

塔影苑西区消防设施

维
修
报
告

塔影苑西区消防设施维修方案

该小区构成由高层住宅、沿街商铺及地下车库构成，经我司现场勘查，贵小区不适用现有国家最新各类规范及要求，只按照当 规范要求整改维修，维修后达到功能性要求。

一. 编制本方案的目的：

1. 加强消防系统设施的使用维修管理。
2. 保证消防系统设施的正常运行。
3. 提高防御火灾的能力。

二. 维修概况

火灾自动报警系统能在火灾的初期发现火灾，能使财产损失降到最低。但是一旦报警系统不能正常运转，将在发现火情和扑灭火灾中延误宝贵的时间，所有设备的维修保养和设备模拟试验使设备的正常运转也起着举足轻重的地位

三. 维修目的：

为保证火灾自动报警系统作为一种应付突发性灾难的特种装置和设施，在突发火警时能灵敏地进行反应和报警，启动运转灭火装置而编制本方案。通过本方案的实施能使得火灾自动报警系统，在发生火警时，能稳定、可靠、准确、灵敏的进行动作反应扑灭火灾。保障小区正常运转、生命财产的安全。

四. 方案实施内容:

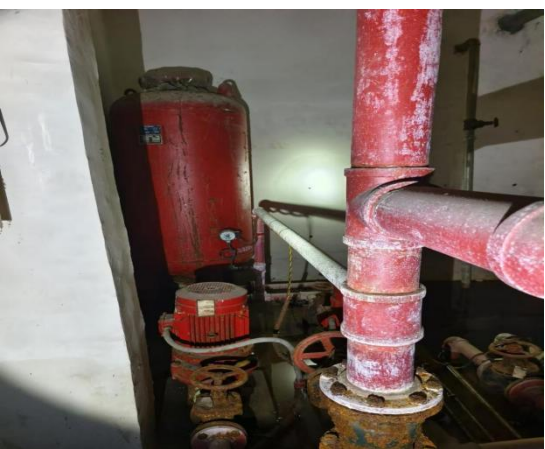
按《江苏省建筑消防设施使用维修管理规定》的内容,对维修范围要求进行如下内容的检查、维修:

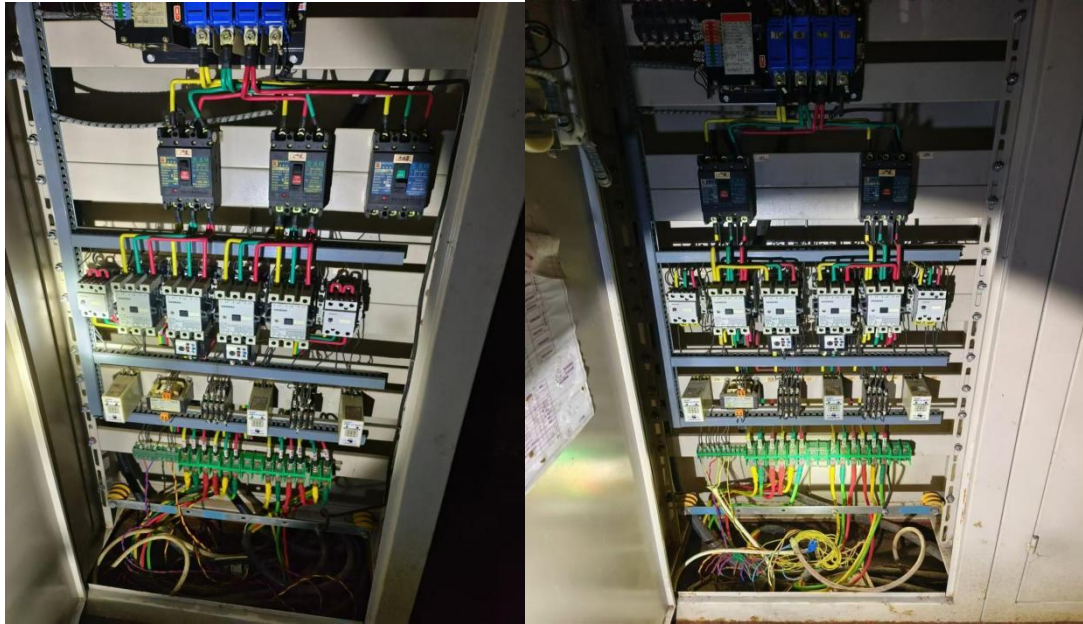
1、消防给水及消火栓,喷淋系统

1、屋顶消防水箱无法查看

2、消火栓,喷淋管网无水,消防水泵房瘫痪。(消火栓,喷淋系统瘫痪,室外管道漏水,室外管网更换,水泵房消防水泵,喷淋水泵,消防稳压水泵,喷淋稳压水泵全部更换。)







2、自动喷水灭火系统

1、地下车库，全部防火分区，单元楼电梯前室喷淋无水，部分喷淋头，阀门氧化。





3、消火栓灭火系统

1 地下车库，所有防火分区，单元楼电梯前室，水带水枪老化，部分消防箱体氧化脱落。





4 、灭火器系统

地下车库部分防火分区内仅设置几具灭火器，且超过 2 年未重新充装药剂。（灭火器设置不足）





五. 根据上述问题，我司制定以下施工方案：

1、消防泵房

工作内容：

①消防控制室远程无法启泵，由于启泵控制柜内元件及接线端子松动老化，检查控制柜内接线端子对启泵控制柜内的接线进行紧固、整理检查维修。

②对被破坏消火栓及喷淋系统出水环网进行恢复。

2、消火栓室外管网：

工作内容：

经检查贵小区南侧大部分单元消火栓管网无水，管道腐蚀严重，多处漏水，为防止后续持续腐蚀出现漏点，建议将埋地管道全部进行更换，过路部分重新开沟敷设钢丝网骨架塑料复合管，其他部位明敷镀锌钢管，橡塑保温加铝板保护层，施工中逐段进

行打压测试，管道施工全部完成后对管道加压调试。

3、喷淋室外管网：

工作内容：

地下车库防火分区内喷淋的报警阀处压力开关的线管锈蚀进行更换，老化的元器件更换，老化喷淋头更换，消火栓口更换等。部分阀门腐蚀进行除锈处理或更换。

最终将所有地下车库防火分区喷淋系统，消火栓系统修复完毕，确保当地下车库发生火灾时，喷淋系统，消火栓系统能正常工作。经检查贵小区喷淋系统供水侧管网无水，管道腐蚀严重，多处漏水，为防止后续持续腐蚀出现漏点，建议将埋地管道全部进行更换，过路部分重新开沟敷设钢丝网骨架塑料复合管，其他部位明敷镀锌钢管，橡塑保温加铝板保护层，施工中逐段进行打压测试，管道施工全部完成后对管道加压调试。

4、消火栓、喷淋维修：

工作内容：

①消火栓箱更换、维护：由于小区建造年代久远，消防箱维护保养工作不到位，地下室大量消火栓箱腐蚀严重，配件缺失，对破损严重的箱体进行更换，对其余箱体进行刷漆防护，补齐缺失配件

②由于湿式报警阀长时间未处于工作状态，阀体内部杂质较多，对系统进行模拟测试湿式报警阀不能联动消防供水系统，现需拆卸湿式报警阀对阀体内杂质进行清理，更换损坏零部件后重

新安装，在对其进行联动调试。

5、消火栓启泵线路维修:

工作内容:

小区内消火栓启泵线路不能正常联动启泵，现需要对小区内每一栋楼内消火栓启泵线路进行检查测试，找出损坏跟断路的位置，更换损坏的线路线管后，测试整个小区内启泵线路是否相通，完成线路调试后逐个测试启泵按钮是否能正行启泵并传输报警信号，对不能启泵和传输报警信号的消火栓按钮进行更换。

6、系统调试:

工作内容:

③消火栓系统调试包括水源测试、消防水泵性能试验、室内、外消火栓功能试验和系统联动试验等内容。通过压力表、流速仪等检测仪表，对室内、外消火栓、屋顶消火栓进行测试；对于临时高压系统来讲，还需启动消防水泵；通过消防车从水泵接合器处向室内管网供水、加压，验证室内的消火栓和屋顶消火栓的流量，充实水柱长度、保护面积等，通过按下消火栓箱上的消防按钮后观查，能否在 2min 内启动消防水泵，并使该系统的任何一个消火栓达到设计要求的灭火功能；高位消防水箱是否有保证火灾初期 10min 供水能力等。

④自动喷淋系统调试包括：水源测试、消防泵性能试验、报警阀性能试验、排水装置试验、系统联动试验、灭火功能模拟试验。用压力表、皮托式流速测定管测定并计算室外水源管道的压

力和流量，是否有保证消防蓄水量的技术措施。是否有保证消防蓄水量的技术措施。核实水泵接合器的数量和供水能力是否能满足系统灭火和要求，以自动或手动方式启动消防泵，达到设计流量和压力时，其压力表指针应稳定；运转中应无异常声响和振动；各密封部位不得有泄漏现象。以备用电源切断后，消防水泵的运转情况仍符合上述要求。以自动式和手动方式启动稳压泵后，在其共管区域末端度试水装置开启放水的情况下，五分钟内应能达到设计压力，且压力表指针稳定。

六、方案实施的条件：

一、为切实搞好消防系统维修保养检修工作，还必须：

- 1、业主有专人负责协调等有关手续。
- 2、尽可能提供有关技术资料。

七、质量保证措施：

质量管理方针

坚持《消防设施安装验收标准及规范》，对消防工程的维修保养质量实施全过程质量控制，在整个过程中贯彻“安全可靠、质量第一”的方针，以严密的质量管理，周到的服务体系，为用户消防体系实现安全、可靠及时运转。

八、质量管理体系

消防设施维修质量实行公司和部门两级管理制度。公司质维部负责对消防设施总体质量进行检查，监督和验收工作，并负责组织检测工作。质检员负责对消防设施安装维修全过程的质量进

行检查、管理，对维修工程质量负责。

九、安全技术要求

维修人员必须职责明确，并应严格按照规定程序工作。

维修前必须报告维修区域地点、内容、时间。办理有关手续并通知有关部门。

所有维修工作严格按照安全规定的要求进行，以保障人身和设备安全。维修工作必须符合设备制造厂厂方文件中规定的安全技术条件。维修前做好必要的防事故措施。

十、总结

小区消防安全至关重要，本次消防维修将有效提升小区的消防设施水平，为居民的生命财产安全提供更加可靠的保障。同时，我们也呼吁小区居民共同关注消防安全，遵守消防规定，共同营造一个安全、和谐的居住环境。

建筑消防设施 检查测试记录

委托单位：

工程地址：

检查测试类别：消防设施

检查测试月份 _____ 年 ____ 月

检查测试项目

项目名称：塔影苑西区

检查测试单位：

序号	工作内容	运行状态	备注
1	消防供配电	瘫痪	
2	火灾报警系统	瘫痪	
3	消防供水	瘫痪	
4	消火栓	瘫痪	
5	自动喷水灭火系统	瘫痪	
6	泡沫灭火系统	无	
7	气体灭火系统	无	
8	防排烟及正压送风系统	瘫痪	
9	疏散指示标志	瘫痪	
10	应急照明	瘫痪	
11	应急广播系统	瘫痪	
12	消防专用电话	瘫痪	
13	防火分隔	瘫痪	
14	消防电梯	瘫痪	
15	灭火器	瘫痪	

建筑消防设施检验报告

检查测试日期： 年 月 日

建筑名称	塔影苑西区			地址			
使用性质	小区	层数		高度		面积	
使用管理单位名称							
建筑消防设施检验情况							
项 目	检 验 结 果		存在问题或故障处理情况				
消防供配电	瘫痪						
火灾报警系统	瘫痪						
消防供水	瘫痪						
消火栓	瘫痪						
自动喷水灭火系统	瘫痪						
泡沫灭火系统	无						
气体灭火系统	无						
防排烟系统	瘫痪						
疏散指示标志	瘫痪						
应急照明	瘫痪						
应急广播系统	瘫痪						
消防专用电话	瘫痪						
防火分隔	瘫痪						
消防电梯	瘫痪						
灭火器	瘫痪						
检验人（签名）：							
项目负责人（签名及盖章）：				技术负责人（签名及盖章）：			
使用单位消防安全责任人或消防安全管理人（签名）：							

建筑消防设施检查测试记录

检查测试日期：

检测项目		检测内容	实测记录
消 防 供 电 配 电	消防配电	试验主、备电切换功能	瘫痪
	自备发电机组	试验启动发电机组	瘫痪
	储油设施	核对储油量	瘫痪
火 灾 报 警 系 统	火灾报警探测器	试验报警功能	瘫痪
	手动报警按钮	试验报警功能	瘫痪
	警报装置	试验警报功能	瘫痪
	报警控制器	试验报警功能、故障报警功能、火警优先功能、打印机打印功能、火灾显示盘和 CRT 显示器的显示功能	瘫痪
	联动控制设备	试验排烟风机的联动控制和显示功能	瘫痪
		试验防火卷帘门的联动控制和显示功能	瘫痪
		试验消防电梯的联动控制和显示功能	瘫痪
		试验声光报警器的联动控制和显示功能	瘫痪
		试验消防广播的联动控制和显示功能	瘫痪
		试验电源切换的联动控制和显示功能	瘫痪
消 防 供 水	消防水池	核对储水量	瘫痪
	消防水箱	核对储水量	瘫痪
	稳(增)压泵及气压水罐	试验启泵、停泵时的压力工况	瘫痪
	消防水泵	试验启泵和主、备泵切换功能	瘫痪
	水泵接合器	试验消防车供水功能	瘫痪
消 火 栓 消 防 炮	室内消火栓	试验屋顶消火栓出水及静压	瘫痪
	室外消火栓	试验室外消火栓出水及静压	瘫痪
	消防炮	试验消防炮出水	无

	启泵按钮	试验远距离启泵功能	瘫痪
--	------	-----------	----

建筑消防设施检查测试记录

检查测试日期：

检测项目		检测内容	实测记录
自动喷水系统	报警阀组	试验放水阀放水及压力开关动作信号	瘫痪
	末端试水装置	试验末端放水及压力开关动作信号	瘫痪
	水流指示器	核对反馈信号	瘫痪
泡沫灭火系统	泡沫液储罐	核对泡沫液有效期和储存量	无
	泡沫栓	试验泡沫栓出水或出泡沫	无
气体灭火系统	瓶组与储罐	核对灭火剂储存量	无
	气体灭火控制设备	试验模拟自动启动	无
机械加压送风系统	风机	试验联动启动风机	瘫痪
	送风口	核对送风口风速	瘫痪
机械排烟系统	风机	试验联动启动风机	瘫痪
	排烟阀、电动排烟窗	试验联动启动排烟阀、电动排烟窗；核对排烟口风速	瘫痪
应急照明		试验切断正常供电，测量照度	瘫痪
疏散指示标志		试验切断正常供电，测量照度	瘫痪
应急广播系统	扩音器	试验联动启动和强制切换功能	瘫痪
	扬声器	测试音量	瘫痪
消防专用电话		试验通话质量	瘫痪
防火分隔	防火门	试验启闭功能	瘫痪
	防火卷帘	试验手动、机械应急和自动控制功能	瘫痪
	电动防火阀	试验联动关闭功能	瘫痪
消防电梯		试验按钮迫降和联动控制功能	瘫痪
灭火器		核对选型、压力和有效期	瘫痪

火灾自动报警系统探测、报警点检查测试记录

工程项目名称	塔影苑西区				
检查测试日期					
点名称	探测器	手动报警器	压力开关	监视信号	其他点
试验数量					
试验方法	升烟	模拟	末端放水	联动测试	
设备名称及地点		显示地址点		结 论	
注： 为了加强消防管理， 请将水泵控制柜的转换开关置于自动状态					

火灾自动报警系统联动控制点检查测试记录

[illegible]

消火栓灭火系统室内消火栓检查试验记录

[illegible]

消防疏散、应急灯系统检查测试记录

[illegible]

火灾自动报警系统警报装置检查测试记录

[illegible]

灭火器检查记录

[illegible]

建筑消防设施检查测试记录表

单位名称:

检查测试时间：

[illegible]

建筑消防设施检查测试录(一)

设备名称	消防泵	设备参数	
		额定功率	
保养项目	瘫痪		
擦洗，除污	瘫痪		
长期不用时，定期盘动	瘫痪		
测试，检查，紧固	瘫痪		
加 0#黄油	瘫痪		
测试方法： 一：将水泵房内消火栓泵电控箱上的联动开关置于手动位置（平时应为自动联动状态），逐个启动停各泵开关，观察各泵是否动作，查询中控室的信号反馈情况； 二：主备泵切换试验；检查完毕后，将前述联动开关置于自动（联动）位置； 三：在消防控制室启动中控台上的启泵按钮，观察信号反馈。			
保养作业完成后，保养人员或单位应如实填写保养完成情况，并作相应功能试验，遇有故障应及时填写《建筑消防设施故障维修记录表》			

建筑消防设施检查测试记录(二)

设备名称	喷淋泵	设备参数	
		额定功率	
保养项目	瘫痪		
擦洗，除污	瘫痪		
长期不用时，定期盘动	瘫痪		
测试，检查，紧固	瘫痪		
加 0#黄油	瘫痪		
测试方法： 一：将水泵房内喷淋泵电控箱上的联动开关置于手动位置（平时应为自动联动状态），逐个启动停各泵开关，观察各泵是否动作，查询中控室的信号反馈情况； 二：主备泵切换试验；检查完毕后，将前述联动开关置于自动（联动）位置； 三：在消防控制室启动中控台上的启泵按钮，观察信号反馈。			
保养作业完成后，保养人员或单位应如实填写保养完成情况，并作相应功能试验，遇有故障应及时填写《建筑消防设施故障维修记录表》			

建筑消防设施检查测试记录（三）

设备名称	排烟风机	设备参数	
		额定功率	
保养项目	瘫痪		
擦洗，除污	瘫痪		
长期不用时，定期盘动	瘫痪		
测试，检查，紧固	瘫痪		
<p>测试方法：</p> <p>一：将风机电控箱上的联动 开关置于手动位置（平时应为自动联动状态），启动停各泵开关，观察各风机是否动作，查询中控室的信号反馈情况；检查完毕后，将前述联动开关置于自动（联动）位置；</p> <p>二：在消防控制室启动中控台上的相应风机的按钮，观察信号反馈；</p> <p>三：试验防火阀和风机的联锁功能。</p>			
保养作业完成后，保养人员或单位应如实填写保养完成情况，并作相应功能试验，遇有故障应及时填写《建筑消防设施故障维修记录表》			

检查测试意见结论表

一、 检查测试意见

消防全部系统设备瘫痪

二、 处理结果

消防全部系统设备维修更换

火灾自动报警系统局部检查试验记录

工程项目名称	塔影苑西区				
检查测试日期					
设备名称	编码地址点	结 论	设备名称	编码地址点	结 论
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
手动报警按钮	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪

感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	感烟探测器	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪



火灾自动报警系统局部检查试验记录

设备名称	编码地址点	结 论	设备名称	编 码地 址 点	结 论
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪
感烟探测器	无	瘫痪	手动报警按钮	无	瘫痪

存在问题及处理方案：消防全部系统设备瘫痪，消防全部系统设备维修更换。