

采购需求书

一、采购项目名称：

梅州市产业转移工业园投资开发有限公司 2026 年度辖属物业消防维保服务项目

二、采购项目内容

梅州高新区 A、B、C、E、F 区 20 栋厂房和二期 7 栋标准厂房及 B、C、二期 15 栋标准宿舍、双创社区 1 栋(维护保养面积约为 325771.15 平方米)的消防维护、保养项目。

三、项目预算总费用：220000.00 元。

四、完成服务期限

自合同签订之日起一年。

五、项目技术服务要求：

维护保养方式：严格按照国家《建筑消防设施的维护管理》及广东省相关消防设施维护保养管理规定进行。

六、维修保养人员与保养要求

(一) 服务保障及相应工作的时间要求：

1、消防设施维护、维修范围

①各区域厂房、宿舍、双创社区等内外火灾自动报警及联动控制(含供电)系统；

②各区域厂房、宿舍、双创社区等内外自动喷淋灭火系统；

③各区域厂房、宿舍、双创社区等内外室内外消火栓给水系统。

(二) 消防系统中各子系统的服务范围

1. 火灾自动报警系统

(1) 对火灾报警系统作定期检查和试验

a. 对火灾报警控制器的各功能进行试验。

b. 采用专用检测仪器分期分批试验探测器的动作及确认灯显示。



c. 每季对备用电源进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试验。

(2) 对消防系统联动设备作定期检查和试验

a. 每季对火灾事故广播进行消防联动试验 1-2 次。

b. 每季对消防通讯设备在消防控制室进行对讲通话试验 1-2 次。

c. 每季进行强制切断非消防电源消防联动试验 1-2 次。

(3) 每月对火灾自动报警系统控制线路及联动线路的故障进行维修。

(4) 每月对火灾自动报警系统的故障进行维修。

(5) 每月对火灾自动报警系统的消防通讯线路、消防主机电源检查及消防主机接地线路的故障的检查及维修。

2. 消火栓给水系统

(1) 每月对消防泵进行启动运转试验，并对消防泵进行消火栓按钮联动启泵试验。

(2) 每月对系统上所有的控制阀门进行检查，保证控制阀门处于正常工作状态。

(3) 每月对厂房内外消火栓进行检查，发现问题及时协调处理。

(4) 每季度对最不利点消火栓进行静压压力试验。

(5) 每季度对厂内消火栓箱内的水枪、水带等设备进行检查，发现问题及时通报园区和租赁企业完善。

(6) 每季对水泵接合器的接口及附件进行检查。

(7) 每季抽查消火栓的出水情况对重点部位的消火栓每季进行出水检查。

3. 自动喷淋灭火系统

(1) 每月对水源控制阀、报警阀组进行检查，保证系统各种阀门处于工作状态。

(2) 每月对喷淋水泵进行启动运转试验一次。

(3) 每月对电磁阀作启动试验一次，动作失常时马上通知及时更换。

(4) 每月对喷头进行外观检查，发现有不正常的喷头及时更换，当喷头上有异物时及时清除。

(5) 每季度对湿式报警阀旁的放水试验阀进行泄水试验，验证湿式报警阀的供水能力。

(6) 每半年利用末端试水装置对水流指示器进行试验。

(7) 每半年对水泵接合器的接口及附件进行检查并进行维护。

(8) 每半年对消防水池，消防水箱及消防气压给水设备的消防储水位及消防气压给水设备的压力进行检查，发现问题及时协助处理完善。

(三) 维修保养质量标准：

1. 系统大面积发生故障，接到采购人电话通知后，应在 2 小时内到现场进行检修。需在 24 小时内修复，重大活动须到场监控系统，保证系统正常运转。维保人员具有电工作业证书及消防操作员上岗证。

2. 保障消防各系统处于正常工作状态(除经双方共同认可的特殊情况)。

3. 当消防设施出现严重故障不得不停用时，应会同采购人立即向公安消防部门报告，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。

4. 如因维修保养不当或工作不到位，从而导致火灾发生时相应的消防设施不能发挥其应有作用的，成交单位必须承担相关责任。

5. 维修保养人员要求：成交单位派出工程维修技术人员名单应以书面形式送交采购人和梅州市消防部门备案。

(四) 更换材料、设备的供应

1. 维修保养中发现需更换的材料、设备，2000 元（含）以下的由成交单位自行购买并更换，更换费用累计总额不超过合同总价的 10%（含），每次更换费用需由采购人确认；超过 2000 元（不含）以上的由成交单位书面报告采购人，由采购人审核购进后交成交单位进行更换。

2. 按产品说明书规定的定期更换的设备零备件由采购人购进后交成交单位安装或由采购人委托成交单位购进后进行更换。

3. 因成交单位维修保养过程操作错误的零备件损坏，其更换的费用由成交单位负责。

(五) 安全工作

1. 成交单位按安全工作有关规定，采取严格、科学的安全防护措施，确保操作者安全和第三者的安全，由于成交单位维保不到位、不及时，所造成的消防安全事故由成交单位承担一切责任。

2. 若发生重大伤亡事故，成交单位应按有关规定立即报告有关单位并通知采购人代表。采购人为抢救提供必要条件，发生的费用由责任方承担。

3. 成交单位在动力设备、易燃易爆和贵重的设备中进行维修保养时应向采购人提出安全保护措施。采购人应派人在现场监督和协助成交单位进行有关工作，如果采购人未派人在现场监督所造成的安全 and 责任事故，由采购人承担。

4. 在有毒有害环境中施工，成交单位应按有关规定提供相应的防护措施，并承担相关费用。

5. 成交单位应购买维保人员人身意外保险，在履行合同义务时发生人身伤害事故，给自身或他人造成人身伤害或财产损失的，均由成交单位自行独立承担相应法律责任和赔偿责任。

七、服务金额

暂不做评估与测算

八、结算方式

每月支付一次

九、选取方式

采用直接选取方式

梅州市产业转移工业园投资开发有限公司

2025年12月17日

