

消防设施维保方案及计划

工程概况：

消防报警系统维修保养方案

(一) 消防设施维修保养计划

一)、月检

1、检查火灾报警系统的功能, 试验火灾报警装置的声光显示, 检查消火栓系统及喷淋系统压力情况及设备情况.

2、检查试验水流指示器, 压力开关等报警功能、信号显示.

二)、季检

1、对备用电源进行充放电试验及主电源、备用电源自动切换试验.

2、手动或自动检查电动防火门、电动防火阀、防火帘等的控制设备.

3、检查试验火灾事故广播、火灾照明灯及指示灯情况.

4、强制电梯停于首层试验(与电梯公司配合).

5、消防通讯设备在消防控制室进行对讲通话试验.

6、强制切断非消防电源功能试验.

三)、半年检

1、防排烟设备试验检查.

2、消火栓系统、自动喷水灭火系统的控制设备检修、试验.

3、检查所有转换开关.

4、试验火灾事故广播设备的功能.

四)、附件

1、《消防系统设施维护保养总体计划》

2、《消防水泵半年保养计划》.

3、《火灾自动报警系统及消防设备联动系统半年保养计划》.

- 4、《消防设施季保养记录表》。
- 5、《消防设备年保养记录表》。
- 6、《消防水泵半年保养记录表》。
- 7、《裙楼消防电话插孔检查维修表》。
- 8、《消防广播设备维修保养记录表》。
- 9、《消防设备维修保养检验标准》。

附件 1、消防系统设施维护保养总体计划

设备	序号	维护保养项目	责任单位	检查保养方法	标准	周期
消防控制台	01	各类指示灯(含电源、信号)	维保单位	直观目测	指示灯指示正常	1季
	02	各类开关	维保单位	直观目测	处于开启或自动状态	1季
	03	各电器触点	维保单位	如有烧损现象,拆下后用砂纸打磨	触点完好,无烧损	半年
	04	各电器元件接线端子及端子排端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	各端子连接牢固,无烧损	半年
	05	各电源、信号线	维保单位	如有轻微破损或烧焦现象,用绝缘胶包扎,严重时更换	导线无破损,烧焦现象	半年
	06	控制台内部除尘	维保单位	用小毛刷、皮老虎除尘	无尘	半年
	07	控制台表面除尘	使用单位	用干擦布、毛刷除去表面灰尘	无尘	每日
区域报警器	01	指示灯	维保单位	直观目测	绿色指示灯亮,其余指示灯亮	1季

	02	电源电压	维保单位	在按下内部电源电压 / 后备电压切 (或 外 部 Battrtest 键) 换键前后, 目测指示灯是否正常	指针指示+24V(+5V)	1季
	03	报警功能	维保单位	按下“FireTest”键	“ZoneAlarm”指示灯和“SwitchCare”指示灯亮几十秒后, 蜂鸣器警铃响	1季
	04	内部各接线端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	各端子连接牢固, 不松动	半年
	05	信号 (电源) 线	维保单位	如有轻微破损, 用绝缘胶带包扎, 破损或老化严重时更换	导线无破损, 老化	半年
	06	表面及内部除尘	维保单位	用小毛刷、皮老虎除尘	无尘	半年
	07	击碎玻璃按钮盒	维保单位	直观目测	按钮盒完好, 无松动	
						1季
	07	击碎玻璃按钮盒	维保单位	直观目测	按钮盒完好, 无松动	1季
集 中 报 警 器	01	指示灯	维保单位	直观目测	“Acpower”(绿色)指示灯亮, 其余指示灯亮	1季
	02	电源电压	维保单位	在按下内部电源切换键或外部键“Battrtest”前后, 目测指针指示是否正常	指针指示+24V(+5V)	1季
	03	报警功能	维保单位	按下“FireTest”键	“ZoneAlarm”指示灯和“SwitchCare”指示灯亮几十秒后蜂鸣器和警铃响	1季
	04	内部各接线端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	各端子连接牢固, 不松动	半年
	05	信号 (电源) 线	维保单位	如有轻微破损, 用绝缘胶带包扎, 破损或老化严重时更换	导线无破损, 老化	半年
	06	表面及内部除尘	维保单位	表面及内部除尘	无尘	半年

消防设施维护保养实施方案及计划

烟感探头	01	烟感探头	维保单位	用专用检测仪器检测	红色指示灯亮	半年
	02	温感探头	维保单位	用 750w 电吹风，在距探测器 500mm 处，向探测器吹热风	区域报警器上相应位置的报警指示灯亮	1 年
防火卷帘门	01	控制箱内部各电器触点	维保单位	如有烧损现象,拆下后用砂纸打磨	触点完好,无烧损	半年

	02	控制箱内部各电器元件接线端子及端子排端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	端子无烧损或松动	1年
	03	机械部分(齿轮、锋条)	维保单位	如有锈损用煤油清洗, 然后加润滑油	无锈损且表面涂有润滑油	半年
	04	卷帘门门体	维保单位	用煤油清洗锈损部分	无锈损	1年
	05	电机接线端子	维保单位	用螺丝刀紧固	端子无松动	半年
防火门	01	防火门玻璃	维保单位	直观目测	完好无损	1年
	02	防火门弹簧铰键	维保单位	有损坏, 更换备件; 若无损坏, 加机油	完好, 弹性适度	2年
	03	消防通道、防火门	维保单位	直观目测, 并开关防火门	消防通道通畅, 防火门开闭自如	1季
排烟系统	01	排烟风机表面除尘	维保单位	用擦布、毛刷除尘	无尘	1季
	02	控制柜内部各电器触点	维保单位	如有烧损现象, 拆下后用砂纸打磨	触点完好, 控制启停正常	半年
	03	控制柜内部接线端子及端子排端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	端子无烧损或松动	半年
	04	控制柜电源指示灯	维保单位	如不亮, 更换指示灯灯泡	电源指示灯不亮	1季
	05	排烟阀(1)微动开关及内部接线端子	维保单位	用螺丝刀紧固各固定螺钉及各接线端子	端子无松动、微动开关固定良好	1季
加压送风系统		排烟阀(2)复位按钮、导轮、钢丝、转轴	维保单位	用油壶给导轮、钢丝、转轴加油	复位按钮控制无误、排烟窗开启灵活	1年
	01	加压送风机除尘	维保单位	用擦布、毛刷除尘	无尘	1季
	02	控制柜内部各电器触点	维保单位	如有烧损, 拆下后用砂纸打磨	触点完好, 控制启停正常	半年
	03	控制柜内部接线端子及端子排端子	维保单位	丝刀用螺逐个紧固	端子无烧损或松动	半年
	04	各送风口百叶窗	维保单位	直观目测	送风口百叶窗位置正确	1季
	01	控制柜上电源指示灯及各类开关	维保单位	直观目测	电源指示正常, 开关处于开启或自动状态	1季

消防设施维护保养实施方案及计划

消防系统控制柜	02	控制柜内部各电器触点	维保单位	如有烧损，拆下后用砂纸打磨	触点完好，无松动	半年
	03	各电器元件接线端子及端子排端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	各端子连接牢固、无烧损	半年
	04	电源（信号）	维保单位	如有破损,用绝缘胶带包扎，	导线无破损或老化	半年
	05	控制柜除尘	维保单位	用毛刷、皮老虎除尘	无尘	1季

消火栓系统	01	水泵	维保单位	手动盘车	转轴转动灵活	2周
	02	水泵添加盘根	维保单位	添加盘根	点动时不漏水	1年
	03	水泵加润滑油	维保单位	更换并添加润滑油	水泵运转灵活	1年
	04	水泵、电机除尘	维保单位	用布擦、毛刷除尘	无尘	1季
	05	消火栓各阀门	维保单位	添加盘根或更换垫片	开启自如，不漏水	1年
	06	各消火栓、水龙带喉轮、击碎玻璃按钮盒及其他配件	维保单位	直观目测	水龙带不发霉、水喉不漏水、按钮盒完好无松动、小锤配备齐全	半年
消防水箱	01	浮球阀	维保单位	如有锈损，及时更换	无锈损，能正常工作，水位处于中水位	1季
	02	水位电极	维保单位	清洗电极	电极表面无附着物或铁锈	半年
	03	压力表与压力开关	维保单位	直观目测	压力开关高，低限位指示正确，接通压力表指示正确	1季
	04	压力开关接线端子	维保单位	用螺丝刀逐个紧固	接线端子连接牢固，不松动	半年
	05	箱体	维保单位	刷防锈漆	箱体水质清洁	1季
	06	进出水阀门	维保单位	如漏水，添加盘根或更换阀门	阀门无锈蚀，不漏水	半年
	07	水箱内部清洗	维保单位	按水箱清洗及投放杀虫药规程	箱内水质清洁	1年
	08	水箱外表除尘	维保单位	用抹布除尘	无尘	1季
管道及附体	01	各消防阀门	维保单位	如漏水，添加盘根或更换阀门	阀门开启自如、不漏水	1季
	02	各减压阀、排气阀	维保单位	检修，清洗	排气阀排气正常、不漏水。减压阀工作正常	1年
	03	消防管道	维保单位	直观目测	管道无渗漏或锈蚀	半年
应急指示灯	01	指示灯	维保单位	直观目测	指示灯亮，且处于等待状态	1季
	02	指示灯	维保单位	按测试键	按测试键后，指示灯亮	1年

消防 应急 广播 系统	01	主机各电源信号、控制信号及音量调节键	维保单位	直观目测	信号指示正常、音量调节位置合适	1季
	02	各切换器、控制器	维保单位	通电试验	转换工作正常	1季
	03	各放大器	维保单位	放音试听音质、音量	音质、音量良好	1季
	04	各接线端子及线路	维保单位	用螺丝刀紧固,导线如有破损,用绝缘胶带包扎,	端子无松动,各导线完好	1年
	05	压带轮主导轴,磁带机磁头	维保单位	用清洗带清洗	表面无粉尘	半年
	06	各层扬声器接线是否牢固、纸盒是否完好	维保单位	如松动,用螺丝刀紧固	各扬声器接线牢固、纸盒无破损	1年
	07	主机柜内除尘	维保单位	用毛刷、皮老虎除尘	无尘	1年
喷淋 系统	01	水泵	维保单位	手动盘车	转轴转动灵活	1季
	02	水泵添加盘根	维保单位	添加盘根	点动时不漏水	1年
	03	水泵加润滑油	维保单位	更换并添加润滑油	水泵运转灵活	1年
	04	花洒各阀门	维保单位	添加盘根或更换垫片	开启自如,不漏水	1年
	05	水泵和电机	维保单位	用擦布和毛刷除尘	无尘	1季
	06	各信号阀	维保单位	直观目测	在区域报警器上的相应位置无报警信号	1季
	07	各流水指示器	维保单位	放水试验	消防值班室相应的指示灯亮,并发出声音报警	1季

附：2 消防水泵半年保养计划

消火栓灭火系统：加压泵共__台；补压泵共__台；扬水泵共__台；自动喷水灭火系统：加压泵__台；稳压泵__台。

综上所述，____消防系统水泵总数为__台。

我公司对这__台水泵实行季检、半年检相结合。半年检项目包括：

- 一、加轴承润滑油。
- 二、检查盘车松紧。
- 三、检查盘根。
- 四、检查电机接地情况。
- 五、电缆头紧固。
- 六、检查电机接线端紧固情况。
- 七、清洁电机外观，检查铭牌是否清晰。
- 八、检查电路主接触点。
- 九、检查接触器响声。
- 十、泵体外观检查。
- 十一、检查阀门开闭是否灵活，有无长阻或漏水。
- 十二、检查阀门手柄是否完好及阀杆润滑情况
- 十三、检查单向阀动作是否灵活，指示是否准确。
- 十四、检查电机绝缘电阻值。

半年检项目除季检项目外，增加消防泵启停试验。以手动和自动两种方式进行。

手动启泵：启动消防中心联动控制台上启动按钮。

消火栓自动启泵：启动对应楼层的消火栓按钮。

喷淋泵自动启泵：在对应层进行末端放水。

在水泵控制室检查：水泵电机运转电流和在运转中是否有异常声响及振动。

在消防控制室检查：其信号反馈是否正常。

附：3 火灾自动报警系统及消防设备联动系统半年保养计划

一、月检

- 1、检查火灾探测器的动作及确认指示灯显示。
- 2、检查火灾报警装置的声光显示。
- 3、检查试验水流指示器、压力开关等装置的报警功能和在消防控制室的信号显示。

二、季检

- 1、对备用电源进行 1- 2 次充放电试验。
- 2、进行 1- 3 次主电源与备用电源的自动切换试验。
- 3、强制电梯回降首层试验（需电梯公司配合）
- 4、消防对讲电话试验。
- 5、强制切断非消防电源功能试验。
- 6、检查所有手动检查火灾事故广播设备的控制、显示功能。

三、半年检

- 1、自动或手动检查防排烟设备的控制、显示功能。
- 2、自动或手动检查消火栓系统、自动喷水灭火系统控制设备的控制、显示功能。