

采购需求

一、技术要求

（一）服务内容：管委会中央空调服务管委会办公楼及火炬大厦办公区，中央空调服务面积 10300 平方米。运维服务托管费用包含冬季采暖、夏季制冷能源费、改造更换末端设备及维保费等。

（二）中央空调基本情况

管委会空调供应区域 2006 年投入运行。

美的制冷量 1410KW 螺杆制冷机 1 台，板式热交换器 2 台，已运行 6 年，均可正常使用。

空调末端为室内风机盘管 335 台，已运行 28 年，部分存在故障隐患。

（三）服务内容

1、中央空调运营、维护；乙方为甲方提供清洁、可靠、连续、稳定的供冷、供热服务；并承担因采暖供冷所需全部能源费用（包括水、电、热力费）。

2、空调系统设备（含末端、管道）的维护管理、保养、清洗、巡视等：

①一年至少 2 次过渡季节设备检查及维护保养。

②每年至少 2 次末端风口过滤网清洗消毒；阀门开关、控制开关、凝水系统检查；过滤器清洗。

③水质处理，每年至少 2 次对水系统管路进行冲洗，避免水质结垢及杂质堆积。

④每日巡视办公室以及大厅走廊等公共区域空调效果，室内测温，保证末端空调供应效果良好。

3、接到甲方末端设备故障报修通知后，乙方需在 20 分钟内到达现场进行处理。较大故障应于 2 日内修复完毕。

4、更换管委第一会议室、贵宾室及多功能厅三处中央空调末端老化管道、阀门及冷凝水系统等；更换各楼层主管道进、出水阀门；排查楼内其他末端管路漏水点、噪音等安全隐患并维修更换相关设备；维修过程中对室内装修造成破坏需恢复原状。中央空调机系统房设备及末端设备故障、损坏，修复及更换零部件不再额外收取费用。

5、根据天气实际需求，乙方须配合甲方对冷暖两季中央空调进行提前启动、延后供冷、采暖运行日期；根据甲方重大活动、会议保障，乙方须配合甲方对冷暖两季中央空调进行提前启动、延长供冷、采暖当日运行时间。该部分配合服务不向甲方另行收取任何费用。

6、除正常工作日上下班时段供冷、供暖外，节假日应正常保障供冷、供暖，乙方须安

排专人值守，保障空调系统正常运行。本项目现场常驻维保人员不得少于 3 人，人员须稳定在岗。

7、除中央空调系统外，办公楼及机关食堂范围内的分体式电空调，出现简单故障，由乙方负责基础维护及一般性故障维修。过滤网随末端系统设备一起消毒清洗。

（四）供能要求

供冷时间：5 月 15 日至 9 月 15 日 7:00-21:00

供冷标准： $24^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$

供暖时间：11 月 15 日至次年 3 月 15 日 7:00-21:00

供暖标准： $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$

（五）项目实施计划

供应商提供的项目实施计划应包含项目实施总体思路、实施阶段划分、各阶段工作内容、人员配置计划、实施进度工期、质量管控节点、实施保障措施、验收交付计划 8 项内容。

（六）整体服务质量保障措施

供应商提供的整体服务质量保障措施应包含质量保障目标、质量管理制度、岗位质量职责、全过程管控流程、服务响应机制、质量自查整改机制、客户回访机制、质量考核机制 8 项内容。

（七）中央空调能源供给及系统运维方案

供应商提供的中央空调能源供给及系统运维方案应包含系统运行原理、日常巡检规范、能源供给管控、系统启停操作、定期保养规程、故障预判处置、能耗管控优化、运维档案管理 8 项内容。

（八）安全、文明作业具体措施

供应商提供的安全、文明作业具体措施应包含安全作业管理制度、作业人员安全交底、现场安全防护措施、高空作业专项规范、用电安全管控、文明施工管控、作业隐患排查、现场应急防护 8 项内容。

（九）系统优化改造方案

供应商提供的系统优化改造方案应包含改造现状分析、改造总体目标、改造施工内容、改造技术标准、改造施工流程、新旧系统衔接、改造质量管控、改造验收标准 8 项内容。

（十）设备配置及能源供给配套方案

供应商提供的设备配置及能源供给配套方案应包含核心设备清单、设备技术参数、设备选型依据、能源供给方式、配套辅材配置、设备兼容性说明、设备质保说明、能耗适配配置

8 项内容。

（十一）应急处置方案

供应商提供的应急预案应包含突发事件分类分级、应急组织架构与职责、应急响应流程、应急资源保障、善后处理措施、信息报送与沟通机制、风险评估、预案演练与修订计划 8 项内容。

二、商务要求

（一）服务期：1 年，服务期满视服务满意度最多续签 2 年。

（二）服务地点：管委会办公楼及火炬大厦办公区。

（三）服务要求及标准：满足甲方供能要求及维修维保要求。

（四）履约验收：采购人根据国家有关规定、招标文件、中标方的投标文件以及合同约定的内容和验收标准进行验收。

（五）付款方式：分供暖、供冷两次支付：供暖开始一个月内甲方收到乙方收费凭证（正规合法发票）之日起 5 个工作日支付当年度 50%合同款；供冷开始一个月内甲方收到乙方收费凭证之日起 5 个工作日支付当年度剩余 50%合同款。

（六）其他要求

1、甲方只与乙方发生合同关系，不与乙方所属人员发生任何用工关系与纠纷。

2、对于乙方不能胜任外包任务，不能达到甲方工作标准的，甲方有权要求乙方及时更换人员或不支付费用。

3、工作期间不得饮酒滋事，不得无故脱岗。