

吉安市吉州区财政局

吉区财购投诉〔2024〕3号

关于对“吉州区行政中心物业服务项目 (重启)”投诉处理决定书

一、项目编号：JXYR-ZFCG-202316-1

二、项目名称：吉州区行政中心物业服务项目（重启）

三、相关当事人：

投诉人：广东绿清保安服务有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道 333

号启迪协信 5 栋 A 座 2216

被投诉人：吉安市吉州区机关事务中心

地址：吉安市吉州区吉安北大道

代理机构：江西亿荣项目管理有限公司

地址：吉安市吉州区吉州大道 54 号鼎盛时代公馆 1 栋 917 室

四、基本情况

投诉人对江西亿荣项目管理有限公司代理的吉州区行政中心物业服务项目（重启）（项目编号：JXYR-ZFCG-202316-1X）采购文件质疑答复不满意，我局于 2024 年 2 月 20 日收到投诉，2 月 23 日收到补正后投诉。经依法审查，现本投诉案已审查终结。

投诉人称：

投诉事项 1：

招标文件第六章评标标准/三、评分细则/商务部分/拟驻派人员的实力部分评分标准的设置具有明显的倾向性和排他性。

事实依据：招标文件要求：拟驻派本项目的工程主管：
1) 具有大专以上学历的；2) 具有行政主管部门颁发的高级弱电系统工程师职业技术证书的；以上全部满足得 4 分。拟驻派本项目其他人员：1) 具有行政主管部门颁发的高级安防系统工程师，每提供 1 人，得 1 分，最高得 2 分；

本项目为物业类服务项目，服务内容包含保安、保洁、设施设备维修服务，评分标准设置的实际目的是为了考查拟驻派人员是否具备本服务相关的知识和技能，工程主管应具备的证书包含但不限于高级弱电系统工程师，还可以是智能楼宇管理员职业资格证、高级电工技能等级证书等；其他人员应具备的证书包含但不限于高级安防系统工程师，还可以

是保安职业资格证书、清洁管理师证等，而上述评分标准却限定工程主管具有高级弱电系统工程师职业技术证书、其他人员具有高级安防系统工程师证书才能得分，此评分标准的设置脱离项目需求实际，具有严重的倾向性和排他性，对部分潜在的供应商存在差别和不公平待遇，违反了政府采购的公平、公正原则。

投诉事项 2:

招标文件第六章评标标准/三、评分细则/商务部分/拟驻派人员的实力部分评分标准的设置具有明显的倾向性和排他性。

事实依据：招标文件要求：投标单位近二年获得市级及以上政府主管部门评定的物业服务企业“三星”级及以上星级企业的，得1分；

本项评分标准考查投标单位的履约能力，而体现履约能力的证明材料应有客户单位的履约评价证明等，不仅限于政府主管部门评定的物业服务企业“三星”级及以上星级企业。此评分标准的设置脱离现实，具有严重的倾向性和排他性，对部分潜在供应商存在差别和不公平待遇，违反了政府采购的公平、公正原则。

五、处理依据及决定

2024年2月21日，本机关组织行业专家组对投诉涉及的内容及资料共同进行调查核实，调查组意见如下：

投诉事项 1:

本投诉事项不成立。评分标准中“拟驻派人员的实力”

评审因素与本项目的采购需求相对应，与提供服务质量相关。

（一）根据招标文件《第五章 采购需求及要求》，本项目服务包含保安、保洁，以及水、电、暖、通信、消防等设施设备维修维护，其中设施设备维修维护对供应商有如下要求：1. 负责大楼内各类设施设备的检查和维修。物业大楼工程师应对大楼内的水、电、暖、通信、消防等各类设施设备进行定期检查，及时发现并排除故障，确保设备的正常运行。2. 负责大楼设施设备的保养和维护。物业大楼工程师应对大楼内的电梯、空调、照明、给排水等设施设备进行定期保养和维护，以延长设备的使用寿命，提高设备的使用效率。3. 负责大楼内的应急维修工作。物业大楼工程师应对大楼内出现的突发故障和问题及时进行处理和修复，保障大楼的正常运转。因此，拟驻派本项目的工程主管“具有行政主管部门颁发的高级弱电系统工程师职业技术证书”、拟驻派本项目其他人员“具有行政主管部门颁发的高级安防系统工程师”评审因素与本项目的采购需求相对应，与提供服务质量相关，也与合同履行相关。

（二）经调查，高级弱电系统工程师职业技术证书、高级安防系统工程师证书为国家工信部考试中心颁发，不具有排他性。

投诉事项 2:

本投诉事项不成立。评分标准履约能力的评审因素与提供服务质量相关，也与合同履行相关。

(一) 要求“投标单位近二年获得”更能反映投标人服务能力、履约能力的现状，且该评审因素并没有要求其连续两年获得。

(二) 经调查，物业服务企业星级评定是根据服务质量从低级到高级分为一星级、二星级、三星级、四星级和五星级，每个星级都有相应的服务标准和细则，由物业主管部门负责评定，业主满意度评价属于评定的重要但不是唯一的参考部分。

(三) 经咨询物业管理主管部门及根据各地物业服务企业星级评定办法，物业服务质量星级评定具有较强覆盖性。因此，投诉人称“此评分标准的设置脱离现实，具有严重的倾向性和排他性”与事实不符。

基于专家以上意见及我局调查结果，根据《政府采购质疑和投诉办法》(财政部令第94号)第二十九条规定，本机关作出如下处理决定：

投诉事项1，投诉事项不成立。

投诉事项2，投诉事项不成立。

六、权利告知

投诉人如对上述处理决定不服，可在收到本决定书起60日内申请行政复议或6个月内提起行政诉讼。

吉安市吉州区财政局

2024年2月27日