

无锡市滨湖区机关事务管理局消防维保服务（2025.08-2028.07）合同书

甲方（采购人）：无锡市滨湖区机关事务管理局

乙方（成交方）：无锡澳华消防科技有限公司

一、 政府采购编号：JSZC-320211-CXZX-G2025-0009

二、 采购内容：无锡市滨湖区行政中心 1-6 号楼、文化馆、党建馆；无锡市滨湖区政务服务中心 1 号楼、3 号楼、5 号楼和无锡市滨湖区老干部活动中心的消防设备维修保养，项目所涉及的建筑面积约为 255427 平方米。

三、 中标总金额：人民币（大写）伍拾伍万捌仟零玖拾元；人民币（小写）558090元；

四、 质量和服务要求及验收标准：按国家和省、市有关消防法规、准则执行；

五、 服务期限：三年（2025 年 8 月 1 日起至 2028 年 7 月 31 日止）；

六、 服务地点：无锡市滨湖区行政中心 1-6 号楼、文化馆、党建馆；无锡市滨湖区政务服务中心 1 号楼、3 号楼、5 号楼和无锡市滨湖区老干部活动中心；

七、 维修保养细则：

1. 火灾自动报警系统

（1）每周检查火灾报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾记忆功能和主备电源自动转换功能。

（2）每周检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、火灾显示盘、区域报警机、探测器等是否正常。

（3）每月检查探测点的显示，联动程序。

（4）每月检查备用电的充放电功能。

（5）每月检查探测器灵敏度、预报警、通讯故障及其他必要的功能试验。

（6）每月检查模块通讯故障、自动诊断、历史记录。

（7）每月检查手动报警按钮外观有无损坏，报警及指示灯是否正常。

（8）每月检查本系统的值班记录，同管理部门消防值班人员共同做好维护

保养的记录。

(9) 每月检查警铃音响度、灵敏度，部位的正确。

(10) 每年检查下列功能：

1) 采用检测设备分期分批试验探测器的工作情况。

2) 试验手动报警按钮，抽检数量不少于总数的 30%。

3) 自动或手动试验相关联动控制设备的控制和显示功能。

4) 对系统回路电压、回路地阻、回路对地电阻进行检查、测试。

5) 对消防电话插孔和对讲电话，按实际安装数量的 30%进行通话试验。

6) 综合上述各分项试验，测试消防主控屏的报警、故障显示、消音、复位、火灾记忆功能，并进行消防主电源和备用电源的自动切换模拟试验和充放电实验，对非消防电源切换、空调、疏散指示标志等设备的联动进行模拟试验。

2. 自动喷淋、消火栓灭火系统

(1) 每月检查消防泵房工作环境及喷淋泵、消防泵、稳压设备、电源控制柜、管网阀门、湿式报警阀、水泵接合器、储水设备等是否处于正常状态。

(2) 每季度检查功能：

1) 启动消防泵、喷淋泵，测试管网阀门的严密性能，试验系统的供水能力和联动启动泵功能，同时试验主、备泵的切换功能及供水情况。

2) 试验消火栓启泵按钮，抽检数量不少于总数的 20%。

3) 末端试水、楼层内消火栓出水，检查管网压力和水质。

4) 阀门转轴丝杆润滑，盘转防锈蚀。

3. 通风、排烟系统

(1) 每周检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜，送风口、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。

(2) 每季度试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。抽查数量不少于总数的 50%。

4. 防火隔离系统

(1) 每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好。

(2) 每年度检查下列功能

1) 试验自动方式启动防火门、防火卷帘门。抽检数量不少于总数的 30%。

2) 用手动按钮启动防火卷帘门, 抽检数量不少于总数的 30%。

5. 应急照明、疏散指示系统

(1) 每月抽检安全出口疏散指示、重要场所的应急照明或疏散指示损坏情况, 应及时修复。

(2) 每季试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度, 抽检数量不少于总数的 20%。

6. 消防通信

(1) 每月检查控制室、电梯等重要场所的消防对讲电话、播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态。

(2) 每年度检查下列功能

1) 试验电话插孔和对讲电话的通话质量, 抽检数量不少于总数的 30%。

2) 试验选层广播、抽检数量不少于总数的 30%。

3) 试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

7. 其他

(1) 每六个月检查消防电梯迫降按钮、消防电源及切换设备等是否处于正常完好状态。

1) 试验消防电梯的紧急迫降功能。

2) 试验消防电源的切换功能。

3) 切断非消防电源功能。

(2) 每年配合招标方组织消防演练两次(提供技术支撑和技术指导)。

八、付款方式:

1. 费用支付

(1) 采购人每 6 个月对供应商的服务质量进行考核, 供应商考核不合格的, 采购人有权解除合同。

(2) 经考核后, 甲方每 6 个月支付一次服务费, 每次支付的金额为年度服务费的 50%, 即 93015 元。

2. 服务费: 包括人员工资、社保费、加班费、服装费、管理费、保险费、利润、税金, 工具及洗涤消毒用品等一切费用(服务期内涉及政策性调整的最低工资和社保基数调整等因素已包含在内);

九、违约责任: 详见合同条款

十、 解决争议的方式：详见合同条款

十一、 其他事项：详见合同条款

十二、 合同不可分割部分：磋商文件、响应文件、合同条款及成交通知书，乙方在报价、评审过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十三、 合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，见证方一份。

十四、 合同生效： 本合同由甲乙双方签字、盖章，并经采购代理机构见证后生效。

甲方(采购人)：_____ (盖章)

乙方(中标方)：_____ (盖章)

法定(授权)代表人：_____

法定(授权)代表人：_____

2025年8月1日

____年____月____日

经办：王彦

见证方：江苏诚锡工程咨询管理有限公司 (盖章)

合同条款

根据采购编号 JSZC-320211-CXZX-G2025-0009 采购文件和该文件的成交通知书及乙方报价文件，甲乙双方就此次采购项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条 组成本合同的有关文件

关于 滨湖区机关事务管理局消防维保技术服务项目 的采购文件、报价文件、合同条款及成交通知书，乙方在报价、评审过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第二条 维保的形式、范围、人员配置

具体为：

1. 维保形式：技术服务

2. 维修保养范围为：无锡市滨湖区行政中心 1-6 号楼、文化馆、党建馆；无锡市滨湖区政务服务中心 1 号楼、3 号楼、5 号楼和无锡市滨湖区老干部活动中心的消防设备维修保养；

3. 人员配置：供应商必须保证每周不少于 4 天、每班不少于 2 人的现场巡检工作，确保本项目的消防设备时刻处于良好工作状态。

第三条 维保服务费及支付方式

1. 费用支付

(1) 采购人每 6 个月对供应商的服务质量进行考核，供应商考核不合格的，采购人有权解除合同。

(2) 经考核后，甲方每 6 个月支付一次服务费，每次支付的金额为年度服务费的 50%。

2. 服务费：包括人员工资、社保费、加班费、服装费、管理费、保险费、利润、税金，工具及洗涤消毒用品等一切费用（服务期内涉及政策性调整的最低工资和社保基数调整等因素已包含在内）；

第四条 合同期限

服务期限为：三年（2025 年 8 月 1 日起至 2028 年 7 月 31 日止）。

第五条 双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务：

1. 掌握建筑消防设施的使用、操作规程，发现消防设施存在问题和故障及时通知乙方修复。

2. 根据需要及时组织更换建筑消防设施配件，承担建筑消防设施换件和维修保养费用。

3. 乙方必须遵守甲方的各项管理制度服从甲方的管理。对乙方不按规定履行职责，在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任造成损失的，甲方有权要求赔偿并解除维修保养合同。

4. 甲方设备在发生故障后乙方必须在 2 小时内到达现场，6 小时内查明原因并修复。

5. 甲方为乙方提供临时值班室及备件库一间，密切配合乙方做好维保工作。

(二) 乙方的权利和义务：

1. 按照《建筑消防设施的维护管理》（GB 25201）等消防技术标准的规定，制定建筑消防设施维修保养计划并上报甲方设备主管部门存档。定期开展建筑消防设施检查、维修、保养、测试等技术服务，并做好测试记录和维修记录。

2. 乙方配备技术人员，每周至少安排四天、每班不少于二名技术人员至维保场所对消防设备设施进行认真巡查和维护保养。

3. 每月对合同约定范围内的指定项目的建筑消防设施全面检查和维修保养一遍，保证其正常运行，检修记录双方签字存档，检修结果列入甲方的考核体系中进行考核。

4. 每年对承担维修保养的建筑消防设施至少进行 2 次全面的联动检查测试。半年度检查测试报告应当按规定送达甲方并报甲方所在地的辖区公安机关消防机构备案。

5. 乙方在每次巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，或接到甲方通知要求维修的，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，应当在半小时内组织维修，尽快排除故障。故障修复应由甲方签字确认。

6. 在本项目服务地点范围内，若甲方临时增加清单范围外的零星维保内容，乙方有义务按照中标的明细价格配合甲方实施。

7. 巡检中临时发现单个维修材料或配件损坏的，且单价在 200 元（含）以下的，更换的配件费用由供应商承担，不得累计。

8. 乙方有义务对甲方值班或者管理人员进行专业技术指导和培训。

9. 乙方愿接受甲方每个季度的绩效考核工作。具体考核办法由甲方另行制定并作为本合同的补充文件。

10. 乙方人员在履行本合同过程中的人身财产安全由乙方自行负责，与甲方无关。

11. 乙方人员在履行本合同过程中给甲方或者第三方造成人身财产损失的，由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。

第六条 违约责任

1. 甲方不按时支付维保费用，经双方协商未果，乙方有权解除合同。

2. 乙方不按规定和本合同约定履行职责、义务，造成甲方损失的，应当承担赔偿责任。

3. 乙方在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的导致损失的，甲方有权解除维修保养合同并要求乙方赔偿各项直接和间接损失。

4. 乙方应严格遵守执行国家有关安全规定和要求，加强对维修人员的安全教育，在合同期间如发生一切安全责任事故均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

5. 在合同期间，由于乙方违反合同规定的条款，造成甲方在各类消防检查无法通过而造成的所有损失，均由乙方承担。

第七条 合同的变更及终止

1. 除《中华人民共和国政府采购法》第四十九条、第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2. 本合同终止时，乙方应移交消防维保服务管理权，协助甲方做好消防维保服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交工作用房和全部档案资料等。

第八条 双方认为需要约定的其他事项

本项目需要维修保养的主要设备型号及数量清单

行政中心 1-6 号楼消防设备清单

序号	设备名称	设备型号	数量	生产厂家
1	火灾报警器控制器（联动型）-消防主机	JB-QT-503	2	无锡蓝天电子有限公司
2	消防水泵	XBD9.0/40-75-SHY	2	上海凯泉泵业集团有限公司
3	喷淋水泵	XBD11.5/30-75-SHY	2	上海凯泉泵业集团有限公司
4	稳压水泵	QX0.4/10-0.45-2	2	上海凯泉泵业集团有限公司
5	消防水箱	18T	1	
6	湿式报警阀	ZSFZ-150	31	
7	烟感	JTY-GD-5EI	2779	无锡蓝天电子有限公司
8	温感	JTW-GD-5I	2624	无锡蓝天电子有限公司
9	手报	J-SAP-5IT	262	无锡蓝天电子有限公司
10	声光报警器	SM5I	262	无锡蓝天电子有限公司
11	火灾显示盘	FXP5EI	62	无锡蓝天电子有限公司
12	消火栓箱		347	
13	消火栓柜		128	
14	排烟风机		66	无锡港能电力设备有限公司
15	消火栓按钮	J-SAP-5EI	475	无锡蓝天电子有限公司
16	信号模块	IM5EI	500	无锡蓝天电子有限公司
17	控制模块	RM5EI	670	无锡蓝天电子有限公司
18	防火卷帘门	双轨	51	江阴正大
19	自动灭火控制器（气体部分）	（GST-QKP01）	12	海湾安全技术有限公司（秦皇岛）
20	S 型气溶胶自动灭火装置（气体部分）	（QRR16/SL）	37	广州绿荫消防科技有限公司
21	气体灭火控制装置（气体部分）	（MK5Ei）	1	无锡蓝天电子有限公司
22	柜式七氟丙烷自动灭火装置（气体部分）	（GQQ90X2/2.5B）	1	无锡蓝天电子有限公司

文化馆、党建馆消防设备清单

序号	设备名称	设备型号	数量	生产厂家
1	消防火灾报警区域机	JB-QB-5Li	1	无锡蓝天电子有限公司
2	消火栓箱		65	
3	消火栓按钮	J-SAP-5EI	65	
4	烟感	JTY-GD-5EI	321	无锡蓝天电子有限公司
5	温感	JTW-GD-5I	61	无锡蓝天电子有限公司
6	手报	J-SAP-5IT	21	无锡蓝天电子有限公司
7	声光报警器	SM5I	21	无锡蓝天电子有限公司
8	火灾显示盘	FXP5EI	5	无锡蓝天电子有限公司
9	短路隔离器		5	无锡蓝天电子有限公司
10	信号模块	IM5EI	81	无锡蓝天电子有限公司
11	控制模块	RM5EI	78	无锡蓝天电子有限公司
12	防火卷帘门	无机纤维复合防火卷帘	13	富阳金盾
13	湿式报警阀	ZSFZ-150	2	上海惠源
14	可调式减压阀组	HC200x-16	6	上海惠源

政务服务中心消防设备清单

序号	设备名称	设备型号	数量	生产厂家
1	火灾报警器控制器（联动型）-主机	JB-QT-503 型	1 台	无锡蓝天电子股份有限公司
2	火灾报警器控制器（联动型）-区域机	JB-QG-505 型	2 台	
3	烟 感	JTY-GD-5EI	3038	
4	温 感	JTW-GD-5I	328	
5	手 报	J-SAP-5IT	368	
6	消 报	J-SAP-5IT	453	
7	火灾显示盘	FXP5EI	78	
8	输入模块		235	
9	输入/输出模块		533	
10	消火栓箱		453	
11	防火卷帘门		19	
12	排烟风机		11	
13	消防水泵	XBD 14/40-125-315	2 台	山东博山通力 水泵厂
14	喷淋水泵	XBD 14/30-100-315	2 台	山东博山通力 水泵厂
15	消防水箱	24 吨	2 只	
16	消防稳压泵	80ALDT42-30	2 台	

老干部活动中心消防设备清单

序号	设备名称	设备型号	数量	生产厂家
1	火灾报警器控制器-联动型	JB-QT-GST5000	1	海湾安全技术有限公司
2	防火门监控器	GST-FH-N8001	1	海湾安全技术有限公司
3	消防设备电源状态监控器	GST	1	海湾安全技术有限公司
4	电气火灾监控设备	GST-DH9000	1	海湾安全技术有限公司
5	消防水泵组	XBD 6/15-QL	2	上海凯泉泵业集团有限公司
	电机型号	YE3-160L-2(18.5KW/34A)		上海凯泉泵业集团有限公司
6	喷淋水泵组	XBD 5/25-100-200(L)	2	上海凯泉泵业集团有限公司
	电机型号	YE3-180M-2.V1(22KW/40.5A)		上海凯泉泵业集团有限公司
7	稳压水泵(喷淋2+消防2)	TLPI90S-2	4	上海凯泉泵业集团有限公司
8	消防泵远程强启控制盘	LQ-XQ-4H	1	无锡龙秦机械科技有限公司
9	消防液位报警控制器	ZWP-SW	2	海湾安全技术有限公司
10	烟感	JTY-CD-C3T	117	海湾安全技术有限公司
11	喷淋		520	海湾安全技术有限公司
12	手报	J-SAM-GST9122A	11	海湾安全技术有限公司
13	声光报警器	GST	11	海湾安全技术有限公司
14	信号模块	GST	13	海湾安全技术有限公司
15	控制模块	GST	98	海湾安全技术有限公司
16	消防喇叭		24	海湾安全技术有限公司
17	消防流量开关	NH-RYJS-2X2.5	2	海湾安全技术有限公司
18	智能水泵控制箱		1	海湾安全技术有限公司
19	钢质隔热防火门	GFM-1822-BDK5A0.50-2	14	浙江金聚堂工贸有限公司
20	防火窗电箱	TJ-XF-600	2	上海腾精实业有限公司
21	开窗器	TJ-LT-300		上海腾精实业有限公司
22	电接点压力表	1.6MPa	2	上海荣华仪表厂
23	压力表	1.6MPa	26	上海荣华仪表厂
24	气压罐	SOL-800-1.0	2	无锡市给排水设备制造有限公司
25	消防应急标志灯具	YG-BLZD-1LROE11W-K	88	江门市艺光科技开发有限公司
26	双头应急灯	YG-ZFZD-E5W-1705	73	江门市艺光科技开发有限公司

27	泄压阀	DH100/DH150	4	海湾安全技术有限公司
28	流量计		3	海湾安全技术有限公司
29	压力开关		2	海湾安全技术有限公司
30	水流指示器信号蝶阀	CYWL	6	海湾安全技术有限公司
31	消防电话		1	海湾安全技术有限公司
32	防火门监视模块	GST-FH-MC02	14	海湾安全技术有限公司
33	智能消防巡检设备	NSD3FCS22/4-F	1	海湾安全技术有限公司
34	消防双电源切换柜		1	海湾安全技术有限公司
35	喷淋给水泵电源控制柜	NSD3FCS22/2-P	1	海湾安全技术有限公司
36	消火栓给水泵电源控制柜	NSD3FCS18.5/2-P	1	海湾安全技术有限公司
37	湿式水力报警阀组	ZSSDN150	1	福建省南安市恒盾消防配套厂
38	延迟器	ZSPY1.6MPa/1.8L	1	福建省南安市恒盾消防配套厂
39	消防箱		26	无锡市舜凯消防给水设备有限公司
40	消防软管卷盘	JPS0.8-19-20/25	26	泰州市神龙消防科技有限公司
41	祥雨有衬里消防水带	8-65-25-涤纶	26	泰州市神龙消防科技有限公司
42	MFZ/ABC4 型手提式干粉灭火器	ABC-NH4H2PO4(75%)	70	徐州市淮海消防器材有限公司

消防维保质量检查内容及评分表

使用单位		管理部门			
维保日期		消防负责人			
维保单位		维保责任人			
检查项目	检查内容		评分标准	扣分原因	得分
质量控制 (10 分)	每次 2 名以上人员参与维保工作		维保操作现场少于 2 名工作人员，甲方义务派人配合。每发现一次扣 2 分		
	维保人员持证上岗		各物业项目部根据资格审查颁发上岗证。对因工程需要增加施工人员，申请领取上岗证。维保时间持证上岗，维持证或与持证本人不符，每发现 1 次扣 2 分		
维保项目 (55 分)	消防火灾自动报警系统 (25 分)	①火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能 ②火灾探测器和手动报警按钮的动作及确认灯显示 ③自动喷淋系统水流指示器、压力开关等信号设备的反馈情况 ④对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验 ⑤室内消火栓及喷淋系统联动功能测试 ⑥防火卷帘系统联动功能测试 ⑦正压送风、机械排烟系统联动功能测试 ⑧声光报警、消防广播、应急照明联动功能测试 ⑨消防电梯联动功能测试	下列故障通知维保人员，24 小时内未到现场处理，考核：1、火灾自动报警主机声、光显示及外设警示设备有故障，每发现 1 次扣 1 分。 2、火灾探测器和手动报警器不能正常巡检，报警有故障，1 次扣 1 分。 3、主备电源不能正常切换，每发现一次扣 1 分。 4、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有故障，每发现 1 次扣 1 分。		
	消火栓灭火系统 (10 分)	检查消防泵的远程及就地控制，启动运转消防泵	不能启动运转消防泵，通知维保人员，2 小时内未到现场处理，扣 2 分		

维保项目 (55 分)	消防广播、消防对讲系统 (6 分)	①对楼层进行送话广播 ②楼层消防电话与中控进行对讲 ③机房、水泵房消防电话与中控室进行对讲	下列故障通知维保人员，2 小时未到现场处理，考核：1、楼层广播不能进行送话扣 2 分 2、楼层消防电话不能与中控室对讲扣 2 分 3、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣 2 分		
	防火卷帘系统 (4 分)	防火卷帘门远程控制运行正常	防火卷帘门不能远程及就地控制启停，通知维保人员，24 小时内未到现场处理，扣 2 分。		
	水喷淋灭火系统 (10 分)	①检查喷淋泵的远程及就地控制，并启泵试运转 ②对报警阀进行防水实验验证系统的供水能力及压力开关、水力警铃的报警性能 ③对末端放水指示装置放水，试验水流指示器的报警性能 ④对消防蓄水池、高位水箱的储水进行检查 ⑤对各种阀门的开闭及铅封进行检查	下列故障通知维保人员，2 小时内未到现场处理，考核：1、不能启动运转喷淋泵扣 2 分 2、报警阀放水试验供水、压力开关、水力警铃报警存在故障扣 2 分 3、末端排水，水流指示器报警故障扣 2 分。		
维保记录 (20 分)	①季（年）检查登记表 ②消防工程维修单 ③消防维修工程排故报告单 ④火灾自动报警系统维护保养综合检测记录 ⑤自动喷水灭火维护保养综合检测记录 ⑥防排烟系统维护保养综合检测记录 ⑦社会单位建筑消防设施维护保养报告备案表		1、维保记录填写真实完整，签字齐全、保存完好 2、故障检修记录填写真实完整、签字齐全、保存完好 3、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 小时维保电话通畅。		1、电话关机、欠费停机，1 小时内未恢复，每次扣 2 分。 2、电话 10 分钟以内无人接听，每次 1 分。		

	故障求救后 60 分钟内到达现场，及时完成排险救援工作。	1、未规定时间内到达维保项目，解决排除故障扣 2.5 分 2、因救援排险不及时造成隐患及损失的扣 2.5 分		
其他 (5 分)	消防维保单位施工人员现场操作规范及要求	1、维保操作不规范存在安全隐患，每发现 1 次扣 1 分 2、未按照维保要求条款严格执行，每发现 1 次扣 1 分		
总分				
备注：	1、本评分表由各项目部主管及维保单位联合检查考核，双方在评分考核表上签字确认。 2、至合同付款周期时，计算本付款周期内考核结果：①90 分以上（含 90 分），全额支付当期维保款项；②80 分-89 分（含 80 分），支付当期维保费用的 95%；③70 分-79 分（含 70 分），支付当期维保费用的 80%；④60 分-69 分（含 60 分），支付当期维保费用的 50%；⑤60 分以下，扣除当期维保费用，采购方有权依照法律程序解除合同，并追究中标方的违约责任。 3、维保单位在维保期间因特殊情况，不能达到维保考核项要求的，可提前 7 天书面告知甲方，经甲方负责人同意后，可免除对应项的考核扣分。			
维保单位负责人： 年 月 日 消防负责人： 年 月 日				

