

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州尚品物业服务集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	蓝慧物管有限公司	灵智物业服务有限公司	杭州广亿物管有限公司	杭州西投物业管理有限公司	杭州佰全物业服务集团有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。 方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	3.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	7.0	7.0	7.0	7.0	3.0	6.0	4.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	6.0	6.0	3.0	5.0	3.0

6	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	3.0	2.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①负责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	6.0	3.0	5.0	3.0
9	技术	给排水设施设备运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0

12	技术	<p>工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	3.0	2.0
13	技术	<p>绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
14.1	技术	<p>计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	1.5	1.5	2.0	1.0	1.0	1.0
14.2	技术	<p>机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	1.0
15	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	<p>会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0	1.0
17	技术	<p>物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业基础知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	2.0
28	商务	投人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

合计	0-90	84.0	84.0	84.5	36.0	51.5	37.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家1）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿聚物业服务 有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	6.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	4.0
6	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	5.0

9	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
12	技术	工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
13	技术	绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
14.1	技术	计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
14.2	技术	机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
15	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
16	技术	会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
17	技术	物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0
28	商务	投标人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	0.0
合计			0-90	53.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州尚品物业服务集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	蓝精灵智慧物业服务公司	杭州广亿物管有限公司	杭州西投物业管理公司	杭州佰全物业服务集团有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。 方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	8.0	4.0	6.0	4.0	4.0	4.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	7.0	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0

6	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	7.0	5.0	6.0	5.0	5.0	6.0
9	技术	给排水设施设备运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5	1.0	1.5	1.0	1.5	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	5.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

12	技术	<p>工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0
13	技术	<p>绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0
14.1	技术	<p>计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.5	2.0	1.5
14.2	技术	<p>机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0
15	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	<p>会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
17	技术	<p>物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	1.0	2.0	1.0	2.0	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
28	商务	投人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

合计	0-90	88.5	68.0	69.5	49.5	48.5	49.5
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家2）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿聚物业服务 有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	4.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	5.0
6	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0

9	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	4.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0
12	技术	工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0
13	技术	绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
14.1	技术	计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0
14.2	技术	机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
15	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
16	技术	会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	1.0
17	技术	物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	1.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	2.0
28	商务	投标人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	0.0
合计			0-90	56.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州尚品物业服务集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	蓝精灵智慧物业服务公司	杭州广亿物管有限公司	杭州西物管有限公司	杭州佰全物管有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	3.0	3.0	2.0	1.0	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。 方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	3.0	2.0	1.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	7.0	6.0	6.0	4.0	3.0	4.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	5.0	3.0	2.0	4.0

6	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①负责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0
9	技术	给排水设施设备运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0

12	技术	<p>工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	4.0	3.0	3.0	2.0	2.0	1.0
13	技术	<p>绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
14.1	技术	<p>计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
14.2	技术	<p>机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	2.0	1.0	2.0
16	技术	<p>会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
17	技术	<p>物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业基础知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
28	商务	投人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

合计	0-90	85.0	73.0	67.0	42.0	33.0	42.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家3）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿聚物业服务 有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	5.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	4.0
6	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	4.0

9	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
12	技术	工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
13	技术	绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
14.1	技术	计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
14.2	技术	机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
15	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
16	技术	会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
17	技术	物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	2.0
28	商务	投标人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	0.0
合计			0-90	47.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州尚品物业服务集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	蓝精灵智慧物业服务公司	杭州广亿物业管理公司	杭州西投物业管理公司	杭州佰全物业服务集团有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	4.0	4.0	2.0	2.0	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。 方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	7.0	7.0	6.0	6.0	4.0	4.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	5.0	5.0	5.0	3.0	4.0

6	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.5	1.0	1.5
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	5.0	5.0	4.0	4.0
9	技术	给排水设施设备运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.5	1.5	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	4.0	4.0	4.0	4.0	2.0	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0

12	技术	<p>工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	4.0	3.0	3.0	3.0	1.0	2.0
13	技术	<p>绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
14.1	技术	<p>计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5
14.2	技术	<p>机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	1.5	1.5	1.5	1.0	1.0
15	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	<p>会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0
17	技术	<p>物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业基础知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
28	商务	投人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

合计	0-90	84.0	75.0	72.0	52.0	35.5	43.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家4）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿聚物业服务 有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	2.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	6.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	5.0
6	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	5.0

9	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
12	技术	工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
13	技术	绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
14.1	技术	计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
14.2	技术	机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
15	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
16	技术	会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
17	技术	物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	2.0
28	商务	投标人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	0.0
合计			0-90	54.0

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州尚品物业服务集团有限公司	杭州锦辉物业管理有限公司	蓝精灵智慧物业服务公司	杭州广亿物业管理公司	杭州西投物业管理公司	杭州佰全物业服务集团有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	4.0	4.0	2.0	3.0	2.0	3.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。 方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	3.0	3.0	3.0	2.0	4.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	6.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	6.0	5.0	4.0	6.0

6	技术	消防值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消防值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	4.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.5
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0	6.0	6.0	5.0	4.0	5.0
9	技术	给排水设施设备运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	2.0	2.0	1.5	1.0	1.0	1.5
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无残缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	5.0	4.0	4.0	3.0	3.0	4.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0

12	技术	<p>工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。</p>	0-4	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0	3.0
13	技术	<p>绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	1.0	2.0
14.1	技术	<p>计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	1.5	1.0	1.0	0.5	1.5
14.2	技术	<p>机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。</p>	0-2	2.0	2.0	1.5	1.0	0.5	1.0
15	技术	<p>停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
16	技术	<p>会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。</p> <p>方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。</p>	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	1.0	1.0
17	技术	<p>物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	1.0	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业基础知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	1.0	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0
28	商务	投人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0

合计	0-90	83.0	81.5	76.0	49.0	39.0	53.5
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

技术商务评分明细（专家5）

项目名称：杭州市西湖区传媒中心物业管理服务采购项目（XHZFCG-2023-G-08）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	浙江绿聚物业服务 有限公司
1	技术	根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，提出服务定位、目标，并有切实可行的方案；投标方案提出文明服务的计划及承诺。（完全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-4	3.0
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激励机制及监督机制、③自我约束机制、④信息反馈渠道及处理机制。方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
3	技术	环境卫生保洁管理服务方案：①包括服务大楼内的大开间办公室，走廊、卫生间等公共区域，演播室，屋面平台，档案库房等区域卫生保洁；②大楼外道路、停车场、绿地等场地的卫生保洁；③大楼外墙、大楼水箱、消防水池等所有公共部位设施设备定期保洁；④架空层停车场、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以及垃圾分类管理、联系第三方进行垃圾和化粪池清运、废弃物清理和灭“四害”等所有环境卫生保洁。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得2分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共8分。	0-8	6.0
4	技术	重点任务保障方案。对于采购人要求重要的接待日、迎接上级部门检查等任务，需要有应对重点任务保障人力储备以及及时完成各类应急保洁任务工作能力，并保证在重点任务阶段满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0
5	技术	安保和秩序管理工作方案：①保安人员上岗必备要求管理；②保安室24小时值班制度；③熟悉保安岗位职责和任务，掌握服务大厅安保工作的规律和特点，掌握一般事件的处理方法；④加强巡逻检查，带巡更器巡逻，训练有素，言语规范，认真负责，文明工作，及时处理服务大厅内各类纠纷、投诉，严防事态扩大，必要时及时报警；⑤加强对进出人员管理、禁止外来人员私自进入大楼屋顶，发现可疑及时上报，做好大楼安全维护保障工作；⑥加强对出入大楼物品的管理，严禁危险品进入大楼；⑦负责大楼和规划红线内范围夜间安全工作，定时对大楼内重点部位巡查，对大楼进出通道上锁，并做好人员进出登记工作。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0
6	技术	消控值班和消防安全管理服务方案：包括对①服务区域内消控值班服务；②消防安全管理、培训；③消防安全巡逻检查；④消防应急处理方案。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	3.0
7	技术	中央空调管理服务方案：①负责中央空调的日常管理维护服务，确保设施设备正常运行；②在中央空调开机运行前十天，进行全面检查并做试运行，做好开机运行准备工作，将检查试运行记录上报业主；③在空调主机运行期间，严格按照操作流程开关设备。设备运行期间每两小时巡查一次，严格按照规定检查项目逐项检查，并协助维保单位及时处理故障隐患；④积极协助维保单位每半年对中央空调过滤网进行清。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
8	技术	配电房及大楼内供用电设备管理维护方案：①责配电房及大楼内供用电设备正常运行；②负责各类照明灯具、泛光照明系统、供用电设备设施的日常管理和维护修理；③建立严格的配电房岗位责任制；④配电房保证全年工作日有人值班，保证整个大楼的供电安全，高配间实行24小时值班制，严禁非工作人员入内及工作人员非工作时间入内；⑤保持高配间及各配电房室内整洁，禁止堆放易燃物品和杂物；⑥严格执行操作规程，值班员必须熟悉电气设备情况，每天定期巡查供配电系统设备，确保整个大楼用电正常；⑦做好UPS不间断电源管理。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量标准和要求，方案完整、合理的，视为符合要求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共7分。	0-7	6.0

9	技术	给排水设备设施运行维护方案：①负责对大楼内外给排水系统的设备、设施及附属构筑物等进行日常养护维修；②定期对给排水系统进行维护、润滑；③保证室内外排水系统通畅并做周期性巡回检查，发现设备存在问题及时处理，按照维保计划做好维修保养工作；④加强生活水箱的维护管理。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
10	技术	大楼内外房屋及设施的完好和正常使用，包括①上下水管道、照明、消防设施设备（含消防水池）等；②玻璃无破裂，五金配件完好，门窗开闭灵活、密封性好、无异常声响；粉刷无明显剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺，否则应及时修复或更换；③雨前及时巡查，排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换；④发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂，隔热板有断裂、缺损的，屋面、墙面有渗漏的，应在3个工作日内安排专项修理；⑤大楼外部雨污水管、天台排水沟、大楼卫生间和厨房餐厅的水管堵塞，需第一时间告诉业主，并联系专业第三方进行管道疏通。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共5分。	0-5	3.0
11	技术	电梯管理维护方案：包括物业服务区域内电梯日常维保管理、安全管理制度等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0
12	技术	工程综合维修及巡检方案：①对所有设备实行综合管理，保持设备性能良好，正常运行，配合专业单位进行保养及维修工作；②保证设备与各类设备房清洁卫生，保持设备干净整洁，仪表盘清晰准确，做好设备上油防锈工作，严禁私拉乱接电线；③每天对大楼内外的配电设施、照明及供用电设施、空调设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑物设施、办公与其他公用设施巡检一次，并随时记录和处理，发现故障立即通知及时排除；④日常维修接到报修信息后，必须15分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共4分。	0-4	2.0
13	技术	绿化养护管理工作方案：包括物业服务区域内①树木、花草等的日常养护和管理；②大楼内部公共部位绿植摆放；③防风抗台工作措施、设备维护。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得1分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
14.1	技术	计算机网络系统工作方案：包括物业服务区域内①综合布线，信息模块、跳线，信息登记、故障记录整理，外接设备故障处理；②计算机应用软件与安全防护软件的安装升级与维护；③网络IP地址分配管理，并形成IP地址分配清单；④协助业主单位做好网站维护、信息更新工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.5
14.2	技术	机房工程系统工作方案：包括物业服务区域内①机房设备的整理，保障机房清洁；②定期巡查各机房设备，发现问题及时报修，保障设备正常工作。③每月进行一次例行检查，针对系统关键部分进行重点检查，以便主动发现故障；④除月巡检及季度巡检外，在重大节假日前，进行系统全面巡检，提供节假日保障。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得0.5分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共2分。	0-2	1.0
15	技术	停车管理服务方案：包括物业服务区域内停车管理、出入管理等。方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	2.0
16	技术	会务、活动保障工作方案：①认真做好会前、会中、会后工作；②制定完备的会务服务工作流程、细则及服务工作计划并严格执行，保证各项会议的正常进行。③认真做好每次活动前、活动中、活动后的工作。 方案根据服务区域内实际情况设计，能满足采购需求中的服务质量和要求，方案完整、合理的，视为符合需求，每一项得3分；每缺漏一项或者该项不符合要求的，该项不得分，共3分。	0-3	2.0
17	技术	物业管理区域内其他工作任务服务方案：根据采购单位需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括协助布置会场、横幅悬挂、搬运器材、桌椅、音响、空调、水果、鲜花、会后清场等工作，保障各项会议正常运行，并承诺传达室书报杂志的收发工作（完全符合得2分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-2	1.0

18	技术	应急预案：物业服务区域内各级各类应急预案，对突发事件应急预案及相应的措施是否合理，符合采购需求，以化解①各类纠纷；②消防；③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，不符合或不提供的不得分，共3分。	0-3	2.0
19	技术	总人员配置：投标人所提供的人员配置是否满足招标文件要求，不少于15人（项目经理1人、工程综合维修1人、网络管理1人、车辆秩序员（工程辅助）1人，保安（含消控值班）5人，会务（大厅接待）1人，卫生保洁5人）（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
20	技术	项目经理：50周岁以下，大专及以上学历；从事物业管理五年以上；有物业经理上岗证（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	3.0
21	技术	保安（含消控值班）：男性身高不得低于1.75m，女性身高不得低于1.60m，年龄在45周岁以下（其中50%以上的人员年龄需达到40周岁以下），以男性为主，高中以上文化程度；其中消控值班人员必须持有消控上岗证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
22	技术	保洁：50周岁以下，初中及以上学历；从事相关服务2年以上（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	2.0
23	技术	车辆秩序员（工程辅助）：50周岁以下，高中及以上学历，拥有水电相关专业知识；必须持有机动车驾驶证（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
24	技术	综合维修：50周岁以下，高中及以上学历；从事本专业技术工作5年以上；持有高配上岗证。（全部符合得3分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-3	0.0
25	技术	网络管理：男性，计算机相关专业，大专以上学历，2年以上相关工作经验，精通计算机维护和网络、安全、硬件维修。具有良好的协调沟通能力，能妥善处理突发事件，确保计算机网络安全和会务系统的维护及使用（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）；	0-2	0.0
26	技术	会务人员（前台）：女性身高不得低于1.65m，年龄在30周岁以下，形象佳，大专以上学历；有较强的业务能力及表达、沟通、协调处理能力（全部符合得2分，一项不符合或不提供证明材料的不得分）。	0-2	0.0
27	技术	其他要求服务方案： ●供应商应对所有管理服务人员在服务期间按岗位要求进行定期短期培训。需要时，应接受采购单位对服务人员的集中培训。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需建立员工上岗前培训制度，并通过考试方式，经采购单位准许上岗。方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）； ●供应商需保证管理服务应达到各项指标（尤其环境卫生、清洁率达99%），方案内容有针对性且措施有效的得1分，不符合不得分（1分）。	0-3	3.0
28	商务	投标人类似项目建设的案例（1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（以合同签订时间为准），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。类似物业服务项目（至少包含保安、保洁、绿化、设备设施维修维护服务等内容）已实施的项目案例，每一个案例得0.25分，最高1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。	0-1	0.0
合计			0-90	59.0

专家（签名）：

