

新干航电枢纽分公司物业管理服务项目招标文件关键内容公开

根据工程项目招投标有关要求，现对《新干航电枢纽分公司物业管理服务项目招标文件》中关键内容进行公开：

一、项目概况与招标范围

详见《新干航电枢纽分公司物业管理服务项目》招标公告。

二、投标人资格要求

详见《新干航电枢纽分公司物业管理服务项目》招标公告。

三、评标办法

本次招标评标方法采用综合评估法（详见附件）。

四、联系方式

招 标 人：江西省港航建设投资集团有限公司新干航电枢纽分公司

地 址：江西吉安市新干县三湖镇新干航电枢纽分公司

联 系 人：李先生

电 话：0796-7077670

邮 箱：514148801@qq.com

招标代理机构：江西交投嘉特信招标咨询有限公司

地 址：江西省南昌市红谷滩区洪州大道西 999 号

联 系 人：余女士

电 话：0791-86661055

邮 箱：jx.jtxzb1688@163.com

江西省公共资源交易集团国企阳光采购服务平台咨询电话：0791-88861701

2023年10月9日

附件：

评标办法前附表

条款号		评审因素与评审标准		
1	评标方法	评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章规定的评分标准进行打分，按综合得分由高到低顺序排名推荐中标候选人。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人依次按技术建议书评分、商务评分的高低确定中标候选人或确定中标人。		
2.1.1 2.1.3	第一个信封（商务及技术文件）	形式评审与响应性评审标准	投标人名称	与营业执照一致
			投标函签字盖章	符合第二章“投标人须知”第3.7.3项规定
			投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
			投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
			服务期	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
			服务地点	符合第一章“招标公告”第2.3款要求
			安全目标	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定
			投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
			投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
			投标文件备选方案	同一投标人对同一标段未提交两个以上不同的投标文件，但招标文件要求提交备选投标的除外。
			联合体投标	符合第一章“招标公告”第3.2款要求
			权利义务	a. 投标人应接受招标文件规定的风险划分原则，未提出新的风险划分办法； b. 投标人未增加发包人（委托人）的责任范围，或减少投标人义务； c. 投标人未提出不同的支付办法； d. 投标人对合同纠纷、事故处理办法未提出异议； e. 投标人在投标活动中无欺诈行为； f. 投标人未对合同条款有重要保留。
			投标人不得存在的情形	投标人不得存在第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形
			是否含有投标报价内容	未出现有关投标报价的内容
服务人员数量	按第六章投标文件格式填写服务人员清单，且填报人数不得低于第五章委托人要求。			
其他	投标文件未附有招标人不能接受的条件			
2.1.2	资	营业执照、资质证	具备有效的营业执照、组织机构代码证（按照“三证	

条款号		评审因素与评审标准		
		格 评 审 标 准	书和基本账户开户许可证	合一”或“五证合一”登记制度进行登记的，可仅提供营业执照）和基本账户开户许可证
			资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项“资质要求”的规定
			财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项“财务要求”的规定
			业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项“业绩要求”的规定
			信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项“信誉要求”的规定
			其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项“其他要求”的规定
			不存在禁止投标的情形	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
2.1.1 2.1.3 2.1.3	第 二 个 信 封 （ 报 价 文 件 ）	形 式 评 审 与 响 应 性 评 审 标 准	投标函签字盖章	符合第二章“投标人须知”第 3.7.3 项规定
			服务费用清单说明	服务费用清单说明与招标文件规定一致，未进行修改或删除
			投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
			投标报价	投标总价没有超过招标人公布的最高投标限价，投标总价大写金额能够确定具体数值。
			投标报价唯一性	同一投标人未提交两个以上不同的投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外

条款号	条款内容	编列内容	
2.2.1	分值构成 (总分 100 分)	第一个信封（商务及技术文件）评分分值构成： 商务评分 50 分； 技术评分：40 分； 其他因素：0 分； 第二个信封（报价文件）评分分值构成： 评标价：10 分。	
2.2.2	评标基准价计算方法	评标基准价的计算： 在开标现场，招标人将当场计算并宣布评标基准价。 （1）评标基准价的确定： 评标价 E=投标报价函文字报价。评标基准价计算时去掉 n 个最高评标价和 n 个最低评标价。 ①当 $N \leq 5$ 时，n 取 0； ②当 $5 < N \leq 10$ 时，n 取 1； ③当 $10 < N \leq 15$ 时，n 取 2，以此类推。 N 为第二个信封（投标报价）现场开标有效且不存在投标人须知 5.2.4 条情形的投标人数量。 评标基准价=根据上述规则去除 n 个最高值和 n 个最低值后，其余评标价的算术平均值。 评标基准价保留两位小数，小数点后第三位“四舍五入”。 （2）评标基准价除计算有误经评标委员会修正外，在整个评标期间保持不变。	
2.2.3	投标报价的偏差率计算公式	$\text{偏差率} = 100\% \times (\text{投标人评标价} - \text{评标基准价}) / \text{评标基准价}$ 偏差率保留小数点后九位，小数点后第十位“四舍五入”。	
条款号	评分因素	分值	评分标准
2.2.4 (1)	类似项目业绩 (20 分)		1、满足招标文件最低要求的，得基础分 12 分； 2、投标人近三年内每增加完成一个年合同金额不低于 70 万元（或一个年平均合同金额不低于 70 万元）的物业管理服务类项目加 4 分，本条最高得 8 分。 评审依据：满足投标人须知前附表 3.5.3 项要求。
	企业实力 (6 分)		1、满足招标文件最低要求的，得基础分 3.6 分； 2、投标人具有质量管理体系认证证书或职业健康安全管理体系认证证书或环境管理体系认证证书的，提供其中任何一项得 2.4 分，本条最高得 2.4 分； 评审依据：投标文件中提供相关证书复印件加盖投标单位公章，不满足要求不予加分。
	物业信息化管理系统 (4 分)		1、满足招标文件最低要求的，得基础分 2.4 分； 2、投标人具备物业信息化智能化的管理能力，管理模块包括： 1) 保洁服务管理，绿化维护管理；2) 运行维护或

		<p>设备管理，停车管理系统。具有其中任意一个模块得 0.8 分，本条最多得 1.6 分。</p> <p>评审依据：投标文件中提供第三方出具的软件著作权登记证书或（登记表及合同复印件）。不满足要求不加分。</p>
	<p>物业经理 (8 分)</p>	<p>1、满足招标文件最低要求的，得基础分 5 分； 2、年龄在 45 周岁及以下的，加 1 分； 3、具有全国物业项目经理岗位证书的，加 1 分； 4、具有 3 年及以上物业经理工作经验的，加 1 分；</p> <p>评审依据： 1)投标文件中需提供物业经理的身份证、资格证书复印件； 2 投标人为其缴纳开标前六个月中任意一个月的社保凭证复印件加盖供应商公章； 3)工作经验须提供物业管理业绩合同复印件(累计服务年限达三年)，合同中须体现拟派物业经理姓名；如无体现，还须提供合同中甲方出具的证明材料(加盖甲方公章)复印件。</p>
	<p>保安主管 (4 分)</p>	<p>1、满足招标文件最低要求的，得基础分 2.5 分； 2、年龄在 45 周岁及以下的，加 0.5 分； 3、具有 2 年及以上物业保安主管工作经验的，加 1 分。</p> <p>评审依据： 1)投标文件中需提供保安主管的身份证复印件； 2) 投标人为其缴纳开标前六个月中任意一个月的社保凭证复印件加盖供应商公章； 3)工作经验须提供物业管理业绩合同复印件(累计服务年限达两年)，合同中须体现拟派保安主管姓名；如无体现，还须提供合同中甲方出具的证明材料(加盖甲方公章)复印件。</p>
	<p>保洁主管 (4 分)</p>	<p>1、满足招标文件最低要求的，得基础分 2.5 分； 2、年龄在 45 周岁及以下的，加 0.5 分； 3、具有 2 年及以上物业保洁主管工作经验的，加 1 分。</p> <p>评审依据： 1) 投标文件中需提供保洁主管的身份证复印件； 2) 投标人为其缴纳开标前六个月中任意一个月的社保凭证复印件加盖投标人公章； 3)工作经验须提供物业管理业绩合同复印件(累计服务年限达两年)，合同中须体现拟派保洁主管姓名；如无体现，还须提供合同中甲方出具的证明材料(加盖甲方公章)复印件。</p>

		水电维修工 (4分)	<p>1、满足招标文件最低要求的，得基础分 2.5 分；</p> <p>2、年龄在 45 周岁及以下的，加 0.5 分；</p> <p>3、具有 3 年及以上水电维修工作经验的，加 1 分。</p> <p>评审依据：</p> <p>1) 投标文件中需提供水电维修工的身份证复印件；</p> <p>2) 工作经验须提供合同复印件(累计服务年限达三年)，合同中须体现拟派水电维修工姓名；如无体现，还须提供合同中甲方出具的证明材料(加盖甲方公章)复印件。</p>
2.2.4 (2)	技术评分 (40分)	物业服务方案 (10分)	投标人对物业服务方案进行阐述，阐述得好的，得 9.0-10 分；较好，得 8.0-9.0 分；一般，得 6.0-8.0 分。
		工作质量的管理措施(10分)	投标人对工作质量的管理措施进行阐述，阐述得好的，得 9.0-10 分；较好，得 8.0-9.0 分；一般，得 6.0-8.0 分。
		工作人员合理化安排(10分)	投标人对工作人员合理化安排进行阐述，阐述得好的，得 9.0-10 分；较好，得 8.0-9.0 分；一般，得 6.0-8.0 分。
		应对紧急突发事件措施(10分)	投标人对应对紧急突发事件措施进行阐述，阐述得好的，得 9.0-10 分；较好，得 8.0-9.0 分；一般，得 6.0-8.0 分。
2.2.4 (3)	评标价评分标准 (10分)	<p>投标人评标价得分的计算：</p> <p>a.如果投标人的评标价>评标基准价， 则评标价得分=10-偏差率×100×E1；</p> <p>b.如果投标人的评标价≤评标基准价， 则评标价得分=10+偏差率×100×E2。</p> <p>本项目 E1=0.5；E2=0.3。</p> <p>其中：E1 是评标价每高于评标基准价一个百分点的扣分值；E2 是评标价每低于评标基准价一个百分点的扣分值。</p> <p>所有评分分值计算保留小数点后二位，小数点后第三位“四舍五入”。</p>	
2.2.4 (4)	其他因素 评分标准 (0分)	/	
<p>需要补充的其他内容：</p> <p>1、各评审因素得分以评标委员会各成员的打分平均值确定。如评标委员会成员数量大于或等于 7 名，则该平均值以去掉一个最高和一个最低分后计算，平均分保留 2 位小数，第 3 位四舍五入。</p> <p>2、总得分保留小数点后 2 位，小数点后第 3 位“四舍五入”。</p>			

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，按照评标办法前附表规定的优先次序推荐中标候选人或确定中标人。

2. 评审标准

2.1 评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

(1) 商务评分：见评标办法前附表；

(2) 技术评分：见评标办法前附表；

(3) 评标价：见评标办法前附表；

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评标办法前附表。

2.2.4 评分标准

(1) 商务评分评分标准：见评标办法前附表；

(2) 技术评分评分标准：见评标办法前附表；

(3) 评标价评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评审

3.1.1 评标委员会可以要求投标人提交“投标人须知”第3.5.1项至第3.5.5项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评标委员会依据本章第2.1款规定的标准对投标文件第一个信封（商务及技术文件）进行评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

3.1.3 投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求投标人对投标报价进行

修正，并要求投标人书面澄清确认。投标人拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标：

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 第一个信封详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算各投标人的商务和技术得分。

(1) 按本章第 2.2.4 项 (1) 目规定的评审因素和分值对商务评分部分计算出得分 A；

(2) 按本章第 2.2.4 项 (2) 目规定的评审因素和分值对技术评分部分计算出得分 B；

(3) 按本章第 2.2.4 项 (4) 目规定的评审因素和分值对其他部分计算出得分 D。

3.2.2 投标人的商务和技术得分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人的商务和技术得分=A+B+D。

3.3 第二个信封开标

第一个信封（商务及技术文件）评审结束后，招标人将按照第二章“投标人须知”第 5.1 款规定的时间和地点对通过投标文件第一个信封（商务及技术文件）评审的投标文件第二个信封（报价文件）进行开标。

3.4 第二个信封评审

3.4.1 评标委员会按本章第 2.1.1 项、第 2.1.3 项规定的评审标准对投标文件第二个信封（报价文件）进行评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应否决其投标。

3.4.2 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应否决其投标。

(1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外；

(3) 当单价与数量相乘不等于合价时，以单价计算为准，如果单价有明显的小数点位置差错，应以标出的合价为准，同时对单价予以修正；

(4) 当各子目的合价累计不等于总价时，应以各子目合价累计数为准，修正总价。

3.4.3 修正后的最终投标报价若超过最高投标限价（如有），评标委员会应否决其投标。

3.4.4 修正后的最终投标报价仅作为签订合同的一个依据，不参与评标价得分的计算。

3.5 第二个信封详细评审

3.5.1 评标委员会按本章第 2.2.4 项 (3) 目规定的量化因素和分值对评标价计算出得分 C。评标价得分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.5.2 投标人综合得分=投标人的商务和技术得分+C。

3.5.3 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或不能提供

相应证明材料的，评标委员会应认定该投标人以低于成本报价竞标，并否决其投标。

3.6 投标文件相关信息的核查

3.6.1 评标委员会应对在评标过程中发现的投标人与投标人之间、投标人与招标人之间存在的串通投标的情形进行评审和认定。投标人存在串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为的，评标委员会应否决其投标。

(1) 有下列情形之一的，属于投标人相互串通投标：

- a. 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
- b. 投标人之间约定中标人；
- c. 投标人之间约定部分投标人放弃投标或中标；
- d. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；
- e. 投标人之间为谋取中标或排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

(2) 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

- a. 不同投标人的投标文件由同一单位或个人编制；
- b. 不同投标人委托同一单位或个人办理投标事宜；
- c. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- d. 不同投标人的投标文件异常一致或投标报价呈规律性差异；
- e. 不同投标人的投标文件相互混装；
- f. 不同投标人的投标保证金从同一单位或个人的账户转出。

(3) 有下列情形之一的，属于招标人与投标人串通投标：

- a. 招标人在开标前开启投标文件并将有关信息泄露给其他投标人；
- b. 招标人直接或间接向投标人泄露标底、评标委员会成员等信息；
- c. 招标人明示或暗示投标人压低或抬高投标报价；
- d. 招标人授意投标人撤换、修改投标文件；
- e. 招标人明示或暗示投标人为特定投标人中标提供方便；
- f. 招标人与投标人为谋求特定投标人中标而采取的其他串通行为。

(4) 投标人有下列情形之一的，属于弄虚作假的行为：

- a. 使用通过受让或租借等方式获取的资格、资质证书投标；
- b. 使用伪造、变造的许可证件；
- c. 提供虚假的业绩；
- d. 提供虚假的总服务工程师或其他主要人员简历、劳动关系证明；
- e. 提供虚假的信用状况；
- f. 其他弄虚作假的行为。

3.7 投标文件的澄清

3.7.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类

问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.7.2 澄清、说明或补正不得超出投标文件的范围且不得改变投标文件的实质性内容，并构成投标文件的组成部分。投标人的书面澄清、说明属于投标文件的组成部分。

3.7.3 评标委员会不得暗示或诱导投标人作出澄清、说明，对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.8 不得否决投标的情形

投标文件存在第二章“投标人须知”第 1.12.3 项所列情形的，均视为细微偏差，评标委员会不得否决投标人的投标。

3.9 评标结果

3.9.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.9.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

