

星际云汇 2025-2027 年前期物业秩序维 护服务采购

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年七月



一、物业名称：星际云汇

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

1、项目地址：广州市黄埔区科学城开创大道以南、荔红一路以西。

2、项目基本情况：

本次服务内容为项目提供 2025-2027 年前期物业秩序维护服务，项目面积约 86865 m²，项目产品主要以写字楼、公寓、商铺为主，其中：商铺约 15000 m²，写字楼约 8300 m²，公寓约 37000 m²，地下室约 26000 m²（532 个车位）。

三、服务内容及要求

（一）秩序维护服务

（1）组织思想素质高、业务能力强的秩序维护队伍，执行严格的纪律和岗位责任制以确保物业的安全、有序；

（2）确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等，目标是确保万无一失；无因管理疏忽造成的治安案件、恶意破坏事件；违章处理率 100%；服务及时率 99%以上；

（3）要 24 小时监控，整个区域做到 24 小时有安全护卫人员巡查；

（4）确保无重大火灾、刑事和交通事故发生；

（5）履行消防安全管理职责，建立健全消防安全制度，实行消防安全责任制，落实消防安全责任。全力配合相关部门做好消防安全工作。接到消防中心报警，秩序维护员应在 3 分钟内到达烟感报警点核实情况，如属火警迅速组织扑救和疏散；

（6）维护整个物业区域的建筑物以及公共广场、停车场、水体及周边

绿化等秩序；

(7) 负责制定落实治安每天巡查登记及每周、每月检查登记制度，及时掌握项目的治安情况，设立综合治理及安全生产专责小组，按国家规定制定相关应急预案以便对突发事件有应急处理计划和措施，必要时及时报警并报告至甲方，防止事态进一步恶化并协助保护现场；对物业安全生产和综合治理做到严格管理、时刻督查，杜绝重大安全事故和社会治安案件发生；

(8) 接受甲方的监督、指导，采纳甲方提出的合理意见和要求；

(9) 若甲方认为提供物业管理的人员不合格或不尽职，应立即更换；

(10) 保密责任。未经甲方事先书面同意，不得向任何其他方披露与管理的物业有关的任何信息，亦不得向任何其他方披露其在服务过程中知悉的甲方的任何信息；

(11) 做好工作人员的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全；

(12) 服务人员按照甲方要求统一着装，佩戴明显标志；

(13) 其它与安全保卫有关事项；

(14) 交通、车辆、停车场管理要制定可行的管理制度(包括上岗前培训制度)，培训专人负责机械停车库的管理使用，确保停车库安全、有序运营；

(15) 管理范围为园区内红线内保卫安全防范、消防、监控管理工作，包括对园区内日常公共区域、停车场、建筑物等的防范、守护、巡查；

(16) 要有规范的车辆行驶、停放识别标记；

(17) 非机动车、机动车等各种车辆停放有序，有专人指引按规定存

放地下车库或指定地点，做到车辆停放规范、整齐、分类、安全，保证车辆道路及消防通道的通畅；

(18) 对进出车辆进行查验登记，有序引导车辆行驶和停放，协助疏导停车场出入口的交通，保持场地整洁，通道畅通；

(19) 负责对停车场现场的巡视查看，如发生任何未经授权人士、可疑人物留连停车场，应立即规劝或命令其离开；

(20) 负责对外协调与联系，处理车辆管理方面的问题和客户投诉；

(21) 其它与交通、车辆、停车场有关的事项。

(二) 服务人员要求

(1) 负责项目范围内的安全防范、维护秩序和处置突发应急事件的工作。制定完善的突发事件应急预案，对本项目日常公共区域、停车场、建筑物等的防范、守护、巡查工作落实到位，确保无重大火灾、治安、交通事故发生。

(2) 招用品德好、形象好的安保人员，制订并执行安保岗位职责及相关管理制度，确保项目安全、有序。

(3) 安保人员严格执行以下职责和行为规范：爱惜本项目财产、不得擅自使用本项目设备设施、不得擅自带本项目内的物资（材料）外出、不得擅自带无关人员进入本项目区域、控制公共场所噪音。

(4) 安保执勤岗位确保 24 小时值勤，不得脱岗、缺岗，当班时间禁止以下行为：睡觉、蹲岗、串岗、会客、着便装、抽烟、闲谈、看报纸、吃东西等。

(5) 对地面临时停车实施管理和服服务，协助车辆停放指挥、协调。

(6) 对停车场和本项目辖内发生的交通事故及交通设施损坏应及时妥善处理并报告，协助做好善后处理工作。

(7) 自行车、机动车等各种车辆停放有序，指引按规定存放指定车位，做到车辆停放规范、整齐。

(8) 秩序维护员：男，年龄在 40 周岁以下，身高 170cm 以上；女，年龄在 35 周岁以下，身高 160cm 以上。身体健康，五官端正须保证无犯罪记录；矫正视力达到 4.9 或以上。

四、人员配置要求

本项目的秩序维护服务共计 6 个岗。具体人员岗位安排如下：

类型	数量（岗）	单价（元/岗/月）
秩序部长	0.5	13,600
秩序班长	0.5	
中控员	1	
秩序员	4	
合计	6	81,600

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) 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。

六、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：2025 年 8 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日

(23 个月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。

七、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	60	30

价格服务评分表（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：

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×100

综合服务评分表（70 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。
2	人员证书	11	相关人员保安从业资格证，提供一个得 1 分，最高的 11 分。 注：须提供 2025 年 1 月-6 月的社保证明，否则不得分。
3	服务业绩	20	2022 年 1 月 1 日至今秩序维护服务业绩（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。
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，服务动向流程，描述服务方案）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。
5	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-6 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	

八、投标事项

1、服务期内最高限价：1,876,800 元（含税）

2、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。

3、投标人对采购需求的实施方案必须真实可靠，操作性强。

九、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。

（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) 如果物业业主不再委托甲方提供物业管理，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物业管理合同附件条款。

(5) 装订成册一份标书参与投标。

十、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7月15日（星期二）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

星际云汇前期物业秩序维护服务（人员配置及控制价详见表一）					
岗位名称	数量（岗）	单价（元/岗）	月费用（元）	总费用（元）	备注
秩序部长	0.5				
秩序班长	0.5				
中控员	1				
秩序员	4				
合计（含税）	6				
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 8 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日（以现场进场时间为准）					

注：需提供增值税服务发票



（联系人：彭文文；联系方式：13192285604）

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			

