

## 合同文本（服务）

合同编号：JSHL-2025H110

项目编号：JSZC-320105-JSJY-C2025-0052

项目名称：机关集中办公区空调维护项目

甲方：（采购方）南京市建邺区区级机关事务管理服务中心

地址：南京市建邺区江东中路 269 号建邺大厦

乙方：（成交人）南京宇田楼宇设备有限公司

地址：南京市栖霞区学津路 8 号仙林高创中心 B 座 706

甲、乙双方根据机关集中办公区空调维护项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》的规定，采购人不得与成交供应商订立背离磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等实质性内容的协议。因此，本合同文本涉及上述内容的部分与磋商文件中的内容不能有实质性背离。

### 一、合同内容

1.1 服务内容：机关集中办公区空调维护

1.2 服务时间（期限）：自签订合同之日起一年，为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。第一年服务期结束经甲方考核合格后可续签下一年度合同，最多续签两次。若政府采购合同履行期限的政策发生变化或乙方在履行合同期间出现失信行为，甲方有权拒签下一年度合同。

1.3 服务地点：江东中路 269 号建邺区政府、雨润大街 99 号双和园办公区、南湖东路 26 号综治中心办公区，具体根据甲方要求为准。

注：具体服务内容详见附件 3。

### 二、合同金额

本合同项下总价款为（大写）人民币肆拾万元，分项价款详见乙方响应文件。

本合同总价款包含以下内容：

- （1）完成本服务项目发生的所有含税费用；
- （2）支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金；

(3) 乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用;

(4) 供应商所需要的其他费用。

本合同为总价合同，合同执行期间总价不变。

### 三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的产品）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

### 四、权利和义务

#### 4.1 甲方权利

4.1.1 甲方有权对乙方依照合同提供的服务进行监督和检查。

4.1.2 甲方有权对所发现的问题进行调查和处理，若发现乙方完成的服务内容与合同约定不符的，特别是存在无中生有夸大故障、任意加氟和更换压缩机增加费用等问题的，甲方有权要求乙方限期整改，若造成甲方损失，还应承担违约责任。

#### 4.2 甲方义务

4.2.1 在能力范围内，配合乙方履行本合同，尽量为乙方的履约提供必要的支持。

4.2.2 按照合同约定向乙方支付款项。

4.2.3 合同履行完毕后，及时组织验收。

#### 4.3 乙方权利

4.3.1 乙方有权依约收取费用。

4.3.2 乙方有权拒绝甲方提出的除合同约定和乙方承诺以外的其他要求。

4.3.3 乙方有权拒绝甲方在服务过程中的不正当要求和违规行为，并可以依法主张其合法权利。

#### 4.4 乙方义务

4.4.1 严格执行国家的法律、法规，守法经营，按章办事，自觉维护甲方的利益。



4.4.2 接受甲方的检查、监督，严格履行服务承诺，做到诚实、守信。维修维护项目过程中更换配件时需向甲方提供相应的检测报告。

4.4.3 按照响应文件的承诺以服务进程进行管理与控制，包括制定方案、合理配备工作人员、设施设备，按期组织实施，交付项目成果，保证服务项目质量。

4.4.4 乙方应严格按照安全标准进行本项目服务，并采取必要的安全防护措施。

## 五、知识产权及产权担保

5.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的产品）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任，赔偿由此给甲方造成的全部损失，包括但不限于甲方为应对诉讼产生的诉讼费、律师费、保全费、赔偿金等。

5.2 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的产品）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

## 六、履约保证金

6.1 成交供应商应按以下第（1）方式向采购人缴纳履约保证金：

（1）无需缴纳履约保证金；

（2）以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式缴纳履约保证金，金额为合同金额的   /   %。

6.2 履约保证金的有效期至服务期结束时止。

6.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6.4 履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额，在有效期满后 15 个工作日内无息退还给乙方。

## 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

## 八、合同款项支付

8.1 本合同项下所有款项均以人民币支付。

8.2 本合同项下的采购资金由乙方开具发票，甲方按照本条第 8.3 款的约定

支付。

8.3 付款条件：按季度支付，在以转账方式支付上季度维保服务费，按季度结清。每次支付前，乙方均应出具合法正式发票，否则甲方有权拒绝付款。甲方前3个维保季度每季度支付乙方人民币99999元（即大写金额人民币：玖万玖仟玖佰玖拾玖元整）；最后一个维保季度支付乙方人民币100003元（即大写金额人民币：壹拾万零叁元整），以上支付款项前提条件：乙方提供符合甲方财务要求的发票，并当月维保考核表考核结果为合格及以上。

## 九、项目验收

9.1 甲方依法组织履约验收工作。

9.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

9.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

9.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

9.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

9.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

## 十、违约责任

10.1 甲方无正当理由拒收服务、拒付服务款的，甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

10.2 甲方无正当理由未按合同规定的期限向乙方支付服务款的（特殊情况



除外)，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 5% 。

10.3 甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款市场报价利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

10.4 如乙方不能交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

10.5 乙方逾期交付的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 5%的违约金。如乙方逾期交付达 10 天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。

10.6 乙方所交付的服务不符合合同规定的，甲方有权拒收。甲方拒收的，乙方应向甲方支付合同总款 5%的违约金。

10.7 在乙方承诺的或国家规定的质量保证期内(取两者中最长的期限)，如经乙方 2 次整改仍不能达到合同约定的质量标准，乙方应退回全部合同价款，同时，乙方还须赔偿甲方因此遭受的损失。

10.8 乙方未按本合同的规定和服务承诺提供伴随服务/售后服务的，应按合同总价款的 5%向甲方承担违约责任。

10.9 乙方在承担上述 10.4-10.8 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务(甲方解除合同的除外)。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方 该项或其他违约责任。

10.10 乙方响应属虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足响应文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

10.11 乙方服务期间，发生陪护信访人员失控情况的，甲方有权不予支付合同价款，已支付的价款乙方应予返还。

## 十一、不可抗力事件处理

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的

证明。

11.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十二、诉讼

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方实际所在地法院起诉。

## 十三、组成本合同的文件

13.1 合同及附件；

13.2 成交通知书；

13.3 磋商文件和乙方的响应文件；

13.4 磋商过程中有关补充资料和澄清文件等（如有）；

13.5 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

## 十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：吴天舒

联系电话：18012980083





合同附件 1:

## 安全责任协议

为了确保建设工程项目安全施工，确保工程施工人员人身安全和设备安全，依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》等法律、法规之规定，为明确双方安全生产责任，确保施工人员人身安全和生产设备安全，预防发生各类安全事故，经甲乙双方友好协商，特签订本《安全生产协议》，双方共同遵守：

一、项目概况：机关集中办公区空调维护项目。

二、乙方全体施工人员必须遵守国家规定的安全生产纪律，遵守甲方的安全管理制度，熟知、掌握本建设工程各工种的安全规程和操作规程。

三、乙方要建立安全施工领导小组，设立专职安全员与甲方保持联系，并对其职工进行安全教育，安全施工领导小组人员必须坚持对施工安全进行督导检查。

四、为保证施工安全管理及安全责任，乙方明确\_\_\_\_\_为现场安全管理人员。

五、乙方必须确保所有进场施工人员年满十八周岁，且身体健康。老、弱、病、残、孕、家属、小孩及童工不得进入现场，否则，产生一切后果均由乙方自负，甲方不承担任何责任。

六、乙方必须确保所有职工按规定正确使用防护措施，不得滥用或不用；保证进入施工现场戴好安全帽，高处作业必须正确佩戴安全带，严禁现场抽烟；严禁工人穿拖鞋、硬底易滑鞋、易透鞋及赤膊上班；特殊工种操作人员要严格持证上岗制度，严禁使用无证、不懂机电、设备操作技术的人员上岗。若有违反，全部责任均由乙方承担。若乙方存在以上不规范行为，一经发现作违约处理，扣除违约金 500 元/人次。

七、发现乙方现场作业人员违章作业，甲方有权要求乙方整改。乙方非现场施工人员禁止进入施工规划区域内，否则造成的一切后果由乙方自负。

八、在施工期间要求作业人员增强安全意识，做好自身安全保护，施工区域内出现大小事故均由乙方负责，甲方概不负责。

九、在施工期间，因乙方管理不严而对第三方造成伤害的，由乙方承担全部责任。若甲方先行代为赔偿的，甲方有权向乙方追偿。

十、在施工期间，乙方人员与其他承包队发生打架斗殴行为，各承包队责任自负，并且按照甲方有关规定进行处罚，涉嫌刑事犯罪的交由司法机关依法处理。乙方施工人员外出发生走失或任何不安全事件，责任由乙方自负，甲方概不负责。

十一、乙方使用甲方提供的设备、设施、工器具等造成损坏的，应照价赔偿。

十二、本责任书一式两份，甲乙双方各一份。若有新增安全生产条款，双方签订《安全生产协议》补充协议，补充协议与本《安全生产协议》具有同等法律效力。

十三、若因乙方或者乙方员工造成安全生产责任事故，甲方除可要求乙方赔偿损失，还有权单方面解除合同。

十四、本《安全生产协议》自双方签字之日起生效，承包施工结束后自行失效。

甲方：（盖章）

法人代表或授权人签字：

年 月 日

2025.12.9

乙方：（盖章）

法人代表或授权人签字：

2025年12月9日





## 南京市建邺区集中办公区设备维保合同考核表

### 机关大楼、双和园、综治中心办公区空调系统维保项目

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>自我评价<br/>(供应商)</p>  | <p>南京市建邺区区级机关事务管理服务中心：</p> <p>我单位系<u>机关大楼、双和园、综治中心办公区空调系统</u>维保工作供应商，现将____年____月份工作作简要汇报如下：</p> <p>_____<br/>_____<br/>_____</p> <p>履约整体情况自我评价：</p> <p><input type="checkbox"/>优秀（90 分以上）      <input type="checkbox"/>良好（80 分以上）      <input type="checkbox"/>合格（60 分以上）<br/> <input type="checkbox"/>不合格（60 分以下）</p> <p>项目经理：_____<br/>         供应商单位：_____（盖章）<br/>         日 期：_____</p> |
| <p>项目评价<br/>(管理科室)</p> | <p>履约整体情况评价：</p> <p>_____<br/>_____<br/>_____</p> <p><input type="checkbox"/>优秀（90 分以上） <input type="checkbox"/>良好（80 分以上） <input type="checkbox"/>合格（60 分以上）<br/> <input type="checkbox"/>不合格（60 分以下）</p> <p>项目管理人：_____<br/>         科室负责人：_____<br/>         日 期：_____</p>                                                                                                                 |

### 附件 3

#### 一、项目需求

本项目为建邺区机关集中办公区空调维护,包括江东中路 269 号建邺区政府、雨润大街 99 号双和园办公区、南湖东路 26 号综治中心办公区的中央空调机组及分体空调。

##### (一) 人员配备及相关要求

###### 维保人员配备及要求

1. 维保服务期间内,至少须委派技术人员提供驻场保障服务,具体人员派驻要求如下:

(1) 项目主管(1 名): 男性,年龄 55 周岁以下,按采购人要求常驻服务场所。要求具有优秀的维保项目管理经验,具有处理重大故障的能力,具备处理系统所有设备故障的能力。

(2) 维保技术人员(2 名): 年龄 55 周岁以下,能独立完成空调各项维修作业的,按采购人要求分别常驻指定服务点进行保障工作,工作时间实行 24 小时维修保养制度。

###### 2. 相关要求

(1) 维保服务人员中明确驻场服务人员,并经采购人确认,保持相对稳定;如需调整,须征得采购人同意。

(2) 采购人对维保单位驻场维保服务人员进行考勤。

(3) 驻场人员须服从指挥,在指定地点内驻场提供保障服务。

(4) 法定节假日和双休日维保单位必须安排 2 名技术人员按采购人要求驻场值班,提供应急保障服务(此项费用包含在本次投标报价中)。

##### (二) 服务职责

###### 1. 项目主管职责及要求

(1) 负责制定班组的排班表。

(2) 负责组织设备故障的维修指导工作。

(3) 负责监督每日工作的落实,并记录每日相关情况。

(4) 负责记录巡视任务情况,填写巡视表。

(5) 负责紧急情况的协调处理。

###### 2. 维护人员职责与要求

(1) 在项目主管的领导下,负责中央空调系统采暖、制冷的正常供应。

(2) 熟悉机组各管道的走向和位置,以及系统中各类设备的用途,能及时准确的处理紧急情况,对系统内的水、气、堵塞、爆管等应急维修情况能及时处理。



(3) 拆装清洗维护中央空调系统的末端机分机、吸顶机、新风机滤网及管道网等，并做好记录。发现末端设备故障及时解决。

(4) 定期对机器设备及辅助设备保养，特别是两季的维护工作，确保夏季的制冷、冬季的采暖工作的正常有序。

(5) 工作人员必须穿好工作服及正确佩戴好工号牌。

(6) 以工作为出发点，服从项目主管的日常管理。

(7) 登高作业前及时申报施工作业人员从业资格证（高处作业证），由采购人负责人开具登高作业证后，应设专人在作业处上下方及周围巡视检查再进行施工作业；（在登高作业区内应设置警示标示）。

(8) 空调冷媒系统维修作业前及时申报施工作业人员从业资格证（制冷与空调作业证），由采购人负责人开具施工作业证后，疏散周围人员并设专人在作业处上下方及周围巡视检查再进行施工作业；（在施工作业区内应设置警示标示）。

### （三）维保服务要求

#### 1. 基本要求

(1) 供应商必须严格执行国家现行有效的质量标准和提供合格的维护保养工作；所用零配件必须为原设备生产厂商提供的全新零配件。由于所用零配件质量问题所造成的损失由供应商负责。

(2) 供应商根据实际情况排出年度的服务维保计划并予以实施，建立健全保养和维修档案，并妥善保管以备检查。供应商每次提供维保服务后，需现场填写报告，如实反映空调机组的运转情况，并由双方代表签字确认。

(3) 供应商须每个月上门对空调机组进行巡检和维护保养服务，记录运行参数，分析设备状况，解决存在隐患。每次巡检结束后，供应商应向采购人书面提交详细的巡检维保报告（包含维保台账、维保记录、存在隐患及补救预防措施等），经采购人签字确认后，留存备查。供应商应整理保管好各种维修资料，重要资料应交付采购人一份（如图纸、参数数值表等）。

(4) 空调机组运行期间 24 小时全天候提供抢修服务，在接到采购人报修后 1 小时内（非工作日工作时间）到达现场，并在最短时间内排除故障；如遇配件等原因无法修复，需和采购人说明，并承诺完成该项任务的时间。

(5) 空调机组需要维修或更换部件，供应商要以书面形式通知采购人，经采购人同意后实施。

(6) 维保期内所有维修及保养工作中的工具费、辅材费、人工劳务费、维护保养费、税费等一切费用由供应商承担,包含在本次投标报价中,保养或维修需更换配件的,配件单价低于 200 元及以下的,由供应商免费承担。

(7) 服务期间,供应商须严格按照操作规范安全施工和保养,并对空调机组进行巡查和维护,确保设备正常运行。

(8) 在空调机组开机使用前,供应商须对空调机组进行一次综合性检查并对室内机滤网及室外机翅片进行清洗。一年不少于 2 次。

(9) 日常管道冷媒少量添加免费,若空调系统故障至冷媒漏空,此种情况添加冷媒另行报价。

(10) 供应商在巡检和维保服务过程中须做好相应的安全防护措施,如果发生人身伤亡、财产等一切损失,所有责任均由供应商独自承担。

(11) 供应商委派到本项目的维保服务人员均须按采购文件规定持证上岗。

(12) 完成采购人要求其它相关服务要求。

## 二、空调维保数量

### 1. 江东中路 269 号建邺区政府

区机关大楼三菱重工 VRV 中央空调共计 67 套系统,内机数量 827 台,总制冷量 2461 匹,另配电房,电梯机房,食堂等共计二十余台柜机及挂机;

### 2. 雨润大街 99 号双和园办公区

双和园办公区 1 号楼法院日立 VRV 中央空调共计 18 个系统,总制冷量 648 匹;

双和园办公区 1 号楼检察院日立 VRV 中央空调共计 15 个系统,总制冷量 556 匹;

双和园办公区 2 号楼党校日立 VRV 中央空调共计 15 个系统,总制冷量 592 匹;

双和园办公区 3 号楼工商局日立 VRV 中央空调共计 16 个系统,总制冷量 598 匹;

双和园办公区 5 号楼图书馆日立 VRV 中央空调共计 3 个系统,总制冷量 64 匹;

双和园办公区 6 号楼执行局日立 VRV 中央空调共计 6 个系统,总制冷量 198 匹;

双和园办公区 2 号楼与 3 号楼连廊日立 VRV 中央空调共计 4 个系统,总制冷量 104 匹;

双和园办公区 5 号楼图书馆顿汉布什风冷热泵中央空调 2 个系统;

双和园办公区 5 号楼档案馆顿汉布什风冷热泵中央空调 2 个系统;

双和园办公区 4 号楼文化馆顿汉布什风冷热泵中央空调 2 个系统;

双和园办公区 6 号楼工会,食堂顿汉布什风冷热泵中央空调 2 个系统;

双和园办公区公共区域柜机约 20 台,挂机约 10 台;



### 3. 南湖东路 26 号综治中心办公区

综治中心办公区大金 VRV 中央空调共计 5 套系统，内机 61 台，总制冷量 130 匹，柜机 11 台，挂机 23 台。

#### 三、维修保养项目

##### 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) 检查电气箱内调速器是否完好；

(4) 校正高、低保护器是否与设定值相符。

3. 对空调机组进行独立系统调试，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。

##### 4. 紧急故障抢修和处理时限：

(1) 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；

(2) 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，非工作日工作时间 1 小时内到达故障所在地。一般性设备故障的最大修复时间不得超过 8 小时。

##### 5. 常规维护保养：

(1) 逢冷热季节交换时，对本项目规定范围内所有空调，实行定期检查维护：a. 检查机组运行数据（每年不少于两次）；b. 检查蒸发器进出口温度（每年不少于两次）；c. 检查冷媒系统运行情况（每年不少于两次）；d. 室内机排水试验（每年不少于两次）；e. 检查压缩机各部位温度及排气、吸气压力（每年不少于两次）；f. 检查压缩机三相电压及电流（每年不少于两次）；g. 检查膨胀阀、换向阀、电磁阀等阀件的工作状态（每年不少于两次）；h. 检查油电加热器、汽液分离器、排气止回阀等工作状态（每年不少于两次）；i. 检查控制系统的动作程序（每年不少于两次）；j. 检查安全保护开关整定情况（每年不少于两次）；k. 检查任何不正常的噪音和振动（每年不少于两次）；l. 检查及收紧电路上各电线接点（每年不少于两次）；m. 检查电机绝缘情况（每年不少于两次）；n. 调校安全及控制设置（每年



不少于两次)；o. 检查及清除压缩机之启动柜（每年不少于两次）；p. 试验及重新调整机组运行（每年不少于两次）； q. 排水盘的清洁和保养（每年不少于两次）；

(2) 逢冷热季节交换时，对本项目规定范围内所有空调进行免费开机、调试指导；

(3) 维保单位服务时间段不低于每周一至周日 8：00-22：00；

(4) 本项目规定范围内所有空调发生故障，采购人管理部门直接向维保单位报修，维保单位接报后对于不影响空调制冷、制热的一般故障，维保单位非工作日工作时间 1 小时内派技术人员到达现场处理、维修；对于影响空调制冷、制热的故障，维保单位半小时内派技术人员到达现场处理、维修；

(5) 维保单位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。

#### 四、验收标准：

1. 维保、维修记录完整、可查；
2. 所有系统保养良好，设备运行正常，无损坏、无故障；
3. 全部维修、维保更换材料确为空调原厂出品。

#### 五、违约赔偿要求：

1. 维保单位未能按照本合同故障抢修和处理时限要求及时到达现场，第一次扣除 1000 元违约金，第二次扣除 2000 元违约金，第三次扣除 5000 元违约金。若乙方第四次仍未及时响应，甲方有权单方面解除合同。（5000 元封顶，次数不限。）

2. 合同期必须保证最快速度排除故障。具体要求：当天报修小故障不过夜；大故障确保 1 个工作日内修复（如主板、压缩机、管道、氟泄漏修复、四通阀、膨胀阀、疑难漏水故障等）。凡超过规定日期未修复的故障，乙方应向甲方书面说明原因并得到认可，否则甲方有权委托第三方修复。超过 2 次以上（含第 2 次）故障维修仍不能满足甲方需求的，甲方有权单方面终止合同，且不承担违约责任。

3. 零部件的更换必须是原厂出品部件，更换前需要进行现场确认，如发现更换的零部件有不符合品牌要求的，质量不达标的，或者是仿冒产品，查处一次扣除 5000 元违约金。

4. 工程师上门维修时，必须穿戴统一工作服，佩戴胸牌，如高空作业或者危险作业时，必须系带安全绳等相关的保障措施，如发现一次扣除 2000 元违约金，且造成的风险及损失均由维保单位承担。

#### 六、其他要求

1. 维修保养方式为维修保养半包形式：确保空调系统正常运行，采购人支付维保单位半包费用中已包含维修保养人工费用、保险、所有单价 200 元以下配件材料费用等。（备注压缩机、室内外电脑板、室内外风机、电控箱总成、室外机四通阀、室外机储液罐、室外机

热交换、室内机蒸发器、冷媒、冷冻油、室外机晶体模块、室外机整流桥、室内机排水泵、室内机托水盘等由采购人提供，且这些配件须经采购人确认后方可更换，除此以外所有不足 200 元（含）的配件由维保单位负责免费提供，此项配件金额以采购人市场调研平均价为准。）

2. 本次招投标采用独立投标，不接受联合投标；成交单位不得对本项目进行分包或转包，一经发现，采购人有权单方面当即与成交单位解除合同，服务所造成的损失均由成交单位承担，同时由其所引起用户方的工期、经济损失、安全事故等均由中标人承担。

3. 成交单位要严格按照电器维修维护安全规定进行设备、设施维修维护。采取严格、科学的安全防护措施，在危险作业中要有两人以上在岗，在确认安全的前提下施工作业，确保操作者安全和第三者的安全。对违规作业所造成的损失需由成交单位承担赔偿责任。

4. 若发生重大伤亡事故，成交单位应按有关规定立即报告采购人代表。采购人为抢救提供必要条件，发生的费用由成交单位承担。

5. 在有毒有害环境中施工，采购人应按有关规定告知成交单位，由成交单位提供相应的防护措施并承担经济支出费用。

6. 成交单位须为自身人员办理各类保险并承担保险费用。（如因成交单位未办理相关保险，导致发生的相应赔偿，应由成交单位承担，与采购人无关。）非因采购人原因造成的双方及第三方人身、财产损害的，由过错方承担责任。

7. 在项目采购或实施过程中，如国家标准修改，应按照新国家标准实施；如本磋商文件规定高于国家标准，无论新旧标准，均按本磋商文件规定实施；如本磋商文件规定低于国家标准，无论新旧标准，均按国家标准规定实施。如本磋商文件内有内容相互矛盾，以高标准高要求的为准。以上有关风险等由供应商自行考虑并承担。

#### 8. 其他事项

供应商不得有事实或书面的转包行为，采购人发现供应商有转包行为或委托第三方服务管理的，有权解除合同。

### 七、商务要求

1. 供应商所有服务人员须按法律法规规定规范用工；

2. 服务人员在服务期间应严格遵守作息制度，不得迟到、早退，不得脱岗、旷工；

3. 供应商必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定执行，如遇到工资纠纷问题由供应商自行解决。落实员工到手工资不低于南京市最低工资标准。

4. 供应商安排的维保人员，未经采购人许可，不得擅自更换人员；在服务期间安保人员



触犯法律法规的，由个人承担经济责任外、供应商也必须负相关责任，如因维保人员个人原因发生矛盾的，采购人有权要求更换个人。

5. 供应商中途终止合同，必须提出正当理由并提前两个月书面通知采购人，否则采购方有权从应结算的费用中扣除损失。采购人、供应商双方在出具解除合同的书面通知两个月内，供应商仍须按合同约定和考核管理要求履行职责，直至与新中标的维保单位交接完毕。

6. 供应商自行承担投入本项目维保人员所需的一切配备物资、人身安全及所需缴纳各项保险及规定险种，如遇到工资纠纷问题和重大人身安全事故的，成交单位自行承担，与采购人无关。

7. 供应商派出的维保人员与采购人无劳动合同关系；供应商需在报价时充分考虑管理服务费、人员薪资费用、人员其他费用及相关政策（如南京市最低工资标准调整）调整造成的影响，如因自身原因造成的少报、漏报，与采购人无关，供应商自行解决。

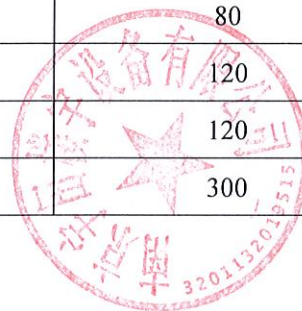
## 附件 4

配件报价表

| 序号 | 品牌   | 配件名称    | 单位 | 单价    |
|----|------|---------|----|-------|
| 1  | 三菱重工 | 压缩机     | 台  | 12800 |
| 2  | 三菱重工 | 室外机主板   | 块  | 2960  |
| 3  | 三菱重工 | 室外机变频板  | 块  | 2830  |
| 4  | 三菱重工 | 室外机风机   | 个  | 3800  |
| 5  | 三菱重工 | 室外机四通阀  | 个  | 1190  |
| 6  | 三菱重工 | 室外机储液罐  | 个  | 2850  |
| 7  | 三菱重工 | 室外机晶体模块 | 个  | 3300  |
| 8  | 三菱重工 | 室外机整流桥  | 个  | 1280  |
| 9  | 三菱重工 | 室内机主板   | 块  | 2680  |
| 10 | 三菱重工 | 室内机风机   | 个  | 2800  |
| 11 | 三菱重工 | 室内机蒸发器  | 个  | 3500  |
| 12 | 三菱重工 | 室内机排水泵  | 个  | 750   |
| 13 | 日立   | 压缩机     | 台  | 8300  |
| 14 | 日立   | 室外机主板   | 块  | 2300  |
| 15 | 日立   | 室外机变频板  | 块  | 2100  |
| 16 | 日立   | 室外机风机   | 个  | 2850  |
| 17 | 日立   | 室外机四通阀  | 个  | 850   |
| 18 | 日立   | 室外机储液罐  | 个  | 2100  |
| 19 | 日立   | 室外机晶体模块 | 个  | 2550  |
| 20 | 日立   | 室外机整流桥  | 个  | 1000  |
| 21 | 日立   | 室内机主板   | 块  | 1750  |
| 22 | 日立   | 室内机风机   | 个  | 2000  |
| 23 | 日立   | 室内机蒸发器  | 个  | 2650  |
| 24 | 日立   | 室内机排水泵  | 个  | 450   |
| 25 | 大金   | 压缩机     | 台  | 9600  |
| 26 | 大金   | 室外机主板   | 块  | 2550  |
| 27 | 大金   | 室外机变频板  | 块  | 2400  |
| 28 | 大金   | 室外机风机   | 个  | 3200  |
| 29 | 大金   | 室外机四通阀  | 个  | 1000  |



|    |     |          |    |      |
|----|-----|----------|----|------|
| 30 | 大金  | 室外机储液罐   | 个  | 2550 |
| 31 | 大金  | 室外机晶体模块  | 个  | 2850 |
| 32 | 大金  | 室外机整流桥   | 个  | 1150 |
| 33 | 大金  | 室内机主板    | 块  | 2200 |
| 34 | 大金  | 室内机风机    | 个  | 2400 |
| 35 | 大金  | 室内机蒸发器   | 个  | 2880 |
| 36 | 大金  | 室内机排水泵   | 个  | 550  |
| 37 | 冷媒  | 巨化 R410A | 公斤 | 100  |
| 38 | 冷媒  | 巨化 R22   | 公斤 | 80   |
| 39 | 冷媒  | 巨化 R32   | 公斤 | 120  |
| 40 | 冷媒  | 巨化 R134A | 公斤 | 120  |
| 41 | 冷冻油 | 品牌专用     | 升  | 300  |



附件 5

廉 政 协 议 书

甲方（发包人）：南京市建邺区区级机关事务管理服务中心

乙方（承包人）：南京宇田楼宇设备有限公司

项 目 名 称：机关集中办公区空调维护

为进一步完善监督制约机制，确保工作质量和预防职务犯罪行为以及各种不正当行为的发生，在本单位所安排各项工作中保持党员干部的廉洁自律，坚决抵制利用职务犯罪的行为，根据国家及公司有关廉政建设的各项规定，并结合实际特订立本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家法律法规以及有关党风廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常工作交往，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，不得以任何形式向乙方索要和收受回扣或变相收受贿赂。

三、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。

四、甲方工作人员不得要求或者接收乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方工作有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得向甲方工作人员及第三方赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员及中介机构就有关工作问题进行私下商谈或者达成默契。

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消费娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通信工具、交通工具、家电、高档办公用品等。



十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本项目进行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者，将根据党纪政纪规定予以处理；情况严重者将追究其经济与法律责任。

十二、本项目进行中，如发现乙方违反上述协议，甲方可以单方面解除合同，并视情追究乙方责任，情况严重者将追究其经济与法律责任。

十三、甲乙双方监督单位为其上级主管部门。

十四、本协议作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

十五、本协议的有效期为双方签署之日起至该项目验收合格或合同正常履行结束时止。

十六、本协议一式两份，由甲乙双方单位各执一份。

十七、本协议执行情况的监督检查由机关管理中心纪检和内控小组负责并负责解释。

(以下无正文)

甲方(公章)

乙方(公章)



法人代表或委托人(签字):



法人代表或委托人(签字): 吴天舒

签订日期: 年 月 日

签订日期: 2025 年 12 月 9 日

2025.12.9