

国内公开招标项目 补充招标文件

魔坊三期智萃科技中心(A0102 地块)物业现场
综合服务包

招标人：上海临港科技创新城经济发展有限公司
招标代理机构：上海浦惠建设管理有限公司
二〇二五年四月

魔坊三期智萃科技中心(A0102 地块)物业现场

综合服务包

补充招标文件

各投标单位，经研究，招标人对本项目招标文件作调整。如招标文件与本文件不一致，请以本文件为准。本补充文件共 3 条，共 5 页。

一、 评标办法打分细则调整，具体如下：

评分内容		分值	评分标准
商务部分 10 分	物业费	10	各评审因素细分项： 1. 评标委员会有权对投标文件中有明显文字和计算错误的内容，要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正，由此形成修正金额。 2. 确定各有效投标人的经评审的投标报价(B)，$B = \text{各有效投标人的投标报价}(A) + \text{修正金额}$。 3. 确定评标基准价：以各投标人经评审的有效投标报价的算术平均值(B)为评标基准价，基准分为 10 分。 计算得分：有效投标报价等于评标基准价的得满分，其他有效投标报价与评标基准价相比，每低 1%扣 0.25 分；每高 1%扣 0.5 分，最多扣 2 分。 注：1. 小数点后保留两位。2. 以含税价计算评审。
资信部分 39 分	体系认证	10	投标人具备有效期内的以下认证证书，每有一项得 1 分。 质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书；能源管理体系认证证书、社会责任管理体系、企业诚信管理体系、信息安全管理体系统认证证书、资产管理体系、碳披露类直接涉碳管理体系认证、商品售后服务评价体系；本项最高得 10 分。 注：证明材料需提供认证证书复印件和对应的认监委网站（www.cnca.gov.cn）信息查询截图并加盖投标人公章。
	财务状况	10	投标人近三年营业收入总和大于 80 亿、资产总额总和大于 280 亿、净利润总和大于 8 亿，全部满足得 10 分。注：需提供 2021 年、2022 年、2023 年三年度经会计师事务所审计的财务报告。未提供的不得分。不能按要求提供证明材料，或证明材料不清晰不完整导致评委无法判断的该项不得分。

	同类业绩	5	投标人自 2022 年 2 月 1 日至投标截止之日，具有至少 1 个总建筑面积不低于 12 万平方米的非住宅园区或办公现场综合服务项目业绩，每提供 1 个业绩得 0.5 分，本项最高得 5 分。 注：须提供能反映上述项目特性的合同复印件并加盖投标人公章，以上同一项目业绩不重复计分。 （注：投标人及其下属分公司的业绩均可以计入投标人业绩）
	企业信用	4	1、投标人 2020 年以来连续 4 年获得省级（直辖市、自治区）及以上住建部门颁发的现场综合服务企业信用等级 AAA 得 4 分；连续 3 年获得省级（直辖市、自治区）及以上住建部门颁发的现场综合服务企业信用等级 AAA 得 3 分；连续 2 年获得省级（直辖市、自治区）及以上住建部门颁发的现场综合服务企业信用等级 AAA 得 1 分。 未提供证明材料的该项不得分。
	企业获奖	10	1. 投标人每提供一个非住宅类项目获评近三年（2022-2024 年）省级（直辖市、自治区）及以上住建部门或物业管理行业协会颁发的物业管理优秀示范项目的，得 2 分，此项最高得 2 分。 （注：投标人及其下属分公司的业绩均可以计入投标人业绩） 2. 投标人每提供一个项目获评近三年（2022-2024 年）市级（直辖市、自治区）及以上住建部门或物业管理行业协会颁发的物业管理优秀示范项目的，得 1 分，此项最高得 3 分。 3. 投标人每提供一个招标人（上海临港科技创新城经济发展有限公司）集团公司管理项目获市级及以上住建部门或物业管理行业协会颁发的物业管理优秀示范项目的，得 5 分，此项最高得 5 分。
技术部分 51 分	项目整体策划方案	6	根据投标人提供的项目整体策划方案进行分析比较，包含项目理解、整体策划、服务定位、服务理念和工作重点。根据符合项目需求、针对性、实用性、契合性进行评分：优 4.5-6 分；良 3-4.5 分；一般 1.5-3 分；差 0.1-1.5 分；无得 0 分。
	项目管理机构设置及管理制度	2	根据投标人提供的项目管理机构设置及管理制度方案进行分析比较，包含组织机构、工作职能运行图、现场人员职责、各部门内部职责分工、项目服务质量管控措施、管理制度、运作机制等。根据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优 1.6-2 分；良 1.1-1.5 分；一般 0.6-1 分；差 0.1-0.5 分；无得 0 分。

	管理服务人员配置及培训方案		8	根据投标人对各种岗位人员的配置及培训方案进行综合分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 6-8 分，良得 4-6 分，一般得 2-4 分，差得 0.1-2 分，无得 0 分。
	人员配置 (10 分)	项目经理	4	- 在投标人企业内或投标人下属分公司至少连续任职 12 个月； - 注：投标文件中须提供投标人为其连续缴纳不少于 12 个月的社保证明材料。 - 具有本科及以上学历（提供毕业证书及学信网验证截图），持有物业经理中级及以上证书，年龄不超过 45 周岁； - 注：投标文件中须提供相关证书和身份证（正反两面）扫描件。 - 具有 10 年及以上物业管理工作经验； - 具有建筑面积不少于 10 万平方米的单个产业园区的现场综合服务经验，或者建筑面积不少于 10 万平方米的单个办公建筑项目的现场综合服务经验（在该业绩中须为项目现场人员）； - 注：投标文件中须提供相关案例业绩合同扫描件以及投标人加盖公章的证明文件。
		项目工程负责人	2	在投标人企业内或投标人下属分公司至少连续任职 3 个月； 注：投标文件中须提供投标人近半年内为其连续缴纳不少于 3 个月的社保证明材料。 1. 具有本科及以上学历（提供毕业证书或学信网验证截图）； 2. 具有 3 年及以上物业项目工程管理经验； 3. 持有电器类高级工程师证书。
		项目安全负责人	2	在投标人企业内或投标人下属分公司至少连续任职 3 个月； 注：投标文件中须提供投标人近半年内为其连续缴纳不少于 3 个月的社保证明材料。 1. 具有专科及以上学历（提供毕业证书或学信网验证截图）； 2. 具有 3 年及以上物业项目秩序安全管理经验； 3. 具有人社部及应急管理部共同颁发的一级及以上消防工程师证书（须提供有效证书复印件）
		项目环境负责人	2	在投标人企业内或投标人下属分公司至少连续任职 3 个月； 注：投标文件中须提供投标人近半年内为其连续缴纳不少于 3 个月的社保证明材料。 1. 具有专科及以上学历； 2. 年龄不超过 40 周岁； 3. 具有花卉园艺师及垃圾分类工程师证书。

		注：1. 需按要求提供上述人员有效职称/技能证书、学历证书或其他相关证明材料，并加盖投标人公章。 2. 需提供近 3 个月由投标人或投标人下属分公司购买的社保缴费证明。 不满足以上材料提供要求的不计分。		
	物业管理服务基础实施方案（10分）	环境维护服务	2	根据投标人制定的保洁、绿化服务方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 1.8-2 分，良得 1.4-1.7 分，一般得 0.9-1.3 分，差得 0.1-0.8 分，无得 0 分。
		设施设备维护	2	根据投标人制定的设施设备运行、维护方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 1.8-2 分，良得 1.4-1.7 分，一般得 0.9-1.3 分，差得 0.1-0.8 分，无得 0 分。
		秩序维护	2	根据投标人制定的秩序维护服务方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 1.8-2 分，良得 1.4-1.7 分，一般得 0.9-1.3 分，差得 0.1-0.8 分，无得 0 分。
		客户服务	2	根据投标人制定的客户服务方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 1.8-2 分，良得 1.4-1.7 分，一般得 0.9-1.3 分，差得 0.1-0.8 分，无得 0 分。
		会务接待服务	2	根据投标人制定的会务接待服务方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 1.8-2 分，良得 1.4-1.7 分，一般得 0.9-1.3 分，差得 0.1-0.8 分，无得 0 分。
	前期介入及前期筹开		3	根据投标人制定的前期介入及各项前期筹开工作方案进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优 2.5-3 分；良 2.1-2.4 分；一般 1.0-2.0 分；差 0.1-0.9 分；无得 0 分。
	应急措施		3	对本项目制定的应急措施，包括防汛抢险、防震救灾、突然断水断电、治安事件等。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优 2.5-3 分；良 2.1-2.4 分；一般 1.0-2.0 分；差 0.1-0.9 分；无得 0 分。
	本项目文化活动建设		3	根据本项目特点提出楼宇文化及精神文明建设方案及具体措施。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优 2.5-3 分；良 2.1-2.4 分；一般 1.0-2.0 分；差 0.1-0.9 分；无得 0 分。
	合理化建议及增值服务方案		6	根据投标人制定的针对本项目合理化建议和增值服务进行分析比较。依据符合项目需求、针对性、实用性进行评分：优得 3.6-6 分，良得

			2.8-3.5 分，一般得 1.0-2.7 分，差得 0.1-0.9 分，无得 0 分。
--	--	--	--

二、 开标时间（投标截止时间）变更

开标时间同投标截止时间延期至 2025 年 4 月 18 日 14：00。

三、 其余不变。