

2026 年数智园消防设施维保服务项目竞争性谈判文件

广东东鸿物业发展有限公司需采购一家专业服务公司，负责为 2026 年数智园消防设施维保服务项目提供服务，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

- 1、项目名称：2026 年数智园消防设施维保服务项目；
- 2、项目编号：DHWY-XF-03-03-007(2026)
- 3、采购范围：详见附件 6 采购用户需求书；
- 4、项目地点：采购人项目所在地；
- 5、服务时间（供货时间/工期）：12 个月。

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、业绩要求：响应人具有消防设施维保服务类同等规模项目业绩，要求 2024 年 01 月 01 日起至本项目开标日前，具有已完成或正在合同期内的不少于 2 个同等规模项目业绩。【同等规模是指项目合同总建筑面积达 9 万平方米或以上，时间以合同签订时间为准；须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、合同可体现服务内容页、合同签字页等）、该合同期内任意一期发票或完税证明等证明材料。】

3、响应人在应急管理部消防救援局社会消防技术服务系统备案成功，且为建筑消防设施检测，维护，保养，消防安全评估的单位。

4、响应人在现场 24 小时驻点的人员（1 人），必须持有中级消防设施操作员（中级建构筑物消防员）证书或以上证书，职业方向为：消防设施检测维修保养且需在响应人公司服务满一年或以上。【注：须提供相关人员身份证明、相关证书及供应商为其缴纳的距开标时间（不含当月）的社保证明复印件加盖供应商公章，若因疫情原因暂缓统一托收或阶段性减免社会保险费而导致无法打印社保缴费证明的需提供书面说明并加盖供应商公章。】

5、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）、（东实通〔2025〕157 号）及下属公司发文为准，如有最新发文通知，按最新文件执行】。

6、响应人参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。（须提供书面声明）。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定，如有最新发文通知，按最新文件执行）；

7、响应人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为”记录名单。【提供查询截图（加盖公章）。以截止至本项目挂网当天，在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，响应人需提

供相关证明资料】。

8、本项目（不接受）联合体响应。

四、采购内容及要求

具体要求详见本采购文件《用户书》。响应人须仔细阅读本用户需求书，因未详细了解本用户需求书造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、合同工期

从合同签订之日起，共计 12 个月。

六、支付方式

合同款项支付方式为：费用按月进行考核结算支付，每次付款需开具合同款等额增值税专用发票。

七、报价

采购最高限价：人民币 182781.07 元（含 6%增值税）。

本项目发包方式为固定总价包干，每月按考核情况付款。包括但不限于：本项目中报价应包含服务及所需附件的购置费、运输费、人工费、保险费、各种税及费合同实施过程中的应预见和不可预见费用等完成合同规定责任和义务、达到合同目的的一切费用，采购人不再额外支付任何费用；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。

八、定标

本次项目采用竞争性谈判方式进行采购，谈判小组对各供应商响应文件进行审核，与符合资格条件的供应商就服务事宜进行一轮或多轮谈判，供应商提交最后报价，谈判小组根据最终报价和根据质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求且不含税报价最低的原则，推荐成交候选供应商。

谈判结束后，招标采购工作小组将相关情况按程序审批并确定成交人。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为竞争性谈判文件、响应文件及补充说明等。确定成交单位后，成交单位在 10 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、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、报价函（模板）及报价清单（清单自拟）；
- 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、响应人认为需要提供的其他资料(如公司介绍、所获得证书、同类业绩、施工方案等信息)。

- 6、安全承诺书（模板）；

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，于骑缝处加盖投标单位企业公章。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，现场投标。

十一、响应文件份数

- 1、正本一份，并提供响应文件扫描件电子版。
- 2、投标人应承担所有与编写投标文件和参加投标有关的自身的所有费用，不论投标的结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

十二、开标时间及地址

- 1、开标时间：2026 年 8 月 27 日上午 09:30。
- 2、开标地址：东莞市宏伟五路 1 号东鸿公司会议室

联系人：吴先生

联系电话： 0769-23078130

十三、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。

2、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。

3、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 and 规范性文件的最新规定。

4、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解除合同，采购人不作任何补偿。

广东东鸿物业发展有限公司

2026年8月21日



附件一 响应须知

响应须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	2026 年数智园消防设施维保服务项目
2	建设地点	采购人项目所在地
3	项目性质	服务类
4	发包要求	不得转包
5	质量标准	以现场考核要求为标准
6	工期要求	从合同签订之日起计，共 12 个月
7	单位资质要求	\
8	谈判保证金金额及 缴纳方式	\
9	谈判有效期	30 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；

项号	内容	说明与要求
		(7) 竞争性谈判文件规定的其他情形：见竞争性谈判公告或竞争性谈判响应须知前附表。 2、响应人在采购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： (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谈判，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) 以他人名义谈判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，或者不按照谈判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，视为响应人串通谈判，其响应无效：

项号	内容	说明与要求
		(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，属于以他人名义谈判，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； (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) 竞争性谈判活动前 3 年内与其存在劳动关系，担

项号	内容	说明与要求
		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，可能影响竞争性谈判活动公平公正的； （三）其他可能影响竞争性谈判活动公平、公正进行的关系。
10	踏勘现场及答疑会	1. 本项不组织集中踏勘现场及答疑会，潜在投标人可自行踏勘现场。需求书与现场不符的地方，以现场实际需求为准。 2. 经采购人允许，潜在投标人可因需要而进入采购人的项目现场踏勘，但潜在投标人不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。潜在投标人应承担踏勘现场的责任和风险。
11	响应人数量	当有效投标人数量不足 3 家时，应当终止采购活动，本项目采购失败。
12	响应要求	标注有“★”号的条款必须实质性响应，不允许负偏离（不满足要求）
13	履约保证金	本项目不设履约保证金

附件二报价函

报价函

_____公司：

针对贵司_____项目，我司愿意以不含税价合计人民币 xxxx 元
(大写) (xxx 元/月)，¥xxx.00 (小写) (xxx 元/月)，税点：_____，含
税价：人民币 xxxx 元 (大写)，¥xxx. xx (小写) 承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

附件三法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

_____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（签名或盖私章）：

职务：

附件四法人授权书

授权委托书

_____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（填写项目名称）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，有效期与竞争性谈判采购有效期一致，特此声明。

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：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五承诺函

承诺函

_____公司：

我司就参加_____（项目名称）项目投标工作，作出以下承诺：

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应竞争性谈判文件的要求，我公司所提供的_____（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。

同时承诺：我公司在参加本项目采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

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：

附件六用户需求书

一、投标人资格要求

详见本文件第三点响应人资格要求。

★二、服务期

合同签订之日起 12 个月。

三、付款方式

1、每个月进行服务考核，按考核结果支付服务费用。采购人每 3 个月（合同期共计 4 次）向成交供应商付款，每次支付合同总额的 25%，最后一次支付在合同期满且服务完成后进行。

2、每次付款前，成交供应商须向采购人提交等额的增值税专用发票及每次的维保报告，采购人收到成交供应商提交的资料后三十个工作日内进行支付，支付方式为银行转账。

四、应急响应要求

除特殊情况，成交供应商故障响应时间为 0.5 小时，一般故障处理时间不大于 4 小时，较大故障处理不大于 24 小时，重大故障（设备配件）等不大于 2 天。

第二部分 技术需求书

一、项目概况

(一)项目背景

园区总占地面积为 68236.66 平方米，总建筑面积 261115.81 平方米，1~10 号楼为高层厂房，11 号楼为宿舍楼，地下一层为车库及设备用房，建筑最大高度为 59.80 米。

(二)服务范围

1、针对园区 1-11 栋共计 261115.81 平方米的日常维保工作，包括但不限于：室内外消火栓系统、自动喷淋灭火系统、消防水泵房、消防稳压设备、灭火器装置、自动报警系统、防火门、疏散指示标志、火灾自动报警系统、防排烟系统等进行维护保养（包含园区现有的全部消防设备和设施，以项目现场为准），并根据相关工作计划安排进行警铃测试等。发现问题并提出整改方案，经采购人同意后，及时落实整改措施，确保现有的消防系统功能正常运作。

2、每月不少于一次常规检查，对各系统进行抽查测试，月底出具维保报告并上传消防技术服务平台。每年不少于一次对各系统的功能进行测试，出具相应维保报告并上传。在接到消防系统报故时，根据故障类型在规定时间内到达现场查明故障原因，并协助质保单位完成维修，确保消防系统正常工作。协助物业公司审核小业主的户内装修改造方案，对消防末端设施的改动提供技术支持。

3、协助采购人开展每年不少于 2 次的消防演练培训。

4、成交供应商每月出具维保报告 1 份，双方签字确认备案。合同签订进场后需进行一次全面的检测，并提供检测报告和整改意见。

二、具体服务要求

(一)维护保养执行标准：成交供应商提供的维护保养服务须满足采购人所规定的相关标准，且须符合国家国家相关消防法律法规之标准（包括但不限于：消防规范《GB25201-2010 建筑消防设施的维护管理》）执行。服务期内，若因成交供应商保养不良而造成消防设施失效或其他安全事故，成交供应商须承担全部责任及损失。

(二)维护保养服务内容

1、室内消防栓系统的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合设计或规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；

②检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；

③检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；

④检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑤定期试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；

⑥定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，定期清洗过滤器；

⑧定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位和螺栓加黄油润滑；

⑨检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑩定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

(2)维护保养工作标准

①消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或规范要求；

②试验消防栓破玻按钮，消防栓水泵启动，各项联动设施动作，消防中心有报警信号和消防水泵状态显示；

③各阀门处于正常的开或关状态，且有明显标志，阀体完好、不漏水；

④消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；

⑤消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或规范要求；

⑥安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；

⑦减压阀和过滤器外观完好，减压阀工作稳定、可靠，且减压比例准确，过滤器内无杂物，水流畅通；

⑧阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；

⑨止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；

⑩消防栓系统管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

(3)维护保养工作安排

①月检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；

②每月检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，警铃是否鸣响、消防水泵是否启动、消防中心是否有报警信号及消防水泵状态显示；

③每月检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；

④每月检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑤每季至少一次试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；

⑥每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦每月检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，每季定期清洗过滤器；

⑧每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

⑨每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑩每季定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

2、自动喷水灭火系统的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；

②检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；

③检查喷淋头、管道是否完好，有无爆裂隐患；

④检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；

⑤检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑥定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；

⑧检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；

⑨定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

⑩检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑪定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

(2)维护保养工作标准

①楼层喷淋管网末端试验压力（动、静压力）流量符合设计或规范要求；

②水流指示器动作灵敏、报警准确、及时，复位正常，消防中心显示报警地址正确；

③喷淋头外观完好，无滴漏或爆破隐患；

④阀门处于正常开、关状态，有明显标志，信号阀门开、关灵活、有效，消防中心有关闭信号显示，报警地址准确；

⑤喷淋系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；

⑥安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；

⑦喷淋立管的自动排气阀无堵塞或漏水，工作正常；

⑧湿式报警阀外观完好，无渗漏，放水试验时动作灵敏，其压力开关联动喷淋泵启动，消防中心报警显示准确；

⑨阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；

⑩止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；

⑪喷淋管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

(3)维护保养安排

①每月分批次试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；每月检查一次楼层喷淋末端静压是否达到规范要求；

②每月检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；

③每月检查喷淋头、管道是否完好，有无破裂隐患；

④每月检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；

⑤每月检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

⑥每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

⑦每月检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；

⑧每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；

⑨每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

⑩每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；

⑪每季定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

3、火灾自动报警系统的维护保养

(1)维护保养工作内容

①用专用测试仪器分期分批次全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

②检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；

③试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响，消防中心显示报警区域是否准确；

④检查主控屏和联动控制屏的各项输入、输出显示功能是否正常，并全面清洁、保养；

⑤检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的通信、控制信号是否正常，检查界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；

⑥检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；

⑦检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落；

⑧定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验；

⑨定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；

⑩定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；

⑪定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

(2)维护保养工作标准

①探测器动作灵敏，报警准确；

②主控屏工作正常，正常显示报警区域和输出联动信号；

③手报按钮动作灵敏，报警准确，联动功能正常；

④主控屏和联动控制屏外观完好、清洁，各项输入、输出显示功能正常；

⑤界面（模块）各项参数正常，与外围设备的通信、控制信号正常；

⑥电池组的电压及其他参数正常，供电稳定、可靠；

⑦系统设备所有接线牢固，无松动、破损或脱落；

⑧主、备电源自动切换功能正常；

⑨探测器外观完好，内外部清洁，功能正常；

⑩报警主机控制程序正确，各项功能正常；

⑪系统接地电阻符合规范或设计要求。

(3)维护保养工作安排

①每月用专用检测仪器分期分批全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

②每月检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；

③每月试验手报按钮报警，本层及其上、下各一层警铃是否动作鸣响；

④每月检查主控屏和联动控制屏的各个显示功能是否正常，并全面清洁、保养；

⑤每月检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的反馈信号是否正常，每季定期测试界面（模

块) 输出电压是否正常, 确保正常运行;

⑥每季检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求;

⑦每季检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落。

⑧每季定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验; 1~3 次主和备用电源自动切换试验。

⑨每季定期对感烟、感温探测器进行清洁, 必要时进行清洗, 确保报警灵敏;

⑩每月定期检测报警主机控制程序有否乱码, 确保主机功能正常;

⑪每月定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求, 并做好记录。

4、气体灭火系统的维护保养

(1) 维护保养工作内容

①检查保养气体灭火控制器, 测试其功能是否正常;

②检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求(压力表指针是否在绿区), 有无泄漏现象;

③检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常;

④定期对电磁阀、瓶头阀解体清洗, 加硅油润滑;

⑤模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作, 通风空调是否停止, 防火阀是否关闭, 检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作, 控制屏是否有放气信号, 消防中心是否有信号, 警铃、蜂鸣器是否动作;

⑥检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形, 有无腐蚀、脱漆;

⑦检查控制气管有无变形或松脱, 检查高压软管有无变形、生锈或老化;

⑧检查气体保护区域(防护区)内的围护结构、开口等是否符合要求。

(2) 维护保养工作标准

①气体灭火控制器完好, 控制功能正常;

②启动瓶和药剂贮瓶压力符合出厂标准和设计要求;

③手动、自动、紧急启、停放气装置灵敏、有效;

④电磁阀、瓶头阀动作灵活、有效;

⑤模拟试验时, 通风空调停止, 防火阀关闭, 电磁阀延时动作, 各项联动功能正常;

⑥启动瓶、药剂贮瓶完好, 无变形、无腐蚀、脱漆;

⑦控制气管无变形、松脱, 连接牢固、可靠, 高压软管无变形、生锈或老化, 连接稳固;

⑧防护区围护结构、开口符合规范要求。

(3) 维护保养工作安排

①每月检查保养各套气体灭火控制器, 测试其功能是否正常;

②每月检查启动瓶和药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求(压力表指针是否在绿区), 有无泄漏现象;

③每月检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常;

④每年至少一次对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；

⑤每月模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；

⑥每月检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆；

⑦每月检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；

⑧每月检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

5、通讯系统的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查消防专用电话或插孔是否完好；

②定期试验每个消防专用电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位是否正确。维护保养工作标准

(2)维护保养工作标准

①消防专用电话或插孔外观完好、清洁；

②消防专用电话通讯畅通，语音清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位正确。

(3)维护保养工作安排

①每月检查消防专用电话或插孔是否完好；

②每季定期试验每个电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰、响亮，消防中心电话主机显示部位是否正确。

6、消防广播的维护保养

(1)维护保养工作内容

①试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；

②检查保养消防扬声器，测试楼层扬声器的效果，声响是否响亮清晰；

③定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；

④试验消防广播的选层广播功能是否正常。

(2)维护保养工作标准

①消防广播系统强制切换功能正常，且音响响亮、清晰；

②扬声器外观完好，声响效果响亮、清晰；

③广播主机运转灵活、可靠，控制功能正常；

④消防广播系统选层准确、可靠，功能正常。

(3)维护保养工作安排

①每季试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态，都应能紧急切换到火灾事故广播上，音响清晰；

②每月分批次检查保养楼层消防扬声器并测试其声响是否响亮、清晰；

③每季定期对消防广播主机进行一次检测维护保养；

④每月试验消防广播的选层广播功能是否正常。

7、消防联动系统（含防排烟系统）的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；

②测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；

③测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；

④测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；

⑤测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；

⑥测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；

⑦检查试验联动警铃的功能是否正常；

⑧检查试验联动广播的功能是否正常；

⑨测试正压送风机（排烟风机）现场和远程启停控制功能是否正常；

⑩定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整风机皮带松紧度等。

(2)维护保养工作标准

①风机风阀联动功能正常，动作准确；

②防火阀阀体和易熔片完好，控制及反馈信号通讯畅通正常；

③消防电梯人工迫降功能正常；

④联动试验时有迫降电梯的信号输出，电压符合要求；

⑤各联动设备与消防中心控制屏或联动柜的功能正常；

⑥联动楼层非消防电源自动切断功能正常；

⑦联动警铃的功能正常；

⑧联动广播的功能正常；

⑨现场和远程启、停风机的控制功能正常；

⑩风机运行平稳，噪声低，风量、风压达到要求，风阀开、关灵活，密封性好，风机皮带松紧度适中。

(3)维护保养工作安排

①每月检查试验消防正压送风机（排烟风机）及正压送风阀（排烟阀）的联动功能是否正常；

②每季测试空调通风系统、排风系统的防火阀功能及联动讯号功能是否正常；

③每季测试消防电梯的人工迫降的信号功能是否正常；

④每季测试非消防电梯迫降首层的信号和联锁信号功能是否正常；

⑤每季测试以上各联动机构消防中心相应控制屏的讯号是否正常；

⑥每季测试楼层非消防电源自动切断功能是否正常；

⑦每季检查试验联动警铃的功能是否正常；

⑧每季检查试验联动广播的功能是否正常；

⑨每月测试正压送风机（排烟风机）就地和远程启停控制功能是否正常；

⑩每季定期对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整皮带松紧度等；

⑪每月检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。

⑫每半年手动或自动打开排烟阀、启/停送风机、排烟机查看其性能。

⑬每半年手动或自动方式关闭空调通风系统、电动防火阀试验，检查其性能。

8、水泵、恒压泵、控制柜、联动柜的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；

②检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；

③定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；

④定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；

⑤定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；

⑥定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；

⑦定期添加或更换水泵的润滑油。

(2)维护保养工作标准

①水泵运行平稳，流量、压力达到设计要求；

②控制柜与消防中心信号通讯正常、准确，显示正确；

③控制柜、联动柜内接线无松脱、无撞火烧花，清洁无尘，功能正常；

④消防水泵末端双电源控制箱主备电源自动切换投入功能正常；

⑤水泵的相间及对地绝缘电阻符合要求；

⑥消防水泵控制柜的故障自投功能正常，即一台故障时，另一台能自动投入使用；

⑦水泵轴承润滑充分、可靠，水泵运行平稳，轴承不过热。

(3)维护保养工作安排

①每月检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档；

②每月检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常；

③每月定期检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线的保养工作；

④每月定期检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1~3 次；

⑤每季定期测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录；

⑥每月定期测试消防水泵的故障自投功能是否正常；

⑦每季定期添加或更换水泵的润滑油。

9、应急疏散系统的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；

②检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；

③检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；

④检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯炮（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；

⑤测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

(2)维护保养工作标准

①防火门开启力度适中，闭门器无松动、漏油，自动复位灵活；

②防火门有先后关闭顺序的关闭顺序正确；

③防火门的密封性良好，无变形，钢质防火门无生锈、脱漆现象；

④应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好，充放电正常；

⑤应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。

(3)维护保养工作安排

①每月检查防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动；

②每月检查双扇防火门的关闭顺序是否正确；

③每月检查防火门的密封性是否良好，钢质防火门有无生锈、脱漆现象；

④每月检查应急灯、出口指示灯、疏散指示灯的外观是否完好，灯炮（管）有无烧毁，充放电试验是否正常；

⑤每半年测试应急灯、出口及疏散指示灯的蓄电量是否达到规范要求时间。

10、移动式灭火器的维护保养

(1)维护保养工作内容

①检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；

②检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；

③检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

(2)维护保养工作标准

①移动式灭火器压力指针在绿区内；

②移动式灭火器外观完好，无变形、脱漆或配件缺损；

③移动式灭火器贮瓶和药剂未过期。

(3)维护保养工作安排

①每月检查移动式灭火器（手提式、推车式）压力指针是否在绿区；

②每月检查移动式灭火器外观是否完好，有无变形、脱漆或配件缺失；

③每月检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效。

★三、项目工作要求

1、服务期内，成交供应商所派人员须持证上岗，须派持有政府颁发的相关有效操作证的消防技术人员负责进驻现场工作；成交供应商需安排 1 名具有中级消防设施操作员或以上证书的人员 24 小时驻点（常驻人员，考勤归属甲方管理），对采购人的消防设施进行日常保养维护工作，每月进行全面保养时，至少派 2 名以上技术人员实施。

2、成交供应商须在法定节假日之前对所有消防设施进行至少一次全面检查，确保设施正常运行；

3、成交供应商每 3 个月须进行一次消防设施全面测试，服务期内共计 4 次。每年对消防设施进行年度检测，并出具检测报告一份；

4、成交供应商每年须配合采购人进行消防演练、消防安全培训等不少于 2 次；

5、成交供应商每次维护、保养均应当建立独立的维护保养记录，作为记载消防设备设施维护、保养的依据。维护保养记录一式两份，双方各保存一份，保存时间为 2 年。普通维修、重大维修、改造协议与抢修记录均应当与维护保养记录一并保存。

6、故障处理要求：维保相关零件单项 500 元以下的，成交供应商负责该项零件更换整个合同期更换总额不超过 24000 元（含）；相关零件单项 500 元以上的和更换总额超过 24000 元的费用，由采购人另外确认支付，成交供应商须另行提供所需的配件型号、参数、厂家等详细信息并向采购人报价，若双方对工程、配件、试验等费用报价存在异议，采购人有权邀请第三方对相关费用进行评估报价，若费用明显低于成交供应商报价费用，采购人可直接将相关事宜交由第三方负责，成交供应商不得有异议。

7、成交供应商应以合法的方式为其员工投保相关保险，必须依法为全部进场服务人员缴纳工伤保险，同时为弥补工伤保险的赔付缺口，成交供应商应为进场人服务员配置：安全生产责任险（安责险）、雇主责任险或团体人身意外伤害险。（单独或叠加后保额保额不得低于 100 万元。）

8、为防范因劳资纠纷引发群体性事件，给采购方带来声誉及运营风险，成交供应商须确保进场人员的工资足额、按时发放，不得克扣或拖欠。若因欠薪导致服务中断或人员维权，成交供应商须承担全部责任，采购方将视情况可终止合同及将成交供应商列入供应商黑名单处理，同时有权处以成交供应商按已进驻的服务项目总价款的 30%违约金。

四、消防维保工作评分标准

检 查 项 目	检查内容	评分标准	扣 分 原 因	客 户 审 核	客 户 审 核
维 保 表 现	维保工作人员每天参与维保工作。	维保作业现场每发现少一名工作人员扣 1 分			
	客户审核	客户审核每发现一处消防系统不符合项扣 1 分			

	政府检查	政府日常检查每发现一处消防系统不符合项扣 1 分			
维 保 项 目	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，每发现 1 次扣 1 分。 3、主备电源不能正常切换，每发现 1 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、烟/温感报警设备、消防电梯联动功能测试有故障，每发现 1 次扣 1 分。	火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能	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		
		对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试	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，每发现 1 次扣 1 分。 3、主备电源不能正常切换，每发现 1 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、烟/温感报警设备、消防电梯联动功能测试有故障，每发现 1 次扣 1 分。		
		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			
		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			
		室内消火栓及喷淋系统联动功能测试			
		对烟/温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟/温感报警设备做检测。			
		对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况			
		防火卷帘系统联动功能测试			
		正压送风、机械排烟系统联动功能测试			
		声光报警、消防广播、应急照明联动功能测试			
		消防电梯联动功能测试			

联动控制系统 及 主要联动设备	在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开。。	1、火警联动设备不能按正确指令打开扣 2 分 2、喷淋水泵、消火栓水泵、送风机、排风机、防火卷帘与 FAS 系统不能联动扣 2 分。 3、气体灭火系统没有反馈功能扣 1 分 4、联动柜故障扣 1 分 5、联动警铃、广播故障扣 1 分			
	对消防联动柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对联动柜所控设备进行手动或自动启动测试。				
	联动 24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试				
	检查喷淋水泵与 FAS 系统的联动功能				
	检查消火栓水泵与 FAS 系统的联动功能。				
	检查送风机、排风机与 FAS 系统的联动功能。				
	检查气体灭火系统信号反馈功能。				
	检查防火卷帘与 FAS 系统的联动功能。				
	检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能。				
喷淋系统	定期对进水阀、报警阀进行外观检查，并保证系统无故障状态。	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各扣 2 分。 3、末端排水，水流指示器报警故障扣 2 分。 4、消防水池储水量未到达规定水位，水质混浊扣 2 分。 5、各阀门开闭及铅封有异常扣 2 分。 6、喷淋管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分			
	检查喷淋管道上各阀门处于正确位置，及正确的‘常开’‘常关’标识及用链条上锁。				
	对消防水池及供水装置进行供水能力测试，及检查水质。				

	对控制柜各操作开关，指示灯，内部接线端子的检查，保证控制面板正常显示。 对系统阀门，湿式报警阀，水流指示器，信号闸阀的功能检验及喷头的检查和测试。 对系统管道进行一次重新油漆及标识。 测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管(包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件)有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。 对末端放水装置放水，试验水流指示器的报警性能 对水泵电机绝缘电阻的测试。 进对最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力。 检查水泵控制箱内主供电线路。 对稳压泵进行手动及自动试运转测试。 对电动泵进行手动及自动试运转测试。 对柴油泵进行手动及自动试运转测试（每	7、各供电线路不正常扣 2 分			
--	--	-----------------	--	--	--

		月），对柴油泵的油箱油位进行检查。并填写测试记录。			
	消防栓系统	对供水装置进行供水能力测试，及对消防水池及消防水质进行检查	1、不能启动运转消防泵扣 2 分。 2、主、备泵不能正常切换扣 2 分。 3、各阀门启闭有故障扣 2 分。 4、消火栓管道有跑、冒、漏、滴现象扣 2 分。 5、消防水池储水量未到达规定水位，水质混浊扣 2 分。 6、消防栓内未进行清洁，一处扣 1 分 7、消防栓内水带发霉变质未及时更换一处扣 1 分		
		对控制柜各操作开关，指示灯，内部接线端子的检查，保证控制面板正常显示			
		对系统管道进行一次重新油漆及标识。			
		对电动机轴承的润滑，检查及测试。			
		对水泵进行手动及自动测试，检测水泵联动启动功能。			
		对阀门，水泵接合器等进行检查。			
		定期排放管路内的水源，空气，冲洗管道。			
		检查箱内水带是否霉烂，水枪内有无杂物，消火栓枪接口处的密封垫是否老化，卷盘是否有漏水现象以及保持消防栓内清洁。			
		检查减压阀高、低压端压力表读数是否处于正常范围。			
		检查消火栓管道上各阀门是否处于正确的位置，管道接口及阀门是否有锈蚀现象并及			

		时除锈上油。			
		定期对减压阀、过滤网、止回阀进行清洗。			
		每月检查管路阀门的‘开’‘关’状态及阀门‘开’‘关’标识标牌是否完好			
		定期检查各类灭火器防烟面具的功能是否正常，是否有合适的编号及记录卡			
	气体灭火系统	对灭火剂储存装置，驱动装置的检查，灭火剂储量应符合要求。	1、系统未清洁，扣 1 分 2、未进行模拟放气测试扣 1 分 3、灭火剂泄漏达不到要求扣 2 分 4、驱动瓶泄漏，驱动气体达不到要求扣 2 分 5、控制器故障未及时修复扣 2 分 6、其它系统硬件故障扣 1 分		
		对储存容器、容器阀、电磁启动阀、压力表、选择阀、喷头及整个组合配管系统的检查。			
		对报警控制器，模块箱，端子箱的接线情况检查。			
		检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压力 90%。			
		对声光报警系统，显示面板的检查。			
		对系统进行模拟放气试验，检查系统各功能正常情况。			

		检查电气接线是否完整，端子有无松动损伤；模拟试验时各信号反映应正常。			
		检查手动应急机械操作装置	1、系统未清洁，扣 1 分 2、未进行模拟放气测试扣 1 分 3、灭火剂泄漏达不到要求扣 2 分 4、驱动瓶泄漏，驱动气体达不到要求扣 2 分 5、 控制器故障未及时修复扣 2 分 6、其它系统硬件故障扣 1 分		
	二氧化碳灭火系统	对灭火剂储存装置的检查，灭火剂储量应符合要求。			
		对选择阀，喷头及整个组合配管系统的检查。			
		对报警控制器，模块箱，端子箱的接线情况检查。			
		对声光报警系统，显示面板的检查。			
		对系统进行模拟放气试验，检查系统各功能正常情况。			
		对单向阀、高压软管、集流管、阀驱动装置、管网等系统部件检查			
		灭火剂储瓶间设备、灭火剂输送管道和支吊管道固定有无松动检查			
	紧急广播及背景音乐系统	检查广播喇叭的声响是否正常。			
		清洁除尘、检查主机设备、线路，紧固各接线端子。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分 2、广播喇叭无声响一处扣 1 分 3、控制设备故障扣 1 分		
		检查设备控制功能是否正常			

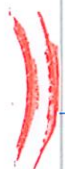
	消防电话	对消防电话系统主机测试。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分			
		检查各分机电话的性能。	2、消防电话损坏，一处扣 1 分			
		对插孔电话进行测试，确保通话正常。	3、电话未清洁一处扣 1 分 4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣 2 分			
	燃气报警系统	检查报警系统是否灵敏。外观是否完好，是否处于工作状态。	1、主机功能故障未及时发现或修复扣 2 分 2、报警系统故障未及时发现或修复扣 2 分			
		检查报警主机电气接线牢固、标识是否完整，端子有无损伤。	3、电话未清洁一处扣 1 分 4、机房、水泵房消防电话不能与中控室进行对讲扣 2 分			
	防火排烟风机系统	对风机及电控制箱的检查维护与功能测试。	1、风机故障未及时修复，每发现一次扣 2 分 2、风机控制箱的灰尘未进行清洁，每次扣 1 分 3、未对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理每次扣 1 分 4、未对系统进行联动测试每次扣 2 分。 5、风机皮带是松动未及时更换每次扣 1 分			
		对送风机/阀，排烟机/阀，防火阀的清洁及功能测试。				
		对系统进行联动测试。				
		检查风机控制柜电源指示是否正常。				
		定期对风机控制箱的灰尘进行清洁，对控制柜接线螺丝松动的进行紧固处理。				
		检查风机的运转情况，是否有杂音，风机皮带是否有松动等异常情况。				
		检查防火门闭门器在火警状态下的动作功能。				
	防火卷帘门系统	对卷帘门的外观检查，卡脱槽位状况。	1、防火门不能正常开关，闭门器有故障扣 2 分。			

		检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形，是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进；对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试。	2、防火卷帘门不能远程及就地控制启停扣 2 分 3、防火卷帘门门框损坏未及时修复每次扣 2 分 4、未对控制箱灰尘进行清理每次扣 1 分， 5、未对齿轮轴承等传动机构进行润滑处理每次扣 1 分。			
		对电气控制箱内部电路检查，并测试控制功能。				
		检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能。				
		对控制箱灰尘进行清理，松动的螺丝进行加固，对齿轮轴承等传动机构进行润滑处理。				
		升降机有无异常杂声或振动。				
	安全出口指示、应急照明	检查安全出口指示是否正常发光；	1、应急灯不亮，每次扣 1 分 2、指示灯不亮或老化未及时更换，每次扣 0.5 分。			
		检查安全出口指示是否固定良好。				
		测试应急照明灯是否有效。				
	灭火器	检查灭火器是否有效，是否失压或失重。	1、灭火器过期未更换，每发现一次扣 1 分 2、灭火器未清洁，每发现一次扣 1 分			
		检查灭火器是否固定良好				

		灭火器及灭火器箱表面清洁	3、灭火器破损未更换，每发现一次扣 1 分			
维 保 记 录	月、季（年） 检 查表	月工作计划； 维保月报告； 季总结报告	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 1 分，每发现 1 个未填写或记录不全扣 1 分。 4、每月 30 日前提提交下月工作计划； 每月 5 日前提提交上月维保月报告； 在每季度前 5 个工作日内提交上季度总结和季度设备运行维保分析报告，否则扣 1 分			
	控制器日检查表					
	火灾自动报警系统维护保养综合检测记录					
	自动喷水灭火维护保养综合检测记录					
	气体自动灭火保养综合检测记录					
	防排烟系统维护保养综合检测记录					
	消防系统检测表					
	消防泵每月测试表					
	燃气报警系统检测表					
	紧急广播检测表					
	卷帘门检查表					
	灭火器检查表					

	消防维保月报告				
	红黄牌记录表				
	仓库烟雾探测预警系统检查表				
	联动控制系统保养表				
	消防电话检查表				
	消防广播测试表				
计划管理	保持 24 小时维保电话畅通。		1、电话关机，欠费停机，1 小时内未恢复，每次扣 1 分 2、电话 10 分钟以内无人接听，每次扣 1 分		
	故障求救后 1 小时内到达现场，及时完成故障排除及排险救援工作		1、未按规定时间内到达维保现场，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，扣 2.5 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，每发现 1 次扣 1 分 3、维保人员态度不好不配工作，每次扣 2 分 4、维修，改造项目未按工期完成每次扣 2 分		
	提交月度、季度、年度保养计划		1、提交保养计划不及时（月度提前一周、季度和年度提前一个月），每发现 1 次扣 1 分 2、保养计划内容不全面完整，维保记录表格不能反映事情的本质和处理结果，每发现 1 次扣 2 分		

备注	1、每月在维保费用支付及结算前，由公司部门与维保单位进行联合检查考核，双方在维保考核扣分表上签字确认。 2、将消防维保费用纳入考核，考核评分以 90 分、75 分和 60 分为考核基准，高于（含）90 分，全额支付当月维保费（全年维保费按月平均）；低于 90 分但高于（含）75 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的 1%；低于 75 分但高于（含）60 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的 1.5%；低于 60 分，每低 1 分，扣除当月维保费（全年维保费按月平均）的 2%；维保考核分及支付金额依此类推，每月度结算一次。 3、消防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 天书面告知公司，经公司负责人同意后，可免除对应项的考核扣分。 4、连续三个月考评分低于 60，甲方可以无条件解除承包合同，后果由乙方负责。			
总分				
日期				



附件八安全及环保承诺书

为保障合同用工安全，我司承诺本次合同服务范围内的安全管理承诺责任如下：

一、承诺建立健全安全管理机构，加强用工安全技术管理，按国家有关规定配备与本次合同服务相符合的专业技术人员、安全管理人员和特种作业人员，人员持证作业，人证相符，不使用未经培训或培训不合格的人员上岗施工。

二、承诺在合同服务期间，严格按安全生产要求，依照《安全生产法规》内容，明确安全责任，做好安全施工组织和预防措施，服从采购方和相关部门的日常管理和检查。日常监管人员发现有重大不安全因素时，随时有权要求承诺方停工整改，承诺方不得继续违章操作强行施工。

三、承诺对本单位服务人员进行安全教育并对服务人员承担全部安全责任。有健全的安全管理制度和培训教育记录，保证服务人员应严格按安全标准组织提供服务，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。合同服务期间，在合同范围内引起的一切事故的责任和因此发生的费用，均由承诺方自行承担。

四、承诺合同服务期间不影响周边人员、交通安全、环境安全。对本单位服务人员造成的一切不良影响负全部责任。

五、承诺在合同服务范围内及服务期间，未经采购方书面同意，不得擅自进行合同内容范围外的其他服务事项，如因此造成承诺方人员发生伤亡等安全事故，应由承诺方承担全部责任，采购方不承担任何责任。如果因此造成采购方或任何第三方人身伤害、财产损失的，承诺方应承担赔偿责任。如采购方因此代为垫付赔偿，有权向承诺方追偿，包括但不限于赔偿款、诉讼费、律师费、鉴定费、保管费、差旅费等。

六、承诺在合同服务范围内及服务期间，因提供合同服务而产生的噪音、废水、废气、废弃物(特别是危险废弃物)或垃圾，承诺方将按国家有关环保法规自行处理，不超出国家排放标准要求或留置在服务现场及不污染现场环境，如因未按上述约定处理而导致第三方财产损失、采购方被处罚或其他后果的，由承诺方负全部责任并负责赔偿。

七、安全问题包括但不限于上述情况，如有未尽详细事宜，参照国家相关法律法规、合同条款和本承诺书的条款执行。

服务方名称(加盖公章)：

法定代表人（授权代表）：

日期： 年 月 日