

环球云泰商业管理（成都）有限公司-天府红购物中心 2024 年日常维修、保养服务  
项目竞争性磋商公告  
(招标编号：/)

项目所在地区：四川省,成都市,锦江区

### 一、招标条件

本天府红购物中心 2024 年日常维修、保养服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为其他资金/，招标人为环球云泰商业管理（成都）有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为其它方式。

### 二、项目概况和招标范围

规模：详见竞争性磋商文件。

范围：本招标项目划分为 1 个标段，本次招标为其中的：

(001)天府红购物中心 2024 年日常维修、保养服务项目；

### 三、投标人资格要求

(001 天府红购物中心 2024 年日常维修、保养服务项目)的投标人资格能力要求：3.1 资质要求：具备独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有与采购项目相应的能力，提供有效的营业执照（或其他类型法定证明文件）。

3.2 业绩要求：供应商近三年（2020 年 1 月 1 日至今）承担过 2 项及以上（含 2 项）类似项目业绩（指商业街区/购物中心/商务综合楼/百货/等）服务合同服务费不低于 50 万元及以上（含 50 万元）的工程维修或保养服务类似服务项目，提供中标（成交）通知书或合同协议书）。

3.3 人员要求：

(1) 供应商须为本项目配备 1 名具有特种设备电梯安全总监证的人员，1 名具有特种设备电梯安全管理员证的人员，本项目 6 个岗位人员均须具有低压电工证方可上岗。（具有特种设备电梯安全总监证的人员和特种设备电梯安全管理员证的人员可为同一人）。

(2) 供应商拟派本现场负责人须为本单位职工，具有与供应商签订的劳动合同及 2022 年 11 月至响应文件递交截止日期前任意 1 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明。

(3) 供应商的法定代表人委托的委托代理人须为本单位职工，具有与供应商签订的劳动合

同及 2022 年 11 月至响应文件递交截止日期前任意 1 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明。

3.4 财务要求：财务状况良好，提供 2020 年至 2022 年审计报告或自行编制的财务报表（若新成立不足三年的，提供自企业成立当年至今财务会计报表）。

3.5 信用要求：

（1）供应商具有良好的商业信誉，2019 年至今没有处于被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照（或许可证）；没有进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形（供应商自行承诺）。

（2）供应商信用良好；并在“信用中国”未被列入失信被执行人名单；供应商未被列入（<http://www.court.gov.cn/>）“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”；本单位在国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）中未被列入经营异常名录且未被移出、未被列入严重违法失信企业名单（黑名单）且未被移出的不良情况。（以上内容由采购代理机构在响应文件递交截止时间前一天查询并于评审当天将查询结果截图提交评审委员会）。

3.6 其他要求

（1）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目投标。

（2）本项目只接受总公司参与投标；

（3）本项目不接受任何形式的分包、转包、挂靠；

本项目不允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：从 2023 年 12 月 07 日 09 时 00 分到 2023 年 12 月 13 日 17 时 00 分

获取方式：凡有意参加投标者，请于 2023 年 12 月 7 日至 2023 年 12 月 13 日，每日上午 9 时 00 分至 12 时 00 分，下午 13 时 30 分至 17 时 00 分（法定公休日、法定节假日除外）在成都一问工程技术咨询有限公司（成都市金牛区一品天下大街 999 号金牛市民中心 B 座 2102 号）携带报名资料（1）法定代表人身份证明书原件、（2）法定代表人授权书原件或介绍信原件、（3）经办人有效身份证件原件购买竞争性磋商文件。磋商文件每套售价 500 元/份，售后不退。

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2023 年 12 月 18 日 14 时 00 分

递交方式：成都一问工程技术咨询有限公司（成都市金牛区一品天下大街 999 号金牛市民中心 B 座 2102 号本项目开标室）纸质文件递交

## 六、开标时间及地点

开标时间：2023年12月18日14时00分

开标地点：成都一问工程技术咨询有限公司（成都市金牛区一品天下大街999号金牛市民中心B座2102号本项目开标室）

## 七、其他

### 1、采购条件

天府红购物中心2024年日常维修、保养服务项目已获批准采购，采购资金自筹，采购人为环球云泰商业管理（成都）有限公司，采购代理机构为成都一问工程技术咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对本项目进行竞争性磋商。欢迎符合资格条件的潜在供应商参与投标。

### 2、项目概况

2.1 项目名称：天府红购物中心2024年日常维修、保养服务项目

#### 2.2 项目概况：

项目位于成都市锦江区东御街18号，物业类型：综合体；

项目总建筑面积约57321m<sup>2</sup>，地下一层，地上8层；本项目为原百货利旧改造项目，强弱电设备、电梯、空调组合风柜和末端风管及B1F-5F消防系统等全部为利旧使用，6F-8F消防系统为改造项目。

设备机房：强电井32个，空调机房39个，弱电井9个。

电梯数量：客用直梯4部，消防电梯1部，货运电梯2部，扶梯20部。

2.3 服务期限 12个月，暂定自【2024】年【1】月【1】日起，至【2024】年【12】月【31】日止。服务起始日最终以甲方“进场通知书”为准，服务终止日按照服务期限相应调整。

#### 2.4 采购内容：

成都天府红购物中心内开闭店设备管理、二次装修管理、能耗管理及优化、设备机房日常巡检例行保养工作、工程设备计划性维修保养、工程遗留问题消缺、设备机组系统运行工作、公区租户接报修工作、设备末端维护保养工作、天台外立面设备设施维护工作、应急突发事件响应事故处理工作、安全隐患问题整改工作、档案管理及库房管理等相关至善维修工作等一切设备设施日常维修维护安装保养工作、采购人要求的其他与采购人物业工程相关工作等。服务内容包括但不限于：

##### 2.4.1 空调系统：

###### 1. 日常巡检保养内容：

###### 1) 风机房巡检及维保

- A. 检查电控箱
- B. 检查组合式风柜的工作状态
- C. 检查组合式风柜的风机运行状态
- D. 检查组合式风柜的冷、热水阀门开启情况
- E. 检查组合式风柜的加湿器运行状态
- F. 检查组合式风柜的过滤网是否脏堵
- G. 检查组合式风柜的冷、热水的水温及管道压力是否正常
- H. 检查组合式风柜的风阀状态
- I. 按室外天气及温度，调整组合式风柜的开启状态及运行模式
- J. 定期为风机轴承添注润滑油
- K. 检查好屋顶控制室的照明情况并做好机房清洁工作
- L. 餐饮商户室外排油烟风机巡检工作；

#### 2) 屋顶送/排风设备巡检及维保

- A. 检查电控箱
- B. 检查各送/排风机的工作状态
- C. 检查各送/排风机的皮带情况
- D. 检查各送/排风机的电机运行情况
- E. 定期为屋顶送/排风设备添注润滑油
- F. 根据实际情况，合理调整送/排风设备的开启时间

#### 3) 公共区域风机盘管运行情况巡检

- A. 检查风机盘管开启状态
- B. 在开启季节期间，定时或不定时进行现场测温
- C. 定期检查风机盘管水过滤器与风滤网的情况
- D. 根据实际情况，合理调整风机盘管的开启时间

#### 2.4.2 给排水系统：

##### 1. 日常巡检保养内容：

#### 1) 生活水泵房巡检及维保

- A. 检查电控箱
- B. 检查生活水泵房送/排风设备的工作状态
- C. 检查生活水泵房各循环泵及稳压泵的工作状态



- D. 检查生活水泵房内各管路阀门的开启状态
- E. 检查生活水泵房各循环泵及稳压泵的电电压、电流及工作频率
- F. 检查生活水泵房内各管路及水泵进出口的压力
- G. 检查生活水箱的补水情况及水位情况
- H. 定期或不定期做好生活水泵房内各循环水泵的排污工作
- I. 定期为水泵的各转动部件添注润滑油
- J. 做好水泵的切换运行工作，避免个别水泵的长时间运作
- K. 检查好生活水泵房的照明情况并做好机房清洁工作
- L. 检查水泵变频器工作状态，确保其正常工作

2) 隔油池巡检、清掏及维保

- A. 检查电控箱
- B. 检查水泵的工作状态
- C. 检查水泵的排水能力是否正常（是否有异声等）
- D. 检查各管道阀门状态（包括单向阀是否正常）
- E. 根据实际情况，对液位进行有效控制
- F. 定期或不定期检查池内的油污情况，如需应及时清理
- G. 如设有污水泵房，应检查污水泵房照明情况并做好机房清洁工作

2.4.3 强电系统:

1. 强电井日常巡检、维保内容

- 1) 配电柜，计量器等运行正常
- 2) 各类指示仪表显示正确
- 3) 各类器具、物品标示齐全，完好并置于规定部位
- 4) 电缆沟内无积水及杂物
- 5) 设备指示灯显示正常
- 6) 地面无积水、房内无异味
- 7) 机柜内线路紧固无松动
- 8) 强电井内各类电控箱开关挡位正确、标识完好
- 9) 强电井内设备、照明、应急照明及通风完好
- 10) 地面有无积水、设备是否积尘、地面是否清洁
- 11) 强电井门、门锁是否良好

#### 2.4.4 综合维修及管理

- A. 依据维修检修制度的规定,对装饰装修范围内的工作进行维修检修,并达到质量要求。
- B. 工作中注意保护现场,避免污染公共区域,保持环境卫生整洁。
- C. 严格执行岗位责任制及安全责任制,确保人身和设备安全。
- D. 接到维修通知单应尽快到位检修恢复正常,维修完毕后做好记录上报甲方主管。
- E. 熟悉物业概况、楼宇结构和设备设施、供水、供电、消防管线的分布状况,以及各种管线的主控制的位置、设备的性能及使用状况。
- F. 对工程遗留问题及时处理,不能处理的及时向甲方主管汇报,并负责跟进。
- G. 每日按规定巡查物业外观,发现问题及时处理。
- H. 根据上级的安排,向商户提供特约服务,并及时报告完成情况,做好记录。
- I. 根据服务中心的要求,处理空置物业的工程问题,并做好相关记录。
- J. 加强装修监管力度,确保商户装修过程中不出现损坏楼宇结构,以及其他的违规装修行为,进行装修各类隐蔽工程验收及整体验收,并填写好记录,跟进整改。
- K. 遇暴风雨、台风天气时及时检查、疏通管道和排水、排污系统。
- L. 收工时做好收尾工作,清理、摆放好所用工具,并做好当日工作记录。
- M. 做好业户二次装修的巡查、记录和监管工作,对于存在的问题要及时阻止并给予专业的指导。
- N. 负责工程相关各种突发事件的处理和汇报。

#### 2.4.5 各专业系统维保

各专业系统签订的维保项目,预算编制,流程审批,现场跟进落实,做好过程记录,及时结算。

#### 2.4.6 工程改造

工程改造工作:年度改造项汇总,预算编制上报审批,现场跟进落实,做好记录,及时结算。

#### 2.4.7 商户报修

- 1. 接到本项目商户报修任务后,各专业技术工到商户现场进行报修任务处置。
- 2. 有偿维修任务按照相应标准执行,并记录反馈。
- 3. 如报修任务无法完成,需向商户做好解释及下一步维修建议,做好记录并反馈。

上述所有内容在巡检中发现问题,应及时处理,如暂时无法处理,应及时通知上级领导及采购人,并积极跟进后续维修或改造事宜。

#### 2.5 供应商提供如下增值服务:

【合同期内重大节假、检查活动期间，延长工时（免费）】

【合同期内，强台风袭击，派人协助采购人人员做好抗台工作（免费）】

2.6 标段划分：本项目不划分标段。

3、供应商资格要求：

3.1 资质要求：具备独立承担民事责任能力的法人或其他组织，同时具有与采购项目相应的能力，提供有效的营业执照（或其他类型法定证明文件）。

3.2 业绩要求：供应商近三年（2020年1月1日至今）承担过2项及以上（含2项）类似项目业绩（指商业街区/购物中心/商务综合楼/百货/等）服务合同服务费不低于50万元及以上（含50万元）的工程维修或保养服务类似服务项目，提供中标（成交）通知书或合同协议书）。

3.3 人员要求：

（1）供应商须为本项目配备1名具有特种设备电梯安全总监证的人员，1名具有特种设备电梯安全管理员证的人员，本项目6个岗位人员均须具有低压电工证方可上岗。（具有特种设备电梯安全总监证的人员和特种设备电梯安全管理员证的人员可为同一人）。

（2）供应商拟派本现场负责人须为本单位职工，具有与供应商签订的劳动合同及2022年11月至响应文件递交截止日期前任意1个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效缴款证明。

（3）供应商的法定代表人委托的委托代理人须为本单位职工，具有与供应商签订的劳动合同及2022年11月至响应文件递交截止日期前任意1个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效缴款证明。

3.4 财务要求：财务状况良好，提供2020年至2022年审计报告或自行编制的财务报表（若新成立不足三年的，提供自企业成立当年至今财务会计报表）。

3.5 信用要求：

（1）供应商具有良好的商业信誉，2019年至今没有处于被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照（或许可证）；没有进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形（供应商自行承诺）。

（2）供应商信用良好；并在“信用中国”未被列入失信被执行人名单；供应商未被列入（<http://www.court.gov.cn/>）“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”；本单位在国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）中未被列入经营异常名录且未被移出、未被列入严重违法失信企业名单（黑名单）且未被移出的不良情况。（以上内容由采购代理机构

构在响应文件递交截止时间前一天查询并于评审当天将查询结果截图提交评审委员会)。

### 3.6 其他要求

- (1) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目投标。
- (2) 本项目只接受总公司参与投标；
- (3) 本项目不接受任何形式的分包、转包、挂靠；

### 4. 资格审查方法

本次磋商采用资格后审的方式进行资格审查。

### 5. 获取磋商文件的时间期限、地点、方式及磋商文件售价：

凡有意参加投标者，请于 2023 年 12 月 7 日至 2023 年 12 月 13 日，每日上午 9 时 00 分至 12 时 00 分，下午 13 时 30 分至 17 时 00 分（法定公休日、法定节假日除外），在成都一问工程技术咨询有限公司（成都市金牛区一品天下大街 999 号金牛市民中心 B 座 2102 号）携带报名资料（1）法定代表人身份证明书原件、（2）法定代表人授权书原件或介绍信原件、（3）经办人有效身份证件原件购买竞争性磋商文件。磋商文件每套售价 500 元/份，售后不退。

### 6、磋商保证金

本项目需要交纳磋商保证金。交纳磋商保证金的具体要求如下：

- (1) 交纳金额：14000 元；
- (2) 交纳账户：

账户名称：环球云泰商业管理（成都）有限公司

开户行账号：15000096654238

开户行名称：平安银行深圳分行营业部

- (3) 交纳期限：投标截止时间前。

### 7、响应文件的递交：

- (1) 截止时间：2023 年 12 月 18 日下午 14 时 00 分（北京时间）；
- (2) 递交地点：成都一问工程技术咨询有限公司（成都市金牛区一品天下大街 999 号金牛市民中心 B 座 2102 号本项目开标室）；
- (3) 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，采购人不予受理。

### 8、 监督部门

采购人纪检监察投诉举报受理渠道： 邮箱：jijian@yuntaiblt.com

### 9、本公告发：

本次采购公告同时在中国招标投标公共服务平台（www.cebpubservice.com/）、中国采购与

