

采购磋商文件

项目名称：江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目
消防维保服务项目

江苏大雅商业服务有限公司

2025年3月4日

目 录

- 第一部分 竞争性磋商公告
- 第二部分 磋商须知
- 第三部分 项目需求
- 第四部分 评审方法和评审标准
- 第五部分 响应文件格式

第一部分 竞争性磋商公告

江苏大雅商业服务有限公司就江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目进行竞争性磋商采购，欢迎符合条件的供应商参加磋商。

项目概况

江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目的潜在供应商在启东城投集团有限公司网站获取采购文件。

一、项目基本情况

项目名称：江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目

项目类型：服务

预算金额：48.5688 万元

最高限价：48.5688 万元。

采购需求：详见磋商文件，请仔细研究。

合同履行期限：（详见招标文件第三部分）

本项目是否接受联合体投标：否。

本项目是否接受分包：否。

二、供应商的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 供应商具有合法的营业执照，并能提供相应服务；
3. 供应商应符合应急管理部颁布的《消防技术服务机构从业条件》（应急〔2019〕88号）的要求，社会消防技术服务信息系统中服务类型包含“消防设施维护保养”，需提供“社会消防技术服务信息系统（https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp）-消防机构信息”栏目的本单位基本信息截图打印件（加盖供应商单位公章）并确保可以公开查询；
4. 供应商应具备消防设施工程专业承包二级及以上资质（在有效期内），并具有安全生产许可证；

5、拟派的项目负责人（需驻场服务）具有一级注册消防工程师执业资格证书，并为本单位正式人员；

6、拟派团队人员要求：需不少于 10 名具有中级（四级）及以上消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书人员驻场服务，并为本单位正式人员；同时根据项目维保作业需要，拟派团队人员中需有不少于两人同时具有应急（原安监）部门核发的特种作业操作证（作业类别：电工作业）或住建（原建设）部门核发的建筑施工特种作业人员证（建筑电工作业），不少于一人同时具有应急（原安监）部门核发的特种作业操作证（作业类别：高处作业），不少于一人同时具有应急（原安监）部门核发的特种作业操作证（作业类别：焊接与热切割作业）或住建（原建设）部门核发的建筑施工特种作业人员证（建筑电焊工作业）（可一人多证）；

7、本项目招标不接受联合体投标。

8、拒绝以下供应商参与投标：

（1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

（2）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加本采购项目的其他采购活动。

三、获取采购文件

时间：2025 年 3 月 4 日至 2025 年 3 月 17 日

地点：启东城投集团有限公司网站

方式：凡有意参与谈判的供应商须自行从启东城投集团有限公司网站下载采购文件。

本项目资料费用 100 元。资料费随投标文件一起递交。

四、提交响应文件截止时间、磋商时间和地点

递交时间：2025 年 3 月 17 日下午 14:00 - 14:30（北京时间）

截止时间：2025 年 3 月 17 日下午 14:30（北京时间）

开标（磋商）时间：2025 年 3 月 17 日下午 14:30（北京时间）

开标（磋商）地点：启东市汇龙镇金沙江路 672 号启东市城投公

司二楼开标室并登记（只接受直接送达），逾时则不予受理。

五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

六、其他补充事宜

1、投标保证金：免收

2、对采购文件的询问、质疑请以书面形式向采购人、采购代理机构提出。

3 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

4. 已被列入城投集团供应商不良信用库的企业不得参与城投公司及下属子公司任何项目投标。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名称：江苏大雅商业服务有限公司

联系人：吴颖颖

地址：启东市汇龙镇金沙江路 672 号

联系电话：13921652562

2. 采购代理机构信息

名称：江苏伟业项目管理有限公司

联系人：姚凤姣

地址：启东市汇龙镇和平中路 810 号景都大厦三楼

联系电话：0513-83106618

附件：磋商文件

第二部分 磋商须知

（一）总则

1. 采购方式

1.1 本次采取竞争性磋商方式，本磋商文件仅适用于磋商公告中所述项目。

2. 合格的供应商

2.1 满足磋商公告中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3. 适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4. 磋商费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加磋商有关的费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购人、采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

5. 磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

6. 磋商文件的解释

6.1 磋商文件由采购人解释。

（二）磋商文件

1. 磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成：

（1）竞争性磋商公告

（2）磋商须知

（3）项目需求

（4）评审方法和评审标准

(5) 响应文件格式

(6) 附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2. 磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在提交首次响应文件截止时间五日前按磋商公告中的通讯地址，以书面形式通知采购人。采购人有权对发出的磋商文件进行必要的澄清或修改。

2.2 采购人视情组织答疑会

3. 磋商文件的修改

3.1 在响应文件提交截止时间前，采购人可以对磋商文件进行修改。

3.2 采购人有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在启东城投集团有限公司网站公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

(三) 响应文件的编制

1. 响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2. 响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格证明文件、商务技术标文

件、价格标文件等部分。供应商按“第五部分 响应文件格式”要求编写响应文件。

3. 磋商响应有效期

3.1 磋商响应有效期为本项目规定的响应文件提交截止时间后六十(60)天。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4. 磋商响应有效期的延长

4.1 在特殊情况下，采购人于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受磋商响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

(四) 响应文件的提交

1. 响应文件的提交

1.1. 响应文件的盖章要求

1.1.1 响应文件必须加盖骑缝章或每页盖章。

1.1.2 响应文件如有修改、行间内插字和增删，修改处应由供应商加盖供应商的印章。

1.2. 响应文件的递交

1.2.1 响应文件必须提供 1 份正本 2 份副本。

1.2.2 响应文件由供应商的法定代表人或授权委托人递交，采购人不接收供应商邮寄响应文件。

1.2.3 响应文件均需采用 A4 纸（图纸等除外）打印并装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订，并应在响应文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

1.2.4 响应文件分三包密封，一包资格审查文件、一包商务技术标文件、一包价格标（每包内含相应文件正副本）。

1.2.5 供应商应在响应文件密封袋上标明：采购人名称、项目名称、供应商名称、响应文件名称（如：“资格审查文件”、“商务技术标”、“价格标”）。

1.2.6 所有响应文件密封袋的封口处均应加盖供应商印章。

1.2.7 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，将作无效响应文件处理。

2. 响应文件截止日期

2.1 供应商应将响应文件在响应文件递交截止时间前送至指定地点。供应商应充分考虑各种风险因素，如因供应商原因造成没有在递交截止时间前送达，由供应商自行承担全部责任。

2.2 采购人可以按照规定，通过修改采购文件酌情延长响应文件递交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

3. 响应文件的拒收

3.1 采购人拒绝接收在其规定的响应文件递交截止时间后送达的任何响应文件。

4. 响应文件的撤回和修改

4.1 响应文件的撤回

4.1.1 供应商可在响应文件递交截止时间前，撤回其响应文件。

4.1.2 供应商撤回电子响应文件，则认为其不再参与本项目磋商活动。

4.2 响应文件的修改

供应商可在响应文件提交截止时间前，对其响应文件进行补充、修改，供应商必须将修改响应文件的书面材料并密封后递交给采购代理机构，同时在封套上标明“修改响应文件”和“开标时启封”字样。采购代理机构可以予以接收，但不退还响应文件。补充、修改的内容应当按照采购文件要求签署、盖章、密封后，作为响应文件的组成部

分。

4.3 在响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其响应文件做任何修改。

4.4 在响应文件截止时间至响应文件中规定的磋商响应有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

（五）磋商与评审

1. 磋商仪式

1.1 采购人将在磋商公告中规定的时间和地点组织磋商开始仪式。供应商的法定代表人或授权委托人参加磋商活动。

2. 磋商小组

2.1 磋商开始仪式结束后，采购人将组织磋商小组进行评审。

2.2 磋商小组由3人（含3人）以上单数组成。

2.3 采购代理机构不得参加本机构代理的采购项目的评审。

2.4 磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3. 磋商评审过程的保密与公正

3.1 磋商小组、采购人和采购代理机构、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2 在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3 磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

3.4 评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购人、磋商小

组、采购代理机构均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.5 在评审期间，采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6 采购人、采购代理机构和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4、评审过程的澄清

4.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权要求响应人对其响应文件进行澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2 接到磋商小组澄清要求的供应商应派人按磋商小组规定的时间和格式做出澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不得做任何更改。

4.3 接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5. 对响应文件的初审

5.1 响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

5.1.1 资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，磋商小组对响应文件中的资格审查证明材料进行审查。

注：在“信用中国”网站有不良信用记录的供应商将被取消参加磋商的资格。接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的，联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

5.1.2 符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

5.1.3 未通过资格审查或符合性审查的供应商，采购代理机构将告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，采购代理机

构将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因。

5.2 在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3 如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4 磋商小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 响应文件中磋商报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以磋商报价表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以磋商报价表的总价为准，并修改单价。

(4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5 磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，并现场告知供应商，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其磋商活动将被拒绝。

5.6 磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、

非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.8 供应商在评审全过程中不要离开开标现场。

6. 被认定为未实质性响应磋商文件的响应文件的情形。

6.1 出现下列情形之一的，作无效响应处理。

6.1.1 响应文件未按照磋商文件的要求进行制作或密封的

6.1.2 供应商未在截止时间前按规定方式递交响应文件的。

6.1.3 响应文件的关键内容字迹模糊，无法辨认的。

6.1.4 同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

6.1.5 不具备磋商文件中规定的资格要求的。

6.1.6 响应报价超过了采购预算或最高限价的。

6.1.7 未通过符合性检查的。

6.1.8 不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性要求的。

6.1.9 供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的信用记录。

6.1.10 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的。

6.1.11 磋商小组认为供应商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，将要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

6.1.12 响应文件未按照采购文件要求加盖公章。

6.1.13 商务技术分不满 40 分的。

6.1.14 投标人的商务技术部分得分相异常悬殊，评标委员会一致认为得分畸低者有可能影响产品质量或者不能诚信履约的。

6.1.15 其他法律、法规及本磋商文件规定的属无效响应的情形。

6.2 出现下列情形之一的，磋商失败。

6.2.1 符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足3家的；

6.2.2 出现影响采购公正的违法违规行为的；

6.2.3 因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4 磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.3 响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商不足三家的处理：

6.3.1 如出现响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商或者在评审期间对磋商文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按政府采购相关规定执行。

（六）成交

1. 确定成交单位

1.1 成交候选供应商的选取原则和数量见磋商文件第四部分规定。

1.2 采购人从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。

1.3 采购人确定成交供应商后，采购人将在“启东城投集团有限公司网站”发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4 若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1 提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2 向采购人、采购代理机构行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3 恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4 属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被磋商小组发现的。

1.4.5 与采购人或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5. 有下列情形之一的，视为供应商串通参与磋商，响应无效：

1.5.1 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2 不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

1.5.3 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4 不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2. 质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对磋商文件提出质疑。

2.2 供应商认为磋商文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构或采购人提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1 对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者磋商文件公告期限届满之日；

2.2.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

2.2.3 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3 质疑函必须按照本磋商文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加磋商，则《质疑函范本》中

要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4 对采购方式、采购文件、成交结果等的质疑请向采购人、采购代理机构提出。供应商于法定期限内提起质疑，向采购人、采购代理机构以书面形式提交质疑函。

采购人、采购代理机构质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4 供应商组成联合体参加磋商，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购人有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3. 成交通知书

3.1 成交结果确定后，采购人将向成交供应商发出成交通知书。

3.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃谈判项目的，应当依法承担法律责任。

（七）授予合同

1. 签订合同

1.1 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照

磋商文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。

1.2 磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交供应商的履约保证金将不予退还。政府采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2. 货物和服务的追加、减少和添购。

2.1 政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额 10%。

2.2 采购结束后，采购人若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

第三部分 项目需求

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。

一、采购服务内容及要求

(一) 服务范围

启东市阅峯名苑建筑面积 216623.43 m²、文体中心建筑面积 78862.62 m²、启中公寓建筑面积 51650.63 m²、党校建筑面积 16391 m²、印象江南建筑面积 128328 m²，总面积约 491855.68 m²；消防设施维修保养范围为上述地点范围内所有消防设备设施，具体根据设计图纸及相关规范规程要求提供服务。

(二) 服务内容

消防维保包括但不限于以下内容：1、消防供配电设施；2、火灾自动报警系统；3、消防供水设施；4、消火栓（消防炮）灭火系统；5、自动喷水灭火系统；6、泡沫灭火系统；7、气体灭火系统；8、防排烟系统；9、火灾应急照明和疏散指示标志；10、应急广播系统；11、消防专用电话；12、防火分隔设施；13、消防电梯；14、电气火灾监控系统；15、可燃气体探测报警系统；16、细水雾灭火系统；17、干粉灭火系统；18、其他建筑消防设施：按实际为准。

(三) 服务要求

1、进场接管、查验工作要求

①进场接管要求

在消防维保项目进场接管主要包括：资料接管、现场查验及交接工作三个方面。

a. 资料接管

提出需要接管的资料：包括但不限于消防设计图纸、施工合同、施工记录、隐蔽工程验收记录、消防系统检测报告、竣工验收报告等。

资料审核：对收集到的资料进行仔细审核，确保其真实性、完整性和合规性，特别是对消防系统设计、施工、调试等环节进行重点审查。

b. 现场查验

系统完整性检查：实地查看消防系统的各组成部分，确认其是否按设计要求安装并完好无损。

功能测试：对消防系统进行全面的功能测试，包括但不限于火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、消火栓系统等，确保各系统能够正常运行并联动。

安全隐患排查：重点检查消防通道、安全出口、疏散指示标志等，确保无堵塞、无遮挡，并符合消防安全规范要求。

c. 交接工作

编制交接清单：根据现场查验和资料审核结果，编制详细的交接清单，明确交接内容、数量、状态等信息。

制定维保计划：基于系统现状和未来运营需求，制定科学合理的消防维保计划，为后续维保工作提供指导。

②责任划分

a. 采购单位责任

督促原维保单位提供完整、准确的消防系统建设资料和施工记录。

协助接管单位进行现场查验工作。

b. 接管单位责任

负责接管前的准备工作，包括人员培训、物资准备、制定维保计划等。

对消防系统进行全面检查和评估，确认系统符合接管条件。

在接管后按照维保计划对消防系统进行定期维保，确保其正常运行。

③接管查验程序安排

a. 召开准备会议

在正式接管前，采购单位、原维保单位、物业等相关方召开准备会议，明确验收目的、内容、程序及要求。

b. 现场查验

按照验收程序逐一检查消防系统的各项功能和性能指标。

对发现的问题进行记录，并要求建设单位及时整改。

整改完成后进行复验，直至问题全部解决。

c. 编制验收报告

根据验收结果编制验收报告，明确系统现状、存在问题及整改情况等内容。验收报告需经各相关方签字确认后生效。

④接管查验人员分工

a. 项目负责人

负责整个验收过程的组织、协调和监督工作。

主持验收准备会议和接管总结会议。

审核并签发验收报告。

b. 现场检查人员

负责按照验收程序进行现场检查和记录工作。

对发现的问题进行拍照、录像等形式的证据收集。

协助技术负责人进行问题分析和整改建议的提出。

c. 记录员

负责验收过程中各项数据的记录和整理工作。

编制验收报告草稿并提交给项目负责人审核。

负责验收资料的归档和保管工作。

2、本地化服务要求：

成交供应商须在定标后 1 个月内在项目所在地落实办公场所，内设完善的服务机构，包括但不限于独立的办公室、档案资料室、维保设备、工具、耗材库等。

拟派本项目的项目负责人及项目团队人员需同时驻场服务，每天上下班时间到甲方指定地点打卡。

①驻场人员必须自觉遵守采购单位的各项规章制度。

②驻场人员上班时间应全身心投入工作，不得从事与工作无关的活动。

③驻场人员上班时间不得接待与业务无关的人员。

3、项目维保要求：

各系统维护保养基本要求：

①火灾自动报警及联动系统

每季度检查和试验火灾自动报警系统的下列功能，并按检查报告表（附表 1）的格式填写季度登记表；

用专用检测仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示，检查数量不少于总数的 30%；每季试验手动报警按钮功能，抽检数量不少于总数的 30%；

试验火灾报警装置的声光显示；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

对备用电源进行 1 次充放电实验，3 次主电源和备用电源自动切换试验；

用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；

室内消防栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

消防通讯设备应在消防控制室进行对讲通话试验；

检查所有转换开关；

强制切断非消防电源功能实验。

每年对火灾自动报警系统的功能，做下列检查和试验，并按检查报告表（附表 1）的格式填写年检登记表；

用专用检测仪器对所安装的探测器试验 1 次；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

模拟试验：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等控制设备；

室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

气体灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

每月检查电话插孔是否处于正常完好状态，每季试验电话插孔和对讲电话通话质量，抽检数量均不少于总数的 30%。

每月检查安全出口、疏散通道等应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好，每月实验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量均不少于总数的 30%。

根据《火灾探测报警产品的维护保养和报废》的规定对探测器进

行清洗,并做响应阈值及其他必要的功能试验,合格者方可继续使用,不合格者严禁重新安装使用,应予以更换。

附表 1: 自动报警及联动控制系统检查报告表 (包括但不限于此表)

(1) 电源部分

序号	设备维护及检查内容	实 测	结 论	备 注
1	外控 24V 输出电压 外控 30V 输出电压	____V ____V		
2	外控蓄电池组电压 (E1、E2) 报警蓄电池组电压 (E3、E4)	E1__V E2__V E3__V E4__V		
3	24V 输出满载时 电压输出、电流输出	____V ____A		
4	主、备电转换功能			
5	相应指示灯指示正常			

(2) 报警系统基本功能

序号	检查内容及测试标准		检验结果	结 论	备 注
1	开机能逐个登录探测器和模块, 登录完毕显示登录总数				
2	报 火 警	1、发出生光火警信号、记录时间			
		2、显示报警部位以及总数			
		3、首火警有指示			
		4、打印响应信息			
3	复位系统、控制器消除声光报警信号并恢复到正常巡检状态				
4	报 故 障	1、探测器、模块与控制器间连接短路、断路或探测器、模块失效, 系统发出故障信号			
		2、关闭主电源, 系统发出故障信号			
		3、断开报警蓄电池组, 系统发出备电故障信号			

(3) 联动系统基本功能

序号	检查内容及测试标准		检验结果	结 论	备 注
1	开机能逐个登录模块, 登录完毕显示记录总数				
2	自 检	1、启动报警音响			
		2、LED 发光指示灯闪亮			
		3、自检结束返回			
3	报 故 障	模块与控制器间连接短路、断路或模块失效, 应发出故障信号, 指示部位			
4	故障排除后, 系统自动复位				
5	能手动逐个打开、关闭模块				

6	自动联动操作	1、能正确设置各逻辑关系 2、当有火警信号输入时系统能自动执行联动命令			
7	联动后被控设备反馈信号正常				
8	能正确输入年、月、日、时、分参数				
9	封锁键盘时只能消音、其他键均不响应				
11	能够查询登入控制器的模块的地址号				
12	能够查询模块当前值				

(4) 灭火系统

序号	检查内容及测试标准		检验结果	结论	备注
1	开机系统初始化，液晶屏、指示灯显示正常				
2	报火警	1、发出生光火警信号、记录时间			
		2、正确报警部位以及报警总数			
		3、预警灯指示			
3	复位火警信息，控制器消除声光报警信号				
4	报故障	1、探测器、模块与控制器间连接短路、断路或探测器、模块失效，应发出故障信号，指示部位。			
		2、关闭主电源，系统发出故障信号			
		3、断开报警蓄电池组，系统发出备电故障信号			
5	故障排除后，系统自动复位				
6	故障、火警连锁功能				
7	自检	LED 发光指示灯闪亮			
		启动报警音响			
		自检结束返回			
8	手动联动操作	1、按下启动键，预警模块动作，预警灯亮			
		2、能逐个按设定时间打开模块			
		3、30 秒内按下急停键能切断模块动作。			
9	自动联动操作	1、能正确设置各逻辑关系			
		2、系统能自动执行联动命令			
		3、30 秒内按下急停键能切断模块动作			
10	能正确输入年、月、日、时、分参数				
11	主、备电自动转换功能正常				
12	连接管路及各部件是否正常				

(5) 消防电话系统

序号	检查内容及测试标准		检验结果	结论	备注
1	所有分机登记正常				
2	系统自检，所有批示灯闪亮正常				
3	主机呼分机	1、振铃响亮			
		2、面板指示灯亮			
		3、通话正常			
4	分机	1、振铃响亮			

	呼主机	2、面板指示灯亮			
		3、通话正常			
5	主、备电源转换，重复 3、4 项操作				

②火灾疏散指示系统

每月检查消防应急照明灯的指示状态，是否处于正常充电及等候状态，对持续运行的消防应急照明灯，检查光源是否正常点亮，如光源故障及时处理更换；

日常维护中发现消防应急照明灯具损坏，及时维修更换；

每季做一次应急灯转换试验，以检验消防照明灯能否正常投入应急状态；

每季做一次全充放试验。

③消火栓、自动喷水灭火系统

a. 制定消火栓、自动喷水灭火系统管理、检测、维护规程，并应保证系统处于准工作状态。

b. 维护管理人员经过消防专业培训，熟悉消火栓、自动喷水灭火系统的原理、性能和操作维护规程。

c. 每年对水源的供水能力进行一次测定。

d. 每月启动运转消防水泵一次，试验远距离启泵保证泵启动时灵活，按钮启动消防泵可靠、平稳、不卡壳、不堵塞，电源正常，自动启动或电源切换时无故障。

e. 每月检查并启动电磁阀试验，动作失常时及时更换。

f. 每个季度对系统所有的末端试水阀和报警阀的放水进行一次放水实验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。

g. 系统上所有的控制阀门均采用铅封或锁链固定在开启或规定的状态。每月对铅封、锁链进行一次检查，当有破坏或损坏时应及时修理更换。

h. 室外阀门井中，进水管上的控制阀门每季检查一次，核实其处于全开启状态。

i. 消防栓、自动喷水灭火系统发生故障，需停水修理前，应书面向业主报告，取得业主的同意，并由业主临场监督，采取防范措施后方可动工。

j. 每月对水源控制阀、报警阀组进行外观检查，并保证系统处于无故障状态。

k. 消防水池、消防水箱及消防气压给水设备每月检查一次，并检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，采取措施

保证消防用水不作他用，并每月对该措施进行检查，发现故障及时处理。

1. 消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水根据当地环境、气候条件不定期更换。

m. 寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰，确保水源充足，维护管理人员每天进行检查。

n. 每年对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。

o. 消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。

p. 消防水泵接合器的接口及附件每月检查一次，并保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。

q. 每月利用末端试水装置对水流指示器进行试验，验证水流指示器和压力开关报警功能、自动启泵功能和信号显示，抽检数量不少于总数的 30%。

r. 每月对自动喷水头进行一次外观及备用数量检查，发现有异常的喷头及时更换；当喷头上有异物时应及时消除。更换或安装喷头均使用专用工具。

s. 每月对自动喷水系统的压力进行检查，任何应处于开启状态的阀门是否被关闭，压力表是否正常，系统压力是否处于正常状态，如发现问题及时处理。

附表 2：自动喷水灭火系统维护管理工作检查项目（包括但不限于此表）

部位	工作内容	周期
水源控制阀、报警控制装置	目测巡检完好状况及开闭状态	每月
电源	接通状态，电压	每月
消防水泵	启动试运转	每月
喷头	检查完好善，清除异物、备用量	每月
系统所有控制阀门	检查铅封，锁链完好状况	每月
电动消防水泵	启动试运转	每月
消防气压给水设备	检测气压、水位	每月
蓄水池、高位水箱	检测水位及消防储备水不被他用的措施	每月
电磁阀	启动试验	每月
水泵接合器	检查完好状况	每月
水流指示器	试验报警	每季
室外阀门井中控制阀门	检查开启状况	每季
报警阀、试水阀	放水试验，启动性能	每季
水源	测试供水能力	每年
水泵接合器	通水试验	每年
过滤器	排渣、完好状态	每年
储水设备	检查结构材料	每年
系统联动试验	系统运行功能	每年
设置储水设备的房间	检查室温	每天（寒冷季节）

④防火分隔阻火系统

防火卷帘维护保养：

每月定期运行检查二至三次；

按设备规定的保养计划进行系统保养；

清除卷闸电机及传动链条表面灰尘，并加润滑油；

检查控制箱内器件，紧固接线端子，清洁箱内及表面灰尘；

检查手动开关控制盒，清洁按钮上的污物；

检查卷闸上下行程开关，开关滑轨加润滑油；

检查电动刹车手动开关和手动起闸装置；

手动上升和下降防火闸，检查运行情况，并调整上下行程开关位置，令卷闸开启或关闭处于适当的位置。测试过程严防卷闸冲顶或冲底；

靠近卷闸附近的烟、温感检查自动落闸，消防中心监控员在联动台上测试遥控落闸功能；

工作结束后填写防火卷闸、门设备检查表；

每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好，每季试验自动方式启动防火门、防火卷帘门和手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不少于总数的 30%。

⑤机械防排烟系统

a. 按设备规定的保养计划进行机器的保养。

b. 手动盘动风机检查松紧度，发现异常马上检修。

c. 检查风机的风叶，清除表面灰尘。

d. 加注润滑油，检查坚固风机接线端子。

e. 清除控制箱表面和内部的灰尘，检查箱内器件。

f. 检查风机与风管间的软界，发现破损应立即更换。

g. 手动启动风机检查运行情况。

h. 定期对防火阀、排烟防火阀的操作机构加油润滑，确保机构传动灵活可靠。

i. 每月检查排烟机的工作环境以及排烟机、电源控制柜、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。每半年试验自动方式打开排烟口、启动排烟机，抽检数量不少于总数 50%。每月实验手动方式启动防排烟机，每季试验联动防排烟一次，抽检数量不少于总数的 20%。

⑥其他消防设备

a. 每月检查消防箱内的水带、阀门和水枪的完好，检查箱内的灭火器是否完好可用，不完好的要及时更换。

b. 每月检查消防箱内联动报警水泵加压按钮一次，确保按钮能启泵。

c. 每月检查消防箱内水压是否能符合要求。

d. 抽检数量不少于总数的 30%

⑦所有消防设施还应按应急管理部门要求维修保养，做好记录并存档，以便公安消防部门、采购方（或物业公司）等检查。

4、安全管理及突发事件应急预案要求

(1) 安全管理

①消防维保项目的安全目标

a. 设施完好性：确保所有消防设备（如灭火器、消防栓、自动喷水灭火系统、火灾报警系统等）完好无损，功能正常。

b. 性能达标：定期对消防系统进行性能测试，确保其符合国家和地方消防规范要求。

c. 及时响应：建立高效的应急响应机制，确保在火灾发生时能够迅速启动应急预案，控制火势蔓延。

d. 人员安全：加强安全培训，提高员工安全意识，确保在维保作业中不发生人身伤害事故。

②安全培训

a. 定期培训：对消防维保团队进行定期培训，内容包括消防安全知识、消防设备操作技能、应急处置能力等。

b. 配合公安消防机构或应急管理部门、采购人做好消防演练及消防相关知识宣传工作。

c. 实战演练：定期组织消防应急演练，模拟火灾现场，提升团队应对突发事件的能力和协作水平。

d. 法律法规教育：加强消防安全法律法规教育，确保团队成员熟悉相关法律法规要求，依法依规开展维保工作。

③基本技术要求

a. 技术标准遵循：严格按照国家和地方消防技术规范及标准开展维保工作，确保技术操作的合规性和科学性。

b. 设备检测与维修：对消防设备进行定期检测和维护，及时更换损坏部件，保证设备性能稳定可靠。

c. 智能化管理：采用智能化管理系统对消防设备进行远程监控和

数据分析，提高管理效率和响应速度。

④作业安全保障措施

a. 风险评估：在维保作业前进行风险评估，识别潜在的安全隐患，制定针对性的安全措施。

b. 个人防护：为维保人员配备必要的个人防护装备（如安全帽、防护服、防毒面具等），确保人身安全。

c. 现场监督：在维保作业现场设置专职安全监督员，负责监督作业过程，确保安全措施得到有效执行。

d. 紧急撤离：制定紧急撤离预案，明确撤离路线和集合点，确保在紧急情况下能够迅速撤离。

⑤日常巡查与定期检查

a. 日常巡查：每日对消防设施进行巡查，记录设备运行状态和发现的问题，及时处理并上报。

b. 月检、季检和年检：按照计划进行月度、季度和年度检查，对消防系统进行全面评估和维护，确保系统长期稳定运行。

c. 重要节假日检查：在重要节假日前进行专项检查，针对节日期间可能增加的火灾风险进行重点排查和防范。

d. 记录即时可查：建立消防维保记录管理系统，实现维保记录的电子化存储和即时查询，确保记录的真实性和可追溯性。

(2) 突发事件的应急预案

①快速响应：应急预案应明确应急响应流程和责任分工，确保在火灾发生时能够迅速启动应急响应机制。

②有效控制：通过科学合理的应急处置措施和有效的资源调配，迅速控制火势蔓延，减少火灾损失。

③后续处置：火灾扑灭后，及时开展后续处置工作，包括清理现场、评估损失、总结经验教训等，为今后的消防安全工作提供借鉴和参考。

5、内部考核工作要求

①内部考核程序制定

明确目标：根据消防维保项目的具体内容和合同要求，明确验收的目标、范围和标准。

制定流程：详细规划验收的各个阶段和步骤，包括资料准备、现场检查、缺陷记录、整改跟踪等，确保验收过程有序进行。

时间规划：设定合理的验收时间节点，确保项目按时完成并预留

足够的时间进行整改和复验。

②内部考核办法

根据采购人关系本项目的考核办法，制订内部工作考核细则，确保考核措施可操作性强，能在工作中有效执行。

③人员分工安排，

组建专业团队：根据验收需求，组建由消防工程师、电气工程师、安全专家等组成的验收小组，确保团队成员具备相应的专业资质和经验。

明确职责：详细划分验收小组成员的职责，包括资料审查、现场检查、缺陷记录、整改跟踪等，确保每项工作都有专人负责。

沟通协调：建立有效的沟通机制，确保验收小组内部及与维保团队之间的信息畅通无阻。

6、相关要求

①在维护保养服务期间，如因维保范围内的相关事项被有关管理部门处罚的，由维保单位承担相应的处罚结果，并承担由此产生的一切损失。

②在维护保养服务期间，免费为采购人新接管的物业项目（指尚在工程质保期的物业项目）提供消防设施承接查验的技术支持服务，及质保期内的消防维保管理和技术支持服务。

③维保单位应严格按照中华人民共和国建筑消防设施的维护管理国家标准、江苏省消防条例、相关法律法规、技术标准，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，要求消防系统发挥正常功能，确保消防设备正常运行，满足现行消防规范的要求。对维修保养质量负责，每月出具建筑消防设施详细合格维保记录，每年出具消防设施设备的检测报告，保证消防设施设备的良好工作状态。

④根据维修保养对象的具体情况，拟定详细的维保计划和维修保养方案，每个地点至少指定2名以上执业人员（须持有建筑消防设施维保执业人员资格证书）负责实施。执业人员维修保养时应当认真如实填写维修保养记录，由采购方指定的项目管理人员、供应商项目负责人签名，并经采购方负责人确认。

⑤在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，或接到采

购人通知要求维修的，能够当场修复的应当立即修复解决；没有条件立即修复解决的，应当在 24 小时内组织维修，尽快排除故障。

⑥对故障零部件提供临时备件，保障消防设施能够在紧急状态下发挥作用；对故障零部件确需更换的，向采购人提出建议，并出示更换部件报废证明。

⑦严格按照采购文件、《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，对合同约定范围内的建筑消防设施开展检查、维修、保养、测试等技术服务，并根据采购人要求对相关人员进行相关业务技能指导，积极配合采购人消防演练、上级检查等活动。

⑧对采购方值班或者管理人员进行专业技术指导。

（四）其他要求：

1. 在维保期间因维保单位工作不当造成设备不能正常运转或其他不良后果，由维保单位承担一切损失及善后工作。

2. 在维保期间因消防维保不到位产生的消防罚款均由维保单位承担，且维保单位承担因此产生的一切损失。

3. 维保中的安全问题由维保单位承担施工安全责任，并采取相应措施。若发生事故（包括施工人员的意外伤害等）由维保单位承担全部责任，与采购方无关。

4. 维保单位如不按照要求进行检修，或不按时进行维护，或检修过程中填写的检查记录、报告等存在虚假情况，如有发现将扣款 5000 元/次。

5. 维保单位不按规定履行职责，在维修保养、消防检查测试中弄虚作假而严重不负责任的，甲方有权单方提前终止合同，并没收履约保证金。

6. 维保单位在维修、维护工作中材料单价小于 100 元的免费，全年的免费费用总和不大于 3000 元，超过部分的材料费按实结算。维保单位提供材料报价清单报采购方确认后方可采购、使用，须优先使用国产中档以上且符合国家标准的合格产品，安装更换前应得到采购

人的书面许可，否则不得进场使用，材料需提供质保书或出厂合格证，并已通过有关必要的检验或试验。更换下来的材料须交给采购方。

7. 维保单位在接到用户单位电话维修通知后，供应商驻点人员必须 15 分钟以内响应，1 小时以内完成采购方提出的维修要求。如需更换特殊设备或送修，在 7 个工作日内负责解决，解决客户的后顾之忧。未及时修复的，采购人有权另行安排其他队伍进行维修，所产生的维修费用从合同价款中直接扣除。维保单位超时或未在规定的时间内及时维修，每发现一次扣款 1000 元（3 次后采购方有权无条件解除合同），且造成的损失费用由维保单位自行承担。

（五）提供服务的时间、地点

1. 服务期限：服务期自合同签订之日起二年，合同一年一签。采购人有权单方决定是否续签后一年度合同，维保费单价不作改变。如果成交供应商没有达到合同所要求履行条件之一的，则采购人有权在委托期限内随时终止合同。

2. 服务地点：启东市阅峯名苑、文体中心、启中公寓、党校、印象江南。

（六）合同终止条件

1. 对供应商的场所及服务机构办公室、档案资料室、维保设备、工具、耗材库等的基本情况，采购单位将在定标后 1 个月内进行现场情况核实，如不符合要求的，须按采购人提出的整改要求在 15 天内整改到位，整改后仍未达到要求的，则有权终止合同，同时按违约处理履约保证金不予退还。

2. 在维护保养服务期间，如因成交供应商原因致使甲方消防系统运行出现故障、未正常发挥防范作用造成一般火灾及以上火灾事故的，合同自动终止，同时按乙方违约处理履约保证金不予退还。

3. 采购人将根据本项目的维保内容、方法及要求对成交供应商每半年度进行一次考核，考核由采购单位管理组现场打分（60%）、物业管理中心、业主代表打分（40%）（考核细则见下表）。

每次考核分在 90 分（含 90 分）以上的不扣款，考核分在 80 分（含 80 分）以上至 90 分（不含 90 分）的每 1 分扣 200 元，考核分在 60 分（含 60 分）以上至 80 分（不含 80 分）的每 1 分扣 500 元，

考核分在 60 分（不含 60 分）以下的每 1 分扣 800 元；同时将年度服务费的 10%列为年度考核款，年度考核分（二次半年度考核分的平均值）在 80 分（不含 80 分）以下的，年度考核款按实际考核分的比例支付（如：70 分的则按 70%支付）；在合同周期内考核不合格累计满 2 次的，合同自动终止，同时按乙方违约处理履约保证金不予退还。

消防维护服务考核评分细则（采购单位管理组）

序号	检查项目	检查内容	总分值	检查方式	检查标准	分值	得分
1	设施设备状况	设施设备要求	50 分	现场查看	1. 消防控制室整体环境是否整洁	15	
					2. 防排烟系统是否正常运行	15	
					3. 应急照明系统是否正常运行	5	
					4. 防火门系统是否正常运行	5	
					5. 灭火器系统是否正常运行	10	
2	基本要求	本地化服务及人员配置情况	25 分	现场查看	1. 有独立办公区域	5	
					2. 有独立的档案室	5	
					3. 配备设备间	5	
					4. 是否根据维保合同进行人员配置	10	
3	满意度	半年度满意度	25 分	现场调查	1. 维修人员到场速度	5	
					2. 半年度质量回访	10	
					3. 维修合格率	10	
最终得分							

消防维护服务考核评分细则（物业管理中心、业主代表）

序号	标准内容	规定分值	评分细则	物评		业评	
				扣分	扣分原因	扣分	扣分原因
一、基础管理 50 分	1、维保制度规范健全，岗位操作标准。	5 分	每发现一处不合格扣 0.5 分				
	2、现场人员持证上岗，着装统一、有效标识。	5 分	每发现一处不合格扣 0.5 分				
	3、作业规范、有专业防范措施。	5 分	每发现一处不合格扣 0.5 分				
	4、现场人员作息，人员配置健全。	5 分	每发现一处不合格扣 0.5 分				
	5、按时处理用户的需求、投	5 分	每发现一处不合格扣 0.5 分				

	诉等有记录、反馈。						
	6、年度有质量回访（2次），满意度达95%以上。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	7、维修合格率99%。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	8、报修处理、回访记录齐全。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	9、遵守业主方各项规章制度。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	10、提供业主方重要活动、会议保障服务。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
二、维 保管 理 50 分	1、专项维保设备、设施外表完好、无损，管道、阀门等无锈蚀、渗漏现象。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	2、专项维保设备、设施标识规范齐全。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	3、日常巡检、点检、测试按期实施，且实施前后相关人员需至甲方管理点进行签到登记。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	4、设备维修保养记录全面，更新、补充及时。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	5、设备产生故障、有应急处理方案或措施。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	6、维保或维修时应在一楼大厅设置警示围栏，并张贴电梯停运告示。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	7、设备设施维保后完成清洁工作。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	8、根据维保计划（日、月、季、年）按时实施完成。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	9、按规定及时提供配件、材料，符合国家相关质量标准。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
	10、对设备、设施有一定的预见性建议或方案。	5分	每发现一处不合格扣0.5分				
合计							

二、投标报价要求

1. 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按采购文件的要求提供投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标对采购文件作出实质性响应。

2. 供应商的投标报价包括在服务期内完成服务内容所需要的一

切费用，包括但不限于维保服务需要的人员酬金、配件、器材、工具费、年检准备工作及配合的相关费用、合同到期前与下一个维保公司或采购人进行交接涉及的配合费、管理费、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（充分考虑采购人的管理制度及惩罚措施）、招标代理服务费[《江苏省招标代理服务收费的指导意见》（苏招协〔2022〕2号）的68%计取]等一切费用，如有漏项，视同已包含在其总项目中，即项目履行到项目执行结束的过程中所发生的一切费用及响应文件要求的所有费用。

3、供应商报价时应充分考虑现场环境以及国家政策性调整等风险因素，在合同实施期间，合同单价不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整，也不因实际服务周期的延长或缩短而调整，由此产生的相关风险由供应商自行承担。

4. 本项目供应商独立承担用人风险。供应商自行建立风险管理调控机制，对意外伤害或工伤等风险充分预估，报价时自行考虑，一旦出现上述问题，采购方不承担任何连带赔偿责任。

三、付款方式

合同生效每满半年即支付年度维保金额的50%，合同期满即付清剩余的维保费用；每次付款前扣除相关违约金及考核扣款（如有）。

注：付款前成交供应商需向采购人提供增值税专用发票。

四、履约保证金

1. 本项目成交后的履约保证金为项目成交价的5%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（交纳方式：银行汇票、转账或银行保函），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

2. 成交供应商全部履行合同义务，经采购单位对维保项目确认无遗留问题后由采购单位原路返还【**按约扣除相关违约金（如有）**】，

采购人若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金。

3. 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a. 签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b. 成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

第四部分 评审方法和评审标准

一、磋商方式

现场磋商：供应商按照磋商公告的要求准时到达指定地点参加磋商活动。

二、评审方法和标准

评审方法：综合评分法。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

最后报价将作为评审价。所有的响应供应商须在 15 分钟内在开标现场填写并递交最后报价，未在规定时间内递交最后报价的或超过第一轮报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。提交最后报价的供应商不得少于 3 家。

供应商价格部分和商务、技术部分的合计分值，为该供应商的评审总得分。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

（一）磋商小组对供应商资格进行审查。

供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

（二）磋商小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的响应文件，将被判为不满足磋商文件实质性要求。

（三）商务技术分：80 分

评标委员会根据以下几个方面进行综合评估后打分（取平均值作为供应商商务技术标的最后得分，得分保留两位小数。）

序	评分点名称	分值	评审标准
---	-------	----	------

号			
1	维保方案	接管查验工作方案	10 根据项目需求提供接管查验工作方案，包括接管查验的前期工作重点、责任划分、接管查验程序、接管查验人员分工等内容。 方案优于采购需求得 10 分； 方案满足招标需求得 7 分； 方案存在缺项、跟本项目需求有差异的得 4 分； 不提供或没有内容的不得分。
		消防维保设施维修保养技术方案	10 根据项目需求提供本项目的维保人员安排、维护保养计划、消防演练次数、消防相关知识宣传方式及次数、相关技术措施等内容。 方案优于采购需求得 10 分； 方案满足招标需求得 7 分； 方案存在缺项、跟本项目需求有差异的得 4 分； 不提供或没有内容的不得分。
		安全管理措施及突发事件应急预案	10 根据项目需求提供本项目的安全目标、安全培训、基本技术要求、作业安全保障措施；日常巡查、月检、季检和年检、重要节假日节前、节中重点检查措施，消防维保记录即时可查；突发事件的应急预案等内容。 方案优于采购需求得 10 分； 方案满足招标需求得 7 分； 方案存在缺项、跟本项目需求有差异的得 4 分； 不提供或没有内容的不得分。
		内部考核工作方案	5 根据项目需求提供本项目维保单位内部考核程序、考核办法、考核人员分工等内容。 方案优于采购需求得 5 分； 方案满足招标需求得 3 分； 方案存在缺项、跟本项目需求有差异的得 1 分； 不提供或没有内容的不得分。。
		合理化建议	5 对本项目提出符合现场条件的合理化建议，例如地下管道漏水的查找、泵房潮湿元器件腐蚀应对方案、消防法规升级相应改造方案等，每提供一条有效的合理化建议得 1 分，满分 5 分。
2	企业业绩	8	投标供应商自 2021 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准，下同）以来承担过类似消防维保项目业绩的，每提供一个得 2 分，最多 8 分。 业绩需提供合同协议书或中标通知书、相应的服务收费发票、用户单位履约良好及以上的评价证明（须盖用户单位章），缺一不可。时间以合同的签订时间为准，合同不能体现内容的需提供相关证明材料。不提供或提供不全的不得分。 注：同一项目不同年度所签的合同不重复计分
3	维保人员配备	10	（1）拟派的项目负责人具有机电工程专业注册建造师二级及以上证书并同时具有有效安全生产考核合格证书（B 证）的，得 2 分；具有中级（四级）及以上消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书的得 1 分；本项最多得 3 分。 （2）拟派现场人员（除项目负责人外）：具有二级及以上注册消防工程师注册证书（注册在投标单位）的，有一个得 1 分，最多得 2 分；具有机电工程专业注册建

			<p>造师二级及以上证书并同时具有有效安全生产考核合格证书(B证)的,有一个得1分,最多得2分;</p> <p>(3) 维保企业储备支援人员具有中级(四级)及以上消防设施操作员或建(构)筑物消防员证书的,(除以上1、2条及资格条件的人员)有一人加0.5分,本项最多3分。</p> <p>以上各项需提供拟派人员(含支援人员)配备表(格式自拟)、投标企业所在地社保机构出具的由企业为拟派项目人员(含支援人员)缴纳的本招标公告发布之日前三个月内任意一个月的养老保险缴费证明及人员相关证书。</p>
4	远程物联网智慧监控系统	15	<p>根据《建筑消防设施维护保养规程》DB32/T4696—2024第4.2“鼓励采用先进技术和信息化手段开展建筑消防设施维护保养工作,建设消防设施物联网技术服务平台”的要求,供应商承诺免费在合同开始后30日内为采购人建设远程物联网智慧监控系统,供应商需配备提供值班管理的云端值班室并按规范要求配备相关值班人员,对采购人的所有消防控制室实现7*24小时远程值班监管及对采购人本次招标涉及的所有项目消防各系统压力、地下消防泵房集水坑水位超预警进行实时监控,云端值班室接到火灾报警等信息后,根据警情等级,第一时间(3分钟内)通过软件、电话等方式通知并引导该项目现场相关人员进行现场火警复核、处置。若电话告警未能及时联系到业主等相关人员,必须第一时间(5-15分钟内)派遣人员前往现场核警,核警现场拍照留证。</p> <p>注:提供对应的承诺书,格式自拟,未提供或者不满足本项要求的不得分。响应供应商对以上承诺的内容,采购人将现场进行验收,如在承诺的时间内未能履行的,对已发生的费用不予结算,并有权终止合同。</p>
5	企业资质	7	<p>1. 投标供应商具有质量管理体系认证证书且在有效期内的得1分。</p> <p>2. 投标供应商具有环境管理体系认证证书且在有效期内的得1分。</p> <p>3. 投标供应商具有职业健康安全管理体系认证证书且在有效期内的得1分。</p> <p>4. 自2021年1月1日以来(以证书上获奖时间为准)获得有效的公安消防机构或应急管理部门颁发的与消防业务相关的荣誉证书或表彰证书,有一项1分,最多得4分。</p>

注:1、上述评分项需提供证明材料的,必须提供复印件加盖单位公章,否则该评分项不予计分;

2、如供应商的商务技术分不满40分,则视为无效响应文件。

(四) 价格分: 20分

提醒:磋商报价时必须充分考虑各种因素,严禁扰乱市场秩序降低服务质量的低价中标。如采购人认为供应商的报价明显低于其他通

过符合性审查的供应商的报价，有可能影响服务质量或不能诚信履约的，将要求供应商在评标现场合理时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；如供应商不能证明其报价合理性的，将作为无效投标处理。

报价超过最高限价和与磋商文件有重大偏离的或不能通过评标委员会初审的供应商不列入评审范围，列入评审范围的供应商价格分采用低价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分 20 分。其他供应商的报价分统一按照下列公式计算（磋商报价得分保留两位小数）：

价格分=（磋商基准价/最后磋商报价）×20 分（磋商报价包含一切费用）。

（五）成交供应商的确定

1、各供应商的商务技术标、价格标得分之和为其总得分。

2、由评标委员会按照总得分由高到低进行排序，仅推荐第一中标候选人。

3、若总得分者有相同时，则投标报价较低者排名优先，均相同时则通过抽签方式随机确定排名顺序。

当成交供应商放弃成交、因不可抗力不能履行合同、不按照磋商文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，不符合成交条件的，则取消其中标资格并记不良记录一次，同时采购人依法重新组织招标。

本办法未尽事宜，由评标委员会依据相关法规研究确定。

（六）公告成交结果

自确定成交供应商之日起 2 个工作日内，在启东城投集团有限公司网站公告成交结果，公告期限为 1 个工作日。

（七）发放成交通知书

公告成交结果的同时，采购人向成交供应商发放成交通知书。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

第五部分 响应文件格式

磋商响应文件由书面磋商响应文件（资格审查文件、商务技术标文件、价格标文件）组成：

（一）资格审查文件（不能出现价格文件）

1. 投标人符合《政府采购法》第二十二条规定条件的声明函（按照第五部分附件一格式填写）；

2. 法定代表人身份证明及法定代表人身份证正反面复印件（按照第五部分附件二格式填写，无论法定代表人是否亲自参加磋商均需提供本项材料，法定代表人亲自参加的，身份证原件备查）；

3. 法定代表人授权委托书及被授权人身份证正反面复印件（按照第五部分附件三格式填写，法定代表人亲自参加的，无需提供授权委托书；非法定代表人参加投标时提交，被授权人身份证原件备查）；

4. 磋商承诺书（按照第五部分附件四格式填写）；

5. 有效的企业法人营业执照复印件；

6. 投标供应商在“社会消防技术服务信息系统（https://shhxf.119.gov.cn/templet/index_7.jsp）-消防机构信息”栏目的本单位基本信息截图打印件并确保可以公开查询；

7. 投标供应商的消防设施工程专业承包二级及以上资质证书与安全生产许可证；

8. 拟派的项目负责人一级注册消防工程师执业资格证书及投标企业所在地社保机构出具的由企业为拟派项目负责人缴纳的本招标公告发布之日前三个月内任意一个月的养老保险缴费证明；

9. 拟派团队人员的相关证书及投标企业所在地社保机构出具的由企业为拟派团队人员缴纳的本招标公告发布之日前三个月内任意一个月的养老保险缴费证明。

注意：上述复印件均需加盖单位公章，否则资格审查不通过。

（二）商务技术标文件：本磋商文件评标办法中要求提供的证明材料。

（三）价格标文件

1. 投标报价表（按照第五部分附件五格式填写）；

2. 分项报价明细表（按照第五部分附件六格式填写）

3. 最后报价一览表（按照第五部分附件七格式填写）供应商须签名并加盖单位公章，供最后报价时使用；

注意：最后报价一览表无需密封在价格标文件内，须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件一

投标人符合《政府采购法》第二十二条规定条件的声明函

我单位参加_____（项目名称）投标活动。针对《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定做出如下声明：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5. 我单位参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；（1. 供应商在参加政府采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“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。）

6. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

承诺人名称（公章）：

日期：_____年____月____日

附件二

法定代表人身份证明

_____先生/女士，身份证号码：_____，
现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

单位名称(盖公章)：_____

日期： 年 月 日

附：法定代表人的身份证正反面复印件盖单位公章

附件三

法定代表人授权委托书

江苏大雅商业服务有限公司：

_____系中华人民共和国合法企业（或事业单位），法定地址：_____特授权_____代表我单位全权办理针对江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目的投标，并签署全部有关文件、协议及合同。我单位对被授权人签名的所有文件负全部责任。被授权人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权的撤销而失效，本授权书自投标开始至合同履行完毕止。

被授权人无权转委托。

被授权人（签名）：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

法定代表人（签名或盖章）：_____

供应商（盖章）：_____

_____年 月 日

注：提供被授权人身份证正反面复印件

附件四

磋商承诺书

江苏大雅商业服务有限公司：

我们已收到你们关于江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目的磋商文件，经仔细阅读研究，我们决定参加投标，并作如下承诺：

1. 愿意按照磋商文件的一切要求，参与投标。
2. 我方的磋商响应文件自开标后 60 天内有效。
3. 我们所提交的单位基本信息、人员、从业资质和资格、业绩等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；
4. 自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护招标投标的良好秩序；
5. 我们自愿接受有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；
6. 自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；
7. 如果我们的磋商响应文件被接受，我们将严格履行磋商文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行义务。
8. 我们愿意提供在磋商文件中要求的所有资料。
9. 我们同意你们的确定成交供应商的方式。
10. 如被确定为成交供应商，愿意在签订合同前向采购人交纳履约保证金，如无法履行合同义务，采购人可对履约保证金作不予退还处理并报相关部门予以处罚；如逾期完成合同任务，采购人可按采购文件予以处理。

11. 上述承诺已向本单位员工做了宣传教育。

如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。

有关磋商事项的函电，请按下列方式联系：

单位： 邮编： 电话：

传真： 联系人： 地址：

供应商（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

受托代理人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

附件五

磋商报价表

项目名称	江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目
报价	人民币大写： （¥： ）

注：本表报价须为打印，手写无效。

供应商（盖章）：

法定代表人或被授权人（签名）：

年 月 日

附件六

分项报价明细表（服务类）

江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目

序号	实施地点	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	小计 (元)	备注
1	阅峯名苑	216623.43			建筑面积 为暂定,最 终按实结 算
2	文体中心	78862.62			
3	启中公寓	51650.63			
4	党校	16391			
5	印象江南	128328			
合价		人民币大写: (¥:)			

备注：投标人必须按实际情况填写本表中的内容，且本表各分项报价合计应当与磋商报价表报价合计相等。请各投标人务必按照以上要求填报，否则作为无效投标处理。

投标单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

时间： 年 月 日

附件七

最后报价一览表

江苏大雅商业服务有限公司：

根据江苏大雅商业服务有限公司阅峯名苑等项目消防维保服务项目磋商文件上明确的各项要求，本人经请示公司领导同意并代表本公司对本项目做出最后报价如下：

最后报价：人民币大写：_____

(¥：_____)

相关补充说明：（如有）

序号	实施地点	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	小计 (元)	备注
1	阅峯名苑	216623.43			建筑面积 为暂定,最 终按实结 算
2	文体中心	78862.62			
3	启中公寓	51650.63			
4	党校	16391			
5	印象江南	128328			
合价		人民币大写：_____			(¥：_____)

备注：投标人必须按实际情况填写本表中的内容，且本表各分项报价合计应当与最后报价合计相等。请各投标人务必按照以上要求填报，否则作为无效投标处理。

供应商名称（全称并加盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字）：

日期：

说明：供应商按以上格式制作“最后报价一览表”，签名并加盖单位公章，供最后报价时使用。注意：最后报价一览表无需密封在价格响应文件内，最后报价一览表须带至开标现场，由供应商在开标现场填写。

附件八

质疑函范本

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：

邮编：

联系人：

联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：

邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：

包号：

采购人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项 2

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

质疑函制作说明：

1. 供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

