

海口市行政办公区

后勤保障工作维保服务外包项目

(A包：海口市行政办公区消防设施维保服务项目)

2018年8月

后勤保障工作维保服务外包项目

(A包：海口市行政办公区消防设施维保服务项目)

发包方（甲方）：海口市机关事务管理局

法定代表人：

许声标

住所地：

电话：

通讯地址：

邮政编码：

承包方（乙方）：海南豪隆消防工程有限公司

法定代表人：

住所地：琼海市金海路豪隆宾馆六楼

电话：0898-62622361

通讯地址：琼海市金海路豪隆宾馆六楼

邮政编码：571400

账户全名：海南豪隆消防工程有限公司

开户银行：建行琼海支行

银行账号：4600 1005 5360 5000 6192

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确双方在消防服务过程中的权利、义务和责任，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲、乙双方协商一致签订本合同。

第一条 项目基本情况

1、名称：后勤保障工作维保服务外包项目（A包：海口市行政办公区消防设施维保服务项目）

2、地址：海口市行政办公区

3、范围：

（1）A区：1#~14#楼及相关地下室所有的建筑室内室外整个消防系统的设施设备；

（2）B区：15#~18#楼及相关地下室所有的建筑室内室外整个消防系统的设施设备；

（3）南北地下车库：整个消防系统的设施设备；

（4）综合楼（食堂、会议厅、酒店、文体中心、银行等）：所有的建筑室内室外及相关地下室整个消防系统的设施设备；

具体消防系统为：火灾自动报警系统、消防控制联动系统、消防通讯系统、消防应急广播系统、湿式自动喷水灭火系统（含泡沫联用系统）、室内消火栓系统、室外消火栓系统、防排烟系统、气体灭火系统、防火卷帘系统、应急照明与安全疏散系统、灭火器等消防相关配套的整个消防系统的维护保养工作。

第二条 承包期限

承包期限为3年。自2018年8月1日起至2021年7月31日止。如需后续签约的，应于承包期限届满前2个月协商确定。

第三条 承包内容

1、根据消防报警主机以及所显示的故障点及时排查，消除故障点，确保报警系统运行正常，每月5日前统计汇总上月报表提交甲方。

2、每月检查所有的消防报警主机（包括报警区域主机）及设备供电等维护保养，确保报警系统反馈信息及时、准备、功能正常、

主副回路正常、显示正常、通讯正常等，无短路等现象，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

3、每月检查集中报警联动控制系统，及时排除故障，使各联动设备工作正常；各消火栓水系统、喷淋水系统、防排烟系统、消防卷帘等联动能正常启动，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

4、每月抽查烟感、温感、手报等探测器，确保工作正常，反馈信号正常、无故障，记录并填写月报表，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

5、每月检查消火栓按钮、模块、龙带、喷头、消火栓箱玻璃等使之完好无损，按钮能启泵、CRT 有反馈信号，建立并填写巡检表格，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

6、每月检查消防应急广播和背景音乐广播，确保消防广播运行正常，明确消防紧急语言信号，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

7、每月试验集中控制主机面板按钮，检查各类启、停水泵按钮、排烟风机启、停按钮、正压风机启、停按钮等保证工作正常无故障，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

8、每月分批检查消防电话系统，保证每个回路通话正常，每月 5 日前统计汇总上月报表提交甲方。

9、每季度检查、测试烟感、温感、手报等探测器的数量不少于 50%；以期全年达到 200%的检测量。

10、每季度检测消火栓数量不少于 50%，确保能启、停水泵、反馈信号正常。全年达到 200%检测量。

11、每季度进行自动喷淋灭火系统及消防栓灭火系统的末端防水试验，保证各个水流指示器、压力开关、湿试报警阀等设备工作正常，确保能启、停水泵、能报警，每季度 5 日前统计汇总上季度报表提交甲方。

12、每月抽查防排烟系统，检查排烟风机、正压送风机的启停控制，确保按钮控制启停正常，保证风机起、停的反馈信号正常，及各类风阀的状态是否正确，每月5日前统计汇总上月报表提交甲方。

13、每月检查校区各处防火卷帘系统：挡烟垂壁外观、排烟阀状态、送风阀状态、各类防火门状态、卷帘门状态，控制电路、反馈电路等，保证工作正常，完好，每月5日前统计汇总上月报表提交甲方。

14、每月检查应急照明和疏散指示：应急灯、机房、电梯应急灯、各类通道疏散指示标志外观、工作状态，保证完好、工作正常，每月5日前统计汇总上月报表提交甲方。

15、每月检查各处消火栓内灭火器、控制机房灭火器外观、压力等，保证灭火器压力处于正常范围，能够有效投入使用，每月5日前统计汇总上月报表提交甲方。

16、每季度对喷淋系统管路、阀门；水喷雾系统管路、阀门；消火栓系统管路、阀门等消防水系统管线进行检查，保养，日常发生漏水等情况需及时解决，每季度5日前统计汇总上季度报表提交甲方。

17、每季度应做一次消防联动实验，确保烟感、温感、手报、消火栓按钮、消防广播、电梯迫降、卷帘门、非消防电源切除、应急照明、疏散指示、排烟风机、正压风机等等一系列联动关系设备能够正常运作，符合国家对于消防联动的要求，每季度5日前统计汇总上季度报表提交甲方。

18、除日常对消防系统进行故障排查及按月、按季度进行设备检测之外，应对消防报警系统进行预防性检查维护，包括硬件部分、软件部分及其他相关方面提出改进预见与建议。

19、法定节假日及遇到甲方有重大活动期间需安排持证专业工程师值

班，防止突发情况发生。

20、每年制订4套灭火预案，2期消防知识宣传或培训，至少组织一次消防演练。

第四条 承包方式

采用：包干制，即承包费包括消防中心值班人员工资、日常巡查人员工资、设备维护保养人员工资、消防月测年检费、设备更换（低于200元的器件）费用、维修工具用具（含交通工具）费、消防宣传及标准化管理发生的现场管理费、公司管理费及税收等。乙方根据甲方出具的委托任务单的要求进行施工，由乙方进行更换，委托任务单作为付款的依据。

第五条 合同价款及结算

1、承包费（服务费）：1597746.48 元/年，大写：壹佰伍拾玖万柒仟柒佰肆拾陆元肆角捌分，月服务费为人民币133145.54 元，大写：壹拾叁万叁仟壹佰肆拾伍元伍角肆分。

该价款包括完成本项工作所需的人工费（包括人员工资、保险等），维保工具和维保车辆等相关机械设备使用费等在维保过程中发生的一切费用，以及耗材、劳保、各种税费及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（如综合消防维保方案、设施偷盗处理恢复方案、安全管理方案、维保期间人员配备方案、维保期间与其他单位、部门的综合协调方案等）各项应有费用。

2、支付条件：

支付承包费时需满足以下条件：

- (1) 乙方向甲方提供符合规定的发票；
- (2) 乙方维保记录完整，并经甲方签字确认。

3、乙方应当在次月5日前准备当月材料，甲方组织考核工作小

组进行考核，并根据考核结果于次月的 10 日之前结算服务费用。乙方被考核核减费用的，甲方有权直接从结算金额中扣除并要求乙方承担违约责任。

4、遵照“先赔偿后结算”的原则，如乙方在工作中给甲方造成损失需要承担赔偿责任的，甲方有权从结算金额中直接扣除。

第六条 保证金

乙方应于本合同签订后五个工作日内，按中标合同金额年服务费的 5%向甲方提交履约保证金。如乙方不存在违反本合同约定行为的，合同期满后无息返还乙方，否则，甲方有权将保证金用于抵扣乙方的罚款或违约金。

第七条 甲方的权利义务

1、监督检查乙方依照合同约定实施维保的情况，监督经乙方维保后的设施设备是否符合法律法规、安全技术规范、强制性标准和设施设备制造单位的技术要求，监督设施设备安全性能是否良好。

2、监督检查乙方提供维保服务人员的持证上岗情况，有权拒绝无证人员开展维保工作，有权要求乙方人员服从本单位现场安全管理，对不服从现场安全管理的乙方人员，有权要求乙方更换。

3、根据实际需要，甲方有权调整各种管理细则和考核细则，有权定期或不定期对乙方工作进行必要的监督检查，有权根据乙方的资质、工作质量，选择或调整具有合法资格的服务方。

4、监督检查乙方维保工作过程和结果，对乙方的维保记录、修理记录等签字确认，签收乙方提交的与维保工作有关的文件。

5、有权不定期进行安全检查，发现重大安全隐患，经发布 3 次以上整改通知的，甲方有权终止合同，如果造成损失的可以向乙方索赔。

第八条 乙方的权利义务

1、根据法律法规规定及本合同约定，人员编制方案及各类方案制度报甲方审定备案后实施；乙方根据国家相关法律法规规定与承担工作的乙方员工建立劳动关系，负责招聘、提供、补充用工人员，以及人员甄选、配备、补充和调整，并负责处理与劳动关系有关的所有事项。乙方应保持员工的稳定性，不得随意更换，甲方将定期进行监督检查。乙方须于本协议签订之日向甲方提报乙方员工花名册及资质等级证书，承担工作的员工发生变动应在2日内向甲方提报更新后的员工名单。

2、签订合同次日起对本合同设施设备进行全面的检查，并提交系统检查报告、故障分析及解决办法，陈述系统的工作状况、性能以及设备因老化可能出现隐患的解决方案，按照维保要求进行检查、调试、维护，以确保设施设备系统处于良好状态。

3、提供24小时紧急救援服务，维保热线：_____，乙方维保负责人：_____，联系电话：_____。实行紧急维修制度，乙方应在接到甲方电话后1个小时内到现场做出相应处理方案或实施维修。当消防设施设备出现严重故障时，应会同甲方立即向公安消防部门报告，同时进行抢修，尽快恢复系统正常运行。

4、定期检查、维修和保养并提交报告，根据设施设备的使用和设备情况，提供全年保养和各项定期保养具体时间的维保方案，经双方协商确认后作为本合同附件具体实施。检查、维保、保养结果应如实记录，并会同甲方共同签字确认。发现故障应及时修复，保证设备的正常运行并记录故障修复的全过程。

5、建立完善的维护保养制度，每半月进行一次维护保养工作并填好维护保养记录；每季度向甲方呈交一次维护保养报告；每年向甲方提交详细的检修报告及保养建议书。设施设备定期保养期间，乙方按照甲方的要求合理安排作息时间，以避免影响甲方的正常工作。

6、建立零配件进出库记录和台帐档案，建立有效的供货渠道和有资质的合格供应商目录，确保其维修保养得到及时的零配件供应。原制造厂能提供零配件的，应使用原厂家零配件，如原制造厂不能提供零配件的，应保证供应的零配件不会导致整机的安全质量性能下降。

7、建立台帐档案，维修保养的每台消防设备建立单独的维修保养台帐档案，其内容包括使用登记表、日常维修保养记录、急修记录、更换零配件记录、安全检验整改意见通知单、自检记录、验收检验报告和定期检验报告等，并在承包期限届满时将全部档案移交甲方。

8、负责施工安全，办理乙方现场人员生命财产保险，并支付相应费用。如乙方工作人员在工作过程中造成甲方或他人财产损失或人身损害的，或乙方工作人员出现伤亡事故的，由乙方负全部责任。因乙方服务不到位，导致设施设备存在安全隐患，并由此产生的人身及财产损失的，由乙方承担全部责任

9、非经甲方书面同意，不得将本合同项下的权利义务转让给其他方，否则，甲方有权单方面解除合同并要求乙方支付合同总费用的 200 % 作为违约金。

10、乙方在维保期内，承担办公区内相关消防的法律义务与责任。

第九条 违约责任

1、乙方在接到甲方报修通知，应在 15 分钟内到达现场进行紧急抢修服务，如不能在规定时间内到达现场，或虽能到达现场，但不能在规定时间内修复故障或提供备机，每推迟 15 分钟，甲方在乙方服务费中扣减 500 元。

2、乙方一个月内累计 3 次推迟服务 24 小时以上，甲方有权止付全部服务费并终止服务合同。

第十条 特别约定

1、乙方需配备项目经理 1 人、技术负责人 1 人、维修技工 3 人、消防中心值班 18 人（含消防巡查人员，项目经理必须具备消防从业资格证书、技术负责人必须是电气类、或给排水类、或暖通类高级工程师并取得消防从业资格证书，设备维修技工必须取得消防操作员证书，其他人员岗前必须经过消防主管部门培训并取得消防从业人员上岗执业资格证。

2、发生故障接到报障通知后，乙方应在 1 个小时内到现场做出相应处理方案或实施维修。对于消防报警主机、CRT 主机等重要设备故障必须立即处理，末端探测器、模块等设备故障应当 2 小时内予以响应，基本故障问题 4 小时内解决，每月保证无故障遗留。

3、乙方在行政办公区有全天候的固定岗进行值班巡检。

4、乙方在海南省工商注册，服务人员社保乙方负责缴纳。

5、值班人员和时间，服从甲方聘请的安保公司协调安排。

6、未经合同其他方书面同意，任何一方不得全部或部分转让其在本合同项下的权利和义务。

7、本物业管理区域内由甲方委托总包物业公司进行统一管理，乙方须配合总包物业公司做好物业管理服务工作。

8、乙方的服务费与提供的服务质量挂钩。乙方服务费将根据考核结果评定结算，实行奖惩制度：

当月考核分数在 90 分以上（含 90 分）为月度考评达标，甲方按 100% 支付当月服务费。其中当月考核分数在 95 分以上的，评为优秀，奖励 5% 服务费；

当月考评分数低于 90 分（不含 90 分），视为不合格，甲方有权扣减乙方当月服务费，其中 80 分-90 分（不含）扣除 10%；70 分-80 分（不含）扣除 20%；60 分-70 分（不含）扣除 30%；60 分（不含）以下不付，如连续三个月未达标或累计 8 个月未达标的，甲方有权单

方解除本合同。

甲方的考核结果中，日常巡查和不定期考核占 70%，综合考核占 30%。

9、本合同未作约定事项，按照投标书中内容执行。

第十一条 争议解决

因本合同履行发生争议，甲乙双方协商解决，协商不成时，依法向甲方所在地人民法起诉。

第十二条 其它

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的补充协议等文件也是本合同的有效组成部分。

3、本合同一式八份，甲方五份，乙方二份，经双方代表签字盖章后即生效。采购代理机构存档一份。

甲方：海口市机关事务管理局

法定代表人：许声振

授权代表：

签订日期：2018年8月1日

乙方：海南豪隆消防工程有限公司

法定代表人：

授权代表：

年 月 日



附件：设施设备清单

办公区消防系统设施设备清单

| 设施名称 | 序号 | 消防设施设备名称 | 单位 | 数量 | 备注 | 维保周期 |
|----------|----|------------------------|----|------|--------|------|
| 火灾自动报警系统 | 1 | 海湾 JB-QB-GST-5000 主机 | 台 | 5 | | 每月一次 |
| | 2 | 海湾 JB-QB-GST-500 小主机 | 台 | 2 | | 每月一次 |
| | 3 | 利达 LD-128EII 主机 | 台 | 2 | | 每月一次 |
| | 4 | 利达 JB-QB/LD128E(Q) 小主机 | 台 | 20 | | 每月一次 |
| | 5 | 点型报警烟感 | 个 | 8274 | 利达、海湾 | 每月一次 |
| | 6 | 点型报警温感 | 个 | 3389 | | 每月一次 |
| | 7 | 配套信号控制模块（含各型模块） | 个 | 2427 | | 每月一次 |
| | 8 | 手动报警按钮（带插孔） | 个 | 633 | | 每月一次 |
| | 9 | 声光报警器 | 个 | 524 | | 每月一次 |
| | 10 | 非编码温感 | 个 | 626 | | 每月一次 |
| | 11 | 非编码烟感 | 个 | 68 | | 每月一次 |
| 泡沫灭火系统 | 12 | 湿式报警阀（含配套泡沫产生装置） | 台 | 34 | | 每月一次 |
| 气体灭火系统 | 13 | 气体灭火控制盘 | 台 | 29 | | 每月一次 |
| | 14 | 配套气体灭火药剂、驱动钢瓶 | 个 | 89 | | 每月一次 |
| | 15 | 配套气体灭火启动/停止按钮 | 个 | 99 | | 每月一次 |
| | 16 | 配套气体灭火外控电源 | 部 | 89 | | 每月一次 |
| | 17 | 气溶胶灭火装置 | 套 | 99 | | 每月一次 |
| 防排烟系统 | 18 | 排烟风机 | 台 | 104 | | 每月一次 |
| | 19 | 正压送风机 | 台 | 104 | | 每月一次 |
| | 20 | 配套排/正压风机控制柜 | 部 | 83 | | 每月一次 |
| | 21 | 配套联动控制模块 | 个 | 104 | | 每月一次 |
| 防火分隔设施 | 22 | 防火卷帘 | 面 | 110 | | 每月一次 |
| | 23 | 配套电源及控制柜 | 部 | 110 | | 每月一次 |
| | 24 | 配套卷帘导轨 | 处 | 220 | | 每月一次 |
| | 25 | 配套电机 | 部 | 110 | | 每月一次 |
| 自喷系统 | 26 | 消火栓泵 | 台 | 6 | | 每月一次 |
| | 27 | 喷淋泵 | 台 | 6 | | 每月一次 |
| | 28 | 稳压泵及配套气压罐 | 台 | 9 | 气压罐三台 | 每月一次 |
| | 29 | 配套水泵控制柜 | 台 | 7 | | 每月一次 |
| | 30 | 配套电气巡检柜 | 台 | 3 | | 每月一次 |
| | 31 | 配套湿式报警阀 | 部 | 57 | | 每月一次 |
| | 32 | 配套雨淋阀 | 部 | 3 | 综合楼负一层 | 每月一次 |

| | | | | | | |
|-------------------------|----|-------------|---|-----------|-------|------|
| | 33 | 配套预警阀 | 部 | 1 | 15号南楼 | 每月一次 |
| | 34 | 警铃 | 具 | 89 | | 每月一次 |
| | 35 | 喷淋头 | 个 | 2660 7 | | 每月一次 |
| | 36 | 水系统压力表 | 套 | 286 | | 每月一次 |
| 室内/外 消防给 水系统 | 37 | 室内消火栓 | 个 | 1027 | | 每月一次 |
| | 38 | 室外消火栓 | 个 | 50 | | 每月一次 |
| | 39 | 室外水泵接合器 | 个 | 25 | | 每月一次 |
| | 40 | 配套水带 | 条 | 993 | | 每月一次 |
| | 41 | 配套水枪 | 只 | 1015 | | 每月一次 |
| | 42 | 配套卷盘 | 个 | 999 | | 每月一次 |
| 火灾应 急广播 系统 | 43 | 消防电话 | 部 | 345 | | 每月一次 |
| | 44 | 消防广播 | 个 | 1254 | | 每月一次 |
| | 45 | 消防广播盘及配套功率机 | 台 | 7 | | 每月一次 |
| 疏散指 示标识 及应急 照明 | 46 | 疏散指示灯具 | 面 | 2277 | | 每月一次 |
| | 47 | 应急照明灯具 | 具 | 933 | | 每月一次 |
| 灭火器 及其他 | 48 | 3KG 灭火器 | 具 | 1514 | | 每月一次 |
| | 49 | 4KG 灭火器 | 具 | 170 | | 每月一次 |
| | 50 | 5KG 灭火器 | 具 | 892 | | 每月一次 |
| | 51 | 灭火器箱 | 具 | 962 | | 每月一次 |
| | 52 | 消防电梯 | 部 | 86 | | 每月一次 |
| | 53 | 消防配电箱 | 部 | 356 | | 每月一次 |