

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：杭州市西湖区人民政府文新街道办事处文新科技楼物业服务采购项目（XHZFCG-2023-G-104）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州广亿物业管理 有限公司	杭州绿安物 业管理有限 公司	浙江灿本 物业管理有 限公司	浙江银沙 物业服务有 限公司	杭州优服 物业服务有 限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；基本符合得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、洗手间、走廊等公共区域的卫生保洁；②大楼外道路、停车场、电梯、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁；④所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	8.0	6.0	6.0	6.0	6.0
4	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②安保24小时值班制度；③对保安岗位职责和任务熟悉程度、对安保工作规律特点的了解程度以及对一般事件处理方法；④做好巡逻检查工作，确保现场秩序维护；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦加强停车管理及非机动车管理，确保停车秩序井然、周边道路通畅；⑧负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共16分。	0-16	14.0	12.0	12.0	12.0	12.0
5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
6.1	技术	物业服务区域内的内外房屋楼盖、屋顶、地面、墙、承重结构、台面及吊顶、门窗、楼梯、走廊通道、门厅、通风道、玻璃雨棚等的日常巡查和养护维修； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

6.2	技术	<p>大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、落水管、照明插座、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。</p>	0-10	10.0	8.0	8.0	8.0	8.0
7	技术	<p>电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9	技术	<p>物业管理区域内综合会议、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、绿植摆放、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）；</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
10	商务	<p>投标人承诺负责前台信件、书报杂志及快递的收发工作（承诺得2分，不承诺不得分）；</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	<p>应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合一项得1分，基本符合得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
12	商务	<p>总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于10人。其中项目主管兼会务服务1人，保安5人（含2名消控人员），保洁人员3人，工程维修1人（无需坐班，每周上门服务两次）。</p> <p>（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）；</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
13	商务	<p>项目主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，形象气质佳，具有5年物业管理及会务保障经验。须提供该员工身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1，扣完为止）；</p>	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	0.0
14	商务	<p>保安员：男性，身高不得低于1.65m，年龄均不超过55岁（含），初中以上文化程度，有较强的表达、沟通、协调处理能力，5名保安均需提供保安员证，2名消控人员还需提供消控证。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每人完全符合以上要求的得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共5分）</p>	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0	0.0

15	商务	保洁员：以女性为主，55岁（含）以下，初中及以上学历，有从事相关服务经验。每名人员须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作证明、社保缴纳证明（完全符合以上要求的每人得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，最高得3分）；	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0
16	商务	工程维修人员：男性，年龄不超过50岁，大专及以上学历。 （须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件） 完全符合以上要求的得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
17	技术	其他要求服务方案： 供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
18	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同和验收报告（或其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	85.0	67.0	78.0	79.0	63.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：杭州市西湖区人民政府文新街道办事处文新科技楼物业服务采购项目（XHZFCG-2023-G-104）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州广亿物业管理有限公司	杭州绿安物业管理有限公司	浙江灿本物业管理有限公司	浙江银沙物业管理有限公司	杭州优服物业管理有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；基本符合得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、洗手间、走廊等公共区域的卫生保洁；②大楼外道路、停车场、电梯、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁；④所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	10.0	6.0	6.0	6.0	6.0
4	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②安保24小时值班制度；③对保安岗位职责和任务熟悉程度、对安保工作规律特点的了解程度以及对一般事件处理方法；④做好巡逻检查工作，确保现场秩序维护；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦加强停车管理及非机动车管理，确保停车秩序井然、周边道路通畅；⑧负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共16分。	0-16	16.0	9.0	10.0	10.0	10.0
5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0

6.1	技术	物业服务区域内的内外房屋楼盖、屋顶、地面、墙、承重结构、台面及吊顶、门窗、楼梯、走廊通道、门厅、通风道、玻璃雨棚等的日常巡查和养护维修； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0
6.2	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、落水管、照明插座、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	9.0	7.0	7.0	8.0	8.0
7	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
8	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
9	技术	物业管理区域内综合会议、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、绿植摆放、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）；	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	商务	投标人承诺负责前台信件、书报杂志及快递的收发工作（承诺得2分，不承诺不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性和措施有效，每符合一项得1分，基本符合得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	商务	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于10人。其中项目主管兼会务服务1人，保安5人（含2名消控人员），保洁人员3人，工程维修1人（无需坐班，每周上门服务两次）。 （全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
13	商务	项目主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，形象气质佳，具有5年物业管理及会务保障经验。须提供该员工身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1，扣完为止）；	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	0.0

14	商务	保安员：男性，身高不得低于1.65m，年龄均不超过55岁（含），初中以上文化程度，有较强的表达、沟通、协调处理能力，5名保安均需提供保安员证，2名消防人员还需提供消防证。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每人完全符合以上要求的得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共5分）	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0	0.0
15	商务	保洁员：以女性为主，55岁（含）以下，初中及以上学历，有从事相关服务经验。每名人员须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作证明、社保缴纳证明（完全符合以上要求的每人得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，最高得3分）；	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0
16	商务	工程维修人员：男性，年龄不超过50岁，大专及以上学历。（须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件）完全符合以上要求的得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
17	技术	其他要求服务方案： 供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）。	0-6	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0
18	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同和验收报告（或其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	84.0	48.0	60.0	62.0	47.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：杭州市西湖区人民政府文新街道办事处文新科技楼物业服务采购项目（XHZFCG-2023-G-104）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州广亿物业管理有限公司	杭州绿安物业管理有限公司	浙江灿本物业管理有限公司	浙江银沙物业管理服务有限公司	杭州优服物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	2.0	4.0	4.0	2.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；基本符合得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.5	2.0	3.0	3.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、洗手间、走廊等公共区域的卫生保洁；②大楼外道路、停车场、电梯、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁；④所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	9.0	5.0	9.0	9.0	6.0
4	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②安保24小时值班制度；③对保安岗位职责和任务熟悉程度、对安保工作规律特点的了解程度以及对一般事件处理方法；④做好巡逻检查工作，确保现场秩序维护；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦加强停车管理及非机动车管理，确保停车秩序井然、周边道路通畅；⑧负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共16分。	0-16	15.0	10.0	15.0	14.0	11.0
5	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0

6.1	技术	物业服务区域内的内外房屋楼盖、屋顶、地面、墙、承重结构、台面及吊顶、门窗、楼梯、走廊通道、门厅、通风道、玻璃雨棚等的日常巡查和养护维修； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
6.2	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、落水管、照明插座、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无缺损，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	8.0	5.0	8.0	8.0	5.0
7	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
8	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
9	技术	物业管理区域内综合会议、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、绿植摆放、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）；	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	商务	投标人承诺负责前台信件、书报杂志及快递的收发工作（承诺得2分，不承诺不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合一项得1分，基本符合得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.5	1.5	2.5	2.0	1.5
12	商务	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于10人。其中项目主管兼会务服务1人，保安5人（含2名消控人员），保洁人员3人，工程维修1人（无需坐班，每周上门服务两次）。 （全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
13	商务	项目主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，形象气质佳，具有5年物业管理及会务保障经验。须提供该员工身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1，扣完为止）；	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	0.0

14	商务	保安员：男性，身高不得低于1.65m，年龄均不超过55岁（含），初中以上文化程度，有较强的表达、沟通、协调处理能力，5名保安均需提供保安员证，2名消防人员还需提供消防证。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每人完全符合以上要求的得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共5分）	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0	0.0
15	商务	保洁员：以女性为主，55岁（含）以下，初中及以上学历，有从事相关服务经验。每名人员须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作证明、社保缴纳证明（完全符合以上要求的每人得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，最高得3分）；	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0
16	商务	工程维修人员：男性，年龄不超过50岁，大专及以上学历。（须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件）完全符合以上要求的得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
17	技术	其他要求服务方案： 供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
18	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同和验收报告（或其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	79.0	49.5	78.5	77.0	47.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：杭州市西湖区人民政府文新街道办事处文新科技楼物业服务采购项目（XHZFCG-2023-G-104）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州广亿物业管理有限公司	杭州绿安物业管理有限公司	浙江灿本物业管理有限公司	浙江银沙物业管理服务有限公司	杭州优服物业服务有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	2.0	4.0	4.0	2.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；基本符合得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、洗手间、走廊等公共区域的卫生保洁；②大楼外道路、停车场、电梯、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁；④所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
4	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②安保24小时值班制度；③对保安岗位职责和任务熟悉程度、对安保工作规律特点的了解程度以及对一般事件处理方法；④做好巡逻检查工作，确保现场秩序维护；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦加强停车管理及非机动车管理，确保停车秩序井然、周边道路通畅；⑧负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共16分。	0-16	14.0	12.0	15.0	14.0	4.0
5	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	2.0	4.0	4.0	2.5

6.1	技术	物业服务区域内的内外房屋楼盖、屋顶、地面、墙、承重结构、台面及吊顶、门窗、楼梯、走廊通道、门厅、通风道、玻璃雨棚等的日常巡查和养护维修； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6.2	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、落水管、照明插座、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	8.0	6.0	9.0	6.0	6.0
7	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9	技术	物业管理区域内综合会议、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、绿植摆放、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
10	商务	投标人承诺负责前台信件、书报杂志及快递的收发工作（承诺得2分，不承诺不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合一项得1分，基本符合得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
12	商务	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于10人。其中项目主管兼会务服务1人，保安5人（含2名消控人员），保洁人员3人，工程维修1人（无需坐班，每周上门服务两次）。 （全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
13	商务	项目主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，形象气质佳，具有5年物业管理及会务保障经验。须提供该员工身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1，扣完为止）；	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	0.0

14	商务	保安员：男性，身高不得低于1.65m，年龄均不超过55岁（含），初中以上文化程度，有较强的表达、沟通、协调处理能力，5名保安均需提供保安员证，2名消防人员还需提供消防证。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每人完全符合以上要求的得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共5分）	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0	0.0
15	商务	保洁员：以女性为主，55岁（含）以下，初中及以上学历，有从事相关服务经验。每名人员须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作证明、社保缴纳证明（完全符合以上要求的每人得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，最高得3分）；	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0
16	商务	工程维修人员：男性，年龄不超过50岁，大专及以上学历。（须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件）完全符合以上要求的得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
17	技术	其他要求服务方案： 供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）。	0-6	6.0	2.0	6.0	6.0	4.0
18	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同和验收报告（或其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	86.0	62.0	88.0	84.0	51.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：杭州市西湖区人民政府文新街道办事处文新科技楼物业服务采购项目（XHZFCG-2023-G-104）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州广亿物业管理 有限公司	杭州绿安物 业管理有限 公司	浙江灿本 物业管理有 限公司	浙江银沙 物业管理有 限公司	杭州优服 物业服务有 限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案的提出文明服务的计划及承诺程度（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0
2	技术	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；基本符合得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	3.0	3.5	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①大楼内的大厅、办公区、会议室、洗手间、走廊等公共区域的卫生保洁；②大楼外道路、停车场、电梯、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙等所有公共部位设施设备定期保洁；④所有公共场地及设施和“门前三包”区域的日常保洁保养；⑤垃圾分类管理、废弃物清理等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	9.0	6.0	8.0	7.0	8.0
4	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②安保24小时值班制度；③对保安岗位职责和任务熟悉程度、对安保工作规律特点的了解程度以及对一般事件处理方法；④做好巡逻检查工作，确保现场秩序维护；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦加强停车管理及非机动车管理，确保停车秩序井然、周边道路通畅；⑧负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共16分。	0-16	15.0	12.0	12.0	12.0	12.0
5	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项完全符合得1分，基本符合得0.5分，漏项或者该项不符合要求的不得分，最高得4分。	0-4	4.0	3.5	3.0	3.0	3.0

6.1	技术	物业服务区域内的内外房屋楼盖、屋顶、地面、墙、承重结构、台面及吊顶、门窗、楼梯、走廊通道、门厅、通风道、玻璃雨棚等的日常巡查和养护维修； 方案完全符合需求的得2分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
6.2	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、落水管、照明插座、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；④雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得2分；基本符合得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共10分。	0-10	10.0	6.0	8.0	8.0	6.0
7	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
8	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求（完全符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分）	0-3	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5
9	技术	物业管理区域内综合会议、活动服务方案：根据采购单位需要提供培训、会议等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、绿植摆放、桌椅、音响、空调、茶水、会后清场等工作，保障各项会议正常运行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）；	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0
10	商务	投标人承诺负责前台信件、书报杂志及快递的收发工作（承诺得2分，不承诺不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合一项得1分，基本符合得0.5分；不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.5
12	商务	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于10人。其中项目主管兼会务服务1人，保安5人（含2名消控人员），保洁人员3人，工程维修1人（无需坐班，每周上门服务两次）。 （全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止）；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
13	商务	项目主管：45岁（含）以下，大专及以上学历，形象气质佳，具有5年物业管理及会务保障经验。须提供该员工身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明、工作经验证明等文件（全部符合得4分，一项不符合或不提供证明材料的扣1，扣完为止）；	0-4	4.0	3.0	4.0	4.0	0.0

14	商务	保安员：男性，身高不得低于1.65m，年龄均不超过55岁（含），初中以上文化程度，有较强的表达、沟通、协调处理能力，5名保安均需提供保安员证，2名消防人员还需提供消防证。每人须同时提供相关证书、身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、社保缴纳证明（每人完全符合以上要求的得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，共5分）	0-5	5.0	0.0	5.0	5.0	0.0
15	商务	保洁员：以女性为主，55岁（含）以下，初中及以上学历，有从事相关服务经验。每名人员须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件、工作证明、社保缴纳证明（完全符合以上要求的每人得1分，一人不符合或不提供证明材料的扣1分，最高得3分）；	0-3	3.0	0.0	3.0	3.0	0.0
16	商务	工程维修人员：男性，年龄不超过50岁，大专及以上学历。（须同时提供身份证、毕业证书或能体现文化程度的户口本复印件）完全符合以上要求的得2分，一项不符合或不提供证明材料的扣1分，扣完为止。	0-2	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
17	技术	其他要求服务方案： 供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）； 供应商需保证管理服务应达到各项指标，方案内容有针对性且措施有效的得2分，不符合不得分（2分）。	0-6	2.0	4.0	6.0	4.0	4.0
18	商务	投标人类似项目建设的案例（1分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似项目情况（以合同签订时间为准），根据合同和验收报告（或其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1分；未按要求提供完整材料的，不得分；一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	82.5	54.5	73.0	68.5	52.5

专家（签名）：