

合同编号：

柏宁地王广场（商业写字楼） 2026-2029 年消防设施维保合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司

维保单位（乙方）：_____

柏宁地王广场（商业写字楼）2026-2029 年消防设施维保合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司

维保单位（乙方）：

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商，就乙方向甲方提供**柏宁地王广场（商业写字楼）2026-2029 年消防设施维护维修保养服务**的有关事宜达成一致，特签订本合同。

一、项目概况

1.1 项目名称：柏宁地王广场（商业写字楼）。

1.2 项目地点：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段 208 号。

二、服务范围

2.1 柏宁地王广场（商业写字楼）消防设施设备的维护、维修、保养。

三、服务期限

3.1 自 2026 年 4 月 1 日起至 2029 年 3 月 31 日止，为期 3 年。

3.2 服务期内如双方无违约行为，一方提出解约时，须经另一方书面确认同意(本合同另有约定除外)。

四、合同价格

4.1 本合同为固定总价合同，合同含税总价为人民币____元（详见附件《报价清单》），其中不含税总价为人民币____元，增值税税金为人民币____元。乙方提供税率为____%的增值税专用发票，税率按国家政策执行，如税率调整，合同总价随之调整。

4.2 合同总价包人工、材料、包附件所列配件、包维保所需机械设备工具（含进退场、装卸搬运及保管等）、包消防设施设备检验检测、包维保验收合格、包安全文明施工、包质量、包资料（包各种形式的资料编写、收集、归档，并满足甲方要求）、包措施、包利润、包管理费、包税金、包风险、包保险、包场地清理、包物价上涨的风险及其他所有风险、包各类规费及各种税费等完成维保工作涉及的全部内容及费用，除合同另有约定外，甲方无需再向乙方支付任何费用。

4.3 服务期内，如消防设施设备需更换合同附件《免费更换配件清单表》所列零配件或部件，则由乙方承担及更换，相关费用已含于合同总价中无需甲方另行支付。服务期内，如因非乙方原因需更换消防设施设备的零配件或部件，且零配件或部件不在附件《免费更换配件清单表》内，如采购单价（不含更换费用）不超过 100 元（以甲方确认的为准）则

由乙方免费提供及完成更换；如采购单价（不含更换费用）高于 100 元（以甲方确认的为准），则由甲方提供零配件或委托乙方代购，乙方免费更换。服务期内，因乙方原因需更换消防设施设备的零配件或部件的，均由乙方负责，甲方不承担任何费用。

4.4 服务期内，乙方每月对柏宁地王广场消防设施设备进行 1 次例行巡检，全年 365 天×24 小时提供全天电话报修故障应急维修服务，应急维修时限为：甲方通知起 2 小时内，乙方人员到达故障现场进行处理、维修，每逾期一小时到场向甲方支付违约金二千元，逾期超过 4 小时的，甲方有权另行安排他人处理及维修，相关费用自本合同总价中扣除。

4.5 本合同生效后十五天内，乙方必须安排人员到柏宁地王广场商业写字楼进行一次巡检，并提供《消防设施设备检查报告》（须甲方公司负责人、乙方公司负责人签字认可），同时对检查中发现的问题提供维修建议及报价，在征得甲方书面同意后按甲方要求完成维修。

五、付款方式

5.1 乙方每完成一个季度（即三个月）的维保工作，且向甲方提供消防系统运行检测合格等情况报告并通过甲方签字确认后，乙方向甲方提出付款申请，甲方审核满足合同约定的付款条件后支付该季度的维保费。如乙方有违约行为，则扣除违约金。甲方付款前，乙方须向甲方提供正式足额的合法税务发票，否则甲方有权拒绝付款且不视为违约。甲方支付每笔合同款前，乙方须提供最新的消防设施检查情况统计表（表中须注明乙方维保范围内的消防设施数量、位置、质量好坏情况等，并经甲方相应的合同执行联系人签字确认）。甲方将合同款付至以下账户即完成对乙方的付款：

乙方开户名称：

乙方开户银行：

乙方银行开户账号：

5.2 乙方对维保更换零配件和设备所产生的费用进行结算时，必须另行开具增值税专用发票给甲方，其费用与当期维保款同时提交结算支付。

5.3 甲方发现乙方开具假发票的，有权中止支付合同款，乙方须书面向甲方承认开具假发票行为并重新开具合法发票，同时乙方向甲方支付金额等于假发票金额 10% 的违约金。乙方收款账户开户名称必须与本合同书乙方名称、收款发票开具单位名称一致，否则甲方有权不付款且不视为违约。

5.4 履行本合同过程中，凡甲方收取的款项（包括但不限于：各类押金、违约金、罚款、垃圾处理费、水电费、代收代缴款项、保证金等），乙方只有将款项付至以下收款账户且收到甲方开具的收款收据方为完成付款，否则视为甲方未收款。凡甲方收取的款项，

乙方不得以现金及其他方式支付给甲方其他人员(包括合同执行联系人、合同签约代表等),甲方财务部为办理收款的唯一部门,任何个人均无权代为收取任何款项。

甲方收款账户:

甲方开户名称: 东莞市南峰物业管理有限公司长沙分公司。

甲方开户银行: 兴业银行股份有限公司长沙东塘支行。

甲方银行开户账号: 368020100100105587。

5.5 如甲方对乙方所提供的服务验收不合格,则甲方有权暂不付款直至验收合格为止且不违约,验收三次不合格的,甲方有权单方解除合同且不付款。

六、维护保养质量要求

6.1 乙方向甲方既提供劳务服务,又免费提供并安装部分消防设备,详见《免费更换配件清单表》,清单中所列设备全部由乙方负责免费更换(所有材料及人工等费用已含于合同总价中)。乙方免费提供附件《免费更换配件清单表》内不包含、但经甲方询价低于100元的零部件并免费安装、调试至验收合格。乙方提供的零部件质保期为1年,自安装更换完工并验收合格之日起计。

6.2 合同有效期内,需更换的部件如市场销售单价在100元以上(以甲方所询市场价为准),购买部件的费用由甲方承担(甲方可自行购买或委托乙方代购),但乙方负责免费更换。如甲方确定由乙方负责,乙方在完成并通过验收后、收取费用前须向甲方提供正式足额的合法税务发票,否则甲方有权拒绝付款且不视为违约;如甲方确定由他人负责,乙方不得有异议。乙方进场前,必须对所有维保设施设备进行全面检查,并与甲方书面确认后形成记录。在乙方进场前已损坏的设施或部件,不在免费维保范围内。

6.3 乙方所供应及更换的设备部件须是全新、未曾使用过的合格产品,技术规格符合国家、地方及行业有关部门最新颁布的相应技术验收标准,满足甲方需求,并且乙方在质保期内承担免费维保服务。

6.4 乙方所供零配件质量如不符本合同要求,甲方的合同执行联系人、签约代表等无权同意用于被维保的项目(无论是否折价交易),此种情况下,无论甲方任何人员签字同意均无效且视为乙方未履行提供合格物料的义务,甲方亦不结算及支付款项。乙方须按合同约定承担未提供合格材料的违约责任。

6.5 对不符合合同要求的乙供材料、部件(如品牌、规格、型号、材质、质量等不符合要求)由甲方本合同执行联系人按合同要求直接拒收、退场并作好记录备查,不允许折价收货不符合合同要求的材料、部件,且乙方向甲方支付违约金(违约金金额等于不符合合同约定的材料、部件金额的三倍但最少不低于壹万元/次),甲方有权在任意应付乙方的合同款中自行扣取违约金。

6.6 乙方使用于维护保养的所有材料及机械设备必须符合现行国家及项目当地的相关规定。

6.7 维护保养技术要求：

- ① 乙方维保人员须持有效期内的合法、有效证件上岗；
- ② 其他：无。

七、急修服务联系方式

7.1 乙方急修服务联系人 1：_____热线电话：_____

联系人 2：_____热线电话：_____

八、甲方权利、义务

8.1 权利

8.1.1 有权监督乙方是否按照合同约定履行维护保养义务，根据情况发出故障通知或提出建议。

8.1.2 有权要求乙方保障消防设施的正常运行。乙方维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的，甲方有权不支付合同款及拒绝在维护保养记录上签字。

8.1.3 甲方指定李向红为甲方合同执行联系人，联系电话：18974905985。未经甲方加盖公章确认，甲方合同执行联系人、签约代表及其他职员均无权代表甲方做出减损、放弃甲方权利、乙方义务、乙方责任的行为，也无权做出增加甲方义务的行为。甲方对乙方发出的业务通知、单据、函件等文件、资料(包括但不限于收货单、确认单、联系函等)，须经甲方合同执行联系人签名并加盖甲方公章方为有效，否则为无效文件，仅盖章或者仅签名的文件亦无效。甲方合同执行联系人系唯一有权对乙方该等文件、资料进行签名的主体，该权限具有人身专属性，不得转授权或委托第三方行使。非经甲方执行联系人本人签字确认并加盖甲方公章的文件、资料，甲方均不予认可，对甲方不产生约束力。甲方变更合同执行联系人的，甲方以书面形式通知乙方。

8.1.4 在乙方无法按照本合同约定时间内响应前来维修或排除故障的，甲方有权另聘其他第三方提供服务，并就因此而产生的费用从应付乙方日常维护保养费中做相应扣减。

8.2 义务

8.2.1 甲方应向乙方提供以下各消防系统的有关文件：

①系统图；②平面布置图；③消防控制原理接线图；④室外消火栓平面图。

8.2.2 负责对乙方的维护保养记录、修理记录签字确认。

8.2.3 负责对乙方提交的消防安全隐患提示单签字确认。

8.2.4 应当制定消防事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

8.2.5 消防系统出现异常和故障，甲方应及时通知乙方。

8.2.6 业主如进行二次装修时，甲方必须提前通知乙方。

8.2.7 合同有效期内，如甲方不再具有物业场地使用权限，甲方应提前 30 天通知乙方，并就新管理单位承担本合同约定的权利义务事项协助乙方处理。如新管理单位不同意承接本合同的，本合同自动终止，乙方做好交接配合、甲方无需因此对乙方承担任何费用和责任。

九、乙方权利、义务

9.1 权利

9.1.1 有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。

9.2 义务

9.2.1 乙方指定_____（身份证号码：_____；手机号码：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____）作为其授权代表，在本合同有效期内执行与本合同履行有关的事项。乙方授权代表以乙方的名义处理本合同相关的一切事务，乙方对其行为均予认可并承担一切责任。乙方如需更换授权代表，应提前三个工作日以书面形式通知甲方。

9.2.2 乙方应当具备政府相关部门核发的相应许可证，保证其员工从事消防维修保养工作的资质合规及行为合法性，否则甲方有权单方终止本合同。

9.2.3 巡查消防设施保养情况时，若发现异常，应立即查明原因，并向甲方提出处理方案；发现存在消防隐患的（包括 a. 保养设备配件，调整设备状态，加润滑剂等一般的维护保养性维修；b. 失效设备的拆除和正常设备的替换及调试等安装工程范畴内系统维修等），应及时通知甲方并清除。

9.2.4 应急抢险响应时间：甲方电话通知起60分钟内到达现场并开始应急抢险（本合同另有更短时间约定的，以更短时间约定为准），逾时未到达现场并抢险的，甲方有权另请他人抢险，所产生的费用由乙方承担。

普通事故于12小时内抢险完毕（本合同另有更短时间约定的，以更短时间约定为准），复杂事故于48小时内修理完毕（本合同另有更短时间约定的，以更短时间约定为准），乙方应在服务工作现场设置安全警示标语。

9.2.5 乙方必须对消防设施使用、运行情况进行例行巡查，且频率不低于1次/月，并根据国家有关的技术规范及标准化工艺要求对相关消防设备进行保养，并形成检查和维修记录。

9.2.6 乙方每年度向甲方提交一次全面的系统运行检测等相关情况的报告。

9.2.7 按消防主管部门的要求，对维保情况及时记录归档，形成台账。

9.2.8 现场作业人员应当向甲方备案，如乙方需更换作业人员，应书面取得甲方同意

后方可更换。

9.2.9 作业中应当负责落实现场安全防护措施，保证作业安全。如乙方人员或第三方在作业中发生安全事故导致受伤或死亡，由乙方承担全部责任；如造成甲方损失，乙方全额赔偿。

9.2.10 向甲方提出合理化建议并每月向甲方书面报告所维护保养消防系统设施的运行情况、零部件使用情况、易损件的更换情况。

9.2.11 对所维护保养消防系统设施安全负责，保证不存在消防隐患。

9.2.12 建立回访制度（包括工作人员服务态度、维修质量、是否按照规定实施维护保养等）。

9.2.13 乙方负责代甲方办理设备定期检验手续。

9.2.14 妥善保管甲方提供的消防图纸及相关资料，并在合同终止后完整交还甲方。

9.2.15 不得以任何形式分包、转包本合同约定的维修保养工作。

9.2.16 出现消防事故时，如乙方有责任，向甲方承担赔偿责任。

9.2.17 乙方应在甲方认可的时间提供消防保养服务。

9.2.18 当乙方服务范围内消防存在消防隐患时，乙方应及时通知甲方。

9.2.19 合同有效期内，乙方须确保自身持续具备履行合同义务的合法资质、资格（尤其须符合政府主管部门的要求），否则甲方有权：①自乙方不具备合法资质、资格之日起，乙方向甲方支付违约金人民币伍佰元/天，直至乙方恢复相关资质、资格；②甲方单方解除合同。

9.2.20 当甲方需要进行消防演习时，乙方应紧密配合并提供相应的技术支持服务。

9.2.21 乙方在国家法定的节假日必须留有值班工程维修人员名单及联系方式，并提前 5 个工作日向甲方书面报送值班人员信息。

9.2.22 在本合同履行过程中，可能因乙方原因造成维保的质量、安全、文明等方面无法满足甲方及规范要求的，乙方须提供不属于其责任的证明并得到甲方的书面认可，否则视为乙方违约，全部责任及费用和损失由乙方承担。

9.2.23 乙方在本合同签订前已勘察本项目现场场地，对本项目特性全部清楚，维保相关费用已含于合同总价中，甲方无需另行计费给乙方。

9.2.24 在本合同履行过程中，乙方不得拒绝承接甲方指定的其他消防维修工程。

9.2.25 在本合同维护保养服务结束后，乙方应向甲方提供一份完整的现场设施好坏统计情况说明。

十、保险

10.1 乙方须为其属下人员、财产、现场各种施工设施、设备、材料购买保险，相关费

用已含在本合同约定的合同价格中无需甲方另行支付给乙方。因各种原因导致乙方需要延长保险期所需增加的保险费由乙方自行承担，费用已包含在合同总价内；乙方人员或因乙方原因造成任何事故导致的损失、人身或财产赔偿、补偿等责任和费用由乙方承担。

10.2 乙方须对乙方人员购买人身意外伤害险等保险，相关费用已含于合同总价中甲方无需另行支付给乙方。

10.3 无论乙方有无按照本合同约定办理相关保险事宜，乙方人员或因乙方原因导致在项目范围内发生的伤亡事故，均由乙方承担责任和费用。

十一、违约责任

11.1 乙方不按合同约定时间进行维保超过3次，或连续超过15天未前来进行维保，甲方有权单方解除合同，无需再向乙方支付款项，乙方同时按合同总价30%支付违约金给甲方。

11.2 合同有效期内因乙方违约或违规导致消防发生故障或事故，导致人员伤亡及财产、设备损失的，由乙方无偿修复并赔偿。

11.3 除非本合同另有约定，任何一方提出解除合同时，应提前一个月书面通知对方并向对方偿付合同总价的20%的违约金，未提前一个月书面通知的，除前述20%违约金外，违约方须另行支付对方一个月的维保费作为违约金。

11.4 任意一方未按约定履行义务给对方造成直接损失的，应当承担赔偿责任。

11.5 甲方因参与本合同履行而发出、或与乙方达成合意所形成的一切相关文件，均须同时具备甲方公章及法定代表人（或授权代表人）签名，否则均不对甲方产生约束力，除非事后获得甲方另行追认。

11.6 合同有效期内，若因乙方原因出现维保质量问题、安全事故或者其他情况，受到报纸、电视、网络等媒体曝光或政府主管部门通报批评处分的，无论是否给甲方造成损失，乙方每次向甲方支付伍万元违约金，甲方可直接从任意一笔合同款中扣款，同时甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

11.7 乙方确保维保人员工资及时发放，无拖欠工资现象，并采取甲方认为切实可行的措施确保无劳资纠纷事件发生，否则甲方有权直接代付工人工资，并按代付总额的50%向乙方收取手续费。每发生一次劳资纠纷事件，乙方向甲方另行支付违约金壹万元，若因乙方拖欠工资导致媒体曝光或政府部门介入的，乙方向甲方支付违约金壹拾万元/次，同时甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

11.8 乙方存在以下任一情形的，视为乙方严重违约，甲方有权随时单方解除本合同且无需再向乙方支付款项，并按合同总金额20%计收乙方违约金：

（1）乙方服务范围内消防发生安全事故。

- (2) 乙方服务范围内消防未能通过政府主管部门检验检测。
- (3) 乙方擅自变更作业人员。
- (4) 乙方作业过程发生重大事故。
- (5) 乙方擅自将本合同项下的消防维修保养服务工作整体或部分转包、分包。
- (6) 乙方或乙方作业人员不具备从事消防维修保养所需的专业资格、资格或能力。
- (7) 乙方违反本合同其他约定，且在甲方书面指出后未按期改正。

11.9 本合同项下乙方应承担的违约金或赔偿金，甲方有权从应付乙方的任何款项中直接扣除，不足部分乙方应在三天内向甲方支付。

11.10 本合同因一方违约导致提前终止（包括守约方行使合同解除权的情况），违约方除按照相关约定承担违约责任外，还应向另一方支付合同约定的合同总额 30%的违约金。在乙方违约的情况下，如果乙方支付的违约金不足以补偿甲方遭受的直接损失，则甲方有权另要求乙方就差额部分进行赔偿。本合同项下乙方应承担的违约金或赔偿金，甲方有权从应付乙方的任何款项中直接扣除。

十二、廉洁条款

12.1 乙方在与甲方合作期间（包括本合同招标、签订、履行期间），不得向甲方职员提供请吃、送礼、旅游、色情服务、行贿、回扣或其他不正当利益，如有违反，乙方每次向甲方支付 ☐ 合同暂定总价 / ☒ 合同总价的 10% 作为违约金（甲方可从任意一笔合同款中扣款），造成甲方经济或其他损失的，乙方全额赔偿甲方。

12.2 甲乙双方管理人员有权拒绝执行合同以外的违法要求。甲方发现乙方向甲方人员或甲方委托的其他人员行贿或输送不正当利益的，甲方有权对乙方进行处罚并单方解除合同，对所发生的工程量/工作量不予结算及不支付费用。

12.3 如甲方发现乙方可能存在违反廉洁条款的行为时，甲方有权暂扣违约金/争议合同款/处罚款等对应等额的合同款，直至调查完毕后根据调查结果再作处理，甲方暂不付款的行为不视为甲方违约。

十三、其它

13.1 维护保养记录是记载消防设施维护、保养的依据。维护保养记录原件一式 四 份，保存时间为 三 年。普通维修、重大维修、改造协议与急修记录均应当与维护保养记录一并保存。

13.2 乙方如进行企业名称变更，须及时书面通知甲方并随附工商登记主管部门核发的相应证明文件，否则甲方有权中止合同付款义务，直至乙方就该变更事宜提交有效证明文件并配合甲方完成对乙方主体身份的核验。如乙方自身主体被工商登记主管部门注销，甲方有权不履行合同付款义务且无须承担任何违约责任。

13.3 合同总价及合同条款已综合考虑各种突发疫情影响，乙方不以疫情为由要求甲方对合同总价、结算办法等合同条款进行调整，防疫措施的一切费用由乙方承担。

13.4 本合同关于乙方责任和违约金方面前后约定不一致的，按有利于甲方的条款执行。

13.5 甲乙双方不得随意变更或更改合同。本合同未尽事宜，须经双方共同协商一致后签订补充协议明确，补充协议与本合同具有同等法律效力。

13.6 本合同一经签订，双方应严格遵守，如发生争议，双方应友好协商解决，解决不成，可由任一方提交甲方所在地的人民法院诉讼处理。

13.7 以下文件均为合同有效组成部分，各文件互相解释，互为说明。当前后合同文件、资料等出现不一致或矛盾时，以下排列顺序为合同文件的优先解释顺序；同一类文件以最新（近）时间为优先：

- ① 合同履行过程中，双方法人代表或授权人签字并加盖公章的补充协议；
- ② 本合同书（含附件）；
- ③ 经甲方确认的方案及相关设计变更；
- ④ 本合同相关的招标文件（含相关答疑、补充通知等）；
- ⑤ 乙方发出的、经甲方确认的本项目投标文件及相关澄清文件；
- ⑥ 现行的法律、法规、标准、规范；项目所在地的其他强制性要求。

13.8 本合同正文为清洁打印文本，如双方对此合同有任何修改及补充均应另行签订补充协议。合同正文中任何非打印的文字或者图形，除非经双方确认同意，否则不产生约束力。

13.9 甲乙双方均确认已经审阅并理解本合同全部条款，且已经就条款相关的任何疑问得到满意的解释，并确认本合同的条款为双方本着诚信互利的原则友好协商一致的结果，不属于任何一方的格式条款。

13.10 本合同壹式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，均具同等法律效力。本合同自甲乙双方法定代表人或其书面授权的代理人签字并加盖公司公章（或合同专用章）之日起生效，乙方履行完合同义务、责任之日起终止。

（以下无正文）

附件：

附件一《消防设施设备维修保养细则》；

附件二《维保注意事项及现场管理规定》；

附件三《免费更换配件清单表》；

附件四《报价清单》；

附件五《乙方资质证书》。

甲方(盖章): 东莞市南峰物业管理有限公司
长沙分公司

乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人:

法定代表人或委托代理人:

项目负责人:

联系方式:

统一社会信用代码: 91430104MA4PJ2HE9M

统一社会信用代码:

账 号: 368020100100105587

账 号:

开户行: 兴业银行股份有限公司长沙东塘支行

开户行:

地 址: 长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段

地 址:

208 号柏利大厦南栋四楼 4012 号

电 话: 0731-86338633

电 话:

签约日期: 2026 年 月 日

签约地点: 广东东莞南城

(甲方人员如有营私舞弊、吃拿卡要等损害乙方合法权益的行为, 乙方可拨打投诉专线 4000968086 或发邮件至投诉邮箱: zhglzx@nanfeng.cn, 也可至广东省东莞市南城街道鸿福路 106 号南峰中心 12 楼内控中心办公室面诉。)

消防设施设备维修保养细则

一、消防维修内容及要求：

1、消火栓灭火系统（每月维修保养1次，每次抽检数量不低于10%）：

- （1）室内消火栓箱设备配置检查（按钮、水带、水枪等）；
- （2）所有管网压力、阀门工作状态的检查及测试；
- （3）所有消防系统进、出水末端表的压力检查及测试；
- （4）检查和测试各楼层消火栓、水带、阀门、栓口的连接橡胶垫片及远程水泵按钮；
- （5）首层外消防水泵结合器的检查及保养，各闸阀的除锈、阀芯加油；
- （6）检查及测试切换至应急电源状态时的水泵运行性能。

2、自动喷淋灭火系统（每月维修保养1次）：

- （1）检查及测试末端放水和消防中心手动启动时水泵是否自动启动，反馈信号线、水泵控制柜现场启停及故障切换的试验和检查；
- （2）检查水泵结合器、各类喷水头的外观是否良好，无泄露；
- （3）所有消防系统进、出水末端表的压力检查及测试；
- （4）所有管网压力、阀门工作状态的检查及测试；
- （5）所有湿式报警阀门开关、水泵结合器、水力警铃和检查及测试；
- （6）各楼层水流指示器装置、阀门监视模块装置的检查及测试；
- （7）首层外消防水泵结合器的检查及保养，各闸阀的除锈、阀芯加油；
- （8）检查及测试切换至应急电源状态时的水泵运行性能。

3、火灾自动报警系统（每月维修保养1次）：

- （1）探测器、报警设备和报警线路的检查和维护；
- （2）探测器、手动报警按钮的分区驱动试验，每月抽查25%；
- （3）驱动警铃、联动排烟阀、风机和防火卷帘的检查及试验；
- （4）模块箱内模块的检查及维护，并进行除尘保养；
- （5）联动控制柜接线和反馈信号线的检查和维护；
- （6）对所有设备进行绝缘性能测试，对系统接地的检查和维护；
- （7）对所有系统监视设备和控制模块性能的检查 and 测试。

4、防火门及自动消防卷帘门系统（每月维修保养1次）：

- (1) 防火门及卷帘门的外观检查;
- (2) 检查及测试所有防火卷帘门控制箱线路和性能,并除尘保养;
- (3) 检查及测试所有防火卷帘门的自动装置和运行控制装置;
- (4) 检查及调整防火卷帘门传动机构,并加油润滑保养;
- (5) 防火卷帘门箱顶的除尘保养。

5、消防排烟系统(每月维修保养1次):

- (1) 防火阀、风机的外观检查,表面卫生清洁;
- (2) 检查及测试所有防火阀、观风的自动装置和运行控制装置;
- (3) 检查及测试所有控制箱线路、性能、并进行对地测试;
- (4) 检查及调整防排烟传动机构,并进行加油润滑保养;
- (5) 消防控制室联动,主机信号的检查及测试。

6、消防广播及疏散标志系统(每月维修保养1次)

- (1) 外观检查,表面卫生清洁;
- (2) 功能检查、测试;
- (3) 线路检查、测试、修理。

7、气溶胶灭火系统(每月维修保养1次)。

8、对防护分区环境的维护保养:

(1)检查保护区必要的出入通道应畅通无阻;各种报警信号和安全标志应清洁、齐全并醒目易见;采光照明和事故照明应完好。

(2)检查烟感、温感探测器外表面应清洁、无灰尘和环境污染(例如轻质粉尘、漆等),以保证其灵敏度;检查喷嘴孔口应无堵塞。

9、对灭火控制盘的维护保养:

- (1)电源、指示灯的可靠程度检查;
- (2)灭火控制盘的启动试验的工作情况是否正常;

10、对气溶胶灭火装置的维护保养:

定期对气溶胶灭火装置的连接控制器的接口进行检查,防止金属由于长时间暴露在潮湿空气中氧化后线路接触不良,如有必须予以重新更换接头。

二、维保方式

1、每月进行一次常规检查。

(1)在每月对有烟感探测报警点、温感探测报警点的场所进行抽查吹烟测试灵敏度,抽查率达到10%。对手动报警按钮、消防栓报警按钮进行报警模拟测试,抽查率达到10%以上。

(2) 每月一次对报警系统的联动进行测试：首先报警主机调至自动档，在任意层次用烟雾或按两到三个手报报警，三四秒后报警主机启动本层及上下层的消防广播，切断本层及上下层的非消防电源；把电梯迫降至首层；启动防火分隔区的防火卷帘门。

(3) 每月一次对消防水系统的联动检查测试：将报警主机及喷淋泵、消防栓泵的控制柜调至自动档后任意按一个消防栓按钮报警，三十秒后启动消防栓泵。测试顶层消防栓出水是否正常。

2、每季度进行一次各系统的部分功能测试、保养。

(1) 在日常测试、维护、保养的基础上每季度需对手动报警器、喷淋泵、消火栓泵及管道系统的阀门轴心上润滑油，对正压风口、防火阀、风机除锈及上润滑油。

(2) 测试各系统功能是否符合规定。特别是重点部位的手动报警系统，烟感、温感报警器报警精确度达99%。出水水量充裕，水压正常，水质良好。

3、每半年进行一次各系统的全面检测及试验，并就测试情况出具测试报告，内容包括：

(1) 火灾自动报警系统

- A、火灾自动报警主机的声、光显示和所有外设警示设备功能
- B、火灾探测器和手动报警按钮的动作及确认灯显示
- C、水流指示器、压力开关等输入信号设备的输入信号
- D、对备用电源供电系统进行三次主电源和备用电源自动切换试验
- E、室内消火栓系统联动功能测试
- F、防火卷帘系统联动功能测试
- G、事故广播系统联动功能测试

(2) 消火栓灭火系统

- A、启动运转消防泵
- B、主、备泵切换功能
- C、各阀门的启闭状态
- D、水泵结合器完好情况
- E、消防储水量及水质

(3) 消防广播、消防对讲系统

- A、对楼层进行送话广播
- B、楼层与控制中心对讲
- C、机房、水泵房与控制中心对讲

(4) 应急照明和疏散指示系统

A、电源切换试验

B、外观完整

4、对检查测试中发现的问题故障及时组织维修更换，排除故障。对一时无法解决的问题应立即报告甲方，同时采取应急措施。

维保注意事项及现场管理规定

为有效地开展消防维保工作，避免矛盾和纠纷，特制定本规定，具体如下：

一、注意事项：

1. 乙方在合同签订前已安排技术人员对维保所涉及的柏宁地王广场消防设施设备状况进行确认，维保合同总价为柏宁地王广场现状的维保费用，甲方不承担乙方因确认不到位而产生的其他一切费用；
2. 乙方必须按《消防维保合同》及《消防设施设备维修保养细则》约定，按甲方所在地区《建筑消防设施管理规定》的要求、国家有关建筑消防设施技术规范对甲方的消防设施设备进行维修保养。
3. 乙方在维保合同签订后七个工作日内将维保人员的工作证、联系电话、身份证复印件、授权书等身份证明文件提交甲方备案，甲方有权禁止未备案人员实施维保，由此引发的一切责任由乙方承担。
4. 乙方维保过程中，须接受甲方“消防专干”的监督和管理，并提供《消防维护保养报告》，经甲方消防专干、工程部人员、安保负责人、公司负责人签字确认后（一式两份，一份存档、一份交甲方）作为甲方付款依据。
5. 维保过程中，乙方必须坚持“以修为主”的原则，确需更换零件时应及时写出书面说明，由甲方书面确认同意后方可实施。

二、现场管理：

1. 乙方人员进入大厦时，必须统一着乙方公司工作服，并佩戴乙方的工作牌，否则不得进入且扣罚违约金 50 元/人/次。
2. 乙方人员维保时，严禁抽烟、嚼槟榔及吃其它食品，违者将扣除违约金 100 元/人/次。
3. 乙方人员在服务期间必须注意用电、用火安全，如造成事故，乙方承担所有损失及赔偿甲方和第三方损失，造成重大事故的将移交公安机关，依法追究责任。
4. 乙方须将更换后的零配件交回甲方仓库并建立交接/验收清单，若甲方检查发现有未损坏或可维修好的设备，乙方按零配件费用的 10 倍且单次不低于 500 元向甲方承担违约责任。

