

阜新市海州区和平街道新华丽都小区物业服务项目
招标文件的澄清与修改

现对招标文件作出如下修改：

- 1、开标时间由“2025年6月16日14时”变更为“2025年7月2日14时”
- 2、修改“第三章 评标办法”具体如下：

第三章 评标办法（综合评估法）
评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
1	评标方法	中标候选人排序方法	按得分由高到低顺序推荐中标候选人
2.1.1	形式评审 标准	投标人名称	与营业执照一致
		投标函及投标函附录签字盖章	由授权委托人签字，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第六章“投标文件格式”的规定
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
		联合体投标人	提交符合招标文件要求的联合体协议书，明确各方承担连带责任，并明确联合体牵头人
		备选投标方案	除招标文件明确允许提交备选投标方案外，投标人不得提交备选投标方案
2.1.2	资格评审 标准	营业执照	符合第二章“投标人须知”第 3.5.1 项规定，具备有效的营业执照
		资质要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		财务要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		主要人员	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定

		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定	
		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	
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知”第 3.2 款规定	
		投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定	
		服务期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定	
		质量标准	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	
		权利义务	符合第二章“投标人须知”第 1.12.1 项规定和第四章“合同条款及格式”中的实质性要求和条件	
		服务大纲	符合第五章“委托人要求”中的实质性要求和条件	
条款号		条款内容	编列内容	
2.2.1		分值构成 (总分 100 分)	商务部分： <u> 24 </u> 分； 技术部分： <u> 65 </u> 分； 资信部分： <u> 11 </u> 分； 其他评分因素： <u> / </u> 分。	
2.2.2		评标基准价计算方法	见 2.2.4（1）投标报价评分标准	
2.2.3		投标报价的偏差率 计算公式	见 2.2.4（1）投标报价评分标准	

条款号		评分因素（偏差率）	评分标准
2.2.4 (1)	商务评分 标准	物业服务费标准（投标报价部分）	(1) 采用低价优先法，价格分=$(P_{min} / P) \times A$，A 为价格部分的分值； (2) P_{min} 为所有有效投标报价的最低者；P 为投标人有效投标报价（单价）。 (3) 该项评定满分值为 2 分（其中高层价格权重 25%，多层价格权重 25%，商网价格权重 25%，地下停车位价格权重,25%）。
		成本测算（元/月/平方米）	管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等（6 分）
			物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（2 分）
			物业管理区域清洁卫生费用（2 分）
			物业管理区域绿化养护费用（2 分）
			物业管理区域秩序维护费用（2 分）
			办公费用（2 分）
			物业管理企业固定资产折旧（2 分）
			税金（2 分）
			物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用（2 分）
2.2.4 (2)	服务方案 评分标准	项目物业管理服务方案	项目物业管理服务方案是否合理（0~6 分）
		人员配置	人员配置是否合理（0~6 分）
		客服管理	客服管理内容是否合理（0~6 分）
		档案管理	档案管理内容是否合理（0~6 分）
		装修管理	装修管理内容是否合理（0~6 分）
		维修养护管理	维修养护管理内容是否合理（0~6 分）
		秩序维护管理	秩序维护管理内容是否合理（0~6 分）
		清洁卫生管理	清洁卫生管理内容是否合理（0~6 分）
		绿化养护管理	绿化养护管理内容是否合理（0~6 分）

		应急预案处理	应急预案处理内容是否合理（0~6分）
		员工培训	员工培训内容是否合理（0~5分）
2.2.4 (3)	资信部分 评分标准	企业信用评价应用	上一年度被阜新市评为4星（含）以上的物业企业得3分。 注：须提供证明材料。
		企业管理业绩	物业管理服务面积30万平方米（含）以上的得3分；4.3万（含）平方米~30万平方米的得1分；4.3万（不含）平方米以下不得分。此项最多得3分。 注：须提供物业合同扫描件。
		企业财务状况	企业连续两年经营盈利的得2分。 注：须提供企业财务报表或经审计的财务报告扫描件（投标人须知3.5.2提供证明材料）。
		企业或项目三年内获奖情况	国家级行业主管部门或协会奖项的得3分；省级行业主管部门或协会奖项的得2分；市级行业行政主管部门或协会奖项的得1分。此项最多得3分。 注：须提供奖项证明材料。

其他内容不变。

招标人：阜新市海州区和平街道新华丽都小区物业管理委员会

招标代理：辽宁合一工程项目管理有限公司

2025年6月16日