

建筑消防设施维修保养

报告书

建筑名称:

管理（使用）单位:

维修保养单位:

维修保养日期:

2024 年 01 月

维保人员职业资格证书

项目负责人	
技术负责人	
中级操作人员	

说 明

一、我司将依照《建筑设计防火规范》、《建筑设计通用规范》、《消防设施通用规范》、《火灾自动报警系统施工及验收规范》、《自动喷水灭火系统施工及验收规范》、《建筑消防设施检测技术规程》等国家规范，结合甲方的管理要求和实际需要进行系统化、规范化的维护保养工作。

二、本报告书由我司自每月履行完维修、保养责任后制作、出具时间不迟于次月维保任务开始之前。

项目工程基本概况

单位名称										
维保单位名称					技术负责人					
维保工程名称										
维保工程地址					维保周期		年 月 日至 年 月 日			
单位人员信息	人员类别		姓名		职务		联系方式 (职业资格证书等级/编号)			
	消防安全管理人									
	消防管理人员									
	消防控制室值班人员									
维保单位人员信息	技术负责人									
	项目负责人									
	操作人员									
				/						
消防控制室	位置				数量			电话		
消防水泵房	位置				消防水池			高位水箱		
喷淋水泵房	位置				消防水池			高位水箱		
消防稳压设施	位置				设计压力流量			气压罐容积		
喷淋稳压设施	位置				设计压力流量			气压罐容积		
建筑消防设施类型	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <input type="checkbox"/>1) 消防电源及供配电设施； <input type="checkbox"/>3) 可燃气体报警系统； <input type="checkbox"/>5) 消火栓给水系统； <input type="checkbox"/>7) 雨淋系统； <input type="checkbox"/>9) 水喷雾灭火系统； <input type="checkbox"/>11) 低倍数泡沫灭火系统； <input type="checkbox"/>13) 泡沫-水喷淋和泡沫喷雾系统； <input type="checkbox"/>15) 固定泡沫炮灭火系统； <input type="checkbox"/>17) 自动跟踪定位射流灭火系统； <input type="checkbox"/>19) 气体灭火系统； <input type="checkbox"/>21) 防火分隔设施； <input type="checkbox"/>23) 应急照明和疏散指示系统； <input type="checkbox"/>25) 灭火装置； </div> <div style="width: 50%;"> <input type="checkbox"/>2) 火灾自动报警及联动控制系统； <input type="checkbox"/>4) 电气火灾监控系统； <input type="checkbox"/>6) 自动喷水灭火系统； <input type="checkbox"/>8) 水幕系统； <input type="checkbox"/>10) 消防冷却水系统； <input type="checkbox"/>12) 高倍、中倍数泡沫灭火系统； <input type="checkbox"/>14) 固定水泡灭火系统； <input type="checkbox"/>16) 固定干粉炮灭火系统； <input type="checkbox"/>18) 细水雾灭火系统； <input type="checkbox"/>20) 干粉灭火系统； <input type="checkbox"/>22) 防烟、排烟系统； <input type="checkbox"/>24) 灭火器； <input type="checkbox"/>26) 其他设施； </div> </div>									

项目工程基本概况

建筑物名称	建筑面积m ²	层数 (地上/地下)	建筑高度 m	使用性质	设计/竣工 时间
工程简要情况 说明	厂区内设置消防供配电系统、火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、灭火器 消防供水：消防水池供水 耐火等级：二级 消防供电：二级负荷				
本月份 消防设 施变更 情况	无				
消防设 施存在 难点问 题和建 议	本月按年度计划对厂区内消防供配电系统、火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、灭火器进行维保检查工作， 火灾自动报警系统问题如下：详见附件				
月度应 急处置 情况说 明	无				
项目负责人			技术负责人		
操作人员					
维保结果确认	单位消防安全责任人或者管理人（签字）： <div style="text-align: right;">日期：</div>				

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容		检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注	
					正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×			
消防电源及供电	消防电源配电箱(箱)	测试主、备电源切换功能、消防电源供电能力									月	
		消防设备末端切换装置									半年	
	自备发电机组	检查发电机组和储油设施,核对储油量									月	
		检查蓄电池(年)、散热器水箱(季)									年、季	
		测试发电机自动(年)、手动(季)启动功能,试验发电机启动电源充、放电功能(半年)									年、季	
		检查并测试机房通风设施									季	
	蓄电池应急电源	检查蓄电池间环境、通风等									月	
		检查设备外观、显示屏									季	
		检查蓄电池电压和应急转换功能(季)、充放电功能									年、季	
	消防设备电源监控	外观检查									月	
		检查工作状态正常									月	
		测试故障报警功能									年	
	消防控制室	检查环境清洁、疏散门畅通										月
		检查设备和布线外观完好										月
		消防控制室相关文件资料完整										月
检查用户信息传输装置功能										月		
检查火灾报警的外线电话										月		
火灾自动报警	火灾报警控制器	检查火灾报警控制器外观,核查注册点位、编码									月	
		测试火灾报警控制器主、备电功能、备用电池容量									月	
		试验火灾报警控制器火警报警、故障报警、火警优先、打印及打印、自检、消声等功能									月	
		检查记忆功能									月	
	总线制检查短路隔离器										月	
	火灾报警控制器、手动火灾报警、消火栓按钮	检查测试报警和显示功能									10%	
	核对编码和中文注释										10%	

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容		检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
					正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
火灾自动报警	火灾显示器	检查安装牢固、外观无损									10%
		检查测试报警和显示功能									10%
	图形显示装置	检查显示信息内容完整									月
		模拟火灾报警和联动控制信号, 准确显示信息									月
消防联动控制设备	检查消防联动控制设备显示功能、核查联动逻辑编程										月
	测试消防联动控制器及控制模块手动、自动联动功能										年
	测试电源部分主备电切换功能、备用电源充放电功能										月
消防专用电话	测试消防电话主机与电话分机、插孔电话之间的通话质量										10%
	测试电话主机的录音功能、拨打“119”功能										月
消防应急广播	测试广播的播音、录音功能、测试攻防的扩音功能										月
	测试分配盘的选层广播功能, 测试何用广播系统的应急强制切换功能, 测试主、备用扩音机的切换功能										月
火灾警报器	检查设置部位、安装牢固、外观完好										10%
	测试警报装置的报警功能, 测试声压级										10%
	测试火灾声、光警报器启动、停止功能, 测试语音同步功能										10%
消防电梯	测试消防控制室和紧急按钮的控制功能, 测试消防电梯迫降后应具备的消防功能										10%
	测试消防电梯的联动控制功能										10%
	检查轿厢电话通话质量, 电梯排水设备排水功能										月
	测试梯控状态下消防消防功能优先										月
电气火灾监控系统	检查电气火灾监控设备自检、故障报警、监控报警等功能										月
	检查电气火灾监控设备监视状态正常										月
	测试的电气火灾监控探测器的监控报警功能和报警值设定										月

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注	
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×			
消防 应急 照明 和疏 散指 示系 统	检查应急照明和疏散指示标志灯具外观、工作状态等正常、测试照度									10%	
	检查应急照明配电箱工作状态和功能									月	
	测试消防应急照明和疏散指示标志系统的应急启动功能									月	
	测试蓄电池持续工作时间, 充电、放电功能									月	
消防 水源	测试市政管网压力和给水能力									季	
	检查室外阀门井中进水管上的控制阀门, 核实处于全开启状态									季	
	检查天然水源, 测定水位、蓄水量									季	
	检查水井, 测定水位、出水量									年	
	消防 水池、消 防水箱	测定水位、蓄水量、结构材料完好									月
		清洗水池(箱)及其组件									2年
		水位信息正确传输									月
测试自动进水阀进水功能										月	
给水 设备	消防 水泵	检查消防水泵, 控制柜外观和电气元件, 状态和显示功能正常								月	
		测试启泵功能和出水压力								月	
		测试主、备泵自动切换功能								月	
	稳压泵	柴油机泵测试启动电池电量, 仪表状态, 储油量, 运行性能等									月
		检查消防水泵, 控制柜外观和电气元件, 状态和显示功能正常									月
		测试启停泵压力, 启停次数, 测试手动, 自动、故障切换功能									季

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
给水设备	检测气压水罐的气压、水位、有效容积									月
	模拟系统渗漏、测试稳压泵、增压泵及气压罐稳压、增压能力，自动启泵，停泵及联动启动主泵的压力工况									月
	各系统水泵接合器通水试验									年
	试验阀门启闭功能、减压装置减压功能									月
	检查橡胶圈等密封件无损坏、老化或丢失等情况									月
室外消火栓系统	用专用扳手转动消火栓启闭杆，观察其灵活性									10%
	检查橡胶圈等密封件有无损坏、老化或丢失情况									月
	检查栓体外表油漆有无脱落，有无锈蚀，如有应及时修补									月
	检查室外消火栓周围是否积存杂物或遮挡									月
	检查室外消火栓是否有明显标志，保持室外消火栓配套器材和标志的完整有效									月
	入冬前检查消火栓的防冻设施是否完好									季
	测试消火栓出水压力，应满足要求									月
室内消火栓系统	检查室内消火栓和消防卷盘给水闸阀是否渗漏，如有渗漏及时更换									月
	对消防水枪、水带、消防卷盘及其他配件进行检查，全部附件应齐全完好，卷盘等转动部位灵活									月
	检查消火栓启动按钮、指示灯及控制线路，功能应正常，无障碍									10%
	室内消火栓箱外观无破损，无遮挡，涂层无脱落，箱门玻璃完好无缺									月
	测试系统静压，动压									月
	测试系统连锁控制功能									年

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容		检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
					正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
自动喷水灭火系统	喷头	检查喷头完好状况、备用量及是否有异物涂覆									10%
	阀门	检查系统所有阀门状态及其铅封、锁链完好状况									月
		电磁阀启动测试									季
		试验报警阀组、试验排放阀排水功能，压力开关，水力警铃功能									10%
	过滤器	检查系统过滤器的使用性能及完好状态									月
		利用系统末端试水装置，楼层试水阀和报警阀组旁的防水试验阀等测试装置进行放水试验，检查系统启动，报警功能以及出水情况									年
水喷雾灭火系统	喷头	检查喷头完好状况、备用量及是否有异物涂覆									月
	阀门	检查系统所有阀门状态及其铅封、锁链完好状况									月
		电磁阀启动测试									月
		模拟自动控制的条件下启动运转消防水泵									月
		对系统所有的试水阀和报警阀旁的放水试验阀进行一次放水试验，检查系统启动，报警功能及出水情况是否正常									季
气体或干粉灭火系统		检查灭火剂储存容器、选择阀、液流单向阀、高压软管、集流管、启动装置、管网与喷嘴、压力信号器、安全泄压阀及检漏报警装置等系统全部组成部件的外观									月
		检查气体灭火系统组件的安装位置是否有其他物件阻挡或者妨碍启动工作									月
		检查驱动控制盘面板上的指示灯是否正常，各开关位置是否正确，各连线应无松动现象									月

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
气体或干粉灭火系统	检查火灾探测器表面是否保持清洁, 应无任何干扰或影响火灾探测器探测性能的擦伤、油渍及油漆									月
	检查气体灭火系统贮存容器内的压力, 气动型驱动装置的气动源压力均不得小于设计压力的 90%									月
	检查灭火剂输送管道是否有损伤与堵塞现象									月
	对高压二氧化碳储存容器逐个进行称重检查, 灭火剂净重不得小于设计储存量的 90%									月
	撤下 1 个区启动装置的启动线, 进行电控部分的联动试验, 应能正常启动									年
	对每个防护区进行一次模拟自动喷气试验。通过报警联动, 检验气体灭火控制盘功能, 并进行自动启动方式模拟喷气试验, 检查比例为 20% (最少一个分区)									年
	核对灭火剂储量及有效期									月
	泄漏报警装置报警定量功能试验, 检查的钢瓶比例 100%									年
泡沫灭火系统	对低、中、高倍数泡沫产生器, 泡沫喷头, 固定式泡沫炮, 泡沫比例混合器(装置), 泡沫液储罐进行外观检查。各部件要完好无损									月
	检查固定式泡沫炮的回转机构, 仰俯机构或电动操作机构性能									月
	检查泡沫消火栓和阀门能否自由开启与关闭, 是否锈蚀									月
	检查压力表、管道过滤器、金属软管、管道及管件是否有损伤									月
	检查遥控功能或自动控制设施及操纵机构性能									月
	检查动力源和电气设备工作状态良好									月

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
泡沫 灭火 系统	除储罐上的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, 其余管道需要全部冲洗, 清除锈渣									2年
	储罐上的泡沫混合液立管, 要清除锈渣									2年
	核对泡沫液储罐内泡沫液有效期及储存量									月
	测试泡沫泵手动、自动及主、备用泵切换功能, 阀门启闭功能及信号反馈功能									月
	对于高倍数泡沫灭火系统, 可在防护区内进行喷泡沫试验, 并对系统所有组件、设施、管道及管件进行全面检查									年
	具有火灾探测传动控制装置的泡沫灭火系统, 应结合泡沫灭火剂到期更换进行系统自动启动									年
细水 雾灭 火系 统	检查系统组件的外观是否无碰撞变形及其他机械性损伤									月
	检查分区控制阀动作是否正常									月
	检查系统所有阀门状态及其铅封、锁链完好状况									月
	检查储水箱和储水容器的水位及储气容器内的气体压力是否符合设计要求									月
	对于闭式系统, 利用试水阀对动作信号反馈情况进行试验, 观察其是否正常动作和显示									月
	检查喷头的外观及备用数量是否符合要求									月
	检查手动操作装置的防护罩、铅封等是否完整无损									月
	通过试验阀对泵组式系统进行1次放水试验, 检查泵组启动、主备泵切换及报警联动功能是否正常									季
检查管道和支架、吊架是否松动, 管道连接件是否变形、老化或有裂纹等现象									月	

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
细水雾灭火系统	清洗储水箱、过滤器，并对控制阀后的管道进行吹扫									年
	测试储瓶式细水雾灭火系统启动装置的启动性能，减压装置的减压性能、喷头喷雾性能									季
	测试分区控制阀的手动、自动控制功能，具有火灾探测控制系统的，应模拟自动控制功能									年
	通过报警联动，检验开式细水雾灭火系统联动控制功能，进行模拟喷放细水雾试验									年
自动跟踪定位射流灭火系统	检查灭火装置外观和喷水是否正常，检查回转机构动作是否正常									月
	检查探测装置外观、测试探测功能									月
	检查控制装置外观和运行状态，测试控制功能									月
	测试系统联锁控制功能									年
固定消防炮系统	阀门启闭、控制装置运行是否正常									月
	消防炮外观是否良好、测试回转机构和消防泵按钮启动运转是否正常									月
	干粉罐、氮气罐储压是否正常									月
	泡沫炮、水炮、干粉炮喷水是否正常									半年
	固定消防炮系统喷射是否符合设计要求									2年
	管道外观及冲洗和除锈									2年
防烟排烟系统	检查防烟系统风管(道)及风口等部件完好状况，有无异物变形									月
	检查排烟系统风管(道)及风口等部件完好状况，有无异物变形									月
	检查室外进风口、排烟口是否通畅									月
	检查防烟排烟系统电源状态									月
	检查防烟系统供电线路有无双回路自动切换电源功能等									月
	检查排烟系统供电线路有无双回路自动切换电源功能等									月
	检查防烟风机控制柜外观及工作状态，按钮启动、停止风机功能									季

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
防烟 排烟 系统	检查排烟风机控制柜外观及工作状态，按钮启动、停止风机功能									季
	测试防烟风机手动或自动启动试运转功能，检查外观有无锈蚀、螺丝松动									季
	测试排烟风机手动或自动启动试运转功能，检查外观有无锈蚀、螺丝松动									季
	检验防烟系统的联动功能及主要技术性能参数									年
	检验排烟系统的联动功能及主要技术性能参数									年
	测试防火阀：手动或自动启动、复位试验，检查有无变形、锈蚀，并检查弹簧性能，确认性能可靠									10%
	测试排烟防火阀：手动或自动启动、复位试验，检查有无变形、锈蚀，并检查弹簧性能，确认性能可靠									10%
	测试送风阀（口）手动或自动启动、复位试验，检查有无并行】锈蚀，并检查弹簧性能，确认性能可靠									10%
	测试机械加压送风系统最大负荷状态下，系统送风量、风速、风压									年
	通过报警联动，检查机械加压送风系统的送风口，防火阀、送风机自动给开启和启动功能									月
	测试挡烟垂壁的释放功能，测试排烟防火阀的动作性能									月
	测试手动、自动给启动排烟防火阀联动停止排烟风机的性能									月
	测试机械排烟系统最大负荷状态下，系统排烟量、风速									年
	通过报警联动，检查电动挡烟垂壁、电动排烟阀、电动排烟窗联动开启功能，测试排烟防火阀的动作性能									月

建筑消防设施维护保养检查和测试记录

系统类型	维护保养内容	检查部位	检查数量	检查状况		故障描述	当场处理情况		报修情况	备注
				正常 √	故障 ×		已修复 √	未修复 ×		
防火分隔设施	检查防火门、防火窗外观及配件完整性, 检查防火门的启闭功能及密封性									10%
	检查电动防火门自动、现场释放功能及信号反馈功能									10%
	检查防火卷帘手动、机械应急和自动控制功能及防火卷帘的完好性									10%
	检查电动防火阀的灵活度及密闭性									10%
	通过报警联动, 检查电动防火门释放功能									10%
	通过报警联动, 检查防火卷帘门自动释放功能及喷水冷却装置的联动启动功能, 测试有延时功能的防火卷帘的延时时间、声光指示									10%
	通过报警联动, 检查电动防火阀的关闭功能及密闭性									10%
灭火器	核对选型、压力和有效期对同一批次的灭火器随机抽取一定数量进行灭火、喷射等性能试验									月
	检查灭火器铭牌标志、保险装置、筒体外观、喷射软管、压力指示装置、使用状态等是否符合要求									月
	检查灭火器配置、灭火器配置场所、灭火器配置点环境状况、灭火器的维修与报废是否符合要求									月
灭火装置	检查外观和标识完好、安装牢固									月
	检查铭牌标志、保险装置、压力指示等是否符合要求									月
	核查选型、数量、配置点符合设计要求									月
	清洁表面和防锈保护等									月
	使用年限符合产品说明和规范规定									月
其他	消防救援场地及消防登高面的设置情况									月
	消防车道情况									月
备注:										
注: 重要的设备或部位的测试可留存现场照片等影像资料, 可采用电子文件形式留存, 在备注栏标注留存文件编码。										

附件 1:

本月消防维保发现问题汇总:

1、

XXXX 公司

2024 年 01 月 01 日

附件 2:

现场维保记录（照片）：

附件 3:

现场维保记录（打印记录）：