

合同编号:

XXX（楼盘名称）2025 年~XXX 年消防设施
维护保养服务合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司

维保单位（乙方）：_____

南峰物业年度消防设施维护保养服务合同

使用单位（甲方）：东莞市南峰物业管理有限公司

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，在乙方确认并承诺自身满足本项目所在地政府部门各项要求的前提下，甲方将其现有项目的消防系统设施、设备维护保养工作委托乙方完成，以确保消防设施正常、合法、合规使用。现双方协商一致，特签订本合同并共同遵守。

(本合同范围内, 对以□或☑开头的内容, 以☑开头的内容为准。)

一、项目概况

1.1 项目名称：南峰物业年度消防设施维护保养服务（简称“本项目”）。

1.2 项目地点：详见合同附件《南峰物业各项目基本情况表》。

二、日常维护保养范围

2.1 包括合同附件《南峰物业各项目基本情况表》列明的南峰中心、南峰商业广场、碧水天源、东江华庭四个项目的室内、外消防设施（具体详见合同附件）。

三、日常维护保养消防设施内容

3.1 包括但不限于：本合同第 2.1 条及合同附件所列内容等。

四、日常维护保养期限

4.1 南峰中心、碧水天源、东江华庭：2025 年 4 月 1 日起至□2026 年 6 月 30 日止□2027 年 6 月 30 日止□2028 年 6 月 30 日止；

4.2 南峰商业广场:2025年7月1日起至☐2026年6月30日止☐2027年6月30日止☐2028年6月30日止。

五、日常维护保养费

5.1 本合同为固定单价合同，合同单价详见合同附件《消防维保报价清单》，乙方提供税率___%的增值税☐专用☐普通发票，结算时根据届时国家税收政策所确定的实缴税率调整。合同暂定总价为人民币_____元整，此价仅供参考。

5.2 合同单价包含人工费、设备费、材料费、机械费、保险费、管理费、资料费、交通食宿费、利润、各类规费以及承担合同风险（不可抗力除外）、义务、责任、税金等所需的全部费用，包含供应、安装、调试市场销售含税单价低于 200 元（含 200 元，以甲方询价为准）的物料的费用。合同单价不因合同期内人工、材料价格等涨跌而调整。

六、付款方式

6.1 乙方进场提供维保服务之日起每满三个月为一个周期,乙方按合同约定完成该周期巡检维保,向甲方提供系统运行检测等情况报告并通过甲方确认后,甲方向乙方支付含税维护保养费:南峰中心、碧水天源、东江华庭三个项目合计暂定总价的□五分之一(2026年6月30日止)□九分之一(2027年6月30日止)□十三分之一(2028年6月30日止)+南峰商业广场项目暂定总价的□四分之一(2026年6月30日止)□八分之一(2027年6月30日止)□十二分之一(2028年6月30日止)。甲方支付相关款项前,乙方须向甲方提供足额的、符合合同约定的发票,否则甲方有权拒绝付款且不违约。

6.2 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违约。

6.3 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

甲方开户银行: 中信银行大朗支行

甲方银行开户帐号: 7449010182600000446

6.4 甲方将合同款汇至以下账户即完成付款:

乙方开户名称: _____

乙方开户银行: _____

乙方银行开户帐号: _____

6.5 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且不承担违约责任,验收三次不合格的,甲方有权单方解除合同且不付款。

6.6 合同履约保证金为人民币伍仟元整(由乙方的投标保证金无息转成,此笔保证金是乙方对南峰中心、碧水天源、南峰商业广场、东江华庭消防设施提供维护保养服务的合同履约保证金)。如乙方在合同有效期内发生违约事宜,甲方可从履约保证金内提取相应款项作为违约金(若履约保证金不足,乙方须自甲方要求之日起十天内向甲方补足)。如乙方原因致使合同无法履行,履约保证金全额不予返还,乙方承担违约责任并赔偿甲方的损失。如乙方在合同履行期间无违约行为,则甲方在支付南峰中心、碧水天源、南峰商业广场消防设施维

护保养服务合同的第一笔合同款时一并无息原路退回剩余的履约保证金。

七、日常维护保养方式：

7.1 乙方向甲方既提供劳务服务，又免费提供并安装部分物料（详见合同附件一《免费维保物料清单》），合同附件一所列物料均由乙方提供及更换（所有材料、人工等费用已含于合同单价中）。乙方同时另提供经甲方市场询价含税单价低于 200 元（含 200 元）的物料并免费安装、调试至验收合格，所有材料、人工等费用已含于合同单价中。

7.2 合同有效期内，需更换的物料如市场销售含税单价超过 200 元（以甲方所询市场价为准），购买费用由甲方承担（甲方可自行购买或委托乙方供应），但乙方负责免费更换、安装。如甲方确定由乙方供应物料，乙方在完成安装并通过验收后、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，必须对所有维保内容进行全面检查，并由甲方确认后形成记录。在乙方进场前已损坏的设施或部件，不在免费维保范围内。

7.3 乙方供应及更换的物料须是全新、未曾使用过的合格产品，须符合国家、地方及行业有关部门最新颁布的相关标准及要求，满足甲方需求，并在 1 年质保期（自安装更换完工并验收合格之日起计）内免费维保。

7.4 乙方所供物料如不符本合同要求，甲方的合同执行联系人、签约代表等无权同意用于本项目（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。

7.5 对不符合合同要求的乙供材料(如材料的品牌、规格、型号、质量等)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，且乙方向甲方承担违约金(违约金金额等于不符合合同约定的材料金额的三倍但最少不低于壹万元/次)，甲方有权在任意一笔应付乙方的合同款中自行扣取违约金。

7.6 维护保养技术要求：

①消防主机修改、新增点位(中文注释)20 个以内(含 20 个)按次另行计费，20 个以上按数量另行计费。乙方对此须报价，若乙方报价不合理，甲方有权委托第三方处理，乙方无条件配合且不另计费。

②每个物业小区的每台火灾自动报警主机系统单独的故障率须低于千分之五。

③火灾误报主机复位不能消除的，乙方在甲方通知起 24 小时之内处理完成。

④南峰中心消防维护须远程监控设备，费用已含于合同单价中。

八、急修服务联系方式

8.1 乙方急修服务热线电话：_____，联系人：_____。

九、甲方权利、义务

9.1 权利

9.1.1 甲方有权监督乙方是否按照合同约定履行维护保养义务,并根据情况发出故障通知及提出要求。

9.1.2 甲方有权要求乙方确保消防设施正常运行。乙方的维护保养达不到合同约定的维护保养标准或要求的,甲方有权拒绝在维护保养记录上签字。

9.1.3 甲方指定合同附件《南峰物业各项目基本情况表》所列联系人为本合同甲方相应项目的执行联系人。未经甲方加盖公章确认,甲方执行联系人、签约代表及其他职员均无权代表甲方做出减损、放弃甲方权利或增加甲方义务的行为。

9.1.4 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,因此产生的费用从应付给乙方的任意合同款中直接扣减。

9.2 义务

9.2.1 甲方应向乙方提供以下各消防系统的有关数据:

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;⑤其它维修所需的数据等。

9.2.2 负责对乙方的维护保养记录、修理记录签字确认。

9.2.3 负责对乙方提交的消防安全隐患提示单签字确认。

9.2.4 应当制定消防事故应急防范措施和救援预案并定期演练。

9.2.5 消防系统如出现异常和故障,甲方应及时通知乙方。

9.2.6 业主如进行二次装修时,甲方必须提前通知乙方。

十、乙方权利、义务

10.1 权利

10.1.1 有权要求甲方提供维护保养所需的工作环境及相关资料。

10.2 义务

10.2.1 乙方指定_____ (身份证号码:_____ ; 手机号码:_____ ; 电子邮箱:_____ ; 微信号:_____)作为授权代表,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与本合同相关的一切事务,乙方对其行为均认可并承担一切责任。乙方如需更换授权代表,须提前三个工作日以书面形式通知甲方。

乙方指派_____ (一级注册消防工程师证件号码:_____)为本项目的项目负责人, (一级注册消防工程师证件号码:_____)为本项目的技术负责人。

10.2.2 乙方须具备政府相关部门核发的相应资质、资格,保证合法、合规完成维保工作,保证乙方人员从事消防维修保养工作的合规及行为合法,否则甲方有权单方终止本合同且不

付款，同时乙方赔偿甲方因此遭受的损失。

10.2.3 乙方巡查消防设施时，若发现异常，须立即报告甲方并查明原因，同时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。

10.2.4 应急抢险响应时间：甲方电话通知起 60 分钟内，乙方须到达现场并开始抢险，逾时每次向甲方承担违约金伍仟元，同时甲方有权另请他人抢险，所产生的费用由乙方承担（甲方可从应付乙方的款项中直接扣款）。

乙方抢险、维保时须在工作现场设置醒目的安全警示标语，对普通事故于 24 小时内抢险完毕，复杂事故于 72 小时内修理完毕。

10.2.5 乙方必须对消防设施的使用、运行情况定时巡查，频率为至少每周 1 次，并应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施保养，同时形成检查和维保记录给甲方存档。

10.2.6 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。

10.2.7 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。

10.2.8 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。

10.2.9 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。

10.2.10 向甲方提出合理化建议并每月 15 日前向甲方书面报告上月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，报告须符合本项目所在地政府部门的要求。

10.2.11 每月 15 日前向甲方书面报告上月故障解决措施，报告须符合本项目所在地政府部门的要求。

10.2.12 乙方对所维护保养的消防系统设施安全负责，保证不存在消防隐患。

10.2.13 乙方须建立回访制度，及时收集甲方对维保服务（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）的意见并改进。

10.2.14 乙方负责代甲方办理设备定期检验手续。

10.2.15 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。

10.2.16 不得以任何形式分包、转包本合同约定的维修保养工作。

10.2.17 出现消防事故时，如乙方有责任，向甲方承担赔偿责任。

10.2.18 乙方应在甲方认可的时间提供消防保养服务。

10.2.19 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。

10.2.20 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。

10.2.21 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。

10.2.22 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。

10.2.23 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。

10.2.24 乙方与第三人签订的劳动、租赁、买卖等一切合同，与甲方无关。乙方在施工期间发生的与第三方一切合同债务，由乙方负全责处理并承担责任。

10.2.25 乙方与第三方发生的任何经济往来、债务纠纷均与甲方无关。乙方须保证所供应物料无权属上的瑕疵或无知识产权的争议，若因此对甲方造成损失，由乙方负全责赔偿。

10.2.26 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（包括但不限于合同附件《南峰物业各项目基本情况表》所列项目）。

10.2.27 乙方不得将本项目转包或分包给第三方，否则每次向甲方支付违约金人民币一万元，甲方亦有权单方解除合同及不付款。

10.2.28 本项目日常维护保养期限起始之日起 10 个日历天内，乙方须制作包含公司名称及项目负责人、维护保养日期等信息的标识，并在消防设施所在建筑的醒目位置上予以公示。

10.2.29 乙方技术人员每次进行日常维护保养前，须到甲方项目部进行打卡登记，每月 28 日前须向甲方项目部报备下月的日常维护保养计划。

十一、保险

11.1 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，费用已包含在合同单价内；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。

11.2 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单价中甲方无需另行支付给乙方。

11.3 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本项目范围内发生的伤亡事故，均由乙方承担责任和费用。

十二、违约责任

12.1 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，无需向乙方支付款项，乙方同时按合同暂定总价的 30%支付违约金给甲方。

12.2 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甲方。

12.3 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暂定总价的 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。

12.4 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。

12.5 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。

12.6 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。

12.7 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。

12.8 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，并按合同暂定总价 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。

12.9 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。

12.10 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，还应向另一方支付金额等于合同暂定总价 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。

十三、廉洁条款

13.1 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、回扣或其他好处，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。

13.2 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。

13.3 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。

十四、其它

14.1 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 2 份，甲乙双方各保存 1 份，保存时间为 6 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。本合同约定的内容如低于政府主管部门的规定或要求，按政府主管部门的规定、要求执行且相关费用已含于合同单价由乙方承担。本合同约定的内容如高于政府主管部门的规定或要求，按本合同约定执行且相关费用已含于合同单价由乙方承担。

14.2 本合同履行过程中，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。本合同履行过程中，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。

14.3 合同价及合同条款已考虑疫情等流行疾病影响，乙方不以疫情等疾病防控为由要求甲方对合同价等合同条款进行调整，防疫措施的一切费用由乙方承担。

14.4 本合同关于乙方责任和违约金方面约定不一致的，以最有利于甲方的条款执行。

14.5 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作出补充协议明确，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.6 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。

14.7 本合同壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具同等法律效力。本合同自甲乙双方代表或签约代表签字、加盖公章（或合同章）之日起生效，乙方履行完合同义务、责任之日终止。

14.8 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。

14.9 本合同文件不一致之处，以要求较高者为准。

14.10 与本合同相关的争议，双方友好协商解决，协商不成则提交甲方所在地人民法院以诉讼方式解决。甲乙双方因履行本合同的往来文件及法院送达的文书以合同签章处所列地址为有效地址，以邮寄方式送达的，通过邮政特快专递寄出第三日视为送达。

14.11 乙方违反本合同约定给甲方造成损失的，须按本合同约定承担违约责任外，甲方有权直接从应付合同款中直接扣除乙方应承担的违约金、罚款等费用，如所扣款额不足补偿甲方损失，乙方在甲方通知之日起七个日历天内补齐差额给甲方，且甲方向乙方追偿责任所产生的律师费、诉讼费、鉴定费、财产保全及相关担保费等费用由乙方全额承担。

（以下无正文）

合同附件：

附件一《免费维保物料清单》；

附件二《消防系统维护保养基本要求》；

附件三《南峰物业各项目基本情况表》；

附件四《消防维保质量评估报告》；

附件五《消防维保报价清单》。

甲方（盖章）：东莞市南峰物业管理有限公司

乙方（盖章）：

签约代表（签字）：

统一社会信用代码：914419007192175429

地 址：

电 话：

签约日期： 年 月 日

签约代表（签字）：

统一社会信用代码：

地 址：

电 话：

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。】

免费维保物料清单

序号	名称	型号	单位
1	控制器打印纸	北大青鸟	卷
2	探测器底座	JBF-VB4301B	个
3	蜂鸣器	24V/220V	个
4	电阻	10KS	个
5	普通上/下喷头	68℃	个
6	隐蔽喷头	68℃	个
7	压力表	1.6Mpa	个
8	铜球阀	DN25	个
9	压力表缓冲管	DN15	个
10	卷盘枪头	QZ19	个
11	控制箱启停指示灯	220V	个
12	控制箱启停按钮	220V	个
13	消防警铃	220V/24V	个
14	继电器	220V/24V	套
15	时间继电器	220V	套
16	排气阀	DN15	个
17	室内消火栓手柄	14MM	个
18	室内消火栓接头	DN65	个
19	接线端子排	15 节	个
20	防火卷帘门控制按钮	普通款	个

消防系统维护保养基本要求

1、火灾自动报警系统

1.1. 月度维护保养内容

1.1.1. 消防报警主机外观检查:显示屏、指示灯、按钮、打印机、CRT显示器、内部线路、电路板是否完好;

1.1.2. 消防报警主机功能测试:故障报警、火灾报警、调看故障、调看火警、打印功能、日期时间调整、屏蔽释放、火灾优先、二次报警;

1.1.3. 主备电源各项功能:供电电源、电源模块、保险丝、备用电电池。

1.2. 季度维护保养内容

1.2.1. 包含月度维护保养内容;

1.2.2. 参数测量:接地电阻、信号电压、对地电阻、线间电阻;

1.2.3. 外部报警设备功能测试:烟感温感测试、手动报警按钮测试、监视模块测试,烟温感测试一年内实现一次全测,手报按钮一年内实现两次全测;

1.2.4. 外部联动设备功能测试

1.2.4.1. 防排烟风机、风口、排烟阀;

1.2.4.2. 消防警铃、声光

报警器;

1.2.4.3. 电源强切;

1.2.4.4. 电梯迫降。

1.3. 维护保养标准

1.3.1. 报警设备安装牢固无破损,灵敏度良好,能正常报火警;

1.3.2. 所有主机控制柜、模块箱、端子箱干净整洁,设备安装牢固,接线端子无松动;

1.3.3. 系统线路无老化、破损，线路间电阻值及线路对地电阻值需在正常值范围内；

1.3.4. 消防主机备用蓄电池一个季度做一次放电、充电维护。

2、消防水系统

2.1. 月度维护保养内容

2.1.1. 消防水源、消防泵房环境清洁状况；

2.1.2. 消防泵：控制柜电源、按钮状态、现场手动启动功能、远程启动功能、自动启动功能、泵体有无漏水、泵体轴承润滑、有无异响等；

2.1.3. 压力表工作状态、压力开关、泄水口、水力警铃、管道、支架、阀门(包括状态、锁定、标记)、喷淋头外观、水泵接合器等。

2.2. 季度维护保养内容

2.2.1. 包含月度维护保养内容；

2.2.2. 自动喷水灭火系统

2.2.2.1. 末端放水测试：水流指示器动作、湿式报警阀动作、喷淋水泵启动；每季度抽测数量不少于总数的 50%，每年实现两次全测；

2.2.2.2. 湿式报警阀测试：动作延迟时间、水力警铃动作、压力开关动作、出水口出水是否正常。

2.2.3. 维护保养标准

2.2.3.1. 湿式报警阀开阀实验，压力开关正常动作，阀门开启性能和密封性能良好，水力警铃和延迟器性能良好；

2.2.3.2. 湿式报警阀、压力开关、信号阀接线稳固，设备标识齐全，管网无漏水、无脱漆，压力表指示正常；

2.2.3.3. 水泵控制柜外观良好，无缺损，电压、电流表读数显示正常，控制柜接线端子稳固、各器件运行时无异响异味。

2.2.4. 消火栓系统

2.2.4.1. 消火栓最不利点放水测试;

2.2.4.2. 消火栓按钮启泵测试;

2.2.4.3. 每个季度对所有楼栋最不利点实现静、动压全测。

2.2.5. 消火栓系统维护保养标准

2.2.5.1. 消火栓箱体安装牢固、无变形、脱漆,栓头阀门、水带、水枪完好无缺损;
卷盘软管无老化破损,使用无漏水;

2.2.5.2. 消火栓管道无锈蚀、脱漆;

2.2.5.3. 消火栓泵安装牢固,无缺损无漏水,水泵转动灵活、无异响;

2.2.5.4. 水泵控制柜外观良好,无缺损,电压、电流表读数显示正常,控制柜接线端子稳固、各器件运行时无异响异味。

3、消防应急广播、消防电话

3.1. 月度维护保养内容

3.1.1. 按钮、音源、功放、录音机、话筒、扬声器是否正常。

3.2. 季度维护保养内容

3.2.1. 包含月度维护保养内容;

3.2.2. 电源、背景音乐播放、紧急切入功能、分区呼叫、自动联动功能、电话呼叫
通话功能、主备电切换功能。

3.3. 维护保养标准

3.3.1. 消防电话:主机内外清洁干净、主机内线路连接牢靠、消防设备房电话分机通
话功能正常;

3.3.2. 消防广播:广播设备、音箱完好无损,播放范围内最远点声压级大于背景噪音
15dB;语音内容清晰,强行切换功能正常。

4、气体灭火系统

4.1. 月度维护保养内容

4.1.1. 主机外观及功能: 自检、消音、复位、液晶显示、按键功能、打印机;

4.1.2. 电源、气体储存钢瓶外观、压力表压力。

4.2. 季度维护保养内容

4.2.1. 包含月度维护保养内容;

4.2.2. 主机功能: 火灾报警、故障报警、火警消音、按钮启动、按钮停止、手自动切换等功能、屏蔽释放功能、主备电及其自动切换功能等;

4.2.3. 系统测试: 烟感温感测试、警铃联动测试、声光联动测试、瓶头阀联动测试、模块动作情况、主机启动延时功能、瓶头阀手动启动;

4.3. 维护保养标准

4.3.1. 烟感、温感清洁度良好, 能保证灵敏性, 喷嘴孔口应无堵塞、灭火剂压力充足、灭火控制盘的启动实验工作情况正常, 各处接线端子应安装牢靠。

5、应急照明及疏散指示系统

5.1. 季度维护保养内容

5.1.1. 外观、安装、照度、主电、是否有遮挡、备电运行时间。

5.2. 维护保养标准

5.2.1. 疏散灯和应急照明灯主电切换后能否自动转入备电运行、备电状态下工作状态下工作时间能满足规范要求、灯具安装紧固无遮挡、表面完好无破损、亮度清晰、无线头裸露。

6、防排烟系统

6.1. 季度维护保养内容

6.1.1. 外观检查: 风机房工作环境、风机控制柜、送风口、排烟口、防火阀等;

6.1.2. 功能检查: 手动启动、远程启动、联动启动防排烟风机, 每季度 100% 全测。

6.2. 维护保养标准

6.2.1. 风机动作后其联动控制信号和反馈信号正常;

6.2.2. 风机控制箱内无杂物无灰尘，设备安装牢固无变形。箱体各组件无破损及老化的情况，电箱内各器件无发黑、烧焦、变色、异常情况，无异味、异响，无插件松动；

6.2.3. 防排烟风机外观整洁、安装牢固、转动灵活，马达运行电流、温度、噪音、轴承无异常，散热风扇无损坏，机座、减震器无松动；

6.2.4. 防火阀、送风阀、排烟阀能正常关闭和开启，叶片和风阀无损坏和锈蚀。

7、防火门

7.1. 季度维护保养内容

7.1.1. 防火门: 外观检查是否有刮花、脱漆、生锈、变形、损坏、关闭能密封；

防火门框、门锁、门把手是否良好和牢固；闭门器功能是否良好，无损坏；

7.1.2. 防火门保养标准: 门扇无变形、门开启时应能自行关闭严密，且关闭时声音不能过大；拉手、合页转轴应完好且无松动，门扇能关闭自如；

8. 报修响应

8.1. 消防设施抢修要求

8.1.1. 消防主分支管网破损漏水需要立即抢修，消防栓喷淋等设施损坏漏水等需要立即抢修；

8.1.2. 消防系统故障发生时，在接到维护、报修通知后，响应时间如下：

8.1.2.1. 一般故障: 1 小时内赶到现场进行维护，非工作时间乙方人员应于 30 分钟内到达现场；

8.1.2.2. 严重故障: 20 分钟内赶到现场并处理完毕；

8.1.2.3. 紧急故障: 5 分钟内赶到现场进行维修并于 12 小时内恢复正常。

8.1.2.4. 除以上情况，其他消防设施 3 个工作日内完成维修更换(本合同另有更短时间约定的，以更短时间约定为准)。

8.1.3. 如发生故障导致系统不能正常运行，应有紧急备用方案，确保安全。