

市三院消防维保范围及要求

- 1、室内外消火栓灭火系统
- 2、火灾自动报警系统
- 3、气体灭火系统
- 4、消防广播、消防对讲系统
- 5、消防喷淋系统
- 6、防排烟系统
- 7、应急照明及疏散指示系统等
- 8、防火卷帘门系统
- 9、消防中心控制室（包含消防主机）
- 10、各类灭火器
- 11、消防泵房

一、维保方式及要求

（一）、例行检修

1、每月进行一次常规检查。

1.1、在每周检查的基础上每月一次对有烟感探测报警点、温感探测报警点的场所进行抽查吹烟测试灵敏度，抽查率达到 80%以上。

1.2 对手动报警按钮、消防栓报警按钮进行报警模拟测试，抽查率达到 80%以上。

1.3、每月一次对报警系统的联动进行测试：

1.4、首先报警主机调至自动档，在任意层次用烟雾或按两到三个手报报警，三四秒后报警主机启动本层及上下层的消防广播，切断本层及上下层的非消防电源；

1.5、把电梯迫降至首层；

1.6、启动防火分隔区的防火卷帘门；

1.7、对所有的灭火器、消火栓进行检查并做好巡查记录。

2、每月一次对消防水系统的联动检查测试：

2.1、将报警主机及喷淋泵、消防栓泵的控制柜调至自动档后任意按一个消防栓按钮报警，三十秒后启动消防栓泵。

2.2、测试顶层消防栓出水是否正常。

3、在有甲方相关工作人员参与的情况下，每季度进行一次各系统的部分功能测试、保养。

3.1、在日常测试、维护、保养的基础上每季度需对手动报警器、喷淋泵、消火栓泵及管道系统的阀门轴心上润滑油，对正压风口、防火阀、风机除锈及上润滑油。

3.2、测试各系统功能是否符合规定。特别是重点部位的手动报警系统，烟感、温感报警器报警精确度达 99%。出水水量充裕，水压正常，水质良好。

4、每半年进行一次各系统的全面检测及试验，并就测试情况出具测试报告。全面检测及试验内容包括：

4.1 火灾自动报警系统。包括火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能；火灾探测器和手动报警按钮的动作及确认灯显示：

4.1.1、进行火灾系统控制器的各种测试；

4.1.2、检查指示灯能否正常发光，灯丝是不断开、手动报警按钮是否破损、开关是否正常，按下报警按钮时，应能报警；

4.1.3、报警装置：当发生火灾或按下手动报警按钮时，应能启动报警装置，发出报警信号为正常；

4.1.4、水流指示器、压力开关等输入信号设备的输入信号检查；

4.1.5、对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验；

4.1.6、对室内消火栓系统联动功能测试；

4.1.7、对防火卷帘系统联动功能测试；

4.1.8、事故广播系统联动功能测试

4.2 消火栓灭火系统

4.2.1、对消防水箱、消火栓、水泵组、压力控制器、水泵接合器等消防设施进行外观检查是否处于完好状态；

4.2.2、检查消防水池水位水质、各阀门的启闭状态是否符合要求；

4.2.3、运行工作泵和备用泵（含补压泵），检查控制功能、电机转动和水泵加压情况及信号是否正常；

4.2.4、用消防按钮检查能否启动消防水泵；

4.2.5、进行一系列的调试，包括消防水泵的性能调试，室内外消火栓和屋顶消火栓功能调试，系统联动调试，消火栓按钮启动水泵调试，水源调试验证用水量各充实水柱是否符合设计要求。

4.3、消防广播、消防对讲系统

4.3.1、对楼层进行送话广播：检查音源、功放、分区选择器。抽检分区播音测试，监听现场播音音量是否符合要求；

4.3.2、楼层与控制中心对讲：检查用电话手柄现场试打消防电话，各处通话应清楚、无噪音。检查电话主机及分区选择器，选择通话应正常；检查功放、音源、区域选择器的工作温度，散热情况；检查、坚固广播、电话分接线端子；

4.3.3、对消防广播、消防电话联络柜、主机进行清洁、除尘；

4.3.4、全部开启广播，检测功放负载能力；

4.3.5、模拟火灾状态下进行紧急广播；

4.3.6 全面检查所有消防电话（包括机房、水泵房与控制中心对讲），其通话质量应符合要求。

4.4、应急照明和疏散指示系统

4.4.1、电源切换试验；

4.4.2、外观完整；

4.5、喷淋系统

4.5.1、巡检大厦内所有供水总控制阀、湿式报警控制阀组、压力控制器、补压泵、水流指示器、信号阀及其它阀门管道是否正常（包括设备外观、功能）以确保系统处于无故障状态；防止跑、冒、滴、漏发生；

4.5.2、检查水池水位，同时应采取措施保证消防水池不作他用并应对该措施进行检查，若发现故障应及时处理；

4.5.3、进行放水试验、检查湿式报警阀组、水流指示器是否符合条件，系统压力变化是否符合要求，并记录压力开关、水流指示器反馈至报警控制器的报警信号；

4.5.4、喷淋水泵每月启动运行一次，当水泵为自动控制启动时，每月仿真自动控制的条件下启动运转一次；

4.5.5、检查水流指示器、压力开关等信号装置是否符合要求。

4.6、气体灭火系统

4.6.1 对系统各组件的外观压力进行检查, 系统设备组件不能有碰撞变形等损伤和锈蚀情况;

4.6.2、设备及管道的支、吊架的固定不应松动;

4.6.3、储气瓶内压力应正常;

4.6.4、驱动装置的压力不得少于设计储存压力的 90%;

4.6.5、喷头应无堵塞、错位现象;

4.6.6、对系统进行模拟报警、喷气试验, 检查系统是否正常报警、喷气灭火;

4.6.7、报警信号、喷气信号是否正常;

4.6.8、是否反馈至报警控制器。

4.6.9、每年对所有瓶重量重新称重。

4.7、防火卷帘门系统

4.7.1、巡查各卷帘门状态, 手动开关有否破损;

4.7.2、检查卷帘门驱动电机及链条传动机构状况, 定时加注润滑油;

4.7.3、检查卷帘门动作后, 消防控制中心是否有反应;

4.7.4、对所有卷帘门进行全面检查, 包括手动开关、电动机构、导轨清理;

4.7.5、防真火灾报警试验, 全面检验卷帘门系统联动功能和状态。

4.8、防排烟系统 - 包括检测防排烟设备及防火阀的功能:

4.8.1、启动设备使其运转 5 分钟, 观察有无异常现象;

4.8.2、检查排烟口的的开启状况及操作功能;

4.8.3、检查排烟、加压风机的联动控制及控制信号返回情况;

4.8.4、防排烟各防火阀的检查，检查阀门，叶片的位置是否正确，有无变形及能否动作；

4.8.5、和新风机、通风机防火阀保护功能是否正确；

4.8.6、对风机的相关部件进行检查，更换轴承及添加润滑油；

4.8.7、检测轴心是否偏移，叶片是否变形；

4.8.8、启动防排烟系统使之工作 30 分钟，观察电机是否正常，测量其送风口风量。

(二) 故障突击抢修

当维保单位接到甲方的故障通知书或电话通知时，应在 1 小时内立即派员对该故障进行排除。一般故障应该立即排除，严重故障应该在 24 小时内修复。当需超过 2 天尚无法修复时，需书面通知甲方工作人员，增加日常管理人员与维保单位工作人员一同作好维修期间的安全防范。同时维保方增加技术力量，尽快修复故障。

(三) 年度检测

维保期结束后，维保单位需委托第三方消防检测单位出具合格的年度检测报告。

二、其它商务要求

1、在维保过程中，必须坚持以修为主的原则，确需更换零件时，乙方应及时写出书面说明，由双方共同论证确定，待甲方认可后方可实施。

2、维保方须固定 1-2 名熟悉甲方消防系统的工作人员，负责消防设施的维保。

3、做好消防设施资料建档工作，及时更新老的资料。

4、有责任和义务配合甲方及上级主管部门组织的消防检查、培训、宣传及其它消防相关工作；有责任和义务配合甲方完成每年两次的安全生产主题月的相关活动。

5、全面认真执行国家的有关规定，并承担相应的责任。认真服从扬州市公安消防管理部门的技术指导。

6、消防系统维保单位需每月把维保情况书面报表向甲方汇报，发现问题及时提出整改意见，以便甲方随时检查。保证随时发现和解决问题，确保设备运行状况良好。

5.7、消防系统和设备发生故障，维保单位应做好设备暂停使用或给予恰当的保护。

8、消防设备及配套设施的维护保养必须达到原设计、使用的效果。并参照《消防设备使用及维护说明书》作为今后的维修、保养及设备管理服务的参照标准之一。一旦因维护、保养不到位。导致发生意外并造成损失（经第三方权威部门鉴定为保养不善造成）将由维保单位承担由此带来的一切经济 and 法律责任。

9、维保质量标准参照国家和扬州市现行相关行业的施工验收规范和评定标准，质量等级达到合格，满足相关政府部门行业及质量管理所需的检验要求。

10、依据工程维保特点及要求，配备满足维保工程项目要求的项目管理班子、技术人员及足够的设备。

11、参与维保施工人员必须具有作业人员上岗证书，设专人进行现场监管。拆卸、搬迁和安装过程中，不得损坏其它公共设施及个人。财产，文明施工，工完场清。维保施工过程中，正确使用各种操作工具，确保维保施工人员和甲方相关工作人员的人身和财产的安全。

12、维保施工过程中，必须设置必要的防护和警示标志。高空施工必需配戴安帽及安全带。因维保施工发生任何安生意外事故与甲方无关，但维保施工中违规造成甲方相关工作人员的人身和财产损害和损失的。将由维保单位承担一切经济 and 法律责任。

13、应标单位需到现场了解消防及配套设备的运行情况，并有针对性制定维保方案和实施方案，对于甲方提出维保要求如有缺少相关维保规范要求，投标单位应按规范要求给予补充完善。

14、维保单位未按招标要求落实每周、每月的检测、检查工作，将扣除当月维保费用 10%。因维护不及时造成发生意外事故，将按事故的损害情况向维保单位追索赔偿。