北院区31层住宅楼消防设施设备维保服务内容和要求

为做好消防安全工作，北院区31层住宅楼消防设施设备需购买维保服务，以确保其正常运行，维保内容如下：

一、消防设施设备维保服务内容

1、消防供配电设施；

2、火灾报警系统；

3、消防供水设施；

4、消防栓系统；

5、自动喷水灭火系统；

6、正压送风系统；

7、排烟系统；

8、应急照明及疏散指示标志；

9、消防通信设备；

10、防火分隔设施；

11、消防电梯；

12、灭火器配置。

二、维保要求

1、消防设施设备定期保养、故障维修、24小时应急处理服务，以确保其正常运行；

2、在维保期内，定期出具消防设施运行情况评估报告，并确保符合消防监督部门的验收检查。

三、在维保期内，维修涉及以下易件的，给予免费更换，不再收取配费用。

1、洒水喷头

2、DN32以下的水阀

3、DN32以下的管件

4、防火阀中的配件

5、防火门上配件（闭门器及顺序器除外）

6、消火栓箱上配件

7、密封填料、密封垫纸

8、压力表（1.3mpa以下）

9、控制盘上指示灯、按钮

10、电线、线管(100m以内)

11、常用螺栓、螺母

12、控制箱保险管

13、消防水系统管网密封胶垫

14、机械润滑油

15、阻油燃防腐漆

16、疏散指示灯具开关

四、保养服务要求：

|  |  |
| --- | --- |
| **系统****名称** | **检 查 维 修 保 养 要 求** |
| 火灾自动报警系统 | 1、每月检查消防控制室或消防值班工作环境以及火灾报警控制、联动控制器、层显（或区域控制器）、手动报警按钮等是否处于正常完好状态。2、每季度检查下列功能：⑴、采用检测设备分期分批试验探测器的工作情况。⑵、试验手动报警按钮报警功能。⑶、对主机备用电源进行充放电试验。⑷、自动或手动试验相关消防联动控制设备的控制和显示功能。  |
| 自动喷水灭火系统 | 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、湿式报警阀、管网阀门、喷头、水泵接合器、储水设施等是否处于正常完好状态。2、每月检查下列功能：⑴、启动消防泵，当消防泵为自动控制启动时，应模拟自动控制的条件进行启动。设备用泵时，应同时试验主、备泵的切换功能。⑵、利用报警阀上的放水阀试验系统的供水情况。⑶、利用末端放水装置放水，验证水流指示器和压力开关的报警功能、自动启泵功能和信号显示。 |
| 消火栓灭火系统 | 1、每月检查消防泵工作环境及消防泵、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的状态。1. 每月检查下列功能：

⑴、启动消防泵，当消防水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。⑵、试验远距离启泵按钮启动消防泵。⑶、屋顶消火栓出水，检查管网压力和水质。 |
| 防火分隔系 统 | 1、每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物、门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好。2、每季度检查下列功能：⑴、试验自动方式启动防火门、防火卷帘门。⑵、用手动接钮启动防火卷帘门。 |
| 应急照明疏散指示 | 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、每月试验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度。 |
| 消防通讯事故广播 | 1、每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话、播音设备、扬声器是否处于正常完好状态。2、每季度检查下列功能：⑴、试验电话插孔和对讲电话的通话质量。⑵、试验选层广播。 |
| 移动灭火器材 | 1、每月检查灭火器种类、数量、设置位置、标志等是否符合要求。2、每季度检查灭火器压力、重量、有效期等，必要时做喷射试验。 |
| 其他设施 | 1、每月检查消防电梯迫降按钮、集水坑排水设备、缓降器、氧气或空气呼吸器、自救逃生设备，消防电源及切换设备是否处于正常完好状态。试验自备发电设施能否正常发电。2、每季度检查下列功能：⑴、试验消防电源的末端切换功能。⑵、切断非消防电源功能。⑶、试验消防电梯的紧急迫降功能。 |
| 文件档案 | 建立建全各类消防管理档案，按期交至北院区后勤保障科保卫组留存。 |

 2022年5月11日