

采 购 合 同

合同编号：_____

项目名称：南通市小海街道部分安置房小区建筑消防设施维保服务采
购项目

甲方：南通市小海街道办事处

乙方：南通久安消防工程有限公司

丙方：_____

签订地：江苏南通

签订日期：2025 年 8 月 27 日

甲方（物业单位）：南通市小海街道办事处

乙方（服务单位）：南通久安消防工程有限公司

丙方（监督单位）：

甲乙丙三方根据《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》等规定，结合采购文件和投标文件要求，经协商达成如下协议，签订本合同：

一、消防设施设备维修保养范围

乙方负责下列 22 项建筑消防设施的维修保养技术服务。

1、消防供配电设施；2、火灾自动报警系统；3、消防供水设施；4、消火栓（消防炮）灭火系统；5、自动喷水灭火系统；6、泡沫灭火系统；7、气体灭火系统；8、防排烟系统；9、火灾应急照明和疏散指示标志；10、应急广播系统；11、消防专用电话；12、防火分隔设施；13、消防电梯；14、细水雾灭火系统；15、干粉灭火系统；16、电气火灾监控系统；17、可燃气体探测报警系统；18、灭火器、应急指示灯；19、消防栓、阀、门框、玻璃、水带（至少按照每 5 万平方米各 3 项，也可由物业和维保单位按照价值单独协商备案）；20、协助排查隐蔽工程漏水点（含 2 处隐蔽漏水点维修）；21、紧急服务；22、其他建筑消防设施：以现场消防设施为准。

二、消防维保要求及验收标准

（一）火灾自动报警及联动系统。每季度检查和试验火灾自动报警系统的下列功能，并按检查报告表（附表 1）的格式填写季度登记表。

1、日常检查事项

（1）用专用检测仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示和手动报警按钮功能试验，每季抽检数量不少于总数的 30%；

（2）试验火灾报警装置的声光显示；

（3）试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

（4）对备用电源进行 1 次充放电实验，3 次主电源和备用电源自动切换试验；

（5）用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：

（6）防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；

-
- (7) 室内消防栓、自动喷水灭火系统的控制设备;
 - (8) 火灾事故照明灯及疏散指示标志灯;
 - (9) 消防通讯设备应在消防控制室进行对讲通话试验;
 - (10) 检查所有转换开关;
 - (11) 强制切断非消防电源功能实验;
 - (12) 每年对火灾自动报警系统的功能,按照维护细则的要求做好检查和试验,并按合同条款后的附件一的表格格式填写年检登记表;
 - (13) 用专用检测仪器对所安装的探测器试验 1 次;

2、模拟试验事项

- (1) 防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等控制设备;
- (2) 室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备;
- (3) 气体灭火系统的控制设备;
- (4) 火灾事故照明灯及疏散指示标志灯更换。

3、阶段检查事项

(1) 每月检查电话插孔是否处于正常完好状态,抽检数量均不少于总数的 30%,一旦出现通话质量不清必须立即维修及更换;

(2) 每月检查安全出口、疏散通道等应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好,实验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度,抽检数量均不少于总数的 30%。

另外,根据《火灾探测报警产品的维护保养和报废》的规定对探测器进行清洗,并做响应阈值及其它必要的功能试验,合格者方可继续使用,不合格者严禁重新安装使用,应予以更换。

(二) 火灾疏散指示系统

每月检查消防应急照明灯指示状态,是否处于点亮、充电及等候等正常状态中,如有故障需及时维修更换;

每季做一次应急灯全充放、转换试验,检验消防照明灯能否正常投入应急状态。

(三) 消火栓、自动喷水灭火系统

1、制定消火栓、自动喷水灭火系统管理、检测、维护规程,并应保证系统

处于准工作状态；

2、维护管理人员必须经过消防专业培训，熟悉消火栓、自动喷水灭火系统的原理、性能和操作维护规程；

3、每年完成一次对水源供水能力检测；

4、每季度对系统所有的末端试水阀和报警阀的放水进行一次放水实验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常；

5、每月启动运转消防水泵一次，试验远距离启泵保证泵启动时灵活，按钮启动消防泵可靠、平稳、不卡壳、不堵塞，电源正常，自动启动或电源切换时无故障；

6、每月检查并启动电磁阀试验，动作失常时及时更换；

7、每月对系统上所有的控制阀门铅封、锁链进行一次检查，当有破坏或损坏时应及时修理更换。机房地面、墙面每年保养更新一次；

8、每季对室外阀门井中、进水管上的控制阀门检查一次，核实其处于全开启状态；

9、消防栓、自动喷水灭火系统发生故障，需停水修理前，应书面向业主报告，取得业主的同意，并由业主临场监督，采取防范措施后方能动工；

10、每月对水源控制阀、报警阀组进行外观检查，并保证系统处于无故障状态；

11、每月对消防水池、消防水箱（储备水位）及消防气压给水设备检查一次，保证消防用水不作它用，发现故障及时处理；

12、根据当地环境、气候条件、季度转换不定期更换消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水。对室内外、房顶消防管道及通风设备做好防寒、防潮、防冻、防曝晒防护处理，定期安排专人巡查，确保四季性能稳定；

13、每年对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。各标识、标记制度牌更新齐全。

14、消防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。

15、每月对消防水泵接合器的接口及附件检查一次，并保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。

16、每季利用末端试水装置对水流指示器进行试验，验证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，抽检数量不少于总数的 30%。

17、每月对自动喷水头进行一次外观及备用数量检查，发现有不正常的喷头及时更换，更换或安装喷头均使用专用工具。

18、每月对自动喷水系统的压力进行检查，任何应处于开启状态的阀门是否被关闭，压力表是否正常，系统压力是否处于正常状态，如发现问题及时处理；

20、消防栓、阀、门框、玻璃、水带等（每年按照每 5 万平米至少更换各 3 项，也可由甲乙双方按同等价值协商更换）。

（四）防火分隔系统

1、防火卷帘维护保养：清除卷闸电机及传动链条表面灰尘，机房管道螺丝、螺帽无生锈，加润滑油。

2、按设备规定的保养计划进行系统保养，每月定期运行至少完成 2 次，

3、检查控制箱内器件，紧固接线端子，清洁箱内及表面灰尘。检查手动开关控制盒，清洁按钮上的污物。检查卷闸上下行程开关，开关滑轨加润滑油。检查电动刹车手动开关和手动起闸装置，手动上升和下降防火闸，检查运行情况，并调整上下行程开关位置，令卷闸开启或关闭处于适当的位置，测试过程严防卷闸冲顶或冲底。靠近卷闸附近的烟、温感检查自动落闸，消防中心监控员在联动台上测试遥控落闸功能；

4、每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好，每季试验自动方式启动防火门、防火卷帘门和手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不少于总数的 30%。工作结束后填写防火卷闸、门设备检查表；

（五）机械防排烟系统（风机系统）

1、按设备规定的保养计划进行机器的保养。

2、手动盘动风机检查松紧度，发现异常马上检修。

3、检查风机的风叶，清楚表面灰尘。

4、加注润滑油，检查坚固风机接线端子。

5、清除控制箱表面和内部的灰尘，检查箱内器件。

6、检查风机与风管间的软接，发现破损应立即更换。

7、手动启动风机检查运行情况。

8、定期对防火阀、排烟防火阀的操作机构加油润滑，确保机构传动灵活可靠。

9、每月检查排烟机的工作环境以及排烟机、电源控制柜、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。每半年试验自动方式打开排烟口、启动排烟机，抽检数量不少于总数 50%。每月实验手动方式启动防排烟机，每季试验联动防排烟一次，抽检数量不少于总数的 20%。

（六）其他消防设备

1、每月检查消防箱内的水带、阀门和水枪的完好，检查箱内的灭火器是否完好可用，不完好的要及时向业主上报。

2、每月检查消防箱内联动报警水泵加压按钮一次，确保按钮能启泵。

3、每月检查灭火器的压力及有效期等是否符合要求，如有问题及时向业主上报。

4、每月检查泡沫罐是否有漏液等现象，如有问题要及时向业主上报

5、每月检查消防箱内水压是否能符合要求。

6、每月检查消防应急灯是否有人为破坏、放电时间不足要求、塑料件有老化等现象，如有要及时向业主上报。

（七）所有消防设施还应按公安消防部门要求维修保养，做好记录并存档，以便公安消防部门、招标方（或其物业公司）等检查。因维保不到位造成消防部门处罚均由乙方承担。

（八）每次对消防维护工程范围内的设备进行维护保养工作完成后填写相关的维护记录表，分别由负责人签字后存档。

（九）每次进入采购人载体必须挂工作牌并告知采购人的安全管理人员及载体的管理人员，进入采购人载体必须服从采购人的相关规定。

（十）维保单位因维保不到位而导致系统不能正常运行的及在应急情况下系统无法使用的，产生的责任与经济损失由维保单位单独承担。

（十一）拟派维保人员具有消防维保从业人员上岗执业资格证。

（十二）打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件，在维保服务范围内。

(十三) 日常维护更换设备、器材、维修配件由乙方负责承担。涉及自然老化和非不可抗因素造成的损坏的，向所在社区、业主委员会报备认可后书面协商维修更换。

(十四) 其他相关要求：A. 法定节假日之前必须对所有消防设施进行一次全面检查，确保设施正常运行；B. 除每月例行检查保养之外，每周应对所有消防设施进行一次巡查；C. 维保方接到报修故障电话后迅速响应，30 分钟内必须到达现场处理；D. 提供维保年度的消防系统检测报告，确保通过消防部门检查。

另外，乙方每月完成的检测保养记录向甲方提交。

三、维修保养方式、期限及质量要求：

1、日常维护保养方式：☐清包 ☐半包 ☒全包。既提供劳务，又免费提供所有消防系统零部件。乙方保证全包所含配件均为原制造厂商及其配套厂生产。

2、服务期为一年，自 2025 年 8 月 1 日 00 时起至 2026 年 7 月 31 日 24 时止。乙方若在履行合同期限内，经小海街道办事处综合考核不通过，小海街道办事处有权终止合同；当年年度考核期内平均得分 ≥ 90 分的，续签下一年合同。

序号	小区名称	住宅总面积	消防维保		
			住宅面积 (m ²)		
			10 万 m ² 以下(含)	10 万 m ² 以上	纯多层
1	海尚东区	215932.57	100000.00	115932.57	
2	海尚西区	200476.38	100000.00	100476.38	
3	星嘉花园	225449.21	100000.00	125449.21	
4	星景花园	293698.85			293698.85
5	海棠一期	146271.57	100000.00	46271.57	
6	源兴花园	324972.56	100000.00	224972.56	
7	海棠二期	156738.74	100000.00	56738.74	
8	海悦嘉园	384966.99	100000.00	284966.99	
9	海悦二期	86001.67	86001.67		
10	海棠三期	56202.00	56202.00		
11	海韵花园	201634.69	100000.00	101634.69	

3、合同期间，保证工程质量合格，整个消防系统正常运行。

四、消防维保管理考核奖惩及扣分标准

(一) 消防维保补贴费中包含消防系统、设备及日常所有维保项目。

(二) 考核方法及扣分标准 (以 100 分制计):

检查项目	检查内容		检查情况
质量控制 (10 分)	维保操作现场不少于 2 名工作人员, 每发现一次少人扣 1 分。		
	维保时间持证上岗, 未持证或与持证本人不符, 每发现 1 次扣 1 分。		
维保项目 (55 分)	消防火灾自动报警系统 (25 分)	火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备正常, 每发现 10%故障, 扣 1 分; 火灾探测器和手动报警器能正常巡检, 报警无故障, 10%故障扣 1 分; 主备电源能正常切换, 每发现 10%故障扣 1 分; 室内消火栓、喷淋、防火卷帘门、正压送风、机械排烟、声光报警、消防广播、应急照明、消防电梯联动功能测试无故障, 每发现 1%故障扣 1 分。	
	消火栓灭火系统 (10 分)	检查消防泵的远程及就地控制, 不能启动运转消防泵, 扣 10 分。	
	消防广播、消防对讲系统 (6 分)	楼层广播不能进行送话, 扣 2 分; 楼层消防电话不能与中控室对讲, 扣 2 分; 机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲, 扣 2 分。	
	防火卷帘门系统 (4 分)	防火卷帘门不能远程及就地控制启停, 扣 4 分。	
	水喷淋灭火系统 (10 分)	不能启动运转喷淋泵, 扣 2 分; 报警阀放水试验供水、压力开关、水力警铃报警存在故障各, 扣 2 分; 末端排水, 水流指示器报警故障, 扣 2 分。	
维保记录 (20 分)	维保记录填写真实完整, 签字齐全、保存完好; 故障检修记录填写真实完整、签字齐全、保存完好; 每项为 2 分, 每发现 1 个未填写或记录不全扣 2 分。		
应急救援 (10 分)	24 小时维保电话关机, 每次扣 1 分; 电话 10 分钟以内无人接听, 每次 1 分。		
	未规定时间内到达维保项目解决排除故障, 每次扣 2 分; 因救援排险不及时造成隐患及损失的, 每次扣 2 分。		
其他 5 分	维保操作不规范存在安全隐患, 每发现 1 次扣 1 分; 未按照维保要求条款严格执行, 每发现 1 次扣 1 分。		

(三) 考核分数与扣费办法: 街道以小区为考核单位, 在区每半年专项考核

通报期间内，街道物业主管部门自行再组织一次检查考核，基准分为 90 分的维保费用全额拨付。 $\geq 80-89$ 分的扣维保费用的 2-5%；80 分以下的，约谈整改，扣维保服务费 5-10%；第二次 80 分以下，扣维保服务费 15%，维保单位自约谈告知后一个月内做好交接退场准备。

特别说明：每年 12 月前，经甲方核实确认乙方提供的第三方专业机构对消防设施设备进行消防系统（设备）检测一次，并保证验收合格后，方可结算维保费用。

五、甲方的权利、义务

1、有权核查乙方维修保养机构资质证书和现场维修保养人员执业资格证书。有权随时监督、检查乙方的工作质量、进度、方法、安全及记录等；

2、按规定配备值班和管理人员，落实值班和管理措施；提供乙方作业时的工作环境条件；

3、掌握建筑消防设施的使用、操作规程，发现消防设施存在故障问题、火情时及时通知乙方快速施救与修复；

4、消防系统改造与变更，向乙方提供详细资料；

5、有权对乙方人员违章蛮干、玩忽职守，造成的一切损失由乙方负责。乙方拒不听取甲方意见建议时，甲方有权提前终止合同。

六、乙方的权利、义务

1、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；

2、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，至少指定 2 名以上执业人员负责实施。执业人员维修保养时应当认真如实填写维修保养记录；

3、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；

4、每年对承担维修保养的建筑消防设施至少进行 1 次全面检查测试。年度检查测试报告应当按规定送达甲方、丙方；

5、在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件立即修复解决的，应当在 24 小时内组织维修，尽快

排除故障，保证设施正常使用，需要调整维修方案的，必须与甲方协商后实施；

6、对故障零部件免费提供备件，保障消防设施能够在紧急状态下发挥作用，乙方保证所有消防报警设备均为小区消防报警设备原制造厂商及其配套厂生产；

7、保障 24 小时通信畅通，遇有重大活动、重要节假日时，提前按照甲方要求进行安全检查，确保消防系统正常运行。遇有紧急故障报修和火情通知后，应在日间 20 分钟、夜间 18 时至次日 6 时内 30 分钟内到达现场，紧急维修处理故障通常不超过 2 小时；

8、协助甲方共同完成上级消防部门对消防系统检查验收与整改，配合完成甲方组织的消防演习、消检、电检等工作；

9、对维保人员检修时的施工作业行为、人员伤亡及及消防设备损坏，负有承担一切后果的完全主体责任；

10、对甲方值班或者管理人员进行专业技术指导。

七、维保费用及支付方式、期限以及履约保证金的缴纳

1、消防维保补贴费严格按照“专款专用、足额使用、不得截留”的原则，具体补贴面积和费用以区审订为准。

(1) 本项目消防维保初定面积约 2292345.23 m^2 ，消防服务费（含税）人民币（大写）约为：捌拾贰万 元整/年（小写：820000 元/年）。

其中：①高层小区：按区规定 ≤ 10 万 m^2 标准为 0.50 元/ m^2 . 年的面积约为 94.220367 万 m^2 ；② > 10 万平方米标准为 0.30 元/ m^2 . 年的面积约为 105.644271 万平方米；

③多层小区面积约为 29.369885 万 m^2 ，标准为 0.20 元/ m^2 . 年。

2、维保费采用半年一结算方式，当期合同期满验收合格后，原则上在两个月内结清维保费（具体以区拨付为准），付款前须提供相应金额的增值税发票。

3、乙方不能按质按量完成合同规定维保项目，或违背合同中其他条款，甲方有权停止支付服务费或扣除部分服务费。最终的结算金额：按照考核后的实际情况进行支付。

4、本项目的履约保证金：成交金额*5%，金额（大写）为：肆万壹仟 佰 元（小写：41000 元），乙方的履约保证金可以以转账、支票、汇票、本票、保函等形式缴纳到小海街道办事处指定账户内。待乙方按时保质保量完成合同履行后予以退还。

① 乙方全部履行合同义务，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性退还履约保证金。

② 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方商另外补齐。

八、违约责任：

1、甲方存在故意不按时支付维保费用的，乙方有权解除服务合同。

2、除不可抗力外，乙方未按照合同约定履行责任义务的，造成甲方损失的，应当承担赔偿责任。乙方施工过程中以及工程保修期内，出现工程质量问题、安全事故等问题，产生的任何后果均由乙方全部承担。

3、因乙方未按行业标准实施维保，发生火灾事故的，或在日常检查中被消防部门认定维保不合格、负有主要消防安全责任的，由此产生的处罚均由乙方负责，所属物业服务企业按照安全法规中明确的“一案双罚”予以同额处罚，并承担消防安全其它事故责任。

4、乙方在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的，甲方有权立即解除维修保养合同，并追究相关事故责任，并给予本周期内消防维保补贴费50%处罚。

5、乙方未按照规定时间到达，除承揽第3条责任外，还要接受延时服务500元/次的处罚，两次以上呈倍数累计。

九、解决合同纠纷的方式

本合同履行过程中发生争议，双方协商解决不成时，采用下列方式中的第2种方式解决。

1、由南通市仲裁机关仲裁；

2、向南通市经济技术开发区法院起诉。

十、双方约定的其他事项

本合同包含附件一《廉政协议》，附件二《消防设施备品备件清单》，附件为合同组成部分。

十一、合同份数

本合同一式伍份，甲、乙、丙三方各执壹份，街道主管部门壹份、业主委员会壹份。

本合同未尽事宜可由双方另行协商补充，以下本合同附件和双方签约人注明明确意见的附件均为与本合同具有共同效力的法律文件。

甲方：

单位名称：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账号：

乙方：

单位名称：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账号：

丙方：

单位名称：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

注明：甲方对合同保留修改和完善的权利，但不得与磋商文件、中标供应商投标文件的实质性内容相背离。

附件：1

廉政协议

甲方：南通市小海街道办事处

乙方：南通久安消防工程有限公司

关于甲乙双方签订的南通市小海街道部分安置房小区建筑消防设施维保服务采购项目合同，为了加强项目建设期间的合作，贯彻廉政建设的有关规定，确保双方高效优质履行合同，根据甲方廉政保证金制度的相关要求，甲乙双方经协商达成如下协议：

- 1、双方在合作期间，坚持正常的业务往来，杜绝互请吃喝。
- 2、甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政建设的各项规章制度，并教育本单位员工严格遵守廉政规定，不得接受乙方任何形式的实物、现金或礼券。
- 3、乙方保证本单位有关人员了解甲方单位有关廉政的各项规章制度及本协议规定，不得以任何形式向甲方员工馈赠实物、现金或礼券。
- 4、甲方员工如违反本协议，乙方应及时向甲方举报，甲方应视情节轻重、影响大小按公司规定进行处理。
- 5、在合同执行期间乙方如贿赂甲方员工，被检察机关立案查处的，甲方有权取消或终止合同的履行，并由乙方赔偿由此造成的一切损失。
- 6、乙方如违反本协议，甲方将视情节轻重、影响大小暂停乙方在施工企业信息库的投标活动，或取消乙方进入施工企业信息库资格。
- 7、本协议作为主合同的附件，双方签字（或盖章）起生效。

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



年

月