

九洲电器大厦中央空调维保

招标文件



招 标 单 位： 深圳市九洲电器有限公司

日 期： 2022年 05月 16日

第一章 投标须知

工程概览：

工程名称	九洲电器大厦中央空调维保		
建设地点	深圳市南山区粤海街道高新区南区科技南12路九洲电器大厦		
招标人	深圳市九洲电器有限公司	联系人	袁先生
		联系电话	13410732092
招标方式	公开招标		
招标范围	九洲电器大厦中央空调系统维保服务		
项目主要设备	吊顶式热泵循环水空调机组、新风机组、冷却泵、冷却塔（机电部分）、风柜、空调冷却系统水处理、空调管道、过滤网等		
承包方式	年度维保：包工、包料、包工期、包质量、包安全、包增值税金、费用包干（零配件单价300元以内）		
质量要求	按照维保合同约定质量要求		
投标保证金	为了规范招标， 投标方需在2022年5月24日12:00前交纳人民币5000元 作为投标保证金，只有交纳投标保证金才视为有效参与投标，招标方将在开标后10个工作日内返还未中标方的投标保证金，中标方的投标保证金不再退还，招标方将开具收据给中标方，若后续不再进行项目合作，再予以退还。		
投标保证金交纳 账户信息	账户名称：深圳市九洲电器有限公司 开户银行：平安银行深圳分行营业部 银行账号：15663866889986		
投标有效期	投标截止日后 30 日内有效		
维保时间	3 年，2022 年 6 月 9 日-2025 年 6 月 10 日		
投标文件份数	一套（ 商务技术和报价分开，单独密封 ）		
投标人资质要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、投标单位必须具有独立法人资格； 2、业务区域在深圳市区内或设有维保服务网点；业务经营范围包含机电设备、空调、制冷设备或制冷设备的维修、维护； 3、作业人员具有维保相应的特种作业资格证书，具有安全生产许可证（有效期内）； 4、投标单位在近三年内没有骗取中标资金和严重违约违法行为及重大工程安全、质量问题。 		

投标文件递交	递交地点：深圳市南山区粤海街道高新区南区科技南 12 路九洲电器大厦 6 楼 接 受 人：吴先生，联系电话：15818792020 投标截止时间：2022年5月24日上午12:00前
资格审查方式	资格后审
评标办法	综合评分法：由招标人组织评委进行综合评审，结合投标人的投标报价、维保技术方案符合性、投标人资质，类似案例、售后服务及维修等情况进行综合评估，综合择优。
其它说明	本工程不允许采用联合体形式投标

一、总 则

（一）项目基本情况说明

1、定义：

项目名称：九洲电器大厦中央空调维保项目

招 标 人：深圳市九洲电器有限公司

投 标 人：指响应招标、参加投标竞争的法人

中 标 人：指最后中标的投标候选人

2、项目招标范围：

九洲电器大厦空调维保服务需要对大厦中央空调系统进行维保，主要设备有：吊顶式热泵循环水空调机组、新风机组、冷却泵、冷却塔（机电部分）、风柜、空调冷却系统水处理、空调管道、过滤网等

3、现场条件：现场满足要求。

4、项目资金来源及落实情况：100%自筹已落实。

5、本项目采用公开招标方式确定承包人。

（二）投标资质及对投标人的要求

1、投标单位必须具有独立法人资格；

2、业务区域在深圳市区内或设有维保服务网点；业务经营范围包含机电设备、空调、制冷设备或制冷设备的维修、维护；

3、作业人员具有维保相应的特种作业资格证书，具有安全生产许可证（有效期内）；

4、投标单位在近三年内没有骗取中标资金和严重违约违法行为及重大工程安全、质量问题。

（三）投标费用

1、参与投标单位应承担其编制竞标文件与递交竞标文件所涉及的一切费用，不论招标结果如何，招标人不承担上述费用。

2、投标保证金：为了规范招标，投标方需在2022年5月24日下午12:00前交纳人民币5000元作为投标保证金，只有交纳投标保证金才视为有效参与投标，招标方将在开标后10个工作日内返还未中标方的投标保证金；如投标人中标，招标方将开具收据给中标方；待中标方签订合同后整个项目竣工，招标方将在10个工作日后无息退还投标保证金。

3、投标保证金交纳账户信息：

账户名称：深圳市九洲电器有限公司

开户银行：平安银行深圳分行营业部

银行账号：15663866889986

（四）合格的投标人

- 1、招标人对投标人进行资格预审，选择合格的投标人。
- 2、招标人将严格杜绝挂靠，投标人必须承诺：不得以任何挂靠方式进行工程承包，否则将被视为自动放弃中标并承担违约责任。
- 3、投标人必须承诺：维保期间自行处理可能出现的干扰，保证顺利维保，不耽误工期。
- 4、招标人有权根据维保总体需要，对工程量清单范围内的内容进行变更、增减。

(五) 现场考察

- 1、由投标人自行安排维保项目现场考察，考察现场所发生的费用由投标人承担。
- 2、投标人被视为充分熟悉并认可本招标项目所在地与履行合同有关的各种情况，包括自然环境、气候条件、劳动力及公用设施、施工配套条件等。本招标文件不再对上述情况进行描述。
- 3、招标人向投标人提供的有关维保项目的资料和数据是招标人现有的能使投标人利用的资料。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。
- 4、经招标人允许，投标人可为踏勘目的进入招标项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关责任及损失，承担踏勘现场的责任和风险。

(六) 招标日程安排

- 1、招标文件等资料获取方式

时间：2022年05月16日。

方式：深圳市九洲电器有限公司网站<http://www.szjiuzhou.com.cn/article/zbxx3.html>

- 2、投标人对招标文件、维保方案等情况进行提问（以邮件、电话方式）

时间：2022年5月23日下午18时前，如有变更，招标人另行通知。

电话：13410732092

- 3、投标文件截止递交时间

时间：2022年5月24号上午12:00前递交。

地点：深圳市南山区粤海街道高新区南区科技南12路九洲电器大厦6楼

接受人：吴先生

电话：15818792020

- 4、开标时间和地点

时间：2022年5月24日具体时间以招标方通知为准

地点：深圳市南山区粤海街道高新区南区科技南12路九洲电器大厦6楼

二、 招标文件

（一）招标文件的组成

- 1、招标文件包括本文件及按以下第（二）、（三）条发出的澄清、修改和通知。
- 2、投标人应认真阅读招标文件所有的内容，如果投标人的投标文件不能实质性地响应招标文件要求，责任由投标人自负。

（二）招标文件的澄清

- 1、投标人在收到招标文件和踏勘现场后，若有疑问需要澄清，应于收到招标文件后在规定时间内以邮件形式向招标人提出，招标人将以邮件形式予以解答。
- 2、问题的解答，将在规定时间内以邮件形式提供给投标人。由此而产生的对招标文件内容的修改，以修改通知的方式发出。
- 3、投标人在获取维保方案及其他资料后，必须对维保方案及其它资料进行深化，经确认后的维保技术方案作为投标报价的依据，投标人在投标时提供维保方案。
- 4、投标人对招标人提供的招标文件做出的推论、解释和结论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。
- 5、投标人应承担其编制投标文件与递交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

（三）招标文件的修改

- 1、在投标截止日之前，招标人都可能会以书面通知或邮件的方式修改招标文件。修改通知作为招标文件的组成部分，对投标人起同等约束作用。
- 2、为使投标人在编制投标文件时把修改通知内容考虑进去，招标人可以酌情延长递交投标文件的截止日期。具体时间将在修改通知中写明。
- 3、当招标文件与修改通知内容相互矛盾时，以最后发出的通知为准。

三、 投标报价

(一) 投标报价要求

1、投标报价应包括维修响应时间、维修质量质保等招标文件实质性要求，对维保方案及招标文件所确定的招标范围内的全部工作内容进行报价。

2、本项目投标报价采用包干计价。投标人应结合招标人提供的招标方案及其它资料，并经现场勘查后过，报出年度维保总价（含税价并注明税率）。

3、投标报价注意事项

(1) 投标人必须严格按照维招标文件和维保方案中的内容及要求进行报价, 费用包干。

(2) 投标人的投标报价中应充分考虑维保过程中的相关备件、材料、人工、交通等费用，实行项目包干使用，中标后不再调整。

4、本工程实行承包风险包干制，招标人在计算招标最高控制价时已经考虑了下列风险因素：

(1) 因招标方案中有错、漏，导致工程预算价不准确，需经现场实地进行勘察；

(2) 因市场变化、政策性调整导致人工、材料、机械及其它价格变化；

(3) 有经验的承包商应当预计到的为确保维保质量与安全或满足相关技术规范要求而必须采取的措施以及因此必须发生的相关费用；

(4) 因项目现场自然条件的变化，采取的临时措施；

(5) 因障碍物（如天花吊顶等因素）而增加的维保施工难度。

综合上述承包风险因素并根据项目规模、复杂程度以及施工自然条件，投标人应根据企业自身的实力、项目经验，以及现场周边环境以及招标文件的要求，参照有关维保项目预算定额消耗量标准及费用标准或依据企业定额、市场价格以及项目现场实际情况，进行综合投标报价。

5、本项目投标报价采用的币种为：人民币。

6、投标单位不得修改报价清单的顺序与数量，如对报价清单的内容或数量有异议，请提交疑问函或另附页报价。

(二)、 投标保证金

1、投标人应在递交投标文件时一同以人民币提交一笔不少于投标人须知前附表规定数额的投标保证金，并作为其投标的一部分。投标保证金是为了保护招标人免遭投标人的行为而蒙受的损失，招标人可根据第 5 条规定的条件予以没收投标保证金；

2、对于未能按要求提交投标保证金的投标，招标人将视为不响应招标文件而予以拒绝；

3、未中标的投标人的投标保证金将在中标通知书发出后十个工作日内按原路无息退还投标人；中标人的投标保证金将在中标人与招标人签订合同后，招标方将开具收据给中标方，若后续不再进行项目合作，再予以退还。

4、出现下列情形之一时，招标人应当在下述情况发生次日起7日内退还投标人的投标保证金：

- (1) 招标过程中因不可抗力或者其他正当理由被招标人宣布中止；
- (2) 招标失败需重新组织招标；
- (3) 投标有效期满而投标人不同意作出延长。

5、如投标人的下列任何情况发生时，将不予退还投标保证金将被没收：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；
- (2) 投标人串通投标或者以其他弄虚作假方式投标；
- (3) 投标人提供虚假情况被质疑投诉；
- (4) 投标人中标后放弃中标资格的或未在规定时间内与中标人签订合同的；
- (5) 存在分包，转包行为的；
- (6) 法律法规规定的其它情况。

四、投标文件

（一）投标文件的组成

投标人的投标文件有以下资料组成：

- 1、投标文件签署授权委托书；
- 2、投标函（须加盖法人章和法定代表人或其委托代理人印章或签字）；
- 3、法定代表人资格证明书、法定代表人委托代理人的委托书（如授权）；
- 4、投标人资格证明材料：企业法人营业执照、企业资质证书；
- 5、维保案例项目一览表（2019年至今空调维保项目名称、项目金额等信息）；
- 6、作业人员资格证书；
- 7、本项目投入人力计划；
- 8、应急响应时间及维修时间承诺；
- 9、售后服务：售后服务内容；主要设备配件质保期；
- 10、投标总价（含税，注明税率，加盖投标人公章）；
- 11、工程量清单报价表（含税，注明税率，加盖投标人公章）；
- 12、主要设备配件材料清单，含品牌、规格、单价及交期。

（二）投标文件有效期

投标文件递交截止时间结束后30日历天。

（三）投标文件的份数和签署

- 1、投标人必须编制一套（**商务技术和报价分开，单独密封**）投标文件。
- 2、投标文件应按具体要求由投标人加盖公章和法定代表人或法定代表人委托的代理人印鉴或签字。
- 3、全套投标文件应无涂改、无模糊不清和行间插字。

五、投标文件的密封和递交

（一）投标文件的密封与标志

1、投标人应将投标文件装订成册封装在一个文件袋中，并写明招标人名称、工程名称，投标人在封袋上加盖投标人法人章和法定代表人或其授权代理印章。未按要求密封的投标文件将不予接受。（注：封面须注明项目联系人、联系方式）

2、因密封不严而造成失密等情况，招标人概不负责。

（二）投标截止时间

1、投标人应在投标须知中规定的时间之前将投标文件递交到指定地点。

2、超过投标截止时间送达的投标文件将拒绝接收。

（三）投标文件的修改与撤回

1、投标截止时间之前，投标人可对递交的投标文件进行补充、修改或撤回，但所递交的补充、修改或撤回通知必须按本招标文件的规定进行编制、密封、标志（在封袋上标明“补充”、“修改”、“撤回”字样，并说明补充、修改、撤回的时间）和递交。投标截止时间之后，投标人不得补充、修改或撤回投标文件。

2、投标截止时间后，在投标有效期内投标人不得撤回投标文件。

3、投标截止时间之后，在投标有效期内，投标人不得撤回投标文件，否则投标保证金将被没收。

六、开标、评标、定标

（一）开标

- 1、招标人按照招标文件规定的时间和地点开标。
- 2、开标时，投标人代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由相关工作人员当众拆封，宣读投标人名称，投标函等内容。
- 3、招标人将做开标记录，存档备查。
- 4、投标人不足3家按照相关法规改为其他形式或重新招标。

（二）评标、定标

- 1、招标人自行组织评标委员会。
- 2、评委会在评标时，采用综合评分法，在满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，按照总得分从高到低的顺序进行排列，以总得分最高者为第一中标候选人，若最高得分有相同时，则由招标人确定第一中标候选人。
- 3、本项目评标要素主要包括：投标报价、维保方案、投标人资质，同类业绩、售后服务及维修等项目。
- 4、采用100分制，得分最高的为本项目的第一中标候选人。
- 5、评分标准
 - 1) 全部实质性响应本项目招标文件中的各项要求，
 - 2) 最大限度满足招标项目的技术要求，
 - 3) 具备提供招标货物及服务的技术、装备和经济能力，
 - 4) 方案合理，可行性好，
 - 5) 招标文件所承诺的售前售后服务，
- 6、评标委员会综合审查投标人资质及其投标文件是否符合招标文件的基本技术及商务要求，并进行评标。
- 7、评标委员会的成员、有关工作人员及其他知情人不得透露对投标文件的评审和比较、中标人的中标情况以及评标的有关的其他情况。

评分表及说明

序号	项目 得分	应得分	实得分	备注
商务分 (共 20 分)	业务经营范围和作业人员有相应维修, 维保资质等证书 (基本满足得 5 分, 资质优良最多 10 分)	0-10		
	注册资金 300 万以下的 1 分, 301 万-500 万得 3 分; 501 万以上得 5 分	0-5		
	10 万元以上同类案例 (每个案例得 1 分最多得 5 分);	0-5		
技术分 (共 30 分)	维保方案符合性、合理性 (基本满足维保方案的 5 分, 良好合理得 7 分, 优秀科学得 10 分);	0-10		
	应急响应和质量保证基本要求满足得 5 分, 最多得 10 分;	0-10		
	维保人员资格证书、人力配备、安全保障等 (基本满足得 5 分, 根据人力计划给予加分, 最多得 10 分)	0-10		
报价 (共 50 分)	投标报价得分= (评标基准价/投标报价) × 50; (注: 评标基准价为最低的投标报价)	0-50		
总得分	总得分=商务分+技术分+报价分	0-100		

(六) 中标

确定中标后, 招标人以邮件的形式向中标单位发出中标通知书, 中标通知将成为合同的组成部分。中标单位收到中标通知后, 投标保证金自动转为履约担保。在项目完成后, 招标人将该笔保证金不计利息退还给中标人。

(七) 合同签订

中标人接到中标通知书之日起3天内应派代表与招标人根据《中华人民共和国民法典》等法律法规, 依照招标文件、投标文件等相关文件的要求草拟维保合同并签订。招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起10天内, 根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

中标人无正当理由拒签合同的, 招标人取消其中标资格, 其投标保证金不予退还; 给招标人造成的损失超过投标保证金数额的, 中标人还应当对超过部分予以赔偿。

第二章 中央空调维保方案

第一部分：总则

1.1 维保设备清单

序号	项目设备清单	制冷量 (RT)	数量	备注
1	吊顶式热泵循环水空调机组		600 台	工作程序请参阅《附件》
2	新风机组		22 台	
3	冷却泵		9 台	
4	冷却塔 (机电部分)	800	1 台	
5	冷却塔 (机电部分)	600	1 台	
6	风柜		2 台	
7	空调冷却系统水处理	1400	1 系统	
	其它零星			

第二部分:服务职责

2.1 员工素质

维保方必须委派训练有素专业的空调维修保养人员,对空调设备进行调校和保养,使设备保持良好的运行状态。

2.2 提供优良的维护服务

维保方按照国家有关规定提供设备的维护和保养服务。每年进行一次开机前的年度保养检查,认真填写各项有关维修记录,以系统的方式,提供优良的维护服务,保证中央空调设备处于良好的运行状态,根据常规易损备件的消耗率补充库存量。

2.3 安全标准维护

根据上述条款,维保方将以新设备的保养标准维护中央空调系统,并符合国家安全标准要求,招标人有新的要求或政府有关法规改变时,在政策许可范围内,对招标人提出新的合理建议。

2.4 运行维护

维保方根据方案要求,依照预先的设计特性,维护设备的运行,必要时可根据本方案条款,在有关法规政策允许的范围内进行更换,由于自然正常损坏更换部件的材料应由物业方负责。

2.5 优先权

维保方对有空调维修方案的优先提供服务,使物业方享有修理和改造空调设施的优先权。

2.6 电路图

维保方按照方案条款,保留原始的空调设备工程线路图及系统改造后更新的线路图,并无条件交由物业方备份。

2.7 维保方维护区域

维保方将与客户紧密配合,保持机房、水泵房等的温度适宜、干净整洁。

2.8 调查报告

维保方将在每年(或合理需要时)由具备资格的维保方代表进行周密的调查,并为物业方提供一份包括按要求修理及超出本方案范围的更改项目的书面报告。维保方每季进行一次全面检查,并提交检查报告。

2.9 部件更换

维保方保证及时的提供本设备的相应配件,当设备发生常见故障时,相关易损零配件须在 2 小时内更换完毕,保证空调的正常运行。零部件根据物业方的要求必须提供正规品牌的原装全新零配件。

维保方应提供零部件库存清单供物业方备案,对清单备件提供优惠价格,单价 300 元以内的零配件由维保方承担费用,单价高于 300 元的零配件由物业方承担费用。主要零部件提供一年(至物业方验收之日起)的质量保证期。

因市场行情,如维保方提供的空调零配件价格高于市场正常行情,物业方有权自行采购,由物业方采购的符合国家标准的空调零配件,维保方应免费负责给予更换安装(大修项目及增加工程除外)并对安装更换质量承担责任,因维保方安装及更换失误导致的损失,由维保方承担责任。

2.10 每次配件、材料更换认真如实填写空调配件更换记录,物业方工程部专业工程师签字监督,维保方保证提供配件、材料的品牌、规格和质量。如因配件、材料的质量问题导致空调不能正常使用,或造成任何损坏,维保方应承担全部责任。

本方案中所提供的常规维护服务工作,须按维保响应承诺时间和维保方案期限执行,特殊情况双方另行协调。每次维修记录,并由工程部负责人确认签字,专业工程师负责监督检查。

2.11 其他配合

维保方应指导培训物业方操作人员掌握正确的操作方法及日常应急处理办法,配合物业方培养专业空调工程技术人员,并达到相关要求。

第三部分：急修服务

3.1 应急处理服务

维保方将提供 24 小时急修故障的应急处理服务。维保方须在接到物业方电话通知后(不包括节假日) 2 小时内赶到现场,(维保方如在市区外,则应在 4 小时内到达现场),并检查维修,无特殊情况(如缺少配

件等) 以最快的速度修复机组。否则按 5.4 (a)进行索赔。

第四部分：客户责任

4.1 进入维修现场

物业方应允许维保方维修员工在不违反客户保安管理规定情况下，提供出入方便，将进入维修现场之等候时间降低至最短。机房钥匙应由物业方派专人管理，维保方人员到现场进行保养工作时需与物业方空调设备管理人员办理好交接手续。

4.2 仅由维保方维修

出于安全的需要，物业方不得直接或允许非维保方人员，或未经维保方允许的员工以及其他人员修理、改动、更换或干扰设备的任何部件。

4.3 客户对设备情况的反映

为了及时了解空调的运行情况，维保方应随时听取物业方对设备运行情况的反映，对那些不令人满意的或不正常的运行细节，作认真分析与纠正，并且应保持各部件的清洁及良好状态。

4.4 物业方的责任

物业方应按维保方对设备维护服务的要求，为机房提供足够的照明、空调设备或通风装置。并协助维保方人员作必要的工作。以保证设备高效率运行。

4.5 大厦改变

如设备所在的大厦之主体结构发生变化导致空调运行环境改变必须施工，如物业方将施工委托给维保方，则物业方应按维保方的要求提供必需的施工条件及支付相应的费用。本维保方案总价及相关条款将随设备增减之变化做出相应的调整。

4.6 安全

物业方有义务提供保安及设备的安全设施，并按安全要求执行法律义务和安全措施。

4.7 限制区域

物业方应阻止非维保方授权雇员或非特别授权人员，进入机房等非正常使用区域。此条款不包括物业方管理人员。

4.8 维保方变更

如维保期间维保方主体发生变更，物业方有权选择解除方案或由变更后主体共同继续履行本方案。

第五部分：维保方的责任范围

5.1 维保方责任范围

维保方对在维保实施和完成期间出现的延误工作或遗漏疏忽、违规操作等造成的人员的身体伤害及直接经济损失由维保方承担全部责任。

5.2 义务的限制

维保方将不承担任何非维保方原因所引起的损坏或延误责任。但维保方必须进行维修，非维保方原因包括但不限于政府行为，罢工、闭厂、地震、火灾、爆炸、盗窃、水灾、骚乱、战争、蓄意破坏以及不可抗力的行为。

5.3 非占有权

维保合约正常终止前，若有空调设备易主，物业方应通知维保方，并为新客户与维保方的签约提供方便条件，新方案签订前至该方案终止日的维保费用将由物业方承担。

5.4 维保方在维修过程中如有以下情况，将进行相关索赔（经甲乙双方主管人员签字确认后执行），由于维保方原因造成的：

(a) 因配件不到位、技术力量配备薄弱等原因造成故障机组停用 48 小时以上，或在一个月之内累计停运 96 小时以上，扣除该机组当月保养费（同时承担由此造成的物业方请第三方维修保养而产生的所有费用和损失）。

(b) 物业方书面提出因维保方保养不到位等原因影响空调设备的正常运行，在 24 小时内还得不到处理，扣除故障机组当月保养费。季度内累计 2 次，扣除故障机组本季度全部保养费（同时承担由此造成的物业方请第三方维修保养而产生的所有费用和损失）。

(c) 因维修保养不到位，造成配件损坏，属于维保方责任的，发生的（材料费）由维保方承担，并由维保方承担相应直接损失（如双方不能达成一致，可交由国家质量技术监督局鉴定。若是物业方人员原因损坏，维保方适度收取人工、配件及材料费）。

(d) 未经物业方同意，维保方维修人员不得擅自拆除处于正常状态中央空调机组的配件作为替换配件，用来查找其它空调机组的故障，由此造成的一切（直接）责任由维保方承担。

第六部分：终止

6.1 维保方的终止权

维保方有权利在下例事件中终止维保合约，同时维保方的义务将停止。

(a) 当物业方使用不当，维保方书面提出整改意见 30 天后，物业方没作出处理。

(b) 在维保合约规定的付款期限到期后 30 天内物业方没有支付任何费用时。

(c) 如果物业方出现法律困难，破产危险或不管自愿还是被迫（合并或重组的除外）被合并或破产以及由债权方提出破产或类似的无力偿还一系列债务而倒闭时。

6.2 物业方终止合约的权利

下列事件发生时，维保方在维保合约所负义务将停止。终止后所有的费用将停止支付，但终止前维保发生的费用应予以支付。

(a) 当物业方提出建筑物的业主和收益人有所改变时。

(b) 如果维保方被迫、自愿或由债权人提出破产（合并或重组除外）或无力偿还一系列的债务时。

(c) 当物业方空调出现事故，维保方应在方案约定时间内派人维修，如维保方在正常情况下 3 天内无法修理好，（特殊情况除外）物业方有权终止合约。

(d) 维保方未能切实履行合约义务，并物业方书面连续多次（三次或以上）书面告知仍未改善时。

(e) 物业方因公司战略发展需要提前终止时，提前 30 天书面通知维保方。物业方应支付维保方终止日前合理的维保费用。

(f) 如因维保方工作的严重失误，给物业方造成重大损失并严重影响物业方正常办公、营业且维保方未能在物业方要求的期限内进行有效的改善，经双方确认后，物业方有权立即解除合同并要求维保方承担相应损失。

6.3 保管服务

当建筑物停止使用，且物业方在停止使用期间与维保方签订了保管合约时，在保管维护合约效力持续期间，物业方有权使维保合约效力暂时中断。

6.4 终止的功能

维保合约的终止，将不阻止一方行使权利以及按法律应从另一方得到补偿。

第七部分：合约、付款及其他

7.1 付款期

维保合约原则上三年一签，物业方根据实际维保情况和大厦客户满意度等相关调查后，确定是否续签合同，若无异议合约服务期限自动延长一年。

维保款凭物业方工程人员确认的维修保养验收记录及正式增值税专用发票按季度付款至维保方对公账号。

7.2 其他

本方案内未规定事由，双方可通过协商补充，另行约定进后续签订的维保合约中。若双方签署确认的维保合约条款，与本方案规定相冲突，则以维保合约为准。

《附页》

保养工作程序：

一、吊顶式热泵循环水空调机组保养工作内容：

每月：（1）、当机组发生故障时，随时提供紧急维修服务；

- (2)、检查马达及各部分运行情况；
- (3)、用高压水枪清洗机组的回风尘网；
- (4)、检修及保养机组的运转机件；
- (5)、检查机组的控制电路；

每年：(1)、用高压水枪疏通排水管道污垢；

- (2)、机组轴承添加黄油；
- (3)、调效机组马达风机皮带松紧度；
- (4)、检修机组的控制电路；
- (5)、年终用高压水枪及专用药水清洗机组散热片；

二、冷却水泵保养工作内容：

每天：(1)、提供一般设备运行指导和性能介绍；

- (2)、当冷却水泵发生故障时，提供紧急的维修服务；

每月：(1)、检修水泵轴封漏水故障；

- (2)、检修水泵出、入水阀；
- (3)、检查水泵控制电路；
- (4)、检测水泵运转的压力情况；
- (5)、提交每月运行、保养报告；

每年：(1)、分解水泵各零部件对磨损或损坏的零件进行打磨或更换；

- (2)、水泵及马达轴承添加黄油；
- (3)、检修水泵控制线路，清理起动接触器触头污垢；
- (4)、清理水泵机身污垢及进行防锈处理；
- (5)、提交年终保养报告；

三、冷却塔保养工作内容：

每月：(1)当冷却塔发生机件或电路故障时，提供紧急维修服务；

- (2)、调效冷却塔散热风机皮带松紧度；
- (3)、检修补充水浮球阀水位高度及维修冷却塔漏水故障；
- (4)、检查分水器运行情况，如有异常需立刻调校；
- (5)、检查循环水量是否正常；
- (6)、维修散热风机异常声响及震动故障；

每年：(1) 散热风机马达添加黄油；

(2)、更换老化磨损严重的零件;

(3)、维修管道阀门漏水故障;

四、新风机组及风柜保养工作内容:

每月: (1) 当冷风柜及新风机组发生故障时, 随时提供紧急维修服务;

(2)、检查马达及各部件的运行情况;

(3)、用高压水枪清洗冷风柜的回风尘网;

(4)、检修及保养冷风柜的运转机件;

(5)、检查冷风柜的控制电路;

每年: (1) 用高压水枪疏通排水管道污垢;

(2)、冷风柜轴承添加黄油;

(3)、调校冷风柜马达风机皮带松紧度;

(4)、检修冷风柜的控制电路;

(5)、年终用高压水枪及专用药水清洗冷风柜散热片;

五、水处理工作程序:

中央空调循环水系统水质处理服务内容

(一)、化学清洗及钝化预膜处理

1、循环冷冻水系统

(1)、首先清洗膨胀水箱, 清洗完后于膨胀水箱内投加 PX-601 系列杀菌剂, 启动冷冻水泵循环 16 小时, 作全系统的杀菌剥污泥处理。

(2)、膨胀水箱投加 px-201 系列清洗剂, 启动冷冻水泵循环 24 小时, 可将系统内的浮锈、油污渗透剥离。

(3)、在最低点排放冷冻水, 将剥出的锈渣、污泥排出系统之外, 全系统的水排放完后, 拆卸冷冻水 Y 型过滤器, 清除滤网上的杂物, 加水排气, 水加满后, 启动冷冻水泵循环 40 分钟后停泵放水、补水, 反复循环清洗至排出的水澄清透明。

(4)、于膨胀水箱投加 PX-702 系列冷冻水缓蚀剂, 加药后启动冷冻水泵循环 1-2 小时, 使药剂均匀分布于整个冷冻水系统。只要系统无泄漏现象, 该药剂在一年内均有防锈缓蚀效果。

(5)、冷冻水系统进场清洗完毕, 采样化验合格后, 转入日常保养工作。

2、循环冷却水系统

(1)、用高压清洗设备。清洗冷却塔, 清除塔盘及填料上的污垢、淤泥、菌藻等沉积物, 清洗完后排放污水, 补加水至满, 投加 PX-613 系列杀菌剂, 开泵循环 16 小时, 作全系统的杀菌灭藻处理。

(2)、冷却塔投加 PX-201 系列清洗剂，对全系统进行剥浮锈除油污清洗。循环 24 小时后重新清洗冷却塔，排放全系统的冷却水，反复循环 2-3 次，至排出的水浊度小于 20mg/l。拆开冷却系统 Y 型过滤器，清除过滤网上的污杂物。

(3)、系统清洗完后，换入干净的冷却水，并关闭补水阀和排污阀，再投加 PX-313 系列预膜剂，开泵循环 48 小时，对全系统进行钝化预膜处理。使管道系统金属材料表面上形成一层均匀致密的化学保护膜起防腐作用。48 小时后排放完毕后，加水至满，并按系统保有水量投加适量的 PX-720 系列缓蚀阻垢剂，开泵循环半小时，机组可转入正常运行。

(4)、系统经清洗，预膜结束即转入正常运行，此时应严格按照设计和药剂的要求进行监控，使各项操作指标在允许范围内波动，一经发现异常值，应及时采取措施，以保证系统能长期安全运行。

(二)、系统日常维护和保养

1、冷冻水系统

(1)、定期清洗膨胀水箱并投加 PX-720 缓蚀剂，以补充正常消耗的药剂。

(2)、定期交替投加 PX-601 系列杀菌剂，以控制生物粘泥。

(3)、为了监测系统有无不正常泄漏，利用 PH 值与药剂浓度的线性关系每月测试冷冻水 PH 值，如发现有不正常泄漏，及时通知物业方查明原因及补加 PX-702 冷冻缓蚀剂。

2、冷却水系统

(1)、由于该系统是敞开的，水份的蒸发、飞散均会使药物的浓度下降，维保方每月二次到现场检查并按飘散水补加 PX-702 系列缓蚀阻垢剂，缓蚀阻垢剂具有修补防锈膜，阻止化学后在冷却系统沉积的作用。

(2)冷却塔因充足的阳光及水中的营养物，藻类繁殖迅速，冷却水的微生物也因温度条件适宜大量滋生。因此开机阶段每十五天一次交替投加 PX-613 系列杀菌灭藻剂作冲击式杀菌灭藻处理，抑制藻类异养菌的滋生。

(3)由于冷却塔与大气相通，大气中的灰尘、污染物会进入塔盘，维保方每月清洗一次冷却塔，如环境较差，可将洗塔周期缩短至 20 天或半月一次。

(三)、分析测试工作：

(1)、冷冻水系统：由于冷冻水水质较稳定，所以分析频度定为每季度一次，并依时向物业方提交分析报告。

(2)、冷却水系统：每月清洗冷却塔前应取水样进行化验，分析 PH 值、浊度、硬度、碱度、总铁、总铜、细菌数等多项指标，如出现某个项目超标，则应调节水稳药的成份和调整其药量或加大杀菌剂药量，使之达到水质标准。以确保水处理质量，并及时向物业方提交化验报告。

(四)、排污工作：

深圳地区的自来水总硬度虽不高，但在冷却水系统中蒸发浓缩后其位数往往很高，特别在夏季高温季节，浓度倍数往往达 8 倍以上，所以必须进行及时合理的排污。

(五)、湿保工作：

冬季停用空调期间，此时不存在结垢问题，但锈蚀较易发生，所以应于冷却系统投加 PX-712 停机湿保剂，作停机湿保防锈处理。

(六)、应急服务：

如在机组运行过程中冷凝器趋近温度如超过 5℃，冷凝器冷媒压力高等现象，接物业方通知后应马上赶到现场，对冷凝器进行化学或机械清洗，排除冷凝器脏堵的因素；如排除了水质因引起的高压现象机器故障仍未解决，则应从机械方面查找原因。

(七)、水质标准：

经水处理后，水质应达到以下技术指标（见下表）：

水质指标	冷却水	冷冻水	单位
PH 值	6.5-8.5	7.5-10.0	
电导率	<2500	<2500	Us/cm
总硬度(以 CaCO ₃ 计)	<500	<500	mg/L
总碱度(以 CaCO ₃ 计)	<600	<600	mg/L
氯离子	<350	<200	mg/L
铁离子	<1.0	<1.0	mg/L
铜离子	<0.1	<0.1	mg/L
浊度	<20	<20	度 (FNU)
总溶固	<2000	<2500	PPM
细菌总数	<10 ⁵		个/ml
聚合磷盐(以 P ₀₄ 计)	<5~10	10~20	Mg/L

第三章 工程量清单

序号	项目设备清单	制冷量 (RT)	数量	备注
1	吊顶式热泵循环水空调机组		595 台	工作程序请参阅维保方案《附件》
2	新风机组		22 台	
3	冷却泵		9 台	
4	冷却塔 (机电部分)	800	1 台	
5	冷却塔 (机电部分)	600	1 台	
6	风柜		5 台	
7	空调冷却系统水处理	1400	1 系统	
8	其它零星			

第四章 部分投标文件格式

一、投 标 函

致深圳市九洲电器有限公司：

根据贵方对（项目名称）的招标公告，正式授权下述签字人（姓名和职务）代表投标人（投标人的名称），按照招标文件要求提交投标文件，进行本项目的投标，并保证所提交的资料是真实的、准确的。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

- （1）我们愿意遵守招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
- （2）我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
- （3）我们同意在招标文件规定的递交投标文件日期起遵循本投标书，并在投标人须知规定的投标有效期满之前均具有约束力。
- （4）同意向贵方提供贵方可能要求的与本投标有关的任何数据或资料。
- （5）我们完全理解贵方不一定最终接受我方服务及最低报价的决定。
- （6）除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。
- （7）投标自投标截止日起有效期为 30 个日历日。

与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

投标人法定代表人姓名：

地址：

投标人代表姓名、职务（印刷体）：

投标人名称：

（公章）：

全权代表签字：

日期： 年 月 日

二、授权委托书

我_____（法定代表人姓名）身份证号码：_____代表_____（参加单位名称）授权委托我单位的_____（代理人姓名）同志身份证号码：_____为我单位代理人，以本单位的名义参加_____的投标活动。全权代表本公司处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参与开标、谈判、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认并对此承担一切责任。

代理人无转委托权，特此委托。

投标单位：（盖章）

法定代表人：（签章）

代理人签字：

代理人职务：

日期： 年 月 日

五、投标承诺书

致深圳市九洲电器有限公司：

1、本公司承诺在近3年在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指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）；

2、本公司承诺在近3年（自2019年1月至今）内企业未出现重大质量事故、重大安全事故、重大人员伤亡事故；

3、本公司承诺在近3年（自2019年1月至今）内没有处于被责令停业、投标资格被取消、财产被接管、冻结、破产状态。没有骗取中标和严重违约及重大工程质量问题。

4、本公司承诺在本次投标中未存在与其他投标人相互串通投标，或者与招标人串通投标的行为。

5、其他承诺（如有）：。

特此承诺。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人（或委托代理人）（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

六、自 2019 年 1 月至今类似项目业绩表

序号	项目名称	项目简介	合同额

说明：1、须提供业绩证明材料复印件（证明材料为合同、验收证明，应能反映实施时间、工作内容、合同金额）。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人（或委托代理人）（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

七、投标报价表格式

项目名称：九洲电器大厦中央空调维保项目报价表

序号	项目名称	制冷量 (RT)	数量	保养费 (元/台/ 年)	小计(元/年)	备注
1	吊顶式热泵循环水空 调机组		600 台	元/台	元	工作程序请 参阅《附件》
2	新风机组		22 台	元/台	元	
3	冷却泵		9 台	元/台	元	
4	冷却塔 (机电部分)	800	1 台	元/台	元	
5	冷却塔 (机电部分)	600	1 台	元/台	元	
6	风柜		2 台	元/台	元	
7	空调冷却系统水处理	1400	1 系统	元/台	元	
8	其他零星				元	
	合计 (含税价, 注明税 率)					

八、九洲电器大厦中央空调维保方案说明

请参与投标的维保单位结合招标文件中的维保方案，对自己维保的维保方案进行说明，只说明与招标文件中维保方案的差异点和优劣情况

九、应急响应及质量保证

招标文件中维保方案对应急响应提出基本要求是：维保方将提供24小时急修故障的应急处理服务。维保方须在接到物业方电话通知后（不包括节假日）2小时内赶到现场，（维保方如在市区外，则应在4小时内到达现场），并检查维修，无特殊情况（如缺少配件等）以最快的速度修复机组。

招标文件中维保方案对质量保证提出基本要求是：主要零部件提供一年（至物业方验收之日起）的质量保证期。

请参与投标的维保单位综合招标文件的基本要求，给出自己的应急响应及质量保证承诺

十、投入人力计划

请参与投标的维保单位给出项目的投入人力计划

十一、安全维保承诺

请参与投标的维保单位给出项目的安全维保承诺