

云汇天地 A5A6 栋精开荒
清洁服务采购

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年十二月



一、物业名称：云汇天地 A5A6 栋精开荒清洁服务采购

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

1、项目地址：广州市黄埔区黄埔大道东云汇天地 A5A6 栋。

2、精开荒范围：

- (1) A5A6 栋各楼层公共区域面积（包括过道、前室、走火梯）约 14797.83 平方米；
- (2) 公共区域面积（大堂、部份过道、商户围挡公区） 镜面打磨 3000 平方米；
- (3) A5A6 栋各洗手间区域面积约 985.96 平方米；
- (4) A5A6 栋各电梯区域面积含前室面积约 1462.54 平方米；
- (5) A5A6 栋各连廊面积约 2170 平方米；
- (6) A5A6 栋各楼层所有设备房面积（包括地下室）面积约 10407.44 平方米；
- (7) 首层外围面积约 7167.55 平方米；
- (8) 电梯（3 台观光梯，40 台扶梯，4 台货梯，6 台客梯，共 53 台）；
- (9) A5A6 栋负一层负二层面积约 15034.31 平方米；
- (10) A5A6 栋天面面积约 8294.3 平方米。

三、服务精开荒标准

（一）通用精开荒要求

无尘作业：采用 HEPA 过滤设备，重点区域（如电梯轿厢、玻璃幕墙）达到 $\leq 5\text{mg}/\text{m}^2$ 尘埃残留标准。

材质保护：根据表面材质（石材/玻璃/金属）选用专用清洁剂，禁止使用强酸强碱，石材需做防污预处理。

工具分区：清洁工具按区域颜色标识（如红色=卫生间，蓝色=公共区域），避免交叉污染。

（二）分区精细化标准

区域	粗开荒要求	精开荒升级要求
地面	清扫浮灰、铲除胶渍	石材/瓷砖 晶面处理（光泽度 $\geq 85^\circ$ ），缝隙 美缝预处理，公共走廊公区地面 镜面打磨养护
玻璃	初步去垢、无大面积污渍	双面 刮洗+抛光，无水印、无划痕，透光率 $\geq 95\%$ ，玻璃胶条 深度除霉

设备设施	表面除尘、按键无杂物	电梯轿厢 不锈钢抛光，消防栓/指示牌 镀膜保护，灯具/风口 拆卸清洗（含内部）所有管道/风管擦洗干净，设备设施清洁除尘
卫生间	洁具去污渍、排水畅通	马桶/洗手台 消毒+水垢清除（采用柠檬酸清洗），五金件 除锈抛光，地漏 防臭处理

（三）特殊区域专项要求

观光梯：轿厢内壁 镜面抛光，玻璃接缝 胶迹清除+密封处理，运行时无清洁工具异响。

地下室：天花管道及线槽擦拭表面 无可见污渍，地面 防静电处理（电子设备房区域），排水沟 彻底清淤+杀菌。

外围广场：石材地面 防油污涂层，垃圾桶/座椅 不锈钢钝化处理。

四、验收标准（新增量化指标）

1、洁净度：

白色无尘布擦拭表面 无可见污渍（照度 500lux 下检查），玻璃表面 水膜连续无破裂（泼水测试）；

2、功能验证：

电梯运行 无异响，按键灵敏度 100%，天花管道及风管无灰尘，排水系统 30 秒内排空积水（模拟 10L/min 水流测试）设备设施干净无灰尘；

3、环保合规：

清洁剂提供 SGS 检测报告（VOC≤100g/L），垃圾清运符合 《广州市生活垃圾分类管理条例》。

五、资格要求及投标人需提交的资料

（1）规范装订成册。

注：投标文件装订成册是指：骑马订或订书机装订后带塑胶夹、无线胶装等，且要求带封面、目录、页码，散装投标文件为无效标书。

（2）提供有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书有签名或加盖公章。

（3）投标人具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件；注：招标人自查。

投标人参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政

法规规定的其他条件。

注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(4) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

注：投票人提交查找结果关键页截图，盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(5) 不同时存在注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零的情况。

注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

六、评分体系及标准

1. 资格检查：

营业执照副本复印件（加盖投标人法人公章）

税务登记证副本复印件（加盖投标人法人公章）

法定代表人证明书（原件）/法定代表人授权委托书（原件）

资质资格证明复印件（加盖投标人法人公章）

投标报价不超过最高投标限价

2. 符合性检查：

是否响应采购人的全部需求

无招标文件规定的投标无效情况

投标人需对采购需求提交具体实施的方案和人员配置，一旦中标将作为合同的一部分。

3. 评分总值最高为 100 分，评分分值（权重）分配如下：

评分项目	综合服务部分	价格部分
评分分项	70	30

4. 评审标准

评审因素	评审标准	
分值构成	综合服务部分 70 分，报价部分 30 分	
综合服务部分	同类项目经验（8 分）	投标人提供自 2022 年 1 月 1 日至今的保洁、开荒类项目业绩情况，每提供一个得 2 分，最高得 8 分。注：须提供合同关键页复印件（含签订合同双方的单位名称、合同项目名称、服务内容、签订合同双方的落款盖章、签订日期的关键页），不符合或未提供不得分。以合同签订时间为准，合同内容须包含环卫保洁。
	客户评价（4 分）	根据投标人提供的上述有效同类项目经验，每有一项正面评价（优秀、优良、良好、满意或相当于类似评价）得 2 分，最高得 4 分。注：1. 同一项目按一份评价计算，不重复计算分数；2. 须提供合同甲方或甲方负责主管或分管部门盖章的评价文件或考核验收文件，不提供不得分。
	项目经理情况（10 分）	拟投入本项目的项目经理（1 人）具有：环卫或清洁类（1）高级证书，得 5 分；中级证书，得 3 分，本小项最高得 5 分。（3）政府部门颁发的荣誉或奖项，得 5 分，本小项最高得 5 分。注：本项最高得 10 分。须提供上述人员相关证书扫描件及投标截止日之前六个月内任意一个月份投标人为其缴纳社保凭证复印件（加盖社保相关部门印章或电子章），未提供或提供不全不得分。
	项目其他人员情况（5 分）	拟投入本项目的其他人员具有：（1）安全生产管理师证书，得 5 分，本小项最高得 5 分。须提供上述人员相关证书扫描件及投标截止日之前六个月内任意一个月份投标人为其缴纳社保凭证复印件（加盖社保相关部门印章或电子章），未提供或提供不全不得分。
	公司资质（13 分）	1、投标人具有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 3 分，最高得 9 分。 2、投标人获得政府相关部门颁发的荣誉或奖项，每份得 2 分，最高得 4 分。无或不提供的，不得分。注：提供证书扫描件或相关证明材料并加盖公章，不提供不得分。
报价部分	实施方案（30 分）	根据投标人对本项目的实施方案（包括但不限于开荒工作计划、开荒作业流程、质量保障方案、应急方案等内容）进行评审： 1. 实施方案涵盖上述内容项且思路阐述详细清晰，方案严谨合理、可行性强、完全满足采购需求的，得 21-30 分； 2. 实施方案涵盖上述内容项且思路阐述较详细清晰，方案基本合理可行，基本满足采购需求的，得 11-20 分； 3. 实施方案不完整，思路阐述不够详细清晰，方案合理性和可行性较差，部分满足采购需求的，得 1-10 分； 4. 未提供方案或不满足采购需求的，不得分。
	投标报价得分（30 分）	投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 价格分值【注：满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】

七、投标事项

1、服务期内最高限价：108.5 万元（含 6%税）

2、开荒时间：工期 15 天，具体甲方书面通知入场时间为准。

3、服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式，含人工、材料、专业清洁设备、如石材养护机、高温蒸汽清洗机、环保清洁剂（中性 PH 值）、税金（6%）专用发票、保险等费用及垃圾清运至市政指定点。

4、投标人收到邀标文件后，提交盖章的投标文件，一正一副。投标文件双面打印，需密封加盖公章。

5、投标人对采购需求的实施方案必须真实可靠，操作性强。

八、其他

1. 中标服务商责任

（1）中标服务商自行解决服务所需的全部人员、工具、设备、材料、工作服等

（2）中标服务商在管理服务期内由于中标服务商责任造成群众、员工人身伤亡和财产损失的，由中标服务商负责赔偿。

（3）中标服务商工作人员在管理范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由中标服务商承担责任和负责赔偿。

（4）中标服务商及其工作人员在管理和服务的工作区域内违法犯罪属实，应赔偿并承担相应的法律责任，并不得再使用有关员工。因工作失误造成物品损坏，由中标服务商赔偿。

2. 取消 / 终止合同情况

若出现下列情况，凯云智服有权取消/终止合同：

（1）若中标服务商出现重大管理失误或严重违约、用户投诉多，采购人有权取消合同并按违约责任条款执行。

（2）中标服务商提供的服务达不到凯云智服的要求时（以招标文件、合同及合同特殊条款为准）。

（3）如果物业业主不再委托甲方提供该项服务，涉及的物业项目服务事项自然终止；涉及全部物业项目的，则本合同自然终止。

3. 其它相关要求

（1）本服务项目不能分包、转包。

(2) 中标服务商全部工作人员，须符合广州市政府用工标准要求，全部人员必须购买相应的劳动保险金以及意外保险。

(3) 中标服务商工作人员须遵守采购方有关规章制度和管理规定，如有违反或损害采购人利益的，采购人有拒绝中标服务商违规工作人员在此工作的权利。

(4) 双方根据招标文件中凯云智服需求的内容拟定服务合同附件条款。

(5) 装订成册一份标书参与投标。

九、如有投标意向，请认真阅读邀标函后把盖章版回函（附件一），48 小时内生成 PDF 版本并盖章发送至 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功，若不回函，将视为放弃此次投标。报名后于 2025 年 12 月 16 日（星期二）中午 12:00 前将此事项的投标文件装订成册并盖章封标报送至广州科学城绿地中央广场 A2 栋 29 楼品质市场部（郑小姐 020-82113287），逾期作弃标处理。

注：递送标书时，请着商务装，携带身份证到科学大道 60 号一楼大堂前台登记后，佩戴访客牌到 29 楼品质市场部。



十一、报价格式

精开荒清洁费用报价表

序号	作业区域	单位	数量	综合单价	频次	小计
1	公共区域面积（包括过道、前室、走火梯）	m²	14797.83		2	
2	公共区域面积（大堂、部份过道、商户围档公区） 镜面打磨	m²	3000		2	
3	洗手间区域面积	m²	985.96		2	
4	电梯区域面积含前室	m²	1462.54		2	
5	所有设备房面积	m²	10407.44		2	
6	负一层、负二层车库	m²	15034.31		2	
7	天面	m²	8294.3		2	
8	外围公共区域	m²	7167.55		2	
9	A5A6连廊	m²	2170		2	
10	扶梯	台	40		2	
11	货梯、客梯	台	10		2	
12	观光梯	台	3		2	
13	合计含税报价					
14	税费（ 6 %）					
15	不含税报价（单位：元）					

注：需提供增值税服务发票，需承诺依法依规操作，符合《中华人民共和国政府采购法》等法律法规。

附件一：

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2025 年 月 日收到贵司发出的 邀标函，现我司确认__
__（参与/不参与）__ 该项目。

单位名称：

联系人：

联系方式：

日期：

*备注：发送格式务必为盖章后生成 PDF 版本发送至我司 zhengxiaoxian@getpm.com 方可
报名成功；若不回函，则视为放弃本次投标。

回函原件应附至投标文件一并提交。

联系人：郑晓娴

联系方式：020-82113287



附件二：

序号	自 查 内 容	自查结果	备注（页码）
1	投标文件未规范装订成册，或所列投标人名称与公章名称不一致（工商行政管理机构核准的除外）。 注：投标文件装订成册是指：骑马订或订书机装订后带塑胶夹、无线胶装等，且要求带封面、目录、页码，散装投标文件为无效标书。		
2	投标文件中没有有效的法定代表人证明书原件，或由投标人签署的投标文件中没有法定代表人原件，提交的法定代表人证明书没有签名或无加盖公章。		
3	投标人不具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件； 注：招标人自查。 投标人参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件； 注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，加盖章投标人公章，不提供的为无效标书。		
4	投标人被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。 注：投票人提交查找结果关键页截图，盖投标人公章，不提供的为无效标书		
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。 注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。		
6	投标人单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，同时参加本招标项目投标。		
备注：未出现上述情况的打“○”，出现的打“×”，并提供盖章依据证明材料。			
投标人对自查结果承诺如下： 以上内容如有虚假或与事实不符的，招标人采购小组可将我方做无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。 投标人名称（盖章）： 日期：20 年 月 日			