

技术商务评分明细（蒋伟松）

项目名称：杭州市南排工程建设管理服务中心物业管理服务采购项目（HZZFCG-2024-186）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州千意物业管理有限公司	浙江金昌物业服务有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	绍兴凯顿物业管理服务有限公司、杭州桃花潭物业服务联合（联）体	杭州钱江人才开发有限公司	浙江鼎益服务有限公司	杭州龙福物业管理公司	浙江巨安服务有限公司	杭州邦成物业管理有限公司	浙江杰康物业管理有限公司
1	商务	投标人具有在有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，ISO27001信息安全管理体系，每提供一份得1分，最多得4分。提供相关认证证书复印件，否则不得分。 （提供证书须由通过中国国家认证认可监督管理委员会备案通过的认证机构颁发且在全国认证认可信息公共服务平台（www.cnca.gov.cn）可查询。须提供认证证书的复印件和网页截图，否则不得分）。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
2	商务	投标人自2020年1月1日以来承接的类似物业管理业绩，类似业绩指各类展馆、小区、政府大楼，每个合同得0.5分，最高得1分（在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准）。 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。以上需提供合同扫描件（续签合同不予认可）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5
4	技术	物业管理组织架构： 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	技术	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5
6	技术	拟派人员的配备、培训、管理： 人员管理、培训情况，录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况进行综合打分，全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分，最高得4分。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	环境卫生管理方案：包括但不限于采购需求区域内的楼梯、大厅、走廊、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，室内外墙等所有公共部位设施，管理区域和门前“三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理、泵站管理区域范围内的所有环境卫生保洁和所有物业管理服务范围内的除“四害”以及下水道的定期清理。 服务方案从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分。	0-5	5.0	2.5	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5
8	技术	传达（接待）、保安、秩序、消防、监控室及监控设施管理方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9	技术	绿化管理方案：（室内公共区环境绿化设计、养护和清洁） 从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5
10	技术	给排水设备运行维护：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
11	技术	低压线路、照明及供电设备管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
12	技术	弱电系统管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
13	技术	空调系统运行维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
14	技术	房屋设施日常养护维修方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5
15	技术	电梯管理维护方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
16	技术	工程综合维修及巡查方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
17	技术	活动、会议等综合服务保障方案：物业管理区域内会议或活动服务管理方案详实，充分考虑项目实际需要。会议或活动服务管理方案科学合理，能提出针对性措施视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

18	技术	应急能力方案：对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气、火灾、突发性停水停电、疫情防控、电梯停运、坠落等突发事件）时的应急预案及相应的措施综合评定。（采购人可根据项目补充具体要求）各类应急预案全面、详细、完整、科学，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
19	技术	项目设施设备投入：根据本项目所能提供的相关机械设备、器材、物资配备情况综合评定。优于或满足招标文件服务正常运营及整体需求的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0
20	技术	特色服务方案：提供快捷服务方案，包括但不限于如遇重要活动或非工作日中，能够提供采购需求之外保安、保洁、工程维修等的工时情况。以及其他特色服务、响应措施等方案。每提供一项特色服务得1分，最高3分。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0
21	技术	项目经理要求（1人）： （1）取得大专或以上学历得2分，提供毕业证书复印件或学信网查询结果为准。 （2）年龄50周岁（含）以下得1分，年龄45周岁（含）以下得2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （3）有3年及以上类似物业项目负责人工作经验的得1分，5年及以上类似物业项目负责人工作经验的得2分，以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 注：需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-6	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	4.0
22	技术	主管兼会务（2人）： （1）年龄45周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，年龄40周岁（含）以下，每一人满足得1分，共2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）以上物业项目主管工作经验的，每一人满足得1分，共2分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	2.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0	2.0
23	技术	保安主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保安管理（主管）工作经验的得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.5	4.0	4.0	1.0
24	技术	保洁主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保洁管理（主管）工作经验得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

25	技术	工程（2人）： （1）年龄50周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1分，共2分；有5年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1.5分，共3分；提供服务项目合同。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	1.0	4.0	0.5
合计			0-90	57.0	64.0	65.5	63.0	70.5	74.5	71.0	82.5	73.0	61.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（褚明扬）

项目名称：杭州市南排工程建设管理服务中心物业管理服务采购项目（HZZFCG-2024-186）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州千意物业有限公司	浙江金昌昌物业有限公司	杭州品业集团有限公司	绍兴凯业服务有限公司、杭州桃花潭物业服务公司（联合体）	杭州钱江人才开发有限公司	浙江鼎益物业有限公司	杭州龙福物业有限公司	浙江巨诚安保有限公司	杭州邦成物业有限公司	浙江杰康物业有限公司
1	商务	投标人具有在有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，ISO27001信息安全管理体系，每提供一份得1分，最多得4分。提供相关认证证书复印件，否则不得分。 （提供证书须由通过中国国家认证认可监督管理委员会备案通过的认证机构颁发且在全国认证认可信息公共服务平台（www.cnca.gov.cn）可查询。须提供认证证书的复印件和网页截图，否则不得分）。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
2	商务	投标人自2020年1月1日以来承接的类似物业管理业绩，类似业绩指各类展馆、小区、政府大楼，每个合同得0.5分，最高得1分（在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准）。 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。以上需提供合同扫描件（续签合同不予认可）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
4	技术	物业管理组织架构： 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	技术	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
6	技术	拟派人员的配备、培训、管理： 人员管理、培训情况，录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况进行综合打分，全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分，最高得4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	环境卫生管理方案：包括但不限于采购需求区域内的楼梯、大厅、走廊、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，室内外墙等所有公共部位设施，管理区域和门前“三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理、泵站管理区域范围内的所有环境卫生保洁和所有物业管理服务范围内的除“四害”以及下水道的定期清理。 服务方案从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
8	技术	传达（接待）、保安、秩序、消防、监控室及监控设施管理方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9	技术	绿化管理方案：（室内公共区环境绿化设计、养护和清洁） 从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
10	技术	给排水设备运行维护：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
11	技术	低压线路、照明及供电设备管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
12	技术	弱电系统管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
13	技术	空调系统运行维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5
14	技术	房屋设施日常养护维修方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
15	技术	电梯管理维护方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
16	技术	工程综合维修及巡查方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
17	技术	活动、会议等综合服务保障方案：物业管理区域内会议或活动服务管理方案详实，充分考虑项目实际需要。会议或活动服务管理方案科学合理，能提出针对性措施视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

技术商务资信评分明细表

18	技术	应急能力方案：对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气、火灾、突发性停水停电、疫情防控、电梯停运、坠落等突发事件）时的应急预案及相应的措施综合评定。（采购人可根据项目补充具体要求）各类应急预案全面、详细、完整、科学，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
19	技术	项目设施设备投入：根据本项目所能提供的相关机械设备、器材、物资配备情况综合评定。优于或满足招标文件服务正常运营及整体需求的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
20	技术	特色服务方案：提供快捷服务方案，包括但不限于如遇重要活动或非工作日中，能够提供采购需求之外保安、保洁、工程维修等的工时情况。以及其他特色服务、响应措施等方案。每提供一项特色服务得1分，最高3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
21	技术	项目经理要求（1人）： （1）取得大专或以上学历得2分，提供毕业证书复印件或学信网查询结果为准。 （2）年龄50周岁（含）以下得1分，年龄45周岁（含）以下得2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （3）有3年及以上类似物业项目负责人工作经验的得1分，5年及以上类似物业项目负责人工作经验的得2分，以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 注：需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-6	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	4.0
22	技术	主管兼会务（2人）： （1）年龄45周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，年龄40周岁（含）以下，每一人满足得1分，共2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）以上物业项目主管工作经验的，每一人满足得1分，共2分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	2.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0	2.0
23	技术	保安主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保安管理（主管）工作经验的得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.5	4.0	4.0	1.0
24	技术	保洁主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保洁管理（主管）工作经验得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

25	技术	工程（2人）： （1）年龄50周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1分，共2分；有5年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1.5分，共3分；提供服务项目合同。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	1.0	4.0	0.5
合计			0-90	53.5	70.5	72.0	66.5	73.5	70.0	67.0	67.5	72.0	55.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（王征）

项目名称：杭州市南排工程建设管理服务中心物业管理服务采购项目（HZZFCG-2024-186）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州千意物业有限公司	浙江金昌物业有限公司	杭州品业集团有限公司	绍兴凯业服务有限公司、杭州桃花潭物业服务公司（联合体）	杭州钱江人才开发有限公司	浙江鼎益物业有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	浙江巨安服务有限公司	杭州邦成物业管理有限公司	浙江杰康物业有限公司
1	商务	投标人具有在有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，ISO27001信息安全管理体系，每提供一份得1分，最多得4分。提供相关认证证书复印件，否则不得分。 （提供证书须由通过中国国家认证认可监督管理委员会备案通过的认证机构颁发且在全国认证认可信息公共服务平台（www.cnca.gov.cn）可查询。须提供认证证书的复印件和网页截图，否则不得分）。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
2	商务	投标人自2020年1月1日以来承接的类似物业管理业绩，类似业绩指各类展馆、小区、政府大楼，每个合同得0.5分，最高得1分（在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准）。 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。以上需提供合同扫描件（续签合同不予认可）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	5.0	2.5	5.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
4	技术	物业管理组织架构： 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
5	技术	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	5.0	2.5	5.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
6	技术	拟派人员的配备、培训、管理： 人员管理、培训情况，录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况进行综合打分，全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分，最高得4分。	0-4	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	环境卫生管理方案：包括但不限于采购需求区域内的楼梯、大厅、走廊、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、公共活动场所的台（地）、面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，室内外墙等所有公共部位设施，管理区域和门前“三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理、泵站管理区域范围内的所有环境卫生保洁和所有物业管理服务范围内的除“四害”以及下水道的定期清理。 服务方案从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分。	0-5	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
8	技术	传达（接待）、保安、秩序、消防、监控室及监控设施管理方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5
9	技术	绿化管理方案：（室内公共区环境绿化设计、养护和清洁） 从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5
10	技术	给排水设备运行维护：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5
11	技术	低压线路、照明及供电设备管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
12	技术	弱电系统管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
13	技术	空调系统运行维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5
14	技术	房屋设施日常养护维修方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5
15	技术	电梯管理维护方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
16	技术	工程综合维修及巡查方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
17	技术	活动、会议等综合服务保障方案：物业管理区域内会议或活动服务管理方案详实，充分考虑项目实际需要。会议或活动服务管理方案科学合理，能提出针对性措施视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5

技术商务资信评分明细表

18	技术	应急能力方案：对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气、火灾、突发性停水停电、疫情防控、电梯停运、坠落等突发事件）时的应急预案及相应的措施综合评定。（采购人可根据项目补充具体要求）各类应急预案全面、详细、完整、科学，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
19	技术	项目设施设备投入：根据本项目所能提供的相关机械设备、器材、物资配备情况综合评定。优于或满足招标文件服务正常运营及整体需求的视为符合，全部符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
20	技术	特色服务方案：提供快捷服务方案，包括但不限于如遇重要活动或非工作日中，能够提供采购需求之外保安、保洁、工程维修等的工时情况。以及其他特色服务、响应措施等方案。每提供一项特色服务得1分，最高3分。	0-3	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
21	技术	项目经理要求（1人）： （1）取得大专或以上学历得2分，提供毕业证书复印件或学信网查询结果为准。 （2）年龄50周岁（含）以下得1分，年龄45周岁（含）以下得2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （3）有3年及以上类似物业项目负责人工作经验的得1分，5年及以上类似物业项目负责人工作经验的得2分，以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 注：需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-6	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	4.0
22	技术	主管兼会务（2人）： （1）年龄45周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，年龄40周岁（含）以下，每一人满足得1分，共2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）以上物业项目主管工作经验的，每一人满足得1分，共2分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	2.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0	2.0
23	技术	保安主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保安管理（主管）工作经验的得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.5	4.0	4.0	1.0
24	技术	保洁主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保洁管理（主管）工作经验得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

25	技术	工程（2人）： （1）年龄50周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1分，共2分；有5年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1.5分，共3分；提供服务项目合同。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	1.0	4.0	0.5
合计			0-90	47.5	65.5	80.5	66.5	81.5	69.0	60.0	60.5	61.5	45.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（邓言丛）

项目名称：杭州市南排工程建设管理服务中心物业管理服务采购项目（HZZFCG-2024-186）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州千意物业有限公司	浙江金昌昌物业有限公司	杭州品业集团有限公司	绍兴凯业服务有限公司、杭州桃花潭物业服务公司（联合体）	杭州钱江人才开发有限公司	浙江鼎益物业有限公司	杭州龙福物业有限公司	浙江巨安保有限公司	杭州邦成物业有限公司	浙江杰康物业有限公司
1	商务	投标人具有在有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，ISO27001信息安全管理体系，每提供一份得1分，最多得4分。提供相关认证证书复印件，否则不得分。 （提供证书须由通过中国国家认证认可监督管理委员会备案通过的认证机构颁发且在全国认证认可信息公共服务平台（www.cnca.gov.cn）可查询。须提供认证证书的复印件和网页截图，否则不得分）。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
2	商务	投标人自2020年1月1日以来承接的类似物业管理业绩，类似业绩指各类展馆、小区、政府大楼，每个合同得0.5分，最高得1分（在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准）。 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。以上需提供合同扫描件（续签合同不予认可）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	2.5	5.0	2.5	5.0	2.5
4	技术	物业管理组织架构： 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5
5	技术	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	5.0	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5
6	技术	拟派人员的配备、培训、管理： 人员管理、培训情况，录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况进行综合打分，全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分，最高得4分。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	环境卫生管理方案：包括但不限于采购需求区域内的楼梯、大厅、走廊、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，室内外墙等所有公共部位设施，管理区域和门前“三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理、泵站管理区域范围内的所有环境卫生保洁和所有物业管理服务范围内的除“四害”以及下水道的定期清理。 服务方案从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分。	0-5	2.5	5.0	5.0	5.0	2.5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0
8	技术	传达（接待）、保安、秩序、消防、监控室及监控设施管理方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	3.0
9	技术	绿化管理方案：（室内公共区环境绿化设计、养护和清洁） 从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	3.0
10	技术	给排水设备运行维护：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5
11	技术	低压线路、照明及供电设备管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	3.0	1.5
12	技术	弱电系统管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	0.0	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5
13	技术	空调系统运行维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	3.0
14	技术	房屋设施日常养护维修方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	3.0
15	技术	电梯管理维护方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0
16	技术	工程综合维修及巡查方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5
17	技术	活动、会议等综合服务保障方案：物业管理区域内会议或活动服务管理方案详实，充分考虑项目实际需要。会议或活动服务管理方案科学合理，能提出针对性措施视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5

技术商务资信评分明细表

18	技术	应急能力方案：对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气、火灾、突发性停水停电、疫情防控、电梯停运、坠落等突发事件）时的应急预案及相应的措施综合评定。（采购人可根据项目补充具体要求）各类应急预案全面、详细、完整、科学，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
19	技术	项目设施设备投入：根据本项目所能提供的相关机械设备、器材、物资配备情况综合评定。优于或满足招标文件服务正常运营及整体需求的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	3.0
20	技术	特色服务方案：提供快捷服务方案，包括但不限于如遇重要活动或非工作日中，能够提供采购需求之外保安、保洁、工程维修等的工时情况。以及其他特色服务、响应措施等方案。每提供一项特色服务得1分，最高3分。	0-3	2.0	3.0	3.0	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
21	技术	项目经理要求（1人）： （1）取得大专或以上学历得2分，提供毕业证书复印件或学信网查询结果为准。 （2）年龄50周岁（含）以下得1分，年龄45周岁（含）以下得2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （3）有3年及以上类似物业项目负责人工作经验的得1分，5年及以上类似物业项目负责人工作经验的得2分，以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 注：需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-6	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	4.0
22	技术	主管兼会务（2人）： （1）年龄45周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，年龄40周岁（含）以下，每一人满足得1分，共2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）以上物业项目主管工作经验的，每一人满足得1分，共2分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	2.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0	2.0
23	技术	保安主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保安管理（主管）工作经验的得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.5	4.0	4.0	1.0
24	技术	保洁主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保洁管理（主管）工作经验得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

25	技术	工程（2人）： （1）年龄50周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1分，共2分；有5年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1.5分，共3分；提供服务项目合同。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	1.0	4.0	0.5
合计			0-90	54.0	79.0	79.5	69.5	80.5	69.0	70.0	68.0	71.5	56.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（杨晓霞）

项目名称：杭州市南排工程建设管理服务中心物业管理服务采购项目（HZZFCG-2024-186）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州千意物业有限公司	浙江金昌昌物业有限公司	杭州品业集团有限公司	绍兴凯业服务有限公司、杭州桃花潭物业服务公司（联合体）	杭州钱江人才开发有限公司	浙江鼎益物业有限公司	杭州龙福物业有限公司	浙江巨诚服务有限公司	杭州邦成物业有限公司	浙江杰康物业有限公司
1	商务	投标人具有在有效期内的ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书，ISO27001信息安全管理体系，每提供一份得1分，最多得4分。提供相关认证证书复印件，否则不得分。 （提供证书须由通过中国国家认证认可监督管理委员会备案通过的认证机构颁发且在全国认证认可信息公共服务平台（www.cnca.gov.cn）可查询。须提供认证证书的复印件和网页截图，否则不得分）。	0-4	3.0	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0	3.0
2	商务	投标人自2020年1月1日以来承接的类似物业管理业绩，类似业绩指各类展馆、小区、政府大楼，每个合同得0.5分，最高得1分（在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准）。 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。以上需提供合同扫描件（续签合同不予认可）	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	物业管理服务理念： 根据本项目物业管理特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式是否能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	2.5
4	技术	物业管理组织架构： 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
5	技术	物业管理制度情况： 有完善的物业管理制度、作业流程，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准进行综合打分，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分，最高得5分。	0-5	2.5	2.5	5.0	2.5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	2.5
6	技术	拟派人员的配备、培训、管理： 人员管理、培训情况，录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等，对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等情况进行综合打分，全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分，最高得4分。	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	环境卫生管理方案：包括但不限于采购需求区域内的楼梯、大厅、走廊、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、电梯间、卫生间、茶水间、花盆、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，室内外墙等所有公共部位设施，管理区域和门前“三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理、泵站管理区域范围内的所有环境卫生保洁和所有物业管理服务范围内的除“四害”以及下水道的定期清理。 服务方案从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得5分，部分符合得2.5分，不符合不得分。	0-5	2.5	5.0	2.5	2.5	5.0	5.0	2.5	2.5	2.5	5.0
8	技术	传达（接待）、保安、秩序、消防、监控室及监控设施管理方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	1.5
9	技术	绿化管理方案：（室内公共区环境绿化设计、养护和清洁） 从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
10	技术	给排水设备运行维护：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	3.0	1.5
11	技术	低压线路、照明及供电设备管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5	1.5	3.0
12	技术	弱电系统管理维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5
13	技术	空调系统运行维护，从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得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	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5
14	技术	房屋设施日常养护维修方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5	3.0	1.5
15	技术	电梯管理维护方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
16	技术	工程综合维修及巡查方案：从服务理念、服务目标、服务标准、服务计划、管理模式等维度进行阐述，对标项目需求或服务完成度对方案评价：完成度高，全面详细、科学完整，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
17	技术	活动、会议等综合服务保障方案：物业管理区域内会议或活动服务管理方案详实，充分考虑项目实际需要。会议或活动服务管理方案科学合理，能提出针对性措施视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	3.0	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5

技术商务资信评分明细表

18	技术	应急能力方案：对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气、火灾、突发性停水停电、疫情防控、电梯停运、坠落等突发事件）时的应急预案及相应的措施综合评定。（采购人可根据项目补充具体要求）各类应急预案全面、详细、完整、科学，针对性强的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	3.0	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	1.5
19	技术	项目设施设备投入：根据本项目所能提供的相关机械设备、器材、物资配备情况综合评定。优于或满足招标文件服务正常运营及整体需求的视为符合，全部符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。	0-3	1.5	1.5	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5	3.0	3.0	3.0
20	技术	特色服务方案：提供快捷服务方案，包括但不限于如遇重要活动或非工作日中，能够提供采购需求之外保安、保洁、工程维修等的工时情况。以及其他特色服务、响应措施等方案。每提供一项特色服务得1分，最高3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
21	技术	项目经理要求（1人）： （1）取得大专或以上学历得2分，提供毕业证书复印件或学信网查询结果为准。 （2）年龄50周岁（含）以下得1分，年龄45周岁（含）以下得2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （3）有3年及以上类似物业项目负责人工作经验的得1分，5年及以上类似物业项目负责人工作经验的得2分，以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 注：需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-6	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	5.0	6.0	6.0	4.0
22	技术	主管兼会务（2人）： （1）年龄45周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，年龄40周岁（含）以下，每一人满足得1分，共2分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）以上物业项目主管工作经验的，每一人满足得1分，共2分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	2.0	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.5	4.0	2.0
23	技术	保安主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保安管理（主管）工作经验的得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.5	4.0	4.0	1.0
24	技术	保洁主管（1人）： （1）年龄50周岁（含）及以下得1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上保洁管理（主管）工作经验得1.5分，5年及以上得3分。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

25	技术	工程（2人）： （1）年龄50周岁（含）以下，每一人满足得0.5分，共1分，否则不得分，以有效身份证件为准，截止日期为开标当天。 （2）有3年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1分，共2分；有5年（含）及以上物业项目工程部管理工作经验的，每一人满足得1.5分，共3分；提供服务项目合同。以在管项目业主方证明为准，无证明文件不得分。 需提供该人员在投标单位连续12个月的社保证明材料或提供投标人和拟派人员共同出具的保证能在本项目服务期间专职为本项目服务的承诺函，不提供不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	3.5	4.0	4.0	4.0	1.0	4.0	0.5
合计			0-90	51.0	70.0	81.5	68.5	84.0	75.5	70.0	77.0	80.0	56.5

专家（签名）：