

# 建设工程评标报告

标段名称： 河套科创中心项目物业管理服务

工程类别： 其他

评标日期： 2026年05月25日

评标地点： 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司集团总部大楼710评标室

## 一、评标基本信息

标段名称：河套科创中心项目物业管理服务

标段编号：4403922026043000101Y001

建设单位：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

招标方式：公开招标

招标内容：详见招标文件

最高投标限价：详见招标文件

评标方法：定性评审法

资审方式：资格后审

## 二、评标委员会组成

组长：刘文杰

成员：张宏民，张大华，谢志兰，严玉雄

## 三、评标过程描述

### 1、初步评审情况：

经评标委员会初步评审，4家投标单位投标文件均合格。

### 2、详细评审情况：

组长签名：

评委签名：

经评标委员会详细评审，4家投标单位投标文件均合格，详见商务标评审汇总表、技术标定性评审汇总表。

#### 四、评标结果

评标委员会根据招标文件规定，一致推荐如下投标单位进入定标程序（排序不分先后）：

深圳市泰然物业管理服务有限公司

深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市地铁集团城市服务有限公司

深圳市国贸物业管理有限公司

#### 五、对评标结果有异议成员意见

无

#### 六、推荐中标候选人及推荐理由（排序不分先后）

合格投标人全部进入定标环节且不推荐中标候选人

组长签名：

评委签名：

**温馨提示：**投标人或者其他利害关系人认为评标结果不符合法律、行政法规及招标文件规定的，可以在评标结果公示期间（3 个工作日）按规定先向招标人书面异议，逾期不予受理。

组长签名：

评委签名：

# 商务标评审汇总表

项目名称：河套科创中心项目物业管理服务  
标段(包)名称：河套科创中心项目物业管理服务

项目编码：4403922026043000101Y  
标段(包)编码：4403922026043000101Y001

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	深圳万物商企物业服务服务有限公司	合格	符合文件要求，价格最低，酬金最低	无
2	深圳市国贸物业管理有限公司	合格	符合文件要求	无
3	深圳市地铁集团城市服务有限公司	合格	符合文件要求	无
4	深圳市泰然物业管理服务有限公司	合格	符合文件要求，公共能耗费最低	无

评标委员会签名：

评标专家保留意见

专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
刘文杰	无	
张宏民	无	
张大华	无	
谢志兰	无。	
严玉雄	无	

# 技术标定性评审汇总表

项目名称：河套科创中心项目物业管理服务  
标段(包)名称：河套科创中心项目物业管理服务

项目编码：4403922026043000101Y  
标段(包)编码：4403922026043000101Y001

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
1	深圳万物商企物业服务有限公司	合格	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.【物业管理总体设想及管理思路】：有重难点分析，思路清晰，方案合理，具有针对性，可操作性强</li> <li>2.【物业管理方案】：有全面的管理方案和管理流程，有质量保证方案</li> <li>3.【人员的配备、培训与管理】：组织架构、人员配置合理，制度健全</li> <li>4.【节能降耗管理方案】：管理措施可操作落地，且存在亮点</li> <li>5.【物业管理应急预案（含重大活动应急保障）】：应急预案及突发事件处理方案合理，思路清晰，流程齐全，内容较全面，可操作性较强</li> <li>6.【建设性建议及实施方案】：有可行性的建设性建议及实施方案</li> <li>7.【特色物业管理服务及相关案例】：有特色物业管理服务及相关案例</li> <li>8.【相关承诺】：按招标文件要求承诺</li> </ol>	无
2	深圳市国贸物业管理有限公司	合格	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.【物业管理总体设想及管理思路】：有重难点分析，思路清晰，方案合理，具有针对性，可操作性强</li> <li>2.【物业管理方案】：有全面的管理方案和管理流程，有质量保证方案</li> <li>3.【人员的配备、培训与管理】：组织架构科学合理，管理方案科学合理，管理制度健全可行</li> <li>4.【节能降耗管理方案】：节能管理模式合理，管理措施落地可操作，有亮点</li> <li>5.【物业管理应急预案（含重大活动应急保障）】：应急预案及突发事件处理方案科学合理，思路清晰，流程齐全，内容周到，可操作性较强</li> <li>6.【建设性建议及实施方案】：有可行性的建设性建议及实施方案</li> <li>7.【特色物业管理服务及相关案例】：有特色物业管理服务及相关案例</li> <li>8.【相关承诺】：按招标文件要求承诺</li> </ol>	无
3	深圳市地铁集团城市服务有限公司	合格	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.【物业管理总体设想及管理思路】：有重难点分析，思路清晰，方案合理，具有针对性，可操作性强</li> <li>2.【物业管理方案】：对项目制订必要的物业管理方案，增值服务方案；质量保证与质量控制方案</li> <li>3.【人员的配备、培训与管理】：组</li> </ol>	无

序号	投标人名称	评审等级	优点	存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项
			组织架构科学合理，管理方案科学合理，管理制度健全可行 4.【节能降耗管理方案】：节能管理模式合理，管理措施落地可操作，有亮点 5.【物业管理应急预案（含重大活动应急保障）】：应急预案及突发事件处理方案科学合理，思路清晰，流程齐全，内容周到，可操作性较强 6.【建设性建议及实施方案】：有可行性的建设性建议及实施方案 7.【特色物业管理服务及相关案例】：有特色物业管理服务及相关案例 8.【相关承诺】：按招标文件要求承诺	
4	深圳市泰然物业管理服务有限公司	合格	1.【物业管理总体设想及管理思路】：有重难点分析，思路清晰，方案合理，具有针对性，可操作性强 2.【物业管理方案】：对项目制订必要的物业管理方案，增值服务方案；质量保证与质量控制方案 3.【人员的配备、培训与管理】：组织架构科学合理，管理方案科学合理，管理制度健全可行 4.【节能降耗管理方案】：节能管理模式合理，管理措施落地可操作，有亮点 5.【物业管理应急预案（含重大活动应急保障）】：应急预案及突发事件处理方案科学合理，思路清晰，流程齐全，内容周到，可操作性较强 6.【建设性建议及实施方案】：有可行性的建设性建议及实施方案 8.【相关承诺】：按招标文件要求承诺	7.【特色物业管理服务及相关案例】：特色服务不显著，未提供相关案例

评标委员会签名：

评标专家保留意见

专家姓名	评标专家对汇总意见持保留意见的情况 (注明涉及的投标人、评审等级、具体的优点、存在缺陷或签订合同前应注意和澄清事项)	专家签名
刘文杰	无	
张宏民	无	
张大华	无	
谢志兰	无。	
严玉雄	无	