

“千祥嘉园”前期物业管理项目 补充通知（一）

致各投标人：

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：“千祥嘉园”物业管理项目招标评标办法、附件四“信誉标计分表”作修改，修改后内容详见附件。

二、招标文件中增加一项补充条例“本物业服务项目拒绝任何形式联合挂靠，中标后中标单位不得变动投标文件内承诺的各项技术指标及真实的人员结构，否则甲方有权做废标处理”。

三、原招标文件中投标文件递交截止时间为：2026年05月09日09时30分；**现修改为：**投标文件递交截止时间为：2026年05月14日09时30分

四、其它按已发布的内容执行，本补充通知未涉及的内容不变。潜在投标人应及时关注本网站关于本工程发布的其它相关信息，如有遗漏，招标人概不负责。

温州北站高铁新城投资建设有限公司
温州虹希工程项目管理有限公司

2026年04月28日

附件：

“千祥嘉园”物业管理项目招标评标办法

“信誉标计分表”



附件一

“千祥嘉园”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)由招标人(开发商)和专家组成,人数为7人,其中专家评委5人,招标人代表2人,评标工作在所在地物业主管部门监督下,由每位评委独立完成。

(二) 对投标标函的要求

1、信誉标函一式七份,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,在封袋上注明“信誉标”,并在封袋上贴上封条。

信誉标函封袋及封条由投标单位自行制作。

2、技术标函应编制一份正本、七份副本,分别封装。正本和副本内容应相一致。

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

(2) 副本统一采用 **A4** 白纸, **A4** 白纸封面,黑色打印,正文(含目录)采用三号仿宋字体(不得加粗),正文(含目录)数字及符号一律采用全角字符,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。

副本左侧应采用订书针装订,封面、封底采用普通 **A4** 白纸粘贴,装入招标单位统一印制的封袋密封,贴上标书封条,副本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。

副本封袋及封条采用招标单位统一印制的封袋及封条,由投标人

向招标单位（或代理机构）领取。

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，正文及附件页码分开标注。

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。

二、评分标准

1、信誉标评分标准(20 分)

信誉标由评委根据企业规模、综合技术实力、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(附件四)所列内容进行评分。

2、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(附件五)所列内容进行评分。

3、现场答辩(10 分)

现场答辩在信誉标及技术标评分完毕后进行，此时可拆封管理技术标正本，与副本核对无误后，最后确定技术标函副本对应的投标单位，同时由投标人抽取答辩顺序，由评委根据事先准备好的题目，结合技术标中的具体情况进行提问。投标单位应对提问尽量给予圆满答复，由评委从语言表达，物业管理法规政策熟悉程度及物业管理业务水平等三方面，按(附件六)所列内容进行综合打分。

每个投标单位限 2 人参加答辩，其中：一名为法定代表人（或委托人），一名为标书中委派管理投标项目的项目负责人。如果法定代表人确因故不能参加的，委托代理人必须持有并出示法定代表人签字或盖章并加盖单位公章的授权委托书和本人身份证。每个投标单位在评标会议前须提供参加答辩人员的简历(一式七份)。答辩时不得携带除招标文件、投标文件以外的任何书面材料。

每个投标单位现场答辩时间限为 10 分钟，每个问题的回答时间不超过 3 分钟，企业情况介绍以书面形式递交给专家评委组。

4、信誉标、技术标及现场答辩每项满分 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。

(二) 由评委会评委根据评分原则分别进行打分。并计算出各项平均分,计算剩余评委打分的算数平均值),有效值取小数点后 3 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×20%+技术标平均分×70%+现场答辩平均分×10%。

评标委员会应在开标现场当众宣布三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 3 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、现场答辩次高、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 信誉标计分表（100分）

评审内容	评分标准	分值
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）以上得 5 分，每递增 5 万 m ² 加 2 分，不足 5 万 m ² 不计分，最高得 20 分。	20 分
	2、单个住宅项目建筑面积 6 万 m ² 以上（含）每具备一个得 4 分、2 万 m ² 至 5 万 m ² 的每具备一个得 3 分、2 万 m ² （含）以下每具备一个得 1 分，最高得 20 分。	20 分
二	获奖情况	
	1、近五年在管项目获政府或物业主管部门颁发的荣誉奖项：县、区级荣誉得 3 分/个；市级荣誉得 4 分/个；省级及以上荣誉得 5 分/个。（单个大厦或小区多次重复获奖的，按最高奖计分）。	10 分
	2、近五年物业企业获政府或物业主管部门颁发的荣誉奖项：县、区级荣誉得 3 分/个；市级荣誉得 4 分/个；省级及以上荣誉得 5 分/个。（相同奖项多次获得仅计算最高项一次）。	10 分
	3、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 9.5 分，A信用等级得 9 分，B信用等级得 8.5 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）	10 分
	4、企业认证：通过质量管理体系认证得 4 分；通过环境管理体系认证得 4 分；通过职业健康安全管理体系认证得 4 分；	12 分
三	投标项目经理能力	
	1、具有高中或中专学历得 2 分；大专学历得 4 分；本科及以上学历得 6 分。	6 分
	2、具有物业企业经理上岗证得 4 分；具有物业管理师证得 7 分。	7 分
	3、提供社保证明得 5 分，未提供社保证明不得分。	5 分
合 计		100 分

注：1、投标单位提供的企业认证证书、荣誉证书、项目负责人职称、学历证书等原件须带至开标现场以备核实，牌匾部分可带政府批文原件（未带原件不得分）；2、在管项目管理规模须由物业主管部门出具业绩证明，无主管部门出具的业绩证明不得分（模版可参照下页）；3、政府仅指县、区、市、省、国家级人民政府；物业行政主管部门仅指住建局；4、本表数字计算不采用四舍五入法；5、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：

年 月 日