

评标报告

项 目 名 称：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局洛龙区 2022 年度龙瑞社区、龙祥东社区老旧小区组团连片“EPC+O”全生命周期建设运营试点项目（项目代码：2202-410311-04-01-208033）

项 目 编 号：洛龙工施招标(2024)0021 号

标 段 名 称：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局洛龙区 2022 年度龙瑞社区、龙祥东社区老旧小区组团连片“EPC+O”全生命周期建设运营试点项目（项目代码：2202-410311-04-01-208033）复议（第 1 次）

标 段 编 号：洛龙工施招标(2024)0021 号-1

招 标 人：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

招标代理机构：河南省立为信工程咨询有限公司

评 标 日 期：2024 年 8 月 7 日

一、项目基本情况

1、项目名称：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局洛龙区 2022 年度龙瑞社区、龙祥东社区老旧小区组团连片“EPC+O”全生命周期建设运营试点项目（项目代码：2202-410311-04-01-208033）

2、项目编号：洛龙工施招标(2024)0021 号

3、标段名称：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局洛龙区 2022 年度龙瑞社区、龙祥东社区老旧小区组团连片“EPC+O”全生命周期建设运营试点项目（项目代码：2202-410311-04-01-208033）复议（第 1 次）

4、标段编号：洛龙工施招标(2024)0021 号-1

5、招标人：洛阳市洛龙区住房和城乡建设局

6、代理机构：河南省立为信工程咨询有限公司

7、招标公告发布日期：2024 年 07 月 12 日

8、变更公告发布日期：

9、公告发布媒体：

10、招标方式：公开招标

11、开标日期：2024 年 08 月 07 日 14:48

12、开标地点：开标六室

13、评标日期：2024 年 08 月 07 日

14、评标地点：远程评标室

二、开标情况：

序号	投标单位名称	投标总报价 (元)	工期	质量要求	安全目标	文明工地目标	扬尘治理目标	投标有效期	保证金缴纳情况
1	洛阳华策商业综合体管理服务有限公司	782247157.17	建设周期：3 年 (按政	设计质量要求：满足现	杜绝重伤、死亡事故	市级文明工地	严格按照国家、省、市	投标截止日起 90 日历	

			府工作部署节点分步实施)；商业运营管理偿还周期：20年(自改造完成交付使用之日起算，具体交付方式在专用合同条款中予以约定)	行国家、行业及地方相应规范、标准、规定并符合相关监管部门的要求，保证设计成果的科学性、合理性；施工质量要求：符合国家质量验收备案标准；运营质量要求：符合现行国家、行业及地方相应规范、标准			扬尘污染防治标准及各项扬尘管控指令，做到达标生产，做到“七个100%，八个必须”	天	
2	洛阳创卓企业服务有限公司	783583928.55	建设周期：3年（按政府工作部署节点分步实施)；商业运营管理偿还周期：20年(自改造完成交付使用之日起算，	设计质量要求：满足现行国家、行业及地方相应规范、标准、规定并符合相关监管部门的要求，保证设计成果的科学	杜绝重伤、死亡事故；	市级文明工地；	扬尘治理目标：严格按照国家、省、市扬尘污染防治标准及各项扬尘管控指令，做到达标生产，做到“七个100%，	投标截止日起90日历天。	

			具体交付方式在专用合同条款中予以约定)。	性、合理性； 施工质量要求：符合国家质量验收备案标准； 运营质量要求：符合现行国家、行业及地方相应规范、标准。			八个必须”；		
3	栾川县山合友酒店管理有限公司	786178837.70	建设周期：3年（按政府工作部署节点分步实施）； 商业运营偿还周期：20年（自改造完成交付使用之日起算，具体交付方式在专用合同条款中予以约定）	设计质量要求：满足现行国家、行业及地方相应规范、标准、规定并符合相关监管部门的要求，保证设计成果的科学性、合理性； 施工质量要求：符合国家质量验收备案标准； 运营质量要求：符合现行国家、行业及	杜绝重伤、死亡事故	市级文明工地	严格按照国家、省、市扬尘污染防治标准及各项扬尘管控指令，做到达标生产，做到“七个100%，八个必须”	投标截止日起90日历天	

				地方相应规范、标准。					
4	洛阳万诚运营管理有限责任公司	784370264.66	建设周期：3年（按政府工作部署节点分步实施）；商业运营管理偿还周期：20年（自改造完成交付使用之日起算，具体交付方式在专用合同条款中予以约定）。	设计质量要求：满足现行国家、行业及地方相应规范、标准、规定并符合相关监管部门的要求，保证设计成果的科学性、合理性；施工质量要求：符合国家质量验收备案标准；运营质量要求：符合现行国家、行业及地方相应规范、标准。	杜绝重伤、死亡事故	市级文明工地	严格按照国家、省、市扬尘污染防治标准及各项扬尘管控指令，做到达标生产，做到“七个100%，八个必须”；	投标截止日起90日历天。	

3、评标委员会组成情况

评标委员会成员：张要翔, 张泽梓, 杨本军, 陈文文, 江玮, 张学龙, 沈冰伟, 牟银湫

评标委员会主任：刘志强

四、评标方法：综合评分法

五、初步评审情况

1、初步评审情况

序号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳华策商业综合体管理服务有限公司	洛阳创卓企业服务有限公司	栾川县山合友酒店管理有限公司	洛阳万诚运营管理有限公司			
1	形式评审							
1.1	投标人名称	通过	通过	通过	通过			
1.2	投标函签字盖章	通过	通过	通过	通过			
1.3	投标文件格式	通过	通过	通过	通过			
1.4	报价唯一	通过	通过	通过	通过			
2	资格评审							
2.1	营业执照或事业单位登记证书	通过	通过	通过	通过			
2.2	资质要求	通过	通过	通过	通过			
2.3	设计负责人	通过	通过	通过	通过			
2.4	施工项目经理	通过	通过	通过	通过			
2.5	信用承诺函	通过	通过	通过	通过			
2.6	联合体投标人	通过	通过	通过	通过			
3	响应性评审							
3.1	投标报价	通过	通过	通过	通过			
3.2	工期	通过	通过	通过	通过			
3.3	质量要求	通过	通过	通过	通过			
3.4	安全目标	通过	通过	通过	通过			
3.5	文明工地目标	通过	通过	通过	通过			
3.6	扬尘治理目标	通过	通过	通过	通过			

3.7	投标有效期	通过	通过	通过	通过			
3.8	付款方式	通过	通过	通过	通过			
3.9	投标保证金要求	通过	通过	通过	通过			
	汇总	通过	通过	通过	通过			

2、未通过初步评审的投标人情况：

未通过初步评审的投标人名称及原因		
序号	投标人名称	无

六、所有投标人总得分情况

序号	投标人	商务标	技术标评审	综合标评审	得分合计	排名
1	洛阳万诚运营管理有限公司	29.89	42.38	13.5	85.77	1
2	栾川县山合友酒店管理有限公司	29.88	36.87	10.94	77.69	2
3	洛阳华策商业综合体管理服务有限公司	29.62	36.91	9.94	76.47	3
4	洛阳创卓企业服务有限公司	29.79	37.3	8.44	75.53	4

七、各投标人详细得分情况

1、商务标得分情况：

序号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳华策商业综合体管理服务有限公司	洛阳创卓企业服务有限公司	栾川县山合友酒店管理有限公司	洛阳万诚运营管理有限公司			
1	投标报价	29.62	29.79	29.88	29.89			
	汇总	29.62	29.79	29.88	29.89			

2、技术标得分情况：

序号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳华策商业综合体管理有限公司	洛阳创卓企业服务有限公司	栾川县山合友酒店管理有限公司	洛阳万诚运营管理有限公司			
1	商业运营方案及措施、融资方案							
1.1	运营策划方案	4.07	4.31	4.06	4.9			
1.2	日常运营及商户管理	3.67	3.86	3.81	4.42			
1.3	质量目标及保障措施	3.72	3.73	3.82	4.14			
1.4	服务应急预案	3.8	3.76	3.57	4.42			
1.5	运营人员配置及职责	3.19	3.17	2.9	3.52			
1.6	融资方案	3.8	3.9	3.56	4.19			
2	设计方案							
2.1	设计进度保证措施	2.22	2.23	2.21	2.38			
2.2	设计质量保证措施	2.83	2.81	2.8	3.29			
2.3	造价控制措施	2.19	2.18	2.19	2.43			
3	项目施工方案							
3.1	主要施工方法	2.83	2.98	3.32	3.52			
3.2	确保工期的技术组织措施	2.3	2.2	2.34	2.58			
3.3	工程施工重点、难点分析及对策	2.29	2.17	2.29	2.59			
	汇总	36.91	37.3	36.87	42.38			

3、综合标得分情况：

序号	评审因素	投标单位及评审意见						
		洛阳华策商业综合体管理有限公司	洛阳创卓企业服务有限公司	栾川县山合友酒店管理有限公司	洛阳万诚运营管理有限公司			
1	企业业绩	4.0	2.0	2.0	4.0			
2	体系认证证书	2.0	0.0	2.0	2.0			
3	项目设计团队人员安排	0.0	3.0	3.0	3.0			
4	服务承诺	1.94	1.94	1.94	2.0			
5	招标人意见	2.0	1.5	2.0	2.5			
6	中小企业扶持政策	0.0	0.0	0.0	0.0			
	汇总	9.94	8.44	10.94	13.5			

4、其他评审得分情况：

无

8、其他需要说明的情况（如授标建议，评委的不同意见，现场特殊情况等等）：

无

九、评标结果：

序号	中标候选人排序	投标人名称	投标报价
1	第一中标候选人	洛阳万诚运营管理有限公司	784370264.66
2	第二中标候选人	栾川县山合友酒店管理有限公司	786178837.70
3	第三中标候选人	洛阳华策商业综合体管理有限公司	782247157.17

十、中标候选人响应招标文件情况（代理机构必填项，若不需要业绩或资质则填写“无”）：

1、企业资质：

中标候选人	候选人名称	资质等级	证书编号
第一中标候选人	洛阳万诚运营管理有限公司 中铁十九局集团第五工程有限公司 洛阳市规划建筑设计研究院有限公司	建筑施工总承包特级	D121095282

		建筑行业（建筑工程甲级）	A141009686-6/1
第二中标候选人	栾川县山合友酒店管理有限公司 中京宏基建设集团有限公司 晋城合为规划设计集团有限公司	建筑工程施工总承包壹级 建筑专业甲级	D141162863 A114013804-6/1
第三中标候选人	洛阳华策商业综合体管理服务有限公司 河南省润昌建筑工程有限公司 深圳市广泰建筑设计有限公司	建筑工程施工总承包壹级 建筑行业建筑工程甲级	D141177825 A244072190

2、企业业绩

中标候选人名称	工程名称	建设单位	合同签订时间
洛阳万诚运营管理有限责任公司	1、洛龙区龙兴小区老旧小区改造项目洛龙区龙兴小区老旧小区改造项目 2、聊城市东昌府区北高、张楼片区棚户区改造项目（东区西地块）工程总承包 EPC	1、洛阳龙鼎农业投资发展有限公司 2、聊城市民安控股建设有限公司	1、2023 年 8 月 30 日 2、2022 年 6 月 8 日
栾川县山合友酒店管理有限公司	2023 年长治市潞州区英南街道军队离退休干部第二休养所等 11 个老旧小区改造工程（第二批）总承包项目	长治市潞州区住房和城乡建设局	2023 年 9 月 9 日
洛阳华策商业综合体管理服务有限公司	1、平舆县 2022 年五交化小区等 11 个老旧小区配套基础设施项目（小区红线内）和平舆县 2022 年老百货公司家属院等 9 个老旧小区配套基础设施项目（小区红线内）一标段 2、镇平县妇幼保健院搬迁提升项目	1、平舆县住房和城乡建设局 2、镇平县城开康乐卫生有限公司	1、2022 年 8 月 9 号 2、2022 年 10 月 20 日

3、项目负责人资质：

中标候选人	候选人名称	项目负责人姓名	项目负责人职业资格	证书编号
第一中标候选人	洛阳万诚运营管理有限责任公司 中铁十九局集团第五工程有限公司 洛阳市规划建筑设计研究院有限公司	卢长魏 姜崇 尹志社	建筑工程专业一级注册建造师 国家一级注册建筑师	辽 1212020202100337 20234101643
第二中标候选人	栾川县山合友酒店管理有限公司 中京宏基建设集团有限公司 晋城合为规划设计集团有限公司	焦万章 赵巧红 杨国景	建筑工程专业一级注册建造师 国家一级注册建筑师	豫 1412017201730740 20081400368
第三中标候选人	洛阳华策商业综合体管理服务有限公司 河南省润昌建筑工程有限公司 深圳市广泰建筑设计有限公司	邢洪羲 关国宾 高青	建筑工程专业一级注册建造师 国家一级注册建筑师	豫 1412015201624390 20194411456

十一、评标委员会编制评标报告并签字确认：

