

天然居消防系统维修方案

为切实做好小区消防自动报警系统维修（更新、改造）工作，确保小区住户居住安全和正常生活秩序，规范使用维修资金，小区业主委员会委托物业服务中心编制了本方案。

一、目前，天然居消防系统存在以下问题：1、发电机房气体灭火老化系统老化需更换，2、高低压室无气体灭火系统需增加，3、消防主机系统故障、消防应急广播系统故障瘫痪、消防应急对讲电话系统瘫痪，4、地下车库卷帘门故障需维修。这些部位（设施设备）已超过保修期，需要申请小区物业维修资金进行维修（更新、改造）。

二、维修（更新、改造）的内容、措施（技术方案）及标准维修内容： 气体灭火系统、消防主机系统、消防应急广播系统、消防对讲电话系统、地下车库卷帘门。

措施（技术方案）：对气体灭火系统、消防主机系统、消防应急广播系统、消防对讲电话系统、地下车库卷帘门存在的问题进行排查维修或更换，恢复正常。通过维修（更新、改造），达到以下目标（标准）：

- 1、消防主机联动系统功能正常使用。
- 2、气体灭火系统能正常使用。
- 3、消防应急广播系统能正常使用。
- 4、消防对讲电话系统能正常使用。
- 5、地下车库卷帘门能正常使用。

三、维修（更新、改造）预算费用及分摊办法

本次消防维修工程预算总费用为 382822.35 元，其中地上维修部分约 293794.80 元，由小区共管账户中支付，地下车库维修部分约 89027.55 元，由开发商支付（详见附件）。

四、维修（更新、改造）组织方式

1. 委托施工：本次维修（更新、改造）工程由业主委员会授权天健物业通过公开招投标方式委托施工单位进行。

2. 施工组织管理：业主委员会代表业主大会对工程进行监管，物业服务企业组织实施。建设、消防、燃气、市场监督等主管部门规定需要报审或报备的维修更新、改造项目，项目实施前，应至相关部门办理相应手续。

3. 施工监理：业主委员会授权天健物业工程部对工程进行监理。

4. 竣工验收：工程完工后，由物业服务企业和业主委员会共同组织施工、监理等单位进行竣工验收，并邀请街道办事处（社区工作站）、相关主管部门及业主代表参加。工程竣工验收后，由物业服务企业、监理单位和业主委员会共同签署《维修（更新、改造）工程验收报告》。验收合格后，由物业服务企业、监理单位和业主委员会共同出具验收合格证明文件。工程竣工后，施工单位及有关单位出具质量保修文件。

5. 竣工结算：业主委员会授权天健物业审核工程造价后与施工单位进行结算。

五、其他需要说明的事项：维修恢复正常后保修壹年。

附件：天然居消防自动报警系统设备线路故障清单

序号	项目内容	规格型号	工程单位	工程量	备注
1	氮气启动瓶检测及充装	N ₂	瓶	2	
2	七氟丙烷气体检测及充装	HFC-227ea	公斤	192	
3	高压室增加气体灭火系统				
	柜式七氟丙烷气体灭火装置	GQQ150/2.5	套	2	
	七氟丙烷灭火剂	HFC-227ea	kg	128	
	灭火控制器	JB-QBL-QM200	台	2	
	放气指示灯	CQ2013A	只	2	
	消防警铃	BJ2010	只	2	
	自动/手动转换器	QM-MA-01	只	2	
	区域启动/停止盒	GC-QTQT-J2000	只	2	
	火灾声光警报器	PA/S6-24	只	2	
	阻燃线材	ZR-BV1.5mm ²	米	1000	
	铁线管	Φ 20mm	米	1000	
	辅材（铁线卡, 管卡, 胶塞, 螺丝等）		批	1	
	输入输出模块	KZJ-956	只	3	
	点型定温感温探测器	JTW-ZD-920K	只	2	
	点型光电感烟探测器	JTY-GD-930K	只	2	
	消防系统调试费		项	1	
	联网模块	KZJ-956	只	3	
	联网技术服务费		项	1	
	安装人工		个	20	
4	低压室增加气体灭火系统				
	柜式七氟丙烷气体灭火装置	GQQ150/2.5	套	2	
	七氟丙烷灭火剂	HFC-227ea	kg	128	
	灭火控制器	JB-QBL-QM200	台	2	
	放气指示灯	CQ2013A	只	2	
	消防警铃	BJ2010	只	2	
	自动/手动转换器	QM-MA-01	只	2	
	区域启动/停止盒	GC-QTQT-J2000	只	2	
	火灾声光警报器	PA/S6-24	只	2	
	阻燃线材	ZR-BV1.5mm ²	米	800	
	铁线管	Φ 20mm	米	800	
	辅材（铁线卡, 管卡, 胶塞, 螺丝等）		批	1	

	输入输出模块	KZJ-956	只	3	
	点型定温感温探测器	JTW-ZD-920K	只	2	
	点型光电感烟探测器	JTY-GD-930K	只	2	
	消防系统调试费		项	1	
	联网模块	KZJ-956	只	3	
	联网技术服务费		项	1	
	安装人工		个	18	
5	消防主机系统、消防电话系统 、消防广播系统				
	消防电话线	宝利来、金龙羽 2*1mm ²	米	1000	地下室各设备房到控制中心
	消防电话主机	三江 DH9271	台	1	
	消防电话	三江 DH9272	台	45	
	智能烟感	奥瑞那 JTY-GD-OT602	套	28	
	模块	奥瑞那 OM611、621、622	套	41	
	手报	奥瑞那 JSA-M-0A610	套	10	
	消火栓按钮	奥瑞那 0X620	套	6	
	消防应急广播设备（功放）	GB9242 500W	台	2	
	消防广播线	宝利来、金龙羽 8*1.5mm ²	米	800	各栋地下室线槽到控制中心与各楼层广播点位
	电源线	宝利来、金龙羽 2*1.5mm ²	米	280	各栋地下室到控制中心
	铁线管	超锌 Φ 25mm	米	200	
	辅材（铁线卡,管卡,胶塞,螺丝等）		批	1	
	调试、安装及人工		个	60	
以下为车库维修部分					
1	卷帘门故障维修				
	卷帘门控制箱板更换	FJK-SD	个	15	
	卷帘电机	海狮 1000KG	台	3	
	拆旧电机		台	3	
	卷帘卡轨维修		樘	1	
	卷帘门按钮按钮盒	ALAND	个	10	
	运输费		项	1	
	调试、安装及人工		个	20	
	温感	奥瑞那 JTW-ZD-OT603	套	3	
	模块	奥瑞那 OM611、621、622	套	12	
	消防广播线	宝利来、金龙羽 8*1.5mm ²	米	500	
	电源线	宝利来、金龙羽 2*1.5mm ²	米	220	
	铁线管	超锌 Φ 25mm	米	600	

