1. **采购需求前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 条款名称 | 内容、说明与要求 |
| 1 | 付款方式 | 合同签订后， 经采购人综合考核合格，每6个月支付  中标价格基本服务费的50％。 |
| 2 | 服务地点 | 孵化园区一期、二期、职工之家东区、西区及平苑综合楼，采购人指定服务地点。 |
| 3 | 服务期限 | 自合同签订之日起一年。（服务期满后，如中标人履约服务质量良好，且通过甲方考核通过，经合同甲乙双方同意后，可以续签后 2 年度合同。合同一年一签，每年的服务费原则上不变。) |

**二、项目概况**

本项目建筑面积共计213264.99㎡，其中位于孵化园区一期的C1#、B1、B4、D1、D2号楼,二期的A1、A2、A3、A4、A5号楼总建筑面积79043.82㎡，位于职工之家西区1#、2#、3#、4#楼（含地库），东区5#、6#、7#、8#楼（含地库）总建筑面积107699.23㎡，和平苑综合楼含地库总建筑面积26521.94㎡。（设备清单详见附件1）项目由 19 个单体建筑楼组成。楼内设有火灾自动报警系统， 可燃气体报 警系统， 室内外消火栓系统， 自动喷水灭火系统， 大空间智能灭火系统， 气体灭 火系统， 防排烟系统， 防火卷帘及防火门监控系统， 电气火灾监控系统， 消防电源监控系统，应急疏散系统等。

为保证服务质量，建议供应商在磋商前应自行勘察、熟悉现场，成交后负 责对现有故障的维修及损坏配件的更换(配件由采购人提供)，采购人不再另 行支付费用；合同期满后，成交供应商应保证所有消防设施设备处于正常运转 状态下交付下一家维保单位。

**三、服务需求**

1.保养要求(下述涉及的人员要求为成交供应商服务期间须满足，除评分标准中要求提供的相关人员证明材料作为评分条件外， 供应商无须在响应文件中提供人员其他证明材料，由采购人在合同签订后成交供应商进场服务前核查人员配备情况及所有工作人员劳动合同情况，人员须按照要求配备到位， 如有不符合磋商文件要求的须无条件更换， 经采购人认可后正式进场服务。)

2.合同履约期内，重大活动成交供应商须派 2 名及以上服务人员现场保障， 随时提供技术指导与服务。

3.合同履约期内，成交供应商对到期的灭火剂重新灌装，确保有效。

4.合同履约期内， 成交供应商严格贯彻执行维保行业质量标准， 维护采购 人利益。严格按照消防维护操作规程和作业规范，精心维护、保养采购人的消防 系统，并且诚心接受采购人及采购人委派的专业人员的检查。维保质量须达到国 家有关质量检查评定标准。

5.合同履约期内， 所有的人工费、税费、运输费用等均由成交供应商负责， 不得影响采购人的正常使用。

6.合同履约期内， 成交供应商须每季度进行一次例行检查， 成交供应商须 确保消防设施设备正常运行，并出具检查报告由采购人负责部门签字确认。检查不及时或检查不到位，一次罚款 500 元。

7.在冬季， 尤其是极寒低温天气， 成交供应商要提前对消防系统和设施设 备进行全面检查、集中保养，做好防护措施， 确保所有的设施设备都能顺利地工 作。如因检查防护不到位，造成的所有损失由成交供应商负责。

8.成交供应商在维保过程中，严格遵守我司各项规章制度和安全管理规范， 并郑重承诺本单位从事维保的人员在维保现场的行为均由成交供应商承担相应的法律责任。维保人员因任何违反安全操作规程所造成的事故，均由成交供应商承担责任。合同签订后，成交供应商首先对维修保养的建筑消防设备进行一次全面检查， 采购人将系统全部移交于成交供应商，自合同签订之日起，由成交供应商负 责维护、保养及损坏设施的更换。

9.合同履约期内，成交供应商提供 24 小时的随传随到的紧急维修服务， 接 到采购人设备故障抢修的通知后， 立即做好故障抢修的一切准备工作，2 小时内 派有经验的工程师到采购人指定的故障现场进行维修， 并保证在 24 小时内修复 故障(设备本身损坏原因除外) ，遇有特殊情况不能按时修复的， 成交供应商应 立即向采购人报告故障原因和存在的困难。如由于成交供应商工作延误导致人 身、财产损失，由成交供应商承担全部责任。

10.消防自动报警系统在运行期间如出现故障，成交供应商在接到采购人通知后必须安排技术人员在 1 个小时内到达现场进行故障排除。

11.合同履约期内，成交供应商免费为采购人操作人员提供以上消防的相关 技术咨询与培训，每季度不少于一次，确保其能正常操作及使用相关消防设施设备。

12.合同履约期内，成交供应商积极配合当地消防部门的各项检查及相关材 料报送，并免费出具按照当地消防部门要求的年度消防检测报告。

13.因职工之家东区、西区消防维保尚未到期，到期日为2023年4月份。供应商服务费结算日期从原维保方完全交接完成开始，具体见计算公式。

**四、巡查要求**

1、火灾自动报警及消防联动系统

(1) 每月对火灾自动报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、 火灾优先功能、楼层显示功能、联动控制器功能、报警记忆功能、火灾广播功能、 打印功能和主备电源自动转化功能进行检查， 保证处于正常良好状态。

(2)每季度按总量的 30%采用专用检测设备对火灾探测器、手动报警器按钮、 警铃、声光报警器进行模拟火灾响应实验和故障报警实验。

(3) 每月进行报警及控制线路维修检查；每季度对消防系统进行一次全面检 查；对烟感探测器进行吹烟模拟实验， 抽检率不得低于 50%。

(4) 每季度对联动控制设备进行手动和自动试验，保证控制器应有控制和显 示功能，打印、显示部位编号应一致。每季度进行备泵切换功能实验。

(5) 每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏， 喷淋泵是否启动， 消防中心显示是否准确。

(6)每月定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予与更换， 对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

(7)每季度实验测试消防控制联动功能， 检查信号反馈是否正常。

2、消火栓灭火系统

(1) 每月对消防泵房的工作环境、消防泵、电源控制柜、管网、阀门、喷淋 头、水泵接合器、储水设备等进行检查，保证其处于完好状态。

(2) 每季度检查室内消火栓、灭火器、消防水带、水枪等是否完好； 每季度 对屋顶消火栓或最不利点消火栓进行出水试验和压力检测。

(3) 每季度按总量的 30%对消火栓远程启动按钮进行启泵抽查试验，检查自 动启泵功能和信号显示是否正常；每月模拟自动控制条件下进行自动启动消防泵 和主、备泵切换试验。

(4) 每月对室外消火栓系统进行放水试验，保持消防水源的清洁。对不能使 用或损坏的阀门进行维修、更换。

3、气体灭火系统

(1) 每季度检查储气瓶间及防护区工作环境、储气瓶、阀驱动装置、管网、 喷嘴、紧急启动按钮、放气灯、声光报警装置等是否正常。

(2)每季度检查保养各台气体灭火控制器，测试其功能是否正常。

(3) 每月检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求(压 力表指针是否在绿区)， 有无泄漏现象。

(4)每月检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常。

(5)每季度对电磁阀、瓶头阀解体清洗， 加硅油润滑。

(6) 每季度模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作， 通风设施是否

停止，防火阀是否关闭， 检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是 否有放气信号，消防中心是否有信号， 警铃、蜂鸣器是否动作。

(7) 每季度检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形， 有无腐蚀、脱漆。

(8) 每季度检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或 老化。

(9) 每月检查气体保护区域(防护区) 内的围护结构、开口等是否符合要求。

(10)每季度对灭火剂储存容器进行承重检查， 灭火剂净重不得少于设计量 的 5%。

(11)每半年对每个防护区进行一次模拟自动启动试验。

4、机械防排烟系统

(1) 每月检查送风、排烟风机机房的工作环境， 送风、排烟风机的电源控制 箱、送风口、排风口，防火阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。

(2) 每季度按安装总量的 20%和 30%，分别试验手动方式和自动方式启动排 烟阀，检查动作及反馈信号是否正常。

(3) 每季度与火灾报警控制器和消防控制室进行联动试验，检查送风机、排烟

机、防火阀等动作及反馈信号是否正常(包括远程启停送、排风一次) 。

(4) 每季度定期对正压送风机(排烟风机和电机) 、正压送风阀(排烟阀) 进行保养，对转动部位加润滑油并调整风机皮带松紧度等。

(5) 每季度按安装总量的 30%试验自动方式打开排烟口， 启动送风机、排烟 机； 每季度按安装总量的 25%试验手动方式关闭防火阀；每季度试验自动方式关 闭电动防火阀。

5、防火分隔系统

(1)每季度试验手动按钮启动防火卷帘门能否正常升降。

(2) 每季度按总量的 30%进行抽检防火门的启闭功能，检查闭门器及顺序器 是否完好。

(3) 每季度通过消防控制室进行联动试验，检查防火卷帘门联动功能和反馈 信号是否正常。

6、应急照明及疏散指示系统

(1) 每季度检查应急照明灯和疏散指示标志是否处于正常完好状态(维护保 养，如需更换，应与采购人保卫处联系)。

(2) 每季度按总量的 30%试验应急照明和疏散指示灯的工作、照度和疏散照 度是否正常和达到要求。

(3)每季度检查应急照明系统和 EPS 系统电源工作是否正常， 对电池组放 电时间进行检查。

(4) 每季度检查防火门的密封性是否良好， 钢质防火门有无生锈、脱漆现象 防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动。

7、消防通讯及广播系统

(1)每月检查电话插孔、电梯对讲电话、播音设备、扬声器等是否正常。

(2)每季度定期对消防广播主机进行一次检测维护保养。

8、自动喷水灭火系统

(1) 每月对喷淋泵房的工作环境、喷淋泵、电源控制柜、湿式报警阀、管网、 阀门、喷头、水泵接合器、储水设备等进行检查，保证处于完好状态。

(2) 每月利用报警阀上的放水实验阀进行放水， 试验系统供水情况； 测试水 力警铃工作是否正常，压力开关电信号是否正确。

(3) 每月利用末端放水装置进行放水实验，检查水流指示器和压力开关报警 功能、自动启泵功能和信号显示是否正常。

(4) 每月手动启动喷淋泵， 模拟自动控制条件下进行自动启动喷淋泵，进行 主、备泵切换功能实验。

(5) 每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏， 喷淋泵是否启动， 消防中心显示是否准确。

(6)每月定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予与更换， 对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

(7)每月实验测试消防控制联动功能，检查信号反馈是否正常。

9、水泵、恒压泵、控制柜、联动柜

(1) 每月检查试验自动和手动启动消防水泵， 观察流量、压力、运行电流是 否正常，并做好记录存档。

(2) 每月检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是 否正常。

(3) 每月检查联动柜内部电路， 测试其功能是否正常， 并进行吸尘、紧固接 线保养工作。

(4) 每月检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上 的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、 备电源切换正常，试验 1~3 次。

(5)每月测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录。

(6)每月测试消防水泵的故障自投功能是否正常。

(7)定期添加或更换水泵的润滑油。

10、其它消防设备设施

(1)每月检查安全出口、疏散通道是否畅通。

(2) 每月系统检查消防水池、消防水箱能否满足正常工作需要，技术参数是 否在正常范围内。并检查消防补水泵工作情况。满足正常补水要求。

(3) 每季度检查并试验消防电梯的迫降功能是否正常；检查并试验消防电源 的末端切换功能是否正常；检查并试验切断非消防电源功能是否正常。

(4) 自动跟踪定位射流灭火系统每月对信号阀、水流指示器、电磁阀、电动

阀、探测器和联动控制柜的测试。

(5) 电气火灾监控设备每天对电气火灾监控设备的查看；每月的电气火灾监 控设备的主要组件进行测试和对线路的查看。

11、其它要求

(1) 成交供应商提供 24 小时的随传随到的紧急维修服务， 接到采购人设备 故障抢修的通知后， 立即做好故障抢修的一切准备工作，2 小时内派有经验的工 程师到采购人指定的故障现场进行维修， 并保证在 24 小时内修复故障(设备本 身损坏原因除外) ，遇有特殊情况不能按时修复的， 成交供应商应立即向采购人 报告故障原因和存在的困难。如由于成交供应商工作延误导致人身、财产损失， 由成交供应商承担全部责任。

(2) 消防自动报警系统在运行期间如出现故障，成交供应商在接到采购人通 知后，必须安排技术人员在 1 个小时内到达现场进行故障排除。

(3)维保内容严格按维保方案进行，不得有任何减少项目的行为。

(4) 成交供应商按计划对消防系统定期进行检查、维保。进行自检测， 出具 检查报告。定期系统检查， 对系统进行抽查，并提供维保报告。每次检查完毕， 出示检查报告，成交供应商与采购人双方签字认可，一式二份，双方各执一份， 建立年度维保档案。

(5) 如遇重大活动、事件、重要节假日， 成交供应商将根据采购人要求增加 人员和巡查次数，确保消防系统安全可靠运行。消防(年度) 检测中，成交供应 商做好消防年底考核迎检工作及各种消防工作及安全检查，并保证采购人能够顺 利通过考核。考核无法通过或收到罚款单的， 成交供应商需加倍赔偿采购人。

(6)每年至少针对不同区域做 4 次系统全面的消防演练。

(7)每年至少针对不同对象做 4 次系统全面的消防安全教育。

(8)合同违规，扣除维保服务费总额20%。

合同违规行为包括：

1) 出现消防隐患，3 天内没有发现， 没有解决， 没有上报，没有处理；造成重大损失的，追究刑事责任。

2)值班人员缺岗、串岗、醉酒等违纪行为。

3) 操作失误或不当，造成设施设备或人员损伤， 造成严重后果的，追究刑事责任。

4)未完全履行招标时承诺、随意更改承诺清单内配件规格、以次充好等。

5)合同执行过程双方追加约定的其他合同违规行为。

**五、其他要求**

1、成交供应商须每个季度向采购人(创业服务公司工程部)汇报该季度消防维保服务情况，接受工程部对维保服务质量的测评，服务满意度达到合格及以上，按6个月维保周期支付维保费。如果测评不合格，将视情况扣除季度服务费的 10%至 50%作为处罚。

2、服务质量须要接受采购人招标方对维保 服务质量的测评，服务满意度达到合格及以上。合同执行期间，合同每执行满一 年须接受招标方服务满意度测评， 如果测评不合格，招标方有权终止合同。

**六、附件：设备清单**

**孵化园区消防设施设备清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 一、火灾自动报警系统 | | | | | |
| 1 | 消防报警控制器 |  | 台 | 5 |  |
| 2 | 烟感探测器 |  | 只 | 1556 |  |
| 3 | 温感探测器 |  | 只 | 64 |  |
| 4 | 手动报警按钮 |  | 只 | 231 |  |
| 5 | 输入输出模块 |  | 只 |  |  |
| 6 | 声光报警器 |  | 只 | 197 |  |
| 7 | 消火栓按钮 |  | 只 |  |  |
| 8 | 输入模块 |  | 只 |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 二、自动喷水灭火系统 | | | | | |
| 1 | 喷淋泵及控制柜 |  | 台 | 2 |  |
| 2 | 湿式报警阀阀 |  | 台 | 7 |  |
| 3 | 喷淋稳压泵及控制柜 |  | 台 | 2 |  |
| 4 | 喷淋点 |  | 台 |  |  |
| 5 | 末端排水装置 |  | 组 | 32 |  |
| 三、消火栓系统 | | | | | |
| 1 | 消防泵及控制柜 |  | 台 | 4 |  |
| 2 | 消火栓箱及组件 |  | 台 | 238 |  |
| 3 | 消防水箱 |  | 座 | 3 |  |
| 4 | 消防稳压泵及控制柜 |  | 台 | 4 |  |
| 四、气体灭火系统 | | | | | |
| 1 | 气体灭火控制器 |  | 台 | 3 |  |
| 2 | 气体钢瓶 |  | 个 |  |  |
| 3 | 启动瓶 |  | 个 |  |  |
| 4 | 紧急启停按钮 |  | 个 |  |  |
| 5 | 放气勿入灯具 |  | 个 | 3 |  |
| 6 | 气体保护区 |  | 个 |  |  |
| 五、机械防排烟系统 | | | | | |
| 1 | 风机（含送风机排烟机） |  | 台 | 3 |  |
| 2 | 送风口（阀） |  | 个 | 18 |  |
| 3 | 排烟口（阀） |  | 个 | 18 |  |
| 六、应急照明系统 | | | | | |
| 1 | 应急照明灯具 |  | 盏 | 661 |  |
| 2 | 疏散指示灯具 |  | 盏 | 393 |  |
| 3 | 安全出口 |  | 盏 | 158 |  |

**和平苑综合楼消防设施设备清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 一、火灾自动报警系统 | | | | | |
| 1 | 消防报警控制器 | 依爱-8400 | 台 | 1 |  |
| 2 | 烟感探测器 |  | 只 | 775 |  |
| 3 | 温感探测器 |  | 只 | 8 |  |
| 4 | 手动报警按钮 |  | 只 | 94 |  |
| 5 | 输入输出模块 |  | 只 | 88 |  |
| 6 | 声光报警器 |  | 只 | 97 |  |
| 7 | 消火栓按钮 |  | 只 | 112 |  |
| 8 | 输入模块 |  | 只 | 56 |  |
| 二、自动喷水灭火系统 | | | | | |
| 1 | 喷淋泵及控制柜 |  | 台 | 3 |  |
| 2 | 湿式报警阀阀 |  | 台 | 5 |  |
| 3 | 喷淋稳压泵及控制柜 |  | 台 | 3 |  |
| 4 | 喷淋点 |  | 台 |  |  |
| 5 | 末端排水装置 |  | 组 | 20 |  |
| 三、消火栓系统 | | | | | |
| 1 | 消防泵及控制柜 |  | 台 | 3 |  |
| 2 | 消火栓箱及组件 |  | 台 | 85 |  |
| 3 | 消防水箱 |  | 座 | 1 |  |
| 4 | 消防稳压泵及控制柜 |  | 台 | 3 |  |
| 四、气体灭火系统 | | | | | |
| 1 | 气体灭火控制器 |  | 台 |  |  |
| 2 | 气体钢瓶 |  | 个 |  |  |
| 3 | 启动瓶 |  | 个 |  |  |
| 4 | 紧急启停按钮 |  | 个 |  |  |
| 5 | 放气勿入灯具 |  | 个 |  |  |
| 6 | 气体保护区 |  | 个 |  |  |
| 五、机械防排烟系统 | | | | | |
| 1 | 风机（含送风机排烟机） |  | 台 | 8 |  |
| 2 | 送风口（阀） |  | 个 |  |  |
| 3 | 排烟口（阀） |  | 个 |  |  |
| 六、应急照明系统 | | | | | |
| 1 | 应急照明灯具 |  | 盏 | 170 |  |
| 2 | 疏散指示灯具 |  | 盏 | 136 |  |
| 3 | 安全出口 |  | 盏 | 68 |  |

**职工之家消防设施设备清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 型号 | 单位 | 数量 | 备注 |
| 一、火灾自动报警系统 | | | | | |
| 1 | 消防报警控制器 | JB-QG-TS3200 | 台 | 2 |  |
| 2 | 烟感探测器 | JTY-GM-TS1001 | 只 | 3425 |  |
| 3 | 温感探测器 | JTW-ZOM-TS1002 | 只 | 28 |  |
| 4 | 手动报警按钮 | J-SAP-TS2002 | 只 | 403 |  |
| 5 | 输入输出模块 | TS-RC-2202 | 只 | 18 |  |
| TS-RC-2204 | 只 | 133 |  |
| TS-RC-2205 | 只 | 129 |  |
| TS-SC-2210 | 只 | 50 |  |
| 6 | 声光报警器 | TS-SG-2101N | 只 | 403 |  |
| 7 | 消火栓按钮 | J-SAP-TS2003 | 只 | 317 |  |
| 8 | 输入模块 | TS-SR-2201 | 只 | 109 |  |
| 二、自动喷水灭火系统 | | | | | |
| 1 | 喷淋泵及控制柜 | XBD11.8/30G-JUZL | 台 | 2 |  |
| 2 | 湿式报警阀阀 | ZSFZ150(1.6MPa） | 台 | 13 |  |
| 3 | 喷淋稳压泵及控制柜 | XBD11.0/1.5W-JUZM | 台 | 2 |  |
| 4 | 喷淋点 |  | 台 |  |  |
| 5 | 末端排水装置 |  | 组 |  |  |
| 三、消火栓系统 | | | | | |
| 1 | 消防泵及控制柜 | XBD10.0/20G-JUZL | 台 | 2 |  |
| 2 | 消火栓箱及组件 | SG24D65 | 台 | 317 |  |
| 3 | 消防水箱 |  | 座 |  |  |
| 4 | 消防稳压泵及控制柜 | XBD11.0/1.5W-JUZM | 台 | 2 |  |
| 四、气体灭火系统 | | | | | |
| 1 | 气体灭火控制器 |  | 台 |  |  |
| 2 | 气体钢瓶 |  | 个 |  |  |
| 3 | 启动瓶 |  | 个 |  |  |
| 4 | 紧急启停按钮 |  | 个 |  |  |
| 5 | 放气勿入灯具 |  | 个 |  |  |
| 6 | 气体保护区 |  | 个 |  |  |
| 五、机械防排烟系统 | | | | | |
| 1 | 风机（含送风机排烟机） | HTF-II-10# | 台 | 7 |  |
| HTF-I-5.5# | 台 | 7 |  |
| 2 | 送风口（阀） | FHF WSDc-FK-1250\*800 | 个 | 42 |  |
| 3 | 排烟口（阀） | PYF SDc-YK-1250\*800 | 个 | 30 |  |
| 六、应急照明系统 | | | | | |
| 1 | 应急照明灯具 |  | 盏 |  |  |
| 2 | 疏散指示灯具 |  | 盏 |  |  |
| 3 | 安全出口 |  | 盏 |  |  |