

威海園區商業街招標考評表

投標單位編號：

評分人：

NO	項目	分項1	分項2	評分標準	備註 (佐證)	評分
1	公司 資歷 (20分)	公司資質與經驗 (6分)	資質證明 (3分)	營業執照在有效期內且經營範圍包含 商業綜合體管理服務或 物業管理、餐飲管理 (1分)、商鋪出租 或 非住房租賃 (1分)；有商業管理服務相關資質證書 (1分) 共計 3 分，缺少一項減1分	營業執照 標書方案 相關證明	
			項目經驗 (3分)	項目經驗： 運營的大型商業項目 (面積 $\geq 1000\text{m}^2$ ，運營時間 ≥ 1 年) 得3分 運營的中型商業項目 (面積 $200-1000\text{m}^2$ ，運營時間 ≥ 1 年) 得2分 運營的小型商業項目 (0- 200m^2 ，運營時間 ≥ 1 年) 得1分 經營商業項目，運營時間 < 1 年 得 0.5 分 無經驗得 0分	標書方案 相關證明	
		公司財務經營狀況 (14分)	盈利能力 (5分)	近三年平均淨資產收益率 $\geq 10\%$ ，得 5分； 7% \leq 近三年平均淨資產收益率 $< 10\%$ ，得 3 分； 5% \leq 近三年平均淨資產收益率 $< 7\%$ ，得 2分； 近三年平均淨資產收益率 $< 5\%$ ，得 1 分 無材料得0分	標書方案 相關證明	
			償債能力 (5分)	資產負債率 $\leq 60\%$ ，得 5分； 60% $<$ 資產負債率 $\leq 65\%$ ，得 4分； 65% $<$ 資產負債率 $\leq 70\%$ ，得 3分； 70% $<$ 資產負債率 $\leq 80\%$ ，得 2 分； 資產負債率 $> 80\%$ ，得 1 分，無材料得0分	標書方案 相關證明	
			法務系統啟信分 (4分)	R1-R3等級得 4分 R4-R6等級得3分 R7-R9等級得2分 R10-R11等級得1分 R12等級以後得0分	運籌查詢提供	

威海園區商業街招標考評表

投標單位編號：

評分人：

NO	項目	分項1	分項2	評分標準	備註 (佐證)	評分
2	商業街規 劃方案 (26分)	商業街業態規劃 (10分)	業態規劃多樣性 (5分)	業態涵蓋餐飲、購物、娛樂、服務等各個方面，完全滿足員工日常需求，得 5 分。 業態較全面，基本滿足員工日常需求，但有少量需求未能覆蓋，得3 分。 業態有一定缺失，只能滿足大部分員工主要需求，得 1 分。 業態單一，無法滿足員工日常需求，得 0 分	標書方案	
			業態分佈合理性 (5分)	不同業態的商鋪分佈合理，相互促進，形成良好的商業生態，得 5分。 業態分佈有一定協調性，但仍有改進空間，得 3 分。 業態協調性較差，部分業態之間存在衝突，得 1 分。 業態分佈混亂，毫無協調性可言，得 0 分	標書方案	
		改造計畫 (12分)	改造目標明確性 (6分)	目標清晰、具體，可衡量，有明確的時間節點和成果指標，得 6分。 目標較明確，但缺乏部分具體指標或時間節點，得 4 分。 目標模糊，難以理解和衡量，得 2 分。 無明確目標，得 0 分。	標書方案	
			裝修設計創意獨特性 (6分)	裝修設計創新穎、獨特，能提升商業街的吸引力和競爭力，得 6 分。 裝修設計有一定創意，但不夠突出，得 4 分。 裝修設計創意一般，與現商業街類似，得 2 分。 裝修設計缺乏創意，平淡無奇得 1 分 無方案得 0 分。	標書方案	
		改造預算成本 (4分)	改造預算成本分析合理性 (4分)	成本分配合理，各項費用支出有明確依據，得 4 分。 成本較合理，但部分費用支出依據不足，得 3分。 成本不合理，存在過高的情況，得 1 分。 無成本合理性分析，得 0 分。	標書方案	

威海園區商業街招標考評表

投標單位編號：

評分人：

NO	項目	分項1	分項2	評分標準	備註 (佐證)	評分
3	運營管理 方案 (34分)	商業街招商方案 (8分)	招商目標明確 (4分)	招商目標清晰，包括業態規劃、優質品牌定位等，得 4 分； 目標較明確，缺乏品牌得 2 分； 缺少招商方案得 0 分	標書方案	
			招商進度安排合理 (4分)	招商進度安排詳細、合理，有明確時間節點和責任人，得 4 分； 進度安排較合理得 2 分； 進度安排不合理或無進度方案得 0 分；	標書方案	
		針對富士康員工福利政策 (6分)	福利、優惠政策豐富性 (3分)	福利政策豐富多樣，涵蓋購物折扣、專屬活動、員工關愛等，得 3 分； 福利較豐富得 2分； 福利較少得 1 分； 無福利得 0 分。	標書方案	
			福利政策頻率 (3分)	商業街整體優惠活動舉辦頻率≥8次/年，定期開展，得 3 分； 頻率4~7次/年得 2分； 頻率1-3次/年得 1分； 無活動得 0 分	標書方案	
		商戶管理措施 (5分)	管理規章制度 (5分)	有完善的商戶管理規範，包括經營行為、服務標準、獎懲機制等，得5 分； 規範制度較完善得 3 分； 有規範制度但覆蓋不完善得 1 分； 無規範得 0 分。	標書方案	
		應急預案 (3分)	應急預案的完善性 (2分)	應急預案涵蓋各種可能的突發事件，得 2 分； 預案較完備得 1 分； 預案不完善得 0 分	標書方案	
			演練計畫 (1 分)	定期計畫進行應急預案演練得 1 分；無演練計畫得 0 分。	標書方案	
		崗位人員配備 (4分)	人員配備合理性 (2分)	崗位設置合理，人員配備滿足運營需求，得 2分； 較合理得 1分； 不合理得 0 分；	標書方案	
			人員配備素質 (2分)	管理人員具備專業素質和能力、經驗，有證書證明得 2分； 有一定專業素質、能力、經驗得 1 分； 無得 0 分。	標書方案	
		對商品和服務價格的監控和管理 措施 (4分)	價格監測機制 (2分)	有完善完善的價格監測體系，定期對商品和服務價格進行檢查和比較，得 2 分。 有一定的價格監測措施，但不夠完善，得 1 分。 無價格監測機制，得 0 分	標書方案	
			價格調整管理 (2分)	有規範的價格調整流程，確保價格調整合理、公正，得 2分。 有價格調整流程，但流程不規範得 1 分。 無價格調整管理措施，得 0 分。	標書方案	
		員工投訴處理機制的完善性 (4分)	投訴管道多樣性 (2分)	設立多種投訴管道，如電話、郵箱、現場投訴點等，得 2 分。 有投訴管道，但不夠完善，得 1 分。 無投訴管道，得 0 分	標書方案	
			投訴處理及時性 (2分)	回應及時，有完整的處理流程、時效要求，記錄得 2分 有處理流程但不規範得1分 無流程得0分	標書方案	

威海園區商業街招標考評表

投標單位編號：

評分人：

NO	項目	分項1	分項2	評分標準	備註 (佐證)	評分		
4	講解答辯 表現 (20分)	現場講解 限時10分鐘 (12分)	公司資質與優勢闡述 (2分)	清晰、全面地介紹公司資質、成功案例、專業團隊等優勢，得 2 分 介紹一般，關鍵內容缺失較多，得 1 分。 介紹混亂或無重點，得 0 分。	Teams會議			
			商業街規劃方案呈現 (4分)	詳細介紹展示商業街整體佈局、業態規劃、裝修改造、氛圍營造等方面內容，得 4 分。 展示較詳細，但缺乏一些關鍵細節，得 3分。 展示一般，規劃方案不清晰，得 2 分。 展示混亂或無規劃方案內容，得 1 分。	Teams會議			
			運營管理方案說明 (4分)	系統地闡述招商、商戶管理、服務品質保障等運營管理方案，得 4 分。 說明較系統，但有部分不足，得 3分。 說明一般，方案要點不明確，得 2 分。 說明混亂或無運營管理方案內容，得 1分。	Teams會議			
			講解邏輯性 (2 分)	講解結構層次分明，準確把握講解重點過渡自然，易於理解，得 2 分。 結構較清晰，重點不明確，存在一些不順暢的地方，得 1.5 分。 結構一般，邏輯較為混亂，得 1 分。 結構混亂，難以理解，得 0分	Teams會議			
		對提問問題回答的準確性 (5分)	問題回答準確性 (3分)	對評委提出的問題回答準確、全面，得 3分。 回答較準確，但不夠全面，得 2 分。 回答一般，部分問題回答錯誤或不完整，得 1 分。 回答錯誤或無法回答問題，得 0 分。	Teams會議			
			現場應變能力 (2分)	面對評委的追問或質疑，能夠迅速、靈活地做出回應，得 2 分。 應變能力較強，但回應不夠及時或不夠巧妙，得 1.5 分。 應變能力一般，回應較為生硬或不恰當，得 1 分。 無應變能力，無法應對評委的問題，得 0 分	Teams會議			
		時間控制 (3分)	時間符合管控要求 (3分)	嚴格按照規定時間完成講解，得 3分。 時間略有超出或不足，但影響不大，得 2 分。 時間超出或不足較多，影響講解效果，得 1 分。 嚴重超時或時間過短，得 0 分。	Teams會議			
		總分100分					總評分	