

合同编号：梅投合字 202512004

**梅州市产业转移工业园投资开发有限公司  
2026 年度辖属物业消防维保服务项目合同**

发包方（甲方）：梅州市产业转移工业园投资开发有限公司

承包方（乙方）：梅州中星明消防设备工程有限公司

签订日期：2025年 12月 30日



# 服务合同

发包方：梅州市产业转移工业园投资开发有限公司（以下简称甲方）

承包方：梅州中星明消防设备工程有限公司（以下简称乙方）

为确保甲方物业厂房、宿舍、双创社区等建筑消防设施的安全、正常运行，保障甲方的人员及财产安全，防止因消防设施维修保养不及时而导致消防设施不能正常工作、火警火灾时不能真正起到自动报警和自动灭火的作用。

现根据《中华人民共和国民法典》、《消防法》以及相关法律法规之规定，甲方将消防设施的维护保养之事务委托给乙方。现为明确责任，配合协作，经双方协商同意，特订本合同条款如下：

## 第一条 消防维保服务区域

梅州高新区 A、B、C、E、F 区 20 栋厂房和二期 7 栋标准厂房及 B、C、二期 15 栋标准宿舍、双创社区各 1 栋（维保服务面积约为 325771.15 平方米）的消防维护、保养项目。

## 第二条 消防维保服务的主要范围及内容要求

### 一、消防设施维护、维修范围

1. 本合同第一条约定区域厂房、宿舍、双创社区等内外火灾自动报警及联动控制（含供电）系统；
2. 本合同第一条约定区域厂房、宿舍、双创社区等内外自动喷淋灭火系统；
3. 本合同第一条约定区域厂房、宿舍、双创社区等内外室内外消火栓给水系统。

### 二、消防系统中各子系统的服务范围

#### 1. 火灾自动报警系统

- （1）对火灾报警系统作定期检查和试验
  - a. 对火灾报警控制器的各功能进行试验。

- b. 采用专用检测仪器分期分批试验探测器的动作及确认灯显示。
- c. 每月对备用电源进行 1-2 次充放电试验，每季度 1 次主电源和备用电源自动切换试验。

(2) 对消防系统联动设备作定期检查和试验

- a. 每月对火灾事故广播进行消防联动试验 1-2 次。
- b. 每月对消防通讯设备在消防控制室进行对讲通话试验 1-2 次。
- c. 每季度进行强制切断非消防电源消防联动试验 1 次。

(3) 每月对火灾自动报警系统控制线路及联动线路的故障进行维修。

(4) 每月对火灾自动报警系统的故障进行维修。

(5) 每月对火灾自动报警系统的消防通讯线路、消防主机电源检查及消防主机接地线路的故障的检查及维修。

## 2. 消火栓给水系统

(1) 每月对消防泵进行启动运转试验，并对消防泵进行消火栓按钮联动启泵试验。

(2) 每月对系统上所有的控制阀门进行检查，保证控制阀门处于正常工作状态。

(3) 每月对厂房内外消火栓进行检查，发现问题及时协调处理。

(4) 每月对最不利点消火栓进行静压压力试验。

(5) 每月对厂内消火栓箱内的水枪、水带等设备进行检查，发现问题及时通报甲方和租赁企业完善。

(6) 每月对水泵接合器的接口及附件进行检查。

(7) 每月抽查消火栓的出水情况对重点部位的消火栓每月进行出水检查。

## 3. 自动喷淋灭火系统

(1) 每月对水源控制阀、报警阀组进行检查，保证系统各种阀门处于工作状态。

(2) 每月对喷淋水泵进行启动运转试验一次。

(3) 每月对电磁阀作启动试验一次，动作失常时马上通知及时更换。

(4) 每月对喷头进行外观检查，发现有不正常的喷头及时更换，当喷头上有异物时及时清除。

(5) 每月对湿式报警阀旁的放水试验阀进行泄水试验，验证湿式报警阀的供水能力。

(6) 每月利用末端试水装置对水流指示器进行试验。

(7) 每月对水泵接合器的接口及附件进行检查并进行维护。

(8) 每月对消防水池，消防水箱及消防气压给水设备的消防储水位及消防气压给水设备的压力进行检查，发现问题及时协助处理完善。

#### 4. 设备巡检检查

(1) 每月至少安排 3 名消保人员巡查二次以上，检查时要对相关设备设施进行逐项检查，如实记录检查结果，发现故障应及时修复，保证消防设施的正常运行并记录故障修复的全过程。

(2) 做好维保区域消防设施每月检查登记台账。

(3) 检查原始记录必须由参加维修保养的双方人员签字。

(4) 检查结果和处理意见一式二份，由甲方与乙方代表签字后各执一份。

#### 5. 维护保养质量标准

(1) 系统大面积发生故障，接到甲方电话通知后，应在 2 小时内到现场进行检修。需在 24 小时内修复，重大活动须到场监控系统，保证系统正常运转。维保人员须具有电工作业证书及消防操作人员上岗证。

(2) 保障消防各系统处于正常工作状态(除经双方共同认可的特殊情况)。

(3) 当消防设施出现严重故障不得不停用时，应会同甲方立即向公安消防部门报告，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。

(4) 如因维修保养不当或工作不到位，从而导致火灾发生时相应的消防设施不能发挥其应有作用的，乙方必须承担由此给甲方及第三方造成的全部损失（包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失、甲方因此向第三方支付赔偿、行政处罚、罚款、罚金及甲方为实现权利所支出的律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、差旅费等全部合理费用）。

(5) 维修保养人员要求：乙方派出的维保服务技术人员名单应以书面形式送交甲方存档（需在省消防平台上备案的人员）。

## 6. 其它

(1) 每季度协助园区租赁企业指导检查干粉灭火器的压力、重量、有效期等。必要时做喷射试验。

(2) 每季度试验消防电源末端的市电与蓄电池供电切换功能是否正常。

## 第三条 安全工作

1. 乙方按安全工作有关规定，采取严格、科学的安全防护措施，确保操作者安全和第三者的安全，由于乙方维保不到位、不及时，所造成的消防安全事故由乙方承担一切责任。

2. 若发生重大伤亡事故，乙方应按有关规定立即报告有关单位并通知甲方。甲方为抢救提供必要条件，发生的费用由责任方承担。

3. 乙方在动力设备、易燃易爆和贵重的设备中进行维修保养时应向甲方提出安全保护措施。甲方可根据需要派人在现场了解情况，甲方是否派人在到场不影响乙方安全责任的承担。

4. 在有毒有害环境中施工，乙方应按有关规定提供相应的防护措施，并承担相关费用。

5. 乙方应购买维保人员人身意外保险，在履行合同义务时发生

人身伤害事故，给自身或他人造成人身伤害或财产损失的，均由乙方自行独立承担相应法律责任和赔偿责任。

#### **第四条 合同金额、服务期限及其结算方法**

1. 合同总价为：¥201600.00元【含税】（大写人民币贰拾万壹仟陆佰元整）。

2. 合同服务期限为壹年，即 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 12 月 31 日止。

3. 每月给付维保服务费用一次，每月考核合格后支付维保服务费用¥16800.00元，如考核不合格则相应扣减维护费用。甲方收到乙方开具的增值税专用发票后 10 个工作日内给付该月维保服务费用。如遇维护保养服务总面积减少，则按实际维护保养服务总面积结合合同单价结算支付每月维保服务费用。

4. 如日常维护保养中发现需更换的单个材料、配件设备，2000 元（含）以下的由乙方自行购买并更换，更换累计总额不超过合同总价的 10%，每次更换费用需由甲方确认；超过 2000 元（不含）以上的由乙方书面报告甲方，由甲方审核购进后交乙方进行更换。

5. 按产品说明书规定的定期更换的设备零备件由甲方购进后交乙方安装或由甲方委托乙方购进后进行更换。

6. 因乙方维修保养过程操作错误的零备件损坏，其更换的费用由乙方负责。

#### **第四条 双方义务**

##### **一、甲方义务**

1. 甲方协同承租企业会同乙方安排专人负责该消防系统的日常管理和监护，做好日常值班制度，并按消防规范的要求，对火灾报警控制器及所有供水总闸，压力表及附属组件进行日验、周检，并填写好系统运行日登记表及周检表。

2. 甲方和承租企业一旦发现故障不能自行排除时，应及时果断采

取有效的措施控制事态的发展，同时以电话方式第一时间通知乙方，乙方在接到甲方或承租企业通知后 1 小时内，必须派员到现场进行处理。并根据实际情况，填写维修记录，甲、乙双方有关人员签字后交双方分别存档。

3. 甲方必须按本合同依时付给乙方维护款项，非因乙方服务未达到本合同约定标准、存在违约行为或甲方对当期费用金额存在合理异议等特殊情况外不得以任何理由拖欠应付款项，如发生拖欠款项现象，除按《民法典》规定承担违约责任外，乙方将自动转为待工期，其间，该消防维护服务的项目所发生的任何消防安全事故，乙方仍应依据本合同约定承担相关责任。

4. 甲方应向乙方提供该工程的相关消防图纸资料及有关设备的材料，以利乙方能顺利地进行维护。

## 二、乙方义务

1. 本合同签订且生效后，乙方应立即对本合同范围的消防设施进行维护，并使其支持运行；并承担因维护不周，致使消防设施失效的责任。乙方必须在本合同生效之日起第一个月内会同甲方工作人员对系统全面检查，发现问题在第一时间提交维修保养工程联系单；协助甲方能正常移交和系统运营。

2. 乙方每星期 1-2 次安排 1-2 名以上技术人员到消防控制中心与甲方相关值班人员进行设备循环周期式的维护保养检查和基本技能辅导，了解和检查并确保系统运行状况正常。乙方在安排检修时，应尊重甲方意见及避开可能造成干扰甲方租赁企业工作与生产的时间。

3. 乙方必须每月分批次对现场设备进行保养测试。发现问题提交维修保养工程联系单并及时修复。维护期内系统出现临时故障，乙方技术人员应在接到故障或维护通知(含电话)后 3 个小时内到达现场。小故障原则 24 小时内排除解决，大故障应在 5 天内修复并尽快确保系统恢复正常。

4. 乙方根据维护细则定期进行月检、季检、年检，同时对工程范围内的设备进行维护保养，每次维护保养工作完成后，分别由双方负责人签字存档。（注：年检和季检的当月不再进行月检）。

5. 乙方在月检、季检和年检的维护工作完成后，应做出维护报告书，经由甲方现场负责人由签字后存档。在定期巡检期间，若设备故障，甲方通知乙方到现场，乙方两次不按时到达现场处理故障，视为违约，由此造成的损失由乙方完全负责并承担。若乙方经甲方两次书面催告后仍未修复设备，甲方有权自行或委托第三方修复，相关费用可直接从履约保证金及质保金中扣除，乙方应予以配合。

6. 乙方应每月不少于 2 次以上对本园区各区点的消防设施进行检查测试、维护保养工作，并会同甲方租赁企业签证维护保养记录三份，两份交甲方，一份留乙方为结算依据；每月 10 日前向甲方提交上月维修保养报告。

#### **第五条 履约保证金**

1. 本合同乙方履约保证金（合同总额的 5%）即¥10080.00 元（大写：人民币壹万零捌拾元整）。乙方应于本合同签订之前向甲方缴交。

2. 履约保证金的有效期为本合同签订之日起至履行维保服务完成后 10 个工作日内退还给乙方（不计利息）。如乙方存在违约、赔偿、质量整改等未结事项，甲方有权暂缓退还履约保证金，直至相关事项处理完毕，必要时可扣除应支付的违约金后退还余额。

3. 如乙方未能履行本合同规定的义务和服务承诺，甲方有权直接从履约保证金中扣取违约金或赔偿金。不足的，乙方须按甲方通知在 5 天内另行支付，并补足履约保证金。

#### **第六条 特别约定**

1. 每月检查评分之总分为 100 分；

2. 如每月检查评分在 80 分（含）以下，乙方的服务质量为不合格；如在消防维护保养工作月度考核中，乙方的评分低于 80 分，每

扣减1分，扣减月度服务费500元，以此类推如；上述评分及扣减金额以甲方的考核结果为准，乙方对此予以认可并无异议。若因乙方服务质量问题导致甲方或第三方遭受损失（包括但不限于消防部门处罚、火灾损失、对第三方赔偿等），前述扣款及违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应在甲方通知后5日内予以补足，扣款及违约金不影响乙方对全部损失的赔偿责任。

3. 在本合同约定的服务期间内，如乙方的服务质量有两个月不合格（此两个月无须连续），在第二个不合格月之次月，甲方有权终止本合同，乙方应无条件服从终止服务。

### 第七条 其它

1. 消防设备在使用过程中如有损坏乙方负责维修，如果设备严重损坏至无法修复需要更换时，乙方需及时向甲方提出报告，经甲方确认后尽快进行更换，更换费用由甲方承担，并按设备报价合理收取。

2. 乙方因技术资质或服务质量等人为因素，造成系统失效或损坏导致重大安全事故的，由乙方承担由此给甲方及第三方造成的全部损失（定义同本合同第二条第5款第4项）及全部法律责任。同时，甲方有权单方解除本合同。

3. 本合同约定的服务期限届满时或本合同不论何因解除时，乙方必须确保全部设备的完好和正常运转。如设备不完好和不能正常运转，乙方应修复设备使其完好和正常运转并承担由此产生的一切费用。修复完成后，须经甲方书面验收确认。若乙方未能在合同终止或解除后7日内完成修复，甲方有权自行或委托第三方进行修复，所产生的全部费用由乙方承担，甲方有权直接从履约保证金及未付服务费中扣除，不足部分有权向乙方追偿。

4. 甲方现场负责人及联系电话为：何基智 13411278312，乙方拟定一级注册消防工程师谢天荣（身份证号码：441402198501070757）为项目负责人（现场负责人），如双方现场负责人有所变动，应及时

通知对方。

5. 在本合同的履行过程中,如存在争议或分歧,双方应协商解决。如无法协商解决,任一方都应向甲方所在地的人民法院提起诉讼,以诉讼方式解决。

6. 本合同自双方盖章和其法定代表人(或其授权代表)签字之日起生效。本合同生效文本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

7. 本合同未尽事宜可由双方协商并另订补充协议。

【以下无正文】

甲方(盖章): 梅州市产业转移工业园投资开发有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

日期: 2025年12月30日

福群赖



乙方(盖章): 梅州中星明消防设备工程有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

开户行: 中国银行梅州大新城支行

帐号: 699074270165

日期: 2025年12月30日

湖杰杨



附件：

### 消防维护保养工作月度考核评分表

检查年月： 年 月份

考核项目	考核内容	满分值	评价得分
维保单位人员情况	维保人员人数 月检人数（不少于3人）量 满足5分□ 不满足0分□	5	
	现场劳动纪律 着装/预约/按时/举止举动文明 满意5分□ 不满意0分□	5	
	维保人员能力 现场组织/故障排查/服务态度 满意5分□ 不满意0分□	5	
	消防知识培训 培训计划/培训内容 满意5分□ 不满意0分□	5	
故障和事故处理	一般故障 较好10分□ 一般8分□ 未完成0分□ (视故障大小处理进度打分)	10	
	严重故障 较好8分□ 一般6分□ 未完成0分□ (视故障大小处理进度打分)	8	
	事件处理 原因分析/防范措施 较好5分□ 一般3分□ 差0分□	5	
维保工作	提供保养工作 月度/季度/年度检查 有10分□ 无0分□	10	
	执行情况 月度检查不低于2次数/季度检查/年度检查 较好20分□ 一般15分□ 差0分□	20	
	维修方案提供能力 时间/方案报价 有5分□ 无0分□	5	
	报告记录填写 时间/准确性 较好12分□ 一般10分□ 差0分□	12	
	应急抢修 时间/完成及时率 较好6分□ 一般4分□ 差0分□	6	
其他服务	消防局检查配合 有配合2分□ 无配合0分□	2	
	消防应急演练 有配合2分□ 无配合0分□	2	
月度考核得分合计：			
备注：			

业主单位考核人：

维保单位确认：

备注：每月检查评分表总分为100分，80分（含）以下为不合格，低于80分每扣减1分扣减月度服务费500元，以此类推，如有两个月不合格，甲方有权终止合同。