

开控云锦案场综合服务采购项目

邀 请 招 标 文 件

广州凯云智慧服务有限公司

二零二五年三月



一、物业名称：开控城投·云锦项目案场物业管理服务项目

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

1、项目地址：广州市黄埔区萝岭路奥园春晓西侧。

2、项目基本情况：销售中心、展示区、样板房。前期销售中心设立于项目幼儿园 1-2 楼位置，使用面积约 1,800 平方米；销售中心外围展示区园林有约 1,121 平方米；样板房暂定设于 5 号楼 3 层（含 2 套约 140 平方米四房及 1 套约 120 平方米三房），其中 120 平方米及 140 平方米各一间，为展示样板房，带家私家具等，140 平方米一间为交付样板间，无家私家具。2 号楼 10 层（含 2 套约 140 平方米四房及 1 套约 180 平方米四房），其中 180 平方米及 140 平方米各一间，为展示样板房，带家私家具等，140 平方米一间为交付样板间，无家私家具。

三、服务内容及要求

（一）服务内容

1、客户服务

- （1）销售中心、样板房参观的指引；
- （2）管理区域人员的进出管理及控制；
- （3）销售中心、样板房、沙盘展示区物品的看管与维护；
- （4）水吧饮料的提供；
- （5）公司领导及销售现场交办的其他工作。

2、清洁服务

- （1）样板房、沙盘展示区等日常及定期清洁和保养；
- （2）销售中心办公室、水吧等区域日常及定期清洁和保养；

(3) 外围及公共区域日常及定期清洁和保养;

(4) 对样板房和销售中心物品擦拭及摆位;

(5) 每两个月清洗地毯一次, 甲方可根据现场情况调整清洗时间。

3、维修服务

(1) 示范区内电气设施开关及灯具插座之检查与修复;

(2) 示范区内设施、设备维保商之联系与定期保养;

(3) 示范区内设施、设备要定期巡查;

4、财务助理服务

(1) 财务管理、会计学等财会类相关专业优先;

(2) 具有全面的财务专业知识、财务处理及财务管理经验;

(3) 熟悉国家会计准则及各项财务、税收的法规、政策;

(4) 熟悉日常办公软件操作, 熟练运用 excel 表格, 具有较高的工作效率;

(5) 具有较强的服务、协作意识, 良好的条理性, 工作细心认真负责。

(二) 服务要求

(1) 客服主管: 年龄在 40 周岁以下, 具有大专或以上文化程度, 持有物业管理项目技能证书, 具有五年以上物业管理经验, 熟悉大型物业管理运作, 有较强的组织能力、协调沟通能力、策划能力。

(2) 客服人员: 年龄 35 周岁以下, 身高 163cm 以上, 面容较好、体态端庄, 口齿清晰, 普通话流利, 有一年及以上相关服务行业工作经验, 会听、讲粤语的优先考虑; 讲解人员: 气质、形象、相貌较好, 年龄 20-30 岁, 身高 165cm 及以上学历要求: 全日制本科及以上学历, 英语、日语等

文科类专业毕业优先，播音主持专业优先，有讲解服务经验优先；具备一定商务礼仪知识，良好的协调、沟通能力，性格开朗，有亲和力；普通话标准，流利，具有吃苦耐劳和良好的团队合作精神。

(3) 保洁人员：年龄在 55 周岁以下，个人形象干净整洁，具有高度的工作责任心、高效的工作执行力和良好的沟通协调能力，有两年及以上相关服务行业工作经验。

(4) 财务助理：财务管理、会计学等财会类相关专业优先；具有全面的财务专业知识、财务处理及财务管理经验；熟悉国家会计准则及各项财务、税收的法规、政策；熟悉日常办公软件操作，熟练运用 excel 表格，具有较高的工作效率；具有较强的服务、协作意识，良好的条理性，工作细心认真负责。

四、人员配置要求

本项目的服务人员共计 14 人。具体人员岗位安排如下：

(表一)

类型	数量 (人)	邀标控制月单价 (人/元)	工作时间
客服主管	1	13,637.34	每周双休，每天 8 小时
客服人员	6	11,424.43	月休 4 天，每天 10 小时
保洁人员	6	5,336.69	月休 4 天，每天 8 小时
财务助理	1	12,665.37	月休 4 天，每天 8 小时
合计	14		

五、服务费用、支付方式及期限

(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；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，以支票或转账方式支付。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：合同签订之日起至 2025 年 11 月 30 日（以现场进场时间为准）

（3）服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式。

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 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	60	40

价格服务评分表（40 分）

综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即满足招标文件要求（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。

$$\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

序号	投标单位名称	投标不含税价（元）	评标基准价（元）	报价得分 (总分 40 分)
1				
2				
3				

综合服务评分表（60 分）

序号	评审项目	单项 分值	评分范围
1	资质证书	9	获得 ISO 质量管理体系认证：有则得 3 分，无则得 0 分； 获得 ISO 环境管理体系认证：有则得 3 分，无则得 0 分； 获得职业健康安全管理体系认证：有则得 3 分，无则得 0 分。 以上证书必须的有效期内。
2	服务业绩	20	2022 年 1 月 1 日至今同类业绩（须提供合同复印件，无提供则不得分），每提供一个业绩得 2 分，本项最多得 20 分。
3	针对项目现场 管理方案	20	【优】针对项目现场做可行性方案合理、亮点多、针对性强，建立现场人员的组织架构，对突发事件的有响应配合能力、协调能力等得（15-20）分； 【良】针对项目现场方案比较合理可行、亮点较多、针对性较强，得（10-15）分； 【中】针对项目现场方案基本可行、有针对性，得（5-10）分； 【差】其他或无响应的，得【0-5】分。
4	员工福利	11	员工工资的合理性（含福利待遇等），提供员工福利分配情况 【优】福利方案最优的得 8-11】分； 【良】福利方案较优的得（5-8】分； 【中】福利方案一般的得（1-5】分； 【差】不提供的不得分。
合 计		60	

七、投标事项

1、服务期内最高限价 1,522,433.16 元/年（含税）

2、本次投标标书一正一副，另提供一个 U 盘（电子版标书）一并封标提交至我司。

3、投标人对采购需求的实施方案必须真实可靠，操作性强。

八、提交截止时间为 2025 年 3 月 6 日（星期四）下午 17:00。

提交地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

联系人：郑小姐

联系电话：020-82113287

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 楼品质部



（联系人：刘国兰；联系方式：13660551762）

九、报价格式

开控云锦综合服务（人员配置及控制价详见表一）					
人员类别	数量（人）	单价（人/元）	月费用（元）	总费用（元）	备注
客服主管	1				
客服人员	6				
保洁人员	6				
财务助理	1				
合计（含税）					
其中税金部分（税点 %）					注明票面税率
服务期限：合同签订之日起至 2025 年 11 月 30 日（以现场进场时间为准）					

注：需提供增值税服务发票

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			

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2025 年 月 日收到贵司发出的开控云锦综合服务邀标函，
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

