

市机关大院、民主大院办公区域消防设施维护 保养（2021年1—12月）用户需求

一、项目概况

1. 项目名称：市机关大院、民主大院办公区域消防设施维护保养（2021年1—12月）。

2. 项目地点：市机关大院、民主大院。

3. 承包范围：对市机关大院、民主大院办公区域内的消防设施日常维护保养，包括市机关大院办公区中区、水塔电房、市机关大院办公北区1、2号楼、机关食堂、南门停车场、立体车库、西门A停车场、警通中队，民主大院联谊大厦（1、2、6、7、8层）、民主大楼、政协大楼的消防设备设施的定期检测及维护保养工作。（具体详见附件2）。

4. 维护保养期限：2021年（1-12月）。

5. 预算金额：265916.4元。

二、承包方条件

1、承包方须是在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的国内独立法人。

2、本项目不接受联合体投标，中标后不允许分包。

3、承包方近三年内（承包方成立不足三年的可从成立之日起算）无行贿等犯罪记录。

三、服务内容和要求

1、承包方必须按照国家、省、市现行的有关消防设备保养维护质量标准及规范，对服务范围内的消防设备定期进行全面检测维修、保养和调试，对老化、损坏、故障的零部件要及时彻底

进行维修、更换，保证市机关大院、民主大院区域消防设施设备正常使用，确保设备能良好运作，并每月出具维保报告。

2、承包方驻场服务人员资质要求：持有劳动部门颁发的有效电工证，有二年以上的相关工作经验，具有公安消防总队认可的“建（构）筑物消防员或相关专业证件”，能独立操作的专业工程师及技术人员。

3、在保养期内，按照采购方工作时间在市机关大院办公区内设有驻场维保人员，驻场维保人员总人数不得少于 2 名。为保持驻场人员队伍的稳定性，必须安排固定两人驻场，如因特殊原因需更换驻场人员，需提前 7 天写面上报采购方，征得采购方同意后方可更换。如采购方发现驻场人员不具备驻场维保能力，有权要求更换驻场人员。

4、在保养期内，如消防设施设备发生故障，承包方驻场人员应及时处理并告知采购方。

5、承包方要免费提供 24 小时消防紧急故障处理和意外事件的技术性服务，并于接到报修电话后 15 分钟内委派技术人员到达现场进行维修服务。

6、在维护保养期内，如需要更换设备零部件时，承包方应及时通知采购方，更换设备零部件费用累计低于或等于合同金额 20% 的由承包方单位负责；更换设备零部件费用累计超过合同金额 20% 时，超过部分由采购方负责采购或委托承包方代购。如由承包方代购零部件时，必须购买原厂同型号产品、提供合格证（如无原厂配件，需使用替代品，必须征得采购方同意），并先将新零配件及出厂合格证明和价格清单交由采购方审核并验收确认后，再进行更换。

7、消防系统所有设施设备包括灭火器、控制电柜等的清洁卫生由承包方驻场人员负责，驻场人员必须定期清洁，保持洁亮无渍、无尘。

8、承包方驻场人员要对消防设备系统进行日常的巡查，并填写巡查记录表。

9、承包方驻场人员必须根据维修保养内容的要求，制定具体量化计划，严格按照计划组织实施，并作好设备检查记录，列明系统设施设备的运行情况、故障原因、处理结果，所有维护保养记录资料要分类登记、保存在资料柜，保养期满必须完整交回采购方。

10、承包方要积极配合采购方开展重要会议、任务及元旦、春节、五一、国庆等重大节日前的消防检测工作。临时需要承包方增派人员对消防系统进行检查或测试时，承包方必须积极配合采购方工作需要，按要求增派人员到现场完成相关工作。

11、配合采购方处理装修、维修所有消防方面不足的问题，协助二次装修涉及消防设备设施的报建、整改、验收等工作。

12、作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。

13、向采购方提出合理化建议并每季度向采购方书面报告所维护保养消防设备设施的运行情况、零配件使用情况、易损件的更换情况及消防设备设施更换修理需求。

14、对所维护保养消防设备设施的安全运行负责，保障消防设备设施安全运行。

15、建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

16、妥善保管空调图纸及相关资料，并在合同终止后交给采购方。

17、承包方需严格执行国家、省、市关于“新冠肺炎疫情”防控有关规定，积极配合采购方开展疫情防控工作。

附件 1:

消防检查项目

消火栓系统、自动喷淋灭火系统、火灾自动报警系统、气体灭火系统、计算机图文显示系统、消防对讲系统、事故广播系统、防火卷帘及控制系统、水泵房系统、系统联动测试、消防弱电系统。

一、消防系统检查保养标准程序

A、消火栓系统

(一) 检测项目：（每月）

1、检查消防箱内卷盘、水带、水枪等是否齐全；有无漏水；消防箱体是否脱漆；箱外是否有遮挡物，不利于紧急情况下使用消防箱。

2、检查各消防水泵吸水管是否充满水。

3、水泵吸水和出水管道上各阀门有无渗漏、手轮转动是否灵活，是否处于正确的开启位置。

4、抽检各层消防箱上的破碎按钮，测试其动作时，警铃能否报警，消防中心能否正确显示并启动水泵。

5、检查管道有无锈蚀现象。

6、检查室外消防栓闷盖是否齐全，有无漏水，是否脱漆；有否遮挡物。

抽检位置按以下表格实施：

月份(月)	1\7	2\8	3\9	4\10	5\11	6\12
楼层	1F-2F	2F-4F	5F-6F	7F-8F	9F-10F	11F-楼顶

(二) 每半年全检室外消防栓的压力及供水能力。

(三) 养护项目：

- 1、每年对整个外露管网刷大红油漆一遍（合同签订当月实施）。
- 2、每年对消防管道的名称、消防水的流向重新喷上正规字体及标向（合同签订当月实施）。
- 3、每半年管道上各阀门手轮转动加注滑油。

B、水泵房系统

（一）检测项目：（每月 5-10 号、20-25 日）

1、手动启动水泵、检查以下内容；

- (1) 压力和流量是否正常；
- (2) 水泵控制柜各指示灯是否正常；
- (3) 水泵控制柜电流表、电压表读数是否正常；
- (4) 清理水泵控制柜杂物及积尘；
- (5) 水泵控制柜各接触器、继电器有否异响；
- (6) 运行时水泵声音是否正常；
- (7) 运行时水泵的震动是否正常；
- (8) 运行时水泵填料密封泄露水量是否正常；

2、模拟火警状态下，检查其中一台泵故障时自动切换备用泵是否正常；

3、模拟火警状态下，检查在消防中心主机能否控制各台泵的起动及停止；

4、检查水泵启动时，消防中心主机能否显示其动作信号；

5、清洁泵房卫生。

（二）养护项目：

1、每半年对水泵加注滑油，更换机油；

2、消防泵每年进行一次二级保养，内容如下：

- (1)、泵体：拆检泵体，更换已经损坏的零件；
- (2)、联轴器：检修联轴器，更换损坏的零件；
- (3)、填料、压盖：更换填料，
- (4)、磨水环：调整磨水环间隙；

(5)、润滑：清洗轴承，更换润滑油；

(6)、电器：拆检电动机，更换润滑油，检修各开关接点、接头，使之接触良好，电机的绝缘是否良好。

C、自动喷淋系统

(一) 检测项目：(每月)(每月5-10号、20-25日)

1、检查各层的喷头是否有漏水现象。

2、检查喷淋管道上各阀门是否处于正确的开启位置；

3、检查管道各阀门是否有漏水和锈蚀现象；

4、检查各层试喷管处压力表读数是否处于正常；最不利楼层压力是否达到规范要求。

5、检查湿式报警阀上下腔压力表读数是否处于正常范围。

6、手动启动水泵，检查以下内容：

(1) 压力各流量是否正常；

(2) 水泵控制柜各指示灯是否正常；

(3) 水泵控制柜电流表、电压表读数是否正常；

(4) 运行时水泵声音是否正常；

(5) 运行时水泵的震动程度是否正常；

(6) 运行时水泵填料密封泄漏水量是否正常；

7、抽取半数以上楼层，在末端放水管试放水并检查以下内容：

(1) 该区水流指示器是否动作，动作时总控室能否收到其报警信号并显示所在位置。

(2) 该区对应的湿式报警阀是否动作，动作延时是否正常；

(3) 湿式报警阀动作时上下腔压力是否正常。

(4) 湿式报警阀动作时，水力警铃是否报警，铃声是否响亮，能否达到报警效果；

(5) 湿式报警阀动作时，压力开关是否动作，动作时总控制室能否收到其报警信号并显示所在位置。

8、检查喷淋泵启动时，总控制室能否显示其动作信号，出

水口流量压力是否正常，总控室能否控制其启动和停止。

9、测试系统自动补压功能。

(二) 养护项目:

- 1、每半年对水泵加注润滑油，更换机油；
- 2、每年清洗一次湿式报警阀，阀门阀芯每年加油一次。
- 3、每年对整个外露管网刷大红油漆一遍。（合同签订当月实施）

D、火灾自动报警系统

(一) 检测项目（每月）（每月 5-10 号、20-25 日）

1、火灾报警控制器基本功能检测，检查以下内容:

- (1) 控制器主电、备电转换是否正常；
- (2) 控制器的声光报警装置是否正常；
- (3) 控制器的手（自）动转换是否正常；
- (4) 控制器报警功能是否正常，复位功能是否正常；

2、烟感报警试验：每半年全检一次，每月检测位置按照以下表格。

月份（月）	1\7	2\8	3\9	4\10	5\11	6\12
楼层	1F-2F	2F-4F	5F-6F	7F-8F	9F-10F	11F-楼顶

- (1) 准备预报对应区域及对应点；
 - (2) 警铃响度符合要求；
 - (3) 总控室声光报警正常；
- 3、检查感烟探头外表是否干净、整洁。
- 4、手动按钮报警试验。每半年全检一次。

(二) 养护项目

- 1、每月对火灾报警控制器进行停电清洁，包括以下内容：
消防设备电子电路板、电池、接线端子、外部操作面板、控制开关及机箱等；
- 2、对误报的探测器进行内部清洁，最大限度降低维修成本；
- 3、每年对感烟探头外表清洁。

G、防火卷帘门

(一) 检测项目 (每月)

1、机械部分:

- ①、检查轴承润滑是否良好;
- ②、上下行程开关是否完好;
- ③、检查卷片导轨磨损情况;
- ④、检查卷片间钩锁是否脱落或变形
- ⑤、检查润滑油是否适量。

1、 电气部分:

- ①、检查电机和电控箱的接地、接线和绝缘是否良好;
- ②、手动和电动升降卷帘门时,卷帘门运行是否正常,半降和全降时消防中心主机能否收到动作信号;
- ③、测试卷帘两侧的消防探测器联动是否正常;
- ④、检查卷帘门供电电源是否正常。

(二) 保养内容: 转轴每年刷一次油漆, 每年给轴承更换润滑油。

E、疏散指示系统

每月检测、维护。(每月 5-10 号、20-25 日)

1、检测项目 (每月)

每月对消防应急灯、安全出口、疏散指示标志进行一次检查。

2、保养内容:

每二个月对消防应急灯、安全出口、疏散指示标志进行一次充放电。

F、干粉灭火器检查 (每月) (每月 5-10 号、20-25 日)

1、检查干粉灭火器的压力和有效期情况。

G、联动测试 (每月)

每月进行一次联动测试。测试联动程序是否正常; 报警测试所联动的设备是否正常, 信号是否正常, 显示是否正常。

H、检查消防水池 (每月)

每月检查各大楼消防水池(泵房及天面)蓄水及补水是否正

常，补水装置是否正常。

I、气体自动灭火系统

检测项目（每半年）（当月 5-10 号、20-25 日）

- 1、气体灭火报警控制器基本功能检测，检查以下内容：
 - （1）控制器主电、备电转换是否正常；
 - （2）控制器的声光报警装置是否正常；
 - （3）控制器的手（自）动转换是否正常；
 - （4）控制器报警功能是否正常，复位功能是否正常。
- 2、气体灭火管道及瓶组功能检测，检查以下内容：
 - （1）各瓶组外观是否完好，无锈蚀；
 - （2）启动电磁阀是否正常；
 - （3）检查感烟、温探头外表是否干净、整洁；
 - （4）检查管道各阀门是否有锈蚀现象。

附件2:

维保范围

序号	区域	建筑名称	建筑面积 (平方米)	层数	建筑分类	使用功能
1	中区 (办公)	1号楼	4612	13	二类高层	办公
2		1号楼副楼	1536	5	多层	办公
3		2号楼	22096	10	二类高层	办公、车库
4		3号楼	4233	9	二类高层	办公
5		4号楼	3902	9	二类高层	办公
6		4号楼之一	284	3	多层	办公
7		6号楼及大礼堂	7563	9	二类高层	办公、礼堂
8		8号楼	5659	9	二类高层	办公
9		9号楼	2530	5	多层	办公
10		10号楼	2553	5	多层	办公
11		11号楼	2523	5	多层	办公
12		12号楼	1652	4	多层	办公
13		13号楼	2568	5	多层	办公
14		15号楼	1013	3	多层	办公
15		16号楼及小礼堂	2144	4	多层	办公、礼堂
16		17号楼	3984	9	二类高层	办公
17		18号楼	6235	10	二类高层	办公
18		20号楼	130	2	多层	办公
19		办公北区1号楼	3102	7	多层	办公
20		办公北区2号楼	1172	3	多层	办公
21		中心电房	714	2	多层	电房
22		车库电房(一招电房)	768	2	多层	电房
23		水塔电房	980	2	多层	电房
24		机关食堂	3132	3	二类高层	饭堂
25		立体车库	756	1	车库	立体车库
26		南门停车场	9085	1	停车场	停车场
27		西门A停车场	1088	1	停车场	停车场
28		警通中队	1216	5	多层	营房
29		民主大楼	8400	10	多层	办公
30		政协大楼	5000	10	多层	办公
31		联谊大厦	3750	8	多层	办公
合计					114380平方米	

