

消防设备系统、消防通排风系统维护保养费的合同

合同统一编号： 11N42502634520262801

合同各方：

甲方：上海中医药大学

乙方：上海和合工程技术有限公司

地址：蔡伦路 1200 号

地址：上海市虹口区广纪路 173 号

1001-1007 室 103N

邮政编码：

邮政编码： 200437

电话： 021-51322005

电话： 13615253193

传真：

传真：

联系人：金老师

联系人：陈武

供应商银行名称：上海银行光复支行

供应商银行账号： 31655703000982856

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、项目名称及地址：

消防设备系统、消防通排风系统维护保养费，上海中医药大学消防维护项目分四个区域，分别是上海中医药大学张江校区（蔡伦路 1200 号）、科教生活园区 1 期 2 期（华陀路

275 弄、280 弄）、宛平路学生公寓（宛平南路 650 号）、零陵路 530 号楼宇、的消防设备、系统的维护、保养、检查。

张江校区：位于上海市浦东新区张江高科技园区蔡伦路校区占地面积约 400 亩，建筑面积 215000 m²。校区内消防设施设置消防火灾自动报警系统、消防广播系统、自动喷淋系统、室内外消火栓系统、气体灭火系统及排烟系统。

科教生活园区 1 期 2 期（华陀路 275 弄、280 弄）13.6 万 m²。园区内消防设施设置消防火灾自动报警系统、消防广播系统、自动喷淋系统、室内外消火栓系统、气体灭火系统及排烟系统。

上海中医药大学宛平路学生公寓位：上海市徐汇区宛平南路 650 号，建筑面积为 19000 m²。公寓楼内消防设施设置有消防自动火灾报警系统、消防广播系统、自动喷淋系统、消火栓系统及消防排烟系统。

上海中医药大学零陵路 530 号楼宇：建筑面积 5300 m²。楼宇内消防系统设置有消防自动报警系统、消防广播系统、消火栓系统、消防排烟系统。

二、维保合同期限及价格：

1、合同期限：**服务期限：**本项目服务的有效期限为三年，即采取一次招标三年享用，分年签订合同的原则。首次合同期暂定从 2025 年 07 月 01 日起至 2026 年 06 月 30 日止，上述时间及合同期限皆为预估时间及期限，不能保证因其它可能的因素引致的延误或提前。

[合同中心-合同有效期]

2、维保服务费：人民币 **壹佰零捌万陆仟元整元整（¥1086000）。**

三、维护保养项目范围、内容、标准及计划：

（一）消防设备系统：

1、消防维护保养工作内容：

上海中医药大学张江校区保养范围：火灾自动报警系统、消防应急广播通讯系统、消防喷淋系统、室内外消火栓系统、消防排烟系统、气体灭火系统。

科教生活园区 1 期 2 期（华陀路 275 弄、280 弄）保养范围：火灾自动报警系统、消防应急广播通讯系统、消防喷淋系统、室内外消火栓系统、消防排烟系统。

上海中医药大学宛平路学生公寓（宛平南路 650 号）保养范围：火灾自动报警系统、消防应急广播通讯系统、消防喷淋系统、室内消火栓系统、消防排烟系统。

上海中医药大学零陵路 530 号楼宇保养范围：消防自动报警系统、消防应急广播系统、消防室内消火栓系统、消防排烟系统。

2、每天保养工作内容：

1) 火灾报警控制器，进行故障，报警，消音，复位，火灾记忆，备用电池等功能测试，每天一次。

2) 楼层显示屏，进行故障，报警，消音等功能测试，每天一次。

3) 湿式报警阀，打开试验警铃阀，检测压力开关，电气信号是否正常，打开排水阀检查主阀是否正常，每天一次。对消防泵房内阀门每天检查一次。

3、月保养工作内容：

1) 对消防报警及联动控制柜的面板、标志、指示灯、按钮开关、仪表等检查是否完整、完好，各项功能自检一遍，主、备电自动切换试验一次，发现问题及时修复，确保消防报警系统处于正常工作状态。

2) 检查所有火警通讯紧急切换功能，紧急广播是否正常。

3) 检查所有手动报警按钮、警铃是否完好、水压正常，对消防泵、喷淋泵及室内管道、泵控制箱进行清洁。

4) 对消防水系统进行一次全面检查、喷淋系统各层面水压正常，消防栓系统保证每个

消防栓出水量符合消防相关标准，对水系统所有减压阀，湿式报警阀、信号蝶阀、水流指示器、各层面总阀、进行检查保养，做到无跑、冒、滴、漏，设备表面无锈斑、灰尘，相应指示牌挂装准确。

5) 对消防泵、喷淋泵、稳压泵点动运行一次，保证水泵能正常运行，不漏水。

6) 检查所有室内及室外消火栓、外观玻璃、标志是否完整，内部龙头有否锈蚀、滴漏，水带，喷枪等配件是否完好，完整，发现问题及时修复或通知甲方增补，对消防栓内外进行清洁保养。

7) 检查消防水泵接合器外观闷盖及附件是否完好、完整，有否滴漏现象，并对安全阀、放水阀、阀杆加注润滑油、保持阀杆灵活。

8) 检查所有喷淋头外观，发现有不正常现象及时调换，喷淋头上异物及时消除。

9) 对火灾报警器数据库内各类探测器信息、CRT 中探测器位置编号应与现场一致，探测器移位要做到及时更新，及时处理系统内的故障，动作复位，保证所有设施处于正常状态。

10) 对系统中所有的风机、风阀执行进行检查，保养。

11) 火灾疏散照明测试连续供电时间不少于 20 分钟，灭火器压力检查。

12) 协助各相关人员进行培训，使熟悉消防设施的性能和原理，并能处理一些应急情况。

13) 就上述工作向管理处提交季度检查和保养书面报告。

4、季度保养工作内容：

1) 消防供配电设施：消防用电设备电源末级配电箱处主、备电切换功能，发电机自动、手动启动试验。

2) 火灾自动报警系统：警报装置的警报功能，火灾报警探测器、手动报警按钮、火灾报警控制器、CRT 图形显示器、火灾显示盘的报警显示功能，消防联动控制设备的联动控制和显示。其中火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查数量不少于总数的 25%。

3) 消防供水设施：消防水池、水箱水量，增压设施压力工况，消防水泵及水泵控制柜的启泵和主备泵切换功能，管道阀门启闭功能。

4) 消火栓（消防炮）灭火系统：室内外消火栓消防水炮出水及压力，消火栓启泵按钮，系统功能。检查数量不少于总数量的 25%。

5) 自动喷水灭火系统：报警阀组放水，末端试水装置放水。其中末端试水装置放水检查数量不少于总数量的 25%。

6) 气体灭火系统：灭火剂储存量，模拟自动启动系统功能。

7) 防烟和排烟设施：机械加压送风机以及系统功能，送风机控制柜；机械排烟风机、排烟阀以及系统功能，排烟风机控制柜；电动排烟窗启、闭。

8) 应急照明、疏散指示标志：电源切换和充电功能，标识正确性。

9) 消防电话和应急广播：通话、广播质量，应急情况下强制切换功能。

10) 防火分隔设施：防火门启闭功能，防火卷帘自动启动和现场手动功能，电动防火门联动功能，电动防火阀的启、闭功能。

11) 消防电梯：首层按钮控制和联动电梯回首层，电梯轿厢内消防电话，电梯井排水设备。

12) 灭火器：检查灭火器型号、压力值和维修期限。检查数量不少于总数量的 25%。

13) 其他需要测试检查的内容。联动检查及消防供配电设施：消防用电设备电源末级配电箱处主、备电切换功能，发电机自动、手动启动试验，发电机燃料检查。

5、年度保养工作内容：

每个保养年度最后一个季度随机抽检一个层面进行联动试验，检查每个联动部位的功能及报警点与实际相对应的准确性，遇有故障安排计划修复；包括：

1) 故障火警、火警优先试验；

- 2) 消防值班室，启动消防泵试验；
- 3) 进行喷淋系统楼层末端放水，检查水流指示器动作正常及喷淋泵启动情况与控制室报警系统的信号的反馈；
- 4) 进行屋顶“试验消火栓”放水，检查远程启泵及水柱射程；
- 5) 启动消火栓按钮，检查消防泵自动启泵情况，及消防控制室信号反馈；
- 6) 试验消防紧急广播切换和消防通讯报警电话是否正常；
- 7) 所有烟感、温感探测器测试一遍；
- 8) 防火卷帘通过消防控制室进行联动试验，检查设备动作及反馈信号是否正常，每年检查一次；
- 9) 消防电梯进行人工控制和自动控制功能试验，其控制功能信号是否正常，每半年测试一次。
- 10) 上述工作向管理处提交年度检测和保养书面报告；
- 11) 配合甲方通过消防局要求和承认的所有消防设施、设备的年度检测报告；

6、保养标准

按照国家建筑防火的有关要求执行，保证消防设施的正常运行，配合甲方通过消防局有关部门抽检、年检合格。

7、维保进度计划

按照上海中医药大学校区维保要求，对整个区域同时推进。

- 1) 每天对各区域报警主机房、各楼层显示器及水泵房进行巡视、检查；
- 2) 每月完成各区域应该需要维护和保养的基本设备；
- 3) 每季度完成各区域所要维护和保养的设备检查和测试；
- 4) 年内完成整个区域所有设备的检查、检测和维护。

（二）通排风系统维护需求

校区维护保养通排风总计 67 台；风机运行功能测试；风机控制盘功能测试；电机轴承加油保养；通排风系统维护保养；风机机械保养。

以及对上述系统的日常运行的维修保养

1、工作范围

1) 排风电机运行功能测试维保：电机轴承擦声检查；皮带、管道风口检查；滤网清洁。

2) 风机控制盘功能测试和维保：控制盘操作面板功能测试和电器控制部分维保；电机过载保护功能测试；风机表面清洁；风机控制室内清洁。

3) 风机轴承加油、更换等保养：电机、风机轴承常规保养清洗；电机、风机轴承加油、轴承和皮带更换等。

4) 通排风系统风阀机械保养：风阀机械功能检查；风阀机械故障的排除；风阀机械部位的加油。

2、工作要求

按设计规范要求及标准进行通排风系统设备的维修保养,对风机系统中发生的故障和问题及时排除和解决，确保系统设备正常进行。

1) 电机运行功能测试维保：每三月循环一次，进行电机运行和轴承擦声检查；每三月循环一次，进行传动皮带、管道风口检查；每二周循环一次，进行滤网清洁工作。

2) 风机控制盘功能测试维修：每半年循环一次，进行控制盘操作面板功能测试；每半年循环一次，进行电机过载保护功能测试；每一月循环一次，进行风机表面清洁；每一月循环一次，进行风机控制室清洁。

3) 风机轴承加油保养：每半年循环一次，对电机、风机轴承常规清洗保养；每半

年循环一次，对电机、风机轴承加油。

4) 通排风系统风阀机械保养：每半年循环一次，进行风阀进行功能检查；每三月循环一次，进行风阀进行部位的加油。

5) 紧急维修服务：通风排风系统发生故障，需紧急维修时，应 4 小时内派人员到现场进行维修。

四、消防维保服务人员配置及组织安排：

1、上海中医药大学消防维护项目设总负责人 1 名，定期与甲方负责人进行沟通，汇报每月、每季度保养及维修工作情况及时反映消防系统存在的问题，并积极提出改善意见。消防维护团队每星期一上午例行会议，安排各项工作，保证消防维护工作正常安排及展开。

2、由于张江中医药大学建筑面积较大，消防维护工作较重，现以张江校区为重点，设项目负责人 1 名；日常维护人员配置 7 人，根据消防维护实际情况需要，常驻 4 人，另外 3 人根据维护情况要求至宛平路学生公寓（宛平南路 650 号）、零陵路楼宇进行例行维护，同时积极配合张江校区的维护工作。日常维护人员工作时间为 8 小时（8:00--17:00），国定假轮休。

消防值班人员配置情况为：学校总计 3 个校区（楼宇）消防控制室，每个配置消防值班人员 4 人，按照四班三运转模式，全年无休。消防维护人员持消防维修证上岗，消防值班人员持建（构）筑物消防员证上岗。如值班人员配置情况发生变化，乙方在 7 天前向甲方报备，批准同意后执行。

3、乙方维护保养报修电话 24 小时畅通，接到甲方紧急报修电话 30 分钟内到达服务现场，排除故障并处理好情况。

五、保养服务承诺：

1、乙方委派水、电、气系统技术员至现场进行系统检查与维修，内容如“保养周期与

内容”所列，并出具报告，报甲方签字认可。

2、乙方按甲方要求的保养内容进行例行保养并记录。每个季度出具工作总结报告。

3、乙方在正常工作时间内，接到甲方报修电话或传真后，30分钟内赶到现场解决问题，紧急状态时应在20分钟内赶到并当天解决。

4、在消防报警系统及其他消防设施损坏须维修更换时乙方负责维修或更换（设备材料费除外），免人工费。一年内免费更换海湾产烟感、温感各10个，免费更换西门子产烟感、温感各5个。单次在人民币100元以下的维修保养配件和材料由乙方免费更换。

5、乙方保障有相应的备品以供替代，并及时修复损坏的配件；若损坏的配件无法修复时，应尽快提供配件，并保证所有配件系原厂生产。

6、乙方保证保养期内该消防设施符合政府部门相应的法律法规规则标准，保证能达到政府主管部门的要求，并按照校方要求，积极做好消防维护工作，确保消防安全零事故。

7、乙方确保消防年检通过，出现严重不合格项，扣除3%的维护费，出现不合格项，扣除2%的维护费，出现整改项扣除1%的服务费。

六、技术服务要求：

1、按照国家建筑消防的有关法规及要求实施维保，保证系统正常工作，配合并确保消防局有关部门的抽验、年检合格。

2、维护质量必须符合经双方核定的校区竣工图纸的要求，并且满足现行消防规范的要求。

3、乙方委派 详见响应文件 为现场负责人，并有水、电工程师共两名在正常工作时间常驻现场，24小时服务电话保持畅通。如需更换工程师，乙方应至少提前7天以书面形式通知甲方。

4、设备发生故障，乙方在接收到故障信息或接到甲方通知，半小时内派人到达现场，

及时检修解除故障。在确实没有配件的情况下应及时向贵单位汇报，并采取有效的应急措施，防止出现安全事故。

5、消防设施损坏须维修更换时乙方应负责维修或更换（设备材料费除外）。乙方保障有相应的备品以供替代，并及时修复损坏的配件；若损坏的配件无法修复时，应尽快提供配件，并保证所有配件系原厂生产。由于非乙方维保不当原因发生维修的设备材料费由甲方负责，所更换的设备及零件等物品交还保卫处，更换手续需完整。设备及配件单价参照备品单价。

6、乙方应对每次服务提供真实、详细的日检测记录、月检、季检及年度试验报告，双方签字确认，以便甲方单位存档备案、物业公司监督、甲方和消防局的检查。

七、建筑消防设施检查维修保养服务方式：

在维保期内，对双方共同确认的维保范围内设备统一由乙方根据要求进行检查、维修、保养。包含消防设施的正常维修保养、应急维修和消防安全管理等服务内容。

八、责任细则：

1、本合同签字生效后，乙方在一年内做四次全面例行检查，分别在每季度第一个月进行。

2、消防主管部门进行年检时，乙方人员到场，并保证系统工作正常。

3、遇到突发火灾报警系统故障，紧急报修时，乙方在半小时内到达，紧急派员排除和维修。对于一般故障乙方在正常工作时间半小时内到达现场进行维修。

4、乙方在提供技术服务时，不负任何间接责任或由此而引起之其它责任（如间接损坏、损失及营业利益之损坏）。

5、乙方应为其工作人员在现场工作做好相应安全措施。乙方在维保期间实施维保工作时应遵守消防法规、符合行业操作规范并遵守甲方的规章制度。在维保过程中发生的一切安

全事故由乙方承担全部法律和经济赔偿责任。

6、乙方维修保养范围不包括人为损坏、更改装修而不适当使用设备而产生的损坏。因前述原因而产生的材料费用由甲方承担，乙方人工费不再收取。

7、每年 1 至 2 次消防整体联动。

8、配合甲方要求进行消防演习，出具演习联动方案。

9、每次维护保养后，甲方有关负责人需在维修记录表上签字，一式贰份，双方备案。

乙方做好消防值班记录台账，做到台账的完整性并有专人负责签字。

10、甲方未按约定支付相应合同款项，或未经乙方许可而变动、维修设备，乙方保留以书面形式终止合约之权利。乙方有权不提供合同内相应服务条款。

11、乙方未按合同约定实施有关合同内服务内容，甲方有权终止与乙方所签订合同内容，终止通知发出之日后的合同款不再支付或由乙方返还，同时追究乙方法律责任。

12、乙方负责甲方每次的消防年检，如果消防年检不能通过的，乙方应负责整改直至通过年检，若年检不能通过的，甲方有权终止维护合同，并要求乙方返还合同金额的 50% 的违约金。甲方对乙方在消防设备、系统维护过程中的服务满意度与质保金进行挂钩，在每年的年度测评中体现，甲方有权根据测评结果视情况对质保金进行扣罚。

13、乙方对派驻甲方消防维护保养人员及值班人员的安全、劳动争议等所有事项进行负责，与校方无关。若因此给甲方造成损失的，甲方可直接从对乙方的应付款中扣除。

14、乙方不能正常履行合同中规定的日常运行管理和维修保养事宜，甲方可扣除维修保养费 10%。

九、服务费付款方式：

(1) 在甲乙双方合同签订后 5 个工作日内，乙方按照合同总金额的 5%，作为乙方的服务质量保证金转入甲方账户，甲方收到合同总金额的 5% 保证金后在 10 个工作日内将合同总金额

转入乙方账户。乙方的服务质量保证金在本期合同结束一周内无扣除事项后由甲方无息返还给乙方。

(2) 合同到期后一周内供应商须向招标人提供年度设备维护保养总结报告。

(3) 如须备品即更换零部件的价格，按照供应商提供给招标人备品价格结算，所提供材料的规格、型号、厂家，和现场原有材料一致，如设备已更新，应提供与现场设备材料相同等级材料或较高一级的产品代替，并提供相关物品的检验报告和合格证。产品备品及零部件费用招标人确认后，实施购买，施工时不收取人工服务费。如产生消防维修费用的，将在每个月的十日前向招标人提出上个月产生的维修费用，15天内结账。

十、合同有效期及其他：

1、有效期为：**第二年合同期从2026年07月01日起至2027年06月30日止**本项目服务的有效期为三年，即采取一次招标三年享用，分年签订合同的原则。首次合同期暂定为2025年07月01日起至2026年06月30日止，上述时间及合同期限皆为预估时间及期限，不能保证因其它可能的因素引致的延误或提前。

2、合约双方皆有权利以书面形式终止合约，书面通知应在终止合约期三个月前提出。如因违约造成另一方经济损失的，违约方应支付赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同核定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

3、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

4、甲、乙双方因合同发生争议，应优先以双方友好协商处理或者请有关主管部门调解。若协商调解不成，则可以向合同服务所在地人民法院提请诉讼。

十一、附件

[合同中心-补充条款列表]

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：（自
动获取参数）

法定代表人或授权委托人（签章）：（自
动获取参数）

日期： 2026年06月05日

日期： 2026年06月05日

合同签订点：网上签约