

“永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期”前期物业管理项目

补充通知（一）

各投标人：

本补充通知是对招标文件的补充修改，并作为招标文件的一部分，若补充通知跟招标文件有相抵之处，以本补充通知为准。

一、原招标文件中“附件一：永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理项目招标评标办法”、“附件四：永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理服务收费基准价及其浮动幅度”、“附件五：信誉标计分表”作修改，修改后内容详见附件。

二、领取招标文件及开标、评标会议信息修改如下：

领取招标文件时间：2024年12月12日-2024年12月17日17:00前

投标文件递交截止时间：2025年01月03日09:30

开标、评标会议时间：2025年01月03日09:30

地点：永嘉县南城街道繁华路1号嘉成公寓4幢西边间12楼

三、其它按已发布的内容执行，本补充通知未涉及的内容不变。

永嘉县黄田街道东联村股份经济合作社

杭州华旗招标代理有限公司

2024年12月12日

附件：

“永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理项目招标评标办法”

“永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理服务收费基准价及其浮动幅度”

“信誉标计分表”

附件一：

永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理项目招标评标办法

一、评标要求及说明

(一) 评标委员会（以下简称评委会）由专家组和招标人的代表组成，人数为 5 人单数，其中专家评委 4 人，招标人代表 1 人，评标工作在行业监管单位监督下，由每位评委独立完成。

(二) 对投标标函的要求

1、信誉标一式 5 份，应单独密封，在封袋和投标履行承诺书(附件二)上加盖单位和法定代表人印鉴，并在封袋上贴上封条。

信誉标函封袋及封条由投标单位自制。

2、技术标函应编制一份正本、5 份副本，分别封装。正本和副本内容应相一致。

(1) 正本应单独密封，在封袋上注明“技术标正本”，在封袋上贴上封条，并加盖单位和法定代表人印鉴，技术标函正本封袋及封条由投标单位自制。

(2) 副本统一采用 A4 白纸，黑色打印，正文（含目录）采用三号仿宋字体（不得加粗），表格（包括正文及附表）采用小四号仿宋字体（不得加粗），全套技术标函不得出现手写，且无涂改和行间插字，页码采用小 5 号阿拉伯数字标明在页脚的右下角处，除此以外，页眉、页脚处不得划线或做其他任何标、识。

副本应侧面采用订书针装订，装入统一印制的封袋密封，贴上标书封条，副本内容及其封袋上不得注有投标单位名字或其他任何标志，不得盖有投标单位印章或者含有可能透露投标单位名称的内容，在文本及封面纸张外，不得加罩任何装饰。

副本封面、封底使用普通 A4 白纸粘贴，封袋及封条统一由招标代理提供。

技术标正（副）本总页数不得超过 150 页，其中技术标正文页数不得超过 25 页，技术标封面、目录及附于正文后的图表内容不计入正文页数。

3、投标文件递交后，投标单位不得更改标书，或者提出其他要求。

永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理项目

温州华安

二、评分标准

1、技术标评分标准(70 分)

技术标由评委根据物业管理机构设置及资源配置、管理方案、服务标准及费用测算、项目管理建议对策等情况进行横向比较,按(附件六)所列内容进行评分。

2、信誉标的评分标准(30 分)

信誉标由评委根据企业规模、综合技术实力、企业资质、社会信誉、企业实际管理经营业绩和创优获奖情况及管理投标项目负责人管理业绩,按(附件五)所列内容进行评分。

3、信誉标、技术标每项满分 100 分,评委打分允许有效值为小数点后 2 位。

三、评分程序及定标

(一)符合要求的标函按期送达后,评委会于评标时对技术标函随机抽取进行编号。评标小组组长组织评标人员独立评标。专家评分明显畸高、畸低的评分(其总评分偏离平均分 30%以上的)必须给出充分的理由,作出书面说明一并存档。

(二)评委根据评分原则分别进行打分,并计算了各项平均分,有效值取小数点后 2 位(末位四舍五入,下同)。

(三)各项打分结束后,由招标人(招标代理机构)进行评分统计(或用计算机进行),各投标单位综合总得分计分算式如下:

综合总得分=信誉标平均分×30%+技术标平均分×70%。

评标委员会应在开标现场当众宣布各项平均分和综合总得分分数。综合总得分有效值取小数点后 2 位,最高者为中标单位,若出现并列最高分,则对并列得分最高的投标单位按照技术标最高、信誉标最低的原则确定中标单位。若出现综合总分及各分项平均分并列最高,则由评委对并列最高的投标单位进行投票表决,票数超过半数者为中标单位。

按上述方法确定第二名为候选中标单位。

附件四：

永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理服务收费基准价及其浮动幅度

单位：元 / 平方米建筑面积 · 月

等级 \ 标准	元 / 平方米 · 月	是否允许上下浮动幅度
住宅	1.4 元/平方米 · 月	不允许
	空置房按 50%的比例收费	不允许
商业	1.4 元/平方米 · 月	不允许
车辆泊位管理费（含车位检测、维保、能耗费、保险）（车位数量如有调整，按实际数量计算）	45 元/辆/月	不允许

永嘉县黄田街道东联村三产安置房二期前期物业管理服务收费基准价及其浮动幅度

附件五：

信誉标计分表（100分）

序号	评审内容	分档标准/分值	最高分值	企业自评分	评委评分
一	目前在管项目管理规模、档次				
	1、管理面积总规模达 10 万m ² (含)的加 5 分，每递增 5 万m ² 加 2 分，不足 5 万m ² 不计分，最高得 25 分。		最高 25 分		
	2、单个住宅项目建筑面积 5 万m ² 以上（含 10 万m ² ）每具备一个得 3 分；5 万m ² 以下的每具备一个加 1 分。		最高 20 分		
二	社会信誉和获奖情况				
	1、获得省级及以上物业行业行政主管部门评定（最近一期）：AAA 信用等级得 10 分，AA 信用等级得 9.8 分，A 信用等级得 9.6 分，B 信用等级得 9.4 分，其余不得分。（提供省级及以上物业行业行政主管部门评定信用信息管理平台网上公示截图及结果名单）		最高 10 分		
	2、近三年小区获物业管理优秀（示范）大厦（小区）称号：县、区级优秀 3 分/个、市级优秀 4 分/个、省级优秀 5 分/个（以政府或行业主管部门颁发的文件为准。相同项目多次获得荣誉仅计算最高项一次）		最高 7 分		
	3、企业获政府或行业主管部门颁发的物业相关奖项：县、区级 3 分/个、市级 4 分/个、省级及以上 5 分/个（相同奖项多次获得荣誉仅计算最高项一次）		最高 8 分		
	4、企业认证 具有职业健康安全管理体系认证证书加 3 分；具有质量管理体系认证证书加 3 分；具有环境管理体系认证证书加 3 分； 评审依据：投标文件中提供有效期内的认证证书扫描件及在国家认证认可监督管理委员会官网（ http://www.cnca.gov.cn ）上查询到的有效期内的截图或打印件佐证，不提供或提供不齐全不得分。		最高 9 分		
三	投标项目负责人业绩及能力				
	1、国民教育高中学历 4 分，大专以上学历 6 分。		最高 6 分		
	2、具有物业企业经理上岗证得 6 分。		最高 6 分		
	3、投标项目负责人在本企业工作满 3 年得 3 分（不满 3 年不得分），本企业工作满 5 年及以上的得 6 分；获得县区级及以上政府部门颁发的先进个人荣誉得 3 分；需提社保证明、荣誉证书等材料，未提供不得分，最高 9 分。		最高 9 分		
总分					

注：1、投标单位提供的企业认证证书、优秀（示范）大厦（小区）证书、项目负责人资格、学历证书等原件须带至开标现场以备核实，牌匾部分可带政府加盖公章证明复印件；2、高层建筑指九层以上（含九层）建筑；3、政府仅指县、区、市、省、国家级人民政府；政府行业主管部门仅指主管住建局；4、业绩证明材料应提供物业主管部门出具的证明，未提供不得分（模版可参照附件九）；5、本表数字计算不采用四舍五入法；6、本表在计分过程中如发生争议，由评标委员会在物业招投标监管机构及物业主管部门的指导下，确定计分标准。

评标人签名：

日期： 年 月 日

（此处为红色印章，内容为“评标委员会”）

（此处为红色印章，内容为“五十四”）