

（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务（四标段）汇景家园2026年-2

028年保安外包服务招标

标段编码：NJQT2601733-01QFGH

招标文件

招标人（招标代理）：中通华泰工程咨询（江苏）有限公司（加盖电子印章）



目 录

招标文件	4
第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	9
投标人须知前附表	9
投标人须知正文	15
开标一览表	24
第三章 评标办法	25
评标办法前附表	25
评标办法正文	28
第四章 合同条款及格式	32
第五章 招标采购清单	54
第六章 图纸	56
第七章 技术标准和要求	57
第八章 投标文件格式	61
封面	63
目录	61
一、投标函及投标函附录	65
(一) 投标函	65
(二) 投标函附录	67
二、法定代表人身份证明和授权委托书	68
三、联合体协议书 (如有)	69
四、投标保证金	70
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	71
五、商务标文件	72
(一) 投标人基本情况表	72
投标人基本情况表	72
(附件) 企业相关证明证照文件	72
(附件) 企业资质	72
(附件) 企业证书	72
(附件) 企业信用管理档案	72
(二) 项目负责人资料表	73
项目负责人资料表	73
(附件) 基本信息	73
(附件) 资格证书	73
(附件) 社保	73
(附件) 业绩	73
(三) 项目管理机构组成表	74
项目管理机构组成表	74
(附件) 基本信息	74
(附件) 资格证书	74
(附件) 社保	74
(四) 拟分包项目情况表	75
(五) 近年完成的类似项目情况表	76
近年完成的类似项目情况表	76
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	77
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	77
(附件) 企业获奖情况	77
(附件) 项目负责人获奖情况	77
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	78

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表	79
(八) 近3年财务状况表	80
近3年财务状况表	80
(附件) 财务状况	80
(九) 资格审查其他资料	81
六、经济标文件	82
七、技术标文件	83
八、其他资料	84
第九章 其他	85



第一章 招标公告

(市交易中心) (四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务 (四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务招标公告

标段编码: NJQT2601733-01QFGH

1. 招标条件

本招标项目 (四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务已由南京壹城物业管理有限公司以 (项目审批文号: (四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务) 批准建设, 项目业主为南京壹城物业管理有限公司, 建设资金来自国有 (非政府投资), 项目出资比例为国有 (非政府投资):100.00%。项目已具备招标条件, 招标人为南京壹城物业管理有限公司, 现对该项目 (四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务进行公开招标。

中通华泰工程咨询 (江苏) 有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

- 2.1 建设地点: 南京市秦淮区
- 2.2 招标范围: 汇景家园2026年-2028年保安外包服务
- 2.3 计划工期: 732日历天
- 2.4 合同估算价: 5,800,000.00元
- 2.5 工程规模: 汇景家园2026年-2028年保安外包服务
- 2.6 工程类型: 其他
- /

3. 投标人资格要求

- 3.1 (1) 具备独立法人资格, 投标人营业执照经营在有效期内 (提供营业执照扫描件上传至电子投标文件中);
- (2) 投标人须取得公安机关核发的《保安服务许可证》, 且许可证在有效期内 (提供证书扫描件上传至电子投标文件中);
- (3) 提供符合招标文件要求的承诺书 (格式详见招标文件, 原件扫描上传至电子投标文件中)。为确保本项目招标工作顺利进行, 我方在此承诺: 1、我公司具有独立的法人资格; 2、若我公司中标, 我公司拟派的保安人员具备保安证、消控岗具备消防设施操作员中级 (4级) 及以上证书; 3、我公司未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态; 4、我公司近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题, 被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的; 5、我公司在参加竞争前两年内没有重大违法记录, 且社会信誉及运作状况良好; 6、我公司具有健全的法人治理结



构，完善的内部管理制度和民主监督制度；7、我公司具备提供服务所必需的设备和专业执行团队；8、我公司及委派的负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的；9、我公司与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷；10、我公司承诺我司完全满足江苏省公安厅印发的《江苏省保安服务公司许可备案实施细则（试行）》〔苏公规（2012）2号文〕中的要求。11、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统（网址）：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login?sysCode=gb>。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2026-02-10 09:30:00](#)；

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[公开招标综合评估法](#)；

是否两阶段评标：否；

是否评定分离：否；

7.2 具体评标办法：

详细评审		
条款号	量化因素	量化标准
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：60.00 分 (2) 技术标：35.00 分 (3) 商务标：5.00 分 (4) 其他：0 分
2.3.2	评标基准价计算方法	招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，
2.3.3（1）	投标报价得分计算	有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的不含税投标报价，下同）平均价为评标基准价，投标报价等于基准价的得60分，报价

		高于基准报价时，每增加1%扣0.2分；报价低于基准报价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。		
2.3.3（2）	技术标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		技术标评分标准1 (0~10.00)	对项目的消控岗管理方案----人员管理、服务方案、制度的完善性、措施的可行性等方面； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准2 (0~10.00)	机具、物料的配备与管理----充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准3 (0~10.00)	消控岗服务应急措施-----响应及时、完善、可行等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准4 (0~5.00)	消控岗培训方案----制度的完善性、措施的可行性等 方面综合评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1 分，无不得分。	5.00
	汇总规则：评委汇总，直接求平均			
2.3.3（3）	商务标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		企业业绩 (0~2.00)	投标人自2021年1月至今（近五年）具有类似外包服务业绩，有1个得1分，最多得2分（提供合同扫描件上传至电子投标文件中）。	2.00
		认证证书 (0~3.00)	投标单位具有有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，每有一个得1分，满分3分。（提供有效期内的证书扫描件上传至电子投标文件中）	3.00
	汇总规则：分项汇总，直接求平均			
2.3.3（4）	其他评分标准	/		

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网、[/](#)等媒介上发布。

9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投

标人自行承担后果。

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

9.4 技术支持联系方式：

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）

(3) 南京智能开标大厅联系电话：400-998-0000、025-68505877、68505828

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：(1) 服务期：732日历天，自2026年3月1日至2028年3月1日。（具体进场时间以我方通知为准）。

(2) 最高投标限价：28500元；门岗、巡逻岗、车辆管理岗最高限价为12000元/岗/月，消控岗最高限价为16500元/岗/月；投标人的投标总价不得高于本项目最高限价且每分项价格也不得高于分项的最高限价，否则按无效标处理。

(3) 本项目因有五个标段同时招标，所以投一个或多个项目的投标人最多中一个项目。已推荐为第一中标候选人，可以参与后续评标，但不再推荐为中标候选人。

(4) 开评标顺序如下：NJQT2601730-01QFG，（一标段）四方新村、银龙花园、紫境东苑、天坛村、银龙

雅苑、银龙景苑2026年-2028年保安外包服务：NJQT2601731-01QFG，（二标段）汇景和园、银龙鑫苑、金龙花园2026年-2028年保安外包服务：NJQT2601732-01QFG，（三标段）天地花园、卫岗西、银龙东苑、银龙南苑、富丽山庄2026年-2028年保安外包服务：NJQT2601733-01QFG，（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务：NJQT2601734-01QFG，（五标段）夫子庙小吃城、建康大厦、银龙翠苑及综合楼、逸境东苑、八宝东街停车场、西华大厦、龙蟠和园及综合楼、公园新寓、益乐苑2026年-2028年保安外包服务。

10. 联系方式

招标人：	南京壹城物业管理有限公司	招标代理机构：	中通华泰工程咨询（江苏）有限公司
地址：	南京市秦淮区高桥门高桥村200号银龙翠苑22幢综合楼三楼	地址：	江苏省南京市浦口区明发总部基地18栋50
联系人：	任伟	联系人：	张博男
电话：	025-58827449	电话：	18795904994

招标采购监督部门及电话： [国企采购自行监管（电话:/）](#)

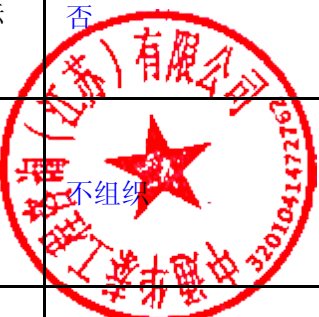


第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： 南京壹城物业管理有限公司 地址： 南京市秦淮区高桥门高桥村200号银龙翠苑22幢综合楼三楼 联系人： 任伟 电话： 025-58827449
1.1.3	招标代理机构	名称： 中通华泰工程咨询（江苏）有限公司 地址： 江苏省南京市浦口区明发总部基地18栋50 联系人： 张博男 电话： 18795904994
1.1.4	项目名称	（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务
1.1.5	建设地点	南京市秦淮区
1.2.1	资金来源	国有（非政府投资）
1.2.2	出资比例	国有（非政府投资）:100.00%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	汇景家园2026年-2028年保安外包服务
1.3.2	服务期	732
1.3.3	质量标准（技术性能指标）	合格

1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<u>(1) 具备独立法人资格，投标人营业执照经营在有效期内(提供营业执照扫描件上传至电子投标文件中)；</u> <u>(2) 投标人须取得公安机关核发的《保安服务许可证》，且许可证在有效期内(提供证书扫描件上传至电子投标文件中)；</u> <u>(3) 提供符合招标文件要求的承诺书（格式详见招标文件，原件扫描上传至电子投标文件中）。为确保本项目招标工作顺利进行，我方在此承诺：1、我公司具有独立的法人资格；2、若我公司中标，我公司拟派的保安人员具备保安证、消控岗具备消防设施操作员中级（4级）及以上证书；3、我公司未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；4、我公司近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；5、我公司在参加竞争前两年内没有重大违法记录，且社会信誉及运作状况良好；6、我公司具有健全的法人治理结构，完善的内部管理制度和民主监督制度；7、我公司具备提供服务所必需的设备和专业执行团队；8、我公司及委派的负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的；9、我公司与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷；10、我公司承诺我司完全满足江苏省公安厅印发的《江苏省保安服务公司许可备案实施细则（试行）》{苏公规（2012）2号文}中的要求。11、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。</u>
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.9.1	踏勘现场	 
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	<u>2026-01-26 12:00:00</u>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	<u>2026-01-26 17:00:00</u>

1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<u>无</u>
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	<u>2026-01-26 17:00:00</u>
2.2.2	投标截止时间	<u>2026-02-10 09:30:00</u>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	<u>2026-01-26 17:00:00</u>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	<u>2026-01-26 17:00:00</u>
3.1.1	构成投标文件的其他材料	<u>投标人自行考虑</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90天</u>
3.2.3	最高投标限价或其计算方法	最高投标限价：<u>28,500</u> 最高投标限价计算方法：<u>28500元；其中门岗、巡逻岗、车辆管理岗最高限价为12000元/岗/月，消控岗最高限价为16500元/岗/月；投标人的投标总价不得高于本项目最高限价且每分项价格也不得高于分项的最高限价，否则按无效标处理。</u>
3.2.4	投标报价的其他要求	单价 报价单位：<u>元</u> 最高投标限价：28500元；其中门岗、巡逻岗、车辆管理岗最高限价为12000元/岗/月，消控岗最高限价为16500元/岗/月；投标人的投标总价不得高于本项目最高限价且每分项价格也不得高于分项的最高限价，否则按无效标处理。
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币 <u>5,000</u> 元

		投标保证金形式： 现金 信用承诺 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： 否 投标保证金提交账号 户名名称： 中通华泰工程咨询（江苏）有限公司 开户银行： / 银行账号： / 银行地址： / 办理流程： 提交要求：（1）以现金形式递交的，投标人需将投标保证金密封装入信封，并在密封处加盖骑缝章。前往中通华泰工程咨询（江苏）有限公司（南京市江北新区扬子数字基地18栋2单元6楼）财务室办理保证金收据手续，《投标保证金收据》扫描件上传至投标文件中。投标保证金的退还：项目招标结束，接到退还保证金通知后，投标人携带《投标保证金收据》原件，前往财务室办理退还手续。（2）以信用承诺方式替代投标保证金的，应按照《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》（宁发改法规字【2023】659）号文件执行。投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。（3）未按上述要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。
3.5.2	近年财务状况的年份要求	不要求
3.5.3	近年完成的类似项目的年度要求	要求 2021 年
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	不要求



3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至南京市招标投标交易系统
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：南京智能开标大厅（网址： https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login ）。
5.2	开标程序	开标程序为： （1）公布投标人名单； （2）投标人在规定的时间内解密其投标文件； （3）招标人对未成功解密的投标文件进行退回； （4）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）； （5）公布开标结果； （6）投标人提出异议或咨询（如有）； （7）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）； （8）开标结束。 投标人解密时间： 公布投标人名称后 60 分钟以内
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 5 人，其中招标人代表 0 人，专家 5 人； 评标专家确定方式： 从招标人提供的评委会候选人名单中随机抽取
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐的中标候选人数量： 3
7.3.1	履约担保	履约担保的形式：满足招标人要求 履约担保的金额：20000元，具体内容详见合同

10	需要补充的其他内容	
10.3	技术标要求	暗标：不采用 横向暗标：不采用 具体要求：/
10.4	(1) 服务期：732日历天，自2026年3月1日8时至2028年3月1日8时。（具体进场时间以我方通知为准）。 (2) 最高投标限价：29000元；其中门岗、巡逻岗、车辆管理岗最高限价为12500元/岗/月，消控岗最高限价为16500元/岗/月；投标人的投标总价不得高于本项目最高限价且每分项价格也不得高于分项的最高限价，否则按无效标处理。 (3) 本项目委托公证进行现场公证。收费标准为：不超过200万元的，每件按2000元收取；超过200万元至1000万元的部分，按0.08%收取；超过1000万元至3000万元的部分，按0.05%收取；超过3000万元至5000万元的部分，按0.01%收取；超过5000万元的部分，按0.005%收取。公证费支付方式：中标人支付该项目公证费的100%。 (4) 供应商报价中需要综合考虑由供应商缴纳的交易服务费用。本项目的交易服务费支付标准按照《关于贯彻落实<关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知>的通知》（宁发改价费字【2023】614号）“建设工程、水利工程交易服务费收费标准表”执行。采购单位支付交易服务费总额的70%，中标供应商支付30%，对进入公共资源交易机构开展交易的中小微企业，交易服务费减按80%收取。 (5) 中标单位需将电子投标文件打印四份并加盖单位公章，领取中标通知书时递交给建设单位存档，纸质投标文件需与电子投标文件保持一致，如有不一致的以电子投标文件为准。 (6) 本项目因有五个标段同时招标，所以投一个或多个项目的投标人最多中一个项目。已推荐为第一中标候选人的，可以参与后续评标，但不再推荐为中标候选人。 (7) 开评标顺序如下：NJQT2601730-01QFG，（一标段）四方新村、银龙花园、紫境东苑、天坛村、银龙雅苑、银龙景苑2026年-2028年保安外包服务；NJQT2601731-01QFG，（二标段）汇景和园、银龙鑫苑、金龙花园2026年-2028年保安外包服务；NJQT2601732-01QFG，（三标段）天地花园、卫岗西、银龙东苑、银龙南苑、富丽山庄2026年-2028年保安外包服务；NJQT2601733-01QFG，（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务；NJQT2601734-01QFG，（五标段）夫子庙小吃城、建康大厦、银龙翠苑及综合楼、逸境东苑、八宝东街停车场、西华大厦、龙蟠和园及综合楼、公园新寓、益乐苑2026年-2028年保安外包服务。	

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、工期（服务期、交货期）和质量标准（技术性能指标）

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质条件：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；

(6) 其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；



- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 与本招标项目其他投标人代理同一个制造商同一品牌同一型号的设备投标；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

/

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。



1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单或发包人（委托人）要求；（如有）
- (6) 图纸或发包人提供的资料；（如有）
- (7) 技术标准和要求；（如有）
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。（如有）

根据本章第1.10款、2.2款和2.3对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 报价清单；（如有）
- (6) 商务标文件；
- (7) 技术标文件；（如有）
- (8) 资格审查资料；
- (9) 定标资料；（如有）
- (10) 其他资料。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“报价清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“报价清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.4 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标



人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应按投标人须知要求附投标人营业执照、资质证书等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应按投标人须知要求附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应按投标人须知要求附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书），具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.4项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中选择相应扫描件编入投标文件相应位置，投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招



标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关工期（服务期、交货期）、投标有效期、质量标准（技术性能指标）、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招标投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用电子招标投标交易平台可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招标投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。



5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.1 定标方式（适用于评定分离项目）

7.1.1 采用评定分离项目，投标人应按投标人须知前附表要求准备定标材料。

7.1.2 定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。中标候选人数量见投标人须知前附表。

7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

(1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；

(2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。

(3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；

(4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；

(5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。

(6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的建设工程项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求



投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。



开标一览表

(四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务开标记录表

项目名称：（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务

标段名称：（四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务

标段编码：NJQT2601733-01QFGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价(元)	投标保证金 账户	投标保证金应 缴金额(元)	投标保证金实 缴金额(元)	投标保证金 缴纳方式	投标保证金 信用承诺	投标保证金 到账情况	解密情况	项目负责人	服务期限(日 历天)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											

最高投标限价：

招标人：行政监督：

开标地点：见证人：公证机构：



第三章 评标办法

初步评审			
条款号		评审因素	评审标准
2.2.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照一致
		电子签名	投标文件电子签名符合第二章4.1.1的要求
		投标报价	只能有一个有效报价，但招标文件要求提交备选投标的除外
		联合体投标人（如有）	无
		授权委托书（如有）	企业法定代表人委托代理人有合法、有效的委托书；
		暗标形式评审（如有）	无
2.2.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		类似项目业绩	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务状况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人的其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		联合体投标人（如有）	无
		投标人资格其他条件审查	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.2.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.4项规定
		投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		投标报价范围	投标报价不低于成本且不高于投标人须知前附表规定的最高投标限价（招标控制价）
		技术规范和技术标准	符合第七章“技术标准和要求”规定
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		招标人其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

详细评审				
条款号	量化因素	量化标准		
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：60.00 分 (2) 技术标：35.00 分 (3) 商务标：5.00 分 (4) 其他：0 分		
2.3.2	评标基准价计算方法	招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，		
2.3.3（1）	投标报价得分计算	有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的不含税投标报价，下同）平均价为评标基准价，投标报价等于基准价的得60分，报价高于基准报价时，每增加1%扣0.2分；报价低于基准报价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。		
2.3.3（2）	技术标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		技术标评分标准1 (0~10.00)	对项目的消控岗管理方案----人员管理、服务方案、制度的完善性、措施的可行性等方面； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准2 (0~10.00)	机具、物料的配备与管理----充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准3 (0~10.00)	消控岗服务应急措施-----响应及时、完善、可行等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4 -1分，无不得分。	10.00
		技术标评分标准4 (0~5.00)	消控岗培训方案----制度的完善性、措施的可行性等 方面综合评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1分，无不得分。	5.00
汇总规则：一评委汇总，直接求平均				
2.3.3（3）	商务标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		企业业绩 (0~2.00)	投标人自2021年1月至今（近五年）具有类似外包服务业绩，有1个得1分，最多得2分（提供合同扫描件上传至电子投标文件中）。	2.00
		认证证书 (0~3.00)	投标单位具有有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，每有一个得1分，满分3分。（提供有效期内的证书扫描件上传至电子投标文件中）	3.00

		汇总规则：分项汇总，直接求平均
2.3.3 (4)	其他评分标准	/
2.5.2	竞争性判断	有效投标少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。
4.3.2	定标方法	<u>无</u>
综合评估法综合评分相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法： <u>：综合得分相同时，以投标报价低的优先；投标报价也相同的，以技术得分高的优先；技术得分也相同的，由评标委员会随机抽签方式确定。</u>		
需要补充的其他内容： <u>无</u>		



1. 评标方法

综合评估法：

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

2. 评审标准

2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价的计算公式：见评标办法前附表。

2.3.3 评标标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件，对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的且符合下列条款的予以否决：

（一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；

- (二) 企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- (三) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (四) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (五) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- (六) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (七) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (八) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (九) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- (十) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (十一) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (十二) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (十三) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (十四) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (十五) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (十六) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (十七) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (十八) 技术标文件存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (十九) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (二十) 经批准的其他要求（详见前附表）。

补充的否决条款：

/

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知 3.5 条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.3款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分A
- (2) 按本章第2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分B
- (3) 按本章第2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对商务标评分计算出得分C
- (4) 按本章第2.3.3（4）目规定的评审因素和分值对其他评价评分计算出得分D

3.3.2 评分分值B的计算应按评标办法前附表要求汇总并计算得分；

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价（招标控制价）时明显低于最高投标限价（招标控制价），使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招标投标交易平台要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人（适用于综合评估法）。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

（1）评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。

（2）评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

（3）采用“评定分离”的项目，经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表7.1.4规定的中标候选人数量，但不少于3人时，全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决通过电子招标投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

（1）按本章3.2条款否决该投标人的投标的；

（2）按本章3.3条款投标做废标处理的或投标人有关资格、业绩等认定的；

（3）按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；

（4）其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的，应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论，应能体现大多数评委的评审意见，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表7.1.4款规定的数量时，按投标人的综合评分由高至低，推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表7.1.4规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

4.3.1 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

4.3.2 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。



第四章 合同条款及格式



第四章 合同条款及格式

(四标段) 汇景家园2026年-2028年保安外包服务

发 包 方：南京壹城物业管理有限公司

承 包 方：_____

签订日期：



年

月



日

甲方： 南京壹城物业管理有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就乙方承接甲方指定区域保安外包服务项目达成如下如下合同条款，以资共同遵守。

第一条 服务内容及范围

服务地址：甲方所在管

服务内容及范围：汇景家园2026年-2028年保安外包服务

第二条 合同服务期限

服务期限：本合同自2026年3月1日8时至2028年3月1日8时止。（具体进场时间以甲方通知为准）

履约评估：☐不采用/☒采用即每/月进行一次履约评估，如履约评估不合格，甲方有权单方面解除本合同且不承担任何违约责任。

试用期：☐不采用/☒采用即自乙方进场之日起3个月。

第三条 费用标准及支付方式

1、服务时间：白班班次(早8:00-晚20:00)。夜班班次(晚20:00-次日8:00)：

2、费用标准： 元/岗/月，不含税价格 元/岗/月，税金 元，税率 %，签订固定单价合同，包括不限于基本工资、五险社保、人身意外伤害险、福利、服装、高温、五天带薪年假、法定节假日工资、市局国资委管理费及税费等。如遇南京市社会保险、最低工资标准上调，经甲乙双方协商，可对上述收费标准进行相应上调，标准最终按照全区收费标准统一执行。不因市场因素和政策性调价等因素而变更。若甲方有合同约定服务范围以外（合同约定服务范围以外事项指：由甲方举办大型活动；市、省示范项目创建工作；政府对环境突击检查时、协助抗击大型自然灾害工作）需求时，如需另行增加值班人员，甲方应当支付增加人员产生的费用，费用支付标准以小时计算。临时用工费用=合同签订年南京市最低工资标准非全日制用工小时最低工资标准*工作时间*临时用工人数。

3、结算方式：

每2个月按实际岗位数结算保安费用。具体岗位数以经甲方和乙方共同确认的当月排班

考勤表及履约考核结果作为结算依据。结算前乙方需提供以下资料：甲乙双方确认的附件《安保服务任务委托单》，乙方人员排班考勤表、花名册、电子考勤明细、保安证复印件（如次月人员没有变动，无需再次提供保安证复印件），甲方评估确认的附件《服务检查细则》。

4、支付方式：每2个月支付一次保安费用。每次付款前，乙方须先提出付款申请及结算依据，经甲方确认后，乙方提供合法有效且符合甲方要求的增值税专用发票。甲方在收到乙方发票后20个工作日内（遇节假日顺延）支付。若乙方未按甲方要求提出付款申请或付款申请资料不能满足甲方要求的，甲方有权不按上述约定支付保安费用，由此造成的损失由乙方自行承担，与甲方无关。

5、履约保证金：乙方应于本合同签订后7个工作日内向甲方提供 20000元履约保证金。本合同履行过程中，乙方给甲方或第三方造成的任何损失或乙方应向甲方支付的违约金，甲方均有权自履约保证金中扣除，履约保证金不足抵扣的，乙方应在接到甲方通知后补足。本合同终止后，乙方无任何违约行为、甲乙双方完成费用清算且乙方撤离服务项目后，甲方无息退还履约保证金剩余部分（如有）至乙方指定账户。乙方支付的本合同约定的履约保证金不仅适用于本合同约定的扣款，亦可用于扣除乙方为甲方服务的所有项目的扣款。

第四条 服务标准及服务要求

服务标准：详见附件3

服务要求：详见附件7

第五条 甲方的权利与义务

1、甲方有权按照《考核办法》和《服务检查细则》对乙方工作质量进行考核，并依据考核结果向乙方提出整改、处罚、扣款通知，扣款在费用结算时扣除。

2、甲方有权要求乙方更换工作人员，乙方应给予配合。

3、乙方提供所有员工的身份证复印件交甲方备案，甲方有权审定乙方制定保安服务方案。乙方委派之保安人员必须预先得到甲方确认后，方可开展工作。

4、甲方有权检查监督乙方消控室管理工作的实施及制度的执行情况。

5、甲方协助乙方协调处理本合同生效前发生的消控室管理工作中所遗留问题。

6、甲方协助乙方对保安人员管理工作进行培训、指导、宣传、教育。

7、其他权利义务： /

第六条 乙方的权利与义务

- 1、乙方应保证安排满足甲方需求的保安人员，具体内容详见附件7岗位需求。
- 2、乙方保安人员必须严格遵守甲方各项规章制度。
- 3、乙方应积极协助甲方做好其它相关工作，遇甲方重大活动或紧急事件时应无条件配合。
- 4、乙方安排的保安人员应统一着装上岗，保持良好礼仪形象。
- 5、乙方须根据甲方的要求增加或减少保安人员，费用按实结算。
- 6、乙方不得将合同的全部或部分项目转包、分包给其他公司或个人。
- 7、乙方不得将本合同项下的全部或部分权利和/或义务转让给任何第三方或设定担保或者进行其他形式的处分。
- 8、乙方须确保安排的保安人员经岗位培训及安全教育合格后上岗。在工作时间及管辖区域范围内，必须穿戴整齐、清洁、完整的制服，员工证须佩戴于指定或明显位置。
- 9、乙方应视工作需要，在必要地方的明显位置放置警告标志并提醒公众人士，甲方予以配合。如有需要，乙方须将该处理范围完全隔开，以免在进行服务时导致有任何安全事故发生。
- 10、乙方应保护公共设施及有关材料，以免在进行服务时损坏有关设施和材料，导致有任何安全事故发生。
- 11、乙方应视情节对在工作中违反甲方制定的规章制度的保安人员进行教育、警告、罚款、辞退。
- 12、如果在乙方执勤时间段发生盗窃、丢失和破坏事件，经公安、消防等相关职能部门出具责任认定书，确定是由乙方保安人员进行服务工作时的疏忽、过错造成甲方经济损失的，乙方应负全部的赔付责任。
- 13、乙方保安人员工作失职、故意失职或严重过失疏忽职守，发生事故或造成甲方或第三方损害的，由乙方根据具体情节，追究当事人的责任，给予必要的处分，直至依法处理，而最终赔偿责任将由乙方承担。
- 14、乙方保安人员所需服装、对讲机、雨衣、雨鞋、白手套等由乙方自行提供，所需数量应按甲方要求，满足消控室运作需要，服装样式由甲方提供。乙方在负责设备日常管理的同时，应保证通信设备完好，因人为损坏产生的维修及设备更新费用均由乙方承担，如各类物品在使用过程中遗失的，由乙方自行负责。
- 15、乙方须服从甲方现场管理的一切安排（包含但不限于建筑垃圾清运、货物搬运

等)。

16、乙方对于使用和雇佣的从事本业务工作的乙方保安服务人员，在有关的劳动法律上负有全部责任。乙方承担合法用工的法律义务，乙方与其保安服务人员的劳动争议及赔偿一概与甲方无关。乙方负责所属保安服务人员的社会保险、工资、劳保福利等国家规定的相关事宜，如由此产生的争议、纠纷均由乙方负责，甲方概不负责，且乙方保证不因任何员工的劳动纠纷而影响服务项目的正常工作。

17、若在保安区域内发生刑事案件、民事纠纷或其他意外事件，乙方应在第一时间通知甲方，并保护现场和维护秩序，配合甲方共同解决并留存现场视频影像资料。

18、其他权利义务：乙方须为委派的保安人员购买雇主责任险保险，赔偿限额不低于人民币100万元/人，保险截止期限应不早于本合同约定的服务期限届满之日。

第七条 安全生产责任

1、乙方值班人员户外或高空工作时，必须按照政府有关部门的有关规定，使用安全帽、安全带、安全绳及有关设施。乙方为甲方提供值班服务时，乙方须自行负责相关的安全事宜。

2、乙方负责提供乙方值班人员的人身安全及第三方责任保险。若乙方人员在履行本合同进行本合同及其附件约定的值班工作时，造成任何人员伤亡事故或财产损害的，均由乙方承担所有的法律责任（包括但不限于民事赔偿责任），甲方无须对此向任何受害方承担包括赔偿在内的任何责任。

3、其他：/

第八条 器材及设备

1、乙方必须为执勤保安提供工作必须的器材及设备（如对讲机+耳麦、执法记录仪、考勤机、强光手电筒、安全帽、反光背心等安全服装等），费用由乙方承担。乙方保安人员须严格执行各种安全操作规程，使用前检查设备、器材性能，检查安全防护装置是否安全可靠。

2、甲方免费为乙方保安人员提供场地放置相关器材及设备，地点及面积由甲方决定。乙方保安人员不得破坏甲方提供场地的室内设施。乙方保安人员不得在指定地外放置任何器材、设备。

3、乙方保安人员须保证存放地点整齐、清洁，应自行承担安全保管责任，甲方不承担损坏、灭失的责任。

4、其他：/

第九条 违约责任

- 1、双方无正当理由不得解除，否则违约方应按履约保证金的双倍向对方支付违约金，并赔偿由此给对方造成的损失。
- 2、因乙方原因本合同无法继续履行时，应提前两个月书面通知甲方，经甲方认可并共同签署合同解除合同，乙方还应向甲方支付30%作为违约金，已发生的费用双方据实结算。
- 3、如有以下情况发生，甲方有权单方面解除合同，拒绝支付剩余合同款项且不承担任何违约责任。乙方还应向甲方支付履约保证金的双倍作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失：
 - (1) 根据考核结果，乙方未在甲方指定的时间内整改完毕的，甲方有权发出整改通知书。如整改通知书连续三次的仍未改进的。
 - (2) 乙方保安人员在工作中故意或重大疏忽导致重大责任事故，或经警方认定因乙方原因造成他人人身伤害、重大财产损失（5000元以上），严重损害甲方声誉的。
- 4、其他：/

第十条 不可抗力

发生不可抗力事件，一方在本合同项下受不可抗力影响的义务在不可抗力造成的延误期间自动中止，其履行期限应自动延长，延长期间为中止的期间，该方无须为此承担违约责任。如果发生不可抗力事件，致使不能实现合同目的的，双方均可以解除合同，自解除合同的书面通知到达对方时合同解除，双方均不需向对方承担违约责任。如因任何一方迟延履行合同导致遭受不可抗力的，应由该迟延履行方承担相应的责任而不按本不可抗力条款执行。

第十一条 争议解决

- 1、本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是友好协商的态度加以解决。双方协商一致的，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。
- 2、双方因履行本合同而发生的争议，应协商解决。协商不成，双方均可向南京市秦淮区人民法院提起诉讼。

第十一条 附则

- 1、本合同一式陆份，双方各执叁份，自双方盖章之日起生效。
- 2、与本合同有关的文件或者诉讼资料等如须以书面形式送达的，应采用快递或直接送达的方式。如以快递的方式的，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第三日将被视为已送达另一方；如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。在对方接到一方发出的

变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。

甲方送达地址：

联系人： 电话：

乙方送达地址：

联系人： 电话：

3、按照相关法律法规的规定，审计监督部门有权对经双方确认的合同结算进行的审计监督，乙方应提供必要的配合工作并执行审计机关依法作出的审计决定。如政府审计监督部门核减合同价款的，乙方应在收到甲方通知之日起30日内退回核减部分。

第十二条 合同附件

附件1：廉政保密协议

附件2：安全生产协议

附件3：服务检查细则

附件4：任务委托单

附件5：警告书

附件6：整改通知单

附件7：岗位职责

附件8：其它扣款清单

附件9：考核办法

以下无正文

甲方（盖章）：

法定代表人签字：

经办人：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人签字：

经办人：

日期： 年 月 日



附件1:

廉政保密协议

甲方:

乙方:

为了保持廉政保密的工作作风,防止各种不正当行为的发生,根据廉政保密建设的各项规定,结合本合同的特点,特订立本合同如下:

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和所在地区关于廉政保密建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往,不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品等,不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工作以及外包服务有关的经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展业务工作,不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同等为借口,邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方不得以任何理由泄露与本合同规定业务活动有关的资料,遵守保密义务,该义务不因合同的终止或者解除而失效。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述合同者,应向甲方领导或者甲



方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采取不正当的手段行贿甲方工作人员的，甲方有权收取乙方 合同总价10% 的违约金，由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十三、本廉政保密合同作为 （四标段）汇景家园2026年-2028年保安外包服务 的附件，与其具有同等法律效力，争议解决条款执行其约定。

十四、本合同经双方签字盖章后立即生效。本协议一式陆 份，乙方执 叁份，甲方执 叁 份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

经办人：

经办人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日



附件2:

安全生产协议

为合同的实施过程中创造安全、高效的工作环境，切实搞好本项目的安全管理工作。本项目甲方与乙方特此签订安全生产合同：

一、甲方职责

1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行本合同中的有关安全要求。

2、按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。

3、定期召开安全工作会议，及时传达上级有关安全生产的精神。

4、组织对乙方现场安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

二、乙方职责

1、乙方必须贯彻执行国家有关安全生产的方针、政策、法规，遵守国家、行业有关安全生产、文明生产的规定。

2、承包前，乙方必须对外包作业人员进行安全、技能和安规教育。

3、乙方工作人员必须无妨碍工作的病症，否则不得参与外包工作。

4、乙方必须按国家有关规定，为外包服务人员配备合格的劳动防护用品及安全用具，并保证工具、器械使用安全。

5、乙方应按《中华人民共和国劳动法》等法律、法规、规定用工，严禁使用有职业禁忌的人员进行外包作业。

6、乙方在外包服务作业过程中，其人员发生安全事故时，乙方承担全部经济 and 法律责任，与甲方无关。

7、乙方在外包服务作业过程中，因采取的安全措施不当、违反有关安全规程造成的一切事故或对第三方造成损失的，均由乙方承担所造成的损失及法律责任。

三、违约责任：如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究违约方责任。

甲方（盖章）：

法定代表人：

经办人：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

经办人：

日期： 年 月 日

附件3：服务检查细则

承包项目：保安服务

服务范围：形象服务、巡逻服务、守护服务、车辆指挥管理、临时性任务				
一、基本要求				
检查项目	达到的标准	未达标扣分标准	得分	扣分说明
保安员要求	符合合同约定的人数。60周岁以内，五官端正，文化程度和身高等符合合同约定	5分		
满足岗位需求	了解岗位职责和本岗位应知应会	5分		
	了解项目基本情况：如物业公司概况、项目名称、管理理念、服务要求等。	5分		
工作纪律	严禁监守自盗、任何刑事事件和违反治安等行为。	10分		
	要礼貌待客，严禁用粗言秽语，讥讽客人或对来访人员不礼貌，以及因保安服务原因造成客户投诉	10分		
	爱护公共财物，不得故意损坏任何公共财物。	10分		
	发根不过衣领，前发不遮眼，不梳怪异发型，不染颜色（黑色除外）。每天修面，不留胡须不留大鬓角、不得纹身、指甲不得超出指甲盖外延2mm。	5分		
	态度要友善、面露微笑，使用礼貌用语，不可带有情绪工作。	5分		
接班接岗	仔细查阅上一班记录。了解上一班次的值班情况和未完成工作，交接哨位器械等，并做好交接记录。	5分		
消防设备	熟知消防知识，项目内消防设备、设施摆放的位置，会正确使用各种消防设备设施	10分		
车辆进入	严格执行车辆登记制度，陌生车辆进入服务区域时指引停放并做好相关记录。	5分		
门岗亭	地面干净无垃圾、无杂物，办公桌干净无尘土、玻璃透亮无尘土、无手印，室内无异味，物品摆放整齐，无个人物品、无乱摆乱放。管理区域内无拾荒人员、摊贩、推销人员进入。	10分		
其他	及时制止乱贴小广告现象，发现可疑人员在小区区域做危害设备设施及客户的行为要及时处理和上报。	5分		
	管理区域内实行365天24小时全天候保安巡逻，无脱岗现象。要保持良好的精神状态，特别是夜间巡逻要重点观察服务区域内的可疑情况。	5分		
	在巡逻期间要检查完好性，发现问题及时上报。	5分		
合计得分		100分		

项目负责人：

安保公司负责人：

安保部负责人(审核)：

附件4：任务委托单

壹城集团物业板块安保服务任务委托单

项目名称：		文档编号	
安保服务提供单位：			
委托事项：南京市秦淮区 小 区 年 月 - - 年 月 安 保 服 务			
具体服务内容	1、人员岗位： 2、工作时间段： 3、具体工作内容：		
委托服务时间要求： 年 月 日 时 - - 年 月 日 时			
工作要求：			
需求项目	人资部		运营部
人资部、运营部分管领导			
			
			
板块负责人			
任务完成情况			
委托人： 时间：		安保服务单位： 时间：	

委托单位：南京壹城物业管理有限公司
备注：

附件5:

警告书（存根）

公司：

在__年 __月消控室值班服务质量检查中，依据双方合同约定，贵司当月消控室值班服务质量考核得分为____分，未达到合格标准，现向贵公司：出具警告书予以告知，望贵司引起重视，并采取有效纠正预防措施，避免同类事件的发生。

年 月 日

乙方确认/签收人：



年 月 日



公司：

在__年__月份消控室值班服务质量检查中，依据双方合同约定，贵司当月消控室值班服务考核得分为____分，现向贵公司：出具《月度考核单》予以告知，望贵司引起重视，并采取有效纠正预防措施，避免同类事件的发生。

公司公章：

年 月 日

附件6：整改通知单

壹城集团物业板块安保服务整改通知单

项目名称：		供方：	签发日期：
问题描述			
整改意见及完成时间要求			
签发人：		签收人：	

具体整改措施	
验收确认	

附件7：岗位职责

门 岗

一、岗位职责

1、 负责车辆进出的验证登记，引导车辆有序出入，保障道路通道畅通无阻；

2、 负责物品进出小区的核实、验证、登记、放行工作；

3、 出现紧急情况时，维护各出入口的公共秩序，直到警报解除；

4、 认真填写岗位值班记录表格，保持记录完整。

二、岗位规程

1、 当有车辆即将进出小区时，应立即向来车司机示意停车，并指挥其停车验证；

2、 验证后，确认为业主、使用人或持有相关证件者时，开启道闸予以放行；

3、 若是外来车辆，应礼貌询问意图和去向，并通过控制中心与相关业主或单位确认，同时在《车辆出入登记表》上记录，发放车辆临时出入卡后，予

以放行；

4、装修、施工等车辆进入时，应立即通知巡逻秩序维护员协助，指定停放和装卸地点，不得妨碍其他车辆正常通行；

5、对搬出或运出小区的物品，应核查由客户服务中心签发的《放行条》上登记的物品与搬出物品是否相符，并登记业主身份证、车辆号码后方可放行。

6、如遇紧急情况，如出现匪情、火警等，应把好大门关，维护各出入口公共秩序，引导处警单位进入，直到警报解除。

一、岗位职责

- 1、熟悉巡查区域的环境状况，掌握巡逻路线，做好巡逻记录工作；
- 2、维护建筑区划内的公共秩序，保持通道、道路畅通；
- 3、巡查公共部位设备设施、空置房屋、装修现场等的情况，发现问题，及时处理。

二、岗位规程

- 1、根据建筑区划的实际情况，制定巡逻路线，重点是监控的盲点和死角，巡逻路线应不定期地修改。巡逻时应随身携带《值班交班记录表》，
- 2、对各重点部位、消防设施、公共设施、照明设备、外墙立面、标识标



牌等进行仔细巡视，发现问题，详细记录，并立即通知相关部门处理；

3、对监控摄像镜头进行检查，确保镜头外观完好无损，无遮挡物，确保监控画面清晰、角度方位正确。

4、在巡逻中发现有违规装修、违章堆放建筑垃圾等情况时，应立即制止，并在《值班交班记录表》上详细记录；

5、对道路上的车辆进行引导，如发现乱停乱放、堵塞消防通道等行为时，应立即制止，并做好记录。

6、对于形迹可疑的人员，应主动礼貌询问其去向和意图，并及时通知监控中心进行追踪监控并进一步进行观察。对于三无、推销、摆摊设点人员，应将其带离建筑区划。

7、如遇可疑人员不愿出示证件，蛮横无理的，应耐心解释劝说。对不听劝阻、强行使用暴力闯入、严重扰乱秩序的，立即通知队友协助将其带离小区，必要时送交派出所处理，然后在《值班交班记录表》上进行记录。

8、巡逻时，若遇老弱病残或手提重物的客户时，应主动上前提供帮助。



车辆管理岗

一、岗位职责

- 1、负责维护车场车辆停放秩序和公共秩序；
- 2、收费岗秩序维护员负责收取临时停放车辆的车位停放服务费；
- 3、负责指挥引导车辆的进出。

二、岗位规程

1、当车辆进入车场时，立即向来车示意，并指挥其慢行，引导车辆正确停放，并提醒车主关好车门、车窗，贵重物品随身带走；

2、车辆出场时，应仔细核对出场的车辆和车主。若对出场车辆和驾驶员有疑问，应礼貌询问，并与车主联系确定，核对驾驶证件后，登记放行；若发现车主与驾驶人员不符，不予放行，立即通知服务中心和巡逻秩序维护员到场处理，并在《值班交班记录表》上进行记录。

3、对于临时停放车辆，进场时应发放停车凭证，离场时收回凭证，并按规定收取车位停放服务费，出具相应的发票；

4、车场岗应严密注视车辆情况和驾驶员的行为，若有醉酒者驾车，应立即劝阻，避免事故发生。

5、巡查车辆状况，发现有未关闭门窗或漏水、漏油等现象时，应及时通知车主，并上报服务中心及时处理，然后在《值班交班记录表》上进行记录。

6、定期检查道闸、减速带、照明、指示牌、消防栓等设施，发现问题，及时报告，并作好记录。



消控岗

一、岗位职责

- 1、熟悉各类监控设备及报警系统的使用和操作；
- 2、熟悉项目周边区域以及项目内各监控设备安装的位置，掌握项目监控盲点方位以及巡逻人员巡逻路线；
- 3、通过监控设施密切监控各区域情况，做好监控记录工作；
- 4、在发生火警、匪警或其他险情时，负责查看、报告、处理；
- 5、认真填写所有的记录表格，保持记录完整。
- 6、值班人员需通过消防行业特有职业技能鉴定，取得消防设施操作员中级（4级）及以上证书，熟悉消防设施的工作原理和操作方法。
- 7、值班人员需坚守岗位，不得擅自离岗、脱岗，严禁在值班期间从事与工作无关的活动。
- 8、实时监控消防控制室设备（火灾报警控制器、消防联动设备等）的运行状态，及时发现故障并记录上报。
- 9、按要求完成每班次防火巡查任务

二、岗位规程

- 1、值班秩序维护员应通过闭路电视系统监视电梯、通道、广场等区域。发现异常情况，应立即通知巡逻队员前去处理；
- 2、严密监视消防报警系统和红外线报警系统，发现报警后确定位置并立即通知巡逻秩序维护员前往查看。确认为误报后立即消除，重新恢复监控功能；确认为有效警告后，按相关处置预案处理，并在《值班交班记录表》上记录。
- 3、监控各区域的公共秩序，发现可疑人员时，应立即通知巡逻人员前往处理，并详细叙述人员特征、行迹方向等，并在《值班交班记录表》上进行详细记录。
- 4、对辖区道路、停车场实施监控，若发现车辆乱停乱放，堵塞行车通道、消防通道或在非停车位停放车辆，应及时呼叫巡逻人员进行纠正，并做好记录。

5、发生火警、匪警或其他险情时，立即通知相关处警单位，并密切监视、做好相关记录。

6、接到火灾报警信号后，需在 30 秒内确认是否为真实火情：若为误报，应立即复位并记录原因；

7、若确认为火灾，立即启动应急预案，拨打 119 报警，同时按流程启动消防联动设备（如排烟风机、消火栓泵等），通知人员疏散。

附件8：其它扣款清单

序号	扣款条款	扣款额度
1	乙方现场人员在外兼职的	1000元/人//次
2	甲方因工作需要需乙方调配人员配合，乙方拒不配合的	800元/次
3	乙方人员年龄超过本合同约定的年龄区间的	600元/人/月
4	对秩序维护服务质量不合格的有效投诉(经甲乙双方现场主管验证属实的投诉)	300元/次
5	乙方人员工作期间睡岗。	200元/人/次



附件9 考核标准

考核办法:采用月度评分的原则

月度评分:分“项目检查”和“公司检查”2种形式。项目检查每月2次(每半月1次)，检查结果占月度评分结果80%。公司检查每月1次，检查结果占月度评分结果20%。两者累加为总月度评分。检查时，乙方现场主管应陪同检查，如发现不合格项应

记录在册，检查结果乙方人员应签字确认。

双方同意，结合月度评分结果，执行如下奖惩制度：

月度奖惩：

月度评分80分以上的，不奖不罚。(2)月度评分低于80分的，甲方向乙方下发《整改通知单》，同时；除首次以外，当月得分70分-80(含)分扣除当月服务费的3%；除首次以外，当月得分60分-70(含)分扣除当月服务费的5%；除首次以外，当月得分60分(含)以下扣除当月服务费的 10%，甲方有权解除本合同。



第五章 招标采购清单



汇景家园2026年-2028年保安外包服务报价单

序号	岗位名称	不含税单价 (元/岗/月)	税率	含税单价 (元 /岗/月)	备注
1	门岗、巡逻岗 、车辆管理岗		____%		
2	消控岗		____%		
3	合计		____%		



第六章 图纸



第七章 技术标准和要求



项目需求

项目名称	(四标段) 汇景家园 2026 年-2028 年保安外包服务
提报内容	一、服务区域及服务范围 各标段内外包保安、消控室值班岗位 二、 服务方式 由外包方承包（包人工、包物料、包工具、包设备）的方式。 三、服务期限 服务周期:，自 2026 年 3 月 1 日 8 时始至 2028 年 3 月 1 日 8 时止。（具体进场时间以我方通知为准）。 四、双方责任和义务 如评定为不合格及以下则我方有权单方解除本合同，且不需承担任何违约责任，外包方自务期满之日起在一年内不得参加壹城集团的招投标活动。 一）外包保安、消控员基本要求 1、身体状况良好，上岗需提交体检报告； 2、年龄 18 周岁至 60 周岁，持保安证、消防设施操作员职业资格证书（初级以上）； 3、每月 25 日外包方需向我方书面报备下月人员信息，我方根据外包方提供的人员信息对外包方出勤人数进行核实。外包方提供考勤机，权限双方共同管理。缺卡一次处罚 50 元/人， 二）工作时间： 按岗位计算，服务期内 24 小时有人在岗。 三）服务标准及考核要求 1、服务标准 保安、消控：白班（08:00-20:00），夜班（20:00-08:00）。 消控岗 a 消控值班人员需通过消防行业特有职业技能鉴定，取得相应等级的消防设施操作员职业资格证书（初级以上）熟悉消防设施的工作原理和操作方法。 b 值班人员需坚守岗位，不得擅自离岗、脱岗，严禁在值班期间从事与工作无关的活动。 c 消控员实时监控消防控制室设备（火灾报警控制器、消防联动设备等）的运行状态，及时发现故障并记录上报。 d 消控员接到火灾报警信号后，需在 30 秒内确认是否为真实火情：若为误报，应立即复位并记录原因；



e 消控员若确认为火灾，立即启动应急预案，拨打 119 报警，同时按流程启动消防联动设备（如排烟风机、消防栓泵等），通知人员疏散。

f 按要求完成每班次防火巡查任务。

保安岗

a 必须全员持有保安证方可上岗。

b 必须严格遵守甲方各项规章制度。

c 应积极协助甲方做好其它相关工作，遇甲方重大活动或紧急事件时应无条件配合。

d 应统一着装上岗，保持良好礼仪形象。

e 保安人员配合物业服务中心做好小区的安全维护工作。

f 须经乙方岗位培训及安全教育后方可上岗，并佩戴员工证。保安人员在工作时间及管辖区域范围内，必须穿戴整齐、清洁、完整的制服，员工证亦佩戴于指定或明显位置。

g 保安人员人员在公共区域值勤时，应视工作性质需要，在该公共地方的明显位置内放置工作时的警告标志并提醒公众人士。如有需要，乙方亦须将该处理范围完全隔开，以免在进行服务时导致有任何安全事故发生。

h 按要求完成每班次防火巡查任务。

2、考核方式

甲方对乙方月度服务质量和岗位数进行考核，月度服务质量由甲方项目按照附件《服务检查细则》对乙方进行服务质量月检，每月两次；甲方安保部按照附件《服务检查细则》每月对乙方服务质量检查进行一次抽查。月度考核参照项目考核均分（占比 80%）以及安保考评（20%）综合打分，合格分为 80 分，低于 80 分均算作本月考核不合格。

评价方式：采取扣分的方式进行评价。

检查人员由安保部、所在项目物业服务中心网格经理组成。

检查方式：项目每月检查两次、安保部每月抽查一次。采用随机抽查和普查两种方式交叉或重复进行，对检查中发现问题，按照相关条款和分值扣除相应的分数。

考核基础总分为 100 分，每月得分在 80 分（含）以上，则全额支付月服务费用；考核服务评分标准做为甲方支付乙方服务费的依据。

考核 80 分以上不扣款；

80 分（不含）—70 分、扣除当月任务单总费用的 5%；

70 分（不含）—60 分、扣除当月任务单总费用的 15%；

60 分（不含）以下不合格，并扣除当月服务款的 30%

如果连续 2 个月低于 60 分（不含），则甲方有权加倍扣款，并可单方解除合同。

对于扣分标准为 10 分的项目，为甲方重点关注项目，如果年度内同项问题累计发生两次，

则双倍扣分。

甲方在项目每月的管理评审中向乙方出示《服务检查细则》。如在约定整改期限内乙方未能完成计划，甲方则会向乙方出示书面警告，并有权视情况扣除月保安服务费中10%。甲方出示书面警告连续三次，则甲方有权单方面解除合同，无需承担任何违约责任，如因乙方原因造成相关损失的，乙方应予以赔偿。

3、因乙方工作疏忽而引致甲方的财物损毁的，由乙方承担该项费用。

4、乙方对于使用和雇佣的从事本业务工作的乙方消控服务人员，在有关的劳动法律上负有全部责任。乙方承担合法用工的法律义务，乙方与其消控服务人员的劳动争议及赔偿一概与甲方无关。乙方负责所属消控服务人员的社会保险、工资、劳保福利等国家规定的相关事宜，如由此产生的争议、纠纷均由乙方负责，甲方概不负责，且乙方保证不因任何员工的劳动纠纷而影响服务项目的正常工作。

5、若在区域内发生刑事案件、民事纠纷或其他意外事件，乙方应在第一时间通知甲方，并保护现场和维护秩序，配合甲方共同解决并留存现场视频影像资料。

五、易耗品、设备及工具

秩序外包公司需配置服务标准要求设备、工具等物资，为确保项目服务品质，我方有权要求外包方进行增加。



第八章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明和授权委托书
5	三、联合体协议书（如有）
6	四、投标保证金
7	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
8	五、商务标文件
8.1	（一）投标人基本情况表
8.1.1	投标人基本情况表
8.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
8.1.3	（附件）企业资质
8.1.4	（附件）企业证书
8.1.5	（附件）企业信用管理档案
8.2	（二）项目负责人资料表
8.2.1	项目负责人资料表
8.2.2	（附件）基本信息

序号	文件夹/文件名称
8.2.3	(附件) 资格证书
8.2.4	(附件) 社保
8.2.5	(附件) 业绩
8.3	(三) 项目管理机构组成表
8.3.1	项目管理机构组成表
8.3.2	(附件) 基本信息
8.3.3	(附件) 资格证书
8.3.4	(附件) 社保
8.4	(四) 拟分包项目情况表
8.5	(五) 近年完成的类似项目情况表
8.5.1	近年完成的类似项目情况表
8.5.2	(附件) 企业近年完成的类似项目情况
8.5.3	(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况
8.5.4	(附件) 企业获奖情况
8.5.5	(附件) 项目负责人获奖情况
8.6	(六) 正在施工和新承接的项目情况表
8.7	(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表
8.8	(八) 近3年财务状况表
8.8.1	近3年财务状况表
8.8.2	(附件) 财务状况表
8.9	(九) 资格审查其他资料
9	六、经济标文件
10	七、技术标文件
11	八、其他资料



（项目名称）（标段编码）施工招标

投 标 文 件

投标人：_____

法定代表人：_____

_____年_____月_____日



目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、商务标文件
- 六、经济标文件
- 七、技术标文件
- 八、其他资料



(一) 投标函

XXXXXXXXXX:

我方已仔细研究了XXXXXXXXX 招标文件的全部内容，报价： 元，不含税价格
元，税金 元，税率 %；其中门岗、巡逻岗、车辆管理岗愿意以 元/岗/月（不含
税价格 元/岗/月，税金 元；税率 %），消控岗愿意以 元/岗/月（不
含税价格 元/岗/月，税金 元；税率 %）。工期xx日历天，按合同约定
实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷，工程质量达到 XXXXXXXXXXX。随同本投标函提交投
标保证金一份，金额为人民币（大写）xxxxxx（¥XXXXXXXX元）。我方承诺在投标有效期内不修改、撤
销投标文件及投标保证金。我方将派出 xxxxxx作为本工程的项目负责人。

如我方中标：

自行添加

投标人：（盖电子印章）法

定代表人或委托代理人：

地址：

网址：

电话：

传真：

邮政编码：





(二) 投标函附录

__(自拟, 上传)



二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：_____

地址：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名），

身份证号码：_____为我方法定代表人委托代理人。法定代表

人委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段编号）施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：_____（盖电子印章）

_____年_____月_____日



三、联合体协议书（如有）

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日



四、投标保证金



投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

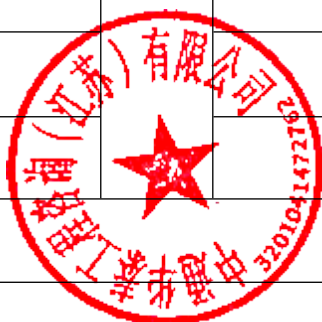
日期： 年 月 日



五、商务标文件

(一) 投标人基本情况表

投标人名称										
注册地址						邮政编码				
联系方式	联系人					电 话				
	传 真					网 址				
法定代表人	姓名		技术职称				电话			
技术负责人	姓名		技术职称				电话			
成立时间			员工总人数：							
主营资质			其中	项目负责人						
企业资质				高级职称人员						
统一社会信用代码				中级职称人员						
安全生产许可证号				初级职称人员						
南京市建筑业企业信用管理档案				技 工						
开户银行										
账号										
经营范围										
备注										



(四) 拟分包项目情况表

分包人名称		地 址	
法定代表人		电 话	
营业执照号码		资质等级	
拟分包的工程项目	主 要 内 容	预计造价 (万元)	已经做过的类似工程



(五) 近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

项目负责人获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					



(六) 正在施工和新承接的项目情况表

合同项目名称	
合同项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划完工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理（施工）	
技术负责人（施工）	
施工负责人（设计施工总承包项目）	
设计负责人（设计施工总承包项目）	
监理人和总监理工程师以及电话	
合同项目描述	
备注	



注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

(七) 近 3 年发生的诉讼及仲裁情况表

序号	诉讼或仲裁事项	诉讼或仲裁中的地位	缘由	结果	备注
一	诉讼事项				
二	仲裁事项				
三	其他说明				



(八) 近 3 年财务状况表

(按照第 2 章投标人须知前附表第 3.5.2 项时间要求)

1. 财务状况表

财务状况表

名称	资产总额 (万元)	营业收入 (万元)	利润总额 (万元)	纳税总额 (万元)	负债总额 (万元)	资产负债率	主营业务利润率	注册资本	是否有对外提供担保信息	从业人数
____年										
____年										
____年										



(九) 资格审查其他资料



六、已标价工程量清单

六、服务费用清单

(自拟，上传)



七、施工组织设计
七、技术建议书

___(自拟，上传)



八、其他资料



第九章 其他



承诺书格式

致南京壹城物业管理有限公司：

为确保本项目招标工作进行顺利，我方在此承诺：

- 1、我公司具有独立的法人资格；
- 2、我公司拟派的工作人员具备保安证且消控岗具备消防设施操作员中级（4级）及以上证书；
- 3、我公司未处于被责令停业、 投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- 4、我公司近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
- 5、我公司在参加竞争前两年内没有重大违法记录，且社会信誉及运作状况良好；
- 6、我公司具有健全的法人治理结构，完善的内部管理制度和民主监督制度；
- 7、我公司具备提供服务所必需的设备和专业执行团队；
- 8、我公司及委派的负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的；
- 9、我公司与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷；
- 10、我公司承诺我司完全满足江苏省公安厅印发的《江苏省保安服务公司许可备案实施细则（试行）》〔苏公规（2012）2号文〕中的要求。
- 11、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。

如发现有违背承诺的上述行为，我方愿承担由此引起的一切后果。特此承诺！



投标申请人（公章）：

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日