

五凯楼项目中央空调系统维保服务 事项

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二六年一月

各专业合作单位：

现诚邀贵司参与我司五凯楼项目中央空调系统维保服务事项的投标，相关情况和投标要求如下：

一、事项名称

事项名称（全称）：五凯楼项目中央空调系统维保服务事项

二、事项地点

广州市黄埔区凯通楼：广州市黄埔区香雪三路 3 号

广州市黄埔区凯达楼：广州市黄埔区水西路 12 号[含凯一（办公楼）、凯二（机关食堂）、凯三（立体车库）]

广州市黄埔区凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）：广州市黄埔区汇星路 81 号

广州市黄埔区凯创楼：广州市黄埔区联和街道揽月路 66 号

三、投标内容及范围

1、服务内容：凯通楼、凯达楼、凯华楼、凯兴楼（含后勤楼）、凯创楼的中央空调各冷水机组、变频多联机、冷库、冷却水泵、冷冻水泵、冷却水塔、管道、闸阀及附属末端配套盘管风机、温控器、自控（BA）系统等设备设施（内容详见附件 1：维保服务需求）

2、邀标控制价：人民币 345,344.93 元（不含税）

3、服务期限：14(11+3)个月

4、合同签订：合同约定服务期限分两期，第一期为 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日(共 11 个月);第二期为 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日(共 3 个月)；第一期到期前，将根据财政预算及考核结果确定是否签订补充协议，如无调整，服务期自然顺延。

四、评标标准

本次评标采用综合评分法，是指满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标人（详见附件 2）。

五、资格要求及投标人需提交的资料

1. 投标人资格（详见附件 3）

（1）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件：

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

（2）投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；没有处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

（3）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本采购项目投标。

（4）不同时存在注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零的情况。

（5）投标人具有《中国设备维修安装企业能力等级证书》制冷空调 A 类 II 级或 II 级以上、D 类 II 级或 II 级以上等级和中央空调循环水系统处理服务企业资质；

2. 需要提交的资料壹份（加盖投标人法人公章，规范装订成册）

（1）法定代表人证明书、法定代表人授权委托书；

(2) 营业执照副本复印件；

(3) 近一年的年度财务状况报告（成立不满一年的企业，提供成立至今的月或季度财务状况报告）或基本开户行出具的资信证明；

(4) 近一年任意一个月开具的缴纳税收的凭据证明材料复印件（如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税）；

(5) 近一年任意一个月开具的缴纳社会保险的凭据证明材料复印件；
（如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金）；

(6) 提供信用中国、中国政府采购网或全国企业信用信息公示系统有关系统相关信息截图文件；

(7) 提供投标人资格自查表；

(8) 提供《中国设备维修安装企业能力等级证书》制冷空调 A 类 II 级或 II 级以上、D 类 II 级或 II 级以上等级和中央空调循环水系统处理服务企业资质复印件；

(9) 现场踏勘确认单；

(10) 投标复函。

(11) 投标人报价低于招标控制价 80%的，提交详细有效的成本控制说明。

六、投标文件递交

1、投标单位如有参与意向，请认真阅读邀标文件后把盖章版回函（附件 5），48 小时内生成 PDF 版本并盖章发送至邮箱 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功，若不回函，将视为放弃此次投标，尽快到现场完成查看等工作，并于 2026 年 1 月 19 日中午 12:00 前将此事项的投标文件报送至广

州科学城绿地中央广场 A2 栋 29 楼我司品质市场部(郑小姐 020-82113287),
逾期作弃标处理。

2、投标人递交资料密封在密封袋中(封口处加盖公章)。

注:递送标书时,请着商务装,携带身份证到科学大道 60 号一楼大堂
前台登记后,佩戴访客牌到 29 楼品质市场部;标书的装订宜方便后续扫描
存档(如采用拉杆夹),不宜采用胶水装订。

附件:1、维保服务需求

2、评标标准及评分表

3、投标人资格自查表

4、现场踏勘确认单

5、投标复函

现场查勘联系人及电话:

(凯通楼)陆经理 13729855011

(凯达楼)李经理 15915998826

(凯兴楼、凯华楼)韩经理 13543456517

(凯创楼)刘经理 13318822368

联系人及电话:陈冠华 13580598181

广州凯云智慧服务有限公司

2026 年 1 月 12 日



(一) 维保服务模式

除中央空调冷水主机冷凝器、蒸发器及其他中央空调、多联机组的压缩机外, 本项目采用大包模式。服务费包括但不限于合同期内各中央空调整套系统(含冷库)、自控系统(BA)修缮和升级, 各维修维护、移拆装管道除锈补漏产生的一切人工、各项对接、各类材料配件耗材等费用。各办公楼中央空调供冷供暖保障期内提供 7*24 小时应急服务、包括涉及压力容器安全阀的年检费、各中央空调水质处理和冷凝器通炮、蒸发器冷凝器深度清洗等内容, 并提供有检测资质的水处理报告。采购人不再支付相关费用。

(二) 维保服务范围及内容(包括但不限于以下内容, 最终以现场安装实物为准)

序号	设备位置	设备名称	规格型号	单位	数量
1	凯达楼 负一中央 空调 机房	约克冷水机组	YRWAWAT3550C	台	2
		约克冷水机组	YGWE310CA50A	台	1
		全智动水处理设备	安康 SG-Z-7(70T/H)	台	1
		全智动水处理设备	安康 SG-QG-12(750T/H)	台	3
		全智动水处理设备	安康 SG-QG-5(750T/H)	台	1
		集水器	制 DN700(L=3880MM)	台	1
		分水器	制 DN700(L=3560MM)	台	1
		增压水泵	申宝 SBL40-125 参数: L 水=6M3/h H=20M	台	2
		冷却水泵	申宝 SBK200-300 参数: L 水=235M3/h H=30M/750t/h	台	3
		冷却水泵	申宝 SBK200-385A 参数: L 水=290M3/h H=35M	台	3
		增压水泵	申宝 SBK200-380A 参数: L 水=235M3/h H=38M	台	3
		冷冻泵软起动器	型号: HPS2D90 电压 400V 电流: 90A 功率: 45KW	台	3
		冷冻泵软起动器	型号: HPS2 S50/80 电压 400V 电流: 50/85A 功率: 25/45KW	台	3
		起动器	型号: HPS2D75 电压 400V 电流: 75A 功率: 37KW	台	3
		起动柜	约克 型号: 024W31520-215 电压 400V 电流: 415A	台	2

附件 1: 维保服务需求

		自动化控制系统	深圳复旦奥特	台	1
		控制系统	研祥 型号: 工程机 IPC-910B 参数: CPU3.0 内存 1G17"三星显示器 系统软件加密锁	台	1
		控制系统	西门子 型号: 编程电缆 参数: 6ES7 901-3CB30-0XA	台	1
		控制系统	高灵阳光 型号: 智能控制柜 AGS3000-PLC 参数: 西门子 6ES7/继电器 RXMAD24	台	1
		中央空调管理专家系统 BKS2008	汇通华城 型号: MKG2008-2 模糊控制柜	台	1
		中央空调管理专家系统 BKS2008	汇通华城 型号: JKXI/MKXI 现场模糊控制箱	台	2
		中央空调管理专家系统 BKS2008	汇通华城 型号: LWK2008-45- 冷冻水泵智能控制柜	台	2
		中央空调系统管道及闸阀	主机至末端	套	1
2	凯达楼 餐厅楼 顶	横流式方型冷却塔	澳菱 AL-125L 参数: L 水=235M3/h 37℃-32℃	台	5
		横流式方型冷却塔	更创 SC-250H 参数: L 水=250M3/h 37℃-31.5℃	台	4
3	凯达楼 A 栋 5 楼	补水箱	1000*1000*1200MM	台	1
4	凯达楼 (餐厅)	风机盘管 HPCA10	型号: FP1000 参数: L=1460M3/h Q 冷=7.74Kw 功率: 220V 0.1Kw	台	127
		风机盘管 HPCA08	型号: FP800 参数: L=1130M3/h Q 冷=5.92Kw 功率: 220V 0.07Kw	台	341
		风机盘管 HPCA06	型号: FP600 参数: L=880M3/h Q 冷=4.62Kw 功率: 220V 0.53Kw	台	36
		吊顶式新风处理机 (XF)	型号: KBG035M-6X 参数: L=3600M3/h Q 冷=54.9Kw H 余压=250Pa 六排管 功率: 380V 1.5Kw	台	12
		风机盘管 HPCA04	型号: FP400 参数: L=507M3/h Q 冷=3.9Kw 功率: 220V 0.32Kw	台	16

附件 1: 维保服务需求

		吊顶式新风处理机 (XF)	型号: KBG020M-6X 参数: L=2000M3/h Q 冷=27.7Kw H 余压=200Pa 六排管 功率: 380V 0.75Kw	台	6
		吊顶式新风处理机 (XF)	型号: KBG030M-6X 参数: L=2800M3/h Q 冷=40Kw H 余压=200Pa 六排管 功率: 380V 1.1Kw	台	6
		立柜式空调机组 (KT)	型号: KBG250M-4MH 参数: L=11500M3/h Q 冷=102.2Kw H 余压=350Pa 六排管 功率: 380V 4Kw	台	2
		立柜式空调机组 (KT)	型号: KBG250M-4MH 参数: L=11500M3/h Q 冷=170.0Kw H 余压=400Pa 六排管 功率: 380V 11Kw	台	3
5	凯达楼 (餐厅 楼顶)	板管蒸发冷却式涡轮冷水机组 (2026 年在质保期内)	型号: WLSZ350CHC-A 参数: 制冷量=350Kw 功率: 380V 75kw, COP 值=4.67	台	1
		板管蒸发冷却式螺杆冷水机组	WSCZ350CSA-A 参数: 制冷量=350Kw 功率: 380V 82kw, COP 值=4.27	台	1
		循环水泵 (2026 年在质保期内)	型号: 80KQL70-26-11/2/P 参数: L 水=67M3/h H=24M 功率: 380V 11Kw	台	2
		循环水泵	型号: YE3-160M2-2 功率: 380V 15Kw	台	1
		旁流全智动处理设备	型号: SZ-G-7 参数: 进出水口径 DN32 处理循环水量: 190t/h 功率: 220V 0.78Kw	台	1
		中央空调系统管道及闸阀	主机至末端	套	1
		管道水泵	型号: Y802-2 参数: 流量 11.4M3/h H=15M 功率: 220V 0.78Kw	台	1
		电子处理仪	型号: SG-ES-8 参数: 进出水口径 DN200 处理循环水量: 340t/h 功率: 220V 0.13Kw	台	1

附件 1: 维保服务需求

6	凯达楼 (厨房)	冷库	参数: 冷冻库 D3DCS-750AWM/D 、 冷藏库 DLFP-30X-EWLG 、保鲜库 DLFP-30X-EWLG 、 垃圾库 DKSJD-150-EML	台	4
7	凯通楼 五楼天 面	板管蒸发冷却式涡 旋冷水机组 (2026 年在质保期内)	华德 型号: WLSZ780CSG 参数: 制冷量=780kw 制冷消耗总功率=178kw, COP 值 =4.38	台	2
		板管蒸发冷却式涡 旋冷水机组 (2026 年在质保期内)	华德, 型号: WLSZ440CHG 参数: 制冷量=435kw 制冷消耗总功率=94.5kw, COP 值 =4.6	台	1
		格力模块式风冷机 组	LSQWRF325M/NaD, 制冷量 325kw, COP3.20, IPLV3.40	台	2
		节能控制系统	汇通华城 型号: LWK2008-30-10	台	1
8	凯通楼 二楼	全热能回收空调柜 机	华德 型号: WGZ165S	台	1
9	凯通楼	离心冷冻泵	阿扎比 型号: YZ-200L-4 制冷量/功率: 30Kw	台	3
10	凯通楼	水泵定压装置	瑞福莱	台	1
11	凯通楼	新风机		台	11
12	凯通楼	空调风机	约克 型号: YSE28VD6L0C0D	台	10
13	凯通楼	风机盘管	约克	台	178
14	凯通楼	膨胀水箱	不锈钢	台	1
15	凯通楼	中央空调系统管道 及闸阀	主机至末端	套	1
16	凯通楼	美的多联式空调机 主机	MDV-560W	台	1
17	凯通楼	格力多联式空调主 机	GMV-400W	台	1
18	凯通楼	格力多联式空调主 机	GMV-615W	台	1
19	凯通楼	多联机空调	120-180 匹	台	19
20	凯达楼	多联机空调 (含凯 一 A 栋政法委新增 区域)	65-230 匹	台	18
21	凯华楼	多联空调组	20 匹	台	1
22	凯兴楼	多联机空调	20 匹	台	2

包括但不限于控制柜、现场控制箱、BA 接口箱、水温传感器、环境温湿度传感器、压差传感器、流量计、水管压力传感器、电能表、出线电抗器、冷冻水泵智能控制柜、线路的巡检和维护保养。

(三) 维保服务标准及要求

1. 中标人应具备中央空调制冷设备维护维修、中央空调水质化验及处理、压力容器维护维修相关资质,所有维修保养人员都必须经专业技术考核,且应当取得相应的制冷空调系统安装维修工、中央空调系统运行操作员、压力容器、登高作业等证,持证上岗。

2. 中标人按照暖通要求协助甲方建立健全设备台账及相关的巡检、操作制度;提供应急抢修方案并实施。

3. 服务安全

(1) 中标人在维保及服务过程中应保证安全第一、服务第一、质量第一。贯彻执行国家、省、市及行业等部门制定的关于安全生产的法律法规、条例、标准和规程。

(2) 所有作业人员上岗前必须接受必要的安全作业技术培训,掌握人工急救、防护用具、照明、通讯设备的使用方法及相关的安全知识,考核合格后持证上岗。

(3) 维护保养前必须由项目负责人或安全员对维保人员进行安全作业交底,并做好保持记录。

4. 严格按照要求对中央空调、多联机组及冷库设备设施开展维护保养服务,工作认真仔细,中标人需设定暖通专业负责人,配置压力容器操作持证人员,随时全面将空调系统工作情况通报给甲方空调主管负责人,以确保掌握系统运行现状,配合质监部门年度对空调主机压力容器、安全阀检测,确保甲方空调系统年检合格。

5. 如甲方的空调系统有计划整改或变更,中标人必须无条件向甲方提供专业技术意见及建议。如甲方更换中央空调或主要设备,中标人无条件配合,并纳入正常维护范围内并继续履行维护维修职责。

6. 主机系统的故障配件不在合同范围内的(主机冷凝器、蒸发器及其他机组系统的压缩机),中标人提供正规渠道咨询服务信息,由甲方购买配件,中标人无条件负责安装、调试正常,除此之外,甲方不再支付任何费用。

7. 严格按设备要求对空调机组、冷库及整个系统每月至少一次进行维护、保养,工作认真仔细,确保空调系统长期处于良好运行状态,具体要求如下:

7.1. 中央空调主机及各类空调机组

① 根据机型及设备规范要求,对主机提供春季和冬季 2 次年度保养。

② 在冬季保养及开机季节,对机组进行每日一次巡检,对机组运行状态进行有效跟踪,及时发现并处理故障、隐患,确保机组正常运行。

- ③ 每月底提交保养工作内容及检测报告。

7.2. 水泵、闸阀、管道

- ① 各水泵的螺丝无松动，减震器受力均匀。
- ② 各水泵运行时各参数正常，无异常振动及异响。
- ③ 联轴器无异常跳动及漏油。
- ④ 阀门开、闭位置正常，无漏水生锈现象。
- ⑤ 进出口接头法兰无松动，无漏水、漏气现象。
- ⑥ 冷却水、冷冻水各管道及闸阀除锈刷漆、锈穿渗水部分更换，保温棉松脱修复，确保管道使用正常无滴水。

7.3. 冷却塔

- ① 空调水塔浮球补水正常，水质清透、无悬浮物、无杂物、无浑浊。
- ② 水塔电机运转无异响和振动，皮带张紧度适当，无异常磨损、松动。
- ③ 冷却塔散热翅片使用正常，无“飞水”现象。

7.4. 风机盘管、风柜

- ① 风机盘管及风柜控制电路系统正常。
- ② 风机盘管及风柜运行正常，排水顺畅，无堵塞、漏水现象。
- ③ 进出风栅无积灰，滤网干净。
- ④ 风机盘管及风柜电箱、电动阀门、滤网、散热片、皮带、皮带轮、比例积分阀等主要部件的正常。

7.5. 冷库、冷柜

保障整个系统 24 小时正常运作，各冷库/冷柜温度满足要求。

7.6. 多联变频机组

- ① 定期检查空调器电器插头和插座，电源引出线或插头。
- ② 定期检查吊顶机冷凝排水管及水泵。
- ③ 定期观察空调器制冷剂管路的接口部位是否有制冷剂泄漏。
- ④ 定期清扫空调器面板和机壳的灰尘。
- ⑤ 定期清洗空调器的冷凝器和蒸发器盘管，包括每年一次的深度清洗，确保不积污垢。
- ⑥ 定期清洗空调器的空气过滤网（根据使用场景要求不同增加清洗频率，确保干

净不积灰)。

⑦ 空调器要长期停机时(如空调器的季节性停机)应对空调器做全面清洗。

7.7.1 水循环处理设备明细及实施方案

系统基本情况及分析

序号	区域	主机情况	冷却塔情况
1	凯达楼、餐厅楼顶	约克冷水机组型号: YRWAWAT3550C YGWE310CA50A*3 台	澳菱 AL-125L /SC-250H
		华德冷水机组型号: WLSZ350CHC-A *2 台	自带冷却系统
2	凯通楼	华德冷水机组型号: WLSZ780CSG*2 台、 WLSZ440CHG*1 台 格力模块式风冷机组: LSQWRF325M/NaD *2 台	自带冷却系统

7.7.2. 日常保养水处理方案

(1) 冷却水系统

1) 加药工作

① 每月添加一次 AQUA-1000 阻垢缓蚀剂, 确保最好的水处理效果。

② 冷却塔每月加一次交替投加 801 与 802 杀菌剂作冲击式杀菌灭藻处理, 抑制藻类异养菌的滋生。

2) 洗塔工作

每月清洗一次冷却塔, 保证补水中的悬浮物及冷却塔通风带进的尘埃等固体物, 不会黏结并沉积在冷却器换热管壁等处, 形成污垢, 影响冷却传热。根据水质检验报告, 相应采用投加不同的杀菌灭藻粘泥剥离剂, 保持水质的合格。

3) 分析测试工作

① 日常水质化验工作每月进行一次, 提交并存留水质化验报告。

② 水质指标控制(参照 GB50050-2017)

序号	项目	冷却水指标	冷冻水指标
1	pH 值	7.0-8.5	8.0-10.0
2	浊度 (ppm)	≤20	≤20
3	总硬度 (ppm)	≤500	≤500

附件 1: 维保服务需求

4	总碱度 (ppm)	≤ 500	≤ 500
5	铁离子 (ppm)	≤ 1.0	≤ 1.0
6	铜离子 (ppm)	≤ 0.1	≤ 0.1
7	氯离子 (ppm)	≤ 700	≤ 300
8	电导率 ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	< 2500	< 2500
9	细菌数 (个/mL)	1×10^5	1×10^5

备注: 总硬以 CaCO_3 计。

4) 排污工作

为防止冷却水系统中经蒸发浓缩后, 硬度倍数增高, 尤其在夏季高温季节, 要根据具体情况进行排污。

5) 通炮工作

利用春季时间, 对约克三台主机冷凝器进行通炮处理一次, 并做好冷凝器盖的防锈防渗漏处理, 如果冷凝温差大于 3 度时, 中标人须在 3 天内完成通炮处理工作。

6) 应急服务

如在机组运行过程中冷凝器出现温差小、压力高的现象, 甲方通知中标人, 中标人应在 15 分钟内赶到现场, 4 小时内对冷凝器进行化学清洗或通炮, 排除冷凝器脏堵的因素。

7) 冷却塔外表清洁

定期每月清洗冷塔外表, 保证冷却塔的清洁美观。

8) 清洗滤网

冷却水泵前滤网, 至少保证每年解体清洗一次。

(2) 日常保养冷冻水处理药剂

1) 冷冻水防腐防锈: 选用 AQUA-4000 防锈防腐剂, AQUA-4000 专用于冷冻水系统, 能够在金属管壁形成长效的保护膜, 能分散系统原有的锈瘤垢, 防止不溶物的堆积造成流量流速的改变; 使系统传递冷效能得到极大提高。

① AQUA-4000 首次加入量为每吨水 1kg, 以后每月根据分析测试实际情况补加防锈防腐剂。

2) 冷冻水杀菌灭藻: 选用 807 杀菌灭藻剂, 首次加入按每吨水 100 克浓度计算, 补加方式直接从补水箱加入系统内, 加入量以总容水量 50 克/吨计算。每三个月补加一

次，每次按 50 克/吨预算。

3) 方案目的：第一是解决新系统目前存在的除锈、预膜问题。第二是加强对机组铜质的保护：合理保护和延长机组冷凝器使用寿命。第三是保证系统的杀菌灭藻措施（含防止细菌耐药性），并 100%杀灭军团菌。第四是加强阻垢防锈措施，降低因结垢和腐蚀产生的损失，适时调整针对性强的水处理方案。

8. 应急响应及工作时间要求

(1) 服务响应要求：接到甲方通知设备末端（办公室内设备）故障后，30 分钟内处理好故障，对影响楼层区域性空调运行的故障，中标人应出具书面报告并要求在 24 小时内消除故障；对于不影响空调正常运行的故障，要求 48 小时内解除故障。主机系统大故障或需等待零件到位时应向甲方说明原因，并提出维修方案及维修时限。若不能按时响应，甲方有权自行委托第三方维修，所发生的费用经甲方审核后，由中标人承担。

(2) 中标人应具有完善的维修保养售后服务制度，安排专人跟进维修保养情况，提供 24 小时的服务热线，确保能及时响应甲方空调维修保养要求。

(3) 服务期内，高空或者高危作业时中标人应保证双人操作。

(4) 提供故障维修及清洗保养服务，严格按空调维保手册、空调维保技术规范要求提供空调维保服务，中标人接受甲方的监督，确保服务到位；如因操作不当造成空调损坏的，由中标人负责。

(5) 中标人在维修保养过程中，应充分尊重甲方的人员，不得影响甲方的正常工作。爱护甲方财产，维修保养后及时清理现场，保护环境卫生，并由甲方的人员当场验收。中标人的服务人员应听从甲方调动指挥。

(四) 维保服务清单及费用

项目地点		不含税	税额 (税率____%)	含税
凯通楼		元/月	元/月	元/月
凯达楼		元/月	元/月	元/月
凯华楼、 凯兴楼 (含后勤楼)		元/月	元/月	元/月
凯创楼		元/月	元/月	元/月
小计 (一)	11 个月	元	元	元
小计 (二)	3 个月	元	元	元
合计	14 (11+3) 个月	元	元	元

本次评标采用综合评分法，评分比重如下：

评分项目	综合技术部分	经济部分	总分
权重	60	40	100

综合技术部分评分表（60 分）

序号	评审项目	评审标准	分值
1	项目业绩	从 2023 年至今，投标人承接过中央空调维护项目，提供合同关键页复印件，每项业绩得 2 分；（本项最高得 12 分，不提供不得分）。	12
2	企业资质	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； 以上每提供一项认证证书得 2 分，最高得 6 分。 注：提供有效期内的认证证书复印件。	6
3	技术团队实力	投标人拟投入项目： 1. 项目负责人：同时具有特种作业操作证（制冷与空调作业类别、电工作业类别）、安全生产考核合格证书，得 3 分； 2. 维保人员：具有特种作业操作证（制冷与空调作业类别），每个得 2 分，最高 4 分；具有特种作业操作证（电工作业类别）或安全生产考核合格证书，每个 1 分，最高 5 分； 注：提供有效期证书复印件及投标截止前 3 个月的社保缴纳证明，加盖投标人公章，其他情况不得分。	12
4	服务方案及服务计划	对投标人的技术服务方案、服务实施计划、月度及年度维保计划及工作措施等整体方案进行横向对比： 1) 对比最优，得 11-14 分；2) 对比较优，得 7-10 分； 3) 对比一般，得 4-6 分； 4) 对比最差，得 0-3 分。	14
5	维保服务及节能降耗响应情况	根据甲方项目情况，对维保工作的重点、难点进行分析。一、如何做好维保工作，提高工作效率，降低故障；二、如何做好节能降耗工作，维保过程中如何让空调运行更节能。用甲方凯通楼举例说明。服务方案横向对比： 1) 对比最优，得 7-8 分；2) 对比较优，得 5-6 分； 3) 对比一般，得 3-4 分；4) 对比最差，得 1-2 分。	8
6	服务承诺及技术支持	服务期内，针对甲方项目使用设备，提供品牌技术合作支持（提供合作佐证依据）；应急事件处理能力 & 响应承诺等，横向对比： 1) 对比最优，得 7-8 分；2) 对比较优，得 5-6 分； 3) 对比一般，得 3-4 分；4) 对比最差，得 1-2 分。	8
合计			60

备注：将每一个评委的评分汇总进行算术平均，得出该投标人的技术服务评分。

价格部分评分表 (40 分)

事项名称:

时间:

序号	投标人名称	不含税投标 总报价（元）	评审分项		报价得分 (总分 40 分)
			评标基准价（元）		
1					
2					
3					
4					

注: 1. 说明

- 综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算, 即满足招标文件要求 (通过资格性、符合性审查) 且投标价格最低的有效投标报价为评标基准价, 其价格分为满分。
2. 其他投标人的价格分统一按照下列公式计算 (投标人的有效投标报价、所有计算结果均以四舍五入方式保留至小数点后 2 位):
- 投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 价格权重 × 100

投标人资格自查表

序号	自查内容	自查结果	投标书内页码范围	备注
1	投标文件未规范装订成册，或所列投标人名称与公章名称不一致（工商行政管理机构核准的除外）。		_____页	
2	投标文件中没有有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书没有签名或无加盖公章。		_____页	
3	投标人不具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件：具有独立承担民事责任的能力；具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；参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。		_____页	
4	投标人被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。		_____页	
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。 注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。		_____页	
6	投标人未提供有效的相关专业资质证书或维保方案（按招标文件要求）、或投标报价书、投标人资格自查表、现场踏勘确认单。		_____页	
7	投标人报价低于招标控制价 80%，却未提交详细有效的成本控制说明；或投标报价高于最高招标控制价；或不能满足完成招标项目工期时间要求的（如果招标文件有此要求）。		_____页	
8	投标人单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，同时参加本招标项目投标，或未提供相关的书面承诺声明。		_____页	

备注：未出现上述情况的打“○”，出现的打“×”，并提供盖章依据证明材料。

投标人对自查结果承诺如下：
以上内容如有虚假或与事实不符的，招标人采购小组可将我方做无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。

投标人名称（盖章）：

日期：2026 年 月 日

现场踏勘确认单

项目名称：	五凯楼项目中央空调系统维保服务事项		
项目地点：	凯通楼：广州市黄埔区香雪三路 3 号 凯达楼：广州市黄埔区水西路 12 号 凯华楼、凯兴楼、后勤楼：广州市黄埔区汇星路 81 号 凯创楼：广州市黄埔区联和街道揽月路 66 号		
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
已确认经过现场勘查，了解现场情况，熟悉邀标清单内容并无疑义。			
投标单位名称 （加盖投标人公章）：			
投标经办人签字：		联系电话：	
踏勘时间：	2026 年 月 日 时 分		

说明：本“现场踏勘确认单”作为投标人完成现场查勘的证明，需编入投标文件中，未提供视投标人不了解项目现场实际情况进行的投标报价，报价无效。

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2026 年 月 日收到贵司发出的五凯楼项目中央空调系统维保服务事项的邀标文件，现我司确认 参与/不参与 该项目。

单位名称：

联系人：

联系电话：

日期：

*备注：发送格式务必为盖章后生成 PDF 版本发送至 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功；若不回函，则视为放弃本次投标。

回函原件应附至投标文件一并提交。

联系人：郑小姐

联系方式：020-82113287