招标编号：QYGY-EMC-202101

北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼住宅项目

供冷供暖合同能源管理项目

招

标

文

件

招 标 人：北京海淀区人大北路33号院2号楼业主委员会

日 期： 2021年8月

目 录

[邀 标 函 1](#_Toc80429767)

[供冷供暖合同能源管理招标需求 4](#_Toc80429768)

[一、项目概况 4](#_Toc80429769)

[1. 项目简介 4](#_Toc80429770)

[2. 主要设备简介 4](#_Toc80429771)

[3. 中央空调往年运行实况 4](#_Toc80429772)

[4. 运行能耗 4](#_Toc80429773)

[二、能源管理托管范围及内容 5](#_Toc80429774)

[三、供冷与供暖收费标准 5](#_Toc80429775)

[1. 收费标准 5](#_Toc80429776)

[2. 空调供冷和采暖时间变化 6](#_Toc80429777)

[3. 能源价格波动 6](#_Toc80429778)

[四、项目合作模式 6](#_Toc80429779)

[1. 合作模式 6](#_Toc80429780)

[2. 合作期限 6](#_Toc80429781)

[3. 供暖补贴分享方案 6](#_Toc80429782)

[4. 产权转移 7](#_Toc80429783)

[5. 监督与检查 7](#_Toc80429784)

[五、系统改造范围 7](#_Toc80429785)

[1. 改造范围 7](#_Toc80429786)

[2. 改造项目及投资预算表 7](#_Toc80429787)

[3. 实施时间 8](#_Toc80429788)

[4. 改造项目实施及现场要求 9](#_Toc80429789)

[六、运维管理说明 9](#_Toc80429790)

[1. 运行管理 9](#_Toc80429791)

[2. 维护及保养内容 9](#_Toc80429792)

[3. 维修保障 10](#_Toc80429793)

[七、空调系统使用服务标准 10](#_Toc80429794)

[八、人员配备和工具（设备）配备要求 10](#_Toc80429795)

[九、投标人的资格条件： 11](#_Toc80429796)

[十、评标 11](#_Toc80429797)

[十一、拟签订的合同文本 12](#_Toc80429798)

[第1节 术语和定义 14](#_Toc80429799)

[第2节 项目期限 15](#_Toc80429800)

[第3节 项目方案设计、实施和项目的验收 15](#_Toc80429801)

[第4节 合作方式 15](#_Toc80429802)

[第5节 甲方的义务 16](#_Toc80429803)

[第6节 乙方的义务 16](#_Toc80429804)

[第7节 项目的更改 17](#_Toc80429805)

[第8节 所有权和风险分担 17](#_Toc80429806)

[第9节 违约责任 18](#_Toc80429807)

[第10节 不可抗力 18](#_Toc80429808)

[第11节 合同解除 19](#_Toc80429809)

[第12节 合同项下的权利、义务的转让 20](#_Toc80429810)

[第13节 人身和财产损害和赔偿 20](#_Toc80429811)

[第14节 保密条款 20](#_Toc80429812)

[第15节 争议的解决 21](#_Toc80429813)

[第16节 保险 21](#_Toc80429814)

[第17节 知识产权 22](#_Toc80429815)

[第18节 费用的分担 22](#_Toc80429816)

[第19节 合同的生效及其他 22](#_Toc80429817)

[十二、投标文件相关格式 25](#_Toc80429818)

[1. 投标函 25](#_Toc80429819)

[2．报价单 26](#_Toc80429820)

[3．改造项目及投资预算报价表 27](#_Toc80429821)

[4．偏离表 28](#_Toc80429822)

[5. 法定代表人授权书 29](#_Toc80429823)

[6. 投标人近3年内在经营活动中无重大违法记录的书面声明 30](#_Toc80429824)

# 邀 标 函

**北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼住宅项目**

**供冷供暖合同能源管理投标邀请函**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 公司：**

**感谢贵公司关注北京海淀区人民大学北路33号院2号楼供冷供暖合同能源管理项目！**

**本项目采用邀请招标的方式，遵循“公开、公平、公正”以及“诚实信用”的原则，选聘有资质、有实力、服务良好的专业公司为海淀区人民大学北路33号院2号楼项目住宅项目提供供冷与供暖服务。**

**具体招标情况如下：**

1. **招标内容：北京海淀区人民大学北路33号院2号楼供冷供暖合同能源管理服务**
2. **招标人：北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼项目业主委员会 （北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼项目业主大会的执行机构）**
3. **项目基本情况：**

**（一）项目名称：北京海淀区人民大学北路33号院2号楼供冷供暖合同能源管理项目**

**（二）项目地址：北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼**

**（三）物业类型：普通住宅、住宅建筑面积：31492平米**

1. **委托管理服务期限：20年**
2. **投标企业基本要求：**
3. **基本条件：**
4. 投标人须为能够单独提供用能状况诊断、改造（包括施工、设备安装、调试、验收等）、运行管理、人员培训等服务的中央空调节能服务公司；
5. 投标人具有专业从事中央空调五年以上运营管理经验，并应具备直燃机组运维经验；（须提供合同复印件加盖公章，原件备查）；(注：类似项目业绩指的是中央空调合同能源管理项目和技术改造销售合同项目)
6. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
7. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
8. 近三年内在经营活动中没有重大违法记录；
9. 投标人拟派本项目技术负责人须具备从事暖通行业2年以上相关工作经验。
10. 本项目不接受联合体投标。

**如果贵公司对本项目招标有兴趣，愿意参加此次投标活动，请携带相关的证明文件前往招标人申领招标文件，并进行登记备案：**

* + 1. **领取招标文件时间：2021年8月22日9：00 —12：00**
		2. **领取招标文件地点：北京市海淀区人民大学北路33号院2号楼101室**

**联 系 人： 李冰、薛文杰、陈志超**

**联系电话：13146538611、13693293966、13701178490**

* + 1. **招标文件售价：人民币贰佰圆整（￥200．00元），售后不退。**
		2. **投标保证金：投标人在投标确认时需交纳人民币贰万圆整（￥20，000.00元）作为投标保证金。**

**招标人账户信息如下：**

**户名：北京市海淀区人大北路33号院2号楼业主委员会**

**账号：35000188000210067**

**开户行：中国光大银行北京分行营业部**

* + 1. **投标人代表领取招标文件时需持有其公司的营业执照（副本）复印件加盖公章、以及《法定代表人授权委托书》或介绍信（法人除外）及本人身份证。**
		2. **投标时间：2021年8月28日上午8：30**

**北京市海淀区人大北路33号院2号楼业主委员会**

**2021年8月21日**

人大北路33号院2号楼

# 供冷供暖合同能源管理招标需求

## 一、项目概况

### 1. 项目简介

人大北路33号院2号楼（下称沁园公寓）位于北京市中关村核心位置，为70年产权纯住宅楼，于 1999年建设完成，本小区共190户，总建筑面积为31492平米。

### 2. 主要设备简介

目前本小区采用两台125冷吨直燃机提供冬季供暖和夏季制冷，为水冷机组，布置在沁园公寓地下2层，直燃机已使用21年，整个系统大部分设备均老化严重，需更换。冷却塔布置在大行基业大厦楼顶。小区供冷供热是通过多条总管从每户室内上穿至顶层的。

根据往年机组运行记录记载，夏季空调运行期间，一般仅开1台空调主机即可满足供冷需求。

### 3. 中央空调往年运行实况

往年制冷时间为每年6月5日至9月5日，供暖时间11月15日至次年3月15日，期间为24小时供冷供暖。遇国家或北京市有统一调整供暖时间，则供暖开始和结束时间随其调整。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置 | 夏季 | 冬季 |
| 温度 | 24±2℃ | 22±2℃ |

### 4. 运行能耗

经多年统计，供冷和供热的年运行能耗如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **运行工况** | **能源类型** | **能耗消费** | **单价** | **金额（元）** | **备注** |
| **冬季供暖** | 天燃气 | 179,300方 | 2.51元/方 | 450,043 |  |
| 电 | 105,800度 | 0.52元/度 | 55,016 |
| 水 | 526 t | 9.5元/t | 5,000 |
| **小计** | **510,059** |
| **夏季供冷** | 天燃气 | 59,800方 | 2.51元/方 | 150,098 |  |
| 电 | 153,800度 | 0.52元/度 | 79,976 |
| 水 | 3,685 t | 9.5元/t | 35,008 |
| **小计** | **265,082** |
| **合计** |  |  | **775,141** |  |

## 二、能源管理托管范围及内容

沁园公寓中央空调系统能源托管范围及服务内容包括：

1. 自行从每户业主手上收取制冷费和供暖费；
2. 集中供冷、供暖系统的天燃气费、水费、电费的计费及缴纳；
3. 直燃房节能降耗及优化改造；
4. 直燃机系统的运行操作管理；
5. 供冷、供暖系统的设备、设施、阀门、管路的更新、维护、保养及维修，包括但不限于直燃机、集分水器、软水装置（如有）、冷却泵冷冻泵及其控制盘柜、冷却塔、冷热水总管（至入户前）。

## 三、供冷与供暖收费标准

### 1. 收费标准

正式制冷（6月1日，与以前有不同）前 30 个工作日内，能源管理方自行负责向全体业主收取当季制冷费，当季制冷费按14元/平/季计，供冷季期间为24小时供冷；正式供暖(11月15日)前 30 个工作日内，乙方自行负责向全体业主收取当季供暖费，当季供暖费按30元/平/季计，供暖季期间为24小时供暖。

### 2. 空调供冷和采暖时间变化

如当年供冷或供暖时间增加量超过10%变化时，双方就能源费用进行协商调整。

### 3. 能源价格波动

按能源价格基数（包括水、电、天燃气价格，即本章一、4.条表中所列单价）为标准，若单项能源价格波动幅度超过10%，则对三、1.条收费标准进行调价，计算方法为：按照实际计量的能源量乘以能源价格差额得出调价总额，调价总额除以本项目总建筑面积得出单价调价数额，经业委会确认后，据此向每户业主按调整后收费标准收取供冷供暖费; 若单项能源价格波动幅度不超过10%，则收费标准不调整。

## 四、项目合作模式

### 1. 合作模式

本招标项目采用合同能源管理托管模式，在确保沁园公寓居民舒适居住的前提下，由中标公司全额投资开展集中供冷供暖系统的综合改造、运营、管理、维修、保养服务，合同结束后把完好的设备移交给招标人。招标人除按规定标准向合同能源管理单位支付供冷费和供暖费外，不再支付其它任何费用。两台旧直燃机必须换新，不接受大修后继续使用。

### 2. 合作期限

合作期限：20年。

### 3. 供暖补贴分享方案

沁园公寓业委会将配合中标公司提供相应证明材料，申请供暖补贴，申请到的供暖补贴由中标单位享受。

### 4. 产权转移

合同期满10年后，自第11年起，该项目主机及附属设备的产权将无偿转让给甲方所有，届时中标单位须配合做好相应的一切移交手续。此产权转移并不影响合同的继续执行。

### 5. 监督与检查

在合同期内，本项目制冷与供暖系统所有设备均由乙方负责综合改造、运营、管理、维修、保养，甲方有权定期派员进行巡查监督管理。

## 五、系统改造范围

### 1. 改造范围

目前沁园公寓2台旧直燃机已使用21年，整个系统大部分设备均老化严重，直燃机须换新，集分水器、软水装置、冷却泵冷冻泵及其控制盘柜、冷却塔、阀门、管路（至入户前）均需换新或大修。为节能考虑，中标人可根据自身节能需求添加1台小型高效电冷机，受电力容量限制，其输入功率不得超过100kW。

另直燃机房及附属房间须进行装修，以提升沁园公寓的形象。

### 2. 改造项目及投资预算表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **作业名称** | **规格/型号** | **数量** | **单位** | **单价** | **金额/￥** | **备注** |
| 1 | 设备/材料 | 直燃机 |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷却泵（立式） |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷冻泵（立式） |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷却泵控制柜 | / | 1 | 套 |  |  |  |
| 冷冻泵控制柜 | / | 1 | 套 |  |  |  |
| 管道、阀门 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 集、分水器 |  | 2 | 个 |  |  |  |
| 冷却塔 |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 加药装置 |  | 1 | 套 |  |  |  |
| 空调水箱 |  | 1 | 个 |  |  |  |
| 烟气余热回收装置和烟囱 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 天燃气室 |  |  |  |  |  |  |
| 电气材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 保温材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 土建材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 材料小计 |  |  |  |
| 2 | 直燃机房及附属房间装修 |  | 1 | 项 |  |  |  |
| 3 | 人工 | 设备场内搬运、吊装就位 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 吊装口开洞及恢复 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 管道阀门安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 电气线路安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 烟管安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 保温 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 人工小计 |  |  |  |
| 4 | 措施项目 | 大型设备使用费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 脚手架使用费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 燃气改造协调费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 安全文明施工费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 措施费小计 |  |  |  |
| 5 | 企业管理费 |  |  |  |
| 6 | 利润 |  |  |  |
| 7 | 税金 |  |  |  |
| 8 | **工程合计** |  |  |  |

注：

（1）以上改造项目为基础改造项目，投标单位为实现更大节能目标可根据实际情况自行增加改造项目但不得少于以上项目。该投资预算费用由投标人填报，费用包含设备、材料、安装、调试、人工、运输、税金等相关费用，**投资预算不得虚报，经专家评审存在虚报行为的作废标处理**。

（2）**废旧设备、材料变卖所得款归招标人所有**。

### 3. 实施时间

本项目改造总周期不得超过60天（含采购准备时间），改造期间不得影响系统运行，避免对沁园公寓居民造成影响。

### 4. 改造项目实施及现场要求

4.1 投标人需承担一切由于踏勘不完全导致的一切损失。

4.2 投标人应提出关于改造管理的措施及意见，包括安全、消防、治安保卫、场地清洁、绿化保护、现场管理等。进场后，应加强管理，做好安全、文明施工。

4.3 投标人投入的改造机械、材料、人员均应按招标人及物业公司的管理规定进出，并自觉做好相应登记手续。

4.4 确保改造后的空调系统供冷量和供热量能满足本小区居民的最大使用负荷。

4.5 投标人须针对本项目的内容和要求，结合招标人内部管理及设备使用要求，提出项目设计、项目实施、项目改造管理、项目质保期内的维修和保养等方案。

4.6 提供应急服务方案，包括服务体系、故障响应时间、费用等方面。

## 六、运维管理说明

### 1. 运行管理

由中标单位提供专业的运营人员满足沁园公寓供冷与供暖系统日常运行的需求，保持系统安全、高效运行，且无安全事故发生。

运行管理内容包括但不限于：

（1）空调设备的开关机和调节控制；

（2）空调系统运行管理的按需执勤；

（3）空调系统的定时巡检；

（4）空调设备及系统管路的状态参数记录；

（5）空调设备能耗的定时采集、制表、交费及汇报；

（6）配合沁园公寓的其他合理要求；

（7）合同约定的其他事项。

### 2. 维护及保养内容

（1）按中央空调系统管理之要求，每个制冷季和供暖季都需提供保养及维护计划，并提供能源消耗报表及设备保养巡检记录，其内容包含溴化锂机组、电制冷设备（如有）、冷却塔、水泵等中央空调水系统设备的日常保养维护、巡检记录。

（2）中央空调末端由沁园公寓业主自行负责维护，但中标人应按国家相关标准提供中央空调末端维修、清洗、消毒等有偿服务，价格不高于市场价，业主对此项服务有选择权。

（3）中标人还应有水质管理措施，以确保甲方管道正常使用。

（4）提供本次合同管理范围内各类运行故障的应急预案，以保障在供冷和供暖季期间24小时空调需求。

### 3. 维修保障

招标范围内全部设备设施后期维修、保养及更换所发生的费用也全部由中标人负责。

## 七、空调系统使用服务标准

|  |  |
| --- | --- |
| 供冷时间 | 6月1日～8月31日  |
| 供热时间 | 11月15日～次年3月15日 |
| 及政府规定的提前或延长供暖时间范围内 |
| 供空调标准 | 夏季室内气温：24±2℃冬季室内气温：22±2℃ |

## 八、人员配备和工具（设备）配备要求

（一）人员配备要求

项目应配备必要的运行和检修人员，及定期巡视人员。

（二）工具（设备）配备要求

配有适合主机组的专有服务设备、工具等。

## 九、投标人的资格条件：

1. 投标人须为能够单独提供用能状况诊断、改造（包括施工、设备安装、调试、验收等）、运行管理、人员培训等服务的中央空调节能服务公司；

2. 投标人具有专业从事中央空调五年以上运营管理经验，并应具备直燃机组运维经验；（须提供合同复印件加盖公章，原件备查）；(注：类似项目业绩指的是中央空调合同能源管理项目和技术改造销售合同项目)

3. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

4. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

5. 近三年内在经营活动中没有重大违法记录；

6. 投标人拟派本项目技术负责人须具备从事暖通行业2年以上相关工作经验。

7. 本项目不接受联合体投标。

## 十、评标

1. 本次评标方法采用综合评分法。

2. 评分细则

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **细化项目及分值** | **评 分 依 据** |
| 价格部分（30分） | 价格（30分） | 报价小于等于招标书规定收费标准得满分；报价高于招标书规定收费标准得0分。 |
| 技术部分（50分） | 项目技术方案（20分） | 根据投标人提供的技术方案（包含但不限于：实施方案、制定日常维护、操作规程、设备质控、管理制度、工作特点等）进行评价：方案全面、可行性强、针对性强（含提供的硬件设备），得14-20分；方案较全面，可行性较强、针对性较强（含提供的硬件设备）得8-12分；方案不全面，可行性一般、缺乏针对性（含提供的硬件设备），得0-6分。 |
| 项目进度及实施质量保证措施（5分） | 对各投标人提供的项目进度及质量保证措施进行横向比较评价，优得5分，良得3分，一般得2-0分。 |
| 环保、节能及应急措施（5分） | 根据投标人提供环保节能降耗措施,管理应急措施方案进行打分：1.方案科学、合理、可行得4-5分；2.方案较为科学、合理、可行得2-3分；3.方案有瑕疵得1分；4.无方案得0分。 |
| 互联网云平台（6分） | 具有云端服务能力，包括：1.设备实时监控、2.云端备份、3.远程专家诊断、4.大数据分享、5.手机APP查询、6.预知式提醒系统故障自动派单等。功能齐全并提供相关已有用户操作界面截图，得6分，功能不全少提供的，每项减1分。 |
| 改造节能效果证明文件（4分） | 在国内公共建筑类中央空调节能系统合同能源管理模式改造中成功案例不少于三家，且节能效果优秀。 |
| 人员及物资装备（5分） | 按照招标文件要求同时提供拟配备管理人员及服务人员数量配备能达到要求,配备的管理人员及服务人员工作能力，物资装备，备品备件配置方案合理,综合比较：1.方案科学、合理、可行得4-5分；2.方案较为科学、合理、可行得2-3分；3.方案有瑕疵得1分；4.无方案得0分。 |
| 服务承诺（5分） | 根据厂商售后服务能力分档评分，较好得4-5分，一般得2-3分，较差得0分-1分。 |
| 商务部分（20分） | 业绩（10分） | 投标文件中提供技术改造销售合同项目业绩复印件，每份得2.5分，本项最高得10分（最多提供4份合同）**复印件投标时须提供原件核查方为有效。** |
| 投标人评价（10分） | 1、投标文件中提供投标人建筑机电安装工程专业承包三级（含）以上资质证书得2分，电子与智能化工程专业承包二级（含）以上资质证书得2分，本项最高的3分。2、投标文件中提供投标人的质量管理体系认证证书复印件得2分、环保体系认证复印件1分，职业健康认证复印件1分，本项最高得4分。3、投标文件中提供投标人的制冷空调设备维修安装资质企业A类证书复印件，得3分，否则不得分。**复印件投标时须提供原件核查方为有效。** |

## 十一、拟签订的合同文本

合 同 书（范本）

项目名称：制冷与供暖合同能源管理项目

合同编号：QYGY-EMC-01

|  |  |
| --- | --- |
| 甲 方： |  |
| 乙 方： | （中标人） |
| 签订日期： |  年 月 日 |

**制冷与供暖合同能源管理项目合同**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 甲方(用能单位) | 单位名称 |  |
| 法定代表人 |  | 委托代理人 |  |
| 联系人 |  |  |  |
| 通讯地址 |  |  |  |
| 电话 |  | 传真 |  |
| 电子邮箱 |  |  |  |
| 开户银行 |  |  |  |
| 账号 |  |  |  |
| 乙方(节能服务公司) | 单位名称 |  |
| 法定代表人 |  | 委托代理人 |  |
| 联系人 |  |  |  |
| 通讯地址 |  |  |  |
| 电话 |  | 传真 |  |
| 电子邮箱 |  |  |  |
| 开户银行 |  |  |  |
| 账号 |  |  |  |

 鉴于本合同双方同意按“合同能源管理”模式就北京市海淀区人大北路33号院2号楼（下称：“沁园公寓”）制冷与供暖合同能源管理项目(以下简称“项目”或“本项目”)进行中央空调系统改造与运维服务。双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

### 第1节 术语和定义

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

1.1 合同能源管理（energy performance contracting）：EPC（或EMC）

节能服务公司与用能单位以契约形式约定节能项目的节能目标，节能服务公司为实现节能目标向用能单位提供必要的服务，用能单位以节能效益支付节能服务公司的投入及其合理利润的节能服务机制。

1.2 合同能源管理项目（energy performance contracting project）：合同能源管理机制实施的节能项目。

3.3 节能服务公司（energy services company）：ESCO

提供用能状况诊断、节能项目设计、融资、改造(施工、设备安装、调试)、运行管理等服务的专业化公司。

3.4 能耗基准（energy consumption baseline）

由用能单位和节能服务公司共同确认的，用能单位或用能设备、环节在实施合同能源管理项目前某一时间段内的能源消耗状况。

3.5项目节能量（project energy savings）

在满足同等需求或达到同等目标的前提下，通过合同能源管理项目实施，用能单位或用能设备、环节的能源消耗相对于能耗基准的减少量。

### 第2节 项目期限

2.1本合同期限为 年，自 年 月 日始，至 年 月 日止。

2.2本项目的改造期为 日历天，自 始，至 年 月 日止。

### 第3节 项目方案设计、实施和项目的验收

3.1甲乙双方应当按照招标文件、投标文件所列的项目方案文件的要求以及本合同的规定进行本项目的实施。

3.2项目方案一经甲方批准，除非双方另行同意，或者依照本合同第7节的规定修改之外，不得修改。

3.3乙方应当依照第2.2条规定的时间依照项目方案的规定开始项目的改造、实施和运行。

3.4甲乙双方应当按照招标文件的规定进行项目验收。

### 第4节 合作方式

4.1 合同方式：合同能源管理（EMC），合作期限：20年。

4.2 两台旧直燃机必须换新，不接受大修后继续使用。在确保沁园公寓居民舒适居住的前提下，由乙方全额投资开展集中供冷供暖系统的综合改造、运营、管理、维修、保养服务，合同结束后把完好的设备移交给甲方。

4.3 甲方除按合同规定向乙方缴纳供冷和供暖费外，不再向乙方支付其它任何费用（含设备或产品的购置、安装、调试、运行和维护等费用）。

### 第5节 甲方的义务

5.1甲方应当根据乙方的合理要求，及时提供改造项目设计和实施所必须的资料和数据。

5.2 提供项目实施所需要的现场条件和必要的协助，如清理施工现场等。

5.3 根据乙方投标承诺的相关规定，指派具有资质的操作人员参加培训。

5.4甲方应根据项目方案的相关规定，及时协助乙方完成项目的试运行和验收，并提供确认安装完成和试运行正常的验收文件。

5.5 甲方应当根据项目方案的规定，为乙方或者乙方聘请的第三方进行项目的改造、维护、运营及检测、修理项目设施和设备提供合理的协助，保证乙方或者乙方聘请的第三方可合理地接近与本项目有关的设施和设备。

5.6甲方应当按照本合同的规定，及时向乙方付款。

5.7甲方应当提供所需资料，以便乙方协助甲方向有关政府机构或者组织申请与项目相关的补助、奖励或其他可适用的优惠政策。

5.8其他： 。

### 第6节 乙方的义务

6.1乙方应当按照投标承诺的项目方案文件规定的技术标准和要求以及本合同的规定，自行或者通过经甲方批准的第三方按时完成本项目的方案设计、改造、运营以及维护。

6.2乙方应当确保其工作人员和其聘请的第三方严格遵守甲方有关施工场地安全和卫生等方面的规定，并听从甲方合理的现场指挥。

6.3乙方应当依照投标文件的相关规定，对甲方指派的操作人员进行适当的培训，以使其能承担相应的监督要求。

6.4乙方应当根据相应的法律法规的要求，申请除必须由甲方申请之外的有关项目的许可、批准和同意。

6.5乙方安装和调试相关设备、设施应符合国家、行业有关施工管理法律法规和与项目相对应的技术标准规范要求，以及甲方合理的特有的施工、管理要求。

6.6乙方应保证与项目相关的设备、设施连续稳定运行且运行状况良好。

6.7乙方应根据投标文件的规定对设备进行更新、维修、操作、维护和保养。在合同有效期内，对设备运行、维修和保养定期作出记录，造册归档，并妥善保存20年。乙方应根据甲方的合理要求及时向其提供上述记录，以供检查。

6.8乙方应当确保其工作人员或者其聘请的第三方在项目实施、运行的整个过程中遵守相关法律法规，以及甲方的相关规章制度。

6.9中央空调末端由沁园公寓业主自行负责维护，但中标人应按国家相关标准提供中央空调末端维修、清洗、消毒等有偿服务，价格不高于市场价，业主对此项服务有选择权。

6.10其他：

6.10.1乙方应当协助甲方向有关政府机构或者组织申请与项目相关的奖励或其他可适用的优惠政策，并应代办相关行政事项。

6.10.2 其他 。

### 第7节 项目的更改

7.1项目开始运行之后，乙方的项目负责人应当至少每 汇报一次项目运行和维护有关事宜。

7.2在本项目运行期间，乙方有权为优化项目方案、提高节能效益对项目进行改造，包括但不限于对相关设备或设施进行添加、替换、去除、改造，或者是对相关操作、维护程序和方法进行修改。乙方应当预先将项目改造方案提交甲方审核，审核通过后方可实施，所有的改造费用由乙方承担。

### 第8节 所有权和风险分担

8.1合同期满10年后，自第11年起，该项目由乙方采购并安装的设备、设施、仪器、阀门和管路等财产(简称“项目财产”)的所有权属无偿转让给甲方所有，届时乙方须配合甲方做好相应一切移交手续。此产权转移并不影响合同的继续执行。

8.2在项目结束时，乙方应向甲方移交本项目继续运行所必需的资料，并保证该项目财产正常运行。如该项目财产的继续使用需要乙方的相关技术和／或相关知识产权的授权，乙方应当无偿向甲方提供该等授权。如该项目财产的继续使用涉及第三方的服务和／或相关知识产权的授权，该等服务和授权的费用由 乙 方承担。

8.3项目财产的所有权不因甲方违约或者本合同的提前解除而转移。在本合同提前解除时，项目财产依照第11.5条的规定处理。

8.4在本合同期间，项目财产灭失、被窃、人为损坏的风险由 乙 方承担或依照本合同的其他补充协议的相关规定处理。

### 第9节 违约责任

9.1如甲方未按照本合同的规定及时向乙方支付款项，则应当按照每日3‰的比率向乙方支付滞纳金。

9.2因项目是关系民生的重大项目，如乙方未能在规定的时间供冷或供热，除非该等延误是由于不可抗力或者是甲方过错造成，否则由此引起的一切责任由乙方承担。此种情况下，甲方有权启动应急措施，保证甲方供冷供暖需求，乙方将双倍赔偿甲方应急供冷供暖措施所需费用。

9.3本条规定的违约责任方式不影响甲乙双方依照法律法规可获得的其他救济手段。

9.4 一方违约后，另一方应采取适当措施，防止损失的扩大，否则不能就扩大部分的损失要求赔偿。

### 第10节 不可抗力

10.1本合同下的不可抗力是指超出了相关方合理控制范围的任何行为、事件或原因，包括但不限于：

 (a)雷电、洪水、风暴、地震、滑坡、暴雨等自然灾害、海上危险、航行事故、战争、骚乱、暴动、全国紧急状态(无论是实际情况或法律规定的情况)、戒严令、火灾或劳工纠纷(无论是否涉及相关方的雇员)、流行病、隔离、辐射或放射性污染；

 (b)任何政府单位或非政府单位或其它主管部门(包括任何有管辖权的法院或仲裁庭以及国际机构)的行动，包括但不限于法律、法规、规章或其他有法律强制约束力的法案所规定的没收、约束、禁止、干预、征用、要求、指示或禁运。但不得包括一方资金短缺的事实。

10.2如果一方(“受影响方”)由于不可抗力事件的发生，无法或预计无法履行合同下的义务，受影响方就必须在知晓不可抗力的有关事件的5日内向另一方(“非影响方”)提交书面通知，提供不可抗力事件的细节。

10.3受影响方必须采取一切合理的措施，以消除或减轻不可抗力事件有关的影响。

10.4在不可抗力事件持续期间，受影响方的履行义务暂时中止，相应的义务履行期限相应顺延，并将不会对由此造成的损失或损坏对非影响方承担责任。在不可抗力事件结束后，受影响方应该尽快恢复履行本合同下的义务。

10.5如果因为不可抗力事件的影响，受影响方不能履行本合同项下的任何义务，而且非影响方在收到不可抗力通知后，受影响方的不能履行义务持续时间达90个连续日，且在此期间，双方没有能够谈判达成一项彼此可以接受的替代方式来执行本合同下的项目，任何一方可向另一方提供书面通知，解除本协议，而不用承担任何责任。

### 第11节 合同解除

11.1本合同可经由甲乙双方协商一致后书面解除。

11.2本合同可依照第10.5条(不可抗力)的规定解除。

11.3当乙方延误项目改造期限达 60日时，甲方有权书面通知乙方后解除本合同。

11.4当本合同的一方发生以下任一情况时，另一方可书面通知对方解除本合同：

(a) 一方进入破产程序；

(b) 一方的控股股东或者是实际控制人发生变化，而且该变化将严重影响到该方履行本合同下主要义务的能力；

(c) 一方违反本合同下的主要义务，且该行为在另一方书面通知后90日内未得到纠正。

11.5本合同的解除不影响任意一方根据本合同或者相关的法律法规向对方寻求赔偿的权利，也不影响一方在合同解除前到期的付款义务的履行。因拆迁、重建等因素导致乙方无法继续履行合同内容的，甲方向乙方作出赔偿，具体赔偿金额双方另议。

### 第12节 合同项下的权利、义务的转让

双方约定，合同项下权利、义务的转让按照以下方式进行：

任何一方不得转让给第三方。

### 第13节 人身和财产损害和赔偿

13.1如果在履行本合同的过程中，因一方的工作人员或受其指派的第三方人员(“侵权方”)的故意或者是过失而导致另一方的工作人员、或者是任何第三方的人身或者是财产损害，侵权方应当为此负责。如果另一方因此受到其工作人员或者是该第三方的赔偿请求，则侵权方应当负责为另一方抗辩，并赔偿另一方由此而产生的所有费用和损失。

13.2受损害或伤害的一方对损害或伤害的发生也有过错时，应当根据其过错程度承担相应的责任，并适当减轻造成损害或伤害一方的责任。

### 第14节 保密条款

双方确定因履行本合同应遵守的保密义务如下：

14.1甲方：

14.1.1保密内容(包括技术信息和经营信息)：乙方涉及本项目的改造技术、维护保养技术、项目的工作方案、研究方法、乙方商业秘密。

14.1.2负有保密义务的人员范围：接触上述内容的有关人员。

14.1.3保密期限：5年。

14.1.4泄密责任：按国家有关规定进行追责。

14.2乙方：

14.2.1保密内容(包括技术信息和经营信息)：乙方在项目实施过程中，对甲方所提供的所有相关资料、数据，医院内部数据和商业秘密。合同期满后，乙方须把甲方提供的所有资料、数据完整归还甲方，在未征得甲方同意前，乙方不得留存任何复制品。

14.2.2负有保密义务的人员范围：接触上述内容的有关人员。

14.2.3保密期限：合同期满后5年。

14.2.4泄密责任：按国家有关规定进行追责。

### 第15节 争议的解决

 因本合同的履行、解释、违约、终止、中止、效力等引起的任何争议、纠纷，本合同各方应友好协商解决。如在一方提出书面协商请求后15日内双方无法达成一致，双方同意选择以下第2种方式解决争议：

 1．调解／诉讼／仲裁

 (a)任何一方均可向 (双方同意的第三方机构)或双方另行同意的第三方机构提出申请，由其作为独立的第三方就争议进行调查和调解，并出具调解协议，另一方应当在 日内同意接受该调查和调解。双方应根据第三方机构的要求提供所有必要的数据、资料，并接受其实地调查。

 (b)如果双方无法对第三方机构的选择达成一致，或者在一方书面提起调解申请后的45日内无法达成调解协议，双方同意采取以下第1种方式最终解决争议：

 (1)向甲方所在地仲裁委员会申请仲裁；

 (2)向甲方所在地人民法院提起诉讼。

 如双方无法达成调解协议，调解的费用由双方平均分摊。

 (c)如果调解的被申请方不依照上述(a)段的规定接受调解，或者任何一方对达成的调解协议拒不执行，则无论依照(b)段选择的争议解决方式达成的结果如何，该拒绝接受调解或者拒绝履行调解协议的一方都应承担对方为解决争议所产生的所有费用，包括律师费、调解费以及仲裁费／诉讼费。

 2．诉讼／仲裁

 双方同意不经由调解程序，直接采取以下第（2）种方式最终解决争议：

(1)向甲方所在地仲裁委员会申请仲裁；

(2)向甲方所在地人民法院提起诉讼。

### 第16节 保险

16.1乙方应按以下方式购买保险： 。

16.2乙方应告知甲方已有的或准备进行的相关项目、财产和人员的投保情况。

### 第17节 知识产权

本合同涉及的专利实施许可和技术秘密许可，双方约定如下：

1、本项目的所有改造成果著作权等知识产权和所有权益归乙方所有。

### 第18节 费用的分担

18.1双方应当各自承担订立本合同的花费。

18.2除非本合同下的其他条款另有规定，双方应当各自承担履行本协议下义务的费用。

18.3受限于第18.2条的规定，除非本合同下的其他条款或附件另有规定，则乙方应当负责本项目的投资，并承担本项目的方案设计、改造、运营、监测的所有费用，包括项目所需设备、设施、技术购置、更换的费用。

### 第19节 合同的生效及其他

19.1合同签订后，双方需要明确项目联系人书面职责。

19.2一方变更项目联系人的，应在10日内以书面形式通知另一方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

19.3本合同下的通知应当用专人递交、挂号信、快递、电报、电传、传真或者电子邮件的方式发送至本合同开头所列的地址。如该通知以口头发出，则应尽快的在合理的时间内以书面方式向对方确认。如一方联系地址改变，则应当尽速书面告知对方。本合同中所列的地址即为甲、乙双方的收件地址。

19.4本合同附件是属于本合同完整的一部分，如附件规定内容如与合同正文不一致，优先适用合同附件的规定。

19.5本合同的修改应采取书面方式。

19.6所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）、招标文件及答疑补遗文件、乙方投标文件及其相关承诺附件和《中标通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。

它们的优先解释顺序如下：

（1）双方在合同执行过程中共同达成的书面补充和修正文件；

（2）本合同；

（3）中标通知书；

（4）招标文件及答疑补遗文件；

（5）乙方投标文件及其相关承诺附件；

（6）标准、规范及有关技术文件。

注：如乙方在投标文件及其相关承诺附件中做出有比招标文件及答疑补遗文件和本合同更有利于甲方的响应（该是否有利于甲方的解释权双方同意最终归甲方所有），则乙方投标文件及其相关承诺附件中更有利于甲方的相关条款内容的解释顺序优于招标文件及答疑补遗文件和本合同，乙方须按这些响应承诺履行。

19.7本合同自双方授权代表签署之日起生效。合同文本一式 份，具有同等法律效力，甲方执 份，乙方执 份。

19.8本合同由双方授权代表于 年 月 日在 签订。

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方（盖章并加盖骑缝章）：**法定代表人或授权代表： 地址：电话：传真：邮箱：日期： 年 月 日 | **乙方（盖章并加盖骑缝章）：**法定代表人或授权代表： 地址：电话：传真：邮箱：日期： 年 月 日 |
|  | **收款方、开票方须与乙方一致；专户为：**开开户名称：银行帐号：开 户 行： |

**合同附件清单（双方根据具体的合同标的自行完善）：**

**附件一：**为本项目制定的其他工作细则

**附件二：**招标文件及其澄清、修改及补充文件

**附件三：**中标人投标文件及其澄清、修改及补充文件

## 十二、投标文件相关格式

### 1. 投标函

致：

根据项目[项目编号： ]招标文件， (姓名)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人的名称）全权处理本次投标的有关事宜。

据此函，投标人承诺并同意如下：

1. 投标人唯一投标报价见《开标一览表》。

2. 投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3. 投标人已详细审查全部招标文件，包括第[插入编号] [补遗书][如果有的话]。投标人完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

4. 投标有效期为开标之日后90天。

5. 投标人在投标初始有效期内撤回投标，其投标保证金将不退还。

6. 投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

7.招标人有权将我单位本项目的《开标一览表》和《分项价格表》予以公示，公示的方式由招标人确定。

8. 招标人有权对投标人投标文件的真实性进行核实，如投标人不能在招标人规定的时间内向招标人提供有效的证明文件，将被招标人认定为具有《中华人民共和国政府采购法》第七十七条所规定的“提供虚假材料谋取中标、成交的”情形，并承担相应的法律责任。

9. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址：

电话：

传真：

投标人：（盖单位公章）

投标人授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

### 2．报价单

项目名称：

项目编号：

货币单位：人民币（元）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目内容 | 费用（元/平米/季） |
| 北京海淀区人民大学北路33号院2号楼供冷供暖合同能源管理项目 | 供冷费 |  |
| 供暖费 |  |
| 总价（小写）： |  |
| 总价（大写）： |  |

注：此表应按投标人须知的规定密封标记并密封单独提交。

投标人：（盖单位公章）

投标人授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

### 3．改造项目及投资预算报价表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **作业名称** | **规格/型号** | **数量** | **单位** | **单价** | **金额/￥** | **备注** |
| 1 | 设备/材料 | 直燃机 |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷却泵（立式） |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷冻泵（立式） |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 冷却泵控制柜 | / | 1 | 套 |  |  |  |
| 冷冻泵控制柜 | / | 1 | 套 |  |  |  |
| 管道、阀门 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 集、分水器 |  | 2 | 个 |  |  |  |
| 冷却塔 |  | 2 | 台 |  |  |  |
| 加药装置 |  | 1 | 套 |  |  |  |
| 空调水箱 |  | 1 | 个 |  |  |  |
| 烟气余热回收装置和烟囱 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 天燃气室 |  |  |  |  |  |  |
| 电气材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 保温材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 土建材料 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 材料小计 |  |  |  |
| 2 | 直燃机房及附属房间装修 |  | 1 | 项 |  |  |  |
| 3 | 人工 | 设备场内搬运、吊装就位 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 吊装口开洞及恢复 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 管道阀门安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 电气线路安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 烟管安装 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 保温 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 人工小计 |  |  |  |
| 4 | 措施项目 | 大型设备使用费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 脚手架使用费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 燃气改造协调费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 安全文明施工费 | / | 1 | 项 |  |  |  |
| 措施费小计 |  |  |  |
| 5 | 企业管理费 |  |  |  |
| 6 | 利润 |  |  |  |
| 7 | 税金 |  |  |  |
| 8 | **工程合计** |  |  |  |

### 4．偏离表

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 偏离内容 | 招标文件的要求 | 投标文件中的内容 | （正/负/无）偏离 | 说明 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：投标人的投标文件中的内容与招标文件（含招标文件的澄清或者修改的内容）的要求不同时，逐条列在偏离表中，否则将认为投标人接受招标文件的要求。

投标人：（盖单位公章）

投标人授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

### 5. 法定代表人授权书

委托人：

地 址：

法定代表人： 职务：

统一社会信用代码：

受托人： 性别：男（女）

年龄： 岁 民族： 族

职务：

身份证号：

兹委托（ ）全权代表我企业（公司）参与（）项目（项目编号： ）的招、投标活动及签订合同。（ ）以我企业（公司）名义所为的法律行为及签署的文件，我企业（公司）均予以认可。有关法律责任均由我企业（公司）承担。（ ）无转委托权。委托期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

特此授权委托。

委托人（公章）： 受托人（签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

(受托人身份证复印件附后)

### 6. 投标人近3年内在经营活动中无重大违法记录的书面声明

我单位在参加（ ）项目（项目编号： ）前3年内在经营活动中没有重大违法记录。重大违法记录是指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

我单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：（盖单位公章）

投标人授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日