

五凯楼项目电梯系统维保服务事项

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二六年一月

各专业合作单位：

现诚邀贵司参与我司五凯楼项目电梯系统维保服务事项的投标, 相关情况和投标要求如下：

一、事项名称

事项名称（全称）：五凯楼项目电梯系统维保服务事项

二、事项地点

广州市黄埔区凯通楼：广州市黄埔区香雪三路 3 号

广州市黄埔区凯达楼：广州市黄埔区水西路 12 号[含凯一（办公楼）、凯二（机关食堂）、凯三（立体车库）]

广州市黄埔区凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）：广州市黄埔区汇星路 81 号

广州市黄埔区凯创楼：广州市黄埔区联和街道揽月路 66 号

三、投标内容及范围

1、服务内容：凯通楼 11 台、凯达楼 13 台、凯兴楼、凯华楼共 5 台、凯创楼 2 台，共计 31 台电梯及配套设施设备（内容详见附件 1：维保服务需求）

2、邀标控制价：人民币 348,018.87 元（不含税）

3、服务期限：14(11+3)个月

4、合同签订：合同约定服务期限分两期，第一期为 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日(共 11 个月);第二期为 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日(共 3 个月)；第一期到期前，将根据财政预算及考核结果确定是否签订补充协议，如无调整，服务期自然顺延。

四、评标标准

本次评标采用综合评分法，是指满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标人（详见附件 2）。

五、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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）投标人具有许可项目电梯安装（含维修）的《中华人民共和国特种设备生产许可证》，其中曳引驱动乘客电梯（含消防员电梯），许可参数：额定速度 V 小于或等于 6.0m/s ；

（6）投标人近 3 年内没有受到相关质检部门的通报批评或处罚；

2、需要提交的资料壹份（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；
- (2) 营业执照副本复印件；
- (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) 近一年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) 近一年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) 提供电梯安装（含维修）的《中华人民共和国特种设备生产许可证》，其中曳引驱动乘客电梯（含消防员电梯），许可参数：额定速度 V 小于或等于 6.0m/s 复印件；
- (8) 投标人资格自查表；
- (9) 现场踏勘确认单；
- (10) 投标复函；
- (11) 投标人报价低于招标控制价 80% 的，提交详细有效的成本控制说明。

六、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 2026 年 1 月 19 日中午 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;标书的装订宜方便后续扫描
存档(如采用拉杆夹),不宜采用胶水装订。

附件:1、维保服务需求

2、评标标准及评分表

3、投标人资格自查表

4、现场踏勘确认单

5、投标复函

现场查勘联系人及电话:

陆经理 13729855011 (凯通楼)

李经理 15915998826 (凯达楼)

韩经理 13543456517 (凯兴楼、凯华楼)

刘经理 13318822368 (凯创楼)

联系人及电话:陈冠华 13580598181

广州凯云智慧服务有限公司

2026 年 1 月 12 日

(一) 维保服务模式

除采购人电梯曳引机及轿厢装饰外，本项目采用大包模式。服务费包括但不限于日常维修维护检测中所发生的相关费用，各种常用配件、电路板、变频器、钢丝绳、易损件采购、维修更换，各项检测、应急抢修、人工费、保险、特种设备年审等费用，采购人不再支付相关费用。

(二) 维保服务范围及内容（包括但不限于以下内容，最终以现场安装实物为准）

(一) 广州市黄埔区香雪三路 3 号凯通楼共 11 台电梯									
编号	使用登记证号 (梯粤 AXXXX)	注册代码	梯号	电梯出厂编号 或自编号	电梯品牌及型号规格	层/站/门	安装位置	年检时间	备注
1	梯粤 A500173754	31304401122023100025	1#	23G14133001	广日、 G. Wiz-MRL1050-C01.5	5/5	凯通楼	每年 11 月	无机房客梯 额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
2	梯粤 A500173755	31304401122023080013	2#	23G14133002	广日、 G. Wiz-MRL1050-C01.5	5/5	凯通楼	每年 10 月	无机房客梯 额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
3	梯粤 A500173756	31304401122023080014	3#	23G14133003	广日、 G. Wiz-MRL1050-C01.5	5/5	凯通楼	每年 10 月	无机房客梯 额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
4	梯粤 A500173757	31304401122023080015	4#	23G14133004	广日、 G. Wiz-MRL1050-C01.5	5/5	凯通楼	每年 10 月	无机房客梯 额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
5	梯粤 A500173758	31304401122023100026	5#	23G14133005	广日、	5/5	凯通楼	每年 12 月	无机房客梯 额定载重量: 1050kg,

附件 1: 维保服务需求

										额定速度: 0.9m/s
6	粤 A500017242	31104401162009055005	C2	09G001588	日立、HGP-1050-C090	6/6	凯一	每年 5 月	曳引客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 0.9m/s
7	粤 A500111621	34004401162019100004	1#	XAC20190115-4	亚太西奥、TC	2/2	凯二	每年 11 月	曳引杂物梯	额定载重量: 250kg, 额定速度: 0.5m/s
8	粤 A500111622	34004401162019100005	2#	XAC20190115-5	亚太西奥、TC	2/2	凯二	每年 11 月	曳引杂物梯	额定载重量: 250kg, 额定速度: 0.5m/s
9	粤 A500111623	34004401162019100006	3#	XAC20190115-6	亚太西奥、TC	2/2	凯二	每年 11 月	曳引杂物梯	额定载重量: 250kg, 额定速度: 0.5m/s
10	粤 A500131493	31304401122021060029	观光梯	21G037306	日立 LCA-1800-C090	5/5	凯一	每年 2 月	无机房客梯	额定载重量: 1800kg, 额定速度: 0.9m/s
11	粤 A500124794	31304401122020090005	1#	20G068895	日立 LCA-1050-C090	7/7	凯三	每年 12 月	无机房客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 0.9m/s
12	粤 A500113595	31104401122019110046	3#	18R000899	日立 HGP-1050-C060	3/3	凯二	每年 12 月	曳引客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 0.9m/s
13	粤 A500124793	3130-440112-202009-0006	2#	20G068896	日立 LCA-1050-C090	7/7	凯三	每年 12 月	无机房客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 0.6m/s
合计 13 台										

(三) 广州市黄埔区汇星路 81 号凯兴楼、凯华楼共 5 台电梯

编号	使用登记证号 (梯粤 AXXXX)	注册代码	梯号	电梯出厂编号 或自编号	电梯品牌及型号规格	层/站/门	安装位置	年检时间	备注	
1	粤 A500048855	31104401162010120002	1#	10G014962	日立、HGP-1050-C090	10/10	凯兴楼	每年 5 月	曳引客梯	额定载重量: 1150kg, 额定速度: 0.9m/s
2	粤 A500048854	31104401162010120003	2#	10G014963	日立、HGP-1050-C090	10/10	凯兴楼	每年 5 月	曳引客梯	额定载重量: 1150kg, 额定速度: 0.9m/s

附件 1: 维保服务需求

3	粤 A500140745	31104401122021110011	1#	20573833001	广日、MC-1050	7/7	凯华楼	每年 3 月	无机房客梯	额定载重量: 1000kg, 额定速度: 1.5m/s
4	粤 A500048856	32104401162010120011	T1	10G014964	日立、NF-1000-2S30	3/3	凯兴楼	每年 5 月	曳引货梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
5	粤 A500151687	31304401122022030040	2#	20573833002	广日 G.WIZ	7/7	凯兴楼	每年 7 月	曳引客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.5m/s
合计 5 台										
(四) 广州市黄埔区科学城揽月路 66 号凯创楼共 2 台电梯										
编号	使用登记证号 (梯粤 AXXXX)	注册代码	梯号	电梯出厂编号 或自编号	电梯品牌及型号规格	层/站/门	安装位置	年检时间	备注	
1	粤 A500162043	31104401122023030149	DT2	22R096770	日立、MCA-1050-C0105	7/7	凯创楼	每年 5 月	曳引客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.75m/s
2	粤 A500160141	31104401122023020093	DT1	22R096769	日立、MCA-1050-C0105	6/6	凯创楼	每年 3 月	曳引客梯	额定载重量: 1050kg, 额定速度: 1.75m/s
合计 2 台										

（三）维保服务标准及要求

（1）正常维保工作在甲方非工作时间段内进行，特殊情况除外。若中标人未按《电梯维护保养规则》（TSGT5002-2017）对甲方交付中标人的电梯系统进行有效维护所引起的电梯安全事故由中标人全部承担。

（2）严格按照要求对凯通楼、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯创楼的电梯系统开展维护保养服务，工作认真仔细。维保人员在开展维护工作时需穿着有明显标识的工作服，佩戴工作牌。

（3）服务费用包括维护人员保险、电梯责任保险、特种设备检测以及免费的维修、配件、油料、材料等的相关费用。

（4）电梯日常运行过程中，中标人应加强巡查监管，及时有效劝阻不利于电梯安全运行的行为，例如搬运物品和装修等，从而减少人对电梯的影响与减少人为不安全乘梯行为。

（5）中标人需提供 2 名技术人员驻场。设全年 24 小时热线服务电话，管理人员及驻场 2 名技术人员的电话要求 24 小时畅通和长期技术支持。

（6）现场作业人员不得少于两人，专人负责，现场作业人员不得在甲方管辖范围的其他项目兼任维保作业人员，且应当取得相应的《特种设备安全管理和作业人员证》。

（7）中标人接到甲方故障及困人通知后，必须 10 分钟内赶到现场解救被困人员。同时，应尽快排除故障，确保电梯运行正常。重大故障需要更换零部件时，应向甲方说明原因，并主动提出维修方案及工期。若超出期限尚未解决故障，由此造成的损失和责任由中标人全部承担并且甲方有权扣取中标人相关服务费，未依约完成应急响应或故障响应工作的，按违约责任条款处理。

（8）工作时间（8：00-18：00，节假日除外）内电梯故障响应后凯通楼、凯达楼、凯兴楼、凯华楼、凯创楼 5 分钟内到现场并 4 小时内处理完毕；非工作时间内（含节假日）电梯故障响应后 10 分钟内到现场并 4 小时内处理完毕。若主要设备的故障在 24 小时内仍未处理完毕，中标人必须免费提供相同档次的设备（配件）予甲方临时使用或采取应急措施解决，不得影响甲方的正常使用。中标人必须配合甲方完成电梯所有的运行业务。

（9）中标人对常用零配件和电路板须备有现货，以备急需之用。中标人提供的常用电梯配件，必须是电梯品牌原厂配件。若中标人提供的零件非正常产品，在运行中因

配件产品发生故障，导致电梯无法运行或存在安全隐患，中标人无条件更换修复并承担责任和赔偿。

(10) 严格按照《维护保养方案》要求对电梯系统进行检查、调整、润滑，清洁，使整个电梯系统处于正常状态并符合维护保养电梯规定及要求。协助甲方建立健全设备台账及相关的巡检、操作制度。

(11) 在电梯维护服务中，中标人不得改动原电梯系统的电气、电子线路和零件，需改动的应通知甲方，在甲方认可同意后才可变更，并需向甲方提供技术资料。

(12) 在维护、修理、更换、检查过程中，如发现问题未能及时处理或因中标人自身原因违反《中华人民共和国特种设备安全法》造成甲方设备、设施损坏而导致的责任事故及经济损失，由中标人全部承担，甲方有权追究中标人相关责任。

(13) 中标人现场工作人员必须遵守相关安全操作规范，如因违章操作造成人员伤亡事故，由中标人全部承担，与甲方无关。

(14) 维保期内，根据《特种设备安全监察条例》等法律法规进行维护保养，乙方相隔不超过 15 天一次定期对甲方的电梯进行保养，做好每台电梯保养记录，建档备查。每季度一次的电梯系统维修检查及电梯设施联动功能检查，定期提供测试报告包括但不限于轿厢称重、满载测试等，全面反映电梯系统状况，并出具季、年检报告，由双方授权人签字分别存档备案。

(15) 服务费用包含中标人负责向保险公司购买涵盖使用管理责任和维保责任的电梯责任保险（人身伤亡或财产损失），且一次性事故最高赔偿金额不低于 100 万元（人民币）。

(16) 中标人需周、月、季度提供电梯运行报表，报表需包含电梯运行数据、困人故障救援数据、遮挡门告警的数据等相关维护管理数据。

(17) 在合同有效期内，若甲方有重大接待或活动需要设备运行保障，中标人必须无条件安排人员现场配合，直至会议或活动结束。

(18) 在维护期内，若同一台电梯发生同类型故障两次及以上，中标人没有在合同约定时间内解决消除故障的，甲方有权要求中标人或甲方直接请设备厂家或第三方单位进行处理，因此产生的费用由中标人承担。

(四) 维保服务清单及费用

项目地点	电梯数量 (台)	不含税	税额 (税率__%)	含税
凯通楼	11	元/月	元/月	元/月
凯达楼	13	元/月	元/月	元/月
凯华楼、 凯兴楼 (含后勤 楼)	5	元/月	元/月	元/月
凯创楼	3	元/月	元/月	元/月
小计 (一)	11 个月	元	元	元
小计 (二)	3 个月	元	元	元
合计	14 (11+3) 个月	元	元	元

本次评标采用综合评分法。评分比重如下：

评分项目	综合技术部分	经济部分	总分
权重	60	40	100

综合技术部分评分表（60 分）

序号	评审项目	评审标准	分值
1	项目业绩	从 2023 年至今，投标人承接过电梯维护保养项目，提供合同关键页复印件，每项业绩得 2 分；（本项最高得 12 分，不提供不得分）。	12
2	企业资质	投标人具有有效的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书； 以上每提供一项认证证书得 3 分，最高得 9 分。 注：提供有效期内的认证证书复印件。	9
3	对甲方项目的整体人员配置、总部支持	投标人针对甲方项目的整体人员安排配置，总部团队技术支持能力，总部技术综合实力，横向对比； 1) 对比最优，得 7-9 分； 2) 对比较优，得 5-6 分； 3) 对比一般，得 3-4 分； 4) 对比最差，得 0-2 分。 注：需提供社保证明，盖章有效	9
4	对甲方部分项目需求响应情况	根据甲方项目情况，选择甲方其中凯通楼的电梯，对维保工作重点、难点进行分析，如何做好维保工作，提高工作效率、改善用户体验感，横向对比； 1) 对比最优，得 11-14 分； 2) 对比较优，得 7-10 分； 3) 对比一般，得 2-6 分； 4) 对比最差，得 0-1 分。	14
5	整体技术方案及服务方案	对投标人的技术服务方案、服务实施计划、月度及年度维保计划及工作措施等整体方案进行横向对比； 1) 对比最优，得 13-16 分； 2) 对比较优，得 9-12 分； 3) 对比一般，得 5-8 分； 4) 对比最差，得 0-4 分。	16
合计			60

备注：将每一个评委的评分汇总进行算术平均，得出该投标人的技术服务评分。

价格部分评分表（40 分）

事项名称：			时间：	
序号	投标人名称	不含税投标 总报价（元）	评审分项	报价得分 （总分 40 分）
			评标基准价（元）	
1				
2				
3				
4				

注：1. 说明

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。

2. 其他投标人的价格分统一按照下列公式计算（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）：

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

投标人资格自查表

序号	自查内容	自查结果	投标书内页码范围	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）。		_____页	
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。		_____页	
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。		_____页	
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。		_____页	
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。		_____页	
6	投标人未提供有效的相关专业资质证书或维保方案（按招标文件要求）、或投标报价书、投标人资格自查表、现场踏勘确认单。		_____页	
7	投标人报价低于招标控制价 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；或不能满足完成招标项目工期时间要求的（如果招标文件有此要求）。		_____页	
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。		_____页	
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：2026 年 月 日				

现场踏勘确认单

项目名称:	五凯楼项目电梯系统维保服务事项		
项目地点:	凯通楼: 广州市黄埔区香雪三路 3 号 凯达楼: 广州市黄埔区水西路 12 号 凯华楼、凯兴楼、后勤楼: 广州市黄埔区汇星路 81 号 凯创楼: 广州市黄埔区联和街道揽月路 66 号		
项目现场 查勘联系人签字:		联系电话:	
项目现场 查勘联系人签字:		联系电话:	
项目现场 查勘联系人签字:		联系电话:	
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:	2026 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。

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2026 年 月 日收到贵司发出的五凯楼项目电梯系统维保服务事项的邀标文件，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



