

2025 年龙口科技大厦机电运行驻场服务 委托事项

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年六月



各专业合作单位：

现诚邀贵司参与我司 2025 年龙口科技大厦机电运行驻场服务委托事项的投标, 相关情况和投标要求如下：

一、项目名称

2025 年龙口科技大厦机电运行驻场服务委托事项

二、项目地点

广州市天河区龙口东路 34-36 号

三、招标内容

龙口科技大厦位于广州天河区中心区域，交通便利，是集电子科技、生物医药、动漫等高科技产业于一体的办公写字楼，总建筑面积为 16250 m²。需机电值班巡查岗位一个，24 小时在岗值班（含节假日），负责大厦的日常值班运行、机电设备巡查、资料收集和报送等，确保服务响应及时、与项目沟通顺畅（具体要求详见附件 1 机电驻场岗位需求书）。

四、招标控制价及服务期限

1、招标控制价：人民币不高于 270,000 元（含人工费、管理费、保险费、税费等全部费用）。

2、服务期限：壹年，5 个工作日内与中标单位签订合同。

五、评标标准

本次评标采用投标价评分法，得分最高者为中标单位（详见附件 2）。

六、资格要求及投标人需提交的资料

1. 投标人资格（详见附件 3）

（1）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：

1) 具有独立承担民事责任的能力；

- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- 5) 参加采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

(1) 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; 没有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。

(2) 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, 不得同时参加本采购项目投标。

(3) 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。

(4) 投标人具有《承装(修、试)电力设施许可证》五级或以上资质。

2. 需要提交的资料(加盖投标人法人公章, 规范装订成册)

(1) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书各一份

(2) 营业执照副本复印件一份

(3) 近一年的年度财务状况报告(成立不满一年的企业, 提供成立至今的月或季度财务状况报告)或基本开户行出具的资信证明;

(4) 本年度任意一个月开具的缴纳税收的凭据证明材料复印件(如依法免税的, 应提供相应文件证明其依法免税);

(5) 本年度任意一个月开具的缴纳社会保险的凭据证明材料复印件;
(如依法不需要缴纳社会保障资金的, 应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金);

(6) 提供信用中国、中国政府采购网或全国企业信用信息公示系统有

关系统相关信息截图文件；

(7) 投标人具有《承装（修、试）电力设施许可证》五级或以上资质；

(8) 投标人资格自查表

(9) 现场踏勘确认单

(10) 投标复函

(11) 投标价低于招标控制单价 80%，提交详细有效的成本控制说明

七、投标文件递交

1、投标单位如有参与意向，请认真阅读邀标文件后把盖章版回函（附件 5），48 小时内生成 PDF 版本并盖章发送至邮箱 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功，若不回函，将视为放弃此次投标，尽快到现场完成查看等工作，并于 2025 年 6 月 23 日 12:00 前将此事项的投标文件报送至广州科学城绿地中央广场 A2 栋 29 楼我司品质市场部（郑小姐 020-82113287），逾期作弃标处理。

2、投标人递交资料密封在密封袋中（封口处加盖公章）。

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

附件：1、岗位需求书

2、投标价评分表

3、投标人资格自查表

4、现场踏勘确认单

5、投标复函

现场查勘联系人：丘清娇 13640619828

联系人及电话：陈冠华 13580598181

广州凯云智慧服务有限公司

2025年6月18日



附件 1：岗位需求书

机电驻场岗位需求书

本项目设机电运行岗 1 个，每天 24 小时任一时段必须保证有人在岗值班（含节假日），负责日常值班运行工作，资料收集和报送、和甲方的工作对接，确保服务响应及时、沟通顺畅。

一、服务范围：

主要负责项目供配电系统、给排水系统、消防系统、电梯系统等各机电设备设施的 24 小时运行巡查工作，并做好巡查记录。具体内容如下：

- 1) 供配电系统电力设备及配套的设备、配电间、电井等，设备运行、环境检查及整理；
- 2) 给排水系统供水排水设备设施、水箱、设备房等，设备的运行、环境检查及整理；
- 3) 消防系统水泵房、水箱、消防监控设备等，设备的运行、检查及整理；
- 4) 电梯系统：电机机房及电梯轿厢巡查，运行状态及应急响应协调；
- 5) 中央空调系统设备运行状态等；设备的运行、检查及整理；

包括但不限于以上内容。

二、服务要求：

1) 设施设备巡查记录，对运行人员巡查出的问题要进行反馈维修处理并做记录。

2) 根据项目实际情况及有关规范，建立变配电管理制度、交接班制度、设备管理制度、岗位职责、操作票管理制度等各项规章制度，并在负责管

理的对应区域内公开张贴，严格执行，接受监督检查。

3) 建立并完善运行管理记录，包括但不限于配电值班记录、设备运行记录、交接班记录、工作票记录、出入人员登记、检查报验记录、临时停送电记录、倒闸操作记录、设备缺陷记录等。

4) 每月提供一份专业的巡查报告，每季度提供一次后台团队服务现场指导和改进服务报告。

5) 所有运行人员必须都持有高低压电工作业的特种作业操作证；人品端正，责任感强，有良好的职业素养和职业道德。

三、岗位工作职责：

1) 按规定负责园区高低压变配电房、柴油发电机组、水泵房、消防系统、中央空调主机房、电梯机房等主要设备的日常运行巡查和维护保养，并将巡查记录同步至凯云里智慧管理系统进行管理。

2) 积极协助完成各园区的水、电表月度抄表工作。

3) 严格执行“电工安全工作规程和运行规程”，配电房设备倒闸操作时，必须一人操作一人监护，按规定填写操作票，禁止违规作业。

4) 对园区企业商户的违规用电行为及时发现，用电负荷出现异常时，应立即采取警告和停电措施，以确保园区供电设备的安全。

5) 严格按照各项专业的技术规范及各项专业设备的使用说明、要求提供服务，杜绝一切人为安全隐患及事故的发生。

6) 严格执行安全操作规程，每班都要巡查主要设备房，做好设备房消防设施、清洁卫生工作，确保应急灯、应急发电机等设备设施的正常运行。

7) 各机房设备时如发现故障应果断采取应急处理，无法修理应及时报

工程中心协助解决，当班人员不得离开故障现场，防止事故扩大而损坏设备，并做好维修记录。

8) 因故需停某部分负荷时，应提前一天通知项目服务中心，由服务中心向使用该部分用电的客户发出停电通知后再执行。

9) 在接到送电通知时，15 分钟内送电，如遇市电突然停电，保证 15 分钟内输出应急电源。

10) 保障各园区的楼层正常供水，遇到故障时要立即排除，保证在最短时间内恢复供水。

11) 值班人员认真做好交接班工作，交接时双方要认真细致地检查室内设备运行情况，并做文字记录。若事故未排除时不许进行交接班，应上下两班协同工作排除故障，一般性设备故障应交代清楚并做好记录。

12) 负责定期对各园区设备设施的维护保养工作（包括楼层设备房电箱、线路、接线端及卫生清洁、园区设备房内的地面、墙面、天花维修等）并做好重要设备维修更换的记录工作。

13) 协助各项目服务中心对园区设施设备的管理需求及故障抢修工作。

14) 制定各园区所管公共设备的检修、保养计划，按时、按规范、要求，高质量地完成并填写记录表。

15) 熟悉项目供电方式、线路走向及配电原理、懂得各种设备的技术性能和实际操作规程。

16) 工程维修材料需签字后按实际用途领取，并建立使用台账。

17) 协调处理项目工程中心的其他问题，完成上级交办的其他任务。

四、其他要求:

1) 本项目维修所涉及的零配件、设备材料,均由中标单位书面申请,注明维修原因、事项、材料设备规格型号、费用等由招标人核实情况并以实际发生为准。

2) 中标人在维护保养期间,须确保招标人配套机电设备、设备等系统使用正常、无故障运行率达 95%以上。

3) 服务委托费含人工工资、加班费、五险一金、交通费、住宿费、服装费(跟我司工程人员一样款式)、意外险、年终奖、税费及日常随身工具、报表打印费等等,包括但不限于以上内容。不含工程材料费。

4)、采用 24 小时全天值班工作制,在岗值班人员须按照甲方要求实行值班打卡制度(甲方将值班打卡情况作为考核的依据;

★5) 人员配置基本要求:运行值班人员必须全员持有高压运行证、低压电工证,年龄不高于 50 岁,3-5 年从业经验。

6) 中标人需为每个上岗人员配备运行值班所用的个人工具、配备一定数量的公用工具、应急工具、巡回检查所用的交通工具,等等。

7) 中标人进场前提交所有工作记录标准表格,经招标人确认印刷成册,供现场使用。

8) 中标人必须保证人员的岗位人员的稳定性。

附件 2：投标价评分表

投标价评分表（总分 100 分）

项目名称：

时间：

投标人名称				
投标报价（不含税）X（元）				
评标基准价 D（元）				
偏差率(%) $[(X-D)的绝对值 \div D] \times 100\%$				
减分 (A)				
评标得分(I=100-A)				
得分排名次序				

注：1. 所有投标人投标报价平均价为评标基准价，当投标人投标价等于评标基准价时得 100 分；投标价每高于评标基准价 1%，扣 2 分；投标价每低于评标基准价 1%，扣 1 分；计算投标人的总得分，得分精确到小数点后两位。如果投标人投标报价低于邀标文件控制价的 80%，还须提交成本控制说明；如投标人的投标价高于邀标控制价则作为废标处理。

2. 计算公式（投标人的有效投标报价、所有计算结果均以四舍五入方式保留至小数点后 2 位。）

评标基准价 $D = \sum X \div n$

偏差率 $= [(X-D)的绝对值 \div D] \times 100\%$

投标人投标价高于评标基准价的扣分值 $E1 = 2.0$

投标人投标价低于评标基准价的扣分值 $E2 = 1.0$

减分 (A) = 偏差率 $\times 100 \times E1$ （或 $E2$ ）

附件 3：投标人资格自查表

投标人资格自查表

序号	自 查 内 容	自查结果	备注
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，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件，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	投标人不具有《承装（修、试）电力设施许可证》五级或以上资质。		
7	投标人报价低于招标控制单价 80%，却未提交详细有效的成本控制说明；或投标报价高于最高招标控制价。		
8	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，或未提供相关的书面承诺声明。		
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 4：现场踏勘确认单

现场踏勘确认单

项目名称：			
项目地点：			
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
已确认经过现场勘查，了解现场情况，熟悉邀标清单内容并无疑义。			
投标单位名称 （加盖投标人公章）：			
投标经办人签字：		联系电话：	
踏勘时间：	2025 年 月 日 时 分		

说明：本“现场踏勘确认单”作为投标人完成现场查勘的证明，需编入投标文件中，未提供视投标人不了解项目现场实际情况进行的投标报价，报价无效。

附件 5：投标复函

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 2025 年龙口科技大厦机电运行驻场服务委托事项的邀标文件，现我司确认 参与/不参与 该项目。

单位名称：

联系人：

联系电话：

日期：

*备注：发送格式务必为盖章后生成 PDF 版本发送至 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

