**安徽建筑大学徽创楼洗浴、洗衣、饮水等BOT经营服务项目市场调研公告**

各单位：

我校拟采用合同能源管理模式对紫云路校区新建综合楼徽创楼9-19层学生公寓综合服务项目（含洗浴热水、洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机）进行公开招标。现面向你单位征询相关意见，请根据工作实际提出反馈意见，是否满足我单位的要求，优于所要求性能也视为满足，并附产品彩页等证明资料（反馈意见可以批注形式反馈），最迟请于2025年6月25日之前反馈至邮箱hqjt@ahjzu.edu.cn，谢谢！



安徽建筑大学后勤管理处

2025年6月18日

**单位名称（公章）：**

**联系人及联系方式：**

1. **项目名称：**安徽建筑大学徽创楼洗浴、洗衣、饮水等BOT经营服务项目
2. **预算金额：**-
3. **项目概况：**

1.安徽建筑大学拟采用合同能源管理模式对紫云路校区新建综合楼徽创楼9-19层学生公寓综合服务项目（含洗浴热水、洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机）进行公开招标。本综合楼学生公寓共11层（9-19楼），其中4人间251间，2人间22间。共计学生人数1048人。

2.本楼为新建学生公寓楼，洗浴热水末端在各个学生公寓房间，每个楼层中间位置设有公共服务区，公共服务区间设立饮水机1台，洗衣机3台，烘干机1台，吹风机6台(3组)。

3.拟建热水系统能源站位置在屋面。建设范围包括但不限于新建热水供应系统；卫生间内、屋面管网；水控设备及淋浴花洒的安装；从水、电接入点（校方指定位置）开始的水、电线路铺设等全部内容。洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机安装到指定位置。建设内容包含但不限于设备采购、水电管网的接入，计量设备。以及部分二次装修、装饰内容。

4.服务地点：安徽建筑大学紫云路校区

5.服务期限：**采用5+1+1模式，5年履约期满后，经考核合格，可续签下一期合同，最多可续签2次。**

1. **资格要求：**

1.具备独立法人资格，提供有效营业执照；

2.本项目不接受联合体投标。

1. **结算方式：【供应商可以批注形式提出合理化建议】**

1．本项目不涉及招标人资金支付情形；由中标人负责设备采购、安装，及后续运营维护；中标人通过使用者（学生）付费模式获得回报。学生可使用支付宝、微信等移动支付。学生支付的费用通过中标人的APP缴至学校指定的银行账户，在经营过程中收益全部归中标人所有。

2．中标人单独安装水电表计量，运营期间的水、电费按照市政部门收费标准自行承担。遇到水电费调价，按实际调整数同步调整。水电费用由学校从营业款中定期扣除。

3．学生的校园银行卡可与APP绑定，学校、中标人单位和银行三方定期对接，确认账目无误后，扣除水、电费及其他费用后，再与中标人结算营业款。

**六、主要要求【供应商可以批注形式提出合理化建议】**

**（一）服务范围**

1.热水系统包括但不限于空气源热源系统设备采购安装、内外管线、弱电线路建设、独立水、电表安装、智能水控系统设计、安装、调试等所有内容，并承担运营期间所有设备和管线的维修、维护、管理等各项工作及人员工资在内的各项费用。

2．饮水机项目包含但不限于生活开水、直饮热水设备的采购、水电线路、计量设施等设计、安装以及二次装修等所有内容，并承担运营期间所有设备和管线的维修、维护、管理等各项工作及人员工资在内的各项费用。

3．洗衣机、烘干机项目包含但不限于洗衣机、烘干机设备的采购、水电线路、计量设施等设计、安装以及二次装修等所有内容，并承担运营期间所有设备和管线的维修、维护、管理等各项工作及人员工资在内的各项费用。

4．吹风机项目包含但不限于吹风机设备的采购、用电线路、计量设施等设计、安装以及二次装修等所有内容，并承担运营期间所有设备和管线的维修、维护、管理等各项工作及人员工资在内的各项费用。

5．项目建设完成后，中标人需提供投资详细清单。经营合同期满后，所有投资设备、设施等所有权归属学校。运营期间，必须确保所有设备及系统的安全、稳定运行，并全额承担相关人员工资及维修费用。

1. **服务总体要求**

1．运营模式:

为了合理的使用能源，节约能耗，提高学生生活质量，我校紫云路校区徽创楼9-19层学生公寓洗浴系统及配套设施全部采用BOT模式，即学校零投入，由第三方全额投资建设及运营。经营合同期满后，所有投资设备、设施等所有权归属学校。并保证所有设施设备能正常运行。

2.收费系统：

中标人必须以中标价格作为收费标准，按实际使用量或按次计费。经营期内，通过学生自愿消费取得合理利润，实际收费价格不得高于中标价格，如遇政策性水、电价格调整，由双方共同商定调整收费标准，中标人不得自行调整。中标人在运营期间擅自提高收费价格学校有权终止合同。计量存在异议时，可委托有资质的第三方检测机构，对计量终端进行抽样检测，所产生费用由中标人承担。

3．验收标准：

3.1要求整体布局合理，设备设施安全、牢靠、美观、大方。软件安全、稳定、易用。

3.2设备、设施噪音降至最低为原则。同时符合节能、环保要求。软件系统安全、稳定、具有较强的易用性和兼容性。便于开发升级。

3.3同时热水系统及其他配套系统（直饮水、洗衣、烘干、吹风）设计、建设应符合国家及行业标准规范。

4．其他情形：

4.1项目运营期间，学校根据相关规定及有关管理办法实施监管，以学生满意度作为重要考核指标，明确中标人的处罚及退出机制。经营期内因中标人原因造成行政管理部门认定的安全等级事故或重大经济损失的，学校有权立即解除合同，无偿收回中标人全部投资资产，并不作任何补偿。

4.2中标人必须服从学校管理，一切从服务学生大局出发，对于不与学校配合的，甚至影响学生正常生活或正常教学秩序的，学校有权终止合同，并不承担任何中标人前期投入的费用。

4.3其他因中标人原因中途终止合同的，中标人投入的设备、设施产权归学校所有。学校不作任何补偿。

**（三）项目设计要求**

1．洗浴热水一般要求：

1.1恒温水箱热水水温40～50℃可控。

1.2学生洗浴热水采用恒温、恒压供水。

1.3水箱水温在环境温度为0℃时，12小时内下降≤5℃。

1.4热水供水温度可根据天气情况进行适当调整：冬季供水温度不低于43℃；夏季供水温度不低于40℃；春秋季供水温度不低于42℃。按照学校作息时间供应热水。

1.5学生每次开始使用时热水温度低于40℃的不超过0.5L（实测），出水量不低于6L/分钟为标准。

1.6保证在环境温度-15℃时，设备制热量可以满足学生用水需求，确保洗浴热水供应量。

2．洗浴热水设计要求

2.1要求空气源热泵机组配置时按冬季低温环境下－15℃及以下，使用先进、高效、环保、安全的空气源热水机组，可有效保证制热水能力。

2.2空气源热泵和保温水箱安装在公寓楼屋面指定位置，具体方案各供应商自主深化设计。

2.3供电线路铺设按学校指定位置规范接电、铺设（含接线柜、电气开关、计量表具、电缆等及辅材）。

2.4采用远程监控自动控制系统，全天候监控主机运行状态，做到故障自动报警，有故障应在第一时间解决，将影响降到最小。

2.5空气源热泵机组和保温水箱安装在屋面平台上，要充分考虑屋面承重负载和降噪减震要求，确保安全。通过降噪措施对空气源热泵热水系统运行噪音应符合国家相关噪音标准，白天不超过55db，夜间不超过45db。

3.配套设施的设计要求

3.1洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机要最大限度满足学生生活需求，充分考虑设施设备安全，尤其是用电安全以及饮水机用水安全。

3.2每间宿舍阳台安装一根￠32晾衣杆（长3米左右，管壁厚度不低于1.0mm，须有3个连接杆），采用304不锈钢材质，共273根。

3.3每间宿舍卫生间安装一根￠25毛巾杆（长1米左右），采用304不锈钢材质，共273根。

3.4每间宿舍卫生间安装一面镜子（宽0.7\*高1米），共273面。

3.5具体安装可根据现场实际情况适当调整。

**（四）施工要求**

1.乙方在安装施工过程中应采取合理的施工工艺措施，减少开挖刨掘、穿墙打洞，保护甲方原有设施、建筑物、墙面装饰品等，如有损坏应予以无偿恢复.施工过程中发生安全事故由乙方承担，乙方不得对甲方财物造成损失，否则按原价赔偿。

2.具体安装施工方案须经甲方同意并按招标文件、投标文件及甲方要求进行施工。

3.安装施工过程要求：不得破坏建筑物的结构和承载能力，不得破坏建筑物附属设施；所有水电计量器具和安全保护开关采购安装由乙方负责，乙方必须将所有水电计量器具和安全保护开关的合格证交付甲方存档。

4.乙方应遵守甲方的相关管理规定，并服从甲方指派的管理人员或监理人员的管理。

5.工期要求：签订合同后60天内,完成施工及设备安装调试结束并可投入使用（含楼面卫生、施工设施及人员清场），按照中标人承诺函工期执行，不得延误。因中标人原因造成项目工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：每延期竣工1天，即超过招标文件中规定工期，每超过1天罚款1000元，以此类推；工程延期20日以上的，校方有权解除合同，并追究连带损失，具体开工日期由甲乙双方商定。

6.质量要求：工程质量符合招标文件、投标文件要求与承诺，质量标准执行国家相关规范要求。设备质量符合国家现行相关技术规范和技术标准，设备技术参数应与招、投标文件一致，与实测数据相符。涉及隐蔽工程施工的按隐蔽工程施工的相关规范执行。

**（五）运维要求**

1．中标人必须在校内设置服务点（校方为中标人提供仓储等驻点用房），配置常驻人员负责运营维修。并设有24小时服务热线；当学生使用过程中出现任何障碍，只需打热线电话，工作人员按照学校规定的时间提供服务。

2．中标人须指派一名公司负责人负责管理学校业务（每月必须到校一至二天），须指定一名公司会计负责统计银行账单，结算经营款等；须指定一名软件网络开发商工程师与学校管理人员对接，每学期须到校二至三次进行维护。

3．室内外设备、设施及软件故障，维修员必须在20分钟内到达现场，小故障应在30分钟内排除，大故障应在4小时内排除，较大故障应在24小时内排除，机组等特大故障应在48小时内排除。

4．收费标准、操作流程、服务电话等要上墙公示。自行足额配备管理、维修工具，定期对设备、设施进行维护。服务商要确保设施使用安全，承担经营期间全部安全责任。

5.中标人所投系统（所有软、硬件系统以及收费系统等）均由中标人专人负责维修（如确属人为破坏，校方有责任协助中标人追究当事人的责任）。

6．中标人负责定期巡检、保养、维护相关设备，设备必须安装漏电保护开关，悬挂安全操作提示，确保用电安全。中标人投放的所有机器设备必须符合国家质量标准，因设备漏电、自燃、爆炸、烫伤、窒息等导致的安全意外事故，产生的任何费用及责任（含法律责任）均由中标人全部负责，与校方无关。

7．中标人派专业的运营管理、维修人员对该项目进行24小时的精细化管理，负责系统的管理、监控、维修工作；定期对设备和供应时间进行优化调节，确保系统处于最佳状态；经常对学生使用情况进行回访；主动发现问题并处理问题。

8．计费系统及终端采用手机APP服务方式，可不携带手机进入浴室，凭密码开启淋浴。可以实现无卡消费，不用挂失、补卡等。不允许预存金额，洗浴费用实时结算。乙方的收费必须接受甲方监管。

9．做好系统运行宣传、培训工作，指导学生和管理老师正确使用系统，并做好相关管理制度的制作和公布。

10．饮用水设备滤芯须每学期开学前更换，洗衣机每周清洗不少于一次。

11．服务App不得播放广告及违反国家规定的相关内容。

12．经常性巡检所投项目的设施设备，发现损坏的要立即维修、更换。及时检查计费设备，杜绝计费不出水或者冷水出水时间过长以及计费设备不工作等现象，保证计量准确，确保收费公平、公正。

13．合同签订前提供水控机厂家的授权委托书和水控机型号，且能证明该企业有开发能力，水控机必须满足计量准确、消费透明、仪器耐用等要求。水控机流量计需要提供计时精度证明文件。以及其他设备的计费控制系统（饮水机、洗衣机、烘干机、吹风机）型号。

14．资费进入学校指定账户。

15．中标人必须做到服务及时、态度优良。在投标文件中必须提供一份切实可行的服务承诺书。

**（六）设备技术要求**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 内容 | 技术要求 | 参考品牌 |
| 热水设备空气源热泵有关技术要求 | 1.空气源热泵系统主要机组设备须使用国内一线品牌，须符合低碳、节能、环保、安全要求，设备在环境温度范围-12℃-45℃时可以正常工作。设备噪声检测不得超过国家现行标准值。 | 空气源热泵生能、美的、格力、天舒、欧特斯等同档次品牌 |
| ★2.所投单台热泵主机在环境干球温度（20℃±0.5℃），制热量≥40KW，输入功率≤8.8KW。 | 提供产品检测报告 |
| ★3.能效比：额定工况下，COP≥4.7 | 提供产品检测报告 |
| 4.空气源热泵须有智能除霜技术、断电后可自动排水防冻，在-12℃仍能正常启动工作，空气源热泵外表面须耐腐蚀、耐酸、抗高温氧化。 | 提供相关说明 |
| ★5.空气源热泵寿命须达8年以上。 | 提供证明材料或承诺函 |
| 不锈钢保温水箱、水泵等有关技术要求 | 1.保温水箱材料应符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》（GB/T17219-1998）规定的要求。 | / |
| 2.内胆：内胆采用SUS304不锈钢材质，底板厚度≥2.0㎜，侧板厚度≥2.0㎜，顶板厚度≥1.5㎜。外壳为≥0.5㎜厚的SUS304不锈钢板，保温层采用δ50mm聚氨酯整体发泡保温。环境温度0℃时，55℃水温经24小时温降小于5℃。 | / |
| 3.外壳为不小于0.5㎜厚的优质201不锈钢板，保温层采用δ50mm聚氨酯整体发泡保温。 | / |
| 4.采用恒压变频供水，供水泵效率不低于75%（投标文件中提供承诺函）。供水系统经降噪改造后噪音不超过40db（经降噪处理后），向宿舍卫生间内供水，以保障供水压力稳定。 | 水泵采用“威乐”、“格兰富”、“ITT"、”南方“等同档次品牌 |
| 5.管材：冷热水管道采用热镀锌衬塑钢管，国内优质品牌。或者采用新型材料，指标性能优于衬塑钢管。 | / |
| 6.阀门：电动阀、过滤阀、单向阀等特殊功能阀门采用优质铜质阀门，其它采用热镀锌阀门。热水系统中管径≤DN50为铜质闸阀，＞DN50为蝶阀。 | / |
| 7.管道保温防腐：使用PRC复合管或PPR管阻燃橡塑保温板（管）保温，厚度≥30mm，外包0.5mm铝板保护层。 | / |
| 8.控制元器件选用西门子、ABB、施耐德等同等档次的优质品牌元器件。 | 西门子、ABB、施耐德等同等档次的优质品牌元  器件 |
| 9.系统电线电缆选用绿宝、江阳、远东等同等档次品牌的国标电缆。 | 绿宝、江阳、远东等同等档次品牌的国标电缆 |
| 洗衣机技术要求 | 1.洗衣机(容量不低于9公斤) ；  2.洗净比≥1.15，耗电量≤1.0千瓦时/周期，耗水量≤100升/次；  3.标准程序，具有单脱水、快速洗、标准洗、大物洗等洗衣模式和桶自洁功能；  ★4.洗衣机具备第三方检测机构出具《强制燃烧试验》的检测报告扫描件；  5.消费场景智能应用要求：在客户的移动终端可实现在线预约、查看洗衣时长进度、在线故障报修、在线退款、在线咨询、在线投诉等功能。具有断电记忆功能，可设置营业时间；  ★6.使用时噪音≤62db，脱水噪音≤72db（投标文件中提供第三方机构出具的噪音检测报告扫描件），除螨率100%、杀菌率≥96%（提供第三方机构出具的检测报告扫描件）  ★7.洗衣机能效为1级（投标文件中提供加盖投标人公章的洗衣机的中国能效标识或第三方机构出具的检测报告扫描件）；  8.洗衣机提供3C证书扫描件。 | / |
| 烘干机技术要求 | 1.烘干机(容量不低于9公斤)；  2.功率≥2千瓦，除螨率100%，除菌率≥96%（提供第三方机构出具的除菌、除螨检测报告扫描件），具有高、中、低温多档可选，可设置营业时间；  ★3.烘干机提供 CQC 证书扫描件。 | / |
| 饮水机技术要求 | 1.适用电压：220V-380V，额定功率≥6kW；适用水压：0.1-0.4MPa；  ★2.出水：双出水口，一开水一直饮水，出水水质符合卫生部相关标准、规范要求（提供第三方检测机构出具的具有CMA和CNAS的检验/检测报告扫描件）；  ★3.饮水机整机提供国家权威机构颁发的涉及饮用水卫生安全产品卫生许可批件扫描件；  4.饮水机具有漏电自动保护功能；  5.饮水机外壳材质：整机全不锈钢制造，防水防生锈防漏电，水槽采用304或316不锈钢材质（提供第三方出具的具有CMA或CNAS的材质检测报告扫描件）；  ★6.核心部件：加热内胆、加热管、过滤系统滤芯（包含且不限于PP棉、活性炭滤芯、RO膜等）符合相关要求，并分别提供所投饮水机品牌申请的以上涉及饮用水卫生安全产品卫生许可批件。 | / |
| 吹风机技术要求 | 1.1600W≥吹风机最高档位功率≥1300W（提供所投产品说明书）；吹风机电源线需单独布置，根据实际功率，采用相对应的安全参数的国标线；  2.具有过热和超载保护功能。如有不正常的电流或超过设定的温度，吹风机会自动停止工作；  ★3.吹风机产品噪音低于70db（提供检测报告证明资料扫描件），可设置营业时间；  ★4.吹风机必须是符合国家3C强制认证的产品，提供证书扫描件。 | / |
| 收费系统和校园平台软件对接要求 | 1、智能洗浴服务平台配置要求：  ①配置洗浴管理系统，通过智能手机APP，可实时查看淋浴位使用状态，实现实时移动付费结算（含支付宝、微信），学生随时自主查询消费记录，系统数据信息学校可查、可调阅；  ②所有营收资金均进入学校与中标单位共同监管的财务账户，定期结算转款；  ③系统可实现洗浴凭密码操作功能，学生可在APP中设置密码。无需携带手机进入淋浴间，以防手机等贵重物品丢失。  2、洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机的计费及控制系统配套设施的计费系统必须与洗浴系统为一个平台，通过一个APP入口可实现洗浴、洗衣、烘干、饮水、吹风功能的使用，能正确计费。 | / |

**（七）报价要求**

1．本次招标徽创楼9-19层学生公寓热水及配套服务项目由中标人出资建设，投标人的投标报价包括但不限于设备、管路、收费设备、线路安装、装修、项目设计、建设、运行所产生的所有水电费、运行费、维修费以及采购合同中明示或暗示的所有责任、义务和风险。服务期满后，中标人无条件撤离现场。

2．学校提供水电的接入点，由中标人负责施工，每套热水系统单独安装水电表计量装置，费用由中标人按照中标价支付。

3．水电费定期结算，定期从营业款中扣除或另行缴纳，价格按照合肥市有关部门的定价收取。

4．各项服务限价标准：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目名称 | 细分项目 | 最高限价 |
| 洗浴 | 洗浴热水（元/吨） | 35元/吨 |
| 洗衣机 | 桶自洁≥3分钟 | 0元/次 |
| 单脱水≥10分钟 | 0.8元/次 |
| 快速洗≥20分钟 | 1.6元/次 |
| 标准洗≥35分钟 | 2.5元/次 |
| 大件洗≥45分钟 | 3.2元/次 |
| 烘干机 | 单桶烘干≥10分钟 | 0.8元/次 |
| 开水/直饮水 | 生活开水 | 0.12元/升 |
| 直饮热水 | 0.28元/升 |
| 吹风机（元/分钟） | 自助吹风机 | 0.18元/分钟 |

**（八）服务标准及人员条件**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 服务类型 | 服务要求 | 服务标准 | 人员条件 |
| 安徽建筑大学徽创楼洗浴、洗衣、饮水等BOT经营服务项目 | 安徽建筑大学拟采用合同能源管理模式对紫云路校区新建综合楼徽创楼9-19层学生公寓综合服务项目（含洗浴热水、洗衣机、烘干机、饮水机、吹风机）进行公开招标。 | 依据招标文件内容要求 | 依据招标文件要求配备人员服务 |

**（九）人员要求**

人员最低配置数量要求：中标人按满足招标文件服务内容要求自行配备。中标人自行负责人员工资，要求不低于合肥市最低工资标准，符合劳动法有关规定，缴纳各类保险。

**（十）物资、设备、工器具配备等要求**

中标人自备全部所需物资、设备、工器具

**七、其他要求【具备请打“√”】**

（一）人员配备**（提供拟派人员（不交叉）资格证/专业证书扫描件及距投标截止时间为止半年内不少于连续3个月的社保证明资料或其他能够证明上述人员参加社保的有效证明材料扫描件）**

□拟派项目运营负责人具有三年及以上学校浴室经营项目管理经验。

□拟派项目现场维修人员具有电工证。

□拟派项目服务人员具有健康证。

（二）业绩要求**（提供业绩合同（合同中需体现具体服务项目清单）扫描件。如业绩合同不能体现项目内容或业主单位名称的，须另附业主证明材料）**

自2020年1月1日以来（以合同签订时间为准），投标人具有 个学校热水洗浴经营的业绩（不少于3个），具有 个学校洗衣机经营的业绩（不少于2个），具有 个学校饮水机（开水器）经营的业绩（不少于2个），具有 个学校吹风机经营的业绩（不少于2个），具有 个学校烘干机经营的业绩（不少于2个），以上业绩中同时包含热水洗浴、洗衣机、饮水机（开水器）、吹风机业绩有 个（不少于4个）。

（三）体系认证**（提供证书扫描件及全国认证认可信息公共服务平台官网认证信息查询截图）**

具有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效期内的□质量管理体系认证、□环境管理体系认证、□职业健康安全管理体系认证

**八、其他方面的建议**