

青岛市市北区镇江北路 56 号东广场商务楼 安保看护服务项目询价采购公告

一、项目基本情况

1. 招标单位：青岛中山置业开发有限公司
2. 项目名称：镇江北路 56 号东广场商务楼安保看护服务项目
3. 项目内容：青岛市市北区镇江北路 56 号东广场商务楼地上一至六层、地下负一层、负二层（总建筑面积约 30330 平方米）全部资产及其相关公共区域日常安保看护。
4. 项目地点：青岛市市北区镇江北路 56 号
5. 项目招标控制价：222000 元/年。
6. 合同履行期限：自合同生效之日起 12 个月。
7. 中标人确定方式：综合评标法。

二、投标人的资格要求

1. 具有独立承担民事责任能力的法人；
2. 报价人注册资本不低于 1000 万人民币，必须具有公安部门颁发的保安服务许可证；
3. 本询价函发出之日前报价人三年内法定代表人无行贿犯罪等重大违法记录（提供证明材料）；
4. 本询价函发出之日前报价人及其利益关系人在与城投集团合作中无违约等不良记录的；
5. 报价人提供未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录（通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、信用山东（www.creditsd.gov.cn）及信用青岛（credit.qingdao.gov.cn））；
6. 报价人营业范围内含有物业管理、物业看护等内容；
7. 近三年（2020 年 11 月 1 日至今）同类项目单项合同金额超 23 万元/年或看护面积超 3 万平方米的安保看护服务合同（提供证明材料）。

三、服务要求和服务标准

1. 服务要求:

(1) 负责青岛市市北区镇江北路 56 号东广场商务楼地上一至六层、地下负一层、负二层（总建筑面积约 30330 平方米）全部资产及其相关公共区域安保看护。负责做好“防火、防盗、防爆、防破坏”的四防工作，维护大厦范围内治安秩序。严格治安管理，做好值班登记、全天 24 小时巡查等治安防范工作。严格消防管理，落实消防责任制，及时消除火灾隐患。

(2) 严防临街网点发生非法侵占，如有非法侵占发生，招标人有权停止支付看护费用，直至中标人解决非法侵占行为为止。

(3) 严防社会车辆侵占东广场商务楼红线范围内场。

(4) 具有完善的公司管理制度，有组织有纪律。具有应急突发事件的处置能力。上岗人员进行岗前培训，具有一定职业技能和相关资格证明。

(5) 在管理期间，中标人对该看护区域的安全管理工作承担全部责任。招标人有权不定期现场或通过监控视频抽查看护情况，招标人对中标单位的服务质量情况进行考核，考核采取月度考核方式，月度考核结果作为季度付款的依据。

看护期间产生的日常正常水电费用由中标人承担（正常用电：照明、取暖、防暑、设备用电，正常用水：日常看护生活用水）。

(6) 出现下列情形时，由双方按照中标人实际看护时间结算看护费，互不承担责任。

① 不可抗力。

② 招标人予以出售或收回作为他用。

③ 占用范围内的土地使用权被依法提前收回。

④ 因社会公共利益的需要被依法征收、征用。

⑤ 因城市建设、改造需要被依法列入拆迁范围。

(7) 中标人未经招标人书面授权同意，禁止使用看护区域或利用看护区域开展经营活动。

(8) 确保东广场看护范围内安全用电，禁止超负荷用电；严禁使用电炉，严禁使用碘钨灯照明取暖，烘烤衣服，禁止

私搭乱接电线。中标人由于自身防范措施不利或因中标人员工责任造成的安全事故，事故经济责任、事故法律责任以及事故的善后处理均由中标人独自承担，因此给招标人造成的所有经济损失（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、执行费、公告费、拍卖费、契税、律师费、差旅费等）由中标人负责赔偿，招标人可对其处罚。

(9) 要确保看护范围内无治安事件（偷盗、斗殴、赌博等）发生，应采取一切合理的措施，防止人员发生任何妨碍治安的行为，由此造成的一切损失和费用均由中标人负责。

(10) 汛期内做好防汛工作，及时排除积水。

(11) 看护人员年龄 18-60 周岁，无违法犯罪记录。

(12) 招标人于中标人为服务外包关系，中标费用为看护服务应支付给中标人的全部费用。中标人应及时支付看护人员工资、津补贴，缴纳社会保险、公积金等，确保看护服务合法合规。

(13) 履行合同期间，招标人对看护标的须收回作为他用的，提前 1 个月通知中标人解除合同，按实际看护时间结算看护费，互不承担责任。

2. 服务期限：自合同生效之日起 12 个月。合同到期后，中标单位的服务达到我方考核要求，月考核平均得分达到 85 分以上，双方自愿且经我方相关会议决策同意，可在原服务内容不变、服务价格不变的基础上续签一年。

3. 人员配备要求：需要列明配备人员的姓名、年龄、身份证号码、身体健康状况、无违法犯罪证明等信息，安保人员需具有安保资格证。对待工作认真负责，看护人员年龄 18-60 周岁，投标人投标配备人员须全部持证到岗就位，期间非经招标人书面同意不得更换。

序号	地点	岗位	人数
1	门卫室	门卫岗（含巡逻）	4
2	门卫室	项目经理岗	1

合计	人员合计	2	5
----	------	---	---

4. 服务标准:

- (1) 该项目看护服务范围内火灾发生率 0%;
- (2) 该项目看护服务范围内人员伤亡发生率 0%;
- (3) 该项目看护服务范围内污染事件(倾倒垃圾、乱排污水、堆放有害有毒物质等)发生率 0%;
- (4) 该项目看护服务范围内看管人员食物中毒和传染病发生率 0%;
- (5) 该项目看护服务范围内治安事件发生率 0%;
- (6) 该项目看护服务范围现场内的安全隐患整改率须保证在时限内达到 100%，杜绝现场重大隐患出现。

5. 考核

招标人对中标单位的服务质量情况进行考核，考核采取月度考核方式，月度考核结果作为季度付款的依据。

月度考核是主要对中标人日常看护服务情况进行考核，招标人每月采取不定时现场检查或通过监控视频随机检查考核方式对中标人服务情况进行检查考核，中标人应主动配合检查、考核工作，每次考核减分应由中标人项目主管签字确认，月度考核结果 85 分（含 85 分）以上全额支付当月服务费；考核结果 84 分-60 分则扣减 30% 当月看护服务费；考核结果 60 分以下，扣减当月全额看护服务费且招标人有权无偿解除看护协议。

中标人因工作失职发生违法、违纪情况，被认定为单位责任的，为一票否决事项，扣罚当季看护费用，招标人有权解除合同，造成损失的由中标人承担相应损失金额。

中标人因工作失职发生较大、重大、特别重大事故的，为一票否决事项，扣罚当季看护费用，招标人有权解除合同，造成损失的由中标人承担相应损失金额。

安保看护服务月度考核细则

序号	项目及分值	考核内容及分值	考核标准	得分
----	-------	---------	------	----

1	安全标准 (30分)	<p>月度控制指标:</p> <p>1. 不发生一般及以上安全生产责任事故。</p> <p>2. 不发生因工死亡、重伤责任事故。</p> <p>3. 不发生火灾责任事故。</p> <p>4. 不发生盗窃、破坏等治安责任事件。</p> <p>5. 不发生由保安公司责任造成严重社会影响的安全生产事件。</p> <p>6. 无缝交接班, 不发生空岗事件。</p>	<p>1. 出现下列情况均实施“一票否决”, 减30分。</p> <p>(1) 因工死亡、重伤责任事故。</p> <p>(2) 重大火灾责任事故、盗窃、破坏等治安责任事件。</p> <p>2. 考核内容及服务标准内其他事故或事件每发生一次减5分。</p>	
2	服务质量 (70分)	<p>按照《服务合同》约定配置工作人员(10分)</p> <p>门岗管理(10分): 来访客户记录清楚齐全, 确保非相关人员不得进入楼内场地。</p> <p>巡逻管理(10分): 对负责区域内重点部位、重点区域进行加强巡逻,(3分)发现问题及时上报, 及时处置。(3分)对负责区域巡查到位, 巡查记录齐全。(4分)</p> <p>消防管理:(10分) 消火栓箱每月是否有巡检记录。(3分) 定期进行消防培训、演练, 资料齐全。(2分) 消防设备是否完好、齐全, 并及时上报(2分) 防火巡查记录齐全、完整(3分)</p> <p>其他管理要求(20分): 按规定交接岗位, 每日交接班记录及值班记录齐全(5分)。服务意识良好, 积极配合招标人各项活动及接待来访(5分)。值班室卫生整洁, 情况良好, 无烟头、浮尘(3分)。按规定使用供水、供电、供暖、消防、电梯、消防器械(3分)。对水表、配电室设备、电表定期巡检, 确保无异常(4分)。</p> <p>保安人员认真负责, 忠于职守, 工作态度积极、服务主动, 在班期间一律使用文明用语(5分)。</p> <p>保安人员统一着工装, 着装整齐, 佩戴工牌, 行为规范, 按日常服务接待标准工作(5分)。</p>	<p>保安人员配置与合同不相符的, 核查不实每次减2分。</p> <p>来访客户记录不齐全的, 每缺一项资料减0.5分。未按规定使非相关人员进入楼内场地, 每出现一次减1分。</p> <p>公共秩序维护不好的, 每次减1分。对重点部位、区域巡逻不到位的, 每次减1分。对巡逻中发现问题未及时上报和处置的, 每次减1分。巡查记录不齐全的, 每缺一项资料减1分。</p> <p>室内消火栓箱巡检记录不齐全的, 每缺一项资料减0.5分。没有定期进行消防培训、演练, 资料不齐全的, 每缺一项资料减0.5分。消防设备工作状态不能满足消防要求, 未及时报的, 发生一次减0.5分。防火巡查记录不齐全完整的, 每缺一项资料减0.5分。</p> <p>交接班记录及值班记录不齐全的, 每缺一项资料减0.5分。不积极配合招标人各项活动及接待来访的, 发生一次减0.5分。工作区域卫生情况较差, 引发投诉反映的, 发生一次减1分。未按规定使用供水、供电、供暖、消防、电梯、消防器械, 发生一次减0.5分。</p> <p>保安人员工作不认真负责, 工作态度不积极, 服务不主动的, 发生一次减0.5分。</p> <p>着装不整齐, 未佩戴工牌, 行为不规范的, 发生一次减0.5分。</p>	
3	100	合计:		

四、评分办法

1. 评标办法使用综合评分法:

(1)相关要求:当投标人未提供符合招标文件规定的技术支持资料时,其技术部分得0分。

(2)计算方法:评标委员会成员分别对商务部分和技术部分进行评分,然后由评标委员会取其商务和技术得分的算术平均值并相加,得出最终分值。

(3)当投标人所提供的服务与招标文件要求相同,但其表述不同时不扣分。

(4)“同类项目”是指投标人已经完成的与本次采购要求相同或者类同的服务,并且签订合同一方必须是投标人,以相同或者类同部分的合同金额为准。

(5)评分得分非整数的保留小数点后两位(小数点后第三位四舍五入)。

(6)当投标人最终得分出现相同情况,以报价低者中标;如最终得分和报价都相同,则以商务部分得分高者中标,如商务部分得分也相同,则以单项业绩金额最高者中标。

2. 评分标准

评分因素及分值

评分因素	商务部分	技术部分	总分
分值比重	60分	40分	100分

商务部分

评标内容	分值	评分规则
报价评分	40分	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价,其价格分为满分40分。 其它报价得分=评标基准价÷投标报价×40。保留两位小数。
企业业绩	10分	提供的自2020年11月1日至今同类项目单项合同金额超23万元/年或看护面积超3万平方米的安保看护服务合同证明材料,每一个案例得2分,最多得10分。

		投标人须提供中标通知书、合同、验收报告、发票或用户评价原件，否则不得分。同类项目的时间以合同签署时间为准。
企业资质	10分	投标人通过 ISO9001 质量管理体系认证得 4 分；通过 ISO14001 环境管理体系认证得 3 分；通过 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证得 3 分。 投标人须提供认证证书及许可证原件，否则不予计分。

技术部分

评分因素	分数	评分标准
服务方案	40分	<p>方案完整，无漏、缺项，考虑周到，总体模式及配套措施完整、细致，得 10-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p> <p>如网点商铺发生非法侵占，提供详细的处理解决方案及处置流程，方案充分及可行性满足招标文件及合理合规，得 10-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p> <p>机构设置、运作流程、各项规章制度及档案资料建立管理情况完善，得 5-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p> <p>根据投标人针对本次投标的优势分析以及经验，如各种重大事件的保障措施，人员情况，组织计划等进行评分，得 5-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p> <p>有详细的应急事件处理预案，得 5-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p> <p>在满足招标文件要求的基础上，能根据业主需求提出合理化建议，得 5-0 分，具体由评标委员会评委酌情打分。</p>

五、报价要求

1. 报价应为含税全包价，包含提供相关服务的所有费用。
2. 报价文件资料包括：
 - (1) 加盖公章的营业执照复印件；
 - (2) 法定代表人身份证复印件、被授权代表身份证复印件；
 - (3) 报价人资质证明；
 - (4) 报价人配备人员一览表；

- (5) 同类业绩证明一份（非涉密合同复印件）；
- (6) 承诺函（附件1）；
- (7) 加盖公章的报价单（附件3）；
- (8) 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书（附件6）。

(9) 服务方案（格式自拟，内容涵盖询价采购公告要求，满足评分办法技术部分的评分标准具体规定）；

3. 报价文件均加盖公章（含同类业绩证明复印件）。

4. 密封要求：将报价材料装订成册，须放入一个密封件中提交。密封件包装袋正面和封口格式统一（附件7），并在封口处加盖投标单位公章。

5. 报价文件没有满足询价公告要求、材料内容不清晰、字迹图片过小无法辨识、未盖章装订成册及没有在截止日期前送达的将不予以接收。

六、投标截止时间、形式

1. 报价时间截止：2024年1月8日15:00。

2. 报价形式：报价文件可采取邮寄或现场递交的形式。

3. 地点：崂山区香港东路195号上实中心T2号楼青岛城投大厦13楼。

七、公告期限

本项目公告自发出之日起至报价截止时间止。

八、联系方式

1. 联系人：柳岩

2. 联系电话：15964980353

招标单位：青岛中山置业开发有限公司

2024年1月2日

附件1. 承诺函

2. 法定代表人授权委托书格式

3. 报价表
4. 投标人同类项目实施情况一览表
5. 项目配备人员一览表
6. 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书
7. 报价文件包装袋密封件正面和封口格式

附件 1

承诺函

青岛中山置业开发有限公司：

我公司_____（投标人名称）已详细阅读了项目招标文件，自愿参加本次投标，现就有关事项做出郑重承诺如下：

一、诚信投标，材料真实。我公司保证所提供的全部材料、投标内容均真实、合法、有效，保证不出借或者借用其他企业资质，不以他人名义投标，不弄虚作假，并且在本招标文件发布之日前三年内经营活动中没有重大违法记录；

二、遵纪守法，公平竞争。不与其他投标人相互串通、哄抬价格，不排挤其他投标人，不损害招标人的合法权益；不向评标委员会、招标人提供利益以牟取中标。

三、若中标后，将按照规定及时与招标人签订合同，不与招标人订立有悖于招标结果的合同或协议；严格履行合同，不降低合同约定的产品质量和服务，不得擅自变更、中止、终止合同，或者拒绝履行合同义务。

若有违反以上承诺内容的行为，我公司自愿接受取消投标资格等处罚；如已中标的，自动放弃中标资格，并承担全部法律责任；给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

投标人名称（盖公章）：

法人代表签字：

时间：_____年___月___日

附件 2

法定代表人授权委托书格式

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标人名称）法定代表人，现授权委托我公司的_____（姓名、职务或职称）为我公司本次项目的全权代表，以本公司的名义参加青岛中山置业开发有限公司组织的招标活动，全权代表在参加青岛中山置业开发有限公司的镇江北路 56 号东广场商务楼安保看护服务项目过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

全权代表无权转让委托权。特此委托。

(附全权代表身份证复印件)

全权代表姓名：_____ 性别：_____ 年
龄：_____ 单 位：_____ 部 门：_____ 职
务：_____

投标人名称（盖公章）：

法定代表人签字或印章：

时间：_____年___月___日

附件 3

报价表

东广场商务楼安保看护服务项目看护费用(含税): _____元(大写), _____元
(小写)。

服务周期: 壹年

日常	岗位	人数	月工资	月工资合计	年工资合计	备注
安保						
看护						
人工						
费用	小计					
管理	小计					
费用	小计					
税费	小计					
合计						

报价清单要求:

1. 各投标人须做到报价清晰、数据准确、不能超过控制价。
2. 各投标人报价为含税价(开具增值税普通发票)。

投标人名称(盖公章):

投标人法定代表人或者被授权代表: (签字)

时间: ____年__月__日

附件 4

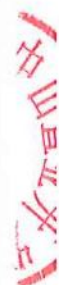
投标人同类项目实施情况一览表

采购单位名称	项目名称	合同 金额 (万元)	采购单位联系人 及电话

投标人名称（盖公章）：

投标人法定代表人或者被授权代表：（签字）

时间：_____年_____月_____日



附件5

项目配备人员一览表

姓名	岗位	出生年月	主要经验及参与过的项目

投标人名称（盖公章）：

投标人法定代表人或者被授权代表：（签字）

时间：_____年_____月_____日

城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书

各合作伙伴：

青岛城投商业资产运营管理集团有限公司（以下简称“商管集团”）始终坚持诚信经营，恪守商业道德，遵守所有适用的法律法规，对贿赂和腐败行为持“零容忍”态度。

商管集团要求所有合作伙伴遵守所有适用的反腐败法律法规，遵从业界通行的道德标准，在向商管集团提供服务 and 履行合同义务时，或代表商管集团向商管集团客户或其他第三方提供服务和履行合同义务时，应当遵守以下行为：

1. 不实施任何形式的贿赂和腐败行为。商管集团禁止任何员工行贿和受贿，如果任何商管集团员工试图通过、协助、教唆、促使合作伙伴或与其合谋的方式进行贿赂，合作伙伴应明确拒绝并主动向商管集团举报。

2. 不以任何形式贿赂商管集团员工。避免采取任何可能导致商管集团承担连带责任的不当行动等。

3. 保留真实、准确和完整的账簿和记录，不在账簿和记录中录入虚假、不准确、不完整、伪造或误导性条目。

4. 合作伙伴应将商管集团的反腐败要求传递给其员工及其合作伙伴，并定期审视。

5. 配合商管集团的工作。为确保合作伙伴始终遵守法律、道德及商管集团的反腐败要求，商管集团有权对合作伙伴进行适当的尽职调查及实施相应的管控程序，合作伙伴应提供真实、完整、合法、有效的资料，不隐瞒任何可能对商管集团合法利益造成不利影响的信息。

如果任何合作伙伴未能遵守相关行为或违反有关承诺，或做出了任何虚假或欺骗性声明、陈述或保证，或商



管集团有合理理由相信合作伙伴实施了上述行为，商管集团有权在发出书面通知后立即暂停或终止与该合作伙伴的合作关系；同时，商管集团保留向其追究法律责任的权利。

如果合作伙伴对本告知书有任何疑问，或者发现任何合作伙伴或商管集团员工疑似或者已经违反所适用的反腐败法律法规、商管集团的反腐败相关政策及要求等，请将有关情况反馈至如下电子邮箱：ctyangsen@163.com。商管集团将对相关举报线索严守秘密并展开调查，并确保被举报人不会对举报方进行威胁或者打击报复。

若本政策与当地法律法规等不一致，则以其中更为严格的要求为准。本告知书适用于各合作伙伴与商管集团及其下属直属公司及由其负责参与、管理的日常经营业务。

承诺声明：本单位对《城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书》内容已知悉，承诺将严格遵守城投商管集团反腐败相关要求，否则将承担一切不利后果。

承诺单位（公章）：

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日

附件 7

报价文件包装袋密封件正面和封口格式

报价文件包装袋密封件正面格式

收件人：青岛中山置业开发有限公司

项目名称：青岛市市北区镇江北路 56 号东广场商务楼
安保看护服务项目询价采购

(报价文件)

投标单位名称：

投标单位地址：

年 月 日

加盖投标单位公章

报价文件包装袋密封件封口格式

请勿在 2024 年 月 日 之前启封

加盖投标单位公章