

罗星街道高层民用建筑消防安全提升项目  
(住宅一)

实  
施  
方  
案

编制单位：浙江方安消防有限公司

编制时间：二零二二年四月

# 住宅（标段一）项目实施方案

## 一、项目概况：

住宅（标段一）包含以下小区，共涉及 28 个：

- (1)、瓶山社区：乐福苑、龙鼎御园；
- (2)、南门社区：中央花园、江南乐章、蓝天家园；
- (3)、玉兰社区：嘉华世纪城、罗星公寓、博文府邸；
- (4)、柳州社区：嘉湖阳光花园、风泽泗洲；
- (5)、晋阳社区：龙鑫公寓；
- (6)、江南社区：金都上品、四季江南、御景湾花园；
- (7)、新联社区：世博名邸、世博帝宝、崇文府第、东方润园、杉达嘉苑、嘉华春晓、东方之珠、鑫和苑；
- (8)、绿洲社区：万联花园（1期+2期）、旭景嘉苑、海上风华（1期+2期）、景辰家园、滨湖绿洲、金地家园。

## 二、项目现状：

### (1)、小区整体评级：

瓶山社区					
乐福苑	☆☆☆	龙鼎御园	☆☆☆		
南门社区					
中央花园	☆☆☆	江南乐章	☆☆☆☆	蓝天家园	☆☆
玉兰社区					
嘉华世纪城	☆☆☆	罗星公寓	☆☆	博文府邸	☆☆☆
柳州社区					
嘉湖阳光花园	☆☆☆☆	风泽泗洲	☆☆☆		
晋阳社区					
龙鑫公寓	☆☆				
江南社区					
金都上品	☆☆	四季江南	☆☆☆☆	御景湾花园	☆☆

<b>新联社区</b>					
世博名邸	☆☆☆☆	世博帝宝	☆☆☆	崇文府第	☆☆☆
东方润园	☆☆☆	杉达嘉苑	☆☆	嘉华春晓	☆☆☆
东方之珠	☆☆☆	鑫和苑	☆☆☆		
<b>绿洲社区</b>					
万联花园	☆☆	旭景嘉苑	☆☆	海上风华	☆☆
景辰家园	☆☆☆	滨湖绿洲	☆☆	金地家园	☆☆☆

☆☆☆☆：消防设施几乎瘫痪状态：消防水系统管网无水、报警系统问题严重或瘫痪状态；

☆☆☆：消防设施损坏较严重：消防水系统水压不足或稳压系统瘫痪，报警系统问题较多；

☆☆：消防设施问题较为普遍：防火门闭门器损坏或缺失、应急照明系统大部分无法使用、报警系统存在较多故障；

☆：消防设施运行较好：消防水系统、消防报警系统运行正常，部分应急照明系统无法使用。

## (2)、具体问题汇总：

### 1)、火灾自动报警及联动控制系统：

- 1、消控室主机硬件或软件故障；
- 2、感烟探测器等火灾自动报警点位故障。
- 3、总线电话不能正常使用；
- 4、广播不能正常使用；
- 5、火灾自动报警与其他系统联动失灵。

### 2)、消火栓给水系统：

- 1、屋顶稳压系统损坏或缺失；
- 2、消防水箱无法正常使用、缺少爬梯等必要组件；
- 3、消防泵房水泵及其控制箱损坏；
- 4、消防水系统阀门、管路损坏；
- 5、消火栓箱及其组件缺失或损坏。
- 6、湿式报警阀组组件损坏，无法正常工作；
- 7、喷淋头损坏，集热罩缺失。

### 3)、防排烟系统：

- 1、部分镀锌铁皮或玻璃钢风管破损；
- 2、风机或其控制箱损坏；

- 3、风机防火软接破损；
- 4、防火阀无监管信号或锈蚀损坏；
- 5、风口面板缺失。

**4)、应急照明和疏散指示标志：**

- 1、应急疏散指示灯具未设置；
- 2、应急疏散指示灯具损坏；
- 3、安全出口标志灯具未设置；
- 4、安全出口标志灯具损坏；
- 5、应急照明灯具未设置；
- 6、应急照明灯具损坏。

**5)、防火分隔：**

- 1、防火门、防火门配件损坏。
- 2、防火卷帘门故障。

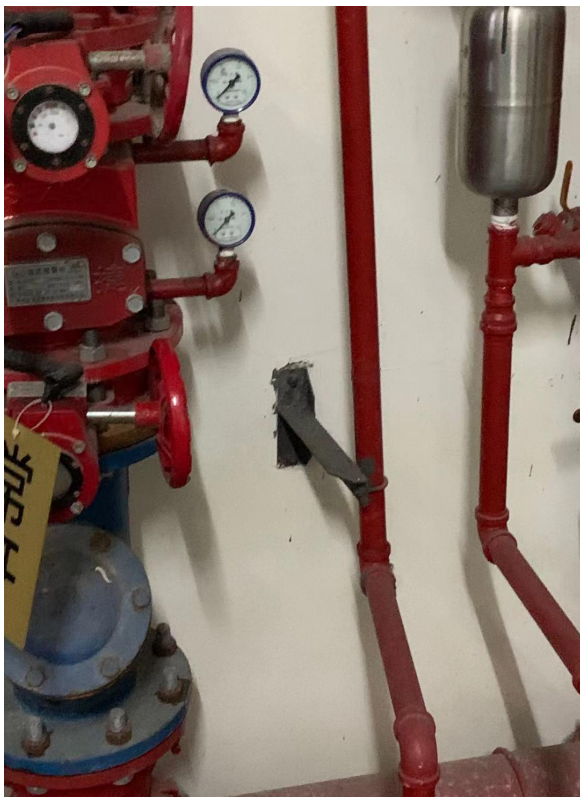
**(3)、具体问题影像资料：**

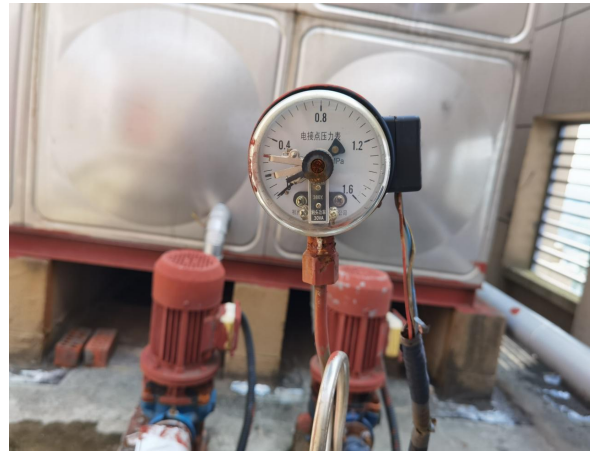
**1)、火灾自动报警及联动控制系统相关：**





## 2)、消火栓给水系统相关:





3)、防排烟系统相关:





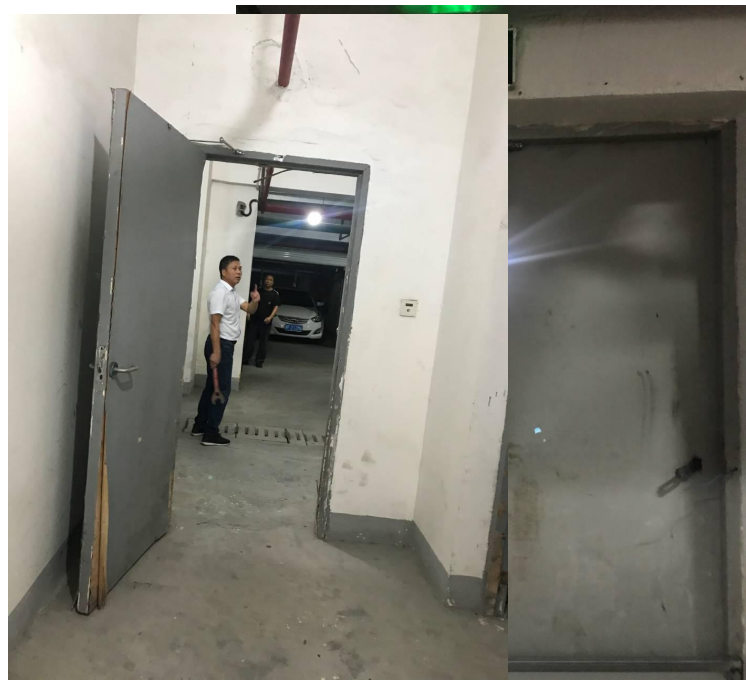
4)、应急照明和疏散指示标志相关:







5)、防火分隔相关:



### 三、工期：

小区的工期在 30-60 天/个，整体标段施工工期在 240 天。

### 四、施工方案：

1、报警主机注销点排查维修，报警主机屏蔽点修复，进行线路排查修复，主机故障点修复完成，确保火灾报警系统正常运行；

- 2、总线电话盘、广播控制盘损坏的进行更换。
- 3、屋顶稳压系统瘫痪的，更换稳压系统及水箱；
- 4、消火栓内水带水枪增补，门框及玻璃破损的进行更换；
- 5、喷淋湿式报警阀组件维修更换，加装集热罩；
- 6、水泵房阀门更换，电接点压力表更换
- 7、部分水泵、风机直启线路不能正常启动，对线路进行排查，修复线路及设备确保正常运行；
- 8、消火栓按钮启泵不能正常运行，维修成本过高，在符合规范的前提下在消防泵房增设低压压力控制装置，当消火栓放水是直接启动消火栓主泵，满足规范要求；如需更换维修，根据实际工程量另行报价；
- 9、部分风机不能远程控制，排查远程控制线路及控制设备，修复风机远程控制功能，风机控制箱不能启动风机的进行控制箱修复；
- 10、针对损坏的风管，能修复的则进行修复，不能修复的进行更换。
- 11、风阀先进行修复，除锈刷油看是否能恢复功能，不行再进行更换。更换先尝试更换执行机构，其次才考虑更换整个风阀。
- 12、应急疏散系统将破损的进项维修更换，缺失的进行增补，应急照明系统新增设双眼应急灯，原疏散指示破损的进行更换，
- 13、防火门顺位器、闭门器缺失损坏的进行更换，对防火门被拆除及破损严重影响正常使用的进行更换，防火卷帘门损坏严重的进行更换；