咸宁市政府采购项目

采购需求文件

采购计划备案号：421221-2026-00468

项目名称：嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新项目

采购内容：嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新项目

采购人名称:嘉鱼县鱼岳镇人民政府

2026 年

嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新项目采购需求

依据政府采购计划备案编号 421221-2026-00468 的要求，嘉鱼县鱼岳镇人民政府现就嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新项目进行采购。

采购方式：公开招标

项目属性：服务

资金来源：财政性资金

采购预算：人民币 683.42 万元；最高限价：683.42 万元。

（是/否）是政府集中采购项目：否

（是/否）接受联合体投标：否

（是/否）可采购进口产品：否

（是/否）接受合同分包：否

（是/否）公开采购需求：是

专门面向中小微企业：专门面向中小企业的项目

异常低价审查：

（1）投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 65%的（注：此处由采购人根据项目实际情况填写，填写范围不得低于 50%，最高不得超过 65%）；

（2）投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 65%的（注：此处由采购人根据项目实际情况填写，填写范围不得低于 50%，最高不得超过 65%）；

（3）投标报价低于采购项目最高限价 65%的（注：此处由采购人根据项目实际情况填写，填写范围不得低于 45%，最高不得超过 65%）；

采购人信息：

名称：嘉鱼县鱼岳镇人民政府

地址：嘉鱼县鱼岳镇文庙山巷 1 号

联系方式：15797350812

第一部分　供应商资格要求

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定，即：

（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）参加政府采购活动前三年内，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.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，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3.为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4.未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5.落实政府采购政策需满足的资格要求：

（1）本项目为专门面向中小微企业采购的项目（企业划分标准所属行业为“其他未列明行业”），投标人须提供中小微企业声明函。

6.投标人特定资格要求：/

第二部分　技术及商务要求

说明：文件中“★”标注的内容为实质性要求，应当全部满足或优于。

一、采购清单

序号	名称	数量	单位	服务/货物/工程	所属行业	备注
1	嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新项目	1	项	服务	其他未列明行业	

要求/备注说明

核心产品	非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定一个核心产品（采购清单中作与核心产品“相同〈或同一〉品牌”要求的产品，视为一个核心产品），并以“核心产品”在采购清单要求/备注栏中标注。
节能产品	采购清单要求/备注栏中注明“节能产品”的标的，为强制采购节能产品。依据财库〔2019〕9号文的规定，应提供国家确定的认证机构出具的节能产品认证证书。
进口产品	采购清单要求/备注栏中注明“进口产品”的标的。可使用进口产品参加投标竞争。
适宜中小企业提供	采购清单要求/备注栏中注明“适宜中小企业提供”的标的，应当按照招标文件要求全部或部分由联合体提供或进行合同分包。
合同分包	采购清单要求/备注栏中未注明“允许分包”的标的，不得合同分包。

二、项目概述

本项目计划对城区内34个高层小区内的高层建筑火灾报警、消火栓、消防水泵等设施进行排查、检测、维修、更新；补齐高层建筑消防安全硬件短板，消除存量火灾隐患，能够切实提升高层建筑抵御火灾风险能力。维修更新范围包含滨湖公馆一期、滨湖公馆二期、城市天地小区、德瑞广场小区、帝景苑小区、东城时代小区、东岭尚城小区、高地嘉境小区、公交小区、洪城华庭小区、湖畔花城小区、皇城华府小区、嘉文小区、嘉御园小区、江家湾小区、金和苑小区、可园之家小区、绿苑小区、南嘉公馆小区、南爵嘉苑南区小区、畔湖轩小区、三湖春天小区、三湖苑小区、山湖温泉小区、山湖壹号、世纪花园小区、水岸新城小区、万家花园小区、万鑫国际小区、小湖雅苑小区、学府家园小区、阳光淦苑小区、御景湾小区、中央天城小区。

三、执行的相关标准、规范

1.《高层民用建筑消防安全管理规定》（应急管理部令第 5 号）

2.《社会消防技术服务管理规定》（应急管理部令第 23 号）

3.《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第 51 号，58 号修改）

4.GB 55036-2022《消防设施通用规范》

5.GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》

6.GB 55037-2022《建筑防火通用规范》

7.《中华人民共和国消防法》

★本项目嘉鱼县高层建筑固定消防设施维修更新工程，施工、材料设备选型、系统调试、联动试验、竣工验收及后期维保，严格遵守包含以上所有现行国家、行业及湖北省地方标准、规范、规程。当不同规范条文存在冲突时，强制性国家标准优先执行；既有建筑维修更新，在结构、条件受限无法完全满足新设计规范时，按住建、消防救援部门认可的既有建筑隐患整改技术路径执行，不得降低强制性安全底线。

四、技术要求

（一）总体要求

1、本项目为高层建筑固定消防设施维修、更换、调试、修复、检测及质保维保工程，包含火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、消防配电等固定消防设施。

★2、本项目所有材料、设备、施工、调试、联动、验收、检测、资料编制，必须符合国家、行业、湖北省现行有效法律法规、强制性规范、标准（规范清单同前文），强制性国标 GB55036、GB55037 优先执行。新旧规范冲突时，强条优先；既有建筑受原有土建、结构、管线条件限制无法满足非强制性设计条文的，在不突破强制性安全底线前提下，经建设单位、属地消防主管部门认可后实施，隐患整改效果满足消防安全要求。

3、所有进场消防产品必须具备有效 3C 认证证书、型式检验报告、出厂合格证、产品说明书；产品型号、参数与投标文件、技术方案一致，严禁贴牌、翻新、过期、不合格产品进场。建设单位、监理有权随时抽样核查资料、见证送检。

★4、施工前承包人须对本项目所有建筑原有消防设施进行全面现状排查、功能性检测，出具现状隐患评估报告，明确故障点位、损坏部件、管网锈蚀、线路老化、联动失效等问题，维修更新方案经建设单位及监理审批后方可开工。

5、施工期间消防设施临时停用，承包人必须编制《消防设施临时停用方案》《施工现场消防安全应急预案》，落实临时灭火器材、现场值守、防火分隔、动火管控，按规定报备，做好现场公示，落实专人 24 小时值班。动火作业严格执行动火审批制度。

★6、全部系统维修更新完成后，须完成系统调试、分系统试验、全系统联动试验，委托具备资质的消防技术服务机构按 DB42/T2266—2024 出具正式消防设施检测合格报告，作为竣工验收必备资料。

7、质保期：自竣工验收合格之日起 2 年，质保期内免费维修、更换故障配件、定期巡检，接到故障报修后在约定时限内到场处置。质保期内按 GB25201 开展季度、年度检测，建立完整消防设施档案。

（二）火灾自动报警系统技术要求

1、对损坏、失效、误报、不报的火灾探测器、手动报警按钮、声光警报器、模块、火灾显示盘、消防主机、电源盘等进行更换维修；老化、破损、绝缘不合格的报警回路线缆全部更换为耐火阻燃线缆，满足 GB31247 燃烧性能分级要求。

2、主机、回路、联动逻辑按照 GB50116、GB50166 要求设置，实现与消火栓泵、喷淋泵、防排烟风机、防火卷帘、应急照明、电梯迫降等设备可靠联动，联动逻辑准确、时序正确。

3、修复接地、屏蔽、线路短路、断路故障；消除回路接地、干扰、总线故障；所有点位编码准确、地址对应图纸，主机显示位置与现场实际一致。

4、消防控制室设备接地、防雷、双电源切换装置完好可靠；主机具备故障、火警、监管、屏蔽、联动记录存储功能，记录保存时长满足规范要求。

5、调试内容：单点报警测试、联动试验、主备电切换试验、消音复位、故障报警、屏蔽测试，所有功能正常。

（三）消防给水及消火栓系统技术要求

1、对消防水池、高位消防水箱、稳压泵、气压罐、消防主泵、水泵接合器、管网、阀门、消火栓、减压装置、流量计、水位压力传感器进行检修、除锈、更换。锈蚀严重、壁厚不足、渗漏的管道、阀门必须更换。

2、系统压力、流量、稳压值满足 GB50974 及原设计要求；高位水箱液位、稳压压力自动控制可靠，高低液位报警、超压报警功能正常。

3、管网完成冲洗、强度及严密性水压试验，无渗漏；消火栓组件完好，栓口压力达标，标识清晰；水泵控制柜自动、手动、远程启停功能正常，具备机械应急启泵功能，信号反馈至报警主机。

4、水泵接合器标识清晰、接口完好、止回阀安全阀有效；管道支吊架、防腐、保温、红色标识完整；压力、液位信号可上传至消防控制室，如需接入智慧消防平台，信号接口、协议满足地方智慧消防接入要求。

5、试验内容：水泵启停试验、主备泵自动切换、稳压系统启停、管网试压冲洗、消火栓出水试验、远程启泵及信号反馈试验。

（四）消防配电、线路及防火封堵技术要求

1、消防设备供电回路为专用消防供电，双电源自动切换装置检修更换，切换时间满足规范；消防配电线路采用耐火线缆，敷设路径、防火保护符合 GB50054。

2、电缆桥架、竖井、楼板、墙体管线穿孔位置，防火封堵失效、脱落的，采用防火泥、防火隔板、防火封堵材料重新封堵，耐火性能达标。

3、消防线路与非消防线路分开敷设，确需同桥架时设置耐火分隔；线路标识清晰，回路编号标注完整。

（五）标识、档案及竣工资料要求

1、所有消防水泵、阀门、控制柜、消火栓、报警点位、末端试水、水泵接合器等设置统一规范消防标识，张贴操作规程、状态标识。

2、竣工资料包含：①产品 3C、合格证、检验报告；②隐蔽工程记录、试压冲洗记录、调试记录、联动试验记录；③现状评估报告、停用方案、应急预案；④点位表、回路表；⑤第三方消防检测报告；⑥操作维护手册、质保承诺书、培训记录。

3、承包人必须对建设单位、物业管理人员开展操作培训，内容包含主机操作、设备启停、故障识别、应急处置。

（六）质量、安全及验收要求

1、施工质量符合 GB50300 及各系统施工验收标准，所有分项、分部验收合格。

2、全过程落实安全文明施工，高层建筑高空作业、临电、动火严格管控，做好成品保护，不得损坏原有建筑结构、水电管线。

★3、验收分两步：监理组织分项验收→第三方检测合格后，由建设单位联合住建局、县消防大队、小区物业、业主委员会、社区组织竣工验收，验收不合格由承包人无偿整改直至合格，工期不予顺延。

★（七）质保期服务要求

1、质保期内每月巡检、季度功能性测试、年度全面检测，形成巡检记录。

2、7×24 小时技术支持，接到报修后 4 小时到场，一般故障当日修复，重大故障制定专项抢修方案。

3、质保期结束前提供一次全面深度检测，出具检测报告，移交系统完整档案。

五、商务要求

1、报价要求：

1.1 价格为含税落地价，包含但不限于材料费、包装费、辅材费、运输费、装卸费、安装费、产品质量检测报告、保险、税费（增值税普通发票）等相关费用。

★1.2 本项目采用清单报价模式（清单另册提供），合同为固定综合单价、据实结算。投标人必须随投标文件提交完整的已标价货物分项报价清单(报价清单备注中需填写投标货物品牌)，清单各子项组价汇总金额必须与投标总报价保持完全一致，清单与总价不一致的，评标委员会有权按无效投标处理

★2、合同履约时间：45 日历天，其中 15 天内提交隐患排查报告并完成报审流程，30 天内完成本项目的所有维修更新内容并完成调试和相关检测工作。

3、质保期：自竣工验收合格之日起 2 年。

4、合同付款：本项目服务费支付节点、支付比例，以招标人与中标人签订的正式服务合同约定为准。付款遵循：按服务进度、成果交付验收情况分期支付，全部服务成果验收合格并完成结算后支付尾款，按约定预留质保相关项。投标人已综合考虑付款周期，投标报价不作调整。

★4、本项目新装的所有消防设备、器材均须投本国（国产）产品，投标人须按国办发〔2025〕34 号规定提交《本国产品声明函》。所投产品须在中国境内完成实质性制造、加工，不得为境外整机进口、不得仅为简单贴牌分装。属于强制 3C 认证的消防产品须提供有效 CCC 证书，证书型号与投标产品一致；所有产品满足本项目技术规范、国家及湖北省现行消防标准。投标人承诺所提供国产产品资料真实有效，若存在虚假承诺，按虚假投标处理，取消中标资格并承担相应法律责任。

★5、投标文件所载全部承诺内容，是中标后合同文件不可分割的组成部分。中标人应当严格按照投标承诺、招标文件要求及合同约定履约。若中标人在履约过程中存在不兑现投标承诺、提供虚假材料、产品及服务达不到投标承诺标准等情形，招标人有权采取以下一项或多项措施：

①责令中标人限期整改，整改费用由中标人自行承担；

②单方解除合同、取消中标资格；

③追索因违约造成的一切直接损失与间接损失；

④按政府采购相关规定上报监管部门，实施失信惩戒。

六、其他未尽事宜在服务合同中详细约定

第三部分　评标方法及评分标准

一、评标方法

本项目评标采用**综合评分法**。

综合评分法是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

二、评分标准

评分因数	评分项	分值	评分说明	类型
价格分	投 标 报 价	2　　0	以所有合格供应商最终报价中最低的报价为评审基准价，其价格分为 20 分。其它供应商的报价得分按下列公式计算：报价得分=（评审基准价/最终报价）×20 分。	报价
技 术 分	项目理解及重难点分析	9	一、评审内容 根据供应商提供的项目理解及重难点分析进行评分，包括但不限于以下内容： 1.项目背景、概况及现有设备故障情况分 析；；（3 分） 2.有针对性的项目特点、重点、难点分析；（3 分） 3.项目风险分析及控制措施。（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际情况梳理项目背景、概况，对现有设备故障情况分析完整、逻辑连贯； ②准确把握项目实施逻辑，精准识别项目特点、重点、难点，针对性分析项目实施风险点，列明管控举措； ③用于支撑项目理解及重难点分析的资料、研判依据、应对方案说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 9 分。	解 决 方 案

			不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	
	维修服务方案	9	一、评审内容 根据供应商提供的维修服务方案进行评分，包括但不限于以下内容： 1.消防设备维修工作体系及工作制度；；（3 分） 2.消防维修工具及标准化的作业流程；（3 分） 3.整体维修方案。（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，消防设备维修工作体系及工作制度内容完整、逻辑连贯； ②准确把握维修实施逻辑，配齐消防维修工具，建立标准化作业流程，识别维修作业风险点，列明管控举措； ③用于支撑整体维修方案的资料、维修处置方案、资源配置说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 9 分。 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分；	解决方案

			4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	
	服务进度计划	6	一、评审内容 根据供应商提供的服务进度计划进行评分，包括但不限于以下内容： 1.服务周期进度计划表；；（3 分） 2.服务进度保障措施；（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，服务周期进度计划表内容完整、逻辑连贯； ②准确把握服务实施逻辑，识别进度风险点，列明进度保障管控举措； ③用于支撑服务进度计划的资料、资源配置说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。三、评分方法 对上述两项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 6 分 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	解决方案
	质量保障措施	9	一、评审内容 根据供应商提供的质量保障措施进行评分，包括但不限于以下内容： 1.服务质量保证制度及质量检查方案；（3 分） 2.服务保障措施；（3 分） 3.处罚措施及承诺（3 分）	服务承诺

			二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，服务质量保证制度及质量检查方案内容完整、逻辑连贯； ②准确把握服务实施逻辑，制定针对性服务保障措施，识别服务质量风险点，列明管控举措； ③用于支撑质量保障方案的处罚措施、服务承诺相关说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 9 分。 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	
	人员计划配置	9	一、评审内容 根据投标人提供的人员计划配置进行评分：包含但不限于： 1.维修人员安排（3 分） 2.服务岗位设置（3 分） 3.人员培训及人员管理制度（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，维修人员安排内容完整、逻辑连贯； ②准确把握服务实施逻辑，合理设置服务岗位，识别人员管理风险点，列明管控举措； ③用于支撑人员配置方案的人员培训、人员管理制度说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，	解决方案

			其他情况不得分。最高得 9 分。不提供方案不得分。 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	
	应急服务方案	9	一、评审内容 根据供应商提供的应急服务方案进行评分，包括但不限于以下内容： 1.应急预案及应急情况分析；（3 分） 2.应急情况下的针对性处理方案；（3 分） 3.应急响应措施及实施流程。（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，应急预案及应急情况分析内容完整、逻辑连贯； ②准确把握应急处置逻辑，制定应急情况下针对性处理方案，识别各类应急风险点，列明管控举措； ③用于支撑应急服务方案的应急响应措施、实施流程说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 9 分。 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，	解决方案

			不得分。	
	安全制度方案	9	一、评审内容 根据供应商提供的安全制度方案进行评分，包括但不限于以下内容： 1.安全管理制度；（3 分） 2.安全管理保障措施；（3 分） 3.安全作业流程及方式。（3 分） 二、评审标准 ①响应方案基于采购需求全口径，结合项目现场实际工况预判，安全管理制度内容完整、逻辑连贯； ②准确把握安全管理实施逻辑，制定安全管理保障措施，识别安全作业风险点，列明管控举措； ③用于支撑安全制度方案的安全作业流程及方式说明详实具体，具备论证支撑性及可追溯性。 三、评分方法 对上述三项评审内容进行打分，每项完全满足评审标准的得 3 分，满足两项得 2 分，满足一项得 1 分，其他情况不得分，满分 9 分。 不满足情况的定义： 1.响应方案和采购需求不符或存在明显的响应缺项，不得分； 2.只对方案作出标题式的简单阐述，并未展开分析或列明可行的具体解决方案，不得分； 3.部分资料、数据等响应方案的支撑材料提供过于简单，难于采信，不得分； 4.对项目内容的响应进行泛化描述，缺少针对性，不得分。	
	业　　绩	2　　0	投标人自 2023 年 1 月起承接过类似业绩的， 每提供一个得 4 分，满分 20 分。 类似业绩定义：指施工类、维修类、设备维保类项目 （提供中标通知书或合同复印件）	业绩