

2026 年度京客隆消防设备设施维保项目竞争性磋商文件

第一部分 竞争性磋商公告

序号	内容	说明及要求	备注
1	项目名称	2026 年度京客隆消防设备设施维保项目	
2	采购人	采购人：北京京客隆商业集团股份有限公司 采购人地址：北京市朝阳区酒仙桥路 39 号 采购联系人：王工、杨工 电话：010-64648374 18201528602 18618336205 邮箱：wanghongbo@jkl.com.cn	
3	项目概况	1. 本招标项目： <u>2026 年度京客隆消防设备设施维保</u> 。 2. 招标人（项目业主）为 <u>北京京客隆商业集团股份有限公司</u> ，建设资金来自 <u>自筹</u> ，项目出资比例为 <u>100%</u> 。 2. 本招标项目的建设地点： <u>京客隆集团下属各门店</u> 3. 工作内容（包含但不限于）： 1）按时完成各门店消防设备设施的维修保养（月/季/半年/年）； 2）检查消防设备设施存在的问题并及时完成维修，保证消防系统处于正常工作状态； 3）对甲方及各门店消防负责人员进行技能和规则培训，及时告知存在的问题并监督整改结果； 4）负责各门店属地消防管理部门的沟通与协调。如因乙方维保维修不到位引起的消防设备设施无法正常工作造成的处罚及其相关损失，由维保单位承担； 5）消防突发事件的应急处置，负责外部消防管理部门的协调工作。	
4	采购方式	竞争性磋商	
5	控制价	/元	
6	采购文件 获取方式	1. 时间：2026 年 7 月 10 日 17:30 前完成现场报名/电话报名（北京时间，法定节假日除外）。 2. 地点：北京市朝阳区酒仙桥路 39 号久隆生活广场五层京客隆集团资产管理中心 报名材料：营业执照复印件、资质证书复印件、针对本项目的法定代表人授权书（法定代表人及被授权人的身份证复印件）。均需加盖公章。	

7	投标文件 递交	1. 接收投标文件及磋商时间:2026 年 7 月 17 日 9:00 至 12:00 2. 投标文件有效期: 30 天 (从递交截止之日起算) 3. 递交地点: 京客隆集团资产管理中心	
8	投标文件 要求	1. 投标文件正本 1 份, 副本 1 份, 装入档案袋内予以密封, 应在封口上骑缝加盖法人印章 (不符合本项规定的文件视作无效), 并须在密闭袋正面标明磋商供应商单位名称、项目名称 (注明标段) 字样。 2. 内容齐全, 图文清晰, 笔迹端正, 装订成册 3. 投标文件递交后概不退还。	
9	评审程序	发布公告/邀请—初次响应—磋商—最终报价—评审—确定成交供应商	
10	评审方法	<u>综合评分法</u>	
11	供应商资 质要求	1. 一般要求: 具有独立企业法人资格、具有消防维保资质、消防工程专业施工资质; 2. 近三年内同类型/同地区内的消防维保业绩不少于 10 个; 3. 参加采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明; 4. 法律、法规规定的其他条件。 5. 本项目不接受联合体参加比选。	
12	其他	/	

第二部分投标人须知

1. 适用范围：本磋商文件仅适用于 2026 年度京客隆消防设备设施维保项目 采购。

2. 本竞争性磋商文件包括：磋商公告、投标人须知、评审方法、项目需求、合同主要条款、竞争性磋商响应文件格式六个部分。

3. 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制竞争性磋商响应文件（以下简称投标文件）。投标文件应当对竞争性磋商文件提出的实质性要求和条件作出响应。**投标文件报价不得高于控制价，否则视为无效投标文件。**

4. 合格供应商：见投标人须知中供应商资质要求。

5. 供应商最终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，评标小组有权拒绝该报价并不再给予报价补救机会。

6. 采购人将根据本次竞谈项目的特点，组建 3 人/5 人/7 人.... 评标小组。

7. 投标报价按照国家及北京市现行相关法律、法规及工程造价计价办法和规定，结合供应商自身情况作出报价。

8. 本项目的合同应在磋商成交通知书发出后 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。放弃资格供应商将从京客隆集团供应商管理平台永久删除。

9. 评标方法：评标小组将对有效的投标文件采用综合评分法进行评审和比较。

10. 评标小组将遵循公开、公平、公正和择优的原则，严格按照有关法律规定的有关评审要求，以及竞争性磋商文件的要求和条件进行评审。对所有供应商的投标文件采用相同的标准进行评审，综合评审得分第一名为成交供应商。

11. 无论本次磋商过程和磋商结果如何，供应商须自行承担与竞争性磋商有关的一切费用。

12. 有效投标文件少于三家的，废标，重新开始竞争性磋商。

13. 出现下列情况，视同无效投标文件：

(1) 投标文件未按照要求予以密封的，或者未按照要求发送至指定邮箱的；

(2)投标文件中的投标函未加盖投标单位企业及法定代表人印章的，或者其委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）及委托代理人印章的；

(3)投标人未满足招标文件规定的资质条件；

(4)投标文件中伪造业绩、资质证书、检测报告等虚假材料；

(5)投标文件中报价存在明显不合理且投标人无法给出合理解释的；

(6)投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

(7)投标文件逾期送达的。

14. 投标文件组成：

(1)营业执照、企业资质、人员资格、法人授权书、投标报价；

(2)人员配备情况（项目组成情况、人员资格证）；

(3)近三年内的同类型/同地区业绩及其证明文件；

(4)针对本项目各门店的维保方案及措施；

(5)提供本单位近三年财务报表（2023-2025）、涉诉情况、行政处罚情况、被执行情况等资料；

(6)以上资料盖章有效。

第三部分评审方法

本次采用综合评分法，百分制；

类别	评审因素	分值	评分标准	得分	备注
1	投标报价	40	各评委根据投标报价的高低进行评分。		最高分 40 分 依次递减 5 分
2	资质、业绩、信誉等情况	20	资质 5 分、信誉 5 分， 业绩 10 分		资质等级 0-5 分 信誉 0-5 分 业绩 0-10 分
3	属地沟通协调及应急处置、 针本项目的维保方案及措施	30	属地沟通协调及应急处置能力及措施/承诺。 有针对性、可行性的本项目各门店的维保方案及措施		属地沟通协调及应急处置 0-15 分 针本项目的维保方案及措施 0-15 分
4	现场答辩情况	10	各评委针对投标单位进行提问，根据答辩情况进行主管评分		对招标项目情况了解、技术难点清晰、 注意事项考虑周到， 0-10 分
合计					

第四部分 项目需求

一、项目概况

1. 项目名称：2026 年度京客隆消防设备设施维保
2. 项目地点：京客隆集团下属各门店
3. 项目内容（包括但不限于）：
 - 1) 按时完成各门店消防设备设施的维修保养（月/季/半年/年）；
 - 2) 检查消防设备设施存在的问题并及时完成维修，保证消防系统处于正常工作状态；
 - 3) 对甲方及各门店消防负责人员进行技能和规则培训，及时告知存在的问题并监督整改结果；
 - 4) 负责各门店属地消防管理部门的沟通与协调。如因乙方维保维修不到位引起的消防设备设施无法正常工作造成的处罚及其相关损失，由维保单位承担；
 - 5) 消防突发事件的应急处置，负责外部消防管理部门的协调工作

二、项目质量技术服务要求

1. 质量：

项目质量应达到国家、北京或专业的质量检验标准、设计标准或双方约定的其他标准，满足消防管理部门的要求。消防设备设施均能处于正常工作状态，发现问题是维修及时。

2. 安全：

严格遵循《建设工程安全生产管理条例》、《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（建设部令第 37 号）、《中华人民共和国消防设备设施法》、《北京市单位消防设备设施安全主体责任规定》等国家法规，落实安全生产责任体系。

项目实施期间无安全生产事故。

3. 技术：

主要施工技术员执业资格证书齐全，施工人员技术达标，持证上岗；主要材料需为中等以上品牌材料，确保材料保真、质量合格。

4. 质保期：

维修内容保修期不得低于 2 年。

第五部分 合同条款

2026 年度京客隆消防设备设施维保项目合同

发包人（甲方）：北京京客隆商业集团股份有限公司

承包人（乙方）：

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关规定，遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，甲方委托乙方为甲方、甲方子公司、及其分支机构（以下统称甲方）各门店的消防设备设施日常维修保养服务达成一致意见，双方订立如下合同，以兹信守。

第一条 项目概况

1.1 项目名称：2026 年度京客隆消防设备设施维保

1.2 项目地点：京客隆集团下属各门店

1.3 项目内容：

- 1) 按时完成各门店消防设备设施的维修保养（月/季/半年/年）；
- 2) 检查消防设备设施存在的问题并及时完成维修，保证消防系统处于正常工作状态；
- 3) 对甲方及各门店消防负责人员进行技能和规则培训，及时告知存在的问题并监督整改结果；
- 4) 负责各门店属地消防管理部门的沟通与协调。如因乙方维保维修不到位引起的消防设备设施无法正常工作造成的处罚及其相关损失，由维保单位承担；
- 5) 消防突发事件的应急处置，负责外部消防管理部门的协调工作

1.4 承包方式：乙方包工包料、包质量、包安全，乙方不得转包或分包。

第二条 合同有效期

有效期：自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。合同有效期内甲方有权单方面解除合同，但需提前 5 天通知乙方。

第三条 合同价款及支付方式

1、经双方协商,本合同消防维保服务费总价为_____元(大写:_____元)。本合同项下维保费价款均为含税价,维保价款的税率为6%。若合同履行过程中,国家对税率进行调整,则本合同含税价格随税率变化而进行相应调整。该价格包括乙方为完成本维保项目所支出的全部费用,包括但不限于设施/设备的常规巡检费、紧急报修上门服务费、系统调试/测试费、人工费、材料费、机械费、配合费、措施费、税金、交通费及不可预见费等全部费用,并包含 ≤2000 元/次 的维修费。未经合同约定,甲方不向乙方支付任何其他费用。

具体涉及店铺及费用明细详见附件1,具体按照合同有效期内实际维保数量及时间据实结算,若合同有效期内甲方店铺数量或面积发生变化,应当在相应结算期间内按照实际情况结算。

2、单次维修超出2000元且不超过30000元的费用,据实结算,以甲方书面审核结算价格为准,单价参照本合同后附表4。乙方为甲方单次维修费用超过2000元,应立即告知甲方并向甲方提供维修配件名称、规格型号、品牌、价格及订货周期,在征得甲方书面同意后,若维修配件需要订货的,乙方应立即为甲方订货,并在订货之日起3日内完成维修;维修配件不需要订货的,乙方应在接到甲方通知起24小时内完成维修。结算时,乙方应向甲方提供更换的配件清单及更换配件的确认单作为结算依据,经甲方审核后,乙方应按甲方要求向甲方开具具有一般纳税人资格的增值税专用发票。

3、单次维修费用超过3万元时:单次维修超过30000元且在300000元(含)以内的,据实结算。计价依据和计价办法如下:

GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》

GB50854-2013《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》

GB50856-2013《通用安装工程工程量计算规范》

《2021年北京市房屋修缮工程计价依据-预算消耗量标准》。

人工费工日单价按施工期当月信息价中间值计取,材料费按照施工期信息价、专业测定价、市场价的顺序采用。利润费率为:按直接费计取时,费率为4%;按人工费计取时,费率为16%。

4、单次维修超过30万元的,另行签订维修合同。

5、费用支付：

消防维保费用与超出免费维修范围费用的支付：按季度支付，双方于每季度后第一个月对本季度的消防维保费、维修费进行核对，结算期间以甲方确认的维保记录和维修记录作为结算依据，扣减本季度的扣罚金额（扣罚标准见附件3），经甲方核对后，乙方应按甲方要求向甲方开具具有一般纳税人资格的增值税专用发票，甲方于60日内完成维保费支付。若乙方未提供符合合同约定的增值税专用发票、维保/维修/扣罚记录，甲方有权拒付至乙方提供符合约定的结算材料且不承担逾期支付的法律责任。

如因甲方单方原因需要终止本施工项目，甲方仅按乙方实际完成的维保维修工程量支付相应款项，乙方不再向甲方提出任何付款、索赔要求。

第四条 维保范围、质量标准/要求、保修期

- 1、本合同维保范围详见附件2：消防系统设备设施维保维保范围及要求。
- 2、本项目质量应达到国家、北京或专业的质量检验标准、设计标准或双方约定的其他标准的合格标准。
- 3、保修期：维修部分，自维修完成之日起保修期2年。

第五条 双方本项目的授权代表

- 1、甲方就本项目的代表为_____。
- 2、乙方就本项目得代表为_____。
- 3、双方派驻本项目的代表，按照本合同约定行使各自派出方的权利，履行派出方的义务。
- 4、甲方代表在授权范围内向乙方代表发出的任何书面形式的条件和指令，乙方应予执行。

第六条 双方权利与义务

甲方的权利和义务

- 1、甲方应按合同规定的时间付款，否则应承担因此给乙方造成的直接损失。
- 2、甲方应积极配合乙方做好消防设施的调试工作。
- 3、审核维保单位资质、人员资质。监督乙方的维保、维修工作情况和相关

记录文件。

4、征求各店铺对乙方维保工作的意见，监督乙方改进工作。

乙方的权利和义务

1、因乙方未能保证甲方设备设施处于正常状态，导致甲方受到消防等相关监督部门罚款时，乙方负责赔偿由此给甲方造成的全部损失（包括但不限于罚款、第三方赔偿款、维修费、案件受理费等）。

2、因乙方未能保证甲方设备设施处于正常状态。当出现消防事故时，乙方应承担因此造成的所有损失。

3、因乙方不能按合同约定保质保量的完成维保/维修工作时，甲方有权拒绝向乙方支付维保款并有权终止维保合同。

4、乙方在消防维保施工时不得影响甲方的正常营业，进场前需向甲方总部及门店确认具体夜间施工安排及施工方案。

5、乙方不得以任何理由或方式对工程进行转包或肢解分包，其施工/维保人员需经甲方审核同意，甲方有权更换技术/服务不满足要求的人员。

6、在重大节日前（五一、十一、元旦、春节、店庆及大型活动）7日内乙方应对所有门店进行全面维保及安全检查一次。

7、当出现突发情况时，在接到通知后乙方项目负责人应在1小时内赶到现场，组织乙方人员对消防设备设施进行应急处理，并负责消防监督管理部门的协调工作。如需乙方单位负责人完成外部协调时，乙方单位负责人应积极主动推动相关工作，如出现严重推诿扯皮情况时，甲方有权停付尚未支付的维保/维修费用并有权终止合同，乙方承担违约责任。

8、 安全责任：乙方对维保/维修过程中所有现场作业、施工工艺及方法的安全性承担全部责任。

1) 乙方应在施工现场按照北京市有关规定设置告示牌及安全警示标志，并在维保维修进行期间保持告示牌及安全警示标志的清晰、完整，完工后乙方须拆除告示牌及安全警示标志并恢复所有受影响的地方。

2) 乙方应根据需要，进入施工现场必须戴安全帽，严禁赤脚，穿拖鞋作业，严禁违章作业和违章指挥。因未履行上述义务造成的工程、财产和人员伤亡，乙

方承担责任并负责赔偿。在施工过程中的一切安全问题由乙方负全责，甲方不承担任何连带责任。

3) 乙方负责协调政府职能部门及办理相关手续，行政机关或有关部门检查中发现属于乙方的各类问题，处罚结果均由乙方承担。

9、事故责任：乙方确保消防设施设施能够正常工作，因乙方维保/维修质量问题，造成安全事故并对乙方、甲方或第三方造成人身和财产损失，由乙方承担全部责任并赔偿所有经济损失（包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。

第七条 违约责任

1. 甲、乙方不能按合同约定履行自己的各项义务时应承担相应的违约责任，包括支付违约金、赔偿因违约给对方造成的经济损失。
2. 乙方自行承担维修期间的安全责任，委派具有合法资质的人员承担维修保养，紧急抢修事务。如在维修、保养、抢修过程中发生事故，或给甲方、第三人或乙方自己的人身、财产造成损害，乙方应按本合同约定的维修保养费用总额的 30%向甲方支付违约金、承担全部法律责任并负责赔偿甲方及第三方的全部经济损失与支出的全部费用（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）。
3. 乙方所用配件材料等必须符合国家标准、地方标准、行业标准。甲方有权检查乙方使用配件材料的品牌、规格、型号、检测报告及产品合格证等资质资料，如乙方使用不合格配件影响消防系统正常使用安全造成重大损失的，乙方应负责使用合格的配件无偿进行返工、并按维保费价款总额的 30%向甲方支付违约金、并赔偿甲方因此受到的损失与支出的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。
4. 乙方由于疏忽未能在维修保养、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，如给甲方造成重大损失，乙方应按本合同约定的维修保养费用总额的 30%向甲方支付违约金，并负责赔偿甲方因此而受到的全部经济损失与支出的全部费用（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）。

5. 乙方保证不在维保维修等方面使甲方的房屋、装修、设施设备、商品受到损害。否则，乙方应负责无偿修复，并赔偿甲方因此受到的损失与支出的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。
6. 乙方未按照合同约定开具符合一般纳税人资格的增值税专用发票，甲方有权据此不支付任何费用，且有权解除合同。
7. 乙方在施工过程中与任何第三方之间的纠纷及费用（包括但不限于人员工资、行政机关处罚等）均与甲方无关，如影响甲方施工并造成损失，甲方有权从支付给乙方的价款中直接扣除相关损失费用。
8. 如乙方行为违反本合同约定，需要支付违约金的，甲方均有权从未结款项中直接扣除相应违约金。

第八条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商解决不成的，任何一方均有权向北京市朝阳区人民法院提请诉讼解决。

第九条 其他

1. 本协议一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等效力；经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖公章/合同章后生效。
2. 如下合同附件为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同正文具有同等法律效力：

附件 1：《维保店铺及费用明细表》

附件 2：《消防系统设备设施维保维保范围及要求》

附件 3：《扣款标准》

附件 4：《维保维修易损材料、配件价格表》

附件 5：《安全协议》

（以下无合同正文，为本协议签字盖章页）

甲方盖章：

乙方盖章：

法定代表人/授权代表签字：

法定代表人/授权代表签字

年 月 日

年 月 日

附件 1 维保店铺及费用明细表

序号	门店	所在区县	面积	维保金额/年	备注
开票主体：北京京客隆商业集团股份有限公司					
1	华安	朝阳	4184		
2	怀柔	怀柔	10762.04		
3	双龙	朝阳	7868.09		
4	松榆里	朝阳	3610.83		
5	天竺	顺义	1500		
6	北苑	朝阳	8117.21		
7	针织路	朝阳	1824.2		
8	机场	朝阳	5803.5		
9	枣营	朝阳	2268.6		
10	大山子	朝阳	3294.31		
11	垡头	朝阳	2907.30		
12	劲松商城	朝阳	6429.9		
13	石佛营	朝阳	1580		
14	天达路	朝阳	4284		
15	望京	朝阳	15000		
16	西坝河	朝阳	1782.98		
17	干货配送中心	朝阳	13325		
18	西关环岛	昌平	11218.17		
19	团结湖	朝阳	4287/3462.39		
20	甜水园	朝阳	17361.8		
21	劲松百货	朝阳	7667.07		
22	生鲜配送	朝阳	12293.26		
23	久隆购物中心/酒仙桥店	朝阳	75000		
24	东坝	朝阳	3378.62		
25	管庄	朝阳	10452.87		
26	京源	朝阳	5091		
27	三里屯	朝阳	4495.81		
28	南皋	朝阳	900		
29	星火西路	朝阳	4005		
30	红松园北里	朝阳	2631		
开票主体：北京京客隆首超商业有限公司					
1	西红门	大兴	12085.91		
2	古城南路	石景山	4260		
3	金顶街	石景山	5508		
4	新桥	门头沟	5935.3		
5	东关	通州	8627		
开票主体：北京京客隆超市连锁有限公司					
1	乔庄	通州	2293		

附件 2 维保服务范围及标准

一、维保范围及标准		
服务内容	维保范围及标准	服务频次
消防自动报警主机 消防电源监控主机 电气火灾监控主机 防火门监控主机 集中控制型应急照明及疏散指示主机	1. 设备干净无尘 2. 各接线端子紧固 3. 各项报警功能正常（包括烟感、温感、模块、闸阀、水流等的报警） 4. 主机无屏蔽、故障总数需保持为零 5. 主机显示时间正确 6. 各项显示控制功能正常，并能监控各种设备状态 7. 不存在摘除、断线的回路/区域	每月一次
消防联动控制器	1. 设备干净无尘 2. 各接线端子紧固 3. 能自动联动各相关设备（包括消喷泵、防排烟风机、防火卷帘、警铃、非消防电源、电梯、消防广播等的联动） 4. 能手动控制各相关设备	每月一次
消防广播主机	1. 设备干净无尘 2. 各控制及播放功能正常 3. 报警时广播系统自动投入 4. 广播麦克风功能正常	每月一次
消防电话主机	1. 设备干净无尘 2. 设备各项功能正常，语音清晰	每月一次
总线控制盘	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次
分线控制盘	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次
打印机	1. 能自动打印设备运行数据 2. 打印结果清晰 3. 各项控制及显示功能正常 4. 能准确反映各类设备状态及数据	每月一次
后备电源	1. 各后备电池处于正常的工作状态 2. 后备电池在断交流电后能自动投入	每月一次
气体报警主机	1. 设备干净无尘，各接线端子紧固 2. 各报警、放气、联动功能正常，正常投入使用	每月一次
气（钢）瓶、电动放气阀	1. 各气瓶保持正常状态 2. 电动放气阀保持正常状态	每月一次
手报报警器	1. 报警器无破损 2. 能自动报警	每月一次
温感	1. 各探头处于正常工作状态 2. 能及时反映报警状态及故障的状态	每月一次
烟感	1. 各探头处于正常工作状态 2. 能及时反映报警状态及故障的状态	每月一次

输入（出）控制及显示模块	1. 工作状态正常，能及时送出及反馈信号 2. 模块接线端子紧固，器件无破损	每月一次
消防警铃（声光显示器）	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能及时发出报警声光信号	每月一次
消防电源监控系统 电气火灾监控系统 防火门监控系统 集中控制型应急照明及疏散指示系统	1. 线路、模块、设备均处于正常工作状态 2. 与报警主机通讯正常	每月一次
消防广播喇叭	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能正常播放消防广播消息，音量大小满足要求	每月一次
防火门推杠锁系统	设备、系统均能正常工作	每月一次
消防水池/水箱	1. 水源供给及阀门工作正常 2. 水位正常、无渗漏水现象 3. 液位管及远程液位显示正常	每月一次
水泵	1. 能进行正常的手动控制并正常运行 2. 能接受联动信号自动运行 3. 设备运行无异常声响，无漏水现象	每月一次
水泵控制柜	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次
管网喷淋头及各阀门	1. 管网喷淋头无冒、漏、跑水现象 2. 各管网压力正确 3. 湿式报警阀工作正常，能正常联动设备，无漏水现象	每月一次
给水管网	1. 外围管网无缺漆现象，并进行补漆 2. 另根据实际情况每两年对管网全面油漆	每月一次
湿式报警阀	1. 外部检查，模拟动作响应，检查延迟器，水力警铃，确保设备正常 2. 表面清洁除尘，机械传动部件润滑防锈处理	每月一次
压力开关	1. 外部检查、连接线路检查、接口坚固、表面清洁干净 2. 模拟动作启泵试验，正常	作业期间 每日一次
消防箱	1. 设备干净无尘，物品无缺失 2. 箱体保持干净，卷盘转动灵活正常 3. 检查水带是否硬化、发霉、穿孔 4. 栓头阀心加润滑油、水枪头等完好 5. 检验破玻按钮、火警警铃灵敏可靠，卷盘转动灵活	每月一次
水流指示器、预作用报警器、湿式报警阀	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能及时反映管网水流状态及发出报警信号	每月一次
防排烟、加压风机	1. 设备能接受联动信号并正常运行 2. 自动、手动运行状态正常	每月一次

排烟阀、防火阀	1. 设备能接受联动信号并正常运行 2. 自动、手动运行状态正常	每月一次
送风阀	1. 外部清洁、除尘、油润转轴部位正常有效 2. 半年一次试验启闭状况	每月一次
防火卷帘	1. 设备手动工作状态正常 2. 报警时能接受联动信号正常运行	每月一次
防火卷帘门控制箱	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次
季度/半年/年度维保	季度/半年/年度维保按相关规定执行	季/半年/年

二、服务人员要求及标准

1. 维保工作按工作计划正常执行，有维护保养记录表
2. 消防维保单位每月做一次消防联动测试（每次测试＞20%防火分区），半年全覆盖所有防火分区
3. 提供季度维护保养分析报告
4. 维保人员按规定正常着装
5. 工作时间内无抽烟、聊天、追逐等影响工作形象者
6. 发现问题无不处理、故意回避、不报告现象
7. 工作态度端正、对甲方提出的问题应给予解答
8. 没发生因对设备维保不力(当)而导致的设备严重故障
9. 维保作业人员有相关专业资质（必要时提供有效的操作资质证书）对设备设施了解，维修迅速和能解释清晰
10. 维保专业器具状态良好，合格符合使用要求，严格按照各工作设备的操作要求进行规范使用
11. 现场作业符合国家及地方相关规范以及甲方规定要求，文明施工、现场工完料清、场地整洁
12. 负责人或技术人员接甲方通知，需在合同约定的时限内到达现场技术支持及服务
13. 安全组织机构及人员配备符合合同、安全协议要求，不符合同要求的能及时整改
14. 施工现场安全防护措施符合规范要求，及时发现并整改安全隐患与违章
15. 对作业人员安全教育到位，特种作业人员持证上岗

三、合同执行要求及标准

1. 乙方接紧急故障通知 1 小时内到场，3 小时内排除故障(特殊部件故障除外)
2. 因维保出现故障或导致警铃或广播异常响起
3. 按照合同要求提供完整的维保方案、维保计划和时间表
4. 维修备配件品牌规格、质量符合需求，供货周期满足合同要求
5. 维保执行过程严格按合同条款，无遗漏，符合合同要求
6. 项目安全、文明施工情况和维护标准达到合同要求
7. 施工过程中服从甲方协调、管理，施工规范化管理
8. 按时参加各种会议、会议决议是否及时落实
9. 资料填写及时、齐全无缺失
10. 责任区域内无安全事故发生

附件3 扣罚标准

服务内容	维保范围及标准	验收频次	扣罚标准	
消防自动报警主机 消防电源监控主机 电气火灾监控主机 防火门监控主机 集中控制型应急照明及疏散指示主机	1. 设备干净无尘 2. 各接线端子紧固 3. 各项报警功能正常（包括烟感、温感、模块、闸阀、水流等的报警） 4. 主机无屏蔽、故障总数需保持为零 5. 主机显示时间正确 6. 各项显示控制功能正常，并能监控各种设备状态 7. 不存在摘除、断线的回路/区域	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	
消防联动控制器	1. 设备干净无尘 2. 各接线端子紧固 3. 能自动联动各相关设备（包括消喷泵、防排烟风机、防火卷帘、警铃、非消防电源、电梯、消防广播等的联动） 4. 能手动控制各相关设备	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	
消防广播主机	1. 设备干净无尘 2. 各控制及播放功能正常 3. 报警时广播系统自动投入 4. 广播麦克风功能正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	
消防电话主机	1. 设备干净无尘 2. 设备各项功能正常，语音清晰	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	
总线控制盘	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	
分线控制盘	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100元	

打印机	1. 能自动打印设备运行数据 2. 打印结果清晰 3. 各项控制及显示功能正常 4. 能准确反映各类设备状态及数据	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
后备电源	1. 各后备电池处于正常的工作状态 2. 后备电池在断交流电后能自动投入	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
气体报警主机	1. 设备干净无尘，各接线端子紧固 2. 各报警、放气、联动功能正常，正常投入使用	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
气（钢）瓶、电动放气阀	1. 各气瓶保持正常状态 2. 电动放气阀保持正常状态	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
手报报警器	1. 报警器无破损 2. 能自动报警	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
温感	1. 各探头处于正常工作状态 2. 能及时反映报警状态及故障的状态	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
烟感	1. 各探头处于正常工作状态 2. 能及时反映报警状态及故障的状态	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
输入（出）控制及显示模块	1. 工作状态正常，能及时送出及反馈信号 2. 模块接线端子紧固，器件无破损	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
消防警铃（声光显示器）	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能及时发出报警声光信号	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
消防电源监控系统 电气火灾监控系统 防火门监控系统 集中控制型应急照明及 疏散指示系统	3. 线路、模块、设备均处于正常工作状态 4. 与报警主机通讯正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	

消防广播喇叭	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能正常播放消防广播消息，音量大小满足要求	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
防火门推扛锁系统	设备、系统均能正常工作	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
消防水池/水箱	1. 水源供给及阀门工作正常 2. 水位正常、无渗漏水现象 3. 液位管及远程液位显示正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
水泵	1. 能进行正常的手动控制并正常运行 2. 能接受联动信号自动运行 3. 设备运行无异常声响，无漏水现象	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
水泵控制柜	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
管网喷淋头及各阀门	1. 管网喷淋头无冒、漏、跑水现象 2. 各管网压力正确 3. 湿式报警阀工作正常，能正常联动设备，无漏水现象	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
给水管网	1. 外围管网无缺漆现象，并进行补漆 2. 另根据实际情况每两年对管网全面油漆	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
湿式报警阀	1. 外部检查，模拟动作响应，检查延迟器，水力警铃，确保设备正常 2. 表面清洁除尘，机械传动部件润滑防锈处理	每月一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	
压力开关	1. 外部检查、连接线路检查、接口坚固、表面清洁干净 2. 模拟动作启泵试验，正常	作业期间 每日一次	存在不合格时，每次扣罚 100 元	

消防箱	1. 设备干净无尘，物品无缺失 2. 箱体保持干净，卷盘转动灵活正常 3. 检查水带是否硬化、发霉 、穿孔 4. 栓头阀心加润滑油、水枪头等完好 5. 检验破玻按钮、火警警铃灵验可靠，卷盘转动灵活	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
水流指示器、预作用报警器、湿式报警阀	1. 器件无破损，接线紧固 2. 能及时反映管网水流状态及发出报警信号	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
防排烟、加压风机	1. 设备能接受联动信号并正常运行 2. 自动、手动运行状态正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
排烟阀、防火阀	1. 设备能接受联动信号并正常运行 2. 自动、手动运行状态正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
送风阀	1. 外部清洁、除尘、油润转轴部位正常有效 2. 半年一次试验启闭状况	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
防火卷帘	1. 设备手动工作状态正常 2. 报警时能接受联动信号正常运行	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
防火卷帘门控制箱	1. 设备干净无尘 2. 控制功能正常	每月一次	存在不合格时，每次扣罚100 元	
二、服务人员要求及标准				

1. 维保工作按工作计划正常执行，有维护保养记录表 2. 消防维保单位每月做一次消防联动测试（每次测试>20%防火分区），半年全覆盖所有防火分区 3. 提供季度维护保养分析报告 4. 维保人员按规定正常着装 5. 工作时间内无抽烟、聊天、追逐等影响工作形象者 6. 发现问题无不处理、故意回避、不报告现象 7. 工作态度端正、对甲方提出的问题应给予解答 8. 没发生因对设备维保不力(当)而导致的设备严重故障 9. 维保作业人员有相关专业资质（必要时提供有效的操作资质证书）对设备设施了解，维修迅速和能解释清晰 10. 维保专业器具状态良好，合格符合使用要求，严格按照各工作设备的操作要求进行规范使用 11. 现场作业符合国家及地方相关规范以及甲方规定要求，文明施工、现场工完料清、场地整洁 12. 负责人或技术人员接甲方通知，需在合同约定的时限内到达现场技术支持及服务 13. 安全组织机构及人员配备符合合同、安全协议要求，不符合要求的能及时整改 14. 施工现场安全防护措施符合规范要求，及时发现并整改安全隐患与违章 15. 对作业人员安全教育到位，特种作业人员持证上岗	存在不合格时，每次扣罚 500 元	
三、合同执行要求及标准		
1. 乙方接紧急故障通知 1 小时内到场，3 小时内排除故障(特殊部件故障除外) 2. 因维保出现故障或导致警铃或广播异常响起 3. 按照合同要求提供完整的维保方案、维保计划和时间表 4. 维修备配件品牌规格、质量符合需求，供货周期满足合同要求 5. 维保执行过程严格按合同条款，无遗漏，符合合同要求 6. 项目安全、文明施工情况和维护标准达到合同要求 7. 施工过程中服从甲方协调、管理，施工规范化管理 8. 按时参加各种会议、会议决议是否及时落实 9. 资料填写及时、齐全无缺失 10. 责任区域内无安全事故发生	存在不合格时，每次扣罚 500 元	

重点注意事项：

- 1、每月 3 日前提提供在线共享可编辑的本月维保计划表，在线实时更新各店维保完成时间、存在的问题及建议；
- 2、每月最后 1 日，需提交本月各店维保月度报告 pdf 扫描件；
- 3、每月最后 1 日，需提交本月各店存在的问题、可行性维修方案/建议汇总表；
- 4、每周提交本周接单数量、已完成数量、未完成数量。未完成的需提交未完成说明；
- 5、接单后未及时响应、问题未及时修复且未及时上报；
- 6、遭到门店投诉；
- 7、成品保护不力，造成商品或其他损坏；
- 8、存在不安全行为、违章操作；
- 9、存在弄虚作假。

- 1、不合格时，300 元/次
- 2、不合格时，100 元/次
- 3、不合格时，100 元/次
- 4、不合格时，300 元/次
- 5、不合格时，300 元/次
- 6、不合格时，300 元/次
- 7、不合格时，300 元/次
- 8、不合格时，500 元/次
- 9、不合格时，500 元/次

附件 4 维保维修易损材料、配件价格表

序号	名称	单位	单价
1	感烟探测器	个	
2	感温探测器	个	
3	手动报警按钮	个	
4	声光报警器	个	
5	消火栓按钮	个	
6	广播扬声器	个	
7	消防模块（输入/输出模块、隔离模块、广播模块）	个	
8	信号线 ZR-RVS-2X1.0	米	
9	信号线 ZR-RVS-2X1.5	米	
10	耐火线 NH-RVS-2X1.5	米	
11	继电器 24V/220V	个	
12	防火门监控模块/门磁	个	
13	消防电源监控模块	个	
14	电气火灾监控模块	个	
15	集中电源集中控制型应急照明灯具/疏散指示灯具	个	
16	消防挂机电话	个	
17	消火栓栓头		
18	压力表	个	
19	旋塞阀	个	
20	末端球阀	个	
21	喷淋头	个	
22	压力开关	个	
23	警铃	个	
24	远控执行器排烟阀	个	
25	近控执行器排烟阀	个	
26	远控排烟口执行器/盒及钢丝（5 米）	套	
27	防火门推杠锁控制箱	个	
28	防火门推杠锁	套	
29	防火门推杠锁门吸	个	
30	卷帘门控制箱	套	
31	卷帘门控制盒	套	
32	JDG 管	米	

备注：使用的材料设备品牌、规格、型号，保证不低于原系统内的材料和设备的档次，且保证与系统兼容。

附件 5

安全生产、消防设备设施、治安、文明作业协议书

甲方：北京京客隆商业集团股份有限公司

乙方：

项目名称：2026 年度京客隆消防设备设施维保项目

为认真贯彻执行“安全第一、预防为主”的安全生产方针，确保京客隆维保/维修工程能够安全、优质、高效地顺利进行，并确保现场人员的人身安全，根据《北京市安全生产管理条例》、《北京市消防设备设施条例》、《劳动法》、《北京市建设工程施工现场安全防护基本标准》（2003 年 1—4#文件）、《建设工程安全生产管理条例》、《北京市建设工程施工现场管理办法》和甲方施工现场管理制度等有关规定，甲乙双方经协商，一致达成协议如下：

1. 甲方权利义务

- 1.1 甲方向乙方提供施工现场相关图纸及供水、排水、供电、气象和水文观测资料，保证资料的真实性。
- 1.2 甲方对乙方进行严格的资质审查，乙方所有资质资料在甲方备案。
- 1.3 甲方要求乙方进行全员安全知识考试，未经安全教育培训者，不得进入现场施工。
- 1.4 乙方在安全文明施工中，甲方给予支持，并有监督、检查、指导的责任。
- 1.5 甲方组织乙方参加定期或不定期的安全文明施工检查或安全例会，及时传达上级的有关文件及通报等。并监督贯彻落实执行情况。
- 1.6 在施工过程中甲方对乙方进行监督，对违章、违规、违纪人员有权制止， 出据隐患整改通知，则成立即整改或限期整改，对逾期不进行整改的有权进行经济处罚。对危及人身安全或酿成重大事故的险情有权停工整顿。

2. 乙方权利义务

- 2.1 总则：乙方就对所承揽施工项目的治安、消防设备设施安全、文明施工及安全生产全面负责，并严格执行国家各项法律法规以及甲方有关安全管理规定，

自觉接受甲方和上级主管部门的监督检查。乙方按照要求进行安全、消防设备设施、治安、文明施工方面的教育，并应及时发现并纠正安全隐患。对于甲方提出的隐患整改意见，应及时认真的加以落实，确保施工现场安全无事故。

2.2 分则：

2.2.1 安全生产管理

2.2.1.1 乙方直接负责施工现场的管理工作。

2.2.1.2 乙方必须建立安全管理和安全检查机构，设置专职和兼职安全员，安全员必须佩带明显袖标。

2.2.1.3 乙方在施工项目开工前必须制定施工组织设计方案，施工安全措施等，报甲方审核备案，对施工人员进行安全技术交底，全员签定安全责任书后方可进入施工。

2.2.1.4 乙方严禁使用未成年人和不适应现场安全施工要求的老、幼、病、残人员及其他不适岗人员进行施工。并且不得指派无专业操作证件人员从事有危险性的工作，若须参加有危险性的工作时，应在有经验的持有有关证件的专业人员的带领或监护下进行，并应采取有效的安全防护措施。

2.2.1.5 乙方对特殊作业人员必须做到持证上岗，无特殊作业证者严禁操作。

2.2.1.6 乙方进入施工现场必须配戴安全帽，高空作业必须配戴安全带。

2.2.1.7 乙方对所有施工人员须签订《劳动（务工）合同》，并为施工人员投保意外伤害、工伤等社会保险，按国家规定配备劳动防护用品、用具。乙方未与施工人员签订《劳动（务工）合同》或未给施工人员投保意外伤害、工伤等社会保险的致使造成劳务纠纷、意外伤害等人身伤亡事故的，由乙方承担全部的民事赔偿责任。

2.2.1.8 乙方要严格遵守行业规定要求和甲方关于施工现场临时用电等有关安全规定，严禁私拉乱接线路。

2.2.1.9 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和安全管理规定，遵守甲方现场管理规定。因违反国家有关法律、法规和安全管理规定，由此造成的人身、财产损失，由乙方承担赔偿责任。

2.2.1.10 乙方应对施工人员进行体检，体检不合格或患职业禁忌病以及老弱病残及童工严禁录用。

2.2.1.11 乙方负责保管施工期间所有机械设备、工具、材料，如发生丢失、被盗或其他损失，属于甲方的，由乙方负责赔偿，属于乙方的自行负责。

2.2.1.12 乙方在施工期间要做到杜绝伤亡和死亡事故，不发生高空坠落、物体打击、触电、坍塌、重伤、群伤等事故。轻伤频率在 5%以下，杜绝重大机械设备、安全生产、交通、火灾等事故的发生。

2.2.2 消防设备设施安全管理

2.2.2.1 乙方负责管辖范围内施工现场消防设备设施安全管理工作。要按有关规定健全消防设备设施组织，进行消防设备设施安全培训和现场演习，对重要岗位和从事危险工作的人员要建立考核制度。

2.2.2.2 乙方应配备专职或兼职消防设备设施安全员。

2.2.2.3 乙方在施工现场应配备足够的在有效期内的消防设备设施器材，标志要醒目。组织职工学习正确使用消防设备设施器材，进行灭火训练。

2.2.2.4 施工现场的用电线路、用电设施的安装使用必须符合安装规范和安全操作规程，并按照施工组织设计进行架设，严禁任意拉线接电。

2.2.2.5 施工现场严禁动用明火、吸烟。严禁使用电炉子、电热棒。

2.2.2.6 施工堆料、设备摆放不准堵塞消防设备设施通道，圈占、埋压消防设备设施栓。

2.2.2.7 施工现场动火需填写动火证明，设专人看管，并符合技术规范和操作规程，杜绝违章作业，落实防火措施以确保施工安全。

2.2.2.8 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和消防设备设施管理规定，遵守甲方现场管理规定。对触犯国家法律、法规的，承担法律责任。由此造成的损失，由乙方负责承担。

2.2.3 治安安全管理

2.2.3.1 乙方负责管辖范围内施工现场治安管理工作，应配备专职或兼职治安员。

2.2.3.2 乙方应对职工进行精神文明及法制教育，增强职工遵纪守法观念，共同维护好社会治安秩序，做好施工现场保卫工作。

2.2.3.3 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和治安管理规定，遵守甲方现场管理规定。对无视国家法律、法规，触犯法律的，承担法律责任。由此造成的损失，由乙方负责承担。

2.2.4 文明施工管理

2.2.4.1 乙方负责管辖范围内施工现场文明施工管理工作。材料设备码放整齐有序，施工现场做到专人清理。施工的下脚料、渣土等应及时清理出现场。

2.2.4.2 施工现场应有专人负责保洁，配备相应的洒水设施，及时散水清扫，防止扬尘污染。四级以上大风应停止室外作业。

2.2.4.3 保证施工现场道路畅通和环境整洁，排水系统处于良好使用状态；在车辆、行人通行的地方施工，沟井坎穴和平台应设置必要的防护设施和标志。

2.2.4.4 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关健康和环保管理规定。因违反国家有关规定，由此造成的损失，有乙方负责承担。

3. 发生火灾、被盗、工程质量、机械设备或人身伤亡等事故，乙方必须立即报告甲方。

4. 甲方对乙方施工中出现的隐患提出限期整改意见后，乙方应积极进行整改，未按期整改，由乙方承担由此造成的一切处罚和损失，并承担相应的法律责任。

5. 施工期间因乙方原因发生火灾、被盗、财产损害、人身伤亡及其他重大责任事故，给甲方及第三方造成损失的，乙方应全额赔偿并承担由此产生的一切责任及发生的费用（包括但不限于由此产生的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔及政府部门的罚款等）。

6. 本协议一式六份，双方签字盖章后生效，双方共同遵守；此协议作为施工合同的附件，具有同等法律效力。

甲方盖章

乙方盖章

法人代表或委托代理人签字

法人代表或委托代理人签字

年 月 日

年 月 日

第六部分响应文件格式

（一）报价承诺函：

报价承诺函

致：北京京客隆商业集团股份有限公司

根据贵公司 2026 年度京客隆消防设备设施维保项目的竞争性磋商公告，我方积极响应。为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照文件的所有要求，提供所需的项目方案和服务措施，响应文件中所有关于报价资格的文件、证明、陈述均是真实、准确、有效的。若有违背，我公司_____（公司名称）_____愿意承担由此而产生的一切后果。

2. 按照文件规定，本次提供产品的含税总价为：_____万元，即（大写）_____，。详见报价表。

3. 我方正式提交响应文件正本_____份，副本_____份。

4. 我方已详细审查全部竞争性磋商响应文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，完全理解并同意放弃对这方面有不明误解的权利。

6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与本次采购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。

7. 我方的报价文件在正式报价后_____天内有效。

8. 我方同意本文件合同条款及设定的付款及售后服务条件。

9. 我公司（单位）参加本次 2026 年度京客隆消防设备设施维保项目前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，在行业内从事相关工作未受到政府部门给予不良记录或行政处罚；没有处于被责令停业、投标资格被取消、财产被接管、冻结、破产状态及没有被暂停或者取消投标资格；近三年没有骗取中标和严重违约问题。

10. 我方承担编制响应文件与递交响应文件所涉及的一切费用，无论结果如何，采购人对上述费用不负任何责任与义务。

11. 与本次谈判有关的一切正式往来通信请寄：

响应单位全称：

联系人：

地址：

电话：

邮箱：

法定代表人或法定代表人授权代表签字及盖公章：

年 月 日

（二）报价表

见附件 1：维保店铺及费用明细表、附件 4：维保维修易损材料、配件价格表。

（三）资格证明

- 1、法人授权委托书（如果有）
- 2、营业执照（复印件加盖公章）
- 3、相关专业资质文件及人员资格文件（如有）
- 4、其他相关证书及证明材料

（四）针对本项目各门店的维保方案及措施

（五）三年内的同类型/同地区业绩及其证明文件

（六）公司组织机构及负责人情况

（七）拟用于本项目的人员情况

（八）提供本单位近三年财务报表（2023-2025）、涉诉情况、行政处罚情况、被执行情况等资料

（九）其他相关文件