无锡市梁溪区爱家金河湾消防改造工程

消防设施设备维修改造方案

编 制 单位：江苏西维斯信息技术有限公司

日　　期：　2026 年 3 月

一、基本信息

(1) 项目位置：无锡市梁溪区通江大道广益路交叉口东南侧

(2) 维修内容：本小区小区南区、北区单元及地下室火灾报警系统损坏缺失部分维修更换，喷淋系统无水、缺失损坏部分维修恢复，消火栓栓头漏水损坏部分更换，商铺消火栓主管道更换维修及消火栓箱设置，应急照明灯具损坏及缺失部分更换，消防水带、卷盘老旧损坏部分更换、风机控制柜维修（不含双电源切换）等

(3) 受物业委托，对该小区消防系统进行排查，出具消防维修施工方案及预算报价（若实际施工时发现新的问题再次协商增项）。

二、消防现状

（1）主消控室消防报警主机 2 台，地下室区域机 2 台，(共 4 台品牌为：海湾)，单元负一层为原松江老设备未更换 (杭州云安电器)，与现场海湾主机不兼容，该部分报警设备与海湾报警主机无法报警联动；

（2）本小区部分火灾报警设备老化，污染，反复报故障，多条报警回路线路短路、接地故障；

（3）消防电话主机 3 台，消防电话分机设备老旧、线路故障、无法正常使用；

（4）排烟风机、正压送风机多线远程启动缺失损坏，部分风机控制柜故障；

（5）南区喷淋系统管网与北区连接段漏水损坏已经断开，未与北区接通，南区喷淋管网处于无水状态；

（6）北区喷淋管网不保压存在漏点；

（7）现场湿式报警阀组老化、锈蚀、失效；

（8）单元地下公共区域喷淋损坏、缺失；

（9）单元地下公共区域烟感、手报、声光损坏缺失 。

（10）小区西门主路南北两侧商铺原消火栓埋地管道已生锈腐烂多处漏水，已经物业多次自行修理，管道仍旧漏水，目前已关闭阀门，管道处于无水状态。

（11）部分消火栓栓头漏水通过关闭支管阀门来控制不漏水

（12）部分应急照明灯具损坏缺失、部分水带卷盘老旧损坏

三、维修方案

1、火灾报警系统维修

（1）各单元地下公共区域松江老设备拆除更换为海湾设备，编码调试接入楼层回路；

（2）拆除故障单点设备，更换安装新设备及更换修复线路；

（3）北区回路线路故障查线维修，南区回路线路故障查线维修，30 单元楼下消防区域主机安装报警回路板；

（4）消防电话分机线路维修，重新放线，旧电话分机拆除，更换 51 部电话分机；

（5）消控室消防报警主机安装多线盘，恢复缺失、损坏的控制电缆至各风机控制柜实现远程多线、手动、联动启停风机；

（6）各单元地下公共区域缺失损坏的烟感，手报，声光进行统一安装恢复并编码调试接入楼层回楼或地下室回路。

2、防排烟系统维修

（1）对故障风机控制柜进行维修（不含双电源切换），恢复消防风机正常运行；

3、喷淋系统维修

（1）南区喷淋管网无水，于 21 单元负一层湿式报警阀处断开喷淋主管，水源改从消防管网接入，2 套老化锈蚀湿式报警阀组拆除，更换新阀组（因原管道跨越运河过桥无法更换维修、实际施工若可以维修或更换可修复原有喷淋管网接入原有喷淋管网）

（2）对北区喷淋管网进行听漏，漏点维修，拆除消防泵房 5 套老化锈蚀湿式报警阀组，更换新阀组。

（3）单元地下公共区域恢复缺失损坏喷淋管网，安装信号阀及水流指示器并接入楼层低区消火栓管网或汽车库喷淋管网。

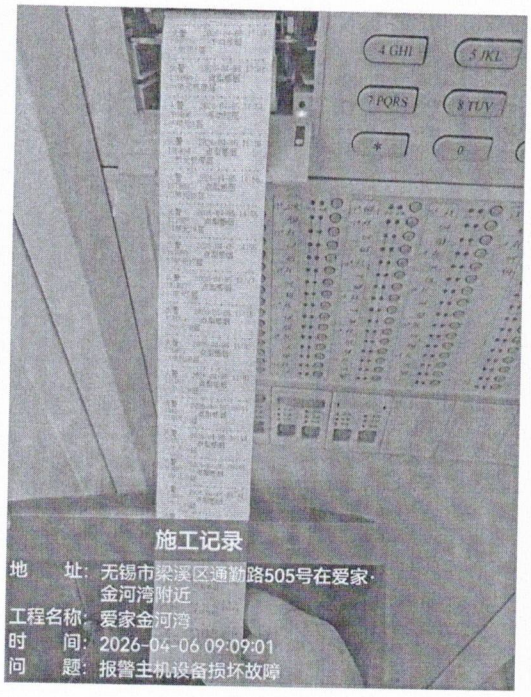
（4）小区西门主路南北两侧商铺原消火栓埋地管道已无维修意义、对该部分消火栓管道进行开挖重新敷设管道，管道采用埋地加局部明装从地下车库原消火栓管道出户处至商业门口原消火栓点位处，两排商铺每边各设置 3 套明装消火栓箱。

（5）对部分漏水损坏的消火栓进行更换、部分老旧损坏水带、卷盘进行更换

4、应急照明系统

应急照明系统主要更换现场损坏及缺失的应急照明灯具包括应急灯及应急疏散指示灯。修复故障线路恢复应急照明供电。

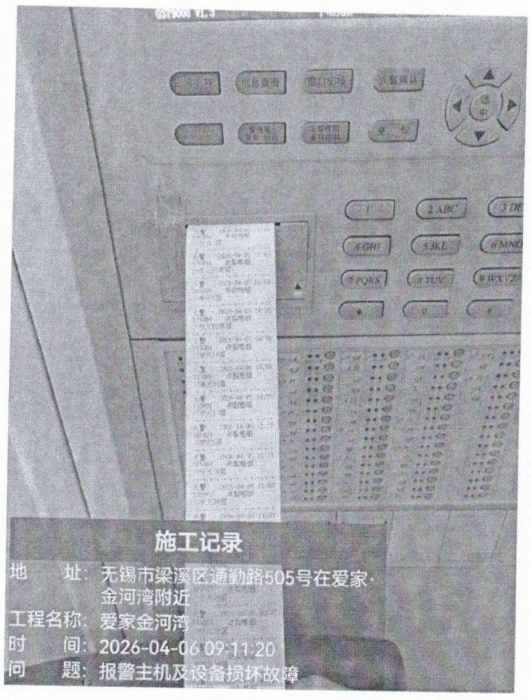
四、现场消防设施设备状况照片

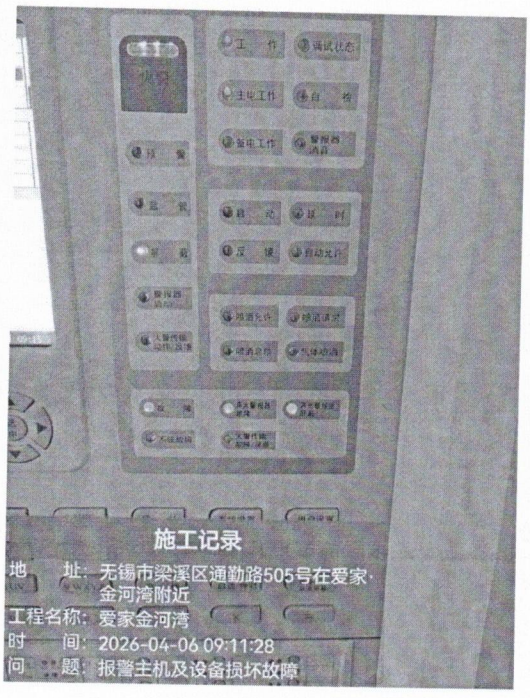

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:09:01
问　　题：报警主机设备损坏故障


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:10:46
问　　题：报警主机设备损坏故障


JB-QG-GST5000H火灾报警控制器/消防联动控制器
施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:11:08
问　　题：报警主机及设备损坏故障

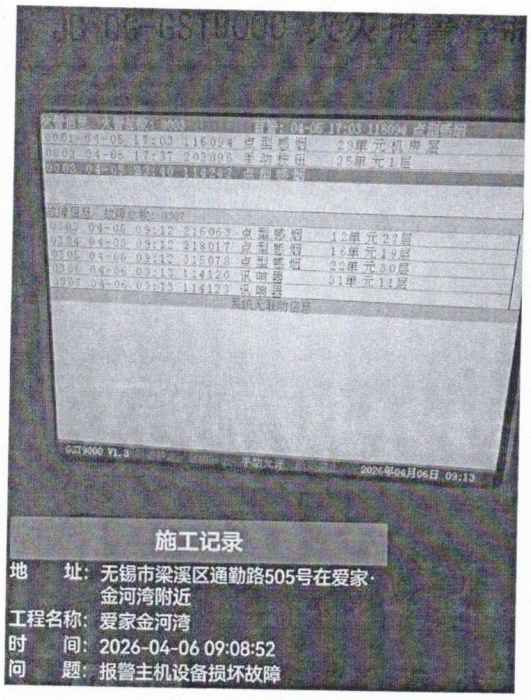

JB-QG-GST9000 火灾报警控制器(联
施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:11:15
问　　题：报警主机及设备损坏故障

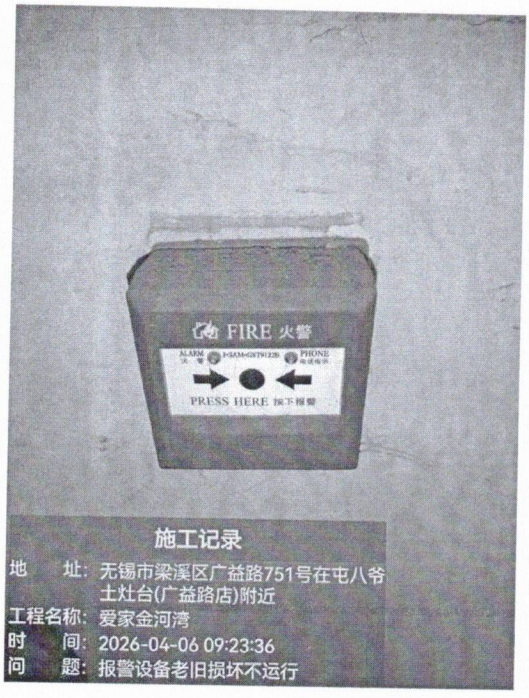

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:11:20
问　　题：报警主机及设备损坏故障


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:11:28
问　　题：报警主机及设备损坏故障

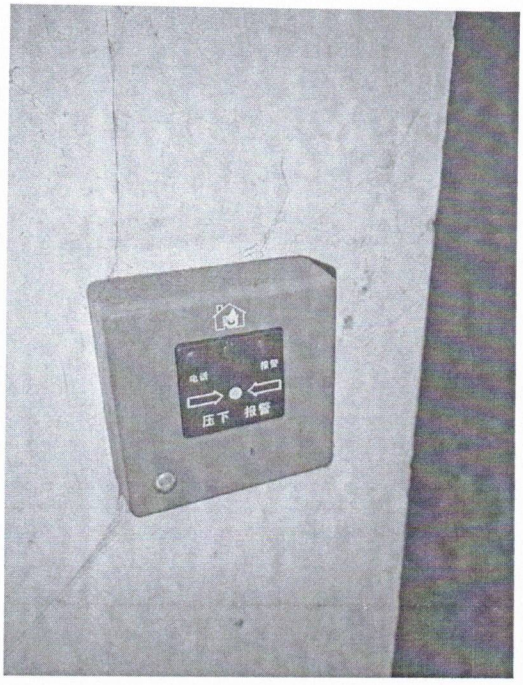

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:18:21
问　　题：报警回路线路损坏故障


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路61号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:02:15
问　　题：报警设备老旧损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路505号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:08:52
问　　题：报警主机设备损坏故障

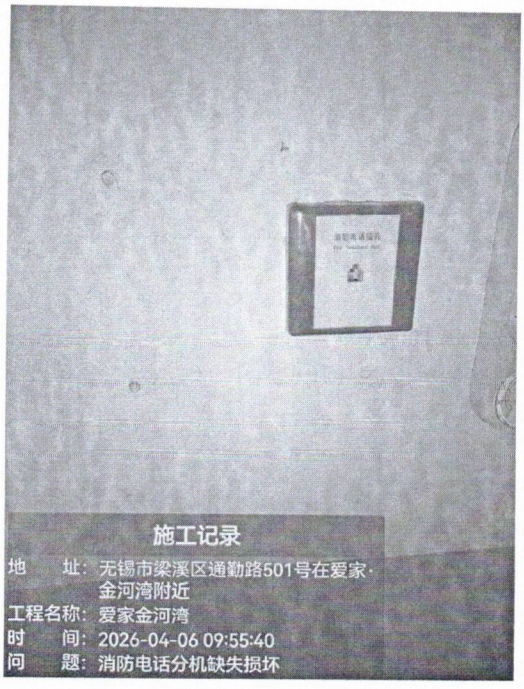

FIRE 火警
PRESS HERE 按下报警
施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:23:36
问　　题：报警设备老旧损坏不运行

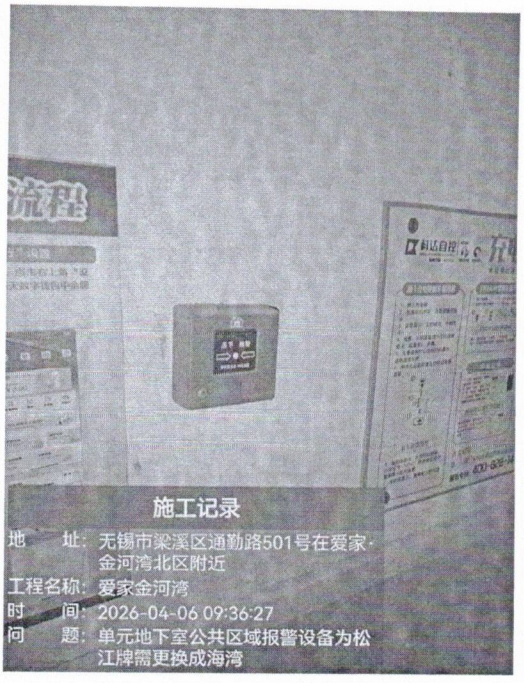

FIRE

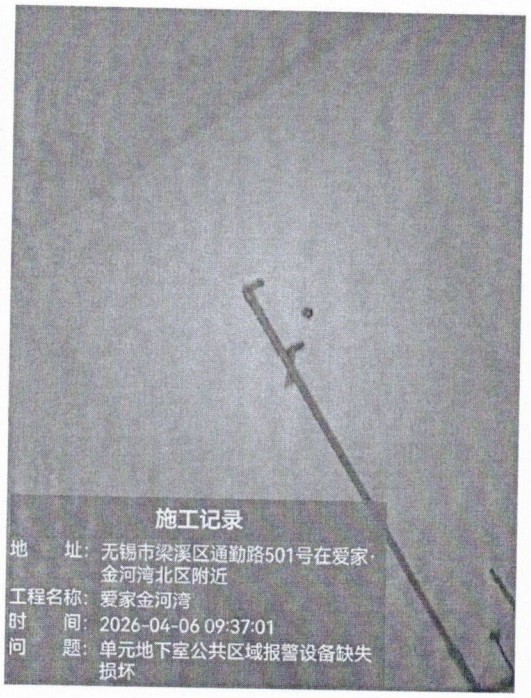

压下 报警

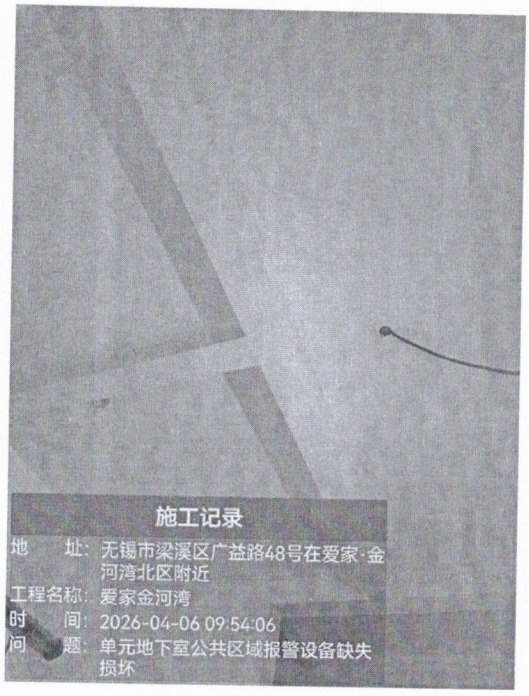

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路499号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 10:28:47
问　　题：报警设备无电源无信号未运行


FIRE
施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通江大道辅路40号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:38:01
问　　题：单元地下室公共区域报警设备需更换为海湾


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:55:40
问　　题：消防电话分机缺失损坏

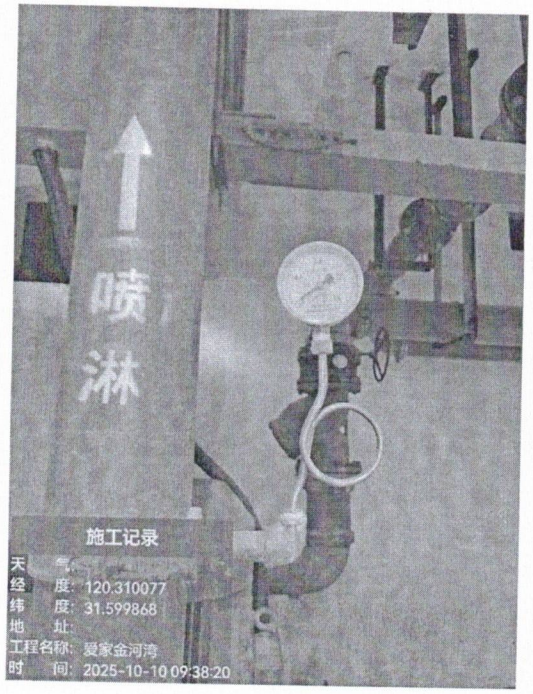

流程
施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:36:27
问　　题：单元地下室公共区域报警设备为松江牌需更换成海湾


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:37:01
问　　题：单元地下室公共区域报警设备缺失损坏

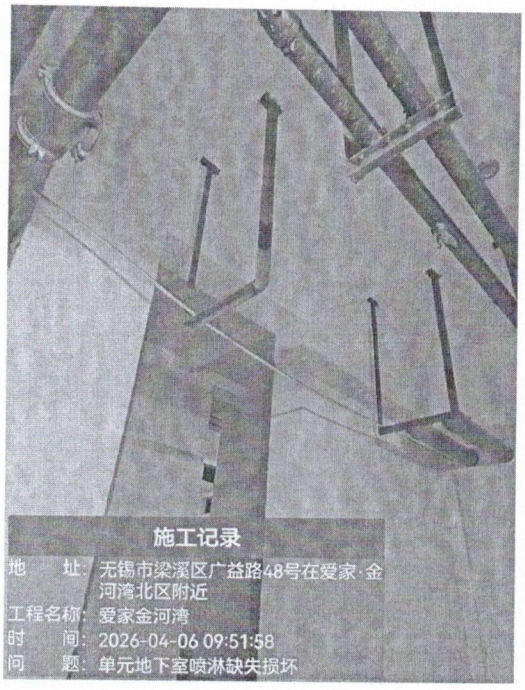

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路48号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:54:06
问　　题：单元地下室公共区域报警设备缺失损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:22:45
问　　题：消火栓栓头漏水阀门关闭

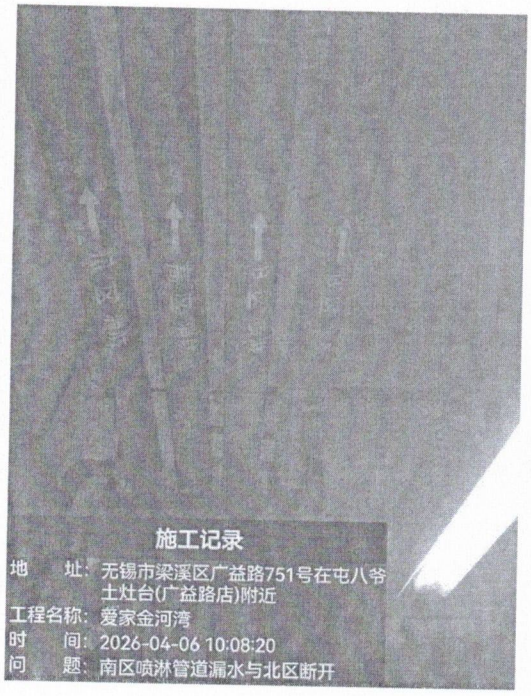

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:19:42
问　　题：消火栓栓头漏水阀门关闭


喷
淋
施工记录
天　　气:
经　　度: 120.310077
纬　　度: 31.599868
地　　址:
工程名称: 爱家金河湾
时　　间: 2025-10-10 09:38:20


施工记录
地　　址: 无锡市梁溪区通勤路61号在爱家·金河湾附近
工程名称: 爱家金河湾
时　　间: 2026-04-06 09:01:28
问　　题: 商铺消火栓无水

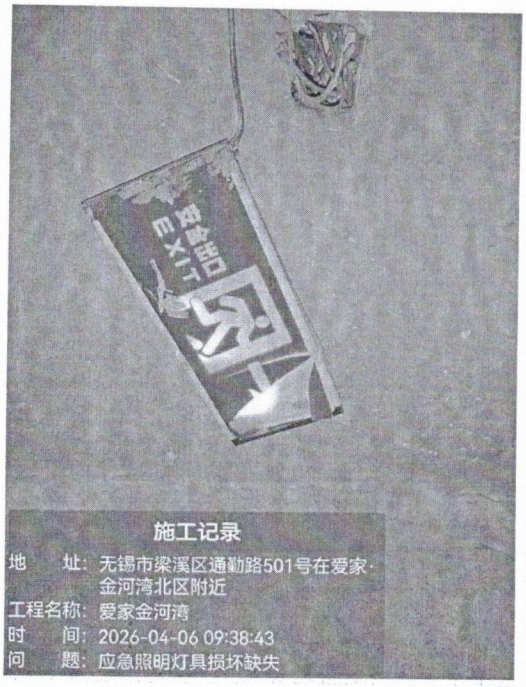

施工记录
地　　址: 无锡市梁溪区广益路48号在爱家·金河湾北区附近
工程名称: 爱家金河湾
时　　间: 2026-04-06 09:51:58
问　　题: 单元地下室喷淋缺失损坏

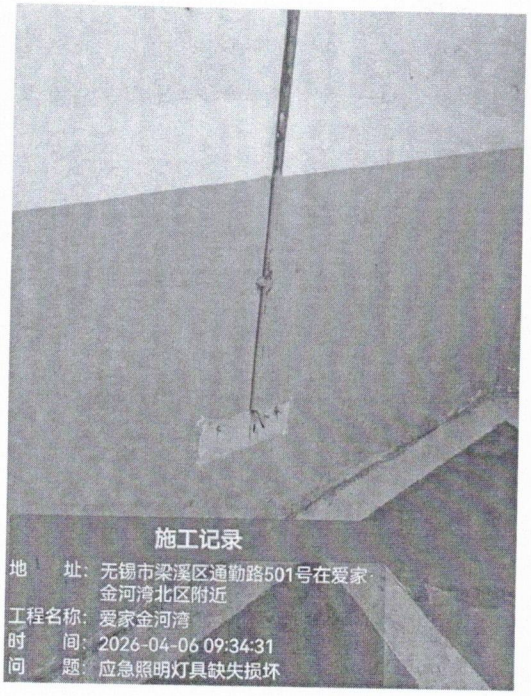

施工记录
地　　址: 无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称: 爱家金河湾
时　　间: 2026-04-06 10:06:08
问　　题: 南区喷淋管道漏水与北区断开


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 10:08:20
问　　题：南区喷淋管道漏水与北区断开

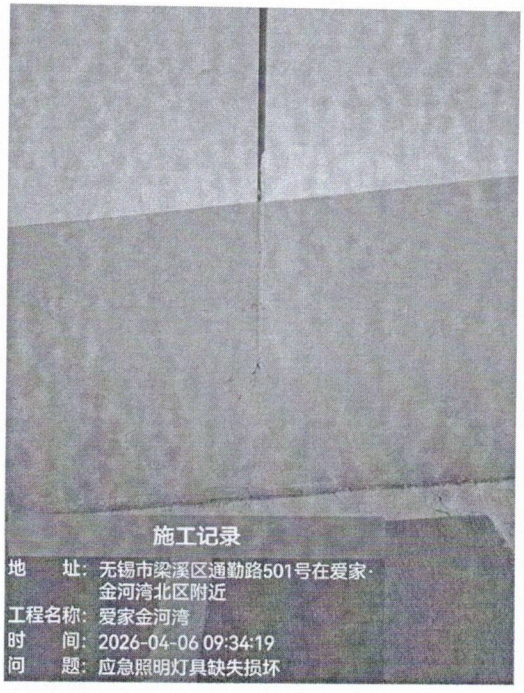

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路499号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 10:26:07
问　　题：喷淋系统管道无水无压力

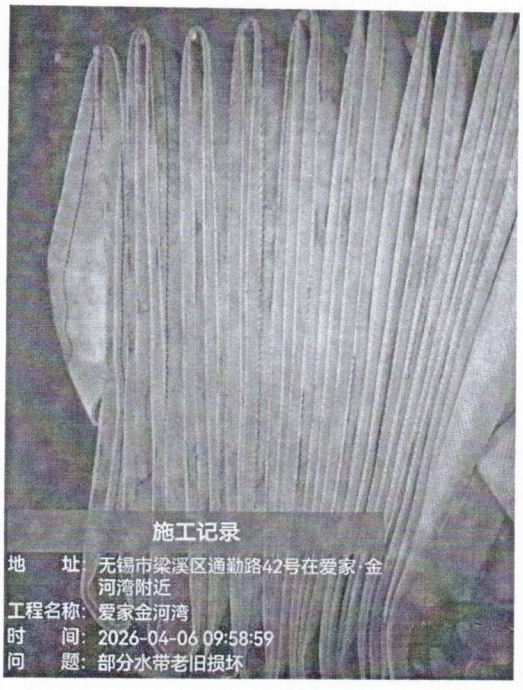

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路499号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 10:27:53
问　　题：喷淋湿式报警阀组老旧失效

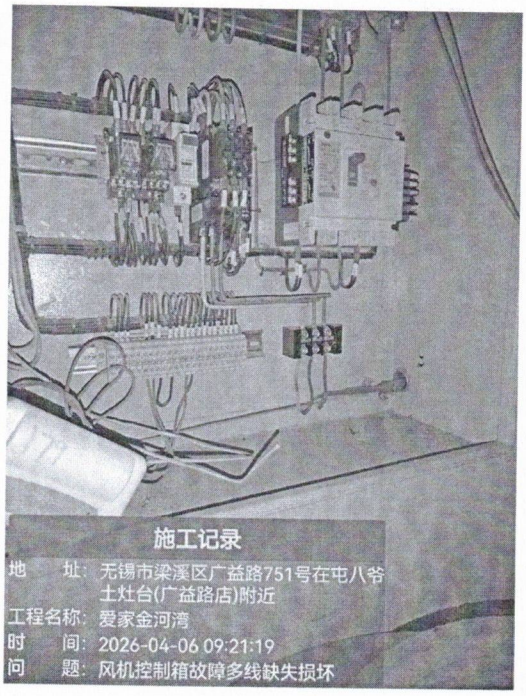

施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:38:43
问　　题：应急照明灯具损坏缺失


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:34:31
问　　题：应急照明灯具缺失损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:34:23
问　　题：应急照明灯具缺失损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路501号在爱家·金河湾北区附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:34:19
问　　题：应急照明灯具缺失损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区通勤路42号在爱家·金河湾附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:58:59
问　　题：部分水带老旧损坏


施工记录
地　　址：无锡市梁溪区广益路751号在屯八爷土灶台(广益路店)附近
工程名称：爱家金河湾
时　　间：2026-04-06 09:21:19
问　　题：风机控制箱故障多线缺失损坏