

项目业主采购需求书编制建议

说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	建议
1	名称	东莞市樟木头镇社区卫生服务中心消防维保采购需求书
2	项目业主情况	单位名称: 东莞市樟木头镇社区卫生服务中心 地址: 东莞市樟木头镇蓓蕾街6号 采购发起科室: 总务办 经办人: 巫丽梅 联系电话: 82101338
3	中介服务名称	消防维保服务
4	对中介服务机构 的资质要求	(1) 具备合法有效的营业执照，经营范围包含消防设施维护、保养、检测相关内容； (2) 已在广东社会消防技术服务平台完成备案，可查询企业备案信息；

		(3) 已入驻广东省网上中介服务超市，平台信用良好，无违规处罚、失信记录。
5	服务内容和服 务要求	一、服务范围及具体工作内容 服务商负责采购人场地内所有在用消防系统的日常巡检、维护、保养、故障排查、调试、检测及资料归档，具体包含以下十大系统，全覆盖无遗漏 01: 1. 火灾自动报警系统: 对主机、回路、探测器、手动报警按钮、声光报警器、模块、线路等进行全面检查、除尘、调试、故障修复，确保报警灵敏、联动正常，消除误报、漏报问题。 2. 自动喷水灭火系统: 检查管网、阀门、喷头、水流指示器、压力开关、末端试水装置，定期放水试压、排查管网渗漏、堵塞问题，完成系统联动测试，保障系统稳压、喷水功能正常。 3. 室内外消火栓系统: 检查室内消火栓箱、水带、水枪、阀门、管网支吊架、室外消火栓、水泵接合器，测试水压、供水能力，紧固松动部件，修复破损配件，确保满足灭火供水标准。

	4. 防排烟系统：检查正压送风机、排烟风机、送风/排烟风口、防火阀、排烟阀，测试启停、联动功能，清理设备积尘，修复卡顿、失效部件，保障火灾排烟送风正常。 5. 防火分隔设施：检查防火门、防火卷帘外观、闭门器、顺序器、门锁、联动装置，调试升降、闭合功能，修复损坏配件，确保防火分隔达标。 6. 应急照明与疏散指示系统：全面排查应急灯具、疏散指示灯、备用电源，测试断电自启、续航功能，更换失效、损坏灯具，保障疏散指引清晰有效。 7. 灭火器系统：对所有手提式、推车式灭火器逐一检查压力、有效期、外观，排查过期、欠压、破损灭火器，做好登记建档，及时更换、充装。 8. 消防供配电系统：检查消防专用电源、备用发电机、线路、控制柜，测试供电稳定性，排查线路老化、短路隐患，保障消防设备不间断供电。 9. 消防广播及消防电话系统：测试广播播放、紧急呼叫、消防电话通话功能，排查线
--	---

	路故障，确保火灾应急通讯畅通。 10. 配套附属设施：定期清理消防水池、消防水箱，检查水位、水质；维护消防标识标牌，更换模糊、破损标识；对设备进行清洁、润滑、紧固、防腐保养。 二、服务频次与工作标准 1. 日常维保（月度） 每月安排不少于 2 名专业人员上门全面巡检维保 1 次，逐项排查设备隐患、调试故障、清洁保养，每次服务完成后 24 小时内提交月度维保记录表、现场巡检照片，建立完整维保台账。 2. 季度专项检测 每季度开展一次全系统联动测试，对所有消防系统联动功能逐一核验，排查隐性故障，出具季度专项检测报告。 3. 年度全面检测总结 服务期满前完成年度全面消防设施检测，汇总全年维保数据、隐患整改记录，出具正式年度消防维保检测报告，可用于消防检查、备案、年审使用。 4. 应急响应服务
--	---

		接到采购人设备故障报修、消防检查整改通知后， 2小时内响应，24小时内到场处置 ，紧急隐患立即整改，保障消防安全零风险。
6	合同履行地点和方式	东莞市范围内。
7	公开选取方式和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报总价。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为自合同签订之日起至本合同结算完毕经双方确认之日起1年(具体要求详见设计咨询合同范本)；
9	验收	严格按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）、广东省地方消防规范及本采购需求执行，设备运行正常、资料齐全、无安全隐患、顺利通过各类消防检查即为合格。
10	结算方式	服务期满、资料验收合格后，一次性结算全款。
11	违约责任	当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事

		人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款。 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
12	补充合同和 解决争议方式	采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同应符合《中华人民共和国合同法》和广东省网上中介服务超市相关管理制度中的相关规定。
13	备注	1. 如果监督管理部门有关服务已经拟定“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当使用有关“合同范本”；如果监督管理部门未有“合同范本”，业主单位、中选中介服务机构应当根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定自行拟定合同。 2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等（即表格中的序号 1-10）。

		3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。
--	--	--------------------------------------

