

无锡市玉兰花园（物业管理区域）一、二、三期（受益范围）消防维修（维修内容）工程项目 住宅专项维修资金使用方案

一、情况说明

随着城市化进程的加快，老旧小区面临着基础设施老化、安全隐患增多的问题，其中消防安全尤为突出。为积极响应国家关于加强城市安全管理的号召，确保居民生命财产安全，本小区决定启动消防大修工程。本说明旨在详细介绍此次消防大修的背景、目的、内容、实施方案及预期效果，以便广大居民了解并支持此项工作。

无锡玉兰花园工程项目总建筑面积 57.25 万平方米，共有 2340 户，其中一期 748 户、二期 950 户、三期 600 户、商铺 42 户。

本小区建成时间较早，消防设施如消防栓、消防管道、喷淋系统等已使用多年，存在锈蚀、堵塞、水压不足等问题，难以满足现行消防安全标准。根据《中华人民共和国消防法》及相关法律法规，小区物业有责任定期对消防设施进行检查、维护和更新，确保消防安全。

本次大修目的：

提升消防安全水平：通过大修，使小区消防设施达到现行消防安全标准，提高火灾预防和应急响应能力。

消除安全隐患：清理消防通道，修复或更换损坏的消防器材，确保消防设施完好可用。

增强居民安全意识：结合大修工作，开展消防安全教育，提

高居民自救互救能力。

二、维修内容

消防系统全面检查：对小区内的消防栓、消防管道、喷淋系统、火灾报警系统等进行全面检查，评估其运行状态和存在的问题。

设施修复与更新：根据检查结果，对锈蚀、堵塞、水压不足等问题进行修复；对损坏严重或无法修复的消防设施进行更换；确保消防通道畅通无阻。

增设与改造：根据小区实际情况，增设必要的消防器材（如灭火器、消防水带等），并对部分老旧消防设施进行技术改造，提升其性能和可靠性。

培训与演练：组织居民参加消防安全培训，学习火灾预防、初期火灾扑救、逃生自救等知识；定期开展消防演练，提高居民应对火灾的实战能力。

具体内容为一期火灾自动报警系统(松江主机更换、多线维修、总线维修、烟感、温感、手报、模块更换) 预算 340319.48 元、二期火灾自动报警系统（尼特主机更换、多线维修、总线维修、烟感、温感、手报、模块更换）预算 320123.02 元、三期火灾自动报警系统（尼特多线维修、总线维修、烟感、温感、手报、模块更换）预算 103681.82 元、防火门（消防门把手更换、闭门器更换、顺序器更换、防火门更换）预算 328897.14 元、应急疏散（安全出口灯更换、疏散指示灯更换、应急灯更换）预算 364667.93 元、防火卷帘门预算 25500 元、喷淋（湿式报警阀更换、末端试水装置、水喷淋(雾)喷头更换、消防水泵接合器更换）预算 105188.28 元、碳钢通风管道更换预算 48519 元、消火栓（更换蝶阀法兰、室外消火栓更换、更换水带及水枪、更换卷盘）预算 151507.19 元、火灾显

示盘更换预算 772653.44 元、消防广播（消防广播(扬声器)更换) 预算 24584.34 元、水泵房维修（水泵房喷淋泵消防水泵维修、气压罐维修、水锤消音、稳压泵)预算 26493.68 元、外场漏水点维修预算 210856.14 元；（以上费用厚未包含规费税金等以及预备金）。

三、维修（或更新、改造）工程项目预算

本次维修工程项目预算为 365 万元。

四、施工单位选择方式

本次维修工程项目拟通过公开招标方式择优选择施工单位。

五、第三方机构选聘

（1）本次维修工程项目拟选聘下列类型第三方机构参与维修工程管理：

（一）是否选聘工程咨询机构负责编制工程预算或提供招标代理服务：是。（请填写是或否）

（二）是否选聘审价机构负责工程造价预审或工程跟踪审计：是。（请填写是或否）

（三）是否选聘监理机构负责工程监理：是。（请填写是或否）

（四）是否选聘检测评估机构负责维修项目检测评估是。（请填写是或否）

拟增加咨询机构：

（一）是否选聘工程设计咨询机构负责设计维修工程图纸：否。（请填写是或否）

（如需选聘其他第三方专业机构参与维修工程管理，请按上述格式列明）



(2) 本次维修工程项目拟将下列第三方专业机构费用列入工程成本，费用种类为招标代理工程预算费 4.2 万，工程跟踪审计 9 万，工程监理费 11.3 万，检测评估 3.5 万。

六、预分摊方案

(详见预分摊方案)

七、资金筹措方案

本次维修工程项目预算为 365 万元，其中维修资金部分为365 万元，具体分摊情况详见预分摊方案；其他途径资金部分为0 元，具体筹措途径为维修基金利息及本金部分按照规定支出。

八、公示日期

2024 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 17 日。

使用建议人 (盖章)

2024 年 10 月 20 日

