

技术商务评分明细（胡勇骏）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰物联科技有限公司（联合体） | 杭州可创建设有限公司、浙江猎鹰科技有限公司、杭州力集管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 2.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 5.0                                       | 6.0                                   | 5.0          | 6.0                 | 6.0                            | 5.0            | 6.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 6.0                                       | 7.0                                   | 6.0          | 7.0                 | 6.0                            | 6.0            | 7.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 3.0                                       | 3.0                                   | 3.0          | 3.0                 | 3.0                            | 3.0            | 3.0                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 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  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 5.0 | 7.0 | 5.0 | 7.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 4.0 | 5.0 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 3.0 | 5.0 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 7.0 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 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

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | <p>① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。</p> <p>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。</p> <p>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。</p> <p>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。</p> <p>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。</p> <p>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。</p> <p>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。</p> | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-80 | 71.5 | 73.5 | 69.5 | 69.5 | 73.5 | 71.5 | 76.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（邹琳）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐环境建设有限公司、浙江猎豹科技有限公司、浙江保安科力物业管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                         | 1.0          | 2.0                 | 2.0                            | 1.0            | 2.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 4.0                                       | 5.0                                         | 3.0          | 4.0                 | 4.0                            | 5.0            | 5.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 5.0                                       | 6.0                                         | 4.5          | 5.0                 | 5.0                            | 5.0            | 6.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 1.5                                       | 3.0                                         | 1.5          | 3.0                 | 1.5                            | 1.5            | 1.5                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 1.5                                       | 2.0                                         | 1.5          | 1.5                 | 1.5                            | 2.0            | 1.5                            |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 4.5 | 6.0 | 4.5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 4.0 | 4.5 | 3.5 | 4.5 | 4.0 | 3.5 | 3.5 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.0 | 3.5 | 2.5 | 3.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.5 | 1.5 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 1.5 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 5.5 | 7.0 | 5.0 | 6.0 | 5.5 | 6.0 | 5.5 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0-3  | 1.5  | 3.0  | 1.5  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | <p>① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。</p> <p>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。</p> <p>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。</p> <p>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。</p> <p>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。</p> <p>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。</p> <p>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。</p> | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-80 | 62.5 | 71.0 | 54.0 | 63.5 | 64.0 | 62.5 | 66.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（倪峰）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐环境建设有限公司、浙江猎豹科技有限公司、鹰安科技有限公司、杭州力集物业管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                                | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 2.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 5.0                                       | 4.0                                                | 4.0          | 4.0                 | 5.0                            | 5.0            | 5.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 6.0                                       | 5.0                                                | 5.0          | 5.0                 | 6.0                            | 6.0            | 6.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 3.0                                       | 3.0                                                | 3.0          | 3.0                 | 3.0                            | 3.0            | 3.0                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 1.0                                       | 1.0                                                | 1.0          | 1.0                 | 1.0                            | 1.0            | 1.0                            |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 5.5 | 5.5 | 5.5 | 5.5 | 5.5 | 5.5 | 6.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 4.0 | 3.5 | 4.0 | 3.5 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 6.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 7.0 | 6.0 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |



技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | <p>① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。</p> <p>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。</p> <p>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。</p> <p>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。</p> <p>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。</p> <p>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。</p> <p>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。</p> | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-80 | 68.0 | 61.0 | 63.0 | 58.0 | 68.0 | 69.5 | 69.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（王锡辉）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐建设有限公司、浙江猎鹰科技有限公司、杭州力集管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 2.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 5.5                                       | 5.0                                   | 4.0          | 5.0                 | 5.0                            | 6.0            | 6.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 6.0                                       | 6.0                                   | 5.0          | 5.0                 | 6.5                            | 6.0            | 6.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 3.0                                       | 3.0                                   | 3.0          | 3.0                 | 3.0                            | 3.0            | 3.0                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 2.0                                       | 1.5                                   | 1.5          | 1.5                 | 1.5                            | 1.5            | 1.5                            |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 5.5 | 6.0 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 4.5 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.0 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 2.5 | 1.5 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 6.0 | 7.0 | 6.5 | 6.0 | 6.5 | 6.5 | 6.0 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 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

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0-3  | 3.0  | 1.5  | 1.5  | 1.5  | 1.5  | 3.0  | 1.5  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。<br>提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | ① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。<br>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。<br>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。<br>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。<br>④拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。<br>⑤拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。<br>⑥拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。<br>⑦拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。<br>⑧拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。<br>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。 | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。<br>提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。<br>提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-80 | 71.5 | 68.0 | 65.5 | 61.5 | 70.5 | 72.0 | 72.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（方建华）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐建设有限公司、浙江猎鹰科技有限公司、杭州力集管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 1.0                                       | 2.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 1.0                            | 1.0            | 1.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 4.0                                       | 6.0                                   | 6.0          | 6.0                 | 4.0                            | 4.0            | 3.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 5.0                                       | 7.0                                   | 6.0          | 6.0                 | 5.0                            | 5.0            | 5.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 3.0                                       | 3.0                                   | 3.0          | 3.0                 | 1.5                            | 2.0            | 2.0                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 1.0                                       | 2.0                                   | 1.0          | 2.0                 | 1.0                            | 2.0            | 2.0                            |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 5.0 | 7.0 | 6.0 | 7.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 3.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 4.0 | 3.0 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 7.0 | 8.0 | 7.0 | 7.0 | 6.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 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

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 2.0  | 3.0  | 3.0  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | <p>① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。</p> <p>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。</p> <p>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。</p> <p>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。</p> <p>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。</p> <p>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。</p> <p>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。</p> <p>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。</p> | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0-80 | 66.0 | 77.0 | 70.0 | 71.0 | 64.5 | 66.0 | 64.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（何李明）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐建设有限公司、浙江猎鹰科技有限公司、杭州力集管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 2.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 5.0                                       | 5.0                                   | 5.0          | 6.0                 | 5.0                            | 5.0            | 4.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 5.0                                       | 5.0                                   | 5.0          | 6.0                 | 5.0                            | 5.0            | 5.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 3.0                                       | 3.0                                   | 3.0          | 3.0                 | 3.0                            | 3.0            | 3.0                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 1.5                                       | 1.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 1.5                            |



技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 6.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 5.0 | 5.5 | 6.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵纪守法文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                   | 0-5 | 4.5 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.5 | 4.0 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.0 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 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

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0-3  | 3.0  | 2.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。<br>提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | ① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。<br>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。<br>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。<br>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。<br>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。<br>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。<br>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。<br>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。<br>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。<br>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。 | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。<br>提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。<br>提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-80 | 72.0 | 65.5 | 69.5 | 68.5 | 71.5 | 71.0 | 70.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（郑青波）

项目名称：2025-2027年杭州市余杭区太炎中学、杭州市余杭区太炎小学、杭州市余杭文昌高级中学、杭州市余杭区仓前云溪小学物业服务采购项目（HZYHZFCG-2025-032）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容                                                                                                                                                                                    | 分值范围 | 杭州禾和物业管理有限公司、杭州越达物业管理有限公司、杭州祺丰科技有限公司（联合体） | 杭州可俐建设有限公司、浙江猎鹰科技有限公司、杭州力集管理有限公司（联合体） | 浙江金成物业管理有限公司 | 小蓝人安防科技有限公司（杭州）有限公司 | 浙江绿晶物业服务有限公司、杭州海禾物业服务有限公司（联合体） | 杭州品尚物业服务集团有限公司 | 浙江龙泽保安服务有限公司、杭州银瑞物业服务有限公司（联合体） |
|----|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 1  | 商务   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念、服务定位和服务目标。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性，视为符合要求，此项最高2分。                                                                                                  | 0-2  | 2.0                                       | 2.0                                   | 2.0          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 1.0                            |
| 2  | 商务   | ① 针对本项目有比较完善的组织架构（0-2分）；<br>② 清晰简练地列出主要管理流程，包括：运作流程图、信息反馈及处理运作流程图、投诉处理运作流程图、紧急情况处理运作流程图（0-2分）；<br>③ 列出主要管理机制，包括：激励机制、监督机制、自我约束机制（0-2分）；<br>每小点内容全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-6  | 4.0                                       | 5.0                                   | 5.0          | 5.0                 | 4.0                            | 4.0            | 3.0                            |
| 3  | 商务   | 具有健全的物业管理制度，体现标准化服务水平，包括：考勤管理制度、财务管理制度、接待投诉制度、培训学习制度、监督考核制度、档案管理制度、各项工作制度（应包含保洁服务、安全消防服务、绿化服务、设施设备维护、应急管理）。<br>每提供一条符合要求的制度，得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                       | 0-7  | 5.0                                       | 6.0                                   | 6.0          | 6.0                 | 5.0                            | 5.0            | 5.0                            |
| 4  | 商务   | 针对本项目的员工培训方案，包括：培训目的、培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式等。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                        | 0-3  | 1.5                                       | 1.5                                   | 1.5          | 3.0                 | 1.5                            | 1.5            | 1.5                            |
| 5  | 商务   | ① 详细说明投入的工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关工具、药剂、耗材的品牌、型号、产地、数量等清单；<br>② 每位安保人员需配备安保八件套，配备防爆、防汛物资、工程维护部物料及器材消耗。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                    | 0-2  | 1.5                                       | 2.0                                   | 1.5          | 2.0                 | 2.0                            | 2.0            | 1.5                            |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                            |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6  | 商务 | ① 不同区域保洁标准、频次、工具区分；<br>② 特殊天气清扫；<br>③ 高空保洁作业防护措施；<br>④ 预防性卫生消杀；<br>⑤ 消灭“四害”；<br>⑥ 定期全面消杀。<br>⑦ 兼职零星会务服务。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                               | 0-7 | 5.0 | 7.0 | 6.0 | 6.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 7  | 商务 | ① 遵守规文明履职；<br>② 门岗管理方案；<br>③ 重点时段执勤方案；<br>④ 重点部位及周边巡查；<br>⑤ 紧急情况处置。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-5 | 4.0 | 5.0 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 3.5 |
| 8  | 商务 | ① 定期巡查；<br>② 张贴平面疏散示意图、引路标志及控烟标志；<br>③ 定期防火检查。<br>④ 接入城市消防安全远程监测系统。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                    | 0-4 | 3.5 | 4.0 | 3.5 | 4.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 |
| 9  | 商务 | ① 突发事件应急预案；<br>② 每年进行4次以上防火灾事故、防暴恐袭击等处置突发事件的培训和演练。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                     | 0-2 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 1.5 |
| 10 | 商务 | ① 绿化日常养护、管理；<br>② 特殊天气巡查、处理，排除安全隐患；<br>③ 病虫害防治。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                        | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 1.5 | 1.0 | 2.5 |
| 11 | 商务 | 绿化租赁方案，包括：植物摆放、养护和管理等，提供本项目拟租赁的绿植清单明细、照片等佐证材料。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。符合招标需求、有针对性视为符合要求。                                                                                                                              | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 3.0 |
| 12 | 商务 | ① 房屋日常维护；<br>② 高配房巡视、各类机房设施设备巡检；<br>③ 照明系统、供用电设备设施维护；<br>④ 排水系统维护；<br>⑤ 水泵、管道养护，每年至少两次水箱清洗，并提供水质检测报告；<br>⑥ 智能弱电设备巡检；<br>⑦ 零星维修、其他大修；<br>⑧ 定期对热水器、空调等设施设备进行安全排查，消除安全隐患。<br>每小点内容全部符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。 | 0-8 | 6.0 | 7.0 | 7.0 | 7.0 | 5.0 | 5.0 | 7.5 |
| 13 | 商务 | 电梯定期检查、维护、应急维修等，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                      | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 14 | 商务 | 消防设施设备定期维护保养，建立台账并记录。<br>全部符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                         | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 15 | 商务 | 定期对空调通风系统进行检查、维护、清洁，测试运行控制和安全控制功能，记录运行参数，分析运行记录，确保空调系统正常运行。每年冬夏两次对空调通风系统进行全面的维护保养。<br>全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。内容完整合理、有针对性视为符合要求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.5  | 2.0  | 1.5  | 1.5  | 1.5  |
| 16 | 商务 | 投标人拥有自主开发的或购买的软件或者APP等智能物业服务平台，包含智慧报修、设备管理、巡更管理，满足业主方服务需求。<br>提供相关著作权证书或软件开发或购买合同扫描件，并承诺提供给本项目使用。每项功能得1分，最高得3分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 1.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 17 | 商务 | ① 拟派本项目的项目经理（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有3年以上物业项目经理工作经验。提供4名能够满足以上要求的项目经理得3分。不能提供项目经理、提供的项目经理人数不足4人、提供的项目经理不能满足以上要求的均不得分。<br>② 拟派本项目的保洁主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保洁主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保洁主管得3分。不能提供保洁主管、提供的保洁主管人数不足4人、提供的保洁主管不能满足以上要求的均不得分。<br>③ 拟派本项目的保安主管（3分）：年龄50周岁以下；大专以上学历；具有2年以上物业保安主管工作经验。提供4名能够满足以上要求的保安主管得3分。不能提供保安主管、提供的保安主管人数不足4人、提供的保安主管不能满足以上要求的均不得分。<br>年龄、工作经验及社保缴纳证明计算截至投标截止时间。以上人员需提供在投标人单位近六个月内任意一个月的社保缴纳证明（超过法定退休年龄的人员提供与投标人签订的劳动合同），学历证明提供学历证书，年龄证明提供身份证扫描件，工作经验需提供显示职务的劳动合同或原服务业主出具的盖章证明，能清楚体现工作岗位及年限，否则不得分。<br>①拟派本项目的保洁员：年龄55周岁以下，具有1年以上保洁工作经验。<br>②拟派本项目的保安员：年龄50周岁以下，具有1年以上保安工作经验。<br>③拟派本项目的消控员：年龄50周岁以下，具有1年以上消控工作经验。<br>④拟派项目绿化工：年龄55周岁以下，具有1年以上绿化养护工作经验。<br>⑤拟派本项目的工程维修人员：年龄55周岁以下，高中以上学历，具有1年以上工程维修工作经验。<br>承诺以上人员全部符合得5分，不承诺或承诺无法满足需求不得分。 | 0-14 | 14.0 | 11.0 | 14.0 | 9.0  | 14.0 | 14.0 | 14.0 |
| 18 | 商务 | 投标人具有职业健康安全管理体系认证证书（1分）、质量管理体系认证证书（1分）、环境管理体系认证证书（1分）。<br>提供有效期内的证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台网站 <a href="http://www.cnca.gov.cn/">http://www.cnca.gov.cn/</a> 查询页面截图，否则不得分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0-3  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  | 3.0  |
| 19 | 商务 | 投标人自2021年1月1日以来的同类型物业管理服务的成功案例（含在管项目），以签订时间为准。<br>提供合同扫描件。每提供1份得0.5分，最多得1分。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0-1  | 1.0  | 1.0  | 1.0  | 0.0  | 1.0  | 1.0  | 1.0  |
| 合计 |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0-80 | 65.5 | 72.5 | 69.0 | 68.0 | 59.0 | 58.0 | 64.0 |

专家（签名）：