

## 技术商务资信评分明细（陆善根）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	2	2	4
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0.5	0.5	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	4	4	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	31.5	32.5	90

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（郑碧芳）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	3
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	2.5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆放及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	2	2	3
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	1.5	2.5
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0.5	0.5	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	3	3	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	30.5	31.5	80.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（王健华）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	2	2	4
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	0	2	3
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0	0	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	4	3	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2



20	商务 资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务 资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务 资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务 资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务 资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	26.5	30.5	90

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（洪敢）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	2.5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	3	3	3
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1.5	2
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2.5	1.5	2.5

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0.5	0.5	0.5
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	5	5	5
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	39	40	74.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（沈锦杰）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	3	2	4
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2.5	2.5
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	3	3	3
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0	0	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	5	4	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	40.5	40	88.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（汤敏华）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	0.5	1	2.5
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	3	3	3
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2.5	3
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	2	2	3
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5



10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2.5	3
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1.5	2	2.5
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2.5	3
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	2.5
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	1	0	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	4	5	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。(符合得2分,不符合不得分) 注:须提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函;提供相关证明材料,原件备查;否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄55周岁(含)以下,具有本科及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉)(符合得5分,不符合不得分)、具有类似办公大楼工程经理经验,20万方以上(含)的得3分,15万方以上(含)20万方以下(不含)的得1分,15万方以下(不含)的得0.5分;拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格(三级及以上),每人得1分,最高得2分。(10分) 注:须提供工程主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录;提供相关证明材料,原件备查;否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄36周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验(符合得2分,不符合不得分,提供相关证明材料,原件备查;否则不得分);12个前台客服人员具有大专及以上学历,年龄35周岁(含)以下,取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证(符合得5分,不符合不得分)。(7分) 注:须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函;提供相关证明材料,原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况(每项得1分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例(1分):投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况,根据合同和用户验收报告(或用户其他反馈材料)项目实例证明。类似办公大楼(至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容)已实施的项目案例,每一个案例得0.25分,最高1分;未按要求提供完整材料的,不得分;一个单位分年度多次签订的案例,计入1个案例;同一个项目,分两期或以上建设完成的,计入1个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	35	41	84.5

专家(签名):

## 技术商务资信评分明细（周兴兵）

项目名称：杭州市市民中心行政区物业管理服务采购项目（HZZFCG-2022-226）- 标项1

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	万园物业（浙江）有限公司	上海保康物业管理服务有限公司	绿城物业服务集团有限公司
1	商务资信	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，须结合本项目保密性、安全性特点，提出有针对性的，切实可行的方案（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；投标方案提出文明服务的计划及承诺（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
2	商务资信	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分）	0-5	2.5	2.5	5
3	商务资信	保洁管理与服务方案。方案包括物业服务区域内的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
4	商务资信	绿化管理与服务方案。方案包括物业服务区域内树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理，室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	2	3
5	商务资信	楼座前台服务方案。方案包括物业服务区域内来人来访的通报，楼座维修维护电话反馈信息收集处理、信息咨询，外来残障人员服务等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
6	商务资信	高（低）压线路、照明及供电设备管理维护方案。方案包括区域内的变压器、高低压配电柜、能源监控管理系统、楼层配电间低压配电柜、设备机房电气控制柜、疏散指示系统、大厅电动遮阳卷帘、电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉（专项维保除外）、水泵、排污泵等低电压用电设施进行日常管理和维护、维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。（4分）	0-4	2	2	4
7	商务资信	弱电系统管理维护方案。方案包括协助做好物业服务区域内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统、显示屏系统、有线电视系统、弱电井道（涉密除外）等日常管理，确保各系统正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
8	商务资信	给排水设备运行维护方案。方案包括服务区域内给排水系统设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
9	商务资信	空调系统运行维护方案。方案包括物业服务区域内所有空调系统的日常养护维修（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3

10	商务 资信	石材日常维护方案。方案包括物业服务区域内大楼内地面、立面石材的修补、晶面处理等各项养护服务，所需费用全部包含在本次物业服务费中（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
11	商务 资信	电梯管理维护方案。方案包括物业服务区域内电梯专业维保及日常管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
12	商务 资信	房屋及设备设施日常养护和巡查维修方案。方案包括物业服务区域内所有房屋及相关设备设施的日常养护和巡查维修。主要包括但不限于：大楼办公楼(区)房屋地面、墙面、台面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、卫生洁具、大厅大面积玻璃顶、外墙幕墙、各类设备及管道、室内外标识标牌、室外栏杆、扶手及钢架、室外铺装及道路等（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
13	商务 资信	消防设备维护方案。方案包括服务区域内所有的消防设备的维保、维修和管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	2	3
14	商务 资信	设备机房标准化管理方案。方案包括设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）、能源中心等设备机房的标准化管理（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；实案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	2	1	3
15	商务 资信	重大活动保障方案。根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；能保证活动期间全过程值班，满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（3分）	0-3	1	1	3
16	商务 资信	物业管理服务企业智能化管理水平（1分）：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，并提供相关专利或软件开发合同证明资料（完全符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分）。（1分）	0-1	0	0	1
17	商务 资信	应急预案（4分）：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解各类纠纷、消防、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。（4分） 疫情防控方案（3分）：物业服务区域内疫情应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求。应急小组健全、消杀措施得力、处置流程规范视为符合采购需求。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。（3分）	0-7	3	3	7
18	商务 资信	项目经理截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下、具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证、取得工程师（建筑工程）或三级及以上智能楼宇管理员职业资格（符合得3分，不符合不得分）；具有类似办公大楼物业项目经理经验，20万方以上（含）的得3分；15万方以上（含）20万方以下（不含）的得1分，15万方以下（不含）的得0.5分（不重复计分，最高得3分）。（6分）； 注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-6	0	0	6
19	商务 资信	保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有类似办公大楼物业项目经理经验（符合得2分，不符合不得分）。（1分） 注：须提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2

20	商务资信	绿化主管截止投标截止时间年龄 <b>45</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级、具有类似办公大楼物业项目经理经验。（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分） 注：须提供绿化主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-2	0	0	2
21	商务资信	工程主管截止投标截止时间年龄 <b>55</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉）（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）、具有类似办公大楼工程经理经验， <b>20</b> 万方以上（含）的得 <b>3</b> 分， <b>15</b> 万方以上（含） <b>20</b> 万方以下（不含）的得 <b>1</b> 分， <b>15</b> 万方以下（不含）的得 <b>0.5</b> 分；拟派工程人员取得智能楼宇管理员职业资格（三级及以上），每人得 <b>1</b> 分，最高得 <b>2</b> 分。（ <b>10</b> 分） 注：须提供工程主管在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。	0-10	0	0	10
22	商务资信	客服主管截止投标截止时间年龄 <b>36</b> 周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证、具有类似办公大楼客服服务经验（符合得 <b>2</b> 分，不符合不得分，提供相关证明材料，原件备查；否则不得分）； <b>12</b> 个前台客服人员具有大专及以上学历，年龄 <b>35</b> 周岁（含）以下，取得 <b>HeartSaver First Aid CPR AED</b> 急救员证书或红十字救护员证（符合得 <b>5</b> 分，不符合不得分）。（ <b>7</b> 分） 注：须提供上述客服主管及前台客服人员在投标人单位连续 <b>6</b> 个月社保缴纳记录或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函；提供相关证明材料，原件备查。	0-7	0	0	7
23	商务资信	投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、售后服务认证、信息安全管理体系认证证书情况（每项得 <b>1</b> 分），提供扫描件。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。）	0-6	2	3	6
24	商务资信	投人类似项目建设的案例（ <b>1</b> 分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似办公大楼物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似办公大楼（至少包含保洁、绿化、设备设施维护服务或者工程服务等等内容）已实施的项目案例，每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高 <b>1</b> 分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入 <b>1</b> 个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入 <b>1</b> 个案例。	0-1	1	1	1
合计			0-90	28.5	29.5	90

专家（签名）：