

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



二〇二四年七月

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、服务范围（包括但不限于以下内容）

（一）海丝知识中心

1. 项目地址：广州市知识城南起步区九龙大道以东，凤阳二路以南

2. 项目基本情况：物业面积约：占地面积约 59,371 m²，总建筑面积约 242,488 m²，计容面积约 129335.7781 m²，地下面积约 41,842 m²。包括但不限于本项目内的楼层办公区域、公共区域、停车场、卫生间、区域内广场、道路及生活附属设施等范围。

（二）科技企业加速器

1. 项目地点：广州科学城开源大道 11 号

2. 项目基本情况：广州开发区科技企业加速器园区是由开发区政府主导建设的一个现代化科学工业园区，地处广州市东部城市副中心区。项目分五期建设，其中一、二、三期为标准厂房区，四、五期分别为配套的公寓（凯得青年公寓）和宿舍区。总建筑面积约 75 万 m²（一期约 113182.30 m²、二期约 186625.90 m²、三期约 272285.69 m²、四期约 74540.51 m²、五期约 98,221.79 m²、示范馆约 5965.00 m²、游泳馆约 2,946.00 m²）

（三）凯得广场

1. 项目地点：广州科学城科学大道 235-239 号

2. 项目基本情况：

（1）凯得广场 A1-A10 栋位于广州科学城中心区西侧，开创大道以南，

揽月路以西，环山岭及边岗岭以东，是智能化、低密度、生态型的总部楼群，集办公、科研、产业、服务于一体的企业总部聚集区。总建筑面积 163669 m²（含凯得金融中心），绿地面积为 35679 m²。

（2）凯得金融中心由 5 栋独栋写字楼组成，C1C2 栋出售，C3C4C5 栋自持租赁，以科技、金融为核心，发展总部经济为重点，以支持“大众创新、万众创业”发展为导向，构建集创业、创新、工作、生活“四位一体”空间，促进科学城总部经济区的多元发展，同时实现科学城现有创客空间、孵化器升级发展，营造国际化的创新创业生态环境。

（四）创意大厦

1. 项目地址：广州科学城科学大道 162 号

2. 项目基本情况：本项目位于科学城中心区，主干道科学大道边，共有三栋主楼、两栋附楼，层数为 14 层，是集生物研发、广告制作、动漫等高科技产业于一体的办公写字楼群。总建筑面积 119874 m²，绿地面积为 14500 m²。

（五）创新大厦

1. 项目地址：广州科学城科学大道 182 号

2. 项目基本情况：本项目位于科学城中心区，主干道科学大道边，由三栋主楼，两栋附楼组成，层数为 14 层，是集生物研发、电子仪器、医疗仪器等高科技产业于一体的办公写字楼群。总建筑面积 118311 m²，绿地面积为 14000 m²。

（六）创新基地

1. 项目地点：广州科学城揽月路 80 号

2. 项目基本情况：创新基地位于广州科学城中心区，绿山环绕，交通便利，是集医疗科技、生物、动漫等高科技产业于一体的办公写字楼群，总建筑面积为 79449 m²，绿地面积为 14839 m²。

（七）星际云汇

1. 项目地址：广州市黄埔区科学城开创大道以南、荔红一路以西及开创大道以南、荔红二路以西

2. 项目基本情况：项目总建筑面积 154840.08 平方米，商业面积 55835.41 平方米，办公面积 46979.13 平方米，绿地总面积 1540.37 平方米。

（八）光机电

1. 项目地点：广州市科学城科研路 3 号。

2. 项目基本情况：广州市光机电技术研究院园区范围，包括但不限于整个园区内的办公区域、公共区域、停车场、卫生间、区域内广场、道路等。物业面积约 26411.7 平方米。

（九）科学会

1. 项目地点：广州科学城开泰大道 36 号、38 号、40 号

2. 项目基本情况：主要建筑物包括餐饮商业写字楼一幢五层（局部三层）、餐饮楼一幢六层（局部三层），公寓楼均为单间公寓形式，总套数为 254 套。总建筑面积 37303 m²，绿地面积 9717 m²

（十）开发区控股中心

1. 项目地址：广州开发区科学城神舟路和科学大道交汇处

2. 项目基本情况：A2 栋楼高 150 米，共 34 层，层高 4 米，属黄埔区地标性建筑，区内唯一被认定为“超级甲商务写字楼”项目建筑面积为

59,808.2823 m²，套内面积为 41,842.4783 m²，每层约为 2000 m²。包括但不限于本项目内的楼层办公区域、公共区域、停车场、卫生间、区域内广场、道路及生活附属设施等范围。

（十一）龙口科技大厦

1. 项目地址：广州市天河区龙口东路 34 号

2. 项目基本情况：龙口科技大厦位于广州天河中心区，属于繁华地带，周边有医院、学校，交通便利，是集电子、生物、教育等高科技产业于一体的办公写字楼，总建筑面积为 14737.62 m²。

（十二）商业广场

1. 项目地点：广州科学城科学大道 181-191 号

2. 项目基本情况：项目 A1A2 栋、A3A4 栋分别为 2 幢连体写字楼，其中一至三层连体，可作为商业用途，四层以上可作为纯写字楼。科学城商业广场是科学城综合研发孵化区的重要组成部分，位于广州科学城重要主干道科学大道与开泰大道交界处，是为了满足广州科学城以及周边地区第三产业配套需要并进而辐射整个广州东部而投资的项目。总建筑面积为 112468 m²，绿地面积为 13000 m²。

三、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。

四、采购项目技术规格、参数及要求

序号	物业名称	清洗面积 (m ²)	邀标控制单价 (元/m ² /次)	备注
1	海丝知识中心	62,837	1.85	
2	加速器	265,458	1.85	
3	凯得广场	100,005	1.85	
4	创意大厦	43,579	1.85	
5	创新大厦	41,400	1.85	
6	创新基地	29,172	1.85	
7	星际云汇	31,000	1.85	新增
8	光机电	18,000	1.85	
9	科学会	9,039	1.85	
10	开发区控股中心	26,080	1.85	一年洗两次
11	龙口科技大厦	4,500	1.85	
12	商业广场	39,733	1.85	

备注：1. 每年清洗1次，清洗频率和面积以实际为准。
2. 如本区域有其它物业项目需进行清洗服务，单价按照同类型物业标准执行。

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（60分）

序号	评分项目	评标标准	分值
1	公司资质	外墙清洗资质证书、特种设备安全管理和作业人员证、特种作业人员操作证，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、每提供一个写字楼、商场等与招标标的同类型项目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，得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，得4-7分。 3、管理制度简单，无培训体系和服务品质标准，得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，得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，得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，得4-9分。 4、清洗方案不匹配项目实际情况、不可行或无方案，得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，得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，得1-5分。 3、无安全措施、无安全设施，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）发票含税的金额。

2. 服务期限：2024年8月01日~2025年7月31日。

(1) 服务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. 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 2024 年 7 月 12 日（星期五）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 楼品质部（郑小姐 020-82113287），逾期作弃标处理。



十一、报价格式

名称	含税单价报价 (元/m ² /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			

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 2024 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

