

重庆德润环境有限公司
专有区域物业服务项目
询比采购邀请文件

采购人：重庆德润环境有限公司

2025年12月

目录

第一部分 报价邀请函	3
第二部分 报价须知	5
第三部分 服务内容和要求	9
第四部分 报价文件格式	11

第一部分 报价邀请函

重庆德润环境有限公司（以下简称德润环境）拟对公司办公用房专有区域物业服务项目进行询比采购，现诚邀贵单位参与报价。具体要求如下：

一、项目名称

重庆德润环境有限公司专有区域物业服务项目。

二、服务内容

（一）服务范围及服务内容：渝中区虎踞路 80 号重庆总部城 A 区 13 栋办公大楼四楼和五楼专有区域物业服务，专有区域面积为 2853.74 平方米。具体要求详见第三部分“服务内容和要求”。

序号	岗位	编制	服务内容	备注
1	管家兼前台	1 人	四楼和五楼办公室前台接待兼会务服务	上五休二
2	协管员	1 人	户内巡查、外来人员管控	上六休一
3	维修工	1 人	负责楼内公区设施、设备维护与管理	上六休一
4	保洁员	2 人	大堂、电梯、电梯前室、消防通道、卫生间日常保洁、办公室清洁	上六休一
	小计	5 人		

（二）服务期限：2026 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

特别说明：采购人如因办公场地变更因素，有权提前 30 日书面通知中选单位终止物业服务且不承担违约责任，请报价单位充分考虑服务期限方面的风险。

（三）服务标准：达到现行国家、地方、行业相关标准，并满足合同及其附件、比选文件及比选文件第三部分“服务要求”等要求和标准，且服务期间服务质量良好，无引起用户有效投诉情况、无安全生产责任事故、无环保事故等事故及其他违约行为。若上述要求和标准不一致的，以较高要求和标准为准。

三、报价单位资格条件

本次比选实行资格后审，报价人应满足下列资格条件和业绩要求：

（一）报价人必须是按照国家法律法规设立的，并在中国注册的，具有独立法人资格且能够为本项目提供物业服务的企业（报价人提供有效营业执照复印件）。

（二）报价人须取得公安机关核发的《保安服务许可证》或公安机关颁发的《自行招用保安员单位备案证》；若报价人为外地企业须提供重庆市公安机关保安服务备案证明（报价人提供有效证件复印件）。

（三）报价人须提供：2023 年 1 月 1 日至报价截止时间（以合同签订时间为准）前，合同金额不低于 50 万元的为企业提供物业管理服务（须包含保安、保洁等服务）业绩至少

1 个（提供合同复印件）。

（四）报价人应严格按照相关法律法规，在上岗前与服务人员签订劳动合同并且依法缴纳社会保险和商业保险（包括但不限于养老、医疗、工伤、失业、生育、意外伤害等保险）。在上岗前必须提供服务人员的有效的健康证（报价人提供承诺书原件并加盖报价单位鲜公章，格式自拟）。

（五）报价人须承诺 2023 年 1 月 1 日至报价截止时间未发生过发生安全责任事故（报价人提供承诺书原件并加盖报价单位鲜公章，格式自拟）。

（六）信誉要求（报价人提供承诺书原件并加盖报价单位鲜公章，格式自拟）。

1. 承诺资格审查申请材料中提供的资料必须真实可靠；
2. 承诺本项目不接受挂靠报价或中标后转包；
3. 承诺本项目在实施过程中严格按照比选文件合同条款执行。

（七）本项目不接受联合体报价。

四、邀请报价时间安排

报价文件递交截止时间：2025 年 12 月 17 日 17:00（北京时间），超过此时间递交的报价文件将不予接收。如时间有变动，本公司将另行公告。收到的报价文件由我司自行处理，比选工作完成后不再退还。

递交方式：快递或派专人递交至德润环境指定联系人罗庆钦（联系电话：63998797、13452194150；邮箱：qingqin.luo@derun-env.com）

报价文件数量：正本壹套，副本壹套。

报价文件递交及开示报价地点：重庆德润环境有限公司。

报价文件有效期：从报价文件递交截止日期起 90 天。

我司将在报价文件递交截止日后 15 个工作日内完成比选，并将在比选工作结束后 15 个工作日内向中选单位发送中选通知。



第二部分 报价须知

一、项目概况

重庆德润环境有限公司位于重庆市渝中区虎踞路 80 号重庆总部城 A 区 13 栋。本次拟采购公司办公专有区域物业服务，专有区域面积为 2853.74 平方米。服务期限为 2026 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。项目具体要求详见第三部分“服务内容和要求”。报价人资格条件及相关时间安排详见第一部分“报价邀请函”。

二、邀请报价文件的澄清、答疑和修改

(一) 任何要求对邀请报价文件提出澄清的报价单位，应在 2025 年 12 月 12 日 17:00 时前以书面形式提出并发送公司指定联系人邮箱。公司将在 2025 年 12 月 15 日 17:00 时前一次性集中书面答复。答复意见将不标明问题来源并发给所有意向报价单位，意向报价单位应在收到后 24 小时内邮件回复确认。

(二) 在报价文件递交截止时间前，公司可对报价邀请文件进行修改，修改将在公司官网进行公告，考虑到报价文件编制需要合理的时间，公司可酌情延长报价文件递交截止时间。

三、报价文件的编制

意向报价单位应当按照以下要求编制报价文件，并对邀请报价文件提出的要求和条件作出实质性响应。

(一) 报价文件组成

报价文件应由以下部分和意向报价单位所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成，意向报价单位应按照本文件第四部分“报价文件格式”规定的格式和以下目录顺序组织编写和装订：

1. 比选函
2. 法定代表人身份证明及授权委托书
3. 拟派服务团队成员表
4. 资格证明文件
5. 服务方案，包括但不限于物业服务项目、标准等。
6. 需要加以说明的其他内容

报价单位以上所提供纸质材料均需加盖公章，并对真实性、合法性、有效性、完整性承担法律责任。如报价单位提供的资料虚假、不实、前后矛盾，公司有权在任何时候拒绝其报价文件、取消其中选资格直至解除合同，由此发生的损失由报价单位承担。

(二) 报价文件的数量、签署及装订要求

1. 报价文件一式两份，一正一副。正本和副本的封面右上角上应清楚地标记“正本”或“副

本”的字样。正本与副本不一致时，以正本为准。

2.报价文件应装订成册，并编制目录和页码。

3.报价文件正副本封装成一袋，并密封。报价文件袋上应注明项目名称、报价单位名称、“报价文件”等字样。

4.报价文件应按第四部分“报价文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为报价文件的组成部分。

四、报价及费用

（一）报价及费用结算币种：人民币

（二）本次询比采购采用固定总价合同。报价人应对承包范围的全部项目内容及比选邀请文件中涉及和/或合理推断出承包人应承担的全部义务进行自主报价。报价有效期为 90 天。

（三）报价单位应根据第三部分服务内容进行报价。报价包括本文件约定的所有服务内容以及重庆市范围内的交通、食宿费用、相关税费等全部费用（包含一般纳税人增值税专用发票税金）。

（四）若报价人或采购人认为有遗漏项目，采购人有权视为其报价已包括在其它项目中，在合同履行中不予增补。合同价格一经确定，除合同另有约定外，不得做任何调整。

（五）本次报价设最高限价，限价人民币 418,560 元（不含），超出最高限价的报价文件将被否决。

（七）备选报价方案：本项目不接受备选方案。

（八）报价人自行踏勘项目现场，踏勘现场发生的费用自理。

（九）除采购人的原因外，报价人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

（十）采购人在踏勘现场中介绍的专有区域场地和相关的周边环境情况，供报价人在编制报价文件时参考，采购人不对报价人据此做出的判断和决策负责。

五、报价文件的评审

（一）评审组：公司将组织内部评审人员组成评审小组对报价文件进行评审，评审过程保密进行。

（二）评审程序

1.资格审查

按《报价邀请函》第三条“报价单位资格条件”对报价单位的资格进行审查，不符合资格要求的报价单位报价文件将会被否决。

2.符合性评审

公司将审查报价单位的报价文件是否对报价邀请文件的所有要求和条件做出了实质性

响应，未能实质性响应的，其报价文件将会被否决。存在以下重大偏差的报价文件，将会被认为未实质性响应：

- 未按报价邀请文件格式提交报价函的；
- 报价高于最高限价 418,560 元（不含）的；
- 报价文件附有采购人不能接受的条件的；
- 报价文件与事实不符或虚假的。
- 报价文件内容前后矛盾的。

3. 实质性评审

此次询比采取最低评标价法进行评审。评审组根据各报价单位递交的报价高低进行评审，报价最低者将作为第一中选候选人，以此类推。第一中选候选人未在规定时间内签署合同或拒绝签署合同的，排名第二的候选人递补，以此类推。若出现报价人报价相同的，评审组可以以报价单位业绩大小、企业规模大小等因数决定排序。

六、重新邀请报价

如参与本项目报价的单位少于 3 家或经评审的有效报价文件低于 3 家的，公司将终止本次报价邀请，重新邀请报价；经重新邀请，参与本项目报价的单位仍少于 3 家或有效报价文件仍低于 3 家的，公司将直接与报价单位进行谈判确定。

七、中选通知及合同签署

（一）评审结束后将以电子邮件形式向中选候选人发出中选通知。

（二）中选单位应在收到中选通知后 10 日内，按照报价邀请文件的要求与公司签署合同。如因中选单位原因未能在规定的时间内签署合同，公司将有权取消其中选资格。

（三）采购人有权在本合同有效期内，因办公场地变更因素，提前 30 日书面通知中选单位解除本合同且不承担违约责任，采购人按实际服务天数支付费用（不足半月按半月计，超过半月按整月计）。

八、保密要求

（一）报价单位应对本报价邀请文件承担保密义务，未经采购人事先书面同意不得向任何第三方披露或用于本项目以外的目的。

（二）报价单位应对服务过程中收到、接触或知悉的采购人的信息、资料、商业技术秘密等承担保密义务，未经采购人事先书面同意，不得向任何第三方披露或用于本项目以外目的。

九、其他

（一）凡参加本次报价单位均被视为接受上述报价要求。

(二) 采购人保留在任何时候不具理由取消或终止本次报价比选程序的权利, 采购人不会因为本次邀请而对报价单位产生任何义务。

(三) 如果在报价比选中或者在签署合同后, 采购人发现报价单位所提供报价中存在任何虚假或不实信息、资料或证书, 发生重大泄密行为, 存在串通行为等情况, 或报价单位发生任何事项导致其不具备报价资格或执业资格, 采购人将有权随时取消其报价资格、解除或终止合同, 由此产生的责任或损失将由报价单位自行承担。

(四) 报价单位提供的报价文件一经提交不予退还。

十、纪律和监督

(一) 对采购人的纪律要求

采购人不得泄露询比采购活动中应当保密的情况和资料, 不得与报价人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

(二) 对报价人的纪律要求

报价人不得相互串通报价或者与采购人串通报价, 不得向采购人或者评审组成员行贿谋取中选, 不得以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假骗取中选; 报价人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

(三) 对评审组成员的纪律要求

评审组成员不得收受他人的财物或者其他好处, 不得向他人透露对报价文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中, 评审组成员不得擅离职守, 影响评审程序正常进行。

(四) 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处, 不得向他人透露对报价文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中, 与评审活动有关的工作人员不得擅离职守, 影响评审程序正常进行。

(五) 投诉

报价人和其他利害关系人认为本次采购活动违反法律、法规和规章规定的, 有权向有关行政监督部门投诉。

第三部分 服务内容和要求

一、物业服务范围及内容

- 1. 楼内物业的维修、养护和管理。物业部位具体包括：户外墙面、屋面、大堂、公共门厅、各出入口、走廊、过道、楼梯间、清洁间、电表房、电梯房（含电梯井）及其它地方或范围。
- 2. 楼内物业设施、设备的运行、维修、养护管理。具体包括：上下水管道、落水管、污水管、照明、光彩照明、楼内消防设施设备、电梯、电视监控系统、门禁系统、巡更系统、有线电视系统、通讯系统、电线、电缆、公用通告板及其它卫生设备等。
- 3. 楼内区域的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排污管道及设施的疏通。
- 4. 楼内公共秩序协助管理和服务，包括安全监控、巡视等。
- 5. 物业管理区域内消防安全管理。包括建立义务消防组织、建立消防管理制度、制定火灾突发事件处置预案，开展日常消防监控设备运行管理，开展日常公共区域及经营办公场所内的消防巡检，处置消防突发事件和违章事件。不包含专有区域内业主及使用人应承担的消防管理责任。
- 6. 物业档案资料管理。
- 7. 受业主委托，代表业主方对本项目新建成物业的共用部位、共用设施设备进行承接查验，与建设单位签署物业承接查验协议、办理物业移交手续。
- 8. 装修管理。
- 9. 办公区专项服务。
- 10. 法律政策规定应由乙方管理服务的其他服务事项。

二、岗位人员编制

序号	岗位	编制	服务内容	备注
1	管家兼前台	1 人	四楼和五楼办公室前台接待兼会务服务	上五休二
2	协管员	1 人	户内巡查、外来人员管控	上六休一
3	维修工	1 人	负责楼内公区设施、设备维护与管理	上六休一
4	保洁员	2 人	大堂、电梯、电梯前室、消防通道、卫生间日常保洁、办公室清洁	上六休一
	小计	5 人		

说明：如服务范围增加，相应的服务人员编制需要增加时，由物业公司提供相应增加的费用测算，经德润环境公司确认通过后实施。

三、服务方案

报价人自行踏勘现场，制定具体完善可实施的服务方案。

踏勘时间：2025 年 12 月 11 日至 12 月 12 日（工作日上午 9 时 00 分-11 时 00 分、下午 14 时 00 分-16 时 00 分），踏勘联系人：罗老师，电话：63998797。不接受规定时间以外的踏勘。

第四部分 报价文件格式

封面：

专有区域物业服务项目报价文件

项目名称：

公司名称（公章）：

法定代表人或授权代表（签名）：

联系电话：

日期：

文 件 目 录

- 一、报价函
 - 二、法定代表人身份证明及授权委托书
 - 三、拟派服务团队成员表
 - 四、资格证明文件
 - 五、服务方案
 - 六、需要加以说明的其他内容
- 【目录可自行扩展】

一、报价函

报价函

_____（采购人）：

1.根据你方_____项目的询比采购邀请文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规的规定，经踏勘现场和研究邀请文件的报价须知、合同条款及有关文件后，愿意以人民币（大写）_____元，（小写）_____元作为本项目总报价，服务期 12 个月，并按比选文件合同条款要求提供相关服务。

2.我方已详细阅读全部比选文件，包括澄清或者修改文件。

3.一旦我方中选，我方保证按比选文件约定的合同工作内容。

4.我方同意所提交的报价文件在邀请文件规定的报价有效期内有效，在此期间内如果中选，我方将受此约束。

5.除非达成另外协议并生效，你方的中选通知书和本报价文件将成为约束双方的合同文件组成部分。

6._____（其他补充说明）。

报 价 人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

地 址：_____

电 话：_____

年 月 日

附件：报价表

表一：物业服务费用报价总表				
币种：RMB 单位：元				
序号	项目	月度费用（元/月）	年度费用（元）	备注
1	人力成本			详见表二： 物业服务人员费报价
2	***（可拓展）			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
	合 计（报价）	元/月	元	

表二：物业服务人员费报价									
序号	岗位名称	人员配置	费用构成			个人月费用小计 (元/月)	月费用小计 (元/月)	年合计 (元)	备注
			基础工资 (元)	社保费用 (元)	其他福利 (元)				
1	管家兼前台								
2	协管员								
3	维修工								
4	保洁工								
	合计	人							

二、法定代表人身份证明及授权委托书

法定代表人身份证明

报价人名称：_____

姓名：_____ 性别：____ 年龄：____ 职务：_____

系_____（报价人名称）的法定代表人。
特此证明。

附：法定代表人居民身份证复印件/扫描件

(双面)

投 标 人：_____（盖单位公章）

年 月 日

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（报价人名称）的法定
代表人，现委托_____（姓 名）为我方代理人。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）报价文件、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：_____。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明。

附：法定代表人居民身份证复印件/扫描件 （双面）	附：委托代理人居民身份证复印件/扫描件 （双面）
-------------------------------------	-------------------------------------

投 标 人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

年 月 日

注：法定代表人参加报价活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证

明;非法定代表人参加报价活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

三、拟派服务团队成员表

序号	拟派本项目岗位	姓名	性别	年龄	文化程度	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
....						

四、资格证明文件

(一) 报价人基本情况

报价人名称				
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		电 话	
成立时间				
企业资质等级				
营业执照号				
注册资金				
开户银行				
账号				
经营范围				
备注				

注：应附报价人营业执照及资质证书的复印件。

(二) 信誉资料

.....

(三) 资格审查部分其他资料

报价人须按照询比采购邀请文件第一部分“三、报价单位资格条件”要求，提供相关资料。

.....

五、服务方案（格式自拟，加盖公章）

请报价单位确认符合报价资格并根据上述服务内容提供整体服务方案。

.....

六、需要加以说明的其他内容

.....