**研发楼消防报警系统维保及检测服务需求**

一、服务供应商要求

依法取得《消防技术服务机构资质证书》的消防设施维护保养检测机构且具有相关消防设备维护保养案例的供应商。

二、服务品类

软件园建行研发楼消防系统检测及维保。

三、服务内容

为保障建行研发楼消防系统的稳定、高效、安全运行，维保方采取包干维保方式提供位于甲方所在地的建行研发楼（软件园观日路38号楼）消防系统的上门维保服务，详细设备清单见附件一。

维保内容包括对消防系统设施的诊断及维护，依据现场实际工况，通过严格的现场检测，识别出故障的早期特征，对系统的薄弱环节及发展趋势作出科学判断，并实施有效的处理措施及专业的维护保养等。对消防系统进行维保，包括现场保养、维护、零备件、耗材、相关辅助设备、 线材的更换。设备单件价值300元及以下免费更换(灭火器及业主改造、拆除非自然损坏的批量更换除外),免费更换损坏的保修设备要求在一个工作日内完成，特殊情况应在三日内完成，更换设备的型号和规格应与被更换的完全一样或同等质量，更换设备确保为全新正品。

维保方维保方案应满足以下要求：

1.维保方应在每年度初期就本年度的维保及检测计划向甲方汇报，并按计划对消防系统进行标准维护、检修并保证系统处于完好运行状态。在维保期间，每月由维保方专业人员对系统进行巡检，并出具巡检报告。每季度对系统进行一次联动测试，保证消防系统运行及通过年检，并在期满后提供一整套详尽的系统运行及检测记录参数。

2.每年免费组织两次培训人员对该消防系统的全部性能及操作进行培训。做好消防设施资料建档工作，及时更新老的资料。

3.消防设备及配套设施的维护保养必须达到原设计、使用的效果，并参照《消防设备使用及维护说明书》作为今后的维修、保养及设备管理服务的参照标准之一。一旦因维护、保养不到位，导致发生意外并造成损失（经第三方权威部门监定为保养不善造成），将由维保单位承担由此带来的一切经济和法律责任。

4.维保方需到现场了解消防及配套设备的运行情况并进行全面检测（检测清单见附件一），并有针对性制定维保方案和实施方案。维保单位未按要求落实巡检、检查、测试工作，按附件三《研发楼消防维保考评表》中的内容与予扣分。因维护不及时造成发生意外事故，将按事故的损害情况向维保单位追索赔偿。

5.维保方依据甲方要求，协助甲方进行开展消防演练活动。

维保方依据甲方通知，对上级消防监督管理部门的现场检查行动，予以配合。

四、服务团队

开通维保服务专用热线，由公司专职人员接待。维保服务执行7\*24\*2\*10标准（7\*24小时故障响应，2小时到达现场，到达现场后10小时内（重要故障不得超过24小时）排除故障或采取应急措施恢复供电。当需超过2天尚无法修复时，需书面通知甲方工作人员，增加日常管理人员与维保单位工作人员一同作好维修期间的安全防范。同时维保方增加技术力量，尽快修复故障。当消防设施出现严重故障不得不停用时，应立即向甲方报告，共同协商维护恢复措施。

乙方进行维保时必须保证有1名及以上技术人员提供现场服务，现场技术人员应至少有1名具备中级以上《消防设施操作员证》资格上岗证，具备“消防设施检测维修保养或建（构）筑物消防员四级”方向相关工作经验。有需要需增派人员时，需保证至少2名及以上技术人员现场服务(如消防检查，消防联动测试，检查线路故障，消防演练，卷帘门故障等)。

参与维保施工人员必须具有作业人员上岗证书。拆卸、搬迁和安装过程中，不得损坏其它公共设施及个人财产，文明施工，工完场清。维保施工过程中，正确使用各种操作工具，确保维保人员的人身和财产的安全。维保施工过程中，必须设置必要的防护和警示标志。高空施工必需配戴安帽及安全带。因维保施工发生任何安全意外事故与甲方无关，但维保施工中违规造成甲方相关工作人员的人身和财产损害和损失的，将由维保单位承担一切经济和法律责任。

维保服务实行考评表评分制度（考评表见附件三）。考评表由甲方或甲方授权委托的物业管理人员进行评分。月考评表得分≥95分为优良，<95至≥90分为合格，合格以上不扣费;<90至≥80分为基本合格，扣当月维保费的5%;<80分为不合格，<80至≥60分扣罚月维保费的15%;60分以下扣当月100%的维保费。

五、服务质量要求

维护期内，维保方必须保证消防系统设施正常的运行效果。

维护期内，甲方设备正常运行期间，维保方也将定期（按月）派技术员前往甲方设备所在地进行检查，及时排除设备隐含故障。

维护期内，设备出现故障，甲方可随时通知维保方，维保方必须在接到通知后2小时内做出反应，到达现场后10小时内排除故障或采取应急措施。

资料（指维保报告、巡检报告、检查报告）齐全、完整、及时编制、传递，定期（按月）对维保设备进行检查，发现问题及时处理。

六、服务数量要求

（一）消防系统维保内容与程序

1、维护保养内容：

1. **检测**

* 按照建筑消防标准的要求对:

1. 火灾自动报警系统
2. 气体灭火系统
3. 自动喷水灭火管道系统
4. 消火栓灭火管道系统
5. 防排烟系统
6. 防火卷帘系统
7. 消防对讲电话系统
8. 灭火器等其他消防设施（含应急照明及安全出口标志等疏散指示系统）
9. 消防联动控制系统（电梯、门禁、人行闸机）

进行完整的检测、检查，并生成权威分析报告及指导建议，具体内容详见附件一。

1. **维修及保养**

对消防系统进行完整项目的保养和修复，保养内容如下：

* 所有供水、泄水阀门，消防栓阀门、压力表及附属组件的保养
* 火灾自动报警系统各类线缆、探测器、报警器、控制器的保养
* 气体灭火系统灭火剂储存装置检查、信号反馈装置、控制组件的保养
* 自动喷水灭火系统管网、喷头、报警阀组、压力表、阀门、末端试水装置的保养
* 消火栓灭火系统给水管道及阀门等配件、室内消火栓的保养
* 防排烟系统控制系统、风机、风管及风阀等部件的保养
* 防火卷帘系统控制装置、电机等运动部件润滑加油的保养
* 消防对讲电话系统的保养
* 应急照明及疏散指示系统的保养
* 消防联动控制系统（电梯、门禁、人行闸机）控制装置的保养

**维修项目详见附件二。**

**七、消防维保合同具体时间**

**2026年：2026.3.31-2026.12.31**

**附件一**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **研发楼消防系统检测清单** | | | | |
| **序号** | **项目及内容** | | | |
|  | 名称 | 数量 | 单位 | 位置 |
| **一** | **火灾自动报警系统** | | |  |
| 1 | 火灾自动报警主机（含主板） | 1 | 台 | 消控室 |
| 2 | 感烟探测器 | 867 | 个 | 各楼层 |
| 3 | 感温探测器 | 36 | 个 | 各楼层 |
| 4 | 声光报警器 | 72 | 个 | 各楼层 |
| 5 | 手动报警按钮 | 104 | 个 | 各楼层 |
| 6 | 控制模块 | 24 | 个 | 各楼层 |
| 7 | 输入输出模块 | 191 | 个 | 各楼层 |
| 8 | 广播模块 | 1 | 个 | 监控室 |
| 9 | 消防广播(扬声器) | 195 | 个 | 各楼层 |
| 10 | 电梯控制（电梯控制箱） | 4 | 个 | 一楼 |
| 11 | 消防备用电源 | 1 | 套 | 消控室 |
| 12 | 消防图形显示装置 | 1 | 台 | 消控室 |
| **二** | **机房气体灭火系统（每年两次检测）** | | |  |
| 1 | 机房气体灭火联网主机（消控室） | 1 | 台 | 消控室 |
| 2 | 二层机房低温型热气溶胶自动灭火装置（QRR10LW/S600）、信号反馈装置、模拟启动试验（自动模拟启动、手动模拟启动） | 20 | 台 | 二楼机房 |
| 3 | LD5501EN气体灭火控制盘 | 6 | 个 | 二楼机房，一楼UPS机房 |
| 4 | 七氟丙烷气体灭火 | 13 | 台 | 二楼机房，一楼UPS机房 |
| 5 | 推车式二氧化碳灭火器 | 5 | 台 | 二楼机房、负一楼配电室 |
| **三** | **自动喷水灭火系统** | | |  |
| 1 | 水源测试（水箱及管道配件检查） | 1 | 套 | / |
| 2 | 稳压泵测试 | 2 | 台 | / |
| 3 | 排水设施检测 | 24 | 个 | 各楼层 |
| 4 | 喷淋泵（XBD30-210-HY、110KW） | 2 | 台 | / |
| 5 | 水泵结合器、喷淋压力罐 | 2 | 个 | / |
| 6 | 自动控制柜、控制线路、启动装置等 | 1 | 套 | 消控室 |
| 7 | 湿式报警阀组 | 6 | 套 | 地下室 |
| 8 | 各楼层水流指示器、喷洒头、末端试水装置（楼层12个、地下室3个）及管网系统设备等 | 15 | 个 | 各楼层 |
| **四** | **消火栓灭火系统** | | |  |
| 1 | 水源测试（水箱及管道配件检查） | 1 | 套 | / |
| 2 | 稳压泵测试 | 2 | 台 | / |
| 4 | 消防泵2台（XBD40-220-HY、160KW） | 2 | 台 | / |
| 5 | 水泵结合器、消防压力罐 | 2 | 个 | / |
| 6 | 自动控制柜、控制线路、启动装置等 | 1 | 套 | 消控室 |
| 7 | 各楼层消防栓、箱体及配件、管网系统设备等 | 122 | 个 | 各楼层 |
| 8 | 屋顶实验消火栓 | 1 | 套 | 屋顶 |
| **五** | **防排烟系统** | | |  |
| 1 | 防排烟风管严密性检查和风量测试 | 14 | 台 |  |
| 2 | 排烟风机（楼层） | 4 | 台 | 南北楼天台 |
| 3 | 各楼层防火阀、送风阀和排风阀等 | 24 | 个 | 各楼层 |
| 4 | 送风机（地下室） | 2 | 台 | 地下室 |
| 5 | 排烟风机（地下室） | 8 | 台 | 地下室 |
| 6 | 地下室防火阀 | 10 | 个 | 地下室 |
| **六** | **防火卷帘系统** | | |  |
| 1 | 楼层防火卷帘门及控制装置（二楼） | 5 | 台 | 二楼连廊 |
| 2 | 地下车库防火卷帘门及控制装置 | 4 | 台 | 地下室 |
| 3 | 防火门 | 26 | 扇 | 各楼层 |
| 4 | 防火门电动闭门器 | 26 | 个 | 各楼层 |
| 5 | 防火门闭门器（非电动） | 26 | 个 | 各楼层 |
| **七** | **消防对讲电话系统** | | |  |
| 1 | 消防对讲电话系统 | 1 | 套 | 消控室 |
| **八** | **应急照明和疏散指示系统** | | |  |
| 1 | 各楼层及2个地下室高低压配电室应急照明灯（含消防模块及线路） | 285 | 个 | 各楼层 |
| 2 | 疏散指示牌（含线路） | 102 | 个 | 各楼层 |
| 3 | 层显牌 | 38 | 个 | 各楼层 |
| **九** | **消防联动控制系统** | | |  |
| 1 | 消防联动控制柜及联动控制线路 | 1 | 台 | 消控室 |
| 2 | 门禁联动系统（门禁电源控制箱） | 18 | 个 | 各楼层弱电井 |
| 3 | 闸机联动系统（闸机电源） | 1 | 个 | 南一楼西弱电井 |
| 4 | 电梯联动控制（电梯控制箱） | 4 | 个 | 一楼电梯厅 |

**附件二**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **研发楼消防系统维保清单** | | |  |
| **序号** | **项目及内容** | | |  |
| **一** | **火灾自动报警系统** | | |  |
|  | 名称 | 数量 | 单位 | 位置 |
| 1 | 消防主机北京利达华信消防主板LD128EII触摸屏消防主机主板（每个4条回路） | 3 | 个 | 消控室 |
| 2 | 感烟探测器 | 867 | 个 | 各楼层 |
| 3 | 感温探测器 | 36 | 个 | 各楼层 |
| 4 | 声光报警器 | 72 | 个 | 各楼层 |
| 5 | 手动报警按钮 | 104 | 个 | 各楼层 |
| 6 | 控制模块 | 24 | 个 | 各楼层 |
| 7 | 输入输出模块 | 191 | 个 | 各楼层 |
| 8 | 广播模块 | 1 | 个 | 监控室 |
| 9 | 消防广播(扬声器) | 195 | 个 | 各楼层 |
| 10 | 电梯控制（电梯控制箱） | 4 | 个 | 一楼电梯厅 |
| **二** | **机房火灾自动报警系统** | | |  |
| 1 | 机房气体灭火联网主机（消控室） | 1 | 台 | 消控室 |
| **三** | **自动喷水灭火系统** | | |  |
| 1 | 湿式报警阀组 | 6 | 套 | 地下室 |
| 2 | 各楼层水流指示器、喷洒头、末端试水装置（楼层12个、地下室3个）及阀门等管网系统配件 | 15 | 个 | 各楼层.地下室 |
| **四** | **消火栓灭火系统** | | |  |
| 1 | 各楼层消防栓、阀门、箱体及配件、管网系统设备等 | 122 | 个 | 各楼层 |
| **五** | **防排烟系统** | | |  |
| 1 | 排烟风机（楼层） | 4 | 台 | 南北楼天台 |
| 2 | 各楼层防火阀、送风阀和排风阀等 | 24 | 个 | 各楼层 |
| **六** | **防火卷帘系统** | | |  |
| 1 | 楼层防火卷帘门及控制装置（二楼） | 5 | 台 | 二楼连廊 |
| **七** | **消防对讲电话系统** | | |  |
| 1 | 消防对讲电话系统话机 | 1 | 套 | 消控室 |
| **八** | **应急照明和疏散指示系统** | | |  |
| 1 | 各楼层及2个地下室高低压配电室应急照明灯（不含线路） | 285 | 个 | 各楼层 |
| 2 | 疏散指示牌（不含线路） | 102 | 个 | 各楼层 |
| 3 | 层显牌（不含线路） | 38 | 个 | 各楼层 |
| **九** | **消防联动控制系统** | | |  |
| 1 | 消防联动控制柜及联动控制线路 | 1 | 台 | 消控室 |
| 2 | 门禁联动系统（门禁电源控制箱） | 18 | 个 | 各楼层 |
| 3 | 闸机联动系统（闸机电源） | 1 | 个 | 南一楼西弱电井 |
| 4 | 电梯联动控制（电梯控制箱） | 4 | 个 | 一楼电梯厅 |

**附件三、**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 200元以内免费更换配件清单 | | | | |
| 序号 | 品 名 | 型号/规格 | 品 牌 | 备 注 |
| 1 | 消火栓按钮 | LD2004N | 利达 |  |
| 2 | 手报按钮 | LD2003EN | 利达 |  |
| 3 | 感烟探测器 | JTY-GM-LD3000EN/C | 利达 |  |
| 4 | 感温探测器 | LD3300EN | 利达 |  |
| 5 | 输入输出模块 | LD4400ED | 利达 |  |
| 6 | 消防电话 | HY5716C | 利达 |  |
| 7 | 声光报警器 | LD1002EN | 利达 |  |
| 8 | 疏散指示灯 |  |  |  |
| 9 | 应急双头灯 |  |  |  |
| 10 | 应急照明模块 |  |  |  |
| 11 | 防火门闭门器 |  |  |  |
| 12 | 防火门顺位器 |  |  |  |
| 13 | 卷帘门导轨 |  |  | 按现场实际尺寸测算 |
| 14 | 卷帘门控制开关 |  |  |  |
| 15 | 铝合金风口 |  |  | 按现场实际尺寸测算 |
| 16 | 转换开关 |  |  |  |
| 17 | 启停按钮 |  |  |  |
| 18 | 换保险丝 |  |  |  |
| 19 | 风机防火帆布 |  |  |  |
| 20 | 消火栓面板 |  |  |  |
| 21 | 水枪 |  |  |  |
| 22 | 消防水带 | 8-65-25 |  |  |
| 23 | 喷淋头 |  |  |  |
| 24 | 压力开关 |  |  |  |
| 25 | 延迟器 |  |  |  |
| 设备单件价值200元及以下免费更换(灭火器及业主改造、拆除非自然损坏的批量更换除外) | | | | |

**附件三**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **研发楼消防维保考评表（月）** | | | |
| **序号** | **内容** | **检查情况** | **得分** |
| **一、例行巡检、测试、维修工作（每项5分，共30分）** | |  |  |
| 1 | 按时、保质保量完成巡检项目、测试项目 |  |  |
| 2 | 按时、保质保量完成维修、检修项目 |  |  |
| 3 | 及时、准确、详细的填写各种记录、并整理 |  |  |
| 4 | 在工作中没有发生因操作失误造成的系统误动作或故障;维保工作中没有因工作失误造成系统误动作或故障。 |  |  |
| 5 | 在工作中任何改变设备运行状态的操作，应得到甲方的批准，方可进行。 |  |  |
| 6 | 故障维修需在24小时内完成，特殊情况如不能完成，应说明原由，经同意后方可酌情延长维修时间。 |  |  |
| **二、应急维修（每项5分，共15分）** | |  |  |
| 1 | 维保技术人员电话应保持24小时畅通，提供技术支持和技术咨询。 |  |  |
| 2 | 工作时间接到报修后，2小时内到达现场，处理故障及时。非工作时间接到故障通知后， 4小时内到达现场处理故障 |  |  |
| 3 | 一般故障处理不得超过10小时，重要故障不得超过24小时。 |  |  |
| **三、确保消防设备运转正常（每项5分，共25分）** | |  |  |
| 1 | 各类探测器能正常报警，发现有问题的及时更换。 |  |  |
| 2 | 每月故障数累计不得超过30次 |  |  |
| 3 | 自动消防设备误动作次数每月少于2次 |  |  |
| 4 | 无重大消防安全事故、无造成重大财产损失、无人员受伤或引起办公中断。 |  |  |
| 5 | 保障系统消防设施顺利通过消防验收及相关部门审核 |  |  |
| **四、日常管理及工作态度（每项5分，共20分）** | |  |  |
| 1 | 配备符合要求的维保人员及工具，仪器。 |  |  |
| 2 | 遵守甲方及物业的相关规章制度。 |  |  |
| 3 | 服从管理，相互沟通与协调。 |  |  |
| 4 | 树立客户第一的思想，绝对不允许与业主、甲方等人员发生争吵 |  |  |
| **五、其他（每项5分，共10分）** | |  |  |
| 1 | 维保单位负责人应主动按时参加每月考评工作。 |  |  |
| 2 | 按时提交月度维保报告及下月计划。 |  |  |
| **检查人（评分人）** |  | **合计** |  |
| 备注 | 月考评表得分≥95分为优良，<95至≥90分为合格，合格以上不扣费;≥80分为基本合格，扣当月维保费的5%;<80分为不合格，<80至≥60分扣罚月维保费的15%;60分以下扣当月100%的维保费。 | | |
| 甲方代表： 物业代表： 维保代表： 日期： | | | |