



## 北京市实施物业管理区域防汛工作

# 指导手册

GUIDANCE HANDBOOK

北京市物业服务指导中心

二〇一七年七月

# 目录

第一章 防汛工作要点.....	01
第二章 防汛物资准备.....	04
第三章 隐患排查和险情处置.....	07
第四章 汛情识别及应对措施.....	12
第五章 防汛制度与预案编制要求.....	17
第六章 防汛抗旱指挥部联系电话与值班电话.....	18

# 第一部分 防汛工作

## 第一章 防汛工作要点

### 一、工作宗旨：

生命至上，安全第一

### 二、工作目标：

完善物业管理区域防汛体系，监督落实各项房屋防汛制度，补齐房屋防汛短板，全面排查防汛隐患，消除房屋防汛隐患，力争通过切实可行的防汛工作，把自然灾害造成的损失和影响降到最低程度。

### 三、工作重点

城镇危旧房屋、低洼院落及普通地下室。

### 四、工作要点

（一）建立岗位责任。物业项目负责人是本项目防汛工作第一责任人，全面负责防汛准备、汛期指挥、协助抢救等工作；物业企业主管领导为防汛工作的主要负责人，负责督促在管项目各项防汛工作的落实；

（二）完善应急机制。依据《北京市防汛应急预案》（京应急委〔2014〕9号）和《北京市住房和城乡建设防汛专项分指挥部防汛应急预案》（京建防汛〔2014〕2号），补充修订本单位防汛应急预案。防汛重要区域、重点部位要建立清册及应急预案，明确责任部门、责任人员的岗位职责。汛前要组织防汛应急专业技能培训和实战演练，培训演练要与防汛“五落实”（责任制落实、预案落实、队伍落实、物资落实、避险措施落实）相结合。

（三）排查安全隐患。各物业企业要组织对落水管、天线、避雷设施和顶层广告牌等重点部位进行专项检查，对可能危及房屋安全的树木、人防和供电设施要积极协调有关部门及时排除隐患，普通地下室应采取防止倒灌的措施。

（四）落实物资保障。参照近些年发生的险情、灾情及项目状况的需要进行必要的物资储备。建立物资储备台帐，明确物资购置、登记、储备、调用制度，将物资存放在有利于随时调用的场所，并对机械设备进行全面维护，确保抢险设备完好。

（五）开展宣传工作。组织宣传互动活动，配合社区开展房屋防汛宣传、培训、演练等工作，普及业主及使用人防汛安全知识，提高业主及使用人防汛安全意识，提高公众避险自救能力。

（六）提升应急能力。尤其是应急保障能力。一旦遭遇汛情，要充分发挥现场应急保障队伍、应急保障物资、应急保障措施等方面的能力。积极与地方防汛抢险队伍建立有效的联系，做到统筹协调、相互支撑。

### 五、保障措施和工作要求

（一）严格落实汛期巡查制度。要明确主管部门和责任人，负责对所辖范围防汛重点区域、重点部位进行监测检查，加强雨中、雨后巡视检查，发现险情及时排除。

（二）严格落实联动处置机制。对汛期突发险情，责任单位的抢险队伍必须及时赶赴现场，积极抢险抢修，并将险情及抢险情况1小时内书面报告属地政府和市住房城乡建设委。应急抢险工作必须做到指挥到位、响应及时、职责明确、上下联动、抢险高效、快速处置。

（三）严格执行汛期值班制度。各项目汛期实行24小时值班和项目负责人带班制度，根据天气预报预警，及时启动应急预案。物业管理区

域防汛指挥及主要负责人要深入一线，及时决策，有效处置。

（四）严格落实信息报告制度。各项目要将防汛有关信息及时报送相关主管部门。信息报送采取首报、续报和通报的方式，及时报告险情和抢险等情况，重要汛情报送时间不得超过1小时。

## 第二章 防汛物资准备

### 一、主要防汛物资

防汛物资配备的种类及数量可根据各项目历年受灾情况、隐患排查处理情况和实地情况科学配置。河道周边、地势较低或曾经受灾的项目应加大物资配备力度。

配备物资的种类：

（一）防汛抢险工具。包括：沙袋、挡水板、苫布、照明，以及清掏和紧固等用具。

（二）汛期应急设备。包括：排水、供电、救生、通讯、警示等工具。

### 二、防汛物资的配置

各项目应根据物资用途，结合重点防范部位科学选配，主要包括以下几个方面：

（一）设施设备间、地下车库、地下室或人防、首层等出入口，应架设挡水板或码放沙袋；

（二）低洼处易积水部位，应架设排水泵，一般分为交流电和燃油污排水泵。注意柴、汽油的日常保管场所和条件应符合易燃易爆品的管理要求，并定期对发电机进行启动式实验；

（三）建筑物外立面、道路、散水、围墙等存在隐患而尚未及时处理的，应在隐患部位周边设置警示标识，包括警戒带、隔离墩、警示灯等；

（四）历年汛期曾出现过断电情况的项目，还应配备照明设备，包括应急手持电灯和小型发电机组。

（五）除上述物资外，各企业可根据项目实际情况选择性配置。

### 三、物资的存放与管理

#### （一）防汛物资的存放：

防汛物资应放置在防汛重点部位附近或集中存放在专门区域，避免阳光暴晒和风吹雨淋。存放时应分类码放，存放的部位应设置明显标识，标注防汛物资种类和数量。

#### （二）防汛物资的管理：

- 1、建立台账；
- 2、定期检查；
- 3、及时维护，确保随时启用。

### 四、主要防汛物资的使用

挡水板和沙袋是各项目在防汛工作中必备的防汛物资，本手册仅列举挡水板的制作方法及沙袋的码放标准，供各项目参考。

#### （一）挡水板的制作方法

挡水板的材质应选择重量轻、不易腐蚀的材料。如塑料板、不锈钢板或进行防锈处理的钢板。安装时可采取边侧立式卡槽或后方档杆的方式，如阻挡面过宽，应使用板材之间固定链接（可用紧固夹子）和45度角支架的方式。



#### （二）防汛沙袋的配备

防汛沙袋主要有两种：一是普通沙袋，二是新型的膨胀式沙袋。普通沙袋是由高密度的帆布和沙子制成，新型膨胀式沙袋是由高科技吸水材料作为填充物而制成，用于围挡漏洞、暗沟和暗洞的堵塞。



普通沙袋使用时应按堆叠错位的方式进行码放，依次一个压着一个的放置，码放高度如超过50CM，应在其堵水下方增设45度角的围堵坝，以加强堵坝的稳固性；新型膨胀式沙袋码放时，应层叠码放，尽量靠近边缘，码放高度应占孔洞高度的四分之三左右。

防汛沙袋平时放置在干燥、通风处，使用过后应应在通风干燥处控水晾干。



## 第三章 汛情识别及应对措施

### 一、常见隐患的排查及处置

物业项目负责人应结合历年汛情于每年3-4月组织防汛专项检查，及时处置检查中发现的问题。本手册列举了9种常见隐患的排查及处置，供物业企业参考。

#### （一）下行出入口

物业项目要安排专门力量逐一检查项目地下车库、地下室及人防、首层出入口，对低于室外地面及易发生雨水倒灌窗井的部位，应配备挡水板、防汛沙袋等堵水物资，沙袋码放及挡水板高度不低于50厘米，有条件的可砌筑挡水台。



#### （二）外围排水管线

对照室外管网图和实地情况，对所有污水井、集水坑、化粪池、雨水井及其附属管线进行检查。尤其是检查排水管线与周边市政排水管网的接口，在雨水管口、井口的位置安装杂物防护网，尽可能把杂物阻挡在口外。发现井盖和井篦破损、管线堵塞或不畅通（例如：管线坍塌、积水超过排水管、有垃圾落叶等杂物）时，应及时维修或清理，并注意做好检查、清理和维修的工作记录。



#### （三）排水泵及其控制柜（箱）

对照排水系统图，对项目内污水井、集水坑的排水泵逐一检查，重点检查运转及排水情况。由工程维修人员进行点动测试后，若出现不能正常启动、运行有异响，或管道及法兰接口渗漏等现象，应及时修复。

点动测试后，将控制柜（箱）开关恢复至“自动”位置。

### （四）屋面防水及保护层

对屋面防水层、保护层及上一汛期中的漏水点进行全面检查，如发现防水层或保护层鼓包、破损、裂纹、接口开裂等现象，应及时修补，并进行不少于48小时的闭水实验，确认无渗漏点。



如汛情来临前无法修复，应用苫布或油毡遮盖可能漏水的房屋顶面，告知顶层业主屋面防水破损情况，提前做好准备，避免扩大损失。

### （五）屋面雨水排放

对屋面的雨水落水口、落水管进行检查，清理屋面的杂物，确保雨水落水口无堵塞，管线畅通。对于管线开裂、脱落、渗水等，及时更换或修复。

### （六）公共照明

项目内的公共照明包括：路灯、草坪灯、景观照明、宣传栏照明、广告灯（箱）及相关配电柜（箱）。

对上述内容进行逐一检查，出现安装松动、柜（箱）体破损等，应加固或更换，发现接线裸露的进行绝缘处理。

### （七）基础结构

发现塌陷、倾斜、沉降、裂缝等问题，应及时修补。修复期间应在作业区域设置围挡，并于显著位置设置警示标识。

### （八）楼体外立面

楼体外立面包括：外墙、外檐、空调栏板或护栏、外窗（楼道）和其它悬挂物等。

对上述内容进行逐一检查，发现渗漏、安装不牢固、锈蚀、起鼓、开裂、风化、脱落等，应及时修补。修复期间应在作业区域设置围挡，

并于显著位置设置警示标识。对于需要分流的区域，应加设指示标识，引导人员或车辆由安全路线通过。

### （九）避雷设施

每年汛期前，应当对避雷设施进行专业检测。根据检测结果进行整改。

## 二、汛期可能出现的险情及处置

### （一）低洼处积水

包括：下沉式广场、半地下房屋建筑、水景观等。

- 1、检查低洼积水处的雨污水井及排水管线，确保排水畅通；
- 2、当降雨量较大且持续时间较长，造成的积水面积及深度不断增大时，可采取打开雨、污水井盖的方法来增大排水量；
- 3、雨污水井盖打开后，应设置安全警示标识并派专人看管；
- 4、当上述措施不能使积水消退且继续增长的，应在积水区域加装排水泵，采取机械增压方式强制排水，同时疏散积水区域周边的人员、物资，并上报属地防汛办公室及住建委或房管局。

### （二）市政道路积水倒灌

- 1、在积水涌入处采取必要的堵水措施（如安装挡水板或码放沙袋），减缓积水的涌入速度；
- 2、检查涌入点周边区域排水设施，确保畅通；
- 3、当积水深度不断增大时，应立即使用水泵向外排水，并组织积水区域周边人员、物资的疏散，同时上报属地防汛办公室及住建委或房管局。

### （三）排水管网反涌

- 1、在涌水点码放堵水沙袋，减缓涌水速度，控制涌水区域；
- 2、对反压喷涌点周边的雨水井、污水井的水位进行检查，对水位高

于排水管口的，应用排水泵强制排水，使水位降至排水管口以下；

3、疏散涌水点周围的人员和物资，上报属地防汛办公室及住建委或房管局。

#### **（四）管、井、口杂物堵塞**

发生杂物堵塞管路时，应立即清除堵塞物，必要时安排专人在堵塞处值守，随时清掏。被清除的堵塞物应放置在不易被水再次冲走或再次发生堵塞的地点。

#### **（五）设备机房、电梯底坑水浸**

1、在涌水处四周和机房门口码放沙袋，同时检查室外管井内的积水情况，在井口码放沙袋，减缓管井内的雨水聚集速度。

2、在打开的管井井口处设置安全警示标识，有必要的应安排专人看护。

3、上报属地防汛办公室及住建委或房管局，按指令做好抢险工作。

4、安排专业技术人员值守设备机房，当积水可能危及设备正常运行时，立即关停相应设备并撤离现场。

5、将电梯停在适当的楼层，并在有可能出现倒灌的电梯门前堆放沙袋或安装挡水板。

#### **（六）绿地、道路塌陷**

对塌陷现场采取围挡措施，设置安全警示标识，安排专人看护，避免人员及车辆接近。

#### **（七）地下空间积水**

立即向属地房屋行政主管部门报告，组织人员查找进水点，并在进水点周边码放沙袋，减缓进水速度。同时使用水泵向外排水，当积水深度超过30厘米时，应立即实行局部断电，并组织人员撤离。

#### **（八）屋面渗漏**

在渗漏点处设置接水措施，减小渗漏水所造成的损失。同时，应确

保屋面（天面）无积水，雨漏管无堵塞情况下，在渗漏点四周码放沙袋或大范围加盖苫布、油毡，并做好固定措施。

### **（九）树木、建筑附着物倾斜、坠落或倒塌**

1、首先应放倒、拆除、搬离有可能使损失进一步扩大的树木、户外广告牌、高空物体等，对现场采取围挡、加固、警戒措施，避免人员接近。

2、确认倒塌及受损物品归属，通知产权人或使用人到场。同时对已经造成的损失情况进行统计、核实及留存影像、文字资料的工作。

## 第四章 汛情识别及应对措施

汛情预警由低到高划分为一般、较重、严重、特别严重四个预警级别，并依次采用蓝色、黄色、橙色、红色加以表示。当预警发布后，启动相应级别的预警响应，并视情启动应急处置行动。

### 一、通过以下方式掌握汛情预警级别

充分利用广播、电视、互联网、短信、微博、微信、电子显示屏等，及时、准确、有效地广泛传播预警及安全提示等信息。

### 二、各级汛情预警的应对措施

#### 1. 蓝色汛情预警

主要道路和低洼地区开始积水，部分路段和低洼地区积水深度可能达20cm。

应对措施：

- (1) 项目负责人到现场值守，非当班保安及相关人员在现场备勤，通知专业（电梯）公司维保人员现场备勤，直至预警解除。
- (2) 对各设备机房、低洼地区、地库、雨水沟等区域内的设施设备进行排查，确保设施设备使用正常、无运行隐患；
- (3) 检查防汛物资（沙袋等）的情况，确保摆放到位、数量达标、完整有效；
- (4) 在可能危及人身和财产安全的部位，设立安全警示标识；
- (5) 关闭或停止室外用电（如霓虹灯、LED屏、水景观等），对于无法排除安全隐患的区域或部位，及时上报相关部门；



## 2. 黄色汛情预警

主要道路部分路段和低洼地区积水深度可能达20cm以上、30cm以下。



应对措施：

- (1) 项目负责人到现场值守，非当班保安及相关人员在现场备勤，通知专业（电梯）公司维保人员现场备勤，直至预警解除。
- (2) 对各设备机房、低洼地区、地库、雨水沟等区域内的设施设备进行排查，确保设施设备使用正常、无运行隐患；
- (3) 检查防汛物资（沙袋等）的情况，确保摆放到位、数量达标、完整有效；
- (4) 在可能危及人身和财产安全的部位，设立安全警示标识；
- (5) 关闭或停止室外用电（如霓虹灯、LED屏、水景观等），对于无法排除安全隐患的区域或部位，及时上报相关部门；
- (6) 项目负责人立即组织人员对地下车库出入口、地下人防出入口、供电设备间、燃气设备间、供水设备间、热力设备间进行巡查。
- (7) 在屋面出现漏雨的部位，用苫布或油毡遮盖，同时用铁丝等固定；
- (8) 宜通过电话通知、发送短信、张贴通知等方式，通知业主关闭门窗、自低洼处移走车辆等。
- (9) 每隔一小时向物业企业负责人报告情况。

## 3. 橙色汛情预警：

主要道路部分路段和低洼地区积水深度可能达30cm以上、50cm以下，部分立交桥下积水深度可能达50cm以上、100cm以下。



应对措施：

(1) 项目负责人到现场值守，非当班保安及相关人员在现场备勤，通知专业（电梯）公司维保人员现场备勤，直至预警解除。

(2) 对各设备机房、低洼地区、地库、雨水沟等区域内的设施设备进行排查，确保设施设备使用正常、无运行隐患；

(3) 检查防汛物资（沙袋等）的情况，确保摆放到位、数量达标、完整有效；

(4) 在可能危及人身和财产安全的部位，设立安全警示标识；

(5) 关闭或停止室外用电（如霓虹灯、LED屏、水景观等），对于无法排除安全隐患的区域或部位，及时上报相关部门；

(6) 项目负责人立即组织人员对地下车库出入口、地下人防出入口、供电设备间、燃气设备间、供水设备间、热力设备间进行巡查。

(7) 在屋面出现漏雨的部位，用苫布或油毡遮盖，同时用铁丝等固定；

(8) 宜通过电话通知、发送短信、张贴通知等方式，通知业主关闭门窗、自低洼处移走车辆等。

(9) 每隔一小时向物业企业负责人报告情况。

(10) 重点区域、安全警示标识的部位设专人看守；

(11) 所有电梯升至安全层站（安全层站根据各项目自行设定，原则上为2层以上）；

(12) 视情况启动排水设备。

#### 4. 红色汛情预警：

主要道路部分路段和低洼地区积水深度可能达50cm以上，部分立交桥下积水深度可能达100cm以上。

应对措施：

(1) 项目负责人到现场值守，全体人员上岗，通知专业（电梯）公





司维保人员现场备勤，直至预警解除。

(2) 对各设备机房、低洼地区、地库、雨水沟等区域内的设施设备进行排查，确保设施设备使用正常、无运行隐患；

(3) 检查防汛物资（沙袋等）的情况，确保摆放到位、数量达标、完整有效；

(4) 在可能危及人身和财产安全的部位，设立安全警示标识；

(5) 关闭或停止室外用电（如霓虹灯、LED屏、水景观等），对于无法排除安全隐患的区域或部位，及时上报相关部门；

(6) 项目负责人立即组织人员对地下车库出入口、地下人防出入口、供电设备间、燃气设备间、供水设备间、热力设备间进行巡查。

(7) 在屋面出现漏雨的部位，用苫布或油毡遮盖，同时用铁丝等固定；

(8) 宜通过电话通知、发送短信、张贴通知等方式，通知业主关闭门窗、自低洼处移走车辆等。

每隔一小时向物业企业负责人报告情况。

重点区域、安全警示标识的部位设专人看守；

所有电梯升至安全层站（安全层站根据各项目自行设定，原则上为2层以上）；

视情况启动排水设备。

(13) 根据雨量和积水情况，及时用沙袋或挡水板形成围挡，同时，在辖区门口或地库入口前，设专人引导车辆向安全地带停放；

(14) 监控画面切换到各重点部位，对其进行实行管控处理，必要时派人到现场看护，避免无关人员靠近；

(15) 安排专门人员在现场对设施设备进行监控，尤其是供电和排水设备。如配电室出现进水情况，立即进行断电处理，并向供电部门报告。

**特别注意：**一旦出现停电、地库内出现积水等险情，项目负责人应当立即上报属地街道（乡镇）和区县防汛指挥部门，并配合完成抢险的工作。

## 第五章 防汛制度与预案编制要求

### 一、建立防汛制度体系

建立防汛责任制体系，实现防汛责任制全覆盖。主要包括：建立的目的；执行的范围；防汛应急组织机构及岗位职责；工作程序；相关文件；相关记录。

### 二、编制防汛预案

组织编制具有可操作性的防汛预案，实现对防汛各类突发事件的应对。主要包括：目的意义；适用范围；组织机构与职责分工；信息收集与指令发布；确定重点防范区域；各项保障措施；培训与演练；各类紧急情况处理办法；善后处理；特别要求；分析与总结。

## 第六章 防汛抗旱指挥部联系电话与值班电话

### 一、防汛抗旱指挥部值班电话

#### (一) 北京市人民政府防汛抗旱指挥部办公室

联系电话：68556156                      电话传真：68556155

地 址：北京市海淀区玉渊潭南路5号

#### (二) 市住房和城乡建设委防汛指挥部

联系电话：59810179    59810189

地 址：北京市海淀区西四环中路16号院3号楼

(三) 汛情中各项目若出现险情，应立即向项目所在地的房屋行政主管部门和防汛抗旱指挥部报告：

#### 1. 各区房屋行政主管单位值班电话：

单位	平日白天	夜间、休息日
东城区房管局	64043145	64043145
西城区房管局	66126955	66126938
朝阳区房管局	64186161	64186161
海淀区房管局	62523393	82785467
丰台区房管局	63809296	63896345
石景山区住建委	68872095	68825545
门头沟区住建委	61801940, 69842655	69842655
昌平区住建委	69746096	69742350
通州区住建委	69546717, 69548136	69549934

单位	平日白天	夜间、休息日
大兴区住建委	69243727	69243727
顺义区住建委	69444996	69444952
平谷区住建委	89992390, 89992670	89992670
房山区住建委	89356011	89367211
怀柔区住建委	69644628, 69641817	69644628
密云区住建委	69085449	69041658
延庆区住建委	69103360	69103360

## 2.各区防汛抗旱指挥部值班电话：

单位	平日白天	夜间、休息日
东城区防汛指挥部办公室	67073700	67073700
西城区防汛指挥部办公室	83975306	83975306
朝阳区防汛抗旱指挥部办公室	85975066	85975066
海淀区防汛抗旱指挥部办公室	88405832	88405832
丰台区防汛抗旱指挥部办公室	63895700	63895700
石景山区防汛抗旱指挥部办公室	68844352	68861103
门头沟区防汛抗旱指挥部办公室	69842496	69842496
房山区防汛抗旱指挥部办公室	80365956	80365956
通州区防汛抗旱指挥部办公室	69546693	69546693
顺义区防汛抗旱指挥部办公室	69444687	69444687
大兴区防汛抗旱指挥部办公室	81298190	81298190
昌平区防汛抗旱指挥部办公室	89742303	89742303
平谷区防汛抗旱指挥部办公室	89995370	89995370
怀柔区防汛抗旱指挥部办公室	89683235	89683235
密云区防汛抗旱指挥部办公室	69044808	69044808
延庆区防汛抗旱指挥部办公室	69143022	69143022

