

采购需求书

	类别	内容
1	名称	红旗镇老旧小区消防设施改造工程摸排工作服务
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	红旗镇老旧小区消防设施改造工程摸排工作服务
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 service 要求	1. 项目概况：本项目位于金湾区红旗镇，本次对 9 个老旧小区消防设施进行整治提升，具体为：金陵花园、广安花园、中华花园、红安花园、客都商住楼（梅雁大厦）、旭日居、怡景花园、珠城花园、民兴街小区。主要建设内容为：修复已经损坏的消防设施，新增市政接驳消防管、增设倒流防止器、闸阀、增压稳压装置、热浸镀锌钢管、消防软管卷盘等。 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。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：9.69 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×0.8 元/m²（按 1.0 元/m² 的 80%计取）×（1-下浮率）； 若最终实际检测面积超过 20 万 m²，则结算价=实际检测面积×0.72 元/m²（按 0.8 元/m² 的 90%计取）

		×（1-下浮率），全部实际检测面积均以此单价进行结算。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%。每次工程进度款支付前，以现金或银行转账方式足额缴清罚金，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。
--	--	---

红旗镇老旧小区消防设施改造工程

摸排工作任务书

一、任务总则

(一) 任务名称

红旗镇老旧小区消防设施改造工程摸排工作

(二) 任务目的

全面摸清红旗镇辖区内老旧小区住宅消防设施现状，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“消防生命线”工程推进提供真实、准确、完整的基础数据支撑，切实提升红旗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

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

(四) 任务范围

红旗镇辖区内 9 个老旧小区，具体详见附表。上述小区建成年代久远、设施老化、未进行过系统消防改造或消防设施不符合现行规范要求，重点覆盖：

- 建筑高度大于 27m 的老旧小区住宅；

-
2. 建筑高度大于 21m、小于等于 27m 的老旧小区住宅；
 3. 建筑高度小于等于 21m、层数为 4 至 7 层的老旧小区住宅；
 4. 无物业管理、物业管理薄弱或外来租赁户较多、人员进出杂乱的老旧开放小区、回迁小区；
 5. 建成年限超过 20 年、消防设施长期未维护、群众反映消防安全隐患突出的住宅小区。

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 个日历天）

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. 梳理红旗镇老旧小区名单，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（4 个日历天）

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（1 个日历天）

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 个日历天）

编制《红旗镇老旧小区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 个日历天，具体时间安排可根据实际情况灵活调整，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. 《红旗镇老旧小区住宅消防设施摸排台账》（含电子档、纸质档）；

2. 《红旗镇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。

序号	所在社区	小区名称	建设年代	建筑面积 (m²)(暂定, 实际以测量为准)	楼梯间面积 + 占地面积 (m²)(暂定, 实际以测量为准)	备注	4 层		5 层		6 层		7 层		8 层		9 层	
						注意: 仅统计未设置室内消火栓的 4-7 层老旧小区												
1		金陵花园	1990	24000	6324	1/2/3 栋 (共 3 个单元) 地上 8 层约 24 米									3	3		
2		广安花园	1999	26000	7148	1/2/3 栋 (共 6 个单元) 地上 8 层约 24 米									3	6		
3		中华花园	1998	8000	2432	1 栋 (共 4 个单元) 地上 8 层约 24 米							1	4				
4	广安社区														3	4		
5		梅雁大厦	1990	14000	4148	1 栋 (共 6 个单元) 地上 9 层约 27 米											1	6
6		旭日居	1981	56000	15188	1 栋 (2 个单元) / 3 栋 (3 个单元) / 5 栋 (2 个单元) / 6 栋 (1 个单元) / 地上 7 层, 2 栋 (3 个单元) / 地上 6 层, 1/3/5/6 栋 ≈ 21 米; 2/栋 ≈ 18 米						1	3	4	8			

7	怡景花园	1990	112000	31024	1-2, 4-11 栋 (共 27 个单元) 地上 7 层 约 21 米					11	28					
8	珠城花园	1994	32000	8648	1-5 栋 (地上 7 层) 5 栋 (地上 5 层)					5	5					
9	民兴街小区	2000	160000	41728	3/6/9/16/22/25/31 栋/地上 4 层, 11/15/19/28 栋/地上 5 层, 10/12/13/14 栋/地上 6 层					7	4	4	4	5	4	
		总面积估算	448000	121072												

注：本表格面积与建筑高度进行估算得出。