

# 评审报告

项目名称：洛阳市考古研究院考古博物馆物业管理服务项目

项目编号：洛直集采谈判(2025)0005号

分包名称：洛阳市考古研究院考古博物馆物业管理服务项目

分包编号：洛直集采谈判(2025)0005号-1

采购人：洛阳市考古研究院

采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心

评标日期：2025年05月29日

## 一、采购项目概况

- 1、项目名称：洛阳市考古研究院考古博物馆物业管理服务项目
- 2、采购人：洛阳市考古研究院
- 3、采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心
- 4、项目编号：洛直集采谈判(2025)0005号
- 5、采购方式：竞争性谈判
- 6、采购信息发布媒体：中国政府采购网、河南政府采购网、洛阳市公共资源交易中心网等
- 7、谈判文件获取家数：10家
- 8、响应文件开启日期：2025年05月29日09:35
- 9、响应文件开启地点：洛阳市公共资源交易中心开标六室
- 10、评审日期：2025年05月29日 11时06分
- 11、评审地点：洛阳市公共资源交易中心远程评标一室
- 12、其他说明事项：无

## 二、响应文件递交情况

2025年05月29日09:35本项目进行了电子开标。按规定上传（递交）电子响应文件的供应商共有10家，供应商名单如下：

| 序号 | 供应商名称         | 报价(元)    |
|----|---------------|----------|
| 1  | 洛阳市明秀物业管理有限公司 | 870960.0 |
| 2  | 河南慧选物业管理有限公司  | 881000.0 |
| 3  | 河南锐创物业管理有限公司  | 866930.0 |
| 4  | 河南鑫佰科物业管理有限公司 | 863280.0 |
| 5  | 河南雅禾物业管理有限公司  | 881994.0 |
| 6  | 润达物业管理有限公司    | 871200.0 |
| 7  | 河南凯恩物业管理有限公司  | 870408.0 |
| 8  | 洛阳奥顺物业管理有限公司  | 831600.0 |
| 9  | 洛阳雅旒物业管理有限公司  | 876800.0 |
| 10 | 洛阳市鑫园物业管理有限公司 | 881900.0 |

## 三、评审方法和标准

详见谈判文件

## 四、谈判小组组成

谈判小组成员名单：胡林、王勇、张二东、颜小丽、杨宣东

## 五、评审情况记录和说明（包括对供应商资格审查情况、供应商响应文件评审情况、谈判情况、报价情况等）：

- 1、资格审查（包括未通过资格审查供应商名单及原因）：

| 序号 | 评审因素 | 供应商及评审意见 |
|----|------|----------|
|----|------|----------|

|   |                         | 河南锐创物业管理有限公司 | 河南凯恩物业管理有限公司 | 洛阳市鑫园物业管理有限公司 | 河南鑫佰科物业管理有限公司 |
|---|-------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定 | 通过           | 通过           | 通过            | 通过            |
| 2 | 中小企业声明函                 | 通过           | 通过           | 通过            | 通过            |
| 3 | 联合体投标                   | 通过           | 通过           | 通过            | 通过            |
| 4 | 不存在禁止投标的情形              | 通过           | 通过           | 通过            | 通过            |
|   | 汇总                      | 通过           | 通过           | 通过            | 通过            |

| 序号 | 评审因素                    | 供应商及评审意见   |              |               |              |
|----|-------------------------|------------|--------------|---------------|--------------|
|    |                         | 润达物业管理有限公司 | 洛阳雅旋物业管理有限公司 | 洛阳市明秀物业管理有限公司 | 河南慧选物业管理有限公司 |
| 1  | 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定 | 通过         | 通过           | 通过            | 通过           |
| 2  | 中小企业声明函                 | 通过         | 通过           | 通过            | 通过           |
| 3  | 联合体投标                   | 通过         | 通过           | 通过            | 通过           |
| 4  | 不存在禁止投标的情形              | 通过         | 通过           | 通过            | 通过           |
|    | 汇总                      | 通过         | 通过           | 通过            | 通过           |

| 序号 | 评审因素                    | 供应商及评审意见     |              |  |  |
|----|-------------------------|--------------|--------------|--|--|
|    |                         | 河南雅禾物业管理有限公司 | 洛阳奥顺物业管理有限公司 |  |  |
| 1  | 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定 | 通过           | 通过           |  |  |
| 2  | 中小企业声明函                 | 通过           | 通过           |  |  |
| 3  | 联合体投标                   | 通过           | 通过           |  |  |
| 4  | 不存在禁止投标的情形              | 通过           | 通过           |  |  |
|    | 汇总                      | 通过           | 通过           |  |  |

资格审查情况说明：均通过。

2、符合性审查（包括未通过符合性审查供应商名单及原因）：

| 序号 | 评审因素     | 供应商及评审意见     |            |              |               |
|----|----------|--------------|------------|--------------|---------------|
|    |          | 河南锐创物业管理有限公司 | 润达物业管理有限公司 | 河南慧选物业管理有限公司 | 洛阳市鑫园物业管理有限公司 |
| 1  | 供应商名称    | 通过           | 通过         | 通过           | 通过            |
| 2  | 响应文件签字盖章 | 通过           | 通过         | 通过           | 通过            |
| 3  | 报价       | 通过           | 通过         | 通过           | 通过            |

|   |          |     |    |    |     |
|---|----------|-----|----|----|-----|
| 4 | 响应文件有效期  | 通过  | 通过 | 通过 | 通过  |
| 5 | 分包       | 通过  | 通过 | 通过 | 通过  |
| 6 | 备选方案     | 通过  | 通过 | 通过 | 通过  |
| 7 | 实质性要求和条件 | 不通过 | 通过 | 通过 | 不通过 |
| 8 | 偏差       | 通过  | 通过 | 通过 | 通过  |
|   | 汇总       | 不通过 | 通过 | 通过 | 不通过 |

| 序号 | 评审因素     | 供应商及评审意见      |              |              |              |
|----|----------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|    |          | 河南鑫佰科物业管理有限公司 | 洛阳奥顺物业管理有限公司 | 河南雅禾物业管理有限公司 | 洛阳雅旒物业管理有限公司 |
| 1  | 供应商名称    | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 2  | 响应文件签字盖章 | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 3  | 报价       | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 4  | 响应文件有效期  | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 5  | 分包       | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 6  | 备选方案     | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
| 7  | 实质性要求和条件 | 通过            | 不通过          | 通过           | 通过           |
| 8  | 偏差       | 通过            | 通过           | 通过           | 通过           |
|    | 汇总       | 通过            | 不通过          | 通过           | 通过           |

| 序号 | 评审因素     | 供应商及评审意见      |              |  |  |
|----|----------|---------------|--------------|--|--|
|    |          | 洛阳市明秀物业管理有限公司 | 河南凯恩物业管理有限公司 |  |  |
| 1  | 供应商名称    | 通过            | 通过           |  |  |
| 2  | 响应文件签字盖章 | 通过            | 通过           |  |  |
| 3  | 报价       | 通过            | 通过           |  |  |
| 4  | 响应文件有效期  | 通过            | 通过           |  |  |
| 5  | 分包       | 通过            | 通过           |  |  |
| 6  | 备选方案     | 通过            | 通过           |  |  |
| 7  | 实质性要求和条件 | 不通过           | 不通过          |  |  |
| 8  | 偏差       | 通过            | 通过           |  |  |
|    | 汇总       | 不通过           | 不通过          |  |  |

符合性审查情况说明：洛阳市明秀物业管理有限公司、河南锐创物业管理有限公司、河南凯恩物业管理有限公司、洛阳奥顺物业管理有限公司、洛阳市鑫园物业管理有限公司以上5家供应商文件不符合供应商须知前附表1.12.1实质性要求和条件2、服务内容及服务要求。其余5家通过符合性审查。

### 3、谈判情况。

3.1 通过资格审查及符合性审查的供应商按规定程序进行了最后报价。

3.2 供应商及报价情况如下：

| 序号 | 供应商名称         | 投标报价     | 最终报价     | 最终评审价    |
|----|---------------|----------|----------|----------|
| 1  | 河南慧选物业管理有限公司  | 881000.0 | 792000.0 | 792000.0 |
| 2  | 洛阳雅旋物业管理有限公司  | 876800.0 | 831600.0 | 831600.0 |
| 3  | 河南雅禾物业管理有限公司  | 881994.0 | 831600.0 | 831600.0 |
| 4  | 河南鑫佰科物业管理有限公司 | 863280.0 | 831600.0 | 831600.0 |

## 六、评审结果

### 1、成交候选人名单

| 序号 | 中标候选人排序 | 供应商名称         | 投标报价     |
|----|---------|---------------|----------|
| 1  | 第一中标候选人 | 河南慧选物业管理有限公司  | 792000.0 |
| 2  | 第二中标候选人 | 河南鑫佰科物业管理有限公司 | 831600.0 |
| 3  | 第三中标候选人 | 河南雅禾物业管理有限公司  | 831600.0 |

2、采购人委托谈判小组直接确定的成交供应商为河南慧选物业管理有限公司

七、其他需要说明的情况：（包括评审过程中供应商根据谈判小组要求进行的澄清、说明或者补正，谈判小组成员的更换等）

润达物业管理有限公司澄清根据谈判文件2.2.4，谈判小组认为不能证明报价合理性。

谈判小组（签字）：