

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：2025年中国湿地博物馆物业管理服务采购项目（XHZFCG-2025-G-48）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江浙大新宇物业集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司	浙江凯喜雅物业管理有限公司	上海永升物业管理有限公司	杭州西投物业服务管理有限公司	浙江浙勤印象物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得3分，基本符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	3.0	2.0	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合得0.5分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0
3	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：包括①各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理；②供电设备管理维护方案，对供电范围内的电气设备定期巡视和重点检测，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度、建立24小时运行维修值班制度；③博物馆设施设备做到安全运行和节能操作、管理和维护好避雷接地的设备设施、空调系统的运行和维护；④弱电系统管理维护，包括计算机网络（含无线）等设备设施的维护等；⑤设备机房管理；⑥各专业设备的年检年修方案及承诺。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共12分。	0-12	9.0	6.0	6.0	6.0	10.0	6.0	9.0
4	技术	房屋设施日常养护维修：包括①自动门、防火门、推拉窗、采光玻璃；②楼内顶面、墙面、地坪、地砖、地板、展厅地面、吊顶；③屋顶、管道、天沟排水沟屋；④化粪池及家具设备的零星维修等。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0
5	技术	市政公用设施、附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理：包括地基、承重构件、非承重墙、屋面、幕墙、吊顶格栅、楼地面、室外广场地面等方案完整、合理的，视为符合要求，完全符合得3分；基本符合得2分，部分符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0	1.0	2.0	3.0	3.0	2.0	3.0

技术商务资信评分明细表

6	技术	<p>日常保洁和专业清洁服务：①包括博物馆区域内的展厅、楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、电梯、卫生间、茶水间、会议室、接待室、办公区域、边缘区域等所有区域卫生保洁；②博物馆的观光塔、玻璃采光顶、外墙、道路、园林、停车场、垃圾房等场地的卫生保洁；③所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养，做好垃圾清运及分类管理、灭“四害”等所有环境卫生保洁；④馆内所有展板及玻璃外罩、窗帘和不锈钢制品、设施、设备的清洁与保养。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	4.0	4.0	6.0	7.0	6.0	4.0	6.0
7	技术	<p>公共空间运营方案：①执行和跟进公共区域的日常运营，包括但不限于服务台、图书区、咖啡吧、电影院等；②配合博物馆工作安排，协助做好公共区域业态的相关配套活动组织、策划、落地、宣传等内容；③做好空间氛围维护，协调第三方合作，提高公共区域用户活跃度及激活率，能根据业务发展需要，完成馆方指定的其他工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	3.0	3.0	3.0	5.0	6.0	6.0	4.0
8	技术	<p>安保和秩序管理工作方案：保安人员必备①岗位要求；②巡查要求；③突发事件处理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	5.0
9	技术	<p>消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案；⑤成立义务消防队。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	8.0	5.0	5.0	8.0	7.0	5.0	7.0
10	技术	<p>绿化养护服务及给排水系统管理：包括①绿化维护方案，对区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理；②给排水设备运行维护方案，对排污泵、生活水泵、水池水箱及附件、井盖井裙、管网的日常养护和维修。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得4分；方案较完整、较合理的，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	4.0	4.0	4.0	8.0	4.0	4.0	6.0
11	技术	<p>重大活动保障方案：①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、搬运书籍、桌椅、音响、空调、鲜花、会后清场等工作；②会议、活动服务应按确保采购人需要配备合格、足够的技术服务人员，确保会议及活动正常进行。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	3.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0	2.0

技术商务资信评分明细表

12	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，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0
13	技术	物业档案管理：包括竣工验收、配套设施权属清册、设备管理、户外绿化、建筑安全巡查和检查档案、日常管理档案（必须包括物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间）等制定完善的档案制度，保证档案资料的完整性。 方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分；基本符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0
14	技术	物业经理（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具备本科及以上学历（提供学历证明）；有管理过博物馆类似项目，且有五年及以上物业管理工作经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	秩序部人员： （1）主管（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明），具有三年及以上物业安保主管经历，有管理过类似项目（提供相关工作经验证明材料），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保安员（12人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），初中及以上文化程度（提供学历证明）。所有人员全部满足得1.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （3）形象岗（3人）：35周岁及以下（提供身份证扫描件），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （4）展厅管理员（8人）：40周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （5）消防人员（4人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-5	4.5	4.5	3.75	5.0	5.0	4.0	5.0
16	技术	保洁部人员： （1）主管（1人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具有类似场馆物业保洁主管经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保洁人员（12人）：男性年龄55周岁及以下，女性年龄50周岁及以下（提供身份证扫描件）；至少一年及以上相关工作经验（提供相关工作经验证明材料）。所有人员全部满足得2分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

17	技术	<p>工程部人员： (1)主管(1人)：年龄在45周岁及以下(提供身份证扫描件)，大专及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上类似项目物业管理工程主管工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 (2)维修工(2人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上水电维修工作经验，并具有木工、泥工、油漆等相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 (3)弱电电工(1人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；要求有三年及以上弱电工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	<p>公共空间统筹运营人员(2人)：年龄在35周岁及以下(提供身份证扫描件)；广告、新闻、设计、传媒等相关专业的本科及以上学历(提供学历证明)；具有1-2年文化艺术行业工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19	技术	<p>食堂厨师(2人)：男性，年龄50周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中及以上文化程度(提供学历证明)；具有5年及以上相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，否则不得分。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	0.0	0.5	1.0	1.0	0.0	1.0
20	技术	<p>投标人类似项目建设的案例：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业项目情况(以合同签订时间为准)，根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似物业服务项目(至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务等内容)已实施的项目案例，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；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	65.5	51.0	52.75	77.0	72.0	57.5	75.0

专家(签名)：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：2025年中国湿地博物馆物业管理服务采购项目（XHZFCG-2025-G-48）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江浙大新宇物业集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司	浙江凯喜雅物业管理有限公司	上海永升物业管理有限公司	杭州西投物业服务管理有限公司	浙江浙勤印象物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得3分，基本符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合得0.5分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.5	2.0	2.0	2.5	2.5	2.5	2.5
3	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：包括①各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理；②供电设备管理维护方案，对供电范围内的电气设备定期巡视和重点检测，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度、建立24小时运行维修值班制度；③博物馆设施设备做到安全运行和节能操作、管理和维护好避雷接地的设备设施、空调系统的运行和维护；④弱电系统管理维护，包括计算机网络（含无线）等设备设施的维护等；⑤设备机房管理；⑥各专业设备的年检年修方案及承诺。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共12分。	0-12	8.0	7.0	7.0	8.0	9.0	8.0	7.0
4	技术	房屋设施日常养护维修：包括①自动门、防火门、推拉窗、采光玻璃；②楼内顶面、墙面、地坪、地砖、地板、展厅地面、吊顶；③屋顶、管道、天沟排水沟屋；④化粪池及家具设备的零星维修等。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.5	2.0	2.5	2.5	3.0	2.0	2.5
5	技术	市政公用设施、附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理：包括地基、承重构件、非承重墙、屋面、幕墙、吊顶格栅、楼地面、室外广场地面等方案完整、合理的，视为符合要求，完全符合得3分；基本符合得2分，部分符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

6	技术	<p>日常保洁和专业清洁服务：①包括博物馆区域内的展厅、楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、电梯、卫生间、茶水间、会议室、接待室、办公区域、边缘区域等所有区域卫生保洁；②博物馆的观光塔、玻璃采光顶、外墙、道路、园林、停车场、垃圾房等场地的卫生保洁；③所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养，做好垃圾清运及分类管理、灭“四害”等所有环境卫生保洁；④馆内所有展板及玻璃外罩、窗帘和不锈钢制品、设施、设备的清洁与保养。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0	6.0
7	技术	<p>公共空间运营方案：①执行和跟进公共区域的日常运营，包括但不限于服务台、图书区、咖啡吧、电影院等；②配合博物馆工作安排，协助做好公共区域业态的相关配套活动组织、策划、落地、宣传等内容；③做好空间氛围维护，协调第三方合作，提高公共区域用户活跃度及激活率，能根据业务发展需要，完成馆方指定的其他工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	4.0	4.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0
8	技术	<p>安保和秩序管理工作方案：保安人员必备①岗位要求；②巡查要求；③突发事件处理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	4.0
9	技术	<p>消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案；⑤成立义务消防队。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	6.0	6.0	6.0	7.0	8.0	6.0	7.0
10	技术	<p>绿化养护服务及给排水系统管理：包括①绿化维护方案，对区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理；②给排水设备运行维护方案，对排污泵、生活水泵、水池水箱及附件、井盖井裙、管网的日常养护和维修。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得4分；方案较完整、较合理的，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
11	技术	<p>重大活动保障方案：①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、搬运书籍、桌椅、音响、空调、鲜花、会后清场等工作；②会议、活动服务应按确保采购人需要配备合格、足够的技术服务人员，确保会议及活动正常进行。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

12	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，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5	2.0	2.0
13	技术	物业档案管理：包括竣工验收、配套设施权属清册、设备管理、户外绿化、建筑安全巡查和检查档案、日常管理档案（必须包括物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间）等制定完善的档案制度，保证档案资料的完整性。 方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分；基本符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	物业经理（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具备本科及以上学历（提供学历证明）；有管理过博物馆类似项目，且有五年及以上物业管理工作经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	秩序部人员： （1）主管（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明），具有三年及以上物业安保主管经历，有管理过类似项目（提供相关工作经验证明材料），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保安员（12人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），初中及以上文化程度（提供学历证明）。所有人员全部满足得1.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （3）形象岗（3人）：35周岁及以下（提供身份证扫描件），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （4）展厅管理员（8人）：40周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （5）消防人员（4人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-5	4.5	4.5	3.75	5.0	5.0	4.0	5.0
16	技术	保洁部人员： （1）主管（1人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具有类似场馆物业保洁主管经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保洁人员（12人）：男性年龄55周岁及以下，女性年龄50周岁及以下（提供身份证扫描件）；至少一年及以上相关工作经验（提供相关工作经验证明材料）。所有人员全部满足得2分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

17	技术	<p>工程部部长： (1)主管(1人)：年龄在45周岁及以下(提供身份证扫描件)，大专及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上类似项目物业管理工程主管工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 (2)维修工(2人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上水电维修工作经验，并具有木工、泥工、油漆等相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 (3)弱电电工(1人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；要求有三年及以上弱电工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	<p>公共空间统筹运营人员(2人)：年龄在35周岁及以下(提供身份证扫描件)；广告、新闻、设计、传媒等相关专业的本科及以上学历(提供学历证明)；具有1-2年文化艺术行业工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19	技术	<p>食堂厨师(2人)：男性，年龄50周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中及以上文化程度(提供学历证明)；具有5年及以上相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，否则不得分。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	0.0	0.5	1.0	1.0	0.0	1.0
20	技术	<p>投标人类似项目建设的案例：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业项目情况(以合同签订时间为准)，根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似物业服务项目(至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务等内容)已实施的项目案例，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；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	63.0	60.0	58.75	63.0	65.0	61.5	65.0

专家(签名)：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：2025年中国湿地博物馆物业管理服务采购项目（XHZFCG-2025-G-48）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江浙大新宇物业集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司	浙江凯喜雅物业管理有限公司	上海永升物业管理有限公司	杭州西投物业服务管理有限公司	浙江浙勤印象物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得3分，基本符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合得0.5分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.5	3.5	3.5	3.0
3	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：包括①各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理；②供电设备管理维护方案，对供电范围内的电气设备定期巡视和重点检测，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度、建立24小时运行维修值班制度；③博物馆设施设备做到安全运行和节能操作、管理和维护好避雷接地的设备设施、空调系统的运行和维护；④弱电系统管理维护，包括计算机网络（含无线）等设备设施的维护等；⑤设备机房管理；⑥各专业设备的年检年修方案及承诺。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共12分。	0-12	10.0	11.0	10.0	11.0	11.0	11.0	11.0
4	技术	房屋设施日常养护维修：包括①自动门、防火门、推拉窗、采光玻璃；②楼内顶面、墙面、地坪、地砖、地板、展厅地面、吊顶；③屋顶、管道、天沟排水沟屋；④化粪池及家具设备的零星维修等。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.5
5	技术	市政公用设施、附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理：包括地基、承重构件、非承重墙、屋面、幕墙、吊顶格栅、楼地面、室外广场地面等方案完整、合理的，视为符合要求，完全符合得3分；基本符合得2分，部分符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

6	技术	<p>日常保洁和专业清洁服务：①包括博物馆区域内的展厅、楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、电梯、卫生间、茶水间、会议室、接待室、办公区域、边缘区域等所有区域卫生保洁；②博物馆的观光塔、玻璃采光顶、外墙、道路、园林、停车场、垃圾房等场地的卫生保洁；③所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养，做好垃圾清运及分类管理、灭“四害”等所有环境卫生保洁；④馆内所有展板及玻璃外罩、窗帘和不锈钢制品、设施、设备的清洁与保养。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	7.0	6.0	7.0	7.0	7.0	7.0
7	技术	<p>公共空间运营方案：①执行和跟进公共区域的日常运营，包括但不限于服务台、图书区、咖啡吧、电影院等；②配合博物馆工作安排，协助做好公共区域业态的相关配套活动组织、策划、落地、宣传等内容；③做好空间氛围维护，协调第三方合作，提高公共区域用户活跃度及激活率，能根据业务发展需要，完成馆方指定的其他工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
8	技术	<p>安保和秩序管理工作方案：保安人员必备①岗位要求；②巡查要求；③突发事件处理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
9	技术	<p>消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案；⑤成立义务消防队。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	9.0	9.0
10	技术	<p>绿化养护服务及给排水系统管理：包括①绿化维护方案，对区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理；②给排水设备运行维护方案，对排污泵、生活水泵、水池水箱及附件、井盖井裙、管网的日常养护和维修。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得4分；方案较完整、较合理的，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
11	技术	<p>重大活动保障方案：①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、搬运书籍、桌椅、音响、空调、鲜花、会后清场等工作；②会议、活动服务应按确保采购人需要配备合格、足够的技术服务人员，确保会议及活动正常进行。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

12	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，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0	2.5	2.0	2.5	2.0	2.5	2.5
13	技术	物业档案管理：包括竣工验收、配套设施权属清册、设备管理、户外绿化、建筑安全巡查和检查档案、日常管理档案（必须包括物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间）等制定完善的档案制度，保证档案资料的完整性。 方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分；基本符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	物业经理（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具备本科及以上学历（提供学历证明）；有管理过博物馆类似项目，且有五年及以上物业管理工作经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	秩序部人员： （1）主管（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明），具有三年及以上物业安保主管经历，有管理过类似项目（提供相关工作经验证明材料），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保安员（12人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），初中及以上文化程度（提供学历证明）。所有人员全部满足得1.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （3）形象岗（3人）：35周岁及以下（提供身份证扫描件），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （4）展厅管理员（8人）：40周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （5）消防人员（4人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-5	4.5	4.5	3.75	5.0	5.0	4.0	5.0
16	技术	保洁部人员： （1）主管（1人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具有类似场馆物业保洁主管经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保洁人员（12人）：男性年龄55周岁及以下，女性年龄50周岁及以下（提供身份证扫描件）；至少一年及以上相关工作经验（提供相关工作经验证明材料）。所有人员全部满足得2分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

17	技术	<p>工程部部长： (1)主管(1人)：年龄在45周岁及以下(提供身份证扫描件)，大专及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上类似项目物业管理工程主管工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 (2)维修工(2人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上水电维修工作经验，并具有木工、泥工、油漆等相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 (3)弱电电工(1人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；要求有三年及以上弱电工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	<p>公共空间统筹运营人员(2人)：年龄在35周岁及以下(提供身份证扫描件)；广告、新闻、设计、传媒等相关专业的本科及以上学历(提供学历证明)；具有1-2年文化艺术行业工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19	技术	<p>食堂厨师(2人)：男性，年龄50周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中及以上文化程度(提供学历证明)；具有5年及以上相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，否则不得分。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	0.0	0.5	1.0	1.0	0.0	1.0
20	技术	<p>投标人类似项目建设的案例：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业项目情况(以合同签订时间为准)，根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似物业服务项目(至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务等内容)已实施的项目案例，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；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	71.5	72.5	70.25	75.0	75.5	75.0	77.0

专家(签名)：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：2025年中国湿地博物馆物业管理服务采购项目（XHZFCG-2025-G-48）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江浙大新宇物业集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司	浙江凯喜雅物业管理有限公司	上海永升物业管理有限公司	杭州西投物业服务管理有限公司	浙江浙勤印象物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得3分，基本符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合得0.5分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0
3	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：包括①各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理；②供电设备管理维护方案，对供电范围内的电气设备定期巡视和重点检测，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度、建立24小时运行维修值班制度；③博物馆设施设备做到安全运行和节能操作、管理和维护好避雷接地的设备设施、空调系统的运行和维护；④弱电系统管理维护，包括计算机网络（含无线）等设备设施的维护等；⑤设备机房管理；⑥各专业设备的年检年修方案及承诺。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共12分。	0-12	8.0	10.0	8.0	8.0	7.0	10.0	10.0
4	技术	房屋设施日常养护维修：包括①自动门、防火门、推拉窗、采光玻璃；②楼内顶面、墙面、地坪、地砖、地板、展厅地面、吊顶；③屋顶、管道、天沟排水沟屋；④化粪池及家具设备的零星维修等。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	4.0	3.0
5	技术	市政公用设施、附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理：包括地基、承重构件、非承重墙、屋面、幕墙、吊顶格栅、楼地面、室外广场地面等方案完整、合理的，视为符合要求，完全符合得3分；基本符合得2分，部分符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0

技术商务资信评分明细表

6	技术	<p>日常保洁和专业清洁服务：①包括博物馆区域内的展厅、楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、电梯、卫生间、茶水间、会议室、接待室、办公区域、边缘区域等所有区域卫生保洁；②博物馆的观光塔、玻璃采光顶、外墙、道路、园林、停车场、垃圾房等场地的卫生保洁；③所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养，做好垃圾清运及分类管理、灭“四害”等所有环境卫生保洁；④馆内所有展板及玻璃外罩、窗帘和不锈钢制品、设施、设备的清洁与保养。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	7.0	6.0	5.0	6.0	5.0	8.0	7.0
7	技术	<p>公共空间运营方案：①执行和跟进公共区域的日常运营，包括但不限于服务台、图书区、咖啡吧、电影院等；②配合博物馆工作安排，协助做好公共区域业态的相关配套活动组织、策划、落地、宣传等内容；③做好空间氛围维护，协调第三方合作，提高公共区域用户活跃度及激活率，能根据业务发展需要，完成馆方指定的其他工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	3.0	3.0	2.0	3.0	2.0	6.0	4.0
8	技术	<p>安保和秩序管理工作方案：保安人员必备①岗位要求；②巡查要求；③突发事件处理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0	6.0	4.0
9	技术	<p>消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案；⑤成立义务消防队。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	8.0	7.0	6.0	6.0	8.0	10.0	8.0
10	技术	<p>绿化养护服务及给排水系统管理：包括①绿化维护方案，对区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理；②给排水设备运行维护方案，对排污泵、生活水泵、水池水箱及附件、井盖井裙、管网的日常养护和维修。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得4分；方案较完整、较合理的，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	8.0	6.0
11	技术	<p>重大活动保障方案：①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、搬运书籍、桌椅、音响、空调、鲜花、会后清场等工作；②会议、活动服务应按确保采购人需要配备合格、足够的技术服务人员，确保会议及活动正常进行。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	4.0	3.0

技术商务资信评分明细表

12	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，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.5	2.0
13	技术	物业档案管理：包括竣工验收、配套设施权属清册、设备管理、户外绿化、建筑安全巡查和检查档案、日常管理档案（必须包括物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间）等制定完善的档案制度，保证档案资料的完整性。 方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分；基本符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
14	技术	物业经理（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具备本科及以上学历（提供学历证明）；有管理过博物馆类似项目，且有五年及以上物业管理工作经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	秩序部人员： （1）主管（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明），具有三年及以上物业安保主管经历，有管理过类似项目（提供相关工作经验证明材料），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保安员（12人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），初中及以上文化程度（提供学历证明）。所有人员全部满足得1.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （3）形象岗（3人）：35周岁及以下（提供身份证扫描件），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （4）展厅管理员（8人）：40周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （5）消防人员（4人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-5	4.5	4.5	3.75	5.0	5.0	4.0	5.0
16	技术	保洁部人员： （1）主管（1人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具有类似场馆物业保洁主管经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保洁人员（12人）：男性年龄55周岁及以下，女性年龄50周岁及以下（提供身份证扫描件）；至少一年及以上相关工作经验（提供相关工作经验证明材料）。所有人员全部满足得2分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

17	技术	<p>工程部人员： (1)主管(1人)：年龄在45周岁及以下(提供身份证扫描件)，大专及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上类似项目物业管理工程主管工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 (2)维修工(2人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上水电维修工作经验，并具有木工、泥工、油漆等相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 (3)弱电电工(1人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；要求有三年及以上弱电工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	<p>公共空间统筹运营人员(2人)：年龄在35周岁及以下(提供身份证扫描件)；广告、新闻、设计、传媒等相关专业的本科及以上学历(提供学历证明)；具有1-2年文化艺术行业工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19	技术	<p>食堂厨师(2人)：男性，年龄50周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中及以上文化程度(提供学历证明)；具有5年及以上相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，否则不得分。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	0.0	0.5	1.0	1.0	0.0	1.0
20	技术	<p>投标人类似项目建设的案例：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业项目情况(以合同签订时间为准)，根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似物业服务项目(至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务等内容)已实施的项目案例，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；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	70.5	68.5	60.25	66.0	64.0	84.5	74.0

专家(签名)：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：2025年中国湿地博物馆物业管理服务采购项目（XHZFCG-2025-G-48）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江浙大新宇物业集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司	浙江凯喜雅物业管理有限公司	上海永升物业管理有限公司	杭州西投物业服务管理有限公司	浙江浙勤印象物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得3分，基本符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合得0.5分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
3	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：包括①各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理；②供电设备管理维护方案，对供电范围内的电气设备定期巡视和重点检测，建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度、建立24小时运行维修值班制度；③博物馆设施设备做到安全运行和节能操作、管理和维护好避雷接地的设备设施、空调系统的运行和维护；④弱电系统管理维护，包括计算机网络（含无线）等设备设施的维护等；⑤设备机房管理；⑥各专业设备的年检年修方案及承诺。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共12分。	0-12	9.0	10.0	9.0	8.0	8.0	9.0	9.0
4	技术	房屋设施日常养护维修：包括①自动门、防火门、推拉窗、采光玻璃；②楼内顶面、墙面、地坪、地砖、地板、展厅地面、吊顶；③屋顶、管道、天沟排水沟屋；④化粪池及家具设备的零星维修等。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0
5	技术	市政公用设施、附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理：包括地基、承重构件、非承重墙、屋面、幕墙、吊顶格栅、楼地面、室外广场地面等方案完整、合理的，视为符合要求，完全符合得3分；基本符合得2分，部分符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0

技术商务资信评分明细表

6	技术	<p>日常保洁和专业清洁服务：①包括博物馆区域内的展厅、楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、电梯、卫生间、茶水间、会议室、接待室、办公区域、边缘区域等所有区域卫生保洁；②博物馆的观光塔、玻璃采光顶、外墙、道路、园林、停车场、垃圾房等场地的卫生保洁；③所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养，做好垃圾清运及分类管理、灭“四害”等所有环境卫生保洁；④馆内所有展板及玻璃外罩、窗帘和不锈钢制品、设施、设备的清洁与保养。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	7.0	6.0
7	技术	<p>公共空间运营方案：①执行和跟进公共区域的日常运营，包括但不限于服务台、图书区、咖啡吧、电影院等；②配合博物馆工作安排，协助做好公共区域业态的相关配套活动组织、策划、落地、宣传等内容；③做好空间氛围维护，协调第三方合作，提高公共区域用户活跃度及激活率，能根据业务发展需要，完成馆方指定的其他工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
8	技术	<p>安保和秩序管理工作方案：保安人员必备①岗位要求；②巡查要求；③突发事件处理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共6分。</p>	0-6	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0
9	技术	<p>消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案；⑤成立义务消防队。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	9.0	9.0	7.0	7.0	8.0	7.0	7.0
10	技术	<p>绿化养护服务及给排水系统管理：包括①绿化维护方案，对区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理；②给排水设备运行维护方案，对排污泵、生活水泵、水池水箱及附件、井盖井裙、管网的日常养护和维修。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得4分；方案较完整、较合理的，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。</p>	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
11	技术	<p>重大活动保障方案：①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、搬运书籍、桌椅、音响、空调、鲜花、会后清场等工作；②会议、活动服务应按确保采购人需要配备合格、足够的技术服务人员，确保会议及活动正常进行。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；方案较完整、较合理的，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

12	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，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分；方案较完整、较合理的，每一项得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	物业档案管理：包括竣工验收、配套设施权属清册、设备管理、户外绿化、建筑安全巡查和检查档案、日常管理档案（必须包括物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间）等制定完善的档案制度，保证档案资料的完整性。 方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分；基本符合得1分，每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	物业经理（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具备本科及以上学历（提供学历证明）；有管理过博物馆类似项目，且有五年及以上物业管理工作经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	秩序部人员： （1）主管（1人）：年龄在45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明），具有三年及以上物业安保主管经历，有管理过类似项目（提供相关工作经验证明材料），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。全部满足得2分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保安员（12人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），初中及以上文化程度（提供学历证明）。所有人员全部满足得1.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （3）形象岗（3人）：35周岁及以下（提供身份证扫描件），退伍军人优先（提供退伍军人证明材料）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （4）展厅管理员（8人）：40周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 （5）消防人员（4人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件），大专及以上学历（提供学历证明）。所有人员全部满足得0.5分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.25分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-5	4.5	4.5	3.75	5.0	5.0	4.0	5.0
16	技术	保洁部人员： （1）主管（1人）：年龄45周岁及以下（提供身份证扫描件）；具有类似场馆物业保洁主管经验（提供相关工作经验证明材料）。全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 （2）保洁人员（12人）：男性年龄55周岁及以下，女性年龄50周岁及以下（提供身份证扫描件）；至少一年及以上相关工作经验（提供相关工作经验证明材料）。所有人员全部满足得2分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

17	技术	<p>工程部人员： (1)主管(1人)：年龄在45周岁及以下(提供身份证扫描件)，大专及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上类似项目物业管理工程主管工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得2分，一项不满足扣1分，扣完为止。 (2)维修工(2人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；有三年及以上水电维修工作经验，并具有木工、泥工、油漆等相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 (3)弱电电工(1人)：男性，年龄45周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中或中技及以上学历(提供学历证明)；要求有三年及以上弱电工作经验(提供相关工作经验证明材料)；全部满足得1分，一项不满足扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	<p>公共空间统筹运营人员(2人)：年龄在35周岁及以下(提供身份证扫描件)；广告、新闻、设计、传媒等相关专业的本科及以上学历(提供学历证明)；具有1-2年文化艺术行业工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19	技术	<p>食堂厨师(2人)：男性，年龄50周岁及以下(提供身份证扫描件)；高中及以上文化程度(提供学历证明)；具有5年及以上相关工作经验(提供相关工作经验证明材料)。所有人员全部满足得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣0.5分，否则不得分。 注：提供上述相关证明材料及社保机构出具的投标人为其缴纳的社保证明或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，否则不得分。</p>	0-1	1.0	0.0	0.5	1.0	1.0	0.0	1.0
20	技术	<p>投标人类似项目建设的案例：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业项目情况(以合同签订时间为准)，根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似物业服务项目(至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务等内容)已实施的项目案例，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；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	73.5	72.5	68.25	69.0	68.0	68.0	71.0

专家(签名)：