**附件**

**长沙市口腔医院消防设备设施维护保养及年度检测服务**

**采购需求**

## 一、项目概况

长沙市口腔医院始建于1960年，是湖南省一所集医疗、预防、教学、科研为一体的大型三级口腔医院。其中友谊路院位于天心区友谊路389号，建筑面积：综合楼为23925㎡，科教楼为4588㎡；新大新青少年口腔医学中心位于芙蓉区黄兴中路168号新大新大厦4楼，建筑面积为2750㎡；五一路院位于芙蓉区五一大道844号，建筑面积为4073㎡，星沙门诊部位于长沙县星沙开元路27号开源鑫阁2楼，面积1520㎡；总建筑面积为36856㎡。现招标的消防维护保养服务情况如下：友谊路院：消防维保2025年4月30日到期；新大新青少年口腔医学中心：消防维保2025年4月30日到期；五一路院：消防维保2025年4月30日到期；星沙门诊部：消防维保2025年4月30日到期；

二、中标公司负责现有消防设施设备的维护保养以及年度检测服务时间（及费用预计）如下：

友谊路院：

综合楼：中标入院实施维护保养以及年度检测服务之日起1年（每年3万）；

科教楼：中标入院实施维护保养以及年度检测服务之日起1年（每年1.5万）；

新大新青少年口腔医学中心：中标入院实施维护保养以及年度检测服务之日起1年（每年1万元）。

五一路院区：中标入院实施维护保养以及年度检测服务之日起1年（每年1万元）

星沙门诊部：中标入院实施维护保养以及年度检测服务之日起1年（每年5千元）

三、维护保养技术及检测服务须遵守并执行的标准如下：

* + 中华人民共和国《消防法》
  + 国家标准（GB50016-2014）《建筑设计防火规范》
  + 国家标准（GB50045-95）2005版《高层民用建筑设计防火规范》
  + 国家标准（GB50116—2013）《火灾自动报警系统设计规范》
  + 国家标准（GB50116—2007）《火灾自动报警系统施工及验收规范》
  + 国家标准（GB50116—2017）《火灾自动报警系统施工及验收规范》
  + 国家标准（GB50084—2001）2005版《自动喷水灭火系统设计规范》
  + 国家标准（GB50261—2005）《自动喷水灭火系统施工及验收规范》
  + 国家标准（GB50261—2017）《自动喷水灭火系统施工及验收规范》
  + 国家标准（GB50140—2005）《建筑灭火器配置设计规范》
  + 国家标准（GB50243—2002）《通风与空调工程施工质量验收规范》

四、消防设施维护保养内容如下：

依据国家相关法律、法规、规范和相关技术标准，需对如下建筑消防设施维护、保养、维修、检测。

（一）、总则

1、为了规范建筑消防设施维护检修和测试检查服务工作操作管理，根据〈中华人民共和国消防法〉，〈湖南省建筑消防设施使用维护管理规定〉，确保经过维护检修和测试检查的建筑消防设施处于完好和正常使用运行状态。

2、按照〈湖南省建筑消防设施使用维护管理规定〉可承接建（构）筑物按照国家消防技术法规安装配置的消防设施：

（1）、火灾自动报警系统（包括各类火灾自动报警系统，消防控制装置，可燃气体探测报警系统等）；

（2）、室外、室内消火栓给水灭火系统；

（3）、自动喷水灭火系统；

（4）、气体灭火系统（七氟丙烷自动灭火系统），

（5）、防火门窗，防火卷帘和消防电梯；

（6）、防排烟系统及空调通风消防设施（包括正压防烟送风系统，机械排烟系统，消防控制装置等）；

（7）、消防电源和消防电气设施（包括消防电源和供电设施，火灾应急照明和疏散指示标志，火灾应急广播及警报装置）；

（8）、移动式灭火器材

（9）、其它需要定期进行维护和测试的消防安全设施器材。

3、全部建筑消防设施维护维修和测试检查的项目：

（1）、对消防管理人员和自动消防设施值班人员进行技术指导和培训，负责或协助建筑消防设施使用单位编制和完善消防设施日常检查测试操作和管理维护制度，文件资料；

（2）、按照消防技术规范标准和建筑消防设施检查维护技术标准的规定，对委托维护维修的消防设施进行月度，年度等定期的技术性能测试检查和消防系统功能性操作试验检查；

（3）、按照消防技术规范和建筑消防设施维护技术标准的规定，对委托维护维修的消防设施进行下期的维护保养和维修；

（4）、委托维护维修的消防系统设施在出现故障或不正常现象时，负责进行维修恢复消防系统的正常状态，并对故障原因进行调查分析；

（5）、在建筑进行改建或重新进行室内装修时，对委托维护维修的消防设施的恢复开通状况进行检查和消防系统功能进行测试检查；

（6）、在建筑使用性质或室内装饰改变，需要增加消防设施时，协助业主或使用单位制定消防设施改建方案；但改建工程施工不列入维护维修范围。

4、当消防设施老代严重，或故障严重，虽经维护维修也不能恢复正常使用运行状态，或是消防安全功能不能达到基本的消防安全要求时，该设备或消防系统设施应予以报废，进行设备更新。需要进行设备更新时，负责提出设备报废鉴定意见。

5、消防设施经过维护和维修后应进行测试和进行模拟消防操作试验检查，其功能和主要技术性能指标应达到消防系统设施安装施工及验收规范，消防产品技术标准及设备产品说明书的基本规定，并满足建筑消防安全的基本要求。

（二）、火灾自动报警系统

1、火灾自动报警系统每月应对以下设施和项目进行一次定期的检查或操作试验检查；

（1）、检查集中报警控制器，火灾区域报警控制器，火灾报警区域显示器的外观是否完好；火灾报警，故障报警显示装置是否出现火警或故障点，是否有屏蔽点；火灾控测报警的巡检功能是否正常；报警打印机功能是否正常；报警控制器上的开关位置，仪表批示是否正常；

（2）、检查消防控制柜的外观是否完好；控制柜上的开关位置是否正确，指示灯是否完好，显示信号状况是否正常；

（3）、检查报警控制器和消防控制柜的主电源供电方式是否正确，供电开通情况是否政正常，双电源自动切换装置的切换功能是否正常；蓄电池备用电源的电流电压表指示是否正常，蓄电池的电压是否符合要求，备用电源自动切换装置切换功能是否正常；

（4）、全面检查火灾探测器外观是否完好，是否有缺少的现象；

（5）、全面检查手动火灾报警按钮的外观是否完好，是否有缺少的现象；

（6）、全面检查门灯和声光报警装置的外观是否完好，是否有缺少现象；

2、火灾自动报警系统每半年度应对以下设施和项目进行一次维修和测试检查；

（1）、使用火灾探测器试验器，抽查测试检查火灾探测器的火灾报警和故障报警功能，报警确认灯的显示功能和朝向，每季度抽查数量不应少于安装火灾探测器总数1/4，全年应将火灾探测器全部测试检查一遍；并火灾探测器底座安装是否牢固，接线是否良好；当底座内有尘土时，应进行吹扫；

（2）、抽查手动火灾报警功能，每次抽查数量应不少于5%，且不少3处；

（3）、抽样检查报警信号输入模块，输出控制模块，总线短路隔离器外观和功能；

（4）、对火灾报警控制器，报警显示器的报警控制功能进行全面的操作试验测试检查；

（5）、对火灾报警声光显示装置的报警显示功能进行抽查，每次抽查数量不应少于安装数量的1/3；

（6）、对消防控制柜的全部开关，按钮信号指示灯功能进行操作试验检查；

（7）、对火灾报警控制器和消防控制柜的电源进行电源切换功能操作试验检查，对蓄电池充放电功能进行操作试验检查；

3、每年应对火灾自动报警系统的以下设施和项目进行一次维护维修检查；

（1）、对火灾报警控制器，消防控制柜内部进行一次吹扫检查，吹扫清除内部的尘，检查接线是否有接触不良现象，柜内设备线路是否有锈蚀和损伤现象；

（2）、对明敷电源线路，控制线路，通讯警报线路的接线合内导线连接，穿线管的防火涂层进行抽查检查，当有涂层脱落损坏，导线连接不良时，应进行修复；并增加抽检范围；

4、火灾自动报警系统使用两年后，对火灾探测器进行全面的测试检查；经测试探测报警响应性能达不到规定要求的，应予以更新。

5、当火灾自动报警系统出现故障报警，误报火警，火灾，故障不报警，报警和消防联动控制功能发生异常现象，报警和消防控制系统设备损坏或误动作时，应及时对故障相关的设施进行测试检查或维修；并对故障和异常现象调查处理。

（三）、室内室外消火栓给水系统

1、室外、室内消火栓给水系统每月应对以下设施和项目进行检查和测试检查；

（1）、检查室外消火栓的外观是否完好，消火栓的系统标志和地下式消炎栓井盖上标志是否明显；地下式消火栓井盖是否便于开启；消火栓是否有圈占，掩埋，遮挡现象；

（2）、检查消防水泵接合器的外观是否完好，地下式水泵接合器井盖是否便于开启，水泵接合器消防系统标志和地下式水泵接合器井盖上或地上标志是否明显正确；水泵接合器周围是不有影响的障碍物；

（3）、检查室外消防给水管道上的阀门外观是否完好，常开控制阀门开关位置，开启标志和锁定装置是否符合要求；

（4）、检查室外消防给水明敷管道冬季的防冻措施是否符合要求；

（5）、检查消防水池的外观，不位及水位指示装置是否完好正常；检查水池进水管的控制阀外观是否完好，进水浮球阀的外观和自动进水控制功能是否正常；检查消防出水管上的单向阀，控制阀外观是否完好；检查保障消防用水储备量不被挪用的装置外观和功能是否符合要求；检查泄水管上的阀门外观是否完好，检查控制阀的开启关闭位置是否正确，开启指示标志和锁定装置是否符合要求；当采用天然水源时，应检查枯水季节是否能满足消防用水量；

（6）、检查消防水泵的外观是否完好，消防水泵吸水管和出水管上控制阀，单向阀，放水阀，安全泄阀，压力表等设备外观是否完好；当采用引水方式启泵时，应检查引水装置设备的外观是否完好，并对引水装置功能进行操作测试检查；检查消防水泵房地面排及排污水泵外观是否完好；

（7）、检查消防水泵供电设备线路供电状态是否正常，水泵启动控制柜的电压电流指示是否正常，并进行水泵启动操作试验检查，试运行1分钟，检查水泵机组运行是否正常；

（8）、检查屋顶高位消防水箱的外观是否完好，水箱水位是否符合要求；水箱的水位指示装置是否完好，指示功能是否正常；检查水箱自动进水控制装置的外观，并对控制装置功能进行操作试验检查；检查水池的消防出水管道及控制阀，单向阀的外观是否完好；对为保障消防用水储备量不被挪用的技术装置的完好性和功能；检查水箱的泄水管及阀门是否完好；

（9）、检查消防管道增压稳压装置的稳压补水泵，控制阀，单向阀及管道外观是否完好，水泵的补水控制功能是否正常；水泵的供电电源是否正常；

（10）、检查消防管道增压稳压装置的气压水罐，压力表，补气装置的外观是否完好；水罐的稳定压力是否符合要求；压力表的指示值是否正确；水罐的补气装置功能是否正常；

（11）、检查室内消防给水管道上的全部控制阀，单向阀，减压阀，电动阀等阀门设备的外观是否完好；控制阀的开关位置是否正确，开启指示标志和锁定装置是否符合要求；

（12）、检查敷设在室外露天的给水管道的冬季防冻措施是否符合要求；

（13）、检查室内消炎栓箱的外观是否完好，箱门是否关闭牢固，金属箱门的紧急开启锁匙放置是否明显便于取用；消火栓的标志是否明显，使用消火栓的操作通道是否有影响使用的障碍物；

（14）、检查室内消炎栓内的启泵按钮和反馈信号灯是否完好，水带，水枪，水喉盘管等器材配置是否齐全完好；

（15）、检查屋顶消火栓的出水压力是否符合要求；

2、室外室内消火栓给水系统每半年度应对以下设施和项目进行测试检查和维护检查；

（1）、对室外消火栓进行一次出水操作试验检查，测试出水压力，检查阀杆操作是否灵活；

（2）、对消防水泵接合器控制阀进行开启关闭操作检查，并对水泵接合器进行通水试验抽查检查；

（3）、对室外管网上控制阀进行全面的开启关闭操作试验检查；

（4）、对消防水泵进行1至2分钟的试运行，检查水泵机组启动和运转的电流电压，转速，温升，出水压力等是否正常；对水泵的轴承加注润滑剂；对控制阀进行开启关闭操作检查，对电源线路供电状况，自动切换装置进行切换操作检查，对水泵启仃操作控制功能进行全面的试验检查；对水泵房排污水泵机组进行；

（5）、对给水管网上控制阀进行开关操作试验抽查检查，每次的抽查数量不应少于1/3，且第年应对所有控制阀的开启关闭试验检查不少于一次；

（6）、对室内消火栓进行出水操作试验抽查检查和启泵按钮的启泵操作功能进行抽查检查；

（7）、对高位消防水箱的补水泵进行试运行操作试验检查；

（8）、对消防管网增压稳装置的操作控制功能进行全面的操作试验检查，并对补水泵进行加注润滑剂；

（9）、对给水管网上减压设施减压功能进行测试检查；

3、室内消火栓给水系统每年应对以下设施和项目进行测试检查和维护维修；

（1）、对给水管道进行一次冲冼；

（2）、对管径在80CM以上的给水管道上的各类阀门进行一次检查维修；

（3）、对管道支架的牢固性进行一次抽查检查；

（4）、对外表锈蚀的室外消火栓，消防水泵接合器，消防水泵，阀门及其它设备，管道和管道支架进行补漆作业；

（5）、根据消防水泵和水泵房排污水泵的试运行检查情况，每一或二年进行一次清洗检查和保养；

（6）、对减压阀每一或两年进行一次解体清洗检查和维修保养；

（7）、对室内消火栓箱的配套消防器材进行一次全面的检查，对器材进行试用抽查检查，并检查和试用情况全面进行一次更新和补充；

（8）、给水系统在进行年度维护维修后，应对明敷管道与阀门设备的接头进行一次渗漏情况抽查检查；

4、当室外室内消火栓给水系统出现故障或异常情况时，应对相关设备及时进行维修，恢复系统的正常使用状态，并查清故障原因；

四、自动喷水灭火系统

1、自动喷水灭火系统每月应对以下设施和项目进行一次测试检查和维护；

（1）、检查报警控制阀组的水源控制阀，水源过虑器，报警控制阀主体，报警阀及连接管道上的压力表，放水阀，试水阀，电磁阀，水力警铃，压力开关，延时器，过虑器等组件的外观是否完好；检查水压表和气压表指示值是否正确，管道内的水压和气压是否正常；打开试水阀检查报警阀启闭动作，报警信号和联动控制信号是否正常；检查阀室的排水设施是否完好；

（2）、检查末端试水装置的外观是否完好，水压表读数是否正确，并抽查试验放水阀检查报警控制阀和水流指示器的动作和控制信事情是否正常；

（3）、水流指示器检查水流指示器和控制阀的外观是否完好，控制阀的是否在开启位置，抽查试验水流指示器的动作信号功能；

（4）、洒水喷头察看洒水喷头外观是否完好，是否有拆除现象；

2、自动喷水灭火系统每半年度应对以下设施和项目进行一次测试检查和维护保养；

（1）、对报警阀组进行一次操作控制功能的试验检查；对报警控制信号进行测试检查；对排水设施进行排水试验检查；

（2）、系统的启动控制装置进行模拟灭火操作和测试检查；

（3）、对水流指示器的动作和信号进行抽查测试检查，每一次的抽查数量不应少于1/3；

3、自动喷水灭炎系统每年应对以下设施和项目进行一次维护检查和维修；

（1）、对报警阀组，水流指示器和其它阀一次清洗检查和调试维修；

（2）、对一般场所的洒水喷头一至二年进行一次清洗维护检查，对粉尘腐蚀较重的场所的洒头和水喷雾喷头每年进行一次清洗维修检查；

（3）、对灭火系统管网每年进行一次管道冲洗检查；

（4）、对系统的手动和联动操作控制装置每一年进行一次全面的测试检查；

4、当自动喷水灭火系统出现设备故障或异常现象时，应及时对故障相关的设备或组件进行维修，使系统恢复正常，并查清故障原因；

5、自动喷水灭炎系统的其它设施，如消防水池，消防水泵，消防水泵接合器，高位消防水箱，消防增压稳压装置，给水和灭火管道，各类阀门设备，消防供电设施等的测试检查和维护维修项目，应按室外室内消火栓给水系统标准的有关规定进行；

（五）、气体灭火系统

1、气体自动灭火系统每月应对以下设施和项目进行检查和测试检查；

（1）、检查灭火剂储存容及瓶头阀的外观是否完好；检查瓶头阀上的压力表的读数是否正确，按温度校核后灭火剂充装压力是否符合要求；检查储瓶架是否完好；瓶架及储瓶安装是否牢固；检查储存容器上灭火系统名称标志和储瓶灭火剂充装量标志牌是否完好，标志项目和内容是否要求；

（2）、气体启动钢瓶及瓶头阀外观是否完好；检查钢瓶的气体压力表的读数是否正确，瓶内气体压力是否符合要求；检查防误操作的装置是否完好；

（3）、检查集流管，分配阀，控制阀，单向阀，压力信号阀，安全泄压阀，连接管道和高压软管，压力表，以及其它组件的外观是否完好；集流管内是否灭火剂泄漏；控制阀的开启和关闭位置是否正确；

（4）、检查灭火防护区的灭火剂输送管道，喷咀，压力信号阀的外观是否完好；是否补拆除的现象；

（5）、灭火防护区的通风系统设施，防火阀的外观是否完好；通风系统的电源是否正常；

（6）、检查防护区内的火灾报警信号装置，灭火喷放显示信号装置，气体灭火防护区的标志牌等是否完好；

（7）、检查灭火防护区手动机械启动操作装置和紧急启仃操作按钮是否完好；按钮和操作手柄防护盒的是否符合应急操作的要求；

（8）、检查灭火剂储瓶间和灭火防护区的空气呼吸器是否完好，设置位置和数量是否符合要求；呼吸器储气瓶的压力表读数是否正确，储存压力是否符合要求；

（9）、检查灭炎系统的电源设施外观是否完好；电源电压是否正常；备用电源自动切换装置切换功能操作试验正常；

（10）、检查防护区的防火分隔和围护设施是否完整完好，门窗的关闭装置灭火时，是否能保持关闭状态；

2、气体自动灭火系统每年应对以下设施和项目进行测试检查和维护维修；

（1）、对灭火剂储存容器的灭火剂装量进行一次称重检查，当灭火剂泄漏量超过规定的时，应补充灭火剂量；

（2）、对灭火管道和喷咀进行一次吹扫；对锈蚀的管道，阀门，灭火剂储存装置进行一次除锈涂漆维修工作；

（3）、按灭火防护区对灭火系统的操作控制功能进行一次模拟灭火试验检查；进行主备灭炎剂储存容器进行切换操作试验检查；对各个操作控制设备组件进行清扫，检查导线接头连接和信号电压；电源设备进行一次维护维修，对蓄电池进行一次充放电试验检查；

（4）、对储瓶间和防护区的通风设施进行一次试运行操作试验和维修；

（5）、对防护区围护结构的完整性进行一次检查维修，对防火涂层进行一次检查和补涂防火涂料的维修；

4、气体自动灭火系统当出现灭火剂，启动气体泄漏或其它设备故障，或操作控制功能失灵，异常现象时，应及时对相关设备进行维修，恢复系统正常的使用状态，并调查故障的原因；

5、防护区内的火灾报警系统，灭火和消防联动控制装置，信号装置的测试检查和维护维修，应按火灾自动报系统的有关规定进行。

（六）、防火门窗卷帘和消防电梯

1、防火门窗卷帘和消防电梯每月应对以下设施和项目进行测试检查和维护；

（1）、检查防火门的完好状况，防火门的关闭或开启位置是否符合要求，走道上是否有影响防火门开启关闭的障碍物或影响人员通行的防盗门；检查常闭防火门的自动闭门器或弹簧门轴，顺序闭门器，常开防火门的自动减法控制装置是否完好，并作保持关闭操作试验检查；

（2）、检查防火卷帘外观是否完好，卷帘下方是否有影响下降的障碍物；检查电动防炎卷帘供电是否正常；检查卷帘的手动启降操作按钮及防护盒是否完好，设置位置和操作樗是否明显，便于操作，是否符合应急操作的要求，对防火卷帘的手动启降操作功能进行操作试验检查；

（3）、检查防火窗和关闭操作控制装置是否完好；

（4）、检查客用电梯和消防电梯首层的消防迫降开关是否完好，消防电梯的开通使用和停靠操作显示装置是否正常；消防控制室消防电梯控制和显示装置是否完好正常；检查消防电梯轿厢的装修材料的防火性能有消防通讯电话是否符合要求；检查消防电梯竖进，前室，机房防火分隔设施是否符合要求；

2、防火门窗卷帘每年应对以下设施和项止进行维护维修；

（1）、对防火门窗的防火材料性能进行检查，对防火门窗安装牢固情况进行检查和加固；对损坏的防炎门窗进行修复，涂漆或更新；

（2）、对防火卷帘进行清洗检查和维修，对转动部件加润化剂；对外观进行除锈补漆；对供电装置，电动机，启动控制开关设备和控制线路装置进行吹扫维护检查；

3、当防火门窗卷帘出现设备故障，门窗损坏或操作控制装置故障时，应及时进行维修，恢复设施的正常使用状态；

（七）、防排烟系统

1、防排烟系统每月应对以下设施和项目进行测试检查和操作试验检查；

（1）、检查防烟和排烟风机的外观是否完好；风机的供电线路，电源处磕 切换装置，启动控制柜外观是否完好；供电电压，指示仪表是否正常；风机启动停操作控制阀门，防火阀的开启并闭位置是否正确；

（2）、检查送风口和排烟口外观是否完好；常闭风口应进行手动开启关闭操作试验，检查风口开启和关闭是否灵活；

（3）、检查防火阀的外观是否完好，开启和关闭位置是否正确；

（4）、抽查检查风管风道外观是否完好，管道接口是否有明显漏风现象；

（5）、检查防烟分区的防烟分隔垂壁是否完好，活动防烟挡板是否完好，并进行手动启降操作试验，检查操作控制装置和挡板放下是否灵活可靠；

（6）、检查防排烟系统的控制装置外观是否完好；控制开关的认号装置是否正常；

（7）、检查控制防排烟自动启动的火灾报警系统运行状况是否正常；

（8）、检查通风系统的防火阀外观是否完好；开启位置是否正确；

（9）、检查关闭通风系统的消防控制装置和信号装置是否符合要求；

2、防排烟系统及空调通风系统消防设施每季度应对以下设备和项目进行测试检查和维护维修；

（1）、对防排烟风机进行5—10分钟的试运行试验，检查风面组的运转是否正常；检查风机操作控制装置功能和信号显示装置是否正常；

（2）、对防火阀进行手动关闭和开启操作试验，自动关闭装置功能进行抽查试验，检查操作控制功能是否正常；

（3）、对送常闭风口和排烟口进行操作开启和关闭操作试验检查，保持开启控制操作灵活可靠；

（4）、对挡烟垂壁进行手动和自动操作控制功能操作试验检查；

（5）、对防排送风系统和机械排烟系统进行5—10分钟的试运行，全面检查测试系统的手动启动手自动联动控制装置的操作控制功能及反馈信号，检查风机和电动机运转状况是否正常；

3、防排烟系统每年应对以下设施和项目进行测试检查维护维修；

（1）、对风机进行维护检查，检查风机的固定螺栓是否紧固；对风机电动机，启动控制柜和供电线路进行 清洗吹扫维修，绝缘测试检查；

（2）、送风口和排烟口进行检查和防腐处理；

（3）、对风管风道进行漏风状况检查；

（4）、每1—2年对防火阀进行一次检查，加润滑剂和进行防腐处理；

（5）、对挡烟垂壁的机械强度和防火性能进行一次检查，必要时进行维修或更新；

（6）、对设置防烟送风系统的防烟楼梯间，前室，消防电梯前室或合用前室，封闭楼梯间的送风防烟效果进行测试检查；对机械排烟系统的各个排烟口的排烟风量风速进行检查；

（7）、对防排烟系统的操作控制装置进行清洗吹扫，检查开关设备和导线接头，进行维修；

4、防排烟系统出现阀操作控制装置功能失灵时，应及时对相关设备进行维修，使系统保持正常使用状态；并调查原因；

（八）、火灾应急照明及疏散标志灯系统

1、应急照明及疏散指示标志灯系统每月应对以下设施和项目进行测试试验检查；

（1）、检查应急照明灯具外观是否完好；检查灯具是否处于正常使用状态，灯具上的开关位置和显示信号是否符合要求；设置部位是否有缺少灯具的现象；

（2）、检查疏散指示标志灯具外观是否完好；灯具的工作状态和指示标志显示是否符合要求；

（3）、对应急照明灯具上进行主备电源切换操作试验检查；

（4）、检查应急照明线路和疏散指示标志供电线路上应急控制或切换开关外观是否完好；

（5）、对应急照明和疏散指示标志系统进行应急工作状态操作试验，检查系统的工作和转换功能；检查全部灯具的工作状况；检查主电源和消防控制装置工作状况；检查备用电源的供电时间；

2、应急照明及疏散指示标志灯系统每季度应对应急照明和疏散指示标志灯具的备用蓄电池进行充放电试验和测试检查，进行维护和维修；

3、应急照明及疏散指示标志灯系统每年应对以下设施和项目进行测试检查和维修；

（1）、对明敷电源线路和控制线路进行检查维修；

（2）、对应急照明和疏散标志系统的自动切换和控制开关进行检查和维修；

4、当应急照明系统和疏散指示樗系统出现设备故障时，应及时进行维修，保持系统的正常使用状态；

（九）、火灾应急广播及警报装置

1、应急广播及警报装置每月应对以下设施和项目进行检查和测试；

（1）、检查专用应急广播控制外观是否完好；是否处于正常运行状态；检查合用广播控制柜是否完好，广播功能是否正常，应急广播强行切换装置功能是否正常；备用扩音机是否完好是否处于备和状态；

（2）、检查应急广播系统的电源装置是否完好，供电是否正常；

（3）、检查应急播音扬声器是否完好；设置位置和数量是否符合要求；检查客房的音乐柜应急广播的强行切换装置是否完好；

（4）、对应急广播系统进行播音操作试验，检查应急广播系统功能是否符合要求；扬声器声音是否清晰；

（5）、检查火灾报警警报装置外观是否完好；并作报警试验，检查信号功能是否正常；

2、应急广播系统及警报装置每季度应对蓄电池备用电源进行充放电操作试验，检查和测试充放电装置功能和电池电压；

3、应急广播系统及警报装置每年应对以下设施和项目进行测试检查和维修；

（1）、对广播挖掘控制柜进行清洗吹扫检查和维修；

（2）、对扬声器进行吹扫维修检查；

（3）、对明敷广播线路和控制线路穿管的固定和防火涂层进行检查和维修；

（4）、对火灾报警警报装置进行维护维修和清洗防腐处理；

4、当应急广播系统和火灾警报装置出现设备故障时，应及时进行修复，保持广播报警装置处于正常使用状态；

（十）、消防专用电话系统

1、消防专用电话系统每月应对以下设施和项目进行测试检查

（1）、检查火灾报警专用电话是否完好，并作通话试验，查看线路是否畅通，音质是否清楚；

（2）、检查消防专用电话系统控制柜是否完好，开通状况是否正常；

（3）、检查电话分机和电话插孔是否完好；标志是否明显，是否有缺少现象；

（4）、对消防专用电话系统进行通话试验，检查通话功能是否正常；

2、消防电话系统每年应对以下设施和项目进行测试检查和维护；

（1）、对专用消防电话系统控制柜进行清洗吹扫检查；

（2）、对电话分机和插孔进行维护维修检查，更新有故障的电话机和插孔；

（3）、对明敷通讯线路穿管的防火涂层进行检查和补涂防火涂料，加固线路；

3、当消防专用电话系统和火灾专用报警电话出现故障时，应及时修复，保持消防通讯的正常畅通；

（十一）、消防电源供电设施

1、消防电源及供电设施每月应对以下设施和项目进行测试试验检查；

（1）、检查消防供电方式是否符合规定；

（2）、检查消防配电柜的供电电压是否正常；配电柜上的开关位置是否正确，检查电压电流表的读数和指示信号灯的指示信号是否正确；检查配电屏上消防设施标志是否正确清晰；并作电源切换操作试验检查；

（3）、检查末端电源自动切换装置是否完好；

2、消防电源及配电设施每季度应对以下设施和项目进行测试检查和维护；

（1）、对末端电源自动切换装置进行自动和手动切换操作试验，检查切换操作功能是否正常；

3、消防电源及配电设施每年应对以下设施和项目进行测试试验检查和维修；

（1）、对配电柜进行吹扫和维护维修，检查测试保护装置，检查和紧固导线接头，检查维修开关设备的触头；

（2）、对末端自动切换装置进行维护维修检查；

（3）、对明敷供电线路的金属穿管的防火涂层进行检查，补涂防火涂料；对电缆接头和导线接头进行检查和紧固；

4、当消防电源及供电设施出现运行故障或设备损坏时，应及时对相关设备进行维修，以保证消防供电正常；

（十二）、移动式灭火器及安全救生设施

1、移动式灭火器及安全救生设施每月应对以下设施和项目进行测试试验检查；

（1）、检查移动式灭火器的放置位置，数量，类型和规格是否符合要求，是否便于取用；检查灭火器及附件外观是否完好；检查推车式灭火器的盘管是否完好；检查气体灭火器灭火剂储存压力和干粉灭火器动力气体储存压力是否符合要求；

（2）、检查火灾防毒面罩放置位置，数量是否符合要求，是否便于应急取用；防毒面罩是否完好；

2、移动式灭火器及安全救生设施每年应对以下设施和项目进行维修检查 ；

（1）、移动式灭火器进行维修检查，检查灭火剂是否有泄漏，变质，失效现象；对灭火器进行清洗除锈防腐，补装或更换灭火剂；对灭火器的数量进行核查，更新和补充灭火器；

（2）、对防毒面罩进行一次全面清查，补充和更新损坏的报废防毒面罩；

（3）、对救生设施进行全面的清查补充和维修，保持设施的完好，和可行性；

3、当灭火器和安全救生设施发现有损坏时，应及时进行维修或补充，以保障应急使用；

1. 维护保养计划、实施及记录

根据国家对防火建筑的要求和对建筑消防设施的具体状况制定维保检测工作计划，对消防报警系统等消防设施进行巡查、测试，发现问题及时处理，并做详细记录。

1、周巡查测试计划（记录），按照国家建筑消防设施使用维护管理办法的规定，每对消防报警系统、自动灭火系统等消防设施进行巡查测试，发现问题时处理，并做详细记录。

2、月度维护保养测试检查计划（报告）：每月定期对消防设施进行维护、维修、保养、测试、试验等各项技术服务，并做好详细记录，以月度维护保养报告的形式向有关部门提交存档。

3、年度维护保养检测查报告：每年定期对消防设施进行维护、维修、保养、测试、试验等各项技术服务，并做好详细记录，以年度检测报告的形式向业主提交存档。

维保范围内常用易损件及一般维修材料由维保公司承担，具体如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 品 名 |
| 1 | 洒水喷头 |
| 2 | 控制盘上按钮 |
| 3 | 控制盘上指示灯 |
| 4 | 控制盘内继电器 |
| 5 | 常用螺栓、螺母 |
| 6 | 密封填料 |
| 7 | 密封垫纸 |
| 8 | 压力表 |

除上述所列材料，维保维修的其他易损材料、配件、设备由维保公司据实申报，院方采购，再由维保公司维修。