

东莞市石龙中学消防设施维护保养服务项目

用户需求书

第一章 项目概况

项目名称：石龙中学消防设施维护保养服务项目

服务地点：石龙中学校区、体育馆

服务范围

石龙中学校区：教师宿舍、饭堂、学生宿舍、办公楼、教学楼、艺术楼、实验楼及门卫室等，总建筑面积约 62333 m²。

体育馆：看台、车库、体育馆主体，建筑面积合计约 28633 m²。

服务期限：1 年（具体以合同签订时间为准）

服务方式：中标人派驻持证专业人员驻场 / 24 小时响应，提供全周期消防维保服务。

第二章 服务内容与工作标准

一、每月巡查（全覆盖，每月 1 次，填写规范记录表）

消防供配电设施：消防电源、自备发电设备、配电房 / 发电机房、末端切换装置。

消防供水设施：水池 / 水箱、水泵 / 控制柜、稳压 / 增压泵、水泵接合器、管网阀门、泵房环境。

消火栓系统：室内外消火栓、消防卷盘、启泵按钮。

自动喷水灭火系统（含大空间水炮）：报警阀组、末端

试水压力、水炮自检。

应急照明与疏散指示标志：外观、通电、应急启动状态。

火灾自动报警系统：主机、主备电源、探测器、手动报警按钮。

应急广播系统：扬声器、扩音机。

消防专用电话：分机、插孔电话。

防火分隔设施：防火门、防火卷帘。

灭火器：外观、摆放位置、完好情况。

其他应巡查内容。

二、每月检查测试（每月 1 次，填写测试记录表）

消防供配电：主备电切换、发电机自动 / 手动启动、燃料检查。

消防供水：水池 / 水箱水量、增压压力、水泵启泵 / 主备泵切换、阀门功能。

消火栓系统：室内外消火栓、启泵按钮、系统联动功能。

应急照明 / 疏散指示：电源切换、充电、标识正确性。

自动喷水系统：末端试水、自动启停泵、大空间水炮模拟喷水与压力测试。

每季度抽测：探测器、报警按钮；防火门 / 卷帘 / 电动防火阀联动；灭火器压力、有效期、型号核查。

其他应测试的系统联动功能。

三、年度联动检查（每年 1 次，含年度检测报告）

消防供电：供电功能、主备电切换、供电能力检验。

消防给水：最不利点消火栓 / 水炮出水试验（水箱供水

+ 水泵供水)。

全系统联动测试：每年不少于 2 次。

循环检查：每 12 个月对每个消火栓、卷盘、水炮检查不少于 4 次。

出具年度消防设施维保检测报告。

第三章 人员与服务要求

人员配置：配备 2-3 名持有效消防设施维保资质人员组成专业维修队，24 小时服务。

人员备案：合同生效后 3 日内书面报送人员名单备案；人员变更提前 7 天书面通知采购人。

故障响应时效

一般故障：接到通知 1 小时内到场处置。

紧急故障：接到通知 30 分钟内到场处置，快速修复。

检查配合：消防主管部门检查时，维保人员必须现场全程配合。

培训演练：每年为校方人员开展消防设施操作培训与演练不少于 2 次，提供培训资料与记录。

赛事保障：体育馆举办比赛期间，安排不少于 1 名技术人员 24 小时现场值班。

制度遵守：严格遵守学校规章制度，服从管理与工作安排。

第四章 服务成果与资料提交

每次巡查、检查、测试、维修均须填写标准化记录表，每月汇总提交采购人。

故障处理完毕后 24 小时内提交维修报告与验收记录。

每季度提交季度维保总结，每年提交年度维保报告 + 检测报告。

所有资料须纸质版 + 电子版归档。

第五章 验收标准

所有消防设施功能正常，符合国家消防规范及行业标准。巡查、检测、维修、培训、演练等工作 100% 按要求完成，记录完整真实。

故障响应及时率 100%，维修合格率 100%。

顺利通过各级消防部门检查，无因维保不到位导致的问题。

第六章 报价要求

报价为总价包干，包含人工费、材料费、交通费、管理费、税费、培训费、检测费等所有费用。

报价应合理，不得以低价恶意竞标，中标后不得擅自增加费用。

第七章 违约责任

未按要求巡查、检测、培训，每次予以警告并限期整改。

响应超时、维修不及时造成影响的，采购人有权扣减服

务费并追究责任。

因维保失职导致消防设施失效、检查不合格或安全事故的，依法承担全部责任。

第八章 附则

本需求书为合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。

中标人应严格按照本需求书执行，否则视为违约。

采购人保留对服务内容合理调整的权利。

