

物业管理行业设备安全管理探究

尹国华

(梧州市城建资产管理集团有限公司, 广西 梧州 543000)

摘要:以物业管理行业为例,具体对设备安全管理展开分析,在充分了解设备安全管理重要性的基础上,结合当前普遍存在的工作人员能力不足、维修成本过高、管理模式不完善等问题,提出有效管理措施,切实提高对设备安全管理的重视度,加强管理模式创新,强化工作人员专业度,确保设备安全管理水平。

关键词:物业管理;设备管理;安全管理

中图分类号: TU8

文献标识码: A

文章编号: 1004-7344(2023)17-0025-03

0 引言

国民经济发展使人们对于物质生活要求显著提升,而对于物业管理行业而言,设备安全管理与人们基本物质生活要求具有较强的关联性,通过加强设备安全管理,可确保设备正常运行,有利于延长设备使用寿命,有效保障房屋使用功能。因此,强调行业应提高对物业管理行业设备管理工作重视度,加强相关安全管理措施,优化设备安全管理效果。

1 加强设备安全管理重要性

1.1 提高物业管理水平

当前,我国明确规定了物业管理定义,强调物业管理行业以管理好物业,服务好业主作为主要使命,而在这一定义下,物业主要强调在房屋、设施设备以及场地等内容,且上述管理内容均与设备管理具有较强的关联性。因此,加强物业设备管理也是物业管理行业的基础性工作,在有效设备管理基础上,能够进一步延长设备使用寿命,降低设备运维成本,进而为业主提供更加舒适的生活工作环境,促进物业管理行业长效发展。同时,需要注意的是,物业设备管理对技术要求较高,要求工作人员应提高对该项工作的重视度,确保各项设备管理措施得到有效落实。另外,应做好设备安全风险控制工作,在明确安全风险原因的基础上,切实加强有效管控措施,能够降低设备安全管理风险,在整体上提高设备管理水平^[1]。

1.2 促进设备增值保值

针对物业管理行业,保持物业保值增值属于主要工作目标,而在整体物业开支中,设备维护费用占比较高,这也要求企业应做好衡量工作,明确聘请专业人员做好设备维护以及不重视设备维护引发设备损耗之间的关系,加强对两种情况利弊分析,提高对设备维护管

理工作的重视度,强化自身设备安全管理意识。同时,企业不仅要重视专业人才的聘用,还要进一步加强内部人才培养,为设备管理工作提供人才支撑,通过强化工作人员的专业水平,确保各项设备管理维护措施得到有效落实,进一步提高设备维护管理标准化水平,进而提高设备运行安全性。另外,通过出具全面的设备安全风险管控方法,加强工作人员管理操作控制,能够有效促进设备保值增值。

1.3 保障设备运维规范化

为促进物业管理行业可持续发展,要求行业应高度重视物业设备安全管理,并确保设备运维规范化,有效保障设备运行安全性。另外,总结工作经验,具体对当前设备运维不规范情况进行分析,其主要与人才不足密切相关,由于工作人员专业水平有限,将会严重影响设备管理规范程度,进而导致设备管理落后。同时,在维护费用预算不足的情况下,由于缺乏资金支持,也会导致设备难以得到及时故障排查、维修处理。另外,在工作人员对设备维护管理工作重视度不足的情况下,将会导致工作人员未明确自身工作职责,对于维护管理流程执行不到位,导致设备管理效果下降。因此,通过保障工作人员主观能动性,降低主观因素影响,提高工作人员对于设备运行维护的重视度,有效降低设备运维风险,进而保障设备运维规范化^[2]。

1.4 提高业主满意度

当前业主更加重视物业服务的舒适度以及是否能够提供舒适的环境,而舒适环境主要以业主主观感受作为依据,往往难以计量。虽然在保持良好服务态度的基础上,做好环境绿化处理,加强舒适环境的营造,能够在一定程度上提高业主舒适度。但是一旦没有做好设备管理工作,受到物业设备故障影响,将会导致业主

满意度下降。因此,要求企业应建立完善的设备安全管理制度,切实加强设备安全风险控制工作,进而有效提升设备管理规范性,确保业主满意度。

2 设备安全管理核心以及目标

2.1 管理核心

对于物业设备管理而言,日常维护、设备保障属于两项核心工作,并且与设备性能、使用寿命密切相关,将会直接影响设备管理质量。因此,在对设备进行日常维护保养时,要求工作人员在操作前,应做好设备外观检查,并严格按照行业规定操作流程,有序作业,在操作结束后,应加强设备清洁工作。而设备维护保养要求工作人员定期停止设备运行,完成维护保养工作^[9]。在该项工作中,要求工作人员应做好设备内部以及外部的清洁工作,对排水管进行擦洗、疏通,对设备运行情况进行检查,观察设备零部件运转灵活性,判断设备磨损情况。同时,还要定期对设备安全保护装置进行检查,进一步检查电气控制线路。

2.2 管理目标

就目前而言,物业设备管理与企业整体发展战略具有一致性,通过加强物业设备安全管理,能够营造出更加舒适的工作、学习环境,可有效提升物业整体管理水平。因此,要求行业应建立设备管理资源利用体系,切实加强设备管理资源利用,进而提高综合利用率。同时,应进一步加强设备安全监督管理工作,做好设备日常维护管理,确保设备使用合理性,保障居民生活品质。另外,在设备管理过程中,应始终坚持以人为本的原则,确保设备运行安全性,进而为业主提供便捷的生活配套服务。总体而言,设备管理应以做好现有物业设备使用、维护作为最终目标,最大限度优化设备资源利用,确保设备功能得到充分发挥,延长设备使用寿命。工作人员应做好设备基础信息管理,配套相应的基础设施,保障设备运行合理性^[10]。当前大数据技术发展,物业信息源的处理已经成为设备日常管理的重要环节,通过加强数据信息采集,获取设备运行信息,能够准确判断设备运行状态,并了解设备故障维修处理等具体情况。无论是设备的前期采购,还是后期维护保养,均具有较强的系统性,应以保障设备安全性作为前提,有效降低设备运行成本,及时对设备进行维护保障,有效降低设备运行风险。就目前而言,物业设备管理结果与物业环境管理质量密切相关,具体包括室内空气温度、湿度以及有害物质污染管理等内容。因此,在设备管理过程中,应充分将室内空气疏通考虑在内,加强室内温湿度控制,

最大限度提高室内舒适度,进而提升设备管理水平。

3 设备安全管理问题

3.1 工作人员专业不足

就目前而言,在物业管理行业中,工作人员能力不足情况普遍存在。当前物业管理行业为有效促进自身良性发展,多积极引进先进技术,对物业设备进行更新、改进,但由于工作人员专业能力不足,对新型物业设备了解程度有限,将会严重影响物业工作开展,并且也会增加管理问题。同时,在物业设备技术性提高的基础上,对工作人员专业能力要求也更加严格,为确保设备在实际工作中得到充分利用,要求物业人员应具有较高的学习能力,积极了解设备使用原理以及应用方法,确保设备应用水平,还需要工作人员具有一定的设备维修能力,能够及时发现设备运行问题,并采取有效解决方案,进而保障物业设备稳定性。但是受到物业工作人员专业能力不足影响,当前物业设备应用效果相对一般,并且还具有较高的设备管理风险,要求工作人员应进一步强化自身专业能力,加强设备安全管理,确保设备运行安全性、稳定性。

3.2 设备耗费成本过高

目前我国高层建筑、智能建筑数量较多,为有效满足建筑需求,需要提升设备工程技术自动化水平,经计算机智能控制,能够有效提升设备智能化水平,进而满足行业需求,而在该部分投资占比加大的情况下,一旦资金不足,将会严重影响设备的运行。同时,对比建筑物本身,物业设备使用年限较短,并且在设备长期运行的情况下,也会伴随损耗情况出现,进而影响设备性能。另外,科学技术发展,设备的更新也会产生一定的损害。因此,无论是哪一种损耗,均会导致设备维修间隔期缩短。由于新设备涉及先进材料的使用,将会导致物业管理成本增加。

3.3 管理模式不完善

当前物业管理行业在设备安全管理方面存在诸多不足,特别是由于未建立完善的管理模式,将会导致内部设备管理工作相对混乱,工作人员难以明确自身工作任务,导致设备管理风险较高。同时,虽然部分物业部门建立了相应的管理模式,但由于管理模式没有结合设备更新进行完善,将会导致整体管理模式较为落后,无法满足设备安全管理需求,并且还会进一步增加设备管理风险,不利于设备应用稳定性。

4 设备安全管理措施

物业设备安全风险不仅涉及风险发生时刻,还涉

及设备生命周期 5 个阶段,哪怕是小的隐患,也会引发严重设备损失。因此,要求物业服务企业应切实加强设备安全管理工作,在明确设备风险点的基础上,切实加强风险防控,进而营造更加舒适的空间,在保障设备管理水平同时,提高业主的满意度。

4.1 加强员工培训

为确保物业设备应用效果得到最大化发挥,要求企业应以物业人员着手,切实加强培训工作,有效强化物业人员专业水平,确保物业人员能够紧跟时代发展,熟练应用新型设备,做好设备维护、管理工作,确保设备运行安全性,满足企业实际发展需求。具体而言,企业应结合自身发展需求,加强工作人员针对性培训,从多方面着手,切实强化工作人员专业技术水平。首先,企业应做好设备使用概念培训工作,强化工作人员理论知识,提高其对于设备安全管理的认知,增强工作人员管理责任意识,同时,要求工作人员应深入了解设备结构以及各部分组成,明确设备功能,进而及时发现设备在运行过程中存在的问题,采取有效解决措施,在强化工作人员对设备的基础了解后,应经一对一方式,对工作人员进行深层次培训,帮助工作人员熟练掌握设备启动、关闭以及使用方法,确保其能够准确使用设备,进而在整体上保障设备管理水平。其次,为避免设备故障导致物业工作无法开展,应由专业检修人士对工作人员进行检修能力培训,确保工作人员能够落实日常巡检工作,及时发现设备问题,并强化设备管理工作。同时,通过强化工作人员检修水平,还能够进一步减少维修资金,保障企业经济效益。需要注意的是,由于设备始终处于更新状态,企业应积极引进高素质专业人才,加强人才队伍建设,确保工作人员能够紧跟时代发展,提高自身设备安全管理水平,进一步促进企业可持续发展。另外,通过加强工作人员之间的交流,有利于实现经验共享,有利于优化内部设备安全管理方案,进而保障设备安全管理行为规范性。

4.2 增加设备管理成本

为有效改善设备耗费成本过高的问题,要求企业应结合行业要求,切实健全设备安全管理制度,并以自身发展出发,制定相关补贴政策,加大资金投入,提高对设备维护管理的重视度,确保设备安全管理工作顺利开展。同时,企业可适当增加物业管理费,确保设备能够及时进行更新、维修,有效保障设备的应用,通过定期进行设备巡检、维修、保养,确保设备使用安全,提

高设备安全管理水平。

4.3 完善管理模式

既往物业设备管理模式主要为手动维修管理模式,即当发现设备质量问题后,可借助人工作业方式,完成管理维护工作。结合科学技术发展,该管理模式难以满足行业需求,因此,要求企业应积极创新设备管理模式,切实保障设备管理专业化,明确设备安全管理标准,确保设备能够持续、安全运行。同时,应积极营造良好的设备管理环境,在明确行业标准的基础上,结合该管理模式,配套相应的管理措施,有效延长设备使用寿命。可借助智能物业管理服务,加强设备数据收集,并经过信息数据传输网,将获取到的数据传输到处理器、控制器中,进而由数据控制系统,结合数据,完成分析工作,判断设备日常运行情况,明确设备当前管理工作状态,有效保障设备日常运行安全性。同时,当设备出现数据异常后,系统也能够分析设备故障情况,并明确设备故障位置,便于工作人员进行设备检修。建立在完善设备安全管理模式基础上,能够确保各项资源得到充分利用,可有效提高设备维修便利性,进而提高设备监督管理水平,延长设备使用寿命^[9]。

5 结语

综上所述,物业管理行业应紧跟时代发展,加强新技术应用,切实落实设备安全管理工作,在创新管理模式的基础上,强化设备更新以及改进工作,提高设备智能化水平,进而满足用户实际需求。同时,行业应加强设备创新研发工作,加强工作人员综合素养培养,确保物业行业稳定发展。

参考文献

- [1] 崔建成.居民小区物业消防安全管理现状与对策[J].消防界(电子版),2022,8(7):86-88.
- [2] 孙颖立.物业管理行业设备安全管理中存在的问题及对策分析[J].中国设备工程,2021(11):55-56.
- [3] 井凤娟.安全管理在物业管理行业中的问题与对策研究[J].中国市场,2020(26):114-115.
- [4] 王莎飞.智慧消防给物业安全管理带来的机遇与思考[J].城市开发,2020(15):54-55.
- [5] 蒋娜,周雯.数字化对物业管理行业及其变革的赋能分析[J].企业改革与管理,2022(4):9-11.

作者简介:尹国华(1982—),男,汉族,广东佛山人,大专,工程师,主要从事物业维修和安全管理工作。