海门街道安置小区消防维保项目合同

甲方：南通市海门区人民政府海门街道办事处　　签订日期：2025年12月30日

乙方：江苏天瑞华消防工程有限公司　　签订地点：海门街道办事处

甲乙双方根据《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，现甲方将公司内所有的消防设施的维护保养工作委托给乙方。为了明确责任、分工协作、互相配合，结合具体情况，经协商达成如下协议，共同遵守：

一、项目名称：南通市海门区人民政府海门街道办事处采购海门街道安置小区消防维保项目

二、维修保养小区名称：嘉南花苑、长秀花苑(含门面)、检察院(江海中路)、海秀花园、嘉北小区、富江一品(含门面)、万和家园、浦江南苑(地下车库)、福海嘉园、欣和家园、同慧嘉园，大桥新村、春江花园、浦民、浦欣、欣月、东江、城北、都市五星(含门面)、港南小区、汇智嘉园、东海新村、嘉禾苑、张北苑安置小区、怡和家园、嘉秀花园、尚贤新村、青海路小高层(含门面)、东风新村1-5号楼高层；利北嘉园(含门面)、广和苑(含门面)、红海苑(含门面)；

三、维修保养范围：乙方负责下列全部项建筑消防设施维修保养和技术服务。

（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）可燃气体探测报警系统；（7）防排烟系统；（8）火灾应急照明和疏散指示标志；（9）应急广播系统；（10）消防专用电话；（11）防火分隔设施；（12）消防电梯；（13）电气火灾监控系统；（14）灭火器；（15）气体灭火系统；（16）其他建筑消防设施：防火卷帘门及防火门等消防联动部分。

维保要求为（包含但不限于）：

1、火灾自动报警系统

（1）每月维修保养火灾报警控制器、联动控制器、区显（或区域控制器）探测器、手动报警按钮等，使之处于正常完好状态；

（2）每季对探测器及手动报警按钮的报警功能、主机功能（自检、消音、复位、故障报警、火警优先、报警记忆、备用电源充放电功能）、消防联动控制设备的控制和显示功能、消防电源的末端切换功能、消防电梯的紧急迫降功能进行试验，并对试验中发现的问题和故障加以排除。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2、自动喷水灭火系统

（1）每月维修保养消防泵（含内燃机驱动的消防泵）、稳压设备、电源控制柜、湿式报警阀、管网、阀门、喷头、水泵接合器、储水设施等，使之处于正常完好状态。

（2）每季对消防泵的启动功能(现场手动、远程启动、自动启动）、主泵与备泵间的切换功能、水流指示器和湿式报警阀(含压力开关）的报警功能及其自动启泵功能和信号显示功能进行试验，并对实验中发观的除水泵本体外消防设施问题和故障加以排除。

3、消火栓给水系统

（1）每月维修保养消防泵、稳压设备、电源控制柜、管网、阀门、水泵接合器、室外消火栓，储水设施等，使之处于正常完好状态。

（2）每季对消防泵的启动功能、主泵与备泵间的切换功能、系统的灭火功能进行试验，并对试验中发现的除水泵本体外消防设施问题和故障加以排除。

4、防排烟设施

（1）每月维修保养送风机、排烟机、电源控制柜、送风口、排烟口、防火阀等使之处于正常完好状态。

（2）每半年对系统内的设备（排烟口、送风口、送风机、排烟机）的启动功能（现场手动、远程启动、自动启动）、防火阀的启闭功能进行试验，并对试验中发现的除风机等设备本体外问题和故障加以排除。

5、应急照明和疏散指示系统

每月维护保养应急照明和和疏散指示灯，使之处于正常完好状态，并对应急照明和疏散指示灯的应急转换功能进行实验，并对实验中发现的除灯具本体外问题和故障加以排除。

6、防火分隔设施

（1）月维修保养防火卷帘门，使之处于正常启、闭状态和齐全完好状态。

（2）每季度对防火卷帘门的启动功能（现场手动、机械操作、远程启动、自动启动）及其防火分隔功能进行试验，并对试验中发观的除卷帘本体外问题和故障进行排除。

7、根据《建筑消防设施维护保养规程》DB32/T4696-2024 第 4.2“鼓励采用先技术和信息化手段开展建筑消防设施维护保养工作，建设消防设施物联网技术服务平的要求，乙方免费在合同开始后 30 日内为采购人建设远程物联网智慧监控系统投标人需配备提供远程辅助值班管理的云端值班室并按规范要求配备相关值班人员，对采购人的所有消防控制室实现

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

7*24 小时远程值班监管及对采购人本次招标涉及的所项目消防各系统压力、地下消防泵房集水坑水位超预警进行实时监控，云端值班室接火灾报警等信息后，根据警情等级，第一时间(3 分钟内)通过软件、电话等方式通并引导该项目现场相关人员进行现场火警复核、处置。若电话告警未能及时联系到业等相关人员，必须第一时间(5-15 分钟内)派遣人员前往现场核警，核警现场拍照留。费用包含在本次维保费用中。

四、维修保养期限：自合同签订之日起一年；自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

五、甲方的权利和义务：

1、按规定配备值班和管理人员，落实值班和管理措施。

2、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，并承担违规操作造成故障和不及时通知维修发生的责任。

3、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。

4、甲方应提供消防设施的各种图纸和资料。

5、对乙方不按规定履行职责，在维护保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的，甲方有权解除维护保养合同。

6、乙方按照甲方消防维保日常检查标准，每月检查并将检查结果交街道、社区备案，由街道不定期抽查，对于连续两个月检查有问题的企业，甲方有权单方中止服务合同，另行选择消防维保公司，乙方有义务做好与公司的交接工作。

六、乙方的权利和义务：

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，开展有效的建筑消防设施维修保养技术服务，对消防维修保养范围内的全部设施质量负责。至少指定 3 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消防系统维修保养记录并提供一份给甲方现场代表。

2、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、测试等技术服务工作，对问题及时解决。

3、每月对承担维修保养的建筑消防设施，按照消防要求和规定至少进行一次全面检查测试，检查测试记录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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4、在每月至少二次巡查、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24小时内组织维修，排除故障。

5、对故障零部件提供临时备件，确需更换的，向甲方提出建议，并出示更换部件报废证明；零配件、材料单价在200元以内的由乙方承担，超出200元的设备由甲方承担购买，乙方负责安装；甲方也可委托乙方购买，其采购费用由甲方支付，乙方需要提供正规发票，所有零配件必须符合消防使用要求的合格产品。

6、对甲方值班或者管理人员进行专业消防的技术指导。

7、甲方未按合同约定支付维保款，乙方有权解除维护保养合同。

8、乙方为甲方提供具有注册消防安全工程师资质的专业人员，并定期参与为甲方消防安全培训、检查指导等相关工作。

9、乙方维保项目联系人：陈勇新，联系电话：15706298366

七、履约保证金：

本项目履约保证金为62250元（缴纳方式：履约保函），项目验收合格后退还。

发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

①签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，中标供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

②成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

③如达不到本合同约定的验收标准或不能一次性验收通过的，履约保证金不予退还，同时乙方必须在规定期限内整改到位。

④对于项目管理问题处置不及时的，由甲方另委派他人处置，由此产生的费用在保证金中直接扣除。

八、维保费用及支付方式

本项目维保费用金额为人民币：大写：壹佰贰拾肆万伍仟元 小写：1245000.00；

支付方式：合同签订满半年后支付至合同价的50%（按实际考核结果支付），余款待

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

服务期满后一次性付清（按实际考核结果支付）。（以上付款不计利息）。乙方开具等额发票交甲方审核入账为付款必要条件。遇法定节假日、甲方假期、政府财政困难、财务封账或乙方发票不符合财务要求，付款时间相应顺延，甲方对此不承担违约责任。

九、违约责任：

1、由于乙方维护保养的原因导致设备不能正常运转，造成的后果由乙方全权负责。

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，应当承担全部赔偿责任。

3. 甲方逾期付款的，按订立合同时一年期 LPR 标准计算逾期付款利息。

十、解除合同纠纷的方式：本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，向甲方所在地人民法院起诉。

十一、合同份数：本合同一式陆份，送当地公安机关消防机构备案一份。

甲方（章）：

地址：

法定代表人（或授权委托人）：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（章）：

地址：

法定代表人（或授权委托人）：

电话：

开户银行：

账号：

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

合同附件：

消防维保月度考核标准

考核项目	考核具体内容	标准分	评分细则	扣分情况
一、火灾自动报警及联动控制系统	1.控制器外观无灰尘、无污垢、无锈蚀，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常	3分	做到得3分，没做到每项扣0.5分	
	2.面板功能键操作正常，消音、复位、自检查询等符合使用要求	2分	做到得2分，没做到每项0.5分	
	3.火灾及故障报警正常，打印功能、指示灯显示功能正常、报警主机主备电切换正常	3分	做到得3分，主机出现火灾报警的扣0.5分，故障扣0.5分，打印、显示工作不正常的每项扣1分	
	4.火灾探测器工作正常，手动报警按钮工作正常，指示灯正常	3分	做到得3分，工作不正常每项扣1分	
	5.火灾显示器，消防广播等工作正常，指示灯正常	3分	做到得3分，工作不正常每项扣1分	
	6.消防广播，消防通讯，排烟系统，防火卷帘，消防泵及喷淋泵联动正常	3分	做到得3分，联动故障每项扣0.5分	
	7.消防电梯联动正常，专用对讲电话正常，自动和手动回落首层，信号反馈正常	2分	做到得2分，联动不正常扣1分，其他故障每项扣0.5分	
	8.其他设施及联动正常，如：泡沫电磁阀、消防水泵、应急电源及非消防电源切除等	3分	做到得3分，没做到的其他设施每项扣0.5分，不能正常联动的扣0.5分	
二、消火栓给水系统	1.控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无缺件，铭牌标识齐全	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	2.消防泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	3.击碎或按下消火栓按钮，消防泵启动，报警主机能收到信号反馈	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	4.主、备泵正常切换	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	5.管道阀门能正常开关、外观完好、无变形	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	6.室内消火栓箱内配件齐全、无老化锈	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

	蚀、动静压正常			
	7.室外消火栓能正常打开、出水，消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全、无变形，无渗漏	3分	做到得3分，没做到每项扣0.5分	
三、自动喷水灭火系统	1.控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无缺件，铭牌标识齐全	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	2.喷淋泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	3.主、备泵能正常切换	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	4.压力开关联动喷淋泵启动正常，报警主机能收到信号反馈	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	5.控制阀、水流指示、压力开关、电磁阀、水泵接合器等工作正常，管网压力恒定，无滴、漏现象	3分	做到得3分，没做到每项扣0.5分	
	6.喷淋头外观完好、末端排水装置压力值正常、排水正常	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
四、防火门（防火分隔）系统	1.防火门外观良好，闭门器机构完好、无脱落	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	2.防火卷帘门外观完好、手动启闭正常、无轨道变形。	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
五、防排烟系统	1.风机控制柜外观整洁，各操作开关、指示灯、控制面板正常显示	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
	2.风机主备电能正常切换、	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	3.手自动启停正常	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	4.防火阀、送风阀、排烟阀能正常打开、复位，联动风机启动正常	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
六、应急照明及疏散指示系统	1.外观良好，无遮挡，指示灯正常	1分	做到得1分，没做到每项扣0.5分	
	2.应急照明灯，安全疏散指示灯，安全出口灯工作正常，光照亮度正常，配电室、消控室、泵房、各类机房照明符合相关规定	2分	做到得2分，没做到每项0.5分	
七、灭火器	1.外观良好，无锈蚀、无污垢、无遮挡，使用正常，柜门开关自如，标识清晰，压力正常，选型、数量符合要求，使用年限符合规定	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分	
八、消防泵房，稳压泵房	1.外观无污垢、无锈蚀，正常上黄油，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常，压力表正常	2分	做到得2分，没做到每项0.5分	

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

	2. 管网压力恒定，消防水箱，消防水池水位正常，补水正常，无滴、漏现象，无使用故障，	3分	做到得3分，没做到每项0.5分
	3. 湿式报警阀，警铃，报警阀组等各个阀组工作正常	2分	做到得2分，联动故障1分，其他故障每项扣0.5分
	4.对消防泵房、屋顶稳压系统处的水泵、气压罐、管道管件、水泵接合器、室外消火栓等进行除锈、刷漆	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分
九、其他消防设施	1.气体灭火系统、泡沫罐等其他消防设施设备需工作正常，无锈蚀，标识清晰，联动、泡沫液在规定有效期内	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分
十、消防演练、消防培训	1.能配合业主单位、社区及物业公司组织的消防培训、消防演练	4分	做到得4分，没做到每项1分
十一、消防应急处置	接到通知后日间0.5小时、夜间2小时到达现场	4分	做到得4分，没做到每项1分
十二、服务质量评价	1.能及时提交年度、季度、月度工作计划；能及时提交年度、季度、月度维保报告，报告客观、完整；能按期巡查、并提交巡查记录	4分	做到得4分，没做到每项1分
	2.月、季度巡查、测试人员必须持有建（构）筑物初级及以上消防员证书、工作时佩戴胸卡，与业主方配合默契，无被投诉行为	3分	做到得3分，没做到每项扣1分
	3.按规定配置工具、设备、器械等，按规定设置警示标志	2分	做到得2分，没做到每项扣0.5分
	4.按甲方要求使用替换零部件，擅自更换未损坏的配件，使用假冒伪劣的零配件	3分	做到得3分，没做到每项扣1分
	5.配合隐蔽工程排查	8分	做到得8分，没做到每项扣2分
总分		100分	

注：根据合同约定及考核结果计分及付款。

（1）考核计分办法：各项目消防考核均以百分制计分，按月由甲方进行考核，每月统一结算考核分值。

（2）考核标准及结算方法：考核按100分制计，分为三个档次：

第一档：85分以上（包括85分）为优良，不扣款；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第二档：70 分（含）~84 分，扣款 200 元/分；60 分（含）~69 分，扣款 300 元/分，甲方有权从保养维护费用中直接扣除扣款。

第三档：60 分以下为不合格，对于连续两个月考核不合格的企业，甲方有权单方终止服务合同，服务费扣除 50%，另行选择管理公司，乙方有义务做好与公司的交接工作。如有重大工作失误或违约行为，甲方有权扣除全部服务费。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App