

## 技术商务评分明细（童巧琴）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务有限公司	杭州维港物业服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务有限公司（联合体）	杭州海川物业服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括且不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	3.0	2.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括且不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	3.0	2.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。 要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	3.0	3.0	1.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	3.0	2.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	2.0	1.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	3.0	2.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括但不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	3.0	3.0	3.0	4.0	2.0
合计			0-85	73.0	43.0	72.0	45.0	20.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（胡亚军）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	4.0	3.0	2.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	4.0	4.0	1.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	1.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	4.0	3.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	5.0	4.0	1.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	3.0	1.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	2.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	1.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	4.0	4.0	2.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	5.0	3.0	1.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	4.0	3.0	1.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	4.0	3.0	4.0	2.0	2.0
合计			0-85	80.0	56.0	78.0	49.0	20.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（周振宇）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	1.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	2.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	5.0	1.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	4.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	5.0	4.0	1.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	5.0	5.0	1.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	2.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	3.0	3.0	4.0	3.0	1.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	3.0	3.0	4.0	4.0	1.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	5.0	4.0	2.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	3.0	4.0	5.0	4.0	1.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	2.0	2.0	4.0	2.0	1.0
合计			0-85	69.0	53.0	81.0	57.0	19.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（高华丽）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	3.0	4.0	2.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	5.0	3.0	4.0	2.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	5.0	4.0	2.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	5.0	4.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	3.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	4.0	4.0	1.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	4.0	4.0	1.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	3.0	5.0	3.0	1.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	4.0	4.0	1.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	5.0	5.0	5.0	1.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	4.0	3.0	4.0	2.0	1.0
合计			0-85	80.0	59.0	77.0	56.0	22.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（高强）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	4.0	3.0	1.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	3.0	4.0	2.0	2.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	3.0	3.0	2.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	3.0	3.0	1.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	3.0	3.0	1.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	3.0	3.0	1.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	3.0	3.0	2.0	2.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	3.0	3.0	3.0	2.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	4.0	2.0	3.0	2.0	1.0
合计			0-85	79.0	47.0	64.0	40.0	22.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（沈哲明）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	2.0	4.0	3.0	1.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	5.0	5.0	3.0	0.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	4.0	5.0	4.0	4.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	5.0	5.0	5.0	3.0	4.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	4.0	4.0	3.0	4.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	2.0	5.0	3.0	2.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0	3.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	0.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	0.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	4.0	5.0	4.0	0.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	5.0	5.0	4.0	2.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	0.0
合计			0-85	82.0	60.0	81.0	50.0	23.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（来建平）

项目名称：2024年云上学府小区物业管理项目（QTJC-2024-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江祺元物业服务服务有限公司	杭州维港物业服务服务有限公司	大展城市服务有限公司（杭州）有限公司、杭州磐石物业服务公司（联合体）	杭州海川物业服务服务有限公司	浙江振中物业管理有限公司
1	商务	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，均需提供扫描件，每项得1分，最高得3分。 注：以上证书均需提供扫描件，由评标委员会在全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）查询，不提供或证书无法在上述平台查询确认状态为有效的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	商务	提供自2021年9月1日（以合同签订时间为准）以来的同类项目业绩（不特指安置小区物业），每提供一个证明材料的，1个业绩得0.5分，本项最高1分。注：以上业绩均需提供合同扫描件，不提供的不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5
3	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的整体实施方案。包括但不限于①物业管理服务理念②服务定位③服务目标；④本项目物业管理重点、难点分析；⑤结合服务重点、难点提出针对性解决方案及更优化的建议。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	3.0	4.0	4.0	3.0	2.0
4	技术	完善的组织架构及管理制度。能清晰简练地列出主要管理流程，包括但不限于运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道和处理机制等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	3.0	4.0	4.0	3.0	2.0
5	技术	安保服务方案。包括区域内的正常秩序、安全保卫、监控、消防、交通秩序维护、停车、传达引导等管理工作（持证上岗）。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	2.0
6	技术	卫生保洁方案。包括区域内楼梯、走廊、连廊、天沟、屋面、电梯间、公共卫生间、开水间、大厅等公共区域或部位，以及所管理范围内的各类会议室、接待室、多功能厅等的环境卫生管理；大楼外墙（含玻璃）清洁；大楼外区域道路、地面停车场等公共场地的环境卫生管理；垃圾等废弃物收集和清运。根据实际情况及业主方要求，定期开展环境消杀和“灭四害”工作。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任意一种情形)。	0-5	3.0	4.0	4.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

7	技术	绿化服务方案。包括区域内的绿化及其养护管理（草坪、树木、色块、花坛、花景）等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	2.0
8	技术	会议服务方案。包括区域内的各类会议室、接待室的会务服务，及不限时间的应急会务服务，以及会议室的音控和视频设备操作及管理；提供重大会议、庆典、节日、日常大小会议的劳务服务，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。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	5.0	4.0	5.0	3.0	2.0
9	技术	房屋及设备维护方案。区域内供电设备、给排水设备、电梯设备、空调设备、消防设备、弱电系统、照明设备、会议系统设备等的维修、养护和管理；区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等；区域内共用部位所管理范围内的各类会议室、接待室的设施设备的维修、养护和管理等。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	4.0	2.0
10	技术	物业档案及物业财务管理服务。资料、设施、财务管理等统一专人管理。设备图纸、档案资料管理完善、收集齐全，分类清晰；建立设备台账，登记详细，账物相符。建立相对完善的财务管理制度并予以贯彻落实。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	4.0	4.0	5.0	4.0	2.0
11	技术	延伸服务方案。承接采购人交办的其它工作时符合采购人统一部署。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	2.0	4.0	4.0	3.0	1.0
12	技术	突发事件处理服务方案。包括①各类矛盾纠纷、②消防、③应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气）、④其他突发事件。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	2.0	3.0	4.0	3.0	1.0
13	技术	人员培训方案：包括①各岗位培训计划详细、培训方案。②人员录用与考核标准，奖惩淘汰机制。③各类人员上岗仪表、行为、态度的标准、规范。要求表述内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，5分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-5	2.0	3.0	5.0	3.0	1.0
14.1	技术	拟派本项目的项目经理符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0

技术商务资信评分明细表

14.2	技术	拟派本项目的客服主管符合以下要求： (1) 年龄40周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事物业管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	1.0	2.0	0.0	0.0
14.3	技术	拟派本项目的保安主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（二级）及以上证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事保安管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
14.4	技术	拟派本项目的工程主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 具有市场监督管理部门颁发的特种设备安全管理和作业人员证书； (3) 具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书； (4) 从事工程管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得4分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	0.0
14.5	技术	拟派本项目的环境主管符合以下要求： (1) 年龄45周岁及以下，具有本科及以上学历； (2) 从事保洁管理相关工作经历3年及以上（需提供业主证明）。 每具备一项得1分，最高得2分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-2	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0
14.6	技术	拟派本项目服务团队（不含项目经理、客服主管、保安主管、工程主管、环境主管）： (1) 秩序维护人员（不含消控人员），具有大专及以上学历，同时具有人力资源和社会保障部门颁发的保安员（三级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 (2) 消控人员，具有应急管理部消防救援局（或公安部消防局）颁发的消防设施操作员（五级）及以上证书，每提供一人得1分，最高得3分。 注：投标文件中提供身份证、相关证明材料和在投标单位缴纳社保的证明，未提供的此项不得分。	0-6	6.0	3.0	6.0	3.0	0.0
14.7	技术	服务人员数量： 拟派本项目服务团队的总人数在满足采购需求的基础上，能额外增加服务人员的，每增加1人得1分，最高得2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
15	技术	相关设施设备的方案。包括且不限于完成本项目各项服务内容所需的设备及各类消耗物资等的配备情况。要求配备内容完整、合理、可行性强。 以上内容每有一处瑕疵的扣1分，4分扣完为止；未提供方案的0分。 (本项所称“瑕疵”是指内容缺项、不完整或缺少关键点；非专门针对本项目或不适用本项目特性、套用其他项目内容；对同一问题前后表述矛盾；存在逻辑漏洞、科学原理或常识错误；不利于本项目目标的实现、现有技术条件下不可能出现的情形等任何一种情形)。	0-4	4.0	4.0	3.0	2.0	1.0
合计			0-85	66.0	60.0	77.0	45.0	23.5

专家（签名）：