附件

中马钦州产业园区青年公寓及标准厂房消防

维保服务公开比选文件

我公司拟对中马钦州产业园区青年公寓及标准厂房消防维保服务通过公开比选选择服务单位，具体事项如下：

一、项目基本情况

青年公寓建筑面积48445.06平方米，标准厂房建筑面积149603.12平方米。

消防维保服务预算控制价为23.78万元，服务期1年，服务的主要内容为：巡查、检测、维护、保养各类消防设施设备，免费更换200元及以下的配件。消防维保具体内容详见比选文件的合同附件。

二、报价单位要求

报价人须具备中华人民共和国应急管理部文件 应急【2019】88号《消防技术服务机构从业条件》的通知内的相关要求。同时报价人须是在“广西社会消防技术服务机构业务信息管理系统”网站（[http://jsfwjg.gx119.gov.cn/）备案成功的消防维护保养检测技术服务机构](http://jsfwjg.gx119.gov.cn/%EF%BC%89%E5%A4%87%E6%A1%88%E6%88%90%E5%8A%9F%E7%9A%84%E6%B6%88%E9%98%B2%E7%BB%B4%E6%8A%A4%E4%BF%9D%E5%85%BB%E6%A3%80%E6%B5%8B%E6%8A%80%E6%9C%AF%E6%9C%8D%E5%8A%A1%E6%9C%BA%E6%9E%84" \t "_blank)。须提供真实有效的网页备案截图。

三、比选须知

（一）比选采购范围：中马钦州产业园区青年公寓及标准厂房消防维保服务。

（二）接收报价文件截止日期：至2021年4月20日18:00止。

（三）报价文件资料清单**（以下文件必须提供且均需加盖公章并标注页码）**

目录

第一章、报价人简介；

第二章、营业执照；真实有效的网页备案截图；

第三章、报价函（报包干总价（含税，税率为 %），并明确其中青年公寓及标准厂房所占维保费用，同时附报价单位联系人及联系方式）；

第四章、企业近两年已完成类似维保服务项目一览表，在一览表中注明合同名称、合作单位、合同金额等（一览表后附合同扫描件）；

第五章、拟投入本服务项目的维保人员情况（拟投入人员须具备2年及以上消防维护保养经验，附人员简介及近三个月（2021年1月—3月）社保缴纳证明）；

第六章、维保服务承诺书（包括消防设施设备发生故障时的维修响应时间、到达现场的时间，解决问题的时间；驻场人员数量；维保服务质量承诺等）。

 四、评审规则

（一）我公司将结合报价单位的资质条件、业绩及报价等因素，综合择优选定本项目的中选单位。

（二）如出现下列情况之一，报价文件作无效处理

    1.不响应比选文件实质性要求；

2.出现两个或两个以上报价；

3.报价超出预算控制价的；

4.报价低于控制价80%的；

5.报价文件报送时间已超过规定截止时间；

6.纸质版报价文件未按要求密封；

7.报价文件资料未加盖公司公章；

8.资格证明文件不全或不符合比选要求，或超出经营范围报价的；

9.存在其他不符合比选文件要求的行为。

五、评分办法

本项目评审办法采用综合评分法，评委首先对报价单位进行资格审查，然后对通过资格审查的报价单位的报价、业绩等方面按百分制进行评分。

1. 商务文件（权重70%，满分7分）

根据价格的高低进行横向对比评审，报价超出预算控制价或低于控制价80%的，均作无效处理，评审按以下五个档进行：

1为不合格（得分为1/5\*7）；

2为一般（得分为2/5\*7）；

3为合格（得分为3/5\*7）；

4为良好（得分为4/5\*7）；

5为优秀（得分为5/5\*7）。

1. 技术文件（权重30%，满分3分）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审  项目 | 权重 | 评审依据 | 评分规则 |
| 1 | 业绩 | 权重15%  满分1.5分 | 根据所附业绩合同数量、合同金额大小、项目规模等方面进行横向对比评审，评审按五个档进行 | 1为不合格  （得分为1/5\*1.5）；  2为一般  （得分为2/5\*1.5）；  3为合格  （得分为3/5\*1.5）；  4为良好  （得分为4/5\*1.5）；  5为优秀  （得分为5/5\*1.5）。 |
| 2 | 维保服务承诺书 | 权重15%  满分1.5分 | 根据维保服务响应时间的快慢、驻场人员的数量、维保服务质量承诺的优劣等方面的内容进行横向对比评审，评审按五个档进行 | 1为不合格  （得分为1/5\*1.5）；  2为一般  （得分为2/5\*1.5）；  3为合格  （得分为3/5\*1.5）；  4为良好  （得分为4/5\*1.5）；  5为优秀  （得分为5/5\*1.5）。 |

六、中选候选人推荐原则

我公司招采办按照比选公告的要求，写出评审报告，拟定综合评分表。评审表标明报价单位的报价、对评审中各分项得分的统计和说明。经评审综合总得分最高者为第一中选候选人，总得分第二高者为第二中选候选人，总得分第三高者为第三中选候选人。第一中选候选人确定为中选人（按评审后得分由高到低顺序排列；得分相同的，按报价由低到高顺序排列；得分且报价相同的，按技术指标优劣顺序由参与评审人员投票确定）。因中选候选人放弃采购或者因不可抗力的提出不能履行合同时，采购人依序确定其他中选候选为中选人。

附件：标准厂房和青年公寓项目2021-2022年消防维保合同

广西中马钦州产业园区开发有限公司

                      2021年4月13日

附件

**标准厂房和青年公寓项目2021-2022年**

**消防维保合同**

合同编号：CMQIPCW2021002

甲方（委托方）：广西中马钦州产业园区开发有限公司

法定代表人：黄科宏

联系人：张海昌

联系电话：17758634009

通讯地址：钦州市中马自贸区青年公寓四号楼物业办公室

乙方（受托方)：

法定代表人：\*\*\*\*\*\*

联系电话：\*\*\*\*\*\*\*\*\*

通讯地址： \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消防法》、《建筑消防设施的维护管理》及地方有关建筑消防设施、设备维护保养的技术规范及标准，就标准厂房和青年公寓项目2021-2022年消防维保合同 等相关事宜，本着平等、自愿、互利的原则，经友好协商，订立本合同。

**第一条 维保服务概况**

1. 服务名称：标准厂房和青年公寓项目消防设施设备维保工程。
2. 服务地址：广西钦州市中马产业园区。

（三）建筑面积：共计198.048㎡。

（四）主机型号：北大青鸟

**第二条 合同执行代理人**

（一）甲方指定 张海昌（电话：17758634009，邮箱： zhanghaichang@cmqip.com ，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： ，邮箱：  [@qq.com](mailto:95559116@qq.com) ，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，如因怠于通知所造成的一切后果应自行承担。

**第三条 合同期限**

**（一）**合同期限：

1、标准厂房项目：自 2021年 5 月 16日起至 2022 年 5 月 15日止（服务起始日最终以甲方通知进场时间为准，合同服务期为1年）；

2、青年公寓项目：自 2021 年 5 月 16 日起至 2022 年 5 月 15 日止（服务起始日最终以甲方通知进场时间为准，合同服务期为1年）。

（二）合同考察期：

服务起始日起 30 日为考察期。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1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）发生本合同约定的合同解除、终止情形的。

本合同自甲方通知到达乙方时终止，双方按本合同约定的标准据实结算服务费，除此之外，甲方无需承担其他任何费用或责任。

**第四条 合同维保范围和内容**（具体详见合同附件一）

（一）消火栓系统：室内外消火栓、消火栓按钮、消防水泵、水泵结合器、试验用消火栓、消火栓系统室内管网以及各种阀门的巡查、检测、维护、保养。

（二）自动喷淋灭火系统：湿式报警阀、水流指示器、安全信号阀、压力开关、喷淋泵、喷淋头、水泵接合器、管网及自动喷淋系统各种阀门的巡查、检测、维护、保养。

（三）火灾自动报警系统：报警控制主机、感烟探测器、感温探测器、消火栓按钮、手动报警按钮、声光报警器、报警控制主机、CRT模块、消防端子箱、报警设备及其线路的巡查、检测、维护、保养。

（四）火警通讯系统及消防广播系统：广播控制器、话筒、音箱、功放及其线路、火警电话主机、对讲电话及其管线的巡查、检测、维护、保养。

（五）防排烟系统：防排烟风机、风阀、风管、风机控制柜及控制线路的巡查、检测、维护、保养。

（六）消防应急照明及疏散指示系统：应急照明柜、应急灯、疏散指示灯、出口指示灯等应急照明系统切换装置消防控制信号的巡查、检测、维护、保养。

（七）气体灭火系统：气体灭火控制主机、紧急启停按钮、放气指示灯、声光报警器、气瓶组、管道的巡查、检测、维护、保养。

（八）防火分隔系统：防火卷帘及其控制装置的巡查、检测、维护、保养。

（九）消防水池（水箱）及其附属设施（自动补水装置）、疏散指示灯的维护保养。通过联动测试，若发现电梯、风机、防火卷帘门、配电柜等设备本身出现故障，乙方应及时告知甲方，并协助甲方处理。

（十）维保零配件、材料清单：每次维修、保养过程中，对损坏的低值易耗品（单价价值＜200元）乙方需进行免费更换（参考附件四）；对于维保过程中发现需要更换单价价值200元以上（含）的材料或零配件的，需通知甲方，甲方参考合同附件五《200 元以上付费材料清单》所示价格另行结算。

**第五条 维护保养要求**

（一）乙方应严格按照国家相关消防规范及本合同约定实施维修保养；

（二）乙方每周至少一天（全天，时间为9：00-18：00；人员两人以上）在标准厂房和青年公寓项目对消防设备进行维护保养。一般故障须立即排除，较复杂的故障（如设备、线路故障）除外，应在24小时内修复，特殊情况应及时书面向甲方提出申请，并征得甲方同意。否则甲方有权另行委托第三方修复，并视为乙方违约，每违约一次，甲方有权扣除当半年度服务费5%的违约金，违约达3次的，甲方有权单方解除本合同；

（三）设备完好率要求不低于98%（设备完好率定义：设备清单中数量，完好数量占全部总数的比例）；

（四）维修及改造及时率要求不低于98%（维修及改造项目在要求或商定的时间内完成的件（次）占总申请（次）的比率）；维修合格率要求为100%，三个月内同一设备同配件故障返修率0%；

（五）维修更换配件要求为原厂家原品牌原规格型号的产品。若因产品停产等特殊原因导致无法找到原品牌规格产品，应征得甲方同意后方可使用优于原产品的替代品牌；

（六）维护保养实施时，该项目消防系统应该具备维护保养条件。在乙方进场后 10 日内，根据项目消防系统运行的实际情况，双方共同制定整改方案，并经双方签字认可后，由乙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。

（七）在合同期内，乙方及维保人员依法具有消防维保资质、安全许可证、技术资格证等相应资质证书且持续合法有效。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。乙方须将维保人员的身份证明、上岗证书、联系方式等书面材料报甲方备案。

（八）在甲方有要求的情况下，乙方需要安排技术人员驻点。驻点人员可以辐射周边项目，但在同时发生消防突发事件的情况下，需要优先保障甲方驻点项目的求援。

（九）乙方维保人员应遵守甲方或甲方委托人的规章制度，在甲方项目应举止文明，对待甲方客户应有礼有节，维修、施工现场标识清晰，现场整洁、工完场清。乙方员工在甲方作业现场因不文明行为引起的相应责任由乙方承担。

（十）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），乙方在进场维保后 7个工作日内提交年度维保计划，并在每月 25日前提交下一月度维护保养方案、计划交甲方审核存档，乙方根据维护方案、计划进行消防设备设施周、月、季、年度维保工作并接受甲方监督检查及维保质量考核。

甲方每月对乙方工作进行评估并出具消防维保服务评估表（详见附件六），乙方须及时签字盖章确认，就评估表中不合格或建议项，甲方有权要求乙方提供整改方案措施并在指定时间内整改完毕，如乙方拒绝签字盖章确认，甲方有权按照季度消防维保质量服务评估结果进行相应的处理。

**第六条 履约保证金**

（一）履约保证金金额：乙方在本合同签订后 10 日内应当按照合同总金额的 5% ，即人民币共计￥ xxxxxxx 元（大写人民币： xxxxxxxxxx）作为履约保证金交付给甲方，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

1、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。

2、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 20 个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

**第七条 合同金额、付款方式**

（一）合同金额：合同期内维保服务费用含税价￥ xxxxxxxx元（大写人民币 xxxxxxxx）。以上维保费用包括但不限于维保人员人工费用、技术服务费、按合同约定由乙方承担的维保材料费用、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、税金等乙方完成本合同项下全部义务的所有费用。

（二）付款方式：

1、甲方按 半年度 结算乙方的服务费用。其中xxxxxx项目半年度含税服务费为￥ xxxxxxx元（大写人民币： xxxxxxxx)，xxxxxx项目半年度含税服务费为￥ xxxxxx 元（大写人民币： xxxxxxxxx ）。乙方每月提交月度维保报告（维保报告模板详见附件二），季度维保周期工作结束后，甲方根据乙方保养工作情况打分评价（消防系统维保服务季度考核评分标准详见附件三、六），季度评价 85分 以上全额支付上季度维保费，低于 85分 ，按每低 1分 扣出当季度维保服务费 1% 计算。

2、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。

3、乙方须在半年度维保周期工作结束并由甲方验收合格后 15个自然日 内开具并提供与结算金额等额且合法有效增值税专用发票，甲方审核无误后 30日 内付款，乙方相应增值税专用发票应在开具后的 15个自然日 内提交至甲方，否则甲方有权拒收发票，并不承担任何违约责任，如乙方未提供或提供发票无效的，甲方可以迟延付款至乙方提供符合要求的资料之后。

乙方银行账户信息如下：

开 户 行：工商银行xxxxxx

开户名称：广西xxxxxxx

开户账号：xxxxxxxxxx

甲方增值税专票开票信息如下：

公司名称：广西中马钦州产业园区开发有限公司

公司税号：91450700083610268U

开户银行及帐号：中国建设银行股份有限公司钦州港区支行45001659851059118168

地址：广西壮族自治区钦州市中马钦州产业园区友谊大道88号中马广场5号写字楼19层

电话：0777-5988988

4、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。

5、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。

6、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。

**第八条 甲方的权利和义务**

（一）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，并有权及时向乙方提出合理的要求和建议。

甲方每个维保季度对乙方的维保质量进行考核验收，实施季度考核百分评分制，考核得分 85 分及以上为当月服务合格， 85 分以下每减1分，将扣除当季度服务费中的 1 %作为违约金，以此类推。

在合同有效期内，甲方每年开展一次年度履约评价（附件七），评价得分低于 85 分，甲方向乙方发出书面警示函，约谈乙方分管领导；得分如低于 70 分，甲方有权终止本合同，不承担任何后果。

（二）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。出现一般故障后，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，维修记录表在双方签字确认后存档。

（三）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。

（四）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。

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

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）因甲方人为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）甲方在接到乙方通知后，应及时准备或委托乙方购买单价超过 200元的维修和更换所需的配件、设备等材料，详见附件五《 200 元以上付费材料清单》，附件中价格为参考价格，甲方可另行通过市场考察价格，最终价格以附件参考价格和甲方市场考察价格中的较低价格为准。

（十一）因乙方原因导致乙方派驻现场工作人员工资未发放的，甲方有权视情况或根据相关政府部门的指示，从实际应付的合同费用中扣除相应金额支付乙方人员工资。如乙方人员工资由甲方先行垫付的，乙方应全额补偿给甲方。

（十二）电梯维护保养合同生效后，甲方提出解除合同，提前壹个月通知乙方，即可解除合同。

**第九条 乙方的权利和义务**

（一）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；资质要求如遇国家政策调整，则按新政策执行。

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）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）。

（二）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60万元。

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，均应予赔偿。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，参加甲方会议，积极沟通、及时汇报日常工作。

（七）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。

（八）乙方应按照维护保养标准（具体见本合同附件一），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。

（九）发现消防设施存在隐患时，乙方承担并更换单件费用在 200 元（含）以下的材料配件，详见附件四《单品单件 200 元以下免费配件清单》

（十）乙方维保过程中，需更换消防材料时，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。

（十一）乙方提供24小时紧急消防设备设施维修服务，联系人 xxxxxx，服务电话： xxxxxxxxxxx 。在消防设备出现危险情况或故障时，乙方在接到甲方电话或书面通知后，必须派现场维保技术员于 30 分钟内到达现场，单位技术负责人1小时内到达现场并及时处理，承诺接到从报修到修复完好不超过8小时；若遇到疑难设备故障问题或者是特殊材料修复期为 5个 自然日。

（十二）消防系统、设备发生一般性故障的，乙方在 2小时内排除修复完毕，对影响整个系统的故障，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。对点位性故障 2 小时内处理完毕，系统性故障 8小时内处理完毕（以甲方对故障的性质认定为准），处理超时的，乙方按 50 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。如需换单件费用大于 200 元时，时限按甲方书面规定时限为准。

（十三）当系统损害严重，需更换设备或大修时，由乙方负责填报计划表，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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）第三方人身、财产事故处理

1、如乙方或其员工、雇用人员在施工/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。

（十七）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），应按照购置价赔偿。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。

（十八）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。

（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维保总结，总结模板参见附件二。乙方每年应对消防设施设备进行一次年度检测，并取得当地主管部门认可的检测报告。

（二十一）乙方提交的维保记录中，涉及测试的应由打印凭条作为支持，否则视为无效，按 500元/次 扣款。

（二十二）乙方在本合同履行期间及终止后，不得向甲方业主或任何第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**

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。

**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 200 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 500 元至合同总价 20% 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，要求限期在十个工作日内支付；若甲方在该限期内仍拒绝付款，乙方有权按当次应付费用的万分之一要求甲方支付违约金。

（五）在消防主管部门检查时，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三，未造成人身、财产损失的，按照附件三扣罚；造成人身、财产损失的，除扣罚之外，按照法定及本合同约定，由乙方承担责任。

（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），乙方同意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。

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。

（三）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。

（四）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。乙方应按照本合同约定承担违约责任。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

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

（十）乙方侵犯甲方及甲方业主人身、财产安全的，甲方有权单方面解除本合同，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。

（十一）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。

（十二）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）任一方应将与下列事项有关的、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 肆 份，乙方执 壹 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：维护保养标准

附件二：消防维保月度总结模板

附件三：消防维保违约具体情形及扣款

附件四：单品单件 200 元以下免费配件清单

附件五： 200 元以上付费材料清单

附件六：季度履约评价表

附件七：年度履约评价表

附件八：公司合作方廉洁协议

附件九：阳光宣言

附件十：入场作业安全承诺书

（合同正文结束）

（本页为合同签字页，无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代表（签名）： 授权代表（签名）：

电 话： 电 话：

年 月 日 年 月 日

**附件一：维护保养标准**

维护保养标准

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、秩序人员有义务协助日常巡查，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《消防设施设备巡查记录表》；巡查时发现故障，应按本指引3要求处理。

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。

(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 | 消防供配电设施 | 消防电源主电源、备用电源工作正常 |
| 发电机启动装置外观良好，工作正常、发电机燃料储量在4—8小时、储油间环境通风正常 |
| 消防应急柜工作正常 |
| 消防设备末端配电箱切换装置工作正常 |
| 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，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，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；楼层及地下室消火栓管口静压力不大于0.8 MP。 |
| 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周边环境良好 |
| 启泵按钮外观良好 |
| 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 | 气体灭火控制器外观良好、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/停按扭外观良好，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 |
| 应急照明灯具、疏散指示灯标志灯外观良好，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 | 消防电梯 | 紧急按钮外观良好，轿箱内电话外观良好，通话功能正常 |
| 电梯井排水设施外观良好，工作正常 |
| 消防电梯工作正常 |
| 15 | 灭火器 | 灭火器外观良好 |
| 灭火器配备数量正常 |
| 灭火器压力显示正常、维修标示齐备 |
| 设置位置正常 |

（三）巡查记录参考《消防维护检查记录表》相关要求。

二、检测

（一） 一般要求

1、基础、通用类每年至少检测一次；高端类每季度至少检测一次；检测对象包括全部系统设备、组件等；

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《消防维护检查记录表》的相关内容；外委消防维保单位实施维修、整改措施；物业服务中心消防设备管理员负责跟踪，监督；服务管理中心消防工程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：储油箱内的油量应能满足发电机运行4－8小时的用量，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1.0dB～10dB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100 s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l min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。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，应直接启动消防泵，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：消火栓栓口处的静水压力应符合设计要求，且不应大于0.8MPa。触发启泵按钮时，消防水泵应启动。消防水泵启动后，栓口出水压力应符合设计要求，且不应大于0.5MPa。

（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 | 应急疏散照明工作状态的持续时间（min） | 消防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 | ≥30 | ≥90 |
| 其他建筑 | ≥20 | ≥90 |

（2）疏散照明的地面照度不应低于0.5lx，地下服务疏散照明的地面照度不应低于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，持续时间不应低于20 min。

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 应急工作状态的持续时间表

|  |  |
| --- | --- |
| 建筑类别 | 应急工作状态的持续时间（min） |
| 建筑高度超过100m的高层建筑 | ≥30 |
| 其他建筑 | ≥20 |

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、自动控制和机械操作应正常，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、乙方在接到甲方电话或书面通知后，必须派现场维保技术员于 20 分钟内到达现场，单位技术负责人1小时内到达现场并及时处理，承诺接到从报修到修复完好不超过8小时；若遇到疑难设备故障问题或者是特殊材料修复期为 5个 自然日（包括甲方付费部分）。

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《消防设施设备故障追踪记录表》，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《消防设施设备故障追踪记录表》。

（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）对定期保养的项目按审批通过的《物业服务中心年度维修保养计划》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。

（5） 如实填写《设备设施维修保养记录表》。

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；

C、用500V摇表检测电动机线圈对地绝缘电阻是否在0．5MΩ以上；相间绝缘电阻是否在2MΩ以上，否则应烘干处理或修复；

D、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lOO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

（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，若不平稳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声，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。

1. 防火卷闸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）向转动部位填加润滑油，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0.8 MP，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）测试应急储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：消防维保月度总结模板**

XXXXX项目消防维保月度工作总结

（一）日常巡检工作：

1、本月度我公司按照年度维保计划，每周对消防主要设施设备（发电机，应急柜，火灾自动报警系统，消防供水设施，自动喷水灭火系统，气体灭火系统，防烟、排烟系统，应急广播系统，消防专用电话，防火分隔设施，消防电梯）进行全面巡查；

2、本月度对栋至栋；地下室防火分区至防火分区的全部火灾报警探测器和手动报警按钮，末端试水装置，消火栓，消火栓启泵按钮，应急照明和疏散指示标志进行功能检查；

3、检查结果：

（二）日常维修工作：

根据维保合同，本月度我公司维修人员根据巡检，检测结果对以下设备进行了维修：

（三）日常保养工作：

1、电动机保养：

2、消防水泵保养：

3、消防泵控制柜保养：

4、闸阀、蝶阀、截止阀、减压阀、止回阀、浮球阀、液位控制器保养：

5、风机保养：

6、防火卷闸门保养：

7、消防管网系统保养：

8、探测器保养：

9、火灾自动报警系统、消防电话系统、消防广播系统保养：

10、气体自动灭火控制系统维护保养：

11、报警阀保养：

（四）年度检测工作：

1、消防供配电设施的检测内容部分：

2、火灾自动报警系统的检测内容部分：

3、消防供水设施的检测内容部分：

4、气体灭火系统的检测部分：

5、防烟排烟系统的检测部分：

6、应急照明系统的检测部分：

7、消防应急广播系统的检测部分：

8、消防专用电话的检测内容部分：

9、防火分隔设施的检测部分：

10、消防电梯的检测部分：

检测结果：

维保单位（签章）：

时间： 年 月 日

**附件三：消防维保违约具体情形及扣款**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 奖扣标准 | 奖扣金额 | 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（30分钟）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，但未及时处理的及因乙方原因导致设备故障未在甲方指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 | 造成人员伤亡，较大财产损失的按合同约定处理 |
| 3 | 乙方进行日常、月度、季度、年度维保现场品质未到达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50-500元/项 |  |
| 4 | 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100元／次 | 造成人员伤亡，较大财产损失的按合同约定处理 |
| 5 | 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 |  |
| 6 | 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 |
| 7 | 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 |  |
| 8 | 甲方公司品质检查、集团安全检查、集团标准检查，因乙方维保不到位，造成不合格项 | 扣款50-100元／项。 |  |
| 9 | 在甲方评估或检查出问题时，通知乙方按国家、合同相关要求进行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 | 并承担损失 |
| 10 | 乙方维保中造成客户有效投诉 | 扣款100-500元／次 | 并承担损失 |
| 11 | 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至2000元 | 并承担一切损失 |
| 12 | 在 200 元以下免费更换范围内的故障设备（见 200 元以下免费配件清单），未按合同要求时间内及时跟换处理的 | 扣款100~200元/次 | 并承担相应责任损失 |
| 13 | 在有重大设备故障时，乙方接到通知不配合处理的 | 扣款500~1000元/次 | 并承担损失 |
| 14 | 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 |  |
| 15 | 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/每人 |  |
| 16 | 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 |  |
| 17 | 在设备发生故障或其他突发事件时，乙方按合同约定时间（30分钟）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 |
| 18 | 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—300元／次 |  |
| 19 | 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至2000元 |  |
| 20 | 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至500元 |  |

**附件四：单品单件200元以下免费配件清单（费用含在维保费中，包括但不限于以下内容）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 配件名称 | 品牌型号 | 备注 |
| 1 | 喷淋、消火栓管道配件 | 国标 | 不含大于 DN50 阀门 |
| 2 | 光电感烟探测器 | 北大青鸟 |  |
| 3 | 感温探测器 | 北大青鸟 |  |
| 4 | 输入模块 | 北大青鸟 |  |
| 5 | 接口模块 | 北大青鸟 |  |
| 6 | 输出模块 | 北大青鸟 |  |
| 7 | 输入输出模块 | 北大青鸟 |  |
| 8 | 中继模块 | 北大青鸟 |  |
| 9 | 隔离模块 | 北大青鸟 |  |
| 10 | 切换模块 | 北大青鸟 |  |
| 11 | 手动报警按钮 | 北大青鸟 |  |
| 12 | 消火栓按钮 | 北大青鸟 |  |
| 13 | 声光报警器 | 北大青鸟 |  |
| 14 | 紧急启动按钮 | 北大青鸟 |  |
| 15 | 小型继电器 | DC24V、AC220V |  |
| 16 | 气体释放报警灯 | 北大青鸟 |  |

**附件五： 200 元以上付费材料清单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 材料名称 | 规格/型号 | 品牌 | 单位 | 含税单价  （元） |
| 1 | 多线盘手动控制器 | JBF-11S/CDB | 泛海三江 | 个 | 1413.00 |
| 2 | 总线控制盘 | JBF-11S/CDB | 泛海三江 | 个 | 608.00 |
| 3 | 备用电源 | JBF-11S/PA20 | 泛海三江 | 个 | 2000.00 |
| 4 | 中继模块 | DZ-952 | 泛海三江 | 个 | 523.00 |
| 5 | 气体灭火控制器 | JD-QB1-QM300/4 | 泛海三江 | 个 | 3360.00 |
| 6 | 气体释放警示牌 | QM-ZSD-01 | 泛海三江 | 个 | 304.00 |
| 7 | 信号蝶阀 |  | 塘洁、大战 | 个 | 980.00 |

**附件六：季度履约评价表**

**XXXXXX项目消防系统维保履约评价表**

评价项目： 专业分类：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 供方名称： | | | | | |
| 评价类型：日常过程履约评价 单项履约评价 | | | | | |
| 服务范围： | | | | | |
| 服务周期： | | | | | |
| 评价周期：月评 季评 半年评 | | | | | |
| 履约评价维度 | | 分项指标 | 评分标准 | | 扣分 |
| 责任部门-合同  履行情况 | 品质水平 | 服务标准/验收标准产品质量评估符合性情况 | 每发现１处不合格，扣2分 | |  |
| 违约行为 | 每发现１处违约行为，扣5分 | |  |
| 专业能力 | 驻场负责人/对接人员工作计划完成情况 | 未完成计划项，每１项扣5分 | |  |
| 操作人员素质及能力是否符合要求 | 每发现1次不达标，扣2分 | |  |
| 辅助设备/工具使用是否符合现场情况 | 每发现1次不达标，扣1分 | |  |
| 技术问题的反应能力是否符合现场情况 | 每发现1处不达标，扣5分 | |  |
| 工艺技术的先进性是否满足现场使用需求 | 每发现1处不达标，扣2分 | |  |
| 管理能力 | 驻场人员出勤情况 | 每缺勤或迟到一名，扣2分 | |  |
| 安全生产管理措施是否到位 | 每发生1次安全隐患，扣5分 | |  |
| 客户投诉 | 每发生1起有效投诉，扣5分 | |  |
| 发生重大质量事件、安全事故 | 每发生1起重大质量事件、安全生产事故，扣10分 | |  |
| 安全生产 | 安全生产管理措施是否到位 | 每发生1次安全隐患，扣2分 | |  |
| 发生重大质量事件、安全事故 | 每发生1起重大质量事件、安全生产事故，扣10分 | |  |
| 协作配合 | 响应速度/服务及时性 | 每发生１次延误，扣3分 | |  |
| 服务文件归档 | 每发现１次文件记录有误，扣2分 | |  |
| 综合得分 | 合计扣分 | | |  |
| 综合得分 | 采用百分倒扣评分制，减除所扣分数，最后得分：  注：合格分数线：85分 | | | |
| 评价部门评语 |  | | | |
| 评价人 |  | | 部门审批 | |
| 品  质部 | 验证评估 | 部门负责人：张海昌 | | | |
| 以下适用于单项履约评价 | | | | | |
| 非招标采购供方 | 项目分管领导审批 |  | | | |
| 招标采购供方 | 招标委员会审批 |  | | | |

**附件七：年度履约评价表**

**XXXXX项目消防系统维保年度履约评价表**

评价项目： 专业分类：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 供方名称： | | | | | | | | | |
| 年度评价类型：长期合同期满一年 合同期结算、在支付最后一笔款项前 | | | | | | | | | |
| 服务范围： | | | | | | | | | |
| 合同周期： | | | | | | | | | |
| 日常履约评价周期：月评 季评 半年评 | | | | | | | | | |
| 日常履约评价得分  占权重７０％ | |  |  | |  |  | |  |  |
|  |  | |  |  | |  |  |
| 年度算术平均得分： | | | | | | | |
| 权重70%，换算得分： | | | | | | | |
| 年度第三方检查结果  占30% | | 第三方客户满意度调查 | | 按80分为基准，每低1分，扣1分 | | | 扣分： | | |
| 第三方安全检查 | | 按75分为基准，每低1分，扣1分 | | | 扣分： | | |
| 其他第三方检查 | | 按75分为基准，每低1分，扣1分 | | | 扣分： | | |
| 得分 | |  | | | | | |
| 备注：如本年度无第三方检查，相应权重并入日常履约评价。 | | | | | | | | | |
| 年度履约评价得分 | | 日常履约评价得分70％+年度第三方检查结果30%= 分 | | | | | | | |
| 评价部门评语 | | 评价人：  部门审批： | | | | | | | |
| 品质部验证评估 | | 评价意见：  部门负责人： | | | | | | | |
| 非招标合作供方 | 项目分管领导审批 |  | | | | | | | |
| 招标中标合作供方 | 招标委员会审批 |  | | | | | | | |

**附件八：公司合作方廉洁协议**

公司合作方廉洁协议

甲方：广西中马钦州产业园区开发有限公司

乙方：广西XXXX消防工程有限公司

甲方指广西中马钦州产业园区开发有限公司以及其控股的各下属公司；乙方指参与甲方服务招标活动的投标单位、议标单位、中标单位、合同履约单位等。参与招投标活动和合同执行过程中双方的参与人、执行人等都被视为双方的表见代理人，表见代理人的行为也受本协议的约束。

“简单、坦诚、阳光”是甲方的企业文化，甲方与乙方之间是简单、双赢的企业合作关系，不存在任何个人利益动机。甲乙双方约定在招投标及履约、结算过程中遵守以下廉洁约定。

一、甲方廉洁要求和廉洁主张

甲方在招标、议标、中标、合同签订、合同履约、合同付款、合同结算等过程中，要遵守以下廉洁约定：

1、甲方要求参与以上活动的本公司员工廉洁自律，不得在以上活动中谋取私利，要求员工遵守《广西中马钦州产业园区开发有限公司廉洁从业准则》，不得向乙方索要任何形式的个人利益；

2、甲方要求参与以上活动的本公司员工主动申报与乙方的关联关系，如存在亲属关系等；

3、甲方在资格预审、入围名单、招标文件编制、评议标、定标等招标过程中，只会考虑乙方的公司实力，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，成为甲方的合同履约人，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、乙方廉洁要求中要求乙方不得为之的行为，同样适合要求甲方不能主动索要；

6、发现乙方员工有行贿行为的，甲方应坚决拒绝，并会向乙方领导反馈，根据情况严重性，甲方给予乙方合作供应商名册降级、列入黑名单、或解除合同的处罚；

7、对甲方人员违约时，欢迎乙方进行投诉，并对乙方投诉人及投诉内容（举报人、陈述人、证人等）高度保密，甲方在接到投诉后的6个工作日内将给乙方反馈；

8、对于长期支持和敢于揭露甲方有廉洁违规行为的乙方，甲方优先考虑合作机会。

二、乙方廉洁要求

1、乙方有义务监督甲方员工廉洁从业，对违反者，有向甲方反馈和举报的义务和权利；

2、乙方主动如实向广西中马钦州产业园区开发有限公司 通报是否与广西中马钦州产业园区开发有限公司员工存在亲属关系，是否有广西中马钦州产业园区开发有限公司离职员工担任重要岗位；

3、不得与广西中马钦州产业园区开发有限公司员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质量、价格、服务量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契；

4、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、贵重礼物等；

6、乙方不得向甲方员工及其亲属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；

7、乙方不得给甲方员工及其亲属报销任何费用；

8、乙方不得向甲方员工及其亲属提供任何住房、交通工具、通讯工具、家电、高档办公用品等物品；

9、乙方不得向甲方员工及其亲属提供家庭装修、婚丧嫁娶、工作安排、出国、留学、服务分包、物资供应等行为提供资金及物资的资助；

10、乙方应当确保乙方人员了解并自觉遵守本准则，发现乙方任何人员有向甲方员工行贿倾向、建议或行为的，应予制止、批评教育。乙方发现甲方员工有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并向甲方领导或审计部门举报；

11、乙方向甲方员工及其亲属行贿，被查出属实的，将被列入甲方的黑名单，乙方负责赔偿因此给甲方造成的经济损失，并以后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合资公司人事行政部，网络:xxxxxxx,邮箱：xxxxxxx，固定电话：xxxxxxx，移动电话：xxxxxx

2、乙方投诉及举报管理：广西XXXX消防工程有限公司

乙方设投诉及举报管理部门为：办公室

邮箱：XXXX@126.com

电话：0771-XXXXX

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

负责人或授权委托人： 法定代表人或授权委托人：日期： 日期：

**附件九：阳光宣言**

阳 光 宣 言

为了发扬合资公司“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，广西中马钦州产业园区开发有限公司倡导与合作伙伴共同遵守以下行为准则：

1.不以向合资公司员工及其亲属或其他特定关系人提供任何个人利益的方式谋求与广西中马钦州产业园区开发有限公司 的合作关系；

2.不轻信任何实际存在的或虚构的所谓关系，并主动如实向合资公司通报本单位是否有股东或内部员工与合资公司员工存在亲属关系，是否有合资公司离职员工在本单位重要岗位任职；

3.不与合资公司员工就标底、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.不在与合资公司合作中弄虚作假、虚报或谎报工程量；

6.不向合资公司员工或其请托人、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.不向合资公司员工及其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.不给合资公司员工及其亲属或其他特定关系人报销任何费用；

9.不向合资公司员工及其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.不向合资公司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、留学等提供资金或物资资助；

11.发现本单位人员有向合资公司员工行贿倾向、建议或行为的，应立即予以制止、严肃处理；发现合资公司员工及其亲属或其他特定关系人有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并及时向合资公司领导或纪检监察部举报；

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。

合资公司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。

**附件十：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：xxxxxx ，身份证号码： xxxxxxx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