# 项目需求

**一、采购项目信息**

1.采购单位：江苏医药职业学院

2.采购项目名称：江苏医药职业学院2024-2027年校园消防维保服务项目

3.预算金额：48万元/年

4.最高限价：48万元/年

**二、服务范围**

江苏医药职业学院坐落于盐城市职教园区，分为东、西两个校园（东园：盐城市解放南路283号，西园：盐城市海阔路28号）。现有8个消防控制室，东园分别为:图信中心消控室、青年教室周转公寓消控室、体育馆消控室、实训楼消控制室、艺术中心消控室；西园：综合楼消控室、匠心楼消控室、8号楼宿舍楼消控室。目前，消控室工作情况各异，现已合并至一处，与安防监控中心合为一体，称“应急指挥中心”。

此次纳入消防维保的楼宇，东园：行政楼、体育馆、图信中心、实训楼、青年教师周转公寓、超市、食堂一、二、三楼以及A、B、C、D教学楼和2、3、4、5号宿舍楼。西园：综合楼、匠心楼、知达楼、知行楼、知然楼、体育馆、时习楼、食堂一、二、三楼以及1、2、3、4、5、6、7、8、9、10号宿舍楼。以上楼宇按照相关消防规定安装了各种消防设施及系统，如：消火栓水带、灭火器、应急灯、安全疏散灯、门禁系统、防火窗、防火卷帘门、消防监控系统、消防泵房设备等。

**三、服务内容**

**（一）设施检测维修内容**

1.检测维修范围：校区所有消防自动设施（室内外）及消防联动管网。

2.检测维修内容：检查校内消防自动设施运行情况； 检查校内消防管道及增压稳压设施情况；检查校内其它所有消防设施情况。

3.检测维修要求：定期提供消防设施检测结果详细报告、相关升级、维修费用预算清单。

**（二）消防日常维保内容**

1.消防维保范围：校区所有消防设施（室内外）及校内消防联动管网。

2.消防维保内容：1.火灾自动报警系统；2.自动喷淋给水系统；3.气体灭火装置；4.楼内消火栓给水系统；5.楼外消火栓给水系统；6.消防泵房系统；7.通风、机械排烟系统；8.防火分隔系统；9.应急照明及疏散指示系统；10.广播通信系统；11.消防监控系统；12.消防泵房设备。

**四、服务期**

三年，合同一年一签，按上年服务的考核结果，由学校主张是否续签。

**五、质量要求**

国家“合格”标准，确保消防设备能随时投入使用，并出具消防维保报告，接洽消防部门备案工作，确保消防设备安全可靠和正常运行。

**六、相关要求**

1.现场勘察

投标人均应自行到服务现场进行踏勘，（现场联系人：徐登亭15950233018，孙龙海 17798780656），充分了解服务项目的位置、情况、服务条件、基层状况及任何其它足以影响投标价的情况，核实实际服务的工作量，并根据现场的实际情况将本项目可预见的相关费用考虑到投标报价中，投标人中标后可预见的相关费用包干使用。招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能够被投标人利用的资料，招标人对投标人做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

因未勘察现场或勘察现场不详细的供应商中标后，不得以不完全了解现场情况为由向采购人提出任何索赔或其他要求，对此采购人不承担任何责任并将不作任何答复。

**七、服务响应承诺**

1.中标人应该为招标人建立消防系统设施运行使用档案，需派一名持有消防设施维保方向的中级证书，具有五年以上消防维保工作经验的项目经理负责维保工作，服从保卫处领导，每周与保卫处至少会商一次工作；配备消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员，消防控制室配备负责24小时双人双岗值班（6人轮岗，均需持有公安部消防局颁发的中级(四级)及以上等级的建（构）筑物消防员职业资格证书方可上岗作业，并能熟练操作消防设施），并着符合招标人要求的统一服装；做好每班两人的排班、值守，进行每天消防设施巡查、设备维护保养，保证设施完好，设备正常运行。未经甲方允许不得更换项目经理。

2.中标人应提供每天24小时不间断的电话支持服务，若系统有任何异常情况，在招标人通知中标人后，中标人应在15分钟内做出响应，在1小时内赶到现场处理解决问题。设施检测需提前3天告知招标方，以便学校合理安排教学和工作秩序。

3.中标人应该配合招标人做好消防部门的检查验收，保证每次验收合格。中标人应认真执行国家有关规定，服从盐城市消防管理部门的技术指导和业务管理，达到要求，并承担相应的责任。

4.每学期中标人与招标人共同进行至少一次系统的全面检查，任何缺陷由中标人负责修理（不含免费维修项目），在修理后，中标人将缺陷原因、修理内容、完成时间及恢复正常的时间及日期等报告给招标人，报告一式两份。

5.中标人需提供消防检查月度报告、学期报告和年度检测报告。

6.每年配合招标人组织消防演练四次（提供技术支持）

7.在维护保养过程中，对可预测需更换部件器材应提前15-30天向招标人申请购买，提高维修及时率。

**八、维保服务要求**

**1.火灾自动报警及联动系统**

A.每日检查火灾报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾记忆功能和主备电源自动转换功能。

B.每月检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显（或区域控制器）、探测器、手动报警按钮等是否处于正常完好状态。

C.每月检查探测点的显示，联动程序。

D.每月检查备用电源的充放电功能。

E.每月检查探测器肮脏度、灵敏度、自动环境补偿、预报警、响应域值、通讯故障及其他必要的功能试验。

F.每月检查模块通讯故障、自动诊断、历史记录。

G.每月检查手动报警按钮外观有无损坏，报警及指示灯是否正常。

H.每月检查本系统的值班记录。

I.每月检查声光报警器（警铃）音响度、灵敏度，部位的正确。

J.每年检查下列功能：

① 采用检测设备分期分批试验探测器的工作情况，检测数量不少于总数的30%。

② 试验手动报警按钮报警功能，抽检数量不少于总数的30%。

③ 自动或手动试验相关联动控制设备的控制和显示功能。

④ 对系统回路电压、回路地阻、回路对地电阻进行检查、测试。

⑤ 对消防电话插孔和对讲电话，按实际安装数量的30%进行通话试验。

⑥ 综合上述各分项试验，测试消防主控屏的报警、故障显示、消音、复位、火灾记忆功能，并进行消防主电源和备用电源的自动切换模拟试验和充放电实验，对非消防电源切换、空调、疏散指示标志等设备的联动进行模拟试验。

**2.自动喷淋灭火、消火栓灭火系统、消防泵房系统**

A.每月检查消防泵房工作环境及喷淋泵、消防泵、稳压设备、电源控制柜、蝶阀、闸阀、止回阀、湿式报警阀、水泵接合器、储水设备等是否处于正常状态。

B.每季度检查功能：

① 启动消防泵，当消防水泵为自动控制启动时，应模拟自动控制的条件进行启动，测试管网阀门的严密性能，对系统的供水能力和联动启动泵功能，同时试验主、备泵的供水情况。

② 试验远距离启动泵按钮启动消防泵，抽检数量不少于总数的20%。

③ 末端试水、屋顶消火栓出水，检查管网压力和水质。

**3.气体灭火系统**

A.电源是否正常。

B.标志是否设置完好。

C.储存容器的工作压力是否不小于15MPA。

D.二氧化碳的充装量是否达到90％。

E.防护区有无改变，火灾声光报警器是否正常。

F.防护区内有无满足30秒内该区人员疏散完毕的通道和出口。

G.火灾事故照明和疏散指示标志是否状态良好。

H.防火门是否向疏散方向开启；并能自动关闭，任何情况下均能打开。

I.手动操作装置是否设在防护区外便于操作的地方。

J.自动控制、移动控制和机械应急操作是否适当。

K.值班管理员是否熟知应急操作按钮的操作方法。

L.配备专用的空气呼吸器或氧气呼吸器是否完好。

**4.通风、排烟系统**

A.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，送风口、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。

B.每年检查下列功能：

① 试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。抽查楼层数量不少于总数的50%。

② 试验自动方式关闭空调系统、电动防火阀。

③ 试验手动方式关闭防火阀，抽检数量不少于总数的20%。

**5.防火分隔系统**

A.每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好。

B.每年度检查下列功能：

① 试验自动方式启动防火门、防火卷帘门。抽检数量不少于总数的30%。

② 用手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不少于总数的30%。

**6.应急照明、疏散指示系统**

A.每月抽检安全出口疏散通道、重要场所的应急照明或疏散指示标志是否处于正常完好状态，方位是否正确。发现和告知指示灯及标志损坏情况，应及时修复。

B.每季试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量不少于总数的20%。

**7.消防通讯、事故广播系统**

A.每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话、播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态。

B.每年度检查下列功能：

① 试验电话插孔和对讲电话的通话质量，抽检数量不少于总数的30%。

②试验选层广播、抽检数量不少于总数的30%。

③ 试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

**8.移动灭火器材**

A.每月检查灭火器种类、数量、设置位置、标志等是否符合要求。

B.每年度检查灭火器压力、有效期等，必要时做喷射试验，抽检数量不少于总数的30%。

**9.其他**

A.每月检查消防电梯迫降按钮、集水坑排水设备、消防电源及切换设备等是否处于正常完好状态。

B.每年度检查下列功能：

① 试验消防电梯的紧急迫降功能。

② 试验消防电源的切换功能。

③ 切断非消防电源功能。

**九、维护保养中零配件免费项目**

1.单件低于200元的消防设备及配件均由中标人免费维修、更换，且质量符合国家消防标准。合同履行期间，因更换设备与系统软件不匹配的，中标人免费提供升级软件。

2.消防系统日常运行过程中损坏、短缺的部件，以及在系统功能测试过程中确定为不合要求的部件，能维修的中标人应负责维修，免费项目以内的零配件中标人应免费更换，免费项目以外需要更换的材料，中标人应及时向招标人书面说明情况，由双方共同论证确定，价格须由双方共同考察市场确定，待招标人认可后方可实施，材料费由招标人承担，中标人负责免费更换和维修。所有更新的材料设备为国家定点企业的合格产品，并提供产品质量认证证书，合格证书等，所更换的设备与原系统所使用的设备一致，且提供一年的质保期，所有材料要求以旧换新。

**十、甲、乙方的权利、义务**

1.甲方有权对乙方维修保养期内的工作进行监督、管理、检查。

2.维修保养期间，甲方应派专人并提供便利条件，协助乙方的工作。

3.甲方根据需要及时组织更换建筑消防设施配件，承担建筑消防设施换件和维修保养费用。（免费配件除外）

4.维修保养期限届满前30日内，甲方应当明确是否继续与乙方签订维保合同。

5.乙方安排专业技术人员进行24小时值班，做好消控主机的监视工作，发现突发情况，须在第一时间采取处置措施。

6.乙方应具备消防设施维修保养的相应资质、资格，依照法律法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，对维修保养质量负责。

7.乙方按照《建筑消防设施的维护管理》（GB25201）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。

8.乙方派项目经理一名，每周与保卫处至少会商一次工作；6名从事消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员驻场值班、巡查，维保的乙方人员应遵守甲方的管理制度及作息时间，充分尊重甲方的意见，与甲方密切协调配合，完成每日的维护保养工作，并认真如实填写维修保养记录。如遇甲方重大活动，乙方无条件服从甲方工作安排。乙方驻场、技术人员在履行合同期间，所发生的劳动争议、债权债务、违法事件等由乙方承担全部责任。在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任

9.合同期间，乙方应加强人员管理，持证上岗。遵纪守法，严格遵守甲方各项管理、规章制度，不得与在校师生、员工发生任何冲突，如非乙方责任与校内其他组织或人员发生冲突，及时上报甲方，由甲方负责协调处理。

10.在对某些隐蔽工程进行维修时，乙方应尽量保护原设施，若不可避免要对原装修进行改动，由甲乙双方协商解决。

11.乙方应严格执行日常维修、定期检修和紧急排故等维护保养工作。每次保养后，乙方应向甲方提供一份由乙方技术人员签名的保养记录，并由甲方主管领导或指定代表签字确认。

12.乙方在维护保养期间负责各消防设备的清洁工作。

13.消防设备在使用过程中如有损坏乙方负责维修，如果设备严重损坏至无法修复需要更换时，乙方需向甲方主管部门提出，经甲方同意后再行更换。

14.乙方要为甲方建立消防系统设施运行使用档案。每学期甲乙双方共同进行二次系统的全面检查，任何缺陷由乙方负责修理。修理后，乙方将缺陷原因、修理内容、完成时间及恢复正常的时间及日期等报告给甲方，报告一式两份。

15.乙方应该配合甲方做好消防部门的检查验收，保证每次验收合格。乙方应认真执行国家有关规定，服从盐城市消防管理部门的技术指导和业务管理，达到要求，并承担相应的责任。

16.乙方应提供每天24小时不间断的电话支持服务，若系统有突发情况，在甲方通知乙方后，除驻场工作人员外，乙方应在15分钟内做出响应，在1小时内赶到现场对问题进行解决。设施检测需提前3天告知甲方，以便学校合理安排教学和工作秩序。

17.合同期满后，经甲方考核，服务质量优秀，满意度高，可适当考虑续签合同。

**十一、消防维保考核办法**

**（一）考核目的**

1.保障消防系统的正常运行，提高设备的稳定性。

2.提高维保人员工作积极主动性，全面提升技术管理水平和工作效率。

3.建立消防系统维保队伍工作质量和工作量的评价体系，为维保队伍考核和延续提供依据。

**（二）考核对象**

消防系统维保单位

**（三）考核内容**

1.日常故障处理情况登记，记录形成《消防系统维保情况记录表》（见附表一）。

2.每季度进行消防系统维保季度抽查。抽查情况登记在《消防系统维保季度抽查情况表》（见附表二）。

3.年度评价来源于该年度四个季度的评价。乙方维保第一个月进场熟悉、检修设备，原则上不对其评价考核。维保第一期第一季度不足三个月，按一个季度进行评价。

**（四）考核组织**

1.季度抽查组成员由学校分管领导、保卫处、后勤处等相关部门负责人组成。

2.季度抽查时间为该维保季度内，由保卫处不定期组织。

3.考核采取百分制，满分为100分。依据《消防系统维保情况记录表》、《消防系统维保季度抽查情况表》，对不满足要求的进行逐项扣分，计划执行情况、文档资料归集、安全维保情况由设备部管理员检查反馈，未按要求执行到位的，逐项扣分。最终评价情况记录在《消防系统维保情况季评价表》（见附表三）。

**（五）考核细则**

1.日常维保情况旨在考核维保队伍维保响应情况和技术水平，主要考核维保响应时间和故障修复时间。未按要求到达现场的，一般故障每次扣2分，严重故障每次扣3分，未按要求恢复设备正常运行的，一般故障每次扣2分，严重故障每次扣3分。具体考核项目和标准见《消防系统维保情况记录表》。

2.季度抽查项目依据本季度维保计划抽取，每次抽查前由抽查组成员随机抽取，抽查内容应涵盖火灾警报装置、火灾探测器、联动系统、预作用喷淋系统、广播系统、消控中心控制设备等，设备维保标准参照月度维保计划表和《消防系统维保季度抽查情况表》。发现不符合要求的，每项扣3分。

3.维保方每月底制定下月维保计划，维保方必须严格按计划执行，并认真填写当月维保实施情况。因特殊情况当月无法进行维保的，需由设备部管理员确认。未按计划实施维保的，每项扣3分，维保质量不符合要求的，每项扣3分。

4.每月30日前（节假日顺延）将当月维保记录（含月计划完成情况、设备故障情况、故障原因、处理方法、处理结果、处理完成时间和维保人员等信息）、月维保报告（含消防系统的运行情况、维保建议等）移交给设备部管理员。未按照要求做好消防系统的维保记录、月维保报告的，每次扣3分，未按时间节点提交的，每次扣3分。

5.维保人员应遵行国家和学校安全管理的相关规定。未按要求执行到位，每次扣3分。

**（六）考核应用**

季度考核评分将应用于年度考核，具体计算公式为：X=(X1考核分+X2考核分+X3考核分+X4考核分)÷4，其中X为1-4季度得分的平均分，X1：第一季度考核得分，X2：第二季度考核得分，X3：第三季度考核得分，X4：第四季度考核得分，若X≥70分，根据考核细则标每扣一分相应扣除本季度维保金的1%，X＜70分，则无条件终止维保合同。

**十二、其他要求**

中标单位须书面承诺如因管理不善或维保不善导致被消防部门（或上级部门、学校）在检查过程中予以通报或处罚，由其承担对学校的全部赔偿责任（如扣款等）。