

# 评审报告

项目名称：洛阳市青少年体育训练中心2025年度训练场馆安保、  
物业招标公告项目

项目编号：洛直集采谈判(2025)0009号

分包名称：洛阳市青少年体育训练中心2025年度训练场馆安保、  
物业招标公告项目

分包编号：洛直集采谈判(2025)0009号-1

采购人：洛阳市青少年体育训练中心

采购代理机构：洛阳市公共资源交易中心

评标日期：2025年09月24日

一、采购项目概况

- 1、项目名称：洛阳市青少年体育训练中心2025年度训练场馆安保、物业招  
标公告项目
- 2、采购人：洛阳市青少年体育训练中心
- 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)0009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：7家
- 8、响应文件开启日期：2025年09月24日09:20
- 9、响应文件开启地点：洛阳市公共资源交易中心开标七室
- 10、评审日期：2025年09月24日 10时17分
- 11、评审地点：洛阳市公共资源交易中心评标五室
- 12、其他说明事项：无

二、响应文件递交情况

2025年09月24日09:20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7家，供应商名单如下：

序号	供应商名称	报价(元)
1	河南雅禾物业管理有限公司	699900.0
2	河南凯恩物业管理有限公司	675000.0
3	河南鑫佰科物业管理有限公司	639000.0
4	洛阳市明秀物业管理有限公司	630000.0
5	河南锐创物业管理有限公司	690000.0
6	河南裕太城市运营服务有限公司	678240.0
7	洛阳美怡物业管理有限公司	670000.0

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：董丽君、王进平、原珑

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			
		河南雅禾物业 管理有限公司	河南凯恩物业 管理有限公司	河南鑫佰科物 业管理有限公 司	洛阳市明秀物 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			
		洛阳美怡物业管理有限公司	河南锐创物业管理有限公司	河南裕太城市运营服务有限公司	
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	
2	中小企业声明函	通过	通过	通过	
3	联合体投标	通过	通过	通过	
4	不存在禁止投标的情形	通过	通过	通过	
	汇总	通过	通过	通过	

资格审查情况说明：全部通过

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			
		河南鑫佰科物业管理有限公司	洛阳市明秀物业管理有限公司	河南雅禾物业管理有限公司	河南凯恩物业管理有限公司
1	供应商名称	通过	通过	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	通过	通过	通过
8	偏差	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			
		河南锐创物业管理有限公司	河南裕太城市运营服务有限公司	洛阳美怡物业管理有限公司	
1	供应商名称	通过	通过	通过	
2	响应文件签字盖章	通过	通过	通过	
3	报价	通过	通过	通过	

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

符合性审查情况说明：河南裕太城市运营服务有限公司投标文件不符合招标文件第三章采购需求第二项物业服务内容及要求第8条物业管理服务人员需求（物业经理学历不符合要求），因此，该公司被废标。

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	河南锐创物业管理有限公司	690000.0	488000.0	488000.0
2	河南鑫佰科物业管理有限公司	639000.0	520000.0	520000.0
3	河南雅禾物业管理有限公司	699900.0	528000.0	528000.0
4	洛阳美怡物业管理有限公司	670000.0	536398.0	536398.0
5	河南凯恩物业管理有限公司	675000.0	588000.0	588000.0
6	洛阳市明秀物业管理有限公司	630000.0	630000.0	630000.0

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	河南锐创物业管理有限公司	488000.0
2	第二中标候选人	河南鑫佰科物业管理有限公司	520000.0
3	第三中标候选人	河南雅禾物业管理有限公司	528000.0

2、采购人委托谈判小组直接确定的成交供应商为河南锐创物业管理有限公司

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）

无

谈判小组（签字）：