

2023年物业安全作业应急预案(模板5篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

物业安全作业应急预案篇一

在日常学习、工作或生活中，有时会突发一些难以预料的事件，为了降低事故造成的危害，总不可避免地需要事先编制应急预案。应急预案要怎么编制呢？下面是小编整理的物业安全生产应急预案，仅供参考，欢迎大家阅读。

为规范物业管理处处理突发事件的程序，提高对突发事件应急的处理能力，维护辖区内的正常工作和生活秩序，采取快速、有效的措施处理紧急事件，从而控制事态的发展。

适用于物业辖区内的各类突发事件的处理

3.1各项目管理处保安、中央监控室值班员负责火警、匪警的应急处理。

3.2各物业辖区大堂值班员和物业值班员负责电梯困人的应急处理。

3.3工程部和各物业辖区工程维修值班员负责住户水管爆裂、煤气泄漏、供电供水设备故障的应急处理。

3.4公司总部总值班员负责协调各部门处理紧急事件。

4.1处理各类突发事件的原则

4.1.2 统一指挥的原则：

- 1) 处理突发事件由保安部负责人负责统一指挥
- 2) 保安班长及保安员负责各类指令的落实与执行

4.2 盗窃、损害事件

4.2.7 事件的处理流程

4.3 打架斗殴

4.3.1 当值保安员发现有打架斗殴的行为或接到打架斗殴的报案时：

1) 应立即上前制止或迅速赶到现场进行制止，防止该行为的扩大而造成不必要的损伤，同时，现场保安员应立即用对讲机向保安班长报告具体位置、已伤的人数、参与打架斗殴的人数以及请求支援的范围。

2) 将现场围观的人员隔离或劝离现场，维护现场的道路交通秩序，保护好现场，

3) 将因打架斗殴受伤的人员，视其伤势的轻重送医院治疗

4.3.2 保安班长接到报告后，立即用对讲机指挥调遣现场或附近的保安人员对现场进行保护，并迅速赶赴现场指挥：

1) 对事态轻微的事件进行调解

3) 将收集的资料及作出的工作布置向负责人汇报，并请示下一步工作

4.3.3 保安部负责人收集有关资料及信息后应做好工作安排，处理善后工作，对于事态严重造成人员伤亡的，应立即与公

安机关协调有关的处理工作，并报告管理处主任，管理处报告公司领导。

4.4 抢劫

4.4.1 当班人员发现有抢劫行为或接到抢劫报案时：

2) 如向公安机关报案，要将相关资料、线索及犯罪嫌疑人交公安机关处理

3) 将收集的资料及作出的工作布置向负责人汇报、并请示下一步工作

4.4.3 保安部负责人收集有关资料及信息后应做好工作安排，处理善后工作，对于事态严重造成人员伤亡时，应立即与公安机关协调有关处理工作，并请示和报告管理处主任，管理处主任报告公司领导。

4.5 凶杀

4.5.1 当班人员发现有凶杀或接到凶杀报案时：

1) 立即赶赴现场，并对现场进行保护，同时用对讲机向保安班长或负责人报告，

2) 封锁案发现场，在公安人员到达前，坚决禁止任何人进出现场

3) 犯罪嫌疑人尚未逃离现场时，应将其抓获，并扭送公安机关处理

4) 对伤者立即送往医院抢救

5) 在搬抬过程中所走过的`路线及碰过、接触或搬抬过的物件，均应进行认真细致的登记

6) 在公安人员到达时，立即将登记的事项向公安人员报告

4.5.3保安部负责人将案情向公安机关通报，并协助和指挥安全人员配合公安人员，

4.5.4同时，保安部负责人将案情及时报告公司领导。

4.6交通意外事故

4.6.1当班人员发现意外事故或接到交通意外事故报告求助时：

1) 应立即用对讲机报告保安班长发生交通意外事故现场的具体位置，

2) 留在现场或迅速赶赴现场维护交通秩序和保护现场，抢救伤者

3) 对重大的交通意外事故须请示保安部负责人进行支援

4.6.2保安部负责人在接到报告后立即报告管理处主任，并迅速赶赴现场参加抢救；管理处主任报告公司领导。

1) 调遣指挥当值队员维护现场秩序、交通秩序

2) 送重伤者到医院救治

3) 报交警大队事故组

4.7紧急停电处理

4.7.4全体人员进入紧急状态，保持高度警惕，严防有人趁机破坏或实施盗窃

4.7.5停电事故处理完毕后，注意收集各类信息，做好记录，特殊情况要立即请示和报告。

4.8 台风

4.8.3 台风来临时要在小区内和周围进行不间断巡视，发现情况及时处理和报告

4.8.4 抗台工作责任落实到人，保安部负责人负责监督抗台各项措施的落实与检查

4.9 水浸等自然灾害事故

4.9.1 工程部对易水浸的部位进行疏通、排泄工作，防止堵塞；

4.9.2 当班班长接报后立即调遣队员处理或协助其他部门处理此类灾害事件

4.9.3 保安部负责人接报后立即作出统一指挥：防止破坏和犯罪行为的发生

1) 相关人员和车辆的疏散

2) 向医院、公安、消防等相关部门寻求支援

4.9.4 保安部负责人及时将情况向管理处主任和公司领导汇报工作和请示

5.1. 任一员工接到业主报警或发现有乘客被困在电梯内，应立即通知保安消防监控室，同时记录接报和发现时间。

5.2. 保安消防监控室接报后应一方面通过监控系统或对讲机了解电梯困人发生地点、被困人数、人员情况、以及电梯所在楼层，另一方面通过对讲机向保安部负责人或当班班长汇报，并联系工程部前往解救。

5.3. 保安部负责人或当班领班接报后，立即亲自到场或派员到场与被困乘客取得联系，安慰乘客，要求乘客保持冷静，

耐心等待求援。尤其当被困乘客惊恐不安或非常急躁，试图采用撬门等非常措施逃生时，要耐心告诫乘客不要惊慌和急躁，不要盲目采取无谓的行动，以免使故障扩大，发生危险。注意在这一过程中，现场始终不能离人，要不断与被困人员对话，及时了解被困人员的情绪和健康状况，同时及时将情况向管理处主任汇报。

5.4. 工程部经理或值班人员接报后，应立即派人前往现场解救，必要时电话通知电梯维修公司前来抢修。若自己无法解救，应设法采取措施，确保被困乘客的安全，等待电梯维修公司技工前来解救。

5.5. 若工程部和电梯维修公司都无能力解救或短时间内解救不了，应视情况向公安部门或消防部门求助（应说明求助原因和情况）。向公安、消防部门求助前应征得公司总经理或值班领导的同意。

5.6. 在解救过程中，若发现被困乘客中有人晕厥、神志昏迷（尤其是老人或小孩），应立即通知医护人员到场，以便被困人员救出后即可进行抢救。

5.7. 被困者救出后，保安部负责人或当班班长应当立即向他们表示慰问，并了解他们的身体状况和需要，同时请他们提供姓名、地址、联系电话及到本小区事由。如被困者不合作自行离去，应记录下来存档备案。

5.8. 被困者救出后，工程部应立即请电梯维修公司查明故障原因，修复后方可恢复正常运行。

5.9. 保安部负责人或当班班长应详细记录事件经过情况，包括接报时间、保安和维修人员到达现场时间、电梯维修公司通知和到达时间、被困人员的解救时间、被困人员的基本情况、电梯恢复正常运行时间。若有公安、消防、医护人员到场，还应分别记录到场和离开时间、车辆号码；被困人员有

伤者的，应记录伤者情况和被送往的医院。

5.10. 工程部经理或值班人员应详细记录故障发生时间、原因、解救办法和修复时间。

物业安全作业应急预案篇二

无论何时，一旦发现有火灾苗头，如烟、油、味、色等状态，每一位员工都必须立即向消防监控室报警(注意：当现场异味为液化气等易燃气体时，严禁在现场用手机、对讲机、电话报警，应该脱离现场到安全区域后再报警，以防电火花引爆易燃气体)，请其派人查明真相，并做好应急准备。

1.1小区任何区域一旦着火，发现火情的人员应保持镇静，切勿惊慌。

1.2如火势初期较小，目击者应立即就近用灭火器将其扑灭，先灭火后报警。

1.3如火势较大，自己难以扑灭，应采取最快方式用对讲机、电话或打碎附近的手动报警器向消防监控室报警。

1.4关闭火情现场附近之门窗以阻止火势蔓延，并立即关闭附近的电闸及煤气。

1.5引导火警现场附近的人员用湿毛巾捂住口鼻，迅速从安全通道撤离，同时告诉疏散人员不要使用电梯逃生，以防停电被困。

1.6切勿在火警现场附近高喊：“着火了”，以免造成不必要的混乱。

1.7在扑救人员未到达火警现场前，报警者应采取相应的措施，使用火警现场附近的消防设施进行扑救。

1.8带电物品着火时，应立即设法切断电源，在电源切断以前，严禁用水扑救，以防引发触电事故。

2.1消防监控室值班人员一旦发现消控设备报警或接到火警报告后，应立即通知保安人员赶赴现场确认，并通知消防专管员。

2.2火情确认后立即通报保安部经理或当班领班，由其迅速召集人员前往现场灭火、警戒、维持秩序和组织疏散。

2.3立即将火情通报物业总经理或值班领导以及工程部负责人。

2.4值班人员坚守岗位，密切观察火警附近区域的情况，如有再次报警，应立即再次派人前往查看确认。如有业主打电话询问，注意不要慌张，告诉业主：“火情正在调查中，请保持冷静，如果需要采取其它措施，我们将会用紧急广播通知您”，同时提请业主关好门窗。

2.5接到现场灭火指挥部下达的向“119”报警的指令时，立即按要求报警，并派人前往路口接应消防车。

2.6接到现场灭火工作总指挥传达的在小区内分区域进行广播的指令时，立即按要求用普通话(或中英文)进行广播，注意广播时要沉稳、冷静，不要惊慌，语速要适当，语音要清晰。特殊情况下，应派保安员或管理员逐单元上门通报，通报顺序为：

起火单元及相邻单元

起火层上面2层

起火层下面1层。

2.7详细记录火灾扑救工作的全过程。

3.1内部报警应讲清或问清：

起火地点；

起火部位；

燃烧物品；

燃烧范围；有无人员被困

报警人姓名；

报警人电话。

3.2

向“119”报警应讲清：

小区名称；

火场地址(包括路名、门牌号码、附近标志物)；

火灾发生部位；

燃烧物品；

火势状况；

有无人员被困；接应人员等候地点及接应人；

报警人姓名；

报警人电话。

4.1物业现场负责人或值班经理接到火警报告后，应立即赶赴

指定地点或火警现场，并通知相关人员到场，成立临时灭火指挥部。

4.2临时指挥部由物业经理、保安部经理、工程部经理、消防专管员以及其他相关人员组成，由物业总经理任临时总指挥。物业总经理尚未到场时，由保安部经理或值班经理代任总指挥。

4.3临时灭火指挥部职责：

4.3.1根据火势情况及时制定相应对策，向各部门下达救灾指令。

4.3.2根据火势情况确定是否疏散人员。

4.3.3立即集合义务消防队，指挥义务消防队员参加灭火，并保证消防用水的供应。

4.3.4在火势难以控制时，应及时下达向“119”报警的指令。

4.3.5根据火势情况，成立疏散组、抢救组、警戒组，组织救人，抢救和保管重要物资及档案，维持现场秩序。

4.3.6根据火势情况决定是否启用紧急广播进行报警。

4.3.7下令将消防电梯降至首层，派专人控制，专供灭火工作之用。同时停止起火区域的其它电梯和中央空调运行。

4.3.8根据火势情况决定是否采用部分或全部断电、断气、打开排烟装置等措施。

4.3.9消防队到达后，及时向消防队领导准确地提供火灾情况和水源情况，引导消防队进入火灾现场，协助消防队灭火，并协助维持现场秩序，安顿疏散人员。

4.3.10火灾扑灭后，组织各部门员工进行善后工作。

小区内发生火情时，各部门员工的任务是扑救火灾、疏散人员、抢救重要物资和维持秩序，危急关头以疏散、救护人员为主。火灾发生后，每一位员工都要牢记自己的首要职责是保护业主、访客及自己的生命安全。

5.1火灾发生后，由疏散组负责安排人员，为业主和访客指明疏散方向，并在疏散路线上设立岗位进行引导、护送业主和访客向安全区域疏散。这时切记要提醒大家不要乘坐电梯，如果烟雾较大，要告知大家用湿毛巾捂住口鼻，尽量降低身体姿势有序、快速离开。

5.2人员的疏散以就近安全门、消防通道为主，也可根据火场实际情况，灵活机动地引导人员疏散。

5.3认真检查起火区域及附近区域的各个单元，并关闭门窗和空调。发现有人员被困在起火区域，应先营救被困人员，确保每一位业主和访客均能安全撤离火场。

5.4接待安置好疏散下来的人员，通过良好的服务稳定人们的情绪，并及时清点人员，检查是否还有人没有撤出来。

5.5疏散顺序为：先起火单元及相邻单元，后起火层上面2层和下面1层。疏散一般以向下疏散为原则(底层向外疏散)，若向下通道已被烟火封住，则可考虑向屋顶撤离。

5.6在火场上救下的受伤业主、访客以及扑救中受伤的员工，由抢救组护送至安全区，对伤员进行处理，然后送医院救治。

6.1保安部接到火警通知后，应迅速成立警戒组，布置好小区内部及外围警戒。

6.2清除小区外围和内部的路障，疏散一切无关车辆和人员，

疏通车道，为消防队灭火创造有利条件。

6.3控制起火大楼底层出入口，严禁无关人员进入大楼，指导疏散人员离开，保护从火场上救出的贵重物资。

6.4保证消防电梯为消防人员专用，引导消防队员进入起火层，维持灭火行动的秩序。

6.5加强对火灾区域的警戒，保护好火灾现场，配合公安消防部门和调查组对起火原因的勘察。

6.6保证非起火区域和全体业主、访客的安全，防止犯罪分子趁火打劫。

7.1火灾扑灭并经公安消防部门勘察后，工程部，消防监控室应迅速将小区内的报警和灭火系统恢复至正常状态。

7.2保安部组织人员清理灭火器材，及时更换、补充灭火器材。

7.3统计人员伤亡情况和小区财产损失情况，上报灭火指挥部及现场总负责人。

7.4综合管理部组织员工对受灾业主/用户进行慰问，并根据实际需要给予切实帮助。

7.5清洁绿化部组织员工对火灾现场进行清理，恢复整洁，对因逃生或救火损坏的花木进行抢救或补种。

7.6灭火指挥部应召开会议，对火灾扑救行动进行回顾和总结。

7.7区财产办有保险，则由财务部门联系保险公司进行索赔。

物业安全作业应急预案篇三

为规范物业管理处处理突发事件的程序，提高对突发事件应急的处理能力，维护辖区内的正常工作和生活秩序，采取快速、有效的措施处理紧急事件，从而控制事态的发展。

适用于物业辖区内的各类突发事件的处理。

3. 1各项目管理处保安、中央监控室值班员负责火警、匪警的应急处理。

3. 2各物业辖区大堂值班员和物业值班员负责电梯困人的应急处理。

3. 3工程部和各物业辖区工程维修值班员负责住户水管爆裂、煤气泄漏、供电供水设备故障的应急处理。

3. 4公司总部总值班员负责协调各部门处理紧急事件。

4. 1处理各类突发事件的原则

4. 1. 2统一指挥的原则：

1) 处理突发事件由保安部负责人负责统一指挥。

2) 保安班长及保安员负责各类指令的落实与执行。

4. 1. 3服从命令的原则：各保安队员需无条件服从指挥人员的命令，班长负责事后对突发事件的处理过程作详细记录。

4. 1. 4团结协作的原则：保安部作为突发事件的处理部门，管理处其它部门应予以积极配合，在保安部作出突发事件处理决定时，各相关部门均应该团结一致，紧密协作，配合保安部处理好突发事件。

4. 2盗窃、损害事件

4. 2. 1若发现盗窃分子正在作案，应当场抓获，并注意收集现场证据，报告公安机关，连同物证送公安机关处理。

4. 2. 2对可疑人员，可采取暗中监控或设法约束，当其实施盗窃或其它破坏事件时再掌握时机予以当场抓获。

4. 2. 3保安员接到盗窃、损害事件报案时，应立即用对讲机向保安部班长或负责人报告现场的具体位置，然后留在事发现场，或迅速赶赴现场，维护现场秩序，盗窃现场不能擅自让他人触摸现场痕迹和移动现场的遗留物品，禁止无关人员进出现场。

4. 2. 4保安部班长到达现场后视情况轻重，立即调遣保安人员对现场进行保护，若情况特别严重，应立即向管理处主任进行请示和报告。

4. 2. 5盗窃案件应根据当事人提供的被盗物品名称，钱财数量的巨细，再确定是否报当地派出所，若有必要，则打电话告之小区被盗详情，请公安人员速来小区侦破。管理处将组织力量，创造良好的条件配合公安部门对案件开展侦破，排摸线索，提供相关的情况。

4. 2. 6当班班长对事件的发现和处理过程，做好详细的书面记录，保安部将进行存档备案。

4. 2. 7事件的处理流程

4. 3打架斗殴

4. 3. 1当值保安员发现有打架斗殴的行为或接到打架斗殴的报案时：

1) 应立即上前制止或迅速赶到现场进行制止，防止该行为的扩大而造成不必要的损伤，同时，现场保安员应立即用对讲

失情况，如事主受伤则视其伤情送医院救治。

4. 4. 2保安班长接到抢劫报告后，立即调遣附近的队员对现场进行封锁和保护，并迅速赶赴现场指挥。

1) 向事主或知情人询问犯罪嫌疑人的体貌及被抢劫的经过做好记录，对被抓捕的犯罪嫌疑人进行询问和记录。

2) 如向公安机关报案，要将相关资料、线索及犯罪嫌疑人交公安机关处理。

3) 将收集的资料及作出的工作布置向负责人汇报、并请示下一步工作。

4. 4. 3保安部负责人收集有关资料及信息后应做好工作安排，处理善后工作，对于事态严重造成人员伤亡时，应立即与公安机关协调有关处理工作，并请示和报告管理处主任，管理处主任报告公司领导。

4. 5凶杀

4. 5. 1当班人员发现有凶杀或接到凶杀报案时：

1) 立即赶赴现场，并对现场进行保护，同时用对讲机向保安班长或负责人报告。

2) 封锁案发现场，在公安人员到达前，坚决禁止任何人进出现场。

3) 犯罪嫌疑人尚未逃离现场时，应将其抓获，并扭送公安机关处理。

4) 对伤者立即送往医院抢救

5) 在搬抬过程中所走过的路线及碰过、接触或搬抬过的物件，

均应进行认真细致的登记。

6) 在公安人员到达时，立即将登记的事项向公安人员报告。

4. 5. 2保安部负责人接到报告后立即上报公司领导，并迅速赶赴现场指挥，对现场进行警戒封锁，严格检查出入人员。

4. 5. 3保安部负责人将案情向公安机关通报，并协助和指挥安全人员配合公安人员。

4. 5. 4同时，保安部负责人将案情及时报告公司领导。

4. 6交通意外事故

4. 6. 1当班人员发现意外事故或接到交通意外事故报告求助时：

1) 应立即用对讲机报告保安班长发生交通意外事故现场的具体位置。

2) 留在现场或迅速赶赴现场维护交通秩序和保护现场，抢救伤者。

3) 对重大的交通意外事故须请示保安部负责人进行支援。

4. 6. 2保安部负责人在接到报告后立即报告管理处主任，并迅速赶赴现场参加抢救；管理处主任报告公司领导。

1) 调遣指挥当值队员维护现场秩序、交通秩序。

2) 送重伤者到医院救治

3) 报交警大队事故组

4. 6. 3管理处主任在接到报告后立即赶赴现场，根据事故的

需要，负责指挥及报告公司领导。

4. 7 紧急停电处理

4. 7. 1 保安人员接到有关区域停电报告后，立即组织人员赶赴现场，并呼叫报警中心通知工程部人员查看。

4. 7. 2 保安领班接到停电报告后，立即组织队员赶赴楼层主要通道口及停电区域，做好停电区域的保安工作。

4. 7. 3 若停电15分钟内无法恢复正常供电，立即启动小区紧急停电预案，并通知管理处领导请示工作。

4. 7. 4 全体人员进入紧急状态，保持高度警惕，严防有人趁机破坏或实施盗窃。

4. 7. 5 停电事故处理完毕后，注意收集各类信息，做好记录，特殊情况要立即请示和报告。

4. 8 台风

4. 8. 1 在台风到达前一、二天内由管理处主任召集各部门负责人召开抗台安全会议，明确各部门职责，成立预备抗台小组，随时准备加班。

4. 8. 3 台风来临时要在小区内和周围进行不间断巡视，发现情况及时处理和报告。

4. 8. 4 抗台工作责任落实到人，保安部负责人负责监督抗台各项措施的落实与检查。

4. 9 水浸等自然灾害事故。

4. 9. 1 工程部对易水浸的部位进行疏通、排泄工作，防止堵塞；

4. 9. 2当班班长接报后立即调遣队员处理或协助其他部门处理此类灾害事件。

4. 9. 3保安部负责人接报后立即作出统一指挥：防止破坏和犯罪行为的发生。

1) 相关人员和车辆的疏散。

2) 向医院、公安、消防等相关部门寻求支援。

4. 9. 4保安部负责人及时将情况向管理处主任和公司领导汇报工作和请示。

5. 1. 任一员工接到业主报警或发现有乘客被困在电梯内，应立即通知保安消防监控室，同时记录接报和发现时间。

5. 2. 保安消防监控室接报后应一方面通过监控系统或对讲机了解电梯困人发生地点、被困人数、人员情况、以及电梯所在楼层，另一方面通过对讲机向保安部负责人或当班班长汇报，并联系工程部前往解救。

5. 3. 保安部负责人或当班领班接报后，立即亲自到场或派员到场与被困乘客取得联系，安慰乘客，要求乘客保持冷静，耐心等待求援。尤其当被困乘客惊恐不安或非常急躁，试图采用撬门等非常措施逃生时，要耐心告诫乘客不要惊慌和急躁，不要盲目采取无谓的行动，以免使故障扩大，发生危险。注意在这一过程中，现场始终不能离人，要不断与被困人员对话，及时了解被困人员的情绪和健康状况，同时及时将情况向管理处主任汇报。

5. 4. 工程部经理或值班人员接报后，应立即派人前往现场解救，必要时电话通知电梯维修公司前来抢修。若自己无法解救，应设法采取措施，确保被困乘客的安全，等待电梯维修公司技工前来解救。

5. 5. 若工程部和电梯维修公司都无能力解救或短时间内解救不了，应视情况向公安部门或消防部门求助（应说明求助原因和情况）。向公安、消防部门求助前应征得公司总经理或值班领导的同意。

5. 6. 在解救过程中，若发现被困乘客中有人晕厥、神志昏迷（尤其是老人或小孩），应立即通知医护人员到场，以便被困人员救出后即可进行抢救。

5. 7. 被困者救出后，保安部负责人或当班班长应当立即向他们表示慰问，并了解他们的身体状况和需要，同时请他们提供姓名、地址、联系电话及到本小区事由。如被困者不合作自行离去，应记录下来存档备案。

5. 8. 被困者救出后，工程部应立即请电梯维修公司查明故障原因，修复后方可恢复正常运行。

5. 9. 保安部负责人或当班班长应详细记录事件经过情况，包括接报时间、保安和维修人员到达现场时间、电梯维修公司通知和到达时间、被困人员的解救时间、被困人员的基本情况、电梯恢复正常运行时间。若有公安、消防、医护人员到场，还应分别记录到场和离开时间、车辆号码；被困人员有伤者的，应记录伤者情况和被送往的医院。

5. 10. 工程部经理或值班人员应详细记录故障发生时间、原因、解救办法和修复时间。

物业安全作业应急预案篇四

为确保全市物业服务区域内防汛应急工作高效、有序地进行，最大限度地保障人员生命和财产安全，提高防灾减灾能力，及时妥善预防和处置出现的汛情，制定本预案。

坚持以人为本的原则、立足加强防范、常备不懈的工作方针，

按照统一领导、分级负责、上下联动、科学调度的机制，动员各方力量参与防汛，确保全市物业管理区域内安全度汛，维护广大业主的生命财产安全。

各县（区）住建局、各物业服务企业成立专门防汛应急领导小组，加强组织领导。

（一）对存在安全隐患的建筑物、构筑物及设施设备进行全面排查，并设置警示标志；组织有关人员对所有排水管道、沟渠、窨井进行检查和疏通，确保排水畅通，对区域内业主的空调外机、雨棚、高空悬挂物等进行统计，以电话或通知单的形式告知业主对存在隐患的部位进行加固或拆除。

（二）对物业服务区域内所有排水、排污设施设备进行一次全面的检修保养，确保完好通畅。重点检查地下室（含地下车库和设备房）设备、区域内的共用设施设备，确保设备正常运行。

（三）排查地下室的排水管是否通畅，以及与市政管道连接部分的截面是否满足设计要求，地下室车行道出、入口的截水沟是否满足排水要求。

（四）加强对防汛应急救援物资贮备及管理。在汛期来临之前，物业服务企业应当进行防汛的物资贮备工作，包括应急沙包、挡水板、移动排涝设备、应急照明设备、维修应急物资、雨具、工具等防汛救灾物资。

（五）物业服务企业及时处理业主投诉。汛期各单位要对外公布值班电话，物业服务企业要开通24小时服务热线，落实专人负责接待业主的报修与投诉。接到求助报告后，相关责任人应迅速到现场查看情况，及时处置；遇到本管辖区域内大面积积水时，相关责任单位应迅速到现场，采取得力措施，及时排除险情，同时上报相关主管部门。

重大灾情发生时，当地政府确定启动应急预案后，启动本应急预案。本应急预案启动后，各领导小组成员及时赶到指定位置待命。领导小组成员未在或有特殊情况时，按相应职务自动替补，领导小组成员未经批准不得离岗。

（一）各主管部门值班人员必须恪尽职守，认真填写值班记录，接到险情通知要及时报告。

（二）指挥人员处置汛情要周密部署，指挥得力，处理问题果断。

（三）汛情通知下达后，抢险救灾人员要迅速赶赴现场，听从命令，服从指挥。不得各行其是，有令不行。

（四）汛情应急处置人员要按职责分工，坚守岗位，严防死守，各司其职，各负其责，密切配合，协调联动。

（五）对知险不报，延误时间，发现有险情无故不到者造成重大损失的，追究当事人责任。

物业安全作业应急预案篇五

1. 1编制目的

为科学有效应对我市物业管理区域可能出现的安全突发事件，规范应急处置工作，切实消除我市物业管理区域安全隐患，保障物业管理区域内的公共安全，特制定本预案。

1. 2编制依据

《中华人民共和国突发事件应对法》、国务院《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》、《青岛市物业管理条例》等相关法律法规和规定。

1. 3编制范围

本预案适用于全市物业管理区域内安全事件的应急处置工作。

1. 4编制工作原则

1. 4. 1以块为主，属地管理。安全事件发生后，在各区（市）物业行政管理部门的统一领导和协调下，坚持条块结合、以块为主、属地管理，实行区（市）管理制，建立灵活快速、功能全面的预警和应急反应机制。

1. 4. 2以人为本，依法规范。以保障人民群众的生命安全为出发点和落脚点，最大限度地减少安全事件造成的人员伤亡和危害；应急预案要符合有关法律、法规、规章的规定，要与相关政策相衔接，要依法行政，依法实施应急预案。

1. 4. 3预防为主，平战结合。各物业服务企业应当落实预防为主的思想，树立常备不懈的观念，经常性地做好应对安全事件发生的思想、预案、机制和工作等方面的准备。建立安全应急处置专业小组，加强管理人员安全方面工作的培训力度，定期组织企业员工、小区居民进行安全应急演练。

2. 1指挥机构

按照安全应急工作的需要，成立物业管理安全工作领导小组。由市物业办主任担任组长，组员由各区（市）物业行政管理部门负责人组成。

2. 2工作机构

物业管理安全工作领导小组下设办公室，办公室设在市物业办，主任张宣文，常务副主任王西涛。办公室职责：统一协调全市物业管理区域内的安全督查工作，对重点问题提出指导性意见；组织召开安全工作联席会议，及时部署上级有关

安全工作的指示精神和相关文件的传达；及时向上级机关报送相关重大事项和突发事件的应急处理情况；其它内部工作事项的通知、协调等工作。

2. 3 成员单位及职责

各区（市）物业行政管理部门成立相应组织机构，确立专门办事机构、专职工作人员，根据本区域的实际情况，明确职责分工，认真组织督促、落实安全工作，及时处理解决安全工作中的问题，强化工作措施，加强安全检查工作的监督和检查工作。

2. 4 督察长效机制

由各区（市）物业行政管理部门抽调精通业务、责任心强的1—2名工作人员，组成2个督导组，定期对各区（市）的安全工作进行指导、督察，并提出指导意见。各区（市）物业行政主管部门应当成立相应检查小组，对辖区内的安全隐患进行全面督察，并将检查情况整理汇总及时上报。

2. 5 信息报送和处理

2. 5. 1 各区（市）物业行政主管部门和物业服务企业应当建立安全事件信息快速报送制度。制定应急值守制度、应急报告制度和应急举报制度，及时准确的向有关部门报送信息。

2. 5. 2 各区（市）物业行政主管部门和物业服务企业应当按有关规定及时向上级部门报告有关安全事件的应急处置或完成情况。

2. 5. 3 在安全事件应急处置中，相关单位应当实行24小时值班，随时通报情况，及时、准确反馈信息。

2. 5. 4 物业管理安全工作领导小组办公室负责收集、汇总各

类安全信息，经过分析研究后，及时通报相关单位。

2. 6指挥和协调

2. 6. 1各区（市）物业行政管理部门应当采取有效措施确保政令畅通。属于跨区域的协调工作，由物业管理安全工作领导小组负责协调、指挥。

2. 6. 2应急预案启动后，各区（市）物业行政管理部门应当及时协调本区域内的物业服务企业，按照有关部门的规定落实相关安全工作。

3. 1物业管理区域的高层建筑、商场、写字楼的各种设备设施，如配电室、泵房、中央空调机房、发电机房、电梯机房等存在的设施缺损和因不能使用所造成的安全隐患。

3. 2物业管理区域内违章建筑、违章搭盖占用防火间距、消防通道、疏散通道等安全隐患，物业管理区域内出租房屋、沿街店面存在的安全隐患，在建筑周围空中和地面设置影响应急车辆通行的安全隐患。

3. 3物业管理区域内应急设施的整治，设施无法正常使用或因被偷盗等原因缺损造成的安全隐患。

3. 4物业管理区域内停车场因车辆集中停放造成的安全隐患，以及停车场内因缺损或不能使用的应急设施造成的安全隐患。

3. 5物业管理区域内存在集生产、销售、储存、居住为一体的“三合一”、“多合一”建筑和小商场、小餐饮场所、小旅馆、小歌舞娱乐、小网吧、小美容洗浴、小学校（幼儿园）、小医院（诊所）、小生产加工企业这些“九小场所”，以及擅自改变建筑使用功能的仓库、劳动密集生产车间、员工集体宿舍集生产、销售、居住为一体的建筑物的安全隐患。

3. 6物业管理区域内存在易燃易爆化学物品生产、储存、经营场所存在的安全隐患。

4. 1物业服务企业应当对公共区域安全防范的重点部位设置警示标识，可能引发人身伤亡事故的部位或场所要设置统一规范、文明礼貌且醒目的警示标识，告示注意事项，明确禁止行为。

4. 2物业服务企业应当对业主的自我检查防范予以告示，提醒业主对雨蓬、花架、晒衣架、空调室外机架和阳台扶手等部位摆放花盆、吊挂杂物等行为，强化自我安全防范意识。

4. 3物业服务企业应当加强对公共区域安全防范重点部位的日常巡查，加强对管理区域内的消防设施及公共设施设备定期巡查并做好巡查纪录，发现问题及时整改，不留隐患。涉及到房屋安全、筑漏修缮的，必须进行回访，增强安全系数。

4. 4物业服务企业要根据实际情况的变化及时修订公共区域安全防范预案，要对安全防范应急预案进行全面检查、调整完善，明确安全防范应急处理程序。

4. 5物业服务企业应当严格按照市政府的有关规定，对已制定的恶劣天气安全防范应急预案，加强执行力度，强化值班制度，凡遇恶劣天气，要立即行动，按照责任分工和要求全面做好安全工作。

4. 6物业服务企业应当对物业管理区域出入口实行定时值班和巡查，推行24小时安全防范制度，对符合条件的小区要严格按照标准落实客人、车辆出入登记制度，并确保小区内车辆停放有序。

4. 7物业服务企业应加大对小区安全防范的投入，提高技术防范水平。对已实施楼宇对讲、电控防盗、家庭防盗报警、小区重点部位监控等技防工程的应加强维护。

各物业服务企业应高度重视物业管理安全工作，把做好安全工作提高到事关群众生命财产安全、事关构建和谐社会的大局来认识。加强检查、监督、落实小区的安全工作。

物业企业负责人作为管理小区安全工作的第一责任人，要把安全工作提到当前企业的头等大事来抓。如有安全问题发生，应在第一时间向有关行政管理部门报告，并及时赶到现场解决处理。

6. 1安全事件应急处置完毕后，各区（市）物业行政管理部门要查明导致引发安全事件的原因。属责任事故的，要查明责任人及各自责任的大小，并拟写调查报告及时报送相关部门。

6. 2通过总结，找出预警和处置环节中的经验和教训，逐步完善应急机构，提高预警和应急处置能力，提升管理水平，避免类似事件再次发生。

7. 1预案演练

各物业服务企业每年应组织一至两次安全事件应急预案的演练。演练前要明确演练的内容和目标，制定周密的演练计划。对参与演练的人员要进行安全教育并落实安全措施。演练范围内要设置明显的标识并事先通知演练范围内的人员。演练后对演练效果进行评估并作好总结。

7. 2宣传

各物业服务企业要充分利用板报、宣传栏和社区刊物等宣传途径在小区内积极开展安全知识专题宣传，做到家喻户晓、人人皆知。努力营造安全工作的良好氛围。

7. 3奖励和责任

7. 3. 1对在安全应急处置工作中做出特殊贡献的先进集体和个人，由各区（市）物业行政管理部门及时向有关部门通报并给予表彰。

7. 3. 2对不服从有关行政管理部门调遣，玩忽职守，失职、渎职的、延误时机造成损失的单位或个人，依法处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7. 4监督检查

7. 4. 1各区（市）物业行政管理部门应每月指派专人对辖区内物业管理区域进行安全检查，如发现问题应及时责令整改。市物业行政管理部门将定期组织全市范围的安全隐患巡查工作。

对于整改不利，存在问题较为严重的物业服务企业将予以严肃处理，并将其违规行为记入物业服务企业信用档案。

7. 4. 2物业管理安全工作领导小组会同有关行政部门对本预案进行监督检查，保障各项措施落实到位。

市物业行政管理部门将根据实际情况以及有关法律、法规修改情况，对本预案及时进行修改、完善。

本预案自印发之日起实施。