

中山市实验小学项目业主采购需求书

序号	类别	具体内容
1	名称	中山市实验小学2026年学校消防维保服务
2	项目业主情况	项目业主名称：中山市实验小学 地址：中山市石岐区永盛街32号 联系电话：88663123，联系人：李老师
3	中介服务名称	消防设施维护保养服务
4	对中介服务机构的资质要求	<p>1、资质要求：</p> <p>①服务商须严格按照国家、广东省消防相关法律法规及行业规范开展服务，具备开展消防设施维护保养对应的合法经营资质，完成消防技术服务机构备案，从业人员须持有有效的消防设施操作员等相应职业资格证书。</p> <p>②近3年内无消防服务重大安全事故、无行业主管部门行政处罚、无失信惩戒记录，未被列入经营异常名录、严重违法失信主体名单。</p> <p>2. 回避要求</p> <p>①与本项目校方管理人员、教职工存在利害关系的机构及从业人员须主动回避，不得参与本次采购。</p> <p>②曾在过往消防维保项目中出现履约严重不合格、无故终止合同、恶意违约的机构，不得参与本次选取。</p> <p>3. 其他要求</p> <p>①服务商须承诺全程自行完成本项目服务，不得转包、分包本维保项目。</p> <p>②熟悉校园场所消防安全管理规范，具备中小学消防维保服务经验者优先。</p>
5	服务内容和要求	<p>(一) 维保检测范围（全覆盖校园现有消防设施）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室内外消火栓系统 2. 自动喷水灭火系统 3. 火灾自动报警系统 4. 防火门、防火卷帘等防火分隔设施 5. 消防电源、应急照明、疏散指示标志系统 6. 灭火器、防毒面具等消防器材 7. 消防供电配电设备 8. 消防供水设施 9. 可燃气体探测报警系统 10. 气体灭火系统 11. 防排烟系统 12. 应急广播系统、消防专用电话系统 <p>(二) 日常巡检与专项维保要求</p> <p>常规巡检：每月至少开展1次全面巡检、测试、清洁、紧固、调试工作，做好纸质+电子双台账记录。</p> <p>专项排查：每学期开学前、法定节假日、寒暑假前必须完成全校消防设施专项</p>

序号	类别	具体内容
		<p>全面排查与维保，提前消除安全隐患，专项排查完成后5个工作日内提交专项排查报告。</p> <p>台账管理：维保全程建立完整消防设施隐患台账、巡检台账、维修台账；服务期满前3个工作日，正式提交全套汇总版消防隐患台账、维保工作总结报告。</p> <p>故障响应：接报消防设施故障后，到场及整改响应时限不超过2小时；一般故障当日修复，重大故障第一时间书面报备校方，并出具临时安全防护方案，限期完成整改。</p> <p>（三）检测报告与费用说明</p> <p>按规范定期开展设施检测，按时出具正规有效消防设施检测报告，报告须符合消防监管部门要求。</p> <p>本项目年度维保及常规检测综合总价上限为28000元（含人工、巡检、常规检测、台账、报告编制等全部费用）。</p> <p>日常维保、常规巡检、检测包含在总价内；若设施出现配件损坏、系统大修、更换主材等额外维修内容，服务商单独出具维修方案及分项报价，经校方书面确认后另行计费、单独结算。</p> <p>（四）服务标准</p> <p>所有维保、检测、整改工作严格执行《建筑消防设施的维护管理》《消防设施通用规范》及广东省、中山市消防管理相关规定，确保消防设施完好有效、正常运行，顺利通过消防监督检查。</p>
6	合同履行地点和方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 服务地点：中山市实验小学（中山市石岐区永盛街32号） 2. 服务周期：2026年7月1日—2027年6月30日，共计12个月；合同自双方加盖公章之日起生效，服务期按自然日计算。 3. 人员配置：项目常驻/专职维保人员不少于1名，人员持证上岗，保证服务期间随叫随到；服务商须提前将维保人员名单、资格证书报备校方存档。 4. 作业要求：维保作业避开教学高峰时段，作业前提前与校方沟通，遵守校园管理制度，文明作业。
7	公开选取方式和计价标准	<ol style="list-style-type: none"> 1. 选取方式：广东省网上中介服务超市方案择优选取。 2. 报价方式：服务商按本项目要求报年度总报价，报价包含人工、巡检、检测、台账、报告、交通、工具、税费等所有相关费用，报价为固定包干价（不含另行约定的大修、配件更换费用）。 3. 报价不得超出本项目年度最高限价28000元，超出限价视为无效响应。
8	服务时间	<p>2026年7月1日—2027年6月30日，共计12个月；合同自双方加盖公章之日起生效，服务期按自然日计算。</p>

序号	类别	具体内容
9	履约评价管理	<p>(一) 评价频次</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 月度评价：每月维保工作完成后 5 个工作日内开展月度履约评价。 2. 终期评价：服务周期届满、全部履约事项完成后开展综合总评价。 <p>(二) 评价流程</p> <p>实行服务商自评+校方考评相结合模式：服务商先提交月度/整体维保工作总结及自评表，校方结合现场核查、台账资料、响应时效、整改情况进行综合考评，评价结果同步录入中介服务超市系统。</p> <p>(三) 评价标准</p> <p>详细评价细则由服务商随报价文件一并提交，内容须涵盖服务态度、巡检频次、故障响应速度、隐患整改效果、台账及报告质量、人员在岗情况等维度，评价标准量化、可考核。</p> <p>(四) 评价不合格判定及处理</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不合格判定：未按频次巡检、故障响应超时、隐患拒不整改/整改不到位、台账报告弄虚作假、人员脱岗、违反校园管理规定等，均判定为履约评价不合格。 2. 处理方式 (1) 月度评价结果作为季度服务费结算、项目履约考核的核心依据；(2) 累计 2 次及以上评价不合格：校方有权扣除部分服务费用、追究违约责任；情节严重、拒不整改或造成消防安全隐患的，校方有权单方解除合同，服务商须赔偿校方相应损失。
10	结算方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目按季度分期结算，全年分 4 个结算周期。 2. 每季度服务期满后，在下一个月底，校方根据履约评价结果，向成交服务商支付本季度服务费，单季度费用为合同总价款的 1/4。 3. 若当期履约评价不合格，校方可暂缓结算，待整改复查合格后再行支付；存在违约情形的，按违约责任条款扣除相应费用。 4. 额外维修、配件更换等增值服务费用，凭双方确认的报价单、验收单单独结算。
11	违约责任	<ol style="list-style-type: none"> 1. 服务商未按约定频次开展巡检、未按时提交台账/报告、故障响应及整改超时的，视为违约，每逾期/违规一次，按合同总价的 1% 支付违约金，同时须继续履行维保义务。 2. 因服务商维保失职、整改不到位，导致消防设施无法正常使用、被消防监管部门通报处罚或造成安全事故的，由服务商承担全部责任及经济损失，校方有权解除合同、不予支付剩余服务费，并追究相应赔偿责任。 3. 服务商擅自转包、分包本项目，校方有权立即解除合同，服务商需支付合同总价 20% 的违约金，并赔偿校方损失。 4. 校方无故拖延支付服务费用的，按相关法律法规承担逾期付款责任。 5. 违约方支付违约金后，仍需继续履行合同约定的全部义务。
12	补充合同和解决争议方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合同履行期间，若有未尽事宜，双方本着平等自愿原则协商一致后签订补充合同；补充合同内容不得违反《中华人民共和国民法典》、广东省网上中介服务超市管理规定及本采购需求实质性内容。 2. 合同履行过程中发生纠纷，双方优先友好协商解决；协商无法达成一致的，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

序号	类别	具体内容
13	备注	<p>1. 若行业主管部门已发布标准合同范本，甲乙双方必须统一使用对应范本签订合同；无标准范本的，双方依据《中华人民共和国民法典》及本采购需求拟定正式合同。</p> <p>2. 正式合同实质性内容（项目标的、服务内容、服务质量、合同价款、服务期限、履行地点、人员要求、结算方式、违约责任、争议解决方式等）必须与本采购需求、采购公告、中选结果保持一致，不得擅自变更。</p> <p>3. 合同的变更、解除、终止等事宜，严格按照《中华人民共和国民法典》相关规定执行。</p> <p>4. 服务商须全面配合消防监督部门、教育主管部门开展各类消防检查、督导工作，无偿提供相关台账、资料及技术配合。</p> <p>5. 本采购需求书为本次方案择优选取的有效组成部分，对所有参与服务商及最终中选单位具有同等约束力。</p>