

技术商务资信评分明细（专家1）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	2	1.5	2
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	2	1.5	2.5
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	3	3	1.5	2
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	3
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1

2.7	技术	物业档案管理：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	1.5	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等:包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	1.5	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	1.8	1.5	0.5	1.2
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	1.5	1.5	0.5	0.5
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明材料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	1	1
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	87.3	84	22.5	41.2

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家2）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2	1.5	1.5
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	2.5	1.5	2
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	2	2	2
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	1.5	1.5	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1

2.7	技术	物业管理档案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等：包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	1	1	0.5	1
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	2	2	1	1
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明资料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	2	2
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	81	80	24.5	41

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家3）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2.5	1	1.5
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2.5	1	1.5
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2.5	1	1.5
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1

2.7	技术	物业档案管理：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等：包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	1.5	1.5	0.5	1
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	1.5	1.5	0.5	0.5
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明材料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	1	1
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	85	87.5	21	36.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家4）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2	1.5	2
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2	2	2
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2	2	1.6	2
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2

2.7	技术	物业管理档案：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	2	2
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	3
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等：包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	3
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	3
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	2	2	1	2
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	2	2	1.5	0.5
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明资料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	1	2
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	83.5	84.5	25.1	51.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家5）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理有限公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2.6	2.4	2.1	2.6
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.8	2.6	2.6	2.4
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.8	2.6	2.4	2.4
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1

2.7	技术	物业档案管理：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等:包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	1.8	1.7	0.5	1.2
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	1.8	1.6	1.2	0.5
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明资料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	1	1	1	1
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	81.3	78.4	25.8	39.6

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家6）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理有限公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	3	3	3	3
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	3	3	3	3
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	3	3	3	3
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	2

2.7	技术	物业档案管理：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等：包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证的得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	2	2	1	1
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	2	2	1	1
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明资料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	1	1
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	86.5	85.5	28	44.5

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（专家7）

项目名称：余杭区友谊社区综合楼物业管理服务采购项目（HZYHZFCG-2022-033）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江凯喜雅物业管理有限公司	浙江中都物业管理有限公司	杭州瑞平物业管理有限公司	深圳市国贸物业管理有限公司
1.1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的符合采购人工作的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，服务定位及目标清晰的0-1分；投标人的管理模式能够切合实际且安全可行的0-1分；注重本物业保密性、安全性、文明服务，有计划有承诺的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	3	1.5	1.5
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的0-1分；有激励机制、监督机制、自我约束机制的0-1分；信息反馈渠道及处理机制健全，管理指标承诺达到物业管理标准的0-1分；最多得3分。	0-3	3	2.5	1.5	1.5
1.3	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的0-1分，建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度的0-1分，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准的0-1分；最多得3分。	0-3	2.5	2.5	1.5	1.5
1.4	技术	投标方案是否充分考虑采购人的日常用途和需求，对本次物管服务内容的要求是否有较深入的理解和渗透，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.1	技术	安全、消防管理：物业管理区域内消防、监控设施维护、秩序管理、停车管理、人员进出管理等。包括来人来访的防疫检查、报刊信件收发等；门卫、守护和巡逻，维护公共秩序；处理治安及其他突发事件；负责道路交通管理、机动车（含机械车位）和非机动车停放管理；负责防盗、防火报警监控设备运行管理。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	3	1.5	1.5
2.2	技术	清洁卫生管理：方案包括物业服务区域内的大厅、电梯厅、地下室、外围道路、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，外墙、办公家具等的清洁卫生服务。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.3	技术	房屋建筑的日常维护和管理：区域内的房屋地面、墙、台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道、大厅玻璃等的日常巡查和养护维修；外墙幕墙的养护和维修。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1
2.4	技术	设施设备的操作、维护、检测、管理：方案包括各配套基础设施设备的维护、操作、检测和管理以及各专业设备的年检年修，包括水电、空调、电梯、消防、安防、高配等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.5	技术	绿化管理：包括对树木、花草、色块等的日常、节假日养护和管理，绿地的养护及卫生管理；日常维护管理方案到位的得1分；室内外摆花和会议摆花方案具体，搭配合理的得1分，最多得2分。	0-2	1	1	1	1
2.6	技术	各类活动、会议综合服务保障：提供响应采购人各类活动和会议保障管理等方面要求，根据采购人活动或会议的安排，确保活动及会议的保障和顺利进行，包括布置会场、绿化（盆景）摆设和保养、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、会后清场等工作。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	1	1	1

2.7	技术	物业档案管理：有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：物业竣工验收档案；大楼及其配套设施权属清册；设备管理档案；来访者登记资料档案；日常管理档案，包括设备维修、改造的档案资料。档案齐全，合理可行的得2分，部分符合的得1分，不提供者不得分，最多得2分。	0-2	2	2	1	1
2.8	技术	信息沟通及处理机制：建立服务热线，有专职人员负责接听，负责物业管理范围内服务项目的电话受理工作的得1分；具有多渠道面向采购人的信息反馈机制，具体实施方案切实可行、有针对性的得1分；不提供者不得分，最多得2分。	0-2	1	2	1	1
2.9	技术	投标人对采购需求的承诺：①承诺中标后配置服务人员数量、年龄及人员素质等要求符合招标文件人员设置需求和人员要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分） ②承诺中标后提供的服务内容和服务质量符合招标文件具体服务内容和要求，不提供或不响应者不得分。（0-1分）	0-2	2	2	2	2
3	技术	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，阐述项目经理的管理职责、内部管理的职责分工、考核办法、管理和协调、关键步骤的思路和要点等。方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	3	1.5	1.5
4	技术	培训方案的科学性、合理性、规范性、可操作性等:包括培训体系制度，员工培训计划、内容，员工晋升等内容，方案具体全面、合理可行、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	3	1.5	1.5	1.5
5	技术	物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以消防、防疫、应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）、突发停电、突发暴力事件、人员疏散等为例，方案内容有针对性且措施有效、符合实际情况的得3分，部分符合的得1.5分，不提供者不得分，最多得3分。	0-3	1.5	1.5	1.5	1.5
6.1	技术	物业项目经理截止时间年龄45周岁及以下的得1分，有中级及以上职称的得1分；具有红十字救护员证的得1分；本科及以上学历的得1分；具有物业管理师证得1分；以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分。具有类似项目三年及以上项目经理工作经验，且提供工作履历及业主盖章证明材料得2分。本项最多得7分。	0-7	7	7	0	3
6.2	技术	保安：保安队长截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保安队长提供二级保安员证及以上得1分；保安队长具有红十字救护员证的得1分；保安班长（3人）提供三级及以上保安员证书，每提供一本得1分，最多得3分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得6分。	0-6	6	6	0	1
6.3	技术	消监控：全部8人具有建（构）筑物消防员四级（消防设施操作员四级）或以上证书，每提供一本得0.5分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-4	4	4	0	0.5
6.4	技术	设施设备技术维修：工程主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；具有大专及以上学历的得1分；具有高压电工证、低压电工证、特种设备作业人员证（每符合1个得1分，最高得3分）；具有中级及以上职称的得1分，本项最多得6分。其余5名维修人员提供电工上岗证，每提供一本得0.5分，最多得2.5分；除工程主管外至少2名维修人员提供电工进网作业许可证（高压类），每提供一本得0.5分最多得1分；除工程主管外至少1名维修人员提供特种设备作业人员证，符合得0.5分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得4分。	0-10	10	10	0	3
6.5	技术	保洁：保洁（绿化）主管截止投标截止时间年龄45周岁及以下，得1分；保洁（绿化）主管具有红十字救护员证的得1分；具有大专及以上学历的得1分。需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得3分。	0-3	3	3	0	2
6.6	技术	会务：会务主管截止投标截止时间年龄40周岁及以下，得1分；大专及以上学历的得1分。以上需提供证书复印件及社保缴纳证明，不提供者不得分，本项最多得2分。	0-2	2	2	0	0
6.7	技术	拟投入人员获得政府部门颁发的物业管理类相关荣誉的每个得2分，最多得2分（0-2分）。	0-2	2	2	0	0

7.1	技术	①根据智慧化服务的范围及可行性程度及经验（如智能管理、远程监控等，智能管理须提供智能管理的实际范围及实施反馈截图）（0-2分）	0-2	1.5	1.5	0.5	1.5
7.2	技术	②特色服务的范围及可行性程度（如夏日提供凉茶、开展微笑服务）等（0-2分）	0-2	1.5	1.5	0.5	0.5
8.1	技术	本项目所需的相关设备清单：提供扫地机得1分、提供抛光机得1分、高压清洗机得1分、吸尘吸水器得1分、需提供图片、发票复印件或凭证等证明材料（0-4）	0-4	3	4	0	0
8.2	技术	拟投入耗材的品类、数量、质量等符合招标需求，需提供拟投入的耗材清单。（完全符合得2分；部分符合得1分；不符合不得分）	0-2	2	2	1	1
9	商务资信	2019年1月1日以来投标单位物业服务项目获得区优及以上的荣誉得1分，获得市优及以上的荣誉得2分，获得省优及以上的荣誉得3分，累计最高得3分，需提供相关证书复印件(0-3分)。	0-3	3	3	0	0
10	商务资信	投标人具有有效的ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系、ISO50001能源管理体系认证证书、ISO/IEC27001信息安全管理体系认证证书、GB/T19095-2019生活垃圾分类服务能力认证证书。（每符合1个得0.5分，最高得3分）（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。）	0-3	3	3	0	3
11	商务资信	投标人自2019年1月1日以来有类似项目成功实施案例的，同时提供业主出具的履约考核合格证明，每提供一项有效业绩得0.5分，最高得1分，以签订时间为准，须提供合同复印件并加盖投标单位公章，不提供不得分。	0-1	1	1	0	1
合计			0-90	82	82	22.5	37

专家（签名）：