评标标准和评标方法

1、评标方法：采用综合评分法，满分为100分。

2、价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分统一按下列公式计算：

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100。

3、最低报价不作为中标保证。

4、具体评标标准：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **评审因素** | **分值** | **评分标准说明** |
|
| 价格部分(10分) | | 10 | 价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分统一按下列公式计算：投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100。 |
| 商务部分  （17分） | 管理体系认证 | 4 | 提供有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系，每有一项得1分，满分4分。  须提供证书复印件，且认证证书必须在有效期内，否则不得分。 |
| 物业管理项目业绩 | 8 | 提供2020年3月1日至今（合同签订时间），类似物业管理项目案例，同个案例不同合同期的只可计入一次。每个业绩1分，此项最高8分。  须提供业绩合同复印件（应包括合同首页，合同详细标的和双方签章及生效时间）、项目物业费往来银行凭证或发票复印件（至少一张），二者缺一不可，否则不得分。 |
| 4 | 取得《北京市物业管理综合楼宇安全生产标准化二级标准》证书的，一个1分，最高4分。  须提供有效期内的《北京市物业管理综合楼宇安全生产标准化二级标准》证书复印件。 |
| 技术服务部分（73分） | 针对本项目特点、难点分析 | 10 | 针对本项目的服务特点、难点分析及相应措施定位准确、分析合理、措施得力得10分；针对本项目的服务特点、难点分析及相应措施定位基本准确、分析基本合理、措施基本有效得7分；定位有缺陷、分析基本合理、部分措施得力得4分；定位不够准确、分析不够合理、措施不得力得1分；未提供得0分。 |
| 消防中控室、高压配电室的值守及设施设备运行、日常维护保养服务 | 10 | 消防中控室、高压配电室的值守及设施设备运行、日常维护保养服务方案制定科学合理，针对性强得10分；方案制定基本科学合理，部分具有针对性得7分；方案制定有缺陷，不够完善，部分具有针对性得4分；方案制定不符合本项目特点、没有针对性得1分；未提供得0分。 |
| 电梯、电话程控机设施设备运行、日常维护保养服务 | 10 | 电梯、电话程控机设施设备运行、日常维护保养服务方案制定科学合理，针对性强得10分；方案制定基本科学合理，部分具有针对性得7分；方案制定有缺陷，不够完善，部分具有针对性得4分；方案制定不符合本项目特点、没有针对性得1分；未提供得0分。 |
| 日常保洁服务方案 | 8 | 方案制定科学合理，针对性强得8分；方案制定基本科学合理，大部分具有针对性得5分；方案制定不符合本项目特点、没有针对性得1分；未提供得0分。 |
| 会议服务、餐厅服务方案 | 5 | 方案制定科学合理，针对性强得5分；方案制定基本科学合理，有针对性得3分；方案制定不符合本项目特点、没有针对性得1分；  未提供得0分。 |
| 应急预案 | 8 | 应急预案措施合理、完善，针对性强得8分；应急预案措施基本合理、完善，部分具有针对性得5分；应急预案措施不完善、没有针对性得1分；未提供得0分。 |
| 节能降耗 | 5 | 方案制定科学合理，针对性强得5分；方案制定基本科学合理，部分具有针对性得3分；方案制定不符合本项目特点、没有针对性得1分；未提供得0分。 |
| 项目经理 | 8 | 1、50周岁（含）以下得2分，不符合要求不得分。  2、具有本科及以上学历的得2分，专科学历得1分，专科以下学历不得分。  3、具有五年（含）以上非住宅类物业项目经理经验得2分，三年（含）以上五年以下得1分，三年以下不得分。  4、具有中级职称得1分，高级职称得2分。  （提供学历证明、身份证、职称证书、管理经验证明等复印件） |
| 团队人员配置 | 10 | 针对本项目人员配备科学、合理，部门及岗位分工明确合理得10分；针对本项目人员配备基本科学、合理，部门及岗位分工基本合理得6分；针对本项目人员配备混乱，部门及岗位分工不明确、不合理得2分；未提供得0分。 |
| 总计 | | 100 |  |