

汤臣倍健全球总部大厦绿化服务采购

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年二月

一、基本情况

物业名称：汤臣倍健全球总部大厦（简称“汤臣倍健”）。

范围：汤臣倍健全球总部大厦外围的绿化服务等。

二、服务范围

1、项目地址：广州市黄埔区黄埔大道东 916 号（原 918 号）。

2、项目基本情况：汤臣倍健全球总部大厦地处广州金融城、鱼珠临港数字经济功能片区，融合现代商务、科技文化、融媒体元素，为一线望江写字楼及配套商业裙楼，总建筑面积 7.29 万 m²，绿化面积约为 1069.62 m²。

三、总体要求

（一）招标人对中标供应商派出的绿化服务人员的岗位设置具有决定权，可对中标供应商的管理工作提供有效的意见和建议。

（二）招标人按实际需要，要求中标供应商提供具有相关经验的绿化服务人员。

（三）中标供应商针对本项目建立绿化服务方案，以及组织架构、人员录用等内容的规章制度。

（四）中标供应商需为项目配备一名负责人，负责与招标人对接日常运营管理工作。招标人对重要岗位的设置、人员录用及管理的决策有直接参与权与审批权。

（五）★中标供应商应按照《中华人民共和国劳动法》的相关规定发放工资，服务人员工资不得低于广州市企业职工最低工资标准（工资不含按国家规定供应商必须支付的社会保险及其他应付费费用）；

（六）★中标供应商应按照《中华人民共和国社会保险法》和《住房

公积金管理条例》的相关规定，支付国家规定必须购买的社会保险费用和缴存住房公积金。

（七）中标供应商在日常管理中要建立交接班、请（休）假等登记等制度，招标人有权查阅记录。如因绿化服务人员的休请假、撤换或辞退造成绿化服务人员人数的空缺，中标供应商应在 1 日内予以补充。

（八）招标人有权提出更换不符合使用要求或损害招标人利益的绿化服务人员。招标人提出更换要求并与中标供应商协商，协商完成后中标供应商应在 1 个工作日内予以更换。

（九）若发生劳动争议或出现伤、病及意外死亡情况时，由中标供应商负责处理并承担相应的法律责任，如法律法规或双方协议另有约定的，按照法律或者约定处理。

（十）未经招标人许可，中标供应商不得在招标人项目范围内承接同类业务。

（十一）本项目投标人中标后不得转包。

四、服务内容及要求

（一）服务内容

（1）包括但不限于：绿地的保洁、修剪、松土、修剪、造型、除杂草、淋水、施肥、病虫害防治、绿地排水和灌溉设施维护、裸露补植、时花老化更换、树木涂白、树木扶正、寄生物和枯枝处理、绿地清洁及绿化垃圾清运，自然灾害应急处理等。

（2）由中标供应商负责制定工作制度和标准，经凯云智服审核后执行。该工作制度和标准是凯云智服对中标供应商绿化服务工作质量进行考核的

依据之一。

(3) 中标供应商在绿化服务工作中，由于操作失误而造成凯云智服的直接经济损失由中标供应商负责赔偿。

(4) 现场主管以上人员要由项目经理面试后才能入职。

(5) 其它与绿化服务有关的事项。

(二) 绿化服务标准

1. 总体要求

室外绿化养护标准不低于广州市二级绿化标准。

(1) 以上物业项目对安全性、规范性、专业性、美观性要求严格，绿化养护服务要求高标准、高档次。

(2) 中标供应商对所录用人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表、公众形象。

(3) 中标供应商在做好工作的同时，可根据现场工作实际情况有责任向招标人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

(4) 中标供应商组建的管理机构至少配置 1 名有丰富园林绿化管理经验的现场绿化技术员，对项目的绿化养护工作实施专业的绿化养护工作，同时做好与招标人的沟通工作。

(5) 为确保绿化养护现场的美观性、专业性，为保证养护植物的补植工作的正常运作，中标供应商应具备相应规模的园林花木基地。

(6) 中标供应商在经营中没有重大违法记录，且具有良好的业绩和服务信誉，时具有履行合同所必需的服务、专业技术能力和供应保障能力。

(7) 绿化保养公司负责一切绿化设备（包括种植、修葺、工具、肥料

等)及绿化技术(包括专业园艺设计师及专业园艺工人),招标人提供工作水电(水电费已包含在投标总价中,招标人不再另行支付费用),并提供适当的场所用于放置工具、材料和员工休息室。

2. 养护质量标准

(1) 修剪: 根据各类植物的生长特点、环境、景观要求,按照操作规程适时进行修剪及时,整齐美观,叶色正常,宿根花卉管理及时。草坪每年修剪不低于6次,路缘草边修剪要清晰,灌木丛每年修剪不低于6次,乔木每季度修剪不低于1次,并且乔灌木根据生长状况及时修剪,保持乔灌木原有形状,树冠完整,分支点合适,主侧枝分布均称和数量适宜,内膛不乱,通风透光,不影响外观。养护期结束前进行一次全面修剪(含合同同期生长形成的大树枝打顶)。

(2) 施肥: 根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要,要求年施肥不得少于两次以上,新种植物视生长情况,适时适量进行施肥,以保持各类植物的生长旺盛达到一定景观效果。

(3) 除草: 各类绿地、树穴、绿带要结合松土及时清理各类杂草,草坪内杂草控制在10%以内。

(4) 抹芽: 主要用于乔木、大型灌木,对不定芽要及时清除,以保持树木骨架清晰,促使生长形态美观,营养集中。

(5) 病虫害防治: 病虫害防治是植物养护中较为重要的手段和内容,要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报,及时采取措施防治。在正常条件下,树木不黄叶、不焦叶、不卷叶;被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下;无蛀干害虫的活卵、活虫;病虫害不明显。

(6) 抗旱、抗台风、抗涝：旱季及新种植物要及时进行灌溉，防止植物因脱水而造成枯死。台汛期间要做好加固、排涝抢险工作，防止植物受损。

(7) 补种：由于养护不当造成的苗木死亡须进行补种，费用由养护方承担。

(8) 绿地整洁，无杂树，无垃圾，无堆物堆料、搭棚、侵占等现象；设施完好，无人为损坏，对违法行为能及时发现和处理；行道树基本无缺株，行道树树干上无钉栓刻画的现象，树下距树干 2 米范围内无堆物堆料、搭棚设摊、圈栏等影响树木养护管理和生长的现象，2 米以内如有，则应有保护措施；绿化生产垃圾及时清运。绿化生产垃圾(如：树枝、树叶、草沫等)重点地区路段能做到随产随清，其它地区和路段做到日产日清；绿地整洁，无砖石瓦块、筐和塑料袋等废弃物，并做到经常保洁。行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观，能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

★ (三) 考核办法

绿化养护每月服务考核表

项目名称：

被考核单位：

被考核单位负责人：

考核时段：

序号	考核内容	考核情况	处理意见	处罚方式	
				罚款	终止合同
1	因工作失误造成甲方或客户损失			按合同内容执行	损失超过 10 万元
2	因工作失误或不当对甲方造成重大不良影响或业户重大投诉			按合同内容执行	立即终止
3	监守自盗、辱骂或殴打别人			1000 元/次	累计二次，仍不能改变
4	绿化养护管理制度不健全（岗位职责、操作			500 元/项	累计检查三次都

	规程、应急方案等)				不能完善制度
5	员工上班没穿工衣、戴工牌或穿拖鞋上班的。			100 元/次	累计检查三次都不能整改完善
6	不按规定操作, 存在安全隐患的 (如高空作业时不系安全带等)			500 元/次	当月累计三次
7	服务态度不好遭客户投诉			100 元/次	当月累计三次
8	不积极配合凯云公司现场工作			100 元/次	
9	达不到养护质量标准、要求的			50 元/次	
10	在岗人员不按要求穿着工衣工牌, 工作时间抽烟或酒后上岗			50 元/次	
11	制订专业培训计划和方案, 每月为员工进行不少于两次岗位技能实操培训, 规范工作流程, 培训记录和图片月度结算时提交			100 元/ 至少一次	累计连续 3 个月无培训
12	根据季节制订绿化施肥、修剪、防虫等绿化养护计划和实施方案, 每月提交下一个月的工作计划及上月的完成情况			100 元/ 至少一次	累计连续 3 个月养护计划
合计					

考核人:

项目负责人 (签字 & 盖章):

区域总监:

五、绿化服务配置及限价

(一) 最高限价

序号	物业项目	2025 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日 绿化服务费用预算		备注
		绿化服务费用 (元/月)	绿化服务总费用 (元/22 个月)	
1	广报云汇	8000	176,000	
合计		8000	176,000	

备注: 1. 若工作需要, 招标人需要中标供应商临时增加人员或要求人员加班, 产生的费用另计, 费用计算的标准为: 20 元/小时/人 (平时、节假日皆以此单价为准)。

2. 招标人有权根据项目进展情况调整人员数量。

(二) 配置要求

(1) 绿化服务实行每周 6 天每天 8 小时工作制, 凯云智服将根据物业项目的实际情况和绿化设备投入状况, 合理安排每天在岗绿化服务人员配

置；周末 2 天须平均安排配置的一半人数在现场值班工作。

(2) 在岗绿化服务人员须按照凯云智服要求实行值班打卡制度，凯云智服主要以绿化服务质量为主，结合绿化服务人员到岗情况，对供应商进行考核；

(3) 主管具有 4 年或以上绿化服务工作经验（期间有 2 年或担任主管职务）；分配绿化服务人员工作，监管工作进程及保证提升绿化服务水准。

其他人员配置基本要求：年龄介于 20（含）-45（含）周岁，身体健康，具有 2 年或以上相关工作经验，身体健康，五官端正，服务意识好，亲和力强。

(4) 凯云智服可根据物业项目的实际情况对部分服务配置和事项进行调整，具体将以双方签订的服务合同约定为准。

六、服务费内容

招标人支付给中标供应商的每月服务费已包含但不限于以下各项费用：

- （一）员工工资和补贴（夜餐费、节假日补贴费及加班费用等）；
- （二）购置从事工作必备的统一的服装、器械等装备费用；
- （三）购买社会保险、住房公积金等费用；
- （四）员工病重或因公致伤、残、死亡时发生的全部费用。
- （五）室内绿植的全部费用（详见室内绿植每月清单）

七、★付款方式

1. 服务费按月支付。乙方每月 25 号前开具当月同等金额合法有效的增值税专用发票及其它结算资料（增值税税率和税额须与投标报价函保持一致）

致；如遇税率调整，不含税价格须与投标报价函保持一致），甲方在收齐乙方结算资料后的15个工作日内（如遇节假日则顺延）办理当月服务费支付手续，以支票或转帐方式支付。如乙方逾期提供等额合法有效的发票，甲方有权暂缓付款且不视为违约，乙方不得以此为由停止工作。

2. 服务期限自2025年03月01日至2026年12月31日（22个月，以现场进场时间为准。）。

（1）采购人对中标供应商提供的服务进行综合评估，如果服务质量不符合本合同约定的标准和要求，则采购人有权随时终止本合同。

（2）如果物业业主不再委托采购人提供物业管理，则本合同自然终止。

3. 服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式。

八、其他

1. 中标供应商责任

（1）中标供应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）中标供应商在管理服务期内由于中标供应商责任造成群众、凯云智服员工人身伤亡和财产损失的，由中标供应商负责赔偿。

（3）中标供应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，由中标供应商承担责任和负责赔偿。

（4）中标供应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，由中标供应商赔偿。

（5）合同期限届满时，必须移交工作用房以及属凯云智服的一切装备

设施、工具以及员工、财物、资产等有关档案资料。

(6) 对凯云智服提供的办公场所，中标供应商可按实际需要进行装修、添置设备，其费用由中标供应商负责承担，但装修前必须提交方案向凯云智服申报，凯云智服书面批准同意后方可施工。若中标供应商撤离，不得对原装修进行破坏或拆除。

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) 试用期内若中标供应商出现重大管理失误或严重违约、用户投诉多，招标人有权取消合同并按违约责任条款执行。

(2) 中标供应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. 其它相关要求

(1) 本服务项目不能分包、转包。

(2) 中标供应商全部工作人员，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) 中标供应商工作人员须遵守招标人有关规章制度和管理规定，如有违反或损害招标人利益的，招标人有拒绝中标供应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合同附件条款。

九、投标事项

服务期内最高限价：176,000 元（含税）；

(1) 本次招标根据各项目工作内容采用按单价费用综合包干报价法；

根据招标人提供的报价表填报总报价及明细表（详见报价格式）。

（2）综合包干单价应包括完成全部工作内容所需的人工费、材料费、机械费、检测费、制服折旧费、政府及有关部门规定必须缴纳的强制性费用、管理费、税金、利润、各种风险等本文虽未提及但在完成本项目服务过程中必须支付的与本项目相关的其他一切费用。

（3）投标单位应依据招标文件的工作范围、内容和要求、考核标准，结合现场勘察的情况、自行制定的方案，按照市场价格、企业自身管理等各方面情况综合考虑、自主报价。

（4）投标人按招标人提供的格式要求填报报价清单，未报项目将被视为已包含在投标报价内，采购人不予调整和补偿。

（5）投标人应认真阅读招标文件所附合同书，若有异议应一并在招标答疑时或投标书中以书面的形式提出，否则视为已接受招标文件所附合同书条款。投标人中标后，须按招标答疑阶段双方协商修改过的招标文件所附合同书条款签订合同；否则，招标单位有权取消该投标单位的中标资格。

（6）投标单位对招标文件如有疑点要求澄清，应在回标截止时间前 2 天以书面形式向招标单位提出。

（7）为杜绝商业贿赂现象，共同营造公平、公正的竞争环境，投标单位在提交投标文件的同时必须提交签署完毕的《公平竞争承诺书》

（8）本项目采取综合评标。

（9）投标人收到邀标文件后，提交盖章的营业执照、相关资质及报价文件，一份正本。投标文件双面打印，需密封加盖公章。

（10）投标人对采购需求的实施方案必须真实可靠，操作性强。

十、评分标准

评分总值最高为 100 分，分值分配设置如下：

评分项目	综合服务部分	价格部分	总分
权重	60	40	100

综合服务评分表

序号	评审项目	分值	评分范围
1	企业信誉	9	投标人具备有效期内的以下认证进行评分： (1) 质量管理体系认证； (2) 环境管理体系认证； (3) 职业健康安全管理体系认证； 注：具备一项得 3 分，本项最高 9 分；需提供证书复印件，不提供不得分。
2	服务业绩	20	2022 年月 1 日至今承接过同类项目业绩（以合同签订时间为准，须提供服务合同复印件十公章，无提供则不得分），每个类似业绩得 2 分，本项最多得 20 分。
3	服务实施方案	21	根据服务实施方案对招标文件的响应和满足程度进行评分： (1) 方案建议书内容最优的得 16-21 分； (2) 方案建议书内容较优的得 8-15 分； (3) 方案建议书内容一般的得 1-7 分； (4) 不提供的不得分。
4	团队配置	10	为本项目配置的团队人员的专业分工明确、专业技术过硬、人员配置充足，证照齐全。 (1) 方案建议书内容最优的得 7-10 分； (2) 方案建议书内容较优的得 4-6 分； (3) 方案建议书内容一般的得 1-3 分； (4) 不提供的不得分。
合 计		60 分	

备注：投标人应提交与评价指标体系相关的各类有效资料。

价格评分表（40分）

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足邀标文件要求（通过资格性、符合性审查）且投标价格最低的有效投标报价为评标基准价，其价格分为满分。

其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100

十一、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 2 月 24 日（星期一）下午 17:00 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 楼品质部（郑小姐 020-82113287），逾期作弃标处理。

广州凯云智慧服务有限公司

2025 年 2 月 19 日



（联系人：陈洁钿；联系方式：13829074925）

十二、报价格式

序号	项目	2025 年 3 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日 绿化服务费用		合计	备注
		绿化服务费用 (元/月)	绿化服务总费用 (元/22 个月)		
1	广报云汇				
不含税合计					
含 (%) 税					

投标文件格式

序号	内 容	是否提交	页码范围	备注
1	近三年由会计师事务所出具的审计报告复印件及年度财务报表			
2	企业信誉			
3	同类项目业绩情况一览表			
4	投标服务方案			
5	团队配置			
6	报价			
7	投标人认为需要提交的其他资料			

注：（1）上述文件如为复印件的，必须加盖投标人公章；

（2）投标人应自行承担所提供上述资料任何错漏而导致的一切后果。

（3）投标人请按照上述顺序编好页码。

投标人自查表

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）。		
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：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；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。		
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。		
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。		
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			

附件：

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：郑小姐

联系方式：020-82113287