



·南北讲坛·

宜昌南北天城小区的消防管理工作基础扎实,效果明显,获得了广大业主和相关部门的肯定。以下这篇文章,是小区物管处对南北天城消防管理工作的总结和经验的提炼,希望和更多的兄弟小区物管处交流,并对工作有所益处。

浅谈南北天城小区的消防管理

物业管理中消防管理基本目的,在于预防火灾的发生,最大限度的减少火灾损失。

如何加强物业管理中的消防安全管理,南北天城小区从以下几个方面入手。

一、明确物业管理人员的消防职责,使自己知道干什么,怎么干,具体包括 10 个方面:

- 1.认真学习有关消防知识,熟悉并能正确使用各种消防设施和器材。
- 2.负责消防监控中心的日常值班。消防监控中心是接受火灾报警、发出火灾信号和安全疏散指令、控制消防水源、固定灭火、通风、空气调节系统等设施机构,中心实行 24 小时值班。
- 3.严格贯彻、执行消防法规,落实各项防火安全制度和措施。消防人员必须每天巡视管辖区的每个角落,及时发现并消除火灾隐患;定期对防火责任制、防火岗位责任制执行情况进行检查,并进行汇报、交流、评比;定期对业主(使用人)的住处进行防火制度执行情况检查,阻止私自乱拉乱接电源,违反安全用电、用气的不当行为。
- 4.负责管辖区内动用明火的批准和现场监护工作。
- 5.管理好管辖区内的各种消防设备、设施和器具,定期进行检查、试验、大修、更新,确保它们始终处于完好状态。
- 6.组织消防宣传教育,广泛开展防火宣传,动员和组织区内群众接受教育,增强防火意识。宣传方式灵活多样,生动活泼,采用发通告、帖广告、出墙报的方式,揭露批评违章违法行为并加强引导,以利于培养建立全民的消防意识。

于培养建立全民的消防意识。抓好义务消防队的培训和演习,定期向业主或使用人传授消防知识。

- 7.定期对管辖区内要害部位进行检查是预防火灾的一项基本措施。特别是要检查各楼内的电器、电线、煤气管道有无腐蚀、氧化等情况,防止线路短路或爆炸引起火灾。
- 8.管理好消防监控中心的各种设备、设施,保障监控中心始终处于正常工作状态。
- 9.发生火灾时,协同公司、部门领导到场,现场指挥和扑救。
- 10.制止任何违反消防安全的行为和企图。

物业管理公司全体保安都是义务消防员,义务消防人员的职责主要是:学习有关消防知识,正确使用各种消防器材和设备;积极开展小区消防宣传,深入辖区内住户及商铺开展安全检查,发现问题及时整改;制止任何违反消防安全的行为;管理好本部门和管辖区内的消防器材和设备;发生火灾时,公司全体保安无论是否当班,都必须立即投入抢救现场,实施抢救,不得借机逃避;并及时报告有关部门和消防队;迅速组织人员抢救险情,查找起火原因,采取适当措施,力争尽快把火扑灭;组织群众快速撤离危险地区,做好妥善安排;做好现场安全保卫工作,严防坏人趁火打劫和搞破坏活动;协助有关部门做好善后工作。

二、建立完善的消防安全制度,做到有章可循。

- 1.消防中心值班制度。消防中心值班室是火警预报、信息通讯中心,消防值班

员必须树立高度的责任感,严肃认真地做好消防中心的值班监视工作,并做好消防设施每天运行情况记录。

- 2.防火档案制度。物业公司建立了防火档案,对火灾隐患、消防设备状况(位置、功能、状态等)、重点消防部位、消防工作概况等要记录在案,以备随时查阅;根据档案记载的前期消防工作概况,定期进行研究,不断提高防火、灭火的水平和效率。
- 3.消防岗位责任制度。建立了各级领导负责的逐级防火岗位责任制,上至公司领导,下至消防员,都对消防负有一定责任,从而建立健全防火制度和消防安全操作制度。
- 4.定期开展消防安全检查制度。确保消防栓玻璃、阀门、水枪、水带完全完好。报警系统准确无误,达到应急要求。配电房、值班室、管理公司按规定配齐各种灭火器。备用发动机、消防水泵、消防电梯应能应急使用。定期组织大检查,每月管理公司进行普查,每周班组进行自查,平时设置专人重点抽查,做到发现隐患立即消除。
- 5.保安人员的定期演习制度。利用在元旦、五一、“119”等节日期间与公安消防部门一起,假设居民住宅火灾,进行演练,使群众受到了消防知识教育。
- 6.其他有关消防规定。如严禁使用交流电门铃;严禁在物业内堆放易燃易爆物品;严禁在楼上燃放烟花爆竹;未经批准,不得擅自进行管、线路(电表)改装、增容;严禁堵塞防火通道;正确使用天然气,做到人走火灭等。

公司成立了一个兼职的义务消防员队伍,物业保安人员三十人,这是一支不可忽视的队伍,我们也得到了消防监督部门指导,进行了防火灭火技能培训,定期开展检查,充分发挥了这支队伍的作用。

- 7.消防演习制度。物业公司建立了防火档案,对火灾隐患、消防设备状况(位置、功能、状态等)、重点消防部位、消防工作概况等要记录在案,以备随时查阅;根据档案记载的前期消防工作概况,定期进行研究,不断提高防火、灭火的水平和效率。
- 8.消防岗位责任制度。建立了各级领导负责的逐级防火岗位责任制,上至公司领导,下至消防员,都对消防负有一定责任,从而建立健全防火制度和消防安全操作制度。
- 9.定期开展消防安全检查制度。确保消防栓玻璃、阀门、水枪、水带完全完好。报警系统准确无误,达到应急要求。配电房、值班室、管理公司按规定配齐各种灭火器。备用发动机、消防水泵、消防电梯应能应急使用。定期组织大检查,每月管理公司进行普查,每周班组进行自查,平时设置专人重点抽查,做到发现隐患立即消除。
- 10.保安人员的定期演习制度。利用在元旦、五一、“119”等节日期间与公安消防部门一起,假设居民住宅火灾,进行演练,使群众受到了消防知识教育。

三、建立一支高素质的消防队伍 为加强物业的消防管理,物业管理公

司成立了一个兼职的义务消防员队伍,物业保安人员三十人,这是一支不可忽视的队伍,我们也得到了消防监督部门指导,进行了防火灭火技能培训,定期开展检查,充分发挥了这支队伍的作用。

四、加强消防设备的管理

物业管理公司定期检查消防设备的完好,禁止擅自更改消防设备的行为,特别是住户进行二次装修时,严格审查消防设备的完好程度,公共走道必须保证畅通,绝对不准放置其他物品。

五、物业的特殊消防管理

- 1.住宅装修时的消防管理
 - (1)装修者必须事先填写装修申请,列出装修计划,汇同装修图纸上报管理处审批,在确保安全的情况下进行装修。
 - (2)在消防设施和电气管网不受损坏的前提下方可施工。
- 2.商铺的消防管理
 - (1)安装、使用电器设备必须符合防火规定,对临时增加的电气设备,必须按有关规定采取相应措施保证安全使用。
 - (2)严格控制明火,确实需要使用时,必须采取安全预防措施。严禁燃放鞭炮、焰火。
 - (3)安全出口处设置明显的标志并加装自动开启应急灯,疏散通道保持畅通,严禁堆放任何物品。
 - (4)各部门每天的值班经理为当天的消防值班负责人,节假日领导坚守岗位和排班值班,加强消防措施,确保安全。(邹昌勇)

·好书好文·

复杂世界的简单规律

里面的理论,值得一读……

1. 柏金森定律

开始成长的团体——人员增加、办公室加大、使用设备添置更新后——也开始降低整体成效。原来的工作被细分为更多的工作,需要更多的人员来处理,中间阶级变多了,相关单位变多了,需要开的会变多了。然而,会议的结论变多了,团体的目标也模糊了。

2. 手表定律

只有一只手表,可以知道时间;拥有两只或两只以上的手表并不能告诉一个人更准确的时间,反而会让看表的人失去对准确时间的信心。

对于任何一件事情,不能同时设置两个不同的目标,否则将使人无所适从;

对于一个人不能同时选择两种不同的价值观,否则,他的行为将陷于混乱。

一个人不能由两个以上的人来指挥,否则将使这个人无所适从;

而对于一个企业,更是不能同时采用两种不同的管理方法,否则将使这个企业难以发展。

3. 蘑菇定律

许多组织对待初出茅庐者的一种管理方法,初学者被置于阴暗的角落(不受重视的部门,或打杂跑腿的工作),浇上一头大粪(无端的批评、指责、代人受过),任其自生自灭(得不到必要的指导和提携),当上几天“蘑菇”,能够消除我们很多不切实际的幻想,让我们更加接近现实,看问题也更加实际。

4. 奥卡姆剃刀定律

奥卡姆剃刀:如无必要,勿增实体。

事情总是朝着复杂的方向发展,复杂会造成浪费,而效能则来自于单纯。

在你做过的事情中可能绝大部分是毫无意义的,真正有效的活动只是其中的一小部分,而它们通常隐含于繁杂的事物中。找到关键的部分,去掉多余的活动,成功并不那么复杂。

5. 华盛顿合作规律

一个人敷衍了事,两个人互相推诿,三个人则永无成事之日。

人不是静止的动物,而更像方向各异的能量,互相推动时自然事半功倍,相互抵触时则一事无成。目前的大多数管理制度和行业都是致力于减少人力的无谓消耗,而非利用组织提高人的效能。换言之,不妨说管理的主要目的不是让每个人做到最好,而是避免内耗过多。

6. 不值得定律

最直观的表述:不值得做的事情,就不值得做好。

定律反映出人们的一种心理,一个人如果从事的是一份自认为不值得做的事情,往往会保持冷嘲热讽,敷衍了事的态度。不仅成功率小,而且即使成功,也不会觉得有多大的成就感。恶性循环……

哪些事值得做呢?这取决于三个因素

- 1.价值观。
- 2.个性和气质。
- 3.现实的处境。

7. 酒与污水定律

如果把一匙酒倒进一桶污水中,你得到的是一桶污水;如果把一匙污水倒进一桶酒中,你得到的还是一桶污水。

组织系统往往是脆弱的,是建立在相互理解、妥协和容忍的基础上的,它很容易被侵害、被毒化。破坏者能力非凡的另一个重要原因在于,破坏总比建设容易。一个能工巧匠花费时日精心制作的陶瓷器,一头驴子一秒钟就能毁掉。如果有再多的能工巧匠,也不会有多少像样的工作成果。如果你的组织里有这样的一头驴子,你应该马上把它清除掉。

8. 刺猬定律

两只困倦的刺猬,由于寒冷而拥在一起,可因为各自身上都长着刺,刺得对方怎么也睡不舒服。于是,它们离开了一段距离,但又冷得受不了,于是又凑到一起。几经折腾,两只刺猬终于找到了一个合适的距离,既能互相获得对方的体温又不至于被扎。

“刺猬”法则就是人际交往中的“心理距离效应”。领导者要学会运用“刺猬”法则,保持与下属适当的关系,既不能高高在上,也不能把自己混同于下属,彼此不分。

9. 蝴蝶效应

1979年12月,洛伦兹在华盛顿的美国科学促进会的一次讲演中提出:一只蝴蝶在巴西扇动翅膀,有可能会在美国的德克萨斯引起一场龙卷风。

从科学的角度来看,“蝴蝶效应”反映了混沌运动的一个重要特征:系统的长期行为对初始条件的敏感依赖性。

经典动力学的传统观点认为:系统的长期行为对初始条件是不敏感的,即初始条件的微小变化对未来状态所造成的差别也是很微小的。

可混沌理论向传统观点提出了挑战。混沌理论认为在混沌系统中,初始条件的



十分微小的变化经过不断放大,对其未来状态会造成极其巨大的差别。

10. 罗森塔尔效应

人们的信念、成见和期望对所研究的对象产生的影响。人的希望可能会在暗示中变为现实,成功的原因主要在于自己。

11. 踢猫效应

程序是这样的:经理闯红灯被交警处罚导致心情不愉快——打字员因打错一个字被经理训斥——打字员的老婆因为打破一个碗而与打字员吵了一架——打字员的儿子因踢足球回家晚了一些被妈妈责骂——一只可爱的小猫仅因“喵”的叫了一声被儿子踢了一脚。

编者:以上 11 个定律或效应,通篇读来,好多故事表面上看起来是那么的简单,你只要略微留意一下,在我们日常的生活、学习和工作中大都能见到或感觉到。文中所列举的很多现象都在提示和阐明这一个浅显的道理或客观规律,读来让人思考与回味,且受益匪浅。

我们欢迎大家能与我们谈谈你读后的印象或感想,与大家一起分享你的认识和见解,以加深我们对客观事物规律的把握程度。