

### 建筑消防设施维护保养管理规范

Code for maintenance and management of building fire equipments

2018 - 11 - 28 发布

2019 - 06 - 01 实施

---

江西省市场监督管理局

发布



# 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 一般规定 .....	2
5 建筑消防设施维护保养技术要求 .....	2
6 维护保养管理的实施 .....	2
7 质量管理 .....	5
8 档案管理 .....	5
附录 A（规范性附录） 建筑消防设施维护保养技术标准 .....	1
附录 B（资料性附录） 消防控制室值班记录表 .....	24
附录 C（资料性附录） 建筑消防设施故障维修记录表 .....	25
附录 D（资料性附录） 建筑消防设施巡查记录表 .....	26
附录 E（资料性附录） 建筑消防设施维护保养合同（参考样式） .....	30
附录 F（资料性附录） 建筑消防设施基本信息表 .....	33
附录 G（资料性附录） 建筑消防设施维护保养报告书 .....	38

## 前 言

本标准按照GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本标准由江西省消防总队提出并归口。

本标准主要起草单位：江西省消防总队防火监督部。

本标准主要起草人：梁智勇、曾柳青、江平华、刘峰、黄颖。

本标准主要审查人：王荣辉、黄哲、张振球、毛榕英、徐帅。

# 建筑消防设施维护保养管理规范

## 1 范围

本规范规定了建筑消防设施维护保养管理的一般规定、技术要求、维护保养管理的实施、质量管理、档案管理等内容。

本规范适用于本省行政区域内的建筑消防设施维护保养管理。

## 2 规范性引用文件

下列文件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（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 4717 火灾报警控制器  
GB 16806 消防联动控制系统  
GB 16808 可燃气体报警控制器  
GB 25201 建筑消防设施的维护管理  
GB 50498 固定消防炮灭火系统施工与验收规范  
GA 95 灭火器维修  
GA 503 建筑消防设施检测技术规程  
GA 1157 消防技术服务机构设备配备

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

#### 建筑消防设施

建(构)筑物中设置的用于火灾报警、灭火、人员疏散、防火分隔、灭火救援行动等的设施。

### 3.2

#### 巡查

对建筑消防设施直观属性的检查。

### 3.3

#### 检测

依照相关标准，对建筑消防设施的功能进行测试性的检查。

### 3.4

#### 保养

对建筑消防设施的设备、管道、阀门等部件，在规定的时间内采取注润滑剂、清洁、除锈等措施的过程。

### 3.5

#### 故障

建筑消防设施或其部件出现异常并可能导致消防设施部分或全部丧失功能的情况。

### 3.6

#### 维修

对建筑消防设施存在的故障进行排除的过程。

### 3.7

#### 维护

保证建筑消防设施功能正常所进行的工作，包括巡查、检测、维修、保养等。

### 3.8

#### 定期维护保养

具备相应资质的消防设施维护保养检测机构每月（季、年）对建筑消防设施实施维修、保养及年度检测等工作。

## 4 一般规定

4.1 设有火灾自动报警系统、自动灭火系统和防排烟系统等消防设施的物业所有人或管理人应当委托依法取得消防技术服务机构资质证书的消防设施维护保养检测机构（以下简称“维护保养单位”）进行建筑消防设施维护保养。

4.2 保修期内的建筑消防设施由施工单位进行维护保养的，施工单位应按照国家法律法规、技术规范 and 操作规范等要求开展维护保养活动。施工单位不能按照本规范开展建筑消防设施维护保养服务活动的，建筑消防设施使用管理单位应当另行委托具备相应资质的维护保养单位开展建筑消防设施的维护保养。

4.3 两个及以上产权单位、使用单位共用建筑消防设施的，产权单位、使用单位应当共同协商、订立协议，明确各方的消防设施管理责任，并确定责任单位对共用建筑消防设施进行统一管理，由责任单位委托维护保养单位对消防设施进行维护保养。

4.4 建筑消防设施使用管理单位应自行或者委托维护保养单位、安全监测机构运用物联网等先进技术将火灾报警、消防设施和电气安全监测等数据接入城市物联网消防远程监控系统，设置建筑消防设施标识，加强建筑消防设施规范化管理。

4.5 维护保养单位应按照国家法律法规、技术规范 and 操作规范等要求，对委托单位建筑内的全部消防设施定期开展维护保养，保证经过维护保养的建筑消防设施的质量符合国家标准、行业标准，对维护保养结果承担法律责任，并出具真实、规范的记录报告。

4.6 维护保养单位应定期培训委托单位的消防控制室值班操作人员，协助委托单位开展灭火和应急疏散演练工作。

## 5 建筑消防设施维护保养技术要求

5.1 维护保养单位应按照国家消防技术标准定期对委托单位建筑内的所有消防设施进行功能测试，维护保养周期和内容不应低于本规范附录 A 的规定。对经测试达不到技术标准的，应当及时查找原因并采取措施予以消除，确保消防设施处于正常工作状态。

5.2 未设置火灾自动报警系统、自动灭火系统和防排烟系统的物业所有人或管理人应参照本规范附录 A 的规定，自行或委托维护保养单位按照国家消防技术标准定期对建筑内的消防设施进行功能测试和维护保养，确保消防设施处于正常工作状态。

5.3 维护保养单位和建筑消防设施使用管理单位在重要节假日、重大活动等时期应根据消防设施使用情况或者消防主管部门指令增加消防设施维护保养的频次。

## 6 维护保养管理的实施

### 6.1 日常管理

### 6.1.1 值班

6.1.1.1 建筑消防设施使用管理单位应按照 GB 25201 要求建立消防控制室值班制度，落实值班人员，也可由维护保养单位委派人员值班。

6.1.1.2 消防控制室值班时间和人员应符合以下要求：

- a) 实行每日 24h 值班制度，值班人员应通过消防行业特有工种职业技能鉴定，持有初级技能以上等级的职业资格证书；
- b) 每班人员应不少于 2 人，值班人员对火灾报警控制器进行日检查、接班、交班时，应填写《消防控制室值班记录表》（见附录 B）的相关内容。值班期间每 2h 记录一次消防控制室内消防设备的运行情况，及时记录消防控制室内消防设备的火警或故障情况。

6.1.1.3 消防控制室值班人员接到报警信号后，应按下列程序进行处理：

- a) 接到火灾报警信息后，应以最快方式确认；
- b) 确认属于误报时，查找误报原因并填写《建筑消防设施故障维修记录表》（见附录 C）；
- c) 火灾确认后，应当立即确认火灾报警联动控制开关处于自动状态，按操作规程启动消防设施，同时拨打“119”火警电话报警；
- d) 立即启动单位内部灭火和应急疏散预案，同时报告单位消防安全责任人，单位消防安全责任人接到报告后应立即赶赴现场。

### 6.1.2 巡查

6.1.2.1 建筑消防设施的巡查应由归口管理消防设施的部门或单位实施，按照工作、生产、经营的实际情况，将巡查的职责落实到相关的工作岗位。

6.1.2.2 建筑消防设施巡查应明确各类建筑消防设施的巡查部位、内容和频次，巡查内容见《建筑消防设施巡查记录表》（附录 D）。

6.1.2.3 建筑消防设施巡查频次应满足下列要求：

- a) 消防安全重点单位，每日巡查一次；
- b) 公众聚集场所营业时，每 2h 巡查一次，应将建筑消防设施的巡查内容全部或部分纳入其中，全部建筑消防设施应保证每日至少巡查一次；
- c) 医院、养老院、寄宿制的学校、托儿所、幼儿园等场所应当加强夜间巡查；
- d) 其他单位，每周至少巡查一次。

## 6.2 定期维护保养

### 6.2.1 合同签订

6.2.1.1 维护保养单位承揽维护保养项目，应当与委托单位签订《建筑消防设施维护保养合同》（以下简称《合同》，见附录 E）。

6.2.1.2 《合同》双方应当明确下列内容：

- a) 民用建筑的高度和单体建筑面积、工业建筑的火灾危险性；
- b) 项目负责人姓名和联系电话；
- c) 建筑消防设施名称、维护保养事项；
- d) 消防设施已损部件的购置责任；
- e) 合同履行时间等。

6.2.1.3 《合同》加盖双方单位公章或合同专用章，法定代表人签字。《合同》还应包括维护保养单位资质证书、项目负责人的资格证书等证明性文件。

6.2.1.4 在施工合同约定的保修期内由原施工单位进行建筑消防设施维护保养，且本规范 6.2.1.2 内容在施工合同中明确的，原施工单位应与建设单位补充签订保修期内建筑消防设施维护保养合同。

6.2.1.5 《合同》应当将维护保养项目设置的所有消防设施列入服务内容，任何一方均不得随意削减。

### 6.2.2 技术交底

6.2.2.1 建筑消防设施使用管理单位应向维护保养单位交待建筑物的功能与特点，提供建筑消防设施的验收文件和产品、系统使用说明书、系统调试记录、建筑消防设施平面布置图、系统图和火灾报警地址编码表、平面地址编码图、各设备逻辑关系等技术资料。

6.2.2.2 委托双方应当就消防设施维护保养工作的开展和维护保养任务的完成进行充分的沟通交流，明确消防设施维护保养范围、内容、工作标准、特殊情况的处理和维护保养任务分工等。

6.2.2.3 维护保养单位应当向委托单位做出保密承诺。

### 6.2.3 服务准备

6.2.3.1 维护保养单位应当填写《建筑消防设施基本信息表》(见附录 F)，经委托单位盖章确认后作为消防设施维护保养工作的基础资料。

6.2.3.2 维护保养单位应当根据维护保养项目消防设施的类别和规模，结合维保周期月、季、年的不同工作内容，制定《建筑消防设施维护保养工作计划》，经维护保养单位技术负责人和委托单位审核同意后由维护保养项目负责人和操作人员具体实施。

### 6.2.4 维护保养

6.2.4.1 《合同》签订后 1 个月内，维护保养单位应当首先对受委托的建筑消防设施按照本规范要求的年度维保项目实施首次维护保养服务，及时制作《建筑消防设施维护保养报告书》(见附录 G)。

6.2.4.2 维护保养单位应当每月对维护保养项目消防设施提供至少一次维护保养服务。每个年度周期应进行一次全面的检测，并出具年度检测报告。

6.2.4.3 维护保养单位对消防设施进行维护保养服务时每次不少于 2 人，并应客观记录现场测试消防设施的具体位置、名称、编号、型号、数量等。建筑消防设施使用管理单位应派人参加，并对测试结果审核确认。

6.2.4.4 对检查、测试发现的问题，应当立即做修复处理，填写《建筑消防设施故障维修记录表》，经项目负责人确认后留存；对按照《合同》约定应由委托单位购置配件、实施清洗的，应当敦促其尽早落实。

6.2.4.5 对检查、测试发现的问题履行维修、保养责任后，应当及时制作《消防设施维护保养报告书》，由项目负责人、技术负责人审核后出具。《消防设施维护保养报告书》出具时间不得迟于次月维护保养任务开始前，期间因故未能完成维修、保养任务的，应当在《消防设施维护保养报告书》中注明理由。

6.2.4.6 维护保养单位对消防设施进行维护保养后，应当制作包含维护保养单位名称、项目负责人、联系电话和维护保养日期等信息的标识，在消防设施所在建筑的醒目位置予以公示。

6.2.4.7 维护保养单位开展定期维护保养服务，应当遵守下列规定：

- a) 应当对消防设施组件的外观和工作状态进行检查，对存在破损、变形、锈蚀、渗漏等情况的，及时采取修理、更换、除锈等措施恢复正常；
- b) 应当对消防设施线路、管道、阀门及控制阀门的铅封、锁链等进行检查，对存在破损、松动、锈蚀、渗漏等情况的，及时采取补漏、紧固、除锈、刷漆、润滑、更换等措施恢复正常；
- c) 应当对消防设施各类标识进行检查，对存在破损、不齐全等情况的，及时进行更换和补齐；
- d) 对火灾探测器，应当根据国家标准和产品说明书的要求通知委托单位进行清洗或更换。

6.2.4.8 火灾探测报警产品达到使用寿命时一般应报废。若继续使用，应对所有达到使用寿命的产品每年逐一按有关国家标准维修检测和接入复检要求进行检测，并进行系统性能测试，所有检测结果均应合格。

6.2.4.9 对火灾探测器，应当根据国家标准和产品说明书的要求进行清洗。

6.2.4.10 需维修的灭火器应经灭火器生产企业授权并由取得三级资质的消防设施维护保养检测机构进行处理。

### 6.2.5 故障维修

6.2.5.1 维护保养单位应当在接到委托单位关于消防设施出现故障的通知后，于 24h 内到达现场开展消防设施维修，维修应在 48h 内完成，需要由供应商或者生产企业提供零配件时，应在 5d 内完成。故障排除后维护保养单位应进行相应功能试验，填写《建筑消防设施故障维修记录表》。

6.2.5.2 消防设施维修期间，建筑消防设施使用管理单位和维护保养单位应采取确保消防安全的有效措施。需暂时停用消防设施进行维修的，应经委托单位消防安全责任人批准。停用时间超过 24h 的，建筑消防设施使用管理单位应将情况向当地消防主管部门书面报告。

## 7 质量管理



7.1 维护保养单位应当建立质量保证体系，明确各类人员工作职责，制定《建筑消防设施维护保养作业指导书》、维护保养工作制度和质量管理制

- a) 《建筑消防设施维护保养作业指导书》应列出维护保养的项目、内容、流程、方法和要求。
- b) 维护保养工作制度包括消防设施检测制度、消防设施保养制度、消防设施维修制度、消防设施故障处置制度、工作记录制度、安全作业制度等。
- c) 质量管理制

7.2 维护保养单位应当设立技术负责人，对消防技术服务实施质量监督管理，对本单位出具的《建筑消防设施维护保养报告书》进行技术审核。

7.3 对每个维护保养项目，维护保养单位应当指定项目负责人和操作人员，将维护保养质量责任落实到人。项目负责人负责编制《建筑消防设施维护保养工作计划》，并组织实施，对本单位出具的《建筑消防设施维护保养报告书》进行质量审核；操作人员具体实施建筑消防设施维护保养工作，并负责填写《建筑消防设施维护保养报告记录》。

7.4 维护保养单位应充分了解和收集委托单位的意见、建议和投诉，不断提高服务质量，对委托单位的回访每年不少于一次。

7.5 维护保养单位应当建立常态化的消防业务培训制度，鼓励员工积极学习消防法律法规、消防技术标准、消防设施维修技巧等方面的业务知识，不断提高技术水平和业务能力。

7.6 维护保养单位应建立建筑消防设施维护保养服务平台，对消防从业人员的执业活动进行全过程监管和质量进度控制，实时上传和更新数据，定期对其工作业绩及工作质量进行考评，奖优罚劣。

7.7 维护保养单位应当储备一定数量的建筑消防设施易损件或与有关产品厂家、供应商签订相关合同，以保证供应。对外购的零部件等进行进货检验，检验合格方可使用，应保存进货检验记录。

7.8 维护保养单位应当按照 GA 1157 的要求配备相应的消防技术服务基础设备和消防设施维护保养设备，明确专人管理、维护和保养，确保设备处于完好状态；对依法需要计量检定、校准的设备，应按时进行计量检定、校准。

## 8 档案管理

8.1 建筑消防设施维护保养管理档案包括建筑消防设施使用单位管理档案和维护保养单位管理档案。

8.2 建筑消防设施使用单位管理档案包括建筑消防设施的验收文件和产品、系统使用说明书、系统调试记录、建筑消防设施平面布置图、建筑消防设施系统图等原始技术资料；建筑消防设施的值班记录、巡查记录、检测记录、故障维修记录以及维护保养工作计划、维护保养记录、自动消防控制室值班人员基本情况档案及培训记录。

8.3 维护保养单位管理档案包括有关制度规定、业务培训记录、工作奖惩；从业人员名册、劳动合同、技术负责人任命文件、取得的职业资格证书复印件、项目负责人和操作人员的个人工作档案；建筑消防设施维修保养合同、消防设施基本信息表、维护保养工作计划、建筑消防设施维护保养报告书、建筑消防设施故障维修记录表、消防设施的平面布置图、系统图、产品、系统使用说明书等。

8.4 建筑消防设施的原始技术资料应长期保存。《消防控制室值班记录表》和《建筑消防设施巡查记录表》的存档时间不应少于一年。建筑消防设施维护保养合同、维护保养工作计划、建筑消防设施维护保养报告书、建筑消防设施故障维修记录的存档时间不应少于五年。



附 录 A  
(规范性附录)  
建筑消防设施维护保养技术标准

A.1 建筑消防设施维护保养技术标准

见表A.1。

表A.1 建筑消防设施维护保养技术标准

维保项目	维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
消防供配电设施	消防电源主电源、备用电源工作状态。 消防设备末端配电切换装置工作状态。	每月	消防设备配电箱应有区别于其他配电箱的明显标志，不同消防设备的配电箱应有明显区分标识。配电箱上的仪表、指示灯的显示应正常，开关及控制按钮应灵活可靠。	现场检查消防配电设备的配电箱（柜）是否设有明显标志，以及仪表、指示灯、开关、控制按钮。查看最末一级配电箱运行情况。
	试验主、备电切换功能。	每季度	切换备用电源的控制方式及操作程序应符合要求。	自动控制方式下，手动切断消防主电源，观察备用消防电源的投入及指示灯的显示；人为控制方式下，在低压配电室应先切断消防主电源，后闭合备用消防电源，观察备用消防电源的投入及指示灯的显示。
	自备发电机组	发电机启动装置外观及工作状态。	每月	仪表、指示灯及开关按钮等完好，显示正常；机房通风设施运行正常。
消防供配电设施	试验发电机自动、手动启动功能。	每季度	自动启动并达到额定转速并发电的时间不大于30s，发电机运行及输出功率、电压、频率、相位的显示均正常。	自动控制方式启动发电机并用秒表计时，30s后核对仪表的显示及数据、并观察机组的运行状况，试验时间不应超过10min。手动控制方式启动发电机，查看输出指标及信号。
	储油设施	核对储油量。	每月	燃油标号正确，储油箱内的油量能满足发电机运行3h~8h的用量，油位显示正常。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
	消防设备应急电源	供电功能。	每季度	能接收联动信号的消防设备应急电源，应能在接收到联动信号后按预先设定的联动功能和输出特性供电。	试验检查。
		应急转换功能。	每季度	应急输出的转换时间不应大于 5s。	试验检查。
火灾自动报警系统	火灾探测器	外观，运行状态，每防火分区抽取不少于 25%的火灾探测器试验报警功能，年内全部测试一遍。	每季度	指示灯显示正常，探测器周围 0.5m 内无遮挡物；探测器在规定的时间内向火灾报警控制器输出火警信号，启动探测器报警确认灯；探测器报警确认灯在手动复位前予以保持。	点型感烟探测器应在试验烟气作用下动作，向火灾报警控制器输出火警信号，并启动探测器报警确认灯；探测器报警确认灯应在手动复位前予以保持。线型光束感烟探测器分别将不同减光值的滤光片，置于相向的发射与接收器件之间、并尽量靠近接收器的光路上，同时用秒表开始计时，在不改变滤光片设置位置的情况下，查看
火灾自动报警系统	手动报警按钮	运行状态，外观，每防火分区抽取不少于 25%的手动报警按钮试验报警功能，年内全部测试一遍。	每季度	外观完好，启动零件未破碎、变形或移位；触发后，向报警控制器输出火警信号，启动报警确认灯，能手动复位。	触发按钮，查看火灾报警控制器火警信号显示和按钮的报警确认灯；先复位手动按钮，后复位火灾报警控制器，查看火灾报警控制器和按钮的报警确认灯。
	火灾报警控制器	运行状况。	每月	指示灯及开关按钮等完好，显示正常，文字符号标识清晰。	查看报警控制器外观及标志。
		检测接地电阻。	每月	接地电阻值符合要求（采用专用接地装置时，接地电阻值不大于 4Ω；采用共用接地装置时，接地电阻值不大于 1Ω）。	用接地电阻测试仪测量接地线接地电阻值。
		检测主、备电切换功能。	每季度	主电源断电时自动转换至备用电源供电，主电源恢复后自动转换为市电源供电，并分别显示主、备电源的状态。	切断主电源，查看主、备电源工作状态；恢复主电源，查看主、备电源工作状态。
		试验火灾报警功能、火警优先功能。	每月	符合 GB 4717《火灾报警控制器》第 5.2.2~5.2.3 条要求。	结合探测器报警功能测试，查看报警控制器显示的报警部位、类型是否与现场一致情况，然后手动消音后，再次模拟一个火灾报警信号，查看报警主机显示情况；在故障状态下，使任一非故障部位的探测器发出火灾报警信号，控制器应在 1min 内发出火灾报警信号。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
火灾自动报警系统	火灾报警控制器	试验故障报警功能。	每月	符合 GB 4717《火灾报警控制器》第 5.2.4 条要求。	现场模拟一个故障报警信号（如拆除一只火灾探测器），用秒表测量报警控制器收到故障报警信号的时间，控制器应能发出与火灾报警信号有明显区别的声、光故障信号，核实故障部位、类型是否与现场一致。
		试验自检功能。	每月	符合 GB 4717《火灾报警控制器》第 5.2.7 条要求。	触发自检键，观察控制器面板上所有的指示灯、显示器和音响器件是否正常，同时查看其受控设备是否动作。
		试验消音复位功能。	每月	正常消音、复位。	当报警控制器处于报警状态时，启动消音键，应能消除声报警信号；启动复位键，系统应能恢复正常状态。
	火灾显示盘	试验报警、显示功能。	每月	火灾显示盘能接收来自火灾报警控制器的火灾报警信号，发出声、光报警信号，准确显示火灾部位。	在火灾报警控制器的检测过程中，同时查看火灾显示盘的显示。
	图形显示装置	试验报警、显示功能。	每月	图形显示装置能接收来自火灾报警控制器的火灾报警、故障报警和联动动作信息信号，发出声、光报警信号，准确显示报警部位。	在火灾报警控制器的检测过程中，同时查看图形显示装置的显示。查看线路连接方式。
	火灾警报装置	试验报警功能。	每季度	在接收火灾报警控制器输出的控制信号后，发出声警报或声、光警报；环境噪声大于 60dB 的场所，声警报的声压级高于背景噪声 15dB。	使用数字声级计测量背景噪音的最大声强。输入控制信号，测量声警报的声强，具有光警报功能的，查看光警报。
火灾自动报警系统	消防联动控制器	外观及运行状况，试验故障报警、自检、信息显示及查询、电源等功能。	每月	指示灯及开关按钮等完好，显示正常，文字符号标识清晰；各项功能符合 GB 16806《消防联动控制系统》的要求。	对面板上所有的指示灯、显示器和音响器件进行功能自检。
		试验对室内消火栓系统的控制显示功能。	每季度	能控制消防水泵的启、停；显示消防水泵的工作、故障状态。	试验检查。
		试验对自动喷水灭火系统的控制显示功能。	每季度	能控制系统的启停；显示消防水泵的工作、故障状态；显示水流指示器、报警阀、安全信号阀的工作状态；能显示消防水池及水箱水位、有压气体管道气压，并能控制水泵、电磁阀、电动阀等的操作。	试验检查。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
		试验对泡沫灭火系统的控制显示功能。	每季度	能控制泡沫泵及消防水泵的启停；显示系统的工作状态。	试验检查。
		试验对管网气体灭火系统的控制显示功能。	每季度	能显示系统的手动、自动工作状态；在报警、喷射各阶段，控制室有相应的声、光警报信号，并能手动切除声响信号；在延时阶段，自动关闭防火门、窗，停止通风空调系统，关闭有关部位防火阀；显示气体灭火系统防护区的报警、喷放及防火门（帘）、通风空调等设备的状态。	试验检查。
火灾自动报警系统	消防联动控制器	试验对干粉灭火系统的控制显示功能。	每季度	能控制系统的启、停；显示系统的工作状态。	试验检查。
		试验对电动防火门、防火卷帘的控制显示功能。	每季度	在接到相应火灾报警信号后对电动防火门、防火卷帘有控制显示功能。	试验检查。
		检查消防电梯迫降功能。	每季度	消防控制室手动和自动控制回落到首层，功能、信号正常。	试验检查。
		试验对排烟阀、送风阀、电动防火阀和空调系统的控制功能。	每年	消防控制室自动和手动打开排烟阀，关闭电动防火阀和空调系统，功能、信号正常。	试验检查。
		试验非消防电源的联动切断功能。	每年	消防控制室能强制切断有关部位的非消防电源，并接通警报装置及火灾应急照明灯和疏散指示灯，控制电梯全部停于首层。	试验检查。
电气火灾监控系统	电气火灾监控器	外观及工作状态，进行自检和漏电试验检查。	每月	外观完好，实时显示数据在正常范围内，功能完好、动作正常。	观察检查。
	电气火灾监控主机	外观及运行状态。	每月	外观完好，工作状态指示正常，自检正常，主机的数据接收和事件记录完整准确。	观察检查。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
	系统功能	试验监控报警和故障报警功能。	每年	监控设备应能接收来自电气火灾监控探测器的报警信号，并发出声、光报警信号，显示相应报警部位。	试验检查。
可燃气体探测报警系统	可燃气体探测器	外观及工作状态，试验报警功能。	每月	外观完好，文字符号和标志清晰齐全。探测器在被监测区域内的可燃气体浓度达到报警设定值时，能发出报警信号。	对可燃气体探测器进行报警试验，观察检查。
	报警主机	外观及运行状态，测试报警、故障报警、自检、电源等功能。	每月	外观完好，紧固部件无松动，控制机构灵活，文字符号和标志清晰，安装牢固、平稳、无倾斜；各项功能符合 GB 16808《可燃气体报警控制器》4.1.3~4.1.7的要求。	使可燃气体报警控制器处于自动状态下，模拟可燃气体探测器报警，查看保护区域内火灾声、光报警器的动作情况。对报警主机进行故障报警、自检、电源切换进行试验检查。
消防给水及消火栓系统	消防水池	外观，核对储水量、自动进水阀进水功能。	每月	外观完好；消防控制设备能显示水位；水位正常，补水设施正常。	观察检查，查看水位及消防用水不被他用的措施；查看补水设施；寒冷地区防冻措施完好。
		检查结构材料完好性。	每年	结构完好，无破损、渗漏。	观察检查。
	消防水箱	外观，核对储水量、自动进水阀进水功能。	每月	外观完好；消防控制设备能显示水位；水位正常，补水设施正常，消防出水管上的止回阀关闭严密。	观察检查，查看水位及消防用水不被他用的措施；消防水泵启动后，查看水位是否上升；寒冷地区防冻措施完好。
		检查结构材料完好性。	每年	结构完好，无破损、渗漏。	观察检查。
消防给水及消火栓系统	稳（增）压泵及气压水罐	工作状态；模拟系统渗漏，测试稳压泵、增压泵及气压水罐稳压、增压能力，自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况；检测气压水罐的压力和有效容积。	每月	外观完整无损、无锈蚀；进出口阀门常开，标识正确，启动运行正常；启泵与停泵压力符合设定值，压力表显示正常；气压水罐的调节储水量、工作压力符合设计要求。	查看进出口阀门开启程度；核对启泵与停泵压力，查看运行情况。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
	消防水泵及控制柜	工作状态，试验手动/自动启泵功能和主、备泵切换功能，控制柜转换开关是否处于自动状态。	每月	水泵进出口阀门常开，水泵和阀门的标志清晰正确，压力表、试水阀及防超压装置等正常；水泵控制柜注明所属系统及编号的标志清晰，按钮、指示灯及仪表正常，控制柜转换开关处于自动状态；通过水泵控制柜按钮、消防控制室远程能正常启停水泵；消防控制室能显示消防水泵的启动、停止和故障状态，能显示消防水泵的电源工作状态；主泵不能投入正常运行时，能自动切换启动备用水泵。	查看水泵和阀门的标志；转动阀门手轮，检查阀门状态；观察检查控制柜转换开关的所处的位置；在泵房控制柜处启动水泵，查看运行情况；在消防控制室启动水泵，查看运行及反馈信号。查看水泵控制柜仪表、指示灯、控制按钮和标识；模拟主泵故障，查看自动切换启动备用泵情况，同时查看仪表及指示灯显示。
消防给水及消火栓系统	消火栓按钮	外观，每防火分区抽取不少于 25%的启泵按钮试验远距离启泵功能及信号指示功能，年内全部测试一遍。	每季度	外观完好。设置为直接启泵的，触发时能直接启动消防泵，并有确认灯显示，消防控制设备能显示启泵按钮的位置；设置为联动触发信号的，触发时，消防控制室应收到报警信号，显示报警部位。	查看外观和配件。当建筑内无报警系统时，启动消火栓按钮，消防水泵应启动。当建筑内设有火灾自动报警系统时，启动消火栓按钮，消防控制室应收到报警信号，显示报警部位。
	消火栓水泵的连锁启动	启动控制功能。	每月	水泵的连锁启动应符合设计，并应由消火栓按钮的动作、消防水箱供水管上流量开关动作或系统管网上的压力开关动作后连锁启动。消防水泵不应设置自动停泵的控制功能。	系统排水，分别使低压压力开关、流量开关动作，观察消防泵的动作情况。统计消防水泵的各种启动方式，查看其中是否存在自动停泵的现象。
	水泵接合器	外观及附件完整情况，标识。	每季度	外观完好，无渗漏，闷盖齐全，标识清晰，控制阀常开，启闭灵活。	查看标志牌、止回阀。转动手轮查看控制阀及泄水阀。寒冷地区查看防冻措施。用消防车等加压设施供水时，查看系统压力变化。
	减压阀组	外观及运行状况，进行放水试验，检测和记录减压阀前后的压力。	每月	外观完好，减压阀阀前阀后静动压符合设计要求。	观察检查。
	管网控制阀门	检查室外阀门井中进水管上的控制阀门是否处于全开启状态。	每季度	控制阀门处于全开启状态。	试验检查。



表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目	维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法	
消防给水及消火栓系统	管网控制阀门	检查水源控制阀外观。	每月	外观正常。	观察检查。
	室内消火栓	外观及配件完整情况，试验最不利点消火栓出水压力、静压及水质，选择不同楼层抽测室内消火栓静压和出水压力。	每季度	外观完好，配件齐全完整；消火栓箱门开关灵活，开度符合要求；消火栓阀门启闭灵活，栓口与水带连接紧密，不漏水；标志和使用标识清晰；消火栓栓口处的静水压力符合设计要求，且不大于1MPa，不低于0.07MPa（建筑超过100m时，不低于0.15MPa），最不利点消火栓出水压力符合设计要求，且不大于0.5MPa。	查看标志、箱体、组件及箱门。查看栓口位置。选择最不利处消火栓，连接压力表及闷盖，开启消火栓，测量栓口静水压力。按设计用水量开启消火栓，测量最不利处消火栓出水压力。按设计用水量开启消火栓，测量最有利处消火栓出水压力。操作阀杆加注黄油，然后完全关闭阀门，并重新开启。
	消防卷盘	外观及配件完整情况。	每季度	外观完好，配件齐全，消防软管与软盘管进出口、软管与进水控制阀、软管与喷枪的连接牢固可靠。	手动转动卷盘、拉动软管检查安装牢固情况；观察检查软管、喷嘴及阀门组件是否齐全。选取两处重点部位作射水试验，软管卷盘应无渗漏。
	室外消火栓	外观，地下消火栓标识，试验室外消火栓出水压力，冬季防冻措施。	每季度	外观完好，标识明显，井内无积水，阀门启闭灵活，出水压力不应小于0.1MPa。冬季有可靠防冻措施。	手动启闭阀门观察检查阀门是否常开、启闭是否可靠；观察检查阀门的设置标识。用压力表测试栓口静水、出水压力。操作阀杆加注黄油，然后完全关闭阀门，并重新开启。
	系统过滤器	排渣，检查过滤器的完好性。	每年	过滤器完好，无堵塞。	拆开过滤器进行清洗。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
消防炮灭火系统	阀门	外观，检查启闭是否正常。	每月	阀门完好，启闭正常。	观察阀门是否有明显的启闭标志。手动开启和关闭阀门，启闭正常。
	消防炮	外观，检查回转机构动作是否正常。	每月	外观完好，控制阀启闭灵活，回转与仰俯操作灵活，操作角度符合设定值，定位机构可靠。	手动操控消防炮，用角度仪测量仰俯角度、水平回转角度。
	消防泵组	外观，检查启动运转是否正常。	每月	外观完好，触发启泵按钮，消防泵正常启动，出水压力符合设计要求。	触发启泵按钮，查看消防泵启动和信号显示，记录炮入口压力表数值。
	氮气瓶组	外观，检查储压是否正常。	每月	外观完好，储压不小于设计压力的 90%。	观察检查。
	供水水源及水位指示装置	检查是否正常。	每月	供水水源及水位指示装置正常。	观察检查。
	控制装置	外观，检查运行是否正常。	每月	外观完好，开关和按钮灵活可靠，运行正常。	观察检查。
	泡沫液罐	外观，检查泡沫液液位是否正常。	每月	外观完好，泡沫灭火剂在有效期内，储量符合要求。	观察泡沫液储罐的储量、规格、型号并与设计要求核对。
	泡沫炮、水炮系统	外观，检查喷水是否正常。	每季度	外观完好，能正常喷水。	观察检查，用压力表测试进口水压，丈量射程距离。
	固定消防炮灭火系统	外观，检查喷射是否符合设计要求。	每年	外观完好，喷射功能符合 GB 50498《固定消防炮灭火系统施工与验收规范》第 8.2.3 条的要求。	试验检查。
管道	冲洗、除锈。	每年	符合 GB 50498《固定消防炮灭火系统施工与验收规范》要求。	观察检查。	

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
自动喷水 灭火系统	喷头	外观，每防火分区 10%，每 12 个月覆盖率应为 100%。应无渗漏、涂漆、腐蚀、损坏或变形现象；安装位置和与被保护对象的距离应无变化。	每月	外观完好，无变形和附着物、悬挂物。	观察检查。
	湿式报警阀组	外观，试验报警功能。	每月	外观完好，标志清晰正确；报警阀的压力表显示符合设定值；平时状态，报警阀延迟器无出水，放水试验时延迟器自动排水；打开试验阀放水，安装延迟器的在 5s~90s 内警铃开始连续报警，不安装延迟器的放水后 15s 内，警铃开始连续报警；距水力警铃 3m 处，警铃声响不小于 70dB；压力开关动作，消防水泵正常启动，消防控制设备及联动控制装置正确显示。关闭试验阀门，水力警铃停止报警、压力开关停止动作、报警阀上下压力表指示正常，延迟器最大排水时间不超过 5min。	查看外观、标志牌、压力表；查看控制阀，查看锁具或信号阀及其反馈信号。打开报警阀的试水阀，观察检查各设备动作情况，用秒表测报警时间，用声级计测报警声压值。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
自动喷水 灭火系统	干式报警阀组	外观，试验报警功能。	每月	外观完好，标志清晰正确；报警阀的压力表显示符合设定值；空气压缩机和气压控制装置状态正常；打开系统试验阀门后，报警阀动作；距水力警铃 3m 处，警铃声响不小于 70dB；压力开关动作，消防联动控制装置有信号显示；关闭报警阀试验阀门后，水力警铃停止报警、压力开关停止动作。	查看外观、标志牌、压力表；查看控制阀，查看锁具或信号阀及其反馈信号。打开试验阀，查看压力开关、水力警铃动作情况及反馈信号，恢复正常。缓慢开启试验阀小流量排气，空气压缩机启动后关闭试验阀，查看空气压缩机的运行情况、核对启停压力。
	预作用报警阀组	外观，试验报警功能。	每月	外观完好，标志清晰正确；报警阀的压力表显示符合设定值；配有充气装置时，空气压缩机和气压控制装置状态正常；打开系统试验阀门后，报警阀动作；距水力警铃 3m 处，警铃声响不小于 70dB；电磁阀动作正常，消防联动控制装置有信号显示；关闭报警阀试验阀门并系统复位后，水力警铃停止报警，电磁阀动作信号消失。	查看外观、标志牌、压力表；查看控制阀，查看锁具或信号阀及其反馈信号。如设有充气装置，缓慢开启试验阀小流量排气，空气压缩机启动后关闭试验阀，查看空气压缩机的运行情况、核对启停压力。关闭报警阀入口控制阀，消防控制设备输出电磁阀控制信号，查看电磁阀动作情况及反馈信号。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
自动喷水灭火系统	雨淋报警阀组	外观，试验报警功能。	每月	外观完好，标志清晰正确；打开系统手动开启装置后，报警阀在规定的时间内动作；距水力警铃 3m 处，警铃声响不小于 70dB；电磁阀动作正常，消防联动控制装置有信号显示；关闭报警阀试验阀门并系统复位后，水力警铃停止报警，电磁阀动作信号消失；配置传动管时，传动管的压力表显示符合设定值；气压传动管的空气压缩机和气压控制装置状态正常。	查看外观、标志牌、压力表；查看控制阀，查看锁具或信号阀及其反馈信号。关闭报警阀入口控制阀，消防控制设备输出电磁阀控制信号，查看电磁阀动作情况及反馈信号。当系统采用传动管控制时，核对传动管压力设定值；当系统采用气压传动管控制时，缓慢开启试验阀小流量排气，空气压缩机启动后关闭试验阀，查看空气压缩机的运行情况、核对启停压力。
	水流指示器	外观和开闭状态，试验报警功能。	每月	外观完好，无碰伤、污损，有明显标志，方向指示正确，信号阀全开。开启末端试水装置，水流指示器立即启动，消防控制设备显示正确的报警信号；关闭末端试水装置，水流指示器立即复位，消防控制设备显示复位。	查看标志及信号阀。开启末端试水装置，查看消防控制设备报警信号；关闭末端试水装置，查看复位信号。
	末端试水装置	外观，放水试验。	每月	阀门、试水接头、压力表和排水管正常；开启最不利点末端试水装置后，出水压力不低于 0.05MPa，水流指示器、报警阀、压力开关动作，消防水泵正常启	查看阀门、压力表、试水接头及排水管。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
自动喷水 灭火系统				动，消防控制设备正确显示水流指示器、压力开关及消防水泵的反馈信号。	
	系统所有 控制阀门	检查铅封、锁链完好状况，对电磁阀和信号阀进行启动试验。	每月	阀门完好，电磁阀可正常开启；信号阀动作可靠，能将其动作状态信号传到消防控制室内。	观察检查。
	室外阀门井中控制 阀门	外观和开启状况。	每季度	外观完好，阀门开启灵活，进水管上的控制阀门处于全开启状态。	观察检查。
泡沫灭火 系统	泡沫喷头	外观。	每月	外观完好，未被堵塞、无影响泡沫喷洒的障碍物。	查看吸气孔、发泡网。
	消防水池、消防水 泵、水泵控制柜、 水泵接合器	同消防给水及消火栓系统中相关内容。		同消防给水及消火栓系统中相关内容。	同消防给水及消火栓系统中相关内容。
	泡沫产生器	外观。	每月	外观完好，吸气孔、发泡网及暴露的泡沫喷射口无杂物进入或堵塞，泡沫出口附近无阻挡泡沫喷射及泡沫流淌的障碍物。	观察检查。
	固定式泡沫炮	外观，检查回转机构、仰俯机构或电动操作机构性能是否达到标准要求。	每月	外观完好，控制阀启闭灵活，回转与仰俯操作灵活，操作角度符合设定值，定位机构可靠。	手动操控消防炮，用角度仪测量仰俯角度、水平回转角度。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
泡沫灭火系统	泡沫比例混合器	外观。	每月	外观完好，阀门启闭灵活，压力表正常。	观察检查。
	泡沫液储罐	外观，核对泡沫液有效期及储存量，清除储罐上低、中倍数泡沫混合液立管的锈渣。	每月	储罐的配件齐全完好，标志牌清晰，液位计、呼吸阀、安全阀及压力表状态正常，泡沫液在有效期内，储量符合要求。	观察检查。
	泡沫消火栓	外观，测试启闭性能。	每月	外观完好，主要部件外表面涂红色，阀门启闭灵活，地下消火栓有明显标志。	观察检查。
	阀门	外观、标识，测试启闭性能。	每月	外观完好，有明显的启闭标识，启闭自如，无锈蚀。	观察检查。
	压力表	外观。	每月	外观完好，无损伤。	观察检查。
	管道过滤器	外观。	每月	外观完好，无损伤。	观察检查。
	金属软管	外观。	每月	外观完好，无损伤。	观察检查。
	管道及附件	外观。 冲洗，除锈。	每月 每季度	外观完好，无损伤。 除储罐上泡沫混合液立管和液下喷射防火堤内泡沫管道及高倍数泡沫产生器进口端控制阀后的管道外，其余管道全部冲洗，清除锈渣，泡沫管道涂红色标志，给水管道涂绿色标志。	观察检查。 冲洗，除锈，检查色标。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
泡沫灭火系统	动力源和电气设备	外观和工作状况。	每月	工作状态良好。	观察检查。
	水源及水位指示装置	外观和工作状况。	每月	工作正常。	观察检查。
	系统功能	喷泡沫试验。	每年	能按设定的控制方式正常启动泡沫消防泵，比例混合器、泡沫产生器、泡沫枪以及喷发的泡沫正常。	按设定的控制方式启动泡沫消防泵，查看泡沫消防泵、比例混合器、泡沫枪、泡沫产生器的压力表显示、以及泡沫枪、泡沫产生器的发泡情况。不宜实际喷泡沫的系统，在试验泡沫栓上连接泡沫枪或泡沫产生器、打开试验泡沫栓后进行试验检查。
气体灭火系统（干粉灭火系统可参照）	全部系统组件	外观。	每月	系统组件固定牢固，无碰撞变形及其他机械性损伤，表面无锈蚀，保护涂层完好，标志牌清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和完全标志完好；选择阀手动启闭灵活。	查看外观、铅封、压力表和标志牌及称重装置。操作选择阀的手动装置，打开后再复位。
		检查贮存容器内的压力。	每月	压力不小于设计贮存压力的 90%。	观察检查。
	灭火剂贮存容器	逐个称重检查。	每季度	称重装置正常；灭火剂净重不小于设计量的 95%；二氧化碳储瓶及储罐在灭火剂损失量达到设定值时能发出报警信号。	对二氧化碳灭火系统，按灭火剂储瓶内二氧化碳的设计储存量，设定允许的最大损失量。采用拉力计，向储瓶施加与最大允许损失量相等的向上拉力，查看检漏装置能否发出报警信号。



表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
气体灭火系统（干粉灭火系统可参照）	气动驱动装置	检查气动源的压力。	每月	气动源压力不小于设计压力的 90%。	观察检查。
	管道、支架	检查灭火剂贮瓶间设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定情况和高压软管的外观状况。	每季度	输送管道、支、吊架固定无松动，高压软管无变形、裂纹及老化。	观察检查。
	喷嘴孔口	外观，清除异物。	每季度	喷嘴孔口无堵塞。	观察检查。
	气体灭火控制装置	外观及工作状态。	每季度	符合 GA 503 第 4.8.3 条和 5.8.3 条的要求。	对面板上所有的指示灯、显示器和音响器件进行功能自检。将控制方式设定在手动，然后转换为自动，分别查看控制器的显示。切断主电源，查看备用直流电源的自动投入和主、备电源的状态显示情况。在备用直流电源供电状态下，模拟下列故障并查看控制器的显示：火灾探测器断路；启动钢瓶的启动信号线断路；选择阀后主管道上压力讯号器的接线短路。故障报警期间，采用发烟装置或温度不低于 54℃ 的热源，先后向同一回路中两个探测器施放烟气或加热，查看火灾报警控制器的显示和记录，用万用表测量联动输出信号。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
气体灭火系统（干粉灭火系统可参照）	系统功能	对每个防护区进行一次模拟自动启动试验，如有不合格项目，则进行模拟喷气试验。	每季度	符合 GA 503 第 4.8.4 和 5.8.4 的要求。	系统设定在自动控制状态，拆开该防护区启动钢瓶的启动信号线、并与万用表连接。将万用表调节至直流电压档后，触发该防护区的紧急启动按钮并用秒表开始计时，测量延时启动时间，查看防护区内声光报警装置、通风设施、以及入口处声光报警装置等的动作情况，查看气体灭火控制器与消防控制室显示的反馈信号。完成试验后将系统恢复至警戒状态。先后触发防护区内两个火灾探测器，查看气体灭火控制器的显示。在延时启动时间内，触发紧急停止按钮，达到延时启动时间后查看万用表的显示及相关联动设备。完成试验后将系统恢复至警戒状态。
细水雾灭火系统	全部系统组件	外观。	每月	系统组件固定牢固，无碰撞变形及其他机械性损伤，表面无锈蚀，保护涂层完好，标志牌清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和完全标志完好；无漏水等情况；寒冷和严寒地区检查设置储水设备的房间温度是否低于 5℃。	观察检查。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
细水雾灭火系统	分区控制阀	动作试验。	每月	开式系统的分区控制阀应能在接到动作指令后立即启动，并发出相应的阀门动作信号。闭式系统的分区控制阀采用信号阀时，应能反馈阀门的启闭状态和故障信号。	观察检查分区控制阀的控制方式和阀门的锁定措施。开式系统模拟火灾使相关探测器报警，查看系统设备的动作情况。闭式系统打开试水阀，观察检查设备的动作情况。
	储水箱、储水容器	检查储水水位。	每月	水位正常	观察检查。
		换水。	每年	更换水质符合要求的水	换水。
	储气容器	检查储气压力。	每月	不小于设计压力的 90%。	观察检查。
	管道、支架和连接件	检查外观和牢固程度。	每季度	输送管道、支、吊架固定无松动，高压软管无变形、裂纹及老化。	观察检查。
	喷头	外观，清除异物。	每月	喷嘴孔口无堵塞。	观察检查。
	过滤器、管道管件	检查及清洗、排渣。	每年	管道及管件全面检查，并对控制阀后的管道进行吹扫。	观察检查。
	系统功能	模拟联动功能试验。	每年	通过报警联动，测试开式系统联动控制功能，进行模拟喷放细水雾试验，分区控制阀、泵组或瓶组及时动作并发出相应的动作信号，系统的动作信号反馈装置及时发出系统启动的反馈信号，相应防护区或保护对象保护面积内的喷头喷出细水雾，相应场所入口处的警示灯动作。	试验检查。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
防烟系统	控制柜	外观及工作状态，按钮启动、停止风机。	每月	标志清晰，仪表、指示灯显示正常，开关及控制按钮灵活可靠，手动、自动切换装置在自动位置。	查看标志、仪表、指示灯、开关和控制按钮。按钮启停每台送风机，查看仪表及指示灯显示。
	送风机	外观及工作状态，测试手动/自动启动、停止功能。	每季度	风机的铭牌标志清晰，传动皮带的防护罩、新风入口的防护网完好，风机启动运转平稳，叶轮旋转方向正确，无异常振动与声响。	查看外观和标志牌。控制室远程手动启、停送风机，查看运行及信号反馈情况。
	送风阀	外观，测试手动、电动开启功能。	每季度	安装牢固；开启与复位操作灵活可靠，关闭时严密，反馈信号正确。	查看外观。手动、电动开启，手动复位，查看动作和信号反馈情况。
	系统功能	测试自动、手动送风功能。	每年	能自动和手动启动相应区域的送风阀、送风机，并向火灾报警控制器反馈信号；送风口的风速不大于 7m/s，防烟楼梯间的余压值为 40Pa~50Pa，前室、合用前室的余压值为 25Pa~30Pa。	自动控制方式下，分别触发两个相关的火灾探测器，查看相应送风阀、送风机的动作和信号反馈情况。采用微压计，在保护区域的顶层、中间层及最下层，测量防烟楼梯间、前室、合用前室的余压。
排烟系统	挡烟垂壁及控制装置	外观及工作状态，测试电动挡烟垂壁的释放功能。	每季度	外观完好，标牌牢固，标识清楚；收到消防控制中心的控制信号后能下降至挡烟工作位置。	观察检查。系统处于“自动”时，按逻辑关系给系统施加触发信号，观察挡烟垂壁的情况。操作现场手动按钮和消防控制室手动触发按钮，挡烟垂壁下降，观察挡烟垂壁的工作情况。
	控制柜	外观及工作状态，按钮启动、停止风机。	每月	标志清晰，仪表、指示灯显示正常，开关及控制按钮灵活可靠，手动、自动切换装置在自动位置。	查看标志、仪表、指示灯、开关和控制按钮。按钮启停每台防排烟风机，查看仪表及指示灯显示。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
排烟系统	排烟风机	外观及工作状态，测试手动/自动启动、停止功能。	每季度	排烟机的铭牌标志清晰，启动运转平稳，叶轮旋转方向正确，无异常振动与声响。	查看外观和标志牌。控制室远程手动启、停排烟风机，查看运行及信号反馈情况。
	排烟阀及控制装置	外观，测试排烟阀手动/自动开启功能。	每季度	安装牢固；开启与复位操作灵活可靠，关闭严密，反馈信号正确。	查看外观。手动、电动开启，手动复位，查看动作和信号反馈情况。
	电动排烟窗	外观，测试电动排烟窗直接启动和联动开启功能。	每季度	外观完好，开启与复位操作灵活可靠，关闭时严密，反馈信号正确。	查看外观。手动、电动开启，手动复位，查看动作和信号反馈情况。
	系统功能	测试自动、手动排烟功能。	每年	能自动和手动启动相应区域的排烟阀、排烟风机，并向火灾报警控制器反馈信号；设有补风的系统，在启动排烟风机的同时启动送风机；排烟口的风速不大于 10m/s，排烟量符合设计要求；通风与排烟合用风机时能自动切换到高速运行状态。	自动控制方式下，分别触发两个相关的两个火灾探测器，查看相应排烟阀、排烟风机、送风机的动作和信号反馈情况，通风与排烟合用系统，同时查看风机运行状态的转换情况，采用风速仪测量排烟风口的风速。
应急照明		外观和工作状态。	每月	牢固、无遮挡，状态指示灯正常。	观察检查。
		测试照度，电源切换、充电、放电功能。	每季度	切断正常供电电源后，应急工作状态的持续时间符合 GA 503 第 4.11.1.2 条的要求；照度符合 GA 503 第 4.11.1.3 条的要求。	切断正常供电电源，用秒表测量应急工作状态的持续时间；使用照度计，测量两个疏散照明灯之间地面中心的照度；达到规定的应急工作状态持续时间时，重复测量上述测点的照度。
疏散指示标志		外观和工作状态。	每月	牢固、无遮挡，疏散方向的指示正确清晰。	查看外观和位置，核对指示方向。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
疏散指示标志		测试照度和应急工作状态持续时间。	每季度	符合 GA 503 第 4.11.2.2 条和第 4.11.2.3 条的要求。	关闭正常照明，查看发光疏散指示标志的自发光情况，测试亮度。切断正常供电电源，在灯光疏散指示标志前通道中心处，用照度计测量地面照度；达到规定的应急工作状态持续时间时，重复测量上述测点的照度。
应急广播系统	扬声器	外观，测量音量、音质。	每月	外观完好，音质清晰；环境噪声大于 60dB 的场所，扬声器在播放范围内最远点的播放声压级高于背景噪声 15dB。	检查外观及音响效果。
	扩音机	外观和工作状态。	每月	仪表、指示灯显示正常，开关和控制按钮动作灵活；监听功能正常。	查看仪表、指示灯、开关和控制按钮。用话筒播音，检查监听效果。
	系统功能	主备电自动转换、选层控制、合用广播强行切换。	每季度	满足有关标准要求。	在消防控制室用话筒对所选区域播音，检查音响效果。自动控制方式下，分别触发两个相关的火灾探测器或触发手动报警按钮后，核对启动火灾应急广播的区域、检查音响效果。公共广播扩音机处于关闭和播放状态下，自动和手动强制切换火灾应急广播。用声级计测试启动火灾应急广播前的环境噪音，当大于 60dB 时，重复测量启动火灾应急广播后扬声器播音范围内最远点的声压级，与环境噪音对比。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
消防专用电话		抽取不少于总数 25%的消防电话和电话插孔在消防控制室进行对讲通话试验，年内全部测试一遍。	每季度	消防专用电话分机以直通方式呼叫；消防控制室能接受插孔电话的呼叫；消防控制室、消防值班室、企业消防站等处设有外线电话可正常使用；通话音质清晰。	用消防专用电话通话，检查通话效果。用插孔电话呼叫消防控制室，检查通话效果。查看消防控制室、消防值班室、企业消防站等处的外线电话。
防火分隔设施	防火门	外观及配件完整性，防火门启闭状况。	每月	组件齐全完好，启闭灵活、关闭严密；双扇防火门能按顺序关闭，关闭后能从内、外两侧人为开启；常闭防火门开启后能自动闭合；电动常开防火门，在火灾报警后自动关闭并反馈信号；设置在疏散通道上、并设有出入口控制系统的防火门，能自动和手动解除出入口控制系统。	查看外观、关闭效果，双扇门的关闭顺序。关闭后，分别从内外两侧开启。开启常闭防火门，查看关闭效果。分别触发两个相关的火灾探测器，查看相应区域电动常开防火门的关闭效果及反馈信号。疏散通道上设有出入口控制系统的防火门，自动或远程手动输出控制信号，查看出入口控制系统的解除情况及反馈信号。
	防火卷帘	外观及配件完整性，试验防火卷帘的手动、机械应急和自动控制功能、信号反馈功能、封闭性能。	每月	组件齐全完好，紧固件无松动现象；现场手动、远程手动、自动控制和机械操作正常，关闭时严密，下落高度符合设计要求；运行平稳顺畅、无卡涩现象。	查看外观。按下列方式操作，查看卷帘运行情况反馈信号后复位：机械操作卷帘升降；触发手动控制按钮；消防控制室手动输出遥控信号；分别触发两个相关的火灾探测器。

表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目	维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法	
消防电梯	紧急按钮	外观。	每月	外观完好，透明罩无破损。	观察检查。
	消防电梯	外观及工作状况，测试首层迫降按钮控制电梯回首层功能，消防电梯应急操作功能，电梯轿箱内消防电话通话质量。	每月	触发首层迫降按钮时，能控制消防电梯下降至首层，此时其他楼层按钮不能呼叫控制消防电梯，只能在轿厢内控制；从首层到顶层的运行时间不超过 60S；联动控制的消防电梯，能由消防控制设备手动和自动控制电梯回落首层，并接收反馈信号；轿厢内的专用对讲电话正常。	触发首层的迫降按钮，查看消防电梯运行情况。在轿厢内用专用对讲电话通话，并控制轿厢的升降。用秒表测量自首层升至顶层的运行时间。具有联动功能的消防电梯，分别触发两个相关的火灾探测器，查看电梯的动作情况和反馈信号。触发消防控制设备远程控制按钮，重复试验。
	电梯井排水设施	外观及工作状况，排水功能。	每月	外观完好，能正常排水。	检查排水井和排水泵。
厨房设备灭火装置	全部系统组件	外观。	每月	系统组件固定牢固，无碰撞变形及其他机械性损伤，表面无锈蚀，保护涂层完好，标志牌清晰，手动操作装置的防护罩、铅封和完全标志完好；选择阀手动启闭灵活。	观察检查。
	灭火剂和驱动气体储存容器	检查压力。	每月	压力不小于设计贮存压力的 90%。	观察检查。
	管道、支架	检查灭火剂储瓶间设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定情况和高压软管的外观状况。	每季度	输送管道、支、吊架固定无松动，高压软管无变形、裂纹及老化。	观察检查。
	喷嘴孔口	外观，清除异物。	每月	喷嘴孔口无堵塞。	观察检查。



表 A.1 建筑消防设施维护保养技术标准（续）

维保项目		维保内容	维保周期	工作标准	维护保养方法
厨房设备灭火装置	系统功能	模拟喷放试验。	每年	装置在不同方式启动时，动作均准确、可靠、无故障；装置启动时，燃气联动阀能立即关闭，水流联动阀有动作信号。	试验检查。
灭火器		核对选型、压力和有效期。抽取灭火器进行灭火、喷射等性能。	每月	选型、数量及放置地点应符合设计要求。应在有效期内使用，经过维修的应有维修标志；报废年限应符合 GA 95《灭火器维修》要求。筒体应无明显锈蚀和凹凸等损伤，手柄、插销、铅封、压力表等组件应齐全完好；灭火器型号标识应清晰、完整。压力表指针应在绿色区域范围内。	查看放置地点，核对选型及数量。查看生产日期、维修标志、外观及压力表，核对使用有效期。对同批次的灭火器随机抽取两具进行灭火、喷射等性能。

附 录 B  
(资料性附录)  
消防控制室值班记录表

B.1 消防控制室值班记录表

见表B。

表B.1 消防控制室值班记录表

火灾报警控制器运行情况							报警、故障部位、 原因及处理情况	控制室内其他消防系统 运行情况				报警、故障部 位、原因及处理 情况	值班情况						
正常	故障	火警		故障 报警	监管 报警	漏报		消防系统及其相 关设备名称	控制状态		运行状态		值班员		值班员		值班员		
		火警	误报						自动	手动	正常		故障	时段		时段		时段	
值班情况																			
火灾报警 控制器日 检查情况 记录	火灾报警控 制器型号		检查内容					检查时间	检查人	故障及处理情况									
			自检	消音	复位	主电源	备用电源												

附 录 C  
(资料性附录)  
建筑消防设施故障维修记录表

C.1 建筑消防设施故障维修记录表

见表C.1。

表C.1 建筑消防设施故障维修记录表

故障情况				故障维修情况						故障排除确认
发现时间	发现人 签名	故障 部位	故障情况描述	是否停用 系统	是否报消防部门 备案	安全保护 措施	维修时 间	维修人员 (单位)	维修方法	

注1：“故障情况”由值班、巡查、检测、灭火演练时的当事者如实填写；

注2：“故障维修情况”中因维修故障需要停用系统的由单位消防安全责任人在“是否停用系统”栏签字；停用系统超过24小时的，单位消防安全责任人在“是否报消防部门备案”及“安全保护措施”栏如实填写；其他信息由维护人员（单位）如实填写；

注3：“故障排除情况”由单位消防安全管理人在确认故障排除后如实填写并签字；

注4：本表为样表，单位可根据建筑消防设施实际情况制表。

附 录 D  
(资料性附录)  
建筑消防设施巡查记录表

## D.1 建筑消防设施巡查记录表

见表D.1。

表 D.1 建筑消防设施巡查记录表

巡查项目	巡查内容	巡查情况		
		正常	故障	故障原因及处理情况
消防供配电设施	消防电源工作状态			
	自备发电机状况			
	消防配电房、发电机房环境			
火灾自动报警系统	火灾报警探测器外观			
	区域显示器运行状况、CRT 图形显示器运行状况、火灾报警控制器、消防联动控制器外观和运行状况			
	手动报警按钮外观			
	火灾警报装置外观			
	消防控制室工作环境			
消防供水设施	消防水池外观			
	消防水箱外观			
	消防水泵及控制柜工作状态			
	稳压泵、增压泵、气压水罐工作状态			
	水泵接合器外观、标识			
	管网控制阀门启闭状态			
	泵房工作环境			

表 D.1 建筑消防设施巡查记录表（续）

巡查项目	巡查内容	巡查情况		
		正常	故障	故障原因及处理情况
消火栓（消防炮） 灭火系统	室内消火栓外观			
	室外消火栓外观			
	消防炮外观			
	启泵按钮外观			
自动喷水灭火 系统	喷头外观			
	报警阀组外观			
	末端试水装置压力值			
泡沫灭火系统	泡沫喷头外观			
	泡沫消火栓外观			
	泡沫炮外观			
	泡沫产生器外观			
	泡沫液贮罐间环境			
	泡沫液贮罐外观			
	比例混合器外观			
	泡沫泵工作状态			
气体灭火系统	气体灭火控制器工作状态			
	储瓶间环境			
	气体瓶组或储罐外观			
	选择阀、驱动装置等组件外观			
	紧急启/停按钮外观			
	放气指示灯及警报器外观			
	喷嘴外观			
	防护区状况			

表 D.1 建筑消防设施巡查记录表（续）

巡查项目	巡查内容	巡查情况		
		正常	故障	故障原因及处理情况
防排烟系统	挡烟垂壁外观			
	送风阀外观			
	送风机工作状态			
	排烟阀外观			
	电动排烟窗外观			
	自然排烟窗外观			
	排烟风机工作状态			
	送风、排烟风机房环境			
应急照明和疏散指示标志	应急灯外观			
	应急灯工作状态			
	疏散指示标志外观			
	疏散指示标志工作状态			
应急广播系统	扬声器外观			
	扩音机工作状态			
消防专用电话	分机电话外观			
	插孔电话外观			
防火分隔设施	防火门外观			
	防火门启闭状况			
	防火卷帘外观			
	防火卷帘工作状态			

表 D.1 建筑消防设施巡查记录表（续）

消防电梯	紧急按钮外观			
	轿厢内电话外观			
	消防电梯工作状态			
巡查项目	巡查内容	巡查情况		
		正常	故障	故障原因及处理情况
灭火器	灭火器外观			
	设置位置状况			
其他设施				
巡查人（签名）：		年 月 日		
消防安全管理人（签名）：		年 月 日		

**附录 E**  
**(资料性附录)**  
**建筑消防设施维护保养合同 (参考样式)**

签订地点:

签订时间:

**甲方 (委托方):**

**乙方 (承保方):**

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消防法》和《江西省消防条例》，结合具体情况，经协商达成如下协议，共同遵守。

一、维护保养建筑物名称: \_\_\_\_\_, 使用性质: \_\_\_\_\_, 建筑高度: \_\_\_\_\_米, 建筑面积 \_\_\_\_\_平方米, 火灾危险性 (工业建筑) \_\_\_\_\_。

二、维护保养范围:

- |                                     |                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 消防供配电设施    | <input type="checkbox"/> 防烟系统        |
| <input type="checkbox"/> 火灾自动报警系统   | <input type="checkbox"/> 排烟系统        |
| <input type="checkbox"/> 电气火灾监控系统   | <input type="checkbox"/> 应急照明和疏散指示标志 |
| <input type="checkbox"/> 可燃气体探测报警系统 | <input type="checkbox"/> 应急广播系统      |
| <input type="checkbox"/> 消防给水及消火栓系统 | <input type="checkbox"/> 消防专用电话      |
| <input type="checkbox"/> 消防炮灭火系统    | <input type="checkbox"/> 防火分隔设施      |
| <input type="checkbox"/> 自动喷水灭火系统   | <input type="checkbox"/> 消防电梯        |
| <input type="checkbox"/> 泡沫灭火系统     | <input type="checkbox"/> 灭火器         |
| <input type="checkbox"/> 气体灭火系统     | <input type="checkbox"/> 其他设施:       |
| <input type="checkbox"/> 细水雾灭火系统    |                                      |

(上述消防设施视实际情况定,但不得删减建筑既有的消防设施。灭火器应委托具有消防设施维护保养检测机构三级资质的消防技术服务机构进行维护保养。“单体建筑面积”按照以下标准把握:一是裙房及附属地下建筑应计入所属建筑。二是仅通过空中连廊连通的建筑可分别计算。三是仅通过地下建筑连通的地上建筑,如地下建筑与地上建筑相对独立且形成完整防火分隔,地上建筑可分别计算,地下建筑也可单独计算)

三、维护保养期限:自 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_时起至 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_时止。维护保养期限届满前 \_\_\_\_\_日内,双方如愿意延长维修保养期,应重新签订合同。

四、双方的权利和责任

(一)甲方的权利、责任:

1、认真遵守有关消防法律、法规和标准规范,明确建筑消防设施的维护管理归口部门、管理人员及其工作职责,建立消防设施值班、巡查、检测、维修、保养、建档等制度。

2、制定消防设施操作规程,明确操作人员。负责消防设施操作的人员通过消防行业特有工种职业技能鉴定,持有初级技能以上等级的职业资格证书,能熟练操作消防设施。

3、消防控制室实行24小时值班制度,每班人员不少于2人,且均通过消防行业特有工种职业技能鉴定,持有初级技能以上等级的职业资格证书。

4、提供合同范围内施工安装竣工图纸及所有消防设施的合法手续。

5、发现消防设施存在问题和故障及时通知乙方修复,并承担不及时通知维修发生的责任。

6、不应擅自关停消防设施。因故障维修等原因需要暂时停用消防系统的,需经单位消防安全责任人批准,并有确保消防安全的有效措施。停用时间超过24小时的,应将情况向当地消防主管部门书面报告。

7、储备一定数量的建筑消防设施易损件或与有关产品厂家、供应商签订相关合同,以保证供应。根据需要及时更换配件,承担建筑消防设施换件和维修保养费用。



8、维护保养期内甲方因经营方式变更需要重新装修，消防设施改造工程所产生的费用由甲方全额承担（价格经甲乙双方议定，由乙方施工）。

9、乙方不按规定履行维修保养职责、出具虚假维修保养报告的，甲方有权解除维修保养合同。

（二）乙方的权利、责任：

1、依法取得建筑消防设施维修保养资质并保证合同期内资质的有效性。

2、认真贯彻执行有关消防法律、法规和技术规范，遵守职业道德规范，依法开展建筑消防设施维护保养业务，保证维护保养后的建筑消防设施质量满足相关标准要求。

3、根据维护保养项目消防设施的类别和规模，结合维保周期月、季、年的不同工作内容，制定建筑消防设施维护保养工作计划，派遣已通过消防行业特有工种职业技能鉴定的保养人员（每次至少2人）实施维护保养，如实出具《建筑消防设施维护保养报告书》；每年应确保维护保养项目消防设施全部维护保养一遍，并达到国家消防法律法规和技术标准要求。

4、接到甲方故障报告后，派遣已通过消防行业特有工种职业技能鉴定的维修人员（每次至少2人）于24小时内到达现场开展消防设施维修，维修应在48小时内完成，并承担不及时维修发生的责任。

5、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；故障排除后要相应功能试验并报经甲方消防安全管理人检查确认；维修情况要如实记入《建筑消防设施故障维修记录表》。

6、乙方以保养人工费计算方式收取本合同费用，维护保养期内设备元件磨损、老化等更换设备元件所产生的费用由甲方全额承担（设备元件可自购或经甲、乙双方议定价格乙方代购）。

7、维护保养期内如乙方人为损坏甲方设备，乙方原价赔偿甲方。

8、每季对甲方值班、检查、巡查或管理人员进行一次专业技术指导和培训。每年至少两次（上半年和下半年各一次）协助甲方开展消防演练工作。

五、共同的责任

1、遵守和执行国家、地方有关建筑消防设施的法律法规和技术标准；共同商定并执行建筑消防设施维护保养工作计划；定期共同向当地消防主管部门报告合同对象的运行情况并接受其监督。

2、将维护保养项目设置的消防设施全部列入维护保养合同范围，任一方不得随意削减。

六、酬金和付款方式及期限：

1、合同价款：\_\_\_\_\_元（\_\_\_\_\_）。

2、付款方式：合同签订3日内付合同价款的\_\_\_%，即\_\_\_\_\_元。合同执行完半年三日内付合同价款的\_\_\_%，即\_\_\_\_\_元。合同执行完成后三日内付清合同余款，即\_\_\_\_\_元。

七、违约责任：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

八、解决合同纠纷的方式：本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，采用下列方式中的\_\_\_解决。

1、由\_\_\_\_\_仲裁机关仲裁；

2、向\_\_\_\_\_法院起诉。

九、双方协商的其他事项：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

十、合同份数：本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，送当地消防主管部门备案一份。

DB36/T 1086—2018

甲方（章）：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

邮编：

开户银行：

账号：

委托代理人：

电话：

传真：

邮编：

开户银行：

账号：

乙方（章）：

地址：

法定代表人：

附 录 F  
(资料性附录)  
建筑消防设施基本信息表

F.1 建筑消防设施基本信息表

见表F。

表 F.1 建筑消防设施基本信息表

维保单位：		填写人：		填写时间：	
项目名称					
项目地址					
建筑面积		建筑层数		建筑高度	
委托单位		联系人		联系电话	
设计单位				验收（备案）	<input type="checkbox"/> 已验收 <input type="checkbox"/> 未验收 <input type="checkbox"/> 已备案 <input type="checkbox"/> 未备案
施工单位				验收（备案）日期	
调试单位				验收（备案）编号	
维保期限	年 月 日至 年 月 日		技术负责人		
项目负责人			操作人员		
<b>火灾自动报警系统</b>					
生产厂家				版本号	
类 型		规格型号或主要性能指标		数 量	编 号
火灾 探 测 器	点型感烟				
	线型光束感烟				
	点型感温				
	线型感温				
	火焰或感光				
	可燃气体				

表 F.1 建筑消防设施基本信息表（续）

手动报警按钮			
火灾报警控制器			
火灾显示盘			
消防联动控制设备			
可燃气体报警控制器			
火灾警报装置			
<b>消防给水设施</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
消防水池			
消防水箱			
液位显示装置			
消防水泵			
稳压泵			
气压水罐			
消防泵控制柜			
水泵接合器			
<b>消火栓（消防炮）系统</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
室外消火栓			
室内消火栓			
消防卷盘			
消火栓按钮			
消防炮			

表 F.1 建筑消防设施基本信息表（续）

自动喷水灭火系统			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
报警阀组			
压力开关			
水力警铃			
信号阀			
水流指示器			
末端试水装置			
喷头			
泡沫灭火系统			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
泡沫消防泵			
泡沫液储罐			
比例混合器			
泡沫产生器			
泡沫消火栓			
泡沫喷头			
气体灭火系统			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
灭火剂储瓶、储罐			
气动驱动装置			
喷嘴			
气体灭火控制器			

表 F.1 建筑消防设施基本信息表（续）

集流管			
选择阀			
防护区门、窗、洞口自动关闭装置			
防护区通风装置			
泄压口			
紧急控制装置			
喷洒警示装置			
<b>细水雾灭火系统</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
储水箱、储水容器			
储气容器			
分区控制阀			
喷头			
<b>防排烟系统</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
排烟机及控制柜			
送风机及控制柜			
补风机及控制柜			
送风阀			
排烟阀			
电动排烟窗			
防火阀			
排烟防火阀			

表 F.1 建筑消防设施基本信息表（续）

余压阀			
挡烟垂壁			
<b>消防电气和通讯设施</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
消防配电柜			
消防配电箱			
自备发电机			
储油设施			
应急照明			
疏散指示标志			
消防电话			
火灾事故广播扬声器			
火灾事故广播扩音机			
消防电梯			
<b>防火分隔设施</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
常开式防火门			
常闭式防火门			
防火窗			
防火卷帘			
<b>电气火灾监控系统</b>			
类 型	规格型号或主要性能指标	数量	编 号
电气火灾监控主机			
电气火灾监控器			

附录 G  
(资料性附录)  
建筑消防设施维护保养报告书

# 建筑消防设施维护保养 报告书

月度 (\_\_\_\_年 \_\_\_\_月)

季度 (\_\_\_\_年第 \_\_\_\_季度)

年度 (\_\_\_\_年)

其他 (首次 专项)

项 目 名 称: \_\_\_\_\_

维护保养单位 (盖章): \_\_\_\_\_

报 告 日 期: \_\_\_\_\_



## 说 明

1、本报告书由建筑消防设施维护保养单位自每月（季、年）履行完维修、保养工作后制作，出具时间不得迟于次月维护保养任务开始之前。

2、本报告书包含封面、《消防设施维护保养报告》、《建筑消防设施维护保养记录》及封底，统一使用国际标准A4型纸，由消防技术服务机构按照本规范规定的样式制作；纸质版报告书由电子版打印，封面、封底采用200g铜版纸印刷，其他页电脑打印，装订成册。报告书由项目负责人、技术负责人审核并签字，加盖建筑消防设施维护保养单位印章、骑缝章。

3、本报告书报告书设定的栏目应逐项填写完整、准确；不需填写的，应在空白处填写“无”。

4、本报告书中的《建筑消防设施维护保养记录》为通用表格，记录表中“维保内容”栏标注“★”的表示为月维保内容，标注“▲”的表示为季度维保内容，标注“■”的表示为年度维保内容。记录表中的内容应与维保工作人员现场检测内容一致。本表使用时可根据建筑消防设施维保的实际情况填写；不涉及的建筑消防设施维保内容可不打印出来；未列出的建筑消防设施，维护保养单位应根据相关设计文件与技术规范进行补充。

5、《建筑消防设施维护保养记录》应当载明检查测试的设施所在具体位置、名称及编号、型号、数量等，并客观记录其运行的具体数据或状态，同时将实测记录与《建筑消防设施维护保养技术标准》对比判定，在符合和不符合前的“□”内画√。维保报告书应覆盖维保合同范围内所有消防设施。

6、维护保养单位应如实录入各项内容，对提交材料的真实性、完整性负责，不得虚构、伪造或编造事实，否则将承担相应的法律后果。

7、本报告书一式三份，一份维护保养单位存档，一份送委托单位，一份送消防主管部门备案。

## 建筑消防设施维护保养报告

编号：

共 页第1页

项目名称			
项目地址			
建筑消防设施列表	<input type="checkbox"/> 消防供配电设施 <input type="checkbox"/> 火灾自动报警系统 <input type="checkbox"/> 电气火灾监控系统 <input type="checkbox"/> 可燃气体探测报警系统 <input type="checkbox"/> 消防给水及消火栓系统 <input type="checkbox"/> 消防炮灭火系统	<input type="checkbox"/> 自动喷水灭火系统 <input type="checkbox"/> 泡沫灭火系统 <input type="checkbox"/> 气体灭火系统 <input type="checkbox"/> 细水雾灭火系统 <input type="checkbox"/> 防烟系统 <input type="checkbox"/> 排烟系统	<input type="checkbox"/> 应急照明和疏散指示标志 <input type="checkbox"/> 应急广播系统 <input type="checkbox"/> 消防专用电话 <input type="checkbox"/> 防火分隔设施 <input type="checkbox"/> 消防电梯 其他：
项目概况	建筑高度_____；建筑面积_____；层数_____；使用性质_____		
本次维保情况简述及结论	(维保单位公章)  签发日期：		
维保结果确认	委托单位意见：  单位消防安全责任人或管理人（签字）： （委托单位公章）  年 月 日		
备注			

技术负责人：

项目负责人：



## 建筑消防设施维护保养记录（2）

项目名称 2. 火灾自动报警系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
火灾报警控制器	运行状况★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	检测接地电阻★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验火灾报警、火警优先、故障报警、自检、消音复位功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	检测主、备电切换功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
火灾探测器	外观及运行状态，试验报警功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
手动报警按钮	外观及运行状态，试验报警功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
火灾警报装置	试验报警功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
火灾显示盘	试验报警、显示功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
图形显示装置	试验报警、显示功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消防联动控制器	外观及运行状况★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验故障报警、自检、信息显示及查询功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验电源功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消防联动控制器	试验对室内消火栓系统的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验对自动喷水灭火系统的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验对泡沫灭火系统的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验对管网气体灭火系统的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验对干粉灭火系统的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验对电动防火门、防火卷帘的控制显示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	检查消防电梯迫降功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	



建筑消防设施维护保养记录（3）

项目名称 3. 电气火灾监控系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
电气火灾监控器	外观及工作状态,进行自检和漏电试验检查★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
电气火灾监控主机	外观及运行状态★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
系统功能	试验监控报警和故障报警功能■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）： \_\_\_\_\_ 年 月 日

操作人员（签名）： \_\_\_\_\_ 年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）： \_\_\_\_\_ 年 月 日

## 建筑消防设施维护保养记录（4）

项目名称 4. 可燃气体探测报警系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
可燃气体探测器	外观及工作状态★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验报警功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
报警主机	外观及运行状态★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	测试报警、故障报警、自检、电源等功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）：

年 月 日

操作人员（签名）：

年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）：

年 月 日

## 建筑消防设施维护保养记录（5）

项目名称 5. 消防给水及消火栓系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
消防水池	外观，核对储水量、自动进水阀进水功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	检查结构材料完好性■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消防水箱	外观，核对储水量、自动进水阀进水功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	检查结构材料完好性■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
稳（增）压泵及气压水罐	工作状态；模拟系统渗漏，测试稳压泵、增压泵及气压水罐稳压、增压能力，自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况；检测气压水罐的压力和有效容积★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消防水泵及控制柜	工作状态，试验手动/自动启泵功能和主、备泵切换功能，控制柜转换开关是否处于自动状态★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	利用测试装置测试消防泵供水时的流量和压力▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消火栓水泵的连锁启动	启动控制功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
减压阀组	外观及运行状况，进行放水试验，检测和记录减压阀前后的压力★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消火栓按钮	外观，试验远距离启泵功能及信号指示功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
水泵结合器	外观及配件完整情况，标识▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
室内消火栓	外观及配件完整情况，试验最不利点消火栓出水压力、静压及水质，选择不同楼层抽测室内消火栓静压和出水压力▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
消防卷盘	外观及配件完整情况▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	







## 建筑消防设施维护保养记录（7）

项目名称 7. 自动喷水灭火系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
喷头	外观，清除异物及周边障碍物★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
水流指示器	外观和开闭状态★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	试验报警功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
系统所有控制阀门	检查铅封、锁链完好状况，对电磁阀和信号阀进行启动试验★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
报警阀组	外观，试验报警功能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
末端试水装置	外观，放水试验★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
室外阀门井中控制阀门	外观和开启状况▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）：

年 月 日

操作人员（签名）：

年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）：

年 月 日

## 建筑消防设施维护保养记录（8）

项目名称 8. 泡沫灭火系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
泡沫喷头	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
泡沫产生器	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
固定式泡沫炮	外观，检查回转机构、仰俯机构或电动操作机构性能是否达到标准要求★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
泡沫比例混合器	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
泡沫液储罐	外观，核对泡沫液有效期及储存量，清除储罐上低、中倍数泡沫混合液立管的锈渣★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
泡沫消火栓	外观，测试启、闭性能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
阀门	外观、标识，测试启、闭性能★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
压力表	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
管道过滤器	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
金属软管	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
管道及附件	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
动力源和电气设备	外观和工作状况★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
水源及水位指示装置	外观和工作状况★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
管道及附件	冲洗，除锈▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
系统功能	喷泡沫试验■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）：

年 月 日

操作人员（签名）：

年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）：

年 月 日

## 建筑消防设施维护保养记录（9）

项目名称 9. 气体灭火系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
全部系统组件	外观★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
灭火剂贮存容器	检查贮存容器内的压力★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	逐个称重检查▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
气动驱动装置	检查气动源的压力★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
灭火剂贮存容器				
管道、支架	检查灭火剂贮瓶间设备、灭火剂输送管道和支、吊架的固定情况和高压软管的外观状况▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
喷嘴孔口	外观，清除异物▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
气体灭火控制装置	外观及工作状态▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
系统功能	对每个防护区进行一次模拟自动启动试验，如有不合格项目，则进行模拟喷气试验▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）：

年 月 日

操作人员（签名）：

年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）：

年 月 日





## 建筑消防设施维护保养记录（12）

项目名称 12. 排烟系统				
维保项目	维保内容	实测记录	判定	发现的问题及处理措施
挡烟垂壁及其控制装置	外观及工作状态，测试挡烟垂壁的释放功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
控制柜	外观及工作状态，按钮启动、停止风机★▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
排烟风机	外观及工作状态，测试手动/自动启动、停止功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
电动排烟窗	外观，测试电动排烟窗直接启动和联动开启功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
排烟阀及其控制装置	外观，测试排烟阀手动/自动开启功能▲■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
系统功能	测试自动、手动排烟功能■		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

项目负责人（签名）：

年 月 日

操作人员（签名）：

年 月 日

建筑消防设施使用管理单位人员（签名）：

年 月 日











