

# 关于国泰大厦中央空调系统运行、维保及 专变电房运行管理项目（三次） 公开招标文件



扬州市城建物业服务有限责任公司

二〇二四年十月

# 目 录

第一章 招标公告 .....	1
第二章 投标人须知 .....	4
第三章 投标人应当提交的资格、资信证明文件 .....	9
第四章 投标报价要求、投标文件编制要求 .....	10
第五章 招标项目的技术要求及维保管管理验收考核办法.....	11
第六章 开标、评标办法、评标标准与废标条款.....	16
第七章 附 件.....	19

# 第一章 招标公告

扬州市城建物业服务有限责任公司（以下简称“城建物业”）就其所需的国泰大厦中央空调系统运行、维保及专变电房运行管理项目进行公开招标投标，现欢迎符合相关条件的维保单位参加投标。

## 一、招标项目名称：

项目名称：国泰大厦中央空调系统运行、维保及专变电房运行管理项目

## 二、招标项目简要说明及投标预算：

1、国泰大厦位于扬州市邗江区文昌西路 440 号。本项目总建筑面积 118568 平方米，其中地上建筑 80260 平方米，地下建筑面积 38308 平方米，地上建筑包括南北两幢塔楼和裙房。建筑层数：北侧塔楼地上 22 层，南侧塔楼地上 24 层，裙房地上三层，地下两层，局部设夹层。建筑高度：北侧塔楼 91.9 米，南侧塔楼 99.9 米，地上裙房 15.9 米。中央空调采用地源热泵及直燃型溴化锂系统，室内空调形式为风机盘管及新风系统。

采购范围：对国泰大厦中央空调系统维保及专变电房运行管理，具体为空调侧、地源侧循环管网系统；加压泵、循环泵及其控制系统；应用于中央空调系统附属设备设施进行全年性日常维护保养工作；国泰大厦地源热泵系统热泵主机、直燃型溴化锂主机、自控系统运行及对 1#、2#电房按规定值班、抄表及常规作业；国泰大厦 1#、2#总配电房设施设备及楼宇公共部分的配电系统的维护保养工作（包括街面亮化、地下车库、各楼层公共照明、招标方自有房屋配电系统及相关设施设备的维修维护工作）。本次招标中的中央空调系统维修保养服务及专变电房运行管理包含招标文件中规定投标人应履行的法定许可手续；对国泰大厦中央空调系统及专变电房进行检查、清洁、卫生、润滑、维修、定期保养；对相关维修维护人员进行培训等。

有偿服务部分：对业主户内工作于空调的设备设施进行日常维护维修保养工作；业主户内电气维修。

参与投标的维保单位应自行考察现场，做出合理的报价。

2、投标预算：年预算价人民币 440000 元/年（大写：肆拾肆万元整/年）（超过预算价作废标处理）。

3、服务期限：暂定 2 年。中标方履行合同期满时，经招标方组织评审，对中标方服务情况满意的，经双方商定同意，可续签 1 年合同。

## 三、现场勘察及报名：

1、投标人自行踏勘现场，勘察后由国泰大厦项目经理在勘察表上签字并盖项目章由投标单位

带回，递交投标文件时，需先出示并提交勘察表。

勘察地点：扬州市邗江区文昌西路 440 号国泰大厦

勘察联系人：陈永伟

联系电话：15995121911

**未参加勘察现场的维保单位，其投标文件将被拒绝。**

2、报名方式：凡有意参加投标的供应商，请携带单位营业执照复印件（加盖单位公章）、法定代表人授权委托书原件、被授权人身份证复印件（加盖单位公章）进行报名登记。

报名地点：扬州市邗江区文昌西路 440 号国泰大厦北塔楼南侧，物业综合管理处二层

报名联系人：刘诗卉

联系电话：0514-87370501，13952535951

3、现场勘察及报名截止时间：2024 年 11 月 1 日 17:00（北京时间）

#### **四、投标人资质要求：**

1、投标人应具有下列资质：

- (1) 法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；
- (2) 上一年度的财务状况报告（成立不满一年无需提供）；
- (3) 依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（提供提交投标文件截止时间前一年内至少一个月依法缴纳税收及缴纳社会保障资金的证明材料。投标人依法享受缓缴、免缴税收、社会保障资金的提供证明材料。）；
- (4) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；
- (5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- (6) 供应商信用承诺函、安全承诺书；
- (7) 未被“信用中国”、“中国政府采购网”列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

2、具体资质要求见招标文件第三章。

#### **五、招标文件发布信息：**

招标文件在扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司网上免费下载。

公告期限：自招标公告在“扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司网”发布之日起 7 个自然日。

所有澄清要求的答复、投标文件的修改和变更信息均公布在扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司网站上，不再另行通知，敬请关注本中心网站发布的信息。澄清或者修改的内容为

招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

## 六、投标保证金

本项目收取人民币 8800 元投标保证金,投标保证金必须在投标文件接收截止时间之前到达指定账户。（注：投标人必须从其单位基本存款账户将投标保证金以转账方式缴入投标保证金专用账户，缴纳时务必在用途栏和备注栏同时注明所投项目名称。请各投标人务必确认保证金在上述规定时间到达指定账户，并备注项目名称，投标截止前递交查验保证金汇款单，否则投标文件将被拒绝。在投标文件截止时间前投标人有权收回，招标方不得扣留，但投标文件截止时间生效后在投标有效期内投标人不得撤回。）招标方与中标单位签订合同后的 5 日内，向未中标单位一次性退还投标保证金，中标单位的投标保证金则自动转为合同的履约保证金。

保证金账户信息：

单位名称：扬州市城建物业服务有限责任公司

纳税人识别号：913210000763413113

开户银行：江苏银行扬州分行营业部

银行账号：90190188000206610

## 七、投标文件接收信息：

- 1、投标文件接收截止时间：2024 年 11 月 5 日 17:00（北京时间）
- 2、投标文件接收地点：扬州市邗江区文昌西路 440 号国泰大厦南裙楼三层综合处
- 3、投标文件接收人：陈姗姗
- 4、投标文件递交时，需递交勘察表及保证金汇款单。

## 八、开标有关信息：

- 1、开标时间：另行通知
- 2、开标地点：扬州市邗江区文昌西路 440 号国泰大厦南裙楼三层

## 九、本次招标联系事项：

扬州市城建物业服务有限责任公司本项目联系人：刘诗卉 电话：13952535951

有关招投标事务和本项目的补充公告，敬请关注集团网站发布的信息。

联系地址：扬州市邗江区文昌西路 440 号国泰大厦北塔楼南侧，物业综合管理处二层

邮政编码：225000

对项目本身需求部分的询问、质疑请向招标方提出，询问、质疑由招标方负责答复。

## 第二章 投标人须知

### 1、适用范围

1.1 本招标文件适用于本投标项目中所述相关服务的招标投标。

### 2、定义

2.1 “招标方”指扬州市城建物业服务有限责任公司。

2.2 “服务”指招标文件中要求投标人完成的各项工作。

2.3 “投标人”指按照本文件规定获得招标文件并参加投标的维保单位。

### 3、合格投标人

3.1 投标人应具有本项目实施能力，符合并承诺履行本文件各项规定的国内法人和其他组织。投标人应具有对突发紧急事件的处理能力，如在设备故障时影响安全的处置能力等，以及在中标后每周、每月上报工作计划。

3.2 投标人应遵守有关国家法律、法规和条例，具备《中华人民共和国招标投标法》和本文件中规定的条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加此项投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，无安全生产责任事故；

3.3 投标人不应与在本次招标中为招标方设计编制技术规格、评标方法和其他文件的公司及其附属机构有任何隶属关系和利益联系。

### 4、招标文件构成

4.1 招标文件组成：

- (1) 招标公告
- (2) 投标人须知
- (3) 投标人应当提交的资格、资信证明文件
- (4) 投标报价要求、投标文件编制要求
- (5) 招标项目的技术要求
- (6) 开标、评标方法、评标标准和废标条款

## (7) 附件

4.2 投标人应仔细阅读招标文件的全部内容。如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件在各方面的要求都做出实质性响应，可能导致其投标被拒绝。

4.3 如果要求投标人按照招标文件规定提交备选投标方案的，投标人可以提交备选方案；否则，备选方案将被拒绝。

## 5、招标文件的澄清、修改

5.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应在投标截止时间 2 日前，按照《招标公告》中的地址以书面形式通知扬州市城建物业服务有限责任公司。对在此之前收到的澄清要求，扬州市城建物业服务有限责任公司将在扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司网站公告的方式答复要求澄清的投标人。答复中包括原提出的问题，但不包括问题的来源。

5.2 在投标截止时间 2 日前任何时候，无论出于何种原因，扬州市城建物业服务有限责任公司均可对招标文件进行修改，并按照前款方式将修改内容通知所有投标人。

5.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

5.4 扬州市城建物业服务有限责任公司可以视投标具体情况，在招标文件要求提交投标文件截止时间 3 日前，有权决定延长投标截止时间和开标时间，并按照前款方式将变更时间通知所有投标人。

## 6、投标费用

投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用，招标方扬州市城建物业服务有限责任公司在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 7、投标文件份数和签署

7.1 投标人应提交一式陆份投标文件（壹份正本、肆份副本、壹份电子版），电子版投标文件一般应为 U 盘形式、内存 PDF 盖章版文件、单独密封、随纸质密封文件一并提交，每份投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”或“电子版”字样。一旦纸质正本和纸质副本、电子版不符，以纸质正本为准。

7.2 投标文件的正本和所有的副本均由投标人法定代表人或经正式授权并对投标人有约束力的代表签字。

## 8、投标文件的密封和标记

投标人应将投标文件正本和所有副本用单独的封袋密封，且在封袋上标明“正本”、“副本”、“电子版”的字样，同时注明投标项目名称、招标方名称、投标人名称、法定代表人或其他委托代理人签名及投标日期字样。

## 9、投标截止时间

9.1 投标人应当在招标文件要求提交投标文件截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。

9.2 扬州市城建物业服务有限责任公司可以按照本文件规定通过修改招标文件适当延长投标截止时间。在此情况下，受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

**10、投标人有下列情况之一的，扬州市城建物业服务有限责任公司将拒绝接收投标人的投标文件：**

10.1 未按招标文件要求密封和标记的；

10.2 在招标文件要求提交投标文件的截止时间之后送达的；

### **11、投标文件的修改和撤回**

11.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知招标方，否则，招标方将拒绝。

11.2 投标人的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在投标截止时间之前送达招标方。

11.3 在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

11.4 在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标。

### **12、诚实信用**

12.1 投标人之间不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害招标方或者其他投标人的合法权益。

12.2 投标人不得以向扬州市城建物业服务有限责任公司、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。即使在签订合同后，如果扬州市城建物业服务有限责任公司有证据表明投标人有此行为的，将终止合同执行，并在扬州市企业招标、扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司网站公告，将投标人列入不良行为记录名单，按照《招标法》有关规定处理。

### **13、合同签订**

13.1 实行总价包干制，投标人的报价应包括（但不仅限于）人员工资、伙食费、保险（社保及团体意外商业险）、企业利润、管理费、税金，以及服务过程所需的辅材、工具、机械费用等招标方向中标方支付的全部费用及其他有关的为完成本项目发生的所有费用，招标文件中另有规定的除外。

13.2 自服务期正式开始起，第一个采暖期或制冷期结束，系统正常工作，付至合同款的 20%；第二个采暖期或制冷期结束，系统正常工作，付至合同款的 40%；第三个采暖期或制冷期结束，系统正常工作，付至合同款的 60%；第四个采暖期或制冷期结束，系统正常工作，付至合同款的



80%；第五个采暖期或制冷期系统开始正常工作或与下一个运行维保单位顺利交接后付清剩余合同款(所付款按照国泰大厦空调系统、专变电房运行管理月度考评表进行结算)。

13.3 本合同价款采用总价包干制合同方式确定，中标人结算时需根据双方确认金额开具增值税专用发票。

13.4 合同期限为：暂定2年。中标人履行合同期满时，经招标方组织评审，对中标人服务情况满意的，经双方商定同意，可续签1年合同。

13.5 服务期间的安全作业事项，需另行签订安全管理协议。

## 14、质疑和投诉

14.1 维保单位对招标活动事项有疑问的，可以向扬州市城建物业服务有限责任公司提出询问，扬州市城建物业服务有限责任公司将依法作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

14.2 维保单位认为投标文件、投标过程和成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起七个工作日内，将质疑文件原件送达扬州市城建物业服务有限责任公司。

14.3 质疑文件应包括以下主要内容，并按照“谁主张、谁举证”的原则，附上相关证明材料。否则，扬州市城建物业服务有限责任公司不予受理：

- (1) 质疑项目名称、项目编号、包号、招标公告发布时间、开标时间；
- (2) 具体的质疑事项及法律依据（具体条款）；
- (3) 质疑相关证明文件或证明材料；
- (4) 质疑维保单位名称、地址、联系方式（包括手机、邮箱号码）；

(5) 法定代表人签署本人姓名或盖本人姓名印章并加盖单位公章，或法定代表人授权委托代理人加盖单位公章，并由参加投标项目的授权委托代理人签署本人姓名或盖本人姓名印章等。

14.4 质疑维保单位是指直接参加本项目投标活动的维保单位；对招标文件提出质疑的，应自维保单位获得招标文件之日起计算，且应当在递交投标文件截止之日前提出；对投标过程提出质疑的，自投标程序环节结束之日起计算；对成交结果提出质疑的，自成交结果公告之日起计算。

14.5 维保单位不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容及相关证明材料的真实性承担责任。维保单位或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍企业招标活动正常进行的，属于严重不良行为，扬州市城建物业服务有限责任公司将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处理。

14.6 扬州市城建物业服务有限责任公司在收到维保单位的书面质疑后将及时组织调查核实，在七个工作日内作出答复，并以书面（**书面质疑的回复，请质疑单位到扬州市城建物业服务有限**

**责任公司领取**)或在网站公告形式通知质疑维保单位和其他有关维保单位,答复的内容不涉及商业秘密。扬州市城建物业服务有限责任公司遵循“谁过错谁负担”的原则,有过错的一方承担调查论证费用。

#### 14.7、投诉

质疑维保单位对扬州市城建物业服务有限责任公司的答复不满意或扬州市城建物业服务有限责任公司未在规定的时间内作出答复的,可以在答复期满后十五个工作日内向扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司纪委办公室投诉。

## 第三章 投标人应当提交的资格、资信证明文件

### 1、证明投标人合格和资格的文件

1.1 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。

1.2 证明投标人合格和资格的文件包括（但不限于）

- (1) ★投标函；
- (2) ★法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；
- (3) ★被授权人参加投标的须提供法定代表人授权委托书原件和被授权人身份证复印件；若法定代表人参加投标的只须提供本人身份证复印件；
- (4) ★上一年度的财务状况报告（成立不满一年无需提供）；
- (5) ★依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（提供提交投标文件截止时间前一年内至少一个月依法缴纳税收及缴纳社会保障资金的证明材料。投标人依法享受缓缴、免缴税收、社会保障资金的提供证明材料。）；
- (6) ★具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；
- (7) ★参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；
- (8) ★供应商信用承诺函、安全承诺书；
- (9) ★未被“信用中国”、“中国政府采购网”列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录；
- (10) 投标人认为需要提供的其他商务资料。

投标文件的正本和副本中均须提供资格证明文件的复印件加盖投标人公章。上述打★号为必备项，若有缺失，将导致投标被拒绝且不允许在开标后补正；上述未打★号为备查项，若缺项，则投标文件仍然有效，但将影响评分结果。

## 第四章 投标报价要求、投标文件编制要求

### 1、投标报价

- 1.1 投标人应在《开标一览表》、《投标分项报价》等标明拟提供服务的报价。
- 1.2 投标报价应包括所有的费用。
- 1.3 如没有特别说明的话,扬州市城建物业服务有限责任公司对每一项服务仅接受一个报价。
- 1.4 投标人须将开标一览表和投标分项报价表密封装在单独的封袋内递交,并标明“开标一览表”字样,以便唱标时查找。

### 2、投标文件的语言、计量单位、货币和编制

- 2.1 投标人提交的投标文件、技术文件和资料,以及投标人与扬州市城建物业服务有限责任公司就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标文件中若有英文或其他语言文字的资料,应提供相应的中文翻译资料。
- 2.2 投标人所使用的计量单位应为国家法定计量单位。
- 2.3 投标人应用人民币报价。
- 2.4 投标文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改,修改处须有投标人公章及法定代表人或其授权的投标人代表签字。
- 2.5 投标文件应按照招标文件规定的顺序,统一用 A4 规格幅面打印、装订成册并编制目录,由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到,责任由投标人承担。
- 2.6 投标人应在投标文件中写清相应的项目编号、项目名称、投标人全称、地址、电话、传真等。

### 3、投标文件的组成

- 3.1 投标文件的技术部分
- 3.2 投标文件的价格部分
- 3.3 投标文件的其他部分

## 第五章 招标项目的技术要求及维保管理验收考核办法

一、本工程本次发标共划分 1 个 标段：

### 1、本次招标范围

国泰大厦位于扬州市邗江区文昌西路 440 号。本项目总建筑面积 118568 平方米，其中地上建筑 80260 平方米，地下建筑面积 38308 平方米，地上建筑包括南北两幢塔楼和裙房。建筑层数：北侧塔楼地上 22 层，南侧塔楼地上 24 层，裙房地上三层，地下两层，局部设夹层。建筑高度：北侧塔楼 91.9 米，南侧塔楼 99.9 米，地上裙房 15.9 米。中央空调采用地源热泵及直燃型溴化锂系统，室内空调形式为风机盘管及新风系统。

本次招标内容：对国泰大厦中央空调系统：空调侧、地源侧、新风系统及业主户内设备工作于空调系统的设备设施负责进行全年性日常维护保养工作。国泰大厦地源热泵系统热泵主机、直燃型溴化锂主机、自控系统运行及对 1#、2#电房按规定值班、抄表及常规作业；国泰大厦 1#、2#总配电房设施设备及楼宇公共部分的配电系统的维护保养工作（包括街面亮化、地下车库、各楼层公共照明、公司自有房屋配电系统及相关设施设备的维修维护工作）。

### 2、已具备的施工条件

场地完整、维保单位随时进场维保工作

### 3、投标人要求：

驻点人员必须为制冷维修工操作证、高压电工证和低压电工证持证人员。

投标单位依照法律法规、技术标准和执业准则，开展中央空调系统运行、维保及专变电房运行管理服务活动，对维修保养质量负责，投标报价编制的内容和顺序须按照标附录格式进行。

4、服务时间：2 年。中标方履行合同期满时，经招标方组织评审，对中标方服务情况满意的，经双方商定同意，可续签 1 年合同。

### 5、承包方式：包工包料。

6、人员要求：投标前现场查勘国泰大厦空调系统、专变电房运行管理项目情况，如若中标，需固定安排不少于 5 人【包含项目负责人、专项维修人员、机房（含电房）值班人员】，负责国泰大厦的定点服务工作（投标方需为其员工购买职业责任险及团体意外伤害险，保证其在维保过程中正确使用各种操作工具，确保维保人员人身和财产的安全。若发生任何人身损害、财产损失等事故，均与招标方无关，由投标方自行处理）。

## 二、运行管理内容及标准要求

### 1、中央空调系统维保服务要求

中央空调系统在运行季节来临前，需提前一个月做好开机前的准备工作。具体内容如下：

（1）进行地源热泵机组、直燃型溴化锂机组及管网阀门制冷/热模式的切换工作。保证地源热泵机组及直燃型溴化锂机组正常运行及业主正常使用。

(2) 检查各机器线控器是否正常, 连接线是否完好, 制冷/热系统(氟路压力)运行是否正常, 电路是否正常。

(3) 各进、回水循环管网过滤器检查清洗。

(4) 检查进出循环水管网接头及闸阀处有无渗漏水痕迹并及时处理(以业主进户门为界)。

(5) 检查冷却塔内有无结垢现象并清洗, 板式热交换器结垢情况检查并清洗。

(6) 测量泵及风机的电动机绝缘, 试运行检查泵的出力情况, 检查泵、电机、风机及管路的噪音和振动情况, 发现异常及时停机维护检修, 保证各电动机运行正常。

(7) 水循环各阀门开闭操作是否正常, 阀门及管路有无渗漏、锈蚀现象(以业主进户门为界)。地缘侧管网渗漏检测, 发现隐蔽工程变渗漏管网支路及时关闭。

(8) 加压泵及动力控制柜保持运行正常。

(9) 待各设备检查完好, 空调系统开机试运行正常后, 方可进入备用状态。

(10) 保持各阀门工作正常, 阀杆加油清洁。

(11) 感温传感器及高、低压力传感器显示、保护系统运行正常。

(12) 业主户内空调管网设备维修维护(以业主进户门为界)。

(13) 各楼层回水管道上静态平衡阀的调节, 保证有效运行。

(14) 各楼层新风机组电动执行器的检查及维修维护。

(15) 对国泰大厦地源热泵系统热泵主机、直燃性溴化锂主机、自控系统运行按规定值班并记录运行参数, 分析运行记录, 做好《地源热泵空调机组运行记录表》及《直燃型溴化锂机组运行记录表》。

(16) 换季更换短接、盲板。

## 2、专变电房及附属设施设备运行维保服务要求

(1) 变配电房应安排持有高压电工证的专人按规范要求巡查, 不得发生无人值班的现象。值班期间, 禁止无关人员进入, 对因公需要进入的外来人员必须进行登记。

(2) 值班人员应定时(2小时)抄表一次, 记录应准确无误。

(3) 当发生停电或出现故障时, 值班人员应首先进行处理, 并立即报告上级主管。

(4) 保证国泰大厦 1#、2#变配电房设备设施及楼宇公共部分的配电系统设施设备的正常运行及维修维护保养工作(包含楼层二次配电部分)。

(5) 保证街面亮化、地下车库、各楼层公共照明等设施设备完好并及时维修维护。对招标方自有房屋电气设备设施维修维护。

## 3、维保服务人员作息时间及人数服务要求

(1) 常日班 上午 8: 30—11: 30 下午 14: 00—18: 00 (3人)

(2) 上午班 7: 30—14: 30 (1人)

(3) 下午班 13: 00—20: 00 (1人)

以上人员配置及作息时间根据工作需要及夏、冬季运行特点可作适当调整, 中标人需服从招标方统一调度安排。

4、中央空调运行中的定期巡回检查工作内容及周期

设备名称	周	月	备注
各配电箱、柜	√		周检查、半年保养
排气设施	√		工况、结垢
冷却塔		√	运转平稳
过滤器		√	结垢状况
阀门		√	关断性能
循环水软管及接头		√	有无渗漏现象
压力表		√	指示是否正确
温度计		√	指示是否正确
循环水泵+电机	√		噪音 电流 振动
循环水质		√	PH值 杂质
冷凝水排水	√		是否畅通
温控器、传感器		√	工况

5、运行期结束后的维保工作内容

(1) 检查各循环水路有无渗漏，各种阀门、管路、支架有无锈蚀，冷却塔内的结垢状况分析，管路有无损伤、缺失，做好冬季防冻。

(2) 循环水质检查、分析。（冷却水+循环水）。

(3) 中央空调加压及循环系统控制柜维修维护保养。

(4) 自动排气设施清洗、保养。

以上三阶段的工作内容及标准，维保单位应编制成工作表，反映检查维修工作情况，经招标人检查确认并存档。

6、在维保过程中，包含各系统发生故障及时修理、排除。

检测、保养过程中，如发现零配件磨损或运行参数超标需调整、更换或清洗时，应及时告知招标人承担费用，经招标人许可后及时完成工作。维修保养时自理各种维修工具。

7、以业主进户门为界指户外部分为本次投标报价部分，户内为有偿服务部分。

投标单位应根据项目的实际情况投标报价，报价中应包含投标单位为保证国泰大厦空调系统稳定运行、业主正常使用及专变配电房运行管理及附属电气设施设备进行的所有维修维护保养服务内容的费用。

## 8、国泰大厦中央空调系统设备台账

### (1) 主机机组:

水源热泵机组      型号 YSEXEWS55CLE-HP/22      二台

溴化锂吸收式冷(温)水机组      型号 DG-53H      二台

### (2) 附属设施

地源热泵冷却塔      FBN(H)-125      5.5KW      一台

地源热泵冷却塔风机      L2F16#A4Y-12T      5.5KW      二台

直燃机冷却塔      HLT-750      7.5KW      二台

直燃机冷却塔风机      YCCL132M-4P      7.5KW      六台

智能加药机      KHY-JY-100      KHY-JY-200      KHY-JY-500      各一台

定压补水机组      YX3-90S-2      1.5KW      二台

旁通水处理器      SC II-0800G      SC II-0800G      各一台

旁通水处理器      SC II-0600G      二台

定压排气机组      YS7122      0.55KW      二台

直燃机冷却泵      ELF 280S-4      75KW      三台

地源热泵冷冻水泵      ELF 200L-4      三台

直燃机冷冻水泵      ELF 250M-4      三台

地源热泵冷却水泵      ELF 200L-4      三台

低压抽屉式开关柜      GGD      四台

低压配电柜      XL-21      三台

抽屉式开关柜      GGD      三台



附：国泰大厦空调系统、专变电房运行管理月度考评标准

序号	项目分类	工作标准	检查情况	分值	得分	备注
一	工作内容 (75分)	1、定期对空调机房，主机、水泵、电机、管道、膨胀水箱、集水器、分水器进行检查保养，每少做1项扣5分。		5		
		2、定期检查冷却塔、循环泵、电器控制箱，测试绝缘值，保证系统提供符合要求的水质，每少做1项扣5分。		10		
		3、确保机房内的各种管道完好，阀件及仪表齐备，无跑、冒、滴、漏现象，发现1次扣5分。		10		
		4、变配电房应安排持有高压进网作业证的专人巡查，禁止无关人员进入，对公需进入的外来人员必须登记，发现1次扣5分。		10		
		5、发现停电或者出现故障时值班人员应首先进行处理，并及时报告上级主管，不及时处理报告发现1次扣5分。		10		
		6、定期对配电柜、控制柜、电容柜、各操作机构、重要部位进行保养维护，保证各个部件处于良好的工作状态，未及时维护保养发现1次扣5分。		10		
		7、电房、机房、楼层新风机房等处维修结束后，应保持现场干净、卫生，及时关闭机房及电房的门，防止小动物进入，发现1次扣2分。		5		
		8、故障处理不及时、不完善,发现1次扣5分。		10		
		9、按照值班要求熟悉本岗位设施设备操作流程、填写值班记录表和故障维修记录表，每少做1次扣2分。		5		
二	服务态度 (10分)	1、在业户维修时索取财物的，发现1次扣5分。		5		
		2、工作中因服务态度不好，导致业主投诉的，每次扣5分。		5		
三	劳动纪律 (15分)	1、上下班签到，不签到以未出勤处理，发现1次扣2分。		5		
		2、服从物管处日常管理不服从每次扣5分。		5		
		3、工作时间未经批准不得擅自离开工作场所,发现擅离工作岗位的,1次扣2分。		5		
<b>总得分：</b>						
备注：1、以上项目按月度进行考核，满分100分，得分在90以上不罚款，小于90分每扣一分罚款人民币100元； 2、每月累计扣分达到40分或以上，可终止运行合同，造成招标方损失的须追究相关责任； 3、若因投标方工作人员误操作发生的各类安全事故或设备损坏事故，所有损失由投标方承担。						

## 第六章 开标、评标办法、评标标准与废标条款

### 1、开标

1.1 开标由扬州市城建物业服务有限责任公司招标小组人员参加开标。

1.2 开标时由监标组相关人员查验投标文件密封情况，确认无误后拆封。

1.3 开标时，投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准。

1.4 投标文件的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价金额不一致的，以单价金额计算为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

### 2. 评标

#### 2.1 评标组织

评标委员会由扬州市城建物业服务有限责任公司招标小组人员组成，只对具备实质性响应的投标文件进行评估，评标委员会独立开展评审工作。

#### 2.2 评标方法

(1) 评标采用综合评分法。

(2) 评标考虑的主要因素：价格、技术、服务、业绩、财务状况、信誉、对招标文件响应程度等。

(3) 主要因素及权值如下：

项目	评分标准
报价 (30)	以满足招标文件要求的投标报价平均值为评标基准价，投标报价等于评标基准价的得满分 30 分，投标报价与评标基准价的差值，每高 1%扣 0.3 分，每低 1%扣 0.2 分，不足 1%按插入法计算。（保留两位小数） 注：评审委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查的投标人的报价，有可能影响服务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，评审委员会应当将其作为无效响应处理。
服务方案 (33 分)	1、运行管理方案，有完善的管理体系、健全的管理规章制度，包括队伍建设、岗位工作规范、人员稳定措施、服务人员安全文明规范、服务档案管理制度等。方案详细，亮点多，针对性强，得 9 分；方案基本合理、内容基本详细，得 6 分；方案具有不合理项、内容欠缺、针对性不强，得 3 分。
	2、突发事件应急处理预案完备健全，对本项目针对性强，具有实际可操作性，得 9 分；应急处理预案基本健全，对本项目针对性较强，具有可操作性，得 6 分；应急处理预案不健全，对本项目针对性不强，不具有操作性，得 3 分。
	3、安全事故处理措施包括：意外伤害赔偿、工伤赔偿、风险规避措施，措施科学合理，内容详细，具有实际可操作性，得 9 分，措施基本合理，内容较为详细，具有可操作性，得 6 分，措施不合理，内容不详细，不具有操作性，得 3 分。
	4、①运行服务：设有免费的固定服务电话，24 小时应急响应电话的得 3 分，未提供不得分； ②响应时间：投标人接到采购人报修通知起 12 小时内（包含 12 小时）派技术人员到达现场并及时完成维修得 3 分；24 小时内（包含 24 小时）派技术人员到达现场并及时完成维修的得 2 分；24 小时以上的得 1 分；不提供不得分。 注：需提供相关证明材料、合理且切实可行的路线图（办公地点到项目所在地），并提供承诺函原件加盖投标人公章。

企业实力 (22分)	1、投标人拟派的项目负责人（满分4分）： ①具有大专及以上学历，得2分； ②具有中级及以上职称证书，得2分 <b>（提供相关证书或文件、供应商为其缴纳的提交投标文件截止时间前一年内至少一个月的社保证明，复印件加盖投标人公章）</b>
	2、项目团队5人（包含项目负责人）（满分15分）： ①具有高压电工证书，有一个得1分，此项满分5分； ②具有低压电工证书，有一个得1分，此项满分5分； ③具有制冷维修工操作证书，有一个得1分，此项满分5分； <b>（提供相关证书或文件、供应商为其缴纳的提交投标文件截止时间前一年内至少一个月的社保证明，复印件加盖投标人公章）</b>
	3、投标人具有质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书，齐全得3分，每缺少一项扣1分，扣完为止； <b>（提供有效期内的证书复印件加盖投标人公章证明材料）</b>
业绩 (15分)	投标人自2021年1月1日（以合同签订时间为准）至今承担过中央空调系统或地源热泵或直燃机施工、运营或维保服务项目合同的。每提供一个有效业绩得5分，最高得15分。不提供或内容不符合要求，不得分。 <b>注：每份业绩案例须提供合同复印件加盖投标人公章，否则不得分。</b>

**注：1、评分标准中要求提供原件的，投标人须提供相关原件或公证件，否则与之对应项不得分。**

**2、投标文件的正本和副本中均需提供相关原件的复印件。**

**3、投标人提供的相关证明材料，如弄虚作假，根据《招标法》予以处理。**

### 2.3 评标依据

(1) 评标委员会严格按照招标文件的要求进行评标。

(2) 评标委员会根据上述原则综合评出中标优选方案，并依据确定的定标程序选出中标方。

### 2.4 评标过程的保密性

(1) 扬州市城建物业服务有限责任公司将采取必要措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

(2) 任何单位和个人不得非法干预、影响评标办法的确定，以及评标过程和结果。

(3) 凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料等，均不向投标人及与评标无关的其他人员透露。

### 2.5 投标的澄清

(1) 评标委员会有权就投标文件中含混之处向投标方提出询问或澄清要求。投标方必须按照评标组的要求进行答疑和澄清。

(2) 必要时评标组可要求投标方就澄清的问题作书面回答，该书面回答应有投标方全权代表的签章，并将作为投标文件的一部分。

(3) 投标方对投标文件的澄清不得改变投标价格及实质内容。

## 3、定标

3.1 评标委员会按照综合得分顺序推荐得分最高单位为意向中标单位。

3.2 当确定的意向中标单位因不可抗力提出不能履行合同，招标单位可以依照评标得分顺序确定得分第二名投标单位为意向中标单位，依此类推。

3.3 若多家总得分相同而影响到评定结果时，则由评委组对得分相同的投标单位再进行评定后确定。

3.4 中标通知书对招标方和中标维保单位具有同等法律效力。

**3.5 投标文件有下列情况之一的，在资格性、符合性检查时按照无效投标处理：**

- (1) 未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的；
- (2) 不具备招标文件中规定资格要求的；
- (3) 开标一览表未密封封装的；
- (4) 不符合法律、法规和招标文件规定的其他实质性要求的；

(5) 投标人被“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或企业招标严重失信行为记录名单。若接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个维保单位的身份共同参加企业招标活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

**3.6 有下列情形之一的予以废标，同时将废标理由通知所有投标维保单位：**

- (1) 符合专业条件的维保单位或者对招标文件作实质性响应的维保单位不足三家的；
- (2) 出现影响投标公正的违法、违规行为的；
- (3) 投标人的报价均超过了招标预算的；
- (4) 因重大变故，投标任务取消的。

# 第七章 附件

## 1、投标函格式

### 投 标 函

致：扬州市城建物业服务有限责任公司

\_\_\_\_\_（投标方全称）法定代表人授予\_\_\_\_\_全权代表我方参加贵方组织的国泰大厦中央空调系统运行、维保及专变电房运行管理项目招标的有关活动，全权处理本次项目投标的有关事宜，提交下述文件正本一式壹份，副本一式肆份。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、按招标文件规定的各项要求，向招标方提供所需国泰大厦中央空调系统运行、维保及专变电房运行管理服务的费用投标报价，报价是我方真实意愿的反映。

本次投标报价为：人民币\_\_\_\_\_元/年（大写\_\_\_\_\_）

2、我们完全理解贵方不一定要接受最低报价的投标。

3、我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

4、我们同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

5、同意向贵方提供贵方可能要求的与投标有关的任何证据或资料。

6、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，按招标方要求的在招标方规定时间内与需求单位签订合同，并严格履行合同的义务，并保证按招标书中的规定保质保量按时完成主管部门安排的指令性任务。

7、我方将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》的规定，若有下列情形之一的，将被处以投标金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（1）提供虚假材料谋取中标、成交的；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他维保单位的；

（3）与招标方或者其他维保单位恶意串通的；

（4）向招标方行贿或者提供其他不正当利益的；

（5）拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

9、我方本次投标非恶意投标，否则贵方有权拒绝我方投标书。

10、与本投标有关的正式通讯地址为：

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

投标维保单位授权代表姓名（签字）：\_\_\_\_\_

投标维保单位名称（章）：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 2、法定代表人授权委托书格式

### 法定代表人授权委托书

扬州市城建物业服务有限责任公司：

本授权书声明：注册于\_\_\_\_\_（投标人住址）的\_\_\_\_\_（投标人名称）法定代表人\_\_\_\_\_（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权在下面签字的\_\_\_\_\_（投标人代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的项目名称\_\_\_\_\_投标，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签字或盖章生效，特此声明。

附：法定代表人居民身份证复印件及被授权人居民身份证复印件

投标人盖章：

被授权人签字：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 3、质量及服务承诺

#### 质量及服务承诺

投标人就本次招标项目的服务承诺如下：

投标单位（盖章）：

单位地址：

电话：

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

电话：

日期： 年 月 日

## 4、报价表格式

(1) 投标报价总表

服务名称	投标总报价
	大写： 小写： (人民币)
备注	

注：1、表中“投标报价”应与“投标函”中的价格一致。

2、投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。

3、待签订合同时，投标方应提供为员工购买社会保险的证明和员工工资不低于扬州市最低工资标准的证明。

投标方全称（盖章）： \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表（签字）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_



(2) 分项报价表

序号	项目	名称	岗位人数	单价	总价	备注
1	驻场人员(不少于5人)	项目负责人				
2		综合工				
3	额外用工/加班					主管道换水、拆洗服务等非工作时间加班用工
4	小计					
5	保险及福利	福利费				
6		节日加班				
7		社会保险				
		...				
8	税金					
9	合计					

法定代表人或授权代表签字：

注：

- 1、表中：“投标报价”应与“投标函”中的价格一致。
- 2、为避免各企业投标文件中出现项目不统一，报价不公平的风险，企业明细报价表按照甲方要求进行项目设置，报价按项目报价，此表的项目报价作为今后双方结算的依据。
- 3、投标人报价时应充分考虑服务期内所有可能影响到报价的因素。
- 4、上述报价表由投标单位参照，不限于此，可根据采购需求自行添加条目进行投报。表格不够可自行延长。

## 5、维保单位廉洁自律承诺书

### 廉洁自律承诺书

企业招标是实行公开、公平、公正的阳光工程，给予了每个维保单位平等竞争的机会。作为参与此次企业招标活动的维保单位，我公司现郑重作出以下承诺：

一、遵守《中华人民共和国招标投标法》及省、市有关企业招标的各项法律、法规和制度。

二、客观真实反映自身情况，按规定接受企业招标维保单位资格审查，不提供虚假材料，不夸大自身技术和提供服务的能力。

三、以合法正当的手段参与企业招标的公平竞争。不与招标方或者其他维保单位恶意串通，不以不正当手段诋毁、排挤其他维保单位，不向招标方、评审机构行贿或者提供其他不正当利益。

四、在企业招标活动中，认真履行规定义务，包括：遵守投标程序，按要求编写投标、响应文件，并保证投标、响应文件内容的真实可靠；按时递交投标、响应文件，缴纳相关保证金；在评标、开标现场遵守相关纪律，不影响正常的投标秩序；按规定的的时间和程序与招标方签订投标合同；按时缴纳履约保证金，并严格履行合同。

五、自觉接受相关部门的监督检查。

如违反以上承诺，我公司愿承担一切法律责任，并接受企业招标监督管理部门及其他相关部门依法作出的处罚。

承诺单位（盖章）

法定代表人（授权代表）签字

年 月 日

## 6、供应商信用承诺书

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序，营造诚实守信的信用环境，共同推进社会信用体系建设完善，树立企业诚信守法形象，本企业对本企业\_\_\_\_\_项目政府采购活动郑重承诺如下：

一、对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责；

二、严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

三、严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

四、自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

五、自觉做到自我约束、自我管理，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

六、提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

七、严格遵守信用信息公示相关规定，向社会公示信用信息；

八、在“信用中国”和“中国政府采购网”网站中无违法违规、较重或严重失信记录；

九、如违反承诺，自愿接受管理部门依法给予的行政处罚，同意将违反承诺的行为作为不良记录记入信用档案，依法依规进行信息公示，并承担所产生的一切法律责任和经济损失。

十、本承诺书自签订之日起生效。

（注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。）

承诺单位（签章）：

法定代表人（负责人）或授权代表：

年 月 日

## 7、供应商近 3 年在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

### 声 明

我公司郑重声明：参加本次采购活动近三年内，我公司在经营活动中没有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。

投标人名称（公章）：

法定代表人或授权代表签字：\_\_\_\_\_

日期：    年    月    日

## 8、近三年内无安全生产责任事故的承诺及服务期间安全承诺

扬州市城建物业服务有限责任公司：

我方在此承诺，我方近三年内服务过程中无安全生产责任事故，未受到建设安全主管部门的通报及处罚。若我公司中标，在维修保养安全方面，我公司保证按国家安全生产要求，确保安全维保，若在此项目服务期间发生一切安全责任事故，由此而造成的经济 and 法律责任均由我公司承担，如因此造成贵公司承担责任的，贵公司有权向我方索赔。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。  
特此承诺！

投标人：（盖单位章）

法定代表人或其授权代表：（签字）

年 月 日

## 9、现场查勘确认表

项目名称:	
招标单位:	
投标单位:	
投标单位联系人:	
投标单位联系电话:	
邮箱:	
查勘时间:	
招标单位项目负责人 现场签字(盖章):	

### 10、参加本项目小组成员一览（驻点人员最少 5 人）

序号	姓名	性别	年龄	毕业学校和学历	专业	职称	专业培训及证书	责任或分工	项目经历或主要工作业绩

## 11、相关业绩案例一览表

年度	项目建设单位	项目名称	合同金额	项目地址	联系电话

注：附相关证明文件。

投标人名称（公章）：

法定代表人或代理人（签字或盖章）：



## 12、业主户内有偿服务检修收费报价：

序号	设备名称		维护项目	计费单位	计费单价	备注
1	新风系统	负压式	风口、滤网清洗	户（150 m <sup>2</sup> 以上、阁楼另算）		不含滤芯
		强排式	风口、滤网清洗	台		
2	风机盘管		滤网清洗	台		
3	空调面板		更换	个		含辅助材料
4	空调管道		渗漏维修（焊接头）	个		含辅助材料
5	风机盘管接水盘		冷凝水排水堵塞疏通、渗漏	个		含辅助材料
6	风机盘管接水盘		更换	个		含辅助材料
7	风机盘管		金属软管更换	套		含辅助材料
8	风机盘管		电容更换	个		含辅助材料
9	风机盘管		供回水阀门更换	个		含辅助材料
10	风机盘管		过滤阀清洗	个		
11	风机盘管		电机更换	个		
12	二通阀电动执行器		更换	个		品牌：海林
				个		品牌：霍尼韦尔
13	空调管道		打压	根		
14	报修服务		上门查看	次		
15	空调管道		过滤阀更换	个		含辅助材料
	以上项目合计总价					

保修期：所有更换配件保修期为壹年，此报价为税后价。