

住宅物业消防设备维护保养指引

1 总则

- 1.1 为规范消防设备维护保养管理工作，确保消防设备良好运行，功能常新，特制定本工作指引。
- 1.2 本指引适用于下属物业平台公司及其在管住宅物业服务中心的消防设备维护保养。

2 职责

- 2.1 物业服务中心工程部负责人负责消防设备维护保养工作的监督与指导。
- 2.2 物业服务中心运行班负责人负责消防设备维护保养工作的管理。
- 2.3 物业服务中心运行值班人员负责跟进第三方消防维保单位维护保养工作的具体实施。

3 管理内容与方法

3.1 维护保养管理要求

- 3.1.1 公司鼓励物业服务中心委托符合消防从业条件的消防技术服务机构，对管理区域内的消防设备设施进行维护管理及消防安全防范服务；因特殊原因不外委维保的物业服务中心，须报备平台公司工程管理部门并加强日常管理，确保消防设备设施完好有效。
- 3.1.2 消防技术服务机构提供的维护保养服务，应严格遵循现行中华人民共和国消防法的管理要求。
- 3.1.3 消防技术服务机构提供的维护保养工作内容及标准，应符合现行国家的消防技术标准。
- 3.1.4 消防技术服务机构应协助完善物业服务中心的消防设备设施档案及安全重点部位防火标志。
- 3.1.5 消防设备设施因自然灭失或其它原因不满足使用管理要求时，物业服务中心须启动住宅维修资金流程，予以及时修复或置换（维修前应向当地消防主管部门进行报备登记，降低企业问责风险）。

- 3.1.6 消防技术服务机构每年 12 月 15 日前，需向物业服务中心提供下年度的《消防设备维护保养计划》，工程部负责人对其内容及可行性、必要性进行审核批复。
- 3.1.7 消防技术服务机构进行维护保养前，物业服务中心须对其进行技术交底、签订《安全生产管理责任书》，并告知安全注意事项。
- 3.1.8 维护保养实施过程中，物业服务中心工程部应安排专人旁站跟进，以确保各项工作落实、质量达标。
- 3.1.9 维护保养完成后，消防技术服务机构人员须进行场地、设备的复原；工程部监管人员检验无误后，将工作情况录入 ERP 系统（过渡期间，可记录在《消防设备维护保养记录表》（见附录 A）上）。
- 3.1.10 消防技术服务机构按季度向工程部提交消防维护保养总结报告。
- 3.1.11 工程部负责人须根据现场保养效果，结合月度维护保养完成情况及季度消防维护保养总结报告、合同条款履约情况对外委单位进行服务质量考核、扣罚，并协助办理维保费用支付。
- 3.2 维护保养质量标准
- 3.2.1 消防报警主机
- 3.2.1.1 主机外观完整、线路整洁，功能正常；
- 3.2.1.2 主机主备电源正常，切换灵活。
- 3.2.2 消防泵、喷淋泵
- 3.2.2.1 水泵外观完整、线路整洁；
- 3.2.2.2 控制柜开关状态准确，水泵消防联动功能正常。
- 3.2.3 感烟、感温探测器
- 3.2.3.1 外观完整、安装牢固，周边无遮挡物；
- 3.2.3.2 自检功能正常，信号触发、反馈迅速。
- 3.2.4 气体灭火系统
- 3.2.4.1 主机外观完整、线路整洁，无异常故障；
- 3.2.4.2 气瓶压力在正常范围内，联动灭火功能正常。
- 3.2.5 防火分隔系统
- 3.2.5.1 防火门：外观完整，开闭灵活，周边无杂物堵塞；
- 3.2.5.2 防火卷闸：外观完整，周边无杂物堵塞；联动升降功能正常。

3.2.6 防排烟系统

3.2.6.1 防排烟风机：外观完整，线路整洁；联动启停功能正常。

3.2.6.2 防排烟风阀：外观完整，线路整洁；联动开启、手动闭合功能正常。

3.2.7 通讯、广播

3.2.7.1 通讯盘、消防电话：外观完整、安装牢固、功能正常；地址码与现场对应；

3.2.7.2 广播主机、声源设备：外观完整、线路整洁，无异常故障；

3.2.7.3 喇叭：外观完整、安装牢固，声压满足使用要求。

3.2.8 应急照明、疏散指示

3.2.8.1 外观完整、安装牢固、功能正常；

3.2.8.2 超高层民用建筑，连续供电时间不小于 1.5 小时；高层民用建筑，连续供电时间不小于 1 小时。

3.2.9 其它设施

3.2.9.1 消火栓、接合器：外观完整、标识清晰、无锈蚀现象；

3.2.9.2 末端消火栓管压：高度超 100 米的民用建筑，最不利点静水压力不低于 0.15MPa；高度低于 100 米的民用建筑，最不利点静水压力不低于 0.07MPa。

4 检查内容

4.1 设备整洁、完好，运行状态准确，功能常新，现场有保养痕迹。

4.2 按《住宅物业工程管理规定》要求频次进行设备设施维护保养，记录真实有效。

5 检查方式

5.1 通过 ERP 系统维修保养记录，结合现场查看情况，验证消防设备维修保养工作落实的效果。

5.2 物业服务中心工程部负责人，每月检查消防设备维修保养工作落实情况及记录不少于两次。

5.3 物业服务中心负责人，每月检查消防设备维修保养工作落实情况及记录不少于一次。

5.4 物业平台公司工程管理部门，每半年检查物业服务中心消防设备维修保养工作落

实情况及记录不少于一次。

- 5.5** 物业管理中心将采用“总部检查+第三方检查”方式对平台公司、项目进行考核，如违反上述规定且情节严重的，将予以通报批评及扣减品质稳定性年度得分处理。

6 附则

- 6.1** 本指引自发布之日起施行，原《保利物业服务股份有限公司住宅物业消防设备维护保养指引》（Q/POLY-WY PM6045-2020）同时废止。
- 6.2** 本指引由物业总部物业管理中心负责解释。
- 6.3** 工程信息化管理系统健全、稳定后，将取消线下相应表单。

7 附录

附录 A：住宅物业消防设备设施维护保养记录表（备注：仅适用于物业服务中心工程部日常管理；消防设备专业维修保养采用消防技术服务机构的专用表格）

附录 A:

住宅物业消防设备设施维护保养记录表

保养日期： 年 月 日 Q/POLY-WY PM6045-2022/B1

序号	系统	科目	保 养 内 容	保养完成情况	备注
1	火灾自动报警系统	集中报警主机			
2		区域报警主机			
3		联动硬切盘			
4		通讯盘			
5		应急广播主机			
6		备用电源			
7	消火栓系统	消防水泵			
8		室内（外）消火栓			
9		室外消防接合器			
10		消防水池（箱）			
11	喷淋系统	喷淋水泵			
12		报警控制阀			
13		压力开关			
14		气压罐			
15		水流指示器			
16	防排烟系统	正压送风机			
17		排烟风机			
18		防火卷帘			
19		防排烟风阀			
21	气体灭火系统	气体灭火报警主机			
22		气体灭火钢瓶			
检定结论					

设备责任人： 保养人： 审核人：