

## 技术商务评分明细（陈志刚）

项目名称：杭州市食品药品检验科学研究院物业管理服务采购项目（HZZFCG-2025-001）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧服务有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	上海德麟物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	杭州卓瑞智控科技有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，须结合本项目特点，提出有针对性的、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3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	技术	组织架构、管理流程：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，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	针对本项目重难点分析及解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，符合现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	2.0	2.0	5.0	2.0
5	技术	秩序维护方案：提供门岗和外卖快递管理；车辆管理；巡逻、安全检查、消控室监控室管理、突发事件处置、其他服务等方案，方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得3分，不符合不得分。	0-5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：包括室内外公共区域综合保洁服务；生活垃圾分类及清运；除四害及环境消杀工作。方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
7	技术	绿化养护服务方案。物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	2.0	5.0	2.0	2.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；对给排水运行维护方案；供电设备管理维护方案；（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	2.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：定期检查保养、滤网清洗。方案完整，合理，完全符合3分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
10	技术	电梯维保服务方案：提供电梯日常维护，定期年检，临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（安全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。）	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0
11	技术	设备机房标准化管理方案：方案包括设备机房、电梯机房、水泵房等设备机房的标准化管理；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
12	技术	重要接待及会务服务方案。根据采购人需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括活动人员支援保障、协助布置会场、会议过程服务、会后清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0

技术商务资信评分明细表

13	技术	突发事件应急响应服务方案：物业服务区域内各级各类突发事件的应急预案及相应的措施符合采购需求，包括按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气及疫情防控）时的应急预案及相应的措施；暴恐事件、群体上访事件、消防、抗震等紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施；其他预案等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得5分，部分符合得2分，不满足不得分）	0-5	5.0	5.0	5.0	2.0	5.0	2.0
14	技术	物业经理： 投标截止时间内： ①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有非住宅物业5年及以上物业经理工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供项目经理在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
15	技术	保安主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保安主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保安主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0
16	技术	工程主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上工程主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供工程主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	0.0
17	技术	保洁主管： 投标截止时间内： ①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保洁主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保洁主管在投标人单位的社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
18.1	技术	1、人员培训：投标人针对本项目有专门的培训机制，具备人员培训优势，并提供各岗位培训计划详细、培训方案全面、有针对性及可行性进行。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
18.2	技术	2、人员管理：投标人具备保安人员管理优势；并提供物业各岗位人员录用与考核标准，提供物业人员奖惩淘汰机制。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
19	技术	智能化管理水平：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，提供相关著作权证书或软件开发合同证明资料或授权书（完全符合得2分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	体系认证： 具有有效期内： ①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证。 每符合1项得1分，总共得3分。（提供证书复印件及 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 网站查询截图，没有不得分）（中标后原件备查）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0

技术商务资信评分明细表

21	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保洁、保安、绿化、工程维修服务内容）每个案例得0.5分，最多得1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。（提供物业合同复印件和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	85.0	75.0	76.0	49.0	82.0	28.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（徐文祥）

项目名称：杭州市食品药品检验科学研究院物业管理服务采购项目（HZZFCG-2025-001）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝智慧服务有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	上海德麟物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	杭州卓瑞智控科技有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，须结合本项目特点，提出有针对性的，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3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
2	技术	组织架构、管理流程：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，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
4	技术	针对本项目重难点分析及解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，符合现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
5	技术	秩序维护方案：提供门岗和外卖快递管理；车辆管理；巡逻、安全检查、消控室监控室管理、突发事件处置、其他服务等方案，方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得3分，不符合不得分。	0-5	5.0	3.0	5.0	3.0	5.0	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：包括室内外公共区域综合保洁服务；生活垃圾分类及清运；除四害及环境消杀工作。方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
7	技术	绿化养护服务方案。物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；对给排水运行维护方案；供电设备管理维护方案；（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：定期检查保养、滤网清洗。方案完整，合理，完全符合3分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.0	3.0	3.0	3.0	1.0
10	技术	电梯维保服务方案：提供电梯日常维护，定期年检，临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（安全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。）	0-4	4.0	2.0	4.0	2.0	4.0	2.0
11	技术	设备机房标准化管理方案：方案包括设备机房、电梯机房、水泵房等设备机房的标准化；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
12	技术	重要接待及会务服务方案。根据采购人需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括活动人员支援保障、协助布置会场、会议过程服务、会后清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0

技术商务资信评分明细表

13	技术	突发事件应急响应服务方案：物业服务区域内各级各类突发事件的应急预案及相应的措施符合采购需求，包括按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气及疫情防控）时的应急预案及相应的措施；暴恐事件、群体上访事件、消防、抗震等紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施；其他预案等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得5分，部分符合得2分，不满足不得分）	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
14	技术	物业经理： 投标截止时间内： ①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有非住宅物业5年及以上物业经理工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供项目经理在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
15	技术	保安主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保安主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保安主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0
16	技术	工程主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上工程主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供工程主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	0.0
17	技术	保洁主管： 投标截止时间内： ①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保洁主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保洁主管在投标人单位的社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
18.1	技术	1、人员培训：投标人针对本项目有专门的培训机制，具备人员培训优势，并提供各岗位培训计划详细、培训方案全面、有针对性及可行性进行。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
18.2	技术	2、人员管理：投标人具备保安人员管理优势；并提供物业各岗位人员录用与考核标准，提供物业人员奖惩淘汰机制。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
19	技术	智能化管理水平：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，提供相关著作权证书或软件开发合同证明资料或授权书（完全符合得2分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	体系认证： 具有有效期内： ①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证。 每符合1项得1分，总共得3分。（提供证书复印件及 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 网站查询截图，没有不得分）（中标后原件备查）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0

技术商务资信评分明细表

21	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保洁、保安、绿化、工程维修服务内容）每个案例得0.5分，最多得1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。（提供物业合同复印件和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	90.0	58.0	87.0	44.0	90.0	24.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（俞平）

项目名称：杭州市食品药品检验科学研究院物业管理服务采购项目（HZZFCG-2025-001）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝智慧服务有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	上海德麟物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	杭州卓瑞智控科技有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，须结合本项目特点，提出有针对性的，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3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	1.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0
2	技术	组织架构、管理流程：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，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
4	技术	针对本项目重难点分析及解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，符合现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	2.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
5	技术	秩序维护方案：提供门岗和外卖快递管理；车辆管理；巡逻、安全检查、消控室监控室管理、突发事件处置、其他服务等方案，方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得3分，不符合不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	3.0	5.0	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：包括室内外公共区域综合保洁服务；生活垃圾分类及清运；除四害及环境消杀工作。方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	2.0
7	技术	绿化养护服务方案。物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；对给排水运行维护方案；供电设备管理维护方案；（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	5.0	2.0	5.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：定期检查保养、滤网清洗。方案完整，合理，完全符合3分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
10	技术	电梯维保服务方案：提供电梯日常维护，定期年检，临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（安全符合得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	4.0	2.0
11	技术	设备机房标准化管理方案：方案包括设备机房、电梯机房、水泵房等设备机房的标准化；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-3	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0
12	技术	重要接待及会务服务方案。根据采购人需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括活动人员支援保障、协助布置会场、会议过程服务、会后清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-5	5.0	5.0	5.0	2.0	5.0	2.0

技术商务资信评分明细表

13	技术	突发事件应急响应服务方案：物业服务区域内各级各类突发事件的应急预案及相应的措施符合采购需求，包括按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气及疫情防控）时的应急预案及相应的措施；暴恐事件、群体上访事件、消防、抗震等紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施；其他预案等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得5分，部分符合得2分，不满足不得分）	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
14	技术	物业经理： 投标截止时间内： ①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有非住宅物业5年及以上物业经理工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供项目经理在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
15	技术	保安主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保安主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保安主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0
16	技术	工程主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上工程主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供工程主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	0.0
17	技术	保洁主管： 投标截止时间内： ①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保洁主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保洁主管在投标人单位的社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
18.1	技术	1、人员培训：投标人针对本项目有专门的培训机制，具备人员培训优势，并提供各岗位培训计划详细、培训方案全面、有针对性及可行性进行。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
18.2	技术	2、人员管理：投标人具备保安人员管理优势；并提供物业各岗位人员录用与考核标准，提供物业人员奖惩淘汰机制。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0
19	技术	智能化管理水平：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，提供相关著作权证书或软件开发合同证明资料或授权书（完全符合得2分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	体系认证： 具有有效期内： ①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证。 每符合1项得1分，总共得3分。（提供证书复印件及 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 网站查询截图，没有不得分）（中标后原件备查）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0

技术商务资信评分明细表

21	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保洁、保安、绿化、工程维修服务内容）每个案例得0.5分，最多得1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。（提供物业合同复印件和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	82.0	71.0	75.0	49.0	87.0	24.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（韩舒阳）

项目名称：杭州市食品药品检验科学研究院物业管理服务采购项目（HZZFCG-2025-001）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝智慧服务有限公司	杭州龙福物业管理公司	上海德麟物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	杭州卓瑞智控科技有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，须结合本项目特点，提出有针对性的，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3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0
2	技术	组织架构、管理流程：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，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	3.0	1.0	1.0	3.0	1.0
4	技术	针对本项目重难点分析及解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，符合现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
5	技术	秩序维护方案：提供门岗和外卖快递管理；车辆管理；巡逻、安全检查、消控室监控室管理、突发事件处置、其他服务等方案，方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得3分，不符合不得分。	0-5	5.0	3.0	3.0	5.0	5.0	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：包括室内外公共区域综合保洁服务；生活垃圾分类及清运；除四害及环境消杀工作。方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
7	技术	绿化养护服务方案。物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	5.0	2.0	5.0	2.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；对给排水运行维护方案；供电设备管理维护方案；（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：定期检查保养、滤网清洗。方案完整，合理，完全符合3分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
10	技术	电梯维保服务方案：提供电梯日常维护，定期年检，临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（安全符合得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	4.0	2.0
11	技术	设备机房标准化管理方案：方案包括设备机房、电梯机房、水泵房等设备机房的标准化；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
12	技术	重要接待及会务服务方案。根据采购人需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括活动人员支援保障、协助布置会场、会议过程服务、会后清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-5	5.0	2.0	2.0	5.0	5.0	2.0

技术商务资信评分明细表

13	技术	突发事件应急响应服务方案：物业服务区域内各级各类突发事件的应急预案及相应的措施符合采购需求，包括按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气及疫情防控）时的应急预案及相应的措施；暴恐事件、群体上访事件、消防、抗震等紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施；其他预案等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得5分，部分符合得2分，不满足不得分）	0-5	5.0	2.0	2.0	2.0	5.0	2.0
14	技术	物业经理： 投标截止时间内： ①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有非住宅物业5年及以上物业经理工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供项目经理在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
15	技术	保安主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保安主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保安主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0
16	技术	工程主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上工程主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供工程主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	0.0
17	技术	保洁主管： 投标截止时间内： ①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保洁主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保洁主管在投标人单位的社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
18.1	技术	1、人员培训：投标人针对本项目有专门的培训机制，具备人员培训优势，并提供各岗位培训计划详细、培训方案全面、有针对性及可行性进行。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
18.2	技术	2、人员管理：投标人具备保安人员管理优势；并提供物业各岗位人员录用与考核标准，提供物业人员奖惩淘汰机制。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	1.0	3.0	1.0
19	技术	智能化管理水平：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，提供相关著作权证书或软件开发合同证明资料或授权书（完全符合得2分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	体系认证： 具有有效期内： ①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证。 每符合1项得1分，总共得3分。（提供证书复印件及 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 网站查询截图，没有不得分）（中标后原件备查）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0

技术商务资信评分明细表

21	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保洁、保安、绿化、工程维修服务内容）每个案例得0.5分，最多得1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。（提供物业合同复印件和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	90.0	63.0	70.0	45.0	90.0	24.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（胡亚英）

项目名称：杭州市食品药品检验科学研究院物业管理服务采购项目（HZZFCG-2025-001）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	蓝精灵智慧服务有限公司	杭州龙福物业管理有限公司	上海德麟物业管理有限公司	杭州千意物业管理有限公司	杭州钱江人才开发有限公司	杭州卓瑞智控科技有限公司
1	技术	物业管理服务理念、定位、目标及方案：根据本项目物业使用特点提出合理的物业管理服务理念，对管理服务提出服务定位、目标，须结合本项目特点，提出有针对性的，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3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
2	技术	组织架构、管理流程：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，包括运作流程图、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈渠道及处理机制（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
3	技术	管理制度：有完善的物业管理制度及物业管理工作计划及实施时间，并建立和完善档案管理制度、公众制度、物业管理制度等，体现标准化服务，管理服务水平符合国家和行业标准。（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）。	0-3	3.0	1.0	1.0	1.0	3.0	1.0
4	技术	针对本项目重难点分析及解决方案：投标人提供针对本项目物业管理存在的重点和难点分析，并提出切实可行应对措施。重难点分析合理，充分考虑用户的日常用途和需求，符合现场管理实际。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0
5	技术	秩序维护方案：提供门岗和外卖快递管理；车辆管理；巡逻、安全检查、消控室监控室管理、突发事件处置、其他服务等方案，方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得3分，不符合不得分。	0-5	5.0	3.0	5.0	5.0	5.0	3.0
6	技术	日常保洁、环境卫生管理方案：包括室内外公共区域综合保洁服务；生活垃圾分类及清运；除四害及环境消杀工作。方案完整，合理，完全符合5分，部分符合得2分，不符合不得分。	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	2.0
7	技术	绿化养护服务方案。物业服务区域内树木、花草等的日常养护和管理，绿地的养护及卫生管理。（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	5.0	5.0	5.0	2.0
8	技术	房屋建筑主体及水电维护方案。提供房屋巡查、维修及公共照明设施维护方案；对给排水运行维护方案；供电设备管理维护方案；（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）。	0-5	5.0	2.0	5.0	2.0	5.0	2.0
9	技术	空调系统管理维护方案：定期检查保养、滤网清洗。方案完整，合理，完全符合3分，部分符合得1分，不符合不得分。	0-3	3.0	1.0	3.0	1.0	3.0	1.0
10	技术	电梯维保服务方案：提供电梯日常维护，定期年检，临时故障紧急修理及电梯困人的应急处置等。方案完整，合理。（安全符合得4分，部分符合得2分，不符合不得分。）	0-4	4.0	2.0	4.0	0.0	4.0	2.0
11	技术	设备机房标准化管理方案：方案包括设备机房、电梯机房、水泵房等设备机房的标准化；能满足采购需求中的服务质量标准（完全符合得3分，部分符合得1分，不符合不得分）	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	1.0
12	技术	重要接待及会务服务方案。根据采购人需要提供庆典、节日等活动的服务，方案包括活动人员支援保障、协助布置会场、会议过程服务、会后清场等工作；满足服务需求，确保各项活动正常进行（完全符合得5分，部分符合得2分，不符合不得分）	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	2.0

技术商务资信评分明细表

13	技术	突发事件应急响应服务方案：物业服务区域内各级各类突发事件的应急预案及相应的措施符合采购需求，包括按照要求制订发生突发事件（包括发生台风、暴雨、雪灾、防雷等灾害性天气及疫情防控）时的应急预案及相应的措施；暴恐事件、群体上访事件、消防、抗震等紧急预案；对物业管理区域内的防盗、防火的安全防范巡查、设备日常管理维护和应急检修措施；其他预案等。方案满足采购人要求，具备操作性、针对性视为符合采购需求，（完全符合得5分，部分符合得2分，不满足不得分）	0-5	5.0	2.0	5.0	5.0	5.0	2.0
14	技术	物业经理： 投标截止时间内： ①年龄45周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有非住宅物业5年及以上物业经理工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供项目经理在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
15	技术	保安主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保安主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保安主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0
16	技术	工程主管： 投标截止时间内： ①年龄40周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有大专及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上工程主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供工程主管在投标人单位社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	0.0
17	技术	保洁主管： 投标截止时间内： ①年龄50周岁（含）以下（提供身份证复印件）； ②具有本科及以上学历（提供学历证书复印件或学信网截图）； ③具有从事非住宅物业3年及以上保洁主管工作经历（提供劳动合同或业主证明或聘书等能体现任职时间及任职岗位的证明材料）。 每符合1项得2分，总共得6分。 注：须提供保洁主管在投标人单位的社保缴纳记录，否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	2.0	6.0	0.0
18.1	技术	1、人员培训：投标人针对本项目有专门的培训机制，具备人员培训优势，并提供各岗位培训计划详细、培训方案全面、有针对性及可行性进行。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
18.2	技术	2、人员管理：投标人具备保安人员管理优势；并提供物业各岗位人员录用与考核标准，提供物业人员奖惩淘汰机制。符合采购需求及评分标准的视为满足。满足得3分，部分满足得1分，不满足或未提供不得分。	0-3	3.0	1.0	1.0	3.0	3.0	1.0
19	技术	智能化管理水平：投标人拥有软件或者APP等智能物业服务平台，能实现线上报修、投诉、建议，满足业主方、员工方、后台管理需要，提供相关著作权证书或软件开发合同证明资料或授权书（完全符合得2分，不符合不得分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	0.0
20	商务	体系认证： 具有有效期内： ①质量管理体系认证证书； ②环境管理体系认证证书； ③职业健康安全管理体系认证。 每符合1项得1分，总共得3分。（提供证书复印件及 <a href="http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList">http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList</a> 网站查询截图，没有不得分）（中标后原件备查）。	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	0.0

技术商务资信评分明细表

21	商务	投标人类似项目案例：投标截止时间前三年内（以合同签订时间为准）承担过的类似物业项目情况。（至少包含保洁、保安、绿化、工程维修服务内容）每个案例得0.5分，最多得1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。（提供物业合同复印件和验收意见或业主评价报告等证明材料）	0-1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0
合计			0-90	90.0	65.0	86.0	59.0	90.0	24.0

专家（签名）：