

南通海福同盛物业管理有限公司中央空调
日常维护保养服务项目

招标文件
(资格后审)

招标人：南通海福同盛物业管理有限公司

代理机构：南通海纳工程咨询有限公司

2024 年 10 月 18 日

目录

第一部分招标公告

第二部分投标须知

第三部分项目需求说明

第四部分评审程序和内容

第五部分合同主要条款

第六部分合同授予

第七部分投标文件组成

第一部分 招标公告

南通海纳工程咨询有限公司（以下称代理机构）受南通海福同盛物业管理有限公司（以下称招标人）的委托，就南通海福同盛物业管理有限公司中央空调日常维护保养服务项目组织招标，诚邀符合条件的潜在投标人参加该项目的招投标。

一、项目名称

项目名称：南通海福同盛物业管理有限公司中央空调日常维护保养服务项目

二、最高限价

本项目分为两个标段：

一标段：商务大厦、政务中心等项目；

二标段：社管中心、航运中心、邻里中心、新出海口等项目。

本项目最高总限价为34.2万元/年，一标段最高限价：170000 元；二标段最高限价：172000 元，投标报价等于或超过最高限价的为无效投标文件。

注：潜在投标人可同时参与上述两个标段的投标，但两个标段不可同时中标。

三、服务期

服务期限：本次维保期限为1年。

四、项目基本情况

1、招标内容：中央空调日常维护保养，具体数量及技术要求详见项目需求。

2、质量要求：保障招标文件中需维保的各项系统和设备正常运行。

其他详见第三章。

五、投标人资格要求

（一）投标人必须具备的条件，提供以下证明材料：

1、法人或者其他组织的营业执照等证明文件；

2、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（提供承诺书，格式见附件）；

（二）其他资格要求（复印件加盖公章）：

1. 投标人须具有中国制冷空调设备维修安装企业A类Ⅲ级及D类I级以上等级证书。

2. 投标人须提供参与本次项目招投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面《资格声明函》（格式参见第七部分）。

3. 关于资格文件的声明函（格式参见第七部分）。

4. 本项目不接受任何形式的联合体参与投标。

具体详见本招标文件《第七部分 投标文件组成》中的资格审查文件要求。

请投标人认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标的，所产生的一切后果由投标人承担。对提供虚假材料的响应投标人作无效标处理，投标保证金不予退还，并报财政部门处理。

【特别提醒】单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参与同一招标项目相同标段的招投标活动；为招标项目提供整体设计、规范编制、开发建设或者项目管理、检测等服务的投标人，不得再参加该招标项目的其他招投标活动；如发现投标人递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该投标人将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，招标人有权取消其中标资格，并由该投标人承担由此带来可能的一切责任和损失。

六、获取招标文件

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，招标文件的澄清、修改、补充等内容均以南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2024年10月28日14时30分前**缴纳招标文件服务费，逾期完成缴费的，招标人不予受理。缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查（无需密封），否则其投标文件将被拒绝：

- （1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- （3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；
- （4）投标保证金：投标保证金转账证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“****项目+招标文件服务费+****单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

- （2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求

备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件服务费为 300 元/标段，售后不退，由投标人按规定缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 3500 元作为项目代理费用（由各标段中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

招标文件服务费电子发票获取：登录“国家税务总局江苏省电子税务局”→“我要办税”→“税务数字账户”→“全量发票查询”→“对方纳税人名称”栏中输入南通海纳工程咨询有限公司。

七、提交投标文件截止时间及开标时间和地点

7.1 投标文件递交截止时间（同开标时间）为：2024 年 10 月 28 日 14 时 30 分（北京时间）。

7.2 投标文件递交地点（同开标地点）：南通市崇文路 1 号启瑞广场主楼 5 楼开标室，如有变动，另行通知。

7.4 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。

八、发布公告的媒介

本次招标公告在南通沿海开发集团有限公司“通知公告”网站栏目发布。南通沿海开发集团有限公司官网是本项目招标公告招标信息约定的公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

九、评标办法

本次招标采用综合评分法，评标标准和方法详见招标文件

十、投标保证金

1、本次项目投标保证金为：叁仟肆佰元（3400.00 元）。

2、投标保证金采用**银行汇票或银行转账**形式递交，不区分标段缴纳，拒绝其他方式递交。

投标保证金账户信息如下：

户名：南通海福同盛物业管理有限公司

开户行：交通银行南通通州湾支行

账号：326008618018010004991

若采用银行转账支付形式，投标保证金必须由企业法人基本存款帐户汇出，否则不予接

受。

投标保证金不得密封在投标文件内，未按上述要求提交投标保证金的供应商，采购人有权拒绝其投标文件。

十一、本招标项目联系事项

招标人	南通海福同盛物业管理有限公司	招标代理	南通海纳工程咨询有限公司
地 址	通州湾示范区政务中心北楼一楼	地 址	南通市崇川区崇文路1号启瑞广场16楼
联系人	陈工	联系人	杨工
电 话	0513-85500860	电 话	0513-69892752
电子邮箱	/	电子邮箱	962928889@qq.com

2024年10月18日

第二部分 投标须知

一、说明

1. 本招标文件仅适用于招标人组织的招标活动。
2. 招投标活动及因本次投标产生的合同受中国法律制约和保护。
3. 招标文件的解释权属于招标人。
4. 投标人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容。如内容中有页码短缺、资格要求以及任何设置有不合理的条件对投标人实行差别待遇或者歧视待遇的，投标人下载招标文件后，请于**2024年10月23日17时前**，在以书面形式提出询问（发送至邮箱962928889@qq.com），招标人予以解答，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的投标损失自负。投标人不得在开评标期间或招标结束后针对招标公告及招标文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。解答的内容将在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，投标人自行查看。对迟于上述时间要求而来的澄清要求，招标人或招标代理机构可以不予答复。
5. 投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其投标将被拒绝，投标人自行承担 responsibility。
6. 投标人在投标开始前自行踏勘现场，投标人务必自行认真踏勘现场条件，进一步获取所需信息，一旦中标不得对现场条件提出额外要求，不得要求增加费用，招标人可视情组织答疑会。

二、招标文件的澄清、修改、答疑

1. 招标人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改或补充。
2. 招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面明确的形式发布。
3. 招标人对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。
4. 澄清或者修改的内容可能影响到投标文件编制的，代理机构将在提交投标文件接收截止之日2日前，发布澄清或者修改，不足2日的，当顺延提交投标文件接收截止时间。
5. 投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

三、投标项目涉及到的现场勘察

1. 投标人可在招标文件递交之日前对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制投标文件和签署合同所需的信息。勘察现场所发生的费用由投标人自己承担。

2. 招标人向投标人提供的有关现场的资料和数据，是招标人现有的并认为能使投标人可利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3. 经招标人允许，投标人可为勘察目的进入招标人的项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标人应承担勘察现场的责任和风险。

4. 投标人应认真踏勘现场。投标人中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

四、投标文件的编写及装订

投标人按第七部分“投标文件组成”编写投标文件。投标文件规格幅面A4纸（图纸等除外）；按照招标文件所规定的内容顺序，统一编制目录，逐页编码，由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，其责任应当由投标人承担；牢固装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订；投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修补缺漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

五、投标文件的份数和签署

1. 投标文件由：①资格审查文件、②商务技术投标文件、③报价投标文件，每个标段分别由以上3部分组成（以下由文件序号代称）。

2. 投标文件均为一式叁份，其中：**正本份数：壹份，副本份数：贰份。**

3. 在每份投标文件上要明确标注项目标段名称、对应的投标文件名称、投标人的全称、日期、“正本”、“副本”字样。“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

4. 投标文件正本须打印并由投标人法定代表人或授权人签字并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

5. 投标文件的组成：

一标段：

（1）资格审查文件（不得出现技术标、报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（2）商务技术投标文件（不得出现报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（3）报价投标文件：①投标响应报价函；②报价总表；③分项报价明细表。具体详见第七部分。

二标段：

（1）资格审查文件（不得出现技术标、报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（2）商务技术投标文件（不得出现报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（3）报价投标文件：①投标响应报价函；②报价总表；③分项报价明细表。具体详见第七部分。

六、投标文件的密封及标记

1. 投标人按照标段划分，应将①②③分别单独密封。商务技术投标文件正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其它资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有A3大小的图纸类，可单独密封）。

2. 投标人应将资格审查文件正本、副本合并密封，统一装在一个密封袋内。

3. 报价投标文件正本、副本合并密封，统一装在一个密封袋内。

4. 投标文件按标段划分分别装订密封（一标段、二标段投标文件不得混装），密封后，应在每一密封的投标文件上明确标注投标项目标段名称、投标文件各自对应的名称、投标人的全称及日期，并在边缝处加盖单位公章或骑缝签字，并注明于开标前不得启封。

5. 招标人将拒绝接收未按照招标文件要求密封的投标文件。

【特别提醒】投标文件中的①和②的“正本”或“副本”中，均不得含有报价投标文件中报价表（报价单）内的任何项目价格，否则作无效响应处理。

按照标段，所有投标文件需另附扫描件，使用U盘，单独密封，随投标文件一同递交。电子版一经递交，不管中标结果如何，均不退还。

七、投标报价

1. 本项目不接受任何有选择的报价。

2. 投标报价均以人民币为报价的币种。

3. 报价表必须加盖投标投标人公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。

4. 投标报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）报价投标文件中报价表内容与商务技术投标文件中技术响应中内容明细不一致的，以报价表为准；

（2）报价投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，按无效响应处理。

5. 报价方式及要求：

(1) 本项目采用固定总价的方式，投标人在报价投标文件中标明本项目的综合单价和总价。

(2) 投标报价包含（但不限于）服务单位完成本项目的所有工作内容所需的技术服务费用、人员费用、交通工具及使用费、设备制造或招标、运输、安装调试、试运行直到运行验收、维护、培训服务等相关费用以及公司取费、法定税金、利润等与履行合同有关的一切费用以及合同明示或暗示的所有风险责任和义务费用，税率统一按照6%计算。

①投标人应在报价投标文件中写明合同设备的单价和总价，并标明所选用设备的主要规格、型号、品牌。

②为完成本项目工程所必需的设施及附件，即使清单中没有列出具体项目和数量，投标人也应将该费用合理地计入相关项目单价中。

③调试费用应包括所有劳动力、施工机械、临时工程、材料、消耗品及所有其他不论何种性质的物品和事务。

(3) 投标人相关人员的住房、生活设施、设备以及交通工具等由投标人自备、自购或租用，其设施费用及维修服务费用由投标人计入投标报价中，不单独计量与支付。

6. 投标人应详细阅读招标文件的全部内容，根据招标项目需求，准确制定相关工作方案等，必须对本招标项目全部进行报价。如有漏项，视同对本项目的优惠。不按招标文件的要求提供投标文件，导致报价无效，按无效响应处理。

7. 招投标的最终报价为预期中标价，中标单价在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

八、投标保证金

1、本次项目投标保证金为：叁仟肆佰元（3400.00 元）。未按本招标文件要求提交投标保证金的投标人，采购人有权拒绝其投标文件。

2、未中标的投标人的投标保证金定标后内予以退还；中标人的投标保证金将在中标人完成履约保证金缴纳并与采购人签订的合同生效后，予以退还（无息）。

3、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

(1) 投标人在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

(2) 投标人与采购人、其他投标人或者代理机构恶意串通的；

(3) 除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不按规定缴纳履约保证金或不与采购人签订合同的或所签合同对招标文件有实质性修改的；

(4) 投标人在投标过程中有违反有关法律法规的行为；

(5) 招标文件规定的其他情形。

九、投标文件及投标费用

招标文件服务费为 300 元/标段，售后不退，由投标人按规定缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 3500 元作为项目代理费用（由各标段中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

十、履约保证金

1、本项目中标后的履约保证金为 10% 合同价。

2、履约保证金必须选择下列一种形式：电汇、银行汇票或银行本票或银行保函。

(1) 若采用电汇，中标投标人应在合同签订前将履约保证金由中标**投标人基本帐户**一次性汇入招标人指定账户。

(2) 若采用银行汇票或银行本票（若投标人基本开户行在南通，则可递交银行本票），中标投标人应在在合同签订前将银行汇票或银行本票原件递交给招标人。

(3) 若采用银行保函，银行保函应采用招标人认可的格式，且应在合同期内保持有效，招标人如果延长了合同期，则履约保函的有效期也相应延长。

采用银行保函时，出具保函的银行级别：**中标投标人基本账户所在国有或股份制商业银行的分行及以上级别**（不限于基本账户所在银行具体分支机构）。

3、中标投标人在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后，招标人凭中标投标人提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。

4、由于中标投标人原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，招标人有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时招标人亦有权终止合同，中标投标人还须承担相应的法律赔偿责任。

十一、未尽事宜

按有关法律法规的规定执行。

第三部分 项目需求说明

请投标人在报名前和制作投标文件时仔细研究项目需求说明。投标人不能简单照搬照抄招标人项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，中标后投标人在同招标人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标投标人承担。如投标人提供的货物和服务同招标人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示，如不明示的视同完全响应。

一、招标内容

1.1 项目名称：南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务项目

1.2 标段划分：两个标段

一标段：商务大厦、政务中心等项目

二标段：社管中心、航运中心、邻里中心、新出海口等项目

1.3 招标控制价：

一标段最高限价：170000 元；

二标段最高限价：172000 元。

二、项目工作目标

确保“南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务项目”内中央空调的正常运行。

三、服务质量要求及付款方式

质量要求：保障招标文件中需维保的各项系统和设备正常运行。

付款方式：本项目采用月度考核季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用；

以考核结果作为支付依据，低于考核标准的则扣除相应服务费，具体为：考核结果分为二个等级：90 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；80—89 分为良好，支付至合同服务价款 90%；80 分以下为不及格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，招标人有权终止合同，并委托另一家维保单位接管后续维保工作，由于整改产生的费用，由原维保单位承担，当季服务费用根据扣除后费用据实支付，若扣除整改费用和考核费用后，当季服务费用不足以覆盖所需支付金额，则差额部分将从履约保证金中扣除。

四、服务范围

本次中央空调维保服务涉及抗体共计 309 台。

维保清单：

一标段

序号	项目名称	品牌/型号	数量	匹数	维保月份	备注
1	商务大厦	大金	102	1260	12 月	1、500 元以下零配件由维保单位免费更换 2、水滤网的清洗，末端设备清洗 3、对空调系统所有的电控柜内外进行清洁，检查接触器控制器的布线、接线有无过载发热，检查接触器接点表面是否有磨损或烧蚀的情况，确保连接紧固 4、提供全天候应急处理服务，在接到紧急报修通知后 2 小时内赶到现场
2	政务中心	美的	71	1646	12 月	
3	合计		173	2906		

二标段

序号	项目名称	品牌/型号	数量	匹数	维保月份	备注
1	社管中心	美的	49	752	12 月	1、500 元以下零配件由维保单位免费更换 2、水滤网的清洗，末端设备清洗 3、对空调系统所有的电控柜内外进行清洁，检查接触器控制器的布线、接线有无过载发热，检查接触器接点表面是否有磨损或烧蚀的情况，确保连接紧固 4、提供全天候应急处理服务，在接到紧急报修通知后 2 小时内赶到现场
2	航运中心	海尔	47	862	12 月	
3	邻里中心	大金	36	555	12 月	
4	新出海口 (两主两备)	盾安	4	774	12 月	
5	合计		136	2943		

后续有项目增加的，可按照本次招标结果执行。

五、服务要求

(一) 中央空调系统维护保养内容

1、主机部分的检查：

检查空调主机制冷系统制冷剂的高压、低压是否正常；
 检查空调主机制冷系统制冷剂有无泄漏，发现漏点及时处理，补充制冷剂；
 检查压缩机运转电流是否正常；
 检查压缩机运转声音是否有不正常声响、震动及高温；
 检查压缩机的工作电压是否正常；
 检查压缩机油位，颜色及排气温度是否正常；
 检查压缩机油压、油温及机身温度是否正常；
 检查空调主机相序保护器是否正常、有无缺相情况；
 检查空调主机各接线端子有无松动；
 检查冷凝器翅片是否脏堵需要清洗
 检查室外冷凝器调速系统和冷凝风扇的运行状况；
 检查膨胀阀是否结露结冰；

检查保护开关工作是否正常；

检查电脑板、感温探头 阻值是否正常；

检查空调主机空气开关是否正常；交流接触器、热保护器是否良好；

2、风系统（室内机）的检查：

检查风机盘管出风的风量是否正常；

检查风机盘管回风的回风滤网是否聚积灰尘；

检查出风温度是否正常；

检查散热冷凝器是否脏堵；

检查室内风机电机运转声音及机身温度；

检查冷凝水排水系统是否顺畅；

检查散热轴流风机的排风量是否正常；

3、水系统的检查：

①、检查冷冻水的水质情况，是否需要更换水；

②、检查冷冻水系统中各个末端盘管的过滤网上的杂质，且清洗过滤网；

③、检查水系统中有无空气，是否需要排气；

④、检查回水、出水温度及压力是否正常；

⑤、检查水泵声音、电流是否运转正常；

⑥、检查阀门是否开启灵活、有无锈斑、有无泄漏等现象；

⑦、检查保温系统有无开裂、破损、漏水等现象；

4、控制系统的检查

检查控制器显示的温度和相对湿度与实际值是否相符；

检查控制系统菜单及报警的设置情况和控制器记录，查看有关报警

检查主电源及各支路的各相电压及电流；

检查所有的接触器的触点是否清洁，接触是否可靠；

检测吸合的瞬间电流，对各接点进行紧固，确保安全；

对信号控制线路进行检测，确保控制的灵敏；

对各种的系统保护功能进行检测。

5、年度间停机后的检修

检查清洗干燥过滤器，干燥剂吸潮后应进行干燥处理或更换；

检查及制冷设备安全保护装置整定值；

检查压缩机冷冻油的油压及油量，必要时进行冷冻油更换及补充

检查压缩机电机绝缘情况

电机、电器绝缘检测、加油、检查及更换密封元件

管道保温情况的检查及更换修理。

（二）保养作业时间要求：

1、维保人员 24 小时响应；

2、每年在 4 月—5 月和 10 月—11 月清洗空调设备及附件；

3、每年在 4 月—5 月和 10 月—11 月检查空调运行效果及隐形故障；

4、安排专人值班，不定期进行现场检查空调运行情况；以便空调出现异常，及时处理问题。

（三）空调维保实施要求

1. 对空调系统进行一年两次全面的点检、清洗、保养；常规点检、保养、清洗每年不低于 4 次；2 人常驻项目现场值班、巡查、故障处理、抢修等；为确保设备的正常运行，要求对空

调主机及末端系统定期进行点检、保养、和清洗，完成维保工作后由专业工程师负责开机以确认机组正常运行；具体细则如下：

1.1 检查性维护保养：

- 1) 基于设备运行情况和甲方需求，有计划地进行各类常规检查；
- 2) 现场指导甲方的操作人员，讲解涉及机组运行、保养的实用技术；
- 3) 提供各类必要的增值服务；
- 4) 就主机及辅助设备运行存在的问题提供专业意见和改善方案；

1.2 预防性维护保养：

- 1) 包括检查性维护保养提供的内容；
- 2) 按照厂家的推荐进行必要的预防性保养；
- 3) 预防性保养包括清洗换热器铜管，分析和更换冷冻机油；

1.3 全面性维护保养：

- 1) 最全面彻底的保养方案，包括全部常规检查、增值服务和紧急故障处理的服务；
- 2) 在设备故障时，负责全部维修工作和零部件更换；

1.4 紧急性维修：根据客户的需求，24 小时为客户提供紧急维修服务，服务人员队伍确保快速排除故障，确保最短停机时间；

1.5 正常运转中的维修保养（根据检查结果）

- 1) 蒸发器维修保养
- 2) 压缩机冷冻油的油压及油量添加；
- 3) 电磁阀、膨胀阀更换
- 4) 高、低压压力表；高、低压压力控制器；排气温度控制器更换
- 5) 控制系统检查调试；安全保护装置整定
- 6) 配电柜、自动化控制柜电器清扫
- 7) 压机、电机绝缘性能测试
- 8) 系统探漏（制冷剂），发现漏点及时处理；
- 9) 各种阀门是否正常，是否更换；
- 10) 主电路上接线端子压实或者更换；
- 11) 检查电气控制部分是否需要维修更换；
- 12) 检查机组润滑系统；
- 13) 各仪表、控制器的是否需要更换；
- 14) 保持设备处于清洁状态；

1.6 常规维护保养

室内机的维护保养

- 1) 空调回风滤网：清洗回风滤网
- 2) 蒸发器：检查蒸发器并根据情况清洗
- 3) 电子膨胀阀：检查电子膨胀阀执行动作是否正常
- 4) 温度传感器：检查并测量温度传感器阻值是否正常
- 5) 排水泵：检查排水泵运转和排水是否正常
- 6) 冷凝排水系统：检查冷凝排水系统是否正常
- 7) 冷媒管保温：检查保温是否完好并修复
- 8) 风扇电机：检查电机轴承、电机绝缘阻值、风机扇叶动平衡
- 9) 线控器：检查线控器输入输出是否正常、液晶显示是否正常、菜单设置是否正常
- 10) 接线端子：检查并紧固接线端子
- 11) 供电电源：测量供电电源是否正常

12) 电路板：检测电脑版各项输入输出是否正常

13) 冷凝水脱水盘：检查并清理脱水盘杂物

14) 送风温度：测量空调送风温度是否符合标准

15) 送风量：测量空调送风量是否符合标准

16) 设备接地及绝缘：测量设备绝缘是否良好

17) 固定设施：检查并紧固设备固定螺丝及支架

18) 空调面板：检查清洁空调面板

19) 传感器：检查回风温度传感器是否良好、检查蒸发盘管温度传感器是否良好
室外机的维护保养

1) 压缩及部分：检测压缩机绝缘电阻、检测压缩机电流、检测压缩机冷却、检测压缩机排气温度

2) 制冷系统：检测系统排气压力、检测系统吸气压力、检查系统有无漏点、检测系统冷媒量是否充足

3) 冷冻油：检测压缩机绝缘电阻、检测压缩机电流、检测压缩机冷却、检测压缩机冷冻油是否充足

4) 四通阀：检查四通换向阀制冷制热切换是否正常、检查四通换向阀是否串气、检查四通阀线圈是否正常

5) 过滤器：检查过滤器是否有阻塞

6) 膨胀阀：检查电子膨胀阀节流调节是否正常

检测电子膨胀阀线圈工作是否正常

7) 储液罐：检查储液罐是否良好

8) 高压开关：检测高压保护开关动作是否正常、校正高压保护开关点是否正确

9) 低压开关：检测低压保护开关动作是否正常、校正低压保护开关点是否正确

10) 传感器：检查排气温度传感器是否正常、检查排气压力传感器是否正常、检查吸气压力传感器是否正常、检查环境温度传感器是否正常、检查盘管温度传感器是否正常

11) 单向阀：检查单向阀工作是否正常

12) 冷凝风机：检查电机电流、检查电机电源、检查电机轴承是否良好、检查风机扇叶是否良好、检查风机动平衡是否正常

13) 冷凝器：检查冷凝器是否散热良好、检查冷凝器翅片是否有脏堵、药剂清洗冷凝器翅片除尘、除垢

14) 供电电源：检查供电电缆是否正常、检查并紧固接线端子、检测供电电源电压是否正常

15) 电控部分：检查电脑主板供电电源是否正常、电脑版输入输出是否正常、电脑版除尘处理

16) 变频控制部分：检测变频板是否工作正常、检查变频器散热风机工作是否正常、检测整流电路是否工作正常、检测变频模块工作是否正常

17) 冷媒管：检查冷媒管保温是否完好、检查冷媒管是否有漏点

18) 设备固定及坚固部件、检查设备固定装置是否完好、紧固松动的螺丝及部件

1.7 保养时间安排：

1) 在制冷热换季时对空调系统全面的检查维修，一般在每年的 4、5 月份和 10、11 月份进行此项工作；

2) 在使用中，每月对机组进行一次常规检修；

3) 在使用中，每天对机组进行巡检；

4) 冷凝水盘清洗、风口的清洗、内外机表冷器翅片的清洗等在空调使用时 1 次/2 月；

5) 在东、夏季空调开启运行前两周,对机组进行冷/热运行模式切换。

2. 维保作业操作标准

1) .拆卸外机盖板前,先关闭外机电源:

2) .冲注制冷剂:

3) .对电气箱内的灰尘进行清除:

4) .机组内部清理:

5) 冷凝器的清洗:

6) 风口清洗:

3. 维保人员、工具及备品备件配备

结合本项目的特性,对相关维修保养服务做以下要求:

3.1 维保人员配备:

因招标人的特殊性本项目各中标单位服务人员不得少于3人,且必须为投标人在职职工。

(1) 现场负责人:有1个以上类似项目管理及相关工作经验(1人)

(需提供管理人员的涉及相关售后服务类证书或相关暖通空调类资质等级证书或岗位证书,投标文件中提供证书复印件并加盖单位公章)

(2) 维保作业:具有丰富保养、维修经验的作业人员(1人)

(需提供维保作业人员的涉及空调维修保养类的制冷与空调作业、高处作业或焊接与热切割作业的岗位证书或职业资格等级证书,投标文件中提供证书复印件并加盖单位公章)

(3) 应急保障:具备丰富的应急管理 & 售后服务经验(1人)

(4) 维保单位必须承诺安排一名维保服务人员专为本项目服务;

(5) 维保人员岗位职责:

现场负责人:全面负责维保项目空调系统的安全、有效运行;对项目组人员负有全面管理责任;

作业技术人员:服从项目负责人的安排、领导;仔细全面、负责的做好空调系统维护、保养、维修等具体工作;(维保单位必须为作业人员购买意外险,并提供保单凭证,否则将被视为未实质响应招标要求)

应急保障人员:应对突发情况的处理,全力配合项目负责人的统筹安排。

(6) 维保人员必须经验丰富、责任心强,无资格证书、无社保、未给甲方提前备案人员,或对空调不熟悉的人员,禁止操作需方空调设备;

(7) 维保人员进入机房,必须遵守机房的各项规章制度,不准做与维护工作无关的事情;

(8) 维保人员只能对空调设备进行操作,不准动用其他设备;

(9) 维保人员必须严格遵守甲方安全文明规定,不准在工作场所吸烟,不准带易燃易爆物品进入,无条件服从配合现场甲方管理人员要求;

(10) 设备的资料、图纸要保存完好,不准乱放和随意外借;

(11) 中标单位所有维护人员必须持证上岗,因中标单位无上岗资格的维保人员引起设备、人员事故,造成的一切后果均由中标单位承担。

(12) 中标单位本项目服务人员工资、社保待遇不得低于本地区目前人均最低工资标准和社保缴费标准。

(13) 服务人员在收到通知20分钟内到达维保现场,迟到或缺席一次按500元/人/次扣除维保费用;扣减金额在当季维保费中扣除。

3.2 维保工具配备:

为保障服务质量,响应单位需具有相应的空调维保设备检测、检修维护保养设备工具,保障维保的顺利进行。按要求配备相应维修保养工具并承诺提供以下必要的维修工具常备在项目现场;

序号	名称	单位	数量	备注
1	焊具	套	2	不低于要求数量
2	压力表	套	2	不低于要求数量
3	扩口器	套	2	不低于要求数量
4	真空泵	台	2	不低于要求数量
5	万用表	套	2	不低于要求数量
6	摇表	套	2	不低于要求数量
7	风速仪	套	1	不低于要求数量
8	分贝测量仪	套	1	不低于要求数量

（需提供持有维修保养工具证明（如购置发票），如无法提供有效证明将被视为未实质响应招标要求）

3.3 备品备件配备：

为保障服务质量及维修效率，根据本项目以往维修频率及易损零件更换数量；按照空调维保要求配备必要的设备零部件备件并承诺提供以下零部件常备在项目现场（盾安配件供应商据实配备）

序列	项目	内容	单位	数量	备注
1	通州湾商务大厦	涡旋压缩机 6018477	台	2	大金
2		热交组件 6015503	套	1	大金
3		四通阀本体 167949J	只	2	大金
4		低压压力传感器 167936J	只	2	大金
5		电磁阀本体 1679500	只	2	大金
6		电子膨胀阀（过冷）142658J	只	2	大金
7		电子膨胀阀（主）1996469	只	2	大金
8		压力控制阀 1991750	只	2	大金
9		压力开关（高压控制）155291J	只	2	大金
10		高压压力传感器 167933J	只	2	大金
11		单向阀 159972J	只	2	大金
12		电磁阀（油）141151J	只	2	大金
13		风扇 2098320	只	2	大金
14		控制 P 板 6020182	只	2	大金
15		滤波 P 板 2105691	只	2	大金
16		变频 P 板 6017516	只	2	大金
17		风扇 P 板 6017465	只	2	大金

18		变频 P 板 6017517	只	2	大金
19		辅助 P 板 2146894	只	2	大金
20		风扇 P 板 6017466	只	2	大金
21		风扇直流马达 2019466	台	2	大金
22		热敏电阻组件 1996522	只	2	大金
23		热敏电阻组件 1996553	只	2	大金
24		四通阀线圈 1802850	只	2	大金
25		电磁阀线圈 (气液分离器)144075J	只	2	大金
26		电磁阀线圈 (油 1)1419568	只	2	大金
27		电磁阀线圈 (油 2)1802906	只	2	大金
28		电子膨胀阀线圈 (主)1996476	只	2	大金
29		电子膨胀阀线圈 (过冷)167934J	只	2	大金
30		内机控制 P 板 6017508	只	2	大金
31		排水泵 6028246	只	5	大金
32		直流马达 6015474	只	2	大金
33		蒸发器 6015469	套	1	大金
34		线控器 BRC1E631	只	2	大金
35	通州湾政务中心. 社管中心	压缩机 E705DHD-72D2YG	台	1	美的
36		压缩机 E655DHD-65D2YG	台	1	美的
37		压缩机 E405DHD-36D2YG	台	1	美的
38		室外主控板 $8 \leq \text{HP} \leq 16$ (8KN0147258240001)	只	2	美的
39		室外主控板 $\text{HP} \geq 18$ (V-COK850-S-LE)	只	2	美的
40		变频模块 35A (PS22A78)	只	2	美的
41		变频模块 50A (PS22A79)	只	2	美的
42		四通阀 $\text{HP} \leq 16$	只	1	美的
43		四通阀 $\text{HP} \geq 20$	只	1	美的
44		室外风叶 ZL-700*202*20-3N	只	1	美的
45		室外风叶 ZL-560*162*20-4N	只	1	美的
46		室外交流电机 $\text{HP} \leq 16$ (WZDK450-38G-4)	只	2	美的
47		室外交流电机 $\text{HP} \geq 20$ (WZDK750-38G-5)	只	2	美的
48		室内电机 $\text{HP} \leq 2$ (YKSS-55-4-66)	只	2	美的
49		室内电机 $3 \leq \text{HP} \leq 5$ (YSK100-6C)	只	2	美的

50		室内电机 $6 \leq \text{HP} \leq 10$ (YSK160-6)	只	2	美的
51		内机节流部件内置全系列 (IPF-24D24)	只	2	美的
52		内机节流部件外置全系列 (J24BB1-A)	只	2	美的
53		室内主控板 $\text{HP} \leq 3$ (V-CIK140-DAN-A)	只	2	美的
54		室内主控板 $\text{HP} \geq 5$ (172600000322)	只	2	美的
55		风机电源全系列 (PFC-STK762-921G)	只	2	美的
56		风机模块 7ZC0147298240014	只	2	美的
57		直流风机全系列 (ZKSN-560-8-34)	只	2	美的
58		直流风机全系列 (ZKSN-560-8-34)	只	2	美的
59		室外机滤波板全系列 (LBB-950.D.1)	只	2	美的
60		油分离器全系列 (YFLQ-06VA)	只	2	美的
61		内机膨胀阀线圈全系列 (DPF-AS003B)	只	2	美的
62		室内排水泵全系列 (PSB-12(B))	只	2	美的
63	通州湾航运中心	压缩机 $\text{HP} \leq 20$ (ANB52FKEMT)	台	1	海尔
64		压缩机 $\text{HP} \geq 22$ (ANB66FKEMT1)	台	1	海尔
65		变频模块 (MHW555D002)	只	2	海尔
66		室外主控板 (MHW505A021)	只	2	海尔
67		变频板 (MHW505A022C)	只	2	海尔
68		四通阀 $\text{HP} \geq 20$ (MHW382C081)	只	1	海尔
69		室外风叶 (ASG SSA431B242)	只	2	海尔
70		高压压力开关 (MHT532A052)	只	2	海尔
71		室外交流电机 $\text{HP} \geq 20$	只	2	海尔
72		电源模块 (MHW505A012)	只	2	海尔
73		室内电机风管机 (YSK-65W-4)	只	2	海尔
74		室内电机吸顶机 (Y5S612C81)	只	2	海尔
75		室内电机叶轮风管机 (SW2602)	只	1	海尔
76		室内电机叶轮吸顶机 (V12490)	只	1	海尔
77		室内机变压器 (DB-54-0100)	只	1	海尔
78		内机节流部件内置全系列 (V12978)	只	2	海尔
79		室内主控板风管机 (0151800113)	只	2	海尔
80		室内主控板吸顶机 (0151800113)	只	2	海尔
81		低压压力传感器 (NSK-BD0171-315 2254)	只	2	海尔
82		室外机滤波板全系列 (LFB-12825-2F)	只	2	海尔

83		交流接触器(GC3-18/01 KK)	只	2	海尔
84		内机膨胀阀线圈全系列 (FUJIKOKI)	只	2	海尔
85		室内排水泵全系列 (PSB-12A)	只	2	海尔
86		热交总成前 (300MHW301A079)	只	1	海尔
87		热交总成后 (300MHW301A079A)	只	1	海尔
88	通州湾法院、检察院	变频涡旋压缩机 (10-14P) 6026458	台	2	大金
89		变频涡旋压缩机 (8、16P) 6018477	台	1	大金
90		变频涡旋压缩机 (18-22P) 6026456	台	1	大金
91		热交组件 (8、10、12P) 6025699	套	1	大金
92		热交组件 (14、16P) 6025700	套	1	大金
93		热交组件 (18、20、22P) 6026459	套	1	大金
94		四通阀本体 6019596	只	2	大金
95		低压压力传感器 6024295	只	2	大金
96		电磁阀本体 4012530	只	2	大金
97		电子膨胀阀 (过冷) 2093015	只	2	大金
98		电子膨胀阀 (主) 5009462	只	2	大金
99		压力控制阀 6025452	只	2	大金
100		压力开关 (高压控制) 2092997	只	2	大金
101		高压压力传感器 6024294	只	2	大金
102		单向阀 107638J	只	2	大金
103		电磁阀 (油) 6026472	只	2	大金
104		风扇变频 P 板 (8、10、12、14P) 6026436	只	2	大金
105		风扇变频 P 板 (16、18、22P) 6026435	只	2	大金
106		风扇变频 P 板 20P 2533700	只	2	大金
107		控制 P 板 16P 6028565	只	2	大金
108		控制 P 板 (8-14、18-22) 6028566	只	2	大金
109		滤波 P 板 8、16P 6019602	只	2	大金
110		滤波 P 板 (10-14P) 4012581	只	2	大金
111		滤波 P 板 (18-22) 6026439	只	2	大金
112		压缩机变频 P 板 8P 6026430	只	2	大金
113		压缩机变频 P 板 (10-12P) 6026438	只	2	大金
114		压缩机变频 P 板 14 6026437	只	2	大金
115		压缩机变频 P 板 16 6026431	只	2	大金

116		压缩机变频 P 板 （18-22） 6026433	只	2	大金
117		风扇直流马达 （ 14-22） 6026429	台	2	大金
118		风扇直流马达 （8-12） 6026428	台	2	大金
119		热敏电阻组件 1885374	只	2	大金
120		热敏电阻组件 1782095	只	2	大金
121		四通阀线圈 6026470	只	2	大金
122		电磁阀线圈（气液分离器） 6026473	只	2	大金
123		电磁阀线圈（油 1） 6026472	只	2	大金
124		电磁阀线圈（油 2） 6026472	只	2	大金
125		内机控制 P 板 2533134	只	2	大金
126		排水泵 6 1823561	只	5	大金
127		直流马达 6015447	台	2	大金
128		内机膨胀阀线圈 6018685	只	2	大金
129		蒸发器 1686964	套	1	大金
130		线控器 BRC1E631	只	2	大金
131		制冷剂 R410A	KG	1	大金

（上述零部件须配备齐全，响应单位承诺维保配件为原厂配件，否则不得标；中标单位须在签订维保合同 15 日内将上述零部件如数配备到维保项目现场仓库；否则视为违约，招标人有权终止合同的履行）

3.4 500 元以下零配件（包含不限于）

序号	产品名称	品牌	备注
1	排水泵（含外置泵）	大金、美的、海尔	内机
2	浮子开关	大金、美的、海尔	内机
3	控制器（含接受器、遥控器）	大金、美的、海尔	内机
4	托水盘	大金、美的、海尔	内机
5	内机扇叶	大金、美的、海尔	内机
6	温度传感器	大金、美的、海尔	内机
7	膨胀阀（含本体）	大金、美的、海尔	内机
8	风管、风口、风箱、冷凝水管、信号线等	大金、美的、海尔	内机

9	传感器（压力传感器、各种温度传感器）	大金、美的、海尔	室外机
10	电磁阀（含阀体）	大金、美的、海尔	室外机
11	安全阀、单向阀、回油阀、过滤器等	大金、美的、海尔	室外机
12	扇叶、风扇罩	大金、美的、海尔	室外机
13	电源接线端子、线束	大金、美的、海尔	室外机
14	整流桥、接触器、电流互感器	大金、美的、海尔	室外机
15	冷冻油	大金、美的、海尔	系统
16	维修、保压用辅材（保温、管件、焊材、管路支架等）	大金、美的、海尔	系统
17	制冷剂 R410A	杜邦、大金、霍尼韦尔	系统

500 元以下的单件零配件由供应商承担，500 元以上的零配件由采购人另行支付，供应商报采购人确认后可自行采购、使用，须优先使用国产中档以上且符合国家标准的合格产品，安装更换前应得到采购人的书面许可，否则不得进场，材料须提供质保书或出厂合格证，并已通过有关必要的检验，更换下来的材料需交给采购人。

4. 伴随服务：

4.1 维保工程师 24 小时响应；如设备出现故障，要求在接到报修电话 20 分钟内到达故障机现场进行处理；常规故障处理 1 小时内完成；如遇特殊情况，经双方协商同意，服务商可在招标方同意的时间内到达现场维修。

4.2 中标单位须备常规零部件。一般零部更换 2 小时内完成；核心或非常用零部件更换须在 12 小时内完成；大件零部件更换和维修（如螺杆机的压缩机、蒸发器、冷凝器等）及特殊情况双方协商解决。

5. 服务质量要求：

5.1 中标投标人服务必须满足招标方正常运营的需要；

5.2 为保证服务质量，中标单位更换的配件须与原装配件一致；配件质保期按国家标准执行，质保期由安装调试合格后开始计算。

5.3 维保期间，需要更换配件的，须经甲乙双方确认后更换。

5.4 中标投标人必须按期按时进行例行的维护，如发现维保不能及时到位、租户投诉等，在结算时按每次 2000 元进行扣减维保费用。

5.5 中标服务商在每次保养、维修作业前与完成时必须经过招标方或招标方委托的物业管理单位确认。

5.6 中标服务商对维保的工作做好记录，内容为：维保原因，解决方法等形成档案。包括设备型号、工作年限、每次保养、检修的点检表及每次报修的维修记录等。

5.7. 中标投标人为招招标人全力维护好现有的制冷空调设备，如的确需要更换配件（如压缩机、电脑主控板等维保服务外的核心零部件更换），须双方确认服务。

6. 服务工作安全要求：

6.1 服务队伍必须加强管理，维护人员应具备的常识和专业知识，采取必要措施，遵守作业现场的一切规章制度，文明施工，注意安全，一切伤亡事故由中标单位负全责；

6.2 服务人员、施工机械或在运输装卸途中对其他设备及邻近管线等造成损坏，应由中标单位负责修复及承担一切费用；

6.3 无论维修服务期间过程中产生的任何垃圾、废料由中标单位负责清理至招标方指定的区域，中标单位的设备工具自行负责整理；

6.4 服务过程中注意保护现场已存在的公共设施，如有损坏必须由中标单位负责恢复或赔偿。维保期间不得影响需方正常的办公活动，如有个别有可能影响的服务内容，须事前通知，并经招标方同意后方可实施。

6.5 中标单位须服从需方提出的文明服务的要求，维保范围和维保人员活动范围，不得超出需方指定的区域。

6.6 必须达到机组设备 95%以上的完好率，所有设备均能处于良好运行状态标准。

6.7 各种记录报告、维修保养月、季、年报表，检测、试验记录和统计资料等。

6.8 各次检测、检查、维修、试验必须具体使用部门和维修保养公司双方代表签字方能认可。

服务承包方式：

1. 总承包（包工、包料、包质量、包安全、包卫生等）；

2. 维修保养服务为大包形式，维保设备的投入，500 元以下零配件（含耗材）的更换均含在报价中，维保方式为包工包料（空调主机配件要求为原厂配件），合同期内所发生的人工费及配件更换等费用均由维保方承担。（螺杆机大修除外，如压缩机、冷凝器、蒸发器等核心部件的维修更换）

3. 全部工人提供尽可能的安全防护，并应按照国家颁布的法令、政府行业主管部门颁布的规章为自有施工人员投保施工人员意外伤害保险，并承担相应的费用。

4. 中标单位须在招标合同签订一周内向招标人缴纳合同金额 10%的履约保证金（合同履行完毕一周内，无息退回），否则视为违约，招标人有权无条件终止合同的履行。

（五）考核方法及考核扣分细则：

服务商每月工作标准评分表 - 空调维保

考评时限	2024 年 月 日至 2025 年 月 日		
评分等级 Grade: ” 0 - 5” 分项目，” 0” 分为最低分、” 5” 分为最高分、” 3” 分为合格； ” 0 - 10” 分项目，” 0” 分为最低分、” 10” 分为最高分、” 6” 分为合格。			
评分项目	工作标准	评分等级	考评分
工作/ 组织管理	监督力度	0-5	
	计划能力	0-5	
	整体配合度	0-5	
	维保负责人的组织能力	0-5	
	维保负责人的专业知识水平	0-5	
	公司的监管及支持度	0-5	
	维保记录及档案管理能力	0-5	
维保工作内容 覆盖面	工作内容覆盖全面，严格按合同条款执行无遗漏	5	
	工作内容覆盖存在若干个小项目遗漏	2	
	工作内容覆盖未达全部的 85%	0	
工作完成情况	完成良好、准时、有损坏部件且当场修复或替换完成	5	
	完成较好、准时、损坏部件未修复，但采取了措施，系统运行正常	3	
	完成一般、不按时、系统运行正常，但存在隐患	1	
	未完成	0	

服务质量	态度良好、积极协作、监管到位，完全符合服务标准和要求	5	
	态度良好、积极协作，但发现 1-2 处未符合服务标准和要求	2	
	态度较好、协作性好、存在 2 处以上未符合服务标准和要求	1	
	态度一般、协作性一般、不符合服务标准及要求	0	

评分项目	工作标准	评分等级	考评分
报修处理 及时性	接报后，按合同约定及时到达	5	
	接报后，未及时到达	0	
提供产品 /配件品质	产品质量好、价格低、议价性良好	10	
	产品质量好、价格高、议价性一般	5	
	产品质量一般、议价性低	0	
	配件供应充足	5	
	配件供应一般	3	
	配件供应不足	0	
	专业工具齐全	5	
	专业工具一般	3	
	专业工具不全	0	
综合评价	维保工作良好、专业性强、良好且单项无零分	25	
	维保工作较好、合格、仍需改进或 1 项零分	15	
	维保工作一般，有待改进	10	
	维保工作不合格或 2 项零分	0	
合计			

七、付款方式：

本项目采用季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用：

以考核结果作为支付依据，低于考核标准的则扣除相应服务费，具体为：考核结果分为二个等级：90 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；80—89 分为良好，支付至合同服务价款 90%；80 分以下为不及格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，招标人有权终止合同，并由另一家维保单位接管后续维保工作，由于整改不合格产生的费用，由原单位承担，若扣除整改费用和考核费用后，当季服务费用不足以覆盖所需支付金额，则差额部分将从履约保证金中扣除。

考核由各项目及品控部联合考核，品控部考核权重为 40%。

八、其他要求

1、本项目投标人独立承担用人风险。投标人自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估，报价时自行考虑，一旦出现上述问题，招标方不承担任何连带赔偿责任。

2、投标人派出的作业人员必须持有相关的操作证书，且投标人为拟派本项目的作业人员投保了医疗险和意外伤害险，保险须在有效期内。投标文件中须附本项目所有作业人员名单，实际作业过程中，若招标人发现作业人员与投标文件中列明的人员不符合，招标人有权扣除全部履约保证金，并终止合同。

第四部分 投标程序和内容

一、代理机构组织投标活动

1. **成立招评标小组。**招评标小组由5人以上单数的评审专家共组成。

2. **招评标小组的职责：**

评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密。

评标小组在评审过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

评审专家在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

评标小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应招标文件的投标文件按无效响应处理，评标小组应当告知提交投标文件的投标人。

招标文件内容违反国家有关强制性规定的，评标小组应当停止评审并向招标人或者招标代理机构说明情况。

3. **招评标小组成员的义务：**

遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；根据招标文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；参与评审报告的起草；配合招标人、招标人答复投标人提出的质疑；配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

4. **评审有关记录由评标小组成员签名，存档备查。**

5. **投标人的法定代表人或被授权人须持身份证准时参加投标。**

二、投标的原则及方法

1. 评标小组依据 “公开、公平、公正、择优、信用” 的原则进行投标评审。

2. 评标小组将按照招标文件的规定，独立对每个进入打分程序的有效投标投标人的投标文件的技术部分以打分的形式进行评审和评价。技术分是所有评委打分的算术平均值（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

3. 评标小组根据招标文件规定的程序、评定中标的标准等事项与实质性响应招标文件要求的投标人进行投标。未实质性响应招标文件要求的投标文件按无效处理，评标小组应当告知提交投标文件的投标人。

4. 招标文件不能详细列明招标标的的技术、服务要求，需经投标由投标人提供最终设计方案或解决方案的，投标结束后，评标小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 3 家以上投标

人的设计方案或者解决方案。

5. 在投标中，投标的任何一方不得透露与投标有关的其他响应投标的投标人的技术资料、价格及其他信息。

6. 凡两家或以上公司同一法人代表或其中一家公司为另一家公司单一最大股东的，不能同时参与同一招标项目相同标段的投标招投标活动，一经发现，将视同串标处理。

7. 在投标评审过程中，评标小组发现投标人的报价明显低于其他投标人的报价，使得其报价可能低于其个别成本的，评标小组有权要求该投标人作出书面说明并提供相关证明材料，投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评标小组认定该投标人以低于成本报价投标竞标。对被认定为低于成本报价投标竞标的报价作无效报价，按无效响应处理。

三、评审步骤

1. 评审步骤规定：

开标、评标顺序：按一标段、二标段依次开标、评标。一标段开标、评标完成后进行二标段的开标、评标。

本次资格审查采用资格后审，各投标人资格审查通过后方能进入商务技术投标文件和报价投标文件的开标。

第一阶段：评标小组对每个投标人的资格进行审查。

第二阶段：评标小组对每个符合资格要求的投标人的技术标进行评审。

第三阶段：评标小组对每个符合资格要求的投标人的报价进行评审。

第四阶段：评标小组按照综合得分推荐预中标投标人并出具评审投标报告。

2. 在投标过程中，投标人提交的澄清文件和最终报价投标文件，由投标人法定代表人或被授权人签字后生效，投标人受其约束。

四、评审方法

1. 经投标确定招标需求和报价的投标人后，由评标小组采用综合评分法对投标人的投标文件进行综合评分。

2. 评审时，评标小组各成员应当独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个投标人每项评分因素的得分（计算结果均四舍五入保留两位小数）。

3. 本次项目投标的商务技术投标文件和报价投标文件评审总分为 100 分。两部分评审因素比重如下：

商务技术投标文件分值占总分值的比重为 40%（权重）（四舍五入保留两位小数）；

报价投标文件分值占总分值的比重为 60%（权重）（四舍五入保留两位小数）。

4. 商务技术投标文件分值为所有评标小组成员打分的算术平均值，计算结果均四舍五入保留两位小数。

5. 报价分与商务技术投标文件分值相加为投标人的综合得分（四舍五入保留两位小数）。

6. 评标小组推荐综合得分（综合得分=技术标得分+报价标得分）最高的投标人为项目预中标投标人，并出具评审投标报告。

7. 确定中标候选人的特殊情况处理：

（1）若总分（总分=技术标得分+报价标得分）相同，则按最终报价得分高者优先。

（2）若总分且最终报价得分均相同的，则采取现场抽签的方式确定（由总分且最终报价得分均相同的投标人按递交投标文件签到顺序号抽签确定）。

8. 投标评审时，评标小组成员对评审的细则若有争议，由评标小组集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。

9. 对落标的投标人不做落标原因的解释。

五、评审标准

（一）资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具备与本项目有关的营业执照	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件，被授权人需为供应商正式人员。	法人身份证明或授权委托书，检查有效性，格式详见第七部分； 提供①与投标人签订的有效劳动合同复印件并加盖单位公章； ②社保机构出具并盖章的投标人为其缴纳 2024 年 7 月-2024 年 9 月连续 3 个月的社保缴费清单复印件。
3	企业资质	具有中国制冷空调设备维修安装企业 A 类Ⅲ级及 D 类 I 级以上等级证书。	资质证明材料复印件加盖公章

4	承诺函	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函	检查有效性，格式详见第七部分
5	投标响应函	投标响应函	检查有效性，格式详见第七部分
6	资格声明函	供应商须提供参与本次项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面	检查有效性，格式详见第七部分
7	关于资格文件的声明函	关于资格文件的声明函	检查有效性，格式详见第七部分
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述 1-7 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过； 3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过。			

（二）商务技术投标文件评分：（40分）

序号	评分标准	评分内容	分值
1	维保方案 (15 分)	<p>评委根据投标人针对本项目提供的维保实施方案（含质量保证；针对本项目的人员、工具配备；服务技术的专业度；安全文明施工措施；各种配件维修更换时间；应急预案措施；维修巡检的书面汇报方案等）进行综合评分；</p> <p>针对本项目特点，提供的空调维保实施方案科学合理，全面且最符合项目实际要求的得 10 分；</p> <p>综合评定良好：针对本项目特点，提供的空调维保实施方案合理，具有可实施性的得 7 分；</p> <p>综合评定一般：针对本项目特点，提供的空调维保实施方案较合理，基本具有可实施性的得 4 分；</p> <p>综合评定差：针对本项目特点，提供的空调维保实施方案不尽合理，可实施性不强的得 1 分；</p> <p>无实施方案不得分。</p>	10 分

2		<p>针对本项目建立的内部管理架构比较（5分）</p> <p>综合评定优秀：具有完整的内部管理构架（含日常考核、激励考核机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制、档案管理等），内部管理构架合理可行，实施性强的得5分；</p> <p>综合评定良好：具有相对完整的内部管理构架，内部管理构架具有可实施性的得3分；</p> <p>综合评定一般：具有内部管理构架，内部管理构架欠完整，基本具有可实施性的得1分；</p> <p>无内部管理架构不得分</p>	5分
3	人员配备 (9分)	<p>拟派驻本项目的维保团队：</p> <p>维保企业具有特种作业操作证人员（同时具备制冷、焊接、高处、低压特种作业证）。</p> <p>维保单位配备6名（含）以上具有“四证”维保人员得9分；</p> <p>维保单位配备4-5名（含）具有“四证”维保人员得6分；</p> <p>维保单位配备3名（含）以下具有“四证”维保人员得3分；</p> <p>维保单位无人员具有“四证”维保人员得0分；</p> <p>（提供该员工相关证书以及社保部门出具的投标单位为其缴纳的2024年7月至2024年9月连续3个月的社保缴费记录。证书原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p>	9分

4	企业实力 (10分)	<p>1、投标人具有 ISO9001 质量管理认证体系证书、ISO14001 环境管理体系认证证书、ISO45001 职业健康安全管理体系认证证书，证书覆盖范围应有空调售后服务内容，每有 1 个得 1 分，最高得 3 分。（证书在有效期内，证书原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p> <p>2、投标人具有在有效期内的信用评级机构颁发的 AAA 及以上信用等级证书得 2 分, AA 级的得 1 分，其他不得分。</p> <p>4、投标人提供有效期内的本项目主要多联空调品牌任一（美的、海尔、大金）厂家指定的售后服务授权证书（非销售授权证书），得 2 分，不提供不得分。</p> <p>5、投标人技术管理人员具有暖通相关专业三级及以上职业资格证书的得 1 分，每增加 1 名得 1 分，本项最高得 3 分；（提供该技术管理人员相关职业资格证书以及社保部门出具的投标单位为其缴纳的 2024 年 7 月至 2024 年 9 月连续 3 个月的社保缴费记录。证书原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p>	10 分
5	业绩 (6分)	<p>投标人业绩：供应商提供近三年内(2021 年 1 月至今)同类项目合同案例：与用户单位签订的合同；结算票据凭证：合同期内任一期付款发票；用户单位履约良好及以上的评价证明（盖用户单位章）。以上合同案例材料缺一不可，每提供一项有效的合同案例得 1 分，满分 6 分，未提供或者提供资料不全者本项不得分。（提供合同复印件、发票复印件、评价证明材料，3 项缺一不可。合同原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p>	6 分

（三）报价投标文件评分（60分）

1. 本次项目最高限价：一标段最高限价：170000元；二标段最高限价：172000元。投标报价等于或超过各标段最高限价的作无效响应处理。

2. 投标报价税率统一按照6%计算，否则报价标按0分计算。

有效投标报价是指：低于各标段最高限价的报价且报价为含税价。有效投标文件报价的算术平均值（5家及以上时，去掉1个最高报价和1个最低报价）为评标基准价，其报价得分为满分。其他供应商报价分，统一按照以下标准计算：

投标报价的偏差率=100%*（投标报价-评标基准价）/评标基准价

偏差率按下列规定按比例内插，最低分值为零分。投标报价分值精确至小数点后两位。

(1) 如果投标报价>评标基准价时，投标报价分值=60-偏差率*100*1.2；

(2)如果投标报价 \leq 评标基准价时，投标报价分值=60+偏差率*100*0.6。

评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效响应处理。

六、中标人的确定

评委会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评委会应当将其作为无效投标处理。

评委对中标候选人报价总表和明细表进行审核，应审核供应商投标报价是否前后一致、大小写金额是否一致、总价金额与单价汇总金额是否一致。对过高过低报价的并作为中标候选人的，应重点审核报价明细表有否重大重复报价或漏项报价等情况，一经发现，现场请中标候选人予以澄清，明显过错或不能澄清的，经超半数以上评委认定，有权取消供应商中标候选人资格。

当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，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，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

七、出现下列情形之一的，作废标处理：

- 1、符合资格条件或者对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家的；
- 2、出现影响采购公正的违法违规行为的；
- 3、所有投标人报价超出采购预算价的；
- 4、因重大变故，采购任务被取消的；
- 5、评标小组依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

八、变更为其他方式招标的情形

提交投标文件截止时间时参加投标的投标人不足3家的，除招标任务取消外，招标人视情况采取其他方式招标。招标文件中对投标人资质、技术等要求，将作为其他方式招标的基本要求和依据。原已经参加投标并符合要求的投标人，根据自愿原则，参加其他方式招标。

九、出现下列情形之一的，招标活动终止，发布项目终止公告并说明原因，重新开展招投标活动：

- (一)因情况变化，不再符合规定的招标方式适用情形的；

（二）出现影响招标公正的违法、违规行为的；

十、中标通知

《中标通知书》一经发出，招标人改变中标结果，或者中标投标人放弃中标的，各自承担相应的法律责任。《中标通知书》是招标合同的组成部分。

第五部分 合同主要条款

一、中标投标人和招标人在接到《中标通知书》后 15 个工作日内签订合同。合同签订后中标投标人方可履约，否则引起的一切后果由中标人自行承担。所签合同不得对招标文件作实质性修改。招标人不得向中标投标人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标投标人私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

二、中标投标人出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任。

三、不响应付款方式的，视同无效投标处理。

四、付款方式详见招标文件第三章。

合同主要条款

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》、相关法规政策及（项目名称）南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务项目的评标结果、招标文件及投标文件，经双方协商一致，签订本合同。

一、合同内容：

1、乙方为甲方提供中央空调维修保养：含设备维修和保养等询价文件规定的其它服务。

维保期限：本次维保期限为1年，具体维保时间段： 年 月 日至 年 月 日 。

2、下列文件为本合同不可分割部分：

- （1）中标通知书；
- （2）乙方的投标文件；
- （3）乙方在招标采购活动过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- （4）招标文件及其附件；
- （5）合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力。

二、合同价格及费用结算：

1、合同总价：

合同总价包含维修费用与保养费用。

合同服务总价款为人民币大写： ；小写： 元。

合同总价包括完成本次合同范围内全部工作内容所需所有费用，包括但不限于驻场人员费（人工费、节假日加班费及中夜班费差旅食宿费等一切费用）、空调全年所有维修材料（500元以下（含500元）零部件由乙方免费更换）、系统维修和保养、管理、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。即合同服务周期结束前的所有费用且包含响应招标文件采购要求的所有费用。甲方付款前，乙方须向甲方开具相应金额的增值税专用发票，否则甲方有权不予支付。

2、付款步骤：

本项目采用月度考核季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用：

以考核结果作为支付依据，低于考核标准的则扣除相应服务费，具体为：考核结果分为二个等级：90分及以上为优秀，支付至合同服务价款100%；80—89分为良好，支付至合同服务价款90%；80分以下为不及格，按考核要求立即整改，若整改后不合格，招标人有权终止合同，并委托另一家维保单位接管后续维保工作，由于整改产生的费用，由原维保单位承担，当季服务费用根据扣除后费用据实支付，若扣除整改费用和考核费用后，当季服务费用不足以覆盖所需支付金额，则差额部分将从履约保证金中扣除。

3. 其他

1、乙方独立承担用人风险。投标人自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估，

报价时自行考虑，一旦出现上述问题，招标方不承担任何连带赔偿责任。

2、乙方派出的作业人员必须持有相关的操作证书，且乙方为拟派本项目的所有作业人员投保了医疗险和意外伤害险，保险须在有效期内。投标文件中须附本项目所有作业人员名单，实际作业过程中，若招标人发现作业人员与投标文件中列明的人员不符合，招标人有权扣除全部履约保证金，并终止合同。

三、服务质量与检验：

待整个服务项目开始实施后，验收时甲方当场对所提供的服务项目进行逐一验收，如发现整个服务项目与响应承诺有出入时，应作详细记录，由乙方立即无条件更正，同时由乙方承担因此而产生的一切后果；经整改不符合要求的，乙方无权取得任何款项，且甲方有权委托第三方，发生费用×200%由乙方承担。

四、服务承包方式：

1. 总承包（包工、包料、包质量、包安全、包卫生等）；

2. 维修保养服务为大包形式，维保设备的投入，500元以下零配件（含耗材）的更换均含在报价中，维保方式为包工包料（空调主机配件要求为原厂配件），合同期内所发生的人工费及配件更换等费用均由乙方承担。（螺杆机大修除外，如压缩机、冷凝器、蒸发器等核心部件的维修更换）

3. 全部工人提供尽可能的安全防护，并应按照国家颁布的法令、政府行业主管部门颁布的规章为自有施工人员投保施工人员意外伤害保险，并承担相应的费用。

4. 乙方须在合同签订一周内向甲方缴纳合同金额 10%的履约保证金（合同履行完毕一周内，无息退回），否则视为违约，甲方有权无条件终止合同的履行。

五、甲、乙双方的责任及义务

（一）甲方责任及义务：

1、为乙方提供办公室及一定仓储空间，水、电等基本办公条件，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

2、甲方应积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

3、尽可能为乙方人员提供有关保养、维修的各种方便，并根据保养任务清单确认乙方的保养工作。

（二）乙方责任及义务：

1、乙方在从事服务工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施。

2、乙方应及时调整不适应工作需求的服务人员及其员工。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，必须调整。

3、乙方需严格按照工程建设安全生产的有关管理规定，设置安全措施文明施工；并经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

4、乙方须独立承担用人风险并自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分评估；乙方派出的作业人员必须持有相关的操作证书，且乙方为本项目的所有作业人员投保了医疗险和意外伤害险，保险须在有效期内；一旦发生安全生产事故或对非现场施工的第三方人员造成伤害，造成的相关损失，均由乙方承担，甲方均不承担任何连带赔偿责任。

5、保险：乙方为甲方购买特种设备责任保险及其他商业保险，每次事故赔偿限额不低于叁佰万元，其中人身伤害不低于贰万元、财产损失不低于壹佰万元（以可以购买的最高保障标准）。若出险，由乙方方向保险公司报案、理赔，所有费用均已经包含在投标报价中。

6、本项目维保期内，本合同约定的配件材料以及维保人员违背市场监管局规定操作造成的机器及零部件维修或更换材料费用，均由乙方承担并无偿更换。

7、乙方应储备一定数量的零部件，以便快速有效解决故障。拆装、更换主要零部件前需要向甲方报备，经甲方同意后方可进行更换，甲方前往监督或要求使用其他技术手段监督的，乙方需予接受。乙方更换的零部件必须是全新原厂正品部件，不能用仿制品和维修翻新品，原装旧配件交甲方处理。

8、乙方每日派员不少于 2 人入驻甲方驻地的驻点式服务包含在此合同范围内。派驻人员未到现场或到现场时间不足的，均视为当天缺席。派驻人员缺席达 10 天，甲方有权解除本合同，不予支付费用，且乙方需向甲方支付相当于本合同约定总价 10%的违约金。

9、由乙方负责实施当地政府监察部门年检前后的整改工作，并达到当地政府监察部门的各项年检标准。年检所发生的部件维修的处理，根据年检的核查结果依据本合同第四条的规定执行。

10、档案和迎检：乙方为甲方建立中央空调基础档案，检测、年审、巡检、保养、维修等的档案，按行业及甲方相关要求整理、保存。指导及协助甲方完善中央空调管理相关工作，共同迎接中央空调相关的安全检查。乙方按甲方要求认真填写各中央空调保养记录表并由双方人员签名确认，每次巡检、保养、维修均应由甲方人员现场签证，如出现中央空调故障须立即报告甲方并认真填写中央空调故障维修记录表，每月上报一次设备运行报告及巡检、维修记录。如遇重大检查、视察等活动，乙方需派专业人员到现场维护，以确保中央空调的绝对正常运行。

11、交接要求：乙方进场立即对所有易拆换的关键或贵重部件进行检查，若发现为非原厂配件，需由甲方认证后再拆卸，否则认可甲方所交付的均为原厂配件。乙方及时推进进场一周内完成与上一家维保单位的交接，退场时积极配合下一家维保单位做好交接工作，保证中央空调设备整体完好、完善，配合下一家维保单位完善关键或贵重部件的查验；移交工作未经签证，责任不转移。因进场接收延误导致上一家维保单位损失的，应赔偿其合理损失。

12、接受甲方监督：乙方需要将中央空调档案，巡检、保养计划、常见故障应急维修方案，事前交甲方备案，保养计划还需精确到天，以便甲方监督。

13、乙方按照甲方规定的考核标准进行年度考核。乙方通过年度考核标准，建立支付和合作方式，分为两个等级。考核标准详见合同后附件。

90（含 90）分以上为优秀：支付总合同金额 100%。

80（含 80）-89 分为合格：支付 90%。

80 分以下为不合格：暂不支付，乙方按考核要求立即整改，整改后甲方再次考核根据考核等级付款；若整改后不合格，甲方有权解除本合同，不予支付费用，且乙方需向甲方支付相当于本合同约定总价 10%的违约金。

为了考评乙方的服务质量，根据甲方的具体内容制定服务量化考核表，各项服务及指标的分值详见合

同后附表。

满分为 100 分，考核评价不得低于 80 分，80 分以下要求乙方立即整改。

14、提供咨询服务，定期向用户通报设备运行情况，并免费提供法定工作时间内的及时热线服务。

六、其他约定事项

知识产权权利：如果甲方设备具备与乙方附加服务装置相连接的接口，乙方可以安装附加的服务装置或软件用以增强已经安装在设备上的控制软件的功能。附加安装的服务装置或软件任何时候都属于乙方或者乙方所属的生产厂家，乙方可以根据技术发展和实际使用情况对此类装置或软件进行升级、调整。甲方同意乙方可以将服务装置连接到甲方设备并享有安全的权利读取、使用和更新控制软件中的数据。

七、责任

（一）违约责任

1、合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、任何一方有其他违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失。本合同中的全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费/鉴定费用、诉讼仲裁费用、保全费用、律师费用、维权费用以及其他合理费用。

（二）甲方违约责任

1、在合同生效后，甲方无正当理由要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款1%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足(甲方依法依约行使合同解除权的情形除外)。

2、甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之一支付逾期付款违约金。

3、乙方违约责任

(1)在合同生效后，乙方要求解除合同的，必须经甲方同意，且需向甲方偿付相当于合同约定总价10%的违约金(乙方依法依约行使合同解除权的情形除外)。

(2)乙方不能履行合同从而影响甲方按期正常使用的，甲方有权解除合同，不予支付费用，且乙方需向甲方支付相当于本合同约定总价10%的违约金。

(3)如本合同因乙方考核不合格或乙方违约导致解除的，甲方不予支付未付费用，且乙方需向甲方支付相当于本合同约定总价10%的违约金。

(4)乙方需向甲方支付的违约金如不足以弥补甲方因乙方违约所受损失的，乙方应继续赔偿直至甲方免受损失。乙方应支付的违约金、损失赔偿金等，甲方有权从其需向乙方支付的任何款项中直接扣除。

4、不可抗力

(1)因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

(2)合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

八、合同的解除和转让

安全责任协议书

甲方：

乙方：

甲方将 项目：南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务项目发包给乙方，为明确双方的安全责任，确保作业安全特签订本协议：

一、作业概况

详见： 合同《：南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务合同书》。

二、协议内容

- 1、乙方必须认真贯彻国家和上级劳动保护、安全作业主管部门颁发的有关安全作业、消防工作的方针、政策，严格执行有关劳动保护法规、条例、规定。
- 2、乙方应有安全管理组织体制，包括抓安全作业的领导，各级专职和兼职的安全干部、应有各工种的安全操作规程，特种作业工人的审证考核制度及各级安全作业岗位责任制和定期安全检查制度。
- 3、乙方在作业前要认真勘察现场，发现有疑点及时向甲方提出。乙方必须严格按作业组织设计的要求作业，制定有针对性的安全技术措施。
- 4、乙方的领导必须认真对本单位职工进行安全作业制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高职工的安全思想意识和自我保护能力，督促职工自觉遵守安全纪律、制度法规。
- 5、作业前，乙方应组织召开管理、作业人员安全作业教育会议，介绍作业中有关安全、登高、防火等规章制度及要求，督促作业人员严格遵守、认真执行。
- 6、作业期间，乙方应指派专职人员负责本项目的有关安全、防火工作。乙方应保持作业现场的材料堆放整齐；垃圾定点堆放，外运过程严格按程序操作，同时应有避免扬尘的措施。
- 7、作业后，乙方应做到工完料尽场地清，并检查是否有安全隐患。
- 8、乙方在作业期间必须严格执行和遵守安全作业、防火管理的各类规定，乙方工作人员进入工作现场必须穿好工作服、带好安全帽、高空作业带好安全带。服从、接受甲方和监理的督促、检查，对于查出的隐患，乙方必须限期整改。
- 9、特种作业必须按照国家特种作业人员安全技术培训考核管理规定，经考核培训后持证上岗，并按规定定期审证；中小型机械的操作人员必须按规定做到“定机定人”和持证操作；起重吊装作业人员必须遵守“十不吊”规定，严禁违章、无证操作；严禁不懂电器、机械设备的人擅自操作使用电器、机械设备；高空、电焊等作业人员必须持证作业；生活用水，水箱清洗人员必须具备健康证。
- 10、乙方必须严格执行各类防火、防爆制度，易燃易爆场所严禁吸烟及动用明火，消防器材不准挪作他用，电焊、气割作业应按规定办理动火审批手续，严格遵守“十不烧”规定，严禁使用电炉。冬季作业如必须采用明火加热防冻措施时，应取得防火主管人员同意，落实防火、防中毒措施，指派专人值班。
- 11、乙方在作业中应注意地下管线及架空线路的保护，如遇情况应及时向甲方和有关部门联系，采取保护措施。

- 12、在作业操作过程中，每个工作人员必须按规定穿戴好安全防护用品。
- 13、乙方作业人员不得在作业现场聚众打牌、饮酒闹事、传阅非法物品、随意大小便；不得在非作业区随意走动，严禁和他人发生冲突。
- 14、乙方应充分考虑噪声和照明控制，严格按照规定执行，避免扰民。
- 15、乙方对甲方提出的其他安全的问题，甲方应予积极配合，认真履行。
- 16、贯彻谁作业谁负责安全的原则，乙方人员在作业期间造成伤亡、火警、火灾、机械等其他事故（包括由乙方责任造成甲方人员、他方人员、行人伤亡等），乙方负责事故上报，经济赔偿及善后处理，甲方有协助紧急抢救伤员的义务。
- 17、乙方因违反本协议上述条款所约定的内容，导致发生安全事故的，乙方承担由此所产生的任何损失及相应的责任和赔偿。在服务期间乙方违反本协议上述条款所约定的，但未产生实际安全事故或后果的，甲方一经发现有权在本协议第一条中所标明的合同中扣除最低 500 元最高至合同价的 30%作为违约金。
- 本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，本协议自签订之日起即生效。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

代表人：

代表人：

电话：

电话：

日期：

日期：

廉洁协议

甲方：

乙方：

甲乙双方于【 】年【 】月【 】日签署了《：南通海福同盛物业管理有限公司资产中央空调日常维护保养服务》合同，为了维护甲乙双方的共同利益，促进双方良好发展，经甲乙双方友好协商，在合同履行期间，为共同反对商业贿赂行为达成以下协议：

一、甲方廉洁义务

1.1 甲方人员不得以任何形式向乙方索取贿赂，收受回扣、各种名义的好处费、节日礼金及任何形式的馈赠；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；不得参与乙方组织的旅游、私人娱乐活动和宴请。

1.2 对于乙方举报甲方人员违反廉洁规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理。

二、乙方廉洁义务

2.1 乙方或其工作人员不得以其公司或个人名义向甲方任何员工私下直接或间接赠送礼金、物品、有价证券或采取其他变相手段提供不正当利益。否则均视为侵害甲方利益的行为。礼金包括但不限于现金、支票、信用卡等。物品及馈赠品包括但不限于礼品、样品或其他商品、娱乐票券、会员卡等，货币或货物形式的回扣、回佣、就业或置业，乙方付款的旅游、宴请及个人服务；或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便等。

2.2 若甲方员工要求乙方给予其任何形式的不正当利益，乙方应及时向甲方投诉，将甲方员工的身份、甲方员工提供、承诺、要求或收受不正当利益的方式、金额或其它不正当利益等信息告知甲方，并提供相关证据给甲方，经甲方查实后作出处理，并为乙方保密。

2.3 乙方声明在双方建立商业关系前，经营状况及商誉良好，不存在贿赂、不正当竞争等违法经营行为的纪录。

三、违约责任

3.1 若乙方违反本规定，贿赂甲方任何员工，以图获取任何不正当商业利益或更特殊的商业待遇或不配合甲方查处其员工的受贿行为的，甲方有权停止与乙方的一切合作并依法依规对乙方采取包括停止支付所有应付帐款或要求乙方返还相关款项在内的适当的措施。同时乙方应向甲方支付，相当于双方《合同》标的总额 30%的违约金。甲方有权向法院诉请乙方赔偿甲方的一切名誉及商业损失。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

代表人：

代表人：

电话：

电话：

日期：

日期：

附件一

服务商季度工作标准评分表 - 空调维保

项目名称:

考评时限	2024 年 月 日至 2025 年 月 日		
评分等级 Grade: " 0 - 5" 分项目, " 0" 分为最低分、" 5" 分为最高分、" 3" 分为合格; " 0 - 10" 分项目, " 0" 分为最低分、" 10" 分为最高分、" 6" 分为合格。			
评分项目	工作标准	评分等级	考评分
工作/ 组 织管理	监督力度	0-5	
	计划能力	0-5	
	整体配合度	0-5	
	维保负责人的组织能力	0-5	
	维保负责人的专业知识水平	0-5	
	公司的监管及支持度	0-5	
	维保记录及档案管理能力	0-5	
维保工作 内容 覆盖面	工作内容覆盖全面, 严格按合同条款执行无遗漏	5	
	工作内容覆盖存在若干个小项目遗漏	2	
	工作内容覆盖未达全部的 85%	0	
工作完成 情况	完成良好、准时、有损坏部件且当场修复或替换完成	5	
	完成较好、准时、损坏部件未修复, 但采取了措施, 系统运行正常	3	
	完成一般、不准时、系统运行正常, 但存在隐患	1	
	未完成	0	
服务质量	态度良好、积极协作、监管到位, 完全符合服务标准 和要求	5	
	态度良好、积极协作, 但发现 1-2 处未符合服务标准 和要求	2	
	态度较好、协作性好、存在 2 处以上未符合服务标准 和要求	1	
	态度一般、协作性一般、不符合服务标准及要求	0	

评分项目	工作标准	评分等级	工程技工评分	项目负责人评分
报修处理 及时性	接报后，按合同约定及时到达	5		
	接报后，未及时到达	0		
提供产品 /配件品 质	产品质量好、价格低、议价性良好	10		
	产品质量好、价格高、议价性一般	5		
	产品质量一般、议价性低	0		
	配件供应充足	5		
	配件供应一般	3		
	配件供应不足	0		
	专业工具齐全	5		
	专业工具一般	3		
	专业工具不全	0		
综合评价	维保工作良好、专业性强、良好且单项无零分	25		
	维保工作较好、合格、仍需改进或 1 项零分	15		
	维保工作一般，有待改进	10		
	维保工作不合格或 2 项零分	0		
		合计		

考核平均分(工程技工和项目负责人各 50%权重)：

综合评估： 优秀(90—100)： <input type="checkbox"/> 合格(80—89)： <input type="checkbox"/> 不合格(80 以下)： <input type="checkbox"/>
会签栏：
项目负责人意见： 签名：日期：
运营管理部意见： 签名：日期：

注： 1. 此评分表每季度执行一次，由项目、公司综合评估；
 2. 在本年度存在特别问题请随考评表附上对应支持文件；

附件二

（一）中央空调系统维护保养内容

1、主机部分的检查：

检查空调主机制冷系统制冷剂的高压、低压是否正常；

检查空调主机制冷系统制冷剂有无泄漏，发现漏点及时处理，补充制冷剂；

检查压缩机运转电流是否正常；

检查压缩机运转声音是否有不正常声响、震动及高温；

检查压缩机的工作电压是否正常；

检查压缩机油位，颜色及排气温度是否正常；

检查压缩机油压、油温及机身温度是否正常；

检查空调主机相序保护器是否正常、有无缺相情况；

检查空调主机各接线端子有无松动；

检查冷凝器翅片是否脏堵需要清洗

检查室外冷凝器调速系统和冷凝风扇的运行状况；

检查膨胀阀是否结露结冰；

检查保护开关工作是否正常；

检查电脑板、感温探头 阻值是否正常；

检查空调主机空气开关是否正常；交流接触器、热保护器是否良好；

2、风系统（室内机）的检查：

检查风机盘管出风的风量是否正常；

检查风机盘管回风的回风滤网是否聚积灰尘；

检查出风温度是否正常；

检查散热冷凝器是否脏堵；

检查室内风机电机运转声音及机身温度；

检查冷凝水排水系统是否顺畅；

检查散热轴流风机的排风量是否正常；

3、水系统的检查：

①、检查冷冻水的水质情况，是否需要更换水；

②、检查冷冻水系统中各个末端盘管的过滤网上的杂质，且清洗过滤网；

③、检查水系统中有无空气，是否需要排气；

④、检查回水、出水温度及压力是否正常；

⑤、检查水泵声音、电流是否运转正常；

⑥、检查阀门是否开启灵活、有无锈斑、有无泄漏等现象；

⑦、检查保温系统有无开裂、破损、漏水等现象；

4、控制系统的检查

检查控制器显示的温度和相对湿度与实际值是否相符；

检查控制系统菜单及报警的设置情况和控制器记录，查看有关报警

检查主电源及各支路的各相电压及电流；

检查所有的接触器的触点是否清洁，接触是否可靠；

检测吸合的瞬间电流，对各接点进行紧固，确保安全；

对信号控制线路进行检测，确保控制的灵敏；

对各种的系统保护功能进行检测。

5、年度间停机后的检修

检查清洗干燥过滤器，干燥剂吸潮后应进行干燥处理或更换；

检查及制冷设备安全保护装置整定值；

检查压缩机冷冻油的油压及油量，必要时进行冷冻油更换及补充

检查压缩机电机绝缘情况

电机、电器绝缘检测、加油、检查及更换密封元件

管道保温情况的检查及更换修理。

（二）保养作业时间要求：

1、维保人员 24 小时响应；

2、每年在 4 月—5 月和 10 月—11 月清洗空调设备及附件；

3、每年在 4 月—5 月和 10 月—11 月检查空调运行效果及隐形故障；

4、安排专人值班，不定期进行现场检查空调运行情况；以便空调出现异常，及时处理问题。

（三）空调维保实施要求

1. 对空调系统进行一年两次全面的点检、清洗、保养；常规点检、保养、清洗每年不低于 4 次；2 人常驻项目现场值班、巡查、故障处理、抢修等；为确保设备的正常运行，要求对空调主机及末端系统定期进行点检、保养、和清洗，完成维保工作后由专业工程师负责开机以确认机组正常运行；具体细则如下：

1.1 检查性维护保养：

1) 基于设备运行情况和甲方需求，有计划地进行各类常规检查；

2) 现场指导甲方的操作人员，讲解涉及机组运行、保养的实用技术；

3) 提供各类必要的增值服务；

4) 就主机及辅助设备运行存在的问题提供专业意见和改善方案；

1.2 预防性维护保养：

1) 包括检查性维护保养提供的内容；

2) 按照厂家的推荐进行必要的预防性保养；

3) 预防性保养包括清洗换热器铜管，分析和更换冷冻机油；

1.3 全面性维护保养：

1)最全面彻底的保养方案，包括全部常规检查、增值服务和紧急故障处理的服务；

2)在设备故障时，负责全部维修工作和零部件更换；

1.4 紧急性维修：根据客户的需求，24 小时为客户提供紧急维修服务，服务人员队伍确保快速排除故障，确保最短停机时间；

1.5 正常运转中的维修保养（根据检查结果）

1) 蒸发器维修保养

2) 压缩机冷冻油的油压及油量添加；

3) 电磁阀、膨胀阀更换

4) 高、低压压力表；高、低压压力控制器；排气温度控制器更换

5) 控制系统检查调试；安全保护装置整定

6) 配电柜、自动化控制柜电器清扫

7) 压机、电机绝缘性能测试

8) 系统探漏（制冷剂），发现漏点及时处理；

9) 各种阀门是否正常，是否更换；

10) 主电路上接线端子压实或者更换；

11) 检查电气控制部分是否需要维修更换；

12) 检查机组润滑系统；

13) 各仪表、控制器的是否需要更换；

14) 保持设备处于清洁状态；

1.6 常规维护保养

● 室内机的维护保养

1) 空调回风滤网：清洗回风滤网

2) 蒸发器：检查蒸发器并根据情况清洗

3) 电子膨胀阀：检查电子膨胀阀执行动作是否正常

4) 温度传感器：检查并测量温度传感器阻值是否正常

5) 排水泵：检查排水泵运转和排水是否正常

6) 冷凝排水系统：检查冷凝排水系统是否正常

7) 冷媒管保温：检查保温是否完好并修复

8) 风扇电机：检查电机轴承、电机绝缘阻值、风机扇叶动平衡

9) 线控器：检查线控器输入输出是否正常、液晶显示是否正常、菜单设置是否正常

10) 接线端子：检查并紧固接线端子

11) 供电电源：测量供电电源是否正常

12) 电路板：检测电脑版各项输入输出是否正常

13) 冷凝水脱水盘：检查并清理脱水盘杂物

- 14) 送风温度：测量空调送风温度是否符合标准
- 15) 送风量：测量空调送风量是否符合标准
- 16) 设备接地及绝缘：测量设备绝缘是否良好
- 17) 固定设施：检查并紧固设备固定螺丝及支架
- 18) 空调面板：检查清洁空调面板
- 19) 传感器：检查回风温度传感器是否良好、检查蒸发盘管温度传感器是否良好

● 室外机的维护保养

- 1) 压缩及部分：检测压缩机绝缘电阻、检测压缩机电流、检测压缩机冷却、检测压缩器排气温度
- 2) 制冷系统：检测系统排气压力、检测系统吸气压力、检查系统有无漏点、检测系统冷媒量是否充足
- 3) 冷冻油：检测压缩机绝缘电阻、检测压缩机电流、检测压缩机冷却、检测压缩机冷冻油是否充足
- 4) 四通阀：检查四通换向阀制冷制热切换是否正常、检查四通换向阀是否串气、检查四通阀线圈是否
正常
- 5) 过滤器：检查过滤器是否有阻塞
- 6) 膨胀阀：检查电子膨胀阀节流调节是否正常

检测电子膨胀阀线圈工作是否正常

- 7) 储液罐：检查储液罐是否良好
- 8) 高压开关：检测高压保护开关动作是否正常、校正高压保护开关点是否正确
- 9) 低压开关：检测低压保护开关动作是否正常、校正低压保护开关点是否正确
- 10) 传感器：检查排气温度传感器是否正常、检查排气压力传感器是否正常、检查吸气压力传感器是否
正常、检查环境温度传感器是否正常、检查盘管温度传感器是否正常
- 11) 单向阀：检查单向阀工作是否正常
- 12) 冷凝风机：检查电机电流、检查电机电源、检查电机轴承是否良好、检查风机扇叶是否良好、检
查风机动平衡是否正常
- 13) 冷凝器：检查冷凝器是否散热良好、检查冷凝器翅片是否有脏堵、药剂清洗冷凝器翅片除尘、除
垢
- 14) 供电电源：检查供电电缆是否正常、检查并紧固接线端子、检测供电电源电压是否正常
- 15) 电控部分：检查电脑主板供电电源是否正常、电脑版输入输出是否正常、电脑版除尘处理
- 16) 变频控制部分：检测变频板是否工作正常、检查变频器散热风机工作是否正常、检测整流电路是
否工作正常、检测变频模块工作是否正常
- 17) 冷媒管：检查冷媒管保温是否完好、检查冷媒管是否有漏点
- 18) 设备固定及坚固部件：检查设备固定装置是否完好、紧固松动的螺丝及部件

1.7 保养时间安排：

- 1) 在制冷热换季时对空调系统进行全面检查维修，一般在每年的 4、5 月份和 10、11 月份进行此项
工作；

- 2) 在使用中，每月对机组进行一次常规检修；
- 3) 在使用中，每天对机组进行巡检；
- 4) 冷凝水盘清洗、风口的清洗、内外机表冷器翅片的清洗等在空调使用时 1 次/2 月；
- 5) 在东、夏季空调开启运行前两周，对机组进行冷/热运行模式切换。

2. 维保作业操作标准

- 1) . 拆卸外机盖板前，先关闭外机电源；
- 2) . 冲注制冷剂；
- 3) . 对电气箱内的灰尘进行清除；
- 4) . 机组内部清理；
- 5) 冷凝器的清洗；
- 6) 风口清洗；

3. 维保人员、工具及备品备件配备

结合本项目的特性，对相关维修保养服务做以下要求：

3.1 维保人员配备：

因招标人的特殊性本项目服务人员不得少于 3 人，且必须为投标人在职职工。

- (1) 现场负责人：有 1 个以上类似项目管理及相关工作经验（1 人）

（需提供管理人员的涉及相关售后服务类证书或相关暖通空调类资质等级证书或岗位证书，投标文件中提供证书复印件，原件带至开标现场）

- (2) 维保作业：具有丰富保养、维修经验的作业人员（1 人）

（需提供维保作业人员的涉及空调维修保养类的制冷与空调作业、高处作业或焊接与热切割作业的岗位证书或职业资格等级证书，投标文件中提供证书复印件，原件带至开标现场）

- (3) 应急保障：具备丰富的应急管理 & 售后服务经验（1 人）

- (4) 维保单位必须承诺安排一名维保服务人员专为本项目服务；

- (5) 维保人员岗位职责：

现场负责人：全面负责维保项目空调系统的安全、有效运行；对项目组人员负有全面管理责任；

作业技术人员：服从项目负责人的安排、领导；仔细全面、负责的做好空调系统维护、保养、维修等具体工作；（维保单位必须为作业人员购买意外险，并提供保单凭证，否则将被视为未实质响应招标要求）

应急保障人员：应对突发情况的处理，全力配合项目负责人的统筹安排。

- (6) 维保人员必须经验丰富、责任心强，无资格证书、无社保、未给甲方提前备案人员，或对空调不熟悉的人员，禁止操作需方空调设备；

- (7) 维保人员进入机房，必须遵守机房的各项规章制度，不准做与维护工作无关的事情；

- (8) 维保人员只能对空调设备进行操作，不准动用其他设备；

- (9) 维保人员必须严格遵守甲方安全文明规定，不准在工作场所吸烟，不准带易燃易爆物品进入，无条件服从配合现场甲方管理人员要求；

(10) 设备的资料、图纸要保存完好，不准乱放和随意外借；

(11) 中标单位所有维护人员必须持证上岗，因中标单位无上岗资格的维保人员引起设备、人员事故，造成的一切后果均由中标单位承担。

(12) 中标单位本项目服务人员工资、社保待遇不得低于本地区目前人均最低工资标准和社保缴费标准。

(13) 服务人员在收到通知 20 分钟内到达维保现场，迟到或缺席一次按 500 元/人/次扣除维保费用；扣减金额在当季维保费中扣除。

3.2 维保工具配备：

为保障服务质量，响应单位需具有相应的空调维保设备检测、检修维护保养设备工具，保障维保的顺利进行。按要求配备相应维修保养工具并承诺提供以下必要的维修工具常备在项目现场：

序号	名称	单位	数量	备注
1	焊具	套	2	不低于要求数量
2	压力表	套	2	不低于要求数量
3	扩口器	套	2	不低于要求数量
4	真空泵	台	2	不低于要求数量
5	万用表	套	2	不低于要求数量
6	摇表	套	2	不低于要求数量
7	风速仪	套	1	不低于要求数量
8	分贝测量仪	套	1	不低于要求数量

（需提供持有维修保养工具证明（如购置发票），如无法提供有效证明将被视为未实质响应招标要求）

3.3 备品备件配备：

为保障服务质量及维修效率，根据本项目以往维修频率及易损零件更换数量；按照空调维保要求配备必要的设备零部件并承诺提供以下零部件常备在项目现场：

序列	项目	内容	单位	数量	备注
1	通州湾商务大厦	涡旋压缩机 6018477	台	2	大金
2		热交组件 6015503	套	1	大金
3		四通阀本体 167949J	只	2	大金
4		低压压力传感器 167936J	只	2	大金
5		电磁阀本体 1679500	只	2	大金
6		电子膨胀阀（过冷）142658J	只	2	大金
7		电子膨胀阀（主）1996469	只	2	大金

8		压力控制阀 1991750	只	2	大金
9		压力开关（高压控制）155291J	只	2	大金
10		高压压力传感器 167933J	只	2	大金
11		单向阀 159972J	只	2	大金
12		电磁阀（油）141151J	只	2	大金
13		风扇 2098320	只	2	大金
14		控制 P 板 6020182	只	2	大金
15		滤波 P 板 2105691	只	2	大金
16		变频 P 板 6017516	只	2	大金
17		风扇 P 板 6017465	只	2	大金
18		变频 P 板 6017517	只	2	大金
19		辅助 P 板 2146894	只	2	大金
20		风扇 P 板 6017466	只	2	大金
21		风扇直流马达 2019466	台	2	大金
22		热敏电阻组件 1996522	只	2	大金
23		热敏电阻组件 1996553	只	2	大金
24		四通阀线圈 1802850	只	2	大金
25		电磁阀线圈（气液分离器）144075J	只	2	大金
26		电磁阀线圈（油 1）1419568	只	2	大金
27		电磁阀线圈（油 2）1802906	只	2	大金
28		电子膨胀阀线圈（主）1996476	只	2	大金
29		电子膨胀阀线圈（过冷）167934J	只	2	大金
30		内机控制 P 板 6017508	只	2	大金
31		排水泵 6028246	只	5	大金
32		直流马达 6015474	只	2	大金
33		蒸发器 6015469	套	1	大金
34		线控器 BRC1E631	只	2	大金
35	通州湾政务中心. 社管中心	压缩机 E705DHD-72D2YG	台	1	美的
36		压缩机 E655DHD-65D2YG	台	1	美的
37		压缩机 E405DHD-36D2YG	台	1	美的
38		室外主控板 $8 \leq HP \leq 16$ (8KN0147258240001)	只	2	美的
39		室外主控板 $HP \geq 18$ (V-COK850-S-LE)	只	2	美的
40		变频模块 35A (PS22A78)	只	2	美的

41		变频模块 50A (PS22A79)	只	2	美的
42		四通阀 HP≤16	只	1	美的
43		四通阀 HP≥20	只	1	美的
44		室外风叶 ZL-700*202*20-3N	只	1	美的
45		室外风叶 ZL-560*162*20-4N	只	1	美的
46		室外交流电机 HP≤16 (WZDK450-38G-4)	只	2	美的
47		室外交流电机 HP≥20 (WZDK750-38G-5)	只	2	美的
48		室内电机 HP≤2 (YKSS-55-4-66)	只	2	美的
49		室内电机 3≤HP≤5 (YSK100-6C)	只	2	美的
50		室内电机 6≤HP≤10 (YSK160-6)	只	2	美的
51		内机节流部件内置全系列 (IPF-24D24)	只	2	美的
52		内机节流部件外置全系列 (J24BB1-A)	只	2	美的
53		室内主控板 HP≤3 (V-CIK140-DAN-A)	只	2	美的
54		室内主控板 HP≥5 (172600000322)	只	2	美的
55		风机电源全系列 (PFC-STK762-921G)	只	2	美的
56		风机模块 7ZC0147298240014	只	2	美的
57		直流风机全系列 (ZKSN-560-8-34)	只	2	美的
58		直流风机全系列 (ZKSN-560-8-34)	只	2	美的
59		室外机滤波板全系列 (LBB-950.D.1)	只	2	美的
60		油分离器全系列 (YFLQ-06VA)	只	2	美的
61		内机膨胀阀线圈全系列 (DPF-AS003B)	只	2	美的
62		室内排水泵全系列 (PSB-12(B))	只	2	美的
63	通州湾航运中心	压缩机 HP≤20 (ANB52FKEMT)	台	1	海尔
64		压缩机 HP≥22 (ANB66FKEMT1)	台	1	海尔
65		变频模块 (MHW555D002)	只	2	海尔
66		室外主控板 (MHW505A021)	只	2	海尔
67		变频板 (MHW505A022C)	只	2	海尔
68		四通阀 HP≥20 (MHW382C081)	只	1	海尔
69		室外风叶 (ASG SSA431B242)	只	2	海尔
70		高压压力开关 (MHT532A052)	只	2	海尔
71		室外交流电机 HP≥20	只	2	海尔
72		电源模块 (MHW505A012)	只	2	海尔
73		室内电机风管机 (YSK-65W-4)	只	2	海尔

74		室内电机吸顶机（Y5S612C81）	只	2	海尔
75		室内电机叶轮风管机（SW2602）	只	1	海尔
76		室内电机叶轮吸顶机（V12490）	只	1	海尔
77		室内机变压器（DB-54-0100）	只	1	海尔
78		内机节流部件内置全系列（V12978）	只	2	海尔
79		室内主控板风管机（0151800113）	只	2	海尔
80		室内主控板吸顶机（0151800113）	只	2	海尔
81		低压压力传感器（NSK-BD0171-315 2254）	只	2	海尔
82		室外机滤波板全系列（LFB-12825-2F）	只	2	海尔
83		交流接触器（GC3-18/01 KK）	只	2	海尔
84		内机膨胀阀线圈全系列（FUJIKOKI）	只	2	海尔
85		室内排水泵全系列（PSB-12A）	只	2	海尔
86		热交总成前（300MHW301A079）	只	1	海尔
87		热交总成后（300MHW301A079A）	只	1	海尔
88	通州湾法院、检察院	变频涡旋压缩机（10-14P） 6026458	台	2	大金
89		变频涡旋压缩机（8、16P） 6018477	台	1	大金
90		变频涡旋压缩机（18-22P） 6026456	台	1	大金
91		热交组件（8、10、12P） 6025699	套	1	大金
92		热交组件（14、16P） 6025700	套	1	大金
93		热交组件（18、20、22P） 6026459	套	1	大金
94		四通阀本体 6019596	只	2	大金
95		低压压力传感器 6024295	只	2	大金
96		电磁阀本体 4012530	只	2	大金
97		电子膨胀阀（过冷） 2093015	只	2	大金
98		电子膨胀阀（主） 5009462	只	2	大金
99		压力控制阀 6025452	只	2	大金
100		压力开关（高压控制） 2092997	只	2	大金
101		高压压力传感器 6024294	只	2	大金
102		单向阀 107638J	只	2	大金
103		电磁阀（油） 6026472	只	2	大金
104		风扇变频P板（8、10、12、14P） 6026436	只	2	大金
105		风扇变频P板（16、18、22P） 6026435	只	2	大金
106		风扇变频P板 20P 2533700	只	2	大金

107		控制 P 板 16P 6028565	只	2	大金
108		控制 P 板（ 8-14、18-22） 6028566	只	2	大金
109		滤波 P 板 8、16P 6019602	只	2	大金
110		滤波 P 板（ 10-14P ） 4012581	只	2	大金
111		滤波 P 板（18-22） 6026439	只	2	大金
112		压缩机变频 P 板 8P 6026430	只	2	大金
113		压缩机变频 P 板（ 10-12P ） 6026438	只	2	大金
114		压缩机变频 P 板 14 6026437	只	2	大金
115		压缩机变频 P 板 16 6026431	只	2	大金
116		压缩机变频 P 板（18-22） 6026433	只	2	大金
117		风扇直流马达（ 14-22） 6026429	台	2	大金
118		风扇直流马达（8-12） 6026428	台	2	大金
119		热敏电阻组件 1885374	只	2	大金
120		热敏电阻组件 1782095	只	2	大金
121		四通阀线圈 6026470	只	2	大金
122		电磁阀线圈（气液分离器） 6026473	只	2	大金
123		电磁阀线圈（油 1） 6026472	只	2	大金
124		电磁阀线圈（油 2） 6026472	只	2	大金
125		内机控制 P 板 2533134	只	2	大金
126		排水泵 6 1823561	只	5	大金
127		直流马达 6015447	台	2	大金
128		内机膨胀阀线圈 6018685	只	2	大金
129		蒸发器 1686964	套	1	大金
130		线控器 BRC1E631	只	2	大金
131		制冷剂 R410A	KG	1	大金

（上述零部件须配备齐全，响应单位承诺维保配件为原厂配件，否则不得标；中标单位须在签订维保合同 15 日内将上述零部件如数配备到维保项目现场仓库；否则视为违约，招标人有权终止合同的履行）

4. 伴随服务：

4.1 维保工程师 24 小时响应；如设备出现故障，要求在接到报修电话 20 分钟内到达故障机现场进行处理；常规故障处理 1 小时内完成；如遇特殊情况，经双方协商同意，服务商可在招标方同意的时间内到达现场维修。

4.2 中标单位须备常规零部件。一般零部更换 2 小时内完成；核心或非常用零部件更换须在 12 小时内

完成；大件零部件更换和维修（如螺杆机的压缩机、蒸发器、冷凝器等）及特殊情况双方协商解决。

5. 服务质量要求：

5.1 中标投标人服务必须满足招标方正常运营的需要；

5.2 为保证服务质量，中标单位更换的配件须与原装配件一致；配件质保期按国家标准执行，质保期由安装调试合格后开始计算。

5.3 维保期间，需要更换配件的，须经甲乙双方确认后更换。

5.4 中标投标人必须按期按时进行例行的维护，如发现维保不能及时到位、租户投诉等，在结算时按每次 2000 元进行扣减维保费用。

5.5 中标服务商在每次保养、维修作业前与完成时必须经过招标方或招标方委托的物业管理单位确认。

5.6 中标服务商对维保的工作做好记录，内容为：维保原因，解决方法等形成档案。包括设备型号、工作年限、每次保养、检修的点检表及每次报修的维修记录等。

5.7. 中标投标人为招标人全力维护好现有的制冷空调设备，如的确需要更换配件（如压缩机、电脑主控板等维保服务外的核心零部件更换），须双方确认服务。

6. 服务工作安全要求：

6.1 服务队伍必须加强管理，维护人员应具备的常识和专业知识，采取必要措施，遵守作业现场的一切规章制度，文明施工，注意安全，一切伤亡事故由中标单位负全责；

6.2 服务人员、施工机械或在运输装卸途中对其他设备及邻近管线等造成损坏，应由中标单位负责修复及承担一切费用；

6.3 无论维修服务期间过程中产生的任何垃圾、废料由中标单位负责清理至招标方指定的区域，中标单位的设备工具自行负责整理；

6.4 服务过程中注意保护现场已存在的公共设施，如有损坏必须由中标单位负责恢复或赔偿。维保期间不得影响需方正常的办公活动，如有个别有可能影响的服务内容，须事前通知，并经招标方同意后方可实施。

6.5 中标单位须服从需方提出的文明服务的要求，维保范围和维保人员活动范围，不得超出需方指定的区域。

6.6 必须达到机组设备 95%以上的完好率，所有设备均能处于良好运行状态标准。

6.7 各种记录报告、维修保养月、季、年报表，检测、试验记录和统计资料等。

6.8 各次检测、检查、维修、试验必须具体使用部门和维修保养公司双方代表签字方能认可。

第六部分 合同授予

一、中标投标人凭中标通知书15日内与招标人签订合同。合同一式四份，招标人两份、投标人两份。所签合同不得对招标文件作实质性修改。招标人不得向中标投标人提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标投标人私下订立背离招标文件实质性内容的协议。

二、招标人按合同约定积极配合中标投标人履约，中标投标人履约到位后，请以书面形式向招标人提出付款申请，招标人接到申请后原则上在5个工作日内及时组织相关人员进行考核，考核合格的原则上5个工作日内支付相应款项。

三、招标人故意推迟项目考核时间的，与投标人串通或要求投标人通过降低服务标准的，在履行合同中采取不正当手段的，要求投标人出具虚假发票或任意更改发票，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、中标投标人出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有贿赂等违法情形的，应由招标人移交投标人行政主管部门依法查处。

五、不响应付款方式的，视同无效投标处理。

第七部分 投标文件组成

投标文件按标段划分，一标段、二标段分别由资格审查文件、商务技术投标文件、报价投标文件、电子标四部分组成。本次招投标采用资格后审方式，投标人须将资格审查文件作为投标文件组成部分。

一、资格审查文件（不得出现技术标、报价文件）

1. 投标人提供营业执照复印件；
2. 投标人须具有中国制冷空调设备维修安装企业A类Ⅲ级及D类I级以上等级证书复印件；
3. 资格声明函（格式参见第七部分）；
4. 关于资格文件的声明函（格式参见第七部分）；

5. 法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书：投标人法定代表人参加的，必须提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书；被授权人需为投标人正式人员证明材料【提供①与投标人签订的有效劳动合同复印件；②社保机构出具并盖章的投标人为其缴纳2024年7月-2024年9月连续3个月的社保缴费清单复印件】；

6. 投标响应函（提供复印件并加盖单位公章）；
7. 履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函（格式详见第七部分）；

上述复印件均需加盖投标人公章。

二、商务技术投标文件（不得出现报价文件）

1. 评审办法中所涉及的事项需提供的所有资料。
2. 评审办法中未涉及的事项，投标人认为需要提交的其他资料。
3. 招标文件中要求提供的其他材料。

注：为方便评标小组评审，请投标人按评审办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料。

三、报价投标文件

1. 投标响应报价函（格式参见第七部分）
2. 投标响应报价总表（格式参见第七部分）。
3. 投标响应报价明细表（格式参见第七部分）。

南通海福同盛物业管理有限公司中央空调日常维护保养服务
项目

（一标段/二标段）投标文件

（资格审查标/商务技术标/报价标/电子标）

项目名称：_____

供应商：_____
（盖公章）

法定代表人签字：_____
（或委托授权代表）
日 期：_____

一、资格审查文件相关的格式文件及表格

1、法定代表人身份证明

（如法定代表人参加投标，须出示此证明）

南通海福同盛物业管理有限公司：_____

我公司法定代表人_____参加贵单位组织的_____（招投标项目名称）项目的投标活动，全权代表我公司处理招投标的有关事宜。

附：法定代表人情况：

姓名：_____，性别：_____，年龄：_____，职务：_____：

身份证号码：

手机：传真：

单位名称（公章）

法定代表人（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时法定代表人将身份证原件带至投标现场备查。

2、授权委托书

（如被授权人参加投标，须出示此证明）

南通海福同盛物业管理有限公司：

兹授权_____（被授权人的姓名）代表我公司参加_____（招投标项目名称）项目的招投标活动，全权处理一切与该项目投标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：被授权人情况：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

身份证号码：

手机： 传真：

单位名称（公章） 法定代表人（签字或盖章）

年 月 日 年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件并加盖单位公章

（粘贴此处）

被授权人身份证正反面复印件并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时被授权人将身份证原件带至投标现场备查。

3、资格声明函

南通海福同盛物业管理有限公司：

我单位（投标人名称）郑重声明：

我单位具有独立承担民事责任的能力；

我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

我单位参加招投标活动前 3 年内在经营活动中_____（在下划线上如实填写：有或没有）

重大违法记录（说明：重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

声明人：（公章）

年 月 日

4、关于资格文件的声明函

南通海福同盛物业管理有限公司：

本公司愿就由贵单位组织实施的_____（项目名称）的投标活动参与投标。本公司所提交的招标投标文件中所有关于资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

参加投标单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

5、 履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函

_____(采购人)_____：

我单位_____（供应商名称）郑重承诺：

贵方组织的_____（项目名称），我单位_____（在下划线上如实填写：有或没有）履行合同所必需的设备和专业技术能力。

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或盖章）：

（投标人）公章：

年 月 日

6、投标响应函

南通海福同盛物业管理有限公司：

依据贵单位委托代理机构组织的_____（投标项目名称）项目招投标文件的公告，我方授权_____（姓名）_____（职务）为全权代表参加该项目的投标工作，全权处理本次招投标文件的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、同意并接受招投标文件的各项要求，遵守招投标文件中的各项规定，按招投标文件的要求提供报价。

2、我公司已经详细阅读了招投标文件的全部内容，我方已完全清晰理解招投标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对招投标文件所表述的内容提出异议和质疑的权利。

3、我公司已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

4、我公司承诺在本次投标响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5、一旦中标，我方承诺无正当理由拒绝签订合同，将被贵方取消中标资格，同意贵方将投标保证金作为违约金全额不予退还的处理。

6、一旦中标，我方将根据招投标文件的规定，严格履行合同规定的责任和义务，并保证在招标文件中规定的时间期限内完成合同项目。

参加投标单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

二、报价文件相关的格式文件及表格

1、投标响应报价函

南通海福同盛物业管理有限公司：

1、我方已仔细研究了项目的招标文件的全部内容，愿意以人民币（含税）（大写）_____元/年（¥_____元/年）的投标报价按合同约定完成本项目的全部工作。

2、我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3、如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约保证金。

（3）我方将严格履行本投标文件中的全部承诺和责任，并遵守招标文件中对投标单位的所有规定。

4、我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章投标人须知第八项第二条规定的任何一种情形。

5、（其他补充说明）。

参加投标单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

2、报价总表

响应人（全称）：

项目名称：

投标总报价（含税）	大写：_____元整；
	小写：¥ _____元；
	除税价：¥ _____元；
	税率：_____ %

投标人：（盖章）

法定代表人或被委托授权人（签字）：

日期：

注：1、本表为格式表，不得自行改动，必须提供。

2、投标报价包含（但不限于）服务单位完成本项目的所有工作内容所需的技术服务费用、人员费用、交通工具及使用费、设备制造或招标、运输、安装调试、试运行直到运行验收、维护、培训服务等相关费用以及公司取费、法定税金、利润等与履行合同有关的一切费用以及合同明示或暗示的所有一般风险责任和义务费用，税率统一按照 6%计算

3、分项报价明细表（格式自拟）

参加投标单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

注：本表各分项报价合计应当与响应报价总表报价合计相等。