

项目业主采购需求书编制建议

说明：1. 本文件仅供参考。项目业主应根据法律法规的规定、中介服务的行业管理规定和项目实际情况拟定采购需求。

2. 项目业主应详细列出采购需求的各项内容，使中介服务机构全面、准确理解采购需求、计算投报价格和提出响应方案。

3. 本文件仅适用于广东省网上中介服务超市“方案择优选取”方式。

	类别	
1	名称	深圳市龙华区龙为小学附属东和花园幼儿园消防设施维护保养检测服务采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：深圳市龙华区龙为小学附属东和花园幼儿园； 地址：深圳市龙华区龙华街道东环二路东和花园小区内。
3	中介服务名称	消防设施维护保养检测服务。
4	对中介服务机构的资质要求	1. 已入驻广东省网上中介服务超市，具有消防设施维护保养检测服务能力。 2. 检测人员具有消防设施操作员中级证书，并持证上岗。 3. 具备独立法人资格，无重大违法记录，能独立承担民事与法律责任。



5	服务内容和服 务要求	1. 项目基本情况（背景）： 幼儿园属于人员密集特殊场所，幼儿自我防护、应急逃生能力薄弱，消防安全防控压力严峻。根据《中华人民共和国消防法》《消防安全责任制实施办法》及教育部、国家消防救援局《中小学校、幼儿园消防安全十项规定》等政策要求，校园消防设施需定期开展专业维保与检测，确保设施完整好用、合规达标。目前园内火灾自动报警系统、灭火器、应急照明、疏散指示等设施长期使用，存在老化、性能衰减、隐性故障等安全隐患。为严格落实校园消防安全主体责任，规范消防设施运维管理，消除潜在火灾风险，保障师幼生命财产安全，现采购专业消防维保检测服务。通过常态化巡检、保养、功能测试及隐患整改，全面提升园区消防设施运行稳定性，确保符合消防验收标准，筑牢校园安全防线。 2. 服务类型 本项目为幼儿园全年消防设施专业维护、保养、巡检及安全检测服务，属于常态化消防安全技术保障服务。服务范围覆盖园区全部
---	---------------	--

小学

1031



	在用消防系统及消防器材，包含日常维保、季度巡检、年度全面检测、故障维修、隐患排查、资料台账整理及合规性自查等全套技术服务。 3. 具体服务要求 一. 火灾自动报警系统：定期对主机、探测器、手动报警按钮、声光报警器、线路回路进行功能测试、除尘调试、故障排查，确保报警灵敏、联动正常。 二. 应急照明与疏散指示系统：逐点测试灯具亮灯、断电切换、疏散指示方向准确性，更换损坏、失效灯具及电池，保证紧急情况下正常启用。 三. 灭火器、消防栓设施：检查压力、有效期、外观完好度，对过期、压力不足、损坏器材及时整改、充装或更换；检查消火栓水压、配件完整性。 四. 防火分隔、防火门、消防通道：检查闭门器、顺序器完好性，核查通道畅通情况，排查封堵、占用隐患。 五. 台账资料服务：每次维保、巡检后提供正规维保记录、检测台账、隐患清单及整改
--	---



	建议，完善幼儿园消防安全档案，满足消防检查、教育系统督查要求。 4. 进度要求 一. 合同生效后立即进场开展首次全面排查维保，建立设施设备台账。 二. 实行每月例行巡检、每季度全面维保、年度综合检测的服务频次，按时完成阶段性维保工作。 三. 日常一般故障 24 小时内到场处理；紧急消防隐患、设备失效故障做到即时响应、尽快处置。 四. 年度检测工作须在当年消防督查、年检前完成，并出具完整年度维保检测报告。 5. 服务数量 服务覆盖本园区全部消防设施设备，实行全年全包式维保检测服务，包含全年所有例行巡检、保养、测试、隐患排查、技术咨询及台账整理服务，无额外隐形收费服务项。 6. 质量要求 一. 所有维保、检测工作严格按照《中华人民共和国消防法》《建筑消防设施检测技术规程》《建筑消防设施维护管理规范》执行，
--	---



	全部操作合规、标准、规范。 二. 确保全园消防设施 100%处于完好有效状态，系统运行稳定、功能达标，无带病运行设备。 三. 所有维保记录、检测数据真实有效、资料齐全，可顺利通过消防部门抽查、年度消防考核及教育系统安全督导检查。 4. 服务人员须具备对应从业资质，持证上岗，操作专业规范，杜绝违规操作。 7. 后续售后服务要求 一. 提供全年 7×24 小时消防技术咨询与应急响应服务，突发消防设备故障可快速到场处置。 二. 对每次排查发现的隐患，提供书面整改方案，跟踪整改进度，闭环管理隐患问题。 三. 免费提供消防安全技术指导，配合幼儿园完成消防台账整理、迎检资料准备、消防自查工作。 四. 服务期内同一设备同类故障反复出现的，须彻底排查根源、免费修复，保障设备长期稳定运行。 五. 配合幼儿园开展消防演练技术指导，提
--	---



		供专业演练辅助服务，协助完善校园消防应急管理工
6	合同履行地点和方式	1. 提供服务的时间：合同签订后 5 个工作日内提供服务。 2. 提供服务的地点：深圳市龙华区龙为小学附属东和花园幼儿园。 3. 方式：上门检测
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：报总价。 3. 计价标准：按照合同签订金额计价。
8	服务时间	本项目采购合同自双方法人签字盖章后生效。本项目服务期依据双方合同约定时间为准，自合同生效之日起开始计算。
9	验收	1. 验收时间：定期验收。 2. 验收程序：双方共同验收。
10	结算方式	1. 服务期满并验收合格后的 30 个工作日内，项目业主向中选中介服务机构支付合同金额。
11	违约责任	当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。 当事人一方未按照约定支付合同款的，对方

多利来



		可以要求其支付合同款。 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。
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《中华人民共和国民法典》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（或仲裁）的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。
13	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《中华人民共和国民法典》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《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。
--	--	---