

深圳市福田区天然居小区 塔楼消防系统维修方案

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小区物业服务企业组织编制了本方案。

一、项目概况

天然居花园 小区坐落于景田北街 1 号, 于 2002 年 4 月 28 日 竣工, 共有建筑物 6 栋, 总建筑面积 139274.67m², 总户数 1045 户 (其中 1038 户 自住)。

目前, 存在以下问题: 消防自动报警系统、防排烟系统、联动系统、消防应急广播系统、消防应急对讲电话系统、安全疏散指示标识系统、闭门器、应急灯部分损坏不能正常使用, 这些部位(设施设备)已超过保修期, 需要申请物业专项维修资金进行维修(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: 消防自动报警系统、防排烟系统、联动系统、消防应急广播系统、消防对讲电话系统、安全疏散指示标识系统、闭门器、应急灯、消防弱电线路。

措施(技术方案):

- 1、对消防自动报警系统、防排烟系统、联动系统、消防应急广播系统、消防对讲电话系统、安全疏散指示标识系统存在问题的线路进行排查或更换, 恢复正常。
- 2、对各系统有问题的消防设备、设施进行维修更换恢复正常。
- 3、对整个消防系统进行全面的联动测试。

通过维修（更新、改造），达到以下目标（标准）：

- 1、火灾自动报警系统的报警功能及联动功能正常使用。
- 2、防排烟系统能正常使用。
- 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、安全疏散指示标识系统能正常使用。
- 6、闭门器、应急灯

三、维修（更新、改造）预算费用及分摊办法

本工程预算费用经业主委员会同意，由天健物业成本部（造价咨询公司）审核（编制）。

工程预算总费用为 99213 元，包括：工程费用 99213 元，监理费 0 元，预算造价咨询费 0 元，结算造价咨询费 0 元，招投标费 0 元。

本次维修（更新、改造）工程涉及 6 栋、业主 1038 户、建筑面积 112034.87 平方米，工程总费用从天然居小区共管账户支出。

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招投标方式委托施工单位。

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。

福田区_____业主委员会（盖章）

业委会主任：

委员（过半以上）：

物业服务企业（盖章）

负责人：

年 月 日

年 月 日



天然居消防自动报警系统设备线路故障清单

天然居花园管理处：

贵小区地面 1 层至顶层消防自动报警系统外围设备、线路，经我司工程师现场检查统计，现需要维修线路、更换设备清单如下：

序号	编号	设备类型	安装位置	备注
1	21008	输入模块	4 栋 9 层消火栓	
2	21096	感烟探测器	4 栋 1 层楼梯右	
3	21097	感烟探测器	4 栋 1 层楼梯左	
4	21103	感烟探测器	4 栋 1 层住宅门厅	
5	22029	感烟探测器	4 栋 18 层弱电井	
6	22032	输入模块	4 栋 16 层消火栓	
7	22069	感烟探测器	4 栋 12 层弱电井	
8	22073	感烟探测器	4 栋 12 层楼梯口	
9	22085	手动报警按钮	4 栋 12 层楼梯口	
10	23011	感烟探测器	4 栋 23 层弱电井	
11	23040	感烟探测器	4 栋 21 层楼梯口	
12	23057	输入输出模块	4 栋 20 层弱电井强切	
13	23058	感烟探测器	4 栋 19 层弱电井	
14	23066	手动报警按钮	4 栋 19 层楼梯口	
15	24005	感烟探测器	4 栋 33 层风机房	
16	24016	感烟探测器	4 栋 32 层楼梯口	
17	24039	输入模块	4 栋 30 层消火栓	
18	24042	感烟探测器	4 栋 29 层弱电井	
19	24051	输入输出模块	4 栋 29 层弱电井警铃	
20	24073	输入模块	4 栋 27 层消火栓	
21	24076	感烟探测器	4 栋 27 层弱电井	
22	24087	输入输出模块	4 栋 26 层弱电井强切	
23	24090	感烟探测器	4 栋 25 层电梯厅	
24	31001	感烟探测器	5 栋 9 层弱电井	
25	31018	输入模块	5 栋 8 层消防栓	
26	31047	感烟探测器	5 栋 5 层电梯厅	
27	31096	手动报警按钮	5 栋 1 层楼梯口	
28	31103	感烟探测器	5 栋 1 层住宅门厅	
29	32032	输入模块	5 栋 16 层消火栓	
30	32040	手动报警按钮	5 栋 16 层弱电井前	
31	32065	手动报警按钮	5 栋 13 层楼梯口	
32	32099	手动报警按钮	5 栋 10 层楼梯口	
33	33008	输入模块	5 栋 24 层消火栓	



34	33011	感烟探测器	5 栋 23 层弱电井	
35	33056	输入输出模块	5 栋 20 层弱电井强切	
36	41001	感烟探测器	6 栋 9 层弱电井	
37	41007	手动报警按钮	6 栋 9 层楼梯口	
38	41040	手动报警按钮	6 栋 6 层弱电井前	
39	41045	感烟探测器	6 栋 6 层弱电井	
40	41062	感烟探测器	6 栋 4 层楼梯口	
41	41074	手动报警按钮	6 栋 3 层弱电井前	
42	41103	感烟探测器	6 栋 1 层住宅门厅	
43	42008	输入模块	6 栋 18 层消火栓	
44	42013	感烟探测器	6 栋 17 层电梯前	
45	42028	感烟探测器	6 栋 16 层楼梯右	
46	42032	输入模块	6 栋 16 层消火栓	
47	42065	手动报警按钮	6 栋 13 层楼梯口	
48	42074	手动报警按钮	6 栋 12 层弱电井前	
49	42083	感烟探测器	6 栋 11 层楼梯口	
50	43008	输入模块	6 栋 24 层消火栓	
51	43029	感烟探测器	6 栋 22 层楼梯左	
52	43056	输入输出模块	6 栋 20 层弱电井强切	
53	51015	感烟探测器	1 栋 9 层楼梯右	
54	51085	感烟探测器	1 栋 2 层弱电井	
55	51088	感烟探测器	1 栋 2 层强电井	
56	51090	感烟探测器	1 栋 2 层库房	
57	51092	感烟探测器	1 栋 2 层观察室左	
58	51096	感烟探测器	1 栋 2 层诊室前	
59	51099	感烟探测器	1 栋 2 层治疗室前	
60	52018	输入模块	1 栋 18 层消火栓	
61	52041	感烟探测器	1 栋 15 层强电井	
62	52045	手动报警按钮	1 栋 15 层电梯前	
63	52079	手动报警按钮	1 栋 12 层电梯前	
64	54006	感烟探测器	1 栋 34 层楼梯左	
65	54015	感烟探测器	1 栋 33 层楼梯前	
66	54020	输入输出模块	1 栋 33 层弱电井强切	
67	62014	感烟探测器	2 栋 18 层楼梯口	
68	62041	感烟探测器	2 栋 15 层弱电井	
69	62050	输入输出模块	2 栋 15 层警铃	
70	62053	输入输出模块	2 栋 15 层弱电井强切	
71	62056	感烟探测器	2 栋 14 层强电井前	
72	62057	感烟探测器	2 栋 14 层电梯前	
73	62070	输入输出模块	2 栋 13 层送风阀	
74	63034	感烟探测器	2 栋 25 层强电井	



75	63036	感烟探测器	2 栋 25 层楼梯口	
76	63044	感烟探测器	2 栋 24 层电梯前	
77	63048	手动报警按钮	2 栋 24 层电梯前	
78	63089	感烟探测器	2 栋 20 层楼梯口	
79	64022	感烟探测器	2 栋 32 层弱电井	
80	64027	手动报警按钮	2 栋 32 层电梯前	
81	64030	输入输出模块	2 栋 32 层弱电井强切	
82	64047	手动报警按钮	2 栋 30 层电梯前	
83	64050	输入输出模块	2 栋 30 层弱电井强切	
84	72012	感烟探测器	3 栋 18 层强电井前	
85	72028	手动报警按钮	3 栋 17 层电梯前	
86	72036	感烟探测器	3 栋 16 层楼梯口	
87	72053	输入输出模块	3 栋 15 层弱电井强切	
88	72070	输入输出模块	3 栋 13 层弱电井送风阀	
89	72071	输入输出模块	3 栋 13 层弱电井强切	
90	73008	输入输出模块	3 栋 28 层弱电井送风阀	
91	73009	输入输出模块	3 栋 28 层弱电井强切	
92	73018	输入模块	3 栋 27 层消火栓	
93	73021	输入输出模块	3 栋 27 层弱电井送风阀	
94	73022	输入输出模块	3 栋 27 层弱电井强切	
95	73023	感烟探测器	3 栋 26 层弱电井	
96	73030	输入输出模块	3 栋 26 层弱电井送风阀	
97	73031	输入输出模块	3 栋 26 层弱电井强切	
98	73046	感烟探测器	3 栋 24 层楼梯右	
99	73053	输入输出模块	3 栋 24 层弱电井强切	
100	73067	感烟探测器	3 栋 22 层楼梯口	
101	73069	输入模块	3 栋 22 层消火栓	
102	73070	输入输出模块	3 栋 22 层弱电井送风阀	
103	73071	输入输出模块	3 栋 22 层弱电井强切	
104	73074	感烟探测器	3 栋 21 层强电井前	
105	74006	感烟探测器	3 栋 34 层风机房	
106	74009	感烟探测器	3 栋 33 层弱电井	
107	74027	手动报警按钮	3 栋 32 层楼梯前	
108	74038	输入输出模块	3 栋 31 层送风阀	
109	74046	感烟探测器	3 栋 30 层楼梯左	
110	81002	感烟探测器	1 栋 1 层店铺	
111	81003	感烟探测器	1 栋 1 层店铺	
112	81004	感烟探测器	1 栋 1 层店铺后室	
113	81013	感烟探测器	1 栋 1 层风机房	
114	81015	感烟探测器	1 栋 1 层楼梯右	
115	81022	感烟探测器	1 栋 1 层邮电所	



116	81025	感烟探测器	1 栋 1 层邮电所	
117	81028	感烟探测器	1 栋 1 层楼梯下	
118	81031	感烟探测器	2 栋 1 层店铺	
119	81037	感烟探测器	2 栋 1 层紧急出口	
120	81042	感烟探测器	2 栋 1 层住宅门厅	
121	81058	感烟探测器	3 栋 1 层高层楼梯	
122	81068	感烟探测器	3 栋 1 层店铺	
123	81070	输入模块	3 栋 1 层信号阀	
124	81075	输入模块	3 栋 1 层消火栓	
125	81076	感烟探测器	3 栋 1 层棋牌室	
126	81082	感烟探测器	3 栋 1 层店铺	
127	81083	感烟探测器	3 栋 1 层店铺	
128	24015	感烟探测器	4 栋 32 层楼梯左	
129	64015	感烟探测器	2 栋 33 层楼梯左	
130	线路问题： 3 分机 4 回路线路短路、4 分机 4 回路线路回码、5 分机 3 回路线路回码、 6 分机 1 回路线路短路、7 分机 1 回路线路回码、2 分机 2 回路线路短路			
131	感烟探测器 T0402 (72 套) + 6 个回路线路有问题 30 套			
132	输入模块 OM412(15 套) + 6 个回路线路有问题 8 套			
133	手动按钮 0A(16 套) + 6 个回路线路有问题 10 套			
134	输入输出模块 OM411 (24 套) + 6 个回路线路有问题 22 套			
135	普通消火栓按钮 (50 套)			
136	消防警铃 (55 套)			
137	消防广播 (40 套)			
138	消防电话 (5 套)			
139	风机控制箱 (1 台)			
140	安全出口： (A 栋 42 个) (B 栋 48 个) (C 栋 42 个) (D 栋 88 个) (E 栋 83 个) (F 栋 82 个) (低高楼 3 个)			
141	楼层指示牌： (A 栋 9 个) (B 栋 3 个) (C 栋 3 个) (D 栋 12 个) (E 栋 26 个) (F 栋 23 个) (低高楼 10 个)			
142	门禁 (A 栋 24 个) (B 栋 5 个) (C 栋 6 个) (D 栋 9 个) (E 栋 9 个) (F 栋 6 个)			

检测单位：南京市消防工程有限公司深圳分公司

检测日期：2014 年 2 月 19 日