

第三章 招标内容及要求

一、项目概况

1. 项目名称:西安市行政中心市政府办公区能源费用托管服务项目
2. 项目编号: ZJZBSX-231117-10425
3. 项目地点: 西安市行政中心市政府办公区（西安市未央区凤城八路 109 号）
4. 最高限价:13411000.00 元/年
5. 托管年限: 8 年，具体起止时间以合同约定时间为准。

二、招标内容

（一）招标范围

本项目招标范围:西安市行政中心市政府办公区包含西安市人民政府大院、东车库、政务服务中心西厅（下文简称“西厅”），总建筑面积约 27 万平方米，采暖、空调面积 17.30 万平方米，用能建筑主要包含政府大院 1~9 号楼（含地下车库）、东西辅楼、东车库及西厅。用能建筑使用的能源资源为电力、热力、天然气、水，本项目拟对能源费用全部进行托管。电力用于照明系统、暖通系统、电梯、办公用电、数据机房、餐饮设备等；热力（外购蒸汽）用于供热；天然气全部用于餐厅；水资源使用主要为生活用水、绿化用水等。

（二）主要技术要求及规范

1. 《合同能源管理技术通则》（GB/T 24915-2020）
2. 《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020）
3. 《能源审计技术通则》（GB/T 17166--2019）
4. 《节能量测量和验证技术通则》（GB/T 28750-2012）
5. 《用能单位能源计量器具配备与管理通则》（GB/T 17167-2006）

6. 《用能设备能量测试导则》（GB/T 6422-2009）
7. 《用能单位节能量计算方法》（GB/T 13234-2018）
8. 《能源管理体系要求及使用》（GB/T 23331-2020）
9. 《用水单位水计量器具配备和管理通则》（GB/T 24789-2022）
10. 《重点用能单位能源计量审查规范》（JJF 1356- 2012）
11. 《公共机构能源审计技术导则》（GB/T 31342-2014）
12. 《公共机构能源资源管理绩效评价导则》（GB/T 30260-2013）
13. 《公共机构能源资源计量器具配备和管理要求》（GB/T 29149-2012）
14. 《公共机构能耗监控系统通用技术要求》（GB/T 36674-2018）
15. 《节约型机关评价导则》（GB/T 29118-2012）
16. 《建筑照明设计标准》（GB 50034-2013）
17. 《公共建筑节能设计标准》（GB 50189-2015）
18. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）

三、技术\服务要求

（一）项目节能改造相关要求

中标人须按照投标的改造方案，在合同约定的托管之日起，自筹资金对托管区域用能系统实施集中改造，通过管理提升及技术节能，降低建筑的整体能耗。集中改造期投入资金应不少于 6000000.00 元，如有虚假，或后期未按承诺执行的，招标人有权终止合同，投标人承担由此产生的一切相关责任和后果。改造时间不得超过 6 个月，效益及风险由投标人自行承担。

1. 改造原则

投标人根据现场踏勘情况，因地制宜，选择技术先进、经济合理的技术或产品，要求技术成熟、稳定可靠。投标文件中要明确改造设施设备的品牌，所使用品牌须为国家有关部门认可的正规品牌，最终满足本项目对

综合节能率的要求。改造原则应遵守国家相关规范要求，不得破坏消防、人防、安全等系统设备；不得影响原系统的正常使用，并保证项目运行的安全性、可靠性。

2. 相关要求

通过对托管范围内建筑能源系统的分析、改造，结合对于节能技术的深入研究，投标人提供能源系统的创新、提升等多方面的一体化解决方案。利用最新能源及信息技术发展成果，推进建筑能效提升工作，实现能耗指标显著降低，以及能源利用高效化、清洁化、智能化、数字化，使能源运行管理体系和成效具有示范性。

节能改造的设计、施工和质量验收应符合国家现行有关标准的规定，拟投入的设施设备、节能改造方案、施工方案、节能强制措施等必须通过招标人同意后方可实施。节能改造中新增的设施设备及仪器其规格参数在满足招标文件要求外，且应按照符合国家能效标准进行选型。

招标范围内现有智慧照明效益分享型合同能源管理项目，托管范围为部分走廊、卫生间、地下车库等公共区域，合同期为五年，合同已于 2021 年 10 月 1 日生效。

对于结合招标人专门服务需求开发的智慧能源管理系统，招标人共享知识产权。投标人在项目服务过程中涉及第三方产品，若出现技术、经济或法律上的纠纷，应由其全面承担并全权解决，确保不影响工作的正常开展。

具体要求：

(1) 供暖、供冷标准按照国家相关规定执行，服务周期按照西安市规定执行。

(2) 提供 365 天×24 小时的不间断运维服务，为用户提供最灵活的用能体验。投标人要及时了解办公区个别设施设备或重点区域的能源系统“个性”，开展个性化需求服务，提供用能时间、温度等柔性的选择，满足在冷、热、电等能源使用上的个性化需求。

3. 改造内容

对托管范围内照明、中央空调、热力、中水利用等用能系统，在满足投资额和综合节能率要求的前提下，视情况进行技术改造。如改造照明灯具原则上在原位置实施。投标时要按照直观、量化的原则，明确改造的具体内容，如数量、技术、型号，以及投资规模等。

投标人负责投资加装计量表具。依据《公共机构能耗监控系统通用技术要求》（GB/T 36674-2018）有关要求，安装智能远传计量装置。其中电能消耗需实现对托管范围内的分类、分层、分项、分区、分部门及重点设备用能情况的实时监测。实现配电回路、楼层动力配电柜、重点设施设备单独计量。其中空调监控到房间，其他电力监测至少达到总表、建筑、楼层能耗信息的三级计量系统，并按照公共机构节能管理有关要求以单位或个别区域进行计量。

热力主要提供供暖服务和日常生活热水。日常生活热水使用区域主要在 9 号楼、东西辅楼洗澡间和餐厅操作间。没有实行分区分户计量。应至少实现热力二级计量，在相关楼宇、洗澡间和餐厅热力供应管道等有关部位安装智能远传计量装置。

根据水量实际消耗现状增加和更换远传计量表具，实现水消耗计量全覆盖，杜绝跑冒滴漏无法定位等情形。

智能远传计量装置的精度、误差要符合国家有关规定要求。实时消耗数据可通过能耗数据采集器接入能源监管平台，并保存在本地能耗数据库中，使得项目节能效果可计量、可监测、可考核。

建设分布式智慧能源管理系统，方案应科学、合理、自主、可控。利用各类计量、监控器（表）具对有关用能设备和终端等实现监测、控制，监控点位覆盖全面、布设精准，使各项用能信息融入系统，实现远程和集中管控功能，具备数据及时、智能分析、智慧管控等服务能力。按照有关要求，要保持系统先进性并持续优化，保障自主迭代开发，如有需要可以弹性、快速扩展成城市级集中监控平台。

该系统后续需部署到市政政务云，系统应满足国产化平台建设要求，系统应经过三级等级保护和安全漏洞检测，后期需接入招标人驾驶舱管理平台。

（二）托管团队人员要求

拟派驻该项目的托管团队人员不得少于 6 人，项目经理具备丰富的管理、运维经验，具有中级及以上职称或相应资质。团队成员至少包含一名高级能源管理师或一级建造师或高级职称人员；一名中级级能源管理师或二级建造师或中级职称人员，团队人员证书及项目经理证书不能重复。

（三）节能目标

能源消耗相对于能源基准减少的数量为节能量，节能量与能源基准之比为综合节能率。因涉及多种能源类型，按照各能源种类折标准煤系数统一折算为标准煤，以便于统计及计算综合节能率。

项目实施过程中，项目节能量按照等价值折标准煤系数及西安市有关节能量核定规定计算，若折标准煤系数对应调整，则实际能源能耗量和能耗基准同步修正。

在现有能耗的基础上，通过各种节能技术手段和节能产品的运用，最终满足年综合节能率（CESR）不低于 10%，投标人须在投标文件中进行承诺。

（四）基准能源费用调整

根据用能情况重大变化，双方协商解决。

（五）综合节能率违约责任

托管期间，招标人按年对综合节能率、服务品质等履约情况进行考核。中标单位签订合同前需缴纳 50 万元人民币作为履约保证金，若综合节能率或服务标准等达不到合同承诺，须按照双方在合同中约定条款执行。

四、商务要求

（一）项目地点：西安市行政中心市政府办公区（西安市未央区凤城八路 109 号）

（二）托管年限：8 年，具体起止时间以合同约定时间为准。

（三）投资额：集中改造期投入资金应不少于 6000000.00 元，如有虚假，或后期未按承诺执行的，招标人有权终止合同，投标人承担由此产生的一切相关责任和后果。改造时间不得超过 6 个月，效益及风险由投标人自行承担。

（四）综合技能率：在现有能耗的基础上，通过各种节能技术手段和节能产品的运用，最终满足年综合节能率（CESR）不低于 10%，投标人须在投标文件中进行承诺。

（五）付款方式：

1、支付方式：乙方提供有效的能源缴费凭证，甲方及时将年托管费按月平均支付给乙方。

2、乙方在签订合同前需向甲方缴纳 50 万元人民币作为履约保证金，完成合同约定的首次集中改造内容且验收合格后，甲方无息全额退还乙方缴纳的履约保证金。