广州南方学院消防设施维保服务需求书

（2023-2025年）

**一、项目概述**

1.项目名称：广州南方学院消防维保服务项目（2023-2025年）。

2.项目概况：广州南方学院的教学楼、行政楼、图书馆、学生宿舍等包含地下室区域的全校消防系统维护保养事宜。

3.项目类别：服务类。

4.项目预算金额：\*\*\*万元/年。

5.服务期限：2年，即2023年5月1日起至2025年4月30日。

6.资金来源：年度运营预算

7.投标人资质要求：

7.1 在中华人民共和国注册的法人或其他组织；

7.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

7.3具有完成本项目的能力。

7.4具有依法缴纳税收的良好记录；

7.5在经营活动中没有重大违法记录。

7.6国内（指按国家有关规定要求注册）注册资金100万元以上，具备独立法人资格。

7.7为履行本合同，投标人应具备消防设计与施工资质或消防设施维护保养检测资质，且资质证书在有效期内。

8.项目地址：广州市从化区温泉镇温泉大道882号。

9.维护保养面积：建筑面积约510000平方米（含地下室）。

10.服务范围：为学校消防系统进行维护保养，包括消防设备的日常维护、定期保养、故障修复等服务，和协助开展校园消防安全宣传教育工作。

**二、服务要求**

**（一）消防系统维保方式**

每月一保，平时故障立即响应。

**（二）消防系统维保的服务要求**

1.消防设备的完好率：投标人必须确保消防设备100%的完好率。

2.维护保养工作内容：投标人要在保证消防设备100%完好率的目标下，按不低于采购文件中“维护保养工作内容”完成消防系统维护保养工作；工作具体的标准按采购人的有关要求为依据，且必须符合有关的消防规范及设备保养的要求。如采购文件中“维护保养的工作内容”中有漏项或标准不高的情况，投标人要负责完善；合同期内，投标人不能以此为理由来推卸不能保证消防设备100%完好率的责任。

3.故障响应时间：接到故障报修后，工作人员必须在0.5小时内响应，需现场处理的，应于1小时到达故障现场。

4.故障的处理：故障应在24小时内予以排除；如由于特殊原因而不能按期排除，必须以书面形式告知校方。

5.维保中维修和更换消防自动系统的各项零配件时（如烟感、喷淋等），采购人只负责支付200元（含200元）以上零配件费，其它所有费用由维保公司自己负责（如200元以下的零配件，拆除、安装和维修人工费及调试费、喷淋头和各类探测器的清洗等费用）。

6.维保工作的各种记录文件或表格：投标人应根据维保具体工作的需要编制巡查、保养、检测、故障排除、年度计划、月度计划、月度报告、年度报告等记录文件或表格，相关记录文件、表格要按规定，及时上交学校保卫部审核，并将作为付款的依据。

7.消防监督部门的检查、检测：投标人必须保证学校通过消防监督部门的涉及消防系统方面的防火检查及建筑消防设施年度检测工作，如因维保工作原因未能通过年度消防检测及消防部门组织的防火检查，则必须进行整改直至通过检查或检测。

8.消防演练：投标人负责协助编制符合学校实际的消防演练方案，并要参与协助做好有关消防演练。

9.投标人在采购人地点工作期间，须遵守采购人管理制度，服从采购人人员管理。投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、可靠，并保持通讯畅通。因投标人维修保养质量所引起的一切事故责任由投标人承担。

10.保养期满，投标人必须保证将所保养的设备完好，无故障合格后交回学校。

**（三）维保人员要求**

1.项目经理：中级以上建（构）筑物消防员；

2.其他人员（除文员外）：持有消防监督部门发放的消防系统施工证或消防系统设计证或机电类工程师证或持证电工。

**（四）故障解决**

1.投标人在接到采购人通知后，工作人员必须在0.5小时内响应，需现场处理的，应于1小时到达故障现场。

2.系统无法正常运作或无法达到正常要求的，中标人应提供相应备件替换（除控制主机外）。

**（五）其它服务要求**

1.在服务期内，投标人必须做好其派出的工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员工安全，工作人员在用户方工作范围内发生事故的一切责任由投标人负责。

2.投标人需派出工程师负责对采购人消防控制室值班人员进行消防设备日常维护及保养知识培训，每年至少二次。

3.维保单位需设24小时应急维修热线。

4.投标人对采购人单位消防须进行巡查，积极做好消防宣传工作，消除一切火灾隐患；投标人派员到场维护保养应事先通知采购人，投标人技术人员必须持证上岗，如投标人更换维保人员须事先提前1个月书面通知采购人。

**（六）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.《火灾自动报警系统设计规范》最新版

4.《火灾自动报警系统施工及验收规范》最新版

5.《自动喷水灭火系统设计规范》最新版

6.《自动喷水灭火系统施工及验收规范》最新版

7.《气体灭火系统施工及验收规范》最新版

8.《建筑消防设施的维护管理》

9.《建筑消防设施检测技术规程》

10.国家、省、市消防法律、法规及其它有关消防管理规定和采购文件约定。

**三、招标范围及维保工作内容**

**（一）招标范围**

投标人按照国家现行的有关消防维修保养规范对校园内消防设施进行系统、全面的维护和保养（以下所列消防系统的相关数据仅供投标人作报价参考），主要包括：火灾自动报警系统（含联动控制盘、消防广播、消防电话、消防电梯联动、非消防电源切换的联动）、消防电源及应急照明、疏散指示系统（含应急照明灯、疏散指示灯等）、室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、防火门系统、防火卷帘系统、气体灭火系统等一切相关。

**（二）消防维保项目服务内容**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 1 | 1号教学楼 | 5674.56  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 2 | 2号教学楼 | 5212.20  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 3 | 3号教学楼 | 5674.56  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 4 | 4号教学楼 | 5212.20  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 5 | 5号教学楼 | 5717.02  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 6 | 6号教学楼 | 5258.07  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 7 | 7号教学楼 | 5717.02  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 8 | 8号教学楼 | 6264.91  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 9 | 9号教学楼 | 5791.73  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 10 | 10号教学楼 | 5379.22  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 11 | 11号教学楼 | 5379.22  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 12 | 1号实验楼 | 15950.34  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 13 | 2号实验楼 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 14 | 3号实验楼 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 15 | 4号实验楼 | 5380.22  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 16 | 西学楼1号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 17 | 西学楼2号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 18 | 西学楼3号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 19 | 西学楼4号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 20 | 西学楼5号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 21 | 西学楼6号 | 5886.14 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 22 | 西学楼7号 | 5879.28 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 23 | 西学楼8号 | 5886.14 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 24 | 西学楼9号 | 5886.14 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 25 | 西学楼10号 | 5886.14 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 26 | 西学楼11号 | 5879.28 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 27 | 东学楼12号 | 6055.05  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 28 | 东学楼13号 | 6055.05  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 29 | 东学楼14号 | 6055.05  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 30 | 东学楼15号 | 6055.05  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 31 | 东学楼16号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 32 | 东学楼17号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 33 | 东学楼18号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 34 | 东学楼19号 | 4204.68  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 35 | 东学楼20号 | 4204.68  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 36 | 东学楼21号 | 4204.68  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 37 | 东学楼22号 | 4300.99  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 38 | 东学楼23号 | 4300.99  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 39 | 东学楼24号 | 5527.39 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 40 | 东学楼25号 | 5527.39 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 41 | 东学楼26号 | 6061.04 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 42 | 东学楼27号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 43 | 东学楼28号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 44 | 东学楼29号 | 4300.99 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 45 | 东学楼30号 | 4300.99 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 46 | 东学楼31号 | 4300.99 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 47 | 东学楼32号 | 5527.39 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 48 | 东学楼33号 | 5530.71 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 49 | 东学楼34号 | 5530.71 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 50 | 东学楼35号 | 14788.98  | 设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、排烟系统。 自动报警系统为依爱JB-TGL-E16000G |  |
| 51 | 东学楼36号 | 4096.79 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 52 | 东学楼38号 | 6210.96 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 53 | 西学楼37号 | 12418.61  | 设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、排烟系统。 自动报警系统为泛海三江JB-QBL-9116 | 主机在综合楼消防控制室 |
| 54 | 聚贤楼1号 | 2465.73 | 设有消火栓系统。 |  |
| 55 | 聚贤楼2号 | 2417.28 | 设有消火栓系统。 |  |
| 56 | 聚贤楼3号 | 2717.79 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓系统。 |  |
| 57 | 聚贤楼4号 | 2654.51 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓系统。 |  |
| 58 | 聚贤楼5号 | 2654.51 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓系统。 |  |
| 59 | 聚贤楼6号 | 2,664.21  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓系统。 |  |
| 60 | 聚贤楼7号 | 5186.66 | 设有消火栓系统。 |  |
| 61 | 聚贤楼8号 | 4208.27  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统、应急广播、自动报警系统、防排烟系统。 自动报警系统为泛海三江JB-QBL-MN300。 |  |
| 62 | 聚贤楼10号 | 4436.51 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 63 | 聚贤楼11号 | 4138.75  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 64 | 聚贤楼13号（南） | 11361.75  | 设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、气体灭火系统。 自动报警系统主机为泛海三江 JB-QBL-A310 |  |
| 65 | 聚贤楼13号（北） | 1769.59  | 设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、气体灭火系统。 自动报警系统主机为泛海三江 JB-QBL-A310 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 66 | 东区食堂 | 6550.48 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 67 | 西区食堂 | 9602.06 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 68 | 中区食堂 | 7503.14 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 69 | 1号行政楼 | 6359.88 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 70 | 2号行政楼 | 6225.88 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 71 | 音乐楼 | 10160.21  | 5层，设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、防排烟系统、自动喷淋系统（局部）、防火卷帘等。 自动报警系统主机为松江飞繁JB-QB-3208，自动喷淋系统供水采用喷淋泵供水，消火栓系统供水采用消火栓泵供水。 |  |
| 72 | 图书馆 | 28382.49  | 5层，设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、防排烟系统、应急广播、自动喷淋系统、防火卷帘等。 自动报警系统主机为泛海三江JB-QBL-9116，自动喷淋系统供水采用喷淋泵供水，消火栓系统供水采用消火栓泵供水。 |  |
| 73 | 医务楼 | 1449.07  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 74 | 三个中心 | 17895.22 | 10层，设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、防排烟系统、应急广播、自动喷淋系统、防火卷帘（局部）等。 自动报警系统主机为泛海三江JB-QBL-9116，自动喷淋系统供水采用喷淋泵供水，消火栓系统供水采用消火栓泵供水。 |  |
| 75 | 西区商铺 | 811.32 | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 76 | 综合楼 | 29544.40  | 10层，设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、防排烟系统、应急广播、自动喷淋系统、防火卷帘（局部）等。 自动报警系统主机为泛海三江JB-QBL-9116，自动喷淋系统供水采用喷淋泵供水，消火栓系统供水采用消火栓泵供水。 | 设有水泵房、消防专用电话、气体灭火系统。 |
| 77 | 综合楼大礼堂 | 1313.82  | 设有应急照明和疏散指示标志、自动喷淋系统、自动报警系统、消火栓系统、大空间智能型主动喷水灭火系统。 自动报警系统主机为泛海三江JB-QBL-9116。 |  |
| 78 | 东区体育馆 | 3607.76  | 设有应急照明和疏散指示标志、消火栓灭火系统。 |  |
| 79 | 专家楼 | 911.95 | 设有消火栓灭火系统、自动报警系统。消防报警系统主机，为奥瑞娜品牌。 | 主机未连接消防报警系统。 |
| **序号** | **建筑楼宇名称** | **建筑面积（㎡）** | **建筑消防设施内容** | **备注** |
| 80 | 教学楼（C-1、B-1、B-3） | 21024.57 | 5层，设有应急照明和疏散指示标志、自动报警系统、消火栓系统、防排烟系统、应急广播、自动喷淋系统、防火卷帘（局部）等。 自动报警系统主机为北大青鸟JB-TB-JBF-11SF-S，自动喷淋系统供水采用喷淋泵供水，消火栓系统供水采用消火栓泵供水。 |  |

**（三）消防维保工作内容**

**1.火灾自动报警系统(含消防中心、联动控制)**

1.1 检查烟感、探头是否完好。（每月）

1.2 检查手动报警按钮是否变形，玻璃有无破损。（每月）

1.3 巡检火灾自动报警控制器、显示器的功能。（每月）

1.4 巡检探测器、手动报警按钮或破玻功能。（每月）

1.5及时更换损坏或丢失的探头、按钮玻璃等。（即时）

1.6检查火警时在自动状态下能否及时准确显示报警地址、类型和发出警报（警铃呜响）。（每季）

1.7检查火警时在自动状态下能否准确联动相关消防设备，如：起动消防栓泵、喷淋泵、打开风阀、联动风机、关闭防火门、接通广播、启动警铃、电梯迫降等。（每季）

1.8检查火警时，消防控制室能否接收到各设备动作后的反馈信号。（每月）

1.9对报警控制器、各楼层消防控制线路接线箱、联动控制柜进行清洁保养。（每季度）

1.10每半年对报警控制器、各楼层消防控制线路接线箱、联动控制柜、通讯主机内电器元件进行清洁保养。（每半年）

1.11每年对备用电源进行1～2次充放电试验，1～3次主电源和备用电源切换试验。检查内容包括：消防联动控制柜、消防主机、通讯主机、CRT平面显示系统。（每年）

1.12半年进行一次强切非消防电源功能试验。（每半年）

1.13定期对火灾探测器清洁一次。（每半年）

1.14每年按规定的比例，对系统各设备进行一次检测。（每年）

\* **上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**2.消火栓、自动喷淋灭火系统**

2.1检查减压阀高、低压端压力表读数是否处于正常范围。（每月）

2.2检查贮水池储水量是否满足要求。（每月）

2.3启动各台消火栓泵，试验运行。试验完毕后，在最不利的消防栓放水，观察其出水压力及流量是否足够。（每月）

2.4检查消火栓水泵接合器，保证接口完好、无渗漏，检查密封垫是否老化。（每月）

2.5检查和测试消防栓系统和喷淋系统的自动满载运行状况。（每月）

2.6在正常情况下，维护管理人员定期应对进水阀、报警阀进行外观检查并应保证系统处于无故障状态。（每月）

2.7检查喷淋管道上各阀门是否处于正确位置。（每月）

2.8检查喷淋水泵接合器的接口及附件，并保证接口完好、无渗漏，检查密封垫是否老化。（每月）

2.9启动稳压泵，观察压力上升是否正常，消防控制中心能否显示其动作信号，人工放水观察稳压泵自动起动和停止后的压力是否正常。（每月）

2.10检查消防泵和喷淋泵启动时，消防控制中心能否显示其动作信号，自动状态时，消防控制中心能否控制其启动和停止。（每季）

2.11每季度对消火栓箱及水泵控制柜和水泵控制柜内元件进行清洁保养。（每季）

2.12定期清洗减压阀、止回阀及给所有水泵各种转轴的连动构件，进行清洁润滑保养。（每季）

2.13检查消防水池、消防水箱及消防气压给水设备，并检查其消防储备水位。更换前，需书面通知校方。（每季）

2.14报警按钮、指示灯及控制线路功能正常，无故障。（每月）

2.15每年应对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。（每年）

2.16钢板消防水箱和气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀，在不进行水位观察时应关闭。（每月）

2.17对喷头进行巡检检查，发现有不正常的喷头应及时更换。（每月）当喷头上有异物时，应及时清除。更换或安装喷头应使用专用扳手和各种不同规格的喷头均应有一定数量的备用品，其数量不应少于安装数量的1%，且每种喷头的数量不应少于10个。

管路：检查系统管路有无腐蚀渗漏，湿式系统管路内的水应定期排空、冲洗。

2.18检查和测试消防水泵及喷淋水泵，包括所有消防加压泵模拟火灾状态进行联动控制。（每季）

2.19启、闭信号蝶阀，检查消防控制中心能否收到其关闭信号并显示所在位置。（季度）

2.20在各楼层进行试放水一次，检查以下内容：（每季）

2.20.1该楼层水流指示器是否动作，动作时消防控制中心能否收到其报警信号并显示所在位置。

2.20.2该楼层对应的湿式报警阀是否动作。

2.20.3湿式报警阀动作时上、下腔压力是否正常。

2.20.4湿式报警阀动作时，水力警铃是否报警，铃声是否响亮，能否达到报警效果。

2.20.5湿式报警阀动作时，压力开关是否动作，动作时消防控制中心能否收到其报警信号并显示所在位置。

2.21 试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示。（每季）

2.21.1 水流指示器、管阀、信号阀、试验闸阀放水，检查主机是否有报警信号。

2.21.2 在湿式报警阀试水装置处放水，报警阀应及时动作，水力警铃应发出报警信号，压力开关接通电路报警，电控柜及联动控制柜处于“自动”状态时应启动消防泵。

2.22启动稳压泵，观察其动作时管网压力是否正常。消防控制中心能否显示其动作信号。（每季）

2.23检查喷淋泵启动时，消防控制中心能否显示其动作信号。（每季）

2.24检查喷淋泵启动时，出口压力是否正常。（每半年）

2.25手动启动各台喷淋泵，试验运行。（每月）

2.26定期清洗湿式报警阀。（每年）

2.27每年应对水源的供水能力进行一次检测。（每年）

2.28每年对系统进行一次检测。（每年）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**3.消防通风和防排烟系统**

3.1检查送风口、排烟口有无变形、损伤，周围有无影响使用的障碍物。（每月）

3.2对现场风机控制箱、正压送风机和消防排烟风机进行检查测试。（每年）

3.3对正压送风阀、排烟阀、防火阀进行检查测试。（每季）

3.4检查风机与排烟连接部位的阀门有无损伤，螺栓是否松动（每月）

3.5检查送风机、排烟风机周围有无可燃物，安装螺栓是否松动、损伤，传动机构是否变形、损伤，叶轮有无刮壳现象。（每月）

3.6检查送风风机、排烟风机的电动机的接线是否松动，传动皮带是否正常，转动部件是否正常并加注润滑油。风机的外壳有无腐蚀现象，电源的供电是否正常。（每月）

3.7启动送风（排烟）风机，检查风机运转是否正常。（每月）

3.8巡视排烟阀（口）、送风阀（口）保养情况，抽查手动开启（在非联动状态下）的信号反馈及复位情况。（每月）

3.9对排烟阀（口）及送风阀（口）体、风机电控柜进行清洁保养。（每季）

3.10对排烟阀（口）及送风阀（口）的机械传动、电动机的转轴（含轴承）进行润滑（用户方提供润滑油）。（每季）

3.11对风机电控柜内电器元件进行清洁保养。（每年）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**4.消防水泵系统**

4.1检查消防水池、消防恒压气压给水设备，检查消防储备水位及消防恒压气压给水设备水量和水压是否正常，检查各种阀门是否处于正常状态，发现故障应及时进行处理。（每月）

4.2检查吸水环管及阀门是否有漏水和锈蚀现象，检查水泵吸入和输出管道上各阀门是否处于正确的位置（每月）

4.3转动各水泵转子，检查转子转动是否灵活。（每月）

4.4检查双回路电源自动控制柜切换是否正常，相序是否一致。（每月）

4.5检查水泵控制柜电源电压及指示灯是否正常。（每月）

4.6打下控制柜电源总开关，检测控制柜二次回路，检查万能转换开关、按钮、指示灯是否正常，手动或自动模拟起泵，测试起泵时是否正常，检查接触器、继电器分合是否正常。（每月）

4.7手动起动各台泵，测量（或看面板上的电流表）水泵电动机的起动和运行电流是否正常。（每月）

4.8手动启动水泵，检查水泵能否正常运转，压力能否保证。（每月）

4.9模拟火警状态下，检查其中一台泵故障时自动切换备用泵是否正常。（每季）

4.10模拟火警状态下，检查在消防控制中心能否控制各台泵的起动和停止。检查水泵启动时，消防控制中心能否显示动作信号。（每季）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**5.消防广播系统**

5.1检查功放机工作是否正常。（每月）

5.2检查麦克风播音是否正常。（每月）

5.3检查天花喇叭、挂墙音箱有无脱落。（每月）

5.4检查喇叭、音箱音量是否正常、清晰。（每季）

5.5模拟火灾事故情况下，消防广播是否动作。（每季）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**6.消防对讲电话系统**

6.1检查插孔及固定话机是否齐全。（每月）

6.2现场对消防中心之间进行通话试验，通话质量是否符合要求。（每月）

6.3确保对讲电话通话清晰。（每月）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**7.气体灭火系统**

7.1检查设备有否碰损伤、堵塞、固定牢靠。（每月）

7.2检查设备就位是否正常。（每月）

7.3检查设备工作状态正常与否。（每月）

7.4管网、设备有否泄漏现象。（每月）

7.5线路连线、仪表指示正常与否。（每月）

7.6对灭火剂贮存容器、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应无碰撞、变形及其他机械损伤，表面应无锈蚀，保护层应完好，铭牌应清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和安全标志应完好。（每月）

7.7检查贮存容器压力，确保贮存压力与环境温度相适应，确保贮存器容量满足正常使用要求。（每月）

7.8试验火灾警报装置的声光显示。（每季）

7.9检查所有手／自动转换开关和启动／停止盒功能。（每季）

7.10按规定的办法，对每个防护区进行一次模拟自动启动试验，如有不合格项目，则应对相关防护区进行一次模拟喷气试验。（每年）

7.11气动驱动装置的气源压力，不应少于设计压力的90%。（每月）

7.12防护区的开口情况，防护区的用途及可燃物的种类、数量、分布情况应符合设计规定。（每半年）

7.13灭火剂贮瓶间设备，灭火剂输送管道和支、吊架的固定应无松动。（每半年）

7.14高压软管应无变形、裂纹及老化。应对选择阀、液体单向阀、高压软管和阀驱动装置中的气体单向阀逐个进行水压强度试验和气压严密性试验。（每半年）

7.15对灭火剂贮存容器进行称重检查，灭火剂净重不应少于设计重量的95%。（每半年）

7.16灭火剂输送管道有损伤与堵塞现象，应对其进行严密性试验和吹扫。（每半年）

7.17每季度对系统控制器进行清洁；每年对系统控制器内电器元件进行清洁保养。（每季）

7.18每季度对手动应急操作装置的转动部位进行添加润滑油。（每季）

7.19对联动控制设备进行模拟试验，区盘是否动作，消防中心是否有信号显示。（每月）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**8.应急疏散指示系统**

8.1检查应急灯、疏散指示牌是否齐全。（每月）

8.2检查应急灯、疏散指示牌电池充放电是否正常。（每月）

**\*上述工作均按工作程序进行记录存档。**

**9.其他的消防设施保养**

按国家、省、市现行消防设备保养维修质量标准及规范。

**10.消防安全宣传教育活动**

投标人需协助学校开展消防安全宣传教育相关工作，包括但不限于组织开展消防演练、消防安全知识讲座、义务消防队员培训及消防安全检查等内容，并由中标服务商承担相关材料、车辆、咨询等费用。具体见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **活动名称** | **数量** | **单位** | **包含内容** | **备注** |
| 1 | 大型消防联合演练 | 2 | 次 | 邀请专家、参加演练人员劳务、演练所需设施材料费用、特种车辆派遣费用 | 消防车及其他车辆租用 |
| 2 | 全校性消防安全知识讲座 | 4 | 次 | 消防安全知识讲座邀请专家费用 |  |
| 3 | 义务消防员消防安全培训及基础消防实操授课 | 1 |  | 对学校义务消防队进行消防安全培训及实操授课 | 灭火器、水带、水枪、分水器由学校提供 |
| 4 | 消防安全大检查 | 2 |  | 协助每学期一次的消防安全大检查 |  |
| 注：大型消防演习、消防安全知识讲座、实操授课、消防安全大检查等费用包含邀请消防专家的专家费、演习和培训使用的器械物资购买费用、参加演习人员劳务费、租用车辆费用。以上按学年计算。 |

**四、采购人与投标人的责任及协作关系**

**（一）采购人责任**

1.1 负责对设备管理工作检查指导、监督与考核。

1.2 负责审定相关技术标准及其它技术资料。

1.3 负责提供除投标人提供以外的材料、备品备件。

1.4 负责审核维修计划。

1.5 负责设备检修后的检查、验收。

1.6 负责重大缺陷的消缺策划、组织。

1.7 负责与其它相关单位、部门的协调工作。

**（二）中标方责任**

2.1 严格执行采购人的相关管理规定，确保消防设备正常安全运行；接受采购人对设备管理工作的检查指导、监督与考核。

2.2 按时完成责任内的所有维修工作，保证维修安全、质量和工期。

2.3 及时完成各种书面资料的填写、整理，按时反馈给采购人。

2.4 维修人员实行24小时响应，维修人员保证通讯工具畅通，按要求处理现场异常。负责配置常用维修工器具、个人工具。原则上24小时内解除故障，在确实没有配件或设备瘫痪等难于短时间处理完毕的情况下，应及时向甲方汇报，并采取有效的应急措施，防止出现消防安全事故。

2.5 负责消耗性材料供应，包括以下内容：

小于M8的螺栓、沉头螺钉、清洗剂、生料带、白布、绸布、雨布、密封胶、粘结胶、砂纸（含金相砂布）、汽油煤油（清洗用）、油石、抹布、棉纱头、石棉绳、砂轮片、切割片、内磨头、青壳纸、黄壳纸、标签机色带、胶质线、铁丝、钢丝刷、白砂条（擦拭接点用）、铜棒（工具）、强力粘合剂、各类压力表垫、仪表用各号螺丝、胶皮垫、绝缘胶带、记号笔、铭牌胶带、聚乙烯塑料布、棉纱头、胶布、工业酒精、脱脂棉、测漏液、纸箔垫片、电缆标号管、电缆标示牌。

2.6 负责完成采购人临时安排的其它消防系统应急任务。

2.7 每月28日前报当月消防维保检查报告表。

2.8 配合采购人进行消防系统其它检查、常规整改工作。

**五、考评办法**

为了能让投标人将工作落到实处，提高服务质量及服务水平，订立如下考核评分标准：

**（一）考核评分规则**

评分标准设定每季度各项考评总分100分，按照考核评分标准，甲方根据乙方在消防维保各个方面的具体表现进行评分，凡考核评分在90分（含90分）以上为合格，不扣除维保费用；考核得分低于90分，每低1分扣除当季度维保费的2%，同时需限期完成相关维保工作。若考核得分低于60分的，甲方除按评分标准扣除当季度维保费用外，甲方还有权终止与乙方的维保服务合同。

**（二）考核评分标准**

广州南方学院消防系统维保服务考核评分标准如下：

| **序号** | **考核****类别** | **考核标准及内容** | **扣分标准** | **分值** | **得分** | **存在问题** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 响应时间 | 提供应急联系方式；接到报修通知后，0.5小时内响应，1小时内派出维修人员到现场排除故障；突发事件即时响应，2小时内到达现场；一般故障2小时内处理内处理完毕；严重故障解决原则上不超过24小时。 | 联系方式不畅通无应答扣3分/次；一般报修通知2小时未到扣2分/次；突发事件1小时未到扣5分/次；一般故障2小时未处理扣2分/次；严重故障4小时未处理扣3分/次 | 8 |  |  |
| 2 | 设备误报率，误动作情况 | 要求每月的设备误报次数不能超过2次；维保技术人员误动作每月为零。 | 每月设备误报超过2次每次扣1分；维保员误动作每次扣2分。 | 3 |  |  |
| 3 | 火灾自动报警控制系统 | 每月对报警主机进行各项功能检测；烟温感探测器，是否有清洁，功能正常。每月对系统进行测试检查；每月对系统线路进行检查；每月对系统所有设备进行清洁维护。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；系统未测试（提供测试报告）扣5分；系统线路未检查的扣3分；系统设备未清洁维护的扣2分。 | 10 |  |  |
| 4 | 消火栓灭火系统 | 每月对消火栓水泵进行检测润滑；系统阀门进行检查润滑；系统管网进行清洁保养，室内消火栓箱及箱内配件进行检查，清洁；破玻按钮、警铃进行测试检查，系统每月进行一次破玻及水压测试。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；系统未测试（提供测试报告）未做水压测试扣5分；消火栓箱配件缺失一项扣1分。 | 10 |  |  |
| 5 | 水喷淋灭火系统 | 每月对水喷淋主、备泵进行检测；系统阀门进行检查润滑；系统管网进行清洁保养；检查压力开关，水流指示器，水喷淋头的设备有无被障碍物遮挡；系统每月进行一次未端放水测试。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；系统未做测试，未进行未端放水测试（提供测试报告）扣5分；水喷淋头被障碍物遮挡者扣2分。 | 10 |  |  |
| 6 | 防排烟系统 | 每月对风机进行检测一次；每月对防火阀排烟口进行检测、清洁维护；每月对系统风管进行检查、清洁、风机清洁润滑。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；风机未清洁未润滑扣2分；系统未测试扣5分（提交测试报告）。 | 6 |  |  |
| 7 | 气体灭火系统 | 每月对气体控制主机进行检测；每月对系统瓶组阀头进行清洁维护；每月对启动装置进行检测。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；气瓶、阀头、高压风机未清洁未润滑扣2分；每月未对系统进行模拟放气测试（提交测试报告）扣5分。 | 6 |  |  |
| 8 | 应急照明疏散指示系统 | 每月对应急照明灯、安全出口灯、疏散标志灯进行一次放电测试；对灯具进行清洁、检查、维护；对系统线路进行维护。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；未对应急灯、标志灯进行充放电测试扣2分。 | 10 |  |  |
| 9 | 消防事故广播系统 | 每月对消防广播主机和功放各项功能进行检测；每月对广播扬声器进行清洁维护；每月定期模拟火灾时测试系统是否能切换正常。 | 未对广播设备进行检测的扣2分；未对系统进行模拟火灾切换功能测试的扣3分（提交测试报告）。 | 6 |  |  |
| 10 | 防火卷帘防火门 | 每月对防火卷帘电机进行检测，卷帘片进行清洁，电机润滑；系统进行升降测试，防火门闭门器进行清洁、润滑、保养。 | 每检查出1处未保养的部位扣1分，如此类推5处以上此项不得分；未对防火卷帘自动升降测试的3分。 | 6 |  |  |
| 11 | 中央联动系统 | 每月对全控制信号（火灾自动报警系统、喷淋灭火系统、防排烟系统、消防事故广播系统）进行各项功能联动测试，检测联动功能及联动信号和反馈信号；每月强行切断非消防电源测试。 | 未进行联动功能测试扣5分；未进行停非消防电源测试扣2分（提交测试报告）。 | 10 |  |  |
| 12 | 提前预告 | 每月在对各系统进行联动测试或需要紧急维修、施工时，向所在单位提前报告和张贴告示。  | 但未能向所在单位提前报告和张贴告示的扣2分，如造成不良影响或遭到投诉的扣4分。 | 4 |  |  |
| 13 | 故障设备报修、报告及更换情况 | 凡属甲方负责更换的故障设备维保方应先及时维修，切实需更换的，应报告给甲方；凡属维保方负责免费更换的故障设备，维保方应无条件及时更换。 | 每检查出1处应由甲方负更换的故障设备维保方未报告的扣1分；每检查出1处应由维保方免费更换的故障设备而维保方未能及时更换的扣1分，如此类推5处以上此项不得分 | 6 |  |  |
| 14 | 按时上交维保记录表及保养计划、检测报告等书面材料 | 每月月初提交维保计划，方案；月底前提交检测报告、维保记录及故障处理清单等书面资料。 | 拖延或迟交记录表扣2分；拖延或迟交各类报告扣2分；无故障处理清单的扣3分。 | 5 |  |  |
| 15 | 专项扣分 | 政府检查发现维保范围内不合规项 | 政府检查发现维保范围内不合规项，没发现1项扣2分。 |  |  |  |

**考核评分标准打分说明：**

**1.所设各项考核类别分值相加总分为100分；**

**2.如不同维保点出现同样的扣分，那么扣分可相加；**

**3.如所扣分数已超过设定的分值标准，那么得分可以为负数。**

**六、附录**

**广州南方学院消防系统维保合同（模板）**

**甲方：广州南方学院**

**乙方：**

根据《中华人民共和国合同法》、 “广州南方学院消防维保服务（2023—2025年）”（采购编号：）招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的招标文件、投标文件等均为本合同不可分割之一部分）：

**一、基本情况**

1.维保服务地点：广州市从化区温泉镇温泉大道882号广州南方学院内。

2.建筑面积：约510000㎡。

**二、服务期限**

1.服务期限：2023年5月1日至2025年4月30日。

2.服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式。

**三、维护保养工作范围及要求**

**（一）维保服务的消防系统范围**

乙方对甲方校园内包括但不限于学生宿舍1-37号，教学楼1-11号，实验楼1-4号、九期新建教学楼，教工宿舍聚贤楼1-13，员工宿舍，行政楼1-2号,东区和西区煤气站，污水处理站，电房，水泵房，食堂，音乐楼，图书馆、医务楼、体育馆、专家楼、新综合楼、三个中心等建筑楼宇的消防系统进行维保，保证消防系统的正常安全运行。主要有：

1.室内消火栓系统、应急照明系统、疏散指示标识

2.室外消火栓、水泵接合器系统

3.自动喷水灭火系统

4.火灾自动报警系统

5.机械防排烟系统

6.防火卷帘系统

7.消防供水设施

8.自动报警系统

9.防火卷帘系统

10.气体灭火系统

11.大空间智能型主动喷水灭火系统

12.雨淋灭火系统

13.应急广播系统

14.消防安全通讯系统

15.校内其他消防设备设施

**以上具体内容及维保要求见附件《广州南方学院消防系统维护维修细则》。**

**（二）消防宣讲活动**

1.每学年2次大型联合消防演练

2.每学年4次全校性消防安全知识讲座

3.每学年组织1次学校义务消防队员培训

4.每学年组织2次消防安全大检查

**（三）工作要求**

按本项目招标文件及双方制定的《广州南方学院消防系统维护保养工作实施细则》对维护保养工作范围进行维护保养，具体见附件1。

**四、双方权利义务**

**（一）甲方权利义务**

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2.审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划，并提出合理化建议，督促乙方健全应有的制度规程、工作规范等；

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并作出质量测评；

4.对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换；

5.协助乙方做好管理工作；

6.在乙方提交检测报告或整改方案后及时回复意见；

7.及时审批乙方提交的各种工作记录表；

8. 按时支付管理费给乙方；

9. 招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

**（二）乙方权利义务**

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，编制管理年度计划，并经甲方审定后实施；

2.乙方不得转包或分包项目内容，乙方转包或分包项目内容的，甲方有权解除合同，并限期乙方在规定的时间内移交有关档案资料，同时甲方不予退还履约保证金；

3.乙方接到故障报修后，工作人员必须在0.5小时内响应，需现场处理的，应于1小时到达故障现场。

4.乙方应在24小时内予以排除；如由于特殊原因而不能按期排除，必须以书面形式告知校方。

5.维保中维修和更换消防自动系统的各项零配件时（如烟感、喷淋等），甲方只负责支付200元（含200元）以上零配件费，其它所有费用由乙方负责（如200元以下的零配件，拆除、安装和维修人工费及调试费、喷淋头和各类探测器的清洗等费用）。

6.乙方负责编制管理年度计划；

7.服务期内乙方须保证消防系统正常运行；

8.乙方对无法解决的事项或物业设施需要维修、保养的，要及时向甲方反映；

9.在服务期内，乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，乙方工作人员在甲方工作范围内发生事故的一切责任由乙方负责；

10.乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定，同时，乙方的服务人员须听从甲方调动指挥；

11.乙方员工的工资、社会保险等福利,必须符合国家有关规定；

12.本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交本物业，并向甲方移交全部管理用房及有关档案资料；

13.招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

**四、消防器材的更换**

1.更换消防器材明细。

2.乙方每月将维护保养过程中发现的消防设施损坏情况书面报告甲方，经甲方同意后进行更换，更换后由甲方验收确认。在维保过程中维修和更换消防自动系统的各项零配件时（如烟感、喷淋等），甲方只负责支付200元（含200元）以上零配件费，其它所有费用由维保公司自己负责（如200元以下的零配件，拆除、安装和维修人工费及调试费、喷淋头和各类探测器的清洗等费用）。

**五、考评办法**

1.考核评分规则。评分标准设定每季度各项考评总分100分，按照考核评分标准，甲方根据乙方在消防维保各个方面的具体表现进行评分，凡考核评分在90分（含90分）以上为合格，不扣除维保费用；考核得分低于90分，每低1分扣除当季度维保费的2%，同时需限期完成相关维保工作。若考核得分低于60分的，甲方除按评分标准扣除当季度维保费用外，甲方还有权终止与乙方的维保服务合同。

2.考核评分标准。广州南方学院消防系统维保服务考核评分标准详见附件2。

**六、其它约定**

1.本合同签订后，甲乙双方共同按照附件《广州南方学院消防系统维护维修细则》开展工作，以确保各消防系统的正常运作；

2.甲方的消防设施由甲方办理保险，如遇意外造成损失，乙方应予以配合和支持，向保险公司提供有关损坏及修复情况，索赔所得归甲方所有；

3.甲方如不按合同要求付款，乙方可拒绝维修保养。乙方如不按合同要求进行维修保养，由甲方出具书面通知，乙方在收到甲方通知之日起三天内未做出反应并改正，则甲方有权终止合同，乙方除双倍返还当月保养费外，由此而造成的损失由乙方负全责。

**七、争端解决**

若在工作过程中双方发生争端，应友好协商解决，协商不成时向广州市仲裁委员会申请仲裁。

**八、合同总额及付款方式**

1.年维保总费用为人民币元整（大写：），此价格由“维护保养报价清单”及“消防宣讲活动报价表”两部分组成；

2.合同签订后，按 季度 支付（即每季度维保费为人民币元，大写：），乙方按合同内容进行一季度维保后，甲方支付一季度维保费用；

3.甲方以形式支付给乙方，乙方同时将同等数目的正式发票给予甲方。

九、本合同如未尽事宜，双方本着互相谅解、相互支持的原则，共同协商解决。若经协商不能解决者，提前一个月通知对方可终止合同。有关纠纷协商不成，由工程所在地法院受理。本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件：

1.广州南方学院消防系统维护保养工作实施细则

2.广州南方学院消防系统维保服务考核评分标准

甲方：广州南方学院 乙方:

地址： 地址：

法人代表： 法人代表：

签约代表： 签约代表：

电 话： 电 话：

日 期： 日 期：