

五凯楼项目防雷系统检测维保服务 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防雷系统检测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）：五凯楼项目防雷系统检测维保服务事项

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、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯创楼防雷系统检测（内容详见附件 1：维保服务需求）；

2、邀标控制价：人民币 71540.88 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）具备广东省气象局颁发的【雷电防护装置检测资质证】甲级资质。

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) 投标人资格自查表；

(8) 投标人提供广东省气象局颁发的【雷电防护装置检测资质证】甲级资质复印件。

(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：

（凯通楼）陆经理 13729855011

（凯达楼）李经理 15915998826

（凯兴楼、凯华楼）韩经理 13543456517

（凯创楼）刘经理 13318822368

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

采用全包模式，服务费包括但不限于维护成本以及维护过程中产生的所有维修，含检测费、SPD、配件、配合调试、设备材料、人工税费等费用，并按照规定提交相应的检测报告。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）

- （1）接闪器保护维护；
- （2）金属棚架接地保护维护；
- （3）室内 SPD 保护维护；
- （4）SPD 接地维护；
- （5）巡检维护维修等；
- （6）室外三合一 SPD 保护维护；
- （7）室外 SPD 接地维护；
- （8）每年 3 月和 10 月各提交区级（含）以上气象部门出具的防雷检测报告；
- （9）直击雷、感应雷引下线、连接线除锈刷漆。

（三）维保服务标准及要求

中标人严格按照广州市气象局相关规范及设备要求对凯通楼、凯达楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯华楼、凯创楼服务范围内整个系统的建筑物室内室外安装的各级防雷设施设备进行维护保养、除锈刷漆。

（1）符合《建筑物防雷装置检测技术规范》（GB/T21431）、《防雷装置检测技术规范》（QX/T1048）

（2）接闪器：（如避雷针、避雷带、避雷网等）的安装是否符合设计要求，是否完好无损。

（3）引下线的连接是否牢固，是否有锈蚀、断裂现象，路径是否符合规范要求。

（4）接地装置的接地电阻值是否符合相关标准，接地体的连接和埋设是否符合要求。

（5）各室外设备设施、配电箱、各强弱电系统配置防雷电涌保护器的安装位置、连接方式和工作状态是否正常，并及时更换损坏保护器。

（6）等电位连接是否可靠，有无断开、松动现象。

(7) 建筑物内部防雷设施（如屏蔽措施等电位连接等）是否符合标准。

(8) 中标人每月向甲方提供维护保养记录报告，内容包括但不限于防雷系统设备运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况及更换修理需求等。

(9) 检测报告：中标人需委托区级以上气象检测部门检测，检测后应出具详细的检测报告（需区级以上气象局出具的年度防雷检测报告），报告应包括检测时间、地点、检测项目、检测方法、检测结果及整改建议等内容。

(10) 应急响应及工作时间要求

1) 中标人必须熟知甲方设备，并具备相关故障处理能力及应急抢修技术支持，并提供每个子项的应急处理有效预案。

2) 中标人到达现场维修应尽快排除故障，确保设备运行正常，并负责安全隐患及整改事项的修复，重大故障或需等待零件时应向用户说明原因，并提出维修方案及工期，所需费用已包含在服务费中，甲方不再支付相关费用。

3) 中标人提供 24 小时应急抢修服务，24 小时急修固话和手机。

4) 接故障通知后：周一至周五工作时间（8:30-18:30）中标人技术人员在 10 分钟内到达现场维修。非工作时间（18:30—次日 8:30）、周六日及节假日，中标人技术人员在 15 分钟内到达现场维修，正常维护时间在班后或节假日进行。

5) 抢修时如需更换设备原材料，中标人以接到甲方报故障起，一般开关、常用配件、易损件 1 小时内处理完成，非常用的配件 24 小时内解决问题，期间中标人无偿提供替代品维持系统及设备的正常使用，直至损坏设备修复为止。如遇技术问题中标人应在 1 小时内解决问题，如超过 48 小时不能解决问题，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除中标人相关服务费。

(四) 维保服务清单及费用

项目地点		不含税	税额 (税率__%)	含税
凯通楼		元/月	元/月	元/月
凯达楼		元/月	元/月	元/月
凯华楼、凯兴楼 (含后勤楼)		元/月	元/月	元/月
凯创楼		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

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，投标人承接过防雷检测项目，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 2 分，最高得 6 分。 注：提供有效期内的认证证书复印件。	6
3	拟投入项目人员的配备情况	1、投入本项目的项目经理具有一级建造师资格证书，且通过防雷装置检测专业技术人员能力评价考试，得 5 分； 2、投入本项目的技术负责人具有二级（或以上）建造师资格证书，且通过防雷装置检测专业技术人员能力评价考试得 5 分； 注：须提供有效的资格证书、相关证明材料复印件，上述人员需提供近 3 个月社保证明，无或其他情况得 0 分。	10
4	项目实施 方案	根据各投标单位的实施方案是否齐全、合理、满足项目服务的要求进行综合评价： 1、检测方案非常齐全、非常合理，横向对比得 9-14 分； 2、检测方案完整性一般、合理性一般，横向对比得 5-8 分； 3、检测方案完整性较差、合理性较差，横向对比得 1-4 分； 4、无或其他情况得 0 分。	14
5	对本项目的理解和分析	1、对项目理解和把握准确，横向对比得 9-12 分； 2、对项目理解和把握基本准确，横向对比得 5-8 分； 3、对项目理解和把握不够准确，横向对比得 1-4 分； 4、无或其他情况得 0 分。	12
6	安全保障措施及应对方案	1、投标单位现场检测的安全保障措施科学合理，安全措施具有针对性，安全突发事件的有响应配合能力、协调能力等的，横向对比得 5-6 分； 2、投标单位现场检测的安全保障措施不够科学合理，安全措施不具有针对性，横向对比得 3-4 分； 3、投标单位现场检测的安全保障措施差，没有安全措施的安排，横向对比得 1-2 分。 4、无或其他情况得 0 分。	6
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）：

投标报价得分=（评标基准价/投标报价）×价格权值×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：	五凯楼项目防雷系统检测系统维保服务事项		
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防雷系统检测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



