**物业管理区域台风、暴雨、雷电**

**应急预案**

（示范文本）

**一、应急小组成员**

1.总指挥：

2.副总指挥：

3.安保组：

4.联络组：

5.保洁组：

6.工程组：

**二、台风、暴雨、雷电应急处理程序**

台风应急处理程序

| **任务** | **负责人员及行动** |
| --- | --- |
| **发现与报告** | 天气预报 | * 深圳市气象台发布台风及暴雨信号。
 |
| 联络组 | * 联络组报告气象情况，通知总指挥及相关小组做好准备。
 |
| **台风白色预警信号** | 总指挥 | * 总指挥成立临时指挥中心，现场指挥防风工作，落实防台风的具体工作。
* 总指挥召集各组组长部署防台风工作。
* 总指挥带领各组长到所管辖物业彻底检查防御情况，夜间安排相关人员值班。
 |
| 安保组 | * 安保组长负责安排安保员将公共部位所有门窗检查一遍，确保每一个窗户关紧，以防意外。
* 检查管理处各建筑物及外围易动物体并固定好，将除紧急出口外的所有玻璃门、防火门锁好。
* 检查周围环境和公共设备设施的情况,做好防御措施。
 |
| 保洁组 | * 保洁员要对排水沟进行彻底检查和清扫。
* 保洁员检查排水沟确保其畅通，加固所有树木或用绳索捆好，将盆栽之花卉移至低处隐蔽角落。
* 在各建筑物大堂出入口铺好地垫，做好防滑措施。
* 备好沙包、麻绳、水桶等用具。
 |
| 联络组 | * 安排客服中心发放通知住户，提示做好防台风及暴雨的准备，关好门窗。
 |
| 工程组 | * 做好外围设施设备的检查，紧固工作。
* 备好应急工具及应急物资。
 |
| **台风蓝色预警信号** | 联络组 | * 密切关注气象台发布的天气预报，了解台风到来时间。通知总指挥及相关小组做好准备。
* 通知各单位、住户关闭门、窗户，并检查关闭是否牢固。
* 注意收听广播和电视随播、增播、报道热带气旋的最新消息和有关抗风通知。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 总指挥负责现场指挥，副总指挥为现场指挥第二责任人，总指挥未到现场前由副总指挥负责。
* 总指挥（副总指挥）通知各小组按照各自职责开展相应的工作。
* 总指挥带领各组长到所管辖物业彻底检查防御情况，夜间安排相关人员值班。
 |
| 安保组 | * 副总指挥未到达现场前，安保组组长为现场责任人，临时指挥现场工作。
* 中止户外一切高空作业。
* 检查停车场和停放车辆，确保各停放车辆的车窗关闭；
 |
| 工程组 | * 检查、保证消防设备及系统的可用性。
* 检查、保证应急抽水泵到预设现场。
* 检查电梯房/施工电梯或卷扬机防雨措施良好。
* 将停车场的高架照明灯降下。
 |
| 保洁组 | * 将露于阳台的花盆及其他可能被风吹走的物品移入室内。进一步清理松散物的，加固户外堆放物件。
 |
| **台风黄色预警信号** | 联络组 | * 提醒业主或物业使用人不要在迎风的窗户旁站立。
* 提醒业主移走在风口位的家具及贵重物品。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 再次检查应急组织人员的到岗情况。
 |
| 安保组 | * 在大风到达前终止一切户外施工活动。
* 提醒危险地带和危房人员应到避险场所避风。
 |
| 工程组 | * 切断霓虹灯招牌及危险的室外电源。
* 严密监视台风对设备/设施的影响，出现险情时及时撤离。
 |
| **台风橙色、红色色预警信号** | 联络组 | * 当台风中心经过当地时，风力会减到很小或静止一段时间，提醒广大业主或物业使用人，切记强风将会转向突然吹袭，应继续留在安全处避风。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 总指挥应当要求除值班人员坚守岗位外，其他所有人员在原地待命，不得外出，远离迎风门窗。
 |
| 工程组 | * 当门窗被风损毁时，应待风力没有威胁时再行安装。
 |
| **后期处置** | 安保组 | * 清点损坏物品及门窗，做好记录，上报管理处。
 |
| 工程组 | * 清理设施设备是否有损坏，组织及时维修，并将受损设备设施及运行情况统计上报。
* 恢复有关设施设备的正常运行等。
 |
| 保洁组 | * 做好台风及暴雨后的清扫及清理工作。
 |
| 联络组 | * 做好解释及安抚善后工作。
 |
| 副总指挥 | * 负责指挥现场善后工作。
 |
| 应急小组 | * 组织事件分析，并提出处理报告
 |

暴雨应急处理程序

| **任务** | **负责人员及行动** |
| --- | --- |
| **发现与报告** | 天气预报 | * 深圳市气象台发布台风及暴雨信号。
 |
| 联络组 | * 联络组组长报告气象情况，通知总指挥及相关小组做好准备。
 |
| **应急准备** | 总指挥 | * 总指挥成立临时指挥中心，现场指挥暴雨工作，落实防暴雨的具体工作。
* 总指挥召集各组组长部署防暴雨工作。
* 总指挥带领各组长到所管辖物业彻底检查防御情况，夜间安排相关人员值班。
 |
| 安保组 | * 安保组长负责安排安保员将公共部位所有门窗检查一遍，确保每一个窗户关紧，以防意外。
* 检查管理处各建筑物及外围易动物体并固定好，将除紧急出口外的所有玻璃门、防火门锁好。
* 检查周围环境和公共设备设施的情况,做好防御措施。
 |
| 保洁组 | * 保洁员要对排水沟进行彻底检查和清扫。
* 保洁员检查排水沟确保其畅通，加固所有树木或用绳索捆好，将盆栽之花卉移至低处隐蔽角落。
* 在各建筑物大堂出入口铺好地垫，做好防滑措施。
* 备好沙包、麻绳、水桶等用具。
 |
| 联络组 | * 安排客服中心发放通知住户，提示做好暴雨的准备，关好门窗。
 |
| 工程组 | * 做好外围设施设备的检查，紧固工作。
* 备好应急工具及应急物资。
 |
| **黄色暴雨预警信号** | 联络组 | * 要注意广播、电视有关暴雨信息的最新广播。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 总指挥负责现场指挥，副总指挥为现场指挥第二责任人，总指挥未到现场前由副总指挥负责。
* 总指挥（副总指挥）通知各小组按照各自职责开展相应的工作。
* 总指挥带领各组长到所管辖物业彻底检查防御情况，夜间安排相关人员值班。
 |
| 安保组 | * 检查门、窗、天台等易进雨的设施，收盖露天存放的物品，疏散低洼易浸地区物资。
* 发现险情，在采取了安全措施的情况下，组织抢险。
 |
| 工程组 | * 检查应急排水设备的可用性
 |
| 保洁组 | * 检查排水设施或通道的可用性
 |
| **橙色暴雨预警信号** | 联络组 | * 提醒业主或物业使用人应考虑天气情况，尽量减少外出。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 再次检查应急组织人员的到岗情况。
 |
| 安保组 | * 暂停在空矿地方的户外作业；
* 发现险情或收到求救信号，在采取了安全措施的情况下，组织救援。
 |
| 工程组 | * 检查户外电气设备、临时电气设备的抗风、抗雨措施；切断低洼地带有危险的室外电源。
 |
| **红色暴雨色预警信号** | 联络组 | * 提醒业主和物业使用人留在室内，不要外出活动，不要停留低洼地带或可能出现严重水淹地域。
* 接到求救电话或信号立即报告总指挥。
 |
| 总指挥/副总指挥 | * 险情发展、危机范围广，局面无法控制，应及时向政府相关部门求救。
 |
| 安保组 | * 中止一切户外作业。
* 对于低洼地带或严重水淹地域的人员进行疏散，到安全地方暂避。
* 接到报警信号，在采取了安全措施的情况下，组织救援。
 |
| 工程组 | * 发现险情，在采取了安全措施的情况下，应组织抢险。
 |
| **后期处置** | 安保组 | * 清点损坏物品及门窗，做好记录，上报管理处。
 |
| 工程组 | * 清理设施设备是否有损坏，组织及时维修，并将受损设备设施及运行情况统计上报。
* 恢复有关设施设备的正常运行等。
 |
| 保洁组 | * 做好台风及暴雨后的清扫及清理工作。
 |
| 联络组 | * 做好解释及安抚善后工作。
 |
| 副总指挥 | * 负责指挥现场善后工作。
 |
| 应急小组 | * 组织事件分析，并提出处理报告
 |

雷电应急处理程序

| **任务** | **负责人员及行动** |
| --- | --- |
| **发现与报告** | 天气预报 | * 深圳市气象台发布台风及暴雨信号。
 |
| 联络组 | * 联络组组长报告气象情况，通知总指挥及相关小组做好准备。
 |
| **应急准备** | 总指挥 | * 总指挥成立临时指挥中心，现场指挥防雷工作，落实防雷电的具体工作。
* 总指挥召集各组组长部署防台风、暴雨及雷电工作。
* 总指挥带领各组长到所管辖物业彻底检查防御情况，夜间安排相关人员值班。
 |
| 工程组 | * 提前对防雷接地设施进行检查，保证正常运行。
 |
| 安保组 | * 疏散公共区域人群，停止户外活动。
 |
| 联络组 | * 通知业主和物业使用人留在室内。
 |
| **后期处置** | 安保组 | * 清点损坏物品及设备，做好记录，上报管理处。
 |
| 工程组 | * 清理设施设备是否有损坏，组织及时维修，并将受损设备设施及运行情况统计上报。
* 恢复有关设施设备的正常运行等。
 |
| 保洁组 | * 做好雷电后的清扫及清理工作。
 |
| 副总指挥 | * 负责指挥现场善后工作。
 |
| 应急小组 | * 组织事件分析，并提出处理报告
 |

**三、应急处理流程图**

发展情况与信息及时报告指挥中心

启动应急预案

自然灾害事件紧急应急措施

自然灾害事件预防措施

现象观察

住户反映

服务中心

总指挥

应急小组

结束

事件总结报告

清理并做好记录

完成

* 防止事件进一步扩大的措施
* 组织指挥人员疏散
* 随时报告现场情况
* 公司领导
* 公司相应职能部门及主管领导
* 政府三防指挥部，劳动部门、报警110，急救中心110报警，供水、供电部门，其它

根据事件性质，危害程度大小、局面控制

险情发展、危及范围广，局面无法控制

有险情或

险情发生

危急源的观察现场的潜在隐患

应急小组

气象预报

台风、暴雨正面登陆

**附件**

**预防和预警机制**

**一、事故预防**

从降低台风、暴雨、雷电灾害损害的角度出发，应当采取以下安全措施：

应切实履行安全生产主体责任，组织各物业管理处加强隐患排查整治。除常规地下室、挡土墙、危险边坡、易倒树木等防台风检查外，还要检查广告牌、室外空调架、阳台花盆、雨棚屋顶等高坠隐患。能移动的设施设备应转移到安全地方，不能移动的要加固，来不及加固的要拉警戒线。临时建构筑物等存在风险隐患的场所，要及时采取有效措施排除隐患。

（一）落实责任、建立责任制，重点工作落实到每一个岗位，确保物业管理区域内无死角监控，有效控制灾情，确保现场安全、稳定。

（二）全面开展巡逻、防控工作。采取人防、技防相结合的方式，充分发挥各种防控方式的综合能力，确保各项安全工作措施的落实，排查并消除各类灾害隐患，降低台风、暴雨、雷电灾害的损害，切实提高保障水平。

人防：物业管理区域内防灾救灾人人有责。发现安全隐患，或灾害发生要及时通报。

技防：物业管理区域内要配备有充足、必要的台风、暴雨、雷电灾害防护设备，物业管理单位需充分利用现有的设备，在区域内设置监控设备形成立体防控。

建立安全保卫工作例会制度。每季度由总指挥组织召开一次防灾救灾会议，定期分析作形势，总结经验教训，制定相应对策和措施，布置工作任务，确保工作组织落实、制度落实、责任落实，措施到位。

**二、事故预警**

**（一）应急准备措施**

在台风、暴雨、雷电灾害发生前，应急小组所有人员应对物业管理区域内进行巡查，对可能会发生灾害的情况向立即向应急小组领导报告，应当在生活区内设置相应的警示提示装置，并保证每天24小时有效，如遇突发台风、暴雨、雷电灾害应启动警示提示装置，应急小组成员应立即就位，由总指挥决定启动台风、暴雨、雷电灾害应急预案。

**（二）预警分级**

伴随台风、暴雨、雷电灾害的发生，发生紧急情况时，物业服务工作人员都必须立即向应急小组报告（如果灾害现场有安全隐患，应该脱离现场到躲避安全区域后再报告），在确保自身安全的情况下派人查明情况并做好应急准备。

据《深圳市台风暴雨灾害公众防御指引（试行）》

1.台风预警信号分为白、蓝、黄、橙、红5个级别，如下所示：

|  |  |
| --- | --- |
| 台风白色预警信号 | 为“注意级”信号，其含义为：48小时内可能受热带气旋影响。 |
| 台风蓝色预警信号 | 为“戒备级”信号，其含义为：24小时内可能或者已经受热带气旋影响,平均风力6级以上（或阵风8级以上）。 |
| 台风黄色预警信号 | 为“防御级”信号，其含义为：24小时内可能或者已经受热带气旋影响,平均风力8级以上（或阵风10级以上）。 |
| 台风橙色预警信号 | 为“紧急防御级”信号，其含义为：12小时内可能或者已经受热带气旋影响,平均风力10级以上（或阵风12级以上）。 |
| 台风红色预警信号 | 为“特别紧急防御级”信号，其含义为：6小时内可能或者已经受热带气旋影响，平均风力12级以上（或阵风14级以上）。 |

2.暴雨预警信号分别为黄、橙、红3个级别，如下所示：

|  |  |
| --- | --- |
| 暴雨黄色预警信号 | 为“戒备级”信号，其含义为：6小时内可能或者已经受暴雨影响（或1小时雨量将达到30毫米）。 |
| 暴雨橙色预警信号 | 为“防御级”信号，其含义为：3小时内可能或者已经受暴雨影响，降雨量50毫米以上（或1小时雨量将达到50毫米）。 |
| 暴雨红色预警信号 | 为“紧急防御级”信号，其含义为：3小时内可能或已经受暴雨影响，降雨量100毫米以上（或1小时雨量将达到70毫米以上）。 |

3.雷电预警信号为，其含义为2小时内可能或者已经受雷电影响。当出现频繁且离本地较近的雷击情况时，可认为是强雷暴天气。

