

技术商务评分明细（陈宏）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江棋元 物业服务 有限公司 | 浙江聚服 物业服务 有限公司 | 浙江蓝居 物业服务 有限公司 | 深圳市锦 峰物管有 限公司 | 浙江卓越 物业服务 有限公司 | 浙江欣航 物业服务 有限公司 | 杭州磐石 物业服务 有限公司 | 浙江智慧 城市运管 服务有限公司、 绿城物业 服务有限公司 、物业集团 股份有限公 司（联合 体） | 杭州定业 物业服务 有限公司、 南宇物业 服务有限公司 （联合 体） | 杭州万业 物业服务 有限公司、 杭银物业 管理有限公司 （联合 体） |
|----|------|---|------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---|--|--|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象加盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.5 | 1.5 | 1.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 4.0 | 2.5 | 3.5 | 4.5 | 2.5 | 3.5 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 5.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 3.0 | 4.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 4.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.0 | 1.5 | 1.5 | 1.0 | 1.5 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 84.0 | 64.5 | 56.0 | 64.0 | 69.0 | 55.0 | 68.5 | 69.5 | 60.5 | 67.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（陈宏）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 1.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 1.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 1.5 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 3.5 | 2.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.0 | 1.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 1.5 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 1.5 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.5 | 0.5 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 0.5 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 0.5 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 70.5 | 25.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（徐沈栋）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居集团有限公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航城市服务有限公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务股份有限公司 | 杭州定邦物业服务股份有限公司 | 杭州万科物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|------------------|----------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 2.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 4.0 | 5.5 | 3.5 | 4.0 | 4.5 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.5 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 5.5 | 4.0 | 4.5 | 5.5 | 3.5 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 3.5 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 76.5 | 87.0 | 67.5 | 76.5 | 81.5 | 66.0 | 77.5 | 76.5 | 76.5 | 71.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（徐沈栋）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 1.5 | 1.5 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.5 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 3.5 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.5 | 2.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 3.5 | 3.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 2.5 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 70.5 | 39.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（栾传霞）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居集团物业公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航城市服务有限公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务股份有限公司 | 杭州定邦服务有限公司 | 杭州万科物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|------------------|------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.0 | 4.0 | 5.0 | 4.0 | 4.5 | 4.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.5 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 67.5 | 66.0 | 65.5 | 66.5 | 66.5 | 63.5 | 66.0 | 65.5 | 65.5 | 65.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（栾传霞）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 2.5 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 4.5 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.5 | 2.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.0 | 1.5 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 67.5 | 32.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（田安琪）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居物业公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航物业公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务股份有限公司 | 杭州定邦物业服务股份有限公司 | 杭州万科物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|------------------|----------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 3.5 | 5.5 | 3.5 | 4.0 | 4.5 | 3.5 | 4.5 | 4.0 | 3.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.0 | 4.0 | 2.0 | 2.5 | 3.5 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 3.0 | 5.0 | 4.0 | 3.0 | 5.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 2.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 | 2.0 | 4.0 | 4.0 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 1.5 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 3.5 | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 1.5 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年（含）以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 72.0 | 88.0 | 65.5 | 72.0 | 83.0 | 66.5 | 81.5 | 79.0 | 69.0 | 69.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（田安琪）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 1.5 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 1.0 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 1.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 1.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 3.0 | 2.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.0 | 1.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 2.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 2.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 0.5 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 69.5 | 26.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（曹辰）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居集团有限公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航城市服务有限公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务股份有限公司 | 杭州定业服务有限公司 | 杭州万科物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|------------------|------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年（含）以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 77.5 | 77.5 | 72.5 | 77.5 | 77.5 | 74.0 | 77.5 | 77.5 | 77.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（曹辰）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 3.0 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.0 | 4.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 5.0 | 4.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.5 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 1.5 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 77.5 | 41.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（华敏）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居集团有限公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航城市服务有限公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务股份有限公司 | 杭州定邦服务有限公司 | 杭州万科物业服务股份有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|------------------|------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 4.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 6.0 | 3.0 | 3.0 | 6.0 | 6.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 5.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年（含）以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 86.5 | 82.5 | 77.5 | 86.0 | 85.0 | 73.0 | 85.0 | 85.0 | 86.0 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（华敏）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 2.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 1.5 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 1.5 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 3.0 | 1.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.0 | 0.5 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.5 | 2.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 5.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 4.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 4.0 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 3.0 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 85.5 | 33.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（王菲）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江祺元物业公司 | 浙江绿聚物业公司 | 浙江蓝居集团有限公司 | 深圳市物管有限公司 | 浙江卓越物业公司 | 浙江欣航城市服务有限公司 | 杭州磐石物业公司 | 浙江绿城智慧物业服务集团有限公司 | 杭州定邦服务有限公司 | 杭州万科物业服务集团有限公司 |
|----|------|---|------|----------|----------|------------|-----------|----------|--------------|----------|------------------|------------|----------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.5 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备等消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。 (从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急方案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.5 | 5.0 | 5.5 | 4.0 | 4.0 | 4.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险预估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 5.0 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 4.0 | 5.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施； 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.5 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 4.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 3.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.5 | 3.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年（含）以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防人员6本实质性证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年（含）以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 74.0 | 79.5 | 68.0 | 72.0 | 83.0 | 71.0 | 81.5 | 66.5 | 67.0 | 67.5 |

专家（签名）：

技术商务评分明细（王菲）

项目名称：新街街道江南区块（含老新盈名苑）安置房物业服务政府采购项目（XZCG2024-GK-ZCY090）-标项1

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 金服物业服务集团有限公司 | 杭州绿宁物业服务有限公司 |
|----|------|---|------|--------------|--------------|
| 1 | 商务 | 服务质量评价： 2021年1月1日起，投标人收到服务对象表扬信、感谢信、表彰等正面评价材料，每提供1个得1分，最高得3分。以收到服务对象盖公章书面材料为准。（服务对象指如机关事业单位、公司、小区业委会等非自然人机构）。 | 0-3 | 3.0 | 0.0 |
| 2 | 商务 | 投标人管理体系、服务能力认证： (1)质量管理体系、 (2)环境管理体系、 (3)职业健康管理体系、 (4)能源管理体系、 (5)生活垃圾分类服务能力认证、 (6)物业服务认证证书、 (7)信息安全管理体系认证证书、 每提供1项得1分，本项最高得5分。 (提供有效证书复印件，否则不得分) | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 3 | 商务 | 业绩经验： 投标人2021年1月1日以来承接的住宅小区类物业项目业绩，每个合同得0.5分，最高得1分。 (在投标文件中提供合同复印件，时间以合同签订时间为准)。 | 0-1 | 1.0 | 0.0 |
| 4 | 技术 | 内部管理情况： 根据投标人提供的内部管理制度综合评定，包括①管理机制与规章制度、②员工奖励与惩罚制度、③本项目物业服务档案的建立与管理方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 5 | 技术 | 秩序安防工作方案： 根据投标人提供的秩序管理工作方案综合评定，包括①日常秩序管理工作方案、②来访人员管理方案、③车辆管理方案、④重点时段秩序维护工作方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 2.0 | 2.0 |
| 6 | 技术 | 消防监控工作方案： 根据投标人提供的消防监控工作方案综合评定，包括①日常工作方案、②重点房屋、设施设备消防预案、③突发故障处置方案、④防盗、防火报警监控设备运行管理和维护方案。(从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-4 | 2.5 | 2.0 |
| 7 | 技术 | 保洁工作方案： 根据投标人提供的保洁服务方案综合评定，包括①室内外公共区域保洁服务方案、②垃圾清运、垃圾分类等特色服务方案、③灭“四害”方案。 (从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 8 | 技术 | 绿化工作方案： 根据投标人提供的绿化养护方案综合评定，包括①按季节养护服务方案、②定时日常养护服务方案、③病虫害防治服务方案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.5 | 2.0 |
| 9 | 技术 | 设施设备维修方案： 根据投标人提供的设施设备维护方案综合评定，包括①设备运行保障方案、②房屋和公共配套设施管理及维修方案、③供电系统、排水系统维护实施方案及突发故障处理预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 1.5 |
| 10 | 技术 | 应急能力方案： 根据投标人提供的突发事件应急预案综合评定，包括①自然灾害应急预案、②消防应急预案、③停水停电等突发事件应急预案。(从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分) | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 11 | 技术 | 节能降耗措施： 根据投标人提供的节能降耗措施评定，每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②节能降耗措施、③拟取得的效果分析或已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 1.0 |

技术商务资信评分明细表

| | | | | | |
|------|----|--|------|------|------|
| 12 | 技术 | 物业管理创新方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的管理创新方案进行综合评定，包括①管理中运用的创新手段、②团队智能化管理人员配备情况、③智能化设施的日常管理。（从3方面评审，根据每方面的完善程度、方案合理性综合评审，分值设置0、0.5、1、1.5、2分） | 0-6 | 4.0 | 3.0 |
| 13 | 技术 | 前期介入服务方案： 根据安置小区实际情况，对投标人提供的前期介入方案进行综合评定，包括①前期介入服务方案、②前期人员配备方案及岗位分工、③前期介入设备投入方案、④前期服务的风险评估及应对方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 3.0 | 2.5 |
| 14 | 技术 | 前期介入合理化措施： 提供前期介入服务合理化建议措施。每条措施需包括三部分内容：①现状分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 15 | 技术 | 安置小区特色服务举措： 根据采购人制定的物业管理实施细则和安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区特色服务举措进行综合评定，包括①安置小区服务重难点分析及应对方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、②安置小区居民服务及管理方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）、③安置小区社区活动与文化建设方案（提供具体举措，每条有效举措得1分，最高得2分）。 注：举措需提供情况分析分析及举措拟取得的效果承诺，否则不得分。 | 0-6 | 4.0 | 2.0 |
| 16 | 技术 | 培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化措施： 对培养居民养成物业管理习惯、提升居民物业服务满意度的合理化建议措施。每条措施需包括两部分内容：①措施内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得4分。 | 0-4 | 3.0 | 2.0 |
| 17 | 技术 | 电瓶车管理方案： 根据投标人提供的电瓶车管理方案进行综合评定，包括①电瓶车管理重难点分析及管理方案、②宣传教育方案、③日常巡查检查方案（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 1.0 |
| 18 | 技术 | 居民信息反馈处理措施： 提供居民问题反馈、投诉等信息反馈应对的有效措施。每条措施需包括三部分内容：①背景分析、②措施内容、③拟取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。有效措施每条得1分，内容不完整、措施不够有效不得分。本项最高得3分。 | 0-3 | 2.5 | 1.0 |
| 19 | 技术 | 违章搭建及阳台封包管理方案： 根据小区物业管理的特点，对投标人提供的违章搭建及阳台封包管理方案进行综合评定，包括①管理重难点分析、②教育宣传方案、③管控机制、④违反规定的处置方案。（从4方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-4 | 2.5 | 2.0 |
| 20 | 技术 | 项目物资配置方案： 根据投标人项目物资配备方案综合评定，详细说明投入本项目的①办公用品、②易耗品清单。（从2方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-2 | 2.0 | 1.0 |
| 21 | 技术 | 专业工具配置方案： 根据投标人提供的专业工具响应情况评定，响应设备应符合五、项目所需设备清单①清洁设备、②巡逻设备、③绿化设备。（从3方面评审，每方面分值设置0、0.5、1分） | 0-3 | 2.0 | 2.0 |
| 22 | 技术 | 公共空间服务及运营方案： 根据采购人安置小区实际情况，对投标人提供的安置小区公共空间服务及运营方案进行综合评定，方案中需包括两部分内容：①服务及运营方案内容、②取得的效果承诺或同类项目中已取得的成效展示。内容不完整、方案不够有效不得分。本项最高得2分。 | 0-2 | 2.0 | 2.0 |
| 23.1 | 技术 | (1) 拟派项目经理（2分）：①本科(含)以上学历的得1分；②具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分； | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.2 | 技术 | (2) 拟派秩序主管（2分）：①具有相关岗位服务累计5年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.3 | 技术 | (3) 拟派保洁主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.4 | 技术 | (4) 拟派客服主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 23.5 | 技术 | (5) 拟派工程主管（2分）：①具有相关岗位服务累计3年(含)以上经验的得1分；②45周岁及以下得1分。 | 0-2 | 2.0 | 0.0 |
| 24 | 技术 | 项目团队综合实力： ①（除消防控制室值班员证书外）再持有消防设施操作员证书（原“建（构）筑消防员”），每本得1分； ②（除工程人员3本实质性证书外）再持有应急部门颁发的低压电工证，每本得1分； ③（除管理人员外）拟配备人员具备相关岗位服务累计3年(含)以上经验的，每5人得1分； ④②③可重复得分，本项最高得5分。以上人员须提供下述材料，不提供不得分：（1）相应有效证书扫描件、身份证（年龄按开标当天计算）、毕业证书或学信网截图；（2）投标人盖章承诺的物业管理服务经验证明材料；（3）截至开标前3个月内投标人为上述人员缴纳的至少1个月社保证明（缴纳凭证或人社部门出具的证明）。 | 0-5 | 5.0 | 0.0 |
| 合计 | | | 0-90 | 70.0 | 33.0 |

专家（签名）：