

# 上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域和 T2 楼消防 系统设备设施维护保养服务项目 询价采购公告

## 一、项目基本情况

1、招采单位：青岛城新城市服务有限公司

2、项目名称：上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域和 T2 楼消防系统设备设施维护保养服务项目

3、服务地点：青岛市崂山区香港东路 195 号上实中心 T1T2 楼

4、服务概况：建筑面积约 13.2 万平方米：T2 地上楼层 40 层，建筑约 8.13 万平方米；T1T2 楼地下 2 层，地上共用消火栓及地下一层面积约 2.56 万平方米，地下二层面积约 2.58 万平方米，地下面积约 5.14 万平方米；包括但不限于以上区域的核心筒、设备层、停车场等消防设备设施（含火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、建筑防火分隔和安全疏散设施、防烟及排烟设施、移动式灭火器材、消防给水设施、泵房内设备设施、气体灭火系统、消防电气、微型消防站和通讯设施等），需专业消防维保单位定期进行维保并负责质保期结束后更换易耗材料。

5、服务内容：（1）T2 办公楼消防系统：火灾自动报警系统、建筑防火分隔及安全疏散设施、消防给水设施、消防栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防烟排烟设施、消防电气和通讯设施、消防电梯多方通话、干粉灭火设施、移动灭火器材、燃气气体检测系统及其他消防设施进行全面维护、保养。

（2）T1（办公部分）T2 楼和 T1 酒店共用泵房内消防设备设施和地上及负一负二停车场共用区域消防设备设施：火灾自动报警系统、建筑防火分隔及安全疏散设施、消防给水设施、消防泵房设备设施、消防栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防烟排烟设施、消防电气和通讯设施、消防电梯多方通话、干粉灭火设施、移动灭火器材、其他消防设施进行全面维护、保养。

(3) 维保项目消防设施出现故障能及时解决，并提供 24 小时全天候急修服务。

(4) 培训招采单位的设备操作人员，使其熟悉设备正常操作和日常维护工作。

(5) 配合做好消防管理部门对设施设备的检查工作，保障消防设施设备正常运行。

(6) 驻场服务：现场需派驻 1 名持有国家认可的中级消防设施操作员证的专业人员。驻场时间为：周一至周六 8:30-17:30，除驻场规定时间外有情况半小时到达现场，处置突发事件。

维保服务：按 DB37/T4328-2021《建筑消防设施维护保养技术规程》要求的配备维保技术人员。

(7) 履约期间负责与相关政府部门对接，确保项目顺利完成相关检查，确保设备保持完好率 100%；

(8) 首次维保需对设备进行全方位了解，对设备现状进行评估，并出具评估报告。

6. 本次采购总控制价为 365900 元，超出控制价报价不予采用。

7. 采用最低价中标法，若有效最低报价相等的，由有效最低报价的报价人中所提供有效业绩合同单份金额最高的报价人中标。总报价不得高于采购控制金额，否则视为无效报价。

中标单位若于中标后 1 个工作日内不能提供服务或出现放弃中标的情形，招采单位可以选择合格报价人中报价次低的报价人作为中标单位，以此类推。招采单位也可以选择重新组织询价采购。

## 二、报价单位的资格要求：

1. 在中国境内注册，具有独立承担民事责任能力的法人；在《山东省社会消防技术服务信息系统》合格名单中，且基础分在 85 分以上，业务分 1000 分以上的单位。

2. 具有在《山东省社会消防技术服务信息系统》可查询到的专业技术人员；在青岛市以外地点注册的企业，需在青岛市（市南、市北、李沧、崂山、高新区）五区有分支机构，便于及时提供现场服务。

3. 具有近五年（2018年1月1日至今）单项维保合同金额40万元及以上的消防维保服务同类业绩至少一个，且提供（合同原件或复印件加盖公章），否则报价不予采用。

4. 本项目不接受联合体报价。

5. 所有未响应询价函内容及未按期报送的报价文件当不予采用。

6. 统一勘察时间2023年10月13日14时，勘察现场联系人郭金龙，联系电话：18669796330；勘察规定时间未查看现场或查看现场未登记的单位，报价文件不予采用。

### 三、采购要求

1. 投标单位在提交报价之前须到现场进行勘察，上实中心T1T2楼涉及的公共区域和T2楼消防系统设备设施维护保养服务项目消防系统运行的具体情况。

2. 要求每月至少1次对维保项目（火灾自动报警系统、建筑防火分隔及安全疏散设施、消防给水设施、消防栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防烟排烟设施、消防电气和通讯设施、消防电梯多方通话、干粉灭火设施、移动灭火器材，燃气气体检测系统及其他消防设施）进行全面检修保养，出具消防主管部门批准的维保记录报告。

3. 在消防设施使用过程中，出现故障能及时解决，并提供24小时全天候免费急修服务。

4. 对消防设施故障零部件确需更换的，向招采单位提出书面建议，经招采单位确认后予以更换。

5. 对维保项目值班检查、巡查或管理人员进行专业技术指导。

6. 配合招采单位做好消防部门检查工作，保障消防设施正常安全运行。

7. 首次维保需对设备进行全方位了解，对设备现状进行评估，并出具报告。

8. 人员配备要求：按DB37/T4328-2021《建筑消防设施维护保养技术规程》要求在《山东省社会消防技术服务信息系统》中登记的消防专业技术人员。

9. 现场需派驻 1 名持有国家认可的中级消防设备操作员证的专业人员。驻场时间为：周一至周六 8:30-17:30，除驻场规定时间外有情况半小时到达现场，处置突发事件。

10. 服务期限：一年

11. 付款方式：本项目为总价包干合同，分两次付款，合同签订后每半年服务期结束按考核结果结算一次服务费，每次付款比例为合同总金额的 50%。

服务费根据考核情况支付，考核结果 86 分以上（含 86 分）支付半年服务费；考核结果 75-85 分（含 75、85 分）扣除 10% 半年服务费后支付；考核结果 74-61 分（含 74、61 分）扣除 20% 半年服务费后支付；考核结果 60 分以下（含 60 分）的半年服务费不予支付，招采单位可无违约责任解除合同。招采单位在收到中标单位提供符合财务要求的增值税专用发票后支付服务费。

服务期内两次消防维保考核（每半年考核一次）得分数均达到 86 分及以上的，合同到期后经双方同意，可在原服务内容不变，服务价格不变的基础上续签一年。

#### 四. 违约责任：

(1) 由于维保单位维保不利造成的全部损失由维保单位负责赔偿，招采单位有权解除本合同，同时维保单位还应每天按 2000 元向招采单位支付违约金。本项目下表述的损失赔偿的范围包括但不限于直接损失、间接损失、向第三方支付赔偿金/违约金、所遭受的行政处罚、可预期利益的损失以及守约方为此而支出的律师费、差旅费、调查费、公证费、诉讼与仲裁费用及为主张权利所应支出的其他合理费用。

(2) 双方无争议，维保单位符合招采单位的考核标准，但招采单位未按规定期限支付合同款的，经维保单位书面催告后，三个工作日内仍未支付的，每逾期一天，按未支付部分每天万分之一的比例向维保单位支付逾期付款违约金。

(3) 任何一方无故提出解除合同的，解约方应按照合同总价款的 20% 向对方支付违约金；

(4) 如维保单位在维保过程中造成安全事故或造成其他人身、财产损害的，维保单位应承担全部赔偿责任，同时招采单位有权以书面通知形式单方解除合同，不向维保单位支付任何维保费用。

(5) 政府相关部门检查时，因维保不利造成招采单位受到处罚。一切损失由维保单位负责处理，同时招采单位对维保服务一票否决，不予支付维保费用。

## 五、报价要求

1. 报价为含税全包价，包括但不限于：人工费、保险费、材料费、机械费、运输费其他直接费、间接费、有关文件规定的调价、利润、税金（增值税专用发票，标明税率）以及现行取费中的有关费用以及采用固定价格的所测算的风险金增加的费用等全部费用。

2. 报价文件资料包括：

(1) 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书

(2) 报价单位信息表

(3) 资格证明文件格式及证明材料

(4) 同类项目业绩一览表

(5) 上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域和 T2 楼消防系统设备设施维护保养及消防耗材报价单

(6) 消防维保质量考核表

(7) 其它报价人需要提报的内容

3. 以上材料需加盖公章并装订成册（营业执照、资格证明可提供复印件并加盖公章）装入文件袋密封，密封后在封口处加盖骑缝章，在封面标明项目名称：上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域和 T2 楼消防系统设备设施维护保养服务项目。

## 六、报价截止时间、形式

1. 报价截止时间：2023 年 10 月 16 日 10 点之前。

2. 报价形式：报价文件密封后现场递交或邮寄的形式。

3. 地点：青岛市崂山区香港东路 195 号上实中心 T2 楼城投办公楼

七、联系方式：

联系人：柳岩

联系方式：15964980353

- 附件：
1. 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书
  2. 报价单位信息表
  3. 资格证明文件格式及证明材料
  4. 同类项目业绩一览表
  5. 上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域和 T2 楼消防系统设备设施维护保养及消防耗材报价单
  6. 消防维保质量考核表
  7. 其它报价人需要提报的内容

青岛城新城市服务有限公司

2023年10月10日



## 附件 1

# 城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书

各合作伙伴：

青岛城投商业资产运营管理集团有限公司（以下简称“商管集团”）始终坚持诚信经营，恪守商业道德，遵守所有适用的法律法规，对贿赂和腐败行为持“零容忍”态度。

商管集团要求所有合作伙伴遵守所有适用的反腐败法律法规，遵从业界通行的道德标准，在向商管集团提供服务 and 履行合同义务时，或代表商管集团向商管集团客户或其他第三方提供服务和履行合同义务时，应当遵守以下行为：

1. 不实施任何形式的贿赂和腐败行为。商管集团禁止任何员工行贿和受贿，如果任何商管集团员工试图通过、协助、教唆、促使合作伙伴或与其合谋的方式进行贿赂，合作伙伴应明确拒绝并主动向商管集团举报。

2. 不以任何形式贿赂商管集团员工。避免采取任何可能导致商管集团承担连带责任的不当行动等。

3. 保留真实、准确和完整的账簿和记录，不在账簿和记录中录入虚假、不准确、不完整、伪造或误导性条目。

4. 合作伙伴应将商管集团的反腐败要求传递给其员工及其合作伙伴，并定期审视。

5. 配合商管集团的工作。为确保合作伙伴始终遵守法律、道德及商管集团的反腐败要求，商管集团有权对合作伙伴进行适当的尽职调查及实施相应的管控程序，合作伙伴应提供真实、完整、合法、有效的资料，不隐瞒任何可能对商管集团合法利益造成不利影响的信息。

如果任何合作伙伴未能遵守相关行为或违反有关承诺，或做出了任何虚假或欺骗性声明、陈述或保证，或商管集团有合理理由相信合作伙伴实施了上述行为，商管集团有权在发出书面通知后立即暂停或终止与该合作伙伴的合作关系；同时，商管集团保留向其追究法律责任的权利。

如果合作伙伴对本告知书有任何疑问，或者发现任何合作伙伴或商管集团员工疑似或者已经违反所适用的反腐败法律法规、商管集团的反腐败相关政策及要求等，请将有关情况反馈至如下电子邮箱：[ctyangsen@163.com](mailto:ctyangsen@163.com)。商管集团将对相关举报线索严守秘密并展开调查，并确保被举报人不会对举报方进行威胁或者打击报复。

若本政策与当地法律法规等不一致，则以其中更为严格的要求为准。本告知书适用于各合作伙伴与商管集团及其下属直属公司及由其负责参与、管理的日常经营业务。

**承诺声明：**本单位对《城投商管集团合作伙伴反腐败政策告知书》内容已知悉，承诺将严格遵守城投商管集团反腐败相关要求，否则将承担一切不利后果。

承诺单位（公章）：

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日



附件 2

## 报价单位信息表

企业编号:

企业名称			
企业等级		企业性质	
成立日期	年 月	在职职工	人
注册资金		网 址	
企业地址			
电 话		传 真	
法人代表		总经理	
获奖及信誉状况、市场占有率等情况:			

### 附件 3 资格证明文件格式

#### 资 格 证 明

投标时，需提供企业法人营业执照、企业资质证书、税务登记证、荣誉证书等复印件加盖公章。

附件 4

同类项目业绩一览表

序号	项目名称	项目内容	合同总价	完成时间	项目联系人、电话	备注

注：报价单位所填写的内容必须真实、可靠，如有虚假或隐瞒，一经查实将导致其投标被拒绝。

法定代表人（或授权代理人）签字：  
报价单位（盖章）  
2023 年 月 日

## 附件5 T2楼消防系统设备设施维护保养服务项目报价单

序号	维保项目	维保费总价（元）
1	火灾自动报警系统	
2	区控建筑防火分隔及安全疏散设施	
3	消防给水设施	
4	消防栓系统	
5	自动喷水灭火系统	
6	气体灭火系统	
7	防烟排烟设施	
8	消防电气和通讯设施	
9	消防电梯多方通话	
10	干粉灭火设施	
11	移动灭火器材	
12	燃气气体检测系统	
13	其他消防设施	
14	驻场费	
合计		

注：提供增值税专用发票，一次性含税综合报价。

驻场时间：周一至周六 8:30-17:30，除驻场规定时间外有情况半小时到达现场，处置突发事件。

报价单位名称（盖公章）

报价单位法定代表人或者被授权代表：（签章）\_\_\_\_\_

时间： 2023 年 月 日

## 上实中心 T1T2 楼涉及的公共区域消防系统设备设施维护保养 服务项目报价单

序号	维保项目	维保费总价（元）
1	火灾自动报警系统	
2	区控建筑防火分隔及安全疏散设施	
3	消防给水设施	
4	消防栓系统	
5	自动喷水灭火系统	
6	气体灭火系统	
7	防烟排烟设施	
8	消防电气和通讯设施	
9	消防电梯多方通话	
10	干粉灭火设施	
11	移动灭火器材	
12	其他消防设施	
13	驻场费	
合计		

注：提供增值税专用发票，一次性含税综合报价。

驻场时间：周一至周六 8:30-17:30，除驻场规定时间外有情况半小时到达现场，  
处置突发事件。

负责对各单位公共区域相关费用进行分摊。

报价单位名称（盖公章）

报价单位法定代表人或者被授权代表：（签章）\_\_\_\_\_

时间：2023 年 月 日

### 常用消防耗材报价单

序号	耗材名称	规格型号/技术指标	单位	单价	备注
1	烟温复合探测器	OH720-CN	台		
2	智能感烟探测器	OP722-CN	台		
3	智能感温探测器	HI720-CN	台		
4	底座	DB721-CN	个		
5	消火栓按钮	FDHM230-CN	台		
6	手动报警按钮 (带电话插孔)	FDM230-CN	台		
7	输入模块	FDCI221-CN	台		
8	输入输出模块	FDCIO221-CN	台		
9	楼层显示器	FT2014-G3	台		
10	红外对射	FDL241-9-CN+ FDLB291+DLR1191	套		
11	启停按钮	XDM1801	套		
12	火灾警铃	HY2114	台		
13	气体释放指示灯	LW5606	台		
14	消防报警区域机	FC-726 壁挂机	套		
15	增加带地址电话插孔	HD322	台		
16	消防电话分机	HD312	台		
17	消防电话分机	HD210	台		
18	声光警报器	HSG1010	台		
19	黑色探测器	OP720+DB721 black	套		
20	回路卡 (726)	FCL2001-A1	个		

21	回路卡卡笼	FCA2008-A1	个		
22	SAFEDLINK 网卡模块	FN2001-A1	个		
23	疏散标志灯				
24	其他常用易损配件.....				
25					
26					

注：1. 提供增值税专用发票，报价标明税率\_\_\_\_\_%。

2. 上表内配件要求根据当前市场价进行报价（报价为含税价，且包含工时费），若采购人选择使用，以此价格作为结算依据，据实结算。

报价单位名称（盖公章）

报价单位法定代表人或者被授权代表：（签章）\_\_\_\_\_

时间： 2023 年 月 日

## 附件 6

## 消防维保质量考核表

序号	区域	维保项目	维保质量标准	标准分	扣分	扣分原因
1	消防水泵机房	水泵阀门	保持正常	5		
		消防泵电机	保持正常	5		
		消防管道	保持正常	5		
		气体灭火系统	保持正常	5		
		报警电话	保持正常	5		
		湿式报警阀	保持正常	5		
		水泵控制系统	保持正常	5		
2	消防设施	安全出口指示灯	保持正常	4		
		卷帘门	保持正常	5		
		室内消火栓	保持正常	5		
		感温探头	保持正常	5		
		防排烟设施	保持正常	4		
		声光报警	保持正常	4		
		手报按钮	保持正常	4		
		自动喷淋	保持正常	4		
		消防水带	保持正常	4		
3	控制室	火灾自动报警主机	保持正常	4		
		消防广播	保持正常	4		
		电气火灾报警主机	保持正常	4		
		维保报告书	出具报告及时	4		
		燃气气体检测系统	及时到场	5		



	消防设施维保	及时到场	5	
4	总得分		100	

注：每项每出现一次扣 1 分，总分数达到 86 分及以上为合格。



(1)