

五凯楼项目雨污分流排水、景观照明
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



各专业单位：

现诚邀贵司参与五凯楼项目雨污分流排水、景观照明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）：五凯楼项目雨污分流排水、景观照明系统维保服务事项

二、事项地点

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[含凯一（办公楼）、凯二（机关食堂）、凯三（立体车库）]

凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）：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

备注：项目范围含各建筑物室内室外及地下停车场

三、投标内容及范围

（一）服务内容（详见附件 1：维保服务需求）

1、雨污分流排水系统：凯通楼、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯创楼室内外区域主排水（含地下、地面）、排污管道和明渠，雨水、污水管井及室内厕所、洗手盆管道、各类雨、污管，排水顺畅无渗漏堵塞及厕所疏通，排放标准符合国家相关标准并满足水务局相关排放要求。

2、景观照明系统：凯通楼、凯达楼、凯兴楼、凯华楼配套的设备设施等。

（二）邀标控制价：人民币 489,151.70 元（不含税）

(三) 服务期：14(11+3)个月

(四) 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) 具备广州市从事粪便经营性收集运输服务许可证。

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) 有效的广州市从事粪便经营性收集运输服务许可证复印件，维保服务方案、投标报价书原件

(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、投标单位参加此次投标活动，请尽快到现场完成查看等工作，并于2026年1月27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；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：杨希腾 (020)82111954



(一) 维保服务模式

1、雨污分流排水系统

采用全包模式，服务费包括但不限于管道巡查费、路面开挖施工费、维修维护费、材料费、清理费、运输、人员费用、耗材、安全措施、保险、利润、各项人工税费及合同实施过程中不可预见费用等。采购人不再支付相关费用。

2、景观照明系统

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、检测、配件、高空作业机械配合调试、设备材料、人工税费等费用。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）

1、雨污分流排水系统维保服务清单

凯通楼、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯创楼室内外区域主排水（含地下、地面）、排污管道和明渠，雨水、污水管井及室内厕所、洗手盆管道、各类雨、污管，排水顺畅无渗漏堵塞及厕所疏通，排放标准符合国家相关标准并满足水务局相关排放要求。

编号	项目名称	单位	数量
一	凯通楼		
1	办公楼区域主排水管道定期疏通清理（每月一次）	m	388
2	办公楼区域主排污管道、管井定期疏通清理（每月一次）	m	496
3	办公楼区域 ϕ 1000 雨水管井定期疏通清理（每月一次）	座	26
4	办公楼区域 ϕ 1000 污水管井定期疏通清理（每月一次）	座	35
5	室内厕所、洗手盆管道、雨污管道疏通清理	m	400
二	凯达楼		
1	办公楼区域主排水管道定期疏通清理（每月一次）	m	1134
2	办公楼区域主排污管道、管井定期疏通清理（每月一次）	m	768
3	办公楼区域 ϕ 1000 雨水管井定期疏通清理（每月一次）	座	45

附件 1: 维保服务需求

4	办公楼区域 $\phi 1000$ 污水管井定期疏通清理（每月一次）	座	52
5	室内厕所、洗手盆管道、雨污管道疏通清理	m	600
三	凯兴楼、凯华楼		
1	办公楼区域主排水管道定期疏通清理（每月一次）	m	1299
2	办公楼区域主排污管道、管井定期疏通清理（每月一次）	m	804
3	办公楼区域 $\phi 1000$ 雨水管井定期疏通清理（每月一次）	座	60
4	办公楼区域 $\phi 1000$ 污水管井定期疏通清理（每月一次）	座	46
5	室内厕所、洗手盆管道、雨污管道疏通清理	m	850
四	凯创楼		
1	办公楼区域主排水管道定期疏通清理（每月一次）	m	643
2	办公楼区域主排污管道、管井定期疏通清理（每月一次）	m	412
3	办公楼区域 $\phi 1000$ 雨水管井定期疏通清理（每月一次）	座	50
4	办公楼区域 $\phi 1000$ 污水管井定期疏通清理（每月一次）	座	40
5	室内厕所、洗手盆管道、雨污管道疏通清理	m	300
五	公用雨、污水管道每年疏通 1 次，雨污水井每季度检查 1 次，视检查情况及时清掏		

2、景观照明系统维保服务清单

严格按照要求对凯通楼、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）各办公楼范围内及对凯创楼办公楼室内外范围内的整套景观（泛光）照明系统维护保养服务，工作认真仔细，确保整个景观照明系统长期处于良好运行状态。

序号	项目	单位	数量	备注
(一)	凯达楼			
1	P1 吸顶灯	套	9	
2	投光灯	套	14	
3	泛光灯	套	3	
4	高杆路灯	套	24	
5	草坪灯	套	12	
6	庭园灯	套	26	
7	射灯	套	7	
8	控制箱及线路	套	1	

附件 1：维保服务需求

(二)	凯达楼停车场			
1	控制箱及线路	台	7	
2	LED 线条灯	米	22000	
3	250W 投光灯	套	7	
(三)	凯通楼			
1	嵌入式筒灯	套	39	
2	侧壁灯	套	8	
3	荧光灯	套	348	
4	悬吊式灯具	套	10	
5	路灯高杆	套	64	
6	筒灯	套	39	
7	水池景观灯	套	10	
8	射灯	套	51	
9	控制箱及线路	套	1	
(四)	凯兴、凯华楼			
1	庭院灯、节能灯	套	22	
2	投光灯	套	144	
3	金卤灯	套	60	
4	LED 灯	套	40	
5	控制箱及线路	套	1	

(三) 维保服务标准及要求

1. 雨污分流排水系统维保服务

1. 污水管道、雨水管道（清理疏通）维护保养要求

1.1. 严格按照要求对凯通楼、凯达楼、凯兴楼、凯华楼、凯创楼雨污分流排水系统开展维护保养服务，工作认真仔细，中标人应具备承接本项目工作的相关资质，如具备与本项目服务内容相关（管道疏通或清理化粪池、污水池等）的有效证书。

1.2. 中标人所使用的工具指标应符合国家或行业标准规范，并经过甲方检验后方可使用，项目实施期间中标人需遵守甲方管理制度，严禁违章操作。

1.3. 中标人安排专人负责污水管道及雨水管道排水的管理维护工作，中标人需保证投入足够的人员、机械用于维护作业，保证排水通畅。

1.4. 中标人应每月一次对凯通、凯达、凯兴凯华、凯创楼室内外的雨水管井、污水管井进行疏通清理,并及时记录排水情况、巡查情况、清疏情况、余泥运输和处置情况、防汛应急情况、投诉处理情况等主要维护管理情况上报给甲方核实。

1.5. 中标人对影响排水疏通,需采取围蔽等措施加以维修的,向甲方申请并制定维修计划,并采取措施防止或减少危害。

1.6. 因存在排水不畅通等问题而严重影响周边居民生活、引发事故的,造成恶劣影响的,应及时上报甲方,并立即采取措施防止或减少危害。

1.7. 遇雨季及台风季节时,中标人应适当增加清疏频率。如因管道突发堵塞、管道存在安全隐患或遇其他需要及时清疏管道的情形,中标人应按甲方要求立即组织人员应急处理。

1.8. 确保甲方各服务地点污水管道、雨水管道排水通畅,水流畅通率达99%以上。

1.9. 中标人每月按时提交维保记录给甲方,向甲方汇报具体维护情况及管道运行情况,及时解决问题。

1.10. 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原因造成甲方设备、设施损坏而造成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责任。

1.11. 中标人须及时按行政部门相关规定运输和处置余泥,如因中标人原因处置不当,给甲方带来的经济损失,由中标人全部承担,甲方有权追究中标人责任。

1.12. 中标人负责项目所有建筑物内的雨污排水垂直管道疏通及维修,室内所有雨污排水管道清理疏通及维修,甲方不再支付相关费用。

1.13. 本项目技术标准应严格按照广州市地方标准《排水管渠维修养护技术规范》(DB4401/T 28-2019)等相关法律法规的管理要求实施,接受区水务局的监管和指导。

2. 应急响应及工作时间要求

2.1. 中标人须提供24小时的应急维修及保养服务,并向甲方提供本项目负责人及相关技术人员联系名单及电话、地址。周一至周六工作时间(8:30—17:30),中标人技术员须在接到甲方通知后30分钟内到现场维护处理。

2.2. 工作时间以外及节假日期间,中标人在接到甲方故障通知后,须保证在1小时内到现场维护处理。

2.3. 中标人到现场维护应尽快排除故障直到管道排水正常,一般情况30分钟内解决问题,重大故障或需等零件时间不能超出24小时,同时应向甲方说明原因,并提出维

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。

2.4. 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。

3. 验收要求

按每月一次对服务保养情况进行验收，经甲方与中标人双方负责人进行抽查，确定管道、井口内无石块等阻碍排水的杂物，积泥深度不超过管径的五分之一，且污水管道无污水冒溢，晴天雨水管口无大量积水，管道排水畅通的为验收合格。

2. 景观照明系统维保服务

严格按照要求对凯通楼、凯达楼、凯兴楼、凯华楼、凯创楼范围内整套景观（泛光）照明系统维护保养服务，工作认真仔细，确保整个景观照明系统长期处于良好运行状态。包括但不限于以下内容：

1. 严格按照要求对项目内各办公区域范围内整套景观照明系统维护保养服务，工作认真仔细，同类光源亮度统一无色差，确保各办公楼已安装的整套景观照明系统长期处于良好运行状态。

2. 定期指派专人巡查，定期清理灯具、柱架周围除锈刷漆，灯具表面无污物，应经常保持清洁卫生，注意防尘、防水保护，以延长设备的使用寿命。

3. 各维修更换的灯具及光源必须使用具备 3C 认证的正规生产厂家合格产品且符合节能要求的产品。

4. 建立健全设备台账及相关的巡检、培训、操作制度。

5. 应急响应及工作时间要求

5.1. 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。

5.2. 中标人到达现场维修应尽快排除故障，确保设备运行正常，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。

5.3. 中标人提供7×24小时应急抢修服务，24小时急修固话和手机。

5.4. 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。

5.5. 抢修时如需更换设备原材料, 中标人以接甲方报障起, 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

事项		不含税	税额 (税率__%)	含税
雨污分流排水系统维保服务		元/月	元/月	元/月
景观照明系统维保服务		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
备注: 1、报价单内所有金额计算(不含税、税额、含税)必须使用 ROUND(..., 2) 函数进行计算, 严禁使用原始数据累加; 2、最终报价金额需确保: 含税合计价 = 不含税合计价 × (1+税率)。若出现计算偏差, 以最终不含税合计价推算的结果为准。				

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	得分	评分标准
1	维保服务方案	25	根据现场实际情况编制整体维保方案，描述技术服务方案及标准(附各不同子项目各不同分系统的维保工作重点、难点分析，阐述如何做好维保工作、提高工作效率，以保障各系统状态良好、运行正常，有对应照片配合说明)；服务实施计划，如平时、月度、季度及年度维保计划及工作措施等，方案横向对比： 1. 施工方案切合实际，现场相符，描述详尽，科学性强：21-25 分 2. 方案相对良好：16-20 分 3. 方案评价中等：11-15 分 4. 方案部分可行，但针对性不强，评价一般：6-10 分 5. 方案不切实际，针对性差，评价较差：0-5 分
2	针对维保项目的整体人员配置及总部支持	10	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（例如车辆及工具、设备仪器，人员数量、综合素质及持证情况等），总部技术综合实力，横向对比： 1. 对比相对优秀：8-10 分 2. 对比相对良好：5-7 分 3. 对比相对中等：3-4 分 4. 对比相对一般：0-2 分
3	维保服务质量保证	10	根据现场实际情况，编制整个维保服务过程的绿色施工安全防护措施、安全围蔽措施、其他措施项目、安全承诺等；服务过程中保证自身人员安全的同时，如何保证其他现场人员人身及财产安全、保险相关、风险防控等；维保服务质量的保证、时间承诺，应急问题、问题的处理及难点痛点的响应承诺等，横向对比： 1. 方案相对优秀：8-10 分 2. 方案相对良好：5-7 分 3. 方案中等：3-4 分 4. 方案较差：0-2 分
4	同类业绩	15	投标人 2023 年 1 月 1 日以来签订过的关于管道疏通、化粪池清理、污水淤泥处理，或雨污分流排水、景观照明等系统相关维保、维修服务等为主要内容的合同，以签订金额达 20 万元以上的合同为准，每提供一个有效合同得 3 分，最多 15 分，没有提供不得分。 注：合同关键页盖章有效
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）×价格权重×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）。 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。		_____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； 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。		_____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。 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。		_____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。		_____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：	五凯楼项目雨污分流排水、景观照明系统维保服务事项		
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（含后勤楼）：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：	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。

投标复函

致：广州凯云发展股份有限公司

我司于 2026 年 月 日收到贵司发出的 五凯楼项目雨污分流排水、景观照明系统维保服务事项 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