

项目名称：洋丰·地高上上城消防维修维护保养采购

竞争性谈判文件

采购人：重庆顺泰物业管理有限公司  
2024年7月

## 目录

第一章 竞争性谈判邀请书 .....	1
第二章 竞争性谈判供应商须知 .....	3
第三章 项目技术规格、数量及质量要求 .....	15
第四章 评标办法（经评审的最低投标价法） .....	36
第五章 合同条款及格式 .....	41
第六章 竞争性谈判申请文件格式 .....	104

# 第一章竞争性谈判邀请书

## 竞争性谈判邀请书

各潜在供应商：

重庆顺泰物业管理有限公司现对洋丰·地高上上城2024-2026年度消防维修维护保养工程进行招标，现面向社会邀请有资格供应商前来参加谈判。

### 一、竞争性谈判内容

项目名称	单价最高限价 (元/平方米/年)	成交供应商数量 (名)	备注
洋丰·地高上上城项目2024-2026年度消防维保工程采购	0.3	1	/

### 二、供应商资格条件

- 1、在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格和有效的营业执照；
- 2、本次项目不允许进行转包、分包，否则按无效处理；
- 3、不接受联合体投标，否则按无效处理；
- 4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 5、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 6、法律、行政法规规定的其他条件；
- 7、同一母公司的投标单位只能有一家参加投标，否则属于该母公司的所有参投单位的投标都将被拒标；
- 8、具有消防主管部门或消防技能鉴定中心颁发的消防专业资质证书（包含但不限于营业执照、建（构）筑物消防员等）；
- 9、供应商需提供5名以上参加消防主管部门或消防技能鉴定中心颁发的考试合格并颁发的资质证书（建（构）筑物消防员等）的技术人员，并具有保证日常维护保养服务的技术能力；

10、近三年以来至投标截止日，供应商具有消防维保项目5个及以上且现有维保数量达到100万方以上服务业绩（提供业绩合同复印件及对应合同期任意三个月发票，原件备查）。

### 三、谈判有关说明

（一）凡有意参加谈判的供应商，请在我公司网站(www.stfwjt.com)网上下载本项目竞争性谈判文件，无论供应商下载或领取与否，均视为已知晓所有谈判实质性要求内容。

（二）竞争性谈判公告期限：自采购公告发布之日起三个工作日。

（三）获取竞争性谈判文件期限：

1、竞争性谈判文件提供期限：同竞争性谈判公告期限；

2、报名方式：无需报名。

（四）响应文件递交方式：

在提交响应文件截止时间前将盖章的电子版投标文件发送至采购人邮箱：

cqstwy\_lw@163.com。

（五）提交响应文件截止时间：2024年7月8日北京时间9:00

（六）开标评审时间：2024年7月8日北京时间9:00

### 四、投标保证金

无

### 五、联系方式

采购人：重庆顺泰物业管理有限公司

联系人：李老師

联系电话：023-67968886

地 址：重庆市两江新区泰山大道东段62号

## 第二章竞争性谈判供应商须知

### 竞争性谈判供应商须知前附表

此前附表与竞争性谈判供应商须知互相补充，若有不一致，以此竞争性谈判供应商须知前附表内容为准。

条款号	条款名称	编列内容
1.1.1	竞争性谈判人	采购人：重庆顺泰物业管理有限公司 联系人：李老师 联系电话：023-67968886 地 址：重庆市两江新区泰山大道东段62号
1.1.2	竞争性谈判项目名称	洋丰·地高上上城项目2024-2026年度消防维保工程采购
1.1.3	项目地点	湖北省荆门市钟祥安陆府东路98号
1.1.4	项目规模	详见竞争性谈判邀请书
1.1.5	分包	不允许
1.2.1	资金来源	自有
1.2.2	资金落实情况	落实
1.3.1	竞争性谈判范围	详见竞争性谈判邀请书
1.3.2	项目服务期限	2024年 7 月 20 日-2026年 7 月 19 日（以实际签订时间为准）
1.3.3	服务质量要求	满足现行国家标准、行业标准、湖北省相关规范、标准，并满足竞争性谈判人的相关规定。（详见第四章合同条款及格式）
1.4.1	竞争性谈判供应商资质条件、能力、信誉	本项目竞争性谈判实行资格后审，竞争性谈判供应商应具备以下资格条件： 1. 在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格和有效的营业执照； 2. 本次项目不允许进行转包、分包，否则按无效处理； 3. 不接受联合体投标，否则按无效处理；

		<p>4. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；</p> <p>5. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；</p> <p>6. 法律、行政法规规定的其他条件；</p> <p>7. 同一母公司的投标单位只能有一家参加投标，否则属于该母公司的所有参投单位的投标都将被拒标；</p> <p>8. 具有消防主管部门或消防技能鉴定中心颁发的消防专业资质证书（包含但不限于营业执照、建（构）筑物消防员等）；</p> <p>9. 供应商需提供5名以上参加消防主管部门或消防技能鉴定中心颁发的考试合格并颁发的资质证书的技术人员，并具有保证日常维护保养服务的技术能力，且与中标单位签订劳动合同，相应保险等；</p> <p>10. 自2024年5月25日以来至投标截止日，供应商具有消防维保项目5个及以上且现有维保数量达到100万方以上服务业绩（提供合同复印件及对应合同期任意三个月发票，原件备查）；</p> <p>11. 信誉要求：</p> <p>（1）无重大违法活动记录；</p> <p>（2）未被列为“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”（在信用中国网站或中国执行信息公开网查询）（申请单位自行附相关网站的截图并加盖投标人公章）；</p> <p>（3）具有良好的商业信誉，具有履行合同所需的设备和专业技术能力；</p> <p>（4）未被有关行政主管部门暂停投标资格且在暂停期内。</p> <p>注：自行提供承诺，格式详见“竞争性谈判申请文件格式”。</p> <p>12. 其他：</p> <p>（1）符合相关法律法规的竞争性谈判供应商资格条件；</p> <p>（2）符合竞争性谈判文件规定的其他要求；</p> <p>（3）特别说明：竞争性谈判供应商必须对上述提供资料的真实性负责，竞争性谈判人将对竞争性谈判供应商提供的资料进行核查，一旦发现提供虚假资料，视为弄虚作假行为，按相关法律、法规处理。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受

1.5.1	踏勘现场	竞争性谈判人不组织踏勘，竞争性谈判供应商如有需要可自行踏勘。
1.6.1	投标预备会	不召开
1.7.1	是否允许再分包	本项目不允许转包、分包。
2.1	构成竞争性谈判文件的其他材料	竞争性谈判人发出的答疑及补遗书。
2.2.1	竞争性谈判供应商要求澄清竞争性谈判文件的截止时间	竞争性谈判供应商在下载竞争性谈判文件后，应仔细检查竞争性谈判文件的所有内容，如有残缺或文字表述不清，标注不明以及存在错、碰、漏、缺、概念模糊和有可能出现歧义或理解上的偏差的内容等须在 <b>2024年7月4日9:00时</b> 前以书面形式向采购人提出(发送至采购人邮箱)。
2.2.2	竞争性谈判人书面澄清的时间	如果有答疑补遗，在2024年7月4日18:00时前(北京时间)发布。
3.1	构成竞争性谈判申请文件的其他材料	竞争性谈判文件规定的和竞争性谈判供应商认为应该提供的所有材料。
3.2	报价方式	<input type="checkbox"/> 总价承包。 <input checked="" type="checkbox"/> 单价承包。 <input type="checkbox"/> 总价承包与单价承包相结合。 <input type="checkbox"/> 其他形式。 本项目报价次数2次。
3.3	投标有效期	90日历天(从递交竞争性谈判申请文件截止日起计算)
3.4	投标保证金	\
3.5	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.6(A) (1)	签字及盖章要求	竞争性谈判申请文件应用不褪色的材料书写或打印，并由竞争性谈判供应商的法定代表人或其委托代理人签名或盖章、盖单位法人章。委托代理人签名或盖章的，竞争性谈判申请文件应附法定代表人签署的授权委托书。竞争性谈判申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位法人章或由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权

		的代理人签名或盖章确认，否则按否决投标处理。
3.6.1 (A) (2)	竞争性谈判申请 文件份数	电子文档1份。
4.1	竞争性谈判截止 时间	见竞争性谈判邀请书
4.2	递交竞争性谈判 申请文件递交方 式	在提交响应文件截止时间前将盖章的电子版投标文件发 送至采购人邮箱： <a href="mailto:cqstwy_lw@163.com">cqstwy_lw@163.com</a> 。
4.3	是否退还竞争性 谈判申请文件	否
5.1	开标程序	采购人自行组织开标。
6.1	评标委员会的组 建	由采购人依法按相关法律法规和规范性文件依法组建。
7.1	是否授权评标委 员会确定中选人	评审委员会不直接确定成交人。 评审委员会推荐成交候选人1-3名。
7.1.1	履约担保	1. 担保金额：合同总金额的5%作为保证金转账至甲方指定账户 2. 递交时间：合同签订前，中选人以转账的方式一次性向竞争性谈判人支付履约保证金。 3. 递交方式：银行转账。 4. 履约担保的退还：见第四章合同条款及格式。
7.2	签订合同	中选人应当自中选通知书发出之日起准备相关资料，根据竞争性谈判文件和中选人的竞争性谈判申请文件订立书面合同。中选人无正当理由拒签合同的，竞争性谈判人取消其中选资格；给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。



7.3	增加	竞争性谈判人根据评标委员会提出的书面报告和推荐的有排序的中选候选人情况，确定排名第一的中选候选人为中选人。如果排名第一的中选候选人放弃中选、因不可抗力提出不能履行合同或者竞争性谈判文件规定应当提交履约担保而在规定期限未能提交的，竞争性谈判人将依法确定排名第二名的中选候选人为中选人，当排名第二名的中选候选人因上述原因不能签订合同的，竞争性谈判人将依法重新竞争性谈判。
8	是否采用电子竞争性谈判投标	是
9	需要补充的其他内容	
10.1	重新竞争性谈判	<p>有下列情形之一的，竞争性谈判人将重新竞争性谈判：</p> <p>(1) 竞争性谈判截止时间止，竞争性谈判供应商少于3个的；</p> <p>(2) 经评审后，如合格的竞争性谈判供应商少于3个的，且明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标，竞争性谈判人将重新组织竞争性谈判；但是，合格的竞争性谈判供应商少于三个，其经济等指标能够满足竞争性谈判文件要求的，仍然具有竞争性，评标委员会可以继续评标并确定中选候选人。</p> <p>(3) 经评标委员会评审后否决所有投标的。</p>
10.2	重新竞争性谈判和不再竞争性谈判	重新竞争性谈判后竞争性谈判供应商仍少于3人，按法定程序开标和评标，确定中选人。经评审无合格竞争性谈判供应商，属于审批或核准项目的，报经原审批部门批准可以不再竞争性谈判；其他项目，竞争性谈判人可以自行决定不再竞争性谈判。

## 竞争性谈判供应商须知

### 1. 总则

#### 1.1 竞争性谈判项目概况

1.1.1 根据《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》等有关法律、法规和规章的规定，本竞争性谈判项目已具备竞争性谈判条件，现对本项目进行竞争性谈判。

1.1.2 竞争性谈判人：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.3 竞争性谈判人：见竞争性谈判供应商须知前附表。

1.1.4 竞争性谈判项目名称：见竞争性谈判供应商须知前附表。

- 1.1.5 项目建设地点：见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 1.1.6 项目建设规模：见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 1.1.7 项目投资估算：见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 1.2 竞争性谈判项目的资金来源和落实情况
  - 1.2.1 资金来源：见竞争性谈判供应商须知前附表。
  - 1.2.2 资金落实情况：见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 1.3 竞争性谈判范围、服务期限和质量标准
  - 1.3.1 竞争性谈判范围：见竞争性谈判供应商须知前附表。
  - 1.3.2 服务期限：见竞争性谈判供应商须知前附表。
  - 1.3.3 质量标准：见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 1.4 竞争性谈判供应商资格要求
  - 1.4.1 竞争性谈判供应商应具备承担本竞争性谈判项目资质条件、能力和信誉：
    - (1) 资质要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
    - (2) 财务要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
    - (3) 业绩要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；
    - (4) 信誉要求：见竞争性谈判供应商须知前附表；需要提交的相关证明材料见本章规定。
  - 1.4.2 竞争性谈判供应商须知前附表规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第1.4.1项和竞争性谈判供应商须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：
    - (1) 联合体各方应按竞争性谈判文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中选项目向竞争性谈判人承担连带责任；
    - (2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
    - (3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本竞争性谈判项目中投标，否则各相关投标均无效。
  - 1.4.3 竞争性谈判供应商不得存在下列情形之一：
    - (1) 为竞争性谈判人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
    - (2) 与竞争性谈判人存在利害关系且可能影响竞争性谈判公正性；
    - (3) 与本竞争性谈判项目的其他竞争性谈判供应商为同一个单位负责人；
    - (4) 与本竞争性谈判项目的其他竞争性谈判供应商存在控股、管理关系；
    - (5) 为本竞争性谈判项目的代建人；
    - (6) 为本竞争性谈判项目的竞争性谈判人；
    - (7) 与本竞争性谈判项目的代建人或竞争性谈判人同为一个法定代表人；

(8) 与本竞争性谈判项目的代建人或竞争性谈判人存在控股或参股关系；

(9) 被依法暂停或者取消投标资格；

(10) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(11) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

#### 1.5 费用承担

竞争性谈判供应商准备和参加投标活动发生的费用自理。

#### 1.6 保密

参与竞争性谈判活动的各方应对竞争性谈判文件和竞争性谈判申请文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

#### 1.7 语言文字

竞争性谈判申请文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

#### 1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 1.9 踏勘现场

1.9.1 竞争性谈判供应商须知前附表规定组织踏勘现场的，竞争性谈判人按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间、地点组织竞争性谈判供应商踏勘项目现场。部分竞争性谈判供应商未按时参加踏勘现场的，不影响踏勘现场的正常进行。

1.9.2 竞争性谈判供应商踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除竞争性谈判人的原因外，竞争性谈判供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 竞争性谈判人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供竞争性谈判供应商在编制竞争性谈判申请文件时参考，竞争性谈判人不对竞争性谈判供应商据此作出的判断和决策负责。

#### 1.10 投标预备会

1.10.1 竞争性谈判供应商须知前附表规定召开投标预备会的，竞争性谈判人按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清竞争性谈判供应商提出的问题。

1.10.2 竞争性谈判供应商应按竞争性谈判供应商须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达竞争性谈判人，以便竞争性谈判人在会议期间澄清。

1.10.3 竞争性谈判预备会后，竞争性谈判人将对竞争性谈判供应商所提问题的澄清，以竞争性谈判供应商须知前附表规定的形式通知所有购买竞争性谈判文件的竞争性谈判供应商。该澄清内容为竞争性谈判文件的组成部分。

#### 1.11 分包

1.11.1 竞争性谈判供应商拟在中选后将中选项目的非主体、非关键性工作进行分包的，应符合竞争性谈判供应商须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除竞争性谈判供应商须知前附表规定的非主体、非关键性工作外，其他工作不得分包。

1.11.2 中选人不得向他人转让中选项目，接受分包的人不得再次分包。中选人应当就分包项目向竞争性谈判人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

## 1.12 响应和偏差

竞争性谈判供应商须知前附表允许竞争性谈判申请文件偏离竞争性谈判文件某些要求的，偏离应当符合竞争性谈判文件规定的偏离范围和幅度。

## 2. 竞争性谈判文件

### 2.1 竞争性谈判文件的组成

本竞争性谈判文件包括：

- (1) 竞争性谈判邀请书（或投标邀请书）；
- (2) 竞争性谈判供应商须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 发包人要求；
- (6) 竞争性谈判申请文件格式；
- (7) 竞争性谈判供应商须知前附表规定的其他资料。

根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对竞争性谈判文件所作的澄清、修改，构成竞争性谈判文件的组成部分。

### 2.2 竞争性谈判文件的澄清

### 2.3 竞争性谈判文件的修改

见第二章竞争性谈判供应商须知

## 3. 竞争性谈判申请文件

### 3.1 竞争性谈判申请文件的组成

3.1.1 竞争性谈判申请文件内容详见第五章竞争性谈判申请文件格式。

3.1.2 竞争性谈判供应商须知前附表规定不接受联合体投标的，或竞争性谈判供应商没有组成联合体的，竞争性谈判申请文件不包括联合体协议书。

3.1.3 竞争性谈判供应商须知前附表未要求提交投标保证金的，竞争性谈判申请文件不包括投标保证金。

### 3.2 竞争性谈判报价

3.2.1 投标报价不包括增值税税额。

- 3.2.2 竞争性谈判供应商应充分了解该项目的总体情况以及影响投标报价的其他要素。
- 3.2.3 本项目的报价方式见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 3.2.4 竞争性谈判人设有最高投标限价的，竞争性谈判供应商的投标报价不得超过最高投标限价，最高投标限价在竞争性谈判供应商须知前附表中载明。
- 3.2.5 投标报价的其他要求见竞争性谈判供应商须知前附表。
- 3.3 投标有效期
  - 3.3.1 除竞争性谈判供应商须知前附表另有规定外，投标有效期为90天。
  - 3.3.2 在投标有效期内，竞争性谈判供应商撤销竞争性谈判申请文件的，应承担竞争性谈判文件和法律规定的责任。
  - 3.3.3 出现特殊情况需要延长投标有效期的，竞争性谈判人以书面形式通知所有竞争性谈判供应商延长投标有效期。竞争性谈判供应商应予以书面答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改其竞争性谈判申请文件；竞争性谈判供应商拒绝延长的，其投标失效，但竞争性谈判供应商有权收回其投标保证金及以现金或者支票形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。
- 3.4 投标保证金：无
- 3.5 资格审查资料见竞争性谈判供应商须知前附表
- 3.6 备选投标方案
  - 3.6.1 除竞争性谈判供应商须知前附表规定允许外，竞争性谈判供应商不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。
  - 3.6.2 允许竞争性谈判供应商递交备选投标方案的，只有中選人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中選人的备选投标方案优于其按照竞争性谈判文件要求编制的投标方案的，竞争性谈判人可以接受该备选投标方案。
  - 3.6.3 竞争性谈判供应商提供两个或两个以上投标报价，或者在竞争性谈判申请文件中提供一个报价，但同时提供两个或两个以上投标方案的，视为提供备选方案。
- 3.7 竞争性谈判申请文件的编制
  - 3.7.1 竞争性谈判申请文件应按第六章“竞争性谈判申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为竞争性谈判申请文件的组成部分。其中，竞争性谈判申请函附录在满足竞争性谈判文件实质性要求的基础上，可以提出竞争性谈判文件要求更有利于竞争性谈判人的承诺。
  - 3.7.2 竞争性谈判申请文件应当对竞争性谈判文件有关服务期限、投标有效期、发包人要求、竞争性谈判范围等实质性内容作出响应。
  - 3.7.3 (1) 竞争性谈判申请文件应用不褪色的材料书写或打印，竞争性谈判申请函、竞争

性谈判申请函附录及对竞争性谈判申请文件的澄清、说明和补正应由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。由竞争性谈判供应商的法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合第五章“竞争性谈判申请文件格式”的要求。竞争性谈判申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由竞争性谈判供应商的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。

(2) 竞争性谈判申请文件电子文档一份。

#### 4. 投标

##### 4.1 竞争性谈判申请文件的递交

4.1.1 竞争性谈判供应商应在竞争性谈判供应商须知前附表规定的投标截止时间前递交竞争性谈判申请文件。

4.1.2 竞争性谈判供应商递交竞争性谈判申请文件的方式：见竞争性谈判供应商须知前附表。

4.1.3 除竞争性谈判供应商须知前附表另有规定外，竞争性谈判供应商所递交的竞争性谈判申请文件不予退还。

4.1.4 逾期送达的竞争性谈判申请文件，竞争性谈判人将予以拒收。

##### 4.2 竞争性谈判申请文件的修改与撤回

4.2.1 在本章规定的投标截止时间前，竞争性谈判供应商可以修改或撤回已递交的竞争性谈判申请文件，但应以书面形式通知竞争性谈判人。

4.2.2 竞争性谈判供应商撤回竞争性谈判申请文件的，竞争性谈判人自收到竞争性谈判供应商书面撤回通知，可撤回。

#### 5. 开标

由采购人自行组织。

#### 6. 评标

##### 6.1 评标委员会

6.1.1 评标由采购人依法组建的评标委员会负责。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 竞争性谈判供应商或竞争性谈判供应商主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与竞争性谈判供应商有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在竞争性谈判、评标以及其他与竞争性谈判投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

(5) 与竞争性谈判供应商有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，竞争性谈判人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

## 6.2 评标程序

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则，对各供应商的资格条件、实质性响应等进行审查。

## 7. 合同授予

### 7.3 中选候选人履约能力审查

中选候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，竞争性谈判人认为可能影响其履约能力的，将在发出中选通知书前提请原评标委员会按照竞争性谈判文件规定的标准和方法进行审查确认。

### 7.4 定标

按照竞争性谈判供应商须知前附表的规定，竞争性谈判人或竞争性谈判人授权的评标委员会依法确定中选人。

### 7.5 中选通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，竞争性谈判人以书面形式向中选人发出中选通知书，同时将中选结果通知未中选的竞争性谈判供应商。

### 7.6 经济补偿

无补偿。

### 7.7 履约保证金

7.7.1 在签订合同前，中选人应按竞争性谈判供应商须知前附表规定的形式、金额和竞争性谈判文件第四章“合同条款及格式”规定的或者事先经过竞争性谈判人书面认可的履约保证金格式向竞争性谈判人提交履约保证金。

7.7.2 中选人不能按本章要求提交履约保证金的，视为放弃中选，其投标保证金不予退还，给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

### 7.8 签订合同

7.8.1 竞争性谈判人和中选人应当在中选通知书发出之日起5日内，根据竞争性谈判文件和中选人的竞争性谈判申请文件订立书面合同。中选人无正当理由拒签合同，在签订合同时向竞争性谈判人提出附加条件，或者不按照竞争性谈判文件要求提交履约保证金的，竞争性谈判人有权取消其中选资格，其投标保证金不予退还；给竞争性谈判人造成的损失超过投标保证金数额的，中选人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8.2 发出中选通知书后，竞争性谈判人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向中选人提出附加条件的，给中选人造成损失的，还应当赔偿损失。

## 8. 纪律和监督

### 8.1 对竞争性谈判人的纪律要求

竞争性谈判人不得泄露竞争性谈判投标活动中应当保密的情况和资料，不得与竞争性谈判供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### 8.2 对竞争性谈判供应商的纪律要求

竞争性谈判供应商不得相互串通投标或者与竞争性谈判人串通投标，不得向竞争性谈判人或者评标委员会成员行贿谋取中选，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中选；竞争性谈判供应商不得以任何方式干扰、影响评标工作。

### 8.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞争性谈判申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### 8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞争性谈判申请文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

### 8.5 投诉

竞争性谈判供应商或者其他利害关系人认为竞争性谈判投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起10日内向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

## 9. 是否采用电子竞争性谈判投标

本竞争性谈判项目采用电子竞争性谈判投标。

## 10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见竞争性谈判供应商须知前附表。



### 第三章项目技术规格、数量及质量要求

“※”标注的技术需求为符合性审查中的实质性要求，若不满足按无效投标处理。

#### 一、招标项目内容

##### 1、消防概括：

洋丰·地高上上城北区（一、二、三期）共35.37万平方米；南区（四期）13.61万平方米，南北区合计：48.98万平方米。

##### 2、消防维保设施设备清单及限价：

（1）报价：单价最高限价0.3元/平方米/年。

（2）最高限价包含与维修保养工作相关所产生的人工费、配合费、劳务工人保险费、税费、月/年检测费、含单个100元及以下配件费（耗材、配件、零部件）、涉及职能主管部门检查接待和罚款等全部费用。

项目名称	项目面积(万m <sup>2</sup> )	单价最高限价 (元/平方米/年)	到期时间
洋丰·地高上上城北区（一、二、三期）	35.37	0.3	
洋丰·地高上上城南区（四期）	13.61	0.3	

##### （3）消防设施设备清单

洋丰·地高上上城北区（一、二、三期）消防设施设备明细				
序号	产品名称	规格型号	产品数量	生产厂家
1	消防主机（火灾报警控制器/消防联动控制器	JB-QGL-A116	7	深圳泛海三江电子有限公司（深圳市高新投三江电子股份有限公司）
2	消防广播主机	GB-9242/500W	2	深圳泛海三江电子有限公司
3	消防电话主机	DH9215/B	1	深圳泛海三江电子有限公司
4	消防电话主机	DH9261/B	1	深圳泛海三江电子有限公司
5	消防MP3播放机	GB-925/B	1	深圳泛海三江电子有限公司

6	消防图形显示装置CRT		1	深圳泛海三江电子有限公司
7	应急照明控制器	SJ-C-100W/G7000	2	深圳泛海三江电子有限公司
8	应急照明控制器	SJ-C-300W/Q7100	1	深圳泛海三江电子有限公司
9	应急照明集中电源	SJ-D-0.6KVA/P601A	89	深圳泛海三江电子有限公司
10	消防电源状态监控器	JB-QBL-DK510	2	深圳泛海三江电子有限公司
11	电气火灾监控设备	JB-QBL-DH500A	1	深圳泛海三江电子有限公司
12	防火门监控器	JB-QGL-FJ3100	2	深圳泛海三江电子有限公司
13	消防水箱液位控制仪	T804-A-T	1	上海铸嘉仪器仪表有限公司
14	消防水池液位控制仪	ZK-T804-A	1	上海铸嘉仪器仪表有限公司
15	气体灭火控制器	JB-QGL-QM210	6	上海铸嘉仪器仪表有限公司
16	火灾显示盘	JB-FSD-A82	34	深圳泛海三江电子有限公司
17	火灾声光报警器	SG-A92	1652	深圳泛海三江电子有限公司
18	点型光电感烟火灾探测器	JTY-GD-A30	8033	深圳泛海三江电子有限公司

19	点型感温火灾探测器 (A2)	JTW-ZD-A20	166	深圳泛海三江电子有限公司
20	手动火灾报警按钮	J-SAP-M-A62	1636	深圳泛海三江电子有限公司
21	消火栓按钮	J-SAP-M-A63	2008	深圳泛海三江电子有限公司
22	输入模块	JS-A51	98	深圳泛海三江电子有限公司
23	输入/输出模块	KZJ-A55	672	深圳泛海三江电子有限公司
24	消防广播扬声器	SPK-XM(5-5A)3 W/4Ω	1010	深圳泛海三江电子有限公司
25	消防广播模块箱	BOX-M6S	107	深圳泛海三江电子有限公司
26	广播模块	GL-A59	107	深圳泛海三江电子有限公司
27	消防电话		81	
28	应急照明灯具	SJ-ZFJC-E5W	79	深圳泛海三江电子有限公司
29	应急照明灯具	SJ-ZFJC-E3W	4843	深圳泛海三江电子有限公司
30	应急照明 (安全标志) 灯具	SJ-BLJC-I1RE1 W	6554	深圳泛海三江电子有限公司
31	消防泵控制柜	GMK-2XF (D) 75- Y	1	安徽六安江淮机电有限公司
32	室内消火栓泵	15/20-100DN	2	上海凯泉泵业 (集团) 有

				限公司
33	消防泵电机	YE3-280S-2/75 KW	2	安徽六安江淮机电有限公司
34	喷淋泵控制柜	GMK-2XF (D) 45- Y	2	浙江冠鸣消防科技有限公司
35	喷淋泵	6/30-125-220 (L)/45KW	2	上海凯泉泵业（集团）有限公司
36	湿式报警阀	ZSFZ-150	15	福建省吉发消防科技有限公司
37	报警延迟器	ZSPY	15	福建省吉发消防科技有限公司
38	水力警铃	ZSTL/0.035-1. 6MPa	15	福建省吉发消防科技有限公司
39	水流指示器	ZSJZ150-M-1.2	16	福建省吉发消防科技有限公司
40	压力开关	ZSJY1.6BP	15	福建省吉发消防科技有限公司
41	信号蝶阀	DN150	16	河北百川通阀门有限公司
42	防火门	GFM-1523-DK5A 1.00-乙级	2883	河北任丘市博朗门业有限公司
43	防火门电动闭门器	FJ-BM-11	939	深圳泛海三江电子有限公司
44	防火门门磁开关	FJ-MC-17	2080	深圳泛海三江电子有限公司
45	防火卷帘门	TFJ(W)-300300 -TF3-CZ-S-350	43	武汉新华锦门业有限公司 /湖北襄阳创新理想门业

		-A		制造有限公司
46	防火卷帘门控制箱	FJC-FF-ALD0008	43	江西三新阿德科技有限公司
47	防火卷帘门按钮	SXD-G2	86	江西三新阿德科技有限公司
48	加压送风机	HTF-1-N07C-2.2KW-A	31	湖南金诺动力设备有限公司
49	防火阀	FHF-WSDC-FK-500*500-A	31	湖南金诺动力设备有限公司
50	双速排烟风机	HTCF-II-N020B-11-9	32	湖南金诺动力设备有限公司
51	防火阀	PFHF-WSD-K-900*900-A	32	湖南金诺动力设备有限公司
52	排风机	NO. 3/0. 25kw	3	湖南金诺动力设备有限公司
53	防火阀	HF-WSDZ-FK-400*200-C	3	湖南金诺动力设备有限公司
54	排风机	NO. 4/0. 75kw	1	湖南金诺动力设备有限公司
55	防火阀	HF-WSDZ-FK-500*200-C	1	湖南金诺动力设备有限公司
56	防火阀	HF-WSDZ-FK-160*160-C	2	湖南金诺动力设备有限公司
57	室内消火栓	DN65	2008	湖北襄安益消防设备有限公司
58	喷淋头	DN15/ZSTX15-6	10765	福建省天广消防有限公司

		8℃		
59	室外消火栓	SS150/80-1.6	34	福建双龙消防科技有限公司
60	喷淋水泵接合器	SQD150-1.6	2	福建川安消防实业有限公司
61	喷淋水泵接合器	SQD150-1.6	2	福建习安消防科技有限公司
62	喷淋水泵接合器	XGQT1-165-1.6	6	福建省吉发消防科技有限公司
63	消防水泵接合器	XGQT1-165-1.6	20	福建省吉发消防科技有限公司
64	消防水泵接合器	SQD150-1.6	4	恒天消防科技有限公司
65	消防水泵接合器	SQD150-1.6	4	福建富新消防科技有限公司
66	消防水泵接合器	SQD150-1.6	12	福建习安消防科技有限公司
67	消防送风口（电动多叶风口）	630* （1000+250）	36	湖南金诺动力设备有限公司
68	消防排烟风口（单层百叶风口）	1000*200	216	湖南金诺动力设备有限公司
69	消防风管（米）		1515	长沙市大川防火材料有限公司
70	端子箱		736	
71	隔离器		872	

72	温感		166	
73	烟感		8033	
74	手报		1636	
75	输入输出模块		672	
76	排烟机		32	
77	设备房排风机		5	
78	七氟丙烷钢瓶		6	
79	紧急启停		5	
80	喷洒指示		5	
81	灭火控制盘		3	
82	信号阀		16	
83	70℃动作的常开防火阀		31	
84	湿式自动报警阀		15	
85	280℃动作的常开排烟阀		31	

86	280℃动作的常闭防烟阀		1	
87	可燃气体报警控制器		1	
88	可燃气体探测器		1	
89	应急灯		5224	
90	指示牌		6729	
91	应急照明电源		90	
92	电源监控		77	
93	电气火灾探测器		10	
94	报警主机		7	
95	应急照明主机		5	
96	防火门主机		3	
97	电气火灾主机		1	
98	电源监控主机		2	
99	液位显示仪		2	



100	其他现场消防设施设备			
-----	------------	--	--	--

洋丰·地高上上城南区（四期）消防设施设备明细				
序号	产品名称	规格型号	产品数量	生产厂家
1	消防主机（火灾报警控制器/消防联动控制器	JB-QGL-A116	2	深圳市高新投三江电子股份有限公司
2	消防广播主机	GB-9242/500W	2	深圳市高新投三江电子股份有限公司
3	消防电话主机	DH9215/B	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
4	消防电话主机	DH9261/B	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
5	消防MP3播放机	GB-925/B	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
6	消防图形显示装置CRT		1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
7	应急照明控制器	SJ-C-100W/G7000	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
8	应急照明控制器	SJ-C-300W/Q7100	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
9	应急照明集中电源	SJ-D-0.6KVA/P601A	43	深圳市高新投三江电子股份有限公司
10	消防电源状态监控器	JB-QBL-DK510	1	深圳市高新投三江电子股份有限公司
11	电气火灾监控设备	JB-QBL-DH500A	5	深圳市高新投三江电子股份有限公司

12	防火门监控器	JB-QGL-FJ3100	18	深圳市高新投三江电子股份有限公司
13	消防水箱液位控制仪	ZK-T804-A	1	上海铸嘉仪器仪表有限公司
14	消防水池液位控制仪	JB-QGL-QM210	6	上海铸嘉仪器仪表有限公司
15	气体灭火控制器	JB-QGL-QM210	6	深圳市高新投三江电子股份有限公司
16	火灾显示盘	JB-FSD-A82	17	深圳市高新投三江电子股份有限公司
17	火灾声光报警器	SG-A92	641	深圳市高新投三江电子股份有限公司
18	点型光电感烟火灾探测器	JTY-GD-A30	3245	深圳市高新投三江电子股份有限公司
19	点型感温火灾探测器(A2)	JTW-ZD-A20	171	深圳市高新投三江电子股份有限公司
20	手动火灾报警按钮	J-SAP-M-A62	638	深圳市高新投三江电子股份有限公司
21	消火栓按钮	J-SAP-M-A63	723	深圳市高新投三江电子股份有限公司
22	输入模块	JS-A51	38	深圳市高新投三江电子股份有限公司
23	输入/输出模块	KZJ-A55	382	深圳市高新投三江电子股份有限公司
24	消防广播扬声器	SPK-XM(5-5A)3 W/4Ω	877	深圳市高新投三江电子股份有限公司

25	消防广播模块箱	BOX-M6S	32	深圳市高新投三江电子股份有限公司
26	广播模块	GL-A59	32	深圳市高新投三江电子股份有限公司
27	消防电话		37	
28	应急照明灯具	SJ-ZFJC-E5W	0	深圳市高新投三江电子股份有限公司
29	应急照明灯具	SJ-ZFJC-E3W	1701	深圳市高新投三江电子股份有限公司
30	应急照明（安全标志）灯具	SJ-BLJC-I1RE1W	2662	深圳市高新投三江电子股份有限公司
31	消防泵控制柜	LD-XFKZ	1	浙江林德消防科技有限公司
32	室内消火栓泵	XBD16/20G-DFL-2	2	上海东方泵业（集团）有限公司
33	消防泵电机	YE3-280S-2/75KW	2	安徽六安江淮机电有限公司
34	喷淋泵控制柜	LD-XFKZ	2	浙江林德消防科技有限公司
35	喷淋泵	XBD6.5/30G-G	2	上海东方泵业（集团）有限公司
36	湿式报警阀	ZSFZ150-1.6A	6	福建省天广消防有限公司
37	报警延迟器	ZSPY	6	福建省天广消防有限公司
38	水力警铃	ZSTL/0.035-1.6MPa	6	福建省天广消防有限公司

39	水流指示器	ZSJZ150-M-1.2	9	福建省天广消防有限公司
40	压力开关	ZSJY1.6BP	6	福建省天广消防有限公司
41	信号蝶阀	DN150	9	河北百川通阀门有限公司
42	防火门	GFM-1523-DK5A 1.00-乙级	1217	河北任丘市博朗门业有限公司
43	防火门电动闭门器	FJ-BM-11	323	深圳市高新投三江电子股份有限公司
44	防火门门磁开关	FJ-MC-17	887	深圳市高新投三江电子股份有限公司
45	防火卷帘门	TFJ(W)-300300 -TF3-CZ-S-350 -A	34	武汉新华锦门业有限公司 /湖北襄阳创新理想门业 制造有限公司
46	防火卷帘门控制箱	FJC-FF-ALD000 8	34	江西三新阿德科技有限公司
47	防火卷帘门按钮	SXD-G2	68	江西三新阿德科技有限公司
48	加压送风机	HTF-1-N07C-2. 2KW-A	9	湖南金诺动力设备有限公司
49	防火阀	FHF-WSDC-FK-5 00*500-A	9	湖南金诺动力设备有限公司
50	双速排烟风机	HTCF-II-N020B -11-9	16	湖南金诺动力设备有限公司
51	防火阀	PFHF-WSD-K-90 0*900-A	16	湖南金诺动力设备有限公司

52	排风机	NO. 3/0. 25kw	3	湖南金诺动力设备有限公司
53	防火阀	HF-WSDZ-FK-40 0*200-C	3	湖南金诺动力设备有限公司
54	排风机	NO. 4/0. 75kw	1	湖南金诺动力设备有限公司
55	防火阀	HF-WSDZ-FK-50 0*200-C	1	湖南金诺动力设备有限公司
56	防火阀	HF-WSDZ-FK-16 0*160-C	1	湖南金诺动力设备有限公司
57	室内消火栓	DN65	713	武汉永泰消防电器设备厂
58	喷淋头	DN15/ZSTX15-6 8℃	3022	福建省天广消防有限公司
59	室外消火栓	SS100/65-1.6	11	福建双龙消防科技有限公司
60	喷淋水泵接合器	SQD150-1.6	2	福建省天广消防有限公司
61	消防水泵接合器	SQD150-1.6	20	福建省天广消防有限公司
62	防火门分机	JBL-QBL-FJ310 型	12	深圳市高新投三江电子股份有限公司
63	防火门分机	JBL-QBL-FJ210 型	6	深圳市高新投三江电子股份有限公司
64	余压探测器主机	SA-YJ01	1	广州六瑞消防科技有限公司
65	余压探测器	SA-YJ01	11	广州六瑞消防科技有限公司

66	感温火灾探测器（点型、防爆型）	JTW-ZD-F261(E X)	5	深圳市高新投三江电子股份有限公司
67	消防送风口（电动多叶风口）	630* (1000+250)	36	湖南金诺动力设备有限公司
68	消防排烟风口（单层百叶风口）	1000*200	216	湖南金诺动力设备有限公司
69	消防风管（米）		627	长沙市大川防火材料有限公司
70	端子箱		297	
71	隔离器		355	
72	温感		171	
73	烟感		3245	
74	手报		638	
75	输入输出模块		382	
76	排烟机		16	
77	设备房排风机		16	
78	七氟丙烷钢瓶		3	
79	紧急启停		3	

80	喷洒指示		3	
81	灭火控制盘		2	
82	信号阀		9	
83	70℃动作的常开防火阀		24	
84	湿式自动报警阀		4	
85	280℃动作的常开排烟阀		15	
86	280℃动作的常闭防烟阀		3	
87	可燃气体报警控制器		1	
88	可燃气体探测器		1	
89	应急灯		1701	
90	指示牌		2662	
91	应急照明电源		43	
92	电源监控		26	
93	电气火灾探测器		5	

94	报警主机		2	
95	应急照明主机		2	
96	防火门主机		1	
97	电气火灾主机		1	
98	电源监控主机		1	
99	液位显示仪		2	
100	其他现场消防设施设备			

注：其他未列入消防清单的以现场情况为准。

## 二、招标项目技术需求

按照《中华人民共和国消防法》、《建筑工程消防监督审核管理规定》、《火灾事故调查规定》、《消防监督检查规定》等相关法律法规及湖北省地方有关规定完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。应遵循国家制定的标准和相关技术要求。

1、中标单位对所有消防设施设备100元（含）及以下配件/零部件必须设立备用库，能随时应对部件损坏更换。

2、中标单位必须有独立的维保管理体现，并随时接受招标单位备查。

3、除因正常使用以外的其他原因造成消防设施设备配件损坏，将由招标单位专业人员进行确认，如发生争议时无法协商一致将邀请第三方机构进行共同确认。

4、中标单位需提供单个单价100元（含）以内的配件、耗材明细表，单个单价100元以上的配件、耗材明细表。

## 三、作业人员要求

1、中标单位必须提供维保人员的特种设备操作证明文件、联系电话、身份证明、与中标单位签订的劳动合同、社保证明网上查询件或社保局出具的证明文件，并加盖中标单位公章。



特种设备操作证明文件及劳动合同的原件备查。

2、中标单位的作业人员，必须佩带中标单位统一制作的工牌及着装，并具备一定的机械、电工基础知识和维修电梯能力，身体健康，服务意识强；并持有消防特种设备操作证明文件。

3、中标单位须指定一名项目经理和一名维保人员，维保人员必须驻场项目，并保证电话24小时畅通。

4、维保作业人员上岗前必须携带身份证和消防特种设备操作证明等原件到招标单位相关部门进行报到。并提供维保作业人员有效的特种设备作业资格证书复印件，加盖中标单位公章给招标单位备案。

5、如招标单位对中标单位委派维保作业人员技术能力或服务态度不满，招标单位提出后中标单位应及时配合给予更换。

6、中标单位的相应维保人员均应接受招标单位制定的管理考核及软件定位管理服务。

中标单位所提供的维保人员均为后期实施人员，维保人员如因不可抗力的因素需更换必须书面告知招标单位并经招标单位同意更换同经验的人员。若后期实施人员不是投标文件中相应的维保人员（或经招标单位同意更换的人员），经发现一次将扣除本年度的维保费用总和的20%。

#### 四、故障排除要求

1、所述设备若发生故障需要应急处理时应不受时间限制，即中标单位对设备提供24小时全天候应急处理服务。当消防设施设备重大故障和存在严重安全隐患时，中标单位应在接到通知后1小时内赶到现场并及时排除故障/隐患，若未及时排除故障/隐患所造成的所有责任和损失均有中标单位全部承担（包含但不局限于招标单位连带责任和损失）。

2、中标单位应负责判断、分析故障原因，及时排除系统故障。

3、单个100元（含）及以下配件/零部件中标单位2小时内恢复，超过100元以上配件损坏的，应向招标单位提交合理的书面应急方案，以保证应急系统正常运行；如中标单位有无法自行解决相关故障的，必须向原厂商或者其他维保机构购买服务的，所有费用另行协商。

4、如故障不在招标单位规定时间内修复的，造成人员上访或群体事件的所有责任均由中标单位负责，并扣除本季度的维保费用总和的60%。

#### 五、例行维保要求

（一）消火栓系统：室内外消火栓、消火栓按钮、消火栓箱、消防水泵及控制柜、水泵结合器、试验用消火栓、消火栓系统管网及阀门等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

（二）自动喷水灭火系统：报警阀组、水流指示器、信号阀、压力开关、喷淋泵及控制柜、喷淋头、水泵接合器、末端试水装置、系统管网及阀门等系统组件的巡查、检测、

维护、保养。

(三)火灾自动报警系统：火灾报警控制器和消防联动控制器(消防主机)、火灾探测器、消火栓按钮、手动火灾报警按钮、声光警报器、CRT系统、区域显示器、消防端子箱、模块、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(四)可燃气体探测报警系统：可燃气体报警控制器、可燃气体探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、检测、维护、保养。

(五)电气火灾监控系统：电气火灾监控器、电气火灾监控探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、检测、维护、保养。

(六)消防电源监控系统：消防电源监控器、消防电源监控探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、检测、维护、保养。

(七)消防通讯及消防广播系统：广播控制器、话筒、音箱、功放、电话主机、对讲电话、系统管线等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(八)防排烟系统：防排烟风机、风阀、风管、风井、风口、风机控制柜、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(九)消防应急照明及疏散指示系统：应急照明控制器、应急电源、控制柜、应急照明灯、疏散指示牌、安全出口指示灯、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十)气体灭火系统：系统控制主机、紧急启停按钮、放气指示灯、声光警报器、灭火药剂或驱动瓶组(箱)、管道、阀门、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十一)防火分隔系统：防火门、防火卷帘、防火门监控系统、防火卷帘控制装置、系统线路、动作模块、闭门器、顺序器、电磁释放组件等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十二)消防供水系统：消防水池(水箱)及其附属设施、稳压灌、增压泵、系统管网、阀门等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十三)大空间智能灭火系统：系统控制柜、喷头及高空水炮、智能红外探测组件、水流指示器、阀门、末端试水装置、系统管网、控制线路、动作模块等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十四)泡沫灭火系统：消防水泵、泡沫混合液泵、泡沫液泵、泡沫储液罐、比例混合器、泡沫发生器、火灾探测和启动控制装置、控制阀门、管道、系统线路等系统组件

的巡查、检测、维护、保养。

(十五)项目所属范围内的其他消防设施系统。

(十六)联动测试：电梯、风机、防火卷帘门、消防广播、声光警报器、应急照明及疏散指示、门禁系统、配电柜等需要联动的消防设备。

※六、安全责任

1、在维修保养过程中发生的一切安全事故均由中标单位全权负责（包括经济、司法、招标单位连带责任和损失等所有责任）；

2、若因电梯维保单位未及时维修保养或维修保养不到位，导致乘梯人发生的一切安全事故均由中标单位全权负责（包括经济、司法、招标单位的连带责任和损失等所有责任和损失）。

七、费用结算

1、招标单位对中标单位的服务内容进行有效的监管检查。中标单位应积极响应招标单位提出的意见和建议，并同意以双方确认的“消防工作检查考核表”为依据，招标单位每季度对中标单位进行一次综合考评，并根据每季度的考评结果与中标单位进行费用结算。

消防工作检查考核表

项目名称:		年 月 日		
序号	评定内容	扣分标准	扣分值	备注
项目工程部评定				
1	消防维修保养服务评定	维修保养人员未遵守项目考勤、BI、等相关规章制度的。	2分/次	
2		提供给项目的相关联系人电话未能保持24小时畅通的。	2分/次	
3		每月25日前未提交下月工作计划。	2分/次	
4		每月25日前未提交月/季度检测报告。	2分/次	
5		未按工作计划完成，又未陈述原因的，	2分/次	
6		在维修保养过程中，有违反安全操作规程及造成隐患的。	2分/次	
7		在维修保养过程中，受到业主1次有效投诉的。可累计扣分，并按处罚条款进行扣款。	20分/次	
8		现场维保过程中不服从项目安排的。	2分/次	
9		在维修保养过程中，出现重大安全质量事故的。	20分/次	
10		每次维修保养工作完成后，未按规定出具维修记录	2分/次	

		的。			
11		在接到项目维修通知后,维修人员未按合同要求时限赶到现场的	2分/次		
12		在维修保养过程中,发现问题及隐患不及时处理的。	2分/次		
工程服务中心评定					
13	消防维修保养质量评定	火灾报警控制器故障	1分/项		
14		火灾探测器故障	1分/项		
15		手动火灾报警按钮故障	1分/项		
16		火灾声光报警器故障	1分/项		
17		消防广播故障	0.5分/项		
18		消防分机电话故障	0.5分/项		
19		系统线路故障	0.5分/项		
20		消防水池渗漏及水位不足	5分/项		
21		消防水泵故障	5分/项		
22		高位消防水箱渗漏及水位不足	5分/项		
23		增压泵故障	1分/项		
24		水泵接合器	0.5分/项		
25		室外消火栓功能及感观	1分/项		
26		室内消火栓箱功能及感观	0.5分/项		
27		室内消火栓按钮故障	0.5分/项		
28		屋顶试验消火栓故障	1分/项		
29		喷淋头故障	1分/项		
30		湿式报警阀组故障	1分/项		
31		信号蝶阀故障	0.5分/项		
32		水力指示器故障	0.5分/项		
33		末端试水装置故障	0.5分/项		
34		消防管网及阀门故障	0.5分/项		
35		气体灭火控制器功能缺失	0.5分/项		
36		灭火剂瓶组功能缺失	0.5分/项		
37		手动紧急启停按钮故障	0.5分/项		
38		喷洒指示故障	0.5分/项		

39	风机故障	1分/项		
40	风机控制箱无保养痕迹	1分/项		
41	风管(风道)故障	1分/项		
42	风阀故障	1分/项		
43	应急照明灯故障	1分/项		
44	疏散指示牌故障	1分/项		
45	应急照明控制箱无保养痕迹	1分/项		
46	防火卷帘故障	1分/项		
47	防火门故障	1分/项		
合计扣分(分)				
合计得分(百分倒扣制)				
项目考评人		消防管理员		
项目负责人审核				
供方负责人				

物业单位（签字、盖章）：

维保单位（签字、盖章）：

季评分结果	结算方式
≥90分	视为合格，正常结算；
<90分	每扣1分，扣减当季度服务总费用的1%；
<70分	只结算年度总费用的60%；连续2个季度低于70分，招标单位可单方面终止合同，并无须提前通知。

## 第四章评标办法（经评审的最低投标价法）

### 评标办法前附表

评标办法中的评审内容必须和投标人须知中的对应内容一致，若投标人须知中未作要求的内容，不得列入评标办法作为评定依据。若评标办法前附表与正文不一致的地方，以评标办法前附表为准。

条款号	评审因素	评审标准	
1	评标办法	本次评标采用经评审的最低投标价法，评标委员会按照本章第2.1款进行报价排序，按照本章第2.2款进行符合性审查，符合性审查合格的投标人中按投标总价由低到高推荐中标候选人。若出现投标人投标总价相同的，由评标委员会按照投票决定，简单多数原则排序。	
2.1	报价排序	对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照投标总价由低到高的顺序排列。	
2.2	符合性审查	取报价排序前☑3名（若实际投标人数量小于勾选数量，则全部纳入）进行符合性审查。符合性审查内容：资格评审、形式评审、响应性评审。符合性审查合格的投标人中，报价最低的成为第一中标候选人，报价次低的成为第二中标候选人，依次类推。	
2.1.1	资格 评审 标准	营业执照及资质条件	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。
		业绩要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		投标截止日投标资格情况	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定
2.1.2	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照一致，依法变更名称的应提交相应证明材料。
		投标文件签名盖章	第六章投标文件格式规定签名（或盖章）、盖章的位置有法定代表人或其委托代理人签名（或盖章）、加盖单位公章。
		投标文件格式	符合第二章“投标人须知”第3.7款的要求。
		投标文件份数	符合第二章“投标人须知”第3.7.4项规定。
		报价唯一	只能有一个有效报价，在招标文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。
2.1.3	响应 性 评审	投标报价	投标报价所有数据均不能“零报”、“漏报”、“报负数”，投标单价报价不得高于对应单价限价，投标总价不得高于投标总价最高限价。
		施工期限	符合第二章“投标人须知”第1.3.2项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知”第1.3.3项规定（由投标人承诺，承诺

条款号	评审因素	评审标准
	标准	书格式详见第六章投标文件格式。)
	投标有效期	符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定
	投标保证金	符合第二章投标人须知前附表第3.4款规定
	权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定，投标文件不应附有招标人不能接受的条件。(由投标人承诺，承诺书格式详见第六章投标文件格式。)
	投标报价算术错误修正	符合第三章3.评标程序第3.2.3项规定。
	实质性要求	符合第二章“投标人须知”第1.4.1项规定。 本次投标不得有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为。 按评标委员会要求澄清、说明或补正。
3	评标程序	<p>1. 对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照报价由低到高的顺序排序。</p> <p>2. 根据本章第2.2款约定进行符合性审查。符合性审查合格的投标人中，投标总价最低的成为第一中标候选人，投标总价次低的成为第二中标候选人，依次类推。</p> <p>3. 若上述程序未能评出三名中标候选人，则评标委员会对剩余投标文件继续按上述第2条进行评审，直至评出三名中标候选人，或者评审完所有投标文件。</p> <p>4. 因评标委员会作否决投标处理，导致有效投标人不足三个的，评标委员会应当否决所有投标。但是有效投标人的经济、技术等指标仍然具有市场竞争力，并满足招标文件要求的，评标委员会可以继续评标并确定中标候选人。</p>
4	评标结果	<p>3.4.1除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按经评审的最低投标价法推荐中标候选人。</p> <p>3.4.2评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。</p>

## 1. 评标方法

本次评标采用经评审的最低投标价法，评标委员会按照本章第2.1款进行报价排序，按照本章第2.2款进行符合性审查，符合性审查合格的投标人中按投标总价由低到高推荐中标候选人。若出现投标人投标总价相同的，由评标委员会按照投票决定，简单多数原则排序。

## 2. 评审标准

### 2.1 报价排序标准

见评标办法前附表。

### 2.2 符合性审查标准

按评标办法前附表约定的投标单位报价排序数量进行符合性审查。符合性审查内容：资格评审、形式评审、响应性评审。

2.2.1 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.2.2 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.2.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

说明：询价小组认为竞争性谈判人的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；竞争性谈判人不能证明其报价合理性的，询价小组应当将其作为无效响应处理。

## 3. 评标程序

### 3.1 报价排序

对报价不高于最高限价的所有投标人的投标文件，按照投标总价由低到高的顺序排序。

### 3.2 符合性审查

3.2.1 评标委员会依据本章第2.2款规定的标准对投标文件进行符合性审查。符合性审查顺序：资格评审、形式评审、响应性评审。

按照资格、形式、响应性的顺序进行评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，其投标文件将被否决：

- (1) 第二章“投标人须知”第1.4.3项规定的任何一种情形的；
- (2) 本次投标有串通投标、弄虚作假等其他违反招投标相关法律、法规行为的；
- (3) 拒绝按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.2.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力，修正原则如下：

- (1) 投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 依据单价和数量计算结果与其合价不符的，按不利于投标人原则（就低不就高）对其单价和合价进行修正；
- (3) 已标价的投标报价清单报价汇总合价计算结果与投标函总报价不一致时，按不利于投标人（就低不就高）的原则进行修正，即：汇总合价计算结果高于投标函总报价则以投标函总报价为准，按汇总合价计算结果与投标函总报价相比的降低幅度同比例修正分项合价报价和单价报价；汇总合价计算结果低于投标



函总报价则以已标价的投标报价清单报价汇总合价计算结果为准进行签约或结算；

(4) 除税投标总价计算错误（未按招标文件要求进行计算）的，按不利于投标人（就低不就高）的原则进行修正。

注：若发生在评标阶段未及时按以上原则执行修正，在本招标项目整个招投标阶段及合同签约阶段及合同履行阶段招标人仍有按以上原则修正执行权，投标人无条件接受。

### 3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

### 3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按经评审的最低投标价法推荐中标候选人进行谈判。

附件A：否决投标条件

附件A：综合评估法否决投标情况一览表

一览表否决投标条件之外的评标委员会不得判为重大偏差。

竞争性谈判文件章节号	条款名称	否决条件
第二章3.2	投标报价	本项目设有相应的最高限价，超过相应的最高限价均按否决投标处理。
第二章3.5	备选投标方案	除竞争性谈判供应商须知前附表规定允许外，竞争性谈判供应商不得递交备选投标方案，否则其投标将被否决。
第三章2.1	初步评审	评标委员会依据本章第2.1款规定的标准依次对竞争性谈判申请文件进行形式评审、资格评审及响应性评审，对竞争性谈判供应商提交第二章“竞争性谈判供应商须知”的有关证明进行核验，有一项不符合评审标准的，否决其投标。
		竞争性谈判供应商有以下情形之一的，否决其投标： (1) 第二章“竞争性谈判供应商须知”第1.4.1项规定的任何一种情形的； (2) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的； (3) 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的； (4) 本竞争性谈判文件约定的其他情形。
		投标报价有算术错误及其他错误的，评标委员会按以下原则要求竞争性谈判供应商对投标报价进行修正，并要求竞争性谈判供应商书面澄清确认。

		竞争性谈判供应商拒不澄清确认的，评标委员会应当否决其投标。
第三章3.2	详细评审	评标委员会发现竞争性谈判供应商的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该竞争性谈判供应商做出书面说明并提供相应的证明材料。竞争性谈判供应商不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该竞争性谈判供应商以低于成本报价竞标，其投标作否决投标处理。
其它		未对竞争性谈判文件进行实质性响应及其它。

## 第五章合同条款及格式

### —洋丰·地高上上城— 消防维修维护保养合同

甲方： 重庆顺泰物业管理有限公司

乙方： \_\_\_\_\_



洋丰·地高上上城南区（四期）	高新投三江	JB-QGL-A116	2023.12-2024.6	2台
----------------	-------	-------------	----------------	----

## 第二条 合同执行代理人

(一) 甲方指定(电话: \_\_\_\_\_, 邮寄地址: \_\_\_\_\_)为本合同的执行代理人, 行使本合同相关事宜的权利和义务, 其签署的相关文件均具有法律效力。

(二) 乙方指定(电话: \_\_\_\_\_, 邮寄地址: \_\_\_\_\_)为本合同的执行代理人, 行使本合同相关事宜的权利和义务, 其签署的相关文件均具有法律效力。

(三) 若合同双方任意一方执行代理人有变更, 须至少提前7天书面函告合同相对方。

## 第三条 合同期限

(一) 合同期限自2024年 7 月 20 日起至2026年 7 月 19 日止, 项目具体服务期间以甲方书面通知起止日为准。

(二) 服务起始日起 180 日内为考察期。考察期内, 如甲方认为乙方提供的服务有下列情形的, 甲方有权立即通知乙方终止本合同:

(1) 乙方的服务质量被甲方评估考核不合格的; (2) 乙方的服务被甲方或业主投诉累计达3次及以上的; (3) 乙方的服务存在瑕疵, 导致甲方受到相关行政主管部门处罚的; (4) 乙方作业过程中发生安全事故的; (5) 乙方违反本合同约定的乙方应履行的义务内容, 未在甲方书面通知限期内整改或者整改后仍不符合甲方要求的; (6) 发生符合本合同约定条款的合同解除、终止情形的。

## 第四条 合同维保范围和内容

(一) 消火栓系统: 室内外消火栓、消火栓按钮、消火栓箱、消防水泵及控制柜、水泵结合器、试验用消火栓、消火栓系统管网及阀门等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(二) 自动喷水灭火系统: 报警阀组、水流指示器、信号阀、压力开关、喷淋泵及控制柜、喷淋头、水泵接合器、末端试水装置、系统管网及阀门等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(三) 火灾自动报警系统: 火灾报警控制器和消防联动控制器(消防主机)、火灾探测器、消火栓按钮、手动火灾报警按钮、声光警报器、CRT系统、区域显示器、消防端子箱、模块、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(四) 可燃气体探测报警系统: 可燃气体报警控制器、可燃气体探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、检测、维护、保养。

(五) 电气火灾监控系统: 电气火灾监控器、电气火灾监控探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、

检测、维护、保养。

(六)消防电源监控系统：消防电源监控器、消防电源监控探测器、系统线路、模块、端子等系统组件巡查、检测、维护、保养。

(七)消防通讯及消防广播系统：广播控制器、话筒、音箱、功放、电话主机、对讲电话、系统管线等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(八)防排烟系统：防排烟风机、风阀、风管、风井、风口、风机控制柜、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(九)消防应急照明及疏散指示系统：应急照明控制器、应急电源、控制柜、应急照明灯、疏散指示牌、安全出口指示灯、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十)气体灭火系统：系统控制主机、紧急启停按钮、放气指示灯、声光警报器、灭火药剂或驱动瓶组(箱)、管道、阀门、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十一)防火分隔系统：防火门、防火卷帘、防火门监控系统、防火卷帘控制装置、系统线路、动作模块、闭门器、顺序器、电磁释放组件等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十二)消防供水系统：消防水池(水箱)及其附属设施、稳压灌、增压泵、系统管网、阀门等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十三)大空间智能灭火系统：系统控制柜、喷头及高空水炮、智能红外探测组件、水流指示器、阀门、末端试水装置、系统管网、控制线路、动作模块等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十四)泡沫灭火系统：消防水泵、泡沫混合液泵、泡沫液泵、泡沫储液罐、比例混合器、泡沫发生器、火灾探测和启动控制装置、控制阀门、管道、系统线路等系统组件的巡查、检测、维护、保养。

(十五)项目所属范围内的其他消防设施系统。

(十六)联动测试：电梯、风机、防火卷帘门、消防广播、声光警报器、应急照明及疏散指示、门禁系统、配电柜等需要联动的消防设备。

#### 第五条维护保养要求

(一)维护保养实施时，该项目消防系统应该具备维护保养条件。乙方必须委派项目驻场维保人员1人，并保持电话24小时畅通，20日内，对现场消防设施设备进行全面检查，并出具初查报告，并对项目消防设施设备存在的问题，制定整改方案。由甲方负责组织对进场前的遗留问题实施整改，费用由甲方负责协调，但前期是由乙方进行维保的，整改费用由乙方承担。在维护保养期间内，乙方必须确保维保范围内的消防系统及其设备的正常运行和使用。

(二)在合同期内，乙方及维保人员依法具有消防维保资质、技术执业资格等相应资质证书且持续合法有效。

(三)乙方按照国家及省、市有关消防维保法规、规范性文件要求和本合同约定(存在多种标准时，以标准要求高的规定或约定为准)条款开展维保工作并接受甲方监督检查及维保质量考核。

(四) 经双方约定, 洋丰·地高上上城项目, 每月不低于8现场做消防巡查, 维保, 检修, 联动测试, 每次到岗人数不低于2人。人员应按规定持有上岗资格证书, 且应具备处理现场消防及相关故障的技术能力。

(五) 若乙方更换项目负责人或维保人员应当提前10日书面通知甲方, 并将拟更换的人员报经甲方同意后方可上岗。

## 第六条 合同金额、付款方式

### (一) 合同金额:

本合同总金额为含税价¥\_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_); 不含税价¥\_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_)。其中维保服务费用固定含税单价为¥\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>/年, 三年维保服务费暂定含税总价¥\_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_); 暂定不含税总价¥\_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_), 税率6%。其中二标段预估设备更换费用暂定含税总价¥\_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_); 暂定不含税总价¥: \_\_\_\_\_元(大写人民币: \_\_\_\_\_), 税率\_\_%。以上费用为固定单价, 暂定总价, 据实结算, 费用包括但不限于工程范围内的维保费用、配件更换/维修费用、人工费、技术服务费、规费、税金、乙方维保人员的人身安全保险费用、乙方向甲方提供培训的费用、利润以及不可预见费用等完成消防工程维保所需的一切费用。

### (二) 付款方式:

1、甲方按**季度**结算乙方的服务费用。维保期到季度后, 经甲方考核乙方的维保工作符合本合同约定的维护保养标准和要求的, 乙方向甲方提交付款资料(费用申请报告、评估考核证明文件及与实际结算金额等额且合法有效的增值税专用发票), 甲方审核无误后30日内付款。本合同终止或解除前, 如果乙方尚有未解决的相关违约、赔偿等纠纷, 则甲方有权顺延支付合同终止或解除前应付而未付给乙方的合同款项, 且不视为甲方违约。待相关违约、赔偿等纠纷处理完毕, 甲方扣除违约金、赔偿金等费用后将剩余合同款项支付给乙方; 如前述应付而未付的合同款项不足抵扣乙方应承担的违约金、赔偿金等费用的, 则乙方应全额赔偿给甲方。各项目付款金额详见下表:

项目名称	项目面积 (万m <sup>2</sup> )	维保时间	税率	维保服务费 不含税单价 (元/年)	维保服务费含 税单价 (元/年)	维保服务费 季度含税总 价 (元)	合同期内维 保服务费含 税总价 (元)	总价金额合计	
								合同期内 维保服务 费含税合 计 (元)	合同期内 维保服务 费不含税 合计(元)
洋丰·地高上 上城北区 (一、二、三 期)	35.37								
洋丰·地高上 上城南区(四	13.61								

期)									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其中“未来新交付/接管项目”的数量为预估数量，在合同期内根据实际使用面积进行以固定单价，据实结算。

2、乙方须在甲方付款前提供与结算金额等额且合法有效增值税专用发票，如乙方未提供或提供发票无效的，甲方可以迟延付款直至乙方提供符合要求的资料之后再付款。乙方银行账户信息如下：

开户行：

开户名称：

开户账号：

3、如由于乙方不能按照本合同的约定开具并提交增值税发票或其他乙方原因造成甲方因无法抵扣增值税及相应税额而蒙受经济损失，则乙方应承担赔偿责任。甲方有权自应付价款中优先扣除乙方应支付的赔偿金。

4、甲方与乙方的价款结算只能通过甲方的账户与乙方的账户进行划转，不能通过此外的任何第三方账户进行价款结算。

5、乙方开具的增值税专用发票送达并经甲方签收后，若发生丢失，乙方应积极协助甲方，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。

#### 第七条 履约保证金

(一) 履约保证金金额：乙方在本合同签订后 7 日内向甲方支付 ¥ 元作为履约保证金，甲方向乙方开具财务收款收据。

(二) 履约保证金的保证范围：包括但不限于合同约定的乙方违约责任、乙方给甲方或第三方造成的人身或财产损失或行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金等。

(三) 履约保证金的使用及退还

乙方出现本合同约定情形(包括但不限于乙方违约、甲方垫付款项、甲方产生维权费用及其他一切损失)的，甲方有权直接扣减乙方的履约保证金，当履约保证金数额不足时，乙方应当在接到甲方通知之日起三日内补足，否则乙方行为构成违约，甲方有权根据合同约定要求乙方承担违约责任，且甲方有权单方解除合同。乙方应当在本合同约定的义务履行完毕之日起凭履约保证金收款收据原件向甲方提交退款申请，甲方核实无误并确认合同履行完毕后 15 个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

#### 第八条 甲方的责任和义务

(一) 甲方有权根据本合同及相关法律维护自身合法权益。

(二) 甲方有义务承担法律、法规规定的应由甲方承担的责任。

(三) 甲方有权对乙方提供的各项管理制度及维保工作实施监督，并按照附件二《消防维保违约具体情形及



扣款》进行奖惩。

(四)甲方每月按照附件一《消防维保标准》对乙方工作进行考核，并按照附件四《消防外包方月度履约评价表》进行考核打分。就评估不合格，甲方有权要求乙方在指定时间内整改完毕。

(五)甲方每月对乙方的维保质量进行考核验收，实施月度考核百分评分制(详见附件四)，考核得分85分及以上视当月服务合格，85分以下每减1分，将扣除总价款1%作为违约金，以此类推。评价得分低于75分，甲方有权向乙方发出书面警示函或约谈乙方分管领导。月度考核60分以下或总公司组织的各项消防安全检查排名最后一名，甲方有权单方面解除合同，不承担任何后果。相关行政主管部门和公司组织的各项消防安全检查，甲方有权按照附件二内容对乙方进行考核及奖惩。

(六)甲方安排专人负责该消防设施设备的日常管理和监管工作，做好消防设施设备的运行、使用、巡检记录。出现故障后，做好故障登记。若需乙方现场处理，甲方应提供必要的工作条件，负责协助并确认乙方的维护保养工作。

(七)甲方应尊重乙方维保人员的工作，对维保人员履行职责的行为予以支持、配合。

(八)有关消防系统的修改以及建筑平面布局的改动可能影响消防维保的全面性和有效性的，甲方应及时告知乙方。

(九)甲方对乙方的检查报告、维保记录等资料在核对无误后，应由甲方执行代理人或甲方相关负责人予以签字确认。

(十)甲方应认真审核乙方提出为保障消防设施设备运行的建议，并及时回复。

(十一)甲方须做好消防设施建档、建卡工作，向乙方提供消防系统的相关资料，以利于乙方开展维护保养工作。

(十二)甲方须按合同约定的付款方式及时足额支付消防维护保养服务费。

(十三)因甲方人为或不可抗拒因素造成的故障或设备损坏，乙方有义务协助甲方在最短的时间内先行修复、更换，恢复消防系统的正常运行，所需费用由甲方承担。

(十四)甲方认为维保人员不称职或有其他违反法律、合同约定时，有权要求乙方进行更换。

(十五)单个超过100元以上设备配件的更换，甲方认为乙方的报价高于市场价格，有权自行采购。

#### 第九条乙方的责任和义务：

(一)乙方有权根据本合同及相关法律维护自身合法权益。

(二)乙方有权不承担甲方提出的有违反法律法规及合同内容以外的职责任务。

(三)乙方资质要求

1、乙方应承诺在本合同服务期限内取得符合法律、法规规章及相关部门规定实施本项目要求的相关资质(包括但不限于公司资质及相关工作人员资质)，并承诺在合同有效期内资质持续有效，并于合

同签署当日将相关资质原件出示甲方，并提交复印件给甲方存档，在合同期内资质失效，甲方有权终止合同。

2、如乙方违反上述要求，在资质失效期内发生的全部人身、财产损失(无论是甲方损失、乙方自身损失还是其他第三方损失)或甲方因此承担行政、刑事责任的，由此造成的全部损失应由乙方承担，如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的，乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项的，除应支付该垫付款项外，甲方因此产生的维权费用(包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费、检测费等)由乙方承担。

3、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时要求解除本合同，且不承担任何责任，乙方应一次性向甲方支付合同款项20%的赔偿，甲方已支付乙方的先期款项，乙方应在合同解除后10个工作日内退回，否则乙方应当赔偿甲方该款项的损失(损失由甲方选择按实际损失或银行同期贷款利率的四倍计算)。

(四)乙方协助甲方完善相关的消防管理制度，并负责为甲方培训消防系统操作和维护人员，以便甲方人员能够正确操作，充分发挥消防设施的作用及减少事故发生。

(五)乙方应派专业技术人员对维保区域住宅/商业(铺)、车库等消防设施设备进行维保管理，并按照维保保养标准对住宅/商业(铺)、车库等消防设施设备进行检查监督，甲方按照附件二对乙方维保质量进行考核。

1、商业(铺)业主进行消防装修整改，乙方应协助甲方对消防装修图纸、装修现场消防设备等进行监督管理。

2、甲方对商业(铺)消防整改进行验收，乙方积极配合并提供技术支持。

3、住宅/商业(铺)、车库等消防设施设备出现故障，应按合同约定时间排除故障。

(六)乙方在维保工作中所发现的消防安全隐患，应及时告知甲方并提出改进意见，以便甲方采取有效措施排除隐患。

(七)乙方维保人员应遵守甲方物业管理规章制度，并接受甲方的监督、检查，积极参加甲方会议，积极沟通、及时汇报日常工作。

(八)乙方技术能力及人员要求

1、乙方应具备维修、保养、调试、更新(换)、整改等本合同范围内所有消防设施设备的技术能力。包括但不限于以下消防设备：消防主机、系统线路、水系统各管网管件修复、阀门、湿式报警阀组、风机、风机控制柜、水泵、水泵控制柜、气体灭火控制器、灭火剂瓶组、应急照明控制器、应急照明配电箱、防火门监控器、电气火灾控制器、可燃气体探测系统、消防电源监控系统等其他消防系统设备。

2、乙方在合同期内，从事巡查、检测、维修等人员应通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有资格证书，符合国家相关法律法规要求。

3、乙方应将维保人员的身份证明材料、上岗资格证书、联系方式等书面材料报甲方进行备案。

4、乙方人员应严格遵守甲方相关管理制度，严格落实各项管理规定，接受甲方管理人员的监督和考勤。驻场人员工作时间应与甲方同步，并接受甲方考勤管理。

5、乙方人员应积极配合甲方现场品质、客满打造。如：现场BI、礼仪礼节服务等，因乙方原因造成的客户投诉，应积极消除，并承担相关责任。如在一月内出现3次及3次以上客户有效投诉，根据实际所受影响进行处罚。

6、乙方人员操作过程中应当做好安全保障措施，如发生劳动、安全等事故，自行承担责任，若因此造成甲方或第三人人身损害、财产损失的，承担相应责任。

7、周末及国家法定节假日应至少有4名维保人员待岗。

8、若遇甲方埋地或隐蔽消防管网漏水，由甲方负责开挖、回填，乙方应负责免费查找漏电，并免费对漏点进行修复（如：加固、焊接等措施）。

9、乙方应服从甲方工作安排，包括但不限于相关设备房清洁卫生（如消防水泵房、湿式报警阀间、风机房、高位水箱间等）、标准化建设、品质打造等相关工作内容。

(九)乙方应严格按照国家相关规范和省、市公安消防部门的要求，对消防设备设施进行检查、维护，使消防系统一直处于正常运行状态。

(十)协助甲方项目接受消防、建委、公安派出所、安监、创优等相关行政部门和公司职能部门现场消防检查工作。积极协调，提供迎检资源，并承担迎检协调工作所产生的一切外联资源及费用。如因乙方原因导致甲方项目受到处罚，所产生的相应损失由乙方承担。

(十一)乙方应按照附件一《消防维保标准》，定期维护保养，每次维保后提供消防维护保养记录供双方签字确认后存档。乙方应出具真实的维保报告，如提供虚假材料所引起的一切责任由乙方负责。乙方在进场维保第一个月25日前提交年度维保方案、计划；每季度末月25日前提交下一季度维保计划及本季度维保记录报告资料；每月25日前提交下一月度维护保养计划及本月维保记录报告资料。乙方根据维护方案、计划进行消防设备设施月、季、年度维保工作并接受甲方监督检查及维保质量考核。

(十二)乙方负责承担并更换单件费用在单个100元（含）及以下的材料配件，详见附件七报价清单表2《单个100元(含)以下免费配件清单》。

(十三)设备费用超过100元，乙方应协助甲方处理，需要进行询价，乙方应参照附件七报价清单表1《单个100元以上设备配件清单报价表》进行报价，并不应高于附件七报价清单表2价格。若甲方自行采购设备配件，乙方应免费进行更换及相关协助工作。

(十四)由乙方负责更换消防设备材料时，应向甲方提供与更换消防材料相关的产品检验报告、合格证、质保期等书面文件，保证该消防材料系合格产品，并履行质保期义务。如因维保不当造成设备损坏，由乙方负责按市场价赔偿并承担因此产生的一切责任。

(十五)乙方提供24小时紧急消防设备设施维修服务，联系人：服务电话。在消防设备出现危险情况或故障时，在接到甲方电话或书面通知后，乙方必须派维保工程师于1小时内到达现场并及时处理，若

遇到疑难设备故障问题或者是特殊材料等问题经甲方同意除外。

(十六)消防系统、设备发生故障，乙方应安排人员尽快排除故障，恢复各系统正常运行。遇特殊情况(如无备件，特殊配件一时无法供应)不能及时修复时，经甲方同意后方可推迟修复。对一般性故障乙方应在2小时内排除修复完毕(乙方联系人接到甲方电话或书面通知时开始计算，下同);系统性故障24小时内处理完毕(以甲方对故障的性质认定为准)。处理超时乙方按200元/小时向甲方支付违约金，甲方可在维保服务费中扣除前述违约金。

(十七)当系统损害严重，需更换设备或大修时，乙方有义务出具整改方案、预算报价等技术资料，7日内交甲方审核。设备可由甲方自行购买或委托乙方提供，乙方可根据甲方提出的现场需要更换设备的规格、数量，积极配合甲方完成采购、安装工作，其设备采购费用由甲方承担。

(十八)乙方应当按合同附件中的维修保养方案、标准规定各项全面履约。

(十九)每年12月份，乙方应根据备件使用寿命及现状提交下年度需要更换的配件清单。

(二十)乙方每季度向甲方提交季度维保报告，每年应对消防设施设备进行一次年度检测，并出具年度检测报告。

(二十一)乙方保险要求

1、乙方应承诺为本项目造成第三者损失风险购买公众责任险，每次事故赔偿限额应不低于人民币100万元。

2、乙方应承诺为本项目所有涉及人员(包括但不限于现场工作人员及其他参与人员)的人身伤害风险购买团体意外伤害保险或雇主责任险。其中：意外身故/残疾/烧、烫伤保额应不低于人民币50万元/人，附加意外伤害医疗费用保额应不低于人民币5万元/人。

3、上述保险项目须在人员进场前将保单或参保记录原件向甲方出示，并将复印件提交甲方备案。

4、在本合同服务期限内，如甲方发现乙方现场工作人员及其他项目参与人员不符合本条约定参保情况的，甲方可立即停止该工作人员的全部工作，并要求乙方即时替换符合要求的工作人员进场，乙方不得有异议。

5、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时解除合同并不承担任何责任，且乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的赔偿。

(二十二)乙方承诺其派驻甲方从事维保服务的所有工作人员均已与乙方建立了合法的劳动关系，并保证该劳动关系在本合同履行期间合法存续，乙方自行承担其工作人员的各项保险(含社会保险)、工资、劳保福利及其它一切费用，乙方处理与其员工劳动纠纷不得影响本合同的正常履行；作业过程中，乙方应严格要求其工作人员遵守甲方各项管理制度，维护甲方项目的所有公共设施、设备，如有损坏甲方管理区域内物品或物业设施、设备的，乙方及其工作人员承担连带赔偿责任。

(二十三)乙方员工及其雇佣人员人身事故处理

1、乙方员工及其雇佣人员在本合同施工/服务过程中出现人身伤害事故的，应由乙方自行承担医

疗及其他一切赔偿费用，如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的，乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用(包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费)由乙方承担。

2、乙方应保证员工及其雇佣人员出现人身伤害事故后，在出现事故当天即时安排人员进行替换，不得耽误施工/服务进度。

3、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时解除合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

#### (二十四) 第三方人身、财产事故处理

1、如乙方或其员工、雇佣人员在施工/服务过程中造成其他第三方人身、财产损害的，应由乙方自行承担损害赔偿赔偿责任。如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失的，乙方应在甲方垫付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用(包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费)由乙方承担。

2、乙方违反上述第1款规定的，甲方可随时解除合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

#### (二十五) 财产损坏赔偿责任

乙方或其员工、雇佣人员在施工/服务过程中导致甲方或第三方已有财产损失的(无论故意或过失),应依照购置价赔偿。赔偿标准以甲方或第三方提供的发票或收款收据或其他可以佐证的凭证为准。

#### (二十六) 行政/刑事责任

1、乙方或其员工、雇佣人员在施工/服务过程中因违规操作、操作不当或因资质失效导致甲方或本合同对应服务项目遭受行政处罚的，乙方应无条件配合甲方处理协调，涉及行政罚款及损失赔偿的，应由乙方承担全部责任，如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失或其他款项的，乙方应在甲方垫付、支付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用(包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费)由乙方承担。

2、乙方在施工/服务过程中造成安全责任事故的(无论最终是否被政府认定为“安全生产事故”),一切经济责任和其他行政、刑事责任(赔偿、罚款、罚金、滞纳金)均由乙方承担。同时，乙方应无条件配合甲方进行事故后续安排工作，直到全部处理完毕为止。涉及行政责任或刑事责任的，乙方应无条件配合甲方，直到甲方收到政府部门正式结案文件为止。如因乙方违反本约定造成甲方先行垫付损失或支付其他款项的，乙方应在甲方垫付、支付完毕之日起三日内偿还甲方，因乙方拒绝偿还甲方垫付款项而致使甲方产生的维权费用(包括但不限于：律师费、保全费、公证费、鉴定费、差旅费)由乙方承担。

3、乙方违反上述第1、2款规定的，甲方可随时解除合同并不承担任何责任；乙方造成甲方垫付费用及维权费用损失及其他损失的，均应予赔偿。

(二十七)乙方在本合同履行期间及终止后,不得向甲方业主或任何三方散布不利于甲方名誉的言论,一经甲方发现的,甲方有权单方解除本合同并有权要求乙方承担相应违约和赔偿责任。

#### 第十条其它约定

1、甲乙双方均需遵守和执行国家、省、市有关建筑消防设施的法规和技术规范,定期共同向公安消防机构报告合同范围内消防设施的运行情况并接受其监督。

2、涉及消防维保相应的主管部门检查、处罚、接待等全部工作及费用均由乙方全部负责。

3、维保费用包含年度检测费用、保险费,每年按要求出具检测报告(原件)递交甲方存档。

#### 第十一条违约责任

(一)除本合同另有约定外,乙方不得无故终止合同,如有违约,则应按合同总价的20%向甲方支付违约金,造成损失的另行赔付。

(二)在甲方书面或电话故障报修后,如乙方未在本合同约定时间内到达现场维修的,按2000元/次向甲方支付违约金,并赔偿因此造成的一切损失及承担全部责任。

(三)乙方未按国家、省、市标准(存在多种标准时,以维保标准高者为准)及本合同约定的维护频次、时间、维护标准执行的,均视为违约。甲方可视违约情况对乙方提出警告、限期整改或者乙方按200元至合同总价10%向甲方支付违约金,如因此发生消防安全事故的,由乙方承担赔偿责任,并按合同总价20%的标准向甲方支付违约金,甲方可单方解除本合同。

(四)乙方维保工作符合标准和要求的的前提下,甲方须按时支付维保费用,否则乙方可向甲方发出书面催款通知。

(五)在消防主管部门及公司其他检查时,如乙方维保原因出现消防系统存在故障或安全隐患导致相关整改费用、罚款的或检查不合格的,乙方除承担前述费用及罚款外,并按合同总价20%的标准向甲方支付违约金,甲方可单方解除本合同。

(六)若因乙方原因导致本合同无效或提前终止的,乙方除按照相关约定承担违约责任外,乙方须承担合同总价款20%的违约金,对因此给甲方造成的损失,乙方仍应承担赔偿责任。

(七)其他违约责任详见本合同附件二《消防维保违约具体情形及扣款》;造成人身、财产损失的,除扣罚之外,按照相应法律法规及本合同约定,由乙方承担相应责任。

(八)乙方违反本合同的任何条款而致使甲方产生或遭受的任何及所有权利请求、诉讼、损害、损失和费用(包括但不限于法律费用和支出,以及对任何权利请求进行调查的费用),乙方应对甲方进行充分补偿。该补偿并不影响甲方就乙方对本合同任何条款或条件的违反而享有的其他权利和救济。

(九)甲方就乙方违反本合同任何条款或条件而享有的权利和救济应在本合同无效、解除或终止情况发生时仍然有效。

#### 第十二条合同的终止与解除

(一)在合同履行期间,如发生下述任何一种情况,双方有权终止、解除本合同,除双方另有约定外,不需承担违约责任:

1、 国家政策、法令而至本合同无法履行的;

2、因一方解散、破产、合并、分立、查封、吊销营业执照而至本合同无法履行的;

3、发生不可抗力事件,包括但不限于地震、自然灾害、战争等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,导致事后无法恢复的;

4、经双方协商一致,同意终止、解除的;

5、合同期限届满且合同主体都已完全履行合同中约定的义务。

(二)在合同期内,若甲方因经营需要,在提前2个月书面通知乙方后,甲方有权单方终止本合同。按照乙方的实际维护保养时间计算维护保养费支付给乙方(不足一月按天计算),甲方不承担违约责任,本合同随即终止

(三)在合同期内,若甲方退出本项目物业的管理,甲方按照乙方的实际维护保养时间计算维护保养费支付给乙方(不足一月按天计算),甲方不承担违约责任,本合同随即终止。

(四)乙方因未按国家、省、市标准及本合同约定的维护频次、时间、维护标准提供维修保养服务致使发生消防安全事故的,甲方有权单方解除合同,且不退还履约保证金。乙方对此给甲方或者第三人造成的损失负责赔偿,且应按照本合同约定承担违约责任。

(五)消防主管部门检查时,因乙方维保原因出现消防系统存在故障或安全隐患导致相关整改费用、罚款的或检查不合格的,甲方有权单方解除合同,并不承担任何法律责任。相关整改费用、罚款等由乙方承担;如由甲方先行支付,则可向乙方追偿,且乙方应按照本合同约定承担违约责任。

(六)乙方累计出现3次及以上维保达不到合同约定的维护保养标准或要求,或保养期限内出现经第三方权威机构鉴定的属于乙方责任的重大安全隐患,甲方有权立即解除合同,且不退还履约保证金。乙方应按照本合同约定承担违约责任。

(七)在设备发生故障或其他突发事件时,因乙方未按合同约定及时到达现场或虽按时到达现场但未及时处理设备故障,导致发生人员伤亡的,甲方有权无需通知乙方立即自动终止本合同,且不退还履约保证金。乙方应按照本合同约定承担违约责任。

(八)乙方违反约定将本合同项下维保服务转包或分包的,甲方有权单方面解除本协议,甲方不承担任何法律责任。

(九)乙方对甲方工作人员赠送现金、礼品或请吃等行为,如经发现,甲方有权立即解除合同,且不承担任何违约责任。

(十)乙方没有、丧失资料或资质不全的,甲方有权单方面解除本合同,且不退还履约保证金。

(十一)乙方侵犯甲方及甲方业主人身、财产安全的,甲方有权单方解除本合同,甲方不承担任何法律责

任。因此造成的损失，乙方自行承担一切赔偿责任。

(十二)乙方在本合同履行期间及终止后，向甲方业主或任何第三方散布不利于甲方名誉的言论，经甲方发现的，甲方有权单方解除本合同并有权要求乙方承担本合同总金额10%的违约金。

(十三)合同终止或解除后，不影响双方在合同中约定的结算和清理条款的效力，双方依约据实结算，实行多退少补，双方另有约定除外。

### 第十三条保密条款

(一)任何一方应将下列事项有关的、在签订或履行本合同中获得的全部信息视为保密信息：

- 1、本合同条款；
- 2、与本合同有关的谈判；
- 3、在签订、履行本合同及在谈判中获得的另一方及其关联公司的商业秘密(包括但不限于彼此间披露的一切信息、文件和数据，除非该等数据已经公开)。

(二)双方在此同意和保证，未经本合同另一方书面同意，不得将保密信息向任何第三方披露，否则将承担由此引发的全部法律责任并赔偿由此给对方造成的所有损失，但对方依法提供或第三方通过其他渠道知晓或该类资料已经进入公众渠道等非己方原因导致的除外；在本合同履行完毕或因任何原因终止后，对本合同的任何一方而言，本条规定对其仍具有约束力。但是以下情形除外：

- 1、依据中国法律法规要求应当披露；
- 2、依据任何有管辖权的政府机关、监管机构的要求应当披露；
- 3、向己方的专业顾问或律师披露；
- 4、双方事先给予书面同意。

### 第十四条附则

(一)因甲方所属集团内部管理需要，导致签订本合同的甲方注销、合并的，由注销、合并后的甲方所属集团其他企业与乙方签订变更主体的协议，其他内容约定仍然不变，不影响本协议的全面执行。

(二)如双方当事人无另行书面通知，以本合同文首填写的通讯地址作为邮寄地址，任何需向合同对方当事人送达的通知、函件等，在发送至上述邮寄地址后5日，均视为送达。前述邮寄地址发生变更时，应于变更之日起3日内将新的邮寄地址书面函告合同对方当事人，否则将视为邮寄地址未予变更。

(三)因本合同之订立、履行发生的争议以及与本合同有关的其他争议，由双方协商解决；协商不成时，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(四)本合同未尽事宜，经双方协商，可签订补充协议；补充协议是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(五)本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字、盖章后生效。



(六)乙方已认真阅读、充分理解本合同中各条款，包括免除甲方责任的免责条款及对乙方的权利限制条款。乙方认为本合同内容不存在任何歧义，并同意按照合同约定履行义务。

(七)合同附件：本合同附件与合同具备同等法律效力。

附件一：消防维保标准

附件二：消防维保违约具体情形及扣款

附件三：消防外包方月度履约评价表

附件四：顺泰物业与合作方廉洁协议

附件五：阳光宣言

附件六：入场作业安全承诺书

附件七：商务报价：1. 单个100元以上配件清单；2. 单个100元（含）以下配件清单

附件八：确保农民工工资及时足额支付的承诺函

(合同正文结束)

甲方(盖章)：

乙方(盖章)：

授权代表(签名)：

授权代表(签名)：

电话：

电话：

日期：

日期：

## 附件一：消防维保标准

### 消防维保标准

#### 一、巡查

##### (一)一般要求

1、甲方管理红线范围内的消防设施设备的巡查由外委消防维保单位(乙方)负责，甲方各物业服务中心服务、秩序人员有义务进行日常巡查，发现问题及时报外委消防单位(乙方)处理。

2、从事消防设施设备巡查的人员，应通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有初级技能以上等级的职业资格证书。

3、消防设施设备巡查应明确各类消防设施设备的巡查部位、频次和内容；巡查时应填写《消防设备巡查记录表》。

4、消防设施设备巡查频次应满足下列要求：

(1)基础、通用类每周至少巡查一次。

(2)火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查数量每月不少于总数的10%;年度覆盖全部设施。

(3)末端试水装置放水检查数量每月不少于总数量的10%;年度覆盖全部设施。

(4)消火栓启泵按钮，系统功能检查，检查数量每月不少于总数量的10%;年度覆盖全部设施。

(5)灭火器检查，检查数量每月不少于总数量的10%;年度覆盖全部设施。

施。

(6)其他设备功能检查每月必须检查一次。

##### (二)巡查内容

序号	巡查项目	巡查要求
1	消防供配电	消防应急柜工作正常
	设施	消防设备末端配电箱双电源切换装置工作正常
2	火灾自动报警系统	火灾探测器、手动报警按钮、信号输入模块、输出模块外观良好，运行正常
		火灾报警控制器、火灾显示器、CRT图形显示器运行正常

		消防联动控制器外观及运行正常
		火灾报警装置外观良好，运行正常
		建筑消防设施远程监控、信息显示、信息传输装置外观良好，运行正常
		系统接地装置外观良好
3	电气火灾监控系统	电气火灾监控探测器的外观良好，运行正常
		报警主机外观良好，系统运行正常
4	可燃气体探测报警系统	可燃气体探测器的外观良好，运行正常
		报警主机外观良好，系统运行正常
5	消防供水设施	消防水池、消防水箱外观，液位显示装置外观良好，运行正常；天然水源水位、水量、水质情况，进户管外观良好，运行正常
		消防水泵及控制柜工作正常
		稳压泵、增压泵、气压水罐及控制柜工作正常
		水泵接合器外观良好、标识齐备
		系统减压、泄压装置、测试装置、压力表等外观良好，运行正常
		管网控制阀门启闭正常
		泵房照明、排水等工作环境正常
6	消火栓(消防炮)灭火系统	室内消火栓、消防卷盘外观良好，配件完整
		屋顶试验消火栓外观良好，运行正常及配件完整、压力显示装置外观良好，运行正常，最不利点消火

		栓管口静压力建筑高度100米及以上不低于0.15MP，建筑高度100米以下不低于0.07MP。
		室外消火栓外观良好、地下消火栓标识齐备、栓井环境良好
		消防炮、炮塔、现场火灾探测控制装置、回旋装置等外观良好及系统运行良好
		启泵按钮外观良好，功能正常。
7	自动喷水灭火系统	喷头外观良好，保护对象周边无障碍物
		报警阀组外观良好、试验阀门正常、排水设施正常、压力显示值在设计范围
		充气设备及控制装置、排气设备及控制装置、火灾探测传动及现场手动控制装置外观良好，运行正常
		楼层或区域末端试验阀门处压力值在设计范围现场环境良好，系统末端试验装置正常
8	气体灭火系统	各个防区气体灭火控制器外观良好、系统工作正常
		储瓶间环境良好，气体瓶组成储罐外观良好，检漏装置外观良好、运行状况
		容器阀、选择阀、驱动装置等组件外观良好
		紧急启/停按钮外观良好，喷嘴外观良好、防护区环境良好
		预制灭火装置外观良好、设置位置、安全阀等组件外观良好、运行正常
		放气指示灯及警报器外观良好
		控制装置、安全阀等组件外观良好、运行正常
9	防烟、排烟系统	送风阀外观良好
		送风机及控制柜外观良好，运行正常
		防火阀、排烟阀及其控制装置外观良好

		排烟设施外观良好
		排烟机及控制柜外观良好及工作正常
		送风、排烟机房环境良好
		送排风风机每月至少试机一次，运行时间不低于10分钟，并如实填写《风机运行记录》。
10	应急照明和疏散指示标志	应急灯具外观良好、工作正常
		疏散指示标志外观良好、工作正常
		集中供电型应急照明灯具、疏散指示标志灯外观良好、工作正常；集中电源工作正常
		应急照明及疏散指示灯外观良好，工作正常
11	应急广播系统	扬声器外观良好
		功放、卡座、分配盘外观良好，运行正常
12	消防专用电话	消防电话主机外观正常、工作正常
		分机电话外观良好，电话插孔外观良好，插孔电话机外观良好，通话功能正常
13	防火分隔设施	防火门外观良好，配件完整，防火门启闭状况正常，周围环境良好
		防火卷帘外观良好配件完整，防火卷帘控制装置外观良好，工作正常
		防火封堵外观良好
14	电梯(含消防电梯)	电梯消防联动迫降功能正常
15	其他消防设备	项目所属范围内其他消防设施设备运行正常

(三)巡查记录参考《建筑消防设施维护保养报告》相关要求。

## 二、检测

### (一)一般要求

1、基础、通用类每月一次检测，每年全面检测一次；检测对象包括全部系统设备、组件等，检测报告原件交甲方存档；

2、消防设施设备检测的人员，应当通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有高级技能以上等级职业资格证书。

3、消防设施设备检测由外委消防维保单位进行并如实填写《重庆市建筑消防设施维护保养报告》的相关内容；外委消防维保单位实施维修、整改措施；各物业服务中心消防设备管理员负责跟踪，监督；服务管理中心消防服务师负责技术支持及对检测结果评估，协助制定维修、整改方案。

## (二)检测内容

1、消防供配电设施的检测内容部分。

(1)消防设备配电箱应有区别于其他配电箱的明显标志，不同消防设备的配电箱应有明显区分标识。配电箱上的仪表、指示灯的显示应正常，开关及控制按钮应灵活可靠。

(2)切换备用电源的控制方式及操作程序应符合设计要求。

(3)自备发电机组

A、发电机：仪表、指示灯及开关按钮等应完好，显示应正常。自动启动并达到额定转速并发电的时间不应大于30s,发电机运行及输出功率、电压、频率、相位的显示均应正常。机房通风设施运行正常。

B、储油设施：储油箱内的油量不大于 $1\text{m}^3$ ，油位显示应正常。燃油标号应正确。

2、火灾自动报警系统的检测内容部分

(1)火灾探测器

A、点型感烟探测器：应在试验烟气作用下动作，向火灾报警控制器输出火警信号，并启动探测器报警确认灯；探测器报警确认灯应在手动复位前予以保持。

B、线型光束感烟探测器：当对射光束的减光值达到 $1.0\text{dB}\sim 10\text{dB}$ 时，应在30s内向火灾报警控制器输出火警信号，启动探测器报警确认灯。

C、点型、线型感温探测器：应在试验热源作用下动作，向火灾报警控制器输出火警信号；点型探测器报警应启动探测器报警确认灯，并应在手动复位前予以保持。

D、火焰(或感光)探测器：应在试验光源作用下，在规定的响应时间内动作，并向火灾报警控制器输出火警信号；具有报警确认灯的探测器应同时启动报警确认灯，并应在手动复位前予以保持。

(2)手动报警按钮：被触发时，应向报警控制器输出火警信号，同时启动按钮的报警确认灯；应能手动复位。

(3)火灾报警控制器

A、火灾报警控制器(区域、集中、通用)：能直接或间接地接收来自火灾探测器及其他火灾报警触发器件的火警报警信号，发出声、光报警信号，指示火灾发生部位，并予以保持；光报警信号在火灾报警控制器复位

之前应不能手动消除；声报警信号应能手动消除，但再次有火灾报警信号输入时，应能再启动。当火灾报警控制器内部，火灾报警控制器与火灾探测器、火灾报警控制器与起传输火灾报警信号作用的部件间发生下述故障时，应能在100s内发出与火灾报警信号有明显区别的声、光故障信号。

B、火灾报警控制器应有本机检查功能，火灾报警控制器在执行自检功能时，应切断受其控制的外接设备。如火灾报警控制器进行每次自检所需时间超过1min或其不能自动停止自检功能，自检期间，如非自检回路有火灾报警信号输入，火灾报警控制器应能发出火灾报警声、光信号。

C、火灾报警控制器应具有显示或记录火灾报警时间的计时装置，其日计时误差不超过30s；仅使用打印机记录火灾报警时间时，应打印出月、日、时、分等信息。

D、火灾报警控制器应能对其面板上的所有指示灯、显示器进行功能检查。

E、主电源断电时应自动转换至备用电源供电，主电源恢复后应自动转换为主电源供电，并应分别显示主、备电源的状态。

(4)火灾显示盘：能接收来自火灾报警控制器的火灾报警信号，发出声、光报警信号，指示火灾发生部位，并予保持；光报警信号在火灾报警控制器复位之前不能手动消除；声报警信号应能手动消除，并有消音指示，但再次有火灾报警信号输入时，应能再启动。

(5)消防联动控制设备：消防联动控制设备与输入/输出模块间的连线发生断路、短路时，应能在100s内发出与火灾报警信号有明显区别的声、光故障信号。

(6)可燃气体报警控制器：

A、可燃气体报警控制器应具备报警功能、故障报警功能、本机自检功能、显示与计时功能等；

B、主电源断电时应自动转换至备用电源供电，主电源恢复后应自动转换为主电源供电，并应分别显示主、备电源状态。

(7)火灾警报装置：应在接收火灾报警控制器输出的控制信号后，发出声警报或声、光警报，其声压级不应小于60dB。环境噪声大于60dB的场所，声警报的声压级应高于背景噪声15dB。

### 3、消防供水设施的检测内容部分

(1)消防水池：水位及消防用水不被他用的设施应正常，补水设施应正常，寒冷地区防冻措施完好。

(2)消防水箱：水位及消防用水不被他用的设施应正常，消防出水管上的止回阀关闭时应严密，寒冷地区防冻措施应完好。

(3)稳压泵、增压泵及气压水罐：进出口阀门应常开，启动运行应正常；启泵与停泵压力应符合设定值，压力表显示应正常。

(4)消防水泵：消防水泵应有注明系统名称和编号的标志牌，进出口阀门应常开，标志牌应正确，压力表、试水阀及防超压装置等均应正常，启动运行应正常，应向消防控制设备反馈水泵状态的信号。

(5)水泵控制柜：应有注明所属系统及编号的标志，按钮、指示灯及仪表应正常，应能按钮启停每台水泵，

主泵不能正常投入运行时，应自动切换启动备用泵。

(6) 水泵接合器：应有注明所属系统和区域的标志牌，控制阀应常开，且启闭灵活；单向阀安装方向应正确，止回阀应严密关闭，寒冷地区防冻措施应完好。

(7) 消火栓、消防炮

A、室内消火栓：消火栓箱应有明显标志，消火栓箱组件应齐全，箱门应开关灵活，开度应符合要求，消火栓的阀门应启闭灵活，栓口位置应便于连接水带。

B、室外消火栓：阀门应启闭灵活，地下式消火栓应有明显标志，井内应无积水，寒冷地区防冻措施应完好。

C、消防炮：控制阀应启闭灵活，回转与仰俯操作应灵活，操作角度应符合设定值，定位机构应可靠。

D、启泵按钮：外观完好，有透明罩保护，并配有击碎工具；被触发时，应能启动消防泵，同时确认灯显示，按钮手动复位，确认灯随之复位。

E、室内消火栓：一类高层公共建筑，最不利处消火栓静水压力不低于0.1Mpa，但当建筑高度超过100m时，不低于0.15Mpa。高层住宅、二类高层公共建筑、多层公共建筑，静水压力不低于0.07Mpa。消火栓栓口动压应符合设计要求，且不应大于0.5MPa，当大于0.7Mpa时必须设置减压设施。

(8) 自动喷水灭火系统：系统应设置在自动控制状态。

A、湿式报警阀组：应有注明系统名称和保护区域的标志牌，压力表显示应符合设定值。

控制阀应全部开启，并用锁具固定手轮，启闭标志应明显；采用信号阀时，反馈信号应正确。

报警阀等组件应灵敏可靠；压力开关动作应向消防控制设备反馈信号。

B、水流指示器：应有明显标志。信号阀应全开，并应反馈启闭信号。水流指示器的启动与复位应灵敏可靠，并同时反馈信号。

(9) 喷头：应符合设计选型。闭式喷头玻璃泡色标应符合设计要求。不得有变形和附着物、悬挂物。

(10) 末端试水装置：阀门、试水接头、压力表和排水管应正常。系统功能湿式系统开启末端试水装置后，出水压力不应低于0.05Mpa。水流指示器、报警阀、压力开关应动作。报警阀动作后，距水力警铃3m远处的声压级不应低于70dB。应在开启末端试水装置后5min内自动启动消防水泵。消防控制设备应显示水流指示器、压力开关及消防水泵的反馈信号。

#### 4、气体灭火系统的检测部分

(1) 瓶组与储罐：

A、组件应固定牢固，手动操作装置的铅封应完好，压力表的显示应正常。应注明灭火剂名称，储瓶应有编号，驱动装置和选择阀应有分区标志牌，选择阀手动启闭应灵活。

B、储瓶的称重装置应正常，并应有原始重量标记。



C、二氧化碳储瓶及储罐，应在灭火剂的损失量达到设定值时发出报警信号。

D、低压二氧化碳储罐的制冷装置应正常运行，控制的温度和压力应符合设定值。

(2)喷嘴：喷口方向应正确、并应无堵塞现象。

(3)气体灭火控制器：自动、手动转换功能应正常，无论装置处于自动或手动状态，手动操作启动均应有效。装置所处状态应有明显的标志或灯光显示，反馈信号显示应正常。

(4)系统功能：防护区内和入口处的声光报警装置，入口处的安全标志、紧急启停按钮应正常。火灾报警控制器确认火灾报警后的延时启动时间应符合设定值。

## 5、防烟排烟系统的检测部分

### (1)控制柜

A、应有注明系统名称和编号的标志。

B、仪表、指示灯显示应正常，开关及控制按钮应灵活可靠。

C、应有手动、自动切换装置。

### (2)风机

A、应有注明系统名称和编号的标志。

B、传动皮带的防护罩、新风入口的防护网应完好。

C、启动运转平稳，叶轮旋转方向正确，无异常振动与声响。

(3)送风阀：安装牢固。开启与复位操作应灵活可靠，关闭时应严密，反馈信号应正确。

### (4)系统功能：

A、应能自动和手动启动相应区域的送风阀、送风机，并向火灾报警控制器反馈信号。

B、送风口的风速不宜大于7m/s。

C、防烟楼梯间的余压值应为40~50Pa,前室、合用前室的余压值应为25~30Pa。

## 6、应急照明系统的检测部分

### (1)应急照明：

A、应牢固、无遮挡，状态指示灯正常。

B、切断正常供电电源后，应急工作状态的持续时间不应低于表1规定。

表1应急照明工作状态的持续时间

建筑类别	应急照明工作状态的持续时间(min)
建筑高度超过100m的高层建筑	≥90
医疗、老年建筑、总建筑面积大于100000m <sup>2</sup> 的公共建筑和总建筑面积大于20000m <sup>2</sup> 的地下半地下建筑	≥60
其他建筑	≥30

(2) 疏散照明对于疏散走道照度不应低于1.0lx;人员密集场所、避难层(间),不应低于3.0lx;对于病房楼或手术部的避难间,不应低于10.0lx;对于楼梯间、前室或合用前室、避难走道,不应低于5.0lx。

(3) 配电室、消防控制室、消防水泵房、防烟排烟机房、消防用电的蓄电池室、自备发电机房、电话总机房以及发生火灾时仍需坚持工作的其它房间,其工作面的照度,不应低于正常照明时的照度。

(4) 疏散指示标志:

A、应牢固、无遮挡,疏散方向的指示应正确清晰。

B、辅助性自发光疏散指示标志,当正常光源变暗后,应自发光,持续时间应符合要求。

C、灯光疏散指示标志,状态指示灯应正常。工作状态时,灯前通道地面中心的照度不应低于1.0lx。切断正常供电电源后,应急工作状态的持续时间不应低于表2规定。

表2应急疏散标志工作状态的持续时间表

建筑类别	应急疏散指示标志工作状态的持续时间(min)
建筑高度超过100m的高层建筑	≥90
医疗、老年建筑、总建筑面积大于100000m <sup>2</sup> 的公共建筑和总建筑面积大于20000m <sup>2</sup> 的地下半地下	≥60

建筑	
其他建筑	≥30

7、消防应急广播系统的检测部分

- (1)扩音机：仪表、指示灯显示正常，开关和控制按钮动作灵活。监听功能正常。
- (2)扬声器：外观完好，音质清晰。
- (3)系统功能：
  - A、应能用话筒播音。
  - B、应在火灾报警后，按设定的控制程序自动启动火灾应急广播。
  - C、播音区域应正确、音质应清晰。环境噪声大于60dB的场所，火灾应急广播应高于背景噪声15dB。

8、消防专用电话的检测内容部分

- (1)消防专用电话分机应以直通方式呼叫。
- (2)消防控制室应能接受插孔电话的呼叫。
- (3)消防控制室、消防值班室、企业消防站等处应设外线电话。
- (4)通话音质应清晰。

9、防火分隔设施的检测部分

- (1)防火门：
  - A、组件齐全完好，应启闭灵活、关闭严密。
  - B、防火门应能自动闭合，双扇防火门应按顺序关闭；关闭后应能从内、外两侧人为开启。
  - C、常闭防火门开启后应能自动闭合。
  - D、电动常开防火门，应在火灾报警后自动关闭并反馈信号。
  - E、设置在疏散通道上、并设有出入口控制系统的防火门，应能自动和手动解除出入口控制系统。
- (2)防火卷帘：
  - A、组件应齐全完好，紧固件应无松动现象。
  - B、现场手动、远程手动、自动控制 and 机械操作应正常，关闭时应严密。
  - C、运行时应平稳顺畅、无卡涩现象。
  - D、安装在疏散通道上的防火卷帘，应在一个相关探测器报警后下降至距地面1.8米处停止；另一个相关探测器报警后，卷帘应继续下降至地面，

并向火灾报警控制器反馈信号。

E、仅用于防火分隔的防火卷帘，火灾报警后，应直接下降至地面，并应向火灾报警控制器反馈信号。

### (3) 电动防火阀：

A、应完好无损，开启与复位应灵活可靠，关闭时应严密。

B、应在相关火灾探测器动作后自动关闭并反馈信号。

## 10、消防电梯的检测部分

(1) 首层的消防电梯迫降按钮，应用透明罩保护，当触发按钮时，能控制消防电梯下降至首层，此时其他楼层按钮不能呼叫控制消防电梯，只能在轿厢内控制。

(2) 轿厢内的专用对讲电话应正常。

(3) 从首层到顶层的运行时间不应超过60s。

(4) 联动控制的消防电梯，应由消防控制设备手动和自动控制电梯回落首层，并接收反馈信号。

## 11、灭火器的检测部分

(1) 选型、数量及放置地点应符合设计要求。

(2) 应在有效期内使用，经过维修的应有维修标志；

(3) 筒体应无明显锈蚀和凹凸等损伤，手柄、插销、铅封、压力表等组件应齐全完好；灭火器型号标识应清晰、完整。

(4) 压力表指针应在绿色区域范围内。

### (三)、维修

1、从事消防设施设备维修的人员，应当通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有技师以上等级职业资格证书。

2、维保公司维保人员接到设施设备故障报告(包括电话通知)应在规定时间内到达现场并处理故障。

3、值班、巡查、检测、灭火演练中发现住宅消防设施存在问题和故障的，相关人员应如实填写《消防设备巡查记录表》，并向物业公司消防安全管理人报告，及时通知维保单位维修。

4、项目消防安全管理人对消防设施设备存在的问题和故障，应立即通知维修人员进行维修；维修期间，应采取确保消防安全的有效措施；故障排除后应进行相应功能试验并经单位消防安全管理人检查确认；故障及处理情况应记入《消防设施设备故障维修记录表》。

### (四)、保养

#### 1、基本要求

- (1)对已建立台帐的设备，如进行了大中修及以上等级的维修时，需把维修情况登记到《设备台帐》中。
- (2)对定期保养的项目维修保养计划实施。
- (3)确保消防设施设备处在良好工作状态，设施功能完备无损坏。
- (4)确保消防专用工具配备齐全，消防室内有报警记录或原始打印记录单；确保消防报警打印机工作正常。

## 2、电动机维修保养：

### (1)一级保养：(周期：每季度)

- A、紧固各类紧固件，使用地阻仪检测电机接地阻值应小于10欧，否则应做相应处理后重新检查；检查各类紧固件是否锈蚀，若有锈蚀应更换；
- B、水泵投入运行后，使用钳形表检测三相电流，平衡度小于2%，并不超过额定值；
- C、检查电缆头，接线栓头是否牢固可靠，否则应做相应处理；
- D、用500V摇表检测电动机线圈对地绝缘电阻是否在 $0.5M\Omega$ 以上；相间绝缘电阻是否在 $2M\Omega$ 以上，否则应烘干处理或修复；
- E、清洁电动机外壳；

### (2)二级保养：(周期：每年)

- A、完成全部一级保养内容。
- B、检查电动机轴承有无阻滞或异常声响，如有则应更换同型号规格轴承；
- C、检查电动机风叶有无碰壳现象，如有则应修整处理；
- D、检查电动机是否脱漆严重，如脱漆严重则应彻底铲除脱落层油漆后重新油漆。

## 3、消防水泵维修保养：

### (1)一级保养：(周期：每季度)

- A、检查水泵轴承是否灵活，如有阻滞现象，则应加注润滑油；如有异常摩擦声响，则应更换同型号规格轴承，清洁水泵外表；
- B、检查电动机与水泵弹性联轴器有无损坏，如损坏则应更换，检查水泵机组螺栓是否紧固，如松弛则应拧紧；检查各类紧固件是否锈蚀，若有锈蚀应更换；
- C、润滑油质、油量应符合要求，不足应及时加油，如发现油质变色、有铁屑应将润滑油全部更换。
- D、检查盘根(水封)处是否漏水，如是则应加压盘根(更换水封)；生活水泵运行无异响，无异常震动，水泵轴无泄漏。(正常机密封泄漏应小于3滴/分，填料密封泄漏应处于10滴/分至20滴/分之间)润滑油箱内不能混入水分，油位在油标范围内，具体操作参考水泵说明书。

E、清洁水泵外表；

(2) 二级保养：(周期：每年)

A、完成全部一级保养内容。

B、检查水泵轴承是否灵活，如有阻滞现象，则应加注润滑油；如有异常磨擦声响，则应更换同型号规格轴承；

C、转动水泵轴，如果有卡住、碰撞现象，则应拆换同规格水泵叶轮；如果轴键槽损坏严重，则应更换同规格水泵轴；

D、如水泵脱漆或锈蚀严重，则应彻底铲除脱落层油漆，重新刷上油漆。

E、检查水泵机组螺栓是否紧固，如松弛则应拧紧；检查各类紧固件是否锈蚀，若有锈蚀应更换。

4、消防泵控制柜维修保养

(1) 一级保养：(周期：每季)

A检查水泵动力配电柜中各电器有无过热、受潮、发霉现象，有无损坏情况，若有损坏应更换。

B检查指示灯是否完好，若有损坏应更换。

C紧固二次回路。

D检查并确保各部件功能正常。

(2) 二级保养：(周期：每年)

A、完成全部一级保养内容。

B、用压缩空气、干净干抹布清洁柜内所有元器件，清洁控制柜外壳，务必使柜内无积尘、无污物；

C、检查、紧固所有接线头，对于烧蚀严重的接线头应更换；

D、检查柜内所有线头的号码管是否清晰，是否有脱落现象，如是则应整改；

E、交流接触器维修保养：

a. 清除灭弧罩内的碳化物和金属颗粒；

b. 清除触头表面及四周的污物(但不要修锉触头)，烧蚀严重不能正常工作的触头应更换；

c. 清洁铁芯上的油污及脏物；

d. 检查复位调簧情况；

e. 拧紧所有紧固件。

F、可控硅软启动器维修保养：

a. 不可用摇表测量绝缘电阻。

b. 外壳应可靠接地，如有松脱或锈蚀则应在除锈处理后，拧紧接地线。

c. 可控硅软启动器不可空载试运行。

G、热继电器维修保养：

a. 检查热继电器上的绝缘盖板是否完整无损，如损坏则应更换；

b. 检查热继电器的导线接头处有无过热痕迹或烧伤，如有则整修处理，处理后达不到要求的应更换。

H、自动空气开关维修保养：

a. 用500V摇表测量绝缘电阻，应不低于100兆欧，否则应烘干处理；

b. 清除灭弧罩内的碳化物或金属颗粒，如果灭弧罩破裂则应更换；

c. 自动空气开关在闭合或断开过程中，其可动部分与灭弧室的零头应无卡住现象；

d. 检查触头表面是否有小的金属颗粒，如有则应将其清除，但不能修锉，只能轻轻擦拭。

I、中间继电器、信号继电器维修保养：对中间继电器、信号继电器应做模拟试验，检查二者的动作是否可靠，输出信号是否正确，如有问题则应更换同型号的中间继电器、信号继电器。

J、信号灯、指示仪表维修保养：

a. 检查各信号灯是否正常，如有不亮则应更换相同规格的信号灯；

b. 检查各指示仪表指示是否正确，如有偏差则应作适当调整，调整后偏差仍较大的则应更换

K、远传压力表维修保养：

a. 检查表内是否有积水，如有则应干燥处理；

b. 检查信号线接头处是否腐蚀，如腐蚀较严重则应重新焊接；

c. 偏差很大或信号线腐烂的远传压力表应拆换。

5、闸阀、蝶阀、截止阀、减压阀、止回阀、浮球阀、液位控制器维修保养。(周期：每年)

(1) 闸阀、蝶阀、截止阀维修保养：

A、检查密封胶垫处是否漏水，如漏水则应更换密封胶垫；

B、检查压黄油麻绳处是否漏水，如漏水则应重新加压黄油麻油

C、对闸阀阀杆加黄油润滑；

D、对锈蚀严重的闸阀(明装)应在彻底铲除底漆后重新油漆。

(2) 减压阀、止回阀维修保养：

A、检查减压阀、止回阀密封胶垫是否损坏，如损坏则应更换；

B、检查减压阀、止回阀弹簧弹力是否足够，如太软则应更换同规格弹簧；

C、检查减压阀、止回阀油漆是否脱落，如脱落严重则应处理后重新油漆；

D、检查减压阀、止回阀功能是否正常，如有清除阀内异物。

(3)浮球阀维修保养：

A、检查浮球阀密封胶垫是否老化，如老化则应更换；

B、检查浮球阀连杆是否弯曲，如弯曲则应校直；

C、检查浮球阀连杆插销是否磨损严重，如磨损严重则应更换。

(4)液位控制器维修保养：

A、检查密封圈、密封胶垫是否损坏，如损坏则应更换；

B、清除压力室内污物，疏通控制水道；

C、检查控制杆两端螺母是否紧固，如松弛则应拧紧；

D、紧固所有螺母。

6、风机维修保养

(1)、一级保养：(周期：季)

A、检查风机外观，有无机械损伤、掉漆现象，若有应做相应处理。

B、紧固各类紧固件。

C、调整皮带的松紧度，用手盘动风轮，观察转动是否平稳，若不平衡应检查分析原因并在相应处理，必要时进行更换。

D、向转动部位填加润滑油，以保证联轴器及轴承的灵活性和稳定性。

E、检查调节阀机械开闭动作是否灵活、可靠，开闭角度标志是否清晰。

F、手动开机检查电压、电流表指示是否正常，风机各部件运转有无异响，三相电流值是否平衡。

G、对检查发现的缺陷逐一修复。

(2)、二级保养(周期：年)

A完成一级保养的内容。

B检查与更换各接合面间的垫片和密封填料。

C清洁电机内风轮、过滤器及机壳内部，对于油漆脱落处应补刷。

D连续运行1小时，测试电机运行前后温度，计算电机温升是否正常，确保风机运转正常。

E对检查发现的缺陷逐一修复。



## 7、防火卷帘门系统维护保养要求及标准(周期：半年)

- (1)做好保洁工作，清扫电机、控制箱等外表灰尘。
- (2)检查卷帘门电气自动控制、电气手动控制功能，若不正常应及时修复。
- (3)调节卷帘门上、下行程，确保上、下行程在规定范围内。
- (4)全面检查，紧固各类紧固件，对局部变形及油漆脱落现象进行修复。
- (5)用500V兆欧表测试电机绝缘，对地绝缘电阻不应小于0.5兆；相间绝缘电阻不应小于2兆；否则应烘干处理，确保绝缘正常后才能使用。
- (6)向转动部位添加润滑油，以保证联轴器及轴承的灵活性及稳定性。
- (7)调整电机传动链的松紧度。

## 8、消防管网系统保养

- (1)对易污染、易腐蚀生锈的消防设备、管道、阀门应至少每年进行一次清洁、除锈、注润滑剂。
- (2)室内消火栓系统至少每月应进行一次静压力检测；最不利点静压力(建筑高度100米以下不小于0.07MP,建筑高度100米及以上不小于0.15MP),消防消火栓系统末端最高静压力不高于0.8MP,否则应调节减压阀,确保消火栓系统压力符合使用压力要求；室外消火栓每季度至少进行一次放水试验。
- (3)消防喷淋系统应至少每月进行末端压力检查，末端放水试验以确保末端压力符合使用压力要求；每半年应彻底检查喷淋头外观是否有破裂、渗漏、被遮挡情况，否则应做相应处理。

## 9、探测器保养

- (1)点型感烟火灾探测器应根据产品说明书的要求定期清洗、标定；产品说明书没有明确要求的，应每2年清洗、标定一次；可燃气体探测器应根据产品说明书的要求定期进行标定；火灾探测器、可燃气体探测器的标定应由生产企业或具有资质的检测机构承担；承担标定的单位应出具标定记录。

- (2)探测器每月10%的比例对其灵敏度进行抽查，年度覆盖全部；

## 10、火灾自动报警系统、消防电话系统、消防广播系统保养(周期：年)

- (1)全面除尘，二次线路紧固、整理。
- (2)各类标示检查，对于坏损，不清晰标示进行更换。
- (3)使用原始承档资料核对火灾自动报警主机点位，确保点位未被删除。
- (4)消防CRT图形显示系统电脑主机除尘，系统清理、维护；软件备份。

(5) 各类功能测试，确保功能正常。

#### 11、气体自动灭火控制系统维护保养(周期：年)

(1) 全面除尘，二次线路紧固、整理。

(2) 检查贮存容器的压力，正常应在规定的±10%之内。

(3) 检查所有的喷嘴出口，确保它们是畅通的。

(4) 检查气瓶安全插销是否正常。

(5) 检查气体灭火控制器控制面板，放气指示灯及警报器，确保其功能正常。

(6) 检查气体灭火装置是否在有效期内，否则应及时更换。

#### 12、报警阀(周期：季度)

(1) 二次线路紧固，整齐；报警阀阀体除尘，紧固，油漆，清理。

(2) 测试压力开关功能，喷淋末端放水试验应动作可靠；

(3) 喷淋末端放水试验或喷淋头炸开后，水流指示器动作灵活，及时把报警信号传递到火灾自动报警系统主机；湿式报警阀能灵活打开；

(4) 除喷淋管道水流波动外，湿式报警阀动作并延迟15秒后，压力开关能将警信号传递到火灾自动报警系统主机。

#### 13、应急柜日常维护保养：(周期：季度)

(1) 做好应急照明控制柜内外保洁工作；

(2) 检查应急照明电气自动控制、电气手动控制功能，若不正常应及时修复；

(3) 全面检查，紧固各类紧固件；

(4) 测试应急蓄电池工作时间是否能达到要求，若不能达到要求应及时提交报告给项目和服务管理中心。

附件二：消防维保违约具体情形及扣款

序号	奖扣标准	奖扣金额及处理情况	备注
1	在设备发生紧急故障或其他突发事件时，乙方未按合同约定时间内到达现场且未造成人员伤亡及较大财产损失的。	扣款2000元/次	造成人员伤亡，较大财产损失的按合同约定处理
2	在设备发生故障或其他突发事件时，乙方虽按合同约定时间到达现场，但未及时处理以及因乙方原因导致设备故障。	扣款500元/次	造成人员伤亡，较大财产损失的按合同约定处理
3	在设备发生故障或其他突发事件时，乙方虽按合同约定时间到达现场，但未在合同约定时间内修复完成的，均未造成人员伤亡及较大财产损失的。	扣款超时的200元/小时的	/
4	乙方进行日常、月度、季度、年度维保现场品质未达到合同附件约定的维保标准的，未造成人员伤亡、较大财产损失的。	扣款200元-500元/项	/
5	乙方人员未持证上岗，施工不规范的，未造成人员伤亡及较大财产损失的。	扣款200元/次	造成人员伤亡，较大财产损失的按合同约定处理
6	乙方未按时提交月度维保计划、季度评估报告及周期检测报告的。	扣款200元/次	/
7	乙方维保人员行为规范达不到甲方BI标准的。	扣款50元/次	进场时甲方会进行BI交底及培训
8	因乙方工作疏忽，致各种维保资料的不完整，填写不规范。	扣款50元/项	/
9	甲方公司品质检查、集团安全检查、集团标准检查等其他检查，因乙方维保不到位，造成不合格项。	扣款50元-100元/项。	/
10	在甲方检查出问题时，通知乙方按国家、合同相关要求整改而乙方拒不执行时或经整改仍不合格的。	扣款1000元—2000元/次	并承担损失
11	乙方维保中造成客户有效投诉。	扣款100元-500元/次	并承担损失
12	安监、创优等国家相关部门在检查时，因乙方的原因检查不合格或是被处罚的。	扣款200元—2000元/次	并承担一切损失
13	在200元及以下免费更换范围内的故障设备，未按合同要求时间内及时跟换处理的。	扣款100元—200元/次	并承担相应责任损失
14	在有重大设备故障时，乙方接到通知不配合处理的。	扣款500元—1000元/次	并承担损失

15	乙方维保中造成的任何(设备、人身、财产)损失由乙方负全责,并接受相关处罚。	按合同约定处理	/
16	乙方进场后不能按照要求及项目实施需要配置足额的维保人员。	扣款300元/月/人	/
17	消防等政府有关部门检查发现的不合格项导致罚款或整改的。	承担对应的罚款金额及合同违约责任	/
18	不积极配合甲方对商业(铺)消防装修监督、验收及相关技术支持。	200元/次	/
19	维保区域商业(铺)消防设施设备出现故障,未按合同约定时间排除故障。	500元/次	/
20	总公司组织对全国项目的消防安全进行抽检,排名在倒数1名。	扣款15000元/次解除维保合同	/
21	总公司组织对全国项目的消防安全进行抽检,排名在倒数2-5名。	扣款10000元/次	/
22	总公司组织对全国所有项目进行消防安全检查,排名在倒数4-10名。	扣款8000元/次	/
24	总公司组织对全国所有项目进行消防安全检查,排名在倒数11-20名。	扣款4000元/次	/
25	在设备发生故障或其他突发事件时,乙方按合同约定时间内到达现场,积极配合甲方处理,未造成重大损失的。	奖励200元-300元	非乙方原因
26	乙方在对甲方的设备维护中,提出技术革新等合理化建议,被甲方采用,并带来了一定的经济、安全效益的。	奖励200元-300元/次	
27	乙方在对甲方的设备维护中,发现重大安全隐患(甲方原因),并及时协助甲方处理,避免造成重大损失的。	奖励500元-2000元	/
28	因乙方的积极配合,甲方在安监、创优等国家相关部门在检查时,取得优异成绩的。	奖励300元-500元	/
29	总公司组织的各项消防安全检查排名第2名。	奖励3000元/次	/
30	总公司组织的各项消防安全检查排名第1名。	奖励5000元/次	/

31	<p>附件三消防外包方履约评价表的运用</p> <p>月度考核得分<math>\geq 98</math>分，奖励500元；</p> <p>98分<math>&gt;</math>月度考核得分<math>\geq 95</math>分，奖励200元</p> <p>95分<math>&gt;</math>月度考核得分<math>\geq 80</math>分不扣款</p> <p>80分<math>&gt;</math>月度考核得分<math>\geq 70</math>分，扣款500元；70分<math>&gt;</math>月度考核得分<math>\geq 60</math>分，扣款1000元</p> <p>60分<math>&gt;</math>月度考核得分甲方有权单方面解除合同。</p>		
----	--	--	--

附件三：消防外包方月度履约评价表

消防外包方月度履约评价表

项目名称：_____年__月__日				
序号	评定内容	扣分标准	扣分值	备注
项目工程部评定				
1	消防维修保养服务评定	维修保养人员未遵守项目考勤、BI、等相关规章制度的。	2分/次	
2		提供给项目的相关联系人电话未能保持24小时畅通的。	2分/次	
3		每月25日前未提交下月工作计划。	2分/次	
4		每月25日前未提交月/季度检测报告。	2分/次	
5		未按工作计划完成，又未陈述原因的，	2分/次	
6		在维修保养过程中，有违反安全操作规程及造成隐患的。	2分/次	
7		在维修保养过程中，受到业主1次有效投诉的。可累计扣分，并按处罚条款进行扣款。	20分/次	
8		现场维保过程中不服从项目安排的。	2分/次	
9		在维修保养过程中，出现重大安全质量事故的。	20分/次	
10		每次维修保养工作完成后，未按规定出具维修记录的。	2分/次	
11		在接到项目维修通知后，维修人员未按合同要求时限赶到现场的	2分/次	
12		在维修保养过程中，发现问题及隐患不及时处理的。	2分/次	
工程服务中心评定				
13	消防维修保养质量评定	火灾报警控制器故障	1分/项	
14		火灾探测器故障	1分/项	
15		手动火灾报警按钮故障	1分/项	
16		火灾声光警报器故障	1分/项	
17		消防广播故障	0.5分/项	
18		消防分机电话故障	0.5分/项	
19		系统线路故障	0.5分/项	
20		消防水池渗漏及水位不足	5分/项	
21		消防水泵故障	5分/项	
22		高位消防水箱渗漏及水位不足	5分/项	
23		增压泵故障	1分/项	
24		水泵接合器	0.5分/项	
25		室外消火栓功能及感观	1分/项	
26		室内消火栓箱功能及感观	0.5分/项	

27	室内消火栓按钮故障	0.5分/项		
28	屋顶试验消火栓故障	1分/项		
29	喷淋头故障	1分/项		
30	湿式报警阀组故障	1分/项		
31	信号蝶阀故障	0.5分/项		
32	水力指示器故障	0.5分/项		
33	末端试水装置故障	0.5分/项		
34	消防管网及阀门故障	0.5分/项		
35	气体灭火控制器功能缺失	0.5分/项		
36	灭火溶剂瓶组功能缺失	0.5分/项		
37	手动紧急启停按钮故障	0.5分/项		
38	喷洒指示故障	0.5分/项		
39	风机故障	1分/项		
40	风机控制箱无保养痕迹	1分/项		
41	风管(风道)故障	1分/项		
42	风阀故障	1分/项		
43	应急照明灯故障	1分/项		
44	疏散指示牌故障	1分/项		
45	应急照明控制箱无保养痕迹	1分/项		
46	防火卷帘故障	1分/项		
47	防火门故障	1分/项		
合计扣分(分)				
合计得分(百分倒扣制)				
项目考评人		消防管理员		
项目负责人审核				
供方负责人				

## 附件四：合作方廉洁协议

### 合作方廉洁协议

甲方：

乙方：

甲方指有限公司及其下属全资子公司、控股公司或其他有管理权的公司；乙方指参与甲方工程、货物或服务采购活动的投标单位、中标单位、合同履行单位等法人或非法人组织，双方的参与者、执行人等都受本协议的约束。

诚实守信是甲方的核心价值观，甲方与乙方之间是简单、双赢的企业合作关系，双方同意在业务合作过程中遵守以下廉洁约定。

#### 一、甲方廉洁要求和廉洁主张

1. 甲方要求参与以上活动的本单位员工遵守《重庆顺泰物业管理有限公司廉洁从业准则》，不得谋取私利，不得向乙方索要或者接受其提供的任何形式的个人利益；
2. 甲方要求参与以上活动的本单位员工主动申报与乙方的特殊关系，如是否与投标人、投标人主要负责人或股东存在近亲属关系，或者是否与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
3. 甲方在资格预审、入围审批、招标文件编制、评议标、定标等采购过程中，只会考虑乙方的经营实力，对品质、工期、成本、安全的控制能力，对招标项目的重视程度，项目团队的人员配置、技术文件、对招标文件的响应程度、商务报价的合理性、报价特别优惠条款等因素，任何重要的流程环节，均由甲方的采购委员会集体决策，不会因为任何人的个人利益因素而对乙方有特别的照顾和优惠；
4. 乙方一旦中标、中选，在合同签订、合同执行、履约评级、变更签证确认、合同结算等过程中，甲方将严格按合同约定执行，不会因为任何人的个人利益因素而降低合同标准、增加费用、抬高结算金额等；
5. 发现乙方员工有行贿行为的，甲方应坚决拒绝，并向乙方领导反馈，根据情况严重性，甲方将给予乙方合作供应商名册降级、列入黑名单、或解除合同等处罚；
6. 对甲方人员的违约行为，欢迎乙方进行投诉、举报，甲方将对乙方投诉举报人及投诉举报内容高度保密，并在接到投诉举报后10个工作日内反馈乙方；
7. 对于长期支持和敢于揭露甲方员工存在廉洁违规行为的乙方，甲方优先考虑给予合作机会。

#### 二、乙方廉洁要求

1. 乙方应监督甲方员工廉洁从业，对违反者，乙方有责任向甲方反馈和举报；
2. 乙方应主动如实向甲方通报是否有与甲方员工存在利害关系，可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人的情况；



3. 乙方不得与甲方员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契；
4. 乙方不得与其他单位串通投标，不得采取恶性竞争等不正当手段竞争业务；
5. 乙方不得向甲方员工及其近亲属或请托人、代理人提供好处费、回扣、现金及有价证券、支付凭证、贵重礼物等；
6. 乙方不得邀请甲方员工及其近亲属或其他特定关系人参与可能影响其公正履行职务行为的宴请、娱乐、体育、休闲、旅游等活动；
7. 乙方不得给甲方员工及其近亲属或其他特定关系人报销任何费用；
8. 乙方不得向甲方员工及其近亲属或其他特定关系人提供任何住房、交通工具、通讯工具、家电、高档办公用品等物品；
9. 乙方不得对甲方员工及其近亲属或其他特定关系人的家庭装修、婚丧嫁娶、工作安排、出国、留学等行为提供资金或物资资助；
10. 乙方应当确保乙方人员了解并自觉遵守本协议，发现乙方任何人员有向甲方员工行贿倾向、建议或行为的，应予立即制止、严肃处理。乙方发现甲方员工有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并及时向甲方领导或纪检部门举报
11. 乙方向甲方员工及其近亲属或其他特定关系人行贿，经查证属实的，将被列入甲方的黑名单，乙方须赔偿因此给甲方造成的经济损失，双方再次合作将受到限制。

### 三、廉洁投诉及举报管理

#### 1. 甲方廉洁投诉及举报管理：

甲方廉洁投诉及举报管理部门为：

邮箱：

电话：

#### 2. 乙方廉洁投诉及举报管理：

乙方廉洁投诉及举报管理部门为：

邮箱：

电话：

甲方：          (盖章)

乙方：          (盖章)

日期：

日期：

## 附件五：阳光宣言

### 阳光宣言

为了发扬重庆顺泰物业管理有限公司“诚实守信”的企业文化，奉行“公开、公正、公平”的交易原则，推动与合作伙伴建立简单、双赢的合作关系，避免任何个人利益因素干扰，顺泰物业倡导与合作伙伴共同遵守以下行为准则：

1. 不以向顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人提供任何个人利益的方式谋求与顺泰物业的合作关系；
  2. 主动如实向顺泰物业通报是否有与置地员工存在利害关系，可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人的情况；
  3. 不与顺泰物业员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的业务条款进行私下商谈或者达成默契；
  4. 不与其他单位串通投标，不采取恶性竞争等不正当手段竞争业务；
  5. 不在与顺泰物业合作中弄虚作假、虚报或谎报工程量；
  6. 不向顺泰物业员工或其请托人、代理人提供好处费、回扣、现金及有价证券、支付凭证、贵重礼物；
  7. 不向顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人提供可能影响其公正履行职务行为的宴请和娱乐、体育、休闲、旅游活动；
  8. 不给顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人报销任何费用；
  9. 不向顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人提供住房、交通工具、通讯工具、家电、高档办公用品等物品；
  10. 不向顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人的家庭装修、婚丧嫁娶、工作安排、出国、留学等提供资金或物资资助；
  11. 发现本单位人员有向顺泰物业员工行贿倾向、建议或行为的，应立即予以制止、严肃处理；发现顺泰物业员工及其近亲属或其他特定关系人有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并及时向顺泰物业领导或纪检部举报；
  12. 如出现违反宣言的行为，经核查属实的，将追究有关单位和人员责任，双方再次合作将受到限制。
- 顺泰物业与合作伙伴应积极向员工宣传本宣言，使员工了解并自觉践行宣言，共同营造廉洁、高效、坦诚的合作氛围。

## 附件六：入场作业安全承诺书

### 入场作业安全承诺书

为确保与甲方公司项目(以下简称“本项目”)作业安全,本单位及项目经理承诺对本次作业范围内的安全生产事故承担责任,现承诺内容如下:

- 1、本单位已经取得承揽本项目对应等级的资质证书,本项目施工人员和服务人员均已取得对应工种的操作许可证及相关证书,资质证书及操作许可证等相关证书的有效期限全部涵盖本项目期限。本单位于项目开始实施前将资质证书、操作许可证及相关证书原件出示甲方并将复印件交予甲方备案。
- 2、本单位承诺不再对项目进行分包或转包。
- 3、在本项目完成之前,本单位委派的项目实施人员的年龄不超过法定退休年龄,实施人员均已购买社会保险(含工伤保险)及雇主责任险,甲方有权对本单位委派的人员进行监督并随时可以要求更换,甲方要求更换人员的,本单位承诺即日予以更换。本单位于项目实施前将全部作业人员的身份证、社会保险参保证明及人身意外险保单复印件提交甲方备案。
- 4、在本项目开始实施前,本单位针对项目的具体实施特点制定《作业计划》、《安全作业操作规程》、《作业过程安全隐患清单》(并针对安全隐患编制《安全隐患管理方案》)及《安全事故应急处置方案》等内容报甲方备案。
- 5、在本项目开始实施前,本单位将组织全部作业人员进行安全技术培训,保证从业人员掌握必需的安全作业知识、操作技能和应急逃生技能,未经培训合格,不予安排上岗,杜绝违章指挥、违章作业、疲劳作业。
- 6、在本项目实施过程中,本单位按照每个项目现场配置项目经理一名,负责项目实施过程中的现场管理工作,未经甲方同意,项目经理不得擅自离岗或更换。
- 7、在本项目实施过程中,本单位严格按照预定《作业计划》具体实施,
- 8、在本项目实施过程中,本单位对作业区域采取必要的安全措施防止安全事故发生,包括但不限于:设置安全警示牌、警示灯、隔离带、安全网等方式,作业过程中严禁高空抛物或高空坠物。
- 9、在本项目实施过程中,需要使用明火、电、气体以及其他有毒、有害物品时,本单位将安排具有相应从业资格(在该工种没有从业资格的情况下,安排具有实施经验的人员)组织实施并妥善保管上述物品。
- 10、在本项目实施过程中,对可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物、地下管线及其他设施等必须做好提前预案并采取专项防护措施。无论因何种原因的造成财产损失及其他一切损失,本单位承诺予以赔偿。
- 11、在本项目实施过程中所投入使用的机械、设备、安全防护用品、劳保用品等必须符合国家、省、市规定的安全使用标准,外观完好且在有效使用期限内。
- 12、在本项目实施过程中,当天产生的垃圾由本单位在当日作业完成后清扫干净,清扫的垃圾以及作业工具必须堆放在甲方指定地点。

13、在本项目实施完毕后，本单位于实施完毕当日完成所有垃圾清扫以及撤场手续。

14、本单位如违反上述承诺，甲方有权选择按照每次1万元的标准要求乙方支付违约金或者要求解除合同，甲方选择解除合同的，本单位应向甲方支付合同总价款20%的违约金并同时退回已收取甲方支付的款项，违约金不足以弥补甲方损失的，本单位承诺予以赔偿。

15、本单位承诺在项目作业期间，如作业人员发生工伤、意外等事故，造成人身或者财产损失的，一切法律责任(包括但不限于赔偿经济损失)由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。禁止未持有甲方颁发《作业证》的人员进入施工现场，现场作业人员必须采取佩戴安全帽等安全防护措施。

16、本单位承诺在项目作业期间，如作业过程中导致第三方人身或财产损害的，给第三方造成的损失(包括但不限于赔偿经济损失)由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

17、本单位承诺在项目作业期间，如因作业过程导致甲方遭受行政机关或司法机关处罚或调查的，本单位无条件配合行政机关或司法机关工作至正式结案之日止，因此给甲方造成的全部损失(包括但不限于行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金等)由本单位承担。甲方如因此先行承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

18、本人为项目的负责人，姓名：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_ 愿对单位在本项目项下的全部责任承担连带赔偿责任

19、本单位及本人已认真阅读、充分理解本承诺中各条款，包括免除甲方责任的免责条款及对本单位及本人的权利限制条款。本单位及本人认为本合同内容不存在任何歧义，并同意按照承诺约定履行义务。

承诺人：

(承诺单位盖章)

保证人：

(项目经理或负责人签字)

附件七：商务报价清单

1、单个100元以上付费材料清单

单个100元以上付费材料清单										
序号	设备品牌 /类型	配件名称	型号	更换				维修		
				单位	不含税单 价报价(元)	北区预估设备更换		不含税单价 报价(元)	南区预估设备维 修	
						数量	小计		数量	小计
1	泛海三江 系列主机	回路板	全系列型号	块	2375			1900		
2		主板		块	6194			2023.5		
3		总线操作盘		个	1382			902.5		
4		多线控制盘		个	2375			617.5		
5		操作控制面板(含显示屏、按钮、指示灯等)		个	4940			1282.5		
6		打印机		个	650.8			/		
7		开关电源盘		套	2232.5			1197		
8		智能电源盘		套	3443.8			1311		
9		消防电话总机		台	3049.5			1425		
10		消防广播控制盘		台	3747.8			1520		
11		消防广播功率放大器		台	3154			1387		
12		楼层显示器		个	750.5			/		
13		蓄电池各系列型号		个	522.5			/		

14		CRT系统及组件		套				2517.5		
15		各类联网接口卡		个	2232.5			522.5		
16		气体灭火控制器(盘)		台	6346			2717		
17		防火门控制器(主机)		台	6023			2959		
18		可燃气体控制器(主机)		台	6046.8			2622		
19		消防电源监控器(主机)		台	6293.8			2498.5		
20		电气火灾监控器(主机)		台	8911			2840.5		
21		系统软件		套	6460			2470		
22		系统点位调试(元/次)		次	1900			/		
23	电子闭门器	系统软件	全品牌系列 型号	套	8160.5			/		
24	可燃气体探测器 (传感器)	系统点位调试(元/次)	全品牌系列 型号	次	1710			/		
25	电源监控探测器 (传感器)	消防电源监控探测器(传感器)各系列型号(含机构配件)	全品牌系列 型号	套	3230			/		
26	电气火灾监控探测器(传感器)	电气火灾监控探测器(传感器)各系列型号(含机构配件)	全品牌系列 型号	套	3610			/		
27	智能应急照明控制器	各品牌系列型号智能应急照明控制器	全品牌系列 型号	台	11875			/		

28	智能电源箱	各品牌系列型号智能电源箱 (智能分配电箱)	全品牌系列 型号	台	8877.8			/		
29	风机控制箱		10KW及以下	个	3633.8			427.5		
30			10KW至20KW	个	4232.5			427.5		
31			20KW以上	个	7780.5			427.5		
32	水泵控制箱		20KW及以下	个				1000		
33			20KW至50KW	个	13188			2800		
34			50KW至100KW	个	15489			3200		
35			100KW至 200KW	个	/			/		
36			200KW以上	个	/			/		
37	水泵巡检柜		20KW及以下	个	/			3500		
38			20KW至50KW	个				5000		
39			50KW至100KW	个	/			5000		
40			100KW至 200KW	个	/			/		
41			200KW以上	个	/			/		
42	风机		20KW及以下	个	8875			3000		
43			20KW至50KW	个	9800			3500		

44		50KW至100KW	个	/			/		
45		100KW至 200KW	个	/			/		
46		200KW以上	个	/			/		
47	水泵	20KW及以下	个	/			1800		
48		20KW至50KW	个	14404			5000		
49		50KW至100KW	个	36978			5000		
50		100KW至 200KW	个	/			/		
51		200KW以上	个	/			/		
52	风管及配件	玻璃钢风管 (元/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>				/		
53		共板镀锌铁 皮风管(元/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	349			/		
54		角钢法兰镀 锌铁皮风管 (元/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	349			/		
55		防火软接直 径1m及以下	个	499			/		



		(元/个)							
56		防火软接直径1m至2m以下(元/个)	个	798			/		
57		防火软接直径2m以上(元/个)	个	1197			/		
58	自垂百叶风口	0.25m <sup>2</sup> 及以下	个	475			/		
59		0.25m <sup>2</sup> 以上	个	741			/		
60	常开百叶风口	2m <sup>2</sup> 及以下	个	475			/		
61		2m <sup>2</sup> 以上	个	1677			/		
62	机械风口(含电磁阀、机构配件等)	1m <sup>2</sup> 及以下	个	2100			/		
63		1m <sup>2</sup> 以上	个	4489			/		
64	防火阀280°	2.2m*0.5m及以下	个	2613			/		
65		2.2m*0.5m以上	个	4788			/		
66	防火阀150°	2.2m*0.5m及以下	个	2565			/		
67		2.2m*0.5m以上	个	3420			/		

68	防火阀70°	0.8m*0.8m及以下	个	2546			/		
69		0.8m*0.8m以上	个	4560			/		
70	风机止回阀	直径1m及以下	个	2660			/		
71		直径1m至2m	个	4788			/		
72		直径2m以上	个	6175			/		
73	余压阀(含电动机构、配件)	全系列型号	个	3491			/		
74	防火卷帘	防火卷密控制箱各品牌系列型号	台	1197			/		
75		防火卷密电机各品牌系列型号	台	1919			/		
76		防火卷帘布(元/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	349			/		
77		包厢片(元/m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	349			/		
78		传动齿轮、链条(元/套)	套	760			/		
79	液位显示控制器(主机)各品牌系列型号	全品牌系列型号	台	2446			/	/	

80	液位显示传感器	全品牌系列 型号	个	599			/	/	
81	闸阀(DN100及以上)	全品牌系列 型号	个	824			/	/	
82	蝶阀(DN100及以上)	全品牌系列 型号	个	576			/	/	
83	湿式报警阀组	DN100	台	1995			/	/	
84		DN150	台	2843			/	/	
85		DN200及以上	台	3671			/	/	
86	止回阀	DN100及以下	个	428			/		
87		DN100至 DN200	个	1549			/		
88		DN200以上	个	1767			/		
89	减压阀	DN100及以下	个	861			/		
90		DN100至 DN200	个	2351			/		
91		DN200以上	个	3462.8			/		
92	信号阀	DN100及以下	个	555.8			/		
93		DN100至 DN200	个	1596			/		
94		DN200以上	个	1796			/		

95	泄压阀	DN100及以下	个	1197			/		
96		DN100以上	个	2314			/		
97	止回阀	DN100至 DN200	个	617.5			/		
98		DN200以上	个	807.5			/		
99	金属软接	DN100及以下	个	578.5			/		
100		DN100至 DN200	个	977.5			/		
101		DN200以上	个	1446.5					
102	电动阀(含组件、控制箱)	DN200及以下	个	4940			/		
103		DN200以上	个	8479			/		
104	水锤消除器	1.6Mpa	个	3491			/		
105		2.5Mpa	个	4607.5			/		
106		2.5Mpa以上	个	5272.5			/		
107	流量开关及组件	DN100及以下	个	1743			/		
108		DN100以上	个	2066					
109	低压压力开关及组件	DN150及以下	个	1097			/		
110		DN150以上	个	1567.5			/		
111	超声波流量计及组件	DN100及以下	个	3325			/		

112		DN100以上	个	4560					
113	Y型过滤器	DN100	个	427.5			/		
114		DN150	个	610			/		
115		DN150以上	个	1446.5			/		
116	遥控浮球阀	DN100及以下	个	1097			/		
117		DN100以上	个	1662.5			/		
118	室外地上式消火栓及组件(元/套)	全品牌系列 型号	套	2194.5			/		
119	室外地下式消火栓及组件(元/套)	全品牌系列 型号	套	2194.5			/		
120	地上式水泵接合器及组件(元/套)	全品牌系列 型号	套	1092.5			/		
121	地下式水泵接合器及组件(元/套)	全品牌系列 型号	套	1092.5			/		
122	消火栓箱	0.8*0.6*0.2 4及以下	个	309			/		
123		0.8*0.6*0.2 4以上	个	433			/		
124	双电源转换开关	250A及以下	个	1187.5			/		
125		250A以上	个	2090			/		
126	断路器	100A及以下	个	449			/		

127		100A至200A	个	678.3			/		
128		200A以上	个	886.8			/		
129	KBO控制保护开关	40A及以下	个	391.4			/		
130		40A以上	个	851.9			/		
131	变频控制器	20KW及以下	个	4450.8			/		
132		20KW至50KW	个	5486			/		
133		50KW至100KW	个	8479			/		
134		100KW至 200KW	个				/		
135		200KW以上	个				/		
136	外挂电源(含备电)	全品牌系列 型号	个	2945			/		
137	UPS不间断供电电源	全品牌系列 型号	个				/		
138	各品牌型号大空间智能灭火系统控制器 (高空水炮)	全品牌系列 型号	台	7932.5			/		
139	各品牌型号水炮及探测组件	全品牌系列 型号	个	4037.5			/		
140	水箱补漏	不锈钢	点	1900			/		
141	水池补漏(元/点)	/	点	2850			/		

142	埋地管网探漏(元/点)	/	点	2850			/		
143	开挖/回填(元/m³)	/	m³	427.5			/		
144	钢丝绳骨架管	DN150	m	332.5			/		
145		DN200	m	451.5			/		
146		DN300	m	693.5			/		
147	其他100元以上配件								
148					不含税合计		不含税合计		
149					税率：13%	含税合 计	税率：9%	含税合 计	

备注：

- 1、以上价格是甲方委托乙方提供的合同执行价格，若高于市场价格，甲方有权自行采购；
- 2、设备更换单价包含设备运输、安装、调试费用；维修单价包含设备运输、安装、调试，斜杠型号可不报价；
- 3、以上报价不得超过限价，投标报价超出限价时，甲方有权作废标处理；
- 4、未尽事宜，双方协商解决。

## 2、单个100元（含）及以下免费配件清单

100元及以下免费配件清单		
序号	材料名称	备注
1	润滑油、油漆	/

2	浮球阀	/
3	延迟器、水力警铃、过滤器、球阀	/
4	水流指示器、压力开关	/
5	紧急启停按钮、喷洒指示	/
6	各型号压力表	/
7	各型号喷淋头	/
8	各型号集热盘	/
9	各类胶垫	/
10	各种法兰(DN100以下)	/
11	各种阀门(DN100以下)	/
12	各类型软接(DN100以下)	/
13	各类型卡箍	/
14	声光警报器及底座	/
15	手动报警按钮及底座	/
16	各种探测器底座	/
17	消火栓报警按钮及底座	/
18	感烟探测器	/
19	感温探测器	/
20	各品牌系列动作模块	/
21	消防广播	/
22	打印机色带	/
23	消防电话分机	/
24	接线盒(暗线盒)	/
25	防火卷帘升降按钮	/



26	各类电磁阀	/
27	消火栓栓体	/
28	各类开关按钮、指示灯	/
29	各种继电器、接触器、空气开关、指示灯	
30	普通疏散指示牌、安全出口、应急照明灯	
31	机械闭门器、顺序器	
32	24V开关电源、12Ah及以下的备用电池(源)	/
33	各型号螺丝、螺栓、螺帽、螺杆	/
34	油浸石棉(水泵盘根用)	/
35	DN25-DN100钢丝网骨架管	/
36	DN100以下Y型过滤器	/
37	DN200以下橡胶软接	
38	各品牌型号智能型疏散指示牌	
39	各品牌型号智能型应急照明灯	/
40	各品牌型号智能型安全出口	/
41	其他市场价格单个含100元及以下内设备	/

本司承诺以上配件公司均有库存，能满足甲方更换及时性要求。

承诺单位(盖章)

2024年 月 日

备注:

- 1、招标方可继续增添，不限于以上设备；
- 2、未尽事宜，双方协商解决。

附件八：确保农民工工资及时足额支付的承诺函

致：（甲方）

我司作为贵司洋丰·地高上上城项目的消防维保工程乙方，为防范因我司欠薪而导致农民工到贵司滋事、闹事乃至出现过激行动等恶劣行为事件的发生，保证项目正常施工及正常办公秩序，现根据贵司管理制度有关规定，我司承诺如下：

- 1、我司会在贵司支付合同款项后及时足额地将有关款项支付给农民工；同时，我司会对我司聘用的农民工进行有效管理，确保不出现任何不利于贵司的不法行为；
- 2、如发生因我司欠薪或其他经济纠纷，导致农民工到贵司索薪闹事、拉横幅、拍照上网或于自媒体平台散步不利于贵司的言论、或到有关政府部门上访、或其他闹事事件，一经查实，则贵司可以根据事件的严重程度对我司实行以下处理：
  - 1) 贵司可即刻停止支付合同款项，直至问题得到有效解决；
  - 2) 进入《不合格供应商名册》。
- 3、我司承诺不拖欠农民工的薪资。否则，除按上述条款执行外，由此所造成的不便和后果，由我司承担所有责任。

承诺方：

法定代表人或授权代表签字盖章：

---

## 附件十一：重庆顺泰物业管理有限公司与合作方廉洁协议

重庆顺泰物业管理有限公司与合作方廉洁协议

甲方：

乙方：

甲方指重庆顺泰物业管理有限公司及其下属全资子公司、控股公司或其他有管理权的公司；乙方指参与甲方工程、货物或服务采购活动的投标单位、中标单位、合同履行单位等法人或非法人组织，双方的参与者、执行人等都受本协议的约束。

诚实守信是甲方的核心价值观，甲方与乙方之间是简单、双赢的企业合作关系，双方同意在业务合作过程中遵守以下廉洁约定。

### 一、甲方廉洁要求和廉洁主张

1. 甲方要求参与以上活动的本单位员工遵守《重庆顺泰物业管理有限公司廉洁从业准则》，不得谋取私利，不得向乙方索要或者接受其提供的任何形式的个人利益；
2. 甲方要求参与以上活动的本单位员工主动申报与乙方的特殊关系，如本单位员工是否与乙方股东或员工存在亲属关系等；
3. 甲方在资格预审、入围审批、招标文件编制、评议标、定标等采购过程中，只会考虑乙方的经营实力，对品质、工期、成本、安全的控制能力，对招标项目的重视程度，项目团队的人员配置、技术文件、对招标文件的响应程度、商务报价的合理性、报价特别优惠条款等因素，任何重要的流程环节，均由甲方的招标委员会集体决策，不会因为任何人的个人利益因素而对乙方有特别的照顾和优惠；
4. 乙方一旦中标、中选，在合同签订、合同执行、履约评级、变更签证确认、合同结算等过程中，甲方将严格按照合同约定执行，不会因为任何人的个人利益因素而降低合同标准、增加费用、抬高结算金额等；
5. 发现乙方员工有行贿行为的，甲方应坚决拒绝，并向乙方领导反馈，根据情况严重性，甲方将给予乙方合作供应商名册降级、列入黑名单、或解除合同等处罚；
6. 对甲方人员的违约行为，欢迎乙方进行投诉、举报，甲方将对乙方投诉举报人及投诉举报内容高度保密，并在接到投诉举报后10个工作日内反馈乙方；
7. 对于长期支持和敢于揭露甲方员工存在廉洁违规行为的乙方，甲方优先考虑给予合作机会。

### 二、乙方廉洁要求

1. 乙方应监督甲方员工廉洁从业，对违反者，乙方有责任向甲方反馈和举报；
2. 乙方应主动如实向甲方通报本单位股东或员工是否与甲方员工存在亲属或其他特定关系，是否有甲方离职员工在本单位担任重要岗位；

- 
3. 乙方不得与甲方员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契；
  4. 乙方不得与其他单位串通投标，不得采取恶性竞争等不正当手段竞争业务；
  5. 乙方不得向甲方员工及其亲属或请托人、代理人提供好处费、回扣、现金及有价证券、支付凭证、贵重礼物等；
  6. 乙方不得邀请甲方员工及其亲属或其他特定关系人参与可能影响其公正履行职务行为的宴请、娱乐、体育、休闲、旅游等活动；
  7. 乙方不得给甲方员工及其亲属或其他特定关系人报销任何费用；
  8. 乙方不得向甲方员工及其亲属或其他特定关系人提供任何住房、交通工具、通讯工具、家电、高档办公用品等物品；
  9. 乙方不得对甲方员工及其亲属或其他特定关系人的家庭装修、婚丧嫁娶、工作安排、出国、留学等行为提供资金或物资资助；
  10. 乙方应当确保乙方人员了解并自觉遵守本协议，发现乙方任何人员有向甲方员工行贿倾向、建议或行为的，应予立即制止、严肃处理。乙方发现甲方员工有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并及时向甲方领导或纪检监察部门举报；
  11. 乙方向甲方员工及其亲属或其他特定关系人行贿，经查证属实的，将被列入甲方的黑名单，乙方须赔偿因此给甲方造成的经济损失，双方再次合作将受到限制。

### 三、投诉及举报管理

#### 1. 甲方投诉及举报管理：

甲方设投诉及举报管理部门为：

邮箱：

电话：

#### 2. 乙方投诉及举报管理：

乙方设投诉及举报管理部门为：

邮箱：\_\_\_\_\_，

电话：\_\_\_\_\_。

甲方：          （盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

乙方：          （盖章）

法定代表人或授权代表（签名）：

日期：

---

## 附件十二：入场作业安全承诺书

### 入场作业安全承诺书

为确保与甲方公司项目（以下简称“本项目”）作业安全，本单位及项目经理承诺对本次作业范围内的安全生产事故承担责任，现承诺内容如下：

- 1、本单位已经取得承揽本项目对应等级的资质证书，本项目施工人员和服务人员均已取得对应工种的操作许可证及相关证书，资质证书及操作许可证等相关证书的有效期全部涵盖本项目期限。本单位于项目开始实施前将资质证书、操作许可证及相关证书原件出示甲方并将复印件交予甲方备案。
- 2、本单位承诺不再对项目进行分包或转包。
- 3、在本项目完成之前，本单位委派的项目实施人员的年龄不超过法定退休年龄，实施人员均已购买社会保险（含工伤保险）及雇主责任险，甲方有权对本单位委派的人员进行监督并随时可以要求更换，甲方要求更换人员的，本单位承诺即日予以更换。本单位于项目实施前将全部作业人员的身份证、社会保险参保证明及人身意外险保单复印件提交甲方备案。
- 4、在本项目开始实施前，本单位针对项目的具体实施特点制定《作业计划》、《安全作业操作规程》、《作业过程安全隐患清单》（并针对安全隐患编制《安全隐患管理方案》）及《安全事故应急处置方案》等内容报甲方备案。
- 5、在本项目开始实施前，本单位将组织全部作业人员进行安全技术培训，保证从业人员掌握必需的安全作业知识、操作技能和应急逃生技能，未经培训合格，不予安排上岗，杜绝违章指挥、违章作业、疲劳作业。
- 6、在本项目实施过程中，本单位按照每个项目现场配置项目经理一名，负责项目实施过程中的现场管理工作，未经甲方同意，项目经理不得擅自离岗或更换。
- 7、在本项目实施过程中，本单位严格按照预定《作业计划》具体实施，禁止未持有甲方颁发《作业证》的人员进入施工现场，现场作业人员必须采取佩带安全帽等安全防护措施。
- 8、在本项目实施过程中，本单位对作业区域采取必要的安全措施防止安全事故发生，包括但不限于：设置安全警示牌、警示灯、隔离带、安全网等方式，作业过程中严禁高空抛物或高空坠物。
- 9、在本项目实施过程中，需要使用明火、电、气体以及其他有毒、有害物品时，本单位将安排具有相应从业资格（在该工种没有从业资格的情况下，安排具有实施经验的人员）组织实施并妥善保管上述物品。
- 10、在本项目实施过程中，对可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物、地下管线及其他设施等必须做好提前预案并采取专项防护措施。无论因何种原因的造成财产损失及其他一切损失，本单位承诺予以赔偿。
- 11、在本项目实施过程中所投入使用的机械、设备、安全防护用品、劳保用品等必须符合国家、省、市规定的安全使用标准，外观完好且在有效使用期限内。

---

12、在本项目实施过程中，当天产生的垃圾由本单位在当日作业完成后清扫干净，清扫的垃圾以及作业工具必须堆放在甲方指定地点。

13、在本项目实施完毕后，本单位于实施完毕当日完成所有垃圾清扫以及撤场手续。

14、本单位如违反上述承诺，甲方有权选择按照每次1万元的标准要求乙方支付违约金或者要求解除合同，甲方选择解除合同的，本单位应向甲方支付合同总价款20%的违约金并同时退回已收取甲方支付的款项，违约金不足以弥补甲方损失的，本单位承诺予以赔偿。

15、本单位承诺在项目作业期间，如作业人员发生工伤、意外等事故，造成人身或者财产损失的，一切法律责任（包括但不限于赔偿经济损失）由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

16、本单位承诺在项目作业期间，如作业过程中导致第三方人身或财产损害的，给第三方造成的损失（包括但不限于赔偿经济损失）由本单位自行承担。甲方如因此承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

17、本单位承诺在项目作业期间，如因作业过程导致甲方遭受行政机关或司法机关处罚或调查的，本单位无条件配合行政机关或司法机关工作至正式结案之日止，因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于行政、刑事赔偿、罚款、罚金、滞纳金等）由本单位承担。甲方如因此先行承担赔偿责任的，甲方有权向本单位追偿，同时本单位还应承担甲方维权所产生的律师费、差旅费、鉴定费、公证费等必要维权开支。

18、本人为项目的（项目经理负责人），姓名：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_自愿对单位在本项目项下的全部责任承担连带赔偿责任。

19、本单位及本人已认真阅读、充分理解本承诺中各条款，包括免除甲方责任的免责条款及对本单位及本人的权利限制条款。本单位及本人认为本合同内容不存在任何歧义，并同意按照承诺约定履行义务。

承诺人：

（承诺单位盖章）

保证人：

（项目经理或负责人签字）

年 月 日

---

## 附件十三：维修保养服务承诺

### 维修保养服务承诺

致：

现我公司承诺，我司将严格按照双方所签维保合同履行相关义务和责任，保障和维护贵公司合法权益，并作出如下承诺：

- 1、在提供服务时，在甲方保证提供实施服务条件前提下，应严格遵守甲方有关规章制度。
- 2、严格按照合同约定进行清洁、润滑、调整 and 检查等保养服务。并根据项目情况按月制定月度保养工作计划。
- 3、乙方为甲方提供24小时全天候电梯维保及故障召修服务，并按照本合同约定的保养方式，提供确保整机正常和安全的运行所需的备品配件。
- 4、配合政府主管部门对有效服务期内的电梯设备实施年检，并组织实施，确保年检一次检验合格，其年检费用由甲方承担。对政府主管部门提出的涉及乙方保养环节、部位的整改内容、项目及时提供免费整改若由此而增加了电梯设备的年检费用，其增加部分由乙方承担。
- 5、接到电梯困人故障报告后，维修人员按照合同约定，在规定的时间内抵达电梯维保现场实施救援，直辖市或者设区的市抵达时间不超过15分钟。接到甲方紧急报修后，乙方应按给甲方承诺的时间（15分钟）内赶到现场。
- 6、乙方应当按照《电梯维护保养规则》（TSGT5002-2017）完成半月度、季度、半年度、年度保养项目履行义务。
- 7、日常维护保养标准：日常维护保养按照《电梯维护保养规则》（TSGT5002-2017）实施，保养后电梯应当符合《电梯监督检验和定期检验规则——曳引与强制驱动电梯》（TSGT7001-2009）、《电梯制造与安装安全规范》（GB7588-2003）等规范的相关规定。
- 8、应当按照有关安全技术规范以及电梯产品安装使用维护说明书的要求，制定维保方案，确保其维保电梯的安全性能。
- 9、应制定应急措施和救援预案，每半年至少针对乙方维保的不同类别（类型）电梯进行一次应急演练。应协助甲方完善电梯的安全管理制定和应急救援预案。
- 10、应建立完整的档案管理，以备甲乙双方以及政府相关部门的各项检查。
- 11、应协助甲方完善电梯的安全管理制定和应急救援预案。
- 12、在维保过程中，发现事故隐患及时告知电梯甲方；发现严重事故隐患，及时向当地质量技术监督部门报告。
- 13、如果通过维保或者自行检查，现场电梯仅依靠合同规定的维保内容已经不能保证安全运行，需要改造、维修或者更换零部件、更新电梯时，应当向甲方书面提出，双方应就改造维修等事项另行签订有偿合同约定。
- 14、在提供维修、保养服务期间，负责摆放现场安全警示标志。

---

15、每月甲乙双方定期举行沟通例会（以甲方牵头组织、通知各部门），乙方向甲方报告当季度工作内容以及甲乙双方需要沟通的内容。

商祺！

单位：

日期： 年 月 日





---

## 第六章竞争性谈判申请文件格式

(项目名称)

竞争性谈判申请文件

投标人： (盖单位法人章)

法定代表人或其委托代理人： (签名或盖章)

年 月 日

---

目录

【竞争性谈判供应商自拟】

---

## 一、报价函部分

### （一）竞争性报价函

竞争性报价函

（采购人名称）：

我方收到\_\_\_\_\_（谈判项目名称）的竞争性谈判文件，经详细研究，决定参加该谈判项目的竞争谈判。

1. 愿意按照竞争性谈判文件中的一切要求，提供本项目应履行的服务，项目初始报价（单价）为人民币小写：\_\_\_\_\_；人民币大写：\_\_\_\_\_元。以我公司最后报价为准。
2. 我方现提交的响应文件为：电子文档1份。
3. 我方承诺：本次谈判的有效期为提交响应文件截止时间起90天。
4. 我方完全理解和接受贵方竞争性谈判文件的一切规定和要求、谈判评审办法及合同条款。
5. 在整个竞争性谈判过程中，我方若有违规行为，接受按照《中华人民共和国招标投标法》和《竞争性谈判文件》之规定的相应处罚。
6. 我方若成为成交供应商，将按照最终谈判结果签订合同，并且严格履行合同义务。本报价函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。
7. 我方同意按竞争性谈判文件规定，交纳竞争性谈判文件要求的保证金。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位法人章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签名或盖章）

地址：

网址：

电话：

年 月 日

---

## 二、资格审查部分

### (一) 法定代表人身份证明及授权委托书

法定代表人身份证明

供应商名称：

单位性质：

地址：

成立时间：

经营期限：

姓名：        性别：        年龄：        职务：

系            （供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商： \_\_\_\_\_（盖单位法人章）

年    月    日

---

此处粘贴法定代表人身份证复印件

法定代表人身份证复印件  
(双面)

注：法定代表人身份证明需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

---

## 授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名、身份证号）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）竞争性谈判申请文件、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。

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位法人章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签名或盖章）

委托代理人：\_\_\_\_\_（签名或盖章）

年 月 日

此处粘贴法定代表人和授权代理人身份证复印件

法定代表人身份证复印件  
(双面)

授权代理人身份证复印件  
(双面)

注：1、法定代表人参加竞争性谈判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；非法定代表人参加竞争性谈判活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2、法定代表人身份证明及授权委托书原件装入竞争性谈判申请文件一并递交。

## (二) 竞争性谈判供应商基本情况表

竞争性谈判供应商名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
企业资质等级						
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
员工总人数						
经营范围						



---

### (三) 营业执照

---

## (四) 相关资质证书

1、中华人民共和国特种设备许可证

---

## 2、技术人员资格证

---

## (五) 财务要求

---

## (六) 业绩要求

---

## (七) 信誉要求

重庆顺泰物业管理有限公司：

我公司（供应商名称）参加了贵单位（项目名称）的投标，自愿作出以下承诺：

- （1）无重大违法活动记录。
- （2）未被列为“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”（在信用中国网站或中国执行信息公开网查询）
- （3）具有良好的商业信誉，具有履行合同所需的设备和专业技术能力；
- （4）未被有关行政主管部门暂停投标资格且在暂停期内。
- （5）我司承诺满足竞争性谈判文件中的其他要求。

我公司承诺以上信誉均满足竞争性谈判文件要求，提供的相关证明材料真实有效，如发现有弄虚作假的情形，竞争性谈判人有权取消其中选资格；已签订合同的，采购人有权解除合同并追究违约责任。

**注：（2）条需供应商自行附相关网站的截图并加盖投标人公章。**

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位法人章）

年 月 日

---

(八) 其它资料 (如有)