

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：杭州市公安局西湖区分局物业采购项目（XHZFCG-2023-G-89）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州广亿物业管理有限公司	杭州西投物业管理服务有限公司	杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司（联合体）	杭州华航物业管理服务有限公司	浙江灿本物业管理有限公司
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	1.5	1.5	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，视为符合要求，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	2.0	4.0	1.0	1.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内楼梯（含安全通道）、大厅、走廊、屋顶平台（各楼层平台）、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、会议室、大楼自行车棚、办公区域、公共活动场所等区域的卫生保洁方案；②绿化带、停车场（库）、保安亭等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生的保洁方案；④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，视为符合要求，每一项完全符合得2分，基本符合得1分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得8分。	0-8	6.0	6.0	7.0	5.0	5.0	6.0
4	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对本项目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，视为符合要求，每一项完全符合得1分；基本符合的0.5分；漏项或者该项不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	7.0	7.0	8.0	5.0	5.0	7.0

5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	3.0
6.1	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。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和要求。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	3.0	3.0
6.2	技术	立体车库管理方案：包括物业服务区域内立体车库指挥运行、安全管理制度等。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和要求（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	3.0	3.0
7	技术	供电设备系统管理维护服务方案：①对大楼内外低压用电设施进行日常管理和维护、维修，保持设施正常运行；②对大楼内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统等进行日常管理和维修，保持正常运行；③负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；④建立严格的配电房岗位责任制；⑤高配间实行24小时值班制，保证整个大楼的供电安全；⑥保证避雷设备完好、有效、安全； 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。	0-6	4.0	4.0	5.0	3.0	3.0	4.0
8	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼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；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③每天检查一次提升泵、排水泵、阀门等，确保排水系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象；④确保水质无污染并符合规定的要求。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0
9	技术	绿化养护方案：绿化带日常养护和管理应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害，确保绿化做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势良好。 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10.1	技术	物业服务区域内的办公楼(区)房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、污水管道等的日常巡查工作方案； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0

10.2	技术	<p>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；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；②屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；③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；④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；⑤日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理；⑥空调（中央空调除外）过滤网清洗频率：空调内置滤网每半年一次。</p> <p>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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。</p>	0-6	6.0	5.0	6.0	4.0	4.0	4.0
11	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。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和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	<p>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重大会议、庆典、节日、培训等活动的服务，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、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。</p> <p>完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0
13	商务	<p>投标人承诺负责传达室信件、书报杂志及快递的收发工作。承诺得2分，不承诺不得分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0
14	技术	<p>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，每符合一项得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
15.1	商务	<p>总人员配置：投标人拟派项目团队人员数量在满足招标文件采购需求（总人数不少于35人）其中项目经理：1人，工程主管：1人，领班兼会务：2人，保洁领班：1人，会务人员：3人，综合维修工：2人，保安员：4人（其中消监控员3人、车库管理员1人），保洁员：20人，绿化技师：1人（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.2	商务	<p>项目经理：40岁及以下，大专及以上学历，物业服务工作经验5年以上，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.3	商务	<p>工程主管：50岁及以下，大专及以上学历，有5年以上维修管理工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.4	商务	<p>领班兼会务：2名人员均35岁及以下，大专及以上学历，有3年以上物业管理服务经验，有3年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0

15.5	商务	会务人员：35岁及以下，大专以上学历，有1年物业管理服务经验，有1年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.6	商务	综合维修工：55岁及以下，有5年以上维修经验，持有电工证，须提供该员工身份证、社保缴纳证明、工作经验证明及相关证书等文件（每人全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.7	商务	保安员：男性，年龄60岁及以下，4名保安员均需持有保安员上岗证、其中3名消控值班人员还需持有消控证，身高1米7以上，初中及以上学历。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每名人员全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共4分）	0-4	3.0	3.0	4.0	0.0	0.0	4.0
15.8	商务	保洁领班：保洁领班要求50岁及以下，从事相关服务3年及以上，具有高中及以上学历，须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作经历、社保缴纳证明（全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的不得分） 保洁人员：保洁人员年龄50岁及以下，从事相关服务3年及以上，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（20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	4.0	3.0	0.0	0.0	4.0
15.9	商务	绿化技师：60岁及以下，有5年以上绿化养护修剪经验，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（完全符合以上要求得1分，一项不符合或不提供证明材料不得分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	1.0
16	技术	其他要求服务方案： 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）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，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）	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
17	商务	投标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项目情况（以合同签订时间为准），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，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	0.0	0.0	0.0	1.0
合计			0-90	83.0	75.0	85.0	41.5	43.5	77.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：杭州市公安局西湖区分局物业采购项目（XHZFCG-2023-G-89）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州广亿物业管理有限公司	杭州西投物业管理服务有限公司	杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司（联合体）	杭州华航物业管理公司	浙江灿本物业管理有限公司
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	1.5	1.5	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	3.0	4.0	2.0	2.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内楼梯（含安全通道）、大厅、走廊、屋顶平台（各楼层平台）、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、会议室、大楼自行车棚、办公区域、公共活动场所等区域的卫生保洁方案；②绿化带、停车场（库）、保安亭等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生的保洁方案；④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，每一项完全符合得2分，基本符合得1分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得8分。	0-8	7.0	7.0	8.0	5.0	5.0	7.0
4	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对本项目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，每一项完全符合得1分；基本符合的0.5分；漏项或者该项不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	8.0	8.0	9.0	6.0	6.0	8.0

5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	4.0	2.0	2.0	3.0
6.1	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。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和要求。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	3.0	3.0
6.2	技术	立体车库管理方案：包括物业服务区域内立体车库指挥运行、安全管理制度等。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和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）	0-3	1.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
7	技术	供电设备系统管理维护服务方案：①对大楼内外低压用电设施进行日常管理和维护、维修，保持设施正常运行；②对大楼内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统等进行日常管理和维修，保持正常运行；③负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；④建立严格的配电房岗位责任制；⑤高配间实行24小时值班制，保证整个大楼的供电安全；⑥保证避雷设备完好、有效、安全； 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。	0-6	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0	6.0
8	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼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；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③每天检查一次提升泵、排水泵、阀门等，确保排水系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象；④确保水质无污染并符合规定的要求。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	绿化养护方案：绿化带日常养护和管理应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害，确保绿化做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势良好。 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10.1	技术	物业服务区域内的办公楼(区)房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、污水管道等的日常巡查工作方案； 方案完全符合需求的得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	1.0	1.0

10.2	技术	<p>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；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；②屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；③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；④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；⑤日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理；⑥空调（中央空调除外）过滤网清洗频率：空调内置滤网每半年一次。</p> <p>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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。</p>	0-6	5.0	5.0	6.0	3.0	3.0	4.0
11	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。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和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	<p>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重大会议、庆典、节日、培训等活动的服务，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、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。</p> <p>完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
13	商务	<p>投标人承诺负责传达室信件、书报杂志及快递的收发工作。承诺得2分，不承诺不得分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0
14	技术	<p>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，每符合一项得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	2.0	2.0	3.0	1.0	1.0	2.0
15.1	商务	<p>总人员配置：投标人拟派项目团队人员数量在满足招标文件采购需求（总人数不少于35人）其中项目经理：1人，工程主管：1人，领班兼会务：2人，保洁领班：1人，会务人员：3人，综合维修工：2人，保安员：4人（其中消监控员3人、车库管理员1人），保洁员：20人，绿化技师：1人（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.2	商务	<p>项目经理：40岁及以下，大专及以上学历，物业服务工作经验5年以上，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.3	商务	<p>工程主管：50岁及以下，大专及以上学历，有5年以上维修管理工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.4	商务	<p>领班兼会务：2名人员均35岁及以下，大专及以上学历，有3年以上物业管理服务经验，有3年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0

15.5	商务	会务人员：35岁及以下，大专以上学历，有1年物业管理服务经验，有1年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.6	商务	综合维修工：55岁及以下，有5年以上维修经验，持有电工证，须提供该员工身份证、社保缴纳证明、工作经验证明及相关证书等文件（每人全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.7	商务	保安员：男性，年龄60岁及以下，4名保安员均需持有保安员上岗证、其中3名消控值班人员还需持有消控证，身高1米7以上，初中及以上学历。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每名人员全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共4分）	0-4	3.0	3.0	4.0	0.0	0.0	4.0
15.8	商务	保洁领班：保洁领班要求50岁及以下，从事相关服务3年及以上，具有高中及以上学历，须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作经历、社保缴纳证明（全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的不得分） 保洁人员：保洁人员年龄50岁及以下，从事相关服务3年及以上，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（20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	4.0	3.0	0.0	0.0	4.0
15.9	商务	绿化技师：60岁及以下，有5年以上绿化养护修剪经验，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（完全符合以上要求得1分，一项不符合或不提供证明材料不得分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	1.0
16	技术	其他要求服务方案： 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）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，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）	0-3	2.0	2.0	3.0	1.0	1.0	2.0
17	商务	投标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项目情况（以合同签订时间为准），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，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	0.0	0.0	0.0	1.0
合计			0-90	79.5	79.0	87.0	41.5	43.5	78.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：杭州市公安局西湖区分局物业采购项目（XHZFCG-2023-G-89）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州广亿物业管理有限公司	杭州西投物业管理服务有限公司	杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司（联合体）	杭州华航物业管理公司	浙江灿本物业管理有限公司
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	1.5	1.5	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	2.0	4.0	1.0	1.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内楼梯（含安全通道）、大厅、走廊、屋顶平台（各楼层平台）、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、会议室、大楼自行车棚、办公区域、公共活动场所等区域的卫生保洁方案；②绿化带、停车场（库）、保安亭等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生的保洁方案；④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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得2分，基本符合得1分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得8分。	0-8	5.0	6.0	7.0	4.0	4.0	5.0
4	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对本项目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；基本符合的0.5分；漏项或者该项不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	5.0	6.0	7.0	4.0	4.0	5.0

5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
6.1	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。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和要求。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	1.5	1.5	3.0
6.2	技术	立体车库管理方案：包括物业服务区域内立体车库指挥运行、安全管理制度等。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和要求（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	1.5	1.5	3.0
7	技术	供电设备系统管理维护服务方案：①对大楼内外低压用电设施进行日常管理和维护、维修，保持设施正常运行；②对大楼内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统等进行日常管理和维修，保持正常运行；③负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；④建立严格的配电房岗位责任制；⑤高配间实行24小时值班制，保证整个大楼的供电安全；⑥保证避雷设备完好、有效、安全； 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。	0-6	4.0	4.0	5.0	3.0	3.0	4.0
8	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼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；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③每天检查一次提升泵、排水泵、阀门等，确保排水系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象；④确保水质无污染并符合规定的要求。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
9	技术	绿化养护方案：绿化带日常养护和管理应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害，确保绿化做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势良好。 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
10.1	技术	物业服务区域内的办公楼(区)房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、污水管道等的日常巡查工作方案； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0

10.2	技术	<p>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；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；②屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；③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；④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；⑤日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理；⑥空调（中央空调除外）过滤网清洗频率：空调内置滤网每半年一次。</p> <p>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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。</p>	0-6	4.0	4.0	5.0	3.0	3.0	4.0
11	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。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和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
12	技术	<p>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重大会议、庆典、节日、培训等活动的服务，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、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。</p> <p>完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
13	商务	<p>投标人承诺负责传达室信件、书报杂志及快递的收发工作。承诺得2分，不承诺不得分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0
14	技术	<p>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，每符合一项得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
15.1	商务	<p>总人员配置：投标人拟派项目团队人员数量在满足招标文件采购需求（总人数不少于35人）其中项目经理：1人，工程主管：1人，领班兼会务：2人，保洁领班：1人，会务人员：3人，综合维修工：2人，保安员：4人（其中消监控员3人、车库管理员1人），保洁员：20人，绿化技师：1人（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.2	商务	<p>项目经理：40岁及以下，大专及以上学历，物业服务工作经验5年以上，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.3	商务	<p>工程主管：50岁及以下，大专及以上学历，有5年以上维修管理工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.4	商务	<p>领班兼会务：2名人员均35岁及以下，大专及以上学历，有3年以上物业管理服务经验，有3年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0

15.5	商务	会务人员：35岁及以下，大专以上学历，有1年物业管理服务经验，有1年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.6	商务	综合维修工：55岁及以下，有5年以上维修经验，持有电工证，须提供该员工身份证、社保缴纳证明、工作经验证明及相关证书等文件（每人全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.7	商务	保安员：男性，年龄60岁及以下，4名保安员均需持有保安员上岗证、其中3名消控值班人员还需持有消控证，身高1米7以上，初中及以上学历。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每名人员全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共4分）	0-4	3.0	3.0	4.0	0.0	0.0	4.0
15.8	商务	保洁领班：保洁领班要求50岁及以下，从事相关服务3年及以上，具有高中及以上学历，须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作经历、社保缴纳证明（全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的不得分） 保洁人员：保洁人员年龄50岁及以下，从事相关服务3年及以上，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（20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	4.0	3.0	0.0	0.0	4.0
15.9	商务	绿化技师：60岁及以下，有5年以上绿化养护修剪经验，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（完全符合以上要求得1分，一项不符合或不提供证明材料不得分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	1.0
16	技术	其他要求服务方案： 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）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，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）	0-3	3.0	2.0	3.0	1.0	1.0	2.0
17	商务	投标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项目情况（以合同签订时间为准），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，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	0.0	0.0	0.0	1.0
合计			0-90	75.0	73.0	80.0	30.5	32.5	69.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：杭州市公安局西湖区分局物业采购项目（XHZFCG-2023-G-89）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州广亿物业管理有限公司	杭州西投物业管理服务有限公司	杭州众富物业服务有限公司、杭州众富物业服务有限公司、杭州众富物业服务有限公司、杭州众富物业服务有限公司（联合体）	杭州华航物业管理服务有限公司	浙江灿本物业管理有限公司
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	1.5	1.5	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	3.0	4.0	2.0	2.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内楼梯（含安全通道）、大厅、走廊、屋顶平台（各楼层平台）、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、会议室、大楼自行车棚、办公区域、公共活动场所等区域的卫生保洁方案；②绿化带、停车场（库）、保安亭等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生的保洁方案；④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和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得2分，基本符合得1分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得8分。	0-8	7.0	6.0	8.0	4.0	5.0	7.0
4	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对本项目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；基本符合的0.5分；漏项或者该项不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	9.0	8.0	9.0	6.0	6.0	9.0

5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	3.5	4.0	2.5	3.0	4.0
6.1	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。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和要求。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	1.5	1.5	3.0
6.2	技术	立体车库管理方案：包括物业服务区域内立体车库指挥运行、安全管理制度等。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和要求（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	1.5	1.5	3.0
7	技术	供电设备系统管理维护服务方案：①对大楼内外低压用电设施进行日常管理和维护、维修，保持设施正常运行；②对大楼内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统等进行日常管理和维修，保持正常运行；③负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；④建立严格的配电房岗位责任制；⑤高配间实行24小时值班制，保证整个大楼的供电安全；⑥保证避雷设备完好、有效、安全； 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。	0-6	5.0	5.0	5.5	4.0	4.0	5.0
8	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼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；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③每天检查一次提升泵、排水泵、阀门等，确保排水系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象；④确保水质无污染并符合规定的要求。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.5	2.0	2.5	3.0
9	技术	绿化养护方案：绿化带日常养护和管理应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害，确保绿化做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势良好。 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
10.1	技术	物业服务区域内的办公楼(区)房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、污水管道等的日常巡查工作方案； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0

10.2	技术	<p>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；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；②屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；③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；④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；⑤日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理；⑥空调（中央空调除外）过滤网清洗频率：空调内置滤网每半年一次。</p> <p>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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。</p>	0-6	5.0	4.5	5.5	3.5	4.0	5.0
11	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。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和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
12	技术	<p>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重大会议、庆典、节日、培训等活动的服务，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、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。</p> <p>完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
13	商务	<p>投标人承诺负责传达室信件、书报杂志及快递的收发工作。承诺得2分，不承诺不得分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0
14	技术	<p>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，每符合一项得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	2.5	2.0	3.0	1.5	1.5	2.5
15.1	商务	<p>总人员配置：投标人拟派项目团队人员数量在满足招标文件采购需求（总人数不少于35人）其中项目经理：1人，工程主管：1人，领班兼会务：2人，保洁领班：1人，会务人员：3人，综合维修工：2人，保安员：4人（其中消监控员3人、车库管理员1人），保洁员：20人，绿化技师：1人（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.2	商务	<p>项目经理：40岁及以下，大专及以上学历，物业服务工作经验5年以上，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.3	商务	<p>工程主管：50岁及以下，大专及以上学历，有5年以上维修管理工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.4	商务	<p>领班兼会务：2名人员均35岁及以下，大专及以上学历，有3年以上物业管理服务经验，有3年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0

15.5	商务	会务人员：35岁及以下，大专以上学历，有1年物业管理服务经验，有1年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.6	商务	综合维修工：55岁及以下，有5年以上维修经验，持有电工证，须提供该员工身份证、社保缴纳证明、工作经验证明及相关证书等文件（每人全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.7	商务	保安员：男性，年龄60岁及以下，4名保安员均需持有保安员上岗证、其中3名消控值班人员还需持有消控证，身高1米7以上，初中及以上学历。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每名人员全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共4分）	0-4	3.0	3.0	4.0	0.0	0.0	4.0
15.8	商务	保洁领班：保洁领班要求50岁及以下，从事相关服务3年及以上，具有高中及以上学历，须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作经历、社保缴纳证明（全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的不得分） 保洁人员：保洁人员年龄50岁及以下，从事相关服务3年及以上，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（20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	4.0	3.0	0.0	0.0	4.0
15.9	商务	绿化技师：60岁及以下，有5年以上绿化养护修剪经验，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（完全符合以上要求得1分，一项不符合或不提供证明材料不得分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	1.0
16	技术	其他要求服务方案： 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）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，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）	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0
17	商务	投标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项目情况（以合同签订时间为准），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，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	0.0	0.0	0.0	1.0
合计			0-90	84.5	78.0	86.5	37.0	41.5	83.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：杭州市公安局西湖区分局物业采购项目（XHZFCG-2023-G-89）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州锦辉物业管理有限公司	杭州广亿物业管理有限公司	杭州西投物业管理服务有限公司	杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务有限公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司、杭州众富物业服务公司（联合体）	杭州华航物业管理公司	浙江灿本物业管理有限公司
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	1.5	1.5	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	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内楼梯（含安全通道）、大厅、走廊、屋顶平台（各楼层平台）、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、会议室、大楼自行车棚、办公区域、公共活动场所等区域的卫生保洁方案；②绿化带、停车场（库）、保安亭等所有公共场地及设施的卫生保洁方案；③“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生的保洁方案；④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，每一项完全符合得2分，基本符合得1分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得8分。	0-8	8.0	6.0	8.0	4.0	4.0	8.0
4	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对本项目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，每一项完全符合得1分；基本符合的0.5分；漏项或者该项不符合要求的，该项不得分，最高得9分。	0-9	9.0	7.0	9.0	4.5	4.5	9.0

5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
6.1	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。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和要求。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	1.5	1.5	3.0
6.2	技术	立体车库管理方案：包括物业服务区域内立体车库指挥运行、安全管理制度等。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和要求（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	1.5	1.5	3.0
7	技术	供电设备系统管理维护服务方案：①对大楼内外低压用电设施进行日常管理和维护、维修，保持设施正常运行；②对大楼内综合布线、楼宇设备自控系统、安全防范系统等进行日常管理和维修，保持正常运行；③负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；④建立严格的配电房岗位责任制；⑤高配间实行24小时值班制，保证整个大楼的供电安全；⑥保证避雷设备完好、有效、安全； 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。	0-6	6.0	4.0	6.0	3.0	3.0	6.0
8	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼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；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③每天检查一次提升泵、排水泵、阀门等，确保排水系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象；④确保水质无污染并符合规定的要求。 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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
9	技术	绿化养护方案：绿化带日常养护和管理应及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害，确保绿化做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势良好。 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
10.1	技术	物业服务区域内的办公楼(区)房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、污水管道等的日常巡查工作方案； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0

10.2	技术	<p>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；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；②屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；③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；④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；⑤日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理；⑥空调（中央空调除外）过滤网清洗频率：空调内置滤网每半年一次。</p> <p>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，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得6分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	3.0	3.0	6.0
11	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。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和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0
12	技术	<p>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重大会议、庆典、节日、培训等活动的服务，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、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行。</p> <p>完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	4.0
13	商务	<p>投标人承诺负责传达室信件、书报杂志及快递的收发工作。承诺得2分，不承诺不得分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0
14	技术	<p>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，每符合一项得1分，基本符合得0.5分，不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5	3.0
15.1	商务	<p>总人员配置：投标人拟派项目团队人员数量在满足招标文件采购需求（总人数不少于35人）其中项目经理：1人，工程主管：1人，领班兼会务：2人，保洁领班：1人，会务人员：3人，综合维修工：2人，保安员：4人（其中消监控员3人、车库管理员1人），保洁员：20人，绿化技师：1人（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣0.5分，扣完为止）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.2	商务	<p>项目经理：40岁及以下，大专及以上学历，物业服务工作经验5年以上，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.3	商务	<p>工程主管：50岁及以下，大专及以上学历，有5年以上维修管理工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.4	商务	<p>领班兼会务：2名人员均35岁及以下，大专及以上学历，有3年以上物业管理服务经验，有3年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0

15.5	商务	会务人员：35岁及以下，大专以上学历，有1年物业管理服务经验，有1年以上会务接待服务工作经验，须提供该员工身份证、毕业证书、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（一人不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.6	商务	综合维修工：55岁及以下，有5年以上维修经验，持有电工证，须提供该员工身份证、社保缴纳证明、工作经验证明及相关证书等文件（每人全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共2分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	2.0
15.7	商务	保安员：男性，年龄60岁及以下，4名保安员均需持有保安员上岗证、其中3名消控值班人员还需持有消控证，身高1米7以上，初中及以上学历。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每名人员全部符合得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共4分）	0-4	3.0	3.0	4.0	0.0	0.0	4.0
15.8	商务	保洁领班：保洁领班要求50岁及以下，从事相关服务3年及以上，具有高中及以上学历，须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作经历、社保缴纳证明（全部符合得1分，一项不符合或不提供证明材料的不得分） 保洁人员：保洁人员年龄50岁及以下，从事相关服务3年及以上，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（20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	4.0	3.0	0.0	0.0	4.0
15.9	商务	绿化技师：60岁及以下，有5年以上绿化养护修剪经验，须同时提供身份证、工作经历、社保缴纳证明（完全符合以上要求得1分，一项不符合或不提供证明材料不得分）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	1.0
16	技术	其他要求服务方案： 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）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，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）	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
17	商务	投标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项目情况（以合同签订时间为准），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，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	0.0	0.0	0.0	1.0
合计			0-90	89.0	80.0	88.0	34.5	36.5	88.0

专家（签名）：