合同编号：DJ202509018（01）

消防维护保养合同

甲方：（发包单位）广州市番禺区房地产交易登记中心

乙方：（承包单位）广东田大建设有限公司

项目名称：沙湾南区8号库房、A10库房消防维护保养项目

维护保养期限：2026年10月25日至2027年10月24日止

合同签订日期： 2026 年 10 月 25 日

广州市番禺区房地产交易登记中心

消防维护保养合同

甲方：（发包单位）广州市番禺区房地产交易登记中心

乙方：（承包单位）广东田大建设有限公司

为贯彻落实《中华人民共和国消防法》及公安部61号令《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》有关条款以及广东省公安消防总队关于消防工程检查的有关规定，为做好广州市不动产登记档案临时存放点和档案库房的巡查工作，保障建筑消防设施正常运行，预防和杜绝火灾事故，保障楼宇消防安全，现就甲方委托乙方对广州市不动产登记档案临时存放点和档案库房进行巡查、维护服务等事宜，依照《中华人民共和国民法典》及其他有关规定，甲、乙双方本着平等互利，遵循公平和诚实信用的原则，经友好协商一致，特订立本合同，共同遵守。

一、项目名称/维护保养单位信息

项目名称：档案临时存放点及档案库房消防系统维护保养工作

维护保养单位：广东田大建设有限公司

维护保养单位项目负责人：吴启贤

维护保养单位技术负责人：陈俊杰

二、项目地址/建筑情况

项目位于广州市番禺区沙湾镇涌口村沙湾南区8号库房、A10库房。已建筑消防系统有：室内消火栓系统、自动喷淋灭火系统、火灾自动报警联动系统、应急灯和疏散指示标志、灭火器等消防设施。

建筑物指标

单体建筑名称	建筑类别	耐火等级	层 数		建筑高度	维保面积
			地上	地下	（m）	（m^2）
沙湾A10库房	多层民用建筑	二级	3	/	15	2470.5
沙湾南区8号库房	多层民用建筑	二级	3	/	15	3488.90

三、项目服务范围和内容

乙方应按合同要求对广州市番禺区沙湾镇涌口村沙湾南区 8 号库房、A10 库房消防系统设备设施进行定期检测，并排除系统运行中出现的故障。主要包括：

（一）火灾自动报警系统

维保周期

1.1 每年对火灾自动报警系统全面检测一次。

1.2 每月检查和试验火灾自动报警系统的下列功能：

1 试验探测器、手动报警按钮的动作信号及确认灯显示。

2 试验火灾警报装置的声光显示，抽检数量不低于总数的 30%。

3 试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示。

4 抽取不少于总数 25%的消防电话和电话插孔在消防控制室进行对讲通话试验。

1.3 每季检查和试验火灾自动报警系统的下列功能：

1 试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示。

2 对主电源和备用电源进行 3 次自动切换试验。

3 报警控制器、探测器、各层消防控制线路接线箱、联动控制柜进行检测；报警控制器、探测器、各层消防控制线路接线箱、联动控制柜、通迅主机内电器元件进行清洁保养。

4 检查室内消火栓、自动喷水等灭火系统的控制显示功能。

5 试验火灾警报装置，抽检数量不低于总数的 30%。

6 检查消防电梯的迫降功能。

7 强制切断消防电源功能试验。

8 对消防系统联动功能进行一次试验。

（二）气体灭火系统

维保周期

1.1 每年对气体灭火系统进行一次全面的检测。

1.2 每月对系统中下列设备进行检查：

1 气体灭火系统储存装置的压力计检查。

2 灭火剂储存容器及容器阀、单向阀、连接管、集流管、安全泄施装、选择阀、驱动装置、喷嘴、信号反馈装置、检漏装置、减压阀等全部系统组件的外观。

3 检查灭火剂和驱动气体储存容器内的压力，不得小于设计储存压力的 90%。

4 检查预制灭火系统的设备状况。

1.3 每季度对系统下列项目进行检查：

1 检查可燃物的种类、分布情况，，防护区的开口情况。

2 检查储存装置间的设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定情况。

3 检查连接管道的状况。

4 检查各喷嘴孔是否堵塞。

5 对气体灭火系统储存容器聚个称重检查，灭火剂净重不得小于设备储存量的 90%。

6 检查灭火剂输送管道的状况。

1.4 每年对每个防护区进行一次模拟启动试验。

（五）防火门系统

维保周期

1 每年对防火门进行一次全面的检测。

2 每月手动启动常闭式防火门，检查防火门开关功能。

3 每季度检查闭门器，加润滑油。

（六）火灾应急照明和疏散指示标志

维保周期

1 每年对火灾应急照明和疏散指示标志进行一次全面的检测。

2 每月巡检设备是否正常功能。

3 每两个月对火灾事故照明灯、疏散指示标志进行充放电试验。

4 每季度对火灾事故照明灯、疏散指示标志表面进行清洁保养。

5 每季度对火灾事故照明灯、疏散指示标志的照度进行测试。

（七）灭火器

维保周期

1 每月对灭火器进行一次有效性检查。使用环境恶劣时，每半月对灭火器进行有效性检查。所有维护工作均形成书面报告留档。

四、费用

本消防系统的维护保养项目总费用为人民：柒仟捌佰元整（￥7800）。

支付方式：本合同签定后，乙方应按甲方的要求提供有关报账资料（如合同、等额合法有效的发票等），甲方在收齐乙方提供的报账资料后向乙方预付合同价的 50%（即小写：￥3900 元，大写：叁仟玖佰元整）；在本项目进行至第七个月，乙方向甲方提供报账的有关资料后（如合同、等额合法有效的发票、书面检查报告书等），甲方向乙方支付余下款项即合同价的 50%（即小写：￥3900 元，大写：叁仟玖佰元整）。因甲方使用的是财政资金，前述约定的付款时间为甲方向所属单位采购支付部门申请办理财政支付的时间（不含财政支付部门审核时间）。甲方在约定时间内提出支付申请手续即视为已经按期支付。由于财政资金拨款不到位导致乙方收款延期到账的，甲方不承担违约责任，并且此情况不能成为乙方拒绝履行本合同的约定义务或提供合同约定服务的理由。

1. 乙方指定收款帐户如下：

   收款账户名：广东田大建设有限公司

   开户银行：中国工商银行股份有限公司广州高唐路支行

   帐　　号：3602185209100020583

2. 合同期内，消防系统设施、设备需要更换零件或购买其他用品，甲方可自行购买，也可委托乙方代购。所有更换材料必须为国家有关部门检验合格的产品。

五、合同期限和终止

1. 本合同有效期限为壹年，自 2026 年 10 月 25 日至 2027 年 10 月 24 日止。

2. 本合同到期，双方应通力合作，处理终止合同后的有关事宜，结清与本合同有关法

律、经济等事项；本合同一旦终止，双方的合同关系即告结束，甲乙双方不再互相承担任何经济及法律责任，但任何一方对另一方负有违约或侵权责任的情形或者尚未履行完毕的义务除外。

3. 本合同终止时，双方须清理及交还有关文件、资料，以及相关的设备、工具和材料等。

六、双方的义务和责任

1. 乙方每月定期派出技术人员对消防系统进行一次检查，检查内容包括：消防各系统内的设施、设备是否齐全，运行是否正常；
2. 在合同期满前，再进行一次全面检查；
3. 乙方负责现场的技术人员通讯手机全天候 24 小时在呼叫范围内，公司办公电话在上班期间保持畅通，在正常办公时间内（周一至周五上午 8:00~~12:00，下午 14:00~~17:30），乙方接到甲方书面维修通知后（包括但不限于传真或电子邮件、微信、QQ），随传随到，应尽快到达现场，一般在 8 小时内到达，如遇特殊情况也应在 12 小时内到达，并且在 24 小时内处理完毕。如未能按时到达，每逾期一次，乙方应当按照 100 元/每次的标准向甲方支付违约金，并且甲方有权委托第三方进行维修，所发生的维修费用，由乙方承担。逾期超过三次，甲方有权解除本合同，乙方应当按照本合同总价 20%的违约金向甲方支付违约金，上述约定的违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应当另行补足。
4. 在重大的节假日，乙方必须有专人负责应对应急和突发事件的发生；
5. 乙方必须是依靠自身的实力、技术力量完成甲方指定区域的消防设施的巡查，不得转包或委托他人完成；若乙方未经甲方书面同意擅自转包或委托他人履行本合同约定的内容，甲方有权解除本合同，乙方应当按照本合同总价 20%的违约金向甲方支付违约金，上述约定的违约金不足以弥补甲方的损失，乙方应当另行补足。
6. 乙方应在每月约定时间内进行和完成消防系统的检查，检查完毕后 3 天内向甲方提交月度检查报告，并加盖业务章；若乙方逾期提交月度检查报告，每次应按本合同总价

3%向甲方支付违约金。

7. 乙方要自觉遵守甲方物业的有关规定，进入区内必需佩戴工作证或相关证件，按甲方管理人员指定的路线、地点、场所开展检查工作，在检查过程中尽量减少在公共场所、重点区域、敏感地段的滞留时间，快速、高效的处理消防设备故障、误报等问题，尽最大程度减少了给甲方带来的负面影响。
8. 在每次的检查、检测或抢修之后，乙方必须呈交一份检查报告书给甲方，说明地点、时间、设备运行情况，并由甲、乙双方授权人签字确认；
9. 在乙方到场进行工程系统检测时，甲方应委派专人负责跟进，配合乙方在指定区域内的有关工作；甲方若进行消防演习时，乙方需派专人负责配合。
10. 甲方日常应爱护管理好消防设施，保证消防安全出口、通道的畅通无阻塞，保证应急照明、疏散指示灯、安全出口指示牌的正常工作状态，消防水泵房的管道阀门应按要求处于正常位置，消防水池水位能保证消防用水，消防灭火设备的消防电源长期应保证正常供电（如：消防排烟风机及正压送风机、防火卷帘、消防水泵）；
11. 甲方指定的检查区域的消防设施必须经过消防主管部门的验收合格后，投入正常使用的；
12. 甲方应按合同要求的时间段按时向乙方支付检测服务费用；
13. 甲方应向乙方提供检查区域的消防竣工图、报警编码表、电气图等相关资料的复印件，合同到期后，乙方将上述材料归返甲方；
14. 双方不得无故终止合同。如乙方未按合同规定履行检测服务职责，每迟延一次，除按合同总金额 3%向甲方支付违约金，还应当继续履行检测服务职责；
15. 若因人为因素故意损坏、地质下沉、设备材料老化或其他如：战争、台风、山洪暴发、地震、海啸等导致损坏的，乙方应当予以检查、评估，更换设备、配件或修复的所有费用与责任由甲方承担；
16. 在合同期内乙方应确保对检查服务范围内的消防设施进行检查、评估，并向甲方递交报告，如甲方收到报告需要整改而没整改，消防部门对本合同所涉及设施设备检查造

成影响的与乙方无关。如因乙方提供检查、检测服务不善或者逾期提交检查、评估报告导致火灾和人身伤亡安全事故发生，或火灾安全事故发生后消防设施无效，使甲方遭受损失的，乙方应向甲方赔付。

17. 在保养期内，除上述注明的定期检查工作外，如遇系统动作失误，动作不灵、故障、漏水等，可随时通知乙方到场配合解决；

18. 未尽事项，双方再进行友好协商。

七、其他事项

合同期内，如因甲方对其建筑物的使用功能进行修改，消防系统设施发生变动时，甲方应提前 30 天通知乙方，具体做法与费用由甲、乙双方另行友好协商确定。

八、合同在执行中遇有未尽事宜，由甲乙双方另行签订书面补充协议。

九、争议解决

若双方对本合同的内容或对其履行有争议，双方应协商解决；若协商不成，双方同意任何一方可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。违约方应当承担守约方处理本合同项下纠纷所产生的诉讼费、律师费、差旅费等相关费用。

十、本合同一式贰份（含附件），甲、乙双方各执壹份，合同经双方签字盖章后有效，合同期满后失效，本合同效力溯及之实际履行之日。

一、甲乙双方同意以本合同所载地址作为通知的有效送达地址，一方通过邮递方式向另一方地址发出通知，自邮件妥投之日视为已经送达。邮件无人签收或拒收的，退回之日视为已经送达。

甲乙双方同意以本合同所载地址作为法院诉讼文书的有效送达地址，包括但不限于传票、判决书等的诉讼文书，自法院邮件妥投之日视为已经送达。法院邮件无人签收或拒收的，退回之日视为已经送达。

甲方：广州市番禺区房地产交易登记中心

签约代表：

联系电话：

日　期：2026.10.25

乙方：广东田大建设有限公司

签约代表：

联系电话：

日　期：2026.10.25