

五彩世界商管机构招募评分标准

序列	评分维度	评分项说明	总分	评分标准	证明材料
一、综合实力（5分）					
1.1	注册资本	实缴注册资本规模	2	≥5000万得2分	验资报告或银行流水（加盖公章）
				2000万≤X<5000万得1分	
				<2000万得0分	
1.2	综合实力排名	投标单位或其控股股东入选赢商网2024年度零售商业地产企业综合实力TOP100前20名	2	TOP1-10名得2分	官网榜单截图或官方认证文件（加盖公章）
				TOP11-20名得1分	
				未进入TOP20名得0分	
1.3	信用记录	无经营异常、严重违法失信记录	1	无记录得1分	国家企业信用信息公示系统查询截图（加盖公章）及承诺函
				存在任一记录（如经营异常、行政处罚等）得0分	
二、过往业绩（5分）					
2.1	全国项目经验	投标单位或其控股股东管理的购物中心数量	3	≥50个得3分	项目清单（含名称、面积、运营时间）、合同关键页或业主证明
				10-50个得2分	
				<10个得1分	
2.2	破产重整经验	投标单位或其控股股东参与购物中心破产清算/重整项目的经验	2	有破产重整案例≥3个得2分	法院裁定书、服务协议、案例总结报告
				有破产重整案例<3个得1分	
				无案例得0分	
三、运营能力（25分）					
3.1	资源系统	中后台系统完善度及品牌资源	10	系统全面（含招商、运营、财务模块）且合作品牌≥200家得10分	系统界面截图、品牌合作清单（加盖公章）
				基本满足且品牌100-200家得6分	
				品牌资源<100家得3分	
3.2	管理制度	招商、运营、物业等制度健全性	5	制度完善流程清晰、可操作性强得5分	制度文件目录、关键流程文件（如招商审批流程、应急预案）
				制度完善流程、可操作性一般得2分	
				仅有基础制度得1分	
3.3	团队配置	项目负责人经验及团队进场时效	10	负责人≥10年经验且团队5日内进场得10分	负责人简历（含项目证明）、团队进场计划书
				负责人≥5年经验且团队5日内进场得5分	
				均不满足得0分	
四、经营方案（35分）					

4.1	定位与改造	商业定位精准度、业态规划合理性、改造方案可行性	20	定位精准、业态规划清晰、改造预算 ≤ 2000 万得20分 较合理且预算 >2000 万得10分 模糊或无预算得5分	市场调研报告、业态规划图、改造预算表
4.2	招商与收益	招商策略可行性、品牌资源质量、收益测算全面性	10	承诺提供 ≥ 30 家品牌（含国际品牌 ≥ 5 家）、收益测算 \geq 现有水平得10分 承诺提供 ≥ 15 家品牌得5分 未达标得0分	品牌意向书（加盖品牌方公章）、收益测算表（含三级预期）
4.3	风险预案	对产权分散（即商铺产权人）问题的应对措施	5	提出完整产权整合方案+商铺产权人收益承诺方案得5分 仅提出商铺产权人收益承诺方案得2分 未涉及得0分	风险应对方案、收益承诺以及相关协议模板
五、财务承诺（20分）					
5.1	改造及成本垫资	改造方案、运营管理成本垫付意愿及金额	10	垫资改造方案 ≥ 3000 万得10分 垫资改造方案1000-3000万得5分 垫资改造方案 < 1000 万或无承诺得0分	详尽改造方案、垫资方案，可以共益债方式拟定方案，但须对共益债退出承担连带清偿责任
5.2	收益保障	对净收益及增长率的量化承诺	10	首年净收益 \geq 现有水平且承诺年增长率 $\geq 5\%$ 得5分，承诺增长率每提高2%，多得1分，最高10分。 仅承诺首年净收益未承诺增长率的得3分 无量化承诺得0分	收益保障承诺书（附测算依据）
六、现场述标（10分）					
6.1	方案阐述	逻辑清晰度、重点突出度、与项目匹配度	5	逻辑闭环、聚焦核心问题得5分 部分内容无关得3分 表述混乱得1分	无（评委现场评分）
6.2	应答能力	对评委提问的回答深度与专业性	5	回答全面且数据支撑得5分 仅表面回答得3分 答非所问得0分	无（评委现场评分）