

网址: <http://www.gztzy.edu.cn/>
(首页-专题网站-采购信息公示栏)

广州体育职业技术学院 物资设备(服务)、基建及维修采购文件



项目编号: GZPOSCG2020-0001-1

项目名称: 广州体育职业技术学院 2020 年度消防维保服务采购项目(重招)

项目类别: 服务类

广州体育职业技术学院

报价须知

一、参加报价之前，报价单位应确认企业经营范围是否符合我单位采购需求内容，以免出现企业经营范围不符合，导致报价无效的情况出现。

二、报价文件只接受加盖供应商公章、符合要求，且具备法律效力的纸质版报价文件。报价单位应当根据本采购文件编制报价文件。

三、报价单位应该清晰了解递交报价文件的截止时间，在截止时间之前，需完整递交密封好的报价文件，且按要求登记文件递交信息。我单位恕不接收逾期送达或错误投递方式送达的报价文件。

四、**报价单位一旦提出有效报价，即视为对我单位的采购需求完全响应。加★号的条款为重要的指标要求，必须一一对应响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按报价无效处理。**

五、报价低于最高限价 80%的，必须在响应文件中说明理由，且附上类似项目合同、成本核算、市场调研情况等相关证明材料，原件需备查。

六、报价单位一旦依法被确认为中标、成交供应商，其报价文件中的相关内容（主要中标或者成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求等），将会随中标、成交结果公告一并发布在我单位的采购信息栏上，接受社会监督。

七、我单位保留对采购文件的解释权利。

广州体育职业技术学院 2020 年度消防维保服务采购项目（重招）

采购公告

我院本着公平、公开、公正的原则，就 2020 年度消防维保服务采购项目（重招） 进行询价采购，热诚欢迎符合资格条件的供应商参与。

一、项目简介

（一）项目名称：广州体育职业技术学院 2020 年度消防维保服务采购项目（重招）。

（二）项目编号：GZPOSCG2020-0001-1。

（三）项目类别：服务类。

（四）最高限价：180,000.00 元。

（五）采购数量：1 项。

（六）采购内容及需求：

1. 采购内容：

序号	采购内容	备注
1	学院 2020 年度消防维保服务	详见《项目需求表》

2. 采购项目技术规格、参数及要求：详见本采购文件《项目需求表》。

3. 本项目只允许采购本国产品（本国产品是指不需要通过中国海关报关验放已在中国境内且产自关境内的产品）。

4. 报价要求：报价单位报价应包括货物（服务）的采购、包装、保护、保管、仓储、运输、搬运、转运、安装、调试、检测、备品备件、保修期内售后服务培训费用之和验收及保修期内的维护保养等所有含税费用。报价单位应根据项目现场实际情况，自行增加项目正常、合法、安全及使用所必需但用户需求书中没有列明或包含的内容及费用，并在响应文件中加以详细说明，报价单位在成交并签署合同后，在提供采购范围内的货物及服务工作中出现的任何遗漏，均由成交单位免费提供，采购人将不再支付任何费用。

5. 本项目为一个整体，报价单位须对全部内容进行报价，不得分拆。
6. 服务期要求：合同签订后 壹年。

二、供应商资格要求

（一）具备符合该项目的经营资质及履约能力

1. 具备有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织营业执照副本复印件；经营范围应符合本次采购内容的要求；
2. 国家企业信用信息公示系统中有效的在营（开业）企业；
3. 行业资质：本项目服务期内有效的中华人民共和国消防技术服务机构资质证书二级或以上资质

（二）近三年内无广州市不良交易记录（承诺函）；

（三）近三年内无重大安全及事故责任、犯罪行为（承诺函）；

（四）近三年内无被列入经营异常名录；

（五）近三年内无被列入严重失信名单；

（六）报价单位应该保证所提供材料的真实合法性，对于报价单位弄虚作假行为，后果由报价单位自行承担；

（七）本项目不接受联合体报价；

（八）本项目不接受总公司及其子（分）公司同时报价；

（九）报价单位已完全了解本采购文件内容。

三、评审方法

（一）项目评审采用**最低价优先法**，按有效投标总价由低到高顺序排列，以最低价格确定采购供应商。投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列；投标报价相同，技术指标一致的，项目采购小组采取抽签的方式抽取采购供应商。

（二）当采购小组认为拟确定的采购供应商最低报价或者某些分项报价明显低于市场成本，有可能影响商品质量和存在较大履约风险的，可要求其进一步提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；必要时，项目评审小组有权取消该报价单位的采购供应资格，并按顺序由递补确定采购供应商。

四、物资（服务）采购文件的公示

现将本项目采购文件进行公示；

公示时间：2020年2月11日至13日16:30时。

五、质疑与受理

- （一）采购文件中的加★号条款及参数指标；
- （二）采购文件中的供应商资格要求；
- （三）质疑应该在公示期内提出，逾期概不受理；
- （四）质疑文件需为加盖质疑单位公章的纸质文件。

六、获知采购文件及递交报价文件

- （一）获知采购文件方式：自行在本公告附件内下载。
- （二）递交报价文件时间：本采购文件公示期内。
- （三）报名方式：报名文件、报价文件同时完成递交登记，则视为报名成功。
- （四）报名、报价文件的递交方法：

1. 报名文件请装订成册，加盖公章及骑缝章；报名时该材料需现场审核；

2. 报价文件应装好密封，封面注明报名公司名称并加盖公章/密封章；评审时由评审小组启封。

- （五）递交地点：广州市天河区长兴路338号
广州体育职业技术学院 综合教学大楼907室

七、报名文件的组成

- （一）企业法人营业执照副本扫描或复印件（加盖公章、若超出年审期则视为无效）；
- （二）法人代表身份证复印件（加盖公章）；
- （三）法人代表授权委托书（加盖公章）；
- （四）被委托人的身份证原件及复印件；
- （五）资格要求中的行业资质证书（加盖公章）；

- （六）近三年来无广州市不良交易记录承诺函（加盖公章）；
- （七）近三年内无重大安全及事故责任、犯罪行为承诺函（加盖公章）；
- （八）其他需说明的事项（加盖公章）。

八、报价文件的组成

- （一）报价响应表/报价方案（原件，加盖公章）；
- （二）其他与报价相关的材料（原件，加盖公章）。

九、踏勘现场、答疑会时间及地点

- （一）本项目不需要踏勘现场
- （二）本项目不需要答疑会

十、采购信息发布及结果公告网站

广州体育职业技术学院 (<http://www.gztzy.edu.cn/index.htm>)
(首页-专题网站-采购信息公示栏)

十一、联系方式

采购人名称：广州体育职业技术学院

采购人地址：广州市天河区长兴路 338 号广州体育职业技术学院

联系人：刘老师

联系地址：广州体育职业技术学院东区综合教学大楼 907 室

邮编：510650

联系电话：18022851026

广州体育职业技术学院

2020 年 2 月 11 日

十二、附件

广州体育职业技术学院 2020 年度消防维保服务采购项目（重招）需求表

需求类型（相应打“√”）： 物资设备（ ） 服务（√） 基建（ ） 维修（ ）							
序号	需求名称	需求参数（标准）	品牌/型号	数量	单位	样品 （是/否）	备注
1	火灾自动报警系统 报警	含消防主机、探测器、手动烟感、温感报警器、红外线光束报警器、消防水泵、恒压泵、控制柜、联动柜共约 3000 个点。	——	1	项	——	
2	消火栓系统	含消防控制柜 3 套、消防主泵 6 台、消火栓 750 套、稳压泵 6 台、消火栓系统相关配套设备。	——	1	项	——	
3	自动喷淋灭火系统	含消防控制柜 3 套、喷淋主泵 6 台、稳压泵 6 台、水喷淋系统相关配套设备。	——	1	项	——	
4	防排烟系统	含加压送风机 3 台、排烟风机 16 台、风阀 56 个、防排烟	——	1	项	——	

		系统相关配套设备、防排烟风机及电动排烟窗。					
5	消防广播系统	含消防广播主机 3 台、对讲电话、播音设备、扬声器及相关设备。	---	1	项	---	
6	防火卷帘及防火门	含防火卷帘 30 樘, 防火门 210 个及相关配套设备。	---	1	项	---	
7	电梯迫降辅助功能	含所有含电梯迫降辅的电梯共 26 台。	---	1	项	---	
8	大空间水炮系统	含控制主机 1 台、大空间水炮 6 个。	---	1	项	---	
9	气体灭火系统	含 11 套气体灭火系统及相关配套设备。	---	1	项	---	
10	其他	应急照明灯 1500 支、疏散指示灯 1500 个、移动灭火器 1500 个、防毒面罩 1800 个。	---	1	项	---	
11	服务期限	自合同签订起壹年	---	1	项	---	

备注: 上述设备数量与现场有差异, 则以现场实际数量为准。

项目概况及服务标准

一、项目概况

（一）广州体育职业技术学院位于广州市天河区长兴路 338 号，建筑面积 17.9 万平方米，包括综合楼、图书馆、学生宿舍、运动员宿舍、食堂、交流中心、附属学校、医务所以及各运动场馆等范围内其他区域。属消防安全重点单位。

（二）设置的消防设备设施（包括但不限于、数量以现场为准）：广州体育职业技术学院设置的消防设施主要包括：火灾自动报警系统、室内/外消火栓系统、自动喷淋灭火系统、消防防排烟系统、防火分隔（防火卷帘/防火门）、安全疏散及应急照明设施和移动式灭火器、消防自救呼吸器等消防器材。

1、消防系统维保项目包括：①消火栓系统；②自动喷淋系统；③自动报警系统；④防排烟系统（包括防排烟风机及电动排烟窗）；⑤防火卷帘系统（包括电动防火门及各类电控防火门）；⑥气体灭火系统；⑦消防广播系统；⑧电梯迫降辅助功能；⑨大空间水炮灭火系统；⑩紧急疏散系统；消防电话系统等；

2、设有 1 个消防控制中心，探测器数量约 3000 个，手动报警 736 个。

消防自动报警系统共设置 5 台主机及辅助消防控制机，包括火灾自动报警系统和消防联动控制系统。报警系统设有烟、温感报警器和红外线光束报警器，火灾报警控制系统可实现控制自动喷淋、消火栓、消防电梯、正压送风、紧急广播、防火卷帘、非消防电源、联动控制、水泵房等。

（上述设备数量与现场有差异，则以现场实际数量为准）。

二、广州体育职业技术学院消防系统维保要求

（一）维保技术人员要求

1、消防维保技术人员资质要求

(1) 所有人员（巡检/维护保养/检测）必须经过消防专业考试合格，其所持的建（构）筑物消防员证等资格证件，需满足 GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》的相关要求，应具备对整个消防自动报警系统的故障判断及维修、系统调试、消防报警主机及设备增加和改造时对整个消防系统的程序修改和主机程序汇编的统筹能力。

(2) 针对维护保养人员和检测人员，还必须持电工证等职业资格证书（按 GB 25201-2010《建筑消防设施的维护管理》等相关要求），并应能熟练掌握消防系统的维护保养和整个消防系统的故障判断及维修工作，以及消防系统的简单程序修改能力，应能够熟练掌握消防系统的故障维修和设备的保养等工作。

(3) 项目经理还必须持一级消防工程师证。消防系统巡检、维保、检测人员的最低素质要求学历不低于中技（或高中）以上水平。

（二）维保工作基本要求

★1、广州体育职业技术学院消防系统采用全保方式进行维修保养。报障后响应时间 1 小时内到达现场，维保人员到达现场后，一般故障要求 2 小时内排除，更换主要部件 8 小时内完成，特殊情况双方协商解决。维保中更换零部件单件在 100 元以内的，一年累计不超过 5000 元的由中标人免费提供。超出维保保养额度的维修保养工作，中标人需以书面形式通知招标人，由招标人按相关规定自主采购服务，中标人必须配合第三方维修单位做好维修工作并参与验收及后续维修保养工作。

★2、指定本项目负责人，提供公司服务热线电话及项目负责人电话，提供 24 小时维保服务。

3、维修保养的准备

(1) 熟悉竣工图纸，了解消防设备、设施具体位置。

(2) 熟悉消防系统操作手册，以便开展后期的工作。

(3) 维修保养人员进入现场熟悉环境。

(4) 招标人和中标投标人双方进行消防工程交接，对整个消防系统作全面、全方位的检查、测试，了解系统存在的问题，并提出处理问题的方案，建立接收档案。

(5) 建立完善的档案（图纸、材料、资料、损耗、运行、试验、检查、维修等），交由业主保存。

4、消防管理及保安人员培训：

(1) 招标人和中标投标人双方协商制订消防管理人员、消防安全人员的培训方案。

(2) 建立人员培训档案。

(3) 任何负责消防的人员都必须执行培训上岗制。

(4) 定期和不定期举行消防系统演习，建立消防演习档案。

5、消防维保工作档案

★消防维保单位在签订维保合同且接手维保工作后一个月内根据甲方消防设备的现状进行详细的技术排查和检测，出具一份详细的消防设备现状和消防设备安全状况的评估报告，并应按月、季度、年度提交广州体育职业技术学院消防维保工作计划与总结报告及在广东社会消防技术服务平台进行消防维保录入资料；消防维保单位除按计划完成日常维保工作外，还需根据消防监督管理部门要求按时完成消防维保工作档案的建立。

★6、重大比赛、活动及安全生产大检查派人驻场，每年12次以内。

(三) 日常消防系统的维护管理

按照国家消防规范的有关规定，对消防系统的所有设备进行有计划的维修保养、测试、检查、整体调试，同时做好相关记录文件，双方签名确认，交业主存档。

火灾自动报警系统

1、每月抽查试验探测器的动作功能及清洁除尘工作（抽查比例不少于15%），完成探测器的试验及清洁除尘工作；

2、每月抽查试验手动报警按钮的完好情况和动作功能（抽查比例不少于10%），完成手动报警按钮的试验；

3、每月抽查试验中继器的功能（抽查比例不少于10%），完成各类中继器的试验；

4、每月试验系统控制器的功能；每季度试验系统与联动控制显示器的相应功能；检修、消除存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性；

5、每月抽查试验各层的消防广播是否正常（抽查比例不少于10%）；

6、每月测试消防广播主机各个功能。

7、每月一次用专用加烟（或加温）等试验器分期分批试验探测器的动作是否正常，及确认灯显示。试验中发现有故障或失效的探测器应及时拆换；

8、有联动控制功能的系统，应用自动或手动方式检查下列消防设备的控制显示功能是否正常，消防联动测试后负责设施的复位。

消防栓系统

1、每月检查消防栓箱内的设备（如卷盘、水带、水枪、防烟面具、灭火器等）的完好有效情况；其他抽查比例不少于10%，以达到维保年限内所有设备能检查一次；

2、每月抽查室内栓的出口静水压力（抽查比例不少于25%），循环完成

所有消防栓箱的检查；

- 3、每月抽查试验远程启泵破玻按钮的动作功能（抽查比例不少于 25%）；
- 4、每月检查消防水池、水位的状态；
- 5、每月试验消防水泵控制器的控制功能；
- 6、每月试验系统与联动控制显示器的相应功能；
- 7、每季度检查管网全部阀门并加润滑剂和水泵接合器的完好情况和状态；
- 8、每季度试验消防水泵（包括补压泵）的功能，并进行天面消防栓的试验射水；
- 9、每月一般性维修保养，包括一般的清渣工作，消除设备周围杂物，调整不正常状态，加注润滑油等。定期检修、消除存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性。

自动喷淋灭火系统

- 1、每月抽查试水阀的完好情况及抽查测试该处的动、静水压（抽查比例不少于 25%）；
- 2、每月视觉抽查喷淋头的完好情况（抽查比例不少于 15%）；
- 3、每季循环完成所有喷淋头的视觉检查，年度抽样试验；
- 4、每月抽查水流指示器的动作功能（抽查比例不少于 25%）；
- 5、每季循环完成所有水流指示器的试验；
- 6、每月抽查信号检修阀口的动作功能（抽查比例不少于 25%）；
- 7、每月试验消防水泵控制器的控制功能；
- 8、每月试验系统与联动控制器的相应功能；
- 9、每月检查管网主要阀门（抽查比例不少于 10%）和水泵接合器的完好情况及其状态；

10、每月试验消防水泵（包括补压泵）和湿式报警阀的动作功能；

11、每月一般性维修保养，包括一般的清查工作，清除设备周边的杂物，调整不正常状态，加注润滑剂等；检修、消除存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性；每季度检查管网全部阀门并加润滑剂和水泵接合器的完好情况及其状态，管网脱漆部位需重新补漆。试验自动喷水灭火系统管网上的水流指示器、压力开关等电动报警装置，应试验它们的报警功能、信号显示是否正常；（试验后设备复位）。

12、每季度对备用电源进行 1~2 次充放电试验，1~3 次主电源和备用电源自动转换试验，检查其功能是否正常。

防排烟系统、电动排烟窗

1、每月试验正压送风机的动作功能；

2、每月试验系统与联动控制显示器的相应功能；

3、每月对区域内所有电动排烟窗进行电动测试，对有机电气故障的进行排除。

4、每月通风空调和防排烟设备（包括风机和阀门）的抽验，应按实际安装数量的 10 %~20 %抽验联动控制功能，其控制功能、信号均应正常。

消防水泵、恒压泵、控制柜、联动柜

1、自动和手动启动消防水泵、恒压泵、检查运行电流情况，并作好记录；主、备用泵每月启动一次，运行不少于 5 分钟。

2、每半年对消防水泵、恒压泵加润滑保养；

3、每月检查各控制柜至消防中心信号是否正常，及控制消防水泵、恒压泵各功能是否正常；

4、每月检查联动柜内部电路，测试其功能是否正常。

防火卷帘系统

- 1、每月试验探测器的报警功能；
- 2、每月试验手动升降控制按钮的动作功能；
- 3、每月试验系统报警控制器的动作功能；
- 4、每月试验卷帘导轨和转动机构的完好情况和动作功能；
- 5、防火卷帘的抽验，应按实际安装数量的 10 %~20 % 抽验联动控制功能，其控制功能、信号均应正常。随时检修、消除存在的故障和缺陷，恢复系统的完好性。

气体灭火系统

- 1、每月气体灭火系统的维护保养主要是对环境和储存容器作一般检查和保养，内容如下：

（1）根据系统设计，检查保护区是否有影响系统正常工作的变化。具体为：

- ①容积（平面、高度有无变化）
- ②功能（房间使用情况）
- ③空气控制装置（空调、新风和排烟系统）
- ④封闭空间（开口）
- ⑤清洁度

（2）检查储气瓶压力表及周围的温度，将压力表压力与压力—温度曲线相比较，确定正确的压力数据。如储瓶的压力变化超过 10 % ，必须重新测量液位，所有测量和所采取的措施都必须记录。

- ①钢瓶启动装置，有无松动现象
- ②检查钢瓶固定支架，有无松动现象

- ③对报警系统、控制系统和灭火系统直观的检测
- ④检查所有设备的邻近区域，确保不会影响系统的正常动作
- ⑤注意所有设备的一般外表状况，检查所有组件之外部及零件有无凹痕、弯曲、破损、受潮或腐蚀
- ⑥以目视检查气体释放管路有无锈蚀、变形或裂痕
- ⑦检查所有设备铭牌的字体是否清晰可见
- ⑧检查暴露于外的金属表面及面漆是否有受损的部分
- ⑨保持火灾探测器表面的清洁，检查是否有任何会干扰或影响火灾探测器探测性能的灰尘、擦伤及油渍
- ⑩检查系统和保护区警示标志、安全警告和操作标识、检查保护区进出路径、储瓶存放空间、报警及警报设备附近，保证没有障碍物阻挡或妨碍操作的情况，确保系统正常工作

消防广播系统

- 1、每月检查电话插孔、重要场所的对讲电话否处于正常完好状态；
- 2、每月消防广播保证线路畅通，语音播出清晰，功能转换正常。每月检查播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态；
- 3、每月检查下列功能：
 - （1）试验电话插孔和对讲电话的通话质量，抽查数量不少于总数的 30%；
 - （2）试验选层广播、抽查数量不少于总数的 30%；
 - （3）试验从背景音乐状态下强切至事故应急广播状态的功能。

消防应急灯、安全出口指示灯

- 1、每月检查消防应急照明灯、安全出口指示灯的现状、外观、牢固情况，是否完好无损。

2、每月检查应急照明灯、安全出口指示灯的使用情况，测试其应急功能效果是否正常。

移动灭火器材

1、每月检查灭火器种类、数量、设置位置、标志、压力、有效期等是否符合要求（检查后签名），必要时做喷射试验；

其它

1、每月检查消防电梯迫降按钮、集水坑排水设备、消防电源及切换设备是否处于完好状态；

2、每年度检查如下功能：

（1）试验电梯的紧急迫降功能；

（2）试验消防电源的切换功能；

（3）切断非消防电源功能试验。

（注：上述维保工作要求如因消防技术规范调整而造成不能达到消防维保工作技术标准的情况，则自动调整为按新的技术规范执行，招标人不再因工作内容的增加而额外支付费用）

（4）其他情况下消防系统的维护及管理

在重大节日及重大接待任务时，应提前对广州体育职业技术学院整个消防系统作全面的检测，能确保正常工作外，还要对主要设备提前组织人员对整个系统作全面、全方位检查、测试（测试方法参界前面各消防系统的步骤进行），确保系统在接待任务期间保持正常工作；

2、在接待任务期间，安排维修管理人员携带对讲机对重要的设备、设施实行全天候专人看管，并由1~2人统一指挥协调（例如：消防中心、消防水泵房、接待现场等），必须专人专项来回巡查，并随时用对讲机报告设备、设

施运行及现场情况做出判断，并作记录，以便存档。

3、如消防系统某个部位临时出现故障，组织维修人员抢修，确保接待任务安全、有序进行；

4、建立接待任务消防运行档案；

5、建立应急保障制度。

三、广州体育职业技术学院消防系统维保细则

（一）消防联动柜检测

1、断市政供电，后备电源应自动投入，联动柜工作正常。

2、按下联动柜自检键，联动柜上所有指示被点亮，自检完毕，自检键复位，联动柜恢复正常工作。

（二）室内消防栓系统检测

1、水泵检测：清理水泵外表尘埃、锈迹、油防锈漆、清除原来变质的润滑油，加新润滑油，保持水泵清洁干净，无锈迹，保证水泵转动灵活，不渗漏。

2、水泵控制柜检测：切断控制柜电源，清理控制柜内外尘埃，拨动电器原件活动部份，检查电器动作灵活性，检查电器及线路是否有破损、脱落、接触不良的现象，一切正常后，送二次回路电源，手动和自动启动控制柜空载运行，检查控制柜工作情况，其电器动作干脆利落，无噪音，工作状态指示正常，模拟各水泵故障，启动控制柜，无故障水应能自动投入，代替故障水泵工作。

3、消防管道及各阀门检查：管网、管件固定应牢固、不变型、不渗漏、无锈迹，所有阀门应悬挂标志牌，阀体无锈迹，阀杆不渗漏，开关要灵活，并且按要求开启、关闭。

4、试泵：打开试验栓，接通控制柜主回路电源，分别启动各消防泵，水泵运行应噪声低，发热少，运行电流符合标准。抽水压力，扬程，流量应符合

设计要求，泄压阀门正常动作，各主备泵切换功能正常。

5、消防中心联动柜控制水泵：

- (1) 手动启动水泵、运行、停止。
- (2) 模拟破玻动作，联动柜联动水泵自动启动运行停止。
- (3) 联动柜水泵工作状态指示应正常。

6、模拟破玻动作，检查系统工作情况：破玻动作，消防水泵自动启动，联动柜相应楼层破玻动作指示灯亮，警铃上-下-及本层报警，联动柜相应楼层警铃报警指示灯点亮，消防紧急广播，电梯回降，停非消防电源，防排烟风机等联动设备先后动作，并将动作信号反馈到消防中心，他们相应的工作指示灯被点亮。

7、消防箱及其配套设施：消防箱应完好无损，配套设施应齐全。

（三）烟感自动报警系统检测

1、主机检测

(1) 自检，按下主机自检按钮，主机即进入自行检查状态，如系统有故障，则主机故障灯点亮，发出故障报警音响，同时，故障情况被打印机打印。

(2) 切断市政供电，备用电源自动投入，主机工作正常。

2、探测器检测：探测器长时间使用，必定会积有很多尘埃，这样会影响探测器的性能，因此，探测器要每年清洗。

3、抽检部份探测器：在探测器、报警主机、控制线路正常情况下，抽检部份探测器，给这些探测器加烟加温，当到达设定浓度、温度，探测器确认灯点亮报警，主机接收到信号后，总火警灯及区域火警灯点亮报警，并发出警报音响，打印机打印报警时间及报警部位，楼层警铃上-下-及本层报警，联动天面风机起动，电梯自动迫降到首层。当报警点复位时，按主机上的复位键，系

统就自动恢复正常监视状态。

（四）水喷淋自动喷水灭火系统检测

1、水泵检测：[同第 2（1）]；

2、水泵控制柜检测：[同第 2（2）]；

3、管网及阀门检查：[同第 2（3）]；

4、试泵：打开湿式报警阀试验阀，接通控制柜主回路电源，分别手动自启动各水泵，水泵运行应噪声低，振动少，运行电流正常。抽水压力，扬程，流量应符合设计要求；

5、湿式报警阀（以上简称湿式阀）检测：

（1）检查湿式阀装置是否渗漏，湿式阀前压力和后压力是否符合设计要求。

（2）打开湿式阀，前管网压力泄压到设定压力范围，恒压泵启动抽水补压，继续放水、管网继续泄压到低力湿式阀后管网压力，湿式阀动作，延时 30 秒钟后，水力警铃报警，电接点压力开关动作，控制喷淋泵运行抽水加压。

（3）停止喷淋泵，关闭试验阀，恒压泵连续抽水补压，管网压力向上，前压力高于后压力时，恒压泵继续运行；当后压力继续上升，到达设计时，恒压泵自动停止，湿式阀复位，系统恢复正常状态。

6、消防中心控制水泵：

（1）手动控制水泵启动、运行停止。

（2）联动柜喷淋泵工作状态指示灯指示正常。

7、楼层管网排水、检查系统工作情况：

（1）在楼层管网尾端试验阀排水，该楼层水流制动作，警铃上-下-及本层报警，联动天面风机起动作，电梯迫降首层。

(2) 联动柜水流制动作指示灯，警铃及蜂鸣停止报警。

(3) 联动柜停钟按钮按下，警铃及蜂鸣停止报警。

(4) 继续排水，管网继续泄压，到设定压力范围，恒压泵启动补压。

(5) 继续排水，管网继续泄压，到湿式阀前压力低于后压力，湿式阀动作延时 30 秒，水力警铃报警，电接点压力开关动作，控制水泵运行抽水加压，留意系统压力表，保证系统在安全压力范围内工作。

(6) 系统试验完毕，停止喷淋主泵，关闭试验阀，水流指示器复位，联动柜同时复位，水警钟自动复位，联动柜恢复正常工作，恒压泵继续抽水补压，系统管网压力上升，至设计要求压力范围，恒压泵停止，系统恢复正常。

(五) 消防紧急广播及对讲系统检测

1、主机检测：切断外部线路，手动启动广播主机，播放背景音乐及利用话筒讲话，主机本身音质要好话音要清晰。

2、主机正常，接通外部线路，启动主机播放背景音乐及利用话筒讲话，联动柜手动送出广播、检查系统工作情况。

(六) 防排烟及正压系统检测

1、风机检测：清理风机外表尘埃，清除原来变质的润滑油，加新的润滑油，保持风机转动灵活。

2、风机控制柜检测：[同第 2 (2)]。

3、防火阀、排烟阀检测：

(1) 处观检查，清扫阀体灰尘，清除阀叶转动轴变质的润滑油，加新润滑油，保持阀体清洁干净，无锈蚀，确保阀叶开关自如。

(2) 现场手动控制阀体开关，阀叶动作灵敏动作信号反馈到报警主机，防排烟风机被联动启动工作。

(3) 试验检测完毕，将系统全部复位，恢复正常工作状态。

(4) 电动排烟窗检测，包括联动、点动，机械及密封性检测。

(七) 应急照明疏散系统检测

1、灯具外观检查，灯具应完好无损，安装牢固端正。

2、市政供电时灯具不亮只有充电指示灯点亮，当按下试验按钮，灯具被点亮。

3、切断市政供电灯具即被点亮。

4、每月对灯具进行充放电。

(八) 防火门、走火通道检查

1、门外观：直观门应无脱漆、无生锈、无变型、无损坏；

2、闭门器：门打开后，应能自动灵活关闭，关闭后密闭性能好；

3、门锁：应开门容易、牢固；

4、门轴：应转动灵活，添加润滑油；

5、门开关情况：门开关应灵活、密闭性能好。

(九) 防火卷帘检测

1、卷帘控制电源正常，电源指示灯正常，运行电流正常。

2、手动按下降按钮，下降速度应匀称，无不正常噪音。下降到最低时，行程开关断开，卷帘自动停止下降。手动按上升按钮至最高点时，行程开关断开，卷帘自动停止上升。手动按停止按钮，卷帘能停止上升或下降。

3、烟感报警时，卷帘自动下降到离地 1.5~1.8 米时停止，同时联动首层及本层报警，排烟风机起动。温感报警卷帘又自动下降至封闭点，联动首层及本层报警。消防中心反馈信号联动排烟风机。

4、检查链条并加润滑油，导轨两侧加润滑油。

（十）消防气体灭火系统

1、主机检查：

(1) 拆除储液瓶电控接头，接上试验灯泡。

(2) 按下灭火主机及报警主机自检键，灭火主机，报警主机即进入自动检测状态，系统如有故障，则主机故障灯被点亮，发出故障报警音响，如系统正常，自检完毕后主机自动进入正常监控状态。

2、后备电源检测：

(1) 切断市政供电，后备电池自动投入供电，主机工作正常。

(2) 给后备电池充放电。

3、模拟烟感温感动作，检查系统工作情况：

(1) 给烟感加压，温感加温。

(2) 当烟感或温感单独报警时，报警主机总火警灯及区域火警灯点亮，并发出报警音响，楼层警铃报警，灭火主机发出预报警，但不送出灭火指令。

(3) 当烟感和温感同时报警时，报警主机，灭火主机报警，并且灭火主机送出灭火指令，延时 30 秒钟后，灭火控制信号送至储液电控制阀，试验灯泡点亮，放气灯，放气警笛点亮和发声报警，试验完毕，将灭火主机及报警主机复位，系统恢复正常状态。

(4) 模拟紧急放气按钮动作，灭火主机报火警并且送出灭火指令至储液瓶电控阀，试验灯泡点亮，放气警笛点亮和发声报警、试验完毕，将破玻复位，灭火主机复位，系统恢复正常状态。

(5) 模拟放气压力开关，泄压压力开关动作，灭火主机放气指示灯点报警。

4、气体管网、储液瓶装置检查：

(1) 检查气体管网是否被损坏、变型，安装是否牢固。

(2) 打开储液瓶压力表阀门，检查储液瓶工作压力是否满足要求，储液瓶是否漏液。

(3) 检查气体灭火装置标志牌是否悬挂正确。

5、消防中心控制气体灭火：

(1) 打开联动柜紧急放气开关，气体灭火装置即被启动。

(2) 模拟各气体灭火区域火警、放气，联动柜相应区域火警指示灯，放气指示灯点亮。

(3) 试验完毕，将紧急放气开在复位，将灭火主机复位，系统恢复正常运行。

四、消防维保工作技术规范

依据设计文件的要求，本项目的材料、设备、施工须达到下列（不限于）中华人民共和国以及省、市或行业的工程建设标准、规范的要求。

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）

《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB 50166-2007

《自动喷水灭火系统施工及验收规范》GB 50261-2005

《泡沫灭火系统施工及验收规范》GB 50281-2006

《气体灭火系统施工及验收规范》GB 50263-2007

《固定消防炮灭火系统施工及验收规范》GB 50498-2009

《消防给水及消火栓技术规范》GB 50974-2014

《防火卷帘防火门防火窗施工及验收规范》GB 50877-2014

《建筑消防设施的维护管理》GB 25201-2010

《消防控制室通用技术要求》GB 25506-2010

《水喷雾灭火系统技术规范》GB 50219-2014

《消防应急照明和疏散指示系统》GB 17945-2010

《建筑灭火器配置验收及检查规范》GB 50444-2008

《建筑消防设施检测技术规程》GA 503—2004

《建筑防火及消防设施检测技术规程》DBJ/T15-110-2015

每月维保单位考核评价表

评价单位：

被评单位：

序号	评价标准	分值	扣分事实描述	实际得分
1	消防维保单位巡检、维护人员持证上岗，维护人员不具备资格的，扣3分/人次	6		
2	消防设施标识齐全，每缺少一处扣2分	8		
3	消防维护人员掌握火灾应急处置方案(包括应急器材的使用，如空气呼吸器等)，知道发生火警后如何报警、处置，一项不掌握的扣5分	6		
4	巡检、值班人员定期对消防设施进行检查保养，出具记录、未出具或维护保养记录与实际不符扣5分/人次	10		
5	消防维护单位具有抢修服务，联系电话24小时保持畅通维保项目负责人离开广东，书面通知甲方，项目负责人联系不上或离开单位未通知扣2分/次	8		
6	消防设施出现故障，维保单位接到报修后，2小时到达现场，一般故障8小时内完成，需更换部件的24小时内完成，未按时排除故障扣2分/项	10		
7	对现场张贴报警点位表与消防主机进行校对，确保其灵敏度，使其功能达标，未清理扣5分	4		
8	定期对烟(温)感探测器清理一次，确保其灵敏度，使其功能达标，未清理扣5分	5		
9	每年12月对消防系统进行一次综合消防联动，未消防联动扣5分	5		
10	消防维保项目内容，甲方人员检查时每发现一处不合格扣2分	4		
11	消防控制室，水泵房、水箱间等设备卫生不整洁扣1分/处	5		
12	消防维保单位技术人员每月对值班人员进行培训，每季度对甲方人员培训一次(介绍系统的组成，日常操作，注意事项应急预案等)，无培训扣4分	4		
13	未按时上报巡检记录表，一次扣4分	8		

14	若业主重大活动期间，维保单位提前作好巡查工作，确保活动期间的系统运行安全。适逢法定节假日（五一、十一、春节）之前，乙方派人进行消防检查，确保节假日期间系统的正常运行。未作好巡查工作，一次扣4分	8		
15	维保单位不按规定时间、内容及要求进行保养，在甲方通知乙方的5天内未能纠正，一次扣5分	5		
16	业主如进行装修，维保单位负责协调落实装修改造工程期间的消防安全工作，装修完工后应会同维保单位迎接消防部门的恢复开通验收工作。未配合一次扣4分	4		