**合柴1972文创园消防维保服务**

招

标

文

件

**招 标 人：合肥滨投文化创意发展有限公司**

**日 期：2025年2月**

## 第一章 招标公告

合柴1972文创园消防维保服务项目的潜在投标人应在合肥滨湖投资控股集团有限公司官网获取招标文件，并于2025年2月24日16点前递交（纸质版）投标文件。

**一、项目名称及内容：**

1、项目名称：合柴1972文创园消防维保服务

2、项目地点：合肥市包河区合柴1972文创园

3、招标人：合肥滨投文化创意发展有限公司

4、项目业主：合肥滨投文化创意发展有限公司

5、项目概况：本次招标范围为合柴1972文创园项目的消防系统维保服务，主要服务主要包括火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、室内外消火栓系统、防排烟系统、防火门、应急照明与指示标志系统、防火卷帘门系统；火灾联动监控系统设备设施等。

6、项目概算：9.5万元/年。

7、项目类别：服务类

8、标段划分：本项目共划分1个标段

9、服务期限：一年；服务期内履约良好，合同到期前60日，经考核良好和合同双方同意，可续签后一年合同，服务价格、合同条款内容不变。

**二、投标人资格**

1.投标人资质要求：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）乙方单位需符合应急管理部应[2019]88号通知要求，且在社会消防技术服务信息服务系统可查；

2.投标人业绩要求：自2020年1月1日以来（以合同签订日期为准），投标人须具备在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）单个合同金额不少于10万元的消防维保业绩；

3.项目经理资格要求：具有注册一级消防工程师证书，且具有3-5年相关工作经验；需提供人员自2023年1月至今的社保关系证明文件（证件复印件甲方均需保留）

4．基层维保人员资格要求：基层维保人员持有中级及以上消防员证件（至少两人），需提供人员自2023年1月至今的社保关系证明文件（证件复印件甲方均需保留）；

5.本项目不接受联合体投标；

6.投标人存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选人，不得确定为中标人：

（1）投标人被人民法院列入失信被执行人的；

（2）投标人或其法定代表人被人民检察院列入行贿犯罪档案的；

（3）投标人被工商行政管理部门列入企业经营异常名录的；

（4）投标人被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

（5）投标人被合肥市人社部门列入拖欠农民工工资黑名单的；

（6) 投标人被合肥市城乡建设局因安全生产责任事故限制在合肥行政区域内承接新的工程项目且在限制期内的。

**三、招标文件的获取及招标文件发售办法**

1.获取时间：2025年2月19日下午15:00

2.获取方式：潜在投标人须登录合肥滨湖投资控股集团有限公司官网自行下载招标文件，在开标时间前到招标文件指定地点报送投标文件即可。

**四、开标时间及地点**

1.开标时间：2025年2月24日16:00

2.开标地点：合柴1972文创园合肥滨投文化创意发展有限公司三楼会议室

**五、投标截止时间**

2025年2月24日16:00

**六、联系方法**

招标单位：合肥滨投文化创意发展有限公司

地址：合柴1972文创园滨投文创公司办公室206室

联系人：许工

电话：18257364900

## 第二章 投标人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | 说明与要求 |
| 1 | 招标人 | 合肥滨投文化创意发展有限公司 |
| 2 | 项目业主 | 合肥滨投文化创意发展有限公司 |
| 3 | 项目名称 | 合柴1972文创园防维保服务 |
| 4 | 项目编号 |  |
| 5 | 项目预算 | 9.5万元/年 |
| 6 | 包别划分 | **🗹**不分包 **□**分为 包 |
| 7 | 项目性质 | 服务类 |
| 8 | 招标形式 | 公开招标 |
| 9 | 付款方式 | 付款方式：1．付款方式：维保费用按每三个月据实结算一次，甲方在得到专用发票和当期考核评价表后一个月内支付给乙方；维保过程中更换设备材料的费用，原则上按每三个月支付或费用累计超过一万元时，乙方须提供专用发票等材料，经甲方确认后，一个月内支付给乙方。2．开票要求：在付款前乙方须按照一般计税方法提供增值税专用发票（税率6%），如未按约定开具增值税专用发票或实际开具的增值税专用发票税率低于合同中约定税率的，乙方应向甲方支付无法抵扣部分的税款金额。投标人提交的投标文件中如有关于付款条件的表述与招标文件规定不符，将被视为实质性不响应，将导致投标无效。 |
| 10 | 联合体投标 | □允许 **🗹**不允许 |
| 11 | 投标有效期 | 开标后30天 |
| 12 | 服务（供货）周期 | 一年；服务期内履约良好，合同到期后，经考核良好和合同双方同意，可续签后两年合同，合同一年一签，服务价格、合同条款内容不变。 |
| 13 | 投标保证金 | 1.是否要求投标人递交投标保证金：☑不要求要求投标保证金的形式： 银行保函 担保机构担保 保证保险  电子保函注：采用银行保函，应为投标人基本账户开户行出具的见索即付无条件银行保函；采用担保机构出具的保函（担保机构担保），应为经安徽省地方金融监督管理局审查批准，依法取得融资担保业务经营许可证的融资担保机构出具的无条件保函。投标保证金的金额：  |
| 14 | 答疑 | 2025年2月21日9：00至17：00，合柴1972文创园现场答疑 |
| 15 | 勘察现场 | 🗹自行勘察 □ 统一组织 |
| 16 | 标书份数及封装 | **1、商务标文件：1份正本，2份副本。****2、技术标文件：1份正本，2份副本。****3、技术标、商务标必须分别封装,密封提交。****注：各投标人须现场同时递交投标文件纸质版和电子版（U盘），电子版投标文件与商务标纸质版文件一同封装。** |
| 17 | 投标时间及地点 | 投标截止时间：同开标时间标书递交地点：同开标地点投标文件接收时间：北京时间2025年2月24日下午14：30 至北京时间2025年2月24日下午16：00  |
| 18 | 开标时间及地点 | 开标时间：2025年2月24日下午16：00 开标地点：滨投文创公司 三 楼会议室（合柴1972文创园内）  |
| 19 | 评标办法 | 采用综合评分法，详见招标文件第一部分第四章评标办法。 |
| 20 | 履约保证金 | 中标金额的5%，收受人：合肥滨投文化创意发展有限公司，支付方式：银行转账，服务期结束后无息。 |
| 21 | 投标人信用记录 | 1.投标文件中须提供投标人信用承诺（格式见第八章“投标人信用承诺”）【“投标人信用承诺”须盖投标人公章（或投标人电子签章）；联合体投标的，“投标人信用承诺”须由所有联合体成员盖单位公章（或单位电子签章）（分别盖章提供或各方共同在同一份承诺函上盖章均可）】。**（未提供或提供不符合的，投标无效）**2.若联合体投标的，联合体任何一方存在投标人资格规定的不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。 |
| 22 | 业绩要求 | **1.本招标文件中要求的业绩须为：已完成的业绩。****2.投标文件中须同时提供以下业绩证明材料：****（1）业绩合同（扫描件）；****（2）与该业绩对应的服务任务已完成的证明材料验收报告或项目业主证明或合同甲方证明。****注：（1）已完成的证明材料中项目业主或合同甲方出具的证明材料须盖有项目业主单位或合同甲方公章，否则评标委员会不予认可。** |
| 23 | 资格审查方式 | 资格后审。 |
| 24 | 本项目提供除电子版招标文件以外的其他资料 | 🗹无 □电子版图纸 □光盘 |
| 26 | 其他 |  |

## 第三章 招标范围及要求

前注：

1.投标人自行考虑“营改增”税收费用及风险，中标后须按国家相关规定缴纳税金并按招标人要求提供发票，费用含在本次投标总价中，中标后不作调整。

2.如对本招标文件有任何疑问或澄清要求，请按本招标文件“投标人须知前附表”中的约定方式在接受答疑截止时间前联系招标人。否则视同理解和接受。

# 一、工程服务要求及考核标准

1．项目招标一般要求

（1）投标人务必按国家规范、政府要求认真提供有效的确保系统完善及维修保养到位的服务保障；

（2）提供的备品备件产品必须是全新正品的品牌产品；

（3）涉及重要关键的零配件，必须与原系统产品一致，不允许更换不同品牌或型号的产品。

（4）投标人须在投标文件中附《常用维修配件清单报价表》（格式自拟），表中内容要包含配件名称、规格型号、品牌产地、含税报价等。

2．现场管理要求及考核标准

（1）乙方人员主要负责甲方的应急报修、维保人员管理、维保工作的开展与对接工作等；需指定维保人员2-3人，辅助项目负责人进行维保人员日常管理和工作安排对接。实行维修与维保相结合，及时处理消防设施的故障，并如实填写相关记录。

（2）投标单位应自行办理有关工作人员的人身、财产保险，保险时间应根据服务时间的延长而顺延，并自行办理相关的各种手续和索赔。否则，对有关风险及后果自负其责。

（3）中标单位应积极、主动的开展相关维保工作，并对发现的设备设施隐患、故障等及时进行维护维修。对于招标人发起的相关整改、维护测试、联动测试检查，应按要求，积极予以配合。

（4）各业主、租户区域内的二次装修，乙方应配合验收，协助取得消防管理部门的验收通过文件；中标单位应配合物业工程服务部进行二次装修区域内的消防设备设施的查验，确保相关设备设施功能完善，并维护相关设备的持续、可靠运行。

（5）一般故障须立即排除，较复杂的但对消防安全影响不大的故障可在24小时内修复。特殊情况应及时书面向物业工程服务部提出申请，并征得物业工程服务部同意。遇有重大设备故障、需更换单价在400元以上设备或配件的，应在故障部位或部件确认2小时内将维修方案报运营管理部，维修方案确认24小时内或根据维修方案协商约定时间内予以修复。对于非维保人员工作时间段内发生的系统设备故障，项目负责人自接到报修电话 2 小时内应安排维修人员到场处理。

（6）中标单位维保消防维保人员需按照国家及当地消防、安监部门要求持证上岗，每月对维保消防维保人员进行安全生产培训教育，定期更新安全防护工具。

（7）甲方及甲方的上级公司、地方消防或其他行政管理部门进行各类检查，所发现的消防隐患、设备故障、损坏等属于维保责任内的事项，都视做维保责任不到位，列入维保考核项。

（8）由于中标单位的原因致使系统、设备故障未能及时修复，而造成其他设备损坏、影响租户正常营运的，视作中标单位违约行为，除在月度考核中按相关要求进行扣分处理外，同时视情节轻重、不良影响程度，分别处以500元、1000元、2000元违约处罚。

1）有以下情形（包括但不限于）的，处以500元违约处罚：

①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的；

②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，首次出现的处以500元违约处罚；

2）有以下情形（包括但不限于）的，处以1000元违约处罚：

①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的，在首次后三个月内出现第二次的；

②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，在首次发生的3个月内再次出现的；

③因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而导致店铺二次装修后的消防支队验收无法进行或延期的；

3）以下情形（包括但不限于）的，处以 2000 元违约处罚：

①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的，在首次后一个月内出现第二次的或维保期内出现 3 次及以上的，

②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，在首次发生的 1 个月内再次出现的或维保期内出现 3 次及以上的；

③因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而导致店铺二次装修后的消防支队验收无法进行或延期的，在维保期内出现 2 次及以上的。

（9）由于中标单位维保人员未遵守安全管理规定、安全操作规范或不服从工程服务部现场管理人员的安全管理的，除在月度考核中按相关要求进行扣分处理外，同时视情节轻重，分别处以警告或 1000 元、2000 元违约处罚。

1）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以警告处罚：登高作业未使用符合要求的登高梯具、登高作业人员未戴安全帽、未合理使用安全带的、在停车场或车道区域作业时未摆放作业提醒标识、作业人员未穿戴反光衣的；

2）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以1000元处罚：

①因不安全行为而在 1 个月内被警告三次的，第三次既处以1000元处罚；

②出现不安全行为，且不服从工程服务部现场管理人员要求立即改正的，首次处以1000元处罚；

3）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以 2000 元处罚：

①因不安全行为而在维保期内被警告四次及以上的，第四次起既处以2000 元处罚；

②出现不安全行为，且不服从工程服务部现场管理人员要求立即改正的，维保期内出现 2 次及以上的，每次处以2000元处罚；

③因不安全行为，而出现跌落等人身伤害事件的，每次处以2000元处罚。

# 二、消防维保范围

火灾自动报警系统、温、烟感智能模块、CRT系统、消防风机、风阀、防火卷帘系统（包括异形卷帘）、防火门监控、气体灭火系统、紧急广播及背景音乐系统、智能疏散、消防水泵、湿式报警阀、管道阀门、水炮系统以及所有消防控制柜及消防模块箱等维保相关内容。

1．消控主机：清灰保养保养、配件维修更换、联动程序梳理；

2．防火隔断：控制柜、电机、导轨、帘布、手动控制器保养，配件维修更换；

3．模块点位：包括温感、烟感、手报、各种模块清灰保养，故障更换以及线路排查；

4．消防水炮：水炮主机、监控、矩阵、硬盘现场设备、手动操作盘等设备保养，配件维修更换；

5．气体灭火：现场操作主机、气瓶、及附属警铃、声光报警等设备保养，配件维修更换

6．消防电话：电话机柜，现场电话分机测试、维修、更换；

7．报警系统：燃气探头智能模块清洗保养，事故风机连锁控制设备等保养。

8．CRT：机保养，图纸更新、完善；

9．背景音乐：背景音乐主机、功放、监听、现场广播等设备清洁除尘，设备维修更换；

10．消防风机：对风机本体保养，控制柜线路检查，对多线控制、总线控制、风阀、执行机构等设备的维修更换及线路排查；

11．消防泵房：对水泵本体保养，控制柜线路检查，对属消防电方面的多线控制、总线控制、水流指示器、压力开关、信号蝶阀、等设备的维修更换及线路排查；

# 三、消防系统维保内容及标准

1．火灾自动报警系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 火灾报警控制器 | 对火灾报警控制器做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；检查控制器运行有无过 热、异常噪音的现象；检测火灾报警功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、显示与记录打印功能、自检功能、隔离（屏蔽）功能，对程序进行备份并有检查保养记录，每月1次。 | 系统运行正常无故障，接线牢固、各功能键控制灵活，控制箱内清洁、无积尘，标识清晰。 |
| 图文中心工作站 | 对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况，每月1次。 | 工作站报警主机通讯正常，工作站无故障，正确显示每一个消防设备所在位置。 |
| 智能模块箱 | 对模块箱做外观检查，清除积尘和异物、紧固；检查模块端子接线有无异常，每季度 1 次。 | 智能模块工作正常，接线牢固、整洁、无故障、无积尘，标识清晰。 |
| 烟/温感 | 对烟/温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟/温感报警设备做检测，每月测试，年度全覆盖。 | 探测器工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 消防电话 | 检查现场消防电话与电话主机通话是否正 常，清洁、紧固接线，对地电阻测试，每月 1 次 。 | 接线牢固、通话声音清晰无杂音。 |
| 手动报警按钮 | 对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试，每季度 1 次。 | 手动报警按钮工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 警铃 | 对警铃做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；对警铃进行测试，警铃响声是否正常，每月 1 次。 | 警铃工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 主机供电 | 检查电源盘、电池性能，检查主备电源切换功能、接线端子连接牢固情况，检查供电部分电压及电池供电是否正常，每月 1 次 | 接线牢固、供电正常可靠。 |
| 记录 | 对火灾自动报警系统维修保养记录。 | 记录及时、完整。 |

2．联动控制系统及主要设备要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 联动程序 | 在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开，每季度 1 次。 | 在收到探测器报警信号 后，程序能正确联动相关设备，并能正常显示联动关系。 |
| 联动型火灾报警控制器 | 对联动型火灾报警控制器清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对所联动设备进行点动启动测试。联动 24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试，每季度 1 次。 | 联动型火灾报警控制器运行正常，连线牢固、应答正 确，如：能直接启动风机、迫降卷帘与电梯等。 |
| 联动启动喷淋水泵 | 检查喷淋水泵与消防的联动功能（注意水泵房留 1 人观察水压，点动即可）每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动启动送、排风机 | 检查送风机、排风机与消防系统的联动功能，每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动气体灭火系统 | 检查气体灭火系统与消防系统的联动功能、信号反馈功能，每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动防火卷帘 | 检查防火卷帘与消防系统的联动功能，每季度 1 次。 | 功能正常，运行可靠。 |
| 联动警铃和紧急广播  | 检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能，每季度 1 次。  | 功能正常，运行可靠。  |
| 联动模块箱  | 对联动模块箱清洁除尘、继电器保养，紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对模块所控设备进行校验标签，每季度 1 次 。’ | 收到主机联动信号后，联动模块能正确启动相关设备，并能正常显示联动关系。  |
| 记录  | 对联动控制系统有维修保养记录、联动测试有完整的记录  | 记录及时、完整。  |

3．消防水系统（自动喷淋及消火栓系统）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准**  |
| 湿式报警阀及组件 | 检查报警阀外表，有否锈蚀；检查报警阀有否损坏；检查报警阀连接管及主水管有否损坏；检查所有阀门是否挂有“常开”或“常闭”标识牌；检查报警阀排水操作；检查报警阀水力警铃有否漏水、声响是否正常；检查阀组信号阀是否损坏、关阀操作是否有反馈信号；检查报警阀压力开关是否有反馈信号，是否联动喷淋泵启泵，每季度 1 次。 | 外表清洁、无锈蚀，动作灵敏、运行正常，压力表显示正常、水压正常。 |
| 水流指示器 | 检查水流指示器有否损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测水流指示器在末端试水放水操作时有否反馈信号。每季度1次 | 功能正常、运行可靠。 |
| 信号蝶阀 | 检查信号蝶阀有否损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测信号蝶阀在管网阀门关闭操作时有否反馈信号，每季度 1次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 压力表 | 检查各压力表外观, 压力显示是否正常。管网压力是否在正常范围内，每季度 1 次。  | 外表清洁、显示正常、清晰，螺丝无松动。  |
| 控制阀 | 检查各控制是否阀门灵活,关闭密封每季度1 次 。 | 阀门灵活,关闭密封,明杆闸阀的阀杆应加油。  |
| 消防水泵、控制箱及组件  | 检查测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管(包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件)有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。检查接地线有无松动、锈蚀。检查水泵轴承润滑是否正常、运行有无噪声，风扇运转是否正常、有无擦边现象，清理电机表面灰尘，每月 1 次 。 | 功能正常，接线牢固，控制箱整洁、美观、水泵转动灵活，运行无异响、系统运行可靠，电动机试运行 30 分钟，温升应在正常范围内，水泵轴封无渗 漏。水泵主轴应灵活。控制信号准确,无错误信号。  |
| 电机及电源线绝缘性能。  | 检验电机及电源线绝缘性能，每季度 1 次。  | 电机及线路绝缘值不可小于 2 兆欧  |
| 水泵控制箱内主供电线路  | 检查水泵控制箱内主供电线路、切换装置，每月 1 次。 | 接线头压接良好、色标清晰、绝缘良好无烧焦现象；主备电切换正常  |
| 消火栓测试  | 对区域最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力， 每月 1 次 。 | 确保管网压力正常。  |
| 消火栓按钮启泵功能测试  | 检查所有消火栓按钮启泵功能，每半年 1 次  | 功能正常、运行可靠。  |
| 水泵点动试验  | 进行水泵点动试验，每月 1 次。  | 应无异常噪音,电机温升应在正常范围内。  |
| 接地电阻  | 检测接地电阻，每季度 1 次。  | 阻值不可大于 4 欧。  |
| 测量电机三相电流  | 测量电机三相电流，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声。  |
| 水泵软接头  | 检查水泵软接头外观，螺丝，每月 1 次。  | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 泄压阀  | 泄压阀排水试验，每季度 1 次。  | 超设定压力 0.5MPa 泄压,到设定压力时可以停止泄压。  |
| 消防水池  | 检查供水及水量是否正常。每月 1 次。  | 消防水池液位计信号工作正常，无故障，  |
| 记录  | 对消防水系统有维修保养记录。  | 记录及时、完整。  |
| 水泵点动试验  | 进行水泵点动试验，每月 1 次。  | 应无异常噪音,电机温升应在正常范围内。  |
| 接地电阻  | 检测接地电阻，每季度 1 次。  | 阻值不可大于 4 欧。  |
| 测量电机三相电流  | 测量电机三相电流，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声。  |
| 水泵软接头  | 检查水泵软接头外观，螺丝，每月 1 次。  | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 泄压阀  | 泄压阀排水试验，每季度 1 次。 | 超设定压力 0.5MPa 泄压,到设定压力时可以停止泄压。  |
| 消防水池 | 检查供水及水量是否正常。每月 1 次。  | 消防水池液位计信号工作正常，无故障，  |
| 记录 | 对消防水系统有维修保养记录。  | 记录及时、完整。  |

4．防排烟系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 送风机、排烟机 | 检查风机外观，添加润滑油；检查控制功 能：自动启动、远程启动、现场启动功能； 风机电流检测；信号反馈；检查接地线有无松动、锈蚀；检查传动皮带；送排风机叶 轮；每季度 1 次。  | 轴承润滑正常、运行应无噪声，风扇运转应正常、无擦边现现象，电动机试运行 30 分钟，温升应在正常范围内，清理电机表面灰尘。工作正常，无故障；皮带松紧度合适，无打滑现象，对磨损严重已不符合使用的应及时更换；风机叶轮应无擦边，无噪音，无灰垢现象。  |
| 多线盘手动控制柜 | 对多线盘手动控制柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对多柜所控设备进行手动启动测试。24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试，每月 1 次 。 | 多线盘手动控制柜运行正常，连线牢固、应答正确，能直接启动风机、水泵等。  |
| 风机电流检 测；电机及电源线绝缘性能 | 风机电流检测。检验电机及电源线绝缘性能，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声；电机绝缘值不可小于 0.5 兆欧，电动机二次回路绝缘电阻不应小于1兆欧。  |
| 电机及风机轴承 | 检查电动机轴承、电动机散热风扇，轴承固定螺丝有无松动，给轴承添加相应标准润滑脂，各紧固螺丝加油防锈，每季度 1 次。  | 轴承应无异常噪音，轴承固定螺丝应无松动。  |
| 送排风机进出风管电动阀或手动阀 | 检查电动风阀控制电路，自动启动、远程启动、现场启动、手动复位功能，风阀机构清洁，加油润滑，每季度 1 次。  | 开与关应灵活可靠，无阻滞现象；传动机构运转正常、转动部位添加润滑脂；工作正常，无故障。  |
| 送、排风管防火阀、手动复位开关，风管风口百叶 | 检查各送排风管排烟阀、送风阀手动复位开关，风管风口百叶等，每季度 1 次。 | 风阀开关位置正确（状态应处于正常状态），动作灵活、可靠，转动部位添加润滑油；风口百叶无缺片或损坏。  |
| 风机的支承机座、防震弹簧 | 检查风机的支承机座、防震弹簧，每季度1次。 | 无锈蚀现象，功能良好。  |
| 风管软接头 | 检查风管软接头，每季度1次。 | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 风管各接合面间的垫片和填料。 | 检查风管各接合面间的垫片和填料，每季度1 次。  | 风管与风管、风机进出口连接接合面应牢固无漏风现象。  |

（5）防火卷帘系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 防火卷帘外观 | 防火卷帘外观检查， 是否收到位，不影响租户;每季度一次 | 收卷到位，落地平整。 |
| 防火卷帘控制箱 | 检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、声光报警器报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能，检查箱内备用电池功能和状态，每季度一次 | 接线牢固，箱内无灰尘， 工作正常，无故障。 |
| 防火卷帘控制盒 | 检查紧固线路、测试按键功能。每季度一次 | 盒体外观干净完整、无变形，接线牢固，盒内清洁无积尘，各按键灵活、功能正常。 |
| 帘布，帘片，门楣、电机、轨道等 | 检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形， 是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进； 检查钢丝绳是否完好，卷筒滑轮工作是否灵活；机械部件检查状态，对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试；每季度一次。 | 帘片、帘布完好，手动和联动测试卷帘门运行顺 畅，无卡阻现象；钢丝绳完整无断丝，滑轮无锈 蚀，机械部件灵活、可靠 |
| 记录 | 对防火卷帘门系统维修保养有记录。 | 记录及时、完整。 |

（6）气体灭火系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 现场探测器 | 检查报警系统是否灵敏，外观是否完好，是否处于工作状态，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 声光报警器、警铃、放气指示灯 | 检查声光报警器、警铃、放气指示灯外观是否清洁、完好，测试功能是否正常，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 喷嘴 | 检查喷嘴有无变形、损伤、锈蚀、脱落松 动，检查开孔是否畅通，有无灰尘粘结，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 灭火剂储存容器 | 检查外观有无腐蚀和脱落现象，容器是否符合数量，压力是否符合设计要求，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 容器阀、管 道、管道组件 | 检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压力 90%，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常， 无故障。 |
| 气体灭火控制器、控制盒 | 检查电气接线是否完整，端子有无松动损 伤；主机运行状态、主备电源、各按键功能检查；模拟试验时各信号、指示灯应正常，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常， 无故障。 |
| 联动功能测试 | 检查气体保护区域气体灭火主机的消防联动功能，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障；各联动设备联动功能正常。 |
| 记录 | 对气体灭火系统维修保养有记录。 | 记录及时、完整。 |

（7）消防广播（背景音乐）系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  | **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 广播扬声器  | 检查广播扬声器的声响是否正常，每月 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 广播主机设备  | 清洁除尘、检查主机设备、线路，紧固各接线端子，每月 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 广播模块  | 检查功能是否正常，每季度 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 功放等设备 | 清洁除尘、检查功放、切换器、网络终端、线路检测器设备功能、规整线路，紧固各接线端子，每月 1 次  | 机柜无尘垢，设备工作正常，无故障。  |
| 记录  | 对消防广播系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

（8）电气火灾报警系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  |  **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 电气火灾报警主机（及监控单元）  | 清洁、检查报警主机（及监控单元）与各探测器连接通讯是否正常，报警功能是否正常，每月 1 次  | 主机无尘垢，工作正常， 无故障。 |
| 电气火灾探测器  | 清洁、外观检查及通讯、报警功能检测是否正常，每月1次  | 探测器无尘垢，工作正常，无故障。 |
| 记录  | 对电气火灾报警系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

（9）应急照明及消防疏散指示系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  |  **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 疏散指示牌  | 清洁、检查标示字体完整度，方向指示正确，每月 1 次 。 | 符合相关规范，满足人员紧急疏散指示要求。  |
| 应急照明灯  | 清洁、外观检查及功能检测是否正常，每月1 次 。 |
| 常开防火门  | 清洁、外观检查及功能检测是否正常，每月1 次 。 | 符合相关规范，满足人员紧急疏散指示要求。  |
| 门禁系统  | 清洁、功能检测是否正常，每月 1 次。  |
| 记录  | 对消防疏散指示系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

# 四、维修保养频次等说明

1．上述确定的维修保养频度是维修保养过程所需要达到的最基本的要求，投标人可在此基础上根据实际情况提出更高的标准，投标人须根据工作量拟定合理的维护计划和确定维修保养人数。

2．对消防系统的接地电阻及相关的绝缘电阻须1年1次检测，对发现不符合规范要求的，立刻进行整改。

3．维保过程中发现的故障应按要求及时查明故障原因，属维保责任的应及时予以修复；需与物业工程人员现场检查确认；应确保消防信号线路、反馈信号准确，故障应及时修复；非消防信号线路、继电器的故障应及时报告，提供相应维修建议、方案。

# 五、其他要求

1．本项目投标报价涵盖该项目所有发生的一切费用。投标人应充分踏勘现场。中标后不得以未到现场和不完全了解现场情况为由，提出异议和任何形式的增加合同外造价或其它要求，而由此发生的一切后果，其责任由中标人自负。

2．本项目工程管理严格按照招标人《滨湖集团安全生产管理办法》《滨湖集团工程管理检查制度》《滨湖集团建设工程合约单位违约行为违约金支付标准管理办法》《滨湖集团工程变更及签证管理办法》《滨湖集团工程结算管理办法》等相关制度执行。

3．投标人在投标时，须提供2份常规易损配件清单，①单价小于100元的规易损配件清单②单价大于等于100元的常规易损配件。清单内容包括配件名称（不少于30项）、品牌、规格、价格。作为合同期内更换配件费用确定的依据，且消控室部分更换配件品牌须跟原主机品牌相同。若不提供，视为不响应招标文件。
**六、报价方式：报价不得多于费用控制价，详见下表：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 建筑总面积（m2) | 消控室个数 | 消防泵房个数 | 最高投标限价(元/年） | 备注 |
| 1 | 合柴1972文创园 | 77320 | 5 | 3 | 95000 |  |

# 七、考核办法

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **考核内容** | **评价** |
| 1 | 中标单位是否按国家规范、政府要求认真提供有效的确保系统完善及维修保养到位的服务保障 |  |
| 2 | 中标单位提供的备品备件产品是否全新正品的品牌产品 |  |
| 3 | 中标单位提供重要关键的零配件是否与原系统产品一致 |  |
| 4 | 中标单位应积极、主动的开展相关维保工作，并对发现的设备设施隐患、故障等及时进行维护维修 |  |
| 5 | 对于招标人发起的相关整改、维护测试、联动测试检查，是否按要求，积极予以配合 |  |
| 6 | 一般故障是否立即排除，较复杂的但对消防安全影响不大的故障是否在24小时内修复 |  |
| 7 | 对于非维保人员工作时间段内发生的系统设备故障，项目负责人是否自接到报修电话2小时内应安排维修人员到场处理 |  |
| 8 | 中标单位维保消防维保人员是否按照国家及当地消防、安监部门要求持证上岗，每月是否对维保消防维保人员进行安全生产培训教育、定期更新安全防护工具 |  |
| 9 | 中标单位是否配合物业工程服务部进行二次装修区域内的消防设备设施的查验，确保相关设备设施功能完善，并维护相关设备的持续、可靠运行。 |  |
| 10 | 整体评价 |  |
| 考核项目名称 |  |
| 考核日期 |  |
| 服务单位项目对接人签字 |  | 项目工程主管签字 |  | 项目负责人签字 |  |
| 备注：1．评价指标为不合格、合格、良好、优秀，每三个月要进行一次考核，整体综合评价结果作为续签合同及支付服务费支付的依据。2．其中整体评价为优秀的，当期服务费用全额支付，整体服务评价为良好的，扣除当期服务费的2%，整体服务评价为合格的，扣除当期服务费的5%，整体服务评价为不合格的，扣除当期服务费的10%。3．服务年度内出现2次考核结果为合格及以下的情况，招标人有权解除合同。 |

**第****四章 评标办法**

**第一章 总 则**

**第一条** 为了做好“**合柴1972文创园消防维保服务** ”项目的招标评标工作，保证项目评审工作的正常有序进行，依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》及其它相关法律法规，本着公开、公平、公正的原则，制定评标办法。

**第二条** 本次项目评标采用**综合评分法**作为对投标人标书的比较方法。

**第三条** 招标人将组织不少于**3**人组成的评标委员会（以下简称评委会），负责本项目的评标工作。招标人内部监督小组，负责评标过程中的记录、联络及评委会交办的其他工作。

**第四条** 评委会按照“客观公正，实事求是”的原则，评价参加本次招标的投标人所提供的服务对招标文件的符合性及响应性。

**第二章 评标程序及评审细则**

**第五条** 评标工作于开标后进行。评委会应认真研究招标文件，至少应了解和熟悉以下内容：

（一）招标的目标；

（二）招标项目的范围和性质；

（三）招标文件中规定的主要服务要求、标准和商务条款；

（四）招标文件规定的评标标准、评标方法和在评标过程中考虑的相关因素。

**第六条** 有效投标应符合以下原则：

（一）满足招标文件的实质性要求；

（二）无重大偏离、保留或招标人不能接受的附加条件；

（三）通过投标初审；

（四）报价不低于投标成本；

（五）评委会依据招标文件认定的其他原则。

**第七条** 评委会遵循公开、公平、公正和科学诚信的原则，对所有投标文件均采用相同程序和标准，进行评定。

**第八条** 评审程序

1本项目采用综合评分法进行评审，在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审。综合评分法的主要因素是：方案设计、技术标、商务标以及相应的比重。满分为100分。

2评委会首先对投标文件进行初审，投标文件应实质上响应招标文件的要求，应与招标文件所有条款、条件和规定相符，无显著差异或保留。对内容不全，影响正常评标的投标文件由评标委员会初审后按无效标书处理。初审指标表如下（投标人初审指标有一项不合格即作废标处理）：

**一、初审指标**

|  |
| --- |
| **初审表（废标指标一览表）** |
| 序号 | 指标名称 | 指标要求 | 是否通过 | 投标文件格式及提交资料要求 |
| 1 | 营业执照或事业单位法人证书 | 合法有效 |  | 提供有效的营业执照（或事业单位法人证书）的扫描件**，应完整的体现出营业执照（或事业单位法人证书）的全部内容。**联合体投标的，联合体各方均须提供。 |
| 2 | 投标函 | 符合招标文件要求 |  |  |
| 3 | 投标授权书 | 符合招标文件要求 |  | 详见第八章投标文件格式“投标授权书” |
| 5 | 投标保证金 | 符合招标文件要求 |  | 第二章投标人须知13条 |
| 6 | 开标一览表 | 符合招标文件要求 |  |  |
| 7 | 投标人信用承诺 | 符合招标文件要求 |  | 详见第八章投标文件格式“投标人信用承诺”，联合体投标的，联合体各方均须承诺。 |
| 8 | 投标人资质 | 符合招标公告要求 |  | 提供资质证书扫描件 |
| 9 | 业绩 | 符合招标公告要求 |  | 详见投标人须知前附表 |
| 10 | 拟任项目负责人 | 符合招标文件要求 |  | 提供拟任项目负责人相关证书和社保材料扫描件，详见招标需求。 |
| 11 | 联合体协议 | 符合招标文件要求 |  | 联合体投标的须提供；未组成联合体投标的，无需提供 |
| 12 | 标书响应情况 | 付款响应、服务期限响应 |  |  |
| 13 | 标书规范性 | 无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况，对评标无实质性影响的 |  |  |
| 14 | 其他要求 | 上述指标中未列出，但国家相关法律法规或招标文件有明确规定的 |  |  |
| 初审指标通过标准：投标人必须通过上述全部指标。评标委员会根据表中所列各项指标对投标人是否为有效标进行评审，未列入上表中的指标不得作为废标依据。 |

**二、技术标详细评审**

评标委员会将对所有通过初审的投标文件进行技术部分详细评审，技术部分详细评审包括设计方案评分和资信部分评分，具体如下：

**1.设计方案评分**

1.1根据服务方案的评分细则，评委应对进入详细评审的所有设计方案进行评分，并分别填写打分表。

对某投标人的设计方案每一个分值项，逐项去掉各位评委中的1个最高分和1个最低分，求剩余专家评分之平均，得到该投标人该分值项的得分。

将投标人每个服务方案的分值项得分进行汇总，得到该投标人的服务方案得分。

投标人的各项得分均保留小数点后两位（小数点后第三位四舍五入）。

1.2服务方案详细评审指标如下：

|  |
| --- |
| **方案详细评审表** |
| **序号** | **指标** | **指标描述** | **分值范围** |
| 1 | 法人资质 | 1.具有在社会消防技术服务信息系统上注册的消防设施维护保养检测/消防安全评估资质的法人单位及住建部门下发的消防设施专业承包贰级及以上资质的10分，本项满分10分。 | 0-10分 |
| 2 | 项目经理资质 | 1.本项目项目经理具有注册一级消防工程师资质证书得5分。2.本项目项目经理具有注册消防工程师资质及二级建造师（机电专业）及以上资质得10分，本项满分10分。 | 0-10分 |
| 3 | 业绩 | 自2020年1月1日以来（以合同签订日期为准），投标人提供在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）单个合同金额不少于10万元的消防维保业绩，每提供1个得3分，本项满分12分。 | 0-12分 |
| 4 | 现场配备人员 | 承诺提供四个具备中级消防员资质的现场操作员的得6分，提供五个具备中级消防员资质的现场操作员的得8分，提供六个及以上具备中级消防员资质的现场操作员的得10分，需提供2023年6月至今社保证明，且社会消防技术服务信息系统可查。 | 0-10分 |
| **5** | 维护保养技术方案 | **评标委员会依据实际现场情况对维保方案进行评审，优秀的得15≤F≤20分，一般的得8≤F<15分，较差的得0≤F<8分。** | 0-20分 |
| 6 | 设施设备 | 评标委员会依据投标人提供的消防维保设施设备情况打分，**优秀的得8≤F≤10分，一般的得6≤F<8分，较差的得0≤F<6分。** | 0-10分 |
| 7 | 服务质量保证措施 | 结合本项目团队，评标委员会依据投标人提供的服务质量保证措施自行评分，**优秀的得6≤F≤8分，一般的得4≤F<6分，较差的得0≤F<4分。** | 0-8分 |
|  | 合计 |  | 0-80分 |

**2.商务部分得分计算**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 商务部分 | 最终投标报价 | 价格分统一采用低价优先法，即满足磋商文件要求且价格最低的最后报价为评标基准价，其价格分为满分20分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算:最后报价得分=(评标基准价/最后报价)×20%×100 |

**3.确定中标候选人**

3.1计算最终得分

将每个有效投标人的技术方案得分加上商务部分得分，得出该投标人的最终得分。

投标人的各项得分均保留小数点后两位（小数点后第三位四舍五入）。

3.2按照有效投标人最终得分由高到低排出中标候选人。

最终得分相同的，则采取评标委员会抽签方式确定其前后次序。

**第九条** 各投标人的得分一经得出，并核对无误后，任何人不得更改。

**第十条** 评标委员会在评标过程中发现的问题，应当及时作出处理或者向招标人提出处理建议，并作书面记录。

**第十一条** 评标后，评标委员会应写出评标报告并签字。评标报告是评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，评标委员会全体成员及监督员均须在评标报告上签字。评标报告应如实记录本次评标的主要过程，全面反映评标过程中的各种不同的意见，以及其他澄清、说明、补正事项。

**第十二条** 评标委员会和评标工作人员应严格遵守国家的法律、法规和规章制度；严格按照本次招标文件进行评标；公正廉洁、不徇私情，不得损害国家利益；保护招、投标人的合法权益。

**第十三条** 在评标过程中，评委及其他评标工作人员必须对评标情况严格保密，任何人不得将评标情况透露给与投标人有关的单位和个人。如有违反评标纪律的情况发生，将依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及其他有关法律法规的规定，追究有关当事人的责任。

### 第五章 开标与评标

**一、开标**

1、招标人将在投标人须知前附表规定的时间和地点组织公开开标。投标人授权代表应携带身份证明参加并签到。

2、开标前，招标人将会同监督人员或公证人员进行验标（检查投标文件密封情况），并宣布检查结果。确认无误后开标。

3、评委会先对各投标人的方案设计和技术标进行评审，评审结束后再进行商务标开标。

4、商务标开标时，招标人将当众宣读投标人名称、投标价格、书面修改和撤回投标的通知，以及招标人认为合适的其它详细内容。只有在开标时唱出的优惠，评标时才予以考虑。

5、在评审结束前，未得到招标人允许，投标人授权代表不得离开开标现场。

**二、投标文件的澄清、说明或补正**

1、为有助于投标的审查、评价和比较，评标委员会可以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

2、投标文件中大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。

3、开标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表为准。

**三、评标**

1、 评委会将按照招标文件规定的评标办法对投标人进行评审。

2、初审时，评委会将首先审查投标文件是否实质上响应招标文件的初审指标要求。实质上响应的投标应与招标文件的全部条款、条件相符，没有重大偏离或保留。所谓重大偏离或保留是指影响合同的质量等；或者在实质上与招标文件不一致，而且限制了合同中买方的权利或投标人的义务。这些偏离或保留将会对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正的影响。投标人不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其投标成为响应性的投标。

3、如果投标文件未通过初审，投标无效。

4、评委会决定投标文件的响应性及符合性只根据投标文件本身的内容，而不寻求其他外部证据。

**四、有下列情况之一者，投标文件无效**

1、有编制技术错误的；

2、设计收费高于国家现行收费标准的；

3、未按照招标文件要求封装的；

4、不能满足招标人设计周期要求的；

5、投标人所提供的证书和资料经查有弄虚作假行为的；

6、投标单位在一份投标文件中，报有两个或多个报价，且未书面声明以哪个报价为准；

7、其他未能实质性响应招标文件的。

**五、废标处理**

在招标采购中，出现下列情形之一的，招标人有权宣布废标：

1、符合专业条件的投标人或对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；

2、投标人的报价均超过招标预算，招标人不能支付的；

3、出现影响采购公正的违法、违规行为的；

4、因重大变故，招标任务取消的。

### 第六章 定标与签订合同

**一、定标**

1、评委会按招标文件规定的评标办法排出中标候选人。

2、如评委会认为有必要，首先对第一中标候选人就投标文件所提供的内容进行资格审查。资格审查视为本项目采购活动的延续，以书面报告作为最终审查的结果。如果确定第一中标候选人无法履行合同，将按排名依次对其余中标候选人进行类似的审查。

3、原则上把合同授予实质上响应招标文件要求的排名最前的中标候选人或通过上条资格审查的中标候选人。

4、 最低报价并不是被授予合同的保证。

**二、中标通知书**

1、招标人将以中标通知书形式通知中标人，其投标已被接受。

2、招标人对未中标的投标人不做未中标原因的解释。

**三、签订合同**

1、中标人应在中标通知书发出之日起三十日内（具体时间、地点见中标通知书）与委托人签订合同。招标文件、中标人的投标文件及澄清文件等，均作为合同的附件。

2、招标人保留以书面形式要求合同的卖方对其所投服务的地点及服务细则等作适当调整的权利。

**四、未尽事宜**

按《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律法规的规定执行。

**五、解释权**

本招标文件的解释权属于合肥滨投文化创意发展有限公司。

**第五章 合同模板**

**合同参考范本**

**（服务类）**

**第一部分 合同书**

项目名称：合柴1972文创园维保服务 *（分标段项目须填写完整的标段号及标段名称）*

甲方（招标人）：

乙方（中标人）：

签订地：

签订日期： 年 月 日

合肥滨投文化创意发展有限公司（以下简称：甲方）简易综合评分招标活动，经评定，*（中标人名称）*（以下简称：乙方）为本项目中标人，现按照磋商文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

**1.1 合同组成部分**

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1本合同及其补充合同、变更协议；

1.1.2中标通知书；

1.1.3响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4磋商文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5其他相关采购文件。

**1.2 服务**

1.2.1服务名称： ；

1.2.2服务内容： ；

1.2.3服务质量： 。

**1.3 价款**

本合同总价为：￥ 元（大写：人民币 元）。

分项价格：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 分项名称 | 分项价格 |
| 1 |  |  |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| …… |  |  |
| 总价 |  |

**1.4 付款方式和发票开具方式**

1.4.1付款方式： ；

1.4.2发票开具方式： 。

**1.5 服务期限、地点和方式**

1.5.1服务期限： ；

1.5.2服务地点： ；

1.5.3服务方式： 。

**1.6 违约责任**

1.6.1除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 %计算，最高限额为本合同总价的 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 %计算，最高限额为本合同总价的 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6如果出现招标投标监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停招标活动的情形，或者询问或异议事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

**1.7 合同争议的解决**

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 种方式解决：

1.7.1将争议提交 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2向 人民法院起诉。

**1.8 合同生效**

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲 方： （单位盖章） 乙方： （单位盖章）

法定代表人 法定代表人

或授权代表（签字）： 或授权代表（签字）：

时间： 年 月 日 时间： 年 月 日

**第二部分 合同一般条款**

**2.1 定义**

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1“合同”系指招标人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2“合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，招标人应支付给中标人的价格。

2.1.3“服务”系指中标人根据合同约定应向招标人履行的除货物和工程以外的其他招标对象，包括招标人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4“甲方”系指与中标人签署合同的招标人；招标人委托招标代理机构代表其与乙方签订合同的，招标人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5“乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加招标代理的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6“现场”系指合同约定提供服务的地点。

**2.2 技术规范**

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

**2.3 知识产权**

2.3.1乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见***合同专用条款***。

**2.4 履约检查和问题反馈**

2.4.1甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

**2.5 结算方式和付款条件**

详见***合同专用条款***。

**2.6 技术资料和保密义务**

2.6.1乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

**2.7 质量保证**

2.7.1乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

**2.8 延迟履行**

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

**2.9 合同变更**

2.9.1双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.10 合同转让和分包**

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包投标人就分包项目向甲方承担连带责任。

**2.11 不可抗力**

2.11.1如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在***合同专用条款***约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在***合同专用条款***约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

**2.12 税费**

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

**2.13 乙方破产**

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

**2.14 合同中止、终止**

2.14.1双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

**2.15 检验和验收**

2.15.1乙方按照***合同专用条款***的约定，定期提交服务报告，甲方按照***合同专用条款***的约定进行定期验收；

2.15.2合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见***合同专用条款****。*

**2.16 合同使用的文字和适用的法律**

2.16.1合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2合同适用中华人民共和国法律。

**2.17 履约保证金**

2.17.1磋商文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按***合同专用条款***约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价10%的履约保证金；

2.17.2履约保证金在***合同专用条款***约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

**2.18 合同份数**

合同份数按***合同专用条款***规定，每份均具有同等法律效力。

**第三部分 合同专用条款**

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

|  |  |
| --- | --- |
| **条款号** | **约定内容** |
| 2.3.2 | /。 |
| 2.5 | 结算方式和付款条件：付款方式：维保费用按每三个月据实结算一次，甲方在得到专用发票和当期考核评价表后一个月内支付给乙方；维保过程中更换设备材料的费用，原则上按每三个月支付或费用累计超过一万元时，乙方须提供专用发票等材料，经甲方确认后，一个月内支付给乙方。2．开票要求：在付款前乙方须按照一般计税方法提供增值税专用发票（税率6%），如未按约定开具增值税专用发票或实际开具的增值税专用发票税率低于合同中约定税率的，乙方应向甲方支付无法抵扣部分的税款金额。 |
| 2.11.3 | 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在**15日**内以书面形式变更合同 |
| 2.11.4 | 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在**7日**内以书面形式通知对方当事人，并在**7日**内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人 |
| 2.15.1 | 乙方按照**招标文件考核办法**的约定，定期提交服务报告，甲方按照**招标文件考核办法**的约定进行定期验收 |
| 2.15.3 | 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见**招标文件考核办法** |
| 2.17.1 | 磋商文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按**合同价款的5%**约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式； |
| 2.17.2 | 履约保证金在**合同**约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起30个工作日内，甲方应将履约保证金（无息）退还乙方。 |
| 2.18 | 合同一式壹拾贰份，甲方7份，乙方5份，每份均具有同等法律效力。 |
| **合同补充** | 一、工程服务要求及考核标准1．项目招标一般要求（1）投标人务必按国家规范、政府要求认真提供有效的确保系统完善及维修保养到位的服务保障；（2）提供的备品备件产品必须是全新正品的品牌产品；（3）涉及重要关键的零配件，必须与原系统产品一致，不允许更换不同品牌或型号的产品。（4）投标人须在投标文件中附《常用维修配件清单报价表》（格式自拟），表中内容要包含配件名称、规格型号、品牌产地、含税报价等。2．现场管理要求及考核标准（1）乙方人员主要负责甲方的应急报修、维保人员管理、维保工作的开展与对接工作等；需指定维保人员2-3人，辅助项目负责人进行维保人员日常管理和工作安排对接。实行维修与维保相结合，及时处理消防设施的故障，并如实填写相关记录。 （2）投标单位应自行办理有关工作人员的人身、财产保险，保险时间应根据服务时间的延长而顺延，并自行办理相关的各种手续和索赔。否则，对有关风险及后果自负其责。（3）中标单位应积极、主动的开展相关维保工作，并对发现的设备设施隐患、故障等及时进行维护维修。对于招标人发起的相关整改、维护测试、联动测试检查，应按要求，积极予以配合。（4）各业主、租户区域内的二次装修，乙方应配合验收，协助取得消防管理部门的验收通过文件；中标单位应配合物业工程服务部进行二次装修区域内的消防设备设施的查验，确保相关设备设施功能完善，并维护相关设备的持续、可靠运行。（5）一般故障须立即排除，较复杂的但对消防安全影响不大的故障可在24小时内修复。特殊情况应及时书面向物业工程服务部提出申请，并征得物业工程服务部同意。遇有重大设备故障、需更换单价在400元以上设备或配件的，应在故障部位或部件确认2小时内将维修方案报物业工程服务部，维修方案确认24小时内或根据维修方案协商约定时间内予以修复。对于非维保人员工作时间段内发生的系统设备故障，项目负责人自接到报修电话 2 小时内应安排维修人员到场处理。（6）中标单位维保消防维保人员需按照国家及当地消防、安监部门要求持证上岗，每月对维保消防维保人员进行安全生产培训教育，定期更新安全防护工具。（7）甲方及甲方的上级公司、地方消防或其他行政管理部门进行各类检查，所发现的消防隐患、设备故障、损坏等属于维保责任内的事项，都视做维保责任不到位，列入维保考核项。（8）由于中标单位的原因致使系统、设备故障未能及时修复，而造成其他设备损坏、影响租户、大厦业主正常营运或装修后消防支队消防验收等不良影响的，视作中标单位违约行为，除在月度考核中按相关要求进行扣分处理外，同时视情节轻重、不良影响程度，分别处以500元、1000元、2000元违约处罚。1）有以下情形（包括但不限于）的，处以500元违约处罚： ①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的；②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，首次出现的处以500元违约处罚；2）有以下情形（包括但不限于）的，处以1000元违约处罚：①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的，在首次后三个月内出现第二次的；②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，在首次发生的3个月内再次出现的；③因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而导致店铺二次装修后的消防支队验收无法进行或延期的；3）以下情形（包括但不限于）的，处以 2000 元违约处罚：①因维保责任而导致营业时间营业区域停电、营业时间内营业区域防火卷帘门下降等事件的，在首次后一个月内出现第二次的或维保期内出现 3 次及以上的，②因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而影响店铺正常营业的，除应承担店铺、招标单位的损失外，在首次发生的 1 个月内再次出现的或维保期内出现 3 次及以上的； ③因维保责任导致的设备损坏未能及时修复而导致店铺二次装修后的消防支队验收无法进行或延期的，在维保期内出现 2 次及以上的。（9）由于中标单位维保人员未遵守安全管理规定、安全操作规范或不服从工程服务部现场管理人员的安全管理的，除在月度考核中按相关要求进行扣分处理外，同时视情节轻重，分别处以警告或 1000 元、2000 元违约处罚。 1）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以警告处罚：登高作业未使用符合要求的登高梯具、登高作业人员未戴安全帽、未合理使用安全带的、在停车场或车道区域作业时未摆放作业提醒标识、作业人员未穿戴反光衣的；2）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以1000元处罚：①因不安全行为而在 1 个月内被警告三次的，第三次既处以1000元处罚；②出现不安全行为，且不服从工程服务部现场管理人员要求立即改正的，首次处以1000元处罚；3）有以下（包括但不限于）不安全行为的，处以 2000 元处罚：①因不安全行为而在维保期内被警告四次及以上的，第四次起既处以2000 元处罚；②出现不安全行为，且不服从工程服务部现场管理人员要求立即改正的，维保期内出现 2 次及以上的，每次处以2000元处罚；③因不安全行为，而出现跌落等人身伤害事件的，每次处以2000元处罚。二、消防维保范围火灾自动报警系统、温、烟感智能模块、CRT系统、消防风机、风阀、防火卷帘系统（包括异形卷帘）、防火门监控、气体灭火系统、紧急广播及背景音乐系统、智能疏散、消防水泵、湿式报警阀、管道阀门、水炮系统以及所有消防控制柜及消防模块箱等维保相关内容。1．消控主机：清灰保养保养、配件维修更换、联动程序梳理；2．防火隔断：控制柜、电机、导轨、帘布、手动控制器保养，配件维修更换；3．模块点位：包括温感、烟感、手报、各种模块清灰保养，故障更换以及线路排查；4．消防水炮：水炮主机、监控、矩阵、硬盘现场设备、手动操作盘等设备保养，配件维修更换；5．气体灭火：现场操作主机、气瓶、及附属警铃、声光报警等设备保养，配件维修更换6．消防电话：电话机柜，现场电话分机测试、维修、更换； 7．报警系统：燃气探头智能模块清洗保养，事故风机连锁控制设备等保养。8．CRT：机保养，图纸更新、完善； 9．背景音乐：背景音乐主机、功放、监听、现场广播等设备清洁除尘，设备维修更换；10．消防风机：对风机本体保养，控制柜线路检查，对多线控制、总线控制、风阀、执行机构等设备的维修更换及线路排查；11．消防泵房：对水泵本体保养，控制柜线路检查，对属消防电方面的多线控制、总线控制、水流指示器、压力开关、信号蝶阀、等设备的维修更换及线路排查；三、消防系统维保内容及标准1．火灾自动报警系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 火灾报警控制器 | 对火灾报警控制器做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；检查控制器运行有无过 热、异常噪音的现象；检测火灾报警功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、显示与记录打印功能、自检功能、隔离（屏蔽）功能，对程序进行备份并有检查保养记录，每月1次。 | 系统运行正常无故障，接线牢固、各功能键控制灵活，控制箱内清洁、无积尘，标识清晰。 |
| 图文中心工作站 | 对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况，每月1次。 | 工作站报警主机通讯正常，工作站无故障，正确显示每一个消防设备所在位置。 |
| 智能模块箱 | 对模块箱做外观检查，清除积尘和异物、紧固；检查模块端子接线有无异常，每季度 1 次。 | 智能模块工作正常，接线牢固、整洁、无故障、无积尘，标识清晰。 |
| 烟/温感 | 对烟/温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟/温感报警设备做检测，每月测试，年度全覆盖。 | 探测器工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 消防电话 | 检查现场消防电话与电话主机通话是否正 常，清洁、紧固接线，对地电阻测试，每月 1 次 。 | 接线牢固、通话声音清晰无杂音。 |
| 手动报警按钮 | 对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试，每季度 1 次。 | 手动报警按钮工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 警铃 | 对警铃做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；对警铃进行测试，警铃响声是否正常，每月 1 次。 | 警铃工作正常，接线牢固、无故障。 |
| 主机供电 | 检查电源盘、电池性能，检查主备电源切换功能、接线端子连接牢固情况，检查供电部分电压及电池供电是否正常，每月 1 次 | 接线牢固、供电正常可靠。 |
| 记录 | 对火灾自动报警系统维修保养记录。 | 记录及时、完整。 |

2．联动控制系统及主要设备要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 联动程序 | 在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开，每季度 1 次。 | 在收到探测器报警信号 后，程序能正确联动相关设备，并能正常显示联动关系。 |
| 联动型火灾报警控制器 | 对联动型火灾报警控制器清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对所联动设备进行点动启动测试。联动 24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试，每季度 1 次。 | 联动型火灾报警控制器运行正常，连线牢固、应答正 确，如：能直接启动风机、迫降卷帘与电梯等。 |
| 联动启动喷淋水泵 | 检查喷淋水泵与消防的联动功能（注意水泵房留 1 人观察水压，点动即可）每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动启动送、排风机 | 检查送风机、排风机与消防系统的联动功能，每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动气体灭火系统 | 检查气体灭火系统与消防系统的联动功能、信号反馈功能，每季度 1 次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 联动防火卷帘 | 检查防火卷帘与消防系统的联动功能，每季度 1 次。 | 功能正常，运行可靠。 |
| 联动警铃和紧急广播  | 检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能，每季度 1 次。  | 功能正常，运行可靠。  |
| 联动模块箱  | 对联动模块箱清洁除尘、继电器保养，紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对模块所控设备进行校验标签，每季度 1 次 。’ | 收到主机联动信号后，联动模块能正确启动相关设备，并能正常显示联动关系。  |
| 记录  | 对联动控制系统有维修保养记录、联动测试有完整的记录  | 记录及时、完整。  |

3．消防水系统（自动喷淋及消火栓系统）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准**  |
| 湿式报警阀及组件 | 检查报警阀外表，有否锈蚀；检查报警阀有否损坏；检查报警阀连接管及主水管有否损坏；检查所有阀门是否挂有“常开”或“常闭”标识牌；检查报警阀排水操作；检查报警阀水力警铃有否漏水、声响是否正常；检查阀组信号阀是否损坏、关阀操作是否有反馈信号；检查报警阀压力开关是否有反馈信号，是否联动喷淋泵启泵，每季度 1 次。 | 外表清洁、无锈蚀，动作灵敏、运行正常，压力表显示正常、水压正常。 |
| 水流指示器 | 检查水流指示器有否损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测水流指示器在末端试水放水操作时有否反馈信号。每季度1次 | 功能正常、运行可靠。 |
| 信号蝶阀 | 检查信号蝶阀有否损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测信号蝶阀在管网阀门关闭操作时有否反馈信号，每季度 1次。 | 功能正常、运行可靠。 |
| 压力表 | 检查各压力表外观, 压力显示是否正常。管网压力是否在正常范围内，每季度 1 次。  | 外表清洁、显示正常、清晰，螺丝无松动。  |
| 控制阀 | 检查各控制是否阀门灵活,关闭密封每季度1 次 。 | 阀门灵活,关闭密封,明杆闸阀的阀杆应加油。  |
| 消防水泵、控制箱及组件  | 检查测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管(包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件)有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。检查接地线有无松动、锈蚀。检查水泵轴承润滑是否正常、运行有无噪声，风扇运转是否正常、有无擦边现象，清理电机表面灰尘，每月 1 次 。 | 功能正常，接线牢固，控制箱整洁、美观、水泵转动灵活，运行无异响、系统运行可靠，电动机试运行 30 分钟，温升应在正常范围内，水泵轴封无渗 漏。水泵主轴应灵活。控制信号准确,无错误信号。  |
| 电机及电源线绝缘性能。  | 检验电机及电源线绝缘性能，每季度 1 次。  | 电机及线路绝缘值不可小于 2 兆欧  |
| 水泵控制箱内主供电线路  | 检查水泵控制箱内主供电线路、切换装置，每月 1 次。 | 接线头压接良好、色标清晰、绝缘良好无烧焦现象；主备电切换正常  |
| 消火栓测试  | 对区域最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力， 每月 1 次 。 | 确保管网压力正常。  |
| 消火栓按钮启泵功能测试  | 检查所有消火栓按钮启泵功能，每半年 1 次  | 功能正常、运行可靠。  |
| 水泵点动试验  | 进行水泵点动试验，每月 1 次。  | 应无异常噪音,电机温升应在正常范围内。  |
| 接地电阻  | 检测接地电阻，每季度 1 次。  | 阻值不可大于 4 欧。  |
| 测量电机三相电流  | 测量电机三相电流，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声。  |
| 水泵软接头  | 检查水泵软接头外观，螺丝，每月 1 次。  | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 泄压阀  | 泄压阀排水试验，每季度 1 次。  | 超设定压力 0.5MPa 泄压,到设定压力时可以停止泄压。  |
| 消防水池  | 检查供水及水量是否正常。每月 1 次。  | 消防水池液位计信号工作正常，无故障，  |
| 记录  | 对消防水系统有维修保养记录。  | 记录及时、完整。  |
| 水泵点动试验  | 进行水泵点动试验，每月 1 次。  | 应无异常噪音,电机温升应在正常范围内。  |
| 接地电阻  | 检测接地电阻，每季度 1 次。  | 阻值不可大于 4 欧。  |
| 测量电机三相电流  | 测量电机三相电流，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声。  |
| 水泵软接头  | 检查水泵软接头外观，螺丝，每月 1 次。  | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 泄压阀  | 泄压阀排水试验，每季度 1 次。 | 超设定压力 0.5MPa 泄压,到设定压力时可以停止泄压。  |
| 消防水池 | 检查供水及水量是否正常。每月 1 次。  | 消防水池液位计信号工作正常，无故障，  |
| 记录 | 对消防水系统有维修保养记录。  | 记录及时、完整。  |

4．防排烟系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 送风机、排烟机 | 检查风机外观，添加润滑油；检查控制功 能：自动启动、远程启动、现场启动功能； 风机电流检测；信号反馈；检查接地线有无松动、锈蚀；检查传动皮带；送排风机叶 轮；每季度 1 次。  | 轴承润滑正常、运行应无噪声，风扇运转应正常、无擦边现现象，电动机试运行 30 分钟，温升应在正常范围内，清理电机表面灰尘。工作正常，无故障；皮带松紧度合适，无打滑现象，对磨损严重已不符合使用的应及时更换；风机叶轮应无擦边，无噪音，无灰垢现象。  |
| 多线盘手动控制柜 | 对多线盘手动控制柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对多柜所控设备进行手动启动测试。24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试，每月 1 次 。 | 多线盘手动控制柜运行正常，连线牢固、应答正确，能直接启动风机、水泵等。  |
| 风机电流检 测；电机及电源线绝缘性能 | 风机电流检测。检验电机及电源线绝缘性能，每季度 1 次。  | 三相电流平衡，数值稳 定，无摆动，运行无异常噪声；电机绝缘值不可小于 0.5 兆欧，电动机二次回路绝缘电阻不应小于1兆欧。  |
| 电机及风机轴承 | 检查电动机轴承、电动机散热风扇，轴承固定螺丝有无松动，给轴承添加相应标准润滑脂，各紧固螺丝加油防锈，每季度 1 次。  | 轴承应无异常噪音，轴承固定螺丝应无松动。  |
| 送排风机进出风管电动阀或手动阀 | 检查电动风阀控制电路，自动启动、远程启动、现场启动、手动复位功能，风阀机构清洁，加油润滑，每季度 1 次。  | 开与关应灵活可靠，无阻滞现象；传动机构运转正常、转动部位添加润滑脂；工作正常，无故障。  |
| 送、排风管防火阀、手动复位开关，风管风口百叶 | 检查各送排风管排烟阀、送风阀手动复位开关，风管风口百叶等，每季度 1 次。 | 风阀开关位置正确（状态应处于正常状态），动作灵活、可靠，转动部位添加润滑油；风口百叶无缺片或损坏。  |
| 风机的支承机座、防震弹簧 | 检查风机的支承机座、防震弹簧，每季度1次。 | 无锈蚀现象，功能良好。  |
| 风管软接头 | 检查风管软接头，每季度1次。 | 应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。  |
| 风管各接合面间的垫片和填料。 | 检查风管各接合面间的垫片和填料，每季度1 次。  | 风管与风管、风机进出口连接接合面应牢固无漏风现象。  |

（5）防火卷帘系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 防火卷帘外观 | 防火卷帘外观检查， 是否收到位，不影响租户;每季度一次 | 收卷到位，落地平整。 |
| 防火卷帘控制箱 | 检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、声光报警器报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能，检查箱内备用电池功能和状态，每季度一次 | 接线牢固，箱内无灰尘， 工作正常，无故障。 |
| 防火卷帘控制盒 | 检查紧固线路、测试按键功能。每季度一次 | 盒体外观干净完整、无变形，接线牢固，盒内清洁无积尘，各按键灵活、功能正常。 |
| 帘布，帘片，门楣、电机、轨道等 | 检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形， 是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进； 检查钢丝绳是否完好，卷筒滑轮工作是否灵活；机械部件检查状态，对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试；每季度一次。 | 帘片、帘布完好，手动和联动测试卷帘门运行顺 畅，无卡阻现象；钢丝绳完整无断丝，滑轮无锈 蚀，机械部件灵活、可靠 |
| 记录 | 对防火卷帘门系统维修保养有记录。 | 记录及时、完整。 |

（6）气体灭火系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **维修保养检查内容及频次** | **标准** |
| 现场探测器 | 检查报警系统是否灵敏，外观是否完好，是否处于工作状态，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 声光报警器、警铃、放气指示灯 | 检查声光报警器、警铃、放气指示灯外观是否清洁、完好，测试功能是否正常，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 喷嘴 | 检查喷嘴有无变形、损伤、锈蚀、脱落松 动，检查开孔是否畅通，有无灰尘粘结，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 灭火剂储存容器 | 检查外观有无腐蚀和脱落现象，容器是否符合数量，压力是否符合设计要求，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障。 |
| 容器阀、管 道、管道组件 | 检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压力 90%，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常， 无故障。 |
| 气体灭火控制器、控制盒 | 检查电气接线是否完整，端子有无松动损 伤；主机运行状态、主备电源、各按键功能检查；模拟试验时各信号、指示灯应正常，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常， 无故障。 |
| 联动功能测试 | 检查气体保护区域气体灭火主机的消防联动功能，每季度一次。 | 气体灭火系统工作正常，无故障；各联动设备联动功能正常。 |
| 记录 | 对气体灭火系统维修保养有记录。 | 记录及时、完整。 |

（7）消防广播（背景音乐）系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  | **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 广播扬声器  | 检查广播扬声器的声响是否正常，每月 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 广播主机设备  | 清洁除尘、检查主机设备、线路，紧固各接线端子，每月 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 广播模块  | 检查功能是否正常，每季度 1 次  | 工作正常，无故障。  |
| 功放等设备 | 清洁除尘、检查功放、切换器、网络终端、线路检测器设备功能、规整线路，紧固各接线端子，每月 1 次  | 机柜无尘垢，设备工作正常，无故障。  |
| 记录  | 对消防广播系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

（8）电气火灾报警系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  |  **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 电气火灾报警主机（及监控单元）  | 清洁、检查报警主机（及监控单元）与各探测器连接通讯是否正常，报警功能是否正常，每月 1 次  | 主机无尘垢，工作正常， 无故障。 |
| 电气火灾探测器  | 清洁、外观检查及通讯、报警功能检测是否正常，每月1次  | 探测器无尘垢，工作正常，无故障。 |
| 记录  | 对电气火灾报警系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

（9）应急照明及消防疏散指示系统

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目**  |  **维修保养检查内容及频次**  |  **标 准**  |
| 疏散指示牌  | 清洁、检查标示字体完整度，方向指示正确，每月 1 次 。 | 符合相关规范，满足人员紧急疏散指示要求。  |
| 应急照明灯  | 清洁、外观检查及功能检测是否正常，每月1 次 。 |
| 常开防火门  | 清洁、外观检查及功能检测是否正常，每月1 次 。 | 符合相关规范，满足人员紧急疏散指示要求。  |
| 门禁系统  | 清洁、功能检测是否正常，每月 1 次。  |
| 记录  | 对消防疏散指示系统维修保养有记录。  | 记录及时、完整。  |

四、维修保养频次等说明1．上述确定的维修保养频度是维修保养过程所需要达到的最基本的要求，投标人可在此基础上根据实际情况提出更高的标准，投标人须根据工作量拟定合理的维护计划和确定维修保养人数。2．对消防系统的接地电阻及相关的绝缘电阻须1年1次检测，对发现不符合规范要求的，立刻进行整改。3．维保过程中发现的故障应按要求及时查明故障原因，属维保责任的应及时予以修复；需与物业工程人员现场检查确认；应确保消防信号线路、反馈信号准确，故障应及时修复；非消防信号线路、继电器的故障应及时报告，提供相应维修建议、方案。五、其他要求1．本项目投标报价涵盖该项目所有发生的一切费用。投标人应充分踏勘现场。中标后不得以未到现场和不完全了解现场情况为由，提出异议和任何形式的增加合同外造价或其它要求，而由此发生的一切后果，其责任由中标人自负。2．本项目工程管理严格按照招标人《滨湖集团安全生产管理办法》《滨湖集团工程管理检查制度》《滨湖集团建设工程合约单位违约行为违约金支付标准管理办法》《滨湖集团工程变更及签证管理办法》《滨湖集团工程结算管理办法》等相关制度执行。3．投标人在投标时，须提供2份常规易损配件清单，①单价小于100元的规易损配件清单②单价大于等于100元的常规易损配件。清单内容包括配件名称（不少于30项）、品牌、规格、价格。作为合同期内更换配件费用确定的依据，且消控室部分更换配件品牌须跟原主机品牌相同。若不提供，视为不响应招标文件。**六、考核办法**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **考核内容** | **评价** |
| 1 | 中标单位是否按国家规范、政府要求认真提供有效的确保系统完善及维修保养到位的服务保障 |  |
| 2 | 中标单位提供的备品备件产品是否全新正品的品牌产品 |  |
| 3 | 中标单位提供重要关键的零配件是否与原系统产品一致 |  |
| 4 | 中标单位应积极、主动的开展相关维保工作，并对发现的设备设施隐患、故障等及时进行维护维修 |  |
| 5 | 对于招标人发起的相关整改、维护测试、联动测试检查，是否按要求，积极予以配合 |  |
| 6 | 一般故障是否立即排除，较复杂的但对消防安全影响不大的故障是否在24小时内修复 |  |
| 7 | 对于非维保人员工作时间段内发生的系统设备故障，项目负责人是否自接到报修电话2小时内应安排维修人员到场处理 |  |
| 8 | 中标单位维保消防维保人员是否按照国家及当地消防、安监部门要求持证上岗，每月是否对维保消防维保人员进行安全生产培训教育、定期更新安全防护工具 |  |
| 9 | 中标单位是否配合物业工程服务部进行二次装修区域内的消防设备设施的查验，确保相关设备设施功能完善，并维护相关设备的持续、可靠运行。 |  |
| 10 | 整体评价 |  |
| 考核项目名称 |  |
| 考核日期 |  |
| 服务单位项目对接人签字 |  | 项目工程主管签字 |  | 项目负责人签字 |  |
| 备注：1．评价指标为不合格、合格、良好、优秀，每三个月要进行一次考核，整体综合评价结果作为续签合同及支付服务费支付的依据。2．其中整体评价为优秀的，当期服务费用全额支付，整体服务评价为良好的，扣除当期服务费的2%，整体服务评价为合格的，扣除当期服务费的5%，整体服务评价为不合格的，扣除当期服务费的10%。3．服务年度内出现2次考核结果为合格及以下的情况，招标人有权解除合同。 |

 |

**投标文件格式**

## ●技术标

 **（项目名称）**

**投**

**标**

**文**

**件**

**【技术标】**

 **投标人：**

 **年 月 日**

### 一．投标函

致：合肥滨投文化创意发展有限公司

 （招标人名称）：

1. 我方已仔细研究 （项目名称）招标文件的全部内容，在考察工程现场后，愿以报价文件投标函中的投标总报价，按合同约定实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷。

2. 我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

3. 工程质量： ；工期： 日历天。

4. 我方将与本投标函一起提交投标保证金，且承诺投标保证金转出账户真实有效。

5. 如我方中标，我方承诺：

（1）在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

（2）在签订合同时不向你方提出附加条件；

（3）按照招标文件要求提交履约保证金；

（4）在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务；

（5）在你方和我方进行合同谈判之前，我方将按照合同附件提出的最低要求填报派驻本标段的其他管理和技术人员及主要机械设备，经你方审批后作为派驻本标段的项目管理机构主要人员和主要设备且不进行更换。如我方拟派驻的人员和设备不满足合同附件要求，你方有权取消我方中标资格；

（6）按照《纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第17号）规定，在建筑服务发生地及时足额预缴增值税（适用于注册地不在合肥市行政区域范围（含四县一市）的中标人）；

（7）投标报价中已包含招标文件公布的施工扬尘污染防治措施费用，我方将按照招标文件要求对农民工工资、扬尘污染防治进行办理专户设立、工资支付等事宜。

6. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在招标文件第二章“投标人须知”第1.4.3项和第1.4.4项规定的任何一种情形。

7. 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件以及招标文件、招标文件澄清、修改、补充文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

8. （其他补充说明）。

投 标 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

单位地址：

邮政编码： 电话： 传真：

日期： 年 月 日

### 二．投标授权书

授权委托书

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称） 标段施工投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投 标 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

身份证号码：

 年 月 日

注：

法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标活动及签署文件的还须提供授权委托书。

### 投标人综合简介

**（**投标人可自行制作格式**）**

### 四.资格证明文件

提供符合投标邀请（招标公告）、招标范围及要求、评标办法规定的相关证明文件

 **投标人（公章）：**

**日 期： 年 月 日**

### 五、常用维修配件清单报价表

（格式自拟）

**投标人（公章）：**

**日 期： 年 月 日**

### 六、投标人信用承诺

**一、我公司申明：**

1.我公司未被人民法院列入失信被执行人；

2.我公司和我公司法定代表人和我公司拟派项目经理（项目负责人）均未被人民检察院列入行贿犯罪档案；

3.我公司未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录；

4.我公司未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单；

5.我公司未被合肥市人社部门列入拖欠农民工工资黑名单；

6.我公司未存在被合肥市城乡建设局因安全生产责任事故限制在合肥行政区域内承接新的工程项目且在限制期内的情形。

二、合同签订前，若我公司具有本项目招标公告投标人资格中规定的不良信用记录情形，可取消我公司的中标资格或者不授予合同，所有责任由我公司自行承担。同时，我公司愿意无条件接受监管部门的调查处理。

**我公司对以上承诺的真实性承担责任。**

 **投标人（公章）：**

**日 期： 年 月 日**

### 七、安全生产承诺书

致：合肥湖滨物业管理有限公司

我单位在此承诺：

一、严格执行安全生产法、行政法规、国家标准及行业标准规定，不具备安全生产条件不从事生产经营建设活动。

二、认真落实企业安全生产主体责任，建立健全安全生产责任制度，按照“五落实五到位”要求，完善“党政同责、一岗双责、齐抓共管”机制，做到安全责任、投入、培训、管理、应急五个到位。

三、建立健全各项安全生产规章制度和操作规程，严格执行高处作业、受限空间作业规定，做到不违章指挥，不冒险作业，杜绝生产安全责任事故，确保职工生命安全和职业健康。

四、深入开展以岗位达标、专业达标和企业达标为内容的安全生产标准化建设，按要求开展职业卫生基础建设活动，夯实企业安全和职业健康管理基础，积极建立长效机制。

五、建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患。事故隐患排查治理情况如实记录，并向从业人员通报。

六、加强对从业人员安全生产和职业卫生教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产和职业卫生知识，按规定配备专职安全管理人员。

七、认真制定本单位生产安全事故应急救援预案，按要求配备必要的应急器材，定期组织演练。加强对重大危险源的管理，严格落实登记建档和定期检测、评估、监控制度。发生生产安全事故时果断处置，防止事态扩大，并按程序及时上报。

八、自觉接受安全生产监督管理部门和相关行业主管部门的依法检查，严格执行执法指令。

上述承诺内容接受招标人、企业职工及社会监督，如有违法违规行为，愿意承担相应责任。

 投标人（公章）：

 日 期：

## ●商务标

 **（项目名称）**

**投**

**标**

**文**

**件**

**【商务标】**

 **投标人：**

 **年 月 日**

### 一．开标一览表

 （招标人名称）：

1. 我方已仔细研究 （项目名称）招标文件的全部内容，在考察工程现场后，愿意以人民币（大写） 元（¥ ）的投标总报价，按合同约定实施和完成承包工程，修补工程中的任何缺陷。

2. 我方已按招标文件要求详细审核并确认全部招标文件及有关附件，充分理解投标价格不得低于企业个别成本有关规定。我方经成本核算，所填报的投标报价不低于企业个别成本。

3. （其他补充说明）。

投 标 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

单位地址：

邮政编码： 电话： 传真：

日期： 年 月 日