

## 技术商务资信评分明细（丁梅）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福尔敦酒店业服务有限公司	杭州友安物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城市服务有限公司	浙江三元物服有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州中物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8	7	8.5	7	6	8.5	8	6.5	8.5	8
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6	7.5	6	5.5	8	5.5	5.5	8	7
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6	7.5	6	6	7.5	6	6	7.5	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5.5	5	7	5	6	7	5.5	5	7	6
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符	0-6	4	4	4.5	4	4	5	4.5	4	5	5

		合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用,进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备,未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动;办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂,五金配件完好,门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换,不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂,墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺,吊顶无污(水)渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通;雨前及时巡查,排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂,隔热板有断裂、缺损的,屋面、墙面有渗漏的,应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务,一般维修任务确保不超过24小时,确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年,房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大,要充分考虑到房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分,部分符合得0.5分,不符合不得分。共7分。</p>	0-7	5	5	6	4	4.5	6	5	5	6	5.5	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修保养时,进行必要的协调和管理。全部符合得4分,部分符合得2分,不符合不得分。</p>	0-4	2	2	4	2	2	4	2	2	4	2	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室(包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室,详见楼层平面图),接待倒水等接待及勤杂服务,主要会议室的音控和视频管理;</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议(教学保障)接待员,</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务,包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分,部分符合得1分,不符合不得分。共8分。</p>	0-8	5	5	6	3	5	7	6	6	7	6	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名,共4人(6.5分):</p> <p>●项目部主任需是中标人a.中层正职(或相当于)以上; b.年龄在45周岁以下; c.具有大专及以上学历; d.三周年以上物业管理项目负责人经历; e.取得工程师(建筑工程)或物业管理师职业资格(符合一项得0.5分,不符合不得分,共2.5分)(注:须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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;提供相关证明材料,原件备查;否则不得分。)</p> <p>●项目部副主任需有a.大专及以上学历; b.年龄在45周岁以下; c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历; d.持设施设备管理相关证书,主要负责设施设备正常运行相关工作,符合一项得0.5分,不符合不得分,共2分。</p> <p>●文员需有a.大专及以上学历; b.有人事管理经验; c.年龄在35周岁以下,每符合1人得1分,不符合不得分,共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人(3分):高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工</p>												

10	技术	<p>作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程经理管理经验，符合得1分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以下具有低压电工作业证书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书，并具有类似办公大楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级；具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书，符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参考），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

12	商务 资信	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得<b>0.25</b>分，最高得<b>1</b>分。</p> <p>【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。</p>	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1
合计			0-90	66.75	66.5	79	62	61	80.5	69.5	64	80.5	75

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（丁梅）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	桂生服务集团股份有限公司	深圳市金地物业管理有限公司、浙江新安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙江新物集团有限公司	杭州钱新物业管理有限公司	科融（杭州）业务服务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	5.5	5	8	6	7.5	8	8	8	6.5	5	
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	2	2	3	2	3	3	3	3	2	2	
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6.5	5	7	5	7.5	8	7	8	6	5	
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	4.5	7.5	6	7.5	7.5	6	7.5	6	4.5	
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5.5	4.5	6	5	5.5	5.5	6	7	6	5	
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	3.5	3.5	5	4	5	5	5	5	5	4	

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	5	4.5	6	4.5	5	5	5.5	6	5.5	4.5	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	2	2	2	2	2	2	2	4	2	2	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	5	5	7	4	6	5	6	7	6	4	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1	1
合计			0-90	61	51	76	54.5	72.75	73.5	73.5	80.5	67	54.5	

专家（签名）：



## 技术商务资信评分明细（丁梅）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8.5	5
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	2
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7	5
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	4.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	6	5
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	4	4
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	5	4
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	2	2
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	6	5
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程管理经验，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参 考），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

	资信 人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	74	55.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（葛列强）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店服务有限公司	杭州安业物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城市服务有限公司	浙江三物服务有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	9	9	10	8	9.5	9	10	10	10	10
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	9	9	9	9	9	9	9	8	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	9	9	9	9	9	9	7.5	9	9
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行											

6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	6	7	7	6	7	7	7	7	6.5	6.5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人专业学历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											

10	技术	<p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	83.75	87.5	90	84	84.5	88.5	89	84.5	87	89.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（葛列强）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	桂生服务集团股份有限公司	圳金地物业管理、江合保安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙浙新物集有限公司	杭钱新城物业管理有限公司	州江新物管有限公司	科融（杭州）业务服务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	9	10	10	10	6	5	10	10	8	8	8	8
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8.5	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	9	9	9	9	7.5	9	9	7.5	7.5	7.5	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6



		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	6	7	7	7	7	6	7	7	7	6.5	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1	1
合计			0-90	81.5	80	88.5	80	83.75	82	90	90	83.5	77.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（葛列强）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	10	10
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	8	8
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	6	6
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	6.5	7
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	8	8
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参考 ），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

资信	人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	89.5	82.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（王遂升）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店业服务有限公司	杭州安业物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城服有限公司	浙江三物服务有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全物服有限公司	德盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8	6	9	7	8	7	7	7.5	7	8	
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	5.5	8	6.5	8	6	7	5	7.5	8	
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6	7.5	6	7.5	6	6	6	7.5	9	
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	6.5	5	7.5	6.5	6	6.5	6	6	7	7.5	
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行												

6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	5	5	5.5	4	5.5	4.5	5	5.5	4	5.5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	5	6	7	6	4.5	4.5	5	5.5	5	6.5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	7	6	8	6	6	5	6	6	5	8
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											



10	<p>技术</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	<p>商务信</p> <p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	75.25	71	85.5	72	73.5	72	74	70.5	75.5	85.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（王達升）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	深圳市金地物业管理有限公司、浙江新安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙江新物集团有限公司	杭州钱新物业管理有限公司	科融（杭州）物业服务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	7.5	8	7	6.5	7	7	7.5	7	8	7
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6.5	6	6	6	6.5	6.5	6.5	5	7.5
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	7.5	6	6	6	6	6	6	6	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	6.5	6.5	6	5	6	6	5.5	6	6	6
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	5	4.5	4	4	5	4	4.5	5	4	3

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	5	4.5	6	6	5.5	5	5	6	5	3.5	
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	5	5	6	6	5	6	6	6	6	5	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)											
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1
合计			0-90	72	65.5	73.5	63.5	72.25	73	74	75.5	70	66

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（王遂升）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	7.5	7
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	5.5	6
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5.5	6
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	3.5	3
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	4.5	4
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	6	5
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。 ②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。 ③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。 ④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。 ⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分 ⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。 ⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分） ⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分） ⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参考 ），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0



资信	人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	71.5	64

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（洪满千）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店业服务有限公司	杭州安业物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城服有限公司	浙江三元物服有限公司	杭州尚业物服集团有限公司	上海明物管有限公司	德盛物服有限公司	信全物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8	10	10	7	7	9	9	9	10	9	
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7	8.5	8.5	8	6	9	8	8	8.5	8	
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	9	9	7.5	6	9	9	7.5	9	7.5	
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	6	8	8	6	8	8	8	8	8	7	
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行												

6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	4	6	6	5	4	6	6	6	6	6
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	5	7	7	5.5	5.5	7	7	7	7	7
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4	4	2	2	4	4	4	4	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	6	8	8	6	6	8	8	8	8	8
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人专业学历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											

10	技术	<p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	71.25	88	89.5	72	67.5	88.5	87	82.5	89	85.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（洪满千）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	圳金地物业管理股份有限公司、江合保安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙江新物集有限公司	杭钱新城物业管理有限公司	科融（杭州）业务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8	8	10	8	10	8	9	10	9	9
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	3	4	2	4	4	4	4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8	7	8.5	8	8.5	8	8	8	8	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	7.5	9	7.5	9	7.5	7.5	9	7.5	9
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	7	8	8	5	8	8	8	8	8	8
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	6	5	6	4	6	6	6	6	6	6

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	6	7	7	5	7	7	7	7	6	7	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	7	6	8	4	8	7	8	8	8	8	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5



		可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1	1
合计			0-90	76.5	70.5	89	61.5	88.25	84	86.5	89	82.5	82.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（洪满千）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	10	8
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8.5	8
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	8	8
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	6	6
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	7	6
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	8	6
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程管理经验，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参 考），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

资信	人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	89.5	76.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（朱陈珏）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店业服务有限公司	杭州友安物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城服有限公司	浙江三物服务有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全物服有限公司	德盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	6	7	9.5	7.5	7	6	8	9.5	6	9.5	
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	5	6.5	8.5	6	6	4	7.5	8	6	8	
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	7.5	7.5	6	6	4.5	4.5	7.5	6	7.5	
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5	4	7	6.5	6	5	7	7	5	7.5	
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行												

6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	5	3	5	4	4	4	4	5	3	5.5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	5	5	6.5	6	5	4.5	5	6	4	6.5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	2	2	4	2	2	4	2	4	2	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	5	6	7	6	5	5	5	7	4	7
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											

10	<p>技术</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	<p>商务信</p> <p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	64.25	67.5	83	69	64	63.5	70	78	62.5	83.5	

专家（签名）：



## 技术商务资信评分明细（朱陈珏）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	深圳市金地物业管理有限公司、浙江新安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙江新物集有限公司	杭州钱新物业管理有限公司	科融（杭州）业务服务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	7	8	6	6	7	7	7	6	8	7
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	2	3	3	2	3	3	3	2	3	3
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	5	7.5	7	6.5	5	6	6	6	6	6
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	7.5	7.5	7.5	6	7.5	6	7.5	7.5	6
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5	7.5	6	7	6	6	6	6.5	7	6
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	4	5	4	5	4.5	5	5	5	5	5

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	6	6	5	5	6	5	5	5	5	6	
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	7	6	5	6	5	5	5	5	6	5	4
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)											
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1
合计			0-90	66	67.5	70	63	68.25	71	70	71	70.5	63.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（朱陈珏）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	6	5
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	2	3
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	5
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5	6.5
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	4	5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	5	5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	2	2
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	7	7
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。 ②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。 ③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。 ④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。 ⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分 ⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。 ⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分） ⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分） ⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参考 ），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

	资信 人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	68	63.5

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（方洁）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店业服务有限公司	杭州友安物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城服有限公司	浙江三物服有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	7	8	10	8.5	8	8.5	8.5	9	9.5	9.5
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	5.5	7	8	8	7.5	7.5	7.5	7	8.5	8.5
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6	9	7.5	6	7.5	7.5	7.5	9	9
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5.5	6	7.5	7	6.5	7	7	7	7.5	7.5
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行											



6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	4	4.5	5	5	4.5	5	5	5	5.5	5.5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	4	5.5	6	5.5	5.5	6	6	6	6.5	6
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	2	2	4	4	2	4	4	4	4	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	6	6	8	8	6	6	6	6	8	8
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人专业学历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											

10	技术 <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	商务信 <p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	64.25	71.5	85.5	78.5	69	79	78.5	75.5	86	86	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（方洁）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理股份有限公司	碧园活务集团股份有限公司	深圳市金地物业管理有限公司、浙江新安服务有限公司（联合体）	金物服集团有限公司	浙江新物集有限公司	杭州钱新物业管理有限公司	科融（杭州）业务服务有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	9	7.5	9	7	8	8	7	10	8.5	10
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	3	3	2	3	3	1	4	3	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8	7	8	7	7	7	7	9	8	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	6	9	6	7.5	7.5	6	9	7.5	9
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	7	6	7	5	6.5	6	5	7	7.5	8
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	5	5	5.5	4.5	5	5.5	4.5	5.5	5.5	6

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	4	5	5	5	5	5	3	6	6	7	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	4	2	4	2	4	4	2	4	4	4	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	6	4	6	6	6	6	2	8	6	6	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</li> <li>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</li> <li>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</li> </ul> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												

10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)																	
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 <b>【</b> 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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理 <b>】</b> ；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
合计			0-90	73.5	60.5	81	60.5	75.75	76.5	62.5	87.5	78	81.5						

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（方洁）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川物业服务公司	深圳市莱蒙物业公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	9.5	7
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	3	2
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8.5	7.5
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	6
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	7.5	6.5
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	5.5	5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	6.5	5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	2
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			



9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	8	6
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程管理经验，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参 考），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

资信	人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	85	66

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（尤冬萍）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	宁波福敦酒店业服务有限公司	杭州友安物业管理有限公司	绿城物业服务集团有限公司	浙江盛元城服有限公司	浙江三物服务有限公司	杭州尚品物服集团有限公司	上海明物管有限公司	信全盛物服有限公司	浙江耀物管有限公司、杭州物管服务有限公司（联合体）	浙江新物管有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设施设备资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	8	8.5	9.5	8	7.5	8.5	8	7	9	10
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6.5	7	9	6.5	7	8	7.5	7	8	9
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	7.5	7.5	9	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	9
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	6.5	7	7	6	6	7	6.5	6	7.5	7.5
		管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行											

6	技术	维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	5	5	5	4.5	5	5.5	5	4.5	5	5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	6.5	6	6.5	5	5	6	5.5	5	6	6.5
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9	技术	会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理； ②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员， ③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。 ④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。 每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。	0-8	6	6	7	6	5	7	6	5	6	7
		①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。											

10	<p>技术</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	17	18	19	17	14	18.5	18	15.5	18.5	19
11	<p>商务信</p> <p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(提供证书原件扫描件,全国认证认可信息公共服务平台</p>	0-5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

		<a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25分，最高得1分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	0.25	0.5	1	0	1	1	1	0.5	1	1	
合计			0-90	76.25	78.5	86	72.5	71	82	78	70	81.5	87	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（尤冬萍）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	保利物业服务股份有限公司	杭州锦辉物业管理公司	浙江开元物业管理股份有限公司	中能物业管理公司	碧园活务集团股份有限公司	桂生服务集团股份有限公司	深圳市金地物业管理公司、浙江新安服务有限公司（联合体）	金物服务集团有限公司	浙江新物集团有限公司	杭州钱新物集团有限公司	科融（杭州）物服有限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	7.5	7	9	7	8	9	9	9.5	7.5	7	
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	2	4	3	2	4	4	4	4	3	
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	5	8	6	7	7.5	8.5	8.5	6.5	6	
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	6	6	9	6	7.5	7.5	9	9	7.5	6	
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	5.5	5	7	5	6.5	6.5	7	7	6	5	
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维	0-6	4.5	4	5	4	5	5.5	5	5	5	4	

		护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。												
7	技术	<p>房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。</p> <p>①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。</p> <p>②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。</p> <p>③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。</p> <p>④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。</p> <p>⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。</p> <p>⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。</p> <p>⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。</p> <p>每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。</p>	0-7	4.5	4	6	4.5	5.5	6.5	6.5	7	6	5	
8	技术	<p>供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。</p>	0-4	2	2	4	2	4	4	4	4	4	2	
9	技术	<p>会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。</p> <p>①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；</p> <p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	6	6	7	5	6	7	7	7	7	6	
		<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）：</p> <p>●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以下；c.具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分，共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录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；提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。）</p> <p>●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以下；c.两周年以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。</p> <p>●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以下，每符合1人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上</p>												



10	技术	<p>文化,持相关岗位上岗资质证书,有2年以上相关工作经验,专业对口,年龄符合国家要求,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,能适应三班制运转,承诺满足得1分,不承诺不得分。工程主管:工程主管截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有大专及以上学历、具有特种作业操作证(低压电工作业、高压电工作业)、具有其它特种设备证书(电梯安全管理或锅炉),并具有类似办公大楼工程经理管理经验,符合得1分,不符合不得分。信息系统运行管理人员:45周岁以下具有低压电工作业证书,并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验,符合得1分,不符合不得分。</p> <p>③保洁员21人(1.5分):室内保洁员,女性,室外保洁员,男女不限,年龄符合国家要求;相貌端庄,作风正派,动作麻利;具有1年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%;爱岗敬业,服从管理,有吃苦耐劳精神,责任心强,承诺满足得1分,不满足不得分。保洁主管:包括高配点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁(含)以下,具有大专及以上学历,取得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程经理证书,并具有类似办公大楼物业保洁主管经验,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人(1.5分):年龄符合国家要求,专业技能熟练,爱岗敬业,有吃苦耐劳精神,责任心强,保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定的养护工作,(忙时需增加养护作业人员);每月另派园艺师驻场指导作业人员的工作不少于2次。承诺满足得1分,不满足不得分。绿化主管:截止投标截止时间年龄50周岁(含)以下,具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级;具有类似办公大楼物业绿化主管经验;符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人(1.5分):高中毕业及以上文化,女性,45周岁以下,品貌端庄,有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分,不满足不得分。客服主管:截止投标截止时间年龄40周岁(含)以下,具有本科及以上学历、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证,并具有类似办公大楼物业客服主管经验,符合得0.5分,不符合不得分</p> <p>⑥保安32人(2分):高中毕业及以上文化,男性,年龄符合国家要求(其中保安队长40周岁以下),须定向招聘、定向培训,采购人全程参与、考核,人员的聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分,不满足不得分,总计1分。保安队长:年龄在40周岁以内,具有大专及以上学历,取得二级及以上保安员证书,符合得0.5分,不符合不得分;优秀退役军人,提供立功或优秀士兵证书,符合得0.5分,不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用,方能正式上岗,采购人有权要求中标人更换不合格人员。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证,无重大疾病史和传染病史;根据规定在合适岗位安排残疾(含生理缺陷)人员从事合适工作。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责;由各投标人在投标文件中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数(上述配置人数仅供参考),但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分,不满足不得分。(1分)</p>	0-19	14	11.5	18.5	10	18.5	18.5	19	19	16	12.5
11	商务信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况(每提供1个得1分,最高得5分),提供扫描件。(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></p>	0-5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	5

		可查。)												
12	商务 资信	截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得 <b>0.25</b> 分，最高得 <b>1</b> 分。 【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合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。	0-1	1	0.5	1	1	0.25	1	1	1	1	1	1
合计			0-90	66	56	83.5	58.5	75.25	82	85	86	75.5	62.5	

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（尤冬萍）

项目名称：中共杭州市委党校物业管理服务项目（HZZFCG-2022-134）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州海川 物业服务 有限公司	深圳市莱 蒙物业有 限公司
1	技术	针对本项目总体要求，提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。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①除“四害”、“白蚁防治”以及下水道的每月清理；②卫生保洁；③保安及消防安全、公共秩序管理；④绿化管理；⑤变配电室、水泵房、中控室等的运行管理；⑥电梯系统的运行及维护措施方案；⑦房屋建筑的日常养护修缮；⑧供水、供电、供气、电信等专业管理；⑨会议、教学保障等接待服务；⑩物业档案资料、各类设备设施资料的保管。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共10分。	0-10	9.5	7
2	技术	①“除四害”和“白蚁防治”实施单位要求服务质量不得低于杭州市“除四害”和“白蚁防治”相关规定及验收标准，并视特殊情况增加次数；②投标人针对本项目建立消杀工作管理制度，根据实际情况开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，对各类病虫害进行预防控制，以物理消杀为主，确保符合环保要求，尽可能减少投放消杀药物。每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共4分。	0-4	4	3
3	技术	①户外部分及其他楼周围附近的清理②室外环境保洁③停车场保洁④内环境保洁⑤走廊、楼梯扶梯、扶栏保洁⑥电梯保洁⑦公共卫生间及茶水间保洁⑧玻璃及不锈钢保洁⑨会议室及会议室家具保洁。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	8.5	6
4	技术	保安、消防、秩序管理情况。校园出入口共计五处，分别为：西边一个正大门，南边二个门，北边二个门。为保证校园内安全和正常生活秩序，对来访人员进行①登记、查验，②做好安全保卫和防火防盗工作，③并做好车辆、道路及环境秩序管理等。每一项符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分。共9分。	0-9	9	7.5
5	技术	根据采购人要求①植物养护标准②树木成活率标准③设施维护标准④卫生标准⑤灌溉、排水、中耕除草、施肥⑥整形修剪⑦防护设施的安排⑧盆花、绿色植物摆放要求。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共8分。	0-8	7.5	6
6	技术	管理方案内容包括①中控室运行管理②给排水设备运行维护③供电设备管理维护④空调系统运行维护⑤锅炉系统运行维护⑥电梯系统的运行及维护。每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共6分。	0-6	5	4.5
7	技术	房屋日常养护修缮是指为保持房屋原有完好等级和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等房屋维护管理工作。 ①确保大楼房屋及设施的完好等级和正常使用。爱护办公楼内设施、设备，未经同意不得对园区的结构、设施等进行改动；办公家具日常零星维修及楼宇内搬抬办公桌椅等。 ②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响。否则应及时修复或更换，不能立即修复的涉及安全性的应采取措施消除安全隐患。 ③粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，吊顶无污（水）渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。 ④屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通；雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。 ⑤发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理。 ⑥及时完成各项零星维修任务，一般维修任务确保不超过24小时，确保维修合格率达到100%。 ⑦因学校大楼投入使用已有十多年，房屋建筑本体和附属建筑物、构筑物的日常维修量较大，要充分考虑房屋建筑维修人员的设置。 每一项符合得1分，部分符合得0.5分，不符合不得分。共7分。	0-7	6.5	6
8	技术	供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。全部符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-4	4	4
		会议接待质量标准和服务标准严格参照国家旅游局颁布的四星级宾馆要求。 ①各类会议室（包括大报告厅、会议室、贵宾接待室、洽谈室，详见楼层平面图），接待倒水等接待及勤杂服务，主要会议室的音控和视频管理；			

9	技术	<p>②主要会议室固定一位楼层会议（教学保障）接待员，</p> <p>③1号楼、3号楼一层大厅配前台接待及引导员。</p> <p>④根据采购人提供的重大会议、庆典、考试、节日、学术教研活动等要求的服 务，包括会场布置、绿化摆放和保养、宣传标语的制作和悬挂、搬运器材、桌椅 等工作。</p> <p>每一项符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分。共8分。</p>	0-8	7	6
10	技术	<p>①项目部设主任1名、副主任1名、文员2名，共4人（6.5分）： ●项目部主任需是中标人a.中层正职（或相当于）以上；b.年龄在45周岁以内；c. 具有大专及以上学历；d.三周年以上物业管理项目负责人经历；e.取得 工程师（建筑工程）或物业管理师职业资格（符合一项得0.5分，不符合不得分， 共2.5分）（注：须提供项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或提供投标 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； 提供相关证明材料，原件备查；否则不得分。） ●项目部副主任需有a.大专及以上学历；b.年龄在45周岁以内；c.两周年 以上物业管理工程部门负责人经历；d.持设施设备管理相关证书，主要负责设施 设备正常运行相关工作，符合一项得0.5分，不符合不得分，共2分。 ●文员需有a.大专及以上学历；b.有人事管理经验；c.年龄在35周岁以内，每符合1 人得1分，不符合不得分，共2分。</p> <p>②工程设备运行维护人员17人（3分）：高中以上文化，持相关岗位上岗资质证 书，有2年以上相关工作经验，专业对口，年龄符合国家要求，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转，承诺满足得1分，不承诺不得分。工程 主管：工程主管截止投标截止时间年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上学历 、具有特种作业操作证（低压电工作业、高压电工作业）、具有其它特种设 备证书（电梯安全管理或锅炉），并具有类似办公大楼工程管理经验，符合得1 分，不符合不得分。信息系统运行管理人员：45周岁以内具有低压电工作业证 书，并有从事信息系统运行管理相关工作三年以上经验，符合得1分，不符合不得 分。</p> <p>③保洁员21人（1.5分）：室内保洁员，女性，室外保洁员，男女不限，年龄符合 国家要求；相貌端庄，作风正派，动作麻利；具有1年以上酒店服务或物业公司专 职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的50%；爱岗敬业，服从管理，有 吃苦耐劳精神，责任心强，承诺满足得1分，不满足不得分。保洁主管：包括高配 点保洁主管截止投标截止时间年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，取 得高级垃圾处理工程师证书或高级垃圾分类工程管理经验，并具有类似办公大 楼物业保洁主管经验，符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>④绿化员6人（1.5分）：年龄符合国家要求，专业技能熟练，爱岗敬业，有吃苦 耐劳精神，责任心强，保证有5名专业养护人员蹲守在本校区进行服务范围内约定 的养护工作，（忙时需增加养护作业人员）；每月另派园艺师驻场指导作业人员 的工作不少于2次。承诺满足得1分，不满足不得分。绿化主管：截止投标截止时 间年龄50周岁（含）以下，具有专科及以上学历、具有园林绿化类工程师高级； 具有类似办公大楼物业绿化主管经验；符合得0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑤会议服务员12人（1.5分）：高中毕业及以上文化，女性，45周岁以下，品貌 端庄，有四星及以上标准会议工作经验或相关培训。承诺满足得1分，不满足不得 分。客服主管：截止投标截止时间年龄40周岁（含）以下，具有本科及以上学历 、取得HeartSaver First Aid CPR AED急救员证书或红十字救护员证，并具有 类似办公大楼物业客服主管经验，符合得0.5分，不符合不得分</p> <p>⑥保安32人（2分）：高中毕业及以上文化，男性，年龄符合国家要求（其中保 安队长40周岁以下），须定向招聘、定向培训，采购人全程参与、考核，人员的 聘用、辞退等需经采购人同意。承诺满足得1分，不满足不得分，总计1分。保安 队长：年龄在40周岁以内，具有大专及以上学历，取得二级及以上保安员证书， 符合得0.5分，不符合不得分；优秀退役军人，提供立功或优秀士兵证书，符合得 0.5分，不符合不得分。</p> <p>⑦各类人员须经过1个月的试用，方能正式上岗，采购人有权要求中标人更换不合 格人员。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p> <p>⑧所有人员均须持有合法有效身份证、健康证，无重大疾病史和传染病史；根据 规定在合适岗位安排残疾（含生理缺陷）人员从事合适工作。承诺满足得1分，不 满足不得分。（1分）</p> <p>⑨各投标人应在投标文件中明确各专业岗位的岗位职责；由各投标人在投标文件 中根据采购人的实际和物业管理的特点明确配置方案人数（上述配置人数仅供参 考），但实际在岗人数不少于88人。承诺满足得1分，不满足不得分。（1分）</p>	0-19	19	15
11	商务 资信	<p>投标人获得的有效的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、能 源管理体系、信息安全管理体系认证证书情况（每提供1个得1分，最高得5 分），提供扫描件。（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>可查。）</p>	0-5	5	4
12	商务	<p>截至投标之日前三年内成功承担过的类似行政事业单位物业服务项目情况（每一 个项目须同时包含以下4项内容：保洁、保安、维修、绿化），根据合同和双方签 字盖章的验收意见证明或服务满意度评价报告。已实施的项目案例（以验收报告 或服务满意度评价报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得0.25 分，最高得1分。【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</p>	0-1	1	0

资信	人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“涉嫌提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；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。			
合计		0-90	86	69

专家（签名）：