

技术商务评分明细（滕巧金）

项目名称： 杭州第二中学富春学校2024年物业管理服务（HZZFCG-2024-076）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧物业服务有限公司	国科产融（浙江）城市运营服务有限公司	浙江华龙物业管理有限公司	杭州众宇物业管理有限公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司
1	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、能源管理体系认证证书均需提供扫描件，全部满足得4分，最高4分，每少提供1份扣1分，扣完为止。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-4	4.0	4.0	4.0	1.0	2.0
2	商务	投标人类似项目建设的案例： 投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目（单个合同内至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务、宿舍管理等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.5分，最高得1分；	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
3	商务	根据本项目物业管理服务特点提出合理的①物业管理服务理念②服务定位与目标③服务质量承诺情况。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
4	商务	结合本项目物业管理实际情况，提出合理的关于本项目物业管理的重点难点并简述服务对策。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
5	商务	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈与处理机制。 内容完整、合理、符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	商务	安保秩序管理服务方案： 包括：①学校来人来访管理、证件检验登记、快件报刊收发等；②门卫、巡逻管理，维护公共秩序；③负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；④建立完善的消防制度和消防工作计划等。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-8	6.0	7.0	5.0	5.0	5.0
7	商务	环境卫生管理服务方案： 包括：①通道地面墙面、卫生间、楼梯、屋顶天台、大厅等所有公共部位设施日常清洁；②校园垃圾分类和灭“四害”。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
8	商务	绿化管理服务方案： 包括：①学校绿化的日常养护和管理；②绿化租摆管理：室内外摆花，盆栽绿色植物的摆放和养护；③各重点区域绿化养护及病虫害治疗方案。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-6	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0
9	商务	物业管理区域内各类设备管理维护方案： 包括：①给排水运行维护方案；②供电设备管理维护方案；③空调系统管理维护方案；④弱电系统管理维护方案；⑤电梯系统管理维护方案。保障安全、正常运行。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-5	3.0	4.5	4.0	3.0	3.0
10	商务	房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案： 包括：①房屋地面、墙面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、道路路面等日常养护维修；②水电日常维修。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.5	1.5
11	商务	学生宿舍秩序管理服务方案： 包括：①学生宿舍楼值班服务；②学生宿舍卫生管理；③学生宿舍的学生管理；④学生宿舍的安全管理。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
12	商务	物业管理区域内综合会议服务方案： 综合会议服务，提供校内会议室的管理和各种会议活动服务工作，制定完备的服务工作流程。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求； 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
13	商务	物业服务区域内各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求，以化解各类矛盾纠纷、消防、防疫、应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气及其他突发事件）等； 预案符合学校实际，合理，有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0

14	商务	人员配备总体情况： 人员总体配备合理，安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等总体情况； 配置符合学校实际，合理，有针对性且可行性强视为符合要求； 符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分	0-4	2.0	4.0	2.0	2.0	2.0
15	商务	项目经理： 1. 项目经理年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历，且具有5年以上（含）学校物业项目经理经验。注：提供项目经理身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录（或者提供其和投标人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）；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得3分，不符合不得分）； 2. 具有良好的急救反应能力，提供应急救援员证书的查询截图（以国家职业资格证书查询结果为准，查询网址： http://zscx.osta.org.cn/ ）（本项符合得2分，不符合不得分）	0-5	2.0	5.0	5.0	0.0	0.0
16	商务	项目经理助理： 项目经理助理年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有5年及以上校园物业管理服务工作经验。 注：提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供项目经理助理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得2分，不符合不得分）；	0-2	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0
17	商务	保安主管： 1. 年龄45周岁（含）以下具有大专及以上学历，具有1年及以上的校园保安主管服务工作经验。注：提供保安主管身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供保安主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）； 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验，提供资格证书和消防管理工作经验证明材料（本项符合得3分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	3.0
18	商务	保安主领班： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有1年及以上的校园安保管理服务工作经验。注：提供保安主领班在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；身份证复印件，年龄计算以开标日为截止日；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）。 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验和应急救援员证书持证工作经验，提供工作经验证明材料（本项符合得2分，不符合不得分）。	0-3	0.0	1.0	3.0	0.0	0.0
19	商务	保洁主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分） 2. 具有5年及以上类似项目物业保洁主管经验。提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
20	商务	宿舍秩序主管： 1. 年龄50周岁以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有1年及以上学生宿舍主管服务工作经验。提供宿舍秩序主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0
21	商务	绿化主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有5年及以上类似项目物业绿化主管经验。提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	0.0
22	商务	维修人员： 1. 工程主管： 1. 1. 年龄45周岁以下，具有本科及以上学历，并具有工程专业相关培训经历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；培训经历证明材料。（符合得1分，不符合不得分）； 1. 2. 具有5年及以上校园工程维修管理服务工作经验，提供工程主管和综合维修人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明及相应的服务合同扫描件（符合得2分，不符合不得分）； 2. 综合维修人员： 2. 1. 具有工程或电力相关专业大专以上学历。提供学历证书复印件。（3人全部符合得2分，不符合不得分）； 2. 2. 维修人员中具有制冷设备维修作业证书和焊接与热切割作业证书持证工作经验。提供应急管理部门特种作业操作证证书复印件；提供工作经验证明材料（符合1人得2分，不符合不得分）。	0-7	5.0	7.0	7.0	0.0	0.0
23	商务	员工培训、考核方案： ①根据本项目人员配置的各部门、各岗位人员制定培训方案；②制定合理的考核方案。 方案完整，合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求；符合得1分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

24	商务	重要活动（含开学、大型考试、家长会等）能够提供保安、保洁、工程等服务情况、响应措施与方案以及其他特色服务。 符合学校实际，合理，有针对性的视为符合要求； 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5
25	商务	重点需求解决措施与方案： 1.充分考虑学校的物业需求满足教学需求的同时，做好物业工作安排； 2.满足学校安全管理，符合各类安全规范与标准，提出解决措施与方案。 符合学校实际，合理有针对性视为符合要求。 全部符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分	0-4	3.0	4.0	3.0	3.0	2.0
26	商务	智能化服务： 1.投标人具有智能化服务能力，展示在类似项目已实施的智能化服务案例，提供智能服务设备实物图片、甲方证明、采购合同及发票复印件（全部符合得3分，不符合不得分） 2.投标人具有自主研发的物业服务信息化软件著作权登记证书的得1分；	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
27	商务	拟投入设备设施： 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。 配置符合学校实际，合理，有针对性视为满足需求。 符合需求得1分，部分符合需求得0.5分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	64.5	80.5	79.0	38.0	42.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（周超）

项目名称：杭州第二中学富春学校2024年物业管理服务（HZZFCG-2024-076）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧物业服务有限公司	国科产融（浙江）城市运营服务有限公司	浙江华龙物业管理有限公司	杭州众宇物业管理有限公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司
1	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、能源管理体系认证证书均需提供扫描件，全部满足得4分，最高4分，每少提供1份扣1分，扣完为止。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-4	4.0	4.0	4.0	1.0	2.0
2	商务	投标人类似项目建设的案例： 投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目（单个合同内至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务、宿舍管理等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.5分，最高得1分；	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
3	商务	根据本项目物业管理服务特点提出合理的①物业管理服务理念②服务定位与目标③服务质量承诺情况。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
4	商务	结合本项目物业管理实际情况，提出合理的关于本项目物业管理的重点难点并简述服务对策。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5
5	商务	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈与处理机制。 内容完整、合理、符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	商务	安保秩序管理服务方案： 包括：①学校来人来访管理、证件检验登记、快件报刊收发等；②门卫、巡逻管理，维护公共秩序；③负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；④建立完善的消防制度和消防工作计划等。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-8	7.0	7.0	7.0	6.0	6.0
7	商务	环境卫生管理服务方案： 包括：①通道地面墙面、卫生间、楼梯、屋顶天台、大厅等所有公共部位设施日常清洁；②校园垃圾分类和灭“四害”。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0
8	商务	绿化管理服务方案： 包括：①学校绿化的日常养护和管理；②绿化租摆管理：室内外摆花，盆栽绿色植物的摆放和养护；③各重点区域绿化养护及病虫害治疗方案。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-6	5.0	5.0	5.0	4.0	4.0
9	商务	物业管理区域内各类设备管理维护方案： 包括：①给排水运行维护方案；②供电设备管理维护方案；③空调系统管理维护方案；④弱电系统管理维护方案；⑤电梯系统管理维护方案。保障安全、正常运行。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0
10	商务	房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案： 包括：①房屋地面、墙面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、道路路面等日常养护维修；②水电日常维修。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
11	商务	学生宿舍秩序管理服务方案： 包括：①学生宿舍楼值班服务；②学生宿舍卫生管理；③学生宿舍的学生管理；④学生宿舍的安全管理。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0
12	商务	物业管理区域内综合会议服务方案： 综合会议服务，提供校内会议室的管理和各种会议活动服务工作，制定完备的服务工作流程。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求； 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	商务	物业服务区域内各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求，以化解各类矛盾纠纷、消防、防疫、应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气及其他突发事件）等； 预案符合学校实际，合理，有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

14	商务	人员配备总体情况： 人员总体配备合理，安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等总体情况； 配置符合学校实际，合理，有针对性且可行性强视为符合要求； 符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0
15	商务	项目经理： 1. 项目经理年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历，且具有5年以上（含）学校物业项目经理经验。注：提供项目经理身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录（或者提供其和投标人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）；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得3分，不符合不得分）； 2. 具有良好的急救反应能力，提供应急救援员证书的查询截图（以国家职业资格证书查询结果为准，查询网址： http://zscx.osta.org.cn/ ）（本项符合得2分，不符合不得分）	0-5	2.0	5.0	5.0	0.0	0.0
16	商务	项目经理助理： 项目经理助理年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有5年及以上校园物业管理服务工作经验。 注：提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供项目经理助理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得2分，不符合不得分）；	0-2	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0
17	商务	保安主管： 1. 年龄45周岁（含）以下具有大专及以上学历，具有1年及以上的校园保安主管服务工作经验。注：提供保安主管身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供保安主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）； 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验，提供资格证书和消防管理工作经验证明材料（本项符合得3分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	3.0
18	商务	保安主领班： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有1年及以上的校园安保管理服务工作经验。注：提供保安主领班在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；身份证复印件，年龄计算以开标日为截止日；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）。 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验和应急救援员证书持证工作经验，提供工作经验证明材料（本项符合得2分，不符合不得分）。	0-3	0.0	1.0	3.0	0.0	0.0
19	商务	保洁主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分） 2. 具有5年及以上类似项目物业保洁主管经验。提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
20	商务	宿舍秩序主管： 1. 年龄50周岁以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有1年及以上学生宿舍主管服务工作经验。提供宿舍秩序主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0
21	商务	绿化主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有5年及以上类似项目物业绿化主管经验。提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	0.0
22	商务	维修人员： 1. 工程主管： 1. 1. 年龄45周岁以下，具有本科及以上学历，并具有工程专业相关培训经历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；培训经历证明材料。（符合得1分，不符合不得分）； 1. 2. 具有5年及以上校园工程维修管理服务工作经验，提供工程主管和综合维修人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明及相应的服务合同扫描件（符合得2分，不符合不得分）； 2. 综合维修人员： 2. 1. 具有工程或电力相关专业大专以上学历。提供学历证书复印件。（3人全部符合得2分，不符合不得分）； 2. 2. 维修人员中具有制冷设备维修作业证书和焊接与热切割作业证书持证工作经验。提供应急管理部门特种作业操作证证书复印件；提供工作经验证明材料（符合1人得2分，不符合不得分）。	0-7	5.0	7.0	7.0	0.0	0.0
23	商务	员工培训、考核方案： ①根据本项目人员配置的各部门、各岗位人员制定培训方案；②制定合理的考核方案。 方案完整，合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求；符合得1分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0

24	商务	重要活动（含开学、大型考试、家长会等）能够提供保安、保洁、工程等服务情况、响应措施与方案以及其他特色服务。 符合学校实际，合理，有针对性的视为符合要求； 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5
25	商务	重点需求解决措施与方案： 1.充分考虑学校的物业需求满足教学需求的同时，做好物业工作安排； 2.满足学校安全管理，符合各类安全规范与标准，提出解决措施与方案。 符合学校实际，合理有针对性视为符合要求。 全部符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
26	商务	智能化服务： 1.投标人具有智能化服务能力，展示在类似项目已实施的智能化服务案例，提供智能服务设备实物图片、甲方证明、采购合同及发票复印件（全部符合得3分，不符合不得分） 2.投标人具有自主研发的物业服务信息化软件著作权登记证书的得1分；	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
27	商务	拟投入设备设施： 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。 配置符合学校实际，合理，有针对性视为满足需求。 符合需求得1分，部分符合需求得0.5分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	73.0	81.0	86.0	38.5	41.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（王锡辉）

项目名称： 杭州第二中学富春学校2024年物业管理服务（HZZFCG-2024-076）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧 物业服务有 限公司	国科产融 (浙江)城 市运营服 务有限公 司	浙江华龙物 业管理有 限公司	杭州众宇物 业管理有 限公司	浙江昌龙物 业服务集 团有限公 司
1	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、能源管理体系认证证书均需提供扫描件，全部满足得4分，最高4分，每少提供1份扣1分，扣完为止。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-4	4.0	4.0	4.0	1.0	2.0
2	商务	投标人类似项目建设的案例： 投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目（单个合同内至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务、宿舍管理等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.5分，最高得1分；	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
3	商务	根据本项目物业管理服务特点提出合理的①物业管理服务理念②服务定位与目标③服务质量承诺情况。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
4	商务	结合本项目物业管理实际情况，提出合理的关于本项目物业管理的重点难点并简述服务对策。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5
5	商务	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈与处理机制。 内容完整、合理、符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	商务	安保秩序管理服务方案： 包括：①学校来人来访管理、证件检验登记、快件报刊收发等；②门卫、巡逻管理，维护公共秩序；③负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；④建立完善的消防制度和消防工作计划等。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-8	7.0	7.0	7.0	5.0	5.0
7	商务	环境卫生管理服务方案： 包括：①通道地面墙面、卫生间、楼梯、屋顶天台、大厅等所有公共部位设施日常清洁；②校园垃圾分类和灭“四害”。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0
8	商务	绿化管理服务方案： 包括：①学校绿化的日常养护和管理；②绿化租摆管理：室内外摆花，盆栽绿色植物的摆放和养护；③各重点区域绿化养护及病虫害治疗方案。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-6	6.0	6.0	6.0	5.0	5.0
9	商务	物业管理区域内各类设备管理维护方案： 包括：①给排水运行维护方案；②供电设备管理维护方案；③空调系统管理维护方案；④弱电系统管理维护方案；⑤电梯系统管理维护方案。保障安全、正常运行。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-5	5.0	5.0	4.0	5.0	5.0
10	商务	房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案： 包括：①房屋地面、墙面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、道路路面等日常养护维修；②水电日常维修。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	商务	学生宿舍秩序管理服务方案： 包括：①学生宿舍楼值班服务；②学生宿舍卫生管理；③学生宿舍的学生管理；④学生宿舍的安全管理。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	2.0
12	商务	物业管理区域内综合会议服务方案： 综合会议服务，提供校内会议室的管理和各种会议活动服务工作，制定完备的服务工作流程。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求； 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
13	商务	物业服务区域内各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求，以化解各类矛盾纠纷、消防、防疫、应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气及其他突发事件）等； 预案符合学校实际，合理，有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

14	商务	人员配备总体情况： 人员总体配备合理，安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等总体情况； 配置符合学校实际，合理，有针对性且可行性强视为符合要求； 符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0
15	商务	项目经理： 1. 项目经理年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历，且具有5年以上（含）学校物业项目经理经验。注：提供项目经理身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录（或者提供其和投标人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）；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得3分，不符合不得分）； 2. 具有良好的急救反应能力，提供应急救援员证书的查询截图（以国家职业资格证书查询结果为准，查询网址： http://zscx.osta.org.cn/ ）（本项符合得2分，不符合不得分）	0-5	2.0	5.0	5.0	0.0	0.0
16	商务	项目经理助理： 项目经理助理年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有5年及以上校园物业管理服务工作经验。 注：提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供项目经理助理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得2分，不符合不得分）；	0-2	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0
17	商务	保安主管： 1. 年龄45周岁（含）以下具有大专及以上学历，具有1年及以上的校园保安主管服务工作经验。注：提供保安主管身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供保安主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）； 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验，提供资格证书和消防管理工作经验证明材料（本项符合得3分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	3.0
18	商务	保安主领班： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有1年及以上的校园安保管理服务工作经验。注：提供保安主领班在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；身份证复印件，年龄计算以开标日为截止日；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）。 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验和应急救援员证书持证工作经验，提供工作经验证明材料（本项符合得2分，不符合不得分）。	0-3	0.0	1.0	3.0	0.0	0.0
19	商务	保洁主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分） 2. 具有5年及以上类似项目物业保洁主管经验。提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
20	商务	宿舍秩序主管： 1. 年龄50周岁以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有1年及以上学生宿舍主管服务工作经验。提供宿舍秩序主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0
21	商务	绿化主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有5年及以上类似项目物业绿化主管经验。提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	0.0
22	商务	维修人员： 1. 工程主管： 1. 1. 年龄45周岁以下，具有本科及以上学历，并具有工程专业相关培训经历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；培训经历证明材料。（符合得1分，不符合不得分）； 1. 2. 具有5年及以上校园工程维修管理服务工作经验，提供工程主管和综合维修人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明及相应的服务合同扫描件（符合得2分，不符合不得分）； 2. 综合维修人员： 2. 1. 具有工程或电力相关专业大专以上学历。提供学历证书复印件。（3人全部符合得2分，不符合不得分）； 2. 2. 维修人员中具有制冷设备维修作业证书和焊接与热切割作业证书持证工作经验。提供应急管理部门特种作业操作证证书复印件；提供工作经验证明材料（符合1人得2分，不符合不得分）。	0-7	5.0	7.0	7.0	0.0	0.0
23	商务	员工培训、考核方案： ①根据本项目人员配置的各部门、各岗位人员制定培训方案；②制定合理的考核方案。 方案完整，合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求；符合得1分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

24	商务	重要活动（含开学、大型考试、家长会等）能够提供保安、保洁、工程等服务情况、响应措施与方案以及其他特色服务。 符合学校实际，合理，有针对性的视为符合要求； 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	1.5	1.5
25	商务	重点需求解决措施与方案： 1.充分考虑学校的物业需求满足教学需求的同时，做好物业工作安排； 2.满足学校安全管理，符合各类安全规范与标准，提出解决措施与方案。 符合学校实际，合理有针对性视为符合要求。 全部符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分	0-4	3.0	4.0	4.0	2.0	2.0
26	商务	智能化服务： 1.投标人具有智能化服务能力，展示在类似项目已实施的智能化服务案例，提供智能服务设备实物图片、甲方证明、采购合同及发票复印件（全部符合得3分，不符合不得分） 2.投标人具有自主研发的物业服务信息化软件著作权登记证书的得1分；	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
27	商务	拟投入设备设施： 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。 配置符合学校实际，合理，有针对性视为满足需求。 符合需求得1分，部分符合需求得0.5分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	73.5	82.0	88.0	41.0	46.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（陈颜龙）

项目名称： 杭州第二中学富春学校2024年物业管理服务（HZZFCG-2024-076）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧 物业服务有 限公司	国科产融 (浙江)城 市运营服 务有限公 司	浙江华龙物 业管理有 限公司	杭州众宇物 业管理有 限公司	浙江昌龙物 业服务集 团有限公 司
1	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、能源管理体系认证证书均需提供扫描件，全部满足得4分，最高4分，每少提供1份扣1分，扣完为止。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-4	4.0	4.0	4.0	1.0	2.0
2	商务	投标人类似项目建设的案例： 投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目（单个合同内至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务、宿舍管理等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.5分，最高得1分；	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
3	商务	根据本项目物业管理服务特点提出合理的①物业管理服务理念②服务定位与目标③服务质量承诺情况。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0
4	商务	结合本项目物业管理实际情况，提出合理的关于本项目物业管理的重点难点并简述服务对策。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	1.5	3.0	3.0	1.5	1.5
5	商务	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈与处理机制。 内容完整、合理、符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
6	商务	安保秩序管理服务方案： 包括：①学校来人来访管理、证件检验登记、快件报刊收发等；②门卫、巡逻管理，维护公共秩序；③负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；④建立完善的消防制度和消防工作计划等。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-8	5.0	6.0	6.0	6.0	5.0
7	商务	环境卫生管理服务方案： 包括：①通道地面墙面、卫生间、楼梯、屋顶天台、大厅等所有公共部位设施日常清洁；②校园垃圾分类和灭“四害”。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0
8	商务	绿化管理服务方案： 包括：①学校绿化的日常养护和管理；②绿化租摆管理：室内外摆花，盆栽绿色植物的摆放和养护；③各重点区域绿化养护及病虫害治疗方案。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-6	4.0	5.0	5.0	3.0	4.0
9	商务	物业管理区域内各类设备管理维护方案： 包括：①给排水运行维护方案；②供电设备管理维护方案；③空调系统管理维护方案；④弱电系统管理维护方案；⑤电梯系统管理维护方案。保障安全、正常运行。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-5	3.0	4.0	4.0	3.0	3.0
10	商务	房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案： 包括：①房屋地面、墙面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、道路路面等日常养护维修；②水电日常维修。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-2	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5
11	商务	学生宿舍秩序管理服务方案： 包括：①学生宿舍楼值班服务；②学生宿舍卫生管理；③学生宿舍的学生管理；④学生宿舍的安全管理。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-4	3.0	3.0	3.5	2.5	3.0
12	商务	物业管理区域内综合会议服务方案： 综合会议服务，提供校内会议室的管理和各种会议活动服务工作，制定完备的服务工作流程。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求； 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
13	商务	物业服务区域内各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求，以化解各类矛盾纠纷、消防、防疫、应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气及其他突发事件）等； 预案符合学校实际，合理，有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0

14	商务	人员配备总体情况： 人员总体配备合理，安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等总体情况； 配置符合学校实际，合理，有针对性且可行性强视为符合要求； 符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0
15	商务	项目经理： 1. 项目经理年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历，且具有5年以上（含）学校物业项目经理经验。注：提供项目经理身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录（或者提供其和投标人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）；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得3分，不符合不得分）； 2. 具有良好的急救反应能力，提供应急救援员证书的查询截图（以国家职业资格证书查询结果为准，查询网址： http://zscx.osta.org.cn/ ）（本项符合得2分，不符合不得分）	0-5	2.0	5.0	5.0	0.0	0.0
16	商务	项目经理助理： 项目经理助理年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有5年及以上校园物业管理服务工作经验。 注：提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供项目经理助理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得2分，不符合不得分）；	0-2	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0
17	商务	保安主管： 1. 年龄45周岁（含）以下具有大专及以上学历，具有1年及以上的校园保安主管服务工作经验。注：提供保安主管身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供保安主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）； 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验，提供资格证书和消防管理工作经验证明材料（本项符合得3分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	3.0
18	商务	保安主领班： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有1年及以上的校园安保管理服务工作经验。注：提供保安主领班在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；身份证复印件，年龄计算以开标日为截止日；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）。 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验和应急救援员证书持证工作经验，提供工作经验证明材料（本项符合得2分，不符合不得分）。	0-3	0.0	1.0	3.0	0.0	0.0
19	商务	保洁主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分） 2. 具有5年及以上类似项目物业保洁主管经验。提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
20	商务	宿舍秩序主管： 1. 年龄50周岁以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有1年及以上学生宿舍主管服务工作经验。提供宿舍秩序主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0
21	商务	绿化主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有5年及以上类似项目物业绿化主管经验。提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	0.0
22	商务	维修人员： 1. 工程主管： 1. 1. 年龄45周岁以下，具有本科及以上学历，并具有工程专业相关培训经历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；培训经历证明材料。（符合得1分，不符合不得分）； 1. 2. 具有5年及以上校园工程维修管理服务工作经验，提供工程主管和综合维修人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明及相应的服务合同扫描件（符合得2分，不符合不得分）； 2. 综合维修人员： 2. 1. 具有工程或电力相关专业大专以上学历。提供学历证书复印件。（3人全部符合得2分，不符合不得分）； 2. 2. 维修人员中具有制冷设备维修作业证书和焊接与热切割作业证书持证工作经验。提供应急管理部门特种作业操作证证书复印件；提供工作经验证明材料（符合1人得2分，不符合不得分）。	0-7	5.0	7.0	7.0	0.0	0.0
23	商务	员工培训、考核方案： ①根据本项目人员配置的各部门、各岗位人员制定培训方案；②制定合理的考核方案。 方案完整，合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求；符合得1分/项，不符合不得分；	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

24	商务	重要活动（含开学、大型考试、家长会等）能够提供保安、保洁、工程等服务情况、响应措施与方案以及其他特色服务。 符合学校实际，合理，有针对性的视为符合要求； 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
25	商务	重点需求解决措施与方案： 1.充分考虑学校的物业需求满足教学需求的同时，做好物业工作安排； 2.满足学校安全管理，符合各类安全规范与标准，提出解决措施与方案。 符合学校实际，合理有针对性视为符合要求。 全部符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分	0-4	3.0	1.0	3.0	3.0	3.0
26	商务	智能化服务： 1.投标人具有智能化服务能力，展示在类似项目已实施的智能化服务案例，提供智能服务设备实物图片、甲方证明、采购合同及发票复印件（全部符合得3分，不符合不得分） 2.投标人具有自主研发的物业服务信息化软件著作权登记证书的得1分；	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
27	商务	拟投入设备设施： 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。 配置符合学校实际，合理，有针对性视为满足需求。 符合需求得1分，部分符合需求得0.5分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	57.5	70.0	79.5	33.5	39.5

专家（签名）：

技术商务评分明细（崔启繁）

项目名称：杭州第二中学富春学校2024年物业管理服务（HZZFCG-2024-076）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧物业服务有限公司	国科产融（浙江）城市运营服务有限公司	浙江华龙物业管理有限公司	杭州众宇物业管理有限公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司
1	商务	投标人获得的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系、信息安全管理体系、能源管理体系认证证书均需提供扫描件，全部满足得4分，最高4分，每少提供1份扣1分，扣完为止。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）	0-4	4.0	4.0	4.0	1.0	2.0
2	商务	投标人类似项目建设的案例： 投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。类似物业服务项目（单个合同内至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维护服务、宿舍管理等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.5分，最高得1分；	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0
3	商务	根据本项目物业管理服务特点提出合理的①物业管理服务理念②服务定位与目标③服务质量承诺情况。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
4	商务	结合本项目物业管理实际情况，提出合理的关于本项目物业管理的重点难点并简述服务对策。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	1.5
5	商务	针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈与处理机制。 内容完整、合理、符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
6	商务	安保秩序管理服务方案： 包括：①学校来人来访管理、证件检验登记、快件报刊收发等；②门卫、巡逻管理，维护公共秩序；③负责道路交通管理、机动车和非机动车停放管理；④建立完善的消防制度和消防工作计划等。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-8	7.0	7.0	8.0	6.0	6.0
7	商务	环境卫生管理服务方案： 包括：①通道地面墙面、卫生间、楼梯、屋顶天台、大厅等所有公共部位设施日常清洁；②校园垃圾分类和灭“四害”。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0
8	商务	绿化管理服务方案： 包括：①学校绿化的日常养护和管理；②绿化租摆管理：室内外摆花，盆栽绿色植物的摆放和养护；③各重点区域绿化养护及病虫害治疗方案。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分；	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	5.0
9	商务	物业管理区域内各类设备管理维护方案： 包括：①给排水运行维护方案；②供电设备管理维护方案；③空调系统管理维护方案；④弱电系统管理维护方案；⑤电梯系统管理维护方案。保障安全、正常运行。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-5	4.5	4.5	5.0	5.0	5.0
10	商务	房屋、道路及设施设备的零星维修及巡查方案： 包括：①房屋地面、墙面、吊顶、门窗、楼梯、通风道、道路路面等日常养护维修；②水电日常维修。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
11	商务	学生宿舍秩序管理服务方案： 包括：①学生宿舍楼值班服务；②学生宿舍卫生管理；③学生宿舍的学生管理；④学生宿舍的安全管理。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求。 符合得1分/项，部分符合得0.5分/项，不符合不得分；	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0
12	商务	物业管理区域内综合会议服务方案： 综合会议服务，提供校内会议室的管理和各种会议活动服务工作，制定完备的服务工作流程。 方案完整、合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求； 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0	2.0
13	商务	物业服务区域内各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施合理，符合采购需求，以化解各类矛盾纠纷、消防、防疫、应对极端天气（包括发生台风、暴雨、冻雪等灾害性天气及其他突发事件）等； 预案符合学校实际，合理，有针对性视为符合要求。 符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

14	商务	人员配备总体情况： 人员总体配备合理，安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等总体情况； 配置符合学校实际，合理，有针对性且可行性强视为符合要求； 符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分	0-4	4.0	4.0	2.0	4.0	2.0
15	商务	项目经理： 1. 项目经理年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上学历，且具有5年以上（含）学校物业项目经理经验。注：提供项目经理身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；项目经理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录（或者提供其和投标人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）；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得3分，不符合不得分）； 2. 具有良好的急救反应能力，提供应急救援员证书的查询截图（以国家职业资格证书查询结果为准，查询网址： http://zscx.osta.org.cn/ ）（本项符合得2分，不符合不得分）	0-5	2.0	5.0	5.0	0.0	0.0
16	商务	项目经理助理： 项目经理助理年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，且具有5年及以上校园物业管理服务工作经验。 注：提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供项目经理助理在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件。（本项符合得2分，不符合不得分）；	0-2	0.0	2.0	2.0	0.0	0.0
17	商务	保安主管： 1. 年龄45周岁（含）以下具有大专及以上学历，具有1年及以上的校园保安主管服务工作经验。注：提供保安主管身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；提供保安主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）； 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验，提供资格证书和消防管理工作经验证明材料（本项符合得3分，不符合不得分）；	0-4	4.0	4.0	4.0	0.0	3.0
18	商务	保安主领班： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有1年及以上的校园安保管理服务工作经验。注：提供保安主领班在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；身份证复印件，年龄计算以开标日为截止日；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（本项符合得1分，不符合不得分）。 2. 具有建（构）筑物消防员证书持证工作经验和应急救援员证书持证工作经验，提供工作经验证明材料（本项符合得2分，不符合不得分）。	0-3	0.0	1.0	3.0	0.0	0.0
19	商务	保洁主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分） 2. 具有5年及以上类似项目物业保洁主管经验。提供保洁主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0
20	商务	宿舍秩序主管： 1. 年龄50周岁以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有1年及以上学生宿舍主管服务工作经验。提供宿舍秩序主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	1.0
21	商务	绿化主管： 1. 年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；（符合得1分、不符合不得分）； 2. 具有5年及以上类似项目物业绿化主管经验。提供绿化主管在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明和相应的服务合同扫描件（符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	0.0	0.0
22	商务	维修人员： 1. 工程主管： 1. 1. 年龄45周岁以下，具有本科及以上学历，并具有工程专业相关培训经历。提供身份证和学历证复印件，年龄计算以开标日为截止时间；培训经历证明材料。（符合得1分，不符合不得分）； 1. 2. 具有5年及以上校园工程维修管理服务工作经验，提供工程主管和综合维修人员在投标人单位连续6个月社保缴纳记录或者提供其和投标人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；提供证明工作经验的业主证明及相应的服务合同扫描件（符合得2分，不符合不得分）； 2. 综合维修人员： 2. 1. 具有工程或电力相关专业大专以上学历。提供学历证书复印件。（3人全部符合得2分，不符合不得分）； 2. 2. 维修人员中具有制冷设备维修作业证书和焊接与热切割作业证书持证工作经验。提供应急管理部门特种作业操作证证书复印件；提供工作经验证明材料（符合1人得2分，不符合不得分）。	0-7	5.0	7.0	7.0	0.0	0.0
23	商务	员工培训、考核方案： ①根据本项目人员配置的各部门、各岗位人员制定培训方案；②制定合理的考核方案。 方案完整，合理，符合现场实际并有针对性视为符合要求；符合得1分/项，不符合不得分；	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0

24	商务	重要活动（含开学、大型考试、家长会等）能够提供保安、保洁、工程等服务情况、响应措施与方案以及其他特色服务。 符合学校实际，合理，有针对性的视为符合要求； 符合得3分，部分符合得1.5分，不符合不得分；	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25	商务	重点需求解决措施与方案： 1.充分考虑学校的物业需求满足教学需求的同时，做好物业工作安排； 2.满足学校安全管理，符合各类安全规范与标准，提出解决措施与方案。 符合学校实际，合理有针对性视为符合要求。 全部符合得2分/项，部分符合得1分/项，不符合不得分	0-4	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0
26	商务	智能化服务： 1.投标人具有智能化服务能力，展示在类似项目已实施的智能化服务案例，提供智能服务设备实物图片、甲方证明、采购合同及发票复印件（全部符合得3分，不符合不得分） 2.投标人具有自主研发的物业服务信息化软件著作权登记证书的得1分；	0-4	4.0	1.0	4.0	0.0	0.0
27	商务	拟投入设备设施： 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。 配置符合学校实际，合理，有针对性视为满足需求。 符合需求得1分，部分符合需求得0.5分，不符合不得分。	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
合计			0-90	73.5	82.5	87.0	52.0	53.5

专家（签名）：