

# 消防维保质量评估报告

## 一、计划管理、安全文明管理（5分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	计划管理 (3分)	应及时提交月度、季度、年度保养计划；保养计划应按分系统、分区域对计划时间内需完成的维保内容进行详细说明；应及时提交维保记录表格，记录中应详细注明设备名称、区域、编号、维保情况、跟进整改情况等。	月	提交保养计划及时（月度提前一周、季度和年度提前一个月），保养计划内容全面、完整，维保记录表格真实有效，能反映事情的本质和处理结果。	
2	安全文明管理 (2分)	施工现场整洁，有围挡措施，不影响正常营业及办公；遵守安全操作规程，有必要的安全措施，未发生安全事故	季	维保工人着装整洁，有计划并征得同意进出住户区，未引起住户投诉；文明施工未造成物品损坏；按照安全操作规程进行作业，未造成严重人身伤害、财产损失。	

## 二、火灾自动报警系统（26分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	火灾报警控制器（6分）	对火灾报警控制器做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；检查控制器运行有无过热、异常噪音的现象；检测火灾报警功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、显示与记录打印功能，自检功能、隔离（屏蔽）功能，并有检查保养记录。	月	系统运行正常无故障，接线牢固、各功能键控制灵活，控制箱内清洁、无积尘，标识清晰。	
2	管理系统软件 (1分)	对程序进行备份。	季	每季度结束后5个工作日内提交上季度消防主机程序及消防图文工作站的数据备份光盘。	
3	图文中心工作站（1分）	对系统自检，清洁除尘、打印运行报告，查看工作站操作系统运行情况。	季	工作站报警主机通讯正常，工作站无故障，正确显示每一消防设备所在位置，	
4	智能模块箱 (1分)	对模块箱做外观检查，清除积尘和异物、紧固；检查模块端子接线有无异常。	季	智能模块工作正常，接线牢固、整洁、无故障。	
5	烟 / 温感 (2分)	对烟 / 温感做外观检查，清洗或清除积尘和异物；对烟 / 温感报警设备做检测。	年	探测器工作正常，接线牢固、无故障、	
6	消防电话 (2分)	检查现场消防电话与电话主机通话是否正常，清洁、紧固接线，对地电阻测试。	季	接线牢固、通话声音清晰无杂音。	
7	手动报警按钮 (2分)	对手动报警按钮做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线，对地电阻测试和回路电阻测试，报警功能测试	季	手动报警按钮工作正常，接线牢固、无故障。	
8	警铃 / 声光报警器(2分)	对警铃做外观检查，清除积尘和异物，紧固接线；对警铃进行测试，警铃响声是否正常。	季	警铃工作正常，接线牢固、无故障。	
9	主机供电 (3分)	检查电池性能，检查主备电源切换功能、接线端子连接牢固情况，检查供电部分电压及电池供电是否正常。	季	接线牢固、供电正常可靠。	
10	维修及时率 (2分)		季	维修及时率≥98%	
11	设备设施完好率（2分）		季	设备设施完好率≥98%	
12	记录（2分）	对火灾自动报警系统维修保养记录。	季	记录及时、完整、图文并茂（每月28日如实提供周、月、季相关保养记录报告给物业确认，并结合实际给出合理的解决措施方案提供给物业）。	

扣分总计（维护发现并修复的不扣分）

## 三、联动控制系统及主要联动设备（10分）

序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	联动程序 (1分)	在探测器报警后，检查测试火警联动设备是否按正确指令打开。	季	在收到探测器报警后信号，程序能正确联动相关设备，并能正常显示联动关系。	
2	联动柜 (1分)	对消防联动柜清洁除尘、紧固所有接线端，更换生锈螺丝，对联动柜所控设备进行手动或自动启动测试。 联动24V电源检测，线路回路电阻和对地电阻测试	季	联动柜运行正常，连线牢固、应答正确，如：能直接启动风机、迫降卷帘与电梯等。	

3	联动启动喷淋水泵（1分）	检查喷淋水泵与火灾自动报警系统的联动功能（注意水泵房留1人观察水压，点动即可）。	季	功能正常、运行可靠。	
4	联动启动消火栓水泵（2分）	检查消火栓水泵与火灾自动报警系统的联动功能。	季	功能正常、运行可靠	
4	联动启动送、排风机（1分）	检查送风机、排风机与火灾自动报警系统的联动功能。	季	功能正常、运行可靠。	
5	气体灭火反馈信号（1分）	检查气体灭火系统信号反馈功能。	季	气体灭火信号反馈正常。	
6	联动防火卷帘（1分）	检查防火卷帘与火灾自动报警系统的联动功能。	半年	防火卷帘工作正常，无故障。	
7	联动警铃和紧急广播（1分）	检查火警情况下联动警铃和紧急广播功能。	季	功能正常，运行可靠。	
8	记录（1分）	对联动控制系统有维修保养记录，系统测试有测试报告；		记录及时、完整、图文并茂（每月28日如实提供周、月、季相关保养记录报告给物业确认，并结合实际给出合理的解决措施方案提供给物业）。	
四、消防水系统（22分）					
序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	湿式报警阀及组件（2分）	检查报警阀有无损坏；检查报警阀连接管及主水管有无损坏；检查所有阀门是否挂有“常开”或“常闭”标识牌，检查报警阀排水操作。	月	动作灵敏、运行正常，压力表显示正常，水压正常。	
2	水流指示器（2分）	检查水流指示器有无损坏；检查内部接点及功能是否正常；检测水流指示器在排水操作时有无火警信号。	季	功能正常、运行可靠。	
3	压力表（1分）	检查各压力表外观，压力显示是否正常，管网压力是否在正常范围内。	月	外表清洁、显示正常、清晰，螺丝无松动	
4	控制阀（1分）	检查各控制阀门是否灵活，关闭密封。	月	阀门灵活，关闭密封，明杆闸阀的阀杆应加油	
5	设备外表（1分）	检查设备外表清洁，有无锈蚀。	月	油漆无脱落，无锈蚀	
6	消防水泵、控制箱及维件（2分）	检查消火栓按银及线路并做远控试验测试水泵控制箱的输入/输出信号显示及联动控制；检查水泵之入水管/出水管（包括闸阀、止回阀、隔沙器、伸缩接头及其他配件）有无损坏；清洁水泵及控制柜。水泵盘动试验。检查接地线有无松动，锈蚀。检查水泵轴承润滑是否正常、运行有无噪声，风扇运转是否正常、有无擦边现象。清理电机表面灰尘	月	功能正常，接线牢固，控制箱整洁、美观、水泵转动灵活，运行无异响、系统运行可靠，电动机试运行，温升应在正常范围内，水泵轴封无涂漏。水泵主轴应灵活。控制信号准确，无错误信号，	
7	电机及电源线绝缘性能（1分）	检验电机及电源线绝缘性能。	季	电机及线路绝缘值不可小于2兆欧	
8	水泵控制箱内主供电线路（1分）	检查水泵控制箱内主供电线路。	月	接线头压接良好、色标清晰、绝缘良好无烧焦现象	
9	消防栓测试（2分）	进对最不利点消火栓进行放水试验。检查管网压力。	季	确保管网压力正常。	
10	水泵点动试验（1分）	进行水泵点动试验。	季	应无异常噪音，电机温升应在正常范围内	
11	接地电阻（1分）	检测接地电阻。	季	阻值不可大于4欧	
12	测量电机三相电流（1分）	测量电机三相电流。	季	三相电流平衡，数值稳定，无摆动，运行无异常噪音	
13	水泵软接头（1分）	检查水泵软接头外观，螺丝、	季	应无破损，螺丝应紧固、无松动现象、	
14	减压阀（1分）	检查减压阀工作是否正常。	月	减压应稳定，灵活，可靠，压力正常无超压现象。	
15	泄压阀（1分）	泄压阀排洪试验。	季	超设定压力0.5MPa泄压，到设定压力时可以停止泄压。	
16	消防水池/水箱（2分）	检查供水及水量是否正常，	月	工作正常，无故障。	
17	记录（1分）	对消防水系统有维修保养记录。		记录及时、完整、图文并茂（每月28日如实提供周、月、季相关保养记录报告给物业确认，并结合实际给出合理的解决措施方案提供给物业）。	

扣分总计（维护发现并修复的不扣分）					
五、防排烟系统（12分）					
序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	送风机、排烟机（2分）	检查风机外观，添加润滑油；检查控制功能：自动启动、远程启动、现场启动功能；风机电流检测；信号反馈；检查接地线有无松动、锈蚀；检查传动皮带；送排风机叶轮。	月	轴承润滑正常、运行应无噪声，风扇运转应正常、无擦边现象，电动机试行，温升应在正常范围内，清理电机表面灰尘。工作正常，无故障；皮带松紧度合适，无打滑现象，对磨损严重已不符合使用的应及时更换；风机叶轮应无擦边，无噪音，无灰垢	
2	风机电流检测：电机及电源线绝缘性能（1分）	风机电流检测、检验电机及电源线绝缘性能。	季	三相电流平衡，数值稳定，无摆动，运行无异常噪声；电机绝缘值不可小于0.5兆欧，电动机二次回路绝缘电阻不应小子1兆欧。	
3	电机及风机轴承（1分）	检查电动机轴承、电动机散热风磨、轴承固定螺丝有无松动。给轴承添加（关学XHP222）润滑油，各紧固螺丝加油防锈。	季	轴承应无异常噪音，轴承固定螺丝应无松动。	
4	送排风机进风管电动阀或手动阀（1分）	检查电动风阀控制电路，自动启动、远程启动、现场启动、手动复位功能，风阀机构清洁，加油润滑。	月	开与关应灵活可靠，无阻滞现象；传动机构运转正常，转动部位添加润滑油；二作正常，无故障。	
5	送排风管道支管手动风管，风管风口百叶（1分）	检查各送排风管道支管手动风管，风管风口百叶。	季	风阀开关位置正确（状态应处于正常状态），动作灵活，可靠，转动部位添加润滑油；	
6	风机的支承机座、防震弹簧（0.5分）	检查风机的支承机座、防震弹簧。	季	无锈蚀现象，功能良好	
7	风管软接头（0.5分）	检查风管软接头。	季	应无破损，螺丝应紧固、无松动现象	
8	风管各接合面间的垫片和场科（1分）	检查风管各接合面间的垫片和填料。	季	风管与风管、风机进出口连接接合面应牢固无漏风现象	
9	风柜内处表面卫生（0.5分）	检查风柜内处表面卫生。	季	风柜表面及内部应无明显灰尘、灰垢。	
10	风管（1分）	检查风管状态。	季	风管应无变形，表面应无锈蚀，风管支架牢固、无锈蚀，在风机运行时应无异常杂音	
11	过流、过热保护装置（0.5分）	测试过流、过热保护装置。	月	装置联锁保护应有本	
12	接地线（0.5分）	检查接地线，对地电阻测试。	季	接地电阻阻值不可大于4欧，线路应无松动、无锈蚀	
13	控制箱（1分）	检查箱内一次回路和二次回路线。清洁箱内灰尘；主供电线路：检查电源空气开关；继电器、交流接触器：检查按钮、转换开关；检查仪表、指示灯；接线端压接是否良好、标号清晰、绝缘值符合规定，线路有无烧焦老化现象；检查按钮、转换开关标志是否清晰、固定可靠、转换灵活。	月	空气开关应触点完好、把手操动良好、线耳压接牢固端子排压线及标志无松动、脱落、烧焦因素；继电器、交流接触系触点完好，无过热烧坏、无噪音现象，外表清洁；仪表、指示灯显示正常，消晰，螺丝无松动	
14	记录（0.5分）	对正压送风及防排烟系统有维修保养记录。		记录及时、完整、图文并茂（每月28日如实提供周、月、季相关保养记录报告给物业确认，并结合实际给出合理的解决措施方案提供给物业）。	
扣分总计（维护发现并修复的不扣分）					
六、防火卷帘系统（10分）					
序号	项目	工作内容	周期	维保标准	评分
1	防火卷帘外观（2分）	防火卷帘外观检查，是否收到位，不影响住户。	半年	收卷到位。	
2	防火卷市控制箱（3分）	检查紧固线路、自动控制功能、手动控制功能、火灾报警功能、信号反馈功能、延时功能、手动急停优先功能、故障报警功能。	半年	接线牢固，箱内无灰尘，工作正常，无故障。	
3	帘布，帘片，门楣、电机、轨道等（3分）	检查帘布是否有破损、帘片是否挤压变形，是否有卡阻及刮门楣现象，检查轨道是否变形、轨道沿线有无障碍物阻挡帘门的前进；对机械活动件添加润滑油，就地和远程联动测试。	半年	帘片、帘布完好，手动和联动测试卷帘门运行顺畅，无卡阻现象	

