

佛山西站枢纽配套和地下空间开发项目消防系统维保和年终检测项目(2026年)用户需求书

一、服务范围

1. 甲方聘请乙方提供以下服务：

乙方负责佛山西站枢纽配套工程和地下空间开发项目内消防系统设备定期巡查、保养及故障处理、故障抢修。

二、服务内容和要求：

2.1. 服务要求

工作内容包括但不限于以下主要内容：

2.1.1 消防系统日常巡查：

乙方需每天对消防泵房、消防湿式报警阀间、东西消防控制室和地下空间消防控制室内各消防子系统的设备等进行巡检并详细填写巡检记录表。

2.1.2 消防水系统的月保养：

乙方每月定期对室内外消火栓、自动喷淋系统进行不少于一次的月保养工作，并详细填写保养记录表及运行分析报告，经采购人签字确认。保养工作内容包括但不限于以下主要内容：

- (1) 检查及测试消防栓及喷淋水泵，包括所有消防加压泵；
- (2) 检查消防水泵的所有控制柜及远程控制箱，电源及控制箱线路端子紧固；
- (3) 自动喷淋系统末端试水测试；
- (4) 消火栓射水试验；检查水泵性能、水泵启动远程按钮性能状况，每月检查比例不少于 10%，一年内要全部抽查完成；
- (5) 检查和测试各压力表，保证系统压力正常；
- (6) 检查室外消防栓及水泵接合器是否有被损坏，使用功能是否正常；
- (7) 每月检查服务范围内所有消火栓内灭火器，水带，水枪等消防设备设并粘贴封条。
- (8) 每月测试站场各防火分区的末端试水性能。
- (9) 消防管道的局部除锈、补漆等定期保养

2.1.4 消防水系统的年保养：

- (1) 检查和加润滑油所有消防水泵电机轴承；
- (2) 检查和调整所有水泵各种转轴运动构件；
- (3) 检查和测试喷淋系统和消火栓系统自动满载运行状况；
- (4) 检查和更换水泵、消防水管连接器件封口橡胶垫片；
- (5) 检查和除锈水泵连接构件；
- (6) 检查和测试压力罐部件，并除锈和加油脂保养；
- (7) 检查和测试消火栓、各阀门等部件连接橡胶垫片。保证阀门操作顺畅，无泄漏；

- (8) 检查和测试消防水箱，浮球控制开关，以及各区域压力开关性能；
- (9) 消防水泵房及湿式报警阀间内所有管道及水泵除锈、补漆；
- (10) 消防水池，消防水箱的检修，保养；

2.1.5 消防自动报警系统月度保养：

(1) 检查和测试各防火分区的温感器和烟感器性能，每月抽查不少于 10%，一年内要全部抽查完成；

(2) 检查和测试各防火分区的手报装置和警铃装置性能，每月抽查不少于 10%，一年内要全部抽查完成；

(3) 检查和测试自动报警系统备用电池、充电器性能，并进行充放电试验；

(4) 检查和测试各区域排烟风机，以及各区域排烟阀；

(5) 检查和测试各区域防火卷帘门开关性能；

(6) 检查多线联动柜远程控制水泵及风机的功能；

(7) 检查和测试各区域紧急广播及消防电话工作状况；

(8) 检查和测试各区域常开防火门闭门器功能；

(9) 检查报警主机各按钮性能，主机各显示及操作性能，主机内各卡件的工作状况；

(10) 检查工作站显示是否正确，以及打印是否正常；

2.1.6 消防自动报警及联动系统半年度保养：

(1) 检查及整理各系统设备及各箱体线路，紧固接线端子；

(2) 对系统各设备及部件进行除尘清洁；

(3) 检查和测试对所有系统监视模块和控制模块的性能；

(4) 检查系统软件及程序是否正常；

(5) 每半年做一次模拟火灾联动测试，详细检测各系统之间的联动功能，并出具详细的检测报告给甲方。

2.1.7 气体报警系统月度保养：

- (1) 检查和测试温感器和烟感器报警性能；
- (2) 模拟试验气体启动装置，检查电磁阀和气体报警控制器的联动性能，以及气体报警系统与火灾自动报警系统的联动性能；
- (3) 检查及测试手动装置、停止装置、转换开关、声光报警器及警铃性能；
- (4) 检查气瓶气体压力；
- (5) 各项接线紧固，清洁控制箱；
- (6) 清洁气瓶及附着设备；
- (7) 检查气体灭火保护区是否密闭，避免气体灭火时，发生气体泄漏。

2.1.8 气体报警系统半年度保养：

- (1) 检查和测试气体报警系统主机；
- (2) 检查和测试气瓶载重；
- (3) 电磁阀润滑；
- (4) 检查和测试报警器备用电池各应急电源切换；
- (5) 每半年做一次气体灭火的模拟测试；

2.1.9 大空间灭火系统月度保养：

- (1) 模拟试验大空间灭火启动装置，检查电磁阀和大空间灭火报警控制器的联动性能，以及气体报警系统与火灾自动报警系统的联动性能。每月抽查不少于10%，一年内要全部抽查完成；
- (2) 检查及测试手动装置；
- (3) 各项接线紧固，清洁控制箱。

2.1.10 大空间灭火系统半年度保养：

- (1) 检查和测试大空间灭火系统主机；
- (2) 检查和测试大空间灭火系统远程控制操作主机；
- (3) 维保单位每半年需对每一门水炮的传感器，电磁阀进行清洁，检测，确保传感器能正常工作。

2.1.12 防排烟系统（年）度保养：

- (1) 对风机及其部件清洁、润滑；

(2) 检查及清理风机电控箱，紧固端子及清洁箱内电器元件；

(3) 测试风口及风机风量风压。

2.1.13 防火门监控系统月度保养：

(1) 检查和测试各区域防火门电动闭门器和门磁功能，每月抽查不少于10%，一年内要全部抽查完成；

(2) 检查防火门监控主机功能。

(3) 检查和测试本系统备用电池、充电器性能，并进行充放电试验。

2.1.14 消防电源监控系统月度保养：

(1) 检查和测试消防电源监控系统传感器功能，每月抽查不少于10%，一年内要全部抽查完成；

(2) 检查和测试消防电源系统主机功能；

(3) 检查和测试本系统备用电池、充电器性能，并进行充放电试验。

2.1.15 电气火灾月度系统保养：

(1) 检查和测试各区域电气火灾探测器功能，每月抽查不少于10%，一年内要全部抽查完成；

(2) 检查和测试电气火灾主机功能。

2.1.16 智能疏散系统月度保养：

(1) 检查和测试各区域智能疏散系统设备，每月抽查不少于10%，一年内要全部抽查完成；

(2) 检查和测试智能疏散主机功能；

(3) 检查和测试本系统备用电池、充电器性能，并进行充放电试验。

2.1.17 消防紧急广播系统年度保养：

消防紧急广播系统年度保养必须满足消防广播功能正常，消防报警接口功能正常、消防分区广播功能正常，各设备控制柜内清洁完整，与消防系统联动功能对应一致。

2.1.18 防火卷帘季度保养：

(1) 检查防火卷帘的门扇是否完好，是否卡阻。限位开关是否正常。反馈信号是否正常。按钮盒操作是否准确；

(2) 每个季度防火卷帘电机除尘，链条加油。半年做一次绝缘测试。

2.1.19 消防系统年度检测

对消防系统进行全面检测，并出具检测报告给甲方。

三、甲方乙方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(一) 甲方应遵守协议约定按时向乙方支付维保费。

(二) 甲方应做好对消防系统的保护，教育员工遵守操作规程，定期检查消防系统运行情况。

(三) 甲方负责提供维修用水、用电，发现系统故障应及时报修，并有权检查乙方的检修工作与检修效果。

(四) 甲方有义务协调所属部门，为乙方维修人员进入现场提供所需施工条件并给予必要的配合。

(五) 甲方应配合乙方做好检修记录和损坏配件的确认工作。

2. 乙方的权利和义务

(一) 乙方应为甲方制定“消防系统维护保养计划”，在协议生效开始之日起实施。

(二) 乙方应在维护服务期内加强现场管理，负责办理维修人员人身和自备财产的有关保险，如在维修保养工作中发生人身、设备及第三者事故，由乙方负责处理相关事宜，甲方不承担任何责任。

(三) 满足甲方的维保要求：消防设备具体维保要求详见招标文件中的有关采购项目内容。

(四) 乙方应配备检修、保养工作所必需的工具、检测设备、仪器仪表，对系统所需的所有配件须常年备货。

(五) 乙方负责自动消防设施维护保养人工费、差旅费、消耗性材料费、运输费、技术资料费、专用工具使用费及各种有关税费。

(六) 乙方不得将委托管理项目转包给第三方管理，不允许分包或转包管理责任和管理事宜。

(七) 进场后，乙方首先对消防工程进行标准、规范化验收，并对其验收合格部分在维修保养合同年限内承担相应的经济与法律责任，对未验收或验收不合格部分，乙方应配合甲方整改，以达完好。

(八) 接收、整理、完善甲方的消防资料，并进行规范管理。

(九) 乙方组织专业培训，协助甲方建立有关的管理制度和培训指导甲方操作人员正确使用设备。

(十) 在对某些隐蔽工程进行维修时，乙方应尽量保护原设施。若不可避免地造成对原装修材料的损坏、修复工作由甲乙双方协商解决。

(十一) 乙方应严格执行日常维修、定期检修和紧急排故维护保养工作。

(十二) 在合同履行期间，乙方应委派 1 名具有相应资质的专业技术维修人员在甲方指定地点和时间（每周七天，值班时间为 8:30 到 0024:00）进行值班和消防设备设施巡查，值班人员应持有消防设施操作员证（维保方向），及时受理甲方有关消防设备设施的故障报告并及时排除，并如实填写工作记录。

(十三) 乙方在合同执行过程中应保证在值班时间内接到甲方通知设备故障后 15 分钟内到达现场进行维修，每超过 10 分钟赶到现场的，从当期维保费用中扣除违约金 300 元。非值班时间内，乙方在接到甲方通知设备故障后 60 分钟内到达现场进行维修，并保证在 2 小时内恢复设备的基本运行，每超过 10 分钟赶到现场的，从当期维保费用中扣除违约金 300 元。

(十四) 消防设备在使用过程中，遇到设备损坏需要更换配件的情况，乙方应及时通知甲方，甲方采购相应配件后移交给乙方，乙方负责免费更换和调试；因乙方保养不当造成的设备损坏，乙方应负责修复，并从当期从当期维保费用中扣除违约金 1000 元。

(十五) 每次保养后，乙方应向甲方提供一份由乙方技术人员签名认可的保养记录，并由甲方的专业工程师或指定代表验收签字。

(十六) 乙方进场施工的工作人员应遵守甲方的管理制度，听从甲方有关人员指挥，确保施工安全，乙方工作人员人身安全保险费用由乙方自行承担。

(十七) 乙方建立日常的维修制度，确保维修工作的高质量。

(十八) 乙方应按规定或约定时间、内容及要求进行保养，保养工作应提前书面告知甲方。如甲方发现乙方存在漏检情况，发现一次从当期维保费用中扣除违约金 300 元/。