

物业公司安全与消防管理

【课程大纲】

第一讲 物业安全风险管埋

- 1、 安全风险与事故案例
- 2、 安全概念知多少
 - 人身安全
 - 消防安全
 - 交通安全
 - 用电安全
 - 食品安全
 - 信息安全
 -
- 3、 什么是风险与风险管理
 - 风险=可能性+严重性
 - 风险管理：减少（消除）可能性，降低严重性
- 4、 什么是安全意识？
 - 意识=注意+辨识
 - 安全敏感性在保障安全中的作用
 - 【视频案例】自杀女孩是如何得救的
- 5、 安全管理要具备的认知
 - 安全是相对的，不安全是绝对的
 - 安全是需要知识和技能的
- 6、 物业常见安全风险类别

- 安全事故（火灾、伤害、自然灾害）

- 社会治安（偷盗、抢劫、破坏）

- 群体事件

7、 安全事故的演变过程展示

8、 危险源、隐患和事故的关系

- 危险源→隐患

- 隐患→事件或事故

- 安全管理的核心：危险源是否得到有效屏蔽或隔离

9、 安全管理两大要素

- 隔离

- 高调

10、 物业安全管理规章制度

- 国家关于物业安全的法规

- 民法典

- 刑法修正案

- 安全生产法

- 物业安全管理制度

- 出入管理制度

- 安保巡逻制度

- 消防管理制度

- 应急管理制度

-

11、 安保人员的要求

- 强烈的安全意识、和责任心
- 过硬的专业知识和技能
- 善于查找和发现问题
- 具备处理突发事件的能力
- 严格的组织纪律性

第二讲 物业消防管理

1、 什么是消防

- 预先防范，防消结合
- 消灭和预防火灾发生的一种社会行为

2、 什么是火灾

- 燃烧三要素
- 在时间和空间上失去控制的燃烧所造成的灾害
- 火灾的种类

■ 固体火灾——A类火灾

■ 液体火灾——B类火灾

■ 气体火灾——C类火灾

■ 金属火灾——D类火灾

■ 电气火灾——E类火灾

- 火灾的规律

■ 1.初起阶段

■ 2.发展阶段

■ 3.猛烈阶段

■ 4.下降阶段

■ 5.熄灭阶段

3、 主要灭火方法

- 冷却法
- 隔离法
- 窒息法
- 抑制法

4、 消防安全基础知识

- 灭火器的使用
- 消防栓的使用

5、 引起火灾的火源

- 直接火源
- 烟头火、厨房明火、电气短路、焊接火花
 - 间接火源
- 高温、化学反应
 - 易发生部位
- 厨房、仓库、营业房、配电房、锅炉房、机房及各种电器及插座等

6、 应具备的消防知识和能力

- 一懂:
- 懂消防知识
 - 三能:
- 能检查发现火灾隐患
- 能宣传防火知识
- 能扑救初起火灾
 - 四会:

- 会使用消防器材
- 会组织人员疏散
- 会报警
- 会自救逃生

7、消防设备设施

- 烟感器
- 温感器
- 喷淋
- 应急照明
- 报警器
- 送风、排烟系统
- 防火卷帘门
- 电梯迫降
- 灭火器、消防栓
- 消防呼吸器
- 消防绳

8、火警信号的辨别

- 火警信号
- 疏散信号
- 紧急广播

9、灭火器的使用方法

10、消火栓的使用方法

11、消防设施的管理

- 火灾自动报警系统

- 自动喷水灭火系统
- 气体灭火系统
- 通风防烟排烟系统

12、 消防安全管理措施

- 健全管理体系和管理制度
- 加强安全教育和检查管理
- 火灾隐患排查与截断火源
- 熟练掌握技术装备的使用方法
- 应急管理和演练

第三讲 用电安全管理

1、 电气事故的两大类别

- 触电
- 火灾

2、 触电事故

- 电击
- 电伤

3、 电气火灾

- 短路
- 过载

4、 安全用电原则

- 不接触低压带电体
- 不靠近高压带电体

5、 防止触电的技术措施

- 隔离、防护

- 安全电压
- 漏电保护器
- 等电位
- 接地、接零
-

6、 防止电气火灾

- 电的热效应
- 不超负荷用电
- 隔离防护
- 及时断电

7、 触电急救知识

第四讲 楼宇安全管理

1、 楼宇管理的要点

- 重点要害部位管理
- 出入管理
- 巡逻检查

2、 公共场所安全管理

- 人车分流
- 人员登记
- 物品检查
- 停车场巡逻

3、 办公楼消防设施的管理

- 火灾自动报警系统
- 自动喷水灭火系统

- 气体灭火系统
- 通风防烟排烟系统

4、构筑物高空坠物防范

- 外墙表面脱落
- 窗子等构件脱落
- 广告牌脱落（风损）
- 房顶板件脱落（风损）