

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：嘉善县保障性住房（馨怡公寓）物业管理服务项目（JSCG2025007(G)）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江中宏智慧物业服务有限公司	嘉善龙城物业服务有限责任公司
1	商务	诚信分1分：凡在投标截止时间前三年受到行政处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的，此项得分为0，若无处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的得1分（供应商自行提供，如有不良记录又虚假隐瞒的，一经发现将取消投标资格）。	0-1	1.0	1.0	1.0
2	商务	相关证书3分：具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书或(GB/T 28001职业健康安全管理体系认证证书)的，每提供1个证书得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0
3	商务	同类业绩2分：近三年以来（自投标截止日起往前追溯3年）的同类业绩，每提供一个同类业绩得1分，最高得2分。（提供合同和验收材料）	0-2	1.0	2.0	0.0
4	商务	管理指标承诺4分：投标人承诺服务的各项管理指标大于等于招标文件要求的得4分，需提供相关承诺，承诺书提供在技术文件中，否则不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0
5.1	技术	针对本项目综合管理服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：提供完善的综合管理服务方案，针对性强，内容规范科学、实用有效、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.2	技术	针对本项目安保服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：制定公共秩序维护、消防、安全防范等事项的管理服务方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	1.0	3.0	3.0
5.3	技术	针对本项目制定保洁服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：保洁方案、频率等。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，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.4	技术	针对本项目工程维修服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：照明及供电设备管理维护方案；给排水设备运行维护方案；空调系统运行维护方案；电梯管理维护方案；房屋及设备设施日常养护；消防设备维护方案；以及其他相关维修方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
5.5	技术	针对本项目物业费、租金收缴方案，综合打分： 方案包括但不限于：物业费、租金收缴方案等，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
6	技术	应急预案6分：1、对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、防疫等紧急预案，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、对物业管理区域内的防盗、防火安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-6	2.0	6.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	投入本项目服务团队人员17分： 1. 项目负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，本科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有五年及以上同类岗位工作经验（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 2. 工程负责人：①五官端正、身体健康，男性45周岁及以下，大专及以上学历，工作责任心强，具有中级及以上工程师证书（0-2分）； ②具有高压电工作业或低压电工作业证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 3. 秩序维护负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，专科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②具有人社部或公安部颁发保安员二级及以上职业资格证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 4. 消控员：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，高中以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 5. 保洁人员：①保洁人员男性60周岁及以下，女性55周岁及以下，无不良记录，体貌端正，普通话标准。 须提供该员工身份证等证明材料（每项1分，全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。）	0-17	0.0	17.0	13.0
8	技术	物业管理制度情况9分：1、有详细的员工管理、保洁、保安、维修保养等物业管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有详细的采购、领用、报废流程制度及档案管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常培训、员工素质能力提升制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	6.0	6.0
9	技术	组织架构及管理制度9分：1、有完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，有运作流程图，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有完善的激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常管理机制，明确职责分工、内部考核、工作协调方法等，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	6.0	6.0
10	技术	合理化建议4分：针对项目推进和实施中可能会出现的问题和存在的困难，进行客观仔细地分析，并结合自身专业、经验等实际情况，在对项目理解的基础上提出合理化建议（解决对策）。经评标委员会认可，每条合理化建议（解决对策）得2分，最高得4分。	0-4	2.0	4.0	4.0
合计			0-80	38.0	68.0	54.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：嘉善县保障性住房（馨怡公寓）物业管理服务项目（JSCG2025007(G)）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江中宏智慧物业服务有限公司	嘉善龙城物业服务有限责任公司
1	商务	诚信分1分：凡在投标截止时间前三年受到行政处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的，此项得分为0，若无处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的得1分（供应商自行提供，如有不良记录又虚假隐瞒的，一经发现将取消投标资格）。	0-1	1.0	1.0	1.0
2	商务	相关证书3分：具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书或(GB/T 28001职业健康安全管理体系认证证书)的，每提供1个证书得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0
3	商务	同类业绩2分：近三年以来（自投标截止日起往前追溯3年）的同类业绩，每提供一个同类业绩得1分，最高得2分。（提供合同和验收材料）	0-2	1.0	2.0	0.0
4	商务	管理指标承诺4分：投标人承诺服务的各项管理指标大于等于招标文件要求的得4分，需提供相关承诺，承诺书提供在技术文件中，否则不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0
5.1	技术	针对本项目综合管理服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：提供完善的综合管理服务方案，针对性强，内容规范科学、实用有效、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.2	技术	针对本项目安保服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：制定公共秩序维护、消防、安全防范等事项的管理服务方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	1.0	5.0	3.0
5.3	技术	针对本项目制定保洁服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：保洁方案、频率等。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，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.4	技术	针对本项目工程维修服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：照明及供电设备管理维护方案；给排水设备运行维护方案；空调系统运行维护方案；电梯管理维护方案；房屋及设备设施日常养护；消防设备维护方案；以及其他相关维修方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.5	技术	针对本项目物业费、租金收缴方案，综合打分： 方案包括但不限于：物业费、租金收缴方案等，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	1.0	5.0	3.0
6	技术	应急预案6分：1、对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、防疫等紧急预案，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、对物业管理区域内的防盗、防火安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-6	4.0	6.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	投入本项目服务团队人员17分： 1. 项目负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，本科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有五年及以上同类岗位工作经验（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 2. 工程负责人：①五官端正、身体健康，男性45周岁及以下，大专及以上学历，工作责任心强，具有中级及以上工程师证书（0-2分）； ②具有高压电工作业或低压电工作业证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 3. 秩序维护负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，专科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②具有人社部或公安部颁发保安员二级及以上职业资格证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 4. 消控员：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，高中以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 5. 保洁人员：①保洁人员男性60周岁及以下，女性55周岁及以下，无不良记录，体貌端正，普通话标准。 须提供该员工身份证等证明材料（每项1分，全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。）	0-17	0.0	17.0	13.0
8	技术	物业管理制度情况9分：1、有详细的员工管理、保洁、保安、维修保养等物业管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有详细的采购、领用、报废流程制度及档案管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常培训、员工素质能力提升制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	3.0	9.0	6.0
9	技术	组织架构及管理制度9分：1、有完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，有运作流程图，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有完善的激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常管理机制，明确职责分工、内部考核、工作协调方法等，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	4.0	7.0	6.0
10	技术	合理化建议4分：针对项目推进和实施中可能会出现的问题和存在的困难，进行客观仔细地分析，并结合自身专业、经验等实际情况，在对项目理解的基础上提出合理化建议（解决对策）。经评标委员会认可，每条合理化建议（解决对策）得2分，最高得4分。	0-4	2.0	4.0	4.0
合计			0-80	33.0	78.0	56.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：嘉善县保障性住房（馨怡公寓）物业管理服务项目（JSCG2025007(G)）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江中宏智慧物业服务有限公司	嘉善龙城物业服务有限责任公司
1	商务	诚信分1分：凡在投标截止时间前三年受到行政处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的，此项得分为0，若无处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的得1分（供应商自行提供，如有不良记录又虚假隐瞒的，一经发现将取消投标资格）。	0-1	1.0	1.0	1.0
2	商务	相关证书3分：具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书或(GB/T 28001职业健康安全管理体系认证证书)的，每提供1个证书得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0
3	商务	同类业绩2分：近三年以来（自投标截止日起往前追溯3年）的同类业绩，每提供一个同类业绩得1分，最高得2分。（提供合同和验收材料）	0-2	1.0	2.0	0.0
4	商务	管理指标承诺4分：投标人承诺服务的各项管理指标大于等于招标文件要求的得4分，需提供相关承诺，承诺书提供在技术文件中，否则不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0
5.1	技术	针对本项目综合管理服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：提供完善的综合管理服务方案，针对性强，内容规范科学、实用有效、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.2	技术	针对本项目安保服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：制定公共秩序维护、消防、安全防范等事项的管理服务方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.3	技术	针对本项目制定保洁服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：保洁方案、频率等。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，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
5.4	技术	针对本项目工程维修服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：照明及供电设备管理维护方案；给排水设备运行维护方案；空调系统运行维护方案；电梯管理维护方案；房屋及设备设施日常养护；消防设备维护方案；以及其他相关维修方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.5	技术	针对本项目物业费、租金收缴方案，综合打分： 方案包括但不限于：物业费、租金收缴方案等，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
6	技术	应急预案6分：1、对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、防疫等紧急预案，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、对物业管理区域内的防盗、防火安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-6	4.0	5.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	投入本项目服务团队人员17分： 1. 项目负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，本科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有五年及以上同类岗位工作经验（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 2. 工程负责人：①五官端正、身体健康，男性45周岁及以下，大专及以上学历，工作责任心强，具有中级及以上工程师证书（0-2分）； ②具有高压电工作业或低压电工作业证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 3. 秩序维护负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，专科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②具有人社部或公安部颁发保安员二级及以上职业资格证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 4. 消控员：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，高中以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 5. 保洁人员：①保洁人员男性60周岁及以下，女性55周岁及以下，无不良记录，体貌端正，普通话标准。 须提供该员工身份证等证明材料（每项1分，全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。）	0-17	0.0	17.0	13.0
8	技术	物业管理制度情况9分：1、有详细的员工管理、保洁、保安、维修保养等物业管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有详细的采购、领用、报废流程制度及档案管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常培训、员工素质能力提升制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	8.0	6.0
9	技术	组织架构及管理制度9分：1、有完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，有运作流程图，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有完善的激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常管理机制，明确职责分工、内部考核、工作协调方法等，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	8.0	6.0
10	技术	合理化建议4分：针对项目推进和实施中可能会出现的问题和存在的困难，进行客观仔细地分析，并结合自身专业、经验等实际情况，在对项目理解的基础上提出合理化建议（解决对策）。经评标委员会认可，每条合理化建议（解决对策）得2分，最高得4分。	0-4	2.0	4.0	4.0
合计			0-80	42.0	75.0	56.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：嘉善县保障性住房（馨怡公寓）物业管理服务项目（JSCG2025007(G)）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江中宏智慧物业服务有限公司	嘉善龙城物业服务有限责任公司
1	商务	诚信分1分：凡在投标截止时间前三年受到行政处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的，此项得分为0，若无处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的得1分（供应商自行提供，如有不良记录又虚假隐瞒的，一经发现将取消投标资格）。	0-1	1.0	1.0	1.0
2	商务	相关证书3分：具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书或(GB/T 28001职业健康安全管理体系认证证书)的，每提供1个证书得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0
3	商务	同类业绩2分：近三年以来（自投标截止日起往前追溯3年）的同类业绩，每提供一个同类业绩得1分，最高得2分。（提供合同和验收材料）	0-2	1.0	2.0	0.0
4	商务	管理指标承诺4分：投标人承诺服务的各项管理指标大于等于招标文件要求的得4分，需提供相关承诺，承诺书提供在技术文件中，否则不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0
5.1	技术	针对本项目综合管理服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：提供完善的综合管理服务方案，针对性强，内容规范科学、实用有效、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.2	技术	针对本项目安保服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：制定公共秩序维护、消防、安全防范等事项的管理服务方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	5.0
5.3	技术	针对本项目制定保洁服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：保洁方案、频率等。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，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.4	技术	针对本项目工程维修服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：照明及供电设备管理维护方案；给排水设备运行维护方案；空调系统运行维护方案；电梯管理维护方案；房屋及设备设施日常养护；消防设备维护方案；以及其他相关维修方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
5.5	技术	针对本项目物业费、租金收缴方案，综合打分： 方案包括但不限于：物业费、租金收缴方案等，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	5.0
6	技术	应急预案6分：1、对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、防疫等紧急预案，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、对物业管理区域内的防盗、防火安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-6	4.0	6.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	投入本项目服务团队人员17分： 1. 项目负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，本科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有五年及以上同类岗位工作经验（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 2. 工程负责人：①五官端正、身体健康，男性45周岁及以下，大专及以上学历，工作责任心强，具有中级及以上工程师证书（0-2分）； ②具有高压电工作业或低压电工作业证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 3. 秩序维护负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，专科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②具有人社部或公安部颁发保安员二级及以上职业资格证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 4. 消控员：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，高中以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 5. 保洁人员：①保洁人员男性60周岁及以下，女性55周岁及以下，无不良记录，体貌端正，普通话标准。 须提供该员工身份证等证明材料（每项1分，全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。）	0-17	0.0	17.0	13.0
8	技术	物业管理制度情况9分：1、有详细的员工管理、保洁、保安、维修保养等物业管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有详细的采购、领用、报废流程制度及档案管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常培训、员工素质能力提升制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	6.0	6.0
9	技术	组织架构及管理制度9分：1、有完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，有运作流程图，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有完善的激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常管理机制，明确职责分工、内部考核、工作协调方法等，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	9.0	9.0
10	技术	合理化建议4分：针对项目推进和实施中可能会出现的问题和存在的困难，进行客观仔细地分析，并结合自身专业、经验等实际情况，在对项目理解的基础上提出合理化建议（解决对策）。经评标委员会认可，每条合理化建议（解决对策）得2分，最高得4分。	0-4	2.0	4.0	4.0
合计			0-80	42.0	75.0	63.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：嘉善县保障性住房（馨怡公寓）物业管理服务项目（JSCG2025007(G)）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江中宏智慧物业服务有限公司	嘉善龙城物业服务有限责任公司
1	商务	诚信分1分：凡在投标截止时间前三年受到行政处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的，此项得分为0，若无处罚、行政处理（含通报）或记入不良行为的得1分（供应商自行提供，如有不良记录又虚假隐瞒的，一经发现将取消投标资格）。	0-1	1.0	1.0	1.0
2	商务	相关证书3分：具有有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书或(GB/T 28001职业健康安全管理体系认证证书)的，每提供1个证书得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0
3	商务	同类业绩2分：近三年以来（自投标截止日起往前追溯3年）的同类业绩，每提供一个同类业绩得1分，最高得2分。（提供合同和验收材料）	0-2	1.0	2.0	0.0
4	商务	管理指标承诺4分：投标人承诺服务的各项管理指标大于等于招标文件要求的得4分，需提供相关承诺，承诺书提供在技术文件中，否则不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0
5.1	技术	针对本项目综合管理服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：提供完善的综合管理服务方案，针对性强，内容规范科学、实用有效、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	5.0
5.2	技术	针对本项目安保服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：制定公共秩序维护、消防、安全防范等事项的管理服务方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.3	技术	针对本项目制定保洁服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：保洁方案、频率等。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，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
5.4	技术	针对本项目工程维修服务方案，综合打分： 方案包括但不限于：照明及供电设备管理维护方案；给排水设备运行维护方案；空调系统运行维护方案；电梯管理维护方案；房屋及设备设施日常养护；消防设备维护方案；以及其他相关维修方案，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	5.0
5.5	技术	针对本项目物业费、租金收缴方案，综合打分： 方案包括但不限于：物业费、租金收缴方案等，方案完善、符合或优于招标文件要求的得5分，方案基本完整、较符合招标文件要求的得3分，方案较差或不太符合招标文件的得1分，方案不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	3.0
6	技术	应急预案6分：1、对物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、防疫等紧急预案，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、对物业管理区域内的防盗、防火安全防范巡查、应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-6	4.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	投入本项目服务团队人员17分： 1. 项目负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，本科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有五年及以上同类岗位工作经验（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 2. 工程负责人：①五官端正、身体健康，男性45周岁及以下，大专及以上学历，工作责任心强，具有中级及以上工程师证书（0-2分）； ②具有高压电工作业或低压电工作业证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 3. 秩序维护负责人：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，专科及以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②具有人社部或公安部颁发保安员二级及以上职业资格证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 4. 消控员：①五官端正、身体健康，45周岁及以下，高中以上学历，工作责任心强（0-2分）； ②有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书（0-2分）。 须提供该员工身份证、毕业证书、3个月以上社保缴纳证明、证书、工作经验证明等文件（每项2分，全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。） 5. 保洁人员：①保洁人员男性60周岁及以下，女性55周岁及以下，无不良记录，体貌端正，普通话标准。 须提供该员工身份证等证明材料（每项1分，全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的，该项不得分。）	0-17	0.0	17.0	13.0
8	技术	物业管理制度情况9分：1、有详细的员工管理、保洁、保安、维修保养等物业管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有详细的采购、领用、报废流程制度及档案管理制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常培训、员工素质能力提升制度。针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	9.0	9.0
9	技术	组织架构及管理制度9分：1、有完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，有运作流程图，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 2、有完善的激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。 3、有完善的日常管理机制，明确职责分工、内部考核、工作协调方法等，针对性强，内容规范科学的得3分，一般的得2分，较差的得1分，未提供的得0分。	0-9	6.0	9.0	9.0
10	技术	合理化建议4分：针对项目推进和实施中可能会出现的问题和存在的困难，进行客观仔细地分析，并结合自身专业、经验等实际情况，在对项目理解的基础上提出合理化建议（解决对策）。经评标委员会认可，每条合理化建议（解决对策）得2分，最高得4分。	0-4	2.0	4.0	4.0
合计			0-80	42.0	78.0	66.0

专家（签名）：