

抚州管理中心 2025-2026 年度物业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，现对抚州管理中心 2025-2026 年度物业服务项目招标文件中的关键内容进行公开：

一、项目概况

详见抚州管理中心 2025-2026 年度物业服务项目招标公告。

二、投标人资格要求

详见抚州管理中心 2025-2026 年度物业服务项目招标公告。

三、评标办法

本次招标采用综合评估法（详见附件）。

四、联系方式

招 标 人：江西省交通投资集团有限责任公司抚州管理中心

地 址：江西省抚州市临川区迎宾大道 1288 号江西省交通投资集团有限责任公司抚州管理中心

邮 编：344000

联 系 人：黄先生

电 话：0791-86136958

上级监督机构：江西省交通投资集团有限责任公司纪委

地 址：江西省南昌市红谷滩区九龙湖风顺东街 666 号

电 话：0791-86243447

传 真：0791-86243447

邮 政 编 码：330108

招标人监督部门：江西省交投集团有限责任公司抚州管理中心纪检监察室

地 址：江西省抚州市临川区迎宾大道 1288 号江西省交通投资集团有限责任公司抚州管理中心

电 话：0791-86136997

传 真：0791-86136997

邮 政 编 码：344000

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：夏先生

电 话：0791-86668255

电子邮件：jxjtxzb1688@163.com



2025 年 1 月 6 日

附件：

评标办法(综合评估法)

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。 |
| | | | 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 |

| 条款号 | | 评审因素与评审标准 | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|--|---|
| 2.1.2 | | | 服务人员数量 | 按第六章投标文件格式填写服务人员清单。 |
| | | | 其他 | 投标文件未附有招标人不能接受的条件 |
| | | 资格评审标准 | 营业执照、资质证书和基本账户开户许可证 | 具备有效的营业执照、组织机构代码证（按照“三证合一”或“五证合一”登记制度进行登记的，可提供营业执照）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) | <p>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；</p> <p>第二个信封（报价文件）评分分值构成： 评标价：10 分。</p> |
| 2.2.2 | 评标基准价计算方法 | <p>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。</p> <p>（1）评标基准价的确定： 评标价 E=投标函文字报价。 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。</p> <p>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”。</p> <p>（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。</p> |
| 2.2.3 | 投标报价的偏差率计算公式 | <p>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”。</p> |

| 条款号 | | 评分因素 | 分值 | 评分标准 |
|--------------|---------------|---------------------|----|---|
| 2.2.4 (1) | 商务评分 (50分) | 类似项目业绩 (20分) | | 1.满足招标文件最低要求的,得12分; 2.投标人在满足业绩最低要求的基础上,每增加承担1个合同金额不低于100万元的物业管理项目业绩,加4分,本条最高得8分。 注:同一个合同,不同标段的不重复加分。 |
| | | 企业实力 (10分) | | 1.满足招标文件最低要求的,得6分; 2.投标人2021年、2022年和2023年年利润总额不低于100万元的,每有一年达到要求加2分;本条最高得4分; 评审依据:提供加盖投标单位公章的2021年、2022年和2023年审计报告彩色复印件。 |
| | | 物业经理 (10分) | | 1.满足招标文件最低要求的,得6分; 2.从业物业管理服务工作年限5年及以上的,加2分;从业物业管理服务工作年限10年及以上的,加4分;(注:按物业经理最大工作年限计分,不重复加分) |
| | | 物业从业人员 (10分) | | 1.满足招标文件最低要求的,得6分; 2.持有效电工上岗证;每个计0.5分,最多1分; 3、具备电梯管理员证或特殊设备作业人员证;每个计0.5分,最多1分; 4、具备消防人员操作证;每个计1分,最多2分。 评审依据:提供证书复印件并加盖公章。 |
| 2.2.4 (2) | 技术评分 (40分) | 物业服务方案 (10分) | | 投标人提供的服务方案中有项目定位、总体服务设想及思路、管理目标及各项管理服务指标承诺的,方案体现完整,合理得9.0-10分,较合理8.0-9.0分,一般 |
| | | 工作质量的管理措施 (10分) | | 投标人对工作质量的管理措施合理,得9.0-10分;比较合理,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合理,得9.0-10分;比较合理,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合理,得9.0-10分;比较合理,得8.0-9.0分;一般,得6.0-8.0分。 |

| 条款号 | 评分因素 | 分值 | 评分标准 |
|--|------------------|----|--|
| 2.2.4 (3) | 评标价评分标准 (10分) | | <p>评标价得分计算公式示例：</p> <p>(1) 如果投标人的评标价>评标基准价，则评标价得分=F-偏差率×100×E1；</p> <p>(2) 如果投标人的评标价≤评标基准价，则评标价得分=F+偏差率×100×E2。</p> <p>本项目 F=10；E1=0.5；E2=0.3。</p> <p>其中：F 是投标价所占的评分满分值，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>投标报价得分保留小数点后 2 位，小数点后第 3 位“四舍五入”，最低得零分。</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、总得分保留小数点后 2 位，小数点后第 3 位“四舍五入”。</p> <p>2、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> | | | |

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的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) 商务评分标准：见评标办法前附表；

(2) 技术评分标准：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。