

珠海市疾病预防控制中心

2026 年消防设施维护服务方案采购需求书

一、项目概况：

（一）中心基本情况及项目概况

珠海市疾病预防控制中心是隶属于珠海市卫生健康局的公益 I 类、五级卫生健康事业单位。位于珠海市香洲区南屏卫康路 9 号，建筑面积 32476.41 平方米。业务办公楼：层数 10 层，面积：12798 m²，首层为门厅、展示区、厨房、消防控制中心、变配电房，第 2 层为办公、餐厅，第 3-10 层为办公，建筑结构：钢筋混凝土，耐火等级：一级，多层建筑，建筑高度为 39.9m，安全出口（疏散楼梯）数量：2 个，安全出口（疏散楼梯）位置分布：业务楼各楼层东、西两侧。实验楼：层数 5 层，用途是实验室，面积：11380 m²，建筑结构：钢筋混凝土，耐火等级：一级，多层建筑，建筑高度为 23.95m。安全出口（疏散楼梯）数量：3 个，位置分布实验楼东、理化楼西侧、微检楼西侧。P3 实验楼：层数：地下 2 层，地上 4 层，用途是实验楼，面积：8298.41 m²，建筑结构：钢筋混凝土，耐火等级：一级，多层建筑，建筑高度为 23.5m。安全出口（疏散楼梯）数量：3 个，位置分布实验楼东侧、实验楼西侧、实验楼北侧。消防设施设置基本情况：灭火器：458 个；指示标志：448 个；应急照明：437 个；防火门 107 个；防火卷帘 13 个；室内消火栓：分布位置：业务办公楼、实验楼、P3 实验楼室内、地下车库内；报警：探头个数：1914 个；覆盖区域：地下室、业务办公楼、实验楼、P3 实验楼；喷淋：喷头数量：2168

个；覆盖区域：地下室、业务办公楼、实验楼、P3 楼，其他自动灭火系统：气体灭火系统 27 个，覆盖区域：计算机房、高低压配电房、实验室设备室、UPS 设备 1.2 机房、P3 楼发电房、P3 楼高低压配电房、P3 楼机器人充电房、P3 楼储油间、P3 楼测序反应室；机械防排烟系统：覆盖区域：业务楼、实验楼、P3 楼，地下车库；应急广播：覆盖区域：地下室、业务办公楼、实验楼、P3 实验楼。

为有效预防和减少火灾危害，保护职工和中心财产的安全，拟委托有消防资质的专业公司对中心的消防系统及设施按照消防规范进行维护保养，以保障消防系统及设施的正常运转，有效地发挥其消防功能。

现通过公开方案招标方式进行新消防维保服务的采购，采购内容包括消防设施设备的定期检查、维护、保养，消防系统的测试与故障排除，消防器材的更换与补充，消防应急预案的制定与演练等。

（二）服务期限

首期服务期为一年，自合同生效之日起计算，考核评分合格后予以续签一年。

二、消防维保服务具体内容及需求

（一）项目基本要求

1. 资质要求：服务方符合应急管理部规定的消防技术服务机构从业条件并完成备案，且在有效期内，确保维保工作符合国家及地方相关法规标准。
2. 人员要求：配备的维保团队中，项目经理应具有 5 年以上消防维保项目管理经验，持有注册消防工程师资格证书，本公司购买社保有 2 年以上；技术人员需具备 5 年以上同类型项目维保经验，本公司

购买社保有 3 年以上且全员通过消防专业技能培训并考核合格，熟悉各类消防系统的工作原理和操作规程。

3. 设备要求：服务方需配备齐全的消防检测设备，包括火灾探测器试验器、水流指示器试验装置、消火栓压力测试仪器等，所有设备均应在计量检定有效期内，并能提供有效的检定证书。
4. 响应要求：接到故障通知后，市区范围内 30 分钟内到达现场，郊区 1 小时内到达，紧急情况（如火灾报警系统误报、喷淋系统漏水等）需立即响应，确保及时处理问题，避免安全隐患扩大，并能提供证明。
5. 质量标准：严格按照《建筑消防设施维护管理规定》（GB25201）执行，维保后的消防设施各项功能指标需达到设计规范和验收标准，确保系统处于正常运行状态，年度检测合格率需达到 100%。

（二）工作管理内容

1. 计划制定：根据项目实际情况，制定详细的年度、季度、月度维保计划，明确各阶段的维保内容、时间节点、责任人及所需资源，计划需经甲方审核确认后实施，确保维保工作有序进行。
2. 定期维护：每月对火灾报警系统进行一次模拟测试，包括探测器报警功能、手动报警按钮响应、消防联动设备动作等；每季度对消防水泵进行一次启动试验，检查水泵运行参数是否正常，管道有无泄漏；
3. 故障处理：建立故障处理流程，接到故障报告后，立即组织技术人员进行排查，确定故障原因和解决方案，一般故障应在 24 小时内修复，重大故障需制定专项方案并在 72 小时内解决，同时做好故

障处理记录，分析故障原因，提出预防措施。

4. 档案管理：建立完善的消防维保档案，包括维保合同、资质证书、人员资料、设备清单、维保计划、巡检记录、维护记录、故障处理记录、检测报告等，档案需分类整理、装订成册，做到内容完整、数据准确、查阅方便，每年向甲方提交一次完整的档案资料。
5. 培训服务：每年为甲方相关人员提供不少于 2 次的消防知识和操作技能培训，内容包括消防设施的基本原理、日常检查方法、应急处置流程等，培训后进行考核，确保甲方人员具备基本的消防应急处理能力。
6. 应急演练：配合甲方制定消防应急演练方案，每年配合组织不少于 1 次的消防应急演练，模拟火灾发生时的报警、疏散、灭火等环节，检验消防设施的联动效果和人员的应急响应能力，演练后进行总结评估，提出改进建议。
7. 沟通协调：建立定期沟通机制，每月向甲方提交维保工作月报，汇报本月维保工作进展、存在问题及整改情况；与甲方相关负责人交流维保工作情况，听取意见和建议，及时调整维保计划和工作方法。

三、方案评审方法：（珠海市疾病预防控制中心 2026 年消防维保服务）：

评审因素	评审标准	
分值构成	商务部分 21.0 分 技术部分 59.0 分 报价得分 20.0 分	
技术部分	服务方案 (16.0 分)	根据投标人结合项目需求中（二）工作管理内容，响应人提供的项目整体经营方案，包括并不限于本项目整体运营方案、服务方案、产品质量保证方案、应急管理方案进行评分： 1.方案详细、合理性、可行性等方面强，综合评价优的得 16 分； 2.方案一般、合理性、可行性等方面基本可行，综合评价中等的得 10 分； 3.方案不够详细、合理性、可行性等方面不够全面，综合评价

		一般或差的得 5 分； 4.未提供或其他情况，得 0 分。 注：响应文件中提供项目整体方案并加盖响应人公章，否则不得分。
	应急方案 (13.0 分)	根据投标人对项目服务内容、人员要求要求进行评审（包括但不限于服务人员因劳务纠纷、工伤事故、特殊情况导致服务内容紧急变动）： 评审要求：①详细完善；②专业规范；③针对性强；④具有可行性；⑤能切实保障采购人的采购需求。优（13 分）： 评审要求中①-⑤项内容全部满足，且优于或完全满足采购需求；良（9 分）： 评审要求中①-⑤项内容满足其中 3 项以上，且完全满足采购需求；一般（6 分）：评审要求中①-⑤项内容满足其中 2 项，且部分满足采购需求；差（3 分）： 评审要求中①-⑤项内容满足其中 1 项，且部分满足采购需求。 注：评审要求内容均不满足或投标文件中未提供服务方案内容不得分。
	服务保障措施 (10.0 分)	根据投标人对项目的服务人员要求、服务要求进行评审（包括但不限于服务人员管理、服务人员稳定性保障措施、服务人员考核）：评审要求：①详细完善；②专业规范；③针对性强；④具有可行性；⑤能切实保障采购人的采购需求。优（10 分）： 评审要求中①-⑤项内容全部满足，且优于或完全满足采购需求；良（6 分）：评审要求中①-⑤项内容满足其中 3 项以上，且完全满足采购需求；一般（4 分）：评审要求中①-⑤项内容满足其中 2 项，且部分满足采购需求；差（2 分）：评审要求中①-⑤项内容满足其中 1 项，且部分满足采购需求。 注：评审要求内容均不满足或投标文件中未提供服务方案内容不得分。
	承诺投入服务团队 (7.0 分)	1.拟投入本项目的服务团队中的管理人员（项目负责人）具有以下经验的： 具企业消防维护保养经验 3 年或以下得 3 分，3（不含 3 年）-5 年（不含 5 年）得 5 分，5 年（或以上）得 7 分；无经营管理经验不得分。 注：投标文件中项目负责人的工作经验以投标人出具的社保记录加承诺函为准（加盖投标人公章，格式自拟）加盖投标人公章，未按要求提供不得分。
	增值特色服务方案 (5.0 分)	根据响应人提供的增值服务 and 特色服务进行评审： 1.服务亮点鲜明、方案具体完善、合理可行，得 5 分； 2.服务有亮点、方案较为完善、具有一定合理性、可行性，得 3 分； 3.服务亮点欠缺，方案欠具体，合理性、可行性一般，得 1 分； 4.无提供相关方案的得 0 分。 注：响应文件中需提供增值特色服务方案并加盖响应人公章。否则不得分。
	拟投入本服务人员情	根据拟投入本项目的服务人员情况进行评分：具有中级消防设

	况 (8.0 分)	施操作员证书且同时且有电工证的,每人得 2 分,最多计 8 分;如只有中级消防设施操作员证的,每人得 1 分。注:投标文件中须提供①上述人员相关证书(或证明文件)的扫描件及上述人员为投标单位员工的相关证明文件(以社保机构出具的在投标截止日期前三个月的社保证明扫描件为准)
商务部分	综合实力 (9.0 分)	根据投标人的管理体系认证证书的情况进行评分,每提供一个有效证书得 3 分,本项满分 9 分: 1.质量管理体系认证证书; 2.环境管理体系认证证书; 3.职业健康安全管理体系认证证书; 注:投标文件中须提供上述证书扫描件
	同类项目经验 (6.0 分)	根据投标人自 2023 年 01 月 01 日以来(以合同签订时间为准)承接过的近 3 年医院 / 疾控 / 办公楼的消防维保管理项目业绩的情况进行评审,每个业绩得 2 分,同一用户单位的合同业绩不累计计分,本项满分 6 分。注:投标文件需提供相关合同扫描件,未提供或者提供的资料不符合要求的则不得分。若合同内未显示服务内容,须提供由用户出具的合同服务内容的证明文件。未提供不计分。
	诚信记录 (6.0 分)	诚信记录分: 投标供应商该项评审因素得分=诚信记录得分×6%。本项满分 6 分。说明: 根据《关于加强珠海市政府采购供应商诚信管理有关事项的通知》,供应商诚信得分以采购代理机构在开标截止后,在广东政府采购网“其他监管检查公告”栏和珠海市财政局网站“信用财政”栏查询结果为准,查询不到相关供应商扣分记录的,视为该供应商年度诚信记录得分为 100 分。供应商诚信得分由采购代理机构提供给评审委员会,由评审委员会根据招标文件的规定进行评审。
投标报价	投标报价得分 (20.0 分)	投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格分值【注: 满足招标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。