

建设工程评标报告

标段名称： 信悦映翠府前期物业服务（重新招标）
工程类别： 其他
评标日期： 2026年07月14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704评标室

一、评标基本信息

标段名称：信悦映翠府前期物业服务（重新招标）

标段编号：4403922026052000701Y001

建设单位：深圳市新钻项目开发有限公司

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:钟祥涛

成员：高裕，黄凤英，黄晓燕，孙静

三、评标过程描述

1、初步评审情况：

根据招标文件要求，经评标专家初步评审，五家投标单位均合格。

组长签名：

评委签名：

2、详细评审情况：

根据招标文件要求，经评标专家详细评审，五家投标单位均通过详细评审，详见商务标评审汇总表和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）：

深圳市坪山城投智慧物业有限公司

深圳市正阳投资开发有限公司

深圳市特发建设服务有限公司

深圳市金地物业管理有限公司

深圳市金稻田环境产业有限公司

五、对评标结果有异议成员意见

无

组长签名：

评委签名：

六、推荐中标候选人及推荐理由（排序不分先后）

根据招标文件要求，合格投标人全部进入定标环节且不推荐中标候选人。

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：信悦映翠府前期物业服务

项目编码：4403922026052000701Y

标段(包)名称：信悦映翠府前期物业服务（重新招标）

标段(包)编码：4403922026052000701Y001

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	深圳市坪山城投智慧物业有限公司	合格	按招标文件要求进行报价。	无
2	深圳市正阳投资开发有限公司	合格	按招标文件要求进行报价。	无
3	深圳市特发建设服务有限公司	合格	按招标文件要求进行报价。	无
4	深圳市金地物业管理有限公司	合格	按招标文件要求进行报价。	无
5	深圳市金稻田环境产业有限公司	合格	按招标文件要求进行报价。	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
钟祥涛		无		
高裕		无		
黄凤英		无		
黄晓燕		无		
孙静		无		

技术标定性评审汇总表

项目名称：信悦映翠府前期物业服务

项目编码：4403922026052000701Y

标段(包)名称：信悦映翠府前期物业服务（重新招标）

标段(包)编码：4403922026052000701Y001

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	深圳市坪山城投智慧物业有限公司	合格	3.【人员的配备、培训与管理】：人员配备、培训、整体实施方案，员工奖惩、激励全套管理制度较为完善。 4.【房屋及公建配套设施等物业维修、养护方案】：有明确的管理目标，管理思路清晰，方案合理。 5.【机电设备等共用设备管理方案】：制定出了较合理的机电设备管理目标，管理思路较清晰，方案较合理、较科学、可行。 6.【公共秩序维护管理】：有制定相关公共秩序防范措施、出入登记管理、保安巡逻管理等制度。 7.【环境卫生与绿化管理】：制定相关管理目标，管理措施可行。 8.【管理规章制度和档案管理】：1.制定了较明确的管理规章制度体系；2.物业档案资料较完整、管理较有序、便于查询，定期更新。 9.【应急预案及突发事件处理方案】：按要求制定了详细、合理的物业管理区域内安全防范应急预案，并制定了详细、合理对不可预期的紧急事件有效处理机制和措施。 10.【停车场运营方案】：设有车位分类分区管控标准，制定了车流分段管控机制，车场常态化日常巡检制度。 11.【针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案】：针对本项目物业管理提出一些建设性建议及实施方案，提供大物业与商业部分物业管理服务职责与界面划分方案、具体费用分摊方式。 12.【质量保证与质量控制】：质量保证措施体系健全、措施得当，有相应的后续服务承诺。	1.【物业管理总体设想及管理思路】：物业类型特点分析、服务整体思路和定位较简单；管理模式较粗糙。 2.【物资配备计划及方案】：未根据项目情况、特点制订必要的管理设备配备方案，针对性和可操作性不强。
2	深圳市正阳投资开发有限公司	合格	1.【物业管理总体设想及管理思路】：对该项目物业类型的特点作了准确分析，提出了科学、合理的物业服务整体思路和定位，提出了有效、清晰的管理模式。 2.【物资配备计划及方案】：针对服务内容制订详细的管理设备配备方案。 3.【人员的配备、培训与管理】：人员配置配置方案完整，责权划分清晰，激励机制健全。 4.【房屋及公建配套设施等物业维修、养护方案】：制定了合理的房屋	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
			及公共设施管理目标，管理思路清晰，方案合理、科学、可行。 5.【机电设备等共用设备管理方案】：根据相关技术标准，制定有定期检查维护计划，确保其正常运转。 6.【公共秩序维护管理】：有合理、详细的公共秩序防范措施，并由制度上墙。 7.【环境卫生与绿化管理】：制定了科学的绿化目标、清晰的管理思路和有效的绿化措施。 8.【管理规章制度和档案管理】：有制定明确的管理规章制度体系、有详细合理的物业档案资料管理员体系。 9.【应急预案及突发事件处理方案】：制定了详细、合理的物业管理区域内安全防范应急预案。 10.【停车场运营方案】：停车场方案兼顾操作性和经济性。 11.【针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案】：提出如绿色小区概念的建设性建议及实施方案，大物业与商业部分物业管理服务职责与界面划分方案。 12.【质量保证与质量控制】：质量保证措施体系健全、措施得当、针对性强，后续服务承诺到位。	
3	深圳市特发建设服务有限公司	合格	9.【应急预案及突发事件处理方案】：对各项突发情况均有预案及处理方案。 12.【质量保证与质量控制】：建立标准化、制度化、常态化的物业服务质量保证。	1.【物业管理总体设想及管理思路】：无物业类型特点的准确分析，物业服务整体思路和定位、管理模式较简单。 2.【物资配备计划及方案】：未根据项目情况、特点制订必要的管理设备配备方案，针对性和可操作性不强。 3.【人员的配备、培训与管理】：人员的配备、培训与管理不完整、不全面、无健全、明确的员工奖惩机制、激励机制等管理制度。 4.【房屋及公建配套设施等物业维修、养护方案】：房屋及公共设施管理目标很简单，无系统的管理员方案。 5.【机电设备等共用设备管理方案】：没制定出合理的机电设备管理目标，管理思路不清晰，方案不全面、可操作性不强。 6.【公共秩序维护管理】：公共秩序防范措施、出入登记管理、保安巡逻管理制度、消防管理思路与措施均简单。 7.【环境卫生与绿化管理】：环境卫生与绿化管理方案简单，不全面，针对性和操作性不强。 8.【管理规章制度和档案管理】：管理规章制度和档案管理方案简单，不全面，针对性、可行性、操作性不强。

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
				10.【停车场运营方案】：停车场运营方案简单，不全面，针对性、可行性、操作性不强。 11.【针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案】：建设性建议及实施方案、大物业与商业部分物业管理服务职责与界面划分方案、具体费用分摊方式均简单。
4	深圳市金地物业管理有限公司	合格	1.【物业管理总体设想及管理思路】：针对本项目类型特点做了分析，提出了服务思路和定位、管理模式，方案较为具体具有针对性。 2.【物资配备计划及方案】：有详尽的物资配备清单及监督评估机制。 3.【人员的配备、培训与管理】：有详细、完整的人员配备、培训和人员管理、储备方案；有清晰、明确的员工奖惩机制、激励机制等管理制度。 4.【房屋及公建配套设施等物业维修、养护方案】：有制订合理的房屋及公共设施管理目标，管理思路清晰，方案详细、合理。 5.【机电设备等共用设备管理方案】：有制定出合理的机电设备各板块的管理目标，管理思路清晰、方案详细、合理。 6.【公共秩序维护管理】：制定了合理、详细的公共秩序防范措施；制定了科学合理的出入登记管理、保安巡逻管理等制度；制定出科学、清晰的消防管理思路与措施，总体方案详细合理。 7.【环境卫生与绿化管理】：有制定科学的且分业态的详细清洁保洁管理目标、管理思路和管理措施；有根据不同绿化区分制订科学的绿化目标、清晰的管理思路 and 有效的绿化措施。 8.【管理规章制度和档案管理】：制定明确的管理规章制度体系，物业档案资料完整、管理有序、便于查询，定期更新。 9.【应急预案及突发事件处理方案】：有制定了详细、合理的物业管理区域内安全防范应急预案,包括招标文件要求的全部内容；有制定了详细、合理对不可预期的紧急事件有效处理机制和措施。 10.【停车场运营方案】：停车场运营方案操作性强、经济合理、可行性好。 11.【针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案】：有针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案；有提出科学、合理的大物业与商业部分物业管理服务职责与界面划	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
			分方案、具体费用分摊方式等。 12.【质量保证与质量控制】：质量保证措施体系健全、措施得当、针对性强, 后续服务承诺全面，承诺具体的指标标准。	
5	深圳市金稻田环境产业有限公司	合格	1.【物业管理总体设想及管理思路】：项目总体物业管理设想及管理思路清晰。 2.【物资配备计划及方案】：有指定设备配置方案，列有相应清单。 3.【人员的配备、培训与管理】：有较为完善的人员的配备、培训、管理方案。 4.【房屋及公建配套设施等物业维修、养护方案】：有较为完善的房屋及公共设施维修、养护方案。 5.【机电设备等共用设备管理方案】：制定出了较合理的机电设备管理目标，管理思路较清晰，方案较合理、较科学、可行。 6.【公共秩序维护管理】：有制定相关公共秩序防范措施、出入登记管理、保安巡逻管理等制度。 7.【环境卫生与绿化管理】：制定了”标准化保洁作业+精细化分区管控+常态化消杀防疫+长效化品质维护”的管理措施。 8.【管理规章制度和档案管理】：制定了覆盖项目全岗位、全流程、全场景的系统化规章制度体系。 9.【应急预案及突发事件处理方案】：应急预案及突发事件处理方案较全面、较合理、可操作性较强。 11.【针对本项目物业管理提出建设性建议及实施方案】：制定了能耗优化建议及实施方案。 12.【质量保证与质量控制】：质量控制制度化、有较为完善的常态化物业服务质量保证体系。	10.【停车场运营方案】：没有对方案的操作性、经济性、可行性的论证；没有停车场经营方案或措施。
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
钟祥涛		无		
高裕		无		
黄凤英		无		
黄晓燕		无		

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
孙静	无	