

## 技术商务评分明细（专家1）

项目名称：德清县人民政府舞阳街道办事处的舞阳写字楼物业服务采购项目（第二次）（DQZFCG-2025-JC08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江经典物业服务有限公司	湖州臻馨物业服务有限公司	湖州优洁家物业服务有限公司	浙江东宸物业服务有限公司	浙江元盛城市服务有限公司
1	技术	在投标单位针对本项目的相关服务承诺、调研报告和完整技术解决方案中，其承诺和解决方案满足本项目采购文件要求得10分，允许偏离的内容低于招标需求（非实质性负偏离，采购文件“第二章”中未标注“▲”的条款）的，经由专家审核认定为重要指标负偏离后，每一项减1分，扣完为止。	0-10	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
2	技术	要求对作出的具体承诺及所采用的流程、标准、具体实施计划和方案是否明确、科学、可行；质量的控制和检验手段是否科学、可靠： 本项目物业管理服务方案包括： 1.对物业共用部位、使用人自用部位提供维修服务的方案（3、2、1、0分）。 2.物业管理区域内共用设施设备的维修方案（3、2、1、0分）。 3.业主、使用人装饰装修室内的服务方案（3、2、1、0分）。 4.物业管理区域内环境清洁保洁方案（3、2、1、0分）。 5.物业管理区域内公共秩序维护方案（3、2、1、0分）。 6.绿化和园林建筑附属设施的维护、保养方案（3、2、1、0分）。 7.生活垃圾收集、分类、清运制度和日常管理方案（3、2、1、0分）。 8.档案的建立与管理（3、2、1、0分）。 9.智能化设施的管理与维修方案（3、2、1、0分）。	0-27	24.0	21.0	21.0	22.0	22.0
3	技术	①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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性强、逻辑周密、能提供文明服务的计划及承诺情况（3、2、1、0分）； ②有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道（3、2、1、0分）； ③有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3、2、1、0分）。	0-9	8.0	5.0	5.0	7.0	6.0
4	技术	1、管理人员配备包括：合理配备各岗位管理人员的人数、各类人员的专业素质要求（3、2、1、0分）； 2、人员培训包括：对各类人员各阶段的培训计划、方式、内容和目标（2、1、0分）； 3、人员管理包括：录用与考核办法、激励机制、淘汰机制及奖惩措施等（2、1、0分）。	0-7	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	技术	①发生台风、暴雨等灾害性天气的应急措施（2、1、0分）。 ②针对突然断水、断电、无天然气的应急措施（2、1、0分）。 ③自用部位排水设施阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ④雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ⑤电梯故障的应急措施（2、1、0分）。 ⑥消防安全的应急措施（2、1、0分）。	0-12	11.0	7.0	8.0	9.0	9.0
6	商务	按照《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》评定的信用等级（或其他省级物业主管部门评定的相应等级）进行评分，AAA（最高级）的得3分，AA的得2分，A的得1分（提供省建设厅相应证明文件或信用等级网站截图加盖单位公章，开标时由专家组现场核查）。	0-3	3.0	0.0	0.0	0.0	3.0
7	商务	投标人如具备智慧社区大数据管理系统、楼宇管理系统、故障报修处理系统的，每项得1分，最高得3分。（提供投标人证明并加盖投标人公章，否则不得分）。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	2.0

技术商务资信评分明细表

8	商务	通过国家质量管理体系论证，得1分；环境管理体系认证的得1分，职业健康安全管理体系认证的得1分，以上证书不在有效期内的不得分。 提供证书复印件并加盖投标人公章，原件备查。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	3.0
9	商务	1.投标人在管项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分，县级得0.5分。 2.投标人在管项目获得过住房和城乡建设部门颁发的物业服务优秀项目，得1分。 注：须提供相关证明材料，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	1.0
10	商务	根据投标人提供的近三年（2022年6月起至本项目截标时间止）完成的类似项目业绩（项目特征为物业服务）的得0.5分，最高得1分。 投标文件中必须同时提供合同复印件（应包含能够体现具体采购内容的部分）和项目完成验收证明材料（如业主验收报告、业主评价意见或资金结算单等证明材料），不提供不得分，原件备查。	0-1	1.0	0.0	0.0	0.5	1.0
11	商务	供应商应提供本地化售后服务，对采购人提出的售后服务要求应积极响应，2小时内到达得3分，4小时内到达得2分，1天内到达得1分，需提供承诺函并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
12	商务	1.项目的项目负责人具有5年以上物业管理经验的得1分；管理项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分；具有全国物业管理企业经理资格证书或具有全日制大专及以上学历（函授、自考非全日制本科学历）的得1分。最高得4分。 （注：项目负责人须提供委托方确认的管理经验证明、个人简历、资格证书、学历证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。 2.针对本项目拟派的其余项目组成员中，主要参考技术人员配备情况、相关资格证书等进行打分（2、1、0分）。（须提供资格证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。	0-6	6.0	0.0	1.0	5.0	4.0
13	商务	是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。（3、2、1、0分）	0-3	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0
合计			0-90	83.0	51.0	53.0	72.5	71.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家2）

项目名称：德清县人民政府舞阳街道办事处的舞阳写字楼物业服务采购项目（第二次）（DQZFCG-2025-JC08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江经典物业服务集团有限公司	湖州臻馨物业服务集团有限公司	湖州优洁家物业服务集团有限公司	浙江东宸物业服务集团有限公司	浙江元盛城市服务有限公司
1	技术	在投标单位针对本项目的相关服务承诺、调研报告和完整技术解决方案中，其承诺和解决方案满足本项目采购文件要求得10分，允许偏离的内容低于招标需求（非实质性负偏离，采购文件“第二章”中未标注“▲”的条款）的，经由专家审核认定为重要指标负偏离后，每一项减1分，扣完为止。	0-10	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
2	技术	要求对作出的具体承诺及所采用的流程、标准、具体实施计划和方案是否明确、科学、可行；质量的控制和检验手段是否科学、可靠； 本项目物业管理服务方案包括： 1. 对物业共用部位、使用人自用部位提供维修服务的方案（3、2、1、0分）。 2. 物业管理区域内共用设施设备的维修方案（3、2、1、0分）。 3. 业主、使用人装饰装修室内的服务方案（3、2、1、0分）。 4. 物业管理区域内环境清洁保洁方案（3、2、1、0分）。 5. 物业管理区域内公共秩序维护方案（3、2、1、0分）。 6. 绿化和园林建筑附属设施的维护、保养方案（3、2、1、0分）。 7. 生活垃圾收集、分类、清运制度和日常管理方案（3、2、1、0分）。 8. 档案的建立与管理（3、2、1、0分）。 9. 智能化设施的管理与维修方案（3、2、1、0分）。	0-27	24.0	18.0	17.0	20.0	21.0
3	技术	①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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性强、逻辑周密、能提供文明服务的计划及承诺情况（3、2、1、0分）； ②有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道（3、2、1、0分）； ③有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3、2、1、0分）。	0-9	7.0	5.0	4.0	6.0	6.0
4	技术	1、管理人员配备包括：合理配备各岗位管理人员的人数、各类人员的专业素质要求（3、2、1、0分）； 2、人员培训包括：对各类人员各阶段的培训计划、方式、内容和目标（2、1、0分）； 3、人员管理包括：录用与考核办法、激励机制、淘汰机制及奖惩措施等（2、1、0分）。	0-7	5.0	3.0	3.0	4.0	4.0
5	技术	①发生台风、暴雨等灾害性天气的应急措施（2、1、0分）。 ②针对突然断水、断电、无天然气的应急措施（2、1、0分）。 ③自用部位排水设施阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ④雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ⑤电梯故障的应急措施（2、1、0分）。 ⑥消防安全的应急措施（2、1、0分）。	0-12	10.0	6.0	6.0	8.0	9.0
6	商务	按照《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》评定的信用等级（或其他省级物业主管部门评定的相应等级）进行评分，AAA（最高级）的得3分，AA的得2分，A的得1分（提供省建设厅相应证明文件或信用等级网站截图加盖单位公章，开标时由专家组现场核查）。	0-3	3.0	0.0	0.0	0.0	3.0
7	商务	投标人如具备智慧社区大数据管理系统、楼宇管理系统、故障报修处理系统的，每项得1分，最高得3分。（提供投标人证明并加盖投标人公章，否则不得分）。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	2.0

技术商务资信评分明细表

8	商务	通过国家质量管理体系论证，得1分；环境管理体系认证的得1分，职业健康安全管理体系认证的得1分，以上证书不在有效期内的不得分。 提供证书复印件并加盖投标人公章，原件备查。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	3.0
9	商务	1.投标人在管项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分，县级得0.5分。 2.投标人在管项目获得过住房和城乡建设部门颁发的物业服务优秀项目，得1分。 注：须提供相关证明材料，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	1.0
10	商务	根据投标人提供的近三年（2022年6月起至本项目截标时间止）完成的类似项目业绩（项目特征为物业服务）的得0.5分，最高得1分。 投标文件中必须同时提供合同复印件（应包含能够体现具体采购内容的部分）和项目完成验收证明材料（如业主验收报告、业主评价意见或资金结算单等证明材料），不提供不得分，原件备查。	0-1	1.0	0.0	0.0	0.5	1.0
11	商务	供应商应提供本地化售后服务，对采购人提出的售后服务要求应积极响应，2小时内到达得3分，4小时内到达得2分，1天内到达得1分，需提供承诺函并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
12	商务	1.项目的项目负责人具有5年以上物业管理经验的得1分；管理项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分；具有全国物业管理企业经理资格证书或具有全日制大专及以上学历（函授、自考非全日制本科学历）的得1分。最高得4分。 （注：项目负责人须提供委托方确认的管理经验证明、个人简历、资格证书、学历证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。 2.针对本项目拟派的其余项目组成员中，主要参考技术人员配备情况、相关资格证书等进行打分（2、1、0分）。（须提供资格证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。	0-6	5.0	0.0	1.0	6.0	4.0
13	商务	是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。（3、2、1、0分）	0-3	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0
合计			0-90	79.0	45.0	44.0	68.5	69.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家3）

项目名称：德清县人民政府舞阳街道办事处舞阳写字楼物业服务采购项目（第二次）（DQZFCG-2025-JC08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江经典物业服务集团有限公司	湖州臻馨物业服务集团有限公司	湖州优洁家物业服务集团有限公司	浙江东宸物业服务集团有限公司	浙江元盛城市服务有限公司
1	技术	在投标单位针对本项目的相关服务承诺、调研报告和完整技术解决方案中，其承诺和解决方案满足本项目采购文件要求得10分，允许偏离的内容低于招标需求（非实质性负偏离，采购文件“第二章”中未标注“▲”的条款）的，经由专家审核认定为重要指标负偏离后，每一项减1分，扣完为止。	0-10	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
2	技术	要求对作出的具体承诺及所采用的流程、标准、具体实施计划和方案是否明确、科学、可行；质量的控制和检验手段是否科学、可靠； 本项目物业管理服务方案包括： 1. 对物业共用部位、使用人自用部位提供维修服务的方案（3、2、1、0分）。 2. 物业管理区域内共用设施设备的维修方案（3、2、1、0分）。 3. 业主、使用人装饰装修室内的服务方案（3、2、1、0分）。 4. 物业管理区域内环境清洁保洁方案（3、2、1、0分）。 5. 物业管理区域内公共秩序维护方案（3、2、1、0分）。 6. 绿化和园林建筑附属设施的维护、保养方案（3、2、1、0分）。 7. 生活垃圾收集、分类、清运制度和日常管理方案（3、2、1、0分）。 8. 档案的建立与管理（3、2、1、0分）。 9. 智能化设施的管理与维修方案（3、2、1、0分）。	0-27	23.0	20.0	20.0	21.0	21.0
3	技术	①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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性强、逻辑周密、能提供文明服务的计划及承诺情况（3、2、1、0分）； ②有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道（3、2、1、0分）； ③有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3、2、1、0分）。	0-9	8.0	6.0	5.0	6.0	6.0
4	技术	1、管理人员配备包括：合理配备各岗位管理人员的人数、各类人员的专业素质要求（3、2、1、0分）； 2、人员培训包括：对各类人员各阶段的培训计划、方式、内容和目标（2、1、0分）； 3、人员管理包括：录用与考核办法、激励机制、淘汰机制及奖惩措施等（2、1、0分）。	0-7	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	技术	①发生台风、暴雨等灾害性天气的应急措施（2、1、0分）。 ②针对突然断水、断电、无天然气的应急措施（2、1、0分）。 ③自用部位排水设施阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ④雨、污水管及排水管网阻塞的应急措施（2、1、0分）。 ⑤电梯故障的应急措施（2、1、0分）。 ⑥消防安全的应急措施（2、1、0分）。	0-12	11.0	7.0	8.0	9.0	9.0
6	商务	按照《浙江省物业服务企业信用信息管理办法》评定的信用等级（或其他省级物业主管部门评定的相应等级）进行评分，AAA（最高级）的得3分，AA的得2分，A的得1分（提供省建设厅相应证明文件或信用等级网站截图加盖单位公章，开标时由专家组现场核查）。	0-3	3.0	0.0	0.0	0.0	3.0
7	商务	投标人如具备智慧社区大数据管理系统、楼宇管理系统、故障报修处理系统的，每项得1分，最高得3分。（提供投标人证明并加盖投标人公章，否则不得分）。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	2.0

技术商务资信评分明细表

8	商务	通过国家质量管理体系论证，得1分；环境管理体系认证的得1分，职业健康安全管理体系认证的得1分，以上证书不在有效期内的不得分。 提供证书复印件并加盖投标人公章，原件备查。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	3.0
9	商务	1.投标人在管项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分，县级得0.5分。 2.投标人在管项目获得过住房和城乡建设部门颁发的物业服务优秀项目，得1分。 注：须提供相关证明材料，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	0.0	3.0	1.0
10	商务	根据投标人提供的近三年（2022年6月起至本项目截标时间止）完成的类似项目业绩（项目特征为物业服务）的得0.5分，最高得1分。 投标文件中必须同时提供合同复印件（应包含能够体现具体采购内容的部分）和项目完成验收证明材料（如业主验收报告、业主评价意见或资金结算单等证明材料），不提供不得分，原件备查。	0-1	1.0	0.0	0.0	0.5	1.0
11	商务	供应商应提供本地化售后服务，对采购人提出的售后服务要求应积极响应，2小时内到达得3分，4小时内到达得2分，1天内到达得1分，需提供承诺函并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
12	商务	1.项目的项目负责人具有5年以上物业管理经验的得1分；管理项目被住房和城乡建设部门列入至“红色物业”项目名单的，省级及以上的得2分，市级得1分；具有全国物业管理企业经理资格证书或具有全日制大专及以上学历（函授、自考非全日制本科学历）的得1分。最高得4分。 （注：项目负责人须提供委托方确认的管理经验证明、个人简历、资格证书、学历证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。 2.针对本项目拟派的其余项目组成员中，主要参考技术人员配备情况、相关资格证书等进行打分（2、1、0分）。（须提供资格证书和在本企业（总公司或分公司）近三个月的任意一个月的社保证明，不提供或提供不全的不得分，原件备查）。	0-6	6.0	0.0	1.0	5.0	4.0
13	商务	是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。（3、2、1、0分）	0-3	2.0	0.0	0.0	2.0	2.0
合计			0-90	82.0	51.0	52.0	70.5	70.0

专家（签名）：