

南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目

# 招标文件

(资格后审)

采购单位：南通海福同盛物业管理有限公司

代理单位：南通海纳工程咨询有限公司

日 期：2024 年 10 月 18 日

# 目 录

第一部分 招标公告

第二部分 投标须知

第三部分 项目需求说明

第四部分 开标和评标

第五部分 合同签订与验收付款

第六部分 质疑提出和处理

第七部分 投标文件组成

# 第一部分 招标公告

南通海福同盛物业管理有限公司(以下简称采购人)现委托南通海纳工程咨询有限公司(以下简称招标代理)作为招标代理对南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目进行邀请招标,并实行资格后审。

## 一、项目基本情况

项目名称:南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目

预算金额:本项目总金额:300000 元。一标段最高限价:148600 元;二标段最高限价 151400 元,投标报价等于或超过最高限价的为无效投标文件。

**注:潜在投标人可同时参与上述两个标段的投标,但两个标段不可同时中标。**

采购需求:详见第三部分项目需求。

合同履行期限:详见第三部分项目需求。

## 二、申请人的资格要求:

1. 投标人须为在中华人民共和国境内注册,具有独立承担民事责任的能力;具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;参加采购活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录;

2. 未被“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重失信行为记录名单;

3. 本项目的特定资格要求:

3.1 投标人具有独立法人资格,并符合应急管理部颁布的《消防技术服务机构从业条件》(应急〔2019〕88 号)的要求,社会消防技术服务信息系统中服务类型包含“消防设施维护保养检测”,需提供“社会消防技术服务信息系统

([https://shhxf.119.gov.cn/templet/index\\_7.jsp](https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp))-消防机构信息”栏目的本单位基本信息截图打印件(加盖投标人单位公章)并确保可以公开查询。

3.2 具有消防设施工程专业承包二级及以上资质(在有效期内),并具有有效的安全生产许可证。

3.3 项目负责人具备一级注册消防工程师,证书需注册在投标单位,须提供项目负责人与该投标单位签订的有效的劳动合同及社保机构出具的投标人为其缴纳的 2024 年 7 月至 2024 年 9 月连续 3 个月的社保缴费证明。

3.4 本项目不接受任何形式的联合体参与投标。

## 三、获取招标文件

本次招标在南通沿海开发集团有限公司官网(<http://www.ncd-group.com/>)发布,招标

文件的澄清、修改、补充等内容均以在南通沿海开发集团有限公司官网上发布的内容为准，修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。有意愿参与本项目投标的单位，请于**2024年10月29日14时00分前**缴纳招标文件服务费，逾期完成缴费的，招标人不予受理。缴纳招标文件服务费，缴纳完成后登录南通沿海开发集团有限公司官网下载招标文件及构成招标文件的材料（如有），电子招标文件与纸质招标文件具有同等法律效力。

投标人递交投标文件时需同时携带以下资料到场核查（无需密封），否则其投标文件将被拒绝：

- （1）投标人的法定代表人或其委托代理人（如有授权）必须携带本人身份证原件；
- （2）法定代表人身份证明或授权委托书（如有授权）复印件（加盖单位公章）；
- （3）招标文件服务费转账记录复印件（加盖单位公章）；
- （4）投标保证金：投标保证金转账证明材料及基本账户开户许可证（或基本存款账户信息）复印件（加盖单位公章）。

招标文件服务费缴纳方式：转账（公对公）

户名：南通海纳工程咨询有限公司

开户银行：工行江苏南通人民路支行

账号：1111821209000018797

注：（1）转账必须备注项目名称+费用类别+投标单位名称，如“\*\*\*\*项目+招标文件服务费+\*\*\*\*单位”（备注受字数限制，可简写，关键性信息需体现）。

（2）若需开具发票（发票为电子票），需从投标人基本账户汇至以上账户，若未按要求备注相关信息，则视为投标人放弃开票。

招标文件服务费为300元/标段，售后不退，由投标人按规定缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付3500元作为项目代理费用（由各标段中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

招标文件服务费电子发票获取：登录“国家税务总局江苏省电子税务局”→“我要办税”→“税务数字账户”→“全量发票查询”→“对方纳税人名称”栏中输入南通海纳工程咨询有限公司。

#### 四、提交投标文件递交截止时间、开标时间和地点

**1. 投标文件递交截止时间（同开标时间）为：2024年10月29日14时00分（北京时间）。**

**2. 投标文件递交地点（同开标地点）：南通市崇文路1号启瑞广场主楼5楼开标室，如有变动，另行通知。**

**3. 逾期送达的投标文件，招标人不予受理。**

## **五、发布公告的媒介**

本次招标公告在南通沿海开发集团有限公司“通知公告”网站栏目发布。南通沿海开发集团有限公司官网是本项目招标公告招标信息约定的公开发布媒介。

所有信息资料在网站上一经公布，视为投标人已知悉并且按要求进行了修改，招标人无需采取其他方式另行通知。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后网上发出的文件为准。否则，由此引起的损失及责任由投标人自行承担。

## **六、评标办法**

本次招标采用综合评分法，评标标准和方法详见招标文件

## **七、投标保证金**

1、本次项目投标保证金为：**叁仟元整**（3000.00元）。

2、投标保证金采用**银行汇票或银行转账**形式递交，不区分标段缴纳，拒绝其他方式递交。

投标保证金账户信息如下：

户名：南通海福同盛物业管理有限公司

开户行：交通银行南通通州湾支行

账号：326008618018010004991

**若采用银行转账支付形式，投标保证金必须由企业法人基本存款帐户汇出，否则不予受理。**

投标保证金不得密封在投标文件内，未按上述要求提交投标保证金的供应商，采购人有权拒绝其投标文件。

## **八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。**

招标人	南通海福同盛物业管理有限公司	招标代理	南通海纳工程咨询有限公司
地 址	通州湾示范区政务中心北楼一楼	地 址	南通市崇川区崇文路1号启瑞广场16楼
联系人	陈工	联系人	杨工
电 话	0513-85500860	电 话	0513-69892752
电子邮箱	/	电子邮箱	962928889@qq.com

2024年10月18日

## 第二部分 投标须知

### 一、招标文件由采购人或代理机构解释。

1、投标人下载招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容。如内容中有页码短缺、资格要求以及任何设置有不合理的条件对投标人实行差别待遇或者歧视待遇的，投标人下载招标文件后，请于**2024年10月24日17时前**，在以书面形式提出询问（发送至邮箱962928889@qq.com），招标人予以解答，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同供应商理解并接受本招标文件所有内容，并由此引起的投标损失自负。投标人不得在开评标期间或招标结束后针对招标公告及招标文件所有内容提出质疑事项。非书面形式的不作为日后质疑提出的依据。解答的内容将在南通沿海开发集团有限公司官网（<http://www.ncd-group.com/>）发布，投标人自行查看。对迟于上述时间要求而来的澄清要求，招标人或招标代理机构可以不予答复。

2、投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其投标将被拒绝，投标人自行承担 responsibility。

### 二、招标文件的澄清、修改、答疑

- 1、采购人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。
- 2、采购人可视情取消、延长相关时间。
- 3、采购人对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。
- 4、投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及采购人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。
- 5、采购人视情组织答疑会。

### 三、投标文件的编写及装订

投标人按第七部分“投标文件组成”编写投标文件。投标文件规格幅面A4纸（图纸等除外）；按照招标文件所规定的内容顺序，统一编制目录，逐页编码，由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，其责任应当由投标人承担；牢固装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订；投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须经投标文件签署人签字并加盖公章。

### 四、投标文件的份数和签署

1. 投标文件由：①资格审查文件、②商务技术投标文件、③报价投标文件，每个标段分别由以上3部分组成（以下由文件序号代称）。

2. 投标文件均为一式叁份，其中：**正本份数：壹份，副本份数：贰份。**

3. 在每份投标文件上要明确标注项目标段名称、对应的投标文件名称、投标人的全称、日期、“正本”、“副本”字样。“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

4. 投标文件正本须打印并由投标人法定代表人或授权人签字并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

5. 投标文件的组成：

一标段：

（1）资格审查文件（不得出现技术标、报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（2）商务技术投标文件（不得出现报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（3）报价投标文件：①投标响应报价函；②报价总表；③分项报价明细表。具体详见第七部分。

二标段：

（1）资格审查文件（不得出现技术标、报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（2）商务技术投标文件（不得出现报价文件）：根据评标办法评审细则提供相应证明材料；

（3）报价投标文件：①投标响应报价函；②报价总表；③分项报价明细表。具体详见第七部分。

## **五、投标文件的密封及标记**

1. 投标人按照标段划分，应将①②③分别单独密封。商务技术投标文件正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其它资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有A3大小的图纸类，可单独密封）。

2. 投标人应将资格审查文件正本、副本合并密封，统一装在一个密封袋内。

3. 报价投标文件正本、副本合并密封，统一装在一个密封袋内。

4. 投标文件按标段划分分别装订密封（一标段、二标段投标文件不得混装），密封后，应在每一密封的投标文件上明确标注投标项目标段名称、投标文件各自对应的名称、投标人的全称及日期，并在边缝处加盖单位公章或骑缝签字，并注明于开标前不得启封。

5. 招标人将拒绝接收未按照招标文件要求密封的投标文件。

**【特别提醒】**投标文件中的①和②的“正本”或“副本”中，均不得含有报价投标文件中报价表（报价单）内的任何项目价格，否则作无效响应处理。

按照标段，所有投标文件需另附扫描件，使用 U 盘，单独密封，随投标文件一同递交。电子版一经递交，不管中标结果如何，均不退还。

## 六、投标报价

1. 一个标的（段）只允许一个报价，不接受任何有选择性的报价。

2. 投标报价均以人民币为报价的币种。

3. 报价表必须加盖投标投标人公章且必须经法定代表人或被授权人签字或盖章。

4. 投标报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）报价投标文件中报价表内容与商务技术投标文件中技术响应中内容明细不一致的，以报价表为准；

（2）报价投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，按无效响应处理。

## 七、投标保证金

1、本次项目投标保证金为：叁仟元整（3000.00 元）。未按本招标文件要求提交投标保证金的投标人，采购人有权拒绝其投标文件。

2、未中标的投标人的投标保证金定标后内予以退还；中标人的投标保证金将在中标人完成履约保证金缴纳并与采购人签订的合同生效后，予以退还（无息）。

3、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）投标人与采购人、其他投标人或者代理机构恶意串通的；

（3）除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不按规定缴纳履约保证金或不与采购人签订合同的或所签合同对招标文件有实质性修改的；

（4）投标人在投标过程中有违反有关法律法规的行为；

（5）招标文件规定的其他情形。



## 八、投标费用

招标文件服务费为 300 元/标段，售后不退，由投标人按规定缴纳。未交纳招标文件费用的，视为放弃本项目投标。无论投标人是否中标，资料费概不退还。

中标单位中标后需向代理单位支付 3500 元作为项目代理费用（由各标段中标单位均摊），若中标后拒不缴纳，视为放弃中标资格。该费用由投标人在投标报价时自行考虑，不另外结算。

## 九、履约保证金

1、本项目成交后的履约保证金为合同价 10%。

2、中标供应商可以选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳履约保证金。

2、中标供应商在中标通知书发出之日起 15 日内，凭“中标通知书”和“履约保证金”的缴纳凭证，与采购人签订合同，超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

3、中标供应商在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后，采购人凭中标供应商提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。

4、由于中标供应商原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，采购单位有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，中标供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

## 十、未尽事宜

按《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购招标采购方式管理暂行办法》及其他有关法律法规的规定执行。

## 十一、未尽事宜

按有关法律法规的规定执行。

## 第三部分 项目需求说明

请投标人在制作投标文件时仔细研究项目需求说明。投标人不能简单照搬照抄采购人项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如照搬照抄项目需求说明中的技术、商务要求的，中标后供应商在同采购人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标供应商承担。如投标人提供的货物和服务同采购人提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示，如不明示的视同完全响应。

### 一、招标内容

1.1 项目名称：南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目

1.2 标段划分：两个标段

一标段：商务大厦、政务中心、社管中心、航运中心、职工之家、新出海口展厅、二期标准厂房、邻里中心、交警十大队、总部经济、报税仓库、海鸿花园等项目；

二标段：海润花园、海盛花园、海福花园、创业园、汽运中心等项目。

1.3 招标控制价：

一标段最高限价：148600 元；

二标段最高限价：151400 元。

### 二、项目具体需求说明

（一）采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实采购政策需满足的要求

1、招标范围：招标范围内的消防维保工程，具体以采购人通知为准。中标人按技术规范要求对招标范围内的小区进行消防运行维修保养服务。本次投标报价为一年维保费用，采用固定总价报价。具体维保明细如下：

#### 一标段

序号	项目名称	建筑面积	维保月份	备注
1	商务大厦	20478.82	12 月	1、需维保报警点位需当日处理完成，500 元以下配件由维保单位承担； 2、维保范围消防设施中各系统设备功能完好，报警及动作正常。保障消防水系统管网水压在区域消防设计压力值之内 3、消防水系统各箱体、阀门开启灵活、无锈蚀、润滑措施到位，每季度全面覆盖一次 4、维
2	政务中心	26745.85	12 月	
3	社管中心	11308.92	12 月	
4	航运中心	17341.09	12 月	
5	职工之家	69933.94	12 月	

6	新出海口展厅	12874.45	12月	保人员 24 小时驻点值班，接到故障报告时 常住人员开始维修，一般故障 8 小时内处 理完成，特殊故障处理不超过 24 小时；维 修后结果必须由物业工程部最终确认方可 5、每月对系统进行功能检测，并出具《建 筑消防设施技术测试记录》、《建筑消防 设施技术测试报告》 6、乙方需具备检测资质，每年出具一次 项目检测报告，费用由维保单位承担 7、负责对已完维保工程的成品保护和巡 视。
7	二期标准厂房	50829.03	12月	
8	邻里中心	7,849.80	12月	
9	交警十大队	3,500.00	12月	
10	总部经济	10022.80	12月	
11	保税仓库	39,148.73	12月	
12	海鸿花园	142,740.07	12月	
13	总计	412773.5		

二标段：

序号	项目名称	建筑面积	维保月份	备注
1	海盛花园	157,748.58	12月	1 需维保报警点位需当日处理完成，500 元以 下配件由维保单位承担； 2、维保范围消防设施中各系统设备功能完好， 报警及动作正常。保障消防水系统管网水压在 区域消防设计压力值之内 3、消防水系统各箱体、阀门开启灵活、无锈 蚀、润滑措施到位，每季度全面覆盖一次 4、维保人员 24 小时驻点值班，接到故障报告 时常住人员开始维修，一般故障 8 小时内处理 完成，特殊故障处理不超过 24 小时；维修后 结果必须由物业工程部最终确认方可 5、每月对系统进行功能检测，并出具《建筑 消防设施技术测试记录》、《建筑消防设施技 术测试报告》 6、乙方需具备检测资质，每年出具一次项目 检测报告，费用由维保单位承担 7、负责对已完维保工程的成品保护和巡视。
2	海润花园	85412.7	12月	
3	海福花园	137792.73	12月	
4	创业园	27440.00	12月	
5	通州湾汽运中心 (含三余客运站)	8333.33	12月	
6	总计	416727.34		

本项目服务期限：服务期限一年，具体开始时间以采购人下发的服务指令为准。

在后续有项目增加的，可按照本次招标结果执行。

2、维修保养服务范围

消防供配电设施；

火灾自动报警系统；

消防供水设施；

消火栓（消防炮）灭火系统；

自动喷水灭火系统；

泡沫灭火系统；

气体灭火系统；

防排烟系统；

火灾应急照明和疏散指示标志；

应急广播系统；

消防专用电话；

防火分隔设施；

消防电梯；

电气火灾监控系统；

可燃气体探测报警系统；

灭火器；

其他建筑消防设施；

消防系统的年检；

协助排查隐蔽工程（消火栓系统中管网）。

紧急服务。

（二）采购标的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、验收标准

《中华人民共和国消防法》

《江苏省消防条例》

《江苏省建筑消防设施维修保养技术服务管理暂行办法》苏公消[2011]112 号

《建筑消防设施维护保养技术规程》T/JFPA 0002-2019

其他国家、行业、地方或现行的规范、标准，如有最新相关规范、标准，以最新文件执行。

（三）采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求

#### 1、火灾自动报警及联动系统

每季度检查和试验火灾自动报警系统的下列功能，并按检查报告表的格式填写季度登记表；

用专用检测仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示，检查数量不少于总数的 30%；每季试验手动报警按钮功能，抽检数量不少于总数的 30%；

试验火灾报警装置的声光显示；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

对备用电源进行 1 次充放电实验，3 次主电源和备用电源自动切换试验；

用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；

室内消防栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

消防通讯设备应在消防控制室进行对讲通话试验；

检查所有转换开关；

强制切断非消防电源功能实验。

每年对火灾自动报警系统的功能，按照维护细则的要求做好检查和试验，并按合同条款后的附件一的表格格式填写年检登记表；

用专用检测仪器对所安装的探测器试验 1 次；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

模拟试验：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等控制设备；

室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

气体灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

每月检查电话插孔是否处于正常完好状态，每季试验电话插孔和对讲电话通话质量，抽检数量均不少于总数的 30%。

每月检查安全出口、疏散通道等应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好，每月实验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量均不少于总数的 30%。

根据《火灾探测报警产品的维护保养和报废》的规定对探测器进行清洗，并做响应阈值及其它必要的功能试验，合格者方可继续使用，不合格者严禁重新安装使用，应予以更换。

## 2、火灾疏散指示系统

每月检查消防应急照明灯的指示状态，是否处于正常充电及等候状态，对持续运行的消防应急照明灯，检查光源是否正常点亮，如光源故障及时处理更换；

日常维护中发现消防应急照明灯具损坏，及时维修更换；

每季作一次应急灯转换试验，以检验消防照明灯能否正常投入应急状态；

每季作一次全充放试验。

### 3、消火栓、自动喷水灭火系统

制定消火栓、自动喷水灭火系统管理、检测、维护规程，并应保证系统处于准工作状态。

维护管理人员经过消防专业培训，熟悉消火栓、自动喷水灭火系统的原理、性能和操作维护规程。

每年对水源的供水能力进行一次测定。

每月启动运转消防水泵一次，试验远距离启泵保证泵启动时灵活，按钮启动消防泵可靠、平稳、不卡壳、不堵塞，电源正常，自动启动或电源切换时无故障。

每月检查并启动电磁阀试验，动作失常时及时更换。

每个季度对系统所有的末端试水阀和报警阀的放水进行一次放水实验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。

系统上所有的控制阀门均采用铅封或锁链固定在开启或规定的状态。每月对铅封、锁链进行一次检查，当有破坏或损坏时应及时修理更换。

室外阀门井中，进水管上的控制阀门每季检查一次，核实其处于全开启状态。

消防栓、自动喷水灭火系统发生故障，需停水修理前，应书面向业主报告，取得业主的同意，并由业主临场监督，采取防范措施后方可动工。

每月对水源控制阀、报警阀组进行外观检查，并保证系统处于无故障状态。

消防水池、消防水箱及消防气压给水设备每月检查一次，并检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，采取措施保证消防用水不作它用，并每月对该措施进行检查，发现故障及时处理。

消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水根据当地环境、气候条件不定期更换。

寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰，确保水源充足，维护管理人员每天进行检查。

每年对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。

消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。

消防水泵接合器的接口及附件每月检查一次，并保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。

每季利用末端试水装置对水流指示器进行试验，验证水流指示器和压力开关报警功能、自动启泵功能和信号显示，抽检数量不少于总数的 30%。

每月对自动喷水头进行一次外观及备用数量检查，发现有不正常的喷头及时更换；当喷头上有异物时应及时消除。更换或安装喷头均使用专用工具。

每月对自动喷水系统的压力进行检查，任何应处于开启状态的阀门是否被关闭，压力表是否正常，系统压力是否处于正常状态，如发现问题及时处理。

#### 4、防火分隔系统

防火卷帘维护保养：

每月定期运行检查二至三次；

按设备规定的保养计划进行系统保养；

清除卷帘电机及传动链条表面灰尘，并加润滑油；

检查控制箱内器件，紧固接线端子，清洁箱内及表面灰尘；

检查手动开关控制盒，清洁按钮上的污物；

检查卷帘上下行程开关，开关滑轨加润滑油；

检查电动刹车手动开关和手动起闸装置；

手动上升和下降防火闸，检查运行情况，并调整上下行程开关位置，令卷帘开启或关闭处于适当的位置。测试过程严防卷帘冲顶或冲底；

靠近卷帘附近的烟、温感检查自动落闸，消防中心监控员在联动台上测试遥控落闸功能；

工作结束后填写防火卷帘、门设备检查表；

每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好，每季试验自动方式启动防火门、防火卷帘门和手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不少于总数的 30%。

#### 5、机械防排烟系统

按设备规定的保养计划进行机器的保养。

手动盘动风机检查松紧度，发现异常马上检修。

检查风机的风叶，清楚表面灰尘。

加注润滑油，检查坚固风机接线端子。

清除控制箱表面和内部的灰尘，检查箱内器件。

检查风机与风管间的软接，发现破损应立即更换。

手动启动风机检查运行情况。

定期对防火阀、排烟防火阀的操作机构加油润滑，确保机构传动灵活可靠。

每月检查排烟机的工作环境以及排烟机、电源控制柜、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。每半年试验自动方式打开排烟口、启动排烟机，抽检数量不少于总数 50%。每月实验手动方式启动防排烟机，每季试验联动防排烟一次，抽检数量不少于总数的 20%。

#### 6、其他消防设备

每月检查消防箱内的水带、阀门和水枪的完好，检查箱内的灭火器是否完好可用，不完好的要及时向业主上报。

每月检查消防箱内联动报警水泵加压按钮一次，确保按钮能启泵。

每月检查灭火器的压力及有效期等是否符合要求，如有问题及时向业主上报。

每月检查泡沫罐是否有漏液等现象，如有问题要及时向业主上报

每月检查消防箱内水压是否能符合要求。

每月检查消防应急灯是否有人为破坏、放电时间不足要求、塑料件有老化等现象，如有要及时向业主上报。

以上一至六项消防系统维护细则详见合同条款附件一表格部分。

7、所有消防设施还应按公安消防部门要求维修保养，做好记录并存档，以便公安消防部门、招标方（或其物业公司）等检查。

8、每次对消防维护工程范围内的设备进行维护保养工作完成后填写相关的维护记录表，分别由负责人签字后存档。

9、每次进入采购人载体必须挂工作牌并告知采购人的安全管理人员及载体的管理人员，进入采购人载体必须服从采购人的相关规定。

10、维保单位因维保不到位而导致系统不能正常运行的及在应急情况下系统无法使用的，产生的责任与经济损失由维保单位单独承担。

11、拟派维保人员具有消防维保从业人员上岗执业资格证。

12、打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件，在维保服务范围内。

13、其他相关要求：A. 法定节假日之前必须对所有消防设施进行一次全面检查，确保设施正常运行；B. 除每月例行检查保养之外，每周应对所有消防设施进行一次巡查；C. 维保方接到报修故障电话后迅速响应，30 分钟内必须到达现场处理；D. 提供维保年度的消防系统检测报告，确保通过消防部门检查。

#### （四）采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

1、中标人必须按相关技术标准对小区消防系统进行维护、保养和检修，并按时提交维修保养记录，确保消防系统的正常运行。在采购人遇有重大活动、重要节假日（春节、国庆），中标人应当按照采购人要求进行安全检查工作，确保消防系统正常运行。

2、中标人应当设置专人负责采购人消防系统的维保，维保人员要具有较强的责任心及专业技术素质，故障判断准确，解决问题及时，同时必须严格遵守采购人各项规章制度，进行维修保养。

3、中标人在合同期限内，对采购人的消防设备免费提供 24 小时紧急维修服务。接到采购人紧急故障



报修通知后，应当在日间 0.5 小时、夜间 2 小时内到达现场。紧急维修处理故障通常不超过 2 小时，遇有超过 24 小时的特殊故障不能及时修复运行时，须书面报告采购人故障原因，维修方案和修复时间，与采购人协商一致后实施。

4、中标人对维保服务内容进行保养时，检测出的问题或故障（不包括外围设备）应予以及时维修。

5、中标人有义务协助采购人共同使小区消防系统顺利通过当地消防部门的各种消防检查，配合采购人的消防演习、消检、电检工作，并负责处理检查中问题。

6、维修保养过程中，中标人维保人员应谨慎操作，如不慎导致人员伤亡及消防设备损坏，由中标人负责承担责任。

7、中标人维保人员每次开始工作前和工作结束后，都要主动通知采购人的联络人员，做到工完清场。

8、中标人应有中层管理人员专属负责采购人工作，保持与才有人人的良好沟通，并定期到采购人现场进行巡查，制定各类有效措施，以确保本合同的有效实施。

9、中标人应针对国家标准的有关规定和消防系统设计、使用、维护说明书中的有关条款要求，加强对该系统的日常维护工作，坚持定期检查和定期清洁保养。

10、服务合同及期限：服务期限一年，具体开始时间以采购人下发的服务指令为准。

如合同期内，中标人经采购人考核不合格，亦无整改措施或虽整改却无效果的，采购人有权解除合同，并追究中标人的违约责任。

11、 投标人拟派项目负责人需具有有效的一级注册消防工程师，证书需注册在投标单位。

12、 500 元以下的单件零配件由供应商承担，500 元以上的零配件由采购人另行支付，供应商报采购人确认后可自行采购、使用，须优先使用国产中档以上且符合国家标准的合格产品，安装更换前应得到采购人的书面许可，否则不得进场，材料须提供质保书或出厂合格证，并已通过有关必要的检验，更换下来的材料需交给采购人。

#### （五）采购标的付款方式

1、本项目采用月度考核，季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用（已委托实施部分费用采购合同签订后支付，此费用为含税价）：

以考核结果作为支付依据，具体为考核结果及付款额度分为三个等级：85 分及以上为优秀，支付至合同服务价款 100%；70（含）—85（不含）分为良好，支付至合同服务价款 90%；70 分以下为不合格，本期服务价款不予支付，并须按采购人考核要求立即整改，若整改后仍不合格，采购人有权终止合同，并委托另一家维保单位接管后续维保工作，由于整改产生的额外费用，由原维保单位承担，当季服务费用根据扣除后费用据实支付，若扣除整改费用和考核费用后，当季服务费用不足以覆盖所需支付金额，则差额部分

将从履约保证金中扣除。

2、若乙方在合同履行过程中存在有不良记录，根据不良记录逐项删减维保费用。

3、结算时，须先提交双方认可结算确认单，双方认可结算确认单经双方确认同意后开具发票予以结算。

4、本次招标报价的费用应包括本项目的全部费用（含一切必须的 500 元以下辅助材料费用）及相关服务费等，中标人在中标后前三个月满足采购人考核要求可继续履行合同，否则采购人有权解除合同，并没收履约保证金；

5、除非合同中另有规定，报价应包括人工费、材料费（500 元以下辅料费用）、机械费、安装调试费、运输装卸费、包装费、保险、利润、税金、售后服务、招投标、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

6、采购人按月度对中标供应商进行考核，考核结果作为费用结算的依据，考核由各项目及品控部联合考核，品控部考核权重为 40%。

## **第四部分 开标和评标**

### **一、采购人委托代理机构组织开标**

评审步骤规定：开标、评标顺序：按一标段、二标段依次开标、评标。一标段开标、评标完成后进行二标段的开标、评标。

**二、评委会由有关专家和采购人代表组成，按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。**

招标小组由 5 人或以上单数的评审专家共组成。

由评标委员会对投标人资格性、符合性审查，对未通过审查的供应商，应现场告知原因。评委会对合格供应商的投标文件进行评审。

#### **（一）评审内容**

- 1、是否递交投标文件；
- 2、投标资格是否符合（由评标委员会审查）；
- 3、投标文件是否完整；
- 4、投标文件是否恰当地签署；
- 5、是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据投标文件本身，而不寻求外部证据）；
- 6、是否有计算错误。

#### **（二）相应的规定**

- 1、投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- 2、大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 3、单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- 4、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照财政部第 87 号令第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

### **三、陈述、演示、答疑、澄清**

如评委会认为有必要，投标人按评委会的要求作陈述、演示、答疑及澄清其投标内容。时间由评委会掌握。

重要澄清答复应是书面的，但不得对投标内容进行实质性修改。

### **四、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

- 1、投标文件未按招标文件要求密封、签署、盖章及主要资料不齐全的；
- 2、不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 3、报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；
- 4、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 5、不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的；
- 6、不同文件（资格审查文件、商务技术文件、报价文件）混装的。
- 7、拟派项目负责人未提供有效的注册消防工程师注册证书的。

#### **五、出现下列情形之一的，作废标处理**

- 1、符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家的；
- 2、出现影响采购公正的违法违规行为的；
- 3、投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- 4、因重大变故，采购任务取消的。

上述均保留评委会认定可以确定为无效投标或废标的其他情况。

#### **六、变更为其他方式采购的情形**

投标截止时间出现：参加投标的供应商不足3家的，及评标中出现符合专业条件的供应商或对招标文件作实质响应的投标人不足3家如下情形时，除采购任务取消外，采购人报告市财政局，视情采取其他方式采购。本次招标文件中对供应商资质、技术等要求，将作为其他方式采购的基本要求和依据。原已经参加投标并符合要求的供应商，根据自愿原则，参加其他方式采购。

#### **七、评标方法**

采用综合评分法。分资格审查、商务技术标、价格标文件三部分评审，总分为 100 分，加分和减分因素除外。

投标人资格性、符合性不合格的，其投标文件判定为无效投标文件。合格的，评委对其投标文件继续评审。

1、评标程序：资格审查→商务技术标开标、评标→价格标开标、评标→确定中标候选人

2、资格审查：开标后，首先对资格审查文件进行评审，只有通过资格审查的投标人方可参加商务技术标、报价标的评标。

**（一）评标委员会对投标人资格性、符合性审查。**

### 资格审查合格标准

序号	评审内容	合格条件	投标申请人具备的条件或说明
1	投标人的营业执照	具备与本项目有关的营业执照	营业执照复印件并加盖单位公章
2	法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书	法定代表人参加投标响应的，必须提供法定代表人身份证明的原件；非法定代表人参加投标响应的，须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书原件，被授权人需为供应商正式人员。	法人身份证明或授权委托书，检查有效性，格式详见第七部分； 提供①与投标人签订的有效劳动合同复印件并加盖单位公章； ②社保机构出具并盖章的投标人为其缴纳2024年7月-2024年9月连续3个月的社保缴费清单复印件。
3	企业资质	具有消防设施工程专业承包二级及以上资质（在有效期内），并具有有效的安全生产许可证。	资质证明材料复印件加盖公章
4	拟派项目负责人资质	项目负责人具备一级注册消防工程师，证书需注册在投标单位，且项目负责人为企业正式员工。	须提供项目负责人与该投标单位签订的劳动合同及社保机构出具的投标人为其缴纳的2024年7月至2024年9月连续3个月的社保缴费证明（加盖公章）
5	资格声明函	供应商须提供参与本次项目政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面	检查有效性，格式参见第七部分
6	符合应急管理部颁布的《消防技术服务机构从业条件》（应急〔2019〕88号）的要求	符合应急管理部颁布的《消防技术服务机构从业条件》（应急〔2019〕88号）的要求，社会消防技术服务信息系统中服务类型包含“消防设施维护保养检测”	提供“社会消防技术服务信息系统（ <a href="https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp">https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp</a> ）-消防机构信息”栏目的本单位基本信息截图打印件（加盖投标人单位公章）
7	承诺函	履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函	检查有效性，格式参见第七部分
8	投标响应函	投标响应函	检查有效性，格式参见第七部分
注：1、提供以上所有资料为原件复印件的，需清晰可见且复印件均需加盖投标单位公章的复印件； 2、上述 1-8 项若有一项不符合要求，则资格审查不通过； 3、上述资料原件需带至现场备查，如需提供原件查验而不能提供原件查验的，则资格审查不通过			

(二)商务技术分： 40 分

各投标人得分为评委会成员评分的算术平均分，分值四舍五入后保留小数点后两位。

序号	评分标准	评分内容	分值
1	维保方案（20分）	评委根据投标人针对本项目提供的维保实施方案（含质量保证；针对本项目的人员、工具配备；服务技术的专业度；安全文明施工措施；各种配件维修更换时间；应急预案措施；维修巡检的书面汇报方案等）进行综合评分； 针对本项目特点，提供的消防维保实施方案科学合理，全面且最符合项目实际要求的得 15 分； 综合评定良好：针对本项目特点，提供的消防维保实施方案合理，具有可实施性的得 12 分； 综合评定一般：针对本项目特点，提供的消防维保实施方案较合理，基本具有可实施性的得 8 分； 综合评定差：针对本项目特点，提供的消防维保实施方案不尽合理，可实施性不强的得 4 分； 无实施方案不得分。	15 分
2		针对本项目建立的内部管理架构比较（5 分） 综合评定优秀：具有完整的内部管理构架（含日常考核、激励考核机制、监督机制、自我约束机制、信息反馈及处理机制、档案管理等），内部管理构架合理可行，实施性强的得 5 分； 综合评定良好：具有相对完整的内部管理构架，内部管理构架具有可实施性的得 3 分； 综合评定一般：具有内部管理构架，内部管理构架欠完整，基本具有可实施性的得 1 分； 无内部管理架构不得分。	5 分

4	企业实力（10分）	<p>1. 投标人具有 ISO9001 质量管理认证体系证书、ISO14001 环境管理体系认证证书、ISO45001 职业健康安全管理体系认证证书，消防设施维保服务相关的商品售后服务评价体系认证证书且在有效期内，每有 1 个得 0.5 分，最高得 2 分。（证书在有效期内，证书原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p> <p>2. 投标人具有在有效期内的信用评级机构颁发的 AAA 及以上信用等级证书得 2 分, AA 级的得 1 分，其他不得分。</p> <p>3. （1）响应供应商拟派现场项目负责人具有二级建造师及以上证书并同时具有安全 B 证的有得 2 分，本项最多得 2 分；</p> <p>（2）响应供应商拟派现场技术负责人（为项目组成员，与项目负责人不为同一人）具有一级注册消防工程师证书（注册在投标单位）的得 1 分，具有二级建造师及以上证书并同时具有安全 B 证的得 1 分，本项最多得 2 分；</p> <p>（3）在以上两人基础上增加一人具有一级注册消防工程师（注册在投标单位）的得 2 分，本项最多得 2 分。</p> <p>（提供该技术管理人员相关职业资格证书证明以及社保部门出具的投标单位为其缴纳的 2024 年 7 月份至 2024 年 9 月份连续 3 个月的社保缴费记录。证书原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p>	10 分
5	业绩（10分）	<p>投标人业绩：供应商提供近三年内（2021 年 1 月 1 日至今，以合同签订时间为准）消防维保项目合同案例：与用户单位签订的有效的合同；结算票据凭证：合同期内任一期付款发票；用户单位履约良好及以上的评价证明（盖用户单位章）。以上合同案例材料缺一不可，每提供一项有效的合同案例得 2 分，满分 10 分，未提供或者提供资料不全者本项不得分。（提供合同复印件、发票复印件、评价证明材料，3 项缺一不可。合同原件携带至现场备查，不能提供原件者，此项不得分。）</p>	10 分

### （三）价格分：60分

1. 本项目一标段最高限价：148600 元；二标段最高限价 151400 元，投标报价等于或超过预算（最高限价）的作无效投标处理。

2、投标报价税率统一按照6%计算，否则报价标按0分计算。

有效投标报价是指：低于各标段最高限价的报价且报价为含税价。确定评标基准价：以有效投标文件的投标报价算术平均值为 A（当有效投标文件的投标报价不满 5 家时，A 为所有有效投标报价的算术平均值；当有效投标文件的投标报价为 5 家或 5 家以上时，A 为有效投标报价中去掉一个最高价和一个最低价的算术平均值；

则：评标基准价 =A

注：上述的评标基准价不因招投标当事人质疑、投诉、复议以及其它任何情形而改变；但评标过程中的计算错误可作调整；有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效投标的投标文件。

### 3、计算投标报价得分：

①投标人的有效投标报价与评标基准价相等的得满分；

②各投标人的有效投标报价与评标基准价相比较，每上浮 1%扣 0.3 分，每下浮 1%扣 0.2 分，不足 1%的采用插入法，得分保留小数点后两位。

## 八、中标人的确定

评委会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评委会应当将其作为无效投标处理。

评委对中标候选人报价总表和明细表进行审核，应审核供应商投标报价是否前后一致、大小写金额是否一致、总价金额与单价汇总金额是否一致。对过高过低报价的并作为中标候选人的，应重点审核报价明细表有否重大重复报价或漏项报价等情况，一经发现，现场请中标候选人予以澄清，明显过错或不能澄清的，经超半数以上评委认定，有权取消供应商中标候选人资格。

评委会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。评委会汇总各评委评分后，评审后得分（商务技术得分+价格得分）由高到低顺序排列，排名前三名的依次为第一、第二、第三中标候选人。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分且投标报价相同的，现场抽签决定中标候选人排名顺序。

当排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，采购人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

**代理机构宣布评标结果。**

## 九、其他注意事项

1、在投标、开标时间，投标人不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

2、评委会不得向投标人解释落标原因。

3、在投标、评标过程中，如果投标人联合故意抬高报价或出现其他不正当行为，采购人有权中止投标或评标。

4、凡在投标、开标过程中，已提示是否异议的事项，投标人当时没有提出异议的，事后不得针对上述事项提出质疑。



## 第五部分 合同签订与验收付款

一、中标供应商和采购人需在《中标通知书》发出之日起 15 日内签订合同。合同签订后中标供应商方可履约，否则引起的一切后果由中标供应商自行承担。**纸质合同一式陆份，采购人执叁份、供应商执叁份。**所签合同不得对采购文件作实质性修改。采购人不得向中标供应商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与中标供应商私下订立背离采购文件实质性内容的协议。

二、采购人按合同约定积极配合中标供应商履约，中标供应商履约到位后，请以书面形式向采购人提出验收申请，采购人接到申请后及时组织相关专业技术人员，必要时邀请专家、质检等部门共同参与验收，并出具验收报告，验收合格的支付相应款项。

三、采购人故意推迟项目验收时间的，与供应商串通或要求供应商通过减少货物数量或降低服务标准的，在履行合同中采取更改配置、调换物品等手段的，要求供应商出具虚假发票或任意更改销售发票的，谋取不正当利益的，承担相应的法律责任。

四、中标供应商出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按合同约定追究违约责任；发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由采购人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

五、**不响应付款方式的，视同无效投标处理。实际付款方式以最终签订采购合同为准。**款项由采购人按相关财务支付规定办理支付手续。不得故意拖延支付时间。

六、合同主要条款

# 南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目

## 合同书

采 购 单 位（或称甲方）：\_\_\_\_\_

成交供应商（或称乙方）：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、相关法规政策及（项目名称）\_\_\_\_\_项目（采购编号：\_\_\_\_\_）  
的采购结果、采购文件及投标文件，经双方协商一致，签订本合同。

### 第一章 合同范围、期限

#### 第一条 维修保养服务范围

- 1、消防供配电设施；
- 2、火灾自动报警系统；
- 3、消防供水设施；
- 4、消火栓（消防炮）灭火系统；
- 5、自动喷水灭火系统；
- 6、泡沫灭火系统；
- 7、气体灭火系统；
- 8、防排烟系统；
- 9、火灾应急照明和疏散指示标志；
- 10、应急广播系统；
- 11、消防专用电话；
- 12、防火分隔设施；
- 13、消防电梯；
- 14、电气火灾监控系统；
- 15、可燃气体探测报警系统；
- 16、灭火器；
- 17、其他建筑消防设施；
- 18、消防系统的年检；
- 19、协助排查隐蔽工程（消火栓系统中管网）。

20、紧急服务。

## **第二条 采购标的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、验收标准**

《中华人民共和国消防法》

《江苏省消防条例》

《江苏省建筑消防设施维修保养技术服务管理暂行办法》苏公消[2011]112 号

《建筑消防设施维护保养技术规程》T/JFPA 0002-2019

其他国家、行业、地方或现行的规范、标准，如有最新相关规范、标准，以最新文件执行。

## **第三条 维保要求及验收标准**

### **（一）火灾自动报警及联动系统**

每季度检查和试验火灾自动报警系统的下列功能，并按检查报告表（附表 1）的格式填写季度登记表；

用专用检测仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示，检查数量不少于总数的 30%；每季试验手动报警按钮功能，抽检数量不少于总数的 30%；

试验火灾报警装置的声光显示；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

对备用电源进行 1 次充放电实验，3 次主电源和备用电源自动切换试验；

用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；

室内消防栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

消防通讯设备应在消防控制室进行对讲通话试验；

检查所有转换开关；

强制切断非消防电源功能实验。

每年对火灾自动报警系统的功能，按照维护细则的要求做好检查和试验，并按合同条款后的附件一的表格格式填写年检登记表；

用专用检测仪器对所安装的探测器试验 1 次；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

模拟试验；

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等控制设备；

室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

气体灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

每月检查电话插孔是否处于正常完好状态，每季试验电话插孔和对讲电话通话质量，抽检数量均不少于总数的 30%。

每月检查安全出口、疏散通道等应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好，每月实验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量均不少于总数的 30%。

根据《火灾探测报警产品的维护保养和报废》的规定对探测器进行清洗，并做响应阈值及其它必要的功能试验，合格者方可继续使用，不合格者严禁重新安装使用，应予以更换。

## （二）火灾疏散指示系统

每月检查消防应急照明灯的指示状态，是否处于正常充电及等候状态，对持续运行的消防应急照明灯，检查光源是否正常点亮，如光源故障及时处理更换；

日常维护中发现消防应急照明灯具损坏，及时维修更换；

每季作一次应急灯转换试验，以检验消防照明灯能否正常投入应急状态；

每季作一次全充放试验。

## （三）消火栓、自动喷水灭火系统

1、制定消火栓、自动喷水灭火系统管理、检测、维护规程，并应保证系统处于准工作状态。

2、维护管理人员经过消防专业培训，熟悉消火栓、自动喷水灭火系统的原理、性能和操作维护规程。

3、每年对水源的供水能力进行一次测定。

4、每月启动运转消防水泵一次，试验远距离启泵保证泵起动机灵活，按钮启动消防泵可靠、平稳、不卡壳、不堵塞，电源正常，自动启动或电源切换时无故障。

5、每月检查并启动电磁阀试验，动作失常时及时更换。

6、每个季度对系统所有的末端试水阀和报警阀的放水进行一次放水实验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。

7、系统上所有的控制阀门均采用铅封或锁链固定在开启或规定的状态。每月对铅封、锁链进行一次检查，当有破坏或损坏时应及时修理更换。

8、室外阀门井中，进水管上的控制阀门每季检查一次，核实其处于全开启状态。

9、消防栓、自动喷水灭火系统发生故障，需停水修理前，应书面向业主报告，取得业主的同意，并由业主临场监督，采取防范措施后方可动工。

10、每月对水源控制阀、报警阀组进行外观检查，并保证系统处于无故障状态。

11、消防水池、消防水箱及消防气压给水设备每月检查一次，并检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，采取措施保证消防用水不作它用，并每月对该措施进行检查，发现故障及时处理。

- 12、消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水根据当地环境、气候条件不定期更换。
- 13、寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰，确保水源充足，维护管理人员每天进行检查。
- 14、每年对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。
- 15、消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。
- 16、消防水泵接合器的接口及附件每月检查一次，并保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。
- 17、每季利用末端试水装置对水流指示器进行试验，验证水流指示器和压力开关报警功能、自动启泵功能和信号显示，抽检数量不少于总数的 30%。
- 18、每月对自动喷水头进行一次外观及备用数量检查，发现有不正常的喷头及时更换；当喷头上有异物时应及时消除。更换或安装喷头均使用专用工具。
- 19、每月对自动喷水系统的压力进行检查，任何应处于开启状态的阀门是否被关闭，压力表是否正常，系统压力是否处于正常状态，如发现问题及时处理。

#### （四）防火分隔系统

防火卷帘维护保养：

每月定期运行检查二至三次；

按设备规定的保养计划进行系统保养；

清除卷闸电机及传动链条表面灰尘，并加润滑油；

检查控制箱内器件，紧固接线端子，清洁箱内及表面灰尘；

检查手动开关控制盒，清洁按钮上的污物；

检查卷闸上下行程开关，开关滑轨加润滑油；

检查电动刹车手动开关和手动起闸装置；

手动上升和下降防火闸，检查运行情况，并调整上下行程开关位置，令卷闸开启或关闭处于适当的位置。测试过程严防卷闸冲顶或冲底；

靠近卷闸附近的烟、温感检查自动落闸，消防中心监控员在联动台上测试遥控落闸功能；

工作结束后填写防火卷闸、门设备检查表；

每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好，每季试验自动方式启动防火门、防火卷帘门和手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不少于总数的 30%。

#### （五）机械防排烟系统

- 1、按设备规定的保养计划进行机器的保养。
- 2、手动盘动风机检查松紧度，发现异常马上检修。

3、检查风机的风叶，清楚表面灰尘。

4、加注润滑油，检查坚固风机接线端子。

5、清除控制箱表面和内部的灰尘，检查箱内器件。

6、检查风机与风管间的软接，发现破损应立即更换。

7、手动启动风机检查运行情况。

8、定期对防火阀、排烟防火阀的操作机构加油润滑，确保机构传动灵活可靠。

9、每月检查排烟机的工作环境以及排烟机、电源控制柜、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。

每半年试验自动方式打开排烟口、启动排烟机，抽检数量不少于总数 50%。每月实验手动方式启动防排烟机，每季试验联动防排烟一次，抽检数量不少于总数的 20%。

#### （六）其他消防设备

1、每月检查消防箱内的水带、阀门和水枪的完好，检查箱内的灭火器是否完好可用，不完好的要及时向业主上报。

2、每月检查消防箱内联动报警水泵加压按钮一次，确保按钮能启泵。

3、每月检查灭火器的压力及有效期等是否符合要求，如有问题及时向业主上报。

4、每月检查泡沫罐是否有漏液等现象，如有问题要及时向业主上报

5、每月检查消防箱内水压是否能符合要求。

6、每月检查消防应急灯是否有人为破坏、放电时间不足要求、塑料件有老化等现象，如有要及时向业主上报。

**以上一至六项消防系统维护细则详见合同条款附件一表格部分。**

（七）所有消防设施还应按公安消防部门要求维修保养，做好记录并存档，以便公安消防部门、招标方（或其物业公司）等检查。

（八）每次对消防维护工程范围内的设备进行维护保养工作完成后填写相关的维护记录表，分别由负责人签字后存档。

（九）每次进入采购人载体必须挂工作牌并告知采购人的安全管理人员及载体的管理人员，进入采购人载体必须服从采购人的相关规定。

（十）维保单位因维保不到位而导致系统不能正常运行的及在应急情况下系统无法使用的，产生的责任与经济损失由维保单位单独承担。

（十一）拟派维保人员具有消防维保从业人员上岗执业资格证。

（十二）打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件，在维保服务范围内。

(十三) 其他相关要求: A. 法定节假日之前必须对所有消防设施进行一次全面检查, 确保设施正常运行; B. 除每月例行检查保养之外, 每周应对所有消防设施进行一次巡查; C. 维保方接到报修故障电话后迅速响应, 30 分钟内必须到达现场处理; D. 提供维保年度的消防系统检测报告, 确保通过消防部门检查。

#### **第四条 消防系统维护细则**

- 1、 消防系统维护细则详见合同条款附件一;
- 2、 乙方每月最后一天(遇节假日顺延)按附表要求向甲方提交完成检测或保养记录。

#### **第五条 服务期限和方式**

- 1、 本合同维保期限为\_\_个月, 自\_\_年\_\_月\_\_日起, 至\_\_年\_\_月\_\_日止。
- 2、 服务方式: 乙方根据本合同约定, 按维修保养服务范围实施维修保养, 以保证消防系统处于良好工况。

### **第二章 双方权力、责任和义务**

#### **第一条 甲方的权利、责任和义务**

- 3、 甲方应确保委托乙方维修检查之设备工作环境, 满足设备规定要求, 并派专业人员进行日常使用、管理。
- 4、 甲方消防控制中心应对各类消防设备运行情况进行准确记录, 便于乙方随时查看。
- 5、 甲方对消防系统设备的操作、检修、拆装, 应有严格、准确、完整的记载, 禁止未经双方认可对软件、程序进行修改。
- 6、 当火灾发生时, 甲方人员除按有关部门规定进行处理外, 需迅速通知乙方人员, 并保留所有事件记录资料。
- 7、 甲方应向乙方提供维修检查工作之如下必要条件:
  - A. 指派专人配合乙方维修人员, 负责与住宅区内客户之间的协调、联络工作。
  - B. 甲方应依照合同条款按时付款, 否则乙方有权暂停向甲方提供服务。
- 8、 甲方有权随时监督、检查乙方的工作质量、进度、方法、安全及记录等。
- 9、 对于乙方人员严重违章违纪、玩忽职守, 甲方有权向乙方提出投诉。如投诉无效, 有权提前终止合同, 因此产生的后果均由乙方负责。
- 10、 因乙方责任违反合同规定, 甲方有权依据违约责任情况对乙方进行经济处罚, 直至解除合同。
- 11、 甲方如有涉及消防系统之改造或变更, 须向乙方提供详细资料。

#### **第二条 乙方的权利、责任和义务**

- 1、 在本合同期内, 乙方必须按照本合同附件一的内容, 对小区消防系统进行维护、保养和检修, 并按时提交维修保养记录, 确保消防系统的正常运行。在甲方遇有重大活动、重要节假日(春节、国庆), 乙方应当按照甲方要求进行安全检查工作, 确保消防系统正常运行。

- 2、 乙方应当设置一人 24 小时驻场负责甲方消防系统的维保,维保人员要具有较强的责任心及专业技术素质,故障判断准确,解决问题及时,同时必须严格遵守甲方各项规章制度,进行维修保养。
- 3、 乙方在合同期限内,对甲方的消防设备免费提供 24 小时紧急维修服务。接到甲方紧急故障报修通知后,应当在日间 0.5 小时、夜间 2 小时内到达现场。紧急维修处理故障通 8 不超过 2 小时,遇有超过 24 小时的特殊故障不能及时修复运行时,须书面报告甲方故障原因,维修方案和修复时间,与甲方协商一致后实施。
- 4、 乙方对维保服务内容进行保养时,检测出的问题或故障(不包括外围设备)应予以及时维修。
- 5、 乙方有义务协助甲方共同使小区消防系统顺利通过当地消防部门的各种消防检查,配合甲方的消防演习、消检、电检工作,并负责处理检查中问题。
- 6、 维修保养过程中,乙方维保人员应谨慎操作,如不慎导致人员伤亡及消防设备损坏,由乙方负责承担责任。
- 7、 乙方维保人员每次开始工作前和工作结束后,都要主动通知甲方的联络人员,做到工完清场。
- 8、 乙方应有中层管理人员专属负责甲方工作,保持与甲方的良好沟通,并定期到甲方现场进行巡查,制定各类有效措施,以确保本合同的有效实施。
- 9、 乙方应针对国家标准的有关规定和消防系统设计、使用、维护说明书中的有关条款要求,加强对该系统的日常维护工作,坚持定期检查和定期清洁保养。

### 第三条 其他约定

- 1、 打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件,在维保服务范围内。
- 2、 由于甲方人员或第三方人员非正常操作,以及任何外界原因、人为破坏、疏忽大意等导致消防设备发生意外所引起的经济损失及法律责任,不在本合同范围内。
- 3、 乙方有义务协助配合甲方进行消防联动受控设备联动的检修、测试。
- 4、 乙方所缴纳的履约保证金为合同价款的 10%。乙方在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后(同时待合同期满、完成与下一维保周期的维保单位完成交接后),甲方凭成交人提交的申请,一次性无息退还该合同项目的履约保证金。
- 5、 由于乙方原因,在签订合同后出现不按合同履行情况,甲方有权将履约保证金作为违约金,全额不予退还,同时甲方亦有权终止合同,乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

## 第三章 结算方式

### 第一条 合同价格与费用支付

1、合同价格按此次成交价格执行,固定单价为人民币\_\_\_\_\_,合同总金额为人民币\_\_\_\_\_,报价应包括在服务期内完成服务内容所需要的一切费用,包括但不限于维保服务需要的人员酬金、维护保养 500 元以下辅助性材料、器材、工具费、安装调试费、运输装卸费、包装费、年检准备工作及配合的相



关费用、合同到期前与下一个维保公司或采购人进行交接涉及的配合费、管理费、保险、利润、税金、售后服务、招投标、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（充分考虑甲方的管理制度及惩罚措施）等一切费用，同时还包含为完成本项目所必须的其他辅助工作的相关费用及响应招标文件要求的所有费用，税率为 6%，如有漏项，视同已包含在其总项目中，即项目履行到项目执行结束的过程中所发生的一切费用及响应招标文件要求的所有费用。报价不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整。

2、1）本项目月度考核季度付款，当季根据考核情况支付上季度的服务费用（已委托实施部分费用采购合同签订后支付，此费用为含税价）：

以考核结果作为支付依据，具体为考核结果及付款额度分为三个等级：85 分及以上为优秀，

支付至合同服务价款 100%；70（含）—85（不含）分为良好，支付至合同服务价款 90%；70 分以下为不合格，本期服务价款不予支付，并须按采购人考核要求立即整改，若整改后仍不合格，采购人有权终止合同，已完工程量按 50%支付，并委托另一家维保单位接管后续维保工作，由于整改产生的额外费用，由原维保单位承担，当季服务费用根据扣除后费用据实支付，若扣除整改费用和考核费用后，当季服务费用不足以覆盖所需支付金额，则差额部分将从履约保证金中扣除。

2）、若乙方在合同履行过程中存在有不良记录，根据不良记录逐项删减维保费用。

3）、结算时，须先提交双方认可结算确认单，双方认可结算确认单经双方确认同意后开具发票予以结算。

4）、本次招标报价的费用应包括本项目的全部费用（含一切必须的辅助材料费用）及相关服务费等，中标人在中标后前三个月满足采购人考核要求可继续履行合同，否则采购人有权解除合同，并没收履约保证金；

5）、除非合同中另有规定，报价应包括但不限于维保服务需要的人员酬金、维护保养 500 元以下辅助性材料、器材、工具费、安装调试费、运输装卸费、包装费、年检准备工作及配合的相关费用、合同到期前与下一个维保公司或采购人进行交接涉及的配合费、管理费、保险、利润、税金、售后服务、招投标、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（充分考虑甲方的管理制度及惩罚措施）等一切费用，同时还包含为完成本项目所必须的其他辅助工作的相关费用及响应招标文件要求的所有费用，税率为 6%。

6）、采购人按月度对中标供应商进行考核，考核结果作为费用结算的依据，考核由各项目及品控部联合考核，品控部检查权重为 40%。

## 第四章 合同终止与违约责任

### 第一条 合同终止

- 1、本合同有效期为 年 月 日到 年 月 日，到期合同自行终止。
- 2、甲、乙双方在合同履行期限内，如乙方未达到合同要求，并在甲方提出的合理期限内未做出整改措施时，甲方有权随时终止本合同，且无需支付任何费用以作补偿。乙方在接到甲方书面通知后的第3日，合同自动终止。
- 3、合同期满后，甲乙双方经协商，对维修保养服务范围和费用进行调整，再重新签订合同。

### 第二条 违约责任

- 1、乙方未按照合同约定及时履行维保义务或履行维保义务不合格的，甲方有权向第三方购买同类服务，因此发生的费用及造成的损失均由乙方承担，第三方维保后果也由乙方承担。
- 2、除出现不可抗力外，一切违反本合同条款规定的行为，均被视为违约，且由违约方承担由于违约所造成的一切经济损失。
- 3、任何一方有其他违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失。本合同中的全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费/鉴定费用、诉讼仲裁费用、保全费用、律师费用、维权费用以及其他合理费用。

### 第三条 履约保证金

- 1、履约保证金 元。在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后的 个工作日内，甲方凭乙方提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。
- 2、由于乙方原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，甲方有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

## 第五章 合同生效及合同法律效力

### 第一条 合同生效

1、本合同在乙方按规定缴纳了履约保证金且甲乙双方签字盖章后即生效。本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，，签署盖章后生效。

### 第二条 合同法律效力附件

1、甲乙双方因合同发生争议，应在采购单位的主持下进行调解，协商不成，任何一方可以向南通仲裁委员会申请仲裁解决。

2、本合同未尽事宜可由双方另行协商补充，以下本合同附件和双方签约人注明明确意见的附件均为与本合同具有共同效力的法律文件。

附件一：消防系统维护细则

甲方：

乙方：

单位名称：

单位名称：

单位地址：

单位地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

日期：

日期：

## 附件一

### 消防系统维护维修细则

## 目 录

### 一、维修细则

- 1、巡检制度
- 2、系统日常运行工作
- 3、维修规定

### 二、附件：表格部分

- 1、月巡检细则
- 2、月巡检记录表
- 3、消防维保工作单
- 4、季巡检细则
- 5、年巡检细则
- 6、季（年）检查记录表
- 7、控制器日检查登记表
- 8、消防工程维修单
- 9、消防维修工程排故报告单
- 10、消防故障维修记录表
- 11、消防维修回访工作单
- 12、消防系统检测记录汇总表

## 一、维修细则

为使消防报警及火灾灭火系统正常运行，使系统处于准工作状态，能够随时发现灾情，及时控制联动系统动作，并迅速将灭火系统投入运行并控制灾情，特制定本维护维修细则，以使整套消防系统正常发挥作用。条文如下：

### 1、巡检制度

建立严格的月、季、年巡查制度，使维护维修工作有据可依，有序执行：

（一）月、季、年巡检内容规定：

- ①月巡检规定：每月对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 1、2；
- ②季巡检规定：每季对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 4、6；
- ③年巡检规定：每年对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 5、6；

（二）月、季、年巡检其他规定：

- ①每月巡检参加人数：不少于 2 人
- ②每季巡检参加人数：不少于 4 人
- ③每年巡检参加人数：不少于 8 人

### 2、系统日常运行工作

系统日常运行期间，值班人应细心观察，做好巡查登记表，发现问题应及时通知维护方。具体内容见表 2、5、6。

### 3、维修规定

我公司维修人员除加强对维护点的巡查外，对各维护点出现的隐患、故障将加强维修工作，对消防各系统隐患故障的检查和及时排除，是技术性很强、责任心要求很的工作，因此，维修人员必须加强本专业的学习、钻研，加强工作责任心，搞好本职工作，为了保障各维护点的各系统高效可靠，特作以下规定：

- ①与用户保持密切联系，经常了解系统的运行情况；
- ②每天确定专人值班，用户随叫随到及时排除各种故障；
- ③若因用户呼叫而不去现场处理故障者，维修部将按有关条例惩处；
- ④每次故障排除后，必须填写维修单（表六）及排故报告单（表七）。

附件：表格部分

1、500 元以下配件明细：

消防维保免费耗材清单（包含不限于）			
序号	设备名称	规格型号	单位
1	感烟探测器	包括上海松江、海湾、北大青鸟这三家国内一线品牌	套
2	感温探测器	包括上海松江、海湾、北大青鸟这三家国内一线品牌	套
3	消火栓按钮		套
4	手动报警按钮	带电话插孔	套
5	输入模块		套
6	输入输出模块		套
7	多线模块		套
8	输出模块		套
9	短路隔离器		套
10	智能型声光报警器		套
11	话筒		只
12	扬声器	包括壁挂、吸顶、嵌入式安装	只
13	消防电话分机		只
14	消防电话模块		只
15	继电器	通用，4 常开 4 常闭，带指示灯	个
16	软接头	可曲绕橡胶接头安装 DN40、DN50、DN100	个
17	压力表	Y-100.0-1.6mpa	只
18	压力开关	双触点	个
19	喷淋头	含侧喷式、上喷式、下喷式、隐蔽式喷淋头，DN15、68℃	只
20	Y 型过滤器		只
21	消防湿式报警延迟器		个
22	设备设施标志标识牌		块
23	制度牌	消防安全管理制度及应急预案标识牌，具体尺寸根据实际要求制作，需安装在消防控制室墙体上	块
24	室内消火栓栓阀	DN65	只
25	铜球阀	DN25 及以下	只
26	钢卡	DN200 及以下	只
27	卷帘门按钮		只

28	辅助触头		只
29	控制柜按钮		只
30	缓冲管		个
31	手动蝶阀	DN50 及以下	个
32	热镀锌件	DN65 及以下	个
33	浮球阀	DN32 及以下	个
34	水力警铃	DN25	个

## 2、月巡检细则

序号	内容	标准	检查方法
1	消防控制室	设备无异常 各类显示灯正常	观察显示灯 确认设备有无故障
2	自动报警系统		
	探测器	正常工作无故障	模拟、仪器检查
	水流指示器、压力开关等	正常工作	放末端，开试铃阀
	电源	使系统正常运行	对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用
3	自动喷淋系统及消火栓		
	水源控制阀、报警控制装置	状况完好 开闭位置正常	目测巡检
	设置储水设备的房间	寒冷季节测定室温	测量
	水泵房	温度、压力、位置响声处于正常状态	观察仪表读书 临场判断
	管网系统	无跑、冒、滴、漏现象，无使用故障	观察系统压力是否恒定 目测管网外观
4	联动系统		
	消防广播	功能正常	播放、强制转换
	消防通讯	功能正常	通话试验
	排烟系统	排烟风机手、自动启动正常； 防火阀、排烟阀动作灵敏， 无障碍	手、自动启动风机试验排烟阀、防火阀是否正常工作
	防火分隔系统	处于待用状态，无障碍物	

**3、月巡检记录表**  
**表 C.1 建筑消防设施巡查记录表**

序号：

巡查项目	巡查内容	巡查情况					
		部位	数量	正常	故障及处理		
					故障描述	当场处理情况	报修情况
消防供配电设施	消防电源主电源、备用电源工作状态						
	发电机启动装置外观及工作状态、发电机燃料储量、储油间环境						
	消防配电房、UPS 电池室、发电机房环境						
	消防设备末端配电箱切换装置工作状态						
火灾自动报警系统	火灾探测器、手动报警按钮、信号输入模块、输出模块外观及运行状态						
	火灾报警控制器、火灾显示盘、CRT 图形显示器运行状况						
	消防联动控制器外观及运行状况						
	火灾报警装置外观						
	建筑消防设施远程监控、信息显示、信息传输装置外观及运行状况						
	系统接地装置外观						
	消防控制室工作环境						
电气火灾监控系统	电气火灾监控探测器的外观及工作状态						
	报警主机外观及运行状态						



可燃气体探测报警系统	可燃气体探测器的外观及工作状态						
	报警主机外观及运行状态						

表 C.1（续）

序号：

巡查项目	巡查内容	巡查情况					
		部位	数量	正常	故障及处理		
					故障描述	当场处理情况	报修情况
消防供水设施	消防水池、消防水箱外观，液位显示装置外观及运行状况，天然水源水位、水量、水质情况，进户管外观，水箱及管道保温层完好情况						
	消防水泵及控制柜工作状态						
	稳压泵、增压泵、气压水罐及控制柜工作状态						
	水泵接合器外观、标识（含地下式水泵接合器标识）						
	系统减压、泄压装置、测试装置、压力表等外观及运行状况						
	管网控制阀门启闭状态						
	泵房照明、排水等工作环境						
消火栓（消防炮）灭火系统	室内消火栓、消防卷盘外观及配件玻璃完整情况						
	屋顶试验消火栓外观及配件完整情况、压力显示装置外观及状态显示						
	室外消火栓外观、地下消火栓标识、栓井环境						
	消防炮、炮塔、现场火灾探测控制装置、回旋装置等外观及周边环境						

	启泵按钮外观						
自动喷水灭火系统	喷头外观及距周边障碍物或保护对象的距离，是否渗漏						
	报警阀组外观、控制及试验阀门状况、铅封完好情况、排水设施状况、压力显示值、保护区域的标志牌						
	充气设备及控制装置、排气设备及控制装置、火灾探测传动及现场手动控制装置外观及运行状况						
	楼层或区域末端试验阀门处压力值及现场环境，系统末端试验装置外观及现场环境						

表 C.1（续）

序号：

巡查项目	巡查内容	巡查情况					
		部位	数量	正常	故障及处理		
					故障描述	当场处理情况	报修情况
泡沫灭火系统	泡沫喷头外观及距周边障碍物或保护对象距离						
	泡沫消火栓、泡沫炮、泡沫产生器、泡沫比例混合器外观						
	泡沫液贮罐外观及罐间环境，泡沫液有效期及储存量						
	控制阀门外观、标识，管道外观、标识						
	火灾探测传动控制、现场手动控制装置外观、运行状况						
	泡沫泵及控制柜外观及运行状况						
	冷却水系统的巡查内容可参考 6.2.7						
气体灭火系统	气体灭火控制器外观、工作状态						
	储瓶间环境(0~50℃，干燥通风)，气体瓶组或储罐外观，检漏装置外观、运行状况						
	容器阀、选择阀、驱动装置等组件外观不得有机械损伤、锈蚀和镀层脱落						

	紧急启/停按钮外观、喷嘴外观、防护区状况						
	预制灭火装置外观、设置位置、控制装置外观及运行状况						
	放气指示灯及警报器外观						
	低压二氧化碳系统制冷装置、控制装置、安全阀等组件外观、运行状况						
防烟、排烟系统	送风阀外观						
	送风机及控制柜外观及工作状态						
	挡烟垂壁及其控制装置外观及工作状况、排烟阀及其控制装置外观						
	电动排烟窗、自然排烟设施外观						
	排烟机及控制柜外观及工作状况						
	送风、排烟机房环境						

表 C.1（续）

序号：

巡查项目	巡查内容	巡查情况					
		部位	数量	正常	故障及处理		
					故障描述	当场处理情况	报修情况
应急照明和疏散指示标志	应急灯具外观、工作状态						
	疏散指示标志外观、工作状态						
	集中供电型应急照明灯具、疏散指示标志灯外观、工作状况，集中电源工作状态						
	字母型应急照明灯具、疏散指示标志灯外观、工作状态						
应急广播系统	扬声器外观						
	功放、卡座、分配盘外观及工作状态						
消防专用电话	消防电话主机外观、工作状况						

	分机电话外观，电话插孔外观，插孔电话机外观						
防火分隔设施	防火窗外观及固定情况						
	防火门外观及配件完整性，防火门启闭状况及周围环境						
	电动型防火门控制装置外观及工作状态						
	防火卷帘外观及配件完整性，防火卷帘控制装置外观及工作状态，周围相关区域是否存放商品或杂物影响卷帘门下降。						
	防火墙外观、防火阀外观及工作状态						
	防火封堵外观						
消防电梯	紧急按钮外观，轿箱内电话外观						
	电梯井排水设施外观及工作状态						
	消防电梯工作状态						
细水雾灭火系统	灭火控制器工作状态						
	储气瓶和储水瓶（或储水罐）外观、工作环境						
	高压泵组、稳压泵外观及工作状态，末端试水装置压力值（闭式系统）						

表 C.1（续）

序号：

巡查项目	巡查内容	巡查情况					
		部位	数量	正常	故障及处理		
					故障描述	当场处理情况	报修情况
细水雾灭火系统	紧急启/停按钮、释放指示灯、报警器、喷头、分区控制阀等组件外观						
	防护区状况						

干粉灭火系统	灭火控制器工作状态						
	设备储存间环境、驱动气瓶和灭火剂储存装置外观						
	选择阀、驱动装置等组件外观						
	紧急启/停按钮、放气指示灯、警报器、喷嘴外观						
	防护区状况						
灭火器	灭火器外观						
	灭火器数量						
	灭火器压力表、维修标示						
	设置位置状况（周围是否存在有障碍物、遮挡、拴系等影响取用的现象）						
其他巡查内容	消防车道、疏散楼梯、疏散走道畅通情况，逃生自救设施配置及完好情况，消防安全标示使用情况，用火用电管理情况等						
巡查人（签名）		年 月 日					
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）		年 月 日					
备注							
<p>对发现的问题和故障应及时处理，当场不能处置的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。</p> <p>注 1：情况正常的，在“正常”栏中打“√”；存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。</p> <p>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况和巡查时间段分系统、分部位制表。</p>							

4、消防维保工作单

项目名称：

年 月

日期	维保内容	项目物业管理处意见	管理处主任签字
月 日			
月 日			
月 日			
月 日			
月 日			

填报单位：

填报人：

## 5、季巡检细则

序号	内容	标准	检查方法
1	消防控制室	设备无异常 各类显示灯正常	观察显示灯 确认设备有无故障
2	自动报警系统		
	探测器	正常工作无故障	模拟、仪器检查
	水流指示器、压力开关等	正常工作	放末端，开试铃阀
	电源	使系统正常运行	对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用
3	自动喷淋系统及消火栓		
	控制阀门电磁等	状况完好	目测巡检
	报警阀	保持正常工作状态	放水试验、启泵性能
	设置储水设备的房间	寒冷季节测定室温	测量
	水泵房	温度、压力、位置响声处于正常状态	观察仪表读书 临场判断
	管网系统	无跑、冒、滴、漏现象，无使用故障	观察系统压力是否恒定 目测管网外观
	室外阀门井	启闭位置正常无渗漏	目测
	水泵接合器	无渗漏	目测
	喷头	完好无损	清除异物
4	联动系统		
	消防广播	功能正常	播放、强制转换
	消防通讯	功能正常	通话试验
	排烟系统	排烟风机手、自动启动正常； 防火阀、排烟阀动作灵敏，无 障碍	手、自动启动风机试验排烟阀、防 火阀是否正常工作
	防火分隔系统	处于待用状态，无障碍物	
	启泵试验	手、自动均能正常启动	试验

## 6、年巡检细则

序号	内容	标准	检查方法
1	消防控制室	设备无异常 各类显示灯正常	观察显示灯 确认设备有无故障
2	自动报警系统		
	探测器	正常工作无故障	模拟、仪器检查
	水流指示器、压力开关等	正常工作	放末端，开试铃阀
	电源	使系统正常运行	对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用
3	自动喷淋系统及消火栓		
	控制阀门电磁等	状况完好	目测巡检
	报警阀	保持正常工作状态	放水试验、启泵性能
	设置储水设备的房间	寒冷季节测定室温	测量
	水泵房	温度、压力、位置响声处于正常状态	观察仪表读书 临场判断
	管网系统	无跑、冒、滴、漏现象，无使用故障	观察系统压力是否恒定 目测管网外观
	室外阀门井	启闭位置正常无渗漏	目测
	水泵接合器	无渗漏	目测
	喷头	完好无损	清除异物
4	联动系统		
	消防广播	功能正常	播放、强制转换
	消防通讯	功能正常	通话试验
	排烟系统	排烟风机手、自动启动正常； 防火阀、排烟阀动作灵敏，无 障碍	手、自动启动风机试验排烟阀、防火 阀是否正常工作
	防火分隔系统	处于待用状态，无障碍物	
5	供水设施		
	水源		测试年供水能力
	储水设备		检查结构材料
	气压稳压设备	正常工作	模拟试验



## 7、季（年）检查记录表

表 D.1 建筑消防设施检测记录表

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	报修情况
消防供电配电	消防配电柜（箱）	试验主、备电切换功能；消防电源主、备电源供电能力测试				
	自备发电机组	试验发电机自动、手动启动功能，自动启动并达到额定转速并发电的时间不应大于 30S。试验时间不应超过 10min。试验发电机启动电源充、放电功能				
	储油设施	核对储油量，应能满足发电机运行 3~8 小时的用量				
	应急电源	试验应急电源充、放电功能				
	非消防配电箱联动试验	试验非消防电源的联动切断功能				
检测人（签名）：			检测结论：			
等级证书编号：		年 月 日	检测单位（盖章）：		年 月 日	
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：			年 月 日			
<p>检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。</p> <p>注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。</p> <p>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。</p>						

表 D.1 建筑消防设施检测记录表

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	报修情况
火灾自动报警系统	火灾探测器	试验报警及确认灯功能（采用发烟装置或温度不低于 54℃ 的热源进行测试）				
	手动报警按钮	试验报警及确认灯功能				
	监管装置	试验监管装置报警功能，屏蔽信息显示功能				
	警报装置	测量声警报的声强，具有光警报功能的，查看光警报功能				
	火灾显示盘	接收控制器火警信号后能发出声、光报警功能并能正确指示火灾部位并予保持，具有故障报警、二次报警、自检、消音等功能				
	报警控制器	试验火警报警、故障报警、火警优先、打印机打印、自检、消音、复位、二次报警等功能，试验电源部分主、备电源切换功能及指示灯功能				
	消防联动控制器	试验联动控制器及控制模块的手动、自动联动控制功能，试验控制器显示功能，试验电源部分主、备电源切换功能，备用电源充、放电功能				
	图形显示装置	试验报警及显示功能				

	远程监控系统	试验信息传输装置显示、传输功能，试验监控主机信息显示、告警受理、派单、接单、远程开锁等功能，试验电源部分主、备电源切换，备用电源充、放电功能				
电气火灾监控系统	探测器	试验报警功能				
	电气火灾监控报警器	试验报警功能，同时测试信息或信号传输功能，内部继电器动作功能				
可燃气体探测报警系统	可燃气体探测器	试验报警功能				
	可燃气体报警控制器	试验可燃气体报警、故障报警、自检、显示与计时、消音等功能，试验电源部分主、备电源切换功能，备用电源充、放电功能				
检测人（签名）：			检测结论：			
等级证书编号：			年	月	日	检测单位（盖章）：年 月
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：			年 月 日			
<p>检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。</p> <p>注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。</p> <p>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。</p>						

表 D.1（续）

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	报修情况
消防供水设施	消防水池	核对储水量、自动进水阀进水功能，液位检测装置报警功能				
	消防水箱	核对储水量、自动进水阀进水功能、模拟消防水箱出水，测试消防水箱供水能力、液位检测装置报警功能				
	稳（增）压泵及气压水罐	模拟系统渗漏，测试稳压泵、增压泵及气压水罐稳压、增压能力，自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况，主、备泵切换功能				
	消防水泵及控制柜	试验手动/自动启泵功能和主、备泵切换功能，利用测试装置测试消防泵供水时的流量和压力，以手动或自动方式启动水泵时，以及以备用电源或备用泵启动时，水泵应在 30s 内投入运行				
	水泵接合器	利用消防车或机动泵测试其供水能力				
	阀门	试验控制阀门启闭功能、减压装置减压功能				
消火栓（消防炮）灭火系统	室内消火栓	试验屋顶消火栓出水压力、静压及水质，测试室内消火栓静压				
	消防水喉	射水试验				

	室外消火栓	试验室外消火栓出水压力及静压				
	消防炮	试验消防炮手动、遥控操作功能，试验手动按钮启泵功能、消防炮出水功能				
	联动控制功能	自动方式下，分别利用远距离启泵按钮，消防联动控制盘控制按钮启动消防水泵，测试最不利点消火栓、消防炮出水压力及流量；具有火灾探测控制功能的消防炮系统，应模拟自动启动				

表 D.1（续）

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	报修情况
自动喷水灭火系统	报警阀组	试验报警阀组试验排放阀排水功能，压力开关、水力警铃报警功能（当进水口压力大于 0.14MPa，放水流量大于 1L/S，报警阀应动作，距水力警铃 3m 远处声强不小于 70dB）				
	末端试水装置	试验末端放水测试工作压力，水流指示器、压力开关动作信号、水质情况，楼层末端试验阀功能试验				
	水流指示器	核对反馈信号				
	探测、控制装置	测试火灾探测传动装置的火灾探测及控制功能、手动控制装置控制功能				
	充、排气装置	测试充气、排气装置充、排气功能				
	联动控制功能	在系统末端放水或排气，进行系统联动功能试验，测试水流指示器、压力开关、水力警铃报警功能；具有火灾探测传动控制功能应模拟系统自动启动				
泡沫灭火系统	泡沫液储罐	核对泡沫液有效期和储存量				
	泡沫栓、泡沫喷头、泡沫产生器	试验出水或出泡沫功能				

	泡沫泵	手动/自动启动及主、备泵切换功能；阀门启闭功能及信号反馈功能				
	联动控制功能	具有火灾探测传动控制装置的泡沫灭火系统，应结合泡沫灭火剂到期更换进行系统自动启动，测试泡沫消火栓、泡沫喷头、泡沫产生器出泡沫功能，泡沫比例混合器混合配比功能，泡沫泵、水泵供泡沫液、供水能力				
	自吸液泡沫消火栓、移动泡沫产生装置、喷淋冷却系统	测试吸液出泡沫功能；喷淋冷却系统检测内容同 7.2.5				
检测人（签名）：			检测结论：			
等级证书编号：			年 月 日	检测单位（盖章）：		年 月 日
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：			年 月 日			
检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。 注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。 注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。						

表 D.1（续）

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	保修情况
气体灭火系统	瓶组与储罐	核对灭火剂储存量主、备瓶组切换试验				
	检漏装置	测试称重、检漏报警功能				
	紧急启/停功能	测试紧急启动/停止按钮的紧急功能				
	启动装置、选择阀	测试启动装置、选择阀手动启动功能				
	联动控制功能	以自动方式进行模拟喷气试验，检验系统报警、联动功能				
	通风换气设备	测试通风换气功能				
	备用瓶切换	测试主、备瓶组切换功能				
机械加压送风系统	送风口	测试手动/自动开启功能				
	送风机	测试手动/自动启动、停止功能				
	送风量、风速、风压	测试最大负荷状态下，系统送风量、风速、风压				
	联动控制功能	通过报警联动，检查防火阀、送风自动开启和启动功能				
机械 排烟 系统	自然排烟设施	测试自然排烟窗的开启面积、开启方式				
	排烟阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁、排烟防火阀	测试排烟阀、电动排烟窗手动/自动开启功能，测试挡烟垂壁的释放功能，测试排烟防火阀的动作性能				
	排烟风机	测试手动/自动启动、排烟防火阀联动停止功能				
	排烟风量、风速	测试最大负荷状态下，系统排烟风量、风速				

	联动控制功能	通过报警联动，检查电动挡烟垂壁、电动排烟阀、电动排烟窗的功能，检查排烟风机的性能				
检测人（签名）：			检测结论：			
等级证书编号：		年 月 日	日	检测单位（盖章）：		年 月 日
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：						年 月 日

表 D.1（续）

检测项目		检测内容	实测记录	故障记录及处理		
				故障描述	当场处理情况	保修情况
应急照明及疏散指示系统		切断正常供电，测量应急灯具照度（测量疏散照明为两个疏散照明灯之间地面中心的照度，疏散照明照度不低于 0.5lx，地下工程疏散照明照度不低于 5lx）、电源切换、充电、放电功能；测试应急电源供电时间；通过报警联动，检查应急灯具自动投入功能				
应急广播系统	扬声器	测试音量、音质				
	功放、卡座、分配盘	测试卡座的播音、录音功能，测试功放的扩音功能，测试分配盘的选层广播功能，测试合用广播系统应急强制切换功能，测试主、备扩音机切换功能				
	联动控制功能	通过报警联动，检查合用广播系统应急强制切换功能、扬声器播音质量及音量，卡座录音功能，分配盘分区及选层广播功能				
消防专用电话	分机电话功能	测试消防电话分机与电话主机间的通话质量				
	插孔电话功能	测试消防电话主机与插孔电话之间通话质量				
	主机功能	电话主机录音功能；拨打“119”功能				



防火分隔	防火门	试验非电动防火门的启闭功能及密封性能，测试电动防火门自动、现场释放功能及信号反馈功能，通过报警联动，检查电动防火门释放功能、喷水冷却装置的联动启动功能				
	防火卷帘	试验防火卷帘的手动、机械应急和自动控制功能、信号反馈功能、封闭性能，通过报警联动，检查防火卷帘门自动释放功能及喷水冷却装置的联动启动功能，测试有延时功能的防火卷帘的延时时间、声光指示				
	电动防火阀	通过报警联动，检查电动防火阀的关闭功能及密封性				
检测人（签名）：			检测结论：			
等级证书编号：			年 月 日	检测单位（盖章）：		年 月 日
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：			年 月 日			

表 D.1（续）

检测项目	检测内容	实测记录	故障记录及处理		
			故障描述	当场处理情况	保修情况
消防电梯	测试首层按钮控制电梯回首层功能、消防电梯应急操作功能、电梯轿厢内消防电话通话质量、电梯井排水设备排水功能，通过报警联动，检查电梯自动迫降功能				
细水雾灭火系统	测试储瓶式细水雾灭火系统启动装置的启动性能、减压装置减压性能、喷头喷雾性能				
	测试泵式细水雾灭火系统手动/自动启、停泵功能，主、备泵切换功能，喷头喷雾性能				
细水雾灭火系统	测试分区控制阀的手动/自动控制功能，具有火灾探测控制系统的，应模拟自动控制功能				
	通过报警联动，检验开式细水雾灭火系统联动控制功能，进行模拟喷放细水雾试验				

	通过末端放水，测试闭式细水雾灭火系统联动功能，测试水流指示器报警功能，压力开关报警功能				
干粉灭火系统	测试驱动气瓶压力和干粉储存量；通过报警联动，模拟干粉喷放试验，检验系统功能				
灭火器	核对选型、压力和有效期对同批次的灭火器随即抽取一定数量进行灭火、喷射等性能试验				
其他设施	逃生自救设施性能				
检测人（签名）：		检测结论：			
等级证书编号：		年 月 日		检测单位（盖章）： 年 月 日	
消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：		年 月 日			
<p>检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。</p> <p>注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。</p> <p>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。</p>					



### 9、消防工程维修单

报修部门		年 月 日 时	报修人		
报修内容					
完成情况					
完成时间	年 月 日				
主修人签字			验收人签字		
耗用主要材料	名称规格	数量	单价	合价	备注

# 10、消防维修工程排故报告单

单位名称：

编号：

表七

故障名称			
故障位置			
怎样发现			
发现时间			
故障表现形式、现象及特征			
故障原因分析			
采取对策以及解决办法			
遗留问题 经验教训			
完成时间			
材料费			
用工			
主修人		参加人	
报告人		报告时间	

## 11. 消防故障维修记录表

表 B.1 建筑消防设施故障维修记录表

序号：

故障情况				故障维修情况						故障排除确认
发现时间	发现人签名	故障部位	故障情况描述	是否停用系统	是否报消防部门备案	安全保护措施	维修时间	维修人员 (单位)	维修方法	

注 1：“故障情况”由值班、巡查、检测、灭火演练时的当事者如实填写。  
 注 2：“故障维修情况”中因维修故障需要停用系统的由单位消防安全责任人在“是否停用系统”栏签字；停用系统超过 24h 的，单位消防安全责任人在“是否报消防部门备案”及“安全保护措施”栏如实填写；其他信息由维护人员（单位）如实填写。  
 注 3：“故障排除情况”由单位消防安全管理人在确认故障排除后如实填写并签字。  
 注 4：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况制表。

12. 消防维修回访工作单

项目名称：

年      月

维修日期	维修内容	回访日期	是否整改到位	项目物业管理处意见	管理处主任签字
月    日		月    日			
月    日		月    日			
月    日		月    日			
月    日		月    日			
月    日		月    日			

填报单位：

填报人：

### 13. 消防系统检查记录汇总表

### 表 D 建筑消防设施测试记录汇总表

		档案编号：	
项目名称			高度
使用管理单位			面积
使用性质		地址	
检测类型	<input type="checkbox"/> 季检 <input type="checkbox"/> 年检 <input type="checkbox"/> 首检		
检测时间			
建筑消防设施检测情况			
项 目	检验结果	存在问题或故障处理情况	
消防供电配电			
火灾报警系统			
电气火灾监控系统			
可燃气体报警系统			
消防供水设施			
消火栓系统			
自动喷水灭火系统			
泡沫灭火系统			
气体灭火系统			
防排烟系统			
应急照明及疏散指示			
应急广播系统			
消防专用电话			
防火分隔			
消防电梯			
细水雾灭火系统			
干粉灭火系统			
灭火器			
其它设施			
项目负责人（签章）：		检测结论：	
年    月    日		维保单位（盖章）：	
		年    月    日	
技术负责人（签章）：		业主单位意见：	
年    月    日		经办人：	
		业主单位（盖章）：	
		年    月    日	

注 1：检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。

注 2：正常的在“检验结果”栏中标注“正常”；存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。

注 3：参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。

注 4：各系统详细情况见所附各系统检测记录表。



## 附件二

## 消防维保季度考核标准

考核项目	考核具体内容	标准分	评分细则	扣分情况
一、火灾自动报警及联动控制系统	1. 控制器外观无灰尘、无污垢、无锈蚀，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 面板功能键操作正常，消音、复位、自检查询等符合使用要求	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	3. 火灾及故障报警正常，打印功能、指示灯显示功能正常、报警主机主备电切换正常	3 分	做到得 3 分，主机出现火灾报警的扣 0.5 分，故障扣 0.5 分，打印、显示工作不正常的每项扣 1 分	
	4. 火灾探测器工作正常，手动报警按钮工作正常，指示灯正常	3 分	做到得 3 分，工作不正常每项扣 1 分	
	5. 火灾显示器，消防广播等工作正常，指示灯正常	3 分	做到得 3 分，工作不正常每项扣 1 分	
	6. 消防广播，消防通讯，排烟系统，防火卷帘，消防泵及喷淋泵联动正常	3 分	做到得 3 分，联动故障每项扣 0.5 分	
	7. 消防电梯联动正常，专用对讲电话正常，自动和手动回落首层，信号反馈正常	2 分	做到得 2 分，联动不正常扣 1 分，其他故障每项扣 0.5 分	
	8. 其他设施及联动正常，如：泡沫电磁阀、消防水泵、应急电源及非消防电源切除等	3 分	做到得 3 分，没做到的其他设施每项扣 0.5 分，不能正常联动的扣 0.5 分	
二、消火栓给水系统、	1. 控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无缺件，铭牌标识齐全	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 消防泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	3. 击碎或按下消火栓按钮，消防泵启动，报警主机能收到信号反馈	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	4. 主、备泵正常切换	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	5. 管道阀门能正常开关、外观完好、无变形	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	6. 室内消火栓箱内配件齐全、无老化锈蚀、动静压正常	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	7. 室外消火栓能正常打开、出水，消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全、无变形，无渗漏	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 0.5 分	

三、 自动喷水 灭火系统	1. 控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无缺件，铭牌标识齐全	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 喷淋泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	3. 主、备泵能正常切换	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	4. 压力开关联动喷淋泵启动正常，报警主机能收到信号反馈	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	5. 控制阀、水流指示、压力开关、电磁阀、水泵接合器等工作正常，管网压力恒定，无滴、漏现象	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 0.5 分	
	6. 喷淋头外观完好、末端排水装置压力值正常、排水正常	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
四、防火门 （防火分 隔）系统	1. 防火门外观良好，闭门器机构完好、无脱落	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 防火卷帘门外观完好、手动启闭正常、无轨道变形。	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
五、防排烟 系统	1. 风机控制柜外观整洁，各操作开关、指示灯、控制面板正常显示	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 风机主备电能正常切换、	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	3. 手自动启停正常	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	4. 防火阀、送风阀、排烟阀能正常打开、复位，联动风机启动正常	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
六、 应急照明 及疏散指 示系统	1. 外观良好，无遮挡，指示灯正常	1 分	做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 应急照明灯，安全疏散指示灯，安全出口灯工作正常，光照亮度正常，配电室、消控室、泵房、各类机房照明符合相关规定	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
七、 灭火器	1. 外观良好，无锈蚀、无污垢、无遮挡，使用正常，柜门开关自如，标识清晰，压力正常，选型、数量符合要求，使用年限符合规定	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
八、 消防 泵房， 稳压 泵房	1. 外观无污垢、无锈蚀，正常上黄油，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常，压力表正常	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	2. 管网压力恒定，消防水箱，消防水池水位正常，补水正常，无滴、漏现象，无使用故障，	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 0.5 分	
	3. 湿式报警阀，警铃，报警阀组等各个阀组	2 分	做到得 2 分，联动故障 1	

	工作正常		分，其他故障每项扣 0.5 分	
	4. 对消防泵房、屋顶稳压系统处的水泵、气压罐、管道管件、水泵接合器、室外消火栓等进行除锈、刷漆	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
九、其他消防设施	1. 气体灭火系统、泡沫罐等其他消防设施设备需工作正常，无锈蚀，标识清晰，联动、泡沫液在规定有效期内	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
十、消防演练、消防培训	1. 能配合业主单位、社区及物业公司组织的消防培训、消防演练	4 分	做到得 4 分，没做到每项 1 分	
十一、消防应急处置	接到通知后日间 0.5 小时、夜间 2 小时到达现场	4 分	做到得 4 分，没做到每项 1 分	
十二、服务质量评价	1. 能及时提交年度、季度、月度工作计划；能及时提交年度、季度、月度维保报告，报告客观、完整；能按期巡查、并提交巡查记录	4 分	做到得 4 分，没做到每项 1 分	
	2. 月、季度巡查、测试人员必须持有建（构）筑物初级及以上消防员证书、工作时佩戴胸卡，与业主方配合默契，无被投诉行为	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 1 分	
	3. 按规定配置工具、设备、器械等，按规定设置警示标志	2 分	做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分	
	4. 按甲方要求使用替换零部件，擅自更换未损坏的配件，使用假冒伪劣的零配件	3 分	做到得 3 分，没做到每项扣 1 分	
	5. 配合隐蔽工程排查	8 分	做到得 8 分，没做到每项扣 2 分	
总分		100 分		

注：1、根据合同约定及考核结果计分及付款。

（1）考核计分办法：各项目消防考核均以百分制计分，按季度由甲方进行考核，每季度统一结算考核分值。

（2）考核标准及结算方法：考核按 100 分制计，分为三个档次：

第一档：85 分及以上为优良，不扣款；

第二档：70 分（含）~85（不含）分，支付当期应付 90%的维保费用；

第三档：70 分以下为不合格，须按采购人考核要求立即整改，若整改后仍不合格，采购人有权终止合同。

## 2、重大事项考核及说明

（1）对于月季度巡查及年度检查发现的设施故障等问题，维保单位应及时将维修所需的相关材料申报单提交给甲方或业主单位，如因业主方未能及时将所需材料采购到现场或安排维修的，影响维保单位的维修时效，当季考核不扣分。

(2) 《消防维保日常巡查记录表》中的整改事项，维保公司应限期整改，未能及时整改的或重大安全隐患未及时通报甲方，每一起甲方将扣维保费 1000 元，连续出现将翻倍，如造成甲方重大损失的，甲方将视情况向乙方要求赔偿金。

(3) 在维保工作中出现恶意浪费水电等能耗情况的，甲方有权要求乙方进行相应的赔偿，每一起甲方将扣维保费 200 元，连续出现将翻倍。

考核人员签字：

## 廉洁协议

立协议单位：南通海福同盛物业管理有限公司 (甲方)

(乙方)

为了在服务全过程中保持廉洁自律的风气，防止各种不正当行为的发生，根据国家、省、市有关服务项目承发包和廉政建设的各项规定，甲乙双方按照公平、公正和诚实信用的原则，自愿订立并共同遵守如下协议：

第一条 甲乙双方应当自觉遵守国家、省、市关于服务项目承发包和廉政建设的各项规定。

第二条 甲方责任

(一) 甲方工作人员不得以任何形式接受乙方的礼金、有价证券、物品、好处费、感谢费等，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

(二) 甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请、健身和娱乐等活动。

(三) 甲方工作人员不得接受、要求和暗示乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

(四) 甲方工作人员不得向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求或暗示乙方和相关单位使用某种产品、材料和设备。

(五) 甲方工作人员不得向乙方和相关单位泄露应当保密或者可能影响公平竞争的相关情况。

(六) 甲方工作人员不得接受、要求和暗示乙方和相关单位为其购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

(七) 甲方工作人员不得在家里接待乙方有关事宜的询访。

第三条 乙方责任

(一) 乙方通过正常途径开展相关业务，不得向甲方工作人员、审计等相关人员赠送礼品、礼金、有价证券、物品和好处费、感谢费等。不得为甲方工作人员、审计等相关人员报销应由其个人或其单位负担的费用。

(二) 乙方不得为谋取不正当利益擅自与甲方工作人员、审计等相关人员就服务项目进行私下商谈或达成默契。

（三）乙方不得为甲方工作人员、审计等相关人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）乙方不得以任何理由为甲方、审计等相关人员和相关单位及其个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）乙方不得为甲方工作人员、审计等相关人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

#### 第四条 违约责任

（一）乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方纪委监察机关或甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

（二）甲方发现乙方违反本协议，甲方根据具体情况和造成的后果扣除乙方合同价的2%—10%作为廉政违约金（发现一次，至少扣除合同价2%的违约金），对有贿赂等不良记录的单位和个人，在2—3年内不得参与甲方任何项目投标。乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方从合同款中扣除。由此给甲方单位造成的损失，乙方应予赔偿。

第五条 本协议一式四份。双方各随合同保存一份，交纪委、监察部门备案一份。

第六条 本廉洁协议作为南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目合同（合同编号： ）的附件，与南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目合同具有同等法律效力。经协议双方签署盖章后立即生效。

甲方单位：

乙方单位：

委托人签字：

委托人签字：

使用部门负责人签字：

年 月 日

年 月 日

## 第六部分 质疑提出和处理

### 一、质疑的提出

#### (一) 质疑人的身份要求

1. 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。

2. 潜在供应商已依法获取其可质疑的采购文件的，可以对该文件提出质疑。对采购文件提出质疑的，应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

#### (二) 质疑提出的格式要求

1. 质疑的相关规定提交，质疑实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑，未按上述要求提交的质疑函，采购人和采购代理机构有权不予受理。

2. 质疑函应包括：

(1) 质疑投标人的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

(2) 质疑项目的名称、编号；

(3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

(4) 事实依据；

(5) 必要的法律依据；

(6) 提出质疑的日期。

(7) 质疑函应当署名：质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人（负责人）签字并加盖单位公章（质疑人为联合体的，则联合体各方法定代表人（负责人）均须签字并加盖单位公章），未按要求签字和盖章的为无效质疑，采购代理机构将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当向采购代理机构提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

3. 质疑函需遵循的原则：

提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人。采购人不具有法定调查、认定权限。

#### (三) 质疑提出的时效要求

1. 投标人认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构或采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

(1) 对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日；

(2) 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

(3) 对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。

投标人认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以向采购代理机构或采购人提出质疑；投标人认为采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以以书面形式向采购代理机构或采购人提出质疑。

2. 投标人应在法定质疑期一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

## 二、《质疑函》的受理和答复

1. 采购代理机构或采购人收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，采购代理机构需告知质疑人进行补正。

2. 质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者在法定期限内未重新提交质疑函的，为无效质疑，不予受理。

3. 采购人或采购代理机构答复供应商质疑应当采用书面方式并依法送达，质疑供应商或其委托代理人拒绝签收的视为已经送达。

## 三、质疑处理

### 1. 质疑成立的处理

(1) 对于内容、格式符合规定的质疑函，采购代理机构或采购人在收到投标供应商的书面质疑后七个工作日内作出书面答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

(2) 对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

(3) 对采购过程、中标或者成交结果提出的质疑，合格供应商符合法定数量时，可以从合格的候选人中另行确定中标、成交供应商的，应当依法另行确定中标供应商；否则应当重新开展采购活动。

质疑答复导致中标、成交结果改变的，采购人或者采购代理机构应当将有关情况书面报告本级财政部门。

### 2. 质疑不成立的处理

若质疑不成立，或者成立未对中标、成交结果构成影响的，继续开展采购活动。

### 3. 虚假质疑的处理

（1）投标人提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，采购人有权依据采购的有关规定，报请采购监管部门对该投标人进行相应的行政处罚。

（2）在江苏省范围内一年累计三次以上质疑，均查无实据的供应商将按失信行为记入该注册供应商诚信档案中。

（3）采购代理机构或采购人受理质疑和答复相关咨询，联系电话详见投标邀请书。



## 第七部分 投标文件组成

投标文件按标段划分，一标段、二标段分别由资格审查文件、商务技术投标文件、报价投标文件、电子标四部分组成，相关格式详见附件。

### 一、资格审查文件（不能出现报价、商务技术文件）

- 1、关于资格的声明函（格式详见第七部分）；
- 2、法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书（提供复印件并加盖单位公章）；
- 3、履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函（格式详见第七部分）；
- 4、参加采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录和失信记录的书面声明（格式详见第七部分）；
- 5、提供营业执照复印件并加盖单位公章；
- 6、有效的企业资质证书及企业安全生产许可证复印件并加盖单位公章；
- 7、提供“社会消防技术服务信息系统  
([https://shhxf.119.gov.cn/templet/index\\_7.jsp](https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp)) -消防机构信息”栏目的本单位基本信息截图打印件（加盖投标人单位公章）；
- 8、投标单位资质证书复印件（加盖单位公章）；
- 9、项目负责人资质证书，投标人与其签订的有效劳动合同复印件及社保机构出具投标人为其缴纳2024年7月至2024年9月连续3个月的社会保险缴费清单复印件，复印件须加盖投标人单位公章；
- 10、投标响应函（格式详见第七部分）；
- 11、投标邀请书资格要求提供相应的佐证材料；
- 12、其它需要提交的资格审查证明材料。

### 二、商务技术文件（不能出现报价文件）

- 1、评审评分项技术响应评分中所涉及的事项需提供的所有资料；
- 2、评审评分项中未涉及的事项，投标人认为需要提交的其他资料；
- 3、招标文件中要求提供的其他材料。

### 三、报价文件

- 1、投标报价表；
- 2、报价明细表（格式自拟）；

**注：**投标人必须详细报出采购清单中各个子项的名称、数量、单价。且本表各分项报价合计应当与投标报价总表报价合计相等。请各供应商务必按照以上要求填报，否则作为无效投标处理。

# 南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目

## （一标段/二标段）投标文件 （资格审查标/商务技术标/价格标/电子标）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

供应商：\_\_\_\_\_

（盖公章）

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

（或委托授权代表）

日 期：\_\_\_\_\_

## 一、资格审查文件相关的格式文件及表格

### 1、关于资格的声明函

\_\_\_\_\_(采购人)\_\_\_\_\_：

本公司愿就由贵单位组织实施的\_\_\_\_\_（招标项目名称及项目编号）的招标活动进行投标。本公司所提交的投标文件中所有关于投标资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

投标供应商：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人（负责人）或被授权人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年    月    日

## 2、法定代表人（负责人）身份证明书

（法定代表人（负责人）参加投标时，须出示此证明）

\_\_\_\_\_（采购人）\_\_\_\_\_：

我公司法定代表人\_\_\_\_\_参加贵单位组织的\_\_\_\_\_（采购项目名称）项目招标采购活动，全权代表我公司处理投标的有关事宜。

附：法定代表人（负责人）情况：

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

单位名称（公章）

法定代表人（负责人）（签字或盖章）

年 月 日

年 月 日

法定代表人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时法定代表人将身份证原件带至投标现场备查。

### 3、授权委托书

(被授权人参加投标时，须出示此证明)

\_\_\_\_\_(采购人)\_\_\_\_\_：

兹授权\_\_\_\_\_ (被授权人的姓名) 代表我公司参加\_\_\_\_\_ (采购项目名称) 项目的采购活动，全权处理一切与该项目招标有关的事务。其在办理上述事宜过程中所签署的所有文件我公司均予以承认。

被授权人无转委托权，特此委托。

附：被授权人情况：

姓名：\_\_\_\_\_ 性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

手机：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

单位名称（公章） \_\_\_\_\_ 法定代表人（负责人）（签字或盖章） \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 月 日

\_\_\_\_\_ 年 月 日

法定代表人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

被授权人身份证复印件（正反面）并加盖单位公章

（粘贴此处）

注：参加投标时被授权人将身份证原件带至投标现场备查。

#### 4、履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函

\_\_\_\_\_(采购人)\_\_\_\_\_：

我单位\_\_\_\_\_（供应商名称）郑重承诺：

贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称），我单位\_\_\_\_\_（在下划线上如实填写：有或没有）履行合同所必需的设备和专业技术能力。

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或盖章）：

（投标人）公章：

年 月 日

## 5、参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录和失信记录的书面声明

我公司郑重声明：参加本次采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中  
\_\_\_\_\_（在下划线上如实填写：有或没有）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。

在投标截止时间节点，\_\_\_\_\_（在下划线上如实填写：有或没有）被“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、“中国政府采购网”（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）、“信用江苏”（[www.jscredit.cn/index.htm](http://www.jscredit.cn/index.htm)）网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重违法失信行为记录名单。

投标供应商：\_\_\_\_\_（加盖公章）

法定代表人（负责人）或被授权人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

年 月 日

## 6、投标响应函

致 \_\_\_\_\_（采购人）：

根据贵方的\_\_\_\_\_（项目名称）招标文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_（姓名）代表我方\_\_\_\_\_（投标供应商的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函，\_\_\_\_\_（姓名）签字人兹宣布同意如下：

1. 按招标文件规定的各项要求，向买方提供所需货物、服务与服务。
2. 我们完全理解贵方不一定将合同授予最低报价的投标人。
3. 我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。
4. 我们同意从规定的开标日期起遵循本投标文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。
5. 同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。
6. 一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务，并保证在招标文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

7. 与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

投标人开户行：\_\_\_\_\_

账户：\_\_\_\_\_

投标供应商：（盖章）

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或盖章）：

日期：



## 二、报价文件相关的格式文件及表格

### 1、投标报价表

项目名称	南通海福同盛物业管理有限公司消防维保项目
投标报价总计（含税）	人民币大写：_____ 元； 小写：¥ _____ 元； 除税价：¥ _____ 元； 税率：_____ %

投标供应商：（盖章）

法定代表人（负责人）或被授权人（签字或盖章）：

日期：

#### 注：

1、本表为格式表，不得自行改动，必须提供。

2、此投标报价包含但不限于维保服务需要的人员酬金、维护保养 500 元以下辅助性材料、器材、工具费、安装调试费、运输装卸费、包装费、年检准备工作及配合的相关费用、合同到期前与下一个维保公司或采购人进行交接涉及的配合费、管理费、保险、利润、税金、售后服务、招投标、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（充分考虑甲方的管理制度及惩罚措施）等一切费用，同时还包含为完成本项目所必须的其他辅助工作的相关费用及响应招标文件要求的所有费用，税率为 6%。

## 2、报价明细表（格式自拟）


参加招标单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

日期：        年     月     日

注：本表各分项报价合计应当与响应报价总表报价合计相等。