

# 技术商务评分明细（专家1）

项目名称：2024年-2025年星海街道机关大院物业管理服务项目（LWJC20240326）

| 序号  | 评分类型 | 评分项目内容   | 分值范围 | 温州嘉伟和物业服务有限公司 | 温州久鼎物业管理集团有限公司 | 温州易利物业管理有限公司 | 温州市领先物业管理服务有限公司 | 温州经纬物业管理有限公司 | 温州智汇物业管理有限公司 |
|-----|------|--|------|---------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1   | 商务   | 1. 具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；<br>2. 具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；<br>3. 具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。<br>注：证书需要在有效期内。  | 0-6  | 6.0           | 6.0            | 6.0          | 6.0             | 6.0          | 6.0          |
| 2   | 商务   | 根据投标人2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的, 每具有一个同类物业管理项目业绩可得0.5分, 最多可得1分。（提供合同及客户满意证明材料, 缺一不可, 否则不得分）<br>备注：同类物业业绩指政府办公楼类、城市综合体类、写字楼类物业业绩。  | 0-1  | 1.0           | 1.0            | 1.0          | 1.0             | 1.0          | 1.0          |
| 3   | 商务   | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分, 具有本科及以上学历的得2分, 最多2分；<br>2. 拟派项目负责人具有2年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分, 具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同, 如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）<br>备注：上述须提供相应证明材料, 拟派项目负责人须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明, 否则不得分。   | 0-4  | 2.0           | 4.0            | 4.0          | 2.0             | 4.0          | 2.0          |
| 4   | 商务   | 1. 拟派保洁主管相关情况（4分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分, 具有本科及以上学历的得2分, 最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得1分, 具有3年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同, 如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>2. 拟派会务人员相关情况（4分）：<br>（1）拟派会务人员具有专科及以上学历得1分, 具有本科及以上学历的得2分, 最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任会务物业服务工作经验的得1分, 具有3年及以上担任会务物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同, 如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>3. 拟派保安主管相关情况（6分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分, 具有本科及以上学历的得2分, 最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得1分, 具有3年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同, 如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>（3）持有人社部门颁发的保安员职业资格证书四级/中级工（原中级保安员）及以上得1分；<br>（4）拟派保安主管为退伍军人并持有退伍证的得1分；<br>注：上述业绩和证书（有效期内）须提供相应证明材料, 以上人员须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明, 否则不得分。 | 0-14 | 7.0           | 13.0           | 13.0         | 8.0             | 13.0         | 7.0          |
| 5.1 | 技术   | 1. 总体服务方案：（5分）<br>总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0           | 5.0            | 4.0          | 4.0             | 4.0          | 4.0          |

|     |    |  |      |      |      |      |      |      |      |
|-----|----|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 5.2 | 技术 | 2. 设备设施运维、维保管理方案（5分）：<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                      | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.3 | 技术 | 3. 安保服务方案：（5分）<br>安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.4 | 技术 | 4. 保洁服务方案：（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                             | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.5 | 技术 | 5. 会务服务方案（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                              | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.6 | 技术 | 6. 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案：（5分）<br>与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                           | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 6   | 商务 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 7   | 商务 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 2.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 8   | 商务 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 9   | 商务 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 10  | 商务 | 针对各类检查和突发性公共卫生事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分。投标人对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                                      | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 11  | 商务 | 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分：建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 12  | 商务 | 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 合计  |    |  | 0-90 | 54.0 | 84.0 | 68.0 | 55.0 | 66.0 | 54.0 |

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家2）

项目名称：2024年-2025年星海街道机关大院物业管理服务项目（LWJC20240326）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容   | 分值范围 | 温州嘉和物业服务集团有限公司 | 温州久鼎物业管理集团有限公司 | 温州易利物业管理有限公司 | 温州市领先物业管理服务有限公司 | 温州经纬物业管理有限公司 | 温州智汇物业管理有限公司 |
|----|------|--|------|----------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1  | 商务   | 1. 具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；<br>2. 具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；<br>3. 具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。<br>注：证书需要在有效期内。  | 0-6  | 6.0            | 6.0            | 6.0          | 6.0             | 6.0          | 6.0          |
| 2  | 商务   | 根据投标人2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的,每具有一个同类物业管理项目业绩可得0.5分,最多可得1分。（提供合同及客户满意证明材料,缺一不可,否则不得分）<br>备注：同类物业业绩指政府办公楼类、城市综合体类、写字楼类物业业绩。  | 0-1  | 1.0            | 1.0            | 1.0          | 1.0             | 1.0          | 1.0          |
| 3  | 商务   | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>2. 拟派项目负责人具有2年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）<br>备注：上述须提供相应证明材料,拟派项目负责人须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。   | 0-4  | 2.0            | 4.0            | 4.0          | 2.0             | 4.0          | 2.0          |
| 4  | 商务   | 1. 拟派保洁主管相关情况（4分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>2. 拟派会务人员相关情况（4分）：<br>（1）拟派会务人员具有专科及以上学历得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任会务物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任会务物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>3. 拟派保安主管相关情况（6分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>（3）持有人社部门颁发的保安员职业资格证书四级/中级工（原中级保安员）及以上得1分；<br>（4）拟派保安主管为退伍军人并持有退伍证的得1分；<br>注：上述业绩和证书（有效期内）须提供相应证明材料,以上人员须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。 | 0-14 | 7.0            | 13.0           | 13.0         | 8.0             | 13.0         | 7.0          |

|     |    |  |      |      |      |      |      |      |      |
|-----|----|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 5.1 | 技术 | 1. 总体服务方案：（5分）<br>总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 5.2 | 技术 | 2. 设备设施维运、维保管理方案（5分）：<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                      | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  |
| 5.3 | 技术 | 3. 安保服务方案：（5分）<br>安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.4 | 技术 | 4. 保洁服务方案：（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                             | 0-5  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 5.5 | 技术 | 5. 会务服务方案（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                              | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.6 | 技术 | 6. 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案：（5分）<br>与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                           | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 6   | 商务 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 7   | 商务 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 8   | 商务 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 9   | 商务 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 10  | 商务 | 针对各类检查和突发性公共卫生事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分。投标人对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                                      | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 11  | 商务 | 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分：建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 12  | 商务 | 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 合计  |    |  | 0-90 | 62.0 | 68.0 | 66.0 | 55.0 | 72.0 | 56.0 |

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家3）

项目名称：2024年-2025年星海街道机关大院物业管理服务项目（LWJC20240326）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容   | 分值范围 | 温州嘉和物业服务集团有限公司 | 温州久鼎物业管理集团有限公司 | 温州易利物业管理有限公司 | 温州市领先物业管理服务有限公司 | 温州经纬物业管理有限公司 | 温州智汇物业管理有限公司 |
|----|------|--|------|----------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1  | 商务   | 1. 具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；<br>2. 具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；<br>3. 具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。<br>注：证书需要在有效期内。  | 0-6  | 6.0            | 6.0            | 6.0          | 6.0             | 6.0          | 6.0          |
| 2  | 商务   | 根据投标人2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的,每具有一个同类物业管理项目业绩可得0.5分,最多可得1分。（提供合同及客户满意证明材料,缺一不可,否则不得分）<br>备注：同类物业业绩指政府办公楼类、城市综合体类、写字楼类物业业绩。  | 0-1  | 1.0            | 1.0            | 1.0          | 1.0             | 1.0          | 1.0          |
| 3  | 商务   | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>2. 拟派项目负责人具有2年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）<br>备注：上述须提供相应证明材料,拟派项目负责人须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。   | 0-4  | 2.0            | 4.0            | 4.0          | 2.0             | 4.0          | 2.0          |
| 4  | 商务   | 1. 拟派保洁主管相关情况（4分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>2. 拟派会务人员相关情况（4分）：<br>（1）拟派会务人员具有专科及以上学历得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任会务物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任会务物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>3. 拟派保安主管相关情况（6分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>（3）持有人社部门颁发的保安员职业资格证书四级/中级工（原中级保安员）及以上得1分；<br>（4）拟派保安主管为退伍军人并持有退伍证的得1分；<br>注：上述业绩和证书（有效期内）须提供相应证明材料,以上人员须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。 | 0-14 | 7.0            | 13.0           | 13.0         | 8.0             | 13.0         | 7.0          |

|     |    |  |      |      |      |      |      |      |      |
|-----|----|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 5.1 | 技术 | 1. 总体服务方案：（5分）<br>总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.2 | 技术 | 2. 设备设施维运、维保管理方案（5分）：<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                      | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.3 | 技术 | 3. 安保服务方案：（5分）<br>安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.4 | 技术 | 4. 保洁服务方案：（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                             | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  |
| 5.5 | 技术 | 5. 会务服务方案（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                              | 0-5  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.6 | 技术 | 6. 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案：（5分）<br>与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                           | 0-5  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 6   | 商务 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 7   | 商务 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 8   | 商务 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  |
| 9   | 商务 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  |
| 10  | 商务 | 针对各类检查和突发性公共卫生事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分。投标人对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                                      | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 11  | 商务 | 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分：建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 12  | 商务 | 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 合计  |    |  | 0-90 | 62.0 | 72.0 | 76.0 | 57.0 | 74.0 | 60.0 |

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家4）

项目名称：2024年-2025年星海街道机关大院物业管理服务项目（LWJC20240326）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容   | 分值范围 | 温州伟和业服务有限公司 | 温州久鼎物业管理集团有限公司 | 温州易利物业管理有限公司 | 温州市领先物业管理服务有限公司 | 温州经纬物业管理有限公司 | 温州智汇物业管理有限公司 |
|----|------|--|------|-------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1  | 商务   | 1. 具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；<br>2. 具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；<br>3. 具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。<br>注：证书需要在有效期内。  | 0-6  | 6.0         | 6.0            | 6.0          | 6.0             | 6.0          | 6.0          |
| 2  | 商务   | 根据投标人2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的,每具有一个同类物业管理项目业绩可得0.5分,最多可得1分。（提供合同及客户满意证明材料,缺一不可,否则不得分）<br>备注：同类物业业绩指政府办公楼类、城市综合体类、写字楼类物业业绩。  | 0-1  | 1.0         | 1.0            | 1.0          | 1.0             | 1.0          | 1.0          |
| 3  | 商务   | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>2. 拟派项目负责人具有2年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）<br>备注：上述须提供相应证明材料,拟派项目负责人须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。   | 0-4  | 2.0         | 4.0            | 4.0          | 2.0             | 4.0          | 2.0          |
| 4  | 商务   | 1. 拟派保洁主管相关情况（4分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>2. 拟派会务人员相关情况（4分）：<br>（1）拟派会务人员具有专科及以上学历得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任会务物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任会务物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>3. 拟派保安主管相关情况（6分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>（3）持有人社部门颁发的保安员职业资格证书四级/中级工（原中级保安员）及以上得1分；<br>（4）拟派保安主管为退伍军人并持有退伍证的得1分；<br>注：上述业绩和证书（有效期内）须提供相应证明材料,以上人员须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。 | 0-14 | 7.0         | 13.0           | 13.0         | 8.0             | 13.0         | 7.0          |

|     |    |  |      |      |      |      |      |      |      |
|-----|----|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 5.1 | 技术 | 1. 总体服务方案：（5分）<br>总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.2 | 技术 | 2. 设备设施维运、维保管理方案（5分）：<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                      | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  |
| 5.3 | 技术 | 3. 安保服务方案：（5分）<br>安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.4 | 技术 | 4. 保洁服务方案：（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                             | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.5 | 技术 | 5. 会务服务方案（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                              | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.6 | 技术 | 6. 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案：（5分）<br>与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                           | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 6   | 商务 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 7   | 商务 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 2.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 8   | 商务 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 9   | 商务 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 10  | 商务 | 针对各类检查和突发性公共卫生事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分。投标人对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                                      | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 11  | 商务 | 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分：建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 4.0  | 2.0  |
| 12  | 商务 | 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |
| 合计  |    |  | 0-90 | 54.0 | 82.0 | 66.0 | 55.0 | 64.0 | 54.0 |

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家5）

项目名称：2024年-2025年星海街道机关大院物业管理服务项目（LWJC20240326）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容   | 分值范围 | 温州嘉和物业服务集团有限公司 | 温州久鼎物业管理集团有限公司 | 温州易利物业管理有限公司 | 温州市领先物业管理服务有限公司 | 温州经纬物业管理有限公司 | 温州智汇物业管理有限公司 |
|----|------|--|------|----------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1  | 商务   | 1. 具有有效的ISO9001质量管理体系认证证书的得2分；<br>2. 具有有效的ISO14001环境管理体系认证证书的得2分；<br>3. 具有有效的OHSAS18001或ISO45001职业健康安全管理体系认证证书的得2分。<br>注：证书需要在有效期内。  | 0-6  | 6.0            | 6.0            | 6.0          | 6.0             | 6.0          | 6.0          |
| 2  | 商务   | 根据投标人2021年1月1日至今（以合同签订时间为准）签订的,每具有一个同类物业管理项目业绩可得0.5分,最多可得1分。（提供合同及客户满意证明材料,缺一不可,否则不得分）<br>备注：同类物业业绩指政府办公楼类、城市综合体类、写字楼类物业业绩。  | 0-1  | 1.0            | 1.0            | 1.0          | 1.0             | 1.0          | 1.0          |
| 3  | 商务   | 1. 拟派项目负责人具有专科学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>2. 拟派项目负责人具有2年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任项目负责人物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明）<br>备注：上述须提供相应证明材料,拟派项目负责人须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。   | 0-4  | 2.0            | 4.0            | 4.0          | 2.0             | 4.0          | 2.0          |
| 4  | 商务   | 1. 拟派保洁主管相关情况（4分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保洁主管物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>2. 拟派会务人员相关情况（4分）：<br>（1）拟派会务人员具有专科及以上学历得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任会务物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任会务物业服务工作经验的得2分。（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>3. 拟派保安主管相关情况（6分）：<br>（1）具有专科及以上学历的得1分,具有本科及以上学历的得2分,最多2分；<br>（2）具有2年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得1分,具有3年及以上担任保安主管物业服务工作经验的得2分；（提供业绩合同,如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供业主证明）<br>（3）持有人社部门颁发的保安员职业资格证书四级/中级工（原中级保安员）及以上得1分；<br>（4）拟派保安主管为退伍军人并持有退伍证的得1分；<br>注：上述业绩和证书（有效期内）须提供相应证明材料,以上人员须提供在本单位近三个月中任意一月的社保证明,否则不得分。 | 0-14 | 7.0            | 13.0           | 13.0         | 8.0             | 13.0         | 7.0          |

|     |    |  |      |      |      |      |      |      |      |
|-----|----|--|------|------|------|------|------|------|------|
| 5.1 | 技术 | 1. 总体服务方案：（5分）<br>总体服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 5.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 5.0  | 5.0  |
| 5.2 | 技术 | 2. 设备设施维运、维保管理方案（5分）：<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                      | 0-5  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 5.0  |
| 5.3 | 技术 | 3. 安保服务方案：（5分）<br>安保服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有很强的操作性的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.4 | 技术 | 4. 保洁服务方案：（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                             | 0-5  | 5.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.5 | 技术 | 5. 会务服务方案（5分）<br>应答详尽、明晰，内容完整齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求，分析本项目的特点针对性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                              | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 5.6 | 技术 | 6. 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案：（5分）<br>与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                           | 0-5  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 6   | 商务 | 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较强的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。 | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 7   | 商务 | 根据针对本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的特点和难点分析得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。   | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 8   | 商务 | 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的质量保证得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 9   | 商务 | 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的培训计划得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 10  | 商务 | 针对各类检查和突发性公共卫生事件等任务的应急方案及措施的全面性、针对性评分。投标人对本项目的突发事件应急处理措施得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得2分；差的得1分；不提供不得分。                                      | 0-5  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 2.0  | 4.0  | 4.0  |
| 11  | 商务 | 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分：建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 12  | 商务 | 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的2分；差的1分；不提供不得分。  | 0-5  | 4.0  | 5.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  | 4.0  |
| 合计  |    |  | 0-90 | 73.0 | 83.0 | 74.0 | 63.0 | 77.0 | 70.0 |

专家（签名）：