

## 技术商务评分明细（胡税喜）

项目名称：杭州农业大楼2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2024-213）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州铭洁物业管理有限公司	杭州万象物业管理有限公司、杭州业发有限公司、杭州业发有限公司、杭州业发有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州一面之缘餐饮管理有限公司	杭州海华物业管理有限公司	杭州凯顺物业管理有限公司	杭州军绿物业管理有限公司	杭州钱江新城物业管理有限公司	浙江凯雅物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，并提出有针对性的，切实可行的保障方案；制订保密性、安全性、文明服务的计划及承诺（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
2	技术	组织架构、管理流程：针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，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（完全符合得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	3.0	1.5	3.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度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、公众制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0
4	技术	针对本项目重难点解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。（包括但不限于：针对性管理方案、人员进出管控方案、外来人员登记和引导方案等）重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，措施得当，切实现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	2.0	2.0	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	安保消控方案：①外来人员进出登记和外卖快递管理；②车辆管理；③巡逻、安全检查、④消控室监控室(两个)管理；⑤针对本项目特点的应急演练方案，方案完整，合理，完全符合得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	3.0	1.5	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：①室内外公共区域日常保洁综合服务方案；②垃圾分类及清运方案；③除四害及环境消杀工作；④污水清理方案、外立面清洗方案等。方案完整，合理，完全符合得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
7	技术	绿化养护与室内绿植租摆服务方案。①物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理；②室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护；（完全符合得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	3.0	1.5	3.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供①房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；②对给排水运行维护方案；③供电设备管理维护方案；（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	4.0
9	技术	空调系统管理维护方案：①滤网清洗②定期检查保养维修。方案完整，合理，完全符合得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	1.5	1.5	3.0	1.5	1.5
10	技术	电梯维保服务方案：①日常维护②定期年检③临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（完全符合得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	3.0

技术商务资信评分明细表

11	技术	消防设施巡查和维护方案。①消防设施设备日常巡查维护；②定期对消防设施保养（包括消防、监控主机及各弱电设备）；③定期对消防设施检修（包括室外及各楼层的消防栓；消防泵、恒压泵、控制柜、联动柜；各楼层的感烟探测器等）；④消防报警系统；消防联动系统；疏散指示标志；应急电源的主、备电情况等）。④每年结合全国消防日组织一次杭州农业大楼全体入驻人员参与的消防安全综合演练。方案完整，合理。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0
12	技术	设备机房标准化管理及其他设施维护方案：方案包括①设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）等设备机房的标准化；②热水器、洗衣机等其他设施维护、维修服务；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0
13	技术	重大活动保障方案。根据采购人需要提供重大活动的服务保障，方案包括活动及场地布置，活动过程服务、活动清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0
14	技术	其他配套服务：协助做好培训、会议期间的综合性配套服务方案。根据采购人需要提供培训、会议期间的配套服务保障，方案包括人员引导、茶水、保洁，场地布置，培训会议过程服务及清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	4.0
15	技术	突发事件应急响应服务方案：①按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷、抗震等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；②对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得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	3.0	1.5	1.5
16	技术	根据采购人公共卫生突发事件封闭管理需求，合理编制人员排班及作休制度，确保工作人员队伍稳定、每批次人数合理，确保物业服务工作正常开展。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不满足不得分）	0-2	1.0	2.0	1.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
17	技术	在投标文件中提供投标方为物业服务团队所有人员缴纳社保证明材料情况。全部符合得4分；部分符合得1分；不符合得0分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	项目经理：投标截止时间内①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上项目经理相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
19	技术	保安主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保安主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
20	技术	保洁主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保洁主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作内容及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

技术商务资信评分明细表

21	技术	其他人员： 提供投标截止时间内： 1、工程人员：年龄55周岁（含）以内（提供身份证复印件），1名高配工和电工维修人员具有2年及以上同岗位工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 2、消控员：年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），具有2年及以上消控工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 3、保安员：鼓励安排年龄50周岁（含）以下，但不得超过年龄55周岁（含）。【全部安排50周岁（含）以下得2分，安排50周岁（不含）以上且不满55周岁的每人扣0.2分，直至2分扣完为止。安排的保安员中有55周岁（含）以上的，本项不得分】。 注：以上所有人员需提供相关身份证复印件、工作经验证明材料。	0-6	0.0	0.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0	2.0	4.0
22	技术	采购需求中的人员配置数量为采购人的最低配置要求，在此基础上，投标人每增加1人得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
23.1	技术	（1）人员培训方案（至少包含培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式、各类物业专题培训、培训结果反馈等），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；（2分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0
23.2	技术	（2）考核方案（至少包含考核组织管理、制度建设、实施计划、考核组织实施及各工种考核办法等内容），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）（2分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0
24	商务	体系认证：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系认证证书、物业服务认证证书，每项得1分，最高得5分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 查询截图。）	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0
25	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保安、保洁、绿化、工程维修服务）每个案例得0.5分，最多得1分；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。（提供物业合同复印件及相应合同年度任意1个月发票和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	0.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	60.0	71.5	89.0	57.0	75.0	58.5	76.5	61.5	78.5

专家（签名）：



技术商务资信评分明细表

11	技术	消防设施巡查和维护方案。①消防设施设备日常巡查维护；②定期对消防设施保养（包括消防、监控主机及各弱电设备）；③定期对消防设施检修（包括室外及各楼层的消防栓；消防泵、恒压泵、控制柜、联动柜；各楼层的感烟探测器等）；④消防报警系统；消防联动系统；疏散指示标志；应急电源的主、备电情况等）。④每年结合全国消防日组织一次杭州农业大楼全体入驻人员参与的消防安全综合演练。方案完整，合理。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0
12	技术	设备机房标准化管理及其他设施维护方案：方案包括①设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）等设备机房的标准化；②热水器、洗衣机等其他设施维护、维修服务；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0
13	技术	重大活动保障方案。根据采购人需要提供重大活动的服务保障，方案包括活动及场地布置，活动过程服务、活动清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	4.0
14	技术	其他配套服务：协助做好培训、会议期间的综合性配套服务方案。根据采购人需要提供培训、会议期间的配套服务保障，方案包括人员引导、茶水、保洁，场地布置，培训会议过程服务及清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0
15	技术	突发事件应急响应服务方案：①按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷、抗震等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；②对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得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	3.0	1.5	1.5
16	技术	根据采购人公共卫生突发事件封闭管理需求，合理编制人员排班及作休制度，确保工作人员队伍稳定、每批次人数合理，确保物业服务工作正常开展。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不满足不得分）	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
17	技术	在投标文件中提供投标方为物业服务团队所有人员缴纳社保证明材料情况。全部符合得4分；部分符合得1分；不符合得0分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	项目经理：投标截止时间内①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上项目经理相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
19	技术	保安主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保安主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
20	技术	保洁主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保洁主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作内容及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

技术商务资信评分明细表

21	技术	其他人员： 提供投标截止时间内： 1、工程人员：年龄55周岁（含）以内（提供身份证复印件），1名高配工和电工维修人员具有2年及以上同岗位工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 2、消控员：年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），具有2年及以上消控工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 3、保安员：鼓励安排年龄50周岁（含）以下，但不得超过年龄55周岁（含）。【全部安排50周岁（含）以下得2分，安排50周岁（不含）以上且不满55周岁的每人扣0.2分，直至2分扣完为止。安排的保安员中有55周岁（含）以上的，本项不得分】。 注：以上所有人员需提供相关身份证复印件、工作经验证明材料。	0-6	0.0	0.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0	2.0	4.0
22	技术	采购需求中的人员配置数量为采购人的最低配置要求，在此基础上，投标人每增加1人得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
23.1	技术	（1）人员培训方案（至少包含培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式、各类物业专题培训、培训结果反馈等），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；（2分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
23.2	技术	（2）考核方案（至少包含考核组织管理、制度建设、实施计划、考核组织实施及各工种考核办法等内容），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）（2分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0
24	商务	体系认证：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系认证证书、物业服务认证证书，每项得1分，最高得5分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 查询截图。）	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0
25	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保安、保洁、绿化、工程维修服务）每个案例得0.5分，最多得1分；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。（提供物业合同复印件及相应合同年度任意1个月发票和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	0.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	67.5	82.0	89.0	64.5	86.0	66.5	82.0	67.0	86.5

专家（签名）：



技术商务资信评分明细表

11	技术	消防设施巡查和维护方案。①消防设施设备日常巡查维护；②定期对消防设施保养（包括消防、监控主机及各弱电设备）；③定期对消防设施检修（包括室外及各楼层的消防栓；消防泵、恒压泵、控制柜、联动柜；各楼层的感烟探测器等）；④消防报警系统；消防联动系统；疏散指示标志；应急电源的主、备电情况等。④每年结合全国消防日组织一次杭州农业大楼全体入驻人员参与的消防安全综合演练。方案完整，合理。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	设备机房标准化管理及其他设施维护方案：方案包括①设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）等设备机房的标准化；②热水器、洗衣机等其他设施维护、维修服务；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	重大活动保障方案。根据采购人需要提供重大活动的服务保障，方案包括活动及场地布置，活动过程服务、活动清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0
14	技术	其他配套服务：协助做好培训、会议期间的综合性配套服务方案。根据采购人需要提供培训、会议期间的配套服务保障，方案包括人员引导、茶水、保洁，场地布置，培训会议过程服务及清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	4.0	2.0	4.0
15	技术	突发事件应急响应服务方案：①按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷、抗震等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；②对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得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
16	技术	根据采购人公共卫生突发事件封闭管理需求，合理编制人员排班及作休制度，确保工作人员队伍稳定、每批次人数合理，确保物业服务工作正常开展。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不满足不得分）	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
17	技术	在投标文件中提供投标方为物业服务团队所有人员缴纳社保证明材料情况。全部符合得4分；部分符合得1分；不符合得0分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	项目经理：投标截止时间内①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上项目经理相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
19	技术	保安主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保安主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
20	技术	保洁主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保洁主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作内容及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

技术商务资信评分明细表

21	技术	其他人员： 提供投标截止时间内： 1、工程人员：年龄55周岁（含）以内（提供身份证复印件），1名高配工和电工维修人员具有2年及以上同岗位工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 2、消控员：年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），具有2年及以上消控工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 3、保安员：鼓励安排年龄50周岁（含）以下，但不得超过年龄55周岁（含）。【全部安排50周岁（含）以下得2分，安排50周岁（不含）以上且不满55周岁的每人扣0.2分，直至2分扣完为止。安排的保安员中有55周岁（含）以上的，本项不得分】。 注：以上所有人员需提供相关身份证复印件、工作经验证明材料。	0-6	0.0	0.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0	2.0	4.0
22	技术	采购需求中的人员配置数量为采购人的最低配置要求，在此基础上，投标人每增加1人得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
23.1	技术	（1）人员培训方案（至少包含培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式、各类物业专题培训、培训结果反馈等），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；（2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
23.2	技术	（2）考核方案（至少包含考核组织管理、制度建设、实施计划、考核组织实施及各工种考核办法等内容），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）（2分）。	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
24	商务	体系认证：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系认证证书、物业服务认证证书，每项得1分，最高得5分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 查询截图。）	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0
25	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保安、保洁、绿化、工程维修服务）每个案例得0.5分，最多得1分；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。（提供物业合同复印件及相应合同年度任意1个月发票和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	0.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	54.5	65.0	73.5	57.0	62.5	55.5	65.5	58.5	65.5

专家（签名）：



技术商务资信评分明细表

11	技术	消防设施巡查和维护方案。①消防设施设备日常巡查维护；②定期对消防设施保养（包括消防、监控主机及各弱电设备）；③定期对消防设施检修（包括室外及各楼层的消防栓；消防泵、恒压泵、控制柜、联动柜；各楼层的感烟探测器等）；④消防报警系统；消防联动系统；疏散指示标志；应急电源的主、备电情况等）。④每年结合全国消防日组织一次杭州农业大楼全体入驻人员参与的消防安全综合演练。方案完整，合理。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0
12	技术	设备机房标准化管理及其他设施维护方案：方案包括①设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）等设备机房的标准化；②热水器、洗衣机等其他设施维护、维修服务；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0
13	技术	重大活动保障方案。根据采购人需要提供重大活动的服务保障，方案包括活动及场地布置，活动过程服务、活动清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	4.0	4.0	4.0
14	技术	其他配套服务：协助做好培训、会议期间的综合性配套服务方案。根据采购人需要提供培训、会议期间的配套服务保障，方案包括人员引导、茶水、保洁，场地布置，培训会议过程服务及清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
15	技术	突发事件应急响应服务方案：①按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷、防震等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；②对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得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
16	技术	根据采购人公共卫生突发事件封闭管理需求，合理编制人员排班及作休制度，确保工作人员队伍稳定、每批次人数合理，确保物业服务工作正常开展。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不满足不得分）	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
17	技术	在投标文件中提供投标方为物业服务团队所有人员缴纳社保证明材料情况。全部符合得4分；部分符合得1分；不符合得0分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	项目经理：投标截止时间内①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上项目经理相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
19	技术	保安主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保安主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
20	技术	保洁主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保洁主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作内容及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

技术商务资信评分明细表

21	技术	其他人员： 提供投标截止时间内： 1、工程人员：年龄55周岁（含）以内（提供身份证复印件），1名高配工和电工维修人员具有2年及以上同岗位工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 2、消控员：年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），具有2年及以上消控工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 3、保安员：鼓励安排年龄50周岁（含）以下，但不得超过年龄55周岁（含）。【全部安排50周岁（含）以下得2分，安排50周岁（不含）以上且不满55周岁的每人扣0.2分，直至2分扣完为止。安排的保安员中有55周岁（含）以上的，本项不得分】。 注：以上所有人员需提供相关身份证复印件、工作经验证明材料。	0-6	0.0	0.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0	2.0	4.0
22	技术	采购需求中的人员配置数量为采购人的最低配置要求，在此基础上，投标人每增加1人得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
23.1	技术	（1）人员培训方案（至少包含培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式、各类物业专题培训、培训结果反馈等），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；（2分）。	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	2.0
23.2	技术	（2）考核方案（至少包含考核组织管理、制度建设、实施计划、考核组织实施及各工种考核办法等内容），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）（2分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
24	商务	体系认证：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系认证证书、物业服务认证证书，每项得1分，最高得5分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 查询截图。）	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0
25	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保安、保洁、绿化、工程维修服务）每个案例得0.5分，最多得1分；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。（提供物业合同复印件及相应合同年度任意1个月发票和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	0.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	64.0	79.5	88.5	68.5	86.0	71.0	78.0	73.5	85.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（王昱恺）

项目名称：杭州农业大楼2025年物业服务采购项目（HZZFCG-2024-213）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州铭洁物业管理有限公司	杭州万象物业管理有限公司 （联合）	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州一缘餐饮管理有限公司	杭州海华物业管理有限公司	杭州凯顺物业管理有限公司	杭州军绿物业管理有限公司	杭州钱江新城物业管理有限公司	浙江凯雅物业管理有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，并提出有针对性的，切实可行的保障方案；制订保密性、安全性、文明服务的计划及承诺（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0
2	技术	组织架构、管理流程：针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简洁地列出主要管理流程，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（完全符合得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
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度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、公众制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
4	技术	针对本项目重难点解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。（包括但不限于：针对性管理方案、人员进出管控方案、外来人员登记和引导方案等）重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，措施得当，切实现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	安保消防方案：①外来人员进出登记和外卖快递管理；②车辆管理；③巡逻、安全检查、④消防室监控室(两个)管理；⑤针对本项目特点的应急演练方案，方案完整，合理，完全符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：①室内外公共区域日常保洁综合服务方案；②垃圾分类及清运方案；③除四害及环境消杀工作；④污水清理方案、外立面清洗方案等。方案完整，合理，完全符合得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	1.5	1.5	3.0	1.5
7	技术	绿化养护与室内绿植租摆服务方案。①物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理；②室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护；（完全符合得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	1.5	1.5	1.5
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供①房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；②对给排水运行维护方案；③供电设备管理维护方案；（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：①滤网清洗②定期检查保养维修。方案完整，合理，完全符合得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	3.0
10	技术	电梯维保服务方案：①日常维护②定期年检③临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（完全符合得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	1.5	1.5	1.5	1.5

技术商务资信评分明细表

11	技术	消防设施巡查和维护方案。①消防设施设备日常巡查维护；②定期对消防设施保养（包括消防、监控主机及各弱电设备）；③定期对消防设施检修（包括室外及各楼层的消防栓；消防泵、恒压泵、控制柜、联动柜；各楼层的感烟探测器等）；④消防报警系统；消防联动系统；疏散指示标志；应急电源的主、备电情况等）。④每年结合全国消防日组织一次杭州农业大楼全体入驻人员参与的消防安全综合演练。方案完整，合理。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0	0.0	2.0	2.0	2.0
12	技术	设备机房标准化管理及其他设施维护方案：方案包括①设备机房、电梯机房、水泵房（生活、消防等）等设备机房的标准化；②热水器、洗衣机等其他设施维护、维修服务；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	技术	重大活动保障方案。根据采购人需要提供重大活动的服务保障，方案包括活动及场地布置，活动过程服务、活动清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
14	技术	其他配套服务：协助做好培训、会议期间的综合性配套服务方案。根据采购人需要提供培训、会议期间的配套服务保障，方案包括人员引导、茶水、保洁，场地布置，培训会议过程服务及清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-4	2.0	4.0	2.0	0.0	2.0	2.0	4.0	2.0	2.0
15	技术	突发事件应急响应服务方案：①按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷、抗震等灾害性天气）时的应急预案及相应的措施；②对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得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
16	技术	根据采购人公共卫生突发事件封闭管理需求，合理编制人员排班及作休制度，确保工作人员队伍稳定、每批次人数合理，确保物业服务工作正常开展。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不满足不得分）	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
17	技术	在投标文件中提供投标方为物业服务团队所有人员缴纳社保证明材料情况。全部符合得4分；部分符合得1分；不符合得0分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
18	技术	项目经理：投标截止时间内①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上项目经理相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
19	技术	保安主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保安主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
20	技术	保洁主管：投标截止时间内①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件），得2分；②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图），得1分；③具备两年及以上保洁主管相关工作经验（提供劳动合同、岗位任命材料或其他可以证明工作内容及工作时间经验的材料），得2分。共5分。 注：须提供相关证明材料，否则不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

技术商务资信评分明细表

21	技术	其他人员： 提供投标截止时间内： 1、工程人员：年龄55周岁（含）以内（提供身份证复印件），1名高配工和电工维修人员具有2年及以上同岗位工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 2、消控员：年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件），具有2年及以上消控工作经验（提供劳动合同、业主证明或其他可以证明工作岗位及工作时间经验的材料）（符合得2分，不符合不得分）。 3、保安员：鼓励安排年龄50周岁（含）以下，但不得超过年龄55周岁（含）。【全部安排50周岁（含）以下得2分，安排50周岁（不含）以上且不满55周岁的每人扣0.2分，直至2分扣完为止。安排的保安员中有55周岁（含）以上的，本项不得分】。 注：以上所有人员需提供相关身份证复印件、工作经验证明材料。	0-6	0.0	0.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0	2.0	4.0
22	技术	采购需求中的人员配置数量为采购人的最低配置要求，在此基础上，投标人每增加1人得1分，最高得3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
23.1	技术	（1）人员培训方案（至少包含培训内容、培训时间、培训地点、培训者、培训对象、培训方式、各类物业专题培训、培训结果反馈等），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）；（2分）。	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0	1.0	2.0	2.0	1.0
23.2	技术	（2）考核方案（至少包含考核组织管理、制度建设、实施计划、考核组织实施及各工种考核办法等内容），方案完整，合理，有针对性，视为符合要求。（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）（2分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0
24	商务	体系认证：投标人具有有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系认证证书、物业服务认证证书，每项得1分，最高得5分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 查询截图。）	0-5	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0
25	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保安、保洁、绿化、工程维修服务）每个案例得0.5分，最多得1分；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。（提供物业合同复印件及相应合同年度任意1个月发票和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	0.0	1.0	1.0	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	63.5	73.5	68.5	55.0	62.5	54.0	59.5	62.0	63.0

专家（签名）：