

## 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目

# 磋商文件

项目编号：DHWY-ZZ-03-01-003(2024)

采购人：广东东鸿物业发展有限公司

采购代理：广东国斌建设工程项目管理有限公司

二〇二四年 四 月

## 目 录

<b>第一部分 采购邀请</b> .....	<b>4</b>
一、采购邀请函 .....	5
<b>第二部分 供应商须知</b> .....	<b>7</b>
一、说 明 .....	8
1. 适用范围及资金来源 .....	8
2. 定义 .....	8
3. 供应商资格要求 .....	8
4. 踏勘现场及答疑会 .....	9
5. 合格的货物和服务 .....	9
6. 知识产权 .....	9
7. 磋商费用 .....	9
二、磋商文件 .....	10
8. 磋商文件的组成 .....	10
9. 磋商文件的澄清或修改 .....	10
三、响应文件的编制 .....	10
10. 响应文件的语言及度量衡单位 .....	10
11. 响应文件的组成 .....	11
12. 响应文件编制 .....	11
13. 报价说明 .....	11
14. 磋商有效期 .....	11
15. 磋商保证金 .....	12
16. 响应文件的装订、份数和签署 .....	13
四、响应文件的递交 .....	13
17. 响应文件的密封和标记 .....	13
18. 递交响应文件截止时间 .....	14
19. 迟交的响应文件 .....	14
20. 响应文件的补充、修改与撤回 .....	14
五、磋商与评审 .....	14
21. 开启响应文件 .....	14
22. 响应文件的有效性 .....	15
23. 磋商小组与评审方法 .....	15
24. 响应文件的评审 .....	16
25. 资格后审 .....	19
26. 弄虚作假 .....	20
27. 纪律和保密事项 .....	20
六、合同的授予 .....	21
28. 成交通知 .....	21
29. 履约保证金 .....	21
30. 合同的签订 .....	22

七、询问或质疑 .....	22
31. 询问 .....	22
32. 质疑 .....	22
八、其他 .....	23
33. 其他 .....	23
<b>第三部分 用户需求书 .....</b>	<b>24</b>
<b>第四部分 合同样板 .....</b>	<b>48</b>
<b>第五部分 响应文件格式 .....</b>	<b>77</b>
一、价格部分文件 .....	78
(一) 首次报价一览表 .....	79
二、响应部分文件 .....	80
(一) 报价函 .....	82
(二) 法定代表人身份证明书 .....	83
(三) 法定代表人授权委托书 .....	84
(四) 供应商基本情况说明 .....	85
(五) 承诺书 .....	86
(六) 业绩表 .....	87
(七) 商务差异表 .....	88
(八) 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明 .....	89
(九) 供应商具有履行合同所必需的设备和专业技术能力情况 .....	90
(十) 技术参数差异表 .....	91
(十一) 拟为本项目配置的人员情况表 .....	92
(十二) 项目实施方案 .....	93
三、唱标信封文件 .....	94
(一) 磋商保证金汇入情况说明 .....	96
(二) 不可撤销履约保函 .....	97

# 第一部分 磋商邀请

## 一、磋商邀请函

广东国斌建设工程项目管理有限公司（以下简称“采购代理机构”）受广东东鸿物业发展有限公司（以下简称“采购人”）的委托，现就 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目进行竞争性磋商方式采购，欢迎合格的供应商参与本次采购活动。

### 一、磋商项目的名称及内容等要求

- 项目名称：2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目
- 项目编号：DHWY-ZZ-03-01-003 (2024)
- 采购方式：竞争性磋商
- 预算金额：¥160,800.00 元（含税）
- 采购限价：¥160,800.00 元（含税）
- 项目地点：采购人指定地点
- 服务期：合同签订之日起 12 个月

### 二、供应商资格要求

#### 1、一般要求：

(1) 供应商须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】；

(2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目同一合同项下的其他采购活动；（提供声明函，格式自拟。）

(3) 供应商的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；

(4) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商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。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）；

(5) 未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料；

(6) 未被列入东实集团及下属企业工程建设领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44 号）、（东实通〔2021〕98 号）、（东实通〔2022〕75 号）、（东实通〔2023〕37 号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】；

(7) 本项目不接受联合体磋商。

### 三、获取磋商文件时间、方式

- 1、本项目无须报名，自行网上下载磋商文件等资料。下载地址：[中国招标投标公共服务平台](http://www.cebpubservice.com/)（<http://www.cebpubservice.com/>）、[东莞实业投资控股集团有限公司-招标采购栏目](http://www.dgsy.com.cn/)（<http://www.dgsy.com.cn/>）、[广东国斌建设工程项目管理有限公司](http://www.gbjs.net/)（<http://www.gbjs.net/>）。
- 2、采购文件下载时间：2024年4月9日至2024年4月21日。
- 3、获取采购文件时间：2024年4月9日至2024年4月21日。

### 四、响应文件提交时间和地点

- 1、提交响应文件时间：2024年4月22日下午14:00-14:30（北京时间）。
- 2、开启时间：2024年4月22日下午14:30（北京时间）。
- 3、开启地点：东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋22楼。

### 五、采购公告及结果公告公示网站媒体

- 1、中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）
- 2、东莞实业投资控股集团有限公司官网-招标采购栏目（<http://www.dgsy.com.cn/>）
- 3、广东国斌建设工程项目管理有限公司官网（<http://www.gbjs.net/>）

### 六、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

#### 1、采购人信息

名称：广东东鸿物业发展有限公司  
详细地址：广东省东莞市南城西平雅园新村物业服务中心  
联系人：吴先生  
电话：0769-23078130  
邮编：523000

#### 2、采购代理机构信息

名称：广东国斌建设工程项目管理有限公司  
地址：东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋22楼  
联系人：李工  
联系电话：0769-28632012

广东国斌建设工程项目管理有限公司  
二〇二四年 四月

## 第二部分 供应商须知

## 一、说 明

### 1. 适用范围及资金来源

- 1.1. 本次采购标的为 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目，详细要求见《用户需求书》
- 1.2. 资金来源：企业自有资金。

### 2. 定义

- 2.1. 采购人：广东东鸿物业发展有限公司。
- 2.2. 供应商：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。
- 2.3. 采购代理机构：广东国斌建设工程项目管理有限公司。
- 2.4. 磋商小组：磋商小组为本项目组建的专门负责本次评审工作的临时性机构。
- 2.5. 日期：指公历日。
- 2.6. 时间：指北京时间。
- 2.7. 合同：指由本次磋商所产生的合同或合约文件。
- 2.8. 磋商文件中所规定“书面形式”，是指任何手写的、打印的或印刷的方式，通讯方式包括专人递交或传真发送。

### 3. 供应商资格要求

#### 3.1、一般要求：

(1) 供应商须在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】；

(2) 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目同一合同项下的其他采购活动；（提供声明函，格式自拟。）

(3) 供应商的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；

(4) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商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。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）；

(5) 未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。以代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料；



(6) 未被列入东实集团及下属企业工程建设领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】；

(7) 本项目不接受联合体磋商。

#### 4. 踏勘现场及答疑会

4.1. 该项目不组织集中踏勘现场和答疑会。

#### 5. 合格的货物和服务

5.1. 服务是指除货物和工程以外的其他采购对象。

5.2. 供应商的有关服务必须符合中华人民共和国的国家标准、行业标准、企业标准和/或其它标准。

5.3. 供应商所提供的服务必须符合磋商文件第三部分《用户需求书》和采购人要求。

5.4. 验收

5.4.1. 验收工作由采购人（或采购人指定的单位）和成交人共同进行。

5.4.2. 在验收时，供应商应向采购人提供服务的相关资料，按采购人提出的方式验收。

5.4.3. 由采购人对服务的质量和数量及其他进行检验。如发现质和数量等任何一项与采购要求规定不符，采购人有权拒绝接受。

#### 6. 知识产权

6.1. 供应商应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，采购人免受第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的起诉。

6.2. 供应商如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在响应文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，供应商需提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，采购人享有永久使用权。

6.3. 如采用供应商所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。投标报价应包括所有应支付的对专利权和版权、设计或其他知识产权而需要向其他方支付的版税。

#### 7. 磋商费用

7.1. 供应商应承担所有与编写响应文件和参加磋商有关的自身的所有费用，不论磋商的结果如何，采购代理机构和采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

7.2. 本次采购向成交人收取的成交服务费，按国家有关规定执行。

## 二、磋商文件

### 8. 磋商文件的组成

8.1. 磋商文件包括：

8.1.1. 采购邀请函；

8.1.2. 供应商须知；

8.1.3. 用户需求书；

8.1.4. 合同书格式；

8.1.5. 响应文件格式；

8.1.6. 在磋商过程中由采购人或采购代理机构发出的修正和补充文件等。

8.2. 供应商应认真阅读、并充分理解磋商文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。供应商没有按照磋商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对磋商文件在各方面都做出实质性响应是供应商的风险，没有实质性响应磋商文件要求的响应文件将被拒绝。

### 9. 磋商文件的澄清或修改

9.1. 提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交首次响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

9.2. 澄清或修改内容在本项目指定的媒体上公告，供应商应及时查看并于收到该澄清或修改文件的二十四小时内以书面形式给予确认。

9.3. 磋商文件的澄清、修改等内容均以书面形式确认后的内容为准。当磋商文件、磋商文件的澄清、修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。磋商文件的澄清或修改内容作为磋商文件的组成部分，具有约束作用。

## 三、响应文件的编制

### 10. 响应文件的语言及度量衡单位

10.1. 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关磋商的所有来往函件均应使用简体中文书写。对于任何非中文的资料，都应提供简体中文翻译本，有矛盾时以简体中文翻译本为准。

10.2. 在响应文件中以及所有供应商与采购代理机构和采购人往来文件中的所有计量单位和规格都应按国家有关规定使用公制标准。

## 11. 响应文件的组成

11.1. 供应商编写的响应文件应包括下列部分：

11.1.1. 价格文件；

11.1.2. 商务文件

11.1.3. 技术文件；

详见磋商文件“第五部分 响应文件格式”内容；

11.2. 供应商应如实详细提供第 11.1 款所要求的全部资料；

11.3. 对磋商文件“用户需求”部分作出书面响应，包括但不限于采购时主要需求等。

## 12. 响应文件编制

12.1. 供应商应按磋商文件的规定以及附件要求的内容和格式完整地填写（表格可以按同样格式扩展）和提供资料，供应商必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

## 13. 报价说明

13.1. 本次采购，供应商须就用户需求书中的所有内容进行报价，少报无效。

13.2. 本项目采购预算为¥160,800.00元（含税）（本项目发包方式为固定总价包干，实行固定总价报价，包括但不限于：完成本项目的服务费、差旅费、餐饮费、调查费、采样费、检测费、耗材费、人工费、保险费、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。成交供应商已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险，结算时总价不做调整，每次按实际工作量支付。要求报价人提供总价及分项报价，分项内容包括：详见技术需求书，报价人所报价格不得高于采购限价），供应商报价超出采购预算将被视为非实质性响应而予以投标无效处理。

13.3. 磋商报价应包含完成本次采购所有内容的费用，包含各种税务费及合同实施过程中的不可预见费用等全部费用（含磋商文件所要求的必要的辅助材料费用）和售后服务费等。

13.4. 磋商报价应包括所提供货物或服务所需的专利权和版权、设计或其他知识产权而需要向其他方支付的版税。

13.5. 若报价小写与大写存在差异，以大写为准（存在明显错误除外）。

13.6. 供应商最后的报价在合同执行期间是固定不变的，不得以任何理由予以变更。报价不是固定价的响应文件将作为非实质性响应报价而予以拒绝。

13.7. 成交后开出的所有发票都须与成交供应商的名称一致。

13.8. 如果供应商对于磋商文件或答疑文件中为满足技术要求中有未报价或漏报、错报、缺报等情况，可以视其为供应商予以采购人的响应优惠报价，成交后不予调整。如果供应商不接受对其错误的更正，其响应将被拒绝。

## 14. 磋商有效期

14.1. 响应文件应根据供应商须知的规定在递交响应文件截止日后的 90 天内保持有效。磋商有

效期比规定期限短的将被视为非实质性响应并予以拒绝。

- 14.2. 特殊情况下，在原有磋商有效期截止之前，采购代理机构可要求供应商同意延长磋商有效期，此要求与答复均应以书面形式提交。
- 14.3. 成交人的响应文件作为合同附件，合同失效时同时失效。

## 15. 磋商保证金

- 15.1. 供应商应向采购人提交磋商保证金，并作为其响应文件的一部分。磋商保证金的金额：

序号	包组内容	保证金
1	2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目	人民币叁仟元整 ¥3000.00 元

- 15.2. 磋商保证金是为了保护采购代理机构和采购人免遭因供应商的行为而蒙受的损失。采购代理机构和采购人在因供应商的行为受到损害时可根据本条款 15.8 的规定没收供应商的磋商保证金。
- 15.3. 磋商保证金采用转帐、电汇方式方式提交，应符合以下要求：采用银行转账、电汇方式提交的，保证金汇入以下磋商保证金专用账户，不接收由以供应商分支机构、私人帐户和其他单位转入的保证金。磋商保证金必须在响应文件递交截止前到账，磋商保证金未按规定时间到达指定账户或提交金额不足的，将被视为无效响应。且在备注或用途中注明本项目的项目编号。
- 15.4. 磋商保证金专用账户如下：

**帐户名称：**广东东鸿物业发展有限公司  
**开户银行：**东莞银行股份有限公司东莞分行  
**银行帐号：**5600 0880 1002 038

- 15.5. 凡没有根据本条款 15.1. ~15.4. 的规定随附有效的磋商保证金的投标，将被视为非响应性投标予以拒绝。
- 15.6. 磋商保证金有效期应当与磋商有效期一致。采购人如果按照磋商文件第 14 条的规定延长了响应文件有效期，则磋商担保的有效期也相应延长。
- 15.7. 成交供应商在签订采购合同并按本须知 29. 履约担保规定提交履约担保金后，携带退保证金声明函、磋商保证金汇款单复印件（加盖公章）和合同正本到采购人处办理磋商保证金（无息）退回手续。
- 15.8. 下列任何情况发生时，磋商保证金将不予退还：
- 15.8.1. 供应商在磋商文件中规定的磋商有效期内撤回其响应文件；
- 15.8.2. 成交供应商无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照磋商文件要求提交履约保证金的；
- 15.8.3. 成交供应商将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将项目分包给他人的；

- 15.8.4. 供应商提供虚假响应文件或虚假补充文件的。
- 15.9. 在成交通知书发出后，未成交供应商的磋商保证金，由采购人自行返还至供应商的原转出帐户。

## 16. 响应文件的装订、份数和签署

16.1. 供应商应提交以下响应文件：

序号	响应文件类型	响应文件名称	份数	装订	包装
1	正本	价格文件	1	每份独立装订	一起密封包装 (内附电子光盘)
		商务文件	1	每份独立装订	
		技术文件	1	每份独立装订	
2	副本	价格文件	3	每份独立装订	一起密封包装
		商务文件	3	每份独立装订	
		技术文件	3	每份独立装订	

注：1、供应商应提交一套正本（包括价格文件、商务术文件、技术文件，一起密封包装）、三套副本（包括价格文件、商务术文件、技术文件，一起密封包装）。

2、供应商应当对响应文件进行装订（所有文件均不允许采用活动夹方式装订）。

- 16.2. 响应文件正本均须用不褪色墨水书写或打印，正本主要内容（磋商文件格式中要求法人代表或授权委托人签字的内容和加盖供应商公章）须由供应商的法人代表或授权委托人签字（或盖章）和加盖供应商公章。响应文件的副本可采用响应文件的正本复印件，每套响应文件应当标明“正本”、“副本”的字样。响应文件的[正本]及所有[副本]的封面及骑缝均须加盖供应商公章。若正本与副本不符，以正本为准。
- 16.3. 电子文件内容包括：电子文件内容应包含完成签字盖章后的价格文件正本、商务文件正本及技术文件正本的扫描文件（PDF格式）。电子文件由光盘或U盘储存，并注明供应商名称及项目名称、项目编号。
- 16.4. 除供应商对错误处修改外，全套响应文件应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处须由法定代表人或其正式授权代表在旁边签字或盖章。
- 16.5. 传真或电传的响应文件，采购人和采购代理机构将拒绝接收。

## 四、响应文件的递交

### 17. 响应文件的密封和标记

- 17.1. 供应商应将响应文件的正本、所有副本和唱标信封分开单独密封包装，在密封袋上清楚地标明“正本”、“副本”、“唱标信封”字样，并在密封袋的封口处加盖供应商公章。
- 17.2. 在响应文件密封袋上均应标明以下内容：

(1) 收件人：广东国斌建设工程项目管理有限公司；

- (2) 项目名称：2024年雅园新村B区消防设施维保服务项目；
  - (3) 项目编号：DHWY-ZZ-03-01-003(2024)；
  - (4) 年 月 日 时 分磋商，此时间以前不得开封；
  - (5) 标明供应商名称、地址、联系人和电话以及文件的种类（如商务技术文件、唱标信封等）。
- 17.3. 如果响应文件没有按本供应商须知第16款和第17.1~17.2款的规定装订、签署、密封和加写标记，采购代理机构将不承担响应文件提前开封的责任。对由此造成提前开封的响应文件将予以拒绝，并退还给供应商。

## 18. 递交响应文件截止时间

- 18.1. 供应商应在磋商文件规定的截止日期和时间前，将响应文件送达到指定地点。
- 18.2. 采购代理机构可按本须知第9款规定以澄清或修改通知的方式，酌情延长递交响应文件的截止时间。在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制约的截止时间，均以延长后新的磋商截止时间为准。
- 18.3. 响应截止后供应商不足3家的，采购人将依法组织重新采购。

## 19. 迟交的响应文件

- 19.1. 供应商在提交响应截止时间之后提交的响应文件，采购代理机构将拒绝接收。

## 20. 响应文件的补充、修改与撤回

- 20.1. 供应商在提交响应文件以后，在规定的递交响应文件截止时间之前，可以书面形式补充修改或撤回已提交的响应文件，并以书面形式通知采购人。补充、修改的内容为响应文件的组成部分。
- 20.2. 供应商对响应文件的补充、修改，应按本须知第17款密封、标记相关规定提交，并在内外层响应文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。
- 20.3. 在递交响应文件截止时间之后，除非在磋商期间按磋商小组的要求外，否则供应商不可以修改其响应文件内容。
- 20.4. 已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

# 五、磋商与评审

## 21. 开启响应文件

- 21.1. 采购代理机构按照磋商文件规定的时间和地点组织磋商，并邀请所有供应商代表参加。
  - 21.1.1. 磋商开启会议时，应当由采购人及供应商或者其推选的代表检查响应文件的密封情况。
  - 21.1.2. 经确认密封情况后，磋商开启会议结束。

- 21.1.3. 采购代理机构对磋商过程进行记录，由供应商签字确认，并存档备查。
- 21.2. 按磋商文件规定提交撤回通知的响应文件不予开封，并退回给供应商。
- 21.3. 磋商会程序：
  - 21.3.1. 第一阶段：磋商小组对供应商进行资格性和符合性审查。
  - 21.3.2. 第二阶段：磋商小组所有成员集中与单一供应商（通过资格性和符合性审查）分别进行磋商。磋商文件有实质性变动的，磋商小组应当以书面形式通知所有供应商。如磋商小组认为有必要，可进行二轮及以上轮次的磋商。
  - 21.3.3. 第三阶段：磋商小组要求所有实质性响应的供应商（退出磋商的除外）在规定的时间内提出最后报价及承诺，包括：最新方案、最后报价及有关承诺等。除非磋商文件需求有实质性变动，供应商最后报价不得高于第一次报价，否则作无效响应处理。
  - 21.3.4. 第四阶段：磋商小组采用综合评分法对经磋商确定最终采购需求和提交最后报价（未超过预算）的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。
- 21.4. 磋商会由采购代理机构主持，供应商的法定代表人或经其正式授权代表务必携带有效身份证明准时参加磋商会并签名报到，以证明其出席。**供应商的法定代表人或经其正式授权代表未参加磋商会的，其磋商将被拒绝。**

## 22. 响应文件的有效性

- 22.1. 开启时，出现下列情形之一的，应当作为**无效响应**文件，不得进入评审，并将其响应文件退回：
  - 22.1.1. 响应文件未按照本须知第17款的要求密封和标记的；
  - 22.1.2. 未按照磋商文件规定报名截止时间内办理报名手续的。

## 23. 磋商小组与评审方法

- 23.1. 磋商小组
  - 23.1.1. 本次采购依法组建磋商小组。磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成。评审专家从招标代理评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。
  - 23.1.2. 磋商小组成员（不含采购人代表）有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避：
    - 23.1.2.1. 参加采购活动前三年内，与供应商存在劳动关系，或者担任过供应商的董事、监事，或者是供应商的控股股东或实际控制人；
    - 23.1.2.2. 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
    - 23.1.2.3. 与供应商有其他可能影响活动公平、公正进行的关系；
    - 23.1.2.4. 就该采购项目磋商文件征询过意见的。
- 23.2. 评审方法
  - 23.2.1. 评审方法：评审方法采用**综合评分法**。通过资格性和符合性审查的有效供应商方有资格提交最终报价及进入综合评分。
  - 23.2.2. 磋商小组将按照磋商文件确定的评审方法进行评审。对采购文件中描述有歧义或前后

不一致的地方，磋商小组有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个供应商。

23.3. 评审办法：磋商小组成员独立评出其商务评分和技术评分。磋商小组各成员的评分算术平均值即为该供应商的商务评分和技术评分。然后，评出价格得分。将商务评分、技术评分和价格评分相加得出综合得分（保留小数点后两位数）

## 24. 响应文件的评审

24.1. 响应文件初步评审。

24.1.1. 资格性检查。磋商小组应当依法对供应商的资格进行审查。

24.1.2. 符合性检查。磋商小组应当对符合资格的供应商的响应文件进行符合性审查，以确定其是否满足磋商文件的实质性要求。

24.1.3. 资格性检查和符合性检查过程中，供应商响应文件有下列情形之一的，被认定为无效响应文件：

- 1) 供应商未按磋商文件要求提交磋商保证金；
- 2) 供应商不满足磋商文件中规定的资格要求；
- 3) 第一次报价超出最高限价；
- 4) 响应文件不完整或响应文件份数不足；
- 5) 响应文件未按磋商文件要求制作签署盖章；
- 6) 磋商有效期及完工期不符合要求；
- 7) 响应文件不符合磋商文件中带“★”号要求的内容；
- 8) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 9) 报价不是固定价或方案不是唯一；
- 10) 法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

24.2. 响应文件的澄清和补正

24.2.1. 磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

24.2.2. 磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

24.3. 磋商

24.3.1. 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行一轮或多轮的磋商（具体磋商轮次由磋商小组视情况决定）在磋商中，磋商小组及有关当事人应当严格遵循保密原则，任何人不得透露与磋商有关的供应商的技术、价格和其他信息。

24.3.2. 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、



服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容，并应当以书面形式通知所有参加磋商的供应商。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

24.3.3. 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件（或补充以书面材料），并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。补充文件是响应文件的组成部分。

24.3.4. 磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。提交最后报价的供应商少于3家的，本项目将重新采购。

#### 24.4. 响应文件的比较与评价

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

24.4.1. 商务评分：磋商小组对供应商的商务状况及响应程度进行评议和比较，并依据评分标准，评出其商务评分。

24.4.2. 技术评分：评审委员会对供应商的技术状况及响应程度进行评议和比较，并依据评分标准，评出其技术评分。评审委员会评委按评标标准独立进行技术评审，得出技术评分。当评审委员会为三人时，在所有评委对同一份响应文件技术评审的总评分中，计算总评分的算术平均值即为该供应商的技术评分最终综合得分。

24.4.3. 价格评分：本项目的价格分采统一采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分，其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{磋商报价得分} = (\text{磋商基准价} / \text{最后磋商报价}) \times \text{价格权值} \times 100$$

#### 24.4.4. 评分标准

- (1) 价格部分（满分40分）
- (2) 商务部分（满分30分）
- (3) 技术部分（满分30分）

序号	评分内容	分值	评分标准
<b>价格评分（40分）</b>			
1	价格	40分	价格分计算方法：满足招标文件要求且投标价格最低的投标总报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(评标基准价 / 投标总报价) × (价格权重 40%) × 100
<b>商务评分（30分）</b>			
1	投标人实力	9分	①具有在应急管理部消防救援局社会消防技术服务系统备案成功，且为建筑消防设施检测，维护，保养，消防安全评估的单位的，得3分；

			<p>②具有省级或以上质量技术监督部门颁发的《检验检测机构资质认定证书》的，得 3 分；</p> <p>③具有建筑企业资质证书（消防设施工程专业承包贰级）或以上资质的，得 3 分。</p> <p>注：须提供相关证明文件或证书复印件加盖供应商公章。</p>
2	体系认证	3 分	<p>供应商具有由国家认证认可监督管理部门批准设立的认证机构颁发并在有效期内的证书，每提供 1 个得 1 分，最高得 3 分。</p> <p>①质量管理体系认证证书；</p> <p>②环境管理体系认证证书；</p> <p>③职业健康安全管理体系认证证书。</p> <p>注：须提供有效证书复印件及全国认证认可信息公共服务平台官网查询截图加盖供应商公章。</p>
3	业绩情况	18 分	<p>根据供应商自 2022 年至今具有消防设施维保服务类同等规模项目业绩进行评审，每提供 1 个得 2 分，最高得 18 分。</p> <p>注：（1）同等规模是指项目合同总建筑面积达 15 万平方米或以上，时间以合同签订时间为准；（2）须提供合同关键页及相关发票复印件加盖供应商公章。</p>
<b>技术评分（30 分）</b>			
1	背景解读、项目现状及实施方案	10 分	<p>根据供应商对本项目的熟悉情况、分布、配置、工作范围、工作标准，对项目重点与难点作了详细充分分析，项目进度计划和人员安排、质量和进度保障措施是否合理等进行评审：</p> <p>① 案内容全面、科学，对实施区域情况熟悉、对本项目的策略重点、难点分析及解决方案详细、实效，人员配置切实可行，且职责叙述详细、全面的，得 10 分；</p> <p>②项目实施和管理科学有效，对项目的保养质量、检测质量、进度管理有严格的管理制度，满足采购要求的，得 5 分；</p> <p>② 对应的、完善的应急预案、故障响应方案、突发性事件保障措施及有提供详细合理的服务承诺，得 5 分；</p> <p>④未提供对应方案不得分。</p>
2	拟投入项目人员	10 分	<p>1、根据拟投入的项目经理（仅一人）具备一级注册消防工程师资格证书的，得 2 分。</p>

			<p>2、根据拟投入的项目团队人员（项目经理除外）进行评审（同一人同时满足下述条件可累计计分）：</p> <p>①拟投入项目团队人员具有一级注册消防工程师证书的，每提供1人，得2分，本项最高得4分；</p> <p>②拟投入项目团队人员为中级构（建）筑物消防员的，每提供1人，得1分，本项最高得4分。</p> <p>注：须提供相关人员身份证明、相关证书及供应商为其缴纳的距开标时间（不含当月）近半年内任意三个月的社保证明复印件加盖供应商公章，若因疫情原因暂缓统一托收或阶段性减免社会保险费而导致无法打印社保缴费证明的需提供书面说明并加盖供应商公章。</p>
3	拟投入项目车辆	3分	<p>根据供应商投入本项目车辆设备进行评审，每投入一辆得1分，本项最高得3分。</p> <p>注：须提供相关车辆行驶证复印件及车辆附图加盖供应商公章。</p>
4	应急方案	7分	<p>根据供应商提供的应急方案（包括但不限于对实施区域熟悉情况、对应的策略重点、难点分析及解决方案、应急响应时间等）进行评审：</p> <p>①应急方案完整合理、可行性强，应急响应时间完全满足采购需要的，得7分；</p> <p>②方案完整、可行性一般，应急响应时间满足采购需求的，得5分；</p> <p>③方案基本完整、可行性较弱，应急响应时间不能完全满足采购需求的，得3分；</p> <p>④未提供对应方案不得分。</p>

**注：评审委员会评委按评标标准独立进行技术评审，得出技术评分。当评审委员会为三人时，在所有评委对同一份投标文件技术评审的总评分中，计算总评分的算术平均值即为该供应商的技术评分最终综合得分。**

#### 24.5. 推荐成交候选人

24.5.1. 评审委员会将出具评标报告，按综合得分高低次序排出名次，并向采购人推荐3名成交候选人。评标总得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列。评标总得分且最终报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。

24.6. 开启后通过资格审查及符合性审查的供应商不足3家的，采购人将依法组织重新采购。

#### 25. 资格后审

25.1. 采购人将根据招标文件中的要求，对评委会推荐的中标候选人进行资格后审。

25.2. 中标候选人须无条件配合资格后审，否则采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可

不予退还。

- 25.3. 资格后审须提供包括但不限于营业执照、税务登记证和在投标文件中提供的资质证明文件、业绩等重要证明文件的原件进行核对，综合考察成交人的履约能力。如采购人要求还须提供业绩证明的其他材料，中标候选人须配合提供。如授权其分支机构进行项目实施或提供售后服务的，亦应提供其与分支机构关系的法律证明材料。
- 25.4. 如发现中标候选人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的，采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可不予退还；给采购人造成损失的，应依法承担赔偿责任。
- 25.5. 采购人有权审查中标候选人是否具备履行合同的能力，包括但不限于对其规模、人员、场地、生产能力、供货能力等方面的核实或现场考察。如果审查通过，采购人将把合同授予该成交人；如果审查没有通过，采购人有权取消其中标资格，且投标保证金可不予退还，并依次审查下一名中标候选人是否具备履行合同的能力或重新采购。

## 26. 弄虚作假

- 26.1. 使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义响应。
- 26.2. 供应商有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为：
  - 26.2.1. 使用伪造、变造的许可证件；
  - 26.2.2. 提供虚假的财务状况或者业绩；
  - 26.2.3. 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；
  - 26.2.4. 提供虚假的信用状况；
  - 26.2.5. 其他弄虚作假的行为。

## 27. 纪律和保密事项

- 27.1. 凡参与采购工作的有关人员均应自觉接受有关主管部门的监督，不得向他人透露已获得磋商文件的潜在供应商的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关采购过程的其他情况。
- 27.2. 开启后，直至向成交人发出《成交通知书》时止，凡与审查、澄清、评审和比较响应的有关资料以及授标意见等，参与采购工作的有关人员均不得向供应商及与评标无关的其他人透露。
- 27.3. 从开启之日起至授予合同期间，在响应文件的审查、澄清、比较和评价阶段，供应商试图对评审委员会和采购代理机构施加任何影响或对采购人的比较及授予合同的决定产生影响，都可能导致其响应文件被拒绝。
- 27.4. 供应商不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他供应商，扰乱采购市场，破坏公平竞争原则。否则将严肃处理，并保留追究其责任的权利。
- 27.5. 获得本磋商文件的供应商，应对文件进行保密，不得用作本次响应以外的任何用途。若有要求，开标后，供应商应归还磋商文件中保密的文件和资料。

## 六、合同的授予

### 28. 成交通知

- 28.1. 采购代理机构在成交供应商确定后2个工作日内，在本项目响应邀请函指定的媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。
- 28.2. 采购代理机构在发布成交公告的同时，向成交人发出《成交通知书》。《成交通知书》将是合同的一个组成部分，对成交人和采购人均具有法律效力。采购人违法改变成交结果，或者成交人无正当理由放弃成交资格，应当承担相应的法律责任。

### 29. 履约保证金

- 29.1. 成交人在合同签订之日起7个工作日内提交履约担保，履约担保金额为成交合同总金额的**10%**，如果成交人提交的履约保函的有效期先于合同要求的履约保函有效期到达，成交人应在原提交的履约保函有效期满前15天，无条件办理保函延期手续。否则，视成交人违约，采购人可在保函到期前将保函金额转为现金存入履约保证金帐户。
- 29.2. 履约担保期限从合同签订之日起至项目安装完毕验收合格并结算完毕后，经双方签字7天内保持有效。
- 29.3. 履约担保可以采用下列任何一种形式：
  - 29.3.1. 履约保函。如果供应商的履约担保是以银行保函形式提供的，则该银行保函应：
    - 29.3.1.1. 保函应由银行支行或以上银行机构开具，非东莞市行政区内的银行开具的保函要由银行所在地公证部门出具的公证书。
    - 29.3.1.2. 保函的格式参考报价文件附件中提供的无条件不可撤销履约保函格式，保函担保期内若项目未能按期竣工，保函必须延期，办理延期手续时在银行方面所产生费用由报价人负责。
    - 29.3.1.3. 履约保函必须打印，手写、涂改无效。
  - 29.3.2. 履约保证金。可采用电汇、银行汇票等银行转帐方式提交，但不可以采用现金方式提交。履约保证金金额为合同总价的10%。供应商必须保证履约保证金以报价人的名称在（合同约定的日期）前提交至采购人指定账户。
- 29.4. 若成交人不能按本条款的规定提交履约保证金的，采购人将有权取消成交人的成交资格（采购人可以按照评标委员会提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新招标），投标保证金不予退还，给采购人造成的损失如果超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。
- 29.5. 为取得履约担保所需的费用，由成交人承担；若工期延误，履约担保时间延长，延长费用由成交人承担。

- 29.6. 若成交人在合同履行过程中出现项目质量事故、工期拖延、欠付工人工资、欠付材料款等情况，采购人在经核查属实后，有权将履约保函金额转为现金存入履约保证金账户；成交人造成采购人损失的，采购人有权立即没收其履约担保，若造成损失超过履约担保的，还应当对超过部分予以赔偿。
- 29.7. 下列任何情况发生时，采购人有权行使享有的担保权利：
- 29.7.1. 成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的；
- 29.7.2. 成交人在履行采购合同期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了采购人的利益。
- 29.8. 在整个项目验收合格后，成交人向采购人提交退回履约担保的申请，采购人办理履约担保退还手续。

### 30. 合同的签订

- 30.1. 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起30日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订合同。
- 30.2. 成交人如不按本文件第30.1款的规定与采购人订立合同，则采购人将取消该供应商的成交人资格，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。
- 30.3. 合同签订之日起3个工作日内，成交人须将所签订的合同副本交至广东国斌建设工程项目管理有限公司归档。
- 30.4. 采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交人协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。
- 30.5. 成交人因不可抗力或者自身原因不能履行采购合同的，采购人可以与排在成交人之后第一位的成交候选人签订采购合同，以此类推。

## 七、询问或质疑

### 31. 询问

- 31.1. 供应商对采购活动事项（磋商文件、采购过程和成交结果）有疑问的，可以向采购代理机构或采购人提出询问，采购代理机构或采购人在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

### 32. 质疑

- 32.1. 供应商认为磋商文件、采购过程和成交结果**使自己的权益受到损害的**，应以书面形式（质

- 疑须提交以下资料并加盖供应商公章：质疑函原件、法人授权委托书原件）向采购代理机构或采购人提出质疑。采购代理机构在收到供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复。
- 32.2. 磋商文件在本项目指定的信息发布媒体上公示3个工作日，供应商认为磋商文件的内容损害其权益的，可以在收到磋商文件之日或磋商文件公告期限届满之日起七个工作日内提出质疑。
- 32.3. 供应商认为采购过程中和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在各采购程序环节结束之日或成交结果公告期限届满之日起七个工作日内提出质疑。
- 32.4. 供应商在法定质疑期内应一次性提出对同一采购程序的质疑，否则以最后一次提交的质疑函内容为准。
- 32.5. 以联合体形式参加采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

## 八、其他

### 33. 其他

- 33.1. 本项目招标过程中如遇国家有关政策调整，则按新政策执行。

## 第三部分 用户需求书



---

# 用户需求书

## 第一部分 商务需求书

### 一、投标人资格要求

详见本文件第二部分供应商须知 3 供应商资格要求。

### ★二、服务期

合同签订之日起 12 个月。

### 三、付款方式

1、每个月进行服务考核，按考核结果支付服务费用。采购人按季度向成交供应商付款，每次支付合同总额的 12.5%，最后一次支付在合同期满且服务完成后进行。

2、每次付款前，成交供应商须向采购人提交等额的增值税专用发票及每次的维保报告，采购人收到成交供应商提交的资料后二十个工作日内进行支付，支付方式为银行转账。

### 四、项目地点

采购人指定的地点。

### 五、应急响应要求

除特殊情况，成交供应商故障响应时间为 1 小时，一般故障处理时间不大于 4 小时，较大故障处理不大于 24 小时，重大故障（设备配件）等不大于 2 天。

### ★六、报价内容

1、报价应包含完成本次招标所有服务内容的费用，包含各种税务费及合同实施过程中的应预见和不可预见费用等完成合同规定责任和义务、达到合同目的的一切费用。

### 七、合同条款

投标人实质响应合同各条款。

## 第二部分 技术需求书

### 一、项目概况

#### (一)项目背景

雅园新村 B 区消防设施维护保养面积约 295,726 平方米，现拟通过公开招标的方式选取一家服务单位为雅园新村 B 区提供消防设施维护保养服务。

#### (二)服务范围

针对雅园新村 B 区室内外消火栓系统、自动喷淋灭火系统、消防水泵房、消防稳压设备、

---

灭火器装置、自动报警系统、防火门、疏散指示标志、火灾自动报警系统、防排烟系统等进行维护保养，并根据相关工作计划安排进行警铃测试等。发现问题并提出整改方案，经采购人同意后，及时落实整改措施，确保现有的消防系统功能正常运作。

成交供应商每月出具维保报告 1 份，双方签字确认备案。合同签订进场后需进行一次全面的检测，并提供检测报告和整改意见。

## 二、具体服务要求

(一) 维护保养执行标准：成交供应商提供的维护保养服务须满足采购人所规定的相关标准，且须符合国家国家相关消防法律法规之标准（包括但不限于：消防规范《GB25201-2010 建筑消防设施的维护管理》）执行。服务期内，若因成交供应商保养不良而造成消防设施失效或其他安全事故，成交供应商须承担全部责任及损失。

### (二) 维护保养服务内容

#### 1、室内消防栓系统的维护保养

##### (1) 维护保养工作内容

①检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合设计或规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；

②检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；

③检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；

④检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑤定期试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；

⑥定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，定期清洗过滤器；

⑧定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位和螺栓加黄油润滑；

⑨检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑩定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

##### (2) 维护保养工作标准

①消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或规范要求；

②试验消防栓破玻按钮，消防栓水泵启动，各项联动设施动作，消防中心有报警信号和消防水泵状态显示；

③各阀门处于正常的开或关状态，且有明显标志，阀体完好、不漏水；

- 
- ④消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；
  - ⑤消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或规范要求；
  - ⑥安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；
  - ⑦减压阀和过滤器外观完好，减压阀工作稳定、可靠，且减压比例准确，过滤器内无杂物，水流畅通；
  - ⑧阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；
  - ⑨止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；
  - ⑩消防栓系统管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

### (3) 维护保养工作安排

- ①月检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；
- ②每月检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；
- ③每周检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；
- ④每周检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- ⑤每季至少一次试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；
- ⑥每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- ⑦每月检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，每季定期清洗过滤器；
- ⑧每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- ⑨每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；
- ⑩每季定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

## 2、自动喷水灭火系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ①检查试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；
- ②检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；
- ③检查喷淋头、管道是否完好，有无爆裂隐患；
- ④检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；
- ⑤检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

---

⑥定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；

⑧检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；

⑨定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

⑩检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑪定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

## (2) 维护保养工作标准

①楼层喷淋管网末端试验压力（动、静压力）流量符合设计或规范要求；

②水流指示器动作灵敏、报警准确、及时，复位正常，消防中心显示报警地址正确；

③喷淋头外观完好，无滴漏或爆破隐患；

④阀门处于正常开、关状态，有明显标志，信号阀门开、关灵活、有效，消防中心有关闭信号显示，报警地址准确；

⑤喷淋系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；

⑥安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；

⑦喷淋立管的自动排气阀无堵塞或漏水，工作正常；

⑧湿式报警阀外观完好，无渗漏，放水试验时动作灵敏，其压力开关联动喷淋泵启动，消防中心报警显示准确；

⑨阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；

⑩止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；

⑪喷淋管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

## (3) 维护保养安排

①每月分批次试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；每周检查一次楼层喷淋末端静压是否达到规范要求；

②每月检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；

③每周检查喷淋头、管道是否完好，有无破裂隐患；

④每月检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；

⑤每周检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑥每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

---

⑦每月检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；

⑧每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；

⑨每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

⑩每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑪每季定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

### 3、火灾自动报警系统的维护保养

#### (1)维护保养工作内容

①用专用测试仪器分期分批次全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

②检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；

③试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响，消防中心显示报警区域是否准确；

④检查主控屏和联动控制屏的各项输入、输出显示功能是否正常，并全面清洁、保养；

⑤检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的通信、控制信号是否正常，检查界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；

⑥检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；

⑦检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落；

⑧定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验；

⑨定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；

⑩定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；

⑪定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

#### (2)维护保养工作标准

①探测器动作灵敏，报警准确；

②主控屏工作正常，正常显示报警区域和输出联动信号；

③手报按钮动作灵敏，报警准确，联动功能正常；

④主控屏和联动控制屏外观完好、清洁，各项输入、输出显示功能正常；

⑤界面（模块）各项参数正常，与外围设备的通信、控制信号正常；

⑥电池组的电压及其他参数正常，供电稳定、可靠；

---

⑦系统设备所有接线牢固，无松动、破损或脱落；

⑧主、备电源自动切换功能正常；

⑨探测器外观完好，内外部清洁，功能正常；

⑩报警主机控制程序正确，各项功能正常；

⑪系统接地电阻符合规范或设计要求。

### (3) 维护保养工作安排

①每月用专用检测仪器分期分批全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

②每月检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；

③每月试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响；

④每周检查主控屏和联动控制屏的各个显示功能是否正常，并全面清洁、保养；

⑤每月检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的反馈信号是否正常，每季定期测试界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；

⑥每季检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；

⑦每季检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落。

⑧每季定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验。

⑨每季定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；

⑩每周定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；

⑪每月定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

## 4、气体灭火系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

①检查保养气体灭火控制器，测试其功能是否正常；

②检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求（压力表指针是否在绿区），有无泄漏现象；

③检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常；

④定期对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；

⑤模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；

⑥检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆；

⑦检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；

⑧检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

## (2) 维护保养工作标准

- ①气体灭火控制器完好，控制功能正常；
- ②启动瓶和药剂贮瓶压力符合出厂标准和设计要求；
- ③手动、自动、紧急启、停放气装置灵敏、有效；
- ④电磁阀、瓶头阀动作灵活、有效；
- ⑤模拟试验时，通风空调停止，防火阀关闭，电磁阀延时动作，各项联动功能正常；
- ⑥启动瓶、药剂贮瓶完好，无变形、无腐蚀、脱漆；
- ⑦控制气管无变形、松脱，连接牢固、可靠，高压软管无变形、生锈或老化，连接稳固；
- ⑧防护区围护结构、开口符合规范要求。

## (3) 维护保养工作安排

- ①每月检查保养各套气体灭火控制器，测试其功能是否正常；
- ②每周检查启动瓶和药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求（压力表指针是否在绿区），有无泄漏现象；
- ③每月检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常；
- ④每年至少一次对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；
- ⑤每月模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；
- ⑥每月检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆；
- ⑦每周检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；
- ⑧每月检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

## 5、通讯系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ①检查消防专用电话或插孔是否完好；
- ②定期试验每个消防专用电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位是否正确。维护保养工作标准

### (2) 维护保养工作标准

- ①消防专用电话或插孔外观完好、清洁；
- ②消防专用电话通讯畅通，语音清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位正确。

### (3) 维护保养工作安排

- ①每周检查消防专用电话或插孔是否完好；
- ②每季定期试验每个电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示部位是否正确。

## 6、消防广播的维护保养

---

### (1) 维护保养工作内容

①试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；

②检查保养消防扬声器，测试楼层扬声器的效果，声响是否响亮清晰；

③定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；

④试验消防广播的选层广播功能是否正常。

### (2) 维护保养工作标准

①消防广播系统强制切换功能正常，且音响响亮、清晰；

②扬声器外观完好，声响效果响亮、清晰；

③广播主机运转灵活、可靠，控制功能正常；

④消防广播系统选层准确、可靠，功能正常。

### (3) 维护保养工作安排

①每季试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；

②每月分批次检查保养楼层消防扬声器并测试其声响是否响亮、清晰；

③每季定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；

④每月试验消防广播的选层广播功能是否正常。

## 7、消防联动系统（含防排烟系统）的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

①检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；

②测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；

③测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；

④测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；

⑤测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；

⑥测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；

⑦检查试验联动警铃的功能是否正常；

⑧检查试验联动广播的功能是否正常；

⑨测试正压送风机（排烟风机）现场和远程启停控制功能是否正常；

⑩定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整风机皮带松紧度等。

### (2) 维护保养工作标准

①风机风阀联动功能正常，动作准确；

②防火阀阀体和易熔片完好，控制及反馈信号通讯畅通正常；

③消防电梯人工迫降功能正常；



- 
- ④联动试验时有迫降电梯的信号输出，电压符合要求；
  - ⑤各联动设备与消防中心控制屏或联动柜的功能正常；
  - ⑥联动楼层非消防电源自动切断功能正常；
  - ⑦联动警铃的功能正常；
  - ⑧联动广播的功能正常；
  - ⑨现场和远程启、停风机的控制功能正常；
  - ⑩风机运行平稳，噪声低，风量、风压达到要求，风阀开、关灵活，密封性好，风机皮带松紧度适中。

### (3) 维护保养工作安排

- ①每月检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；
- ②每季测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；
- ③每季测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；
- ④每季测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；
- ⑤每季测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；
- ⑥每季测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；
- ⑦每季检查试验联动警铃的功能是否正常；
- ⑧每季检查试验联动广播的功能是否正常；
- ⑨每月测试正压送风机（排烟风机）就地和远程启停控制功能是否正常；
- ⑩每季定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整皮带松紧度等；
- ⑪每周检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。
- ⑫每半年手动或自动打开排烟阀、启/停送风机、排烟机查看其性能。
- ⑬每半年手动或自动方式关闭空调通风系统、电动防火阀试验，检查其性能。

## 8、水泵、恒压泵、控制柜、联动柜的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ①检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；
- ②检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；
- ③定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；
- ④定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；

---

⑤定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；

⑥定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；

⑦定期添加或更换水泵的润滑油。

#### (2) 维护保养工作标准

①水泵运行平稳，流量、压力达到设计要求；

②控制柜与消防中心信号通讯正常、准确，显示正确；

③控制柜、联动柜内接线无松脱、无撞火烧花，清洁无尘，功能正常；

④消防水泵末端双电源控制箱主备电源自动切换投入功能正常；

⑤水泵的相间及对地绝缘电阻符合要求；

⑥消防水泵控制柜的故障自投功能正常，即一台故障时，另一台能自动投入使用；

⑦水泵轴承润滑充分、可靠，水泵运行平稳，轴承不过热。

#### (3) 维护保养工作安排

①每月检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；

②每月检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；

③每月定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；

④每月定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；

⑤每季定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；

⑥每月定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；

⑦每季定期添加或更换水泵的润滑油。

### 9、应急疏散系统的维护保养

#### (1) 维护保养工作内容

①检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；

②检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；

③检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；

④检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯泡（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；

⑤测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

#### (2) 维护保养工作标准

①防火门开启力度适中，闭门器无松动、漏油，自动复位灵活；

②防火门有先后关闭顺序的关闭顺序正确；

③防火门的密封性良好，无变形，钢质防火门无生锈、脱漆现象；

④应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好，充放电正常；

⑤应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。

(3) 维护保养工作安排

①每月检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；

②每月检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；

③每月检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；

④每月检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯炮（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；

⑤每半年测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

10、移动式灭火器的维护保养

(1) 维护保养工作内容

①检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；

②检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；

③检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

(2) 维护保养工作标准

①移动式灭火器压力指针在绿区内；

②移动式灭火器外观完好，无变形、脱漆或配件缺损；

③移动式灭火器贮瓶和药剂未过期。

(3) 维护保养工作安排

①每月检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；

②每月检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；

③每月检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

### ★三、项目工作要求

1、服务期内，成交供应商所派人员须持证上岗，须派持有政府颁发的相关有效操作证的消防技术人员负责进驻现场工作；

2、成交供应商须在法定节假日之前对所有消防设施进行至少一次全面检查，确保设施正常运行；

3、成交供应商每 3 个月须进行一次消防设施全面测试，服务期内共计 4 次。每年对消防设施进行年度检测，并出具检测报告一份；

4、成交供应商每年须配合采购人进行消防演练、消防安全培训等不少于 2 次；

5、成交供应商每次维护、保养均应当建立独立的维护保养记录，作为记载消防设施维护、保养的依据。维护保养记录一式两份，双方各保存一份，保存时间为 2 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

6、故障处理要求：维保相关零件单项 500 元以下的，成交供应商负责该项零件更换,每个月更换总额不超过 2000 元（含）；相关零件单项 500 元以上的和更换总额超过 2000 元的费用，由采购人另外确认支付，成交供应商须另行提供所需的配件型号、参数、厂家等详细信息并向采购人报价，所报价格应当不再包含更换人工费用（如特殊情况更换零件需增加额外人员协助时，可协商适当计入增加人员的人工费用），若双方对工程、配件、试验等费用报价存在异议，采购人有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于成交供应商报价费用，采购人可直接将相关事宜交由第三方负责，成交供应商不得有异议。

#### 四、消防维保工作评分标准

检查项目	检查内容		评分标准	扣分原因	客户审核	客户审核
维保表现	维保工作人员每天参与维保工作。		维保作业现场每发现少一名工作人员扣 1 分			
	客户审核		客户审核每发现一处消防系统不符合项扣 1 分			
	政府检查		政府日常检查每发现一处消防系统不符合项扣 1 分			
维保项目	1、火灾自动报警主机	火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能	火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现 1 次扣 1 分			
	及外设警示设备有故障，每发现 1 次扣 1 分。	对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试	1、火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现 1 次扣 1 分。			
	2、火灾探测器和手动报警器不能正常巡检，报警有故障，每发现 1 次扣 1 分。	对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验	2、火灾探测器和手动报警器不能正常巡检，报警有故障，每发现 1 次扣 1 分。			
	3、主备电源	对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验	3、主备电源不能正常切换，每发现 1 次扣 1 分。 4、室内消火栓、喷淋、防火卷帘门、正压送风、机械排烟、声光报警、消防广播、应急照明、烟/温感报警设			

不能正常切换,每发现 1 次扣 1 分。 4、室内消火栓、喷淋、防火卷帘门、正压送风、机械排烟、声光报警、消防广播、应急照明、烟/温感报警设备、消防电梯联动功能测试有故障,每发现 1 次扣 1 分。	室内消火栓及喷淋系统联动功能测试	备、消防电梯联动功能测试有故障,每发现 1 次扣 1 分。			
	对烟/温感做外观检查,清洗或清除积尘和异物;对烟/温感报警设备做检测。				
	对系统自检,清洁除尘、打印运行报告,查看工作站操作系统运行情况				
	防火卷帘系统联动功能测试				
	正压送风、机械排烟系统联动功能测试				
	声光报警、消防广播、应急照明联动功能测试				
	消防电梯联动功能测试				
联动控制系统及主要联动设备	在探测器报警后,检查测试火警联动设备是否按正确指令打开。。	1、火警联动设备不能按正确指令打开扣 2 分 2、喷淋水泵、消火栓水泵、送风机、排风机、防火卷帘与 FAS 系统不能联动扣 2 分。 3、气体灭火系统没有反馈功能扣 1 分 4、联动柜故障扣 1 分 5、联动警铃、广播故障扣 1 分			
	对消防联动柜清洁除尘、紧固所有接线端,更换生锈螺丝,对联动柜所控设备进行手动或自动启动测试。联动 24V 电源检测,线路回路电阻和对地电阻测试				
	检查喷淋水泵与 FAS 系统的联动功能				
	检查消火栓水泵与				

	<p>FAS 系统的联动功能。</p> <p>检查送风机、排风机与 FAS 系统的联动功能。</p> <p>检查气体灭火系统信号反馈功能。</p> <p>检查防火卷帘与 FAS 系统的联动功能。</p> <p>检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能。</p>				
喷淋系统	<p>定期对进水阀、报警阀进行外观检查，并保证系统无故障状态。</p> <p>检查喷淋管道上各阀门处于正确位置，及正确的‘常开’‘常关’标识及用链条上锁。</p> <p>对消防水池及供水装置进行供水能力测试，及检查水质。</p> <p>对控制柜各操作开关，指示灯，内部接线端子的检查，保证控制面板正常显示。</p> <p>对系统阀门，湿式报警阀，水流指示器，信号闸阀的功能检验及喷头的检查和测试。</p> <p>对系统管道进行一次重新油漆及标识。</p>	<p>1、不能启动运转喷淋泵扣 2 分。</p> <p>2、报警阀放水试验供水、压力开关、水力警铃报警存在故障各扣 2 分。</p> <p>3、末端排水，水流指示器报警故障扣 2 分。</p> <p>4、消防水池储水量未达到规定水位，水质混浊扣 2 分。</p> <p>5、各阀门开闭及铅封有异常扣 2 分。</p> <p>6、喷淋管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分</p> <p>7、各供电线路不正常扣 2 分</p>			

	<p>测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管(包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件)有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。</p> <p>对末端放水装置放水，试验水流指示器的报警性能</p> <p>对水泵电机绝缘电阻的测试。</p> <p>进对最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力。</p> <p>检查水泵控制箱内主供电线路。</p> <p>对稳压泵进行手动及自动试运转测试。</p> <p>对电动泵进行手动及自动试运转测试。</p> <p>对柴油泵进行手动及自动试运转测试（每周），对柴油泵的油箱油位进行检查。并填写测试记录。</p>				
消防栓系统	<p>对供水装置进行供水能力测试，及对消防水池及消防水质进行检查</p> <p>对控制柜各操作开关，指示灯，内部接</p>	<p>1、不能启动运转消防泵扣2分。</p> <p>2、主、备泵不能正常切换扣2分。</p> <p>3、各阀门启闭有故障扣2分。</p>			

	<p>线端子的检查，保证控制面板正常显示</p> <p>对系统管道进行一次重新油漆及标识。</p> <p>对电动机轴承的润滑，检查及测试。</p> <p>对水泵进行手动及自动测试，检测水泵联动启动功能。</p> <p>对阀门，水泵接合器等进行检查。</p> <p>定期排放管路内的水源，空气，冲洗管道。</p> <p>检查箱内水带是否霉烂，水枪内有无杂物，消火栓枪接口处的密封垫是否老化，卷盘是否有漏水现象以及保持消防栓内清洁。</p> <p>检查减压阀高、低压端压力表读数是否处于正常范围。</p> <p>检查消火栓管道上各阀门是否处于正确的位置，管道接口及阀门是否有锈蚀现象并及时除锈上油。</p> <p>定期对减压阀、过滤网、止回阀进行清洗。</p> <p>每月检查管路阀门的‘开’‘关’状态及阀门‘开’‘关’标识标牌是否完好</p>	<p>4、消火栓管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分。</p> <p>5、消防水池储水量未达到规定水位，水质混浊扣 2 分。</p> <p>6、消防栓内未进行清洁，一处扣 1 分</p> <p>7、消防栓内水带发霉变质未及时更换一处扣 1 分</p>			
--	--	--	--	--	--



		定期检查各类灭火器防烟面具的功能是否正常，是否有合适的编号及记录卡			
气体灭火系统		对灭火剂储存装置，驱动装置的检查，灭火剂储量应符合要求。	1、系统未清洁，扣1分 2、未进行模拟放气测试扣1分 3、灭火剂泄漏达不到要求扣2分 4、驱动瓶泄漏，驱动气体达不到要求扣2分 5、控制器故障未及时修复扣2分 6、其它系统硬件故障扣1分		
		对储存容器、容器阀、电磁启动阀、压力表、选择阀、喷头及整个组合配管系统的检查。			
		对报警控制器，模块箱，端子箱的接线情况检查。			
		检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压力90%。			
		对声光报警系统，显示面板的检查。			
		对系统进行模拟放气试验，检查系统各功能正常情况。			
		检查电气接线是否完整，端子有无松动损伤；模拟试验时各信号反映应正常。			
		检查手动应急机械操		1、系统未清洁，扣1分	

		作装置	2、未进行模拟放气测试扣			
二氧化碳灭 火系统		对灭火剂储存装置的 检查，灭火剂储量应 符合要求。	1分			
		对选择阀，喷头及整 个组合配管系统的检 查。	3、灭火剂泄漏达不到要求 扣2分			
		对报警控制器，模块 箱，端子箱的接线情 况检查。	4、驱动瓶泄漏，驱动气体 达不到要求扣2分			
		对声光报警系统，显 示面板的检查。	5、控制器故障未及时修复 扣2分			
		对系统进行模拟放气 试验，检查系统各功 能正常情况。	6、其它系统硬件故障扣1 分			
		对单向阀、高压软 管、集流管、阀驱动 装置、管网等系统部 件检查				
		灭火剂储瓶间设备、 灭火剂输送管道和支 吊管道固定有无松动 检查				
紧急广播及 背景音乐系 统		检查广播喇叭的声响 是否正常。	1、主机功能故障未及时发 现或修复扣2分			
		清洁除尘、检查主机 设备、线路，紧固各 接线端子。	2、广播喇叭无声响一处扣 1分			
		检查设备控制功能 是否正常	3、控制设备故障扣1分			
消防电话		对消防电话系统主机 测试。	1、主机功能故障未及时发 现或修复扣2分			
		检查各分机电话的性 能。	2、消防电话损坏，一处扣 1分			

		对插孔电话进行测试，确保通话正常。	3、电话未清洁一处扣 1 分 4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣 2 分			
	燃气报警系统	检查报警系统是否灵敏。外观是否完好，是否处于工作状态。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分 2、报警系统故障未及时发现或修复扣 2 分			
		检查报警主机电气接线牢固、标识是否完整，端子有无损伤。	3、电话未清洁一处扣 1 分 4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣 2 分			
	防火排烟风机系统	对风机及电控制箱的检查维护与功能测试。	1、风机故障未及时修复，每发现一次扣 2 分 2、风机控制箱的灰尘未进行清洁，每次扣 1 分			
		对送风机/阀，排烟机/阀，防火阀的清洁及功能测试。	3、未对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理每次扣 1 分			
		对系统进行联动测试。	4、未对系统进行联动测试每次扣 2 分。			
		检查风机控制柜电源指示是否正常。	5、风机皮带是松动未及时更换每次扣 1 分			
		定期对风机控制箱的灰尘进行清洁，对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理。				
		检查风机的运转情况，是否有杂音，风机皮带是否有松动等异常情况。				
		检查防火门闭门器在火警状态下的动作功能。				
	防火卷帘门	对卷帘门的外观检	1、防火门不能正常开关，			

系统	查，卡脱槽位状况。	闭门器有故障扣 2 分。 2、防火卷帘门不能远程及就地控制启停扣 2 分 3、防火卷帘门门框损坏未及时修复每次扣 2 分 4、未对控制箱灰尘进行清理每次扣 1 分， 5、未对齿轮轴承等传动机构进行润滑处理每次扣 1 分。			
	检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形，是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进；对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试。				
	对电气控制箱内部电路检查，并测试控制功能。				
	检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能。				
	对控制箱灰尘进行清理，松动的螺丝进行加固，对齿轮轴承等传动机构进行润滑处理。				
	升降机有无异常杂声或振动。				
安全出口指示、应急照明	检查安全出口指示是否正常发光；	1、应急灯不亮，每次扣 1 分 2、指示灯不亮或老化未及时更换，每次扣 0.5 分。			
	检查安全出口指示是否固定良好。				
	测试应急照明灯是否有效。				
灭火器	检查灭火器是否有	1、灭火器过期未更换，每			

		效, 是否失压或失重。	发现一次扣 1 分			
		检查灭火器是否固定良好	2、灭火器未清洁, 每发现一次扣 1 分			
		灭火器及灭火器箱表面清洁	3、灭火器破损未更换, 每发现一次扣 1 分			
维 保 记 录	月、季(年)检查表	月工作计划; 维保月报告; 季总结报告	1、维保记录填写真实完整, 签字齐全、保存完好 2、故障检修记录填写真实完整、签字齐全、保存完好 3、每项为 1 分, 每发现 1 个未填写或记录不全扣 1 分。 4、每月 30 日前提交下月工作计划; 每月 5 日前提交上月维保月报告; 在每季度前 5 个工作日内提交上季度总结和季度设备运行维保分析报告, 否则扣 1 分			
	控制器日检查表					
	火灾自动报警系统维护保养综合检测记录					
	自动喷水灭火维护保养综合检测记录					
	气体自动灭火维护保养综合检测记录					
	防排烟系统维护保养综合检测记录					
	消防系统检测表					
	消防泵每周测试表					
	燃气报警系统检测表					
	紧急广播检					

	测表				
	卷帘门检查表				
	灭火器检查表				
	消防维保月报告				
	红黄牌记录表				
	仓库烟雾探测预警系统检查表				
	联动控制系统保养表				
	消防电话检查表				
	消防广播测试表				
计划管理	保持 24 小时维保电话畅通。		1、电话关机，欠费停机，1 小时内未恢复，每次扣 1 分 2、电话 10 分钟以内无人接听，每次扣 1 分		
	故障求救后 1 小时内到达现场，及时完成故障排除及排险救援工作		1、未按规定时间内到达维保现场，解决排除故障扣 2.5 分 2、因救援排险不及时造成隐患及损失，扣 2.5 分		
	消防维保单位施工人员现场操作规范及要求		1、维保操作不规范存在安全隐患，每发现 1 次扣 1 分 2、未按照维保要求条款严格执，每发现 1 次扣 1 分 3、维保人员态度不好不配		

		工作，每次扣 2 分 4、维修，改造项目未按工期完成每次扣 2 分			
	提交月度、季度、年度保养计划	1、提交保养计划不及时(月度提前一周、季度和年度提前一个月)，每发现 1 次扣 1 分 2、保养计划内容不全面完整，维保记录表格不能反映事情的本质和处理结果，每发现 1 次扣 2 分			
备注	<p>1、每月在维保费用支付及结算前，由公司部门与维保单位进行联合检查考核，双方在维保考核扣分表上签字确认。</p> <p>2、将消防维保费用纳入考核，考核评分以 90 分、75 分和 60 分为考核基准，高于（含）90 分，全额支付当月维保费（全年维保费用按月平均）；低于 90 分但高于（含）75 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费用按月平均）的 1%；低于 75 分但高于（含）60 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费用按月平均）的 1.5%；低于 60 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费用按月平均）的 2%；维保考核分及支付金额依此类推，每月度结算一次。</p> <p>3、消防维保单位在维保期间因特殊情况，不能达到维保考核项要求的，可提前 7 天书面告知公司，经公司负责人同意后，可免除对应项的考核扣分。</p> <p>4、连续三个月考评分低于 60，甲方可以无条件解除承包合同，后果由乙方负责。</p>				
<b>总分</b>					
<b>日期</b>					

---

## 第四部分 合同样板



---

合同编号：

# 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目

## 合同文件

(合同编号：\_\_\_\_\_)

甲方（采购人）：

乙方（成交人）：

协议签订时间：

二〇二四年\_\_\_\_月于东莞

---

甲方：广东东鸿物业发展有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及招标代理有限公司的采购文件、成交通知书等相关资料的要求，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守如下条款。

## 一 合同项目名称

项目名称：

项目编号：

## 二 服务概况和要求

雅园新村 B 区建筑面积为 295,726 平方米。雅园新村 B 区消防设施维保服务项目主要包括：消防自动报警系统、自动喷淋灭火、大空间智能灭火系统、室内外消火栓系统、消防广播系统、消防电话系统、防排烟系统、防火卷帘系统、消防联动系统、气体灭火系统、应急照明、安全疏散系统（具体以系统图及现场为准）的维护保养，并根据相关工作计划安排各项系统联动测试等。发现问题并提出整改方案，经甲方同意后，及时落实整改措施，确保现有的消防系统功能正常运作。

1. 服务期内，乙方人所派人员须持证上岗，须派持有政府颁发的相关有效操作证的消防技术人员负责进驻现场工作并确保人证相符；

2. 乙方须在法定节假日之前对所有消防设施进行至少一次全面检查，确保设施正常运行；

3. 乙方每 3 个月须进行一次消防设施全面测试，服务期内共计 4 次。每年对消防设施进行年度检测，并出具检测报告一份；

4. 乙方每年须配合采购人进行消防演练、消防安全培训等不少于 2 次；

5. 乙方每年须对室外露天管道进行刷漆保护。日常维护过程中若发现有脱漆的管道位置，须定期进行维护；

6. 乙方每次维护、保养均应当建立独立的维护保养记录，作为记载消防设备设施维护、保养的依据。维护保养记录一式两份，双方各保存一份，保存时间为 2 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

7. 故障处理要求：维保相关零件单项 500 元以下的，乙方负责该项零件更换，每个月更换总额不超过 2000 元（含）；相关零件单项 500 元以上的和更换总额超过 2000 元的费用，由甲方另行确认支付；500 元以上的，乙方须另行提供所需的配件型号、参数、厂家等详细信息并向甲方报价，所报价格应当不再包含更换人工费用（如特殊情况更换零件需增加额外人员协助时，可协商适当计入增加人员的人工费用），若双方对工程、配件、试验等费用报价存在异议，甲方有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于乙方报价费用，甲方可直接将相关事宜交由第三方负责，

乙方不得有异议。

### 三 服务期限及支付方式

1、合同签订进场后需进行一次全面的检测，并提供检测报告和整改意见。

2、服务期限：\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

3、在服务期限内，甲方支付给乙方的（含增3%增值税）服务费总金额为人民币\_\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_\_元）；每个月进行服务考核，按考核结果支付服务费用。服务费按季度支付，每季度（含增3%增值税）费用为人民币\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_元）（每季度维保完成后次月15号前支付前一季度的保养服务费）。

4、甲方按季度向乙方付款，最后一次支付在合同期满且服务完成后进行。每次付款前，乙方须向甲方提交等额的增值税专用发票及每次的维保报告，甲方收到乙方提交的资料后二十个工作日内进行支付，支付方式为银行转账。付款帐户如下：

开户名：；

开户银行：；

银行账户：；

公司地址：；

联系电话：

5、该总价已包含除合同约定费用外的材料、人工、税费等完成项目所需的全部费用，甲方不再向乙方支付任何费用。

6、按照现行税收政策规定，每次付款前，乙方必须提供合法有效、与本合同总价款条款中增值税税率一致的增值税发票给甲方，否则甲方有权拒绝付款且不构成违约；在甲方除支付质保金外的最后一期款项前，乙方须连同当期支付款项发票和质保金发票一并提交给甲方；若后续出现质保问题，按照质保责任和条款，部分或全部扣除质保金的，不退还相应金额的发票。若合同执行期间，遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

7、履约保证金：乙方在签订合同前需要提交合同价款的10%履约保证金。金额为：¥\_\_\_\_\_元（人民币叁万贰仟壹佰伍拾玖元玖角整）。可采用电汇、银行转帐或履约保函其中的一种形式向甲方提交履约保证金，但不可以采用现金方式提交。

### 四 维修及维护保养内容

（一）维护保养执行标准：乙方提供的维护保养服务须满足甲方所规定的相关标准，且须符合国家国家相关消防法律法规之标准（包括但不限于：消防规范《GB25201-2010 建筑消防设施的维护管理》）执行。服务期内，若因乙方保养不良而造成消防设施失效或其他安全事故，乙方须承担全部责任及损失。

## （二）维护保养服务内容

### 1. 室内消防栓系统的维护保养

#### （1）维护保养工作内容

- ① 检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合设计或规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；
- ② 检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；
- ③ 检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；
- ④ 检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- ⑤ 定期试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；
- ⑥ 定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- ⑦ 检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，定期清洗过滤器；
- ⑧ 定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位和螺栓加黄油润滑；
- ⑨ 检查止回阀启闭是否灵活、有效；
- ⑩ 定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

#### （2）维护保养工作标准

- ① 消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或规范要求；
- ② 试验消防栓破玻按钮，消防栓水泵启动，各项联动设施动作，消防中心有报警信号和消防水泵状态显示；
- ③ 各阀门处于正常的开或关状态，且有明显标志，阀体完好、不漏水；
- ④ 消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；
- ⑤ 消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或规范要求；
- ⑥ 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；
- ⑦ 减压阀和过滤器外观完好，减压阀工作稳定、可靠，且减压比例准确，过滤器内无杂物，水流畅通；
- ⑧ 阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；
- ⑨ 止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；
- ⑩ 消防栓系统管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

#### （3）维护保养工作安排

- ① 月检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压

---

是否符合规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；

- ② 每月检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；
- ③ 每周检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；
- ④ 每周检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- ⑤ 每季至少一次试验消防栓，检查其喷水充实水栓是否达到规范或设计要求；
- ⑥ 每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- ⑦ 每月检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，每季定期清洗过滤器；
- ⑧ 每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- ⑨ 每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；
- ⑩ 每季定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

## 2. 自动喷水灭火系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；
- ② 检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；
- ③ 检查喷淋头、管道是否完好，有无爆裂隐患；
- ④ 检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；
- ⑤ 检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- ⑥ 定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- ⑦ 检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；
- ⑧ 检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；
- ⑨ 定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- ⑩ 检查止回阀启闭是否灵活、有效；

- 
- ⑪ 定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

## (2) 维护保养工作标准

- ① 楼层喷淋管网末端试验压力（动、静压力）流量符合设计或规范要求；
- ② 水流指示器动作灵敏、报警准确、及时，复位正常，消防中心显示报警地址正确；
- ③ 喷淋头外观完好，无滴漏或爆破隐患；
- ④ 阀门处于正常开、关状态，有明显标志，信号阀门开、关灵活、有效，消防中心有关闭信号显示，报警地址准确；
- ⑤ 喷淋系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；
- ⑥ 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；
- ⑦ 喷淋立管的自动排气阀无堵塞或漏水，工作正常；
- ⑧ 湿式报警阀外观完好，无渗漏，放水试验时动作灵敏，其压力开关联动喷淋泵启动，消防中心报警显示准确；
- ⑨ 阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；
- ⑩ 止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；
- ⑪ 喷淋管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

## (3) 维护保养安排

- ① 每月分批次试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；每周检查一次楼层喷淋末端静压是否达到规范要求；
- ② 每月检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；
- ③ 每周检查喷淋头、管道是否完好，有无破裂隐患；
- ④ 每月检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；
- ⑤ 每周检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- ⑥ 每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- ⑦ 每月检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；
- ⑧ 每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；
- ⑨ 每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- ⑩ 每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；

- 
- ⑪ 每季定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

### 3. 火灾自动报警系统的维护保养

#### (1) 维护保养工作内容

- ① 用专用测试仪器分期分批次全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；
- ② 检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；
- ③ 试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响，消防中心显示报警区域是否准确；
- ④ 检查主控屏和联动控制屏的各项输入、输出显示功能是否正常，并全面清洁、保养；
- ⑤ 检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的通信、控制信号是否正常，检查界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；
- ⑥ 检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；
- ⑦ 检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落；
- ⑧ 定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验；
- ⑨ 定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；
- ⑩ 定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；
- ⑪ 定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

#### (2) 维护保养工作标准

- ① 探测器动作灵敏，报警准确；
- ② 主控屏工作正常，正常显示报警区域和输出联动信号；
- ③ 手报按钮动作灵敏，报警准确，联动功能正常；
- ④ 主控屏和联动控制屏外观完好、清洁，各项输入、输出显示功能正常；
- ⑤ 界面（模块）各项参数正常，与外围设备的通信、控制信号正常；
- ⑥ 电池组的电压及其他参数正常，供电稳定、可靠；
- ⑦ 系统设备所有接线牢固，无松动、破损或脱落；
- ⑧ 主、备电源自动切换功能正常；
- ⑨ 探测器外观完好，内外部清洁，功能正常；
- ⑩ 报警主机控制程序正确，各项功能正常；
- ⑪ 系统接地电阻符合规范或设计要求。

#### (3) 维护保养工作安排

- ① 每月用专用检测仪器分期分批全面测试探测器的动作及确认灯的显

示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

- ② 每月检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；
- ③ 每月试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响；
- ④ 每周检查主控屏和联动控制屏的各个显示功能是否正常，并全面清洁、保养；
- ⑤ 每月检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的反馈信号是否正常，每季定期测试界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；
- ⑥ 每季检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；
- ⑦ 每季检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落。
- ⑧ 每季定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验。
- ⑨ 每季定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；
- ⑩ 每周定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；
- ⑪ 每月定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

#### 4. 气体灭火系统的维护保养

##### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查保养气体灭火控制器，测试其功能是否正常；
- ② 检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求（压力表指针是否在绿区），有无泄漏现象；
- ③ 检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常；
- ④ 定期对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；
- ⑤ 模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；
- ⑥ 检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆；
- ⑦ 检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；
- ⑧ 检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

##### (2) 维护保养工作标准

- ① 气体灭火控制器完好，控制功能正常；
- ② 启动瓶和药剂贮瓶压力符合出厂标准和设计要求；
- ③ 手动、自动、紧急启、停放气装置灵敏、有效；
- ④ 电磁阀、瓶头阀动作灵活、有效；
- ⑤ 模拟试验时，通风空调停止，防火阀关闭，电磁阀延时动作，各项



联动功能正常；

- ⑥ 启动瓶、药剂贮瓶完好，无变形、无腐蚀、脱漆；
- ⑦ 控制气管无变形、松脱，连接牢固、可靠，高压软管无变形、生锈或老化，连接稳固；
- ⑧ 防护区围护结构、开口符合规范要求。

### (3) 维护保养工作安排

- ① 每月检查保养各套气体灭火控制器，测试其功能是否正常；
- ② 每周检查启动瓶和药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求（压力表指针是否在绿区），有无泄漏现象；
- ③ 每月检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常；
- ④ 每年至少一次对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；
- ⑤ 每月模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；
- ⑥ 每月检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆；
- ⑦ 每周检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；
- ⑧ 每月检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

## 5. 通讯系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查消防专用电话或插孔是否完好；
- ② 定期试验每个消防专用电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位是否正确。维护保养工作标准

### (2) 维护保养工作标准

- ① 消防专用电话或插孔外观完好、清洁；
- ② 消防专用电话通讯畅通，语音清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位正确。

### (3) 维护保养工作安排

- ① 每周检查消防专用电话或插孔是否完好；
- ② 每季定期试验每个电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示部位是否正确。

## 6. 消防广播的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ① 试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；

- 
- ② 检查保养消防扬声器，测试楼层扬声器的效果，声响是否响亮清晰；
  - ③ 定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；
  - ④ 试验消防广播的选层广播功能是否正常。

#### (2) 维护保养工作标准

- ① 消防广播系统强制切换功能正常，且音响响亮、清晰；
- ② 扬声器外观完好，声响效果响亮、清晰；
- ③ 广播主机运转灵活、可靠，控制功能正常；
- ④ 消防广播系统选层准确、可靠，功能正常。

#### (3) 维护保养工作安排

- ① 每季试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；
- ② 每月分批次检查保养楼层消防扬声器并测试其声响是否响亮、清晰；
- ③ 每季定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；
- ④ 每月试验消防广播的选层广播功能是否正常。

### 7. 消防联动系统（含防排烟系统）的维护保养

#### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；
- ② 测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；
- ③ 测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；
- ④ 测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；
- ⑤ 测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；
- ⑥ 测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；
- ⑦ 检查试验联动警铃的功能是否正常；
- ⑧ 检查试验联动广播的功能是否正常；
- ⑨ 测试正压送风机（排烟风机）现场和远程启停控制功能是否正常；
- ⑩ 定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整风机皮带松紧度等。

#### (2) 维护保养工作标准

- ① 风机风阀联动功能正常，动作准确；
- ② 防火阀阀体和易熔片完好，控制及反馈信号通讯畅通正常；
- ③ 消防电梯人工迫降功能正常；
- ④ 联动试验时有迫降电梯的信号输出，电压符合要求；
- ⑤ 各联动设备与消防中心控制屏或联动柜的功能正常；
- ⑥ 联动楼层非消防电源自动切断功能正常；
- ⑦ 联动警铃的功能正常；

- 
- ⑧ 联动广播的功能正常；
  - ⑨ 现场和远程启、停风机的控制功能正常；
  - ⑩ 风机运行平稳，噪声低，风量、风压达到要求，风阀开、关灵活，密封性好，风机皮带松紧度适中。

### (3) 维护保养工作安排

- ① 每月检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；
- ② 每季测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；
- ③ 每季测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；
- ④ 每季测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；
- ⑤ 每季测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；
- ⑥ 每季测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；
- ⑦ 每季检查试验联动警铃的功能是否正常；
- ⑧ 每季检查试验联动广播的功能是否正常；
- ⑨ 每月测试正压送风机（排烟风机）就地和远程启停控制功能是否正常；
- ⑩ 每季定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整皮带松紧度等；
- ⑪ 每周检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。
- ⑫ 每半年手动或自动打开排烟阀、启/停送风机、排烟机查看其性能。
- ⑬ 每半年手动或自动方式关闭空调通风系统、电动防火阀试验，检查其性能。

## 8. 水泵、恒压泵、控制柜、联动柜的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；
- ② 检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；
- ③ 定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；
- ④ 定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；
- ⑤ 定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；
- ⑥ 定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；
- ⑦ 定期添加或更换水泵的润滑油。

## (2) 维护保养工作标准

- ① 水泵运行平稳，流量、压力达到设计要求；
- ② 控制柜与消防中心信号通讯正常、准确，显示正确；
- ③ 控制柜、联动柜内接线无松脱、无撞火烧花，清洁无尘，功能正常；
- ④ 消防水泵末端双电源控制箱主备电源自动切换投入功能正常；
- ⑤ 水泵的相间及对地绝缘电阻符合要求；
- ⑥ 消防水泵控制柜的故障自投功能正常，即一台故障时，另一台能自动投入使用；
- ⑦ 水泵轴承润滑充分、可靠，水泵运行平稳，轴承不过热。

## (3) 维护保养工作安排

- ① 每月检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；
- ② 每月检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；
- ③ 每月定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；
- ④ 每月定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；
- ⑤ 每季定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；
- ⑥ 每月定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；
- ⑦ 每季定期添加或更换水泵的润滑油。

## 9. 应急疏散系统的维护保养

### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；
- ② 检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；
- ③ 检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；
- ④ 检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯炮（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；
- ⑤ 测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

### (2) 维护保养工作标准

- ① 防火门开启力度适中，闭门器无松动、漏油，自动复位灵活；
- ② 防火门有先后关闭顺序的关闭顺序正确；
- ③ 防火门的密封性良好，无变形，钢质防火门无生锈、脱漆现象；
- ④ 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好，充放电正常；
- ⑤ 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。

### (3) 维护保养工作安排

- ① 每月检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；

- 
- ② 每月检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；
  - ③ 每月检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；
  - ④ 每月检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯炮（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；
  - ⑤ 每半年测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

#### 10. 移动式灭火器的维护保养

##### (1) 维护保养工作内容

- ① 检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；
- ② 检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；
- ③ 检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

##### (2) 维护保养工作标准

- ① 移动式灭火器压力指针在绿区内；
- ② 移动式灭火器外观完好，无变形、脱漆或配件缺损；
- ③ 移动式灭火器贮瓶和药剂未过期。

##### (3) 维护保养工作安排

- ① 每月检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；
- ② 每月检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；
- ③ 每月检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

### 五 维护保养及维修工作要求

（一）消防设备设施系统乙方每月进行不少于一次的定期维护保养。每次定期维保人员不少于四人，现场操作人员需具有中级消防员操作证书。每月出具 1 份维保报告（报告需加盖公章），双方签字备案。乙方每年须对维保项目进行一次消防设施全面检测，并出具相应检测报告。

（二）乙方应以比市场价优惠的价格（市场价）向甲方供应零配件，且零配件必须符合国家有关的质量要求并为全新正品。如果甲方认为乙方零配件价格不合理或质量不合格，甲方有权向乙方之外的第三方询价和购买，乙方不得以任何借口拒绝和拖延安装工程。

（三）大批量的灭火器材、防毒面具，应急照明灯、疏散出口指示灯、消火栓箱内的配件等因失效或损坏需更换费用和因人为故意损坏消防设施设备的维修费用由甲方承担。

（四）政府及消防部门规定或要求的年度消防检测或其它检测费用由甲方承担。政府机关有关单位的消防检查，乙方须安排专业技术人员到现场配合，并协调处理检查出的相关问题。

（五）乙方每次维护、保养均应当建立独立的维护保养记录，作为记载消防设备设施维护、保养的依据。维护保养记录一式两份，双方各保存一份，保存时间为 2 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当

---

与维护保养记录一并保存。乙方每年应配合甲方进行消防演练、消防安全培训等不少于2次。

(六) 除特殊情况，成交人故障响应时间为1小时，一般故障处理时间不大于4小时，较大故障处理不大于24小时，重大故障（设备配件）等不大于2天。

(七) 本项目乙方法人授权人为\_\_\_\_\_先生（联系电话：\_\_\_\_\_），授权该法人授权人全权处理与本项目相关的一切事务；在消防维保项目中，乙方不得以任何理由转包给第三者进行（包括个人）维修保养，一经发现，视为违约；

## 六 双方责任：

甲方：

1、甲方应在乙方的员工不违反甲方保安全管理规定的情况下，提供出入机房、大堂、层门和设备所在区域的条件。

2、在保养期间，甲方不得委托其它单位或个人（包括乙方的人员）进行保养。如因乙方技术实力不足而不能解决的维修保养问题或乙方故意拖延维修保养（超过约定时间2天），甲方可邀请其他公司进行维修保养，费用从乙方维保费中扣除。

3、所有合理报价工程，乙方有义务以书面形式将详细情况陈述阐明，交与甲方，若甲乙双方对工程、配件等费用报价存在异议，甲方有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于乙方报价费用，甲方可直接将工程交由第三方负责，乙方不得有异议。

4、如乙方违反《劳动法》、《劳动合同法》及其相关法律法规的行为，或与所服务区域内乙方派遣的员工发生劳动关系及其他法律关系纠纷时，或因其它原因乙方派遣的员工在服务区域内滋事、罢工、干扰甲方正常办公及服务时，以及对甲方管理项目环境质量造成严重影响时，甲方有权单方解除合同，乙方须向甲方支付违约金（不少于一个月的维保服务费）。

乙方：

1、乙方必须服从甲方的监管管理，并服从甲方有关工程技术人员对保养工作的监督检查。

2、保养期间内，乙方应随时听取甲方对设备运行状况的反映，对不正常的运行状况，应做认真分析与纠正。应定期对消防设施设备的所有项目进行检查，并视情况进行调整、检修等，以维持甲方消防设施设备正常安全运行。

3、乙方应根据甲方的消防设施设备情况制定年度保养计划、季度保养计划、月度保养计划，并交甲方。在保养期间内，应按规定进行保养，每次保养工作完成后，乙方保养人员应请甲方人员在“保养维修报告书”上签认；如乙方保养人员没有按规定的时间和保养项目进行保养，或违反甲方的有关制度，甲方应知会乙方；因保养不良造成甲方的消防设施设备故

---

障，乙方应负责免费修复。

4、乙方故障响应时间为 1 小时，一般故障处理时间不大于 4 小时，较大故障处理不大于 24 小时，重大故障（设备配件）等不大于 2 天、需要厂家配合情况的根据厂家情况及时调配处理。

5、乙方必须委派具有相应资格的从业人员为甲方提供服务并作好员工的安全生产教育，承担安全生产及有关法律责任。

6、委托消防设施保养服务物业项目的物业管理工作不再由甲方负责时，则合同自动取消并甲方无需负任何责任，乙方不得向甲方索赔；

#### 七 违约责任

1、甲方有权督促乙方人员严格执行保养项目，如没有按规定项目进行保养，有权拒签保养报告书的用户签名。乙方违反本合同规定，不按时保养消防设备设施，或因保养不良造成消防设备设施故障时须负责无偿修复。情况严重时，甲方应书面向乙方提出警告，如仍不改进，甲方有权终止合同，乙方须赔偿由此而造成甲方的经济损失，并承担因此导致的人员伤害责任。

2、甲方不按时缴交保养费，延期一个月，应向乙方赔偿当月保养费 10% 的违约金。

3、合同生效后，任何一方均可提出解除合同，如因正当理由要终止合同，应提前一个月通知对方；否则应向对方赔偿合同总金额 20% 的违约金。

4、乙方违约在先的，甲方有权随时终止合同。

5、乙方不按合同约定进行消防设备设施维护保养，或甲方有三次以上对乙方的消防设备设施保养有书面的不满意度时或发生消防设备设施因保养不当无法正常工作而发生安全事故造成人员人身损害或伤亡时，甲方有权随时终止合同，并有权另行委托其他第三方对消防设备设施进行维修保养，而且要求乙方支付合同总额的 20% 作为违约金。

6、因消防设备设施保养原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，以及因故障造成的人员伤亡等，由乙方承担全部责任。

7、如因乙方责任造成甲方或任何第三方人身伤害、财产损失的，乙方应承担赔偿责任。如甲方因此代为垫付赔偿，有权向乙方追偿。同时乙方应承担由此给甲方造成的一切损失，包括但不限于赔偿款、诉讼费、律师费、鉴定费、保管费、差旅费等。

#### 八 争议的解决办法

1、凡与本合同有关而引起的一切争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，任何一方可以向法院提起诉讼。

2、本合同发生的诉讼管辖地为东莞市有管辖权的法院。在进行法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其他部分仍继续履行。

3、本合同按照中华人民共和国的法律进行解释。

#### 九 不可抗力

---

1、甲乙双方如果任何一方因不可抗拒力的力量如地震、风暴、洪水、火灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、暴乱、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关的禁止、劳资纠纷或其他双方无法控制、不可预见的事件，而无法履行本合同规定的义务时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2、如果发生了不可抗力的事件，任何一方均不对另一方因不能履约或延误履约而遭受的任何损害，成本增加或损失负责。遇到不可抗力事件的一方应采取适当的措施以减少或消除不可抗力事件的影响，并在最短时间内努力重新履行因不可抗力事件而受影响的义务。通过协商，双方应根据不可抗力对合同履行的影响程度，决定是否修改或终止本合同。

#### 十 其他约定事项：

- 1 本合同未尽事宜，双方可签订补充合同，补充合同与所有附件均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力；
- 2 在执行本合同的过程中，所有经甲乙双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函、合同附件等）即成为本合同的有效组成部分，其生效日期为双方签字盖章或确认之日期；
- 3 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，招标代理执壹份；

附件一《阳光合作协议》

附件二《施工安全承诺书》

附件三《消防维保工作评分标准》

附件四《成交通知书》

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表人（签字）：

乙方代表人（签字）：

签字日期：

签字日期：



---

附件一：

# 阳光合作协议

甲方（采购方全称）：

乙方（供应方全称）：

甲乙双方于年月日签署了\_\_\_\_\_合同（以下简称原合同），为加强双方阳光合作，保证职员职业安全，甲乙双方经协商签定本协议并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则。

## 一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。
2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定，不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价物品，不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动。
4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定，甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况进行处理，并将调查结果向乙方反馈。
6. 接受举报的一方应为举报方保密，不得对举报方进行报复，对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方，在同等条件下给予后续合作的优先权。

## 二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定，并遵照执行。
2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动（以下统称“财物”）。
3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督，并对甲方相关调查工作主动配合。
4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方（直接联系人为东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部）举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物，或甲方人员向乙方索取财物，乙方满足其要求并且未向甲方举报的，一经查实（包括但不限于被甲方核实属实，或者被司法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的 10%的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现 2 次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方

---

应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违约责任,且五年之内不得作为东实集团（东莞实业投资控股集团有限公司及下属子公司）合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报, 保证为举报者的信息保密, 常设举报部门及电话:

举报受理部门: 东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部

东实集团举报邮箱: dgsyxf@163.com

东实集团举报电话: 0769-28820703 (周一至周五 9:00-12:00 和 14:00-18:00)

邮寄地址: 东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼, 东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部收, 邮编 523000。

### 三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议, 与原合同有同等法律效力。
2. 本协议一式陆份, 甲方肆份, 乙方贰份, 具有同等法律效力。
3. 本协议经双方签署后生效。

甲方（盖章）:

乙方（盖章）:

法定代表人（授权代表）:

法定代表人（授权代表）:

签约日期: 年 月 日

签约日期: 年 月 日

---

## 附件二：安全及环保承诺书

为保障合同用工安全，我司承诺本次合同服务范围内的安全管理承诺责任如下：

一、承诺建立健全安全管理机构，加强用工安全技术管理，按国家有关规定配备与本次合同服务相符合的专业技术人员、安全管理人员和特种作业人员，人员持证作业，人证相符，不使用未经培训或培训不合格的人员上岗施工。

二、承诺在合同服务期间，严格按安全生产要求，依照《安全生产法规》内容，明确安全责任，做好安全施工组织和预防措施，服从采购方和相关部门的日常管理和检查。日常监管人员发现有重大不安全因素时，随时有权要求承诺方停工整改，承诺方不得继续违章操作强行施工。

三、承诺对本单位服务人员进行安全教育并对服务人员承担全部安全责任。有健全的安全管理制度和培训教育记录，保证服务人员应严格按安全标准组织提供服务，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。合同服务期间，在合同范围内引起的一切事故的责任和因此发生的费用，均由承诺方自行承担。

四、承诺合同服务期间不影响周边人员、交通安全、环境安全。对本单位服务人员造成的一切不良影响负全部责任。

五、承诺在合同服务范围内及服务期间，未经采购方书面同意，不得擅自进行合同内容范围外的其他服务事项，如因此造成承诺方人员发生伤亡等安全事故，应由承诺方承担全部责任，采购方不承担任何责任。如果因此造成采购方或任何第三方人身伤害、财产损失的，承诺方应承担赔偿责任。如采购方因此代为垫付赔偿，有权向承诺方追偿，包括但不限于赔偿款、诉讼费、律师费、鉴定费、保管费、差旅费等。

六、承诺在合同服务范围内及服务期间，因提供合同服务而产生的噪音、废水、废气、废弃物(特别是危险废弃物)或垃圾，承诺方将按国家有关环保法规自行处理，不超出国家排放标准要求或留置在服务现场及不污染现场环境，如因未按上述约定处理而导致第三方财产损失、采购方被处罚或其他后果的，由承诺方负全部责任并负责赔偿。

七、安全问题包括但不限于上述情况，如有未尽详细事宜，参照国家相关法律法规、合同条款和本承诺书的条款执行。

施工方名称(加盖公章)：

法定代表人（授权代表）：

日期：        年        月        日

消防维保工作评分标准

	检查内容	评分标准	扣分原因	客户审核	客户审核
维保表现	维保工作人员每天参与维保工作。	维保作业现场每发现少一名工作人员扣1分			
	客户审核	客户审核每发现一处消防系统不符合项扣1分			
	政府检查	政府日常检查每发现一处消防系统不符合项扣1分			
维保项目	1、火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现1次扣1分。	火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能	火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现1次扣1分		
	2、火灾探测器和手动报警器不能正常巡检，报警有故障，每发现1次扣1分。	对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试	1、火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现1次扣1分。		
	3、主备电源不能正常切换，每发现1次扣1分。	对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验	2、火灾探测器和手动报警器不能正常巡检，报警有故障，每发现1次扣1分。		
	4、室内消火栓、喷淋、防火卷帘门、正压送风、机械排	对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验	3、主备电源不能正常切换，每发现1次扣1分。		
		室内消火栓及喷淋系统联动功能测试	4、室内消火栓、喷淋、防火卷帘门、正压送风、机械排烟、声光报警、消防广播、应急照明、烟/温感报警设备、消防电梯联动功能测试有故障，每发现1次扣1分。		
		对烟/温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟/温感报警设备做检测。			
	对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况				

烟、声光报警、消防广播、应急照明、烟/温感报警设备、消防电梯联动功能测试有故障，每发现1次扣1分。	防火卷帘系统联动功能测试			
	正压送风、机械排烟系统联动功能测试			
	声光报警、消防广播、应急照明联动功能测试			
	消防电梯联动功能测试			
联动控制系统及主要联动设备	在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开。。	1、火警联动设备不能按正确指令打开扣2分 2、喷淋水泵、消火栓水泵、送风机、排风机、防火卷帘与FAS系统不能联动扣2分。 3、气体灭火系统没有反馈功能扣1分 4、联动柜故障扣1分 5、联动警铃、广播故障扣1分		
	对消防联动柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对联动柜所控设备进行手动或自动启动测试。			
	联动24V电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试			
	检查喷淋水泵与FAS系统的联动功能			
	检查消火栓水泵与FAS系统的联动功能。			
	检查送风机、排风机与FAS系统的联动功能。			
	检查气体灭火系统信号反馈功能。			
喷淋系统	定期对进水阀、报警阀进行外观检查，并保证系统无故障状态。	1、不能启动运转喷淋泵扣2分。 2、报警阀放水试验供水、压力开关、水力警铃报警存在故障各扣2分。 3、末端排水，水流指示器报警故障扣2分。 4、消防水池储水量未到达规定水位，水质混		
	检查喷淋管道上各阀门处于正确位置，及正确的‘常开’‘常关’标识及用链条上锁。			
	对消防水池及供水装置进行供水能力测试，及检查水质。			

	<p>对控制柜各操作开关，指示灯，内部接线端子的检查，保证控制面板正常显示。</p> <p>对系统阀门，湿式报警阀，水流指示器，信号闸阀的功能检验及喷头的检查和测试。</p> <p>对系统管道进行一次重新油漆及标识。</p> <p>测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管(包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件)有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。</p> <p>对末端放水装置放水，试验水流指示器的报警性能</p> <p>对水泵电机绝缘电阻的测试。</p> <p>进对最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力。</p> <p>检查水泵控制箱内主供电线路。</p> <p>对稳压泵进行手动及自动试运转测试。</p> <p>对电动泵进行手动及自动试运转测试。</p> <p>对柴油泵进行手动及自动试运转测试（每周），对柴油泵的油箱油位进行检查。并填写测试记录。</p>	<p>油扣 2 分。</p> <p>5、各阀门开闭及铅封有异常扣 2 分。</p> <p>6、喷淋管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分</p> <p>7、各供电线路不正常扣 2 分</p>			
消防栓系统	<p>对供水装置进行供水能力测试，及对消防水池及消防水质进行检查</p> <p>对控制柜各操作开关，指示灯，内部接线端子的检查，保证控制面板正常显示</p> <p>对系统管道进行一次重新油漆及标识。</p> <p>对电动机轴承的润滑，检查及测试。</p>	<p>1、不能启动运转消防泵扣 2 分。</p> <p>2、主、备泵不能正常切换扣 2 分。</p> <p>3、各阀门启闭有故障扣 2 分。</p> <p>4、消火栓管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分。</p> <p>5、消防水池储水量未到达规定水位，水质混浊扣 2 分。</p>			

	<p>对水泵进行手动及自动测试，检测水泵联动启动功能。</p> <p>对阀门，水泵接合器等进行检查。</p> <p>定期排放管路内的水源，空气，冲洗管道。</p> <p>检查箱内水带是否霉烂，水枪内有无杂物，消火栓枪接口处的密封垫是否老化，卷盘是否有漏水现象以及保持消防栓内清洁。</p> <p>检查减压阀高、低压端压力表读数是否处于正常范围。</p> <p>检查消火栓管道上各阀门是否处于正确的位置，管道接口及阀门是否有锈蚀现象并及时除锈上油。</p> <p>定期对减压阀、过滤网、止回阀进行清洗。</p> <p>每月检查管路阀门的‘开’‘关’状态及阀门‘开’‘关’标识标牌是否完好</p> <p>定期检查各类灭火器防烟面具的功能是否正常，是否有合适的编号及记录卡</p>	<p>6、消防栓内未进行清洁，一处扣1分</p> <p>7、消防栓内水带发霉变质未及时更换一处扣1分</p>		
<p>气体灭火系统</p>	<p>对灭火剂储存装置，驱动装置的检查，灭火剂储量应符合要求。</p> <p>对储存容器、容器阀、电磁启动阀、压力表、选择阀、喷头及整个组合配管系统的检查。</p> <p>对报警控制器，模块箱，端子箱的接线情况检查。</p> <p>检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压</p>	<p>1、系统未清洁，扣1分</p> <p>2、未进行模拟放气测试扣1分</p> <p>3、灭火剂泄漏达不到要求扣2分</p> <p>4、驱动瓶泄漏，驱动气体达不到要求扣2分</p> <p>5、控制器故障未及时修复扣2分</p> <p>6、其它系统硬件故障扣1分</p>		

	力 90%。			
	对声光报警系统，显示面板的检查。			
	对系统进行模拟放气试验，检查系统各功能正常情况。			
	检查电气接线是否完整，端子有无松动损伤；模拟试验时各信号反映应正常。			
	检查手动应急机械操作装置	1、系统未清洁，扣 1 分		
二氧化碳灭火系统	对灭火剂储存装置的检查，灭火剂储量应符合要求。	2、未进行模拟放气测试扣 1 分		
	对选择阀，喷头及整个组合配管系统的检查。	3、灭火剂泄漏达不到要求扣 2 分		
	对报警控制器，模块箱，端子箱的接线情况检查。	4、驱动瓶泄漏，驱动气体达不到要求扣 2 分		
	对声光报警系统，显示面板的检查。	5、控制器故障未及时修复扣 2 分		
	对系统进行模拟放气试验，检查系统各功能正常情况。	6、其它系统硬件故障扣 1 分		
	对单向阀、高压软管、集流管、阀驱动装置、管网等系统部件检查			
紧急广播及背景音乐系统	检查广播喇叭的声响是否正常。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分		
	清洁除尘、检查主机设备、线路，紧固各接线端子。	2、广播喇叭无声响一处扣 1 分		
	检查设备控制功能是否正常	3、控制设备故障扣 1 分		
消防电话	对消防电话系统主机测试。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分		
	检查各分机电话的性能。	2、消防电话损坏，一处扣 1 分		
	对插孔电话进行测试，确保通话正常。	3、电话未清洁一处扣 1 分		



			分			
			4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣2分			
燃气报警系统	检查报警系统是否灵敏。外观是否完好，是否处于工作状态。		1、主机功能故障未及时发现或修复扣2分			
	检查报警主机电气接线牢固、标识是否完整，端子有无损伤。		2、报警系统故障未及时发现或修复扣2分 3、电话未清洁一处扣1分 4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣2分			
防火排烟风机系统	对风机及电控制箱的检查维护与功能测试。		1、风机故障未及时修复，每发现一次扣2分			
	对送风机/阀，排烟机/阀，防火阀的清洁及功能测试。		2、风机控制箱的灰尘未进行清洁，每次扣1分			
	对系统进行联动测试。		3、未对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理每次扣1分			
	检查风机控制柜电源指示是否正常。		4、未对系统进行联动测试每次扣2分。			
	定期对风机控制箱的灰尘进行清洁，对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理。		5、风机皮带是松动未及时更换每次扣1分			
	检查风机的运转情况，是否有杂音，风机皮带是否有松动等异常情况。					
	检查防火门闭门器在火警状态下的动作功能。					
防火卷帘门系统	对卷帘门的外观检查，卡脱槽位状况。		1、防火门不能正常开关，闭门器有故障扣2分。			
	检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形，是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进；对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试。		2、防火卷帘门不能远程及就地控制启停扣2分 3、防火卷帘门门框损坏未及时修复每次扣2分			
	对电气控制箱内部电路检查，并测试控制功能。		4、未对控制箱灰尘进行清理每次扣1分， 5、未对齿轮轴承等传			

		<p>检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能。</p> <p>对控制箱灰尘进行清理，松动的镙丝进行加固，对齿轮轴承等传动机构进行润滑处理。</p> <p>升降机有无异常杂声或振动。</p>	<p>动机构进行润滑处理</p> <p>每次扣 1 分。</p>			
	安全出口指示、应急照明	<p>检查安全出口指示是否正常发光；</p> <p>检查安全出口指示是否固定良好。</p> <p>测试应急照明灯是否有效。</p>	<p>1、应急灯不亮，每次扣 1 分</p> <p>2、指示灯不亮或老化未及时更换，每次扣 0.5 分。</p>			
	灭火器	<p>检查灭火器是否有效，是否失压或失重。</p> <p>检查灭火器是否固定良好</p> <p>灭火器及灭火器箱表面清洁</p>	<p>1、灭火器过期未更换，每发现一次扣 1 分</p> <p>2、灭火器未清洁，每发现一次扣 1 分</p> <p>3、灭火器破损未更换，每发现一次扣 1 分</p>			
维保记录	月、季（年）检查表	<p>月工作计划；</p> <p>维保月报告；</p> <p>季总结报告</p>	<p>1、维保记录填写真实完整，签字齐全、保存完好</p> <p>2、故障检修记录填写真实完整、签字齐全、保存完好</p> <p>3、每项为 1 分，每发现 1 个未填写或记录不全扣 1 分。</p> <p>4、每月 30 日前提交下月工作计划；每月 5 日前提交上月维保月报告；在每季度前 5 个工作日内提交上季度总结和季度设备运行维保分析报告，否则扣 1 分</p>			
	控制器日检查表					
	火灾自动报警系统维护保养综合检测记录					
	自动喷水灭火维护保养综合检测记录					

	气体自动灭火保养综合检测记录				
	防排烟系统维护保养综合检测记录				
	消防系统检测表				
	消防泵每周测试表				
	燃气报警系统检测表				
	紧急广播检测表				
	卷帘门检查表				
	灭火器检查表				
	消防维保月报告				
	红黄牌记录表				
	仓库烟雾探测预警系统检查表				
	联动控制系统保养表				
	消防电话检查表				
	消防广播测试表				
计划管理	保持 24 小时维保电话畅通。		1、电话关机，欠费停机，1 小时内未恢复，每次扣 1 分 2、电话 10 分钟以内无人接听，每次扣 1 分		
	故障求救后 1 小时内到达现场，及时完成故障排除及排险救援工作		1、未按规定时间内到达维保现场，解决排除故障扣 2.5 分 2、因救援排险不及时造成隐患及损失，扣 2.5 分		

<p>消防维保单位施工人员现场操作规范及要求</p>	<p>1、维保操作不规范存在安全隐患，每发现1次扣1分 2、未按照维保要求条款严格执，每发现1次扣1分 3、维保人员态度不好不配工作，每次扣2分 4、维修，改造项目未按工期完成每次扣2分</p>			
<p>提交月度、季度、年度保养计划</p>	<p>1、提交保养计划不及时（月度提前一周、季度和年度提前一个月），每发现1次扣1分 2、保养计划内容不全面完整，维保记录表格不能反映事情的本质和处理结果，每发现1次扣2分</p>			
<p>备注</p> <p>1、每月在维保费用支付及结算前，由公司部门与维保单位进行联合检查考核，双方在维保考核扣分表上签字确认。 2、将消防维保费用纳入考核，考核评分以90分、75分和60分为考核基准，高于（含）90分，全额支付当月维保费（全年维保费按月平均）；低于90分但高于（含）75分，每低1分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的1%；低于75分但高于（含）60分，每低1分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的1.5%；低于60分，每低1分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的2%；维保考核分及支付金额依此类推，每月度结算一次。 3、消防维保单位在维保期间因特殊情况，不能达到维保考核项要求的，可提前7天书面告知公司，经公司负责人同意后，可免除对应项的考核扣分。 4、连续三个月考评分低于60，甲方可以无条件解除承包合同，后果由乙方负责。</p>				
	总分			
	日期			

---

## 第五部分 响应文件格式

---

## 一、价格部分文件

正本/副本

### 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目

(采购编号：\_\_\_\_\_)

# 价格文件

(封面格式仅供参考)

供应商名称：(加盖公章)

供应商地址：

联系人：

联系电话：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## （一）首次报价一览表

供应商名称：

采购编号：

货币单位：元（人民币）

项目名称	投标总报价（含税）	税率%	服务期	备注
2024年雅园新村B区消防设施维保服务项目	大 写：人民币_____元 小 写：¥_____元		合同签订之日起 12 个月	

注：

- （1）投标报价栏须用文字和数字两种方式表示的投标总报价。
- （2）首次报价一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以首次报价一览表为准。
- （3）投标总价大小写不一致，以大写为准。投标总报价必须准确唯一且应包含完成本项目的所有费用。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日 期：

(二) 报价明细表格式

报价明细表

项目名称：

单位：元/（人民币）

序号	费用名称	单位	单价（元）	数量	小计（元）
合计			小写：	大写：	
报价依据和说明（可另附页）：					

注：1. 此表为报价总表的明细表，详细报价可另附页说明。

2. 如果单价和总价不符时，以单价为准，修正总价。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：



---

## 二、响应部分文件

正本/副本

### 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目

(采购编号：\_\_\_\_\_)

# 响应文件

(封面格式仅供参考)

供应商名称：（加盖公章）

供应商地址：

联系人：

联系电话：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## （一）报价函

致：

本公司确认收到贵公司提供的\_\_\_\_\_（项目名称）[采购编号：\_\_\_\_\_]的磋商邀请，我方：\_\_\_\_\_（供应商名称）作为供应商正式委托\_\_\_\_\_（授权代表全名，职务）代表本公司进行有关本项目磋商的一切事宜。

本公司在参与磋商前已详细研究了磋商文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，本公司完全明白并认为此磋商文件没有倾向性，也不存在排斥潜在供应商的内容，本公司同意磋商文件的相关条款，放弃对磋商文件提出误解和质疑的一切权力。

在此提交的响应文件，正本\_\_\_套、副本\_\_\_套和唱标信封\_\_\_份。

本公司已完全明白磋商文件的所有条款要求，并申明如下：

1. 同意并接受磋商文件的各项要求，遵守磋商文件中的各项规定，按磋商文件的要求提供报价。

2. 本响应文件的有效期为投标截止时间起 90 天。如中标（成交），有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在磋商有效期内失效的，本公司承诺在中标（成交）后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

3. 本公司明白并同意，在规定的开标日之后，磋商有效期之内撤回磋商或中标（成交）后不按规定与采购人签订合同或不提交履约保证金，则贵公司将不予退还磋商保证金。

4. 本公司同意按照贵公司可能提出的要求而提供与磋商有关的任何其它数据、信息或资料。

5. 本公司理解贵公司不一定接受最低报价或任何贵公司可能收到的报价。

6. 本公司如果中标（成交），将保证履行磋商文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

7. 本公司依法注册，在法律、财务和运作上独立于采购人、采购代理机构的供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

8. 本公司磋商报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用本公司提供的货物或服务时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由本公司承担。

9. 本公司对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

10. 所有与本次采购有关的函件请发往下列地址：

地 址：

编 码：

联系电话：

传 真：

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日 期：

## (二) 法定代表人身份证明书

致：广东国斌建设工程项目管理有限公司

供应商名称：

单 位 性 质：

地 址：

成 立 时 间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经 营 期 限：

姓 名：\_\_\_\_\_性 别：\_\_\_\_\_年 龄：\_\_\_\_\_职 务：

系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商名称（加盖公章）

法定代表人（签名或盖私章）：

身份证号码：

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

须附：法定代表人身份证复印件（加盖公章）

正面	背面
----	----

### (三) 法定代表人授权委托书

致：广东国斌建设工程项目管理有限公司

本人\_\_\_\_\_(姓名)系\_\_\_\_\_(供应商名称)的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_(姓名)为我方合法代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_(项目名称)\_\_\_\_\_[采购编号：\_\_\_\_\_]响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本委托书于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签字生效，特此证明。

受托代理人无转委托权。

供应商名称（加盖公章）

法定代表人（签名或盖私章）：

身份证号码：

受托代理人（签名或盖私章）：

身份证号码：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

须附：受托代理人身份证复印件（加盖公章）

正面	背面
----	----



---

## （五）承诺书

我方已完整阅读了\_\_\_\_\_项目（采购编号：\_\_\_\_\_）磋商文件的所有内容（包括澄清，以及所有已提供的参考资料和有关附件），并完全理解上述文件所表达的意思，该项目递交响应文件时间截止后，我方承诺不再对上述文件内容进行询问或质疑。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

## (六) 业绩表

项目名称:

采购编号:

序号	项目名称	合同金额	完成时间	验收情况	业主单位	联系人及联系电话

(此表可延长)

**注：根据评分细则提供相对应的证明材料复印件加盖供应商公章。**

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

---

### (七) 商务差异表

项目名称:

采购编号:

序号	磋商文件商务条款	响应文件响应内容	偏离情况	说明

注:

1. 偏离情况项填写“正”、“负”或“无”，说明项中填写原因。
2. 不论出于何种原因此表未填写，供应商都被认为已清楚了解磋商文件商务条款的内容并对商务要求作全面响应。

供应商名称（加盖公章）:

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）:

日期:



---

## （八）在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：广东国斌建设工程项目管理有限公司

本公司参加\_\_\_\_\_采购项目（采购编号：\_\_\_\_\_）的政府采购活动，并声明：

本公司参加本采购项目政府采购前3年内在经营活动中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。

特此声明！

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

## （九）供应商具有履行合同所必需的设备和专业技术能力情况

### 一、设备情况（如有）

序号	设备名称	数量	运行状况	备注

### 二、专业技术能力情况（如有）：

序号	人员姓名	身份证号	岗位	备注

本公司承诺上述材料真实有效且具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

(十) 技术参数差异表

项目名称：

采购编号：

序号	磋商文件要求	响应文件响应内容	偏离情况	说明
1				
2				
3				
4				
.....				

注：1、偏离情况项填写“正”、“负”或“无”，说明项中填写原因。

2、供应商应按照磋商文件要求，根据“用户需求书”内容作出全面响应。对响应有偏离的，则说明偏离的内容。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

(十一) 拟为本项目配置的人员情况表

项目名称：

采购编号：

序号	姓名	职位	持何种资格证件	发证时间及部门	从事本工作时间	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						

注：需提供相关证明资料。

供应商名称（加盖公章）：

供应商法定代表人或其委托人（签名或盖私章）：

日期：

---

## (十二) 项目实施方案

供应商自行编写

---

### 三、唱标信封文件

## 2024 年雅园新村 B 区消防设施维保服务项目

(采购编号：\_\_\_\_\_)

# 唱标信封文件

(封面格式仅供参考)

供应商名称：（加盖公章）

供应商地址：

联系人：

联系电话：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

---

唱标信封内装：

- (1) 报价函复印件加盖公章
- (2) 供应商营业执照复印件加盖公章
- (3) 供应商法定代表人授权书复印件加盖公章
- (4) 报价总表复印件加盖公章
- (5) 磋商保证金汇入情况说明加盖公章及银行汇款凭证复印件加盖公章
- (6) 或保函

## (一) 磋商保证金汇入情况说明

\_\_\_\_\_:

本单位已按\_\_\_\_\_(项目名称)\_\_\_\_\_(项目编号:\_\_\_\_\_)的磋商文件要求,于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前以\_\_\_\_\_ (付款形式)方式汇入指定账户(账户名称:\_\_\_\_\_, 账号:\_\_\_\_\_, 开户银行:\_\_\_\_\_ )。

供应商磋商保证金的汇款情况:(详见附件一磋商保证金汇款凭证)汇出时间:年\_\_\_\_月\_\_\_\_日;

汇款金额:(大写)人民币\_\_\_\_\_元整  
(小写)¥\_\_\_\_\_元。

汇款账户名称:\_\_\_\_\_(必须是磋商时使用的单位名称)

账 号:\_\_\_\_\_(必须是磋商时使用的账号)

开户银行:\_\_\_\_ 银行 省 市 \_\_\_\_\_ (分行/支行)

本单位谨承诺上述资料是正确、真实的,如因上述证明与事实不符导致的一切损失,本单位保证承担赔偿责任等一切法律责任。

磋商保证金退回时,请按上述资料退回。

附件:磋商保证金汇款凭证复印件(加盖公章)

(单位公章):\_\_\_\_\_

年 月 日

单位名称:

单位地址:

联系人:

单位电话:\_\_\_\_\_ 联系人手机:\_\_\_\_\_

注:1、本说明的所有内容(包括所填写内容)均需打印;2、本说明及磋商保证金汇款凭证复印件(加盖公章)在响应时放入唱标信封内。



## (二) 不可撤销履约保函

银行编号：

致：\_\_\_\_\_（甲方）

鉴于\_\_\_\_\_（地址：\_\_\_\_\_，下称“乙方”）已保证按\_\_\_\_\_承包合同书（合同编号：\_\_\_\_\_）中规定的义务履行合同。

根据上述合同约定，乙方应向甲方提供一份金额为合同总价的 10%即人民币\_\_\_\_\_（RMB 元）的不可撤销银行履约保函，作为乙方履行上述合同的担保。

我方\_\_\_\_\_（银行名称），受乙方的委托，不仅作为连带责任保证人而且作为主要的责任人，无条件和不可撤销地同意在甲方提出因乙方没有履行上述合同规定，而要求扣划保证金的书面要求后，7个工作日内为甲方扣划金额不超过人民币\_\_\_\_\_（RMB 元）的保证金。

我方还同意，任何甲方与乙方之间可能对合同条款的修改、规范或其他合同文件的变动补充，都不能免除我方按本保函所承担的责任。因此，有关上述变动、补充和修改无须通知我方。

本保函从上述合同签订之日起至项目服务期结束验收合格并完成结算后，双方签字之日起 7 天内保持有效。

保证人：（盖章）

负责人：（签字）

联系人：

联系电话：

日期：

说明：供应商在投标时不需提交正式保函，在投标文件中盖供应商公章确认保函格式即可，乙方在签订合同时提交正式保函。