

2026 年建设工程消防设计审查服务

采购需求书

为了充分发挥消防技术服务机构专业特长，解决消防设计审查有关技术性问题，根据《住房和城乡建设部关于修改〈建设工程消防设计审查验收工作细则〉并印发建设工程消防验收备案凭证、告知承诺文书式样的通知》（建科规〔2024〕3号）附件1《建设工程消防设计审查验收工作细则》第十一条“消防设计审查验收主管部门可以委托具备相应能力的技术服务机构开展特殊建设工程消防设计技术审查，并形成意见或者报告，作为出具特殊建设工程消防设计审查意见的依据。”的规定，现拟向具备相应资质的机构采购2026年建设工程消防设计审查服务，协助我局开展行政审查和质量抽查工作。

一、服务供应商服务内容

（一）提供消防设计技术审查服务。根据《住房和城乡建设部关于修改〈建设工程消防设计审查验收管理暂行规定〉的决定》有关规定，协助采购人对申报的特殊建设工程项目依据现行的国家工程建设消防技术标准对设计文件进行消防设计技术审查，并出具消防技术审查意见报告。

（二）提供消防设计审查质量抽查服务。协助采购人开展消防设计审查质量抽查，提供消防技术审查意见，工作量计入消防设计技术审查服务。

（三）提供技术咨询服务。提供法律法规以及工程建设消防有关技术标准执行的具体意见，协助解决工程实施以及验收过程中有关消防专业技术问题。

(四) 本服务项目全部实施内容见《项目实施清单》。

项目实施清单		
序号	服务内容	工作量(暂定)
1	消防技术审查	33 万 m ²
2	技术咨询	/

二、服务期限

2026 年 8 月 5 日至 2027 年 4 月 30 日。

三、采购方式

由于该采购服务不在政府集中采购目录内, 根据《关于加强江门市网上中介服务超市运营管理等有关工作的通知》(江机编办〔2019〕77号), 使用财政性资金购买的、政府集中采购目录以外且未达到采购限额标准的中介服务项目, 必须通过广东省网上中介服务超市选取供应商。本项目符合上述情况, 拟通过方案择优的方式采购服务, 采购人将从已报名的中介服务机构中, 根据附表 1 中的评审内容进行综合评定, 根据其综合得分, 得分最高者即为中选机构。

供应商需上传报名响应文件供业主单位择优选择。响应文件包括但不限于以下内容:

1. 服务项目报价和接受业主单位计价计量方式的说明;
 2. 机构营业执照;
 3. 投入人员资质证书和社保证明;
 4. 相关审查业绩证明材料、会员单位证明材料;
 5. 服务项目的个性化实施方案;
- 以上资料均需要加盖公章。

四、供应商资格要求

（一）根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住房城乡建设部令第13号，根据第46号令修改）、《江门市住房和城乡建设局关于试行调整建设工程消防行政许可及备案审批权限的通知》等文件，我局受理的大型建设工程属于一类审查机构法定承接审查范围内的项目，因此供应商必须具备《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》中关于施工图审查机构的一类机构资格条件，并持有广东省施工图审查机构资质证书。

（二）供应商应当具备《政府采购法》第二十二条规定的条件；

（三）供应商应当是具有合法经营资格的法人或其他组织，提供有效的企业法人营业执照（或事业法人登记证）或者其他组织的营业执照复印件；

（四）供应商未被列入“信用中国”网站“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

五、服务费用及支付方式

（一）服务费用是完成服务内容及要求的含税全包价，采取总价包干方式，所有价格变动的风险均由供应商承担。

（二）本项目采购资金概算为人民币壹拾陆万伍仟元整（¥165,000.00元）。项目服务内容详细价格构成见下表。

项目概算明细表				
序号	服务内容	工作量（暂定）	单价	总价
1	消防技术审查	33 万 m ²	0.5 元/m ²	16.5 万元
2	技术咨询	/	/	/
总计				16.5 万元
备注：1. 上述工作量为暂定工作量，超出以上工作量不另外支付相应费用，不足工作量按实际工作量结算，供应商需充分了解江门市建设工程有关情况，工作量和价格变动风险均由供应商承担。 2. 参照《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》：“按照建筑面积计费的，其收费标准应不高于 2 元/平方米。”本项目单价拟取 0.5 元/m ² ，本项目概算取整计价为：0.5 元/m ² *33 万 m ² =16.5（万元）				

（三）本项目分三期支付：第一期，合同签订并生效后，采购人向供应商支付合同价款的 30%；第二期，2026 年 11 月 30 日前，供应商完成合同工作量的 80%及以上，采购人支付至合同价款的 80%；第三期，服务期完成且采购人验收合格后，采购人向供应商支付项目剩余款项，按照实际工作量计算应付本项目实际结算价，扣除本项目已支付金额后，支付至实际结算价的 100%，总费用不得超出合同价款，超出部分由供应商自行承担。

（四）供应商向采购人申请付款时，需先向采购人提供以下资料：相当于采购人付款金额的发票，且收款方、出具发票方均必须与供应商合同名称一致，否则采购人有权拒绝付款。

（五）因采购人使用的是财政资金，在前款规定的付款时间为采购经办人发起支付申请手续的时间（不含相关手续审核时间），在规定时间内发起支付申请手续后即视为采购人已经按期支付。

六、验收方式

供应商合同服务期内完成合同全部服务内容后，并由采购人按照程序对合同规定的具体服务内容事项组织验收。

七、其他事项

（一）为落实利益回避，供应商应承诺服务期限内不

得承接采购人委托业务项目的建设工程消防设计、施工、监理等业务。

（二）供应商不得参与自己公司承接并出具审查意见的建设工程消防设计审查项目，此类项目由采购人聘请专家审查，所产生的费用由供应商负责支付。

（三）供应商必须遵照法律法规，按照有关标准规范核实施工图设计文件，并对出具的技术审查意见负责，根据消防有关法律法规及规范标准提供技术意见。

（四）供应商消防设计审查意见必须有执业人员签名及单位盖章，审查报告由各专业负责人签字确认。

（五）供应商自接到消防设计审查服务任务后应在 3 个工作日之内出具技术审查意见。

（六）供应商应妥善保存消防设计技术审查记录，以备后查。

江门市住房和城乡建设局
2026 年 7 月 16 日



附表 1

序号	评审项目	评分标准	单项分值
1	服务实施方案	1. 供应商提供的服务方案涵盖服务投入人力、物力、项目进度、完成时限、工作流程、响应效率等所有关键要素，且内容详实、具体，无明显遗漏，得 30 分； 2. 方案包含大部分关键要素，但部分内容稍显简略或存在少数非关键要素的缺失，得 20 分； 3. 方案内容不完整，缺失较多关键要素，如未提及重要的人力或物力投入计划等，得 10 分。	30
2	报价合理性	投标报价得分 = (评标基准价/投标报价) × 价格分值 【注：满足采购文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价。】最低报价不是中标的唯一依据。因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。	10
3	业绩证明	具有开展相关消防技术服务经验的；（每提供一个符合条件的合同得 5 分，上限 10 分），无相关业绩的不得分。 备注：相关业绩材料需提供合同证明。	10
4	利益回避	1. 供应商或主要控股人没有与采购人委托业务项目有利益相关的建设工程消防设计、施工、监理、检测等资质或资格的得 5 分。存在相关资质或资格的，该项不得分。 2. 供应商承诺不得参与自己公司承接并出具审查意见的建设工程消防设计审查项目，出具承诺书的得 5 分，未出具的不得分。	10

5	项目团队 人员配置	1. 项目团队配备建筑、结构、暖通、给排水、电气等专业齐全，均具有中级及以上职称的得 5 分，否则得 0 分； 2. 项目团队成员具备注册执业资格（建筑、结构、暖通、给排水、电气专业）的，每有一名得 2 分，最多得 10 分。 3. 备注：需提供人员职称证书、注册执业资格证书、社保证明等材料。	15
6	项目负责人 综合能力	1. 拟派项目负责人具有建筑工程类高级及以上职称的得 5 分，中级职称得 2 分，不具备的不得分。 2. 拟派项目负责人具有一级注册执业资格证书的得 5 分，不具备的不得分。 注：需提供职称证书、注册执业资格证书、社保证明、业绩合同等证明材料。	10
7	售后服务	供应商配备本地化服务团队的得 5 分，能满足 5 小时响应时效的得 5 分，以上不符合的条件不得分。	10
8	投标文件 编制质量	投标文件按要求编制目录及页码、内容完整、格式规范、装订整齐、签字盖章齐全、无漏项错项的，得 5 分；存在瑕疵的，每发现一处扣 1 分，直至本项分值扣完为止。	5