

阳江市阳东区保障房消防设施检测保养服 务公开选取需求书

A 商务要求

一、投标人资格要求为：

1、投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、投标人须是中华人民共和国境内合法注册，能独立承担民事责任并具有相关经营范围的法人、其他组织；

3、投标人须在中华人民共和国社会消防技术服务信息系统备 (<https://shhxf.119.gov.cn>)

4、投标人未被列入“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) “记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网 (www.ccgp.gov.cn) “政府采购严重违法

失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（需提供相关证明资料）。

5、为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动。（提供书面承诺）

6、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动。（提供书面承诺）

7、本项目不接受联合体投标。

二、报价要求：

兹有幸福园小区、金桂雅苑小区、金惠园小区（惠民一二期）、东莺惠民小区（惠民三至六期）现有已竣工建筑面积45148.22平方米，总维护保养费用约为：72237.15元，其中已包含税金，人工费、员工社保费（包括养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险等）、行政费、交通工具购置及折旧费、机械费、运输费、管理费、利润、税金等全部所有一切费用；合同期内不得以任何理由（包括并不限于市场价格涨落及汇率、税率变动、政府政策及收纳问题）要求提高服务费的标准。

三、服务期限：

1年，具体起止时间以签订合同为准。

四、服务地点：

- 1、幸福园位于阳东区幸福新村平南路边
- 2、金桂雅苑位于阳东区工业大道金桂花园内金环路边
- 3、金惠园位于阳东区东城镇那邦河边

4、东莺惠民小区位于阳东区北惯镇东莺村委会福田一路北边

五、消防维保公司人员配备

至少配备有两人持有中级消防设施操作员证。

六、消防系统维护保养服务要求：

1、维护保养期内，中标人必须按照国家及省、市现行有关消防设备维护保养质量指标有关的规定及标准，对小区消防设备进行维护保养维修，确保设备始终处于正常工作状态。按照《广东省公安厅关于依法开展消防设施维护保养检测技术服务工作的通知》（粤公规〔2017〕1号）的要求进行维护保养检测。

2、在维护保养期内，采购人值班人员发现设备发生故障应及时通知中标人处理，中标人在接到报修通知后，必须在24小时内派出维修人员到达现场检修、及时排除故障；中标人如不按时到场排除故障，所造成事故的一切责任由中标人负责（不可抗拒的自然灾害引起的事故除外）。

3、在维护保养期内如需要更换消防设备时，中标人应及时通知采购人购买并按采购人要求做好更换工作。

4、中标人必须根据维护保养内容的要求，制定具体量化计划，严格按照计划组织实施，并作好设备检查记录，列明系统设施设备的运行情况、故障原因、处理结果。每月底向采购人提供盖有中标人公章的工作报告、系统运行分析报告。

5、中标人工作人员在采购人单位工作期间，必须严格遵守采购人的规章制度，做到文明施工，确保安全、保质、快捷可靠，

并保持通讯畅通。因中标人维护保养质量所引起的一切事故责任由中标人承担。

6、中标人有义务对采购人的相关人员进行免费培训，使其掌握有关设备的原理、应变措施及系统操作。

7、如采购人有特殊情况，临时需要中标人派人对接消防系统进行检查时，中标人应派人到场协助。

8、中标人必须在合同生效后一个月内，向采购人提供采购人适用的消防应急预案。

9、负责配合采购人做好消防系统的年检工作，如因中标人维保工作原因未能通过年检，则中标人须进行整改直至通过年检。

10、负责配合采购人进行消防演习，对采购人相关人员进行消防培训。

11、中标人每月组织检查小组上门对设备进行一次常规巡查，及时发现设备缺陷，提交相关记录和处理意见，确保设备安全运行。

12、中标人对小区消防进行经常性巡查，积极做好消防宣传防范工作，防止一切可能火警的情况发生。

13、小区内一旦发生火情，应及时协助小区内部消防队组织人力并制定方案抢救。

14、设置 24 小时报障电话，对设备故障根据其缓急程度必须于 24 小时内作出书面回应，并按回应时间消除设备的故障。

15、若消防器材损坏，中标人提供报价清单价格或市场价格待采购人确认后再采购更换。

16、为配合采购人做好消防维保的管理工作，中标人健全消防设施的技术维护资料并做好社会消防管理应用平台的资料录入归档工作，以便采购人对中标人的维保工作进行有效的监督管理。

17、提供维保相关工作规程及突发事件处理程序。

七、合同签订要求：

采购合同由中标人与采购人双方签订，签订时间为成交通知书发出之日起十五日内。

八、支付方式：

按每季度支付。上一季度的服务费在下一季度第一个月十号前支付。费用支付前，中标人要按规定将上季度的维保报告及有效的增值税发票提交给采购人，采购人向财政部门提交支付申请。因采购人使用的是财政资金，采购人向财政部门提出支付申请，即视为采购人已履行付款义务，中标人不得以付款期限已过为由要求采购人承担违约责任。若中标人没有在指定时间内收到款项，采购人应协助中标人协调财政部门取得款项。

B 技术要求

一、项目说明：

1、投标人必须对项目内全部内容进行投标，不允许只对其部分内容进行投标；

2、“★”号条款是本项目招标文件规定的实质性条款，不满足将导致投标无效；

3、若投标人的报价在最高限价 80%以下的（不含 80%），投标人必须在投标文件中对该 报价做出成本分析报告【成本分析报告包含但不限于货物名称、数量、单位、人工 费、材料费及设备费用（须提供发票）、其他费用、利润、税金、总价等】，以证明该投标报价不具有恶性竞争的嫌疑。

二、项目描述：

为确保项目消防系统设备的正常运行，现对幸福园小区、金桂雅苑小区、金惠园小区（惠民一二期）、东莺惠民小区（惠民三至六期）的消防系统维护保养进行招标。

本次招标范围：为幸福园小区、金桂雅苑小区、金惠园小区（惠民一二期）、东莺惠民小区（惠民三至六期）所有消防系统、消防设施、设备以及公共区域的消防设施、设备的维护保养工程，包括消防设施、设备的日常巡查、检查、测试、保养、故障修复、应用支持等维护保养服务。

三、项目内容：

中标人按照国家现行的有关消防维护保养规范对幸福园小区、金桂雅苑小区、金惠园小区（惠民一二期）、东莺惠民小区（惠民三至六期）消防设施进行系统、全面的维护和保养。

消防系统维护保养设备清单（包括但不限于）消防系统包括：

1、火灾自动报警系统（含火灾自动报警主机、联动柜、消防广播、消防电梯联动、非消防电源切换的联动、等有关设备）。

2、室内外消火栓系统（含室内、外管道、消防水池、消防水箱、水泵的电控柜、水泵的双回路供电控制箱等有关设备）。

3、自动喷水灭火系统（含水泵的电控柜、水泵的双电源供电控制箱等有关设备）、防排烟系统（含风机的电控柜、风机的双电源供电控制箱等有关设备）。

4、气体灭火系统。

5、防火卷帘系统。

6、事故应急照明系统。

7、防火门。

8、灭火器材。

四、消防系统维护保养方式

中标人每月进行一次例行维保，在每次的维护保养工作和临时抢修工作后，应向采购人提交一份工作报告，如实记录保养工作和抢修处理方法。

五、消防系统维护保养人员的要求

★所有维保人员必须持有中级消防员证，维保人员必须持有消防上岗证，并且必须同投标文件中列明的拟派人员派遣一致。所有维保人员必须购买社保(包括养老险、失业险、医疗险、工伤险等)。

六、消防系统维护保养工作内容要求：

1、火灾自动报警系统巡查、检查、测试、保养要求：

1) 消防控制中心巡查(每月1次，含报警控制器、联动柜、消防广播主机)；

2) 消防配电房巡查(每月1次)；

3) 火灾自动报警系统巡查(每月1次)；

4) 应急广播系统巡查(每月1次)；

5) 红外线对射探测系统巡查(每月1次)；

6) 消防电梯巡查(每月1次)；

7) 检测火灾报警控制器的(自检、消音、复位、火灾优先、打印机打印、液晶显示器的显示功能(每月1次)及故障排除；

8) 检测消防配电主、备电切换功能(每月1次)及故障排除；

9) 检测联动控制设备联动状态和信号反馈功能(每月1次)及故障排除；

10) 检测火灾报警探测器、感温报警功能(每月1次，每次检查总数量的15%)及故障排除；

- 11) 检测红外线对射探测器报警功能(每月 1 次, 每次检查总数量的 15%)及故障排除;
- 12) 检测手动报警按钮、破玻按钮报警功能(每月 1 次, 每次检查总数量的 15%)及故障排除;
- 13) 检测监视、控制模块报警功能、报警位置(每月 1 次, 每次检查总数量的 15%) 及故障排除;
- 14) 检测火灾自动报警系统联动功能(每月 1 次)及故障排除;
- 15) 检测应急广播系统扬声器音量、音质(每月 1 次, 每次检查总数量的 15%)及故障排除;
- 16) 检测应急广播系统扩音器联动启动和强制切换功能(每季度 1 次)及故障排除;
- 17) 检测消防专用电话通话质量(每月 1 次, 每次检查总数量的 15%)及故障排除 ;
- 18) 检测消防电梯按钮迫降功能(每月 1 次)及故障排除 ;
- 19) 检测消防电梯轿厢内专用电话功能(每月 1 次) 及故障排除;
- 20) 检测消防专用电话联动检查(每季度 1 次) 及故障排除;
- 21) 检测消防检测电梯联动迫降功能(每季度 1 次) 及故障排除;
- 22) 检测消防供配电联动检查(每季度 1 次) 及故障排除 ;
- 23) 火灾报警控制器及联动控制柜保养(每季度 1 次);

- 24) 火灾报警探测器保养(每半年1次, 含全部清洁一次);
- 25) 红外线对射探测器保养(每半年1次);
- 26) 手动报警按钮、消火栓按钮保养(每半年1次);
- 27) 模块箱、端子箱保养(每半年1次);
- 28) 监视/控制模块保养(每半年1次);
- 29) 消防警铃保养(每半年1次);
- 30) 应急广播主机保养(每季度1次);
- 31) 应急广播扬声器保养(每半年1次);
- 32) 消防专用电话保养(每半年1次);

2、事故应急照明系统巡查、检查、测试、保养要求:

- 1) 应急照明和疏散指示标志巡查(每周1次);
 - 2) 检测应急照明切断正常供电电源后, 测量蓄电池供电状态下照度及供电时间(每月1次, 每次检查总数量的15%)及故障排除;
 - 3) 检测疏散指示标志切断正常供电电源后, 测量蓄电池供电状态下照度及供电时间(每月1次, 每次检查总数量的15%)及故障排除;
 - 4) 检测疏散指示标志联动检查(每季度1次)及故障排除;
 - 5) 检测应急照明联动检查(每季度1次)及故障排除;
 - 6) 应急照明和疏散指示标志保养(每半年1次);
- 3、消火栓系统巡查、检查、测试、保养要求:
- 1) 消防水泵房及消防水池巡查(每月1次);

2) 消防栓灭火系统巡查(每周 1 次, 包括外围设备、管网及最不利点压力值) ;

3) 检测水泵控制柜电源指示、手、自动功能(每月 1 次)及故障排除 ;

4) 检测消防水泵启泵和主、备泵切换功能(每月 1 次)及故障排除;

5) 检测稳压泵、气压水罐、启泵、停泵时的压力、运行情况(每月 1 次)及故障排除 ;

6) 检测消火栓按钮远距离启泵功能(每月 1 次, 每次检查总数的 15%)及故障排除;

7) 检测消防水池储水量(每月 1 次)及故障排除;

8) 检测屋顶试验栓出水及静压(每月 1 次)及故障排除;

9) 检测消防栓箱配件完好、水压力值(每月 1 次, 每次检查总数的 15%)及故障排除;

10) 检测室内外消火栓出水及静压(每月 1 次, 每次检查总数的 15%)及故障排除 ;

11) 检测水泵接合器开、闭状态(每月 1 次)及故障排除;

12) 检测阀门启、闭状态(每季度 1 次)及故障排除;

13) 检测管道、支架牢固状态(每季度 1 次)及故障排;

14) 检测消防供水联动功能((每季度 1 次) 及故障排除;

15) 检测消火栓灭火系统联动功能(每季度 1 次) 及故障排除;

- 16) 水泵控制柜保养(每季度 1 次);
- 17) 消防水泵保养(每季度 1 次);
- 18) 稳(增)压泵及气压水罐保养(每季度 1 次);
- 19) 管网保养(每半年 1 次);
- 20) 阀门保养(每半年 1 次);
- 21) 消火栓箱保养(每季度 1 次);
- 22) 启泵按钮保养(每季度 1 次);
- 23) 室外消火栓保养(每半年 1 次);

4、自动喷水灭火系统巡查、检查、测试、保养要求:

- 1) 消防水泵房及消防水池巡查(每月 1 次);
- 2) 湿式报警阀组巡查(每月 1 次);
- 3) 自动喷水灭火系统巡查(每月 1 次,包括外围设备、管网末端试水装置压力值);
- 4) 检测水泵控制柜电源指示、手、自动功能(每月 1 次)及故障排除;
- 5) 检测消防水泵启泵和主、备泵切换功能(每月 1 次)及故障排除;
- 6) 检测稳压泵、气压水罐、启泵、停泵时的压力、运行情况(每月 1 次)及故障排除;
- 7) 检测水泵接合器开、闭状态(每月 1 次)及故障排除;
- 8) 检测湿式报警阀、雨淋阀组放水阀放水及压力开关动作信号(每月 1 次)及故障排除;

- 9) 检测喷淋头状态(每月 1 次)及故障排除 ;
 - 10) 检测核对水流指示器反馈信号(每月 1 次)及故障排除;
 - 11) 检测末端试水装置末端放水及压力开关动作信号(每月 1 次, 每次检查总数量的 25%)及故障排除;
 - 12) 检测信号阀启、闭状态信号反馈功能(每月 1 次)及故障排除;
 - 13) 检测闸阀启、闭状态(每季度 1 次)及故障排除;
 - 14) 检测管道、支架牢固状态(每季度 1 次)及故障排;
 - 15) 检测自动喷水灭火系统联动检查(每季度 1 次) 及故障排除;
 - 16) 水泵控制柜保养(每季度 1 次) ;
 - 17) 消防水泵保养(每季度 1 次) ;
 - 18) 湿式报警阀保养(每半年 1 次);
 - 19) 信号闸阀、闸阀保养(每半年 1 次) ;
 - 20) 水流指示器保养(每半年 1 次) ;
 - 21) 喷淋头保养(每半年 1 次);
 - 22) 室内外管道刷油保养(每半年 1 次) ;
- 5、送风、排烟系统巡查、检查、测试、保养要求 :
- 1) 消防风机房巡查(每月 1 次);
 - 2) 防烟排烟系统巡查(每月 1 次) ;
 - 3) 检测消防风机控制柜电源指示、手、自动运行功能(每月 1 次)及故障排除;

4) 检测电动防火阀手、自动功能及信号反馈(每季度1次)及故障排除；

5) 检测送、排烟阀手、自动功能及信号反馈(每季度1次)及故障排除；

6) 检测核对送风口风速(每季度1次，每次检查总数量的15%)及故障排除；

7) 检测联动启动机械排烟风机(每季度1次)及故障排除；

8) 检测联动启动机械加压送风机(每季度1次)及故障排除；

9) 机械加压送风机保养(每季度1次)；

10) 机械排烟风机保养(每季度1次)；

11) 排烟阀、点动排烟窗、电动防火阀保养(每季度1次)；

6、防火门巡查、检查、测试、保养要求：

1) 防火门巡查(每周1次)；

2) 检测防火门开、闭是否正常(每月1次)；

3) 检测查防火门周围是否有障碍物及开方向(每月1次)；

4) 防火门保养(每半年1次)；

7、防火卷帘系统巡查、检查、测试、保养要求：

1) 防火卷帘系统巡查(每月1次)；

2) 检测烟、温感、手动按钮功能(每月1次)及故障排除；

3) 检测防火卷帘上、落运行状态(每月1次)及故障排除；

4) 检测防火卷帘动作信号反馈(每月1次)及故障排除；

5) 检测防火卷帘手动、机械应急和自动控制功能(每季度 1 次)及故障排除;

6) 检测防火卷帘联动检查及故障排除(每季度 1 次);

7) 防火卷帘保养(每半年 1 次);

8、气体灭火系统巡查、检查、测试、保养要求 :

1) 气体灭火系统巡查(每周 1 次);

2) 检测气体灭火控制箱电源指示、手动、自动控制功能(每月 1 次, 包括各组件功能测试)及故障排除;

3) 检测烟、温感、紧急按钮报警功能(每月 1 次)及故障排除;

4) 检测动作报警信号反馈(每月 1 次)及故障排除;

5) 检测气体贮存器的贮存压力及重量(每月 1 次)及故障排除 ;

6) 检测气体灭火系统联动检查(每季度 1 次)及故障排除;

7) 对气体灭火剂贮存容器、选择阀、液体单向阀、高压软管、集流管、阀驱动装置、管网与喷嘴等全部系统组件、设备保养(每半年 1 次) ;

9、消防器材巡查、检查、测试、保养要求 :

1) 灭火器巡查(每月 1 次);

2) 检测灭火器压力(每月 1 次);

3) 检测消防器材有效期限(每月 1 次) ;

4) 消防器材保养(每半年 1 次);

以上巡查、检查、测试、保养包含填写相关记录并做好资料归案。

七、消防系统维护保养质量的标准 维修保养工作要满足、达到及符合的规程、规范和规则包括但不限于：

1、《高层民用建筑设计防火规范》最新版

2、《建筑设计防火规范》最新版

3、《建筑消防设施的维护管理》

4、《建筑消防设施检测技术规程》

5、国家、省、市消防法律、法规及其它有关消防管理规定和招标文件约定。

八、中标人出现有下列任何一种情况的，采购人有权即时终止承包合同，并不退还履约保证金。

1、中标人放弃承包经营权。

2、消防系统维护保养月综合评分连续有三个月评估结果为“不合格”等级的。

3、如中标人有违法纵容、煽动工人怠工、罢工等过激行为的，或因中标人无视工人权益引致工人有怠工、罢工等过激行为的。

4、如中标人有违法经营行为的。

阳江市阳东区住房和城乡建设局

2026年1月19日

