

# 采购合同

采购单位（甲方）：昆山市巴城镇人民政府（昆山市巴城镇社会事业办公室）

服务单位（乙方）：南京高科消防机电工程有限公司

项目名称：2026年巴城镇动迁及老旧小区消防维保维修项目

标段名称：采购包一：石牌区域（4个社区）

二〇二六年四月

# 合同条款

甲方：昆山市巴城镇人民政府（昆山市巴城镇社会事业办公室）

乙方：南京高科消防机电工程有限公司

甲方将 2026 年巴城镇动迁及老旧小区消防维保维修项目（采购包一：石牌区域（4 个社区）） 委托给乙方维修保养，乙方按甲方要求保证项目维保质量，为维护双方权益，帮助甲方安全、正确和方便的使用消防设备，并保证消防设备的完好率和正常运行，甲乙双方依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消防法》和《江苏省消防条例》等其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就本项目维保事项协商一致，订立本合同。

## 一、项目概况（名称、地点、范围）

1、项目名称：2026 年巴城镇动迁及老旧小区消防维保维修项目（采购包一：石牌区域（4 个社区））

2、项目地点：昆山市巴城镇

3、项目承包范围：详见附件

## 二、工作内容

1、例行保养：乙方保证保养设备的安全正常使用及设备的正常运转，根据合同规定的保养频率对消防设施设备进行检查，保证消防设施设备的正常运转，发现问题立刻向甲方汇报。

2、年检：对于合同规定的年检工作，由乙方负责实施当地政府主管部门年检前后的巡查工作，并协助甲方达到当地政府主管部门的各项年检标准，年检发生的所有费用由甲方承担。

## 三、合同期

壹年，自 2026 年 04 月 13 日起至 2027 年 04 月 12 日。

## 四、合同费用

1、本项目固定折扣 60 %，其中：

1.1 维保费用：含税总计：人民币大写 玖拾叁万零捌佰玖拾肆元整（¥930894.00 元），包括人工费、差旅食宿费及其它辅助费用、系统维护、管理、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

1.2 维修费用：根据经甲方确认的实际发生工程量按实调整。

1.3 增补费用（如有）：根据经甲方确认的实际发生工程量按实计取。

1.4 维保费用、维修费用和增补费用（如有）合计结算费用不超过采购包预算金额。

2、日常考核要求：

(1) 由甲方指定人员对乙方提供的服务进行日常考核；

(2) 乙方每出现一次现场响应不及时或维修不及时的情况，甲方将在当季度应付维保费中扣人民币 500 元；扣款前，甲方须先向乙方开出扣款决定书；**两次及以上现场响应不及时或维修不及时或未能及时排查出原因造成甲方损失的情况，甲方有权单方面解除合同，所产生的费用由服务费自行承担。**

(3) 六个月内消防设备出现重大安全故障，3 次（含 3 次）以上的，属于乙方违约，甲方可终止维保合同。同时，可追究乙方违约责任。

### 3、免费质保期

免费质保期：更换配件的免费质保期**壹年**，自更换结束验收合格之日起计算。

## 五、付款方式

付款方式：

a. **维保费用：**维保服务期内付合同款的 40%，余款审计完成后三年内付清。维保服务期结束后，以小区为单位，单个小区整个消防系统服务期内累计维修金额在 1 万元（含）以内的，由乙方免费维修；超出 1 万元的，在经审定的维修金额内扣除 1 万元后按实支付给乙方（非物管区域的灭火器充装的费用不包含在内）。

b. **维修费用：**竣工验收完成当年度支付按实际完成工程价款的 40%，余款审计完成后三年内付清。（合同期内如有发生增补清单，增补费用付款同维修费用付款方式）

c. 余款的具体支付进度依据项目财政拨款进度决定。

## 六、甲方权利和义务

1、尽可能为乙方维保人员提供有关维保、应急服务的各种方便，并根据保养任务清单确认乙方的保养行为。

2、甲方有权核查乙方维修保养机构资质证书和现场维修保养人技术及施工标准。

3、甲方应掌握建筑消防设施的使用、操作规程，甲方在消防设备使用过程中如发现故障或异常情况应立即停止使用，并及时通知乙方协助排查问题。

4、维修保养期限届满前三十日内，甲方应当明确是否继续与乙方签订维保合同。

## 七、乙方权利和义务

1、乙方在服务时应严格遵守甲方有关的规章制度。

2、乙方必须具备消防设施维修保养的相应资质、资格，依照法律法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，对维修保养质量负责。

3、根据维修保养对象的具体情况，拟定具体的维修保养方案，明确项目负责人及相关实施人员。执业人员维修保养时应当认真如实填写维修保养记录。

4、按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）等消防技术标准规定的内容、程

序、周期等要求，对合同约定范围内的建筑消防设施开展检查、维修、保养、测试等技术服务。

5、每年对承担维修保养的建筑消防设施至少进行 2 次全面检查测试。

6、在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障的需立即向甲方汇报并协助甲方排除相关故障，为甲方提供技术服务。

7、在接到甲方维修电话后，需立即到场协助甲方进行问题排查并提供维修方案供甲方参考，如甲方无能力进行解决的，则由甲方双方确定维修方案及价格后交由乙方进行维修。

8、乙方应在甲方现场储备常用的备品备件，保障消防设施能够在紧急状态下发挥作用；对故障零部件确需更换的，向甲方提出建议，并出示更换部件报废证明，并根据需要及时组织更换建筑消防设施配件。

9、对甲方值班或者管理人员进行专业技术指导。

10、配合政府主管部门以及甲方对服务期内的设备实施年检。

11、当乙方发现或发生非保养责任事故时，应及时书面通知甲方整改。当事故严重影响设备安全运行时，应及时通知甲方停止使用该设备。

12、定期向甲方报告保养设备的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况，并做好详细记录。

13、若乙方人员在维保及应急服务设备工作过程中因疏忽或失职，或者提供的服务发生其他不符合本合同规定要求的情况，造成甲方设备、其他财产或任何人身的损害，乙方负责赔偿。但因天灾人祸等事故造成的损失或延误，乙方不负任何责任。

14、维保期间，由乙方自身维保造成的一切安全由乙方自行承担。

15、下列内容不属于本合同保养服务范围，但在甲、乙双方协商确定并甲方同意支付费用的前提下，乙方仍可提供服务：任何属于故意的，人为的，不可抗力，意外破坏等原因而造成的设备的应急服务和零部件更换，天灾人为损坏的配件更换价格。

16、对于乙方维保人员发生不配合，维保工作存在重大失误的，甲方有权要求乙方更换维保人员。

## **八、违约责任**

1、在合同有效期内，每季度维保结束后，如有扣款行为的，甲方以书面形式向乙方发放扣款通知单，乙方收到并经签字负责人签收甲方通知单（可以以传真、快递等形式）即为事件成立。事件一经成立则扣款金额在当季相应应付维保费用中予以扣除。

2、乙方在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的，或故意人为损坏消防设备导致甲方损失的，甲方有权对乙方处以 5000 元/次的罚款。

3、维保人员值班巡检过程中必须严格按照国家及行业的相关规定进行消防设施设备运行情况检查并做好维保记录，如因乙方巡查不认真、不负责、走过场而导致应该发现的问题未能及时发现，由此造成更严重的后果，则由此造成的损失及责任全部由乙方承担。

## 九、其他约定

### 1、保密条款：

本合同及其所有附件以及合同一方在履行合同过程中获得或知道对方的专有信息、资料等均属商业机密，任何一方不得向第三方透露。

### 2、合同终止：

2.1 如未经乙方书面同意，已有非乙方或乙方授权人员对服务设备进行本合同范围内的维护保养，乙方有权终止履行本合同，并且不承担由此造成的任何风险和费用。

2.2 如非本合同所约定的终止情形，未经双方书面协议一致同意，任何一方不得擅自提前终止本合同。

## 十、争议解决办法

在本合同履行过程中，如发生争议，双方应本着平等友好的原则，及时协商解决，如协商不成的，甲乙双方均可向项目所在地人民法院起诉。

## 十一、附则

1、合同履行中，双方就本合同未尽事宜的商洽或就本合同的变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

2、本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，在双方完成合同约定的各自义务后终止。

3、本合同所带附件和图纸（如有）是本合同不可分割的一部分，均具同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人

法定代表人

（或授权代表）：

（或授权代表）：

签约日期：2026年04月13日

签约日期：2026年04月13日

附件：维保清单及维保预算明细

采购包一：石牌区域（4个社区）

序号	社区名称	面积（平方米）	小区（数量）	小区名称	采购预算（元）
1	凤栖园社区	632517.72	4	凤栖园、凤祥园、凤瑞园、凤晖园	808972
2	鹭鸣社区	405282.62	3	凤栖园商业广场、凤竹园、凤鸣园	384287
3	玉石社区	40080	10	1. 南街住宅楼楼 2-5 幢； 2. 戚浦路住宅楼 1-4 幢； 3. 石坊西园 1-6 幢； 4. 石坊东园住宅楼 1-5 幢； 5. 文卫新村 1-9 幢； 6. 渔业住宅楼 1-2 幢； 7. 玉石花园住宅楼 2-5 幢； 8. 玉石社区办公楼； 9. 文卫新村自建房 65 幢； 10. 石坊东园自建房 66 幢。	5244
4	环湖社区	204600	8	环湖 A 区、环湖 B 区、环湖 B2 区、环湖 C 区、环湖东升一、二区、南街花园、上社苑、水乡小区	352987
合计		1282480.34			1551490

维保预算明细

（凤栖园社区）消防维保清单

序号	维保设施明细	单位	数量	全年费用单计	全年费用合计	全年频次
	建筑面积	m2	632517.72			
一	自动报警系统					
1	火灾自动报警控制器	台	6	2400	14400	12
2	CRT 图形显示装置	套	3	480	1440	12
3	消防广播及电话主机	套	2	480	960	12
4	火灾报警城市路网系统	项	2	12	24	2
5	外部设备联动单点测试	项	10	20	200	4
6	点型感烟探测器	套	3081	20	61620	4
7	点型感温探测器	套	897	30	26910	4
8	线型光束感烟探测器	套	0	120	0	12
9	消火栓按钮	只	943	20	18860	4
10	手动报警按钮	只	477	20	9540	4
11	声光报警器	只	494	20	9880	4
12	楼层显示器	只	29	20	580	4
13	多线模块	只	93	15	1395	1
14	控制模块、输入模块	只	77	30	2310	12
15	广播模块	只	34	12	408	4
16	隔离模块	只	63	600	37800	12

17	消防电话主机及电话分机	套	24	300	7200	12
18	消防广播	只	109	200	21800	4
19	线路检查(回路电压检测)	回路	36	3600	129600	12
20	系统联动测试	项	2	1500	3000	1
二	<b>消防应急照明系统</b>					
1	应急照明线路检查及测试	项	3	600	1800	1
2	应急标志灯具	套	1480	30	44400	12
3	应急照明灯具	套	4784	30	143520	12
4	系统联动测试	项	2	600	1200	1
三	<b>漏电火灾报警系统</b>					
1	漏电火灾报警主机	台	1	720	720	12
2	检测模块	项	1	48	48	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	消防电源监控系统测试	项	1	1200	1200	4
四	<b>消防水系统</b>					
1	供水设施(消防水池、消防水箱及取水口等)	项	3	1200	3600	12
2	消防水泵(消防泵3台、喷淋泵2台)	台	8	840	6720	12
3	消火栓主泵及喷淋主泵控制柜	套	4	720	2880	12
4	检修阀门检查	项	40	960	38400	4
5	管道及固定支架检查	项	3	1800	5400	4
6	室外消火栓	套	60	120	7200	4
7	水泵接合器	套	18	120	2160	4
8	喷淋头	只	5301	1	5301	1
9	湿示报警阀	套	7	480	3360	1
10	室内消火栓	只	970	96	93120	12
11	干粉灭火器	只	3648	12	43776	12
12	消火栓及喷淋稳压泵	台	6	600	3600	12
13	增压泵控制箱	台	3	480	1440	12
14	气压罐	只	2	480	960	12
15	消火栓动、静压测试	项	1	2400	2400	12
16	喷淋系统测试	项	1	2000	2000	4
五	<b>机械排烟系统</b>					
1	排烟风机	台	40	720	28800	12
2	排烟防火阀及排烟口	项	4	2400	9600	4
六	<b>防火门监控系统</b>					
1	防火门监控主机	台	4	720	2880	12
2	防火门监控模块	个	44	60	2640	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	防火监控系统测试	项	1	1200	1200	4
	<b>合计金额</b>	元			808972	20112964983

(鹭鸣社区) 消防维保清单

序号	维保设施明细	单位	数量	全年费用单 计	全年费用合 计	全年频次
	建筑面积	m2	405282.62			
一	<b>自动报警系统</b>					
1	火灾自动报警控制器	台	2	2400	4800	12

2	CRT 图形显示装置	套	2	480	960	12
3	消防广播及电话主机	套	2	480	960	12
4	火灾报警城市路网系统	项	0	12	0	2
5	外部设备联动单点测试	项	0	20	0	4
6	点型感烟探测器	套	1335	20	26700	4
7	点型感温探测器	套	129	30	3870	4
8	线型光束感烟探测器	套	0	120	0	12
9	消火栓按钮	只	178	20	3560	4
10	手动报警按钮	只	99	20	1980	4
11	声光报警器	只	80	20	1600	4
12	楼层显示器	只	21	20	420	4
13	多线模块	只	31	15	465	1
14	控制模块、输入模块	只	56	30	1680	12
15	广播模块	只	0	12	0	4
16	隔离模块	只	42	600	25200	12
17	消防电话主机及电话分机	套	13	300	3900	12
18	消防广播	只	46	200	9200	4
19	线路检查（回路电压检测）	回路	5	3600	18000	12
20	系统联动测试	项	1	1500	1500	1
二	<b>消防应急照明系统</b>					
1	应急照明线路检查及测试	项	2	600	1200	1
2	应急标志灯具	套	544	30	16320	12
3	应急照明灯具	套	2375	30	71250	12
4	系统联动测试	项	1	600	600	1
三	<b>漏电火灾报警系统</b>					
1	漏电火灾报警主机	台	1	720	720	12
2	检测模块	项	1	48	48	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	消防电源监控系统测试	项	1	1200	1200	4
四	<b>消防水系统</b>					
1	供水设施（消防水池、消防水箱及取水口等）	项	2	1200	2400	12
2	消防水泵（消防泵 3 台、喷淋泵 2 台）	台	10	840	8400	12
3	消火栓主泵及喷淋主泵控制柜	套	5	720	3600	12
4	检修阀门检查	项	5	960	4800	4
5	管道及固定支架检查	项	0	1800		4
6	室外消火栓	套	66	120	7920	4
7	水泵接合器	套	10	120	1200	4
8	喷淋头	只	2626	1	2626	1
9	湿示报警阀	套	5	480	2400	1
10	室内消火栓	只	883	96	84768	12
11	干粉灭火器	只	3160	12	37920	12
12	消火栓及喷淋稳压泵	台	8	600	4800	12
13	增压泵控制箱	台	4	480	1920	12
14	气压罐	只	3	480	1440	12
15	消火栓动、静压测试	项	1	2400	2400	12
16	喷淋系统测试	项	1	2000	2000	4
五	<b>机械排烟系统</b>					
1	排烟风机	台	8	720	5760	12

2	排烟防火阀及排烟口	项	4	2400	9600	4
<b>六</b>	<b>防火门监控系统</b>					
1	防火门监控主机	台	1	720	720	12
2	防火门监控模块	个	26	60	1560	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	防火监控系统测试	项	1	1200	1200	4
	<b>合计金额</b>	元			384287	

### (玉石社区) 消防维保清单

序号	维保设施明细	单位	数量	全年费用单计	全年费用合计	全年频次
	建筑面积	m2	40080			
<b>一</b>	<b>自动报警系统</b>					
1	火灾自动报警控制器	台	0	2400	0	12
2	CRT 图形显示装置	套	0	480	0	12
3	消防广播及电话主机	套	0	480	0	12
4	火灾报警城市路网系统	项	0	12	0	2
5	外部设备联动单点测试	项	0	20	0	4
6	点型感烟探测器	套	0	20	0	4
7	点型感温探测器	套	0	30	0	4
8	线型光束感烟探测器	套	0	120	0	12
9	消火栓按钮	只	0	20	0	4
10	手动报警按钮	只	0	20	0	4
11	声光报警器	只	0	20	0	4
12	楼层显示器	只	0	20	0	4
13	多线模块	只	0	15	0	1
14	控制模块、输入模块	只	0	30	0	12
15	广播模块	只	0	12	0	4
16	隔离模块	只	0	600	0	12
17	消防电话主机及电话分机	套	0	300	0	12
18	消防广播	只	0	200	0	4
19	线路检查(回路电压检测)	回路	0	3600	0	12
20	系统联动测试	项	0	1500	0	1
<b>二</b>	<b>消防应急照明系统</b>					
1	应急照明线路检查及测试	项	0	600	0	1
2	应急标志灯具	套	0	30	0	12
3	应急照明灯具	套	0	30	0	12
4	系统联动测试	项	0	600	0	1
<b>三</b>	<b>漏电火灾报警系统</b>					
1	漏电火灾报警主机	台	0	720	0	12
2	检测模块	项	0	48	0	4
3	线路检测	项	0	360	0	1
4	消防电源监控系统测试	项	0	1200	0	4
<b>四</b>	<b>消防水系统</b>					
1	供水设施(消防水池、消防水箱及取水口等)	项	0	1200	0	12
2	消防水泵(消防泵3台、喷淋泵2台)	台	0	840	0	12
3	消火栓主泵及喷淋主泵控制柜	套	0	720	0	12



4	检修阀门检查	项	0	960	0	4
5	管道及固定支架检查	项	0	1800	0	4
6	室外消火栓	套	2	120	240	4
7	水泵接合器	套	0	120	0	4
8	喷淋头	只	0	1	0	1
9	湿示报警阀	套	0	480	0	1
10	室内消火栓	只	0	96	0	12
11	干粉灭火器	只	417	12	5004	12
12	消火栓及喷淋稳压泵	台	0	600	0	12
13	增压泵控制箱	台	0	480	0	12
14	气压罐	只	0	480	0	12
15	消火栓动、静压测试	项	0	2400	0	12
16	喷淋系统测试	项	0	2000	0	4
<b>五</b>	<b>机械排烟系统</b>					
1	排烟风机	台	0	720	0	12
2	排烟防火阀及排烟口	项	0	2400	0	4
<b>六</b>	<b>防火门监控系统</b>					
1	防火门监控主机	台	0	720	0	12
2	防火门监控模块	个	0	60	0	4
3	线路检测	项	0	360	0	4
4	防火监控系统测试	项	0	1200	0	4
	<b>合计金额</b>	<b>元</b>			<b>5244</b>	

### (环湖社区) 消防维保清单

序号	维保设施明细	单位	数量	全年费用单 计	全年费用合 计	全年频次
	建筑面积	m2	204600			
<b>一</b>	<b>自动报警系统</b>					
1	火灾自动报警控制器	台	2	2400	4800	12
2	CRT 图形显示装置	套	1	480	480	12
3	消防广播及电话主机	套	2	480	960	12
4	火灾报警城市路网系统	项	0	12	0	2
5	外部设备联动单点测试	项	21	20	420	4
6	点型感烟探测器	套	1093	20	21860	4
7	点型感温探测器	套	6	30	180	4
8	线型光束感烟探测器	套	0	120	0	12
9	消火栓按钮	只	403	20	8060	4
10	手动报警按钮	只	69	20	1380	4
11	声光报警器	只	69	20	1380	4
12	楼层显示器	只	6	20	120	4
13	多线模块	只	21	15	315	1
14	控制模块、输入模块	只	85	30	2550	12
15	广播模块	只	7	12	84	4
16	隔离模块	只	23	600	13800	12
17	消防电话主机及电话分机	套	21	300	6300	12
18	消防广播	只	2	200	400	4
19	线路检查(回路电压检测)	回路	11	3600	39600	12
20	系统联动测试	项	2	1500	3000	1
<b>二</b>	<b>消防应急照明系统</b>					
1	应急照明线路检查及测试	项	2	600	1200	1

2	应急标志灯具	套	244	30	7320	12
3	应急照明灯具	套	1705	30	51150	12
4	系统联动测试	项	2	600	1200	1
<b>三</b>	<b>漏电火灾报警系统</b>					
1	漏电火灾报警主机	台	1	720	720	12
2	检测模块	项	1	48	48	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	消防电源监控系统测试	项	1	1200	1200	4
<b>四</b>	<b>消防水系统</b>					
1	供水设施（消防水池、消防水箱及取水口等）	项	5	1200	6000	12
2	消防水泵（消防泵3台、喷淋泵2台）	台	9	840	7560	12
3	消火栓主泵及喷淋主泵控制柜	套	4	720	2880	12
4	检修阀门检查	项	9	960	8640	4
5	管道及固定支架检查	项	2	1800	3600	4
6	室外消火栓	套	28	120	3360	4
7	水泵接合器	套	10	120	1200	4
8	喷淋头	只	3812	1	3812	1
9	湿示报警阀	套	5	480	2400	1
10	室内消火栓	只	403	96	38688	12
11	干粉灭火器	只	1680	12	20160	12
12	消火栓及喷淋稳压泵	台	4	600	2400	12
13	增压泵控制箱	台	2	480	960	12
14	气压罐	只	2	480	960	12
15	消火栓动、静压测试	项	11	2400	26400	12
16	喷淋系统测试	项	6	2000	12000	4
<b>五</b>	<b>机械排烟系统</b>					
1	排烟风机	台	13	720	9360	12
2	排烟防火阀及排烟口	项	13	2400	31200	4
<b>六</b>	<b>防火门监控系统</b>					
1	防火门监控主机	台	1	720	720	12
2	防火门监控模块	个	4	60	240	4
3	线路检测	项	1	360	360	4
4	防火监控系统测试	项	1	1200	1200	4
	<b>合计金额</b>	<b>元</b>			<b>352987</b>	

采购包一：石牌区域（4个社区）

中标折扣 60%，维保合同金额：1551490\*60%=930894 元。

