

ICS 点击此处添加 ICS 号
点击此处添加中国标准文献分类号

DB 61

陕 西 省 地 方 标 准

DB 61/Txxxx.1—xxxx

建筑消防设施维护保养规范

Specification for Maintenance of Fire Equipment in Building

(征求意见稿)

XXXX - XX - XX 发布

xxxx-xx-xx 实施

陕西省市场监督管理局 发布

目 次

前 言	II
引 言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总体要求	2
5 维护保养流程	4
6 外观检查、功能测试要求	7
7 保养要求	8
8 档案管理	12
9 风险识别及管控措施	12
附 录 A	14
陕西省消防技术服务执业信息管理系统委托单位信息采集表	14
附 录 B	16
建筑消防设施故障维修记录表	16
附 录 C	17
建筑消防设施维护保养反馈表	17
附 录 D	18
建筑消防设施维护保养内容及周期	18
附 录 E	29
消防设备维护保养配备要求（补充）	29
附 录 F	30
建筑消防设施维护保养合同（样本）	30

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件代替DB 61/T 1308-2019，是一次全面修订。与DB 61/T 1308-2019相比，除结构调整和编辑性改动外，主要变化如下：

- a)提出了建筑消防设施维护保养的术语和定义，对维护保养服务进行流程化、体系化的梳理；
- b)明确了外观检查和功能测试的频率，制定了抽检原则，明确了抽检比例；
- c)规定了服务起始时间、参照标准、技术负责人岗位要求、人员配置和工作量、维护保养总计划、应急处置等要求；
- d)补充了建筑消防设施维护保养工作中关于“保养要求”的内容；
- e)明确了住宅建筑共用消防设施、户内消防设施的维护责任和维护方法；
- f)特别规定了布局分散、消防设施简单、面积小但广泛存在的功能性场所的维护频率；
- g)按照项目的规模和特点，对项目进行分类，明确了不同类型项目的从业人员配置要求；
- h)根据维护保养项目需求，补充了必要的维护、保养、抢修所用仪器设备；
- i)以附录的形式，对服务过程中，维护保养合同、信息采集表、故障维修记录表、维护保养反馈表、消防设施统计表等进行标准化规定。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件贯彻了现行国家标准、行业标准的相关内容。

本文件由陕西省消防救援总队提出并归口。

本文件由陕西省消防救援总队组织实施。

本文件由陕西省市场监督管理局批准。

本文件起草单位：西安市消防救援支队。

本文件主要起草人：

本文件由陕西省消防救援总队负责解释。

本文件历次版本发布情况为：

—— 2019年首次发布为 DB 61/T 1308-2019；

—— 本次为第一次修订。

单位：西安市消防救援支队

地址：西安市高新区科技七路10号

电话：029-

邮编：710010

引 言

随着《消防设施通用规范》《建筑防火通用规范》《建筑设计防火规范》《火灾自动报警系统设计规范》《火灾自动报警系统施工及验收标准》《消防给水及消火栓系统技术规范》《自动喷水灭火系统设计规范》《自动喷水灭火系统施工及验收规范》《建筑防烟排烟系统技术标准》《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》等标准规范的制修订并陆续出台，2011年3月1日实施的《建筑消防设施的维护管理》GB25201-2010已不能完全适用目前建筑消防设施的维护保养工作。2025年4月1日实施的国家标准《建筑消防设施检测技术规范》GB/T44481-2024，对已投入使用的建筑消防设施的现场检查和功能测试有了明确的规定，原有陕西省地方标准《建筑消防设施维护保养规范》DB 61/T 1308-2019对维护保养工作的指导作用有限。

鉴于2024年陕西省消防救援总队关于印发《陕西省消防维护保养执业导则（试行）》（后简称《导则》）试行已有一段时间，《导则》对于建筑消防设施维护保养的服务指导性已得到初步验证，修订地方服务标准的需求较为迫切。

为引导和规范在陕西省内从事建筑消防设施维护保养的消防技术服务机构及相关单位对建筑消防设施的维护保养活动，明确执业流程、提升消防技术服务质量、延长消防设施使用寿命，确保建筑消防设施正常运行，依据国家现行法律法规和消防技术标准，制定本文件。

本文件出台将促进消防技术服务质量的提高，有利于维护消防技术服务市场秩序，为消防技术服务机构提供可参考的服务标准，为行政主管部门监管提供相关依据。

本文件是在调查研究、总结实践经验，参考和吸收国内有关资料，并征求多方意见的基础上制定的。

建筑消防设施维护保养规范

1 范围

本文件提出了建筑消防设施维护保养的总体要求、服务流程、服务内容及要求、档案管理、风险识别及管控措施等。

本文件适用于在陕西省行政区域内的执业的消防技术服务机构和单位，对已投入使用的建筑消防设施进行的维护保养工作。

2 规范性引用文件

下列标准对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本文件。

GGB/T5907 （所有部分）消防词汇
GB29837 火灾探测报警产品的维修保养与报废
GB/T44481 建筑消防设施检测技术规范
GB55036 消防设施通用规范
GB25201 建筑消防设施的维护管理
TSG21 固定式压力容器安全技术监察规程
TSG23 气瓶安全技术规程

3 术语和定义

GB/T 5907.2、GB 25201、GB 50016、GB 50084、GB 50116、GB 50151、GB 50219、GB 50261、GB 50338、GB 50347、GB50877、GB 50898、GB 50974、GB 51251、GB 51427、GB 51309、XF 95 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

建筑消防设施 fire equipment in building

建筑物、构筑物中设置的用于火灾报警、灭火救援、人员疏散、防火分隔等设施的总称。

3.2

消防技术服务机构 fire protection technical service providers

是指从事消防设施维护保养检测、消防安全评估等社会消防技术服务活动的企业。

3.3

维护保养 maintenance

依据消防法规和消防技术标准，运用专业知识、技能和设备，对建筑消防设施进行外观检查、功能测试、维修、保养、档案管理工作，保障消防设施正常运行。

3.4

外观检查 visual inspection

对建筑消防设施的直观属性进行检查的活动。

3.5

功能测试 function testing

对建筑消防设施的系统功能进行测试，检查其是否达到设计要求，并对其工作状态进行确认的活动。

3.6

维修 repair

对建筑消防设施存在的故障进行排除的活动。

3.7

保养 upkeep

对建筑消防设施在规定的时间内采取清洁、清洗、除锈、刷漆、润滑、紧固、标定、标识、调试、易损件更换等技术保护及管理措施的活动。

3.8

风险识别 risk identification

识别可能影响消防设施正常运行或导致安全事故发生的潜在风险。

3.9

风险管控措施 risk control measures

针对识别出的风险，采取的技术、管理或操作手段，以降低或消除风险。

3.10

物业服务人 property manager

包括物业服务企业和其他管理人。

3.11

物业使用人 property user

具有建筑物业的使用权，但不具有建筑物业所有权，依照法律和合同规定行使建筑物业部分权利的自然人、法人和其他组织，包括建筑物业承租人和其他实际使用建筑物业的人。

4 总体要求**4.1 服务目标**

建筑消防设施的维护保养应以确保建筑消防设施完好有效为目标，防止火灾发生，减少火灾危害，保障人身和财产安全。

4.2 责任落实

4.2.1 机关、团体、企业、事业单位及有生产经营场所且有一定规模的个体工商户应全面落实消防安全主体责任，明确单位消防安全责任人、管理人和建筑消防设施的维护保养管理归口部门，建立建筑消防设施值班、巡查、维修、保养、建档等管理制度，巡查人员及消防控制室值班操作人员定期填写记录表。

4.2.2 委托物业服务人等单位统一管理的，受委托单位应严格按照合同约定，履行建筑消防设施维护保养管理职责。物业服务人可以委托符合国家从业条件的消防技术服务机构实施维护保养。

4.2.3 住宅区的物业服务人应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务；业主、物业使用人对自有房屋、场地消防设施进行维护管理，户内设有火灾自动报警等监控设施的，物业服务人等单位有火警、故障等监控信息告知的义务。

4.2.4 同一建筑物有两个及两个以上产权、使用单位的，应明确建筑消防设施的维护保养管理责任，对共用建筑消防设施实行统一维护管理，以合同方式约定各自的权利和义务。

4.2.5 单位应及时组织消除消防技术服务机构反馈的故障及隐患。

4.3 服务起始时间

设有自动消防设施的建（构）筑物，在投入使用后，应开展建筑消防设施的维护保养工作。质量保证期内的建筑消防设施，由工程质保单位负责维修。

4.4 服务从业条件及原则

4.4.1 从事建筑消防设施维护保养的消防技术服务机构应符合国家规定的从业条件。

4.4.2 单位自行实施维护保养的，应满足《社会消防技术服务管理规定》（中华人民共和国应急管理部令第7号）相关规定，且应与负责建筑消防设施维护保养的部门签订协议，明确维护保养工作授权、各方责任与义务。

4.4.3 消防技术服务机构应当遵循客观独立、合法公正、诚实信用原则；不应对其所承接的消防技术服务项目进行转包、分包，不应进行不正当竞争、行业垄断，破坏市场秩序，不应通过贿赂、胁迫、

欺骗行政机关工作人员等非法手段,获得与实际不符的能力等级评价、市场竞争优势或逃避行政处罚。

4.5 服务依据规范及标准

消防技术服务机构应按照建设工程消防设计文件及本文件开展维护保养工作。

4.6 质量管理要求

4.6.1 消防技术服务机构应建立质量管理体系,包括服务质量目标与方针、流程标准化、风险管理、质量分析与改进等核心要素。

4.6.2 消防技术服务机构应根据项目情况编制全年维护保养总计划,经机构技术负责人审批后实施。

4.6.3 消防技术服务机构应当设立 1 名技术负责人。设有多名技术负责人的,应指定 1 人为机构技术负责人(总工)。技术负责人对本机构的消防技术服务实施质量监督管理,对出具的书面结论文件进行技术审核,包括技术管理与规程建设、技术审核与把关、技术支持与指导、质量控制与改进、技术培训与能力提升、技术沟通等。设立的技术负责人应当具备一级注册消防工程师资格,且有 3 个及以上项目的项目负责人经历,从业年限符合表 2 要求。

4.6.4 维保项目根据建筑类型、规模和火灾危险性等因素,可分为 A、B、C 三类,并应符合表 1 的规定。

表 1 维保项目分类

分类	项目类型
A 类	设有自动消防设施的下列工程项目: 1) 建筑高度超过 250m 的高层公共建筑; 2) 单体建筑面积超过 40000 m ² 的地下或半地下人员密集场所; 3) 民用机场航站楼, 二级及以上城市客运交通枢纽; 4) 单体建筑面积大于 100000 m ² 的商业综合体; 5) 特大型展览建筑、特大型展览建筑、特大型博物馆、特级体育建筑、特大型剧场建筑; 6) 单体建筑面积大于 100000 m ² 的医疗建筑; 7) 安全等级为一级的物流建筑; 8) 曾采用消防性能化设计或依据相关法律法规规定进行专家评审的建设项目
B 类	设有自动消防设施的下列工程项目: 1) 建筑高度超过 100m 的高层公共建筑; 2) 单体建筑面积超过 20000 m ² 的地下或半地下人员密集场所; 3) 总建筑面积大于 15000 m ² 的客运车站候车室; 4) 单体建筑面积大于 50000 m ² 的商业综合体; 5) 大型展览建筑、大型博物馆、甲级体育建筑、大型剧场建筑; 6) 单体建筑面积大于 20000 m ² 的医疗建筑; 7) 高层老年人照料设施建筑; 8) 长度大于 3000m 的城市交通隧道; 9) 城市轨道交通工程; 10) 单机容量 300MW 及以上或总装机容量 600MW 及以上的大型火力发电厂, 枢纽、区域、地区变电站项目; 11) 石油天然气工程、石油化工、煤化工等生产、储运甲、乙类火灾危险性物质的工业项目, 单体建筑面积大于 20000 m ² 的生产、储运丙类火灾危险性物质的工业项目
C 类	除 A 类和 B 类以外的其他工程项目
物流建筑、体育建筑、剧场建筑、博物馆建筑、展览建筑的分类按 GB 51157、JGJ31、JGJ57、JGJ66、JGJ218 的规定执行。	

4.6.5 消防技术服务机构的从业人员应定期参加继续教育, 以提高服务能力。

4.7 数字化管理

4.7.1 省级消防救援部门建立《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》，公布消防技术服务机构及从业人员有关信息，实时评估消防技术服务机构执业风险，运用数据分析，发布预警信息，公示监督检查结果，实施差异化精准管理。

4.7.2 符合从业条件的消防技术服务机构应当将相关信息录入《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》，相关信息发生变化的，应当在 5 日内更新相关信息。实际经营场所地址、法定代表人发生变更的，消防技术服务机构应在 5 日内向省级和所属辖区消防救援部门报备。

外省消防技术服务机构在陕西省执业的，应将机构和从业人员的基本信息录入《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》备案，消防救援部门核实其符合从业条件后，方可开展消防技术服务活动。

4.7.3 在陕西省内执业的消防技术服务机构，应按照有关要求通过《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》开展社会消防技术服务活动。

4.7.4 消防技术服务机构应当在合同签订之日起 5 日内，将合同信息上传《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》。

4.7.5 通过《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》生成的结论文件可作为行业监管部门日常监督检查和火灾事故调查的依据。

4.8 信息公示

4.8.1 消防技术服务机构应当在其经营场所的醒目位置公示营业执照、工作程序、收费标准、从业守则、注册消防工程师注册证书、消防设施操作员职业资格证书、投诉电话等。

4.8.2 首次维护保养工作完成后应制作包含消防技术服务机构名称、项目负责人、操作人员、维护保养日期、维护保养结论、联系方式等信息的消防技术服务信息公示牌，并在消防控制室(值班室)或消防水泵房等醒目位置予以公示。每次维护保养工作完成后应及时进行信息更新。

4.9 其他要求

4.9.1 对维护保养中发现的问题和故障，具备当场处置条件的，消防技术服务机构应立即处置；不具备当场处置条件的，消防技术服务机构应及时提出解决方案，书面告知委托单位，按照合同约定对消防设施进行维修、更换，更新下次维护保养时应再次进行检查。因故未能及时修复的，应在《建筑消防设施维护保养反馈表》中填写原因，并向委托单位进行反馈。

4.9.2 因维修、更换、更新等原因需要暂时停用消防设施的，消防技术服务机构应书面报委托单位批准，告知委托单位采取有效的消防安全措施；对停用消防系统超过 24 小时的，消防技术服务机构应通过《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》向项目所在地的消防救援部门报备。

4.9.3 建筑消防设施的维修、更换、更新，不得降低原有建筑消防设施的设计参数和性能。主要消防设施(部件)进行维修、更换、更新后，应对性能和系统功能进行测试。

4.9.4 消防技术服务机构不得擅自覆盖、删除消防控制室消防设备的监控信息、故障信息和运行状态信息；存储信息超过设备设计容量时，记录备份后方可被覆盖。

4.9.5 住宅建筑的业主、物业使用人委托物业服务人对户内消防设施统一组织实施维护保养的，物业服务人按照维护保养计划，提前发布户内消防设施维护保养通知，业主、物业使用人申请维护后集中组织实施。

4.9.6 消防控制室值班、建筑消防设施巡查等日常管理活动，应符合 GB25201 有关规定。

4.9.7 建筑消防设施维护保养可以采用物联网技术采集消防设施运行数据，及时处置故障、预警和报警信息。

5 维护保养流程

5.1 签订维护保养合同

5.1.1 单位委托消防技术服务机构进行建筑消防设施维护保养，双方应签订书面《建筑消防设施维护保养合同》(见附录 F)。合同中应明确项目信息(项目地址、项目名称、基本情况、火灾危险性类别)、维护保养范围、执行的技术标准、服务期限和履行时间、质量管理要求、消防安全责任、违约责任与处置方式等内容。

5.1.2 单位应对建筑的所有消防设施系统开展维护保养工作，不应将建筑消防设施损坏的部分排除在

维护保养范围以外。

5.2 维护保养准备

5.2.1 服务合同签订后,消防技术服务机构应根据合同约定及项目需要,成立由以下人员组成的维护保养项目组,并在《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》创建项目:

- a) 技术负责人 1 人,人员要求参照表 2,负责技术审核把关。
- b) 项目负责人 1 人,人员要求参照表 2,负责项目组织实施和技术把关。维保项目的技术负责人不得同时兼任本项目的项目负责人。
- c) 其他人员配置要求参照表 2,应具备相应中级及以上技能等级的消防设施操作员或注册消防工程师资格,负责具体实施维护保养。
- d) 合同约定由消防技术服务机构实施的电(气)焊、登高、电工、压力容器等特种作业的,其现场操作人员须持有相应证件。
- e) 项目组人员调整、临时更换应与委托单位签订补充协议或书面函告委托单位确认并说明原因,同时应在《陕西省消防技术服务执业信息管理系统》变更。

表 2 不同类型维保项目的消防技术服务机构人员能力要求

维保项目分类	实施建筑消防设施维护保养的人员									
	消防技术服务机构技术力量				技术负责人		项目负责人		操作人员	
	注册消防工程师/人	一级注册消防工程师/人	具备职业资格人员总数量/人	中级及以上技能等级人员/人	职业资格证书	从业时间/年	职业资格证书	从业时间/年	具备职业资格人员数量/人	中级及以上技能等级人员/人
A 类	≥3	≥2	≥12	≥6	一级注册消防工程师	≥3	一级注册消防工程师	≥3	≥4	≥3
B 类	≥2	≥1	≥9	≥4	一级注册消防工程师	≥3	一级注册消防工程师	≥1	≥3	≥2
C 类	≥2	≥1	≥6	≥3	一级注册消防工程师	≥1	注册消防工程师	-	≥1	≥1
注: 1、以上服务人员均应在结论文件中签字; 2、每个项目负责人每月维护保养总建筑面积不宜超过 50 万 m ² (住宅建筑的建筑面积可按 50%折算),且项目总数不宜超过 30 个。										

5.2.2 按照有关规定对维护保养所需要的仪器设备进行检定和校准。

5.2.3 项目组根据工作需要,向委托单位提供开展服务所需的资料清单,委托单位提供的资料清单包括但不限于以下内容:

- a) 建筑消防设施前期检测报告、维护保养报告、维修改造的各项记录。
- b) 建筑消防设施控制逻辑关系说明(表)、接线端子图、火灾报警地址编码表、平面地址编码

图、设备使用说明书等。

c) 各消防设施组件和设备符合设计选型的出厂产品合格证, 消防产品符合法定市场准入规则的证明文件, 灭火剂在有效期内的证明文件, 消防电梯的检测合格证。

d) 建筑消防设施统计表, 包括消防设施的类型、规格型号、生产厂家、数量、状态等内容。

e) 依法需要计量检定的建筑消防设施所用称重、测压、测流量等计量仪器仪表以及泄压阀、安全阀等的定期校验有效证明文件(含火灾探测器、可燃气体探测器的标定记录, 储存灭火剂和驱动气体的压力容器定期检验报告等)。

f) 单位储备的建筑消防设施易损件清单或与有关产品厂家、供应商签订的相关合同。

g) 所有资料电子备份文件。

h) 根据项目实际情况需要提供的其他文件、资料。

5.2.4 项目负责人应根据项目建筑消防设施的类别、设置情况、安装场所环境、产品说明书等因素, 制定《建筑消防设施维护保养工作计划》, 经机构技术负责人和委托单位审核同意或提交维护保养交底协调会确认通过后由项目负责人和操作人员实施。

5.2.5 消防技术服务机构应清点委托单位留存的消防设施、材料备品备件。自动喷水灭火系统备用洒水喷头不少于总数的 1%, 且每种型号不少于 10 只; 火灾自动报警系统的火灾探测器、手动火灾报警按钮、模块等备用品不少于总数的 1%; 其他消防设施应有适当数量的备用品备件。对不满足规范备用品数量的设备清单由委托单位采购或委托技术服务机构储备。

5.2.6 从事建筑消防设施维护保养的消防技术服务机构除了按照《消防技术服务机构从业条件》(应急〔2019〕88 号)配置满足从业条件的仪器设备外, 还应根据项目需求, 配置必要的维护、保养、抢修的仪器设备(见附录 E)。

5.3 维护保养实施

5.3.1 消防技术服务机构应会同委托单位召开维护保养交底协调会议, 就项目消防设施现状和维护保养计划进行充分的沟通交流, 明确维护保养范围、内容、标准、配合、特殊情况的处理和任务分工等事宜, 并审定通过《建筑消防设施维护保养工作计划》。

5.3.2 消防技术服务机构应在合同签订后首次维护保养时进行一次全面检查, 出具《消防设施运行报告》, 双方签字确认, 以便明确消防设施现状及事后维修责任界限。

5.3.3 消防技术服务机构对建筑消防设施进行现场检查、测试时, 应客观、真实、及时、完整地填写《建筑消防设施维护保养原始记录表》。检查、测试相关记录应与消防控制室火灾自动报警控制器或图形显示装置记录信息相印证, 同时应与维护保养原始记录中记录消防设施名称、保养内容、部位、保养结果相印证。

5.3.5 对发现的问题、故障的处理情况, 应及时填写《建筑消防设施故障维修记录表》, 当月汇总后填写《建筑消防设施维护保养反馈表》, 向委托单位相关人员进行反馈; 对维护保养中发现服务项目存在重大火灾隐患, 应填写《维保项目重大火灾隐患反馈表》并向项目所在地的消防救援部门报备。

5.3.6 消防技术服务机构及其执业人员应按照规定在《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》进行任务派发、任务执行、任务签批。《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》指派的人员时间、地点等应与项目信息相吻合, 现场执业人员应与《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》分配的执业人员一致, 现场检查照片内容应与信息登记的检查项目一致。

5.3.7 消防技术服务机构的项目负责人和消防设施操作员均应到现场实地开展工作。项目负责人应全面负责项目的实施、监督、控制、总结等工作, 应对项目质量、安全、进度、成本管理负责。设有区域火灾报警系统的消防设施维护保养项目, 其项目负责人每月到场执业时长不得低于 2 小时; 设有联动型火灾报警系统的消防设施维护保养项目, 其项目负责人每月到场执业时间不得低于 4 小时; 项目负责人和消防设施操作员在《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》的执业轨迹应合理、完整、可查。技术负责人应到场对项目进行技术勘察和指导。

5.3.8 将 12 个月作为一个维护保养服务周期, 一般规定如下:

a) 定期维护保养区间以合同约定的开始时间为首月(当月 20 日之后签订合同的, 首次维保可推迟到次月), 包括年度维护保养、季度维护保养和月度维护保养。

b) 消防技术服务机构应按照项目维护保养计划, 每月开展一次月度消防设施维护保养工作, 每三个月开展一次季度消防设施维护保养工作, 每年(年度)开展一次年度消防设施维护保养工作。季

度消防设施维护保养应包含月度消防设施维护保全部工作内容，年度消防设施维护保养应包含季度、月度全部工作内容。年度维护保养区间开展不少于八次月度消防设施维护保养、三次季度消防设施维护保养、一次年度消防设施维护保养工作。为保障服务质量，避免季度、年度维护保养工作集中开展，消防技术服务机构应编制机构维护保养工作计划，合理分配季度、年度执行时间。季度消防设施维护保养可在每三个月中任何一个月份进行（但必须保证每三个月至少一次），年度消防设施维护保养宜在每年 12 月进行。

布局分散、消防设施简单、面积小但广泛存在的变电站(所)、隧道洞室、通信机房、基站、铁塔、风电风机等场所的消防设施维护保养频率可根据项目特点自行设定，但须确保每季度不少于一次消防设施维护保养。

c) 定期维护保养应根据建筑消防设施的设置情况分区、分项、分批有序进行。

d) 专项维护保养宜按照一定的比例对建筑消防设施外观及工作状态进行抽查, 对系统联动功能进行测试。

5.4 应急处置

5.4.1 消防技术服务机构应加强应急处置队伍和抢修装备建设，建立故障报告受理制度和应急响应机制，编制应急预案。

5.4.2 维保单位可通过建筑消防设施物联网等信息技术获取建筑消防设施状态、故障、预警、报警信息。当接收并确认为火灾报警信息时，应立即通知维保单位负责人和应急处置小组负责人。

5.4.3 维保单位的故障维修处置应符合以下规定：

a) 接收故障维修通知后，应及时了解故障情况，以及对消防设施运行状态和功能的影响；

b) 可通过电话、网络视频等方式远程指导应急处置，并根据现场情况派出操作人员赶赴现场进行检查、维护；

c) 对无法立即修复的故障，应在及时提出解决方案和应急措施，并提交维保项目所属单位的消防安全管理人。

5.5 维护保养报告

消防技术服务机构应按照国家及地方的相关规范、标准的要求，如实录入执业活动信息（照片及视频资料应与现场一致，且能真实反映出现场维护保养情况），通过《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》生成维护保养报告书，并在规定的时间内，在《陕西省消防技术服务机构执业活动管理系统》、《社会消防技术服务信息系统》备案。

6 外观检查、功能测试要求

6.1 检查内容和技术要求

维护保养的外观检查、功能测试中的检查内容、技术要求和周期，应按照附录 D 进行。

6.2 频率和抽检比例

维护保养的外观检查、功能测试的频率和抽检比例应符合以下要求：

a) 维护保养的外观检查：消防安全重点部位如消防控制室、消防泵房、消防电梯机房、配电室、风机房、避难层（间）等区域的消防设施的外观检查，检查周期及检查内容须确保每月全数检查一遍；非消防安全重点部位的消防设施外观检查周期及内容应按照附录 D 进行，应确保每季度全数检查。

b) 维护保养的功能测试是对主要消防设施的功能进行测试，应按照以下要求进行：

1) 每季度对防火分区、防烟分区、灭火防护区不少于一处进行测试，确保全年联动测试一遍；

2) 消防控制室、消防泵房、消防电梯机房、配电室、发电机房、风机房、避难层（间）等消防安全重点部位的消防设施联动功能测试应每季度全数测试；

3) 当月维护保养时存在故障的主要消防设施，应在故障排除后纳入下一次联动测试计划；

4) 每季度进行的主要消防设施的功能测试的抽检应具有代表性，确保每个防火分区、防烟

分区、灭火防护区均覆盖。

7 保养要求

7.1 基本要求

- 7.1.1 对建筑消防设施组件的外观和工作状态进行检查，存在破损、变形、锈蚀、渗漏等情况的，应及时采取修复、除锈、更换等措施恢复正常工况。
- 7.1.2 对建筑消防设施线路、管道、阀门的铅封、锁链等进行检查，存在破损、松动、锈蚀、渗漏等情况的，应及时采取补漏、紧固、除锈、刷漆、润滑、更换等措施恢复正常工况。
- 7.1.3 对建筑消防设施各类标识进行检查，存在破损、不齐全、不规范等情况的，应及时进行更换和补齐。
- 7.1.4 消防技术服务机构对建筑消防设施的性能和系统主要功能进行测试，达不到建设工程消防设计文件标准的，应及时查明原因并向委托单位进行反馈。
- 7.1.5 建筑消防设施组件需移动到安装使用地点以外的场所进行维护保养的，拆除组件时应按相关规定更换合格的备用品；没有备用品时，应报经委托单位对相应部位或区域采取有效的消防安全措施。
- 7.1.6 火灾探测报警产品的维修保养与报废的具体要求应按照 GB29837 的规定执行，灭火剂及驱动气体气瓶的定期检验周期与报废的具体要求应按照 TSG21、TSG23 的规定执行。
- 7.1.7 委托单位应按照国家的相关规定委托有相应资质的单位对变压器、高压柜、低压柜、发电机组、消防电梯等特殊专业设备进行维护保养。对高低压配电柜、柴油发电机组、消防电梯等特殊专业设备进行测试前，委托单位应协调相应执业资格人员或供应商、生产企业人员配合。
- 7.1.8 维护保养过程中需要设备断电影响建筑内单位正常工作的，或需要进入高压变电所、手术室、金库等特殊场所进行作业的，应经委托单位批准。
- 7.1.9 对火灾声光警报器、消防应急广播、切断非消防电源等容易引起人员恐慌的设备功能测试前，应由委托单位发出预告；对气体灭火系统、干粉灭火系统、泡沫灭火系统、自动喷水灭火系统、水喷雾灭火系统、细水雾灭火系统、自动跟踪定位射流灭火系统、固定消防炮灭火系统等系统进行测试时，需采取防止误动作的可靠措施；对水灭火系统进行测试时，需启动排水设施或采取其他防止水淹、水渍损失的措施；对火灾探测器、手动火灾报警按钮等设备的报警功能测试时，需确认火灾报警控制器置于手动状态，防止触发其他设备的联动功能。
- 7.1.10 进行带电作业、高处作业、水域作业、受限空间作业等特殊作业时，应采取相应的安全防护措施，确保安全作业。需要进入具有易燃易爆等危险场所作业的，应采取防止火灾和爆炸的安全措施，并应设置警戒围挡、警示标志，采取专人值守等警戒措施，相关作业人员应经专业安全培训合格，其个人防护装备、使用的仪器设备、操作程序等应符合相关规定。

7.2 消防供配电设施保养要求

- 7.2.1 每季度清洁最末一级配电箱。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘；检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。
- 7.2.2 每季度检查消防供配电装置、支架和紧固件，锈蚀严重的应及时维护或更换。
- 7.2.3 每季度检查更新消防配电箱及线路标志，标识。

7.3 火灾自动报警系统保养要求

- 7.3.1 每季度应对备用电源进行一次充放电试验。
- 7.3.2 每季度清洁火灾报警系统相关控制器、端子箱、模块箱。切断电源，采用专用清洁工具清除线路板、接线端子及柜（箱）体内灰尘；检查柜内电气元器件有无松动、烧损现象，对电路模板、组件、电池、操作面板和控制开关进行紧固或更换；检查线路接头处有无氧化或锈蚀，紧固接线头和接线端子的接线螺丝。
- 7.3.3 每季度对污损火灾探测器进行清洁及更换。紧固设备连接松动的端子，更换有锈蚀痕迹的螺丝、端子垫片等接线部件，去除有锈蚀的导线端，烫锡后重新连接。对吸气式感烟火灾探测器，应对采样管进行吹洗，更换过滤袋，吹洗后应进行报警功能试验；具有报脏功能的探测器，在报脏时应及时清洗。

7.3.4 每季度检查更新火灾自动报警系统线路标志, 标识, 使其保持清晰。

7.3.5 每季度核查探测器等备件数量, 及时补充。不同类型的火灾探测器、手动报警按钮、模块等现场部件应有不少于设备总数1%的备品。

7.4 消防给水设施保养要求

7.4.1 每季度清洁消防水泵控制柜和稳压泵控制柜。切断电源, 用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘; 检查柜内电器元件有无松动、烧损现象, 及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.4.2 每季度清洁消防水泵、稳压泵, 并对泵组传动机构进行润滑。

7.4.3 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作。保持阀门的清洁, 对锈蚀部分应及时清理。用毛刷清除阀杆处的灰尘和杂物, 定期进行润滑, 润滑后可加套管保护。室外阀门应采取防雨、雪、尘土锈蚀污染阀杆的措施。

7.4.4 每季度对水泵接合器闷盖和阀门丝杆进行加黄油润滑, 清洁并检查更新标牌。

7.4.5 每季度检查更新消防水泵及给水管道系统名称、编号标识, 水泵接合器应设标明系统、范围和压力的明显标牌。检查消防给水管网、阀门标识, 标牌, 消防管道色环及文字标识缺失应及时更新。

7.4.6 每季度检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护。对油漆脱落、锈蚀的管网及支架, 应进行除锈、喷漆处理。

7.4.7 每年根据使用环境, 对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.4.8 每年对寒冷地区消防水池、水箱、管网应及时采取防冻措施。冬天应对消防储水设施进行室内温度和水温检测, 当结冰或室内温度低于5℃时, 应采取确保不结冰和室温不低于5℃的措施。

7.5 消火栓系统保养要求

7.5.1 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作, 并清洁润滑。

7.5.2 每季度对旋转式消火栓的转动部位进行润滑。

7.5.3 每季度对固定消防炮转动部分进行润滑。

7.5.4 每季度对室外消火栓闷盖和阀门丝杆进行润滑, 清洁并检查更新标牌。

7.5.5 每季度检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识, 标牌。消火栓系统水泵接合器应设标明系统、范围和压力的明显标牌。

7.5.6 每年根据使用环境, 对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.5.7 每年对寒冷地区管网应及时采取防冻措施。

7.6 自动跟踪定位射流灭火系统保养要求

7.6.1 每季度清洁自动水炮控制装置控制柜及现场控制箱。切断电源, 用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘; 检查柜内电器元件有无松动、烧损现象, 及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.6.2 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作, 并清洁润滑。

7.6.3 每季度检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识, 标牌。自动跟踪定位射流灭火系统水泵接合器应设标明系统、范围和压力的明显标牌。

7.6.4 每年对灭火装置回转机构进行保养。

7.6.5 每年根据使用环境, 对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.6.6 每年对寒冷地区管网应及时采取防冻措施。

7.7 自动喷水灭火系统保养要求

7.7.1 每季度对报警阀及组件进行清洁润滑。清除报警阀、泄水阀、试验阀及管道表面的所有杂质并刷油漆; 清理过滤器、延时器节流孔的脏物及杂质。盘动、润滑或调节水力警铃, 使其转动顺畅; 清洁信号阀外观, 必要时除锈补漆, 紧固信号阀支架和法兰连接处的螺栓, 并在外露螺纹处施涂润滑脂。

7.7.2 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作, 并清洁润滑。

7.7.3 每季度检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识, 标牌。自动喷水灭火系统水泵接合器应设标明系统、范围和压力的明显标牌。

7.7.4 每季度维修更换变形损坏、缺失喷头, 清除喷头喷嘴阻塞物。

7.7.5 每季度核查喷头等备件数量，及时补充。各种不同规格的喷头均应有一定数量的备用品，其数量不应小于安装总数的1%，且每种备用喷头不应少于10个。

7.7.6 每年根据使用环境，对报警阀、减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.7.7 每年对寒冷地区管网应及时采取防冻措施。

7.8 水喷雾灭火系统保养要求

7.8.1 每季度对报警阀及组件进行清洁润滑。清除雨淋阀组周围杂物及影响操作的障碍物；电磁阀启动失常时应维修或更换电磁阀。

7.8.2 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑。

7.8.3 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌。水喷雾灭火系统水泵接合器应设标明系统、范围和压力的明显标牌。

7.8.4 每季度维修更换变形损坏、缺失喷头，清除喷头喷嘴阻塞物。

7.8.5 每季度核查喷头等备件数量，及时补充。各种不同规格的喷头均应有一定数量的备用品，其数量不应小于安装总数的1%，且每种备用喷头不应少于5个。

7.8.6 每年根据使用环境，对报警阀、减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.8.7 每年对寒冷地区管网应及时采取防冻措施。

7.9 细水雾灭火系统保养要求

7.9.1 每季度清洁泵组系统，对泵组传动机构进行润滑。

7.9.2 每季度清洁火灾报警控制器、细水雾控制柜。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.9.3 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑。

7.9.4 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌。

7.9.5 每季度维修更换变形损坏、缺失喷头，清除喷头喷嘴阻塞物。

7.9.6 每年清洗储水箱、过滤器，按要求定期更换储水箱、储水容器内的存水。

7.9.7 每年检查细水雾分区控制箱安装牢固完好，发现部件松动应及时维修。

7.9.8 每年根据使用环境，对报警阀、减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁。

7.9.9 每年对寒冷地区管网应及时采取防冻措施。冬天应对消防储水设施进行室内温度和水温检测，当结冰或室内温度低于5℃时，应采取确保不结冰和室温不低于5℃的措施。

7.10 泡沫灭火系统保养要求

7.10.1 每季度清洁泡沫消防泵控制柜。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘；检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.10.2 每季清洁泡沫产生器、泡沫喷头。

7.10.3 每季度对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑。

7.10.4 每季度对水泵接合器闷盖和阀门丝杆进行润滑，清洁并检查更新标牌。

7.10.5 每季度检查更新泡沫消防泵及给水管道系统名称、编号标识。检查更新消防给水管网、阀门标识，标牌。泡沫系统水泵接合器、半固定式泡沫系统应设标明系统、范围和压力的明显标牌。

7.10.6 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。

7.10.7 每年清洁泡沫消防泵、比例混合器，并对泵组传动机构进行润滑。

7.10.8 每年根据使用环境，对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁，对设施滤网进行清洗。

7.10.9 每年对寒冷地区消防水池、水箱、管网应及时采取防冻措施。冬天应对消防储水设施进行室内温度和水温检测，当结冰或室内温度低于5℃时，应采取确保不结冰和室温不低于5℃的措施。

7.10.10 每年应核查泡沫液检验有效期。在有效期截止日前3个月应及时通知委托单位，并制定性能试验或更换计划。

7.11 气体灭火系统保养要求

7.11.1 每季度清洁气体灭火控制器、灭火控制装置。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘，用专用清洁工具或软布及适当的清洁剂清洁柜体；检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.11.2 每季度清洁气体灭火剂储存容器和喷头等设备。

7.11.3 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。

7.11.4 每季度检查更新系统名称、编号标识以及管网、阀门标识，标牌。

7.11.5 每年应核查气体钢瓶、灭火装置、灭火剂检验有效期。在有效期截止日前3个月应及时通知委托单位，并制定性能试验或更换计划。

7.12 干粉灭火系统保养要求

7.12.1 每季度清洁灭火控制器。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘，用专用清洁工具或软布及适当的清洁剂清洁柜体；检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.12.2 每季度清洁灭火剂储存容器和喷头等设备。

7.12.3 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。

7.12.4 每季度检查更新系统名称、编号标识以及管网、阀门标识，标牌。

7.12.5 每年应核查储瓶、储罐、灭火剂检验有效期。在有效期截止日前3个月应及时通知委托单位，并制定性能试验或更换计划。

7.13 防烟排烟系统保养要求

7.13.1 每季度清洁风机控制柜。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电路及接线端子处的灰尘；检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.13.2 每季度对风机传动机构、风机轴承进行润滑处理。

7.13.3 每季度清洁送风口、排烟口、风机进（出）风口。

7.13.4 每季度对送风阀、排烟阀、排烟防火阀、防火阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁等装置的传动机构进行润滑处理。

7.13.5 每季度检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。

7.13.6 每季度检查更新防排烟系统风机、控制柜的名称、编号等标识、标牌。

7.14 消防应急照明和疏散指示系统保养要求

7.14.1 每季度对应急照明控制器、应急照明集中电源的集中电源电池、备电电池进行一次充放电试验。

7.14.2 每季度清洁应急照明控制器、应急照明集中电源箱、应急照明配电箱。切断电源，用压缩空气、毛刷等清除内部电池、电路及接线端子处的灰尘，用专用清洁工具或软布及适当的清洁剂清洁柜体；检查柜内电气元器件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换，修复或更换损坏的指示灯、按钮（或开关），检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。更换失效的电池。

7.14.3 每季度检查消防应急照明灯具和疏散指示灯具，存在故障的，应及时维修更换。

7.14.4 每季度检查更新控制器、电源箱及线路标志，标识。

7.14.5 每季度核查消防应急照明灯具和疏散指示灯具等备件数量，及时补充。不同类型的消防应急照明灯具和疏散指示灯具等现场部件应有不少于设备总数1%的备品。

7.15 防火分隔设施保养要求

7.15.1 每季度清洁防火门监控器，清除内部电路及接线端子处的灰尘，用专用清洁工具或软布及适当的清洁剂清洁柜体；检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.15.2 每季度对防火门监控器备电电池进行一次充放电试验。

7.15.3 每季度及时修复或更换防火门损坏部件。

7.15.4 每季度对防火门转动部分进行润滑，检查更新防火门标识。

7.15.5 每季度清洁防火卷帘控制箱，清除内部电路及接线端子处的灰尘，用专用清洁工具或软布及适当的清洁剂清洁柜体；检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理。

7.15.6 每季度检查维修防火卷帘帘面，清理防火卷帘门导轨内杂物，并润滑。

7.15.7 每季度对防火卷帘传动链条链轮等装置进行润滑。

7.15.8 每季度对电动防火窗和电动防火阀的转动部位润滑。

7.16 消防电梯保养要求

清洁排水泵控制箱。检查电气元器件，有锈蚀或异常的，及时维修或更换。

7.17 其他消防设施保养要求

对其他未列出的消防设施、组件按照相关标准进行维护保养。

8 档案管理

8.6.1 消防技术服务机构维护保养档案包括机构档案和项目档案。

8.6.2 机构档案管理要求如下：

a) 应建立档案室，制定档案管理制度，安排专人负责管理。

b) 应以每个维护保养项目为基准建立消防技术服务档案，至少包括以下内容：

(1) 机构制度、规定；(2) 业务培训记录；(3) 从业人员名册、资格证件；(4) 从业人员劳动合同；(5) 建筑消防设施维护保养合同；(6) 机构维护保养工作计划（原件）；(7) 建筑消防设施维护保养报告书（原件）；(9) 建筑消防设施故障维修记录表（复印件）；(10) 建筑消防设施维保反馈表（原件）；(11) 有效保存的测试打印记录（原件）；(12) 建筑消防设施维护保养原始记录表（原件）。

c) 消防技术服务档案保管期限：1~4 长期保存，5~ 11 应不少于 6 年。

8.6.3 项目现场维护保养档案管理

a) 项目现场维护保养档案宜保存在消防控制室（值班室）。

b) 项目现场维护保养档案应按照关于印发《陕西省消防控制室管理标准（试行）》的通知（陕消办[2019]20 号）文件要求，设置专用档案盒（消防设施维护保养档案）至少包括以下内容：

(1) 建筑消防设施维护保养合同（复印件，敏感信息可抹除）；(2) 消防设施基本信息表（委托单位提供）；(3) 建筑消防设施维护保养报告书（原件）；(4) 建筑消防设施故障维修记录表（原件）；(5) 建筑消防设施维保反馈表（原件）；(6) 有效保存的测试打印记录（复印件）。

c) 项目合同结束时，应将现场维护保养档案等资料交委托单位，并在消防控制室存档。

9 风险识别及管控措施

9.1 一般要求

技术服务机构应对服务中的风险因素进行识别，并采取必要的风险管控措施。

9.2 风险识别

包括操作风险、环境风险、管理风险等。

9.3 风险管控措施

9.3.1 设备风险管控

a) 定期对主要消防设施进行功能测试，及时发现并更换老化、损坏设备。

b) 严格按照国家标准和规范进行设备安装和调试，确保兼容性和功能性。

c) 建立设备档案，记录设备运行状态和维护历史。

9.3.2 操作风险管控

a) 制定并执行标准化维护保养操作规程，确保操作规范。

b) 按规定的周期和内容进行维护保养，确保设备性能稳定。

c) 完善维护保养记录，确保信息完整、可追溯。

9.3.3 环境风险管控

- a) 在建筑环境发生变化时，及时评估对消防设施的影响并采取相应措施。
- b) 对特殊环境（如潮湿、高温区域）的设备加强防护和检查频率。

9.3.4 管理风险管控

- a) 建立健全内部管理制度，明确岗位职责和工作流程。
- b) 定期开展人员培训，提高技术能力和安全意识。
- c) 与委托单位建立有效沟通机制，确保维护保养计划得到有效执行。

9.3.5 监督管理

- a) 消防技术服务机构应定期开展内部审核，确保风险管控措施的有效性。
- b) 属地消防救援部门应加强对消防技术服务机构的监督检查，对未按本标准执行的行为依法处理。
- c) 委托单位对维护保养服务进行监督，发现问题及时反馈并要求整改。

附 录 A

陕西省消防技术服务执业信息管理系统

委托单位信息采集表

（资料性附录）

委托单位							
统一社会信用代码							
项目名称							
详细地址							
联系人				联系电话			
控制室电话				验收(备案)		□是/□否	
消防安全责任人				联系电话			
消防安全管理人				联系电话			
消防管辖归属 (直属消防大队)				验收(备案)日期			
设计单位				施工单位			
消防技术服务机构				维保期限			
项目负责人				技术负责人			
技术服务人员				建筑总面积			
消防供水设施		消防水箱					
		消防水池					
工程基本	建筑物、	结构	耐火	建筑	层数	建筑面积，储	竣工验收

情况	构筑物、 工艺装 置、储罐、 堆场名称		等级	高度	地上	地下	罐容量、容 积，堆场储量	时间
消防设施 改造、更新 情况说明								
工程简要 说明								

附 录 C

建筑消防设施维护保养反馈表
(资料性附录)

建筑消防设施维护保养反馈表

项目名称				
委托单位				
服务机构项目负责人			维保日期	
序号	消防系统	消防安全问题		
消防安全问题整改建议				
服务机构（签章）				
委托单位（签章）				

注：此表是对《建筑消防设施维护保养报告书》内容的补充，可将《建筑消防设施维护保养报告书》内无法体现的消防安全问题，及时向委托单位反馈，双方签章存档。

附 录 D

建筑消防设施维护保养内容及周期

(规范性附录)

建筑消防设施维护保养内容及周期

维保项	维保内容		周期
一、消防供配电			
外观、功能要求	消防配电柜（箱）	查看管理单位供电维护记录情况	每季
	自备发电机组	查看管理单位发电机运行状态记录，发电机显示状态应正常	每季
		发电机和储油箱无损坏、渗漏现象，储油箱的油位应正常	每月
	最末一级配电箱（各系统）	双电源自动切换装置的主电源、备用电源工作状态指示应正常	每月
		双电源自动切换装置自动切换功能应正常	每季
	消防应急电源	查看管理单位供电维护记录情况	每季
		蓄电池接线端子有无氧化或锈蚀，供电线路设置应符合要求	每月
保养要求	消防供配电设备保养	清洁最末一级配电箱。检查电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换；检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		检查消防供配电装置、支架和紧固件，锈蚀严重的应及时维护或更换	每季
		检查更新消防配电箱及线路标志，标识	每季
二、火灾自动报警系统			
外观、功能要求	火灾报警控制器及消防联动控制器	火灾报警控制器、消防联动控制器、图形显示器等火灾自动报警系统相关设备运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		火灾报警控制器的自检、消音、复位、故障报警、主备电自动转换、火灾报警等功能正常，打印机工作正常	每月
	火灾报警末端设备	系统联动功能测试时，必要的火灾探测器、手动火灾报警按钮、消火栓报警按钮（每回路不少于2只）测试，设备功能应正常；火灾报警器、火灾显示盘的联动功能应正常	每季
	消防应急广播	消防应急广播系统主机、功率放大器运行正常，状态显示正常	每月
		火灾报警后，消防应急广播系统应按设定的控制程序自动启动，播音区域应正确、音质清晰，应与火灾报警器交替互响	每年
	消防专用电话	消防专用电话总机运行正常，状态显示正常	每月
		消防控制室应能接收消防专用电话分机和插孔电话的呼叫，通话音质清晰	每季
	联动控制功能	火灾自动报警系统的联动控制功能应正常	每年
	可燃气体报警系统	可燃气体报警控制器运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		可燃气体报警探测器报警功能应正常	每季

		查看可燃气体报警探测器检测记录情况	每季
		测试可燃气体报警控制器联动控制功能应正常	每年
	电气火灾监控系统	电气火灾监控系统运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
	消防设备电源监控系统	消防设备电源监控系统应运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
保养要求	火灾自动报警系统保养	对各类控制器备电电池进行充放电试验	每季
		清洁火灾报警系统相关控制器、端子箱、模块箱。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换；检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		对污损火灾探测器进行清洁及更换	每季
		检查更新火灾自动报警系统线路标志，标识	每季
		核查探测器等备件数量，及时补充	每季
三、消防给水设施			
外观、功能要求	消防补水水源	检查消防补水水源的供水能力	每年
	消防水池	消防水池水位显示应正常，最高、最低水位报警功能应正常	每月
		消防水池自动补水设施应正常	每月
	高位消防水箱	高位消防水箱水位应正常，最高、最低水位报警功能应正常	每月
		消防水箱自动补水设施应正常	每月
	消防水泵控制柜（各系统）	消防水泵控制柜运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
	消防泵组（各系统）	柴油机消防泵的启动电池电量、储油箱的油量应正常。仪表显示正常, 传送带的外观及松紧度正常, 冷却系统滤网清洁度符合要求	每月
		对消防泵手动盘动，电机转轴灵活无卡阻现象，轴封处无渗漏	每月
		现场手动启停消防水泵主泵和备用泵，应运行平稳	每季
		消防控制室多线控制盘应能启动消防水泵并显示其工作状态。消防水泵控制柜主、备泵自动切换功能应正常	每季
		联动测试各系统启泵功能应正常	每年
	仪表显示	消防水泵的进、出口压力表压力正常。水锤压力显示正常。低压压力开关、流量开关显示正常	每月
	控制阀	各部位手动控制阀启闭状态应符合要求，铅封锁链完好	每月
		测试电动控制阀动作应正常	每季
	减压阀	测试流量压力应正常	每季
	止回阀	止回阀应无锈蚀、无渗漏	每季
	倒流防止器	倒流防止器应无锈蚀、无渗漏。有空气隔断的倒流防止器，其排水口应符合要求	每季
	消防水泵房设施	水泵房通风、排水设施应正常	每季
	增（稳）压设备（各系统）	消防稳压泵控制柜应运行正常，状态显示应正常。主备电供电符合要求	每月
		电接点压力表的压力设定值应符合要求，压力显示应正常	每月

		稳压泵启动、停止运行应正常，稳压泵管网进、出口阀门应开启。水泵、管网无跑、冒、滴、漏现象	每月
		气压水罐无渗漏，压力显示应正常	每月
	水泵接合器（各系统）	水泵接合器外观完好，组件应齐全完整，无锈蚀，控制阀应常开，且启闭灵活	每月
		地下水泵接合器井内无积水、周围无遮挡物	每月
	消防给水系统安全泄放装置(各系统)	测试消防给水系统安全泄放装置功能正常	每年
	消防给水设施供水能力（各系统）	启动消防水泵，测试流量压力符合要求	每年
保养要求	消防给水设施保养	清洁消防水泵控制柜和稳压泵控制柜。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		清洁消防水泵、稳压泵，并对泵组传动机构进行润滑	每季
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		对水泵接合器闷盖和阀门丝杆进行润滑，清洁并检查更新标牌	每季
		根据使用环境，对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁	每年
		检查更新消防水泵及给水管道系统名称、编号标识。检查更新消防给水管网、阀门标识，标牌	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护	每季
		寒冷地区消防水池、水箱、管网应及时采取防冻措施	每年
四、消火栓系统			
外观、功能要求	室内消火栓	室内消火栓系统管网安装应牢固、外观完好、无变形、无渗漏、无锈蚀。管道阀门启闭正常	每季
	室外消火栓	室外消火栓安装应牢固，外观完好，无变形和机械损伤，组件齐全，开关灵活	每月
		地下式消火栓井内无积水、周围无遮挡物	每月
		严寒地区消防水鹤的安装应牢固，外观完好，无变形和机械损伤，组件齐全，控制阀门开关灵活	每月
	干式消火栓系统	干式消火栓安装应牢固，外观完好，无变形和机械损伤，组件齐全，控制阀门开关灵活	每月
		测试电动控制阀动作应正常	每季
	固定消防炮	地面固定消防炮安装应牢固，外观完好，无变形和机械损伤，回转与俯仰角度及定位机构灵活。电控固定消防炮控制装置状态正常	每月
		测试启动电动阀动作应正常	每季
	静水压力	各系统静水压力应符合要求	每月（按立管）
	出水压力	各系统最不利点出水压力应符合要求	每年
	联动控制功能	各系统联动控制功能正常	每年

保养要求	消火栓系统保养	对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		对旋转式消火栓的转动部位进行润滑	每季
		对固定消防炮转动部分进行润滑	每季
		对室外消火栓闷盖和阀门丝杆进行润滑，清洁并检查更新标牌	每季
		根据使用环境，对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁	每年
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌	每季
		寒冷地区管网应及时采取防冻措施	每年
五、自动跟踪定位射流灭火系统			
外观、功能要求	自动水炮控制装置	自动水炮控制装置运行正常，状态显示正常。主备电工作正常	每月
	现场控制箱	现场控制箱运行正常，指示状态正常	每月
	灭火装置	灭火装置安装应牢固、回转机构动作应正常	每月
	系统供水情况	系统管网安装应牢固、外观完好、无变形、无渗漏、无锈蚀。管道阀门启闭正确	每月
	模拟末端试水装置	模拟末端试水装置的组件齐全，工作状态应正常，供水水压应正常	每月
		启动模拟末端试水装置电动阀动作应正常，出水压力应正常	每季
	联动控制功能	检查系统联动控制功能应正常，出水压力应正常	每年
保养要求	自动跟踪定位射流灭火系统保养	清洁自动水炮控制装置控制柜及现场控制箱。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		对灭火装置回转机构进行保养	每年
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌	每季
		根据使用环境，对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁	每年
		寒冷地区管网应及时采取防冻措施	每年
六、自动喷水灭火系统			
外观、功能要求	报警阀组	各类报警阀组安装应牢固、外观完好、无锈蚀，压力表压力显示正常。报警阀组件应完整可靠，连接正确。阀门开闭状态正确	每月
		报警阀组位置应便于操作，应有排水设施	每季
		干式报警阀、预作用报警阀组的气压维持装置功能应正常	每月
		雨淋系统远程传动装置组件应完好	每月
		对报警阀组试水阀进行放水试验，警铃动作应正常，压力开关反馈应正常	每季
	电动控制阀、气动控制阀	电动控制阀、气动控制阀工作状态正常，开、关动作应灵活，信号输出应正常	每季
	信号阀	信号阀外观完好，无锈蚀，工作状态正常，开、关动作应灵活，信号输出应正常	每季

	末端试水装置	末端试水装置和试水阀安装应牢固、便于操作且有排水设施	每月
		静水压力应符合要求	每月
		对末端试水装置和试水阀放水试验，水流指示器动作应正常	每季
	联动控制功能	湿式系统、干式系统、预作用系统、雨淋系统、水幕系统、防护冷却系统的联动控制功能应正常	每年
保养要求	自动喷水灭火系统保养	对报警阀及组件进行清洁润滑	每季
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌	每季
		维修更换变形损坏、缺失喷头，清除喷头喷嘴阻塞物	每季
		根据使用环境，对报警阀、减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁	每年
		核查喷头等备件数量，及时补充	每季
		寒冷地区管网应及时采取防冻措施	每年
七、水喷雾灭火系统			
外观、功能要求	雨淋报警阀组	雨淋报警阀组安装应牢固、外观完好、无锈蚀，压力表压力显示正常。报警阀组件应完整可靠，连接正确。阀门开闭状态正确	每月
		雨淋报警阀组位置应便于操作，应有排水设施	每季
		对报警阀组试水阀放水试验，警铃动作应正常，压力开关反馈应正常	每季
	信号阀	信号阀外观完好，无锈蚀，工作状态正常，开、关动作应灵活，信号输出应正常	每季
	电动控制阀	电动控制阀工作状态正常，开、关动作应灵活，信号输出应正常	每季
	液动装置	液动系统末端试水装置安装应牢固、便于操作且有排水设施	每月
		静水压力应符合要求	每月
	联动控制功能	检查系统联动控制功能应正常	每年
保养要求	水喷雾灭火系统保养	对报警阀及组件进行清洁润滑	每季
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌	每季
		维修更换变形损坏、缺失喷头，清除喷头喷嘴阻塞物	每季
		根据使用环境，对报警阀、减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁	每年
		核查喷头等备件数量，及时补充	每季
		寒冷地区管网应及时采取防冻措施	每年
八、细水雾灭火系统			
外观、功能要求	储水箱、储水容器、贮气容器	检查储水水位及贮气压力应正常	每月

	瓶组系统	瓶组系统组件应完好，工作状态正常	每月
	泵组系统	细水雾泵组、稳压泵组的系统组件应完好，工作状态应正常	每月
	报警控制装置	火灾报警控制器、细水雾控制柜运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
	分区控制箱	手动操作装置防护罩、铅封完好	每月
		手动启动功能正常	每季
	管网及系统组件	管道的固定应牢固，外形完好，无变形、无锈蚀。组件应安装牢固、外形完好、无碰撞变形及其他机械性损伤，铅封，锁链完好	每季
	控制阀	各部位手动控制阀启闭状态应符合要求	每月
		测试电动控制阀动作应正常	每季
	试水阀、试验阀	进行放水试验测试正常	每季
联动控制功能	测试自动启动性能及报警联动情况	每年	
保养要求	细水雾灭火系统保养	清洗储水箱、过滤器，按要求定期更换储水箱、储水容器内的存水	每年
		清洁泵组系统，对泵组传动机构进行润滑	每季
		清洁火灾报警控制器、细水雾控制柜。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		检查细水雾分区控制箱安装牢固完好，发现部件松动应及时维修	每年
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护。检查更新管网、阀门标识，标牌	每季
		维修更换变形损坏、缺失喷头，清除喷头喷嘴阻塞物	每季
		根据使用环境，对过滤装置等进行除渣清洁	每年
		寒冷地区管网应及时采取防冻措施	每年
九、泡沫灭火系统			
外观、功能要求	泡沫灭火系统消防水源	水位显示应正常，最高、最低水位报警功能应正常，消防水池补水设施应正常。寒冷地区消防水池应采取防冻措施	每月
	消防水泵控制柜	消防水泵控制柜运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
	泡沫消防泵	柴油机消防泵的启动电池电量、储油箱的油量应正常。仪表显示正常，传送带的外观及松紧度正常，冷却系统滤网清洁度符合要求	每月
		对泡沫泵手动盘动电机转轴灵活无卡阻现象，轴封处无渗漏	每月
		现场手动启停泡沫水泵主泵和备用泵，应运行平稳	每月
		消防控制室多线控制盘应能启动泡沫水泵并显示其工作状态。消防水泵控制柜主、备泵自动切换功能应正常	每季
		联动测试启泵功能应正常	每年
	仪表显示	消防水泵管网压力表压力正常	每月

	给水管网	水泵进、出口阀门启闭正常	每月
	泡沫水泵房设施	水泵房通风、排水设施应正常	每季
	泡沫液储罐和比例混合器	泡沫液储罐、比例混合器安装固定牢固，外观完好，无渗漏、无锈蚀和机械损伤，铭牌清晰完整	每月
		泡沫液液位应正常	每月
	动力瓶组、驱动气瓶	储存压力正常，附件完整	每月
	泡沫产生装置	泡沫产生装置控制阀应常开；泡沫发生器安装应牢固，无损坏或变形，无锈蚀；泡沫产生器吸气孔、发泡网及暴露的泡沫喷射口，不得有杂物进入或堵塞，泡沫出口附近不得有阻挡泡沫喷射及泡沫流淌的障碍物	每月
	泡沫喷头	喷头孔口无堵塞，无遮挡物	每月
	泡沫消防炮	泡沫消防炮安装应牢固，无锈蚀、变形和损伤，控制阀应启闭灵活；回转与仰俯操作应灵活	每月
	泡沫消火栓	安装应牢固，无锈蚀、变形和损伤，组件齐全，控制阀应启闭灵活	每月
	水泵接合器	水泵接合器外观完好，组件应齐全完整，无锈蚀，控制阀应常开，且启闭灵活	每月
		地下水泵接合器井内无积水、周围无遮挡物	每月
	半固定式泡沫系统	半固定式泡沫系统组件应完整，接口外观完好，控制阀启闭灵活	每月
	泡沫消火栓箱	泡沫液储罐安装固定牢固，外观完好，无锈蚀和机械损伤，铭牌清晰完整。泡沫液液位应正常	每月
	控制阀门	各部位手动控制阀启闭状态应符合要求	每月
		测试电动控制阀动作应正常	每季
	泡沫试验栓	进行泡沫试验栓放水试验	每季
	泡沫-水雨淋系统、闭式泡沫-水喷淋系统、泡沫喷雾系统	检查雨淋报警阀、湿式报警阀及相关装置功能正常，组件应齐全，管网压力应符合要求	每月
		驱动气体储罐或瓶组外观完好，无锈蚀和机械损伤，铭牌清晰完整	每月
		测试手动启动功能符合要求	每季
	联动控制功能	测试自动启动及报警联动功能应正常	每年
保养要求	泡沫灭火系统保养	清洁泡沫消防泵控制柜。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		清洁泡沫消防泵、比例混合器，并对泵组传动机构进行润滑	每年
		清洁泡沫产生器、泡沫喷头	每季
		对管网主要阀门进行一次开启和关闭操作，并清洁润滑	每季
		对水泵接合器闷盖和阀门丝杆进行润滑，清洁并检查更新标牌	每季
		根据使用环境，对减压阀、止回阀、过滤装置等进行除渣清洁，对设施滤网进行清洗	每年
		检查更新泡沫消防泵及给水管道系统名称、编号标识。检查更	每季

		新消防给水管网、阀门标识, 标牌	
		检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护	每季
		寒冷地区消防水池、水箱、管网应及时采取防冻措施	每年
		核查泡沫液检验有效期	每年
十、气体灭火系统			
外观、功能要求	防护区	检查防护区内围护结构、泄压装置和事故通风设施应正常	每月
	气体灭火控制装置	气体灭火控制器运行正常, 状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		气体灭火控制器、火灾探测器、紧急启停按钮、声光警报装置、气体释放灯等固定应牢固, 外观、防护完好	每月
	气体灭火瓶组及储罐	灭火剂储瓶和启动瓶安装应牢固, 外观完好	每月
		灭火剂储瓶和启动瓶的压力应符合要求	每月
		灭火剂储存容器及容器阀、集流管、选择阀、安全泄放装置和启动管路等固定应牢固, 外观完好	每月
		高压二氧化碳储瓶重量符合要求, 称重装置及监视功能应正常	每月
		启动电磁阀固定应牢固, 外观完好, 导线连接可靠, 安全销应拆除	每月
	低压二氧化碳储存装置	低压二氧化碳储存装置制冷系统应工作正常, 液位显示正常	每月
		低压二氧化碳控制装置运行正常, 状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		低压二氧化碳储存装置各部位手动控制阀启闭状态应符合要求	每月
		低压二氧化碳储存装置电动控制阀动作应正常	每季
		测试低压二氧化碳气体惰化保护装置功能应正常	每年
	柜式、悬挂式气体灭火装置	启动电磁阀固定应牢固, 外观完好, 导线连接可靠, 安全销应拆除	每月
		灭火剂储瓶的压力显示应符合要求, 气瓶检验应在有效期范围内	每月
	热气溶胶灭火装置	装置固定应牢固, 外观完好, 导线连接可靠	每月
	联动控制功能	各类系统的模拟启动功能应正常	每年
保养要求	气体灭火系统保养	清洁气体灭火控制器、灭火控制装置。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象, 及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		清洁气体灭火剂储存容器和喷头等设备	每季
		检查设备、管道及支架, 存在锈蚀的应及时维护	每季
		检查更新系统名称、编号标识以及管网、阀门标识, 标牌	每季
		核查气瓶、灭火装置、灭火剂检验有效期	每年
十一、干粉灭火系统			
功能要求	防护区	检查防护区内围护结构、泄压装置和事故通风设施应正常	每月

	干粉灭火控制装置	灭火控制器运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		灭火控制器、火灾探测器、紧急启停按钮、声光警报装置、气体释放灯等固定应牢固，外观、防护完好	每月
	干粉灭火瓶组及储罐	干粉灭火剂储瓶和启动瓶安装应牢固，外观完好	每月
		干粉灭火剂储瓶和启动瓶的压力应符合要求	每月
		干粉灭火剂储存容器及容器阀、集流管、选择阀、安全泄放装置和启动管路等固定应牢固，外观完好	每月
		启动电磁阀固定应牢固，外观完好，导线连接可靠，安全销应拆除	每月
	悬挂式干粉灭火装置	启动电磁阀固定应牢固，外观完好，导线连接可靠，安全销应拆除	每月
		悬挂式干粉灭火装置的压力显示应符合要求	每月
	联动控制功能	系统的模拟启动功能应正常	每年
保养要求	干粉灭火系统保养	清洁灭火控制器。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		清洁灭火剂储存容器和喷头等设备	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护	每季
		检查更新系统名称、编号标识以及管网、阀门标识，标牌	每季
		核查储瓶、储罐、灭火剂检验有效期	每年
十二、防烟排烟系统			
防烟系统外观、功能要求	送风机控制柜	风机控制柜安装牢固，外观完好，工作状态正常。主备电供电符合要求	每月
		检查供电线路有无老化，双电源自动切换功能正常	每季
	送风机	风机安装牢固，外观完好。现场手动启动风机，风机应正常运转，运转平稳、无异常振动与声响，风量正常	每月
		能在消防控制室手动启停风机，接收反馈信号	每季
	送风阀（送风口）	送风阀（送风口）固定应牢固、外观完好，关闭严密	每月
		手动开启、复位动作应灵敏、可靠，阀门状态信号应反馈到消防控制室	每季
	防火阀	防火阀机构应完好	每季
	联动控制功能	防烟系统联动控制功能应正常	每年
排烟系统外观、功能要求	排烟风机、补风机控制柜	排烟风机、补风机控制柜安装牢固，外观完好，工作状态正常。主备电供电符合要求	每月
		检查供电线路有无老化，双电源自动切换功能正常	每季
	排烟风机、补风机	风机安装牢固，外观完好。现场手动启动风机，风机应正常运转，运转平稳、无异常振动与声响，风量正常	每月
		能在消防控制室手动启停风机，接收反馈信号	每季
	挡烟垂壁	挡烟垂壁外观完好。手动操作挡烟垂壁应灵敏、可靠地启动与到位后停止。状态信号应反馈到消防控制室	每月
	自动排烟窗	自动排烟窗外观完好。手动操作动作应灵敏、可靠。状态信号	每月

		应反馈到消防控制室	
	排烟阀（排烟口）	排烟阀（排烟口）固定应牢固、外观完好，关闭严密	每月
		手动开启、复位动作应灵敏、可靠，阀门状态信号应反馈到消防控制室	每季
	排烟防火阀	排烟防火阀机构应完好。手动启动排烟风机，关闭排烟防火阀，排烟风机应自动关闭	每季
	联动控制功能	排烟系统联动控制功能应正常	每年
保养要求	防排烟系统保养	清洁风机控制柜。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换。检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		对风机传动机构、风机轴承进行润滑处理	每季
		清洁送风口、排烟口、风机进（出）风口	每季
		对送风阀、排烟阀、排烟防火阀、防火阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁等装置的传动机构进行润滑处理	每季
		检查设备、管道及支架，存在锈蚀的应及时维护	每季
		检查更新防排烟系统风机、控制柜的名称、编号等标识、标牌	每季
十三、消防应急照明和疏散指示系统			
外观、功能要求	应急照明控制器	应急照明控制器运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		应急照明控制器的自检、消音、复位、故障报警功能正常	每月
		手动应急转换功能正常	每季
	应急照明集中电源	应急照明集中电源箱运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
		手动应急转换功能正常	每季
	应急照明配电箱	应急照明配电箱运行正常、状态显示正常	每月
		手动切断主电源，灯具点亮应正常	每季
	应急照明灯具	应急照明灯具安装应牢固、外观完好、无遮挡，工作状态正常	每月
		应急照明灯具照度和工作持续时间应符合要求	每季
	疏散标志灯具	疏散标志灯具安装应牢固、外观完好、无遮挡，工作状态正常	每月
		疏散标志灯具照度和工作持续时间应符合要求	每季
	联动控制功能	消防应急照明和疏散指示系统的联动应急启动功能应正常	每年
保养要求	消防应急照明和疏散指示系统保养	对应急照明控制器、应急照明集中电源的集中电源电池、备电电池进行充放电试验	每季
		清洁应急照明控制器、应急照明集中电源箱、应急照明配电箱。检查柜内电器元件有无松动、烧损现象，及时紧固或更换；检查线路接头处有无氧化或锈蚀并处理	每季
		检查消防应急照明灯具和疏散指示灯具，存在故障的，应及时维修更换	每季
		检查更新控制器、电源箱及线路标志，标识	每季
		核查消防应急照明灯具和疏散指示灯具等备件数量，及时补充	每季
十四、防火分隔设施			

防火门外观、功能要求	防火门监控器	防火门监控器运行正常，状态显示正常。主备电供电符合要求	每月
	防火门	防火门状态正常，组件齐全完整、无缺失，周围不应有障碍物	每月
		常闭防火门应具有自行关闭功能，双扇防火门具有按顺序关闭功能	每月
		防火门关闭应严密，防火密封条应完好	每月
		测试常开防火门应能自行关闭，具有反馈功能	每季
	联动控制功能	联动控制功能应正常	每年
防火卷帘外观、功能要求	防火卷帘控制器	防火卷帘控制器运行正常，状态显示正常。卷帘电机及控制器主备电供电符合要求	每月
	防火卷帘	防火卷帘外观完好，组件应齐全完整，导轨牢固无机械损伤。操作按钮完好	每月
		防火卷帘与楼板、梁、柱之间的空隙防火封堵应完好，升降范围内不应有障碍物	每月
		手动控制防火卷帘升降，反馈信号应正常	每季
	联动控制功能	联动控制功能应正常	每年
电动防火窗和电动防火阀外观、功能要求	电动防火窗和电动防火阀	电动防火窗和电动防火阀外观完好，开启复位灵活，关闭应严密	每月
	联动控制功能	联动控制功能应正常	每年
保养要求	防火门保养	清洁防火门监控器	每季
		对防火门监控器备电电池进行充放电试验	每季
		及时修复或更换防火门损坏部件	每季
		对防火门转动部分进行润滑，检查更新防火门标识	每季
	防火卷帘保养	清洁防火卷帘控制箱	每季
		检查维修防火卷帘帘面，清理防火卷帘导轨内杂物，并润滑	每季
		对防火卷帘传动链条链轮等装置进行润滑	每季
	电动防火窗和电动防火阀保养	对电动防火窗和电动防火阀的转动部位润滑	每季
十五、消防电梯			
外观、功能要求	消防电梯基本功能	查看电梯维护保养记录情况	每季
		消防电梯迫降按钮保护罩完好	每月
		轿厢内专用对讲电话外观完好，通话正常	每季
		手动迫降消防电梯，值班室应能接收反馈信号	每季
		消防电梯排水井的排水设施完善，排水功能正常	每季
保养要求	消防电梯保养	清洁排水泵控制箱。检查电气元器件，有锈蚀或异常的，及时维修或更换	每季

附 录 E

消防设备维护保养配备要求（补充）

（资料性附录）

消防设备维护保养配备要求（补充）

序号	设备、器具名称	单位	数量	备注
1.	电焊机	台	1	
2.	电锤	套	2	
3.	手枪钻	台	1	
4.	弯管器	个	1	
5.	套丝机	套	1	
6.	水管钳	把	2	
7.	便携式梯子	个	1	
8.	电动扳手	把	2	
9.	可移动配电箱	台	1	
10.	梅花扳手	套	1	
11.	开口扳手	套	1	
12.	螺丝刀	套	2	
13.	标签机	套	1	
14.	吹尘器	套	2	
15.	喷淋头专用拆卸工具	套	1	
16.	角磨机	套	1	
17.	电动砂轮机	台	1	
18.	排水泵	台	1	

注：以上配置表是《消防技术服务机构从业条件》（应急〔2019〕88号）规定基础配置以外，从事消防设施维护保养工作建议补充的设备（器具）。

附 录 F

建筑消防设施维护保养合同（样本）

（资料性附录）

甲方合同编号：

乙方合同编号：

建筑消防设施维护保养合同（样本）

项目名称：_____

项目地址：_____

委托单位：_____

服务机构：_____

签订时间：_____

签订地点：_____

维护保养合同

甲方（委托单位）：_____

乙方（服务机构）：_____

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国消防法》等有关法律法规制定的示范文本，乙方应符合《消防技术服务机构从业条件》相关要求，乙方的《企业法人营业执照》登录《社会消防技术服务信息系统》（<https://shhxf.119.gov.cn/>）查看企业注册信息、服务类型，确保企业符合从业条件且服务类型与拟承揽的维保项目规模相一致。甲方将_____项目的维护保养工作委托给乙方承担。在签订合同前，乙方已对维保物现状进行了充分的了解，自愿受托进行维保物的维护保养工作。本着互惠互利、长期友好合作的精神，经双方协商同意签订如下合同，供双方严格遵守执行。

1. 维保项目

维护保养项目名称：_____自行填写_____

维护保养建筑名称：_____自行填写_____

维护保养项目地址：_____自行填写_____

维护保养建筑面积：_____自行填写_____

建筑火灾危险性：_____自行填写_____

2. 维保目标及服务标准

2.1 乙方服务标准依据陕西省《建筑消防设施维护保养规范》执行，以达到维保物在日常使用过程中高效、稳定、安全的使用要求。

2.2 若相关国家对维保物有定期检测或检验的强制性规定的（如可燃气体探测器校验、气体灭火钢瓶鉴定），乙方应协助相关定期检测或检验工作。检测、检验费用由_____方承担。

3. 维保工作范围及内容要求

3.1 本合同指定的建筑消防设施系统包括以下（自行勾选）项内容：
（已设置的消防系统前面划√，未设置的消防系统前面划×）

<input type="checkbox"/> 消防供配电设施	<input type="checkbox"/> 消防给水系统
<input type="checkbox"/> 室内消火栓系统	<input type="checkbox"/> 室外消火栓系统
<input type="checkbox"/> 火灾自动报警系统	<input type="checkbox"/> 自动喷水灭火系统
<input type="checkbox"/> 气体灭火系统	<input type="checkbox"/> 泡沫灭火系统
<input type="checkbox"/> 固定消防炮灭火系统	<input type="checkbox"/> 干粉灭火系统
<input type="checkbox"/> 细水雾灭火系统	<input type="checkbox"/> 消防应急照明和疏散 指示系统
<input type="checkbox"/> 水喷雾灭火系统	<input type="checkbox"/> 防烟排烟系统
<input type="checkbox"/> 防火分隔系统	<input type="checkbox"/> 消防救援设施
<input type="checkbox"/> 其他消防设施	

3.2 乙方应在本合同签订前，向甲方提交书面维保计划，并根据经甲方授权代表书面审核确认的维保计划进行维护保养工作。在维保服务过程中，经甲方授权代表书面同意，乙方可根据维保实际情况调整维保计划。维保计划的内容应当包括设施、设备维保应当达到的标准和具体维保措施（如：维保频率、维保方法、维保人员、费用预算安排等）。

3.3 乙方应自消防技术服务完成之日起 5 个工作日内出具记录、报告等文件，并以书面形式将不合格项整改意见告知甲方。

3.4 乙方应制作包含消防技术服务机构名称、项目负责人、操作人员、维护保养日期、维护保养结论、联系方式等信息的消防技术服务信息公示牌，并在首次维护保养工作完成后 3 日内在消防控制室（值班室）或消防水泵房等醒目位置予以公示。每次维护保养工作完成后应及时进行信息更新。

4. 合同有效期

合同有效期为：自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

5. 合同款项及支付方式

5.1 双方约定，选择_____维护保养方式：

（1）清包：乙方只提供维保服务，任何零部件另外收费。

（2）半包：乙方既提供维保服务，又免费提供单价在_____元以内零部件。

(3) 全包:乙方既提供维保服务,又免费提供所有零部件。

5.2 本合同价款总额为:(大写)人民币_____元整,(小写)人民币_____元整(含税价)。其中,不含税价:_____,税率:_____,税额:_____。若国家出台新的税收政策,则按新政策执行。维保服务费用已经包含方的差旅费、食宿费用、检查费、调试费、咨询费或其他进行本合同项下所需的所有劳务花费或支出。除上述费用外,甲方不再就本合同的履行向乙方支付任何其他费用。

5.3 维保时发生的零部件费用须另行结算的,价格按照双方约定计费。

5.4 双方约定,按照以下方式进行支付结算:

(1)结算周期:按_____算_____。

(2)结算式:_____。

(3)付款式:_____。

5.5 甲方每次在收到乙方出具的等额增值税专用发票/普通发票后日内,向乙方支付当期应付费用。乙方出具专用/普通发票迟延的,甲方付款相应顺延。

6. 双方权利与义务

6.1 甲方的权利与义务:

6.1.1 甲方的权利:

(1) 甲方指定_____作为甲方项目负责人,根据维保计划享有对乙方的维保工作进行监督、管理的权利。

(2) 负责监督、检查运行维护费和大修、技改、零购资金的使用情况。

(3) 对乙方运行维护服务的质量进行监督和定期检查,如发现乙方未按合同约定提供运维服务的,有权要求乙方限期整改,对乙方不称职人员可以要求乙方更换。

(4) 对维保物部件的处置进行审核、批复。

6.1.2 甲方的义务:

(1) 甲方必须按本合同约定的付款方式按时拨付合同款给乙方,

不得借故拖欠各种应付款项，如发生无故拖欠现象，视为甲方违约将按本合同约定承担违约责任。

(2) 甲方消防控制室实行 24 小时值班制度，每班工作时间不大于 8 小时，每班人员不少于 2 人，且均应通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有符合《国家职业技能标准》要求的职业资格证书；值班人员必须严格落实日常巡视、检查、记录等制度，一旦发现故障不能自行排除时，应及时通知乙方。

(3) 甲方应给乙方提供检测维修现场使用的机具、升降设备，为乙方的工作提供便利。

(4) 甲方应向乙方提供有关消防系统的有关竣工图、设备逻辑关系表、端子图、消防系统各设备详细资料以及消防控制设备的操作说明书等乙方需要的相关资料。

(5) 甲方交给乙方维护的消防系统各种设备和设施应无故障和损坏，并由乙方认可；若系统存在明显的故障和设备损坏，甲方应负责解决。

(6) 合同期间内：由于甲方原因需对消防设备进行整改、增减或移位时，所需费用由甲方承担；由于非乙方原因造成系统程序发生故障，其程序改写、修复、调试费用由甲方承担。在维修保养过程中如发现消防设备或部件存在质量问题，影响系统正常工作需另购置时，设备由甲方负责，乙方负责对设备或部件进行更换。双方另有约定的按约定执行。

(7) 合同期间非乙方原因造成的消防设备丢失或损坏产生的更换和维修费用由甲方承担。

(8) 乙方送达甲方的检测记录或工作报告，甲方在收到后三日内应给予书面答复，逾期视为认可。

(9) 其他：_____。

6.2 乙方的权利与义务：

6.2.1 乙方的权利：

(1) 乙方指定_____为乙方项目负责人（注册消防工程师），注册号：_____，联系电话：_____，负责项目维护保养的质量进度和安全作业，并负责处理相关事宜。乙方应接受甲方委派人员对维护保养质量的监督。

(2) 享有按照本合同约定向甲方收取维护保养费用的权利。

6.2.2 乙方的义务：

(1) 认真履行建筑消防设施维护保养工作的职责，其主要工作内容：

1) 按照陕西省《建筑消防设施维护保养规范》和《建筑消防设施维护保养方案》的具体内容，对委托维护保养的消防设施进行定期的技术性能测试检查和消防系统功能性操作试验检查及修缮；

2) 乙方应在合同签订后首次维护保养时进行一次全面检查，出具《消防设施运行报告》，双方签字确认，以便明确消防设施现状及事后维修责任界限。

3) 委托维护保养的消防设施在出现故障或不正常现象时，及时查明原因，根据合同约定，落实维修责任；在接到委托单位有关消防设施出现故障的通知后，一般应于____小时内到达现场开展消防设施维修工作，维修工作一般应在____小时内完成，需要由供应商或生产企业提供零配件时，一般应在到货后____小时内完成。

4) 建筑物进行改建或重新装修时，导致火灾探测器等消防设施拆卸、改变位置（敷设管线），或需要增加消防设施时，负责协助甲方制定消防设施整改方案；并在完工后对所属区域消防设施的恢复开通状况及功能进行检查测试；

(2) 乙方月检和季检、年检工作完后，应填写巡检单、维修单，并出具月、季、年检报告，由甲、乙双方负责人签字分别存档备案。

(3) 在消防维护服务中，乙方不得改动原消防系统的电气、电子线路和零部件，需改动应通知甲方，在甲方认可同意后改动。并向甲方提供更换后的技术资料。

(4) 消防设施维护保养合同有效期间，消防设施发生故障，在接到甲方通知确认后，需派人到达现场进行处理，并据实填写维修单，由甲、乙双方授权人签字后生效，分别交甲、乙双方存档备查。

(5) 乙方收到甲方提供的其所需要的相关材料时应向甲方出具收条，乙方应妥善保管甲方提供的上述材料，合同期满后应全部无损的返还甲方，如有损害造成甲方损失的，乙方应付损害赔偿。合同到期后，乙方应对所有维护系统、设备进行全面测试，并出具符合实际情况的消防设施维保报告交付甲方确认。

(6) 乙方建立日常走访培训制度，应甲方要求培训甲方操作人员，提高甲方消防系统操作人员的业务技能。

(7) 维修期间确需暂时停用消防系统的，必须报经甲方消防安全

责任人批准；故障排除后要进行相应功能试验并报经甲方消防安全管理人检查确认。

(8) 本合同期限内发生火灾，因乙方维护保养不到位造成消防设施未能及时、有效动作，造成甲方财产损失的应由乙方承担相应法律责任。因乙方原因致使甲方消防设施不能正常运转导致相应消防行政处罚，乙方承担相应法律责任。

(9) 因设备质量、安装工艺、工程质量、设计缺陷等原因造成乙方不能正常对甲方设施维护保养，乙方在提出整改意见或方案后，甲方未及时回应或解决，由此导致的各类问题，乙方不承担法律责任。有效期间资质合法有效。

(10) 其他:_____。

7. 保密

7.1 乙方及其工作人员在合同履行过程中了解到的涉及到甲方技术信息、经营信息、商业秘密以及其他尚未公开的有关信息、资料负有保密义务，并采取相应的保密措施。乙方应承担的保密义务包括但不限于：

- (1) 未经甲方书面同意，不得将上述信息、资料披露给任何第三人；
- (2) 不得将上述信息、资料用于本合同以外的其他目的；

(3) 在本合同终止或解除后或按甲方要求，乙方及时将上述信息、资料返还甲方，或按甲方要求做适当处理。

7.2 乙方违反保密义务的，应承担一切法律责任并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

8. 合同变更或解除

8.1 甲乙双方协商一致，可以书面形式变更或解除本合同。

8.2 在合同履行过程中，发生以下情形之一的，甲方有权解除合同：

- (1) 乙方严重违约造成甲方的重大损失时；
- (2) 乙方未经甲方同意擅自转让本服务项目部分或全部给第三方时；
- (3) 乙方不具有符合本合同项目要求的从业条件要求；

8.3 甲方未按合同约定时间向乙方支付费用的，超过 90 天时，乙方有权解除合同，并按违约责任要求赔偿。

8.4 合同解除后，对于已履行部分给合同各方造成的实际损失，按如下约定承担：

(1) 非因甲方原因，乙方单方面解除合同的，合同终止前所发生的费用由乙方承担；

(2) 非因乙方原因，甲方单方面解除合同的，合同终止前所发生的费用由甲方承担。

8.5 本合同有效期限届满，合同自动终止。

9. 不可抗力

9.1 本合同中不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、武装冲突、社会动乱、暴乱或按照本条的定义构成不可抗力的其他事件。

9.2 任何一方由于不可抗力而影响本合同义务履行时，可根据不可抗力的影响程度和范围延迟或免除履行部分或全部合同义务。但是受不可抗力影响的一方应尽量减少不可抗力引起的延误或其他不利影响，并在不可抗力影响消除后，立即通知对方。任何一方不得因不可抗力造成的延迟而要求调整合同价格。

9.3 如果不可抗力事件的影响已达 120 天或双方预计不可抗力事件的影响将延续 120 天以上（含本数）时，任何一方有权终止本合同。由于合同终止所引起的后续问题由双方友好协商解决。

10. 违约责任

10.1 甲方不能按时支付合同约定的价款时，应就逾期部分向乙方支付按照中国人民银行规定的同期贷款基准利率计算的逾期付款违约金，但因乙方原因造成的除外。

10.2 乙方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，甲方有权要求乙方承担继续履行、赔偿损失和/或支付违约金等违约责任。

10.3 乙方未经甲方书面同意委托第三方承揽甲方的维保服务项目的，乙方向甲方支付合同总价款_____%的违约金（即_____元），并与该第三方解除委托关系。

10.4 乙方委托第三方从事相关维保服务的，该第三方给甲方财物或人员造成损失或伤害的，由乙方先行向甲方承担相关的赔偿责任。

10.5 甲方未按照合同约定支付维护保养服务费用，超过_____天时，乙方有权终止服务。

11. 适用法律

11.1 本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

11.2 本合同在履行过程中，条款内容与新颁布的法律、法规规章、行业规定相悖时，以新的法律、法规规章、行业规定为准，并由甲、乙双方协商予以变更。

12. 争议解决

甲乙双方在履行合同的过程中如发生争议，应协商解决，协商不成的，可按下列第_____种方式解决。

(1) 提交_____仲裁委员会仲裁。

(2) 依法向_____人民法院提起诉讼。

13. 合同生效

本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。合同签订日期以最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

14. 合同附件

本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

15. 份数

本合同一式_____份，甲方执_____份，乙方执_____份，具有同等法律效力。

16. 特别约定

本特别约定是对合同其他条款的修改或补充，如有不一致，以特别约定为准。

附件一： 营业执照和社会消防技术服务网截图（复印件）

附件二： 《设备、零配件、材料价目表》

（ 以下无正文）

签 署 页

甲方： (盖章)	乙方： (盖章)
法定代表人(负责人)或授权代表(签字)：	法定代表人(负责人)或授权代表(签字)：
签订日期：	签订日期：
地址：	地址：
联系人：	联系人：
电话：	电话：
传真：	传真：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
统一社会信用代码：	统一社会信用代码：

附件一： 营业执照和社会消防技术服务信息系统网站截图

（粘贴处）

附件二： 《设备、零配件、材料价目表》

参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国消防法》（主席令第81号）2021年版
- [2] 《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部第61号）
- [3] 《社会消防技术服务管理规定》（中华人民共和国应急管理部令第7号）
- [4] 《陕西省消防条例》（陕西省人大常委会公告[十一届]第20号）
- [5] 《陕西省消防维护保养执业导则（试行）》
- [6] 江苏省《建筑消防设施维护保养规程》（DB32/T 4696-2024）
- [7] 北京市《建筑消防设施维护保养技术规范》（DB11/T 3035-2023）