**一、总则**

**1、概况**

1.1为保证港产城园区项目消防系统正常运行，经天津嘉创物业服务有限公司研究决定将港产城园区项目消防系统之消防维保服务工作进行邀请招标。

1.2招标人：天津嘉创物业服务有限公司

1.3项目名称：天津嘉创物业服务有限公司港产城园区项目消防系统之消防维保服务。

1.4服务地点： 港产城园区项目

1.5项目基本情况：本次招标范围为天津嘉创物业服务有限公司港产城园区项目消防维保、年度消防检测（每年一次）、电气检测（每年两次），使用性质物流园，建筑面积779767.4平米。

**2、合同期限、作业标准**

2.1合同期限：1年，自2024年12月1日起至2025年11月30日止；

2.2消防维保外包服务质量标准总则（包括但不限于以下内容）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **嘉创物业公司消防维保服务标准** | | |
| 序号 | 服务范围 | 服务质量标准 |
| 1 | 火灾自动报警系统 | 消防报警主机显示屏显示功能正常，全面清洁保养 |
| 消防报警主机的自检、打印功能正常 |
| CRT功能正常 |
| 有报警信号源时消防报警主机报警音（蜂鸣器）功能正常 |
| 手动报警按钮功能（报警和联动）正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 探测器功能（报警和联动）正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 模块的功能（反馈和联动）正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 对消防报警主机的备用电源功能正常 |
| 对消防报警主机主和备用电源自动切换功能正常 |
| 2 | 自动喷水灭火系统 | 止回阀功能正常 |
| 稳压泵的电接点压力表启停功能正常 |
| 水泵接合器功能正常，测试记录完整存放一个月内至少全部检测一次 |
| 水力警铃功能正常 |
| 报警阀组功能正常 |
| 喷淋启泵功能正常，消防报警主机对其显示功能正常 |
| 末端试验装置功能正常 |
| 水流指示器的功能正常 |
| 阀门功能正常 |
| 报警阀组的零部件进行维护、保养，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予与更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆，确认管网保压功能正常，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 3 | 消火栓系统 | 消防泵功能正常，消防报警主机对其显示功能正常 |
| 消防栓箱及组件功能正常 |
| 阀门功能正常 |
| 水泵接合器功能正常 |
| 止回阀功能正常 |
| 稳压泵的电接点压力表启停功能正常 |
| 消防栓口的静压符合规范要求 |
| 消火栓报警按报警功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 消火栓报警按钮启泵功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 消火栓箱及组件进行维护保养，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予与更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆，确认管网保压功能正常，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 4 | 防排烟系统及电梯迫降系统 | 正压送风机手动启停功能正常 |
| 排烟风机手动启停功能正常 |
| 消防正压送风机的联动（自动）功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 消防正压送风阀的联动（自动）功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 排烟风机联动（自动）功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 排烟阀的联动（自动）功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 防火阀手＼自动功能正常，记录完整存，一个月内至少全部检测一次 |
| 消防电梯的人工及联动功能迫降的信号功能正常 |
| 对正压送风机（排烟风机）、正压送风阀（排烟阀）、防火阀进行保养，对转动部位加润滑油并调整皮带松紧度等，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 5 | 防火卷帘系统及灭火器 | 手动控制按钮的功能正常 |
| 防火卷帘远程启降功能正常 |
| 卷帘导轨和转动机构运转功能正常 |
| 卷帘降落的联动（自动）功能正常，记录完整存，一个月内至少全部检测一次 |
| 对卷帘门进行一次润滑保养，以保证门体在滑槽内无噪音升降，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 灭火器保证功能正常 |
| 灭火器铭牌保证状态完好 |
| 6 | 应急照明系统和疏散指示系统 | 应急灯功能正常 |
| 出口指示灯功能正常 |
| 疏散指示灯功能正常 |
| 疏散指示灯充放电功能正常 |
| 应急照明集中电源功能正常 |
| 应急照明控制器功能正常 |
| 消防应急灯充放电试验功能正常 |
| 消防应急灯的蓄电量需达到规范要求的时间 |
| 疏散指示灯的蓄电量需达到规范要求的时间 |
| 7 | 消防供水泵组系统及消防水箱、水池 | 泵的吸水、出水、旁通管的阀闸功能正常 |
| 泵的进、出管压力表功能正常 |
| 消防水池储满消防用水，功能正常 |
| 泵的电控柜的切换功能正常 |
| 泵的电控柜的主电启动功能正常 |
| 泵的电控柜的备电启动功能正常 |
| 备用水泵自动切换功能正常 |
| 消防水箱的浮球阀功能正常 |
| 消防水箱功能正常 |
| 出水管路上的闸阀功能正常 |
| 出水管路上的止回阀功能正常 |
| 消防泵房的水泵，消防水箱做一次维护、保养，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 8 | 消防电话及消防广播系统 | 用话筒播音，检查监听效果正常 |
| 消防电话主机显示无故障，功能正常 |
| 消防广播模块切换应急广播功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测一次 |
| 消防电话分机与电话主机的通话功能正常，检测记录完整存放，一年内至少全部检测二次 |
| 9 | 消防供配电系统 | 配电箱功能正常 |
| 消防控制室、消防泵房、消防电梯、发防烟排烟风机等设备房的最末一级供电箱自动切换功能正常 |
| 10 | 发电机系统 | 发电机手动启动功能正常 |
| 对发电机进行一次维护、保养，记录完整存放，一个月内至少全部维护、保养一次 |
| 发电机的机组排烟功能正常 |
| 主电源切断时，检查发电机的运行功能正常 |
| 发电机的蓄电池（电瓶）电压正常 |
| 发电机的控制面板功能正常 |
| 发电机的紧急停止按钮功能正常 |
| 发电机的电压输出开关功能正常 |

2.3现场服务人员满足现场服务需要，具备消防设施操作员证，专业技术满足现场实际需要，一旦消防系统发生故障，乙方在接获通知60分钟内派员到达现场处理。

2.4每半年一次大规模消防演习，每半年为甲方提供消防设施操作培训，每次不少于2小时。

2.5每半月进行一次检测，每年度全面检测一次，100%全覆盖。

2.6维保方案完整，维保计划全面，时间安排合理有效，专业性、系统性强。

2.7各类人员持证上岗，经验丰富，业务沟通能力强，分工明确，应急预案，消防演练计划，培训计划，甲方检查期间，维保人员必须在场。

2.8构配件报价合理，提供备品备件清单明细。

2.9一年税前招标控制价为476918.83元。