附件一：**常州大学西太湖校区消防维保项目服务内容及要求**

一、维护检测、保养

在校方工作人员参与下，中标方按照GA503—2004《建筑消防设施检测技术规程》及相应国家规范要求，每月至少对维保范围内的所有消防系统进行一次全面维护检测和常规保养，对故障进行原因排查与解决处理。24小时响应校方报修电话，并向校方工作人员及物业管理人员提供操作培训与技术咨询服务。为了使中标方全面掌握维保工作量，现对维保检测和常规保养主要工作内容做如下要求。

1、维保项目与要求

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 维保项目 | 维保要求 | 最低维保次数 |
| 1、火灾自动报警系统  2、消火栓系统（室内及室外）  3、火灾自动喷淋灭火系统  4、消防水炮系统  5、电气火灾监控系统  6、消防电源监控系统  7、应急照明及疏散指示系统（含设备电池）  8、消防广播系统  9、消防电话系统  10、屋顶消防稳压系统  11、防火门监控系统  12、防火卷帘门系统  13、水泵房内各类泵、控制柜、巡检柜等设备、系统  14、消防城市联网系统  15、消防水池、水箱液位仪指示系统  16、防排烟系统  17、灭火器  18、消防电梯 | 1、建筑消防设施检测技术规程GA503-2004  2、建筑设计防火规范GB50016-2014  3、火灾自动报警系统设计规范GB50116-2013  4、自动喷水灭火系统设计规范GB50084-2017  5、消防给水及消火栓系统技术规范GB50974-2014  6、建筑灭火器配置设计规范GB50140-2005  7、固定消防炮灭火系统设计规范GB50338-2003  8、火灾探测报警产品的维修保养与报废GB29837-2013  9、消防应急照明和疏散指示系统技术标准GB51309-2018  10、城市消防远程监控系统技术规范GB50440-2007  11、防火卷帘GB14102-2005  12、防火门监控器 GB29364-2012  13、消防设备电源监控系统GB28184-2011  14、电气火灾监控设备GB14287.1-2014  15、建筑防烟排烟系统技术标准GB51251-2017 | 1次/月全覆盖 |

2、维保范围与内容

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 维保范围 | 维保内容 | 维保周期 | |
| 每月 | 每季 |
| 火灾自动报警系统 | 检查和维护电脑主机供电电源及线路管线 | √ |  |
| 检查和维护电脑主机备用电源是否处于正常工作状态 | √ |  |
| 检查和维护报警主机备用电源是否处于正常工作状态。 | √ |  |
| 检查和维护各报警回路工作是否正常并检测回路各项指示值。 | √ |  |
| 检查测试各个电路是否正常，并进行卫生清理。 | √ |  |
| 检查电脑主机各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查测试消防联动柜各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查测试各回路管线是否正常。 | √ |  |
| 检查通讯主机工作状态是否正常。 | √ |  |
| 检查控制、监视模块工作是否正常，更换故障的模块。 | √ |  |
| 检查测试消防报警按钮是否正常，更换故障的设备。 | √ |  |
| 检查测试消防电话是否正常。 | √ |  |
| 检查层号灯是否正常。 | √ |  |
| 自动喷水灭火系统 | 检查和维护喷淋主泵运转是否正常。 | √ |  |
| 检查和维护喷淋稳压泵运转是否正常。 | √ |  |
| 检查喷淋主泵控制柜各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查喷淋稳压泵控制柜各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查喷淋主泵出口单向阀动作是否正常。 | √ |  |
| 检查消防泵房内喷淋系统压力表压力指示。 | √ |  |
| 检查管道是否滴漏。 | √ |  |
| 测试喷淋系统静、动态压力测试记录。 | √ |  |
| 检查湿式报警阀电磁阀动作情况、是否漏水。 | √ |  |
| 检查湿式报警阀装置动作情况、是否漏水。 | √ |  |
| 检查湿式报警阀密封情况，压力是否能达到平衡。 | √ |  |
| 检查湿式报警阀水流指示器工作情况。 | √ |  |
| 检查湿式报警阀两个压力表指示情况。 | √ |  |
| 检查喷淋头是否滴漏。 | √ |  |
| 进行泄水试验、检查放水测试时是否有异物出现、异色水流出现。 |  | √ |
| 检查和测试喷淋主、备泵切换工作状态。 |  | √ |
| 检查和维护喷淋系统自动启闭电路，联动试验。 |  | √ |
| 消火栓系统 | 检查和维护消防主泵运转是否正常。 | √ |  |
| 查看和维护防稳压泵运转是否正常。 | √ |  |
| 检查消防主泵控制柜各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查消防稳压泵控制柜各项功能是否正常。 | √ |  |
| 检查消防主泵出口单向阀动作是否正常。 | √ |  |
| 检查消防泵房内消防系统压力表压力指示。 | √ |  |
| 检查管道是否滴漏。 | √ |  |
| 测试消防系统静、动态压力测试记录。 | √ |  |
| 检查全部消火栓是否出现锈蚀现象。 | √ |  |
| 检查全部消火栓外观是否有破损。 | √ |  |
| 检查全部消火栓是否有备件缺失、损坏，如有则更换。 | √ |  |
| 检查消火栓内手动报警按钮是否正常，抽查联动情况。 |  | √ |
| 进行泄水试验、检查放水测试时是否有异物出现、异色水流出现。 |  | √ |
| 检查和测试消防主、备泵切换工作状态。 |  | √ |
| 检查和维护消防系统自动启闭电路，进行联动试验。 |  | √ |
| 防排烟系统 | 检查各个控制柜的电源是否到位。 | √ |  |
| 检查各个控制柜功能是否正常。 | √ |  |
| 检查各风机电机运转是否正常。 | √ |  |
| 检查排烟管道是否破损、锈蚀。 | √ |  |
| 检查防火阀动作是否正常，阀体是否正常。 | √ |  |
| 检查防排烟风机、防火阀联动功能是否正常。 |  | √ |
| 联动控制系统 | 消防用电设备的动力线、控制线、报警信号传输线、接地线及设备零部件等是否处于安全无损状态。 | √ |  |
|
| 检查所有的手动、自动转换开关是否正常。 | √ |  |
| 强切非消防电源功能的试验。 | √ |  |
| 检查备用电源是否正常充电。切断主电源，检查是否能自动转换备用电源。 | √ |  |
|
| 检查控制启闭泵及接收信号的功能是否正常。 | √ |  |
| 疏散指示灯的检测。 | √ |  |
| 检查电梯迫降系统是否正常。 |  | √ |
| 疏散指示灯 | 电源是否送电到位。 | √ |  |
| 疏散外观是否破损，如有则进行更换。 | √ |  |
| 检测疏散指示灯各项功能是否正常。 | √ |  |
| 测试疏散指示灯联动功能是否正常。 |  | √ |
| 消防广播系统 | 检查广播设备是否完好无损。 |  | √ |
| 检查、测试事故广播紧急切换功能是否正常。 |  | √ |
| 检查各扬声器音量是否高于背景音响，音质是否清晰。 |  | √ |
| 防火卷帘门系统 | 防火卷帘门联动功能是否正常。 | √ |  |
| 防火卷帘门门帘外观是否正常。 | √ |  |
| 防火卷帘门电源是否正常。 | √ |  |
| 现场按钮动作情况是否正常。 | √ |  |
| 防火卷帘门电机运转是否正常，定期进行加油。 | √ |  |
| 防火卷帘门行程开关是否正确。 | √ |  |
| 防火卷帘门门帘外观是否正常。 | √ |  |

注：

（1）中标单位承担做好常州大学西太湖校区所有消防相关包含但不限于上述表格内的设备设施的维护保养与巡查巡检工作。

（2）中标单位需做好维保台账记录。包括维修记录、每月的维保记录、每季度的维保报告等相关台账。

二、故障响应

1、电话响应

投标单位须设立7\*24值班响应电话，并安排有经验的工程师接受申告。当设备出现故障时，采购人可以随时通过投标单位指定的值班响应电话进行报障。

投标单位指定人员和电话发生变化时，应至少提前七个工作日书面通知采购人，并由采购人确认。否则采购人按上述联系人和联系电话通知后即视为已经通知投标单位。投标单位不能按照上述约定及时提供维修服务的即视为违约，应当承担违约责任。

2、7\*24小时保修

当设备发生故障时，投标单位工程师在电话和远程支持都解决不了的情况下，在约定时间内赶到现场进行故障检测、维护。

紧急故障，1小时内到场；其他故障，2小时内到场。

普通问题，一般问题应在4小时内解决，重大问题或其它无法迅速解决的问题应在48小时内解决。如果故障在短时间内无法排除，投标单位须免费为采购人提供相应的解决方案，以保障设备的正常运转及各项工作的有序开展。

应急抢修前先拍照留档，修复后必须填写相关记录，描述现场和原因，并经学校物业签字确认后交采购方相关人员留档，以作为台账及依据，同时报西太湖校区管理委员会备案。

三、维保技术人员、检测装备要求

**投标单位须承诺派驻项目工作小组人员驻校服务，明确项目负责人，负责日常运行巡检。项目小组委派至少1名专业技术人员（责任心强、业务水平过硬、无违法犯罪记录）提供每周不少于3个工作日的驻场服务，驻点期间需穿工作服，在常州大学西太湖校区上班并接受校方的考勤、考核，确保全天应急响应和日常维护、巡检、维修工作，驻点时间由校方安排制定。因重大节日、活动消防安全需要，要求增加技术人员数量、增加或延长驻点时间的，中标方必须无条件响应。**

投标单位派出项目负责人及技术人员的相关要求：项目负责人及驻场技术人员应为投标单位正式员工，需具备相关技术资质，并配备相关检测、维修工具、设备，在合同期内未经采购人同意不得擅自更换项目负责人和驻场技术人员。

上岗技术人员应当通过消防特有工种职业技能鉴定，持有中级及以上等级证，派至我校的项目负责人、维保技术人员应为中标方正式员工，需提供社保证明；检测用工具、设备应满足GA502—2004 《消防监督技术装备配备》四级装备配备要求。

四、其他要求

1、合同签订后中标方需对校区各楼宇及室外消防设施设备进行全面摸排，无偿更新各楼配电间消防设备参数表、责任公示牌等信息1次并张贴上墙。（表格样式、图纸由校区提供）

2、合同签订后中标方需以楼宇为单位，无偿更新、调整或增设楼内层显及消控主机相关消防点位的文字编码1处。

3、合同签订后维保方需对室外消火栓及水泵接合器进行无偿上漆1次。

4、每月需对校区所有消防阀门井阀门进行检查并进行松紧活动1次。

5、每季度需对应急电源、应急照明控制器等消防设施设备的电池进行1次检测及维护（含检测电池组浮充总电压、电池外观、电池温度、连接部位、安全阀检查、每个电池的浮充电压、核对性放电等）并提供检查记录。

6、因重大节日、活动的消防安全需要，配合校方对消防设施进行检测和消防检查、消防培训、活动驻点，以及其他相关工作。做好消防设施资料建档工作，及时更新台账资料。

7、完成《建筑消防设施检测技术规程》规定对消防设施维护、保养项目。

8、每月月末之前，将月度维护、检测记录报西太湖校区管理委员会备案。《消防设施维护、检测记录表》应由检测人员签字和中标方盖章。检测人员和中标方对出具的《消防设施维护、检测记录表》负责。

9、每3个月付款前，中标方需出具一份本3个月内的维保详情记录，记录内容需概述已修复消防设施设备和改造工程内容、需对未修复的问题出具一份维修清单（清单内容应按照紧迫程度排列）、需对发现的校区安全隐患提出警示和建议。

10、如有设备损坏需进行维修更换的，应先查出问题点位并拟定维修方案并与甲方沟通，经确认后方可动工。

11、如遇重要活动、活动消防安全需要，相关职能部门要求出具第三方消防检测报告、安全评估报告、消防电检报告等的，中标方需组织第三方专业消防检测机构，在校方工作人员参与下开展检测工作并提供相应真实报告，检测费用由校方承担。

12、驻点时间内的固定技术人员的工作内容由校方结合实际情况调整安排。

13、做好学校消防演练、演习、培训等消防相关活动的配合工作。

五、备用件要求

合同签订后，中标方需在校方指定位置存放一定数量的备用件。（具体见备用件清单），如需更换消防设施设备零配件，中标方须向采购人书面报价并征得采购人同意后方可购买。

备用件清单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 备用件名称 | 单位 | 数量 |
| 1 | 烟感 | 只 | 50 |
| 2 | 温感 | 只 | 20 |
| 3 | 手报 | 只 | 20 |
| 4 | 声光 | 只 | 20 |
| 5 | 输入模块 | 只 | 20 |
| 6 | 输出模块 | 只 | 20 |
| 7 | 24v继电器 | 只 | 20 |
| 8 | 楼层显示器 | 只 | 5 |
| 9 | 消防主机24v电源盘 | 只 | 1 |
| 10 | 消防主机双回路板 | 只 | 1 |
| 11 | 消防主机主板 | 只 | 1 |
| 12 | 消防主机打印纸 | 卷 | 50 |

六、违约责任

（1）中标单位应对维保范围内的消防设施设备进行检查、调试，维修，使整个消防系统具备报警、联动、自动灭火等应有的消防功能，保障消防设施设备各项运行状态正常并对现场存在的消防隐患情况进行提醒；若中标方不能够响应故障突击抢修要求，西太湖校区管理委员会将根据实际情况，每次扣除全年维保费用的5%—10%，发生3次无法响应的，西太湖校区管理委员会有权单方面终止合同，全部责任由中标单位负责。

（2）中标单位不能响应检测维护标准、频率、驻点时间、人员数量、装备配置最低要求的，西太湖校区管理委员会将扣除当月维保费用，并扣除履约保证金，若发生2次不能响应的，西太湖校区管理委员会有权单方面终止合同，全部责任由中标单位负责。

（3）若因中标单位失职、怠工等原因造成消防设施运行不正常，经西太湖校区管理委员会或公安消防机关检查发现存在严重问题，西太湖校区管理委员会有权终止与中标单位合作关系，视作中标单位违约，并追究中标单位相关责任。

（4）若驻点时间内中标单位怠工，不能响应校方工作安排的，西太湖校区管理委员会将扣除当月维保费用，并扣除履约保证金；若发生2次不能响应的，西太湖校区管理委员会有权单方面终止合同，全部责任由中标单位负责。

 （5）当中标方接到故障抢修通知后，应在1小时内派员到达现场对该故障进行检查排除。一般故障应该立即排除，未按时到达者将视情况给予警告和每次扣除全年维保费用的5％-10％。

（6）针对以上违约情况，学校有权对中标公司进行罚款处理，罚款金额不超过中标金额的10%，罚金由中标公司自行转账至常州大学账户。若中标公司无故不缴纳罚金，学校有权从维保费或质保金中扣除。