

深圳分公司中海油大厦（深圳）物业管理服务评审细则

标段编号：24-CNCCC-FW-GK-7271/01

评标方法：综合评分法

序号	评审环节	评审因素	评审标准
1	供应商行为分析	硬件信息	对比各投标文件所使用的电脑硬件信息，看是否存在共用电脑的情况
2	供应商行为分析	标书相似度	检查各投标文件之间文本内容的相似度
3	供应商行为分析	标书文件信息检查	对标书文件作者的审查，作为判断围串标的依据之一
4	形式评审标准	★投标人名称	与营业执照、资质证书一致
5	形式评审标准	★投标函及投标函附录签字盖章	有法定代表人或其委托代理人签字或加盖单位章。由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，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
6	形式评审标准	★投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的规定
7	形式评审标准	★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
8	形式评审标准	★选择性报价	【本次招标不接受选择性报价】
9	形式评审标准	★有无相互串通投标的情形	有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标，所有涉及投标人的投标将被否决： （一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制； （二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜； （三）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人； （四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异； （五）不同投标人的投标文件相互混装； （六）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出； （七）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者个人编制，例如：不同投标人在集团公司数字化供应链平台上下载招标文件或上传投标文件记录的“文件制作机器码、文件创建标识码和投标电脑MAC地址（或“网卡序列号”）”内容任何一项一致； b.不同投标人的投标文件异常一致或者存在两处以上一致性错误；或者投标报价呈规律性差异的项数达到报价清单的50%以上。

序号	评审环节	评审因素	评审标准
10	形式评审标准	★公开的资质、业绩内容	投标人务必确保开标环节“资质、业绩信息及对招标文件星号条款响应情况”中公开的资质、业绩内容与投标文件中提供的资质、业绩内容一致。未按要求在开标环节“资质、业绩信息及对招标文件星号条款响应情况”中进行公开的资质、业绩信息，评标阶段不予认可。开标环节，投标人可在系统对话框中补充开标环节未公示但投标文件中已提供的资质、业绩信息，上述投标人补充公开的信息视同满足信息公开要求，招标代理机构将如实记录并提交评标委员会评审，并在中标候选人公示阶段予以公开。
11	形式评审标准	★资格证明文件、技术文件	“有”或“无”
12	形式评审标准	★投标保证金	“有”或“无”
13	资格评审标准	★营业执照	投标人具有合法有效的企业法人营业执照、税务登记证及组织机构代码证或证照合一的营业执照，投标时需提供原件扫描件（原件备查）。投标人为事业单位的，应具有合法有效的事业单位法人证书，投标时需提供原件扫描件（原件备查）。投标人为分公司的，应具有合法有效的营业执照和上级法人单位授权书，分公司与上级法人单位只可一家参与投标，同时参与投标的，投标均无效。
14	资格评审标准	★财务要求	投标人须提供经会计师事务所或审计机构审计的2021-2023年度财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表，且三年平均净利润应大于人民币1000万元（计算公式：三年净利润总额/3年）。投标人的成立时间少于规定年份的，应提供成立以来的财务会计报表。投标人为分公司的，应提供上级法人单位的经会计师事务所或审计机构审计的上述年度财务会计报表。
15	资格评审标准	★业绩要求1	2015年1月1日至投标截止日（以合同签订日期为准），投标人应至少具有2个已完成合同的物业服务验收业绩，且每个合同满足以下所有要求：（1）项目类型：写字楼全委托物业服务业绩（不包括工业区、非写字楼类商业场所、各类园区、住宅小区）（2）服务规模：写字楼建筑面积10万平方米(含)以上且建筑物高度100米(含)以上（3）服务内容至少包括：客户服务、环境服务、安全管理、工程管理。备注：同一个标的物，只能算作一个业绩。业绩证明材料包括但不限于：1) 合同复印件（含相关技术附件）；和2) 验收证明材料（合同甲方盖章的验收证明）。合同复印件证明文件必须至少体现以下内容：合同签署时间（2015年1月1日起至投标截止时间）、盖章页、项目名称、项目类型（写字楼全委托物业服务）、服务内容（至少包括：客户服务、环境服务、安全管理、工程管理）、服务规模（建筑面积和建筑物高度）；验收证明材料（合同甲方盖章的验收证明）。
16	资格评审标准	★业绩要求2	未提交业绩证明文件，或所提供的业绩证明文件无法体现合同签署时间（2015年1月1日起至投标截止时间）、盖章页、项目名称、项目类型（写字楼全委托物业服务）、服务内容（至少包括：客户服务、环境服务、安全管理、工程管理）、服务规模（建筑面积和建筑物高度）；验收证明材料（合同甲方盖章的验收证明）任意一项的，均视为无效业绩。
17	资格评审标准	★信誉要求1	下列任何情形出现时，其投标将被拒绝：1) 投标人自2021年1月1日起至投标截止

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			时间止（以事故书面认定材料出具时间为准）所承担的服务项目出现重大及以上安全事故，且经过官方机构或第三方权威机构调查并出具了明确的书面证据，认定应由投标人承担重大及以上安全事故责任并对投标人进行处理的；2）投标人或投标人本次招标相关业务范围被中国海洋石油集团有限公司或本次招标的所属单位禁用的；在处罚期或处罚期满但在系统中的供应商档案中的“档案状态”为“采购冻结”或“业务状态”为“冻结”的；3）投标人a)处于责令整顿、停业或b)财产已被接管、冻结或c)处于破产状态的；4）投标人在“信用中国”网站（https://www.creditchina.gov.cn/）被列入严重失信主体名单；5）投标人在全国企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）被列入严重违法失信名单（黑名单）信息或营业执照登记状态为吊销或注销的；6）投标人在“中国执行信息公开网”网站（http://zxgk.court.gov.cn/）被列入失信被执行人名单；
18	资格评审标准	★信誉要求2	7）投标人与本招标项目其他投标人单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的；8）投标人与招标人、招标机构有利害关系且可能影响招标公正性的；9）投标人存在危害国家安全和损害中海油合法权益的情形，在涉及国家机密或商业秘密的项目中存在不遵守相关法律法规及政府主管部门要求的情形。证明材料：承诺函。
19	资格评审标准	★联合体投标人	不允许联合体投标。
20	响应性评审标准	★报价格式和内容	投标人应严格按照投标文件标准格式中“价格文件”要求的格式和内容报价，不得更改。
21	响应性评审标准	★服务期限	合同签订后36个月。计划服务期为2025年1月1日起至2027年12月31日止，每12个月服务完成后，招标人对投标人进行考核，填制供应商绩效评价表，若不合格，招标人有权随时终止合同。
22	响应性评审标准	★投标有效期	投标截止日起120天内保持有效。
23	响应性评审标准	★投标保证金	投标保证金：金额CNY200000。符合第二章“投标人须知”规定
24	响应性评审标准	★缺漏项	不允许出现缺漏。
25	响应性评审标准	★其它	不存在国家法规和招标文件明确否决投标的其它条款和要求。
26	资信业绩评分标准	类似业绩 (满分：30分)	在满足资格要求的2个业绩的基础上，每额外提供1项符合要求的业绩得10分，最高得30分。
27	资信业绩评分标准	财务状况 (满分：40分)	投标人须提供经会计师事务所或审计机构审计的2021-2023年度财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表。投标人的成立时间少于规定年份的，应提供成立以来的财务会计报表。投标人为分公司的，应提供上级法人单位的经会计师事务所或审计机构审计的上述年度财务会计报表。1.对比资产负债率：投标人近三年平

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			均资产负债率 $\leq 70\%$ ，得20分； $70\% <$ 近三年平均资产负债率 $\leq 80\%$ ，得10分；近三年平均资产负债率 $> 80\%$ 或未提供近3年经审计的财务报表，得0分。公式：三年平均资产负债率=（三年平均负债总额/三年平均资产总额）*100% 2.三年平均盈利状况：1000万 $<$ 三年平均净利润 ≤ 1500 万，得5分；1500万 $<$ 三年平均净利润 ≤ 2000 万，得10分；2000万 $<$ 三年平均净利润 ≤ 2500 万，得15分；2000万 $<$ 三年平均净利润，得20分。计算公式：三年平均净利润=三年净利润总额/3年（满40分）
28	资信业绩评分标准	体系认证 (满分：30分)	通过GB/T19001 (ISO9001) 质量管理体系认证、GB/T24001 (ISO14001) 环境管理体系认证、GB/T28001(OHSAS18001)或GB/T45001 (ISO45001) 职业健康管理体系认证，上述证书均应在有效期内，并应可以在中国国家认证认可监督管理委员会网站(http://www.cnca.gov.cn/)核实。如果有国家相关部门发布的最新体系标准，以最新体系标准为准。GB/T19001 (ISO9001) 质量管理体系认证、GB/T24001 (ISO14001) 环境管理体系认证、GB/T28001(OHSAS18001)或GB/T45001 (ISO45001) 职业健康管理体系认证，每提供1项认证，得10分，最高30分；未提供得0分。
29	服务大纲评分标准	整体服务方案 (满分：10分)	阐述本项目的特点和管理重点、难点，提出相应的总体服务方案、服务模式和亮点，以及针对性的解决措施。1.项目特点和管理重点、难点阐述精准、分析透彻，提出的总体服务方案、服务模式和亮点科学合理，针对性解决措施强，得7-10分；2.项目特点和管理重点、难点阐述相对精准、分析相对透彻，提出的总体服务方案、服务模式和亮点相对科学合理，针对性解决措施比较强，得4-6分；3.项目特点和管理重点、难点阐述一般、分析透彻性一般，提出的总体服务方案、服务模式和亮点一般，针对性解决措施一般，得1-3分；4.未提供得0分。
30	服务大纲评分标准	安全及应急措施 (满分：15分)	投标人应就防台防汛、防火、燃气、反恐防暴、电梯困人、停电等突发事件处置分别提供应急预案。1.上述应急预案编制质量高的，得10-15分；2.上述应急预案编制质量一般的得6-9分；3.上述应急预案编制质量低的得1-5分；4.若提供的上述应急预案数量少于6个，本项得0分。
31	服务大纲评分标准	设备设施 (满分：15分)	根据本项目特点，提供设备设施完整性管理措施（重点阐述特种设备管理），日常保养方案和计划，更新改造方案，应急处置响应方案等。1.各项方案详实完整，可执行性强，完全符合招标项目要求得10-15分；2.各项制度比较完善，可执行较强，能较好的满足招标项目要求得6-9分；3.各项方案相对一般，可行性一般，基本满足要求得1-5分。4.未提供得0分。
32	服务大纲评分标准	节能环保 (满分：10分)	投标人应根据项目特点，提供节能降耗工作的计划和实施措施。1.计划和实施措施合理，可行性强，得6-10分；2.计划和实施措施合理，可行性一般，得1-5分；3.计划和实施措施不具备可行性或未提供得0分。
33	服务大纲评分标准	环境保洁（含垃圾分类） (满分：10分)	投标人应根据项目工作内容及要求，提供环境管理体系及相应措施、垃圾分类管理措施。1.体系、措施全面、得当得7-10分；2.体系措施较全面、较得当得4-6分；3.体系、措施相对一般、基本满足要求得1-3分；4.不满足得0分。
34	服务大纲评分标准	客服会服 (满分：15分)	投标人应根据项目特点及招标人要求的服务标准，提供大厦客服会服服务方案。1.服务方案专业性强、可操作性强，流程合理、简洁、高效，得10-15分；2.服务方

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			案具备一定的专业性、操作性，流程合理，得6-9分；3.服务方案基本满足招标项目要求得1-5分；4.未提供得0分。
35	服务大纲评分标准	班组建设 (满分：10分)	投标人提供可实施的班组建设方案。1.方案可执行性强，能充分调动基层活力，得7-10分；2.方案能够满足，具有一定的操作性，得4-6分；3.方案基本满足，操作性一般，得1-3分；4.未提供得0分。
36	服务大纲评分标准	人员培训 (满分：5分)	投标人提供与本公司相关的人员培训能力的有关资料。1.提供本公司相关培训计划且内容完善，可执行性强的，得3-5分；2.提供本公司相关培训计划，内容完善程度一般，可执行性一般的，得1-2分；3.未提供得0分。
37	服务大纲评分标准	智能化支持（软件除外） (满分：10分)	提供与本项目相关且实用的智能化增值服务支持，如迎宾、清洁、送货、巡逻等智能化服务。每提供1项得2分，本项满分为10分；未提供得0分。
38	价格评审	是否需要评分：需要 满分：100分 是否多轮报价：否 评标价计算规则： 评标价=算数修正 投标报价+偏离调整	
39	价格评审	是否需要评分：需要 满分：100分 是否多轮报价：否 评标价计算规则： 评标价=算数修正 投标报价	