# **项目需求**

## 项目概况

**南京特殊教育师范学院栖霞校区位于南京市栖霞区，占地300余亩，图书馆、实验实训大楼建筑面积4万平方，具备自动化消控设备。**

## 维保服务内容

本项目维保服务内容包含但不限于保障相应校区消防供配电设施、火灾自动报警系统、消防供水设施、室内（外）消火栓、自动跟踪射流灭火系统、自动喷水灭火系统、泡沫灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、火灾应急照明和疏散指示标志、应急广播系统、消防电话、防火分隔设施、消防电梯、细水雾灭火系统、干粉灭火系统、电气火灾监控系统、可燃气体探测报警系统、防火门监控系统、灭火器及其他建筑消防设施等所有消防设施设备的整体正常运行和维修保养，江苏省社会单位消防安全管理系统维护等。

质保期内的消防设施设备维修由质保单位负责，维保单位做好消防设施设备的巡查、检测和保养。

## 维护保养规程要求

根据《中华人民共和国消防法》《社会消防技术服务管理规定（公安部令第136号）》《江苏省消防条例》及江苏省《建筑消防设施维护保养规程》（DB32/T4696-2024），投标供应商应当依照法律法规、技术标准和执业准则开展社会消防技术服务活动，并对服务质量负责，否则将依法依规承担相应法律责任。

除规范要求外，增加对于室内（外）消火栓进行放水功能测试，按照每月10%、服务周期内全部覆盖的频率要求执行。

## 服务要求

**（一）响应时间及维修排故要求**

负责合同范围内的消防设施日常维护、巡查，维修一般故障应在**2**小时内做出响应并处置完毕；对重大、复杂故障排除，应该在**24**小时内提出处置方案并修复；当需超过**2**天尚无法修复时，需书面通知校方，增加日常管理人员与维保单位工作人员一同做好维修期间的安全防范，同时维保方增加技术力量，尽快修复故障。如果维保方维修不及时，校方可以请第三方开展维修，所发生维修费用从维保费用中扣除；更换消防设施**5**个工作日内完成。

**（二）服务人员要求**

1.学校临时举行重大活动期间，应安排至少1名专业人员到场提供消防应急保障。

2.积极配合学校开展消防演练和技能培训，安排至少1名专业人员到场协助。

**（三）维保期间零散消防器材购置**

维保期间，如采购人为满足自身的消防要求而需另行采购消防器材，采购人会向中标供应商采购常用必需的零散消防器材（部分清单详见十），供应商须承诺以低于当时市场价的价格满足采购人需求。

## 其他要求

1.负责校区所有消防系统、消防设施的维护保养，保证其正常工作并符合消防规范的要求，承担消防安全检查、消防安全事故中因消防设施所产生的责任（未验收楼宇维保内容参照验收楼宇维保内容，因楼宇未验收而造成的处罚与维保单位无关），建议中标单位对此维保项目进行投保（财产险）以抵御风险。

2.做好消防设施资料建档工作，及时更新老的资料；消防资料归校方所有，不得扩散；所有资料在维保期满应全部移交。

3.应建立完善的维修和检测记录，每月及时上报校方维修检测记录及相关检测报告。

4.中标单位有责任和义务配合做好校方及上级主管部门组织的消防安全检查、消防维修改造项目的现场勘查、方案论证、验收等相关技术支撑工作。

5.维保服务期内，烟感（温感）探测器、疏散指示、应急照明、闭门器、喷淋头、手报按钮、消火栓箱（玻璃）等单价在200元及以下的所有消防设备零部件（除灭火器）由维保单位免费维修与更换。更换单件价格超过200元的零部件经校方确认后费用由校方承担。

6.服务期内年度最后一个月，按年度的维护保养内容，全面对消防系统逐项进行检查、检测、测试，并提交年度维护保养、年度检测、设备运行状况等报告；按照消防部门的要求配合校方做好年度消防评估，并提交评估报告。

7.投标单位自行办理施工许可证及市区通行证，发生的费用自理。

8.由于为学校项目，为确保学校正常科研教学秩序，中标单位应按照要求在规定的时间及地点进行维保。请各投标单位充分考虑由此带来的人工、机械降效、人员窝工损失等相关费用，并计入本次投标报价，一旦投标供应商中标，中标单位不得以不完全了解维保现场情况及要求为由，而提出额外的赔偿、补偿、增加费用等要求。

9.投标供应商如中标，在进入施工现场后，应遵守国家相关法律法规、学校管理规定，并负责施工范围内的一切安全防护措施、承担施工范围内的一切安全责任，投标供应商应在其投标文件中作出承诺。

10.技术规范和技术标准：苏公规2011第2号江苏省建筑消防设施维护管理规定、满足南京航空航天大学消防维保需要。

## 六、考核

**1、中标人必须按计划对其维保范围内的消防设施设备完成相应维护保养工作，按季度分别于2025年9月1日、2025年12月1日、2026年3月1日前提交“季度维保工作总结报告”，至少包含消防设施维保和测试计划的执行情况、设备设施维修及时性、各类安全检查反馈问题整改情况、维保方发现的重大消防隐患及整改方案、项目组人员出勤情况等材料。**

**未按照上述要求时限提交相应季度维保工作总结报告的，当季度考核记为0分。**

**招标人组织考评组审核，从维护保养频率频次、故障维修及时性、消防设施设备故障率、服务态度、服务质量、维保记录规范性、设备完好率等方面对维护保养服务进行考核评分。**

**2、2026年5月31日前中标人提交本项目年度维保工作总结报告。招标人组织对维保单位进行年度考核，总分100分。年度考核评分达到90分及以上的，剩余维保费将全额支付；年度考核评分在60分（含）至90分（不含）之间的，按照“（90-考核评分）\*1%\*维保合同总金额”的额度从剩余维保费中扣减后支付；考核评分低于60分，则扣减维保合同总金额的50%。**

**3、服务期限内有下列情形的，按下列条款在年度考核总分中进行加分或扣分；维保单位配合提供相应的数据和支撑材料，不配合提供材料的相应项按不合格记分。**

**3.1 实际配备的维保人员不符合中标人投标文件的扣5分，不满足招标文件的扣40分；人员无故缺勤的，每缺勤1天扣1分。**

**3.2 月度（季度）维保频率、数量和过程不符合江苏省《建筑消防设施维护保养规程》（DB32/T 4696-2024）的，每出现一项扣1分；维保项目年度维保频次、数量不符合江苏省《建筑消防设施维护保养规程》（DB32/T 4696-2024）的，每出现一项扣10分。**

**3.3 月度检测计划、检测报告、维修保养计划、维修保养记录应在下个自然月第7个工作日的下午16：00前提交，未按要求及时提供每出现一项扣1分。**

**3.4 涉及“消防设施完好有效性”的问题，维保单位未及时发现或未按照合同规定的时效和方式反馈的，每发现一项扣1分。**

**3.5 问题反馈并经校方同意后，未按照合同约定时间内完成故障处理的，每发现一项扣1分。**

**3.6 未由具备专业消防检测资质单位出具第三方年度检测报告的，扣10分；**

**3.7 在消防检查中，发现因维保不当的原因而被检查方提出整改项的，校级检查中每发现一项扣1—2分，县区级及以上的检查中每发现一项扣3—5分。**

**3.8 季度考核评分分值在80（含）-90（不含）分之间的每出现1次扣1分，70（含）-80（不含）分之间的每出现1次扣2分，60（含）-70（不含）分之间的每出现1次扣3分，60分（不含）以下的每出现1次扣10分。**

**3.9 在维保工作中，能及时发现重大消防安全隐患风险并提出有效处置措施，经中标单位主动向采购人申报，经过采购人认定的每发现一项加1—5分。**

**3.10 积极配合学校消防安全管理工作，辅助消防培训、实战演练、预案编制、校内消防验收等做出突出贡献，经中标单位主动向采购人申报，经采购人认定的每次加1—5分。**

**3.11 在学校重大活动消防保障中有突出表现，经中标单位主动向采购人申报，经学校认定的每次加1—2分。**

**3.12 在扑救火灾中反应迅速，处置得当，经中标单位主动向采购人申报，经学校认定的每次加3—5分。**

**3.13 年度考核分数在95分（含）以上的，中标单位可向采购人申请服务项目满意度优秀证明，考核分数在90分（含）至95分（不含），可向采购人申请服务项目满意度良好证明。考核分数在90分（不含）以下的，采购人不向中标单位提供任何等级的满意度证明。**

## 七、付款方式

维护保养费用分两次支付，自合同正式履行之日起至2025年12月，支付合同总额的50%，服务期限结束前一个月对维保单位进行考核，根据考核结果对照合同约定支付合同尾款（不高于合同总额的50%）。

维修与更换费用（单件超过200元）的支付：中标人须依据投标文件中提供的报价清单向招标方提出书面预算，并征得招标方书面同意后方可购买。维修更换消防设备的过程中如涉及人工开挖、恢复、线路敷设等土建工程内容，相应的费用应根据实际施工情况按实结算。每笔款项均以人民币支票（现金或转账）方式定期支付，中标人凭以下资料与招标人进行结算：

（1）中标人须开具正规发票；

（2）当季度工作质量考核统计（考核结果与合同款结算直接挂钩）。

## 八、服务期限

**自2025年6 月1日起至2026年5月31日止。**