广州海尚明珠智慧园2025-2026年度

空调维保服务

**询比价邀请文件**

**询比价邀请单位：****广州海鸿房地产经营有限公司**

**二〇二五年六月目 录**

[询比价邀请函 4](#_Toc113368963)

[1.参与询比价供应商须知 5](#_Toc113368964)

[1.1　总则 5](#_Toc113368965)

[1.2 工作内容 5](#_Toc113368966)

[1.3 质量要求 5](#_Toc113368967)

[1.4 工期要求（或服务期限要求） 5](#_Toc113368967)

[1.5 报价事项 6](#_Toc113368968)

[1.6 费用付款方式 6](#_Toc113368969)

[1.7　合格参与询比价供应商要求 6](#_Toc113368970)

[1.8 询比价相关说明 7](#_Toc113368971)

[1.9　询比价邀请文件 8](#_Toc113368972)

[1.10　参与询比价供应商提交的参与询比价文件组成 9](#_Toc113368973)

[1.11 参与询比价供应商提交的参与询比价文件数量、规格、密封和标记 9](#_Toc113368974)

[2.需求说明书 10](#_Toc113368975)

[3.附 件 12](#_Toc113368976)

[附件1：参与询比价承诺书 12](#_Toc113368977)

[附件2：参与询比价公函 13](#_Toc113368978)

[附件3：法定代表人资格证明书 14](#_Toc113368979)

[附件4：法定代表人授权委托书 15](#_Toc113368980)

[附件5：商务报价表 16](#_Toc113368981)

[附件6：项目负责人基本情况表（如需） 17](#_Toc113368982)

[附件7：项目团队人员汇总表（如需） 18](#_Toc113368983)

[附件8：合同 19](#_Toc113368984)

# 询比价邀请函

致： （参与询比价供应商）

本项目位于广州市海珠区沥滘路100号大院，西边为北濠涌，南靠珠江，东面紧临洛溪大桥，北侧为沥滘路（环岛路南段）。项目地块占地面积约61298.2平方米，园区内含创意办公、商业、酒店、公寓等，总建筑面积约43000平方米。我公司拟选定单位负责对广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保，具体内容为广州海尚明珠智慧园2025-2026年度期间（从签约日起12个月）空调设备维保服务。

本项目询比价邀请单位为 广州海鸿房地产经营有限公司 。

根据需要，我公司拟对广州海尚明珠智慧园2025-2026年度多联机空调维保服务项目进行询比价，择优选定单位承担空调维保工作。

现特邀请贵单位前来参加询比价。请按本询比价邀请文件所规定的事项准时参加询比价有关活动。希望贵单位结合本项目相关要求和自身优势及特点，充分考虑市场因素，向我公司投出具有一定竞争力的报价。

请贵司于 2024年 6 月 24 日 12 点之前派专人投送至广州市海珠区沥滘路100号大院6号楼2楼安技部。

本项目参与询比价文件的评审采用经评审后的合理最低价方式选择一家最终实施单位。

询比价邀请单位：

2025年 6 月 20 日

# 1.参与询比价供应商须知

## 1.1　总则

1.1.1 项目名称：广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务。

1.1.2 地点：位于广州市海珠区沥滘路100号大院，西边为北濠涌，南靠珠江，东面紧临洛溪大桥，北侧为沥滘路（环岛路南段）。项目地块占地面积约61298.2平方米，园区内含创意办公、商业、酒店、公寓等，总建筑面积约43000㎡。

1.1.3 建设单位：广州海鸿房地产经营有限公司

1.1.4 项目概况：广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务。

## 1.2 工作内容

## 负责广州海尚明珠智慧园12号楼、16号楼、17号楼、18号楼和19号楼空调维保，包含维修、保养、清洗等服务。

## 1.3 工期要求（或服务期限要求）

服务期限为1年，自与中标人合同签订之日起12个月。

## 1.4 报价事项

1.5.1 本项目报价限额为：人民币161,650.00 元，超过此价格的报价为无效报价。

1.5.2 本项目报价由参与询比价供应商自报。

1.5.3 采用总价包干形式，报价中包括询比价文件要求的所有工作，未经询比价邀请单位书面同意，此报价不因汇率、税金、物价、国家或地方政府的法律、法规、规章的变动，以及法规政策调整、市场波动等影响不定因素而改变。前述不定因素包括但不限于:

（1）参与询比价供应商为满足以上服务其投入设备、劳务、管理、材料、措施、维护、保险、交通、食宿、文件制作、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、税金等各项费用；

（2）为满足以上服务参与询比价供应商所进行的外联、协调工作及其发生的所有附加费用；

（3）在服务过程中出现赶工等特殊因素造价人员必须加班或采购人要求加班的费用以及所产生的所有费用；

（4）如遇设备不能现场维修需送检维修的，乙方应采取积极措施使用其他配件或设备代替，待修复后换回，修复后必须由甲方相关人员确认；

设备更换：故障设备不能修复的，乙方应通知甲方，经甲方同意后进行更换，更换配件需经甲方进行价格和实物书面确认，费用由甲方支付，乙方应确保设备的可兼容性。甲方若需更换相关设备及其配件，应与乙方沟通确认进行更换，乙方有义务对设备、配件的技术功能进行把关。

1.5.4 本项目采用一次报价制。

## 1.6 费用付款方式

1.6.1 支付货币

币种为： 人民币 ，比例为： / ，汇率为： / 。

1.6.2支付酬金

合同签订生效后，经甲方确认完成当季度维保服务后，向乙方支付当季度维保服务费用，金额为含税价：¥ 元（大写： ），乙方应向甲方开具 6 %的增值税专用发票、符合国家规定的发票。甲方收到发票后10个工作日内向乙方支付当期款项。

## 1.7　合格参与询比价供应商要求

1.7.1 参与询比价供应商必须具有独立法人资格，持有市场监督管理部门核发的企业法人营业执照，按国家法律经营；

1.7.2 参与询比价供应商营业执照经营范围内须有空调设备安装或类似内容；

1.7.3本项目不接受联合体参加报价。

## 1.8 询比价相关说明

1.8.1踏勘现场

（1）现场踏勘联系人： 温煜昭 ；联系电话： 13249131616 。

（2）踏勘现场时间：获得标书后 2 天内，与现场踏勘联系人联系具体踏勘现场时间。

（3）参与询比价供应商在规定时间内未提出踏勘要求，则视同已自行完成现场踏勘工作。

（4）各参与询比价供应商应认真踏勘实施现场，熟悉区域内的地形、道路及周围的环境，了解一切可能影响报价的因素。凡可能影响报价的，均应考虑在参与询比价文件中。一经被询比价邀请单位选定为实施单位，参与询比价供应商不得以不完全了解现场和周围环境情况等为借口而提出额外要求；对此所提出要求，询比价邀请单位不作任何答复与考虑，亦不承担任何责任。

（5）在踏勘现场中，非询比价邀请单位的原因造成的参与询比价供应商的人身伤亡、财务或其他损失，询比价邀请单位均不负责。现场踏勘费用及交通工具由参与询比价供应商自理和自备。

1.8.2参与询比价供应商递交参与询比价文件疑点书面文书

（1）各参与询比价供应商可以递交关于询比价邀请文件和有关内容及现场踏勘中影响本次报价事项存在疑点的书面文书；书面文书应一式一份，并加盖单位公章，于 2025 年 \_6\_\_月 24 日 12 点前以书面递交。

1.8.3询比价文件答疑澄清（如需）

（1）询比价邀请单位对各参与询比价供应商提出的疑问作出统一解答，并形成书面文书作为“广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务询比价邀请文件”的补充文件。

（2）“广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务询比价邀请文件”的补充文件将于递交参与询比价文件截止日期前合理时间期限内发出，具体时间另行通知。

1.8.4评标及定标

广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务 的评标由询比价邀请单位组成的评标小组进行评标，评标小组组织本次的评标、定标工作。本项目参与询比价文件的评标采用合理 最低价 选择一家最终实施单位的方式。评标将只依据参与询比价供应商递交的询比价文件及有关澄清答复作出评审。询比价邀请单位无义务向参与询比价供应商解释评标结果。

1.8.5无效的参与询比价文件

参与询比价文件有下列情形之一的，将被拒绝接受：

（1）参与询比价文件中的参与询比价公函部分未加盖参与询比价供应商公章（有效签署）、参与询比价供应商的法定代表人有效签章的；或者企业法定代表人委托的代理人没有委托书（原件）及委托代理人签章的。

（2）未按询比价邀请文件规定的格式编制、内容不全的，未响应询比价邀请文件的实质性要求和条件的。

（3）与其他参与询比价供应商串通投标，或者与询比价邀请单位串通参与询比价的。

（4）以他人名义参与询比价，或者以其他方式弄虚作假的。

（5）参与询比价报价不符合国家颁布的市场行情，或者低于成本恶性竞争的。

（6）在参与询比价过程中有商业贿赂行为的。

（7）其他违反询比价邀请文件规定实质性条款要求的。

（8）违反规定的参与询比价文件装订要求的。

## 1.9　询比价邀请文件

1.9.1　询比价邀请文件由以下部分组成：

（1）询比价邀请函；

（2）参与询比价供应商须知；

（3）需求说明书；

（4）附件。

## 1.10　参与询比价供应商提交的参与询比价文件组成（以下内容根据项目要求进行增加）

1.10.1参与询比价供应商提交的参与询比价文件由以下部分组成：

（1）参与询比价承诺书（参见本询比价文件附件格式）；

（2）参与询比价公函（参见本询比价文件附件格式） ；

（3）法定代表人资格证明书（参见本询比价文件附件格式）；

（4）法定代表人授权委托书（参见本询比价文件附件格式）；

（5）企业法人营业执照；

（6）商务报价表（参见本询比价文件附件格式）；

（7）项目负责人基本情况表（参见本询比价文件附件格式）（如需）；

（8）项目团队人员汇总表（参见本询比价文件附件格式）（如需）；

（9）近三年相似业绩文件 3 份（需加盖公章）；

（10）维保服务资质证书；

（11）参与询比价供应商认为有必要提供的其他内容；

（12）电子询比价文件一份。

## 1.11 参与询比价供应商提交的参与询比价文件数量、规格、密封和标记

（1）提交的参与询比价文件一式三份，不分正副本。

（2）提交的参与询比价文件采用A4幅面。电子询比价文件文档内容应与参与询比价文件一致，并以PDF格式制作保存至U盘。

（3）提交的参与询比价文件封面注明参与询比价项目名称、参与询比价供应商名称，并加盖参与询比价供应商公章、法定代表人盖章。

（4）提交的参与询比价文件与电子询比价文件应装入一个密封袋中密封，所有封口处应加盖参与询比价供应商公章及有效法定代表人或法定代表人授权委托人签章。

（5）按本询比价邀请文件附件中提供样式填写，相应需签章位置均应加盖参与询比价供应商公章、有效法定代表人签章或法定代表人授权委托人签章等。

# 2.需求说明书

**一、项目概况：**

广州海尚明珠智慧园空调维保。

**二、采购范围：**

广州海尚明珠智慧园空调维保，包含维修、保养、清洗等服务。

**三、采购内容：** 空调维保服务

**四、实施地点：** 广州市海珠区沥滘路100号大院海尚明珠智慧园。

**五、采购要求：**

5.1 总体要求

5.1.1 本项目维保范围包括但不限于正常运行的所有部件，如室外机压缩机、变频板、电脑板、风扇、电机、线控器等全部可更换的室内外机配件；维修所需的全部主辅材，如冷媒剂、氧气、四通阀、保温材料等、以及设备基础和外壳、各类支、吊架的除锈、防腐措施等。以保证设备运行参数在正常合理的范围内，系统各个末端的温湿度、新风量在设计范围内，无生锈、漏水、漏油等现象。

5.1.2 特殊情况维保要求：

（1）如遇台风、暴雨、打雷等可能会影响多联式机组运行的不良天气，须提前对维保范围内所有空调做好应急保护措施并制定应急方案，不良天气结束后集中检查所有空调机组，并进行维保。若因园区基础设施原因造成中标人无法正常实施保护措施，维保单位应及时通知园区方现场处理，否则，一切后果由维保单位承担。

（2）如遇园区方重大活动，应根据园区方要求，提前至少一天现场检修启动确保设备状况，活动当日增派维保人员加强现场保障工作，并提供必要的加装、改造等技术支持。

5.2 保养要求

5.2.1 空调主机保养

维保单位在实施维保前需提交空调保养的时间计划，经审核批准后，方可实施。

空调主机月度保养要求：

(1) 检查分析机组的运行参数记录表；

(2) 检查机组各运动部件是否有异响，运行噪音是否正常；

(3) 检查电源线的紧固螺栓有无松动；

(4) 检查制冷系统的高低压是否正常；

(5) 检查单向阀、电磁阀；

(6) 继电器触点接触是否可靠，并作除尘处理；

(7) 检查机组控制系统工作是否正常；

(8) 对冷冻油进行理化分析，以便判断机组中和制冷剂的含水量及酸度；

(9) 检查各电机的运行电流及绝缘电阻是否正常；

(10) 检查机组冷凝器的散热效果是否正常；

(11) 对电箱和电机的所有可能松动的电气接头进行紧固检查；

(12) 检查主机管路各个接口是否渗漏；

(13) 检查压缩机绕组的绝缘状况是否正常。

空调主机年度保养要求：

(1) 检查分析运行参数记录表；

(2) 检测压缩机电机绕组间及绕组对地的绝缘电阻；

(3) 清洗、梳整肋片；

(4) 检查压力开关、压力传感器是否正常；

(5) 清洁所有接头，如有必要则更换；

(6) 检查润滑系统；

(7) 检查回油系统。

5.2.2 末端设备保养

末端设备月度保养要求：

(1) 检查确认电气控制部分功能是否良好；

(2) 检查电机电压及运行电流，确认是否符合要求；

(3) 检查运行时的噪音及振动情况，必要时进行检修；

(4) 清洗过滤网；

(5) 检查排水管路并确认畅通；

(6) 检查风机电机的电流和电压. 确认是否符合要求。

末端设备年度保养要求：

(1) 检查风口软接；

(2) 检查润滑风机及电机的轴承；

(3) 检测电机绝缘；

(4) 检查电气控制装置及维护保养工作；

(5) 检查运行时的噪音及振动情况，必要时进行检修；

(6) 对滤网进行清洗消毒。

5.3 故障维修要求

5.3.1 在维保期内，制定本维保项目专门责任人，负责维保工作计划实施以及和协调处理相关事宜，提供 7\*24 小时电话保修服务。

5.3.2 对于影响空调制冷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。

5.3.3 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2小时内派技术人员到达现场抢修。

5.3.4 对不影响空调制冷的一般故障的处理时限：24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24小时。

5.3.5 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。

5.3.6 维修消耗材料价格不超过 150 元的由维保单位承担，不收取费用，该费用在每个维保年度内累计不超过10000元。不超过150元累计超过10000元的材料和超过 150 元的材料，维保单位应报园区方审批后方可维修，费用经造价咨询审核后另计。维修后，同样设备问题在两个月内再次出现，将不另收费用。

附：广州海尚明珠智慧园空调维保清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备 | 型号 | 单位 | 数量 |
| 1 | 12号楼 | | | |
| 空调室外机主机(WJ) | W1-9-1F、2F | 组 | 2 |
| XWJ-9-1F-1、2与XWJ-9-2F-1.2、3 | 组 | 5 |
| 空调新风机(WJ) | XNJ-9-1F-1.2 | 组 | 2 |
| XNJ-9-2F-1、2、3 | 组 | 3 |
| 空调室内机(NJ) | GMV-NR56PL/B(风管式空调室内机) | 台 | 5 |
| GMV-NR8OT/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 2 |
| GMV-NR90T/((环绕气流带入式空调室内机) | 台 | 4 |
| GMV-NR112 T/((环绕气流嵌入式空调室内机） | 台 | 8 |
| GMV-NR112T/((环绕气流嗽入式空调室内机) | 台 | 2 |
| GMV-NR125T/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 9 |
| GMV-NR140PL/((风管式空调室内机) | 台 | 1 |
| 2 | 16号楼 | | | |
| 变频多联空调室内机 | GMV-NR50PL/B （风管式空调室内机） | 台 | 2 |
|  | GMV-NR90PL/((风管式空调室内机) | 台 | 4 |
|  | GMV-NR28T/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 12 |
|  | GMV-NR45T/((环绕气流带入式空调室内机) | 台 | 34 |
| 变频多联空调室外机 | GMV-N350W/( | 台 | 3 |
|  | GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| 3 | 17号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1235WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1130WW/B | 台 | 1 |
| GMV-900W(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W(1 | 台 | 1 |
| GMV-1300WW/B | 台 | 1 |
| GMV-9OOW(1 | 台 | 1 |
| GMV-960WW/B | 台 | 1 |
| GMV-504W( | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56 PL/B | 台 | 3 |
| GMV-NR125PL/( | 台 | 6 |
| GMV-NR36 T/( | 台 | 7 |
| GMV-NR45T/( | 台 | 23 |
| GMV-NF56 T/( | 台 | 47 |
| GMV-NR63T/( | 台 | 2 |
| GMV-NR8OT/( | 台 | 46 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV- NX224 P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX560P/((XS.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX280 PI((X2.5) | 台 | 4 |
| GMV-NXS60P/((X5.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX224 PI((XZD) | 台 | 1 |
| GMV- NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NXQ80P/((X2.5) | 台 | 2 |
| GMV-NX560P/((X6.0) | 台 | 1 |
| GMV- NXQ2LP/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280 P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX280 P/((X2.5) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-900W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-3OOW/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| 中静压风管式空调器室外机 | KFR-12W/S-590T2(TR) | 台 | 3 |
| 多联式空调组室外机 | GMV-250WL/L | 台 | 2 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器室外机 | KF-50W/NhI04-2 | 台 | 1 |
| 智能集中式空调室外机 | MDV-2560W/dPS-8R0 | 台 | 1 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 3 |
| 4 | 18号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1235WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| GMV-73OWW/B | 台 | 1 |
| GMV-13O0WW/B | 台 | 1 |
| GMV-900W/( | 台 | 1 |
| GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 2 |
| GMV-615W/( | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56PL/B 风管式空调室内机 | 台 | 23 |
| GMV-NR71PL/B 风管式空调室内机 | 台 | 4 |
| GMV-NR28T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 13 |
| GMV-NR36T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| GMV-NR45T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 21 |
| GMV-NR56T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 48 |
| GMV-NR71T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX560P/((X5.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 3 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX140P/((X1.2) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| 5 | 19号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1685WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1515WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1750WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1854WW/B | 台 | 1 |
| GMV-160WL/BS | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| GMV-NR71T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 22 |
| GMV-NR80T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 66 |
| GMV-NR90T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 6 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 3 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 2 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 3 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 2 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-250W/( | 台 | 1 |
| 分体冷风型天井式房间空调器 | KF-120W/SP04-3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型天井式房间空调器 | KF-120W/tKE | 台 | 2 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 4 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-72W/NhI13-3 | 台 | 3 |
| 分体变频热泵型挂壁式房间空调器 | KFR-50W/FNhF19-A3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQ | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/C09-2 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQI（B） | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KN | 台 | 1 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 6 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体热泵型天井式房间空调器 | KFR-50W/tEDA | 台 | 3 |
| 风管送风式空调机组 | FG7.5/A2-N3（O) | 台 | 5 |
| 风管送风式空调机组 | FG6.5/A2(O) | 台 | 2 |
| 风管送风式空调机组 | FG7.5/D1Na-N3（O) | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KGQ | 台 | 2 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KN | 台 | 1 |
| 分体式房间空调 | KFR-36W/1013 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/NhC07-3 | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/NhB04-3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-23W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-72W/NhI13-3 | 台 | 1 |

**六、采购工期要求****：**

维保服务期限为1年，自与中标人合同签订之日起算。

**七、付款方式：**

7.1 支付货币

币种为： 人民币 ，比例为： / ，汇率为： / 。

7.2支付酬金

合同签订生效，并实际完成半年维保任务后，甲方支付合同总金额的50%；实际完成整年维保任务后，经甲、乙双方全面检查、评估、验收合格，且乙方将完整的维保档案移交甲方后，甲方付至合同总金额的100%。

服务过程中产生的零部件费用按实每三个月支付一次。

**八、单位和人员资质要求**

8.1 参与比价供应商必须具有独立法人资格，持有市场监督管理部门核发的企业法人营业执照，按国家法律经营；

8.2 参与比价供应商营业执照经营范围内须有空调设备安装或类似内容；

8.3 参与比价供应商对整个比价范围及内容进行报价，只对其中的部分进行报价者，将不予评审；

8.4 本项目不接受联合体参加报价。

# 3.附 件

**附件1：****参与询比价承诺书**

**参与询比价承诺书**

本公司承诺：

遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加 广州海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务项目的询比价。

一、不提供有违真实的材料。

二、与询比价邀请单位不存在可能影响询比价公正性的利害关系；与其他参与询比价供应商不存在单位负责人为同一人或者控股、管理关系。

三、不与询比价邀请单位或其他参与询比价供应商串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。

四、不向询比价邀请单位或评标委员会成员行贿，以谋取成交。

五、不以他人名义参与询比价或者其他方式弄虚作假，骗取成交。

六、不进行缺乏事实根据或者法律依据的投诉。

七、不在询比价中哄抬价格或恶意压价。

八、不违反相关法律法规，加强现场管理。

九、按照询比价邀请文件规定及合同约定，执行合理的施工（服务）工期。

十、近三年本企业及法定代表人、拟委托的项目负责人无行贿犯罪行为。

十一、近三年本企业及法定代表人、拟委托的项目负责人未被人民法院列为失信被执行人、未被税务部门列为重大税收违法当事人、未被工商部门列入严重违法失信企业名单或经营异常名录。

十二、近三年未发生重大施工、产品、服务等质量问题（以行政主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）。

十三、本公司若违反本询比价承诺，愿承担相应的法律责任。

十四、其他承诺：

参与询比价供应商（盖章）：

法定代表人（签章）：

年 月 日

**附件2：****参与询比价公函**

**参与询比价公函**

致：

根据贵方 的询比价邀请函。我方正式授权的下述签字人 （职务）代表参与询比价供应商 （参与询比价供应商名称），提交询比价文件要求的 套参与询比价文件，包括：

1.询比价邀请文件中要求的参与询比价文件；

2.其他资料。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

1.我方已详细审核并确认全部询比价文件，包括修改文件（如有时）及有关附件。

2.一旦我方中标，我方将按照参与询比价文件中的承诺内容完成工作并提供相应的服务。

3.除非另外达成协议并生效，贵方的参与询比价文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

4.我们针对该项目的投标报价为： 元人民币（大写： 元人民币）。

5.我们针对该项目的质量申报： 。

6.我们针对该项目的工期申报： 。

7.其他补充说明： （补充说明事项）与本次参与询比价有关的一切正式往来通讯请寄：

参与询比价供应商： （全称、签章）

地址： 邮编：

电话： 传真：

法定代表人或授权委托人：（盖章、签字）

日期： 年 月 日

**附件3：法定代表人资格证明书**

**法定代表人资格证明书**

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （单位）的法定代表人。

特此证明。

参与询比价供应商（公章）：

日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| 粘贴法定代表人身份证复印件处 |

**附件4：法定代表人授权委托书**

**法定代表人授权委托书**

本人作为（参与询比价供应商名称） 的法定代表人，在此授权我公司的 ，作为我的合法的授权代表，以我的名义并代表我公司全权处理 询比价的各项事宜。

本授权书期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

在此授权范围和期限内，被授权人所实施的行为具有法律效力，授权人予以认可。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

授权代表：（签章） 性别： 年龄：

身份证号码： 职务：

参与询比价供应商： （单位全称）（盖章）

法定代表人： （签章）

授权委托日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| 粘贴被委托人身份证复印件处 |

**附件5：商务报价表（如需）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 单位 | 报价（元） |
| 1 | 海尚明珠智慧园2025-2026年度空调维保服务 | 项 | 元 |

备注：固定总价包干，此报价中包括询比价文件要求的所有工作，未经询比价邀请单位书面同意，此报价不因汇率、税金、物价、国家或地方政府的法律、法规、规章的变动，以及法规政策调整、市场波动等影响不定因素而改变。前述不定因素包括但不限于（1）参与询比价供应商为满足以上服务其投入设备、劳务、管理、材料、措施、维护、保险、交通、食宿、文件制作、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、税金等各项费用；（2）为满足以上服务参与询比价供应商所进行的外联、协调工作及其发生的所有附加费用；（3）在服务过程中出现赶工等特殊因素造价人员必须加班或采购人要求加班的费用以及所产生的所有费用。

参与询比价供应商： （单位公章） 投标日期：

**附件6：项目负责人基本情况表（如需）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 |  | 性 别 |  | | 出生年月 |  | |
| 毕业时间、院校、专业 | |  | | | | | |
| 技术职称 | |  | | 现 任 职 务 | | |  |
| 注册证书编号（若有） | |  | | 工作年限 | | |  |

**备注：**证件的复印件附后。

参与询比价供应商代表签字或盖章：

参与询比价供应商（公章）：

递交日期：

**附件7：项目团队人员汇总表（如需）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 年龄 | 性别 | 项目职位 | 职 称 | 专 业 | 资质证书/注册证号 | 技术工作简历  （承担过的项目） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**备注：**证件的复印件附后。

参与询比价供应商代表签字或盖章：

参与询比价供应商（公章）：

递交日期：

**附件8：合同**

合同编号：



**广州海尚明珠智慧园多联机空调**

**维保服务合同**

**委 托 方：广州海鸿房地产经营有限公司**

**受 托 方：**

委托方（甲方）：广州海鸿房地产经营有限公司

受托方（乙方）：

甲方委托乙方进行广州海尚明珠智慧园多联机空调维保服务，为明确责任，协作配合，确保维保服务质量，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

第一条：项目概况

1.1项目名称：广州海尚明珠智慧园12号楼、17号楼、18号楼和19号楼多联机空调维保。

1.2项目地点：广州市海珠区沥滘路100号大院海尚明珠智慧园。

1.3服务范围：广州海尚明珠智慧园12号楼、17号楼、18号楼和19号楼多联机空调维保，包含维修、保养、清洗等服务。

1.4服务期限：维保服务期限为1年，自合同签订之日起计。

第二条：设备清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备 | 型号 | 单位 | 数量 |
| 1 | 12号楼 | | | |
| 空调室外机主机(WJ) | W1-9-1F、2F | 组 | 2 |
| XWJ-9-1F-1、2与XWJ-9-2F-1.2、3 | 组 | 5 |
| 空调新风机(WJ) | XNJ-9-1F-1.2 | 组 | 2 |
| XNJ-9-2F-1、2、3 | 组 | 3 |
| 空调室内机(NJ) | GMV-NR56PL/B(风管式空调室内机) | 台 | 5 |
| GMV-NR8OT/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 2 |
| GMV-NR90T/((环绕气流带入式空调室内机) | 台 | 4 |
| GMV-NR112 T/((环绕气流嵌入式空调室内机） | 台 | 8 |
| GMV-NR112T/((环绕气流嗽入式空调室内机) | 台 | 2 |
| GMV-NR125T/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 9 |
| GMV-NR140PL/((风管式空调室内机) | 台 | 1 |
| 2 | 16号楼 | | | |
| 变频多联空调室内机 | GMV-NR50PL/B （风管式空调室内机） | 台 | 2 |
|  | GMV-NR90PL/((风管式空调室内机) | 台 | 4 |
|  | GMV-NR28T/((环绕气流嵌入式空调室内机) | 台 | 12 |
|  | GMV-NR45T/((环绕气流带入式空调室内机) | 台 | 34 |
| 变频多联空调室外机 | GMV-N350W/( | 台 | 3 |
|  | GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| 3 | 17号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1235WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1130WW/B | 台 | 1 |
| GMV-900W(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W(1 | 台 | 1 |
| GMV-1300WW/B | 台 | 1 |
| GMV-9OOW(1 | 台 | 1 |
| GMV-960WW/B | 台 | 1 |
| GMV-504W( | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56 PL/B | 台 | 3 |
| GMV-NR125PL/( | 台 | 6 |
| GMV-NR36 T/( | 台 | 7 |
| GMV-NR45T/( | 台 | 23 |
| GMV-NF56 T/( | 台 | 47 |
| GMV-NR63T/( | 台 | 2 |
| GMV-NR8OT/( | 台 | 46 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV- NX224 P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX560P/((XS.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX280 PI((X2.5) | 台 | 4 |
| GMV-NXS60P/((X5.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX224 PI((XZD) | 台 | 1 |
| GMV- NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NXQ80P/((X2.5) | 台 | 2 |
| GMV-NX560P/((X6.0) | 台 | 1 |
| GMV- NXQ2LP/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280 P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV- NX280 P/((X2.5) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-900W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-3OOW/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| 中静压风管式空调器室外机 | KFR-12W/S-590T2(TR) | 台 | 3 |
| 多联式空调组室外机 | GMV-250WL/L | 台 | 2 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器室外机 | KF-50W/NhI04-2 | 台 | 1 |
| 智能集中式空调室外机 | MDV-2560W/dPS-8R0 | 台 | 1 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 3 |
| 4 | 18号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1235WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| GMV-73OWW/B | 台 | 1 |
| GMV-13O0WW/B | 台 | 1 |
| GMV-900W/( | 台 | 1 |
| GMV-1010WW/B | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 2 |
| GMV-615W/( | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56PL/B 风管式空调室内机 | 台 | 23 |
| GMV-NR71PL/B 风管式空调室内机 | 台 | 4 |
| GMV-NR28T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 13 |
| GMV-NR36T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| GMV-NR45T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 21 |
| GMV-NR56T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 48 |
| GMV-NR71T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 1 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX560P/((X5.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 3 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX140P/((X1.2) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-560W/( | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 1 |
| GMV-450W/( | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-300W/( | 台 | 1 |
| 5 | 19号楼 | | | |
| 变频多联空调室外机 | GMV-1685WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1515WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1750WW/B | 台 | 1 |
| GMV-1854WW/B | 台 | 1 |
| GMV-160WL/BS | 台 | 1 |
| 空调室内机 | GMV-NR56T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 10 |
| GMV-NR71T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 22 |
| GMV-NR80T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 66 |
| GMV-NR90T/( 环绕气流嵌入式空调室内机 | 台 | 6 |
| 冷媒新风机室内机 | GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 3 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 2 |
| GMV-NX280P/((X2.5) | 台 | 3 |
| GMV-NX280P/((X3.0) | 台 | 1 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 2 |
| GMV-NX224P/((X2.0) | 台 | 1 |
| 冷媒新风机室外机 | GMV-300W/( | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-504W/( | 台 | 1 |
| GMV-300W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-785W/(1 | 台 | 1 |
| GMV-250W/( | 台 | 1 |
| 分体冷风型天井式房间空调器 | KF-120W/SP04-3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型天井式房间空调器 | KF-120W/tKE | 台 | 2 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 4 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-72W/NhI13-3 | 台 | 3 |
| 分体变频热泵型挂壁式房间空调器 | KFR-50W/FNhF19-A3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQ | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/C09-2 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQI（B） | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KN | 台 | 1 |
| 风管送风式空调机组 | FG12/D1Na-N3(O) | 台 | 6 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体热泵型天井式房间空调器 | KFR-50W/tEDA | 台 | 3 |
| 风管送风式空调机组 | FG7.5/A2-N3（O) | 台 | 5 |
| 风管送风式空调机组 | FG6.5/A2(O) | 台 | 2 |
| 风管送风式空调机组 | FG7.5/D1Na-N3（O) | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KGQ | 台 | 2 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/KN | 台 | 1 |
| 分体式房间空调 | KFR-36W/1013 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-35W/NhC07-3 | 台 | 3 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-26W/NhB04-3 | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-23W/KGQ | 台 | 1 |
| 分体冷风型挂壁式房间空调器 | KF-72W/NhI13-3 | 台 | 1 |

第三条：维保服务内容及要求

3.1 总体要求

3.1.1 本项目维保范围包括但不限于正常运行的所有部件，如室外机压缩机、变频板、电脑板、风扇、电机、线控器等全部可更换的室内外机配件；维修所需的全部主辅材，如冷媒剂、氧气、四通阀、保温材料等、以及设备基础和外壳、各类支、吊架的除锈、防腐措施等。以保证设备运行参数在正常合理的范围内，系统各个末端的温湿度、新风量在设计范围内，无生锈、漏水、漏油等现象。具体见年度及月度保养要求，每月至少保养一次。

3.1.2 特殊情况维保要求：

（1）如遇台风、暴雨、打雷等可能会影响多联式机组运行的不良天气，须提前对维保范围内所有空调做好应急保护措施并制定应急方案，不良天气结束后集中检查所有空调机组，并进行维保。若因园区基础设施原因造成乙方无法正常实施保护措施，乙方应及时通知园区方现场处理，否则，一切后果由乙方承担。

（2）如遇园区方重大活动，应根据甲方要求，提前至少一天现场检修启动确保设备状况，活动当日增派维保人员加强现场保障工作，并提供必要的加装、改造等技术支持。

3.2 保养要求

3.2.1 空调主机保养

乙方在实施维保前需向甲方提交空调保养的时间计划，经审核批准后，方可实施。

空调主机月度保养要求：

(1) 检查分析机组的运行参数记录表；

(2) 检查机组各运动部件是否有异响，运行噪音是否正常；

(3) 检查电源线的紧固螺栓有无松动；

(4) 检查制冷系统的高低压是否正常；

(5) 检查单向阀、电磁阀；

(6) 继电器触点接触是否可靠，并作除尘处理；

(7) 检查机组控制系统工作是否正常；

(8) 对冷冻油进行理化分析，以便判断机组中和制冷剂的含水量及酸度；

(9) 检查各电机的运行电流及绝缘电阻是否正常；

(10) 检查机组冷凝器的散热效果是否正常；

(11) 对电箱和电机的所有可能松动的电气接头进行紧固检查；

(12) 检查主机管路各个接口是否渗漏；

(13) 检查压缩机绕组的绝缘状况是否正常。

空调主机年度保养要求：

(1) 检查分析运行参数记录表；

(2) 检测压缩机电机绕组间及绕组对地的绝缘电阻；

(3) 清洗、梳整肋片；

(4) 检查压力开关、压力传感器是否正常；

(5) 清洁所有接头，如有必要则更换；

(6) 检查润滑系统；

(7) 检查回油系统。

3.2.2 末端设备保养

末端设备月度保养要求：

(1) 检查确认电气控制部分功能是否良好；

(2) 检查电机电压及运行电流，确认是否符合要求；

(3) 检查运行时的噪音及振动情况，必要时进行检修；

(4) 清洗过滤网；

(5) 检查排水管路并确认畅通；

(6) 检查风机电机的电流和电压. 确认是否符合要求。

末端设备年度保养要求：

(1) 检查风口软接；

(2) 检查润滑风机及电机的轴承；

(3) 检测电机绝缘；

(4) 检查电气控制装置及维护保养工作；

(5) 检查运行时的噪音及振动情况，必要时进行检修；

(6) 对滤网进行清洗消毒。

3.3 故障维修要求

3.3.1 在维保期内，乙方明确本维保项目专门责任人为【】，负责维保工作计划实施以及和协调处理相关事宜，提供 7\*24 小时电话保修服务。

3.3.2 对于影响空调制冷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。

3.3.3 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2小时内派技术人员到达现场抢修。

3.3.4 对不影响空调制冷的一般故障的处理时限：24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24小时。

3.3.5 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。

3.3.6 单件维修消耗材料价格不超过 150 元的由乙方承担，不收取费用，该费用在每个维保年度内累计不超过10000元。单件不超过150元且累计超过10000元的材料和单件超过 150 元的材料，乙方应报甲方书面审批后进行维修，费用经甲方采用造价咨询或其他方式审核后另计。维修后，同样设备问题在两个月内再次出现，将不另收费用。

第四条：双方权利义务

4.1 甲方的权利和义务

4.1.1 甲方应及时按合同向乙方支付维保费。

4.1.2 向乙方提供空调设备相关资料。

4.1.3 为乙方维护人员正常作业提供便利条件。

4.1.4 甲方有权不定期对本项目进行质量检查，发现问题有权督促乙方整改；如甲方书面通知乙方后，乙方无故未整改，甲方有权延期或拒绝支付维保费，且有权终止合同及要求乙方赔偿。

4.2 乙方的权利及义务

4.2.1 乙方按照甲方认可的条款和项目对空调系统进行定期维护、检修。

4.2.2 乙方须提供足够的作业机具，自行解决空调维保所需的日常工具和劳保用品，并保证安全、文明作业。

4.2.3 乙方自雇工作人员必须遵循劳动法规及有关用工规定，应有关规定解决员工的一切劳保、福利及医疗、工商保险等待遇。

4.2.4 乙方人员应严格遵守园区的各项规章制度及相关规定，维保作业应配合园区运行要求及交通要求进行；进场维保前，应通知甲方相关人员，经甲方批准后方可进入现场进行工作。

4.2.5 乙方必须遵照现行的行业规范和安全操作规范组织维修，如有特殊作业的特殊工种需持证上岗操作。因自身违反操作规程等原因造成的事故，均由乙方承担全部法律责任及经济赔偿。

4.2.6 乙方人员在维保作业时应做好一切安全防护措施，不得损害现场其它设备设施，否则按其原价值进行赔偿。因乙方对设备维护不当或操作失误引致的设备故障，相关维修费用由乙方承担。

4.2.7 乙方更换的零配件应是全新、未使用过的原装（原厂配件）合格正品，并按在甲方要求提供相关证明文件。

4.2.8 乙方应建立完善的维保记录档案，所有档案应装订成册，服务期结束后一个月内向甲方移交。档案资料必须详实，全面反映空调检查、清洗、维修的运行情况。

4.2.9 乙方所配备维保人员应持证上岗（《中华人民共和国特种作业操作证（作业类别：高处作业）》、《中华人民共和国特种作业操作证（作业类别：制冷与空调作业）》、《中华人民共和国特种作业操作证（作业类别：电工作业）》、《中华人民共和国特种作业操作证（作业类别：焊接与热切割作业）》等）；因维保人员不具备规定的施工资质和能力所导致的人身伤害、设备和工具损坏等经济损失和社会责任均由乙方承担。

4.3 其他约定

4.3.1 服务期满前，甲、乙双方认真对系统进行一次全面检查、评估、验收。乙方保证设备运作正常。设备性能达到国家标准及乙方承诺的质量标准后由甲方在《空调维保考核表》中考核合格，否则甲方有权延期支付合同款，直至乙方整改合格为止。

4.3.2 双方确定，在本合同有效期内，甲方指定 为甲方项目联系人，乙方指定 为乙方项目联系人（项目负责人）。项目联系人承担以下责任：协调双方在合同履行过程中的各项事宜。

第五条：维保费用及支付方式

5.1 本合同空调系统维保费用为人民币 元。除本合同第3.3.6条明确约定的由甲方书面确认后的费用增项，甲方无需另行支付任何费用。

5.2 付款方式：

合同签订生效，并实际完成半年维保任务符合合同标准后，甲方在乙方开具符合要求的增值税发票后的15个工作日内支付合同总金额的50%；实际完成整年维保任务后，经甲、乙双方全面检查、评估、验收合格并经双方在《空调维保考核表》签字盖章后，且乙方将完整的维保档案移交甲方后，甲方在乙方开具符合要求的增值税发票后的15个工作日内付至合同总金额的100%。

服务过程中产生的零部件费用按实每三个月支付一次。

第六条：违约责任

6.1如甲方迟延支付本合同约定费用，则甲方构成违约，每迟延一天甲方向乙方按合同应付未付费用的万分之一向乙方支付违约金。

6.2 如遇到系统故障报修，乙方未能在规定的时间内到场处理或未及时、全面、充分履行本合同约定的其他维保义务，，乙方应支付违约金，从维保费中予以扣减，第一次扣减1000元，第二次扣减2000元，第三次及以后每次扣减3000元。如因乙方未能按约维修、保养而致甲方或第三人产生人身、财产损失的，乙方应赔偿全部的直接及间接损失，并支付甲方由此产生的全部维权费用（包括但不限于公证费、律师费、诉讼费、保全费、公告费、取证费等）。

第七条 保险与反商业贿赂条款

7.1 乙方办理乙方现场人员生命财产的保险，并支付相应费用。

7.2 反商业贿赂条款

与【广州海鸿房地产经营有限公司】签署本合同的交易方应严格遵守有关反腐败、反商业贿赂的法律、法规和政策规定；不得直接或间接向签署、执行本合同或对本交易的达成或执行具有影响力的关联人员，包括但不限于：领导干部、关键岗位人员及其配偶、子女和其他特定关系人（以下简称“关联人员”），给予或承诺给予任何现金、实物或其他不正当利益，或进行任何形式的商业贿赂、利益输送。

交易方陈述并保证：本方的股东、合伙人、董事或高级管理人员及其他相关人员与【广州海鸿房地产经营有限公司】关联人员或其特定关系人无亲属关系；本方的股东、合伙人、董事、高级管理人员及其他相关人员均不存在与履行本合同相冲突的经济利益或其他利益。

交易方承诺：违反本条中任何约定，将承担由此产生的一切法律后果和责任，包括但不限于：【广州海鸿房地产经营有限公司】有权单方解除本合同以及双方之间的所有业务往来合同且无需承担任何责任，交易方除应将由此获取的不正当利益全部返还外，还应当按照合同总金额的20%支付违约金，并对由此造成的一切损失承担赔偿责任；交易方及其人员违反本条款的行为，涉嫌犯罪的，将移交司法机关追究刑事责任；【广州海鸿房地产经营有限公司】有权将交易方列入【广州海鸿房地产经营有限公司】及所属集团黑名单，并有权限制或禁止与之开展交易。

第八条：法律适用及争议解决

8.1 本合同受中华人民共和国法律管辖与解释（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾地区的法律）。

8.2 甲乙双方在执行本合同过程中如有争议，应友好协商解决。如协商不成，任何一方均应将争议提交至甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.3 当产生任何争议及任何争议正按前条规定进行解决时，除争议事项外，双方有权继续行使本合同项下的其他权利，并应继续履行本合同项下的其他义务。如经法院认定本合同的部分条款为无效的，并不影响其他条款的有效和执行。

第九条：其它事项

9.1 本合同经甲、乙双方授权代表签字和单位盖章后生效。自双方各自履行完成合同中约定的义务后，本合同自然失效。

9.2 本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

9.3 如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。

9.4 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

**（以下无正文）**

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

或委托代理人： 或委托代理人：

年 月 日 年 月 日