广州市天河区中医医院消防维保

采购需求

1. **项目概况**

本项目总建筑面积为25294平方米，其中广州市天河区中医医院主楼（共9层）建筑面积为18860平方米，位于广州市天河区棠石路9号，广州市天河区中医医院智谷院区（共9层）建筑面积为6434平方米，位于广州市天河区天年街399号。

1. **项目内容**
2. 广州市天河区中医医院及广州市天河区中医医院智谷院区消防设备设施维保服务，服务期**1**年。主要消防系统包括火灾自动报警系统、消防中心控制系统、室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、防排烟系统、消防给水系统、消防通讯系统、防火门、防火卷帘门系统、应急照明与疏散指示标志系统、灭火器及其他消防设施。
3. 向采购人提供2次专项的消防培训及消防演练服务。
4. 采购总预算4万元，

**三、项目基本要求**

1、项目服务成员的组成

维保单位应承诺派遣1名本项目日常维护人即项目负责人，并委派2-3维护人员组成消防专业持术团队（项目负责人具有消防设施操作员中级及以上证书或四级及以上建（构）筑物消防员，维护人员具有消防设施操作员证书）提供维保服务。

 2、维保单位应对消防及附属设施进行检查、调试、维修，使整个消防系统具备报警、联动、自动灭火等应有的消防功能，各项运行状态正常，整个系统时刻处于良好工作状态。如发生火灾，消防设备不能发挥报警、灭火功能，消防维保单位应负全部责任。

3、维保单位须规范对上述范围内消防设施进行维护保养，保障其正常运行；按国家有关的消防维保规定，每月出具上月符合消防机关相关要求的消防设施维护保养报告（一式两份），必须说明设备运行的状况、存在问题、损坏原因和程度、有关数据及处理意见并及时报送业主单位。

4、维保单位应按照《建筑消防设施维修保养守则》的规定进行维修保养，制订维修保养工作计划，并按工作计划对服务范围内的所有消防设施设备进行维修保养，保障其正常运行。（不可抗拒的自然灾害和人为破坏等因素除外）

5、对消防报警点位进行定期检查和测试，保证消防点位测试每半年全覆盖一次，并按规范出具相关检测报告和做好检测维修保养记录。

6、如遇特殊时期（如上级检查、大型节假日或有重大活动安排时），维保单位须根据业主通知提前一天对重要部位的消防设施、设备进行专项检查，保证消防系统的正常、稳定运行，并配合采购人完成各项消防检查、督查工作。

7、对于突发故障，维保单位在收到突发故障的维修通知（专人电话通知或短信通知或微信通知或书面通知）后，须在第一时间做出响应、拿出解决方案，并在2小时内到达故障现场予以处理解决（一般故障3小时内解决，较大故障12-24小时内解决）；不能及时解决的重大故障须及时报告并与医院共同协商处理。每次维修由维护人员填写维保记录表，一式两份，双方人员签字确认后，各存一份，作为工程维护档案，以备查阅。

8、维保单位应完善售后服务网络：针对本项目须有完整的售后服务组织及人员，能够快速、及时响应要求，以实现全面快捷跟踪服务之承诺。建立售后服务投诉受理机制，随时了解和掌握现场服务人员的服务质量和态度，发现问题及时纠正和改进，保证服务措施到位。

9、维保单位向采购人安保及管理人员提供操作培训与技术咨询服务；并协助采购人完成消防安全重点单位台账记录。（具体内容参照消防支（大）队文件要求）

10、维保单位提供每年2次消防培训，必须由有资质的专业教师（教官）在采购人指定会场进行现场授课，期间不得有介绍、推销、售卖消防器具（材）等行为；组织完成每年2次的包含疏散逃生的消防演练。

**四、消防设施维护保养工作内容**

**1、建筑防火分隔及应急疏散**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 防火门 | 检查门闭合是否严密,能否自动关闭,相关配件是否齐全,合页转动是否灵活,是否需要加油 | 每月 |  |
| 2 | 疏散指示 | 检查是否有损坏,分批检查放电时间是否满足要求 | 每月 |  |
| 3 | 防火卷帘 | 检查手动、联动控制及信号反馈装置及故障排除,检查轨道是否变形 | 每季 |  |
| 4 | 电梯 | 检查客梯迫降及信号反馈,消防梯专用电话语音是否清晰,首层消防梯迫降按钮功能试验 | 每季 |  |

**2、火灾自动报警及联动系统**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内客 | 周期 | 备注 |
| 1 | 各类探测器 | 探头测试，防尘网清洁，工作环境评估 | 每月 | 不少于20%/月 |
| 2 | 接线装置 | 接线是否紧固、锈蚀，清洁 | 每季 |  |
| 3 | 各报警控制 | 报警地址是否一致，控制设备是否一致，响应时间是否满足规范 | 每季 |  |
| 4 | 接地装置 | 测试阻值，检查测试端子是否锈蚀 | 每月 |  |
| 5 | 报警主机 | 检查显示、报警提醒、电源切换，电池状态，操作按键，状态指示 | 每月 |  |
| 6 | 中继器（箱） | 箱体环境，箱内接线，进出线状态，模块状态 | 每季 |  |
| 7 | 电池组 | 充电电压，工作环境，放电情况，备用工作时间，工作温度，充电电流 | 每月 |  |
| 8 | 联动功能 | 报警联动设备的一致性，当前联动是否满足现行规范 | 每季 |  |

**3、消防电气和通讯及消防控制室**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 消防中心消防电源 | 试验切换执行机构，切换时间 | 每月 |  |
| 2 | 消防专线电话 | 试验拨号，检查线路情况 | 每月 |  |
| 3 | 火灾事故广播系统及应急疏散电源 | 检查最大功率时的工作状态，是否能自动紧急切换，是否能自动旁路现场音控开关 | 每季 |  |
| 4 | 消防控制屏 | 测试手动控制及指示情况，模拟自动控制及指示情况 | 每月 |  |

**4、防烟、排烟设施**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 机械防烟设施送风口 | 检查风压，手动、自动启动装置，信号反馈，执行机构加油 | 每季 |  |
| 2 | 机械加压送风机 | 检查本体接地，控制柜工作环境，箱内情况，观察启动及工作电流，配件，风机轴承加油 | 每季 |  |
| 3 | 防烟风机电源及其配电 | 试验供电情况，切换工作状态 | 每季 |  |
| 4 | 机械排烟设施排烟风机 | 检查本体接地，控制柜工作环境，箱内情况，观察启动及工作电流，配件，风机轴承加油 | 每季 |  |
| 5 | 排烟口 | 检查风量，手动、自动启动装置，信号反馈，执行机构加油 | 每季 |  |
| 6 | 排烟防火阀 | 装置功能试验（停风机），反馈信号 | 每季 |  |
| 7 | 排烟风机电源及其配电 | 试验供电情况，切换工作状态 | 每月 |  |

**5、气体灭火系统**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 各类喷头 | 外观是否被污染，包裹，变形，堵塞 | 每月 |  |
| 2 | 储气装置 | 压力是否正常，是否锈蚀，工作环境 | 每月 |  |
| 3 | 选择装置 | 检查其装置的管道是否变形，是否有锈蚀 | 每月 |  |
| 4 | 管道及附件 | 检查是否有变形、损坏 | 每月 |  |
| 5 | 控制功能 | 检查控制器工作状态，电源切换，输出试验，紧急启停情况 | 每月 |  |
| 6 | 探测器警报装置 | 外观是否污染、堵塞、包裹及模拟报警测试 | 每月 |  |
| 7 | 防护区通风装置 | 报警测试其控制状态，手动启停控制 | 每月 |  |

**6、消防给水、消火栓系统**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 消防水池水位 | 水位是否正常，能否自动报警 | 每周 |  |
| 2 | 室外消火栓 | 外观是否有锈蚀，是否有遮挡或掩藏，是否有水 | 每月 |  |
| 3 | 消火栓破玻按钮 | 玻璃是否破裂，按钮是否老化，确认灯是否正常 | 每月 |  |
| 4 | 管网阀门 | 操作是否灵活，机构加油，是否有阻挡正常操作的障碍 | 每季 |  |
| 5 | 水泵结合器及标志 | 外观是否有锈蚀，是否有遮挡或掩藏，标识是否清晰 | 每月 |  |
| 6 | 消防水泵及控制箱 | 检查、维护保养、压力表、破玻试验、电气测试、机械加油、清洁，功能试验，盘根检查，泄漏情况 | 每月 |  |
| 7 | 室内消火栓箱、消防卷盘即消防水喉（包括胶带和喷嘴）水泵接合器标志 | 水带状态，配件情况，箱体状况，标识现状 | 每季 |  |
| 8 | 消火栓放水试验 | 压力大小，射程，水质 | 每季 |  |
| 9 | 模拟自控的条件下启动消防水泵 | 破玻试验系统动作 | 每月 |  |
| 10 | 稳压设施及控制箱 | 查、维护保养、压力表、破玻试验、电气测试、机械加油、清洁，功能试验，盘根检查，泄漏情况 | 每月 |  |
| 11 | 消防水箱 | 检查有无渗漏，进水设施状态 | 每月 |  |

**7、自动喷淋灭火系统**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 各类喷淋头 | 外观是否被污染，包裹，变形，渗漏 | 每月 | 分批次 |
| 2 | 水源、供水装置 | 检查有无渗漏，进水设施状态，进水机构是否正常 | 每月 |  |
| 3 | 报警阀 | 标识是否完好，操作是否方便 | 每月 |  |
| 4 | 控制阀 | 是否被堵，控制是否正常 | 每月 |  |
| 5 | 水力警铃 | 能否启动，响铃是否正常 | 每月 |  |
| 6 | 系统检验装置 | 功能状态，清洁保养 | 每月 |  |
| 7 | 喷淋水泵、稳压泵及控制箱 | 查、维护保养、压力表、破玻试验、电气测试、机械加油、清洁，功能试验，盘根检查，泄漏情况 | 每月 |  |
| 8 | 压力表 | 是否有渗漏，能否正常显示压力 | 每月 |  |
| 9 | 水流指示器 | 能否正常启动 | 每月 |  |
| 10 | 信号阀 | 关闭能否正常反馈 | 每月 |  |
| 11 | 压力开关 | 能否直接联动水泵及报警 | 每月 |  |
| 12 | 末端放水起动水泵试验 | 放水装置配件是否完好，压力表能否正确反映管网压力 | 每月 |  |
| 13 | 水幕喷淋泵及控制系统 | 检查、维护保养、电气测试、机械加油、清洁，功能试验，泄漏情况，电动蝶阀控制是否正常等 | 每月 |  |

**8、消防器材（灭火器）及消防设施**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设 备 | 维护保养工作内容 | 周期 | 备注 |
| 1 | 灭火器外观 | 完整、清洁 | 每月 |  |
| 2 | 灭火器压力读数、使用期限 | 是否正常，是否在有效期内 | 每月 |  |
| 3 | 灭火器箱 | 位置、完整性 | 每月 |  |
| 4 | 防烟面具 | 存放位置、使用年限、使用情况 | 每月 |  |
| 5 | 应急灯 | 外观、位置及是否正常使用 | 每月 |  |
| 6 | 应急疏散标识 | 外观、位置及是否正常使用 | 每月 |  |

**五、消防设施维护保养要求**

1、消防设施应按照本细则中的维护周期、检查内容及检测方法的要求进行维护保养，并填写相应的检查记录表格（维护保养工作细则详见附件1）。

2、消防设施投入使用后应保证其处在正常运行和监控工作状态，不得擅自断电、停运或长期故障工作，并按照本规定对消防设施进行维护管理。

3、消防设施应由具备消防专业资质维护保养资格的企业进行维护保养；从事维护保养的人员，应经过消防部门专业考试合格，持证上岗。

4、应建立消防设施故障报告和故障消除登记制度，发现设备故障或非正常状态，应及时组织检测和修复。因故障、维修等原因，需要暂停系统的，需经单位安全管理部门批准，并采取有效措施确保安全。

5、消防设施的维护和检测，应保障生产设备的安全，不得影响生产设备的正常运行。

6、应建立消防设施维护管理档案

1）档案应包含的内容：防设施验收文件、消防产品及系统使用说明书、系统调试记录等原始技术资料；

2）消防设施检查记录、故障处理登记《消防设施日常检查表》；

3）周期检验报告《建筑消防设施检测记录表》；

4）年终检验报告《消防设施年终检测报告》；

5）消防设施维护检查计划、消防设施维护检查执行。

**六、消防设施更换材料、设备的供应**

1、消防系统如发生老化或部件损坏，不能满足安全工作和系统运行的要求，维保单位应及时向采购人提出意见。

2、 维保单位负责检查消防设施零部件、材料，负责设备材料的更换和消防系统调试，并填报维护保养记录表。所需材料、零部件单价费用在150元以内(含150元)，由维保单位承担并更换。零部件、材料单价费用超过150元的需将相应报价书面报告采购人安全管理部门，经确定同意后予以购买，材料、零件由采购人承担，维修更换人工等费用则由维保单位承担。

3、按照产品说明书规定需要定期更换的设备及其零部件，由采购人购进交由维保单位进行更换。

4、新增等消防工程收费标准按消防工程报价单（同采购公告附件2）标准执行。（收费标准维保单位填报，将与综合报价单一起做为评选依据）

**附件1：**

**消防设施维护保养工作细则**

1. **保养巡查内容，并填写表。**

1.1 **消防供配电设施**：消防电源工作状态，自备发电设备状况，消防配电房、发电机房环境，消防电源末端切换装置工作状态。

1.2 **火灾自动报警系统**：火灾报警探测器外观，区域显示器运行状况，CRT图形显示器运行状况，火灾报警控制器运行状况，消防联动控制器外观和运行状况，手动报警按钮外观，火灾警报装置外观，消防控制室工作环境。

1.3 **消防供水设施**：消防水池外观，消防水箱外观，消防水泵及控制柜工作状态，稳压泵、增压泵、气压水罐工作状态，水泵结合器外观、标识，管网控制阀门启闭状态，泵房工作环境。

1.4 **消火栓（消防炮）灭火系统**：室内消火栓外观，消防卷盘外观，室外消火栓外观，消防炮外观，启泵按钮外观。

1.5 **自动喷水灭火系统**：喷头外观，报警阀组外观，末端试水装置压力值。

1.6 **气体灭火系统**：气体灭火控制器工作状态，储瓶间环境，气体瓶组或储罐外观，选择阀、驱动装置等组件外观，紧急启/停按钮外观，放气指示灯及报警器外观，喷嘴外观，防护区状况。

1.7 **防烟排烟系统**：挡烟垂壁外观，送风阀外观，送风机工作状态，排烟阀外观，电动排烟窗外观，自然排烟窗外观，排烟机工作状态，送风、排烟机房环境。

1.8 **应急照明和疏散指示标志**：应急灯外观，应急灯工作状态，疏散指示标志外观，疏散指示标志工作状态。

1.9 **应急广播系统**：扬声器外观，扩音机工作状态。

1.10**消防专用电话**：分机电话外观，插孔电话外观。

1.11**防火分隔设施**：防火门外观，防火门启闭状况，防火卷帘外观，防火卷帘工作状态。

1.12**灭火器**：灭火器外观，设置位置状况。

1.13其它需要巡查的内容。

**2. 每月检查测试内容，并填写表。**

2.1 **消防供配电设施**：消防用电设备电源末级配电箱处主、备电切换功能，发电机自动、手动启动试验，发电机燃料检查。

2.2 **火灾自动报警系统**：警报装置的警报功能，火灾报警探测器、手动报警按钮、火灾报警控制器、CRT图形显示器、火灾显示盘的报警显示功能，消防联动控制设备的联动控制和显示。其中火灾报警探测器和手动报警按钮的报警功能的检查数量不少于总数的10%。

2.3 **消防供水设施**：消防水池、水箱水量，增压设施压力工况，消防水泵及水泵控制柜的启泵和主备泵切换功能，管道阀门启闭功能。

2.4 **消火栓灭火系统**：室内外消火栓、消防水炮出水及压力，消火栓启泵按钮，系统功能。检查数量不少于总数量的10%。

2.5 **自动喷水灭火系统**：报警阀组放水，末端试水装置放水。其中末端试水装置放水检查数量不少于总数量的10%。

2.6 **气体灭火系统**：灭火剂储存量，模拟自动启动系统功能。

2.7 **防烟和排烟设施**：机械加压送风机以及系统功能，送风机控制柜；机械排烟风机、排烟阀以及系统功能，排烟风机控制柜；电动排烟窗启、闭。

2.8 **应急照明、疏散指示标志**：电源切换和充电功能，标识正确性。

2.9 **消防电话和应急广播**：通话、广播质量，应急情况下强制切换功能。

2.10**防火分隔设施**：防火门启闭功能，防火卷帘自动启动和现场手动功能，电动防火门联动功能，电动防火阀的启、闭功能。

2.11**灭火器**：检查灭火器型号、压力值和维修期限，检查数量不少于总数量的20%。

2.12 其它需要测试检查的内容联动检查。

1. **每年联动检查内容，并填写表**

3.1 消防供电设施供电功能和主备电源切换功能检查，检验供电能力。

3.2 火灾自动报警装置每层、每回路报警系统和联动控制设备的功能试验。每6个月对每只探测器、手动报警按钮检查不少于一次。

3.3 自动喷水灭火系统在末端放水，进行系统功能联动试验，水流指示器报警，压力开关、水力警铃动作。对消防设施上的仪器仪表进行校验；每6个月对每个末端放水阀检查不少于一次。

3.4 消防给水系统最远点消火栓(消防炮)出水，分别用消防水箱和消防水泵供水。每6个月累计对每个消火栓、卷盘、水炮检查不少于一次。

3.5 通过报警联动，检验系统功能，进行模拟喷气试验；校验仪器仪表，存储容器称重。

3.6 通过报警联动，检查电梯迫降功能；通过报警联动，检查防火卷帘门及电动防火门的功能；通过报警联动，检查消防广播切换功能；通过报警联动，检查应急照明、疏散指示标志功能；通过报警联动，检查正压送风或者机械排烟系统功能，并测试风速、风压值。

3.7 对每只灭火器选型、压力和有效期检查每6个月不少于1次。

**附件2：**

**消防工程报价单（包工、包料）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单位 | 单价 | 备注说明 |
| 1 | 编程 | 回路/点 |  |  |
| 2 | 新增普通烟感器 | 个 |  | 含主材及人工 |
| 3 | 新增智能烟感器 | 个 |  | 含主材及人工 |
| 4 | 充填气体灭火器（70L） | 次 |  | 含主材及人工 |
| 5 | 探测器移位 | 个 |  | 含主材及人工 |
| 6 | 新增喷淋头 | 个 |  | 含主材及人工 |
|  7 | 喷淋头移位 | 个 |  | 含主材及人工 |
|  8 | 消火栓移位 | 套 |  | 含主材及人工 |
| 9 | 新增消火栓 | 套 |  | 含主材及人工 |