

两江新区锦上华庭南区2年前通过招标花了400多万元整改消防系统。如今消防监控室无法使用，消防主机现故障，报警装置多数不达标……起诉书显示，原来是中标方违反合同私自将整改工程进行了分包。

才整改两年的消防系统“失灵” 问题究竟出在了哪一环？



重庆晨报民生在线
扫码关注
难事、烦事、委屈事、不平事、新鲜事告诉我们，记者帮你办



“我们小区的消防系统花400多万元整改后，却出现了许多问题：消防监控室无法投入使用，消防水管不仅无法正常供水，还存在漏水现象。”6月17日，两江新区锦上华庭南区的居民彭女士向本报反映，他们通过招标程序对小区的消防系统进行了整改，但整改后出现的问题仍没有得到妥善解决。

她表示，消防系统问题还没有得到解决，施工方却将小区业委会告上法院，要求在支付了110万元首付款的情况下，将剩余的323万元工程款支付给施工方。“业主们对招标公告中明确禁止的分包行为感到震惊，中标公司不仅进行了分包，施工方为了得到这个项目，向中标公司支付了55万元的介绍费，业主们质疑，如果工程款被用于非工程用途，工程质量如何得到保障？”

工程款项才收到110万元，而介绍费却高达55万元，这一情况是否属实？在禁止分包的情况下，中标公司是否进行了分包？6月17日，记者对此进行了调查。

一纸诉状： 业委会、物业、街道被告上法院

6月17日，在渝北区锦上华庭南区业委会办公室，一家重庆律师事务所的律师在和业委会签订诉讼代理合同，业委会将委托该律师代理小区建设工程施工合同纠纷一案。

“提起这个工程，小区许多业主都感到不满。没想到问题还没有解决，业主们还没有找施工方麻烦，施工方反而先将我们告上了法庭。”业委会的一位委员向记者介绍，今年6月11日，业委会收到了渝北区人民法院关于建设工程施工合同纠纷的传票，案件将于6月26日在渝北区人民法院开庭审理。当时，小区业主群内一片哗然。大家认为，这个工程是小区消防系统整改工程，耗资400多万元，但至今许多设施无法使用。“我们还没有追究施工方的责任，施工方却先一步起诉业主要求支付尾款。这是什么道理？”

记者查阅了《民事起诉书》，原告为邱某，被告包括南京市消防工程有限公司、龙湖物业服务集团有限公司、锦上华庭第二届业主委员会、渝北区人民政府天官殿街道办事处、两江新区土地征收和住房事务中心。

诉讼请求要求南京市消防工程有限公司（以下简称“南京消防公司”）支付邱某工程款323万余元，并要求南京消防公司、锦上华庭第二届业主委员会、龙湖物业服务集团有限公司向原告邱某支付工程款利息20.67万余元。两江新区土地征收和住房事务中心将剩余工程款及资金占用利息，暂定合计金额344.6万余元，从锦上华庭小区的大修基金中支付给原告邱某。

消防演练： 发现消防设施无法正常使用

今年6月12日，小区进行消防应



急演练时发现，消防监控室无法使用，消防主机出现故障，部分区域消防池无水，报警装置功能多数不达标，消防设施无法正常使用。业主们急了，2年前才花400多万元整改的消防系统出现了这么多问题。

“在我们的业主群里，有业主上传了3栋楼消防水管缺水以及消防水管漏水的照片。”彭女士表示，随着天气逐渐变热，火灾防范进入了高风险期，因此，消防设施的正常运作至关重要。

“为了确保小区的消防安全，我们在每层楼都配备了2个手提式干粉灭火器，还高配了加油站等场所才需要的2具推车式干粉灭火器。”小区物业人员告诉记者，锦上华庭南区共有21栋楼，超过1000户业主，为此共配置了750个手提式干粉灭火器。同时，物业已聘请专业维修人员，对消防监控室进行维修。

整改工程： 中标方违反合同擅自分包工程

“我们小区自2008年起陆续交付使用，4年前小区的消防系统出现了诸多问题，迫切需要维修，包括消防电话系统、消防广播系统、消防联动系统、自动喷淋系统、室内消火栓系统、室外消火栓系统、防排烟系统（包括风管的全面更换）、应急疏散照明系统、气体灭火系统、防火卷帘门系统等。”一位业委会委员向记者透露，2021年4月，小区第一届业委会以370万元委托代理机构进行定价招标，招标文件中明确要求项目不得分包。

2021年8月31日，小区第一届业委会与南京消防公司签订了《消防整改工程承包合同》，合同总价为377.80万元，其中设计费为7.80万元。合同签订后支付首付30%，即110.31万元，工程验收后支付剩余的70%。

记者查阅《锦上华庭小区南区消防系统整改工程EPC项》招标文件发现，文件中明确禁止分包。然而，根据《民事起诉》的内容，南京消防公司已将该项目分包给了第三方。

记者了解到，南京消防公司中标后，将项目交由南京消防工程有限公司重庆第一分公司负责施工（简称“南消重庆一公司”，现已注销）。之后，经朋友介绍，南京消防公司及其重庆分公司将锦上华庭南区消防工程转包给邱某，由邱某实际负责上述工程项目的全部施工内容。邱某向南京消防公司及其



两江新区锦上华庭南区一名业主在查看楼层的灭火器

重庆分公司指定的第三方支付了55万元工程介绍费。

“一个涉及1000多户、三四千人的消防工程，就这样在我们不知情的情况下被转包了。”一位业主曹女士表示，即使工程被转包，也应确保工程质量。但从目前的情况来看，这个工程似乎没有任何安全保障。

据悉，该工程于2023年1月15日开始施工。在施工过程中，施工方发现需要增加水管、绿化等项目，因此，相较于原协议增加了63.99万元，合同总价从377.80万元增至434.25万元，工程于2023年5月10日竣工。

多方说法： 原告说有理，被告积极应诉

6月17日，记者联系了原告邱某的代理律师吴某。吴律师表示，邱某支付给南京消防公司的55万元介绍费有证据支持，因此让他将其写入《民事起诉》中，并且邱某也对此事签字确认。他指出，尽管招标文件明确禁止分包，但邱某作为施工方，已经垫资进行了项目施工。从具体行为来看，邱某向被告方索要工程款是合理的诉求。吴律师强调，南京消防公司违规转包工程的行为应由相关部门处理，但这不应影响邱某的诉讼请求。

同时，该项目已交付使用超过两年，目前出现的问题是否由施工方造成，尚不确定，需要相关机构进行鉴定。吴律师指出，施工方在竣工后提供了竣工验收报告，以及监理公司的签字等明细表，这表明当时交付的工程没有问题。

重庆一家建设工程监理有限公司的总监理工程师谢华国表示，监理工程师在施工过程中负责监督施工进度和质量，确保工程依照设计文件、合同要求以及相关法规进行。每项工程完成后，都会进行质量监测，只有在确认质量无误后才会继续进行后续工作。他指出：“根据原告提供的竣工验收报告，施工方对消防报警联动系统、消火栓系统、应急疏散照明系统、消防水池供水、消火栓泵以及消火栓管网等进行了监督并签字确认。”此外，他们还提供了施工单位的工程竣工检查报告、监理单位

案件当事人及被监督人基本信息		
案号或案由	(2025)渝0112民初18	建设工程施工合同纠纷
案件当事人	姓名(名称)	锦上华庭第二届业主委员会
	地址	渝北区新牌坊红叶路八号
被监督人		
廉政监督意见		
提示：请案件当事人按照本卡背面载明的监督事项范围，实事求是地填写监督意见，并请写明具体事实依据。案件当事人若只是对审判执行结果不服，请通过正常法律程序反映。		

民事起诉状

原告：邱某，男，汉族，住重庆市大渡口区松青路102号，公民身份证号：[REDACTED]

委托代理人联系方式：18[REDACTED]

被告一：南京市消防工程有限公司，统一社会信用代码：[REDACTED]

住所地：南京市鼓楼区湖南路100号，联系方式：[REDACTED]

法定代表人：周某，职务总经理兼董事。

被告二：锦上华庭第二届业主委员会，住重庆市渝北区新牌坊红叶路8号。

负责人：彭某，联系方式：[REDACTED]

被告三：龙湖物业服务集团有限公司，重庆市渝北区龙溪街道新南路6号龙湖花园1-2幢，统一社会信用代码：[REDACTED]

法定代表人：宋海林，职务董事长兼经理

第三人：重庆市渝北区人民政府天官殿街道办事处，住重庆市渝北区泰山大道东段1号，统一社会信用代码：[REDACTED]

负责人：杨某，联系方式：023-67676767

第三：重庆两江新区国土资源局，统一社会信用代码：[REDACTED]

起诉状

的工程质量评估报告、设计文件质量检查报告等文件，并且工程已经通过了规划、消防、环保的验收，从目前的报告来看具有法律效力。

那么，南京消防公司是否真的收到了这笔介绍费呢？记者联系了南京消防公司的工作人员。该工作人员表示，既然已经诉讼，他们会积极应诉，但对于是否收到介绍费一事，她并不清楚。她让记者留下联系方式，由公司相关负责人联系记者。但截至记者发稿时，也没有接到南京消防公司的电话。

目前，锦上华庭南区业委会已正式聘请律师积极应诉。同时，本报也将持续关注此案例的后续发展。

新重庆-重庆晨报记者 郑三波 摄影报道