

## 保安、设施设备、保洁服务实施方案

### ★ 保安管理服务方案

#### 一、保安管理构想

##### (一) 管理目标

##### 1、建立专业化的保安队伍

以高标准、严要求组建一支“思想过硬、作风优良、纪律严明、训练有素、服务一流”的专业化保安队伍。

##### 2、完善保安管理制度

以 ISO9001: 2010 质量管理体系有关标准和法律法规为依据，建立完整、规范、切实可行且符合 XX 小区正常运作需求的保安管理制度。

##### 3、实现“群防群治”的目的

视“安全”为“命脉”，结合 XX 小区的实际情况，切实把“人防”、“物防”与“技防”有机结合，加强与当地公安部门的联络沟通，在“群防群治”环境下做好 XX 小区内的各项安全防范工作。

##### 4、保障消防安全

坚持“预防为主，防消结合”的消防工作方针，认真落实和贯彻“谁主管、谁负责”的消防原则，建立三级防火责任制，做好防火安全检查，维护 XX 小区的消防安全。

##### 5、维护公共秩序，规范交通车辆管理

以“安全”为重心，“服务”为目的，努力维护 XX 小区及周边的公共秩序，营造整洁、文明、舒适、安全的生活环境。规范 XX 小区的车辆管理，力保车辆

停泊有序、交通畅顺、标识清晰、管理完善。

## （二）管理方法

海门市 XX 小区从保安全管理角度来看，既有“开放式”保安工作的特点，又有“封闭式”保安全管理的特点，更需具有符合 XX 小区保安全管理的特色。根据我司多年从事物业管理工作中安全防范的相关经验，坚持“安全第一、服务至上”的保安工作宗旨，建立一种“内紧外松”适合 XX 小区的保安全管理模式。具体将从以下几方面开展保安工作：

### 1、建立一支专业化的保安队伍

保安全管理的有效与否将直接影响 XX 小区的安全，甚至影响其社会形象。因此我司介入管理后，将以高标准、严要求组建一支“思想过硬、作风优良、纪律严明、训练有素、服务一流”的专业化保安队伍，以半军事化、规范化、服务型的标准来管理保安队伍，出色完成 XX 小区的各项安全保卫任务。

所有保安人员都必须通过严格的考核、筛选、择优录用（骨干队伍从公司在管物业中择优选拔）。同时，注重保安员的思想教育和业务素质的培训，严格按照《江苏省保安服务管理条例》持证上岗，向属地公安机关申请成立自建保安组织。并将保安工作纳入 XX 小区物业管理的“一体化”专业管理之中，进行经常性的职业道德、思想品德教育和业务知识学习，定期和不定期组织开展物业管理、治安、消防、交通等法律法规以及保安技能、服务意识的培训，着重以实际操作为主，力求达到一专多能，把保安队伍培养成公正、廉洁、高效的保安服务队伍。

### 2、建立健全保安全管理制度

保安全管理是否有效，需要有一整套完善的规章制度和办事程序，为此，我司介入管理后，将根据 ISO9001：2010 质量管理体系之有关标准和法律法规要求，

结合日常管理运作的实际情况，建立含《保安部值班管理规定》、《各岗位工作职责规程》、《治安管理规定》、《消防管理规定》、《停车场管理规定》、《保安交接班制度》、《消防设施设备定期检查制度》、《应急工作规程》、《停车场管理规程》、《火警应急处理规程》等一整套完善的管理制度和操作规程，使管理工作有法可依，有章可循，做到行为标准化、管理规范化的。

### 3、落实安全防范措施，加强配合与沟通，达到群防群治效果

治安保卫工作在物业管理工作中占有极为重要的地位，是物业公司为维护业主（使用人）正常的生活、生活秩序而进行的防盗、防火、防破坏等一系列的安全防范管理活动。根据 XX 小区的特点，我司将在日常管理工作中从如下几方面做好 XX 小区的安全防范管理工作：

(1) 坚持“预防为主，防治结合”的治安管理方针，充分发挥“以人为本”的管理理念，建立岗位安全责任制，实行全天二十四小时对 XX 小区各区域进行全方位值岗巡查，防止可疑人员进入 XX 小区，预防各类刑事案件和治安事故的发生，谢绝 XX 小区内的一切推销活动。

(2) 坚持 XX 小区内的治安管理工作与周边社会治安工作相结合原则。积极与当地公安机关保持密切联系，加强沟通与联络，及时了解社会治安情况，掌握犯罪分子动向，积极配合公安机关搞好物业周围的治安工作，与周边群众和睦相处共同群防群治，保障物业的安全。

(3) 坚持保安工作“硬件”（技防、物防）与“软件”（人防）一起抓的原则。把固定岗与巡逻岗相结合，形成较为完善的治安防范体系，努力为 XX 小区的业主营造一个安全、舒适、文明、宁静的生活环境。

(4) 建立安全责任人制度，定期进行防盗、防破坏、防治安灾害的安全防范检查，

发现隐患及时整改。

(5) 在执勤工作时，对违反治安管理规定的的人，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》向公安机关报告。

(6) 在执勤时必须做到：统一着装、统一佩带标志、警械和通讯工具，遵纪守法、服从命令、团结协作、秉公办事、文明用语、热情服务。

#### 4、注重消防管理，维护消防安全

一直以来，党和国家非常重视消防工作，我司已将消防安全管理工作做为物业管理的重点和难点来抓。稍有不慎，出现火灾意外，就可能对业主（使用人）的生命财产造成重大损失。根据 XX 小区的消防实际情况和消防安全要求，我司将把 XX 小区的消防工作摆上日常物业管理议事日程来抓，制定一系列的消防安全管理方法和措施，具体内容包括：

- (1) 建立三级防火责任制和消防工作领导小组；
- (2) 制订消防安全“日”、“月”检查制度，制订落实 XX 小区重要部位防火措施，加强消防安全检查，每年至少举行一次消防演习；
- (3) 加强消防设施设备管理，对 XX 小区的消防设施设备实行定期检查，发现问题及时向有关部门报告，并加以整改确保消防系统 100% 处于正常待投入使用的状态；
- (4) 加强防火管理，建立动火作业审批制度，做到动火作业安全；
- (5) 建立义务消防制度，组建义务消防队，开展消防宣传教育，制定灭火和应急疏散预案，定期进行消防演练，提高灭火扑救能力。
- (6) 建立消防档案，填写公安机关各种法律文书和消防工作有关材料和记录。消防档案要详实、统一保管备案。

## 5、维护公共秩序，规范车辆管理

海门市 XX 小区进出的人员、车辆相对较多。必须通过有效的措施，维护管理责任范围的公共秩序，使其秩序井然、管理有序。我司将结合 XX 小区情况，制定适合 XX 小区停车场的管理规定，维护和完善车场及道路的各类交通设施和环境设施，严格按照业主的指示，做好车辆的导泊和管理工作，力保车辆停放、出入有序。

## ★ 设备管理方案

### 一、工作职责

主要负责 XX 小区的设备运行管理、操作及设备设施的定期计划维护保养，保证供水、供电、供冷，确保 XX 小区设备设施的科学、安全、可靠、高效运行。

### 二、设备的接管、验收

(一) 组织一个设备接管验收小组，会同贵方有关部门，根据国家、省、市有关设备设施接管验收标准，对所委托管理责任范围内的各种设备及相关配套设施进行接管验收，并做好设备图纸、说明书、技术资料、文件等的建档归档及保存工作。

(二) 同时派出员工队伍，对设备实施接收管理，及时建立运行值班制度，做好设备的运行管理，确保设备的正常运行，保证供水、供电、供冷，实现接管中的平稳过渡。

(三) 对存在问题的设备设施，提出合理的建议和解决方案，由贵方有关部门审核同意后，组织施工解决；具体整改完善工程的监理由我部负责，力求使设备设施达到原设计之使用功能的要求，为确保设备设施的完好、安全、经济及高效运

行奠定基础。

(四) 接管验收时业主应提供的图纸、资料

1、产权资料

- (1) 项目批准文件
- (2) 用地批准文件
- (3) 建筑执照

2、技术资料

- (1) 规划图
- (2) 竣工图
- (3) 总平面图

①单体建筑、结构、各系统设备竣工图

②消防、附属工程及地下管网竣工图

- (4) 地质勘测报告
- (5) 工程合同
- (6) 开、竣工报告
- (7) 工程预决算
- (8) 图纸会审记录
- (9) 工程设计变更通知及技术核定单 (包括质量事故处理记录)
- (10) 隐蔽工程验收签证
- (11) 沉降观测记录
- (12) 竣工验收证明书 (包括综合验收、各分项目验收)
- (13) 钢材、水泥等主要材料的质量保证书

- (14) 玻璃幕墙等新材料、构件的鉴定合格书
- (15) 水电、卫生器具、电梯等设备的检验合格证书
- (16) 供水、供电协议（合同）
- (17) 供水管道、空调水管道试压报告
- (18) 绿化工程图纸及相关资料
- (19) 车库图纸及车辆详细资料
- (20) 其他技术资料（通讯、监控、智能化设备等）及物业管理所必需的资料。

### 三、建立健全规章制度

主要根据我司已经通过的 IOS9001: 2010 质量管理体系之有关标准及原有的各类规章制度，结合海门市 XX 小区的实际情况，在完善补充的基础上，制定出切实可行的适合海门市 XX 小区特点的各项规章制度、操作规程及服务规范。如《岗位责任制》、《设备安全操作规程》、《设备定期维护保养制度》、《员工考核细则》及《应急突发事件技术支持方案》等有关制度。

### 四、设备运行管理和维修服务

目的：保证 XX 小区所有设备处于正常运行状态，为业主、客户提供安全、幽雅、舒适、文明的生活工作环境，为业主提供可靠的动力保障。

设备管理模式：对于特殊设备按照劳动监察部门、质量技术监督部门要求委托专业公司负责维修保养，其他各专业系统设备由工程部负责日常管理和操作，日常保养和维修。

（一）对外承包项目的管理协调：电梯、中央空调、消防、建筑设备自动化、霓虹灯等。

（二）供配电系统

1、高压部分：负责日常的运行操作、管理和日常维护并做好相关运行记录备查。

按供电部门有关规定，高压部分由其负责定期检修保养。

2、低压部分：操作、保养和维修的基本内容

(1) 建立严格的配送电运行制度和电气维修制度。

(2) 值班人员、维修人员必须接受过主管部门业务培训、考试合格，持证上岗。

(3) 配备主管电气的工程技术人员，要有完整的供电网络资料(业主协助提供)，对楼宇的进线、房屋内的线路布置、走向、电力匹配及各楼层电力设备布置等，做到心中有数。

(4) 建立 24 小时值班巡查制度，定时检查供配设备运行情况，电发现故障或隐患及时排除，并做好相关运行巡查记录备查。

(5) 加强日常维护检修及定期保养，用电设备、照明，指示、显示灯等确保完好。所管辖范围内的电气线路安装要符合设计、施工技术规范要求，并保证用电安全，确保配电设备安全高效运行。

(6) 加强楼层照明、外围照明设备的日常检查维护、更换灯具等工作，确保 XX 小区照明系统正常运行。

(7) 经常检查节日照明（包括霓虹灯招牌），督促专业公司做好维护检修工作，确保节日照明设备（包括霓虹灯招牌）发挥正常功能。

(8) 搞好应急发电设备的维修保养，确保发电设备能随时投入运行。

(9) 合理轮换使用变压器，减少空载损耗及延长使用寿命。

(10) 遇火灾、地震、水灾等灾害时，建立及时切断电源等有关抢险、救援措施，并协助供电部门做好安全用电的有关工作。

3、配电房管理规定、维修保养及操作规程等，要结合海门市 XX 小区实际情况

另行制定。设备维修保养计划需根据贵方提供的 XX 小区具体设备、图纸、说明书、资料做详细计划。

### （三）给排水系统

#### 1、给排水系统设备管理、维修保养基本内容

（1）建立正常用水、供水、排水的管理制度，制定操作规程及维修保养计划并严格执行。

（2）供水管道、水表、泵、水池、阀门进行经常性维护和定期检查，确保供水安全；每月对排水管道、雨水井、污水井进行检查，并视情况进行疏通。

（3）定期对化粪池进行检查、维护、疏通，防止阻塞。

（4）每班 4 次巡查给排水设备，并记录设备运行数据。

（5）每月检查维护给排水设备，确保设备正常可靠运行。

（6）每季度对水池、水箱管路进行清洗消毒，并出具经卫生防疫检验合格的报告，防止二次供水污染。

（7）节约用水，防止跑、冒、滴、漏和大面积积水事故的发生。

（8）制定事故处理应急措施，当发生跑水、断水故障时，及时处理，防止事故范围扩大。

#### 2、给排水系统操作、保养和维修的基本制度

水泵房管理规定、操作规程等要结合实际具体情况具体修订后实施，设备维修计划等，需根据贵方提供的具体设备、图纸、说明书、资料等另行详细制定。

### （四）电梯系统

#### 1、操作、保养和维修基本内容

）根据各种类型的电梯图纸资料及技术性能指标，制定安全维修保养的规章制度。

(2) 电梯运行人员和维修人员必须持证上岗。

(3) 重视和落实电梯的保修和安全年检工作。

(4) 除日常的清洁、保养维修外，电梯的定期专业维修保养必须由经劳动部门、质量技术监督部门审查认可的单位承担（由原厂家或安装调试单位承担较好，也可通过投标选择合适的维修保养单位）。其定期维修保养的工作质量和技术性能由工程部负责检查、监督、跟踪和验收。

(5) 建立健全电梯设备档案及各类维护（修）保养、运行记录。

(6) 电梯钥匙要有专人管理，停梯须出告示。

(7) 电梯运行发生任何故障时要首先救护乘客出梯。

(8) 保持电梯机房、井道、轿厢的清洁及空气流通。

(9) 监督电梯公司维修保养人员每月定时对电梯设备进行检查、清洁、保养、加油润滑。

## 2、管理、操作、保养和维修的基本制度

电梯机房管理规定、操作规程等，要根据实际情况修订后实施。设备维修保养计划需根据贵方提供的具体设备、图纸、说明书、资料另行详细制定。

### （五）消防系统

#### 1、操作、保养和维修的基本内容

(1) 建立消防管理制度、操作规程、设置楼层火警疏散平面图、消防设施设施日常检查维修保养制度及火警应急方案等。

(2) 制定应急抢险措施，当发生火灾报警时，应能按应急方案的要求采取现场

控制事态发展，将损失降到最低。

(3) 做好消防系统各类设备设施的日常检查维护保养(控制计算机除外)，并做好有关记录备查。

(4) 每月按 XX 小区区域划分抽查试验烟感及温感探头、破玻及消防栓等配套设施情况，每年由 XX 小区物业管理处组织保安部、工程部、业主及有关部门进行消防模拟演习，全面检查试验系统的总体状况。

(5) 每月维护保养及检查灭火器、消防栓等设备设施，并按《中华人民共和国消防法》规定进行灭火器定期换药更新，确保其使用在有效期内。

(6) 每月检查试验消防水泵、皮龙及中控中心联动设备的运行状况。

(7) 定期检查库房气体灭火系统报警、释放功能（试验时应关闭维修阀，以防气体释出），确保气体灭火系统随时处于备用状态，保证档案资料的安全。

(8) 每周检查试验消防紧急广播系统及按区域循环抽检试验报警（如报警按钮、警铃等）。

(9) 消防系统作为 XX 小区的重中之重，除坚持上述定期检查保养工作外，还将贯穿于日常维修工作的始终，发现问题及时处理解决，确保系统安全可靠地处于待投入状态。

2、控制中心管理规定、操作规程等，要结合具体情况修订后实施。设备维修保养计划需根据贵方提供的具体设备、图纸、说明书、资料等制定详细计划。

(六) 房屋的日常养护

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/15534300033012022>