附件1:

**新一年度福州市海峡妇女儿童活动中心**

**消防设施设备维护保养项目**

**维保内容及要求**

1.服务名称： 消防设施设备维护保养

2.服务地点： 福州市晋安区新园路6号福州市海峡妇女儿童活动中心

3.服务面积： 41656平方米

4.服务范围： 福州市海峡妇女儿童活动中心大楼（-1F，0F，1F-15F）所有消防设施设备的维护保养及维修。

5.服务等级： A类A13级

服务等级说明建筑消防设施设备提供每月一次单项检查工作和每年一次年度检查工作。具体维护保养内容见附件《建筑消防设施设备维护保养计划表》。

6.入场检查：

服务方接受消防设施设备维护保养服务委托后，应对原有建筑消防设施进行检查，经服务方检查后发现的不合格设备情况，服务方要配合业主方进行整改，整改费用另计。整改完善后方可进入正常维护保养阶段，以下情况视为不合格设备情况：

a.已损坏的消防设施设备；

b.已发生故障且未修复的消防设施设备；

c.不符合消防要求或未通过消防验收的设施设备；

d.未通过消防整改验收的设施设备。

7.本项目维护保养期限： 壹年 （12个月）

8.付款方式：

服务费用按年结算支付，每年费用结算时，服务方应按税务局要求提供等额增值税普通发票及物业方签字确认的服务单椐送达业主方，业主方在收到发票并认（验）证通过后60个工作日内支付。

9.相关要求：

9.1 服务方应依法取得建筑消防设施设备维护保养资质并保证合同期内资质的有效性；按照《中华人民共和国消防法》及公共安全行业标准（GA587-2005）《福建消防设施的维护管理》等国家有关规定制定建筑消防设施设备维护保养计划，并派遣已通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有中级技能以上等级职业资格证书的保养人员（每次至少2人）每月定期维护保养本合同约定的建筑消防设施设备。

9.2每月按维护保养计划表内容逐步完成检查和保养，并出具《建筑消防设施设备月检报告书》；每年一次对承担维护保养的建筑消防设施设备进行年度检查，并出具《年度建筑消防设施设备维护保养报告书》。相关维保工作材料需有物业方指派的两名负责监督的工作人员签字确认。

9.3接到设备故障通知后，派遣已通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有中级以上等级职业资格证书的维修人员（每次至少2人）在2小时内到达维修现场进行检修，遇重大紧急故障时业主方可要求服务方在接到通知后半小时内赶到现场进行检修。维修一般在48小时内完成。

9.4 关于故障设备的维修及更换：

本项目所有消防设施设备出现损坏、老化、故障的，服务方应及时维修或更换，维修或更换所需设备或配件单价费用低于等于人民币500元的，以及附件2《福州市海峡妇女儿童活动中心项目免费提供消防零部件明细表》中所列配件由服务方负责，不得再向业主方收取任何费用。维修更换所需设备或配件单价费用高于人民币500元的，由业主方负责设备或配件采购或委托服务方进行采购，采购设备或配件产生的费用由业主方支付，除此之外不得再向业主方收取任何费用。服务方进行更换配件时原则上应选择原品牌原厂配件产品。若因服务方更换的配件质量问题产生的一切后果由服务方负责。

9.5 维修期间确需暂时停用消防系统的，必须报经业主方批准；故障排除后，应由物业方消防安全管理员签字确认，故障处理记录由三方各存档一份备查。

9.6 对业主方存在消防隐患的地方提出整改建议。

9.7 服务方应每年提供一次免费培训消防系统操作人员的服务。培训内容为：正常的操作原理、正常操作程序以及故障识别和必要的应急措施等。

9.8 有责任和义务配合业主方及其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。

9.9 服务方应全面认真执行《中华人民共和国消防法》及公共安全行业标准（GA587-2005）《福建消防设施的维护管理》等国家有关规定开展维护保养服务，并承担相应的责任，认真服从消防管理部门的技术指导。

9.10 因重大节日活动，消防安全需要，配合业主方对消防设施进行检测和消防检查、消防培训，以及其它相关工作。

9.11 做好消防设施设备资料建档、存档工作，及时更新台帐资料。

9.12服务方工作人员进入业主方场地开展设备维护保养服务时，应遵守业主方的各项规章制度、服从业主方工作人员的管理。

9.13服务方保证其拥有从事本合同项下服务的资质及能力，并保证所提供的服务不存在瑕疵，否则应赔偿业主方因此遭受的损失。

9.14服务方应当自己完成本合同项下的服务。未经业主方事先书面同意，不得将服务转包或分包给任何第三方。

9.15由于服务方原因造成服务不符合约定的，服务方应承担本合同约定的相应责任。

9.16服务方应当及时提供服务，没有明确约定期限的，应当在收到业主方发出通知之日起 3 日内提供。

9.17服务期限到期后，在没有确认新的维保服务单位前，业主方有权要求服务方继续提供维保服务，价格按本合同单月平均价乘以维保月份数计算，服务方保证按此价格继续提供维保服务至少三个月。

9.18服务期满后，经新的维保服务方入场检查完毕后支付年度维保费用。若新的维保服务方入场检查发现原服务方未按要求维保导致设施设备故障的，原服务方应负责维修整改，维修整改费用全部由原服务方承担。待到原服务方维修整改到位且无争议后，再支付年度维保费用。

9.19若由于服务方的原因而导致业主方或他方的损失，应当由服务方承担全部的赔偿责任及相关违约责任。

9.20服务方维保期间，要为本项目购买不低于1000万的火灾公众责任险。

9.21相关操作要求：

(1)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。对手动报警按扭、消防栓报警按扭进行报警模拟测试，抽查率达到80%以上。

(2)对报警系统的联动进行测试：首先报警主机调至自动档，在任意楼层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；把电梯迫降至首层；启动防火分隔区的防火卷帘门。

(3)对消防水系统的联动检查测试：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扭报警，三十秒后启动消防泵。测试顶层消防栓出水是否正常。

(4)火灾自动报警系统：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；水流指示器、压力开关等输入信号设备的输入信号；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；室内消火栓系统联动功能测试；防火卷帘系统联动功能测试；事故广播系统联动功能测试。

(5)消火栓灭火系统：消防水泡功能；启动运转消防泵；

主、备泵切换功能；各阀门的启闭状态；水泵结合器完好情况；消防储水量及水质。

(6)消防广播、消防对讲系统：对楼层进行送话广播；楼层与控制中心对讲；机房、水泵房与控制中心对讲。

(7)应急照明和疏散指示系统：电源切换试验，外观完整。

(8)对报警系统的联动进行测试：首先报警主机调至自动档，在任意楼层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；把电梯迫降至首层；启动防火分隔区的防火卷帘门。

(9)对消防水系统的联动检查测试：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扭报警，三十秒后启动消防泵。测试顶层消防栓出水是否正常。

（10）对防火卷帘门的检查测试：检查防火卷帘联动是否正常，上下升降是否顺畅，有无脱轨卡顿等现象。

（11）应急配电柜检测维修：检查线路有无短路跳闸、接地是否正常。

**建筑消防设施设备维护保养计划表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 维护保养项目 | | 保养内容 | 保养周期 |
| 1 | 消防水泵 | 外观清洁除尘 | 用擦布、毛刷除尘 | 月 |
| 机械润滑 | 添加润滑油脂 | 季 |
| 水泵主轴 | 手动盘车或启动水泵 | 月 |
| 主回路控制回路 | 测试、检查、紧固 | 半年 |
| 2 | 消防供电配电 | 消防配电柜（箱） | 紧固接线端子，清除接线端子锈蚀 | 月 |
| 应急电源 | 紧固接线端子，清除接线端子锈蚀，对电池进行充放电操作 | 年 |
| 保护装置试验整定 | 漏电保护装置，热保护装置动作试验，对动作灵敏度和可靠性进行整定 | 年 |
| 3 | 火灾自动报警系统 | 各端子排端子 | 用螺丝刀逐个紧固 | 半年 |
| 各电源、信号线 | 如有轻微破损或烧焦现象，用绝缘胶带包扎，严重时更换 | 半年 |
| 控制台内部除尘 | 用小毛刷、皮老虎、吸尘器除尘 | 半年 |
| 电源电压 | 测量电源电压/和备电电压 | 月 |
| 火灾探测器 | 对探测器进行测试清理 | 年 |
| 手动报警按钮 | 检查手动报警按钮，对松动的报警按钮重新紧固 | 月 |
| 报警控制器 | 紧固接线端子，清除接线端子锈蚀，必要时对打印机检查更新色带，墨 盒和打印纸 | 季 |
| 报警控制器电源 | 紧固接线端子，清除接线端子锈蚀，对蓄电池进行充放电操作 | 月 |
| 设备接地 | 检查系统接地电阻，接地电阻达不到要求时进行整改，紧固接地线端子 | 月 |
| 4 | 消防供水设施 | 消防水池 | 进水阀进行全开试验，必要时更换进水浮球阀，清洗液位检测装置，对 水泵吸水底阀进行清理，检查水泵吸水管段阀门关闭严密程度（消防水池清洗) | 年 |
| 稳（增）压泵及气压水灌 | 阀门阀杆上油，紧固压盘或更换盘根，阀体除锈刷油，水泵盘轴并加注 润滑油，检查紧固接线端子，清除接线端子锈蚀，漏电保护装置，热保护装置动作试验并对动作灵敏度和可靠性进行鉴定 | 季 |
| 消防水泵及控制柜 | 阀门阀杆上油，紧固压盘或更换盘根，阀体除锈刷油，水泵盘轴并加注润滑油，检查紧固接线端子，清除接线端子锈蚀，漏电保护装置、热保 护装置动作试验并对动作灵敏度和可靠性进行整定，水泵控制柜有启动控制器，变频控制器和其他启动装置应对其设置进行检查鉴定 | 季 |
| 水泵接合器 | 水泵结合器除锈刷油漆并明确标注用途，阀杆检查上油，安全阀检查鉴定 | 季 |
| 阀门 | 阀门阀杆上油，紧固压盘或更换盘根，阀体除锈刷油，明确标注用途， 对止回阀、减压阀等进行试验鉴定 | 季 |
| 5 | 消火栓灭火系统 | 室内消火栓 | 试验屋顶消火栓除锈刷油，室内消火栓检查补漏，检查清理消防水带和水枪，紧固消防栓箱玻璃 | 季 |
| 消防水喉 | 检查卷盘转动灵和性，检查整理卷盘和水喉 | 月 |
| 消火栓阀、蝶阀，闸阀、减压阀、排气阀 | 手动启闭、补漏、检修、除锈清洗添加盘根或更换、注油润滑 | 半年 |
| 6 | 自动喷水灭火系统 | 管道 | 检漏、除锈、补漆 | 半年 |
| 信号阀 | 直观目测在区域报警器上的相应位置无报警信号 | 月 |
| 蝶阀、闸阀、减压阀 | 手动启闭、补漏、检修、除锈清洗添加盘根或更换、注油润滑 | 半年 |
| 末端试水装置 | 检查末端试水阀门灵活性和严密性，整定压力表，检查排水管道是否通畅 | 月 |
| 水流指示器 | 末端放水试验主机有相应的指示,并发出报警 | 季 |
| 喷淋头 | 花洒头表面油、灰不可过多 | 半年 |
| 水力警铃 | 擦洗、除污、紧固 | 月 |
| 延迟器 | 擦洗、除污 | 月 |
| 压力开关 | 测试、检查 | 半年 |
| 闸阀 | 补漏、除锈、刷漆 | 半年 |
| 7 | 气体灭火系统 | 压力 | 检查 | 月 |
| 外观 | 擦洗、除污 | 周 |
| 位置 | 固定 | 季 |
| 8 | 正压送风系统 | 控制柜内部各电器触点 | 如有烧损现象，拆下后用砂纸打磨 | 月 |
| 控制柜内部接线端子及端子排端子 | 用螺丝刀坚固 | 半年 |
| 控制柜电源指示灯 | 如不亮，更换指示灯灯泡 | 月 |
| 各送风口百叶窗 | 直观目测 | 季 |
| 排烟风机表面除尘 | 用擦布、毛刷除尘 | 月 |
| 9 | 排烟系统 | 主回路控制回路 | 测试、检查、紧固 | 月 |
| 控制柜内部接线端子及端子排端子 | 用螺丝刀坚固 | 半年 |
| 控制柜电源指示灯 | 如不亮，更换指示灯灯泡 | 月 |
| 排烟口、排烟阀、防火阀 | 用螺丝刀坚固各固定螺钉及各接线端子 | 月 |
| 外观清洁 | 擦洗、除污 | 季 |
| 10 | 应急照明及疏散指示 | 位置 | 固定 | 月 |
| 电路 | 测试、检查 | 季 |
| 主机柜内除尘 | 用毛刷、皮老虎或除尘器除尘 | 半年 |
| 11 | 消防应急广播系统 | 主机各电源信号、控制信号及音量调节键 | 直观目测信号指示正常、音量调节位置合适 | 月 |
| 功率放大器 | 放音试听音质、音量良好 | 月 |
| 各接线端子及线路 | 端子无松动，导线完好，表面破损 | 月 |
|  | 检查清理消防电话插孔，对电话控制模块紧固接线端子，清除接线端子锈蚀 | 月 |
| 12 | 消防专用电话 | 低温熔断器 | 检查、调整 | 季 |
| 13 | 防火卷帘 | 卷帘电机 | 测试、紧固、润滑 | 年 |
| 卷帘控制器 | 测试 | 半年 |
| 卷帘按钮 | 测试、紧固 | 月 |
| 限位器 | 测试、紧固、调整 | 季 |
| 闭门器 | 直观目测，调整、维修或更换 | 季 |
| 防火门 | 木质、钢质、玻璃防火门 | 检查开启，关闭灵活 | 季 |
| 木质、钢质、玻璃防火门 | 检查是否生锈，及时补漆 | 季 |
| 注1：维护保养单位可根据建筑消防设施设备的具体情况，分系统制表，如消火栓系统维护保养计划表、自动喷水灭火系统维护保养计划表、气体灭火系统维护保养计划表等。  注2：保养内容与保养周期应根据消防设施设备的使用说明书、国家有关标准和安装场所环境等综合确定。  注3：消防泵、喷淋泵、送风机、排烟机应定期试验。  注4：维护保养计划每月按部分内容逐步完成检查和保养，发现故障及时维修。 | | | | |

**附件2：《福州市海峡妇女儿童活动中心项目免费提供消防零部件明细表》**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **零配件名称** | **规格型号** | **单位** | **单价(元)** | **备注** |
| **1** | **广播控制模块** |  | **套** | **180** | **英宏系统下同** |
| **2** | **编码感温探测器** |  | **套** | **120** |  |
| **3** | **点型光电感烟火灾探测器** |  | **套** | **135** |  |
| **4** | **非编码型火灾声光报警器** |  | **套** | **95** |  |
| **5** | **编址手动报警按钮（带火警电话插孔）** |  | **套** | **135** |  |
| **6** | **单输入模块** |  | **套** | **150** |  |
| **7** | **手动火灾报警按钮** |  | **套** | **130** |  |
| **8** | **中间继电器模块** |  | **套** | **70** |  |
| **9** | **火警电话分机** |  | **套** | **200** |  |
| **10** | **输入输出模块** |  | **套** | **150** |  |
| **11** | **吸顶扬声器** |  | **套** | **130** |  |
| **12** | **消火栓报警按钮** |  | **套** | **145** |  |
| **13** | **总线隔离模块** |  | **套** | **130** |  |
| **14** | **压力表** |  | **个** | **128** |  |
| **15** | **安全出口指示灯** |  | **个** | **35** |  |

**以下空白。**