

技术商务评分明细（汪洪）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五洋服务有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0	4.0	3.0	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0	4.0	2.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。							
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.5	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.5	2.0	1.0	2.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	65.0	40.5	86.0	53.0	70.0	48.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（汪洪）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物业服务公司	桐庐卓悦物业管理有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	3.0	1.0	1.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	2.0	3.0	1.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.5	3.0	2.0	2.0	1.5	1.5	1.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0	3.0	1.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺函。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	61.5	64.0	70.0	72.0	58.5	60.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（汪洪）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	1.5	2.0	1.5	2.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.5	2.5
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	58.0	61.5	57.5	63.0	72.0	74.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（汪洪）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	1.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	2.0	1.5

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	70.0	56.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（孟豪）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银湾物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五洋服务有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	2.0	4.0	1.0	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	1.0	3.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	1.0	2.0	1.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。							
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	1.5	3.0	0.5	3.0	1.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	0.5	3.0	1.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	0.5	2.0	0.5	2.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	2.0	4.0	2.0	4.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	0.0	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	76.5	43.0	89.0	50.5	80.0	51.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（孟豪）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物服有限公司	桐庐卓悦物管有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	4.0	4.0	2.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺函。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	70.0	76.0	80.0	74.5	71.0	71.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（孟豪）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	3.0	4.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	68.0	76.5	74.0	72.0	78.0	81.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（孟豪）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	5.0	5.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	4.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	4.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	2.0	2.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	2.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	0.0	0.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	71.0	69.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（方向明）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银湾物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五共有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	3.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	2.5	2.0	1.5	1.5	2.0	
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	1.5	2.0	1.5	
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0	
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0	
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.0	1.5	1.0	1.0	1.5	
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性和措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0	
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	67.5	44.5	74.5	55.0	64.5	54.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（方向明）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物服有限公司	桐庐卓悦物业管理有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	2.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	5.0	4.0	5.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.5	2.0	1.5	2.5	2.5	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	1.5	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	2.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	72.0	69.5	74.0	84.0	67.0	67.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（方向明）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修磨机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.5	3.0	3.0	1.5	2.0	1.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.5	1.5	2.5	2.0	1.5	1.5
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	2.0	3.0	4.0	3.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.0	1.5	1.5	2.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	60.5	70.0	68.0	75.0	76.5	71.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（方向明）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.5	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	1.5	2.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.5
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	65.5	67.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（董晓敏）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五洋服务有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	2.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	4.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0	3.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	3.0	2.0	3.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。							
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.5	2.0	2.5	1.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	1.0	3.0	2.0	3.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.0	1.5	1.5	1.5	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	1.0	2.0	2.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	64.5	40.0	77.0	55.5	78.0	51.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（董晓敏）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物服有限公司	桐庐卓悦物管有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	2.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.5	2.0	2.0	
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	1.5	2.0	2.5	2.0	2.0	
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	3.0	4.0	4.0	2.0	2.0	
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.5	1.5	2.0	1.0	1.0	
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	66.0	64.0	74.5	80.5	60.0	62.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（董晓敏）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	1.5	2.5	2.5
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.5	2.5
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0	3.0	4.0	4.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	57.0	62.5	58.0	59.5	74.0	74.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（董晓敏）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	1.0	1.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	55.0	53.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（何列斐）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银湾物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五共有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。							
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	56.0	38.0	65.0	45.0	59.0	42.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（何列斐）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物服有限公司	桐庐卓悦物管有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	3.0	4.0	2.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	3.0	4.0	2.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0	1.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	1.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.5	1.5	1.0	1.0	
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	1.0	2.0	2.0	3.0	2.0	1.0	
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺函。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	56.0	55.0	60.5	74.0	51.0	52.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（何列斐）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	3.0	2.0	4.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修磨机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	49.0	56.5	52.0	54.0	61.0	63.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（何列斐）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	2.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	1.0	1.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	1.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	54.0	52.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（张宇）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银湾物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五共有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	1.0	5.0	3.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	1.0	4.0	2.0	2.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	1.0	1.0	4.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。							
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	4.0	4.0	1.0	3.0	1.0	1.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	1.0	4.0	1.0	2.0	1.0	1.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	0.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	65.5	38.0	79.0	56.0	68.0	53.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（张宇）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物业服务公司	桐庐卓悦物业管理有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	4.0	4.0	3.0	2.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	2.0	4.0	4.0	3.0	2.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.5	3.0	2.0	2.0	
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0	
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性和措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0	4.0	4.0	2.0	2.0	
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺函。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	68.0	65.0	83.5	87.5	66.0	64.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（张宇）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得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
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	3.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0	4.0	2.0	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	65.0	72.5	74.0	66.0	78.0	79.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（张宇）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投物业服务有限公司	衢州市启明星物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	3.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	2.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	1.0	2.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	2.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	2.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	3.0	3.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	4.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	2.0	2.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	2.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	3.0	3.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	67.0	72.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（潘微微）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	上海文银湾物业管理公司	浙江缘物服务有限公司	杭州五共有限公司	绍兴市乐源物业管理有限公司	杭州广银物业管理有限公司	绍兴市智云商业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	0.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	2.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	1.0	2.0	3.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正	0-2	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0

		常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	0.0	2.0	2.0	
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.5	2.0	2.0	3.0	2.0	
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0	1.0	
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0	0.0	3.0	0.0	
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.5	1.0	1.0	0.0	1.5	0.5	
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	0.0	0.0	
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0	
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	

		培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	1.0	5.0	1.0	5.0	1.0	1.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	0.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	0.0	5.0	3.0	4.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物								

31	商务	业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
合计			0-90	70.5	47.5	73.0	51.0	66.5	53.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（潘微微）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿宙物服有限公司	桐庐卓悦物业管理有限公司	杭州万物梁行物业服务有限公司	浙江仁本生活服务集团有限公司	浙江盛凰物业管理有限公司	浙江华龙物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度的情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	2.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	2.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每	0-2	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0

		一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。								
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性和措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

		满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。								
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消控、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0
		投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服								

31	商务	务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0	1.0	0.5	0.0	0.5
合计			0-90	67.0	61.5	65.0	65.5	62.0	64.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（潘微微）

项目名称： 杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	诸暨后海亮服务有限公司	国科融（浙江）市运营服务有限公司	浙江绿博物业服务有限公司	杭州荣耀物业服务有限公司	浙江恒邦城市运营股份有限公司	浙江印象物业服务有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
2	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	5.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
		给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、管道、							

9	技术	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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
		安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45							

22	技术	周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0	3.0	3.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
27	技术	工程管理人员要求： ①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。 ②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。 ③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。 ④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 ⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。 满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	3.0	2.0	2.0	0.0	3.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	0.0	0.0	3.0	3.0	5.0	5.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。 （参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0

31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5
合计			0-90	61.0	62.5	59.0	61.0	70.0	69.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（潘微微）

项目名称：杭州技师学院2024-2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2023-206）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州交投 物业服务 有限公司	衢州市启 明星物业 有限公司
1	技术	物业管理服务理念、组织架构及管理制度情况。针对本本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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。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	技术	收发、传达、安保、秩序管理和消防（控）、监控设施使用和维护方案：①学校来人来访的通报、证件检验、登记、报刊信件快件收发；②门卫、守护和巡逻；校门、教学用房的开关门，维护公共秩序；校园体育场地开放的登记和管理工作；③处理治安及其他突发事件；④负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；⑤负责防盗、防火报警、消防（控）、监控设备使用运行管理，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-5	3.0	4.0
3	技术	校区环境卫生管理服务方案：①做好学校各楼宇内办公室、展厅、会议室、接待室、报告厅、配电及发电机房、宿舍、餐厅、卫生间、电梯、公共实训室、一体化教室、空关教室、室内体育运动场所、大厅、走廊、通道、楼梯的室内日常保洁工作；②做好校园内全部道路、室外体育运动场所、停车场（棚）、停车库、景观湖、河道、校内亭、园和“门前三包”区域的室外日常保洁工作；③做好学校各楼宇屋面、外墙、窗台、门窗玻璃等保洁工作；④完成校园垃圾分类、废弃物清理、消杀保洁工作，并满足采购人的服务质量标准要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
4	技术	学生公寓楼等场所管理维护方案：①学生公寓楼值班服务；②学生公寓楼卫生管理及卫生检查；③学生公寓的学生管理；④学生公寓的安全管理。满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-4	3.0	3.0
5	技术	校史馆、体育运动场（馆）场所管理服务方案：①校史馆管理；②体育运动场所的管理包括安全管理、值班服务管理、卫生管理等；③体育运动场所的学生管理，并满足采购人工作要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
6	技术	绿化管理养护方案：①学校树木、花草、色块等的日常养护和管理；②学校绿地的养护管理；③室内外摆花和会议摆花等。并满足采购人养护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
7	技术	供电设备管理维护方案：①对学校供电系统高、低压电器设备、发电设备管理和维护；②电线电缆及各照明、电扇、电气装置设备进行日常管理和维修；③确保设备保障安全、正常运行，并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
8	技术	教学实训设备管理维护方案：①包括对学校数控车床、数控铣床、加工中心、普通车床、举升机、气泵、空压机、焊机、外形修理机、打磨机、烤漆房教学实施设备进行日常管理和维修；②保障安全、正常运行；③满足采购人对各类设备的维护要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-3	2.0	1.0
9	技术	给排水设备运行维护管理方案：学校室内外水泵房、水泵、水箱、污水处理装置、水处理设备、消火栓、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进行日常养护维修，保持正常运行。并满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
10	技术	空调系统运行维护方案：空调系统维护服务项目包括空调主机（外机）维护、室内机维护、新风机组维护、管道系统维护、各种阀类、控制系统等维护。满足采购人服务质量标准，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
11	技术	网络设施、多媒体设备、校园一卡通设施维护方案：根据招标文件，满足采购人服务需求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣1分，扣完为止。	0-2	1.0	1.0
12	技术	学校房屋、道路及设施设备的巡查及维护维修方案：满足采购人校园日常维修的标准，房屋、道路土建及设备维修标准，上下水系统小修标准，供电设施设备管理维护及小修，体育设施管理维修，防护设施管理，机械设备管理，地下车库管理的要求，每缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。	0-3	2.0	2.0
13	技术	关于电梯运行的管理和维护、办公设备的维护、校园雕塑的管理和维护、亮灯工程的管理和维护、净水设备的管理和维护、停车棚的维护、景观湖、河道、橡胶坝的管理与维护、有害生物防治及应急消毒服务、垃圾分类处理及清运服务、太	0-3	2.0	2.0

		阳能设备的管理和维护的方案必须满足采购人要求，缺漏一项或者每一项不符合要求的，扣0.5分，扣完为止。			
14	技术	培训楼管理服务方案：（1）员工严格遵守《员工手册》，热爱本职工作，认真学习专业知识，坚守岗位，忠于职守，树立全心全意为宾客服务的思想。满足采购方需求得2分，部分满足得1分，不满足不得分。（2）提供标准酒店式管理服务方案。满足得2分，部分满足得1分，不满足不提供不得分。	0-4	2.0	2.0
15	技术	交接计划方案：与原服务单位的交接计划，内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。注：采购人原物业服务公司作为投标人提供的为移交（退场）方案，其他投标人提供接收（进场）方案。	0-2	1.0	1.0
16	技术	投标人具有第三方责任险（包括公众责任险、雇主责任险及人身意外险，三者缺一不可，需提供保单证明材料且在服务有效期内）得3分，不提供不得分。	0-3	0.0	3.0
17	技术	物业档案管理方案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少包括：①物业交接档案、②设备管理档案、③来访者登记资料档案、④日常管理档案等4项（符合1项得0.5分，不符合不得分，共2分）。	0-2	1.0	1.0
18	技术	①物业服务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、防疫、防汛应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，满足得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，不满足不得分。 ②突发事件防控方案：措施内容详细完善，满足采购方需求得2分，内容略有欠缺基本可行得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-4	2.0	2.0
19.1	技术	保障项目组成员稳定性及服务质量方案。内容详细完善可实施性强得1分，不符合不得分。	0-1	0.0	0.0
19.2	技术	管理人员承诺不少于85%稳定性提供承诺函。提供得1分，不提供不得分。	0-1	1.0	1.0
20	技术	①提供从业人员培训计划；②提供录用人员考核奖惩制度。每项内容详细完善可实施性强得2分，内容略有欠缺基本可行需完善后实施得1分，无相关内容或不可行不得分。	0-2	2.0	2.0
21	技术	拟任本项目经理要求：①具有大专及以上学历；提供学历证书得1分，不提供不得分；②具有三年以上管理过类似物业项目的经验提供相关佐证资料，提供得1分，不提供不得分。	0-2	1.0	2.0
22	技术	安保从业人员要求：①安保主管需大专及以上学历提供学历证书及从业经历；②安保人员年龄女性不得超过50周岁、男性不得超过60周岁，提供承诺函；从业人员年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%，提供承诺函。③从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训、持安保证上岗，提供承诺函。满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
23	技术	校区环境卫生管理从业人员要求： ①保洁主管需高中及以上学历提供学历证书，年龄50周岁以下需提供身份证复印件。 ②从业人员年龄不得超过60周岁，身体健康，工作认真负责并定期接受培训，投标文件中提供承诺函。岗位数配备不得少于46岗。 ③所有保洁人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止	0-3	3.0	3.0
24	技术	学生宿舍管理人员要求： ①学生宿舍主管需大专及以上学历提供学历证书。 ②宿管人员年龄不得超过60周岁，年龄45周岁及以下不低于50%，高中及以上学历不低于80%提供承诺函；身体健康，工作认真负责并定期接受培训，设16岗，女生宿管必须为女性。投标文件中提供承诺函。 ③从业人员无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	1.0
25	技术	培训楼人员要求：①培训楼主管须大专及以上学历提供学历证书，且年龄在50周岁以下需提供身份证复印件。有三年以上标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）管理经验，提供佐证资料。②前台高中及以上学历提供学历证书，且年龄在40周岁以下。其他从业人员年龄男性不得超过60周岁，女性不超过50周岁。共设5岗，其中设主管、前台和客房岗。提供承诺函。 满足采购方需求，不满足一项扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	2.0
26	技术	绿化管理人员要求：①绿化主管需大专及以上学历，需提供学历证书。②绿化从业人员年龄不得超过60周岁。从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训。提供承诺书。设17岗，主管1人，室内养护6岗，室外10岗。 ③具有一定的绿化养护专业知识和技能的人员不少于2人，投标文件中提供承诺书。 不满足一项扣1分，扣完为止。	0-3	3.0	3.0
		工程管理人员要求：			

27	技术	<p>①工程服务主管需大专及以上学历需提供学历证书，年龄55周岁以下需提供身份证复印件。</p> <p>②水电工班组长，综合类班组长，弱电班组长，需大专及以上学历需提供学历证书且具有职业技能等级技术证书。</p> <p>③其他从业人员不得超过60周岁，提供承诺书。</p> <p>④从业人员身体健康，工作认真负责并定期接受培训并无传染病及精神疾病等不能控制自己行为能力的疾病病史，投标文件中提供承诺函。实施中每年提供体检健康报告及提供承诺函。</p> <p>⑤必须确保能够在晚间、节假日期间的正常供电。晚上17:00—次日7:30应急维修，包括水电、门窗、用电设备等维修任务。提供承诺函。</p> <p>满足一项得1分，不满足不得分，最高5分。</p>	0-5	5.0	4.0
28	技术	在采购人日常需求以外，是否给出其他响应承诺、增值服务以及其他特色服务和响应措施（如绿化、水电维修、门卫、安保、消防、学生宿舍管理、培训楼服务管理等）等情况。（操作性强，符合性强，亮点多得3分；操作性强，符合性强，亮点少的2分；不符合不得分）。	0-3	2.0	2.0
29	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系、资产管理体系、诚信管理体系认证证书提供扫描件，最高5分，每少提供一份扣1分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-5	4.0	0.0
30	技术	提交投标文件截止时间前三年内，投标人获得行政主管部门颁发的非住宅类物业管理项目荣誉情况，每项得1分，同一项目不重复计分，最高得2分。（参考政府行政部门对物业公司非住宅类项目的考核情况及结合本项目综合性强服务要求高的特点。特设置此评审项。）	0-2	0.0	1.0
31	商务	投标人提交投标文件截止时间前3年内成功承担过类似物业服务项目（应包含安保、保洁、绿化、设备设施维护服务、学生宿舍管理、标准酒店式（包括类似培训中心、招待所等）住宿管理等内容）情况，根据合同和用户验收报告项目实例作为证明材料，缺一不可。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.5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	0.0	0.0
合计			0-90	62.0	60.0

专家（签名）：