

同安区中医医院消防维保与中控室管理服务项目方案

一、项目概况

厦门市同安区中医医院（以下简称：医院）的后勤社会化服务，
管理服务范围：门诊楼、住院楼、明树楼、食堂等室内外的消防维保
管理服务、中控室管理服务。

二、技术和服务要求

1、消防维保与中控室管理服务范围：

厦门市同安区中医医院（以下简称：医院）的后勤社会化服务，
管理服务范围：门诊楼、住院楼、明树楼、食堂等室内外的消防维
保管理服务、中控室管理服务。不含在建和新建楼宇室内外的范围。

二、消防维保与中控室管理人员配置(需持有消防部门认证的中级
职称资格证, 值班人员年龄不得超过 55 岁。)

编 号	岗 位 名 称	工作 时间 安排	岗 位 人 员 数	每 周 设 岗	岗 位 说 明
1	中 控 室 双 人 双 岗 值 班	全 天 (00:00-24:00)	6	周 一 至 周 日	对病区的各个楼层监 控屏幕进行观测和监 视,控制中心消防主机 的报警处理工作,及时 发现现场的各种安全 隐患。
中控岗位人员数合计：6 人					

人员配置要求:保证 7*24 小时消控室双人双岗人员总配置不低于 6 人。

三、消防维保服务

(一). 消防维保服务内容

1. 首次维保服务

(1) 由厦门市同安区中医医院确定服务时间后提前 7 日通知，进行首次服务。

(2) 服务项目

A. 火灾自动报警系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

B. 消防联动控制系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

C. 消防广播系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

D. 消防电话对讲系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

E. 气体灭火系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

F. 防排烟系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

G. 自动喷水系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

H. 自动喷雾水系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

I. 消火栓水系统的月检、季检、年检及突发性故障抢修工作并提供 7*24 小时专业技术支持；

J. 首次服务完毕后应提供工作报告，由厦门市同安区中医医院验收合格后双方签字确认。

K. 作业标准：建筑消防设施检测技术规程 (GA 503—2004)、建筑消防设施的维护管理 (GA 587—2005)

2. 维保期内服务

(1) 服务项目

A. 预防性维护

维保人员每 1 个月到现场对甲方维护设备进行全面测试，确认设备运行状态，检查设备运行记录，排除隐患故障并进行设备保养工作。

B. 修复性维护

对所维护的发生异常的甲方设备硬件或系统软件提供 7*24 小时服务电话支持。我司接到甲方电话通知或传真后，在承诺时间内予以响应及到达甲方现场，并在承诺时间内排除故障恢复甲方设备的正常运行。当设备故障需要更换备件时我司应提交故障检测报告及所需更换设备数量清单，按优惠价格提供甲方所需配件，如甲方自行采购损坏设备，我司需免费提供安装指导服务，并配合设备供应商进行设备安装调试工作。

(2) 服务文档提供

详细记录每一次服务的系统运行情况、故障时间、故障类型、处理方法、处理结果、预防措施及维护时间和维护人员等信息，并由甲乙双方分别保存。

(二). 消防维护服务方案

1. 日常维保期间专门派一名项目管理人与厦门市同安区中医医院沟通跟踪系统运行情况，以便及时处理系统故障或安排有关工作；维修或测试时由我司派驻专业技术人员进行处理。

2. 严格按《维护设备清单》、《系统测试内容》共同制定《月检记录》、《年检记录》等各种表格。

3. 严格按《月检记录》的各项内容进行测试工作。测试内容可分步实施，且每月定期进行 1 次检测。

4. 配合厦门市同安区中医医院为本系统建立系统技术档案。

5. 进入厦门市同安区中医医院场地工作期间应接受厦门市同安区中医医院的协调和管理，遵守厦门市同安区中医医院的各项规定，采

取严格的安全措施，承担由于自身原因所造成的事故责任及其发生的一切费用；

6. 协助厦门市同安区中医医院使消防报警系统能顺利通过当地消防部门所予的各种检查。并协助厦门市同安区中医医院完成消防演练等工作。

7. 在厦门市同安区中医医院提供所需的工作环境和条件中开展维修工作，当系统设备不得不进入停机检修时，第一时间通知厦门市同安区中医医院，并采取安全补救措施，确保检修期间的消防安全，厦门市同安区中医医院亦应在此期间内对停机的部分地区加强人工监视。

8. 对负责维护人员的安全，进入厦门市同安区中医医院现场均保证遵守厦门市同安区中医医院的各项规章制度，并与厦门市同安区中医医院签订安全施工管理协议。

9. 本次维保服务费用包括服务期内维修更换设备（不含设备费用，装修或改造项目不含在本次报价范围内，）或零部件更换零部件单价在 200 元含 200 元以内的（仅限于单个单次在 200 元内），由我司免费提供服务、消防系统实施设备保养服务、消防相关培训服务、技术咨询支持服务等费用。

（三）、维保标准

维保技术人员将按照国家、行业标准及采购人的工作要求进行维保，定期、分项对本项目包含的所有消防设施设备进行维护保养：

1、室内消防栓系统

1.1 日常巡检要点

1.1.1 检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合设计或规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；

1.1.2 检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，消防中心是否有报警信号；

1.1.3 检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；

1.1.4 检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

1.1.5 定期试验消防栓，检查其喷水充实水柱是否达到规范或设计要求；

1.1.6 定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

1.1.7 检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，定期清洗过滤器；

1.1.8 定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位和螺栓加黄油润滑；

1.1.9 检查止回阀启闭是否灵活、有效；

1.1.10 定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

1.2 维护工作标准

1.2.1 消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或规范要求；

- 1.2.2 试验消防栓破玻按钮，消防中心有报警信号；
- 1.2.3 各阀门处于正常的开或关状态，且有明显标志，阀体完好、不漏水；
- 1.2.4 消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；
- 1.2.5 消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或规范要求；
- 1.2.6 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；
- 1.2.7 减压阀和过滤器外观完好，减压阀工作稳定、可靠，且减压比例准确，过滤器内无杂物，水流畅通；
- 1.2.8 阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；
- 1.2.9 止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；
- 1.2.10 消防栓系统管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

1.3 周、月、季度检测

- 1.3.1 每月检查消防栓箱配置是否完整齐全，包括检查每个消防栓口的静压是否符合规范要求，检查栓口橡胶是否老化、龟裂或脱落，检查水带是否霉烂、穿孔，检查卷盘胶管是否老化、龟裂，检查破玻按钮是否破碎；
- 1.3.2 每月检查测试消防栓破玻系统，试验破玻按钮，消防中心是否有报警信号；
- 1.3.3 每周检查各阀门是否处于正常工作状态，是否完好不渗漏；
- 1.3.4 每周检查保养消防栓系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

1.3.5 每季至少一次试验消防栓，检查其喷水充实水栓是否达到规范或设计要求；

1.3.6 每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

1.3.7 每月检查消防栓管网的减压阀及其过滤器是否正常，每季定期清洗过滤器；

1.3.8 每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；

1.3.9 每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；

1.3.10 每季定期对消防栓系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

2、自动喷水灭火系统

2.1 日常巡检要点

2.1.1 检查试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；

2.1.2 检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；

2.1.3 检查喷淋头、管道是否完好，有无爆裂隐患；

2.1.4 检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；

- 2.1.5 检查维修喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；
- 2.1.6 定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；
- 2.1.7 检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；
- 2.1.8 检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；
- 2.1.9 定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- 2.1.10 检查止回阀启闭是否灵活、有效；
- 2.1.11 定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

2.2 维修工作标准

- 2.2.1 楼层喷淋管网末端试验压力（动、静压力）流量符合设计或规范要求；
- 2.2.2 水流指示器动作灵敏、报警准确、及时，复位正常，消防中心显示报警地址正确；
- 2.2.3 喷淋头外观完好，无滴漏或爆破隐患；
- 2.2.4 阀门处于正常开、关状态，有明显标志，信号阀门开、关灵活、有效，消防中心有关闭信号显示，报警地址准确；

2.2.5 喷淋系统水泵接合器外观完好，配置齐全，无变形、无渗漏、无缺损；

2.2.6 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好，工作灵敏、可靠、有效；

2.2.7 喷淋立管的自动排气阀无堵塞或漏水，工作正常；

2.2.8 湿式报警阀外观完好，无渗漏，放水试验时动作灵敏，其压力开关联动喷淋泵启动，消防中心报警显示准确；

2.2.9 阀门开关灵活、有效，无锈蚀、渗漏；

2.2.10 止回阀启闭灵活、有效，无水回流，外观完好；

2.2.11 喷淋管网外观完好，无变形、无锈蚀、脱漆和渗漏。

2.3 周、月、季度维护要点

2.3.1 每月分批次试验楼层喷淋管网末端试验装置是否正常（水压、流量是否达到要求）；每周检查一次楼层喷淋末端静压是否达到规范要求；

2.3.2 每月检查试验水流指示器动作是否灵敏，报警是否及时准确，复位是否正常，消防中心是否有显示等；

2.3.3 每周检查喷淋头、管道是否完好，有无破裂隐患；

2.3.4 每月检查各个阀门是否处于正常开启状态，试验楼层信号阀门开关是否灵活，消防中心是否有关闭信号显示；

2.3.5 每周检查保养喷淋系统的水泵接合器，确保完整、不渗漏；

2.3.6 每季定期试验安全泄压阀是否灵敏、可靠，检查水锤吸纳器工作是否有效；

- 2.3.7 每月检查喷淋立管的自动排气阀的工作状态是否正常；
- 2.3.8 每月检查试验湿式报警阀、水力警铃动作是否灵敏，喷淋泵是否启动，消防中心显示是否准确；
- 2.3.9 每季定期检查阀门是否开关灵活、有效，阀门关闭不严或不能灵活使用的应及时修理，对阀门的接触面发现有缺陷的，需进行研磨工作，无法修复的予以更换。定期对阀门转动部位螺栓加黄油；
- 2.3.10 每月检查止回阀启闭是否灵活、有效；
- 2.3.11 每季定期对喷淋系统管网进行全面检查，对腐蚀严重的管道予以更换，对油漆脱落的管道及时除锈刷防锈漆和标志漆。

3、火灾自动报警系统

3.1 日常维修工作内容

- 3.1.1 用专用测试仪器分期分批次全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；
- 3.1.2 检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；
- 3.1.3 试验手报按钮报警，全楼警铃是否动作鸣响，消防中心显示报警区域是否准确；
- 3.1.4 检查主控屏和联动控制屏的各项输入、输出显示功能是否正常，并全面清洁、维修；
- 3.1.5 检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的通信、控制信号是否正常，检查界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；

3.1.6 检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；

3.1.7 检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落；

3.1.8 定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验；

3.1.9 定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；

3.1.10 定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；

3.1.11 定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

3.2 维修工作标准

3.2.1 探测器动作灵敏，报警准确；

3.2.2 主控屏工作正常，正常显示报警区域和输出联动信号；

3.2.3 手报按钮动作灵敏，报警准确，联动功能正常；

3.2.4 主控屏和联动控制屏外观完好、清洁，各项输入、输出显示功能正常；

3.2.5 界面（模块）各项参数正常，与外围设备的通信、控制信号正常；

3.2.6 电池组的电压及其他参数正常，供电稳定、可靠；

3.2.7 系统设备所有接线牢固，无松动、破损或脱落；

3.2.8 主、备电源自动切换功能正常；

3.2.9 探测器外观完好，内外部清洁，功能正常；

3.2.10 报警主机控制程序正确，各项功能正常；

3.2.11 系统接地电阻符合规范或设计要求。

3.3 周、月、季度维护要点

3.3.1 每月用专用检测仪器分期分批全面测试探测器的动作及确认灯的显示，试验烟、温感探测器动作是否灵敏；

3.3.2 每月检查试验主控屏是否正常，有报警信号源时是否正确显示某区探测器动作，警铃蜂鸣是否鸣响；

3.3.3 每月试验手报按钮报警，全楼警铃是否动作鸣响；

3.3.4 每周检查主控屏和联动控制屏的各个显示功能是否正常，并全面清洁、保养；

3.3.5 每月检查各个界面（模块）和主机系统外围设备的反馈信号是否正常，每季定期测试界面（模块）输出电压是否正常，确保正常运行；

3.3.6 每季检查工作电池组、充电器的工作状态以及检查备用电池的电压及其他指标参数是否符合要求；

3.3.7 每季检查系统设备所有接线端子是否松动、破损和脱落。

3.3.8 每季定期对备用电源进行 1~2 次充放电试验；1~3 次主和备用电源自动切换试验。

3.3.9 每季定期对感烟、感温探测器进行清洁，必要时进行清洗，确保报警灵敏；

3.3.10 每周定期检测报警主机控制程序有否乱码，确保主机功能正常；

3.3.11 每月定期测试报警主机系统的接地电阻是否满足要求，并做好记录。

4、气体灭火系统

4.1 日常维保巡检要点

4.1.1 检查保养各台气体灭火控制器，测试其功能是否正常；

4.1.2 检查启动瓶药剂贮瓶的压力是否符合出厂充装压力和设计要求（压力表指针是否在绿区），有无泄漏现象；

4.1.3 检查试验手动、自动紧急启、停放气装置功能是否正常；

4.1.4 定期对电磁阀、瓶头阀解体清洗，加硅油润滑；

4.1.5 模拟自动报警系统中的烟、温感探测器同时动作，通风空调是否停止，防火阀是否关闭，检查气瓶的电磁阀是否在规定的时间内动作，控制屏是否有放气信号，消防中心是否有信号，警铃、蜂鸣器是否动作；

4.1.6 检查气体灭火系统启动瓶、药剂瓶有无变形，有无腐蚀、脱漆

4.1.7 检查控制气管有无变形或松脱，检查高压软管有无变形、生锈或老化；

4.1.8 检查气体保护区域（防护区）内的围护结构、开口等是否符合要求。

4.2 维修工作标准

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/267152001141006115>