|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分因素**  **及权重** | | | | **分值** | | **评分标准** | 说明 | |
| 1 | 投标报价  （20%） | | | | 20 | | 有效的投标报价中的最低价为评标基准价，按照下列公式计算每个投标人的投标价格得分。  投标报价得分＝（评标基准价/投标报价）×价格权重×100。 | 对小型和微型企业产品的价格给予6%-10%的扣除，用扣除后的价格参与评审 | |
| 投标人应答的服务需求中（本招标文件第二篇中的部分）有一条不满足的，服务部分得分为0分。 | | | | | | | | | |
| 2 | 服务部分（50%） | | 一、本项目管理组织机构、人员配备（13分） | | 3 | | 对投标人组织机构设置进行评价，在拟派任的人数多于招标文件要求的前提下，在投标人之间横向对比，设置的标准最优的得3分，随后的根据优良情况排序依次得2.5分、 2分、1.5分、1分、0.5分、0分。仅仅满足招标文件要求，而没有优于招标文件要求的得0分。 |  | |
| 1 | | 拟任本项目经理曾经有过物业管理相关的学习或培训的经历的得1分；不具备或不提供的得0分 | 提供行政机构或行业协会或学习培训机构发出的表示曾经有过学习或培训证明或证书。 | |
| 3 | | 拟任项目经理类似具有本项目面积在20万平方米以上物业服务管理经验，合同期执行满1年的，得1分；合同期连续执行满2年的，得2分；合同期连续执行满3年的，得3分。 | 提供项目合同复印件、业主出具的项目管理经验证明文件，证明文件至少含项目经理姓名及面积。(加盖合同中业主的公章)。 | |
| 2 | | 拟任本项目经理所管理服务项目获得省级及以上荣誉称号的（2013年1月1日起至投标截止时间止），有1项得1分。 | 提供荣誉证书复印件、项目合同复印件、业主出具的项目管理经验证明文件。(加盖合同中业主的公章)。 | |
| 1 | | 拟任本项目项目经理（详见第二篇的人员配备表）具有物业管理相关服务经验达到3年的，得1分。 | 提供业主方加盖公章的工作证明复印件，以及所在区县社保机构出具的2017年11月至2018年5月份单位职工养老保险缴纳证明原件（加盖区县社保机构的公章），（证明的内容须体现人员姓名，且姓名须与拟定派任的人员名称一致）； | |
| 1 | | 拟任本项目的协管部长（详见第二篇的人员配备表）具有物业管理相关服务经验达到3年的，得1分。 |
| 1 | | 拟任本项目的工程部部长（详见第二篇的人员配备表）具有物业管理相关服务经验达到3年的，得1分。 |
| 1 | | 拟任本项目的综合部长（详见第二篇的人员配备表）具有物业管理相关服务经验达到3年的，得1分。 |
| 二、为本项目制定的物业管理与服务组织实施方案（6分） | | 6 | | （一）本项目的员工招募、培训、上岗、培养教育、日常管理等制度健全方案切实可行，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （二）员工的薪酬待遇、考核评价机制合理，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （三）劳保用品、保洁工具、工作服装的配备合理，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得1分，良的得0.5分，差的不得分；  （四）垃圾收集、转运方案（不含餐厨）可行，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得1分，良的得0.5分，差的不得分； | 根据投标人提供的服务方案，在投标人之间横向比较进行评分。 | |
| 三、质量及安全保证措施 （3分） | | 3 | | （一）制定工作交接、进场方案，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （二）内部质量监管方案，根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得1分，良的得0.5分，差的不得分； |
| 四、服务方案（14分） | | 14 | | （一）建筑物及设施设备管理、维护、维修服务方案(2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （二）安保服务方案（2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （三）保洁服务方案（2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （四）公寓服务方案（2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （五）教学服务方案(2分) 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （六）绿化养护服务方案（2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分；  （七）综合服务方案（2分） 根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分； |
| 五、系统方案（2分） | | 2 | | 投标人提供有利于本项目物业管理智能化系统，其管理系统及方案切实可行。根据系统性、可行性 、可操作性、完整性进行评审。方案评选为优的得2分，良的得1分，一般得0.5分，差的不得分； |
|  | | 六、具有完善的应急预案（6分） | | 6 | | （一）根据投标人的应急预案，主要包括：消防、水灾、电梯、停电等项目，应急预案合理可操作的，最高得4分。  （二）承担过行政事业单位（含企业）人数在5000人以上的大型活动（例如运动会、文艺晚会、会议）应急保障的实际操作经验，得2分。（提供服务合同或甲方部门的证明文件复印件）。 |
| 七、保洁大型机械化作业经验与能力（6分） | | 6 | | 投标人为本项目配备有如下自有设备，且能在项目履行过程中按采购人要求不定期提供本项目使用的。  （一）投标人自有综合洗扫车的，得2分（提供购车发票复印件或行驶证复印件）；  （二）投标人自有运渣车1辆的，得1分（提供发票复印件或行驶证复印件）；  （三）投标人自有维修高空路灯升降设备或地面高压冲洗设备的，得1分（提供购车发票复印件或行驶证复印件）；  （四）投标人自有电动巡逻车（6座及其以上）1辆的，得2分（提供购车发票复印件或行驶证复印件）。 |
| 投标人的应答应满足招标文件“第三篇 项目商务要求”，服务期不满足招标文件要求的为无效投标，其它商务要求有一条不满足的，商务部分得分为0分，不再进入商务部分的评审。 | | | | | | | | | |
| 3 | 商务部分（30%） | 一、企业荣誉及认证（10%） | | 10 | | 1、投标人具有ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、职业健康安全管理体系三项认证的得2分，不满足或未提供的不得分（提供在有效期内的证书复印件）；  2、投标人获得中国产品质量安全监督中心颁发的“质量服务诚信AAA级”荣誉证书的得1分，其他不得分。（提供有效期内证书复印件）；  3、投标人曾服务的项目获得过中国物业管理协会颁发的“中国物业服务百强企业”称号或中国教育后勤协会物业管理专业委员会颁发的“全国高校后勤物业服务优秀项目”的，有1个得2分，最多得4分（提供证明材料复印件）。  4、投标人曾服务的项目获得过省（市）级主管部门颁发的“物业管理服务示范大厦”称号的，有1个得1分；投标人曾服务的项目获得过国家主管部（委）颁发的“全国物业管理示范大厦”称号的，有1个得2分；最多得4分。（提供证明材料复印件）。  本部分得分以上述1-4项的分数累加，若投标人累加超过了10分的，按10分计算。 | | | 均须加盖投标人公章。 |
| 二、与项目需求相关的商务能力  （5%） | | 5 | | 1、投标人具有《城市环境卫生经营服务资质认定证书》B级及以上的得1分，没有得0分（提供证书复印件）；  2、投标人或其下属分（子）公司具有保安服务许可证的得1分，未提供得0分（提供证书复印件）；  3、投标人具有中华人民共和国特种设备安装改造维修许可证B级及以上资质的得2分（提供证书复印件）；  4、投标人具有劳务派遣经营许可证的得1分，未提供得0分（提供证书复印件）。 | | |  |
| 三、履约经验（15%） | | 12 | | 2013年1月1日起至投标截止时间，投标人具有类似本项目物业管理项目且建筑面积20万平方米及以上的在管物业服务业绩：  1、投标人具有类似本项目物业服务经验，单个年合同金额达到350万元(含)-500万元（含），合同服务范围包含：保安、保洁、维修（工程）、教学、学生宿舍（公寓）管理的，满足以上条件的项目，每一个合同得1分（提供合同复印件）；  2、投标人具有类似本项目物业服务经验，单个年合同金额达到500万元(不含)以上，合同服务范围包含：保安、保洁、维修（工程）、教学、学生宿舍（公寓）管理的，满足以上条件的项目，每一个合同得2分（提供合同复印件）；  注：投标人可根据自身业绩情况，自行选择提供满足以上标准的业绩合同进行评分，同一合同不累计得分。1、2项合计最高得12分。 | | | 说明：  1、同一合同不累积得分，请投标人合理配置合同。  2、连续服务期可提供同一个项目的多份物业合同以证明连续时间。  3、提供的所有合同服务范围须包含：保安、保洁、维修（工程）、教学、学生宿舍（公寓）管理，缺任意一项得0分。 |
| 3 | | 3、投标截止时间内，投标人具有一个年度合同金额在350万元及其以上类似本项目物业服务案例的：对同一项目连续服务达到二年，得2分；对同一项目连续服务达到三年的得3分（提供合同复印件）。 | | |
| 政策性加分（5分） | | | | | | 1.投标产品列入最新一期节能产品政府采购清单未标注“★”的有一款得0.5分，最多得2分（清单中以“★”标注为政府强制采购的节能产品）；  2.投标产品列入最新一期环境标志产品政府采购清单的，有一款得0.5分，最多加2分；  3.所投分包的所有投标产品的原产地在西部地区的，得1分。  说明：  节能、环保以国家财政部等部门发布的最新一期《节能产品政府采购清单》和《环境标志产品政府采购清单》为准（投标人须提供所投产品在《节能产品政府采购清单》和《环境标志产品政府采购清单》中相应页面的打印或复印材料，未按要求提供的不得分）。 | | | |