

郑州市行政中心消防系统 运行管理维护合同

委托方（简称甲方）：郑州市市直机关事务管理局

受托方（简称乙方）：郑州中铁安全检测有限责任公司



经招标程序，郑州市市直机关事务管理局（以下简称甲方）市行政中心安保服务项目 B 包—消防系统运行管理维护项目（招标编号：郑财招标采购-2023-71（B 包））由郑州中铁安全检测有限责任公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据招标要求及相关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、合同名称

合同名称：郑州市行政中心消防系统运行管理维护合同

二、合同期限

本合同期限为 2 年。自 2023 年 6 月 21 日 起至 2025 年 6 月 20 日 止。

三、服务费用及支付方式

（一）合同总价：485000.00 元，大写：肆拾捌万伍仟元整。

以上费用包括：乙方维修保养人员工资社会保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维保及维修养护费（单项单次维修费用 1000 元以下）、办公费、利润、税金等成本费用。

（二）支付方式及时间：

1. 维保合同签订生效之日起，采用 6 个月付维保费用模式，每次费用金额为 121250.00 元，大写：壹拾贰万壹仟贰佰伍拾元整。

2. 每 6 个月期限截止的前一个月时乙方向甲方提供合法有效的增值税普通发票，甲方将每年度保养费用 50% 支付给

乙方。

3. 甲方于收到发票之日起 5 日内付款。

4. 甲方依据考核标准作出的处罚或奖励，书面形式通知乙方，相应从服务费中减少或增加。

四、项目基本情况

(一) 项目名称：消防系统运行管理维护项目

(二) 服务地点：郑州市行政中心南北院

(三) 总建筑面积：122271 平方米

五、委托项目管理服务的内容

(一) 项目维保范围

1. 项目范围内包括：消防栓系统的维修保养；自动喷淋灭火系统的维修保养；火灾自动报警系统的维修保养；防排烟系统的维修保养；防火卷帘、防火门系统的维修保养；气体灭火系统的维修保养；应急照明及疏散指示系统维修保养；消防系统管理；消防设备巡查；对消防器材维修维护，对行政中心所有灭火器进行换粉（每年一次），对微型消防站老化器材更换。

2. 建立健全消防管理制度，建立消防责任制。

3. 消防工作人员必须持证上岗。

4. 办公区内应设置消防设施，保持消防通道畅通，明显位置设有消防设施平面示意图。

5. 定期对消防设施进行巡检和维护，保持其完整、

完好，能正常使用；消防管网压力应在规定范围内；检查记录详细，如发现消防器材有异常情况，应及时予以调换或维修。

6. 此标准包含设备专业维保费用。

7. 此费用包含由承接主体承担的 1000 元以下的单个维修零配件材料费。

（二）维修保养范围

市行政中心南北院办公楼消防设施。

（三）服务标准

1. 建立完善的服务措施、违约承诺和消防维保工作实施方案，完善消防维修保养报告登记制度，制度具有健全性和可操作性；在接到一般故障电话时，维保单位在 60 分钟内到达故障现场进行排查，2 小时之内排除故障，遇到大的故障时，在 6 个小时内排除故障，如故障重大需要更换大型设备（如报警主机、水泵），经甲方同意更换后，可在三个工作日内排除故障。

2. 建立完善培训方案，定期组织检修维护人员进行业务培训，维保施工人员业务能力精，沟通协调能力强；检修维护人员均持建筑物消防员四级证上岗，具备消防设施设备基本的维护管理和使用能力，消防设施设备管理规范，制度完善，巡查及时并能发现问题；保证消防通道畅通，消防通道无堵占和设施损坏，无堆放易燃、易爆物品、无违章用火、用电。

3. 结合项目建立紧急事件处置预案，每月对消防设施全面巡查一次，并做好记录；火灾探测器定期进行实效模拟试验，及时维修更换失效的器件；每季度应进行一次消防联动，检测各类消防系统各类运行参数和状况并作记录；消防灭火设备应处于良好技术状态，消防泵每月启动一次并作记录；消火栓每月巡查一次，保持消火栓箱内各种配件完好，完好率 100%。

4. 消防报警系统定期检查，发现问题及时更换维修，确保随时可以启动。消防泵：压力正常，运行良好。

5. 定期对消防设备器材进行维修维护，对行政中心所有灭火器进行换粉（每年一次），对微型消防站老化器材进行更换，确保完整性、完好性。

6. 人防、技防并用，发挥各种防范手段优势，熟悉消防法规、消防知识，落实“以防为主，防消结合”的消防方针，确保消防设施完好，消防器材可随时启用。

7. 完好率 100%，零修、急修率 100%，维修合格率 100%。

8. 此费用包含由承接主体承担的 1000 元以下的单个维修零配件材料费。

9. 此标准包含消防设备专业维保费用、消防设备维修费用及日常应急维修费用。

（四）消防系统维护标准

1. 严格执行消防管理制度和消防系统设备维修保养制度，加强对消防系统范围内的设备设施包括控制中心、报警系统、应急广播和对讲电话、防排烟风机、气体灭火系统、

消防栓及管网、消防泵、喷淋泵、喷淋管网、各类阀门、疏散指示牌等的日常检查、检测、检修和保养，确保设施设备完好率 100%、整个系统可随时正常使用；

2. 及时检修消防系统中存在的故障和缺陷，每天做好故障排除，检查测试，保养等维保工作，确保零修合格率达到 100%；在每次的维修保养工作和临时抢修工作后，应向采购方提交一份工作报告，如实记录保养工作和抢修处理方法。

3. 每月定期保养与日常保养相结合，每次巡查前应通知甲方负责人，每月撰写一份维修保养报告及一份消防系统运行状况报告并上交给采购人。

4. 各项设施设备管理养护具体要求如下表：

序号	维修保养项目	检修及保养方法	标准	周期
1	消防水泵、喷淋泵及水泵控制箱	检查及手/自动启动水泵	水泵没渗漏、转动灵活	每月
2	火灾报警主机	检查自动及手动状态下运作正常、打印纸是否足够及清晰	主机运作正常	每月
3	消防广播	手报按钮、烟、温感联动测试	广播语音清楚，开关可以控制音量	每月
4	消防联动柜	目测接线端子排、电器组件及各种信号指示灯	端子排、电器组件无破损，烧焦现象、信号灯亮	每月
5	感烟探测器	用电动点烟器 20cm 处喷向感烟探测器	红色指示灯亮，报警器发出警报及显示相应的位置，无尘	每月
6	感温探测器	用大功率电吹风在探测器 5cm 处向探测器吹热风	红色指示灯亮，区域报警器发出警报及显示相应的位置，无尘	每月
7	手报按钮和警铃	按下按钮	报警相应位置，警铃响亮	每月
8	楼层接线箱	箱内接线端子用螺丝刀逐个紧固	各端子连接牢固，不松动，无尘	每季度

9	备用电池	用万用表测试	不低于 24V	每季度
10	切换报警系统电源	连续充放电 3 次	主电和备电应能自动切，无尘	每季度
11	消防设备接地	用绝缘表测试	工作接地电阻值小于 4 欧，绝缘值大于 20 兆欧	每季度
12	监视及控制系统	检查线路、接线端子组件是否损坏，如有损坏用绝缘胶布包扎、更换组件	控制信号反馈到位	每季度
13	功放器散热风扇	开箱检查	无异响	每季度
14	排烟阀、加压送风阀	开箱检查机构并用油壶给导轮、转轴加油、用抹布、毛刷除尘	机构无生锈，阀门开启灵活，无尘	每月
15	消防水泵电机	开箱检查机构并用油壶给导轮	电机轴承转动灵活、无异响	每季度
16	连接器件密封垫	检查	不渗水	每季度
17	气压罐	直观目测	外观整洁，油漆无脱落	每季度
18	闸阀	用润滑油加石棉绳于阀心	闸阀操作灵活、无泄漏	每季度
19	压力表	直观目测	压力指示正确	每季度
20	水泵电箱控制柜和远端控制柜	控制柜内部线路如有损坏绝缘现象用胶布包扎，毛刷除尘	线路完好、无尘	每季度
21	湿式报警阀	放水实验	压力开关动作，联动启动水泵，水力警铃响亮	每季度
22	水流指示器	末端装置放水测试	在控制中心信号显示	每季度
23	整套消火栓	直观目测	外观整洁，水带不发霉，水喉不渗水	每季度
24	消火栓按钮	按下按钮	指示灯亮，联动启动水泵	每季度
25	水泵接合器	将润滑油和石棉绳填于阀	不渗水	每季度
26	消防水箱	直观目测	四周不渗水	每季度
27	浮球控制开关	直观目测、如有锈蚀及时更换	能正常工作	每季度
28	压力开关	直观目测、试水	高、低限位指示正确	每季度



29	水泵电箱切换	故障应急切换	切换正常	每季度
----	--------	--------	------	-----

六、维保人员要求

(一) 甲方对乙方维保人员的服务内容、服务质量、服务频次等情况每月检查巡查。

(二) 乙方维保人员根据实际情况需增加或减少维保内容时，经双方协商后，可签订补充协议，服务费用按服务内容数额做相应调整。

(三) 乙方派驻项目现场人员应符合投标书技能要求、素质要求及人员稳定性承诺，对项目维保人的变动需征得甲方同意，如不能满足承诺要求，甲方可依维保情况对乙方予以处罚。

七、管理目标

(一) 在合同期内乙方按照服务方案及甲方要求实施维保服务。

(二) 维修及时率、上岗培训率、档案归档率、完整率达到 100%。

(三) 火灾发生率为 0，消防系统运行正常率达到 98%。

(四) 服务有效投诉率不超过 1%，投诉处理率达到 100%。

八、甲方的责任与义务

(一) 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，监督管理乙方服务过程、结果。

(二) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。

(三) 甲方有权对乙方制定的维保管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方需严格执行。

(四) 甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

(五) 甲方按时向乙方支付维修保养服务费用，若乙方维修保养期间出现影响较大的事故，甲方有权对乙方实施处罚。

(六) 甲方临时性工作如需乙方配合，乙方应及时调配资源按甲方要求做好配合工作。

(七) 如需驻场，甲方在本项目内无偿提供维修保养用房给乙方使用，免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

(八) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

九、乙方的责任和义务

(一) 乙方应严格审查维保人员，建立员工档案，并报甲方备案。建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

(二) 负责制订并认真执行维修保养方案，保证维保人员落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化



的维修保养管理服务，保证服务质量。

（三）乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付维保员工工资及相关社会福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

（四）乙方应根据甲方实际情况制定维保内容和维保制度，并严格执行，教育维保人员遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，每年对设备进行一次全面检查，提出大修、维护保养预算方案，并呈报甲方。

（五）妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

（六）乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

（七）法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

（八）定期全面巡检服务，每两周1次巡查调试设备，每月定期保养与日常保养相结合，每月撰写一份维修保养报告，每季度进行一次季度全面保养并出具报告，在重大节日前，进行1次全方位巡检，逢五一、十一、春节等重大假期前3天，全面巡检1次，确保消防系统及设备正常工作。

十、保密条款

未经对方书面许可，任何一方不得向第三方提供或披露与对方业务有关的资料和信息，但法律另有规定的除外。否则，违约方应赔偿对方的经济损失。本条款长期有效，不因本合同终止而结束。

十一、违约与终止

(一) 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的安保服务内容，经双方协商后可签订补充协议。

(二) 因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

(三) 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

十二、考核奖惩

为督促乙方做好项目维修保养服务保障，加强服务项目管理，规范维修保养服务行为，确保院区机关单位高效、安全、有序运行，依据维保服务相关法律、法规，维保服务项目招投标文件，合同条款等，实施考核奖惩。

(一) 考核内容

按照合同约定，采购方对项目中标人服务质量进行巡查督导，督导对象为承担市行政中心消防设施服务的服务单位。内容包括：

1. 项目范围内包括：消防栓系统的维修保养；自动喷淋

武汉市消防支队

灭火系统的维修保养；火灾自动报警系统的维修保养；防排烟系统的维修保养；防火卷帘、防火门系统的维修保养；气体灭火系统的维修保养；应急照明及疏散指示系统维修保养；消防系统管理；消防设备巡查；灭火器换粉和微型消防站老化器材更换。

2. 建立健全消防管理制度，建立消防责任制。

3. 消防工作人员必须持证上岗。

4. 办公区内应设置消防设施，保持消防通道畅通，明显位置设有消防设施平面示意图。

5. 定期对消防设施进行巡检和维护，保持其完整、完好，能正常使用；消防管网压力应在规定范围内；检查记录详细，如发现消防器材有异常情况，应及时予以调换或维修。

6. 此标准包含设备专业维保费用。

7. 此费用包含由承接主体承担的 1000 元以下的单个维修零配件材料费。

（二）考核方式

市事管局安全保卫处对消防维保服务考核工作实行统一领导，按消防维保项目组织实施。应本着简单实用、可操作性强的原则，尽量利用信息化方式，简化程序，减少报表等材料，采取日常巡查（抽查）、年度考核、满意度调查等方式。消防维保服务企业应积极配合做好考核工作，建立日常考核与定期考核相结合的考核体系，完善自身考核制度。

1. 日常巡查：由安全保卫处组织项目考核组，对指定项

目进行巡查（抽查），包括但不限于现场检查、查阅工作记录、询问工作人员、征求服务对象服务建议等，发现问题，督促整改。消防维保服务企业对日常巡查中发现的问题，未在规定时间内整改完成的，计入年检考核评分。重大的系统性问题，持续得不到整改的，提交情况说明，列入年度综合评估报告。

2. 满意度调查：由安全保卫处每年组织一次满意度调查，填写《项目满意度调查表》，调查对象为项目院区进驻各单位代表，调查内容包括：总体评分，分项评分，意见建议等。满意度调查结果纳入“年度综合评估报告”。

（三）标准依据

依据维保服务招投标文件、服务合同及项目服务内容，采取百分制量化考核，考核结果与维保服务年终考评挂钩。

（四）奖惩标准

维保服务质量按甲方制定的服务考核奖惩办法进行考核，考评结果与消防维保服务年终考评挂钩。

具体考核如下：

具体考核如下：

1. 优秀：得分 ≥ 90 分；
2. 良好：90分 $>$ 得分 ≥ 80 分；
3. 合格：80分 $>$ 得分 ≥ 70 分，连续3个月低于80分，第3个月评为不合格；
4. 不合格：得分 < 70 分；
5. 合同解除：连续两个月考核低于70分，向财政局备



案批准，解除合同；

考核的结果在书面告知维保服务公司，维保服务公司有异议的，接到告知后3日内及时提出申请，过期申请无效。

年度考评中，巡查考核占80%，满意度调查占20%。

十三、其它事宜

1、合同未尽事宜，由双方协商解决，可向当地人民法院起诉。

2、本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

3、本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：郑州市市直机关事务管理局

签字：



乙方：郑州中铁安全检测有限责任公司

签字：



开户行：建行郑州西站路支行

帐号：41001523021050202439

签定时间：2023年6月21日 签定时间：2023年6月21日