

凤凰家园凤翔苑小区物业
消防承接查验维修框架

查验报告



镇江高新环境有限公司
二〇二六年六月



目录

一、	工程概况	1
二、	排查标准依据	1
三、	排查情况汇总	2

一、工程概况

本项目为凤凰家园凤翔苑物业移交消防承接查验维修框架查验服务。凤凰家园凤翔苑位于镇江市润州区凤凰山路，总建筑面积 96460m²。共 8 栋高层住宅+1栋商业楼、地库人防。其中（1#、2#：27层，5#、6#、7#：23层，3#、4#、8#：17层）。

本次查验服务主要是对项目范围内的建筑物消防设施现状进行排查与统计，便于相关部门进行维修与管理。涉及消防排查与统计内容：消火栓系统、自动喷淋系统、火灾自动报警系统、防排烟系统等

二、排查标准依据

查验工作依据以下主要标准规范实施：

1. 《建筑电气施工质量验收规范》GB50303-2015
2. 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002
3. 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014
4. 《室外排水设计标准》GB50014-2021
5. 《通信管道工程施工及验收标准》GB/T50374-2018
6. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》GB50141-2008
7. 《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2008
8. 《电气装置安装工程接地装置施工及验收规范》GB50169-2016
9. 《低压配电设计规范》GB50054-2011
10. 《火灾自动报警系统验收规范》GB50166-2019
11. 《建筑物防雷工程施工与质量验收规范》GB50601-2010
12. 《城镇排水管道检测与评估技术规程》CJJ181-2012

1. 小区室外消防管网的项目工作量					
序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	DN150 钢丝网骨架塑料复合管	(180.1+145.2+47.1+15.3+22.7+13.5+139.4+97.7+1 6.3+22.8+35.5*2+20) *1.2	m	949.32	含闸阀、管道防腐；人工开挖、 绿化恢复
2	DN100 钢丝网骨架塑料复合管	(22.3+25.1+27.8+27.5+31.8+36.7+33.5+15.4+16.8 +18.7+21.4+18.8+20.8+20.1+19.1+18.5+16.1+52. 5+22.6+16.6+37.5+19+12.5+9.3+3.2+4.8+4.6) *1.2	m	687.6	含闸阀、管道防腐；人工开挖、 绿化恢复
		合计	m	1636.92	
3	地面恢复	200	m2	200	涉及广场砖道路50%、混凝土C30 路面50%
4	600*600 阀门井	15+22	座	37	砖砌600*600阀门井



2. 火灾报警控制器的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	5#感烟探测器	4*28	个	112	(设备型号: JTY-GM-V6621) 居民厨房排烟原因, 涉及拆除新装、明管布线
2	6#感烟探测器	1*26	个	26	(设备型号: JTY-GM-V6621) 居民厨房排烟原因, 涉及明管布线
3	5幢线路受损	(19+20+15+35+25)*1.5	m	171	配管RC20:171m / 配线 NH RVS-2*2.5:220m
4	备用电池故障(更换)	1	个	1	(主机型号: 福赛尔) 按原设备 厂家更换, 容量: 100AH
5	电话盘主机检修	1	台	1	(主机型号: 福赛尔) 按原设备 厂家检修

3. 楼顶消防管道未做保温项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	保温	230	m	230	DN100 保温
2	屋面稳压泵保温房	1.5*2	m ²	3	10cm彩钢夹芯板
3	稳压泵更换	2	台	2	冻坏（第2次冻坏）参考现有稳压泵参数更换

7、送风口执行机构损坏、卷帘门检修的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	1号楼送风口执行机构损坏	35	个	35	拆除更换：执行机构及70° C防火阀
	2号楼送风口执行机构损坏	41	个	41	拆除更换：执行机构及70° C防火阀
	5号楼送风口执行机构损坏	15	个	15	拆除更换：执行机构及70° C防火阀
	6号楼送风口执行机构损坏	20	个	20	拆除更换：执行机构及70° C防火阀
	7号楼送风口执行机构损坏	18	个	18	拆除更换：执行机构及70° C防火阀
			合计	129	
2	卷帘门检修	10	樘	10	洞口尺寸：6m*2.7m，卷帘门导轨被撞变形，检修调试

8. 自动喷水灭火系统末端试水装置的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	自动喷水灭火系统末端试水装置无水	6	处	6	末端试水装置更换

9. 楼层以上防火门缺失的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	楼层防火门	100	樘	100	楼梯间部位 木质防火门乙级 FM1021
			合计	100	

10. 地库人防通风检修的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	排风排烟口更换	46	个	46	常开/带风量调节阀、镀锌材质、1000*300
2	地库人防风机房管道损坏脱落	4	间	4	排风机房主管道1m*2m
3	地库人防风机房	12	台	12	风机检修及调试
4	风机管道吊杆锈蚀脱落	10+30	处	40	∅ 10-12
5	车库风管连接处螺丝严重腐蚀，更换	333*8	个	2664	M8螺栓
6	地库增加大型除湿机（除湿量 720L/D 380V）	4	台	4	用于地库除湿

11. 灭火器缺失的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	电梯机房、配电间、风机房	160	个	160	MFABC4手提式磷酸铵盐干粉灭火器
2	11个电瓶车充电棚、消防控制室	24	个	24	MFABC4手提式磷酸铵盐干粉灭火器
3	新能源专用灭火器	2	套	2	MFABC4推车型磷酸铵盐干粉灭火器
4	楼层配电间	300	个	300	MFABC4手提式磷酸铵盐干粉灭火器

12. 消防登高面及消防车通道标志、现场未配置微型消防站的项目工作量

序号	项目名称	工作量计算式	单位	数量	备注
1	消防登高面及消防车通道标志	10	个	10	热熔型反光涂料、线宽 15cm
2	现场未配置微型消防站	1	套	1	1800*1500*400 包含衣服、工具