**评标标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评分部分** | **评分因素** | **分值** |  **评分标准** | **主客观****分属性** |
| 商务部分（11分） | 管理体系认证 | 6 | 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证书复印件，每有一项得2分，满分6分。 | 客观 |
| 物业管理项目业绩 | 5 | 提供2022年1月1日至投标文件递交截止日（以合同签订时间为准）同类物业管理项目案例，同个案例不同合同期的只可计入一次。每个1分，此项最高5分。须提供合同复印件（应包括但不限于合同首页，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（至少提供一个计费周期的票据），二者缺一不可，否则不得分。 | 客观 |
| 技术服务部分（64分） | 针对本项目特点、难点分析 | 6 | 针对本项目的服务特点提出合理的：1、物业管理的重点难点及相应的解决措施。2、整体管理思路。3、项目服务与标准定位。4、项目管理模式。5、管理服务理念。6、项目服务运行机制。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高6分。） | 主观 |
| 计划实施的接管方案 | 2 | 针对本项目的服务特点提出合理的：1、计划实施的接管方案。2、接管服务内容。3、移交接管原则。4、验收内容。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得0.5分，部分符合得0.25分，不符合不得分。此项最高2分。） | 主观 |
| 安全管理方案及消防应急预案 | 3 | 针对本项目安全管理及消防应急预案特点提出合理的：1、整体思路 2、岗位职责及服务标准 3、规章制度及工作流程 4、消防安全巡查方案 5、消防应急预案 6、安全培训制度。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得0.5分，部分符合得0.25分，不符合不得分。此项最高3分。） | 主观 |
| 管理制度 | 3 | 针对本项目的服务特点提出合理的：1、整体思路 2、规章制度 3、工作流程 4、岗位职责及服务标准 5、考核方案6、重大活动保障制度。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得0.5分，部分符合得0.25分，不符合不得分。此项最高3分。） | 主观 |
| 培训方案 | 4 | 针对本项目的服务特点提出合理的：1、整体思路 2、培训方案 3、培训内容 4、培训方式、培训目的、培训计划。方案完整合理、内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高4分。） | 主观 |
| 保洁绿化服务方案 | 6 | 针对本项目的服务特点对保洁绿化服务提出合理的：1、整体思路 2、岗位职责及服务标准3、工作流程及规章制度4、消杀管理方案5、绿化养护方案6、防疫消毒方案。方案完整合理内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高6分。） | 主观 |
| 重大活动服务保障方案 | 5 | 重大活动包括但不限于“开学典礼/毕业典礼、学术会议/论坛、各类职业技能竞赛、校庆、军训、运动会、校园开放日、校企合作活动、校园招聘会、各类社会培训及考试”等活动。针对本项目的服务特点对重大活动提出合理的：1、整体思路2、岗位职责及服务标准3、工作流程 4、服务方案 5、礼仪接待服务工作方案。方案完整合理内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高5分。） | 主观 |
| 重大活动服务保障工作业绩 | 1 | 重大活动服务保障案例每一项得0.5分，此项最高1分。 | 客观 |
| 服务保障应急预案 | 6 | 突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求。以①防汛②消防（灭火、应急疏散）③落叶季④铲冰除雪⑤停水停电⑥突发传染病等为例，提供的楼内外公共区域、教室管理、卫生保洁消杀等服务保障突发事件及重大活动应急预案措施考虑全面客观，方案详细，合理周密，切合本项目实际情况，内容详细，规范科学，实用有效，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。此项最高6分。） | 主观 |
| 节能降耗 | 6 | 针对本项目的服务特点提出合理的1、节能减排实施方案2、节能降耗工作措施3、绿色校园建设物业管理方案。方案完整合理内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为符合；内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合采购需求和实际情况视为部分符合；内容对采购需求进行简单复制、非专门针对本项目，不符合实际情况或未提供视为不符合。（以上每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。此项最高6分。） | 主观 |
| 项目经理 | 8 | 1、50周岁（含）以下，满足得2分，不满足得0分；2、具有本科及以上学历，满足得2分，不满足得0分；3、具有中级以上职称，满足得2分，不满足得0分；4、具有五年（含）以上非住宅类物业项目经理经验，满足得2分，不满足得0分。（提供身份证、学位学历证明、职称证书、相关工作经历证明，否则不得分） | 客观 |
| 业务主管 | 4 | 1、50周岁（含）以下，满足得1分，不满足得0分；2、具有大专及以上学历，满足得1分，不满足得0分；3、具有中级以上职称，满足得1分，不满足得0；4、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满足得1分，不满足得0分。（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职业资格证书，否则不得分） | 客观 |
| 客服主管 | 3 | 1、45周岁（含）以下，满足得1分，不满足得0分；1. 具有大专及以上学历，满足得1分，不满足得0分；

3、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满足得1分，不满足得0分。（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职业资格证书，否则不得分） | 客观 |
| 安全消防主管 | 4 | 1、50周岁（含）以下，满足得1分，不满足得0分；1. 具有大专及以上学历，得1分，不满足得0分；

3、具有消防设施操作员（中级）证书及以上，满足得1分，不满足得0分；：4、具有三年（含）以上同类物业项目同岗位经验，满足得1分，不满足得0分。（提供身份证、学历证明、相关工作经历证明、职业资格证书，否则不得分） | 客观 |
| 团队人员配置 | 3 | 1、承诺保洁绿化男性员工年龄全部在60岁（含）以下、女性员工年龄全部在55岁（含）以下，前台、会务服务人员年龄全部在45岁（含）以下的得1分，否则不得分；2、承诺针对本项目人员配备科学、合理，具有针对本项目的可靠专业团队得1分，否则不得分；3、承诺针对本项目人员配备，部门及岗位分工明确合理，人员素质高，能力强，团队稳定，服务团队人员均具备相关从业经验等得1分，否则不得分；(以上三条必须提供人员明细，且必须为本项目实际操作人员) | 客观 |
| 价格部分(25分) | 25 | 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照下列公式计算：投标报价得分＝（评标基准价/投标报价）×分值。此处投标报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4及2.5。 | 客观 |
| 总计 | 100 |  |  |