**第四章 采购内容及要求**

**一、项目概况**

为进一步加强中心城南办事大厅消防安全管理，有效预防和遏止火灾事故的发生，提升办公区域防火安全环境，确保中心城南办事大厅消防系统及设施正常运行，在突发紧急情况时，可有效控制火情，保证办事大厅财产及人员安全，现启动中心城南办事大厅2025年度消防系统维护项目。

**二、服务内容**

1、供应商应及时对办事大厅所有的消防系统及设备进行全面的检查检测，各消防系统故障隐患的维修整改，烟感探测器清洗标定，烟感探测器的位置信息更正，根据结果情况制定服务期内的维修维保方案及计划，以确保办事大厅所有的消防系统及设备正常运转、不带病入保。

2、对办事大厅火灾自动报警及消防联动控制系统、消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统、消火栓灭火系统、气体灭火系统、自动喷淋灭火系统、防火门及活动式防火分隔系统、防烟排烟与通风空调系统、火灾应急照明和疏散指示标志系统、消防供电和配电系统、消防供水系统等各消防系统定期检测与维护；

3、对消防设施设备定期进行检查检测、维护保养、更换，对不满足消防法规要求或消防检查提出的设施设备进行更新、补充完善；

4、按照消防法规要求对消防设施设备进行消防年检；定期组织消防培训、演练及宣传。

5、消防系统改造，实现1台消防报警分机自主自动联动所有办事大厅区域消防设备并与物业主机联网；消防广播本地音源播放；消防电话可与物业消控室直接通话；消防送排烟系统本机自动联动可控；消火栓泵与喷淋泵远程手动可控等所有联动功能。

6、干粉灭火器检测维修。

**三、技术要求**

消防设施设备维护、保养的依据及标准:

1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014；

2、《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB50166-2007；

3、《自动喷水灭火系统施工及验收规范》GB50261-2005；

4、《气体灭火系统施工及验收规范》GB50263-2007；

5、《建筑消防设施检测技术规程》DB46/T 527-2021；

6、《建筑消防设施的维护管理》GB25201-2010 ；

7、《中华人民共和国消防法》；

8、《陕西省消防条例》。

**四、服务要求**

（一）消防系统的维护保养要求

1、火灾自动报警及消防联动控制系统

（1）定期巡查火灾报警探测器、手动报警按钮、火灾警报装置的外观和运行状态；查看火灾报警控制器、区域显示器、CRT图形显示器的运行状态；

（2）每月对火灾报警探测器、手动报警按钮做报警功能试验，检查火灾报警控制器的火灾和故障声光报警功能、火警优先功能、打印机打印功能、火灾显示盘和CRT显示器的信息显示功能。

（3）每季度选择部分回路进行报警控制系统模拟联动试验，检查探测器、火灾报警控制器的各项功能以及对联动设备的控制和显示功能，试验探测器数量不应少于总数的25％；每季度要分别采用自动控制和手动控制的方式检查联动消防设备的启、停以及报警控制器上反馈信号的显示功能；每季度对消防设备电源进行1～3次主、备电源间的自动切换。

（4）每年对火灾自动报警系统进行两次系统模拟联动试验，检测联动控制和显示、记录功能。

2、消防电梯、消防通讯设备及火灾应急广播系统

（1）定期查看消防电梯的紧急按钮外观；查看消防电话主机、座机和电话插孔以及对讲机外观有无拆卸、改动、破损和脱落；查看应急广播功放、音源及扬声器外观是否完好，接线有无松动、破损和脱落。每季度完成对全部设备的查看。

（2）每月测试消防电梯迫降功能，查看消防电梯迫降反馈信号显示功能；使用消防电话主机、电话分机、电话插孔进行双向呼叫通话试验，检查电话主机功能和通话质量；测试消防广播系统手动选层广播和广播强制切换功能，检查扬声器广播质量和音量。

（3）每年通过报警联动，检查电梯迫降功能和消防广播自动切换功能；对消防通讯设备进行两次全面的通话检测。

3、消火栓灭火系统

（1）日常查看室内消火栓、消火栓按钮、室外消火栓、消防水泵接合器及标志，对被圈占、埋压、损坏、挪用的设备，一经发现及时恢复，每月完成对全部设备的查看。

（2）每月检查消火栓有无生锈漏水现象，消火栓的闸阀开启是否灵活，必要时应对阀杆加润滑油；检查室内消火栓箱内的水枪、水带、启泵按钮等设备是否完好；对试验消火栓进行放水试验，测试出水压力、静压及水质；测试室内外消火栓的静压及出水压力；远程手/自动启动消火栓泵。

（3）每年检查各消火栓的出水情况，确保正常水压状态。

4、气体灭火系统

（1）日常检查气体灭火系统的灭火剂储存容器、选择阀、高压软管、集流管、阀驱动装置、管网与喷嘴等系统部件外观有无机械损伤、锈蚀和镀层脱落，如存在缺陷，应及时更换；检查电磁阀与控制阀的连接导线是否完好，端子是否松动或脱落。

（2）每月检查自动气体灭火系统的灭火剂储存容器压力或重量，若压力损失超过设计值的10％或重量损失超过设计值的5％时，应予以填充或更换；检查气体灭火保护区内感温探测器、感烟探测器、气体灭火控制盘、紧急启动\停止装置、声/光报警装置的运行状态；查看启动装置工作状态；检查选择阀手动启动功能。

（3）每半年对气体灭火系统进行一次全面检测和联动试验。在各防护区进行探测器模拟烟温报警联动，检查气体灭火系统自动和手动控制启、停的可靠性，报警及延时的准确性和各报警控制装置、电磁阀动作的灵活性以及消防控制室的反馈信号显示功能等。

5、自动喷淋灭火系统

（1）日常检查自动喷水灭火系统状态和使用环境，重点检查系统组件包括各类阀门、报警阀组、喷头、管道、供水设施等设备外观有无损坏、锈蚀、渗漏，系统工作环境或保护对象是否正常等；检查喷淋泵控制柜的控制方式是否为自动运行方式；检查末端试水装置的压力值是否满足设计要求。每半年完成对全部设备的查看。

（2）每月检查报警阀组的排水功能，测试压力开关、水力警铃的报警功能；末端放水测试，检查系统工作压力及水质情况；测试水流指示器、压力开关动作信号反馈情况。

（3）每季度应对自动喷水灭火系统的部分管网进行检查，通过末端试水装置进行放水试验，查看阀门的开启性能和密封性能，水流指示器、压力开关、延时器、水力警铃及喷淋泵的状态以及火灾报警控制器上显示的报警或动作响应。

（4）每年至少对自动喷水灭火系统进行一次全面检测，检测从供水管道至系统组件的全部功能。

6、防火门及活动式防火分隔系统

（1）日常查看防火门、电动防火门、防火卷帘门是否处于正常的开启或闭合状态，外观是否完好，及时清除上述设备附近影响其正常关闭和开启的障碍物，每季度完成对全部设备的查看。

（2）每月对防火门启闭功能、防火卷帘门升降功能的手动启动、电动启动及机械应急启动做控制试验，查看信号反馈功能。

（3）每年通过报警联动，检查电动防火门的开启或关闭功能、防火卷帘门的升降功能以及动作信号的反馈显示；对防火门的铰链、闭门器及防火卷帘的轨道、卷门机轴进行一次润滑保养。

7、防烟排烟与通风空调系统

（1）日常查看机械防、排烟系统组件有无损坏、锈蚀的现象，正压送风口、机械排烟风口及其现场手动开启装置是否被遮挡，每季度完成对全部设备的查看。

（2）每月手动开启、关闭正压送风口、排烟风口，防火阀，对每个防烟（或正压送风）分区进行动作试验，检验其灵活性和密封性。

（3）每季度测试机械防、排烟系统手动、自动启动功能及空调防火阀的关闭功能，检测各组件的运行状态。

（4）每年进行两次模拟报警试验，启动正压送风机、排烟风机，开启正压送风口和排烟风口，关闭空调和防火阀。

8、火灾应急照明和疏散指示标志系统

（1）日常查看火灾应急照明和疏散指示标志外观，每月完成对全部设备的查看。

（2）每月手动切断正常供电，检查应急照明灯和疏散指示标志的充放电功能、应急电源供电时间、照度是否达到规范要求。

（3）每年通过报警联动对应急照明灯和疏散指示标志等进行功能和安全性检查。

9、消防供电和配电系统

（1）日常查看消防专用配电柜、开关柜及消防用电设备双电源末端切换箱是否处于正常的工作状态。查看备用电源（EPS、UPS、自备发电机）的外观，查看自备发电机的储油量是否符合设计要求，每季度完成对全部设备的查看。

（2）每月试验消防配电柜的主、备电切换功能；模拟火灾报警测试系统非消防电源切断和应急电源投入功能，检查应急电源的充、放电功能；每季度检查消防用电设备处双电源末端切换装置能否正常自动切换。

10、消防供水系统

（1）日常查看消防水池、消防水箱、水泵接合器外观有无损坏、锈蚀、渗漏，启闭位置是否正常。消防水泵、稳压泵、增压泵、气压水罐、管网控制阀门等工作状态是否正常。每月完成对全部设备的查看。

（2）每月检查消防水池、消防水箱的水位，查看液位检测装置；检查各类常开、常闭阀门的启闭状态是否正常，每台消防水泵应每月进行一次运转试验，检查消防水泵主、备泵切换的运行情况；每月测试一次稳压泵的启动和停止功能；试验控制阀门的启闭功能、减压装置的减压功能。

11、疏散楼梯、疏散走道、疏散门

日常查看疏散通道（含疏散楼梯间、前室、疏散走道、安全出口）是否畅通无阻挡物，发现问题及时清理。

（二）消防设施设备维护要求

1、按照《建筑消防设施检测技术规程》（GA503-2004）的相关规定要求，做好消防设施设备的日检、月检、季检、年检工作。供应商应在项目开始实施时将维护保养的总体计划，每季度末将下一季度维护保养的季度计划，每月末将下个月维护保养的月计划上报采购人。

2、对消防设施出现的问题应及时处理，暂不能处置的应在规定的时间内修复。供应商在接到故障申报后，当场有条件解决的应当立即解决；没有条件当场解决的，应当在24小时内解决；需要由设施设备厂家解决的，不影响系统正常工作的应当在5个工作日内解决，影响系统正常工作的应当在2个工作日内解决。

3、检查灭火器压力是否在规定的范围内，当压力低于规定的范围时，应申请维修或更换；检查保险销有无锈蚀，转动是否灵活，铅封是否完好；灭火器压把、阀体、顶针等金属件有无严重损伤、变形、锈蚀等；检查喷粉管有无老化、蜘蛛网；检查筒体有无变形，底部有无锈蚀，有无蜘蛛网；检查干粉是否结块，当干粉严重结块时应申请维修或更换；检查灭火器是否在有效使用期内，推车式灭火器车架上的转动部件是否松动，转动时是否灵活可靠，对活动部位进行润滑保养；检查铭牌标注的项目是否清楚齐全，在有效期内；灭火器是否按规定要求放置。

4、消防设施维护的检测工具和设备至少需要两套，可参照《消防监督技术装备配备》（GA502-2004）有关消防设施检测装备的要求配置；保证所有消防系统在合同规定的期限内正常使用。

（三）维护团队要求

1、项目负责人1名

（1）具备二级注册消防工程师资格。

（2）该负责人在本项目维保期间每月现场出勤与物业工作对接不少于10次。

2、专业维护人员2名

（1）从事维护保养的人员，应经过消防部门专业考试合格,获得公安部消防局颁发的建（构）物消防员证，持证上岗。

（2）根据物业工作要求，安排维护人员巡查频次，并进行签到登记。

（四）其他要求

1、遇特殊情况和法定节假日，维护人员配合物业安排值班。

2、供应商应每年提供消防设施运行状况总结报告，综合评价消防系统的性能及改进措施，并报采购人及消防主管部门确认。

3、保证对消防监控室人员进行培训的承诺，制定培训方案，提供培训教材并制定培训资料。

4、每年组织不少于一次的消防演练，每年组织一次消防宣传。

**五、商务要求**

1、维护期限：自合同签订之日起一年。

2、服务地点：采购人指定地点。

3、付款方式：合同签订后，供应商提出付款申请，经采购人审核同意后，供应商出具等额费用发票，采购人收到发票后10日内一次性支付合同金额。项目经采购人验收合格后，经审核同意退还履约保证金。

4、履约保证金：合同签订后，供应商须按采购人要求办理合同金额5%的履约保证金。