

## 技术商务评分明细（张一狼）

项目名称：杭州市富阳区新登镇中学2025年新登镇中物业管理服务采购项目（FYZC2025-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新武训物业管理有限公司	无锡鼎洁物业管理有限公司	浙江中兵健康养有限公司	杭州明鼎物业管理有限公司
1.1	技术	1、根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标、投标人的管理模式能够切合实际，投标方案充分考虑用户的日常用途和需求，且安全可行。对本次物管服务内容目标有较深入的理解和渗透，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0
1.2	技术	2、有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0
1.3	技术	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	3.0
2.1.1	技术	①楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、会议室、公共活动场所的台（地）面、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施和设备清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0
2.1.2	技术	②楼宇外墙等所有公共部位设施清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0
2.1.3	技术	③校园内的道路、园林、停车场、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包区域的日常保洁保养方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.4	技术	④垃圾、废弃物清理方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	3.0
2.1.5	技术	⑤日常消杀方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0
2.1.6	技术	⑥垃圾分类工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	3.0
2.2	技术	2、给排水设备运行维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心室内外给排水系统的设备、设施，如水、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

2.3	技术	3、供电设备管理维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0
2.4	技术	4、空调系统运行维护方案。包括空调设备的日常运行、定期清洗等养护管理，服务质量标准符合采购需求；配合空调日常使用、维护工作进行监督报告，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	2.0
2.5.1	技术	①花圃花草、灌木色块等的日常养护和管理，建立定期除草、修剪制度，确保绿化无杂草、造型规整，确保绿化养护期内长势良好的维护方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	2.0
2.5.2	技术	②配合做好校园树木日常养护和管理工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0
2.5.3	技术	③及时喷洒农药、浇水施肥，确保绿化养护期内100%存活方案。对校园内范围内的花盆、花架等保养维护方案；方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.6	技术	6、器材管理、体艺馆管理，体育器材室日常管理、体艺馆二楼日常管理方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0
2.7	技术	7、文印室工作，做好文印室日常所需工作方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0
2.8	技术	8、学生宿舍生活指导管理方案。根据学生寝室管理需求，从时间、工作内容及要求方面，制定学生宿舍全日制管理指导服务方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0
2.9	技术	9、物资配置方案。详细说明投入的管理设备、物业服务工具等清单，品种数量配置合理，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0
2.10	技术	10、管理创新。在管理方面运用信息化手段，自主开发应用设备巡查、报修维修等方面专业信息管理系统，提高管理水平。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.11	技术	11、进场、交接方案。进场筹备工作和与原履约方交接、本项目履约结束后与下一中标人的交接方案，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0
3.1	技术	1、对物业突发事件（包括发生台风、冰冻、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0
3.2	技术	2、突发火灾、断水断电等情况的应急措施，排水、排污设施阻塞的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	2.0
3.3	技术	3、对其他（大型会议活动、上级单位检查、临时性工作）一切突发事件的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

4.1	技术	1、项目主管：拥有3年及以上的物业主管服务经验，具有经验证明的得2.5分。（0-2.5分） 注：要求身份证及提供加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-2.5	2.5	2.5	0.0	2.5
4.2	技术	2、根据项目采购需求合理设置项目人员配备方案，满足采购需求，方案内容合理性、可行性、针对性强的得4分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性较好的得2分，方案内容存在瑕疵或不足的得1分，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-4分）	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0
4.3	技术	3、根据采购人学生宿舍管理生活指导要求，建议使用有学校学生宿舍管理经验的管理人员。提供原服务单位1年以上管理经验证明的每人次得分0.2分，2年及以上管理经验证明的每人次得分0.5分，同一人次取最高分，最高得4分，不提供相应证明不得分。（0-4分） 注：要求提供身份证及加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-4	4.0	4.0	0.0	4.0
5.1	商务	1、质量管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.2	商务	2、环境管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.3	商务	3、职业健康安全管理体系认证证书。（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
6	商务	类似业绩。投标人自2021年1月1日起至今（以合同签订时间为准）完成的具有类似物业管理服务项目业绩，单个业绩（合同）得0.5分，最高得1.5分。（0-1.5分） 注：要求提供合同和用户验收报告（或其他用户反馈证明材料）复印件并加盖投标人公章。不提供或提供不全、缺项漏项不得分。（一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。）	0-1.5	1.5	0.0	1.5	1.5
合计			0-85	77.0	39.5	41.5	68.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（李霞虹）

项目名称：杭州市富阳区新登镇中学2025年新登镇中物业管理服务采购项目（FYZC2025-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新武训物业管理有限公司	无锡鼎洁物业管理有限公司	浙江中兵健康养有限公司	杭州明鼎物业管理有限公司
1.1	技术	1、根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标、投标人的管理模式能够切合实际，投标方案充分考虑用户的日常用途和需求，且安全可行。对本次物管服务内容的目标有较深入的理解和渗透，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
1.2	技术	2、有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
1.3	技术	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.1	技术	①楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、会议室、公共活动场所的台（地）面、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施和器皿清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.2	技术	②楼宇外墙等所有公共部位设施清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.3	技术	③校园内的道路、园林、停车场、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包区域的日常保洁保养方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.4	技术	④垃圾、废弃物清理方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.5	技术	⑤日常消杀方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.6	技术	⑥垃圾分类工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.2	技术	2、给排水设备运行维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心室内外给排水系统的设备、设施、如水、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0

技术商务资信评分明细表

2.3	技术	3、供电设备管理维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.4	技术	4、空调系统运行维护方案。包括空调设备的日常运行、定期清洗等养护管理，服务质量标准符合采购需求；配合空调日常使用、维护工作进行监督报告，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.5.1	技术	①花圃花草、灌木色块等的日常养护和管理，建立定期除草、修剪制度，确保绿化无杂草、造型规整，确保绿化养护期内长势良好的维护方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.5.2	技术	②配合做好校园树木日常养护和管理工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.5.3	技术	③及时喷洒农药、浇水施肥，确保绿化养护期内100%存活方案。对校园内范围内的花盆、花架等保养维护方案；方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.6	技术	6、器材管理、体艺馆管理，体育器材室日常管理、体艺馆二楼日常管理方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.7	技术	7、文印室工作，做好文印室日常所需工作方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.8	技术	8、学生宿舍生活指导管理方案。根据学生寝室管理需求，从时间、工作内容及要求方面，制定学生宿舍全日制管理指导服务方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.9	技术	9、物资配置方案。详细说明投入的管理设备、物业服务工具等清单，品种数量配置合理，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.10	技术	10、管理创新。在管理方面运用信息化手段，自主开发应用设备巡查、报修维修等方面专业信息管理系统，提高管理水平。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.11	技术	11、进场、交接方案。进场筹备工作和与原履约方交接、本项目履约结束后与下一中标人的交接方案，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
3.1	技术	1、对物业突发事件（包括发生台风、冰冻、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	2.0
3.2	技术	2、突发火灾、断水断电等情况的应急措施，排水、排污设施阻塞的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0
3.3	技术	3、对其他（大型会议活动、上级单位检查、临时性工作）一切突发事件的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0

技术商务资信评分明细表

4.1	技术	1、项目主管：拥有3年及以上的物业主管服务经验，具有经验证明的得2.5分。（0-2.5分） 注：要求身份证及提供加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-2.5	2.5	2.5	0.0	2.5
4.2	技术	2、根据项目采购需求合理设置项目人员配备方案，满足采购需求，方案内容合理性、可行性、针对性强的得4分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性较好的得2分，方案内容存在瑕疵或不足的得1分，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-4分）	0-4	1.0	1.0	1.0	2.0
4.3	技术	3、根据采购人学生宿舍管理生活指导要求，建议使用有学校学生宿舍管理经验的人员。提供原服务单位1年以上管理经验证明的每人次得分0.2分，2年及以上管理经验证明的每人次得分0.5分，同一人次取最高分，最高得4分，不提供相应证明不得分。（0-4分） 注：要求提供身份证及加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-4	4.0	4.0	0.0	4.0
5.1	商务	1、质量管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.2	商务	2、环境管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.3	商务	3、职业健康安全管理体系认证证书。（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
6	商务	类似业绩。投标人自2021年1月1日起至至今（以合同签订时间为准）完成的具有类似物业管理服务项目业绩，单个业绩（合同）得0.5分，最高得1.5分。（0-1.5分） 注：要求提供合同和用户验收报告（或其他用户反馈证明材料）复印件并加盖投标人公章。不提供或提供不全、缺项漏项不得分。（一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。）	0-1.5	1.5	0.0	1.5	1.5
合计			0-85	58.0	35.5	34.5	63.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（邵文龙）

项目名称：杭州市富阳区新登镇中学2025年新登镇中物业管理服务采购项目（FYZC2025-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新武训物业管理有限公司	无锡鼎洁物业管理有限公司	浙江中兵健康养有限公司	杭州明鼎物业管理有限公司
1.1	技术	1、根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标、投标人的管理模式能够切合实际，投标方案充分考虑用户的日常用途和需求，且安全可行。对本次物管服务内容的目标有较深入的理解和渗透，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0
1.2	技术	2、有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
1.3	技术	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.1	技术	①楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、会议室、公共活动场所的台（地）面、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.1.2	技术	②楼宇外墙等所有公共部位设施清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.3	技术	③校园内的道路、园林、停车场、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包区域的日常保洁保养方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.4	技术	④垃圾、废弃物清理方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.1.5	技术	⑤日常消杀方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.1.6	技术	⑥垃圾分类工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.2	技术	2、给排水设备运行维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心室内外给排水系统的设备、设施、如水、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

2.3	技术	3、供电设备管理维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.4	技术	4、空调系统运行维护方案。包括空调设备的日常运行、定期清洗等养护管理，服务质量标准符合采购需求；配合空调日常使用、维护工作进行监督报告，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.5.1	技术	①花圃花草、灌木色块等的日常养护和管理，建立定期除草、修剪制度，确保绿化无杂草、造型规整，确保绿化养护期内长势良好的维护方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.5.2	技术	②配合做好校园树木日常养护和管理工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.5.3	技术	③及时喷洒农药、浇水施肥，确保绿化养护期内100%存活方案。对校园内范围内的花盆、花架等保养维护方案；方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.6	技术	6、器材管理、体艺馆管理，体育器材室日常管理、体艺馆二楼日常管理方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.7	技术	7、文印室工作，做好文印室日常所需工作方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.8	技术	8、学生宿舍生活指导管理方案。根据学生寝室管理需求，从时间、工作内容及要求方面，制定学生宿舍全日制管理指导服务方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.9	技术	9、物资配置方案。详细说明投入的管理设备、物业服务工具等清单，品种数量配置合理，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	1.0	3.0
2.10	技术	10、管理创新。在管理方面运用信息化手段，自主开发应用设备巡查、报修维修等方面专业信息管理系统，提高管理水平。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.11	技术	11、进场、交接方案。进场筹备工作和与原履约方交接、本项目履约结束后与下一中标人的交接方案，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
3.1	技术	1、对物业突发事件（包括发生台风、冰冻、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	2.0	1.0	2.0	2.0
3.2	技术	2、突发火灾、断水断电等情况的应急措施，排水、排污设施阻塞的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0
3.3	技术	3、对其他（大型会议活动、上级单位检查、临时性工作）一切突发事件的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

4.1	技术	1、项目主管：拥有3年及以上的物业主管服务经验，具有经验证明的得2.5分。（0-2.5分） 注：要求身份证及提供加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-2.5	2.5	2.5	0.0	2.5
4.2	技术	2、根据项目采购需求合理设置项目人员配备方案，满足采购需求，方案内容合理性、可行性、针对性强的得4分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性较好的得2分，方案内容存在瑕疵或不足的得1分，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-4分）	0-4	2.0	1.0	1.0	2.0
4.3	技术	3、根据采购人学生宿舍管理生活指导要求，建议使用有学校学生宿舍管理经验的管理人员。提供原服务单位1年以上管理经验证明的每人次得分0.2分，2年及以上管理经验证明的每人次得分0.5分，同一人次取最高分，最高得4分，不提供相应证明不得分。（0-4分） 注：要求提供身份证及加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-4	4.0	4.0	0.0	4.0
5.1	商务	1、质量管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.2	商务	2、环境管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.3	商务	3、职业健康安全管理体系认证证书。（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
6	商务	类似业绩。投标人自2021年1月1日起至至今（以合同签订时间为准）完成的具有类似物业管理服务项目业绩，单个业绩（合同）得0.5分，最高得1.5分。（0-1.5分） 注：要求提供合同和用户验收报告（或其他用户反馈证明材料）复印件并加盖投标人公章。不提供或提供不全、缺项漏项不得分。（一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。）	0-1.5	1.5	0.0	1.5	1.5
合计			0-85	63.0	50.5	47.5	66.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（姚孟益）

项目名称：杭州市富阳区新登镇中学2025年新登镇中物业管理服务采购项目（FYZC2025-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新武训物业管理有限公司	无锡鼎洁物业管理有限公司	浙江中兵健康养有限公司	杭州明鼎物业管理有限公司
1.1	技术	1、根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标、投标人的管理模式能够切合实际，投标方案充分考虑用户的日常用途和需求，且安全可行。对本次物管服务内容的目标有较深入的理解和渗透，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
1.2	技术	2、有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
1.3	技术	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.1	技术	①楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、会议室、公共活动场所的台（地）面、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.2	技术	②楼宇外墙等所有公共部位设施清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	3.0
2.1.3	技术	③校园内的道路、园林、停车场、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包区域的日常保洁保养方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.1.4	技术	④垃圾、废弃物清理方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	2.0
2.1.5	技术	⑤日常消杀方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0
2.1.6	技术	⑥垃圾分类工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.2	技术	2、给排水设备运行维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心室内外给排水系统的设备、设施，如水、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

2.3	技术	3、供电设备管理维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.4	技术	4、空调系统运行维护方案。包括空调设备的日常运行、定期清洗等养护管理，服务质量标准符合采购需求；配合空调日常使用、维护工作进行监督报告，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0
2.5.1	技术	①花圃花草、灌木色块等的日常养护和管理，建立定期除草、修剪制度，确保绿化无杂草、造型规整，确保绿化养护期内长势良好的维护方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.5.2	技术	②配合做好校园树木日常养护和管理工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	3.0
2.5.3	技术	③及时喷洒农药、浇水施肥，确保绿化养护期内100%存活方案。对校园内范围内的花盆、花架等保养维护方案；方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	2.0	2.0	3.0
2.6	技术	6、器材管理、体艺馆管理，体育器材室日常管理、体艺馆二楼日常管理方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	3.0
2.7	技术	7、文印室工作，做好文印室日常所需工作方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.8	技术	8、学生宿舍生活指导管理方案。根据学生寝室管理需求，从时间、工作内容及要求方面，制定学生宿舍全日制管理指导服务方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.9	技术	9、物资配置方案。详细说明投入的管理设备、物业服务工具等清单，品种数量配置合理，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	3.0	1.0	2.0	3.0
2.10	技术	10、管理创新。在管理方面运用信息化手段，自主开发应用设备巡查、报修维修等方面专业信息管理系统，提高管理水平。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
2.11	技术	11、进场、交接方案。进场筹备工作和与原履约方交接、本项目履约结束后与下一中标人的交接方案，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	2.0	2.0
3.1	技术	1、对物业突发事件（包括发生台风、冰冻、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0
3.2	技术	2、突发火灾、断水断电等情况的应急措施，排水、排污设施阻塞的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	2.0
3.3	技术	3、对其他（大型会议活动、上级单位检查、临时性工作）一切突发事件的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	3.0

技术商务资信评分明细表

4.1	技术	1、项目主管：拥有3年及以上的物业主管服务经验，具有经验证明的得2.5分。（0-2.5分） 注：要求身份证及提供加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-2.5	2.5	2.5	0.0	2.5
4.2	技术	2、根据项目采购需求合理设置项目人员配备方案，满足采购需求，方案内容合理性、可行性、针对性强的得4分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性较好的得2分，方案内容存在瑕疵或不足的得1分，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-4分）	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0
4.3	技术	3、根据采购人学生宿舍管理生活指导要求，建议使用有学校学生宿舍管理经验的人员。提供原服务单位1年以上管理经验证明的每人次得分0.2分，2年及以上管理经验证明的每人次得分0.5分，同一人次取最高分，最高得4分，不提供相应证明不得分。（0-4分） 注：要求提供身份证及加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-4	4.0	4.0	0.0	4.0
5.1	商务	1、质量管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.2	商务	2、环境管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.3	商务	3、职业健康安全管理体系认证证书。（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
6	商务	类似业绩。投标人自2021年1月1日起至今（以合同签订时间为准）完成的具有类似物业管理服务项目业绩，单个业绩（合同）得0.5分，最高得1.5分。（0-1.5分） 注：要求提供合同和用户验收报告（或其他用户反馈证明材料）复印件并加盖投标人公章。不提供或提供不全、缺项漏项不得分。（一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。）	0-1.5	1.5	0.0	1.5	1.5
合计			0-85	65.0	42.5	49.5	70.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（丁洪斌）

项目名称：杭州市富阳区新登镇中学2025年新登镇中物业管理服务采购项目（FYZC2025-03）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新武训物业管理有限公司	无锡鼎洁物业管理有限公司	浙江中兵健康养有限公司	杭州明鼎物业管理有限公司
1.1	技术	1、根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标、投标人的管理模式能够切合实际，投标方案充分考虑用户的日常用途和需求，且安全可行。对本次物管服务内容的目标有较深入的理解和渗透，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
1.2	技术	2、有比较完善的组织架构，清晰简练地列出主要管理流程，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制，管理指标承诺达到物业管理标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
1.3	技术	3、有完善的物业管理制度、作业流程及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度及其配套设施权属清册等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.1	技术	①楼梯、大厅、走廊、天台、卫生间、会议室、公共活动场所的台（地）面、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施和器皿清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.1.2	技术	②楼宇外墙等所有公共部位设施清洁方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	1.0
2.1.3	技术	③校园内的道路、园林、停车场、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包区域的日常保洁保养方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	2.0
2.1.4	技术	④垃圾、废弃物清理方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	1.0
2.1.5	技术	⑤日常消杀方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	1.0	2.0	1.0	1.0
2.1.6	技术	⑥垃圾分类工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.2	技术	2、给排水设备运行维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心室内外给排水系统的设备、设施、如水、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、洁具、排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

2.3	技术	3、供电设备管理维护方案。包括对教学楼、宿舍楼、办公楼（区）、体育运动中心供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.4	技术	4、空调系统运行维护方案。包括空调设备的日常运行、定期清洗等养护管理，服务质量标准符合采购需求；配合空调日常使用、维护工作进行监督报告，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.5.1	技术	①花圃花草、灌木色块等的日常养护和管理，建立定期除草、修剪制度，确保绿化无杂草、造型规整，确保绿化养护期内长势良好的维护方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	1.0
2.5.2	技术	②配合做好校园树木日常养护和管理工作方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.5.3	技术	③及时喷洒农药、浇水施肥，确保绿化养护期内100%存活方案。对校园内范围内的花盆、花架等保养维护方案；方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.6	技术	6、器材管理、体艺馆管理，体育器材室日常管理、体艺馆二楼日常管理方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	1.0	1.0	1.0
2.7	技术	7、文印室工作，做好文印室日常所需工作方案。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分；方案内容完整度一般，存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分；未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	1.0	1.0	2.0	1.0
2.8	技术	8、学生宿舍生活指导管理方案。根据学生寝室管理需求，从时间、工作内容及要求方面，制定学生宿舍全日制管理指导服务方案。服务质量标准符合采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	2.0
2.9	技术	9、物资配置方案。详细说明投入的管理设备、物业服务工具等清单，品种数量配置合理，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0
2.10	技术	10、管理创新。在管理方面运用信息化手段，自主开发应用设备巡查、报修维修等方面专业信息管理系统，提高管理水平。方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	1.0	1.0
2.11	技术	11、进场、交接方案。进场筹备工作和与原履约方交接、本项目履约结束后与下一中标人的交接方案，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分；方案内容完整，合理性、可行性、针对性较强的得2分；方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0
3.1	技术	1、对物业突发事件（包括发生台风、冰冻、暴雨等灾害性天气及其他突发事件）时的应急预案及相应的措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0
3.2	技术	2、突发火灾、断水断电等情况的应急措施，排水、排污设施阻塞的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得2分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得1分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-2分）	0-2	1.0	1.0	1.0	1.0
3.3	技术	3、对其他（大型会议活动、上级单位检查、临时性工作）一切突发事件的应急措施满足采购需求，方案内容完整、规范、合理且可行，针对性强的得3分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性一般的得2分，方案内容存在瑕疵或不足，与本项目实际有偏差的得1分，未提供相关内容的得0分。（0-3分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0

技术商务资信评分明细表

4.1	技术	1、项目主管：拥有3年及以上的物业主管服务经验，具有经验证明的得2.5分。（0-2.5分） 注：要求身份证及提供加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-2.5	2.5	2.5	0.0	2.5
4.2	技术	2、根据项目采购需求合理设置项目人员配备方案，满足采购需求，方案内容合理性、可行性、针对性强的得4分，方案内容较完整，合理性、可行性、针对性较好的得2分，方案内容存在瑕疵或不足的得1分，与本项目实际有偏差的或未提供相关内容的得0分。（0-4分）	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0
4.3	技术	3、根据采购人学生宿舍管理生活指导要求，建议使用有学校学生宿舍管理经验的人员。提供原服务单位1年以上管理经验证明的每人次得分0.2分，2年及以上管理经验证明的每人次得分0.5分，同一人次取最高分，最高得4分，不提供相应证明不得分。（0-4分） 注：要求提供身份证及加盖原服务业主单位公章的证明文件（格式自拟，须体现人员名字、任职岗位、服务时间并附业主联系方式，服务经验时间可累计），不提供或提供不全、缺项漏项不得分。	0-4	4.0	4.0	0.0	4.0
5.1	商务	1、质量管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.2	商务	2、环境管理体系认证证书；（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
5.3	商务	3、职业健康安全管理体系认证证书。（0-1分）	0-1	1.0	0.0	1.0	1.0
6	商务	类似业绩。投标人自2021年1月1日起至今（以合同签订时间为准）完成的具有类似物业管理服务项目业绩，单个业绩（合同）得0.5分，最高得1.5分。（0-1.5分） 注：要求提供合同和用户验收报告（或其他用户反馈证明材料）复印件并加盖投标人公章。不提供或提供不全、缺项漏项不得分。（一个单位分年度多次签订的案例，计入1个案例；同一个项目，分两期或以上建设完成的，计入1个案例。）	0-1.5	1.5	0.0	1.5	1.5
合计			0-85	57.0	48.5	42.5	51.0

专家（签名）：