

关于广州市黄埔区云埔街道办事处物业管理
服务保洁、绿化的采购项目

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二五年四月



一、项目名称/地址:

广州市黄埔区人民政府云埔街道办事处，一共 6 处办公场所:

1. 广州市黄埔区云埔街道 393 号，建筑面积 3677 平方米，绿地 1484 平方米。

2. 广州市黄埔区建业六路 5 号，建筑面积 6094 平方米，绿地 2582 平方米。

3. 广州市黄埔区云埔街道党群服务中心位于广州市黄埔区东区开创大道以东路段，东邻春晖二街，北为宏光路；办公面积：525.6 平方米，对外活动场地，8201.4 平方米。

4. 云埔街市民服务中心位于金柳街 200 号 1 层

5. 广州市黄埔东路 4260 号榕悦花园 8 栋，协助维修电路。（仅有需求的情况下安排一名电工协助工作）

6. 广州市黄埔区花厅坊中街 1 号，协助维修电路。（仅有需求的情况下安排一名电工协助工作）

二、服务范围（包括但不限于以下内容）

（一）本项目管理服务内容包括：管理范围为该项目用地以内的所有室内、室外场所，具体包括清洁卫生、绿化养护等。

1. 本物业属于对辖区居民公益性开放地点，集办公和对外开放于一体，每年还举办形式多样的群体活动（含重要接待、社区文体活动、展览等），对安全性、规范性要求严格，治安风险大，物业服务要求高标准、高档次。

2. 采购人对中标供应商组建的物业服务机构进行业务监管。

3. 中标供应商负责制订本办公大楼的物业服务方案，建立各项规章制度

度，确定组织架构人员录用等，中标供应商在实施前报告采购人，采购人有审核权。

4. 采购人对一些重要岗位的设置、人员录用和管理，一些重要的管理决策有直接参与权与审批权，如采购人认为有必要可查阅中标供应商有关本项目的财务状况。

5. 在处理特事件和紧急、突发事故时，采购人对中标供应商的人员有直接指挥权。

6. 中标供应商对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有劳动教养和刑事犯罪记录，相应岗位持有相应上岗资格证。中标供应商要依法纳税，要按规定为录用人员缴纳社保。

7. 中标供应商各类管理、服务人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注重仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员形体、身高要有规定。

8. 中标供应商提供工作人员的人脸识别或指纹识别考勤系统供采购人使用，并在当月 31 日前提交相关人员下月排班表给采购人，由项目经理负责中标供应商的考勤数据管理工作，采购人委派工作人员定期检查。

9. 中标供应商人事变动应在 10 个工作日内书面提交给采购人，人事变动期间应当确保在岗服务人员人数符合要求。

10. 中标供应商在做好工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

三、服务内容及需求

（一）卫生清洁保洁服务

1. 清洁保洁范围：公共区域（如走廊、楼梯、卫生间及厕具等）、公

共场地（包括绿化地）、办公室、停车场、运动场、物业范围内道路、地面、大楼外墙、天花大堂、各种设备、设施以及采购人临时要求的突击清洁任务，如清洁会场、大扫除等，随时清洁保洁。

（1）中标供应商对采购人指定的办公区域、指定办公室的专人对口服务。

（2）所有保洁范围内做到设备设施完好、干净无尘；洗手间空气清新、无异味；茶水间、杂物间、设备间干净，无杂物、无尘电梯内光亮、无手印，清洁无尘；大堂、公共走廊地面光亮、无纸屑、无烟头、无积水、无污水污泥；墙身无尘，灯饰光亮、无尘；天花风口无积尘、无污渍、无手印、无蜘蛛网；楼梯及扶手干净无尘；会议室、办公室、停车场整体干净，地毯无污渍无积尘；玻璃光亮无印、无污渍；定期消杀、消毒；协助做好“四害”消杀，无老鼠、无蟑螂、无白蚁。

（3）所需清洁工具及清洁耗材（不含洗手液及纸巾）全部由中标供应商负责

2. 清洁（上班）时间：早上7：00—11：00、下午14：00—17：00。

3. 工作要求：

（1）每天对单位门前、单位内道路、广场定时清扫。

（2）对主干路段除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁。

（3）下雨天应及时清扫路面，确保路面无积水。

（4）旱季时每月冲洗一次路面，雨季每周冲洗一次。

（5）定期对办公楼的墙壁、天花板等进行打扫。

（6）厕所要求平时每天上午、下午各至少冲洗2次，每周一次用工业盐酸洗一次。

（7）中标供应商清洁时间应避免打扰采购人正常办公时间，街道办事处

办公室要求每天8:30前完成首次垃圾清理工作。每天要求至少2次的卫生清洁。中午12:00至14:00为午休时间, 为免打扰他人休息一般不得在其时间段内进行保洁工作(注: 如有特殊情况采购人另行通知)。周五要有一次大扫除、全面清洗。党群服务中心要求早上8:00前完成首次清洁工作, 对大堂、公共区域等每天采取循环保洁方式, 且周末要有一次大扫除、全面清洗。

(8) 在完成必要的清洁工作后, 各工作人员必须对公共区进行巡查保洁, 以保证整个服务区的整洁。

(9) 每天将生活垃圾及餐厨垃圾清理到集中点位。

(二) 绿化养护卫生清洁服务

1. 绿化养护范围: 具体负责采购人所有绿化养护。

2. 绿化养护所需水电、杀虫剂、化肥等由中标供应商负责, 绿化所需工具由中标供应商负责。苗木费用由采购人负责, 中标供应商负责采购。

3. 养护要求:

(1) 除草: 每月一次, 杂草要连根拔起, 并把杂草等清理出去, 定期对绿化场地松土。

(2) 修剪: 修剪要求每月一次。剪下的树叶及时清除, 保持整形的几何面基本平整, 大部分枝条之间长短差不超过2-4cm, 枯枝剪除。

(3) 病虫害防治一年二次。6月底至7月中旬进行。行道树要视病虫害发生情况及时进行; 一般的树种, 视病虫害发生情况及时进行。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病, 灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查, 对效果不好的要重新喷药, 同一树种病虫害株害率控制在5%以下, 死亡率在1%以下。

4. 新种树木养护

(1) 绿地新种树木养护, 第一次浇透水后, 以后浇水及其他养护归花房

管理。无特殊原因成活率在95%以上。

(2) 地被植物养护，无特殊原因成活率(面积比)在95%以上，没有面积超过1m²以上的成块草皮死亡。

(3) 调整补缺新种树木养护：没有特殊原因成活率在90%以上。

5. 清除枯枝死树

(1) 凡清理的枯枝死树必须放到指定地点，并堆放整齐。

(2) 乔木的清除枯枝工作：高大行道树的清洁工作及时进行，不得挂树一周以上。

(3) 灌木绿篱的清除枯枝工作，应随时进行，不得超过一周以上。

(4) 死树：一经发现随时清除。

6. 抗旱

(1) 及时浇灌绿植。

(2) 种植已超过一年以上的树种保存率在99%以上。

(3) 种后不到一年的新种树木，成活率在95%以上。

7. 抗台扶正

(1) 由于各种原因，行道树或其它乔木树干倾斜度超过10%以上的必须予以扶正。确实难以扶正的，要加以支撑防止加重倾斜。

(2) 在台风来临之前，及时做好抗台准备工作，对易倒伏的树木予以支撑保护，已被台风倾倒的树木，在12天内予以扶正。

8. 施肥

(1) 一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。

(2) 低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。

(3) 地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在3、5月与10月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。

9. 养护质量标准

- (1) 花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。
- (2) 及时松土施肥、浇水、治虫，保证植株健旺，花朵鲜艳。
- (3) 花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。
- (4) 及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

四、人员配置要求

岗位	人数	主要工作职责
主管	1	统筹对接现场工作
办事处楼内保洁	5	楼内办公室及公区保洁
办事处外围	1	外围保洁和绿化养护
党群中心楼内保洁	3	楼内办公室、场馆、公区保洁
党群中心外围	1	外围保洁和绿化养护
合计	11	包工、包料

五、服务费用、支付方式及服务期限

1. 服务期限：2025 年 4 月 22 日至 2026 年 4 月 30 日，以现场进场时间为准。
2. 邀标控制价：人民币 40,480 元/月，含税总价：497,904 元，按月结算，不足月的服务费用按实际天数计算。

六、符合性资格审核

1. 投标人资格(详见附件 2)

(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) 具备有高空作业的操作证资质。

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) 提供投标报价书原件。

(8) 投标人资格自查表

(9) 投标复函

(10) 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。

七、评分体系及标准

本次评标采用低价中标法, 选取不含税最低报价的单位为本事项的承担单位。

八、投标文件递交

1、投标单位参加此次投标活动, 请于 2025 年 4 月 21 日 (星期一) 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

广州凯云智慧服务有限公司

2025 年 4 月 17 日

(联系人: 李明明; 联系电话: 17701902384)

附件一：

报价格式

关于广州市黄埔区云埔街道办事处物业管理服务保洁、绿化的采购事项					
人员类别	数量 (人)	单价 (人/元)	每月费用 (元)	总费用 (元)	备注
主管	1				
楼内保洁员	8				
外围人员	2				
合计(含税)					
合计(不含税)					
其中税金部分(税点 %)					注明票面税率
服务期限: 2025 年 4 月 22 日至 2026 年 4 月 30 日(以现场进场时间为准)					

注：需提供增值税服务发票

附件二：

投标人自查表

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）。		
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：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；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。		
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。		
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。		
6	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。			
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：2025 年 月 日			

附件三:

投标复函

致: 广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2025 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: 请大家仔细阅读邀标函后把盖章版的回函在 48 小时内生成 PDF 版发送至我司 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功, 若不回函, 则视为放弃本次投标。我司在本项目将不再接受未报名单位的投标文件。

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