

# 崇城物业十里花苑等 19 个小区消防维保项目合同书

采购人（或称甲方）：南通市崇城物业管理有限公司

中标供应商（或称乙方）：南京消防器材股份有限公司

签订时间：2025 年 9 月 11 日

合同编号：CC2025XFWB018

签订地点：崇城物业二楼会议室

根据《民法典》及崇城物业十里花苑等 19 个小区消防维保项目 二 标段（采购编号：CCCG2025013）的采购结果、采购文件及投标文件，经双方协商一致，签订本合同。

## 合同范围、期限

### 第一条 维修保养服务范围

- 1、消防供配电设施；
- 2、火灾自动报警系统；
- 3、消防供水设施；
- 4、消火栓（消防炮）灭火系统；
- 5、自动喷水灭火系统；
- 6、泡沫灭火系统；
- 7、气体灭火系统；
- 8、防排烟系统；
- 9、火灾应急照明和疏散指示标志；
- 10、应急广播系统；
- 11、消防专用电话；
- 12、防火分隔设施；
- 13、消防电梯；
- 14、电气火灾监控系统；
- 15、可燃气体探测报警系统；
- 16、灭火器；
- 17、其他建筑消防设施；
- 18、消防系统的年检；
- 19、协助排查隐蔽工程（消火栓系统中管网）。
- 20、紧急服务。

### 第二条 维保要求及验收标准

#### （一）火灾自动报警及联动系统

每季度检查和试验火灾自动报警系统的下列功能，并按检查报告表（附表 1）的格式填写季度登记表；

用专用检测仪器分期分批实验探测器的动作及确认灯显示，检查数量不少于总数的 30%；每季试验手动报警按钮功能，抽检数量不少于总数的 30%；

试验火灾报警装置的声光显示；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

对备用电源进行 1 次充放电实验，3 次主电源和备用电源自动切换试验；

用自动或手动检查下列消防控制设备的控制显示功能：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等的控制设备；

室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

消防通讯设备应在消防控制室进行对讲通话试验；

检查所有转换开关；

强制切断非消防电源功能实验。

每年对火灾自动报警系统的功能，按照维护细则的要求做好检查和试验，并按合同条款后的附件一的表格格式填写年检登记表；

用专用检测仪器对所安装的探测器试验 1 次；

试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示；

模拟试验：

防排烟设备、电动防火阀、电动防火门、防火卷帘等控制设备；

室内消火栓、自动喷水灭火系统的控制设备；

气体灭火系统的控制设备；

火灾事故照明灯及疏散指示标志灯。

每月检查电话插孔是否处于正常完好状态，每季试验电话插孔和对讲电话通话质量，抽检数量均不少于总数的 30%。

每月检查安全出口、疏散通道等应急照明和疏散指示标志是否处于正常完好，每月实验应急照明和疏散指示灯的工作照度和疏散照度，抽检数量均不少于总数的 30%。

根据《火灾探测报警产品的维护保养和报废》的规定对探测器进行清洗，并做响应阈值及其它必要的功能试验，合格者方可继续使用，不合格者严禁重新安装使用，应予以更换。

## （二）火灾疏散指示系统

每月检查消防应急照明灯的指示状态，是否处于正常充电及等候状态，对持续运行的消防应急照明灯，检查光源是否正常点亮，如光源故障及时处理更换；

日常维护中发现消防应急照明灯具损坏，及时维修更换；

每季作一次应急灯转换试验，以检验消防照明灯能否正常投入应急状态；

每季作一次全充放电试验。

## （三）消火栓、自动喷水灭火系统

1、制定消火栓、自动喷水灭火系统管理、检测、维护规程，并应保证系统处于准工作状态。

2、维护管理人员经过消防专业培训，熟悉消火栓、自动喷水灭火系统的原理、性能和操作维护规程。

3、每年对水源的供水能力进行一次测定。

4、每月启动运转消防水泵一次，试验远距离启泵保证泵起动时灵活，按钮启动消防泵可靠、平稳、不卡壳、不堵塞，电源正常，自动起动或电源切换时无故障。



- 5、每月检查并启动电磁阀试验，动作失常时及时更换。
- 6、每个季度对系统所有的末端试水阀和报警阀的放水进行一次放水实验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。
- 7、系统上所有的控制阀门均采用铅封或锁链固定在开启或规定的状态。每月对铅封、锁链进行一次检查，当有破坏或损坏时应及时修理更换。
- 8、室外阀门井中，进水管上的控制阀门每季检查一次，核实其处于全开启状态。
- 9、消防栓、自动喷水灭火系统发生故障，需停水修理前，应书面向业主报告，取得业主的同意，并由业主临场监督，采取防范措施后方能动工。
- 10、每月对水源控制阀、报警阀组进行外观检查，并保证系统处于无故障状态。
- 11、消防水池、消防水箱及消防气压给水设备每月检查一次，并检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，采取措施保证消防用水不作它用，并每月对该措施进行检查，发现故障及时处理。
- 12、消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水根据当地环境、气候条件不定期更换。
- 13、寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰，确保水源充足，维护管理人员每天进行检查。
- 14、每年对消防储水设备进行检查，修补缺损和重新油漆。
- 15、消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。
- 16、消防水泵接合器的接口及附件每月检查一次，并保证接口完好、无渗漏、闷盖齐全。
- 17、每季利用末端试水装置对水流指示器进行试验，验证水流指示器和压力开关报警功能、自动启泵功能和信号显示，抽检数量不少于总数的 30%。
- 18、每月对自动喷水头进行一次外观及备用数量检查，发现有不正常的喷头及时更换；当喷头上有异物时应及时消除。更换或安装喷头均使用专用工具。
- 19、每月对自动喷水系统的压力进行检查，任何应处于开启状态的阀门是否被关闭，压力表是否正常，系统压力是否处于正常状态，如发现问题及时处理。

#### （四）防火分隔系统

防火卷帘维护保养：

每月定期运行检查二至三次；

按设备规定的保养计划进行系统保养；

清除卷闸电机及传动链条表面灰尘，并加润滑油；

检查控制箱内器件，紧固接线端子，清洁箱内及表面灰尘；

检查手动开关控制盒，清洁按钮上的污物；

检查卷闸上下行程开关，开关滑轨加润滑油；

检查电动刹车手动开关和手动起闸装置；

手动上升和下降防火闸，检查运行情况，并调整上下行程开关位置，令卷闸开启或关闭处于适当的位置。测试过程严防卷闸冲顶或冲底；

靠近卷闸附近的烟、温感检查自动落闸，消防中心监控员在联动台上测试遥控落闸功能；

工作结束后填写防火卷帘、门设备检查表；

每月检查防火门、防火卷帘门周围有无影响门正常启闭的障碍物，门能否处于正常启、闭状态，门的附件是否齐全完好，每季试验自动方式启动防火门、防火卷帘门和手动按钮启动防火卷帘门，抽检数量不



少于总数的 30%。

(五) 机械防排烟系统

- 1、按设备规定的保养计划进行机器的保养。
- 2、手动盘动风机检查松紧度，发现异常马上检修。
- 3、检查风机的风叶，清楚表面灰尘。
- 4、加注润滑油，检查坚固风机接线端子。
- 5、清除控制箱表面和内部的灰尘，检查箱内器件。
- 6、检查风机与风管间的软接，发现破损应立即更换。
- 7、手动启动风机检查运行情况。
- 8、定期对防火阀、排烟防火阀的操作机构加油润滑，确保机构传动灵活可靠。

9、每月检查排烟机的工作环境以及排烟机、电源控制柜、排烟口、防火阀等是否处于正常完好状态。每半年试验自动方式打开排烟口、启动排烟机，抽检数量不少于总数 50%。每月实验手动方式启动防排烟机，每季试验联动防排烟一次，抽检数量不少于总数的 20%。

(六) 其他消防设备

- 1、每月检查消防箱内的水带、阀门和水枪的完好，检查箱内的灭火器是否完好可用，不完好的要及时向业主上报。
- 2、每月检查消防箱内联动报警水泵加压按钮一次，确保按钮能启泵。
- 3、每月检查灭火器的压力及有效期等是否符合要求，如有问题及时向业主上报。
- 4、每月检查泡沫罐是否有漏液等现象，如有问题要及时向业主上报。
- 5、每月检查消防箱内水压是否能符合要求。
- 6、每月检查消防应急灯是否有人为破坏、放电时间不足要求、塑料件有老化等现象，如有要及时向业主上报。

以上一至六项消防系统维护细则详见合同条款附件一表格部分。

(七) 所有消防设施还应按公安消防部门要求维修保养，做好记录并存档，以便公安消防部门、招标方（或其物业公司）等检查。

(八) 每次对消防维护工程范围内的设备进行维护保养工作完成后填写相关的维护记录表，分别由负责人签字后存档。

(九) 每次进入采购人载体必须挂工作牌并告知采购人的安全管理人员及载体的管理人员，进入采购人载体必须服从采购人的相关规定。

(十) 维保单位因维保不到位而导致系统不能正常运行的及在应急情况下系统无法使用的，产生的责任与经济损失由维保单位单独承担。

(十一) 维保单位委派消防维保从业人员（不含拟派项目负责人）按甲方要求配备。

(十二) 打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件，在维保服务范围内。

(十三) 如需要更换设备、器材、维修配件，单件费用在 200 元以内（含本数）的，乙方负责承担，单件费用超过 200 元的，在得到采购人认可后，方能进行更换，更换费用由甲方承担。200 元以下配件详见下表：



| 消防维保免费耗材清单（200 元及以下） |           |                                            |    |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------|----|
| 序号                   | 设备名称      | 规格型号                                       | 单位 |
| 1                    | 感烟探测器     | 包括上海松江、海湾、北大青鸟这三家国内一线品牌                    | 套  |
| 2                    | 感温探测器     | 包括上海松江、海湾、北大青鸟这三家国内一线品牌                    | 套  |
| 3                    | 消火栓按钮     |                                            | 套  |
| 4                    | 手动报警按钮    | 带电话插孔                                      | 套  |
| 5                    | 输入模块      |                                            | 套  |
| 6                    | 输入输出模块    |                                            | 套  |
| 7                    | 多线模块      |                                            | 套  |
| 8                    | 输出模块      |                                            | 套  |
| 9                    | 短路隔离器     |                                            | 套  |
| 10                   | 智能型声光报警器  |                                            | 套  |
| 11                   | 话筒        |                                            | 只  |
| 12                   | 扬声器       | 包括壁挂、吸顶、嵌入式安装                              | 只  |
| 13                   | 消防电话分机    |                                            | 只  |
| 14                   | 消防电话模块    |                                            | 只  |
| 15                   | 继电器       | 通用，4 常开 4 常闭，带指示灯                          | 个  |
| 16                   | 软接头       | 可曲绕橡胶接头安装 DN40、DN50、DN100                  | 个  |
| 17                   | 压力表       | Y-100. 0-1. 6mpa                           | 只  |
| 18                   | 压力开关      | 双触点                                        | 个  |
| 19                   | 喷淋头       | 含侧喷式、上喷式、下喷式、隐蔽式喷淋头，DN15、68℃               | 只  |
| 20                   | 消火栓卷盘软管   |                                            | 根  |
| 21                   | Y 型过滤器    |                                            | 只  |
| 22                   | 消防湿式报警延迟器 |                                            | 个  |
| 23                   | 设备设施标志标识牌 |                                            | 块  |
| 24                   | 制度牌       | 消防安全管理制度及应急预案标识牌，具体尺寸根据实际要求制作，需安装在消防控制室墙体上 | 块  |
| 25                   | 室内消火栓栓阀   | DN65                                       | 只  |
| 26                   | 消防水枪      | QZ3. 5/7. 5                                | 只  |
| 27                   | 铜球阀       | DN25 及以下                                   | 只  |
| 28                   | 钢卡        | DN200 及以下                                  | 只  |
| 29                   | 卷帘门按钮     |                                            | 只  |

|                                                                                                 |       |               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---|
| 30                                                                                              | 辅助触头  |               | 只 |
| 31                                                                                              | 控制柜按钮 |               | 只 |
| 32                                                                                              | 疏散指示灯 | 220V 及 36V 以下 | 个 |
| 33                                                                                              | 应急照明灯 | 220V 及 36V 以下 | 个 |
| 34                                                                                              | 缓冲管   |               | 个 |
| 35                                                                                              | 手动蝶阀  | DN50 及以下      | 个 |
| 36                                                                                              | 热镀锌件  | DN65 及以下      | 个 |
| 37                                                                                              | 浮球阀   | DN32 及以下      | 个 |
| 38                                                                                              | 水力警铃  | DN25          | 个 |
| <p>注：该表作为消防维保合同的附件（包含且不限于其他 200 元以内的配件）。维保期间发生设备故障须更换部件时，对于现场报警设备单件 200 元以内由消防维保单位免费提供备品备件。</p> |       |               |   |

（十四）消防相关管网渗漏，如每月水量渗漏超过 150 吨，则有关费用由维保单位自行负责。

（十五）其他相关要求：A. 法定节假日之前必须对所有消防设施进行一次全面检查，确保设施正常运行；B. 除每月例行检查保养之外，每周应对所有消防设施进行一次巡查；C. 维保方接到报修故障电话后迅速响应，30 分钟内必须到达现场处理；D. 提供维保年度的消防系统检测报告，确保通过消防部门检查。

### 第三条 消防系统维护细则

1、消防系统维护细则详见合同条款附件一；

2、乙方每月最后一天（遇节假日顺延）按附表要求向甲方提交完成检测或保养记录。

### 第四条 服务期限和方式

1、本合同维保期限为一年，自 2025 年 10 月 1 日起，至 2026 年 9 月 30 日止。

2、服务方式：乙方根据本合同约定，按维修保养服务范围实施维修保养，以保证消防系统处于良好工况。

## 第一章 双方权力、责任和义务

### 第一条 甲方的权力、责任和义务

1、甲方应确保委托乙方维修检查之设备工作环境，满足设备规定要求，并派专业人员进行日常使用、管理。

2、甲方消防控制中心应对各类消防设备运行情况进行准确记录，便于乙方随时查看。

3、甲方对消防系统设备的操作、检修、拆装，应有严格、准确、完整的记载，禁止未经双方认可对软件、程序进行修改。

4、当火灾发生时，甲方人员除按有关部门规定进行处理外，需迅速通知乙方人员，并保留所有事件记录资料。

5、甲方应向乙方提供维修检查工作之如下必要条件：

A. 指派专人配合乙方维修人员，负责与住宅区内客户之间的协调、联络工作。



B. 甲方应依照合同条款按时付款，否则乙方有权暂停向甲方提供服务。

6、甲方有权随时监督、检查乙方的工作质量、进度、方法、安全及记录等。

7、对于乙方人员严重违章违纪、玩忽职守，甲方有权向乙方提出投诉。如投诉无效，有权提前终止合同，因此产生的后果均由乙方负责。

8、因乙方责任违反合同规定，甲方有权依据违约责任情况对乙方进行经济处罚，直至解除合同。

9、甲方如有涉及消防系统之改造或变更，须向乙方提供详细资料。

## 第二条 乙方的权利、责任和义务

1、在本合同期内，乙方必须按照本合同附件一的内容，对小区消防系统进行维护、保养和检修，并按时提交维修保养记录，确保消防系统的正常运行。在甲方遇有重大活动、重要节假日（春节、国庆），乙方应当按照甲方要求进行安全检查工作，确保消防系统正常运行。

2、乙方应当设置专人负责甲方消防系统的维保，维保人员要具有较强的责任心及专业技术素质，故障判断准确，解决问题及时，同时必须严格遵守甲方各项规章制度，进行维修保养。

3、乙方在合同期限内，对甲方的消防设备免费提供 24 小时紧急维修服务。接到甲方紧急故障报修通知后，应当在日间 0.5 小时；夜间 2 小时内到达现场。紧急维修处理故障通常不超过 2 小时，遇有超过 24 小时的特殊故障不能及时修复运行时，须书面报告甲方故障原因，维修方案和修复时间，与甲方协商一致后实施。

4、乙方对维保服务内容进行保养时，检测出的问题或故障（不包括外围设备）应予以及时维修。

5、乙方有义务协助甲方共同使小区消防系统顺利通过当地消防部门的各种消防检查，配合甲方的消防演习、消检、电检工作，并负责处理检查中问题。

6、维修保养过程中，乙方维保人员应谨慎操作，如不慎导致人员伤亡及消防设备损坏，由乙方负责承担责任。

7、乙方维保人员每次开始工作前和工作结束后，都要主动通知甲方的联络人员，做到工完清场。

8、乙方应有中层管理人员专属负责甲方工作，保持与甲方的良好沟通，并定期到甲方现场进行巡查，制定各类有效措施，以确保本合同的有效实施。

9、乙方应针对国家标准的有关规定和消防系统设计、使用、维护说明书中的有关条款要求，加强对该系统的日常维护工作，坚持定期检查和定期清洁保养。

## 第三条 其他约定

1、打印记录纸、机油等消耗品和主机备用电源、指示灯、密封垫圈等易损件，在维保服务范围内。

2、乙方有义务协助配合甲方进行消防联动受控设备联动的检修、测试。

3、乙方所缴纳的履约保证金为 伍万肆仟肆佰伍拾元（¥54450 元）整。乙方在按要求保质保量的完成该项目合同并通过验收后（同时待合同期满、完成与下一维保周期的维保单位完成交接后），甲方凭中标供应商提交的申请，一次性退还该合同项目的履约保证金。

4、由于乙方原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，甲方有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

5、如需要更换设备、器材、维修配件，单件费用在 200 元以内（含本数）的，乙方负责承担，此费用包含在总投标报价中；单件费用超过 200 元的，在得到采购人认可后，方能进行更换，更换费用由甲方承担，具体材料费用以审计结果为准。



## 第二章 结算方式

### 第一条 合同价格与费用支付

1、合同价格按此次中标价格执行，固定总价为人民币伍拾肆万肆仟伍佰元整（¥544500.00元），交付小区的维保起始时间及面积以甲方通知为准。报价应包括在服务期内完成服务内容所需要的一切费用，包括但不限于包含维保服务需要的人员酬金、维护保养辅助性材料、器材、工具费、年检准备工作及配合的相关费用、合同到期前与下一个维保公司或采购人进行交接涉及的配合费、管理费、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任（充分考虑甲方的管理制度及惩罚措施）等一切费用，如有漏项，视同已包含在其总项目中，即项目履行到项目执行结束的过程中所发生的一切费用及响应招标文件要求的所有费用。报价不随国家政策或法规、标准及市场因素的变化而进行调整。

2、①本合同签订之日起每满半年结算一次，相关材料费每半年结算一次。甲方应在本合同签订之日起每满半年后一个月内且在收到乙方向甲方提供的合法有效、与付款金额等额的财务发票后向乙方支付前述款项。

②若乙方在合同履行过程中存在有不良记录，根据不良记录逐项删减维保费用。

3、如乙方不能按质按量完成合同规定的工作，或违背合同中其他条款，甲方有权停止支付服务费或扣除部分服务费。

## 第三章 合同终止与违约责任

### 第一条 合同终止

1、本项目服务期限为三年，首次合同签订一年，合同期内采购人将对中标人的服务质量进行考核并决定是否续约。考核合格，采购人可以与中标人续签合同，每次续签合同期为一年；因中标人考核不合格或项目资金不能落实到位的原因采购人有权不予续签合同且不视为违约。

2、甲、乙双方在合同履行期限内，如乙方未达到合同要求，并在甲方提出的合理期限内未做出整改措施时，甲方有权随时终止本合同，且无需支付任何费用以作补偿。乙方在接到甲方书面通知后的第3日，合同自动终止。

3、合同期满后续签的，服务范围内若有新维修保养项目，甲乙双方经协商，对维修保养服务范围和费用进行相应调整。

### 第二条 违约责任

乙方应严格履行本合同所约定的义务和责任，若乙方未能按照合同约定或甲方要求完成维修保养等工作的，甲方有权要求乙方整改，乙方不予整改或整改后仍不符合甲方要求的，甲方有权立即解除合同，没收全部履约保证金，且不予结算任何款项，乙方还应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

## 第四章 合同生效及合同法律效力

### 第一条 合同生效

1、本合同在乙方按规定缴纳了履约保证金且甲乙双方签字盖章后即生效。纸质合同一式伍份，采购人执两份、供应商执两份，崇川区数据局一份，签署盖章后生效。

### 第二条 合同法律效力附件

1、甲乙双方因合同发生争议，应在采购人的主持下进行调解，协商不成，任何一方可以向甲方住所地有管辖权的法院起诉。

2、本合同未尽事宜可由双方另行协商补充，以下本合同附件和双方签约人注明明确意见的附件均为与本合同具有共同效力的法律文件。



此页无正文

甲方：

单位名称：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账号：

日期：



2025.9.11

乙方：

单位名称：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账号：

日期：



2025.9.11

崇城物业  
CHONG CHENG WU YE

维保小区明细表

| 序号               | 街道  | 小区名称   | 地上面积<br>(m²) | 地下面积<br>(m²) | 总面积<br>(m²) | 备注               |
|------------------|-----|--------|--------------|--------------|-------------|------------------|
| 1                | 幸福  | 幸福雅居   | 81952.8      | 5701.03      | 87653.83    | 以实测面积及甲方通知进场时间为准 |
|                  | 任港  | 外滩馨苑   | 57857        | 29340        | 87197       |                  |
| 3                |     | 任港嘉苑   | 32182.77     | 14123.8      | 46306.57    |                  |
| 4                | 虹桥  | 衡通嘉苑   | 26531.85     | 10935.19     | 37467.04    |                  |
| 5                | 和平桥 | 百花馨苑一期 | 60374.82     | 25645.4      | 86020.22    |                  |
| 6                |     | 百花馨苑二期 | 99140.39     | 26362.16     | 125502.55   |                  |
| 7                |     | 山之庄新苑  | 46968.19     | 6417.62      | 53385.81    |                  |
| 8                | 唐闸  | 十里花苑   | 194748.51    | 31099.89     | 225848.4    |                  |
| 9                |     | 疏航桥新苑  | 124073.05    | 29488.9      | 153561.95   |                  |
| 10               |     | 新华景苑   | 59865.61     | 6968.61      | 66834.22    |                  |
| 11               |     | 朗庭雅苑   | 100870.14    | 3513.66      | 104383.8    |                  |
| 合计面积: 1074161.39 |     |        |              |              |             |                  |

崇城物业  
CHONG CHENG WU YE



附件一

消防系统维护维修细则

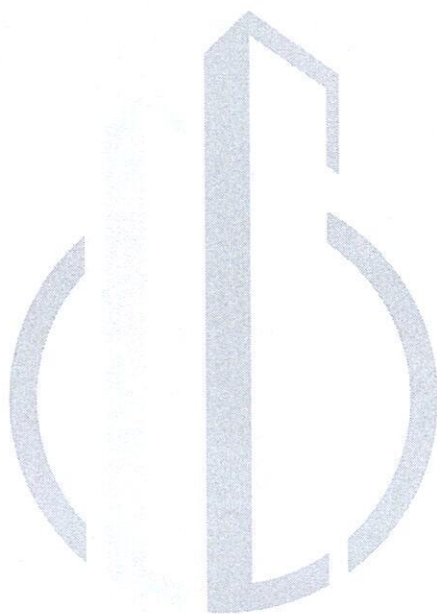
目 录

一、维修细则

- 1、巡检制度
- 2、系统日常运行工作
- 3、维修规定

二、附件：表格部分

- 1、月巡检细则
- 2、月巡检记录表
- 3、消防维保工作单
- 4、季巡检细则
- 5、年巡检细则
- 6、季（年）检查记录表
- 7、控制器日检查登记表
- 8、消防工程维修单
- 9、消防维修工程排故报告单
- 10、消防故障维修记录表
- 11、消防维修回访工作单
- 12、消防系统检测记录汇总表



崇城物业  
CHONG CHENG WU YE

## 一、维修细则

为使消防报警及火灾灭火系统正常运行，使系统处于准工作状态，能够随时发现灾情，及时控制联动系统动作，并迅速将灭火系统投入运行并控制灾情，特制定本维护维修细则，以使整套消防系统正常发挥作用。条文如下：

### 1、巡检制度

建立严格的月、季、年巡查制度，使维护维修工作有据可依，有序执行：

（一）月、季、年巡检内容规定：

- ①月巡检规定：每月对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 1、2；
- ②季巡检规定：每季对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 4、6；
- ③年巡检规定：每年对每个维护点进行一次巡检。其细则见表 5、6；

（二）月、季、年巡检其他规定：

- ①每月巡检参加人数：不少于 4 人
- ②每季巡检参加人数：不少于 6 人
- ③每年巡检参加人数：不少于 8 人

### 2、系统日常运行工作

系统日常运行期间，值班人应细心观察，做好巡查登记表，发现问题应及时通知维护方。具体内容见表 2、5、6。

### 3、维修规定

我公司维修人员除加强对维护点的巡查外，对各维护点出现的隐患、故障将加强维修工作，对消防各系统隐患故障的检查和及时排除，是技术性很强、责任心要求很的工作，因此，维修人员必须加强本专业的学习、钻研，加强工作责任心，搞好本职工作，为了保障各维护点的各系统高效可靠，特作以下规定：

- ①与用户保持密切联系，经常了解系统的运行情况；
- ②每天确定专人值班，用户随叫随到及时排除各种故障；
- ③若因用户呼叫而不去现场处理故障者，维修部将按有关条例惩处；
- ④每次故障排除后，必须填写维修单（表六）及排故报告单（表七）。



## 附件：表格部分

### 1. 月巡检细则

| 序号 | 内容           | 标准                                   | 检查方法                                 |
|----|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | 消防控制室        | 设备无异常<br>各类显示灯正常                     | 观察显示灯<br>确认设备有无故障                    |
| 2  | 自动报警系统       |                                      |                                      |
|    | 探测器          | 正常工作无故障                              | 模拟、仪器检查                              |
|    | 水流指示器、压力开关等  | 正常工作                                 | 放末端，开试铃阀                             |
|    | 电源           | 使系统正常运行                              | 对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用 |
| 3  | 自动喷淋系统及消火栓   |                                      |                                      |
|    | 水源控制阀、报警控制装置 | 状况完好<br>开闭位置正常                       | 目测巡检                                 |
|    | 设置储水设备的房间    | 寒冷季节测定室温                             | 测量                                   |
|    | 水泵房          | 温度、压力、位置响声处于<br>正常状态                 | 观察仪表读数<br>临场判断                       |
|    | 管网系统         | 无跑、冒、滴、漏现象，无<br>使用故障                 | 观察系统压力是否恒定<br>目测管网外观                 |
| 4  | 联动系统         |                                      |                                      |
|    | 消防广播         | 功能正常                                 | 播放、强制转换                              |
|    | 消防通讯         | 功能正常                                 | 通话试验                                 |
|    | 排烟系统         | 排烟风机手、自动启动正常；<br>防火阀、排烟阀动作灵敏，<br>无障碍 | 手、自动启动风机试验排烟阀、防火<br>阀是否正常工作          |
|    | 防火分隔系统       | 处于待用状态，无障碍物                          |                                      |

## 2. 月巡检记录表

表 C.1 建筑消防设施巡查记录表

序号:

| 巡查项目     | 巡查内容                            | 巡查情况 |    |    |      |                         |
|----------|---------------------------------|------|----|----|------|-------------------------|
|          |                                 | 部位   | 数量 | 正常 | 故障描述 | 故障及处理<br>当场处理情况<br>报修情况 |
| 消防供电设施   | 消防电源主电源、备用电源工作状态                |      |    |    |      |                         |
|          | 发电机启动装置外观及工作状态、发电机燃料储量、储油间环境    |      |    |    |      |                         |
|          | 消防配电房、UPS 电池室、发电机房环境            |      |    |    |      |                         |
|          | 消防设备末端配电箱切换装置工作状态               |      |    |    |      |                         |
| 火灾自动报警系统 | 火灾探测器、手动报警按钮、信号输入模块、输出模块外观及运行状态 |      |    |    |      |                         |
|          | 火灾报警控制器、火灾显示屏、CRT 图形显示器运行状况     |      |    |    |      |                         |
|          | 消防联动控制器外观及运行状况                  |      |    |    |      |                         |
|          | 火灾报警装置外观                        |      |    |    |      |                         |
|          | 建筑消防设施远程监控、信息显示、信息传输装置外观及运行状况   |      |    |    |      |                         |
| 电气火灾监控系统 | 系统接地装置外观                        |      |    |    |      |                         |
|          | 消防控制室工作环境                       |      |    |    |      |                         |
|          | 电气火灾监控探测器的外观及工作状态               |      |    |    |      |                         |



|            |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
|            | 报警主机外观及运行状态     |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 可燃气体探测报警系统 | 可燃气体探测器的外观及工作状态 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|            | 报警主机外观及运行状态     |  |  |  |  |  |  |  |  |

表 C.1 (续)

序号:

| 巡查项目           | 巡查内容                                                            | 巡查情况 |    |    |      |                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|------|----|----|------|-------------------------|
|                |                                                                 | 部位   | 数量 | 正常 | 故障描述 | 故障及处理<br>当场处理情况<br>报修情况 |
| 消防供水设施         | 消防水池、消防水箱外观, 液位显示装置外观及运行状况, 天然水源水位、水量、水质情况, 进户管外观, 水箱及管道保温层完好情况 |      |    |    |      |                         |
|                | 消防水泵及控制柜工作状态                                                    |      |    |    |      |                         |
|                | 稳压泵、增压泵、气压水罐及控制柜工作状态                                            |      |    |    |      |                         |
|                | 水泵接合器外观、标识 (含地下式水泵接合器标识)                                        |      |    |    |      |                         |
|                | 系统减压、泄压装置、测试装置、压力表等外观及运行状况                                      |      |    |    |      |                         |
|                | 管网控制阀门启闭状态                                                      |      |    |    |      |                         |
| 消火栓 (消防炮) 灭火系统 | 泵房照明、排水等工作环境                                                    |      |    |    |      |                         |
|                | 室内消火栓、消防卷盘外观及配件玻璃完整情况                                           |      |    |    |      |                         |
|                | 屋顶试验消火栓外观及配件完整情况、压力显示装置外观及状态显示                                  |      |    |    |      |                         |
|                | 室外消火栓外观、地下消火栓标识、栓井环境                                            |      |    |    |      |                         |

|          |                                               |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------|-----------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 自动喷水灭火系统 | 消防炮、炮塔、现场火灾探测控制装置、回旋装置等外观及周边环境                |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 启泵按钮外观                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 喷头外观及距周边障碍物或保护对象的距离，是否渗漏                      |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 报警阀组外观、控制及试验阀门状况、铅封完好情况、排水设施状况、压力显示值、保护区域的标志牌 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 充气设备及控制装置、排气设备及控制装置、火灾探测传动及现场手动控制装置外观及运行状况    |  |  |  |  |  |  |  |  |
|          | 楼层或区域末端试验阀门处压力值及现场环境，系统末端试验装置外观及现场环境          |  |  |  |  |  |  |  |  |

表 C.1 (续)

序号:

| 巡查项目   | 巡查内容                      | 巡查情况 |    |    |       |      |
|--------|---------------------------|------|----|----|-------|------|
|        |                           | 部位   | 数量 | 正常 | 故障及处理 | 报修情况 |
| 泡沫灭火系统 | 泡沫喷头外观及距周边障碍物或保护对象距离      |      |    |    |       |      |
|        | 泡沫消火栓、泡沫炮、泡沫产生器、泡沫比例混合器外观 |      |    |    |       |      |
|        | 泡沫液储罐外观及罐间环境，泡沫液有效期及储存量   |      |    |    |       |      |
|        | 控制阀门外观、标识、管道外观、标识         |      |    |    |       |      |
|        | 火灾探测传动控制、现场手动控制装置外观、运行状况  |      |    |    |       |      |
| 气体灭火系统 | 泡沫泵及控制柜外观及运行状况            |      |    |    |       |      |
|        | 冷却水系统的巡查内容可参考 6.2.7       |      |    |    |       |      |
| 气体灭火系统 | 气体灭火控制器外观、工作状态            |      |    |    |       |      |
|        |                           |      |    |    |       |      |









|                                                                                                                                                   |                                                       | 部位    | 数量 | 正常 | 故障及处理 |        |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|----|----|-------|--------|------|
|                                                                                                                                                   |                                                       |       |    |    | 故障描述  | 当场处理情况 | 报修情况 |
| 细水雾灭火系统                                                                                                                                           | 紧急启/停按钮、释放指示灯、报警器、喷头、分区控制阀等组件外观                       |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 防护区状况                                                 |       |    |    |       |        |      |
| 干粉灭火系统                                                                                                                                            | 灭火控制器工作状态                                             |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 设备储存间环境、驱动气瓶和灭火剂储存装置外观                                |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 选择阀、驱动装置等组件外观                                         |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 紧急启/停按钮、放气指示灯、报警器、喷嘴外观                                |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 防护区状况                                                 |       |    |    |       |        |      |
| 灭火器                                                                                                                                               | 灭火器外观                                                 |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 灭火器数量                                                 |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 灭火器压力表、维修标示                                           |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 设置位置状况（周围是否存在有障碍物、遮挡、拴系等影响取用的现象）                      |       |    |    |       |        |      |
| 其他巡查内容                                                                                                                                            | 消防车道、疏散楼梯、疏散走道畅通情况，逃生自救设施配置及完好情况，消防安全标示使用情况，用火用电管理情况等 |       |    |    |       |        |      |
|                                                                                                                                                   | 巡查人（签名）                                               | 年 月 日 |    |    |       |        |      |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）                                                                                                                               |                                                       | 年 月 日 |    |    |       |        |      |
| 备注                                                                                                                                                |                                                       |       |    |    |       |        |      |
| 对发现的问题和故障应及时处理，当场不能处置的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表B.1）。<br>注 1：情况正常的，在“正常”栏中打“√”；存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。<br>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况和巡查时间段分系统、分部位制表。 |                                                       |       |    |    |       |        |      |

3. 消防维保工作单

项目名称:

年 月

| 日期  | 维保内容 | 项目物业管理处意见 | 管理处主任签字 |
|-----|------|-----------|---------|
| 月 日 |      |           |         |
| 月 日 |      |           |         |
| 月 日 |      |           |         |
| 月 日 |      |           |         |
| 月 日 |      |           |         |

填报单位:

填报人:



#### 4. 季巡检细则

| 序号 | 内容          | 标准                                   | 检查方法                                 |
|----|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | 消防控制室       | 设备无异常<br>各类显示灯正常                     | 观察显示灯<br>确认设备有无故障                    |
| 2  | 自动报警系统      |                                      |                                      |
|    | 探测器         | 正常工作无故障                              | 模拟、仪器检查                              |
|    | 水流指示器、压力开关等 | 正常工作                                 | 放末端，开试铃阀                             |
|    | 电源          | 使系统正常运行                              | 对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用 |
| 3  | 自动喷淋系统及消火栓  |                                      |                                      |
|    | 控制阀门电磁等     | 状况完好                                 | 目测巡检                                 |
|    | 报警阀         | 保持正常工作状态                             | 放水试验、启泵性能                            |
|    | 设置储水设备的房间   | 寒冷季节测定室温                             | 测量                                   |
|    | 水泵房         | 温度、压力、位置响声处于<br>正常状态                 | 观察仪表读数<br>临场判断                       |
|    | 管网系统        | 无跑、冒、滴、漏现象，无<br>使用故障                 | 观察系统压力是否恒定<br>目测管网外观                 |
|    | 室外阀门井       | 启闭位置正常无渗漏                            | 目测                                   |
|    | 水泵接合器       | 无渗漏                                  | 目测                                   |
|    | 喷头          | 完好无损                                 | 清除异物                                 |
| 4  | 联动系统        |                                      |                                      |
|    | 消防广播        | 功能正常                                 | 播放、强制转换                              |
|    | 消防通讯        | 功能正常                                 | 通话试验                                 |
|    | 排烟系统        | 排烟风机手、自动启动正常；<br>防火阀、排烟阀动作灵敏，<br>无障碍 | 手、自动启动风机试验排烟阀、防<br>火阀是否正常工作          |
|    | 防火分隔系统      | 处于待用状态，无障碍物                          |                                      |
|    | 启泵试验        | 手、自动均能正常启动                           | 试验                                   |

## 5. 年巡检细则

| 序号 | 内容          | 标准                                   | 检查方法                                 |
|----|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | 消防控制室       | 设备无异常<br>各类显示灯正常                     | 观察显示灯<br>确认设备有无故障                    |
| 2  | 自动报警系统      |                                      |                                      |
|    | 探测器         | 正常工作无故障                              | 模拟、仪器检查                              |
|    | 水流指示器、压力开关等 | 正常工作                                 | 放末端，开试铃阀                             |
|    | 电源          | 使系统正常运行                              | 对备电进行 1-2 次充放电试验，1-3 次主电源和备用电源自动切换试用 |
| 3  | 自动喷淋系统及消火栓  |                                      |                                      |
|    | 控制阀门电磁等     | 状况完好                                 | 目测巡检                                 |
|    | 报警阀         | 保持正常工作状态                             | 放水试验、启泵性能                            |
|    | 设置储水设备的房间   | 寒冷季节测定室温                             | 测量                                   |
|    | 水泵房         | 温度、压力、位置响声处于<br>正常状态                 | 观察仪表读数<br>临场判断                       |
|    | 管网系统        | 无跑、冒、滴、漏现象，无<br>使用故障                 | 观察系统压力是否恒定<br>目测管网外观                 |
|    | 室外阀门井       | 启闭位置正常无渗漏                            | 目测                                   |
|    | 水泵接合器       | 无渗漏                                  | 目测                                   |
|    | 喷头          | 完好无损                                 | 清除异物                                 |
| 4  | 联动系统        |                                      |                                      |
|    | 消防广播        | 功能正常                                 | 播放、强制转换                              |
|    | 消防通讯        | 功能正常                                 | 通话试验                                 |
|    | 排烟系统        | 排烟风机手、自动启动正常；<br>防火阀、排烟阀动作灵敏，<br>无障碍 | 手、自动启动风机试验排烟阀、防火<br>阀是否正常工作          |
|    | 防火分隔系统      | 处于待用状态，无障碍物                          |                                      |
|    | 启泵试验        | 手、自动均能正常启动                           | 试验                                   |
| 5  | 供水设施        |                                      |                                      |
|    | 水源          |                                      | 测试年供水能力                              |
|    | 储水设备        |                                      | 检查结构材料                               |
|    | 气压稳压设备      | 正常工作                                 | 模拟试验                                 |



6. 季（年）检查记录表

表 D.1 建筑消防设施检测记录表

| 检测项目                                                                        |            | 检测内容                                                                    | 实测记录                           | 故障记录及处理 |        |      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|--------|------|
|                                                                             |            |                                                                         |                                | 故障描述    | 当场处理情况 | 报修情况 |
| 消防供电配电                                                                      | 消防配电柜（箱）   | 试验主、备电切换功能；消防电源主、备电源供电能力测试                                              |                                |         |        |      |
|                                                                             | 自备发电机组     | 试验发电机自动、手动启动功能，自动启动并达到额定转速并发电的时间不应大于 30S。试验时间不应超过 10min。试验发电机启动电源充、放电功能 |                                |         |        |      |
|                                                                             | 储油设施       | 核对储油量，应能满足发电机运行 3~8 小时的用量                                               |                                |         |        |      |
|                                                                             | 应急电源       | 试验应急电源充、放电功能                                                            |                                |         |        |      |
|                                                                             | 非消防配电箱联动试验 | 试验非消防电源的联动切断功能                                                          |                                |         |        |      |
| 检测人（签名）：                                                                    |            |                                                                         | 检测结论：                          |         |        |      |
| 等级证书编号：                                                                     |            |                                                                         | 检测单位（盖章）：      年      月      日 |         |        |      |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：                                                        |            |                                                                         | 年      月      日                |         |        |      |
| 检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。 |            |                                                                         |                                |         |        |      |
| 注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。                                              |            |                                                                         |                                |         |        |      |
| 注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。                 |            |                                                                         |                                |         |        |      |

表 D.1 建筑消防设施检测记录表

| 检测项目     | 检测内容    | 实测记录                                                          | 故障记录及处理 |        |      |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------|---------|--------|------|
|          |         |                                                               | 故障描述    | 当场处理情况 | 报修情况 |
| 火灾自动报警系统 | 火灾探测器   | 试验报警及确认灯功能（采用发烟装置或温度不低于 54℃ 的热源进行测试）                          |         |        |      |
|          | 手动报警按钮  | 试验报警及确认灯功能                                                    |         |        |      |
|          | 监管装置    | 试验监管装置报警功能，屏蔽信息显示功能                                           |         |        |      |
|          | 警报装置    | 测量声警报的声强，具有光警报功能的，查看光警报功能                                     |         |        |      |
|          | 火灾显示盘   | 接收控制器火警信号后能发出声、光报警功能并能正确指示火灾部位并予保持，具有故障报警、二次报警、自检、消音等功能       |         |        |      |
|          | 报警控制器   | 试验火警报警、故障报警、火警优先、打印机打印、自检、消音、复位、二次报警等功能，试验电源部分主、备电源切换功能及指示灯功能 |         |        |      |
|          | 消防联动控制器 | 试验联动控制器及控制模块的手动、自动联动控制功能，试验控制器显示功能，试验电源部分主、备电源切换功能，备用电源充、放电功能 |         |        |      |
|          | 图形显示装置  | 试验报警及显示功能                                                     |         |        |      |
|          |         |                                                               |         |        |      |
|          |         |                                                               |         |        |      |



|                                                                                 |               |                                                         |           |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|-----------|--|--|
| 试验信息传输装置显示、传输功能，试验监控主机信息显示、告警受理、派单、接单、远程开锁等功能，试验电源部分主、备电源切换，备用电源充、放电功能          |               |                                                         |           |  |  |
| 探测器                                                                             | 试验报警功能        |                                                         |           |  |  |
| 电气火灾监控系统                                                                        | 电气火灾监控报警<br>器 | 试验报警功能，同时测试信息或信号传输功能，内部继电器动作功能                          |           |  |  |
| 可燃气体探测报警系统                                                                      | 可燃气体探测器       | 试验报警功能                                                  |           |  |  |
|                                                                                 | 可燃气体报警控制<br>器 | 试验可燃气体报警、故障报警、自检、显示与计时、消音等功能，试验电源部分主、备电源切换功能，备用电源充、放电功能 |           |  |  |
| 检测人（签名）：                                                                        |               |                                                         | 检测结论：     |  |  |
| 等级证书编号：                                                                         |               |                                                         | 检测单位（盖章）： |  |  |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：                                                            |               |                                                         | 年 月 日     |  |  |
| 检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。注 2： |               |                                                         | 年 月 日     |  |  |

表 D.1 (续)

| 检测项目         | 检测内容        | 实测记录                                                                                      | 故障记录及处理 |        |      |
|--------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|------|
|              |             |                                                                                           | 故障描述    | 当场处理情况 | 报修情况 |
| 消防供水设施       | 消防水池        | 核对储水量、自动进水阀进水功能, 液位检测装置报警功能                                                               |         |        |      |
|              | 消防水箱        | 核对储水量、自动进水阀进水功能、模拟消防水箱出水, 测试消防水箱供水能力、液位检测装置报警功能                                           |         |        |      |
|              | 稳(增)压泵及气压水罐 | 模拟系统渗漏, 测试稳压泵、增压泵及气压水罐稳压、增压能力, 自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况, 主、备泵切换功能                              |         |        |      |
|              | 消防水泵及控制柜    | 试验手动/自动启泵功能和主、备泵切换功能, 利用测试装置测试消防泵供水时的流量和压力, 以手动或自动方式启动水泵时, 以及以备用电源或备用泵启动时, 水泵应在 30s 内投入运行 |         |        |      |
|              | 水泵接合器       | 利用消防车或机动泵测试其供水能力                                                                          |         |        |      |
| 消火栓(消防炮)灭火系统 | 阀门          | 试验控制阀门启闭功能、减压装置减压功能                                                                       |         |        |      |
|              | 室内消火栓       | 试验屋顶消火栓出水压力、静压及水质, 测试室内消火栓静压                                                              |         |        |      |
|              | 消火水喉        | 射水试验                                                                                      |         |        |      |



|  |        |                                                                                   |  |  |  |  |
|--|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
|  | 室外消火栓  | 试验室外消火栓出水压力及静压                                                                    |  |  |  |  |
|  | 消防炮    | 试验消防炮手动、遥控操作功能，试验手动按钮启泵功能、消防炮出水功能                                                 |  |  |  |  |
|  | 联动控制功能 | 自动方式下，分别利用远距离启泵按钮，消防联动控制盘控制按钮启动消防水泵，测试最不利点消火栓、消防炮出水压力及流量；具有火灾探测控制功能的消防炮系统，应模拟自动启动 |  |  |  |  |

表 D.1 (续)

| 检测项目     | 检测内容    | 实测记录                                                                                     | 故障记录及处理 |        |      |
|----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|------|
|          |         |                                                                                          | 故障描述    | 当场处理情况 | 报修情况 |
| 自动喷水灭火系统 | 报警阀组    | 试验报警阀组试验排放阀排水功能，压力开关、水力警铃报警功能（当进水口压力大于 0.14MPa，放水流量大于 1L/s，报警阀应动作，距水力警铃 3m 远处声强不小于 70dB） |         |        |      |
|          | 末端试水装置  | 试验末端放水测试工作压力，水流指示器、压力开关动作信号、水质情况，楼层末端试验阀功能试验                                             |         |        |      |
|          | 水流指示器   | 核对反馈信号                                                                                   |         |        |      |
|          | 探测、控制装置 | 测试火灾探测传动装置的火灾探测及控制功能、手动控制装置控制功能                                                          |         |        |      |
|          | 充、排气装置  | 测试充气、排气装置充、排气功能                                                                          |         |        |      |
|          | 联动控制功能  | 在系统末端放水或排气，进行系统联动功能试验，测试水流指示器、压力开关、水力警铃报警功能；具有火灾探测传动                                     |         |        |      |

|                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                                |       |  |           |  |       |  |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|-----------|--|-------|--|-------|
|                                                                                                                                                                              |                          | 控制功能应模拟系统自动启动                                                                                  |       |  |           |  |       |  |       |
| 泡沫灭火系统                                                                                                                                                                       | 泡沫液储罐                    | 核对泡沫液有效期和储存量                                                                                   |       |  |           |  |       |  |       |
|                                                                                                                                                                              | 泡沫栓、泡沫喷头、泡沫产生器           | 试验出水或出泡沫功能                                                                                     |       |  |           |  |       |  |       |
|                                                                                                                                                                              | 泡沫泵                      | 手动/自动启动及主、备泵切换功能；阀门启闭功能及信号反馈功能                                                                 |       |  |           |  |       |  |       |
|                                                                                                                                                                              | 联动控制功能                   | 具有火灾探测传动控制装置的泡沫灭火系统，应结合泡沫灭火剂到期更换进行系统自动启动，测试泡沫灭火栓、泡沫喷头、泡沫产生器出泡沫功能，泡沫比例混合器混合配比功能，泡沫泵、水泵供泡沫液、供水能力 |       |  |           |  |       |  |       |
|                                                                                                                                                                              | 自吸液泡沫灭火栓、移动泡沫产生装置、喷淋冷却系统 | 测试吸液出泡沫功能；喷淋冷却系统检测内容同 7.2.5                                                                    |       |  |           |  |       |  |       |
|                                                                                                                                                                              | 检测人（签名）：<br>等级证书编号：      |                                                                                                | 检测结论： |  | 检测单位（盖章）： |  | 年 月 日 |  | 年 月 日 |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：                                                                                                                                                         |                          |                                                                                                |       |  |           |  |       |  |       |
| 检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。<br>注 1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。<br>注 2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。 |                          |                                                                                                |       |  |           |  |       |  |       |



表 D.1 (续)

| 检测项目     | 检测内容                   | 实测记录                                            | 故障记录及处理 |        |      |
|----------|------------------------|-------------------------------------------------|---------|--------|------|
|          |                        |                                                 | 故障描述    | 当场处理情况 | 保修情况 |
| 气体灭火系统   | 瓶组与储罐                  | 核对灭火剂储存量主、备瓶组切换试验                               |         |        |      |
|          | 检漏装置                   | 测试称重、检漏报警功能                                     |         |        |      |
|          | 紧急启/停功能                | 测试紧急启动/停止按钮的紧急功能                                |         |        |      |
|          | 启动装置、选择阀               | 测试启动装置、选择阀手动启动功能                                |         |        |      |
|          | 联动控制功能                 | 以自动方式进行模拟喷气试验, 检验系统报警、联动功能                      |         |        |      |
|          | 通风换气设备                 | 测试通风换气功能                                        |         |        |      |
|          | 备用瓶切换                  | 测试主、备瓶组切换功能                                     |         |        |      |
| 机械加压送风系统 | 送风口                    | 测试手动/自动开启功能                                     |         |        |      |
|          | 送风机                    | 测试手动/自动启动、停止功能                                  |         |        |      |
|          | 送风量、风速、风压              | 测试最大负荷状态下, 系统送风量、风速、风压                          |         |        |      |
|          | 联动控制功能                 | 通过报警联动, 检查防火阀、送风自动开启和启动功能                       |         |        |      |
| 机械排烟系统   | 自然排烟设施                 | 测试自然排烟窗的开启面积、开启方式                               |         |        |      |
|          | 排烟阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁、排烟防火阀 | 测试排烟阀、电动排烟窗手动/自动开启功能, 测试挡烟垂壁的释放功能, 测试排烟防火阀的动作性能 |         |        |      |
|          | 排烟风机                   | 测试手动/自动启动、排烟防火阀联动停止功能                           |         |        |      |
|          | 排烟风量、风速                | 测试最大负荷状态下, 系统排烟风量、风速                            |         |        |      |

|                      |       |           |   |   |   |
|----------------------|-------|-----------|---|---|---|
| 检测人（签名）：             | 检测结论： | 检测单位（盖章）： | 年 | 月 | 日 |
| 等级证书编号：              |       |           |   |   |   |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）： |       |           |   |   |   |

表 D.1（续）

| 检测项目        | 检测内容                                                                                                                   | 实测记录                | 故障记录及处理 |        |      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|--------|------|
|             |                                                                                                                        |                     | 故障描述    | 当场处理情况 | 保修情况 |
| 应急照明及疏散指示系统 | 切断正常供电，测量应急灯具照度（测量疏散照明为两个疏散照明灯之间地面中心的照度，疏散照明照度不低于 0.5lx，地下工程疏散照明照度不低于 5lx）、电源切换、充电、放电功能；测试应急电源供电时间；通过报警联动，检查应急灯具自动投入功能 |                     |         |        |      |
| 扬声器         | 测试音量、音质                                                                                                                |                     |         |        |      |
| 应急广播系统      | 测试卡座的播音、录音功能，测试功放的扩音功能，测试分配盘的选层广播功能，测试合用广播系统应急强制切换功能，测试主、备扩音机切换功能                                                      |                     |         |        |      |
| 联动控制功能      | 通过报警联动，检查合用广播系统应急强制切换功能、扬声器播音质量及音量，卡座录音功能，分配盘分区及选层广播功能                                                                 |                     |         |        |      |
| 消防专用电话      | 分机电话功能                                                                                                                 | 测试消防电话分机与电话主机间的通话质量 |         |        |      |



|      |                                             |                                                                                             |                    |  |       |  |  |
|------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|-------|--|--|
|      | 插孔电话功能                                      | 测试消防电话主机与插孔电话之间通话质量                                                                         |                    |  |       |  |  |
|      | 主机功能                                        | 电话主机录音功能；拨打“119”功能                                                                          |                    |  |       |  |  |
| 防火分隔 | 防火门                                         | 试验非电动防火门的启闭功能及密封性能，测试电动防火门自动、现场释放功能及信号反馈功能，通过报警联动，检查电动防火门释放功能、喷水冷却装置的联动启动功能                 |                    |  |       |  |  |
|      | 防火卷帘                                        | 试验防火卷帘的手动、机械应急和自动控制功能、信号反馈功能、封闭性能，通过报警联动，检查防火卷帘门自动释放功能及喷水冷却装置的联动启动功能，测试有延时功能的防火卷帘的延时时间、声光指示 |                    |  |       |  |  |
|      | 电动防火阀                                       | 通过报警联动，检查电动防火阀的关闭功能及密封性                                                                     |                    |  |       |  |  |
|      | 检测人（签名）：<br>等级证书编号：<br>消防安全责任人或消防安全管理人（签名）： |                                                                                             | 检测单位（盖章）：<br>年 月 日 |  | 年 月 日 |  |  |

表 D.1（续）

| 检测项目    | 检测内容                                                                   | 实测记录 | 故障记录及处理 |        |      |
|---------|------------------------------------------------------------------------|------|---------|--------|------|
|         |                                                                        |      | 故障描述    | 当场处理情况 | 保修情况 |
| 消防电梯    | 测试首层按钮控制电梯回首层功能、消防电梯应急操作功能、电梯轿厢内消防电话通话质量、电梯井排水设备排水功能，通过报警联动，检查电梯自动迫降功能 |      |         |        |      |
| 细水雾灭火系统 | 测试储瓶式细水雾灭火系统启动装置的启动性能、减压装置减压性能、喷头喷雾性能                                  |      |         |        |      |

|                                                                            |                                             |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|--|--|--|
|                                                                            | 测试泵式细水雾灭火系统手动/自动启、停泵功能，主、备泵切换功能，喷头喷雾性能      |  |  |  |  |
|                                                                            | 测试分区控制阀的手动/自动控制功能，具有火灾探测控制系统，应模拟自动控制功能      |  |  |  |  |
| 细水雾灭火系统                                                                    | 通过报警联动，检验开式细水雾灭火系统联动控制功能，进行模拟喷射细水雾试验        |  |  |  |  |
|                                                                            | 通过末端放水，测试闭式细水雾灭火系统联动功能，测试水流指示器报警功能，压力开关报警功能 |  |  |  |  |
| 干粉灭火系统                                                                     | 测试驱动气瓶压力和干粉储存量；通过报警联动，模拟干粉喷射试验，检验系统功能       |  |  |  |  |
| 灭火器                                                                        | 核对选型、压力和有效期对同批次的灭火器随即抽取一定数量进行灭火、喷射等性能试验     |  |  |  |  |
| 其他设施                                                                       | 逃生自救设施性能                                    |  |  |  |  |
| 检测结论：                                                                      |                                             |  |  |  |  |
| 检测人（签名）：                                                                   |                                             |  |  |  |  |
| 等级证书编号：                                                                    |                                             |  |  |  |  |
| 消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：                                                       |                                             |  |  |  |  |
| 检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表B.1）。 |                                             |  |  |  |  |
| 注1：存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。                                              |                                             |  |  |  |  |
| 注2：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况分系统制表，参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。                 |                                             |  |  |  |  |



## 7. 控制器日检查登记表

|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|------|---------|----|----|----------|----|----------|----------|-----------|----|
| 单位名称 |         |    |    |          |    | 控制器<br>型 |          |           |    |
| 检查项目 | 自检      | 消音 | 复位 | 故障<br>报警 | 巡检 | 电源       |          | 检查人<br>签名 | 备注 |
| 时间   |         |    |    |          |    | 主电<br>源  | 备用电<br>源 |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |
| 检查情况 | 故障及排除情况 |    |    |          |    |          | 防火负责人    |           |    |
|      |         |    |    |          |    |          |          |           |    |

巡检员：
 甲方值班员：
 第 页 共 页

## 8. 消防工程维修单

|                            |       |         |     |    |    |
|----------------------------|-------|---------|-----|----|----|
| 报修部门                       |       | 年 月 日 时 | 报修人 |    |    |
| 报修内容                       |       |         |     |    |    |
| 完成情况                       |       |         |     |    |    |
| 完成时间                       | 年 月 日 |         |     |    |    |
| 主修人签字                      |       | 验收人签字   |     |    |    |
| 耗<br>用<br>主<br>要<br>材<br>料 | 名称规格  | 数量      | 单价  | 合价 | 备注 |
|                            |       |         |     |    |    |
|                            |       |         |     |    |    |
|                            |       |         |     |    |    |
|                            |       |         |     |    |    |
|                            |       |         |     |    |    |
|                            |       |         |     |    |    |



## 9. 消防维修工程排故报告单

单位名称：

编号：

表七

|              |      |  |  |
|--------------|------|--|--|
| 故障名称         |      |  |  |
| 故障位置         |      |  |  |
| 怎样发现         |      |  |  |
| 发现时间         |      |  |  |
| 故障表现形式、现象及特征 |      |  |  |
| 故障原因分析       |      |  |  |
| 采取对策以及解决办法   |      |  |  |
| 遗留问题<br>经验教训 |      |  |  |
| 完成时间         |      |  |  |
| 材料费          |      |  |  |
| 用工           |      |  |  |
| 主修人          | 参加人  |  |  |
| 报告人          | 报告时间 |  |  |

10. 消防故障维修记录表

表 B.1 建筑消防设施故障维修记录表

序号：

| 故障情况 |       |      | 故障维修情况 |        |           |        |      | 故障排除确认 |              |
|------|-------|------|--------|--------|-----------|--------|------|--------|--------------|
| 发现时间 | 发现人签名 | 故障部位 | 故障情况描述 | 是否停用系统 | 是否报消防部门备案 | 安全保护措施 | 维修时间 |        | 维修人员<br>(单位) |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |
|      |       |      |        |        |           |        |      |        |              |

注 1：“故障情况”由值班、巡查、检测、灭火演练时的当事者如实填写。

注 2：“故障维修情况”中因维修故障需要停用系统的由单位消防安全责任人在“是否停用系统”栏签字；停用系统超过 24h 的，单位消防安全责任人在“是否报消防部门备案”及“安全保护措施”栏如实填写；其他信息由维护人员（单位）如实填写。

注 3：“故障排除情况”由单位消防安全管理人在确认故障排除后如实填写并签字。

4：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况制表。

注



11. 消防维修回访工作单

项目名称：

年 月

| 维修日期 | 维修内容 | 回访日期 | 是否整改到位 | 项目物业管理处意见 | 管理处主任签字 |
|------|------|------|--------|-----------|---------|
| 月 日  |      | 月 日  |        |           |         |
| 月 日  |      | 月 日  |        |           |         |
| 月 日  |      | 月 日  |        |           |         |
| 月 日  |      | 月 日  |        |           |         |
| 月 日  |      | 月 日  |        |           |         |

填报单位：

填报人：

## 12. 消防系统检查记录汇总表

## 表 D 建筑消防设施测试记录汇总表

档案编号:

|            |                                                                                     |             |    |  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|--|
| 项目名称       |                                                                                     |             | 高度 |  |
| 使用管理单位     |                                                                                     |             | 面积 |  |
| 使用性质       |                                                                                     | 地址          |    |  |
| 检测类型       | <input type="checkbox"/> 季检 <input type="checkbox"/> 年检 <input type="checkbox"/> 首检 |             |    |  |
| 检测时间       |                                                                                     |             |    |  |
| 建筑消防设施检测情况 |                                                                                     |             |    |  |
| 项 目        | 检验结果                                                                                | 存在问题或故障处理情况 |    |  |
| 消防供电配电     |                                                                                     |             |    |  |
| 火灾报警系统     |                                                                                     |             |    |  |
| 电气火灾监控系统   |                                                                                     |             |    |  |
| 可燃气体报警系统   |                                                                                     |             |    |  |
| 消防供水设施     |                                                                                     |             |    |  |
| 消火栓系统      |                                                                                     |             |    |  |
| 自动喷水灭火系统   |                                                                                     |             |    |  |
| 泡沫灭火系统     |                                                                                     |             |    |  |
| 气体灭火系统     |                                                                                     |             |    |  |
| 防排烟系统      |                                                                                     |             |    |  |
| 应急照明及疏散指示  |                                                                                     |             |    |  |
| 应急广播系统     |                                                                                     |             |    |  |
| 消防专用电话     |                                                                                     |             |    |  |
| 防火分隔       |                                                                                     |             |    |  |
| 消防电梯       |                                                                                     |             |    |  |
| 细水雾灭火系统    |                                                                                     |             |    |  |
| 干粉灭火系统     |                                                                                     |             |    |  |



|                         |  |                                           |
|-------------------------|--|-------------------------------------------|
| 灭火器                     |  |                                           |
| 其它设施                    |  |                                           |
| 项目负责人（签章）：<br><br>年 月 日 |  | 检测结论：<br>维保单位（盖章）：<br><br>年 月 日           |
| 技术负责人（签章）：<br><br>年 月 日 |  | 业主单位意见：<br>经办人：<br>业主单位（盖章）：<br><br>年 月 日 |

注 1：检测项目应满足设计资料、国家工程建设消防技术规范等的要求。对发现的问题应及时处理，当场不能处理的要填报《建筑消防设施故障维修记录表》（见表 B.1）。

注 2：正常的在“检验结果”栏中标注“正常”；存在问题或故障的，在“故障及处理”栏中填写相应内容。

注 3：参与系统检测的人员均应在检测人一栏如实填写个人基本信息。

注 4：各系统详细情况见所附各系统检测记录表。

**崇城物业**  
CHONG CHENG WU YE

## 附件二

## 消防维保季度考核标准

| 考核项目            | 考核具体内容                                  | 标准分 | 评分细则                                          | 扣分情况 |
|-----------------|-----------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|------|
| 一、火灾自动报警及联动控制系统 | 1. 控制器外观无灰尘、无污垢、无锈蚀，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常   | 3分  | 做到得3分，没做到每项扣0.5分                              |      |
|                 | 2. 面板功能键操作正常，消音、复位、自检查询等符合使用要求          | 2分  | 做到得2分，没做到每项0.5分                               |      |
|                 | 3. 火灾及故障报警正常，打印功能、指示灯显示功能正常、报警主机主备电切换正常 | 3分  | 做到得3分，主机出现火灾报警的扣0.5分，故障扣0.5分，打印、显示工作不正常的每项扣1分 |      |
|                 | 4. 火灾探测器工作正常，手动报警按钮工作正常，指示灯正常           | 3分  | 做到得3分，工作不正常每项扣1分                              |      |
|                 | 5. 火灾显示器，消防广播等工作正常，指示灯正常                | 3分  | 做到得3分，工作不正常每项扣1分                              |      |
|                 | 6. 消防广播，消防通讯，排烟系统，防火卷帘，消防泵及喷淋泵联动正常      | 3分  | 做到得3分，联动故障每项扣0.5分                             |      |
|                 | 7. 消防电梯联动正常，专用对讲电话正常，自动和手动回落首层，信号反馈正常   | 2分  | 做到得2分，联动不正常扣1分，其他故障每项扣0.5分                    |      |
|                 | 8. 其他设施及联动正常，如：泡沫电磁阀、消防水泵、应急电源及非消防电源切除等 | 3分  | 做到得3分，没做到的其他设施每项扣0.5分，不能正常联动的扣0.5分            |      |
| 二、消防            | 1. 控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无    | 2分  | 做到得2分，没做到每项扣0.5分                              |      |



|            |                                               |     |                          |  |
|------------|-----------------------------------------------|-----|--------------------------|--|
| 栓给水系统、     | 缺件，铭牌标识齐全                                     |     |                          |  |
|            | 2. 消防泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈                      | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 3. 击碎或按下消火栓按钮，消防泵启动，报警主机能收到信号反馈               | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 4. 主、备泵正常切换                                   | 1 分 | 做到得 1 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 5. 管道阀门能正常开关、外观完好、无变形                         | 1 分 | 做到得 1 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 6. 室内消火栓箱内配件齐全、无老化锈蚀、动静压正常                    | 1 分 | 做到得 1 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 7. 室外消火栓能正常打开、出水，消防栓系统水泵接合器外观完好，配置齐全、无变形，无渗漏  | 3 分 | 做到得 3 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
| 三、自动喷水灭火系统 | 1. 控制柜外观无污垢、无锈蚀，使用正常，柜门开关自如，柜体保持完整，无缺件，铭牌标识齐全 | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 2. 喷淋泵手动启停正常、报警主机能收到信号反馈                      | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 3. 主、备泵能正常切换                                  | 1 分 | 做到得 1 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 4. 压力开关联动喷淋泵启动正常，报警主机能收到信号反馈                  | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 5. 控制阀、水流指示、压力开关、电磁阀、水泵接合器等工作正常，管网压力恒定，无滴、漏现象 | 3 分 | 做到得 3 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|            | 6. 喷淋头外观完好、末端排水装置压力值正常、排水正常                   | 2 分 | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |

|               |                                                              |     |                      |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------|-----|----------------------|--|
| 四、防火门（防火分隔）系统 | 1. 防火门外观良好，闭门器机构完好、无脱落                                       | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
|               | 2. 防火卷帘门外观完好、手动启闭正常、无轨道变形。                                   | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
| 五、防排烟系统       | 1. 风机控制柜外观整洁，各操作开关、指示灯、控制面板正常显示                              | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
|               | 2. 风机主备电能正常切换、                                               | 1 分 | 做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
|               | 3. 手自动启停正常                                                   | 1 分 | 做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
|               | 4. 防火阀、送风阀、排烟阀能正常打开、复位，联动风机启动正常                              | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
| 六、应急照明及疏散指示系统 | 1. 外观良好，无遮挡，指示灯正常                                            | 1 分 | 做到得 1 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
|               | 2. 应急照明灯，安全疏散指示灯，安全出口灯工作正常，光照亮度正常，配电室、消控室、泵房、各类机房照明符合相关规定    | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
| 七、灭火器         | 1. 外观良好，无锈蚀、无污垢、无遮挡，使用正常，柜门开关自如，标识清晰，压力正常，选型、数量符合要求，使用年限符合规定 | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |
| 八、消防泵房，       | 1. 外观无污垢、无锈蚀，正常上黄油，铭牌标识齐全，文字清晰，指示灯正常，压力表正常                   | 2 分 | 做到得 2 分，没做到每项扣 0.5 分 |  |



|                             |                                                                 |     |                                  |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|--|
| 稳压<br>泵房                    | 2. 管网压力恒定, 消防水箱, 消防水池水位正常, 补水正常, 无滴、漏现象, 无使用故障,                 | 3 分 | 做到得 3 分, 没做到<br>每项 0.5 分         |  |
|                             | 3. 湿式报警阀, 警铃, 报警阀组等各个阀组工作正常                                     | 2 分 | 做到得 2 分, 联动故障 1 分, 其他故障每项扣 0.5 分 |  |
|                             | 4. 对消防泵房、屋顶稳压系统处的水泵、气压罐、管道管件、水泵接合器、室外消火栓等进行除锈、刷漆                | 2 分 | 做到得 2 分, 没做到<br>每项扣 0.5 分        |  |
| 九、<br>其他<br>消防<br>设施        | 1. 气体灭火系统、泡沫罐等其他消防设施设备需工作正常, 无锈蚀, 标识清晰, 联动、泡沫液在规定有效期内           | 2 分 | 做到得 2 分, 没做到<br>每项扣 0.5 分        |  |
| 十、<br>消防<br>演练、<br>消防<br>培训 | 1. 能配合业主单位、社区及物业公司组织的消防培训、消防演练                                  | 4 分 | 做到得 4 分, 没做到<br>每项 1 分           |  |
| 十一、<br>消防<br>应急<br>处置       | 接到通知后日间 0.5 小时、夜间 2 小时到达现场                                      | 4 分 | 做到得 4 分, 没做到<br>每项 1 分           |  |
| 十二、<br>服务<br>质量<br>评价       | 1. 能及时提交年度、季度、月度工作计划; 能及时提交年度、季度、月度维保报告, 报告客观、完整; 能按期巡查、并提交巡查记录 | 4 分 | 做到得 4 分, 没做到<br>每项 1 分           |  |
|                             | 2. 月、季度巡查、测试人员必须持有建(构)筑物初级及以上消防员证书、工作时佩戴胸卡, 与业主方配合默契, 无         | 3 分 | 做到得 3 分, 没做到<br>每项扣 1 分          |  |

|    |                                       |       |                          |  |
|----|---------------------------------------|-------|--------------------------|--|
|    | 被投诉行为                                 |       |                          |  |
|    | 3. 按规定配置工具、设备、器械等，按规定设置警示标志           | 2 分   | 做到得 2 分，没做到<br>每项扣 0.5 分 |  |
|    | 4. 按甲方要求使用替换零部件，擅自更换未损坏的配件，使用假冒伪劣的零配件 | 3 分   | 做到得 3 分，没做到<br>每项扣 1 分   |  |
|    | 5. 配合隐蔽工程排查                           | 8 分   | 做到得 8 分，没做到<br>每项扣 2 分   |  |
| 总分 |                                       | 100 分 |                          |  |

注：

1、根据合同约定及考核结果计分及付款。

(1) 考核计分办法：各项目消防考核均以百分制计分，按季度由甲方进行考核，每季度统一结算考核分值。

(2) 考核标准及结算方法：考核按 100 分制计，分为三个档次：

第一档：85 分以上（包括 85 分）为优良，不扣款；

第二档：70 分（含）~84 分，支付当期应付 90% 的维保费用；60 分（含）~69 分，支付当期应付 70% 的维保费用；

第三档：60 分以下为不合格，如有重大工作失误或违约行为，采购人有权扣除全部服务费，但并不排除按合同条款作出相应处理。

2、重大事项考核及说明

(1) 对于月季度巡查及年度检查发现的设施故障等问题，维保单位应及时将维修所需的相关材料申报单提交给甲方或业主单位，如因业主方未能及时将所需材料采购到现场或安排维修的，影响维保单位的维修时效，当季考核不扣分。

(2) 《消防维保日常巡查记录表》中的整改事项，维保公司应限期整改，未能及时整改的或重大安全隐患未及时通报甲方，每一起甲方将扣维保费 1000 元，连续出现将翻倍，如造成甲方重大损失的，甲方将视情况向乙方要求赔偿金。

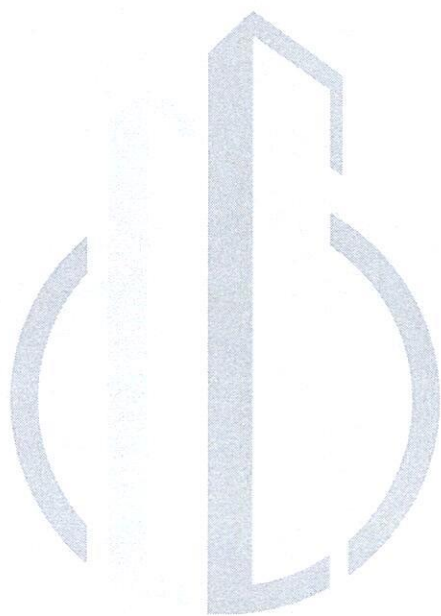
(3) 在维保工作中出现恶意浪费水电等能耗情况的，甲方有权要求乙方进行相应的赔偿，每一起甲方将扣维保费 200 元，连续出现将翻倍。

(4) 当合同期内累计考核两次或两次以上高于 85 分，其余考核未出现少于 80 分时，



可合同到期优先续约。

考核人员签字：



**崇城物业**  
CHONG CHENG WU YE

### 附件三

#### 廉洁协议

甲方：南通市崇城物业管理有限公司

乙方：南京消防器材股份有限公司

为了在服务全过程中保持廉洁自律的风气，防止各种不正当行为的发生，根据国家、省、市有关服务项目承发包和廉政建设的各项规定，甲乙双方按照公平、公正和诚实信用的原则，自愿订立并共同遵守如下协议：

第一条 甲乙双方应当自觉遵守国家、省、市关于服务项目承发包和廉政建设的各项规定。

#### 第二条 甲方责任

（一）甲方工作人员不得以任何形式接受乙方的礼金、有价证券、物品、好处费、感谢费等，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

（二）甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请、健身和娱乐等活动。

（三）甲方工作人员不得接受、要求和暗示乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）甲方工作人员不得向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求或暗示乙方和相关单位使用某种产品、材料和设备。

（五）甲方工作人员不得向乙方和相关单位泄露应当保密或者可能影响公平竞争的相关情况。

（六）甲方工作人员不得接受、要求和暗示乙方和相关单位为其购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

（七）甲方工作人员不得在家里接待乙方有关事宜的询访。

#### 第三条 乙方责任

（一）乙方通过正常途径开展相关业务，不得向甲方工作人员、审计等相关人员赠送礼品、礼金、有价证券、物品和好处费、感谢费等。不得为甲方工作人员、审计等相关人员报销应由其个人或其单位负担的费用。

（二）乙方不得为谋取不正当利益擅自与甲方工作人员、审计等相关人员就服务项目进行私下商谈或达成默契。

（三）乙方不得为甲方工作人员、审计等相关人员装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）乙方不得以任何理由为甲方、审计等相关人员和相关单位及其个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。



(五)乙方不得为甲方工作人员、审计等相关人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

#### 第四条 违约责任

(一)乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者,应向甲方纪委监委监察机关或甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

(二)甲方发现乙方违反本协议,甲方根据具体情况和造成的后果扣除乙方合同价的2%—10%作为廉政违约金(发现一次,至少扣除合同价2%的违约金),对有贿赂等不良记录的单位和个人,在2—3年内不得参与甲方任何项目投标。乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方从合同款中扣除。由此给甲方单位造成的损失,乙方应予赔偿。

第五条 本协议一式四份。双方各随合同保存一份,交纪委、监察部门备案一份。

第六条 本廉洁协议作为崇城物业十里花苑等19个小区消防维保项目合同(合同编号:CC2025XFWB018)的附件,与崇城物业十里花苑等19个小区消防维保项目合同具有同等法律效力。经协议双方签署盖章后立即生效。

甲方单位:

委托人签字:

使用部门负责人签字:

2025年9月11日

乙方单位:

委托人签字

2025年9月11日

崇城物业  
CHONG CHENG WU YE

## 附件四

### 安全生产协议书

发包人：（以下简称“甲方”）南通市崇城物业管理有限公司

承包人：（以下简称“乙方”）南京消防器材股份有限公司

为在施工合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，特此签订安全生产合同。具体如下：

#### 一、甲方职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行工程承包合同中的有关安全要求。
2. 按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必需管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。
3. 定期召开安全生产协调会，及时传达中央及地方有关安全生产的精神。
4. 组织对乙方施工现场安全生产检查，建立安全生产责任制网络、汇总重要危险源、监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

#### 二、乙方职责

1. 严格遵守国家有关安全生产的法律法规、有关安全生产的规定，认真执行工程承包合同中的有关安全要求，接受甲方和监理工程师对安全生产工作的指导。
2. 坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全工作同时计划、布置、检查、总结和评比。
3. 建立健全安全生产责任制网络。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时雇请的民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。施工单位的主要负责人是工程的安全生产负责人，对安全生产负领导责任，项目经理是工程的安全生产责任人，对安全生产负直接责任，专职安全员和安全员是工程现场的安全生产直接责任人，对安全生产具体负责。现场设置的安全机构，应按施工合同约定，配备安全员（其中专职安全员不少于1人），专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。
4. 乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其人员发生任何违法、违禁、暴力、违规或妨碍治安的行为。



5. 乙方必须具有省部级行政主管部门颁发的安全生产证书, 参加施工的人员, 必须接受安全技术教育, 熟知和遵守本工程的各项安全技术操作规程, 定期进行安全技术考核, 合格者方准上岗操作, 对于从事机动车驾驶、电气、起重、建筑登高架设作业、焊接等特殊工程的人员须持证上岗。施工现场如发现无证操作现象时, 项目经理必须承担管理责任。

6. 加强施工中交通运输安全管理, 各种运输机械等需划定运输路线行驶。

7. 对于易燃易爆的材料除应专门有效封闭、妥善保管之外, 还应配备有足够的消防设施, 所有施工人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法。

8. 操作人员须持证上岗, 必须按规定统一着装(服装须印有维保单位名称)、穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况, 不按规定持证上岗、统一着装、穿戴防护用品的人员不得上岗。

9. 所有施工机具、设备和劳动防护用品应具备有效的安检合格证明, 并经安全员签字同意后方可使用, 施工期间应定期检查, 保证其处于完好状态; 不合格的机具、设备和劳动防护用品严禁使用。

10. 施工现场必须具有相关的安全标志牌。

11. 建立主要危险源备案制度, 要明确潜在隐患、防范措施和落实责任人。

12. 乙方必须按照本工程项目特点, 组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案; 如果发生安全事故, 应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其它有关规定, 及时上报有关部门, 并坚持“三不放过”的原则, 严肃处理相关责任人。

### 三、特别约定

乙方在施工过程中, 对重大安全隐患排查整改不力, 甲方可责令其整改并可一次性处以1万元罚款。如乙方发生安全生产事故, 甲方可按照《安全生产法》和事故等级予以处罚, 如发生等级事故, 甲方可一次性处罚10万-20万元, 并按事故调查组的调查意见执行, 以上处罚由甲方在乙方工程款中扣除。

本合同一式陆份, 发包人执肆份, 承包人执贰份, 由双方法定代表人或其授权的代理人签署和加盖公章后生效, 全部工程竣工验收后失效。

甲方:   
法定代表人(或授权代理人):

地址:

电话:

日期: 2025年9月11日

乙方:   
法定代表人(或授权代理人):

地址:

电话:

2025.9.11