

2023 年京客隆集团下属店铺消防系统维保项目

招标文件

第一部分 邀请函

京客隆资产管理中心，就 2023 年京客隆集团下属店铺消防系统维保项目采用竞争性谈判方式选择服务商，欢迎符合资格的服务商参加谈判。

一、项目概况

1、项目名称：2023 年京客隆集团下属店铺消防系统维保项目

2、项目简介：对京客隆集团下属店铺消防系统提供维保、维修服务

二、合格供应商的资质要求：

(1) 投标单位须为在中华人民共和国境内依法注册，具有独立法人资格，注册资金在 1000 万元人民币及以上，具有合法、有效的营业执照及开户许可证书（或有效的三证合一的营业执照）；须提供有效期内的 ISO9001:2016 质量管理体系认证证书、ISO14001:2016 环境管理体系认证证书 ISO45001:2018 职业健康安全管理体系认证证书复印件

(2) 投标人须为在社会消防技术服务信息系统具有以公司为主体的专业注册信息，注册的单位类型应包含“消防设施维护保养检测/消防安全评估”；

(3) 拟派项目负责人须具备有效的一级注册消防工程师资格；供应商应具备不少于 6 名注册消防工程师及不少于 8 名中级技能等级消防设施操作员共同参与维护保养检测活动的的能力（需提供注册消防工程师及中级技能等级消防设施操作员名单、身份证复印件、资质证书复印件、不少于 3 个月的社保缴纳证明加盖投标人公章并装订在标书文件中）；

(4) 投标人近 3 年内须具有建筑面积 100 万平方米以上消防设施维保项目的业绩，至少一个，须出具相关合同复印件（含合同首尾页、项目名称、服务内容、项目规模、签字页及盖章页等）作为证明材料；

(5) 投标人经营情况良好，须提供近三年内（2020 年-2022 年），任一年度经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书的复印件。

(6) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供最近一年内（投标时间截止前）任意 6 个月缴纳税收及社会保障金的证明材料；

(7) 信誉要求。投标人不得存在以下情形：

①被依法暂停或者取消投标资格；

②被责令停产停业，暂扣或者吊销许可证，暂扣或者吊销执照；

③进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

④在最近三年内（递交投标文件截止日）在合同执行中出现严重安全、质量问题、严重违约或被逐；

⑤被市场监督管理机关在全国企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单、没有与骗取合同有关的犯罪或严重违法行为而引起的诉讼和仲裁；

⑥被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单；

⑦行贿犯罪记录：投标单位及其法定代表人（单位负责人）近三年内（2020年1月至递交投标文件截止日）无行贿犯罪行为（以“中国裁判文书网”（wenshu.court.gov.cn）查询结果为准）；

⑧其他情形：

a. 因存在不良行为被北京京客隆集团有限公司限制参与投标的；

c. 被北京京客隆集团有限公司纳入失信供应商名单，限制投标活动的。

(8) 投标人工作场所不得低于 200 m²。

(9) 本项目不接受联合体投标，不允许分包、转包。

四、谈判响应文件接收信息：

谈判响应文件开始接收时间：2023年4月11日

谈判响应文件接收截止时间：2023年4月18日

谈判响应文件接收地址：朝阳区新源街45号楼

谈判响应文件接收邮箱：zhangmin@jkl.com.cn

逾期递交响应文件的将拒收。

五、本次谈判采购联系事项：

联系人：莫子豪

联系地址：朝阳区新源街45号楼

联系电话：64640525

第二部分 参加谈判供应商须知

1. 适用范围：本谈判文件仅适用于：2023 年京客隆集团下属店铺消防系统维保项目。
2. 本谈判文件主要包括：谈判邀请函、参加谈判供应商须知、采购需求、合同主要条款、谈判响应文件格式、附件六个部分。
3. 凡参加谈判的供应商必须完全具备本文件第一部分谈判邀请函中第二条谈判供应商资质要求规定的条件，并提供充分的证明材料。
4. 凡参加谈判的供应商须按本谈判文件所附的谈判响应文件格式提交响应文件。
5. 供应商最终承诺报价在服务没有重大提高的情况下，一般不允许高于第一次报价。否则，谈判小组有权拒绝该谈判报价并不再给予报价补救机会
6. 评审标准：谈判小组应当从进入商务谈判的供应商中按采购需求、质量和服
务均能满足本谈判文件实质性要求，且报价最低的原则确定成交供应商。
7. 本项目的合同应在谈判成交通知书发出后 30 日内签订。成交供应商非因不可
抗力因素未能按本文件谈判结果及其响应文件要求与采购人签订合同的，
作自动放弃成交资格处理。
8. 无论本次谈判过程和谈判结果如何，参加谈判的供应商须自行承担与谈判有
关的一切费用。

第三部分 采购需求

本项目为 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日为京客隆集团下属店铺的消防系统提供维保、维修服务。

北京京客隆集团公司拟通过此次招标择优选定北京区域 2 家消防服务机构建立消防维保备选库，担任北京京客隆集团公司的消防维保技术服务机构。在服

务年限内，入选的消防维保技术服务机构有机会承担或参与北京京客隆集团及所属单位消防维保工作；北京京客隆集团按照相关要求从备选库中选择消防维保服务机构完成各种消防维保工作。

第四部分 合同条款

京客隆集团消防系统维保项目协议

甲方：北京京客隆商业集团股份有限公司

乙方：

为使甲方、甲方子公司及其分支机构（以下统称“甲方”）现有的消防系统的各项设备、功能长期处于良好的工作状态，乙方根据国家相关法律法规、国家相关规范的技术标准，结合甲方设备的具体使用情况，向甲方提供消防系统的维修保养服务，为甲方消防系统提供可靠的技术保障，甲乙双方本着互利互惠的原则，通过友好协商达成以下服务合同，双方共同遵守。

一、维保项目

本协议项下维保服务项目具体内容：

- 1、维保服务名称：京客隆下属门店消防系统维保
- 2、维保地点/区域：京客隆下属****家门店（详见附件：店铺明细）
- 3、维保服务范围：具体详见本合同附件二：维保方案。
- 4、维保质量要求：保证消防设备系统工作正常，运行状态良好。

二、合同期限：

本合同适用于自合同签订之日起至 2024 年 4 月 30 日止的消防工程维保服务项目。本合同有效期满，双方有续签意向，可在合同期终止前 15 天进行协商，并另行签订新合同。否则，本合同到期即终止。

三、合同金额

1、具体金额为：*****元，大写人民币*****元整，其中，不含税价为 元，税金为 元，税率为 %（本合同有效期内，如遇国家对税率进行调整，则按调整后的规定执行）。

2、本合同项下维保费用包括了本合同服务范围内所含系统的维修、保养、测试所必需的仪器设备、工具 500元以下零配件费、税费以及相关的人工、交通、食宿等全部费用。确认更换配件，3日内必须更换完毕，如乙方未能及时更换，店铺有权自行更换，费用由乙方承担，且因此出现的消防安全隐患及消防处罚等责任均由乙方承担；

3、设备维护零、配件费用另计，价格按照经甲方以书面形式审核确认的为准。

4、更换后的旧配件由甲方收回，乙方无权回收；

四、维保费用及付款方式

1、乙方应于_____日内提供上半年维保报告、维保记录以及甲方因维保而使用的相关零、配件等实际维保情况材料报甲方审核，经甲方书面确认并收到乙方开具的符合一般纳税人资格的等额增值税专用发票后，甲方向乙方支付维保费用总额的 50%，折合人民币*****元；关于零、配件费用应按经甲方以书面形式审核确认后的实际发生金额结算。

2、每次付款前，乙方有义务先向甲方下属各门店对应法人主体提供具有一般纳税人资格的增值税专用发票，否则甲方下属各门店对应法人主体有权延期支付，且不承担逾期付款的法律责任。

五、甲方权利与义务：

1、甲方有义务协助提供乙方维保、维修工作所必需的环境及条件，并给予乙方人员必要便利。

2、甲方有权随时监督、检查乙方的合同执行情况，若因乙方服务不到位或达不到维保、维修质量要求，甲方有权单方终止本合同，且不承担违约责任，并要求乙方承担因此造成的全部损失。

3、当发生突发事故时，甲方人员应及时通知乙方。

六、乙方权利与义务：

1、乙方应保证具有承担本合同项下维修工程的相应资质，可以承揽本合同项下相应维修项目，并将相关资质复印件交甲方备案。乙方应派遣具备相应资质及能力、经验的专业人员到甲方现场提供技术服务及履行本合同约定的维保服务。

2、乙方应将维保人员通讯方式告知甲方，并保证 24 小时通讯畅通。

3、乙方进入现场必须严格遵守甲方相关规定，未经甲方书面同意乙方不得擅自挪用甲方的设备设施，因乙方原因使甲方的设备设施遭到损坏并影响正常运行的，由乙方承担全部责任。

4、在甲方规定的时间内开始及完成维保相关工作，不得影响甲方店铺的正常营业。

5、合同有效期内，乙方有责任对甲方工作人员提供相关设备及操作等技术培训。

6、乙方自行承担安全责任，在履行本合同约定维护、保养等义务的过程中发生事故，或给甲方、第三人或乙方自己的人身、财产造成损害，并承担全部法律责任并赔偿全部损失与费用。

七、甲方关于乙方维保工作的具体要求：

1、在本合同有效期内，甲方对于乙方提供的维保工作进行必要的配合，乙方必须保证维保服务质量，且乙方有义务协助甲方顺利通过当地相关部门的各种

检查或核准，若因乙方原因未通过检查或核准，甲方有权要求乙方承担相应违约责任，并有权直接从待支付的相应的维保款中予以扣除。

2、乙方严格按合同的各项维保服务内容进行维修、保养、检测、检修，检修、检测的详细报告双方签字确认，甲方存档。

3、乙方维保人员到店铺进行维保工作时，需用水印相机拍店铺正门照片发到飞书中，报备月度（季度）维保工作。应急维修也需报备。如不按时发照片报备，罚款 500 元/次，罚款以现金形式直接交到甲方总部财务处。

4、乙方应保证甲方设备设施在合同期内正常运行。

5、当设备不得不进入停机检修时，乙方应及时通知甲方，甲方亦应在此期间内对停机的部分地区加强人工巡查。

6、在本合同有效期内，维保发生的配件、零件费用价值在壹佰元以下的（含壹佰元）由乙方无偿提供。价值在壹佰元以上的配件、零件，由乙方进行成本报价，具体价格以经甲方以书面形式审核确认的金额为准。

7、乙方每次维保后应填写工作记录，由双方人员签字确认。每半年结束后【15】个工作日内，乙方应向甲方出具上半年维保情况报告。

8、在日常维保过程中，乙方做好维保人员安全防范措施，自行承担安全责任。如给甲方或第三方造成人身、财产损害的，乙方承担全部法律责任及费用。

9、专业技术要求：乙方必须具备对甲方所维保店铺的不同品牌消防主机的维修专业技术能力；

10、资质要求：乙方必须具备消防设施工程专业承包一级资质或检测一级资质，能够承接各种消防施工及报审报验项目；

11、技术人员要求：乙方需配备专门负责甲方店铺的技术人员，提供负责甲方店铺的技术人员名单，所提供的人员在接到甲方店铺消防设施、设备报修

后应在 6 小时之内到达店铺；

12、联系方式要求：乙方应提供报修电话、投诉电话各一部，提供的电话应全天 24 小时（不分节假日）开机；如电话变更应第一时间书面通知甲方；

13、节假日值班要求：节假日应有专业负责人员值守。

14、维保相关单据禁止弄虚作假，一经发现，甲方有权拒绝支付该季度所有店铺季度维保费用。

15、其它维保维修工作弄虚作假行为，一经发现，甲方有权拒绝支付该季度所有店铺季度维保费用。

八、乙方服务承诺

1、乙方负责沟通当地消防部门的关系，因本项目全部由乙方负责。

2、维保期内如发生因维保工作不到位导致的消防检查部门罚款，则罚款及损失应由乙方全权负责协调解决。

3、免费有效协助甲方店铺根据现状提供火灾自动报警系统点位图(电子版)。

4、根据设施设备情况，为甲方没有设备主机操作使用说明书的店铺提供简单有效的设备操作使用说明。

5、在维保期内设备出现大修情况时，甲方有权选择维修报价低于乙方的维修厂家；但乙方必须无条件配合维修工作。

6、每月按时提交维保月度检查表，每季度按时提交季度结算表，如不按时提交应按照该店铺维保费用的 10%支付违约金。

九、月度维保要求

1、维保期内每月进行一次消防系统的常规检查，检查内容不仅限于附件，每月消防常规检查表见附件；

2、消防系统的月度常规检查要求；

3、按照常规检查的项目内容，在其对应的位置详细记录检查的结果和处理措施；

4、月度系统常规检查项目必须逐项进行检查维护，检查完毕必须由甲方店铺防损课长/防损经理签字确认，确认单一式三份，甲方总部、店铺及乙方各留一份；

5、根据当月维保记录核实维保情况（不排除调取监控录像），如发现实际情况与维保记录不符项，每项罚款人民币一千元，罚款以现金形式直接交到甲方总部财务处，罚款收据拍照片发到微信群内。

6、每月维保记录需要甲方店铺防损、店长（如店长不在，由店值班代签）签字确认，季度维保需要测试全局联动系统（照片、打印小票、监控录像为准），季度验收附月度维保表。

7、到店维保每月免费提供打印纸并安装，半年为店铺人员培训消防知识一次，培训记录表详见附件。

8、维保年度内每月进行一次消防系统的常规检查和故障的排除，包括但不限于以下内容：

8.1 火灾自动报警系统：①手动报警按钮功能和外观破损的检查。②检查火灾报警系统的设备是否有松动现象。③检查火灾自动报警系统控制器的使用功能是否正常。④消防联动功能的是否正常。⑤检查备用电池有无腐蚀现象，电压是否正常。⑥火灾探测器灵敏度的检查(10%的模拟加烟测试)。⑦消防广播喊话及双语播放是否正常。⑧设备具备的其他功能。

8.2 消防喷淋系统的常规检查：①消防水池（水箱）（包括高位稳压水箱）

浮球阀、补水阀是否正常，储水量、水箱水位是否正常；（水箱泄水闸阀（蝶阀）是否灵活，启闭是否正常）（稳压系统相关检查：电接点压力表启停压力值，手动启泵测试。）②目测喷淋管道、喷淋头有无破损渗漏；③检查水喷淋系统压力是否正常、供水阀门是否处于长开位置；④喷淋系统联动功能的检查；⑤末端放水压力的检查和报警功能是否正常；⑥喷淋泵、消防泵、稳压泵、增压泵每月试运行检查及维护。⑦手动启闭管路所有闸阀（蝶阀），是否灵活有无渗漏。

8.3 消防栓系统的检查（全部检查）：①消防栓、消防管道、阀门有无漏水；②消防栓箱内配件是否齐全（消火栓出水口情况、箱体《包括箱体玻璃》、消防水袋情况《包括密封圈》、自救盘管情况《包括球阀》）；③消防栓按钮报警功能是否正常；④消防栓系统压力（静压）是否正常；

8.4 防火卷帘门的检查：检查联动关系是否完好；手动按钮的完好；卷帘门起落是否正常；卷帘门外观是否损坏。

8.5 消防排烟系统的检查：检查联动关系是否完好；送风功能检查；新风防火阀及通风空调联动测试。

十、季度维保要求

1、每季度进行一次消防系统的检测和维保，包括排烟联动、防火卷帘门联动、消防栓按钮联动起泵、消防喷淋末端泄水起泵等联动测试；通过实际运行测试，确定自动报警系统、自动灭火系统的手动及联动功能；

部 位	工 作 内 容	周 期
火灾报警控制器	1. 火灾报警自检功能;2. 消音复位功能;3. 故障报警功能;4. 报警记忆功能;5. 火灾优先功能;6. 电源转换和自动充电功能;7. 备用电源欠压、过压报警功能;8. 设备具备的其他功能。	季度

主备电源	进行充放电试验及切换功能	季度
广播主机	进行手动、自动及切换试验	季度
消防电话	与报警点和控制中心通话	季度
蓄电池	进行主、备电源进行互投试验，进行充放电试验及切换功能	季度
消防联动	具备联动功能的消防设备联动试验	季度
报警线路	对报警线路进行接地阻止试验	季度
防火卷帘门	测试主机及模块控制功能，机械部分开启功能	季度
消防栓按钮	测试报警功能和反馈信号	季度
手动报警按钮	测试报警地址和反馈信号	季度
信号蝶阀	测试接收阀门状态信号功能	季度
压力开关	测试接收报警信号功能	季度
水流指示器	测试接收报警信号功能	季度
正压送风	测试主机及模块控制功能，手、自动控制	季度
排烟风机	测试主机及模块控制功能，手、自动控制	季度
防排烟阀门	测试主机及模块控制功能	季度
报警探测器	全面测试报警功能	季度
供水水源	测试蓄水池水量	季度
消防水泵	启动试运转、主、备泵互投及远程控制	季度
消防栓	测试压力及配件、渗漏现象	季度
水压试验	测试给水系统水的压力是否在正常值范围内	季度
水泵结合器	连接完好、无渗漏、闷盖齐全	季度
消防管道	检查管道、开关有无渗漏	季度
报警阀	开启关闭灵活、报警信号正确	季度
水流指示器	开启关闭灵活、报警信号正确	季度
信号蝶阀	开启关闭灵活、报警信号正确	季度
末端试验阀	管网压力、防水测试	季度
喷淋头	检查完好情况，清除异物	季度

2、设施、设备的测试调整内容如下：备注说明：

- 对消防系统性能，设施、设备进行检测与调试包括但不限于以上内容；
- 对消防栓系统、喷淋系统进行自动或手动的试运转；
- 修复和调整设施、设备磨损部分；
- 对消防栓泵、喷淋泵传动部分进行注油润滑保养；
- 对消防联动系统试验。

十一、违约责任：

1、甲乙双方任何一方未按要求履行本合同约定构成根本违约致使本合同无法履行的，另一方有权提前解除合同。

2、乙方无故提前解除合同的，应支付给甲方维保费用总额 20%的违约金。

3、乙方所用的产品（包括但不限于零部件、设备设施、材料等）必须符合国家标准，并将所用产品的生产厂家、规格、型号、检测报告及产品合格证等资质资料给甲方备案。如乙方使用不合格材料或有毒有害的产品，乙方应负责使用合格的产品无偿进行返工，并赔偿甲方因此受到的全部损失与支出的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费等）。

4、若乙方维保、维修达不到本合同约定的标准或不满足甲方要求，乙方负责无偿返工并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

5、乙方如不能在合同规定的时间内赶到现场对甲方的消防设备设施系统进行维护、保养、维修或紧急抢修，每发生一次，乙方还应向甲方支付相应维保或维修项目所对应的全部费用总额 10%的违约金；给甲方造成损失的，乙方还应承担由此给甲方造成的损失；同时，甲方有权另行委托第三方对相关设备、设施、系统进行维护、保养、维修或紧急抢修，相应费用甲方有权于未结款项中直接扣除。

6、乙方由于未能在维护、保养、维修、抢修过程中发现甲方设备存在的隐

患问题或虽然发现但未及时采取措施,乙方应向甲方支付相应维保或维修项目所对应的全部费用总额 20%的违约金,并负责赔偿甲方因此而受到的全部损失。

7、由于乙方引发的发生安全事故或乙方原因造成甲方或第三者财产、人身损害,由乙方承担法律责任并赔偿甲方受到的全部损失和支出的全部费用(包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、鉴定费、第三人索赔等)。

8、乙方保证不因维护、维修服务使得甲方的房屋及设施设备受到损害。如果甲方的房屋或设施设备因此受到损害,乙方应负责无偿解决问题并赔偿甲方因此受到的损失与支出的费用(包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、鉴定费、第三人索赔等)。

9、乙方应向甲方开具符合本合同约定的增值税专用发票,否则,甲方有权拒付全部款项并单方解除本合同。

10、本合同中乙方应向甲方支付的违约金或损失等,甲方有权从乙方未结款项中直接扣除。

十二、争议解决:

如因本合同发生争议,双方应协商解决,协商不成的,任何一方均有权向本协议的签署地即北京市朝阳区的人民法院提起诉讼解决。

十三、其他

1、本合同一式肆份,双方签字并盖章后生效,甲乙双方各持贰份,具有同等法律效力。

2、其他未尽事宜双方协商解决。

附件 1: 店铺明细

附件 2: 消防维保方案

(以下无正文,为本合同签字盖章页)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签字日期： 年 月 日

签字日期： 年 月 日

第五部分 供应商响应文件参考格式

（一）报价函：

报 价 函

致：京客隆集团工程设备部

根据贵公司京客隆集团下属店铺消防系统提供维保项目的邀请，我方愿意响应，并参加谈判。

为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照谈判文件的所有要求，提供所需的设计方案和服务措施，并保证所提供的一切资料均属实，并严格履行合同的责任和义务。
2. 按照谈判文件规定，我方正式提交的响应文件一份。
3. 我方已详细审查全部谈判文件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
4. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低报价或收到的任何报价。
5. 我方的报价文件在正式报价后_____天内有效。
6. 我方愿意按照本文件设定的付款及售后服务条件。
7. 与本次谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

响应单位全称（公章）：

地址：

电话：

邮编：

法定代表人或法定代表人授权代表签字或盖章：

(二) 谈判报价表 (参考格式) :

供 应 商 报 价 表 (见附件)

(三) 服务承诺书 (无参考格式)

请服务商写出自身优势, 以及能够为京客隆提供的服务。

(四) 需提供第一部分邀请函中第二项合格供应商的资质要求的材料

第六部分 附件

京客隆维保服务项目报价表				
序号	店铺	面积 (m ²)	价格 (元)	备注
1	东坝	3378.62		
2	玉带河	1259.02		
3	康静里	1264		
4	龙旺庄	6428		
5	西红门	17724.41		
6	昊天酒店			
7	配送中心	13325		
8	田村	4256.03		
9	生鲜配送	12293.26		
10	亦庄	2678		
11	机场	5803.5		
12	万柳店	3500		
13	垡头	4108		
14	乔庄	2293		
15	北关	1700		
16	天达路	4284		
17	九棵树	2253.94		
18	劲松商城	6429.9		

19	劲松百货	7667.07		
20	东关	8627		
21	望京	15000		
22	怀柔	10762.04		
23	北苑	8117.21		
24	新桥	5935.3		
25	大山子	3294.31		
26	西坝河	1782.98		
27	密云	5942.52		
28	天竺	1500		
29	府前东街	1180		
30	南皋	900		
31	康营	3007		
32	金盏	2700		
33	花城	1328		
34	方庄	1900		
35	金顶街	5508		
36	古城南路	4260		
37	花乡	2680		
38	久隆购物中心	75000		
39	总部	7998.43		

40	京源	5091		
41	枣营	2685.8		
42	三里屯	4495.81		
43	团结湖	4287		
44	团结湖西区	4659.2		
45	针织路	1824.2		
46	甜水园	17361.8		
47	石佛营	1580		
48	星火西路	4005		
49	定福庄	9654.3		
50	常营	1416.98		
51	连心园	2000		
52	管庄	10452.87		
53	双龙	7868.09		
54	松榆里	3610.83		
55	宋家庄	4754.52		
56	里仁街	2408		
57	中关村	3996		
58	华安	4184		
59	驼房营	18314.7		
合计:				

