

广开云汇二期消防系统维护保养服务事项

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二六年一月



各专业合作单位：

现诚邀贵司参与我司广开云汇二期项目消防系统维护保养服务事项的投标,相关情况和投标要求如下：

一、项目名称

广开云汇消防系统维护保养服务事项

二、项目地点

广州黄埔区神州路 8 号

三、投标内容及范围

1、广报云汇项目建筑面积为 145236.76 m²，其中投入使用面积 45210.51 m²，招标范围为项目火灾自动报警系统、消防栓系统、自动喷淋灭火系统、防排烟系统、疏散照明、应急照明、消防电梯等，消防系统维护保养方案详见（附件 1）。

2、邀标控制价（含税）：单价不过超人民币 0.11 元/m²/月，总价不超过 175,736.48 元（11 个月，按附件 2 报价单）；日常维护消耗品 100 元以下由投标方负责免费更换（附件 3）；

3、服务期限：2026 年 2 月 1 日-12 月 31 日，其中投入使用 45210.51 m²从 2026 年 2 月 1 日开始维保服务，其他按投入使用时间由服务中心发出通知开始维保，费用中标单价跟按入场时间结算。

四、评标标准

本次评标采用低价中标法，即符合条件的最低投标单位作为中标单位；投标人报价低于招标控制价 80%，提交详细有效的成本控制说明。

五、资格要求及投标人需提交的资料

1. 投标人资格（详见附件 4）

(1) 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件：

- 1) 具有独立承担民事责任的能力；
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

(2) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；没有处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

(3) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本采购项目投标。

(4) 不同时存在注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零的情况。

(5) 投标人具有消防设施工程专业承包贰级或以上资质，建设行政主管部门颁发的安全生产许可证。

2. 需要提交的资料壹份（加盖投标人法人公章，规范装订成册）

(1) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书；

(2) 营业执照副本复印件；

(3) 近一年的年度财务状况报告（成立不满一年的企业，提供成立至今的月或季度财务状况报告）或基本开户行出具的资信证明；

(4) 近一年任意一个月开具的缴纳税收的凭据证明材料复印件（如依法免税的，应提供相应文件证明其依法免税）；

(5) 近一年任意一个月开具的缴纳社会保险的凭据证明材料复印件；

（如依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应文件证明其依法不需要缴纳社会保障资金）；

（6）提供信用中国、中国政府采购网或全国企业信用信息公示系统有关系统相关信息截图文件；

（7）提供消防设施工程专业承包贰级或以上资质及建设行政主管部门颁发的安全生产许可证；

（8）投标人资格自查表；

（9）现场踏勘确认单；

（10）投标复函。

六、投标文件递交

1、投标单位如有参与意向，请认真阅读邀标文件后把盖章版回函（附件5），48小时内生成PDF版本并盖章发送至邮箱 zhengxiaoxian@getpm.com 方可报名成功，若不回函，将视为放弃此次投标，尽快到现场完成查看等工作（附件6），并于2026年1月12日17:00前将此事项的投标文件报送至广州科学城绿地中央广场A2栋29楼我司品质市场部（郑小姐020-82113287），逾期作弃标处理。

2、投标人递交资料密封在密封袋中（封口处加盖公章）。

附件：1、广开云汇消防系统维护保养范围及要求

2、报价格式

3、消防系统保养100元以下免费更换易损耗配件表

4、投标人资格自查表

5、投标复函

6、现场踏勘确认单

现场查勘联系人及电话：涂世勇 13824564226

联系人及电话：陈冠华 13580598181

广州凯云智慧服务有限公司

2026年1月7日



附件 1： 广开云汇二期消防系统维护保养范围及要求

一. 维护保养范围：

1. 消防自动报警系统。
2. 消防联动控制系统。
3. 消防栓系统。
4. 水喷淋系统。
5. 防排烟系统
6. 消防通讯系统。
7. 消防广播系统。
8. 应急照明、疏散指示系统。

二. 各系统详细的维护保养内容说明：

1、火灾自动报警系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
火灾自动报警控制器电源	检测各指示灯、按键是否能正常指示、操作，声光报警是否正常；紧固接线端子，除尘。	主机自检、手动检查各按键响应	100%/每月	主机各项显示、警报功能正常，无正常登记外的火警故障。
	主备电切换及备电续航时间	切断主电	100%/每月	主备电能自动互投，备电供电时间符合国标要求
	自动报警、报故障功能	现场模拟终端设备火警及故障	随机/每月	能正常准确的显示火警、故障类型。
	检验报警主机能否按要求启动警铃、广播、电梯、水泵、风机等各报警、灭火设备。	现场模拟终端设备火警	随机/每月	能按预先编写的程序联动相关设备
烟温感探测器、报警按钮	用专用设备抽检烟温探测器、手动报警按钮和破玻按钮，试验各终端报警设备	专用仪器测试，更换、维修故障设备	9%/每月	各报警设备能正常报警，各回路无故障点显示

2、消防联动控制系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
消火栓系统	检测对消防栓系统的手动控制功能，检测控制及反馈信号	按下手动启停按钮，检测消火栓泵运行及信号状态	100%/每月	消火栓泵能正常启动/停止，信号显示正确。
喷淋系统	检测对喷淋系统的手动控制功能，检测控制及反馈信号	按下手动启停按钮，检测喷淋泵运行及信号状态	100%/每月	喷淋泵能正常启动/停止，信号显示正确。

3、消火栓系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
水源	1 水池是否变形、损伤、漏水、严重腐蚀、储水量是否满足要求。 2 装置：提起水位电极，检查水池补水动作情况； 3 水质否腐败、有无浮游物和沉淀物。 4 水计及压力表是否损伤，压力表的指针是否正确。	目测、手动检测	100%/每月	水池无损伤、渗漏，补水正常。
管网	消防管网是否变形、损伤、漏水、脱漆，是否用于支撑、吊挂其它物件。消防管网上阀门的开启位置是否正确。检查所有输水管道上的阀门的阀杆是否弯曲、操作手柄是否脱落、损伤、启闭是否可靠。	目测	100%/每月	无渗漏、脱漆，独立完好，个阀门正常，启闭可靠
消防栓	消防栓箱是否变形、损伤，门的开关是否灵活，周围有无障碍物。	目测	9%/每月	无变形，无障碍物，开关灵活

	消防栓位置指示标志是否明显。	目测	9%/每月	明显清晰
	水带是否霉烂，水枪是否有损伤，水带的长度、口径及水枪的口径是否与消防栓相匹配，水枪内是否有杂物，消防栓、水带、水枪的接口处的密封垫是否老化。	目测	9%/每月	完好
	装有显示灯的室内消防栓，显示灯是否脱落。	目测	9%/每月	无脱落缺失
水泵控制柜	1 控制柜有无变形、损伤、腐蚀。 2 线路图及操作说明是否齐全。 3 电压、电流表的指针是否在规定的范围内。 5) 开关类是否有变形、损伤、脱落、处于正常的开关位置，检查接线端子是否松动。 6) 操作开关，利用指示灯显示状态，检查开关性能。 7) 熔断器是否符合规定的种类及容量。 8) 熔断器是否脱落、松动，接点是否烧损。操作开关，旋转电动机检查其性能是否正常。 9) 各导线连接处是否松脱、包皮是否损伤。 10) 控制盘、启闭器及开关指示、标志是否脱落、污损，指示灯能否正常点亮。	目测、送电检测	100%/每月	各项功能正常
启动装置	检测破玻是否能正常启动水泵	按下破玻	9%/每月	能正常启泵并反馈信号

加压供水装置	电动机 电动机轴承润滑油是否脏污、变质、足量。 用手转动转轴，检查旋转是否正常。 联轴器是否变形、损伤，机械性能是否良好。 电动机是否变形、损伤腐蚀，机械性能是否良好	目测及送电检测、润滑	100%/每月	无故障、运行良好
	水泵 水泵轴与电动机的连接部位是否松动、变形、损伤和严重锈蚀。 轴承润滑油是否加足，有无严重脏污、变质现象，用手对转动轴检查转动是否正常。	目测及		无故障、运行良好，
	填料盖是否明显漏水，有无变形损伤，螺栓螺母是否松动。 启动水泵，打开试验阀，利用流量计检查压力和流量。起动前应注意各个阀门的启闭状态。 压力表是否变形，水泵启动后检查动作是否正常	送电检测、润滑	100%/每月	最不利点压力符合要求

4、水喷淋系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
---------	---------	---------	------------	------

水源	1 水池是否变形、损伤、漏水、严重腐蚀、储水量是否满足要求。 2 装置：提起水位电极，检查水池补水动作情况； 3 水质否腐败、有无浮游物和沉淀物。 4 水计及压力表是否损伤，压力表的指针是否正确。	目测、手动检测	100%/每月	水池无损伤、渗漏，补水正常。
管网	消防管网是否变形、损伤、漏水、脱漆，是否用于支撑、吊挂其它物件。消防管网上阀门的开启位置是否正确。检查所有输水管道上的阀门的阀杆是否弯曲、操作手柄是否脱落、损伤、启闭是否可靠。	目测	100%/每月	无渗漏、脱漆，独立完好，个阀门正常，启闭可靠
压力开关	打开压力罐排水阀，压力下降到压力开关设定值时，检查水泵的启动情况。 打开排气阀，检查是否能够自动加压。 打开试验排水阀，检查减水时能否自动供水。	打开各阀门	100%/每月	压力下降到规定值后能正常补压或启动主水泵
水流指示器	检查水流指示器能否报警	打开试验排水阀，	9%/每月	水流流动后水流指示器正常报警
喷头	检查喷头有无损坏、锈蚀、漏水现象	目测、清洁	9%/每月	清洁、无损坏、锈蚀、漏水
报警阀	对报警阀应进行开阀试验，观察阀门开启性能，以及水力警铃、延迟器等性能	打开试验排水阀	100%/每月	水力警铃正常启动
水泵控制柜	1 控制柜有无变形、损伤、腐蚀。 2 线路图及操作说明是否齐全。 3 电压、电流表的指针是否在规定的范	目测、送电检测	100%/每月	各项功能正常

	围内。 5) 开关类是否有变形、损伤、脱落、处于正常的开关位置，检查接线端子是否松动。 6) 操作开关，利用指示灯显示状态，检查开关性能。 7) 熔断器是否符合规定的种类及容量。 8) 熔断器是否脱落、松动，接点是否烧损。操作开关，旋转电动机检查其性能是否正常。 9) 各导线连接处是否松脱、包皮是否损伤。 10) 控制盘、启闭器及开关指示、标志是否脱落、污损，指示灯能否正常点亮。			
加压供水装置	电动机 电动机轴承润滑油是否脏污、变质、足量。用手转动转轴，检查旋转是否正常。 联轴器是否变形、损伤，机械性能是否良好。 电动机是否变形、损伤腐蚀，机械性能是否良好	目测及送 电检测、润滑	100%/每月	无故障、运行良好
	水泵 水泵轴与电动机的连接部位是否松动、变形、损伤和严重锈蚀。 轴承润滑油是否加足，有无严重脏污、变质现象，用手对转动轴检查转动是否正常。	目测及送 电检测、润滑	100%/每月	无故障、运行良好，最不利点压力符合要求

	填料盖是否明显漏水，有无变形损伤，螺栓螺母是否松动。 启动水泵，打开试验阀，利用流量计检查压力和流量。启动前应注意各个阀门的启闭状态。 压力表是否变形，水泵启动后检查动作是否正常			
--	--	--	--	--

5、防排烟系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
送风、排烟风机	a) 检查轴承部分润滑油状态是否异常(脏污、混入泥沙、尘等)； b) 启动电动机，检查风机旋转是否正常(启动及运转电流、转向、振动、杂音等)； c) 检查电动机的轴承部位润滑油是否正常； d) 检查传动带是否松动	目测、送电检测及润滑、紧因	100%/每月	正常良好运转
风机控制箱	a) 开关类有无变形损伤、脱落，开关位置是否正常；接线端子是否松动、脱落； b) 保险丝的容量是否符合送风(排烟)风机的性能要求，是否损伤、脱落，有无备件； c) 继电器是否脱落，端子是否松动、接点是否烧损、有无灰尘粘附，动作是否正常； d) 标志说明是否破损、文字是否清楚。 e) 检测自动状态下能否正常响应消防主机控制。	目测、联动试验	100%/每月	设备完好、控制正常

送风口排烟口	手动启闭操作，检查是否可完全打开、旋转机构是否灵活	润滑，除锈	9%/每月	能正常启闭
--------	---------------------------	-------	-------	-------

6、消防通讯系统。

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
消防电话主机	检测电话主机是否能正常呼叫电话分机，与电话分机、插孔通话是否清晰	现场操作	100%/每月	能正常或叫及接听电话，声音清晰
消防电话插孔	通过插孔电话检查电话插孔能否与电话主机正常通话，声音是否清晰	现场操作	9%/每月	能正常或叫及接听电话，声音清晰
消防电话分机	检查电话分机能否与电话主机正常通话，声音是否清晰	现场操作	9%/每月	能正常或叫及接听电话，声音清晰

7、消防紧急广播系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
功放	检测功放有无正常输出，各选择按钮及调节旋钮功能，接线端子紧固	专用工具	100%/每月	有正常输出，各控制功能正常
广播	检测各楼层喇叭是否有声音输出，检测音量大小	现场监听	9%/每月	有声音输出，音量符合要求

8、应急照明、疏散指示系统

检测、维护项目	检测、维护内容	检测、维护方法	检测、维护数量/频率	性能标准
各灯具	检查各应急照明、疏散指示灯具工作是否正常；	目测	9%/每月	工作状态正常，指示灯显示正确，主备电能全部正常供给。
主备电检测	检查各灯具主备电供电情况，检测各灯具备电工作续航时间。	按下灯具功能测试按钮及断开主电	9%/每月	主备电切换后，能提供照明或指示，备电续航能力符合国标要求。

附件 2:

报价格式

序号	名称	面积	维保期限	单 价 元 / m ² /月	不含税 合计	含税 合计
1	广开云 汇二期 消防系 统维护	45210.51 m ²	2026 年 2 月 1 日-12 月 31 日			
2	保养服 务事项	100026.25 m ²	根据服务中心通知 开始维保, 截止时间 为 2026 年 12 月 31 日			
	合计	145236.76 m ²				

备注: 以上税率为 %。

附件 3:

消防系统保养 100 元以下免费更换易损耗配件表

序 号	配件名称	备 注
1	消防系统保险丝	
2	破玻玻璃	
3	警铃固定螺丝	
4	消防系统 DC24 伏继电器	
5	风机控制柜指示灯	
6	水泵控制柜指示灯	
7	风机控制柜启停按钮	
8	水泵控制柜启停按钮	
9	手动报警按钮固定螺丝	
10	消防栓按钮固定螺丝	
11	DN15 喷头	合同期累计 100 个内免费
12	卷盘水枪头 DN15	合同期累计 100 个内免费
13	水带枪头 ϕ 19	合同期累计 100 个内免费

附件 4：投标人资格自查表

投标人资格自查表

序号	自查内容	自查结果	投标书内页码范围	备注
1	投标文件未规范装订成册，或所列投标人名称与公章名称不一致（工商行政管理机构核准的除外）。		_____页	
2	投标文件中没有有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中没有法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书没有签名或无加盖公章。		_____页	
3	投标人不具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件：具有独立承担民事责任的能力；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。		_____页	
4	投标人被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。		_____页	
5	投标人注册资金无实缴且员工社保缴纳人数为零。		_____页	
6	投标人未提供消防设施工程专业承包贰级或以上资质及建设行政主管部门颁发的安全生产许可证。		_____页	
7	投标人单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，同时参加本招标项目投标，或未提供相关的书面承诺声明。		_____页	
备注：未出现上述情况的打“○”，出现的打“×”，并提供盖章依据证明材料。				
投标人对自查结果承诺如下： 以上内容如有虚假或与事实不符的，招标人采购小组可将我方做无效响应处理，我方愿意承担相应的法律责任。 投标人名称（盖章）： 日期：20 年 月 日				

附件 5：投标复函

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 2026 年 月 日收到贵司发出的广开云汇二期消防系统维护保养服务事项的邀标文件，现我司确认 参与/不参与 该项目。

单位名称：

联系人：

联系电话：

日期：

*备注：发送格式务必为盖章后生成 PDF 版本发送至 zhengxiaoxian@getpm.com 方可
报名成功；若不回函，则视为放弃本次投标。

回函原件应附至投标文件一并提交。

联系人：郑小姐

联系方式：020-82113287



附件 6：现场踏勘确认单

现场踏勘确认单

项目名称：			
项目地点：			
项目现场 查勘联系人签字：		联系电话：	
已确认经过现场勘查，了解现场情况，熟悉邀标清单内容并无疑义。			
投标单位名称 （加盖投标人公章）：			
投标经办人签字：		联系电话：	
踏勘时间：	2026 年 月 日 时 分		

说明：本“现场踏勘确认单”作为投标人完成现场查勘的证明，需编入投标文件中，未提供视投标人不了解项目现场实际情况进行的投标报价，报价无效。