

## 技术商务资信评分明细（专家1）

项目名称：杭州市西湖区蒋村街道蒋村花园（兴达苑、广安苑、如意苑、万福里）安置房物业管理服务项目（XHZF CG-2021-G-66）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	南都物业服务集团有限公司	浙江明邦物业服务股份有限公司	浙江省直物业管理公司
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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；	0-3	2	2	2
2	技术	●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（4分）；	0-4	3.5	3	3
3	技术	●有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，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（4分）；	0-4	3.5	3	3
4	技术	●投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）。	0-3	2.5	2	2
5	技术	●物业管理区域内环境卫生保洁管理方案。包括大楼内的办公室，大厅、走廊、消防楼梯、食堂餐厅、卫生间等公共区域的卫生保洁；大楼外围道路、绿化带及配套设施等的卫生保洁；地下车库、垃圾房等所有公共场地及设施的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。目前小区内存在大量架空层被业主使用（包括住人、杂物堆积等情况），针对这种情况，投标单位可从安全、消防、整洁、业主共同利益等方面提出合理化建议及改善方案（10分）；	0-10	8.5	6.5	7
6	技术	●物业管理区域内消防值班和消防安全管理服务方案。消防室24小时有人值班，负责防火报警监控设备运行管理，积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度，建立完善的消防制度和消防工作计划。物管人员应定期接受消防培训并掌握现有消防设施设备的使用方法，并能及时处理各种火灾事故。明确防火责任人，按照突发火灾的应急预案，设立消防疏散示意图，照明设施及引路标志完好，紧急疏散通道畅通。成立义务消防队，对区域内的消防喷淋灭火系统、气体灭火系统、火灾报警系统、电器火灾报警系统、消防排烟机组等消空设备按安保条例进行监管和操作使用(10分)；	0-10	8.5	7.5	8
7	技术	●物业管理区域内安保、秩序维护管理以及车辆管理服务方案。包括能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类紧急事件的应急预案;合理制定小区的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控，保安人员负责秩序安全管理、安全检查、日常巡逻，负责进出口、管辖区内的机动车、非机动车交通及停放秩序的管理(10分)；	0-10	8.5	7	7.5
8	技术	●物业管理区域内智能化系统维护管理服务方案。对所有的器件、配件建立详细技术档案，同时建立台账，对系统的报警信息作正确的分析及存盘，并对所有的设备及配件建立安装单位、供货商、制造商、供货与技术咨询联系名录，保持日常联系，确保设备快速取得技术支持和所需配件（5分）；	0-5	4.5	4	3.5
9	技术	●物业管理区域内房屋及共用设施设备维护维修管理方案。包括大楼房屋的地面、墙面、台面、台阶及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常巡查和养护维修，配合专业单位做好供配电、给排水、空调、电梯、弱电系统各项的维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查(8分)；	0-8	7	6	6.5
10	技术	●物业管理区域内绿化养护管理服务方案。按养护要求对养护范围内的花草树木和景点进行养护和管理；绿化人员配置情况；制定完善的养护管理计划（3分）；	0-3	2.5	2.5	2.5

11	技术	●物业管理区域内档案管理服务方案。做好各类档案资料的接收、管理、登记等工作，建立统一台账，做到档案资料管理完善、收集齐全、分类清晰、账物相符（3分）；	0-3	2.5	2.5	2.5
12	技术	●物业应急保障的管理方案。按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；应急保障队伍人数及值班制度的落实；应急保障物资储备情况；每年固定次数的突发事件应急演练情况；做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作(5分)。	0-5	4	4	4
13	技术	(3) 组织实施方案(6分)：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目主管(物业经理)的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。	0-6	5	3.5	3.5
14	技术	●人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理从事物业管理三年以上，具有全国物业经理上岗证，具有消防安全责任人证书；秩序部主管要求具有三年以上物业管理工作经验，具有建构筑物消防员证书、中级及以上保安员证书；工程主管具有三年以上物业管理工作经验，持物业管理上岗证，具有特种作业操作证；其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况(4分)。	0-4	4	3	2
15	技术	●各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；从业人员持证上岗情况，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较。特别是消控人员是否具备建筑自动消控操作证，工程部中是否有一人持电梯安全管理员证(2分)。	0-2	2	1	1
16	技术	(5) 优惠承诺和特色服务情况(2分)：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。	0-2	1.5	1.5	1
17	商务资信	(1) 投标人基本情况(4分)：●投标人提供政府部门出具的信用等级证书的得1分；提供ISO9000质量管理体系认证证书的得1分；提供ISO14000环境管理体系认证证书的得1分；提供ISO18000职业健康管理体系认证证书的得1分。	0-4	4	3	4
18	商务资信	(2) 投标人类似项目建设的成功经验(4分)：●截止投标时间近三年以来投标人承担类似住宅小区物业项目(成功案例需提供合同复印件和付款凭证并加盖公章，以签订时间为准，原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，按照《中华人民共和国政府采购法》上报相关部门予以处罚)，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。	0-4	4	0	0
合计			0-90	78	62	63

专家(签名)：

## 技术商务资信评分明细（专家2）

项目名称：杭州市西湖区蒋村街道蒋村花园（兴达苑、广安苑、如意苑、万福里）安置房物业管理服务项目（XHZF CG-2021-G-66）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	南都物业集团 股份有限公司	浙江明邦 物业服务 有限公司	浙江省直 业物管 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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；	0-3	3	2	2
2	技术	●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（4分）；	0-4	3	2	3
3	技术	●有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，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（4分）；	0-4	3	3	3
4	技术	●投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）。	0-3	3	2	2
5	技术	●物业管理区域内环境卫生保洁管理方案。包括大楼内的办公室，大厅、走廊、消防楼梯、食堂餐厅、卫生间等公共区域的卫生保洁；大楼外围道路、绿化带及配套设施等的卫生保洁；地下车库、垃圾房等所有公共场地及设施的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。目前小区内存在大量架空层被业主使用（包括住人、杂物堆积等情况），针对这种情况，投标单位可从安全、消防、整洁、业主共同利益等方面提出合理化建议及改善方案（10分）；	0-10	9	7	7
6	技术	●物业管理区域内消防值班和消防安全管理服务方案。消防室24小时有人值班，负责防火报警监控设备运行管理，积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度，建立完善的消防制度和消防工作计划。物管人员应定期接受消防培训并掌握现有消防设施设备的使用方法，并能及时处理各种火灾事故。明确防火责任人，按照突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施及引路标志完好，紧急疏散通道畅通。成立义务消防队，对区域内的消防喷淋灭火系统、气体灭火系统、火灾报警系统、电器火灾报警系统、消防排烟机组等消空设备按安保条例进行监管和操作使用(10分)；	0-10	9	6	7
7	技术	●物业管理区域内安保、秩序维护管理以及车辆管理服务方案。包括能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类紧急事件的应急预案;合理制定小区的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控，保安人员负责秩序安全管理、安全检查、日常巡逻，负责进出口、管辖区内的机动车、非机动车交通及停放秩序的管理(10分)；	0-10	9	6	8
8	技术	●物业管理区域内智能化系统维护管理服务方案。对所有的器件、配件建立详细技术档案，同时建立台账，对系统的报警信息作正确的分析及存盘，并对所有的设备及配件建立安装单位、供货商、制造商、供货与技术咨询联系名录，保持日常联系，确保设备快速取得技术支持和所需配件（5分）；	0-5	4	2	3
9	技术	●物业管理区域内房屋及共用设施设备维护维修管理方案。包括大楼房屋的地面、墙面、台面、台阶及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常巡查和养护维修，配合专业单位做好供配电、给排水、空调、电梯、弱电系统各项的维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查(8分)；	0-8	7	5	6
10	技术	●物业管理区域内绿化养护管理服务方案。按养护要求对养护范围内的花草树木和景点进行养护和管理；绿化人员配置情况；制定完善的养护管理计划（3分）；	0-3	3	2	3

11	技术	●物业管理区域内档案管理服务方案。做好各类档案资料的接收、管理、登记等工作，建立统一台账，做到档案资料管理完善、收集齐全、分类清晰、账物相符（3分）；	0-3	3	2	2
12	技术	●物业应急保障的管理方案。按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；应急保障队伍人数及值班制度的落实；应急保障物资储备情况；每年固定次数的突发事件应急演练情况；做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作(5分)。	0-5	4	3	3
13	技术	(3) 组织实施方案(6分)：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目主管(物业经理)的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。	0-6	6	4	5
14	技术	●人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理从事物业管理三年以上，具有全国物业经理上岗证，具有消防安全责任人证书；秩序部主管要求具有三年以上物业管理工作经验，具有建构筑物消防员证书、中级及以上保安员证书；工程主管具有三年以上物业管理工作经验，持物业管理上岗证，具有特种作业操作证；其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况(4分)。	0-4	4	3	2
15	技术	●各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；从业人员持证上岗情况，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较。特别是消控人员是否具备建筑自动消控操作证，工程部中是否有一人持电梯安全管理员证(2分)。	0-2	2	1	1
16	技术	(5) 优惠承诺和特色服务情况(2分)：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。	0-2	2	2	2
17	商务资信	(1) 投标人基本情况(4分)：●投标人提供政府部门出具的信用等级证书的得1分；提供ISO9000质量管理体系认证证书的得1分；提供ISO14000环境管理体系认证证书的得1分；提供ISO18000职业健康管理体系认证证书的得1分。	0-4	4	3	4
18	商务资信	(2) 投标人类似项目建设的成功经验(4分)：●截止投标时间近三年以来投标人承担类似住宅小区物业项目(成功案例需提供合同复印件和付款凭证并加盖公章，以签订时间为准，原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，按照《中华人民共和国政府采购法》上报相关部门予以处罚)，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。	0-4	4	0	0
合计			0-90	82	55	63

专家(签名)：

## 技术商务资信评分明细（专家3）

项目名称：杭州市西湖区蒋村街道蒋村花园（兴达苑、广安苑、如意苑、万福里）安置房物业管理服务项目（XHZF CG-2021-G-66）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	南都物业服务集团有限公司	浙江明邦物业服务有限公司	浙江省直同人物业管理有限公司
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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；	0-3	3	2.8	2.9
2	技术	●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（4分）；	0-4	4	3.5	3.5
3	技术	●有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，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（4分）；	0-4	4	3.5	3.5
4	技术	●投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）。	0-3	2.5	2.5	2.5
5	技术	●物业管理区域内环境卫生保洁管理方案。包括大楼内的办公室，大厅、走廊、消防楼梯、食堂餐厅、卫生间等公共区域的卫生保洁；大楼外围道路、绿化带及配套设施等的卫生保洁；地下车库、垃圾房等所有公共场地及设施的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。目前小区内存在大量架空层被业主使用（包括住人、杂物堆积等情况），针对这种情况，投标单位可从安全、消防、整洁、业主共同利益等方面提出合理化建议及改善方案（10分）；	0-10	9	7	8
6	技术	●物业管理区域内消防值班和消防安全管理服务方案。消防室24小时有人值班，负责防火报警监控设备运行管理，积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度，建立完善的消防制度和消防工作计划。物管人员应定期接受消防培训并掌握现有消防设施设备的使用方法，并能及时处理各种火灾事故。明确防火责任人，按照突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施及引路标志完好，紧急疏散通道畅通。成立义务消防队，对区域内的消防喷淋灭火系统、气体灭火系统、火灾报警系统、电器火灾报警系统、消防排烟机组等消空设备按安保条例进行监管和操作使用(10分)；	0-10	9	8	8.5
7	技术	●物业管理区域内安保、秩序维护管理以及车辆管理服务方案。包括能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类紧急事件的应急预案;合理制定小区的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控，保安人员负责秩序安全管理、安全检查、日常巡逻，负责进出口、管辖区内的机动车、非机动车交通及停放秩序的管理(10分)；	0-10	8.5	7.5	7
8	技术	●物业管理区域内智能化系统维护管理服务方案。对所有的器件、配件建立详细技术档案，同时建立台账，对系统的报警信息作正确的分析及存盘，并对所有的设备及配件建立安装单位、供货商、制造商、供货与技术咨询联系名录，保持日常联系，确保设备快速取得技术支持和所需配件（5分）；	0-5	4.5	4	4
9	技术	●物业管理区域内房屋及共用设施设备维护维修管理方案。包括大楼房屋的地面、墙面、台面、台阶及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常巡查和养护维修，配合专业单位做好供配电、给排水、空调、电梯、弱电系统各项的维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查(8分)；	0-8	7.5	7	7
10	技术	●物业管理区域内绿化养护管理服务方案。按养护要求对养护范围内的花草树木和景点进行养护和管理；绿化人员配置情况；制定完善的养护管理计划（3分）；	0-3	2.8	2.5	2.5

11	技术	●物业管理区域内档案管理服务方案。做好各类档案资料的接收、管理、登记等工作，建立统一台账，做到档案资料管理完善、收集齐全、分类清晰、账物相符（3分）；	0-3	2.5	2	2
12	技术	●物业应急保障的管理方案。按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；应急保障队伍人数及值班制度的落实；应急保障物资储备情况；每年固定次数的突发事件应急演练情况；做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作(5分)。	0-5	4.5	4	4
13	技术	(3) 组织实施方案(6分)：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目主管(物业经理)的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。	0-6	5	4.5	4
14	技术	●人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理从事物业管理三年以上，具有全国物业经理上岗证，具有消防安全责任人证书；秩序部主管要求具有三年以上物业管理工作经验，具有建构筑物消防员证书、中级及以上保安员证书；工程主管具有三年以上物业管理工作经验，持物业管理上岗证，具有特种作业操作证；其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况(4分)。	0-4	4	3	2
15	技术	●各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；从业人员持证上岗情况，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较。特别是消控人员是否具备建筑自动消控操作证，工程部中是否有一人持电梯安全管理员证(2分)。	0-2	2	1	1
16	技术	(5) 优惠承诺和特色服务情况(2分)：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。	0-2	2	1.5	1.5
17	商务资信	(1) 投标人基本情况(4分)：●投标人提供政府部门出具的信用等级证书的得1分；提供ISO9000质量管理体系认证证书的得1分；提供ISO14000环境管理体系认证证书的得1分；提供ISO18000职业健康管理体系认证证书的得1分。	0-4	4	3	4
18	商务资信	(2) 投标人类似项目建设的成功经验(4分)：●截止投标时间近三年以来投标人承担类似住宅小区物业项目(成功案例需提供合同复印件和付款凭证并加盖公章，以签订时间为准，原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，按照《中华人民共和国政府采购法》上报相关部门予以处罚)，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。	0-4	4	0	0
合计			0-90	82.8	67.3	67.9

专家(签名)：

## 技术商务资信评分明细（专家4）

项目名称：杭州市西湖区蒋村街道蒋村花园（兴达苑、广安苑、如意苑、万福里）安置房物业管理服务项目（XHZF CG-2021-G-66）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	南都物业集团 股份有限公司	浙江明邦 物业服务 有限公司	浙江省直 同人物业 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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；	0-3	2.5	1.5	2
2	技术	●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（4分）；	0-4	3.5	2	2.5
3	技术	●有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，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（4分）；	0-4	3.5	2.5	3
4	技术	●投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）。	0-3	2.5	2	2
5	技术	●物业管理区域内环境卫生保洁管理方案。包括大楼内的办公室，大厅、走廊、消防楼梯、食堂餐厅、卫生间等公共区域的卫生保洁；大楼外围道路、绿化带及配套设施等的卫生保洁；地下车库、垃圾房等所有公共场地及设施的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。目前小区内存在大量架空层被业主使用（包括住人、杂物堆积等情况），针对这种情况，投标单位可从安全、消防、整洁、业主共同利益等方面提出合理化建议及改善方案（10分）；	0-10	9	7.5	7.5
6	技术	●物业管理区域内消防值班和消防安全管理服务方案。消防室24小时有人值班，负责防火报警监控设备运行管理，积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度，建立完善的消防制度和消防工作计划。物管人员应定期接受消防培训并掌握现有消防设施设备的使用方法，并能及时处理各种火灾事故。明确防火责任人，按照突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施及引路标志完好，紧急疏散通道畅通。成立义务消防队，对区域内的消防喷淋灭火系统、气体灭火系统、火灾报警系统、电器火灾报警系统、消防排烟机组等消空设备按安保条例进行监管和操作使用(10分)；	0-10	9	7	7
7	技术	●物业管理区域内安保、秩序维护管理以及车辆管理服务方案。包括能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类紧急事件的应急预案;合理制定小区的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控，保安人员负责秩序安全管理、安全检查、日常巡逻，负责进出口、管辖区内的机动车、非机动车交通及停放秩序的管理(10分)；	0-10	9.5	7	7.5
8	技术	●物业管理区域内智能化系统维护管理服务方案。对所有的器件、配件建立详细技术档案，同时建立台账，对系统的报警信息作正确的分析及存盘，并对所有的设备及配件建立安装单位、供货商、制造商、供货与技术咨询联系名录，保持日常联系，确保设备快速取得技术支持和所需配件（5分）；	0-5	4.5	3	3
9	技术	●物业管理区域内房屋及共用设施设备维护维修管理方案。包括大楼房屋的地面、墙面、台面、台阶及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常巡查和养护维修，配合专业单位做好供配电、给排水、空调、电梯、弱电系统各项的维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查(8分)；	0-8	7.5	6	6
10	技术	●物业管理区域内绿化养护管理服务方案。按养护要求对养护范围内的花草树木和景点进行养护和管理；绿化人员配置情况；制定完善的养护管理计划（3分）；	0-3	2.5	1.5	2

11	技术	●物业管理区域内档案管理服务方案。做好各类档案资料的接收、管理、登记等工作，建立统一台账，做到档案资料管理完善、收集齐全、分类清晰、账物相符（3分）；	0-3	2.5	1.5	1.5
12	技术	●物业应急保障的管理方案。按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；应急保障队伍人数及值班制度的落实；应急保障物资储备情况；每年固定次数的突发事件应急演练情况；做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作(5分)。	0-5	4	3	3
13	技术	(3) 组织实施方案(6分)：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目主管(物业经理)的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。	0-6	5	3	3.5
14	技术	●人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理从事物业管理三年以上，具有全国物业经理上岗证，具有消防安全责任人证书；秩序部主管要求具有三年以上物业管理工作经验，具有建构筑物消防员证书、中级及以上保安员证书；工程主管具有三年以上物业管理工作经验，持物业管理上岗证，具有特种作业操作证；其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况(4分)。	0-4	4	3	2
15	技术	●各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；从业人员持证上岗情况，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较。特别是消控人员是否具备建筑自动消控操作证，工程部中是否有一人持电梯安全管理员证(2分)。	0-2	2	1	1
16	技术	(5) 优惠承诺和特色服务情况(2分)：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。	0-2	2	1	1
17	商务资信	(1) 投标人基本情况(4分)：●投标人提供政府部门出具的信用等级证书的得1分；提供ISO9000质量管理体系认证证书的得1分；提供ISO14000环境管理体系认证证书的得1分；提供ISO18000职业健康管理体系认证证书的得1分。	0-4	4	3	4
18	商务资信	(2) 投标人类似项目建设的成功经验(4分)：●截止投标时间近三年以来投标人承担类似住宅小区物业项目(成功案例需提供合同复印件和付款凭证并加盖公章，以签订时间为准，原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，按照《中华人民共和国政府采购法》上报相关部门予以处罚)，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。	0-4	4	0	0
合计			0-90	81.5	55.5	58.5

专家(签名)：



## 技术商务资信评分明细（专家5）

项目名称：杭州市西湖区蒋村街道蒋村花园（兴达苑、广安苑、如意苑、万福里）安置房物业管理服务项目（XH2FCG-2021-G-66）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	南都物业集团 股份有限公司	浙江明邦 物业服务 有限公司	浙江省直 同人物业 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，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；	0-3	2.5	1.5	2
2	技术	●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（4分）；	0-4	2.5	1.5	2
3	技术	●有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，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（4分）；	0-4	3	2	2
4	技术	●投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）。	0-3	2	1.5	1
5	技术	●物业管理区域内环境卫生保洁管理方案。包括大楼内的办公室，大厅、走廊、消防楼梯、食堂餐厅、卫生间等公共区域的卫生保洁；大楼外围道路、绿化带及配套设施等的卫生保洁；地下车库、垃圾房等所有公共场地及设施的日常保洁保养以及垃圾分类管理、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。目前小区内存在大量架空层被业主使用（包括住人、杂物堆积等情况），针对这种情况，投标单位可从安全、消防、整洁、业主共同利益等方面提出合理化建议及改善方案（10分）；	0-10	8.5	6	7
6	技术	●物业管理区域内消防值班和消防安全管理服务方案。消防室24小时有人值班，负责防火报警监控设备运行管理，积极主动的配合、服从对口管理部门的临时应急调度，建立完善的消防制度和消防工作计划。物管人员应定期接受消防培训并掌握现有消防设施设备的使用方法，并能及时处理各种火灾事故。明确防火责任人，按照突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施及引路标志完好，紧急疏散通道畅通。成立义务消防队，对区域内的消防喷淋灭火系统、气体灭火系统、火灾报警系统、电器火灾报警系统、消防排烟机组等消防设备按安保条例进行监管和操作使用(10分)；	0-10	8	5	6
7	技术	●物业管理区域内安保、秩序维护管理以及车辆管理服务方案。包括能处理和应对公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类紧急事件的应急预案;合理制定小区的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控，保安人员负责秩序安全管理、安全检查、日常巡逻，负责进出口、管辖区内的机动车、非机动车交通及停放秩序的管理(10分)；	0-10	7	5	6
8	技术	●物业管理区域内智能化系统维护管理服务方案。对所有的器件、配件建立详细技术档案，同时建立台账，对系统的报警信息作正确的分析及存盘，并对所有的设备及配件建立安装单位、供货商、制造商、供货与技术咨询联系名录，保持日常联系，确保设备快速取得技术支持和所需配件（5分）；	0-5	3.5	2	3
9	技术	●物业管理区域内房屋及共用设施设备维护维修管理方案。包括大楼房屋的地面、墙面、台面、台阶及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常巡查和养护维修，配合专业单位做好供配电、给排水、空调、电梯、弱电系统各项的维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查(8分)；	0-8	6.5	5	5.5
10	技术	●物业管理区域内绿化养护管理服务方案。按养护要求对养护范围内的花草树木和景点进行养护和管理；绿化人员配置情况；制定完善的养护管理计划（3分）；	0-3	2	1.5	1.5

11	技术	●物业管理区域内档案管理服务方案。做好各类档案资料的接收、管理、登记等工作，建立统一台账，做到档案资料管理完善、收集齐全、分类清晰、账物相符（3分）；	0-3	2	1	1
12	技术	●物业应急保障的管理方案。按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；应急保障队伍人数及值班制度的落实；应急保障物资储备情况；每年固定次数的突发事件应急演练情况；做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作(5分)。	0-5	4	2.5	3
13	技术	(3) 组织实施方案(6分)：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目主管(物业经理)的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。	0-6	5	3.5	4
14	技术	●人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理从事物业管理三年以上，具有全国物业经理上岗证，具有消防安全责任人证书；秩序部主管要求具有三年以上物业管理工作经验，具有建构筑物消防员证书、中级及以上保安员证书；工程主管具有三年以上物业管理工作经验，持物业管理上岗证，具有特种作业操作证；其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况(4分)。	0-4	4	3	2
15	技术	●各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；从业人员持证上岗情况，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较。特别是消控人员是否具备建筑自动消控操作证，工程部中是否有一人持电梯安全管理员证(2分)。	0-2	2	1	1
16	技术	(5) 优惠承诺和特色服务情况(2分)：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。	0-2	1.5	1	0.5
17	商务资信	(1) 投标人基本情况(4分)：●投标人提供政府部门出具的信用等级证书的得1分；提供ISO9000质量管理体系认证证书的得1分；提供ISO14000环境管理体系认证证书的得1分；提供ISO18000职业健康管理体系认证证书的得1分。	0-4	4	3	4
18	商务资信	(2) 投标人类似项目建设的成功经验(4分)：●截止投标时间近三年以来投标人承担类似住宅小区物业项目(成功案例需提供合同复印件和付款凭证并加盖公章，以签订时间为准，原件备查，采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，按照《中华人民共和国政府采购法》上报相关部门予以处罚)，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。	0-4	4	0	0
合计			0-90	72	46	51.5

专家(签名)：