

盐城师范学院通榆校区消防设施 维保服务合同

合同编号: YCTU2025-ZB-11054

项目名称: 盐城师范学院通榆校区消防设施维保服务

甲方(买方): 盐城师范学院

乙方(卖方): 江苏南海建设集团有限公司

甲乙双方根据盐城师范学院通榆校区消防设施维保服务项目公开招标的结果, 签署本合同。

一、项目名称: 盐城师范学院通榆校区消防设施维保服务

二、服务范围

根据消防设备管理要求, 对甲方通榆校区消防自动设施(室内外)、消防联动管网等所有消防设施提供维护、管理、保养和免费更换部分零配件服务, 维保范围包含但不限于教学主楼、1号办公楼、3号办公楼、体育中心楼、体育馆、南园餐厅礼堂楼、南园培训中心等建筑物及其配套设施和附属用房, 幼儿园、青教公寓A(留学生公寓)、新建9号宿舍楼及其配套设施和附属用房。

三、合同金额

3.1 本合同金额为(大写): 人民币壹拾陆万捌仟元整(¥168000.00)。

四、付款方式及要求

4.1 维保合同签订后, 甲方每月对乙方进行维保服务评价, 每半年组织专家组考核验收1次。

4.2 每半年内, 乙方月平均维保服务评价达到良好及以上等级要求、且顺利通过甲方专家组考核验收后, 甲方支付维保费用的50%。

4.3 如乙方维保服务评价月度得分低于85分, 达不到良好等级以上要求, 甲方将对乙方进行警告, 要求整改并提交整改报告; 累计两个月维保服务评价月度得分低于85分, 将扣除乙方当月维保费用10%; 累计大于等于3个月维保服务评价月度得分低于85分, 每增加1个月, 增加扣除乙方月维保费用5%。
(如累计4个月度维保服务评价得分低于85分, 月平均维保费为S, 因第一次维保服务平均分低于85分, 仅警告、整改, 不扣减维保费, 故扣减维保费计算公



式为： $S_{\text{减}}=S*10\%+S*15\%+S*20\%$ ，从第三次（含）月维保服务评价得分低于85分始，每增加1次，增加扣减月维保费用5%，以此类推。）

年累计月度维保服务评价3次（含）以上低于85分时，当年期满，甲方有权终止合同，不再续签。

五、技术资料

5.1乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供维保项目有关技术资料。

5.2除非甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

六、知识产权

6.1乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和其他工业产权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

七、履约保证金

7.1在本合同签署之前，乙方应交纳合同金额的10%作为本合同的履约保证金。在项目按本合同规定验收合格后10个工作日内，甲方应一次性将履约保证金（全额或扣减后剩余金额部分）无息退还乙方。

7.2履约保证金可以采用支票、汇票、本票或者甲方认可的银行出具的履约保函，前述相应票据及保函的期限应自出具之日起不短于合同履行期限结束之日。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

7.3上述履约保证金的“退还”是指：履约保证金采用支票、汇票、本票形式出具的，票据已兑付（或贴现或背书转让）的，退还方式为甲方将相应金额的钱款以银行转账方式无息退还至乙方账户，未兑付（或贴现或背书转让）的则将相应票据原件退还乙方；采用银行保函形式出具的，则甲方在前述期间内退还乙方提交的银行保函原件。

7.4如乙方未能履行本合同约定的义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需继续承担相应赔偿责任。

7.5除合同约定情形外，如果因甲方自身原因未能按照前述规定期间向乙方退还相应履约保证金，甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失，直至上述履约保证金退还乙方。

7.6如乙方出现不及时与甲方签订合同，或乙方不能按期入场维保，或所供材料不符合合同约定，或因材料或维保质量问题等导致验收不合格等情况，乙方的履约保证金不予返还，同时，甲方有权取消乙方中标人资格并拒付维保服务费。

7.7乙方不能按要求提交履约保证金，未按时签订合同，视为放弃中标，甲方将乙方纳入黑名单，并向政府相关部门通报。

八、转包或分包

8.1本合同范围的服务，应由乙方直接负责，不得由他人替代服务，即不得转包。

8.2除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分维保内容分包给他人服务。

8.3如有转包和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同，乙方承担本合同约定的违约责任。

九、合同履行期限

9.1维保服务期限：自2026年1月1日起，至2026年12月31日止。

9.2合同一年一签，合同到期后验收合格且经甲方同意，可以按中标价续签合同，最多续签2年。

十、税费

10.1本合同执行中的一切税费均由乙方负担。

十一、服务内容

11.1设施检测维修内容

11.1.1检测维修范围：甲方通榆校区所有消防自动设施(室内外)及消防联动管网。

11.1.2检测维修内容：检查消防自动设施运行情况；检查消防管道及增压稳压设施情况；检查其它所有消防设施情况。

11.1.3检测维修要求：定期提供消防设施检测结果详细报告、相关升级、维修费用预算清单。

11.2消防日常维保内容

11.2.1消防维保范围：甲方通榆校区所有消防设施(室内外)及消防联动管网。

11.2.2消防维保内容：(1)火灾自动报警系统；(2)自动喷淋给水系统；(3)楼内消火栓给水系统；(4)楼外消火栓给水系统；(5)消防泵房系统；(6)

通风、机械排烟系统；(7)防火分隔系统；(8)应急照明及疏散指示系统；(9)广播通信系统；(10)消防监控系统；(11)消防泵房设备等。

11.3 维保服务要求

11.3.1 火灾自动报警及联动系统

a. 每月检查火灾报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾记忆功能和主备电源自动转换功能。

b. 每月检查消防控制室或消防值班室工作环境以及火灾报警控制器、联动控制器、层显(或区域控制器)、探测器、手动报警按钮等是否处于正常完好状态。

c. 每月检查探测点的显示，联动程序。

d. 每月检查备用电源的充放电功能。

e. 每月检查探测器肮脏度、灵敏度、自动环境补偿、预报警、响应域值、通讯故障及其他必要的功能试验。

f. 每月检查模块通讯故障、自动诊断、历史记录。

g. 每月检查手动报警按钮外观有无损坏，报警及指示灯是否正常。

h. 每月检查本系统的值班记录，同物业管理部门值班人员共同做好维护保养的记录。

i. 每月检查声光报警器(警铃)音响度、灵敏度，部位的正确。

j. 每年检查下列功能：

①采用检测设备分期分批试验探测器的工作情况，检测数量不少于总数的30%。

②试验手动报警按钮报警功能，抽检数量不少于总数的30%。

③自动或手动试验相关联动控制设备的控制和显示功能。

④对系统回路电压、回路地阻、回路对地电阻进行检查、测试。

⑤对消防电话插孔和对讲电话，按实际安装数量的30%进行通话试验。

⑥综合上述各分项试验，测试消防主控屏的报警、故障显示、消音、复位、火灾记忆功能，并进行消防主电源和备用电源的自动切换模拟试验和充放电实验，对非消防电源切换、空调、疏散指示标志等设备的联动进行模拟试验。

11.3.2 自动喷淋灭火、消火栓灭火系统、消防泵房系统

a每月检查消防泵房工作环境及喷淋泵、消防泵、稳压设备、电源控制柜、蝶阀、闸阀、止回阀、湿式报警阀、水泵接合器、储水设备等是否处于正常状态。

b每季度检查功能:

①启动消防泵,当消防水泵为自动控制启动时,应模拟自动控制的条件进行启动,当消防水泵为自动控制启动时,应模拟自动控制的条件进行启动。设备用泵时,应同时检验主、备泵的供水情况。

②利用报警阀上的放水实验阀放水,检验系统的供水情况。

③利用末端放水装置放水,验证水流指示器和压力开关的报警功能、自动启泵功能和信号显示,抽检数量不少于总数的20%。

11.3.3通风、排烟系统

a每月检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜,送风口、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。

b每年检查下列功能:

①试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。抽查楼层数量不少于总数的50%。

②试验自动方式关闭空调系统、电动防火阀。

③试验手动方式关闭防火阀,抽检数量不少于总数的20%。

11.3.4防火分隔系统

a每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭障碍物,门能否处于正常启、闭状态,门的附件是否齐全完好。

b每年度检查下列功能:

①试验自动方式启动防火门、防火卷帘门。抽检数量不少于总数的30%。

②用手动按钮启动防火卷帘门,抽检数量不少于总数的30%。

11.3.5应急照明、疏散指示系统

a每月抽检安全出口疏散通道、重要场所的应急照明或疏散指示标志是否处于正常完好状态,方位是否正确。发现和告知指示灯及标志损坏情况,应及时修复。

b每季试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度,抽检数量不少于总数的20%。

11.3.6消防通讯、事故广播系统

a每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话、播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态。

b每年度检查下列功能：

①试验电话插孔和对讲电话的通话质量，抽检数量不少于总数的30%。

②试验选层广播、抽检数量不少于总数的30%。

③试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

11.3.7移动灭火器材

a每月检查灭火器种类、数量、设置位置、标志等是否符合要求。

b每年度检查灭火器压力、有效期等，必要时做喷射试验，抽检数量不少于总数的30%。

11.3.8其他

a每月检查消防电梯迫降按钮、集水坑排水设备、消防电源及切换设备等是否处于正常完好状态。

b每年度检查下列功能：

①试验消防电梯的紧急迫降功能。

②试验消防电源的切换功能。

③切断非消防电源功能。

11.4日常维保工作安排

11.4.1每年配合甲方组织常态化消防演练(提供技术支持)。

11.4.2每月按计划抽样测试部分设备，一年内所有设备全部测试一遍，确保设备正常运行。

11.4.3每季度进行全面的检查，发现问题及时处理。

11.4.4协助或完全负责同消防部门的对接，确保不因消防问题而耽误其他工作的正常开展。

11.5维护保养中零配件免费项目

11.5.1 免费提供的零配件

序号	免费提供的零配件名称	序号	免费提供的零配件名称
1	探头底座	20	平垫片
2	手动报警按钮底座	21	弹簧垫片
3	消火栓按钮底座	22	白厚漆
4	模块底座	23	黄油
5	损坏的喷淋头	24	麻丝

6	电工胶布	25	砂纸
7	生料带	26	砂条
8	号码管	27	开口销
9	黄蜡管	28	自攻螺丝(标志灯固定)
10	铅封(灭火移动器材)	29	应急灯灯泡
11	阀芯(灭火移动器材)	30	消火栓密封圈
12	压力表(灭火移动器材)	31	卡箍件密封圈
13	密封圈(灭火移动器材)	32	水泵接合器密封圈
14	喷嘴(灭火移动器材)	33	大楼末端试水压力表
15	固定螺丝(探头底座)	34	手动报警按钮玻璃
16	探头清洗	35	消火栓按钮玻璃
17	橡胶垫片	36	电话手柄插头
18	螺丝	37	电话分机插头
19	螺母	38	电话分机插孔

11.5.2 单项配件价格 $\leq$ 100元的零配件(不包含管路、线材等在内)

11.5.3 合同履行期间,因更换设备与系统软件不匹配的,乙方免费提供软件升级服务。

11.6 设施配件更换非免费项目费用确定办法

11.6.1 消防系统日常运行过程中损坏、短缺以及在系统功能测试过程中确定为不符合要求的配件,如属于免费维修项目的由乙方免费更换维修。

11.6.2 对于低值易损易耗件,如消火栓报警按钮、温感报警器、烟感报警器、疏散指示灯、安全出口指示灯、声光手动报警器、消防报警模块、消防管道卡扣等,以中标价的5%设置为免费配件维修上限,超出部分参照维护保养中器材非免费项目,按照维修审批流程执行。

11.6.3 不属于上述两种情况的需维修、更换的配件,须走学校维修项目审批流程后实施。所有更换的材料设备为国家定点企业的合格产品,并提供产品质量认证证书或合格证书等,所更换的配件与原系统所使用的配件需一致,且提供一年的质保期,换下的旧配件交由甲方保管。

11.7 服务响应要求

11.7.1 乙方应提供每天24小时不间断的电话支持服务,若系统有任何异常情况,在甲方通知乙方后,乙方应在30分钟内做出响应,在2小时内赶到现场对问题进行解决。一般故障应该立即排除,严重故障乙方应增加技术力量在12小时内修复,外送修理项目7日内完成修复,期间采取应急安全措施,同时报甲方保卫处备案。

11.7.2乙方应为甲方建立消防系统设施运行使用档案，需指派1名驻场负责人负责维保工作，每周与甲方保卫处至少会商一次工作；指派3名(含驻场负责人)从事消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员每天驻校进行消防设施巡查、设备维护保养，保证设施完好，设备正常运行。乙方与甲方每学期共同进行至少1次系统的全面检查。

11.7.3乙方应配合甲方做好消防部门的检查验收，确保每次验收合格。乙方应认真执行国家有关规定，服从盐城市消防管理部门的技术指导和业务管理，达到要求，并承担相应的责任。

十二、甲方的权利义务

12.1提供消防系统的全套竣工资料。如果竣工资料不全，应提供消防平面图或建筑结构图，以保证乙方的维护保养工作顺利进行。在维护过程中，乙方如需原设计、施工单位提供有关资料，甲方应牵头做好协调工作。

12.2按本合同约定按时付给乙方维护款，不得以任何理由拖欠应付款项。

12.3如进行装修，必须提前20天通知乙方，未经乙方同意，装修方不得随意打断、更改消防线路、移动或拆除探测器。如甲方将消防改造或其它维保内工作交于第三方施工，由此发生的一切责任乙方不再承担。

12.4根据需要及时组织乙方更换消防设施配件，承担相关非免费配件的费用。

12.5保养期间应派相关人员并提供便利条件，协助乙方的工作。有权检查设备的保养情况，对不合格的保养项目有权提出整改要求；有权制止乙方违章作业。

12.6为更好地监督乙方开展消防系统维护保养任务，切实提高业务能力和服务水平，甲方将对每月消防维保服务进行考核评价，如每月考核评价得分低于85分将按本合同约定予以处理。

12.7对乙方不按规定履行职责，在维修保养、检查测试中弄虚作假或严重不负责任的，有权解除本合同。

12.8甲方消防工作主管部门为甲方保卫处，正常维修保养工作乙方同甲方保卫处联系，服从甲方保卫处管理，并报告工作。

十三、乙方的权利义务

13.1承接消防系统的维护保养任务后,对该工程消防系统做到精心维护,科学检修,维修保养质量必须符合要求,确保正常运行,并且符合消防规范的要求。

13.2本合同生效15天内,负责对甲方所有消防值班人员进行培训。甲方消防值班人员如有变动,随时派专业技术人员进行培训,详细介绍系统的组成、日常操作、注意事项等,使每位值班人员可以正确和熟练操作设备,掌握发生火灾或故障时的处理方法。

13.3按照《建筑消防设施的维护管理》(GB25201-2010)等消防技术标准的规定,制定消防设施维修保养计划,定期开展消防设施检查、维修、保养、测试等技术服务,并做好测试记录和维修记录。

13.4根据维护细则定期进行月检、季检、年检,同时对工程范围内的设备进行维护保养,每次维护保养工作后,分别由双方负责人签字交甲方存档。(年检和季检的当月不再月检)。

13.5在月检、季检和年检的维护工作完成后,应出具维护报告书,经由甲方现场负责人签字后交甲方存档。在不定期巡检期间,若甲方通知乙方到现场,乙方两次不按时到达现场处理故障,视为违约,由此造成的损失由乙方负责。

13.6乙方工作人员在工作时,应尽量将维护保养对甲方场馆所产生的影响降到最低,严格遵守国家法律及甲方规章制度。在对某些隐蔽工程进行维修时,乙方应尽量保护原设施,若不可避免要对原装修进行改动,由甲乙双方协商解决。

13.7消防设备在使用过程中如有非人为损坏,由乙方负责维修。乙方接到甲方的维修通知,应在30分钟内做出响应,在1小时内赶到现场对问题进行解决。如故障在规定时间内不能处理,乙方应将预计完成时间书面告知甲方,并采取各种应急措施,保持系统正常运行。如遇机件无法修复之前提下,乙方有义务向甲方提供零配件(费用由甲方承担),或联络原设备制造商报价,经甲方批准后负责修复。

13.8向甲方提交符合消防部门要求的日常管理台账等。

13.9发现并提出消防隐患,及时向甲方提出书面整改意见(如因甲方对乙方提出意见,不予采纳,由此造成的事故责任及消防罚款由甲方承担)。

13.10提供服务时，未能发现重大的隐患或未按照甲方提出的整改意见及时整改，导致发生消防事故的，甲方有权解除合同，尚未支付的维保费不再支付，且由此造成的所有责任及损失由乙方承担。

13.11如因乙方维护不到位，造成火灾发生时系统不能正常工作，由此造成的所有责任及损失由乙方承担。

13.12维保期间，如因乙方原因致使甲方消防系统运行出现故障，造成甲方财产及营业损失、人身伤害事故时，由乙方承担全部赔偿责任。

十四、驻场负责人要求

14.1驻场负责人：孙建军、蒋斌(联系方式：13770176504、15950213061)；驻场负责人对火灾报警控制器进行日检查、接班、交班时，应填写《消防维保值班记录表》的相关内容。值班期间每天记录至少两次消防控制室内消防设备的运行情况，及时记录消防控制室内消防设备的火警或故障情况。

14.2驻场负责人接到报警信号后，应按下列程序进行处理：

a接到火灾报警信息后，应以最快方式确认。

b确认属于误报时，查找误报原因并填写《建筑消防设施故障维修记录表》。

c火灾确认后，立即将火灾报警联动控制开关转入自动状态(处于自动状态的除外)，同时拨打“119”火警电话报警。

d立即启动单位内部灭火和应急疏散预案，同时报告甲方消防安全责任人。甲方消防安全责任人接到报告后，应立即赶赴现场。

14.3消防维保人员每月须与甲方消防管理人员共同检查消防设施至少1次，确保消防设施完好。每季度须对消防设施检查、测试一遍，确保系统性能，使用完好(所有检查检测均要填好报表)。

十五、违约责任

15.1乙方维保不符合本合同及招标文件要求，或不符合消防部门规定的，或出现下列违约情形之一的，甲方可单方面解除合同，并扣除乙方履约保证金，且乙方应向甲方支付合同总额5%的违约金。如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任：

15.1.1未按规定的时间完成本合同的维保内容的；

15.1.2提供的维保服务与本合同所要求的不一致的；

15.1.3没有维保能力(或没有组织配件的能力)更新配件或维保工作采取转包、分包的;

15.1.4甲方年度考核验收不合格的;或因乙方维护保养不当、故障排查处理不及时或未能及时发现重大隐患,导致甲方消防设施在消防部门检查中被认定为不合格的。

15.2乙方更换的零配件不符合合同约定及招标文件规定标准的,或提供的零配件质量和性能有问题,须无条件更换直至符合要求,所发生的费用自行承担。乙方拒绝更换的,甲方可单方面解除合同,并扣除履约保证金。

15.3维保期间,因乙方维保不到位导致消防设施不起作用,或因故意或重大过失导致甲方消防设施、设备或其他财产损失所造成的损失均由乙方承担。

15.4 在合同有效期内,如因乙方维护保养不到位等过失行为,导致发生火灾时消防系统未能正常发挥作用,乙方应承担由此给甲方及第三方造成的全部经济损失的赔偿责任。

15.5甲方如有下列情形之一的,相关费用由甲方负责:

15.5.1消防系统运行中,因甲方工作人员操作不当造成的系统不能正常工作,零配件损坏的;

15.5.2发生自然灾害、或不可抗力和火灾事故,造成消防系统损坏的;

15.5.3甲方人为破坏造成损失的。

十六、解决合同纠纷的方式

16.1本合同履行过程中发生争议,双方应协商解决,协商不成时,采用下列方式中的2解决。

1、由仲裁机关仲裁;

2、可向合同签订地法院起诉,合同签订地在此约定为盐城市亭湖区。

十七、双方协商的其他事项

17.1甲方委托乙方承接的消防设施日常检查维护保养的项目及维保服务要求:

17.1.1维护检测、保养

在甲方工作人员参与下,乙方按照GA503—2004《建筑消防设施检测技术规程》要求,每月至少对维保范围内的所有消防系统进行一次全面维护检测和常规保养,对故障进行原因排查与解决处理。24小时响应甲方报修电话,

并向甲方管理人员提供操作培训与技术咨询服务。为了使甲方全面掌握维保工作量，现对维保检测和常

规保养主要工作内容作如下要求：

维保项目	维保内容	最低维保次数
消防控制主机	1、火灾探测器、手动报警按钮报警功能正常。 2、检测警报装置警报功能、联动广播。 3、检测报警控制器、CRT图形显示器、火灾显示盘、层显等，报警、显示、打印等功能。 4、检测消防联动控制器及控制模块的手动、自动联动控制功能，显示功能，主、备电源切换功能，备用电源充、放电功能。 5、检测消防电梯的紧急迫降功能。 6、气体灭火装置检测(不含消防气体灭火器充装)。	每月1次
消防供配电设施	1、消防电源配电箱处主、备电源切换功能。 2、应急电源充、放电测试。 3、消防电源主、备电源供电能力测试。 4、非消防电源的联动切断试验(风机、消防泵等)。	每月1次
点型感烟探测器	1、放烟状态，检验探测器报警确认灯、以及火灾报警控制器的火警信号显示。 2、消烟重定，检验探测器报警确认灯在重定前后的变化情况。	进行地址记录，每月抽测，全年覆盖
点型感温探测器	1、加热状态下，检测探测报警确认灯和火灾报警控制器火灾信号显示。 2、消热重定，检测探测器报警确认灯工作状态。	进行地址记录，每月抽测，全年覆盖
手动报警按钮	1、外罩玻璃保持完好；触发按钮，检测火灾报警控制器信号和按钮的报警确认灯是否正常。	每月1次
消防广播	检测消防控制室话筒对所选区域播音功能是否正常。	每月1次
防火卷帘	1、组件齐全完好，紧固件无松动现象。 2、现场手动、远程手动、自动控制和机械操作应正常，关闭时严密。	每月1次

报警阀组	1、报警阀组外观、标志牌、压力表完整。	每月1次
	2、对报警阀的压力表进行检查，要求报警前、后压力表指示保持正常。 3、要求报警阀应进行开阀试验，观察阀门开启性能和密封性能，以及报警阀各部件的工作状态保持正常。	
自动喷淋头及管道	1、检查喷头外观有无损坏、锈蚀、漏水现象。 2、检查管无机械损伤和锈蚀，油漆是否脱落，管道固定是否牢固，管内有无堵塞。 3、利用末端试水装置放水，进行水流指示器工作测试，同时排除管网内的铁锈及杂质。	每月1次
电控柜	1、检查控制柜有无变形、损伤、腐蚀。 2、检查线路图及操作说明是否齐全。 3、检查电压、电流表指标是否在规定的范围内。 4、开关是否有变形、损伤、标志脱落、处于正常状态。控制盘的指示灯是否正常。 5、检查电控柜内继电器是否脱落、松动，接点是否烧损，转换开关应处于自动状态。各导线链接是否松脱，绝缘是否损伤。 6、查看自动切换启动备用泵情况，同时查看仪表及指示灯是否显示正常。	每月1次
消防管路系统	1、检测稳压泵的启动频率，确保启动频率正常。 2、检查管道有无机械损伤、油漆脱落、锈蚀等，管道固定是否牢固。 3、对不少于20%的管道末端进行放水，确保管道内的水质良好。 4、对水流指示器的报警功能进行检查。	每季度1次
稳压泵及气压水罐	1、检查是否能够自动加压。 2、打开试验排水阀，检查减水时能否自动供水，加压装置及供水装置压力表是否显示正常。	每月1次

消防水泵	1、阀杆加注润滑油。 2、泵房控制柜处启动水泵、消防主机控制室启动水泵，运行及反馈信号。 3、检查消防水泵动力运行是否可靠，水泵能否正常运转，流量和压力能否保证；电力上有无保证不间断供电设施，其性能是否良好。 4、检查主、备泵能否自动切换。 5、检查压力表是否变形、水泵启动后动作是否正常。 6、启动水泵后，打开试验阀，观察压力保持情况。 7、对消防水泵检修、保养一次，添加润滑油。	每月1次
水泵接合器	1、检查橡胶垫圈等密封件有无损坏、老化或丢失等情况。 2、检查外表油漆有无脱落，有无锈蚀，如有应及时修补。	每月1次
室内消防栓	1、消火栓和消防卷盘供水阀不应有渗漏现象。 2、消防水枪、水带、消防卷盘及全部附件齐全良好，卷盘转动灵活。 3、报警按钮、指示灯及控制线路功能正常，无故障。 4、消火栓箱及箱内配装的消防部件的外观无破损、涂层无脱落，箱门玻璃完好无缺。 5、消火栓、供水阀门及消防卷盘等所有转动部位应定期加注润滑油。	每月1次
室外消防栓	1、用专用扳手转动消火栓启闭杆，观察其灵活性。必要时加注润滑油。 2、检查橡胶垫圈等密封件有无损坏、老化或丢失等情况。 3、检查栓体外表油漆有无脱落，有无锈蚀，如有应及时修补。 4、入冬前检查消火栓的防冻设施是否完好。 5、重点部位消火栓，每年应逐一进行一次出水试验；非重点部位消火栓按其总数的10%—20%，进行实际	每年1次

	出水试验。 6、随时清除消防栓井周围及井内可能积存的杂物。 7、保持室外消防栓配套器材和标志的完整有效。	
--	--	--

17.1.2故障突击抢修

当乙方接到故障抢修通知后，应在2小时内安派人员到达现场对故障进行排除。一般故障应该立即排除，严重故障乙方应增加技术力量在12小时内修复，外送修理项目7日内完成修复，期间采取应急安全措施，同时报甲方备案。

17.1.3维保技术人员、检测装备要求

(1)维保方须指派驻场负责人1名，持有相应职业资格证书或作业证书。

(2)同时固定3名(含驻场负责人)责任心强、业务过硬和无违法犯罪记录的技术人员作为项目组成员。项目组成员均应通过消防特有工种职业技能鉴定，持有相应职业资格证书或作业证书。

(3)项目检测用工具、设备应满足GA502—2004《消防监督技术装备配备》要求。

(4)未经甲方允许不得更换项目负责人。

17.1.4其它要求

(1)因重大节日、活动消防安全需要，乙方配合甲方对消防设施进行检测和消防检查、消防培训、消防演练，以及其它相关工作。做好消防设施资料建档工作，及时更新台帐资料。

(2)完成《建筑消防设施检测技术规程》规定需年度对消防设施维护、保养项目。

(3)每月月末之前，将月度维保记录报甲方备案。《消防设施维保记录表》应由维保人员签字和维保单位盖章。维保人员和维保单位对出具的《消防设施维保记录表》负责。

(4)乙方须按上述维护保养的巡检要求和巡检频次做好消防设施的日常巡检、测试和养护工作；一旦发现设施设备故障，应立即书面通知甲方人员，并提供维修解决方案。

章
 1381

(5) 乙方的维修技术人员必须具有消防系统的专业维修经验，接到报修后须及时排除故障，如因维修不及时或巡检疏漏而造成设备损坏或人员伤亡的由乙方承担所有责任及由此而产生的一切费用。

(6) 乙方须建立完善的安全事故预防、处置及善后体系；须为本项目所有服务人员依法缴纳社会保险并进行安全操作教育。乙方的服务人员所进行的一切操作必须遵守国家或行业相关的安全操作规范；必须持证操作的项目操作人员必须持有本人有效期内的证件。一旦发生安全事故，由乙方承担全部责任；

(7) 乙方的服务人员应爱护所维保的消防设施及其所触及的一切甲方财产。

(8) 服务期满后，要配合做好现场交接工作，确保系统处于正常运行状态。

17.2 乙方其他服务承诺约定

17.2.1 应提供24小时不间断的电话支持服务，若系统有任何异常情况，在甲方通知后，乙方应在30分钟内做出响应，在2小时内赶到现场对问题进行解决。乙方服务热线电话：13770176504。

17.2.2 为甲方建立消防设施运行使用档案，指派从事消防设备安装、调试、维护、运行的专业技术人员提供服务，定期回访，每年与甲方共同进行2次系统的全面检查。

17.2.3 配合甲方做好消防部门的检查验收，每年12月份(具体按公安消防部门要求)对建筑消防设施系统的联动控制功能等全系统进行综合检验、评定，出具2份消防设施、设备线路检测报告，并报当地公安消防机构备案，甲方不再另行支付相关检测费用。

十八、不可抗力

18.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

18.2 发生不可抗力的一方，应立即通知对方，并提供有关权威机构出具的相应证据。

18.3 不可抗力延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十九、合同生效及其它

19.1 合同经双方法定代表人或授权代理人签名并加盖单位公章后生效。

19.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》相关规定执行。

19.3 本合同正本一式4份，具有同等效力，甲方、乙方各执2份。

附件：消防维保服务考核评价表

甲方（公章）：盐城师范学院	乙方（公章）：江苏南海建设集团有限公司
单位地址：盐城市经济开发区希望大道南路2号盐城师范学院新长校区	单位地址：盐城经济技术开发区阳光世纪园会所1-18号
法定代表人 或授权代理人（签名）： 杨海东	法定代表人 或授权代理人（签名）： 孙建军
项目负责人（签名）： 杨海东	电话：
项目技术代表（签名）： 王明	开户银行：中国银行盐城开发区支行
开户银行：中国工商银行盐城建军东路支行	账号：466362942658
账号：11096606090000007160	签订日期：2025 年 12 月 26 日

附件：

消防维保服务考核评价表

年 月

考核指标	具体内容	得分情况	合计
设备完好率及运行状况 (30分)	1. 火灾自动报警系统及联动系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	2. 自动喷淋灭火、消火栓灭火系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	3. 消防泵房系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	4. 通风、排烟系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	5. 防火分隔系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	6. 应急照明、疏散指示系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	7. 消防通讯、事故广播系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	8. 移动灭火器材完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	9. 消防管道及增压稳压系统完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
	10. 其他设施设备完好率(3分)(发现问题-1分/处)		
维保计划及执行(20分)	1. 维保计划报送及时度(月度、季度、年度)(4分)(未及时报送-1分/次)		
	2. 维保计划执行准时度(6分)(未按计划进行维保, -1分/次)		
	3. 维保计划执行覆盖度(6分)(维保执行未能全覆盖, -1分/次)		
	4. 专业人员技术熟练度(4分)(专业人员技术不熟练, 未能按期完成维保任务, -1分/次)		
一般故障处	1. 一般故障处置及时性(8分)		

理完成率 (20分)	(未能及时处置一般性故障, -1分/次)		
	2. 一般故障处置程序性(4分)(一般性故障处置程序不合规, -1分/次)		
	3. 一般故障维修修复率(8分)(一般性故障维修未能达到功能性修复, -1分/次)		
文件记录管 理(20分)	1. 维保记录真实度、齐全度、规范度(7分)(维保记录不真实、不齐全、不规范, -1分/处)		
	2. 检测报告真实度、齐全度、规范度(7分)(检测报告部真实、不齐全、不规范, -1分/处)		
	3. 应急预案完整度、规范度(6分)(应急预案不完整、不规范, -1分/处)		
工作配合度 (10分)	1. 消防安全教育、消防演练工作配合度及完成度(3分)(消防安全教育、消防演练工作不配合或配合度低, -1分/次)		
	2. 重要、大型活动配合度及完成度(3分)(重要、大型活动不配合或配合度低, -1分/次)		
	3. 紧急、突发状况处置配合度及完成度(4分)(紧急、突发状况处置, 不配合或配合度低, -1分/次)		
总计得分:			

评价分值标准: 总计得分<80分为不合格, 80分≤总计得分<85分为合格, 85分≤总计得分<90分为良好, 总计得分≥90分为优秀。