





平安消防检测(广州)有限公司

# 消防设施 维护保养合同

项目名称: 佛山市顺德区均安职业技术学校消防设施维护保养项目

项目地址: 佛山市顺德区均安镇均益路 129 号

委托单位: 佛山市顺德区均安职业技术学校

维保单位: 平安消防检测(广州)有限公司

维保时间: 2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日

签约日期: 2026 年 06 月 17 日

委托单位(甲方): 佛山市顺德区均安职业技术学校

维保单位(乙方): 平安消防检测(广州)有限公司

根据国家和地方有关建筑消防设施的法规和技术规范,为了保障建筑消防设施正常运行,现甲方将消防设施的维护保养委托给乙方,经双方友好协商,达成一致,特签订本合同,具体如下:

**第一条 本合同约定的具体维护保养内容:**

1. **项目名称:** 佛山市顺德区均安职业技术学校消防设施维护保养项目。
2. **项目地址:** 佛山市顺德区均安镇均益路 129 号。
3. **项目范围:** A 栋教学楼、B 栋宿舍楼、C 栋宿舍楼、D 栋教学楼、E 栋教学楼、F 栋实训楼、学生食堂、教室食堂、电房、门卫室、体育器材室等。  
合计建筑面积约为 25000 平方米。

**4. 维护保养服务(系统/设施)一览表:**

序号	服务范围(设施)	约定情况	序号	服务范围(设施)	约定情况
1	消防供配电设施	√	8	应急广播系统	√
2	消防供水设施	√	9	消防专用电话	√
3	消火栓(消防炮)灭火系统	√	10	防火分隔设施	√
4	自动喷水灭火系统	√	11	气体灭火系统	√
5	火灾自动报警系统	√	12	灭火器	√
6	防/排烟系统	×	13	消防电梯系统	×
7	应急照明和疏散指示标志	√	14	电气火灾监控系统	×
其他约定: /					

注:表中“约定情况”栏有此项委托的打“√”,没有的打“×”。

5. **维护保养服务形式及内容:**按国家和广东省有关建筑消防设施的法律法规提供日常维护保养、故障维修、24 小时应急处理服务,及约定的技术咨询服务事项。
6. 供应的消防设备按同期信息价结算。

## 第二条 维护保养服务期限、费用及付款方式：

2.1 本合同的维护保养服务期为壹年(2026年7月1日至2027年6月30日)，自盖章之日起生效，期满失效，合同期满后，乙方有优先续签的权利。

2.2 本合同维保期内总维保服务费（含1%增值税普通发票）：

人民币叁万捌仟元整(¥38000.00)。

2.3 付款方式（分两期，每半年一付）：

2.3.1 第一期：甲方应在本合同签订生效后15天内将年度服务费的50%，即人民币壹万玖仟元整(¥19000.00)支付给乙方。

2.3.2 第二期：合同签订后的第7个月内，乙方可向甲方提出第二期维保服务费的请款，甲方应在收到款项申请后的15天内将年度服务费的50%，即人民币壹万玖仟元整(¥19000.00)支付给乙方。

2.3.3 乙方收款账号信息：

户名：平安消防检测(广州)有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州南沙金洲支行

账号：7289 7143 9500

**第三条 合同执行目标：**根据国家和地方有关建筑消防设施的技术规范，对本合同范围进行日常维护保养，保障其正常运行。

## 第四条 双方的权利与义务：

### 4.1 甲方权利与义务：

4.1.1 甲方应向乙方提供有效的消防施工图纸及相关资料，以及进行维护保养的工作条件，以便于乙方能顺利地进行维护保养。

4.1.2 甲方应安排专人负责该消防系统的日常管理和监护，坚持24小时日常值班制度，并按消防规范的要求，对火灾报警控制器及所有供水总闸，压力表及附属组件进行日检，并填写好系统运行日登记表及日检表。

4.1.3 甲方应确保己方人员不发生由于失职或操作不当等造成损失的行为。甲方一旦发现故障不能自行排除时，应及时果断采取有效的措施控制事

态的发展,同时以电话方式通知乙方。

4.1.4 乙方在维修服务工作中,甲方给予积极配合,派专人配合乙方工作,为乙方的工作提供便利条件,确保安全生产。

4.1.5 甲方交给乙方维护的消防系统各种设备和设施应完好有效,并由乙方认可;若系统存在明显的故障和损坏,甲方应负责解决,如需委托乙方解决,其费用另计。合同期间内由于甲方原因需对消防设备进行整改,增减或移位时,所需费用由甲方承担;乙方在维保时如发现有故障隐患,需要维修或更换零部件,由甲方负责购买,如需委托乙方购买并对设备或部件进行维修或更换,甲方应另付费给乙方。合同期内由于甲方保安措施不严或操作不当造成的消防设备丢失或损坏产生的更换和维修费用由甲方自行承担。

#### **4.2 乙方权利与义务:**

4.2.1 指定项目负责人为:苏丽芳(注册号 14420000118),技术负责人为甘国文(注册号 14425000744):,紧急联系人及电话:叶锋华 15011695880。

4.2.2 乙方根据国家和广东省有关建筑消防设施的法律法规,每月对本合同范围内的设备进行维护保养,保障其正常运行(不可抗拒的自然灾害和人为破坏等因素除外);每次维护保养工作完成后,原始记录分别由双方现场负责人签字认可。

4.2.3 乙方根据既定维护方案进行月检,同时对工程范围内的设备进行维护保养,每次维护保养工作完成后,分别由双方负责人签字确认,乙方在定期维护保养工作完成后,应作出维护保养报告。

4.2.4 对本合同范围内的消防设施除进行定期维护保养外,提供 24 小时应急服务,乙方在接到甲方电话后,确保 2 小时内派人到现场进行处理。

4.2.5 乙方定期向甲方相关人员进行消防安全知识培训,提高工作人员的安全意识和专业消防操作能力。乙方配合甲方参与相关部门的消防检查,确保消防设施保持正常工作状态。

4.2.6 乙方在维护保养时发现有故障隐患,需要维修或更换部件,及时

向甲方提出了整改建议，甲方可按整改建议自行维修整改，或由乙方有偿代购及维修整改。如甲方在向上级请示阶段或甲方不愿意维修和更换部件，期间，该消防维护服务的项目因此而发生的任何消防安全事故，乙方不承担任何责任。

4.2.7 共同责任：遵守和执行国家、地方有关建筑消防设施的法规和技术规范；共同商定并执行国家和广东省有关建筑消防设施的法律法规。

## 第五条 其它

5.1 甲方必须按本合同按时付给乙方维护款，如发生拖欠款项现象，除按《民法典》规定承担责任外，乙方将自动转为待工期，期间，该消防维护服务的项目所发生的任何消防安全事故，乙方不承担任何责任。

5.2 对于较大的故障维修项目，乙方应提出详细的维修方案并报甲方同意后实施。在维修或更换零部件完成后，乙方应向甲方提供书面报告，并由双方签字确认故障已修复。

5.3 甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

5.4 双方应保证向对方提交的资料及文件的完整性、真实性、有效性。

5.5 如甲方或相关消防监管单位在检查时发现故障隐患，需要维修或更换部件，甲方及时向乙方提出了整改要求，乙方书面拟定整改方案，方案内容应包含：维修或更换部件的内容、额外增加的费用报价及整改限期等等。整改方案经双方确认后开始实施。期间双方应该积极配合，各尽所责。

**第六条 争议：**在合同履行过程中发生争议，双方应当友好协商，签订补充合同，与本合同具有同等法律效力。本合同的效力或履行发生的纠纷，双方商定解决，协商不成的，可依法向项目履行地人民法院起诉。

### 第七条 违约责任

7.1 甲方或乙方不能按本合同条款约定内容履行自己的各项义务或发生使合同无法履行的行为时, 应承担相应的违约责任, 包括支付违约金, 赔偿因其违约给对方造成的全部经济损失。

7.2 除非双方合同将合同终止, 若因一方违约使合同无法履行时, 违约方承担上述违约责任后仍应继续履行本合同。

7.3 由于不可抗力因素导致本合同延期或无法履行时, 甲乙双方应及时通知对方并及时协商解决。

**第八条** 本合同书壹式四份, 甲乙双方各执两份, 具有同等效力。

**第九条** 本合同书经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):

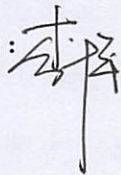
佛山市顺德区均安职业技术学校

信用代码: 1244060645608904XK

地址:

佛山市顺德区均安镇均益路 129 号

签约代表人(签名):



乙方(盖章):

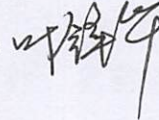
平安消防检测(广州)有限公司

信用代码: 9144 0101 MA5C MBJP 2R

地址:

广州市南沙区尚品一街 3 号 122、123 房

签约代表人(签名):



## 消防设施维护保养方案

### 第一章 目的与范围

#### 1.1 目的:

为了确保各类消防设施的正常运行,保证顺利完成各类消防设施的维护保养任务,使其处于最佳工作状态,为委托方(业主)提供最优质的维护保养服务。

1.2 范围:本方案适用于本维保项目范围内的所有消防设施。

### 第二章 维护保养操作规范和流程

#### 第一节 消防控制室

2.1.1 每日检查火灾报警控制器自检功能、消音复位功能、故障功能、火警功能、屏蔽功能、信息与查询功能;每日检查消防联动控制器自动控制功能、手动控制功能;主备电源自动转换功能(该项工作由委托单位的消防值班人员完成)。

2.1.2 每月检查消防控制室或消防值班工作环境以及火灾报警控制、联动控制盘等是否处于正常完好状态。

#### 第二节 消防供配电设施

2.2.1 每月检查消防电源工作状态、自备发电设备状况和消防配电房、发电房环境。

2.2.2 每月(每季度)试验主、备电源切换功能、启动发电机组和核对储油设施的储油量。消防控制主机电源检查项目:

- 1) 每月检查系统电压偏移是否在允许范围内。
- 2) 每月查看消防控制配电箱的标志,以及仪表、指示灯、开关、控制按钮。
- 3) 每季度检查主电源和备用电源之间的自动切换是否正常。

检查方式:

a) 自动控制方式下,手动切断消防主电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。

b) 人为控制方式下,在低压配电室应先切断消防主电源,后闭合备用消防电源,观察备用消防电源的投入以及指示灯的显示。

c) 每季度要对备用电源进行1~2次充放电实验,1~3次主电源和备用电源自动切换实验。

#### 第三节 火灾自动报警系统

2.3.1 每月检查火灾报警探测器外观、区域显示器的运行状况、手动报警按钮外观、火灾报警装置外观。

2.3.2 每月试验火灾报警探测器的报警功能,检查数量不少于总数的10%;每季度试验火灾报警探测器的报警功能,检查数量不少于总数的30%。

2.3.3 每月试验手动报警按钮的报警功能,检查数量不少于总数的10%;每季度试验手动报警按钮的报警功能,检查数量不少于总数的30%。

2.3.4 每月试验警报装置的报警功能,检查数量不少于总数的10%;每季度试验警报装置的警报功能,检查数量不少于总数的30%。

2.3.5 每月试验报警控制器的自检功能、消音复位功能、故障功能、火警功能、屏蔽功能、信息与查询功能。

2.3.6 每季度试验消防联动控制器的联动控制和显示功能。

2.3.7 试验方法

2.3.7.1 点型感烟探测器:

1) 采用发烟装置向探测器施放烟气,查看探测器报警确认灯、以及火灾报警控制器的火警信号显示。

2) 消除探测器内及周围烟雾,报警控制器手动重定,观察探测器报警确认灯在重定前后的变化情况。

3.3.7.2 点型感温探测器:

使用温度不低于 54℃ 的热源加热, 查看探测器报警确认灯和火灾报警控制器火警信号显示; 移开加热源, 手动复位火灾报警控制器, 查看探测器报警确认灯在复位前后的变化情况。

1) 对测试过的火灾探测器做地址记录, 以免在下期测试中重复测试同一个点。在一年内通过定期测试后将所有火灾探测器测试一遍。

2) 测试中应核对火灾探测器的地址是否正确。

3) 在测试过程中, 应对火灾探测器报警的迟缓程度做记录, 通过汇总, 对其工作状态有一个大致的了解, 为是否对火灾探测器进行清洗提供佐证。

4) 对于探测装置因环境条件的改变, 而不能适用时, 应通过设计、施工部门及时更换。

5) 要防止外部干扰或意外损坏。对于探测器不仅要防止烟、灰尘及类似的气溶胶、小动物的侵入、水蒸汽凝结、结冰等外部自然因素的影响而且还要防止人为的因素如书架、贮藏架的摆放或设备、隔断等分隔对探测器和手动报警按钮的影响。

3.3.7.3 手动报警按钮:

1) 检查外罩玻璃是否有破损。如有损坏应及时更换, 以免发生误报。

2) 触发按钮查看火灾报警控制器信号和按钮的报警确认灯是否准确。

2.3.7.4 警报装置: 测试一遍, 发现故障及时维修。

2.3.7.5 消防控制主机 (报警控制器和消防联动控制器):

1) 触发自检键、消音复位键, 进行功能自检、消音复位试验。

2) 对控制器电源全部发光显示器进行检验, 并循环三次。

3) 对打印机功能进行检验。

4) 类比探测器、手动报警按钮断路故障, 查看故障显示。

5) 断路故障报警期间, 采用发烟装置或温度不低于 54℃ 的热源先后向同一回路中两个探测器施放烟气或加热, 查看火灾报警控制器的火警信号、报警部位显示及记录。每个探测器检测后, 只消音, 不复位。

6) 用万用表测量火灾报警控制器的联动输出信号。

7) 系统复位, 恢复到正常运行状态。

#### 第四节 消防供水系统

2.4.1 消防水池

1) 每月检查消防水池外观。

2) 每月查看消防水池储水量 (水位) 及消防用水不被他用的状况。

3) 每月查看补水设施。

2.4.2 消防水箱

1) 每月检查消防水箱外观。

2) 每月查看消防水箱储水量 (水位) 及消防用水不被他用的状况。

3) 每月查看补水设施。

3.4.3 消防水泵

1) 每月检查消防水泵及控制柜的工作状态。

2) 每月试验消防水泵启泵和主备泵切换功能。

2.4.3.1 消防水泵试验方法:

1) 查看水泵和阀门的标志; 转动阀门手轮, 检查阀门状态; 观察阀杆及手轮位置; 阀杆是否需要加注润滑油。

2) 在泵房控制柜处启动水泵, 查看运行情况。手动、自动控制启水泵时, 查信号有否反馈, 水压是否上升, 电机转动是否正常。有无变形、发热等状况。轴与电机、连接部件是否有松动、锈蚀、变形、发热, 是否要加油。运行时间一般不少于 5 分钟。

3) 在消防主机控制室启动水泵, 查看运行及反馈信号。

4) 检查消防水泵动力运行是否可靠, 水泵能否正常运转, 流量和压力能否保证; 电力上是否有保证不间断供电设施, 其性能是否良好。

- 5) 检查主、备泵能否自动切换。
  - 6) 检查压力表是否变形、水泵启动后动作是否正常。
  - 7) 启动水泵后, 打开试验阀, 观察压力保持情况。
- 3.4.3.2 电控柜的维护保养:
- 1) 检查控制柜有无变形、损伤、腐蚀。
  - 2) 检查线路图及操作说明是否齐全。
  - 3) 检查电压、电流表的指标是否在规定的范围内。开关是否有变形、损伤、标志脱落、处于正常状态。控制盘的指示灯是否正常。
  - 4) 检查电控柜内继电器是否脱落、松动, 接点是否烧损, 转换开关应处于自动状态。各导线连接处是否松脱, 绝缘是否损伤。
  - 5) 模拟主泵故障, 查看自动切换启动备用泵情况, 同时查看仪表及指示灯显示。
- 3.4.4 消防稳压泵及气压水罐
- 1) 每月检查消防稳压泵及气压水罐外观。
  - 2) 每月试验启、停泵时压力工况。
- 每月检查应依据如下步骤进行:
- 1) 打开排气阀, 检查是否能够自动加压。
  - 2) 打开试验排水阀, 检查减水时能否自动供水, 加压装置及供水装置压力表是否显示正常。
  - 3) 打开排气阀或试验排水阀时, 为防止气压水罐内的压力较高造成危险应慢慢将阀门打开。
- 3.4.5 水泵接合器
- 1) 每月检查水泵接合器的外观、标识、止回阀。
- 3.4.6 管道阀门
- 每月检查管网控制阀门启闭状态。
- 检查方法:
- 1) 观察稳压泵的启动频率, 确定管网有无渗漏现象。
  - 2) 外观检查: 检查管道有无机械损伤、油漆脱落、锈蚀等, 管道固定是否牢固, 发现问题应及时处理。
- 3.4.7 泵房
- 每月检查消防泵房的工作环境。

## 第五节 消火栓灭火系统

### 3.5.1 室内消火栓

- 1) 每月检查室内消火栓外观。
- 2) 每月试验屋顶消火栓出水及静压。

如下检查:

- 1) 确保消火栓周围没有障碍物阻挡, 取用方便。
- 2) 确保消火栓外观整洁、标示清晰、无机械损伤及严重腐蚀。
- 3) 检查消火栓有无生锈漏水现象; 栓口的橡胶垫圈等密封件有无损坏或丢失; 消火栓的闸阀开启是否灵活, 必要时应对阀杆加润滑油。
- 4) 对室内消火栓还应检查消火栓箱内的水枪、水带等设备是否完备配套, 水龙带有无霉腐; 破玻按钮工作状态正常。
- 5) 抽查消火栓的出水情况。对重点部位的消火栓每年应逐个进行出水检查; 对非重点部位的消火栓可按消火栓总数的 10%~20% 进行出水抽测实验。连接水带、水枪, 触发启泵按钮, 查看消防泵启动和信号显示。
- 6) 室内消火栓系统还应随时观察消防水池、水箱的水位情况, 发现不足应及时补充。

### 3.5.2 室外消火栓

- 1) 每月检查室外消火栓外观。

2) 每月试验室外消火栓出水及静压。

其内容主要包括:

- 1) 用专用扳手转动消火栓启闭杆, 观察其灵活性。必要时加注润滑油。
- 2) 检查出水口闷盖是否密封, 有无缺损。
- 3) 检查栓体外表油漆有无剥落, 有无锈蚀, 如有应及时修补。
- 4) 定期检查消火栓前端阀门井。
- 5) 保持配套器材的完备有效。
- 6) 检查消火栓的出水情况及静水压力。

### 3.5.3 消火栓启泵按钮

- 1) 每月检查启泵外观。
- 2) 每月试验远距离启泵功能, 抽查数量不少于总数的 30%。

## 第六节 自动喷水灭火系统

### 3.6.1 喷头

每月检查喷头外观。

检查内容:

1) 对喷头进行外观检查, 检查喷头无有损坏、锈蚀、漏水现象, 发现有不正常的喷头应及时更换; 应保证喷头外表清洁, 当喷头上有异物时应及时清除, 特别是感温元件应无污垢, 必要时进行清洗或更换。更换或安装喷头均应使用专用扳手。

2) 各种不同规格的喷头均应有一定数量的备用品, 其数量不应小于安装总数的 1%, 且每种备用喷头不应少于 10 个。

3) 检查管无机械损伤和锈蚀, 油漆是否脱落, 管道固定是否牢固。

### 3.6.2 报警阀组

- 1) 每月检查报警阀组外观。
- 2) 每月试验放水阀放水及压力开关动作信号。

检查内容:

1) 检查报警阀组外观、标志牌、压力表是否完整。

2) 对报警阀的压力表进行检查, 检查报警前、后压力表指示是否正常。阀的前后压力应基本相当, 或阀后压力稍高于阀前。

3) 对报警阀应进行开阀试验, 观察阀门开启性能和密封性能, 以及报警阀各部件的工作状态是否正常。每季度应对报警阀旁的放水试验阀进行一次放水试验, 验证系统的供水能力, 压力开关的报警功能是否正常。

### 3.6.3 末端试水装置

- 1) 每月检查末端试水装置压力值。
- 2) 每月试验末端放水及压力开关动作信号。

试验方法:

利用末端试水装置放水, 进行水流指示器工作测试, 同时排除管网内的铁锈及杂质。

### 3.6.4 水流指示器及信号阀

- 1) 每月检查水流指示器及信号阀外观。
- 2) 每月核对反馈信号。

## 第七节 泡沫灭火系统

### 3.7.1 泡沫喷头

每月检查泡沫喷头外观。

### 3.7.2 泡沫消火栓

- 1) 每月检查泡沫消火栓外观。
- 2) 每年年检时试验泡沫栓出水或出泡沫, 检查泡沫质量。

### 3.7.3 泡沫炮

- 1) 每月检查泡沫炮外观。

- 2) 每年年检时试验泡沫炮出水或出泡沫, 检查泡沫质量。
- 3.7.4 泡沫产生器  
每月检查泡沫产生器外观。
- 3.7.5 泡沫液储罐
  - 1) 每月检查泡沫液储罐外观。
  - 2) 每月检查泡沫液储罐间环境。
  - 3) 每季度核对泡沫液有效期和储存量。
- 3.7.6 比例混合器  
每月检查比例混合器外观。
- 3.7.7 泡沫泵  
每月检查泡沫泵工作状态。

### 第八节 气体灭火器

- 3.8.1 气体灭火控制器
  - 1) 每月检查气体灭火控制器工作状态。
  - 2) 每半年模拟自动启动试验切断空调等相关联动。
- 3.8.2 储瓶间  
每月检查储瓶间环境。
- 3.8.3 气体瓶组及储罐
  - 1) 每月检查气体瓶组及储罐外观。
  - 2) 每半年核对灭火剂储存量。

核对方法: 对灭火器剂贮存器进行称重检查, 灭火剂净重不得小于设计量的 95%。
- 3.8.4 选择阀、驱动装置  
每月检查选择阀、驱动装置等组件外观。
- 3.8.5 紧急启/停按钮  
每月检查紧急启/停按钮外观。
- 3.8.6 放气指示灯及警报器  
每月检查放气指示灯及警报器外观。
- 3.8.7 喷嘴  
每月检查喷嘴外观。
- 3.8.8 防护区  
每月检查防护区状况。

### 第九节 防排烟系统

- 3.9.1 档烟垂壁  
每月检查档烟垂壁外观。
- 3.9.2 送风阀
  - 1) 每月检查档烟垂壁外观。
  - 2) 每半年试验联动启动送风阀, 核对送风阀信号反馈信号及送风口风速, 抽检楼层数量不少于总数 50%。
- 3.9.3 送风机
  - 1) 每月检查送风机工作状态。
  - 2) 每半年试验联动启动风机, 抽检楼层数量不少于总数 50%。
- 3.9.4 排烟阀
  - 1) 每月检查排烟阀外观。
  - 2) 每半年试验联动启动排烟阀, 核对排烟口风速, 抽检楼层数量不少于总数 50%。
- 3.9.5 排烟风机
  - 1) 每月检查排烟风机工作状态。
  - 2) 每半年试验联动启动排烟风机, 抽检楼层数量不少于总数 50%。

### 3.9.6 送风、排烟机房

每月检查送风、排烟机房环境。

### 3.9.7 通风系统

每半年试验自动方式关闭空调系统、电动防火阀。

## 第十节 应急照明和疏散指示标志

### 3.10.1 应急灯

1) 每月检查应急灯外观及工作状态, 查看外观是否有损坏、电源插头是否插在电源插座上、灯管是否工作正常。

2) 每月试验切断正常供电, 测量照度, 抽检数量不少于总数 20%。

试验方法:

按下列方法切断正常供电电源, 用秒表测量应急工作状态的持续时间:

1) 自带电源型和子母电源型切断其主供电电源。

2) 集中电源型切断其控制器主电源。

3) 接在消防配电线路上的应急照明灯具, 切断非消防电源。

4) 使用照度计, 测量两个应急照明灯之间地面中心的照度; 应符合建筑规范疏散照度要求; 达到规定的应急工作状态持续时间时, 重复测量上述测点的照度。

5) 配电室、消防控制室、消防水泵房、供消防用电的蓄电池室、自备发电机房、电话总机房以及发生火灾时仍需坚持工作的其他房间, 使用照度计测量正常照明时的工作面照度; 切断正常照明后, 测量应急照明时工作面的最低照度。

### 3.10.2 疏散指示灯

1) 每月检查疏散指示灯外观及工作状态, 查看外观是否有损坏、电源插头是否插在电源插座上、灯管是否工作正常。

2) 每月试验切断正常供电, 测量照度, 抽检数量不少于总数 20%。

试验方法:

1) 关闭正常照明, 查看发光疏散指示标志的自发光情况。

2) 切断正常供电电源, 在灯光疏散指示标志前通道中心处, 用照度计测量地面照度; 达到规定的应急工作状态持续时间时, 重复测量上述测点的照度。

## 第十一节 消防通讯及应急广播系统

### 3.11.1 扬声器

1) 每月检查扬声器外观。

2) 每季度测试扬声器音量、音质, 抽检数量不少于总数 30%。

测试方法:

1) 在消防控制室用话筒对所选区域播音, 检查音响效果。

2) 用声级计测试启动火灾应急广播前的环境噪音, 当大于 60dB 时, 重复测量启动火灾应急广播后扬声器播音范围内最远点的声压级, 并与环境噪音对比。

### 3.11.2 扩音机

1) 每月检查扩音机工作状态。

2) 每季度试验联动启动和强制切换功能。

试验方法:

1) 自动控制方式下, 分别触发两个相关的火灾探测器或触发手动报警按钮后, 核对启动火灾应急广播的区域、检查音响效果。

2) 在公共广播扩音机处于关闭和播放状态下, 自动和手动强制切换火灾应急广播。

### 3.11.3 消防电话

1) 每月检查消防电话外观。

2) 每季度试验消防电话通话质量, 抽检数量不少于总数 30%。

## 第十二节 防火分隔设施

### 3.12.1 防火门

- 1) 每月检查防火门外观及启闭状况。
- 2) 每月试验防火门启闭功能, 查看关闭效果, 双扇门的关闭顺序; 对于疏散通道上设有出入口控制系统的防火门, 自动或远端手动输出控制信号, 查看出入口控制系统的解除情况及反馈信号。

### 3.12.2 防火卷帘

- 1) 每月检查防火卷帘外观及工作状态。
- 2) 每季度试验手动、机械应急和自动控制功能, 抽检数量不少于总数 30%。

试验方法:

进行下列方式操作, 查看卷帘运行情况反馈信号后复位。

- 1) 机械操作卷帘升降。
- 2) 触发手动控制按钮。
- 3) 利用感烟探测器和感温探测器测试其自动反应状况。

## 第十三节 消防电梯

### 3.13.1 紧急按钮

- 1) 每月检查紧急按钮外观。
- 2) 每年试验按钮迫降功能。

### 3.13.2 消防电梯

- 1) 每月检查轿厢电话外观。
- 2) 每月检查消防电梯工作状态。
- 3) 每年试验消防电梯联动控制功能。

试验方法: 利用感烟探测器、感温探测器和手动报警按钮测试其自动反应状况。

## 第十四节 灭火器

### 3.14.1 每月检查灭火器外观和设置位置。

检查的内容:

- 1) 灭火器筒体是否有锈蚀、变形现象、铭牌是否完整清晰。
- 2) 喷嘴是否有变形、开裂、损伤; 喷射软管是否畅通、是否有变形和损伤。
- 3) 灭火器压力表的外表面是否变形、损伤, 指标是否指在绿区。
- 4) 灭火器压把、阀体等金属件是否有严重损伤、变形、锈蚀等影响使用的缺陷。

### 3.14.2 每季度核对灭火器选型, 检查灭火器压力和有效期等, 抽检数量不少于总数 30%。

检查的内容:

- 1) 灭火器位置应按管理单位之最新规划位置进行摆放, 不得随意挪作它用, 摆放稳固, 没有埋压, 灭火器箱不得上锁, 避免日光曝晒和强辐射热。
- 2) 铅封及插销均完好无损, 未曾动用。
- 3) 灭火器压力表的外表面是否变形、损伤; 压力表指针应指向红区或红、绿区之间。
- 4) 灭火器是否在有效期内。
- 5) 一旦发现灭火器失效或曾动用过应立即通知安全管理部门更换。
- 6) 在相同批次的灭火器中抽取一具灭火器进行灭火性能测试。

## 第十五节 其它设施

### 3.15.1 每月检查集水坑排水设备、缓降器、氧气或空气呼吸器、自救逃生设备等是否处于正常完好状态。

### 3.15.2 每季度试验切断非消防电源功能。

## 第十六节 消防检查记录及维护保养报告

### 3.16.1 每月都有检查以及检查记录, 内容要反应真实的设备运行现场情况, 对于发现的安全隐患如果不能及时处理要及时向甲方反映并及时提出维修方案, 做好详细记录。

### 3.16.2 每次检查结束后都要做详细的维修或保养记录并双方签字认可, 做到工作记录健全, 原始记录存档以备日后查询。

### 3.16.3 维护保养报告要做到全面, 详实, 把维保前后的单位情况都详细记录下来, 以供

维保、维修、查询方便。

### 第三章 注意事项

- 6.1 记录签定：按照《建筑消防设施的维护管理》规定，每次检查结束后都要做详细的维修或保养记录并双方签字认可。
- 6.2 希望委托方能给予配合的事项：
  - 6.2.1 请委托方提供火灾自动报警系统各探测器和各报警点的地址编码图、消防水系统图等消防设施相关图纸。
  - 6.2.2 维保准备：请委托方（业主）于维保前做好协调本工程相关单位配合维保和相关告知工作。请委托方（业主）委派现场总协调 1 人，与我公司现场负责人共同协调好现场维保配合工作。
  - 6.2.3 陪同人员需引导维保人员到达维保部位。
  - 6.2.3 所有涉及委托方设备操作由委托方指派的陪同人员在确认该项操作无危险的情况下方可操作，操作人员须注意安全，并具备必要的专业知识；维保方测试仪器由技术人员操作。
  - 6.2.4 在维保项目结束后，陪同人员配合我方维保人员及时对维保项目进行复位。
  - 6.2.5 维保人员将现场测试检查情况如实填写在原始记录上，陪同人员需对原始记录签字确认。
  - 6.2.6 现场维保完成后，由维保方总协调人汇总现场测试情况，向委托方如实汇报；对于发现的安全隐患如果不能及时处理要及时向委托方反映并及时提出维修方案，做好详细记录。委托方对现场维保情况如实确认。
- 6.3 维保注意事宜
  - 6.3.1 各消防系统处于准工作状态，具备进场测试条件。
  - 6.3.2 请委托方做好维保告知工作，对维保所带来的不便，敬请谅解并给予支持。
  - 6.3.3 测试顺序：原则上由上往下，先设备间后防护区，逐步进行功能测试；先单体测试，后联合测试。