

## 技术商务评分明细（专家1）

项目名称：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处钟秀园2025-2026年度物业服务项目（LWJC20250115SY）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市恒邦物业管理有限公司	瑞安市瑞鑫物业服务有限公司	浙江尊雅物业服务有限公司	中森（浙江）建设管理有限公司	浙江云岚物业服务有限公司	浙江友科物业管理有限公司
1	商务	投标人资信： 体系认证： 投标人提供有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、应急预案管理能力评价认证证书，每提供一个证书得1分，最多得4分。 注：证书需要在有效期内。	0-4	0.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
2	商务	投标人近三年同类项目业绩： 2022年1月1日以来承接的（时间以合同签订日期为准）公园或风景区物业管理业绩，每个得1分，最高得1分。 ①项目合同内容中至少包含设备运行维护、保洁、安保、绿化等基本服务内容中的3项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。	0-1	0.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0
3	商务	拟派项目负责人（经理）相关情况： ①拟派项目经理具有大专以上学历得1分，本科及以上学历得2分； ②拟派项目经理具有类似（公园和景区）项目物业管理经验5年及以上的得2分；（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明） ③拟派项目经理出生日期1974年2月11日（含）以后，得1分；拟派项目经理出生日期1979年2月11日（含）以后，得2分。最多得2分。 备注：上述须提供相应证明材料，拟派项目负责人须提供在本单位近三个月的社保证明，否则不得分。	0-6	0.0	6.0	4.0	6.0	6.0	3.0
4	技术	人员配置（除项目经理外）： 按项目服务人员配置情况、年龄结构人员等方面进行打分。方案科学、人员配置非常合理得5分；较合理得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	1.0	4.0	1.0	5.0	4.0	1.0
5	技术	项目管理： 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
6	技术	特点和难点分析： 根据本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	1.0	4.0	3.0	3.0	3.0	4.0
7	技术	质量保证： 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0
8	技术	培训计划： 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	1.0	1.0

技术商务资信评分明细表

9.1	技术	<p>服务方案：                      ①物业管理整体设想及策划：                      投标人须根据采购需求提供对本项目的物业管理整体设想及策划方案，方案应包括：                      项目需求分析及设想，项目现场组织、质量责任监管、监督考核机制等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.2	技术	<p>服务方案：                      ②保洁服务方案：                      投标人须根据采购需求提供对本项目的卫生保洁管理方案，方案应包括：保洁制度、                      室内保洁、室外保洁、卫生消杀、垃圾分类等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.3	技术	<p>服务方案：                      ③会务服务方案：                      投标人须根据采购需求提供对本项目的会议服务管理方案，方案应包括：会务服务标                      准、会务服务流程、重大活动（会议）保障等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.4	技术	<p>服务方案：                      ④绿化服务方案                      投标人须根据采购需求提供对本项目的绿化管理方案，方案应包括：绿化管理制度，                      日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.5	技术	<p>服务方案：                      ⑤设施设备运维、维保管理方案：                      投标人须根据采购需求提供对本项目的设施设备维修方案，方案应包含：维修制度、                      管理办法、保障措施等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9.6	技术	<p>服务方案：                      ⑥秩序维护方案：                      根据采购需求提供对本项目的秩序维护方案，方案应包括：岗位值班值守、安全巡查                      、交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.7	技术	<p>服务方案：                      ⑦特色服务：                      根据投标人提供的定制化的特色服务方案，满足个性化需求，例如：提供暖心服务，举                      办活动等等，提升幸福感；                      方案科学可行的得5分，方案基本完整可行的得4分，方案较一般的得3分，方案与本项目                      要求匹配程度低的得1分，未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	3.0	1.0	4.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

9.8	技术	服务方案： ⑧交接过渡管理服务方案： 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得4分；较强的得3分；一般的得2分；差的得1分，未提供的不得分。	0-4	1.0	3.0	2.0	3.0	3.0	3.0
10	技术	拟投入客耗品： 根据投标人拟投入本项目使用的垃圾袋、卫生纸、玻璃水、清洁剂、清新剂、洗衣粉等客耗品的配置合理性、产品环保性能、品牌等进行打分。投标人对本项目的拟投入客耗品得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	1.0	4.0	1.0	3.0	1.0	3.0
11	技术	有效的改进措施和合理化建议： 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分。建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	1.0	4.0	3.0	3.0	3.0	1.0
12	技术	节能减排及文明建设： 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	1.0	4.0	3.0	3.0
合计			0-90	34.0	72.0	46.0	70.0	56.0	50.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家2）

项目名称：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处钟秀园2025-2026年度物业服务项目（LWJC20250115SY）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市恒邦物业管理有限公司	瑞安市瑞鑫物业服务有限公司	浙江尊雅物业服务有限公司	中森（浙江）建设管理有限公司	浙江云岚物业服务有限公司	浙江友科物业管理有限公司
1	商务	<p>投标人资信： 体系认证： 投标人提供有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、应急预案管理能力评价认证证书，每提供一个证书得1分，最多得4分。 注：证书需要在有效期内。</p>	0-4	0.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
2	商务	<p>投标人近三年同类项目业绩： 2022年1月1日以来承接的（时间以合同签订日期为准）公园或风景区物业管理业绩，每个得1分，最高得1分。 ①项目合同内容中至少包含设备运行维护、保洁、安保、绿化等基本服务内容中的3项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。</p>	0-1	0.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0
3	商务	<p>拟派项目负责人（经理）相关情况： ①拟派项目经理具有大专以上学历得1分，本科及以上学历得2分； ②拟派项目经理具有类似（公园和景区）项目物业管理经验5年及以上的得2分；（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明） ③拟派项目经理出生日期1974年2月11日（含）以后，得1分；拟派项目经理出生日期1979年2月11日（含）以后，得2分。最多得2分。 备注：上述须提供相应证明材料，拟派项目负责人须提供在本单位近三个月的社保证明，否则不得分。</p>	0-6	0.0	6.0	4.0	6.0	6.0	3.0
4	技术	<p>人员配置（除项目经理外）： 按项目服务人员配置情况、年龄结构人员等方面进行打分。方案科学、人员配置非常合理得5分；较合理得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	1.0	5.0	3.0	5.0	4.0	3.0
5	技术	<p>项目管理： 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	5.0	3.0	5.0	4.0	1.0
6	技术	<p>特点和难点分析： 根据本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	5.0	4.0	1.0	4.0	4.0	4.0
7	技术	<p>质量保证： 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	3.0	5.0	3.0	1.0
8	技术	<p>培训计划： 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0

技术商务资信评分明细表

9.1	技术	<p>服务方案： ①物业管理整体设想及策划： 投标人须根据采购需求提供针对本项目的物业管理整体设想及策划方案，方案应包括：项目需求分析及设想，项目现场组织、质量责任监管、监督考核机制等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	4.0	5.0	3.0	3.0
9.2	技术	<p>服务方案： ②保洁服务方案： 投标人须根据采购需求提供针对本项目的卫生保洁管理方案，方案应包括：保洁制度、室内保洁、室外保洁、卫生消杀、垃圾分类等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	5.0	4.0	5.0	3.0	1.0
9.3	技术	<p>服务方案： ③会务服务方案： 投标人须根据采购需求提供针对本项目的会议服务管理方案，方案应包括：会务服务标准、会务服务流程、重大活动（会议）保障等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	5.0	1.0	5.0	4.0	5.0
9.4	技术	<p>服务方案： ④绿化服务方案 投标人须根据采购需求提供针对本项目的绿化管理方案，方案应包括：绿化管理制度，日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	5.0	3.0	5.0	4.0	4.0
9.5	技术	<p>服务方案： ⑤设施设备运维、维保管理方案： 投标人须根据采购需求提供针对本项目的设施设备维修方案，方案应包含：维修制度、管理办法、保障措施等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0
9.6	技术	<p>服务方案： ⑥秩序维护方案： 根据采购需求提供针对本项目的秩序维护方案，方案应包括：岗位值班值守、安全巡查、交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	4.0	5.0	3.0	5.0	4.0	3.0
9.7	技术	<p>服务方案： ⑦特色服务： 根据投标人提供的定制化的特色服务方案，满足个性化需求，例如：提供暖心服务，举办活动等等，提升幸福感； 方案科学可行的得5分，方案基本完整可行的得4分，方案较一般的得3分，方案与本项目要求匹配程度低的得1分，未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	5.0	4.0	5.0	4.0	5.0

技术商务资信评分明细表

9.8	技术	服务方案： ⑧交接过渡管理服务方案： 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得4分；较强的得3分；一般的得2分；差的得1分，未提供的不得分。	0-4	1.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0
10	技术	拟投入客耗品： 根据投标人拟投入本项目使用的垃圾袋、卫生纸、玻璃水、清洁剂、清新剂、洗衣粉等客耗品的配置合理性、产品环保性能、品牌等进行打分。投标人对本项目的拟投入客耗品得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	4.0	5.0	4.0	4.0
11	技术	有效的改进措施和合理化建议： 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分。建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0
12	技术	节能减排及文明建设： 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0
合计			0-90	46.0	85.0	62.0	88.0	72.0	64.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家3）

项目名称：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处钟秀园2025-2026年度物业服务项目（LWJC20250115SY）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市恒邦物业管理有限公司	瑞安市瑞鑫物业服务有限公司	浙江尊雅物业服务有限公司	中森（浙江）建设管理有限公司	浙江云岚物业服务有限公司	浙江友科物业管理有限公司
1	商务	<p>投标人资信： 体系认证： 投标人提供有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康管理体系认证、应急预案管理能力评价认证证书，每提供一个证书得1分，最多得4分。 注：证书需要在有效期内。</p>	0-4	0.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
2	商务	<p>投标人近三年同类项目业绩： 2022年1月1日以来承接的（时间以合同签订日期为准）公园或风景区物业管理业绩，每个得1分，最高得1分。 ①项目合同内容中至少包含设备运行维护、保洁、安保、绿化等基本服务内容中的3项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。</p>	0-1	0.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0
3	商务	<p>拟派项目负责人（经理）相关情况： ①拟派项目经理具有大专以上学历得1分，本科及以上学历得2分； ②拟派项目经理具有类似（公园和景区）项目物业管理经验5年及以上的得2分；（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明） ③拟派项目经理出生日期1974年2月11日（含）以后，得1分；拟派项目经理出生日期1979年2月11日（含）以后，得2分。最多得2分。 备注：上述须提供相应证明材料，拟派项目负责人须提供在本单位近三个月的社保证明，否则不得分。</p>	0-6	0.0	6.0	4.0	6.0	6.0	3.0
4	技术	<p>人员配置（除项目经理外）： 按项目服务人员配置情况、年龄结构人员等方面进行打分。方案科学、人员配置非常合理得5分；较合理得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
5	技术	<p>项目管理： 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	1.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
6	技术	<p>特点和难点分析： 根据本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
7	技术	<p>质量保证： 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0
8	技术	<p>培训计划： 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

9.1	技术	<p>服务方案：                      ①物业管理整体设想及策划：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的物业管理整体设想及策划方案，方案应包括：                      项目需求分析及设想，项目现场组织、质量责任监管、监督考核机制等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.2	技术	<p>服务方案：                      ②保洁服务方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的卫生保洁管理方案，方案应包括：保洁制度、                      室内保洁、室外保洁、卫生消杀、垃圾分类等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.3	技术	<p>服务方案：                      ③会务服务方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的会议服务管理方案，方案应包括：会务服务标准、                      会务服务流程、重大活动（会议）保障等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.4	技术	<p>服务方案：                      ④绿化服务方案                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的绿化管理方案，方案应包括：绿化管理制度，                      日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.5	技术	<p>服务方案：                      ⑤设施设备运维、维保管理方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的设施设备维修方案，方案应包含：维修制度、                      管理办法、保障措施等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.6	技术	<p>服务方案：                      ⑥秩序维护方案：                      根据采购需求提供针对本项目的秩序维护方案，方案应包括：岗位值班值守、安全巡查、                      交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.7	技术	<p>服务方案：                      ⑦特色服务：                      根据投标人提供的定制化的特色服务方案，满足个性化需求，例如：提供暖心服务，举                      办活动等等，提升幸福感；                      方案科学可行的得5分，方案基本完整可行的得4分，方案较一般的得3分，方案与本项目                      要求匹配程度低的得1分，未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	1.0	4.0	4.0	3.0



技术商务资信评分明细表

9.8	技术	服务方案： ⑧交接过渡管理服务方案： 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得4分；较强的得3分；一般的得2分；差的得1分，未提供的不得分。	0-4	2.0	3.0	2.0	3.0	3.0	2.0
10	技术	拟投入客耗品： 根据投标人拟投入本项目使用的垃圾袋、卫生纸、玻璃水、清洁剂、清新剂、洗衣粉等客耗品的配置合理性、产品环保性能、品牌等进行打分。投标人对本项目的拟投入客耗品得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
11	技术	有效的改进措施和合理化建议： 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分。建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
12	技术	节能减排及文明建设： 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
合计			0-90	37.0	70.0	53.0	74.0	73.0	54.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家4）

项目名称：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处钟秀园2025-2026年度物业服务项目（LWJC20250115SY）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市恒邦物业管理有限公司	瑞安市瑞鑫物业服务有限公司	浙江尊雅物业服务有限公司	中森（浙江）建设管理有限公司	浙江云岚物业服务有限公司	浙江友科物业管理有限公司
1	商务	<p>投标人资信： 体系认证： 投标人提供有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、应急预案管理能力评价认证证书，每提供一个证书得1分，最多得4分。 注：证书需要在有效期内。</p>	0-4	0.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
2	商务	<p>投标人近三年同类项目业绩： 2022年1月1日以来承接的（时间以合同签订日期为准）公园或风景区物业管理业绩，每个得1分，最高得1分。 ①项目合同内容中至少包含设备运行维护、保洁、安保、绿化等基本服务内容中的3项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。</p>	0-1	0.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0
3	商务	<p>拟派项目负责人（经理）相关情况： ①拟派项目经理具有大专以上学历得1分，本科及以上学历得2分； ②拟派项目经理具有类似（公园和景区）项目物业管理经验5年及以上的得2分；（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明） ③拟派项目经理出生日期1974年2月11日（含）以后，得1分；拟派项目经理出生日期1979年2月11日（含）以后，得2分。最多得2分。 备注：上述须提供相应证明材料，拟派项目负责人须提供在本单位近三个月的社保证明，否则不得分。</p>	0-6	0.0	6.0	4.0	6.0	6.0	3.0
4	技术	<p>人员配置（除项目经理外）： 按项目服务人员配置情况、年龄结构人员等方面进行打分。方案科学、人员配置非常合理得5分；较合理得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	1.0	4.0	3.0	1.0
5	技术	<p>项目管理： 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
6	技术	<p>特点和难点分析： 根据本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	1.0	4.0	3.0	3.0
7	技术	<p>质量保证： 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
8	技术	<p>培训计划： 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0

技术商务资信评分明细表

9.1	技术	<p>服务方案： ①物业管理整体设想及策划： 投标人须根据采购需求提供对本项目的物业管理整体设想及策划方案，方案应包括：项目需求分析及设想，项目现场组织、质量责任监管、监督考核机制等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	1.0	4.0	3.0	3.0
9.2	技术	<p>服务方案： ②保洁服务方案： 投标人须根据采购需求提供对本项目的卫生保洁管理方案，方案应包括：保洁制度、室内保洁、室外保洁、卫生消杀、垃圾分类等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.3	技术	<p>服务方案： ③会务服务方案： 投标人须根据采购需求提供对本项目的会议服务管理方案，方案应包括：会务服务标准、会务服务流程、重大活动（会议）保障等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.4	技术	<p>服务方案： ④绿化服务方案 投标人须根据采购需求提供对本项目的绿化管理方案，方案应包括：绿化管理制度，日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.5	技术	<p>服务方案： ⑤设施设备运维、维保管理方案： 投标人须根据采购需求提供对本项目的设施设备维修方案，方案应包含：维修制度、管理办法、保障措施等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
9.6	技术	<p>服务方案： ⑥秩序维护方案： 根据采购需求提供对本项目的秩序维护方案，方案应包括：岗位值班值守、安全巡查、交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等，按以下标准进行分档计分： 方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分； 方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分； 方案完善性、合理性、实用性一般的计3分； 方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	4.0	1.0	4.0	3.0	3.0
9.7	技术	<p>服务方案： ⑦特色服务： 根据投标人提供的定制化的特色服务方案，满足个性化需求，例如：提供暖心服务，举办活动等等，提升幸福感； 方案科学可行的得5分，方案基本完整可行的得4分，方案较一般的得3分，方案与本项目要求匹配程度低的得1分，未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	3.0	1.0	4.0	4.0	1.0

技术商务资信评分明细表

9.8	技术	服务方案： ⑧交接过渡管理服务方案： 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得4分；较强的得3分；一般的得2分；差的得1分，未提供的不得分。	0-4	2.0	3.0	2.0	3.0	2.0	2.0
10	技术	拟投入客耗品： 根据投标人拟投入本项目使用的垃圾袋、卫生纸、玻璃水、清洁剂、清新剂、洗衣粉等客耗品的配置合理性、产品环保性能、品牌等进行打分。投标人对本项目的拟投入客耗品得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	5.0	4.0	3.0
11	技术	有效的改进措施和合理化建议： 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分。建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	3.0	4.0	3.0	3.0
12	技术	节能减排及文明建设： 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	4.0	1.0	4.0	3.0	3.0
合计			0-90	33.0	72.0	42.0	75.0	60.0	50.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（专家5）

项目名称：温州市龙湾区人民政府瑶溪街道办事处钟秀园2025-2026年度物业服务项目（LWJC20250115SY）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	温州市恒邦物业管理有限公司	瑞安市瑞鑫物业服务有限公司	浙江尊雅物业服务有限公司	中森（浙江）建设管理有限公司	浙江云岚物业服务有限公司	浙江友科物业管理有限公司
1	商务	<p>投标人资信： 体系认证： 投标人提供有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、应急预案管理能力评价认证证书，每提供一个证书得1分，最多得4分。 注：证书需要在有效期内。</p>	0-4	0.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
2	商务	<p>投标人近三年同类项目业绩： 2022年1月1日以来承接的（时间以合同签订日期为准）公园或风景区物业管理业绩，每个得1分，最高得1分。 ①项目合同内容中至少包含设备运行维护、保洁、安保、绿化等基本服务内容中的3项，否则不得分； ②续签的合同按一份合同认定。</p>	0-1	0.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0
3	商务	<p>拟派项目负责人（经理）相关情况： ①拟派项目经理具有大专以上学历得1分，本科及以上学历得2分； ②拟派项目经理具有类似（公园和景区）项目物业管理经验5年及以上的得2分；（提供业绩合同，如业绩合同不能体现人员信息还需同时提供有相关信息的业主证明） ③拟派项目经理出生日期1974年2月11日（含）以后，得1分；拟派项目经理出生日期1979年2月11日（含）以后，得2分。最多得2分。 备注：上述须提供相应证明材料，拟派项目负责人须提供在本单位近三个月的社保证明，否则不得分。</p>	0-6	0.0	6.0	4.0	6.0	6.0	3.0
4	技术	<p>人员配置（除项目经理外）： 按项目服务人员配置情况、年龄结构人员等方面进行打分。方案科学、人员配置非常合理得5分；较合理得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	4.0	4.0	3.0	4.0	4.0	3.0
5	技术	<p>项目管理： 根据管理服务组织机构设置（附组织机构图）、运作流程（附运作流程图）、激励机制、监督机制、自我约束机制和信息反馈渠道及处理机制、岗位职责等是否科学、合理、高效评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	4.0	3.0
6	技术	<p>特点和难点分析： 根据本项目日常物业服务管理特点和难点进行分析，并提出解决问题的措施。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	1.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
7	技术	<p>质量保证： 根据质量管理保证措施及承诺的合理性、有效性评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
8	技术	<p>培训计划： 根据各岗位培训计划的详细程度及培训方案的系统性、可操作评分。投标人对本项目的项目管理得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。</p>	0-5	4.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0

技术商务资信评分明细表

9.1	技术	<p>服务方案：                      ①物业管理整体设想及策划：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的物业管理整体设想及策划方案，方案应包括：                      项目需求分析及设想，项目现场组织、质量责任监管、监督考核机制等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	4.0	5.0	5.0	3.0
9.2	技术	<p>服务方案：                      ②保洁服务方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的卫生保洁管理方案，方案应包括：保洁制度、                      室内保洁、室外保洁、卫生消杀、垃圾分类等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
9.3	技术	<p>服务方案：                      ③会务服务方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的会议服务管理方案，方案应包括：会务服务标                      准、会务服务流程、重大活动（会议）保障等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	5.0	5.0	3.0
9.4	技术	<p>服务方案：                      ④绿化服务方案                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的绿化管理方案，方案应包括：绿化管理制度，                      日常养护、修剪施肥、病虫害防治、抗旱防风排水等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	3.0
9.5	技术	<p>服务方案：                      ⑤设备设施运维、维保管理方案：                      投标人须根据采购需求提供针对本项目的设施设备维修方案，方案应包含：维修制度、                      管理办法、保障措施等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
9.6	技术	<p>服务方案：                      ⑥秩序维护方案：                      根据采购需求提供针对本项目的秩序维护方案，方案应包括：岗位值班值守、安全巡查                      、交通秩序维护、车辆管理、重大活动秩序维护等，按以下标准进行分档计分：                      方案完善、科学、合理，且实用性、针对性强的计5分；                      方案较完善、科学、合理，实用性较强的计4分；                      方案完善性、合理性、实用性一般的计3分；                      方案欠缺或欠合理或实用性差的计1分。未提供的不得分。</p>	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
9.7	技术	<p>服务方案：                      ⑦特色服务：                      根据投标人提供的定制化的特色服务方案，满足个性化需求，例如：提供暖心服务，举                      办活动等等，提升幸福感；                      方案科学可行的得5分，方案基本完整可行的得4分，方案较一般的得3分，方案与本项目                      要求匹配程度低的得1分，未提供的不得分。</p>	0-5	1.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0

技术商务资信评分明细表

9.8	技术	服务方案： ⑧交接过渡管理服务方案： 与目前在管理的单位的交接过渡管理服务方案流程清晰、内容详尽、合理、规范、具有操作性强的得4分；较强的得3分；一般的得2分；差的得1分，未提供的不得分。	0-4	3.0	3.0	2.0	3.0	4.0	2.0
10	技术	拟投入客耗品： 根据投标人拟投入本项目使用的垃圾袋、卫生纸、玻璃水、清洁剂、清新剂、洗衣粉等客耗品的配置合理性、产品环保性能、品牌等进行打分。投标人对本项目的拟投入客耗品得当、实施性高的得5分；较高的得4分；一般的得3分；差的得1分；不提供不得分。	0-5	5.0	3.0	3.0	5.0	4.0	3.0
11	技术	有效的改进措施和合理化建议： 根据提出有利于本项目的建议、措施的适用性、科学性评分。建议、措施的适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
12	技术	节能减排及文明建设： 节能减排的方案及措施及文明建设的内容（文明建设：如物业的文明服务，节假日协助业主单位做好形象布置等）。内容适用性、科学性强的5分；较强的4分；一般的3分；差的1分；不提供不得分。	0-5	4.0	3.0	3.0	3.0	4.0	3.0
合计			0-90	49.0	59.0	56.0	68.0	76.0	54.0

专家（签名）：