**汕头职业技术学院院本部消防设施维护保养技术服务项目实施内容和技术商务要求**

# 

1．整个消防系统、设备及设施的全面维护保养工作：

1. 消火栓系统、设备及设施的维护保养；
2. 自动水喷淋灭火系统、设备及设施的维护保养；
3. 控制柜、联动柜的维护保养；
4. 火灾自动报警系统、设备及设施的维护保养；
5. 防火门、防排烟系统、设备及设施的维护保养；
6. 消防广播系统、设备及设施的维护保养；
7. 消防应急灯、疏散指示标志系统、设备及设施；
8. 消防水泵、消防水池的维护保养；
9. 消防电话、消防电梯（联动控制）；
10. 其他消防系统、设备及设施；
11. 配合项目装修工程的消防系统改造工作。

2、全面排查报告：

维保开始后第一个月内做 1 次全面排查，若有故障设备，供方向需方提交故障设备维修或改造方案及报价；故障设备维修或改造工期不超过维保期；

维保期间经需方检测发现消防设施有不符合消防技术规范标准 的，供方应向需方提出整改方案，经需方确认后，按程序落实整改。

1. 技术要求

消防维保单位须根据《消防法》、GB25201-2010《建筑消防设施的维护管理》等国家、省、市相关法规，制定详细的维护保养工作计划。

1. 综合要求

①应建立各消防系统的日常维护工作保养表等维护技术档案，并定期更新完善。

②指导和协助业主单位消防档案、消防制度的建立和完善。

③配合年度消防检测，配合政府消防部门的消防检查。

④每周至少对消防系统进行一次全面的检查和联动测试。

1. 火灾自动报警系统维护要求

①自动报警系统应保持连续正常运行，不得随意中断。

②每月检查报警控制器自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、报警记忆功能等。

③每月检查消防控制室工作环境以及报警控制器、联动控制器、区显、手动报警按钮是否处于完好状态。

④每季度检查下列功能：

A.采用检查设备分期分批实验探测器的工作情况； B.分批试验手动报警按钮报警功能；

1. 对主机备用电源进行充放电实验，强制切断非消防电源功能试验；
2. 自动或手动试验相关的消防联动控制设备的控制和显示功能。

⑤按规定对探测器进行清洁、清洗、标定。

1. 消防水系统维护要求

①每月检查消防泵房工作环境及消防泵、稳压设备、电源控制柜、

管网、阀门、水泵接合器、室内外消火栓、储水设施等是否处于正常完好状态。

②每月检查下列功能系统：

1. 启动消防泵，当消防泵为自动控制启动时，应模拟自动控制条件进行启动。设备用泵时，应同时试验主、备泵的切换功能；
2. 试验远距离启动按钮启动消防泵；
3. 试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示是否正常；D.利用报警阀上的放水阀试验系统的供水情况；

E.对水炮系统进行检查和试射试验。

1. 正压送风、防排烟系统维护要求

①每月检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风口、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态，检查消防中心各信号是否正常。

②每半年检查下列功能：

试验自动方式打开排烟口、启动送风机、排烟机。

1. 应急照明、疏散指示维护及灭火器检查要求

①每月检查安全出口、疏散通道、重要场所的应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好状态。

②每季度试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度。

③每月按计划分批次检查维保范围内的灭火器的时间、压力。

1. 其他设施维护要求

①定期检查以下设备、功能是否正常完好： A.电话插孔、消防对讲电话；

B.消防广播、警铃联动及声效； C.消防电源及切换设备。

②消防设施在进行例行维护保养检测或故障抢修时，业主派人进行督导，完成上述工作后签署书面保养维修记录《消防设备日常维护保养工作单》并签字确认。

4. 商务要求

（1）响应时间为保证需方消防设备在维保期间正常运行，供方驻点人员需备齐维修工具和备件。对紧急出现的设备问题，驻点人员应马上响应解决。如非设备或线路问题，应在24小时内进行修复，如在24小时内无法修复应及时向用户提供修复方案。

（2）供方于合同签订后7个工作日内提交《项目维修保养计划及其内容》给需方，经需方确认后实施维保，并按计划实施维保工作。

（3）供方应承担起尽力确保消防系统、设备及设施正常运行和使用的责任，对突发事件、重大事件和故障及时处理。若未能履行，每次扣除全年维保费用5%作为违约金。

（4）供方每个月应对维保设备进行一次巡检，检测各项技术参数的质量，处理故障隐患，确保各部分设备各项功能能正常运行，并以报表的形式向需方提交书面维保月度报告壹份。 并将建筑设施维保报告上传至广东消防救援总队的消检保平台。

（5）维保公司在维保合同周期内必须安排1名具有专业证书的维保人员驻点。

（6）按合同要求完成维保项目且必须达到当地消防管理部门的质量要求。若未能履行，扣除全年维保费用 5%作为违约金，并承担因质量问题所导致的甲方的经济损失，并承担相应的法律责任。

（7）保养工作中发现系统、设备故障，提出维修方案。

（8）在维保过程中，若发现消防系统、设备及设施存在不完善或隐患，供方应向需方提出合理的整改建议及计划，并按需方安排，全力协助需方完成整改工作。

（9）消防设备在使用过程中，严重损坏至无法修复需更换部件，

供方需向需方主管部门提出整改方案。

（10）供方在每次保养及施工过后，应将保养施工记录交由需方指定人员签名确认，并出具季度、年度维护保养报告。

（11）供方进场施工的工作人员应遵守项目的管理制度，听从需方有关人员指挥，严格按照操作规程作业，确保安全，供方工作人员人身安全保险由供方自理，造成的安全责任及产生的费用由供方负责、承担。

（12）如需方对于临时出现的使用、操作或其他非故障的监督问题可直接电话联系供方工程师，寻求问题的解决方案、操作方法和技术指导。