

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：杭州市拱墅区文化和广电旅游体育局文体大楼及办公楼物业管理服务采购项目（GSZFCG-2025-002）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 杭州广银物业管理有限公司 | 杭州宜杭物业管理有限公司 | 杭州拱保物业有限公司 | 浙江博丰服务有限公司 | 杭州点靓综合服务司 | 蓝智慧物服有限公司 | 杭州海环境工程、浙勤服务科技（联合体） | 浙江绿宙服务有限公司 |
|----|------|--|------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|---------------------|------------|
| 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，拟提出整体设想及策划： 1) 物业管理总体设想：理念、目标、定位、管理计划及方案。2) 管理深度和广度的做法。3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识。4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 4.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 2 | 技术 | 管理方式、工作计划： 1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等；2) 工作计划：工作流程、各项管理等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 3 | 技术 | 人员的培训、管理： 1) 人员的培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等；2) 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 管理规章制度： 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度及标准等制度健全，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整；档案的建立与管理制度健全包括维修、巡视、运行、投诉与回访其他管理服务流动记录等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 物业物品要求： 详细说明投入的管理设备、工具、药剂的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种数量配置是否合理。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 6 | 技术 | 智能化系统的管理、维护： 1) 智能化系统的方案：智能化系统维护目标、智能化系统的维护计划。2) 有一个智能化工作平台：投标人拥有小程序或APP等服务软件案例，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方服务需求。3) 承诺中标后在本项目也开展智能物业服务，并提供承诺函。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 4.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 |
| 7 | 技术 | 公共区域清洁卫生服务： ①有科学、可执行性的管理目标、制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法；③有垃圾分类实施方案及考核细则。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 8 | 技术 | 公共区域秩序维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 9 | 技术 | 绿化养护服务管理: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 10 | 技术 | 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法; ③有供配电、给排水、消防、安防等系统管理方案。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 物业突发事件的应急措施: 物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、人事纠纷等紧急预案; 物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查; 应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 12 | 技术 | 拟派本项目的物业项目负责人: 满足年龄50周岁及以下, 具有本科及以上学历得1分; 持有物业管理师资格证书得2分。(需提供该人员身份证、学历证书、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 拟派本项目的保安队长: 满足年龄40周岁及以下, 具有三级保安员证得1分; 持有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)得2分。(需提供该人员身份证、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 拟派本项目保洁主管: 满足年龄45周岁及以下, 具有2年及以上保洁主管工作经验得2分。(需提供该人员身份证和相关工作经验证明及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 拟派本项目的水电维修工: 满足年龄50周岁及以下, 且同时具有高压电工证和低压电工证得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 拟派人员中(除保安队长外)具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)每人得1分; 本项最高得2分。(需提供人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 拟派本项目保安人员: 保安员, 满足年龄在55周岁及以下且大专以上学历, 持有保安员证书, 每满足1人得0.5分, 最高得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | 2.0 |
| 18 | 商务 | 投标人自2021年1月1日(以合同签订日期为准)承担过的类似物业服务项目, 根据合同实例证明。每提供一个得1分, 本项最高4分 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 0.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 合计 | | | 0-50 | 47.0 | 36.0 | 24.0 | 33.0 | 11.0 | 26.5 | 28.0 | 36.0 |

专家(签名):

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：杭州市拱墅区文化和广电旅游体育局文体大楼及办公楼物业管理服务采购项目（GSZFCG-2025-002）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 杭州广银物业管理有限公司 | 杭州宜杭物业管理有限公司 | 杭州拱保物业有限公司 | 浙江博丰物业有限公司 | 杭州点靓综合服务有限公司 | 蓝精灵智慧物服有限公司 | 杭州海境工程有限、浙江勤城服务有限公司（联合体） | 浙江绿宙物服有限公司 |
|----|------|--|------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------|--------------------------|------------|
| 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，拟提出整体设想及策划： 1) 物业管理总体设想：理念、目标、定位、管理计划及方案。2) 管理深度和广度的做法。3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识。4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 技术 | 管理方式、工作计划： 1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等；2) 工作计划：工作流程、各项管理等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 |
| 3 | 技术 | 人员的培训、管理： 1) 人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等；2) 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 4 | 技术 | 管理规章制度： 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度及标准等制度健全，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整；档案的建立与管理制度健全包括维修、巡视、运行、投诉与回访其他管理服务流动记录等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 物业物品要求： 详细说明投入的管理设备、工具、药剂的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种数量配置是否合理。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 6 | 技术 | 智能化系统的管理、维护： 1) 智能化系统的方案：智能化系统维护目标、智能化系统的维护计划。2) 有一个智能化工作平台：投标人拥有小程序或APP等服务软件案例，能实现线上报修，投诉，建议，满足业主方服务需求。3) 承诺中标后在本项目也开展智能物业服务，并提供承诺函。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 公共区域清洁卫生服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法；③有垃圾分类实施方案及考核细则。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 8 | 技术 | 公共区域秩序维护服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 绿化养护服务管理： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法；③有供配电、给排水、消防、安防等系统管理方案。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 物业突发事件的应急措施： 物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、人事纠纷等紧急预案；物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查；应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 拟派本项目的物业项目负责人： 满足年龄50周岁及以下，具有本科及以上学历得1分；持有物业管理师资格证书得2分。（需提供该人员身份证、学历证书、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 拟派本项目的保安队长： 满足年龄40周岁及以下，具有三级保安员证得1分；持有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）得2分。（需提供该人员身份证、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 拟派本项目保洁主管： 满足年龄45周岁及以下，具有2年及以上保洁主管工作经验得2分。（需提供该人员身份证和相关工作经验证明及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 拟派本项目的水电维修工： 满足年龄50周岁及以下，且同时具有高压电工证和低压电工证得2分。（需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 拟派人员中（除保安队长外）具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）每人得1分；本项最高得2分。（需提供人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 拟派本项目保安人员： 保安员，满足年龄在55周岁及以下且大专以上学历，持有保安员证书，每满足1人得0.5分，最高得2分。（需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章，不提供不得分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | 2.0 |
| 18 | 商务 | 投标人自2021年1月1日（以合同签订日期为准）承担过的类似物业服务项目，根据合同实例证明。每提供一个得1分，本项最高4分 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 0.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 合计 | | | 0-50 | 45.0 | 50.0 | 31.0 | 37.0 | 13.0 | 35.5 | 39.0 | 42.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：杭州市拱墅区文化和广电旅游体育局文体大楼及办公楼物业管理服务采购项目（GSZFCG-2025-002）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 杭州广银物业管理有限公司 | 杭州宜杭物业管理有限公司 | 杭州拱保有限公司 | 浙江博丰服务有限公司 | 杭州点靓综合服务有限公司 | 蓝精灵智慧服务有限公司 | 杭州海涛环境工程有限公司、浙江勤业服务有限公司、浙江市科技服务有限公司（联合体） | 浙江绿宙服务有限公司 |
|----|------|--|------|--------------|--------------|----------|------------|--------------|-------------|--|------------|
| 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，拟提出整体设想及策划： 1) 物业管理总体设想：理念、目标、定位、管理计划及方案。2) 管理深度和广度的做法。3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识。4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 2.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 |
| 2 | 技术 | 管理方式、工作计划： 1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等；2) 工作计划：工作流程、各项管理等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 3 | 技术 | 人员的培训、管理： 1) 人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等；2) 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 |
| 4 | 技术 | 管理规章制度： 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度及标准等制度健全，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整；档案的建立与管理制度健全包括维修、巡视、运行、投诉与回访其他管理服务流动记录等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 物业物品要求： 详细说明投入的管理设备、工具、药剂的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种数量配置是否合理。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 6 | 技术 | 智能化系统的管理、维护： 1) 智能化系统的方案：智能化系统维护目标、智能化系统的维护计划。2) 有一个智能化工作平台：投标人拥有小程序或APP等服务软件案例，能实现线上报修，投诉，建议，满足业主方服务需求。3) 承诺中标后在本项目也开展智能物业服务，并提供承诺函。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 |
| 7 | 技术 | 公共区域清洁卫生服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法；③有垃圾分类实施方案及考核细则。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 8 | 技术 | 公共区域秩序维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 9 | 技术 | 绿化养护服务管理: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法; ③有供配电、给排水、消防、安防等系统管理方案。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 11 | 技术 | 物业突发事件的应急措施: 物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、人事纠纷等紧急预案; 物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查; 应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 拟派本项目的物业项目负责人: 满足年龄50周岁及以下, 具有本科及以上学历得1分; 持有物业管理师资格证书得2分。(需提供该人员身份证、学历证书、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 拟派本项目的保安队长: 满足年龄40周岁及以下, 具有三级保安员证得1分; 持有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)得2分。(需提供该人员身份证、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 拟派本项目保洁主管: 满足年龄45周岁及以下, 具有2年及以上保洁主管工作经验得2分。(需提供该人员身份证和相关工作经验证明及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 拟派本项目的水电维修工: 满足年龄50周岁及以下, 且同时具有高压电工证和低压电工证得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 拟派人员中(除保安队长外)具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)每人得1分; 本项最高得2分。(需提供人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 拟派本项目保安人员: 保安员, 满足年龄在55周岁及以下且大专以上学历, 持有保安员证书, 每满足1人得0.5分, 最高得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | 2.0 |
| 18 | 商务 | 投标人自2021年1月1日(以合同签订日期为准)承担过的类似物业服务项目, 根据合同实例证明。每提供一个得1分, 本项最高4分 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 0.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 合计 | | | 0-50 | 42.0 | 46.0 | 33.0 | 38.0 | 11.0 | 29.5 | 32.0 | 42.0 |

专家(签名):

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：杭州市拱墅区文化和广电旅游体育局文体大楼及办公楼物业管理服务采购项目（GSZFCG-2025-002）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 杭州广银物业管理有限公司 | 杭州宜杭物业管理有限公司 | 杭州拱保物业有限公司 | 浙江博丰物业有限公司 | 杭州点靓综合服务有限公司 | 蓝精灵智慧服务有限公司 | 杭州海涛环境工程有限公司、浙江勤业科技有限公司（联合体） | 浙江绿宙服务有限公司 |
|----|------|--|------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------|------------------------------|------------|
| 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，拟提出整体设想及策划： 1) 物业管理总体设想：理念、目标、定位、管理计划及方案。2) 管理深度和广度的做法。 3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识。4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 技术 | 管理方式、工作计划： 1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等； 2) 工作计划：工作流程、各项管理等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 |
| 3 | 技术 | 人员的培训、管理： 1) 人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等； 2) 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 |
| 4 | 技术 | 管理规章制度： 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度及标准等制度健全，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整；档案的建立与管理制度健全包括维修、巡视、运行、投诉与回访其他管理服务流动记录等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 物业物品要求： 详细说明投入的管理设备、工具、药剂的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种数量配置是否合理。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 6 | 技术 | 智能化系统的管理、维护： 1) 智能化系统的方案：智能化系统维护目标、智能化系统的维护计划。 2) 有一个智能化工作平台：投标人拥有小程序或APP等服务软件案例，能实现线上报修，投诉，建议，满足业主方服务需求。 3) 承诺中标后在本项目也开展智能物业服务，并提供承诺函。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 公共区域清洁卫生服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法；③有垃圾分类实施方案及考核细则。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 8 | 技术 | 公共区域秩序维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 9 | 技术 | 绿化养护服务管理: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 10 | 技术 | 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法; ③有供配电、给排水、消防、安防等系统管理方案。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 11 | 技术 | 物业突发事件的应急措施: 物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、人事纠纷等紧急预案; 物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查; 应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 拟派本项目的物业项目负责人: 满足年龄50周岁及以下, 具有本科及以上学历得1分; 持有物业管理师资格证书得2分。(需提供该人员身份证、学历证书、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 拟派本项目的保安队长: 满足年龄40周岁及以下, 具有三级保安员证得1分; 持有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)得2分。(需提供该人员身份证、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 拟派本项目保洁主管: 满足年龄45周岁及以下, 具有2年及以上保洁主管工作经验得2分。(需提供该人员身份证和相关工作经验证明及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 拟派本项目的水电维修工: 满足年龄50周岁及以下, 且同时具有高压电工证和低压电工证得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 拟派人员中(除保安队长外)具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)每人得1分; 本项最高得2分。(需提供人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 拟派本项目保安人员: 保安员, 满足年龄在55周岁及以下且大专以上学历, 持有保安员证书, 每满足1人得0.5分, 最高得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | 2.0 |
| 18 | 商务 | 投标人自2021年1月1日(以合同签订日期为准)承担过的类似物业服务项目, 根据合同实例证明。每提供一个得1分, 本项最高4分 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 0.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 合计 | | | 0-50 | 38.0 | 39.0 | 28.0 | 37.0 | 10.0 | 32.5 | 33.0 | 40.0 |

专家(签名):

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：杭州市拱墅区文化和广电旅游体育局文体大楼及办公楼物业管理服务采购项目（GSZFCG-2025-002）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 杭州广银物业管理有限公司 | 杭州宜杭物业管理有限公司 | 杭州拱保物业有限公司 | 浙江博丰物业有限公司 | 杭州点靓综合服务有限公司 | 蓝精灵智慧物服有限公司 | 杭州海境工程有限、浙江勤工、浙市科技服务有限公司（联合体） | 浙江绿宙物服有限公司 |
|----|------|--|------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------------------------|------------|
| 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，拟提出整体设想及策划： 1) 物业管理总体设想：理念、目标、定位、管理计划及方案。2) 管理深度和广度的做法。3) 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识。4) 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 2 | 技术 | 管理方式、工作计划： 1) 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等；2) 工作计划：工作流程、各项管理等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 1.0 | 4.0 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 |
| 3 | 技术 | 人员的培训、管理： 1) 人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等；2) 人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 1.0 | 3.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 管理规章制度： 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、人员考核制度及标准等制度健全，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整；档案的建立与管理制度健全包括维修、巡视、运行、投诉与回访其他管理服务流动记录等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 物业物品要求： 详细说明投入的管理设备、工具、药剂的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种数量配置是否合理。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 6 | 技术 | 智能化系统的管理、维护： 1) 智能化系统的方案：智能化系统维护目标、智能化系统的维护计划。2) 有一个智能化工作平台：投标人拥有小程序或APP等服务软件案例，能实现线上报修，投诉，建议，满足业主方服务需求。3) 承诺中标后在本项目也开展智能物业服务，并提供承诺函。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(4分、3分、2分、1分、0分) | 0-4 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 1.0 | 1.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 7 | 技术 | 公共区域清洁卫生服务： ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范；②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法；③有垃圾分类实施方案及考核细则。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(3分、2分、1分、0分) | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 8 | 技术 | 公共区域秩序维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 9 | 技术 | 绿化养护服务管理: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法。 评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 10 | 技术 | 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务: ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范; ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法; ③有供配电、给排水、消防、安防等系统管理方案。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 11 | 技术 | 物业突发事件的应急措施: 物业管理区域内安全防范措施、消防、抗台、抗震、人事纠纷等紧急预案; 物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查; 应急供电系统、给排水设备、空调系统、电气照明装置等设备应急检修措施等。评委在评审时根据投标人提交的每项内容的完整性、科学性、时效性、规范性、合理性进行评价给分(2分、1分、0分) | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 12 | 技术 | 拟派本项目的物业项目负责人: 满足年龄50周岁及以下, 具有本科及以上学历得1分; 持有物业管理师资格证书得2分。(需提供该人员身份证、学历证书、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 拟派本项目的保安队长: 满足年龄40周岁及以下, 具有三级保安员证得1分; 持有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)得2分。(需提供该人员身份证、有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 拟派本项目保洁主管: 满足年龄45周岁及以下, 具有2年及以上保洁主管工作经验得2分。(需提供该人员身份证和相关工作经验证明及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 拟派本项目的水电维修工: 满足年龄50周岁及以下, 且同时具有高压电工证和低压电工证得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 拟派人员中(除保安队长外)具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)每人得1分; 本项最高得2分。(需提供人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 拟派本项目保安人员: 保安员, 满足年龄在55周岁及以下且大专以上学历, 持有保安员证书, 每满足1人得0.5分, 最高得2分。(需提供该人员身份证和有效期内的资格证书复印件及本单位近三个月的社保缴纳证明并加盖公章, 不提供不得分) | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 0.0 | 2.0 | 0.0 | 0.5 | 0.0 | 2.0 |
| 18 | 商务 | 投标人自2021年1月1日(以合同签订日期为准)承担过的类似物业服务项目, 根据合同实例证明。每提供一个得1分, 本项最高4分 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 0.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 合计 | | | 0-50 | 35.0 | 46.0 | 29.0 | 36.0 | 13.0 | 29.5 | 36.0 | 35.0 |

专家(签名):