

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：苍南县公安局2024年度物业服务（ZC2024007）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市方亚物业服务有限公司	浙江嘉城物业管理有限公司	温州吉美物业服务有限公司	宁波百宝箱物业管理有限公司	台州市亚太物业科技服务有限公司
1.1	商务	根据投标人针对本项目服务特点及服务质量标准制定的项目总体方案，包括①管理服务理念、②服务定位、③目标责任、④安全作业管理模式、⑤确保服务质量的各项措施、⑥保密意识和制度等6项内容，从方案是否科学合理、全面完善、符合采购人需求又切实可行等方面进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得6分； ②方案合理、内容完整、可操作的，得5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得4分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得3分。	0-6	4.0	4.0	5.0	3.0	6.0
2.1	商务	根据投标人针对本项目现状及需求的分析，并对项目特点、重点、难点的把握，提出解决方案或切实可行整改措施，进行分档评分： ①对需求了解非常透彻、全面，重点难点分析非常到位、阐述全面，能提出更优方案或工作思路，完全适用且优于本项目采购需求的，得6分； ②对需求了解，重点难点分析基本到位、阐述基本全面，适用本项目采购需求的，得5分； ③对需求了解一般，重点难点阐述简单，对本项目采购需求针对性不强，得4分； ④对需求不了解，重点难点分析不到位，不适用本项目采购需求，或无重点难点分析的，得3分。	0-6	3.0	5.0	5.0	4.0	6.0
3.1	商务	根据投标人提供的管理方案，包括①安全制度、②及时报告和流程闭环管理制度、③各级人员的管理制度、④项目部职责和人员岗位职责、⑤考勤和考核制度、⑥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、⑦问题整改与应急管理制度、⑧岗前培训制度、⑨物业档案管理制度、⑩服从和保密制度等10项管理制度，从组织架构是否完善健全，主要工作流程和闭环管理是否清晰合理等方面，进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏的，得2分。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	5.0
4.1	商务	根据投标人提供的物业管理区域保安服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4.2	商务	根据投标人提供的物业管理区域保洁服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	5.0	5.0	4.0	5.0

4.3	商务	根据投标人提供的物业管理区域工程服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0
4.4	商务	根据投标人提供的物业管理区域绿化养护方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.5	3.0	2.0	2.5
4.5	商务	根据投标人提供的物业管理区域空调、电梯日常养护维修方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	3.0
5.1	商务	根据投标人提供的岗位安排方案，包括管理人员及服务人员的构成情况及人员数量安排是否满足采购人的需求，是否具有针对性及全面性进行综合评分： ①方案完美满足采购人需求，人员编制完整、权责清晰、架构高效，各岗位人员数量安排合理的，得5分； ②方案满足采购人需求，人员编制较完整、权责清晰，各岗位人员数量安排较合理的，得4分； ③方案内容阐述简单，人员编制、权责、各岗位人数等方案一般的，得3分； ④方案无法满足采购人需求，人员编制不完整、权责不清、架构低效、各岗位人员安排不合理的，得2分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5.2	商务	项目经理要求： 1、具有大专学历的得1分，本科及以上学历的得2分，最高2分； 2、持有物业经理上岗证的，得2分； 3、从事物业管理工作5年及以上得2分，满3年得1分，最高得2分； 保安主管要求： 1、具有大专学历的得0.5分，本科及以上学历的得1分，最高得1分； 2、持有退伍证的得1分、持有保安证的得1分，最高得2分； 3、从事物业安保管理3年及以上得1分，满2年得0.5分，最高得1分； 保洁领班要求： 1、具有专科及以上学历的得1分； 注：以上人员须提供证书、工作经历和投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。	0-11	0.0	9.0	11.0	4.0	11.0
5.3	商务	①保安人员持有保安上岗证，每人每证得1分，最高得4分；具有退伍证的，每提供一个得1分，最高得4分。 ②拟派团队成员中：高配电工持有高压电工作业证得1分，具有建（构）筑物消防员证书得1分、具有电梯安全管理和作业证书得1分，最高得3分。 注：以上人员须提供证书、工作经历和在投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。同时须提供团队成员的清单包含姓名、年龄、身份证号码的统计表。	0-11	0.0	5.0	11.0	0.0	11.0

6.1	商务	根据投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及停电、停水、火灾等其他突发事件）时的应急预案及相应的措施进行综合评分： ①应急预案详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②应急预案合理、内容完整、可操作的，得4分； ③应急预案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④应急预案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
7.1	商务	投标人具备在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证资质，每个得1分，本项最高得3分。 注：提供相关证明材料并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
7.2	商务	根据投标人对项目部管理和支持情况，人员培训、绩效管理、质量管理等方案进行综合评分。 ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
8.1	商务	投标人自2021年1月以来（以合同签订时间为准），承担类似项目实施的经验情况，依照投标人提供的合同案例及发票证明，每提供一个项目得0.5分，最高2分。 注：提供合同原件、发票原件扫描件并加盖公章，不提供不得分。	0-2	0.0	1.5	2.0	0.0	2.0
合计			0-80	43.0	62.0	75.0	46.0	76.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：苍南县公安局2024年度物业服务（ZC2024007）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市方亚物业公司	浙江嘉城物业管理有限公司	温州吉美服务有限公司	宁波百宝箱物业管理有限公司	台州市亚太物业服务有限公司
1.1	商务	根据投标人针对本项目服务特点及服务质量标准制定的项目总体方案，包括①管理服务理念、②服务定位、③目标责任、④安全作业管理模式、⑤确保服务质量的各项措施、⑥保密意识和制度等6项内容，从方案是否科学合理、全面完善、符合采购人需求又切实可行等方面进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得6分； ②方案合理、内容完整、可操作的，得5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得4分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得3分。	0-6	3.0	5.0	6.0	3.0	5.0
2.1	商务	根据投标人针对本项目现状及需求的分析，并对项目特点、重点、难点的把握，提出解决方案或切实可行整改措施，进行分档评分： ①对需求了解非常透彻、全面，重点难点分析非常到位、阐述全面，能提出更优方案或工作思路，完全适用且优于本项目采购需求的，得6分； ②对需求了解，重点难点分析基本到位、阐述基本全面，适用本项目采购需求的，得5分； ③对需求了解一般，重点难点阐述简单，对本项目采购需求针对性不强，得4分； ④对需求不了解，重点难点分析不到位，不适用本项目采购需求，或无重点难点分析的，得3分。	0-6	3.0	4.0	5.0	3.0	4.0
3.1	商务	根据投标人提供的管理方案，包括①安全制度、②及时报告和流程闭环管理制度、③各级人员的管理制度、④项目部职责和人员岗位职责、⑤考勤和考核制度、⑥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、⑦问题整改与应急管理制度、⑧岗前培训制度、⑨物业档案管理制度、⑩服从和保密制度等10项管理制度，从组织架构是否完善健全，主要工作流程和闭环管理是否清晰合理等方面，进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏的，得2分。	0-5	3.0	4.0	5.0	3.0	4.0
4.1	商务	根据投标人提供的物业管理区域保安服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	2.0	3.0	4.0	3.0	3.0
4.2	商务	根据投标人提供的物业管理区域保洁服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	2.0	3.0	4.0	2.0	3.0

4.3	商务	根据投标人提供的物业管理区域工程服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	3.0	3.0	5.0	2.0	4.0
4.4	商务	根据投标人提供的物业管理区域绿化养护方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.5
4.5	商务	根据投标人提供的物业管理区域空调、电梯日常养护维修方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.0	2.5	2.0	2.5
5.1	商务	根据投标人提供的岗位安排方案，包括管理人员及服务人员的构成情况及人员数量安排是否满足采购人的需求，是否具有针对性及全面性进行综合评分： ①方案完美满足采购人需求，人员编制完整、权责清晰、架构高效，各岗位人员数量安排合理的，得5分； ②方案满足采购人需求，人员编制较完整、权责清晰，各岗位人员数量安排较合理的，得4分； ③方案内容阐述简单，人员编制、权责、各岗位人数等方案一般的，得3分； ④方案无法满足采购人需求，人员编制不完整、权责不清、架构低效、各岗位人员安排不合理的，得2分。	0-5	3.0	4.0	5.0	2.0	4.0
5.2	商务	项目经理要求： 1、具有大专学历的得1分，本科及以上学历的得2分，最高2分； 2、持有物业经理上岗证的，得2分； 3、从事物业管理工作5年及以上得2分，满3年得1分，最高得2分； 保安主管要求： 1、具有大专学历的得0.5分，本科及以上学历的得1分，最高得1分； 2、持有退伍证的得1分、持有保安证的得1分，最高得2分； 3、从事物业安保管理3年及以上得1分，满2年得0.5分，最高得1分； 保洁领班要求： 1、具有专科及以上学历的得1分； 注：以上人员须提供证书、工作经历和投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。	0-11	0.0	9.0	11.0	4.0	11.0
5.3	商务	①保安人员持有保安上岗证，每人每证得1分，最高得4分；具有退伍证的，每提供一个得1分，最高得4分。 ②拟派团队成员中：高配电工持有高压电工作业证得1分，具有建（构）筑物消防员证书得1分、具有电梯安全管理和作业证书得1分，最高得3分。 注：以上人员须提供证书、工作经历和在投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。同时须提供团队成员的清单包含姓名、年龄、身份证号码的统计表。	0-11	0.0	5.0	11.0	0.0	11.0

6.1	商务	根据投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及停电、停水、火灾等其他突发事件）时的应急预案及相应的措施进行综合评分： ①应急预案详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②应急预案合理、内容完整、可操作的，得4分； ③应急预案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④应急预案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	3.0	3.0	4.0	2.0	4.0
7.1	商务	投标人具备在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证资质，每个得1分，本项最高得3分。 注：提供相关证明材料并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
7.2	商务	根据投标人对项目部管理和支持情况，人员培训、绩效管理、质量管理等方案进行综合评分。 ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	2.0	4.0	5.0	2.0	4.0
8.1	商务	投标人自2021年1月以来（以合同签订时间为准），承担类似项目实施的经验情况，依照投标人提供的合同案例及发票证明，每提供一个项目得0.5分，最高2分。 注：提供合同原件、发票原件扫描件并加盖公章，不提供不得分。	0-2	0.0	1.5	2.0	0.0	2.0
合计			0-80	31.0	55.5	75.5	33.0	67.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：苍南县公安局2024年度物业服务（ZC2024007）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市方亚物业公司	浙江嘉城物业管理有限公司	温州吉美服务有限公司	宁波百宝箱物业管理有限公司	台州市亚太物业服务有限公司
1.1	商务	根据投标人针对本项目服务特点及服务质量标准制定的项目总体方案，包括①管理服务理念、②服务定位、③目标责任、④安全作业管理模式、⑤确保服务质量的各项措施、⑥保密意识和制度等6项内容，从方案是否科学合理、全面完善、符合采购人需求又切实可行等方面进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得6分； ②方案合理、内容完整、可操作的，得5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得4分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得3分。	0-6	4.0	4.0	5.0	3.0	4.0
2.1	商务	根据投标人针对本项目现状及需求的分析，并对项目特点、重点、难点的把握，提出解决方案或切实可行整改措施，进行分档评分： ①对需求了解非常透彻、全面，重点难点分析非常到位、阐述全面，能提出更优方案或工作思路，完全适用且优于本项目采购需求的，得6分； ②对需求了解，重点难点分析基本到位、阐述基本全面，适用本项目采购需求的，得5分； ③对需求了解一般，重点难点阐述简单，对本项目采购需求针对性不强，得4分； ④对需求不了解，重点难点分析不到位，不适用本项目采购需求，或无重点难点分析的，得3分。	0-6	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0
3.1	商务	根据投标人提供的管理方案，包括①安全制度、②及时报告和流程闭环管理制度、③各级人员的管理制度、④项目部职责和人员岗位职责、⑤考勤和考核制度、⑥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、⑦问题整改与应急管理制度、⑧岗前培训制度、⑨物业档案管理制度、⑩服从和保密制度等10项管理制度，从组织架构是否完善健全，主要工作流程和闭环管理是否清晰合理等方面，进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4.1	商务	根据投标人提供的物业管理区域保安服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	4.0
4.2	商务	根据投标人提供的物业管理区域保洁服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0

4.3	商务	根据投标人提供的物业管理区域工程服务方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0
4.4	商务	根据投标人提供的物业管理区域绿化养护方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.5
4.5	商务	根据投标人提供的物业管理区域空调、电梯日常养护维修方案进行综合评分： ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得3分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得2.5分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得2分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得1分。	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.5
5.1	商务	根据投标人提供的岗位安排方案，包括管理人员及服务人员的构成情况及人员数量安排是否满足采购人的需求，是否具有针对性及全面性进行综合评分： ①方案完美满足采购人需求，人员编制完整、权责清晰、架构高效，各岗位人员数量安排合理的，得5分； ②方案满足采购人需求，人员编制较完整、权责清晰，各岗位人员数量安排较合理的，得4分； ③方案内容阐述简单，人员编制、权责、各岗位人数等方案一般的，得3分； ④方案无法满足采购人需求，人员编制不完整、权责不清、架构低效、各岗位人员安排不合理的，得2分。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	4.0
5.2	商务	项目经理要求： 1、具有大专学历的得1分，本科及以上学历的得2分，最高2分； 2、持有物业经理上岗证的，得2分； 3、从事物业管理工作5年及以上得2分，满3年得1分，最高得2分； 保安主管要求： 1、具有大专学历的得0.5分，本科及以上学历的得1分，最高得1分； 2、持有退伍证的得1分、持有保安证的得1分，最高得2分； 3、从事物业安保管理3年及以上得1分，满2年得0.5分，最高得1分； 保洁领班要求： 1、具有专科及以上学历的得1分； 注：以上人员须提供证书、工作经历和投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。	0-11	0.0	9.0	11.0	4.0	11.0
5.3	商务	①保安人员持有保安上岗证，每人每证得1分，最高得4分；具有退伍证的，每提供一个得1分，最高得4分。 ②拟派团队成员中：高配电工持有高压电工作业证得1分，具有建（构）筑物消防员证书得1分、具有电梯安全管理和作业证书得1分，最高得3分。 注：以上人员须提供证书、工作经历和在投标截止时间前在本单位近三个月内任意一个月缴纳社保证明的扫描件，未提供的不得分。同时须提供团队成员的清单包含姓名、年龄、身份证号码的统计表。	0-11	0.0	5.0	11.0	0.0	11.0

6.1	商务	根据投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及停电、停水、火灾等其他突发事件）时的应急预案及相应的措施进行综合评分： ①应急预案详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②应急预案合理、内容完整、可操作的，得4分； ③应急预案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④应急预案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	2.0	3.0	4.0	3.0	3.0
7.1	商务	投标人具备在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证资质，每个得1分，本项最高得3分。 注：提供相关证明材料并加盖公章，不提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
7.2	商务	根据投标人对项目部管理和支持情况，人员培训、绩效管理、质量管理等方案进行综合评分。 ①方案符合采购人需求、详实、内容新颖、操作性强的，得5分； ②方案基本符合采购人需求、合理、内容完整、可操作的，得4分； ③方案内容阐述简单、可操作性一般的，得3分； ④方案粗糙、内容缺漏、操作性差的，得2分。	0-5	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0
8.1	商务	投标人自2021年1月以来（以合同签订时间为准），承担类似项目实施的经验情况，依照投标人提供的合同案例及发票证明，每提供一个项目得0.5分，最高2分。 注：提供合同原件、发票原件扫描件并加盖公章，不提供不得分。	0-2	0.0	1.5	2.0	0.0	2.0
合计			0-80	40.0	57.5	72.0	40.0	67.0

专家（签名）：