**附件1：资格审查条件**

**附录1** **资格审查条件（****资质最低要求）**

|  |
| --- |
| 资质要求 |
| 具备独立法人资格，持有有效的企业营业执照； |

**附录2 资格审查条件（业绩最低要求）**

|  |
| --- |
| 业绩要求 |
| 近3年内（2022年2月1日至今，以合同签订时间为准）投标人至少承担过一项物业服务项目业绩。 |

**附录3 资格审查条件（信誉最低要求）**

|  |
| --- |
| 信誉要求 |
| 投标人在过去1年中（2024年2月1日至今）不曾在物业服务合同中违约而被驱逐或因投标人自身的原因而使物业服务合同被解除。 |

**附件2：评标办法**

评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

| 条款号 | 条款名称 | 评审因素与评审标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 评标办法 | 本次评标采用综合评估法，评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐1-3名中标候选人。当综合评分相等时，评标委员会依次按照以下优先顺序推荐中标候选人：  （1）评标价低的投标人优先；  （2）服务方案得分较高的投标人优先；  （3）投标人满足资格审查条件（业绩最低要求）的业绩金额累计较高的优先。 |
| 2.1.1  2.1.3 | 形式评审与响应性评审标准 | **第一个信封（商务及技术文件）评审标准：**  （1）投标文件按照招标文件规定的格式、内容填写，字迹清晰可辨：  a.投标函按招标文件规定填报了项目名称、补遗书编号（如有）、质量要求、安全目标、服务期限；  b.投标文件组成齐全完整，内容均按规定填写。  （2）投标文件上法定代表人或其授权代理人的签字、投标人的单位章盖章齐全，符合招标文件规定。  （3）投标人按照招标文件的规定提供了投标保证金，并符合投标人须知前附表3.4.1项的相关规定。  （4）投标人法定代表人授权委托代理人签署投标文件的，须提交授权委托书，授权委托书符合招标文件规定。  （5）投标人法定代表人亲自签署投标文件的，提供了法定代表人身份证明，并符合招标文件的规定。  （6）投标人未以联合体形式投标。  （7）投标人未对本项目进行分包。  （8）同一投标人未提交两个以上不同的投标文件。  （9）投标文件中未出现有关投标报价的内容。  （10）投标文件载明的招标项目完成期限未超过招标文件规定。  （11）投标文件对招标文件的实质性要求和条件作出响应。  （12）权利义务符合招标文件规定：  a.投标人应接受招标文件规定的风险划分原则，未提出新的风险划分办法；  b.投标人未增加发包人的责任范围，或减少投标人义务；  c.投标人未提出不同的支付办法；  d.投标人对合同纠纷、事故处理办法未提出异议；  e.投标人在投标活动中无欺诈行为；  f.投标人未对合同条款有重要保留。  **第二个信封（报价文件）评审标准：**  （1）投标文件按照招标文件规定的格式、内容填写，字迹清晰可辨，内容齐全完整。  a. 投标函按招标文件规定填报了项目名称、补遗书编号（如有）、投标报价（包括大写金额和小写金额）；  b．投标文件组成齐全完整，内容均按规定填写。  （2）投标文件上法定代表人或其授权代理人的签字、投标人的单位章盖章齐全，符合招标文件规定。  （3）投标报价未超过招标文件设定的最高投标限价。  （4）投标报价的大写金额能够确定具体数值。  （5）同一投标人未提交两个以上不同的投标报价。  （6）报价表中的投标报价与投标函中大写金额报价一致。 |
| 2.1.2 | 资格评审标准 | （1）投标人具备投标人具备有效的营业执照、基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）；  （2）投标人的资质等级符合招标文件规定；  （3）投标人的类似项目业绩符合招标文件规定；  （4）投标人的信誉符合招标文件规定；  （5）投标人不存在第二章“投标人须知”第1.4.3项或第1.4.4项规定的任何一种情形。 |
| 2.2.1 | 分值  构成 | **第一信封（商务及技术文件）评分分值构成：**  服务方案： 50分  其他因素： 20分  **第二信封（报价文件）评分分值构成：**  评 标 价： 30分 |
| 2.2.2 | 评标基准价计算方法 | **评标基准价的计算：**  在开标现场，招标人将当场计算并宣布评标基准价。  （1）评标价的确定：  评标价=投标函文字报价  （2）评标价平均值的计算：  除按第二章“投标人须知”第5.2.4项规定开标现场被宣布为不进入评标基准价计算的投标报价之外，所有投标人的评标价去掉一个最高值和一个最低值后的算术平均值即为评标价平均值（如果参与评标价平均值计算的有效投标人少于5家时，则计算评标价平均值时不去掉最高值和最低值）。  （3）评标基准价的确定：  将评标价平均值直接作为评标基准价（评标基准价保留小数点后两位，小数点后第三位四舍五入）。  在评标过程中，评标委员会应对招标人计算的评标基准价进行复核，存在计算错误的应予以修正并在评标报告中作出说明。除此之外，评标基准价在整个评标期间保持不变，不随任何因素发生变化。 |
| 2.2.3 | 评标价的偏差率计算公式 | 偏差率=100%×（投标人评标价-评标基准价）/评标基准价 |
| 3.6.1 | 投标文件相关信息核查 | 本款修改为：  （1）投标人信用情况网页截图内容与在“国家企业信用信息公示系统”中严重违法失信名单（黑名单）信息（不含分公司）或在“信用中国”网站中失信被执行人、经营（活动）异常名录、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单（均不含分公司）的复核结果一致。如投标人未提供相关网页截图或所附截图与复核结果不一致，评标委员会应否决其投标。  （2评标委员会在评标时按照投标人提供的验证方式对电子保函或电子保证保险进行验证。如投标人未提供电子保函或电子保证保险的验证方式，或根据提供的验证方式无法核实的，评标委员会应否决其投标。  投标人按招标文件要求提供了截图并更新网站公开的相关信息，并承担由于信息填报不完整或者不准确等原因导致投标可能被否决的后果。相关信息由投标人填报的，其真实性由投标人负责，经查证与事实不符的，视为投标过程中的弄虚作假行为，按相关规定处理。 |

续上表

| 评分因素与权重分值 | | | | | 评分标准 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 条款号 | 评分因素 | 评分因素 权重分值 | 各评分因素细分项 | 分值 |
| 2.2.4（1） | 服务方案 | 50分 | 综合实力 | 10分 | 根据投标人项目实施团队的组织机构和人员配备优劣进行比较打分：  第一档，组织管理机构完善、合理，团队人员构成专业性强、经验丰富符合项目特点的，得8-10分；  第二档，组织管理机构健全、合理，团队人员构成和专业性较好，相关经验较丰富，符合项目需求的，得6-8分；  第三档，组织管理机构和人员构成基本合理，专业性和相关经验有欠缺或低于其他档次投标人，得6分。 |
| 实施计划及服务方案 | 10分 | 第一档，实施计划科学合理，总体方案完整、内容齐全，有针对性，得8-10分；  第二档，实施计划较科学合理，总体方案较完整，得6-8分；  第三档，实施计划欠合理，总体方案过于简单，得6分。 |
| 日常管理标准及措施 | 10分 | 第一档，科学合理，内容详细，得8-10分；  第二档，较科学合理，内容较详细，得6-8分；  第三档，欠合理，内容过于简单，得6分。 |
| 内部规章制度及人员考核培训方案 | 10分 | 第一档，科学合理、完善可行、有针对性，得8-10分；  第二档，较科学、较完善可行、较有针对性，得6-8分；  第三档，保证措施一般，得6分。 |
| 服务承诺 | 10分 | 第一档，服务承诺系统全面、科学合理，得8-10分；  第二档，服务承诺较完整、较科学，得6-8分；  第三档，服务承诺不完整或不尽合理，得6分。 |
| 2.2.4（3） | 评标价 | 30分 | 评标价得分计算公式示例：  （1）如果投标人的评标价＞评标基准价，则评标价得分=F-（投标人评标价-评标基准价）/评标基准价×100×E1；  （2）如果投标人的评标价≤评标基准价，则评标价得分=F+（投标人评标价-评标基准价）/评标基准价×100×E2。  其中，F=30；E1=0.2；E2=0.1；评标价最低得分为0分。  评标价得分保留两位小数，第三位四舍五入。 | | |
| 2.2.4（4） | 其他因素 | 20分 | 业绩 | 20分 | 满足“资格审查条件（业绩最低要求）”得12分；  每增加一个满足“资格审查条件（业绩最低要求）”的业绩，加4分，最多加8分。 |

注：1、第2.2.4（1）项各评委打分保留1位小数，投标人该项得分以各评委打分平均值计算所得，保留两位小数，第三位小数四舍五入。

2、第2.2.4（1）项评审因素缺项则该项得0分。