

市级机关集中办公区消防系统 维保服务合同

项 目 编 号：JSZC-320100-ZRJS-G2025-0056

项 目 名 称：市级机关集中办公区消防系统维保服务项目

签 订 日 期：2025 年 9 月 17 日

甲方：南京市机关事务管理局

乙方：南京市消防工程有限公司

甲乙双方根据2025 年 8 月 27 日 市级机关集中办公区消防系统
维保服务项目 采购结果，经协商一致，达成如下合同：

一、项目概况

1.1 维保项目基本情况：本项目维保方式为整包，含人员驻场服务。主要包含市级机关集中办公区消防系统设施设备的日常维护保养，维保范围内所有设施设备及配件的维修更换等。每年对北京东路 41 号机关大院部分办公楼、台城大厦、新城大厦进行 1 次消防第三方检测；根据消防有关规定，对市级机关集中办公区灭火器瓶定期检测充装、七氟丙烷气体灭火装置定期检测充装更换。

1.2 服务地点：市级机关集中办公区（主要包含：南京市玄武区北京东路 41 号机关大院、台城大厦、成贤街 43 号大院、建邺区江东中路 259 号、建邺区江东中路 265 号）。

1.3 服务期限：项目总服务期限为 3 年，合同按照 1 年 1 签（本合同自 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日）。甲方根据当年政策、财政预算下达情况以及对乙方考核情况等综合考量，甲方决定是否签订下一年合同。

二、合同价款

2.1 项目总服务期限为 3 年，合同总价款为（小写）¥ 5220000.00 元/3 年，（大写）人民币伍佰贰拾贰万元整/3 年。

2.2 第 1 年服务期限：2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日；合同

价款为（小写）¥1740000.00 元/年，（大写）人民币 壹佰柒拾肆万元整/年。

2.3 本合同价款包含乙方提供合同约定的所有服务的报酬及乙方提供该项服务所产生的日常维修费、保养费、配件费、安装费、调试费、检测费、管理费、税费、人工费、保险费等与本项目有关的所有费用。甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

三、服务内容及要求

3.1 本合同具体服务内容及要求按照本项目采购文件要求履行，甲乙双方通过补充条款进行特殊约定的从其约定。

3.2 补充条款： _____/_____

四、付款方式

4.1 甲方在收到乙方提供的发票后，以银行汇款方式通过财政集中支付，分 4 笔支付乙方合同款，每笔费用为每年合同价款的 25%。第 1 个合同年的第 1 笔和第 2 笔付款，于半年后 1 个月内支付；第 3 笔和第 4 笔合同款付款时间于第 1 个合同年合同期结束后一个月内（具体时间以财政拨款情况为准），根据甲方全年对乙方考核情况支付。

五、履约保证金

5.1 乙方应在签订合同后 7 日内，向甲方缴纳年合同价款的 10 % 履约保证金。

5.2 乙方可以采用银行、保险公司、担保公司等第三方机构出具的履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效。如乙方未按要求履行合同义务，由

担保人按照合同约定对甲方承担赔偿责任。

5.3 履约保证金期满后，甲方应于七个工作日内无息退还乙方。

5.4 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中扣除相应的违约金、赔偿金、补偿金等，保证金余额不足的乙方应在3日内补齐。

六、项目联系人

甲乙双方指定专人作为本合同履行的联络人，所有一方向对方正式知会事项的通知到达对方指定联络人即视为到达对方。通知方式包括但不限于电话、短信、传真、邮件、电子邮件等。

甲方指定联络人姓名： 邱绍鹏 联系方式： 13851818480

乙方指定联络人姓名： 戴云翔 联系方式： 13705179554

乙方指定项目负责人： 石建松 联系方式： 15995761345

七、进（撤）场与交接

7.1 本项目中标公告公示期结束后，乙方应立即进驻现场开展工作。

7.2 乙方应在进场后， 15 天内和原维保单位完成项目交接工作。

7.3 本项目撤场日期是本项目服务期满之日。甲乙双方应在服务期满 10 天内启动项目撤场移交工作。乙方应向甲方提交的资料包括但不限于本项目甲方提供的资料、维保记录、设备台账清单、档案资料等。

7.4 甲乙双方应做好维保设备现场核查清点工作并签字确认，对于维保到期前损坏或不能正常运行的设备，乙方应根据甲方要求，进行维修或更换，确保所有设备运行正常。

7.5 乙方应积极协助甲方做好与下一任供应商完成维保交接相关工

作，确保交接工作顺利完成。

八、考核

8.1 乙方履约期间，甲方按月、季度对乙方进行考核。

8.2 月度、季度考核实行百分制，考核总分为 100 分，90 分（含）以上为优秀，80 分（含）以上为合格，80 分以下为不合格。月度考核低于 90 分以下，每低 1 分扣 1000 元；季度考核低于 90 分以下，每低 1 分扣 2000 元。

8.3 本合同期限内累计 2 个月考核不合格或 1 次季度考核不合格，甲方有权单方解除本服务合同，甲方不承担任何责任及损失。

8.4 具体考核表详见附件，甲方有权根据实际工作情况对考核内容进行调整。

九、甲方的权利与义务

9.1 甲方负责对乙方的工作进行监督和管理，定期考核评定，如乙方派出的管理、服务人员三次（含）以上受到服务对象投诉或服务质量不达标，乙方无条件更换人员。

9.2 甲方应当为乙方履行合同提供必要的支持以及所必需的资料、水电。

9.3 甲方酌情根据乙方要求提供房间用于办公、人员休息和工具及用品的存放。

9.4 协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，审核乙方服务项目的年度计划、工作安排，并监督履行。

9.5 协助乙方处理原维保公司所遗留的人员、档案、物资以及其他相

关的问题。

9.6 法律法规规定由甲方承担的其他责任。

十、乙方的权利与义务

10.1 乙方接受甲方的委托，为本项目提供高质量的驻场维保服务。负责制定本项目维保服务管理制度、计划、规范及各项表单，确保设施设备运转正常，并承担相应责任，每半年/季度/月向甲方出具维保书面报告，接受甲方及上级部门的管理、检查、考核。

10.2 乙方保证其对为履行本合同交付工作成果而使用的技术手段或提供的服务内容涉及的各方面均享有完全的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵在履行本合同时侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任。

10.3 未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能。

10.4 乙方须本着高效、专业的原则设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

10.5 乙方应严格遵守甲方有关规章制度，负责对驻场维保人员进行岗前培训和经常性的安全生产、保密、职业道德、业务技能培训教育。

10.6 乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷。在服务期内，因乙方原因发生的各种安全事故（包括第三方的人员和设施），其责任由乙方承担。

10.7 乙方在维保服务期内对甲方其他设备造成损害的，应及时修复，如无法修复应承担相应赔偿责任。

10.8 乙方负责将维修维护过程中产生的建筑垃圾(油漆桶、废油等),按照规范要求进行处理。

十一、违约责任

11.1 乙方未按合同约定的质量要求提供服务,一个合同年内累计2个月考核不合格或1次季度考核不合格(考核得分低于80分为不合格),甲方有权解除合同,造成甲方损失时,甲方有权要求乙方赔偿,赔偿费用从合同款、履约保证金中直接扣除,不足部分乙方应予补足。

11.2 乙方在服务期间,甲方委托乙方的项目维保工作受到省、市相关部门的通报批评,视作不合格;在上级(主管)部门专项检查或年检中,因乙方原因每有1次不合格,甲方扣除乙方合同款人民币20000元,由此造成甲方被罚款的,该罚款由乙方承担。

11.3 服务期内,因乙方不能按约定完成维保服务目标,或因维保不当、重大失误等原因,其责任由乙方承担。造成甲方重大损失的,甲方有权解除合同,并按年合同价款的30%追究乙方违约责任。

11.4 乙方按合同履行,甲方按期付款,若甲方无合理原因,延迟向乙方支付合同款,应向乙方支付违约金,每逾期1天,以逾期款项为基数,按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR)支付违约金。

11.5 乙方若在本合同期限内超过2次(含)以上,未能按要求出具维保书面报告,甲方有权解除合同,并按年合同价款的10%追究乙方违约责任。

11.6 乙方若在本合同期限内超过3次(含)以上,未能按规定时间

到场服务且事先未经甲方同意的，甲方有权解除合同，并按年合同价款的10%追究乙方违约责任。

11.7 乙方若在本合同期限内超过3次（含）以上，未能按规定时间解决故障且未取得甲方同意的，甲方有权解除合同，并按年合同价款的10%追究乙方违约责任。

11.8 符合下列情形时，在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出解除部分或全部合同的书面通知：

（1）如果乙方未能在规定的期限内提供服务；

（2）乙方在收到甲方发出的违约通知后20天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过错；

（3）乙方未能履行合同规定的其他义务致使甲方不能实现合同目的。

11.9 如甲方逾期支付合同价款超过2个月的，乙方可单方面解除合同，并向甲方提出索赔。

11.10 乙方不得将该项目整体或部分转包、分包，否则甲方有权解除合同，乙方应按年合同价款的30%承担违约责任。

11.11 因乙方原因，甲方解除了全部或部分合同后，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买其他供应商提供的服务，甲方购买其他供应商的服务费用超出本合同价款的部分由乙方承担。

十二、保密条款

12.1 乙方不得泄露、擅自使用在履行本合同中知悉的甲方任何信息。所维保设施设备的相关信息数据，用户名和密码等信息归甲方所有，乙方未经甲方允许不得擅自修改、保存、转发、毁坏等。所维保的设施设备

相关用户数据,乙方不得进行再加密,甲方能在通用制式条件下实现备份、可传输。此保密条款为独立条款,不因本合同的终止而终止。

如违反本条款规定,乙方应当承担如下责任:除赔偿甲方实际损失外,另需向甲方支付年合同价款的 30 %作为违约金,同时乙方仍应继续遵守保密约定。

十三、不可抗力

13.1 本条所述的“不可抗力”系指双方在签订本合同时不可预见、在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件,如:地震、洪水、台风、骚乱、戒严、暴动、战争以及其他甲方、乙方商定的其他情形。

13.2 如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行,不应承担误期赔偿或终止合同的责任。

13.3 在不可抗力事件发生后,乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方,并出具事件发生地政府有关部门的证明。除甲方书面另行要求外,乙方应尽实际可能继续履行合同义务,以及采取合理的方案履行未受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续120天以上时,甲方和乙方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

十四、合同纠纷处理

14.1 本合同履行过程中发生纠纷,由甲乙双方协商解决,若协商不成,作如下第 2 种方式处理:

(1) 申请仲裁。

(2) 提起诉讼。约定由甲方所在地人民法院管辖。

十五、合同生效及其他

15.1 合同在甲方、乙方代表签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同一式陆份，中文书写。甲乙双方各执贰份，招标代理机构执贰份，壹份按要求报政府采购主管部门备案，具有同等法律效力。

15.3 如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

十六、合同鉴证

16.1 招标代理采购机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购服务和技术参数进行实质性修改。

十七、组成本合同的文件

17.1 组成本合同的文件包括以下文件，内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

- (1) 合同文本；
- (2) 采购文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件；
- (5) 投标文件。

甲方： 南京市机关事务管理局 （盖章）

地址： 南京市玄武区北京东路 41 号

法定代表人：张小平

委托代理人：邱绍鹏

二〇二五年九月十七日

乙方： 南京市消防工程有限公司 （盖章）

地址： 南京市雨花台区金阳东街 16 号万科都荟国际 4 楼

法定代表人：周蓉蓉

委托代理人：戴云翔

开户行信息：

单位名称：南京市消防工程有限公司

开 户 行：中国银行南京湖南路支行

账 号：488 458 216 420

二〇二五年九月十七日

消防系统维保单位工作考核表

单 位：

年 月

序号		检查内容及标准	评分方法	扣分	扣分情况描述	备注
1	消防维保单位 综合考核内容	自觉遵守甲方各项制度，严格按甲方规定时间到场进行日常维保工作。	1 次不符合要求扣 5 分			
2		工作时间穿工作服、劳保鞋、仪容仪表整洁大方；工作时间不会客，不聚集闲谈，不做与本职工作无关的事。	1 次不符合要求扣 5 分			
3		通过经常性和甲方及时沟通交流提高工作质量及满意度；不顶撞上级，服从指挥，虚心接受上级领导的指导、批评，并及时改正；	1 次不符合要求扣 1-5 分			
4		根据设备运行情况，制定切实的设备月、季、年维护保养计划并上报，每月 25 日之前上交当月维保报告，报告内容包括更换配件、维修记录、工作完成情况以及下月工作计划等。	1 次不符合要求扣 5 分			
5		制定小中修和检查计划，制定关键零配件更换计划，并按计划执行	1 次不符合要求扣 3 分			
6		服务对象有效投诉	1 次不符合要求扣 5 分			
7		每年两次出具设备运行评估报告，对问题设备定期提交整改方案	1 次不符合要求扣 1-5 分			
8		提供 24 小时不间断的电话支持服务，若系统有任何异常情况，在接到通知后，在 1 分钟内作出响应。	1 次不符合要求扣 2 分			
9		响应后，5 分钟内到达现场进行解决；	1 次不符合要求扣 3-10 分			
10		配件费用在 1000 元及以下的故障，2 小时内解决，最长不得超过 24 小时。	1 次不符合要求扣 5-10 分			
11		配件费用在 1000 元以上的故障，配件到场后 24 小时内解决，最长不得超过 72 小时。	1 次不符合要求扣 5-10 分			
12		维保及维修有文字记录，内容包括不限于维保维修内容、维修人员、审核（主管）人员、开始和结束时间等，有相关人员签字	1 次不符合要求扣 3 分			

13	对维保、维修结束后现场环境卫生及时清理	1 次不符合要求扣 2 分			
14	对维修保养后的设备，当月同 1 台设备当月发生 2 次及以上同样故障	1 次不符合要求扣 5 分			
15	节假日、重要活动前，对设备进行检查并有检查记录	1 次不符合要求扣 3 分			
16	夏季高温、防汛、冬季防寒等重要节点前，对设备进行检查并有检查记录	1 次不符合要求扣 5 分			
17	对甲方人员按月度进行培训	1 次不符合要求扣 5 分			
18	能够服从甲方正当要求的临时性工作	不能按要求工作该项不给分			
19	乙方未经允许，擅自替换现场维保技术人员，对于不符合要求的人员，限期 1 月未整改的	1 次不符合要求扣 5 分			
20	因维修保养不善导致设备故障，一个月内同样设备出现重复事故	1 次不符合要求扣 5 分			
21	对于现场驻场维保技术人员的办公场所安全防范、卫生、用电等未按要求使用的	1 次不符合要求扣 3 分			
22	维保单位驻场人员需持证上岗，驻点区域须有一名及以上项目主管负责该区域的维保项目管理，做好与机关物业之间的配合，按照机关物业的要求做好各项维保管理工作	1 次不符合要求扣 5 分			
23	各类机房卫生整洁、照明灯具齐全、应急灯和通风设备完好、挡鼠板符合要求，灭火和火灾报警设备有效、放置位置恰当	1 次不符合要求扣 3 分			
24	设备外观洁净完整，防腐油漆覆盖完好、无严重锈蚀部位，保温及外壳无破损，仪表清晰、无浮尘，无漏电、漏油、漏水、漏气现象；各类线槽、桥架和控制箱、配电箱整洁无尘，接口无松动	1 次不符合要求扣 3 分			
25	供应商应配合采购人做好上级（主管）部门的检查，保证每次检查合格	1 次不符合要求扣 5 分			
26	每年不少于 2 次消防系统联动测试，每年开展一次消防第三方检测，提供检测报告	1 次不符合要求扣 5 分			
27	因检查、维保、维修不当或不到位，造成损失	1 次不符合要求扣 10 分			维保单位赔偿相应经济损失

28	消防维保技术 维保 考核内容	一、消防供配电设施： 1、配电的消防电源工作状态保持正常，消防电源末端切换装置可正常切换，配电房的环境整洁卫生； 2、消防用电设备电源末端配电箱处主、备电切换可正常实现操作； 3、消防供电设施供电功能和主备电源切换功能检查正常，功能实现正常；	每检查一项不合格扣 1 分，卫生不达标扣 0.5 分			
29		二、火灾自动报警系统： 1、探测器外观完好，内外部清洁，功能正常；探测器动作灵敏，报警准确； 2、主控屏工作正常，正常显示报警区域和输出联动信号；主控屏和联动控制屏外观完好、清洁，各项输入、输出显示功能正常； 3、界面（模块）各项参数正常，与外围设备的通信、控制信号正常； 4、系统设备所有接线牢固，无松动、破损或脱落；系统接地电阻符合规范或设计要求。 5、主、备电源自动切换功能正常；电池组的电压及其他参数正常，供电稳定、可靠； 6、手报按钮动作灵敏，报警准确，联动功能正常； 7、报警主机控制程序正确，各项功能正常； 8、控制开关无损坏，控制电箱线路接口无松动、锈斑；	1、外观清洁 每检查一处不符合扣 0.5 分； 2、主配电不能切换扣 2 分； 3、手报不能动作扣每处扣 1 分；			
30		三、消防电话通讯系统： 1、消防专用电话或插孔外观完好、清洁； 2、消防专用电话通讯畅通，语音清晰、响亮，消防中心电话主机显示通话部位正确。	1、外观清洁不合格每处扣 0.5 分； 2、主机无法使用或不通畅每处扣 1 分；			
31		四、消防广播系统： 1、消防广播系统强制切换功能正常，且音响响亮、清晰； 2、扬声器外观完好，声响效果响亮、清晰； 3、广播主机运转灵活、可靠，控制功能正常； 4、消防广播系统选层准确、可靠，	1、外观清洁不合格每处扣 0.5 分； 2、广播喇叭无法动作每处扣 1 分；			

		功能正常。				
32		五、消防供水设施: 1、消防水池和屋顶水箱的外观完好,浮球阀可以正常开启和关闭,水泵控制柜工作正常,室外水泵接合器外观完好,室外管网管道阀门启闭功能正常,水泵房工作环境整洁卫生; 2、消防和屋顶消防水箱的蓄水量是否正常,浮球阀可以正常开启和关闭,稳压设施稳压状态正常,消防水泵和稳压泵的主备泵的切换功能正常,室外管网管道阀门启闭功能正常; 3、各管道阀门完好无损,无漏水、锈斑、积灰、阀门挂有表示其在系统功能、工作状态标识牌,各压力表经校验对比符合国家相关规定; 4、管道分色、流向明晰,无防腐油漆破损,水泵基座等标识明显,定期刷漆;	1、外观清洁及泵房工作环境每处扣0.5分; 2、系统不能正常蓄水扣2分; 3、不能处于正常稳压状态扣2分;			
33		六、室内消火栓系统: 1、消防栓箱内配置齐全,各项配件完好,消防栓口静压符合设计或规范要求; 2、试验消防栓破玻按钮,消防栓水泵启动,各项联动设施动作,消防中心有报警信号和消防水泵状态显示; 3、各阀门处于正常的开或关状态,且有明显标志,阀体完好、不漏水; 4、消防栓系统水泵接合器外观完好,配置齐全,无变形、无渗漏、无缺损; 5、消防栓喷射时,其充实水柱达到设计或规范要求; 6、安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好,工作灵敏、可靠、有效; 7、减压阀和过滤器外观完好,减压阀工作稳定、可靠,且减压比例准确,过滤器内无杂物,水流畅通; 8、阀门开关灵活、有效,无锈蚀、渗漏; 9、保证各类水泵运行平稳、无异响,	1、外观卫生清洁不合格,每处扣0.5分; 2、消火栓内设施每缺一项扣0.5分; 3、启动按钮不能动作扣1分; 4、消火栓喷射压力距离不合格每处扣1分; 5、安全阀不能动作的扣3分; 6、阀门锈蚀、未套套管每处扣0.5分; 7、阀门不能正常启闭每处扣1分;			

		电源指示无波动，运行时水封不漏水、不超标；				
34		七、自动喷水灭火系统： 1、楼层喷淋管网末端试验压力（动、静压力）流量符合设计或规范要求； 2、水流指示器动作灵敏、报警准确、及时，复位正常，消防中心显示报警地址正确； 3、阀门处于正常开、关状态，能够正常启闭，止回，有明显标志，信号阀门开、关灵活、有效，消防中心有关闭信号显示，报警地址准确； 4、喷淋系统水泵接合器、管网、喷淋头等外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损； 5、安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效； 6、喷淋立管的自动排气阀无堵塞或漏水，工作正常； 7、湿式报警阀外观完好，无渗漏，放水试验时动作灵敏，其压力开关联动喷淋泵启动，消防中心报警显示准确；	1、外观卫生清洁不合格，每处扣0.5分； 2、压力不符合设计要求每处扣1分； 3、水流指示器不能正常动作、反馈每处扣2分； 4、阀门不能正常启闭、止回每处扣1分，少表示每处扣0.5分； 5、安全阀、自动排气阀不能正常泄压、排气每处扣1分； 6、湿式报警阀不能正常动作，每处扣3分，不能联动水泵每处扣2分；			
35		八、气体灭火系统： 1、气体灭火控制器完好，控制功能正常； 2、启动瓶和药剂贮瓶压力符合出厂标准和设计要求； 3、手动、自动、紧急启、停放气装置灵敏、有效； 4、电磁阀、瓶头阀动作灵活、有效； 5、模拟试验时，通风系统停止，防火阀关闭，电磁阀延时动作，各项联动功能正常； 6、启动瓶、药剂贮瓶完好，无变形、无腐蚀、脱漆； 7、控制气管无变形、松脱，连接牢固、可靠，高压软管无变形、生锈或老化，连接稳固； 8、防护区围护结构、开口符合规范要求。	1、瓶体外观、卫生清洁不合格每处扣0.5分； 2、压力不符合设计要求每处扣1分； 3、电磁阀、瓶头阀等不能正常手动启停灵敏每处扣1分； 4、正常模拟测试，不合格每处扣1分； 5、控制气管管路完好，无锈蚀、老化等现象，每处不合格扣0.5分； 6、防护区结构松动、不牢固等，			

			每处扣 1 分；			
36		九、泡沫灭火系统： 1、泡沫产生器、固定式泡沫炮、泡沫比例混合器的外观完好无损； 2、压力表、管道过滤器、金属软管、管道及附件无损伤，电源和电气设备工作状态正常。供水水源及水位指示装置正常； 3、泡沫系统泡沫混合液立管和液下喷射防火堤内泡沫管及泡沫发生器进口端控制阀后的管道无锈蚀； 4、定期对泡沫灭火系统中的液上及液下喷射、固定式泡沫炮和泡沫灭火系统进行喷泡沫试验，并对系统所有的设备、设施、管道及附件进行全面检查，保证系统完好； 5、泡沫产生器的吸气孔畅通，不被杂物堵塞。密封玻璃隔板完好，产生器部件完好； 6、电动蝶阀控制灵敏，泄水阀启闭灵活，电动蝶阀远程启动和现场就地启动双重功能正常，动作信号和故障信号能及时反馈到调控中心； 7、火灾进行喷水试验，消防系统能正常动作及各种信号能反馈回消防调控中心；	1、控制器外观、卫生清洁不合格每处扣 0.5 分； 2、压力、压力表及管道锈蚀等不符合要求，每处扣 0.5 分； 3、定期对灭火系统液上及液下进行试验，不合格每处扣 1 分； 4、电动阀能够正常动作，泄水阀启闭灵敏，不合格每处扣 1 分； 5、火灾喷水试验，能有反馈，不合格每处扣 1 分；			
37		十、防火隔断： 1、烟、温感动作，联动卷帘降落功能正常；防火门启闭情况正常，闭门器功能性正常； 2、现场和远程控制卷帘起、降功能正常； 3、防火卷帘控制器功能正常； 4、防火卷帘导轨和转动机构运转灵活，卷帘叶片无变形、脱落； 5、防火卷帘联动功能正常，降落时消防中心有显示。	1、测试温烟感不能动作、手自动不能下降的每处扣 1 分； 2、防火卷帘门不能正常使用，每处扣 0.5 分； 3、卷帘门导轨和电机不灵敏，变形、脱落每处扣 0.5 分； 4、卷帘门下降无反馈，每处扣 0.5 分；			
38		十一、应急疏散系统： 1、防火门开启力度适中，闭门器无松动、漏油，自动复位灵活； 2、防火门有先后关闭顺序的关闭顺序正确；	1、闭门器不灵敏。漏油、无法自动复位每处扣 0.5 分； 2、关闭顺序错			

		<p>3、防火门的密封性良好，无变形，钢质防火门无生锈、脱漆现象；</p> <p>4、应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好，充放电正常；</p> <p>5、应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。</p>	<p>位每处扣 0.5 分；</p> <p>3、防火门密封性或变形、生锈脱漆每处扣 0.5 分；</p> <p>4、应急灯、疏散灯不亮或不能充放电每处扣 0.5 分；</p> <p>5、蓄电量不达要求扣 0.5 分；</p>			
39		<p>十二、消防联动系统：</p> <p>1、防火阀阀体和易熔片完好，控制及反馈信号通讯畅通正常；</p> <p>2、消防电梯人工迫降功能正常，联动试验时有迫降电梯的信号输出，电压符合要求；</p> <p>3、联动楼层非消防电源自动切断功能正常；</p> <p>4、现场和远程启、停风机、风阀联动的控制功能正常；</p> <p>5、风机运行平稳，噪声低，风量、风压达到要求，风阀开、关灵活，密封性好，风机皮带松紧度适中；</p>	<p>1、防火阀控制和反馈正常，不合格每处扣 0.5 分；</p> <p>2、电梯能正常迫降伴有反馈，不符合每处扣 1 分；</p> <p>3、联动测试能够自动切断火灾电源，不符合该项扣 2 分；</p> <p>4、手自动启动风机，不符合每处扣 1 分；</p> <p>5、风机运行异常、皮带、噪音等每处扣 0.5 分；</p>			
40		<p>十三、水泵、恒压泵、控制柜、联动柜：</p> <p>1、水泵运行平稳，流量、压力达到设计要求；</p> <p>2、控制柜与消防中心信号通讯正常、准确，显示正确；</p> <p>3、控制柜、联动柜内接线无松脱、无撞火烧花，清洁无尘，功能正常；</p> <p>4、消防水泵末端双电源控制箱主备电源自动切换投入功能正常；</p> <p>5、水泵的相间及对地绝缘电阻符合要求；</p> <p>6、消防水泵控制柜的故障自投功能正常，即一台故障时，另一台能自动投入使用；</p> <p>7、水泵轴承润滑充分、可靠，水泵运行平稳，轴承不过热；</p> <p>8、定期对水系统压力表进行校验，</p>	<p>1、控制柜松动、灰尘每处扣 0.5 分；</p> <p>2、水泵压力、流量不符合要求每处扣 1 分；</p> <p>3、控制反馈信号正常，不符合每处扣 1 分；</p> <p>4、水泵控制柜双电源控制切换正常，不符合扣 2 分；</p> <p>5、水泵相间及绝缘电阻正常，不符合每处扣 1 分；</p> <p>6、水泵主备切换正常，不符合每</p>			

		或更换压力表。	处扣 2 分； 7、定期对水泵轴承添加润滑油，更换水封等，不符合每项扣 1 分；			
41		十四、移动式灭火器： 1、移动式灭火器压力指针在绿区内，外观完好，无变形、脱漆或配件缺损； 2、移动式灭火器贮瓶和药剂未过期。	1、外观、压力、脱漆不符合每处扣 0.5 分； 2、过期的灭火器每处扣 1 分；			
42		十五、电气火灾及可燃气体系统： 按要求定期对电气火灾探测器及可燃气体探测器进行维护保养、测试，保证系统正常使用。	每处电气火灾探测器或可燃气体探测器不能正常工作的扣 0.5 分，该项最多扣 4 分			
43		十六、公用部位、共用设施设备管理： 1、消防用氧气或空气呼吸器，自救逃生设备数量满足使用要求，设备存放于指定的部位； 2、消防通道畅通无阻，无障碍物；全场每天定期巡检不低于 6 次。	1、定期对逃生设备进行检查，数量不符合要求每处扣 0.5 分； 2、消防通道等未按要求检查扣 0.5 分；			

注：

1. 月度、季度考核实行百分制，考核总分为 100 分，90 分（含）以上为优秀，80 分（含）以上为合格，80 分以下为不合格。月度考核低于 90 分以下，每低 1 分扣 1000 元；季度考核低于 90 分以下，每低 1 分扣 2000 元。

2. 每个合同年内累计 2 个月考核不合格或 1 次季度考核不合格，甲方有权单方解除本服务合同，甲方不承担任何责任及损失。

3. 未取得甲方同意，因私自修改设备技术参数，造成的一切后果由乙方承担，并且当月考核为 0 分并追究其法律责任；

4. 特殊情况奖励项：对于重大突发事件紧急处理得当，减少损失，保护甲方或服务对象的财产，奖励 1-5 分（该分可用来抵扣全年考核不合格分数）；

5. 对于预判断失误带来的损失由乙方全权负责并且当月考核不合格；

6. 考核内容如有变动或调整，以甲方要求为准。


测评人签字：

得分：

扣款金额：

维保服务供应商监管考核评分细则

序号	考核项	考核内容	分值	考核细则	备注
1	资质动态管理（10分）	项目经理、项目主管及驻场人员信息、职业能力、资质证书等符合招标文件约定要求	5	1. 现场在岗人员资质、职业能力与约定不符的，每有 1 项扣 2 分； 2. 供应商未经定点责任人审核，擅自更换人员的，每有 1 项扣 3 分。	
2		现场规范公示资质信息、人员证书、试验合格证明等，确保无过期失效、与实际不符	5	1. 各类信息现场未公示，每有 1 项扣 2 分； 2. 公示信息与招标文件、合同要求不符的，每有 1 项扣 2 分； 3. 各类公示过期的，每有 1 项扣 1 分。	
3	备品备件（10分）	规范存放足够数量、类型且品质合格的备品备件	5	1. 无专用库房或库房管理混乱的，每有 1 项扣 1 分； 2. 备品备件品类、数量、质量不符合招标文件及使用需求的，每有 1 项扣 1 分； 3. 备品备件存放不符合专业标准、行业规范、安全生产相关法律法规的，每有 1 项扣 2 分。	
4		遵守仓库管理制度，各类进出库登记台账齐全、内容详实、责任到人	5	1. 仓库无专人负责、未制定管理制度的，每有 1 项扣 1 分； 2. 无进出库登记记录的，或填写不规范的，每有 1 项扣 1 分； 3. 抽查备品备件，发现实际库存与清单不符的，每有 1 项扣 1 分。	
5	维保服务（50分）	执行、落实机关物业设施设备维保相关管理办法、制度、维护标准。	20	1. 未按要求制定年度、月度维保计划的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分； 2. 各类维保计划与实际结合不紧密，生搬硬套、实操性不强的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分； 3. 未经定点责任人审核，无客观原因，未按计划执行落实闭环的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分。	
6		重点设施设备落实常规维护、专项维护、预防性维修、第三方检测等。	10	1. 重点设施设备未按要求落实常规维护、专项维护，或落实情况与记录不符的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分； 2. 重点设施设备未制定预防性维修计划或计划未落实的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分； 3. 重点设施设备未提前组织自检、年检、强检及其他行业检测的，每有 1 项视情扣 2~5 分；造成影响的，本项不得分。	
7		各类设施设备操作培训、驻场人员值班值守、应急预案及演练、运行故障、工单报修、投诉处理闭环落实情况	10	1. 各类设施设备操作培训未按年度计划开展的、未进行月度培训、培训方式内容简单、实操性不强的、记录缺失的，每有 1 项视情扣 0.2—0.5 分； 2. 全年围绕设施设备维保应急预案组织演练少于 4 次，每少 1 次扣 1 分；演练内容不全，参与度不高，台账记录不	



				完善的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分； 3. 经发现，维保单位驻场人员不落实值班值守的，每有 1 次扣 1 分；造成影响的，视情扣 5~10 分； 4. 各类工单、投诉响应处理超时、未形成闭环每有 1 项视情扣 0.5~1 分； 5. 故障处置、维修、问题整改等未定人定时定责的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分。	
8		各类机房、设备间、设备平台等运维现场标识标牌设置、操作登记、用具摆放、整洁卫生等实行标准规范管理。	10	1. 各类标识标牌使用错误、缺失、老旧损坏的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分； 2. 各类机房、设备间、操作间环境脏、乱、差的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分。	
9	表单记录 (30 分)	各类维保表单填写及时、规范，上墙公示备查，登记归档。	30	1. 各类表单未按要求规范填写、漏填或填写内容与实际情况不符、字迹潦草、表达不清的，每有 1 项视情扣 0.2—0.5 分； 2. 各类表单维保巡检人员、管理人员未签字、无签字日期等问题的，每有 1 项视情扣 0.2—0.5 分； 3. 各类表单未规范现场放置，未按时分类归档的，每有 1 项视情扣 0.2—0.5 分； 4. 各类表单存在补写、代填代签的，每有 1 项视情扣 0.5~1 分；与实际工作情况不符、相互矛盾、真实性无法追溯的，每有 1 项视情扣 1~2 分；经检查发现上述问题，一个季度内累积问题超过 5 次（含）的，扣 10 分。 5. 维保单位未按招标文件要求，对维保项目各类档案收集、汇总、调整、更新、归档不到位的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分； 6. 维保单位各类台账资料使用填写，未统一规范的，每有 1 项视情扣 0.5~2 分。	

