

采购需求

本消防设施维护保养服务项目涵盖陕西理工大学南北校区所有消防设施、设备和器材的建筑日常维护和规范管理（不包括地下消防管网和室外消火栓地下渗漏的维修，但须对地下消防管网的排查管理、水阀维修以及对室外消火栓刷漆及阀门开启等维护保养），共计 65 栋建筑，面积 558,613.95 平方，其中有消防控制柜的建筑 40 栋（南区 26 栋，北区 14 栋）。

（一）消防设施维护保养内容及要求

1、项目内容

（1）消防系统定期全面检查（按现行消防规范对消防控制设备保养及故障检修、消火栓系统、喷淋系统、气体灭火装置、水喷雾、消防联动系统、报警系统检查保养以及各种消防设备保养测试等），并对火灾报警系统；消防供水系统；室内消火栓系统；自动喷水（雾）灭火系统；防排烟及通风空调系统；防火门、防火卷帘和挡烟垂壁检查其联动功能是否正常；气体灭火系统等进行维护、保养和管理，确保消防系统正常且有效运行；

（2）消防泵房及其消防设备和气压罐的维修保养测试；

（3）室内消防管道，气压罐油漆脱落及被污染变色部分的油漆保养；

（4）消防强排烟系统点检运行的维修保养；

（5）电动防火卷帘门系统维修保养；

（6）消防系统故障损坏维修；

（7）消防应急、疏散指示灯及楼梯间应急消防照明灯的维修保养；

（8）损坏及到期灭火器进行更换；

（9）各楼宇消防水箱的维修保养（不包括进入消防水箱的上水管道等）；

（10）其他消防设施的维修保养，包括但不限于以上内容。

2、项目实施范围

服务项目范围包括但不限于南北校区所列范围：

（1）南校区重点部位：1-6 号教学楼、9 号教学楼、新图书馆、旧图书馆、1-12 号学生公寓、13 号学生公寓（A、B 段、C 段 3-6 层）、15 号学生公

寓、1号、2号、3号实验楼（含附楼隔离酒店、艺术学院舞蹈厅）；体育馆、体育学院办公楼；大礼堂、校医院、厚朴餐厅、天汉餐厅一楼；致远楼（含一楼食堂）。

（2）北校区重点部位：2、3、5、6、7、8、9、10、14、15、16号学生公寓以及201、202、203楼字的灭火器更换、消防应急指示灯的维保；801、802教学楼、803综合楼（含图书馆）、101教学楼；新单楼、学生食堂、校医院；308、309教室；102、502、501楼、102办公楼；工训中心；301南北楼；计算中心；甲1、甲2、乙型楼和监控中心。

（3）南北校区消防控制室楼宇分布及面积

| 序号 | 楼宇名称 | 建筑面积（m ² ） |
|----|------------------|-----------------------|
| 1 | 新图书馆（南校区） | 22918.6 |
| 2 | 旧图书馆（南校区） | 6314 |
| 3 | 1号学生公寓（南校区） | 3381 |
| 4 | 2号学生公寓（南校区） | 3381 |
| 5 | 3号学生公寓（南校区） | 7012.5 |
| 6 | 4号学生公寓（南校区） | 7001.6 |
| 7 | 5号学生公寓（南校区） | 6926.43 |
| 8 | 6号学生公寓（南校区） | 11435 |
| 9 | 7号学生公寓（南校区） | 7733 |
| 10 | 8号学生公寓（南校区） | 7733 |
| 11 | 9号学生公寓（南校区） | 6990.15 |
| 12 | 10号学生公寓（南校区） | 6990.15 |
| 13 | 11号学生公寓（南校区） | 2246 |
| 14 | 12号学生公寓（南校区） | 8969.6 |
| 15 | 2号教学楼（博馨楼、南校区） | 7969 |
| 16 | 3号教学楼（化学楼、南校区） | 5600 |
| 17 | 13号公寓+天汉食堂（一层）区域 | 36494.57 |
| 18 | 15号学生公寓（南校区） | 2700 |
| 19 | 厚朴餐厅（南校区） | 10202.94 |
| 20 | 体育馆 | 8058 |
| 21 | 1号实验楼（博学楼） | 25080 |
| 22 | 2号实验楼（博思楼） | 30105.11 |
| 23 | 3号实验楼（博远楼） | 36150 |
| 24 | 4号楼（知行楼） | 14950 |
| 25 | 培训楼（致远楼） | 6497 |
| 26 | 博文楼 | 5648 |
| 27 | 9号教学楼（明德楼） | 38160 |
| 28 | 803综合楼（含北区图书馆） | 17640 |
| 29 | 2、3#学生公寓（北校区） | 4820 |

| | | |
|----|--------------------|-----------|
| 30 | 5、6#学生公寓（北校区） | 3808 |
| 31 | 7、8、9、10#学生公寓（北校区） | 5352 |
| 32 | 乙型楼学生公寓（北校区） | 4290 |
| 33 | 甲1楼学生公寓（北校区） | 3809 |
| 34 | 甲2楼学生公寓（北校区） | 3809 |
| 35 | 14#学生公寓（北校区） | 6559.49 |
| 36 | 15#学生公寓（北校区） | 6559.49 |
| 37 | 16#学生公寓（北校区） | 6559.49 |
| 38 | 501 学生公寓（北校区） | 8688 |
| 39 | 101 实验楼（北校区） | 4734 |
| 40 | 南北校区消防总主机室 | 70 |
| 合计 | | 413345.12 |

3、维修保养服务标准与要求

（1）火灾自动报警系统维护测试

①每季度要对火警报警主机、消防联动控制柜、消防广播主机、消防电话主机、气体灭火控制主机进行检测。如有故障现象发生，应及时排除故障，确保其能正常运转使用；

②每年必须对不少于总数量 30%的的探测器吹烟或加温检测一次。测试时需会同学校保卫部（处）消防管理科等相关人员进行，要做好测试记录，并及时更换修复有故障的探测器，确保系统运行正常有效；

③对运行时间超过三年的探测器必须在 10 月底前进行清洗，确保探测器的灵敏度及减少误报。清洗采用分批进行的办法，并做好清洗记录；

④每年必须对手动报警器功能进行全部性检查一次，发现故障应及时修复；

⑤每季度必须对湿式报警阀组的水流指示器、压力开关等报警功能进行全部性检查一次，避免其误报；

⑥每季度必须对气体灭火探测器及其控制盘测试维修保养一次，确保系统能正常有效监控；

⑦每季度必须对消防线路，电源、备用电源、接地电阻进行测试一次，并维修保养。

（2）消火栓、喷淋、水喷雾自动灭火系统测试与维修保养

①每季度必须对室内、外消防栓、喷淋系统的每个湿式报警阀、信号阀、普通阀、水泵接合器等消防水系统设备进行开关测试一次，并对轴杆涂黄油防护，保证其使用功能正常；

②每季度抽查消火栓远距离启泵按钮启泵功能，联动消火栓泵控制柜启泵继电器动作，并做一次点动启泵测试。如有故障应及时排除；

③每季度必须对喷淋末端放水联动启泵功能。联动喷淋泵控制柜启泵继电器动作抽查一次，并做一次点动启泵测试。如有故障应及时排除；

④一年内必须分区分批对喷淋头检查维保一次；

⑤每季度对消防主泵、气压罐及其控制盘功能测试检查一次。如发现异常应立即处理。

（3）消防电话系统维修保养

①检查消防电话设备是否完好。消防电话、插孔及对讲功能是否完好；

②每季度必须对消防电话插孔与电话主机进行远距离通讯测试一次，如发现故障应及时检修排除。

（4）联动控制系统维修保养测试

①每季度必须对消防电、备用电、接地电阻进行检查、维修保养一次；

②每季度必须对自动、手动启闭消防泵及反馈信号进行检查、维修保养一次；

③每季度必须对主、备电源转换及所有手动、自动转换开关进行检查、维修保养一次；

④每季度必须对直接启动消防泵功能及防火、防烟阀控制功能及反馈信号进行检查、维修保养一次。

（5）疏散指示灯、应急照明及楼梯间应急照明系统的测试与维修保养

①每季度必须对甲方现有消防指示灯及应急照明系统进行检查、维修保养一次。如发现灯具或线路故障应及时更换检修；

②每年分别更换南北校区消防应急灯 400 具（南区 265 具，北区 135 具）、疏散指示灯 500 具（南区 368 具，北区 132 具），并做好更换记录；

（6）消防强排烟系统测试与维修保养

①每年必须运行消防强排烟 1 次，并做好记录；

②每季度必须对风机运转、防火阀开启、报警系统联动进行检查、维修保养一次。

(7) 电动防火卷帘门系统测试与维修保养

①每季度必须对电动防火卷帘门（手、自动运行）进行检查、维护保养一次，并做好相关记录；

②对检查中发现的问题应立即进行修缮，直至维保完成。

(8) 消防器材更换

①购置消防灭火器及消防灭火器检测。每年新购 5 公斤 ABC 干粉灭火器 800 具，其中南区 650 具，北区 150 具。所有购置的灭火器必须为“3C”认证品牌，并做好档案。

②对消防栓箱、灭火器箱标志、疏散标志保持常新。对其破损的消防栓箱、标志等必须进行及时更换，并做好相关记录。

③更换消防水带要求

供应商在合同期间，每年必须提供消防水带 150 套，规格参数，长 25 米，要求 13-65-25，衬里聚氨酯，编织层采用高强合成纤维——涤纶长丝，含直流水枪 QZ3.5/7.5 铝制，KD65 内扣式接口，铝制。

(9) 消防设施擦拭刷漆除尘及其消防系统维修保养

①每年对室外消火栓进行刷漆维护 1 次，对室内锈蚀掉漆的消火栓箱体进行刷漆；

②每季度必须对消防控制室设备擦拭除尘一次；

③每年必须对消防管道、罐体、气压罐油漆脱落及被污染变色部分保养油漆一次；

④每月必须对消防水箱、消防水池的储水量进行核对与维修保养；

⑤每月必须对室内、室外消火栓进行出水及静压状况进行检测与维修；

⑥每月必须对启泵按钮进行远距离启泵功能进行检测与维修。

(10) 消防联网报警物联卡的更换与维护

负责对南北校区消防联网报警物联卡更换及其与指挥中心原消防报警联通维护。

(11) 消防培训

每年协助保卫部（处）消防管理科、综合科对消防值班人员及消防安全员进行 2 次培训。培训必须有培训方案、培训资料，确保消防值班人员和消防安全员熟悉一般消防系统的常规操作和掌握一定的消防常识。

（12）维修保养要求

①每年维修保养的消防系统所需更换的配件、线材及设备的总价不得低于 5 万元（零部件不含消防应急灯、疏散指示灯、消防灭火器，以上设备已经单列）。配件、设备、线材价格以汉中市设备市场正常零售价格为准，如甲方认为乙方报价过高，甲方可陪乙方到设备配件市场询价，以询价为准。每次维修更换的配件清单及价格经甲方消防管理员签字确认记账，当年汇总，未达到 5 万元的差额部分从消防维保费中扣除。维修配件费超过 5 万元后，甲方对新增的配件费予以报销。所有设备、配件计价均不得计入维修工时费等其他费用；

②消防系统出现险情，乙方在接到学校通知后，及时到场抢修（南校区半小时内，北校区 1 小时内），及时排除险情。一般故障，应于 24 小时内维修到位；

③消防水箱等的维保，由供应商及时排除险情并免费维修；

④乙方应充分考察、了解我校消防设施状况，实施以上维修保养内容时对检测过程中发现的问题要全部维护保养并出具故障情况和维修记录，以上维保内容如有遗漏，维保公司须承诺一并包干服务；

⑤供应商应派驻不少于 1 名负责人（具备注册消防工程师资格）负责该项目（对南北校区全面巡检的基础上，做好南北校区周检、月检、季检和年检的实施方案）维保、不少于 1 名维修保养技术人员（具备不低于中级消防操作员资格，其中北区每周不少于一个半工作日），亦即不少于 2 人在合同期间驻守学校（其住宿问题自行负责）。

⑥乙方须按照国家应急管理部第 7 号文件《社会消防技术服务管理规定》的相关要求开展工作，落实主体责任，规范从业行为，提高服务质量。