凯云智服在管项目
外墙清洗服务

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二六年十月

一、物业基本情况

物业名称： 凯云智服在管项目外墙清洗服务。

范围 ： 各项目的外墙清洗服务等。

二、外墙服务标准

（一）清洗频率

实际清洗频率及具体清洗时间、清洗面积由采购人根据物业实际情况决定。

（二）清洗服务标准

1.玻璃：无积尘、无污迹、无流水痕、无损伤（破损、划伤、腐蚀等）、无垢、通透。

2.金属：无积尘、无污迹、无锈斑、无流水痕、无损伤（破损、划伤、腐蚀等），镜面金属要求洁净明亮，非镜面金属要求色泽匀称。

3.涂料、砖面、麻石等：无积尘、无污迹、无流水痕、无损伤（破损、划伤、腐蚀等）；

4.光面石材、瓷砖等：无积尘、无污迹、无流水痕、无损伤（破损、划伤、腐蚀等），光面洁净，色泽匀称。

三、采购清单

序号	物业名称	清洗面积（㎡）	项目地址
1	西区管委会	12,408.00	广州开发区西区志诚大道303号
2	加速器	265,458.00	广州市黄埔区开源大道11号
3	凯得广场	100,005.00	广州市黄埔区科学大道237号
4	创意大厦	43,579.00	广州市黄埔区科学大道162号
5	创新大厦	41,400.00	广州市黄埔区科学城科学大道182号
6	创新基地	29,172.00	广州市黄埔区科学城揽月路80号
7	星际云汇	49,000.00	广州市黄埔区科学城开创大道以南、荔红一路以西
8	光机电	18,000.00	广州市科学城科研路3号
9	汤臣倍健	30,000.00	广州市黄埔区黄埔大道东 916号
10	广开云汇	30,000.00	广州市黄埔区彩频路3号
11	龙口科技大厦	4,500.00	广州市天河区龙口东路36号
12	商业广场	39,733.00	广州科学城科学大道181-191号单数
13	云汇天地	39,283.00	广州市开发区科学大道193-195号
合计	——	702,538.00	

备注：1.邀标控制单价1.85元/㎡，清洗频率和面积以实际为准。

2.如我是有其它物业项目（本次招标项目以外的项目）需进行清洗服务，单价按照中标价签订服务确认书后执行。

四、资格要求及投标人需提交的资料

（1）投标文件规范装订成册，所列投标人名称与公章名称一致（工商行政管理机构核准的除外）。

（2）投标文件中提供有签名并加盖公章的法定代表人证明书原件、委托代理人签署的有法定代表人授权书原件。

（3）投标文件中提供当前状态的天眼查或企查查等查找结果的相关页截图加盖公章证明：投标人参加此次投标活动前三年内，在经营活动中没有违法记录。

（4）投标文件中提供相关查找结果关键页截图加盖公章证明：没有被列入“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。

（5）满足①、②任意一项，即为符合：①投标文件中提供当前状态的天眼查或企查查等查找结果的相关页截图盖公章证明：投标人注册资金有实缴。②投标文件中提供近三个月的任意一个的参保记录加盖公章证明：投标人员工社保缴纳人数不为零。

（6）投标文件不存在有关情况：投标人单位负责人为同一人、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活动。

五、评分体系及标准

评分分值（权重）分配及评分标准

评分总值最高为100分，评分分值（权重）分配如下:

评分项目	价格评分	综合服务评分
权重	40	60

价格评分表（40分）

1、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）且投标不含税价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（60分）

序号	评分项目	评标标准	分值
1	公司资质、人员证书	ISO质量管理体系认证、ISO环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、高空外墙清洗维护服务企业资质等级证书、特种作业人员操作证（提供2026年6、7、8月任意一个月社保），获得一个得2分，最高得10分。 以上材料必须提供相关证明文件加盖公章，不提供不得分。	10
2	管理业绩	1.2023年1月1日至今每提供一个写字楼、商场、园区等外墙清洗服务业绩得2分，最高得10分; 2.不提供或只填写业绩表未提供相应合同（关键页）附件作为支撑的，不得分。	10
3	管理制度	1.有全面的管理制度、培训体系和服务品质标准，严格执行甲方服务标准及合同要求。8-10分; 2.管理制度、培训体系和服务品质标准较为完善，基本能满足甲方要求。4-7分; 3.管理制度简单，无培训体系和服务品质标准。0-3分。	10
4	清洗方案	1.清洗方案合理、严谨、有针对性（须体现不同类型外墙的不同清洗方式方法，且蜘蛛人、吊箱等不同的清洁方式的作业方案），且严格响应甲方外墙清洗技术标准要求，不漏项，试剂配置合理偏中性。15-20分; 2.清洗方案基本可行、基本符合现场实际情况，有针对本项目的专门方案，基本满足甲方外墙清洗标准要求。10-14分; 3.通用清洗方案，未针对本项目的特点进行专门设计，基本满足或低于甲方外墙清洗标准要求。4-9分; 4.清洗方案不匹配项目实际情况、不可行或无方案。0-3分。	20
5	应急响应	1.有专门的安全保障措施、应急预案、意外保险、专业的安全保障设施和安全控制体系。6-10分; 2.有专门的安全保障措施、应急预案，但无相应设施、保险。1-5分; 3.未提供的不得分。	10
合计			60

六、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

七、外墙清洗服务期限、开支及支付方式

1.服务费按月支付，中标供应商每月5号前开具上月同等金额合法有效的增值税专用发票，招标人于每月15个工作日前（如遇节假日顺延至第一个工作日）为中标供应商办理上月服务费支付手续，招标人以转账方式支付。

重要提示1：招标人原则上只接受税点为6%的增值税专用发票，中标供应商如果无法开具6%的增值税专用发票，请用6%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6%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

2.服务期限：2026年10月01日～2027年6月30日。

（1）服期限内的前三个月为试用期，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采购人的标准和要求，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，涉及的物业项目服务事项自然终止；涉及全部物业项目的，则该合同自然终止。

2.服务方式：采取包工包料包质量的单价包干形式。

（1）采购人可根据物业项目的实际情况对部分服务配置和事项进行调整，具体以双方签订的《服务确认书》为准。

（二）外墙清洗服务费用主要用于以下开支:

1.作业人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2.作业区域清外墙清洗费用;

3.法定税费;

4.中标服务商的利润;

5.其它费用。

（三）中标人按照上述标准收取外墙清洗服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由中标人享有或承担。

八、投标事项

服务期内邀标控制单价：1.85元/㎡（含税）。

（一）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。

（二）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、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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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》

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、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）中标人须建立作业待命机制，随时储备满足本项目作业需求的作业人员、工具设备、清洗药剂等物资；收到采购人作业

进场通知后，须按采购人通知时间完成人员、物资集结并进场开展外墙清洗作业，做好随时开工准备。

（5）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。

（6）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）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。

（2）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。

（3）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、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2026年10月27日（星期二）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。

广州凯云智慧服务有限公司

2026年10月23日

十一、报价格式

名称	含税单价报价（元/㎡/次）		备注
各项目外墙清洗			
其中税金部分（税点　　%）	注明票面税率		
不含税价（元/㎡/次）			

投标文件格式

序号	内　　容	是否提交	页码范围	备注
1	资质实力			
2	项目理解及总体服务规划			
3	投标服务方案			
3	团队配置			
4	服务质量控制和服务考核			
5	投标人认为需要提交的其他资料			

注：（1）上述文件如为复印件的，必须加盖投标人公章；

（2）投标人应自行承担所提供上述资料任何错漏而导致的一切后果。

（3）投标人请按照上述顺序编好页码。

附件一：

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

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	投标文件规范装订成册，所列投标人名称与公章名称一致（工商行政管理机构核准的除外）。 注：经招标人审查，散装的、无封面、目录、页码的投标文件为无效标书。		_____页	
2	投标文件中提供有签名并加盖公章的法定代表人证明书原件、委托代理人签署的有法定代表人授权书原件。 注：经招标人审查，没有提供或提供不完整的为无效标书。		_____页	
3	投标文件中提供当前状态的天眼查或企查查等查找结果的相关页截图加盖公章证明：投标人参加此次投标活动前三年内，在经营活动中没有违法记录。 注：经招标人审查，没有提供或与事实不符的为无效标书。		_____页	
4	投标文件中提供相关查找结果关键页截图加盖公章证明：没有被列入“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。 注：经招标人审查，没有提供或与事实不符的为无效标书。		_____页	
5	①投标文件中提供当前状态的天眼查或企查查等查找结果的相关页截图盖公章证明：投标人注册资金有实缴。 注：经招标人审查，没有提供或与事实不符的为无效标书。 ②投标文件中提供近三个月的任意一个月的参保记录加盖公章证明：投标人员工社保缴纳人数不为零。 注：经招标人审查，没有提供或提供不完整的为无效标书。 满足①、②任意一项，即为符合。		_____页	
6	投标文件不存在有关情况：投标人单位负责人为同一人、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活动。 注：经招标人审查，有关联关系的为无效标书。		_____页	
备注：投标人依据提供的证明材料，填写自查结果，符合的打“✓”，不符合的打“×”，并填写对应页码范围。				
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				

廉洁投标承诺书

为贯彻《中华人民共和国招标投标法》等相关政策法规要求，营造风清气正的行业风气、反不正当竞争，弘扬社会正气、自觉维护行业形象，恪守职业道德。本单位在参与此次采购活动期间，郑重作出如下承诺:

一、不存在《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十四条规定的不得参加投标的情形，即“与采购人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。”

二、我单位未从采购人处聘用离职或退休3年以内的人员，未任用采购人处离职或退休3年以内的人员担任本单位控股股东、实际控制人、董事、监事，不存在其他可能导致采购方相关人员需回避的利害关系。

三、不存在与采购人和招标代理机构项目相关人员发生不正当往来的情形，包括但不限于宴请采购人和招标代理机构项目相关人员、报销其私人承担的费用，利用工作之便向任何单位及个人推销、指定使用相关产品或提出工作以外的要求和暗示，安排采购人和招标代理机构项目相关人员旅游、娱乐、消费，向采购人和招标代理机构项目相关人员赠送礼品、礼金、有价证券、商业预付卡、购物卡、电子提货券、微信红包等财物。

四、不存在向采购人和招标代理机构项目相关人员套取影响

招标活动公正性的项目关键信息的情形，包括但不限于评标委员会组成人员名单、投标文件评审事项、项目评审标准、竞争对手相关资料等涉密及未公开信息。

五、不存在向采购人和招标代理机构项目相关人员行贿或以其他不正当手段谋取项目中标的行为，包括但不限于恶意串通投标、围标串标、恶意妨碍其他投标人正当竞争行为、恶意低价中标且损害采购人或者其他投标人合法权益等违法违规竞争行为。

六、不存在违反法律法规、规章及相关政策中其他有关廉洁投标、公平竞争的情形。

七、严格执行关于廉洁自律的相关规定，恪守行业廉洁从业底线，如有任何违规违纪行为，本单位自愿接受相关处罚，并承担一切相应法律责任与后果。

承诺人（加盖公章）：

法定代表人（签章）：

承诺日期：　　年　　月　　日