

竞争性谈判文件

项目名称：合肥滨湖金融小镇2025年度消防维保服务

招 标 人：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

代理机构: 

日期：2025年 8 月 8 日

目 录

第一章 谈判公告	- 1 -
第二章 投标人须知	- 3 -
第三章 采购人要求	- 10 -
第四章 评审方法和标准	- 15 -
第五章 合同	- 17 -
第六章 投标文件格式	- 23 -

第一章 谈判公告

我公司拟采购合肥滨湖金融小镇2025年度消防维保服务，现邀请贵单位参加项目竞争性谈判。

1.项目名称及内容

1.1项目名称：合肥滨湖金融小镇2025年度消防维保服务

1.2项目地点：合肥市包河区黑龙江路8号

1.3采购人：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

1.4项目概况：合肥滨湖金融小镇云台中心位于合肥市包河区，东至黑龙江路、南至锦绣大道、西至辽宁路、北至金台路。总用地面积3.14万m²，总建筑面积5.56万m²。项目共建设5栋单体楼，本次拟采购维保服务内容包括园区火灾自动报警系统、消防联动系统、自动喷水灭火系统、七氟丙烷气体灭火系统、室内外消火栓系统、防排烟系统、防火门、应急照明与指示标志系统、防火卷帘门系统等，详见第三章《采购人要求》。

1.5资金来源：自筹

1.6项目预算（最高投标限价）：10.00万元

1.7项目类别：服务

2.投标人资格要求

2.1 投标人具有独立承担民事责任的能力，持有合法有效的营业执照，且工商信息中服务类型包含“消防设施维护保养检测”和“消防安全评估”。

2.2 投标人业绩要求：投标人提供自2022年1月1日以来（以合同签订时间为准）单个合同总金额不少于6万元消防维保项目业绩。

2.3 其他要求：（1）投标人在近3年内（2022年1月1日至今）无重大违法记录、无不良信用记录，投标人须提供相关声明函；（2）本项目不接受联合体投标。

3.谈判文件的获取

3.1 潜在投标人可登录官网（<https://www.xtkg.com/>）“信息公开”栏查阅并下载谈判文件。

3.2 潜在投标人查阅谈判文件后，如参与投标，应在规定时间内反馈至采购人邮箱。文件获取过程中有任何疑问，可在工作日（9:00-17:30）拨打采购人电

话。

4.谈判时间及地点（同投标文件提交截止时间）

4.1 谈判时间：2025 年 8 月 14 日 15 点

4.2 谈判地点：合肥市包河区黑龙江路 8 号 A 栋 4 层开标室

5.联系方式

5.1 采购人

采购人联系人：李工

地址：合肥市包河区黑龙江路 8 号 A 栋

电话：0551-66892308

邮箱：541983586@qq.com

5.2 监督管理部门

监督管理部门：俞工

地址：合肥市包河区黑龙江路 8 号 A 栋

电话：0551-66892300

邮箱：JoyceYue0616@163.com

6.其他事项说明

6.1 投标人应合理安排人员参加谈判，原则上不得迟到，否则采购人有权拒收截止时间后递交的投标文件。

6.2 投标文件的有效期：自投标人递交投标文件截止之日起计算 60 日历天。

6.3 投标人应仔细阅读谈判文件、合同及采购人要求（合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务需求书）进行报价，清单未列项需求已包含在投标总价中，成交后不再调整。

6.4 本项目免收谈判保证金。



第二章 投标人须知

投标人须知前附表

序号	条款名称	内容、说明与要求
1	服务地点	合肥市包河区黑龙江路8号
2	服务期限	自合同签订之日起1年。
3	现场踏勘	☒ 自行踏勘 现场踏勘联系人及联系电话：见第一章谈判公告中5.1条
4	关于联合体参加磋商的相关约定	本项目不接受联合体投标。
5	初审业绩要求	投标人应按下列规定提供初审业绩证明材料： 1.投标人提供自2022年1月1日以来(以合同签订时间为准)单个合同总金额不少于6万元消防维保项目业绩。 2.已签订合同但尚未实施的业绩不予认可。即截至谈判截止时间，项目如存在目前尚未开始履约、人员进场但尚未实质性开展、处于暂停等情况的，该业绩不予认可。 注：（1）以上涉及的证明材料信息应完整或能充分反映评审因素。如未能明确反映评审因素的（如合同总金额等），应另附业主（或合同甲方）盖章证明材料予以明确说明，否则评审小组不予认可。
6	投标人提出疑问及要求澄清谈判文件截止时间	（1）时间：2025年8月12日18时00分 （2）形式：通过电子邮件提交或书面递交至采购人联系人处，采购人将通过官网“信息公开”栏统一回复。
7	谈判保证金	（1）金额：___/___万元人民币。本项目免收。
8	不予退还谈判保证金的情形	/
9	现场提交的其他材料要求	谈判代表应为法定代表人携带公章或授权代表持有效的公司授权委托书参加谈判，授权委托书格式见第六章“投标文件格式”
10	确定成交候选人和成交人	评审小组推荐成交候选人的数量：1家 确定成交人： ☐采购人委托评审小组确定 ☒采购人确定
11	成交通知书发出的形式	☒书面 ☒数据电文（邮件发送） 特别提醒：本项目成交结果公示期满后，向成交人发放成交

		通知书。
12	谈判结果公示	投标人自行关注官网（ https://www.xtkg.com/ ）“信息公开”栏发布的成交结果公示。
13	履约保证金	(1) 金额：签约合同价的 10%，成交人于签订合同前提交。 (2) 缴纳形式：☒银行转账 ☒银行电汇 (3) 其他要求：<u> / </u> (4) 退还：合同约定服务期限届满且成交人完成全部合同义务，经甲方审查通过后三十日内一次性无息退还。
14	补充约定	投标人不得与其他投标人存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的情形。
15	报价须知	(1) 投标人最终投标报价不得高于谈判文件（公告）列明的项目预算（10.00 万元），否则其投标文件将被否决。 (2) 在项目谈判过程中，投标人最终投标报价与公布的最高投标限价或项目预算相比降幅过小，或投标人最终投标报价明显缺乏竞争性的，评审小组可以否决其投标。 (3) 本次报价均按照标准计税方式计算，包含增值税，适用税率为 6%。若成交人实际为小规模纳税人，或可享受税务主管部门认可的税收减免等优惠政策，在签约时将根据实际情况对税额进行相应调整，其中不含税金额保持固定不变。
16	重要说明	(1) 成交人应在规定期限内提交履约保证金并与采购人签订合同，若成交人未能在规定期限内提交履约保证金或签订合同，采购人有权单方面取消成交人成交资格。 (2) 合同签订后，成交人存在规定时间内不组织人员进场开工，不履行合同义务等情况，采购人有权当面解除合同，扣除履约保证金，并追究成交人违约责任。 (3) 成交人在成交项目发生投诉、信访举报案件（拖欠农民工工资）的，采购人可以取消其成交资格或解除合同，并追究其违约责任。 (4) 投标人参与谈判，应当诚信守法、公平竞争。如有以提供虚假材料（包括但不限于虚假技术参数响应、虚假业绩、虚假证书、虚假检测报告等）、串通谈判、隐瞒失信信息等谋取成交的行为，一经发现，采购人可以取消其成交资格或解除合同，并追究其违约责任。 (5) 成交人如存在在“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn）中被列入严重违法失信企业名单、

		在“信用中国”（http://www.creditchina.gov.cn）中被列入失信被执行人名单或重大税收违法失信主体名单、在近三年内投标人或其法定代表人（单位负责人）有行贿犯罪行为的、围标串标等违反招投标法律法规的其他情形、被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照、进入清算程序、被宣告破产或其他丧失履约能力的情形之一的，一经发现，采购人可以取消其成交资格或解除合同，并追究其违约责任。
17	解释权	（1）构成本谈判文件的各个组成文件应互为解释，互为说明。 （2）同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准。 （3）如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释。 （4）除谈判文件中有特别规定外，仅适用于谈判及投标文件提交阶段的规定，按谈判公告、投标人须知前附表、投标人须知正文、评审方法和标准、投标文件格式的先后顺序解释。 （5）有澄清的部分以最终的澄清更正内容为准。 （6）按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。
18	投标文件提交要求	（1）投标文件一正一副<u>胶装密封</u>提交，（<u>投标人应将投标文件正本用印后扫描电子版储存于U盘内，密封于封套内一同提交</u>）封套应注明项目名称、<u>投标人单位名称</u>等信息并加盖投标人公章。 （2）投标文件正、副本内容应该一致，当正、副本不一致时，以正本为准；当电子版投标文件与纸质版投标文件不一致时，以纸质版为准。

投标人须知正文

1.有关定义

本项目的交易方式为竞争性谈判,采购人为项目实施建设的发包人(甲方、招标人),投标人为参与竞争性谈判的主体,成交人为参与竞争性谈判并获得项目实施的承包人(乙方、中标人)。

2.资金来源

本项目的采购人已获得足以支付本次谈判后所签订的合同项下的资金。

3.谈判费用

不论谈判的结果如何,投标人应承担其所有与准备和参加谈判有关的费用。

4.谈判文件的澄清与修改

4.1 投标人如对谈判文件内容有疑问,按投标人须知前附表规定提出。

4.2 采购人可主动或在解答投标人提出的问题时对谈判文件进行澄清或者修改。

4.3 对于没有提出疑问又参与了本项目谈判的投标人将被视为完全认同本谈判文件(含澄清、修改等内容)。

5.谈判范围及投标文件成交标准和计量单位的使用

5.1 无论谈判文件中是否要求,投标人所承担服务及伴随的货物和工程应符合国家强制性标准。

5.2 除谈判文件中有特殊要求外,投标文件中所使用的计量单位,应采用中华人民共和国法定计量单位。

6.投标文件构成

6.1 投标人应完整地按谈判文件提供的投标文件格式及谈判文件评审要求编写投标文件,具体内容详见第六章投标文件格式的相关内容。

6.2 上述文件应按照谈判文件规定的格式填写、签署和盖章。

7.报价

7.1 投标人的报价应当包括满足本次谈判全部内容,所有报价均应以人民币报价。

7.2 投标人应在分项报价表上标明谈判项目的单价(如适用)和总价,未标明的视同包含在谈判报价中。

8.谈判有效期

8.1 谈判有效期为从投标文件提交截止之日算起的日历天数,谈判有效期为 60 日历天。采购人可根据实际情况,在原谈判有效期截止之前,要求投标人延长谈判有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标文件。投标人可以拒绝延长谈判有效期的要求,且不承担任何责任。上述要求和答复都应以书面形式提交。

8.2 在谈判有效期内,投标人的谈判保持有效,投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

9.投标文件的制作

9.1 投标人应完整地按谈判文件提供的投标文件格式及谈判文件评审要求编写投标

文件，具体内容详见第六章投标文件格式的相关内容；

9.2 上述文件应按照谈判文件规定的格式填写、签署和盖章。

10.投标文件提交截止时间

10.1 投标人应在第一章“谈判公告”规定的投标文件提交截止时间前，提交纸质密封投标文件（如谈判延期，按最新发布时间执行）。

11.投标文件的提交、修改与撤回

11.1 投标人应当在第一章“谈判公告”规定的投标文件提交截止时间前，撤回已提交的纸质投标文件（如谈判延期，按最新发布谈判时间执行）。

11.2 投标人应当在投标文件提交截止时间前完成投标文件补充、修改或者撤回投标文件。投标文件提交截止时间后送达的投标文件，采购人有权拒收。

12.评审小组

12.1 由采购人组建的评审小组，负责本项目评审工作。评审小组成员由3人以上单数组成，评审小组及其成员应当依照有关规定履行相关职责和义务。

12.2 评审小组根据谈判文件规定的评审方法和标准对投标人提交的投标文件进行评审，从质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的投标人中推荐成交候选人，并编写评审报告。

13.终止竞争性谈判

出现下列情况之一时，采购人有权宣布终止竞争性谈判采购，并将理由通知所有投标人：

- (1) 通过初审的投标人不足规定数量，导致本次谈判缺乏竞争的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 因重大变故，采购任务取消的；
- (4) 谈判文件有重大漏洞，导致无法继续评审的；
- (5) 所有成交（成交）候选人均放弃成交（成交）权利
- (6) 评审小组认为所有投标人报价均不具有竞争性的。

14.投标文件的澄清、说明或更正

14.1 评审小组将对投标文件的有效性、完整性和响应程度进行审查，审查时可以要求投标人对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。投标人的澄清、说明或者更正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

14.2 评审小组要求投标人澄清、说明或者更正投标文件应当以书面形式作出。投标人的澄清、说明或者更正应当加盖投标人公章或经投标人代表签字后现场提交。

15.最终投标报价

15.1 谈判并不限定必须多轮报价，如果评审小组认为有必要，可以要求投标人进行多轮报价。

15.2 在谈判内容不做实质性变更或重大调整的前提下，投标人下轮报价不得高于上一轮报价。

15.3 最终投标报价是投标人投标文件的有效组成部分，最终投标报价也是签订合同的依据。

15.4 本项目的服务地点为本须知前附表所述，投标人可自行到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况及任何其他足以影响谈判报价的情况，任何因忽视或误解项目场地情况而导致的索赔或服务期限延长的申请将不被批准。对于受项目现场场地限制，如需要另外寻找场地解决临时住宿，由此所产生的费用应包含在谈判报价范围内，采购人不再承担该费用。

15.5 本项目不接受恶意不平衡报价，不保证最低价成交。

16.成交候选人的推荐原则

评审小组依据本项目谈判文件所约定的评审方法和标准，按照最终投标报价由低到高的顺序依次推荐成交候选人。最终投标报价相同的，由评审小组根据投标文件投票，按少数服从多数的原则确定成交候选人顺序。

17.确定成交人

由采购人确定，并在采购人公司官网上予以公示。

18.编写评审报告

评审报告是根据全体评审小组成员签字的原始评审记录和评审结果编写的报告，评审报告由评审小组全体成员签字。对评审结论持有异议的评审小组成员可以阐述其不同意见和理由。评审小组成员拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评审结论。

19.保密要求

19.1 评审将在严格保密的情况下进行。

19.2 有关人员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的国家秘密、商业秘密等。

20.成交结果公告

20.1 成交人确定后，采购人将在官网（<https://www.xtkg.com/>）“信息公开”栏发布成交结果公告。投标人应自行关注，采购人对未成交的投标人不做未成交原因的解释。

21.谈判结果的异议、投诉

对于谈判结果有异议的，应在成交结果公告规定的时间内向采购人提出。对于异议答复不满意的，应在收到异议答复之日起3日内向谈判公告载明的监督管理部门提出。

22.成交通知书

采购人成交结果公告期满后，向成交人发出成交通知书。成交通知书是合同的组成部分，对采购人和成交人具有同等法律效力。成交通知书发出以后，采购人改变成交结果或者成交人放弃成交资格，应当承担相应的法律责任。

23.履约保证金

如果成交人没有按照投标人须知前附表中履约保证金的规定执行,将视为放弃成交资格。在此情况下,采购人可确定下一成交候选人为成交人,也可以重新开展谈判。

24.签订合同

24.1 采购人与成交人应当在成交通知书发出后及时签订合同。

24.2 谈判文件、成交人的投标文件及其澄清文件等,均为签订合同的依据。

24.3 成交人无正当理由拒绝与采购人签订合同的,采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序,确定下一成交候选人为成交人,也可以重新开展谈判活动。成交人拒绝签订合同的不得再次参加对该项目重新开展的谈判活动。

25.需要补充的其他内容

需要补充的其他内容,见投标人须知前附表。

第三章 采购人要求

合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务需求书

一、维保概况

1.维保范围。本次消防维保服务主要包括合肥滨湖金融小镇云台中心园区火灾自动报警系统、消防联动系统、自动喷水灭火系统、七氟丙烷气体灭火系统、室内外消火栓系统、防排烟系统、防火门、应急照明与指示标志系统、防火卷帘门系统等。

二、服务需求

维保工作方案需参照国标 GB25201-2010 消防设施检测记录内容。

1.火灾自动报警及消防联动系统。

1.1.每月对火灾自动报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、楼层显示功能、联动控制器功能、报警记忆功能、火灾广播功能、打印功能和主备电源自动转化功能、监管装置、远程监控系统、试验电源部分主、备电源切换功能进行检查，保证处于正常良好状态。

1.2.每月按安装总量的 10%采用专用检测设备对火灾探测器、手动报警器按钮、警铃、声光报警器进行模拟火灾响应实验和故障报警实验(1 年内完成 1 次全覆盖检测)。

1.3.每月进行报警及控制线路维修检查，每季对消防系统进行一次全面检查，对烟感探测器进行吹烟模拟实验（每季度抽检率不得低于 25%，1 年内完成 1 次全覆盖检测）。

1.4.每月对联动控制设备进行手动和自动试验，保证控制器应有控制和显示功能，打印、显示部位编号应一致。

2.自动喷水灭火系统。

2.1.每月对喷淋泵房的工作环境、喷淋泵、电源控制柜、湿式报警阀、管网、阀门、喷头、水泵接合器、储水设备、充排气装置的检测等进行检查，保证处于完好状态。

2.2.每月利用报警阀上的放水试验阀进行放水，试验系统供水情况；测试水力警铃工作是否正常，压力开关电信号是否正确。

2.3.每月利用末端放水装置进行放水实验，检查水流指示器和压力开关报警功能、自动启泵功能和信号显示是否正常。

2.4.每月手动启动喷淋泵，模拟自动控制条件下进行自动启动喷淋泵，进行主、备泵切换功能实验。

2.5.每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确。

2.6.每月定期对消火栓系统管网进行全面检查,对腐蚀严重的管道予以更换,对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

2.7.每月实验测试消防控制联动功能,检查信号反馈是否正常。

3.消火栓灭火系统。

3.1.每月对消防泵房的工作环境、消防泵、电源控制柜、管网、阀门、喷淋头、水泵接合器、储水设备、消防水炮等进行检查,保证其处于完好状态。

3.2.每月检查室内消火栓、消防水带、水枪等是否完好;每月对屋顶消火栓或最不利点消火栓进行出水试验和压力检测。

3.3.每月按安装总量的 10%对消火栓远程启动按钮进行启泵抽查试验,检查自动启泵功能和信号显示是否正常;每月模拟自动控制条件下进行自动启动消防泵和主、备泵切换试验(1 年内完成 1 次全覆盖检测)。

3.4.每季度对室外消火栓系统进行放水试验,保持消防水源的清洁。对不能使用或损坏的阀门进行维修、更换。

4.气体灭火系统。

4.1.每月检查储气瓶间及防护区工作环境、储气瓶、阀驱动装置、管网、喷嘴、紧急启动按钮、放气灯、声光报警装置等是否正常。

4.2.每月检查保养各台气体灭火控制器,测试其功能是否正常。

4.3.每月检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力 and 设计要求(压力表指针是否在绿区),有无泄漏现象。

4.4.每月检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常。

4.5.每月对电磁阀、瓶头阀解体清洗,加硅油润滑。

4.6.每月模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作,通风空调是否停止,防火阀是否关闭,检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作,控制屏是否有放气信号,消防中心是否有信号,警铃、蜂鸣器是否动作。

4.7.每月检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形,有无腐蚀、脱漆。

4.8.每月检查控制气管有无变形或松脱,检查高压软管有无变形、生锈或老化。

4.9.每月检查气体保护区域(防护区)内的围护结构、开口等是否符合要求。

4.10.每季度对灭火剂储存容器进行称重检查,灭火剂净重不得少于设计量的 5%。

4.11.每半年对每个防护区进行一次模拟自动启动试验。

5.防排烟系统。

5.1.每月检查送风、排烟风机机房的工作环境,送风、排烟风机的电源控制箱、送风口、排风口,防火阀、排烟阀等是否处于正常完好状态。

5.2.每月按安装总量的 20%和 30%,分别试验手动方式和自动方式启动排烟阀,检查动作及反馈信号是否正常(每年完成 2 次及以上全覆盖检测)。

5.3.每月与火灾报警控制器和消防控制室进行联动试验,检查送风机、排烟机、

防火阀等动作及反馈信号是否正常（包括远程启停送、排风一次）。

5.4.每月定期对正压送风机（排烟风机和电机）、正压送风阀（排烟阀）进行保养，对转动部位加润滑油并调整风机皮带松紧度等。

5.5.每半年按安装总量的 30%试验自动方式打开排烟口，启动送风机、排烟机，需检测风量、风速；每半年按安装总量的 20%试验手动方式关闭防火阀；每半年试验自动方式关闭电动防火阀。

6.防火卷帘系统。

6.1.每月试验手动按钮启动防火卷帘门能否正常升降。

6.2.每季度按安装总量的 30%进行抽检防火门的启闭功能，检查闭门器及顺序器是否完好（每年完成 1 次及以上全覆盖检测）。

6.3.每季度通过消防控制室进行联动试验，检查防火卷帘门联动功能和反馈信号是否正常。

7.应急照明及疏散指示系统。

7.1.每月检查应急照明灯和疏散指示标志是否处于正常完好状态（维护保养及更换）。

7.2.每月按安装总量的 30%试验应急照明和疏散指示灯的工作、照度和疏散照度是否正常和达到要求（每年完成 3 次及以上全覆盖检测）。

7.3.每月检查应急照明系统和 EPS 系统电源工作是否正常，对电池组放电时间进行检查。

7.4.每月检查防火门的密封性是否良好，钢制防火门有无生锈、脱漆现象防火门的开启力度是否适中，闭门器有无漏油或松动。

8.消防通讯及广播系统。

8.1.每月检查电话插孔、电梯对讲电话、播音设备、扬声器等是否正常。

8.2.每月定期对消防广播主机进行一次检测维护保养。

8.3.试验消防广播的选层广播功能是否正常。

8.4.每月进行从背景音乐状态下强切至事故广播状态的功能试验和进行线路维修检查。

9.灭火器。

9.1.每月检查灭火器的种类、数量、设置位置、标志、（手提式、推车式）压力指针是否在绿区等是否符合规范要求。

9.2.检查移动式灭火器药剂贮瓶有无过期失效，必要时进行喷射试验。

10.水泵、恒压泵、控制柜、联动柜。

10.1.每月检查试验自动和手动启动消防水泵，观察流量、压力、运行电流是否正常，并做好记录存档。

10.2.每月检查各控制柜到消防中心信号是否正常，控制柜各指示灯各功能是否正常。

10.3.每月检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常，并进行吸尘、紧固接线保养工作。

10.4.每月检查消防水泵主备电源自动切换装置是否正常。打开水泵出水管上的放水试验阀，用主电源启动消防水泵，消防水泵启动应正常；关掉主电源，主、备电源切换正常，试验 1-3 次。

10.5.每月测试水泵的相间及对地电阻是否符合要求，并做好记录。

10.6.每月测试消防水泵的故障自投功能是否正常。

10.7.定期添加或更换水泵的润滑油。

11.其他消防设备设施。

11.1.每月检查安全出口、疏散通道是否畅通。

11.2.每月系统检查消防水池、消防水箱能否满足正常工作需要，技术参数是否在正常范围内。并检查消防补水泵工作情况。满足正常补水要求。

11.3.每季度检查并试验消防电梯的迫降功能是否正常；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。

11.4.每半年检查并试验主备电设施能否正常切换。

三、其他要求

1.在采购人有重大活动前做好消防系统的检查及安全预案。确保消防系统安全可靠运行，并安排专人值班。

2.成交人每次维修保养后应提交书面维修保养报告给采购人存档；维修保养合同期满后，维修保养公司应向采购人提交详细的维修保养报告、维修保养月、季、年报表，检测、试验记录和统计资料等。每次维修保养需采购人管理部门签字确认。

3.各次检测、检查、试验必须采购人和维修保养公司双方代表签字方能认可。

4.每年至少对项目做一次消防全系统测试。

5.成交人做好消防验收、年底考核及各种消防工作及安全检查，并保证采购人能够验收、考核通过。

6.所有维保人员需按照有关部门要求持证上岗。

7.因成交人维保不当造成的设备损失，成交人需承担所有赔偿。

8.成交人在合同履行期限内须配合采购人完成园区内必要的消防改造。

9.应急响应细化：成交人在接到故障通知后，一般故障应在 4 小时内到达现场，紧急故障（如影响消防报警、灭火功能的故障）应在 2 小时内到达现场，并在 2 小时内完成故障排查和初步处理，给出预计修复时间。对于重大故障，需每小时向采购人汇报一次处理进展情况。

10.消防设施档案管理：成交人需建立详细的消防设施档案，内容涵盖设备采购凭证、安装调试记录、维护保养记录、故障维修记录等。档案应按设备类型、安装位置分类管理，确保信息可快速查询与追溯。同时，定期对档案进行更新和

备份，在合同期满或服务终止时，将完整的消防设施档案移交采购人。

11.成交人应对消防及监控设施进行检查、调试、维修，使整个消防系统具备报警、联动、自动灭火等应有的消防功能，各项运行状态正常，整个系统时刻处于良好工作状态。

12.成交人须配合消防部门认可的消防检测公司按照《建筑消防设施检测技术规程》每年对消防设施进行消防检测，成交人应确保检查通过。未通过检测项目维保方免费维修（包含设备更换及配件费），直至通过检测。

13.成交人需向物业消防管理人员提供操作培训与技术咨询服，为采购人组织的园区消防演练活动和消防宣传培训活动提供咨询和技术支持。

14.成交人需根据消防主管部门的要求，及时提供相关维保记录信息。

15.成交人需提供不少于2名专业维保人员的团队。

16.本次维保服务费为包干制，维保服务费用包含但不限于：（消防系统的维护、保养、检查、调试、维修、辅材费、税费等各项费用）。单个设备指独立的、不可拆分的消防设备（如单个烟感探测器、单个灭火器、单个报警按钮等）。单项材料指单次维修中更换的同一规格型号的材料（如同一批次的消防水带、同一型号的应急指示灯配件等），其金额按“单次更换数量×单价”计算。累计费用指维保期内所有“单个设备或单项材料单价≤200元”的更换总费用

其中需要成交人承担费用具体说明如下：

（1）维保期内，非成交人原因导致损坏的单个设备或单项材料的金额≤200元（按单次更换的总金额计算），由成交人承担费用；维保期内，前述更换累计费用≤20000元的，由成交人承担费用。

（2）若因成交人维保不当、操作失误、管理疏漏等自身责任导致设备或材料损坏的，成交人需无偿维修并承担全部费用（该费用不计入本条第（1）款的20000元累计额度）。

需要采购人承担费用说明如下：

（1）维保期内非成交人原因损坏的，且经采购人审核确认需更换的单个设备、单项材料单价超过200元以上（按实结算）或维保期内累计更换设备、材料金额合计20000元以上（仅计取超出20000元以上的部分）的，所更换的费用经采购人审批同意后，由采购人承担，材料优先参考《合肥市建设工程信息价》当期价格，如信息价无价格，则以采购人市场询价结果为准；

（2）成交人在正式接管维保前应做好前介查验工作，对本次招标维保范围内的所有设置进行检查，如有损坏或需维修应统计后报采购人审核。对于接管维保之前所发生的维修费用，不包含在本次维保报价范围内，采购人另行支付。

第四章 评审方法和标准

一、总则

本项目采用有效最低价法评审，投标文件通过初审、满足谈判文件全部实质性要求且最终投标报价最低的投标人为成交候选人的评审方法。

二、相关说明。

1.评审小组根据与投标人谈判情况，可能会做出实质性变动谈判文件的内容，包括调整招标需求中的技术、服务要求以及合同草案条款。谈判文件有实质性变动的，由评审小组通知所有参加谈判的投标人书面确认后，作为谈判文件的有效组成部分。

2.评审小组发现投标人的报价或者某些分项报价明显低于其他通过初审的投标人的报价，有可能影响产品质量和不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内按要求提供说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，其投标文件将被认定为投标无效。

3.无论何种原因，即使投标人谈判时携带了证书材料的原件，但投标文件中未提供与之内容完全一致的扫描件的，评审小组可以视同其未提供。

三、评审方法

评审小组对投标人的投标文件进行初审，以确定其是否满足谈判文件的实质性要求。

初审表如下：

初审表		
序号	评审指标	合格条件
1	投标承诺函	符合谈判文件第六章“投标文件格式”要求。
2	投标报价明细表	符合谈判文件第六章“投标文件格式”要求。
3	信用承诺声明函	符合谈判文件第六章“投标文件格式”中要求。
4	投标人基本情况表	符合谈判文件第六章“投标文件格式”中要求。
5	授权委托书	符合谈判文件第六章“投标文件格式”要求。
6	法定代表人身份证明书	符合谈判文件第六章“投标文件格式”中要求： 1.本项目只允许有唯一的投标人授权代表，且需持授权委托书参加谈判。 2.法定代表人亲自参加谈判的无需提供授权委托书，仅需提供法定代表人身份证明书即可。

7	投标人资格业绩	提供符合本次谈判公告的投标人业绩： 1.投标人提供自 2022 年 1 月 1 日以来(以合同签订时间为准)单个合同总金额不少于 6 万元消防维保项目业绩。 2.已签订合同但尚未实施的业绩不予认可。即截至谈判截止时间，项目如存在目前尚未开始履约、人员进场但尚未实质性开展、处于暂停等情况的，该业绩不予认可。 注：（1）以上涉及的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素。如未能明确反映评审因素的（如合同总金额等），应另附业主（或合同甲方）盖章证明材料予以明确说明，否则评审小组不予认可。
8	其他要求	/
初步评审指标通过标准：投标人必须通过上述全部指标。		

四、评审程序

1.初审。评审小组对投标文件按照初审表进行评审，投标人未实质性响应谈判文件要求导致投标无效的，评审小组将以询标的方式告知对应投标人。

2.谈判。初审合格后，本项目谈判条件如有变化，评审小组对初审合格的投标人进行谈判并要求重新报价；本项目谈判条件如无变化，则评审小组视评审情况决定是否进行二轮甚至多轮报价。

3.报价。谈判结束后，评审小组应当要求所有实质性响应的投标人在规定时间内提交最终投标报价。如投标人未在规定时间内提交对应轮次的报价，则按上一轮次报价为准。

第五章 合同

合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务 合同

甲 方：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

乙 方: _____

签订日期: _____

合同协议书

甲方：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

乙方: _____

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方经协商达成一致，订立本合同。

一、项目概况

1.项目名称。合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务。

2.项目地点。合肥市包河区黑龙江路8号合肥滨湖金融小镇云台中心

3.维保范围。包括但不限于园区灭火器维修检测更换、水枪水带更换、消防玻璃更换、火灾自动报警系统设备更换、自动喷水灭火系统设备更换、室内外消火栓系统设备更换及材料配件、防排烟系统设备更换及材料配件、防火门配件、应急照明与指示标志系统材料设备更换及配件、防火卷帘门系统设备更换及材料配件、七氟丙烷气体灭火系统设备更换及材料配件、维修检测、消防年检费等。

二、服务范围

详见附件。

三、服务期限

本次维保服务日期自年月日到年月日止。

四、合同价款

本合同为固定总价合同，签约合同价含税总价款为：____元（人民币大写：____）；其中不含税合同价款：____元（人民币大写：____）；税金（____%）：____元（人民币大写：____）。

五、合同价款支付

1.维保费用按季度结算，每季度结束后由乙方向甲方发起付款申请并附上月度工作报告，同时乙方应开具相应金额的增值税专用发票，否则甲方有权延迟付款且不承担违约责任。甲方在收到付款申请材料及发票后，10个工作日内向乙方支付相关费用。

2.乙方收款信息如下:

收款单位: _____

收款银行:

开户账号: _____

3.履约保证金金额为签约合同价的 10%，乙方应于签订合同前支付；合同约定服务期限届满且乙方完成全部合同义务，经甲方审查通过后三十日内一次性无息退还。

六、甲方权利、义务

1.有权监督检查乙方依照合同约定实施维保计划的情况，监督经乙方维保后的消防设备是否符合法律法规、安全技术规范、强制性标准和设备厂家的技术要求。

2.有权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活动。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，有权要求乙方更换人员。

3.除国家规定的法定监督检验与定期检验外，有权委托第三方中介机构对乙方按照合同约定实施维保工作的情况进行评定。

4.有按照合同约定按期支付维保和零部件款的义务。

七、乙方权利、义务

1.有权要求甲方提供维保所需的工作环境，查询项目原始施工资料。

2.当消防系统存在事故隐患时，乙方有权采取紧急保障措施及阻止冒险作业的权利。

3.有权拒绝甲方提出的影响消防系统安全运行的要求。

4.乙方提供 24 小时的紧急救援服务，一般故障应在 4 小时内到达现场；当园区消防系统发生紧急故障（如影响消防报警、灭火功能的故障）时，乙方应在接到甲方通知后 2 小时内赶赴现场实施紧急救援，完成故障排查和初步处理，给出预计修复时间；当园区消防系统发生其他故障，乙方应在接到甲方通知后 24 小时内赶到现场实施抢修；对于重大故障，需每小时向采购人汇报一次处理进展情况。

5.乙方应根据园区消防系统的使用情况，提供全年保养计划和各项定期保养计划的具体实施时间表提交甲方审核确认后依照执行。如需调整原保养计划，应提前 15 日通知甲方并经甲方同意后方可调整。

6.为有效实施保养计划，乙方应安排专业、拥有相应资质证书、经验丰富的作业人员负责维保工作，并督促其严格按照产品工艺要求、安全及技术规范进行维保。

7.消防作业过程中应服从甲方现场安全管理，落实现场安全防护措施，保证作业安全。需要安全监护作业的内容应书面告知甲方，作业时，作业人员不得少于二人。如乙方维保工作人员在维保过程中出现的事故责任与甲方无关。

8.根据甲方的故障统计记录，乙方应至少每半年一次提出故障分析报告。报告中应包含消防系统故障的统计分析、整改措施和预防措施。

9.协助甲方建立健全安全管理制度、安全技术档案、应急救援预案，配合甲方开展消防演练。

10.未经甲方书面同意，不得以任何形式将维保工作转包、分包。

11.乙方自行配备工作所需要的工具及设备，保养时现场设置安全警示标志。

12.乙方作业人员违反甲方规章制度、不具备维保的专业技能等其他甲方认为其不

适合提供维保服务的，甲方有权要求乙方予以更换，乙方应无条件配合。

13.甲乙双方确认，乙方作业人员的劳动人事工资保险关系归属乙方，所有用工相关的手续及费用均由乙方负责。

14.本次维保服务费为包干制，维保服务费费用包括但不限于：（消防系统的维护、保养、检查、调试、维修、辅材费、税费等各项费用）。单个设备指独立的、不可拆分的消防设备（如单个烟感探测器、单个灭火器、单个报警按钮等）。单项材料指单次维修中更换的同一规格型号的材料（如同一批次的消防水带、同一型号的应急指示灯配件等），其金额按“单次更换数量×单价”计算。累计费用指维保期内所有“单个设备或单项材料单价≤200元”的更换总费用。

其中需要乙方承担费用具体说明如下：

（1）维保期内，非乙方原因导致损坏的单个设备或单项材料的金额≤200元（按单次更换的总金额计算），由乙方承担费用；维保期内，前述更换累计费用≤20000元的，由乙方承担费用。

（2）若因乙方维保不当、操作失误、管理疏漏等自身责任导致设备或材料损坏的，乙方需无偿维修并承担全部费用（该费用不计入本条第（1）款的20000元累计额度）。

需要甲方承担费用说明如下：

（1）维保期内非乙方原因损坏的，且经甲方审核确认需更换的单个设备、单项材料单价超过200元以上（按实结算）或维保期内累计更换设备、材料金额合计20000元以上（仅计取超出20000元以上的部分）的，所更换的费用经甲方审批同意后，由甲方承担，材料优先参考《合肥市建设工程信息价》当期价格，如信息价未列示，则以甲方市场询价结果为准；

（2）乙方在正式接管维保前应做好前介查验工作，对本次招标维保范围内的所有设置进行检查，如有损坏或需维修应统计后报甲方审核。对于接管维保之前所发生的维修费用，不包含在本次维保报价范围内，甲方另行支付。

八、违约责任

1.一方当事人未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担相应责任。

2.一方当事人无法继续履行合同，应当及时通知对方，并承担因合同解除而给对方造成的直接经济损失。

3.乙方存在未执行保养计划表、作业过程中未服从甲方现场安全管理和落实现场安全防护措施、作业人员未持证上岗、作业及监护人数不足等违反安全措施、或其他未完成合同履行义务的情形之一的，甲方有权视情况要求乙方按照当季度维保费用的5%至10%支付违约金，且不免除乙方返工或整改的责任。

4.乙方维保工作不符合合同约定的维保标准或要求的，乙方应当于三日内返工，并按照当季度维保金额10%的标准支付违约金。

5.乙方未按约定的时间提供紧急救援服务、未按时响应甲方报修、响应后无法完成救援或检修的,甲方有权委托有资质的第三方进行救援或维修,产生的费用由乙方承担。

6.在维保作业过程中因乙方原因导致任何人身伤亡或设备损坏、零部件丢失的,由乙方承担全部责任。

7.因维保原因导致消防年度检验不合格的,由乙方承担消防整改及复检费用。累计两次仍年检不合格的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付甲方合同总金额 10%标准的违约金。

8.因乙方未尽到维保义务导致发生任何人身伤亡,或甲方财产损失的,甲方有权解除本合同,要求乙方退还全部已支付费用,并赔偿甲方的全部损失。

9.乙方因本合同约定应付的任何违约金、赔偿金等,甲方有权优先从履约保证金及未付款项中直接扣除。

九、争议解决

双方在履行合同中发生争议,首先应协商解决,协商不成或一方不愿协商时,按以下第(2)项方式处理:

(1)根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向合肥仲裁委员会申请仲裁。

(2)向甲方所在地人民法院起诉。

十、其他

1.甲方联系人_____,联系电话_____.乙方项目负责人_____,联系电话_____,乙方的通讯地址为:_____。

2.附件《合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务需求》《成交人投标报价》为本合同的组成部分,与合同正文具有同等法律效力。本合同一式陆份,自双方法定代表人或其委托代理人签字或签章,并加盖公章之日起生效,甲、乙方各执叁份,具有同等法律效力。

3.双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式,并经双方签字盖章确认,作为本合同的附件,附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方: (公章)

乙方: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字或签章)

(签字或签章)

日 期:

日 期

附件一：合肥滨湖金融小镇**2025**年度消防维保服务需求

签订合同时附第三章采购人要求

附件二：《成交人投标报价》

签订合同时，附成交人报价

第六章 投标文件格式

合肥滨湖金融小镇 2025 年度
消防维保服务
投标文件

投标人：_____

年__月__日

一、投标承诺函

致：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

根据贵单位合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务项目竞争性谈判文件的要求，投标人代表：_____（职务：_____）经正式授权并代表我方提交下述文件正本一份和副本一份，参与投标。

根据此函，投标人代表宣布同意如下：

1. 本单位按本次谈判文件提交的含税（税金比例 **6%**）第一轮报价为：

总价（大写）：_____。

总价（小写）：_____。

2. 本单位拟派本项目负责人姓名：_____：

3. 本单位将严格按照谈判文件、合同条款及采购人要求，并保证于你方要求的日期内完成合同规定的全部义务。

4. 我方已全面审核谈判文件及所有补疑、澄清、变更或补充文件、参考资料和附件，正式认可并完全遵守本次谈判文件的各项条款、规定及要求，对谈判时间、付款方式、服务期限等内容均无异议，并自愿放弃就上述条款提出任何异议的权利。

同时，经现场踏勘，我方充分理解并接受谈判文件全部内容，完全知悉贵公司不一定将合同授予最低报价的投标人，无任何不明或误解之处，亦不再就此提出任何异议。

5. 我方同意按贵公司要求在谈判规定时间内向你方提供与谈判有关的任何证据或补充资料，否则，我方的投标文件可被贵公司拒绝。

6. 本响应文件自响应文件递交截止日起有效期为 60 天。

7. 我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同，除非另外达成协议并生效，你方的成交通知书和本投标文件以及谈判文件、谈判文件澄清、修改、补充将成为约束双方的合同文件的组成部分。

8. 我方承诺，如我方有幸成交，若不能按采购人要求完成工作，采购人可以单方面直接取消我方成交资格，同时我方愿意承担因此造成的一切损失。

9. 我方不存在谈判公告中“投标人资格要求”的“不良信用记录情形”规定的任何一种情形，我方对响应文件中所提供的资料、文件、证书及证件的真实性、合法性和有效性负责。

投标人（公章）：

法定代表人（签章）：

日期：

二、投标报价明细表

项目名称: 合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务项目

第一轮报价

投标人名称	
报价范围	本次采购文件要求的全部工作内容
含税（税率 6%）总价 （详见备注说明）	人民币大写:
服务期限	响应采购文件要求
备注说明	本次报价均按照标准计税方式计算，包含增值税，适用税率为 6%。若成交人实际为小规模纳税人，或可享受税务部门认可的税收减免等优惠政策，在签约时将根据实际情况对税额进行相应调整，其中不含税金额保持不变。

投标人公章: _____

日 期: _____

注:

1. 报价视为已按谈判文件要求，涵盖为完成本项目产生的劳务费、工具设备费、交通费、检测费、零件费、税费等全部费用。

三、信用承诺声明函

致：合肥滨湖金融小镇管理有限公司

我单位参与合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务项目 投标，现郑重承诺如下：

一、我单位近五年内，未发生重大质量事故和重大安全事故；

二、我单位在本项目的报名至投标截止时，在本项目所在区域未存在因质量事故、拖欠农民工工资、安全事故等被限期承包工程或市场不良行为等被限制投标资格行为，且处于处罚期内的情况；

三、我单位承诺对正常运行及经营的合法性、真实性及有效性负完全责任。并随时无条件配合采购人对我单位营业执照有效性进一步核查。

四、我单位承诺，本次投标所提供企业业绩真实有效。

五、我单位承诺本项目为我单位投标，授权委托人为我单位人员，不存在挂靠行为，否则承担相应法律责任，并随时无条件配合贵单位调查取证。

六、我单位承诺一旦贵方确认我单位成交，我单位将在 2 个工作日领取成交通知书，并在谈判文件规定的时间内与贵单位联系并签订合同，组织进场施工事宜，否则贵单位有权取消我单位成交资格。

七、我公司声明：

7.1 我公司未被人民法院列入失信被执行人；

7.2 我公司和我公司法定代表人和我公司拟派项目经理（项目负责人）均未被人民检察院列入行贿犯罪档案；

7.3 我公司未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录；

7.4 我公司未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单。

八、我公司承诺：合同签订前，若我公司具有本项目投标人须知中规定的不良信用记录情形，采购人可取消我公司的成交资格或者不授予合同，所有责任由我公司自行承担。

投标人公章：_____

日 期：_____

四、投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数:			
企业资质等级			其中	项目经理(或注册建造师)		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技 工		
经营范围						
备注						

注：应附投标人营业执照副本等材料的扫描件。

五、授权委托书

本授权书声明：_____（投标人名称）授权_____（投标人授权代表姓名）代表我方参加合肥滨湖金融小镇 2025 年度消防维保服务项目谈判活动，全权代表我方处理谈判过程中的一切事宜，包括但不限于：提交投标文件、参与谈判、提交二轮或多轮报价、签约合同等。投标人授权代表在谈判活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。投标人授权代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效，特此声明。

附：投标人授权谈判代表身份证复印件

授权谈判代表身份证正面
授权谈判代表身份证背面

授权代表联系方式：_____（请填写手机号码）

投标人公章：_____

日 期：_____

注：

- 1.本项目只允许有唯一的投标人授权代表；
- 2.法定代表人参加谈判的无需提供授权书，仅需提供法定代表人身份证复印件（正反面）。

六、法定代表人身份证明书

单位名称: _____

单位性质: _____

地 址: _____

成立时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

经营期限: _____

姓名: _____ 系 _____ (投标人单位名称) _____ 的法定代表人。

特此证明。

附: 法定代表人身份证扫描件

法定代表人身份证正面

法定代表人身份证背面

投标人或公章: _____

日 期: _____

七、投标业绩

（一）投标资格业绩

投标人应按下列规定提供业绩证明资料：

1.投标人提供自 2022 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）单个合同总金额不少于 6 万元消防维保项目业绩。

2.已签订合同但尚未实施的业绩不予认可。即截至谈判截止时间，项目如存在目前尚未开始履约、人员进场但尚未实质性开展、处于暂停等情况的，该业绩不予认可。

注：（1）以上涉及的证明资料信息应完整或能充分反映评审因素。如未能明确反映评审因素的（如合同总金额等），应另附业主（或合同甲方）盖章证明材料予以明确说明，否则评审小组不予认可。

八、其他相关证明材料

投标人按照《第四章评审方法和标准》中“三、评审方法”中初审表要求，提供相应资料，主要包括如下：营业执照、资质证书（如有）、其他要求（如有）等。投标人如有企业相关荣誉、其他介绍资料也可自行放置在此处。

