**关于开展2026年度博隆大厦五、六空调维保项目**

**采购需求文件**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 2026年度博隆大厦五、六层空调维保项目 | 采购类型 | 服务类 |
| 采购人名称 | 深圳市规划和自然资源局罗湖管理局 | 采购方式 | 非公开招标（询价） |
| 财政预算限额 | 人民币9万元整 |
| **项目背景** | 我局目前共计有约克多联室内机 163台、室外机 26台、柜式机2台、机房空调机2台、精密空调3台，均已过质保期，为提高设备的使用寿命及故障维修的响应速度等，需委托专业技术人员定期上门对局内空调设备进行日常检测维护、深度清洗、消毒、调试等工作，财政预算费用不超过9万元人民币。 |
| **投标人资质要求** | （一）投标人必须是在中华人民共和国境内注册的、具有合法经营资格的独立法人单位。（二）企业三年内无违法犯罪记录，企业不及三年的，从经营之日起计起。（三）本次采购不接受联合体报名，不接受转包分包。（四）具备空调系统维保工程专业的经营范围。（五）所有投标人之间必须为无相互关联关系。（六）投标单位必须签订《政府采购投标及履约承诺函》《政府采购违法行为风险知悉确认书》。（七）投标单位必须有相应的资质证书，如（安全生产许可证、高空作业证、电工证等）。 |
| **项目技术要求** | 本项目通过招投标程序，以委托方式确定有资质的施工主体开展项目的具体工作。1.实施内容主要包括对现有空调（室内机163台、室外机26台、精密空调3台、柜式空调2台、机房空调2台）系统设备的过滤网、机身冷凝器和蒸发器深度清洗，过滤网的清洗需把空调过滤网拆下可用水或中性洗涤剂清洗；机身空调外壳和裸露部分，直接用清水清洗或是中央空调洗涤剂清洗。深度清洗冷凝器和蒸发器需要专业的人员进行高温蒸汽清洗。2.多联机中央空调保养：多联机中央空调保养时要观察空调器制冷剂管路的接口部位是否有制冷剂泄漏，如果有就需要及时改善漏氟的现象，及时加氟。3.多联机中央空调保养用电安全检查：检查所有空调电器插头与插座接触是否良好，运行时有没有出现电缆发烫等现象，如果有要及时对房屋整个线路及时盘查更换，避免用电事故。4.常规维护：（1）室外主机冷凝器清洗，每台每年三次。（2）主机冷媒管路和止回阀的检漏、紧固及调整，每年三次。（3）主机电源、电容接线排的紧固及除尘，每年三次。（4）室内机回风口、过滤网清洗消毒。（5）检查风口、风道、软接，且对破损脱落部位修复。（6）室内机冷凝器，接水盘清洗和排堵。（7）室内冷凝器排水管道清洗及保温破损修复。（8）室内风机运转震动或噪音检查与维护。5.设备、系统性能检查、维护：（1）主要设备（主机、末端盘管）的运行数据测定、分析、调整，每年四次。（2）电路接点、压缩机、电机、绝缘参数测量，每年四次。（3）压缩机启动控制柜的检查，每年四次。（4）压缩机三相电压、电流及其吸排气温度压力检查，每年四次。（5）蒸发器、冷凝器进出口温度检测，每年四次。（6）电子膨胀阀、四通阀、电磁阀等阀门工作转换状态检测，每年四次。（7）压缩机油电加热器、气液分离器、油分离器工作状态检测，每年四次。（8）高压、低压开关、高低压传感器检查和校正。（9）电控系统动作程序及部件检查，每年四次。6.受托方必须做到：包质量、包安全、包文明施工、垃圾清理。7.材料配件（含人工）500元人民币（含500元）以内的由乙方免费更换，超过500元人民币的需列出清单经甲方确认进行工作。 |
| **项目商务需求** | （一）项目的服务期限：本项目从合同签订之日为期壹年。本项目为长期服务类项目，可根据《深圳市政府采购条例实施细则》第59条要求，可以视服务质量情况延长至三年。（二）项目的验收标准：本项目乙方每月应出具检测记录经甲方验收签字确认。（三）项目的管理要求：1.本项目受托方负责安排熟悉项目情况的专职负责人，全程负责项目施工的组织协调工作，服从采购单位（委托方）的相关管理要求。2.中标单位对其工作人员或指派到采购单位处工作的人员在本项目履行期间一切的行为负责，期间发生的一切安全事故责任及因此发生的人身损害赔偿和其他费用由中标单位承担，与采购单位无关。3.中标单位对其工作人员或指派到采购单位处工作的人员要进行岗前培训和安全保密教育，在工作过程中妥善保管资料，遵循保密原则，对接触到的所有采购单位相关信息负责，不得在任何场合以任何形式泄露资料内容。对不称职及违规人员，采购单位有权要求中标单位更换人员，中标单位应无条件及时予以更换。（四）项目的具体费用：1.本项目总预算限额为人民币9万元。投标人的投标报价不得超出限额，否则将作废标处理。2.本项目投票人应当根据项目招标文件等所提供的资料进行测算并自行决定报价，报价应包括施工费用、法定税费和企业利润等，但不得以低于其企业成本的报价竞标。3.投标人应充分了解本项目任何足以影响投标报价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或施工期延长申请将不获批准。（五）项目的评标方法：1.本项目招标以各投票人的投标文件符合招标文件等相关要求后，以“最低价中标法”确定中标主体。2.投标人不能低于3家，否则作废标处理。（六）项目的合同签订：本项目中标方在收到《中标通知书》后10个工作日内与招方协商签订项目委托施工合同。（七）项目的付款方式：本项目按季度支付维护款。（八）项目的争议解决：向深圳仲裁委员会提请仲裁。 |

深圳市规划和自然资源局罗湖管理局

2025年9月22日