

竞争性磋商文件

项目编号：ZHJC-20220615-01

项目名称：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

采 购 人：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处

采购代理单位：江苏中辉工程咨询管理有限公司

日 期：2022年06月15日

第一章竞争性磋商公告

项目概况

南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目采购项目的潜在供应商应在南京市建邺区双闸路 98 号海峡云谷科技园四栋 508 室获取采购文件，并于 2022 年 06 月 24 日 14 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况：

项目编号：ZHJC-20220615-01

项目名称：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

采购方式：竞争性磋商

预算金额：81 万元

最高限价：机械车位维保项目：6.5 万元/年；高、低压配电柜维保项目：10.5 万元/年；电梯维保项目：8 万元/年；智能化系统维保项目：9.5 万元/年；消防系统维保项目：10.5 万元/年；中央空调维保项目：36 万元/年，投标总报价超过最高限价的为无效投标。

采购需求：分为 6 个标段，具体详见采购文件

标段 1：机械车位维保项目；

标段 2：高、低压配电柜维保项目

标段 3：电梯维保项目

标段 4：智能化系统维保项目

标段 5：消防系统维保项目

标段 6：中央空调维保项目

合同履行期限：两年。

本项目不接受联合体。

二、供应商的资格要求：

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

根据《关于在政府采购活动中推行信用承诺制的通知》宁财购通〔2021〕5 号规定，在政府采购活动中，供应商只需在资格审查环节提供满足相应条件的书面承诺书，承诺书格式见附件（请严格按照格式正确填写）。（自身符合《政府采购法》第二十二条规定、按约定提交相关材料的承诺，以及违背承诺自愿承担相关责任的约定）。

不适用信用承诺的情形：

- （一）供应商被列入严重失信主体名单；
- （二）南京市政府采购供应商诚信档案管理系统中诚信档案分在 40 分以下；
- （三）被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；
- （四）其他法律、行政法规规定的不适用信用承诺的情形。

供应商在成交后，应按采购文件要求，将由信用承诺书替代的证明材料提交采购人或采购代理机构核验。经核验无误后，由采购人或采购代理机构发出成交通知书。

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为非预留份额的采购项目或采购包，执行价格扣除优惠政策，具体详见第三章评标办法与标准。

3.本项目的特定资格要求：

标段1：近三年（自2020年1月1日起）承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）

标段2：（1）具有级或以上建设行政主管部门核发的承装五级、承修五级、承试五级及以上资质（提供证书复印件加盖公章）；

（2）供应商自2020年1月1日起承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）；

（3）投标人应具有所投产品的生产厂家售后服务资质证书（提供复印件加盖公章）；应具有制造商对本项目技术支持及零部件供应的专项承诺书（原件）

标段3：（1）具有特种设备安装改造维修许可证（电梯）（提供证书复印件加盖公章）；

（2）近三年（自2020年1月1日起）承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）；

（3）投标人应具有电梯维保资质4星级及以上（提供证书复印件加盖公章）；

标段4：（1）供应商具有专业承包电子与智能化工程二级(含)以上资质。

（2）项目负责人具有注册建造师证机电工程二级(含)以上。

（3）供应商自2020年1月1日起承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）

标段5：（1）具有省级或以上建设行政主管部门核发的消防设施工程专业承包二级及以上资质（提供证书复印件加盖公章）；

（2）供应商自2020年1月1日起承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）；

（3）申请人须提供本项目报警系统设备品牌方对本项目技术支持及产品供应(须提供授权函原件加盖公章)；

标段6：（1）供应商自2020年1月1日起承接过类似的维保服务业绩（时间以合同签订时间为准，提供合同复印件加盖公章）；

（2）投标人应具有所投产品的生产厂家售后服务资质证书（提供复印件加盖公章）；应具有制造商对本项目技术支持及零部件供应的专项承诺书。

三、获取采购文件

时间：2022年06月15日至2022年06月21日，每天上午9:00至11:30，下午14:00至17:30（北京时间，法定节假日除外）

地点：供应商递交相关资料无误后，竞争性磋商文件将通过邮箱方式发出。

方式：供应商的法定代表人或其授权的委托代理人有效身份证件复印件加盖供应商公章、单位介绍信原件（或授权委托书原件）将以上资料扫描件发送至采购代理机构邮箱 839889572@qq.com，同时需提供供应商资料领取一览表（需注明单位名称、联系人、身份证号、联系电话、邮箱，excel 文档（无需扫描盖章）格式自拟，发送至邮箱 839889572@qq.com。）

售价：免费获取电子文件。

四、响应文件提交

截止时间：2022 年 06 月 24 日 14 点 00 分（北京时间）

地点：南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园四栋 506 室。

五、开启

时间：2022 年 06 月 24 日 14 点 00 分（北京时间）

地点：南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园四栋 506 室

六、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

七、其他补充事宜

1. 响应文件份数：一式肆份（正本一份、副本叁份），每份响应文件须清楚标明“正本”、“副本”。所有响应文件均应密封后递交，同时应提供电子版响应文件壹份（一般应为 PDF 格式、U 盘形式（单独封装）、随纸质文件一并提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。

2. 根据《南京市政府采购供应商信用管理工作暂行办法》（宁财规〔2018〕10 号）有关规定，凡在南京地区参加政府采购活动的供应商，应当事先登陆“信用南京”（www.njcredit.gov.cn）或“南京公共采购信息网”（<https://njgc.jfh.com>）主页“政府采购供应商诚信档案”栏目进行注册登记。由于特殊原因未及时注册的供应商可先行获取招标文件，但必须在提交投标文件截止日两天前办理。

供应商参加本次政府采购活动时，在招标文件发布之日起至递交投标文件截止日前，应先登录“信用南京”在线打印其“南京市政府采购供应商信用记录表”，经法定代表人签字、加盖单位公章后作为投标文件的组成部分。

“南京市政府采购供应商信用记录表”一式两份，一份装订在响应文件中，一份用封套单独加以密封，并在封套上注明“信用记录表”字样，随响应文件一并递交。未按上述要求提供信用记录表的，响应文件将被拒绝接收。

3. 拒绝下述供应商参加本次采购活动：

（1）供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）凡为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本项目的采购活动。

（3）供应商被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）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。

(4) 供应商未提供《南京市政府采购供应商信用记录表》或提供的《南京市政府采购供应商信用记录表》中载明的诚信指数为零分的。

4. 集中考察现场及答疑时间、地点：采购人不组织。供应商如果对采购需求有疑问请和采购单位联系人沟通。

5. 有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“南京公共采购信息网”发布的信息更正公告。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处

地址：南京市建邺区雨润大街 88 号

联系方式：/

2. 采购代理机构信息

名称：江苏中辉工程咨询管理有限公司

地址：南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园四栋 508 室

联系方式：张工， 18752055556

3. 项目联系方式

项目联系人：张工

电话： 18752055556

第二章竞争性磋商须知

一、总则

1、适用法律：

1.1 《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关法律、规章和规定等。

2、定义

2.1 “供应商”是指参加磋商竞争，并符合采购文件规定资格条件的法人、其他组织或者自然人。

2.2 “货物、服务和工程”指本采购文件中所述产品及相关货物、服务和工程。

2.3 “用户或使用单位”是指使用服务的单位。

3、政策功能

3.1促进中小企业发展政策

(1) **促进小微企业发展政策：**根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，对小、微型企业产品的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。参加投标的中小企业，应当按照《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）的规定提供《中小企业声明函》（中小企业划型标准详见《关于印发中小企业划型标准规定的通知》工信部联企业〔2011〕300号）和供应商所在地的县级以上中小企业主管部门对供应商为中型或小、微型企业的认定证明复印件；所投标产品的制造商为中小企业的，必须在“产地”栏内加填中小企业的完整名称，并同时提供该企业所在地的县级以上中小企业主管部门对该企业为中型或小、微型企业的认定证明复印件；如未按要求填写和提供有效证明或相关内容表述不清的，不得享受价格扣除。

若供应商为联合体，联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的，可给予联合体2%-3%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

(2) **监狱企业扶持政策：**根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号），监狱企业视同为小型、微型企业，享受以上政策。监狱企业须提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件，否则不考虑价格扣除。

(3) **残疾人福利性单位扶持政策：**根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号），在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受以上政策，符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

3.2强制采购节能产品、信息安全产品，优先采购环境标志产品。节能产品是指列入财政部、国家发展和改革委员会制定的《节能产品政府采购清单》，且经过认定的节能产品；信息安全产品是指列入国家质检总局国家认监委《信息安全产品强制性认证目录》，并获得强制性产品认证证书的产品；环境标志产品是指列入财政部、国家环保总局制定的《环境标志产品政府采购清单》，且经过认证的环境标志产品。

3.3提供的产品属于信息安全产品的，供应商应当选择经国家认证的信息安全产品投标，并提供由中国

信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书复印件。

3.4根据财库（2011）59号文规定，如为信息系统项目，受托为整体采购项目或者其中分项目的前期工作提供设计、编制规范、进行管理等服务供应商不得再参加该分项目的采购活动。但属于《中华人民共和国政府采购法》第三十一条规定的单一来源方式采购情形的，不适用本条。

3.5为推进社会诚信体系建设，根据财政部等政策要求，在政府采购活动中查询、使用信用记录，推进政府采购领域联合惩戒工作。在政府采购活动中，通过“信用中国”、“中国政府采购网”等渠道查询相关主体信用记录，对列入失信被执行人、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供应商，应当拒绝其参与政府采购活动。两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，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因疫情，根据《关于新冠肺炎疫情防控期间加大政府采购支持中小微企业力度的通知》（苏财购[2020]19号），对于非专门面向中小微企业的项目，采购人或者采购代理机构应当在采购文件中作出规定，对小型和微型企业产品价格给予10%的扣除，用折扣后的价格参与评审。

4、磋商费用

4.1 供应商应承担所有与准备和参加磋商有关的费用，无论采购结果如何，代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2本次招标，招标服务费由中标供应商支付。

4.3评审费：由中标供应商支付。

二、响应文件编制

5、供应商应当按照磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件真实性、合法性承担法律责任。

6、响应文件的语言、计量单位、货币和编制

6.1提交的响应文件、技术文件和资料以及供应商与代理机构就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。响应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。对不同文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

6.2供应商所使用的计量单位应为国家法定计量单位。

6.3供应商应用人民币报价。

6.4响应文件应字迹清楚、内容齐全、不得涂改。如有修改，修改处须有供应商公章或法定代表人或其授权磋商代表签字。

6.5响应文件应按照磋商文件规定的顺序，统一用A4规格幅面打印、装订成册并编制目录，由于编排混乱导致响应文件被误读或查找不到，责任由供应商承担。

6.6供应商应在响应文件中写清相应的项目编号、项目名称、供应商名称、地址、电话、传真等。

7、响应文件的组成

7.1 供应商应当根据磋商文件要求编制响应文件，并根据自己的商务能力、技术水平对磋商文件提出的要求和条件逐条标明是否响应。响应文件由商务部分、技术部分、价格部分以及其他部分组成。

7.2 响应文件的商务部分。商务部分是证明供应商有资格参加磋商和成交后有能力履行合同的文件，这些文件应能满足竞争性磋商采购文件的要求，包括但不限于下列文件，其中加※项目不得有缺失或无效：

- (1) ※磋商申请及声明；
- (2) ※法定代表人授权委托书及委托代理人的身份证复印件；
- (3) ※资格证明文件（第一章磋商公告中的“二、申请人的资格要求”，供应商提供相关证明文件）；
- (4) ※竞争性磋商报价表；
- (5) ※分项报价明细表；
- (6) 技术参数响应及偏离表；
- (7) 商务条款响应及偏离表；
- (8) 合同条款；
- (9) 《南京市政府采购供应商信用记录表》（截图并加盖企业公章）；
- (10) 供应商认为需要提供的其他资格证明文件和商务资料。

7.3 响应文件的技术部分。技术部分是证明供应商提供的服务是合格的，并符合磋商文件要求的证明文件，以及对服务的详细说明，这些文件可以是文字资料、图纸和数据等。提供的服务如与磋商文件要求有不符之处，应说明其差别之所在。包括但不限于下列文件，其中加“※”项目不得有缺失或无效：

- (1) ※技术方案；
- (2) 供应商（企业履约能力）项目组成员表；
- (3) 供应商（企业）业绩表；
- (4) 供应商（项目负责人）业绩表；
- (5) 供应商（企业）获奖项目一览表；
- (6) 供应商（企业）信誉；
- (7) 供应商认为需要提供的其他技术资料。

7.4 响应文件的价格部分

(1) 价格部分是对服务价格构成的说明，磋商文件如没有特别说明的话，对每一项服务仅接受一个价格。

(2) 报价应包含完成本服务项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及供应商认为需要的其他费用等。

(3) 供应商应充分考虑到市场价格变动，以及项目实施过程中的不可预见因素，一旦成交，总价格不变。如果有漏项，视同让利。

(4) 经磋商后，如果成交价低于供应商在响应文件首次报价的，分项报价同比例调整。

7.5 响应文件的其他部分。其他部分由供应商根据编制响应文件需要提供的其他相关文件。

8、磋商保证金：无。

三、响应文件签署与提交

9、响应文件签署

9.1 响应文件应由供应商法定代表人或授权代表签字，并加盖公章。

9.2 供应商应当在磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件密封送达指定地点。

9.3 有下列情形之一的响应文件将拒收：

- (1) 未按竞争性磋商公告规定的数额和办法交纳磋商保证金的；
- (2) 在磋商文件要求提交响应文件的截止时间之后送达的等。

四、磋商

10、联合体

10.1 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

10.2 鼓励大中型企业和其他自然人、法人或者其他组织与小型、微型企业组成联合体共同参加非专门面向中小企业的政府采购活动。

10.3 以联合体形式参加采购的，联合体各方均应当符合政府采购法第二十二条第一款规定的条件；采购人根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。由同一专业的供应商组成的联合体，联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，按照资质等级较低的供应商确定资质等级，并以响应全权代表方的应答材料作为商务评审的依据。由不同专业的供应商组成联合体，首先以响应全权代表方的应答材料作为认定资质以及商务评审的依据，涉及行业专属的资质，按照所属行业对应的供应商的应答材料确定。

10.4 联合体各方之间应当签订联合体协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将联合体协议连同响应文件一并提交。

10.5 以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

11、磋商组织

11.1 在提交响应文件时间截止后，代理机构在规定的的时间和地点组织磋商小组分别与供应商进行磋商。

11.2 磋商工作由代理机构负责组织，具体磋商事务由依法组建的磋商小组负责。

12、磋商程序

12.1 磋商小组评审供应商所递交的响应性文件，并根据磋商文件规定的程序、评定成交的标准等事项与实质性响应磋商文件要求的供应商进行磋商。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，磋商小组应将告知有关供应商。

12.2 磋商小组所有成员集中与单一供应商分别进行磋商，所有参加磋商的供应商均有同等的磋商机会。

12.3 磋商过程中，磋商小组根据磋商文件和磋商情况可能实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同条款。实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

用“※”加注或特别说明的内容为实质性要求。

12.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

12.5 磋商结束后，磋商小组将要求所有继续参加磋商的供应商在规定时间内提交最后报价。最后报价由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

12.6 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。退出磋商的供应商，代理机构将退还其磋商保证金。

12.7 出现下列情形之一的响应文件按照无效处理：

- (1) 未按竞争性磋商公告规定的数额和办法交纳磋商保证金的；
- (2) 不具有磋商文件中规定资格条件的；
- (3) 未实质性响应磋商文件要求的；
- (4) 没有逐一说明提供产品名称、品牌、规格型号、产地、技术参数和服务响应，而是直接拷贝采购文件技术要求的；
- (5) 报价低于完成本项目发生的所有含税费用、支付给员工的工资（不得低于供应商所在地最低工资标准）和国家强制缴纳的各种社会保障资金、公积金，以及供应商认为需要的其他费用等。

(6) 供应商被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”网站(www.ccgp.gov.cn)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的。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，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录；

- (7) 不符合法律、法规和磋商文件规定的其他实质性要求的。

12.8 出现下列情形之一的，磋商终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；
- (2) 所有供应商的响应文件被磋商小组认定为无效的；
- (3) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (4) 供应商的最终报价超过采购预算的；
- (5) 因重大变故，采购任务取消的；
- (6) 采购人需求发生重大变化暂时不能确定或供应商提供的服务不能满足需求等。

13、评定成交方法和标准

13.1 采用综合评分法。即在最大限度地满足竞争性磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商或者成交供应商的评审方法。

13.2 综合评审的主要因素是：价格、技术方案、履约能力（项目组成员）、企业业绩、项目负责人业绩、获奖项目、企业信誉要求、对竞争性磋商文件响应程度等。

13.3 评审标准详见文件第三章。

14、确定成交供应商

14.1 在综合比较与评价后按照得分高低顺序对供应商进行排列。得分相同的，按报价由低到高顺序排

列。**得分且报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。**磋商小组将综合排名第一的供应商确定为成交供应商。

14.2成交供应商确定后，将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，成交供应商及时到招标代理机构领取《中标通知书》。

14.3成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

14.4代理机构对未成交的供应商不作未成交原因的解释。

14.5所有响应文件都将作为档案保存，不论成交与否，代理机构均不退回。

15、编写评审报告

15.1磋商小组根据磋商过程和结果编写评审报告。

16、签订合同

16.1成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，与采购人签订政府采购合同，所签订的合同不得对磋商文件和响应文件作实质性修改。

16.2采购人不得向成交供应商提出任何不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商私下订立背离合同实质性内容的协议。

16.3除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商拒绝签订政府采购合同的，应当承担相应的法律责任。

16.4成交供应商拒绝签订政府采购合同的，或因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以视情与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，也可以重新开展采购活动。

16.5政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

五、询问、质疑、投诉和诚实信用

17、询问

17.1供应商对采购活动事项有疑问的，可以向代理机构提出询问，代理机构将在两个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

18、质疑

18.1供应商认为采购文件、采购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江苏中辉工程咨询管理有限公司。

18.2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，代理机构不予受理：

- (1) 质疑项目名称、项目编号、包号、采购公告发布时间、磋商时间；
- (2) 提起质疑的日期、具体的质疑事项及事实根据（具体条款）；
- (3) 认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料。
- (4) 质疑供应商名称、地址、邮编、联系人、联系电话（包括座机、手机、传真号码等）；
- (5) 质疑文件应当署名，质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其

他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章。

(6) 供应商委托代理质疑的，应当提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

18.3 质疑供应商是指直接参加本项目采购活动的供应商；对采购文件提出质疑的，应自供应商获得采购文件之日起计算；对采购过程提出质疑的，自采购程序环节结束之日起计算；对采购结果提出质疑的，自采购结果公告期限届满之日起计算。

18.4 代理机构在收到供应商的书面质疑后将及时组织调查核实，在**7个工作日内**作出答复，并以书面通知质疑供应商和其他有关供应商，答复的内容不涉及商业秘密。代理机构遵循“谁过错谁负担”的原则，有过错的一方承担调查论证费用。违规质疑或多次质疑不成立的，将被列入不良行为记录。

19、投诉

19.1 质疑供应商对代理机构的答复不满意，或代理机构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**向采购项目同级财政部门投诉。

20、诚实信用

20.1 供应商之间不得相互串通报价，不得妨碍其他供应商的公平竞争，不得损害采购人和其他供应商的合法权益。

20.2 供应商不得以向代理机构工作人员、磋商小组成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。经查实供应商有此行为的，政府采购管理部门将供应商列入不良行为记录名单，按照《政府采购法》有关规定处理。

20.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商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，阻碍政府采购活动正常进行的，属于严重不良行为，代理机构将提请财政部门将其列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

20.4 供应商不得虚假承诺，否则，按照提供虚假材料谋取成交处理。

20.5 供应商应自觉遵守磋商、评审纪律，扰乱磋商、评审现场秩序的，属于失信行为，根据《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》，失信行为将被记入供应商诚信档案。

第三章成交方法和标准

本项目采用综合评分法 总分为：100 分

标段 1：机械车位维保项目；

序号	评分因素	评审标准	分值
1	价格	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格分值，小数点保留 2 位。	20
2.1	技术、服务	方案含用户意见调查表及投诉管理、操作规程、定期检查规范、保养内容、培训计划、人员配备、维修工具配备内容全部都有且最优得该项最高分 15 分，无方案的不得分。(除最高分外其他供应商方案优异、全面、可行性高得 12 分，方案较完善、基本符合要求得 9 分，方案一般，不完善得 6 分，方案无法满足需求得 0 分)	15
2.2		有质量保证措施合理，完善的售后服务管理制度和完整的机构设置，有完备的项目档案资料管理制度，建立、收集、保存等流程健全、规范，有完善档案移交步骤的得 10 分，无方案的不得分。(方案优异、全面、可行性高得 10 分，方案较完善、基本符合要求得 7 分，方案一般，不完善得 3 分，方案无法满足需求得 1 分)	10
2.3		有产品责任险且保险累计赔偿金额不低于本项目维保机械式停车设备价值，公众责任险且保险累计赔偿金额不低于本项目维保机械式停车设备价值（提供有效的保单证明复印件加盖单位公章，原件备查。）不满足要求扣 10 分。本项目维保机械式停车设备价值以采购人原采购价格为准。	10
3	业绩	2020 年 1 月 1 日以来与本项目立体停车设备同品牌维保项目业绩。一个业绩得 0.5 分，20 个及以上业绩得 10 分。 (提供维保合同复印件，时间以合同签订时间为准)	10
4	体系认证	ISO9001 质量管理体系认证 2 分； ISO14001 环境管理体系认证 2 分； 职业健康安全管理体系认证 1 分；没提供得 0 分。 (提供证明材料复印件，未递交的对应项不得分)	5
5	企业实力	投标人注册资金 1000 万元（含）以下，得基础分 1 分。注册资金每增加 1000 万元加 1 分，最多得 5 分。 (提供证明材料复印件，未提供的此项不得分。)	5
6	信誉	供应商具有企业信用等级 AAA 证明和重合同守信用企业认证证书的得 10 分；少一项扣 5 分，少两项不得分。	10
7	应急预案	管理应急预案健全、明晰，应急预案齐全。优秀得 5 分，良好得 3-4 分，一般得 1-2 分，没提供得 0 分。	5
8	维保人员	供应商在**地区有维保资质的维保人员 7 名及以上得 10 分，在**地区有维保资质的维保人员 3-6 人得 7 分，**地区有维保资质的维保人员 1-2 人得 4 分。(提供供应商近 6 个月内为维保人员缴纳社保的证明)	10

标段 2：高、低压配电柜维保项目

序号	分值分配	具体细则	分值

1	报价	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格分值，小数点保留 2 位。	20 分
5	服务方案	总体服务思路：根据投标人对本项目的总体服务思路进行评定。 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		关键技术问题的认识及其措施:维保工作的前期排查工作安排及范围 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		质量保证措施、维保服务及及时性的保证措施：服务的及时性及相应程度，提出响应承诺的。 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		维保工作的人员及设备配备情况（须提供相应人员的名单） (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分

标段 3：电梯维保项目

序号	评分因素		评审标准	分值
1	报价 (20 分)		满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格分值，小数点保留 2 位。	20 分
2	施工组织设计方案 (40 分)	总体服务思路	根据投标人对本项目的总体服务思路进行评定。 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		关键技术问题	关键技术问题的认识及其措施:维保工作的前期排查工作安排及范围 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		质量保证措施、维保服务及及时性的保证措施	质量保证措施、维保服务及及时性的保证措施：服务的及时性及相应程度，提出响应承诺的。 (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
		人员设备	维保工作的人员及设备配备情况（须提供相应人员的名单） (优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分)	20 分
	合计			100 分

标段 4：智能化系统维保项目

序号	分值	具体细则	分值
----	----	------	----

	分配		
1	报价	本次招标以满足磋商文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，即 20 分。投标报价得分=（评标基准价/投标报价）*20	20 分
5	服务方案	总体服务思路：根据投标人对本项目的总体服务思路进行评定。 （优 15 分，良 12 分，中 9 分，差 6 分，无 0 分）	15 分
		关键技术问题的认识及其措施：维保工作的前期排查工作安排及范围 （优 15 分，良 12 分，中 9 分，差 6 分，无 0 分）	15 分
		质量保证措施、维保服务及及时性的保证措施：服务的及时性及其相应程度，提出响应承诺的。 （优 15 分，良 12 分，中 9 分，差 6 分，无 0 分）	15 分
		企业业绩：投标人近三年以来所完成的运维类合同案例，提供签订的服务合同复印件（日期以合同签订日期为准），每提供一个服务案例得 1 分，本项最高得 5 分。	5 分
		投标人具有有效的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、信息安全管理体系认证证书，隐私信息管理体系认证证书每提供一份得 2 分，本项最多得 10 分，其他或未提供不得分。 投标人具有 GB/T27922-2011《商品售后服务评价体系》五星级及以上售后服务认证证书的得 2 分，其他或未提供不得分。	12 分
		项目负责人同时具有注册建造师机电工程一级、安全员 B 证；满足得 8 分，不满足得 0 分； 投标人提供针对本招标项目所配备项目团队应具备以下技术力量（设备安装施工员、设备安装质量员、施工企业机械类专职安全生产管理人员、材料员、资料员），每提供上述一种类证书的得 2 分，本项最多得 10 分。 （需提供相关证书扫描件及近 6 个月内为项目人员缴纳社保的证明）	18 分

标段 5：消防系统维保项目

序号	分值分配	具体细则	分值
1	报价	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价)×价格分值，小数点保留 2 位。	20 分
5	服务方案	总体服务思路：根据申请人对本项目的总体服务思路进行评定。 （优 20 分，良 18 分，中 16 分，差 14 分，无 0 分）	20 分

		关键技术问题的认识及其措施:维保工作的前期排查工作安排及范围 (优 20 分, 良 18 分, 中 16 分, 差 14 分, 无 0 分)	20 分
		质量保证措施、维保服务及及时性的保证措施: 服务的及时性及相应程度, 提出响应承诺的。 (优 20 分, 良 18 分, 中 16 分, 差 14 分, 无 0 分)	20 分
		维保工作的人员及设备配备情况 (须提供相应人员的名单) (优 20 分, 良 18 分, 中 16 分, 差 14 分, 无 0 分)	20 分

标段 6: 中央空调维保项目

分类	评分子项	分值	评分标准
价格评分 (50 分)	报价得分	50	满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价, 其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格分值, 小数点保留 2 位。
商务综合评估 (17 分)	应答人资质及团队	20	1、制冷空调设备维修安装国家 D 类 I 级及以上 3 分、II 级 2 分、III 级 1 分; 需提供资质证书复印件, 原件备查。
			2、维修人员资质 (应急管理或安监部门颁发的“制冷与空调作业操作证”)、与维修人员社保证明 (最少三个月) 一致, 最少 5 份资料齐全) 2 分、不齐全 0 分。 维修人员具有多联空调设备制造商颁发的维保培训合格证书, 最少 5 份资料齐全 5 分、不齐全 0 分。提供社保证明及相关证书复印件。
			3.2018 年至今在江苏省内的东芝多联空调的维修保养业绩, 年度维保合同金额达到 25 万的, 每个得 2 分, 最高 10 分。 (时间金额以合同为准, 每个项目金额只计单年度一次, 不按多年度累计。须提供合同复印件, 原件备查。须提供用户联系方式)。
技术部分 (30 分)	技术方案	20	1.针对本项目应有专门的保养计划、具有维保本项目必须的维修工具, 好 6 分、一般的 4 分、没有或不好的 0 分。 投标人在南京或在南京有自己分支机构的 3 分, 没有 0 分 (须提供相关证明材料)
			2.整体方案: 根据应答人提供的维护方案进行评分, 方案有针对性、考虑全面、符合比选文件要求的得 3 分; 方案针对性一般, 基本符合比选文件要求的得 1.5 分; 方案没有针对性, 考虑不全面, 不符合比选文件要求的得 0 分。

			3.维护团队及人员素质水平。根据应答人提供的维护团队及维护人员职称进行评分。好3分；一般得1.5分，差得0分。
			4.安全管理。具有安全生产许可证且安全管理方案考虑全面、具有针对性的，得3分；一般的得1.5分；无安全生产许可证且安全管理方案不全面的得0分。（须提供安全生产许可证复印件及安全管理方案）。
			5.应答人对本次2年保养，有详细质量控制保证措施的2分，没有0分。
	服务承诺	10	1.应答人对报修响应时间有承诺得2分、没有0分。
			2.应答人对故障排除时间有承诺得2分、没有0分。
			3.应答人承诺使用优质材料2分、没有0分。
			4.应答人针对本项目有专门服务人员的2分，没有0分。
			5.应答人对保养服务内的设备承诺完好率100%的2分，没有承诺的0分。
			以上需提供承诺书原件并加盖公章。

说明：

- 1、得分且投标报价相同的，按第六项评分因素优劣排序。
- 2、实质性要求不得负偏离；否则，按照无效投标处理。
- 3、对国家认定的节能产品和环保产品分别给予投标价的5%价格扣除，用扣除后的价格参与评审（特别说明：节能、环保产品 必须纳入“中国政府采购网 <http://www.ccgp.gov.cn>”等官方网站“节能、环保产品查询系统”，且以提供的证书复印件为准）。
- 4、小微企业的价格扣除
 - 4.1. 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目或预留份额项目中的非预留部分采购包，给予小微企业报价10%的扣除，用扣除后的价格参加评审。其中，接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予2%的扣除，用扣除后的价格参加评审。联合体各方均为小微企业的，联合体视同为小微企业，享受10%的价格扣除。
 - 4.2. 价格扣除比例或者价格加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。
 说明：价格扣除优惠政策仅适用于“第一章 二、申请人的资格要求 2. 落实政府采购政策需满足的资格要求”中“本项目采用以下第（4）种方式落实政府采购促进中小企业发展的要求”的采购项目中。
- 5、监狱和戒毒企业的价格扣除
 - 5.1. 本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业），给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
 - 5.2. 监狱企业需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。
 - 5.3. 监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。
- 6、残疾人福利性单位的价格扣除
 - 6.1. 本项目对残疾人福利性单位，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。
 - 6.2. 残疾人福利单位需按照招标文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。
 - 6.3. 残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。
- 7、监狱企业、残疾人福利单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

8、所有认证、证明和业绩均以有效的证明文件原件复印件加盖公章为依据。

第四章技术标准及要求

标段 1：机械车位维保项目；

1. 范围

本规范规定了升降横移类以及简易升降类立体车库定期检查、维护和保养的人员要求和操作要求。

本规范所指的立体车库主要包括两种形式：即钢丝绳升降式和链条升降式；钢丝绳升降式按钢结构形式不同又分为悬臂式结构和框架式结构。分别简称为：悬臂式、框架式和链条升降式。

本规范适用于已制造完成的样品车库和已出售给用户的商品车库。

2. 引用标准

JB/T8910-2013 《升降横移类机械式停车设备》

JB/T8909-2013 《简易升降类机械式停车设备》

GB17907-2010 《机械式停车设备通用安全要求》

GB/T5972-2016 《起重机 钢丝绳保养、维护、安装、检验和报废》

GB/T1243-2006 《传动用短节距精密滚子链、套管链、附件和链轮》

3. 人员要求

3.1 应具有较高的技术素质，较强的分析判断能力和较丰富的实践经验；以及严肃认真，一丝不苟的工作态度。

3.2 应熟悉车库的主要性能参数，技术要求及制造安装工艺。

3.3 应经过严格考核后持证上岗，并尽可能保持其岗位的相对稳定和连续。

3.4 须认真填写《车库定期检查表》，一式两份。经甲方确认签字后，一份留给甲方，一份报公司存档。

3.5 操作过程中应严守操作规范，注意安全；严禁违章操作和冒险作业。

3.6 发现重要问题应及时向公司有关部门汇报，严禁隐瞒或推诿。

3.7 注意仪表和形象，上岗必须穿戴好公司制服及劳保护具。

4. 检查期限

4.1 定期检查保养：自维保合同签订生效起 3 个月内，每两周检查保养一次，并且对我司车库管理人员进行检查保养维护等方面的培训；3 个月后，为了确保停车设备正常使用，必须每月检查保养一次。检查发现零部件损坏应及时更换。

4.2 中、大修：机械式立体停车设备正常使用一段时间后，应定期（40000 分钟或 3 年）进行一次全面检查维修（即中、大修等）。此项须以书面形式提报给我司，经确认后维修。

5. 定期检查保养操作要求

5.1 安全门

启动安全门 3-4 次：

- 1) 升降平稳，灵活，无异常声音。
- 2) 行程开关灵敏可靠，外观及安装位置正常。

- 3) 升降位置准确，两吊点等高。
- 4) 导向轮润滑正常，转动灵活、无裂痕。
- 5) 钢丝绳连接正常，无断股等缺陷。
- 6) 钢丝绳滑轮连接可靠，无松动、错位等现象。
- 7) 旋转装置固定可靠，转动灵活、润滑正常。
- 8) 拨块紧固可靠，与安全钩联动关系正确。
- 9) 安全门周围无多余物品。
- 10) 安全门升降电机运行正常，无噪音、发热等现象，钢丝绳与卷筒连接可靠。

5.2 安全钩

5.2.1 安全门联动式安全钩

- 1) 钩体转动灵活，润滑正常。
- 2) 安全门联动时开合位置正确，钢丝绳张紧适度，拨块紧固牢靠。
- 3) 张紧复位装置运行可靠，复位正常；若钢丝绳出现松弛应及时调整，弹簧疲劳失效应及时更换。

5.2.2 电磁铁联动式安全钩

- 1) 电磁铁通电时吸合牢固；断电时复位正确；在持续通电 2 分钟内，工作正常，无异常声音、无发热等现象。
- 2) 安全钩活动灵活，无卡阻。
- 3) 工作时无异常声音。
- 4) 联动关系正确，无误动作或干涉等现象。若有异常应及时调整。

5.3 光电管

- 1) 安装位置牢固，无松动或错位。
- 2) 阻光测试，光电管工作正常。

5.4 升降系统

5.4.1 钢丝绳升降式

- 1) 电机座连接牢固；无明显变形；电机工作正常，无异常音。
- 2) 钢丝绳张力状态良好，断面收缩率 10%以下，断丝率 10%以下，无锈蚀。
- 3) 连接端连接可靠，无异常。
- 4) 滑轮转动灵活，固定可靠。
- 5) 拉力传感器滑动灵活，基座固定牢固，感应滑块紧固检查，拉力设定位置标定，接近开关与感应块间隙（1mm~2mm）检查，接近开关与固定板紧固检查。
- 6) 弹簧表面无锈蚀，无裂纹；检测弹簧长度并记录。
- 7) 转动部位，滑动部位润滑良好。

5.4.2 链条升降式

- 1) 电机安装牢固，安装支座无明显形变或开裂；电机工作正常，无异常声音。
- 2) 链条、链轮啮合良好；无卡阻、颤抖或异常声音。

- 3) 链轮、链条应定期润滑；链条外观正常。
- 4) 链条张力状态良好，无不良摩擦。
- 5) 链条末端紧固可靠，无松动。
- 6) 链条禁止受不良冲击或损伤；否则应考虑予以更换。
- 7) 链条四处吊点调平后不应有明显变化；否则应查明原因。
- 8) 升降限位器安装牢固，齿轮啮合正常，限位可靠。

5.5 横移系统

- 1) 运行平稳，止动，定位可靠。
- 2) 横移框架连接牢固，运行时无明显扭曲变形；横台板平整，无明显翘曲变形。
- 3) 传动轮转动灵活，轴承部位润滑良好，运行时与导轨接触良好，无滑行，卡阻等现象。
- 4) 限位支架安装牢固，无松动或错位；行程开关（或接触开关）与撞铁位置准确；发现错位时应及时调整。
- 5) 横移电机工作正常，无异常声音，齿轮（或链轮）啮合正常。
- 6) 相邻两台板（或框架）应基本保持平行，最大误差 15mm，否则应予以调整。
- 7) 各台板（框架）横移速度应基本相同，不应有相互碰撞现象。

5.6 升降台板

- 1) 升降时应平稳，无明显颤动和异常声音。
- 2) 上升到上限位置时水平状态或等高性良好。
- 3) 驱动部分（升降架，滑轮架，联轴等）传动灵活，无明显变形或卡阻。
- 4) 限位装置，防坠落装置安全可靠。

5.7 平衡装置（平衡拉杆或平衡链条）

- 1) 平衡拉杆两端固定螺母应固定牢固，不应松动，不应有锈迹或裂纹。
- 2) 平衡链条张紧度良好；链条，链轮啮合良好，链条无锈蚀，无损伤。
- 3) 链条末端固定可靠，无松动。
- 4) 链轮、碟簧润滑良好；无多余物。

5.8 钢结构及导轨

- 1) 钢结构整体刚性良好，加载运行时无明显变形或振动。
- 2) 抽检高强螺栓，拧紧力矩：M16 不低于 260Nm；M20 不低于 400Nm。
- 3) 后柱间距尺寸误差 $\leq 3\text{mm}$ ；弯曲度误差 $\leq 2\text{mm}$ 。
- 4) 悬臂柱倾覆度 $\leq 10\text{mm}$ 。
- 5) 柱底预埋螺栓不应松动或锈蚀。
- 6) 钢结构受力结点不能出现永久变形或焊缝开裂等现象。
- 7) 固定导轨直线性良好，变形量 $\leq 6\text{mm}$ ；接缝均匀，无明显凸凹点。
- 8) 活动导轨直线性良好，弯曲变形 $\leq 5\text{mm}$ ；回位准确，无干涉；支承部位无多余物。

5.9 轴承

各部位轴承应润滑良好，严禁出现任何形式的破损，否则应立即停止使用。

5.10 地基

- 1) 地基基础无下沉、开裂等现象，混凝土无过量的缺陷和破损。
- 2) 地基周围应保持清洁，不应堆积杂物或垃圾；严禁使杂物掉入传动部位。
- 3) 地基面应保持清洁，不应有杂物或积水（结冰），雨后应及时排水，雪后及时清扫。

5.11 电气部分

- 1) 操作盘：按钮无破损，指示灯正常，无失灵，失控，端子压线紧固检查。
- 2) 电控柜：柜内清洁、每三个月除尘一次，保持干燥；继电器，接触器，电源，PLC 工作正常，端子压线紧固检查，柜门防水性良好。
- 3) 电线，电缆接头及保护管不应破损。
- 4) 各处行程开关，接近开关工作正常，紧固可靠，不应有松动或错位现象。
- 5) 电机控制装置的接地电阻和绝缘电阻符合安全用电要求。

5.12 运行及保养

十、每次定期检查，每个车位至少运行 2 次以上。

十一、每次定期检查，各运动部位擦拭干净，然后加注适当润滑油（脂）。

十二、每次定期检查保养，必须排除所有不合格项，否则应停止使用，直至使车库正常运行。

5.13 外观及涂装

- 1) 外观整齐、干净，无污迹、油迹。
- 2) 车台板面应经常清扫，清洗，始终保持干净。
- 3) 涂装层无明显划痕，脱落及其他损伤。
- 4) 各种标识，护栏齐全，无损坏。
- 5) 各处缓冲垫安装牢固，发现撕裂或老化及时更换。

5.14 记录

每次定期检查、保养均按附表格式逐项填写。“√”为良；“○”为不良；“×”为不合格；“-”为无相关项，结论一栏可另附页填写。

6. 中修操作要求：

设备部件的磨损、损坏等可通过定期检查发现，但有些运动疲劳损伤、变质等是很难直接检查发现的，故只能根据经验和理论测算其使用寿命。中修时，一方面要对设备进行全面检查，更换损坏件、紧固松动件；另一方面，要预防性的更换那些达到使用寿命的零部件，以免发生疲劳断裂等危险事故。

7. 注意：车库的所有传动部位（如电机、钢丝绳、链条、轴承等）、安全防坠落装置、传感限位装置、主要承载部位是决定车库能否安全运行的关键！每次检查时必须严格认真！

检查维护中若发现上述部位损坏或其他异常，应及时处理，并做详细记录，现场无法解决的，需报主管领导。

标段 2：高、低压配电柜维保项目

1、维护范围：

- (1)、干式变压器柜 SCB10-1250KVA 4 台，低压配电柜 MNS 23 台，低压电容补偿柜 MVTS 8 台，共计 35 台。
- (2)、10KV 高压开关柜 KYN-28 12 台
- (3)、直流屏柜 2 台

2、维护内容：乙方维护人员除完成应急维修工作以外，每月派工程技术人员到现场巡检高、低压配电柜设备 1 次，每年针对所有高、低压配电柜设备进行重点维护、保养 2 次，每次维修、保养工作结束后必须经甲方物业指定人员签字确认。上述高、低压配电柜系统设备按如下项目进行检查、维护和保养工作：

10KV 高压开关柜 KYN-28 检查与维护项目：

- A、高压进线柜、出线柜的一次、二次回路检测，高压柜真空断路器手车分、合闸及储能检测，高压 PT 手车、计量手车检测。
- B、高压配电柜“五防”机械联锁、电气联锁检测，调整。
- C、高压柜综合保护装置检测，调整。
- D、所有高压配电柜主母线、支排的紧固、清洁。
- E、直流屏柜蓄电池检测，充电模块均流、输出电压及限流检测。

干式变压器柜 SCB10 检查与维护项目：

- A、干式变压器的一次、二次回路检查。
- B、干式变压器柜温控仪自动投、切检测，冷却风机、排风扇检测。
- C、干式变压器柜主母线、支排的紧固、清洁。

低压配电柜 MNS 维护保养工作：

- A、低压进线柜、出线柜的一次、二次回路检测，抽屉机械联锁检测、调整，进线开关、抽屉开关整定值调整。
- B、MVTS 电容柜的电容容量检测，电容自动投、切检测，一次元器件、二次控制回路检测。
- C、低压配电柜进线柜与联络柜机械联锁、电气联锁检测，调整。
- D、低压配电柜双电源装置自动投、切检测、调整。
- E、所有低压配电柜主母线、支排的紧固、清洁。

标段 3：电梯维保项目

1. 服务范围

设备品种	单位内编号	产品编号	层站门数
曳引驱动乘客电 梯	L1	350406917	18层18站18门
	L2	350406918	20层20站20门
	L3	350406919	18层18站18门
	L4	350406920	18层18站18门
	L6	36628884	9层9站9门
	L7	36602750	20层20站20门
	L8	36628886	7层7站7门
	L9	36628885	9层9站9门
	L10	36628887	5层5站5门
	L11	36628888	6层6站6门

2. 服务内容：

服务范围内使用、管理的电梯提供日常的维护保养、保修服务。

实施日常维护保养后的电梯应当符合《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例(国务院令549号)》、《电梯维护保养规则》TSG T5002-2017、《电梯制造与安装安全规范》(GB 7588-2003)和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》(GB 16899-2011)的相关规定。

标段 4：智能化系统维保项目

1. 服务范围：

- 1) 综合布线系统
- 2) 计算机网络系统
- 3) 视频监控系统
- 4) 防盗报警系统
- 5) 有线电视系统
- 6) 紧急广播与背景音乐系统
- 7) 多媒体信息发布系统
- 8) 一卡通管理系统
- 9) 楼宇自控系统
- 10) 多媒体会议系统
- 11) 综合管路
- 12) 机房工程
- 13) 智能照明系统
- 14) 排队叫号子系统

2. 系统维护中的一般注意事项：

在对弱电系统设备进行维护过程中，应对一些情况加以防范，尽可能使设备的运行正常，主要需做好防潮、防尘、防腐、防雷、防干扰的工作。

1、防潮、防尘、防腐

对于弱电系统的各种设备来说，由于大多数设备直接置于有灰尘的环境中，对设备的运行会产生直接的影响，需要重点做好防潮、防尘、防腐的维护工作。

2、防雷、防干扰

只要从事过机电系统的维护工作的人都知道，雷雨天气一来，设备遭雷击是常事，容易给弱电设备正常的运行造成很大的安全隐患，因此，弱电设备在维护过程中必须对防雷问题高度重视。

弱电系统进入长期使用后，有可能出现这样那样的故障现象，如：不能正常运行，亦即一些“软毛病”。这些问题对于一个弱电系统来说，特别是对于一个复杂的、大型的监控系统来说，是在所难免的。一般弱电系统的故障无外乎以下几点：

- 1)、由于设备本身的质量问题造成的设备故障；
- 2)、设备经长期使用，元件自然老化导致的设备损坏故障；
- 3)、在运行过程中，由于电压、电流的不稳定，导致的设备损坏故障；
- 4)、由于线路受损导致的信号传输故障；
- 5)、由于施工质量或未采取防雷措施等造成的施工质量故障等

3、系统常见的故障现象及其解决方法

(1) 电源的不正确引发的设备故障。电源不正确大致有如下几种可能：供电线路或供电电压不正确、功率不够(或某一路供电线路的线径不够，降压过大等)、供电系统的传输线路出现短路、断路、瞬间过压等。特别是因供电错误或瞬间过压导致设备损坏的情况时有发生。因此，在系统调试中，供电之前，一定要认真严格地进行核对与检查，绝不应掉以轻心。

(2) 由于某些设备的连结有很多条，若处理不好，特别是与设备相接的线路处理不好，就会出现断路、短路、线间绝缘不良、误接线等导致设备的损

坏、性能下降的问题。在这种情况下，应根据故障现象冷静地进行分析，判断在若干条线路上是由于哪些线路的连接有问题才产生那种故障现象。这样就会把出现问题的范围缩小了。

(3) 设备或部件本身的质量问题。从理论上说，各种设备和部件都有可能发生质量问题。值得指出的是，某些设备从整体上讲质量上可能没有出现不能使用的问题，但从某些技术指标上却达不到产品说明书上给出的指标。

3. 报修服务：

1、日常报修

日常报修响应：须采取专人定点服务制度，采用 365 天*24 小时服务响应。日常报修接报后 2-4 小时时间内响应，维保服务期间如有设备损坏，在有备件时更换备件解决。（如因水、火、雷电灾害等特殊原因造成不能及时解决的，则以书面形式说明情况及处理方案）。

法定节假日期间（元旦、五一、国庆、春节等长假），须实行区域值班制度，以保证在节假日期间，能够报修接报有响应，突发事件能处理。

对现场技术人员无法独立解决的故障，须指派技术支持人员进行应急支援，并调动必需的物资、设备，支援工作。

系统性的大范围整改不属于报修服务范围。

2. 报修维护

1) . 报修响应

紧急报修接报后，2 小时时间内响应。弱电系统如有设备损坏，在有备件的情况下立即更换备件解决，如有设备损坏需拆下送厂维修，则以厂家服务为准。

2) 弱电系统维保服务工作重点

(1) 确保系统安全稳定运行，须通过以下手段来确保系统稳定性。

1) 增加备品备件，以及设备运行的特点，采购一部分关键设备作为备品备件。

2) 检查易损件，对于影响使用性能的予以及时更换。

3) 完善内部管理机制，提高故障处理效率。

4) 配合物业做好总体预防性措施，有针对性地开展确保稳定运行的各项活动。

(2) 系统功能性全面复查

(3) 维护设备运行环境

1) 电源系统有计划地做绝缘测试和接地电阻测试，对于老化线缆予以更换；

2) 设备控制箱的接口老化、脱落的情况，全面检查和更新；

3) 尽可能的增加一些备品备件，使设备维修时间降低。

(4) 加强巡检力度

标段 5：消防系统维保项目

1. 服务范围

火灾自动报警、水喷淋系统、防火门及防火卷帘门系统、应急照明系统等系统的维护保养。

2. 服务内容：

（一）消防自动报警及联动系统维护保养

1. 每月检查火灾自动报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、报警记忆功能和主备电源自动转换功能。
2. 每月检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显（或区域控制器）、探测器、手动报警按钮等是否处于正常完好状态；
3. 每季度对下列设备进行检查或检测：
 - （1） 试验手动报警按钮的报警功能，检测数量及方式同探测器；
 - （2） 对报警主机备用电源进行充放电试验；
 - （3） 自动或手动试验相关消防联动控制设备的控制和显示功能。
4. 每年采用检测设备对探测器进行一次报警功能试验。
5. 每年根据探测器的受污染情况，对探测器进行清洗，并做报警阈值及其他必要的功能试验。

（二）消防泵、喷淋泵等设施维护保养

1. 每季度对水系统的：消防泵、喷淋泵、室外消防泵，室外接合器、水流指示器、阀门、增压系统、水警铃、消防栓等进行一次检查维保。
2. 每季度对防火门系统的：防火卷帘门、防火木质门、防火钢质门等进行维护保养一次。
3. 每季度对防、排风系统：风机、正压送风口、排烟风口、防火阀等进行维护保养一次。

4. 每季度对应急疏散指示系统的：应急照明，安全出口、疏散指示系统等进行维护保养一次。
5. 每季度对消防电控柜进行维护保养一次。

标段 6: 中央空调维保项目

一、项目概况

该项目共有 3 栋楼，中央空调系统于 2012 年建成投入使用的，主要设备机组如下表：

序号	名称	型号、规格	单位	数量
1	变冷媒流量室外机	MMY-MAP0804HT8	台	1
2		MMY-MAP1404HT8	台	1
3		MMY-AP1814HT8	台	1
4		MMY-AP2014HT8	台	1
5		MMY-AP2414HT8	台	1
6		MMY-AP3014HT8	台	1
7		MMY-AP3214HT8	台	2
8		MMY-AP3814HT8	台	13
9		MMY-AP4014HT8	台	2
10		MMY-AP4214HT8	台	18
11		MMY-AP4414HT8	台	4
12		MMY-AP4624HT8	台	1
13		MMY-AP4824HT8	台	18
14	变冷媒流量新风 室外机	ZG0300II	台	8
15		ZG0460II	台	31
16	四面出风室内机	MMU-AP0091H	台	23
17		MMU-AP0121H	台	16
18		MMU-AP0151H	台	23
19		MMU-AP0181H	台	25
20		MMU-AP0241H	台	18
21		MMU-AP0271H	台	3
22		MMU-AP0301H	台	86
23		MMU-AP0361H	台	188
24		MMU-AP0481H	台	59

25		MMU-AP0561H	台	98
26	天花风管式室内机	MMD-AP0125SPH	台	2
27		MMD-AP0155SPH	台	12
28		MMD-AP0185SPH	台	99
29		MMD-AP0245BPH	台	60
30		MMD-AP0275BPH	台	12
31		天花风管式室内机	MMD-AP0305BPH	台
32	MMD-AP0365BPH		台	9
33	MMD-AP0485BPH		台	14
34	MMD-AP0565BPH		台	5
35	新风室内机	ZGI300II	台	8
36		ZGI460II	台	31
37	地下餐厅室外机	MMY-AP4014HT8	台	1
38	地下餐厅室内机	MMU-AP0361H	台	3
39	地下餐厅室内机	MMU-AP0561H	台	5
40	空调冷媒管道系统		项	1
41	空调送风管道系统		项	1
42	风管、冷媒管、保温		项	1
43	室外机组配电柜		项	1
44	室内机组配电箱		项	1
45	集控器控制箱		台	1
46	控制系统	BMS-CM1280TLE	套	3

二、维保服务内容

1、制冷、制热系统

(1) 压缩机的维护：检查压缩机润滑、吸排气压力，压缩电机性能是否完好。冷媒在系统内流动情况，过滤器是否畅通等；

(2) 检查制冷、制热系统管路压力是否达到设计值，否则应找出原因进行维修；

(3) 检查室外机的运行情况，如室外机灰尘堵塞应清洗，并做好日常清洗保养工作；

(4) 制冷、制热系统的维修。

2、电气系统

(1) 对电器柜进行全面检查，重点检查交流接触器电气特征是否完好；

(2) 检查风机绝缘特征；

(3) 检查冷凝风机及风机变频板是否完好；

(4) 检查高、低压保护器是否与设定值相符；

(5) 电气系统的维修。

3、风系统

(1) 检查室内机风机的运行情况，如有误应调整；

(2) 检查空气过滤网情况，如遇通风不畅影响功效应及时清洗更换；

(3) 风系统的维修。

4、新风机（全热交换器）

(1) 检查新风机（全热交换器）风机的运行情况，如有误应调整；

(2) 检查新风机（全热交换器）的风量、风压；

(3) 检查过滤网情况，如遇通风不畅影响风量应及时清洗更换。

(4) 新风机（全热交换器）的维修。

5、对空调机组重要部件进行独立系统调试，使之达到运行要求。其他方面如有不正常进行维护维修。

(1) 检查蒸发器、冷凝器清洁度；

(2) 核定面板显示功能和准确度；

(3) 检查各告警功能。

6、确保空调系统正常运行的其他维修及保养工作。

三、定期维保要求

(一)	空调运行季基本维护保养工作内容：
	<ol style="list-style-type: none">1. 保证所有机组的正常进行。2. 室外机冷凝器的清洗，每台每年两次。3. 室内机回风过滤网清洁，每台每年两次。4. 机组系统检查，运行季节每月一次。5. 系统按需要补充冷媒。6. 遥控器（线控器）的操作性能测试，每台每年两次。7. 定期检查及操作内容（每次均要求有书面记录并经甲方管理人员确认签字）：<ol style="list-style-type: none">(1) 室内机空气滤网的检查和清洗（每年两次）(2) 排水盘的清洁和保养（每年两次）(3) 室内机排水试验（每年两次）(4) 检查机组运行数据（每年两次）(5) 检查蒸发器进出口温度（每年两次）

	<p>(6) 检查冷媒系统运行情况（每年两次）</p> <p>8. 检查压缩机各部位温度及排气、吸气压力（每年两次）。</p> <p>9. 检查压缩机三相电压与电流（每年两次）。</p> <p>10. 检查膨胀阀、换向阀、电磁阀等阀件的工作状态（每年两次）。</p> <p>11. 检查油电加热器、汽液分离器、排气止回阀等工作状态（每年两次）。</p> <p>12. 检查控制系统的动作程序（每年两次）。</p> <p>13. 检查安全保护开关整定情况（每年两次）。</p> <p>14. 检查任何不正常的噪音与振动（每年两次）。</p> <p>15. 检查及收紧电路上各电线接点（每年两次）。</p> <p>16. 检查电机绝缘情况（每年两次）。</p> <p>17. 调校安全及控制设置（每年两次）。</p> <p>18. 检查及清除压缩机之启动柜（每年两次）。</p> <p>19. 试验及重新调整机组运行（每年两次）。</p>
(二)	年度基本维修保养工作内容（每年两次，年度的 5 月和 11 月对整个系统检测）：
	<p>1. 外观检查</p> <p>(1) 检查机组系统及电控系统元器件等有无碰损情况；</p> <p>(2) 检查蒸发器及低压系统保温情况是否良好；</p> <p>(3) 检查紧固件是否牢固；</p> <p>(4) 检查电器接头是否牢固；</p> <p>(5) 室外机组机柜钥匙专人保管；</p> <p>(6) 室外机组机柜每年至少一次油漆保养，确保机组机柜无生锈现象。</p> <p>2. 油路系统</p> <p>(1) 检查压缩机得润滑油油位是否正常；</p> <p>(2) 检查回油是否良好。</p> <p>3. 安全保护系统</p> <p>(1) 检查欠电压继电器是否正常；</p> <p>(2) 检查过载保护继电器是否正常；</p> <p>(3) 检查蒸发压力传感器是否正常；</p> <p>(4) 检查排气压力传感器是否正常；</p> <p>(5) 检查冷媒温度传感器是否正常；</p> <p>(6) 检查每台压缩机内的油温调节器是否正常；</p> <p>(7) 检查每台压缩机高、低温度传感器是否正常工作；</p> <p>(8) 检查冷凝器与蒸发器之间压差是否正常；</p> <p>(9) 检查所有熔断器是否良好。</p> <p>4. 制冷、制热系统</p>

	定期检查制冷、制热效果，发现问题及时维修，保证满足规定运行工要求（确保夏天制冷能达到 26 度以下，冬天制热能达到 20 度以上）
(三)	其它定期检修工作：
	1、每年过渡季节对所有多联式机组进行一次集中的检查和保养。 2、每年夏季暴雨、打雷，冬季大雪、暴雪天气来临作好前期预防措施并制定应急方案。

四、故障抢修和处理要求

- 1、设立 24 小时报修电话；
- 2、对于影响空调制冷、制热的紧急故障的处理原则：应按照先抢修、后修复的原则迅速处理；
- 3、对紧急故障的处理时限：除不可抗力的影响外，维保方接到故障通知后须 1 小时内派技术人员到达现场抢修；
- 4、对不影响空调制冷、制热的一般故障的处理时限：2 小时内派技术人员到达现场处理、维修。一般性设备故障的最大修复时间不得超过 4 小时；
- 5、接报修时应及时填写维修记录表，署明报修人、接报人、报修人联系电话、报修设备地点、接报修时间，维修工作完成时，应在维修记录表署明到达现场时间、修复时间、场地清理情况，并请报修人签字确认。

五、其他要求：

- 1、提供的物品（含配件）应是全新、未使用过的原装合格正品，提供本次空调系统配件保障的正规渠道的相关证明文件及承诺书。
- 2、维保内容除包括综上所述外，还应负责运输、安装并提供相应的技术服务与质量保证。
- 3、维保单位必须根据要求将维修配件安装到位并调试合格，由空调使用部门负责人签字确认。
- 4、维修人员应遵守我单位管理规定，维保中不得影响我单位正常工作；要挂牌持证上岗，接受用户监督；要严格遵守行业操作规程，安全责任自负。
- 5、遇到暴雨、打雷，大雪、暴雪等恶劣天气，对维保范围内所有空调必须做好应急保护措施，若由于建筑基础设施原因造成中标人无法正常实施保护措施，中标人及时通知我单位现场处理一并做好保护措施，确保空调的正常运行。因中标人没有做好相应应急保护措施，由于我单位建筑基础设施原因未及时通知我单位应急保护措施而造成空调损坏，一切后果由维保单位承担。

6、服务单位必须在投标文件中提供完整、详细、合理、真实的维护方案和人员安排及分工；并承诺在合同签订日即按照要求实施现场技术维护工作。服务单位提供的服务方案要求包括但以下组成部分：

- (1)、维护工作内容清单
- (2)、服务质量保证方案
- (3)、故障响应处理方案
- (4)、网络应急保障预案
- (5)、雨雪天气保障预案
- (6)、雨雪天气应急方案
- (7)、维保团队组织结构
- (8)、维保人员简历
- (9)、相关证明文件

第五章合同条款

标段 1：机械车位维保项目

沙洲街道机械车库维护保养合同

甲方：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

乙方：

经甲乙双方协商，就甲方委托乙方为沙洲街道机械车库（下称“车库”）提供维护保养服务达成一致，特签定本合同，双方共同遵守。

一、机械车库基本情况

安装地点	建邺区沙洲社区中心停车场	备	注
设备型式	二层升降横移式停车设备		
控制型式	PLC		
车位数	共 211 车位		
制造厂家	北京航天汇信科技有限公司		
出厂日期	2012 年 9 月		
启用日期	2012 年 9 月		
运行状况	正常		

二、服务内容

- 1、车库管理人员培训（根据甲方要求）；
- 2、车库定期维保；
- 3、针对性修理；
- 4、紧急故障处理；
- 5、有关本车库技术咨询业务。

三、服务模式

半保模式。即乙方根据第二条服务内容对本车库提供维护保养服务；维保过程中所发生的辅料、低价值易耗品由乙方承担；由于车库自然磨损或损坏所发生的零部件、标准件更换及修理费用，以 200 元/件为限：200 元/件以下（含 200 元/件），由乙方承担；200 元/件以上，由甲方承担。

四、服务标准

经双方商定，同意按《机械式停车库定期检查规范》执行。乙方每次对甲方车库进行服务后，均应填写记录，甲方应予签字确认。

五、服务期限

服务期限为2年，自__年__月__日起至__年__月__日止。服务期结束前一个月，乙方应填写《服务到期通知书》通知甲方，并做好相关的交接验收工作。

六、服务费用

以 211 车位数计，两年服务费共计__元(大写：整)。其中包含服务费为__元，税费为__元。

服务费用包括第二条服务内容所发生的费用，但不包括以下费用：

1. 因甲方管理原因、违章操作或其它不属于乙方责任引起的车库故障、事故所发生的费用。
2. 因车库设计、制造、安装等质量问题，以及自然灾害等不可抗力因素所引起的故障、事故所发生的费用。
3. 大中修费用（车库运行5年后应进行中修；10年后应进行大修。大中修费用根据车库使用及零部件更换情况，由甲乙双方协商确定）。

针对本条第1款费用，若属于一般故障，且能在四小时内排除解决的，乙方免收服务费，但所发生的配件购置费、辅料等直接费用由甲方负责。若属于较严重故障，且在四小时内不能排除的，超过四小时后，乙方按30元/小时·人收取服务费用，所发生的配件购置费、辅料等直接费用由甲方负责。

针对本条第3款费用，若甲方提出委托乙方完成，则双方应另行签订协议。

七、结算方式

- 1、本合同款分为四次支付，每次支付合同总金额的四分之一，每6个月为一个结算期，共四个结算期。每个结算期到期后七日内，甲方向乙方支付本结算期的服务费用__元。
- 2、乙方向甲方开6%维保费的增值税普通发票。
- 3、维修产生设备更换费用：每次维修前向甲方上报需要更换设备的数量及金额，每6个月结算一次。

甲方开票信息：

开票抬头：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

乙方收款信息:

公司名称:

开户行名称:

账号:

税号:

电话:

地址:

八、双方责任

甲方责任:

- 1、甲方应向乙方提供现场维修保养的必要设施: 如场地, 临时电源等。
- 2、甲方的车库管理人员使用本车库前须经过乙方的培训后上岗。对于车主, 在使用和操作车库前, 应由甲方车库管理人员对其进行车库操作和安全培训。
- 3、甲方负责车库的运行管理, 严格按车库使用说明书和《机械式停车库安全操作规程》进行使用和操作, 并对因违章使用和操作而造成的故障及损失负责。存取车时, 禁止操作人员离开操作盘; 遇故障应立即按下紧急按钮, 通知专业人员修理。
- 4、甲方负责保持车库的干净整洁, 并保证车库使用环境(温度、湿度)符合 JB/T8910-2013《升降横移类机械式停车设备》标准 5.1 条。
- 5、甲方负责车库维保、检修、排除故障等情况下, 需要车库暂停运行时的车辆管理和协调工作。
- 6、甲方应按合同规定按时向乙方支付服务费用。
- 7、乙方检查车库后, 提出更换零部件申请时, 甲方应于接到申请后 3 日内予以确认, 并对因推迟更换而造成的故障损失负责。
- 8、甲方应对乙方在每次维保服务后向甲方提供的服务记录上签署确认意见。
- 9、甲方应按照国家相关规定对本车库进行定期检验并承担检验费用。

乙方责任:

- 1、乙方自本合同生效之日起, 应对该车库定期提供本合同规定的维修、保养、针对性修理、用户车库管理人员培训等服务。
- 2、在服务期内, 乙方维保人员每次对设备进行维护、保养、检修后, 需向甲方提供相应的记录, 由甲方相关人员签字确认。
- 3、服务期内, 乙方应在接到甲方报修通知后 1 小时内到达现场, 并及时排除故障, 保证车库的正常使用。乙方未在规定时间内到达现场及时排除故障, 而导致车库用户产生的计程车费用(南京市内)全部由乙方承担。

- 4、车库检修时若需更换零部件，乙方应提前通知甲方，在得到甲方认可后方可更换。
- 5、在维保期内，乙方负责对甲方新上岗车库操作人员进行培训。
- 6、乙方不得将维修保养服务转包或分包给第三方。
- 7、乙方负责本合同规定的维保服务内容，确保车库安全可靠运行。
- 8、乙方应对维保不当造成的故障及损失负责。
- 9、在合同期内，乙方负责购买车库产品的产品质量险及公众责任险。
- 10、乙方配合甲方车库定检工作。
- 11、如因乙方维保不当原因导致车库定检无法通过，二次定检的费用由乙方承担。

九、解决合同纠纷方式

根据《中华人民共和国合同法》，由双方友好协商解决。协商不成的，任一方可向原告所在地人民法院起诉。

十三、本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

十一、合同终止

合同期内，有正当理由时，甲乙双方的任何一方均可在 30 日前向对方提出书面解除合同申请，由双方协商一致解除本合同。本合同期限届满后终止。

十二、本合同一式四份，甲乙双方各执二份。

附件：《机械式停车库定期检查规范》

甲方：南京市建邺区人民政府
沙洲办事处

乙方：

地址：

地址：

委托代表：

委托代表：

电话：

电话：

合同签订时间： 年 月 日

标段 2：高、低压配电柜维保项目

高、低压配电柜维保技术合同

甲方：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

乙方：

第一条 维护项目

一、维护项目名称：南京市建邺区人民政府沙洲办事处高、低压配电柜系统运行、维护

二、维护地点：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

三、维护范围及内容：

1、维护范围：

(1)、干式变压器柜 SCB10-1250KVA 4 台，低压配电柜 MNS 23 台，
低压电容补偿柜 MVTS 8 台，共计 35 台。

(2)、10KV 高压开关柜 KYN-28 12 台

(3)、直流屏柜 2 台

2、维护内容：乙方维护人员除完成应急维修工作以外，每月派工程技术人员到现场巡检高、低压配电柜设备 1 次，每年针对所有高、低压配电柜设备进行重点维护、保养 2 次，每次维修、保养工作结束后必须经甲方物业指定人员签字确认。上述高、低压配电柜系统设备按如下项目进行检查、维护和保养工作：

10KV 高压开关柜 KYN-28 检查与维护项目：

- A、高压进线柜、出线柜的一次、二次回路检测，高压柜真空断路器手车分、合闸及储能检测，高压 PT 手车、计量手车检测。
- B、高压配电柜“五防”机械联锁、电气联锁检测，调整。
- C、高压柜综合保护装置检测，调整。
- D、所有高压配电柜主母线、支排的紧固、清洁。
- E、直流屏柜蓄电池检测，充电模块均流、输出电压及限流检测。

干式变压器柜 SCB10 检查与维护项目：

- A、干式变压器的一次、二次回路检查。
- B、干式变压器柜温控仪自动投、切检测，冷却风机、排风扇检测。
- C、干式变压器柜主母线、支排的紧固、清洁。

低压配电柜 MNS 维护保养工作：

- A、低压进线柜、出线柜的一次、二次回路检测，抽屉机械联锁检测、调整，进线开关、抽屉开关整定值调整。
- B、MVT5 电容柜的电容容量检测，电容自动投、切检测，一次元器件、二次控制回路检测。
- C、低压配电柜进线柜与联络柜机械联锁、电气联锁检测，调整。
- D、低压配电柜双电源装置自动投、切检测、调整。
- E、所有低压配电柜主母线、支排的紧固、清洁。

附表 1：低压成套电气设备的定期检查与维护

附表 2：低压配电柜设备年度维护、保养、修理相关内容

四、维护合同有效期：

贰年，自 年 月 日起至 年 月 日。维护合同到期后，双方另行协商维护事宜。

五、运维费用：

每年运维费用为人民币： 元整（¥ .00 元）

六、设备更换费用：

高、低压配电柜正常运行的低值易损件材料费用（伍佰元以下）由乙方承担，乙方在对低压配电柜设备进行维护、保养过程中发现已损坏的会影响安全供电的元器件其更换费用由甲方承担，人工费和因维护质量原因等造成的所有费用均已包含在维护费用中。

第二条 双方责任

一、甲方责任：

- 1、甲方应规范、合理、安全、正确的使用电器设备，尽可能避免出现人为故意的损坏。
- 2、尽可能为乙方人员提供有关维修、保养的各种方便，以便出现故障时尽快使设备恢复正常运行。
- 3、甲方在巡检、使用过程中发现故障或异常情况时应及时通知乙方指定人员进行处理。
- 4、甲方负责指定专人对乙方的每次维修保养工作进行验收确认。

二、乙方责任：

- 1、乙方应负责指导甲方维修部人员正确操作，安全使用设备。
- 2、按本合同约定的要求做好维修、维护和保养工作。
- 3、每次维修、保养工作结束后二天内，向甲方书面报告设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况。
- 4、自备所有维修、保养工作所需的材料及工具。按合同规定由甲方提供的材料除外。

第三条 维护响应时间

- 1、乙方在接到甲方紧急报修电话后，1小时内到达甲方现场，简单问题1小时内解决，如遇疑难问题应在2小时内解决方法 and 解决时间提供明确书面回复。
- 2、维修所需的常规配件一周内解决，如遇部分需要联系厂家购买的零配件一个月内解决。
- 3、对个别有故障的关键设备及部件如不能及时修复，乙方负责采用满足功能要求的相似设备暂时代替，保证正常供电。

第四条 维护质量保证

- 1、乙方维护人员进入维修现场及维护结束请甲方维修部签字确认。
- 2、在协议期间，确保甲方高、低压配电柜设备正常运行。

第五条 维护款支付

自服务期满半年付一次维保款项（ 元）及对应维修的配件费（需提供相应的配件发票记录）。维修产生设备更换费用，每次维修前向甲方上报需要更换设备的数量及金额。

第六条 其他条款

- 1、需要甲方购买的零配件、易损件等，乙方应事先取得甲方的书面认可。
- 2、若因乙方维修保养人员在维修保养过程中的疏忽或失职，造成甲方设备，其他财产或任何人身的损害，乙方负责赔偿，赔偿的依据按中华人民共和国现行法律执行。
- 3、因灾害、战争等不可抗力造成的设备损坏或人身伤亡，乙方不承担责任。
- 4、合同任何一方欲终止合同，应提前30天以书面形式通知对方。违约方承担相应赔偿。合同期满后双方可续签合同。
- 5、本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

甲方（章）：

乙方（章）：

地址：

地址：

委托代理人：

委托代理人：

联系人：

联系人：

电话:

电 话:

附表 1、低压配电柜巡视检查部位与项目：

检查与维护事项		螺钉螺母有无松动、弹簧垫圈和销等有无折断脱落	是否积存尘埃	元件有无破坏变形	机构部分是否有异常情况	铜带配线、线圈有无变形断线	是否有接触不良	烧毁与损伤	有无异常振动	触头有无松动、变形污染、烧毁、磨损等	是否过热、烧毁、凝露、环境温度过高	指针动作显示是否正常	端子号码、标记刻度、铭牌是否鲜明	是否变色
巡检部位														
母线室	箱体	○	○											○
	水平母线	○	○	○		○	○				○			○
	垂直母线	○	○	○		○	○				○			○
	母线压板	○	○	○				○						
配线通道	箱体	○	○											○
	主回路负载 电缆		○	○		○	○	○			○			○
	控制电缆		○	○		○	○	○			○			○
	电线支架	○	○	○										
低压电器及其他元件	固定部件	○	○	○										
	可动部件	○	○	○	○				○					
	配线		○	○		○	○	○			○			○
	刀形插口	○	○	○	○	○	○	○			○			○
	操作开关	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
	指示灯	○	○	○		○	○	○			○	○		○
	配电用断路器	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
	电磁起动器	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○
	辅助接触器	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○
	时间继电器	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	控制变压器	○	○	○		○		○			○			○
	电流表	○	○	○	○	○		○			○	○		○
	仪用互感器	○	○	○		○		○			○			○
	其他元器件	○	○	○	○	○		○			○	○		○
	端子座	端子座	○	○	○			○	○			○		○
端子		○	○	○			○	○			○			○
箱体		○	○											○
端子座	配线		○	○		○		○			○			○
	端子座	○	○	○			○	○			○		○	○

端子	○	○	○			○				○			○
----	---	---	---	--	--	---	--	--	--	---	--	--	---

附表 2、低压配电柜设备的定期检查内容与维护要点：

项目	检查内容	维护要点
一般	封闭式配电盘下部的紧固螺栓是否松动、脱落 接地线的导体连接是否良好 各连接部分和侧板的安装是否松动，螺栓有无脱落 门的开关、手柄的操作是否灵活 喷漆及其外观的如何	若有，予以紧固 若不好，予以纠正 若有，予以紧固 加润滑油 根据需要与制造厂联系
母线室	导体连接部分是否松动，螺栓是否脱落 导体及连接部分是否出现变色和滑牙 母线支架上是否积有尘埃 绝缘物是否有损伤 测量导电部位的绝缘电阻 室内是否积有尘埃 是否嵌有异物 结构件有无损伤	若有，予以紧固 确实有变色和滑牙时，调查原因，仔细磨去氧化表面，再紧固螺栓 若有，予以清除 若有异常，可与制造厂联系 安装时若绝缘电阻偏低，应调查原因 若有，予以清扫 若有，予以除去 若有异常，与制造厂联系
配线通道室	动力用、控制用的导线有无断线，被覆有无损坏 测量导电部件的绝缘电阻 连接部分的安装是否松动 结构件有无扣伤	若有，调查原因后再予配线 安装时若绝缘电阻偏低，应调查原因 若有，予以紧固 确实有异常时可与制造厂联系
低压电器及其他元器件	可动部人拉了是否灵活 器具安装是否正确 连接部分是否松动，螺栓是否脱落 主电路断路器和接触器有无变色、损坏 绝缘物是否积有尘埃 元件、操作开关、信号灯有无损坏 刀形插口有无不良 检查动作电流刻度设定值 动作试验有无异常 结构件机构部件有无损伤	确认 予以正确安装 若有，予以紧固 若有不良，应调查原因，仔细磨去氧化表面 若有，予以清扫 若有，换上备品 若有异常，应仔细修理 若未达需要值，予以整定到所要求的值 若不动作，应调查原因，更换元件或予以修理 若有异常，与制造厂联系

<p>动作试验</p>	<p>操作试验中是否有不动作现象 动作显示情况怎样 过载继电器的刻度是否清楚 电磁接触器的运输如何</p>	<p>检查控制电源、操作开关的动作，若有异常，应予以检修 若灯不亮，换上备品 若未达到的需值，要整定到所要求的值 动静触头若有不良的情况，可予以整修</p>
-------------	--	---

标段 3：电梯维保项目

合同细则

甲方：	乙方：
-----	-----

票种：	普票
甲方税号:统一社会信用代码(若三证合一已完成)	
注册地址：	
邮编：	
电话：	
传真：	
甲方开户银行：	
甲方开户银行账号：	
合同开始日期：	
合同结束日期：	
合同期限：	贰年
维保费用：	万元/贰年（含税）
付款周期：	半年后付
服务热线：	
乙方代表：	

此合同包括的设备详细参数(表一)：

设备品种	单位内编号	产品编号	层站门数	维保费（元/年）
曳引驱动乘客 电梯	L1	350406917	18层18站18门	
	L2	350406918	20层20站20门	
	L3	350406919	18层18站18门	
	L4	350406920	18层18站18门	
	L6	36628884	9层9站9门	
	L7	36602750	20层20站20门	
	L8	36628886	7层7站7门	
	L9	36628885	9层9站9门	

	L10	36628887	5层5站5门	
	L11	36628888	6层6站6门	
合计				元/年

对于合同细则中的服务范围、条款和条件，双方均表示认可。

甲方代表签字：

乙方代表签字：

盖章：

盖章：

日期：

日期：

第一部分：商务条款

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》等

有关规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就电梯日常维护保养签订本合同。

第1条 日常维护保养电梯

甲乙双方约定，由乙方为合同细则中列明的甲方使用、管理的电梯提供日常的维护保养、召修服务。

第2条 日常维护保养标准

实施日常维护保养后的电梯应当符合《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例（国务院令 第 549 号）》、《电梯维护保养规则》TSG T5002-2017、《电梯制造与安装安全规范》（GB 7588-2003）和《自动扶梯和自动人行道的制造与安装安全规范》（GB 16899-2011）的相关规定。

第3条 合同期限

如合同双方无任何一方在到期前 3 个月书面通知终止，则本合同在到期日后次日起自动延续两年。

第4条 日常维护保养费

以上维保服务费按年递增_____%，遇小数点采用四舍五入的方式取整。

请注意以上价格为含税价，含乙方按合同签订时现行国家法律法规及政策应当缴纳的税款。在合同履行过程中，如因政策及法律法规变动引起的税种或税率的变化，双方同意乙方有权根据届时适用的税种或税率调整本合同总价下所含税款，从而相应调整合同价格。

付款办法：每半年后付。

开户行：

帐 号： 纳税人识别号：

乙方收取维保服务费应当向甲方开具发票，发票应符合开具时国家法律法规及政策对发票类型、税种、税率的相关要求。

甲方同意向乙方提供增值税发票的必要信息；如果甲方增值税发票信息（包括但不限于公司名称、地址、纳税人识别号/统一社会信用代码（若三证合一已完成）、纳税人资质）变化，甲方应及时以书面形式告知乙方。甲方应核查乙方开具的增值税发票信息（例如发票类型、公司名称、发票金额、税率等）是否有误，如果有误，应及时以书面形式通知乙方。甲方同意为乙方开具增值税红字发票或作废发票提供必要的支持。

第5条 甲方权利、义务

5.1 权利

5.1.1 有权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。

5.1.2 有权要求乙方保障电梯的正常运行。乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

5.2 义务

5.2.1 甲方提供的设备必须具有电梯行业主管部门颁发的有效的《电梯使用标志》，并保证上述维保设备属甲方合法财产或甲方对该等设备拥有合法的委托维保的权利。

5.2.2 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通道、电话通讯、监控摄像和

报警装置等系统安全可靠；并保证机房、井道、底坑无漏水、渗水现象，通往机房、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分。

5.2.3 配备电梯安全管理人员负责电梯的日常安全管理：

5.2.3.1 负责电梯钥匙的使用管理，做好电梯钥匙使用记录，不得将电梯钥匙擅自交给不具有电梯操作资质的人员；

5.2.3.2 如果更换电梯安全管理人员，应当及时通知乙方。

5.2.3.3 甲方授权代表：_____，代表甲方在维保过程中相关事宜的签字确认。

5.2.4 在电梯使用过程中发现故障或异常情况应当立即停止使用，并及时通知乙方。

5.2.5 未经乙方书面许可不得允许非乙方人员从事与电梯维护保养有关的工作。

5.2.6 应当为乙方提供维护保养所需的工作环境。

5.2.7 应当在电梯定期检验合格有效期届满前 1 个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

5.2.8 按约支付电梯维保服务费及更换配件费用。

5.2.9 涉及存在环境污染风险的旧零部件，如未返还乙方处理，甲方应负责按照环保的方式进行处理。

第 6 条 乙方权利、义务

6.1 权利

6.1.1 有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境以及与维护保养有关的其他便利条件。

6.1.2 有权拒绝甲方提出的影响电梯安全运行的要求。

6.1.3 为保护乙方的技术专利，被更换的零部件涉及乙方技术专利的，应无偿交由乙方回收或当场销毁。

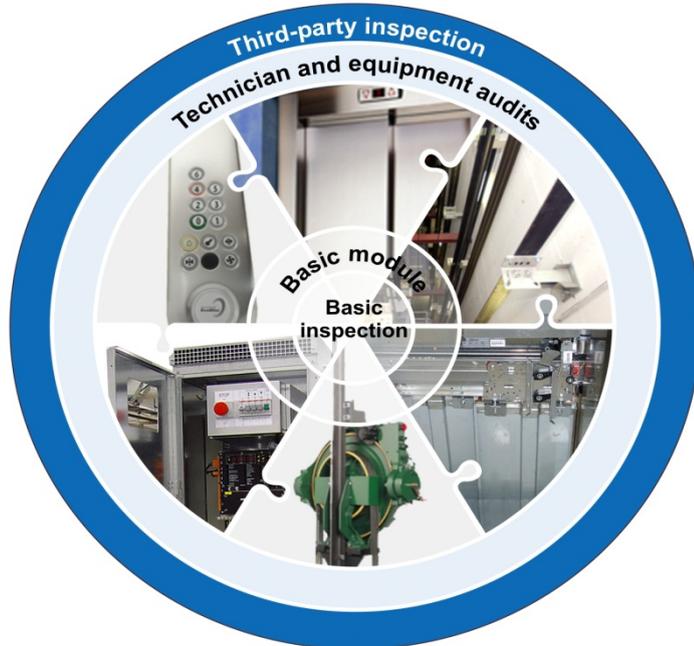
6.2 义务

6.2.1 MBM2- SMART 保养

按照国家规定，乙方派出维保专业人员对上述设备提供至少每 15 天 1 次的例行保养工作，工作时间维修保养（8：30-17：30），乙方发现有可能损害或影响电梯运行安全或质量的因素时，将立即向甲方报告并商议整改方案。

为保障乘客的安全以及延长甲方设备的寿命，乙方把电梯的保养分为几大模块，科学安排合适的保养程序。乙方运用移动工具等支援工具管理路线和技师的能力，以便确保各维保计划的有效执行。

1. 半月保养模块 -- N
2. 季度保养模块 - Q
3. 半年保养模块 - T
4. 年度保养模块 - U
5. 年度自检模块 - I



6.2.2 全日 24 小时紧急维修服务

乙方提供全日 24 小时紧急维修服务,甲方发现维保设备发生故障或有不正常运行现象,须立即拨打 1010 1099/400 601 1099 服务热线通知乙方从速派遣称职人员处理,乙方承诺根据已接到的甲方通知,在___60___分钟内到达现场处理故障。若故障有乘客困于设备内,乙方承诺根据已接到的甲方通知,在___30___分钟内到达现场处理故障。

乙方的 24 小时客户关怀中心同时将所有的报修记录输入 KONECT 系统,为维保服务提供足够的信息。乙方根据 KONECT 系统中每一部电梯的每月故障次数和使用率数据,编制下个月的保养计划表,详尽规定每一个保养组的员工在指定时间内将到指定的地点从事规定的保养工作。员工按保养计划表完成保养工作并将结果填写在工作表上,然后将工作表交予保养站主管,由保养站主管组织跟进工作,直至所有报修的项目达到约定的维保标准。同时乙方亦制定一套质量审核程序,由不同部门对保养质量进行审查,审查结果用于改进保养程序,以更好的满足甲方的要求。

6.2.3 配件更换服务:

乙方对配件提供全年 24 小时供应服务,并且免费送货上门。在维保过程中乙方发现需更换的零件,在甲方书面同意后,乙方应及时更换,甲方须在更换后 7 天内付款到乙方账户内,否则乙方有权拆除已更换的零件。其他情况下,乙方需向甲方报价并获得甲方书面认可及收到付款后更换零件。乙方收到款项后应向甲方就配件更换单独开具增值税发票。如因甲方不履行前述义务导致电梯无法正常使用或无法通过定期检验的,责任与乙方无关。通力电梯有限公司南京分公司隶属与通力电梯有限公司,配件统一由通力电梯有限公司管理。(本合同包含 500 元单价内配件,后附配件清单)

账 户:

开户行:

帐 号:

6.2.4 政府定期检验协助及新法规标准告知:

乙方负责协助电扶梯的政府定期检验工作,政府电梯定期检验费用由甲方承担。国家有关安全标准的法律规定发生改变时,乙方将及时书面通知甲方,并为甲方进行此安全设备的安装、调试工作,使其符合新的安全标准,相关人工、材料费用由甲方承担。

第 7 条 违约责任

7.1 任何一方当事人未按约定履行义务给对方造成损失的,应当赔偿直接损失。

7.2 任何一方在合同期满前单方面提前解除合同,则应向另一方支付相当于 1 个月维保服务费作违约金。

7.3 甲方无正当理由未按照约定向乙方支付费用的,每延误一日应当向乙方支付延误部分费用 0.5%的违约金。

7.4 未经乙方同意,甲方违反约定允许非乙方人员从事电梯维护保养工作的,则应向另一方支付相当于 1 个月维保服务费作违约金。

7.5 经政府检验部门事故认定,若因电梯使用、管理原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的,由甲方依

法承担责任；经政府检验部门事故认定，若因乙方维护保养不当原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方依法承担责任；若双方都有责任的，双方应按政府检验部门事故认定结果各自依法承担其相应责任。

7.6 因乙方维护保养不当原因导致电梯定期检验不合格的，乙方应当承担电梯复验费用。

7.7 双方互不就间接损失、预期利益损失向对方主张权利。

7.8 任何一方在本合同项下对对方的违约金、罚金、责任赔偿累计不超过本合同金额的 10%。

第 8 条 合同的生效、变更和终止

8.1 生效

本合同经甲方和乙方双方签字盖章后生效。

8.2 变更

若双方在本合同有效期内就本合同有关事项提出变更，需另行签订变更协议。

8.3 终止

8.3.1 当出现下列任一情形时，乙方有权终止合同，并且从终止本保养合同之日起，乙方将不承担任何与维保工作相关的法律责任：

- A. 未经乙方同意，非乙方人员对设备进行了维修保养；
- B. 甲方陷入破产，被迫或自愿清盘(合并或重组除外)或未能偿还应付的债务；
- C. 甲方延迟支付本合同项下的任何到期费用超过 30 日，经乙方书面催告后 5 日内仍未付款。

8.3.2 当出现下列任一情形时，甲方有权终止合同：

- A. 乙方陷入破产，被迫或自愿清盘(合并或重组除外)而无力再履行合同义务；
- B. 乙方因自身原因未完成本合同规定的工作，经甲方书面催告后 5 日内仍未履行。

8.3.3 本合同的期满或无论因何种原因导致的终止，均不应解除本合同任何一方支付其在该等到期日或终止日之前所应当向另一方支付到期或应付的款项的义务。

第 9 条 争议解决方式

本合同适用中华人民共和国的法律。由于本合同所引起的一切争议，双方应先友好协商解决。若协商不成，则任何一方有权向原告所在地人民法院提起诉讼。

第 10 条 免责条款

10.1 如遇战争、罢工、暴乱、自然灾害等法定不可抗力因素，则乙方对第 6 条所承担的责任将予以免除。

10.2 因甲方未及时处理乙方提出的合理建议所产生之事故，乙方不承担责任。

10.3 因甲方未履行本合同第 5.2 条项下有关管理义务，造成安全事故的，相关责任由甲方自行承担。

第 11 条 其他约定

11.1 一般修理、重大修理、更新改造或甲方要求乙方提供本合同约定以外的增值服务的，双方均应当以书面形式另行约定。

11.2 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字确认，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份。

第二部分：技术条款

第 1 条 维保范围

乙方派出维保专业人员对上述设备进行例行维保检查，其中包括对设备机件的安全及功能清洁、调整、检查及润滑（齿轮油除外），但不负责保持、修理及更换轿厢、外厅及扶梯等外围设备的外观及卫生。若由于乙方在维保工作过程中损坏上述部位之外观时，乙方有义务修复,且不另行收费。

第 2 条 电/扶梯定期维护保养项目内容及要求

2.1 垂直电梯日常维护保养项目（内容）和要求如下：

A1 半月维护保养项目(内容)和要求

半月维护保养项目(内容)和要求见表 A-1。

表 A-1 半月维护保养项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	机房、滑轮间环境	清洁，门窗完好，照明正常
2	手动紧急操作装置	齐全，在指定位置
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响
4	制动器各销轴部位	动作灵活
5	制动器间隙	打开时制动衬与制动轮不应发生摩擦，间隙值符合制造单位要求
6	制动器作为轿厢意外移动保护装置制停子系统时的自监测	制动力人工方式检测符合使用维护说明书要求；制动力自监测系统有记录
7	编码器	清洁，安装牢固
8	限速器各销轴部位	润滑，转动灵活；电气开关正常
9	层门和轿门旁路装置	工作正常
10	紧急电动运行	工作正常
11	轿顶	清洁，防护栏安全可靠
12	轿顶检修开关、停止装置	工作正常
13	导靴上油杯	吸油毛毡齐全，油量适宜，油杯无泄漏
14	对重/平衡重块及其压板	对重/平衡重块无松动，压板紧固
15	井道照明	齐全，正常
16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常
17	轿厢检修开关、停止装置	工作正常
18	轿内报警装置、对讲系统	工作正常
19	轿内显示、指令按钮、IC 卡系统	齐全，有效
20	轿门防撞击保护装置(安全触板，光幕、光电等)	功能有效
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠

22	轿门运行	开启和关闭工作正常
23	轿厢平层准确度	符合标准值

表 A-1(续)

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
24	层站召唤、层楼显示	齐全, 有效
25	层门地坎	清洁
26	层门自动关门装置	正常
27	层门门锁自动复位	用层门钥匙打开手动开锁装置释放后,层门门锁能自动复位
28	层门门锁电气触点	清洁, 触点接触良好, 接线可靠
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 7mm
30	底坑环境	清洁, 无渗水、积水, 照明正常
31	底坑停止装置	工作正常

A2 季度维护保养项目(内容)和要求

季度维护保养项目(内容)和要求除符合 A1 半月维护保养的项目(内容)和要求外, 还应当符合表 A-2 的项目(内容)和要求。

表 A-2 季度维护保养项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	减速机润滑油	油量适宜, 除蜗杆伸出端外均无渗漏
2	制动衬	清洁, 磨损量不超过制造单位要求
3	编码器	工作正常
4	选层器动静触点	清洁, 无烧蚀
5	曳引轮槽、悬挂装置	清洁, 钢丝绳无严重油腻, 张力均匀, 符合制造单位要求
6	限速器轮槽、限速器钢丝绳	清洁, 无严重油腻
7	靴衬、滚轮	清洁, 磨损量不超过制造单位要求
8	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常
9	层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带	按照制造单位要求进行清洁、调整
10	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求
11	消防开关	工作正常, 功能有效
12	耗能缓冲器	电气安全装置功能有效, 油量适宜, 柱塞无锈蚀
13	限速器张紧轮装置和电气安全装置	工作正常

A3 半年维护保养项目(内容)和要求

半年维护保养项目(内容)和要求除符合 A2 季度维护保养的项目(内容)和要求 外, 还应当符合表 A-3 的项目(内容)和要求。

表 A-3 半年维护保养项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	电动机与减速机联轴器	连接无松动,弹性元件外观良好,无老化等现象
2	驱动轮、导向轮轴承部	无异常声响,无振动,润滑良好
3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求
4	制动器动作状态监测装置	工作正常,制动器动作可靠
5	控制柜内各接线端子	各接线紧固、整齐,线号齐全清晰
6	控制柜各仪表	显示正常
7	井道、对重、轿顶各反绳轮轴承部	无异常声响,无振动,润滑良好
8	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求
9	绳头组合	螺母无松动
10	限速器钢丝绳	磨损量、断丝数不超过制造单位要求
11	层门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准值
12	轿门开门限制装置	工作正常
13	对重缓冲距离	符合标准值
14	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定,无松动
15	上、下极限开关	工作正常

A4 年度维护保养项目(内容)和要求

年度维护保养项目(内容)和要求除符合 A3 半年维护保养的项目(内容)和要求 外, 还应当符合表 A-4 的项目(内容)和要求。

表 A-4 年度维护保养项目(内容)和要求

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
1	减速机润滑油	按照制造单位要求适时更换保证油质符合要求
2	控制柜接触器、继电器触点	接触良好
3	制动器铁芯(柱塞)	进行清洁、润滑、检查,磨损量不超过制造单位要求

表 A-4(续)

序号	维护保养项目(内容)	维护保养基本要求
4	制动器制动能力	符合制造单位要求, 保持有足够的制动力, 必要时进行轿厢装载 125%额定载重量
5	导电回路绝缘性能测试	符合标准
6	限速器安全钳联动试验(对于使用年限不超过 15 年的限速器, 每 2 年进行一次限速器动作速度校验; 对于使用年限超过 15 年的限速器, 每年进行一次限速器动作速度校验)	工作正常
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常
8	轿厢意外移动保护装置动作试验	工作正常
9	轿顶、轿厢架、轿门及其附件安装螺栓	紧固
10	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	固定, 无松动
11	轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁, 压板牢固
12	随行电缆	无损伤
13	层门装置和地坎	无影响正常使用的变形, 各
14	轿厢称重装置	准确有效
15	安全钳钳座	固定, 无松动
16	轿底各安装螺栓	紧固
17	缓冲器	固定, 无松动

注 A-1: 如果某些电梯没有表中的项目(内容), 如有的电梯不含有某种部件, 项目(内容)可适当进行调整(下同)

注 A-2: 维护保养项目(内容)和要求中对测试、试验有明确规定的, 应当按照规定进行测试、试验, 没有明确规定的, 一般为检查、调整、清洁和润滑(下同)。

注 A-3: 维护保养基本要求中, 规定为“符合标准值”的, 是指符合对应的国家标准、行业标准 和制造单位要求(下同)。

注 A-4: 维护保养基本要求中, 规定为“制造单位要求”的, 按照制造单位的要求, 其他没有明确“要求”的, 应当为安全技术规范、标准或者制造单位等的要求(下同)。

500 元以内免费配件清单

序号	描述	单位
1	电源适配器 PP-2G	PC
2	手动松闸装置组件 Mono Space	PC
3	轿顶警铃 (大方)	PC
4	轿顶警铃 (小圆)	PC

5	减速开关 77S	PC
6	轿顶检修盒转换开关	PC
7	轿顶检修盒上行	PC
8	轿顶检修盒下行	PC
9	轿顶检修盒急停开关	PC
10	轿顶检修盒运行开关	PC
11	对重反绳轮轴, D50x149mm	PC
12	反绳轮轴,D50X118.5	PC
13	集油盒	PC
14	油杯	PC
15	返绳轮轴承	PC
16	返绳轮轴,D50X145MM	PC
17	对重滑动导靴组件 PB177K A=9.5 (T82A)	PC
18	对重滑动导靴组件 PB177K A=16.5 (T89B)	PC
19	对重滑动导靴组件 PB174K A=17 (TK5A)	PC
20	对重滑动导靴组件 PB174K A=10.4	PC
21	对重 SLG1A 滑动导靴, A=10.5MM	PC
22	对重滑动导靴, SLG1A A=16.5MM	PC
23	对重 PB189_2, 滑动导靴 SLG6 16mm	PC
24	对重 PB189_1,滑动导靴 SLG6	PC
25	靴衬	PC
26	导靴塞片	PC
27	AMD 门轮,R1	PC
28	AMD 门球支架组件左置	PC
29	AMD 门球支架组件右置	PC
30	偏心轮	PC
31	轿厢对讲 TJ-2A (轿厢副机)	PC
32	底坑对讲 TW-2A	PC
33	轿厢对讲 TJ-2	PC
34	免提通话器, HD-9902	PC
35	COP 挂钩	PC
36	应急灯	PC
37	UKS 行程开关	PC
38	涨紧轮开关 (铁壳)	PC
39	迅达限位开关(CR400NZ)	PC
40	限位开关 T4VH336-11z-1058-5	PC
41	底坑停止开关	PC
42	无机房对讲 TW-2Z	PC
43	电梯五方通话用应急电源, HD-212L	PC
44	随行电缆挂件	PC
45	管位轮	PC
46	制动电阻 450W-50R-2BF 30/330	PC
47	楼层终端电阻	PC
48	井道隔磁板组件	PC

49	井道隔磁铁条	PC
50	补偿链导向圈	PC
51	保险丝	PC
52	对讲机, HD-9904	PC
53	驱动风扇 (小方)	PC
54	201:3, 4 安全回路接触器 3RH11 31-1AP00	PC
55	辅助触点 3RH1921-1DA11	PC
56	辅助触头, 3RH1921-1HA31 3NO 1NC	PC
57	辅助接触器 SEITLI 2O 3RH1921-1EA02*SI	PC
58	辅助触点 2NC 2NO 3RH1921-1HA22	PC
59	辅助触头 2NO+2NC	PC
60	接触器 690V 20A 2NO 2NC 220VDC	PC
61	辅助接触块 LA1-KN11	PC
62	辅助触头 3RH1921-1HA31 3NO 1NC	PC
63	OL35 张紧轮,D198mm,d6	PC
64	辅助接触器 SEITLI 2O 3RH1921-1EA02*SI	PC
65	辅助接触器 4S 3RH1921-1FA40 *SI	PC
66	辅助接触器 LAD-DN13	PC
67	辅助接触器施耐德 DN04	PC
68	辅助接触器 SEITLI 2O 3RH1921-1EA02*SI	PC
69	接触器 LS GMC-12 AC110V	PC
70	接触器 CA2 DN40 M7-C	PC
71	辅助触点 LA1-DN31	PC
72	辅助触头 690V 10A 400HZ	PC
73	辅助触头 LA1DN111NO+1NC	PC
74	辅助触头 LA1-DN22C	PC
75	辅助接触块 LA1KN22M	PC
76	辅助触头 2NO+2NC	PC
77	辅助触头 3RH1921-1HA31 3NO 1NC	PC
78	辅助开关 3RV1901-1E	PC
79	辅助触头 230VAC 6A 1NO 1NC	PC
80	辅助触点 0NO 4NC	PC
81	辅助开关 1NC ZBE-102	PC
82	西门子辅助触点, 3NO+1NC	PC
83	SIRIUS 2 侧装辅助触点, 2 常闭	PC
84	辅助触头 2XNO+2XNC 600V-10A	PC
85	辅助触头,2xNO+2xNC	PC
86	辅助触头 1NO+3NC	PC
87	辅助触头 100-KFA22Z2NO+2NC	PC
88	控制柜锁 (弹簧式)	PC
89	可调电阻 MYG4 471K	PC
90	电阻 4W 47KOHM	PC
91	电阻 80W-100R-GRF-20/100ST	PC
92	电阻 450W-25R-330S-DANO/ZBF	PC

93	电阻 50W 1K 欧姆	PC
94	压敏电阻,482/640V	PC
95	电源电阻 50W 220OHM	PC
96	电阻 GW 240 30 OHM 100W IP65	PC
97	可变电阻 -24-48VAC S00 3RT1916-1BB00 *SI	PC
98	LCEGTW 终端电阻	PC
99	LCECAN 终端电阻	PC
100	LCECOB/LCECEB 用跳线电阻	PC
101	LCEOPT 终端电阻	PC
102	压敏电阻	PC
103	LCL 滤波器电阻	PC
104	电容 0.033UF-250VAC-20%	PC
105	聚丙烯电容 60UF 415VAC	PC
106	断路器,230-240VAC 6A	PC
107	照明断路器(Siemens 5SX2 116-7)	PC
108	2 位断路器,1A 480V	PC
109	电流断路器 M220-61191-007M4	PC
110	漏电过载断路器 1P+N 30mA,C 曲线 16A CCC	PC
111	3 极微型断路器 380V 3A 50-60HZ	PC
112	B 型 1 位微型断路器 1 安培	PC
113	继电器, 24VDC 10A 1NC+1NO 24VDC	PC
114	永磁感应继电器,YG-1A	PC
115	继电器插座, 250V 10A	PC
116	微型继电器,24VDC	PC
117	继电器 G2R-1SND-24VDC	PC
118	继电器+底座 G2R-1-SND-12VDC+P2RF-05-E	PC
119	继电器 220VAC -AC220-11	PC
120	脉冲继电器 ABB E251-230	PC
121	继电器 GZR-2SND-24VDC	PC
122	继电器底座 230V AC 250V AC 5A	PC
123	继电器底座 24VDC 250VAC 5A	PC
124	继电器底座 230VAC 6A	PC
125	继电器及底座 24VAC/DC	PC
126	迷你型继电器 230V AC 250V AC 5A	PC
127	继电器,微型 24VDC 240VAC 6A	PC
128	V3F18 驱动 A4 板	PC
129	阻容单元 127—240VAC	PC
130	门机皮带后轮	PC
131	门机皮带接头	PC
132	厅门三角锁	PC
133	AUGUSTA 厅门上滑轮	PC
134	强迫关门钢丝绳	PC
135	关门弹簧	PC
136	重锤钢丝绳	PC

137	AUGUSTA 同步绳轮	PC
138	厅门钢丝绳轮左	PC
139	NBSL 中分厅门同步绳轮	PC
140	NBSL 中分重锤钢丝绳反绳轮	PC
141	NBSL 旁开关门反绳轮	PC
142	东芝门厅门绳轮	PC
143	门球	PC
144	厅门重锤保护套	PC
145	门触点	PC
146	门触座	PC
147	门滑块	PC
148	同步钢丝绳	PC
149	同步绳轮 D70/28MM W=8MM	PC
150	同步绳轮 D52MM	PC
151	同步绳轮,D52/33 W=23.5MM	PC
152	反绳轮,ADC/ADF/ADL/ADX	PC
153	锁钩缓冲器轮	PC
154	K-Delta 单按钮板	PC
155	K-Delta 双按钮板	PC
156	K-Delta 四按钮板	PC
157	K-Delta 按钮字片	PC
158	K-Delta COP 显示边框	PC
159	K-Delta 外呼透镜	PC
160	K-Delta 外呼边条	PC
161	外呼面板	PC
162	KDS 按钮	PC
163	外呼显示罩	PC
164	层显显示罩	PC
165	KDS 外呼透镜	PC
166	KDS300COP 载重透镜	PC
167	KDS50 全高 COP 带载重牌透镜, 标准 LCD	PC
168	KDS 中间层 6 芯按钮线	PC
169	FCB 板间信号电缆 L=5m	PC
170	楼层节点电缆 XS1-XS2 L=5M	PC
171	楼层节点电缆 3.5 米	PC
172	楼层间信号电缆 3.5m	PC
173	FCB 板间信号电缆 L=0.15m	PC
174	楼层间厅门触点安全回路电缆,15.5 米	PC
175	门锁连线,L=5.5M	PC
176	Sigma 指示器电缆	PC
177	Sigma 指示器电缆	PC
178	线缆,层站信号 L=4M	PC
179	电缆 LCECCB-LCECOB	PC
180	LCECOB 与 LCECEB 连接电缆 0.3 米	PC

181	Sigma 电缆 LCECOB 至显示	PC
182	电缆 LCECOB-12V Sigma 灯	PC
183	电缆 LCECOB- DOB Sigma	PC
184	电缆 LCECOB- DCB Sigma	PC
185	Sigma 按钮 单选/集选 电缆	PC
186	KDS 中间层 6 芯按钮线	PC
187	楼层信号延伸电缆 L=5M	PC
188	KDS 开关门线	PC
189	KDS 外呼上下按钮连线	PC
190	KDS 选层按钮线	PC
191	蜂鸣器	PC
192	应急照明板	PC
193	测速发电机轮, D37	PC
194	测速发电机轮, D75	PC

本合同免费配件仅限以上配件清单，且不包括照明及装饰。

附件：关于安装电梯云管家之增值服务协议

甲、乙双方现对本合同中由乙方维护保养的电梯（以下简称“维保电梯”）加装电梯云管家装置（以下简称“云管家”）事宜，达成如下约定：

- 1 为保证乙方对甲方电梯维保的服务品质，双方同意，由乙方在维保电梯里安装乙方的云管家装置，供甲方使用，以便双方了解电梯运行情况。
- 2 甲方所承担的云管家服务费已包含在乙方投标报价中，甲方不在另行支付其他相关费用。
- 3 具体实现的功能如下(勾选√)：

功能	1年	2年	3年
基础数据		√	
手机 APP		√	
语音功能		√	

4 乙方责任：

- 4.1 乙方保证在不影响维保电梯正常运行的前提下安装该云管家装置。
- 4.2 乙方负责监控电梯运行状况，并维护此装置的正常使用。
- 4.3 乙方负责承担使用期间所产生的数据流量和通讯费用。
- 4.4 乙方负责云管家软件的升级。
- 4.5 该云管家装置（含 SIM 卡及其记录的信息和数据）的所有权始终归乙方所有。
- 4.6 若甲方终止与乙方的保养合同，乙方将负责拆除该云管家装置。
- 4.7 因安装地点缺少网络覆盖、该云管家装置被人为篡改等非乙方能合理控制

的原因导致的云管家无法达到预期效果，乙方不承担责任。乙方不保证云管家能不间断的运行或不会发生任何错误。

标段 4：智能化系统维保项目

南京市建邺区人民政府沙洲办事处 弱电工程

维 护 合 同

XX 公司
年 月

南京市建邺区人民政府沙洲办事处 弱电系统维保合同

根据南京市建邺区人民政府沙洲办事处弱电系统设备系统的使用实际情况

及保障各系统能正常运行，现对其弱电系统设备系统进行日常的维护。

根据现场使用情况需维护的系统如下：

- 1) 综合布线系统
- 2) 计算机网络系统
- 3) 视频监控系统
- 4) 防盗报警系统
- 5) 有线电视系统
- 6) 紧急广播与背景音乐系统
- 7) 多媒体信息发布系统
- 8) 一卡通管理系统
- 9) 楼宇自控系统
- 10) 多媒体会议系统
- 11) 综合管路
- 12) 机房工程
- 13) 智能照明系统
- 14) 排队叫号子系统

一、系统维护中的一般注意事项

在对弱电系统设备进行维护过程中，应对一些情况加以防范，尽可能使设备的运行正常，主要需做好防潮、防尘、防腐、防雷、防干扰的工作。

1、防潮、防尘、防腐

对于弱电系统的各种设备来说，由于大多数设备直接置于有灰尘的环境中，对设备的运行会产生直接的影响，需要重点做好防潮、防尘、防腐的维护工作。

2、防雷、防干扰

只要从事过机电系统的维护工作的人都知道，雷雨天气一来，设备遭雷击是常事，容易给弱电设备正常的运行造成很大的安全隐患，因此，弱电设备在维护过程中必须对防雷问题高度重视。

弱电系统进入长期使用后，有可能出现这样那样的故障现象，如：不能正常运行，亦即一些“软毛病”。这些问题对于一个弱电系统来说，特别是对于一个复杂的、大型的监控系统来说，是在所难免的。一般弱电系统的故障无外乎以下几点：

- 1)、由于设备本身的质量问题造成的设备故障；
- 2)、设备经长期使用，元件自然老化导致的设备损坏故障；
- 3)、在运行过程中，由于电压、电流的不稳定，导致的设备损坏故障；
- 4)、由于线路受损导致的信号传输故障；
- 5)、由于施工质量或未采取防雷措施等造成的施工质量故障等

3、系统常见的故障现象及其解决方法

(1) 电源的不正确引发的设备故障。电源不正确大致有如下几种可能：供电线路或供电电压不正确、功率不够(或某一路供电线路的线径不够，降压过大等)、供电系统的传输线路出现短路、断路、瞬间过压等。特别是因供电错误或瞬间过压导致设备损坏的情况时有发生。因此，在系统调试中，供电之前，一定要认真严格地进行核对与检查，绝不应掉以轻心。

(2) 由于某些设备的连结有很多条，若处理不好，特别是与设备相接的线路处理不好，就会出现断路、短路、线间绝缘不良、误接线等导致设备的损

坏、性能下降的问题。在这种情况下，应根据故障现象冷静地进行分析，判断在若干条线路上是由于哪些线路的连接有问题才产生那种故障现象。这样就会把出现问题的范围缩小了。

(3) 设备或部件本身的质量问题。从理论上说，各种设备和部件都有可能发生质量问题。值得指出的是，某些设备从整体上讲质量上可能没有出现不能使用的问题，但从某些技术指标上却达不到产品说明书上给出的指标。

二、报修服务

1、日常报修

日常报修响应：我公司采取专人定点服务制度，采用 365 天*24 小时服务响应。日常报修接报后 2-4 小时时间内响应，维保服务期间如有设备损坏，在有备件时更换备件解决。（如因水、火、雷电灾害等特殊原因造成不能及时解决的，则以书面形式说明情况及处理方案）。

法定节假日期间（元旦、五一、国庆、春节等长假），我司实行区域值班制度，以保证在节假日期间，能够报修接报有响应，突发事件能处理。

对现场技术人员无法独立解决的故障，我司将指派技术支持人员进行应急支援，并调动必需的物资、设备，支援工作。

系统性的大范围整改不属于报修服务范围。

2. 报修维护

1) . 报修响应

紧急报修接报后，2 小时时间内响应。弱电系统如有设备损坏，在有备件的情况下立即更换备件解决，如有设备损坏需拆下送厂维修，则以厂家服务为

准。

2) 弱电系统维保服务工作重点

(1) 确保系统安全稳定运行

对于已经运行 2 年多的系统而言，针对电子设备随着时间的推移逐步老化问题而制定科学的维保措施是本年度维保工作的重点。一旦设备发生故障，对整个系统的运行都会带来一定程度的安全隐患。我们考虑通过以下手段来确保系统稳定性。

1) 增加备品备件，综合我公司常年智能化系统维护的经验，以及设备运行的特点，采购一部分关键设备作为备品备件。

2) 检查易损件，对于影响使用性能的予以及时更换。

3) 完善内部管理机制，提高故障处理效率。

4) 配合物业做好总体预防性措施，有针对性地开展确保稳定运行的各项活动。

(2) 系统功能性全面复查

在即将结束的质保期内，我公司需对所有系统进行了全系统功能性检查。检查过程中发现的隐患及问题，我公司及时进行了故障排除和功能恢复。只有通过这样才能深刻体会到系统全功能复查对于消除设备运行隐患的重要性。

(3) 维护设备运行环境

1) 良好的环境有利于延长设备运行寿命，降低运行维护成本。环境因素包括温度、湿度、灰尘、电压等，今后我们还会把这项工作做得更好更细，其中包括以下几个方面：部分关键设备机箱内部灰尘比较大的，计划打开清洁；

2) 电源系统也考虑有计划地做绝缘测试和接地电阻测试，对于老化线缆予以更换；

3) 设备控制箱的接口老化、脱落的情况，全面检查和更新；

4) 尽可能的增加一些备品备件，使设备维修时间降低。

(4) 加强巡检力度

巡检是确保和预防故障发生的有效手段，加强巡检力度也是年度维保重点工作之一。

三、弱电系统维保服务保障体系

1、维保工程技术体系

我公司作为一家专业的从事弱电系统工程安装及弱电维护维修方面的公司，公司通过十多年的施工安装项目积累了丰富的施工和管理经验，成立了一支具有系统化、规范化、专业化高效迅速的维护、维修队伍，所有安装维护人员均有一定的安装维护经验，经过正规的上岗培训，公司均进行了严格个人身份资料登记与管理，维护期间均责任到人。

公司还配备了总工程师办公室，具有疑难问题对应的职责，必要是可以及时向售后服务提供全方位的技术支持。

公司在售后服务管理上积极探索追求服务满意，建立了专门的售后服务管理系统和免费 24 小时服务热线，从故障申报、技术支持、修理、巡回等各个工序均实现了系统统一管理，全程记录。

2、维保工程施工工序

我公司针对售后服务项目，会指派专人进行对应，熟悉和了解系统构成，

对主要设备、现场线路走向、线缆接线标签、系统竣工图纸等进行熟悉，以便缩短故障点判断的时间。

判断故障点是维保过程中技术要求最高的，除了丰富的经验和充足的前期准备以外，在现场的试验也是必不可少的，通过现场少量的检查试验，往往都可以很快检查出故障点。故障点总体可以分为三类，接头故障、设备故障和线缆故障，根据其不同的特点进行相应的处理。检查确认，在故障处理完成后应对整个系统及其联动的处所都进行一次全面的确认。

我们非常重视在设备非故障期间的设备保养，不断地优化原有网络和系统，充分发挥和提高系统的功效，以适应与办公场所对智能化系统日益提高的期望和需求。

3、维保工程安全措施

我公司的安全保证体系是四层管理体系。第一层是公司定期组织和实施安全培训，二是作为主管安全监督的总工程师办公室安全员会前往现场进行安全检查，三是作为工程和售后服务的业主部门，工程管理中心安全员针对现场安全的特点和检查出的安全隐患定期向各项目部和售后服务部门发出简报；四是各项目部和售后服务部经理作为安全的第一责任人要根据公司的各项安全措施的检查、指导和培训。通过以上措施及严格的管理，我公司成立以来从未发生过重大安全事故。

维保期间的施工安全，主要是用电安全和高处施工安全，应随身准备安全带、验电笔等工具。

除此以外，所有参加维护施工的人员会格外注意业主财产的安全，注意成品保护。

本次南京市建邺区人民政府沙洲办事处弱电工程维护服务由 年 月 日开

始至 年 月 日结束；每年维护费为人民币为 万元整（.00 元），维保期两年。

弱电系统服务合同

甲方：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

乙方：

甲乙双方就乙方向甲方提供企业弱电系统外包售后服务事宜，达成如下协议，签订本合同：

第一款：服务的对象和内容

第一条：乙方为甲方所提供的服务由 年 月 日开始至 年 月 日结束，签约期为两年。

第二款：乙方的义务

第一条：乙方承诺提供此项目 1 个负责人，关于此项合同产生的一切与乙方相关事宜由此人签字生效。合同期内乙方不得擅自更换项目负责人，如需要更换项目负责人乙方必须提前一月向甲方进行协调。

第二条：乙方维修工程师为其提供以下服务

1. 乙方每月一次定期对该系统进行检查和调整，提供每周 6 日（周一～周六）*8 小时响应的电话技术支持服务，紧急情况 2 小时上门，48 小时修复服

务。

2. 如硬件损坏，超过保修期的，只向甲方收取材料费免除人工费。

第三条：服务费用及支付方式：

根据双方协商，每年基本维护费为人民币为 万元整（ .00 元），两年维护费共计__万元整（ .00 元）。合同签订后半年内甲方向乙方支付：50%年度维保费用__元整；维保一年到期后 15 日内甲方向乙方支付：年度剩余的 50%维保费用__元整。维修产生设备更换费用：每次维修前向甲方上报需要更换设备的数量及金额，每半年结算一次。

第四条：乙方有对甲方保密的义务，双方的保密义务不因本合同的中止而解除，除书面协定以外，双方不得录用对方的员工。

第三款：甲方的义务

第一条甲方承诺提供此项目负责人，关于此项合同产生的一切与甲方相关事宜由由此人签字生效。合同期内甲方不得擅自更换项目负责人，如需要更换项目负责人甲方必须提前一月向乙方进行协调。

第二条在乙方工程师进行维修时，甲方人员应配合其工作。

第三条甲方负有及时付款之责任。

第四条甲方应配合乙方做好乙方所承诺工作的核对，验收工作，并签字认可。如果发现质量或相关问题，乙方应立即给予解决或更换。

第五条甲方承诺不擅将乙方所作标号撕毁或清除，如因需要对乙方所做标记进行更改须经甲乙双方合同负责人签字确认。

第六条甲方对乙方有保密的义务，双方的保密义务不因本合同的中止而解除。

第四款：合同的起始、延续、修改以及中止

第一条 本合同由双方授权代表签字，并加盖公章后生效。

第二条 本合同的有效期为两年。

第三条 本合同双方或双方中任何一方都可依客观条件变化提出终止合同，但要提前 1 个月以书面方式通知对方。如双方到期无异，合同自动顺延。

第五款：关于违约

第一条： 双方不得有意虚报故障、不得在没有甲方许可的情况下拆装配件，倘有发生，乙方必须向甲方支付三倍于维修费用的违约金。

第二条： 甲方不得在没有乙方的许可的情况下拆除配件上乙方标示的维修标记，倘有发生，甲方须向乙方支付三倍于维修费用的违约金。甲方可以采用电话、Email 或书面的方式通知乙方。

单位名称（甲方）：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

签字（盖章）：

日期：

单位名称（乙方）：

签字（盖章）：

日期：

标段 5: 消防系统维保项目

消防系统维护保养合同书

甲方：南京市建邺区人民政府沙洲办事处

乙方：

甲、乙双方按《中华人民共和国合同法》并依据消防系统维护保养具体情况，经过协商，订立本合同，以此共同遵守执行。

第一条：工程项目概况

- 1、工程名称：沙洲街道 2 号楼 消防报警系统、水喷淋系统、防排风、防火卷帘门系统等年度维护保养工程
- 2、工程地址：南京建邺区雨润大街 88 号
- 3、工程内容：火灾自动报警、水喷淋系统、防火门及防火卷帘门系统、应急照明系统等系统的维护保养。
- 4、每年维护保养费用总价：
_____（大写：_____万元整）

第二条：维护保养时间：（时间二年）

自_____年_____月_____日至自_____年_____月_____日

第三条：付款方式：合同签订满半年甲方向乙方支付：50%年度维保费用_____元整；

2、维保一年到期后 15 日内甲方向乙方支付：年度剩余的 50%维保费用_____元整。

维修产生设备更换费用：每次维修前向甲方上报需要更换设备的数量及金额，每季度结算一次。

第四条：维护保养内容：

（一）消防自动报警及联动系统维护保养

1. 每月检查火灾自动报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、报警记忆功能和主备电源自动转换功能。

2. 每月检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显（或区域控制器）、探测器、手动报警按钮等是否处于正常完好状态；

3. 每季度对下列设备进行检查或检测；

4. 试验手动报警按钮的报警功能，检测数量及方式同探测器；

5. 对报警主机备用电源进行充放电试验；

6. 自动或手动试验相关消防联动控制设备的控制和显示功能。

7. 每年采用检测设备对探测器进行一次报警功能试验。

8. 每年根据探测器的受污染情况，对探测器进行清洗，并做报警阈值

及其他必要的功能试验。

(二) 消防泵、喷淋泵等设施维护保养

1. 每季度对水系统的：消防泵、喷淋泵、室外消防泵，室外接合器、水流指示器、阀门、增压系统、水警铃、消防栓等进行一次检查维保。

2. 每季度对防火门系统的：防火卷帘门、防火木质门、防火钢质门等进行维护保养一次。

3. 每季度对防、排风系统：风机、正压送风口、排烟风口、防火阀等进行维护保养一次。

4. 每季度对应急疏散指示系统的：应急照明，安全出口、疏散指示系统等进行维护保养一次。

5. 每季度对消防电控柜进行维护保养一次。

第五条：本合同中工程造价是指维护保养的费用，不含设备损坏所产生的费用。

第六条：争议的解决办法：甲、乙双方在合同履行期间发生争议时，进行协商解决或要求有关主管部门调解，如一方不愿意协调解决的，可向南京市仲裁委员会申请仲裁。

第七条：本合同一式四份，甲方二份，乙方二份，经双方签字盖章后生效。本合同未尽事宜，双方协商解决。

附：消防自动报警灭火系统维护保养方案。

甲方代表：（签字）：

乙方代表：（签字）：

甲方盖章：

乙方盖章：

日期：

日期：

附件一

沙洲街道大楼消防系统维保方案

为保证大楼内的消防设施正常运行，确保大楼的人身和财产安全，依靠现有的高科技联网平台，针对贵单位大楼的消防设施设备，我公司到现场勘查后，拟制定该了大楼消防设施的维护保养服务方案如下：

一、火灾自动报警及联动系统维护保养检查内容

1、每月应检查集中报警控制器和区域报警控制器的功能是否正常。

检查方法：有自检、巡检功能，可通过搬动自检、巡检开关来检查其功能是否正常。没有自检、巡检功能的，也可采用给一只探测器加烟(或加温)的方法使探测器报警，来检查集中报警控制器或区域报警控制器的功能是否正常。同时检查复位、消音、故障报警的功能是否正常。如发现不正常，应在日登记表中记录并及时处理。

2、每月试验和检查

检查方法：巡检消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显（或区域控制器）、探测器、手动报警按钮等是否处于正常完好状态。如发现不正常，应在周登记表中记录并及时处理。

3、季度试验和检查

每季度对火灾自动报警系统的功能应作下列试验和检查

(一)、按生产厂家说明书的要求，用专用加烟(或加温)等试验器分期分批试验探测器的动作是否正常，确认灯显示是否清晰。试验中发现有故障或失效的探测器应及时拆换。

(二)、检验火灾自动报警装置的声、光显示是否正常。在实际操作试验时，可一次全部进行试验，也可部分进行试验。但试验前一定要做好妥善安排，以防止不应有的恐慌或混乱。

(三)、自动喷水系统管网上的水流指示器、压力开关等是电动报警装置，应试验他们的报警功能、信号显示是否正常。

(四)对备用电源进行 1—2 次充放电试验，1—3 次主电源和备用电源自动转换试验，检查其功能是否正常。具体试验方法：切断主电源，看是否自动转换到备用电源供电，备用电源指示灯是否亮灯，4h 后，再恢复主电源供电，看是否自动转换，再检查一下备用电源是否正常充电。

(五)、有联动控制功能的系统，应用自动或手动检查消防控制设备的控

制显示功能是否正常。

(六)、强制消防电梯停于首层试验。如条件许可，客梯和货梯也易切除外选，接通内选，进行一次强制电梯停首层试验。

(七)、消防通信设备应进行消防控制室与所设置的所有对讲电话通话试验，电话插孔通话试验，通话应畅通，语音应清楚。

(八)、检查所有的手动、自动转换开关，如电源转换开关、灭火转换开关、防排烟、防火门、防火卷帘门转换开关、警报转换开关、应急照明转换开关等是否正常。

(九)、进行强切非消防电源功能试验。

(十)、检查备品备件、专用工具及加烟、加温试验器等是否齐备，并处于安全无损和适当保护状态。

(十一)、直观检查所有消防用电设备的动力线、控制线、报警信号传输线、接地线、接线盒及设备等是否处于安全无损状态。

(十二)、巡视检查探测器、手动报警按钮和指示装置的位置是否准确，有无缺漏、脱落和丢失，每个探测器的下方及周围各方向，手动报警按钮的周围是否留出规定的空白空间。

采用检测设备分期分批实验探测器的工作情况，检测数量为 30%。

实验手动报警按钮的报警功能，抽检数量为 30%。

二、年度检查试验

每年对火灾自动报警系统的功能应作全面检查试验，并填写年检登记表。

(一)、对系统回路电压、回路电阻、回路对地电阻进行检查、测试。

(二)、对所有水流指示器，通过自动喷水灭火系统管道末端放水试验，测试其报警功能。

(三)、对湿式报警阀，通过其试验阀测试其压力开关的报警功能。

(四)、对消防电话插孔和对讲电话，按实际安装数量的 100%进行通话试验。

(五)、测试消防主控屏的报警、故障显示、消音、复位、火灾记忆功能，并进行消防主电源和备用电源的自动切换模拟试验，对非消防电源切换、电梯、空调、喷淋泵、消防泵等改备的联动进行模拟试验。

年度检查方案：

- a. 每年对防排烟设备、防火卷帘门等控制设备做消防联动试验两次。
- b. 每年对火灾事故广播进行消防联动试验两次。
- c. 每年对电梯进行强制停于首层消防联动试验两次。
- d. 每年对消防通讯设备在消防控制室进行对讲通话试验两次。
- e. 每年进行强制切断非消防电源消防联动试验两次。
- f. 每年对备用电源进行1-2次充放电试验，1-3次主电源和备用电源自动切换试验。

三、防火分隔系统

1 每周检查防火门、防火卷帘周围有无影响门正常启闭障碍物，门能否处于正常启闭状态，门附件是否齐全完好。

2 每季度检查：

(1) 试验自动方式启动防火门、防火卷帘门。抽检数量不少于总数的30%。

(2) 用手动按钮启动防火卷帘门。抽检数不少于总数的30%。

四、自动喷水灭火系统

1 每月检查消防水泵房工作环境及消防泵、稳压设备、电源控制柜、湿式报警阀、信号蝶阀、闸阀、止回阀、喷头、水泵接合器、储水设备等是否处于完好状态。

2 每月检查下列功能：

A: 启动消防泵，当消防水泵为自动控制时，应模拟自动控制的条件进

行启动。设备用泵时，应同时实验主、备泵的供水情况及互投功能。

B: 利用报警阀上的放水试验阀放水，试验系统的供水情况。

c: 利用水端放水装置放水，验证水流指示器和压力开关的报警功能、自动启泵功能和信号显示，抽检数量不少于总数的 30%:

五、消火栓灭火系统

1. 每月检查消防泵房工作环境及消防泵、稳压设备、电源控制柜、蝶阀、闸阀、止回阀、水泵接合器、储水设备等是否处于正常完好状态。实验内燃机驱动的消防泵能否正常工作。

2. 每月检查功能:

A. 启动消防泵，当消防水泵为自动控制启动时，应模拟自动控制的条件进行启动，测试管网阀门的严密性能，系统的供水能力和联动启泵功能。有主备泵时，应同时实验主、备泵的供水情况，

B. 实验远距离启泵按钮启动消防泵，抽检数量不少于总数的 100%

C. 屋顶消火栓出水，检查管网压力和水质。

每月对系统进行一次定期检查

(一)、喷头。每月检查一次喷头外观，喷头外表应清洁，尤其是感温元件部分，对轻质粉尘可用空气吹除或用软布擦净；对含有污垢的喷头应将其分批拆换，集中清理，但不能用酸碱溶液或热水洗擦。

(二)、报警阀。每月检查一次室外阀门井中的控制阀，保证阀门处于开启状态。对报警阀进行开阀检验，观察阀门开启性能和密封性能，以及水力警铃、延迟器的性能。此试验可通过末端装置进行。如发现阀门开启不畅通或密封不严，可拆开阀门检查，视情况调换阀瓣密封件。对安装的压力表要定期检验。

(三)、管路。检查系统管路有无腐蚀渗漏，湿式系统管路内的水应定期排空、冲洗。对水雾系统管路中的过滤装置应定期清扫。如发现管路中有沉积物，应进行冲洗。

(四)、水源。每月检查一次贮存消防用水的水池、消防水箱，核对水位以及消防水不被他用的技术措施，发现故障，及时进行修理。检查消防泵的启动、吸水、流量和扬程，利用报警控制阀旁的泄放实验阀进行一次供水试验，验证系统供水能力。

(五)、每月检查一次水泵接合器的接口及其部件，保证接口完好、无渗漏、有闷盖。

(六)、每月对水流指示器试验一次，利用末端装置实验阀排水，检查其能否及时报警。

(七)、检查火灾探测报警装置和压力开关、水流指示器的工作状态。如发现故障及时调换或检修。

六、防排烟系统

1 每周检查送、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风机、排烟机、防火阀等是否处正常完好状态。

2. 每半年检查下列功能：

A 试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。抽查楼层数量不少于总数的 100%。

B 试验自动方式关闭空调系统、电动防火阀。

C 试验手动方式关闭防火阀，抽检数量不少于总数的 20%。

七、应急照明疏散指示

1. 每月抽检安全出口、疏散通道、重要场所的应急照明或疏散指示标志是否处于正常完好状态。

2. 每月试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量不少于总数的 25%。

3. 每月对疏散指示和应急照明灯具的性能进行检测，发现故障及时更换或维修。

4、每月对防火卷帘门和防火门的开启情况进行检查，发现开启不灵

活、闭门器损坏等故障及时维修。

5、每月进行一次电源切换试验，以检测疏散指示和应急照明的完好率，并根据实际情况进行调整。

八、消防通讯事故广播

1. 每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话、播音设备、扬声器等是否处于完好状态。

2. 每季度检查下列功能：

A: 试验电话插孔和对讲电话的通话质量，抽检数量不少于总数的 30%。

B: 试验选层广播、抽检数量不少于总数的 30%。

c: 试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

九、 气体灭火系统

(1) 检查保养气体控制屏, 保证正常运行。

(2) 检测气瓶的压力是否达到规范要求, 有无泄漏现象。

(3) 检查试验手动和自动放气装置是否正常。

(4) 模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作, 检查气瓶的电磁阀是否动作, 控制屏是否有放气信号, 警铃、蜂鸣器是否动作。

(5) 每月检测控制屏的功能情况、气瓶压力是否正常。

(6) 每季度检查试验手动和自动放气装置。

(7) 每季度模拟进行烟、温感探测器动作, 是否有放气信号, 警铃、蜂鸣器

十、其它设施

1. 每月检查消防电梯迫降按钮、集水坑排水设备、缓降器、氧气或空气呼吸器、自救逃生设备、消防电源及切换设备等是否处于完好状态。

2. 每季度检查下列功能：

A: 试验消防电梯的紧急迫降功能：

B: 试验消防电源的末端切换功能。

c: 切断非消防电源功能。

十一、 施工配合方法与质量合格证体系

1. 维护人员应熟悉消防工程中系统的工作原理及操作方法。
2. 维保人员应了解消防系统主要设备的安装位置及水源情况。
3. 对消防系统各供水控制阀作状态标识。
4. 维保人员应与贵单位消防值班人员密切配合、指导、协助甲方管理人员做好日常检查工作。
5. 贵单位值班人员在日常巡查时，保证消防系统的各供水网充满压力，自动喷水灭火系统的最不利点压力大于 0.05MPa，发现异常时，应及时通知维护人员。
6. 月、季、年度检查时发现管网有渗漏、阻滞或接到甲方管理人员通知系统异常时，应及时检查处理。设备器件有问题，需要更换维修时，必须尽快处理，不得无故拖延。

十二、施工的安全措施

1. 月、季、年检进行之前，有甲方出具书面通知，并通知各楼层工作人员，以免造成不必要的干扰和误会。
2. 维护人员检查设备时，必须通知甲方值班人员。
3. 系统维修时，如需断电、断水应向甲方领导报告，取得同意并派人现场监督，加强防范措施后方能动工。
4. 在作消防联动设备测试时，应清除设备周围的杂物，禁止无关人员进入现场。

十三、施工组织

1. 月检 12 次，在每月下旬进行，时间与甲方商定。
2. 季检 4 次。
3. 年检 1 次。以年检结束本年度的消防工程维护工作，通过一年的检查维保，注意发现问题，研究问题，以主人翁的姿态向甲方提出科学、合理的

建议。

4. 公司维保中心每天 24 小时热线服务，紧急情况随传随到。

5. 上述各项检查，如发现问题应及时处理，始终保持各系统正常运行，各设备完整好用。

6. 每次检查完毕，出示检查报告，甲乙双方签字认可，一式二份。

十四、维护标准

1. 保证系统正常工作。

2. 维护质量必须符合经双方核定的竣工图纸的要求，并且满足现行消防规范的要求。

3. 设备发生故障，我公司接收到故障信息或接到使用方通知十二小时内派人到达现场，二十四小时内检修解除故障。在确实没有配件的情况下应及时向贵单位汇报，并采取有效的应急措施，防止出现安全事故。

4. 提供详细的月检、季检及年度试验报告，以方便贵单位备案。

十五、建筑消防设施检查维修保养服务方式

在维保期内，对双方共同确认的维保范围内设备统一由我公司根据要求进行检查、维护保养。在维护保养期间所更换的材料、配件由贵单位采购。

XX公司

年 月

标段 6：中央空调维保项目

沙洲街道社区服务中心东芝空调

维 保 合 同

xx 公司

沙洲街道社区服务中心东芝中央空调维修保养合同书

经甲、乙双方友好协商，就沙洲街道社区服务中心东芝中央空调设备的维修及保养服务事项，特签订本协议，具体条款如下：

一、标的：

该项目共有 3 栋楼，中央空调系统于 2012 年建成投入使用的，主要设备机组如下表：

序号	名称	型号、规格	单位	数量
1	变冷媒流量室外机	MMY-MAP0804HT8	台	1
2		MMY-MAP1404HT8	台	1
3		MMY-AP1814HT8	台	1
4		MMY-AP2014HT8	台	1
5		MMY-AP2414HT8	台	1
6		MMY-AP3014HT8	台	1
7		MMY-AP3214HT8	台	2
8		MMY-AP3814HT8	台	13
9		MMY-AP4014HT8	台	2
10		MMY-AP4214HT8	台	18
11		MMY-AP4414HT8	台	4
12		MMY-AP4624HT8	台	1
13		MMY-AP4824HT8	台	18
14	变冷媒流量新风室外机	ZG0300II	台	8
15		ZG0460II	台	31
16	四面出风室内机	MMU-AP0091H	台	23
17		MMU-AP0121H	台	16
18		MMU-AP0151H	台	23
19		MMU-AP0181H	台	25
20		MMU-AP0241H	台	18
21		MMU-AP0271H	台	3
22		MMU-AP0301H	台	86
23		MMU-AP0361H	台	188
24		MMU-AP0481H	台	59
25		MMU-AP0561H	台	98
26	天花风管式室内机	MMD-AP0125SPH	台	2

27		MMD-AP0155SPH	台	12
28		MMD-AP0185SPH	台	99
29		MMD-AP0245BPH	台	60
30		MMD-AP0275BPH	台	12
31	天花风管式室内机	MMD-AP0305BPH	台	4
32		MMD-AP0365BPH	台	9
33		MMD-AP0485BPH	台	14
34		MMD-AP0565BPH	台	5
35	新风室内机	ZGI300II	台	8
36		ZGI460II	台	31
37	地下餐厅室外机	MMY-AP4014HT8	台	1
38	地下餐厅室内机	MMU-AP0361H	台	3
39	地下餐厅室内机	MMU-AP0561H	台	5
40	排烟风机	HTF-1-10	台	1
41	混流风机	HL3-2A-NO. 10. 5A	台	1
42	混流风机	HL3-2A-NO. 8A	台	1
43	轴流风机	DZ-11-3C	台	2
44	风机	DBF80	台	2
45	排气扇	PQ-300	台	36
46	空调冷媒管道系统		项	1
47	空调送风管道系统		项	1
48	风管、冷媒管、保温		项	1
49	室外机组配电柜		项	1
50	室内机组配电箱		项	1
51	集控器控制箱		台	1
52	控制系统	BMS-CM1280TLE	套	3

注：1、空调每 10 匹为一套；

2、新风内、外机为一组；

二、合同期限：自 年 月 日起，至 年 月 日止

三、年度维保费用：

维保价：人民币 元/年度（ 元整/年度）

1、本维保费用包括：人工费、保险、辅材、运费、工具、冷媒、利润、税金。

2、本维保费用不包括空调压缩机、电路板、风扇电机、高低压开关等配件和甲方及使用方改造。

四、付款方式：

1、合同签订后半年内甲方向乙方支付：50%年度维保费用____元整及对应维修的配件费；

2、维保一年到期后 15 日内甲方向乙方支付：年度剩余的 50%维保费用__元整及对应维修的配件费。

3、维修产生设备更换费用：每次维修前向甲方上报需要更换设备的数量及金额，每季度结算一次。

4、最后一次付款前，经甲方检验，确定乙方应达到如下标准：

a、维保、维修记录完整、可查，

b、所有系统保养良好，设备运行正常，无损坏、无故障。甲方在 15 日内一次付清全款。

五、维保服务内容

1、制冷系统

(1) 压缩机的维护：检查压缩机润滑、吸排气压力，压缩电机性能是否完好。

冷媒在系统内流动情况，过滤器是否畅通等。

(2) 检查制冷系统管路压力是否达到设计值，否则应找出原因进行维修。

(3) 检查室外机的运行情况，如室外机灰尘堵塞应清洗，并做好日常清洗保养工作。

2、电气系统

(1) 对电器柜进行全面检查，重点检查交流接触器电气特征是否完好。

(2) 检查风机电机静态阻值及绝缘特征。

(3) 检查冷凝电气箱内调速器及冷凝风机是否完好。

(4) 校正高、低保护器是否与设定值相符。

3、风道系统

(1) 检查风机皮带及皮带轮的运行情况，如有误应调教。

(2) 检查空气过滤网情况，如遇通风不畅影响功效应及时清洗更换。

4、对空调机组重要部件进行独立系统调试，使之达到运行要求。其他方面如有不正常进行维护维修。

(1) 检查蒸发器、冷凝器清洁度。

(2) 核定面板显示功能和准确度。

(3) 检查各告警功能。

5、故障抢修和处理时限：

(1) 本合同规定范围内所有空调发生故障，由 3 幢大楼的物业管理部门或使用单位直接向承包方报修

(2) 承保方服务时间段不低于每周一至周日 8:00-22:00。

(3) 对于影响空调制冷、制热的紧急故障的处理原则：应按照先抢修、后修复的原则迅速处理。

(4) 承包方对紧急故障的处理时限：除不可抗力的影响外，维保方接到故障通知后 1 小时内到达故障所在地。

(5) 承包方对不影响空调制冷、制热的一般故障的处理时限：承包方 2 小时内派技术人员到达现场处理、维修。一般性设备故障的最大修复时间不得超过 4 小时。

(6) 承保方接报时应及时填写维修记录表，署明报修人、接报人、报修人联系电话、召修设备地点、接报时间，维修工作完成时，应在维修记录表署明到达现场时间、修复时间、场地清理情况，并请召修人签字确认。

6、逢冷热季节交换时，对维保范围内所有空调，实行定期检查维护（全年不少于 6 次）：

7、逢冷热季节交换时，对维保范围内所有空调进行免费开机、调试指导。

8、配件需更换、维修时由乙方向甲方书面报告确认后再作维修；

9、全年检修维护承包工作内容表：

一	空调运行季基本维护保养工作内容：
	<p>20. 保证所有机组的正常进行。</p> <p>21. 室外机冷凝器的清洗，每台每年两次。</p> <p>22. 室内机回风过滤网清洁，每台每年两次。</p> <p>23. 机组系统检查，每年六次。</p> <p>24. 系统按需要补充冷媒。</p> <p>25. 遥控器（线控器）的操作性能测试，每台每年四次。</p> <p>26. 在接到招标方紧急抢修的电话通知后，在 1 小时内赶到现场进行抢修，并且在 4 小时内修好。</p> <p>27. 定期检查及操作内容(每次均要求有书面记录并经甲方管理人员确认签字：</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) 室内机空气滤网的检查和清洗（每年两次）</p> <p style="padding-left: 2em;">(2) 检查机组运行数据（每年六次）</p> <p style="padding-left: 2em;">(3) 检查蒸发器进出口温度（每年六次）</p> <p style="padding-left: 2em;">(4) 检查冷媒系统运行情况（每年六次）</p> <p>28. 检查压缩机各部位温度及排气、吸气压力（每年六次）。</p> <p>29. 检查压缩机三相电压与电流（每年六次）。</p> <p>30. 检查膨胀阀、换向阀、电磁阀等阀件的工作状态（每年六次）。</p> <p>31. 检查油电加热器、汽液分离器、排气止回阀等工作状态（每年六次）。</p> <p>32. 检查控制系统的动作程序（每年六次）。</p> <p>33. 检查安全保护开关整定情况（每年六次）。</p> <p>34. 检查任何不正常的噪音与振动（每年六次）。</p> <p>35. 检查及收紧电路上各电线接点（每年六次）。</p> <p>36. 检查电机绝缘情况（每年六次）。</p> <p>37. 调校安全及控制设置（每年六次）。</p> <p>38. 检查及清除压缩机之启动柜（每年两次）。</p> <p>39. 试验及重新调整机组运行（每年六次）。</p>

二	年度基本维修保养工作内容（每年两次，5月和11月中旬利用电脑测试软件对整个系统检测）：
	<p>5. 外观检查</p> <p>(1) 检查机组系统及电控系统元器件等有无碰损情况；</p> <p>(2) 检查蒸发器及低压系统保温情况是否良好；</p> <p>(3) 检查紧固件是否牢固；</p> <p>(4) 检查电器接头是否牢固。</p> <p>6. 油路系统</p> <p>(1) 检查压缩机得润滑油油位是否正常；</p> <p>(2) 检查回油是否良好。</p> <p>7. 安全保护系统</p> <p>(1) 检查欠电压继电器是否正常；</p> <p>(2) 检查过载保护继电器是否正常；</p> <p>(3) 检查蒸发压力传感器是否正常；</p> <p>(4) 检查排气压力传感器是否正常；</p> <p>(5) 检查冷媒温度传感器是否正常；</p> <p>(6) 检查每台压缩机内的油温调节器是否正常；</p> <p>(7) 检查每台压缩机高、低温度传感器是否正常工作；</p> <p>(8) 检查冷凝器与蒸发器之间压差是否正常；</p> <p>(9) 检查所有熔断器是否良好。</p> <p>呈交检修保养工作报告。</p>
三	其它定期检修工作：
	<p>1. 每年春秋换季时对所有多联式机组进行一次集中的检查和保养。</p> <p>2. 每年对所有室内机的运转状况进行一次全面的检查和维护保养。</p>

六、故障抢修和处理要求：

1、设立 24 小时报修电话；报修：18752069223、15850728334、13851886801（24 小时） 84293337（8:00—17:00）

2、对于影响空调制冷、制热的紧急故障的处理原则：应按照先抢修、后修复的原则迅速处理；

3、对紧急故障的处理时限：除不可抗力的影响外，维保方接到故障通知后须 1 小时内派技术人员到达现场抢修；

4、对不影响空调制冷、制热的一般故障的处理时限：2 小时内派技术人员到达现场处理、维修。一般性设备故障的最大修复时间不得超过 4 小时；

5、接报修时应及时填写维修记录表，署明报修人、接报人、报修人联系电话、报修设备地点、接报修时间，维修工作完成时，应在维修记录表署明到达现场时间、修复时间、场地清理情况，并请报修人签字确认。

七、其他要求：

1、提供的物品（含配件）应是全新、未使用过的原装合格正品，提供本次空调系统配件保障的正规渠道的相关证明文件及承诺书。

2、维保内容除包括综上所述外，还应负责运输、安装并提供相应的技术服务与质量保证。

3、维保单位必须根据要求将维修配件安装到位并调试合格，由空调使用部门负责人签字确认。

4、维修人员应遵守我单位管理规定，维保中不得影响我单位正常工作；要挂牌持证上岗，接受用户监督；要严格遵守行业操作规程，安全责任自负。

5、遇到暴雨、打雷，大雪、暴雪等恶劣天气，对维保范围内所有空调必须做好应急保护措施，若由于建筑基础设施原因造成中标人无法正常实施保护措施，中标人及时通知我单位现场处理一并做好保护措施，确保空调的正常运行。因中标人没有做好相应应急保护措施，由于我单位建筑基础设施原因未及时通知我单位应急保护措施而造成空调损坏，一切后果由维保单位承担。

6、服务单位必须在投标文件中提供完整、详细、合理、真实的维护方案和人员安排及分工；并承诺在合同签订日即按照要求实施现场技术维护工作。服务单位提供的服务方案要求包括但以下组成部分：

- (1)、维护工作内容清单
- (2)、服务质量保证方案
- (3)、故障响应处理方案
- (4)、网络应急保障预案
- (5)、雨雪天气保障预案
- (6)、雨雪天气应急方案
- (7)、代维团队组织结构
- (8)、代维人员简历
- (9)、相关证明文件

八、甲方要求：

- 1、按照乙方所规定的操作规程正确操作，并配备专业电工及操作工，若由于甲方操作人员的失误，而引起设备的损坏，乙方指出其错误并修复设备。（乙方只收取成本费）
- 2、乙方维修人员进出设备安装地点及借用甲方的一般工具，如轻便梯、管子等现有设备给予方便。
- 3、如遇到任何不正常的运转情况，甲方应及时通知乙方，在乙方维修人员的正确指导下，将机组损失降低到最低限度。
- 4、甲方应及时向乙方支付维修、保养费。
- 5、甲方应在乙方维修人员搬运设备、携带重型工具或材料等进甲方工地时，予以协助。
- 6、甲方要求提供本协议规定项目以外的服务，乙方将按实际工作量协议收费。

九、违约处理

- 1、甲方如未能按第四条付款方式之约定付款，经乙方催办并逾期1个月以上时，乙方有权终止合同，同时保留继续追索应收帐款的权力；
- 2、乙方未能按照本合同故障抢修和处理时限要求及时到达现场，每延迟一次处罚违约金500元。
- 3、乙方若未能按本合同之规定做好维修保养工作，以致经常发生故障，经甲方书面通知仍未能排除故障，甲方有权通知乙方终止合同并停止继续付款；
- 4、本合同在执行中如发生异议，应双方协商解决，协调无效可申请南京市仲裁委员会给予仲裁。

十、其他：

- 1、因甲方操作不当原因造成设备等损坏的，乙方不承担责任。若因设备质量问题造成的设备损坏由乙方承担相关维修费用。
- 2、甲方应购有火灾保险，乙方不承担火灾或意外责任，若乙方维修人员在工作中没有采取安全措施造成的事故和人员伤亡甲方不承当任何责任。
- 3、本合同的变更书、补充协议、洽谈记录、会议纪要以及资料、图表、附件等，也是本委托合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

4、本合同所制定的内容如与街道整体规划调整冲突时，双方都必须服从街道的整体规划要求。

5、双方其他违约责任按《合同法》有关规定处理。

6、本合同经双方代表人签字并加盖公章后生效。合同一式 4 份，甲、乙方各执 2 份。

甲方：沙洲街道社区服务中心

乙方：

地址：

地址：

电话：

电话： 代表签章：

代表签章：

第六章竞争性磋商响应文件格式及附件

竞争性磋商响应文件

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

日期：

磋商文件主要目录及相关证明材料格式、附件

- 一、磋商申请及声明
 - 二、法定代表人授权书
 - 三、资格证明文件（第一章磋商公告中的“二、申请人的资格要求”，供应商提供相关证明文件）
 - 四、竞争性磋商报价表
 - 五、分项报价明细表
 - 六、投标人基本情况表
 - 七、技术参数响应及偏离表
 - 八、商务条款响应及偏离表
 - 九、拟参与本项目服务人员一览表
 - 十、供应商（企业）业绩表
 - 十一、供应商（项目负责人）业绩表
 - 十二、供应商（企业获奖）项目一览表
 - 十三、企业信誉
 - 十四、竞争性磋商需要的其他证明文件及材料（如设计、服务方案等）
 - 十五、最终报价一览表
- 附件一、中小企业声明函格式
- 附件二、残疾人福利性单位声明函格式
- 附件三、《南京市政府采购供应商信用记录表》

一、磋商申请及声明

致：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处

根据贵方（项目名称）（项目编号）磋商，正式授权下述签字人(姓名和职务)代表（供应商名称），提交响应文件并参加磋商。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1、**我们的资格条件完全符合政府采购法和本次采购要求**，我们同意并向贵方提供了与本次采购活动有关的所有证据和资料。

2、我方拟派项目负责人为。

3、我们的总报价为（大写）元人民币。其中，**小型和微型企业价格元**人民币。

4、我们已详细审核全部磋商文件及其有效补充文件，我们放弃对磋商文件任何误解的权利，提交响应文件后，**不对磋商文件本身提出质疑**。否则，属于不诚信和故意扰乱政府采购活动行为，我们将无条件接受处罚。

5、一旦我方成交，我方将根据磋商文件的规定，严格履行合同，保证于承诺的时间内完成本项目规定的服务内容。

6、我方决不提供虚假材料谋取成交、决不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商、决不与采购人、其它供应商或者代理机构恶意串通、决不向采购人、代理机构工作人员和磋商小组进行商业贿赂、决不拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况，如有违反，无条件接受贵方及相关管理部门的处罚。

7、我方正式通讯方式为：

地址：

电话：

传真：

8、我方正式开户银行和帐号为：

开户银行：

帐号：

供应商授权代表姓名（签字）：

供应商名称（公章）：

日期：年月日

二、法定代表人授权书

南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处：

本授权书声明：注册于（供应商住址）的（供应商名称）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（供应商代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就贵方组织的（项目名称）（项目编号）竞争性磋商，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生效，特此声明。

法定代表人签字：

被授权人签字：

日期：年 月 日

三、资格证明文件

南京市政府采购供应商信用记录表暨信用承诺书

20 年 月 日

单位名称		统一社会信用代码	
法定代表人		联系人	
联系地址		联系电话	
信用得分		星级	
诚信档案记录情况			
信用承诺	<p>我公司自愿参加贵中心(公司)组织的本次采购活动,严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规,坚守公开、公平、公正和诚实信用的原则,依法诚信经营,无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我们郑重承诺,本公司符合《政府采购法》第二十二条规定的条件,包括:具有独立承担民事责任的能力;具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;有履行合同所必需的设备和专业技术能力;有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;参加政府采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录;符合法律、行政法规和采购文件规定的其他条件。如有弄虚作假或其他违法违规行为,原承担一切法律责任,接受各级政府采购监管部门和有权机关的审查和处罚。</p> <p style="text-align: right;"> 供应商名称(盖章): 法定代表人(签字): 二〇 年 月 日 </p>		

四、竞争性磋商报价表

序号	名称	报价（元）	其中，小、微型企业报价（元）
1			
2			
3			
总价（人民币，大写）		元	
提供的货物中是否有进口产品		有无	
供应商是否属于小微企业		是否	

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

说明：

- 1、在“提供的货物中是否有进口产品”栏后“有”或“无”上打“√”。
- 2、在“供应商是否属于小和微型企业”栏后“是”或“否”上打“√”。
- 3、磋商报价应包括磋商文件所确定的磋商范围内全部工作内容以及按合同规定精心组织设计和为完成上述采购内容所必须的设施、材料、技术、劳务、交通、差旅、现场服务及其它必需的全部费用、税金和拟获得的利润。
- 4、磋商报价均为含税报价。

六、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
企业设计资质证书	类型：等级：证书号：				
质量管理体系证书 (如有)	类型：等级：证书号：				
营业执照号				员工总人数：	
注册资本				其中	高级职称人员
成立日期					中级职称人员
基本账户开户银行					技术人员数量
基本账户银行账号					各类注册人员
经营范围					
单位简历及内设机构情况					
商业信誉和健全的财务会计制度介绍					
履行合同所必需的设备和专业技术能力情况					
依法缴纳税收和社会保障资金情况					
参加政府采购活动前三年内，在经营活动中有无重大违法记录					
其他需要说明的情况					

(本页不够可另加页附后)

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

七、技术参数响应及偏离表

项目名称：南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

序号	技术参数名称	磋商文件要求参数	响应技术参数（与磋商文件要求一一对应）	超出、符合或偏离	原因
1	产品清单	满足第四章 4.2 产品清单要求			
2	人员配置要求	满足第四章 4.3 人员配置要求			
3	服务要求	满足第四章 4.4 服务要求			
4	设计任务书要求	满足设计任务书要求			
备注					

- 注：1、按照基本技术要求详细填列；
2、行数不够，可自行添加；
3、技术偏离表应针对项目需求逐条应答。

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

八、商务条款响应及偏离表

项目名称:南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

项目	竞争性磋商文件要求	是否响应	磋商供应商的承诺或说明
服务期	自合同签订之日起 日历天内完成本项目		
技术服务要求	满足采购人需求		
付款条件	满足合同规定要求		
其他			

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

九、拟参与本项目服务人员一览表

项目名称:南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

序号	姓名	性别	年龄	专业	学历	执业资格	证书号	技术职称	相关工作年限	备注

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

十、供应商（企业）业绩表

项目名称:南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

序号	项目名称	业主单位	项目规模	获奖情况	签约及服务时间	联系人及电话	备注

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

十一、供应商（项目负责人）业绩表

项目名称:南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

序号	项目名称	业主单位	项目规模	获奖情况	签约及服务时间	联系人及电话	备注

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

十二、供应商（企业获奖）项目一览表

项目名称:南京市建邺区人民政府沙洲街道办事处维保项目

序号	项目名称	业主单位	项目规模	获奖情况	签约及服务时间	联系人及电话	备注

投标人名称：（盖章）

法定代表人（负责人）或代理人（签字或盖章）：

投标日期：

十三、企业信誉

十四、竞争性磋商需要的其他证明文件及材料

竞争性磋商需要的其他证明文件及材料（若有）

十五、最终报价一览表

竞争性磋商响应人名称：单位：人民币(元)

项目名称 (包号)	最初报价	调整因素	最终报价	服务期
最终确定的质量保证及服务承诺（优惠条件）				
供应商是否属于小微企业是否				

注：1. 填写此表时不得改变表格形式。

2. “竞争性磋商响应报价”为竞争性磋商响应总价。包括技术、服务、税金及其他不可预见费等全部费用。

3. “服务期”是指咨询内容全部完成达到采购人要求，并能保证项目下一步工作继续实施所使用的具体时间（日历日）。

4. 在“供应商是否属于小和微型企业”栏后“是”或“否”上打“√”，评审过程中，如果小、微型企业报价无法划分计算的，将不予认可。

5、此报价单可单独封装，盖好公章现场填写或提前报价密封同投标文件一并递交。

竞争性磋商响应人：（公章）

法定代表人或委托代理人：（签字）

年月日

附件一、中小企业声明函格式

中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

附件二、残疾人福利性单位声明函格式

残疾人福利性单位声明函声明

:

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

属于监狱企业的证明文件

（提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件）

节能产品认证证书

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

环境标志产品认证证书

（提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的产品认证证书）

附件三、南京市政府采购供应商信用记录表