

## 第五章 采购需求

### 一、采购标的

#### 1. 采购标的（货物需求一览表或简要服务内容及数量）

本次招标采购标的为：马驹桥镇机关及所属单位锅炉房供暖运营服务项目。

项目需求：自 2025 年 11 月 15 日起至 2026 年 3 月 15 日（实际供暖期以北京市城市管理委员会当年公告为准）。供应商应根据招标文件所提出的技术规格和服务要求，综合考虑所投服务的适用性，选择需要最佳性能价格比和的服务前来投标。供应商应以先进的技术、优良的服务和优惠的价格，充分显示自己的竞争实力。

#### 2. 项目背景/项目概述（如有）

2025 年冬季取暖工作即将开始，为了更好的做好本年度冬季取暖的各项工作，确保我镇的工作顺利开展，马驹桥镇政府需要对 2025 年—2026 年度镇政府及所属单位 3 个锅炉房托管运营单位进行采购。

为保证服务效果，由镇政府对第三方进行监督管理、财务审计和绩效考评。

### 二、商务要求

#### 1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

服务时间：自 2025 年 11 月 15 日起至 2026 年 3 月 15 日（实际供暖期以北京市城市管理委员会当年公告为准）。

服务地点：北京市通州区马驹桥镇人民政府指定地点（具体详见服务需求部分）。

#### 2. 付款条件（进度和方式）

2.1、在甲方提供场地、设备、水电同时，经双方协商合同期内按每平方米收取。

2.2、甲方向乙方支付供暖费方式分两次支付，第一次支付供暖费总额 70%。第二次支付时间为供暖季结束，支付供暖费总额 30%。

2.3、供暖天数如需提前或延长，则按本合同标准另行核算予以支付供暖天数的费用。

2.4、如因审计或财政拨款等时间问题导致付款延迟的，不构成甲方违约行为。

#### 3. 包装和运输

投标人所投服务所伴随的货物（如有）中如有涉及商品包装和快递包装的，供应商提供货物及相关快递服务的具体包装要求请详见《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》。

#### 4. 售后服务（质保期）（如适用）

本项目不涉及售后服务/质保期

#### 5. 保险（如适用）

本项目采用包干制，投标人报价不得高于招标文件规定的最高限价。投标人应以本项目所涉及的有关项目的所有费用进行报价，包括但不限于：员工工资、员工五险一金、服装费、年终奖金、法定假日补贴、通讯费、低值易耗品、工具配备费用、意外险、器械费、车辆费用、伙食费、不可预见费、行政管理费、住宿补贴、税费等一切费用。合同价在合同履行期间不作任何调整，任何计算错误皆视为已获双方接受，合同价亦不会因人工、物价、政策或汇率等变动而作任何调整。除合同价外，采购人不再支付任何费用。投标人报价中员工的最低工资不得低于北京市人社厅印发的最低工资标准。本次政府采购活动已经开展但尚未进入评审环节的，法律、行政法规对我省最低工资标准、缴纳五险另有规定的，从其规定。同时，还要考虑到合同中可能出现的索赔和变更。

### 三、技术要求

#### 1. 基本要求

##### 1.1 采购标的需实现的功能或者目标

采购标的需实现的功能或者目标：本次招标采购是为马驹桥镇政府及所属单位锅炉房托管运营服务采购项目的服务，供应商应根据招标文件所提出的技术规格和服务要求，综合考虑所投服务的适用性，选择需要最佳性能价格比和的服务前来投标。供应商应以先进的技术、优良的服务和优惠的价格，充分显示自己的竞争实力。

##### 1.2 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

符合已颁布的现行中华人民共和国认可的国家标准、地方标准和行业标准。如果这些标准内容有矛盾时，应按最高标准的条款执行。

## 2. 服务内容及要求/货物技术要求

2.1 采购标的需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求

详见第二部分，第二部分中“▲”（如涉及）条款须提供证明材料或承诺，未提供按未应答处理，并根据招标文件评分表相关要求进行评审。

2.2 采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求  
详见第二部分

2.3 为落实政府采购政策需满足的要求

2.3.1 执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）及《北京市财政局 北京市经济和信息化局转发财政部 工业和信息化部关于政府采购促进中小企业发展管理办法的通知》（京财采购〔2021〕263号）、《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库【2014】68号）、《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库【2017】141号）的相关规定，对小型和微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位的价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

2.3.2 执行《财政部关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的相关规定，在评标时予以优先采购。评分标准详见第五章。

2.3.3 执行《关于开展政府采购信用担保试点工作的通知》（财库【2011】124号）的相关规定，接受供应商采用政府采购信用担保形式支付投标保证金及履约保证金。

2.4 采购标的的其他技术、服务等要求

详见第二部分

2.5 需由供应商提供设计方案、解决方案或者组织方案的采购项目，应当说明采购标的的功能、应用场景、目标等基本要求

供应商须提供包括不限于评审要求的对项目的需求理解分析；服务方案；售后服务方案；对招标文件服务需求的响应程度等。

3. 验收标准

详见合同条款

4. 其他要求（如有）

详见第二部分

第二部分 服务需求

一、项目概况

- 1. 服务范围:北京市通州区 2024 年度马驹桥镇所属单位 3 个锅炉房的托管运营项目。
- 2. 主要工作内容包括:锅炉本体及相关配套设备的维护保养、锅炉设施运行管理、排污许可,水质检测报告等的费用、锅炉本体、压力表、安全阀的报检及效验工作。
- 3. 服务地点:北京市通州区马驹桥镇。
- 4. 供暖面积:约 45848.08 m²
- 5. 服务期限:自 2025 年 11 月 15 日起至 2026 年 3 月 15 日。
- 6. 锅炉清单参见下表:

序号	单位	地址	锅炉种类	数量	用气种类	品牌型号	功率	购买日期
1	镇政府	派出所院内	燃气锅炉	2 台	天然气	双良	1.4MW 2.8MW	2015.9
2	环卫所	环卫所院内	燃气锅炉	1 台	天然气	泰山	1.4MW	2016.9
3	大杜社派出所	大杜社派出所院内	燃气锅炉	2 台	天然气	泰山	1.4MW 2.8MW	2016.9

二、国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

遵守实施《国家技术监督局锅炉安全监察条例》规定、《中华人民共和国特种设备安全法》、《锅炉安全技术监察规程》TSGG0001-2012、《锅炉节能技术监督管理规程》TSGG002-2010 以及符合通州区及马驹桥镇的相关标准、制度及方案的政策。

三、服务内容

- 1. 锅炉的运行服务:司炉人员按照国家标准安全运行锅炉,并认真填写运行记录。燃气锅炉需每天由专人值守。按照通州区相关规定申请并落实排污许可。
- 2. 锅炉本体及相关配套设备的维护保养工作,定期进行维护保养,锅炉出

现故障及时维修:

(1) 锅炉本体、压力表、安全阀的报检及效验, 锅炉安全阀、压力表的定期年检工作, 锅炉定期年检(内、外检)等工作服务期间工作人员每天对供暖系统巡视, 保障系统正常供暖, 并对每次巡视做好记录。

(2) 供暖季实行 24 小时全天候服务。及时修复系统中的跑冒滴漏, 返修率不超过 1%, 用户单位报修后一次性解决问题达 98%以上;接到报修后, 30 分钟内到达现场, 出现采暖管道漏或不热、暖气片渗等故障, 1 小时内排除并清理干净现场。

(3) 停暖后, 对管网及各种设备进行检修和维护保养, 保证锅炉设备完好率 100%。

3. 对系统的检查与维修:包括所有一二次阀门关闭检查, 胶垫是否关闭严密, 如发现漏水要及时更换。各主支回路供回水管有无漏水, 保温是否有损坏, 系统有无漏水, 如以上存在问题要及时修复。

4. 软化水管理服务:供暖系统软化水每天最少化验 1 次, 确保水质符合国家规定的检测标准, 保证锅炉安全运行。出现不合格的情况要及时进行调整和材料的更换。

5. 水泵部分检查与维修:对各类水泵进行全面检查, 包括轴承轴垫、电气接线箱、电缆头、电缆及外皮绝缘等检查, 发现问题要检修或更换。

6. 燃气费用:供应商负责承担锅炉供暖期间所需天然气费用。

#### 四、服务要求

1. 严格执行国家相关条例、规程和《特种设备使用管理规则》(TSG08-2017)的相关管理规定。

2. 严格按照锅炉运行安全操作规程操作。

3. 确保锅炉及其附属设备在服务期和服务期结束时的完好率为 100%。

4. 做好日常巡回检查、记录工作(按巡检制度执行)。

5. 严格按照供汽要求规定的压力参数运行。

6. 所有操作人员均需持证上岗。

7. 司炉、维修人员工作时, 严格按照劳动保护的要求进行, 以防止出现安全事故。

8. 锅炉检修或因其他原因不允许进行起炉操作时,应在相应部位悬挂警示标识,任何人在警示标识摘掉前不得进行操作。

9. 按照《工业锅炉水质》(GBT1576-2018)和《锅炉水(介)质处理检验规则》(TSGG5002-2010)的要求,认真抓好软化水管理,按时化验,做好记录。

10. 供应商应按时记录锅炉房运行相关数据,定期向采购人提交锅炉房各项运行数据,锅炉房运行过程中,便于采购人随时监管。

11. 如遇特殊情况需提前供暖或延迟停暖的,采购人以书面形式通知服务,服务商不得以任何理由拒绝执行;提前和延长以采购人通知为准。

## **五、质量要求**

1. 严格按照采购人的各项规章制度及双方签订的服务协议执行。

2. 严格按照国家质量监督检验检疫总局《固定式压力容器安全技术监察规程》(TSG21-2016)执行。

## **六、消防要求**

1. 做好灭火器及车的保护工作,并将其放置有利应急的明显位置。

2. 注意检查燃气泄漏报警的灵敏度,并按规定进行年度检测。

3. 锅炉房及操作间内禁止吸烟。

4. 动火需通知采购人并办理动火证。

5. 灭火器材专人管理,并做到人人会用。

## **七、突发事件应急预案**

1. 应具有基本的突发事件的预案,抢救措施和能力。

2. 建立突发不能正常供暖(如燃气不能保障供应、锅炉及附属设施发生故障、供暖管线发生问题等)应急预案,(最迟不低于1小时内恢复供暖)。

3. 按事故性质做出相应紧急处理。

4. 如有意外事故发生,及时处理的同时如实向上一级领导汇报;并认真填写事故经过及处理过程记录。

## **八、供暖要求**

1. 根据不同的天气,及时调整锅炉系统运行,按北京地区规定温度供暖,室内温度不得低于18摄氏度。如室内温度低于18摄氏度,采购人将提出警告。

2. 在保证供暖的基础上,注意节约能源。

## 九、人员要求

1. 项目主管:需配项目主管 1 人,项目主管须具备较强的管理能力,人际能力、沟通协调能力、计划能力、执行能力,持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(特种设备安全管理)。负责项目的整体执行,包括制定标准化管理体系,强化培训及安全运行,制定应急预案、定期检查及向采购人定期汇报工作等。

2. 司炉工:四班三运转,每班司炉工不得少于二人,每处锅炉房锅炉运行时保证 7\*24 小时专人值守。司炉工须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(锅炉作业锅炉司炉),需熟练掌握锅炉的开启程序,能够独立完成设备操作。有较强的工作能力和协调能力,具备维修保养经验。

需有团队精神,能适应长时间高强度的工作。具备及时发现问题及时解决问题的能力,有防火、防爆、防意外等消防安全意识。

3. 化验人员:化验人员至少 1 人,化验人员须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(锅炉作业锅炉水处理)证书。

4. 维修工:维修工至少 4 人,至少包括电工、焊工、管道工、机械维修工各 1 人,需持证上岗。维修工应具备专业维护能力,中标供应商须根据现场情况调整维修人员。:严格遵守锅炉房各项职责要求,遵守特种作业要求。

5. 供应商应对服务人员进行工作培训,并有严格的管理及检查考核制度,确保服务人员遵守采购人的各项规章制度,爱护采购人的财物。

6. 拟派项目主管、项目部主要成员未经采购人同意不得更换。所有工作人员在现场实际操作过程中,如严重违反规定的司炉工、化验人员及维修工,或经采购人综合评议后,不具备工作能力,采购人有权要求中标供应商更换人员,中标供应商须无条件撤换。

7. 供应商应确保安排到本项目的员工均为与其建立直接劳动合同或劳务合同关系的员工,其中项目主管必须为建立直接劳动合同关系的员工,应按国家规定为派遣到本项目的员工缴纳国家规定的各类保险和提供劳动保障部门规定的职工福利,为员工购买保险并提供足够的防护措施。如服务人员在本合同履行过程中遭受伤害或对采购人(或第三方)造成损害,由中标供应商自行负担全部责任。



## 十、项目效果

项目实施后，将实现供热系统专业化、规范化运行，提升供暖服务质量，确保供暖温度达标、设备运行安全、环保排放符合要求。通过集约化运营降低运维成本，提高能源利用效率，进一步增强服务保障能力。