**附件1：**

**中山市南朗医院2025年-2028年消防设施维护保养服务项目用户需求书**

1. **概况及总体要求**
2. 维护保养期：3年。
3. 服务地点：中山市南朗医院执业地点范围，包括但不限于（建筑面积约22000㎡，共4幢建筑）、马鞍岛门诊部。
4. 中标人需要对采购人设置的全部消防设施进行维护保养。
5. 服务响应要求：

在合同有效期内采购人如发现消防设施系统运行出现故障，应及时通知中标人，中标人提供应急维修时间及应急方案。

1. 中标人的责任：
2. 应拟派固定的专业人员负责维护保养工作，除不可抗拒因素外，对合同范围内的消防设施负维护保养责任。在维护保养过程中提供技术服务，按《广东省建筑消防设施维修保养记录 》负责对消防设备进行认真的测试、检验，所有消防设备应按规定时间进行全面的检测、维护，保证全院所有消防设备、设施处于完好状态，满足应急需要。
3. 维修人员到现场应遵守采购人有关管理制度，不得因故损坏采购人一切设施及财产。
4. 维护保养费用及支付方式：

服务内容包括但不限于维护保养人工费、检测调试费、设备工具使用费、交通运输费；住院大楼、综合楼、门急诊大楼、后勤楼维护保养更换自动喷淋系统、自动报警系统、应急灯、安全出口等全部消防系统所需的设备、材料、零件所需的费用；装修或者改造消防系统中烟感、喷淋位置重新编码所需的费用；每年一份年度建筑消防设施检测报告的费用；每年一份人员密集场所消防安全评估报告的费用，配合医院接受上级部门的消防安全检查，并对存在问题完成整改。费用支付按季度平均支付，每季度服务满后下一季度第一个月15日前中标人提供上季度的维保发票给采购人，采购人在开票之日起一个月内支付费用，包括当季度应承担的材料费用。

1. 违约责任：
2. 采购人如不按合同定期付款，除须支付合同规定的维护保养费外，每延期一天，应偿付按中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）上浮50%的标准向中标人偿付滞纳金。
3. 中标人不按期对合同范围内的消防系统进行维护保养工作的，应按每年维护保养费的10%向采购人偿付违约金；因中标人如重大过失或履行维保义务导致消防系统缺乏维护保养而发生故障，中标人应在接到采购人通知后24小时内采取补救措施（包括但不限于修复、更换设备），并确保消防系统恢复正常运行。若因中标人重大过失导致事故且未能及时修复，中标人应对由此发生的事故后果承担相应赔偿责任，但赔偿金额不得超过合同总金额的50%。
4. 不可抗力：

凡因人力不可抗拒因素导致合同范围内的自动消防系统损坏，双方不负违约责任，但双方均有责任在最短时间内恢复自动消防系统的正常运行。

1. 争议的解决方式：

合同执行过程中如有争议，双方应及时协商解决。协商未达成一致意见的，由中山市消防局调解；调解不成，合同双方任何一方均向相关部门合同仲裁委员会申请仲裁，也可直接向人民法院起诉。

1. 其它：
2. 中标人保证按计划派维保人员实施维保，绝不转包给第三方。
3. 中标人按制定的维保方案，计划实施维保，并以月度报表的形式提交维保月度工作报告。
4. 中标人需设立24小时值班电话。对系统出现故障的情况，要在半小时内电话响应，接到报障后4小时内到达现场维修；如出现紧急事件，在接到通知后2小时内到场查处维修，一般故障6小时内处理完毕；接通知后到场处理，若无法立即维修，需在12小时内提出处理方案和意见。特殊故障则另行向采购人汇报，商议解决方案，如一年内出现两次中标人2天内未能就故障提出解决方案的情况，采购人有权终止合同。
5. 中标人在维保过程中，若发现消防系统存在不完善或隐患，须主动向采购人提出并全力协助整改。
6. 服务人员人身安全责任：中标人需与采购人签订安全生产责任书；中标人为本项目的安全生产第一责任人。中标人派驻的服务人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，因中标人（或其服务人员个人）过失而造成的损失（如财产损失、仪器设备损坏、人员伤亡等），由中标人依法承担全部责任，并赔偿采购人因此遭受的所有损失。
7. 中标人须在合同签订后7个工作日内，与采购人及原服务方开展三方验收，对项目涉及的设备设施现状进行现场核查，并签署书面验收记录文件。验收内容应包括但不限于：设备设施当前运行状态及遗留问题的书面记录、明确中标人接管的设备范围及原服务方未完成事项。

自验收完成之日起，中标人对验收确认范围内的设备设施承担全部维保责任。对于验收中发现的原有损坏或遗留问题，由采购人协调原服务方在约定期限内处理，中标人应提供必要协助。

1. 如采购人在合同期内因业务发展，需增减设施设备超出10%（包含10%，如新增建筑、设备扩容等），导致维保工作量显著增加或减少，双方应根据中标人分项报价，另行协商补充协议，合理调整服务费用及工作内容。

采购人需提前30日书面通知中标人新增需求，中标人应在10个工作日内提交补充方案及报价，双方应在通知后20个工作日内签订补充协议，否则采购人有权按原合同条款执行或终止服务。

1. 中标人保证受维护的消防设备正常运行率达100%，对采购人的投诉处理率达100%。
2. 中山市南朗医院消防设施维护保养采购需求书是合同的组成部分。
3. **维护保养方式**
4. 项目管理服务要求
5. 固定1—2个熟悉消防系统的专业工作人员，负责中山市南朗医院所有消防设施的维护保养，每月维护保养后填写《广东省建筑消防设施维护保养记录》，双方签字并加盖公章确认。如有要求上传维护保养记录至消防平台（广东社会消防技术服务信息平台），中标人需配合上传。中标人对维护保养范围内的消防设施每月进行一次检查测试，检测时按《广东省建筑消防设施维护保养记录》落实填写保养记录，维护保养记录一式二份，中标人、采购人双方各存一份。
6. 发现消防系统运行出现隐患或故障，中标人必须在接到报障后半小时内电话响应，接到报障后4小时内到达现场维修；如属重大故障且不能正常运行，在接到通知后2小时内到场查处维修，接通知后到场处理，若无法立即维修，需在12小时内提出处理方案和意见。不受时间和次数的限制，以确保消防系统正常运作。
7. 维保工作人员必须认真按操作规程进行维保操作，确保消防系统使用完好，系统运行正常。
8. 配合上级主管部门组织的消防检查、培训、宣传及其它消防相关工作。
9. 如果在保养过程中牵涉到有关工程项目的整改，将调用其它施工人员参与施工。
10. 检测报告：根据保养要求，周期维护保养分为月检和年检，月检和年检按国家标准工作内容进行检查，月检记录表在每月31前提交，年检报告在年末提供,每年出具一份年度建筑消防设施检测报告。每年出具一份人员密集场所消防安全评估报告。
11. **维护保养计划**
12. 消防维护保养内容
13. 火灾自动报警系统设备及设施的维护保养；
14. 消防给水系统设备及设施的维护保养；
15. 消火栓系统（室内室外）设备及设施的维护保养；
16. 自动喷水灭火系统设备及设施的维护保养；
17. 消防水箱及消防泵房系统设备及设施的维护保养；
18. 防烟和排烟系统设备及设施的维护保养；
19. 防火门、窗和防火卷帘设备及设施的维护保养；
20. 消防电源及其配电设备及设施的维护保养；
21. 消防应急照明及疏散指示系统设备及设施的维护保养；
22. 建筑灭火器。
23. 消防水系统：

每月对消防水系统进行一次试运行，每季度对消防水系统进行一次全面保养，每年对消防水系统进行一次年度维保及全面的联动测试。

1. 消防自动喷淋系统：包括湿式报警阀，水流指示器，喷淋头，闸阀，止回阀，检修阀以及喷淋系统加压泵等设备的维护保养：
2. 每月检测蓄水池、水箱的水位以及消防储备水量；对喷淋泵进行消防联动控制功能测试；每次运行时间至少为水泵的Y－△转换时间。
3. 每季度检查所有控制阀门的开关状态，检查铅封、锁链、指示标志的完好状况，当铅封被破坏或锁链损坏时须及时更换。
4. 每月利用末端试水装置分区对水流指示器进行实验，验证水流指示器工作情况，及时调整水流指示器的灵敏度；检查喷淋管网工作压力。
5. 每月对喷头进行一次外观检查，当发现有不正常的喷头应及时更换，当喷头有异物时应及时清除。
6. 每月检查水泵接合器完好状况；若有被毁坏或丢失，应及时维修。
7. 每季进行报警阀实验，验证系统的供水能力。
8. 每半年对水泵房内的消防设备、管道、阀门等进行一次加油及清洁保养。
9. 每季检查连接接合器的室外阀的开启状态，并进行清除尘埃工作。
10. 每季度对水泵控制电柜、水泵组主阀进行检查清洁一次。
11. 每年测试消防水源供水能力。
12. 消防栓系统：
13. 每月应对消防水箱、消防栓、水泵、水泵接合器等进行外观检查，观察是否有漏水处，压力表指针是否处于正常压力范围，系统是否处于无故障状态。若发现问题，应及时解决。
14. 每月进行消防水泵的联动控制功能测试；消防水泵、稳压泵带有自动控制装置时，模拟其自控参数完成启动运转。
15. 每月对楼层的消火栓进行放水抽查测试，验证管网内供水情况。
16. 每季度利用屋顶实验消防栓进行一次喷水实验，验证其水量和充实水柱长度是否能满足灭火要求。
17. 每季对水泵控制电柜清洁检查一次；每半年对水泵及阀门进行一次加油及清洁保养。
18. 系统上所有控制阀门均应铅封或锁定在规定状态之下，阀门有指示标志，专职人员应能根据编号识别阀门所管辖的范围。每月对铅封或锁链检查一次，如遭破坏或脱落，应及时补上，以免造成误操作。
19. 水泵接合器的接口及配套附件应每月检查一次，每月抽检室内消火栓，落实是否被杂物堆埋，各接口有无齐全，有无明显标志，以免与其他灭火系统混淆。
20. 对于供水水源应每年测定一次，核定其水量、水压是否与设计相符。
21. 消防自动化报警系统：

每个月对火灾自动化报警系统的运行状况进行一次例行检查及局部测试，并提交测试及检查报告，每季进行一次保养，每年一次全面的年检。消防系统、设备及设施的维保范围：

1. 每月分批试验烟感、温感探测器的动作及确认灯显示，保持烟感探测器的清洁及正常使用。
2. 每月试验消防栓火灾报警器、消防警铃及警示灯的声光显示。
3. 每月分批试验信号输入模块的工作情况、检查所控设备的动作情况、模块反馈信号及进行通信状态检查。
4. 每月分批试验联动控制模块的工作情况、检查所控设备的动作情况、设备反馈信号及进行通信状态检查。
5. 每月检测消防栓破玻器件的报警功能及联动控制消防水泵启停功能。
6. 每月检测消防电话主机与各楼层分机的通信功能，检测电话主机与各楼层消防电话插孔的通信功能；并检测通话质量。
7. 每月试验全幢所有楼层的火灾应急广播设备功能，并现场确认喇叭的响声。
8. 每月测试所有正压送风机、防排烟风机、电梯的消防报警联动控制功能。
9. 每季度对的消防设备进行消防联动功能测试，保证所有的消防设备能在危急时正常工作并稳定运行；并对所有消防设备的动力电源进行检查。
10. 每两个月对备用电源进行1—2次充电放电实验以进行活化；1—3次主电源和备用电源的自动切换试验；并对联动控制柜的电源进行检查。
11. 每月定期对污染的烟感探测器进行清洗，以保证其报警响应性能符合消防规范要求。
12. 每月检查消防报警主机的各部分电路及连接器件的紧固情况。
13. 每月对消防主机的通信设施（回路板、主板、控制面板、操作面板）进行一次试验。
14. 每月对联动柜的电路接线进行一次检查。
15. 每月对消防报警线路网络进行检查，确保回路工作正常。
16. 每月对联动柜继电器的动作进行确认，并对现场受控设备的反馈信号进行核对。
17. 每月在进行地址码测试的同时对中文CRT工作站的显示进行核对，并检查电脑主机及显示器的工作情况。
18. 每月对中文CRT图形工作站的设置进行检查。
19. 根据甲方主管级以上人员的书面要求对图形界面进行调整。
20. 每月定期测试工作后及时检修、解决消防系统、设备及设施存在的故障问题。
21. 每年派员协助配合甲方进行消防演习，并在演习后及时检修发现的故障问题。
22. 消防防排烟及正压送风系统：
23. 每月对各楼层的送风阀和排烟阀进行外观和清洁检查。
24. 每月进行手动或联动测试楼层的送风阀和排烟阀的动作和信号反馈是否正常。
25. 每月对送风机和排烟机进行外观和清洁检查，并检查控制柜内的器件是否有损坏。
26. 每季对送风机和排烟机控制柜进行全面保养。
27. 每半年对送风机和排烟机进行手动、远程控制或联动控制，检测其启动、停止和信号反馈功能是否正常；
28. 每年对消防排烟及正压送风系统进行全面的联动测试。
29. 防火卷帘及防火门：
30. 每月对防火卷帘及控制箱进行例行检查，检查接线紧固情况及电气原件的工作情况，发现控制柜内的器件有损坏的立即更换。
31. 每月手动测试防火卷帘的控制功能，并对防火卷帘及控制箱进行全面保养。
32. 每半年进行防火卷帘的电动测试，测试卷帘的烟感、温感探测器报警功能。
33. 每年进行防火卷帘的消防联动控制功能测试；检查防火卷帘在消防中心消防报警主机的通信情况和动作显示。
34. 每月检查防火门的启闭功能，检查门臼、门把手、闭门器及顺序器是否完好；若有损坏应在3天内完成维修。
35. 应急照明及疏散指示系统：

每月检查应急照明灯和疏散指示标志，保证所有应急照明灯和疏散指示标志处于正常、完好状态。

1. 气体灭火系统：

气体消防自动灭火系统包括：烟感、温感、警铃、声光报警器、手动报警按钮、紧急启停按钮、放气电磁阀及报警主机联动控制。

1. 每月对气体灭火系统进行例行检查，对系统组件进行外观检查及保洁工作。
2. 每月进行气体消防主机的电源测试，对气瓶间的环境进行保洁工作，同时检查气体灭火系统的管网及支架牢固与否，喷嘴是否堵塞。若发现异常，及时排除。
3. 每季对气体灭火系统的报警主机，探测器，声光报警器，气瓶组件进行全面保养，并对气体灭火系统的探测器，手动报警按钮、紧急启停按钮，声光报警器，气瓶组件进行单体测试。
4. 每半年对气体灭火系统的探测器、手动报警按钮、紧急启停按钮，声光报警器及气瓶组件进行联动控制功能。对气体消防系统、设备及设施的自动控制、手动控制、机械应急操作三种启动方式进行模拟测试。检查门灯、警铃、声光显示装置、放气指示灯及气体报警主机的报警或联动工作情况及反馈信号正常与否。
5. 灭火器：
6. 每月检查灭火器的种类、数量、设置、标志等是否符合规范要求及损坏情况等。
7. 每月要检查灭火器压力、重量、有效期等是否合格，必要时进行喷射试验。
8. 检查完成后，每月更新维护灭火器台账。
9. 其它：
10. 每年消防保养工作结束前，进行一次全面系统检查，出具消防年度维保报告一份，排除系统中的故障。
11. 每月检查安全出口、疏散通道是否畅通。
12. 每季度检查并试验消防电源的末端切换功能是否正常；检查并试验切断非消防电源功能是否正常。
13. 每半年检查并试验自备发电设备能否正常切换和发电（如有）。
14. 每年完成一次消防设施设备（含消火栓箱、灭火器箱、管道、阀门等外露部位）的上漆及防锈处理，保持设备外观整洁完好。
15. 做好日常、月、季度、半年和年度检查记录。如设备发生故障，中标人必须在接到报障后半小时内电话响应，接到报障后4小时内到达现场维修，一般故障在6小时内处理完毕，若无法立即维修，需在12小时内提出处理方案和意见。
16. 维护保养过程中发生的设备设施维护材料费用，每次/单项200元以下的小额材料费用及维护由中标人负责，200元以上（含200元）由采购人负责；所有维护劳务费由中标人负责。新增项目材料费由采购人负责，材料在500元以下新增项目的劳务费由中标人负责，材料费在500元以上新增项目的劳务费由采购人负责。中标人提供的材料不得高于市场价。
17. 采购人如出现因消防设施故障等原因不能及时报警、消防水泵未启动、以及无法及时救火救灾等而造成损失的，中标人承担相应经济赔偿责任和法律责任。
18. 在合同生效之日起，发现采购人消防设施设备运行不正常或有缺陷或有违反消防设施法律、法规及规范等现象时，有责任及时向采购人提出，并提出整改方案，整改方案经需方确认后，及时组织力量或监督采购人委托的单位整改维修至符合要求为止。
19. 定期向采购人和公安消防机构书面报告采购人的消防设施设备的运行情况，并接受监督管理。
20. 保养期间，中标人需方提供24小时应急维修服务。
21. **满意度调查管理**

中山市南朗医院消防设施维护保养服务项目考核评分表

1. 考核评分表说明
2. 为提高保养维护公司的管理和服务质量,设立保养维护公司满意度考核评分表。
3. 评分由采购人评分。
4. 评分得分平均分小于90分，将按比例扣罚当月服务费，每低一分扣除服务费千分之八。
5. 如中标人对考核结果有异议，应在收到通知后5个工作日内书面申诉。出现以下情形之一的，采购人有权立即解除本合同，且不承担任何赔偿责任：

（1）中标人发生重大安全事故（造成1人以上重伤或5万元以上财产损失）；

（2）中标人无正当理由拒绝履行主要维修保养义务超过3日；

（3）中标人被查实存在伪造资质、虚假承诺等严重欺诈行为；

（4）中标人工作人员与患者发生肢体冲突或造成恶劣社会影响的不文明行为。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 检查项目 | 检查内容 | 分值 | 得分 |
| 服务态度 | 维保人员是否按规范着装 | 10 |  |
| 维保人员是否按规范佩戴工作牌 |
| 维保人员言行举止是否文明礼貌，服务态度是否良好 |
| 维保工作 | 维保作业人员是否持有效职业资格证书上岗 | 40 |  |
| 维保单位是否设24小时值班电话 |
| 是否根据维保合同约定开展维保工作 |
| 维保人员是否主动向甲方反馈维保情况，由甲方人员签字确认 |
| 维保记录、表格记录是否提供给甲方一份留存备案 |
| 应急处理 | 接到日常故障保修后，维保人员是否根据合同约定的时间响应、处理 | 30 |  |
| 安全生产 | 维保人员是否按照安全操作规章制度开展作业 | 20 |  |
| 合计 | | |  |

1. **维护保养实施细则**
2. 月检项目内容（月检报告每月最后一工作日递交）：
3. 消防供配电设施:消防用电设备电源末级配电箱处主、备电切换功能，发电机 自动、手动启动试 验，发电机燃料检查。
4. 火灾自动报警系统:警报装置的警报功能，火灾报警探测器、手动报警按钮、（3）火灾报警控制器、 CRT图形显示器、火灾显示盘的报警显示功能，消防联动控制设备的联动控制和显示。其中火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查数量不少于总数的 25%。
5. 消防供水设施 :消防水池、水箱水量，增压设施压力工况，消防水泵及水泵控制柜的启泵和主备泵切换功能，管道阀门启闭功能。
6. 消火栓灭火系统:室内外消火栓出水及压力，消火栓启泵按钮，系统功能。检查数量不少于总数量的25%。
7. 自动喷水灭火系统：报警阀组放水，末端试水装置放水。其中末端试水装置放水检查数量不少于总数量的25%.
8. 防烟和排烟设施:机械加压送风机以及系统功能，送风机控制柜;机械排烟风机、排烟阀以及系统功能，排烟风机控制柜;电动排烟窗启、闭。
9. 消防电话和应急广播:通话、广播质量，应急情况下强制切换功能。
10. 防火分隔设施:防火卷帘自动启动和现场手动功能，电动防火门联动功能，电动防火阀的启、闭功能。
11. 其他需要测试检杳的内容
12. 年检项目内容（年检报告每年度末递交）：
13. 消防供电设施供电功能和主备电源切换功能检查，检验供电能力。
14. 火灾自动报警装置每层、每回路报替系统和联动控制设备的功能试验。每 12个月对每只探测 器、手动报警按钮检查不少于一次。
15. 自动喷水灭火系统在末端放水，进行系统功能联动试验，水流指示器报警，压力开关、水力警铃动作。对消防设施上的仪器仪表进行校验;每 12个月对每个末端放水阀检查不少于一次。
16. 消防给水系统最不利点消火栓(消防炮)出水，分别用消防水箱和消防水泵供水。每12个月累计对每个消火栓、卷盘检查不少于一次。
17. 通过报警联动，检验系统功能，校验仪器仪表。通过报警联动，检查电梯迫降功能，通过报警联动，检查防火卷帘门及电动防火门的功能，通过报警联动，检查消防广播切换功能，通过报警联动，检查应急照明、疏散指示标志功能;通过报警联动，检查正压送风或者机械排烟系统功能，并测试风速、风压值。
18. 对每只灭火器选型、压力和有效期检查每12个月不少于 1次。

消防对讲电话试验；所有联动功能试验。