

## 技术商务评分明细（专家1）

项目名称：建德市新安江中学2025年物业服务采购项目（JD2025BJ-022）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	浙江蓝精灵智慧物业服务有限公司	建德市广安物业服务有限公司	浙江爱中环境科技有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	杭州钧荣物业管理有限公司
1	商务	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况打分，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
2	商务	物业管理组织架构： 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、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
3	商务	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
4	商务	工作计划和物资装备情况： 1、工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，最高得2分。 2、物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等，最高得4分。	0-6	5.0	4.8	4.5	4.7	5.0	5.0	4.5
5	商务	拟派人员的配备、培训、管理： 1、项目经理的人员素质（具有专科及以上学历、中级及以上人社部门颁发的职称证书、保安员证）、资质和履历情况，是否具有类似项目实施经验，是否具有调动投标人各项资源能力，最高得3分。 2、服务管理人员岗位安排分配情况，项目管理保洁、保安、电工、宿管等人员配备是否合理，其中 1) 管理员具有物业管理企业经理证书，每提供1人得0.5分，最高得1分， 2) 保安具有保安员上岗资格证，每提供1人得0.5分，最高得1分， 3) 电具有特种作业操作证（高压或低压电工作业证），每提供1人得0.5分，最高得1分， 4) 本地有工程团队的得1分。 3、人员管理、培训情况：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况，最高得3分。 注：以上相关人员须提供相关证书及近三个月单位社保证明材料复印件，否则不得分。	0-10	9.0	9.0	7.5	8.0	9.0	9.0	7.5
6.1	商务	1、物业管理区域内门卫登记传达室消防监控设施管理方案，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
6.2	商务	2、物业管理区域内停车场内车辆管理方案，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3

技术商务资信评分明细表

6.3	商务	3、物业管理区域内保安秩序管理及巡查方案，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
6.4	商务	4、物业管理区域内环境卫生管理方案，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3
6.5	商务	5、物业管理区域内绿化管理维护方案，如对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、定期清除绿地杂草、杂物，预防花草、树木病虫害等，最高得4分。	0-4	3.3	3.5	3.5	3.5	3.3	3.2	3.3
6.6	商务	6、物业管理区域内房屋及水电设施维护维修方案，包括紧急维修和平时勤杂工的安排方案，最高得5分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
6.7	商务	7、物业管理区域内宿舍管理方案，最高得5分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
7	商务	应急预案： 1、根据物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出应急管理预案，最高得3分。 2、预案应健全，思路可行，处理适宜，包括防震防火等日常演练方案，最高得3分。 3、对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，最高得3分。	0-9	7.5	8.0	8.0	8.0	7.5	7.2	7.5
8	商务	根据投标企业履约能力、诚信水平、服务质量保证措施的完善性、保障性、可行性等进行打分，最高得5分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0
9	商务	投标方案是否给出优惠和承诺，程度如何；对服务等方面的优惠承诺，以及针对本次采购的其他特殊优惠承诺等情况酌情打分，最高得3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	商务	投标人同时具备有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证证书、能源管理体系认证证书每提供一个得1分，最高得3分。（投标文件中提供相关证明材料复印件）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	商务	投标供应商自2022年1月1日物业项目的案例，根据合同和用户验收报告或用户其他反馈材料。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得1分，同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，分两期或以上完成的，计入1个案例，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
合计			0-80	66.9	68.8	67.0	67.0	66.9	65.3	64.9

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家2）

项目名称：建德市新安江中学2025年物业服务采购项目（JD2025BJ-022）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	浙江蓝精灵智慧物业服务有限公司	建德市广安物业服务有限公司	浙江爱中环境科技有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	杭州钧荣物业管理有限公司
1	商务	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况打分，最高得4分。	0-4	3.5	3.8	3.6	3.6	3.6	3.0	3.3
2	商务	物业管理组织架构： 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、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，最高得4分。	0-4	3.5	3.8	3.6	3.8	3.6	3.2	3.3
3	商务	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准，最高得4分。	0-4	3.5	3.6	3.6	3.8	3.6	3.2	3.4
4	商务	工作计划和物资装备情况： 1、工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，最高得2分。 2、物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等，最高得4分。	0-6	5.0	5.0	5.0	5.6	3.6	4.2	5.0
5	商务	拟派人员的配备、培训、管理： 1、项目经理的人员素质（具有专科及以上学历、中级及以上人社部门颁发的职称证书、保安员证）、资质和履历情况，是否具有类似项目实施经验，是否具有调动投标人各项资源能力，最高得3分。 2、服务管理人员岗位安排分配情况，项目管理保洁、保安、电工、宿管等人员配备是否合理，其中 1) 管理员具有物业管理企业经理证书，每提供1人得0.5分，最高得1分， 2) 保安具有保安员上岗资格证，每提供1人得0.5分，最高得1分， 3) 电具有特种作业操作证（高压或低压电工作业证），每提供1人得0.5分，最高得1分， 4) 本地有工程团队的得1分。 3、人员管理、培训情况：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况，最高得3分。 注：以上相关人员须提供相关证书及近三个月单位社保证明材料复印件，否则不得分。	0-10	9.0	9.0	8.5	9.0	9.5	8.5	8.0
6.1	商务	1、物业管理区域内门卫登记传达室消防监控设施管理方案，最高得4分。	0-4	3.5	3.6	3.5	3.6	3.6	4.0	3.2
6.2	商务	2、物业管理区域内停车场内车辆管理方案，最高得4分。	0-4	3.5	3.6	3.5	3.6	3.7	3.1	3.2

技术商务资信评分明细表

6.3	商务	3、物业管理区域内保安秩序管理及巡查方案，最高得4分。	0-4	3.5	3.5	3.6	3.6	3.6	3.0	3.3
6.4	商务	4、物业管理区域内环境卫生管理方案，最高得4分。	0-4	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.0	3.3
6.5	商务	5、物业管理区域内绿化管理维护方案，如对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、定期清除绿地杂草、杂物，预防花草、树木病虫害等，最高得4分。	0-4	3.5	3.6	3.6	3.6	3.8	3.0	3.3
6.6	商务	6、物业管理区域内房屋及水电设施维护维修方案，包括紧急维修和平时勤杂工的安排方案，最高得5分。	0-5	4.2	4.6	4.5	4.6	4.8	3.8	4.0
6.7	商务	7、物业管理区域内宿舍管理方案，最高得5分。	0-5	4.5	4.5	4.6	4.6	4.7	4.0	4.0
7	商务	应急预案： 1、根据物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出应急管理预案，最高得3分。 2、预案应健全，思路可行，处理适宜，包括防震防火等日常演练方案，最高得3分。 3、对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，最高得3分。	0-9	7.8	8.0	8.0	8.0	8.0	7.0	7.0
8	商务	根据投标企业履约能力、诚信水平、服务质量保证措施的完善性、保障性、可行性等进行打分，最高得5分。	0-5	4.0	4.5	4.6	4.6	4.6	4.0	4.0
9	商务	投标方案是否给出优惠和承诺，程度如何；对服务等方面的优惠承诺，以及针对本次采购的其他特殊优惠承诺等情况酌情打分，最高得3分。	0-3	2.8	2.6	2.5	2.7	2.8	2.0	2.5
10	商务	投标人同时具备有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证证书、能源管理体系认证证书每提供一个得1分，最高得3分。（投标文件中提供相关证明材料复印件）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	商务	投标供应商自2022年1月1日物业项目的案例，根据合同和用户验收报告或用户其他反馈材料。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得1分，同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，分两期或以上完成的，计入1个案例，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
合计			0-80	70.3	72.3	71.3	73.3	72.1	64.0	65.8

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家3）

项目名称：建德市新安江中学2025年物业服务采购项目（JD2025BJ-022）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	浙江蓝精灵智慧物业服务有限公司	建德市广安物业服务有限公司	浙江爱中环境科技有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	杭州钧荣物业管理有限公司
1	商务	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况打分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.5	3.0	3.0	3.0
2	商务	物业管理组织架构： 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、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
3	商务	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.5	3.5	3.0	3.0
4	商务	工作计划和物资装备情况： 1、工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，最高得2分。 2、物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等，最高得4分。	0-6	4.0	4.5	4.0	5.0	4.5	4.0	4.0
5	商务	拟派人员的配备、培训、管理： 1、项目经理的人员素质（具有专科及以上学历、中级及以上人社部门颁发的职称证书、保安员证）、资质和履历情况，是否具有类似项目实施经验，是否具有调动投标人各项资源能力，最高得3分。 2、服务管理人员岗位安排分配情况，项目管理保洁、保安、电工、宿管等人员配备是否合理，其中 1) 管理员具有物业管理企业经理证书，每提供1人得0.5分，最高得1分， 2) 保安具有保安员上岗资格证，每提供1人得0.5分，最高得1分， 3) 电具有特种作业操作证（高压或低压电工作业证），每提供1人得0.5分，最高得1分， 4) 本地有工程团队的得1分。 3、人员管理、培训情况：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况，最高得3分。 注：以上相关人员须提供相关证书及近三个月单位社保证明材料复印件，否则不得分。	0-10	7.0	7.0	6.0	8.0	8.0	7.5	6.0
6.1	商务	1、物业管理区域内门卫登记传达室消防监控设施管理方案，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.5	3.5	3.0	3.5
6.2	商务	2、物业管理区域内停车场内车辆管理方案，最高得4分。	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

6.3	商务	3、物业管理区域内保安秩序管理及巡查方案，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
6.4	商务	4、物业管理区域内环境卫生管理方案，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
6.5	商务	5、物业管理区域内绿化管理维护方案，如对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、定期清除绿地杂草、杂物，预防花草、树木病虫害等，最高得4分。	0-4	3.5	3.5	3.5	3.0	3.5	3.0	3.5
6.6	商务	6、物业管理区域内房屋及水电设施维护维修方案，包括紧急维修和平时勤杂工的安排方案，最高得5分。	0-5	3.5	3.5	3.0	3.5	3.5	3.0	3.5
6.7	商务	7、物业管理区域内宿舍管理方案，最高得5分。	0-5	4.0	4.0	3.0	4.5	4.0	3.5	4.0
7	商务	应急预案： 1、根据物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出应急管理预案，最高得3分。 2、预案应健全，思路可行，处理适宜，包括防震防火等日常演练方案，最高得3分。 3、对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，最高得3分。	0-9	7.0	7.0	6.5	8.0	7.0	6.0	6.0
8	商务	根据投标企业履约能力、诚信水平、服务质量保证措施的完善性、保障性、可行性等进行打分，最高得5分。	0-5	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0
9	商务	投标方案是否给出优惠和承诺，程度如何；对服务等方面的优惠承诺，以及针对本次采购的其他特殊优惠承诺等情况酌情打分，最高得3分。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	商务	投标人同时具备有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证证书、能源管理体系认证证书每提供一个得1分，最高得3分。（投标文件中提供相关证明材料复印件）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	商务	投标供应商自2022年1月1日物业项目的案例，根据合同和用户验收报告或用户其他反馈材料。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得1分，同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，分两期或以上完成的，计入1个案例，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
合计			0-80	61.0	61.5	57.5	65.5	63.5	59.0	59.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家4）

项目名称：建德市新安江中学2025年物业服务采购项目（JD2025BJ-022）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	浙江蓝精灵智慧物业服务有限责任公司	建德市广安物业服务有限公司	浙江爱中环境科技有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	杭州钧荣物业管理有限公司
1	商务	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况打分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
2	商务	物业管理组织架构： 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、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
3	商务	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4	商务	工作计划和物资装备情况： 1、工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，最高得2分。 2、物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等，最高得4分。	0-6	4.0	5.0	3.0	4.0	6.0	4.0	4.5
5	商务	拟派人员的配备、培训、管理： 1、项目经理的人员素质（具有专科及以上学历、中级及以上人社部门颁发的职称证书、保安员证）、资质和履历情况，是否具有类似项目实施经验，是否具有调动投标人各项资源能力，最高得3分。 2、服务管理人员岗位安排分配情况，项目管理保洁、保安、电工、宿管等人员配备是否合理，其中 1) 管理员具有物业管理企业经理证书，每提供1人得0.5分，最高得1分， 2) 保安具有保安员上岗资格证，每提供1人得0.5分，最高得1分， 3) 电工具有特种作业操作证（高压或低压电工作业证），每提供1人得0.5分，最高得1分， 4) 本地有工程团队的得1分。 3、人员管理、培训情况：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况，最高得3分。 注：以上相关人员须提供相关证书及近三个月单位社保证明材料复印件，否则不得分。	0-10	8.0	8.0	6.0	7.5	9.0	8.0	9.0
6.1	商务	1、物业管理区域内门卫登记传达室消防监控设施管理方案，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
6.2	商务	2、物业管理区域内停车场内车辆管理方案，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

6.3	商务	3、物业管理区域内保安秩序管理及巡查方案，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0
6.4	商务	4、物业管理区域内环境卫生管理方案，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0
6.5	商务	5、物业管理区域内绿化管理维护方案，如对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、定期清除绿地杂草、杂物，预防花草、树木病虫害等，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
6.6	商务	6、物业管理区域内房屋及水电设施维护维修方案，包括紧急维修和平时勤杂工的安排方案，最高得5分。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
6.7	商务	7、物业管理区域内宿舍管理方案，最高得5分。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
7	商务	应急预案： 1、根据物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出应急管理预案，最高得3分。 2、预案应健全，思路可行，处理适宜，包括防震防火等日常演练方案，最高得3分。 3、对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，最高得3分。	0-9	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	8.0	8.0
8	商务	根据投标企业履约能力、诚信水平、服务质量保证措施的完善性、保障性、可行性等进行打分，最高得5分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	5.0	5.0	5.0
9	商务	投标方案是否给出优惠和承诺，程度如何；对服务等方面的优惠承诺，以及针对本次采购的其他特殊优惠承诺等情况酌情打分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
10	商务	投标人同时具备有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证证书、能源管理体系认证证书每提供一个得1分，最高得3分。（投标文件中提供相关证明材料复印件）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	商务	投标供应商自2022年1月1日物业项目的案例，根据合同和用户验收报告或用户其他反馈材料。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得1分，同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，分两期或以上完成的，计入1个案例，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
合计			0-80	72.0	76.0	67.0	74.5	79.0	75.0	76.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家5）

项目名称：建德市新安江中学2025年物业服务采购项目（JD2025BJ-022）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	浙江蓝精灵智慧物业服务有限公司	建德市广安物业服务有限公司	浙江爱中环境科技有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	杭州钧荣物业管理有限公司
1	商务	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况打分，最高得4分。	0-4	3.3	3.4	3.3	3.5	3.3	3.2	3.3
2	商务	物业管理组织架构： 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、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，最高得4分。	0-4	3.4	3.5	3.3	3.4	3.3	3.1	3.3
3	商务	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准，最高得4分。	0-4	3.3	3.3	3.2	3.4	3.3	3.0	3.2
4	商务	工作计划和物资装备情况： 1、工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等，最高得2分。 2、物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等，最高得4分。	0-6	5.1	4.8	4.9	5.0	4.9	4.7	4.8
5	商务	拟派人员的配备、培训、管理： 1、项目经理的人员素质（具有专科及以上学历、中级及以上人社部门颁发的职称证书、保安员证）、资质和履历情况，是否具有类似项目实施经验，是否具有调动投标人各项资源能力，最高得3分。 2、服务管理人员岗位安排分配情况，项目管理保洁、保安、电工、宿管等人员配备是否合理，其中 1) 管理员具有物业管理企业经理证书，每提供1人得0.5分，最高得1分， 2) 保安具有保安员上岗资格证，每提供1人得0.5分，最高得1分， 3) 电具有特种作业操作证（高压或低压电工作业证），每提供1人得0.5分，最高得1分， 4) 本地有工程团队的得1分。 3、人员管理、培训情况：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况，最高得3分。 注：以上相关人员须提供相关证书及近三个月单位社保证明材料复印件，否则不得分。	0-10	9.0	9.0	8.0	9.0	9.0	8.0	7.5
6.1	商务	1、物业管理区域内门卫登记传达室消防监控设施管理方案，最高得4分。	0-4	3.2	3.3	3.3	3.1	3.2	3.1	3.1
6.2	商务	2、物业管理区域内停车场内车辆管理方案，最高得4分。	0-4	3.4	3.5	3.3	3.2	3.3	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

6.3	商务	3、物业管理区域内保安秩序管理及巡查方案，最高得4分。	0-4	3.3	3.4	3.2	3.1	3.3	3.0	3.0
6.4	商务	4、物业管理区域内环境卫生管理方案，最高得4分。	0-4	3.4	3.3	3.3	3.2	3.3	3.1	3.1
6.5	商务	5、物业管理区域内绿化管理维护方案，如对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、定期清除绿地杂草、杂物，预防花草、树木病虫害等，最高得4分。	0-4	3.1	3.3	3.2	3.3	3.2	3.0	3.1
6.6	商务	6、物业管理区域内房屋及水电设施维护维修方案，包括紧急维修和平时勤杂工的安排方案，最高得5分。	0-5	4.1	4.5	4.3	4.2	4.3	4.0	4.3
6.7	商务	7、物业管理区域内宿舍管理方案，最高得5分。	0-5	4.2	4.3	4.5	4.3	4.4	4.0	4.3
7	商务	应急预案： 1、根据物业管理服务规律和可能发生的紧急事件，提出应急管理预案，最高得3分。 2、预案应健全，思路可行，处理适宜，包括防震防火等日常演练方案，最高得3分。 3、对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、应急供电系统、电气照明装置等设备应急检修措施等，最高得3分。	0-9	7.6	7.8	7.6	7.7	7.6	7.5	7.6
8	商务	根据投标企业履约能力、诚信水平、服务质量保证措施的完善性、保障性、可行性等进行打分，最高得5分。	0-5	4.4	4.3	4.5	4.3	4.3	4.0	4.1
9	商务	投标方案是否给出优惠和承诺，程度如何；对服务等方面的优惠承诺，以及针对本次采购的其他特殊优惠承诺等情况酌情打分，最高得3分。	0-3	2.5	2.5	2.5	2.4	2.5	2.3	2.3
10	商务	投标人同时具备有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、生活垃圾分类服务能力认证证书、能源管理体系认证证书每提供一个得1分，最高得3分。（投标文件中提供相关证明材料复印件）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	商务	投标供应商自2022年1月1日物业项目的案例，根据合同和用户验收报告或用户其他反馈材料。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得1分，同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，分两期或以上完成的，计入1个案例，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
合计			0-80	68.3	69.2	67.4	68.1	68.2	64.0	65.0

专家（签名）：