

物业消防安全管理常见问题及对策

张丽瑶

(河南质量工程职业学院,河南 平顶山 467000)

摘要:消防安全的管理无论是对于社会的繁荣发展、国家的长治久安,还是人民的安居乐业,都被认为是必不可少的任务。为了保证业主的生命财产安全免遭火灾或者其他危害,保证广大人民群众能够拥有健康的生活和安全的工作环境,物业企业必须高度重视消防安全管理,消防安全管理是物业管理的重中之重。本文阐述了物业消防安全管理的重要性,分析了物业消防安全管理中的常见问题,并就此提出了具体的对策。

关键词:物业;消防;安全

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.33.298

1 加强物业消防安全管理的重要性

物业管理是与时代发展相适宜的综合管理,随着房地产业的发展而发展,目的是给业主和物业使用人创造一个温馨舒适的生活环境和工作环境,保障业主和物业使用人的人身和财产安全。物业管理包含的工作很多,有保洁、绿化、保安等多种工作,而消防工作是物业管理的重中之重,目前,我国城市中,中高层建筑多且密集,楼层多,居住人口多,装修材料又多采用易燃的化学材料,有的还具有爆炸性,如果高层发生火灾的话,极易蔓延,且目前的救火消防设备如云梯、消防喷车等无法达到较高的楼层,如果高层一旦发生火灾,极易造成重大损失,甚至造成人员伤亡。因此,物业公司需要特别重视物业消防管理工作,对相关工作进行有效整改和管理,对物业内部的消防设施进行全面布置,并保证消防设施的有效性,提高物业公司相关人员的消防技术和消防服务水准,为业主和物业使用人打造一个良好的物业消防环境。

2 物业消防安全管理常见的问题

(1)对于消防管理的责任意识欠缺,工作重视程度较低。一些物业小区在消防管理中,消防责任交接不具体,责任落实不到位,发生火灾等重大消防安全事故时,相互推脱。一些开发商和物业企业交接时存在问题,所涉及的责任没有明确规定,有的物业企业在消防管理中,形式主义严重,消防工作没有得到落实。突出体现在以下几个方面:物业消防安全管理部门职责落实力度不到位,各个物业管理单位在进行物业管理的同时,过于重视灭火防盗,忽略了消防安全的重要性,没有形成完善的小区消防安全火灾事故发生应急风险处理实施预案。有些物业企业的消防安全管理整体水平较低,物业企业的消防员工没有接受过专业的消防和安全管理技术培训,小区内消防灭火系统和监控未必能够做到全覆盖,消防工作人员未必能够达到100%的持证上岗,有时可能基本的灭火器都不会用。一旦发生火灾,就可能造成反应迟钝及救援不力的情况。再者,物业消防设施及专用器材严重缺乏,有的物业企业没有能够在重点消防地段及时放置专用消防器材。有的即使放置,也是破旧不堪,甚至已经过失去了功能。

(2)对于物业消防安全管理的监督不到位。物业消防安全管理存在监管落实不到位的情况。物业企业内部对于消防安全管理和监督工作缺乏重视,无论是在对人员的配备上还是对物质和设备的支撑上都积极性不高,加之物业负责人应该履行的消防安全监督管理的职责并不清晰,使得物业企业内部不可能树立正确的消防安全和监督管理观点,致使我国物业行业的消防安全和监督管理工作在实际运用上陷入了误区。消防执法监督的力度存在欠缺。物业消防安全管理中可能会出现的各种火灾隐患或消防违规行为,虽然已经有了法律基础,但却并未形成标准统一的可操作性规定和条文,执法

和监督工作难度相对较大,且消防执法和监督仅仅只能通过制定和指导各类消防服务公司及其经营者解决与其相关的问题,而不是直接介入到房地产开发商、业主、物业企业等的权益纠纷中。房地产开发商对自身的消防安全监管不到位,部分业主的消防意识淡薄,物业企业在消防安全工作中不能很好地进行消防防控及监督,使得消防问题存在隐患。

(3)未形成专业化的消防队伍。因为物业企业门槛低,因此,物业企业招聘的人员鱼龙混杂,素质各异,物业企业的员工普遍学历偏低,年龄偏大。因此,这些员工在进行服务时,可能无法适应现代化的物业管理和复杂的消防安全管理。再者,物业公司在消防知识和安全教育培训上还存在着很大的欠缺,没有针对性地进行专项培训和学习课程,使得企业员工消防安全意识淡薄,消防知识和技能落后。与此同时,缺少了相对应的绩效考核和评估机制,员工的实际操作积极性也较低。目前,消防管理工作偏重防盗,而轻建筑防火,消防管理体系制度不完善,管理者的换动比较频繁,消防人员的安全意识和技能较低,许多的消防设施根本就看不到,更加谈不上对其使用和管理。

(4)消防安全专用资金不足。物业企业在对消防安全进行管理时就需要相当多的资金支撑,然而现有资金的不足常常会导致物业人员无所适从。一般而言,物业消防安全管理的资金主要来源于两个方面:一是物业企业和业主,二是房地产开发商。然而,从业主的角度出发,对于消防安全的管理成本有疑惑,不愿意承担这部分费用。并且由于消防设备的维护和管理成本相对比较高,一旦进行消防设备维护和检测,就必然需要耗费大量费用。

3 提高物业消防安全管理水平的对策分析

(1)明确物业管理职责。物业企业相关人员认真学习与消防相关的知识,熟悉且正确地使用各类消防设备和器材。管理好管辖范围内的各类消防设备、装置及器具,定期对其进行安全检查、测试、大修、更新,确保它们能够始终保持完好的状态。并对所管理区域进行每日定时巡视,及时发现和解决消防隐患。特别注意检查每栋楼内的家用电器、配套设备及煤气管道是否存在腐蚀、氧化等情况,防止由于线路故障发生短路或者爆炸而造成火灾。消防监测中心实行24小时值班制,值班人员认真职守,对警报能够及时反应并在出现消防问题时第一时间上报、组织灭火、疏散。管理良好的消防监测中心的各项设备、器材,保证消防监测中心长期地处于正常运行状态。物业企业应组织消防安全知识科普宣传教育,广泛地组织开展消防安全知识科普宣传,动员和教育引导小区内广大业主积极参与接受防火知识消防宣传,增强业主的消防安全意识。

(2)建立较完善的消防安全制度。要进一步探索构建由物业各级领导亲自负责的消防工作岗位管理责任制,健全企业防火减灾工

作管理制度与消防安全设施运行监督管理制度。物业消防负责人与业主签订《防火责任书》，确定消防防火联络员的责任名单，并在确定防火岗位职责，明确防火责任，建立了一套全方位的消防安全监督管理体系。必须定期实施消防安全检查工作。要确保消防专用的阀门、水枪、水带完全装满。严格按照规定装配各类灭火器。确保备用的发动机、消防水泵、消防电梯等均可以应急运转。对消防工作人员实施定期演习。建立健全防火档案系统。物业公司应当建立完整的防火档案，对于发生的火险隐患、消防器材状况（地理位置、职能、状态等）、关键消防单位、消防人员工作情况等都要及时地将其记录下来，以便随时检查，还要依照该档案所记载的消防人员工作情况，定期地进行调查分析，不断地提高防火、灭火的技术管理水平与效率。

(3)建立一支高素质的消防队伍。加强对物业消防安全管理，物业企业主动组织各类消防培训课，对相关岗位工作人员其进行职业技能上的技术培训。把物业员工培养成消防知识丰富的专业人才，使得公司消防人才队伍建设能够得到充分落实，并且也让一些物业企业消防管理薄弱环节得以克服。让物业员工模拟实景演练，使其在消防安全的日常管理工作中能够牢固树立消防安全观念，保证物业公司各个部门的相关工作人员都能够熟练掌握突发消防安全管理知识和各种消防设施、器材的操作方法，能够发现社区可能存在的消防安全事故隐患，提高员工预防和处能力，而且还需要能够在发生突发火灾状态下及时地主动组织业主进行有效的紧急疏散及在初期及时灭火。另外，还要注意加强对消防安全管理专业人才的选拔考核，以便于建立一套健全科学合理的人才考核评价工作机制，并对其成绩进行严格打分，真正地切实做好物业消防安全的监

督管理。

(4)成立消防管理专用资金库。现在物业服务企业有些消防安全管理工作无法展开是因为资金的限制，可以尝试建立消防专用资金库，这部分资金可以在物业企业和业主之间产生，当发生消防问题时，可以迅速启动资金使用预案，及时消除消防安全隐患，使消防工作快速推进。

4 结束语

物业消防安全管理和物业服务之间存在着很大的联系，物业消防安全问题直接关系到业主的生命以及财产安全。我们需要高度重视，加强小区物业消防安全的管理，保证物业消防设备正常使用，并且需要结合其工作中遇到的问题，给予合理解决，以此来进一步提升小区物业消防安全管理工作的质量和效率，为社会与国民经济可持续发展提供必要的保障。

参考文献

- [1]孙锐.住宅小区消防安全管理存在的问题及对策[J].城市建筑, 2015(157):11-17.
- [2]王娜,徐君.浅谈小区物业管理部门的消防职责和工作模式[J].江西建, 2017(23):280.
- [3]郭佳,李航.高层建筑消防安全管理现状及对策探析[J].内蒙古科技与经济, 2019, (13):35+47.

作者简介:张丽瑶(1989-),女,汉族,湖北郧县人,毕业于郑州大学,硕士学位,现工作于河南质量工程职业学院,助教职称,研究方向:物业管理。