

保利物业服务股份有限公司

住宅物业消防设备安全操作指引

住宅物业消防设备安全操作指引

1 总则

1. 1 为规范消防设备的操作程序，确保正确、安全地操作消防设备，特制定本工作指引。
1. 2 本指引适用于下属物业平台公司及其在管住宅物业服务中心的消防设备操作。

2 职责

2. 1 物业服务中心工程部负责人/运行班负责人检查消防设备安全操作指引的执行。
2. 2 物业服务中心消控室值班人员负责消防设备（含报警主机、外围末端设施）的安全操作，工程运行值班人员负责消防机房设备的现场操作。

3 管理内容与方法

3. 1 消防报警主机操作
 3. 1. 1 消控室值班人员须取得建筑消防员证书；消控室值班人员、工程运行值班人员均须经消防设备厂家培训合格，熟练安全操作要领；
 3. 1. 2 消防报警主机系统时间与北京时间误差不超于1分钟，保持24小时不间断运行；如遇特殊情况需短暂停机，须逐级上报，获批准后方可执行；
 3. 1. 3 消防主机除下述情况外，不得随意进行系统复位：
 3. 1. 4 值机交接班、联动测试时；
 3. 1. 5 误报警确认，且现场设备复位后；
 3. 1. 6 真实火警发生并完成处理后；
 3. 1. 7 火警信息必须进行打印留存；打印纸及色带等耗材损耗后，应及时更换；
 3. 1. 8 消防主机原则上不得屏蔽任何设备点位，以保障主机处于安全、有效、可控状态；如遇特殊情况需屏蔽的，须逐级上报，获批准后方可执行，并留存记录；
 3. 1. 9 消防主机实行分级权限管理，严禁调用、修改、删除主机联动程序，如需修改逻辑程序时，须逐级上报，获批准后聘请专业维保公司执行，并留存记录；
 3. 1. 10 二次装修涉及删除、注册新设备点位的，须逐级上报，获批准后聘请专业维保公司执行，并及时刷新点位代码表及留存记录。

3.2 消防水泵联动测试

3.2.1 检查消防管网的容余压力，如不满足测试要求或存在爆管隐患时，须进行管网泄压后，方可操作。

3.2.2 消防泵房已配置自回流泄压系统的，先关闭分区出水阀门，再打开自回流泄压阀门后，方可操作。

3.2.3 远程联动水泵进行测试，测试期间关注管网压力，临近危险区域时，及时关停水泵。

3.2.4 测试完成后，管网泄压、恢复设备原始状态。

3.2.5 做好联动测试记录，存档备查。

3.3 火灾应急设备操作

3.3.1 消防主机置于自动状态，系统确警后将自动联动控制相关设备；如不能实现联动控制，须采用应急手动模式时，则完成以下操作：

3.3.1.1 安全迫降所有电梯到首层并停止其运行，确保无人员被困在电梯内；

3.3.1.2 启动相关区域的消防紧急广播和消防警铃，引导人员从就近的消防疏散通道向安全地点有序疏散；

3.3.1.3 切断火灾区域的非消防电源，并接通火灾报警装置、火灾事故应急照明、疏散指示灯；

3.3.1.4 切断火灾区域的通风空调，并投入防排烟设备；

3.3.1.5 根据火情事态，适时远程启动消防水泵，消防泵房留人值守；

3.3.1.6 根据火情事态，适时远程启动火灾区域的防火卷帘、防火门、防火窗等防火分区隔断设施；

3.3.1.7 对煤气管道、油管道的总阀、分阀等危险设施设备进行应急操作处理；

3.3.1.8 详细记录火灾处理过程，保存好影像资料，配合政府有关部门进行火灾善后处理。

4 检查内容

4.1 消防主机系统时间与北京时间误差不超于1分钟，点位故障、屏蔽、变更记录完整可追溯。

5 检查方式

- 5.1** 物业服务中心工程部负责人，每月检查消防设备安全操作工作落实情况及记录不少于两次。
- 5.2** 物业服务中心负责人，每月检查消防设备安全操作工作落实情况及记录不少于一次。
- 5.3** 物业平台公司工程管理部门，每半年检查物业服务中心消防设备安全操作工作落实情况及记录不少于一次。
- 5.4** 物业管理中心将采用“总部检查+第三方检查”方式对平台公司、项目进行考核，如违反上述规定且情节严重的，将予以通报批评及扣减品质稳定性年度得分处理。

6 附则

- 6.1** 本指引自发布之日起施行，原《保利物业服务股份有限公司住宅物业消防设备安全操作指引》(Q/POLY-WY PM6044-2020)同时废止。
- 6.2** 本指引由物业总部物业管理中心负责解释。
- 6.3** 工程信息化管理系统健全、稳定后，将取消线下相应表单。

7 附录

附录 A：住宅物业消防设备设施检查记录表

附录 A:**住宅物业消防设备设施检查记录表**

检查日期： 年 月 日 Q/POLY-WY PM6044-2022/B1

类别	内容	现场评定	问题记录	整改情况	检查人
运行管理	设备、标识				
	环境卫生				
	巡查记录				
维修保养	计划制订情况				
	计划落实情况				
	保养记录				
安全操作	主机、现场的手自动状态				
	联动功能				
	末端管压				
	电梯迫降				
	卷帘功能				
	水泵近（远）程控制功能				
	联动测试记录 存档				

应检项目：

巡检部门：

巡检扣分：

应检项目负责人：