



三亚崖州湾大学城安置区（一期）项目
保安服务分包工程

招标文件

招 标 人：中国建筑一局（集团）有限公司

招标时间：2020年5月21日

经 办 人：陈昊 联系电话：13368937960



保安服务工程招标文件

第一条：工程概况

1.1 招标单位：中国建筑一局（集团）有限公司

1.2 工程名称：三亚崖州湾大学城安置区（一期）项目保安服务工程

1.3 工程地点：三亚市崖州区崖州湾科技城大学城片区内

1.4 建设规模：项目占地面积 54429 m²（约合 82 亩），总建筑面积 240278 m²，其中：计容建筑面积 163578 m²，不计容建筑面积 76700 m²，其中：地下车库建筑面积 71700 m²，地下室层数为 2 层，人防面积为 5520 m²，架空层建筑面积 5000 m²。建筑容积率 3.0，地上建筑共 15 栋，每栋建筑高度 80m，首层高度 4.5m，楼层层高 3m，层数 26 层，总户数 1991 户，停车位约 2101 个。主要建设内容为安置房、底商、文化活动站、物业管理用房、红事馆、白事馆、社区医疗中心、社区服务中心、村民活动中心、托儿所、托老所、公共厕所的土建工程、给排水工程、电气照明工程、消防工程、装饰工程、室外配套工程等。

第二条：承包范围

办公区、管理人员生活区、工人生活区、施工现场的治安消防管理、大门守护、工人生活区巡视、施工现场巡视、施工现场大门守护及各项治安消防管理工作等；监控协助安保人员管理。

第三条：报价说明。

3.1 投标报价方式及投标单价的组成

3.1.1 报价原则及方式

3.1.1.1 采用工程量清单报价方式，其中提供的工程量为暂估量，结算工程量按照甲方人员签订数量，经招标人与投标人双方确认的工程量为准；投标单位根据自身实力报价，投标方一旦中标，除合同另有约定外所报单价不再做任何调整；

3.1.1.2 中标综合单价应视为是包括所有（节假日上班），达到验收标准所发生的全部人员工资、高温费，节假日加班费、奖金、福利、伙食、住宿用品（甲方仅提供住宿板房）、全部社会保险金、意外伤害险、风险金、培训费、服装、证件、装备费、管理费、利润及税金等承包范围内所有费；分包方在施工前需对现场进行勘察并做详细的统计，应考虑到后期工程中发生的不可预知的因素，均含在本工程单价中。任何因市场价格的变动或政府及行业主管部门红头文件的颁发而引起的乙方的实际支出的增减，均视为乙方已经事先充分估计并已经列入固定单价之中。固定单价不作任何调整；

3.1.2 投标方承诺如其中标，在本招标工程的执行过程中，投标方完全接受并执行发包方所制订的保卫方案以及保卫过程中进一步细化调整后的保卫方案，投标方的投标价格也已完全考虑了不同的保卫方案而带来的资源调整等因素，投标方承诺不因发包方根据工程的进展及施工的需要调整了保卫方案而向发包方提出价格及岗位配置方面的调整；

3.1.3 除非本招标文件另外有明确的规定，投标方报价应当包括为进行和完成工程项目



所必需的或者是为了保证工程竣工而可能变为必须的所有附属的工作和费用的支出，无论这些项目及费用是否在合同中单独说明或明确提及。

3.1.4 报价要求及须考虑因素

3.1.4.1 本招标文件规定的其他与报价有关的要求；

3.1.4.2 投标方一旦中标，除合同另有约定外不再调整诸如：人工费、保险费、加班费等费用。中标单位也不得将其实际支出的费用与投标价/合同价价款做对比，从而以此为由向招标方提出补偿要求；任何此类的要求招标方将一概不予以考虑；

3.1.4.3 投标单位应承诺不以本招标文件所列明的承包范围的变更及工作内容的增减为由向招标方提出费用索赔及中标单价的改变；

3.1.4.4 乙方需充分考虑本次疫情（新型冠状病毒）给投标工作带来的影响，包括组织人员现场踏勘，后续进场等，所有人员必须按照政府相关文件要求做好疫情防护工作，并在投标报价中充分考虑卫生防疫费用（包括但不限于口罩、测温计、消毒液等疾病控制用品）、可能增加的人工费、隔离期间的费用、误工费及交通食宿费等等，并在本次报价中需单独列项说明投入情况及费用，内容要详尽；并将施工安排和施工人员的可进场的计划及其需要采取的措施有计划且有说明；若未列项或列项不详尽，甲方视乙方在本次投标文件中已充分考虑疫情对工期的影响，及产生的施工降效等费用。

3.2 投标单位应认真踏勘施工现场，不得向招标方提出额外增加费用（如场地情况不清等。

3.3 自行办理政府相关手续，并承担费用，投标方具备按招标方要求的资质；并且能够完成施工现场、办公区、生活区的安全保卫工作。

3.4 无论工作时间时是否已超出 12 小时之外，费用不予调整，费用按设置保卫岗位结算。

3.5 工作内容包括但不限于以下内容（按招标方的方案进行报价，具体方案自行优化）

3.5.1 在出入道口执行“外来人员未经项目管理部许可不得进入制度”：

3.5.1.1 对来访者，必须在道口先联系受访人，证实受访人同意后，来访者必须填写才能准许进入（《来访登记表》需定期上交主管部门）；

3.5.1.2 对闲杂人员，一概不准进入；

3.5.1.3 对参观访问人士、新闻媒体记者，证实来者身份后，通知项目管理部，并按项目管理部指示执行；

3.5.1.4 对公、检、法、工商、税务等政府人员，因执行公务进入施工现场必须出示证件，证实来者身份后，才能准许进入，但必须立即报告项目管理部；

3.5.1.5 如有个别合理请求，经项目同意后方可执行。

3.5.2 在道口执行车辆出入登记和核实制度：

3.5.2.1 保持良好交通秩序，避免出现堵塞现象；

3.5.2.2 做好车辆出入登记；



3.5.2.3 对离开的所有车辆，必须检查车内或车上是否载有物品，车内或车上的物品没有在道口登记，或没有《物品放行条》的，一概不准放行；

3.5.2.4 在道口执行物品放行管理制度；

3.5.2.5 设立“物品放行条”制度，在道口告示物品带离施工现场必须出示《物品放行条》才能放行；《物品放行条》由各自单位开具，只适用于非建筑材料；建筑材料进入施工场地后，无论数量多少，一概不准放行，除非是由监理单位出具文件证明是不符合规格的材料，并经项目管理部出具的《不合格材料放行文件》，才能放行；

3.5.2.6 《物品放行条》经项目管理部与保安管理方约定使用办法后，由项目部主管人员开具，保安管理方收下《物品放行条》，定期交上项目部管理人员；

3.5.2.7 任何人员携行物品离开道口时，需提供《物品放行条》，供保安人员检查，未在填制的期限内或超出数量及品名不符的，不得放行；

3.5.2.8 在紧急情况下，经项目部或施工单位主要负责人亲自同意，可放行，但必须做好记录；

3.5.2.9 对进入时已登记的随行物品(包括工具)，原样带离时，经核对，可放行，不需《物品放行条》，但必须做好记录。

3.5.3 在施工现场执行保安夜间巡逻制度：

3.5.3.1 设立流动岗哨，实行夜间巡逻制。做到至少每 60 分钟巡视一遍，并记录主要物品等的安全情况；

3.5.3.2 施工场地遇有紧急情况或其他保安需要，通过对讲机下达指令，巡逻人员必须在 3 至 10 分钟内到达现场进行支援；

3.5.3.3 与当地派出所建立紧密联系；

3.5.3.4 定期分析治安形势、特点以及防范的方法和技能。

3.5.4 紧急情况下必须采取的措施：

3.5.4.1 发生偷盗、抢劫、交通事故、火灾等事件时，保安人员必须立即上报其主管，调集人员，赶到现场，控制局面；

3.5.4.2 保安方主管必须在事件发生的第一时间到达现场，确保应急工作进行顺利，同时向项目部主管人员报告；

3.5.4.3 偷盗案件发生时，保安人员必须控制现场并立即报警，协助警方调查破案，同时向项目部主管人员报告；

3.5.5 履行保安人员应尽的相关职责：

3.5.5.1 保安人员不得侵害他人的合法权益；

3.5.5.2 注重思想道德教育，防范监守自盗或与外人联手偷盗等违法活动；



3.5.5.3 主动与项目部、施工单位的联系，促进相互信任，共同掌握情况，加强保安工作；

3.5.5.4 对捣乱、破坏等突发事件，保安方必须特别提供应对方案以便执行。

第四条：分包工程款结算、计量及支付

4.1 结算价格采用方式

4.1.1 结算总价=完成工程量（必须是经相关部门验收合格的工程）* 合同综合单价+设计变更签证费用（招标人原因导致，如有发生）—分包范围内未施工项目费用—应扣除的其它费用；

4.1.2 分包范围内未做项目费用=分部分项工程量*（投标人中标价对应分部分项价格*2）应扣除其它费用：例如质量、安全、工期、文明施工罚款等；

4.1.3 应扣除的其他费用：包括但不限于扣款、罚款、甲方另行委托施工内容等。

4.2 工程量计量方式：工程量按实际计算，按合同内规定的工作量范围内的乙方现场实际完成的甲方签字确认的实物工程计量。现场签证单中由乙方实际承建完成的甲方签字确认的实物工程计量。

4.3 工程款计量：按甲方公司“月结月清”要求，每月21日，乙方上报自上月21日至本月20日完成工程量月报表和付款申请书上报甲方项目部，包含已完工程实体、非实体、零星签证、变更及隐检资料等其他部分，经甲方项目部和公司两级审核，审核后的工程量即为乙方自上月21日至本月20日的完成的工作量。若乙方未按合同约定时间完成月度结算工作，甲方将自行按乙方完成内容结算，且乙方需无条件接受。审核周期为30日。

4.4 工程款支付

4.4.1 本工程无预付款，在业主支付工程款能满足支付中标单位工程款前提下进行支付；

4.4.2 工程款支付：

4.4.2.1 乙方于每月_____日向甲方提交工程进度款申请资料，经甲方项目部和公司两级审核批准后，于次月_____日内支付至乙方上月完成量的_____%，其中人工费支付比例为100%；在_____后支付至上月完成量的_____%，其中人工费支付比例为100%；在_____后支付至上月完成量的_____%，其中人工费支付比例为100%；留取_____%的保修金在保修期满后_____天内一次性无息支付；

4.4.2.2 对乙方完成工程量的计量，须经甲方项目部商务负责人、现场负责人、项目总工程师、项目经理和乙方驻地代表共同签认后生效。甲方项目经理签认的付款单是甲方支付乙方进度款的依据（但并不代表甲方对乙方所上报完成工程量的最终确认，不得作为结算的依据），甲方及乙方其余人员的签认均为过程签认，不具备法律效力；

4.4.2.3 乙方按时完成本工程约定的所有工作内容，在施工内容全部竣工且验收合格后30日内向甲方提出完整的结算报告，结算报告应包括其结算总价及明细表，所有结算资料必须有电



子版，并达到业主方的档案要求，否则不予结算。甲方在收到该完整结算资料后，经甲方项目部初审完成、甲方公司终审完毕后，与乙方签署结算协议（本协议中的内容是双方竣工结算的唯一的、最终的结果）。甲方审核时间为 90 天。最终结算单需乙方公司签字和盖章，在甲方项目经理签字后，送甲方公司总部审核，经甲方公司相关部门签字并盖公司章后生效，仅凭个人签字不可作为生效结算。结算完成 15 日内，乙方必须按结算金额全额开具符合甲方要求的发票。结算总价=经审核的合同范围内工程量合同清单综合单价+经审核确认的有效签证+经审核确认的设计变更+经审核确认的合同外费用-（罚款+违约金+扣款+代付款）。

4.5 本工程投标人应在合同签订后十日内提供履约保证金___/___元，大写：___/___，履约保证金在分包人合同履行完毕后一个月内发包人无息返还。

第五条：工期

5.1 计划开竣工日期及阶段工期如下，具体开竣工日期以招标单位现场实际要求为准。

计划开工时间：___年___月___日

计划竣工时间：___年___月___日

5.2 对以下造成竣工日期推迟的延误，经招标单位代表确认后工期相应顺延。

5.2.1 不可抗力。

5.2.2 招标单位代表同意工期相应顺延的其他情况。

第六条：承包质量

承包质量为合格，如因分包单位原因导致物资、办公用品被盗，其损失由分包单位承担。

第七条：现场管理

本工程确保无消防事故、盗窃等事件发生。

第八条：安全

投标单位按有关规定应采取严格的安全防护措施，保证宿舍不乱拉乱接，由于其原因造成的一切安全事故及经济损失由投标单位承担。

第九条：投标人投标时所应提交的文件

9.1 法定代表人授权委托书（需附上法人和授权委托人的身份证复印件并盖上公司鲜章）详见附件 1。

9.2 法定代表人对现场负责人授权委托书（需附上授权委托人和现场负责人的身份证复印件并盖上公司鲜章）详见附件 2。

9.3 合同主要条款盖章 详见分包合同。

9.4 投标说明。（若有）

9.5 投标报价单：报价单格式详见附件投标报价清单，详见报价单。

9.6 详细的施工方案。



9.7 其他需要说明事项。

9.8 工期确认函件：（格式）以进场后签订第一版工期确认为准。

9.9 拟派往本项目在组织结构及相应的项目经理和主要施工管理人员的名单、简历、相关证书复印件（比如项目经理证书、安全考核合格证书等）。

9.10 本项目安保实施方案（包括但不限于岗位设置、监控系统布置、日常规定动作、可提供安保设备及其型号数量、劳务实名制方面的想法建议等）；议标时保安队长现场对方案进行阐述和答辩。

9.11 企业概况（二套，每套装订一册）

企业简介、资信（包括：营业执照、组织机构代码、税务登记证、安全生产许可证、资质）、有关部门批准允许承担该类工程项目的许可证明。

9.12 目前正在进行的工程详细资料。

9.13 以往在海南或其他地区进行类似工程的经验和业绩等详细资料。

9.14 上述 1-11 条的电子版及扫描件需同时发送至指定邮箱 1102434179@qq.com。

9.15 投标文件的密封：投标人须将上述投标文件装于密封，外面标明：“三亚崖州湾大学城安置区（一期）项目保安服务分包工程回标文件”。要求封条上须加盖投标单位公章或合同专用章及法定代表人印章。投标文件一式两份，报至招标人指定地点。

第十条：对分包单位的要求

10.1 分包单位不得将工程转包。

10.2 无论中标单位因何原因造成分包的工程出现质量问题，将承担由此引发的全部责任和经济损失。

10.3 资金要求：乙方必须有相当的资金筹措实力，如甲方发生缓付、迟付本合同项下工程款时，乙方任何情况下均不计取延期利息，亦放弃向甲方收取违约金、赔偿金及索赔。

第十一条：承包保障

11.1 人员保障

11.1.1 驻场保安队长必须经过本项目班子成员面试通过。保安队长须满足的要求：高中及以上学历；退役军人；有 3 年以上队长管理经验；会简单的电脑及文档编辑操作；现场其他保安人员应该具备一定的工作经验，能正确并按时执行其所属任务，并需持证上岗。

11.1.2 保安队长及队员要求：无犯罪前科；身体健康；身高：175cm；

未经招标方批准，擅自减少保卫人员，将进行罚款。

11.1.3 因本工程业主要求的工期较紧，投标单位需保证本工程在法定节假日期间的保卫工作。

11.1.4 所有进场保安人员年龄要求 22-45 岁之间；40 岁以下的人员占比 80%及以上；其余人员均须在 45 岁以下。

11.1.5 人员来源构成要求：海南省以外的人员占比 70%及以上；海南省三亚市以外的人员占比 30%及以下。



投标文件格式

三亚崖州湾大学城安置区（一期）项目

保安服务招标

投 标 文 件

投标人：_____（单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年_____月_____日



目 录

一、商务标（包括但不限于以下内容）

- （一）投标承诺书、投标函及其附录 A；（原件）
- （二）法定代表人证明及法定代表人授权委托书（原件）；
- （三）已标价工程量清单；
- （四）投标人基本材料；
- （五）投标人须知前附表规定的投标人基本资料所附支持性材料；（另册）
- （六）投标人须知前附表规定的材料或投标人认为需要补充的其他内容。

二、信用标信用评分表（自行查询并打印企业信用评分表，并加盖公章）。



一、商务标

（一）投标承诺书、投标函及其附录 A

投 标 承 诺 书

（本承诺书装订于投标文件首页）

本公司承诺：

遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加_____项目的投标。

一、不提供有违真实的材料。

二、不与招标人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

三、不向招标人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。

四、不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。

五、不进行缺乏事实根据或者法律依据的投诉。

六、不在投标中哄抬价格或恶意压价。

七、不违反相关法律法规，注册建造师不同时在两个及两个以上的建设项目上担任施工项目负责人。

八、遵守国家和本市安全、质量有关法律法规和规范性文件中关于质量员、安全员的数量和人选的相关规定。

九、遵守发包人招标文件、合同条件及发包人关于项目管理的各项规定与要求。

十、加强劳务管理，对所分包工程的安全、质量和进度承担责任，按时将分包合同报行政部门备案。

十一、按照招标文件规定及合同约定，执行合理的施工工期。

十二、保证建筑材料符合相关标准和设计要求，不使用未经检测或者检测质量不合格的建筑材料，且对我司使用之材料或施工质量付全责，不论该材料或质量是否通过相关验收。

十三、不拖欠农民工工资，不围堵，不上访，不恶意讨薪，不恶意索赔。若发生发包人延迟付款时，我司将按照劳务用工协议及时支付农民工工资。

十四、本公司若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。

十五、其他承诺：_____。

投标人（单位公章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

拟任项目经理（签字或盖章并盖执业章）：_____

拟任项目经理手机：_____

_____年_____月_____日



投标函

致：_____

在考察现场并充分研究_____（报建编号及标段号）（以下简称“本工程”）施工招标文件及合同条件的全部内容（包括施工范围、责任义务、付款条件、发包人资金状况等）后，我方兹以本投标函附录 A 所载明的投标单价及总价和按合同约定有权得到的其它金额，并严格按照合同约定，施工、竣工和交付本工程并维修其中的任何缺陷。

如果我方中标，我方保证按照招标文件或合同约定的开工日期开始本工程的施工，投标函附录 A 载明的工期内竣工，并确保工程质量达到投标函附录 A 载明的质量标准。我方同意本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后，在招标文件规定的投标有效期期满前对我方具有约束力，且随时准备接收你方发出的中标通知书。

如果我方中标，我方保证按照贵司关于劳务用工管理及工资发放的相关要求执行，保证不发生工人围堵、上访等事件，保证不发生恶意讨薪事性，保证不发生恶意索赔。以上若发生，则我司将严格按照招标文件及合同约定承担所有相关责任及违约金。

随本投标函提交的投标函附录 A 是本投标函的组成部分，对我方构成约束力。

随同本投标函提交投标保证金一份，金额为：_____元（大写：_____元）。

在签署协议书之前，你方的中标通知书连同本投标函，包括投标函附录 A，对双方具有约束力。

投标人：_____（单位公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日



(二) 法定代表人证明及法定代表人授权委托书

法定代表人证明

投 标 人： _____

单位性质： _____

地 址： _____

成立时间： _____年 _____月 _____日

经营期限： _____

姓 名： _____ 性 别： _____

年 龄： _____ 职 务： _____

系 _____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。



代理人： _____ 性别： _____ 年龄： _____

身份证号码： _____ 职务： _____

投标人： _____

法定代表人： _____

授权委托日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日



法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现授权_____（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、提交、撤回、修改_____（项目名称）_____（报建编号及标段号）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：_____。
_____。

代理人无转委托权。

法定代表委托代理人身份证复印件粘贴处

投 标 人：_____（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



（四）投标人基本资料

投标人基本资料

1. 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		
组织结构						
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：			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：本表后应附合法有效的营业执照副本、资质证书副本、安全生产许可证等材料的复印件。



1.1 保安队长简历表

保安队长应附公安部颁发的保安员上岗证、人社部颁发的保安员职业资格证书、身份证复印件，管理过的项目业绩须附合同协议书复印件。类似项目限于以保安队长身份参与的项目。

1.2 主要保安人员简历表

应附岗位证书、身份证复印件

1.3 近年完成的类似项目情况表（如需）

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人联系人及电话	
合同价格	
开工日期	
竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
项目描述	
备注	

注：1、本表类似项目定义及具体年份要求见投标人须知前附表。

2、每张表格只填写一个项目，并标明序号。



1.4 正在施工的和新承接的项目情况表（如需）

项目名称	
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	
计划竣工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理	
技术负责人	
商务经理	
项目描述	
备注	

注：本表每张表格只填写一个项目，并标明序号。



4. 近年财务状况表（如需）

投标人须知前附表规定需提供有关支持性材料的，附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，应附包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书等。提供的具体年份要求见投标人须知前附表。

5. 近年信誉情况

指企业是否具备管理体系证书、行贿犯罪记录、企业信用情况、荣誉情况、履约情况、有未出现重大工程质量和安全事故不良记录、是否处于破产清偿状态以及诉讼及仲裁等内容。其中诉讼及仲裁仅限于投标人败诉的，且与履行施工承包合同有关的案件，不包括调解结案以及未裁决的仲裁或未终审判决的诉讼。应说明相关情况，法院或仲裁机构已作出判决或裁决的，应附此类判决、裁决等有关法律文书。

提供的具体年份要求见投标人须知前附表。

投标人须知前附表规定就上述内容需提供相关支持性材料的，应附有关材料复印件。

6. 涉税事宜承诺（格式自拟，主要说明投标人纳税人身份及适用的征收税率）

（五）投标人须知前附表规定的材料或投标人认为需要补充的其他内容