

一、采购标的

1. 需求一览表

包号	标的名称	数量
01	清华大学学生社区中心辖区消防设备设施日常运维、维修服务采购（第 1 包）	1
02	清华大学学生社区中心辖区消防设备设施日常运维、维修服务采购（第 2 包）	1

2. 项目背景/项目概述

负责学生社区中心辖区范围内消防设备设施系统的日常维修、保养、运维工作。楼宇包含消防设备设施：消防供电配电、火灾自动报警系统、消防供水系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、建筑防烟排烟系统、消防应急照明和疏散指示系统、防火分隔设施、消防电梯、灭火器、疏散门系统、消防电源监控系统、消防水压监测系统、智能应急照明集中控制系统、水箱水池液位监测及计量系统、消防联网设备及系统平台软件等消防系统所有设备。服务面积 01 包约为 348306.79 平方米，共计 24 栋楼，主机设备 247 台（套）；02 包约为 278077.2 平方米，共计 54 栋楼，主机设备 559 台（套）。

。

地点及面积：

01 包：

序号	位置	服务面积（平方米）
1	紫荆 1 号楼	17497.63
2	紫荆 2 号楼	14003.02
3	紫荆 3 号楼	7590.41
4	紫荆 4 号楼	15062.83
5	紫荆 5 号楼	16460.43
6	紫荆 6 号楼	16460.43
7	紫荆 7 号楼	6513.2
8	紫荆 8 号楼	11062.41
9	紫荆 9 号楼	8396.21
10	紫荆 10 号楼	5938.8
11	紫荆 11 号楼	11062.41
12	紫荆 12 号楼	7590.41
13	紫荆 13 号楼	4327.2
14	紫荆 14 号楼	35668.5

15	紫荆 15 号楼	28683.4
16	紫荆 16 号楼	28683.4
17	紫荆 17 号楼	35668.5
18	紫荆 18 号楼	11288.7
19	紫荆 19 号楼	11288.7
20	紫荆 20 号楼	11288.7
21	紫荆 21 号楼	11288.7
22	紫荆 22 号楼	11288.7
23	紫荆 23 号楼	11036.1
24	学生服务中心（C 楼）	10158
合计		348306.79

02 包:

序号	位置	服务面积（平方米）
1	南区 1 号楼	8801
2	南区 3 号楼	3132
3	南区 4 号楼	3132
4	南区 5 号楼	4160
5	南区 6 号楼	9000
6	南区 7 号楼	8817
7	南区 8 号楼	8589.1
8	南区 9 号楼	6717
9	南区 10 号楼	8409
10	南区 10 号楼北楼	14734.5
11	南区 11 号楼	6719
12	南区 12 号楼	3638.1
13	南区 13 号楼	6200
14	南区 14 号楼东楼	5438.5
15	南区 14 号楼西楼	5438.5
16	南区 15 号楼	7400
17	南区 16 号楼	3128
18	南区 17 号楼	3128
19	南区 18 号楼	2692
20	南区 19 号楼	2152.5

21	南区 20 号楼	2152.5
22	南区 21 号楼	2152.5
23	南区 22 号楼	2152.5
24	南区 23 号楼	4578
25	南区 24 号楼	2923
26	南区 25 号楼	2923
27	南区 26 号楼	5494
28	南区 27 号楼	4036
29	南区 28 号楼	9378
30	南区 29 号楼	2152.5
31	南区 30 号楼	5177
32	南区 31 号楼	6236
33	南区 32 号楼	6115
34	南区 33 号楼	5854
35	南区 34 号楼	6320
36	南区 35 号楼	5108
37	南区 36 号楼	4660
38	南区 37 号楼	4391
39	第一教室楼	2607
40	第二教室楼	1200
41	第三教室楼 1、2 段	11921
42	第三教室楼 3 段	
43	第四教室楼	4545
44	第五教室楼	3423
45	第六教学楼	34045
46	建筑馆报告厅	766
47	西阶梯教室	1132
48	老清华学堂	4692
49	旧经管报告厅	266
50	新斋	4626
51	强斋	720
52	文化长廊	1485
53	工字厅	2750

54	古月堂	670
合计		278077.2

包 01 消防设备设施及系统综合数据

序号	名称	类别	现用品牌	数量	面积
1	紫荆 1-23 号楼、学生服务中心 C 楼	火灾自动报警系统	国泰	24 台	348306.79 平方米 (共 24 栋楼宇)
		防火门系统	中消恒森	24 台	
		疏散门系统	中消恒森	24 台	
		防火卷帘	其它	16 台	
		气体灭火	国泰怡安	1 台	
		消防广播	ITC	24 套	
		消火栓系统	上海连成	24 栋楼	
		喷淋系统	上海连成	24 栋楼	
		消防电源监控系统	北大青鸟	24 套	
		排烟风机	其它	35 台	
		消防水压监测系统	MCGS	24 套	
		消防电源、应急照明系统	中消恒森及其它	24 套	
		消防泵（含各楼的水箱）	其它	4 台	
2	遵照国家标准规范对紫荆 1-23 号楼、学生服务中心（C 楼）等消防设备设施系统的日常维修、保养、运维工作。				

包 02 消防设备设施及系统综合数据

序号	名称	类别	现有品牌	数量	面积
1	南区 1、3-10、10 北、11-13、14 东、14 西、15-37 号楼、新斋、一教至六教、建筑馆报告厅、西阶梯教室、老清华学堂、旧经管报告厅、强斋、文化长廊、工字厅、古月堂	火灾自动报警系统	国泰	49 台	278077.2 平方米 (共 54 栋楼宇)
		防火门系统	中消恒森	48 台	
		疏散门系统	中消恒森	48 台	
		防火卷帘	其它	165 台	
		消防广播	ITC	43 套	
		消火栓系统	上海连成	49 栋楼	
		喷淋系统	上海连成	24 栋楼	
		消防电源监控系统	北大青鸟	44 套	
		排烟风机	其它	36 台	
		消防水压监测系统	MCGS	36 套	
		消防电源、应急照明系统	中消恒森及其它	49 套	
		消防泵（含各楼的水箱）	其它	16 台	
2	遵照国家标准规范对南区 1、3-10、10 北、11-13、14 东、14 西、15-37 号楼、新斋、一教至六教、建筑馆报告厅、西阶梯教室、老清华学堂、旧经管报告厅、强斋、文化长廊、工字厅、古月堂等消防设备设施系统的日常维修、保养、运维工作。				

二、技术要求

1. 采购标的需实现的功能或者目的

负责学生社区中心辖区范围内消防设备设施系统的日常维修、保养、运维工作。包括：消防供电配电、火灾自动报警系统、消防供水系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、建筑防烟排烟系统、消防应急照明和疏散指示系统、防火分隔设施、消防电梯、灭火器、疏散门系统、消防电源监控系统、消防水压监测系统、智能应急照明集中控制系统、水箱水池液位监测及计量系统、消防联网设备及系统平台软件等消防系统所有设备。

2. 服务内容及要求

★2.1 投标人须具备本项目所有使用品牌消防系统的消防技术维护能力，包括并不限于具有并熟练使用专用厂家系统工具，具备系统程序修改能力，熟练操作系统功能，判断系统故障及维修更换备品的能力，及消火栓系统、消防喷淋系统、防排烟系统、防火卷帘、消防水泵等维护能力等（提供承诺书）。

2.2 采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

●2.2.1 出现应急故障突发事件时，驻场维修人要在 10 分钟内到达现场进行工作。每日指派专人负责工单的落实：日常小型维修应在接到工单后 12 小时内完成；中大型维修工单应制定专项维修方案，报采购人审批后，在批准的施工进度内完成。

●2.2.2 本项目要求中标人根据采购人现有设备情况配备充足的常备配件库存，并提供备品备件列表。

●2.2.3 针对应急故障突发事件，中标人提供的备品备件库存列表范围内备件故障，应在 2 小时以内完成维修；库存列表范围外备件故障，中标人应有能力协调备件迅速到场，并能在 24 小时以内完成维修。对于维护期间甲方发现中标人无法满足维修响应时间要求，甲方可以单方解除合同，并要求中标人赔偿由此造成的全部损失。

●2.2.4 维保服务期内，所有消防设施设备维修部件由乙方免费更换，且更换的消防设施设备零部件自安装测试验收记录通过之日起算，质保期不应低于 2 年。更换的维修部件均应为正品，必须有合格证。更换的部件应为同等规格、原则上优先同品牌。

2.3 采购标的的其他技术、服务等要求

▲2.3.1: 提供本项目定义的专用消防系统(火灾自动报警系统(国泰怡安);消防 ip 广播系统(ITC);防火门系统:疏散门系统、应急疏散应急照明系统(秦皇岛中消恒森);消防电源监控系统(北大青鸟)共6项,详见采购需求)技术服务能力佐证材料(包括但不限于厂家提供的技术支持承诺函或现有品牌技术培训证书等证明材料)

▲2.3.2: 由于本项目楼宇众多,火灾自动报警系统及应急疏散应急照明系统备品备件需求量较大且部分设备年份较长,供应商提供相应设备供货能力的佐证材料(包括但不限于上述系统现有品牌的厂家供货承诺函或其他能够保证备品供货的证明材料)。

2.4 项目团队

★2.4.1 拟派本项目的项目负责人须具有有效期内的一级注册消防工程师执业资格证书。(提供项目经理的社保或劳务合同以证明项目负责人为投标人的职工)

★2.4.2 消防设备设施的维护保养人员必须持证上岗,提供24小时驻场服务的人员数量不得少于3人,且须确保同时在场。参与本项目消防设备设施维护保养的人员,均应具备建(构)筑物消防员中级及以上职业资格证书,或消防设施操作员(维保方向)技能等级四级及以上的资格证书。驻场服务人员应保持相对稳定,如需更换,须事先向采购人进行书面申请,获得采购人书面同意。涉及强、弱电内容的工作,操作人员应具备其对应的专业资格证书。

2.4.3 定期为施工人员实行技能培训,更好地提高施工人员综合素质,做好施工人员安全防护(包括为所属人员配备个人防护用品)等工作,保证施工安全和人身安全。

2.4.4 维修人员应身体健康,品德良好,语言文明和气,着装整齐,佩戴胸卡。

2.4.5 针对维修保养过程中发现的问题提出合理整改建议。

★2.5 供应商应依据《建筑消防设施维护保养技术规范》、《建筑消防设施的维护管理》、《建筑消防设施检测技术规程》及综治办相关管理文件,执行每日及每周的巡视检查,每半月及每月的全面保养,并出具符合标准要求的月度、季度、

半年度及年度维保检测报告，自消防技术服务完成之日起7个工作日内出具记录、报告等文件，并以书面形式将不合格项整改意见告知采购人。消防维保报告应按照现行规定标准要求及时上传至应急管理局消防系统监管平台。

2.6 供应商应当制作包含消防技术服务机构名称及项目负责人、维护保养日期等信息的标识，在采购人指定位置上予以公示。

3. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

在维修保养时应依照以下规范和技术说明以及相关国家规范、规程和标准的最新版本：或把最新版本的要求当作对供应商工作的最起码要求，而执行更高的标准。

本采购服务项目适用国家现行设计和执行的标准、规范，标准以及由采购人随本采购文件和相关档案资料向投标人提供的本项目的具体技术要求。

国内目前可以直接引用其索引号的主要服务标准、规范（但不限于此规范）

1. 中华人民共和国消防法
2. 中华人民共和国安全生产法
3. GB50016-2018《建筑设计防火规范》
4. GB55036-2022《消防设施通用规范》
5. GB51251-2017《建筑防烟排烟系统技术标准》
6. GB51309-2018《应急照明和疏散指示系统技术标准》
7. DB11/T3035-2023《北京市建筑消防设施维护保养规范》
8. 社会消防技术服务管理规定（应急管理部令第7号）
9. GB50166《火灾自动报警系统施工及验收规范》
10. GB25201-2010《建筑消防设施维护管理》
11. GB50261《自动喷水灭火系统施工及验收规范》
12. GB50263《气体灭火系统施工及验收规范》
13. GB29837-2013《火灾探测报警产品的维修保养与报废》
14. GB50974-2014《消防给水及消火栓系统技术规范》
15. GB50444《建筑灭火器配置验收及检查规范》
16. GB25506-2010《消防控制室通用技术要求》
17. GB50877《防火卷帘、防火门、防火窗施工及验收规范》

以上文件应符合标准的最新版本，未予规定部分需符合国家有关标准、规定，有矛盾时，按照较高标准执行。