

评审报告

项目名称：洛阳市东升高级中学（洛阳理工学院附属中学）物业管理服务项目

项目编号：洛直集采磋商(2022)0010号

分包名称：洛阳市东升高级中学（洛阳理工学院附属中学）物业管理服务项目

分包编号：洛直集采磋商(2022)0010号

采购人：洛阳市东升高级中学（洛阳理工学院附属中学）

采购代理机构：洛阳市政府采购中心

评标日期：2022年4月11日

一、采购项目概况

1、项目名称：洛阳市东升高级中学（洛阳理工学院附属中学）物业管理服务项目

2、采购人：洛阳市东升高级中学（洛阳理工学院附属中学）

3、采购代理机构：洛阳市政府采购中心

4、项目编号：洛直集采磋商(2022)0010号

5、采购方式：竞争性磋商

6、采购信息发布媒体：中国政府采购网、河南政府采购网、洛阳市公共资源交易中心网等

7、磋商文件获取家数：34家

8、响应文件开启日期：2022年04月11日 09:35

9、响应文件开启地点：洛阳市公共资源交易中心开标五室

10、评审日期：2022年4月11日

11、评审地点：洛阳市公共资源交易中心评标九室

12、其他说明事项：无

二、响应文件递交情况

2022年04月11日 09:35，本项目进行了电子开标。按规定上传（递交）电子响应文件的供应商共有20家，供应商名单如下：

序号	投标单位名称	报价(元)
1	龙祥物业管理有限公司	1619211
2	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	1629614.40
3	洛阳容格清洁服务有限公司	1621110.00
4	洛阳国祥物业管理有限公司	1607976.9
5	洛阳佳缘物业管理有限公司	1635360

6	洛阳雅旒物业管理有限公司	1635236
7	河南海恒进出口有限公司	1610700
8	河南慧选物业管理有限公司	1606256
9	北京兴业源物业管理股份有限公司	1594836
10	河南地久物业有限公司	1630516.68
11	洛阳市鑫园物业管理有限公司	1626813.00
12	河南雅禾物业管理有限公司	1617000
13	洛阳凯森物业管理有限公司	1634988
14	洛阳安久物业管理有限公司	1578000
15	洛阳银臻物业管理有限公司	1472040
16	润达物业管理有限公司	1609519.320
17	洛阳汉伦清洁服务有限公司	1598602.66
18	中梁新丝路物业管理（洛阳）有限公司	1630800.00
19	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1635349.12
20	安徽华地好生活服务集团有限公司	1623382.17

三、评审方法和标准

详见磋商文件。

四、磋商小组组成

磋商小组成员名单：赵鹏辉, 杜爱玲, 王卫福, 张艳风, 魏当当,

五、评审情况记录和说明（包括对供应商资格审查情况、供应商响应文件评审情况、磋商情况、报价情况等）：

1、资格审查（包括未通过资格审查供应商名单及原因）：

		投标单位及评审意见																	
		洛 阳 安 久 物 业 管 理 有 限 公 司	河 南 海 恒 进 出 口 有 限 公 司	洛 阳 市 鑫 园 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 容 格 清 洁 服 务 有 限 公 司	河 南 龙 祥 物 业 管 理 有 限 公 司	河 南 雅 禾 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 雅 旒 物 业 管 理 有 限 公 司	郑 州 市 雅 洁 物 业 管 理 有 限 公 司	河 南 美 好 戴 维 斯 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 汉 伦 清 洁 服 务 有 限 公 司	河 南 慧 选 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 银 臻 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 凯 森 物 业 管 理 有 限 公 司	中 梁 新 丝 路 物 业 管 理 (洛 阳) 有 限 公 司	洛 阳 国 祥 物 业 管 理 有 限 公 司	洛 阳 佳 缘 物 业 管 理 有 限 公 司	河 南 润 达 物 业 管 理 有 限 公 司	北 京 南 地 久 源 物 业 管 理 股 份 有 限 公 司
评审因素																			
满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

条规定																			
中小企业声明函	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
联合体投标	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
汇总	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

资格审查情况说明：无

2、符合性审查（包括未通过符合性审查供应商名单及原因）：

评审因素	投标单位及评审意见																			
		洛阳安华	安徽华地	河南南海	洛阳市鑫园	洛阳鑫园	龙祥物	河南南雅	洛阳南雅	郑州市雅洁	河南美好	洛阳美好	河南南慧	洛阳南慧	洛阳银凯	中梁新丝路	洛阳新国	洛阳佳	润达物	河南南地

	久物业管理有限公司	活服务集团有限公司	恒进有限公司	业管有限公司	格清洁服务有限公司	业管有限公司	禾物业管理有限公司	旎物业管理有限公司	业管有限公司	斯物业管理有限公司	伦清业服务有限公司	选物业管理有限公司	臻物业管理有限公司	森物业管理有限公司	业管(洛阳)有限公司	祥物业管理有限公司	缘物业管理有限公司	业管有限公司	久物业有限公司	业管股份有限公司
1	供应 商 名 称	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
2	响 应 文 件 签 字 盖 章	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
3	报 价	通过	不 通 过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通 过	不 通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过

			过								过								
响 应 文 件 有 效 期	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过
分 包	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过
备 选 投 标 方 案	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过
实 质 性 要 求 和 条 件	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过	通 过

8	偏差	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	不通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	不通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过

符合性审查情况说明：河南海恒进出口有限公司响应文件开标一览表报价为 1610700 元与服务报价明细表各项报价汇总总价 134225 元不一致，经供应商澄清认可后磋商小组依据招标文件第二章 19 页 3.2.2 和第五章 3.1.4 规定修正后为其总价为 134225 元，人员工资低于洛阳市最低工资标准，不符合招标文件第二章供应商须知前附表 3.2.5 的规定，其投标被否决。河南慧选物业管理有限公司投标文件服务报价明细表中人员工资低于洛阳市最低工资标准，不符合招标文件第二章供应商须知前附表 3.2.5 的规定，其投标被否决。

3、磋商情况。

3.1 通过资格审查及符合性审查的供应商按规定程序进行了最后报价。

3.2 供应商及报价情况如下：

序号	单位名称	报价	最后报价
1	洛阳安久物业管理有限公司	1578000.00	1522000.00
2	安徽华地好生活服务集团有限公司	1623382.17	1623382.17
3	洛阳市鑫园物业管理有限公司	1626813.00	1602613.00
4	洛阳容格清洁服务有限公司	1621110.00	1580000.00

5	龙祥物业管理有限公司	1619211.00	1608000.00
6	河南雅禾物业管理有限公司	1617000.00	1584000.00
7	洛阳雅旒物业管理有限公司	1635236.00	1600888.00
8	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	1629614.40	1620000.00
9	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1635349.12	1480000.00
10	洛阳汉伦清洁服务有限公司	1598602.66	1598000.00
11	洛阳银臻物业管理有限公司	1472040.00	1470000.00
12	洛阳凯森物业管理有限公司	1634988.00	1553800.00
13	中梁新丝路物业管理（洛阳）有限公司	1630800.00	1430000.00
14	洛阳国祥物业管理有限公司	1607976.90	1550000.00
15	洛阳佳缘物业管理有限公司	1635360.00	1586500.00
16	润达物业管理有限公司	1609519.32	1600000.00
17	河南地久物业有限公司	1630516.68	1518000.00
18	北京兴业源物业管理股份有限公司	1594836.00	1594836.00

4、综合评分

4.1 供应商最终得分及排名

序号	投标人	经济标评审	技术标评审	综合标评审	业绩信誉	得分合计	排名
1	洛阳凯森物业管理有限公司	18.41	52.8		20.0	91.21	1
2	洛阳佳缘物业管理有限公司	18.03	51.6		20.0	89.63	2
3	润达物业管理有限公司	17.88	48.4		20.0	86.28	3
4	洛阳雅旒物业管理有限公司	17.87	48.0		20.0	85.87	4

5	洛阳市鑫园物业管理有限公司	17.85	47.6		20.0	85.45	5
6	洛阳国祥物业管理有限公司	18.45	46.8		20.0	85.25	6
7	龙祥物业管理有限公司	17.79	47.2		20.0	84.99	7
8	河南地久物业有限公司	18.84	45.6		20.0	84.44	8
9	安徽华地好生活服务集团有限公司	17.62	46.4		20.0	84.02	9
10	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	17.65	45.2		20.0	82.85	10
11	北京兴业源物业管理股份有限公司	17.93	43.2		20.0	81.13	11
12	中梁新丝路物业管理（洛阳）有限公司	20.0	40.4		20.0	80.40	12
13	洛阳安久物业管理有限公司	18.79	41.6		20.0	80.39	13
14	洛阳汉伦清洁服务有限公司	17.9	42.4		20.0	80.30	14
15	洛阳银臻物业管理有限公司	19.46	40.8		20.0	80.26	15
16	河南美好戴维斯物业管理有限公司	19.32	37.2		20.0	76.52	16
17	洛阳容格清洁服务有限公司	18.1	34.0		20.0	72.10	17
18	河南雅禾物业管理有限公司	18.06	31.2		20.0	69.26	18

4.2 分项得分

4.2.1 经济标得分情况：

序号	供应商名称	投标报价	最后报价	最后评审价	得分
1	洛阳安久物业管理有限公司	1578000.00	1522000.00	1522000.00	18.79
2	安徽华地好生活服务集团有限公司	1623382.17	1623382.17	1623382.17	17.62
3	洛阳市鑫园物业管理有限公司	1626813.00	1602613.00	1602613.00	17.85
4	洛阳容格清洁服务有限公司	1621110.00	1580000.00	1580000.00	18.10

5	龙祥物业管理有限公司	1619211.00	1608000.00	1608000.00	17.79
6	河南雅禾物业管理有限公司	1617000.00	1584000.00	1584000.00	18.06
7	洛阳雅旒物业管理有限公司	1635236.00	1600888.00	1600888.00	17.87
8	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	1629614.40	1620000.00	1620000.00	17.65
9	河南美好戴维斯物业管理有限公司	1635349.12	1480000.00	1480000.00	19.32
10	洛阳汉伦清洁服务有限公司	1598602.66	1598000.00	1598000.00	17.90
11	洛阳银臻物业管理有限公司	1472040.00	1470000.00	1470000.00	19.46
12	洛阳凯森物业管理有限公司	1634988.00	1553800.00	1553800.00	18.41
13	中梁新丝路物业管理（洛阳）有限公司	1630800.00	1430000.00	1430000.00	20.00
14	洛阳国祥物业管理有限公司	1607976.90	1550000.00	1550000.00	18.45
15	洛阳佳缘物业管理有限公司	1635360.00	1586500.00	1586500.00	18.03
16	润达物业管理有限公司	1609519.32	1600000.00	1600000.00	17.88
17	河南地久物业有限公司	1630516.68	1518000.00	1518000.00	18.84
18	北京兴业源物业管理股份有限公司	1594836.00	1594836.00	1594836.00	17.93

4.2.2 技术标得分情况：

序号	单位名称	评委姓名及评审意见						
		专家 1	专家 2	专家 3	专家 4	专家 5		汇总
1	洛阳安久物业管理有限公司	44.0	30.0	42.0	46.0	46.0		41.6
2	安徽华地好生活服务集团有限公司	58.0	30.0	44.0	48.0	52.0		46.4
3	洛阳市鑫园物业管理有限公司	58.0	30.0	44.0	54.0	52.0		47.6
4	洛阳容格清洁服务有限公司	36.0	24.0	36.0	34.0	40.0		34.0
5	龙祥物业管理有限公司	52.0	32.0	44.0	50.0	58.0		47.2

6	河南雅禾物业管理有限公司	34.0	24.0	36.0	28.0	34.0			31.2
7	洛阳雅旋物业管理有限公司	60.0	36.0	42.0	46.0	56.0			48.0
8	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	58.0	28.0	42.0	46.0	52.0			45.2
9	河南美好戴维斯物业管理有限公司	48.0	28.0	36.0	34.0	40.0			37.2
10	洛阳汉伦清洁服务有限公司	50.0	26.0	44.0	44.0	48.0			42.4
11	洛阳银臻物业管理有限公司	46.0	32.0	40.0	42.0	44.0			40.8
12	洛阳凯森物业管理有限公司	60.0	44.0	46.0	54.0	60.0			52.8
13	中梁新丝路物业管理（洛阳）有限公司	48.0	32.0	40.0	36.0	46.0			40.4
14	洛阳国祥物业管理有限公司	58.0	32.0	44.0	48.0	52.0			46.8
15	洛阳佳缘物业管理有限公司	60.0	40.0	46.0	54.0	58.0			51.6
16	润达物业管理有限公司	58.0	32.0	46.0	52.0	54.0			48.4
17	河南地久物业有限公司	52.0	30.0	46.0	52.0	48.0			45.6
18	北京兴业源物业管理股份有限公司	50.0	30.0	44.0	44.0	48.0			43.2

4.2.3 综合标得分情况：

4.2.4 业绩信誉得分情况：

序号	投标单位及评审意见	评审因素						汇总
		3.1 业绩	3.2 项目负责人	3.3 质量管理体系认证证书	3.4 环境质量管理体系认证证书	3.5 职业健康安全管理体系认证证书	3.6 帮扶政策	
1	洛阳安久物业管理有 限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0

2	安徽华地好生活服务集团有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
3	洛阳市鑫园物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
4	洛阳容格清洁服务有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
5	龙祥物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
6	河南雅禾物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
7	洛阳雅旒物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
8	郑州市雅洁物业管理有限责任公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
9	河南美好戴维斯物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
10	洛阳汉伦清洁服务有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
11	洛阳银臻物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
12	洛阳凯森物业管理有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0
13	中梁新丝路物业管理(洛阳)有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20.0

14	洛阳国祥物业管理有 限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20 .0
15	洛阳佳缘物业管理有 限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20 .0
16	润达物业管理有限公 司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20 .0
17	河南地久物业有限公 司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20 .0
18	北京兴业源物业管理 股份有限公司	9.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	20 .0

六、评审结果

1、成交候选人名单

序号	中标候选人排序	投标人名称	投标报价
1	第一中标候选人	洛阳凯森物业管理有限公司	1553800.000
2	第二中标候选人	洛阳佳缘物业管理有限公司	1586500.000
3	第三中标候选人	润达物业管理有限公司	1600000.000

2、采购人委托磋商小组直接确定的成交供应商为洛阳凯森物业管理有限公司。

七、其他需要说明的情况（包括评审过程中供应商根据磋商小组要求进

行的澄清、说明或者补正，磋商小组成员的更换等）
无

磋商小组（签字）：