

## 技术商务评分明细（李素梅）

项目名称：杭州市交通职业高级中学物业管理服务项目（HZZFCG-2024-268）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州润宇物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	浙江合平物业服务有限公司	杭州都市物业管理有限公司
1	技术	根据本项目总体要求（对所属物业的设施设备维修、绿化养护、保洁、安全护卫和管理、会务接待等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得5分，部分符合得3分，不符合不得分）。	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制和自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得3分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0
3	技术	物业管理区域内保安服务及治安管理和消防、监控设施维护方案：①包括学校来人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊信件收发，巡逻等；②住校生上学、放学管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、监控设备运行管理；方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得5分，部分符合得3分，不符合不得分）	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0
4	技术	保洁管理与服务方案：物业管理区域内办公、实训、环境卫生管理方案。①包括学校的各幢楼楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、公共活动场所、体育运动场地等所有公共部位；②学校内的道路、地下停车场、文化橱窗等所有公共场地；③“门前三包”区域的日常保洁保养；④垃圾分类、废弃物清理、除四害、垃圾清运。⑤玻璃外墙、拱门铝板清洁方案；方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得5分，部分符合得3分，不符合不得分）	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0
5	技术	绿化管理与服务方案：物业管理区域内绿化管理养护方案。包括对①包括绿化带和公共区域的树木、花、草等的日常养护和管理；②室内外摆花和屋顶绿化；③重大会议、竞赛、师生活动、其他重大活动期间摆放造型美观的盆栽植物；方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0
6	技术	提供学生宿舍管理方案。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。方案完全符合得3分；部分符合2分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	学生晚自修管理方案：①晚自修值班服务；②晚自修学生管理（含纪律检查）。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	物业管理区域内供电设备管理维护方案：包括对学校①供电系统高、低压电器设备②供水维护③室外室内照明、教室内电扇④防雷设备⑤空调设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得5分，部分符合得3分，不符合不得分）	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0
9	技术	物业管理区域内电梯管理维护方案：包括①学校实训楼、行政楼、食堂电梯建立运行安全管理制度，引导乘客安全用梯，确保电梯按规定时间运行；②电梯发生一般故障或发生电梯困人或其他重大事件时，应急处理工作。③电梯的清洁保养，包括每日保洁，消毒，每周清洁、上光等日常巡检，保障电梯正常运行，④学校电梯使用合理建议。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0
10	技术	物业管理区域内汽训队管理方案：包括①车辆进出管理②车辆运行路线安全保障③车辆应急预案。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得3分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0
11	技术	物业管理区域内房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案：包括①学校公共部位水电养护维修；②门窗、锁、课桌椅的维修。③安澜工程项目的管理。④学校地下排污管网维护管理方案。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0
12	技术	物业管理区域内综合会议、活动服务方案：运动会、家长会、周末各类社会考试等服务工作；学校需要中标人有能力组织抽调其他工作人员来校工作。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得3分，部分符合得2分，不符合不得分）；	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0

技术商务评分明细表

13	技术	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	大型保洁设备投入情况。要求配备2台驾驶式洗地机、1台手推式洗地机、1台大型全封闭扫地车一台、1台高压清洗车。要求提供设备购买的发票证明，并承诺服务期内如因保洁设备不到位，导致工作不能正常开展，学校有使用权在物业费中扣除费用，购买保洁设备。（提供发票证明及承诺，全部符合得4分，不符合不得分）	0-4	4.0	0.0	4.0	0.0
15	技术	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理。方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得3分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0
16	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以应对化解各类纠纷、歹徒入侵、防火、防疫、防台、防涝、防冻防雪、电梯困人等事项为例，应急预案内容有针对性且措施有效每一项得0.5分，共3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0
17	技术	安保队长大专及以上学历以上文化程度，年龄45周岁及以下，需同时具备持红十字救护证的工作经验（提供学历证书复印件、身份证复印件、业主盖章的工作经验证明材料）。（符合得4分，不符合不得分）注：提供保安主管在投标人单位近6个月中任一个月社保缴纳记录或出具拟派人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则相应不得分。	0-4	4.0	0.0	4.0	0.0
18	技术	项目经理具有本科及以上学历，项目经理1名，年龄50周岁及以下，需具备人力资源部门颁发的管理类中级职称、有非住宅项目5年以上管理经验。（提供身份证复印件，学历证书复印件，职称证书复印件，管理经验需提供物业合同复印件或甲方证明）；（符合得5分，不符合不得分）注：提供项目经理在投标人单位连续6个月中任一个月社保缴纳记录或出具拟派人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则相应不得分。	0-5	5.0	0.0	5.0	0.0
19	技术	项目工程人员年龄60周岁以下，（符合得3分，不符合不得分）。（3分）注：须提供工程人员在投标人单位连续6个月中任一个月社保缴纳记录或出具拟派人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，提供身份证复印件，否则相应不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	0.0
20	技术	会务人员；3名，年龄40周岁以下，大专及以上学历、其中一人酒店管理专业或乘务专业毕业；提供身份证复印件、学历证书复印件。（符合得3分，不符合不得分）注：提供会务人员在投标人单位连续6个月中任一个月社保缴纳记录或出具拟派会务人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则相应不得分。	0-3	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	安保员和保洁员的配置投入是否能满足需要；年龄50周岁以下，其中消控室人员要求年龄55周岁以下，保洁人员要求至少4人具有持红十字救护证书的工作经验，提供身份证复印件、业主盖章的工作经验证明材料。（符合得2分，不符合不得分）注：须提供上述持证安保人员，保洁人员在投标人单位连续6个月中任一个月社保缴纳记录或出具上述拟派人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则相应不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0
22	技术	生活指导员，其中3人专科及以上学历，提供学历证书复印件；（符合得2分，不符合不得分）注：提供上述人员在投标人单位连续6个月中任一个月社保缴纳记录或出具上述拟派人员签署的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则相应不得分。	0-2	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	特色服务情况：在人员稳定性、后续服务以及其他特色服务和响应措施等情况是否给出承诺，方案完整、合理，有针对性视为符合要求。（完全符合得5分，部分符合3分，不符合不得分）5分）	0-5	3.0	3.0	5.0	3.0
24	技术	配有智能化系统（智能化安防监控系统、自动化办公智慧管理云平台、智慧物业信息化会务服务、运营设备管理系统、安全防范和应急处理系统），提供智能化系统采购合同复印件。（完全符合得3分，不符合不得分）	0-3	3.0	0.0	3.0	0.0
25	商务	投标人获得的有效的质量管理体系（符合得1分，不符合不得分）、环境管理体系（符合得1分，不符合不得分）、信息安全认证证书（符合得1分，不符合不得分）、职业健康安全管理体系（符合得1分，不符合不得分），提供扫描件，最高4分。（提供证书原件扫描件）（4分）	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0
26	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前3年内非住宅类项目物业管理业绩。须提供物业合同复印件或年度业主物业验收表或满意调查表，提供不全不得分，最高得1分。每一个案例得0.5分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例。时间以合同为准。（1分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.5
合计			0-90	85.0	42.0	82.0	36.5

专家（签名）：

