

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：物业管理服务采购项目（LQCG-2025-CS001号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	台州市路桥区保安服务有限公司	浙江新瑞物业服务有限公司	台州绿城物业服务有限公司	浙江绿意物业管理服务有限公司	新日月生活服务集团股份有限公司	台州市传媒物业服务有限公司
1	技术	1. 根据投标人对本项目需求的理解，存在问题、重点、难点的调查分析，是否提出管理服务的创新思路和合理化建议等情况评分。 ①深入了解本项目需求，对本项目现状调查全面，符合实际情况，对所存在问题有详细阐述，并提出有针对性的合理化分析方案，对管理服务有创新思路的。得5-4.1分； ②对本项目需求有一定了解，对本项目现状调查不全面，对存在问题未归纳重难点，分析方案针对性、合理性一般的，创新思路不够合理的。得4-2.1分； ③对本项目需求及现状只有初步的了解，未进行调查分析，分析方案没有针对性或照搬其他项目方案的。得2-0分。	0-5	4.1	3.0	4.2	4.5	4.4	2.0
2	技术	2. 根据投标人是否具有健全、完善的组织架构，管理流程是否合理，管理制度（包括但不限于：安全制度、各级人员的管理制度、岗位职责、问题整改等）是否完善情况评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.5	2.5	3.5	3.4	3.6	2.0
3	技术	3. 根据物业管理区域安保服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.5	4.0	4.1	4.5	4.3	3.0
4	技术	4. 根据物业管理区域保洁服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	2.6	3.0	4.1	4.5	4.3	4.0
5	技术	5. 根据物业管理区域工程维修、维护服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-5	3.0	3.0	4.5	4.3	4.1	2.1
6	技术	6. 根据投标人的物业管理区域会务服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.5	2.5	3.5	3.5	3.6	2.0
7	技术	7. 根据投标人的食堂餐饮服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	3.5	3.0	3.5	3.5	3.6	2.0

技术商务资信评分明细表

8	技术	8. 根据投标人针对本项目负责人（物业经理）的配备情况评分。 ①35周岁以内的得1分 ②具有本科及以上学历的得1分； ③具有全国物业管理企业经理证书的得1分； ④具有三级及以上物业管理师证的得1分； ⑤具有公安机关颁发的保安员证的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	5.0	4.0
9	技术	9. 根据投标人针对本项目保安主管的配备情况评分。 ①具有大专及以上学历的得1分； ②具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员职业资格证书二级及以上的得1分； ③具有消防设施操作员职业资格证书的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	2.0	1.0
10	技术	10. 根据投标人针对本厨师长、面点师的配备情况评分。 ①厨师长具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式烹调师证高级技师（一级）资格证书的得1.5分； ②面点师具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式面点师证职业资格证书一级的得1.5分。 注：须提供证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	0.0	1.5	0.0	0.0	3.0	1.5
11	技术	11. 根据本项目服务人员的岗位安排、资质情况及人员数量安排是否优于本次采购服务需求，是否具有针对及全面性进行评分： ①各岗位人员配备优于采购需求、相关专业的人员履历介绍详细，能有效保障项目服务质量的给5-4.1分； ②各岗位人员配备满足采购需求、相关专业的人员履历介绍一般，基本能保证服务质量的给4-2.1分。 ③各岗位人员配备满足采购需求，相关专业的人员履历介绍欠缺，可能无法保障项目完成质量的给2-0分。	0-5	3.5	3.0	4.1	4.5	4.2	2.0
12	技术	12. 根据供应商投入的与本项目服务需求相关的各种设备、设施、工具（含保洁常用工具、垃圾袋、清洁剂、电梯箱体清洁油、工程维修工具等）情况评分。（品牌、产地、规格、用途的详细说明）。 ①设备先进、使用性佳、完全满足本次采购服务需求的给4-3.1分； ②设备齐全、使用性能一般、可满足本次采购服务需求的给3-2.1分； ③设备简陋、使用性能差、仅基本满足本次采购服务需求的给1-0分。	0-4	2.5	2.5	3.1	3.5	3.3	1.0
13	技术	13. 根据物业管理服务培训计划方案进行评分（具体方案包括服务人员的日常培训和文明礼仪培训、安全、保密培训等）。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.6	2.5	3.1	3.5	3.2	2.0
14	技术	14. 根据投标人是否设置合理的奖惩、考核制度情况评分。 ①方案内容详细、奖惩措施合理，有利于提高员工队伍积极性的得4-3.1分； ②具有奖惩措施及考核制度，但缺乏针对性得3-2.1分； ③制度混乱或有缺漏的得2-0分。	0-4	3.1	3.0	3.2	3.5	3.3	3.0
15	技术	15. 根据投标人提供的员工稳定措施等评分。 ①有明确的员工招聘制度，招聘制度多样化及管理方案明确，对员工去留有针对性的稳定措施得5-4.1分； ②有相对明确的招聘制度，方式相对单一，有员工管理制度，但未结合项目实际开展，对员工稳定措施相对较少得4-2.1分。 ③措施不明确或有缺漏的2-0分。	0-5	4.1	4.0	4.2	4.3	4.5	3.0

16	技术	16. 根据投标人提供的应急方案（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其管理服务区域内临时性突发事件时的应对措施的考虑、故障处理的组织和联系机制）进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	3.5	3.0	4.1	4.2	4.1	3.0
17	技术	17. 根据本项目服务到期后，在本项目交接过程中人员、设备交接工作方案等内容进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给3-2.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给2-1.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给1-0分。	0-3	2.1	2.0	2.5	2.6	2.4	2.0
18	商务	18. 具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书。每提供一个证书得0.5分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	1.5
19	商务	19. 投标人或投标人服务的项目2022年1月1日以来获得政府部门颁发的物业管理或食堂管理相关的荣誉，省级及以上荣誉的得2分；市级荣誉的得1分；区级荣誉的得0.5分；提供上述证明材料扫描件，否则不得分。按最高荣誉计分，不累计。最高得2分。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	20. 投标人2022年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类综合物业项目的成功案例（服务内容必须包括保安、保洁、食堂相关内容）。每提供一份合同给0.5分，最高得2分。须提供合同原件的扫描件，同一项目及续签合同只能算一份合同。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
合计			0-80	55.6	48.0	57.2	66.8	68.9	41.1

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：物业管理服务采购项目（LQCG-2025-CS001号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	台州市路桥区保安服务有限公司	浙江新瑞物业服务有限公司	台州绿城物业服务有限公司	浙江绿意物业管理服务有限公司	新日月生活服务集团股份有限公司	台州市传媒物业有限公司
1	技术	1. 根据投标人对本项目需求的理解，存在问题、重点、难点的调查分析，是否提出管理服务的创新思路和合理化建议等情况评分。 ①深入了解本项目需求，对本项目现状调查全面，符合实际情况，对所存在问题有详细阐述，并提出有针对性的合理化分析方案，对管理服务有创新思路的。得5-4.1分； ②对本项目需求有一定了解，对本项目现状调查不全面，对存在问题未归纳重难点，分析方案针对性、合理性一般的，创新思路不够合理的。得4-2.1分； ③对本项目需求及现状只有初步的了解，未进行调查分析，分析方案没有针对性或照搬其他项目方案的。得2-0分。	0-5	3.9	3.0	3.5	4.1	4.6	3.0
2	技术	2. 根据投标人是否具有健全、完善的组织架构，管理流程是否合理，管理制度（包括但不限于：安全制度、各级人员的管理制度、岗位职责、问题整改等）是否完善情况评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.0	2.2	3.1	3.5	3.9	3.0
3	技术	3. 根据物业管理区域安保服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.6	3.5	3.5	4.1	4.7	4.0
4	技术	4. 根据物业管理区域保洁服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.0	4.0	4.2	4.1	4.7	4.0
5	技术	5. 根据物业管理区域工程维修、维护服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-5	4.2	4.0	4.2	4.2	4.7	3.9
6	技术	6. 根据投标人的物业管理区域会务服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.1	2.3	3.3	3.1	3.8	2.5
7	技术	7. 根据投标人的食堂餐饮服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	3.5	3.0	4.0	4.0	4.5	3.5

技术商务资信评分明细表

8	技术	8. 根据投标人针对本项目负责人（物业经理）的配备情况评分。 ①35周岁以内的得1分 ②具有本科及以上学历的得1分； ③具有全国物业管理企业经理证书的得1分； ④具有三级及以上物业管理师证的得1分； ⑤具有公安机关颁发的保安员证的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	5.0	4.0
9	技术	9. 根据投标人针对本项目保安主管的配备情况评分。 ①具有大专及以上学历的得1分； ②具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员职业资格证书二级及以上的得1分； ③具有消防设施操作员职业资格证书的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	2.0	1.0
10	技术	10. 根据投标人针对本厨师长、面点师的配备情况评分。 ①厨师长具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式烹调师证高级技师（一级）资格证书的得1.5分； ②面点师具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式面点师证职业资格证书一级的得1.5分。 注：须提供证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	0.0	1.5	0.0	0.0	3.0	1.5
11	技术	11. 根据本项目服务人员的岗位安排、资质情况及人员数量安排是否优于本次采购服务需求，是否具有针对及全面性进行评分： ①各岗位人员配备优于采购需求、相关专业的人员履历介绍详细，能有效保障项目服务质量的给5-4.1分； ②各岗位人员配备满足采购需求、相关专业的人员履历介绍一般，基本能保证服务质量的给4-2.1分。 ③各岗位人员配备满足采购需求，相关专业的人员履历介绍欠缺，可能无法保障项目完成质量的给2-0分。	0-5	3.5	3.0	4.1	3.5	4.5	3.0
12	技术	12. 根据供应商投入的与本项目服务需求相关的各种设备、设施、工具（含保洁常用工具、垃圾袋、清洁剂、电梯箱体清洁油、工程维修工具等）情况评分。（品牌、产地、规格、用途的详细说明）。 ①设备先进、使用性佳、完全满足本次采购服务需求的给4-3.1分； ②设备齐全、使用性能一般、可满足本次采购服务需求的给3-2.1分； ③设备简陋、使用性能差、仅基本满足本次采购服务需求的给1-0分。	0-4	3.0	2.1	3.1	2.5	3.5	2.1
13	技术	13. 根据物业管理服务培训计划方案进行评分（具体方案包括服务人员的日常培训和文明礼仪培训、安全、保密培训等）。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.5	2.0	3.1	2.5	3.8	2.5
14	技术	14. 根据投标人是否设置合理的奖惩、考核制度情况评分。 ①方案内容详细、奖惩措施合理，有利于提高员工队伍积极性的得4-3.1分； ②具有奖惩措施及考核制度，但缺乏针对性得3-2.1分； ③制度混乱或有缺漏的得2-0分。	0-4	2.5	2.0	3.1	3.5	3.5	2.8
15	技术	15. 根据投标人提供的员工稳定措施等评分。 ①有明确的员工招聘制度，招聘制度多样化及管理方案明确，对员工去留有针对性的稳定措施得5-4.1分； ②有相对明确的招聘制度，方式相对单一，有员工管理制度，但未结合项目实际开展，对员工稳定措施相对较少得4-2.1分。 ③措施不明确或有缺漏的2-0分。	0-5	3.0	2.0	4.1	3.5	4.5	2.1

16	技术	16. 根据投标人提供的应急方案（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其管理服务区域内临时性突发事件时的应对措施的考虑、故障处理的组织和联系机制）进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.2	4.6	3.0
17	技术	17. 根据本项目服务到期后，在本项目交接过程中人员、设备交接工作方案等内容进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给3-2.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给2-1.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给1-0分。	0-3	2.1	2.1	2.2	2.1	2.8	2.1
18	商务	18. 具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书。每提供一个证书得0.5分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	1.5
19	商务	19. 投标人或投标人服务的项目2022年1月1日以来获得政府部门颁发的物业管理或食堂管理相关的荣誉，省级及以上荣誉的得2分；市级荣誉的得1分；区级荣誉的得0.5分；提供上述证明材料扫描件，否则不得分。按最高荣誉计分，不累计。最高得2分。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	20. 投标人2022年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类综合物业项目的成功案例（服务内容必须包括保安、保洁、食堂相关内容）。每提供一份合同给0.5分，最高得2分。须提供合同原件的扫描件，同一项目及续签合同只能算一份合同。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
合计			0-80	58.4	45.2	55.0	61.4	74.1	49.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：物业管理服务采购项目（LQCG-2025-CS001号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	台州市路桥区保安服务有限公司	浙江新瑞物业服务有限公司	台州绿城物业服务有限公司	浙江绿意物业管理服务有限公司	新日月生活服务集团股份有限公司	台州市传媒物业服务有限公司
1	技术	1. 根据投标人对本项目需求的理解，存在问题、重点、难点的调查分析，是否提出管理服务的创新思路和合理化建议等情况评分。 ①深入了解本项目需求，对本项目现状调查全面，符合实际情况，对所存在问题有详细阐述，并提出有针对性的合理化分析方案，对管理服务有创新思路的。得5-4.1分； ②对本项目需求有一定了解，对本项目现状调查不全面，对存在问题未归纳重难点，分析方案针对性、合理性一般的，创新思路不够合理的。得4-2.1分； ③对本项目需求及现状只有初步的了解，未进行调查分析，分析方案没有针对性或照搬其他项目方案的。得2-0分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.5	4.0	4.1
2	技术	2. 根据投标人是否具有健全、完善的组织架构，管理流程是否合理，管理制度（包括但不限于：安全制度、各级人员的管理制度、岗位职责、问题整改等）是否完善情况评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.0	3.1	3.5	3.5	3.6	3.1
3	技术	3. 根据物业管理区域安保服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.5	4.1	4.0	4.5	4.2	4.0
4	技术	4. 根据物业管理区域保洁服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	3.5	3.5	4.2	4.3	4.1	4.0
5	技术	5. 根据物业管理区域工程维修、维护服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-5	4.1	4.0	4.3	4.3	4.2	4.2
6	技术	6. 根据投标人的物业管理区域会务服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.2	3.2	3.4	3.4	3.3	3.2
7	技术	7. 根据投标人的食堂餐饮服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.2	4.0	4.3	4.3	4.3	4.1

技术商务资信评分明细表

8	技术	8. 根据投标人针对本项目负责人（物业经理）的配备情况评分。 ①35周岁以内的得1分 ②具有本科及以上学历的得1分； ③具有全国物业管理企业经理证书的得1分； ④具有三级及以上物业管理师证的得1分； ⑤具有公安机关颁发的保安员证的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	5.0	4.0
9	技术	9. 根据投标人针对本项目保安主管的配备情况评分。 ①具有大专及以上学历的得1分； ②具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员职业资格证书二级及以上的得1分； ③具有消防设施操作员职业资格证书的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	2.0	1.0
10	技术	10. 根据投标人针对本厨师长、面点师的配备情况评分。 ①厨师长具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式烹调师证高级技师（一级）资格证书的得1.5分； ②面点师具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式面点师证职业资格证书一级的得1.5分。 注：须提供证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	0.0	1.5	0.0	0.0	3.0	1.5
11	技术	11. 根据本项目服务人员的岗位安排、资质情况及人员数量安排是否优于本次采购服务需求，是否具有针对及全面性进行评分： ①各岗位人员配备优于采购需求、相关专业的人员履历介绍详细，能有效保障项目服务质量的给5-4.1分； ②各岗位人员配备满足采购需求、相关专业的人员履历介绍一般，基本能保证服务质量的给4-2.1分。 ③各岗位人员配备满足采购需求，相关专业的人员履历介绍欠缺，可能无法保障项目完成质量的给2-0分。	0-5	4.0	4.3	4.5	4.2	4.3	4.0
12	技术	12. 根据供应商投入的与本项目服务需求相关的各种设备、设施、工具（含保洁常用工具、垃圾袋、清洁剂、电梯箱体清洁油、工程维修工具等）情况评分。（品牌、产地、规格、用途的详细说明）。 ①设备先进、使用性佳、完全满足本次采购服务需求的给4-3.1分； ②设备齐全、使用性能一般、可满足本次采购服务需求的给3-2.1分； ③设备简陋、使用性能差、仅基本满足本次采购服务需求的给1-0分。	0-4	3.2	2.8	2.9	3.6	3.0	3.0
13	技术	13. 根据物业管理服务培训计划方案进行评分（具体方案包括服务人员的日常培训和文明礼仪培训、安全、保密培训等）。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.5	3.0	3.4	3.6	3.6	3.0
14	技术	14. 根据投标人是否设置合理的奖惩、考核制度情况评分。 ①方案内容详细、奖惩措施合理，有利于提高员工队伍积极性的得4-3.1分； ②具有奖惩措施及考核制度，但缺乏针对性得3-2.1分； ③制度混乱或有缺漏的得2-0分。	0-4	3.1	3.1	3.5	3.5	3.6	3.1
15	技术	15. 根据投标人提供的员工稳定措施等评分。 ①有明确的员工招聘制度，招聘制度多样化及管理方案明确，对员工去留有针对性的稳定措施得5-4.1分； ②有相对明确的招聘制度，方式相对单一，有员工管理制度，但未结合项目实际开展，对员工稳定措施相对较少得4-2.1分。 ③措施不明确或有缺漏的2-0分。	0-5	3.5	2.5	4.3	4.4	4.3	4.1

16	技术	16. 根据投标人提供的应急方案（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其管理服务区域内临时性突发事件时的应对措施的考虑、故障处理的组织和联系机制）进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.0	4.1	4.3	4.5	4.4	4.1
17	技术	17. 根据本项目服务到期后，在本项目交接过程中人员、设备交接工作方案等内容进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给3-2.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给2-1.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给1-0分。	0-3	2.0	2.1	2.5	2.5	2.6	2.0
18	商务	18. 具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书。每提供一个证书得0.5分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	1.5
19	商务	19. 投标人或投标人服务的项目2022年1月1日以来获得政府部门颁发的物业管理或食堂管理相关的荣誉，省级及以上荣誉的得2分；市级荣誉的得1分；区级荣誉的得0.5分；提供上述证明材料扫描件，否则不得分。按最高荣誉计分，不累计。最高得2分。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	20. 投标人2022年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类综合物业项目的成功案例（服务内容必须包括保安、保洁、食堂相关内容）。每提供一份合同给0.5分，最高得2分。须提供合同原件的扫描件，同一项目及续签合同只能算一份合同。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
合计			0-80	60.3	53.8	57.6	67.6	69.5	58.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：物业管理服务采购项目（LQCG-2025-CS001号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	台州市路桥区保安服务有限公司	浙江新瑞物业服务有限公司	台州绿城物业服务有限公司	浙江绿意物业管理服务有限公司	新日月生活服务集团股份有限公司	台州市传媒物业管理有限公司
1	技术	1. 根据投标人对本项目需求的理解，存在问题、重点、难点的调查分析，是否提出管理服务的创新思路和合理化建议等情况评分。 ①深入了解本项目需求，对本项目现状调查全面，符合实际情况，对所存在问题有详细阐述，并提出有针对性的合理化分析方案，对管理服务有创新思路的。得5-4.1分； ②对本项目需求有一定了解，对本项目现状调查不全面，对存在问题未归纳重难点，分析方案针对性、合理性一般的，创新思路不够合理的。得4-2.1分； ③对本项目需求及现状只有初步的了解，未进行调查分析，分析方案没有针对性或照搬其他项目方案的。得2-0分。	0-5	2.5	3.0	4.0	4.5	4.5	2.5
2	技术	2. 根据投标人是否具有健全、完善的组织架构，管理流程是否合理，管理制度（包括但不限于：安全制度、各级人员的管理制度、岗位职责、问题整改等）是否完善情况评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.0	2.0	3.2	3.5	3.5	2.0
3	技术	3. 根据物业管理区域安保服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.0	3.0	4.1	4.0	4.5	3.0
4	技术	4. 根据物业管理区域保洁服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	2.5	2.0	4.1	4.5	4.2	2.0
5	技术	5. 根据物业管理区域工程维修、维护服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-5	2.5	2.5	4.5	4.0	4.5	2.5
6	技术	6. 根据投标人的物业管理区域会务服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.0	2.0	3.8	3.2	3.5	2.5
7	技术	7. 根据投标人的食堂餐饮服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	2.0	2.0	4.2	4.5	4.5	3.0

技术商务资信评分明细表

8	技术	8. 根据投标人针对本项目负责人（物业经理）的配备情况评分。 ①35周岁以内的得1分 ②具有本科及以上学历的得1分； ③具有全国物业管理企业经理证书的得1分； ④具有三级及以上物业管理师证的得1分； ⑤具有公安机关颁发的保安员证的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	5.0	4.0
9	技术	9. 根据投标人针对本项目保安主管的配备情况评分。 ①具有大专及以上学历的得1分； ②具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员职业资格证书二级及以上的得1分； ③具有消防设施操作员职业资格证书的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	2.0	1.0
10	技术	10. 根据投标人针对本厨师长、面点师的配备情况评分。 ①厨师长具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式烹调师证高级技师（一级）资格证书的得1.5分； ②面点师具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式面点师证职业资格证书一级的得1.5分。 注：须提供证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	0.0	1.5	0.0	0.0	3.0	1.5
11	技术	11. 根据本项目服务人员的岗位安排、资质情况及人员数量安排是否优于本次采购服务需求，是否具有针对及全面性进行评分： ①各岗位人员配备优于采购需求、相关专业的人员履历介绍详细，能有效保障项目服务质量的给5-4.1分； ②各岗位人员配备满足采购需求、相关专业的人员履历介绍一般，基本能保证服务质量的给4-2.1分。 ③各岗位人员配备满足采购需求，相关专业的人员履历介绍欠缺，可能无法保障项目完成质量的给2-0分。	0-5	2.5	3.0	4.1	4.5	4.5	3.0
12	技术	12. 根据供应商投入的与本项目服务需求相关的各种设备、设施、工具（含保洁常用工具、垃圾袋、清洁剂、电梯箱体清洁油、工程维修工具等）情况评分。（品牌、产地、规格、用途的详细说明）。 ①设备先进、使用性佳、完全满足本次采购服务需求的给4-3.1分； ②设备齐全、使用性能一般、可满足本次采购服务需求的给3-2.1分； ③设备简陋、使用性能差、仅基本满足本次采购服务需求的给1-0分。	0-4	1.0	1.0	3.0	3.2	3.0	2.0
13	技术	13. 根据物业管理服务培训计划方案进行评分（具体方案包括服务人员的日常培训和文明礼仪培训、安全、保密培训等）。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.0	2.0	3.1	3.5	3.0	2.0
14	技术	14. 根据投标人是否设置合理的奖惩、考核制度情况评分。 ①方案内容详细、奖惩措施合理，有利于提高员工队伍积极性的得4-3.1分； ②具有奖惩措施及考核制度，但缺乏针对性得3-2.1分； ③制度混乱或有缺漏的得2-0分。	0-4	2.5	2.5	3.2	3.5	3.5	2.5
15	技术	15. 根据投标人提供的员工稳定措施等评分。 ①有明确的员工招聘制度，招聘制度多样化及管理方案明确，对员工去留有针对性的稳定措施得5-4.1分； ②有相对明确的招聘制度，方式相对单一，有员工管理制度，但未结合项目实际开展，对员工稳定措施相对较少得4-2.1分。 ③措施不明确或有缺漏的2-0分。	0-5	2.5	2.0	4.2	4.5	4.5	2.5

16	技术	16. 根据投标人提供的应急方案（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其管理服务区域内临时性突发事件时的应对措施的考虑、故障处理的组织和联系机制）进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	2.0	2.0	4.5	4.5	4.5	2.5
17	技术	17. 根据本项目服务到期后，在本项目交接过程中人员、设备交接工作方案等内容进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给3-2.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给2-1.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给1-0分。	0-3	1.0	1.0	2.8	2.5	3.0	1.0
18	商务	18. 具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书。每提供一个证书得0.5分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	1.5
19	商务	19. 投标人或投标人服务的项目2022年1月1日以来获得政府部门颁发的物业管理或食堂管理相关的荣誉，省级及以上荣誉的得2分；市级荣誉的得1分；区级荣誉的得0.5分；提供上述证明材料扫描件，否则不得分。按最高荣誉计分，不累计。最高得2分。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	20. 投标人2022年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类综合物业项目的成功案例（服务内容必须包括保安、保洁、食堂相关内容）。每提供一份合同给0.5分，最高得2分。须提供合同原件的扫描件，同一项目及续签合同只能算一份合同。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
合计			0-80	42.5	37.0	58.3	66.9	71.2	41.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：物业管理服务采购项目（LQCG-2025-CS001号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	台州市路桥区保安服务有限公司	浙江新瑞物业服务有限公司	台州绿城物业服务有限公司	浙江绿意物业管理服务有限公司	新日月生活服务集团股份有限公司	台州市传媒物业有限公司
1	技术	1. 根据投标人对本项目需求的理解，存在问题、重点、难点的调查分析，是否提出管理服务的创新思路和合理化建议等情况评分。 ①深入了解本项目需求，对本项目现状调查全面，符合实际情况，对所存在问题有详细阐述，并提出有针对性的合理化分析方案，对管理服务有创新思路的。得5-4.1分； ②对本项目需求有一定了解，对本项目现状调查不全面，对存在问题未归纳重难点，分析方案针对性、合理性一般的，创新思路不够合理的。得4-2.1分； ③对本项目需求及现状只有初步的了解，未进行调查分析，分析方案没有针对性或照搬其他项目方案的。得2-0分。	0-5	4.1	3.8	4.3	4.5	4.4	4.2
2	技术	2. 根据投标人是否具有健全、完善的组织架构，管理流程是否合理，管理制度（包括但不限于：安全制度、各级人员的管理制度、岗位职责、问题整改等）是否完善情况评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.2	3.5	3.6	3.7	3.6	3.6
3	技术	3. 根据物业管理区域安保服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.1	3.8	4.4	4.5	4.2	4.2
4	技术	4. 根据物业管理区域保洁服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.4	4.2	4.5	4.3	4.1	4.1
5	技术	5. 根据物业管理区域工程维修、维护服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-5	4.1	4.0	4.4	4.5	4.2	4.3
6	技术	6. 根据投标人的物业管理区域会务服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	3.2	3.3	3.5	3.6	3.3	3.1
7	技术	7. 根据投标人的食堂餐饮服务方案进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.2	4.2	4.4	4.5	4.1	4.2

技术商务资信评分明细表

8	技术	8. 根据投标人针对本项目负责人（物业经理）的配备情况评分。 ①35周岁以内的得1分 ②具有本科及以上学历的得1分； ③具有全国物业管理企业经理证书的得1分； ④具有三级及以上物业管理师证的得1分； ⑤具有公安机关颁发的保安员证的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	5.0	4.0
9	技术	9. 根据投标人针对本项目保安主管的配备情况评分。 ①具有大专及以上学历的得1分； ②具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员职业资格证书二级及以上的得1分； ③具有消防设施操作员职业资格证书的得1分； 注：须提供学历、证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	2.0	1.0
10	技术	10. 根据投标人针对本厨师长、面点师的配备情况评分。 ①厨师长具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式烹调师证高级技师（一级）资格证书的得1.5分； ②面点师具有人力资源和社会保障部门颁发或认可的中式面点师证职业资格证书一级的得1.5分。 注：须提供证书、社保证明（投标截止当月前3个月）等相关材料的扫描件等，否则不得分。最高得3分。	0-3	0.0	1.5	0.0	0.0	3.0	1.5
11	技术	11. 根据本项目服务人员的岗位安排、资质情况及人员数量安排是否优于本次采购服务需求，是否具有针对及全面性进行评分： ①各岗位人员配备优于采购需求、相关专业的人员履历介绍详细，能有效保障项目服务质量的给5-4.1分； ②各岗位人员配备满足采购需求、相关专业的人员履历介绍一般，基本能保证服务质量的给4-2.1分。 ③各岗位人员配备满足采购需求，相关专业的人员履历介绍欠缺，可能无法保障项目完成质量的给2-0分。	0-5	4.0	4.1	4.3	4.5	4.3	4.2
12	技术	12. 根据供应商投入的与本项目服务需求相关的各种设备、设施、工具（含保洁常用工具、垃圾袋、清洁剂、电梯箱体清洁油、工程维修工具等）情况评分。（品牌、产地、规格、用途的详细说明）。 ①设备先进、使用性佳、完全满足本次采购服务需求的给4-3.1分； ②设备齐全、使用性能一般、可满足本次采购服务需求的给3-2.1分； ③设备简陋、使用性能差、仅基本满足本次采购服务需求的给1-0分。	0-4	3.0	3.1	3.5	3.5	3.3	3.0
13	技术	13. 根据物业管理服务培训计划方案进行评分（具体方案包括服务人员的日常培训和文明礼仪培训、安全、保密培训等）。 ①方案详实、内容完整、可操作性强的给4-3.1分； ②方案合理、内容常规、可操作性简略的给3-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、可操作性差的给2-0分。	0-4	2.9	3.0	3.5	3.6	3.4	3.1
14	技术	14. 根据投标人是否设置合理的奖惩、考核制度情况评分。 ①方案内容详细、奖惩措施合理，有利于提高员工队伍积极性的得4-3.1分； ②具有奖惩措施及考核制度，但缺乏针对性得3-2.1分； ③制度混乱或有缺漏的得2-0分。	0-4	3.2	3.2	3.4	3.5	3.3	3.2
15	技术	15. 根据投标人提供的员工稳定措施等评分。 ①有明确的员工招聘制度，招聘制度多样化及管理方案明确，对员工去留有针对性的稳定措施得5-4.1分； ②有相对明确的招聘制度，方式相对单一，有员工管理制度，但未结合项目实际开展，对员工稳定措施相对较少得4-2.1分。 ③措施不明确或有缺漏的2-0分。	0-5	4.0	3.9	4.4	4.5	4.4	4.1

16	技术	16. 根据投标人提供的应急方案（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其管理服务区域内临时性突发事件时的应对措施的考虑、故障处理的组织和联系机制）进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给5-4.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给4-2.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给2-0分。	0-5	4.0	4.2	4.5	4.6	4.4	4.1
17	技术	17. 根据本项目服务到期后，在本项目交接过程中人员、设备交接工作方案等内容进行评分。 ①方案详实、内容完整、操作性强的给3-2.1分； ②方案合理、内容常规、操作性一般的给2-1.1分； ③方案粗糙、内容缺漏、操作性差的给1-0分。	0-3	2.0	2.1	2.5	2.5	2.4	2.1
18	商务	18. 具有在有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、生活垃圾分类服务能力认证证书。每提供一个证书得0.5分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	1.5
19	商务	19. 投标人或投标人服务的项目2022年1月1日以来获得政府部门颁发的物业管理或食堂管理相关的荣誉，省级及以上荣誉的得2分；市级荣誉的得1分；区级荣誉的得0.5分； 提供上述证明材料扫描件，否则不得分。 按最高荣誉计分，不累计。最高得2分。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	20. 投标人2022年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类综合物业项目的成功案例（服务内容必须包括保安、保洁、食堂相关内容）。每提供一份合同给0.5分，最高得2分。 须提供合同原件的扫描件，同一项目及续签合同只能算一份合同。	0-2	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0
合计			0-80	61.9	57.4	60.7	68.8	69.4	59.5

专家（签名）：