



广东臻源消防技术服务有限公司

广东臻源消防技术服务有限公司

合同编号：_____

委 托 维 保 服 务 合 同

委 托 方： 湛江艺术学校

项目名称： 湛江艺术学校消防设施设施维护保养

项目地址： 广东省湛江市赤坎区康宁路7号

签订时间： 2026年3月6日





消防维护保养合同

甲方：湛江艺术学校（以下简称甲方）

联系地址：广东省湛江市赤坎区康宁路7号

乙方：广东臻源消防技术服务有限公司（以下简称乙方）

联系地址：湛江市赤坎区广田路18号军警雅苑住宅楼[银领(湛江)数字产业孵化园]第4层、编号为4F-14号

联系人：林士林 联系电话：13189833495

合同宗旨：根据公安部通字【1996】21号文《关于抓紧建立和认真落实建筑消防设施检查维护保养制度通知》、粤公规【2017】1号《广东省公安厅关于依法开展消防设施维护保养检测技术服务工作的通知》和省、市公安消防部门的消防管理有关规定，为了搞好湛江艺术学校消防系统维护保养工作，确保该项目各消防系统的正常运行。

一、项目概况：

项目名称：	湛江艺术学校消防系统设施维护保养项目				
项目地址：	广东省湛江市赤坎区康宁路7号				
建筑面积：	21677.24 m ²	维保面积	21677.24 m ²	建筑层高	18m
项目依据：	《建筑消防设计审核意见书》 电子版消防竣工图 《消防设备登记表》				

二、报价包含的维护保养范围：

- | | |
|--|---|
| ☒ 消防给水设施 | ☒ 消防电源及其配电 |
| ☒ 火灾自动报警系统 | ☒ 自动喷水灭火系统 |
| ☐ 防排和排烟设施 | ☒ 消防应急照明和疏散指示系统 |
| ☒ 防火门、窗和防火卷帘 | ☐ 气体灭火系统 |
| ☒ 建筑灭火器 | ☒ 消火栓系统 |
| ☐ 大空间智能型主动喷水灭火系统 | ☐ 细水雾灭火系统 |
| ☐ 干粉灭火系统 | ☐ 泡沫灭火系统 |
| ☐ 城市消防远程监控系统 | ☐ 固定消防炮灭火系统 |
| ☐ 雨淋、水幕及水喷雾灭火系统 | |



三方对火灾自动报警主机进行编程、调试；若甲方单方委派人员修改，须聘请主机授权的厂家工程师并签定责任书，对该次的程序修改负全责，同时需书面通知乙方，经乙方同意后方可操作，若未征得乙方同意操作，造成系统出现任何问题乙方均不承担任何责任。

6、在维保期间，如系统管网等其它需刷、补漆的，乙方可协助完成，其所需的人工费、材料费由甲方负责。

7、甲方需保证乙方进场时合同范围内所有的自动消防设备、设施处于正常工作状态。乙方检查出需要维修、更换的设备、设施及系统缺陷列出清单经甲方确认后，由甲方负责维修、更换或委托乙方进行维修、更换，相关费用由甲方负责。乙方不承担系统前期存在的故障责任。

六、 双方职责与义务：

甲方职责与义务：

1、负责向乙方提供原消防系统的图纸及相关资料《维保项目资料交接表》，并保证消防系统移交前的正常运行。

2、甲方应遵守有关消防规范的规定，负责消防系统的日常例行管理、维护；当乙方人员按合同对消防系统进行检测及紧急维修服务时，应向乙方人员提交各系统完整的日常运行的各项记录，并为乙方的检测和维护工作提供必要的条件和协助，甲方指定项目负责人 _____ 负责及时签署乙方每次的维护保养工作单、检测工作表、报价单等函件工作，若有疑问，可在乙方单上注明原因，否则造成的损失与责任由甲方承担。

3、维护保养可能影响第三方或需第三方协调的（如强电、空调、给排水等），甲方应事先协调做好配合安排，以便维护保养顺利进行。

4、甲方准备消防设备所在房间的钥匙，对于特殊重要房间（以如配电室、发电机房、水泵房等）内的消防设备保养，甲方应派人配合，确保保质、保量完成工作。

5、在维保期间范围内的二次整改，原则上由乙方整改，如由第三方施工的工程须由乙方进行编程及调试并收取相应的费用，同时其所整改的项目由第三方负责消防报建报验并承担 12 个月以上的质保相应责任。

6、按本合同所规定的付款方式按时支付乙方有关费用。



三、维修保养合同期限

合同期为叁年，从 2026 年 3 月 1 日至 2029 年 2 月 28 日止。

双方本着“责任重于泰山”的原则，积极配合，保障系统正常运行。保养单位将虚心听取用户意见，热情服务。

四、合同金额：

1、合同总价（☒含税 ☐不含税）：人民币玖万元整（¥ 90000 元）3 年。

2、付款方式：每一服务年度的首月，甲方支付年度服务费的 50%即¥15000 元给乙方，每一服务年度的末月，甲方支付年度服务费的 50%即¥15000 元给乙方。

注：维保期间维修更换的设备由甲方采购或甲方委托乙方采购。

五、承包方式：

1、月检：月检在每月 30 日前完成。每次检查完毕，乙方须提供《建筑消防设施维护保养报告》，甲方须在报告本案表上签字或盖章确认，双方各留一份。

2、紧急维修：接到甲方紧急维修通知后，乙方技术人员必须在 2 小时内，对系统进行紧急维护。每次维护完毕，乙方须提供维护报告备案表，甲方须在报告上签字或盖章确认，双方各留一份。

3、零配件更换：乙方在保养期中如发现消防系统需要更换零配件，应及时向甲方提出，并提供市场报价，经甲方同意后，乙方可进行更换，如材料、设备由甲方自行提供，由乙方更换时，产生的人工费用及设备质量由甲方负责。更换的零配件的费用由甲方承担，发生系统编程、调试费用需甲方负责。

4、在维保期间，如因甲方或第三方装修、整改等时，应对整改区域内的消防报警设备及线路，自行进行妥善保管，避免施工时人为原因产生的粉尘造成探测器误报及系统设备故障现象，同时作业方须对作业区域施工的消防线路、设备质量及消防安全负责，在施工完毕后，应由乙方负责对该项目进行内部验收及编程，并收取相关的各项费用；如装修区域内故障，施工方需及时修复，否则由乙方维修其所发生的一切费用（如交通、人工、材料、系统编程及调试等费用），由甲方承担；第三方装修单位须对施工区域进行不少于 12 个月的质保期，在质保期内出现的任何问题均由第三方装修单位承担责任；乙方作为甲方的合作单位，对项目日常整改施工，在同等价格的原则下优先选用乙方。

5、火灾自动报警系统作为消防系统联动核心部件，在维保期间，为了确保其常运行，保障维保工作的有效进行，如发生系统编程及调试，未经甲方、乙方许可不得有第



乙方职责与义务:

1、乙方保证其向甲方提交的投标文件、资质证明等资料真实、完整，并保证全面践行其投标时所作出的服务承诺。

2、本合同签订后 7 天内乙方应派各专业人员对整个消防系统进行一次检查、测试，如发现有隐患的地方要提供整改方案，经甲方同意后根据维修合同约定将消防系统存在的缺陷或隐患进行修复，确保系统处于正常状态。

3、负责对甲方值班人员进行消防知识及运行管理培训，以提高其操作水平和应变能力，并制定有关操作规程及维护要求。

4、乙方保证其维保技术人员每月至少到现场 1 次，对系统各设备、设施遵照保养细则进行检测、保养和维护，确保系统运作正常，达到消防监督管理部门及相关部门制订的标准（由于甲方原因除外）。

5、乙方指定的项目负责人为林士林，技术负责人为陈浩宇。乙方相关技术人员应相对固定，不得频繁更换。如有更换，应及时书面通知甲方。

6、甲方现场出现消防故障后，可拨打乙方报修热线电话 0759-3331186，也可直接联系乙方指定维保技术人员，乙方必须在接报后2小时内赶到现场（紧急状况须60分钟内到达现场），并于2小时内排除故障，若不能及时修复，应与甲方商议修复日期。

7、乙方的维保人员必须持证上岗，并随时接受甲方的检查和管理，保证本系统能正常运转。

8、每次巡检、保养或维护完后，乙方都应出具正规记录表，甲方审核无误后存档。

9、在正常情况下：系统维护分为每月一次基本保养和维护；每季度一次技术检查，性能测试；每次维护工作完成的结果需甲、乙双方以书面的形式确认。

七、违约责任:

1、因一方原因，造成合同无法继续履行时，该方应及时通知另一方，办理合同终止手续，并由责任方按合同总价的 10% 赔偿给对方。

2、因一方未履行合同约定受到罚款或给对方造成损失的，均由责任方承担责任，赔偿金额不超过该合同已付款额。

3、甲方在接到乙方付款申请后，须在 10 个工作日内支付相关的款项，逾期视同甲方同意以日银行同期贷款利息四倍的标准金支付乙方，作为违约赔偿金。



4、除本协议另有约定外，甲方违反约定允许非乙方人员从事消防维护工作的，应当按照合同总价 30%标准支付违约金。

5、任何一方违约导致合同无法继续履行的，守约方有权解除合同，且有权要求违约方支付合同总额 30%的违约金，若甲方违约导致合同解除的，甲方除需支付违约金外，还应据实结算乙方提供维修保养期间的维修保养费。

八、争议解决条款

本合同履行过程中发生的争议，应由双方友好协商解决；协商不成的，因本合同引起的或与本合同有关的争议，均提维保项目所在地人民法院诉讼解决。

九、其他约定

1、甲、乙双方在本合同履行过程中发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的地址、联系电话送达。一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方，未履行通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料即视为已履行送达义务。

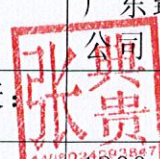
2、本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

3、本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应当采取书面形式，并经双方签字盖章确认，作为本合同的附件。

十、合同附件

1、附件 1：维护保养细则

2、附件 2：入场接管文件

甲方：	湛江艺术学校	乙方：	广东臻源消防技术服务有限公司
甲方代表：		乙方代表：	
账号：	500008647309016	开户账号：	4408024001887120001230900008200
开户行：	广东南粤银行股份有限公司 君临海岸支行	开户行：	广东南粤银行股份有限公司 军民支行
税号：	12440800456246068Q	税号：	91440802MADN509R7T
电话：	0759-3576308	电话：	0759-3756536
签订日期：	年 月 日	签订日期：	年 月 日



附件 1： 维护保养细则

(一) 火灾自动报警系统

1、消防控制中心及主机检测：

(1) 电压表指示值是否符合技术说明书的要求；指示灯、开关、按钮有无损坏或接触不良；切断交流电源, 观察消防备用电源自动投入的具体工作情况, 各项功能是否正常；

(2) 主机自检, 按下自检按钮, 主机即进入自行检查状态, 如系统有故障或火警时, 则主机故障或火警灯亮, 并发出故障声或火警警报声。

2、探测器检测：

在报警主机及探测器, 控制线路工作正常情况下, 抽检部分探测器, 给这些探测器加烟加温, 当达到设定浓度、温度, 探测器确认灯亮, 主机接到信号后, 总火警灯及区域火警灯点亮报警, 并发出警报声响, 打印机打印报警时间及报警位置。若主机处于自动控制状态, 则楼层警铃上、下及本层报警。通过手动检查装置, 检查各项功能是否正常, 包括火警、消声各类故障监控功能。

3、输入、输出模块检测：

在外部设备动作时（如水流开关、信号阀），输入模块接收到信号其确认灯亮并反馈到报警主机；通过主机测试输出模块, 在主机发出联动信号, 其相应的输出模块动作, 点亮确认灯并联动外部设备。

4、探测器维护：

探测器在使用过程中, 由于空气中存在油烟、灰尘及其内部的核元素的衰减, 导致探测器的性能不稳定, 因此, 探测器需定期进行清洗维护。

5、线路检测：

对所有报警线路进行检测, 如发现有短路、接地现象, 需立即查明原因并排除故障。若发现有锈蚀等现象的坚决更换。

(二) 事故广播通讯系统

1、主机检测：

切断交流电源, 观察消防备用电源自动投入的具体工作情况, 各项功能是否正常；接入交流电源, 观察备用电源的自动充电功能；切断广播外部线路, 打开广播主机, 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；检测背景音乐与消防广播是否能正常切换。用上述方法检测电话主机。

2、广播、电话及外部线路检测：



主机正常情况下，接通外部线路，打开广播主机播放背景音乐，检查各楼层广播的音质、音量；若广播损坏更换广播，若线路有故障，检查线路。电话部分检测同上系统。

（三）消防联动柜

- 1、检查联动柜面板按钮、自锁键、钮子开关是否牢靠，发光二极管是否明亮；
- 2、试验水喷淋系统报警信号联动泵起动；
- 3、试验消火栓系统按钮动作起泵；
- 4、试验消防排烟系统、正压送风机系统的联动控制信号和反馈信号；
- 5、试验防排烟阀的联动控制信号和反馈信号；
- 6、试验消防电梯系统的联动控制信号和反馈信号；
- 7、试验其它系统的联动控制信号和反馈信号。

（四）消防水泵房

- 1、清理水泵外表尘土，锈迹、更换原来变质的润滑油，保持水泵清洁干净，无锈迹，保证水泵转动灵活，不渗漏；
- 2、进行消火栓水泵的手动、自动启动功能试验，以检查泵的吸水、流量和扬程等性能；
- 3、通过末端试验装置对系统定期进行模拟功能试验，检查系统的工作能力和性能，检查喷淋水泵的手动、自动启动功能；
- 4、湿式报警阀，检查报警阀及附件有无损坏，进行开阀动作试验，观察阀门开启性能和密封性能及水力警铃、延迟器、压力开关等的性能；
- 5、检验主设备电源切换情况；
- 6、检查安全阀、泵控制阀、安全阀、水力警铃、压力表正常情况；
- 7、检验压力开关对换设计压力控制点启、停泵的正常工工作。

（五）消火栓系统

- 1、全面检查所有手动按钮功能是否正常；
- 2、保持消火栓箱的清洁、干燥。防止锈蚀、碰伤而损坏；
- 3、检查消火栓和消火软管、卷盘、闸阀是否有渗漏现象；
- 4、检查消防水枪、水带、软管、卷盘及全部附件是否齐全良好，保证卷盘灵活；
- 5、检查所有按钮、指示灯、警铃控制线路是否正常；
- 6、检查消火栓箱及箱内配装的消防部件的外观有无破损、涂层有无脱落；
- 7、对消防栓，供水阀门，消防软管，卷盘等所有转动部位定期加注润滑油；
- 8、进行模拟试验，通过手动方式在最不利的点用消火栓进行水压制，流量的标准试验；



9、水池应定期检查清洁，保证水质无腐，保证水池水量充足；

10、模拟破玻动作，消防水泵自动启动，联动上下及本层警铃报警，启动消防广播，电梯迫降，停空调风机，停非消防电源，启动防排烟风机。将动作信号反馈到消防中心。

（六）喷淋系统

1、水源，检查消防水池的水量和水压；

2、阀门，检查所有阀门是否处于正常位置和完好无损；

3、喷头，看喷头是否有灰尘油污，如果有，就要对其进行清洁或更换；

4、水流指示器，检查其报警功能，信号显示是否正常；

5、流水管道，检查管道有无渗腐现象，排空管道里的积水并冲洗一次；

6、试泵：打开湿式报警试验阀，分别手动自动启动各水泵，水泵运行应噪声低，振动小。抽水压力、扬程、流量应符合设计要求；

7、湿式报警阀检测：

（1）检查湿式报警阀装置是否渗漏，湿式阀前压力和后压力是否符合设计要求。

（2）找开试验阀，湿式报警阀前管网泄压，到设定压力恒压泵启动补压，继续放水，管网继续泄压到低于湿式阀后管网压力，湿式阀动作，延时 30 秒后，水力警铃报警，电接压力开关动作，控制喷淋泵启动加压。

（3）停止喷淋泵关闭试验阀，恒压泵继续补压，前压力高于后压力湿式阀复位，前压力继续上升，到设计要求压力，恒压泵自动停止，系统恢复正常。

8、楼层管网系统检查：

（1）在楼层管网尾端试验阀排水，该楼层水流器动作，警铃上下及本层报警；

（2）联动柜水流动作指示灯亮，警铃及蜂鸣报警；

（3）继续排水，管网继续泄压，到设定压力范围，恒压泵启动补压，到湿式阀动作，水力警铃报警，控制水泵运行抽水加压，保证系统恢复到安全压力；

（4）系统试验完毕，停止喷淋主泵，关闭试验阀，水流指示器复位，联动柜复位，恒压泵继续抽水补压，系统管网压力上升到设计要求范围，系统恢复正常。

（七）防排烟系统

1、检查各风机控制箱面板指示及内部器件的运行状况；风机机械方面及正常动作情况；检查各正压送风阀电动启、闭情况；

2、风机控制箱进行手动、自动启动功能试验；

3、检查防火阀，排烟阀外观，定期清理其尘土，油迹并更换润滑油，保持阀叶开关自



如。检查各阀门手动启、闭情况；确保其正常运行；

4、风管各接口密封情况；

5、模拟报警信号，应联动上下及本层警铃及防排烟阀动作，风机被联动启动，并将各动作信号反馈到消防中心。

（八）防火卷帘门及走火通道

1、检查各卷帘门控制箱面板指示及内部器件的运行状况；卷帘门直观应无脱漆、无生锈、无变形、无损坏；

2、对卷帘门进行手动、自动控制功能试验；门轴应转动灵活；

3、试验卷帘门的中停、归底功能。

（九）消防应急照明系统

1、检查各消防应急灯及消防应急标志外观有无损坏；

2、试验消防应急灯及消防应急标志的断电应急功能；

3、检测各消防应急灯及消防应急标志的放电长短及光亮度。