

## 服务要求

项目名称	兰州职业技术学院招聘三校区消防维保公司（含消控室值班人员）项目
业主单位	兰州职业技术学院
项目总面积	224437.27 m <sup>2</sup>
工作地点	兰州职业技术学院（总校区、桃林路校区、雁儿湾校区）
维保质量标准	《建筑消防设施检测技术规程》GA503-2004
	《火灾自动报警系统施工及验收规范》
	《自动喷淋灭火系统施工及验收规范》
	《火灾高危单位消防安全评估标准》DB62/T 2475-2014
	《建筑自动消防设施及消防控制室规范化管理标准》
	《电气防火检测技术规范》DB62/T1602-2007
服务费	99万人民币/1年
服务期限	1年

### （一）项目目标

对学院消防设施与设备维保项目：校园内有消防设备的场所如下：总校区宿舍5栋、教学楼6栋、综合办公楼一栋、图书馆一栋、实训大楼1栋、实训中心3栋，桃林校区学生宿舍楼1栋、图书馆1栋、教学楼2栋，雁儿湾校区学生宿舍楼1栋、综合楼1栋、教学楼1栋，体艺综合大楼1栋。各校区消控室各一间，三校区消防水泵房4个。消防系统包括：1、火灾自动报警系统；2、自动喷淋灭火系统；3、七氟丙烷柜式气体灭火装置；4、消火栓系统（包含室内外消火栓）；5、防排烟系统；6、消防广播、消防电话；7、防火卷帘系统。

三个校区三个消控室16个值班人员一年薪水支付和人员管理。

### （二）项目依据及参考的标准

根据中华人民共和国消防法、消防监督检查规定（107号）、建设工程消防监督管理规定（106号），对建筑消防设施每月至少进行两次全面检测，每年至少一次进行高危检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查。

### （三）项目技术要求

一、功能检测范围：（校内保养范围共有7套消防报警主机系统。）

- 1、火灾自动报警系统
- 2、消防报警主机及各种通讯总线及控制回路线（含CRT）；
- 3、消防报警系统各类探头、报警器设备；
- 4、消防电话及广播电话系统
- 5、防排烟、正压送风系统；

- 6、自动喷淋灭火系统设施设备
- 7、消防栓系统（包含室内外消防栓）。
- 8、电气火灾报警系统
- 9、防火卷帘设施
- 10、消防应急照明及疏散指示设施
- 11、屋顶消防水箱和地下消防泵房（含消防水池）、消防风阀和防火卷帘的维修和保养；
- 12、各类报警阀室的消防水、消防电等相关设施设备。

## 二、维修保养范围：

- 1、火灾自动报警系统
- 2、消防报警主机及各种通讯总线及控制回路线（含 CRT）；
- 3、消防报警系统各类探测器、消防报警器设备；
- 4、消防通讯及广播设施系统
- 5、防排烟、正压送风设施系统；
- 6、自动喷水灭火系统设施设备
- 7、消火栓系统（包含室内外消火栓）。
- 8、电气火灾报警系统
- 9、防火卷帘设施
- 10、消防应急照明及疏散指示设施系统
- 11、屋顶消防水箱和地下消防水池、消防风阀和防火卷帘的维修和保养；
- 12、各类报警阀室的消防水、消防电等相关设施设备。

## 三、维护保养范围说明：

1、维护保养期间，对校区消防设施与设备维保项目消防设施，如果发现故障必须及时进行维修。接到故障报修电话，一般故障须 24 小时进行维修并排除故障；严重故障 4 小时内维修处理故障；紧急故障 2 小时内维修处理故障。

### 2、火灾报警及联动控制系统的维保工程范围：

2.1 火灾自动报警系统消防主机、各回路线、感烟、感温探测器、红外线光束报警器、手动报警按钮、声光报警器、消火栓报警按钮(含各类控制线路及设备)。

2.2 消防联动系统自各被控设备的联动接口各类模块至报警主机，联动控盘之间(含线路)。

2.3 消防对讲电话及广播系统。

2.5 消防水系统（消火栓和喷淋）。

2.6 CRT 系统显示要求与设备编码及实际位置必须正确。

## 四、维护保养工作要求：

- 1、每月按甘肃省消防救援总队制定的检测计划对学院消防设施设备的检测不得少于两

次，维保人员不得少于两人（费用包含在维保费用内，甲方不再单另支付），同时做好相应记录并出具消防测试报告（上传甘肃省消防重点单位户籍化管理系统）。

包括：

单点动测试：主要测试为探头、手报、声光、消火栓按钮、卷帘门、排烟阀、正压口、消防风机、消防广播的点动测试及直启控制测试。

联动测试：主要测试项目为所在防火分区的声光报警、广播、消防风阀风机、电源强切、卷帘门、非消防电强切、电梯联动迫降的联动启动情况。

水系统测试：主要测试项目为消火栓按钮、水泵联动启动、远程启动及现场手动启动；自动喷淋灭火系统末端试水装置测试、报警阀、湿式报警阀组放水测试，保证压力开关、警铃工作正常。

应急照明及疏散系统测试：主要测试消防应急照明及疏散系统的启动和工作情况，找出存在问题并提供合理的解决方案。

2、消防设施的日常检查、检测、保养服务：

（1）火灾自动报警系统的保养

火灾报警控制主机日常运行情况检查和功能检测；

烟感、温感、声光报警器、手动报警按钮、消火栓按钮、模块的功能检测；

消防应急广播系统的维护保养；扬声器、消防功放的维护、保养、保洁，确保背景音乐与消防功放切换正常。

消防电话系统的检查、测试，控制室主机与各分机进行通话试验。

消防主机总线线路、24V 控制线路、备用电源的电气参数（电压、电阻、接地、短路等）检查测试。

（2）联动系统保养

检查维护联动各消防设备控制模块联动是否动作；

消防 24V 控制电源及线路的检查、测试，确保设备、线路无接地发热过载现象。

应急广播系统控制模块联动是否正常；

相应消火栓泵、喷淋泵、窗喷泵是否能联动动作。

（3）水喷淋系统的保养喷淋泵、稳压泵启动信号检查，消防泵运行情况检查、主备泵工作切换检查。

水泵控制柜指示灯、开关按钮功能检查、测试闸阀、止回阀、蝶阀、橡胶软接头、湿式报警阀、压力开关、信号阀、喷头、水流指示器、湿式报警阀、等相关设备外观检查，日常保养维护。

（4）消火栓系统的保养

消火栓水泵、稳压泵运行检查，主备泵工作切换测试。

消火栓控制柜指示灯、开关按钮功能检查、测试闸阀、止回阀、蝶阀、减压阀、室内外

消火栓外观检查、栓喉防锈处理，等日常保养维护； 室内消火栓水压测试，室外消火栓外观检查，放水喷射试验，水压测试。

#### （5）防火分隔系统的保养

防火卷帘门手动、自动升降检查，现场、远程启降测试，信号反馈检查，机械传动部件的上油润滑，内部除尘防锈等。消防电梯紧急迫降测试。

#### （6）防排烟系统的保养

检查送风机运行、风阀开启情况和风量测试，及各种信号反馈情况检查。

检查排烟风机运行情况、风阀开启情况和风量测试，及各种信号反馈情况检查。

校内区域内排烟阀、防火阀打开关闭检测，机械机构功能测试和设备防尘除锈。

### 五、应急维修服务

在接到学院报故障点后，对一般故障一个 24 小时内进行维修并排除故障；严重故障 4 小时内维修处理故障；紧急故障 2 小时内维修处理故障。

一般故障：不影响整个系统运行的故障；

严重故障：影响到整个系统运行和威胁到其它设施及人员的故障；

紧急故障：突发事件，如不及时处理将产生严重危害生命及财产安全的故障。如喷淋头滴水、漏水，系统意外联动（如非消防电源的意外切除）、管网压力下降等。

（1）消防主机设备出现的各类故障：维保方需尽快找出原因并排除，如遇设备故障维保方应及时联系消防主机厂家进行维修，并督促设备厂家将设备尽快维修返回。

（2）探测器、手报按钮等工作不正常的：及时予以确认原因并排除，如是现场工作环境或其他原因引起误报损坏，则及时将探测器进行清洗或更换；

（3）报警时发现联动设备不正常：则检查主机逻辑程序是否正确，如程序不当须经学院及主机厂家确认后修改相关联动关系。如是受控设备损坏，则更换受控设备。

（4）线路接地或短路故障：用兆欧表对系统线路进行测量，并及时更换受损线路。

（5）水泵不起动：检查水泵电机是否损坏，水泵配电柜线路器件是否有故障。

（6）水泵运行时有噪声：检查水泵转轴是否有异物被卡或对电机转轴添加润滑剂。

（7）末端放水阀关闭不严：对末端放水阀进行维修或更换。

（8）水流指示器不报警：检查水流指示器接线触点是否正常，水流叶片是否与管壁摩擦。

（9）管道阀门漏水：对阀门螺栓紧固或加橡胶垫圈，如受损严重则更换阀门。

（10）湿式报警阀关闭不严：拆开检查湿式报警阀内是否有异物阻塞，阀瓣是否磨损过度。

（11）消火栓按钮不联动起泵：检查线路、按钮和启动模块是否正常，如有损坏则更换。

（12）消防电话无应答：检查手柄电话、插孔电话的接线是否正常。

（13）其他未列述项目将根据受损情况进行维修或更换。

## 六、其他项目

### 1. 消防报警电梯迫降联动控制试验：

每年测试不少于六次，当消防报警时，消防系统联动电梯迫降动作功能检查，并检查控制设备（模块及各种继电器）动作性能。

### 2. 各楼层非消防电源报警切换联动试验：

每年分期进行不少于六次的消防报警系统非消防电源切换功能试验，检查联动中继器工作性能。

3. 每年对各类带电池消防设备的备用电源进行两次主电源和备用电源切换试验和充放电试验。

## 七、消防安全评估报告

每年年末要针对学院三校区指定建筑的消防系统出具高危单位消防安全评估报告，并上报兰州市安宁区或城关区消防救援大队。

## 八、消控室值守工作人员管理和薪金支付

1. 总校区消控室一间，24小时双人三岗值守，6名工作人员（拥有消防设备设施初级操作证书）。设置消防专干一名。

2. 桃林校区消控室一间，24小时双人双岗值守，4名工作人员（拥有消防设备设施初级操作证书）。设置消防专干一名

3. 雁儿湾校区消控室一间，24小时双人三岗值守，6名工作人员（拥有消防设备设施初级操作证书）。设置消防专干一名

4. 中标方须安排项目经理人员一名，统管三校区消控室值守工作人员，该项目经理须持有一级注册消防工程师证书，**甲方不承担该名经理的薪金支付，由中标方承担。**

5. 三个消控室须依照《消防法》、各辖区消防救援大队规定严格执行，并负责《甘肃省消防重点单位户籍化管理系统》的按时按规及时上报工作。一切违法违规的法律责任由投标人承担，甲方无责。

## 九、售后服务要求

### 1. 售后服务内容

在售后服务期限内提供（含校区内涉及消防工程的其他项目）相关咨询、协调和项目审查等技术支持。

### 2. 售后服务要求

1) 投标人在投标文件中应提供详细的售后服务承诺书；

2) 安排专人负责售后技术支持，并提供其联系手机、电话、传真、Email；如人员需要调整应及时通知采购人；

### （四）投标报价要求：

符合国家规定消防维保价格范围和市场价格

投标方应提供详细分项报价清单；

#### **（五）维保成果要求**

本项目的提交成果包括：

1. 严格执行《消防设备设施维护保养方案》：每月（季）（年）要求维护保养技术人员提供季检统一标准表格，每月（季）（年）提交《消防系统月（季）（年）检查报告》，并按每月（季）（年）提供一份同时按照甘肃省消防重点单位户籍化管理系统要求按时按标上传维保数据；

2. 严格按照操作规程及甲方的要求进行维护，按照国家的标准规范进行维护保养工作；

3. 保证消防安全问题，通过有关部门的消防检查。

4. 按时发放消控室值守人员工资，无故停止或者拖延，甲方有权停止支付当月维保费直到中标方发放工资完毕。

**（六）该项目分为消控室人员管理和维保两项内容，投标方须在报价时明确标注两项内容的具体投标金额，合同签订后若维保过程中超过合同约定的维保维修金额，则按照招标时投标方提供的消防维修单项单价执行。**

**（七）金额超出万元以上的维修服务项目须单另签订维修协议，否则视为无效服务，禁止支付款项。**