

评审报告

项目名称：洛阳师范学院附属高级中学物业管理服务项目

项目编号：洛直集采磋商(2025)0003号

分包名称：洛阳师范学院附属高级中学物业管理服务项目

分包编号：洛直集采磋商(2025)0003号-1

采购人：洛阳师范学院附属高级中学

采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心

评标日期：2025年05月07日

一、采购项目概况

- 1、项目名称：洛阳师范学院附属高级中学物业管理服务项目
- 2、采购人：洛阳师范学院附属高级中学
- 3、采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心
- 4、项目编号：洛直集采磋商(2025)0003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：12家
- 8、响应文件开启日期：2025年05月07日09:05
- 9、响应文件开启地点：洛阳市公共资源交易中心开标六室
- 10、评审日期：2025年05月07日 12时55分
- 11、评审地点：洛阳市公共资源交易中心远程评标二室
信阳市公共资源交易中心远程评标一室
- 12、其他说明事项：无

二、响应文件递交情况

2025年05月07日09:05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12家，供应商名单如下：

序号	供应商名称	报价(元)
1	河南慧选智慧城市管理有限公司	1699900.0
2	河南鑫佰科物业管理有限公司	1680840.0
3	润达物业管理有限公司	1699200.0
4	河南圆方物业管理有限公司	1649082.54
5	河南泽众物业服务有限公司	1648998.0
6	洛阳佳缘物业管理有限公司	1697966.0
7	河南凯恩物业管理有限公司	1657872.0
8	河南锐创物业管理有限公司	1690848.0
9	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	1688800.0
10	河南中远洋物业服务有限公司	1632000.0
11	洛阳龙众物业管理服务有限公司	1564800.0
12	河南雅禾物业管理有限公司	1699060.0

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：葛文龙、符艳红、张贵成、陈军、陈宁

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）：

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		洛阳佳缘物业管理有限公司	河南慧选智慧城市管理有限公司	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	河南鑫佰科物业管理有限公司
1	联合体投标	通过	通过	通过	通过
2	不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	通过
3	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	通过	通过	通过	通过
4	中小企业声明函	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		洛阳龙众物业管理服务有限公司	润达物业管理有限公司	河南锐创物业管理有限公司	河南中远洋物业服务服务有限公司
1	联合体投标	通过	通过	通过	通过
2	不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	通过
3	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	通过	通过	通过	通过
4	中小企业声明函	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		河南雅禾物业管理有限公司	河南圆方物业管理有限公司	河南凯恩物业管理有限公司	河南泽众物业服务服务有限公司
1	联合体投标	通过	通过	通过	通过
2	不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	通过
3	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定	通过	通过	通过	通过
4	中小企业声明函	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

资格审查情况说明：全部通过

2、符合性审查（包括未通过符合性审查供应商名单及原因）：

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		洛阳佳缘物业管理有限公司	河南中远洋物业服务服务有限公司	河南慧选智慧城市管理有限公司	润达物业管理有限公司
1	供应商名称	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
3	报价	通过	通过	通过	通过
4	响应文件有效期	通过	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过	通过
6	备选投标方案	通过	通过	通过	通过
7	实质性要求和条件	通过	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		河南泽众物业服务有限公司	河南锐创物业管理有限公司	河南雅禾物业管理有限公司	洛阳龙众物业管理服务有限公司
1	供应商名称	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
3	报价	通过	通过	通过	通过
4	响应文件有效期	通过	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过	通过
6	备选投标方案	通过	通过	通过	通过
7	实质性要求和条件	通过	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

序号	评审因素	供应商及评审意见			
		河南凯恩物业管理有限公司	河南圆方物业管理有限公司	河南鑫佰科物业管理有限公司	洛阳牡丹城酒店管理有限公司
1	供应商名称	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
3	报价	通过	通过	通过	通过
4	响应文件有效期	通过	通过	通过	通过
5	分包	通过	通过	通过	通过
6	备选投标方案	通过	通过	通过	通过
7	实质性要求和条件	通过	通过	通过	通过
8	偏差	通过	通过	通过	通过
	汇总	通过	通过	通过	通过

符合性审查情况说明：全部通过

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	供应商名称	报价	最后报价
----	-------	----	------

1	河南中远洋物业服务有限公司	1632000.0	1598000.0
2	洛阳龙众物业管理服务有限公司	1564800.0	1508800.0
3	河南慧选智慧城市管理有限公司	1699900.0	1560000.0
4	河南泽众物业服务有限公司	1648998.0	1615000.0
5	洛阳佳缘物业管理有限公司	1697966.0	1461600.0
6	河南锐创物业管理有限公司	1690848.0	1461600.0
7	河南鑫佰科物业管理有限公司	1680840.0	1600104.0
8	河南凯恩物业管理有限公司	1657872.0	1630032.0
9	润达物业管理有限公司	1699200.0	1672800.0
10	河南雅禾物业管理有限公司	1699060.0	1600800.0
11	河南圆方物业管理有限公司	1649082.54	1640000.0
12	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	1688800.0	1680000.0

4、综合评分。

4.1 供应商最终得分及排名：

序号	供应商	经济标打分	业绩信誉打分	综合标打分	技术标打分	得分合计	排名
1	河南中远洋物业服务 有限公司	18.29	30	27.3	20	95.59	1
2	洛阳龙众物业管理 服务有限公司	19.37	30	25.8	20	95.17	2
3	河南慧选智慧城市 管理有限公司	18.74	30	26.1	20	94.84	3
4	河南泽众物业服务 有限公司	18.1	16	25.4	20	79.5	4
5	洛阳佳缘物业管理 有限公司	20	30	0	20	70.0	5
6	河南锐创物业管理 有限公司	20	30	0	20	70.0	5
7	河南鑫佰科物业管 理有限公司	18.27	30	0	20	68.27	7
8	河南凯恩物业管理 有限公司	17.93	30	0	20	67.93	8
9	润达物业管理有限 公司	17.47	30	0	20	67.47	9
10	河南雅禾物业管理 有限公司	18.26	29	0	20	67.26	10
11	河南圆方物业管理 有限公司	17.82	28	0	20	65.82	11
12	洛阳牡丹城酒店管 理有限公司	17.4	13	0	20	50.4	12

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	河南中远洋物业服务有限公司	1632000.0	1598000.0	1598000.0	18.29
2	洛阳龙众物业管理服务有限公司	1564800.0	1508800.0	1508800.0	19.37
3	河南慧选智慧城市管理有限公司	1699900.0	1560000.0	1560000.0	18.74
4	河南泽众物业服务有限公司	1648998.0	1615000.0	1615000.0	18.1
5	洛阳佳缘物业管理有限公司	1697966.0	1461600.0	1461600.0	20.0

6	河南锐创物业管理有限公司	1690848.0	1461600.0	1461600.0	20.0
7	河南鑫佰科物业管理有限公司	1680840.0	1600104.0	1600104.0	18.27
8	河南凯恩物业管理有限公司	1657872.0	1630032.0	1630032.0	17.93
9	润达物业管理有限公司	1699200.0	1672800.0	1672800.0	17.47
10	河南雅禾物业管理有限公司	1699060.0	1600800.0	1600800.0	18.26
11	河南圆方物业管理有限公司	1649082.5 4	1640000.0	1640000.0	17.82
12	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	1688800.0	1680000.0	1680000.0	17.4

4.2.2 业绩信誉打分得分情况：

序号	供应商名称及评审意见	评审因素						
		业绩	项目负责人	体系认证	帮扶政策	信息化服务水平	合同交接过渡期的服务承诺	汇总
1	洛阳佳缘物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
2	润达物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
3	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	3.0	1.0	4.0	2.0	0.0	3.0	13.0
4	河南锐创物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
5	河南慧选智慧城市管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
6	河南鑫佰科物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
7	河南中远洋物业服务服务有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
8	河南圆方物业管理有限公司	13.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	28.0
9	河南泽众物业服务服务有限公司	3.0	2.0	6.0	2.0	0.0	3.0	16.0
10	河南凯恩物业管理有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
11	洛阳龙众物业管理服务有限公司	15.0	2.0	6.0	2.0	2.0	3.0	30.0
12	河南雅禾物业管理有限公司	15.0	1.0	6.0	2.0	2.0	3.0	29.0

4.2.3 综合标打分得分情况：

序号	供应商名称	评委姓名及评审意见					汇总
		葛文龙	符艳红	张贵成	陈军	陈宁	
1	河南慧选智慧城市管理有限公司	24.0	25.5	26.5	28.5	26.0	26.1
2	河南鑫佰科物业管理有限公司	24.0	25.5	26.5	28.0	25.5	25.9
3	润达物业管理有限公司	24.0	25.5	25.0	26.5	27.0	25.6
4	河南圆方物业管理有限公司	24.0	25.5	24.5	26.5	25.5	25.2
5	河南泽众物业服务服务有限公司	25.0	25.5	25.5	26.0	25.0	25.4

6	洛阳佳缘物业管理有限公司	24.0	24.5	24.5	27.5	26.0	25.3
7	河南凯恩物业管理有限公司	24.0	25.5	26.0	28.5	25.5	25.9
8	河南锐创物业管理有限公司	24.0	24.5	24.5	29.0	25.5	25.5
9	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	24.0	25.5	25.5	26.5	25.0	25.3
10	河南中远洋物业服务服务有限公司	29.0	30.0	25.5	27.0	25.0	27.3
11	洛阳龙众物业管理服务有限公司	24.0	25.5	26.5	27.0	26.0	25.8
12	河南雅禾物业管理有限公司	24.0	25.5	26.0	28.0	25.5	25.8

4.2.4 技术标打分得分情况：

序号	供应商名称及评审意见	评审因素	
		服务要求	汇总
1	洛阳牡丹城酒店管理有限公司	20.0	20.0
2	河南中远洋物业服务服务有限公司	20.0	20.0
3	河南锐创物业管理有限公司	20.0	20.0
4	河南泽众物业服务服务有限公司	20.0	20.0
5	洛阳佳缘物业管理有限公司	20.0	20.0
6	洛阳龙众物业管理服务有限公司	20.0	20.0
7	润达物业管理有限公司	20.0	20.0
8	河南雅禾物业管理有限公司	20.0	20.0
9	河南慧选智慧城市管理有限公司	20.0	20.0
10	河南圆方物业管理有限公司	20.0	20.0
11	河南鑫佰科物业管理有限公司	20.0	20.0
12	河南凯恩物业管理有限公司	20.0	20.0

六、评审结果

1、成交候选人名单

序号	中标候选人排序	供应商名称	投标报价
1	第一中标候选人	河南中远洋物业服务服务有限公司	1598000.0
2	第二中标候选人	洛阳龙众物业管理服务有限公司	1508800.0
3	第三中标候选人	河南慧选智慧城市管理有限公司	1560000.0

2、采购人委托磋商小组直接确定的成交供应商为河南中远洋物业服务服务有限公司

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）

由于以下公司：洛阳佳缘物业管理有限公司、河南锐创物业管理有限公司、河南鑫佰科物业管理有限公司、河南凯恩物业管理有限公司、润达物业管理有限公司、河南雅禾物业管理有限公司、河南圆方物业管理有限公司、洛阳牡丹城酒店管理有限公司，系统暗标清标不通过，综合分得0分，特此说明。

磋商小组（签字）：