

佛山市南海区狮山镇英才学校 消防设施维护保养检测服务项目采购需 求书

一、名称

佛山市南海区狮山镇英才学校消防设施维护保养检测服务项目采购
需求书（2026 年下半年）

二、项目业主情况

项目业主名称：佛山市南海区狮山镇英才学校

地址：佛山市南海区狮山镇珠三角国际科技园内

联系电话： 19902678880

联系人：许之安

三、中介服务名称

佛山市南海区狮山镇英才学校消防设施维护保养

四、对中介服务机构的资质要求

1. 资质要求：

供应商须在广东省网上中介服务超市入驻，并具备消防设施维护保养
检测资质（依据《社会消防技术服务管理规定》），资质证书在有效
期内。

2. 其他要求：

执业人数：2 人

（1）执业要求：现场负责人持二级及以上注册消防工程师证（有效期内），现场施工人员至少 2 名持中级及以上消防设施操作员证（有效期内）；

（2）近三年无消防技术服务方面的行政处罚记录。

五、服务内容和 service 要求

1. 项目基本情况：

佛山市南海区狮山镇英才学校位于佛山市南海区狮山镇珠三角国际科技园内，占地面积约 6.3 万平方米，建筑面积约 5.8 万平方米，包含教学楼、宿舍楼、食堂、体育馆、报告厅等建筑。为保障下半年校园消防安全，需对全校消防设施进行系统化维护、保养和检测，确保设施完好有效，通过相关主管部门检查，并降低火灾风险。

2. 服务范围：

乙方在维护保养期间，建筑消防设施，如果发现故障及时维修。

消火栓系统、消防应急照明和疏散指示系统、建筑灭火器。

（1）火灾自动报警系统感烟、感温探测器、手动报警按钮、声光报警器、消火栓报警按钮至报警主机间（含线路及主机）。

（2）消防联动系统自各被控设备的联动接口各类模块至报警主机，联动控盘之间（含线路）。

（3）消防对讲电话及广播系统。

（4）系统所需的双电源维修协助甲方进行。

(5) 消防水、电、风系统。

3. 维护保养工作要求：

每月按甲方指定的检测计划对消防设施设备进行测试，包括：

(1) 点动测试：主要测试为烟感、手报、消报、卷帘门联动。

(2) 水系统测试：主要测试项目为消火栓按钮、水泵启动及远程启动、末端防水测试动压（总数量的 10%）。

消防设施的日常检查、保养服务：

(1) 火灾自动报警系统的保养：

火灾报警控制主机日常运行情况检查和功能检测；

故障点原因分析、消除；

烟感、温感探测器、手动报警按钮、模块的功能检测；

消防应急广播系统的保养：扬声器、消防功放的维护保养，确保背景音乐与消防广播切换正常。

消防通讯系统的检查、测试，控制室主机与各分机进行通话试验。

系统线路、备用电源的检查测试。

(2) 联动系统保养：

保养联动各消防设备控制模块联动是否动作；

应急广播系统控制模块联动是否正常；

相应消火栓系统、喷淋泵是否能联动动作。

(3) 水喷淋系统的保养：

喷淋泵、稳压泵的运行检查，主备泵工作切换测试；

喷淋控制柜指示灯、开关按钮功能检查、测试；

闸阀、止回阀、蝶阀、橡胶软接头、湿式报警阀、信号阀、喷头、水流指示器、水泵结合器外观检查，日常维护保养；

水箱或水池的水位核对，水质检查。

（4）消火栓系统的保养：

消防栓水泵、稳压泵运行检查，主备泵工作切换测试；

消防栓控制柜指示灯、开关按钮功能检查、测试；

闸阀、止回阀、蝶阀、减压阀、室内消火栓箱（包括玻璃、消火栓按钮、水带、水枪）、消火栓外观检查，日常维护保养；

室内消火栓水压测试；

室外消火栓外观检查，放水喷射试验，水压测试。

（5）消防应急照明和疏散指示系统的保养：

应急灯的安装位置、外观、亮度检查，应急转换功能测试。

疏散指示灯的安装位置、外观、图形、指示方向检查。

（6）防火分隔系统的保养：

检查防火卷帘门手动、自动升降，现场起降测试；

检查信号反馈。

（7）防排烟系统的保养：

检查送风机运行情况和信号反馈情况；

检查排烟风机运行情况和信号反馈情况；

检查排烟阀和防火阀。

（8）建筑灭火器的保养：

检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区。

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。

检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

(9) 系统故障排查维修：

系统排故：接到甲方故障报告时 8 小时内到现场维修，24 小时内完成，严重故障需更换设备的应上报甲方，按设备供货到达时间相应延长。

故障定义：

- ① 一般故障：不影响整个系统运行的故障；
- ② 严重故障：影响到整个系统运行和威胁到其它设施及人员的故障。

应急维修项目：

- ③ 探测器、手报按钮等工作不正常：及时予以确认原因并排除，如是现场工作环境或其他原因引起误报损坏，应及时将探测器进行清洗或更换。
- ④ 报警时发现联动设备不正常：应检查主机逻辑程序是否正确，如程序不当，应和业主确认后修改相关联动关系，如是受控设备损坏，则更换受控设备。
- ⑤ 线路接地或短路故障：利用兆欧表对系统线路进行阻值的测量，并及时更换受损线路。
- ⑥ 水泵不启动：检查水泵电机是否损坏，水泵柜接线触点是否有误。
- ⑦ 水泵运行时有噪声：检查水泵转轴是否有异物被卡或对电机转轴添加润滑剂。
- ⑧ 末端放水阀关闭不严：对末端放水阀进行维修或更换。

- ⑨ 流水指示器不报警：检查流水指示器接线触点是否正常，水流叶片是否与管壁摩擦。
- ⑩ 管道阀门漏水：对阀门螺栓紧固或加橡胶垫圈，如受损严重则更换阀门。
- ⑪ 湿式报警阀关闭不严：拆开检查湿式报警阀内是否有异物阻塞，阀瓣是否磨损过度。
- ⑫ 消火栓按钮不联动起泵：检查线路、按钮和启动模块是否正常，如有损坏则更换。
- ⑬ 消防电话无应答：检查手柄电话、插孔电话的线是否正常。
- ⑭ 其他未列项目将根据受损情况进行维修或更换。

4. 质量要求

符合国家标准 GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》、GA 503-2004《建筑消防设施检测技术规程》及广东省地方标准 DBJ/T 15-110-2015 的要求。维保后设施功能完整、运行正常，可随时通过消防部门监督抽查。

5. 后续服务要求

合同期满后，协助学校与下一任维保单位做好交接。

六、合同履行地点和方式

服务地点：佛山市南海区狮山镇英才学校内

服务方式：1. 据设计图纸，有关消防技术规范中相关的检验方法，对

系统进行功能检测。在保养期间，每月至少派 1-3 名专人在委托项目内进行维护保养工作，

2. 每月定期对消防系统进行测试、维护，每月出具消防系统的月检测记录。

3. 每月定期对承担维修保养的建筑设施全面维保和检查，保证其正常运行，并于出具《建筑消防设施月度检测记录表》。

4. 接到故障报告 4 小时内到现场维修，12 小时内完成，严重故障上报甲方，需更换设备的，按设备供货到达时间相应延长。

5. 对故障零部件提供临时设备设施工作正常，保证通过消防部门的消防设施设备的各类检查，及时排除各类故障。

6. 保证委托项目的消防设施设备工作正常，保证通过消防部门的消防设施设备的各类检查，及时排除各类故障。

7. 对值班或管理人员进行专业技术指导，在保养合同履行进行消防系统操作专业培训。

8. 按双方约定日期，配合维保工程进度计划及实际情况。

9. 应甲方要求，乙方应在每次进入甲方场所例行消防检测和维保工作前向甲方提出申请，经甲方批准方可进行。

10. 乙方必须按批准的进度计划组织进行，接受甲方对进度的检查监督。

11. 负责对已完维保工程的成品巡逻和巡视。

12. 按约定的要求做好工作现场和相邻设备的保护工作。

13. 严格执行消防执法单位现行管理的有关规定保养。

14. 乙方不按保养合同约定完成工作，造成工程损失，应承担经济责任。

15. 乙方在消防检测和维保过程中不应干扰甲方正常管理经营，也不得影响甲方各类设备、系统的正常运营。

七、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

3. 计价标准：

本项目限价为人民币 17500-20000 元，包含人工、设备工具、报告编制、税费等费用，超过最高限价的报价无效。计价参考《广东省建筑消防设施维护保养服务收费标准》（粤消协〔2018〕15 号）。

八、服务时间

合同生效：自双方盖公章后生效。

服务期限：6 个月，自 2026 年 7 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止（以实际签订合同后约定的起止日期为准，但总月数不变）

九、验收

1. 验收时间：每月维保完成后由学校值班人员当场确认；服务期满后 7 日内进行项目总验收。

2. 验收程序：双方共同验收。由供应商提供全套维保记录、检测报告、

整改说明等资料，学校组织总务处、保卫科联合查验。

3. 验收标准：

- （1）所有维保记录完整、真实；
- （2）抽检 10%的消防设施（覆盖各系统），功能符合国家标准；
- （3）无未修复的重大故障。

4. 验收不合格的处理方式：供应商应在 10 日内完成整改并重新申请验收；若第二次验收仍不合格，学校有权解除合同，不支付剩余合同款，并要求供应商支付合同总额 10%的违约金，赔偿因此造成的损失。

十、结算方式

- 1. 一次性付款：服务期满并验收合格后的 10 个工作日内，学校向中选供应商支付合同总金额的 100%。
- 2. 供应商应提前开具合法有效的增值税普通发票。

十一、违约责任：

- 1. 乙方如未按合同约定履行合同义务，甲方可拒付剩余维保费用，并有权终止合同，要求乙方赔偿全部损失。
- 2. 若因乙方对消防设备维修保养不当给甲方及甲方管理区域内商户、顾客等造成的全部直接财产损失和必然受到的间接损失，由乙方承担全部赔偿责任。
- 3. 甲方未按合同约定期限付款，每逾期一日，需支付应付未付款项的万分之二作为赔偿。

十二、解决合同纠纷的方式:

本合同履行过程中发生争议双方应协商解决,协商不能取得一致意见时可以向本维保工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、双方协商的其它事项:

1. 甲方所需维保的消防系统维保前需提供具有消防检测资质的检测单位出具的检测验收的合格报告,消防设备完好、消防系统正常运行的系统。若系统未能正常运行或消防设备故障、损坏,应进行维修或更换,使系统及设备正常、完好,其维修费用另付,不包括在本合同的维修费用内。
2. 合同签订后,乙方可协助甲方完善消防系统的前期遗留问题,并进行消防整改。
3. 如遇紧急故障,甲方技术人员随叫随到,及时处理。
4. 若因消防执法主管部门政策要求所变动,相应增加减少费用双方协商。
5. 未尽事宜,双方协商解决。
6. 若接到甲方故障报告 8 小时内未处理或未到场的,甲方对乙方每次扣合同总额 1%作为违约金,超过三次以上的,甲方有权解除合同。