**附件1：维护服务要求**

**一、维保项目**

1、火灾自动报警系统

（1）对火灾报警系统作检查和试验:

① 每月对火灾报警控制器的各功能进行试验；

② 每月试验烟感、温感探测器是否正常工作；

③ 每月对备用电源进行一次充放电试验，每季度进行 1 次主电源和备用电源自动切换试验。

（2）对消防系统联动设备作检查和试验:

① 每月对消防电磁锁进行联动测试 1 次；

② 每月对防排烟设备、防火卷帘等控制设备做联动试验 1 次；

③ 每月对消防广播系统进行联动试验 1 次；

④ 每月对电梯进行强制停于首层联动试验 1 次；

⑤ 每月对消防通讯设备进行对讲通话试验 1 次；

⑥ 每月进行强制切断非消防电源联动试验 1 次。

2、消火栓系统

（1）每月对消防泵进行启动运转试验，并对消防泵进行消火栓按钮联动启泵试验；

（2）每月对系统上所有的控制阀门进行检查，保证控制阀门处于正常工作状态；

（3）每月对最不利点消火栓进行静压压力试验；

（4）每月进行消火栓箱内的水枪、水带等设施的有效性检查

（5）每月对水泵接合器的接口及附件进行检查；

（6）每月检查消火栓的出水情况。

以上检查内容需要安排专职人员每月对所有消火栓填写检查记录卡。

3、自动喷水灭火系统

（1）每月对水源控制阀、报警阀组进行检查，保证系统各种阀门处于工作状态；

（2）每月对喷淋水泵进行启动运转试验一次；

（3）每月对电磁阀作启动试验一次；

（4）每月对所有喷淋头进行外观检查，及时清除喷头上的异物；

（5）每月对湿式报警阀旁的放水试验阀进行泄水试验，验证湿式报警阀的供水能力；

（6）每月利用末端试水装置对水流指示器进行试验；

（7）每月对水泵接合器的接口及附件进行检查；

（8）每月对消防水池，消防水箱及消防气压给水设备的消防储水位及消防气压给水设备的压力进行检查。

4、防火分隔设施

（1）每月检查防火门的完好情况，防火门本体不在维保范围内，但防火门所属消防弱电控制线路，防火门控制器，控制模块，电动闭门器，机械闭门器，顺位器、门拉手等损坏需进行无偿维修或更换；

（2）每月检查防火卷帘完好情况，每月手动或自动启、停防火卷帘，检查其性能。检查防火卷帘备用电池电压是否充足，对亏电电源进行无偿更换。

5、防排烟系统

（1）每月检查送风、排烟机房工作环境以及送风机、排烟机、电源控制柜、送风阀、排烟阀等是否处于正常完好状态；

（2）每月手动或自动打开排烟阀、启/停送风机、排烟机查看其性能；

（3）每月手动或自动方式关闭空调通风系统、电动防火阀，检查其性能。

6、应急照明疏散指示

（1）每月检查安全出口、疏散通道、重要场所的应急照明和疏散指示标志是否处于正常状态，损坏灯具及时更换；

（2）每月试验应急照明灯和疏散指示灯切断电源后能否正常工作。对持续供电不足的自带电源型灯具更换电池，对集中电源型灯具免费更换集中电源。

7、气体灭火系统

按照规范频率对院区内所有气体灭火系统进行月度、季度、年度维保检查，填写记录卡。

8、各类灭火器

（1）全院各类型灭火器，含干粉类 3KG、4KG、5KG 及 35KG推车式灭火器，二氧化碳类 2KG、3KG 灭火器，中标方需组织技术人员建立数量及有效期等信息台账，每月进行巡查，确认灭火器的充装检修日期及报废年限在规范规定的合格期，灭火器压力外观正常。

（2）更换的灭火器在合格期内，发现损坏，失压超压或需要灌装报废等问题，在规定的合格期内的统一由中标方免费进行维修更换。

9、消防管道

室内外消防管道巡查，发现漏水现象及时修复。如消防管道在天花板内漏水，造成天花板破损和脏迹，由中标方无偿修复。如发现腐烂严重的消防管道由中标方无偿更换。消防管道漏水开墙及破路面所产生费用的均由中标方负责，修复后负责恢复原样。

10、年度评估检测

每年 12 月进行一次年度消防安全评估、消防安全检测，并提供消防安全评估报告和消防安全检测报告。其他重点时期，上级文件要求出具消防安全评估报告和消防安全检测报告的，也应无偿提供。

**二、维保服务要求**

1、中标方每月对自动消防设施进行检查、试验，并对维保区域的消防设施卫生进行清理。结果以书面形式报采购方保卫科核实、备案、存档。安排专职人员定期对采购方全院的消防设施、设备进行巡查，发现隐患、及时整改。对消火栓箱及灭火器进行外观巡检，检查配件是否缺失，损坏，压力是否正常，并填写现场记录卡（中标方自行制作）签字。

2、中标方负责对火灾自动报警系统主机、前端设备（含烟感探测器、感温探测器、手报按钮、消火栓按钮、楼层显示器、喷淋探头、消防广播、消防输入/输出模块等）及电气线路故障进行免费维修，要求响应时间为 2 小时，一般故障 1 个工作日解决，重大故障 3 个工作日解决；短期内确实无法解决的，应出具书面报告说明相关情况和具体维修期限，必要时可用临时设备进行代替。

3、在维保期内，因中标方设施、设备维保不到位造成的一切损失，均由中标方承担；发生火灾时，因消防报警系统、设施（设备）、线路等不能工作的，中标方承担全部责任；导致人员伤亡的，追究中标方的法律责任。

4、中标方需免费出具年度《消防安全评估报告》和《消防安全年度检测报告》交采购方留存（各一式两份）。中标方须协助采购方配合上级部门对消防系统的安全检查，并做好各项应急准备、处置工作。

5、为采购方建立一套详细的消防设施（设备）档案资料库，在以后的系统维护保养过程中将严格按照消防设施档案和消防系统维护保养操作细则及工作报告来执行；规范操作流程，严把细节关，坚决杜绝糊、拖、弄虚作假等消极行为，建立健全各类台账，防患于未然；

6、中标方负责对采购方相对应消控室及保安巡查岗位人员提供免费的技术培训，使采购方人员能进行日常的维护和管理。培训安排在每次检修/试验时进行，也可按采购方要求在合同有效期内随时进行，次数不限。

**三、维保服务考核**

1、中标方每月对自动消防设施检查、试验结果以书面形式报采购方保卫科核实、备案、存档，发现一次未落实，按 200 元处罚；安排专业人员至少每月对全院的消防设施、器材进行一次全面检查，发现隐患、损毁部件，及时更换，未落实的，按 200 元处罚；

2、消防各类系统及电气线路发生故障时，要求响应时间为 2 小时，一般故障1个工作日解决，重大故障3个工作日解决，若维保期内，不能满足响应时间的，每发现一次，扣罚年维保费 5%；出现三次，终止合同；

3、中标方须协助采购方，配合上级部门消防安全检查，并做好各项应急准备、处置工作。指定的专业人员切实认真负责，通讯保持 24 小时畅通，在采购方有需求的前提下，无条件服从并迅速赶赴现场处置， 保证顺利通过在各级消防安全专项检查，如出现检查缺陷或扣分，采购方有权依据情节轻重处以每次500 元及以上罚款，以至终止合同；

**四、报价要求**

报价包括为实施和完成本项目服务工作所需的全部费用，其组成包括但不限于人工费、材料费（含更换零部件费）、机械费（含仪器检验费）、运输费、管理费、办公费、交通费、培训费、税金、利润、保险费、税费及合同工期内的风险费用等为完成本项目所发生的一切费用。以上费用均包含在总报价中，成交后不作调整。中标方报价时需自行考虑相关风险。

单件300元（含）以上的消防系统维护保养所需更换的设备、零配件等材料由采购方购买，中标方免费进行更换和测试；单件300元以下的设备、配件、材料费，如点型感烟探测器、声光报警器、消火栓报警按钮、消防指示灯、手动火灾报警按钮、输入输出模块等零配件由中标方负责购买承担。