

广东省网上采购中介超市采购需求书

	类别	建议
1	名称	广州市交通技师学院 2026 年消防设施检测与维护保养服务项目
2	项目业主情况	1. 项目业主名称：广州市交通技师学院 2. 联系人：陆海斌 3. 联系电话：020-85830808-8251
3	中介服务名称	广州市交通技师学院 2026 年消防设施检测与维护保养服务项目
4	对中介服务机构的资质要求	1. 服务机构必须在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，具有独立法人资格，合法有效营业执照，良好信誉和履约能力。 2. 本项目不接受联合体投标，不允许分包、转包。 3. 需要回避的机构：无。 4. 服务机构须已在“社会消防技术服务信息系统”（官网：< https://shhxf.119.gov.cn/ >）或“应急管理部消防救援局——消防技术服务机构平台”中完成备案，服务类型须包含“消防设施维护保养检测”。供应商在响应时，须提供备案信息网页截图并加盖公章。 5. 服务机构须具备：住房和城乡建设部门颁发的有效期内消防设施工程专业承包一级资质、消防设计乙级及以上资质，且持有有效期内《安全生产许可证》。
5	服务内容和 service 要求	一、项目概况 （一）基本信息 1. 项目名称：广州市交通技师学院 2026 年消防设施检测与维护保养服务项目 2. 服务地点：科教城校区（广州市增城区科教大道 136 号）、白云校区（广州市白云区大源南路 56 号） 3. 服务期：自合同签订之日起一年 4. 项目规模：两校区总建筑面积约 29.4 万 m ² ，项目业主为广州市消防安全重点单位，服务覆盖校区内所有建筑消防设施、设备及相关标识系统。 5. 项目预算：本项目采购最高限价为人民币 484777.3 元，其中年度维保费按建筑面积核算，明细如下： （1）科教城校区（建筑面积 245987 m ² ）：最高单价限价 1.6 元/m ² /年，设施检测与维护保养最高预算：393579.2 元。（需固定费用报价） （2）白云校区（建筑面积 47999 m ² ）：最高单价限价 1.9 元/m ² /年（单价最高限价），设施检测与维护保养最高预算 91198.1 元。（涉及校区产权调整，据实结算，服务机

	构需无条件配合) (二) 项目目标 通过专业、常态化的检测与维保服务, 确保项目业主两校区所有消防设施、设备始终处于正常运行状态, 符合国家消防规范要求, 提升校园火灾防御能力, 保障全校师生生命财产安全, 满足消防安全重点单位的管理要求。 (三) 核心服务内容 消防设施检测: 年度 2 次全面检测, 间隔 150-180 天, 出具正式检测报告及整改建议; 消防设施维保: 全年每月 1 次全范围检查保养, 含日常巡检、功能测试、清洁养护、易损件更换; 设备更换: 故障损坏设备按要求及时更换, 费用据实结算; 配套服务: 消防标识 / 疏散示意图设计、技术咨询、配合消防检查等。 二、核心服务内容及技术要求 (一) 维保检测范围 覆盖项目业主两校区所有消防系统, 包括但不限于: 火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、防火卷帘/防火门系统、应急照明及疏散指示系统、气体灭火系统、手提式/推车式灭火器等消防设施及附属配件、标识。 (二) 消防设施检测要求 频次: 每年 2 次, 首次检测在合同签订后 1 个月内完成, 第二次检测与首次间隔 150-180 天, 检测须覆盖所有消防系统、设备及配件, 无遗漏; 检测内容: 按国家消防规范开展全功能检测, 包括设备外观、性能参数、联动功能、管网压力、线路绝缘等, 形成详细检测记录; 检测报告: 检测后 10 个工作日内提交书面 + 电子版正式报告, 明确状态、问题、整改建议, 重大隐患单独书面告知并提供应急方案。 (三) 消防设施维保要求 月度维保: 核心设备外观检查、清洁养护、基础功能测试, 标识检查, 管网阀门巡检; 季度维保: 增加系统联动、压力检测、防火卷帘 / 防排烟测试、水流指示器测试; 年度维保: 全系统模拟联动试验。 (四) 消防设施设备更换要求 设备选型: 更换设备须遵循“原品牌、原规格、原参数”原则, 确保与项目业主原有消防系统兼容匹配, 不得使用假冒伪劣、无 3C 认证、不符合国家标准的产品; 更换流程: 设备更换前须书面报项目业主确认, 经同意后实施, 纳入维保档案; 费用结算: 消防设施设备配件维修、更换时, 所需材料由项目业主自行提供或委托服务机构代为采购; 其中易损件(包括但不限于指示灯、按钮面板、探测器底座、接线端
--	---

		子、电池弹簧、标识贴等）由服务机构免费更换，人工费和相关费用已包含在维保服务费中；其他配件更换按《消防设施设备更换价格清单》附件 1 执行，清单外项目由服务机构提供市场报价，经项目业主书面批准后方可更换，费用按月结算。 质保要求：所有更换的设备质保期为 1 年，质保期内非人为故障由服务机构免费维修或更换，服务机构须常备易损备品备件，确保故障设备及时更换。 三、服务保障要求 （一）维保档案管理 合同签订后 1 个月内建立两校区消防设施完整档案，含设备台账、技术参数、检测/维保/更换记录等；工作记录标准化，长期留存并开放查询，服务期满完整移交。 （二）应急服务响应 服务机构须在广州市内设有固定服务网点，配齐专职维保人员、应急抢修物资及作业车辆，全天候提供应急保障服务；接到校方报修通知后，按故障等级实行分级响应处置：紧急故障（喷淋头漏水/爆裂、管网压力骤降、系统意外联动、消防泵无法启动等危及安全的故障）：2 小时内派员到达现场检修并采取应急措施； 严重故障（影响单系统运行、存在安全隐患的故障，如报警主机故障、防火卷帘无法启闭）：4 小时内派员到达现场检修； 一般故障（单个设备失灵、主机误报等不影响整体系统运行的故障）：12 小时内派员到达现场检修； 无法即时修复的故障，须出具加盖公章的书面告知函，说明故障原因、修复时间及临时安全处置措施；无配件时须在配件采购到位后 24 小时内组织修复。 （三）人员服务要求 1. 服务机构近 3 年在《国家企业信用信息公示系统》无以下记录：列入严重违法失信企业名单（黑名单）、未移出的经营异常名录、重大行政处罚信息。 2. 服务机构须具备有效期内 ISO9001、ISO14001、ISO45001 管理体系认证及 AAA 级企业信用等级证书。 3. 拟投入本项目的人员要求： （1）至少 2 名一级注册消防工程师、2 名一级注册建造师（机电专业优先）； （2）6 名及以上中级及以上消防设施操作员； （3）项目负责人须同时具备注册消防工程师资格、机电专业二级及以上注册建造师资格，且持有安全生产考核合格证（B 类）。 4. 以上人员均需提供服务机构近 3 个月社保缴纳记录，提供相应证件复印件加盖服务机构公章（扫描件）。 5. 持证上岗，熟悉校区消防系统；月/季/年检现场作业人员不少于 5 名；遵守项目业主制度，安全文明施工，不影响教学办公，作业后清理现场。
--	--	--

6	合同履行地点和方式	1. 提供服务地点：广州市交通技师学院科教城校区（广州市增城区科教大道 136 号）、白云校区（广州市白云区大源南路 56 号）。 2. 提供服务的方式：按双方合同约定，由中标供应商独立完成全部服务内容。
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：报固定总价。 3. 本次消防设施检测与维护保养服务费最高限价¥484777.3 元，设定本项目异常低价评审警戒值为¥218149.785 元（最高限价的 45%）。 4. 费用构成明细： - 科教城校区（245987 m²）：单价 1.6 元/m²/年（单价最高限价），最高费用 393,579.2 元。 - 白云校区（47999 m²）：单价 1.9 元/m²/年（单价最高限价），最高费用 91,198.1 元。 5. 消防设施检测与维护保养服务费根据《广东省建筑消防设施检测服务行业指导价格》、《广东省建筑消防设施维护保养服务行业指导价格》计取，最终以合同价为准。该项目服务费未达到公开招标标准。
8	服务时间	本项目合同自双方加盖公章后生效。本项目服务期限为一年，自合同签订之日起计算。
9	验收	（一）执行标准 本项目所有服务内容严格遵循国家、行业及地方现行消防规范，核心包括但不限于： 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005） 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB50261-2017） 《火灾自动报警系统施工及验收标准》（GB50166-2019） 《建筑消防设施的维护管理》（GA587） 《消防联动控制系统》（GB 16806-2006/XG1-2016） 《建筑电气防火检测技术规程》（DBJ/T 15-138-2018） （二）服务质量标准 所有消防系统：设备外观完好、标识清晰，线路绑扎整齐，管网无滴漏；系统联动功能正常，满足火灾报警、联动处置的要求。 （三）验收要求 每月、每季度及年度维保与检测完成后，服务机构须提交对应报告，由项目业主现场验收并签字确认，不合格项由服务机构免费整改至合格； 服务期满后 15 个工作日内，服务机构须提交维保总报告及完整设施档案，由项目业主组织全系统验收，确保设备正常运行、无安全隐患且档案规范齐全； 若服务机构未在合同签订后 1 个月内完成首次全面检测，项目业主有权单方终止合同，并由服务机构承担相应违约责任。
10	结算方式	本项目所有款项均为含税价，服务机构须在付款前向学校提供合法有效的增值税专用发票，学校在收到发票后按以

		下约定支付，因政府财政审查、预算下达及拨款进度导致支付延期的，支付期限自动顺延，学校不承担责任。 本次固定维保服务费总计 484777.3 元，其中白云校区 91198.1 元，科教城校区 393579.2 元。结算方式区分执行：科教城校区按约定比例分期支付，白云校区按实际服务天数数据实结算。 付款节点约定：第一期（50%）：合同签订后，校方收到合规有效发票 15 个工作日内，支付科教城校区维保总费用的 50%； 第二期（30%）：合同履约满 6 个月且验收合格，收票后 15 个工作日内，支付科教城校区维保总费用的 30%； 第三期（20%）：服务期满且整体竣工验收合格，收票后 15 个工作日内，付清科教城校区剩余 20% 尾款。 白云校区维保费用不执行上述分期比例，每三个月结算支付一次，按实际服务天数数据实核算。 消防设施设备更换费用按实际发生金额按月结算，服务机构提交结算清单、合法发票及设备验收记录等资料后，甲方在 15 个工作日内完成审核并支付。 服务机构未完全履行合同义务、服务质量未达标的，学校有权从应付费用中直接扣除未履行/不合格部分的费用。
11	违约责任	1. 项目业主有权对服务机构提供的服务工作进行全程检查、监督与考核，特建立《消防维保服务月度评价表》（附件 2），定期对服务质量、响应速度、人员资质等相关方面进行评价；若月度评价得分低于 90 分，按该月度应付服务费用的 10% 进行核减，核减部分从当期应付账款中直接抵扣。 2. 服务机构未按本需求书及合同约定开展维保、检测工作，因漏检、漏保养、未及时排故导致消防系统运行不正常、存在安全隐患的，项目业主有权按每次/每项 200 元进行扣款； 3. 服务机构应急响应超时、未按要求提交维保/检测报告、项目团队人员不符合资质要求的，项目业主有权要求限期整改，整改期间按实际服务天数折算维保费用； 4. 多次违规且整改无效，或因服务机构服务不当造成项目业主消防设施损坏、消防安全事故的，项目业主有权扣除剩余维保费用、单方终止合同，并追究服务机构的经济赔偿及法律责任； 5. 服务机构未按约定完成设备更换、使用不合格产品的，项目业主有权要求免费更换合格产品，并按该设备费用的 2 倍进行扣款。 6. 具体未尽事宜于合同中予以明确。
12	补充合同和 解决争议方式	一、补充合同 1. 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，但不得与法律法规和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。

		二、其他约定 1. 服务期内，项目业主有权根据校园消防安全工作、校区调整需求，调整维保、检测的重点内容等，服务机构须无条件配合，无额外费用。 2. 服务机构须在投标文件中提供本项目整体服务方案（含项目组织、人员配置、维保计划）、应急处置预案（含火灾应急预案、设备故障处理方案）、服务质量保障方案。 3. 服务机构须免费为项目业主提供不少于2次/年的消防系统操作培训，培训方式包括集中授课、现场实操，培训时间、地点由项目业主确定。 4. 服务机构须配合项目业主完成“广东社会消防管理应用平台”填报、消防安全检查、消防演练等相关工作，提供必要的技术支持。 5. 本采购需求书为合同组成部分。 三、解决争议方式 对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，向项目所在地人民法院提起诉讼。
13	备注	无

广州市交通技师学院
2026年6月11日



附件1、消防设施设备更换价格清单

序号	产品名称	型号/规格	单位	单价(元)	备注
1	3KG 干粉灭火器	3KG	个	54	
2	4KG 干粉灭火器	4KG	个	60	
3	推车式干粉灭火器	30KG	台	520	
4	3KG 二氧化碳灭火器	3KG	个	160	
5	过滤式消防自救呼吸器	TZL30	个	56	
6	安全出口	敏华、佛山照明	个	52	需与原系统匹配
7	应急照明灯		个	126	
8	消防水带	8-65-25	条	195	含接口、喉箍
9	消防水枪	DN65	支	30	
10	防火门锁	—	把	150	
11	北大青鸟输出模块	—	个	150	
12	北大青鸟输入模块	—	个	150	
13	北大青鸟输入输出模块	—	个	150	
14	北大青鸟烟感底座	—	个	150	
15	北大青鸟温感底座	—	个	150	
16	北大青鸟声光报警器	—	个	150	

17	68° 喷淋头	68° 玻璃球	个	25	
18	楼层消防疏散示意图	长*宽 40*60cm	块	135	
19	标识牌/警示牌	长*宽 30*40cm/12* 30cm	块	60	
20	楼层火灾显示盘	JBF5061	具	940	
21	火灾自动报警主机回路 板	LAS1	LAS2D	650	
22	消防广播喇叭	通用	个	38	
23	烟感探测器	HF-Y5-G	个	150	
24	消防栓软管卷盘	-	套	460	

- 注：1. 消防设施设备更换费包含检测费、设备费、机械费、系统编码费、运输费、工具材料费、人工费、培训及技术服务费、税费等各项费用；
2. 更换的消防设施设备质保期为一年；
3. 以上配件必须按照项目业主的消防系统品牌采购

广州市交通技师学院
消防维保服务月度评价表

项目名称：_____

评价月份：_____ 年____月

维保单位：_____

使用单位（甲方）：_____

一、基础信息

维保周期：☐ 月度例行维保 ☐ 应急故障处理____次 ☐ 隐患整改
维保____次

本月维保总时长：_____小时

维保现场负责人：_____ 联系电话：_____

甲方对接人：_____ 联系电话：_____

二、服务质量评价（总分 100 分）

序号	评价项目	评价标准	分值	得分	备注说明
1	维保及时性	按约定时间准时到场，无迟到、缺席；应急故障 2 小时内响应处理	20 分		
2	维保质量	设备检测全面、故障排查精准、维修更换到位，无遗留、无重复故障	30 分		
3	人员规范	持证上岗、着装统一、文明作业、现场安全防护规范	15 分		
4	资料记录	维保记录完整、清晰、签字齐全，台账规范可查	15 分		

5	沟通配合	主动沟通反馈、配合现场管理、服务态度良好	10 分		
6	整改效率	隐患问题按期闭环，整改及时、无拖延遗漏	10 分		
7	综合评分		100 分		

三、设备运行与问题说明

☐ 运行正常 ☐ 基本正常 ☐ 存在较多问题

本月发现主要问题：

已处理完成问题：

未处理 / 待跟进事项：

四、综合评价

总评分：_____ 分

评价等级：☐ 优秀（90-100 分） ☐ 合格（70-89 分） ☐ 不合格
（70 分以下）

甲方综合意见：

五、签字确认

甲方代表签字：_____ 日期：年____月____日

维保单位签字：_____ 日期：_____年____月____日