广西物流职业技术学院消防维保服务内容及消防系统

维护保养基本要求

一、维护保养部分

（一）、维保人员将实行每月维护保养的工作方式，除日常按计划分步骤实施维保任务外，维保人员有义务和责任在消防系统出现重大或意外情况下，提供紧急救援服务，必要时，可以用通讯方式向公司提出技术或人力援助。

针对不同维保内容，规定不同的表格，保养、检测、故障处理各有各自的表格；在实操过程中，必须认真填写相应的表格及甲方的《火灾报警/确警/维修情况记录表》。

在对故障进行及时排除的情况下，对消防系统的保养、检查测试制定方案如下：

1.火灾自动报警系统

1.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，评定系统运行情况。

1.2每年：对探测器、手动报警按钮（破玻）、模块、警铃、消防广播、消防电话、消防插孔电器元件进行清洁。

1.3每年：对有关继电器的触点清洁及除氧化物。

1.4每半年：对报警控制器、联动控制柜的备用电池进行充放电试验。

1.5每半年：对探测器和模块的外观、安装牢固、报警功能进行测试。每月抽检30%。

1.6每季度：对报警控制线路进行检测测试。

1.7每季度：对报警控制器、联动控制柜、模块箱、端子箱的箱体内外表面进行清洁。

1.8每季度：对手动报警按钮、警铃、消防广播、消防电话、消防插孔的外观、安装牢固、报警功能进行测试。每月抽检40%。

1.9每季度：对报警控制器、联动控制柜、模块箱、端子箱的接线进行整理、紧固及报警控制器、联动控制柜的电器元件进行清洁。

1.10每月：对报警主机、联动控制柜、打印机、现场探测器、报警器、执行器的各项功能进行检测及故障排查。

2.室内消防栓灭火系统

2.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统运行情况。

2.2 每年：对水泵泵体的清洁润滑；水泵控制柜的清洁，电控柜端子接线的紧固，水泵电机绝缘电阻的测试。

2.3每年：对水泵进行联动测试，在自动状态下，通过破玻按钮动作，来测试水泵联动启动功能。

2.4每年：对各管网阀门进行清洁润滑。

2.5每年不定时：对管道脱漆部位进行补漆。

2.6每年：对室外水泵接合器、阀门、压力表、消火栓、消火栓箱进行清洁、补漆。

2.7每季度：对消火栓箱外观、各组件完整性进行检查测试；检查各阀门包括消火栓箱内阀门是否漏水。

2.8每季度：对水箱、水池供水能力进行测试。

2.9每月：对阀门、水泵接合器、室外消火栓及天面最不利点的相关供水设备进行外观及组件完整性、供水情况检查测试。

2.10每月：消火栓水泵各项功能进行测试，进行现场手动启动测试。

3.自动水喷淋灭火系统

3.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统运行情况。

3.2每年：对水泵泵体的清洁润滑；水泵控制柜的清洁，电控柜端子接线的紧固，水泵电机绝缘电阻的测试。

3.3每年：对室外水泵接合器、室内阀门、压力表、湿式报警阀及附属部件、水流指示器、安全信号闸阀进行清洁、润滑、补漆。

3.4每年不定时：对管道脱漆部位进行补漆。

3.5每季度：对水箱、水池供水能力进行测试。

3.6每季度：通过末端放水装置对管网进行放水来对水流指示器的报警功能进行测试；通过关闭信号闸阀来测试其关闭报警功能。

3.7每季度：对喷头及管网进行巡检检查，发现有不正常的喷头、管网丝扣连接位滴漏的情况应及时维修更换。当喷头上有异物时，应及时清除。更换或安装喷头应使用专用扳手。各种不同规格的喷头均应有一定数量的备用品。

3.8每月：对湿式报警阀的压力开关、水力警铃两组件报警功能进行测试。

3.9每月：对喷淋水泵控制柜进行巡检。

4.0每月：喷淋水泵各项功能进行测试，进行现场手动启动测试。

4.消防广播系统

4.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

4.2 每年：对广播进行清洁，紧固接线。

4.3每半年：对广播进行对地绝缘电阻检测，并进行分区广播功能测试。

应急疏散指示系统

5.1 每年: 对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

5.2每季度：对应急疏散指示系统供电回路的双电源切换功能测试，确保系统在突发情况下自投准确。

5.3 每月：对备用电源进行充放电实验检测，抽检30%。

5.4每月：对系统各设备进行一次检测，抽检30%。

6. 防排烟系统

6.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

6.2每半年：对各防排烟风机的清洁润滑；控制柜的线路整理、紧固螺丝、除尘，电机绝缘电阻的测试。

6.3每半年：对各防排烟风阀的清洁润滑，确保相关动作灵活可靠。

6.4每月：对系统各设备进行一次检测，确保控制、反馈信号正确，抽检100%。

7. 防火卷帘系统

7.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

7.2每年：对系统现场控制箱内线路进行整理、紧固螺丝、除尘，电机绝缘电阻的测试。

7.3每半年：对相关机械部件进行清洁润滑，确保相关动作灵活可靠。

7.4每半年：对应急手动操作装置进行测试，确保相关动作灵活可靠。

7.5每半年：进行主备电源测试，确保设备始终处于待机状态。

7.6每季度：对防火分区、疏散通道位置的防火卷帘进行单点测试，确保控制、反馈信号正确，抽检100%。

8. 气体灭火系统

8.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

8.2每年：对系统现场控制箱内线路进行整理、紧固螺丝、线路板除尘。

8.3每半年：对相关机械部件进行清洁润滑，确保相关动作灵活可靠。

8.4每半年：进行主备电源测试，确保设备始终处于待机状态。

8.5每半年：对相关灭火气体钢瓶、驱动气体钢瓶的容量、压力、外观进行检查。

8.6每季度：对相关手动应急释放系统、声光报警系统等装置进行联动测试，确保控制、反馈信号正确，抽检100%。

8.7每月：对相关火灾探测器、手动释放装置进行单点测试，确保控制、反馈信号正确，抽检100%。

9. 消防对讲电话系统

9.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

9.2每半年：对各双电源供电的主要设备机房消防对讲电话进行检测，确保通话清晰，切换灵活。

9.3每半年：对各双电源供电的主要设备机房消防对讲电话进行核实，完善切换盘的标识，与现场编号一一对应。

9.4每季度：对各公共区域的消防对讲电话进行检测，确保功能完善。

10.消防联动

10.1每年：对系统各设备进行一次全面检测，来评定系统。

10.2每年：对联动控制系统的线路整理、螺丝紧固、设备机柜除尘。

10.3每年：完善联动控制系统的相关标识，与现场控制设备一一对应。

10.4每年：对各相关联动设备进行联动测试，确保功能完善。

10.5每季度：对各相关联动设备进行单点测试，要求控制、反馈信号正确。11.月度设备巡视工作内容及要求

日常设备巡视工作是每次维保的常规工作内容，巡视应与计划安排的维保工作合理调配，真正做到巡视与维保两不误。日常巡视工作的体现是按要求如实填写每一份现场巡视记录表。

11.1设备间及机房的消防设备巡视

11.1.1消防控制中心

◆集中报警控制器

巡视要求：集中报警控制器机箱、面板完好，电压、电流表正常显示工作电压、电流，显示屏显示正常。

◆消防控制柜

巡视要求：消防控制柜机箱、面板完好，电压、电流表正常显示工作电压、电流，各显示灯显示正常；相关标识完善、清晰。

11.1.2消防泵房

◆消火栓泵组

巡视要求：消火栓泵外观完好，附件齐全，压力表显示正常，阀门开闭状态正常，电柜指示灯工作正常，高区稳压泵工作正常；区域、流体标识完善清晰。

◆喷淋泵组

巡视要求：喷淋泵外观完好，附件齐全，压力表显示正常，阀门开闭状态正常，电柜指示灯工作正常，高区稳压泵工作正常；区域、流体标识完善清晰。

◆湿式报警阀组

巡视要求：湿式报警阀外观完好，各阀门处于正常开闭状态，压力表显示在正常的压力范围内；区域、流体标识完善清晰。

◆减压阀、泄压阀组

巡视要求：减压阀和泄压阀阀前端和阀后端压力要在规定的压力范围内。

11.2楼层消防设备巡视

楼层消防设备巡视在管辖区域按楼层由上至下巡视，巡视系统顺序如下：

11.2.1火灾自动报警系统

◆火灾探测器

巡视要求：安装牢固，外观完好，指示灯正常闪烁。

◆手报按钮及破玻按钮

巡视要求：安装牢固，外观完好。

◆警铃

巡视要求：安装牢固，外观完好。

11.2.2消防水系统

◆消防水池

巡视要求：消防水池的水位符合要求

◆消火栓系统

巡视要求：管网外观完好无漏水，闸阀启闭状态正常，消火栓箱外观完好，组件齐全，区域、流体标识完善清晰。

◆自动喷水灭火系统（含水喷雾系统）

巡视要求：管网外观完好无漏水，闸阀启闭状态正常，喷头外观完好，水流指示器及信号阀安装牢固，外观完好。

（二）、维护保养单位应至少每半年对维护保养项目消防控制室值班人员开展1次消防设施操作培训，并协助消防设施使用管理单位开展灭火和应急疏散预案演练。

（三）、维护保养单位应按照相关消防技术要求对维护保养项目所有消防设施进行维护保养，对不符合要求的消防设施及时查找原因并消除。

（四）、维护保养单位应在每年最后一个季度对消防设施进行年度维护保养，并将消防设施联动测试列入年度维护保养内容。

二、完善现有消防设备设施部分

（一）、针对学院全部建筑物分别制作、张贴紧急疏散示意图（包扩但不仅限于办公楼、教学楼、实训楼、运动场主看台、教师公寓、学生宿舍，教师公寓及学生宿舍需针对每个房间设置紧急疏散示意图，材质要求均为“KT板”，其中教师公寓及学生宿舍房间内疏散示意图规格为20cm×30cm，其余位置规格为60cm×80cm）

（二）、对学院灭火器进行全面排查，对失压灭火器重新充装，保证合同期内校园灭火器处于正常状态。

（三）、完善消防设施操作流程图、相关设备标识、相关制度上墙，实现标准化管理。

 （四）、服务年度内产生的单项维修费用不超过500元的维修事项，由维保公司承担，学院不再另行支付维修费用。