

物业工程管理中的机电节能措施分析

曲文

青岛市李沧区公用事业中心

[摘要]在社会经济的发展过程中,随着大众日常生活质量逐渐改善,对资源能源的需求总量逐渐加大,所以引发了能源紧缺等方面的问题。随着人口数量的不断增加,在社会发展过程中,能源的供给和需求之间存在明显矛盾问题。为了有效缓解资源紧缺等现象,需要对节能、环保等项目予以高度关注,在物业工程管理过程中,机电设备的运行所消耗的能源量相对较大,需要采取有效节能措施,不仅能够节约大量的能源资源,还有助于促进物业工程管理工作的持续发展。

[关键词]物业工程管理;机电设备;节能措施;相关应用

【DOI】10.12252/j.issn.2096-627X.2020.02.532

工业化发展进程日益加快,在经济水平快速提升的同时,改善了大众的物质文化生活质量,但受到了资源紧缺等问题的负面影响,所以需要加大对能源资源的保护力度,将节能措施融入到各个行业中。在物业工程管理工作推进过程中,为了发挥出能源的利用价值,提高对能源资源的利用率,需要提出有针对性的节能措施。从机电设备这一环节入手,促进节能管理工作全面落实,提高物业工程管理工作节能水平。

1 物业工程中应用机电节能措施的必要性

1.1 促进节能意识的树立

1.1.1 强化节能意识,形成节能习惯

在物业工程管理工作的过程中,为了发挥出机电节能措施的使用成效,需要突出业主的主体作用,使其能够积极、主动的投入到节能管理工作过程中,全面优化最终的节能效果。在开展物业工程管理工作时,应确保管理人员能够与业主之间建立紧密联系,在及时沟通和积极交流的同时,确保业主的节能意识得以逐步加强。

例如:对于部分走廊等区域来说,可以将其作为公益广告的设置场所,以节能广告为主,营造浓厚的节能发展氛围,使业主的节能意识得以加强。在日常生活中,从用水、用电等环节出发,使业主节约能源资源,以全员共同参与的形式,形成优良的机电节能形式,优化物业工程管理工作节能成效。

1.1.2 工程管理人员节能意识的强化

在物业工程管理工作的实施过程中,随着机电节能措施的全面落实,需要对物业管理人员提出明确要求,使其能够基于严格性、严谨性、科学性的基本原则,加大对能源的管理力度,有效减少管理漏洞的出现,合理规避资源浪费等现象。同时,在保障业主自身利益的情况下,确保物业经营成本的可控性。

对于物业工程管理工作来说,为了发挥出机电节能措施的实际效用,还应确保节能管理制度建设的完善性、健全性。从设备维护这一角度出发,对检修制度进行改善,对管理工作人员提出明确要求,使其自觉遵守规章制度要求。在执行节能措施时,严格按照物业工程管理工作规定,从日常管理工作入手,确保节能管理工作全面开展,进而弥补传统节能设计中的问题与不足。

1.2 实行物业工作节能管理的必然要求

在物业管理工作的实施过程中,逐渐成为了我国行业体系中的新兴行业,随着房地产工程项目的持续发展,带动了物业工程的同步运行,使其逐渐朝着规模化的方向转型。

现阶段在高层建筑项目的发展过程中,朝着规模化的方向转型,且能源消耗总量逐渐提升,甚至超出发达国家的2倍以上,形成了严重的能源浪费等问题。在开展物业工程管理工作时,需要为业主提供优良的管理服务保障,但并不需要借助能耗的方式体现服务成效。

对于物业工程管理工作来说,在城市的建设和发展过程中,能够突出该类管理项目的重要作用。对于部分政府部门的管理职能,通常需要交由物业工程管理部来承担,从水、电、气等多个环节出发,全面优化管理工作的设施质量,进一步改善城市建设过程中的节能效果。

在开展物业工程管理工作时,需要从日常的管理阶段,提出有针对性的节能措施,使其在管理工作中得到全面落实。基于量化管理的形式,提高对能源资源的利用率,坚持合理有效的利用原则,有效规避资源浪费等问题。

2 物业工程中机电设备节能措施的应用原则

2.1 经济性原则

在筛选并应用节能措施的过程中,应从经济价值这一角度进行考虑,将经济性原则作为重点分析内容。在采取机电设备监控措施的过程中,应结合实际情况,综合考虑建筑的使用要求,确保监控措施具备经济价值。

在节能的同时,能够有效缩减物业工程管理阶段的费用成本,减少对人力和物力的投入,发挥出节能措施的应用优势,提升物业工程的管理作业的整体水平。

需要注意的是,若在节能的过程中,仅仅将节能作为主要目标,而大量的投入资金、人力和物力,在一定程度上仍然会带来能源浪费等问题。为此,需要结合实际情况,在节能措施的落实过程中,适当的投入一部分的资金,提高资金的利用率,充分发挥出节能措施的实用价值,并起到回收成本的作用。

2.2 功能性原则

在物业工程管理工作的实施过程中,需要涉及到节能方面的主要措施,从机电设备这一角度出发,不仅需要保障机电设备能够持续处于正常运转状态,在发挥功能优势的情况下,还应促进节能措施全面落实,进而突出功能性的基本原则。

需要注意的是,在落实节能措施的过程中,若对建筑中的机电设备造成了不良影响,导致设备难以发挥出功能优势,那么则会与节能措施的本质要求相互背离,难以优化物业工程管理工作的实施成效。

为此,在落实节能操作的过程中,可以从建筑工程项目中出发,结合中央空调、配电以及电梯等设备,确保该类设备能够正常发挥功能优势,并提出有针对性节能对策,促进物业工程管理工作全面落实,为业主提供优良的环境条件。

3 物业工程管理中机电设备的节能措施

3.1 照明方面的节能措施

在物业工程管理工作的实施过程中,可以结合高层建筑内部的基础设施,从照明系统这一角度出发,将其划分为电梯、地下车库、路灯、楼梯等多个方面的照明系统。为了确保照明系统能够稳定、安全运行,需要采取有效监控措施,为物业工程管理工作的开展提供支持。

首先,需要对照明系统的控制模式予以优化并完善。对于传统高层建筑中的照明系统来说,其运行方式通常是以人为控制模式为主,在转变过程中,采用电子控制的形式,使其能够根据外界的季节、光照等变化趋势,对整体照明时间进行调整,以此来达到节能发展目标。

其次,在筛选照明灯具的过程中,应坚持节能型和环保型的基本要求,提出有针对性的筛选方法,对原有的照明灯具进行更换。采用电子照明灯具的形式,发挥出该类灯具的节能特性,不仅能够延长设备的运行周期,还可以确保照明系统,持续处于安全运行状态。

再次,对于部分通道来说,对照明时长具有较高的需求,可以采用一路照明的模式,满足该类项目的照明需求。通过对灯具和路线进行合理化调整,在满足节能目标的同时,还应确保证明系统运转具备可靠性。

最后,在楼梯、电梯、地下车库中,通过设置声控、雷达感应等基础装置,在感应到人体时能够自动照明,若并不存在人员行走,其灯具能够自动熄灭,可以有效减少对电力资源的消耗。

3.2 加强居民节能意识

首先,物业管理工作人员可以定期组织业主开展节能活动,以宣传先进节能知识为主要目的,借助物业工程管理工作这一载体,提出有针对性的管理措施,全面改善传统的节能管理工作成效,弥补管理阶段的漏洞和不足。通过提升能源资源的利用率,不仅能够保障业主合法权益,还能够发挥出节能管理制度的实际效用。

其次,需要在物业工程管理工作实施阶段,加大对机电设备监督措施的宣传力度,使业主居民能够具备节能意识,在日常生活中,引导业主养成资源能源节约习惯。物业工程机电设备节能管理工作,在开设过程中应突出业主的主体作用,要求管理人员能够及时与业主进行沟通并联系,通过传达正确的节能理念,使业主能够明确节能管理重要作用,积极配合节能工作的顺利开展。

再次,在物业工程管理工作的实施过程中,要求管理

人员能够加强自身的节能意识和管理意识,对各项机电设备的运行予以妥善管理,将节能措施融入其中,并结合有效管理措施和节能对策,将其传递给业主和居民,使其能够采用有效措施,合理应用节能措施,形成全员共同参与的管理局面,提高机电设备节能管理工作水平,进而降低对能源和资源的损耗,减少资源浪费等问题的出现。

最后,需要制定完善物业管理制度,根据机电设备的管理特点,在综合考虑管理制度执行状况基础上,促进日常管理工作全面开展。管理人员应具备节能意识和节约意识,在管理制度的执行过程中,投入大量的时间与精力,促使物业工程机电设备管理水平全面提升。通过积极与业主保持联系,将物业管理制度和节能制度传递给业主,使业主能够配合机电设备节能管理工作的开展,实现节能发展目标。

3.3 供水系统监控措施

对于部分建筑工程项目内部所设置的供水系统来说,通常会采用变频恒压的形式,或者直接利用高位水池的模式。对上述2种模式的节能效果进行分析,可以看出无论选用任何一种供水模式,所耗费的电能资源总量相对较大。

对于建筑工程内部的机电设备来说,其总量相对较大,且分布范围普遍较广,所形成的设备内部结构存在复杂性。随着建筑产品数量的日益增多,对节能方面提出了较高的需求。

为此,在物业工程管理工作的过程中,需要派遣专业的管理人员,使其能够在保障业主合法权益的基础上,结合供水系统的日常运行状况,提出有针对性的节能管理对策。通过对各类机电设备的节能模式进行改善,确保节能方案的可行性和有效性,使建筑项目能够处于安全运行状态,并形成节约型的物业工程管理模式。

在筛选水泵时,应坚持科学化的基本原则,提出合理的安装对策,确保供水系统运行具备稳定性,进而优化系统的节能成效。通过引进先进的节能设备,及时对传统的电动机进行更换,并对供水系统予以全面优化,保障设备运行的稳定性,有效减少维修作业的实施频次,提高对电动资源的利用率。

结束语

在能源紧缺等问题的影响下,为了实现节能发展等目标,需要在物业工程管理工作的实施过程中,打造全员共同参与的形式,使管理人员和业主能够相互配合。从机电设备这一角度出发,提出有效节能措施,不仅需要保障业主的合法效益,还应采用有效监督方法,优化物业工程机电设备管理工作成效。从照明、供水、电梯等多个环节出发,将节能措施融入其中,加强业主的节能意识,使其积极配合节能工作的开展,优化机电设备的节能效果。

参考文献

- [1]王桂红.浅析物业管理中的机电节能措施[J].民营科技,2014(08):114.
- [2]李荣卿.浅论物业管理过程中对机电工程管理的节电措施[J].科技风,2012(17):239.