

专业分包工程招标文件

专业分包招标编号：

专业分包工程名称：城南花园项目现场物业管理分包工程

招标单位：江苏广宇建设集团有限公司

地 址：江苏省靖江市江平路230号四楼成本部

联 系 人：

日 期：2021年10月22日



目 录

第一章 投标邀请书

第二章 招标文件

附件一 投标书

附件二 承诺函

附件三 专业分包方履约承诺书

附件四 不拖欠民工工资承诺书

第一章 投 标 邀 请 函

_____公司：

由我单位承包的城南花园项目工程，现对现场物业管理进行单位招标，谨邀请贵司参加本工程现场物业管理投标。

1、招标编号：

2、工程名称：城南花园工程

3、被邀请且愿意参加投标的单位，请 2021 年 10 月 22 日 17 时前领取招标文件。

联系人：

4、投标人应充分考虑招标文件的各项条款，根据自身情况，如实编制。

5、特别说明：招标人保留在授标之前任何时候，接受或拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝任何投标标书的权力，对受影响的投标人损失不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

6、投标费用：不论投标结果如何，投标人应承担其投标所涉及的一切费用，在任何情况下招标人对上述费用均不承担任何责任。

招标人：江苏广宇建设集团有限公司

2021 年 10 月 22 日



第二章 招标文件

第一条 工程概述

1、工程名称：靖江市城南花园项目

2、工程地点：江苏省靖江市城南新城区，地块西临六圩港，东至城西大道，南至中圩西路，北至城南花园南区

3、招标单位：江苏广宇建设集团有限公司

第二条 招标要求

1、招标方式：邀请招标。

2、招标内容：本工程的现场物业管理工程。

3、招标方式：根据各单位实际情况及招标单位的要求（详见靖江市城南花园项目物业职责方案）自行报价，最低价中标。

4、招标范围：

4.1 本次招标现场物业管理内容。

4.2 其他为完成本招标工程施工范围所应承担的工作及后附分包工程合同条款中约定的其他工作。

4.3 本次招标所约定的工作内容，招标单位有权根据项目的实际需要调整（增或减）中标单位的承包范围中的工作内容，中标单位不得因此而提出任何有关经济的索赔。

5、承包方式：包人工费（含人员的各项保险、加班等费用及税金和管理费用）。

6、工期要求：计划开工时间：2021年11月1日，总工期暂定合同工期，具体的进场时间和完工时间，以招标单位的书面通知为准。

7、工程质量：

7.1、质量标准：符合项目部要求。

7.2、乙方应严格遵守国家规范及行业标准。

第三条 投标须知

1、招标人不组织现场勘察，投标人自行勘察现场和周围环境，以获取有关投标准备和签署合同所需的所有资料；因勘察现场所引起的任何费用由投标人自己承担。

2、投标人经过现场勘察后，对施工现场、场平情况、周边环境等有充分了解，定标后中标人不得因此而调整报价。

3、无条件遵守招标方各项现场管理制度、接受招标方现场管理，保证安全文明施工。

4、投标单位在提交标书前，对本工程的有关技术说明、质量检验要求、招标文

件、工程所在地周围环境、交通情况等应认为均已详细研究明了，投标报价中已按招标文件中的工程承包范围、质量要求、质量检查验收标准、工期、合同条款等要求并充分考虑了人工、管理、利润、税金和风险等因素，保证投标报价计算了全部费用，如有错漏概由投标人负责。

5、投标费用：不论投标结果如何，投标人应承担其投标所涉及的一切费用，在任何情况下招标人对上述费用均不承担任何责任。

6、招标人保留在授标之前任何时候，接受或拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

一、经济标书

1、现场安全文明施工（现场禁止吸烟）及其他相关工作内容所需的人工及费用均包含在固定综合单价中

2、满足本工程质量目标、工期目标、现场安全文明施工等所发生的费用，包含在固定单价中。如因自身原因达不到，按合同约定处罚违约金，并达到整改要求。

二、投标承诺书

1、投标单位须在投标书中承诺：在招标工程施工过程中，不论什么原因，均不得调整合同约定的固定综合单价。

2、投标单位须在投标承诺书中对质量、工期、安全文明施工等条件进行承诺。

3、投标单位还可根据自身的情况另行作相关承诺，招标单位将视情况进行优先考虑。

第四条 报价依据以及报价中包含内容（报价中包含的工程内容根据专业分包工程具体情况而定）

1、专业分包合同条款、招标文件、现场条件；

2、市场人工费价格；

3、现场安全文明施工及其他相关工作内容的费用；

4、发生的管理费用、税金及其他有关的所有费用；

5、办理与本工程相关的手续及应由投标单位承担的费用；

6、承包人税金的缴纳和发票的提供执行税务部门有关规定，如投标方不能提供工程所在地主管税务部门认可的发票，发包人有权拒绝付款。

7、未尽事宜，以合同为准。

第五条 结算及付款方式

- 1、本工程按月结算；
- 2、付款不提供发票要扣除税金、所得税。

第六条 注意事项

- 1、投标文件正本一份。
- 2、投标书需用密封条密封并加盖投标单位公章及法人章；
- 3、投标资料应包括：企业营业执照、税务登记证、组织机构代码证、法人证书或法人委托书、人员及机械状况、组织机构；所有复印件必须清楚容易辨认，否则，视为缺项。
- 4、所有资料用 A4 纸装订成册；
- 5、招标方对未中标的单位不作任何赔偿及解释，对合作表示感谢。
- 6、有下列情况之一的，投标书视为无效：
 - 6.1、投标书未按招标单位要求密封；
 - 6.2、投标确认函的内容被修改或未按招标单位要求加盖投标企业公章及法人代表章；
 - 6.3、投标内容、资料不全或提供的证书复印件不清晰或未加盖单位公章；
 - 6.4、属实质性不响应招标文件的内容和招标文件后的合同附件；
 - 6.5 投标文件逾期送达。

第七条 时间安排

- 1、发标时间：2021 年 10 月 22 日 9:30 时
- 2、发标地点：江苏广宇建设集团有限公司四楼成本部
- 3、交标时间：2021 年 10 月 25 日 17:30 时
- 4、交标地点：江苏广宇建设集团有限公司四楼成本部

第八条 开标、评标办法

- 1、在规定的开标时间开标，由招标单位招标小组组长或副组长主持开标、评标。
- 2、根据投标书送达的逆顺序开启表述，并唱标。
- 3、招标小组各评委根据评标标准，按“公平、公正、科学、择优”的原则择优选取中标人。
- 4、开标及评标过程不邀请投标人参加，投标人对投标、开标、评标过程中所提出的问题或疑议，招标人有权不做任何解释。
- 5、本次评标办法为在满足质量、工期、安全、文明施工的前提下，合理的低价投标人为中标人。
- 6、本次评标按公平竞争、合理低价的方法选择中标单位，对未中标单位不进行

任何解释。

招标联系人：刘杭 电话：15052903240

第九条 其他要求

1、投标单位根据自身能力及经济实力提供详细的方案以及合理的价格，并确保该方案技术上可靠，经济上最优。

2、实施本工程的人员必须是中标单位自有职工，严禁各种形式的转包。一经发现中标单位有弄虚作假行为，招标单位有权没收中标单位的履约保证金并终止合同。

3、招标单位一旦宣布中标结果，中标单位必须在中标结果宣布后三天内与招标单位签订分包合同，并按要求时间进场施工，否则招标单位有权重新选择中标单位。

4、投标单位在投标文件递送前若有疑问，可与招标单位联系。

5、各投标单位必须按照本招标文件提供的报价格式表进行报价（附件一）。

6、招标文件附件：

6.1 投标报价书及承诺函样本（投标方须严格按照提供的格式报价）；

6.2 不拖欠民工工资承诺书（范本见附件三）

投 标 书

附件一

江苏广宇建设集团有限公司：

根据已收到的靖江市城南花园项目现场物业管理的招标文件，我单位经考察现场和研究上述工程招标文件后，我方报价如下：

固定综合单价（含3%增值税）

分 包 内 容	分包方式	工程量	单 位	综合单价	合价	备注
现场门岗	包人工及所有费用	10	人			
保洁	包人工及所有费用	2	人			
食堂	包人工及所有费用	2	人			

投标单位：（盖章）

单位地址：

法定代表人：（签字、盖章）

邮政编码：

电话、传真：

开户银行名称、帐号：

开户行地址：

日期： 年 月 日

不拖欠民工工资承诺书

附件二

致江苏广宇建设集团有限公司：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》及国家省市关于安全生产的有关法规规章的要求，为贯彻国务院关于杜绝拖欠民工工资的指示精神，保证主合同工程项目施工的顺利进行，确保本工程建设质量和进度我司向贵司承诺：

1. 我司保证每月 28 日前及时足额支付施工人员当月工资，不以任何借口拖延，并接受贵司的监督和检查。
2. 贵司一经发现我司存在拖欠参加本工程项目施工的民工工资的行为，我司保证将无条件筹集资金立即发放所拖欠的民工工资，并愿意接受贵司的任何针对性的惩罚措施。
3. 我司承诺一旦发生拖欠民工工资的情况，我司将无条件接受贵司代扣本工程项目的进度款直接支付给民工的权力，并对由此造成的一切后果承担全部责任。
4. 本承诺书自我司法定代表人签字并加盖公章后生效，主合同有效期满结束。
5. 本承诺书一式 2 份双方各执 1 份。

承诺人：

法定代表人（签章）：

日期： 年 月 日

城南花园项目物业职责方案

门岗服务

一、目的

通过对大门进入人员、车辆、物资的检查，维护所辖项目安全。负责办公区及管理人员宿舍区的安全及卫生清洁工作。

二、职责

- 1、门岗值班时应认真、负责，在门岗区域实行 24 小时值守服务。
- 2、疏通车辆和人员进出，维护门口交通秩序，保证车辆及行人出入正常。
- 3、认证查看出入人员、车辆并登记清楚。
- 4、严格制止闲杂人员、小商贩、推销人员进入所辖项目。
- 5、为项目提供必要的帮助。
- 6、热情大方接受访客的咨询。
- 7、认真地写好值班记录及交接班登记和物品的交接。
- 8、树立良好窗口形象，展示物业置信风采。

三、要求

- 1、掌握所辖项目基本情况及车辆的基本情况。
- 2、坚持敢管、善管，化大事为小事，化小事为没事的原则。
- 3、检查人员证件、核实进出物资的工作要细致，处理各种情况要灵活。
- 4、外来人员，陌生人员进入所辖区域要询问，办理登记手续。
- 5、掌握礼节，交通规则等业务知识。
- 6、负责办公区，管理人员宿舍区保洁卫生工作。
- 7、负责大小会议室的茶水供应，打扫卫生工作。
- 8、负责办公区厕所及管理人员宿舍区厕所卫生工作。

四、日常工作

- 1、提供询问服务，方向指引。
- 2、为业主提供必要的帮助。
- 3、对外来人员、车辆出入进行询问登记管理。
- 4、建立岗位交换日记，做好交接班。
- 5、立岗保安面对来宾距离站岗处 1-4 米时，敬礼。然后主动上前询问：“您好，请问您有什么事情吗？”或“您好，请问您找哪一位？”在确定可以让其入内后，说，请带上有效证件到保安室登记。做岗保安问明来访者所要找的人后，说：“请您稍等，我帮您联系一下。”做岗保安用电话向所要找的人联系，争得被访者同意后，来访者出示有效证件，在《来宾登记表》或开具《访客单》予以记录并请来访者签名，说：“欢迎您的光临，请进”。出门时应收回《访客单》进行确认后放行。

区域管理

一、施工人员进出管理

施工人员在所辖项目施工必须得到所辖项目的同意办理相应的手续。施工人员进出所辖项目时，保安人员核对《施工人员出入证》。

二、参观人员进出管理

如有外来人员参观必须经所辖项目同意，门岗发放《参观人员出入证》。参观结束保安门岗收回《参观证》，告别时敬礼目送或说：“谢谢各位的光临，欢迎下次再来。”

三、业主进出管理

立岗保安面对内部人员或业主车辆距离站岗处 1-4 米时，站岗保安应用标准的交通通行手势指挥车辆通过大门，并敬礼，表示对内部人员或业主的尊敬；做岗保安如发现特殊情况

应及时做好记录并通知业主。

四、 外来车辆的进出

面对来宾车辆距立岗处 1-4 米处时，立岗保安用标准停车手势请其靠边停车。

然后应快步上前至车门边，行举手礼，待车门（窗）打开后，问：“您好。请问您找哪一位（问：“您好，请问您有什么事吗？”）大概进行确认后，请其到做岗处登记。

做岗保安问明来访者所要找的人后，说：“请您稍等，我帮您联系一下。”然后做岗保安用电话向所要找的人联系，争得被访者同意后，来访者出示有效证件，在《来宾登记表》，开具《访客单》后方可如内。然后告诉来访者的车辆停放地点，发给车辆《临时停车证》，说：“欢迎你的光临。”

车辆出守护区域时门岗保安应收回《临时停车证》和《访客单》进行签字确认后，说：“感谢您的光临，欢迎下次。”

五、 特殊车辆进出管理

对执行任务的公、检、法、消防等特殊车辆的进出所辖项目，立岗保安应先敬礼，并做简单询问如无特殊情况应先通知业主，得到同意后放行。如发生突发事件消防车或救护车进出所辖项目时门岗保安要及时指引。

六、 物品进出管理

物品进出厂门时，必须要得到相关负责人的同意，并开出《物品出门单》。保安人员应仔细核对《物品出入单》上的数据，核对清楚后签字予以放行。

巡逻岗服务

一、 目的

对守护区域实行 24 小时全天候保安巡视服务，开展防盗、防火、防灾、交通和维持管理区域的公共秩序的维护，预防和处理各类不安全事件。

二、 职责

掌握所辖项目的楼宇、各种公共设施、设备的分布位置，各类公共场所的使用性质和服务对象，系统掌握所辖项目整体情况，发现可疑情况，应立即查明报告。巡视时要经常定时汇报巡视情况，加强死角地段的治安执勤巡逻。负责上传下达，及时将各责任区域发生的治安问题及其处理情况综合整理，向队长、或班长汇报，传达到其他责任区的保安。督导自行车、摩托车的停入次序，督导所辖项目道路泊行，行车的路线、车速、噪音，保持所辖项目内设置的各类消防、安全、交通等标志齐全、醒目完好。检查公共区域的设施、设备、环境、卫生、楼层外观、施工现场、消防器材等。

接到治安、消防报警后应及时赶到现场并做处理。巡逻中闻到异味，听到可疑声响，发现漏水（电）时，应立即查明情况并报告。完成上级交办的其他任务。

三、 巡逻要求

巡逻保安人员要多看、多听、多嗅，以确保完成巡视工作任务。按要求做好巡逻记录，并及时将有关情况反映给相关部门及人员。巡逻过程中，要提高警惕，不停的回头和左右观看（严禁长时间低头行进），便于发现问题和保护自己。夜间巡逻时，要带好自卫器材，照明用具和通讯器材。

对守护目标中防范措施不全的部位，可以自己设置一些简单暗记以利于发现异常情况。保安员在巡逻时精神抖擞，不断的调整巡逻方法，是不定时的、有意识地周边巡逻或者站在高处起到积极防范作用。发现有异常情况时，要沉着冷静，看情况后，在果断处理：如果情况严重，要先汇报，待支援人员到来时应主动问好，遇到有人提重物时应主动上前帮助。

四、 巡逻方式

巡逻保安员在所辖项目内主要以步巡为主，按规范的形体动作和步伐进行。

五、 巡逻路线

- 1、巡逻保安员在正常情况下应按照规定路线进行定线巡逻。
- 2、夜间巡逻时应按先设定好的路线进行巡视。
- 3、巡逻保安在巡逻时可在定线巡逻基础上适当的调整巡逻路线进行。
- 4、乱线巡逻，在遇到重大节日或有安全隐患及重点部位应加快巡逻的频率。

六、 巡逻部位

巡逻保安的巡视部位主要有：房屋门、窗、外墙面、路灯、草坪灯、消防栓、路牌、交通牌、绿化、道路、周界、报警设施、周界围栏等设施。

七、 办公落巡视管理

在管理区域内制止占用公共场所人为损坏的行为。检查夜间门窗是否都已关闭。检查消防设备状态是否良好。