

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：国家税务总局义乌市税务局物业服务采购项目（YWCG2024008GK）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江万川物业服务	义乌市国资绿城物业服务	东保（浙江）物业管理	义乌市旅城综合管理	浙江纳洁家政服务	浙江恒诚物业服务
1.1	商务	投标人提供2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类项目业绩和服务评价情况：每提供1份合同业绩得1分，最多得2分。（需提供合同扫描件和服务评价材料，否则不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
2.1	商务	投标人具备ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书得3分，提供证书扫描件，不提供或者提供不完全不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
3.1	技术	1. 物业经理有3年以上物业服务工作经验、具有全日制本科及以上学历，得4分，提供工作经验材料、证书扫描件，在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），未提供佐证材料或材料不符合要求不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0
3.2	技术	2. 保安：满分7分。9名保安全部符合年龄要求得1分；9名保安全部提供保安证的得2分；保安队长具有3年以上保安工作经验得1分；提供三本以上消防证书的得3分（提供身份信息、相关证书、工作经历等佐证材料，不提供或提供不全不得分）。注：保安队长、提供具有三本以上消防证书人员须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月）、不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-7	6.0	7.0	7.0	5.0	6.0	6.0
3.3	技术	3. 水电技术人员：满分5分。符合年龄要求得1分；从事水电相关工作5年以上（含5年）得4分，不满足不得分。注：须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	1.0	1.0	1.0
3.4	技术	4. 保洁员：11名保洁人员全部符合年龄要求的，得1分（提供身份证扫描件，不提供不得分）。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

4.1	技术	1. 投标人有清晰的组织架构、运作流程图得2分；组织架构或运作流程图有欠缺的得1分；组织架构及运作流程图未提供的不得分； 2. 投标人有完善的激励机制、监督机制得2分；激励机制、监督机制有欠缺的得1分；没有激励机制及监督机制不得分； 3. 投标人有信息反馈渠道及处理机制得1分；没有信息反馈渠道及处理机制不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
4.2	技术	1. 投标人提供的内部考核方案具有科学性，可长期推动物业管理工作有序进行的得1分；内部考核方案缺乏科学性不能长期参照执行的不得分。 2. 投标人提供的内部考核方案具有实操性，具有量化考核特征，与激励机制相匹配，可供管理人员实行有效的团队管理得2分；内部考核方案实操性欠缺，缺乏量化考核或缺乏有效与激励机制相匹配的得1分；内部考核方案没有实操性，无量化考核、与激励机制无关不得分。 3. 投标人提供的内部考核方案全面性强得2分，包括人员考核范围全面，即物业经理、水电工、保安团队、保洁团队，业务考核范围全面即团队管理、维修维护、日常巡逻、安全考核、环境卫生等；内部考核方案全面性有欠缺得1分，人员考核范围或业务考核范围二者其中之一有所欠缺的；内部考核方案全面性差不得分，包括人员考核范围不全和业务考核范围有明显欠缺的。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
4.3	技术	1. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施有效性强，能稳定团队人员，提高人员归属感，不断提升团队服务水平得2分；服务团队稳定性保障措施不全面，有一定的稳定团队措施，但无法提高人员归属感得1分；服务团队稳定性保障措施不具有有效性，明显没有稳定团队作用的不得分。 2. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施具备科学性，具有长期执行与参照价值的得1分；无法长期执行与参照的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	2.0
4.4	技术	1. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训方案完整详实，包括消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全等培训，具有实操性得2分；安全培训方案不够完整详实的，内容有所欠缺的，操作性欠佳得1分；安全培训方案明显缺失不得分。 2. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训中人员考核明确，与内部考核、激励机制相匹配得2分；员工安全培训中人员考核不明确，与内部考核、激励机制部分匹配的得1分；员工安全培训中人员考核缺失的不得分。 3. 投标人提供的员工培训体系中员工安全培训目标明确的得1分；员工安全培训目标缺失的不得分。	0-5	5.0	5.0	4.0	2.0	3.0	4.0
5.1	技术	1. 投标人提供的物业服务准则对着装、仪容仪表有明确规定的，工作期间着统一工作服（保安服、保洁服），注重仪容仪表干净整洁得2分；物业服务准则对着装、仪容仪表有规定的，但着装统一与仪容仪表两者存在欠缺的得1分；物业服务准则对着装及仪容仪表均没有明确规定的不得分。 2. 投标人提供的物业服务准则对工作纪律有明确规定的，要求不迟到、不早退、不随意离岗，请假需执行相关工作流程得2分；物业服务准则对工作纪律有规定的，但内容不齐全的得1分；物业服务准则对工作纪律没有规定的不得分。 3. 投标人提供的物业服务准则对服务态度有明确规定的，要求微笑服务，使用文明用语得1分；物业服务准则对服务态度没有明确规定的不得分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0

5.2	技术	<p>1. 投标人提供的日常保安服务实施方案安全性佳，能通过严格的巡逻、监控和预防措施，降低安全风险，在发生紧急情况时，能够迅速、有效地进行处置得2分；日常保安服务实施方案安全性欠佳，方案存在漏洞，可以降低安全风险但无法迅速处置得1分；日常保安服务实施方案安全性存在明显漏洞的，存在明显安全风险且无法处置紧急情况的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保安服务实施方案全面性佳，涉及安全范围全面，包括大楼消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全、监控管理安全等的得2分；日常保安服务实施方案全面性存在不足，涉及范围有欠缺的得1分；日常保安服务实施方案内容单一不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保安服务实施方案具有科学管理能力，能平衡保安工作量的得1分；日常保安服务实施方案缺乏科学管理能力，不能平衡保安工作量的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0
5.3	技术	<p>1. 投标人提供的日常保洁实施方案的科学管理性佳，能将实施方案与人员考核、激励机制相互关联，充分调动人员积极性的得2分；日常保洁实施方案的科学管理性存在不足，与人员考核、激励机制部分关联的得1分；日常保洁实施方案明显缺乏科学管理能力的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保洁实施方案考虑全面，日常保洁范围实现目标区域全覆盖，包括公共区域、会议室、大楼外侧无遗漏得2分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有欠缺的得1分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有明显欠缺的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保洁实施方案能实现保洁人均工作量公平得1分；日常保洁实施方案的保洁人均工作量明显不公平的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0
5.4	技术	<p>1. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案安全性佳，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，能及时发现并解决问题，防止安全隐患的发生得2分；日常房屋及公用设施维护实施方案安全性有不足，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，缺少对问题的发现和解决能力得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案未明确定期对房屋及公用设施进行检查和维修不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案可操作性佳，明确房屋、设施维护人员及相关职责及目标任务的得2分；方案操作性存在不足的，明确维护人员但未明确相关职责得1分；方案不具备操作性，未明确相关人员及职责的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案涉及范围全面，包括局大楼、局大楼裙楼、局大楼内院等目标区域得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案范围缺失的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	3.0
5.5	技术	<p>1. 投标人提供的日常机电维护实施方案具备有效性，能实现简单机电维修的快捷高效，对无法实现简单维修的机电能及时与相关维保单位达成有效沟通的得2分；日常机电维护实施方案缺乏有效性，简单机电维修效率低或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通得1分；不能实现简单机电的维修或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常机电维护实施方案注重安全性的得1分；常机电维护实施方案不考虑安全性的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常机电维护实施方案内容完整，涉及常用家电维修、强弱电维护的得2分；日常机电维护实施方案内容不够完整的，不能涉及所有常用家电维修的得1分；日常机电维护实施方案不包括强弱电的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0

5.6	技术	<p>1. 投标人提供的档案建立与管理方案有严格的档案建立管理制度，明确档案建立范围，明确管理责任人及相关义务得2分；档案建立与管理方案缺乏严谨性的，档案有建立范围，但责任人及义务不明确的得1分；档案建立与管理方案没有明确档案建立范围，也未明确管理责任人和未明确相关义务不得分。</p> <p>2. 投标人提供的档案建立与管理方案可供调阅方便，不需复杂手续得2分；档案建立与管理方案可供调阅，但手续复杂得1分；不能提供调阅的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的档案建立与管理方案保管性佳，能实现纸质长期保管并做好相关电子底账的得1分；不能实现有效保管的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
6.1	技术	<p>1. 投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）的应急预案能够妥善处置和应对突发事件，将影响降至最低得2分；应急预案能处置和应对突发事件，缺乏降低影响能力得1分；无物业突发事件的应急预案不得分。</p> <p>2. 投标人对房屋及公用设施、机电设备的应急预案能在短时间内以低成本有效恢复公用设施、机电设备正常使用得2分；应急预案能恢复公用设施、机电设备正常使用，但缺乏效率和低成本维护得1分；需长时间才能恢复或不能恢复公用设施、机电设备正常使用的不得分。</p> <p>3. 投标人对消防事故处理的应急预案能快速实现消防事故处理，保证人员安全，降低事故影响得2分；能快速实现消防事故处理，保证人员安全，无法降低事故影响得1分；不能快速实现消防事故处理且不能保证人员安全不得分。</p> <p>4. 投标人对于突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞的应急预案能快速修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，减少损失的得2分；能修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，但效率不高得1分；不能全面修复突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞不得分。</p> <p>5. 投标人对其他突发事件的应急预案有详细编制的，如大型会议、人员冲突等，且能有效处置突发事件的得2分；有其他突发事件的应急预案但应对方式单一的得1分；没有关于其他突发事件的应急预案不得分。</p>	0-10	8.0	9.0	9.0	7.0	8.0	8.0
合计			0-80	70.0	74.0	73.0	44.0	54.0	54.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：国家税务总局义乌市税务局物业服务采购项目（YWCG2024008GK）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江万川物业服务公司	义乌市国资绿城物业服务公司	东保（浙江）物业管理有限公司	义乌市交旅城市综合服务有限公司	浙江纳洁家政服务有限公司	浙江恒诚物业服务公司
1.1	商务	投标人提供2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类项目业绩和服务评价情况：每提供1份合同业绩得1分，最多得2分。（需提供合同扫描件和服务评价材料，否则不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
2.1	商务	投标人具备ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书得3分，提供证书扫描件，不提供或者提供不完全不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
3.1	技术	1. 物业经理有3年以上物业服务工作经验、具有全日制本科及以上学历，得4分，提供工作经验材料、证书扫描件，在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），未提供佐证材料或材料不符合要求不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0
3.2	技术	2. 保安：满分7分。9名保安全部符合年龄要求得1分；9名保安全部提供保安证的得2分；保安队长具有3年以上保安工作经验得1分；提供三本以上消防证书的得3分（提供身份信息、相关证书、工作经历等佐证材料，不提供或提供不全不得分）。 注：保安队长、提供具有三本以上消防证书人员须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月）、不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-7	6.0	7.0	7.0	5.0	6.0	6.0
3.3	技术	3. 水电技术人员：满分5分。符合年龄要求得1分；从事水电相关工作5年以上（含5年）得4分，不满足不得分。 注：须提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	1.0	1.0	1.0
3.4	技术	4. 保洁员：11名保洁人员全部符合年龄要求的，得1分（提供身份证扫描件，不提供不得分）。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

4.1	技术	1. 投标人有清晰的组织架构、运作流程图得2分；组织架构或运作流程图有欠缺的得1分；组织架构及运作流程图未提供的不得分； 2. 投标人有完善的激励机制、监督机制得2分；激励机制、监督机制有欠缺的得1分；没有激励机制及监督机制不得分； 3. 投标人有信息反馈渠道及处理机制得1分；没有信息反馈渠道及处理机制不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0
4.2	技术	1. 投标人提供的内部考核方案具有科学性，可长期推动物业管理工作有序进行的得1分；内部考核方案缺乏科学性不能长期参照执行的不得分。 2. 投标人提供的内部考核方案具有实操性，具有量化考核特征，与激励机制相匹配，可供管理人员实行有效的团队管理得2分；内部考核方案实操性欠缺，缺乏量化考核或缺乏有效与激励机制相匹配的得1分；内部考核方案没有实操性，无量化考核、与激励机制无关不得分。 3. 投标人提供的内部考核方案全面性强得2分，包括人员考核范围全面，即物业经理、水电工、保安团队、保洁团队，业务考核范围全面即团队管理、维修维护、日常巡逻、安全考核、环境卫生等；内部考核方案全面性有欠缺得1分，人员考核范围或业务考核范围二者其中之一有所欠缺的；内部考核方案全面性差不得分，包括人员考核范围不全和业务考核范围有明显欠缺的。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0
4.3	技术	1. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施有效性高，能稳定团队人员，提高人员归属感，不断提升团队服务水平得2分；服务团队稳定性保障措施不全面，有一定的稳定团队措施，但无法提高人员归属感得1分；服务团队稳定性保障措施不具有有效性，明显没有稳定团队作用的不得分。 2. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施具备科学性，具有长期执行与参照价值的得1分；无法长期执行与参照的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	2.0
4.4	技术	1. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训方案完整详实，包括消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全等培训，具有实操性得2分；安全培训方案不够完整详实的，内容有所欠缺的，操作性欠佳得1分；安全培训方案明显缺失不得分。 2. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训中人员考核明确，与内部考核、激励机制相匹配得2分；员工安全培训中人员考核不明确，与内部考核、激励机制部分匹配的得1分；员工安全培训中人员考核缺失的不得分。 3. 投标人提供的员工培训体系中员工安全培训目标明确的得1分；员工安全培训目标缺失的不得分。	0-5	5.0	5.0	4.0	3.0	4.0	4.0
5.1	技术	1. 投标人提供的物业服务准则对着装、仪容仪表有明确规定的，工作期间着统一工作服（保安服、保洁服），注重仪容仪表干净整洁得2分；物业服务准则对着装、仪容仪表有规定的，但着装统一与仪容仪表两者存在欠缺的得1分；物业服务准则对着装及仪容仪表均没有明确规定的不得分。 2. 投标人提供的物业服务准则对工作纪律有明确规定的，要求不迟到、不早退、不随意离岗，请假需执行相关工作流程得2分；物业服务准则对工作纪律有规定的，但内容不齐全的得1分；物业服务准则对工作纪律没有规定的不得分。 3. 投标人提供的物业服务准则对服务态度有明确规定的，要求微笑服务，使用文明用语得1分；物业服务准则对服务态度没有明确规定的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	3.0	3.0	3.0

5.2	技术	<p>1. 投标人提供的日常保安服务实施方案安全性佳，能通过严格的巡逻、监控和预防措施，降低安全风险，在发生紧急情况时，能够迅速、有效地进行处置得2分；日常保安服务实施方案安全性欠佳，方案存在漏洞，可以降低安全风险但无法迅速处置得1分；日常保安服务实施方案安全性存在明显漏洞的，存在明显安全风险且无法处置紧急情况的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保安服务实施方案全面性佳，涉及安全范围全面，包括大楼消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全、监控管理安全等的得2分；日常保安服务实施方案全面性存在不足，涉及范围有欠缺的得1分；日常保安服务实施方案内容单一不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保安服务实施方案具有科学管理能力，能平衡保安工作量的得1分；日常保安服务实施方案缺乏科学管理能力，不能平衡保安工作量的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
5.3	技术	<p>1. 投标人提供的日常保洁实施方案的科学管理性佳，能将实施方案与人员考核、激励机制相互关联，充分调动人员积极性的得2分；日常保洁实施方案的科学管理性存在不足，与人员考核、激励机制部分关联的得1分；日常保洁实施方案明显缺乏科学管理能力的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保洁实施方案考虑全面，日常保洁范围实现目标区域全覆盖，包括公共区域、会议室、大楼外侧无遗漏得2分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有欠缺的得1分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有明显欠缺的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保洁实施方案能实现保洁人均工作量公平得1分；日常保洁实施方案的保洁人均工作量明显不公平的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0
5.4	技术	<p>1. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案安全性佳，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，能及时发现并解决问题，防止安全隐患的发生得2分；日常房屋及公用设施维护实施方案安全性有不足，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，缺少对问题的发现和解决能力得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案未明确定期对房屋及公用设施进行检查和维修不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案可操作性佳，明确房屋、设施维护人员及相关职责及目标任务的得2分；方案操作性存在不足的，明确维护人员但未明确相关职责得1分；方案不具备操作性，未明确相关人员及职责的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案涉及范围全面，包括局大楼、局大楼裙楼、局大楼内院等目标区域得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案范围缺失的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	3.0
5.5	技术	<p>1. 投标人提供的日常机电维护实施方案具备有效性，能实现简单机电维修的快捷高效，对无法实现简单维修的机电能及时与相关维保单位达成有效沟通的得2分；日常机电维护实施方案缺乏有效性，简单机电维修效率低或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通得1分；不能实现简单机电的维修或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常机电维护实施方案注重安全性的得1分；常机电维护实施方案不考虑安全性的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常机电维护实施方案内容完整，涉及常用家电维修、强弱电维护的得2分；日常机电维护实施方案内容不够完整的，不能涉及所有常用家电维修的得1分；日常机电维护实施方案不包括强弱电的不得分。</p>	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0

5.6	技术	1. 投标人提供的档案建立与管理方案有严格的档案建立管理制度，明确档案建立范围，明确管理责任人及相关义务得2分；档案建立与管理方案缺乏严谨性的，档案有建立范围，但责任人及义务不明确的得1分；档案建立与管理方案没有明确档案建立范围，也未明确管理责任人和未明确相关义务不得分。 2. 投标人提供的档案建立与管理方案可供调阅方便，不需复杂手续得2分；档案建立与管理方案可供调阅，但手续复杂得1分；不能提供调阅的不得分。 3. 投标人提供的档案建立与管理方案保管性佳，能实现纸质长期保管并做好相关电子底账的得1分；不能实现有效保管的不得分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
6.1	技术	1. 投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）的应急预案能够妥善处置和应对突发事件，将影响降至最低得2分；应急预案能处置和应对突发事件，缺乏降低影响能力得1分；无物业突发事件的应急预案不得分。 2. 投标人对房屋及公用设施、机电设备的应急预案能在短时间内以低成本有效恢复公用设施、机电设备正常使用得2分；应急预案能恢复公用设施、机电设备正常使用，但缺乏效率和低成本维护得1分；需长时间才能恢复或不能恢复公用设施、机电设备正常使用的不得分。 3. 投标人对消防事故处理的应急预案能快速实现消防事故处理，保证人员安全，降低事故影响得2分；能快速实现消防事故处理，保证人员安全，无法降低事故影响得1分；不能快速实现消防事故处理且不能保证人员安全不得分。 4. 投标人对于突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞的应急预案能快速修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，减少损失的得2分；能修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，但效率不高得1分；不能全面修复突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞不得分。 5. 投标人对其他突发事件的应急预案有详细编制的，如大型会议、人员冲突等，且能有效处置突发事件的得2分；有其他突发事件的应急预案但应对方式单一的得1分；没有关于其他突发事件的应急预案不得分。	0-10	8.0	8.0	5.0	6.0	6.0	6.0
合计			0-80	72.0	74.0	70.0	44.0	52.0	48.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：国家税务总局义乌市税务局物业服务采购项目（YWCG2024008GK）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江万川物 业服务有 限公司	义乌市国 资绿城物 业服务有 限公司	东保（浙 江）物 业管理有 限公司	义乌市交 旅城市综 合管理服 务有限公 司	浙江纳洁 家政服务 有限公司	浙江恒诚 物业服务 有限公司
1.1	商务	投标人提供2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类项目业绩和服务评价情况：每提供1份合同业绩得1分，最多得2分。（需提供合同扫描件和服务评价材料，否则不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
2.1	商务	投标人具备ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书得3分，提供证书扫描件，不提供或者提供不完全不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
3.1	技术	1. 物业经理有3年以上物业服务工作经验、具有全日制本科及以上学历，得4分，提供工作经验材料、证书扫描件，在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），未提供佐证材料或材料不符合要求不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0
3.2	技术	2. 保安：满分7分。9名保安全部符合年龄要求得1分；9名保安全部提供保安证的得2分；保安队长具有3年以上保安工作经验得1分；提供三本以上消防证书的得3分（提供身份信息、相关证书、工作经历等佐证材料，不提供或提供不全不得分）。 注：保安队长、提供具有三本以上消防证书人员须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月）、不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-7	6.0	7.0	7.0	5.0	6.0	6.0
3.3	技术	3. 水电技术人员：满分5分。符合年龄要求得1分；从事水电相关工作5年以上（含5年）得4分，不满足不得分。 注：须提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	1.0	1.0	1.0
3.4	技术	4. 保洁员：11名保洁人员全部符合年龄要求的，得1分（提供身份证扫描件，不提供不得分）。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

4.1	技术	1. 投标人有清晰的组织架构、运作流程图得2分；组织架构或运作流程图有欠缺的得1分；组织架构及运作流程图未提供的不得分； 2. 投标人有完善的激励机制、监督机制得2分；激励机制、监督机制有欠缺的得1分；没有激励机制及监督机制不得分； 3. 投标人有信息反馈渠道及处理机制得1分；没有信息反馈渠道及处理机制不得分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
4.2	技术	1. 投标人提供的内部考核方案具有科学性，可长期推动物业管理工作有序进行的得1分；内部考核方案缺乏科学性不能长期参照执行的不得分。 2. 投标人提供的内部考核方案具有实操性，具有量化考核特征，与激励机制相匹配，可供管理人员实行有效的团队管理得2分；内部考核方案实操性欠缺，缺乏量化考核或缺乏有效与激励机制相匹配的得1分；内部考核方案没有实操性，无量化考核、与激励机制无关不得分。 3. 投标人提供的内部考核方案全面性强得2分，包括人员考核范围全面，即物业经理、水电工、保安团队、保洁团队，业务考核范围全面即团队管理、维修维护、日常巡逻、安全考核、环境卫生等；内部考核方案全面性有欠缺得1分，人员考核范围或业务考核范围二者其中之一有所欠缺的；内部考核方案全面性差不得分，包括人员考核范围不全和业务考核范围有明显欠缺的。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	3.0
4.3	技术	1. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施有效性强，能稳定团队人员，提高人员归属感，不断提升团队服务水平得2分；服务团队稳定性保障措施不全面，有一定的稳定团队措施，但无法提高人员归属感得1分；服务团队稳定性保障措施不具有有效性，明显没有稳定团队作用的不得分。 2. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施具备科学性，具有长期执行与参照价值的得1分；无法长期执行与参照的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	2.0
4.4	技术	1. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训方案完整详实，包括消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全等培训，具有实操性得2分；安全培训方案不够完整详实的，内容有所欠缺的，操作性欠佳得1分；安全培训方案明显缺失不得分。 2. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训中人员考核明确，与内部考核、激励机制相匹配得2分；员工安全培训中人员考核不明确，与内部考核、激励机制部分匹配的得1分；员工安全培训中人员考核缺失的不得分。 3. 投标人提供的员工培训体系中员工安全培训目标明确的得1分；员工安全培训目标缺失的不得分。	0-5	4.0	4.0	3.0	2.0	3.0	3.0
5.1	技术	1. 投标人提供的物业服务准则对着装、仪容仪表有明确规定的，工作期间着统一工作服（保安服、保洁服），注重仪容仪表干净整洁得2分；物业服务准则对着装、仪容仪表有规定的，但着装统一与仪容仪表两者存在欠缺的得1分；物业服务准则对着装及仪容仪表均没有明确规定的不得分。 2. 投标人提供的物业服务准则对工作纪律有明确规定的，要求不迟到、不早退、不随意离岗，请假需执行相关工作流程得2分；物业服务准则对工作纪律有规定的，但内容不齐全的得1分；物业服务准则对工作纪律没有规定的不得分。 3. 投标人提供的物业服务准则对服务态度有明确规定的，要求微笑服务，使用文明用语得1分；物业服务准则对服务态度没有明确规定的不得分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	3.0

5.2	技术	<p>1. 投标人提供的日常保安服务实施方案安全性佳，能通过严格的巡逻、监控和预防措施，降低安全风险，在发生紧急情况时，能够迅速、有效地进行处置得2分；日常保安服务实施方案安全性欠佳，方案存在漏洞，可以降低安全风险但无法迅速处置得1分；日常保安服务实施方案安全性存在明显漏洞的，存在明显安全风险且无法处置紧急情况的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保安服务实施方案全面性佳，涉及安全范围全面，包括大楼消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全、监控管理安全等的得2分；日常保安服务实施方案全面性存在不足，涉及范围有欠缺的得1分；日常保安服务实施方案内容单一不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保安服务实施方案具有科学管理能力，能平衡保安工作量的得1分；日常保安服务实施方案缺乏科学管理能力，不能平衡保安工作量的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	4.0	3.0	4.0	3.0
5.3	技术	<p>1. 投标人提供的日常保洁实施方案的科学管理性佳，能将实施方案与人员考核、激励机制相互关联，充分调动人员积极性的得2分；日常保洁实施方案的科学管理性存在不足，与人员考核、激励机制部分关联的得1分；日常保洁实施方案明显缺乏科学管理能力的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保洁实施方案考虑全面，日常保洁范围实现目标区域全覆盖，包括公共区域、会议室、大楼外侧无遗漏得2分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有欠缺的得1分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有明显欠缺的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保洁实施方案能实现保洁人均工作量公平得1分；日常保洁实施方案的保洁人均工作量明显不公平的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0
5.4	技术	<p>1. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案安全性佳，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，能及时发现并解决问题，防止安全隐患的发生得2分；日常房屋及公用设施维护实施方案安全性有不足，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，缺少对问题的发现和解决能力得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案未明确定期对房屋及公用设施进行检查和维修不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案可操作性佳，明确房屋、设施维护人员及相关职责及目标任务的得2分；方案操作性存在不足的，明确维护人员但未明确相关职责得1分；方案不具备操作性，未明确相关人员及职责的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案涉及范围全面，包括局大楼、局大楼裙楼、局大楼内院等目标区域得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案范围缺失的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	3.0
5.5	技术	<p>1. 投标人提供的日常机电维护实施方案具备有效性，能实现简单机电维修的快捷高效，对无法实现简单维修的机电能及时与相关维保单位达成有效沟通的得2分；日常机电维护实施方案缺乏有效性，简单机电维修效率低或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通得1分；不能实现简单机电的维修或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常机电维护实施方案注重安全性的得1分；常机电维护实施方案不考虑安全性的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常机电维护实施方案内容完整，涉及常用家电维修、强弱电维护的得2分；日常机电维护实施方案内容不够完整的，不能涉及所有常用家电维修的得1分；日常机电维护实施方案不包括强弱电的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	4.0	3.0	4.0	3.0

5.6	技术	1. 投标人提供的档案建立与管理方案有严格的档案建立管理制度，明确档案建立范围，明确管理责任人及相关义务得2分；档案建立与管理方案缺乏严谨性的，档案有建立范围，但责任人及义务不明确的得1分；档案建立与管理方案没有明确档案建立范围，也未明确管理责任人和未明确相关义务不得分。 2. 投标人提供的档案建立与管理方案可供调阅方便，不需复杂手续得2分；档案建立与管理方案可供调阅，但手续复杂得1分；不能提供调阅的不得分。 3. 投标人提供的档案建立与管理方案保管性佳，能实现纸质长期保管并做好相关电子底账的得1分；不能实现有效保管的不得分。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	3.0	3.0
6.1	技术	1. 投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）的应急预案能够妥善处置和应对突发事件，将影响降至最低得2分；应急预案能处置和应对突发事件，缺乏降低影响能力得1分；无物业突发事件的应急预案不得分。 2. 投标人对房屋及公用设施、机电设备的应急预案能在短时间内以低成本有效恢复公用设施、机电设备正常使用得2分；应急预案能恢复公用设施、机电设备正常使用，但缺乏效率和低成本维护得1分；需长时间才能恢复或不能恢复公用设施、机电设备正常使用的不得分。 3. 投标人对消防事故处理的应急预案能快速实现消防事故处理，保证人员安全，降低事故影响得2分；能快速实现消防事故处理，保证人员安全，无法降低事故影响得1分；不能快速实现消防事故处理且不能保证人员安全不得分。 4. 投标人对于突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞的应急预案能快速修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，减少损失的得2分；能修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，但效率不高得1分；不能全面修复突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞不得分。 5. 投标人对其他突发事件的应急预案有详细编制的，如大型会议、人员冲突等，且能有效处置突发事件的得2分；有其他突发事件的应急预案但应对方式单一的得1分；没有关于其他突发事件的应急预案不得分。	0-10	8.0	9.0	9.0	7.0	8.0	8.0
合计			0-80	68.0	74.0	72.0	44.0	56.0	50.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：国家税务总局义乌市税务局物业服务采购项目（YWCG2024008GK）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江万川物 业服务有 限公司	义乌市国 资绿城物 业服务有 限公司	东保（浙 江）物 业管理有 限公司	义乌市交 旅城市综 合管理服 务有限公 司	浙江纳洁 家政服务 有限公司	浙江恒诚 物业服务 有限公司
1.1	商务	投标人提供2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类项目业绩和服务评价情况：每提供1份合同业绩得1分，最多得2分。（需提供合同扫描件和服务评价材料，否则不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
2.1	商务	投标人具备ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书得3分，提供证书扫描件，不提供或者提供不完全不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
3.1	技术	1. 物业经理有3年以上物业服务工作经验、具有全日制本科及以上学历，得4分，提供工作经验材料、证书扫描件，在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），未提供佐证材料或材料不符合要求不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0
3.2	技术	2. 保安：满分7分。9名保安全部符合年龄要求得1分；9名保安全部提供保安证的得2分；保安队长具有3年以上保安工作经验得1分；提供三本以上消防证书的得3分（提供身份信息、相关证书、工作经历等佐证材料，不提供或提供不全不得分）。 注：保安队长、提供具有三本以上消防证书人员须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月）、不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-7	6.0	7.0	7.0	5.0	6.0	6.0
3.3	技术	3. 水电技术人员：满分5分。符合年龄要求得1分；从事水电相关工作5年以上（含5年）得4分，不满足不得分。 注：须提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	1.0	1.0	1.0
3.4	技术	4. 保洁员：11名保洁人员全部符合年龄要求的，得1分（提供身份证扫描件，不提供不得分）。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

4.1	技术	1. 投标人有清晰的组织架构、运作流程图得2分；组织架构或运作流程图有欠缺的得1分；组织架构及运作流程图未提供的不得分； 2. 投标人有完善的激励机制、监督机制得2分；激励机制、监督机制有欠缺的得1分；没有激励机制及监督机制不得分； 3. 投标人有信息反馈渠道及处理机制得1分；没有信息反馈渠道及处理机制不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
4.2	技术	1. 投标人提供的内部考核方案具有科学性，可长期推动物业管理工作有序进行的得1分；内部考核方案缺乏科学性不能长期参照执行的不得分。 2. 投标人提供的内部考核方案具有实操性，具有量化考核特征，与激励机制相匹配，可供管理人员实行有效的团队管理得2分；内部考核方案实操性欠缺，缺乏量化考核或缺乏有效与激励机制相匹配的得1分；内部考核方案没有实操性，无量化考核、与激励机制无关不得分。 3. 投标人提供的内部考核方案全面性强得2分，包括人员考核范围全面，即物业经理、水电工、保安团队、保洁团队，业务考核范围全面即团队管理、维修维护、日常巡逻、安全考核、环境卫生等；内部考核方案全面性有欠缺得1分，人员考核范围或业务考核范围二者其中之一有所欠缺的；内部考核方案全面性差不得分，包括人员考核范围不全和业务考核范围有明显欠缺的。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
4.3	技术	1. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施有效性强，能稳定团队人员，提高人员归属感，不断提升团队服务水平得2分；服务团队稳定性保障措施不全面，有一定的稳定团队措施，但无法提高人员归属感得1分；服务团队稳定性保障措施不具有有效性，明显没有稳定团队作用的不得分。 2. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施具备科学性，具有长期执行与参照价值的得1分；无法长期执行与参照的不得分。	0-3	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0
4.4	技术	1. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训方案完整详实，包括消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全等培训，具有实操性得2分；安全培训方案不够完整详实的，内容有所欠缺的，操作性欠佳得1分；安全培训方案明显缺失不得分。 2. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训中人员考核明确，与内部考核、激励机制相匹配得2分；员工安全培训中人员考核不明确，与内部考核、激励机制部分匹配的得1分；员工安全培训中人员考核缺失的不得分。 3. 投标人提供的员工培训体系中员工安全培训目标明确的得1分；员工安全培训目标缺失的不得分。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
5.1	技术	1. 投标人提供的物业服务准则对着装、仪容仪表有明确规定的，工作期间着统一工作服（保安服、保洁服），注重仪容仪表干净整洁得2分；物业服务准则对着装、仪容仪表有规定的，但着装统一与仪容仪表两者存在欠缺的得1分；物业服务准则对着装及仪容仪表均没有明确规定的不得分。 2. 投标人提供的物业服务准则对工作纪律有明确规定的，要求不迟到、不早退、不随意离岗，请假需执行相关工作流程得2分；物业服务准则对工作纪律有规定的，但内容不齐全的得1分；物业服务准则对工作纪律没有规定的不得分。 3. 投标人提供的物业服务准则对服务态度有明确规定的，要求微笑服务，使用文明用语得1分；物业服务准则对服务态度没有明确规定的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0	4.0

5.2	技术	<p>1. 投标人提供的日常保安服务实施方案安全性佳，能通过严格的巡逻、监控和预防措施，降低安全风险，在发生紧急情况时，能够迅速、有效地进行处置得2分；日常保安服务实施方案安全性欠佳，方案存在漏洞，可以降低安全风险但无法迅速处置得1分；日常保安服务实施方案安全性存在明显漏洞的，存在明显安全风险且无法处置紧急情况的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保安服务实施方案全面性佳，涉及安全范围全面，包括大楼消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全、监控管理安全等的得2分；日常保安服务实施方案全面性存在不足，涉及范围有欠缺的得1分；日常保安服务实施方案内容单一不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保安服务实施方案具有科学管理能力，能平衡保安工作量的得1分；日常保安服务实施方案缺乏科学管理能力，不能平衡保安工作量的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0
5.3	技术	<p>1. 投标人提供的日常保洁实施方案的科学管理性佳，能将实施方案与人员考核、激励机制相互关联，充分调动人员积极性的得2分；日常保洁实施方案的科学管理性存在不足，与人员考核、激励机制部分关联的得1分；日常保洁实施方案明显缺乏科学管理能力的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保洁实施方案考虑全面，日常保洁范围实现目标区域全覆盖，包括公共区域、会议室、大楼外侧无遗漏得2分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有欠缺的得1分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有明显欠缺的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保洁实施方案能实现保洁人均工作量公平得1分；日常保洁实施方案的保洁人均工作量明显不公平的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0
5.4	技术	<p>1. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案安全性佳，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，能及时发现并解决问题，防止安全隐患的发生得2分；日常房屋及公用设施维护实施方案安全性有不足，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，缺少对问题的发现和解决能力得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案未明确定期对房屋及公用设施进行检查和维修不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案可操作性佳，明确房屋、设施维护人员及相关职责及目标任务的得2分；方案操作性存在不足的，明确维护人员但未明确相关职责得1分；方案不具备操作性，未明确相关人员及职责的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案涉及范围全面，包括局大楼、局大楼裙楼、局大楼内院等目标区域得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案范围缺失的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0
5.5	技术	<p>1. 投标人提供的日常机电维护实施方案具备有效性，能实现简单机电维修的快捷高效，对无法实现简单维修的机电能及时与相关维保单位达成有效沟通的得2分；日常机电维护实施方案缺乏有效性，简单机电维修效率低或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通得1分；不能实现简单机电的维修或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常机电维护实施方案注重安全性的得1分；常机电维护实施方案不考虑安全性的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常机电维护实施方案内容完整，涉及常用家电维修、强弱电维护的得2分；日常机电维护实施方案内容不够完整的，不能涉及所有常用家电维修的得1分；日常机电维护实施方案不包括强弱电的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0

5.6	技术	<p>1. 投标人提供的档案建立与管理方案有严格的档案建立管理制度，明确档案建立范围，明确管理责任人及相关义务得2分；档案建立与管理方案缺乏严谨性的，档案有建立范围，但责任人及义务不明确的得1分；档案建立与管理方案没有明确档案建立范围，也未明确管理责任人和未明确相关义务不得分。</p> <p>2. 投标人提供的档案建立与管理方案可供调阅方便，不需复杂手续得2分；档案建立与管理方案可供调阅，但手续复杂得1分；不能提供调阅的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的档案建立与管理方案保管性佳，能实现纸质长期保管并做好相关电子底账的得1分；不能实现有效保管的不得分。</p>	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
6.1	技术	<p>1. 投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）的应急预案能够妥善处置和应对突发事件，将影响降至最低得2分；应急预案能处置和应对突发事件，缺乏降低影响能力得1分；无物业突发事件的应急预案不得分。</p> <p>2. 投标人对房屋及公用设施、机电设备的应急预案能在短时间内以低成本有效恢复公用设施、机电设备正常使用得2分；应急预案能恢复公用设施、机电设备正常使用，但缺乏效率和低成本维护得1分；需长时间才能恢复或不能恢复公用设施、机电设备正常使用的不得分。</p> <p>3. 投标人对消防事故处理的应急预案能快速实现消防事故处理，保证人员安全，降低事故影响得2分；能快速实现消防事故处理，保证人员安全，无法降低事故影响得1分；不能快速实现消防事故处理且不能保证人员安全不得分。</p> <p>4. 投标人对于突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞的应急预案能快速修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，减少损失的得2分；能修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，但效率不高得1分；不能全面修复突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞不得分。</p> <p>5. 投标人对其他突发事件的应急预案有详细编制的，如大型会议、人员冲突等，且能有效处置突发事件的得2分；有其他突发事件的应急预案但应对方式单一的得1分；没有关于其他突发事件的应急预案不得分。</p>	0-10	8.0	9.0	9.0	7.0	8.0	8.0
合计			0-80	70.0	78.0	78.0	56.0	63.0	58.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：国家税务总局义乌市税务局物业服务采购项目（YWCG2024008GK）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江万川物业服务有限公司	义乌市国资绿城物业服务有限公司	东保（浙江）物业管理有限公司	义乌市交旅城市综合管理服务有限公司	浙江纳洁家政服务有限公司	浙江恒诚物业服务有限公司
1.1	商务	投标人提供2021年1月1日（以合同签订时间为准）以来同类项目业绩和服务评价情况：每提供1份合同业绩得1分，最多得2分。（需提供合同扫描件和服务评价材料，否则不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
2.1	商务	投标人具备ISO9001质量管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书得3分，提供证书扫描件，不提供或者提供不完全不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	3.0	3.0
3.1	技术	1. 物业经理有3年以上物业服务工作经验、具有全日制本科及以上学历，得4分，提供工作经验材料、证书扫描件，在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），未提供佐证材料或材料不符合要求不得分。	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0
3.2	技术	2. 保安：满分7分。9名保安全部符合年龄要求得1分；9名保安全部提供保安证的得2分；保安队长具有3年以上保安工作经验得1分；提供三本以上消防证书的得3分（提供身份信息、相关证书、工作经历等佐证材料，不提供或提供不全不得分）。 注：保安队长、提供具有三本以上消防证书人员须提供提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月）、不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-7	6.0	7.0	7.0	5.0	6.0	6.0
3.3	技术	3. 水电技术人员：满分5分。符合年龄要求得1分；从事水电相关工作5年以上（含5年）得4分，不满足不得分。 注：须提供在投标单位近3个月社保缴纳清单等佐证材料（社保缴费清单要求人员近三个月的在投标人任职的个人社保缴费清单，如投标人新成立不足三个月的，按实际缴纳情况提供持证人员在该单位的社保缴费清单，社保缴费清单需加盖缴费当地社保机构公章或业务章。近三个月指的是从2023年10月01日至投标截止时止期间中任何一个连续3个月），不提供或者提供不符合要求的不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	1.0	1.0	1.0
3.4	技术	4. 保洁员：11名保洁人员全部符合年龄要求的，得1分（提供身份证扫描件，不提供不得分）。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

4.1	技术	1. 投标人有清晰的组织架构、运作流程图得2分；组织架构或运作流程图有欠缺的得1分；组织架构及运作流程图未提供的不得分； 2. 投标人有完善的激励机制、监督机制得2分；激励机制、监督机制有欠缺的得1分；没有激励机制及监督机制不得分； 3. 投标人有信息反馈渠道及处理机制得1分；没有信息反馈渠道及处理机制不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0	4.0
4.2	技术	1. 投标人提供的内部考核方案具有科学性，可长期推动物业管理工作有序进行的得1分；内部考核方案缺乏科学性不能长期参照执行的不得分。 2. 投标人提供的内部考核方案具有实操性，具有量化考核特征，与激励机制相匹配，可供管理人员实行有效的团队管理得2分；内部考核方案实操性欠缺，缺乏量化考核或缺乏有效与激励机制相匹配的得1分；内部考核方案没有实操性，无量化考核、与激励机制无关不得分。 3. 投标人提供的内部考核方案全面性强得2分，包括人员考核范围全面，即物业经理、水电工、保安团队、保洁团队，业务考核范围全面即团队管理、维修维护、日常巡逻、安全考核、环境卫生等；内部考核方案全面性有欠缺得1分，人员考核范围或业务考核范围二者其中之一有所欠缺的；内部考核方案全面性差不得分，包括人员考核范围不全和业务考核范围有明显欠缺的。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
4.3	技术	1. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施有效性强，能稳定团队人员，提高人员归属感，不断提升团队服务水平得2分；服务团队稳定性保障措施不全面，有一定的稳定团队措施，但无法提高人员归属感得1分；服务团队稳定性保障措施不具有有效性，明显没有稳定团队作用的不得分。 2. 投标人提供的服务团队稳定性保障措施具备科学性，具有长期执行与参照价值的得1分；无法长期执行与参照的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	2.0
4.4	技术	1. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训方案完整详实，包括消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全等培训，具有实操性得2分；安全培训方案不够完整详实的，内容有所欠缺的，操作性欠佳得1分；安全培训方案明显缺失不得分。 2. 投标人提供的员工培训体系关于员工安全培训中人员考核明确，与内部考核、激励机制相匹配得2分；员工安全培训中人员考核不明确，与内部考核、激励机制部分匹配的得1分；员工安全培训中人员考核缺失的不得分。 3. 投标人提供的员工培训体系中员工安全培训目标明确的得1分；员工安全培训目标缺失的不得分。	0-5	5.0	5.0	4.0	2.0	4.0	4.0
5.1	技术	1. 投标人提供的物业服务准则对着装、仪容仪表有明确规定的，工作期间着统一工作服（保安服、保洁服），注重仪容仪表干净整洁得2分；物业服务准则对着装、仪容仪表有规定的，但着装统一与仪容仪表两者存在欠缺的得1分；物业服务准则对着装及仪容仪表均没有明确规定的不得分。 2. 投标人提供的物业服务准则对工作纪律有明确规定的，要求不迟到、不早退、不随意离岗，请假需执行相关工作流程得2分；物业服务准则对工作纪律有规定的，但内容不齐全的得1分；物业服务准则对工作纪律没有规定的不得分。 3. 投标人提供的物业服务准则对服务态度有明确规定的，要求微笑服务，使用文明用语得1分；物业服务准则对服务态度没有明确规定的不得分。	0-5	4.0	5.0	4.0	3.0	4.0	4.0

5.2	技术	<p>1. 投标人提供的日常保安服务实施方案安全性佳，能通过严格的巡逻、监控和预防措施，降低安全风险，在发生紧急情况时，能够迅速、有效地进行处置得2分；日常保安服务实施方案安全性欠佳，方案存在漏洞，可以降低安全风险但无法迅速处置得1分；日常保安服务实施方案安全性存在明显漏洞的，存在明显安全风险且无法处置紧急情况的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保安服务实施方案全面性佳，涉及安全范围全面，包括大楼消防安全、大楼出入安全、大楼水电使用安全、监控管理安全等的得2分；日常保安服务实施方案全面性存在不足，涉及范围有欠缺的得1分；日常保安服务实施方案内容单一不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保安服务实施方案具有科学管理能力，能平衡保安工作量的得1分；日常保安服务实施方案缺乏科学管理能力，不能平衡保安工作量的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	4.0	3.0	3.0
5.3	技术	<p>1. 投标人提供的日常保洁实施方案的科学管理性佳，能将实施方案与人员考核、激励机制相互关联，充分调动人员积极性的得2分；日常保洁实施方案的科学管理性存在不足，与人员考核、激励机制部分关联的得1分；日常保洁实施方案明显缺乏科学管理能力的不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常保洁实施方案考虑全面，日常保洁范围实现目标区域全覆盖，包括公共区域、会议室、大楼外侧无遗漏得2分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有欠缺的得1分；日常保洁实施方案中日常保洁范围有明显欠缺的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常保洁实施方案能实现保洁人均工作量公平得1分；日常保洁实施方案的保洁人均工作量明显不公平的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	2.0	4.0	4.0
5.4	技术	<p>1. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案安全性佳，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，能及时发现并解决问题，防止安全隐患的发生得2分；日常房屋及公用设施维护实施方案安全性有不足，能实现定期对房屋及公用设施进行检查和维修，缺少对问题的发现和解决能力得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案未明确定期对房屋及公用设施进行检查和维修不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案可操作性佳，明确房屋、设施维护人员及相关职责及目标任务的得2分；方案操作性存在不足的，明确维护人员但未明确相关职责得1分；方案不具备操作性，未明确相关人员及职责的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常房屋及公用设施维护实施方案涉及范围全面，包括局大楼、局大楼裙楼、局大楼内院等目标区域得1分；日常房屋及公用设施维护实施方案范围缺失的不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	3.0
5.5	技术	<p>1. 投标人提供的日常机电维护实施方案具备有效性，能实现简单机电维修的快捷高效，对无法实现简单维修的机电能及时与相关维保单位达成有效沟通的得2分；日常机电维护实施方案缺乏有效性，简单机电维修效率低或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通得1分；不能实现简单机电的维修或者无法和机电相关维保单位构建良好的沟通不得分。</p> <p>2. 投标人提供的日常机电维护实施方案注重安全性的得1分；常机电维护实施方案不考虑安全性的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的日常机电维护实施方案内容完整，涉及常用家电维修、强弱电维护的得2分；日常机电维护实施方案内容不够完整的，不能涉及所有常用家电维修的得1分；日常机电维护实施方案不包括强弱电的不得分。</p>	0-5	5.0	5.0	5.0	3.0	3.0	4.0

5.6	技术	<p>1. 投标人提供的档案建立与管理方案有严格的档案建立管理制度，明确档案建立范围，明确管理责任人及相关义务得2分；档案建立与管理方案缺乏严谨性的，档案有建立范围，但责任人及义务不明确的得1分；档案建立与管理方案没有明确档案建立范围，也未明确管理责任人和未明确相关义务不得分。</p> <p>2. 投标人提供的档案建立与管理方案可供调阅方便，不需复杂手续得2分；档案建立与管理方案可供调阅，但手续复杂得1分；不能提供调阅的不得分。</p> <p>3. 投标人提供的档案建立与管理方案保管性佳，能实现纸质长期保管并做好相关电子底账的得1分；不能实现有效保管的不得分。</p>	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0	4.0
6.1	技术	<p>1. 投标人对物业突发事件（包括发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）的应急预案能够妥善处置和应对突发事件，将影响降至最低得2分；应急预案能处置和应对突发事件，缺乏降低影响能力得1分；无物业突发事件的应急预案不得分。</p> <p>2. 投标人对房屋及公用设施、机电设备的应急预案能在短时间内以低成本有效恢复公用设施、机电设备正常使用得2分；应急预案能恢复公用设施、机电设备正常使用，但缺乏效率和低成本维护得1分；需长时间才能恢复或不能恢复公用设施、机电设备正常使用的不得分。</p> <p>3. 投标人对消防事故处理的应急预案能快速实现消防事故处理，保证人员安全，降低事故影响得2分；能快速实现消防事故处理，保证人员安全，无法降低事故影响得1分；不能快速实现消防事故处理且不能保证人员安全不得分。</p> <p>4. 投标人对于突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞的应急预案能快速修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，减少损失的得2分；能修复断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞，但效率不高得1分；不能全面修复突然断水、断电、断气、排水设施阻塞、雨、污水管及排水管网阻塞不得分。</p> <p>5. 投标人对其他突发事件的应急预案有详细编制的，如大型会议、人员冲突等，且能有效处置突发事件的得2分；有其他突发事件的应急预案但应对方式单一的得1分；没有关于其他突发事件的应急预案不得分。</p>	0-10	8.0	10.0	10.0	6.0	8.0	8.0
合计			0-80	72.0	79.0	77.0	43.0	57.0	55.0

专家（签名）：