

## 技术商务评分明细（汪繁荣）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务有限责任公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛服务有限公司	浙江昌龙物业集团有限公司	浙江顺凯物业服务有限公司	浙江石业服务有限公司	浙江鼎益物业服务有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	1.5	
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.5	
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	2.0	1.0	1.0	
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.0	2.5	2.5	2.0	2.0	1.5	
		智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分）								

7	技术	充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案, 包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施; (0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点, 采取相应的安全防范措施; (0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果, 特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法; (0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理; (0-1分)	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	3.0	2.5
9	技术	物业管理与服务方案 (一) 公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二) 公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三) 绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案 (0-1分) (四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	11.0	11.0	9.0	10.0	8.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.5	2.0	1.0
11	技术	家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度; (0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准 (0-1分)	0-3	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.5
12.1	技术	(1) 项目经理 (5分): ①45周岁(含45周岁)及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2) 拟为本项目配备的综合主管 (5分): ①40周岁(含40周岁)以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分							

12.2	技术	(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁(含40周岁)以下,得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。 (注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分); (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分); (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	1.5
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计

0-90	68.0	79.0	79.0	74.5	76.0	66.0
------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（汪繁荣）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理业集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	1.5	4.0	3.5	1.0	2.0	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	2.5	1.0	2.0	1.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	1.5	3.0	2.5	1.5	1.5	1.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.0	1.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.5	3.0	2.5	2.0	1.5	1.5

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.0	4.0	3.5	2.5	2.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.5	4.0	3.5	2.5	2.5	2.5
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	9.0	12.0	11.0	9.0	8.0	9.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	2.0	1.5	1.0	1.0	1.0
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	1.5	3.0	2.5	1.5	1.5	1.5
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	1.5	3.0	2.0	2.0	2.0	1.5
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	37.0	90.0	84.0	31.0	69.0	70.0

专家（签名）：



## 技术商务评分明细（汪繁荣）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限 公司	江苏隆江物业管理有 限公司	杭州管嘉物业服务有 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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	1.5	2.0	2.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	1.5	1.0
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.5	1.5	2.0
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.0	2.5	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	2.5	2.0	2.5

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	7.0	8.0	9.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	1.5	1.0	1.5
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	1.0	1.0	2.0
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.0	2.0	2.0

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	67.0	72.0	28.0

专家(签名):

## 技术商务评分明细（夏茶平）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业公司	浙江昌龙物业服务集团	浙江梵石物业服务公司	浙江鼎益物业服务公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.5	2.0	2.0	2.0	1.5	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2.5	3.0	2.5	2.5	2.5

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	3.5	3.5	3.5	3.0	3.5	3.5
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案,包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施;(0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点,采取相应的安全防范措施;(0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果,特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法;(0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理;(0-1分)	0-4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.0	3.0
9	技术	物业管理与服务方案 (一)公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二)公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三)绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分) (四)共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	10.0	10.5	11.0	10.5	10.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1)根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2)制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 (1)制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2)有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3)制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.0	2.5
12.1	技术	(1)项目经理(5分): ①45周岁(含45周岁)及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分)(0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2)拟为本项目配备的综合主管(5分): ①40周岁(含40周岁)以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							

12.2	技术	③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分, 最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁 (含40周岁) 以下, 得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。 (注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分); (2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分); (3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。	0-3	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	83.0	85.0	86.0	83.5	80.5	78.5
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（夏茶平）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理业管有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.5	3.5	3.5	2.0	2.5	2.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	1.5	2.5	3.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	1.5	2.0	2.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.5	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.0	2.0



7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.0	3.5	3.5	1.5	2.5	2.5
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.5	3.5	3.5	2.0	3.0	3.0
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	10.0	10.5	7.0	9.0	9.5
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.0	1.5	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.5	2.5
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	1.5	2.5	2.5	1.0	2.5	2.5
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	38.5	84.5	85.0	28.5	75.5	78.5

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（夏茶平）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限 公司	江苏隆江物业管理有 限公司	杭州管嘉物业服务有 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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5	3.5	1.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	1.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	3.0	3.0	1.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.5	1.5	1.0
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.0
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	3.5	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	3.0	3.0	2.0

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	10.0	10.0	8.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	1.5	1.5	1.0
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.5	2.5	1.5
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.5	2.5	1.5

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	78.5	81.0	23.5

专家(签名):

## 技术商务评分明细（赵敏）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务有限公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司	浙江梵石物业服务公司	浙江鼎益物业服务公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	2.0	1.5	1.5	1.0	1.5
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0	2.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案, 包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施; (0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点, 采取相应的安全防范措施; (0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果, 特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法; (0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理; (0-1分)	0-4	3.0	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0
9	技术	物业管理与服务方案 (一) 公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二) 公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三) 绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案 (0-1分) (四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	10.0	10.0	9.0	8.0	11.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案 (含疫情防控) 科学、合理(0-1分)。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0
11	技术	家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度; (0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准 (0-1分)	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.5
12.1	技术	(1) 项目经理 (5分) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2) 拟为本项目配备的综合主管 (5分) : ①40周岁 (含40周岁) 以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							



12.2	技术	③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分, 最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁 (含40周岁) 以下, 得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得8分。 (注:投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分); (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分); (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0
14	商务	投标人自2020年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的, 每提供一个合同得0.5分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分, 本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级 (地级市) 住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级 (含省会城市) 及以上住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; 本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	75.5	82.5	81.5	76.5	71.0	79.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（赵敏）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.0	2.0	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	10.0	10.0	5.0	9.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	2.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	39.0	81.5	81.5	28.0	75.0	78.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（赵敏）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限	江苏隆江物业管理有限	杭州管嘉物业服务有限
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	3.0	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	3.0	3.0	2.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	3.0	3.0	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.5	1.5	1.0
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.0	1.0
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	2.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	3.0	2.0	1.0

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	11.0	9.0	5.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	2.0	2.0	2.0
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.5	2.0	2.0
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	3.0	2.0	2.0



		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	80.0	76.5	22.0

专家(签名):

## 技术商务评分明细（李海粟）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务有限公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司	浙江梵石物业服务公司	浙江鼎益物业服务公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.5	3.5	3.6	3.5	3.4	3.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.4	2.6	2.6	2.4	2.4	2.4
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.6	2.5	2.5	2.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.6	1.6	1.6	1.5	1.5	1.6
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.6	2.5	2.7	2.4	2.4	2.6

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	3.5	3.5	3.6	3.5	3.5	3.5
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案,包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施;(0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点,采取相应的安全防范措施;(0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果,特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法;(0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理;(0-1分)	0-4	3.5	3.5	3.5	3.5	3.4	3.4
9	技术	物业管理与服务方案 (一)公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二)公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三)绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分) (四)共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	9.0	11.0	11.0	10.0	9.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1)根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2)制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.6	1.6	1.5	1.5	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 (1)制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2)有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3)制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.5	2.6	2.6	2.5	2.5	2.5
12.1	技术	(1)项目经理(5分): ①45周岁(含45周岁)及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书须提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分)(0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2)拟为本项目配备的综合主管(5分): ①40周岁(含40周岁)以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							

12.2	技术	③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分, 最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁 (含40周岁) 以下, 得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得8分。 (注:投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分); (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分); (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.5	2.6	2.6	2.5	2.5	2.5
14	商务	投标人自2020年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的, 每提供一个合同得0.5分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分, 本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门 (含同级物业管理综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级 (地级市) 住房和城乡建设部门 (含同级物业管理综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级 (含省会城市) 及以上住房和城乡建设部门 (含同级物业管理综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; 本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	81.6	84.5	85.0	81.8	79.6	78.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（李海粟）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理业集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.3	3.5	3.6	2.5	3.4	3.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.3	2.6	2.6	2.3	2.4	2.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.5	2.6	2.6	2.5	2.3	2.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.5	1.5	1.7	1.5	1.6	1.6
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.4	2.5	2.6	2.0	2.5	2.5

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.4	3.5	3.6	2.5	3.5	3.5
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	3.4	3.5	3.6	2.0	3.5	3.5
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	7.0	10.0	11.0	5.0	10.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	1.5	1.6	1.0	1.5	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.6	2.0	2.5	2.5
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	2.5	2.6	2.6	2.4	2.6	2.6
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0



		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	44.3	83.3	85.1	31.7	79.8	81.2

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（李海粟）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限	江苏隆江物业管理有限	杭州管嘉物业服务有限
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.4	3.5	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.4	2.5	2.4
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.4
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.6	1.6	1.5
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.4
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.5	3.5	3.4
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	3.5	3.5	2.0

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	10.0	11.0	5.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	1.5	1.6	1.5
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.5	2.6	2.3
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.4	2.4	2.4

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	78.8	82.2	27.3

专家(签名):

## 技术商务评分明细（吕道锡）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务有限公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司	浙江梵石物业服务公司	浙江鼎益物业服务公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	3.5	4.0	3.0	2.0	4.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.5	3.0	2.5	2.0	2.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	3.0	3.0	2.5	2.5	3.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	3.0	4.0	4.0	4.0	3.0	4.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案,包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施;(0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点,采取相应的安全防范措施;(0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果,特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法;(0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理;(0-1分)	0-4	3.0	3.5	3.5	3.5	3.0	3.5
9	技术	物业管理与服务方案 (一)公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二)公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三)绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分) (四)共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	11.0	11.0	10.0	10.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1)根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2)制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
11	技术	家宴中心管理方案 (1)制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2)有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3)制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	2.0	2.5	3.0	3.0	2.5	3.0
12.1	技术	(1)项目经理(5分): ①45周岁(含45周岁)及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分)(0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2)拟为本项目配备的综合主管(5分): ①40周岁(含40周岁)以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							

12.2	技术	③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁(含40周岁)以下,得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。 (注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分); (2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分); (3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。	0-3	2.0	3.0	3.0	2.5	2.5	3.0
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	76.5	87.0	88.5	83.0	78.5	82.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：



## 技术商务评分明细（吕道锡）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理业集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	4.0	4.0	1.0	3.0	3.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	1.0	3.0	3.0	1.0	3.0	3.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	1.0	3.0	3.0	1.0	3.0	2.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.0	3.0	3.0	1.0	3.0	2.5

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.0	4.0	4.0	1.0	4.0	4.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.0	4.0	4.0	2.0	3.5	3.5
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	6.0	11.0	11.0	6.0	10.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	2.0	2.0
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	1.0	3.0	3.0	1.0	2.5	2.5
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	1.0	3.0	3.0	1.0	2.5	3.0
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	31.0	89.0	89.0	23.0	82.5	83.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（吕道锡）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限 公司	江苏隆江物业管理 有限公司	杭州管嘉物业服务 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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	3.5	1.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	1.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	1.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	2.0	2.0	1.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2.5	1.0
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	4.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	4.0	3.5	2.0

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	10.0	10.0	6.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	2.0	2.0	1.0
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.5	2.5	1.0
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.5	2.5	1.0

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	78.5	81.5	18.5

专家(签名):

## 技术商务评分明细（王小琴）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务有限公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业服务集团有限公司	浙江昌龙物业服务集团有限公司	浙江梵石物业服务集团有限公司	浙江鼎益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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	3.0	3.0	2.5	3.0	3.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.5	2.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.0	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	2.0	2.0



7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	2.5	3.0	3.0	2.5	2.5	3.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案, 包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施; (0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点, 采取相应的安全防范措施; (0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果, 特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法; (0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理; (0-1分)	0-4	2.5	3.0	3.0	2.5	2.5	3.0
9	技术	物业管理与服务方案 (一) 公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二) 公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三) 绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案 (0-1分) (四) 共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标, 制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	9.0	10.0	11.0	8.0	8.0	9.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1) 根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2) 制订的各类突发事件应急预案 (含疫情防控) 科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.0	1.0	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 (1) 制订科学合理的管理制度; (0-1分) (2) 有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。 (0-1分) (3) 制订规范的设施设备清洗标准 (0-1分)	0-3	2.0	2.5	2.5	2.0	1.5	1.5
12.1	技术	(1) 项目经理 (5分) : ①45周岁 (含45周岁) 及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注: 投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2) 拟为本项目配备的综合主管 (5分) : ①40周岁 (含40周岁) 以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							

12.2	技术	③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分, 最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理人员 (6分) ①40周岁 (含40周岁) 以下, 得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得8分。 (注:投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分); (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分); (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	2.0	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0
14	商务	投标人自2020年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的, 每提供一个合同得0.5分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分, 本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级 (地级市) 住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级 (含省会城市) 及以上住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; 本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	76.5	81.5	83.0	74.5	74.0	73.5
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（王小琴）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.5	3.0	3.0	2.0	3.0	3.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	2.5	2.0	2.5	2.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	2.5	1.5	2.0	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	2.0	2.0	2.0	1.5	2.0	2.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	1.5	2.0	2.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.5	2.5
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	2.0	2.5	2.5
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	10.0	10.0	7.0	8.0	9.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.0	1.5	1.5
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	2.0	2.5	2.5	1.5	2.0	2.0
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							

12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	1.5	2.0	2.0	1.0	1.5	2.0
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

	料，未提供或提供不全的不得分。							
	合计	0-90	39.5	81.0	81.5	29.0	73.5	76.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（王小琴）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限 公司	江苏隆江物业管理 有限公司	杭州管嘉物业服务 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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	3.0	2.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.5	2.5	1.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	1.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	2.0	2.0	1.5
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.5	2.5	1.5
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	2.5	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	3.0	2.5	2.0



		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	10.0	10.0	6.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	1.5	1.5	1.0
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.0	2.0	1.0
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.0	2.0	1.5

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	76.5	77.5	20.5

专家(签名):

## 技术商务评分明细（戴俊杰）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	海宁万城物业服务公司	杭州南苑物业管理有限公司	浙江元盛物业公司	浙江昌龙物业服务集团	浙江梵石物业服务公司	浙江鼎益物业服务公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖惩、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	2.0	2.0	2.0	2.5	2.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	1.5	1.0	1.5	1.5	1.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案 (0-1分) 充分发挥高科技在管理中的作用的设想 (0-1分) 巡逻线路的最佳选择 (0-1分) 小区报警的应急处理 (0-1分)	0-4	2.0	2.5	2.0	2.0	2.0	1.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案,包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施;(0-1分) 根据入住前后及各个管理时期的特点,采取相应的安全防范措施;(0-1分) 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果,特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法;(0-1分) 对小区内商业门店的装修及规范化管理;(0-1分)	0-4	2.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.0
9	技术	物业管理与服务方案 (一)公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 (二)公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 (三)绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分); ③农药、化学物等危化品管理处置方案(0-1分) (四)共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标,制度健全规范(0-1分); ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分); ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0	10.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 (1)根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分); (2)制订的各类突发事件应急预案(含疫情防控)科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	1.5	1.5	1.0	1.0	1.0
11	技术	家宴中心管理方案 (1)制订科学合理的管理制度;(0-1分) (2)有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。(0-1分) (3)制订规范的设施设备清洗标准(0-1分)	0-3	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.0
12.1	技术	(1)项目经理(5分): ①45周岁(含45周岁)及以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书并提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分)(0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
		(2)拟为本项目配备的综合主管(5分): ①40周岁(含40周岁)以下的得2分, ②具有全日制本科及以上学历的得2分							

12.2	技术	③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)	0-5	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12.3	技术	(3) 拟为本项目配备的保安主管 (6分): ①40周岁 (含40周岁) 以下, 具有大专及以上学历得2分; ②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分; ③具有消防安全管理人证的每个得2分, 最高得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	4.0	4.0
12.4	技术	(4) 拟为本项目配备财务管理 (6分) ①40周岁 (含40周岁) 以下, 得2分。 ②具有会计学专业专科以上学历得2分; ③具有会计从业资格证书得2分; (注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分) (0-6分)	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
12.5	技术	(5) 拟投入人员中具有建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 证书的每人得2分, 最高得8分。 (注:投标文件中须提供建 (构) 筑物消防员证 (或消防设施操作员证) 及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件, 否则不得分)	0-8	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
13	技术	合理化建议 (1) 对本项目提出的建议具有合理性 (0-1分); (2) 针对建议提出的管理方案具有可操作性 (0-1分); (3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案 (0-1分)。	0-3	1.5	2.0	2.0	2.0	2.5	2.0
14	商务	投标人自2020年1月1日至今 (以合同签订时间为准) 管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的, 每提供一个合同得0.5分, 最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-1	0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分, 本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章, 否则不得分。	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得1分; 获得市级 (地级市) 住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得2分; 获得省级 (含省会城市) 及以上住房和城乡建设部门 (含同级物业综合管理工作领导小组) 颁发的优秀或示范项目荣誉称号的, 得3分; 本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图 (具有其中之一即可) 等证明材料。以上材料提供扫描件, 须能体现投标人名称, 如无法体现, 须另附颁奖单位的相关证明材料, 未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	3.0	2.0	3.0	0.0

合计	0-90	70.5	76.5	75.5	74.5	74.5	68.0
----	------	------	------	------	------	------	------

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（戴俊杰）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州新湖物业管理有限公司	浙江卓越物业服务集团有限公司	杭州品尚物业服务集团有限公司	杭州万赫物业管理有限公司	杭州众瑞物业管理有限公司	浙江新南物北理业集团有限公司
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	1.5	2.0	3.5	1.0	3.0	2.5
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	1.5	1.5	3.0	1.0	2.0	1.5
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖励、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	1.0	2.0	2.0	1.5	1.5	1.5
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	1.0	1.5	2.0	1.0	2.0	1.0
5	技术	（1）自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 （2）自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 （3）自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 （4）自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 （5）自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	2.0	7.0	7.0	0.0	7.0	7.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	1.0	1.5	2.5	1.5	2.0	2.0

7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	1.0	2.0	3.0	1.5	3.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分） 对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）	0-4	2.0	2.5	3.0	2.5	3.0	2.0
9	技术	物业管理与服务方案 （一）公共区域清洁卫生服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。 （二）公共区域秩序维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。 （三）绿化养护服务管理 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)； ③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分） （四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务 ①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)； ②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)； ③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。	0-12	10.0	8.0	11.0	8.0	10.0	8.0
10	技术	物业突发事件的应急措施 （1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)； （2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。	0-2	1.0	2.0	2.0	1.0	1.5	1.0
11	技术	家宴中心管理方案 （1）制订科学合理的管理制度；（0-1分） （2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分） （3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）	0-3	1.0	2.0	3.0	1.5	2.0	2.0
12.1	技术	（1）项目经理（5分）： ①45周岁（含45周岁）及以下的得2分， ②具有全日制本科及以上学历得2分 ③具有全国物业管理项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分 （注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）	0-5	3.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
		（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）： ①40周岁（含40周岁）以下的得2分，							



12.2	技术	<p>(2)具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>(3)具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-5分)</p>	0-5	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0	5.0
12.3	技术	<p>(3)拟为本项目配备的保安主管(6分):</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,具有大专及以上学历得2分;</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分;</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分,最高得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	4.0
12.4	技术	<p>(4)拟为本项目配备财务管理人员(6分)</p> <p>①40周岁(含40周岁)以下,得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分;</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分;</p> <p>(注:投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分) (0-6分)</p>	0-6	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0	6.0
12.5	技术	<p>(5)拟投入人员中具有建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)证书的每人得2分,最高得8分。</p> <p>(注:投标文件中须提供建(构)筑物消防员证(或消防设施操作员证)及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件,否则不得分)</p>	0-8	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0	8.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>(1)对本项目提出的建议具有合理性(0-1分);</p> <p>(2)针对建议提出的管理方案具有可操作性(0-1分);</p> <p>(3)针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。</p>	0-3	2.5	2.5	3.0	1.5	2.0	1.5
14	商务	<p>投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-1	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0
15	商务	<p>有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的:</p> <p>质量管理体系认证证书;</p> <p>环境管理体系认证证书;</p> <p>职业健康安全管理体系认证证书;</p> <p>(每提供一个得2分,本项最高得6分。)</p> <p>注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。</p>	0-6	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
16	商务	<p>投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。</p> <p>注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材</p>	0-3	0.0	3.0	3.0	0.0	0.0	3.0

		料，未提供或提供不全的不得分。							
合计			0-90	35.5	74.5	85.0	28.0	76.0	70.0

专家（签名）：

## 技术商务评分明细（戴俊杰）

项目名称：南苑街道天万、万常社区（万和君汇嘉苑小区）物业服务项目采购项目（HZLPZFCG-2023-032）

序号	评分类型	评分项目内容	分值范围	杭州理想四维物业服务有限	江苏隆江物业管理有限	杭州管嘉物业服务有限
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，拟提出整体设想及策划： 物业管理总体设想；（0-1分） 管理深度和广度的做法；（0-1分） 超前性、创造性、全方位贴心服务的意识；（0-1分） 创造优美舒适、安全文明、洁净环境的设想；（0-1分）	0-4	3.0	2.5	1.0
2	技术	管理方式、工作计划和物资装备情况 管理方式：内部管理架构、激励机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制等。（0-1分） 工作计划：工作流程、各项管理、服务项目的长远计划和短期安排等。（0-1分） 物资装备：管理服务人员住房、管理用房、器械、交通工具以及通讯、安全防范装备及办公用品等。（0-1分）	0-3	2.0	1.5	1.0
3	技术	管理人员的配备、培训、管理 1、管理人员配备：项目经理简历、各类人员数量、文化素质、专业素质、各岗位人员的配置、拟派的管理人员持证上岗的比例等。（0-1分） 2、管理人员培训：对各类人员的培训计划、方式、目标及行为规范的培训等。（0-1分） 3、管理人员的管理：录用与考核、淘汰机制、奖罚、协调关系、服务意识、量化管理及标准运作等。（0-1分）	0-3	2.0	1.5	1.0
4	技术	管理规章制度 公众制度、企业内部岗位责任制、管理维护运作制度及标准、管理人员考核制度及标准等，要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。 住宅区档案的建立与管理：要求符合规范，体现高标准、科学合理、详细完整（0-1分）。	0-2	2.0	1.0	1.0
5	技术	(1) 自有清扫车或扫地车2辆及以上的得2分 (2) 自有高空作业升降平台或升降梯1辆及以上的得1分 (3) 自有垃圾清运车辆2辆及以上的得1分 (4) 自有电动巡逻车2辆及以上的得1分 (5) 自有高压冲洗车或高压水枪1辆及以上的得2分 注：投标文件中提供购车发票复印件或扫描件并加盖公章，且发票抬头必须为投标单位，否则不得分。	0-7	6.0	7.0	0.0
6	技术	社区文化活动包括：对社区文化与物业管理关系的认识及应用，社区文化的总体目标，根据物业和居民特点而提出的社区文化活动计划以及制度建设和场地安排。要求：有特色、有深度、有影响。 1、有完整的社区文化总体目标（0-1分） 2、有详细的社区文化活动方案及制度保障（0-1分） 3、有场地安排及费用来源（0-1分）	0-3	2.0	1.5	1.5
7	技术	智能化系统的管理、维护 智能化系统的日常运行及维护方案（0-1分） 充分发挥高科技在管理中的作用的设想（0-1分） 巡逻线路的最佳选择（0-1分） 小区报警的应急处理（0-1分）	0-4	3.0	2.0	2.0
8	技术	日常物业管理 业主入住期间的管理方案，包括入住仪式、办理有关手续、便民服务、为业主排忧解难的措施；（0-1分） 根据入住前后及各个管理时期的特点，采取相应的安全防范措施；（0-1分） 对房屋装修的监管方案、方式、措施和所达到的效果，特别是不出违章搭建和保证房屋外观整洁统一所负的措施及方法；（0-1分）	0-4	3.0	2.0	2.0

		对小区内商业门店的装修及规范化管理；（0-1分）				
9	技术	<p>物业管理与服务方案</p> <p>（一）公共区域清洁卫生服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有垃圾分类实施方案及考核细则(0-1分)。</p> <p>（二）公共区域秩序维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③对智慧小区设施如门禁系统、停车收费系统的管理方案(0-1分)。</p> <p>（三）绿化养护服务管理</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、作业流程、制订可执行性的内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③农药、化学物等危化品管理处置方案（0-1分）</p> <p>（四）共用部位、共用设施设备日常运行、维护服务</p> <p>①有科学、可执行性的管理目标，制度健全规范(0-1分)；</p> <p>②有规范的管理作业质量标准、制订可执行性内部考核方法(0-1分)；</p> <p>③有供配电、给排水、消防、安防、电梯等系统管理方案(0-1分)。</p>	0-12	10.0	8.0	8.0
10	技术	<p>物业突发事件的应急措施</p> <p>（1）根据采购方要求制订实施力度与可操作性强的突发事件处置流程(0-1分)；</p> <p>（2）制订的各类突发事件应急预案（含疫情防控）科学、合理(0-1分)。</p>	0-2	1.5	1.0	1.0
11	技术	<p>家宴中心管理方案</p> <p>（1）制订科学合理的管理制度；（0-1分）</p> <p>（2）有完善科学的公共卫生、食品安全管理程序。（0-1分）</p> <p>（3）制订规范的设施设备清洗标准（0-1分）</p>	0-3	2.0	2.0	2.0
12.1	技术	<p>（1）项目经理（5分）：</p> <p>①45周岁（含45周岁）及以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	5.0	5.0	0.0
12.2	技术	<p>（2）拟为本项目配备的综合主管（5分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下的得2分，</p> <p>②具有全日制本科及以上学历的得2分</p> <p>③具有全国物业项目经理证书或全国物业管理企业经理的得1分</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-5分）</p>	0-5	3.0	5.0	0.0
12.3	技术	<p>（3）拟为本项目配备的保安主管（6分）：</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，具有大专及以上学历得2分；</p> <p>②具有中级及以上保安员证或中级及以上保卫管理员得2分；</p> <p>③具有消防安全管理人证的每个得2分，最高得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章、2001年以后取得学历证书的提供学信网查询截图加盖公章、提供身份证复印件或扫描件并加盖投标人公章及投标供应商为其缴纳社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	4.0	0.0
12.4	技术	<p>（4）拟为本项目配备财务管理人員（6分）</p> <p>①40周岁（含40周岁）以下，得2分。</p> <p>②具有会计学专业专科以上学历得2分；</p> <p>③具有会计从业资格证书得2分；</p> <p>（注：投标文件中须提供相应证书复印件或扫描件并加盖投标人公章，及投标供应商为其缴纳的社保证明材料复印件或扫描件并加盖投标人公章，否则不得分）（0-6分）</p>	0-6	6.0	6.0	0.0
12.5	技术	<p>（5）拟投入人员中具有建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）证书的每人得2分，最高得8分。</p> <p>（注：投标文件中须提供建（构）筑物消防员证（或消防设施操作员证）及投标单位缴纳的有效的社会保险缴纳证明复印件，否则不得分）</p>	0-8	8.0	8.0	0.0
13	技术	<p>合理化建议</p> <p>（1）对本项目提出的建议具有合理性（0-1分）；</p> <p>（2）针对建议提出的管理方案具有可操作性（0-1分）；</p>	0-3	2.0	1.5	1.0

		(3) 针对安置房物业服务难点问题的解决方案(0-1分)。				
14	商务	投标人自2020年1月1日至今(以合同签订时间为准)管理服务过的安置房项目或政府保障性住房的,每提供一个合同得0.5分,最高得1分。投标文件中提供相关业绩复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-1	0.0	1.0	0.0
15	商务	有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的: 质量管理体系认证证书; 环境管理体系认证证书; 职业健康安全管理体系认证证书; (每提供一个得2分,本项最高得6分。) 注:投标文件中须提供证书复印件或扫描件并加盖投标人公章,否则不得分。	0-6	6.0	6.0	0.0
16	商务	投标单位所管项目管理期间获得区级住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得1分;获得市级(地级市)住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得2分;获得省级(含省会城市)及以上住房和城乡建设部门(含同级物业综合管理工作领导小组)颁发的优秀或示范项目荣誉称号的,得3分;本项最高得3分。 注:投标文件中提供获奖证书、批复、颁奖单位颁奖文件、网上公示截图(具有其中之一即可)等证明材料。以上材料提供扫描件,须能体现投标人名称,如无法体现,须另附颁奖单位的相关证明材料,未提供或提供不全的不得分。	0-3	3.0	3.0	0.0
合计			0-90	75.5	69.5	21.5

专家(签名):