

中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司 中国人寿大厦物业管理服务项目澄清公告

各投标人：

中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦物业管理服务项目（招标编号：SZ-17-04A-2025-D-F-E21661），经招标人确认，现就投标人澄清问题答复如下：

一、澄清问题答复

问题 1：招标项目为(中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司中国人寿大厦物业管理服务项目、招标代理项目编号：SZ-17-04A-2025-D-F-E21661)的招标文件：“第五章★技术规范书”，“2.3.4 人员岗位设置”中“3.2 工程主管(工程师)：要求：大专或以上学历，熟知物业工程管理专业知识，三年以上物业行业设备设施管理经验，具有相关专业等级证书(物业行业从业多年以上工程管理经验丰富的人员可适当放宽条件)。具备一定的管理能力和协调能力。至少 1 人必须持有一级造价工程师职业资格证书。” 已知该条款标注“★”，属于需实质性响应的核心要求，但招标文件未明确约定投标阶段是否需提供一级造价工程师职业资格证书原件/复印件等证明材料。现需明确：若仅在投标文件中承诺“中标后按要求配置持有一级造价工程师职业资格证书的人员”，是否符合该条款的实质性响应要求？

答：在投标文件中承诺“中标后按要求配置持有一级造价工程师职业资格证书的人员” 符合该条款的实质性响应



要求，投标阶段无需提供一级造价工程师职业资格证书原件/复印件等证明材料。

问题 2：96 页（4.11 服务标准）（1）目前进出车辆管理运用什么模式？半开放/全开放？限定临停车辆数等？（2）大厦施工管理是否设置施工人员进出专属通道？有无设定值班岗位？

答：（1）目前进出车辆管理采用半开放模式，停车场仅供大厦业户及其访客、三楼会议中心参会人员、五楼餐厅包房就餐人员车辆停放，不限定临停车辆数量。（2）大厦在东门设置有施工人员进出专属通道，并要求安排 1 名安保人员在东门进行值班，同时要求施工现场安排 1 名工程人员进行全程监管。

问题 3：97 页（4.13 安全管理总体要求）（1）项目的消防维保单位是自招还是由接管物业聘请？（2）车辆进出有检查有记录，是打开车门和车尾箱检查登记吗？（3）是否有非机动车辆集中停放区域？

答：（1）项目的消防维保单位由接管物业负责选聘，但需报招标人审核同意。（2）日常车辆进出需有相应的进出记录登记，无需打开车门和车尾箱检查；如遇特殊情况，按照公安机关等有权机关要求执行。（3）大厦无非机动车车辆集中停放区域，但需严格管理，防止乱停乱放。

问题 4：（1）大厦 1-5 层对安全模块有无特殊岗位安排要求？（2）保安员（形象好）学历初中是否可以？涉及岗位不是退役军人可否？（3）安全部所有易耗品和所需装备是甲

方提供吗？（4）项目是否设置快递收发室和外卖临放点（开放式）？

答：（1）大厦 1-5 层对安全模块无特殊岗位安排要求。

（2）根据招标文件“第五章★技术规范书”要求，保安岗须高中以上学历，退伍军人优先。（3）安全部所有易耗品和所需装备（除工装外）由招标人提供，从日常物业资金共管账户支出。（4）项目在大厦一楼西侧设置有 2 组快递柜和 2 组外卖柜，未设置快递收发室和外卖临放点（开放式）。

问题 5：现场述标与答辩的分值为 0，请明确该项分值以及其对投标结果的影响？述标的时间具体是安排在哪天？

答：根据招标文件“第三章 评标办法”，“现场述标及答辩”的分值为 0，设置现场述标与答辩环节系便于评审专家更好了解投标人提交的技术方案。述标时间与开标时间为同一天。

问题 6：第 167 页，附件一：清洁绿化人员配置及费用估算方案，洗手间消毒服务是只指消毒还是包含深度清洁（洁具清洁消毒、香熏等）？

答：洗手间消毒服务包含深度清洁（包括洁具清洁消毒、香熏等）。

问题 7：第 167 页，附件一：清洁绿化人员配置及费用估算方案，石材养护是否有明确面积、石材品类及作业频次要求？

答：大厦 1 层大堂、各楼层电梯厅和空中花园及洗手间部分区域为大理石石材铺贴，石材养护为大理石铺贴部位，

铺贴面积 4042 m²，作业频次要求如下：

序号	具体位置	频次/月
1	1 楼南大堂	2 次/周
2	1 楼北大堂	
3	1 楼高、中、低区电梯厅	1 次/周
4	2 楼电梯厅+洗手间+走廊	1 次/月
5	3 楼电梯厅+会议前厅+洗手间	
6	4-20 层、22-35 层电梯厅+洗手间	1 次/2 月
7	7、9、11、13、15、17、19、22、26、28、30、32 层中空花园	

问题 8：第 3 页招标公告第二点项目概况与招标范围，楼层男女卫厕位数量和楼层公区面积？

答：大厦各楼层男女厕座/蹲厕共计 246 个、尿缸 86 个；楼层公区面积合计 17445.72 m²。

问题 9：第 3 页招标公告第二点项目概况与招标范围，3 楼会议室全范围是否在大物业范围？

答：3 楼会议室全范围在大物业范围。

问题 10：第 3 页招标公告第二点项目概况与招标范围，4-5 餐厅清洁是否在大物业范围？

答：4-5 楼餐厅洗手间等公共区域在大物业范围，餐厅内清洁不属于大物业范围。

本澄清说明为招标文件的组成部分，如对同一事项的表述与之前所发出的招标公告、招标文件不符，则以本澄清说明为准，其它内容不变。因本澄清不影响投标文件编制，本项目投标截止时间不变。

二、联系方式

招标人：中国人寿保险股份有限公司深圳市分公司

联系人及联系方式：张工 0755-83787133、马工
0755-83787550

监督代表联系人及联系方式：周工 0755-83786316

联系地址：深圳市福田区福华一路 123 号中国人寿大厦

招标代理机构：公诚管理咨询有限公司

地址：深圳市福田区新闻路 2 号英龙商务中心 33 楼 33E
室

项目负责人：金煜尧、杨云梅、马姗姗、陈泽斌、赵锐、
宋晋刚、宗正月、孙婉超

电话：13928484064、18924161881

电子邮件：13928484064@139.com

yangym@gcbidding.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）： 杨云梅

招标代理机构：公诚管理咨询有限公司

2025 年 9 月 5 日