

技术商务评分明细（专家1）

项目名称： 杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处大楼综合物业服务采购项目（XH ZFCG-2024-G-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州振南物业服务有限公司	杭州磐石物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司
1	技术	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，并有切实可行的方案；投标方案提出的保密、安全、文明服务计划及承诺切实可行。完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0
2	技术	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、卫生间、走廊等公共区域的卫生保洁方案；②大楼外道路、停车场、绿地、垃圾房等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁方案；④“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”环境卫生的保洁方案；⑥值班室床上用品定期清洗，卫生打扫。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1.5分；基本符合需求，每一项得0.5分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	8.0	5.0	9.0	9.0
4	技术	化粪池清理服务方案：做好本项目区域内3个化粪池的清理工作，做到及时及清理，确保不堵不漏。 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和要求，方案详尽、设备齐全、措施合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①对保安人员上岗必备要求的管理；②安保24小时值班制度；③保安岗位职责；④对机关单位安保工作规律特点的分析以及对一般及突发事件处理预案；⑤巡逻检查工作计划；⑥对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑情况及时上报，大楼安全维护保障的工作方案；⑦对出入大楼物品的管理方案，严禁危险品进入大楼；⑧对停车管理及非机动车管理的工作方案；⑨大楼和规划红线范围内夜间安全工作，对大楼内重点部位定时巡查，对大楼进出通道上锁情况巡查及人员进出登记的工作方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合需求，每一项得1分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得18分。	0-18	16.0	9.0	15.0	17.0
6	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；②粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地排、地板平整不起壳、无缺损，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患，发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，该项不提供或者不符合要求的不得分，最高得5分。	0-5	5.0	4.5	5.0	5.0
7	技术	给排水设备运行维护方案：包括对室内外给排水系统的设备设施及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
8	技术	供电设备管理维护方案：包括对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常巡查、管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
9	技术	绿化养护服务方案： (1) 包括①安排项目经理负责每日绿化巡视工作，根据季节和植物生长情况不定期巡查、养护，发现有异常情况及时处理；②春秋两季进行喷药、施肥，绿植区域的消杀；③建立绿化养护计划；④浇灌和修剪作业；⑤做好防台防冰冻虫害措施；⑥对因养护不力缺损的绿植进行补种。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。 (2) 对重点树木（两颗罗汉松）的养护和管理，保障其存活率，提出针对性的方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-5	3.0	1.5	3.0	3.0
10	技术	(1) 物业管理区域内综合会议、培训、活动方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的劳动服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。 (2) 投标人承诺负责街道的报刊杂志书信邮件接收及分发。 提供承诺函，承诺得1分，不承诺不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0

11	技术	应急预案：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①各类纠纷；②消防；③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，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0
12	技术	总人员配置：项目服务团队成员岗位配置在满足招标文件采购需求（总人数不少于20人），其中，项目经理1人，会务兼客服2人，保洁不少于7人（含保洁主管1人），工程维修不少于1人、保安不少于9人（包括保安主管1人）。即物业项目经理、工程维修人员、保洁及保安的岗位团队成员人数都要保持人数不低于各岗位要求。提供承诺函，提供得2分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	项目经理：50岁（含）以下，本科及以上学历，具有5年及以上物业管理服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
14	技术	(1) 保安主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 (2) 保安员：50岁及以下，高中及以上学历；有2年及以上从事相关服务经验，须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件。八人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0
15	技术	保洁主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 保洁员：55岁（及）以下，初中及以上学历，有1年及以上从事相关服务经验；六人完全符合以上要求的得3分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
16	技术	会议兼客服：年龄40岁（含）以下，本科及以上学历，具有2年及以上会务保障经验。每名人员须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（2人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣2分，最高得4分）。	0-4	4.0	0.0	2.0	4.0
17	技术	工程维修人员：男性，年龄50岁（含）以下，大专及以上学历，从事本专业技术工作5年及以上服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（完全符合的得2分，一项不符合或不提供不得分）。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
18	技术	绿化管理员：具有5年以上绿化养护修剪经验，提供工作经验证明，完全符合的得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
19	技术	团队稳定情况：包括①保持本项目服务人员的稳定，不可频繁调整；如有人员调整须提前向采购人说明情况，获得采购人同意方可实施调整；②对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
20	技术	办公用品及保洁工具配置情况：配置合理、齐全、实用，方案详细完善满足采购需求的视为符合。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	培训管理方案： 提供对所有管理服务人员在服务期间按岗位定期短期培训、集中培训的方案。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； 供应商员工上岗前培训制度情况。内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
22	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：自2021年1月1日起成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同、付款凭证或用户其他反馈材料等项目实例证明，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	1.0	0.0	1.0	1.0
23	商务	投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且体系认证证书须在有效期内（提供“国家认证认可监督管理委员会信息中心查询截图”及有效证书复印件加盖公章），每个证书得1分，不提供不得分，最高得3分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0
合计			0-90	85.0	43.0	83.0	87.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称： 杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处大楼综合物业服务采购项目（XHZFCG-2024-G-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州涛涛环境工程有限公司	杭州振南物业服务有限公司	杭州磐石物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司
1	技术	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，并有切实可行的方案；投标方案提出的保密、安全、文明服务计划及承诺切实可行。完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.5	3.0	1.5
2	技术	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、卫生间、走廊等公共区域的卫生保洁方案；②大楼外道路、停车场、绿地、垃圾房等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁方案；④“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”环境卫生的保洁方案；⑥值班室床上用品定期清洗，卫生打扫。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1.5分；基本符合需求，每一项得0.5分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	9.0	4.5	9.0	8.5
4	技术	化粪池清理服务方案：做好本项目区域内3个化粪池的清理工作，做到及满及清理，确保不堵不满。 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和要求，方案详尽、设备齐全、措施合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①对保安人员上岗必备要求的管理；②安保24小时值班制度；③保安岗位职责；④对机关单位安保工作规律特点的分析以及对一般及突发事件处理预案；⑤巡逻检查工作计划；⑥对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑情况及时上报，大楼安全维护保障的工作方案；⑦对出入大楼物品的管理方案，严禁危险品进入大楼；⑧对停车管理及非机动车管理的工作方案；⑨大楼和规划红线范围内夜间安全工作，对大楼内重点部位定时巡查，对大楼进出通道上锁情况巡查及人员进出登记的工作方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合需求，每一项得1分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得18分。	0-18	18.0	9.0	18.0	18.0
6	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；②粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患，发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，该项不提供或者不符合要求的不得分，最高得5分。	0-5	4.5	2.5	5.0	4.5
7	技术	给排水设备运行维护方案：包括对室内外给排水系统的设备设施及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
8	技术	供电设备管理维护方案：包括对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常巡查、管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
9	技术	绿化养护服务方案： (1) 包括①安排项目经理负责每日绿化巡视工作，根据季节和植物生长情况不定期巡查、养护，发现有异常情况及时处理；②春秋两季进行喷药、施肥，绿植区域的消杀；③建立绿化养护计划；④浇灌和修剪作业；⑤做好防台防冰冻虫害措施；⑥对因养护不力缺损的绿植进行补种。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。 (2) 对重点树木（两颗罗汉松）的养护和管理，保障其存活率，提出针对性的方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-5	5.0	1.5	5.0	5.0
10	技术	(1) 物业管理区域内综合会议、培训、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的劳动服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。 (2) 投标人承诺负责街道的报刊杂志书信邮件接收及分发。 提供承诺函，承诺得1分，不承诺不得分。	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0

11	技术	应急预案：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①各类纠纷；②消防；③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，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	2.5
12	技术	总人员配置：项目服务团队成员岗位配置在满足招标文件采购需求（总人数不少于20人），其中，项目经理1人，会务兼客服2人，保洁不少于7人（含保洁主管1人），工程维修不少于1人、保安不少于9人（包括保安主管1人）。即物业项目经理、工程维修人员、保洁及保安的岗位团队成员人数都要保持人数不低于各岗位要求。提供承诺函，提供得2分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	项目经理：50岁（含）以下，本科及以上学历，具有5年及以上物业管理服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
14	技术	(1) 保安主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 (2) 保安员：50岁及以下，高中及以上学历；有2年及以上从事相关服务经验，须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件。八人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0
15	技术	保洁主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 保洁员：55岁（及）以下，初中及以上学历，有1年及以上从事相关服务经验；六人完全符合以上要求的得3分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
16	技术	会议兼客服：年龄40岁（含）以下，本科及以上学历，具有2年及以上会务保障经验。每名人员须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（2人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣2分，最高得4分）。	0-4	4.0	0.0	2.0	4.0
17	技术	工程维修人员：男性，年龄50岁（含）以下，大专及以上学历，从事本专业技术工作5年及以上服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（完全符合的得2分，一项不符合或不提供不得分）。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
18	技术	绿化管理员：具有5年以上绿化养护修剪经验，提供工作经验证明，完全符合的得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
19	技术	团队稳定情况：包括①保持本项目服务人员的稳定，不可频繁调整；如有人员调整须提前向采购人说明情况，获得采购人同意方可实施调整；②对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0
20	技术	办公用品及保洁工具配置情况：配置合理、齐全、实用，方案详细完善满足采购需求的视为符合。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	培训管理方案： 提供对所有管理服务人员在服务期间按岗位定期短期培训、集中培训的方案。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； 供应商员工上岗前培训制度情况。内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
22	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：自2021年1月1日起成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同、付款凭证或用户其他反馈材料等项目实例证明，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	1.0	0.0	1.0	1.0
23	商务	投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且体系认证证书须在有效期内（提供“国家认证认可监督管理委员会信息中心查询截图”及有效证书复印件加盖公章），每个证书得1分，不提供不得分，最高得3分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0
合计			0-90	89.5	35.5	88.0	85.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称： 杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处大楼综合物业服务采购项目（XHZFCG-2024-G-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州涛涛环境工程有限公司	杭州振南物业服务有限公司	杭州磐石物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司
1	技术	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，并有切实可行的方案；投标方案提出的保密、安全、文明服务计划及承诺切实可行。完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
2	技术	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、卫生间、走廊等公共区域的卫生保洁方案；②大楼外道路、停车场、绿地、垃圾房等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁方案；④“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”环境卫生的保洁方案；⑥值班室床上用品定期清洗，卫生打扫。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1.5分；基本符合需求，每一项得0.5分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	8.0	3.0	7.0	7.0
4	技术	化粪池清理服务方案：做好本项目区域内3个化粪池的清理工作，做到及满及清理，确保不堵不满。 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和要求，方案详尽、设备齐全、措施合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①对保安人员上岗必备要求的管理；②安保24小时值班制度；③保安岗位职责；④对机关单位安保工作规律特点的分析以及对一般及突发事件处理预案；⑤巡逻检查工作计划；⑥对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑情况及时上报，大楼安全维护保障的工作方案；⑦对出入大楼物品的管理方案，严禁危险品进入大楼；⑧对停车管理及非机动车管理的工作方案；⑨大楼和规划红线范围内夜间安全工作，对大楼内重点部位定时巡查，对大楼进出通道上锁情况巡查及人员进出登记的工作方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合需求，每一项得1分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得18分。	0-18	16.0	10.0	16.0	16.0
6	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；②粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患，发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，该项不提供或者不符合要求的不得分，最高得5分。	0-5	4.0	2.5	4.5	4.5
7	技术	给排水设备运行维护方案：包括对室内外给排水系统的设备设施及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
8	技术	供电设备管理维护方案：包括对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常巡查、管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
9	技术	绿化养护服务方案： (1) 包括①安排项目经理负责每日绿化巡视工作，根据季节和植物生长情况不定期巡查、养护，发现有异常情况及时处理；②春秋两季进行喷药、施肥，绿植区域的消杀；③建立绿化养护计划；④浇灌和修剪作业；⑤做好防台防冰冻虫害措施；⑥对因养护不力缺损的绿植进行补种。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。 (2) 对重点树木（两颗罗汉松）的养护和管理，保障其存活率，提出针对性的方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-5	4.0	2.5	4.0	4.0
10	技术	(1) 物业管理区域内综合会议、培训、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的劳动服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。 (2) 投标人承诺负责街道的报刊杂志书信邮件接收及分发。 提供承诺函，承诺得1分，不承诺不得分。	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0

11	技术	应急预案：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①各类纠纷；②消防；③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，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0
12	技术	总人员配置：项目服务团队成员岗位配置在满足招标文件采购需求（总人数不少于20人），其中，项目经理1人，会务兼客服2人，保洁不少于7人（含保洁主管1人），工程维修不少于1人、保安不少于9人（包括保安主管1人）。即物业项目经理、工程维修人员、保洁及保安的岗位团队成员人数都要保持人数不低于各岗位要求。提供承诺函，提供得2分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	项目经理：50岁（含）以下，本科及以上学历，具有5年及以上物业管理服务经验。须提供该员工①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
14	技术	(1) 保安主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 (2) 保安员：50岁及以下，高中及以上学历；有2年及以上从事相关服务经验，须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件。八人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0
15	技术	保洁主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 保洁员：55岁（及）以下，初中及以上学历，有1年及以上从事相关服务经验；六人完全符合以上要求的得3分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
16	技术	会议兼客服：年龄40岁（含）以下，本科及以上学历，具有2年及以上会务保障经验。每名人员须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（2人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣2分，最高得4分）。	0-4	4.0	0.0	2.0	4.0
17	技术	工程维修人员：男性，年龄50岁（含）以下，大专及以上学历，从事本专业技术工作5年及以上服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（完全符合的得2分，一项不符合或不提供不得分）。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
18	技术	绿化管理员：具有5年以上绿化养护修剪经验，提供工作经验证明，完全符合的得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
19	技术	团队稳定情况：包括①保持本项目服务人员的稳定，不可频繁调整；如有人员调整须提前向采购人说明情况，获得采购人同意方可实施调整；②对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
20	技术	办公用品及保洁工具配置情况：配置合理、齐全、实用，方案详细完善满足采购需求的视为符合。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	培训管理方案： 提供对所有管理服务人员在服务期间按岗位定期短期培训、集中培训的方案。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； 供应商员工上岗前培训制度情况。内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
22	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：自2021年1月1日起成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同、付款凭证或用户其他反馈材料等项目实例证明，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	1.0	0.0	1.0	1.0
23	商务	投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且体系认证证书须在有效期内（提供“国家认证认可监督管理委员会信息中心查询截图”及有效证书复印件加盖公章），每个证书得1分，不提供不得分，最高得3分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0
合计			0-90	85.0	38.5	82.5	84.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称： 杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处大楼综合物业服务采购项目（XHZFCG-2024-G-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州涛涛环境工程有限公司	杭州振南物业服务有限公司	杭州磐石物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司
1	技术	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，并有切实可行的方案；投标方案提出的保密、安全、文明服务计划及承诺切实可行。完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0
2	技术	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、卫生间、走廊等公共区域的卫生保洁方案；②大楼外道路、停车场、绿地、垃圾房等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁方案；④“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”环境卫生的保洁方案；⑥值班室床上用品定期清洗，卫生打扫。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1.5分；基本符合需求，每一项得0.5分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	8.5	4.0	8.0	8.0
4	技术	化粪池清理服务方案：做好本项目区域内3个化粪池的清理工作，做到及满及清理，确保不堵不满。 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和要求，方案详尽、设备齐全、措施合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①对保安人员上岗必备要求的管理；②安保24小时值班制度；③保安岗位职责；④对机关单位安保工作规律特点的分析以及对一般及突发事件处理预案；⑤巡逻检查工作计划；⑥对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑情况及时上报，大楼安全维护保障的工作方案；⑦对出入大楼物品的管理方案，严禁危险品进入大楼；⑧对停车管理及非机动车管理的工作方案；⑨大楼和规划红线范围内夜间安全工作，对大楼内重点部位定时巡查，对大楼进出通道上锁情况巡查及人员进出登记的工作方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合需求，每一项得1分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得18分。	0-18	17.0	10.0	17.0	17.0
6	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；②粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患，发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，该项不提供或者不符合要求的不得分，最高得5分。	0-5	4.5	3.0	4.0	4.5
7	技术	给排水设备运行维护方案：包括对室内外给排水系统的设备设施及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
8	技术	供电设备管理维护方案：包括对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常巡查、管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
9	技术	绿化养护服务方案： (1) 包括①安排项目经理负责每日绿化巡视工作，根据季节和植物生长情况不定期巡查、养护，发现有异常情况及时处理；②春秋两季进行喷药、施肥，绿植区域的消杀；③建立绿化养护计划；④浇灌和修剪作业；⑤做好防台防冰冻虫害措施；⑥对因养护不力缺损的绿植进行补种。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。 (2) 对重点树木（两颗罗汉松）的养护和管理，保障其存活率，提出针对性的方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-5	5.0	1.5	5.0	5.0
10	技术	(1) 物业管理区域内综合会议、培训、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的劳动服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。 (2) 投标人承诺负责街道的报刊杂志书信邮件接收及分发。 提供承诺函，承诺得1分，不承诺不得分。	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0

11	技术	应急预案：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①各类纠纷；②消防；③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，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0	2.0	2.5	3.0
12	技术	总人员配置：项目服务团队成员岗位配置在满足招标文件采购需求（总人数不少于20人），其中，项目经理1人，会务兼客服2人，保洁不少于7人（含保洁主管1人），工程维修不少于1人、保安不少于9人（包括保安主管1人）。即物业项目经理、工程维修人员、保洁及保安的岗位团队成员人数都要保持人数不低于各岗位要求。提供承诺函，提供得2分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	项目经理：50岁（含）以下，本科及以上学历，具有5年及以上物业管理服务经验。须提供该员工①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
14	技术	(1) 保安主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 (2) 保安员：50岁及以下，高中及以上学历；有2年及以上从事相关服务经验，须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件。八人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0
15	技术	保洁主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 保洁员：55岁（及）以下，初中及以上学历，有1年及以上从事相关服务经验；六人完全符合以上要求的得3分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
16	技术	会议兼客服：年龄40岁（含）以下，本科及以上学历，具有2年及以上会务保障经验。每名人员须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（2人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣2分，最高得4分）。	0-4	4.0	0.0	2.0	4.0
17	技术	工程维修人员：男性，年龄50岁（含）以下，大专及以上学历，从事本专业技术工作5年及以上服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（完全符合的得2分，一项不符合或不提供不得分）。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
18	技术	绿化管理员：具有5年以上绿化养护修剪经验，提供工作经验证明，完全符合的得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
19	技术	团队稳定情况：包括①保持本项目服务人员的稳定，不可频繁调整；如有人员调整须提前向采购人说明情况，获得采购人同意方可实施调整；②对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
20	技术	办公用品及保洁工具配置情况：配置合理、齐全、实用，方案详细完善满足采购需求的视为符合。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	培训管理方案： 提供对所有管理服务人员在服务期间按岗位定期短期培训、集中培训的方案。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； 供应商员工上岗前培训制度情况。内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
22	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：自2021年1月1日起成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同、付款凭证或用户其他反馈材料等项目实例证明，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	1.0	0.0	1.0	1.0
23	商务	投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且体系认证证书须在有效期内（提供“国家认证认可监督管理委员会信息中心查询截图”及有效证书复印件加盖公章），每个证书得1分，不提供不得分，最高得3分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0
合计			0-90	87.0	40.5	84.5	87.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称： 杭州市西湖区人民政府翠苑街道办事处大楼综合物业服务采购项目（XHZFCG-2024-G-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海涛环境工程有限公司	杭州振南物业服务有限公司	杭州磐石物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司
1	技术	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，并有切实可行的方案；投标方案提出的保密、安全、文明服务计划及承诺切实可行。完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.5	3.0	3.0
2	技术	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①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、卫生间、走廊等公共区域的卫生保洁方案；②大楼外道路、停车场、绿地、垃圾房等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁方案；④“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”环境卫生的保洁方案；⑥值班室床上用品定期清洗，卫生打扫。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1.5分；基本符合需求，每一项得0.5分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	9.0	3.5	9.0	7.5
4	技术	化粪池清理服务方案：做好本项目区域内3个化粪池的清理工作，做到及满及清理，确保不堵不满。 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和要求，方案详尽、设备齐全、措施合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①对保安人员上岗必备要求的管理；②安保24小时值班制度；③保安岗位职责；④对机关单位安保工作规律特点的分析以及对一般及突发事件处理预案；⑤巡逻检查工作计划；⑥对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑情况及时上报，大楼安全维护保障的工作方案；⑦对出入大楼物品的管理方案，严禁危险品进入大楼；⑧对停车管理及非机动车管理的工作方案；⑨大楼和规划红线范围内夜间安全工作，对大楼内重点部位定时巡查，对大楼进出通道上锁情况巡查及人员进出登记的工作方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合需求，每一项得1分；该项不提供或者不符合要求的，该项不得分，最高得18分。	0-18	18.0	9.0	18.0	12.0
6	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；②粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患，发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，该项不提供或者不符合要求的不得分，最高得5分。	0-5	3.0	2.5	4.5	2.5
7	技术	给排水设备运行维护方案：包括对室内外给排水系统的设备设施及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5
8	技术	供电设备管理维护方案：包括对供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常巡查、管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。	0-3	1.5	1.5	3.0	3.0
9	技术	绿化养护服务方案： (1) 包括①安排项目经理负责每日绿化巡视工作，根据季节和植物生长情况不定期巡查、养护，发现有异常情况及时处理；②春秋两季进行喷药、施肥，绿植区域的消杀；③建立绿化养护计划；④浇灌和修剪作业；⑤做好防台防冰冻虫害措施；⑥对因养护不力缺损的绿植进行补种。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得3分，基本符合得1.5分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得3分。 (2) 对重点树木（两颗罗汉松）的养护和管理，保障其存活率，提出针对性的方案。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，基本符合得1分，不提供或者不符合要求的不得分，最高得2分。	0-5	5.0	1.5	5.0	5.0
10	技术	(1) 物业管理区域内综合会议、培训、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的劳动服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。 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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。 (2) 投标人承诺负责街道的报刊杂志书信邮件接收及分发。 提供承诺函，承诺得1分，不承诺不得分。	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0

11	技术	应急预案：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①各类纠纷；②消防；③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，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	1.5	1.0	2.5	1.5
12	技术	总人员配置：项目服务团队成员岗位配置在满足招标文件采购需求（总人数不少于20人），其中，项目经理1人，会务兼客服2人，保洁不少于7人（含保洁主管1人），工程维修不少于1人、保安不少于9人（包括保安主管1人）。即物业项目经理、工程维修人员、保洁及保安的岗位团队成员人数都要保持人数不低于各岗位要求。提供承诺函，提供得2分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	项目经理：50岁（含）以下，本科及以上学历，具有5年及以上物业管理服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
14	技术	(1) 保安主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 (2) 保安员：50岁及以下，高中及以上学历；有2年及以上从事相关服务经验，须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件。八人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0
15	技术	保洁主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，有2年及以上从事相关服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③社保缴纳证明、④工作经验证明等文件；完全符合以上要求的得1分，一项不符合或不提供不得分。 保洁员：55岁（及）以下，初中及以上学历，有1年及以上从事相关服务经验；六人完全符合以上要求的得3分，一人不符合或不提供证明材料扣0.5分，扣完为止。	0-4	4.0	0.0	4.0	4.0
16	技术	会议兼客服：年龄40岁（含）以下，本科及以上学历，具有2年及以上会务保障经验。每名人员须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（2人完全符合以上要求的得4分，一人不符合或不提供证明材料扣2分，最高得4分）。	0-4	4.0	0.0	2.0	4.0
17	技术	工程维修人员：男性，年龄50岁（含）以下，大专及以上学历，从事本专业技术工作5年及以上服务经验。须提供①身份证、②毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、③工作经验证明、④社保缴纳证明（完全符合的得2分，一项不符合或不提供不得分）。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0
18	技术	绿化管理员：具有5年以上绿化养护修剪经验，提供工作经验证明，完全符合的得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
19	技术	团队稳定情况：包括①保持本项目服务人员的稳定，不可频繁调整；如有人员调整须提前向采购人说明情况，获得采购人同意方可实施调整；②对采购人认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0	0.0	1.0	1.0
20	技术	办公用品及保洁工具配置情况：配置合理、齐全、实用，方案详细完善满足采购需求的视为符合。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0
21	技术	培训管理方案： 提供对所有管理服务人员在服务期间按岗位定期短期培训、集中培训的方案。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； 供应商员工上岗前培训制度情况。内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）；	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
22	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：自2021年1月1日起成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同、付款凭证或用户其他反馈材料等项目实例证明，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	1.0	0.0	1.0	1.0
23	商务	投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，且体系认证证书须在有效期内（提供“国家认证认可监督管理委员会信息中心查询截图”及有效证书复印件加盖公章），每个证书得1分，不提供不得分，最高得3分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0
合计			0-90	81.5	33.0	86.0	74.0

专家（签名）：