附件二：

**评分办法**

**一、评分程序**

本项目由合肥市产权交易中心根据招商单位要求组建项目评审小组对各意向方按招商公告要求提交的评审材料进行评审。采用综合评分法，其中技术分满分40分，报价分满分60分，总计100分。意向方通过资格要求，且报价不低于本项目底价的，为合格意向方。若合格意向方为1家的，评审小组可以直接推选该合格意向方为成交人；若合格意向方超过1家，则采用综合评分法按总分排序推选综合排名第一的为成交人。技术分相同时，报价分高者优先；报价分也相同的，由评标委员会根据评审材料投票，按少数服从多数的原则确定成交人。若无合格意向方的，则招商单位重启招商程序。

1. **评分标准**

**技术分评分标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **评分表-技术分** | | | |
| **序号** | **指标** | **指标描述** | **分值范围** |
| 1 | 意向方注册资本 | 意向方注册资本（F）：  1.F≥1000万元，得10分；  2.500≤F＜1000万元，得5分；  3.F＜500万元，得0分。  **注：**  **1.评审材料提供营业执照；**  **2.伪造材料一经查实立即取消资格并列入招商黑名单；**  **3.其他或未提供相关材料的不得分。** | 0-10分 |
| 2 | S2栋酒店业态品牌知名度（不含相关衍生品牌及同一母公司旗下其他品牌） | **1.行业权威指数与认证（10分）**  参考迈点研究院发布的迈点品牌指数MBI及投资指数，评估意向方酒店品牌在2025年8月的行业权威指数（意向方酒店需为迈点指数网国际国内中端酒店及以上分类）：  MBI指数：  （1）MBI指数≥550，得5分；  （2）400≤MBI指数＜550，得2分；  （3）300≤MBI指数＜400，得1分；  （4）MBI指数＜300或暂无榜单指数，得0分。  投资指数：  （1）投资指数≥200，得5分；  （2）180≤投资指数＜200，得2分；  （3）100≤投资指数＜180，得1分；  （4）投资指数＜100或暂无榜单指数，得0分。  **2.区域市场覆盖能力（10分）**  品牌在合肥市（含所属市、县、区）的门店布局密度。  （1）合肥辖区、县内品牌酒店数量达到40家及以上的，得10分；  （2）合肥辖区、县内品牌酒店数量达到30家及以上的，得7分；  （3）合肥辖区、县内品牌酒店数量达到20家及以上的，得3分；  （4）合肥辖区、县内品牌酒店数量低于10家店的，得0分。  **注：**  **1.迈点品牌指数MBI及投资指数将依据迈点指数网进行评审打分，意向方提供迈点指数网2025年8月份数据截图；**  **2.意向方提供合肥市现有开业门店清单（注明具体区县、开业时间）、门店位置分布图等；**  **3.其他或未提供相关材料的不得分。** | 0-20分 |
| 3 | 装修改造运营方案 | **1.装修改造及业态规划方案（F1）**  意向方提供装修改造方案及业态规划方案，修改造方案内容包括但不限于平面布局、效果图设计等；业态规划方案内容应涵盖酒店业态及其余商业配套业态（如餐饮、会议、休闲娱乐等）的总体规划。  方案详尽、创新，设计美观且符合项目实际需求以及酒店品牌标准，功能分区合理，业态定位精准，酒店与其余商业业态布局科学、功能互补性强、品牌组合丰富且层次清晰，落位规划合理，得2＜F1≤5分；  仅提供基础平面图或简易示意图，仅对酒店及商业业态进行基础性描述，品牌组合与落位规划较为简单，得0＜F1≤2分；  未提供或方案与项目实际明显偏离，得0分。  **2.运营管理方案（F2）**  意向方提供运营管理方案，内容包括但不限于投资预算、运营管理体系等。  运营方案与品牌定位深度绑定，投资预算编制规范，管理体系完整，得2＜F2≤5分；  仅描述基础运营思路，投资估算框架完整但缺乏细化条目，管理方案仅框架性描述，得0＜F2≤2分；  未提供或方案与项目实际明显偏离，得0分。  **注：**  **1.评审时意向方提交的装修改造方案将作为装修审批、竣工验收的重要依据文件；若施工中需优化调整，须提前向招商单位提交书面变更申请（附对比说明及图纸），经审核确认符合安全规范且未降低原标准后方可实施。擅自降低原标准或违规改动，招商单位有权要求停工整改或解除合同；**  **2.对擅自拆改、变动或损坏房屋主体结构及违规拆除等重大偏差行为，招商单位有权单方解除合同、收回房屋，并通知成交人限期腾空搬离，对成交人所实施的装饰装修改造部分不予任何形式的补偿或赔偿。**  **3.意向方制定装修改造运营方案过程中可能产生的费用需自行承担。同时，这些费用并不代表成交保证，成交结果仍取决于招商评审的综合评价。** | 0-10分 |
|  | 合计 |  | 0-40分 |

**报价分评分标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **指标** | **指标描述** | **分值范围** |
| **报价评审** | 报价得分 | 1.确定评标价  评标价=最终报价  2.确定评标基准价  以通过资格要求的评审材料的最高评标价作为评标基准价  3.评标价得分计算  评标价得分按照下列公式计算：  评标价得分＝（评标价/评标基准价）\*60。  报价得分保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”，即为\*.\*\*。 | 0-60分 |