

询价文件

东莞文旅有限公司需采购一家消防维保单位负责旗云广场项目消防维保工作，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

- 1、项目名称：旗云广场项目消防维保服务采购项目
- 2、服务地点：东莞市旗云广场项目（广东省东莞市石龙镇西湖环湖中路 28 号）
- 3、服务内容：为采购人提供专业的消防维保服务。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站 (<http://www.dgsy.com.cn/>) 发布。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章）】

2、响应人须具消防设施维护保养检测机构资质。【提供证书复印件（加盖公章）】

3、响应人须具有 2022 年 8 月 1 日至今承接类似消防维保的服务业绩（大型购物中心或商业街或商场或文化产业园等类似商业项目），且合同金额>6 万元，提供至少 2 个合同业绩。【1. 按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（提供的内容包含但不限于合同首页、合同服务内容页、合同签字页）。2. 合同业绩任意一期发票复印件。（均加盖公章）3. 提供不少于一份业主评价】

4、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通（2021）44号）、（东实通（2021）98号）、（东实通（2022）75号）、（东实通（2023）37号）、东实通（2024）163号、东实通（2024）195号为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

四、服务要求

- 1、每月维保1次，维保过程500元以下配件由成交人负责免费更换。
- 2、若因维保不合格，被消防主管部门要求限期整改或行政处罚等情况，由成交人承担所有费用及责任。
- 3、项目实施过程中如其它消防系统需增设及整改或由于年久失修的消防设施需要更换或修复的，则费用由双方另行协商。
- 4、成交人按照消防规范，每个月需要出具一份月度建筑消防维保报告，维保报告上传在消防社会技术平台，合同履约完毕出具一份年度消防检测报告。具体维保内容详见附件六。
- 5、成交人在履约过程中如未能达到标准，采购人有权随时解除合同，并有权要求成交人赔偿采购人因此遭受的全部损失。

五、服务时间

服务期：自项目开业日起维修保养期限为【1】年（实际以采购人确认时间为准）。

六、支付方式

- 1、维保费用付款采用每三个月结算一次的方式，成交人每完成三个月的服务，并经采购人验收确认无误后，成交人于第四个月对前三个月维保费用进行核算并考核成交人工作成果，核算并考核通过的，成交人应在30日内向采购人提交请款资料及等额的有效增值税专用发票，采购人在收到有效资料后十五个工作日内向成交人支付当期款的100%。

★七、报价

采购最高限价：¥95,000.00（含税）。

1、本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、人员差旅费、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险。

2. 如出现响应人报价下浮大于采购最高限价 25%的，采购人有权要求响应人就报价合理性进行说明（说明须符合主观性），未提供的采购人将视为恶意低价报价，取消其报价资格。

3. 响应人在报价前应熟悉项目情况, 了解一切可能影响投标报价的情况。一旦中标，响应人不得以不完全了解项目为理由，降低履约标准，如履约标准未达采购人要求的，采购人将追究违约责任。项目情况咨询联系人：莫工 13925505629。

八、保证金

开标后，拟成交单位需转账人民币 1900 元报价保证金到采购人财务部（成交单位与交款人名称必须一致，不接受个人名义转账），保证金收款账户信息：

帐户名称：东莞文旅有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司东莞分行营业部

银行帐号：769907509810188

报价保证金在签订合同后转为履约保证金，成交单位合同履行完毕且无任何问题后由采购人无息退还。

九、定标

本次项目采用询价方式进行采购，询价小组对各供应商响应文件进行审核，并根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且**报价最低的原则**，推荐成交单位。询价结束后，招标采购工作小组将相关询价情况按程序审批并确定成交单位。

十、采取的合同文本

合同签订的依据为询价函、响应文件及补充说明等。确定成交单位后，成交单位在 30 天内与采购人签订合同。

响应人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。

★十一、响应文件的组成部分

- 1、报价函（模板）及报价清单；
- 2、法人证明（模板）以及法人身份证复印件；
- 3、法人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 4、承诺函（模板）；
- 5、本询价文件中第三条资格要求中要求提供的证明材料；
- 6、本项目询价文件要求的其他资料（如有）。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖响应人企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，

于骑缝处加盖企业公章。

十二、响应文件份数

1、响应文件正本一份，必须每页加盖公章并密封完好，响应人所递交的响应文件必须为盖章原件，公章、私章或签字为彩色（或黑白）复印的响应文件无效。

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2025年9月19日 上午 11:00。

2、开标地址：广东省东莞市莞城区东江大道鰵鱼洲文创园招商中心二楼会议室

项目咨询联系人：张先生 联系电话：18816810396

十四、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃报价资格。

2、采购文件有要求交保证金的，响应人如未按要求交纳保证金，则视为放弃报价资格。

3、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

4、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标准、技术规范和规范性文件的最新规定。

5、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。

6、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的响应人视为无效报价。

7、本项目不接受响应人其他附加条件。

8、成交单位与采购人签订合同后，以各种理由不履行合同义务或不按采购需求标准执行，导致项目多次返工（换货）或返工（换货）后仍未达到采购需求标准的，视为恶意低价中标，采购人有权对成交单位进行违约处罚，并纳入采购人供应商黑名单，五年内不得参与采购人的招标采购活动。

9、有下列情形之一的，保证金将被没收，响应人纳入采购人供应商黑名单：（1）中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。（2）成交单位将本项目转让给他人，或者在响应文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人。（3）响应人提供虚假响应文件或虚假补充文件。



投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	旗云广场项目消防维保服务采购项目
2	服务地点	东莞市旗云广场（石龙镇西湖环湖中路 28 号）
3	项目性质	服务项目
4	发包要求	固定总价包干。
5	质量标准	维保区域内各消防设施、设备在成交人的维修保养服务后未受到消防主管部门的处罚。
6	服务时间	服务期：自项目开业日起维修保养期限为【1】年（实际以采购人确认时间为准）。
7	单位资质要求	详见本文件 响应人资格要求条款
8	询价保证金金额及缴纳方式	详见本文件 保证金金额及缴纳方式条款
9	询价有效期	90 天
	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的； （5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的； （6）法律法规规定的其他情形； （7）询价文件规定的其他情形：见询价公告或询价响应须知前附表。 2、响应人在询价活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格：

项号	内容	说明与要求
		(1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通询价，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； (2) 向采购人、代理机构、评审委会成员或其他相关工作人员行贿的； (3) 以他人名义询价或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； (4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的； (5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照询价文件要求提交履约担保的； (6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的； (7) 相关工作人员应当回避而不回避的； (8) 其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的，视为响应人串通询价，其响应无效： (1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制； (2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜； (3) 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人； (4) 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异； (5) 不同响应人的响应文件相互混装； (6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的，属于以他人名义询价，其响应无效： 5、有下列情形之一的，属于以其他方式弄虚作假的行为，其响应无效： (1) 使用伪造、变造的许可证件； (2) 提供虚假的财务状况或者业绩；

项号	内容	说明与要求
		(3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明； (4) 提供虚假的信用状况； (5) 其他弄虚作假的行为。 6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的，应当回避： (一) 是其主要负责人的近亲属的； (二) 询价活动前 3 年内与其存在劳动关系，担任其董事、监事，是其控股股东或实际控制人，或存在其他经济利益关系，可能影响询价活动公平公正的； (三) 其他可能影响询价活动公平、公正进行的关系。

附件一 密封文件袋封面

旗云广场项目消防维保服务采购项目响应
文件

响应人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

附件二 报价函

报价函

东莞文旅有限公司：

针对贵司旗云广场项目消防维保服务采购项目，我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写），税率 XX%，提供增值税专用发票（发票类型）承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件三 法定代表人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞文旅有限公司：

本证明书声明：注册于_____（国家名称）的_____（响应人名称）在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

附件四 法定代表人授权书

授权委托书

东莞文旅有限公司：

本委托书声明：在下面签字的（填写法定代表人姓名、职务）代表（填写响应人名称）委托在下面签字的（填写受委托人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就旗云广场项目消防维保服务采购项目等相关服务的谈判和合同的执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜（相关身份证复印件须附后）。

本委托书于 年 月 日至 年 月 日签字生效，特此声明。（有效期不得少于 90 个日历日）

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五 承诺函

承诺函

东莞文旅有限公司：

我司就参加旗云广场项目消防维保服务采购项目报价，作出以下承诺：

我公司已充分了解本项目情况，本次报价完全响应采购文件的要求，
我公司所提供的 消防维保服务（内容） 等于或优于采购人需求，并承诺
如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件六 维保内容

一、维修保养服务内容

1.1 自动报警及联动系统维护、保养及测试

1.1.1 火灾报警系统的维护、保养

- (1) 火灾报警控制设备维护、保养;
- (2) 系统整体功能试验;
- (3) 定期对探测器加烟功能试验;
- (4) 火灾报警控制柜检查。
- (5) 定期对相关设备备用电池检查，每月最少一次对电池进行放电、充电测试。

1.1.2 火灾自动灭火系统的功能测试

- (1) 消防泵及水泵控制器手、自动测试;
- (2) 水流指示测试;
- (3) 稳压泵测试;
- (4) 湿式报警阀、减压阀测试;
- (5) 喷淋系统测试。
- (6) 水泵接合器检测、测试;
- (7) 对消防水源（水池）进行手、自动补水测试;

1.1.3 联动系统测试

- (1) 主机相关联动测试;
- (2) 被联动设备模块测试。

1.1.4 火警广播、电话系统测试

1.1.5 防火卷帘、应急照明、安全疏散系统保养、测试

1.1.6 机械排烟、机械加压送风系统

- (1) 对防火阀门是否正常工作测试;
- (2) 对风柜内配件检测、测试;
- (3) 对风量进行测试;

1.1.7 气体报警及联动控制系统、气体灭火设施

- (1) 对控制柜检测设备、联动设备检查、测试；
- (2) 对气体灭火设施（动力瓶、气体瓶气压及相关配件是否完好）检查；

1.1.8 防火门系统

- (1) 检查常闭防火门闭门器是否正常；
- (2) 检查防火门及配件是否完好；

1.2 常规维护、故障维修

乙方每月 28 日前向甲方提交下月消防维保计划，按计划开展维护保养服务，每月 5 日前向甲方提交上月消防维护保养报告，报告检查内容、发现的问题及处理结果，由双方签字确认，保证甲方能够及时全面地掌握设备的运行状态。

乙方发现故障或接到甲方维修通知（电话、邮件或书面寄发）后，一般故障 0.5 小时内到场，1 小时内排除故障。在 24 小时内不能解决问题点乙方应向甲方书面说明原因及需要的维修期限，并提供临时安全防范措施，配合甲方人员处理紧急情况。维修完毕，乙方提交设备故障维修工作单，对故障原因和处理结果双方签字确认。

二、维修保养操作要求

1、建筑消防设施定期巡查

1.1 建筑消防设施巡查应当每周至少一次。

1.2 建筑消防设施巡查的内容

(1) 消防供配电设施：消防电源工作状态，自备发电设备状况，消防配电房、发电机房环境，消防电源末端切换装置工作状态。

(2) 火灾自动报警系统：火灾报警探测器外观、区域显示器运行状况，CRT 图形显示器运行状况，火灾报警控制器运行状况，消防联动控制器外观和运行状况，手动报警按钮外观，火灾警报装置外观，消防控制室工作环境。

(3) 自动喷水灭火系统：喷头外观，报警阀组外观，末端试水装置压力值。

(4) 消防供水设施：消防水池外观，消防水箱外观，消防水泵及控制柜工作状态，稳压泵，增压泵、气压水罐工作状态，水泵结合器外观、标示，管网控制阀门启闭状态，泵房工作环境。

(5) 室内消火栓系统：室内消火栓外观，消防卷盘外观，启泵按钮外观。

(6) 机械排烟、送风系统：挡烟垂壁外观，送风阀外观，送风机工作状态，排烟

阀外观，电动排烟窗外观，自然排烟窗外观，排烟机工作状态，送风、排烟机房环境。

(7) 消防广播系统：扬声器外观，扩音机工作状态。

(8) 消防电梯：紧急按钮外观，轿箱内电话外观，消防电梯工作状态。

(9) 安全疏散及应急照明系统：应急灯外观，应急灯工作状态，疏散指示标志灯外观，疏散指示标志灯工作状态。

1.3 建筑消防设施巡查应当进行巡查记录，由巡查人员、乙方消防安全管理人签名。

1.4 对发现的问题和故障应及时处理，当场不能处置的要报乙方消防安全管理人和甲方。

2、建筑消防设施的单项检查

2.1 建筑消防设施的单项检查应当每季度至少一次，由乙方消防安全管理人组织，并进行检查记录，检查人员和乙方消防安全管理人应在检查记录上签名。

2.2 建筑消防设施定期检查的内容：

(1) 消防供配电设施：消防用电设备电源末级配电箱处主、备电切换功能。

(2) 火灾自动报警系统：警报装置的警报功能，火灾报警探测器、手动报警按钮、火灾报警控制器、火灾显示盘的报警显示功能，消防联动控制设备的联动控制和显示。其中火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查数量不少于总数的 25%。

(3) 自动喷水灭火系统：报警阀组放水，末端试水装置放水。其中末端试水装置放水检查数量为全部检查。

(4) 消防供水设施：消防水池、水箱水量，消防水泵及水泵控制柜的启泵和主备泵切换功能，管道阀门启闭功能。

(5) 室内消火栓系统：室内消火栓出水及压力，消火栓启泵按钮，系统功能。检查数量不少于总数量的 25%。

(6) 机械排烟系统：机械排烟风机、排烟阀以及系统功能，排烟风机控制柜。

(7) 机械送风系统：检查压力传感器和温度传感器。

(8) 安全疏散及应急照明系统：电源切换和充电功能，标识正确性。

2.3 对发现的问题和故障应及时处理，当场不能处置的要及时上报甲方。

3、建筑消防设施的联动检查

3.1 建筑消防设施联动检查应当每半年至少一次，主要对建筑消防设施系统的联动控制功能进行综合检查、评定。

3.2 建筑消防设施联动检测委托具备消防检测中介服务资格的单位实施，年度联动检查记录在每年的 12 月 30 日之前，报当地公安消防机构备案。

3.3 建筑消防设施联动检查的内容：

(1) 消防供电设施供电功能和主备电源切换功能检查，检验供电能力。

(2) 火灾自动报警装置每层、每回路报警系统和联动控制设备的功能试验。每 12 个月对每只探测器、手动报警按钮检查不少于一次。

(3) 自动喷水灭火系统在末端放水，进行系统功能联动试验，水流指示器报警，压力开关、水力警铃动作。对消防设施上的仪器仪表进行校验；每 12 个月对每个末端放水阀检查不少于一次。

(4) 消防给水系统最不利点消火栓出水，分别用消防水箱和消防水泵供水。每 12 个月累计对每个消火栓、卷盘检查不少于一次。

3.4 对发现的问题和故障应及时处理，当场不能处置的要填报维修记录表，及时上报甲方。

4、建筑消防设施维护和故障处理程序

4.1 乙方须根据消防设施使用场所环境及产品维护保养要求制定建筑消防设施维护保养计划，定期进行清洁保养和更换。对易污染、易腐蚀生锈的消防设备、管道、阀门应每半年至少进行一次清洁、除锈、注润滑剂。

4.2 乙方在检查中发现建筑消防设施存在问题和故障的，实施检查的人员必须向乙方消防安全管理人和甲方报告，并填写故障维修记录。

4.3 对建筑消防设施存在的问题和故障，当场有条件解决的应立即解决；当场没有条件解决的，乙方应在 24 小时内解决；需要由供应商或者厂家解决，在不影响系统正常工作的乙方须在 10 个工作日内解决，影响系统正常工作的乙方须在 5 个工作日内解决，恢复系统正常工作状态。

4.4 故障排除后，应由乙方消防安全管理人签字认可，故障处理记录存档备查。

5、乙方应具备消防设施维保养检测资质，每年需对消防设备设施进行联动检测，并出具公安消防部门认可的检测报告。

三、消防系统设备清单

旗云广场项目维保及检测清单		
项目概况：建筑面积：126000m²；公区建筑面积：33255.36m²；商铺面积：41893.23m² 旗云广场分为 Mall 和街区；Mall 为 1 栋大单体，建筑高度 23.6m，地上 4 层，地下 2 层， 街区地上分为 4 栋商业楼，地下共通。建筑高度 14.2m，地上 2 层，地下 2 层。		
系统类别	设施设备名称	数量
(火灾报警联动系统)	消防主机	3 台
	消防主机-终端点位	7259 点
CRT	CRT 图形装置	1 台
消防广播系统	消防广播控制器	2 台
	消防广播功放	4 台
消防电话系统	电话主机	3 套
	分机电话	
疏散应急照明系统	应急照明控制器	2 台
	集中电源	73 台
燃气报警系统	燃气报警主机	2 台
	燃气探测器	
电气火灾监控系统	电气火灾监控控制器	2 台
	电气火灾监控探测器	
消防电源监控系统	消防电源监控控制器	2 台
	传感器（模块）	
防火门监控系统	防火门监控控制器	2 台
	防火门监控模块	
余压监控系统	余压监控控制器	2 台
	余压探测器	
	余压控制器	
气体灭火系统（独立式）	气体灭火控制器	3 台
	容器瓶（七氟丙烷）	
气体灭火系统（独立式）	气体灭火控制器	1 台
	容器瓶（七氟丙烷）	
	启动瓶（氮气）	
消防给水	高位水箱	1 座
	消防水池	1 座
	消火栓接合器	8 个

	喷淋接合器	11 个
自动喷淋灭火系统	喷淋泵	3 台
	喷淋稳压泵	2 台
	报警阀组	24 个
	喷淋末端	17 个
消防水泡系统	水炮主机	1 台
	现场控制器	1 台
	水炮头	12 个
室内消火栓系统	室内消火栓泵	2 台
	稳压泵	2 台
	消火栓	
室外消火栓系统 (临时高压)	室外消火栓泵	2 台
	稳压泵	2 台
	室外地上栓	
泡沫灭火系统 (仅停车场)	泡沫罐	2 座
防排烟系统	风机房	64 个
	风机 (正压, 补风, 排烟)	206 台
防火卷帘系统	防火卷帘	95 段 (樘)
防火门		
灭火器		
闸阀		
闸阀井		