

凯云智服在管项目水池清洗服务采购

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年六月

一、基本情况

(一) 物业名称：凯云智服在管项目水池清洗服务项目。

(二) 范围：各项目的水池清洗服务等。

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

(一) 科学会

1. 项目地点：广州科学城开泰大道 36 号、38 号、40 号

2. 项目基本情况：主要建筑物包括餐饮商业写字楼一幢五层（局部三层）、餐饮楼一幢六层（局部三层），公寓楼均为单间公寓形式，总套数为 254 套。总建筑面积约 37303 m²。

(二) 龙口科技大厦

1. 项目地址：广州市天河区龙口东路 34 号

2. 项目基本情况：龙口科技大厦位于广州天河中心区，属于繁华地带，周边有医院、学校，交通便利，是集电子、生物、教育等高科技产业于一体的办公写字楼，总建筑面积约 14737.62 m²。

(三) 光机电

1. 项目地点：广州市科学城科研路 3 号。

2. 项目基本情况：广州市光机电技术研究院园区范围，包括但不限于整个园区内的办公区域、公共区域、停车场、卫生间、区域内广场、道路等。物业面积约 26000 平方米。

(四) 西区管委会

1. 项目地点：广州科学城开泰大道 36 号、38 号、40 号

2. 项目基本情况：主要建筑物包括餐饮商业写字楼一幢五层（局部三

层)、餐饮楼一幢六层(局部三层),公寓楼均为单间公寓形式,总套数为 254 套。总建筑面积约 37303 m²。

(五) 广开云汇

1. 项目地址: 广州市黄埔区联和街道神舟路 8 号

2. 项目基本情况: 项目占地约 4.6 万方,总建筑面积约 41 万 m²,涵盖奢华大平层、创享空间、超甲办公、独栋办公、旗舰商业及五星级标准酒店(规划中)等 6 大业态。

(六) 开发区控股中心

1. 项目地址: 广州开发区科学城神舟路和科学大道交汇处

2. 项目基本情况: A2 栋楼高 150 米,共 34 层,层高 4 米,属黄埔区地标性建筑,区内唯一被认定为“超级甲商务写字楼”项目,建筑面积约 59,808.2823 m²,套内面积约 41,842.4783 m²,每层约为 2000 m²。

(七) 汤臣倍健

1. 项目地址: 广州市黄埔区黄埔大道东 918 号。

2. 项目基本情况: 总建筑面积 75,409.37 平方米,商业面积 3,597.90 平方米;办公面积 53178.27 平方米;绿地总面积 1,678 平方米;机动车停车位 332 个。

(八) 海丝知识中心

1. 项目地址: 广州市知识城南起步区九龙大道以东,凤阳二路以南

2. 项目基本情况: 物业面积约: 占地面积约 59,371 m²,总建筑面积约 242,488 m²,计容面积约 129335.7781 m²,地下面积约 41,842 m²。

（九）凯得广场

1. 项目地点：广州科学城科学大道 235-239 号

2. 项目基本情况：

（1）凯得广场 A1-A10 栋位于广州科学城中心区西侧，开创大道以南，揽月路以西，环山岭及边岗岭以东，是智能化、低密度、生态型的总部楼群，集办公、科研、产业、服务于一体的企业总部聚集区。总建筑面积约 163669 m²。

（2）凯得金融中心由 5 栋独栋写字楼组成，C1C2 栋出售，C3C4C5 栋自持租赁，以科技、金融为核心，发展总部经济为重点，以支持“大众创新、万众创业”发展为导向，构建集创业、创新、工作、生活“四位一体”空间，促进科学城总部经济区的多元发展，同时实现科学城现有创客空间、孵化器升级发展，营造国际化的创新创业生态环境。总建筑面积约 86331 平方米。

（十）商业广场

1. 项目地点：广州科学城科学大道 181-191 号

2. 项目基本情况：项目 A1A2 栋、A3A4 栋分别为 2 幢连体写字楼，其中一至三层连体，可作为商业用途，四层以上可作为纯写字楼。科学城商业广场是科学城综合研发孵化区的重要组成部分，位于广州科学城重要主干道科学大道与开泰大道交界处，是为了满足广州科学城以及周边地区第三产业配套需要并进而辐射整个广州东部而投资的项目。总建筑面积约 104276.56 m²。

（十一）云汇天地

1. 项目地址：广州黄埔区科学城科学大道路 195 号自编号 A5 栋-A6 栋。
2. 项目基本情况：占地面积 9487 m²，总建筑面积 82413 m²，计容面积 67592 m²，容积率 3.32%，绿地率 18%，地下停车位 578 个。

（十二）星际云汇

1. 项目地址：广州市黄埔区科学城开创大道以南、荔红一路以西及开创大道以南、荔红二路以西
2. 项目基本情况：项目总建筑面积 154840.08 平方米，商业面积 55835.41 平方米，办公面积 46979.13 平方米，绿地总面积 1540.37 平方米，机动车停车位 764 个。

（十三）创意大厦

1. 项目地址：广州科学城科学大道 162 号
2. 项目基本情况：本项目位于科学城中心区，主干道科学大道边，共有三栋主楼、两栋附楼，层数为 14 层，是集生物研发、广告制作、动漫等高科技产业于一体的办公写字楼群。总建筑面积约 119892.15。

（十四）创新基地

1. 项目地点：广州科学城揽月路 80 号
2. 项目基本情况：创新基地位于广州科学城中心区，绿山环绕，交通便利，是集医疗科技、生物、动漫等高科技产业于一体的办公写字楼群，总建筑面积约 79449.45 m²。

（十五）创新大厦

1. 项目地址：广州科学城科学大道 182 号

2. 项目基本情况：本项目位于科学城中心区，主干道科学大道边，由三栋主楼，两栋附楼组成，层数为 14 层，是集生物研发、电子仪器、医疗仪器等高科技产业于一体的办公写字楼群。总建筑面积约 118311.62 m²。

（十六）加速器

1. 项目地点：广州科学城开源大道 11 号

2. 项目基本情况：广州开发区科技企业加速器园区是由开发区政府主导建设的一个现代化科学工业园区，地处广州市东部城市副中心区。项目分五期建设，其中一、二、三期为标准厂房区，四、五期分别为配套的公寓（凯得青年公寓）和宿舍区。总建筑面积约 75 万 m²（一期约 113182.30 m²、二期约 186625.90 m²、三期约 272285.69 m²、四期约 74540.51 m²、五期约 98,221.79 m²、示范馆约 5965.00 m²、游泳馆约 2,946.00 m²）

三、工作要求

1. 二次供水清洗、消毒人员，须持“健康证”“培训证（上岗证）”，并经卫生防疫站认可；

2. 根据招标人的工程量，向招标人预订清洗时间并制定清洗计划，并根据招标人确定的时间，到场进行水池清洗工作；

3. 施工前必须全面检查施工场地是否具备安全施工条件，并采取必要的安全措施，包括不限于：施工提示、安全围蔽、水池密闭空间通风、排水等施工前的准备，确保安全方可施工。

4. 避开用水高峰期，排掉贮水池的水，用人工方法；先用铁铲清出池内泥砂及各种沉积物，然后用扫把或尼龙刷从水池（箱）的顶部、四周墙

壁及水池（箱）底部，依次反复刷洗，刷洗完毕用清水全面冲洗一遍，排出污水；

5. 用符合国家标准的消毒水溶液进行消毒，用扫把或尼龙刷依次反复刷洗消毒，并将水池（箱）盖好，封闭半小时后排出消毒水；

6. 水池内注入适量自来水，用清水将上述位置反复清洗，清洗出消毒药水；

7. 在清洗工作彻底完成后，开闸向水池（箱）注水，达到标定的水位高度，并加盖加锁；

8. 按照国家规定的操作程序进行施工，严格按《广州市二次供水保洁技术管理规范》要求进行消毒，保证清洗质量；

9. 清洗完毕，检查所有水口如溢流孔、通气孔、水池出入口等，如未有防蚊设施，则需采取纱网和海棉封口，做好水池三孔的防护工作；

10. 中标服务商必须严格遵守招标人纪律，爱惜招标人设备设施，如果在施工期间损坏招标人设备设施，则按价赔偿；

11. 中标服务商工作人员在园区内工作前，应作出充分的安全措施及警示标志，以确保园区安全；如因中标服务商疏忽大意或处理不当而造成他人人身伤亡或财产损失的，中标服务商应负责赔偿，承担由此产生的经济、法律上的责任；因此给招标人造成损失的，中标服务商必须负责招标人的全部损失；

12. 中标服务商在施工期间违规操作造成意外伤害，概由中标服务商自行负责；

13. 每次清洗水池后水质将要符合标准（GB/T5750.1~5750.13-2006）

项目	标准
浑浊度	1NTU
PH	不小于 6.5 且不大于 8.5
细菌总数	不超过 100 个/ml
总大肠菌群	不得检出
余氯	大于 0.05mg/l 且小于 3.00mg. l
肉眼可见物	无
臭和味	无异臭、异味
色度	不超过 15 度

四、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) 投标人有注册资金实缴且或工社保缴纳人数。

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。

五、中标服务商质量保证：

1. 清洗完后的水池，在光线充足情况下，水池水能清澈见底；用手触摸水池内壁，无滑腻感觉；除药水味除外，水池里无异味。

2. 每次清洗水池后，供水正常，并获得招标人验收后方可离开。

3. 水池清洗完成后，在规定的时间内按招标人要求提供由广州市二次供水技术咨询服务中心出具的《二次供水水质检验报告书》。

六、采购项目技术规格、参数及要求

2025.7.1-2026.6.30 年凯云智服各项目水池清洗服务费用明细表

序号	项目名称	水池面积 (m ³)	每季度费用 (元/季)	年费用 (元/年)	2025.7.1-2026.6.30 招标 控制价 2 年 (元)	备注
1	科学会	34	221	884	1,768	1 个水池
2	龙口科技大厦	110	715	2,860	5,720	2 个水池
3	光机电	40	260	1,040	2,080	4 个生活水池，每个水池 10 立方。

2025. 7. 1-2026. 6. 30 年凯云智服各项目水池清洗服务费用明细表

序号	项目名称	水池面积 (m³)	每季度费用 (元/季)	年费用 (元/年)	2025. 7. 1-202 7. 6. 30 招标 控制价 2 年 (元)	备注
4	西区管委会	132	858	3,432	6,864	1 个水池, 132 立方
5	广开云汇	500	1,600	6,400	12,800	
6	开发区控股 中心	132	858	3,432	6,864	
7	汤臣倍健	144	2,300	9,200	18,400	4 个水池
8	海丝知识中 心	373	2,425	9,698	19,396	
9	凯得广场 一、二期	160	1,020	4,080	8,160	3 个水池
10	商业广场	325	2,113	8,450	16,900	4 个水池
11	云汇天地	273	1,775	7,098	14,196	A5 栋 1 个 126 立方, A6 栋 1 个 147 立方,
12	星际云汇	154	1,001	4,004	8,008	154 立方, 3 个水池
13	创意大厦	210	1,365	5,460	10,920	
14	创新基地	90	585	2,340	4,680	
15	创新大厦	210	1,365	5,460	10,920	
16	加速器 1-3 期	3,260	21,190	42,380	84,760	厂房 A 区 240 立方米、 B 区 900 立方米、C 区 840 立方米, 6 个水池, 两份检测报告, 一年两次
17	加速器 4-5 期	600	3,900	15,600	31,200	公寓四期 250 立方米、 五期 190、110 立方米, 3 个水池, 4 份检测报 告, 一年四次
合计			43,550	131,818	263,636	

注: 每个项目每次清洗均需出水质检测报告。

七、考核及惩处办法

惩处办法

序号	处罚情形	处罚方式	
		罚款	终止合同
1	因工作失误造成招标人或物业使用人损失	按合同内容执行	损失超过 10 万元
2	高空作业管理制度不健全（岗位职责、操作规程、应急方案等）	1000 元/项	累计检查三次都不能完善制度
3	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）	1000 元/次	累计三次
4	检查清洗过程中，没有采取防护措施，清洗剂的污染毁坏环境或绿化等	1000 元/次	累计三次
5	检查作业过程中，作业区域没有围蔽，没有设置有警示标志，危及行人安全	2000 元/次	累计三次
6	招标人发现中标服务商在施工过程中违规，中标服务商不服务管理与监督	2000 元/次	累计二次

八、期限、验收及费用结算方式

1. 中标人每次清洗后提供由广州市二次供水技术咨询服务中心出具的《二次供水水质检验报告书》给招标人，招标人验收合格后 7 天内，通知中标人结算费用，中标人提供等额专用增值税发票。

重要提示 1：招标人原则上只接受税点为 3% 的增值税专用发票，中标供应商如果无法开具 3% 的增值税专用发票，请用 3% 的税率从含税的中标价格剔税，以剔税后的不含税价格作为开具增值税专用发票不含税的金额。

重要提示 2：中标供应商如果只能开具增值税普通（电子）发票，请用 3% 的税率从含税的中标价格剔税，以剔税后的不含税价格作为开具增值税普通（电子）发票含税的金额。

2. 清洗工作期自 2025 年 07 月 01 日至 2027 年 06 月 30 日。

(1) 采购人对中标人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。

2. 服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式。

九、投标事项

服务期内最高限价：263,636 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、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、凯云智服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。

(5) 合同期限届满时，必须移交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。

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. 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物业管理合同附件条款。

十一、评分标准

本次采购采用“综合评标”的形式，选取综合得分最高的为中标单位。

评分总值最高为 100 分，商务、服务及价格得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	70	30	100

价格评分表（30 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：

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

综合服务评分表

序号	评审项目	分值	评分范围
1	资质证书	20	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； (4) 受限空间作业许可证； 注：具备一项得 5 分，本项最高 20 分；需提供证书复印件，改证书必须在有效期内，不提供不得分。
2	服务业绩	10	2022 年至今承接过水池清洗项目业绩（以合同签订时间为准，须提供服务合同复印件+公章，无提供则不得分），每个类似业绩得 1 分，本项最多得 10 分。
3	人员证书	10	作业人员持有《有限空间作业培训合格证》或《有毒有害有限空间作业证》或《健康证》，（人员证件必须提供 2025 年 1 月-5 月社保证明）。提供一个有效证书得 0.5 分，最高得 10 分。
4	服务实施方案	15	根据现场实际情况编制服务方案（附对应现场照片，描述服务方案、工艺流程）和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 11-15 分； (2) 方案建议书内容较优的得 6-10 分； (3) 方案建议书内容一般的得 1-5 分； (4) 不提供的不得分。
4	团队配置	15	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（人员证件必须提供 2025 年 1 月-5 月社保证明）。 (1) 方案建议书内容最优的得 11-15 分； (2) 方案建议书内容较优的得 6-10 分； (3) 方案建议书内容一般的得 1-5 分； (4) 不提供的不得分。
合 计		70 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。

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 6 月 30 日（星期一）上午 10:00 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

广州凯云智慧服务有限公司

2025 年 6 月 24 日



（现场查勘联系人：杨教贵 15099990530）

十二、报价格式

序号	物业名称	水池体积(m ³)	水池清洗费用(元/季)	水池清洗总费用(元)	备注
1	科学会	34			
2	龙口科技大厦	110			
3	光机电	40			
4	西区管委会	132			
5	广开云汇	500			
6	开发区控股中心	132			
7	汤臣倍健	144			
8	海丝知识中心	373			
9	凯得广场一、二期	160			
10	商业广场	325			
11	云汇天地	273			
12	星际云汇	154			
13	创意大厦	210			
14	创新基地	90			
15	创新大厦	210			
16	加速器 1-3 期	3,260			
17	加速器 4-5 期	600			
合计(含税价)					
其中税金部分(税点 %)				注明票面税率	
不含税总价					
服务期限: 2025 年 7 月 1 日-2027 年 6 月 30 日					
特别说明: 如有新增项目, 经协商, 双方签订服务确认书, 由中标单位承接。					

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：郑小姐

联系方式：020-82113287

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			

