

技术规范书

(广东美居物业管理有限公司 2024 年消防安全评估项目)

广东美居物业管理有限公司

2024 年 4 月

目录

一、 项目概况	1
(一) 项目地址	1
(二) 基本情况	1
二、 技术要求	2
(一) 实施期限	2
(二) 实施内容	2
三、 结算管理	5
(一) 承包方式	5
(二) 验收方式	5
(三) 结算方式	5
四、 引用文件	5
五、 附件	5

技术规范书

说明：本技术规范书的工作内容与要求将纳入供应商履约评价，各报价人须认真仔细阅读理解。

一、项目概况

（一）项目地址

广东美居物业管理有限公司 2024 年消防安全评估项目（以下简称“本项目”）位于广东省广州市黄埔区科学大道 223 号、天河区天河路 116 号和天河区天河路 176 号。

（二）基本情况

1. 黄埔区科学大道 223 号

建筑物由 4 幢建筑组成，分别为 1 至 4 号楼，其中 1 号楼为地上 10 层，地下 1 层，高度约为 48 米，属于一类高层民用建筑；2 号楼为地上 10 层，高度约为 46 米，属于二类高层民用建筑；3 号楼为地上 2 层，地下 3 层，高度约为 12 米，属于多层民用建筑；4 号楼为地上 9 层，高度约为 41 米，属于民用建筑。总建筑面积 100847.67 m²（不动产权证建筑面积）。

2. 天河区天河路 116 号

建筑物共 16 层（含地下一层），高 56 米，总建筑面积 6480m²，属于一类高层民用建筑；首至十层、十二层为办公用房，十一层及十三层为机房。

3. 天河区天河路 176 号

建筑物共 8 层，高 26.4 米，总建筑面积约 3162m²，属于二类高层民用建筑。

二、技术要求

（一）实施期限

本项目计划实施开始时间为2024年4月，总工期预计为20日，其中黄埔区科学大道223号工期约为10日，天河区天河路116号和176号工期约为10日。具体实施开始时间和实施周期根据项目采购结果调整。

（二）实施内容

1. 成交报价人前往现场探勘，详细记录项目地址建筑物消防设施的类型、数量、位置等配置情况和运行状态，检查消防疏散通道的通畅性、安全性和标识情况，并收集建筑结构、材料使用、相关设备等相关信息。

2. 成交报价人根据《中华人民共和国消防法》及相关消防行业标准、地方标准结合现场探勘情况、评估内容、按照约定的评估时间和范围，在评估工作开展前应编制《消防安全评估工作方案》（以下简称“工作方案”），开展安全评估分析，按地址出具《消防安全评估报告》（以下简称“评估报告”）、《消防安全改进方案》（以下简称“改进方案”）。

（1）成交报价人应及时报送工作方案至采购人处审批，并在采购人的配合下开展工作。

（2）项目评估内容：评估内容参考广东省标准《建筑消防安全评估标准》，包括但不限于建筑防火、消防设施和器材、消防安全管理和其他国家法律法规、消防行业标准、地方标准等文件要求评估的内容。

（3）安全评估分析：成交报价人应采用科学、客观的方法，收

集和整理实地调查所得数据，结合相关法律法规和消防安全标准，进行全面的数据分析，识别潜在的火灾风险和安全隐患。

(4) 评估报告编制：成交报价人根据调研情况、数据分析结果编制详细的评估报告，包括但不限于建筑物的基本信息，综合评估得分，评估过程，存在的问题，消防安全对策、措施及建议、评估结果等内容，报告应清晰、准确地反映出建筑物的消防安全状况和改进需求；成交报价人应具备评估结果的追溯能力，能够提供完整、可查询的评估记录和资料，确保评估结果的真实性和可验证性。

(5) 改进方案制定：成交报价人应针对评估报告中提出的问题和隐患，提出具体的改进措施和方案，确保消防安全问题得到有效解决。

(6) 评估报告提报：评估报告完成后，每份报告至少提报 1 份纸质版（盖章）原件和电子版报告到采购人处。根据采购人实际要求及时上传评估报告至地方消防管理部门指定平台或网站备案。

3. 评估报告或改进方案存在遗漏或争议的部分，成交报价人应根据采购人相关要求或补充的材料进行复核，根据实际情况调整相关材料直至双方均确认审核无误。

4. 成交报价人应根据采购人要求在进场前**完成《保密协议》（附件 1）和《安全生产管理协议》（附件 2）的签订**，按协议约定履行保密和安全生产管理方面相关的义务与承担对应责任。

5. 成交报价人应当符合《消防技术服务机构从业条件》等法定的消防安全评估从业条件，执业人员应当依法获得相应的资格，成交报价人进场前应将资质报采购人审查、备案。

6. 现场照片

1. 黄埔区科学大道 223 号



2. 天河区天河路 116 号



3. 天河区天河路 176 号



三、结算管理

(一) 承包方式

成交报价人负责本项目所发生的所有费用（包计划、包方案、包工器具、包报告、包售后服务等）。

(二) 验收方式

评估工作完成后，成交报价人应出具双方均确认审核无误的评估报告，成交报价人出具《费用申请函》。

(三) 结算方式

费用根据采购结果按总价结算，双方完成验收，采购人收到评估报告、《费用申请函》、增值税专用发票后 30 日内付款。

四、引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文本必不可少的条款，引用文件的最新版（本包括所有的修改单）适用于本文件。

《中华人民共和国消防法》

DBJ 15-144-2018 《建筑消防安全评估标准》

应急〔2019〕88 号 《消防技术服务机构从业条件》的通知

五、附件

附件 1：《安全生产管理协议》

附件 2：《保密协议》

CSG

附件 1：安全生产管理协议

安全生产管理协议

一、总则

为确保 广东美居物业管理有限公司 2024 年消防安全评估项目 的安全生产，落实“安全第一，预防为主”的方针，确保安全生产工作顺利开展，避免伤亡或设备事故发生，保障国家和员工以及群众的生命财产安全，维护社会稳定，促进经济发展和社会进步，提高经济效益，以管理目标落实责任，在履行本项目合同的同时，签订本安全协议，广东美居物业管理有限公司（以下简称“甲方”）和成交报价人（以下简称“乙方”）履行各自的有关安全承诺，双方共同遵守。

二、安全责任协议目标

严格按照公司安全生产制度操作，实现责任区域范围内零事故、零伤亡、零损失、零投诉的目标。

三、双方责任

1、甲方责任

1.1 认真贯彻执行国家的安全方针、政策、法律法规及规程规范标准，严格组织安全生产工作。及时传达贯彻上级政府部门领导下达的各项安全生产工作指导意见和指示精神。

1.2 建立健全安全生产保证体系和安全管理机构。

1.3 甲方负责定期、不定期组织安全生产检查工作，对检查发现的违章指挥、违章作业、违反操作规程、违反安全纪律，依据有关规定，有权责令乙方限期整改，给予乙方经济处罚。

1.4 甲方有权对乙方的安全生产管理工作进行检查，督促落实各项安全措施，完善有关安全管理制度，有权对乙方工伤事故调查处理。

2、乙方责任

2.1 坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的工作方针，坚定不移的贯彻执行公司有关安全工作的各项规程、制度和精神。

2.2 牢固树立“责任重于泰山，安全生产人人有责”的理念，坚持“保人身、

保设备”的原则，开展各项安全生产工作。

2.3 明确各岗位的安全生产职责，严格执行安全工作规程和公司的各项安全规章制度；在工作中认真履行安全生产职责。

2.4 认真落实和执行甲方下达的安全生产任务，不打折扣，不推诿搪塞。

2.5 开工前提供作业组织方案、作业计划、安全管理制度、组织措施和技术措施，对复杂或危险性较大的工程必须订立单项措施。

2.6 开工前组织对全体现场作业人员进行安全、技术交底，明确工作任务，使全体现场各级人员掌握工程特点及安全操作规程、安全措施、安全注意事项。对作业人员定期进行安全活动和总结，并有记录，必要时请甲方派员参加。

2.7 作业时，乙方严格执行安全操作规程，并做好各种安全防范措施，指定专人负责安全工作，明确安全员。作业中一旦发现有安全隐患的，乙方应立即停工，并报告甲方及其他有关职能部门，采取措施整治后确保万无一失再作业。作业人员进行作业时必须正确穿戴好安全防护用品，切实保证作业中的人身、设备安全。

2.8 乙方应在作业现场的危险部位设置明显的安全警示标志。乙方对设备作业可能造成损害的毗邻建筑物、构筑物和地下管线、电力、通信线路等，应当采取专项防护措施。如没有防护，或防护不当而导致既有设施损坏，由乙方承担一切责任。

2.9 乙方特种人员应持有劳动部门颁发的上岗证方可参加作业。对从事垂直运输机械、安装拆卸、爆破等特种作业的，必须按照国家有关规定经过专门的安全作业培训，并取得特种作业操作资格证书后方可上岗作业。全体作业人员（包括民工）必须按甲方规定佩证上岗。

2.10 乙方必须接受甲方监督和指导，发生人身事故或危及作业安全情况，必须立即报告甲方。乙方负责人（安全生产第一责任者）对甲方提出的有效意见必须及时整改。

2.11 负责合同中规定由乙方承担有关安全责任。

甲方（盖章）：广东美居物业管理有限公司

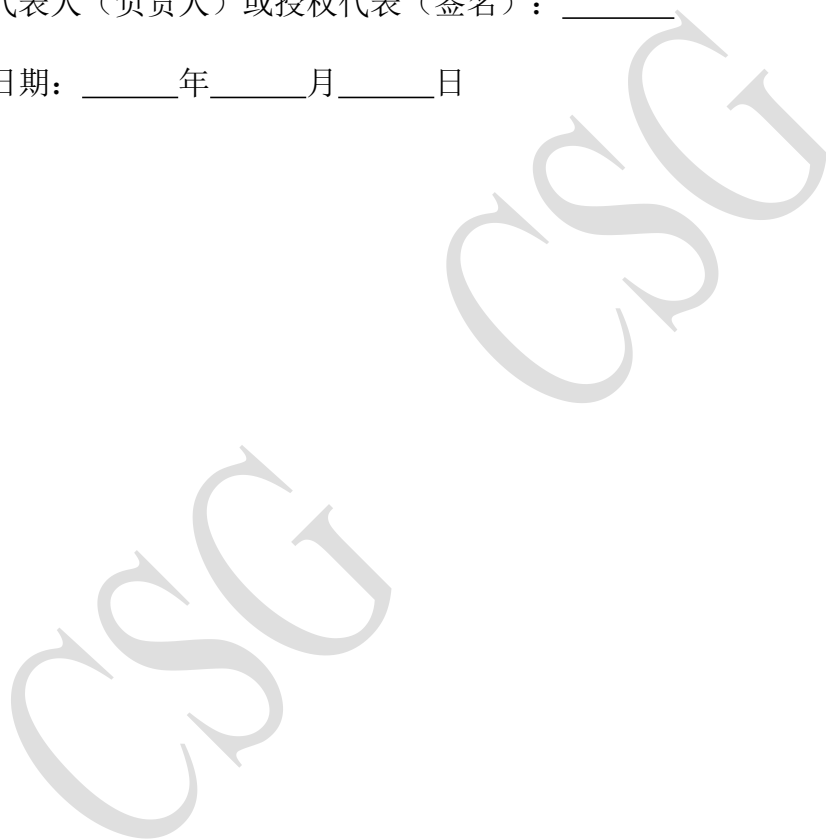
法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日



附件 2：保密协议

保密协议

保密方（以下称甲方）：广东美居物业管理有限公司

执行保密方（以下称乙方）：成交报价人（公司名称）

本协议签约双方就广东美居物业管理有限公司 广东美居物业管理有限公司 2024 年消防安全评估项目实施过程中涉及双方保密信息，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，达成如下协议，由签约双方共同恪守。

1. 保密信息

本协议中的“保密信息”指 因履行本合同而知悉甲方的商业秘密及其他非公开的技术和经营信息。

2. 保密人员

2.1 乙方的管理人员、一般员工以及其他受乙方委托、聘用等直接或间接接触保密信息的人员均应恪尽保密义务，不因人员的流动而免责。

2.2 乙方参加本项目的所有人员必须与乙方签有正式的保密协议，并且该人员在知晓保密信息之前应充分了解本协议的内容。保密安全性不得低于本协议要求。甲方有检查、验证乙方与乙方人员遵守保密协议的权利，乙方在甲方提出需求后，必须提交相关资料。

3. 保密义务

3.1 乙方有义务妥善保管保密信息，乙方对于从甲方得到的保密信息，应当按要求确保保密信息的安全，如乙方内部已有保密制度的，应将从甲方得到的保密信息视同乙方内部的保密信息进行安全管理。对于从甲方获得的保密信息，安全管理要求不得低于国家、行业和甲方相关的安全管理要求。

3.2 乙方所获知的保密信息须在本单位内部谨慎的使用，只能透露给本单位直接参与项目的人员，透露的内容只能是其工作相关的信息。

3.3 乙方应当采取必要的措施防止复制、泄漏或遗失。乙方亦不得依据保密信息，就任何问题，向第三方做出任何建议。

3.4 保密信息及利用保密信息所形成的工作成果非经甲方书面同意，乙方及其相关人员应负保密责任，不得以任何方式就保密信息及工作成果之全部或部分泄漏、告知、复制、传播、或对外发表、或为自己及第三人使用。

3.5 在现场实施过程中，甲方有权要求乙方在指定地点办公，并遵守甲方关于第三方人员管理规定要求。未经许可不得将保密信息带离办公场所。

4. 违约责任

乙方必须遵照本保密协议，承担保密责任；如果乙方违反上述保密条款，应承担相应的法律责任，并负责赔偿因违反上述保密条款而为甲方带来的直接和间接损失。

5. 有效期限

保密期限为：协议签订后至甲方书面声明放弃该保密权利之日止。

6. 其他

6.1 本协议书份数与主合同份数一致。

6.2 任何因本协议及本协议的履行发生的争议，应由双方协商解决；协商不成，任何一方均有权采用主合同约定的争议解决方式。

甲方（盖章）：广东美居物业管理有限公司

法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签名）：_____

签订日期：_____年_____月_____日