

广州市黄埔区不动产登记中心  
安保及保洁服务

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司



一、物业名称：广州市黄埔区不动产登记中心安保及保洁服务项目

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

1、项目地址：广州市黄埔区开泰大道与科丰路交汇处的大壮国际广场 G1 首层、二层，G2 二层。

2、场地范围：不动产登记中心一楼办证大厅、二楼企业服务区、办公区，建筑面积 4605.04 平方米，可使用面积 2968.32 平方米。

三、服务内容及要求

（一）安全秩序管理

(1) 根据采购人实际需求，建立健全安全管理制度，并编制相关工作安排；

(2) 全天候负责区域内正门、侧门、区域通道、围墙、各楼层/区域内办公室及公共走道交通及 24 小时(可选：办公时间)巡逻、值勤。

(3) 办公楼(区域)来人来访人员通报、登记、证件检查等，对进入办证大厅办事人员进行初步指引。

(4) 执行当地公安部门关于物业区域范围内的安全保卫工作方针、政策和有关条例。认真做好各种应急预案，并报备采购人审查。遇恶劣天气(如台风、雷雨、酷暑和极潮湿等)或突发事件须及时出示警告牌，并记录和保护相关资料，尽量降低损失。

(5) 及时制止本项目范围内区域内的不文明及违法行为。

(6) 每天至少 1 次对电气设备、开关、线路和照明灯具等进行检查。

(7) 建立防火制度和安全操作等制度。每半年开展防盗、防火宣传。

(8) 巡逻范围包括区域的公共区域、绿地带、设备用房和各办公楼(区

域)及采购人指定场所。

(9)协助处理各种突发事件,严重事件及时报警。

(10)定期巡视消防器材和设备,及时通知指定有关人员负责保养、维修和管理。

(11)上岗人员或离职转岗人员信息必须向采购人备案,期间不得擅自采集、复制、传播、泄露或允许他人擅自复制内部资料信息。接受采购人对保密工作的监督和检查。

(12)上岗人员穿着统一的工作制服,确保服从采购人临时交办的紧急任务。

## (二) 保洁服务

(1)根据采购人实际需求,建立健全卫生管理制度,并编制相关工作安排;

(2)每天至少1次清扫、拖抹公共部分。门厅每天用水拖抹1次,雨天随脏随抹;对人员走动频繁之地(办证大厅),进行不间断巡回保洁。要求做到地面干净、保持材料本色,无明显灰尘、污渍和杂物,无积水。发现杂物、废弃物立即清理。特殊情况或特殊时期要每天1次消毒。

(3)区域内垃圾实行袋装化,在各公共部位设立公共垃圾箱,在露天公共部位设立杂物箱,由专人分类、清运、处理(包括协助环卫部门运出处理)。

(4)及时清扫服务区域地面积水、垃圾、烟头、枯叶等,使保持干净、无杂物、无积水等。

(5)对垃圾筒每天清洁或清洗1次。

(6)每天至少1次对公共设备、设施的表面进行清洁、抹净处理,保持

洁净。每天擦净、抹净各办公室、会议室、接待室、休息室、餐厅等的办公桌、讲台、文件柜等家具。门窗、梯间内、楼梯扶手、灯饰、栏杆、指示牌等无污渍及明显灰尘。每月至少1次用水冲洗所有水泥地面、沥青地面等。

(7)清洗及保洁各区域的洗手间、更换卫生纸、洗手液、洁瓷精。厕所内无臭无味，目视地面、坑位、小便池、洗手盆干净，无尿迹、痰迹和其它污迹，无茶渣、烟头、纸巾、果皮等垃圾存在，特殊情况需按实际加强消毒频次；相关消耗品的提供另行约定。

(8)每周至少1次检查并清扫大楼天台、设备机房部门。

(9)收集区域内垃圾，并更换垃圾袋，每天至少1次清洁垃圾桶。每天定时清运、处理不少于2次。将本项目范围内所有桶内垃圾清理干净，封号胶袋口。

(10)定期对保洁员进行卫生管理和督促检查，并将检查情况记录存档。

(11)上岗人员或离职转岗人员信息必须向采购人备案，期间不得擅自采集、复制、传播、泄露或允许他人擅自复制内部资料信息。接受采购人对保密工作的监督和检查。

(12)穿着统一的工作制服，服从采购人临时交办的紧急任务。

#### 四、人员配置要求

本项目的保洁及安保服务共计4个人。具体人员岗位安排如下：

类型	单价（元/人/月）	数量（人）	月费用（元/月）	总费用（元）
清洁工	4286	2	8572.00	102864.00
秩序维护员	5220	2	10440.00	125280.00

## 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](http://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](http://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，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(5) 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。

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) 投标人营业范围涵盖“秩序维护服务/保安服务”。

## 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 日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，以支票或转账方式支付。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：12 个月（具体以实际进场时间为准）。

(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	70	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：

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

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：须提供三个月以上的社保证明，否则不得分。
3	服务业绩	20	2022 年 1 月 1 日至今秩序维护及清洁服务业绩（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（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（负责人证件必须提供三个月以上社保证明）。 (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：228,144.00 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2026年5月26日（星期二）中午12:00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



（联系人：卢肖洁；联系方式：13556097006）

十一、报价格式

广州市黄埔区不动产登记中心安保及保洁服务项目					
(人员配置及控制价详见表一)					
岗位名称	数量(人)	单价(元/人)	月费用(元)	总费用(元)	备注
清洁工	2				
秩序维护员	2				
合计(含税)					
其中税金部分 (税点 %)		注明 票面税率			
不含税总价					
服务期限: 12个月(以现场进场时间为准)					

注: 需提供增值税服务发票

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	投标人营业范围不涵盖“秩序维护服务/保安服务”		
7	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。			
<p>投标人对自查结果承诺如下：</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">投标人名称（盖章）： 日期：20 年 月 日</p>			