

## 技术商务资信评分明细（谢钰）

项目名称：古荡新村小区物业管理服务项目（XHZFCG-2021-G-9）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容  | 分值范围 | 杭州现代物业管理有限公司 | 杭尚品物服集团有限公司 | 杭州尚业务团有限公司 | 杭州海环境工程有限公司 | 杭州同诚物业管理有限公司 | 杭州昌物业服务有限公司 | 杭州龙物业服务有限公司 | 杭州华物业服务有限公司 | 杭州鼎物业管理有限公司 | 杭州铭物业管理有限公司 | 杭州洁物业管理有限公司 | 杭州西物业服务有限公司 | 南都物服集团有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 1  | 技术   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；   | 0-3  | 3            | 3           | 2          | 2           | 3            | 2           | 2           | 2           | 2           | 2.5         | 3           |             |            |
| 2  | 技术   | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（3分）；  | 0-3  | 3            | 3           | 2          | 1.5         | 2.5          | 2           | 2           | 2           | 2           | 2.5         | 2.5         |             |            |
| 3  | 技术   | 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3分）；  | 0-3  | 2            | 2.5         | 2          | 2           | 2.5          | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 3           |            |
| 4  | 技术   | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）；  | 0-3  | 2            | 2.5         | 2          | 2           | 2            | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 3           | 2           |            |
| 5  | 技术   | 物业管理综合服务标准管理方案：①服务小区设置的专门管理处（服务中心办公机构），办公设施完备情况，办公场所整洁情况；②管理人员及专业操作人员持证上岗、服务态度、服务时间等情况；③服务接待中心24小时服务电话接听、回复处理等情况（6分）；   | 0-6  | 4            | 4           | 3          | 2.5         | 3            | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |            |
| 6  | 技术   | 物业管理区域内保洁及绿化管理方案：①服务小区内的单元楼道、公共设施、冯家河西侧游步道等公共区域的卫生保洁和牛皮癣的清理；②垃圾投放点、集置点等所有公共场地（包括沿街商铺）及设施的日常保洁保养及垃圾分类管理、大件垃圾清理（废弃物）卫生清理；③定期开展“灭四害”消杀等服务；④绿化人员配置情况；⑤小区内部的花草树木、花坛和游步道的养护清理及管理；⑥制定施肥、修枝、害虫防治等计划（6分）；  | 0-6  | 4            | 4.5         | 4          | 3           | 4            | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           |            |
| 7  | 技术   | 物业管理区域内保安保序消防安全管理服务方案：①安保人员配置、专业能力等情况；②出入口24小时值班看守，做好外来人员、外来车辆的登记记录，做好交接班工作；③保安人员对进出小区车辆进行停车引导，负责小区进出口、机动车、非机动车停车秩序及安全的管理；④保证消控室24小时有人值班，建立消控室对突然火灾、治安等突发情况的应急预案及应急预案演习，做好监控室进入人员管理；⑤做好照明、消防器材检查工作，车辆停放区域无易燃、易爆及危险物品存放；⑥对外来宠物的劝阻，对宠物饲养人积极宣传规定，做好文明养犬工作（6分）； | 0-6  | 4            | 4           | 4          | 3.5         | 4            | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           |            |

|    |    |  |     |   |   |     |     |     |     |   |     |   |   |
|----|----|--|-----|---|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|---|
| 8  | 技术 | 物业管理区域内房屋、公共设施及水电设施等维修维护方案：①楼顶防水、楼道灯、楼道扶手、路面、灯箱、围墙护栏等公共区域设施设备及房屋的地面、墙面、天棚、门窗、楼梯、屋顶等的日常巡查和养护维修；②配合专业单位做好供配电、给排水系统、弱电系统、消防系统各项维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查，负责物业服务区域内地下雨污管网的养护及化粪池清掏；③对居民、街道、社区定期巡查维修服务、便民服务等（6分）； | 0-6 | 4 | 4 | 4   | 4   | 4   | 4   | 4 | 4   | 4 | 4 |
| 9  | 技术 | 物业管理区域内垃圾分类服务方案：①基础设施做到无污渍、无满溢、无异味，保洁工具整齐摆放，洗手设施完好、洗手池无明显污渍，周边无污水、积水；②垃圾收集点周边无垃圾堆放、四周及卷帘门干净无污渍；垃圾收集点进行专人现场分类指导及巡查检查，对居民投放准确度的监督检查；③配合社区做好垃圾分类其他事宜（6分）；   | 0-6 | 4 | 4 | 4   | 4   | 4   | 4   | 4 | 4   | 4 | 4 |
| 10 | 技术 | 物业管理区域内防违控违服务方案：①落实门岗物业报备登记制度，对装修业主或其他进出小区的建筑材料要问明原因用途，做好登记，发放证件，严防严控；②按各片区分工，落实每日防控巡查工作，做好巡查照片取证记录；③配合街道、社区做好防控违控工作的普法宣传工作，及时更新并维护门岗等处的公告栏、宣传栏相关内容（6分）；   | 0-6 | 4 | 4 | 3   | 3   | 3   | 3   | 3 | 3   | 3 | 3 |
| 11 | 技术 | 物业管理区域内应急保障服务方案：①按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；②应急保障队伍人数及值班制度的落实；③应急保障物资储备情况；④每年固定次数的突发事件应急演练情况；⑤配合社区做好环境整治、数字城管下发的任务；⑥做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作（6分）；   | 0-6 | 3 | 4 | 3   | 3   | 3   | 3   | 3 | 3   | 3 | 3 |
| 12 | 技术 | 物业维修的应急措施和智能化设施的管理与维修方案（4分）：对设备机房、停车场等露天设施进行检查和加固所采取的应急措施，对智能化设施（如监控设备、公共区域及办公、会议室的供电系统、电气照明装置等公共设施）的检查、维护和应急维修方案等，所需人员岗位安排分配明细情况（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等）是否合理，符合采购需求。   | 0-4 | 2 | 2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |
| 13 | 技术 | 组织实施方案（4分）：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目经理（物业经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。   | 0-4 | 2 | 2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |
| 14 | 技术 | 人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理、项目主管是否具有相关资质经验和其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况（4分）；  | 0-4 | 4 | 4 | 2.5 | 1   | 2   | 3   | 2 | 2   | 4 | 3 |
| 15 | 技术 | 各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；高配间以及专业维修人员需持证上岗，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较，特别是消(监)控岗是否具备建筑自动消防操作证，设备维修人员是否具备高配上岗操作证（4分）。  | 0-4 | 3 | 4 | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 2.5 | 3 | 3 |
| 16 | 技术 | 优惠承诺和特色服务情况（2分）：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。   | 0-2 | 2 | 2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |
| 17 | 技术 | 投标文件的制作情况（2分）：电子化的投标文件与评分标准一一对应的，关联定位明晰、准确。定位不明晰、准确的，一处扣1分，扣完为止。   | 0-2 | 2 | 2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |

|    |          |  |       |    |      |    |    |      |      |    |      |    |      |
|----|----------|--|-------|----|------|----|----|------|------|----|------|----|------|
| 18 | 商务<br>资信 | 投标人基本情况（2分）：投标人提供政府部门（企业）或第三方权威鉴定机构出具的信用等级证书的；提供ISO9000质量管理体系认证证书的。  | 0-2   | 2  | 2    | 2  | 2  | 2    | 2    | 2  | 2    | 2  | 2    |
| 19 | 商务<br>资信 | 投标人类似项目建设的成功经验（4分）：截止投标时间近三年以来投标人承担过类似住宅小区项目的经验情况（成功案例需提供合同复印件、付款凭证或采购单位出具的合同履行评价表并加盖公章）（以签订时间为准，原件备查，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主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，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“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；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。 | 0-4   | 3  | 4    | 2  | 3  | 4    | 0    | 2  | 0    | 0  | 1    |
| 20 | 商务<br>资信 | 政府采购领域中投标人在项目招标、投标和合同履行期间是否存在不良行为记录。<br>投标人参与本次招标活动前三年内，在国内政府采购领域中受到不良行为记录处罚的每次扣1分。  | -1-0  | 0  | 0    | 0  | 0  | 0    | 0    | 0  | 0    | 0  | 0    |
| 合计 |          |  | -1-80 | 57 | 61.5 | 49 | 47 | 53.5 | 48.5 | 49 | 47.5 | 52 | 52.5 |

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（范春梅）

项目名称：古荡新村小区物业管理服务项目（XHZFCG-2021-G-9）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容  | 分值范围 | 杭州现代物业管理有限公司 | 杭州尚品物业服务有限公司 | 杭州涛环境工程有限公司 | 杭州同诚物业管理有限公司 | 杭州昌物服务有限公司 | 杭州龙物服务有限公司 | 杭州华物服务有限公司 | 杭州鼎物服务有限公司 | 杭州铭物服务有限公司 | 杭州洁物服务有限公司 | 杭州西物服务有限公司 | 南都物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1  | 技术   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；   | 0-3  | 2            | 3            | 2           | 3            | 1          | 2          | 3          | 2          | 1          | 1          | 1          | 1            |
| 2  | 技术   | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（3分）；  | 0-3  | 2            | 3            | 2           | 3            | 1          | 1          | 2          | 1          | 2          | 2          | 3          | 3            |
| 3  | 技术   | 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3分）；  | 0-3  | 2            | 3            | 2           | 3            | 2          | 2          | 3          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2            |
| 4  | 技术   | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）；  | 0-3  | 2            | 3            | 2           | 3            | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2            |
| 5  | 技术   | 物业管理综合服务标准管理方案：①服务小区设置的专门管理处（服务中心办公机构），办公设施完备情况，办公场所整洁情况；②管理人员及专业操作人员持证上岗、服务态度、服务时间等情况；③服务接待中心24小时服务电话接听、回复处理等情况（6分）；   | 0-6  | 2            | 5            | 4           | 5            | 3          | 2          | 2          | 2          | 3          | 4          | 4          | 4            |
| 6  | 技术   | 物业管理区域内保洁及绿化管理方案：①服务小区内的单元楼道、公共设施、冯家河西侧游步道等公共区域的卫生保洁和牛皮癣的清理；②垃圾投放点、集置点等所有公共场地（包括沿街商铺）及设施的日常保洁保养及垃圾分类管理、大件垃圾清理（废弃物）卫生清理；③定期开展“灭四害”消杀等服务；④绿化人员配置情况；⑤小区内部的花草树木、花坛和游步道的养护清理及管理；⑥制定施肥、修枝、害虫防治等计划（6分）；  | 0-6  | 4            | 5            | 4           | 5            | 3          | 3          | 4          | 3          | 3          | 3          | 2          | 2            |
| 7  | 技术   | 物业管理区域内保安保序消防安全管理服务方案：①安保人员配置、专业能力等情况；②出入口24小时值班看守，做好外来人员、外来车辆的登记记录，做好交接班工作；③保安人员对进出小区车辆进行停车引导，负责小区进出口、机动车、非机动车停车秩序及安全的管理；④保证消控室24小时有人值班，建立消控室对突然火灾、治安等突发情况的应急预案及应急预案演习，做好监控室进入人员管理；⑤做好照明、消防器材检查工作，车辆停放区域无易燃、易爆及危险物品存放；⑥对外来宠物的劝阻，对宠物饲养人积极宣传规定，做好文明养犬工作（6分）； | 0-6  | 1            | 3            | 2           | 3            | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2            |

|    |    |  |     |   |   |     |     |     |     |   |     |   |   |
|----|----|--|-----|---|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|---|
| 8  | 技术 | 物业管理区域内房屋、公共设施及水电设施等维修维护方案：①楼顶防水、楼道灯、楼道扶手、路面、灯箱、围墙护栏等公共区域设施设备及房屋的地面、墙面、天棚、门窗、楼梯、屋顶等的日常巡查和养护维修；②配合专业单位做好供配电、给排水系统、弱电系统、消防系统各项维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查，负责物业服务区域内地下雨污管网的养护及化粪池清掏；③对居民、街道、社区定期巡查维修服务、便民服务等（6分）； | 0-6 | 4 | 5 | 3   | 5   | 4   | 4   | 4 | 3   | 4 | 3 |
| 9  | 技术 | 物业管理区域内垃圾分类服务方案：①基础设施做到无污渍、无满溢、无异味，保洁工具整齐摆放，洗手设施完好、洗手池无明显污渍，周边无污水、积水；②垃圾收集点周边无垃圾堆放、四周及卷帘门干净无污渍；垃圾收集点进行专人现场分类指导及巡查检查，对居民投放准确度的监督检查；③配合社区做好垃圾分类其他事宜（6分）；   | 0-6 | 4 | 6 | 3   | 6   | 3   | 3   | 3 | 4   | 4 | 4 |
| 10 | 技术 | 物业管理区域内防违控违服务方案：①落实门岗物业报备登记制度，对装修业主或其他进出小区的建筑材料要问明原因用途，做好登记，发放证件，严防严控；②按各片区分工，落实每日防控巡查工作，做好巡查照片取证记录；③配合街道、社区做好防控违控工作的普法宣传工作，及时更新并维护门岗等处的公告栏、宣传栏相关内容（6分）；   | 0-6 | 3 | 4 | 3   | 4   | 3   | 3   | 2 | 1   | 2 | 1 |
| 11 | 技术 | 物业管理区域内应急保障服务方案：①按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；②应急保障队伍人数及值班制度的落实；③应急保障物资储备情况；④每年固定次数的突发事件应急演练情况；⑤配合社区做好环境整治、数字城管下发的任务；⑥做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作（6分）；   | 0-6 | 4 | 5 | 4   | 5   | 3   | 1   | 2 | 2   | 2 | 2 |
| 12 | 技术 | 物业维修的应急措施和智能化设施的管理与维修方案（4分）：对设备机房、停车场等露天设施进行检查和加固所采取的应急措施，对智能化设施（如监控设备、公共区域及办公、会议室的供电系统、电气照明装置等公共设施）的检查、维护和应急维修方案等，所需人员岗位安排分配明细情况（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等）是否合理，符合采购需求。   | 0-4 | 3 | 4 | 3   | 4   | 3   | 3   | 2 | 3   | 3 | 4 |
| 13 | 技术 | 组织实施方案（4分）：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目经理（物业经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。   | 0-4 | 4 | 4 | 3   | 4   | 3   | 3   | 3 | 3   | 3 | 3 |
| 14 | 技术 | 人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理、项目主管是否具有相关资质经验和其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况（4分）；  | 0-4 | 4 | 4 | 2.5 | 1   | 2   | 3   | 2 | 2   | 4 | 3 |
| 15 | 技术 | 各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；高配间以及专业维修人员需持证上岗，根据从业人员人数与提供的个人资质证书复印件的一一对应情况进行比较，特别是消(监)控岗是否具备建筑自动消防操作证，设备维修人员是否具备高配上岗操作证（4分）。   | 0-4 | 3 | 4 | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 2.5 | 3 | 3 |
| 16 | 技术 | 优惠承诺和特色服务情况（2分）：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。   | 0-2 | 1 | 2 | 1   | 2   | 1   | 0   | 1 | 1   | 1 | 1 |
| 17 | 技术 | 投标文件的制作情况（2分）：电子化的投标文件与评分标准一一对应的，关联定位明晰、准确。定位不明晰、准确的，一处扣1分，扣完为止。   | 0-2 | 1 | 2 | 1   | 2   | 1   | 2   | 1 | 1   | 1 | 0 |

|    |          |  |       |    |    |    |      |      |      |    |      |    |    |
|----|----------|--|-------|----|----|----|------|------|------|----|------|----|----|
| 18 | 商务<br>资信 | 投标人基本情况（2分）：投标人提供政府部门（企业）或第三方权威鉴定机构出具的信用等级证书的；提供ISO9000质量管理体系认证证书的。  | 0-2   | 2  | 2  | 2  | 2    | 2    | 2    | 2  | 2    | 2  | 2  |
| 19 | 商务<br>资信 | 投标人类似项目建设的成功经验（4分）：截止投标时间近三年以来投标人承担过类似住宅小区项目的经验情况（成功案例需提供合同复印件、付款凭证或采购单位出具的合同履行评价表并加盖公章）（以签订时间为准，原件备查，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主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，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“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；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。 | 0-4   | 3  | 4  | 2  | 3    | 4    | 0    | 2  | 0    | 0  | 1  |
| 20 | 商务<br>资信 | 政府采购领域中投标人在项目招标、投标和合同履行期间是否存在不良行为记录。<br>投标人参与本次招标活动前三年内，在国内政府采购领域中受到不良行为记录处罚的每次扣1分。  | -1-0  | 0  | 0  | 0  | 0    | 0    | 0    | 0  | 0    | 0  | 0  |
| 合计 |          |  | -1-80 | 51 | 71 | 47 | 65.5 | 45.5 | 40.5 | 44 | 38.5 | 44 | 43 |

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（杨胜云）

项目名称：古荡新村小区物业管理服务项目（XHZFCG-2021-G-9）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容  | 分值范围 | 杭州现代物业管理有限公司 | 杭州尚品物业服务有限公司 | 杭州涛环境工程有限公司 | 杭州同诚物业管理有限公司 | 杭州昌物服务有限公司 | 杭州龙物服务有限公司 | 杭州华物服务有限公司 | 杭州鼎物服务有限公司 | 杭州铭物服务有限公司 | 杭州洁物服务有限公司 | 杭州西物服务有限公司 | 南都物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1  | 技术   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；   | 0-3  | 2            | 2.5          | 1.5         | 1.5          | 1.5        | 2          | 1.5        | 1.5        | 1.5        | 2          | 2          | 2            |
| 2  | 技术   | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（3分）；  | 0-3  | 2            | 2            | 1.5         | 1.5          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2            |
| 3  | 技术   | 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3分）；  | 0-3  | 2            | 2            | 2           | 2            | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2          | 2            |
| 4  | 技术   | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）；  | 0-3  | 2            | 2.5          | 1.5         | 1.5          | 1.5        | 2          | 1.5        | 1.5        | 1.5        | 2          | 2          | 2            |
| 5  | 技术   | 物业管理综合服务标准管理方案：①服务小区设置的专门管理处（服务中心办公机构），办公设施完备情况，办公场所整洁情况；②管理人员及专业操作人员持证上岗、服务态度、服务时间等情况；③服务接待中心24小时服务电话接听、回复处理等情况（6分）；   | 0-6  | 4.5          | 5            | 4           | 4            | 4          | 4.5        | 4          | 4          | 4.5        | 4.5        | 4.5        | 4.5          |
| 6  | 技术   | 物业管理区域内保洁及绿化管理方案：①服务小区内的单元楼道、公共设施、冯家河西侧游步道等公共区域的卫生保洁和牛皮癣的清理；②垃圾投放点、集置点等所有公共场地（包括沿街商铺）及设施的日常保洁保养及垃圾分类管理、大件垃圾清理（废弃物）卫生清理；③定期开展“灭四害”消杀等服务；④绿化人员配置情况；⑤小区内部的花草树木、花坛和游步道的养护清理及管理；⑥制定施肥、修枝、害虫防治等计划（6分）；  | 0-6  | 4.5          | 5            | 4           | 4            | 4          | 4.5        | 4          | 4          | 4.5        | 4.5        | 4.5        | 4.5          |
| 7  | 技术   | 物业管理区域内保安保序消防安全管理服务方案：①安保人员配置、专业能力等情况；②出入口24小时值班看守，做好外来人员、外来车辆的登记记录，做好交接班工作；③保安人员对进出小区车辆进行停车引导，负责小区进出口、机动车、非机动车停车秩序及安全的管理；④保证消控室24小时有人值班，建立消控室对突然火灾、治安等突发情况的应急预案及应急预案演习，做好监控室进入人员管理；⑤做好照明、消防器材检查工作，车辆停放区域无易燃、易爆及危险物品存放；⑥对外来宠物的劝阻，对宠物饲养人积极宣传规定，做好文明养犬工作（6分）； | 0-6  | 4            | 5            | 4           | 4            | 4          | 4.5        | 4          | 4          | 4.5        | 4.5        | 4.5        | 4.5          |

|    |    |  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8  | 技术 | 物业管理区域内房屋、公共设施及水电设施等维修维护方案：①楼顶防水、楼道灯、楼道扶手、路面、灯箱、围墙护栏等公共区域设施设备及房屋的地面、墙面、天棚、门窗、楼梯、屋顶等的日常巡查和养护维修；②配合专业单位做好供配电、给排水系统、弱电系统、消防系统各项维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查，负责物业服务区域内地下雨污管网的养护及化粪池清掏；③对居民、街道、社区定期巡查维修服务、便民服务等（6分）； | 0-6 | 4   | 5   | 4   | 4   | 4   | 4.5 | 4   | 4   | 4.5 | 4.5 |
| 9  | 技术 | 物业管理区域内垃圾分类服务方案：①基础设施做到无污渍、无满溢、无异味，保洁工具整齐摆放，洗手设施完好、洗手池无明显污渍，周边无污水、积水；②垃圾收集点周边无垃圾堆放、四周及卷帘门干净无污渍；垃圾收集点进行专人现场分类指导及巡查检查，对居民投放准确度的监督检查；③配合社区做好垃圾分类其他事宜（6分）；   | 0-6 | 4   | 5   | 4   | 4   | 4   | 4.5 | 4   | 4   | 4.5 | 4.5 |
| 10 | 技术 | 物业管理区域内防违控违服务方案：①落实门岗物业报备登记制度，对装修业主或其他进出小区的建筑材料要问明原因用途，做好登记，发放证件，严防严控；②按各片区分工，落实每日防控巡查工作，做好巡查照片取证记录；③配合街道、社区做好防控违控工作的普法宣传工作，及时更新并维护门岗等处的公告栏、宣传栏相关内容（6分）；   | 0-6 | 4.5 | 5   | 4   | 4   | 4   | 4.5 | 4   | 4   | 4.5 | 4.5 |
| 11 | 技术 | 物业管理区域内应急保障服务方案：①按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；②应急保障队伍人数及值班制度的落实；③应急保障物资储备情况；④每年固定次数的突发事件应急演练情况；⑤配合社区做好环境整治、数字城管下发的任务；⑥做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作（6分）；   | 0-6 | 4.5 | 4.5 | 4   | 4   | 4   | 4.5 | 4   | 4   | 4.5 | 4.5 |
| 12 | 技术 | 物业维修的应急措施和智能化设施的管理与维修方案（4分）：对设备机房、停车场等露天设施进行检查和加固所采取的应急措施，对智能化设施（如监控设备、公共区域及办公、会议室的供电系统、电气照明装置等公共设施）的检查、维护和应急维修方案等，所需人员岗位安排分配明细情况（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等）是否合理，符合采购需求。   | 0-4 | 3   | 3.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 3   | 2.5 | 2.5 | 3   | 3   |
| 13 | 技术 | 组织实施方案（4分）：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目经理（物业经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。   | 0-4 | 3   | 3   | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 3   | 2.5 | 2.5 | 3   | 3   |
| 14 | 技术 | 人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理、项目主管是否具有相关资质经验和其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况（4分）；  | 0-4 | 4   | 4   | 2.5 | 1   | 2   | 3   | 2   | 2   | 4   | 3   |
| 15 | 技术 | 各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；高配间以及专业维修人员需持证上岗，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较，特别是消(监)控岗是否具备建筑自动消防操作证，设备维修人员是否具备高配上岗操作证（4分）。  | 0-4 | 3   | 4   | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2   | 2.5 | 3   | 3   |
| 16 | 技术 | 优惠承诺和特色服务情况（2分）：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。   | 0-2 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1   | 1   | 1.5 | 1   | 1   | 1.5 | 1.5 |
| 17 | 技术 | 投标文件的制作情况（2分）：电子化的投标文件与评分标准一一对应的，关联定位明晰、准确。定位不明晰、准确的，一处扣1分，扣完为止。   | 0-2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 1   | 2   | 2   |



|    |          |  |       |      |      |    |    |      |      |    |      |    |    |
|----|----------|--|-------|------|------|----|----|------|------|----|------|----|----|
| 18 | 商务<br>资信 | 投标人基本情况（2分）：投标人提供政府部门（企业）或第三方权威鉴定机构出具的信用等级证书的；提供ISO9000质量管理体系认证证书的。  | 0-2   | 2    | 2    | 2  | 2  | 2    | 2    | 2  | 2    | 2  | 2  |
| 19 | 商务<br>资信 | 投标人类似项目建设的成功经验（4分）：截止投标时间近三年以来投标人承担过类似住宅小区项目的经验情况（成功案例需提供合同复印件、付款凭证或采购单位出具的合同履行评价表并加盖公章）（以签订时间为准，原件备查，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主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，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“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；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。 | 0-4   | 3    | 4    | 2  | 3  | 4    | 0    | 2  | 0    | 0  | 1  |
| 20 | 商务<br>资信 | 政府采购领域中投标人在项目招标、投标和合同履行期间是否存在不良行为记录。<br>投标人参与本次招标活动前三年内，在国内政府采购领域中受到不良行为记录处罚的每次扣1分。  | -1-0  | 0    | 0    | 0  | 0  | 0    | 0    | 0  | 0    | 0  | 0  |
| 合计 |          |  | -1-80 | 59.5 | 67.5 | 51 | 51 | 53.5 | 56.5 | 51 | 48.5 | 58 | 58 |

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（李伟强）

项目名称：古荡新村小区物业管理服务项目（XHZFCG-2021-G-9）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容  | 分值范围 | 杭州现代物业管理有限公司 | 杭州尚品物业服务有限公司 | 杭州涛环境工程有限公司 | 杭州同诚物业管理有限公司 | 杭州昌物服务有限公司 | 杭州龙物服务有限公司 | 杭州华物服务有限公司 | 杭州鼎物服务有限公司 | 杭州铭物服务有限公司 | 杭州洁物服务有限公司 | 杭州西物服务有限公司 | 南都物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1  | 技术   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；   | 0-3  | 3            | 3            | 3           | 3            | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3            |
| 2  | 技术   | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 2.5         | 2.5          | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 3          | 3            |
| 3  | 技术   | 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 2.5         | 2.5          | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.5        | 2.8          |
| 4  | 技术   | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 2.5         | 2.5          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 2.8        | 3          | 3            |
| 5  | 技术   | 物业管理综合服务标准管理方案：①服务小区设置的专门管理处（服务中心办公机构），办公设施完备情况，办公场所整洁情况；②管理人员及专业操作人员持证上岗、服务态度、服务时间等情况；③服务接待中心24小时服务电话接听、回复处理等情况（6分）；   | 0-6  | 5.5          | 5.5          | 5           | 5            | 5.5        | 5          | 5.2        | 5.5        | 5.5        | 5.5        | 5.5        | 5.5          |
| 6  | 技术   | 物业管理区域内保洁及绿化管理方案：①服务小区内的单元楼道、公共设施、冯家河西侧游步道等公共区域的卫生保洁和牛皮癣的清理；②垃圾投放点、集置点等所有公共场地（包括沿街商铺）及设施的日常保洁保养及垃圾分类管理、大件垃圾清理（废弃物）卫生清理；③定期开展“灭四害”消杀等服务；④绿化人员配置情况；⑤小区内部的花草树木、花坛和游步道的养护清理及管理；⑥制定施肥、修枝、害虫防治等计划（6分）；  | 0-6  | 5.8          | 5.5          | 5.2         | 5            | 5.5        | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5            |
| 7  | 技术   | 物业管理区域内保安保序消防安全管理服务方案：①安保人员配置、专业能力等情况；②出入口24小时值班看守，做好外来人员、外来车辆的登记记录，做好交接班工作；③保安人员对进出小区车辆进行停车引导，负责小区进出口、机动车、非机动车停车秩序及安全的管理；④保证消控室24小时有人值班，建立消控室对突然火灾、治安等突发情况的应急预案及应急预案演习，做好监控室进入人员管理；⑤做好照明、消防器材检查工作，车辆停放区域无易燃、易爆及危险物品存放；⑥对外来宠物的劝阻，对宠物饲养人积极宣传规定，做好文明养犬工作（6分）； | 0-6  | 6            | 5.8          | 5.5         | 5.5          | 5          | 5          | 5.5        | 5.5        | 5.5        | 5          | 5          | 5            |

|    |    |  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8  | 技术 | 物业管理区域内房屋、公共设施及水电设施等维修维护方案：①楼顶防水、楼道灯、楼道扶手、路面、灯箱、围墙护栏等公共区域设施设备及房屋的地面、墙面、天棚、门窗、楼梯、屋顶等的日常巡查和养护维修；②配合专业单位做好供配电、给排水系统、弱电系统、消防系统各项维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查，负责物业服务区域内地下雨污管网的养护及化粪池清掏；③对居民、街道、社区定期巡查维修服务、便民服务等（6分）； | 0-6 | 5.5 | 5.5 | 5   | 5   | 5.5 | 5   | 5   | 5   | 5.5 | 5.8 |
| 9  | 技术 | 物业管理区域内垃圾分类服务方案：①基础设施做到无污渍、无满溢、无异味，保洁工具整齐摆放，洗手设施完好、洗手池无明显污渍，周边无污水、积水；②垃圾收集点周边无垃圾堆放、四周及卷帘门干净无污渍；垃圾收集点进行专人现场分类指导及巡查检查，对居民投放准确度的监督检查；③配合社区做好垃圾分类其他事宜（6分）；   | 0-6 | 5.5 | 5   | 5   | 5   | 5   | 5.5 | 5   | 5   | 5   | 5   |
| 10 | 技术 | 物业管理区域内防违控违服务方案：①落实门岗物业报备登记制度，对装修业主或其他进出小区的建筑材料要问明原因用途，做好登记，发放证件，严防严控；②按各片区分工，落实每日防控巡查工作，做好巡查照片取证记录；③配合街道、社区做好防控违控工作的普法宣传工作，及时更新并维护门岗等处的公告栏、宣传栏相关内容（6分）；   | 0-6 | 5.5 | 5   | 5.2 | 5   | 5.5 | 5   | 5   | 5   | 6   | 6   |
| 11 | 技术 | 物业管理区域内应急保障服务方案：①按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；②应急保障队伍人数及值班制度的落实；③应急保障物资储备情况；④每年固定次数的突发事件应急演练情况；⑤配合社区做好环境整治、数字城管下发的任务；⑥做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作（6分）；   | 0-6 | 5   | 5   | 5.5 | 5   | 5.5 | 5.2 | 5   | 5.2 | 5.5 | 5.5 |
| 12 | 技术 | 物业维修的应急措施和智能化设施的管理与维修方案（4分）：对设备机房、停车场等露天设施进行检查和加固所采取的应急措施，对智能化设施（如监控设备、公共区域及办公、会议室的供电系统、电气照明装置等公共设施）的检查、维护和应急维修方案等，所需人员岗位安排分配明细情况（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等）是否合理，符合采购需求。   | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3   | 3   | 3.5 | 3   | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 13 | 技术 | 组织实施方案（4分）：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目经理（物业经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。   | 0-4 | 4   | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3   | 3   | 3   | 3   | 4   | 4   |
| 14 | 技术 | 人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理、项目主管是否具有相关资质经验和其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况（4分）；  | 0-4 | 4   | 4   | 2.5 | 1   | 2   | 3   | 2   | 2   | 4   | 3   |
| 15 | 技术 | 各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；高配间以及专业维修人员需持证上岗，根据从业人员人数与提供的个人资质证书复印件的一一对应情况进行比较，特别是消(监)控岗是否具备建筑自动消防操作证，设备维修人员是否具备高配上岗操作证（4分）。   | 0-4 | 3   | 4   | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2   | 2.5 | 3   | 3   |
| 16 | 技术 | 优惠承诺和特色服务情况（2分）：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。   | 0-2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 17 | 技术 | 投标文件的制作情况（2分）：电子化的投标文件与评分标准一一对应的，关联定位明晰、准确。定位不清晰、准确的，一处扣1分，扣完为止。   | 0-2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 1   | 2   | 1   | 1.5 | 1.5 |

|    |      |  |       |      |      |      |    |      |      |      |      |      |      |
|----|------|--|-------|------|------|------|----|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 商务资信 | 投标人基本情况（2分）：投标人提供政府部门（企业）或第三方权威鉴定机构出具的信用等级证书的；提供ISO9000质量管理体系认证证书的。  | 0-2   | 2    | 2    | 2    | 2  | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| 19 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的成功经验（4分）：截止投标时间近三年以来投标人承担过类似住宅小区项目的经验情况（成功案例需提供合同复印件、付款凭证或采购单位出具的合同履行评价表并加盖公章）（以签订时间为准，原件备查，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主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，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“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；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。 | 0-4   | 3    | 4    | 2    | 3  | 4    | 0    | 2    | 0    | 0    | 1    |
| 20 | 商务资信 | 政府采购领域中投标人在项目招标、投标和合同履行期间是否存在不良行为记录。<br>投标人参与本次招标活动前三年内，在国内政府采购领域中受到不良行为记录处罚的每次扣1分。  | -1-0  | 0    | 0    | 0    | 0  | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 合计 |      |  | -1-80 | 74.3 | 74.3 | 65.4 | 65 | 69.5 | 63.2 | 64.7 | 62.7 | 68.3 | 69.1 |

专家（签名）：

## 技术商务资信评分明细（余黎）

项目名称：古荡新村小区物业管理服务项目（XHZFCG-2021-G-9）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容  | 分值范围 | 杭州现代物业管理有限公司 | 杭州尚品物业服务有限公司 | 杭州涛环境工程有限公司 | 杭州同诚物业管理有限公司 | 杭州昌物服务有限公司 | 杭州龙物服务有限公司 | 杭州华物服务有限公司 | 杭州鼎物服务有限公司 | 杭州铭物服务有限公司 | 杭州洁物服务有限公司 | 杭州西物服务有限公司 | 南都物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1  | 技术   | 根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，投标人的管理模式能够切合实际，且安全可行，保密性、安全性、文明服务的计划及承诺情况（3分）；   | 0-3  | 3            | 3            | 3           | 3            | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3            |
| 2  | 技术   | 有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括对运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 3           | 3            | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3            |
| 3  | 技术   | 有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平是否符合国家和行业标准（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 3           | 3            | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3            |
| 4  | 技术   | 投标方案是否充分考虑用户的日常用途和需求，对本次物管服务内容的目标是否有较深入的理解和渗透；投标文件编制是否完整、格式规范、内容齐全、表述准确、条理清晰，内容无前后矛盾，符合招标文件要求（3分）；  | 0-3  | 3            | 3            | 3           | 3            | 2          | 2          | 2          | 2          | 3          | 2          | 2          | 3            |
| 5  | 技术   | 物业管理综合服务标准管理方案：①服务小区设置的专门管理处（服务中心办公机构），办公设施完备情况，办公场所整洁情况；②管理人员及专业操作人员持证上岗、服务态度、服务时间等情况；③服务接待中心24小时服务电话接听、回复处理等情况（6分）；   | 0-6  | 5            | 5            | 5           | 5            | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5            |
| 6  | 技术   | 物业管理区域内保洁及绿化管理方案：①服务小区内的单元楼道、公共设施、冯家河西侧游步道等公共区域的卫生保洁和牛皮癣的清理；②垃圾投放点、集置点等所有公共场地（包括沿街商铺）及设施的日常保洁保养及垃圾分类管理、大件垃圾清理（废弃物）卫生清理；③定期开展“灭四害”消杀等服务；④绿化人员配置情况；⑤小区内部的花草树木、花坛和游步道的养护清理及管理；⑥制定施肥、修枝、害虫防治等计划（6分）；  | 0-6  | 5            | 5            | 5           | 5            | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5            |
| 7  | 技术   | 物业管理区域内保安保序消防安全管理服务方案：①安保人员配置、专业能力等情况；②出入口24小时值班看守，做好外来人员、外来车辆的登记记录，做好交接班工作；③保安人员对进出小区车辆进行停车引导，负责小区进出口、机动车、非机动车停车秩序及安全的管理；④保证消控室24小时有人值班，建立消控室对突然火灾、治安等突发情况的应急预案及应急预案演习，做好监控室进入人员管理；⑤做好照明、消防器材检查工作，车辆停放区域无易燃、易爆及危险物品存放；⑥对外来宠物的劝阻，对宠物饲养人积极宣传规定，做好文明养犬工作（6分）； | 0-6  | 5            | 5            | 5           | 5            | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5          | 5            |

|    |    |  |     |   |   |     |     |     |     |   |     |   |   |
|----|----|--|-----|---|---|-----|-----|-----|-----|---|-----|---|---|
| 8  | 技术 | 物业管理区域内房屋、公共设施及水电设施等维修维护方案：①楼顶防水、楼道灯、楼道扶手、路面、灯箱、围墙护栏等公共区域设施设备及房屋的地面、墙面、天棚、门窗、楼梯、屋顶等的日常巡查和养护维修；②配合专业单位做好供配电、给排水系统、弱电系统、消防系统各项维护维修，及时处理设备设施综合维修报修和按时按地点进行巡查，负责物业服务区域内地下雨污管网的养护及化粪池清掏；③对居民、街道、社区定期巡查维修服务、便民服务等（6分）； | 0-6 | 5 | 5 | 5   | 5   | 5   | 5   | 5 | 5   | 5 | 5 |
| 9  | 技术 | 物业管理区域内垃圾分类服务方案：①基础设施做到无污渍、无满溢、无异味，保洁工具整齐摆放，洗手设施完好、洗手池无明显污渍，周边无污水、积水；②垃圾收集点周边无垃圾堆放、四周及卷帘门干净无污渍；垃圾收集点进行专人现场分类指导及巡查检查，对居民投放准确度的监督检查；③配合社区做好垃圾分类其他事宜（6分）；   | 0-6 | 5 | 5 | 5   | 5   | 5   | 5   | 5 | 5   | 5 | 5 |
| 10 | 技术 | 物业管理区域内防违控违服务方案：①落实门岗物业报备登记制度，对装修业主或其他进出小区的建筑材料要问明原因用途，做好登记，发放证件，严防严控；②按各片区分工，落实每日防控巡查工作，做好巡查照片取证记录；③配合街道、社区做好防控违控工作的普法宣传工作，及时更新并维护门岗等处的公告栏、宣传栏相关内容（6分）；   | 0-6 | 6 | 6 | 5   | 6   | 5   | 5   | 5 | 5   | 5 | 5 |
| 11 | 技术 | 物业管理区域内应急保障服务方案：①按要求制定各类突发事件应急预案并张榜悬挂，预案、人员、物资和措施落实到位；②应急保障队伍人数及值班制度的落实；③应急保障物资储备情况；④每年固定次数的突发事件应急演练情况；⑤配合社区做好环境整治、数字城管下发的任务；⑥做好文明城市创建、公安交通等迎检保障、应急处置工作（6分）；   | 0-6 | 5 | 6 | 5   | 5   | 5   | 5   | 5 | 5   | 5 | 5 |
| 12 | 技术 | 物业维修的应急措施和智能化设施的管理与维修方案（4分）：对设备机房、停车场等露天设施进行检查和加固所采取的应急措施，对智能化设施（如监控设备、公共区域及办公、会议室的供电系统、电气照明装置等公共设施）的检查、维护和应急维修方案等，所需人员岗位安排分配明细情况（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等）是否合理，符合采购需求。   | 0-4 | 3 | 3 | 2   | 3   | 3   | 3   | 3 | 3   | 3 | 3 |
| 13 | 技术 | 组织实施方案（4分）：组织实施方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等，包括项目管理机构及管理制度编制、工作职能组织运行图，阐述项目经理（物业经理）的管理职责、内部管理的职责分工、日常管理制度和考核办法目录、管理和协调方法、关键步骤的思路和要点等。   | 0-4 | 3 | 3 | 2   | 3   | 3   | 3   | 3 | 3   | 3 | 3 |
| 14 | 技术 | 人员配备是否合理，对物业管理服务项目的人员配置情况是否符合采购需求，对设备维修人员、保安人员等培训计划是否周密；拟担任本项目经理、项目主管是否具有相关资质经验和其他人员是否具有类似项目经验，项目主管是否具有调动投标人各项资源能力。安排参与项目的专业人员素质、技术能力、专业分布、经验等情况（4分）；  | 0-4 | 4 | 4 | 2.5 | 1   | 2   | 3   | 2 | 2   | 4 | 3 |
| 15 | 技术 | 各专业工种的配置和劳动力的投入是否能满足需要；高配间以及专业维修人员需持证上岗，根据从业人员人数与提供的个人资质证复印件的一一对应情况进行比较，特别是消(监)控岗是否具备建筑自动消防操作证，设备维修人员是否具备高配上岗操作证（4分）。  | 0-4 | 3 | 4 | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2 | 2.5 | 3 | 3 |
| 16 | 技术 | 优惠承诺和特色服务情况（2分）：是否给出优惠和承诺，程度如何；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况。   | 0-2 | 2 | 2 | 0   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |
| 17 | 技术 | 投标文件的制作情况（2分）：电子化的投标文件与评分标准一一对应的，关联定位明晰、准确。定位不清晰、准确的，一处扣1分，扣完为止。   | 0-2 | 2 | 2 | 2   | 2   | 2   | 2   | 2 | 2   | 2 | 2 |

|    |          |  |       |    |    |    |      |      |      |    |      |    |    |
|----|----------|--|-------|----|----|----|------|------|------|----|------|----|----|
| 18 | 商务<br>资信 | 投标人基本情况（2分）：投标人提供政府部门（企业）或第三方权威鉴定机构出具的信用等级证书的；提供ISO9000质量管理体系认证证书的。  | 0-2   | 2  | 2  | 2  | 2    | 2    | 2    | 2  | 2    | 2  | 2  |
| 19 | 商务<br>资信 | 投标人类似项目建设的成功经验（4分）：截止投标时间近三年以来投标人承担过类似住宅小区项目的经验情况（成功案例需提供合同复印件、付款凭证或采购单位出具的合同履行评价表并加盖公章）（以签订时间为准，原件备查，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主要业绩证明原件：如合同或用户验收报告等，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“提供虚假材料谋取中标”予以处罚），是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；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。 | 0-4   | 3  | 4  | 2  | 3    | 4    | 0    | 2  | 0    | 0  | 1  |
| 20 | 商务<br>资信 | 政府采购领域中投标人在项目招标、投标和合同履行期间是否存在不良行为记录。<br>投标人参与本次招标活动前三年内，在国内政府采购领域中受到不良行为记录处罚的每次扣1分。  | -1-0  | 0  | 0  | 0  | 0    | 0    | 0    | 0  | 0    | 0  | 0  |
| 合计 |          |  | -1-80 | 70 | 73 | 61 | 66.5 | 66.5 | 63.5 | 64 | 63.5 | 65 | 66 |

专家（签名）：