

2026 年度凤山科技园项目消防维保 服务技术任务书

编制： 陈业平

审核： 张

编制日期： 20 年 月 日

一、工程概况

1. 项目基本信息

本次招标范围为 2026 年度凤山科技园项目消防维保服务，凤山科技园项目位于珠海市香洲区翠景路 1131 号，占地面积约 4.5 万平方米，总建筑规模约 65389.87 平方米。项目为“科技创新 + 直播电商”产业园区，业态涵盖企业办公、商业配套、公寓等综合业态。

序号	楼栋	计容面积 / 数量
1	科技企业	30,863.40 m ²
2	直播电商	20,743.17 m ²
3	配套商业	4,395.08 m ²
4	公寓	9,388.22 m ²

本次招标服务范围为凤山科技园项目交付区域（以下简称“本项目”）：包含 1~3 栋科技办公楼、4~7 栋直播电商办公楼、8~9 栋公寓楼及首层商业配套区域的消防维保服务。

本次招标预算金额为限价 32694.94 元，其中分项报价汇总不允许超过招标预算价。

| 2026 年度凤山科技园项目消防维保服务报价表

2025 年度凤山科技园项目消防维保服务报价表

序号	项目类别	单价控制价 (元)	单价 投标 报价 (元)	结算 单位	数量	年总价 (元)	频次	月度费用 (元)	费用结算
1	消防 维保	0.5		元/ 平方 /年	65389.87	32,694.94	12.00	2724.58	2 月 结算 1 次

2. 项目现场情况说明

1.2.1 总体概述

本工程园区已竣工备案处于招商运营阶段，其中一次消防验收于 2023 年 7 月 14 日通过消防验收，现由于 2026 年 7 月 14 日上一年度消防维保服务到期，需新招一家消防维保单位对现场消防设施设备进行维护管理，保证其正常运行。

投标单位在投标前应仔细踏勘现场，了解现场实际情况。按照消防相关的法律法规对现场的消防系统设备设施进行维护。

（附图：项目总平面图）

二、招标主要工作内容

1. 承包方式及范围

承包方式：半包方式，包维护，包保养，包维修，材料半包（单价¥500.00 及以下的材料由中标单位自行采购，单价¥500.00 以上的由招标单位负责采购）、包消防系统能正常运行。

承包范围：联动控制系统、火灾自动报警系统、消火栓灭火系统、自动喷淋灭火系统、应急照明系统、气体灭火系统、防排烟系统、其他消防系统维护保养维修。

2. 主要技术要求

1. 消防控制器保养

- 1.1. 每月对消防控制器功能进行测试：测试自检功能是否正常；模拟火警信号，检查报警、显示、打印等功能是否触发；测试消音、复位、手动 / 自动切换功能；如有误报、通讯中断、电源故障等现象，需及时修复或更换部件。
- 1.2. 每季度对控制器内卫生进行检查、清洁；对控制器各线性端排进行紧固，完善各输入输出线性标识及控制盘标识。
- 1.3. 每半年对备用电源进行 1 次充放电试验，1 次主电源和备用电源自动切换试验，检查备用电源的欠压和过压报警功能，备电需满足 24 小时待机 + 30 分钟报警。

2. 联动点测试

- 2.1. 每月对防火卷帘门进行远程下降一次，做好测试记录并附上远程启动的动作及反馈信号打印记录。对出现的软件、硬件故障进行排查和维修，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改，对卷帘门本身厂家设备引起的故障进行配合整改。
- 2.2. 每月对送风口、排烟口、远程检测一次，做好测试记录并附上送风口、排烟口的动作及反馈打印记录。检测相应的风口动作机械装置应润滑保养。对由于软件和线路出现的错误和故障进行修改和排除，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改，对风机、控制柜、风阀、风管引起的故障进行配合整改。

- 2.3. 每月对电梯进行强制停于首层消防联动试验，每次全部检测完，做好测试记录并附上电梯的动作及反馈信号打印记录。对由于软件和线路出现的错误和故障进行修改和排除，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改，对由于电梯控制器及电梯本身相关设备出现的问题进行配合测试。
- 2.4. 每月进行强电切断非消防电源消防联动试验一次，做好测试记录并附上强切动作及反馈信号打印记录。对由于软件和线路出现的错误和故障进行修改和排除，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改。
- 2.5. 每月对消防广播通讯系统进行测试，做好测试记录并附上启动、动作后的打印记录。检查紧急广播的放音及切换功能，通过话筒、MP3、电子语音等方式放音，检查声音的大小以及每个广播分区是否能够正常切换，对由于软件、线路、喇叭出现的错误和故障进行修改和排除，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改。
- 2.6. 联动点测试按照每月一次，每月测 10% 不重复，10 个月之内完成，也可以分期分批检查按照区域或回路测试完成，每月测试记录中标人备案，招标人存档。

3. 报警、监管点测试

- 3.1. 探测器测试：每月按总量的 10% 不重复分期分批对探测器逐个进行加温或加热测试，一年内测完所有探测器设备，对报警主机显示的报警响应时间及主机上所显示的探测器报警文字描述具体位置，联动关系进行确认，并附上每次测试的打印记录。
- 3.2. 报警按钮测试：每月按总量的 10% 不重复分期分批对手动报警按钮和消火栓按钮逐个进行测试，一年内测完所有手动报警按钮装置，对报警主机显示的报警反应时间及主机上所显示的手报按钮和消火栓按钮报警文字描述具体位置，联动关系进行确认，并附上每次测试的打印记录，测试手动报警按钮同时附带测试插孔电话。
- 3.3. 对由于线路及外部设备引起的故障进行排除，对文字描述信息，联动关系出现的错误进行修改。

4. 消防给水系统

- 4.1. 每季度对消防泵进行远程启动（多线测试）运转试验一次，并附上消防泵的启动和反馈打印记录。
- 4.2. 每季度对最不利点消火栓及喷淋末端排水压力表进行静压压力试验一次，做好测试记录附照片。
- 4.3. 每半年对消防给水稳压系统进行测试，测好测试记录附照片。
- 4.4. 每半年对湿式报警阀旁的放水试验阀进行泄水试验一次，检查警铃是否有响声，压力开关是否动作，做好测试记录并附上压力开关的监管打印记录。
- 4.5. 每半年利用末端试水装置对水流指示器进行试验一次，并附上水流指示器的动作信号打印记录。
- 4.6. 每月对所有阀门，阀组进行一次全面保养（加黄油、防腐等处理），并做好记录；对损坏设备进行维修或更换。
- 4.7. 每年对消防接合器的接口及附件进行检查并维修一次，做好保养记录附照片。
- 4.8. 对由于线路及外部设备引起的故障进行排除，对文字描述信息，联动关系出现的

错误进行修改。

4.9. 消防泵房设施进行全面保养一次。除尘、锈蚀喷漆、润滑、紧固、水箱浮球检查等，确保正常。

5. 消防电话系统

5.1. 每月对消防分机电话进行互拨测试一次，对分机电话具体位置及通话质量进行确认，对出现的故障进行维修排除。

5.2. 插孔电话测试按照手动报警按钮测试频次进行，保证能正常通话，音质音量清晰。

6. 防排烟系统

6.1. 每月对防排烟系统进行远程测试（多线启动）一次，对风机风流方向及风阀联动启停逻辑进行检查并维修，做好测试记录并附打印记录。

3. 执行标准

1. 《中华人民共和国消防法》
2. 《火灾自动报警系统设计规范》GB500116
3. 《火灾自动报警系统施工及验收标准》GB50166
4. 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303
5. 《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084
6. 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》GB50261
7. 《消防联动控制设备技术条件》GB16806

4. 施工单位资质要求

具有相应的消防设施维护保养检测资质。

三、服务期限要求

1. 总服务期限

暂定本期服务开始日期为 2026 年 8 月 15 日（如开始日期有变由中标单位申请，招标单位审核通过为准，总日历天不变），服务结束日期为 2027 年 8 月 14 日，合同 365 个日历天，如开始日期有变以签订合同日期为准。

2. 期限说明

以上所有时间期限，包括节假日在内，合同内约定的恶劣天气补偿不延迟以上节点的完成时间。

四、综合管理服务基本要求

1. 因中标人未按本协议《消防系统维保方案》的规定提供维护保养或未按本协议的规定对招标人的故障报修给予及时反应和修复的，招标人有权拒付维护保养费用，并有权要求中标人按照本协议的规定承担相应的违约责任，此期间中标人应严格履约，不能怠工。
2. 招标人应安排专人负责该消防系统的日常管理和监护，坚持 24 小时值班制度，协助中标人对火灾报警控制器及附属组件进行日常巡检并记录，发现故障及时通知中标人。
3. 每次维修保养招标人应安排专人负责对接，有权监督并检查中标人所做工作，共同做好消防系统日常运行和维护保养与维修工作。中标人维修保养记录交双方确认后有效。
4. 招标人有权对中标人服务进行监督，并对操守不良、违规操作、违反招标人管理规定或工作不称职的中标人工作人员给予警告，并有权要求中标人撤换。
5. 中标人根据《消防系统维保方案》制定《消防设施设备年度保养计划》（详见范本），定期进行月检、季检、年检和维护保养，每次工作完成后，应做出《消防设施设备检查记录表》，分别由双方当事人签字存档（注：年检和季检的当月不再重复开展对应月检）。
6. 在协议期间，中标人应负责维护保养范围内的设施设备通过消防等相关部门的各类检查检测，如因招标人原因导致消防等相关部门检查不通过，由中标人举证，招标人认可后，中标人可以免责；否则视为违约，由此造成的损失由中标人负责。
7. 中标人应积极配合物业服务中心对商铺及公建场所的消防管理，与装修业主制定消防装修安全协议。
8. 中标人在维护保养期间应按照原设计协助服务中心对系统进行完善，找出与设计不相符的施工等问题：比如点位等未按照设计安装；协助物业完善管理资料（点位图以及编码表等）。
9. 报修。招标人一旦发现故障不能排除应立即通知中标人，一般故障情况中标人接到报修后 4 小时内，必须派员到现场进行处理。到场后中标人根据实际情况填写维修记录，甲、乙双方现场人员签字后有效，交双方分别存档，如中标人不能按时达到现场 1 次为警告，累计 2 次视为违约；
10. 遇紧急情况（如火警等会产生严重后果或给招标人带来严重负面影响的情况），中标人应在 30 分钟内到达现场，进行不间断维修直至修复，否则按违约处理，招标人为了减少损失及控制现场，有权委托其他具备资质单位处置故障，产生费用全部由中标人支付。
11. 中标人维护保养人员必须保持 24 小时手机畅通并及时接听电话，中标人应公布固定报修电话，变更维保人员需提前书面通知招标人，并报备相关人员联系方式，招标人有权进行电话录音作为履约证据。
12. 中标人在维护保养及维修过程中应对消防系统操作使用方法等对招标人相关管理人员开展实操培训，保障招标人具备基础日常管理、应急处置能力。
13. 中标人作业人员进入园区统一佩戴单位有效工作证件，严格遵守招标人园区安

全、管理规章制度；维保作业全过程落实安全防护措施，作业期间因中标人操作、管理不当造成人身伤害、治安事故、业主 / 园区财产损毁的，全部赔偿责任由中标人承担。

14. 中标人应指导招标人完善园区消防应急预案，并在 2026 年度服务期内协助招标人组织不少于一次园区消防演练，完整留存演练方案、影像、签到、总结记录归档。

15. 协议期间由于中标人人为因素（包括中标人在接到招标人业主装修通知后未及时规范、指导涉消防系统装修施工）造成物业消防设施设备损毁，由中标人全额承担修复、赔偿费用；因自然灾害、第三方恶意破坏造成消防系统损坏，中标人无赔偿责任，但须配合招标人加急抢修恢复系统。

16. 中标人未按约定保养频次、保养标准开展维保工作，且未在限期内补做整改的，直接按违约处理。

17. 本维保合同到期前 30 日，中标人可向招标人提交续约申请，同等服务报价、服务标准条件下，原中标人享有优先续约权。

18. 投标人每半年向招标人提交 1 份常用配件清单、库存存量、最新配件报价表，供招标人核对存档。招标人若不认可配件报价，自行采购配件时投标人不得阻拦、异议。

19. 单价在 RMB 500.00 元或以下的零配件由投标人免费提供、拆除旧件、安装调试，需提供完整配件价格明细清单备查。

20. 维保范围内消防设备设施损坏优先维修；无法维修需更换配件时，单件采购价超 500 元的配件，中标人须第一时间出具书面更换申请报告，写明损坏原因、配件名称规格、当前市场均价，交由招标人审批采购；配件到场后的拆除、安装、调试全部由中标人免费完成（大型机械部件专项人工费除外），中标人可协助招标人比价采购、核验配件质量，不额外收取服务费。

21. 所有维保配件报价上限要求：配件单价不得高于同期市场公允平均价，同时不得高于投标人对外销售同期平均价格。

22. **合同解除约定：**招标人有权单方提前解除本维保服务合同，仅需提前 30 日书面通知中标单位即可，无需向中标单位支付任何违约金、赔偿金、预期利润等各类索赔款项；合同解除后双方据实结算已完成维保服务费用，中标单位须配合完成资料交接、现场系统交底工作。

五、其他要求

1. 甲方开展重大接待、园区大型活动、消防演练、电梯应急救援演练等工作时，中标单位须全程无偿配合；

2. 中标单位按月度、季度定期提交标准化维保工作台账、检测记录表；

3. 中标单位配合园区办公楼二次装修完成后消防点位、系统对接调试工作；

4. 若甲方委托第三方机构开展年度消防检测，维保单位全程配合检测、提供系统资料、现场操作配合；

5. 中标单位未按本任务书约定完成维保服务、未落实故障处置要求的，招标人有权扣除 2000 元~30000 元不等违约金，违约金不免除中标人补做维保、修复故障的义务。

务。

附件 1 保养 500 元及以下材料部件清单（扩充完整版）

序号	名称（含旧件拆除、新品供货、安装、调试，全包价）	计量单位	综合单价（元）	合价（元）
1	感烟火灾探测器	只		
2	感温火灾探测器	只		
3	复合烟温探测器	只		
4	探测器底座	个		
5	手动火灾报警按钮	只		
6	消火栓启泵按钮	只		
7	输入模块	只		
8	输出控制模块	只		
9	输入输出联动模块	只		
10	短路隔离模块	只		
11	信号中继模块	只		
12	声光火灾警报器	只		

13	火灾声光一体 式报警器	只		
14	消防警铃	个		
15	普通疏散指示 标志灯（壁挂 / 地埋）	盏		
16	普通消防应急 照明灯	盏		
17	应急照明内置 小电池	块		
18	消防插孔电话 分机	部		
19	消防电话水晶 接头、电话线 端子	套		
20	消防主机指示 灯、操作按 键、保险管	批		
21	消火栓栓头 DN65	个		
22	消火栓箱普通 钢制门板	个		
23	25m DN65 消 防水带	条		
24	DN65 消防水 枪	支		
25	消火栓卷盘软	套		

	管			
26	消火栓玻璃击碎面板	块		
27	喷淋 68℃直立型喷头	只		
28	喷淋 68℃下垂型喷头	只		
29	喷淋边墙型喷头	只		
30	喷淋装饰盖板 / 装饰盘	个		
31	湿式报警阀压力表	块		
32	末端试水压力表	块		
33	管道 DN25 及以下阀门	个		
34	管道 DN32 阀门	个		
35	消防管道密封垫片、橡胶密封圈、生料带	批		
36	防火门闭门器	个		
37	防火门顺位器	个		
38	防火门锁芯、防火门执手	套		

39	防火阀执行器 微动开关	个		
40	风机小型润滑 脂、设备密封 胶	桶		

清单备注

1. 本表所有配件综合单价均 ≤ 500 元，全部费用由中标维保单位承担，包含旧件拆除、新品采购、现场安装、调试、人工、辅材、税费等全部费用，招标人无需另行付费；
2. 投标单位报价阶段需完整填报本表每一项综合单价，报价表作为合同履约、费用结算唯一依据；
3. 现场出现本表未列明、单件采购价仍 ≤ 500 元的消防易耗配件，统一纳入本包干范围，不再单独计费；单件采购价超过 500 元的设备配件，按照本任务书第四条第 20 款约定执行。