

2025年-2027年中海实业惠州分公司东莞储运物业服务评审细则

标段编号：25-CNCCC-FW-GK-5399/01

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	★联合体投标人	不允许联合体投标
8	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
9	形式评审标准	★选择性报价	本次招标不接受选择性报价
10	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

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			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。
11	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。
12	形式评审标准	★资格证明文件、技术文件	“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，投标时需提交原件扫描件（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，投标时需提交原件扫描件（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30万元。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	2021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个已完成或实施中（入场服务12个月以上）的物业服务或后勤综合服务验收业绩，且每个业绩满足以下所有要求：（1）项目类型：物业服务或后勤综合服务类业绩；（2）服务内容：建筑面积1万平方米以上写字楼物业服务或园区占地面积7万平方米以上的工业园区后勤综合服务（不包括非写字楼类商业场所、住宅小区），且服务内容须同时包括以下两项内容①餐饮服务（包含后厨、前厅服务）②客户服务（前台、会议、客服等）、保洁服务、绿化服务3项中至少2项；（3）服务规模：至少满足以下2个条件任意1条：①投入人数不少于20人②单年（12个月）合同签订的含税金额不少于200万元人民币。备注：①2个业绩应分别服务于两个项目（不同地址），一个项目（相同地址）的1个以上的服务合同，只能算作一个业绩②不接受订单式年度协议类业绩。
16	资格评审标准	★业绩要求2	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）2）已完结业绩提供验收证明材料（合同甲方签字或盖章的验收证明）、入场服务12个月以上的实施中的业绩提供服务认可说明（合同甲方盖章的对服务质量评价认可的证明文件）3）发票（合同中未体现金额或合同约定金额不足200万元但实际结算超过200万元的需提供）。投标人所提交的证明文件必须至少体现以下内容：合同签署时间（2021年1月1日起至投标截止时间）、盖章页、项目名称、服务期限、项目类型

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			(提供写字楼物业服务或工业园区后勤综合服务)、服务内容(如客户服务、保洁服务、餐饮服务、绿化服务等)、服务规模(服务面积、投入人数或合同金额)及服务验收证明材料(①合同甲方签字或盖章的验收证明,或②200万元及以上的收入发票及验证真伪截图或③200万元及以上的能体现甲方名称的银行收款回单)或④合同甲方盖章的对入场服务12个月以上的实施中业绩的服务质量评价认可的证明文件。
17	资格评审标准	★业绩要求3	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(2021年1月1日起至投标截止时间)、盖章页、项目名称、服务期限、项目类型(提供写字楼物业服务或工业园区后勤综合服务)、服务内容(如客户服务、保洁服务、餐饮服务、绿化服务等)、服务规模(服务面积、投入人数或合同金额)及服务验收证明材料(①合同甲方签字或盖章的验收证明,或②200万元及以上的收入发票及验证真伪截图或③200万元及以上的能体现甲方名称的银行收款回单)或④合同甲方盖章的对入场服务已满12个月的实施中业绩的服务质量评价认可的证明文件任意一项的,或因投标人原因导致合同提前终止的,均视为无效业绩。
18	资格评审标准	★信誉要求1	投标人自2022年1月1日起至投标截止时间止(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生产安全事故,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)投标人在中国海油供应链数字化平台“供应商档案”被标注为“违规冻结”的;或“供应商档案”被标注为“品类受控”,且受控品类为本次投标品类的;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;
19	资格评审标准	★信誉要求2	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;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。
20	资格评审标准	★分包承诺书	该项目允许分包,投标方如选择分包,需在投标文件中出具承诺函,承诺以下3项内容: 1)仅允许三防消杀(防蛇、防蚁、防四害)专项服务、口岸检疫配合专项服务、垃圾清运专项服务、布草清洗专项服务、厨房设备维保专项服务、净水器滤芯更换专项服务、食堂大清洁服务分包共7项专项服务的分包。 2)对分包人的资质要求:三防消杀单位须具有有害生物防治资质或病媒生物防治服务机构证书,油烟管道清洗和生活水箱清洗操作人员需要持有C级安全员证书、高空作业证、受限空间作业证。 3)分包金额要求:不超过16.26万元/年,两年不超过32.52万元
21	响应性评审标准	★报价格式和內容	投标人应严格按照投标文件标准格式中系统软件编制的分项报价表、附件二报价明

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			细表要求的格式和内容报价，不得更改。
22	响应性评审标准	★服务期	合同签订后24个月。预计自2025年4月1日至2027年3月31日，具体开始时间以招标人通知为准。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，该表格合格分为18分（含）以上；同时结合每月服务评分取平均值，平均分必须达80分（含）以上。两项中若有一项不合格，招标人有权随时终止合同。连续3个月月度工作日的平均人数低于投标人承诺的驻场人员数量的，招标人有权解除合同。且无论基于何种原因，经提前三十日书面通知投标人，招标人有权随时终止合同。★除不可抗力因素外，投标人在合同约定的服务期限内不得单方面终止服务。若投标人违反此规定，须向招标人支付违约金，违约金为合同含税预估总金额的3%，招标人有权从服务费中直接扣除。
23	响应性评审标准	★投标有效期	投标截止日起90天内保持有效。
24	响应性评审标准	★商务、技术偏离	不允许偏离
25	响应性评审标准	★缺漏项	报价表中不允许出现缺漏项。
26	响应性评审标准	★投标保证金	“有”或“无”，符合第二章“投标人须知”规定
27	响应性评审标准	★定标策略	如果经评审合格的有效投标人不少于4家将签署2家（一主一备），如果经评审合格的有效投标人不多于3家将签署1家。 当招标人认定投标竞争性不充分时，可否决全部投标；当发生不可抗力或招标项目发生重大变化、取消原因时，招标人可终止招标。
28	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。
29	资信业绩评分标准	类似项目业绩 (满分：20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20分。
30	资信业绩评分标准	其它业绩 (满分：32分)	所提供的满足前述两条类似项目业绩要求的合同业绩中： 1、业绩服务内容：同时包含客户服务、保洁服务、绿化服务中三项服务内容，每提供一项合格业绩（两个项目加起来包括三项服务内容均算一项合格业绩）得8分，最高得16分。备注：客户服务（前台、会议、客服等）、保洁服务、绿化服务不要求必须同时体现在同一个合同业绩中。例：现有满足类似项目业绩要求的业绩A、B、C 3个业绩，其中业绩A中包括客户服务、保洁服务、绿化服务，业绩B中包括客户服务和保洁服务，业绩C中包括客户服务和绿化服务，则：业绩A得8分，业绩B+C得8分，业绩B或C单独不得分。 2、业绩服务规模：投入人数不少于25人或单年（12个月）合同签订的含税金额不

序号	评审环节	评审因素	评审标准
			少于250万元人民币，每提供一个合格业绩得4分，最高得8分。投入人数不少于30人或单年（12个月）合同签订含税金额不少于300万元人民币，每提供一个合格业绩得8分，最高得16分。业绩规模项最高得分16分。备注：①2个业绩应分别服务于两个项目（不同地址），一个项目（相同地址）的1个以上的服务合同，只能算作一个业绩②不接受订单式年度协议类业绩。
31	资信业绩评分标准	相关许可证 (满分：18分)	具有食品经营许可证得18分。 证明材料：证书扫描件，原件备查。
32	资信业绩评分标准	体系认证 (满分：30分)	通过GB/T19001（ISO9001）质量体系认证证书、GB/T24001（ISO14001）环境管理体系认证证书、GB/T28001(OHSAS18001)或 GB/T45001 (ISO45001) 职业健康管理体系认证证书，并可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）质量体系认证证书、GB/T24001（ISO14001）环境管理体系认证证书、GB/T28001(OHSAS18001)或 GB/T45001 (ISO45001) 职业健康管理体系认证证书，每提供1项认证，得10分，最高30分；未提供得0分。
33	服务大纲评分标准	公司对项目的管理方案 (满分：15分)	公司对项目提供的人、财、物等支持，包括但不限于、人员待遇保障、人员稳定性保障、人员培训、人员紧急调配支援保障、物资及设备支援保障等。 1.公司对项目现场的支持保障措施有力且可行，内容全面有亮点，得分区间11-15分； 2.公司对项目现场的支持保障措施比较可行，内容较全面，基本能满足现场需求，得分区间6-10分； 3.公司对项目现场的支持保障措施比较一般，内容完整性一般，得分区间1-5分； 4.未提供得0分。
34	服务大纲评分标准	平稳过渡承接方案 (满分：15分)	为项目的顺利衔接制定平稳过渡承接方案，包括但不限于项目进场交接计划、进场交接总部驻场方案、服务人员选聘方案及平稳过渡保障措施、物资设备购置方案、招标人要求响应承诺等。 1.项目承接准备方案完善、有针对性、可操作性强，能有效确保项目平稳承接，得分区间11-15分； 2.项目承接准备方案比较完善、针对性及可操作性较强，基本能确保项目平稳承接，得分区间6-10分； 3.项目承接准备方案一般，针对性及可操作性一般，得分区间1-5分； 4.未提供得0分。
35	服务大纲评分标准	组织机构 (满分：10分)	组织机构（含党工团组织）、服务岗位设置及职责分工。组织机构（含党工团组织）完善、岗位设置合理、职责分工明确得7-10分；组织机构（含党工团组织）相对完善、岗位设置较合理、职责分工较明确得4-6分；组织机构（含党工团组织）、岗位设置、职责分工相对一般得1-3分；不满足得0分。
36	服务大纲评分标准	质量、安全、环境管理措施	根据项目工作内容及要求，制定了项目质量、安全、环境管理措施，提供了应急预案。

序号	评审环节	评审因素	评审标准
		(满分：30分)	1.质量、安全、环境管理措施逻辑清晰、内容详实、可执行性强，符合本项目特点得分区间21-30分； 2.质量、安全、环境管理措施比较完善，可执行性较强，能较好满足体现本项目特点得分区间11-20分； 3.质量、安全、环境管理措施相对一般，可行性一般，基本满足要求得1-10； 4.未提供得0分。
37	服务大纲评分标准	项目特点、重点、难点及相应的服务方案以及解决措施 (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及解决措施科学合理有亮点，针对性可操作性强，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及解决措施相对科学合理，针对性可操作性比较强，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，提出的服务方案及应对措施一般，针对性可执行性一般，得1-3分。 4.未提供得0分。
38	服务大纲评分标准	针对大型活动、紧急事件等提供的资源及响应措施 (满分：10分)	描述针对大型活动、紧急事件所能提供的资源和响应措施。1.针对性响应措施合理，周边资源储备充足得9-10分； 2.针对性响应措施较合理且周边资源储备较充足得5-8分； 3.针对性响应性措施一般，周边资源储备一般得1-4分； 4.未提供得0分。
39	服务大纲评分标准	考核及奖惩办法 (满分：10分)	针对本项目对服务人员制定了详细合理的考核及奖惩办法，考核机制合理，能有效激励员工，调动员工积极性。 1.考核及奖惩措施合理、有亮点、可执行性强，得分区间9-10分； 2.考核及奖惩措施较合理、可执行性较强，得分区间5-8分； 3.考核及奖惩措施一般、可执行性一般，得分区间得1-4分； 未提供得0分。
40	服务大纲评分标准	服务大纲合格分数线 (满分：0分)	服务大纲满分为100分，60分及以上为合格，60分以下的不再进入价格评审。
41	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： $\text{评标价} = \text{算数修正投标报价} + \text{偏离调整}$	
42	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	

序号	评审环节	评审因素	评审标准
		: 评标价=算数修正 投标报价	