

采购需求书

	类别	内容
1	名称	平沙镇老旧小区消防保障体系完善改造项目摸排工作服务
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：汪工
3	中介服务名称	平沙镇老旧小区消防保障体系完善改造项目摸排工作服务
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：为持续优化镇内老旧小区消防安全环境，平沙镇拟对镇内 5 个老旧小区的消防设施进行整治提升。项目实施范围包含：美康村、美荣村、立新花园、新平二村、坪苑新村，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. 本项目主要内容为：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。具体详见《摸排工作任务书》工作内容。

		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：13.89 万元，报下浮率，下浮率区间为 2%-5%，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。
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. 结算方式： 结算价=实际检测面积×0.54 元/m²（按 0.9 元/m²的 60%计取）×（1-下浮率），最终结算金

		额以相关部门批复金额为准。 2. 费用支付方式：完成消防设施摸排工作后支付合同约定的结算方式计算出来的 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%。每次工程进度款支付前，以现金或银行转账方式足额缴清违约金，经核实无误后，方可办理进度款支付手续（如有）。
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. 营业执照及资质证书扫描件； 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. 响应人近三年内完成类似项目的业绩情况（不超过三项，业绩以合同关键页、中标通知书为准） 5. 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。
----	----	---

平沙镇老旧小区消防保障体系完善 改造项目摸排工作任务书

一、任务总则

（一）任务名称

平沙镇老旧小区消防保障体系完善改造项目涉及的5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5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

平沙镇老旧小区消防保障体系完善改造项目范围内的5个老旧小区，小区清单为美康村、美荣村、立新花园、新平二村、坪苑新村。

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（3 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《平沙镇老旧小区消防保障体系完善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 8 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. 《平沙镇老旧小区消防保障体系完善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. 《平沙镇老旧小区消防保障体系完善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：平沙镇老旧小区消防保障体系完善改造项目排查台账

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	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 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	3	31	36	3	5	4	7

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		

5	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
合计				970666.66	257138.66											

注：本表格面积与建筑高度进行估算得出。