

# 深 圳 市 建 筑 消 防 设 施

## 维 修 保 养 合 同

项目名称：深圳市天然居消防维保项目

项目地点：深圳市福田区景田北街 1 号天然居

委托单位：深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

承接单位：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

# 消防设施维修保养合同

委托方（以下简称甲方）：深圳市天健城市服务有限公司天然居管理处

承接方（以下简称乙方）：深圳中建远华消防装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消防法》等现行有效的相关法律法规，甲乙双方经协商一致，就（天然居）管理处消防系统设施设备维保的有关事项达成一致意见，特订立本合同，以及本建筑消防设施的具体情况签订本合同：负责公安消防的检查和月检测记录。

## 第一条 维修保养项目

建筑名称：天然居

地点：深圳市福田区景田北街1号天然居

消防设施的内容：火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、防火卷帘系统、气体灭火系统、消防联动系统（含事故广播和对讲电话）。

### 1.1 维修保养期：

本合同自甲、乙双方签字盖章后生效，有效期为1年（自2023年03月10日至2024年03月09日）。

维护保养费：本合同的维修保养费1年为RMB45000元整（含6%税费），大写（人民币肆万伍仟圆整）。

## 第二条 技术资料及图纸

### 2.1 甲方于合同签订后三日内向乙方提供的技术资料如下：

#### 2.1.1 竣工图：

- （a）消防给水系统（含消火栓、自动喷水灭火等）竣工图；
- （b）防排烟系统竣工图；
- （c）火灾自动报警系统（含联动、紧急广播、消防电话）竣工图；
- （d）防火卷帘系统竣工图。

### 2.1.2 技术资料:

(a) 消防控制设备(含报警控制器、联动柜、紧急广播柜、消防电话柜等)的原理图、端子接线图;

(b) 消防被控设备(含消防水泵、防排烟机、电梯、防火卷帘、非消防电源等)控制柜的原理图、端子接线图。

### 2.1.3 设备资料:

(a) 消防给水设备(含水泵、报警阀、压力开关、信号阀、水流指示器、气压罐等)产品说明书;

(b) 火灾报警设备(含报警控制器、各种模块或中继器、探测器、气体灭火控制柜等)产品说明书,如联动柜、事故广播、通讯柜为标准产品,亦应提供其产品说明书;

(c) 防排烟设备(含风机、风阀等)产品说明书;

(d) 防火分隔设备(防火门、防火卷帘及闭门装置、启动控制装置等)的产品说明书;

### 2.1.4 文件

(a) 消防设备的运转记录;

(b) 消防系统的调试报告;

(c) 系统编程表及系统软件。

## 第三条 甲方代表和甲方责任

3.1 甲方应任命负责消防系统运行的责任人\_\_\_\_\_联系电话\_\_\_\_\_(邮箱:\_\_\_\_\_)作为其委托的代理人,甲方代表必须由具备相关专业知识的人员担任。

3.2 甲方代表作为受委托的代理人,应对乙方在维修保养过程中提出的问题进行处理和解决,应对维修保养记录和报告进行审查和签字确认。

### 3.3 甲方责任

- 3.3.1 负责提供维修保养所需的水、电供应；
- 3.3.2 负责提供维修保养所需的垂直运输；
- 3.3.3 负责通知楼宇住户（租客）有关维修保养的工作时间，避免造成不必要的恐慌；
- 3.3.4 负责协助乙方进入安装有消防系统的室内；
- 3.3.5 甲方在值班、巡楼或进行其它工作时发现消防设备损坏、丢失或运行不正常，应及时通知乙方进行处理；
- 3.3.6 甲方有权对乙方的维修保养服务进行检查、监督并提出整改要求（必须符合消防规定），若乙方的维修保养服务达不到甲方的要求，甲方有权拒绝支付服务费直至取消合同；
- 3.3.7 其它：在保修期间，系统内如另外需要扩容工程，如大厦或小区内有装修工程，如涉及消防部分，甲方必须告知乙方。在同等条件下乙方享有该部分工程施工的优先权；如乙方报价等超出其他供应商 10%，甲方有权选择其他供应商提供服务，乙方必须无条件配合。否则，本合同内的维修保养责任将转给第三方承担。

#### 第四条 乙方维修保养人员和乙方责任

- 4.1 乙方负责上述建筑消防系统的全面测试，及时发现问题并制定方案与报价报告给乙方，督促甲方尽快批复维修，以保证场内消防系统及设施、设备的正常运作，符合国家消防安全技术规定，保障消防系统处于正常工作状态。
- 4.2 每月 30 日前向消防主管部门提交建筑消防设施维修保养记录（附录 2）；
- 4.3 乙方应重视小区内消防安全，对消防设施出现的故障及时修复，乙方应在 3 小时内到达现场，在甲方有配件的情况下对故障进行排除，确保整个消防系统发生火灾事故时能够正常动作。如果不能修复，则以书面形式向甲方就设备运行情况并提出相应的改善意见。如遇到紧急情况时，乙方应在 3 小时内到达现场。
- 4.4 对维修保养的消防设施的运行情况，每季度检查一次。检查结果应如实记录，并会同甲方代表共同签字确认。
- 4.5 遇到紧急情况，乙方应接到电话后 2 小时内到达现场处理有关消防设施的故障并及时排除（需订购设备除外），并将修复后情况反馈给甲方值班人员做好书面记录。

- 4.6 当消防设施出现严重故障不得不停用时，甲方立即向深圳市公安消防局报告，同时进行抢修，尽快恢复系统的运行。
- 4.7 每月向甲方提供一份月消防维保检验报告供甲方向主管部门备案。
- 4.8 若乙方未能严格按《合同》之约定，提供消防设备设施的维修保养工作；第一次不履行，将扣除本月度工程款的 2-5%；第二次不履行，将扣除本季度工程款的 10%；第三次不履行，甲方有权对其作出解除合同的权利，并扣除本季度工程款全额，乙方对甲方管辖区域内的消防安全隐患有义务向甲方提出改进意见，甲方应及时研究解决，甲方未采取措施而造成损失的，乙方不承担任何责任。
- 4.9 乙方如在维护期间没有按合同内容执行，甲方有权提前终止合同，乙方需无条件退出。
- 4.10 在甲方接受消防部门检查时及每年两次消防演习时，乙方应安排维护技术人员到达现场配合甲方工作。
- 4.11 本合同范围外的消防设备设施的维修，在同等条件下，乙方具有优先权利。
- 4.12 乙方保养不到位致使甲方有财产损失，甲方有权利扣减乙方的维保工程款，直到工程款全部扣除即视为合约解除。乙方对甲方管辖区域内的消防安全隐患提出改进意见，甲方未采取措施而造成损失的，乙方不承担任何责任。
- 4.13 乙方指定 王杰 为本合同联系人，电话号码 15986650119（必须为 24 小时开机），乙方指定的文件收取地址为：深圳市宝安区新安街道新安湖社区宝前巷 46 号经发大厦 801-802 号。乙方任命陈中平为本合同项目负责人，任命邹彦鹏为本合同项目技术负责人，联系电话：13332942179，联系邮箱：872054523@qq.com。甲方若将本合同约定的文件送至上述联系人或者联系地址的，视为送达成功。
- 4.14 乙方更换维修保养人员应提前告知甲方，否则甲方有权拒绝乙方人员进入甲方场地，因此产生的一切责任由乙方自行承担。
- 4.15 承接时消防系统正常运行的情况下，后续因维保不力或维保不当的，由乙方承担修复费用，并恢复正常运行；
- 4.16 上级政府（消防）部门或业委会检查出的消防问题未在乙方维保出具的问题清单中的（问题清单不一致）情况，造成项目受到处罚的，由乙方承担处罚责任并消除不利影响，同时乙方支付罚款 2000 元给甲方；
- 4.17 每次故障报价高于市场价的，3 次后不再由乙方维修。

4.18 如因第三方公司未经甲乙双方同意私自动甲方消防系统主机或因第三方公司装修造成的故障未及时恢复，造成的一切后果乙方不承担任何责任。

## 第五条 检查保养内容

5.1 根据《高层民用建筑消防安全管理规定》、《建筑物消防设施维护保养规范》等相关消防技术标准规定的内容、程序、周期，对合同范围约定范围内的建筑物消防设施设备安全检查、维修、保养、测试等技术服务，并如实记录维修保养记录；

5.2 乙方每月 30 日前进行系统巡查工作，并提前制定工作计划（每天工作时间：9:00-18:00），并将详细检查清单、测试记录等相关内容详细如实记录在维保报告上，乙方人员到达及离开项目现场时，必须按照要求在甲方设定专用记录表上签名记录。

5.3 系统在正常保养期无火警、无故障、无屏蔽状态下运行，并每月提交维护保养记录于甲方确认。

5.4 每月对上列系统进行保养、测试。每月进行一次全面系统检查、测试、保养，检测系统完好率，检查结果及保养记录交甲方确认，并提交测试报告交于甲方。

### 5.5 火灾自动报警系统

月度保养：

A、 每月检查时要对消防系统进行测试检查，如实记录检查结果，若存在故障应及时向甲方汇报，经甲方认可后及时进行修复。

B、 每月检查的原始记录必须由参加维修保养的双方人员签字确认。

C、 每月检查结果和处理意见一式二份，由双方代表签字后（乙方盖章）各执一份。

月检查如下：

1、检查控制箱和联动柜的仪表、指示灯、开关；检查电源电压、报警系统主机、应急广播装置的工作状况。

试验消防主机的故障报警、屏蔽、解屏蔽、信息存储等功能。

2、检查消防电话对讲。

3、联动柜盘面检查。

4、火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查每月每回路不少于 5 个点。

- 5、试验火灾警报装置的声光显示。
- 6、对备用电源进行充放电试验、主电源和备用电源自动切换。
- 7、试验消防主机的火灾报警、故障报警、屏蔽、解屏蔽、信息存储、图文显示、联动等功能。
- 8、用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：（1）火灾事故广播。（2）消防电梯迫降试验。（3）检查所有转换开关。

季度保养：完成月度保养内容；试验主供电源与备供电源转换功能、蓄电池放充电功能；试验消防水泵、喷淋水泵、排烟风机、正压风机；测量各线路绝缘情况。

#### 5.5 自动喷水灭火系统、消防栓系统

（包括但不限于消防泵及其控制箱、消火栓内设备设施等）、自动喷水灭火系统（包括但不限于喷淋头、信号阀、水流开关、湿式报警阀、比例式减差阀等）的维保内容如下：

月保养：检查进出口阀、安全阀、转换开关，清洁控制箱表面、泵体、阀门、压力表；手动启动消防泵、喷淋泵试运行，检查消防及喷淋水泵、电机的运行状态、温度、电机工作电流；检查水管管道管路，抽检楼层喷淋管水流开关和报警功能、室内外消火栓出水及压力，消火栓启泵按钮，系统功能；检查清洁水管压力表。末端试水装置放水检查。

季度保养：完成月度保养内容；检查清洁消防管井；检查管道表面及接头，螺丝上紧；检查清滞管路阀门阀杆；检查减压阀，进出口阀除锈加油；检查水泵和电机轴承的润滑状况并加油；检查活络阀门并加油；检查水泵联轴节、排气阀门、进出口可挠曲橡胶接头状况；测量电机绝缘。

年度保养：乙方会同甲方每半年将消防设施维修保养的情况和检查结果，以书面形式向甲乙双方留底备案。

其内容包括：

消防设施各系统的运转情况；

半年维修保养和检查记录；

年度保养内容如下：

试验消防水喷射高程。

## 5.6 防排烟系统

（包括但不限于风机、风管、防火阀、风口等）的维保内容如下：

月度保养：

检查控制箱面仪表、指示灯、开关、电源、电压；清洁控制箱面、仪表、指示类、开关；风机试运行。

送、排风口每月抽查不少于总数的 10%，设备风机房控制柜（箱）、设备表面每月清洁一次。

年度保养：

完成月度保养内容；检查机械连接状况；检查箱内导线连接状况；检查风机、电机轴承润滑情况；风机表面、控制箱内外、底座除锈补漆。

## 5.7 气体灭火系统

月度保养：清洁检查控制箱表面，清洁储存容器、储存室。

年度保养：检查管道畅通情况（可用压缩空气吹通）；控制箱、容器、管道、支架除锈补漆。

## 5.8 火灾应急照明、消防电话及疏散指示标志（不属于末端设备）

季度保养：检查各楼层走廊、通道、出口指示灯；检查消防电话通话功能；检查火灾应急照明。

年度保养：完成月度保养内容；检查干电池效能；检查接线情况；检查接地状况；

## 5.9 消防联动控制系统：

联动柜直流稳压电源及电池、电池组的检查（每月至少一次）

检查联动柜控制、反馈信号的正确性（每月至少一次）

联动柜内除尘、端子紧固，检查信号灯、按钮、联动柜表面油漆及文字（每月至少一次）

检查和测试所有防火卷帘门控制箱线路及性能，并除尘保养（每季度至少一次）



检查和测试所有卷帘门自动装置、传动电机性能，并对电机轴承及连动构件加油脂（每季度至少一次）

#### 5.10 消防广播、电话系统

广播主机设备检查和维护（每月一次）；

各楼层固定对讲电话或电话插孔与消防控制中心对讲电话或主机之间双向互通检查（每半年至少全面覆盖一次）；系统广播分层播音试验和检查（每半年至少全面覆盖一次）；清洁保养对讲主机、广播主机（每半年至少全面覆盖一次）；电话、广播线路检查和维护（每半年至少全面覆盖一次）。

以上所有确定保养频率的各种保养，乙方应当形成保养记录并由甲方签字确认，加盖乙方公章后交由甲方各项目物业服务中心存档备查。若乙方未按照该条约定履行，甲方有权扣除当期维保费的 20%。

### 第六条 更换材料、设备的供应

6.1 维修保养中发现需更换的材料、配件由甲方购进后交乙方更换。甲方购置不到的设备配件，由甲方授权乙方购置，经甲方工程人员验证后更换，所更换的零配件由甲方所辖各物业服务中心保存管理。

6.2 对于故障零部件损坏的，确实需要更换的，向甲方提出建议，并出示更换部件予以证明。

6.2 紧急事故、故障，接到电话后 2 小时内到达现场处理有关消防设施的故障并及时排除。

除特殊情况（如遇台风、暴雨、停电等不可抗拒因素）外，一般故障应 24 小时内排除。如出现未及时修复的情况，首次给予书面警告并限定期限完成，以后乙方应对甲方进行经济赔偿，每次人民币伍佰元。

### 第七条 维修保养费用的支付

7.1 合同生效后，甲方 10 日内向乙方支付合同 60%款，即人民币 27000 元，大写（人民币贰万柒仟圆整）。合同结束后，甲方 10 日内向乙方支付合同 40%尾款，即人民币 18000 元，大写（人民币壹万捌仟圆整）。

## 第八条 争议、违约和索赔

8.1 履行合同过程中发生争议，首先本着友好态度协商解决，若经协商仍不能解决，经双方同意可选择下列一种方式解决：

a、向深圳仲裁委员会申请仲裁；

b、向甲方所在地人民法院起诉；

### 8.2 违约

8.2.1 违约的处理：合同双方任何一方不能全面履行合同条款，均属违约。违约所造成的经济损失，概由违约方承担赔偿责任；

8.2.2 违约金的标准：合同履行中任何一方无正当理由而单方提出终止合同，均属单方毁约，毁约方除承担赔偿责任因此造成对方的全部经济损失外，还必须向对方支付合同价款5%的违约金。

### 8.3 索 赔

8.3.1 甲方不按合同约定支付各种费用，造成乙方经济损失，乙方可按以下规定向甲方索赔：

（a） 有合法正当索赔理由，且有索赔事项发生时的有关证据；

（b） 甲方在接到索赔通知十天内给予批准或要求乙方进一步补充索赔理由和证据，甲方接到通知十天内未予答复，则视为该项索赔已被甲方批准；

8.3.2 乙方未按合同的约定，未全面履行合同的约定的全部责任义务而造成甲方经济损失，甲方可按以下规定向乙方索赔：

（a） 赔偿事项发生后二十天内，向乙方发出要求索赔的通知；

（b） 有合法正当索赔理由，且有索赔事项发生时的有关证据；

(c) 乙方在接到索赔通知十天内给予书面答复或要求甲方进一步补充索赔理由和证据，乙方接到通知十天内未予答复，则视为该项索赔已被乙方批准；

## 第九条 安全工作

9.1 乙方应按安全工作有关规定，采取严格、科学的安全防护措施，确保操作者安全和第三者的安全，承担由于自身安全措施不力，造成事故的责任和发生的费用。

9.2 若发生重大伤亡事故，甲方应按有关规定立即报告深圳市公安消防局。甲方为抢救提供必要条件，发生的费用由责任方承担。

9.3 乙方在动力设备、易燃易爆和贵重的设备房间中进行维修保养时应向甲方代表提出安全保护措施。甲方应派员在现场监督和协助乙方进行有关工作。

9.4 在有毒有害环境中施工，甲方应按有关规定提供相应的防护措施，并承担有关的经济支出。

## 第十条 保险

10.1 甲方办理现场甲方人员及第三方人员生命财产的保险，并支付相应费用。

10.2 乙方办理乙方现场人员生命财产的保险，并支付相应费用。

10.3 建筑物的保险由甲方负责，乙方应按有关规定协助提供保险公司所需的所有文件、资料。

## 第十一条 合同的生效与终止

合同自甲、乙双方法人代表签字并加盖单位公章后生效，在维修保养有效期到期前一个月，甲、乙双方商定合同的延续或终止。届时未能达成续约的，本合同期满自然终止，双方权利义务归于消灭。

若合同期未满足甲方物业服务合同终止或者解除，则此合同自动终止。合同附件为合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

## 第十二条 其他

与本合同有关的通知可邮寄送达，送达地址为本合同约定的地址。甲方联系地址：深圳市福田区景田北街1号天然居管理处，乙方联系地址：深圳市宝安区新安街道新安湖社区宝前巷46号经发大厦801-802号，与本合同有关的通知可以邮寄送达，用邮寄方式送达的，邮寄地址为本合同中地址为准，寄出之日起七日后即视为送达。任何一方变更地址，应书面方式通知对方。

本合同正本一式肆份，由甲、乙双方各持贰份，经双方签章后均具同等法律效力。

附件 1：《建筑消防设施维修检查表》

附件 2：《关于装修及消防改造的进场审核流程》

附件 3：《施工进场前消防系统确认书》

甲 方（盖章）

乙 方（盖章）

地 址：

地 址：

委托代理人（签名）

委托代理人（签名）

电 话：

电 话：

合同订立时间： 年 月 日

附件 1:《建筑消防设施维修检查表》

维保项目	维保内容	方法和要求	检查情况		
			正常	故障	故障原因
火灾自动报警系统	火灾探测器	试验报警功能			
	手动报警按钮	试验报警功能			
	监管装置	试验监管装置报警功能,屏蔽信息显示功能			
	警报装置	试验警报功能			
	报警控制器	试验火警报警、故障报警、火警优先、打印机打印、自检、消音等功能,火灾显示盘和 CRT 显示器的报警、显示功能			
	消防联动控制器	试验联动控制器及控制模块的手动,试验控制器显示功能,试验电源部分主、备电源切换功能,备用电源充、放电功能			
	自动联动控制功能	试验系统联动功能			
应急广播	扬声器	测试音量、音质			
	功放、卡座、分配盘	测试卡座的播音、录音功能,测试功放的扩音功能,测试分配盘的选层广播功能,测试合用广播系统应急强制切换功能,测试主、备扩音机切换功能			
	联动控制功能	通过报警联动,检查合用广播系统应急强制切换功能、扬声器播音质量及音量,卡座录音功能,分配盘分区及选层广播功能			
消防专用电话		测试消防电话主机与电话分机、插孔电话之间通话质量;电话主机录音功能;拨打“119”功能			
消防电梯		测试首层按钮控制电梯回首层功能、消防电梯应急操作功能、电梯轿箱内消防电话通话质量、电梯井排水设备排水功能,通过报警联动,检测电梯自动迫降功能			
消防供水设施	消防水池	核对储水量、自动进水阀进水功能,液位检测装置报警功能			
	消防水箱	核对储水量、自动进水阀进水功能,模拟消防水箱出水,测试消防水箱供水能力、液位检测装置报警功能			
	稳(增)压泵及气压水罐	模拟系统渗漏,测试稳压泵、增压泵及气压水罐稳压、增压能力,自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况,主、备泵切换功能			
	消防水泵及控制柜	试验手动/自动启泵功能和主、备泵切换功能,利用测试装置测试消防泵供水时的流量和压力			
	水泵接合器	利用消防车或机动泵测试其供水能力			
	阀门	试验控制阀门启闭功能、减压装置减压功能			

维保项目	维保内容	方法和要求	检查情况		
			正常	故障	故障原因
消火栓 (消防炮) 灭火系统	室内消火栓	检查消火栓箱外观、组件			
		试验屋顶消火栓出水压力、静压及水质, 测试室内消火栓静压			
	消防水喉	射水试验			
	室外消火栓	试验室外消火栓出水及静压			
	消防炮	试验消防炮手动、遥控操作功能, 试验手动按钮启泵功能、消防炮出水功能			
	启泵按钮	试验远距离启泵功能及信号指示功能			
	联动控制功能	自动方式下, 分别利用远距离启泵按钮, 消防联动控制盘控制按钮启动消防水泵, 测试最不利点消火栓(动压), 消防炮出水压力及流量; 具有火灾探测控制功能的消防炮系统, 应模拟自动启动			
自动喷水 灭火系统	报警阀组	试验报警阀组试验排放阀排水功能, 压力开关、水力警铃报警功能			
	末端试水装置	试验末端放水测试工作压力、水流指示器、压力开关动作信号、水质情况, 楼层末端试验阀功能试验			
	水流指示器	核对反馈信号			
	探测、控制装置	测试火灾探测传动装置的火灾探测及控制功能、手动控制装置控制功能			
	充、排气装置	测试充气、排气装置充、排气功能			
	联动控制功能	在系统末端放水或排气, 进行系统联动功能试验, 测试水流指示器、压力开关、水力警铃报警功能; 具有火灾探测传动控制功能应模拟系统自动启动			
气体灭火 系统	瓶组与储罐	核对灭火剂储存量主、备瓶组切换试验			
	检漏装置	测试称重、检漏报警功能			
	紧急启/停功能	测试紧急启动/停止按钮的紧急功能			
	启动装置、选择阀	测试启动装置、选择阀手动启动功能			
	联动控制功能	以自动方式进行模拟喷气试验, 检验系统报警、联动功能			
	通风换气设备	测试通风换气功能			
	备用瓶切换	测试主、备瓶组切换功能			
防火分隔 设施	防火门	试验非电动防火门的启闭功能及密封性能, 测试电动防火门自动, 现场释放功能及信号反馈功能, 通过报警联动, 检查电动防火门释放功能、喷水冷却装置的联动启动功能			

维保项目	维保内容	方法和要求	检查情况		
			正常	故障	故障原因
	防火卷帘	试验防火卷帘的手动、机械应急和自动控制功能、信号反馈功能、封闭性能,通过报警联动,检查防火卷帘门自动释放功能及喷水冷却装置的联动启动功能,测试有延时功能的防火卷帘的延时时间、声光指示			
	电动防火阀	通过报警联动,检查电动防火阀的关闭功能及密封性			
机械加压送风系统	送风口	测试手动/自动开启功能			
	送风机	测试手动/自动启动、停止功能			
	送风量、风速、风压	测试最大负荷状态下,系统送风量、风速、风压			
	联动控制功能	通过报警联动,检查防火阀、送风自动开启和启动功能			
机械排烟系统	自然排烟设施	测试自然排烟窗的开启面积、开启方式			
	排烟阀、电动排烟窗、电动排烟垂壁、排烟防火阀	测试排烟阀、电动排烟窗手动/自动开启功能,测试挡烟垂壁的释放功能,测试排烟阀的动作性能			
	排烟风机	测试手动/自动启动、排烟防火阀联动停止功能			
	排烟风量、风速	测试最大负荷状态下,系统排烟风量、风速			
	联动控制功能	通过报警联动,检查电动挡烟垂壁、电动排烟阀、电动排烟窗的功能,检查排烟风机的性能			
消防供电配电	消防配电柜(箱)	试验主、备电切换功能;消防电源主、备电源供电能力测试			
	自备发电机组	试验发电机自动、手动启动功能,试验发电机启动电源充、放电功能			
	应急电源	试验应急电源充、放电功能			
	储油设施	核对储油量			
	联动试验	试验非消防电源的联动切断功能			
应急照明系统		切断正常供电,电源切换、充电、放电功能;			
		测试应急电源供电时间;通过报警联动,检查应急灯具自动投入功能			
疏散指示系统		手动应急启动功能			
		火灾状态下自动应急启动功能			
		持续应急工作时间			

维保项目	维保内容	方法和要求	检查情况		
			正常	故障	故障原因
细水雾灭火系统		测试储瓶式细水雾灭火系统启动装置的启动性能、减压装置减压性能、喷头喷雾性能			
		测试泵式细水雾灭火系统手动/自动启、停泵功能,主备泵切换功能			
		喷头喷雾性能			
		测试分区控制阀的手动/自动控制功能,具有火灾探测控制系统的,应模拟自动控制功能			
		通过报警联动,检验开式细水雾灭火系统联动控制功能,进行模拟喷放细水雾试验			
		通过末端试水,测试闭式细水雾灭火系统联动控制功能,测试水流指示器报警功能,压力开关报警功能			
泡沫灭火系统	泡沫液储罐	核对泡沫液有效期和储存量			
	泡沫栓、泡沫喷头、泡沫产生器	试验出水			
		出泡沫功能			
	泡沫泵	手动/自动启动及主、备泵切换功能;阀门启闭功能及信号反馈功能			
	联动控制功能	具有火灾探测传动控制装置的泡沫灭火系统,应结合泡沫灭火剂到期更换进行系统自动启动,测试泡沫消火栓、泡沫喷头、泡沫产生器出泡沫功能,泡沫比例混合器混合配比功能,泡沫泵、水泵供泡沫液、供水能力			
	自吸液泡沫消火栓、移动泡沫产生装置、喷淋冷却系统	测试吸液出泡沫功能			
		喷淋冷却系统检测内容同自动喷水灭火系统			
干粉灭火系统		测试驱动气瓶压力和干粉储存量			
		通过报警联动,模拟干粉喷放试验,检验系统功能			
灭火器		核对选型、压力和有效期			
		对同批次的灭火器随机抽取一定数量进行灭火,喷射性能试验。			
其他设施		逃生自救设施性能			



## 关于装修及消防改造的进场审核流程

致\_\_\_\_\_进场装修的各业主，各租户：

本着安全第一、预防为主的原则，结合过往消防装修施工改造人员技术施工质量参差不齐，施工过程中导致各类消防问题及风险隐患。为了加强本公司的建筑消防安全规范的管理，预防消防安全隐患发生，也为了保障所有租户、业主的人身和财产安全，现要求如下：

如有第三方消防公司进入商铺施工，我方要求提供第三方公司施工人员资料、公司资质资料备案及通知现消防维保单位进行现场录像施工过程！以便后期责任倒查！具体提供资料如下：

- 1、提供同时具有消防施工一级，设计甲级的消防工程公司资质复印件加盖公章两份（验原件），管理处和现消防维保单位各存档一份。
- 2、提供消防公司施工人员的中级操作员证书、电工证以及该施工人员在本站的近期三个月社保清单复印件加盖公章各两份（人证对应一致），管理处和现消防维保单位各存档一份。
- 3、提供消防设计蓝图图纸加盖出图章、设计师章，交由管理处审核且合格，交各两份到管理处和消防维保单位存档。
- 4、第三方消防公司需交管理处 5000-50000 元（具体根据装修面积及装修合同金额定）作为消防系统损坏保证金，待工程结束且

验收合格后退回。

5、关于消防报建相关规定，商铺面积在 50 平方米以上消防施工需报应急局办理营业前消防检查合格证（取得合格后方可营业），楼高 50 米以上、办公面积在 300 平方米以上（含 300 平方米）装修施工需报住建局办理消防设计审核加验收审批（设计审核合格后方可施工，验收合格后方可入驻或营业，否则或将面临相关政府部门的高额罚款和关店风险）。

6、第三方消防公司进场施工前必须与物业及我司签订消防相关责任书后方可入场进行消防改造。

7、施工完毕后，商铺必须经物业、维保单位以及消防部门验收合格取得相关批文或其它证明文件后方可入场营业。

以上内容，请各商户及住户严格按要求执行，如因进场装修的各业主、租户合作的第三方消防公司未按以上要求提交资料，未经甲方批准擅自施工造成消防系统的任何问题，造成的一切后果我方及消防维保单位概不负责，损坏消防设施的追究租户相关法律责任！

**顺祝商祺！**

\_\_\_\_\_物业管理有限公司

年 月 日

附件 3：《施工进场前消防系统确认书》

## 施工进场前消防系统确认书

租户/业主：

\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_号

面积： \_\_\_\_\_

经物业、消防维保单位和租户三方现场确认此区域消防系统一切正常，开工后消防系统出现的任何问题由租户负责第一时间修复，以确保消防系统工作正常小区防火安全，修复前停工整改。

租户/业主（签字盖章）：

联系方式：

日期： 年 月 日 时 分