

第三章 评标办法及标准

一、评标原则（采用综合评分法）

（一）评委构成：本项目评标委员会由采购人代表和评审专家组成，成员人数为5人单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。

（二）评标依据：评委将以招投标文件为评标依据，对投标人的价格、技术或者服务水平、行业资质及荣誉、类似项目成功案例、人员配备等方面内容按百分制打分。

（三）评标方式：以封闭方式进行。

二、评定方法

（一）首先由采购人或采购代理机构工作人员依法对投标人的资格性进行评审，再由评标委员会对投标文件进行符合性评审，只有资格性评审、符合性评审合格的投标文件才能进入详评。

（二）对进入详评的，采用百分制综合评分法。

（三）计分办法（按四舍五入取至百分位；本办法所称的“以上”“以下”“内”“以内”，包括本数；所称的“不足”，不包括本数。）

1. 价格分.....15分

（1）评标价为投标人的投标报价进行政策性扣除后的价格，评标价只是作为评标时使用。最终中标人的中标金额=投标报价。

（2）政策性扣除计算方法：

本项目为专门面对中小企业项目，按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定，小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位不再执行价格评审优惠的扶持政策。

在本项目采购活动中，供应商提供的服务应符合下列情形：在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。本项目属于物业管理，中型、小型或微型企业划分标准按照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）文件执行。

（3）以进入评标的最低的评标价为评标基准价，即指满足招标文件要求且价格最低的投标报价。

（4）某投标人价格分 = (评标基准价/某投标人评标价金额) × 15分

2. 服务水平分.....30分

（1）秩序维护方案（满分6分）

根据投标人提供的秩序维护方案进行评价，以下各项不重复计分。未提供秩序维护方案或秩序维护方案未达到一档要求的，得0分。

一档(2分)：投标人提供的秩序维护方案基本满足采购需求，遇到突发事件快速处置响应时间≤60分钟，应急预案基本可行。夜间巡查频率要求：每1小时一次。有简单的秩序维护管理计划及常见、突发问题的分析及解决措施，可行性一般。

二档(4分):在满足一档基础上,遇到突发事件快速处置响应时间 ≤ 40 分钟,应急预案可行。夜间巡查频率要求:每1小时两次。投标人提供的秩序维护方案内容满足采购需求,具有一定针对性;有较完整的秩序维护工作重难点分析、工作计划、岗位职责、工作展开、管理措施等方面内容阐述。

三档(6分):在满足二档的基础上,遇到突发事件快速处置响应时间 ≤ 20 分钟,夜间巡查频率要求:每1小时三次。投标人提供的秩序维护方案内容详细,针对性强,常见及突发问题的应急措施可行、合理,充分为采购人考虑,有内部管理制度及内部管理架构,能针对本项目制作有利于提升服务质量的相关设备及设施维护管理方案。有日常应急演练规划,预案设置合理、清晰,有针对性,可操作性强,有项目实际运用案例。

(2) 卫生保洁方案(满分6分)

根据投标人提供的卫生保洁方案进行评价,以下各项不重复计分。未提供卫生保洁方案或卫生保洁方案未达到一档要求的,得0分。

一档(2分):投标人提供的卫生保洁方案基本满足采购需求,楼外服务区域:每天清洁不少于1次。有简单的卫生保洁工作计划、工作开展等内容。

二档(4分):在满足一档的基础上,楼外服务区域:每天清洁不少于2次。投标人提供的卫生保洁方案内容具有一定针对性;有较完整的卫生保洁管理工作计划、岗位职责等方面内容阐述。

三档(6分):在满足二档的基础上,楼外服务区域:每天清洁不少于3次。投标人提供的卫生保洁方案内容详细,针对性强,有管理措施、垃圾分类、节能降耗管理等方面内容阐述,有内部管理制度及内部管理架构、岗位职责,能针对本项目制作有利于提升服务质量的相关保洁制度。

(3) 绿化养护方案(满分6分)

根据投标人提供的绿化养护方案进行评价,以下各项不重复计分。未提供绿化养护方案或绿化养护方案未达到一档要求的,得0分。

一档(2分):投标人提供的绿化养护方案基本满足采购需求,清除杂草,纯净率达94%以上。有简单的绿化养护工作计划、工作开展等内容。

二档(4分):在满足一档的基础上,清除杂草,纯净率达96%以上。投标人提供的绿化养护方案内容具有一定针对性;有较完整的绿化养护管理工作计划、岗位职责等方面内容阐述。

三档(6分):在满足二档的基础上,清除杂草,纯净率达98%以上。投标人提供的绿化养护方案内容详细,针对性强,有管理措施、针对本项目的节能降耗管理等方面内容阐述。

(4) 设施设备维护方案(满分6分)

根据投标人提供的设施设备维护方案进行评价,以下各项不重复计分。未提供设施设备维护方案或设施设备维护方案未达到一档要求的,得0分。

一档(2分):投标人提供的设施设备维护方案基本满足采购需求,小故障保证2小时内修好,大中故障保证4小时内修好。有简单的日常设施设备维护工作计划、工作开展等内容。

二档(4分):在满足一档的基础上,小故障保证1.5小时内修好,大中故障保证3小时内修好。具有一定针对性;有较完整的日常设施设备维护计划、常见及突发问题的分析及解决措施基

本可行，有内部管理方案及内部管理架构、岗位职责等。

三档(6分)：在满足二档的基础上，小故障保证1小时内修好，大中故障保证2小时内修好。投标人提供的设施设备维护方案内容详细，针对性强，有详细的秩序维护管理计划，常见及突发问题的应急措施可行、合理，充分为采购人考虑，有内部管理制度及内部管理架构、岗位职责，能针对本项目制作有利于提升服务质量的相关设备及设施维护管理方案，有日常应急演练规划，预案设置合理、清晰，有针对性，可操作性强求，有项目实际运用案例。

(5) 会务接待方案（满分6分）

根据投标人提供的会务接待方案进行评价，以下各项不重复计分。未提供会务接待方案或会务接待方案未达到一档要求的，得0分。

一档(2分)：投标人提供的会务接待方案基本满足采购需求，有简单的会务接待服务工作计划、服务要点等内容。

二档(4分)：在满足一档的基础上，投标人提供的会务接待方案具有一定针对性，有较完整的会务接待服务工作计划、服务要点、岗位职责、工作展开、管理措施等方面内容阐述。

三档(6分)：在满足二档的基础上，投标人提供的会务接待服务方案内容详细，针对性强，科学合理；能针对各类会议及接待规模有品质提升、精细化操作、安全保密管理、节能降耗管理等方案。

3. 企业认证及荣誉分……………25分

(1) 企业认证分(15分)：投标人拥有有效期内的质量管理体系认证证书、环境体系认证证书、社会责任管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、企业诚信管理体系认证证书的，每提供1项得3分，满分15分（提供认证证书复印件）。

(2) 与物业服务相关荣誉分(10分)：投标人2020年12月1日以来承接的物业管理服务项目，在服务期内获得物业管理行政主管部门或行业协会颁发的优秀或示范项目荣誉的，每有1项得2分，满分10分；以颁发时间为准，同一项目不同时期获得的、不同类型的可重复计分，提供奖牌（或证书或相关单位的网上公示文件截图）及合同复印件，原件备查。

4. 类似项目业绩分……………15分

2020年12月1日至今（以合同签订时间为准）供应商承接的类似项目（类似项目：服务内容包含本项目采购需求工作内容两类及以上的物业管理服务项目）]每提供1个得1.5分，满分15分。在响应文件中提供合同复印件，未按要求提供者不得分。

5. 人员配备……………15分

(1) 拟投入的项目经理在满足采购需求的基础上，具有中级职称及以上证书的得2分；获得行政主管部门颁发的荣誉证书的得2分，满分4分。

(2) 拟投入的项目主管在满足采购需求的基础上，具有中级职称及以上证书的得2分；持三级或以上建（构）筑物消防员证书的得1分，满分3分。

(3) 拟投入的秩序维护组组长在满足采购需求的基础上，为退伍军人且持三级或以上建（构）

筑物消防员的得 1.5 分；持中级或以上保安员职业资格证书的得 1.5 分；满分 3 分。

（4）拟投入的工程组组长在满足采购需求的基础上，具有中级职称及以上证书的得 2 分；持特种设备安全管理和作业人员证书的，得 1 分，满分 3 分。

（5）拟投入的保洁组组长在满足采购需求的基础上，具有中级职称及以上证书的得 2 分，满分 2 分。

注：提供以上人员劳动合同复印件、近半年内连续 3 个月社保缴纳证明，及投标文件中附所有相关证件的复印件并加盖单位公章，否则不得分。

总得分=1+2+3+4+5

三、中标候选人推荐原则

评标委员会将根据得分由高到低排列次序（得分相同时，以投标报价由低到高顺序排列；得分相同且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列）并推荐中标候选人 3 名。采购人应当确定评标委员会推荐排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购人可以确定排名第二的中标候选人为中标人。排名第二的中标候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人可以确定排名第三的中标候选人为中标人。采购人也可以决定重新开展政府采购活动。

四、特别说明

（一）评标委员会认为投标人的投标报价明显低于其他通过符合性审查投标人的投标报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其投标报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（二）以上评审内容需要提供材料的，除必要的原件核对外，投标人如能够在线查询的材料，请提供查询网址链接，可以不用同时提供纸质材料。