

技术商务资信评分明细（赵盛彪）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶服务 有限公 司 | 浙江省 直业有 限公司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 3 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案, 物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等, 满足得3分, 不满足不得分(3分)。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 3 | 技术 | 应急预案(5分): 物业服务服务区域内各级各类应急预案, 对突发事件应急预案及相应的措施是否合理, ①符合采购需求(包括人员数量配置, 重要岗位须人员详细资料等), 以②化解各类纠纷, 如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气(台风、暴雨、冻雪)为例, 方案内容有针对性且措施有效, 每符合1项得1分, 共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 4 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员(8分): 项目经理, ①年龄50周岁以下, ②全日制大专及以上学历, ③持有《物业管理师注册证》证书, ④具有从事本行业5年以上工作经历, 担任项目负责人2年以上工作经历, 提供相关证明材料, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计4分。副经理, ①年龄女性45周岁以下, 男性50周岁以下, ②全日制大专及以上学历, ③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》, ④具有从事本行业3年以上工作经历, 担任项目负责人1年以上工作经历, 提供相关证明材料, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员(3分): 保安经理, ①年龄45周岁以下, 高中、中专、技校及以上学历(提供证明材料), ②持有保安、建(构)筑物消防员五级及以上双证书者; ③其余保安队员, 男性, 不得超过50周岁, 持有保安员证(其中至少6人需持有消控证), 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员(6分): 工程经理, ①年龄45周岁以下, ②持有真实有效的《维修电工证》证书, ③具备2年以上相关的工作经验, 1年以上工程管理工作经验, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计3分。其余工程人员, ①年龄50周岁以下, ②具备2年以上相关的工作经验, ③其中6名人员持《高配证》, 2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员(6分): 环境经理, ①年龄50周岁以下, 男女不限, ②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书, ③具备2年以上相关的工作经验, 1年以上保洁绿化管理工作经验, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计3分。其余保洁绿化人员, ①男性60周岁以下, 女性55周岁以下, ②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书, 绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书, ③具备两年以上相关的工作经验, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员(4分): 宿舍主管, ①年龄50周岁以下, ②具有高中及以上学历, ③2年以上相关工作经验, 1年以上宿舍管理工作经验; ④承诺宿管员年龄50周岁以下, 具有高中及以上学历, 每一项符合得1分, 不符合不得分, 总计4分。 注: 项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明, 未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性, 提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单, 品种、数量配置是否合理。符合得3分, 不符合不得分(3分); | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分, 不符合不得分(4分)。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案: ●投标人已有较完善的信息化内部管理系统, 并根据项目需求, 制定适合本项目的数字化、智能化服务方案, 方案是否全面、科学、合理, 视可实施程度(5分)。 | 0-5 | 2.5 | 3.5 | 4.5 | 2.5 |
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况(3分): ●是否给出优惠和承诺; 对后续服务等方面的优惠承诺, 以及其他特色服务和响应措施等情况, 视可实施程度(3分)。 | 0-3 | 2 | 3 | 3 | 2.5 |

| | | | | | | | |
|-----|----------|---|------|------|------|------|----|
| 8.1 | 商务 资信 | 投标人的资质（3分）：●投标人获得的有效的质量管理体系（符合得1分，不符合不得分）、环境管理体系（符合得1分，不符合不得分）、职业健康安全管理体系（符合得1分，不符合不得分），提供扫描件，最高3分。（提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。）（3分） | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务 资信 | 投标人类似项目建设的案例（4分）：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告（或用户其他反馈材料）项目实例证明。已实施的项目案例（以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准），每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标（成交）”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 46.5 | 85.5 | 87.5 | 53 |

专家（签名）：

技术商务资信评分明细（骆英俊）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 同人 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|---|---|---|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 5 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建筑（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 3 | 4 | 4 | 3 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|----|----|----|----|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 1 | 2 | 2 | 1 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 50 | 87 | 88 | 58 |

专家 (签名)：

技术商务资信评分明细（陶国芳）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 业 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|---|-----|-----|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 3 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 1 | 2 | 4.5 | 0.5 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|----|----|-----|-----|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 1 | 2 | 2.5 | 1.5 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 51 | 85 | 89 | 53 |

专家 (签名)：

技术商务资信评分明细（陆鸣）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 业 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|---|---|---|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 5 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 3 | 4 | 4 | 2 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|------|------|------|------|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 1.5 | 2.5 | 2.5 | 1.5 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 50.5 | 87.5 | 88.5 | 58.5 |

专家 (签名)：

技术商务资信评分明细（李明）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 业 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|---|---|---|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 2 | 5 | 5 | 3 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 1 | 3 | 4 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|------|------|----|------|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 1.5 | 2.5 | 3 | 1.5 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料;如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 50.5 | 86.5 | 89 | 56.5 |

专家 (签名)：

技术商务资信评分明细（张炎）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 业 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 0 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|-----|---|---|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 3 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 1 | 1.5 | 4 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|------|------|----|------|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 0.5 | 2 | 3 | 0.5 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 49.5 | 84.5 | 89 | 51.5 |

专家 (签名)：

技术商务资信评分明细（叶雪娥）

项目名称：杭州市中策职业学校物业管理服务采购项目（HZZFCG-2021-012）

| 序号 | 评分类型 | 评分项目内容 | 分值范围 | 浙江明邦 物业服务 有限公司 | 南都物 业集团 股份有 限公司 | 杭州绿 晶物 业服 务有 限公 司 | 浙江 省直 业 物 业 管 理 有 限 公 司 |
|-----|------|---|------|----------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| 1.1 | 技术 | ●根据本项目总体要求（对所属物业的维修、养护、保洁、安全保卫和管理、及校内各类设施设备搬运、场地布置等工作，保证校区内各项建筑和配套设施、用电设备等时刻处于良好的工作状态，为师生营造一个健康舒适的工作、学习和生活环境）提出有针对性的物业管理服务理念、服务定位、服务目标。有得3分，没有不得分（3分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 1.2 | 技术 | ●针对本项目有比较完善的组织架构及管理制度，清晰简练地列出主要管理流程，包括①运作流程图、②激励机制、③监督机制、④自我约束机制、⑤信息反馈渠道及处理机制，满足一项得1分，总计5分（5分） | 0-5 | 5 | 5 | 5 | 3 |
| 1.3 | 技术 | ●对列入本次采购的物业管理内容：学生公寓托管服务（含夜间医务咨询）、校园保洁服务、校园日常维修（包括供水、配电运行维护，房屋及设施设备小修维护等）、安保服务、绿化养护、空调维修及保养、会务及其他延伸工作等，能否提出针对性解决方案及更优化的建议，内容阐述是否全面，对重点、难点问题的理解和阐述是否合理等有得3分，没有不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| 2.1 | 技术 | ●物业管理区域内环境卫生管理方案。包括采购人的电梯厅、通道、楼梯、卫生间、开水间、会议室、办公室及其他用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，墙壁附体、办公家具、普通机器（如空调表面及过滤网、电梯表面及沟槽电视机等，下同）、储衣柜、椅、凳等表面等所有公共场地和“门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.2 | 技术 | ●物业管理区域内保安服务及治安管理方案和消防、监控设施维护方案。包括采购人来访的通报、证件检验、登记、快件报刊杂志信件收发等；门卫、守护和巡逻；区域内维护公共秩序等工作；处理治安及其他突发事件；负责防盗、防火报警监控设备运行管理等，满足得4分，不满足不得分（4分）； | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2.3 | 技术 | ●物业管理区域内绿化管理方案。包括对树木、花草、色块等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理、室内外摆花及盆栽绿色植物的摆放和养护等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.4 | 技术 | ●区域内日常养护维修方案。包括房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修；水电日常维修；门窗、窗帘、锁、椅的维修等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.5 | 技术 | ●物业管理区域内给排水设备运行维护方案。包括对室内外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、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，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.6 | 技术 | ●物业管理区域内配电系统、电梯系统、空调系统、直饮水系统、消防系统、污水处理系统管理维护方案。包括对采购人供电系统高、低压电器设备、电线电缆、开关及各照明、电扇等电气装置等设备进行日常管理和维修，保障安全、正常运行等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 0 |

| | | | | | | | |
|-----|----|--|-----|---|-----|-----|---|
| 2.7 | 技术 | ●物业管理区域内专用设备如分体空调及配套装置维护、电梯保养（上述专用设备质保期内由设备供应商负责）和报警系统维护、安检机维护、消防设备维护、电气设备预防性维护及技术监督服务等运行维护方案。包括空调系统的日常养护维修、移机、添加剂等，满足得3分，不满足不得分（3分）； | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 2.8 | 技术 | ●物业管理区域内公寓管理及校内医务室日常运行与服务方案，物业管理区域内物业档案管理、物业财务管理服务方案。包括物业档案管理、物业财务管理等，满足得3分，不满足不得分（3分）。 | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 3 | 技术 | 应急预案（5分）：物业服务服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，①符合采购需求（包括人员数量配置，重要岗位须人员详细资料等），以②化解各类纠纷，如刑事、治安案件③消防、④疫情防控、⑤应对极端天气（台风、暴雨、冻雪）为例，方案内容有针对性且措施有效，每符合1项得1分，共5分。 | 0-5 | 3 | 5 | 5 | 5 |
| 4.1 | 技术 | ●项目主要管理人员（8分）：项目经理，①年龄50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《物业管理师注册证》证书，④具有从事本行业5年以上工作经历，担任项目负责人2年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。副经理，①年龄女性45周岁以下，男性50周岁以下，②全日制大专及以上学历，③持有《全国物业管理企业经理岗位证书》，④具有从事本行业3年以上工作经历，担任项目负责人1年以上工作经历，提供相关证明材料，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 | 0-8 | 2 | 8 | 8 | 4 |
| 4.2 | 技术 | ●保安人员（3分）：保安经理，①年龄45周岁以下，高中、中专、技校及以上学历（提供证明材料），②持有保安、建（构）筑物消防员五级及以上双证书者；③其余保安队员，男性，不得超过50周岁，持有保安员证（其中至少6人需持有消控证），每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-3 | 1 | 3 | 3 | 1 |
| 4.3 | 技术 | ●工程维修人员（6分）：工程经理，①年龄45周岁以下，②持有真实有效的《维修电工证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上工程管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余工程人员，①年龄50周岁以下，②具备2年以上相关的工作经验，③其中6名人员持《高配证》，2名人员持《维修电工证》、1名人员持《特种设备操作证》，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 2 | 6 | 6 | 3 |
| 4.4 | 技术 | ●保洁绿化人员（6分）：环境经理，①年龄50周岁以下，男女不限，②需持真实有效的《保洁项目经理证》、《保洁员三级证》及《花卉园艺师证》证书，③具备2年以上相关的工作经验，1年以上保洁绿化管理工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。其余保洁绿化人员，①男性60周岁以下，女性55周岁以下，②保洁人员需持真实有效的《保洁员五级证》及以上证书，绿化人员需持真实有效的《绿化工五级证》及以上证书，③具备两年以上相关的工作经验，每一项符合得1分，不符合不得分，总计3分。 | 0-6 | 0 | 5 | 6 | 1 |
| 4.5 | 技术 | ●宿舍管理人员（4分）：宿舍主管，①年龄50周岁以下，②具有高中及以上学历，③2年以上相关工作经验，1年以上宿舍管理工作经验；④承诺宿管员年龄50周岁以下，具有高中及以上学历，每一项符合得1分，不符合不得分，总计4分。 注：项目经理、副经理、助理经理、保安经理、工程经理、客服经理及保洁经理等关键岗位人员需提供三个月社保缴纳证明，未提供者不计分。 | 0-4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| 5.1 | 技术 | ●投标人在投标文件中详细说明投入的管理设备、工具、药剂、耗材的环保性和优越性，提供相关设备、工具、材料的品牌、型号、产地、数量等清单，品种、数量配置是否合理。符合得3分，不符合不得分（3分）； | 0-3 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 5.2 | 技术 | ●根据投标人提供的针对各岗位的培训计划、培训内容、培训时长、师资力量等进行打分。符合得4分，不符合不得分（4分）。 | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 6 | 技术 | 物业智能化管理方案：●投标人已有较完善的信息化内部管理系统，并根据项目需求，制定适合本项目的数字化、智能化服务方案，方案是否全面、科学、合理，视可实施程度（5分）。 | 0-5 | 3 | 3.5 | 3.5 | 1 |

| | | | | | | | |
|-----|------|--|------|----|-----|-----|------|
| 7 | 技术 | (7) 优惠承诺和特色服务情况 (3分)：●是否给出优惠和承诺；对后续服务等方面的优惠承诺，以及其他特色服务和响应措施等情况，视可实施程度 (3分)。 | 0-3 | 1 | 2.5 | 2.5 | 1.5 |
| 8.1 | 商务资信 | 投标人的资质 (3分)：●投标人获得的有效的质量管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、环境管理体系 (符合得1分，不符合不得分)、职业健康安全管理体系 (符合得1分，不符合不得分)，提供扫描件，最高3分。(提供证书原件扫描件，全国认证认可信息公共服务平台 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList 可查。) (3分) | 0-3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| 8.2 | 商务资信 | 投标人类似项目建设的案例 (4分)：投标截止时间前三年内成功承担过的类似物业服务项目情况，根据合同和用户验收报告 (或用户其他反馈材料) 项目实例证明。已实施的项目案例 (以验收报告时间或用户其他反馈材料时间为准)，每一个案例得2分，最高得4分；未按要求提供完整材料的，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。【采购机构在项目评审直至合同签订、履约期间，有权要求投标人出具投标文件中的合同和用户验收报告，予以确认其的真实性和有效性，如出现与事实不符等情况，将根据有关规定以“提供虚假材料谋取中标 (成交)”予以处理】，是否有良好的工作业绩和履约记录等情况；以分包方式履行政府采购合同的，还需提供该项目采购方同意分包的证明材料；如投标人提供的合同复印件等实施项目证明材料与投标主体无关或违规转包分包的，评标委员会将进行扣分直至认定投标无效。 | 0-4 | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 合计 | | | 0-90 | 50 | 87 | 88 | 56.5 |

专家 (签名)：