采购需求书

	类别	内容
1	名称	平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目工程摸排
2	项目业主情况	项目业主：珠海联港城市建设管理有限公司 联系电话：0756-7610861 联系人：黎工
3	中介服务名称	平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目工程摸排
4	对中介服务机构的资质要求	投标人具有消防设施维护保养检测服务资质。
5	服务内容和服务要求	1.项目概况：平沙镇为持续优化镇内老旧小区消防安全环境，扎实落地2026年市级民生实事-老旧小区“消防生命线”工程，保障居民生命财产安全，拟对镇内8个老旧小区消防设施进行整治提升。建设内容主要为参照《金湾区老旧小区住宅消防设施改造指引》对老旧小区进行消防改造，加设消防卷盘。 2.本次招标内容：消防设施摸排等。 3.工期要求：符合甲方进度需求。 4.质量要求：符合相关法律、法规及珠海市

		现行行业规定。
6	合同履行地点和方式	珠海市金湾区。
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：报下浮率。 3.计价标准：招标控制价289143.36元，报下浮率，下浮率区间为5%-8%，此服务费包括本次服务的全部人工费、材料费、机械费、措施费、风险包干费、税金、利润等一切费用。报价应综合考虑绘制成果编制范围内全部工作内容、服务承诺、额外服务费及不可预见风险等费用。最终的结算金额以相关部门审核的金额为准。
8	服务时间	以合同约定为准。
9	验收	1.验收时间：以合同约定为准。 2.验收程序：以合同约定为准。 3.验收标准：国家标准、行业标准、企业标准和其他标准等。 4.验收不合格的处理方式：以合同约定为准。
10	结算方式	1.合同暂定价=招标金额×（1-下浮率） 结算价=实际检测面积×0.54元/㎡（结合《广东省建筑消防设施检测服务行业指导

		价》单价按0.9元/㎡的60%计取，即0.54元/㎡）×（1-下浮率），最终以相关部门审核的金额为准。 2.费用支付方式：完成消防设施摸排工作后支付合同暂定价的50%。提交检测报告且经相关部门审核，摸排工作费用经相关部门审核后，支付至经审核结算价的100%。每次进度款支付前，乙方以现金方式足额缴清罚金（如有），经甲方核实无误后，方可办理进度款支付手续。
11	违约责任	以合同约定为准。
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，但补充合同不得与《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相抵触。 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼的方式解决。
13	响应文件组成	1.营业执照扫描件； 2.项目负责人执业资格、注册证书、身份证扫描件及社保证明（近1个月）； 3.简单技术方案（不超过10页）； 4.类似业绩（不超过三项，提供合同关键页及中选通知书）

		注：所有资料均加盖公章。
14	备注	1. 如果监督管理部门对有关服务已经拟定“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。

平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目摸排工作任务书

一、任务总则

（一）任务名称

平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目涉及的8个老旧小区消防设施全面摸排工作

（二）任务目的

全面摸清项目范围内8个老旧小区住宅的消防设施现状，精准掌握消防设施完好情况、存在隐患及改造需求，严格对照《金湾区老旧小区住宅消防设施改造指引》（以下简称《指引》）要求，建立健全老旧小区消防设施摸排台账，为后续消防设施改造、隐患整改、资金筹措及项目推进提供真实、准确、完整的基础数据支撑，切实提升平沙镇老旧小区消防安全水平，保障居民生命财产安全，落实基层消防工作责任，推动老旧小区本质安全水平提升。

（三）任务依据

1. 《金湾区老旧小区住宅消防设施改造指引》
2. 《建筑设计防火规范》（GBJ 16-87（2001年版）、GB 50016-2006、GB 50016-2014（2018年版））
3. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）
4. 《建筑给水排水及采暖工程施工及验收规范》（GB50242）
5. 《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）
6. 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

（四）任务范围

平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目范围内的8个老旧小区，小区清单为立新花园、坪苑新村、新平二村、美安村、美康村、美平村、美荣村、糖厂新村。

二、任务内容

严格对照《指引》及相关规范要求，对摸排范围内老旧小区住宅消防设施进行全面、细致排查，重点完成以下内容，确保无遗漏、无错判：

（一）消防给水系统摸排

1．室外消防给水：排查小区室外消火栓数量、位置、完好情况，管网敷设、水压是否符合规范，有无破损、堵塞、锈蚀等问题，是否能正常供水。

2．室内消防给水：检查室内消火栓（含软管卷盘）的安装位置、数量、完好性，水枪、水带配备情况；排查消防竖管管径、连接情况，阀门、管件是否老化、泄漏，有无加装倒流防止器等符合《指引》要求的设施；检查屋面消防水箱完好情况、储水能力，稳压增压装置是否正常运行，有无缺失、损坏现象。

3．用水管网衔接：排查生活用水管网与消防用水管网的衔接情况，消防用水是否具备独立计量条件，是否符合《指引》中消防用水保障要求。

（二）应急照明和疏散指示系统摸排

应急照明与疏散指示标志：排查应急照明、疏散指示标志的安装数量、位置、完好性，是否能正常点亮，供电是否稳定，有无损坏、缺失、遮挡现象，结合《指引》判断是否符合改造要求。

（三）火灾自动报警及联动系统摸排

排查小区是否安装火灾自动报警系统，探测器、控制器、手动报警按钮等设备是否完好、能正常工作，联动功能是否有效；未安装的需明确说明，结合《指引》判断是否符合改造要求。

（四）台账建立与需求统计

对每栋住宅楼、每个单元的消防设施摸排情况进行详细记录，明确设施名称、完好状态、存在隐患类型及严重程度；结合《指引》要求，判断每个小区的消防设施改造需求，明确改造项目改造方向，建立完整的摸排台账，做到“一楼一档、一小区一汇总”。

三、实施步骤

（一）准备阶段（1个工作日）

1．组建摸排工作组，明确各组职责分工，配备专业技术人员、摸排工具及记录表。

2. 组织工作组开展培训，学习《指引》及相关消防规范，明确摸排标准、流程及重点，统一摸排记录口径。

3. 梳理项目范围内的老旧小区名单，明确摸排范围及先后顺序，制定详细的摸排计划。

（二）全面摸排阶段（5个工作日）

1. 工作组按照摸排计划，逐小区、逐楼栋、逐单元开展实地排查，严格对照摸排内容，详细记录每一项消防设施的现状，拍摄现场照片留存佐证。

2. 摸排过程中，及时与小区物业管理单位、居民沟通，了解消防设施日常维护情况及存在的突出问题，收集群众反馈的消防安全隐患。

3. 每日完成摸排数据整理，核对记录信息，确保数据真实、准确，发现重大消防安全隐患立即上报相关部门。

（三）复核汇总阶段（2个工作日）

1. 组建复核小组，对摸排数据进行抽样复核（复核比例不低于30%），重点核查隐患判断、改造需求建议的准确性，纠正摸排过程中出现的错误。

2. 汇总所有小区摸排数据，完善摸排台账，分类梳理存在的消防安全隐患及改造需求，形成初步摸排报告。

（四）报告编制与提交阶段（2个工作日）

编制《平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目住宅消防设施摸排工作报告》，明确摸排工作开展情况、摸排结果、存在的主要问题、改造需求及工作建议，按程序提交相关部门审核。

四、工作要求

1. 实施单位（摸排工作组）：严格按照任务要求开展实地排查，做好数据记录、照片留存，整理摸排台账，提交初步摸排结果，配合复核工作，摸排台账详见附件1。

2. 严格规范摸排，坚持“实事求是、全面细致、精准高效”的原则，按照《指引》及相关规范要求开展工作，不走过场、不留死角，确保摸排数据真实、准确、完整。

3. 强化责任落实，各相关单位、工作人员要明确自身职责，严格按照实施步骤推进工作，按时完成各项任务，对摸排工作中敷衍塞责、弄虚作假的，严肃追究相关责任。

4. 注重协同配合，牵头单位、配合单位、实施单位要加强沟通协作，及时解决摸排过程中出现的问题，形成工作合力，确保摸排工作顺利推进。

5. 做好安全防护，摸排工作人员开展实地排查时，要严格遵守安全操作规程，做好个人安全防护，避免发生安全事故；排查过程中要文明施工、礼貌沟通，减少对居民正常生活的影响。

6. 加强保密管理，对摸排过程中收集的小区信息、居民信息及消防设施数据严格保密，不得擅自泄露、外传。

五、时间安排

本次摸排工作总工期为10个工作日，确保按时完成全部摸排任务并提交工作报告及台账。

六、成果交付

1. 《平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目老旧小区住宅消防设施摸排台账》（含电子档、纸质档）；

2. 《平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目老旧小区住宅消防设施摸排工作报告》（含电子档、纸质档，加盖相关单位公章）；

3. 摸排过程中收集的现场照片、沟通记录等佐证材料（电子档）。

4. 以上成果按委托方实际需求提供。

附件 1：平沙镇“消防生命线”基础设施提质改造项目排查台账

序号	所在社区	小区名称	建设年代	建筑面积（㎡）	楼梯间面积+占地面积	备注 2	4 层		5 层		6 层		7 层		8 层	
注意：仅统计未设置室内消火栓的 4-7 层老旧小区							栋数	单元	栋数	单元	栋数	单元	栋数	单元	栋数	单元
1	立新社区	立新花园		373333.33	98841.33	新平东街 56（1 个单元）/新平东街 80 栋（2 个单元）/地上 5 层约 15 米，广场街 60（1 个单元）/广场街 62（1 个单元）/广场新苑 1（1 个单元）/广场新苑 2（1 个单元）/广场新苑 3（1 个单元）/广场新苑 4（1 个单元）/广场新苑 5（1 个单元）/新平东街 20（2 个单元）/新平东街 24（2 个单元）/新平东街 25（1 个单元）/新平东街 32（1 个单元）/新平东街 48（1 个单元）/迎雁东街 52（1 个单元）/新平东街 52（2 个单元）/新平东街 54（2 个单元）/新平东街 58/（1 个单元）新平东街 60（1 个单元）/新平东街			2	3	31	36	3	5	4	7

						62（1个单元）/新平东街64（1个单元）/新平东街65（1个单元）/迎雁东街66（1个单元）/新平东街66（1个单元）/迎雁北路67（1个单元）/新平东街68（2个单元）/新平东街72（1个单元）/新平东街74（1个单元）/新平东街76（1个单元）/新平东街78（1个单元）/迎雁北路28（1个单元）/迎雁东街3（1个单元）/迎雁东街5栋（1个单元）/地上6层约18米， 新平东街37（2个单元）/新平东街50（1个单元）/新平东街70栋（2个单元）/地上7层约21米， 广场街30（2个单元）/新平东街10（2个单元）/迎雁东街33（2个单元）/迎雁东街61栋（1个单元）/地上8层约24米										

2	立新社区	坪苑新村		149333.33	40465.33	平沙一路7（1个单元）/平沙一路9栋（3个单元）/地上5层约15米， 平沙一路95（2个单元）/平沙一路104（2个单元）/坪苑街41栋（2个单元）/地上6层约18米， 平沙一路12（2个单元）/坪苑街39（2个单元）/坪苑巷31（2个单元）/坪苑巷35（1个单元）/坪苑巷37（1个单元）/坪苑巷39（1个单元）/坪苑巷41栋（1个单元）/地上7层约21米， 平沙一路33（2个单元）/平沙一路49（2个单元）/平沙一路67（2个单元）/平沙一路98栋（3个单元）/地上8层约24米			2	4	3	6	7	10	4	9

3	立新社区	新平二村		186666.67	49474.67	新平东街45（1个单元）/新平东街71（1个单元）/新平东街79（1个单元）/迎雁北路85栋（1个单元）/地上5层约15米， 新平东街1（1个单元）/新平东街9（1个单元）/新平东街13（1个单元）/新平东街35（1个单元）/新平东街39（1个单元）/新平东街73（1个单元）/新平东街75（1个单元）/新平东街77（1个单元）/新平东街81（2个单元）/新平西街2（2个单元）/新平西街20（2个单元）/迎雁北路97（1个单元）/迎雁北路99（2个单元）/迎雁北路121栋（2个单元）/地上6层约18米， 新平西街26栋（2个单元）/地上7层约21米， 新平西街20栋（1个单元）/地上8层约24米			4	4	14	19	1	2	1	1

4	美平社区	美安村		308000.00	80564.00	俊民巷45号.47号.13号.11号.3号.1号（地上6层约18米）美平东路1131号.1137号.俊民巷62号.64号.58号.89号.91号.81号.79号.69号.71号.61号.59号.庆乐东街188号.120号.134号（地上7层约21米）华丰苑A-D栋.庆乐东街76号.108号.110号.92号.94号.96号.98号(地上8层约24米）					6	6	16	16	11	11
5	美平社区	美康村		149333.33	39061.33	美康村417号20号401号136号152号富丽花园1-4栋平沙二路378号.376号艺华巷21号（地上6层约18米）美康村285号.279号.273号.137号（地上7层约21米）					12	12	4	4		

6	美平社区	美平村		569333.33	148921.33	西横街16号.10号.8号4号.梅花路59号.57号.47号.4号10号.49号.51号.41号.33号.35号.27号.53号.45号.61号.63号.美平街118号.永盛巷15号.美平一街312号.288号.248号.240号（地上6层约18米）美平村210号.西横街14号.10号.8号.2号.梅花路14号.16号.8号.6号.2号.12号.43号.19号.9号.17号.25号.31号.39号.37号.美平一街286号.256号.238号（地上7层约21米）永盛巷26号.4号.梅花路21号.1号美平东路1284号.金龙花园AB栋.（地上8层约24米）梅花路55号（地上5层约15米）梅花路32号18号.24号.28号.30号.34号（地上4层约12米）	6	6	1	1	25	25	22	22	7	7

7	美平社区	美荣村		112000.00	29296.00	平沙三路2123号.美平西路2420号.2415号.2414号.2380号.美平轩一栋.美平轩二栋.美平三街501号.育才巷70号（地上6层约18米）平沙三路2149号（地上7层约21米）美平西路2421号.美平三街490号(地上8层约24米）					9	9	1	1	2	2
8	立新社区	糖厂新村		186666.67	48826.67	迎雁东街137号.91号.165号.糖厂新村一巷1号.42号.43号.糖厂新村四巷1号（地上6层约18米）糖厂新村一巷3号.2号.糖厂新村三巷44号.43号54号.迎雁东街191号（地上7层约21米）糖厂新村一巷6号.5号.4号.迎雁东路139号（地上8层约24米）糖厂新村三巷46号.47号.50号（地上5层约15米）			3	3	7	7	6	6	4	4
合计				2034666.67	535450.67											

注：本表格面积与建筑高度进行估算得出。