

# 技术商务评分明细（专家1）

项目名称：绍兴市柯桥区市场监督管理局2024年物业管理服务项目（柯采[2024]66号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绍兴市安尚物业管理服务有限公司	嵊州市奕邦物业管理有限公司	深圳市天健城市服务有限公司
1	商务	供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书（ISO9001）、环境管理体系认证证书（ISO14001）、职业健康安全管理体系认证证书（GB/T28001或OHSAS18001或ISO45001）的，每项得1分，最高得3分。 注：投标文件中须提供证书复印件加盖投标供应商公章，并提供国家认证认可查询平台（ <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> ）网上查询截图加盖公章，未提供或未在有效期内不得分	0-3	0.0	0.0	3.0
2	商务	2020年1月1日至今（以合同签订时间为准），具有同类物业管理服务的业绩，每个得1分，最多计2个项目，最高得2分，以委托物业服务合同复印件并加盖公章投标单位公章为准，否则不得分。	0-2	0.0	0.0	2.0
3	商务	1、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位的物业管理项目获得区县级行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得0.5分，投标单位的物业管理项目获得地市级及以上行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得1分，荣誉最多计2个，本项最多得2分； 2、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位管理的获得区县级的园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得0.5分，获得地市级及以上园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得1分，荣誉最多计1个，本项最多得1分。 以上最多得3分，需提供行政主管部门颁发的文件证明。 注：投标文件中提供证书复印件并加盖公章投标单位公章，否则不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0
4	技术	根据投标人提供的服务网点分布情况（绍兴市三区提供营业执照或者租赁合同复印件）、有无车辆保障、员工宿舍、食堂等配套后勤设施等方面进行打分，服务能力强得5分，服务能力基本满足得3分，服务能力一般得1分，不符合不得分。	0-5	3.0	3.0	5.0
5	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、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，是否具有信息化调度管理平台系统等情况。制度合理、科学、操作性强得5分，制度较合理、较科学、操作性较强得3分，制度不够合理、不够科学、操作性不强得1分，没有不得分。	0-5	1.0	1.0	3.0
6	技术	对本项目理解的熟悉程度，整体构思的创新性、充分性和相符程度；物业管理目标明确性，起点高低程度及设置合理性；针对本项目日常服务管理特点和难点进行分析，整体调查分析到位、问题抓准；提出解决问题的措施，措施有针对性和有效性。措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得2分，没有不得分。	0-5	2.0	2.0	3.0
7	技术	本项目实施方案的全面性及合理性（包括主要管理流程，包括运作流程图、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）情况打分。 分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面： （1）绿化方案：办公楼大堂、各楼层过道、电梯厅绿化；公共绿地的施肥、浇水养护、病虫害防治、灾害预防措施；绿化租摆等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 （2）保洁方案：办公楼室内地面、墙面、天花板、会议室、大堂、电梯、洗手间、楼梯等公共区域及公共设施的日常保洁；室外地面、路面、绿化带、停车场等区域及公共设施的日常保洁等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 （3）保安方案：负责单位的治安、消防、车辆管理工作；维护日常办公秩序，并妥善处理突发事件；保证单位的安防、消防等设施设备等正常运行等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 （4）应急方案：投标人应对突发紧急事件防范预案、应急工作（重大活动、会议和台风、降雪等灾害性极端天气）的处理的，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得4分，方案较合理、较科学、操作性较强得2分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。 （5）大型活动保障方案：投标人保障过的区级及以上重大活动的得1分；根据投标人针对本项目各类活动的保障需求，按其细则可行性等方面由评委进行打分，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得2分，方案较合理、较科学、操作性较强得1分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得0.5分，其余不得分。 （6）节能、环保及健康管理方案：在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性；节能降耗工作计划和实施措施的合理性和可行性；员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 （7）日常维修方案：日常设备设施安全运行、保养、维修和其它零星工程以及如何利用信息化管理来提高效率等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 （8）稳定员工队伍的措施方案：根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行打分。措施合理、科学、可操作性强得3分，措施较合理、较科学、操作性较强得2分，措施不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。	0-25	13.0	12.0	18.0
8	技术	1、物业经理具备全日制本科及以上学历的，同时具有人社部门颁发的中级（或以上）管理类职称的得3分； 2、保安负责人具有大专及以上学历、人力资源和社会保障部颁发的保安员二级及以上技师证书的每项得1分，最高得2分； 3、保洁负责人持有具有大专及以上学历的得0.5分、人社部门颁发的中级及以上职称的每项得0.5分，最高得1分； 4、员工培训负责人具有物业管理专业大专及以上学历，同时具有人社部门颁发的中级及以上职称证书的得1分，最高得1分。 以上人员不重复计分，且必须提供本单位近3个月的社保证明材料，本项最多得7分。注：投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖公章投标单位公章，否则不得分。	0-7	0.0	0.0	7.0
9	技术	拟投入本项目的物资（设备和主要工机具等）配备的全面性、合理性及先进性进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。须提供物业工具租赁合同或购置发票	0-4	1.0	1.0	2.0

10	技术	各岗位培训计划的详细程度及培训方案的全面性、针对性及可行性进行综合评分。人员录用与考核有标准，有奖惩淘汰机制；各类人员上岗仪表、行为、态度，标准统一、规范。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得3分，方案一般得2分，不符合不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0
11	技术	对服务人员福利待遇、社会保险、职业安全等保障措施和方案的优劣情况进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	3.0
12	技术	投标人对本项目服务要求、服务效果作出承诺，对采购方临时提出的其他服务需求作出服务承诺。评委根据承诺内容的合理性，可行性以及详细、完善的程度等情况进行打分，措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得1分，其余不得分。	0-5	1.0	1.0	3.0
13	技术	新老物业交接方案：根据供应商提供的进退场交接方案符合性、合理性以及针对本项目具体的实施有效性。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	1.0	1.0	3.0
14	技术	对食堂服务质量保证、原材料控制和食品安全、生产安全的风险分析及可行控制方案，根据对食堂服务的定位、管理、如何保证原材料合理使用、如何“安全、经济、营养”制定菜谱、对食堂风险的分析、对食品安全的保障措施及应急预案是否科学合理等方面进行打分，措施可行得6分，措施较可行得4分，措施不够可行得2分，其余不得分。	0-6	2.0	2.0	4.0
合计			0-80	28.0	27.0	62.0

专家（签名）：

# 技术商务评分明细（专家2）

项目名称：绍兴市柯桥区市场监督管理局2024年物业管理服务项目（柯采[2024]66号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绍兴市安尚物业管理服务有限公司	嵊州市奕邦物业有限公司	深圳市天健城市服务有限公司
1	商务	供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书（ISO9001）、环境管理体系认证证书（ISO14001）、职业健康安全管理体系认证证书（GB/T28001或OHSAS18001或ISO45001）的，每项得1分，最高得3分。 注：投标文件中须提供证书复印件加盖投标供应商公章，并提供国家认证认可查询平台（ <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> ）网上查询截图加盖公章，未提供或未在有效期内不得分	0-3	0.0	0.0	3.0
2	商务	2020年1月1日至今（以合同签订时间为准），具有同类物业管理服务的业绩，每个得1分，最多计2个项目，最高得2分，以委托物业服务合同复印件并加盖投标单位公章为准，否则不得分。	0-2	0.0	0.0	2.0
3	商务	1、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位的物业管理项目获得区县级行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得0.5分，投标单位的物业管理项目获得地市级及以上行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得1分，荣誉最多计2个，本项最多得2分； 2、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位管理的获得区县级园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得0.5分，获得地市级及以上园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得1分，荣誉最多计1个，本项最多得1分。 以上最多得3分，需提供行政主管部门颁发的文件证明。 注：投标文件中提供证书复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0
4	技术	根据投标人提供的服务网点分布情况（绍兴市三区区内提供营业执照或者租赁合同复印件）、有无车辆保障、员工宿舍、食堂等配套后勤设施等方面进行打分，服务能力强得5分，服务能力基本满足得3分，服务能力一般得1分，不符合不得分。	0-5	3.0	1.0	3.0
5	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、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，是否具有信息化调度管理平台系统等情况。制度合理、科学、操作性强得5分，制度较合理、较科学、操作性较强得3分，制度不够合理、不够科学、操作性不强得1分，没有不得分。	0-5	1.0	1.0	3.0
6	技术	对本项目理解的熟悉程度，整体构思的创新性、充分性和相符程度；物业管理目标明确性，起点高低程度及设置合理性；针对本项目日常服务管理特点和难点进行分析，整体调查分析到位、问题抓准；提出解决问题的措施，措施有针对性和有效性。措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得2分，没有不得分。	0-5	2.0	2.0	3.0
7	技术	本项目实施方案的全面性及合理性（包括主要管理流程，包括运作流程图、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）情况打分。 分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面： (1) 绿化方案：办公楼大堂、各楼层过道、电梯厅绿化；公共绿地的施肥、浇水养护、病虫害防治、灾害预防措施；绿化租摆等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (2) 保洁方案：办公楼室内地面、墙面、天花板、会议室、大堂、电梯、洗手间、楼梯等公共区域及公共设施的日常保洁；室外地面、路面、绿化带、停车场等区域及公共设施的日常保洁等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (3) 保安方案：负责单位的治安、消防、车辆管理工作；维护日常办公秩序，并妥善处理突发事件；保证单位的安防、消防等设施设备的正常运行等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (4) 应急方案：投标人应对突发紧急事件防范预案、应急工作（重大活动、会议和台风、降雪等灾害性极端天气）的处理的，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得4分，方案较合理、较科学、操作性较强得2分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。 (5) 大型活动保障方案：投标人保障过的区级及以上重大活动的得1分；根据投标人针对本项目各类活动的保障需求，按其细则可行性等方面由评委进行打分，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得2分，方案较合理、较科学、操作性较强得1分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得0.5分，其余不得分。 (6) 节能、环保及健康管理方案：在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性；节能降耗工作计划和实施的合理性和可行性；员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (7) 日常维修方案：日常设备设施安全运行、保养、维修和其它零星工程以及如何利用信息化管理来提高效率等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (8) 稳定员工队伍的措施方案：根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行打分。措施合理、科学、可操作性强得3分，措施较合理、较科学、操作性较强得2分，措施不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。	0-25	10.0	11.0	17.0
8	技术	1、物业经理具备全日制本科及以上学历的，同时具有人社部门颁发的中级（或以上）管理类职称的得3分； 2、保安负责人具有大专及以上学历、人力资源和社会保障局颁发的保安员二级及以上技师证书的每项得1分，最高得2分； 3、保洁负责人持有具有大专及以上学历的得0.5分、人社部门颁发的中级及以上职称的每项得0.5分，最高得1分； 4、员工培训负责人具有物业管理专业大专及以上学历，同时具有人社部门颁发的中级及以上职称证书的得1分，最高得1分。 以上人员不重复计分，且必须提供本单位近3个月的社保证明材料，本项最多得7分。注：投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-7	0.0	0.0	7.0
9	技术	拟投入本项目的物资（设备和主要工机具等）配备的全面性、合理性及先进性进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。须提供物业工具租赁合同或购置发票	0-4	1.0	1.0	2.0

10	技术	各岗位培训计划的详细程度及培训方案的全面性、针对性及可行性进行综合评分。人员录用与考核有标准，有奖惩淘汰机制；各类人员上岗仪表、行为、态度，标准统一、规范。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得3分，方案一般得2分，不符合不得分。	0-4	2.0	2.0	3.0
11	技术	对服务人员福利待遇、社会保险、职业安全等保障措施和方案的优劣情况进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	1.0	1.0	2.0
12	技术	投标人对本项目服务要求、服务效果作出承诺，对采购方临时提出的其他服务需求作出服务承诺。评委根据承诺内容的合理性，可行性以及详细、完善的程度等情况进行打分，措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得1分，其余不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
13	技术	新老物业交接方案：根据供应商提供的进退场交接方案符合性、合理性以及针对本项目具体的实施有效性。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	1.0	1.0	2.0
14	技术	对食堂服务质量保证、原材料控制和食品安全、生产安全的风险分析及可行控制方案，根据对食堂服务的定位、管理、如何保证原材料合理使用、如何“安全、经济、营养”制定菜谱、对食堂风险的分析、对食品安全的保障措施及应急预案是否科学合理等方面进行打分，措施可行得6分，措施较可行得4分，措施不够可行得2分，其余不得分。	0-6	2.0	2.0	4.0
合计			0-80	26.0	25.0	57.0

专家（签名）：

# 技术商务评分明细（专家3）

项目名称：绍兴市柯桥区市场监督管理局2024年物业管理服务项目（柯采[2024]66号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绍兴市安尚物业管理服务有限公司	嵊州市奕邦物业有限公司	深圳市天健城市服务有限公司
1	商务	供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书（ISO9001）、环境管理体系认证证书（ISO14001）、职业健康安全管理体系认证证书（GB/T28001或OHSAS18001或ISO45001）的，每项得1分，最高得3分。 注：投标文件中须提供证书复印件加盖投标供应商公章，并提供国家认证认可查询平台（ <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> ）网上查询截图加盖公章，未提供或未在有效期内不得分	0-3	0.0	0.0	3.0
2	商务	2020年1月1日至今（以合同签订时间为准），具有同类物业管理服务的业绩，每个得1分，最多计2个项目，最高得2分，以委托物业服务合同复印件并加盖投标单位公章为准，否则不得分。	0-2	0.0	0.0	2.0
3	商务	1、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位的物业管理项目获得区县级行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得0.5分，投标单位的物业管理项目获得地市级及以上行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得1分，荣誉最多计2个，本项最多得2分； 2、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位管理的获得区县级园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得0.5分，获得地市级及以上园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得1分，荣誉最多计1个，本项最多得1分。 以上最多得3分，需提供行政主管部门颁发的文件证明。 注：投标文件中提供证书复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0
4	技术	根据投标人提供的服务网点分布情况（绍兴市三区区内提供营业执照或者租赁合同复印件）、有无车辆保障、员工宿舍、食堂等配套后勤设施等方面进行打分，服务能力强得5分，服务能力基本满足得3分，服务能力一般得1分，不符合不得分。	0-5	1.0	0.0	5.0
5	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、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，是否具有信息化调度管理平台系统等情况。制度合理、科学、操作性强得5分，制度较合理、较科学、操作性较强得3分，制度不够合理、不够科学、操作性不强得1分，没有不得分。	0-5	1.0	3.0	5.0
6	技术	对本项目理解的熟悉程度，整体构思的创新性、充分性和相符程度；物业管理目标明确性，起点高低程度及设置合理性；针对本项目日常服务管理特点和难点进行分析，整体调查分析到位、问题抓准；提出解决问题的措施，措施有针对性和有效性。措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得2分，没有不得分。	0-5	2.0	3.0	5.0
7	技术	本项目实施方案的全面性及合理性（包括主要管理流程，包括运作流程图、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）情况打分。 分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面： (1) 绿化方案：办公楼大堂、各楼层过道、电梯厅绿化；公共绿地的施肥、浇水养护、病虫害防治、灾害预防措施；绿化租摆等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (2) 保洁方案：办公楼室内地面、墙面、天花板、会议室、大堂、电梯、洗手间、楼梯等公共区域及公共设施的日常保洁；室外地面、路面、绿化带、停车场等区域及公共设施的日常保洁等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (3) 保安方案：负责单位的治安、消防、车辆管理工作；维护日常办公秩序，并妥善处理突发事件；保证单位的安防、消防等设施设备的正常运行等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (4) 应急方案：投标人应对突发紧急事件防范预案、应急工作（重大活动、会议和台风、降雪等灾害性极端天气）的处理的，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得4分，方案较合理、较科学、操作性较强得2分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。 (5) 大型活动保障方案：投标人保障过的区级及以上重大活动的得1分；根据投标人针对本项目各类活动的保障需求，按其细则可行性等方面由评委进行打分，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得2分，方案较合理、较科学、操作性较强得1分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得0.5分，其余不得分。 (6) 节能、环保及健康管理方案：在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性；节能降耗工作计划和实施的合理性和可行性；员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (7) 日常维修方案：日常设备设施安全运行、保养、维修和其它零星工程以及如何利用信息化管理来提高效率等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (8) 稳定员工队伍的措施方案：根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行打分。措施合理、科学、可操作性强得3分，措施较合理、较科学、操作性较强得2分，措施不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。	0-25	15.0	18.0	22.0
8	技术	1、物业经理具备全日制本科及以上学历的，同时具有人社部门颁发的中级（或以上）管理类职称的得3分； 2、保安负责人具有大专及以上学历、人力资源和社会保障局颁发的保安员二级及以上技师证书的每项得1分，最高得2分； 3、保洁负责人持有具有大专及以上学历的得0.5分、人社部门颁发的中级及以上职称的每项得0.5分，最高得1分； 4、员工培训负责人具有物业管理专业大专及以上学历，同时具有人社部门颁发的中级及以上职称证书的得1分，最高得1分。 以上人员不重复计分，且必须提供本单位近3个月的社保证明材料，本项最多得7分。注：投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-7	0.0	0.0	7.0
9	技术	拟投入本项目的物资（设备和主要工机具等）配备的全面性、合理性及先进性进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。须提供物业工具租赁合同或购置发票	0-4	1.0	2.0	4.0

10	技术	各岗位培训计划的详细程度及培训方案的全面性、针对性及可行性进行综合评分。人员录用与考核有标准，有奖惩淘汰机制；各类人员上岗仪表、行为、态度，标准统一、规范。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得3分，方案一般得2分，不符合不得分。	0-4	3.0	3.0	4.0
11	技术	对服务人员福利待遇、社会保险、职业安全等保障措施和方案的优劣情况进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	3.0
12	技术	投标人对本项目服务要求、服务效果作出承诺，对采购方临时提出的其他服务需求作出服务承诺。评委根据承诺内容的合理性、可行性以及详细、完善的程度等情况进行打分，措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得1分，其余不得分。	0-5	3.0	3.0	5.0
13	技术	新老物业交接方案：根据供应商提供的进退场交接方案符合性、合理性以及针对本项目具体的实施有效性。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	3.0
14	技术	对食堂服务质量保证、原材料控制和食品安全、生产安全的风险分析及可行控制方案，根据对食堂服务的定位、管理、如何保证原材料合理使用、如何“安全、经济、营养”制定菜谱、对食堂风险的分析、对食品安全的保障措施及应急预案是否科学合理等方面进行打分，措施可行得6分，措施较可行得4分，措施不够可行得2分，其余不得分。	0-6	4.0	4.0	6.0
合计			0-80	34.0	40.0	77.0

专家（签名）：

# 技术商务评分明细（专家4）

项目名称：绍兴市柯桥区市场监督管理局2024年物业管理服务项目（柯采[2024]66号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绍兴市安尚物业管理服务有限公司	嵊州市奕邦物业有限公司	深圳市天健城市服务有限公司
1	商务	供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书（ISO9001）、环境管理体系认证证书（ISO14001）、职业健康安全管理体系认证证书（GB/T28001或OHSAS18001或ISO45001）的，每项得1分，最高得3分。 注：投标文件中须提供证书复印件加盖投标供应商公章，并提供国家认证认可查询平台（ <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> ）网上查询截图加盖公章，未提供或未在有效期内不得分	0-3	0.0	0.0	3.0
2	商务	2020年1月1日至今（以合同签订时间为准），具有同类物业管理服务的业绩，每个得1分，最多计2个项目，最高得2分，以委托物业服务合同复印件并加盖投标单位公章为准，否则不得分。	0-2	0.0	0.0	2.0
3	商务	1、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位的物业管理项目获得区县级行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得0.5分，投标单位的物业管理项目获得地市级及以上行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得1分，荣誉最多计2个，本项最多得2分； 2、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位管理的获得区县级的园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得0.5分，获得地市级及以上园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得1分，荣誉最多计1个，本项最多得1分。 以上最多得3分，需提供行政主管部门颁发的文件证明。 注：投标文件中提供证书复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0
4	技术	根据投标人提供的服务网点分布情况（绍兴市三区区内提供营业执照或者租赁合同复印件）、有无车辆保障、员工宿舍、食堂等配套后勤设施等方面进行打分，服务能力强得5分，服务能力基本满足得3分，服务能力一般得1分，不符合不得分。	0-5	3.0	0.0	5.0
5	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、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，是否具有信息化调度管理平台系统等情况。制度合理、科学、操作性强得5分，制度较合理、较科学、操作性较强得3分，制度不够合理、不够科学、操作性不强得1分，没有不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
6	技术	对本项目理解的熟悉程度，整体构思的创新性、充分性和相符程度；物业管理目标明确性，起点高低程度及设置合理性；针对本项目日常服务管理特点和难点进行分析，整体调查分析到位、问题抓准；提出解决问题的措施，措施有针对性 and 有效性。措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得2分，没有不得分。	0-5	3.0	3.0	5.0
7	技术	本项目实施方案的全面性及合理性（包括主要管理流程，包括运作流程图、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）情况打分。 分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面： (1) 绿化方案：办公楼大堂、各楼层过道、电梯厅绿化；公共绿地的施肥、浇水养护、病虫害防治、灾害预防措施；绿化租摆等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (2) 保洁方案：办公楼室内地面、墙面、天花板、会议室、大堂、电梯、洗手间、楼梯等公共区域及公共设施的日常保洁；室外地面、路面、绿化带、停车场等区域及公共设施的日常保洁等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (3) 保安方案：负责单位的治安、消防、车辆管理工作；维护日常办公秩序，并妥善处理突发事件；保证单位的安防、消防等设施设备的正常运行等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (4) 应急方案：投标人应对突发紧急事件防范预案、应急工作（重大活动、会议和台风、降雪等灾害性极端天气）的处理的，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得4分，方案较合理、较科学、操作性较强得2分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。 (5) 大型活动保障方案：投标人保障过的区级及以上重大活动的得1分；根据投标人针对本项目各类活动的保障需求，按其细则可行性等方面由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得2分，方案较合理、较科学、操作性较强得1分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得0.5分，其余不得分。 (6) 节能、环保及健康管理方案：在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性；节能降耗工作计划和实施的合理性和可行性；员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (7) 日常维修方案：日常设备设施安全运行、保养、维修和其它零星工程以及如何利用信息化管理来提高效率等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (8) 稳定员工队伍的措施方案：根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行打分。措施合理、科学、可操作性强得3分，措施较合理、较科学、操作性较强得2分，措施不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。	0-25	15.0	17.0	21.0
8	技术	1、物业经理具备全日制本科及以上学历的，同时具有人社部门颁发的中级（或以上）管理类职称的得3分； 2、保安负责人具有大专及以上学历、人力资源和社会保障局颁发的保安员二级及以上技师证书的每项得1分，最高得2分； 3、保洁负责人持有具有大专及以上学历的得0.5分、人社部门颁发的中级及以上职称的每项得0.5分，最高得1分； 4、员工培训负责人具有物业管理专业大专及以上学历，同时具有人社部门颁发的中级及以上职称证书的得1分，最高得1分。 以上人员不重复计分，且必须提供本单位近3个月的社保证明材料，本项最多得7分。注：投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-7	0.0	0.0	7.0
9	技术	拟投入本项目的物资（设备和主要工机具等）配备的全面性、合理性及先进性进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。须提供物业工具租赁合同或购置发票	0-4	2.0	4.0	4.0

10	技术	各岗位培训计划的详细程度及培训方案的全面性、针对性及可行性进行综合评分。人员录用与考核有标准，有奖惩淘汰机制；各类人员上岗仪表、行为、态度，标准统一、规范。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得3分，方案一般得2分，不符合不得分。	0-4	2.0	2.0	2.0
11	技术	对服务人员福利待遇、社会保险、职业安全等保障措施和方案的优劣情况进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	2.0
12	技术	投标人对本项目服务要求、服务效果作出承诺，对采购方临时提出的其他服务需求作出服务承诺。评委根据承诺内容的合理性、可行性以及详细、完善的程度等情况进行打分，措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得1分，其余不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0
13	技术	新老物业交接方案：根据供应商提供的进退场交接方案符合性、合理性以及针对本项目具体的实施有效性。方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	2.0
14	技术	对食堂服务质量保证、原材料控制和食品安全、生产安全的风险分析及可行控制方案，根据对食堂服务的定位、管理、如何保证原材料合理使用、如何“安全、经济、营养”制定菜谱、对食堂风险的分析、对食品安全的保障措施及应急预案是否科学合理等方面进行打分，措施可行得6分，措施较可行得4分，措施不够可行得2分，其余不得分。	0-6	4.0	4.0	4.0
合计			0-80	39.0	40.0	66.0

专家（签名）：

# 技术商务评分明细（专家5）

项目名称：绍兴市柯桥区市场监督管理局2024年物业管理服务项目（柯采[2024]66号）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	绍兴市安尚物业管理服务有限公司	嵊州市奕邦物业管理有限公司	深圳市天健城市服务有限公司
1	商务	供应商具有有效期内的质量管理体系认证证书（ISO9001）、环境管理体系认证证书（ISO14001）、职业健康安全管理体系认证证书（GB/T28001或OHSAS18001或ISO45001）的，每项得1分，最高得3分。 注：投标文件中须提供证书复印件加盖投标供应商公章，并提供国家认证认可查询平台（ <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> ）网上查询截图加盖公章，未提供或未在有效期内不得分	0-3	0.0	0.0	3.0
2	商务	2020年1月1日至今（以合同签订时间为准），具有同类物业管理服务的业绩，每个得1分，最多计2个项目，最高得2分，以委托物业服务合同复印件并加盖投标单位公章为准，否则不得分。	0-2	0.0	0.0	2.0
3	商务	1、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位的物业管理项目获得区县级行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得0.5分，投标单位的物业管理项目获得地市级及以上行政主管部门颁发的物业方面荣誉的每个得1分，荣誉最多计2个，本项最多得2分； 2、2020年1月1日至今（以荣誉颁发日期为准），投标单位管理的获得区县级的园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得0.5分，获得地市级及以上园林绿化行政主管部门颁发的园林绿化养护优质奖荣誉每个得1分，荣誉最多计1个，本项最多得1分。 以上最多得3分，需提供行政主管部门颁发的文件证明。 注：投标文件中提供证书复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-3	0.0	0.0	3.0
4	技术	根据投标人提供的服务网点分布情况（绍兴市三区区内提供营业执照或者租赁合同复印件）、有无车辆保障、员工宿舍、食堂等配套后勤设施等方面进行打分，服务能力强得5分，服务能力基本满足得3分，服务能力一般得1分，不符合不得分。	0-5	1.0	0.0	3.0
5	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、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，是否具有信息化调度管理平台系统等情况。制度合理、科学、操作性强得5分，制度较合理、较科学、操作性较强得3分，制度不够合理、不够科学、操作性不强得1分，没有不得分。	0-5	3.0	3.0	5.0
6	技术	对本项目理解的熟悉程度，整体构思的创新性、充分性和相符程度；物业管理目标明确性，起点高低程度及设置合理性；针对本项目日常服务管理特点和难点进行分析，整体调查分析到位、问题抓准；提出解决问题的措施，措施有针对性和有效性。措施可行得5分，措施较可行得3分，措施不够可行得2分，没有不得分。	0-5	2.0	2.0	5.0
7	技术	本项目实施方案的全面性及合理性（包括主要管理流程，包括运作流程图、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）情况打分。 分析本项目的特点提出针对性方案。包括如下方面： (1) 绿化方案：办公楼大堂、各楼层过道、电梯厅绿化；公共绿地的施肥、浇水养护、病虫害防治、灾害预防措施；绿化租摆等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (2) 保洁方案：办公楼室内地面、墙面、天花板、会议室、大堂、电梯、洗手间、楼梯等公共区域及公共设施的日常保洁；室外地面、路面、绿化带、停车场等区域及公共设施的日常保洁等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (3) 保安方案：负责单位的治安、消防、车辆管理工作；维护日常办公秩序，并妥善处理突发事件；保证单位的安防、消防等设施设备的正常运行等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (4) 应急方案：投标人应对突发紧急事件防范预案、应急工作（重大活动、会议和台风、降雪等灾害性极端天气）的处理的，由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得4分，方案较合理、较科学、操作性较强得2分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。 (5) 大型活动保障方案：投标人保障过的区级及以上重大活动的得1分；根据投标人针对本项目各类活动的保障需求，按其细则可行性等方面由评委进行打分，方案合理、科学、操作性强得2分，方案较合理、较科学、操作性较强得1分，方案不够合理、不够科学、操作性不强得0.5分，其余不得分。 (6) 节能、环保及健康管理方案：在垃圾分类管理和回收、危废管理等方面设想的合理性，管理举措的可行性；节能降耗工作计划和实施的合理性和可行性；员工职业健康的管理思路和实施措施的合理性和可行性等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (7) 日常维修方案：日常设备设施安全运行、保养、维修和其它零星工程以及如何利用信息化管理来提高效率等方面进行打分，方案科学、合理、规范和操作强得3分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。 (8) 稳定员工队伍的措施方案：根据稳定员工队伍的措施的可行性等方面由评委进行打分。措施合理、科学、可操作性强得3分，措施较合理、较科学、操作性较强得2分，措施不够合理、不够科学、操作性不强得1分，其余不得分。	0-25	18.0	18.0	20.0
8	技术	1、物业经理具备全日制本科及以上学历的，同时具有人社部门颁发的中级（或以上）管理类职称的得3分； 2、保安负责人具有大专及以上学历、人力资源和社会保障局颁发的保安员二级及以上技师证书的每项得1分，最高得2分； 3、保洁负责人持有具有大专及以上学历的得0.5分、人社部门颁发的中级及以上职称的每项得0.5分，最高得1分； 4、员工培训负责人具有物业管理专业大专及以上学历，同时具有人社部门颁发的中级及以上职称证书的得1分，最高得1分。 以上人员不重复计分，且必须提供本单位近3个月的社保证明材料，本项最多得7分。注：投标文件中提供相关证明材料复印件并加盖投标单位公章，否则不得分。	0-7	0.0	0.0	7.0
9	技术	拟投入本项目的物资（设备和主要工机具等）配备的全面性、合理性及先进性进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得4分，方案基本满足得2分，方案一般得1分，不符合不得分。须提供物业工具租赁合同或购置发票	0-4	1.0	1.0	2.0

10	技术	各岗位培训计划的详细程度及培训方案的全面性、针对性及可行性进行综合评分。人员录用与考核有标准,有奖惩淘汰机制;各类人员上岗仪表、行为、态度,标准统一、规范。方案科学、合理、规范和操作强得4分,方案基本满足得3分,方案一般得2分,不符合不得分。	0-4	3.0	2.0	3.0
11	技术	对服务人员福利待遇、社会保险、职业安全等保障措施和方案的优劣情况进行综合评分。方案科学、合理、规范和操作强得3分,方案基本满足得2分,方案一般得1分,不符合不得分。	0-3	2.0	2.0	2.0
12	技术	投标人对本项目服务要求、服务效果作出承诺,对采购方临时提出的其他服务需求作出服务承诺。评委根据承诺内容的合理性,可行性以及详细、完善的程度等情况进行打分,措施可行得5分,措施较可行得3分,措施不够可行得1分,其余不得分。	0-5	1.0	3.0	5.0
13	技术	新老物业交接方案:根据供应商提供的进退场交接方案符合性、合理性以及针对本项目具体的实施有效性。方案科学、合理、规范和操作强得3分,方案基本满足得2分,方案一般得1分,不符合不得分。	0-3	3.0	2.0	3.0
14	技术	对食堂服务质量保证、原材料控制和食品安全、生产安全的风险分析及可行控制方案,根据对食堂服务的定位、管理、如何保证原材料合理使用、如何“安全、经济、营养”制定菜谱、对食堂风险的分析、对食品安全的保障措施及应急预案是否科学合理等方面进行打分,措施可行得6分,措施较可行得4分,措施不够可行得2分,其余不得分。	0-6	4.0	4.0	6.0
合计			0-80	38.0	37.0	69.0

专家(签名):