

壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保
服务壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机
维保服务招标

标段编码：NJQT2600692-01QFGH

招标文件

招标人（招标代理）：[江苏建高工程项目管理有限公司](#)（加盖电子印章）

[2026-07-10](#)



目 录

招标文件	4
第一章 招标公告	4
第二章 投标人须知	9
投标人须知前附表	9
投标人须知正文	15
开标一览表	24
第三章 评标办法	25
评标办法前附表	25
评标办法正文	28
第四章 合同条款及格式	32
第五章 招标采购清单	60
第六章 图纸	62
第七章 技术标准和要求	63
第八章 投标文件格式	74
封面	76
目录	74
一、投标函及投标函附录	78
(一) 投标函	78
(二) 投标函附录	79
二、法定代表人身份证明和授权委托书	80
三、联合体协议书 (如有)	81
四、投标保证金	82
投标减免缴纳投标保证金信用承诺书	83
五、商务标文件	84
(一) 投标人基本情况表	84
投标人基本情况表	84
(附件) 企业相关证明证照文件	84
(附件) 企业资质	84
(附件) 企业证书	84
(附件) 企业信用管理档案	84
(二) 项目负责人资料表	85
项目负责人资料表	85
(附件) 基本信息	85
(附件) 资格证书	85
(附件) 社保	85
(附件) 业绩	85
(三) 项目管理机构组成表	86
项目管理机构组成表	86
(附件) 基本信息	86
(附件) 资格证书	86
(附件) 社保	86
(四) 拟分包项目情况表	87
(五) 近年完成的类似项目情况表	88
近年完成的类似项目情况表	88
(附件) 企业近年完成的类似项目情况	89
(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况	89
(附件) 企业获奖情况	89
(附件) 项目负责人获奖情况	89
(六) 正在施工和新承接的项目情况表	90

(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表	91
(八) 近3年财务状况表	92
近3年财务状况表	92
(附件) 财务状况	92
(九) 资格审查其他资料	93
六、经济标文件	94
七、技术标文件	95
八、其他资料	96
第九章 其他	97

第一章 招标公告

(市交易中心) 壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年 空调新风机维保服务壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-20 28年空调新风机维保服务招标公告

标段编码: NJQT2600692-01QFGH

1. 招标条件

本招标项目壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务已由南京壹城智创城市服务有限公司以(项目审批文号:壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务)批准建设,项目业主为南京壹城智创城市服务有限公司,建设资金来自国有(非政府投资),项目出资比例为国有(非政府投资):100.00%。项目已具备招标条件,招标人为南京壹城智创城市服务有限公司,现对该项目壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务进行公开招标。

江苏建高工程项目管理有限公司受招标人委托负责本工程的招标事宜。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 秦淮区

2.2 招标范围: 本次招标范围包括壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务

2.3 计划工期: 731日历天

2.4 合同估算价: 1,182,960.00元

2.5 工程规模: 本次招标范围包括壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务

2.6 工程类型: 其他

/

3. 投标人资格要求

3.11、投标人须为在中华人民共和国境内依法注册登记的独立法人(提供营业执照扫描上传至电子投标文件中);

2、投标人具有机电工程施工总承包三级(含)及以上或建筑机电安装工程专业承包三级(含)及以上,同时具有有效的安全生产许可证。(相关证书扫描上传至投标文件中);

3、未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态(承诺书原件扫描上传至投标文件中);

4、企业近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；

5、近两年内没有重大违法记录，且社会信誉及运作状况良好；企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力，近三年内无不良经营行为（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；

6、具有健全的法人治理结构，完善的内部管理制度和民主监督制度（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；

7、与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；

8、投标人或者拟派项目负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；

9、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。

3.2 本次招标是否接受联合体投标：否

4. 招标文件的获取

4.1 招标文件获取时间：本公告发布之日起至投标截止之日止；

4.2 招标文件获取方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”免费获取；

本招标公告及招标文件中“电子招标投标交易平台”选用：“宁易新”招标投标交易系统（网址）：[/](#)。

5. 投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间：[2026-08-03 09:30:00](#)；

5.2 投标文件递交方式：投标人登录“电子招标投标交易平台”递交；

5.3 逾期递交的投标文件，招标人不予受理。

6. 资格审查办法

本项目采用资格后审方式进行资格审查。

7. 评标方法

7.1 本标段采用的评标办法：[公开招标综合评估法](#)；

是否两阶段评标： 否 ；

是否评定分离： 否 ；

7.2 具体评标办法：

详细评审		
条款号	量化因素	量化标准
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：50.00 分 (2) 技术标：35.00 分

		(3) 商务标：15.00 分 (4) 其他：0 分															
2.3.2	评标基准价计算方法	招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，															
2.3.3 (1)	投标报价得分计算	有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的含税投标报价，下同）平均价为评标基准价，报价等于评标基准价的得50分，报价高于基准报价价时每增加1%扣0.2分；报价低于基准报价价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。															
2.3.3 (2)	技术标评分标准	<table border="1"> <thead> <tr> <th>评审因素</th> <th>评分标准</th> <th>分值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服务方案1 (0~10.00)</td> <td>空调新风机维保服务方案，方案的完善性、措施的可行性等方面进行评分。 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服务方案2 (0~10.00)</td> <td>机具、物料的配备与管理服务方案，充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服务方案3 (0~10.00)</td> <td>安全文明作业服务方案。现场安全文明作业方案、措施等方面评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服务方案4 (0~5.00)</td> <td>空调新风机应急突发配合方案，供方明确应急响应时限、专人全程配合机制等方面评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1分，无不得分。</td> <td>5.00</td> </tr> </tbody> </table>	评审因素	评分标准	分值	服务方案1 (0~10.00)	空调新风机维保服务方案，方案的完善性、措施的可行性等方面进行评分。 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分	10.00	服务方案2 (0~10.00)	机具、物料的配备与管理服务方案，充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00	服务方案3 (0~10.00)	安全文明作业服务方案。现场安全文明作业方案、措施等方面评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00	服务方案4 (0~5.00)	空调新风机应急突发配合方案，供方明确应急响应时限、专人全程配合机制等方面评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1分，无不得分。	5.00
		评审因素	评分标准	分值													
		服务方案1 (0~10.00)	空调新风机维保服务方案，方案的完善性、措施的可行性等方面进行评分。 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分	10.00													
		服务方案2 (0~10.00)	机具、物料的配备与管理服务方案，充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00													
		服务方案3 (0~10.00)	安全文明作业服务方案。现场安全文明作业方案、措施等方面评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00													
服务方案4 (0~5.00)	空调新风机应急突发配合方案，供方明确应急响应时限、专人全程配合机制等方面评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1分，无不得分。	5.00															
汇总规则：评委汇总，直接求平均																	
2.3.3 (3)	商务标评分标准	<table border="1"> <thead> <tr> <th>评审因素</th> <th>评分标准</th> <th>分值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>项目负责人 (0~3.00)</td> <td>项目负责人具有暖通工程相关专业中级（含）及以上职称，同时具有制冷与空调设备安装维修作业证的，得3分，满分3分。（需提供相关证书、社保机构出具的近半年（2025年12月-2026年5月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章（具有可验证的二维码或验证码），加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须提供相应的证明材料，若为退休人员须提供</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>	评审因素	评分标准	分值	项目负责人 (0~3.00)	项目负责人具有暖通工程相关专业中级（含）及以上职称，同时具有制冷与空调设备安装维修作业证的，得3分，满分3分。（需提供相关证书、社保机构出具的近半年（2025年12月-2026年5月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章（具有可验证的二维码或验证码），加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须提供相应的证明材料，若为退休人员须提供	3.00									
评审因素	评分标准	分值															
项目负责人 (0~3.00)	项目负责人具有暖通工程相关专业中级（含）及以上职称，同时具有制冷与空调设备安装维修作业证的，得3分，满分3分。（需提供相关证书、社保机构出具的近半年（2025年12月-2026年5月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章（具有可验证的二维码或验证码），加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须提供相应的证明材料，若为退休人员须提供	3.00															

			退休证明及与投标人签订的劳务合同，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理，未提供不得分。以上证明材料的扫描件上传至投标文件中。)	
		项目组成员 (0~7.00)	项目组成员（不含项目负责人）具备制冷与空调特种作业操作证，且人数≥10人得7分，5≤人数<10的得4分，0<人数<5人得1分，其余不得分，满分7分。 （需提供相关证书、社保机构出具的近半年（2025年12月-2026年5月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章(具有可验证的二维码或验证码)，加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件；若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明，必须提供相应的证明材料，若为退休人员须提供退休证明及与投标人签订的劳务合同，否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理，未提供不得分。以上证明材料的扫描件上传至投标文件中。)	7.00
		企业业绩 (0~5.00)	投标人自2021年7月1日以来承接过单项合同金额50万元（含）及以上的类似设备维保项目业绩，有1个得1分，满分5分。（提供合同扫描件上传至电子投标文件中）	5.00
		汇总规则：分项汇总，直接求平均		
2.3.3 (4)	其他评分标准	/		

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在南京市公共资源交易中心网、江苏省公共资源交易中心网、[/](#)等媒介上发布。

9. 其他

9.1 本工程采用远程不见面开标模式。投标人应在投标截止时间前登录招标文件载明的“南京智能开标大厅”网址，按系统提示完成开标流程。因投标人自身设施故障或自身原因导致无法完成投标的，由投标人自行承担后果。

9.2 本项目为“宁易新”招标投标交易系统项目，各投标人需注意以下事项：

(1) 投标人须下载并安装“南京公共资源交易CA互联互通助手（新）”。

下载地址：<https://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

(2) 投标人须在江苏省公共资源交易经营主体信息库系统登记企业相关信息。

登录地址：<http://49.77.204.17:7082//jsztk/#/login?redirect=%2F>

(3) 投标人需登录“宁易新”招标投标交易系统参与投标，网址为：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njxm-prod/gdebs-login-web/login>

(4) 投标人需登录南京智能开标大厅（新系统登录）参与开标活动，网址为：

http://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login

(5) 投标人需通过以下地址下载“‘宁易新’招标投标交易系统投标文件编制工具”制作投标文件：

<http://njggzy.nanjing.gov.cn/njweb/jyfw/079004/downloadcenter.html>

9.3 为避免投标单位因解密失败造成无效投标的情形，投标工具提供预解密功能，以验证递交的投标文件是否完整有效。操作注意事项如下：

(1) 预解密过程中，如出现异常问题，请联系投标工具公司进行排查处理。

(2) 投标文件递交后，可能会存在文件撤回重新制作上传的情况，请务必每次重新上传后，下载最新的文件进行预解密验证。

(3) 如投标文件递交后未进行文件预解密验证，可能会存在开标过程中因文件无法解密被退回处理的风险，后果需自行承担。

9.4 技术支持联系方式：

(1) “宁易新”招标投标交易系统及投标工具联系电话：025-69088960-7-2

(2) 江苏省公共资源交易经营主体信息库：025-83668675（工作时间：工作日8:30-18:00）

(3) 南京智能开标大厅联系电话：0512-58188512

(4) 国信CA联系电话：025-68505679

(5) CFCA联系方式：18061882568、4001662366

9.5 其他说明：[详见招标文件](#)

10. 联系方式

招标人：	南京壹城智创城市服务有限公司	招标代理机构：	江苏建高工程项目管理有限公司
地址：	南京市秦淮区广景路9号	地址：	南京市浦滨路150号中科创新广场2号楼18层
联系人：	刘宁	联系人：	孙慧
电话：	13655180205	电话：	18115162105

招标采购监督部门及电话：[国企采购自行监管（电话：/）](#)

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

投标人须知前附表与正文内容相抵触的，以正文为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.2	招标人	名称： 南京壹城智创城市服务有限公司 地址： 南京市秦淮区广景路9号 联系人： 刘宁 电话： 13655180205
1.1.3	招标代理机构	名称： 江苏建高工程项目管理有限公司 地址： 南京市浦滨路150号中科创新广场2号楼18层 联系人： 孙慧 电话： 18115162105
1.1.4	项目名称	壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务
1.1.5	建设地点	秦淮区
1.2.1	资金来源	国有（非政府投资）
1.2.2	出资比例	国有（非政府投资）:100.00%
1.2.3	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	本次招标范围包括壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务
1.3.2	服务期	731

1.3.3	质量标准（技术性能指标）	<u>合格</u>
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<p><u>1、投标人须为在中华人民共和国境内依法注册登记的独立法人（提供营业执照扫描上传至电子投标文件中）；</u></p> <p><u>2、投标人具有机电工程施工总承包三级（含）及以上或建筑机电安装工程专业承包三级（含）及以上，同时具有有效的安全生产许可证。（相关证书扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>3、未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>4、企业近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>5、近两年内没有重大违法记录，且社会信誉及运作状况良好；企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力，近三年内无不良经营行为（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>6、具有健全的法人治理结构，完善的内部管理制度和民主监督制度（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>7、与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>8、投标人或者拟派项目负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的（承诺书原件扫描上传至投标文件中）；</u></p> <p><u>9、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。</u></p>
1.4.2	是否接受联合体投标	否
1.9.1	踏勘现场	不组织
1.10.1	投标预备会	不召开
1.10.2	投标人提出问题的截止时间	<u>2026-07-17 12:00:00</u>
1.10.3	招标人书面澄清的时间	<u>2026-07-17 17:00:00</u>

1.11	分包	不允许
1.12	偏离	不允许
2.1	构成招标文件的其他材料	<u>无</u>
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的截止时间	<u>2026-07-17 17:00:00</u>
2.2.2	投标截止时间	<u>2026-08-03 09:30:00</u>
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	<u>2026-07-17 17:00:00</u>
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	<u>2026-07-17 17:00:00</u>
3.1.1	构成投标文件的其他材料	<u>投标人自行考虑</u>
3.3.1	投标有效期	<u>90天</u>
3.2.3	最高投标限价或其计算方法	最高投标限价： <u>1,182,960元</u> 最高投标限价计算方法： <u>/</u>
3.2.4	投标报价的其他要求	<u>总价</u> <u>投标人自行考虑报价，超过最高限价的按废标处理。</u>
3.4.1	投标保证金	投标保证金的金额：人民币 <u>5,000元</u> 投标保证金形式： <u>现金</u> <u>信用承诺</u> 是否委托南京市公共资源交易中心代收代退： <u>否</u> 投标保证金提交账号

		<p>户名名称：江苏建高工程项目管理有限公司</p> <p>开户银行：/</p> <p>银行账号：/</p> <p>银行地址：/</p> <p>办理流程：提交要求：（1）以现金形式递交的，投标人需将投标保证金密封装入信封，并在密封处加盖骑缝章。前往江苏建高工程项目管理有限公司（南京市浦滨路150号中科创新广场2号楼18层）财务室办理保证金收据手续，《投标保证金收据》扫描件上传至投标文件中。投标保证金的退还：项目招标结束，接到退还保证金通知后，投标人携带《投标保证金收据》原件，前往财务室办理退还手续。（2）以信用承诺方式替代投标保证金的，应按照《关于实行差异化缴纳投标保证金降低招标投标交易成本的通知》（宁发改法规字【2023】659）号文件执行。投标人应签署信用承诺书，随投标文件一同提交。（3）未按上述要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	不要求
3.5.3	近年完成的类似项目的年度要求	要求 <u>2021</u> 年
3.5.5	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	不要求
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许

4.2.2	递交投标文件地点	投标文件应递交至南京市招标投标交易系统
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点： <u>南京智能开标大厅（网址：https://njggzy.nanjing.gov.cn/BidOpening/online_bidding_platform/login）。</u>
5.2	开标程序	开标程序为： （1）公布投标人名单； （2）投标人在规定的时间内解密其投标文件； （3）招标人对未成功解密的投标文件进行退回； （4）由招标人（招标代理）随机抽取评标相关参数（如有）； （5）公布开标结果； （6）投标人提出异议或咨询（如有）； （7）招标人在线答复投标人提出的异议或咨询（如有）； （8）开标结束。 投标人解密时间： 公布投标人名称后 60 分钟以内
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成 <u>5</u> 人，其中招标人代表 <u>0</u> 人，专家 <u>5</u> 人； 评标专家确定方式： <u>∕</u> <u>从招标人提供的评委候选人名单中随机抽取</u>
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	否 推荐的中标候选人： <u>3</u>
7.3.1	履约担保	履约担保的形式： <u>满足招标人要求。</u> 履约担保的金额： <u>100000元，具体内容详见合同</u>
10	需要补充的其他内容	
10.3	技术标要求	暗标： <u>不采用</u> 横向暗标： <u>不采用</u> 具体要求： <u>∕</u>

10.4	<p>(1) 本项目委托公证进行现场公证。收费标准为：不超过200万元的，每件按2000元收取；超过200万元至1000万元的部分，按0.08%收取；超过1000万元至3000万元的部分，按0.05%收取；超过3000万元至5000万元的部分，按0.01%收取；超过5000万元的部分，按0.005%收取。公证费支付方式：中标人支付该项目公证费的100%。</p> <p>(2) 供应商报价中需要综合考虑由供应商缴纳的交易服务费用。本项目的交易服务费支付标准按照《关于贯彻落实〈关于优化公共资源交易服务收费管理有关事项的通知〉的通知》（宁发改价费字【2023】614号）“建设工程、水利工程交易服务费收费标准”执行。采购单位支付交易服务费总额的70%，中标供应商支付30%，对进入公共资源交易机构开展交易的中小微企业，交易服务费减按80%收取。</p> <p>(3) 中标单位需将电子投标文件打印四份并加盖单位公章，领取中标通知书时递交给建设单位存档，纸质投标文件需与电子投标文件保持一致，如有不一致的以电子投标文件为准。（4）服务期补充说明：731日历天，自2026年8月1日始至2028年7月31日止。（具体进场时间以我方通知为准）</p>
------	--

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、工期（服务期、交货期）和质量标准（技术性能指标）

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本标段施工的资质条件、能力和信誉。

(1) 资质条件：见投标人须知前附表；

(2) 财务要求：见投标人须知前附表；

(3) 业绩要求：见投标人须知前附表；

(4) 信誉要求：见投标人须知前附表；

(5) 项目负责人资格：见投标人须知前附表；

(6) 其他要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 与招标人存在利害关系且可能影响招标公正性；

(2) 与本招标项目的其他投标人为同一个单位负责人；

- (3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
- (4) 与本招标项目其他投标人代理同一个制造商同一品牌同一型号的设备投标；
- (5) 为本招标项目的代建人；
- (6) 为本招标项目的招标代理机构；
- (7) 与本招标项目的代建人或招标代理机构同为一个法定代表人；
- (8) 与本招标项目的代建人或招标代理机构存在控股或参股关系；
- (9) 被依法暂停或者取消投标资格；
- (10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
- (11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
- (12) 法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

∟

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以书面方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告（或投标邀请书）
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 报价清单或发包人（委托人）要求；（如有）
- (6) 图纸或发包人提供的资料；（如有）
- (7) 技术标准和要求；（如有）
- (8) 投标文件格式；
- (9) 投标人须知前附表规定的其他材料。（如有）

根据本章第1.10款、2.2款和2.3对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现内容不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（本招标文件中书面形式指通过电子招标投标交易平台发送和接受的且可被该系统识别的数据文件，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间15天前，由招标人通过电子招标投标交易平台发给所有购买招标文件的投标人，但不指明疑问的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15天，并且澄清内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取澄清后的招标文件，未按澄清后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间15天前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，并且修改内容可能影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应及时登陆电子招标投标交易平台获取修改后的招标文件，未按澄清和修改后的招标文件编制的投标文件有可能被评标委员会否决。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

- (1) 投标函及投标函附录；
- (2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；
- (3) 联合体协议书（如有）；
- (4) 投标保证金（如有）；
- (5) 报价清单；（如有）
- (6) 商务标文件；
- (7) 技术标文件；（如有）
- (8) 资格审查资料；
- (9) 定标资料；（如有）
- (10) 其他资料。

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件不包括本章第3.1.1（3）目所指的联合体协议书。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第五章“报价清单”的要求填写相应表格。

3.2.2 投标人在投标截止时间前修改投标函中的投标总报价，应同时修改第五章“报价清单”中的相应报价。此修改须符合本章第4.3款的有关要求。

3.2.3 招标人设有最高投标限价的，投标人的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价或其计算方法在投标人须知前附表中载明。

3.2.4 投标报价的其他要求见投标人须知前附表。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标

人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第八章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后5个工作日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金及银行同期存款利息。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- (2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

3.5 资格审查资料

3.5.1 “投标人基本情况表”应按投标人须知要求附投标人营业执照、资质证书等材料，具体要求见投标人须知前附表。

3.5.2 “近年财务状况表”应按投标人须知要求附经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.3 “近年完成的类似项目情况表”应按投标人须知要求附中标通知书和（或）合同协议书、工程接收证书（工程竣工验收证书），具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.4 “近年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书，具体年份要求见投标人须知前附表。

3.5.5 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，本章第3.5.1项至第3.5.4项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

上述资料投标人应从江苏省公共资源交易经营主体信息库系统中选择相应扫描件编入投标文件相应位置，投标人有义务核查投标资料的有效性和真实性，如存在扫描件无效、不清晰、不完整等情形的，投标人应及时更新相关资料，并重新制作并上传投标文件。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第八章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招

标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关工期（服务期、交货期）、投标有效期、质量标准（技术性能指标）、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件应在投标函、授权委托书、承诺书加盖使用电子招标投标交易平台可以接受的数字证书加盖的电子签名。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 潜在投标人应当使用投标文件制作软件按照招标文件规定的内容和格式编制、签名、加密、递交投标文件。签名和加密必须使用电子招标投标交易平台可接受的数字证书。“投标文件格式”中要求盖单位章和（或）签字的地方，申请人均应使用电子招标投标交易平台可识别的数字证书加盖申请人的单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体牵头人按上述规定加盖联合体牵头人单位电子印章和（或）法定代表人的个人电子印章或电子签名章。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，向电子招标投标交易平台传输递交加密后的电子投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 逾期上传投标文件的，招标人不予受理。

4.2.4 通过电子招标投标交易平台中上传的电子投标文件应使用数字证书认证并加密，未按要求加密和数字证书认证的投标文件，招标人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，投标文件以投标截止时间前完成递交至电子招标投标交易平台最后一份投标文件为准。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开标。

5.1.2 投标人参加开标会要求：见前附表须知。

5.2 开标程序

按照投标人须知前附表规定的开标程序进行开标。

5.3 开标时出现下列情况的，招标人将拒绝其投标。

5.3.1 未按投标人须知前附表5.1.2“投标人参加开标会要求”参加开标的；

5.3.2 未能在投标人须知前附表规定的时间内成功解密的。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式（适用于非评定分离项目）

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.1 定标方式（适用于评定分离项目）

7.1.1 采用评定分离项目，投标人应按投标人须知前附表要求准备定标材料。

7.1.2 定标委员会按照招标文件规定的定标方案，在评标委员会推荐的中标候选人中择优确定中标人，并向招标人提交定标报告。中标候选人数量见投标人须知前附表。

7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，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。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30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。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

(1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；

(2) 经评标委员会评审后否决所有投标的。

(3) 评标委员会否决不合格投标后因有效投标不足3个使得投标明显缺乏竞争，评标委员会决定否决全部投标的；

(4) 同意延长投标有效期的投标人少于3个的；

(5) 中标候选人均未与招标人签订合同的。

(6) 法律、法规规定的其他重新招标的情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的建设工程项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

开标一览表

壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务开标记录表

项目名称：壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务

标段名称：壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务

标段编码：NJQT2600692-01QFGH

评标相关参数：

序号	投标人名称	投标报价(元)	投标保证金账户	投标保证金应缴金额(元)	投标保证金实缴金额(元)	投标保证金缴纳方式	投标保证金信用承诺	投标保证金到账情况	解密情况	项目负责人	服务期限(日历天)
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											

最高投标限价：

招标人：

行政监督：

开标地点：

见证人：

公证机构：

第三章 评标办法

初步评审			
条款号	评审因素	评审标准	
2.2.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照一致
		电子签名	投标文件电子签名符合第二章4.1.1的要求
		投标报价	只能有一个有效报价，但招标文件要求提交备选投标的除外
		联合体投标人（如有）	无
		授权委托书（如有）	企业法定代表人委托代理人有合法、有效的委托书；
		暗标形式评审（如有）	无
2.2.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		类似项目业绩	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		财务状况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		项目负责人的其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		联合体投标人（如有）	无
		投标人资格其他条件审查	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.2.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第1.3.1项规定
		项目完成期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量	符合第二章“投标人须知”第1.3.4项规定
		投标有效期	投标函附录中承诺的投标有效期符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定
		投标报价范围	投标报价不低于成本且不高于投标人须知前附表规定的最高投标限价（招标控制价）
		技术规范和技术标准	符合第五章“技术标准和要求”规定
		雷同性评审	不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程未出现雷同的情况
		招标人其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定

详细评审				
条款号	量化因素	量化标准		
2.3.1	分值构成（总分100分）	(1) 投标报价：50.00 分 (2) 技术标：35.00 分 (3) 商务标：15.00 分 (4) 其他：0 分		
2.3.2	评标基准价计算方法	招标人或招标代理自行提供报价打分算法，如下，		
2.3.3 (1)	投标报价得分计算	有效投标文件（有效投标文件是指初步评审合格的投标文件，下同）的评标价（评标价是指经澄清、补正和修正算术计算错误的含税投标报价，下同）平均价为评标基准价，报价等于评标基准价的得50分，报价高于基准报价时每增加1%扣0.2分；报价低于基准报价时，每减少1%扣0.1分；不足1%的按插入法计算，小数点后保留两位。		
2.3.3 (2)	技术标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		服务方案1 (0~10.00)	空调新风机维保服务方案，方案的完善性、措施的可行性等方面进行评分。 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分	10.00
		服务方案2 (0~10.00)	机具、物料的配备与管理服务方案，充足、先进、合理等方面综合评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00
		服务方案3 (0~10.00)	安全文明作业服务方案。现场安全文明作业方案、措施等方面评分； 优得10-8分；良得7-5分，一般4-1分，无不得分。	10.00
		服务方案4 (0~5.00)	空调新风机应急突发配合方案，供方明确应急响应时限、专人全程配合机制等方面评分； 优得5-4分；良得3-2分，一般1分，无不得分。	5.00
汇总规则：评委汇总，直接求平均				
2.3.3 (3)	商务标评分标准	评审因素	评分标准	分值
		项目负责人 (0~3.00)	项目负责人具有暖通工程相关专业中级（含）及以上职称，同时具有制冷与空调设备安装维修作业证的，得3分，满分3分。（需提供相关证书、社保机构出具的近半年（2025年12月-2026年5月）投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章（具有可验证的二维码或验	3.00

			证码), 加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件; 若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明, 必须提供相应的证明材料, 若为退休人员须提供退休证明及与投标人签订的劳务合同, 否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理, 未提供不得分。以上证明材料的扫描件上传至投标文件中。)	
		项目组成员 (0~7.00)	项目组成员 (不含项目负责人) 具备制冷与空调特种作业操作证, 且人数 ≥ 10 人得7分, $5 \leq$ 人数 < 10 的得4分, $0 <$ 人数 < 5 人得1分, 其余不得分, 满分7分。 (需提供相关证书、社保机构出具的近半年 (2025年12月-2026年5月) 投标人为其缴纳的养老保险缴费证明材料并加盖社保中心公章或社保中心参保缴费证明电子专用章 (具有可验证的二维码或验证码), 加盖社保中心参保缴费证明电子专用章的社保材料可视为原件; 若属事业编制人员、现役军人等客观原因无法提供养老保险金缴费证明, 必须提供相应的证明材料, 若为退休人员须提供退休证明及与投标人签订的劳务合同, 否则一律按未提供养老保险金缴费证明材料处理, 未提供不得分。以上证明材料的扫描件上传至投标文件中。)	7.00
		企业业绩 (0~5.00)	投标人自2021年7月1日以来承接过单项合同金额50万元 (含) 及以上的类似设备维保项目业绩, 有1个得1分, 满分5分。(提供合同扫描件上传至电子投标文件中)	5.00
		汇总规则: 分项汇总, 直接求平均		
2.3.3 (4)	其他评分标准	/		
2.5.2	竞争性判断	有效投标少于3名时, 评标委员会作出是否具备竞争性判断, 如具备竞争性, 可继续推荐中标候选人。		
4.3.2	定标方法	<u>无</u>		
综合评估法综合评分相同且报价相同时中标候选人或中标人确定方法: <u>综合得分相同时, 以投标报价低的优先; 投标报价也相同的, 以技术得分高的优先; 技术得分也相同的, 由评标委员会随机抽签方式确定。</u>				
需要补充的其他内容: <u>无</u>				

1. 评标方法

综合评估法：

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第2.3款规定的评分标准进行评审，并按投标人须知前附表7.1款规定的数量推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人按照评标办法前附表规定的方法排序推荐。

2. 评审标准

2.1 评标入围（如采用）

2.1.1 投标文件存在评标入围及评标办法前附表所列情况之一的，不再进行后续评标。

2.2 初步评审标准

2.2.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.3 分值构成与评分标准

2.3.1 分值构成：见评标办法前附表。

2.3.2 评标基准价计算

评标基准价的计算公式：见评标办法前附表。

2.3.3 评标标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会由招标人依法组建。评标委员会负责人由评标委员会成员推举产生。评标委员会成员应签署《评标声明书》，遵守有关法律、法规、规章，遵守评标纪律和其他评标有关规定。

3.1.2 招标人应向评标委员会提供与评标有关的工程项目信息和资料，所提供的资料和信息不得带有不公正、影响或排斥某些投标人的情况。

3.1.3 评标委员会成员应独立研读招标文件。对招标文件中存在的问题的处理应由评标委员会讨论决定。评标委员会可要求招标人对招标文件的内容作必要的澄清、说明，但澄清、说明不得改变招标文件的实质内容。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2.1项、2.2.2项、第2.2.3项规定的标准对投标文件进行初步评审，有一项不符合评审标准的且符合下列条款的予以否决：

（一）投标文件中的投标函未加盖合法有效电子签名；

- (二) 企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书的；
- (三) 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的；
- (四) 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
- (五) 除在投标截止时间前经招标人书面同意外，项目负责人与资格预审时不一致的；
- (六) 组成联合体投标未提供联合体各方共同投标协议的；
- (七) 在同一招标项目中，联合体成员以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的；
- (八) 联合体成员与资格预审确定的结果不一致的；
- (九) 投标报价低于工程成本或者高于招标文件设定的招标控制价或者招标人设置的投标限价的；
- (十) 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；
- (十一) 未按招标文件要求提供投标保证金的；
- (十二) 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限的；
- (十三) 明显不符合技术规范、技术标准的要求的；
- (十四) 投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求的；
- (十五) 投标文件提出了不能满足招标文件要求或招标人不能接受的工程验收、计量、价款结算和支付办法的；
- (十六) 不同投标人的投标文件以及投标文件制作过程出现了评标委员会认为不应当雷同的情况的；
- (十七) 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- (十八) 技术标文件存在明显技术方案错误、或者不符合招标文件有关暗标要求的；
- (十九) 投标文件关键内容模糊、无法辨认的。
- (二十) 经批准的其他要求（详见前附表）。

补充的否决条款：

∕

投标文件中的材料不符合第一章投标人须知 3.5条款要求的，评委会应按上述第三款予以否决。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第2.3款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分，各项分值计算均保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

- (1) 按本章第2.3.3（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分A
- (2) 按本章第2.3.3（2）目规定的评审因素和分值对技术标计算出得分B
- (3) 按本章第2.3.3（3）目规定的评审因素和分值对商务标评分计算出得分C
- (4) 按本章第2.3.3（4）目规定的评审因素和分值对其他评价评分计算出得分D

3.3.2 评分分值B的计算应按评标办法前附表要求汇总并计算得分；

3.3.3 投标人得分=A+B+C+D。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价（招标控制价）时明显低于最高投标限价（招标控制价），使得其投标报价可能低于其成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以通过电子招标投标交易平台要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人（适用于综合评估法）。

3.5.2 评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

- （1）评标委员会应当按照投标人须知前附表7.1.1款规定，推荐相应的数量的中标候选人。
- （2）评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。
- （3）采用“评定分离”的项目，经评标委员会评审，符合招标文件要求的投标人少于投标人须知前附表7.1.4规定的中标候选人数量，但不少于3人时，全部推荐为中标候选人。当符合招标文件要求的投标人少于3名时，评标委员会作出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交评标报告。

3.6 评标争议处理

3.6.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

3.6.2 评标委员会对需要全体成员共同确认的重大事项各成员意见不一致的应进行表决。表决事项经评标委员会全体成员超过半数以上同意视为有效，表决不得违背法律、法规和招标文件的规定。表决通过电子招标投标交易平台进行。

3.6.3 本评标办法中需要评标委员会全体成员共同确认的重大事项是指：

- （1）按本章3.2条款否决该投标人的投标的；
- （2）按本章3.3条款投标做废标处理的或投标人有关资格、业绩等认定的；
- （3）按本章3.4条款要求投标人澄清、说明或补正的；
- （4）其他有可能影响评标结果、可能对投标人产生不公、或者可能影响招标人利益的。

3.6.4 评标委员会成员对书面决议或评审结论持有异议的，应当书面阐述其不同意见和理由。拒绝在书面决议或评标报告上签名且不陈述其不同意见和理由的，视为同意书面决议或评标结论。评标委员会应当在评标报告中做出说明。

3.6.5 评标委员会形成的最终评审结论，应能体现大多数评委的评审意见，如有超过二分之一的评委提出异议的，应当当场重新评审。

4. 定标方法（适用于评定分离项目）

4.1 中标候选人确定方法

4.1.1 当合格投标文件数大于投标人须知前附表7.1.4款规定的数量时，按投标人的综合评分由高至低，推荐规定数量的中标候选人。

4.1.2 中标候选人公示期间，因异议或投诉，取消相应中标候选人的资格后，招标人根据投标人须知前附表7.1.4规定，采用继续定标，招标人继续定标。采用组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人，招标人组织原评标委员会重新评审补充推荐中标候选人；中标候选人小于三家时，评标委员会做出是否具备竞争性判断，如具备竞争性，可继续推荐中标候选人。

4.2 定标委员会

4.2.1 定标委员会由招标人按相关要求组建，代表招标人对评标委员会推荐的中标候选人投标文件进行评审，人员数量详见投标人须知前附表。

4.2.2 定标委员会组长在定标会上推荐产生。

4.2.3 招标人在定标前可以介绍项目情况、招标情况、清标及对投标人或者项目负责人的考察、质询情况；招标人可以邀请评标专家代表介绍评标情况、专家评审意见及评标结论、提出注意事项。定标委员会委员有疑问的，可以向招标人或者评标专家提问。

4.2.4 与投标人有利害关系的人员不得参与本项目的定标工作。

4.2.5 招标人组建定标监督小组，对定标过程进行见证监督。

4.3 定标方法

4.3.1 定标委员会成员根据招标文件规定的定标方法和定标因素进行定标，具体定标方法详见评标办法前附表。

4.3.2 中标人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者招标文件规定应当提交履约保证金而且在规定的期限内未能提交的，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，招标人可以采用原定标标准和方法，由原定标委员会在中标候选人名单中重新确定中标人并公示。其他中标候选人与招标人预期差距较大，或者对招标人明显不利的，招标人可以重新招标。

第四章 合同条款及格式

壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里
2026-2028 年空调新风机维保服务

发包方： 南京壹城智创城市服务有限公司

承包方： _____

签订日期： _____年____月____日

材料、用具及机械、管理、维护、保险、利润、税金以及高空作业费等各项应有费用。乙方不得以任何理由要求甲方支付其他费用。

3、空调在服务期间需更换或维修配件的：

3.1 如需更换、维修配件的，甲方有权选择乙方进行采购、安装、更换，无需另立维修合同。乙方应就更换的配件型号、单价等与甲方先行书面确认，甲方同意后乙方方可执行。执行时甲乙双方按实计量，并经甲方结算审计确认。

3.2 乙方更换配件的，需在更换完且甲方完成验收后，双方进行记录并交底。乙方对新更换的配件在产品质保期内提供质保服务。乙方应确保更换的配件不会改变任何空调性能参数。

三、合同维保工期：

维保日期为 2026 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日。甲方丧失本合同约定项目的物业管理权利，本合同即行终止，费用据实结算，双方互不追究违约责任。

试用期：不采用/采用即自合同签订之日起 3 个月。如采用试用期的，试用期内乙方不能满足合同约定或甲方要求，甲方有权解除合同且不支付任何费用。

四、费用标准及支付方式

1、合同签订后的空调维保服务费每 3 个月支付。支付时间为每个付款周期的次月 20 日前。支付的款项以甲方对乙方的工作质量考核评估结果（附件 3：空调维保工作季度考核评分表）及维保记录为依据。甲方对乙方考核结束后将考核结果通知乙方，如乙方有异议，应在收到甲方考核通知后的 7 日内提出异议，双方就异议结果再行商议。商议不成的，甲方可暂停支付当次维保费用，并共同聘请第三方进行检查，暂停支付期间甲方不承担任何违约责任。如乙方于 7 日内未提出考核异议，视为无异议，则甲方在满足付款条件后向乙方支付当次维保费用。每次实施维保工作时，必须根据甲方要求，每个项目每台空调内外机等设备参照维护保养项目中相关内容，一一对应，拍照留存，制成维保项清单，按时提交甲方，并作为每期付款依据上报。如缺失或遗漏，按未实施维保工作，扣除当次维保款项。

2、新增的材料费支付时间：与当期维保费同期支付；新增的配件在质保期内出现质量问题，乙方需免费更换不低于原标准的新配件，并提供临时配件保障空调正常运行，若乙方未按约定更换，甲方有权自行委托第三方单位进行更换，所产生的所有费用由乙方承担，乙方拒不承担的，甲方有权从乙方履约保证金中扣除。

3、每笔款项支付前，乙方需按甲方要求先行提出付款申请，若乙方未按甲方要求

提出付款申请或付款申请资料不能满足甲方要求的，甲方有权不按上述约定支付款项，由此造成的损失由乙方自行承担，与甲方无关且甲方不承担任何违约责任。

4、每次支付款项前，乙方需提供与支付款项金额一致的增值税专用发票。甲方在收到乙方提供的有效正式发票 10 内向乙方支付费用。

5、乙方银行账户信息和纳税人信息如下：

公司名称：_____

开户银行：_____

账 号：_____

税 号：_____

地 址：_____

电 话：_____

乙方纳税信息发生变化的，应在发生变化后的 10 个工作日内，以书面形式告知甲方。因提供信息错误，给甲方造成的损失，由乙方承担。

6、乙方提供发票的要求：

1) 乙方提供的发票必须是增值税专用发票，其中维保费税率为：__ %，新增的材料费税率为：__%，新增的维修费税率为：__%。乙方应于开具发票前事先与甲方确认开票信息。

2) 非因国家政策规定，不得调整税率。因国家政策规定变化调整税率的，合同不含税价格不变。

3) 乙方须于开具（或由税务机关代开）合法的增值税专用发票之日起十日内将发票送交甲方。若乙方开具的增值税发票存在以下任一情形时，甲方有权要求乙方在一周内重新开具增值税专用发票，此情形下甲方还有权相应延期付款，同时乙方还需根据本合同约定向甲方承担责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等：

a) 相关商品、应税劳务或服务品目、价款、税率等内容与本合同不一致；

b) 包括但不限于乙方开具的发票不规范或涉嫌虚开增值税发票等其他不符合抵扣条件的。

4) 乙方承诺，本合同签署的乙方公司名称与发票开具单位、收款单位名称一致，乙方不得以其他理由在合同执行过程中要求调整发票开具单位或收款单位，否则视为乙方违约。

5) 因乙方开具发票不及时或不符合要求给甲方造成无法及时认证、抵扣等情形的,乙方需向甲方承担赔偿责任,包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。

6) 如甲方丢失增值税专用发票联或抵扣联,乙方必须配合甲方取得合法有效的增值税进项税额的抵扣凭证。如若存在包括但不限于提前终止合同等需退还已付款项事项,乙方应向甲方开具红字专用发票并提供其他符合规定的必要凭证。如甲方因乙方提供的发票而被税务机关调查,乙方有义务配合甲方调查、解释、说明。

7) 本合同内容依照合同约定进行变更的,如果变更的内容涉及增值税专用发票记载项目发生变化的,乙方应当依规定换开或补开增值税专用发票。

7、合同约定:乙方需在 5 日内向甲方缴纳 100000 元作为履约保证金。合同履行期间,凡乙方应承担的违约金、赔偿金、罚款等甲方有权从履约保证金中直接扣除,不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方追偿。

8、甲方在以下条件均满足后的一个月无息退还履约保证金:

- (1) 乙方未拖欠甲方任何应付未付款项。
- (2) 乙方就合同履行完成情况与甲方完成交底。
- (3) 乙方提供的新配件/材料及维修配件的质保期届满。

五、日常维保标准

1、中央空调及新风机日常维护保养要求如下:

(1) 定期保养计划(春秋季各 1 次)

①室内机空气滤网的检查和清洗(壹城中心、集团大楼、数创未来中心每年二次,壹城乐活里每年四次);标准为室内机空气滤网无灰尘;

②室内外机空气热交换器的翅片污垢的清洗(壹城中心、集团大楼、数创未来中心每年二次,壹城乐活里每年四次),标准为翅片无污垢;

③室内空调漏水的检查(每年一次);标准为无漏水;

④蒸发器进出口温度(每年二次);标准为正常;

⑤冷媒系统泄漏情况(每年二次);标准为无泄漏;

⑥压缩机各部位温度和排气/吸气压力(每年二次);标准为正常工作;

⑦压缩机三相电压与电流(每年二次);标准为正常工作;

⑧检查膨胀阀、换向阀、电磁阀等阀件的工作状况(每年二次);标准为正常工作;

⑨检查安全保护开关整定情况(每年二次);标准为正常工作;

- ⑩检查任何不正常之噪音和震动（每年二次）；标准为无异常声；
- ⑪检查及收紧电路上各电线接点（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑫检查设备绝缘情况（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑬机组重新运行；标准为正常工作。

（2）作业内容

①室外机项目

1）、冷煤系统：

- ①、高、低压力测定；
- ②、温度测定（外气温度，吸入吐出温度等）；
- ③、冷媒泄漏、油泄漏检查（机器及配管连接部位）并书面告知甲方。

2）、电气系统：

- ①、绝缘测定（电源、压缩机、风机马达等）；
- ②、运转电流测定（电源、压缩机、风机马达等）；
- ③、接头·连接器状况确认；
- ④、检查机组控制系统与传感器偏差；
- ⑤、相关电磁阀测试、调整；
- ⑥、压缩机启动接触器磨损状况情况确认；
- ⑦、检查机组运行故障记录并分析故障原因。

3）、对 VRV 机组压缩机等部件进行检查：

- ①、压缩机电机绝缘电阻于相间阻值检测；
- ②、压缩机线圈及保护装置测试；
- ③、相关电磁阀测试；
- ④、压缩机启动柜及接触器磨损情况检查及确认；
- ⑤、电路端子检查及紧固；
- ⑥、电路元器件测试及控制顺序测试；
- ⑦、电动节流阀及相关电磁测试。

4）、其它：

- ①、异常音·振动确认；
- ②、污损·锈迹确认；

- ③、电路端子检查及紧固；
- ④、热交换器有无结垢及堵塞现象；
- ⑤、过滤网清洗。

2、室内机项目

1)、冷媒系统:

- ①、温度测定（吸入吐出温度等）；
- ②、冷媒泄漏、压力检查（机器及配管连接部位）并书面告知甲方。

2)、电气系统:

- ①、接头·连接器状况确认。

3)、其它:

- ①、漏水确认；
- ②、异常音·振动确认；
- ③、污损·锈迹确认；
- ④、排水状况目视确认；
- ⑤、判断整体运转状态是否正常；
- ⑥、记录运行状态，进行数据分析并制作点检表；
- ⑦、提供维修检查及每次巡视书面报告；
- ⑧、每半年维护保养后提供维护保养工作报告书。

2、分体式空调日常维保要求如下:

- (1) 室内机滤网、翅片、叶片清洗（一年两次）
- (2) 室外机翅片、叶轮清洗（一年两次）
- (3) 室外机底座螺丝紧固，查看风扇有无异响抖动

六、权利义务与满意度

（一）甲方权利义务:

1、甲方有权要求乙方提交空调维保工作计划，监督乙方按照合同约定履行维护保养义务，发出故障通知或提出建议。

2、甲方有权要求乙方保障空调的正常运行。乙方的维护保养及故障修复时间达不到合同约定的标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。并要求乙方限时整改，并按照相应违约条款处理。

3、甲方应当对每台空调建立完整的安全技术档案，并供乙方查询。签订合同前应当向乙方提供如下资料或复印件：

- (1)产品合格证；
- (2)使用维护说明书；
- (3)电气敷设图；
- (4)安装说明书；
- (5)故障及事故记录；
- (6)改造、重大维修原始记录：（无）
- (7)上年度的检验报告；

4、在空调使用过程中发生故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知乙方。

5、除乙方无法解决的情况外，未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与空调维护保养有关的工作。

6、应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。

7、甲方可在微信、工作群、或以会议纪要、函件等书面形式指出乙方工作问题，乙方须按要求进行整改，若有异议，乙方须在3日内书面提出，未提出或虽提出但经甲方核实不属实的则视为无异议。

8、若乙方未遵守本合同约定，导致甲方被业主委员会或者与甲方签订物业服务合同的其他合同主体扣款的，乙方同意甲方有权从本协议约定的履约保证金及应付款中扣除相应款项。

（二）乙方权利义务：

1、根据公司各项目实际情况、有关安全技术规范以及空调产品安装使用维护说明书的要求，根据甲方要求，制定维保计划与方案。

2、按照维保计划和方案实施空调维保，维保期间落实现场安全防护措施，保证施工安全。

3、设立 24 小时维保值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除，接到甲方维修通知（包括电话通知）后，乙方技术人员必须在4小时内赶到现场，对系统进行紧急维护。发生紧急情况下，乙方必须1小时内到场处理；空调设备出现严重故障无法运行时，乙方应于接到维修通知后12小时内恢复系统运行；除不可抗力外，乙方违反上述规定所导致的甲方及第三方损失，乙方必须承担全部责任并赔偿甲方及第三方的相应损失。

- 4、对空调发生的故障等情况，及时进行详细的记录。
- 5、建立每台空调的维保记录，及时归入空调安全技术档案，并且至少保存4年。
- 6、对承担维保的作业人员购买雇主责任险及意外伤害险，并进行安全教育与培训，培训和考核记录存档备查。
- 7、在维保过程中，发现事故隐患及时告知空调使用单位。
- 8、乙方有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。
- 9、乙方按照本合同的约定进行空调日常维保、维修作业，作业中应当负责落实现场安全防护措施。在维保过程中若造成甲方或第三人人身财产损失的，由乙方承担全部责任。
- 10、乙方发现空调运行中出现不符合安全技术规范、存在事故隐患的，应当及时书面告知甲方，提出整改意见；
- 11、乙方每半年向甲方提交一份空调运行维护保养专题报告。
- 12、乙方对所维护保养空调的安全运行负责，保障设备整机及零部件完整无损。
- 13、乙方建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。
- 14、乙方应当妥善保管空调图纸及相关资料（包括运行、维修、改造记录），并在合同终止后交给甲方。
- 15、乙方不得以任何形式分包、转包。
- 16、所有设备、辅助设备、辅件以实现甲方技术文件要求的功能为准。
- 17、乙方授权_____ 联系电话：_____）为本项目的负责人，全权代表乙方行使合同约定的权利，履行合同约定的义务，以及和甲方进行业务对接并签署相关文件。若该人员更换的，乙方应及时书面通知人员变更情况；若乙方未及时通知甲方的，甲方可同乙方现场实际管理人员进行业务对接，乙方对现场实际管理人员行使合同约定的权利，履行合同约定的义务，以及和甲方进行业务对接并签署相关文件均予以认可。
- 18、维保期结束后，乙方有义务根据甲方要求，将维保过程中的情况及维保结果与甲方一同完成交底工作。
- 19、节假日、甲方重大活动等相关特殊时期，乙方需对维保设备进行专项安全检查，并书面记录交至甲方存档。如甲方需要，乙方免费配合甲方进行相关活动的现场保障及相关检测检验工作。

20、乙方开始维保工作前，需对设备进行全面检查，并书面签订维保设备接收确认书。

九、材料及质量

1、按甲方技术文件要求，乙方采购的材料、设备应为全新的原厂配件，质量必须符合设计及国家有关规范、标准。

2、乙方所有材料、设备使用前必须按照相关标准及规范要求验收，否则造成的损失全部由承包人承担。

3、乙方在维保期间更换的新设备、材料其产品质保期为1年。

十、违约责任

1、乙方未按甲方要求或合同附件中承诺的厂家品牌、型号采购材料，视为乙方违约。乙方应按合同约定的要求重新采购、更换，并赔偿甲方因此造成的一切损失。

2、乙方若发生重大安全、质量事故，事故责任由相关政府部门鉴定后，若属乙方责任，除按有关规定执行且乙方承担事故责任及赔偿外，乙方应另向甲方支付合同价款的 30%的违约金。

3、未经甲方书面同意，本合同任何部分不得分包，如擅自分包，甲方有权终止合同，一切损失由乙方承担，并应向甲方支付合同价款的 10%的违约金。

4、如乙方合同中所提供的联系方式或通讯地址有误，视为乙方违约，一切责任由乙方承担，必要时甲方有权单方面解除合同。

5、甲方未按本合同规定的时间与金额支付乙方费用超过3个月，甲方应向乙方支付违约金，每逾期一天按1‰计。

6、乙方的维护保养工作不符合本合同约定的维护保养标准和甲方要求的、未履行义务造成不良后果的，乙方应当返工或整改，并按以下条款进行违约处理：

(1) 不按要求提交维保计划，第一次警告，第二次每发生一次支付违约金元整。

(2) 未提交维保记录表的以及维保记录表弄虚作假的，每次支付违约金500元。

(3) 维保现场达不到维保规范的第一次警告，第二次每发生一次支付违约金200元。无维保痕迹的每发生一次支付违约金1000元。

(4) 接报空调故障，一般故障自甲方发出通知后24小时内完成，如未完成视为违

约，每个故障扣款 200 元；重大故障以甲方对材料核价后，五天内完成，如未完成视为违约，每个故障扣款 500 元。

(5) 空调故障率：单台设备月度故障超过 1次/月，每次支付违约金 200元（指空调设备本身故障）。

其他违约责任：/

7、因维护保养不当导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方承担全部责任。

8、乙方应按照相关法律规定，如实开具合法有效的增值税发票，若乙方开具的增值税发票未能通过税务机关的验证，甲方有权提前终止合同，要求乙方支付合同价 10% 的违约金，该金额不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方另行追偿（包括但不限于税款、滞纳金、罚款等行政损失）；同时，甲方有权将收到的发票、联系人、联系方式送交乙方公司所在地的税务机关处理。

9、维护保养记录是记载空调运行、维护、保养的依据。每台设备均应当建立独立的维护保养记录。维护保养记录应当一式两份，乙方需要向甲方提供一份，双方均需保存时间 4 年以上。普通维修、重大维修、改造协议与急修记录均应当与维护保养记录一并保存。

10、涉及空调维修中需要更换的零配件需甲方支付的，如果该零配件属于外购件、通用件、非空调专用件，甲方有权自行采购。乙方有义务协助甲方进行更换、安装，调试。

11、如空调出现故障而乙方未在规定的时间内及时处理或不能处理时，甲方有权委托其它单位进行问题处理工作，由此产生的全部费用由乙方承担，甲方有权从应支付给乙方的维保费用中直接扣除。

12、鉴于空调维保业务的特殊性，合同履行期间，乙方不得以甲方未及时结清相关费用为由，拒绝提供维保服务。若乙方拒绝提供维保服务，导致项目出现安全事故、违约责任等给甲方带来损失的，由乙方承担相关责任及费用。

十一、合同的解除和变更

1、甲方有权在合同期间内，根据经营管理需要增减本合同约定服务范围、服务期限，调整服务标准等或提前终止本合同，乙方应无条件配合；但甲方应当提前 10日书面通知乙方，双方据实结算费用，甲方不承担违约责任。

2、合同生效后，若因设计变更必须变更或解除合同时，要求变更的一方应及时书面通知对方。对方在接到正式通知 7日内给予答复，逾期未答复则视为已同意，双方据

实结算费用。

第十二条 不可抗力

发生不可抗力事件，一方在本合同项下受不可抗力影响的义务在不可抗力造成的延误期间自动中止，其履行期限应自动延长，延长期间为中止的期间，该方无须为此承担违约责任。如果发生不可抗力事件，致使不能实现合同目的的，双方均可以解除合同，自解除合同的书面通知到达对方时合同解除，双方均不需向对方承担违约责任。如因任何一方迟延履行合同导致遭受不可抗力的，应由该迟延履行方承担相应的责任而不按本不可抗力条款执行。

第十三条 争议解决

1、本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是友好协商的态度加以解决。双方协商一致的，签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

2、双方因履行本合同而发生的争议，应协商解决。协商不成，双方均可向南京市秦淮区人民法院提起诉讼。

第十四条 附则

1、本合同一式陆份，双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

2、与本合同有关的文件或者诉讼资料等如须以书面形式送达的，应采用快递或直接送达的方式。如以快递的方式的，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第三日将被视为已送达另一方；如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。在对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。

甲方送达地址：秦淮区红花街道佳营东路与广景路交叉口数创未来中心 B 座 501

联系人：王瀚勋 电话：18502550440

乙方送达地址：_____

联系人：_____ 电话：_____

3、按照相关法律法规的规定，审计监督部门有权对经双方确认的合同结算进行的审计监督，乙方应提供必要的配合工作并执行审计机关依法作出的审计决定。如政府审计监督部门核减合同价款的，乙方应在收到甲方通知之日起 30 日内退回核减部分。

第十五条 合同附件

附件 1：廉政合同

附件 2：安全生产责任协议

附件 3：空调维保工作季度考核评分表

附件 4：设备清单

以下无正文

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

经办人：

经办人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件 1:

廉 政 合 同

甲方：南京壹城智创城市服务有限公司（简称甲方）

乙方：_____（简称乙方）

为了在壹城中心空调设备维保等服务项目中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据廉政建设的各项规定，结合外包服务的特点，特定立本合同如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和所在地区关于项目服务承发包工作规则和廉政建设的各项规定。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员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提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方外包服务有关的经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的一方，在同等条件下给与承接后续外包服务的优先邀请投标权。

十一、甲方发现乙方有违反本协议或者采取不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方合同总价 3%的违约金。由此给甲方单位造成的

损失均有乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴。

十二、本廉政合同作为《壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里 2026-2028 年空调新风机维保服务合同》的附件，与合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

十三、本协议一式肆份，乙方执壹份，甲方执叁份。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

代表人：

代表人：

签约日期： 年 月 日

年 月 日

6、维保工作开始前、乙方安全负责人应对作业人员进行安全生产进场教育，介绍有关安全、防火的规定和要求，乙方安全负责人应组织召开管理人员及操作人员的安全生产教育会议，并通知甲方委托有关人员出席会议，介绍维保工作中有关安全、防火等规章制度及要求；乙方安全负责人必须检查，督促维保人员严格遵守、认真执行。

根据项目内容、特点，甲乙双方应做好安全技术交底，并有交底的书面材料，交底材料一式二份，由甲乙双方各执一份。

7、维保工作期间，

乙方指派_____同志负责本项目有关安全、防火工作；

甲方指派_____同志负责联系、检查督促乙方执行有关安全、防火规定。

甲乙双方应经常联系，相互协助检查和处理项目有关的安全、防火工作，共同预防事故发生。

8、乙方在作业期间必须严格执行和遵守甲方的安全生产、防火管理的各项规定，接受甲方的督促、检查和指导。甲方有协助乙方搞好安全生产、防火管理以及督促检查的义务。对于查出的隐患，乙方必须限期整改。

9、在操作过程中的个人防护用品，由各方自理。甲、乙方都应督促现场人员自觉穿戴好防护用品。

10、乙方人员对所在的操作区域、作业环境、操作设施设备、工具用具等必须认真检查，发现隐患、立即停止作业，并由有关单位落实整改后方可继续操作。如乙方已开始操作，就表示已确认作业场所、作业环境、设施设备、工具用具等符合安全要求和处于安全状态。乙方单位对作业过程中由于上述因素不良而导致事故后果负责。

11、乙方在作业期间所使用的各种设备以及工具等均由乙方自备。如甲乙双方必须相互借用或租赁，应由双方有关人员办理借用或租赁手续，制订有关安全使用和管理制度。借出方应保证借出的设备和工具完好并符合安全要求，借入方必须进行检验，并做好书面记录。借入使用方一经接收，设备和工具的保管、维修应由借入使用方负责，并严格执行安全操作规程。在使用过程中，由于设备、工具因素或使用操作不当而造成伤亡事故，由借入使用方负责。

12、乙方人员，对作业现场各类安全防护设施、安全标志和警告牌，不得擅自拆除、移动。如确实需要拆除移动的，必须经甲方负责人或指派的安全管理人员的同意，并采取必要、可靠的安全措施后方能拆除。任何一方人员，擅自拆除所造成的后果，均由该方人员及其单位负责。

13、特种作业必须执行国家《特种作业人员安全技术培训考核管理规定》，经省、市、地区的特种作业安全技术考核站培训考核后持证上岗、并按规定定期审证，中、小型机械的作业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。

14、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火加热的防冻措施时、应取得安全主管人员同意，落实防火，防中毒措施，并指派专人值班。

15、乙方需用甲方或其他方提供的电气设备，在使用前应先进行检测，并做好检测记录，如不符合安全规定的应及时向甲方提出，甲方应积极整改，整改合格后方准使用，违反本规定或不经甲方许可，擅自乱拉电气线路造成后果均由肇事者单位负责。

16、贯彻先订合同后作业的原则。甲方不得指派乙方人员从事合同外的作业任务，乙方应拒绝合同外的作业任务，否则由此造成的一切后果均由有关方负责。

17、乙方在作业中，应注意地下管线及高压架空线路的保护。如遇有情况，应及时向有关部门联系，采取保护措施。

18、贯彻谁主管谁负责安全的原则。乙方人员在作业期间造成伤亡（火警）火灾、机械等重大事故（包括对方人员、他方人员、行人伤亡等，乙方应进行紧急抢救伤员和保护现场，按国务院及重庆市有关事故报告规定在事故发生后的 24 小时内及时报告各自的上级主管部门及市、区（县）劳动行政监察部门等有关机构。乙方人员作业中发生的不安全情况应及时通报事故的损失和善后处理，费用由乙方承担。

19、其他未尽事宜：

- A . 乙方应采取有效的安全措施，保证所有事故率为零。
- B . 乙方应保证文明作业，禁止在工作场地饮酒及酒后作业。
- C . 乙方作业人员应持证上岗，持证率 100% 。
- D . 乙方应遵守作业现场规章制度，现场不准打架斗殴，违者教育或清退。
- E . 乙方必须保证对项目定时的维保质量及安全检查工作。

20、本协议拟定的各项规定适用于甲乙双方。如遇有同国家和南京市的有关法规不符者，按国家和南京市有关规定执行。

21、本协议经甲乙双方签字并盖章后生效，甲、乙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担一切经济损失。本协议作为合同正本的附件。

（以下无正文）

甲 方： (盖章)

乙 方： (盖章)

法定代表人： (盖章)

法定代表人： (盖章)

代 表： (签章)

代 表： (签章)

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

日 期：

日 期：

附件 3:

空调维保工作季度考核评分表

项目名称: _____ 评估时间段: _____ 年 _____ 月 — _____ 年 _____ 月

考核项目	考核内容		满分	得分
维保单位 人员情况	维保人员人数	周检/月检/季检 人员足够 <input type="checkbox"/> 不够 <input type="checkbox"/>	5	
	现场劳动纪律	工牌/工服/预约/按时 满意 <input type="checkbox"/> 不满意 <input type="checkbox"/>	5	
	维保人员能力	现场组织/故障排查/服务态度 满意 <input type="checkbox"/> 不满意 <input type="checkbox"/>	5	
故障和事 故处理	一般故障	完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/>	15	
	严重故障	完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/>	20	
	事件处理	原因分析/防范措施 满意 <input type="checkbox"/> 不满意 <input type="checkbox"/>	10	
计划报告	提供保养计划	周/月度/季度/年度检查 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	5	
	保养计划执行	周检/月度检查/季度检查 满意 <input type="checkbox"/> 不满意 <input type="checkbox"/>	5	
	维修计划提供 能力	时间/责任人/方案报价 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	5	
	维修记录填写	时间/状况描述/责任人/审核意见 完整 <input type="checkbox"/> 不完整 <input type="checkbox"/>	5	
	应急抢修	时间/责任人/报价方案/完成及时率 满意 <input type="checkbox"/> 不满意 <input type="checkbox"/>	5	
其他	业主投诉	有效投诉次数不大于 2 次	5	
	集团检查配合	有检查无配合 <input type="checkbox"/> 无检查无未配合 <input type="checkbox"/>	5	
	应急演练	配合 <input type="checkbox"/> 未配合 <input type="checkbox"/>	5	
考核得分				
项目评分人:	运营部:	分管领导:		
备注:				

- A、得分 90 分以上（含 90 分）支付乙方该项目季度全额服务费；
- B、得分 85（含）—90 分，支付乙方该项目季度服务费总金额的 90%；
- C、得分 80（含）—85 分，支付乙方该项目季度服务费总金额的 80%；
- D、得分 70（含）—80 分，支付乙方该项目季度服务费总金额的 70%；

E、得分 70 以下，支付乙方该项目季度服务费总金额的 50%；

附件 4:

空调设备清单

空调明细

序号	项目名称	类型	品牌	型号	单位	数量	备注
1	壹城乐活里	壁挂机	美的	KFR-35GW/BP3DN8Y-DH400(3)	台	10	
2		壁挂机	美的	室外机	台	10	
3		柜机	海尔	KFRd-120LW/50BAC13	台	9	
4		柜机	海尔	室外机	台	9	
5		精密空调	科华技术	KHNR46	台	2	
6		精密空调	科华技术	室外机	台	2	
7		多联机室内机(风管式)	美的	MDV-D28T3/BP3N1-D2F (13 台) MDV-D36T3/BP3N1-D2F (3 台) MDV-D40T3/BP3N1-D2F (4 台) MDV-D45T3/BP3N1-D2F (6 台) MDV-D50T3/BP3N1-D2F (4 台) MDV-D56T3/BP3N1-D2F (16 台) MDV-D80T3/BP3N1-EF (21 台) MDV-D90T3/BP3N1-EF (6 台) MDV-D100T3/BP3N1-EF (46 台) MDV-D71T3/BP3N1-D2F (28 台)	台	214	

				MDV-D112T3/BP3N1-EF (4台) MDV-D125T3/BP3N1-EF (39台) MDV-D140T3/BP3N1-EF (20台) MDV-D160T3/BP3N1-EF (4台)			
8	四面出风多 联机室内机	美的	MDV-D45Q4/BP3N1-EF (8台) MDV-D56Q4/BP3N1-EF (9台) MDV-D71Q4/BP3N1-EF (14台) MDV-D80Q4/BP3N1-EF (13台) MDV-D90Q4/BP3N1-EF (17台) MDV-D100Q4/BP3N1-EF (53台) MDV-D112Q4/BP3N1-EF (42台) MDV-D125Q4/BP3N1-EF (65台) MDV-D140Q4/BP3N1-EF (7台)	台	228		
9	多联机室外 机	美的	MDV-252 (8) W/D2SN1-8U3 (1台) MDV-680W/D2SN1-8V3(I) (1台) MDV-1120W/D2SN1-8X3 (I) (1台) MDV-785W/D2SN1-8X3(I) (2台) MDV-1060W/D2SN1-8X3 (I) (6台) MDV-1120W/D2SN1-8X3 (I) (1台)	台	34		

				MDV-1170W/D2SN1-8X3 (I) (2台) MDV-1240(44)W/D2SN1 (1台) MDV-1300(46)W/D2SN1 (5台) MDV-1470(52)W/D2SN1 (1台) MDV-1570(56)W/D2SN1 (3台) MDV-1700(60)W/D2SN1 (4台) MDV-1860(66)W/D2SN1 (6台)			
10		空气源热泵型一体化屋顶空调机组	美的	CRW-2100TR	套	2	
11		吊顶式全新风分体管道机	美的	CRF-160TF/D (2台), CRF-560TF/D (1台), CRF-640TF/D (3台), CRF-780TF/D (7台), CRF-920TF/D (4台)。	台	17	
12		新风外机	美的	CRF-250W/BPSN1 (2台) CRF-640W/BPSN1 (3台) CRF-560W/BPSN1 (1台) CRF-780W/BPSN1 (7台) CRF-920W/BPSN1 (4台)	台	17	
13	数创未来中心	VRV 空调外机	美的	MDV-400(14)W/D2SN1-8 U3 (4台) MDV-450(16)W/D2SN1-8 U3 (3台) MDV-504(18)W/D2SN1-8 V3 (13台) MDV-560(20)W/D2SN1-8 V3 (2台) MDV-680(24)W/D2SN1-8 V3 (26台) MDV-785(28)W/D2SN1-8 X3 (3台) MDV-900(32)W/D2SN1-8 X3 (4台) MDV-952(34)W/D2SN1-8 X3 (3台) MDV-850(30)W/D2SN1-8	台	107	

				X3 (9 台) MDV-1010(36)W/D2SN1-8X3 (6 台) MDV-735(26)W/D2SN1-8V3 (12 台) MDV-1120(40)W/D2SN1-8X3 (22 台)			
14	VRV 空调 内机	美的	MDV-D22T3/BP3N1-D2F (45 台) MDV-D28T3/BP3N1-D2F (51 台) MDV-D32T3/BP3N1-D2F (84 台) MDV-D36T3/BP3N1-D2F (23 台) MDV-D40T3/BP3N1-D2F (87 台) MDV-D45T3/BP3N1-D2F (6 台) MDV-D50T3/BP3N1-D2F (18 台) MDV-D56T3/BP3N1-D2F (46 台) MDV-D63T3/BP3N1-D2F (15 台) MDV-D71T3/BP3N1-D2F (17 台) MDV-D80T3/BP3N1-EF (7 台) MDV-D90T3/BP3N1-EF (28 台) MDV-D100T3/BP3N1-EF (427 台) MDV-D112T3/BP3N1-EF (5 台) MDV-D125T3/BP3N1-EF (42 台) MDV-D140T3/BP3N1-EF (7 台)	台	1183		

				MDV-D22Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D28Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D40Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D50Q4/BP3N1-EF (56台) MDV-D56Q4/BP3N1-EF (179台) MDV-D63Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D80Q4/BP3N1-EF (25台) MDV-D90Q4/BP3N1-EF (6台) MDV-D160Q4/BP3N1-EF (5台)			
15	冷热源新风外机	美的	DFV-285WSC (顶出风) (39台) DFV-255WSC (顶出风) (7台) DFB-560WSC (顶出风) (1台) DFV-785WSC (顶出风) (1台)	台	48		
16	冷热源新风内机	美的	DFB26CRXVGLA (顶出风) (5台) ; DFB28CRXVGLA (顶出风) (41台) ; DFB60CRXVGLA (顶出风) (1台) ; DFB90CRXVGLA (顶出风) (1台)	台	48		
17	吊顶式全热回收新风换气机 1F	美的	G-15XHBQ-D	台	4		
18	屋顶直膨	美的	WFW110CRJZ	台	1		

		机机组 (10F 报 告厅)					
19	壹城中心	空调外机	大金	RUCXY22BA	台	46	
20		空调内机	大金	四面出风嵌入式室内机 FXFP71LV1 (148 台) 超薄风管式室内机 FXFP71LV1 (381 台)	台	529	
21		新风外机	大金	DWRC35LD	台	28	
22		新风内机	大金	DFB45RX	台	28	
23	集团大楼	壁挂机	格力	格力 1.5p	台	72	
		壁挂机	格力	室外机	台	72	
25		柜机	海信/格 力	海信 3P (2 台) 格 力 KFR-72LW/DY-ID(R2) (29 台)	台	31	
		柜机	海信/格 力	室外机	台	31	
27		VRV 室内机	VRV 室 内机	海信四面出风嵌入式	台	35	
28		VRV 室外机	VRV 室 外机	海 信 HVR-450W/SC2FZBP	台	5	
29	合计				台	2822	

第五章 招标采购清单

壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里 2026-2028 年空调新 风机维保服务报价单

序号	设备类别	单位	设备数量				设备数量合计	不含税维单价 (元/年/台、套)	服务期限 (年)	不含税合计 (元)	
			壹城中心	集团大楼	数创未来中心	壹城乐活里					
1	分体式空调 (含内外机)	套	/	103	/	21	124		2		
2	新风机 (含内外机)	套	28	/	48	17	93		2		
3	中央空调 (室内机)	台	529	35	1187	442	2193		2		
4	中央空调 (室外机)	台	46	5	108	36	195		2		
5	不含税小计 (1+2+3+4) :										
6	税金: ___%										
7	投标报价 (5+6) :										

第六章 图纸

第七章 技术标准和要求

一、项目概况：

项目名称：壹城中心、集团大楼、数创未来中心、壹城乐活里2026-2028年空调新风机维保服务合同

项目地点：

- 1、壹城乐活里，项目位于南京市秦淮区光华路93号；
- 2、壹城数创未来中心，项目位于南京市秦淮区红花街道广景路9号；
- 3、集团大楼，项目位于南京市秦淮区长白街88号；
- 4、壹城中心，项目位于南京市秦淮区五老村街道淮海路50号；

设备数量：本次服务设备台数合计2822台（含内外机），具体型号详见附件；

序号	项目名称	设备总数 (台)	备注
1	壹城乐活里	554	
2	数创未来中心	1391	
3	壹城中心	631	
4	集团大楼	246	
5	合计	2822	

二、合同期限：731日历天，自2026年8月1日-2028年7月31日止。（具体进场时间以我方通知为准）

三、服务内容

（一）日常维保标准

1、中央空调及新风机日常维护保养要求如下：

（1）定期保养计划（春秋季各1次）

①室内机空气滤网的检查和清洗（壹城中心、集团大楼、数创未来中心每年二次，壹城乐活里每年四次）；标准为室内机空气滤网无灰尘；

②室内外机空气热交换器的翅片污垢的清洗（壹城中心、集团大楼、数创未来中心每年二次，壹城乐活里每年四次），标准为翅片无污垢；

③室内空调漏水的检查（每年一次）；标准为无漏水；

④蒸发器进出口温度（每年二次）；标准为正常；

- ⑤冷媒系统泄漏情况（每年二次）；标准为无泄漏；
- ⑥压缩机各部位温度和排气/吸气压力（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑦压缩机三相电压与电流（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑧检查膨胀阀、换向阀、电磁阀等阀件的工作状况（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑨检查安全保护开关整定情况（每年二次）；标准为正常工作；
- ⑩检查任何不正常之噪音和震动（每年二次）；标准为无异常声；
检查及收紧电路上各电线接点（每年二次）；标准为正常工作；
- 检查设备绝缘情况（每年二次）；标准为正常工作；
- 机组重新运行；标准为正常工作。

(2) 作业内容

①室外机项目

1)、冷煤系统:

- ①、高、低压力测定；
- ②、温度测定（外气温度，吸入吐出温度等）；
- ③、冷媒泄漏、油泄漏检查（机器及配管连接部位）并书面告知甲方。

2)、电气系统:

- ①、绝缘测定（电源、压缩机、风机马达等）；
- ②、运转电流测定（电源、压缩机、风机马达等）；
- ③、连接头・连接器状况确认；
- ④、检查机组控制系统与传感器偏差；
- ⑤、相关电磁阀测试、调整；
- ⑥、压缩机启动接触器磨损状况情况确认；
- ⑦、检查机组运行故障记录并分析故障原因。

3)、对VRV机组压缩机等部件进行检查:

- ①、压缩机电机绝缘电阻于相间阻值检测；
- ②、压缩机线圈及保护装置测试；
- ③、相关电磁阀测试；
- ④、压缩机启动柜及接触器磨损情况检查及确认；

- ⑤、电路端子检查及紧固；
- ⑥、电路元器件测试及控制顺序测试；
- ⑦、电动节流阀及相关电磁测试。

4)、其它：

- ①、异常音·振动确认；
- ②、污损·锈迹确认；
- ③、电路端子检查及紧固；
- ④、热交换器有无结垢及堵塞现象；
- ⑤、过滤网清洗。

2、室内机项目

1)、冷媒系统：

- ①、温度测定（吸入吐出温度等）；
- ②、冷媒泄漏、压力检查（机器及配管连接部位）并书面告知甲方。

2)、电气系统：

- ①、连接头·连接器状况确认。

3)、其它：

- ①、漏水确认；
- ②、异常音·振动确认；
- ③、污损·锈迹确认；
- ④、排水状况目视确认；
- ⑤、判断整体运转状态是否正常；
- ⑥、记录运行状态，进行数据分析并制作点检表；
- ⑦、提供维修检查及每次巡视书面报告；
- ⑧、每半年维护保养后提供维护保养工作报告书。

2、分体式空调日常维保要求如下：

- (1) 室内机滤网、翅片、叶片清洗（一年两次）
- (2) 室外机翅片、叶轮清洗（一年两次）
- (3) 室外机底座螺丝紧固，查看风扇有无异响抖动

(二)、故障维修

A、设立 24 小时维保值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除，接到甲方维修通知（包括电话通知）后，乙方技术人员必须在 4 小时内赶到现场，对系统进行紧急维护。发生紧急情况下，乙方必须 1 小时内到场处理；空调设备出现严重故障无法运行时，乙方应于接到维修通知后 12 小时内恢复系统运行；

B、乙方采购的维修材料、设备应为全新的原厂配件，质量必须符合设计及国家有关规范、标准。

C、乙方所有维修材料、设备使用前必须按照相关标准及规范要求进行检查，否则造成的损失全部由承包人承担。

D、涉及空调维修中需要更换的零配件需甲方支付的（如果该零配件属于外购件、通用件、非空调专用件）甲方有权自行采购。乙方有义务协助甲方进行更换、安装，调试。

空调明细

序号	项目名称	类型	品牌	型号	单位	数量	备注
1	壹城乐活里	壁挂机	美的	KFR- 35GW/BP3DN8Y-DH400 (3)	台	10	
2		壁挂机	美的	室外机	台	10	
3		柜机	海尔	KFRd-120LW/50BAC13	台	9	
4		柜机	海尔	室外机	台	9	
5		精密空调	科华技术	KHNR46	台	2	
6		精密空调	科华技术	室外机	台	2	

7		多联机室内机(风管式)	美的	MDV-D28T3/BP3N1-D2F (13台) MDV-D36T3/BP3N1-D2F (3台) MDV-D40T3/BP3N1-D2F (4台) MDV-D45T3/BP3N1-D2F (6台) MDV-D50T3/BP3N1-D2F (4台) MDV-D56T3/BP3N1-D2F (16台) MDV-D80T3/BP3N1-EF (21台) MDV-D90T3/BP3N1-EF (6台) MDV-D100T3/BP3N1-EF (46台) MDV-D71T3/BP3N1-D2F (28台) MDV-D112T3/BP3N1-EF (4台) MDV-D125T3/BP3N1-EF (39台) MDV-D140T3/BP3N1-EF (20台) MDV-D160T3/BP3N1-EF (4台)	台	214	
8		四面出风多联机室内机	美的	MDV-D45Q4/BP3N1-EF (8台) MDV-D56Q4/BP3N1-EF (9台) MDV-D71Q4/BP3N1-EF (14台) MDV-D80Q4/BP3N1-EF (13台) MDV-D90Q4/BP3N1-EF (17台) MDV-D100Q4/BP3N1-EF (53台) MDV-D112Q4/BP3N1-EF (42台) MDV-D125Q4/BP3N1-EF (65台)	台	228	

				MDV-D140Q4/BP3N1-EF (7台)			
9		多联机室外机	美的	MDV-252 (8) W/D2SN1-8U3 (1台) MDV-680W/D2SN1- 8V3(I) (1台) MDV-1120W/D2SN1- 8X3(I) (1台) MDV-785W/D2SN1- 8X3(I) (2台) MDV-1060W/D2SN1- 8X3(I) (6台) MDV-1120W/D2SN1- 8X3(I) (1台) MDV-1170W/D2SN1- 8X3(I) (2台) MDV-1240(44)W/D2SN1 (1台) MDV-1300(46)W/D2SN1 (5台) MDV-1470(52)W/D2SN1 (1台) MDV-1570(56)W/D2SN1 (3台) MDV-1700(60)W/D2SN1 (4台) MDV-1860(66)W/D2SN1 (6台)	台	34	
10		空气源热泵型一体化屋顶空调机组	美的	CRW-2100TR	套	2	
11		吊顶式全新风分体管道机	美的	CRF-160TF/D (2 台), CRF-560TF/D (1台), CRF- 640TF/D (3台), CRF-780TF/D (7	台	17	

				台), CRF-920TF/D (4台)。			
12		新风外机	美的	CRF-250W/BPSN1 (2台) CRF-640W/BPSN1 (3台) CRF-560W/BPSN1 (1台) CRF-780W/BPSN1 (7台) CRF-920W/BPSN1 (4台)	台	17	
13	数创未来中心	VRV空调外机	美的	MDV-400(14)W/D2SN1-8U3 (4台) MDV-450(16)W/D2SN1-8U3 (3台) MDV-504(18)W/D2SN1-8V3 (13台) MDV-560(20)W/D2SN1-8V3 (2台) MDV-680(24)W/D2SN1-8V3 (26台) MDV-785(28)W/D2SN1-8X3 (3台) MDV-900(32)W/D2SN1-8X3 (4台) MDV-952(34)W/D2SN1-8X3 (3台) MDV-850(30)W/D2SN1-8X3 (9台) MDV-1010(36)W/D2SN1-8X3 (6台) MDV-735(26)W/D2SN1-8V3 (12台) MDV-1120(40)W/D2SN1-8X3 (22台)	台	107	

14		VRV空调 内机	美的	MDV-D22T3/BP3N1-D2F (45台) MDV-D28T3/BP3N1-D2F (51台) MDV-D32T3/BP3N1-D2F (84台) MDV-D36T3/BP3N1-D2F (23台) MDV-D40T3/BP3N1-D2F (87台) MDV-D45T3/BP3N1-D2F (6台) MDV-D50T3/BP3N1-D2F (18台) MDV-D56T3/BP3N1-D2F (46台) MDV-D63T3/BP3N1-D2F (15台) MDV-D71T3/BP3N1-D2F (17台) MDV-D80T3/BP3N1-EF (7台) MDV-D90T3/BP3N1-EF (28台) MDV-D100T3/BP3N1-EF (427台) MDV-D112T3/BP3N1-EF (5台) MDV-D125T3/BP3N1-EF (42台) MDV-D140T3/BP3N1-EF (7台) MDV-D22Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D28Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D40Q4/BP3N1-EF (1台) MDV-D50Q4/BP3N1-EF (56台) MDV-D56Q4/BP3N1-EF (179台) MDV-D63Q4/BP3N1-EF (1台)	台	1183	
----	--	-------------	----	--	---	------	--

				MDV-D80Q4/BP3N1-EF (25台) MDV-D90Q4/BP3N1-EF (6台) MDV-D160Q4/BP3N1-EF (5台)			
15	冷热源 新风外 机	美的		DFV-285WSC (顶出 风) (39台) DFV-255WSC (顶出 风) (7台) DFB-560WSC (顶出 风) (1台) DFV-785WSC (顶出 风) (1台)	台	48	
16	冷热源 新风内 机	美的		DFB26CRXVGLA (顶出 风) (5台); DFB28CRXVGLA (顶出 风) (41台); DFB60CRXVGLA (顶出 风) (1台); DFB90CRXVGLA (顶出 风) (1台)	台	48	
17	吊顶式 全热回 收新风 换气机 1F	美的		G-15XHBQ-D	台	4	

18		屋顶直膨机组（10F报告厅）	美的	WFW110CRJZ	台	1	
19	壹城中心	空调外机	大金	RUCXY22BA	台	46	
20		空调内机	大金	四面出风嵌入式室内机FXFP71LV1（148台） 超薄风管式室内机FXFP71LV1（381台）	台	529	
21		新风外机	大金	DWRC35LD	台	28	
22		新风内机	大金	DFB45RX	台	28	
23	集团大楼	壁挂机	格力	格力1.5p	台	72	
		壁挂机	格力	室外机	台	72	
25		柜机	海信/格力	海信3P（2台） 格力KFR-72LW/DY-ID(R2)（29台）	台	31	
		柜机	海信/格力	室外机	台	31	
27		VRV室内机	VRV室内机	海信四面出风嵌入式	台	35	
28		VRV室外机	VRV室外机	海信HVR-450W/SC2FZBP	台	5	
29		合计				台	2822

第八章 投标文件格式

投标文件格式

序号	文件夹/文件名称
1	封面
2	目录
3	一、投标函及投标函附录
3.1	（一）投标函
3.2	（二）投标函附录
4	二、法定代表人身份证明和授权委托书
5	三、联合体协议书（如有）
6	四、投标保证金
7	投标减免缴纳投标保证金信用承诺书
8	五、商务标文件
8.1	（一）投标人基本情况表
8.1.1	投标人基本情况表
8.1.2	（附件）企业相关证明证照文件
8.1.3	（附件）企业资质
8.1.4	（附件）企业证书
8.1.5	（附件）企业信用管理档案
8.2	（二）项目负责人资料表
8.2.1	项目负责人资料表
8.2.2	（附件）基本信息

序号	文件夹/文件名称
8.2.3	(附件) 资格证书
8.2.4	(附件) 社保
8.2.5	(附件) 业绩
8.3	(三) 项目管理机构组成表
8.3.1	项目管理机构组成表
8.3.2	(附件) 基本信息
8.3.3	(附件) 资格证书
8.3.4	(附件) 社保
8.4	(四) 拟分包项目情况表
8.5	(五) 近年完成的类似项目情况表
8.5.1	近年完成的类似项目情况表
8.5.2	(附件) 企业近年完成的类似项目情况
8.5.3	(附件) 项目负责人近年完成的类似项目情况
8.5.4	(附件) 企业获奖情况
8.5.5	(附件) 项目负责人获奖情况
8.6	(六) 正在施工和新承接的项目情况表
8.7	(七) 近3年发生的诉讼及仲裁情况表
8.8	(八) 近3年财务状况表
8.8.1	近3年财务状况表
8.8.2	(附件) 财务状况
8.9	(九) 资格审查其他资料
9	六、经济标文件
10	七、技术标文件
11	八、其他资料

（项目名称）（标段编码） 施工招标

投 标 文 件

投标人： _____

法定代表人： _____

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、法定代表人身份证明和授权委托书
- 三、联合体协议书
- 四、投标保证金
- 五、商务标文件
- 六、经济标文件
- 七、技术标文件
- 八、其他资料

(一) 投标函

招标人：

1、在研究了项目招标文件后，我们愿意遵照招标文件的要求承担该项目的服务工作。

2、我方已踏勘并完全了解项目现场，我方愿以投标报价：人民币（大写）：
（小写¥_____）。（增值税税率_____，增值税税金：_____，不含税总价_____），
承接该项目的服务工作。

3、我方同意所递交的投标文件在“投标须知”前附表规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方接受此约束。

4、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构成约束我们双方的合同。

5、如评定为不合格及以下则你方有权单方解除本合同，且不需承担任何违约责任。

6、我方承诺：我方投标报送文件均真实有效，若存在弄虚作假行为，我方自愿放弃本次投标行为及中标权利。

投标人：（盖电子印章）

法定代表人或委托代理人：

地址：

网址：

电话：

传真：

(二) 投标函附录

__(自拟, 上传)

二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：_____

地址：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

是否授权：是

授权内容：

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名），
身份证号码：_____为我方法定代表人委托代理人。法定代表人
委托代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称）（标段编号）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：_____。

法定代表人委托代理人无转委托权。

投标人：_____（盖电子印章）

_____年_____月_____日

三、联合体协议书（如有）

_____（所有成员单位名称）自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（项目名称）_____标段的资格审查和投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、_____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2、联合体各成员授权牵头人代表联合体参加投标活动，签署文件，提交和接收相关的资料、信息及指示，进行合同谈判活动，负责合同实施阶段的组织和协调工作，以及处理与本招标项目有关的一切事宜。

3、联合体牵头人在本项目中签署的一切文件和处理的一切事宜，联合体各成员均予以承认。联合体各成员将严格按照招标文件、投标文件和合同的要求全面履行义务，并向招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：（自定义填写）_____。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明；本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员一名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

.....

_____年_____月_____日

四、投标保证金

投标减免缴纳投标保证金信用承诺书（如采用）

致（招标人名称）：

我单位将严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规和政策规定，现按照招标文件约定郑重承诺如下：

1、我单位信用状况良好，自愿遵守招标文件要求，通过提供信用承诺的方式，享受全部免除或减半缴纳投标保证金等优惠待遇。

2、我单位如出现投标截止后撤销投标文件、中标后无正当理由不与招标人订立合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或其他法律法规规定的投标保证金不予退还的行为，自愿在招标文件约定期限内补缴投标保证金，否则承担因此造成的一切法律后果。

我单位对上述承诺的真实性负责，如有虚假，愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖单位章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

五、商务标文件

(一) 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	
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：			
主营资质			其中	项目负责人		
企业资质				高级职称人员		
统一社会信用代码				中级职称人员		
安全生产许可证号				初级职称人员		
南京市建筑业企业信用管理档案				技 工		
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

(五) 近年完成的类似项目情况表

企业近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
项目负责人近年完成的类似项目情况												
序号	合同名称	合同编号	项目地点	开工时间	竣工时间	项目分类	项目内容描述	合同金额	项目负责人	招标人名称	招标人联系电话	其他说明
企业获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

项目负责人获奖情况												
序号	获奖名称	获奖等级	奖项颁发机构	获奖时间	颁奖部门发布的文件号	获奖工程名称	其他说明					

(六) 正在施工和新承接的项目情况表

合同项目名称	
合同项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
签约合同价	
开工日期	
计划完工日期	
承担的工作	
工程质量	
项目经理（施工）	
技术负责人（施工）	
施工负责人（设计施工总承包项目）	
设计负责人（设计施工总承包项目）	
监理人和总监理工程师以及电话	
合同项目描述	
备注	

注：对于正在施工和新承接的项目，拟任项目经理正在担任担任施工项目经理或设计施工总承包项目经理、施工负责人的，应当提供全部项目的情况表。符合第 2 章投标人须知前附表第 1.4.1 项规定可以投标的，应当同时提供相应证明材料的电子扫描件。

(七) 近 3 年发生的诉讼及仲裁情况表

序号	诉讼或仲裁事项	诉讼或仲裁中的地位	缘由	结果	备注
一	诉讼事项				
二	仲裁事项				
三	其他说明				

(八) 近 3 年财务状况表

(按照第 2 章投标人须知前附表第 3.5.2 项时间要求)

1. 财务状况表

财务状况表

名称	资产总额 (万元)	营业收入 (万元)	利润总额 (万元)	纳税总额 (万元)	负债总额 (万元)	资产负债率	主营业务利润率	注册资本	是否有对外提供担保信息	从业人数
___年										
___年										
___年										

承诺书格式

致南京壹城智创城市服务有限公司：

为确保本项目招标工作顺利进行，我方在此承诺：

- 1、未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- 2、企业近两年承接过的项目没有出现骗取中标或者严重违约以及发生质量、安全生产事故等问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；
- 3、近两年内没有重大违法记录，且社会信誉及运作状况良好；企业财务和经营状况良好，具备履行合同能力，近三年内无不良经营行为；
- 4、具有健全的法人治理结构，完善的内部管理制度和民主监督制度；
- 5、与南京壹城建设集团及各下属公司无合同纠纷；
- 6、投标人或者拟派项目负责人近五年内在招标人之前的项目中没有履约评价不合格的；
- 7、符合法律、法规和规范性文件规定的其他条件。

如发现有违背承诺的上述行为，我方愿承担由此引起的一切后果。特此承诺！

投标申请人（公章）：

法定代表人：（签字或盖章）

日 期： 年 月 日

六、已标价工程量清单

六、服务费用清单
(自拟, 上传)

七、施工组织设计
七、技术建议书

__(自拟, 上传)

八、其他资料

第九章 其他