

技术商务资信评分明细（王凯锋）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州瑞物管有限公司	德信盛物管有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州业理有限公司	圳金地业理有限公司	城天一业理有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2	2.3	2.5	2.7	2.2	2.1	2.2	2	2	1.2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.2	2.5	2.1	2.3	2	2.1	2.1	2.2	2.1	1.8
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.1	2.3	2.2	2.2	2.1	2	2.2	2.1	2	1.5
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	1.4	1.3	1.4	1.4	1.3	1.2	1.3	1.3	1.1
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.1	2.3	2.2	2.5	2.2	2.1	2.4	2.2	2	1.8
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.8	2.7	2.5	2.6	2.9	2.2	2.5	2.6	2.5	2
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.6	2.4	2.3	2.5	2.6	2.5	2.3	2.5	3	2
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.1	2.2	2.3	2.2	2.1	2	2.2	2.1	2.1	1.8
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.2	2.2	2.3	2.5	2.2	2.3	2	2	2.2	1.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	2.1	2.5	2.2	2.5	2	2	2	2	2	1.4
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.4	2.4	2.3	2.2	2.3	2.3	2.4	2.1	2.1	1.3
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.6	1.5	1.1	1.6	1.8	1.5	1.7	1.5	1.1
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.2	2.3	2.2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.3	2.2	2

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2	2	2.1	1.9	2.1	2	2	2.3	2.2	1.5
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。 (认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得 2 分, 满分 8 分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1 分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 2 分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 3 分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	75.8	73.1	72	74.7	73.9	70	72.4	75.4	45.2	22

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（王凯锋）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.9
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.8
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.6
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.8
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.8
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.6
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.5

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.5
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.6
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.6
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.8
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.6
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.9
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	83.5

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（高佳丰）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州物管有限公司	深圳金地物管有限公司	中天物管有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.5	2.8	3	2.5	2.5	3.2	3.5	2.5	2	2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2	2	2.5	2	2	2.5	2.8	2	1.5	1.5
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2.8	2.8	2	1.5	1.5
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	1.2	1.5	1.5	1.2	1.5	1.8	1.2	1.2	1
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2.5	2.8	2	1.5	1.5
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.5	3	3	2.5	2.8	3.5	3.5	2.5	2	2
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.5	3	3	2.5	2.5	3.5	3.5	2.5	2	2
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2.8	2.8	2	1.5	1.5
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2.8	2.8	2	1.5	1.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	1.8	2	2	2	2	2.8	2.8	2	1.5	1.5
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	1.8	2	2	2	2	2.5	2.5	2	1.5	1.5
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.2	1	1.2
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2.5	2.8	2	1.5	1.5

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.2	2	2.5	2.8	2	1.5	1.5
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。 (认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得 2 分, 满分 8 分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章 , 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1 分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 2 分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 3 分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	73.6	71	72	71.7	72.5	77.9	81.7	73.9	37.7	21.7

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（高佳丰）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.8
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.8
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.8
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.8
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.5
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.5

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.8
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.8
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.5
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.8
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.8
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.8
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.8
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	86

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（马东升）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州物管有限公司	深圳金地物管有限公司	中天物管有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2	2.5	3	2	2.5	3.5	2.5	2	2	2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2	2.5	2	2	2	2	2	2	1	2
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	1.5	2.5	2.5	2	2.5	2.5	2.5	2.5	1	2
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	2	1	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1.5
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.5	2	2	2	2	2.5	2.5	2	1	1.5
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2	3	3	2	3	2.5	2.5	2.5	2	2
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2	3	2.5	2.5	3	3	3	2.5	2	2
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	1.5	2.5	2	1.5	2	2.5	2	2	2	2
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2	2.5	2	2	2	2	1.5	2	2	2
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	2	2	2	1.5	2.5	2.5	2	2.5	2	2
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2	2	2.5	2	2	2.5	2	2.5	1.5	2
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2	1.5	2	2	2	2.5	2	2.5	1.5	1.5

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1.5	1.5
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。 (认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得 2 分, 满分 8 分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章 , 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1 分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 2 分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 3 分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	71.5	73	71.5	69.5	74	73.5	72	75.5	37.5	25	

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（马东升）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.5
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.5
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得2 分, 满分 8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1 分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	79.5

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（顾妙兴）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州物管有限公司	深圳金地物管有限公司	中天物管有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3	3	3	2.5	2.5	3	2.5	2.5	2	2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2.5	2.5	2	2	1.5
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.8	1.6	1.6	1.7	1.5	2	2	1.5	1.5	1.5
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.5	2.5	3	2.5	2.5	3	2.5	2.5	2.5	2
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3	3	3	3	3	2.5	3	2.5	2.5	2.5
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	2	2	2	1.5	2	2	2	1.5	1.5	1.5
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	1.5	1.5	1.5	2	1.5	2	2	2	1.5	2

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业管理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业管理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）； （2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）； （3）针对安置房物业服务难点问题的解决方案（0-1分）。	0-3	2	2	1.5	2	2	2	2	1.5	1.5	1.5
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今（以合同签订时间为准）管理服务过的安置房项目的，每提供一个合同得1分，最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的： （1）质量管理体系认证证书； （2）环境管理体系认证证书； （3）职业健康安全管理体系认证证书； （4）GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。（认监委官网认证证书） 每具有1项证书得2分，满分8分。 注：投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，以及认监委官网证书查询截图，否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得1分；获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得2分；获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得3分；（得分就高原则） 注：投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图（具有其中之一即可）等证明材料。以上材料提供扫描件，须能体现投标人名称，如无法体现，须另附颁奖单位的相关证明材料，未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	75.8	71.6	71.6	73.2	73	72	73.5	74	43	26.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（顾妙兴）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	3
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	3
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	2
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	3
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.5
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	4

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	3
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	3
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	3
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	3
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	2
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	3
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	3
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	89

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（郑平）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州物管有限公司	深圳金地物管有限公司	中天物管有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	4	4	3.5	3	3	4	3.5	3.5	4	3.5
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	3	3	2.5	2.5	2.5	3	2.5	2.5	3	2.5
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2	2	2.5	2
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	1	1	1	1	1.5	1	1	1.5	1
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2.5
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	4	4	3.5	3	3	4	3	3.5	3.5	3
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.5	3.5	3	3	3	4	3.5	3.5	4	3.5
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	3	2.5	2.5	2	2	3	2.5	2.5	3	2.5
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3	2.5	2	2.5	2
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	3	3	2.5	2.5	2	2.5	2.5	2	2.5	2
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.5	2	2.5	2	2.5	3	2.5	2.5	3	3
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	3	3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3	2.5

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	3	2.5	2.5	2.5	2	3	2.5	2	2.5	2
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。 (认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得 2 分, 满分 8 分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章 , 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1 分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 2 分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 3 分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	86	80	77.5	77.5	77	81.5	77	79	55.5	33

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（郑平）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.5
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	3
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.5

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.5
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.5
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	3
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.5
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	83

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（章海江）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物业股份有限公司	杭州物管有限公司	深圳金地物管有限公司	中天物管有限公司	杭州嘉业服务有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.5	3	3	3	3.1	3.4	3.5	3.5	3.2	2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2	2	2	2.5	2.1	2.2	2.6	2.4	2.1	2
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2	2.5	2	2	2.3	2.5	2.8	2.7	2.3	1.2
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	1	1.5	1	1.6	1.5	1.8	1.5	1.5	1.8
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2	2	2	2.1	2.2	2.6	2.1	2.3	2
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3	3	3	3	3.2	3.5	3.7	3.1	3.2	3.4
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.5	3	2.5	2.5	3	3.1	3.6	3	3.5	3.6
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.5	2	2.5	2.5	2.1	2	2.8	2	2.5	2
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2	2.5	2	2.5	2	2	2.8	2.1	2.6	1.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	2	2	1.5	2	2.1	2.6	2.7	2	2.4	2
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2	2.5	2	2.3	2.1	2.3	2.6	2	2.3	2.4
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.3	1.5	1.4	1.3	1.4	1.6	1.8	1.6	1.6	1.5
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.5	2	1.8	2.1	2.1	2.6	2.7	2	2.6	2.5

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）； （2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）； （3）针对安置房物业服务难点问题的解决方案（0-1分）。	0-3	2.2	2.1	2.1	2	2.1	2.7	2.6	2.6	2.2	1.2
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今（以合同签订时间为准）管理服务过的安置房项目的，每提供一个合同得1分，最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的： （1）质量管理体系认证证书； （2）环境管理体系认证证书； （3）职业健康安全管理体系认证证书； （4）GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。（认监委官网认证证书） 每具有1项证书得2分，满分8分。 注：投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，以及认监委官网证书查询截图，否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得1分；获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得2分；获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的，得3分；（得分就高原则） 注：投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图（具有其中之一即可）等证明材料。以上材料提供扫描件，须能体现投标人名称，如无法体现，须另附颁奖单位的相关证明材料，未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	76.5	73.1	71.3	74.7	75.3	75.2	81.6	78.6	50.3	29.1

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（章海江）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.1
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.6
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.1
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.1

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2.1
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.3
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.1
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.3
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.2
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	78.9

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（沈洪来）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江申物管服务有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	德信盛业服务有限公司	浙新南物管集团有限公司	杭州钱塘物管有限公司	长物集物管有限公司	杭州业物管有限公司	圳金地业物管有限公司	城天一业物管有限公司	杭州嘉业物管有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2	3	2	2	3	3	3	3	2	2
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2	2.5	2	2	2	2	2	3	1	1
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	1.5	2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5	5	3	4	4	0	5	4	0	0

6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2	3	3	3	2.5	3	2.5	3	2	2
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2	3	2	3	3	4	3	4	2	2
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3	3.5	3	3	3	3.5	3	3	2	2
9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	2	2	2	2	2	2.5	2	2.5	2	2
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2	2	2	2.5	2	2	2	2	2	2
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）	0-3	2	2	2	2.5	2	2	2	2.5	2	2
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分)： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2	2.5	2	2	2	2.5	2	2	2	2
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； (2) 制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度；（0-1分） (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） (3) 制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2	2.5	2	2	2	2	2	2	1.5	1.5

12.1	技术	1) 项目经理 (5分))))) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业管理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳上社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5	3	3	5	3	4	3	5	0	0
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理 (3分): ①45周岁 (含45周岁) 以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业管理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-3分)	0-3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务 (2分) ①35周岁 (含35周岁) 以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-2分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-4分)	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分) ; (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分) ; (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分) 。	0-3	2	2	2	2	2	2.5	2	2.5	1	1
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。 (认监委官网认证证书) 每具有 1 项证书得2分, 满分 8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章 , 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8	8	8	6	8	8	8	8	2	0
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得 1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	2	0	2	3	3	3	1	3	0	0
合计			0-90	74.5	77	71.5	75.5	75	76.5	74	81	40.5	24.5

专家 (签名):

技术商务资信评分明细（沈洪来）

项目名称：南苑街道翁梅社区农民高层公寓物业委托服务管理采购项目（HZLPZFCG-2022-006）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绿城物业服务集团有限公司
1	技术	1、物业管理服务水平的整体设想及策划 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，拟提出整体设想及策划： (1) 物业管理总体设想；（0-1分） (2) 管理深度和广度的做法；（0-1分） (3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） (4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3
2	技术	2、管理方式、工作计划和物资装备情况 (1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） (2) 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） (3) 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	3
3	技术	3、管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	3
4	技术	4、管理规章制度 (1) 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 (2) 住宅区档案的建立与管理：竣工验收资料、房屋的单体竣工图、住户档案、装修管理档案、维修档案、巡视记录、运行档案、投诉与回访记录、其他管理服务流动记录及档案（0-1分）。	0-2	2
5	技术	5、设备配置 (1) 自有新能源道路清扫车（扫地车）得1分 (2) 自有高空作业升降平台得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车5辆及以上的得1分 (5) 自有保安巡逻平衡车的两辆以上的得1分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-5	5
6	技术	6、社区文化活动及环境社区文化 社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	3
7	技术	7、智能化系统的管理、维护 (1) 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） (2) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） (3) 巡逻线路的最佳选择（0-1分） (4) 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	4
8	技术	8、日常物业管理 (1) 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） (2) 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） (3) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） (4) 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.5

9.1	技术	(一) 公共区域清洁卫生服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。	0-3	3
9.2	技术	(二) 公共区域秩序维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
9.3	技术	(三) 绿化养护服务管理(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分)	0-3	2.5
9.4	技术	(四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务(0-3分): ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-3	2.5
10	技术	10、物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	2
11	技术	11、家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.5
12.1	技术	1) 项目经理(5分))): ①45周岁(含45周岁)及以下, 具有全日制本科及以上学历得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 ③具有中级工程师证书的得1分, 具有高级工程师证书的得2分。 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-5分)	0-5	5
12.2	技术	(2) 拟为本项目配备的项目副经理(3分): ①45周岁(含45周岁)以下, 具有全日制本科及以上学历的得2分 ②具有全国物业项目经理证书得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-3分)	0-3	3
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的综合主管(6分): ①40周岁(含40周岁)以下, 具有专科及以上学历得2分; ②具有物业管理企业经理证书得2分; ③具有垃圾分类管理师证得2分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备2名及以上行政兼财务(2分) ①35周岁(含35周岁)以下, 具有财会相关资格上岗证, 2本以上得2分, 不足2本不得分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有电工证每人得1分, 最多得2分; (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)(0-2分)	0-2	2
12.6	技术	(6) 拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分, 最高得4分。 (注: 投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-4分)	0-4	4
12.7	技术	(7) 拟投入人员中具有救护员证书的每人得2分, 最高得6分。(须提供红十字救护员员证证书及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)(0-6分)	0-6	6
12.8	技术	(8) 安保人员要求: 保安员上岗证: 大于等于40本得2分; 少于40本, 不得分。(0-2分) (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分)	0-2	2

13	技术	13、合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分)； (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分)； (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.5
14.1	商务资信	投标人自2018年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目的, 每提供一个合同得1分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	1
14.2	商务资信	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: (1) 质量管理体系认证证书; (2) 环境管理体系认证证书; (3) 职业健康安全管理体系认证证书; (4) GB/T20647.9-2006物业服务体系认证证书。(认监委官网认证证书) 每具有1项证书得2分, 满分8分。 注: 投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 以及认监委官网证书查询截图, 否则不得分。	0-8	8
14.3	商务资信	获得区级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级及以上住房和城乡建设部门颁发的物业管理优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; (得分就高原则) 注: 投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3
合计			0-90	86

专家 (签名):