

# 项目业主采购需求书

	类别	需求
1	名称	惠州市第二妇幼保健院采购消防设施维护保养检测服务项目采购需求书
2	项目业主情况	项目业主名称：惠州市第二妇幼保健院 地址：惠州市惠城区江北街道新寮北路与新寮横路 66 号 联系人及电话：林昌仔13431880929
3	中介服务名称	消防设施维护保养检测服务
4	对中介服务机构的资质要求	1. 中介服务机构资质要求：具有近三年的同类项目业绩经验。 2. 需要回避的机构：无。 3. 根据项目实际需要的其他要求：无。
5	服务内容和服 务要求	详见附件 1:用户需求书。
6	合同履行地点 和方式	1. 履约时间：2026 年 7 月 1 日-2028 年 6 月 30 日。 2. 履约地点：惠州市第二妇幼保健院江北总院、龙丰院区。
7	公开选取方式 和计价标准	1. 公开选取方式：方案择优选取。 2. 报价方式：报总价。本项目实行总价包干，

		包含为完成本项目所需的所有费用。
8	服务时间	本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 24 个月，自 2026 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。
9	验收	每服务完 3 个月，采购人对中介服务机构的服务质量进行考核验收，考核标准详见附件 2：消防维保工作考核表。
10	结算方式	按季度结算——签订合同后，每服务完 3 个月根据考核结果支付服务费用。考核标准详见附件 2：消防维保工作考核表。中介服务机构须凭以下有效文件与采购人结算： (1) 采购人确认的付款当期验收服务清单； (2) 合同复印件； (3) 成交供应商开具的等额正式发票。
11	违约责任	（一）如中介服务机构因系统保养、维护不当而造成设备损坏、直接导致采购人工作人员或中介服务机构工作人员伤害或其他财产损失的，中介服务机构需赔偿采购人因此造成的经济损失，并负责所有法律责任。 （二）中介服务机构在服务时违反本合同规定履行应尽之职责，导致采购人受到监管部门书面警告后仍没有改善的，采购人可单方

		<p>面解除合约，不再支付合同剩余款项。</p> <p>（三）因受雷击、水灾等不可抗力或非中介服务机构因素造成的损失，免除中介服务机构责任。</p> <p>（四）中介服务机构存在严重违约情形的，采购人有权终止合同。</p> <p>（五）采购人在没有充分理由情况下而不能按时支付维修保养费，经中介服务机构书面通知仍拒付的，中介服务机构可单方面解除合约而无需向采购人做出补偿，中介服务机构有权追讨拖欠款项，并以每日按拖欠金额的 1% 向采购人收取违约金，违约金不超过合同总金额的 10%。</p>
12	补充合同和 解决争议方式	<p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成时向惠州市人民法院提出诉讼。</p>
13	备注	

## 附件 1: 用户需求书

**一、项目名称:** 惠州市第二妇幼保健院采购消防设施维护保养检测服务项目

**二、服务时间:** 2 年

**三、服务范围:** 惠州市第二妇幼保健院江北院区、龙丰院区(总建筑面积约 12.5 万平方米) 内的所有消防设施、设备。

**四、预算:** 215000 元/年, 服务期 2 年, 总预算金额为 430000 元。(金额说明: 服务金额最低 400000 元, 最高 430000 元, 以最终中选的方案金额为准)

**五、维护内容:**

(一)消防供配电设施

(1) 每月查看消防控制室及各消防设施最末一级配电箱的标志, 以及仪表、指示灯、开关、控制按钮。

(2) 每月核对配电箱控制方式及操作程序并进行试验: 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及指示灯的显示;

1. 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及指示灯的显示。

2. 每月查看最末一级配电箱运行情况。

## (二) 消防控制主机

### (1) 每月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。系统电源标准：AC 197V~242V 50Hz。

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. 每月检查主电源和备用电源之间的自动切换是否正常。

4. 每月检查自动控制方式下，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。

5. 每月检查人为控制方式下，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。

6. 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。

### (2) 每月应对消防控制主机进行如下项目检查：

1. 每月触发自检键，进行功能自检。

2. 每月对控制器面板全部发光显示器进行检测，并循环三次。

3. 每月对控制器声响的三种音调进行检验。

4. 每月对液晶显示器背光进行功能检验。

5. 每月对控制器电源全部发光显示器进行检验，并循环

三次。

6. 每月对打印机功能进行检验。

7. 每月对控制器的主要硬件接口芯片，存储器芯片及各类插件的主要 IC 芯片进行自动实时故障检测。

8. 每月切断主电源，查看备用直流电源自动投入和主、备电源的状态显示情况。

9. 每月在备用直流电源供电状态下，进行断路故障报警及火警优先功能。

(3) 二次报警功能检测：

1. 模拟探测器、手动报警按钮断路故障，查看故障显示。

2. 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。

3. 用万用表测量火灾报警控制器的联动输出信号。

4. 系统复位，恢复到正常警戒状态。

(三) 火灾自动报警系统

(1) 火灾探测器

1. 为使火灾探测器保持性能良好，正常运行，应在服务期内全部进行清理一遍。

2. 每季度应对系统内的火灾探测器采用抽测的方式进

行测试。

### 3. 点型感烟探测器。

①每月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每月消除探测器内及周围烟雾，报警控制器手动复位，观察探测器报警确认灯在复位前后的变化情况。

(2) 每月点型感温探测器可复位点型感温探测器，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。

(3) 每月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。

(4) 每月测试中应核对火灾探测器的地址是否正确。

(5) 每月在测试过程中，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。

(6) 每月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。

(7) 每月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。

#### （四） 手动报警按钮

（1） 每月巡检手动报警按钮装置，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） 每季度巡检时，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。

（3） 每季度对警铃及广播测试一遍，发现故障及时维修。

#### （五） 消防给水系统

##### （1） 消防水池

- 1、 每月查看消防水池水位及消防用水不被他用的状况。
- 2、 每月查看补水设施。
- 3、 每年对水源的供水能力进行一次测定。
- 4、 服务期内应不少于两次对消防水池进行清洗、排污。

##### （六） 消防管路系统

（1） 观察稳压泵的启动频率，确定管网有无渗漏现象。

1. 定期外观检查：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。

2. 定期清除堵塞：系统管道中，可能因施工疏忽残留有砂、石、木屑或水源带来的垃圾、铁锈等，这样会造成喷头堵塞、报警阀关闭不严、水力警铃输水管堵塞等。

(2) 每季度需对不少于 20%的管道末端进行放水，确保管道内的水质良好，并对水流指示器的报警功能进行检查。

### (3) 稳压泵及气压水罐

1、每月检查应依据如下步骤进行：

I. 每月打开排气阀，检查是否能够自动加压。

II. 每月打开试验排水阀，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。

III. 每月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。

### (4) 消防水泵

1、每日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、每月在泵房控制柜处启动水泵，查看运行情。

I. 消防水泵应每月启动运转 1~3 次；

II. 当消防水泵为自动控制启动时，应每月模拟自动控制的 条件启动运转 1~3 次。

III. 手动、自动控制启水泵 1~3 次，查信号有否返馈，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，是否需要加油，运行时间一般不少于 5 分钟。

(5) 每月在消防主机控制室启动水泵，查看运行及反馈信号。

1、每月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。

2、每月检查主、备泵能否自动切换。

3、每月检查压力表是否变形、水泵启动后动作是否正常。

4、每月启动水泵后，打开试验阀，观察压力保持情况。

5、服务期内对消防水泵大修一次，添加润滑油，清洗内部杂质。

6、每年度对水泵电动机的维护保养：

I. 电动机轴承润滑油是否加足，有无严重脏污、变质现象。转动转轴，检查旋转是否正常。

II. 电动机是否变形、损伤、锈蚀，机械性能是否良好(电动机在运行时不应发热、无异常振动及杂音)。

III. 水泵轴与电动机的连接部位是否松动、变形、损伤和严重锈蚀。

IV. 填料是否明显漏水，有无变形损伤，螺栓螺母是否松动。

(七) 电控柜的维护保养

(1) 每月检查控制柜有无变形、损伤、腐蚀。

(2) 每月检查线路图及操作说明是否齐全。

(3) 每月检查电压、电流表的指针是否在规定的范围

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) 每月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。

#### (八) 水泵接合器

(1) 每月查看标志牌、止回阀。

(2) 每月转动手轮查看控制阀及泄水阀。应保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。

#### (九) 室内消火栓

(1) 每月对消火栓进行如下检查：

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；消火栓按钮工作状态正常。

(2) 随时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。

(3) 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。

(4) 室外消火栓 室外消火栓应每季度进行一次检查保养，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. 每年开春后入冬前对地上消火栓逐一进行出水试验。

5. 定期检查消火栓前端阀门井。

6. 保持配套器材的完备有效。

## (十) 自动喷淋灭火系统

### (1) 报警阀组

- 1、每月检查报警阀组外观、标志牌、压力表是否完整。

- 2、每月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、每季度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。

4、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。

## (2) 自动喷淋头及管道

1. 每月应对喷头进行一次外观检查，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，特别是感温组件应无污垢，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，管内有无堵塞。

4. 每两个月应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。

## (十一) 应急照明和疏散指示标志

### (1) 应急照明

1. 每月应查看应急照明外观是否有损坏、电源插头是否插在电源插座上、灯管是否工作正常。

2. 每季度对应急照明进行一次功能性测试，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：

I. 自带电源型和子母电源型切断其主供电电源。

II. 集中电源型切断其控制器主电源。

III. 接在消防配电线路上的应急照明灯具，切断非消防电源。

3. 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。

4. 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它房间，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。

## （2）疏散指示标志

1. 每月查看外观，核对位置及完好情况。

2. 每季度对疏散指示标志进行一次功能性测试：

I. 关闭正常照明，查看发光疏散指示标志的自发光情况。

II. 切断正常供电电源，在灯光疏散指示标志前信道中心处，

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。

## （十二）应急广播系统

### （1）扩音机

1. 每月查看仪表、指示灯、开关和控制按钮是否工作正常。
2. 每月用话筒播音，检查监听效果。

## (2) 扬声器

1. 每月在消防控制室用话筒对所选区域播音，检查音响效果。

2. 每季度自动控制方式下，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。

3. 每月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。

4. 每季度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。

## (十三) 防火分隔设施

### (1) 防火门

- 1、每月查看外观、关闭效果，双扇门的关闭顺序。
- 2、每季度对于疏散通道上设有出入口控制系统的防火门，自动或远程手动输出控制信号，查看出入口控制系统的解除情况及反馈信号。

### (2) 防火卷帘

1. 每月查看外观。
2. 每季度进行下列方式操作，查看卷帘运行情况反馈信

号后复位。

I. 机械操作卷帘升降。

II. 触发手动控制按钮。

3. 发散烟雾或不低于 54°C 热气测试其自动反应状况。

#### (十四) 灭火器维护管理

(1) 强对灭火器的日常管理和维护。

1. 要建立“消防器材检查表(灭火器)”，登记类型、配置数量、设置部位和维护管理的责任人；明确维护管理责任人的职责；并张贴在灭火器放置处。

2. 管理责任人必须依照“消防器材检查表(灭火器)”之内容每月检查一次。

3. 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。

4. 铅封及插销均完好无损，未曾动用。

5. 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。

6. 灭火器是否在有效期内。一旦发现灭火器失效或曾动用过应马上通知安全管理部门更换。

(2) 每个月对所有灭火器进行一次功能性检查。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。

5. 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。

#### (十五) 消防培训

(1) 至少每年一次开展医院相关人员消防主机操作的培训。

(2) 至少每年一次协助医院开展消防基础知识培训，常用灭火器材的培训，消防“四个”能力的培训。

(3) 至少每年一次协助医院针对初期火灾扑救及组织人员安全疏散演练。

#### (十六) 维护标准

(1) 保证消防设施、设备主机系统处于正常应急状态。

(2) 维护质量必须符合双方核定的竣工图纸的要求，并且满足现行消防规范的要求。

(3) 设备发生故障，收到故障信息或接到通知二小时内派人到达现场，二十四小时内检修解除故障。在确实没有配

件的情况下及时医院报告，并采取有效的应急措施，预防安全事故。

(4) 根据建筑消防设施维保规程要求进行检查、维修、保养，记录应当保存测试时的原始记录，标明实施工作的内容、结果和日期，并由实施人员签名确认，记录应当定期送医院保管、备查。

(5) 其他要求：维护保养的消防设施出现故障或异常时，及时进行维修，恢复消防系统状态，并提供故障原因调查分析报告。

(6) 建筑物改建或重装修导致消防设施拆、改或增加时，负责协助制定合法合规的整改方案，并对完工后的设施进行功能检查测试。

(十七) 除合同规定履行职责外，医院每季度将对外包单位的考核制度进行质量考核和奖惩。

#### (十八) 综合要求

(1) 应建立各消防系统的维护技术档案，并定期更新完善。

(2) 指导采购人进行消防档案、消防制度的建立和完善。

(3) 指导和协助采购人组织消防演习、应急演练，每半年对业主单位员工进行消防安全培训。

(4) 配合政府消防部门的消防检查。

## 六、实施团队要求：

中介服务结构须对本项目拟派实施团队人员不少于 5 名，其中：

（一）项目负责人 1 名，须具有一级注册消防工程师资格证书，负责本项目维保方案制定、技术指导等工作；

（二）驻场人员至少 1 名，须具备中级（四级）建（构）筑物消防员以上（含四级）资质的人员，在正常工作时间常驻院区内，落实院区内的消防日常巡查、维护、保养工作，并接受采购人相关主管部门考勤监督；

（三）其他维保、检测人员不少于 3 名，需须具有消防注册工程师或建筑物消防员或消防设施操作员等资格证书。

采购人不对中介服务机构为本项目派出的工作人员提供食宿。

## 七、售后服务：

提供 24h\*7d 响应支持，2 小时内响应；每周开展一次消防设备、设施运行情况的检查，并做好检查记录；每月提供一份维保检测报告。

## 附件 2：消防维保工作考核表

### 一、计划管理、安全文明管理（80 分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	分值	评分
1	计划管理	应及时提交月度、季度、年度保养计划；保养计划应按分系统、分区域对计划时间内需完成的维保内容进行详细说明；应及时提交维保记录表格，记录中应详细注明设备名称、区域、编号、维保情况、跟进整改情况等。	月	提交保养计划及时（月度提前一周、季度和年度提前一个月），保养计划内容全面、完整，维保记录表格真实有效，能反映事情的本质和处理结果。	40	
2	安全文明管理	施工现场整洁，有围挡措施，不影响租户正常营业及办公；遵守安全操作规程，有必要的安全措施，未发生安全事故。	季	维保工人着装整洁，有计划并征得同意进出租户区，未引起租户投诉；文明施工未造成物品损坏；按照安全操作规程进行作业，未造成严重人身伤害、财产损失。	40	
扣分总计（维护发现并修复的不扣分）						

### 二、火灾自动报警系统（240 分）：

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	分值	评分
1	火灾报警控制器	对火灾报警控制器做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；检查控制器运行有无过热、异常噪音的现象；检测火灾报警功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、显示与记录打印功能、自检功能、隔离（屏蔽）功能，并有检查保养记录。	月	系统运行正常无故障，接线牢固、各功能键控制灵活，控制箱内清洁、无积尘，标识清晰。	40	
2	4100U 管理系统软件	对程序进行备份。	季	每季度结束后 5 个工作日内提交上季度消防主机程序及消防图文工作站的数据备份光盘。	10	
3	GCC 图文中心工作站	对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况。	季	工作站报警主机通讯正常，工作站无故障，正确显示每一消防设备所在位置。	5	
4	智能模块箱	对模块箱做外观检查，清除积尘和异物、紧固；检查模块端子接线有无异常。	季	智能模块工作正常，接线牢固、整洁、无故障。	5	
5	烟/温感	对烟/温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟/温感报警设备做检测。	年	探测器工作正常，接线牢固、无故障。	10	
6	消防电话	检查现场消防电话与电话主机通话是否正常，清洁、紧固接线，	季	接线牢固、通话声音清晰无杂音。	35	

		对地电阻测试。				
7	手动报警按钮	对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试	季	手动报警按钮工作正常，接线牢固、无故障。	30	
8	警铃	对警铃做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；对警铃进行测试，警铃响声是否正常。	季	警铃工作正常，接线牢固、无故障。	20	
9	主机供电	检查电池性能，检查主备电源切换功能、接线端子连接牢固情况，检查供电部分电压及电池供电是否正常。	季	接线牢固、供电正常可靠。	20	
10	维修及时率		季	维修及时率 $\geq 98\%$	30	
11	设备设施完好率		季	设备设施完好率 $\geq 98\%$	30	
12	记录	对火灾自动报警系统维修保养记录。	季	记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	5	
扣分总计（维护发现并修复的不扣分）						

### 三、联动控制系统及主要联动设备（100分）：

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	分值	评分
1	联动程序	在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开。	季	在收到探测器报警后信号，程序能正确联动相关设备，并能正常显示联动关系。	15	
2	联动柜	对消防联动柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对联动柜所控设备进行手动或自动启动测试。 联动 24V 电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试	季	联动柜运行正常，连线老固、应答正确，如：能直接启动风机、迫降卷帘与电梯等。	15	
3	联动启动喷淋水泵	检查喷淋水泵与 FAS 系统的联动功能（注意水泵房留 1 人观察水压，点动即可）。	季	功能正常、运行可靠。	10	
4	联动启动消火栓水泵	检查消火栓水泵与 FAS 系统的联动功能。	季	功能正常、运行可靠	10	
4	联动启动送、排风机	检查送风机、排风机与 FAS 系统的联动功能。	季	功能正常、运行可靠。	15	
5	气体灭火反馈信号	检查气体灭火系统信号反馈功能。	季	气体灭火信号反馈正常。	10	
6	联动防火卷帘	检查防火卷帘与 FAS 系统的联动功能。	半年	气体灭火工作正常，无故障。	10	
7	联动警铃和紧急广播	检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能。	季	功能正常，运行可靠。	10	

8	记录	对联动控制系统有维修保养记录，系统测试有测试。		记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	5	
扣分总计（维护发现并修复的不扣分）						

#### 四、消防水系统（200分）：

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	分值	评分
1	湿式报警阀及组件	检查报警阀有否损坏；检查报警阀连接管及主水管有否损坏；检查所有阀门是否挂有“常开”或“常闭”标识牌；检查报警阀排水操作。	月	动作灵敏、运行正常，压力表显示正常、水压正常。	15	
2	水流指示器	检查水流指示器有否损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测水流指示器在排水操作时有否火警信号。	季	功能正常、运行可靠。	10	
3	压力表	检查各压力表外观，压力显示是否正常。管网压力是否在正常范围内。	月	外表清洁、显示正常、清晰，螺丝无松动	10	
4	控制阀	检查各控制是否阀门灵活，关闭密封。	月	阀门灵活，关闭密封，明杆闸阀的阀杆应加油	10	
5	设备外表	检查设备外表清洁，有无锈蚀。	月	油漆无脱落，无锈蚀	10	
6	消防水泵、控制箱及组件	检查消火栓按钮及线路并做远控试验；测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管（包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件）有否损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。检查接地线有无松动、锈蚀。检查水泵轴承润滑是否正常、运行有无噪声，风扇运转是否正常、有无擦边现象，清理电机表面灰尘。	月	功能正常，接线牢固，控制箱整洁、美观、水泵转动灵活，运行无异响、系统运行可靠，电动机试运行30分钟，温升应在正常范围内，水泵轴封无渗漏。水泵主轴应灵活。控制信号准确，无错误信号。	20	
7	电机及电源线绝缘性能。	检验电机及电源线绝缘性能。	季	电机及线路绝缘值不可小于2兆欧	10	
8	水本控制箱内主供电线路	检查水泵控制箱内主供电线路。	月	接线头压接良好、色标清晰、绝缘良好无烧焦现象	15	
9	消防栓测试	进对最不利点消火栓进行放水试验，检查管网压力。	季	确保管网压力正常。	10	
10	水泵点动试验	进行水泵点动试验。	季	应无异常噪音，电机温升应在正常范围内，	10	

11	接地电阻	检测接地电阻。	季	阻值不可大于 4 欧	10	
12	测量电机三相电流	测量电机三相电流。	季	三相电流平衡，数值稳定，无摆动，运行无异常噪声。	15	
13	泡沫灌	检查泡沫罐液位，电子阀可以正常打开。	月	检查泡沫罐液位，电子阀可以正常打开。	10	
14	水泵软接头	检查水泵软接头外观，螺丝。	季	应无破损，螺丝应紧固、无松动现象。	5	
15	减压阀	检查减压阀工作是否正常。	月	减压应稳定，灵活，可靠，压力正常无超压现象。	10	
16	泄压阀	泄压阀排洪试验。	季	超设定压力 0.5MPa 泄压，到设定压力时可以停止泄压。	10	
17	天面水池	检查供水及水量是否正常。	月	工作正常，无故障。	10	
18	记录	对消防水系统有维修保养记录。		记录及时、完整（每月 28 日如实提供月、季相关保养记录给物业给排水班确认）。	10	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 五、防排烟系统（100 分）：

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	送风机、排烟机	检查风机外观，添加润滑油；检查控制功能：自动启动、远程启动、现场启动功能；风机电流检测；信号反馈；检查接地线有无松动、锈蚀；检查传动皮带；送排风机叶轮。	月	轴承润滑正常、运行应无噪声，风扇运转应正常、无擦边现象，电动机试运行 30 分钟，温升应在正常范围内，清理电机表面灰尘。工作正常，无故障；皮带松紧度合适，无打滑现象，对磨损严重已不符合使用的应及时更换；风机叶轮应无擦边，无噪音，无灰垢现象。	20	
2	风机电流检测；电机及电源线绝缘性能	风机电流检测。检验电机及电源线绝缘性能。	季	三相电流平衡，数值稳定，无摆动，运行无异常噪声；电机绝缘值不可小于 0.5 兆欧，电动机二次回路绝缘电阻不应小于 1 兆欧。	10	
3	电机及风机轴承	检查电动机轴承、电动机散热风扇，轴承固定螺丝有无松动，给轴承添加（美孚 XHP222）润滑脂，各紧固螺丝加油防锈。	季	轴承应无异常噪音，轴承固定螺丝应无松动。	10	
4	送排风机进出风管电动阀或手动阀	检查电动风阀控制电路，自动启动、远程启动、现场启动、手动复位功能，风阀机构清洁，加油润滑。	月	开与关应灵活可靠，无阻滞现象；传动机构运转正常、转动部位添加润滑脂；工作正常，无故障。	5	
5	送排风管支管手动风管，风管风	检查各送排风管支管手动风管，风管风口百叶。	季	风阀开关位置正确（状态应处于正常状态），动作灵活、可靠，转动部位添加润滑油；风	5	

	口百叶			口百叶无缺片或损坏		
6	风机的支承机座、防震弹簧	检查风机的支承机座、防震弹簧。	季	无锈蚀现象，功能良好	5	
7	风管软接头	检查风管软接头。	季	应无破损，螺丝应紧固、无松动现象	5	
8	风管各接合面间的垫片和填料。	检查风管各接合面间的垫片和填料。	季	风管与风管、风机进出口连接接合面应牢固无漏风现象	5	
9	风柜内处表面卫生	检查风柜内处表面卫生。	季	风柜表面及内部应无明显灰尘、灰垢。	5	
10	风管	检查风管状态。	季	风管应无变形，表面应无锈蚀，风管支架牢固、无锈蚀，在风机运行时应无异常杂音	5	
11	过流、过热保护装置	测试过流、过热保护装置。	月	装置联锁保护应有效可靠	5	
12	接地线	检查接地线，对地电阻测试。	季	接地电阻阻值不可大于4欧。线路应无松动、无锈蚀	5	
13	控制箱	检查箱内一次回路和二次回路，清洁箱内灰尘；主供电线路；检查电源空气开关；继电器、交流接触器；检查按钮、转换开关；检查仪表、指示灯；接线端压接是否良好、标号清晰、绝缘值符合规定，线路有无烧焦老化现象；检查按钮、转换开关标志是否清晰、固定可靠、转换灵活。	月	空气开关触点完好、把手操动良好、线耳压接牢固端子排压线及标志无松动、脱落、烧焦现象；继电器、交流接触器触点完好，无过热烧坏、无噪音现象，外表清洁；仪表、指示灯显示正常、清晰，螺丝无松动	10	
14	记录	对正压送风及防排烟系统有维修保养记录。		记录完整（每月28日如实提供月、季相关保养记录给物业空调班确认）。	5	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 六、防火卷帘系统（80分）：

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	防火卷帘外观	防火卷帘外观检查，是否收到位，不影响用户。	半年	收卷到位。	20	
2	防火卷帘控制箱	检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能。	半年	接线牢固，箱内无灰尘，工作正常，无故障。	20	
3	帘布，帘片，	检查帘布是否有破损、帘片是	半年	帘片、帘布完好，手动和联动	20	

	门楣、电机、轨道等	否挤压变形，是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡门帘的前进；对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试。		测试卷帘门运行顺畅，无卡阻现象。		
4	记录	对防火卷帘门系统维修保养有记录。 测试有报告。		记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。 测试报告描述准确。	20	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 七、气体灭火系统（50分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	现场探测器	检查报警系统是否灵敏。外观是否完好，是否处于工作状态。	季	气体灭火工作正常，无故障。	10	
2	喷嘴	检查喷嘴有无变形、损伤、锈蚀、脱落松动，检查开孔是否畅通，有无灰尘粘结。	季	气体灭火工作正常，无故障。	10	
3	灭火剂储存容器	检查有无腐蚀和脱落现象，容器是否符合数量，压力是否符合设计要求。	季	气体灭火工作正常，无故障。	10	
4	容器阀、管道	检查容器阀有无松动变形、损伤，集流管有无变形、腐蚀、损伤，设备吊、支架固定、各螺纹连接部分有无松动，检查驱动装置压力不少于设计存储压力90%。	季	气体灭火工作正常，无故障。	10	
5	气体灭火控制器	检查电气接线是否完整，端子有无松动损伤；模拟试验时各信号反应正常。	季	气体灭火工作正常，无故障。	5	
6	记录	对气体灭火系统维修保养有记录。		记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	5	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 八、燃气报警系统（50分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	报警探测器	检查报警系统是否灵敏。外观是否完好，是否处于工作状态。	季	工作正常，无故障。	20	
2	报警主机	检查电气接线牢固、标识是否完整，端子有无损伤。	季	工作正常，无故障。	15	
3	记录	对燃气报警系统维修保养有记录。		记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	15	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 九、紧急广播及背景音乐系统（50分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	广播喇叭	检查广播喇叭的声响是否	半	工作正常，无故障，并有巡查记录，广	10	

		正常。	年	播维修配件供应不超过 7 天。		
2	广播主机设备	清洁除尘、检查主机设备、线路，紧固各接线端子。	半年	工作正常，无故障。	10	
3	中央控制机	检查设备控制功能是否正常	月	工作正常，无故障。	15	
4	记录	对背景音乐及紧急广播系统维修保养有记录。		记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	15	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 十、消防疏散指示与应急照明系统（20分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	疏散指示牌	清洁、检查标示字体完整度，方向指示正确。	半年	符合国标，满足人员紧急疏散指示要求，测试、检查记录及时、完整（当天作记录并有双方现场人员签字认可）。	5	
2	模拟控制		半年		5	
3	记录				10	
<b>扣分总计（维护发现并修复的不扣分）</b>						

#### 十一、其他（30分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分	评分
1	文档提交及时性	月工作计划； 维保月报告； 季总结报告；		每月 30 日前提交下月工作计划； 每月 5 日前提交上月维保月报告； 在每季度前 5 个工作日内提交上季度总结和季度设备运行维保分析报告；	10	
2	二次装修消防配合	编程工作； 每次消防编程完成后提交二次装修后的消防变更图纸；	月	租户提出编程，1 天内报出价格（按合同确认价格编程），确认后 4 天内完成编程；编程后第三天，要求提供电子版图纸及盖章确认的纸件。	10	
3	租户服务	租区内维修保养及整改。	季	无有效投诉	10	

**扣分总计（维护发现并修复的不扣分）**

**综合得分**

**分管负责人签字：**

说明：服务达标综合评价结果：

良好（900 分以上）

不符合低于 900 分（扣服务费=季服务总费 ÷ 900 × (900 - 综合所得考评分值) 进行扣罚

费用。

如有重大工作失误或违约行为，选取人有权扣除全部服务费，但并不排除按合同条款作出相应处理。