

投标须知前附表

序号	内 容
1	项目名称：复旦大学校园 2016-2017 年度保安服务物业管理招标
2	<p>招标单位：复旦大学</p> <p>复旦大学校园保安服务物业管理共计 5 个子项目</p> <p>1. 邯郸校区邯郸路以北</p> <p>2. 邯郸校区邯郸路以南</p> <p>3. 枫林校区</p> <p>4. 张江校区</p> <p>5. 江湾校区</p> <p>投标单位可对 5 个子项目全部投标并报价，一家投标单位最多只能承接两个子项目。</p>
3	招标代理单位：上海教育建设管理咨询有限公司
4	投标有效期：投标截止日期之后的 90 日历天内有效
5	<p>报名及领取招标文件时间 2015 年 11 月 11 日至 2015 年 11 月 16 日上午 9:30~11:30</p> <p style="text-align: center;">时，下午 13:30~16:30 时</p> <p>领取招标文件地点：中山西路 1245 弄 1 号 1#楼 213 室</p> <p>联系人：许莉</p> <p>联系电话：63820186*8011</p>
6	踏勘现场：投标人自行踏勘。
7	<p>书面质疑：2015 年 11 月 17 日上午 12:00 时截止</p> <p>传真电话：63820185*8016</p> <p>在投标会时，需将盖公章的疑问函原件交至招标代理；如无疑问，也需将盖公章的无疑</p>

	<p>问函原件交至招标代理。</p>
8	<p>领取补充招标文件 (如有) : 2015 年 11 月 17 日 15:00</p> <p>领取补充招标文件 : 传真形式</p> <p>标书费用 : 1000 元。</p> <p>携带资料 : 投标人请携带下述投标人资格要求中证书原件及加盖公章复印件和企业授权委托书报名。</p>
9	<p>投标文件递交至 : 复旦大学保卫处会议室 , 届时物业须派员参加现场答辩。</p> <p>投标截止日期 : 2015 年 12 月 3 日上午 10:00 时整</p> <p>联系人 : 许莉</p> <p>联系电话 : 63820186*8011</p>
10	<p>开标日期 : 2015 年 12 月 3 日上午 10:00 时整</p>
11	<p>投标文件份数 : 1 式 5 份 (一正四副) 和一套电子文档</p>
12	<p>投标人资格要求 : 物业必须是具备法人资格的三级以上资质专业保安公司或一级资质的物业管理公司 (具有保安服务许可证) , 具备良好的从业信誉和安全保卫经验 , 有完善的管理体系和健全的内部管理规章制度 , 有高校校园保安服务经历、经验的单位优先。</p> <p>物业须聘用具有技防业务操作证书的人员和级或以上建构消防员证书人员。</p> <p>(二) 物业应认真研究高校保安服务的教育属性 , 熟悉校园管理的特点 , 根据校园内的不同服务对象 , 制订切实可行的校园保安服务整体方案 , 完善专项管理制度。校园保安服务方案和组织措施将作为评标的重要依据。</p>

第一章 投标须知

一、 总则

(一) 招标说明

1. 项目概况及特点：

1.1、招标单位：复旦大学

1.2、招标代理机构：上海教育建设管理咨询有限公司

1.3、项目概况：

复旦大学占地面积 244 多万平方米，校舍建筑面积 149 多万平方米。现有普通本专科生 13237 人，研究生 13851 人，留学生 3805 人。学校现有 4 个校区：邯郸、枫林、

张江、江湾，拥有校门 30 多个，学校安全保卫机构健全，设有学校保卫处（保卫处下设校卫队），全面负责学校安全保卫工作。

（一）质量目标要求

1. 依托行业标准，根据学校管理规定与服务要求，制定切实可行的校园保安服务整体方案和应急预案，突发事件反应迅速，预案处置有力；

2. 依法办事，文明值勤，严格管理，保障学校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序；

3. 全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，保卫处全年季度考核合格。

（二）服务要求

1. 树立“服务第一，业主至上”的思想，切实维护学校与师生的人身和财产安全；

2. 管理坚持原则、缜密严谨；服务以人为本、主动热情；处理问题高度警惕、有理有节；

3. 上岗人员仪表整洁，业务操作规范，礼貌待人，保持岗位卫生整洁；

4. 依法办事，文明执勤，不与师生发生争吵，杜绝保安与师生发生冲突，禁止保安出手伤及师生人身安全，做到打不还手、骂不还口。

（三）队伍建设与管理要求

1. 物业负责提供进驻保安人员值勤所需的装备、器材、通讯设备、常用办公耗材等，负责安排保安人员的食宿；

2. 从学校安全实际出发，经常性开展在岗人员业务培训和紧急预案演练；

3. 内部管理体制健全，设立保安管理点主管，全面负责日常保安队伍的规范化管理；

4. 物业必须采取切实有效措施保持保安队伍的稳定，严格控制非违纪人员轮换岗比例，合同期限内轮换岗保安人数不得超过合同编制的 20%，并在投标书中作出承诺；保安队伍主要管理人员更换，应提前一个月以书面形式通知学校保卫处，其他队员更换要提前三天告知保卫处，确保服务质量不因人员变动而受影响；

5. 保安应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，相应资料必须报复旦大学保卫处备案，禁止离职保安进入校园；

6. 要加强对保安业务的管理，确保保安在校园内无违规事件发生。

（四）人员素质要求

1. 保安从业人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守保安从业规范，模范遵守校园安全管理规定；

2. 保安主管应具有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，受过专门的保安业务培训，具备高中以上学历；

3. 保安人员个人素质条件：男性，身高原则在 170cm 以上，身体健康，相貌端正，仪表大方，无传染疾病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，年龄应在 18~35 岁之间，以高中文化程度为主体，退伍军人佳，无犯罪记录；

4. 所聘用的保安人员有吃苦耐劳的精神和高度的责任感，受过专门的岗前培训，熟知学校的管理规定，严格履行岗位职责，善于发现各类问题，具备一定的管理经验和处理突发事件能力。

(五) 日常工作要求

1. 根据行业服务标准与学校规定要求，在学校保卫处指导下，独立运作，落实校园安全保卫整体方案，并结合校园变化实际在实践中不断完善；

2. 保安主管每天必须向保卫处各校区负责人口头汇报工作，每星期向学校保卫处书面汇报一次所承担的保安工作开展情况及信息反馈，重大情况须及时报告；

3. 做好详细的执勤记录，原始台帐保存完好，以备核查；

4. 与学校其他安保力量协作联动，开展一体化安全防范；

(六) 岗位人员数量要求

保安人员数暂定 459 人，具体人员分配如下：

1. 邯郸校区邯郸路以北：146 人(须包括监控室 8 名具备技防业务操作证书的人员)；

2. 邯郸校区邯郸路以南：73 人

3. 枫林校区：94 人(须包括监控室 8 名具备技防业务操作证书的人员)；

4. 江湾校区：101 人(须包括监控室 8 名同时具备技防业务操作证书和 5 级或以上建构消防员证书的人员)；

5. 张江校区：45 人(须包括监控室 8 名同时具备技防业务操作证书和 5 级或以上建构消防员证书的人员)。

物业必须保证到岗保安人数，物业在组织、安排保安工作时，应符合国家相关法规，维护保安人员的正当权益；保安人员进行管理时，本人致伤、致残、致亡的，或者导致他人财产、人身损害的，学校不承担任何责任，由物业承担相应责任，并负责妥善处理善后工作；因物业原因造成的劳资纠纷，由物业承担全部责任。

(七) 承担风险

1. 若在保安服务范围内屡次发生重大财产损失，学校可以要求物业承担一定比例的赔偿责任。

2. 学校从合同总费用中先划出 5% 作为考核专用款，学校保卫处在合同期内根据招标文件及合同对物业进行考核，考核合格后返还物业。

3. 学校从物业合同总费用中预留 2% 作为乙方在岗人员奖励基金，对在岗工作中表现突出的人员由学校通知物业进行奖励，年终根据奖励情况返还给物业。

(八) 保卫管理要求 (包括但不限于以下要求)

要求建立每日工作情况记录制度。假期（国定假）须合理安排人员值班，保证安全，消防全年 24 小时受控，所有出警情况应有书面记录。严格做到指定设岗，建立门岗工作记录；定时巡视学校公共区域，建立巡岗工作记录；夜间增加巡视次数，巡视检查内容有公共区域建筑设施、设备无缺，目视检查完好；偏僻区域、暗角等空间无可疑人员滞留；沿线大楼等处门窗锁定正常；巡检结束后填写《夜间巡检记录表》。巡视中如发现异常情况，应立即通知有关部门并在现场采取合理必要措施。

周一至周日白天、夜间各区域必须循环检查。

负责沿线通道、走廊、绿化带、外场的检查，并对自行车等非机动车有序管理，对违反公共场所秩序的行为，如吸烟、喧哗、随地吐痰及乱扔果皮纸屑、破坏公物及公共设施等应加以劝阻；

加强对重点部位的巡查，并有巡视记录，认真做好安全防范及防火工作。严禁在楼内使用明火，严禁在公共场所吸烟，严禁违章用电。

确保各个出入口通畅，严禁乱停乱放，在突发事件或特别需要时增加门岗和巡检岗保安人员，遇到紧急情况，应能迅速将人员从楼内疏散。

遇有学院庆典等大型活动，须根据要求提供安保服务，维持秩序，确保活动安全、有序、顺利。对管理区域内发生的治安事件、交通等重大事故，组织力量进行合理及时处置，并配合校保卫处及公安部门开展工作。

负责外场车流的引导，保证机动车、非机动车停车的规范、有序、整齐。

各类部位环境卫生服务要求如下：

（九）、招标委托管理的期限

本次招标的保安服务年限为两年，从合同签订当日起算。

(十) 投标文件的要求

(一) 企业简介

- 1、企业营业执照复印件；
- 2、企业资质证书复印件；
- 3、保安服务许可证复印件；
- 4、企业近年来获得的各种荣誉证书复印件。

(二) 保安全管理方案

- 1、保安全管理服务整体构想和策划；
- 2、管理机构、保安人员的配置、来源及储备；
- 3、具有可操作性的管理计划、管理目标、管理制度、岗位职责及服务承诺。

(三) 投标报价书

申报保安服务费最高限价：人民币 4000 元/人/月。

(四) 投标书的装订与密封

- 1、投标书使用 A4 纸，计算机打印，字体全部采用小 4 号宋体；
- 2、物业应将投标文件（正副本各一份）密封，并在订缝处加盖骑缝章；投标文件内相关资料均加盖单位公章。

二、招标文件说明

(一) 招标文件的组成

本招标文件包括下列内容：

投标须知；

物业服务合同；

附件。

(二) 招标文件的解释、澄清

投标单位如要求招标单位对招标文件的内容进行澄清，应按招标文件中规定的时间和联系方式以书面（传真）的方式通知招标单位或代理单位，书面质疑的时间和联系方式详见投标须知前附表。对书面质疑的答复的副本将提交给所有已取得招标文件的投标单位，该部分答复与招标文件具有相同的法律效力。

(三) 招标文件的修改

1. 招标单位有权在投标截止日之前对招标文件以补充文件的方式进行修改，招标单位如需对招标文件进行修改的，将在投标截止日前提前 15 日以书面形式通知所有已经领取招标文件的投标单位。如招标单位提出补充招标文件的时间距离投标截止日不足 15 日的，招标单位可根据实际情况推迟投标截止日，并通知投标单位。
2. 该补充招标文件将构成招标文件的组成部分，对投标单位具有约束力，投标单位应以书面方式尽快确认收到的补充招标文件。

三、投标文件编制

(一) 投标文件的语言

投标文件及投标单位与招标单位之间与投标有关的来往通知、函件和文件均使用中文。

(二) 投标书的编制

(一) 企业简介

- 1、企业营业执照复印件；
- 2、企业资质证书复印件；
- 3、保安服务许可证复印件；
- 4、企业近年来获得的各种荣誉证书复印件。

(二) 保安全管理方案

- 1、保安全管理服务整体构想和策划；
- 2、管理机构、保安人员的配置、来源及储备；
- 3、具有可操作性的管理计划、管理目标、管理制度、岗位职责及服务承诺。

(三) 投标书有效期

投标书的有效期为投标截止日后的 90 天，在此期限内，所有的投标书均保持有效。在原规定投标有效期满之前如果出现特殊情况，招标单位可以书面形式向投标单位提出延长投标有效期的要求。

四、开标与评标

(一) 开标

1. 投标单位的法定代表人或其委托代理人应参加开标会，并出具法定代表人证件或法定代表人委托书及本人身份证。
2. 开标时当场对投标书的密封、签署等情况进行核查，以确定其有效性。
3. 只对符合投标文件编制要求的投标书开标，开标由招标代理单位主持。
4. 代理单位将负责做好开标记录，并由投标单位代表书面签字确认。

(二) 评标原则

1. 评标将以各投标单位投标书满足招标文件各项要求程度作为评价标准。
2. 按规定成立评标小组，经评委讨论后采用“综合评分法”评标方式，确定中标单位。(评标办法见附件)

五、授予合同

(一) 合同授予标准

除本招标文件另有约定外，招标人将把合同授予被确定为实质上响应招标文件要求，能够满足履行合同义务，综合得分最高的投标人。

(二) 合同授予前的审查

- 1、 排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人将按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，或者重新招标。
- 2、 中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前由原评标委员会按照招标文件规定的标准和方

法审查确认。经审查确认中标候选人不符合中标条件的，招标人将按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，或者重新招标。

(三) 中标通知书

1. 在投标有效期届满之前，招标代理方将以书面形式通知中标人。
2. 中标通知书将作为服务合同的组成部分。中标通知书发出之后，招标单位若查实中标人存在下列行为之一，仍然可以废除授标：
 - i. 经查实弄虚作假或与其他投标人串通骗取中标；
 - ii. 于投标有效期终止之前撤回投标文件；
 - iii. 因中标人过错而未能按照规定与招标人签订服务合同；
 - iv. 因中标人过错而未能按照规定向招标人提交履约担保；
 - v. 法律法规规定的其它明显损害招标人利益和社会公共利益的情形。
3. 中标人因上述原因被废除授标，应承担下列违约责任：
 - i. 如给招标单位造成经济损失的，应当按照实际损失承担赔偿责任，包括但不限于招标公告、代理、招标文件编制、评标等过程中发生与本次招标活动有关的全部费用；
 - ii. 取消其参加本项目重新招标的投标资格。
4. 重新确定中标人，依据评审委员会对投标人的排位依次确定或重新招标确定中标人。

(四) 招标人接受和拒绝任一或所有投标的权利

招标人保留在授标之前的任何时候接受或拒绝任一投标、宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权利，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

(五) 服务合同

1. 招标人将把《保安服务合同》授予经法定程序确定的中标人。
2. 招标人在发出中标通知书后，将与中标单位就《保安服务合同》事宜（含物业前期管理事宜）进行商洽，招标人和中标人在向中标人发出中标通知书之日起的 30 日

内，按照招标文件和中标人的投标文件以书面形式签订物业服务合同。

3. 《保安服务合同》中的实施之日即为进场日。
4. 招标人和中标人若无法按中标通知书规定签订《保安服务合同》时，应协商解决，协商无效，可向招标人所在地法院提起诉讼，按相关法律法规解决。

(六) 注意事项

- 一、 中标单位在收到中标通知书后，应在规定的签约时间与招标单位签署服务合同。因中标单位原因不按规定时间签订合同视为自动放弃中标资格，造成招标单位损失的则由中标单位承担赔偿责任。
- 二、 投标书不符合密封要求的，超过投送时限的，投标书封面及内容不符合招标文件要求、字迹模糊不清的投标文件均为无效。当投标书正本与副本不一致时，以正本为准；同一数字的表达不一致时，以大写者为准。
- 三、 投标文件中的投标承诺函如未盖投标单位公章及法定代表人或法定代表人委托印章,均为无效投标文件。
- 四、 当本项目有效投标单位少于三家时，则本次招标将重新进行。

附件 1.1

投标承诺函

致：复旦大学

- 1、根据已收到的本项目招标文件，我单位经考察现场和研究上述项目的招标文件，我方愿按上述文件参加本项目的保安服务投标工作，具体投标内容见投标标书。
- 2、我们明白并同意招标单位不以最低投标报价作为评标的唯一标准，亦无须解释选择或否决任何报价的原因。
- 3、我们确认已详细、全面地研究了招标文件，并对其中的疑问在投标前已向招标单位书面提出，招标单位在我们投标前已作出书面答复，我们的投标文件已对上述答复进行了考虑。
- 4、我们确认本投标文件已考虑招标单位或其招标代理向我们发出的关于招标文件的修改通知。
- 5、我们同意本投标文件的有效期为投标截止后 90 天，对我们有约束力，在该有效期内我方不可撤销地无条件地予以接受招标文件的约束。并且，招标单位有权延长本投标文件有效期。
- 6、我们同意向招标单位提供其要求的与招标有关的任何证据或资料。
- 7、我们确认在递交投标文件时已充分考虑了招标文件中的有关规定和要求，我们的投标文件中已充分考虑了本项目的风险和不确定因素，对于招标文件尤其是其中的“投标须知”内的条款，我们全部予以接受。
- 8、一旦我方中标,我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务,并保证在投标标书承诺的期限内，完成上述项目的物业管理工作，并保证全部达到招标文件的要求。

投标单位（盖章）：

法人代表（签章）：

日期：

附件 1.2

授权委托书

我_____（姓名）系_____（投标单位）的法定代表人，现授权委托_____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加的_____项目的投标活动。代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，均视为本公司的行为，对本公司具有法律约束力。

代理人无权转委托，特此委托！

代理人： 性别： 年龄：

单位： 部门： 职务：

投标单位（公章）：

法定代表人（签章）：

日期：

代理人身份证

（复印件）粘贴处

日 期： _____

附件 1.3

开 标 一 览 表

项目名称	邯郸校区邯郸路以北
投 标 人	
投标报价	
备 注	其他声明 (若有):
项目名称	邯郸校区邯郸路以南
投 标 人	
投标报价	
备 注	其他声明 (若有):
项目名称	枫林校区
投 标 人	
投标报价	
备 注	其他声明 (若有):
项目名称	江湾校区
投 标 人	
投标报价	
备 注	其他声明 (若有):
项目名称	张江校区
投 标 人	

投标报价	
备注	其他声明 (若有):

(法人代表或其正式授权人签字并加盖公章)

日 期：

附件 1.4

拟派项目经理一览表

姓名		性别		年龄	
专业		职称		学历	
从事物业工 作年限		建设部岗位 证编号		项目经理岗 位证编号	
序号	从事物业工作经历	时间	担任职务	个人荣誉情况	

参与物业项目情况					
序号	项目名称	项目类型 (住宅/非居)	项目规模	担任 职务	获奖情况

附表 1.5

同类在管项目业绩一览表

序号	项目名称	项目规模	获奖情况	项目经理姓名

附件二

评标办法

根据《中华人民共和国招标投标法》及《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关法律法规的规定，结合本项目招标文件内容，特制定本评标办法。本评标办法采用综合评分法的评标办法，总分为 100 分，分值保留小数点后二位。在招标评标过程中将坚持和充分地体现公平、公正和合理的原则，由招标单位及其邀请的专家组成评标委员会，采用综合评分法，以相关法律、法规和招标文件、评标办法中的各项要求作为对投标标书全面评价的依据，对投标书是否完全符合招标文件各项要求、标书完整性、投标内容是否符合法律法规的规定、达到国家有关规范和标准并且符合本项目招标文件所有规定以及经评审的商务报价等各项内容按评分细则进行评审打分，以总得分最高者为中标候选单位。

- 一、 得分以百分制计算，满分总分为 100 分。计时分值保留小数点后两位，小数点后第三位数四舍五入。
- 二、 评标委员会将对各投标文件进行分析、询标和投标价评审，可以书面方式要求投标单位对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。
- 三、 评标委员会评委按“投标评分表”进行打分，打分的原始记录保存备查。实行分项计分，各项得分取评标委员会评委打分的算术平均分得出，分项合计后得出各投标单位总得分，以总分最高者为中标候选单位。如出现最高分并列时，则由评标委员会评委采用记名投票表决，以得票最多者为中标候选单位。
- 四、 在评标过程中，评标委员会应按以下原则评审：

1. 投标文件符合性及完整性评审

- (1) 按照招标文件规定的格式、内容打印或填写、装订，字迹清晰；
- (2) 投标文件上法定代表人或获授权代表的签字及投标单位的公司印鉴齐全。
如签署者为法定代表人的授权代表，则须具备合法、有效的法定代表人授权书；
- (3) 按照招标文件要求填妥了各子项目的单价及总价；
- (4) 提供了招标文件要求的其它有关投标资料；
- (5) 符合招标文件中的各项实质性要求，没有任何合同条件方面的重大偏离和遗漏；
- (6) 若投标单位提交的投标文件不能满足招标文件的实质性要求或者没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，则有关投标文件将会按无效投标处理。

2. 商务标评审

- (1) 若审核回标时发现投标单位标函内有加减乘除的算术错误，该错误将按以下方法更正：
 - ① 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；
 - ② 当单价与数量的乘积与合价不一致时，以修正的合价为准，除非单价有明显的小数点错误，此时应以标出的合价为准，并修正单价；
 - ③ 按上述修正原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，调整后的投标报价对投标单位起约束作用。如果投标单位不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝。

- (2) 标价合理 ,即投标总价及单价总体合理 ,没有非合理性偏高或偏低的报价 ;
- (3) 未提出偏离招标文件要求的特别声明。

3. 其他控制性原则

- (1) 对写入招标文件的重要条款 , 投标人不接受或不按要求进行澄清、说明、补正的 , 评标委员会可决定按无效标处理。
- (2) 投标人做出的优惠、让利应在投标文件中说明并提供相应的证明。没有列入投标文件 , 而在澄清、说明和补正时作的补充说明 , 评标时不予考虑。
- (3) 投标的书面文件与电子文本应当一致 , 总报价与分项报价之和应当相符 , 当出现不一致或不相符的情况时 , 以评标委员会评审的文件为准 , 且按最不利于该投标人的原则处理。
- (4) 对于明显偏高、偏低的商务标报价 , 不符合价格合理区间要求的 , 评标委员会对此类投标做非有效投标处理 , 该投标单位的投标作为无效标。评标委员会不承担解释责任。
- (5) 对于没有按照项目技术要求和有关投标规定编制技术标文件的 , 评标委员会难以对该投标单位的投标文件进行评审 , 评标委员会做非有效投标处理 , 该投标单位的投标作为无效标。评标委员会不承担解释责任。

4. 投标文件其他评分因素及分值设置等详见《评标标准及细则》。

5. 项目经理现场答辩评审 :

每名投标人最多派出 3 名答辩人参加答辩 , 投标人拟派的项目经理应当参加答辩 , 否则作扣分处理 ; 如果投标人未在通知规定的时间内参加答辩 , 视为自动放弃答辩 , 扣除全部答辩分 , 同时该行为产生的相关责任和风险由投标人自行承担。在答辩评审前 , 评标委员会协商拟定统一的答辩问题 ,

由评审组长按照统一的答辩问题分别向各投标人派出的答辩人进行同样问题的提问，提问过程中各评委可就已拟定的答辩题目进行延伸性的补充提问，但不宜再提出新的问题。评委拟题应围绕项目物业特点、服务要求及招标文件具体内容，提问应简洁明了、针对性强。有关物业项目现场运行管理的问题，应由投标人拟派的项目经理回答；有关公司运作情况和投标文件相关澄清问题，可由投标人派出的其他答辩人进行回答。现场答辩具体评分因素及分值设置等详见《评标标准及细则》。评委在每个投标人答辩结束后按照《评标标准及细则》进行独立评分。

评标标准及细则（100分）

序号	评标因素	评审内容	分值	评分细则
1	报价	投标人的评审价	20	各投标单位投标价的算术平均数得基准分（14分）。每上升1%扣0.2分，最少扣至10分，每下降1%加0.2分，最多加至20分。
2	整体服务方案策划及实施方案	1、服务定位和目标 2、主要服务参考等级 3、管理各阶段服务的实施安排 4、管理各专项服务的实施安排 5、重点难点的应对措施或改进现状措施 6、服务方式、特色管理或创新管理 7、应急预案和紧急事件处置措施 8、委托专项服务情况 9、文明单位建设思路	20	投标方案与本项目需求的吻合程度，方案的科学性、合理性、先进性等。 包括投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，服务水平是否符合国家、行业 and 上海市标准等。 较好的为20-15分，一般的为10-15分，较差的为10-5分。
3	项目人员配置	1、项目管理和专业人员配置 2、服务岗位人员设置 3、人员来源及人员管理机制 4、留用人员安置（如有的话）	5	管理人员、专业人员和劳动力的投入是否满足项目需要，各专业工种人员配置是否合理，人员素质、管理和技术能力、经验、人员来源及，人员管理、培训、考核和激励等

				机制情况。优于招标文件要求的为 5 分，符合招标文件要求的为 4 分，基本符合招标文件要求的为 3 分，与招标要求有明显不符合的为 0 分
4	项目经理	1、文化水平 2、资格条件 3、工作经验 4、工作业绩 5、管理能力	5	优秀的为 5 分，良好的为 4 分，一般的为 3 分，较差的为 0-2 分
5	高校服务经验	1、在高校服务的时间 2、服务高校的数量	20	是否具有高校服务的经验,服务经验丰富的较好的为 20-15 分，一般的为 10-15 分，没有的为 5-10 分。
6	服务承诺及优惠承诺	1、承诺的服务质量指标 2、提供的特色服务 3、优惠承诺	10	承诺的各项服务质量指标是否符合招标文件要求,是否针对用户的实际需要提供延伸服务、便利服务等特色服务,是否有其他优惠承诺等。优秀的为 10 分，良好的为 7-9 分，一般的为 4-6 分，较差的为 0-3 分
7	项目经理现场答辩	1、项目认识、管理思路； 2、专业知识、政策水平； 3、经历经验、处理实际问题能力； 4、仪容举止、沟通能力；	20	1、答题内容符合物业管理服务相关法规、政策情况； 2、答题切合项目以及投标承诺的可信度情况； 3、答题的准确性、逻辑性以及语言表达是

		<p>5、逻辑思维、应变能力。</p>	<p>否简洁、流畅；</p> <p>4、答题是否有一定的创意和深度。</p> <p>具体打分由评委自行评定。</p> <p>说明：1、答辩时间为 10 分钟以内；</p> <p>2、投标人所承诺的项目经理本人必须参加现场答辩。项目经理本人未参加答辩的，答辩评审得分的总分扣除 20 分作为该投标人的最后答辩得分。</p> <p>3、现场答辩提问中有关项目现场运行的问题，必须由项目经理本人回答，若非项目经理本人回答的，本题得分扣除 5 分。</p>
--	--	---------------------	---