**鼓楼区人民法院消防设施维保实施方案**

维护方针：履行维护承诺，满足客户要求与期望。

维护目的：保证消防设施安全可靠，随时处在正常稳定的准工作状态。

**一、消防设施维护范围：**

**鼓楼区人民法院**的消防设施定期保养、日常故障处理（我院审判大楼建筑面积为30183㎡）。

**二、**以项目负责人为主，带领各技术人员针对该项目消防设施维修、保养的特点，结合国家消防规范的要求，拟定系统现有故障处理、系统定期保养、日常故障处理方案，编制各系统设备操作运行检查表，确定维护周期。维护期满后提供一套完整的消防系统检测、维修维护记录等资料。协助我院参与消防部门的检查工作，保证客户的消防设施符合消防规范要求，安全可靠、随时处在正常的准工作状态。

**三、消防设施维护保养实施方案**

维护保养期间，现场维护人员必须依据闽公消{2017}131号《福建省建筑消防设施维护保养规定》。在每次维修、回访后详细填写好一式两份的《消防系统设备维修、回访记录》，每月按消防技术服务系统要求上传《建筑消防设施维保养》报告，并由业主消防管理部门负责人确认签字后备查。

**（1）维保周期表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每**月 | **每季度** | | |
| **喷**  **淋**  **灭**  **火**  **系**  **统** | 检查喷淋主泵运转是否正常。 | **√** |  | | |
| 检查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。 | **√** |  | | |
| 检查喷淋气压罐保压效果。 | **√** |  | | |
| 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。 |  | **√** | | |
| 喷淋系统压力测试记录。 | **√** |  | | |
| 检查湿式报警阀工作是否正常。 | **√** |  | | |
| 检查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泵电路，进行联动试验。 |  | **√** | | |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每**月 | | **每季度** | |
| **消**  **火**  **栓**  **系**  **统** | 检查消防主泵运转是否正常。 | **√** | | |  |
| 查消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。 | **√** | | |  |
| 检查消防气压罐保压效果。 | **√** | | |  |
| 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。 | **√** | | |  |
| 消防系统压力测试记录。 | **√** | | |  |
| 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。 |  | | | **√** |
| 进行泻水试验、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泵电路，进行联动试验。 |  | | | **√** |
| **火**  **灾**  **报**  **警**  **系**  **统** | 检查电脑主机供电电源及线路管线。 | **√** | | |  |
| 检查电脑主机备用电源是否处于正常工作状态。 | **√** | | |  |
| 检查报警主机备用电源是否处于正常工作状态。 | **√** | | |  |
| 检查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。 | **√** | | |  |
| 对相关烟、温感探头进行清洗，更换故障的探头。 | **√** | | |  |
| 检查控制、监视模块工作是否正常，更换故障的模块。 | **√** | | |  |
| 检查破玻按钮是否正常，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。 | **√** | | |  |
| 检查通讯主机工作状态是否正常 | **√** | | |  |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每**月 | | **每季度** | |
| **疏**  **散**  **指**  **示**  **灯** | 电源是否送电到位。 |  | | | **√** |
| 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，有故障的则进行更换。 |  | | | **√** |
| 测试疏散指示灯联动功能是否正常。 |  | | | **√** |
| **防**  **排**  **烟**  **系**  **统** | 检查各个控制柜功能是否正常。 | **√** | | |  |
| 检测各风机电机运转是否正常。 | **√** | | |  |
| 排烟管道是否破损、锈蚀。 | **√** | | |  |
| 防火阀动作是否正常，阀体是否正常。 | **√** | | |  |
| 防排烟风机、防火阀联动功能是否正常。 |  | | | **√** |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每月** | | **每季度** | |
| **防**  **火**  **卷**  **帘**  **门** | 导轨、卷帘是否变形，油漆是否良好 | **√** | | |  |
| 按钮手动操作开闭方向是否正确，开闭是否灵活  无卡阻异常声响,上下限位开关动作正确 | **√** | | |  |
| 控制中心手动操作卷帘门是否动作正常 | **√** | | |  |
| 烟感器喷烟后卷帘门是否自动关闭,控制中心信号是否正确 |  | | | **√** |
| 电机绝缘是否高于0.5MΩ线头压接良好,继电器接触是否良好 |  | | | **√** |
| 全面检查控制箱、卷帘门、导轨、电动机，限位开关 |  | | | **√** |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每月** | | **每季度** | |
| **消防**  **广播**  **系统** | 检查广播设备是否完好无损。 |  | | | **√** |
| 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。 |  | | | **√** |
| **维 保**  **范 围** | **维 保 内 容** | **维 保 周 期** | | | |
| **每月** | | **每季度** | |
| **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（直观） | **√** | | |  |
| 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。 | **√** | | |  |
| **气体 灭火 气溶 胶控 制系 统** | 检查保护区必要的出入通道是否畅通无阻 | **√** | | |  |
| 各种报警信号和安全标志是否清洁、齐全、易见 | **√** | | |  |
| 采光照明和事故照明是否完好 | **√** | | |  |
| 检查气溶胶的喷嘴孔口是否堵塞 | **√** | | |  |
| 灭火控制盘的电源、指示灯显示是否正常 | **√** | | |  |
| 检查电磁阀与控制阀导线连接是否牢固完好 |  | | | **√** |
| 检查气体灭火控制柜是否有腐蚀或镀锌层脱落 | **√** | | |  |

**（2）项目档案管理：**

建立专项档案，着手收集消防竣工图、消防设备产品型号、规格、数量、方位、技术资料、使用说明书及有关文件（包括国家标准、部标准等），并做好资料管理工作，如：定期收集、分发现场维护的记录表格等。

**（3）日常巡检、维护、故障报修**

根据维护项目制定相对应的维护周期表，每月安排工程技术人员到现场进行巡检维护。

公司维护中心报修电话24小时畅通无阻，维保部根据用户报修内容，及时安排处理（2小时内），遇紧急情况，如意外爆管、漏水、火灾、维保部遵循随叫随到原则，第一时间（半小时内）赴现场协助处理。

**（4）记录及技术资料：**

制定项目组维护人员各自的岗位责任制，编制维保工作计划书及现有系统故障处理方案。每月30日前向我院提供上个月的维修保养记录 （含备件更换情况等）。

**（5）系统日常故障处理：**

在日常消防系统设施维修、保养期间，维护人员确保消防系统维保工作的进行。其次在巡检中要及时发现、处理问题。特别是在收到故障通报通知后，必须及时赶到现场处理，并在约定的时间内解决故障。若未能在规定的时限或特殊情况下影响修复故障的，以书面的形式反馈其原因。系统日常故障处理运作参照定期保养方案内容进行操作。

维保中更换正常损坏的零部件单件单价在  **200** 元（含）以内的由中标单位免费提供。

**（6）维修、检测人员配备计划**

1、项目经理（负责人）兼技术总管（工程师）1名；

2、设施维修、维护人员2-3名。

**（7）消防公益培训计划**

1、消防设施操作专业培训

①、培训对象：消控室值班人员、专兼职消防管理人员、物业安防人员等。

②、培训内容：详细介绍系统的组成，操作要领，注意事项和检查，维修方法，使每位值班人员可以正确和熟练操作设备，发生火灾故障时懂得处理方法。还有灭火器、消火栓系统的正确使用方法，如遇火情能及时处置。维保期内业主方相关人员如有变动，我司随时现场对新进人员进行相关培训。

③、培训频次：每半年一次。

2、社会化消防安全培训

①、培训对象：鼓楼区人民法院大楼全体工作人员。

②、培训内容：防火基础知识、应急逃生疏散演练、灭火器及室内消火栓使用方法。

③、培训频次：每年一次。