泉鲤建〔2021〕269号

泉州市鲤城区住房和城乡建设局关于组织开展

物业小区安全生产隐患排查治理行动的通知

鲤城区各物业企业：

现将《鲤城区物业小区2021年安全生产隐患排查治理行动方案》印发给你们，请结合实际，认真组织贯彻落实。

泉州市鲤城区住房和城乡建设局

2021年12月24日

（此件主动公开）

鲤城区物业小区2021年安全生产

隐患排查治理行动方案

为深入贯彻落实省/市/区关于加强安全生产的工作部署，强化安全生产工作的组织领导，全面落实安全生产责任，严防安全事故发生，推动物业管理行业安全生产隐患排查整治工作落到实处，有效预防和消除物业小区安全隐患，维护业主生命和财产安全。根据物业相关法律法规规定，结合我区物业行业实际，现制定以下方案：

一、工作目标

建立健全安全生产隐患排查整治长效机制，切实提高物业服务行业安全生产管理水平，强化物业管理行业安全防范意识，落实物业管理区域安全生产管理主体责任，全面提升全区市物业管理区域安全生产治理能力和治理水平，杜绝物业管理区域安全生产事故隐患，确保物业管理行业安全生产形势持续稳定。

1. 工作任务

**（一）消防安全管理方面**

1.明确消防安全责任人，对本项目的消防安全工作全面负责。

2.制定物业服务项目的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织一次有针对性的消防演练。

3.按规定配置或维护消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效。

4.按照规范对建筑消防设施每年至少进行一次全面检查，检查记录应当完整准确，存档备查，委托有资质的维保企业按规范做好维保工作，确保设施设备完好有效。

5.维护安全疏散指示标志、应急照明设施、火灾事故广播等设施处于正常状态，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。

6.消防控制室实行每日24小时专人值班制度，值班人员须持证上岗，并掌握突发火情处理流程。

7.实行每日防火巡查，并建立巡查记录，对发现的火灾隐患采取有效措施，及时消除火灾隐患。

8.对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防通道的行为予以劝阻并督促改正；对拒不改正的，及时向消防部门报告。

**（二）电梯安全管理方面**

1.电梯使用单位应建立电梯安全运行管理制度，制定电梯事故应急措施与救援预案，配备相应数量的电梯安全管理人员，并进行安全教育培训及开展现场演练，确保掌握突发事件处理流程。

2.建立电梯技术档案，内容包括技术资料、竣工验收资料、定期检测报告、中大修记录、日常维修养护记录等。

3.委托取得资质的单位实施电梯安装、改造、维修，并监督维保单位日常维护保养活动，确保电梯合格运行，倡导有条件的服务企业购买公共服务第三责任险。

4.在电梯轿厢内或者出入口的明显位置张贴安全注意事项、警示标志和有效的安全检验合格标志。保持电梯紧急报警装置能够随时与电梯使用单位安全管理机构或者值班人员实现有效联系。

5.对在用电梯进行定期巡检，对电梯出现故障或者发生异常情况的，及时通知日常维护保养单位消除故障或者异常情况，对可能危及乘客安全的，应当立即停止电梯的运行。

**（三）装修管控方面**

1.物业服务企业应当将住宅[室内装饰装修工程](https://baike.so.com/doc/6980048-7202759.html" \t "_blank)的禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装饰装修企业，加强日常装修巡查和管控，并将检查记录存档。

2.装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为:

搭建建筑物、构筑物；改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；拆改[供暖](https://baike.so.com/doc/1552438-1641074.html" \t "_blank)管道和设施；拆改[燃气](https://baike.so.com/doc/5996937-6209909.html" \t "_blank)管道和设施。

3.住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为:

未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

其他影响建筑结构和使用安全的行为。

4.督促装饰装修企业遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自动用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

5.住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

6.发现装修人或者装饰装修企业有违反《住宅室内装饰装修管理办法》规定事项的，应当立即制止；已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。

**（四）地下室空间管理（防汛、停车场、人防设备）**

1.地下空间的安全使用应当符合国家相关法律法规及泉州市有关房屋建筑使用安全管理、治安管理和房屋租赁管理的相关规定，禁止将违法建设的地下空间出租，禁止将规划用途为非居住用途的地下空间出租居住。

2.各物业服务企业要加强地下室防汛工作，制定防汛应急预案，在每个地下室的出入口各配备一定量的防汛专用沙袋或折叠防洪墙，建立防汛抢险应急队伍，并定期检测防洪排水设备，确保汛期能正常使用。

3.建立安全设施检查、维修管理制度，保障安全设施正常使用，不得擅自改变地下空间工程的主体结构或者拆除地下空间工程的设备设施。安全出口和疏散通道符合安全规范。安全出口不得采用卷帘门、转门、吊门或者侧拉门，门向疏散方向开启。

4.根椐规划的功能和配套设施，合理划分地下停车区域功能，油电车辆不得混放，必须采取一定的防范措施，对有关行政主管部门检查发现的事故隐患，在规定的时间内予以消除。

**（五）供排水设施管理**

1.建立水质管理制度，配备专职或兼职卫生管理员，定期进行常规检测并对各类储水设施清洗消毒（每季度不得少于1次）。不能进行常规检测的，应当定期将水样送至当地国家站或者地方站检测。

2.制定供排水设施突发事件应急预案和年度维护计划，并按照计划对供排水设备进行巡查、养护、维护，并保存记录。从事二次供水设施清洗消毒的人员，须取得卫生行政主管部门的许可后方可从事清洗消毒工作，对供水用房实行双人分销制度。

3.遵守安全操作规程，定期巡查、维护排水和再生水井盖、雨水管道路等共用设施，进入排水和再生水设施有限空间实施作业的，应当采取有效的安全防护措施。

4.在服务区域内禁止下列行为：擅自接装、改装公共供水设施；擅自在水表井内安装水管或穿插其他管道；擅自启动、拆卸、挪动公共供水设施；将自备水源管道、加压设备等与公共供水设施接通；在埋设公共供水设施的地面上及两侧安全间距内，挖坑、取土、植树、埋杆、倾倒废渣废液；在埋设公共供水设施的地面上及两侧安全间距内，修建与供水无关的建筑物、构筑物，或堆物、堆料。

**（六）电动自行车管理**

1.制订电动车管理制度，规范服务建筑内电动自行车车停放和充电的安全管理，实施集中停放，配置实时监控和灭火装置，确保安全，并与机动车分区停放，分类管理。

2.落实防火检查和夜间巡查，及时发现和制止在建筑的公共走道、疏散通道、安全出口、楼梯间或门厅内等区域违规停放电动车。

3.严禁乱接乱拉电气线路充电，严格落实电动自行车棚用电安全管理，可选择投币式、刷卡式、智能式等多种形式的充电装置，并确保具备定时充电、自动断电等功能。

4.建立突发事件应急处置机制，设置火灾报警、灭火设施和消防器材，安排专人巡视，并定期开展消防安全隐患自查自纠，对停车场电动车充电线路老化的，要立即进行整改。

5.对乱停乱放、堵塞消防通道、乱拉电线的电动车主应进行沟通劝阻，劝其集中停放；对拒不听劝，不集中停放的车主，应及时报告当地公安消防部门。

**（七）公共区域（避雷）**

1.维护公共区域内标志、标识、铭牌，确保清楚有效。

2.检查路灯、草坪灯、景观照明、宣传栏照明、广告灯（箱）及相关配电柜（箱）电路，发现问题及时维修。

3.检查道路、散水、围墙和人造景观等，发现问题应当及时修补。修补期间应在作业区域设置围挡，并于显著位置设置警示标识。

4.检查房屋外立面，包括外墙、外檐、空调栏板或护栏、外窗（楼道）和其他悬挂物（阳台花盘、空调挂机）等，发现问题应当及时修补或通知业主整改。修补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。

5.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，并检查排水管线与周边市政排水管网的接口，发现问题应当及时维修或清理，并注意做好检查、清理和维修的工作记录。

6.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，发现问题应当及时修补。

7.做好防雷装置的日常维护工作，并按照国家气象主管机构规定的期限进行检测。

**（八）监控防范安全管理**

1.建立值班监看制度、安全检查制度、运行维护制度、应急处理制度。发现涉及公共安全的可疑信息及时向所在地公安机关报告。

2.保持监控图像信息画面清晰，保证系统正常运行。

3.建立图像信息使用登记制度，对图像信息的录制人员、调取时间、调取用途等事项进行登记。

4.按照规定期限留存图像信息，不得擅自删改、破坏留存期限内图像信息的原始数据记录。

5.在公共区域设置的公共图像信息系统，应当设置标识。

**（九）四害消杀安全管理**

1.向有资质的单位购买并指定专人对有害有毒药剂（品）实施出入库的管理，在处理过期或失效的危险品时，不应与生活垃圾混淆，可采取由购买单位回收的方式处理。

2.物业服务企业应当制定年度消杀计划并提前公布消杀通知，同时做好消杀作业记录表。

3.管理人员应当知晓药品的使用方法、中毒急救措施和注意事项，并对使用人加以培训，在放置鼠药时，应当张贴明显标识，并注明药品名称、有效时间、解药名称、中毒急救措施等注意事项，以起到警示作用。

**（十）内部制度管理**

1.物业服务企业应当对从业人员进行安全生产教育和培训，并建立教育和培训档案，为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

2.特种作业的岗位从业人员应当持证上岗，包括电工、焊接、制冷与空调作业、电梯、消防、高处作业、供水等。不得将物业管理事项、场所、设备发包或出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位或个人。

3.按规定配置必要的应急救援设备和器材，编制应急预案并组织定期演练情况，设置或维护符合国家标准或行业标准的安全警示标志，建立健全事故隐患排查治理制度并定期检查。

**三、实施步骤**

坚持企业自查自纠与政府督查相结合，专项治理与抓好小区消防安全、电梯安全、装修管控、地下室空间管理、供排水设施管理、电动自行车管理、公共区域（避雷）、监控防范安全管理、四害消杀安全管理、内部制度管理等基础工作相结合的方式进行：

**（一）全面自查。**各物业企业要按照我局制定的工作方案，进一步明确企业自查自纠、主管部门检查的重点内容及相关要求，迅速动员部署，广泛宣传发动，将物业小区安全工作要求传达到全区各物业小区。要建立健全各项安全防范制度，集中力量进行全方位的安全隐患排查，不留死角，对自查发现的隐患问题建立清单，并对隐患问题进行梳理、分析，查找原因，制定详细整改方案，限期完成整治工作，确保整治效果。部分无法整治到位的，要向相关部门和小区业主委员会报告，配合相关部门进行整改。发现业主有违规装修、堵塞消防通道、堆放危险品、易燃易爆品或乱拉电线充电等行为，要及时劝阻，对劝阻无效的要拍照取证，并及时向公安、消防部门报告，确保隐患得到有效处置。

**（二）督促检查。**我局将组织工作人员开展物业管理区域安全排查整治督查工作，将物业管理区域安全管理工作纳入对物业服务企业的管理、评比、考核内容，对不履行消防安全主体责任、开展不及时或整改不到位的单位和个人，要进行通报批评，记入物业行业信用档案，纳入行业失信“黑名单”，并实施联合惩戒。

**（三）巩固提升。**在全面总结经验做法的基础上，各物业企业要进一步巩固提升，强化安全生产各项工作措施，并固化经验做法，反思问题不足，形成长效机制，迅速扭转我区安全生产形势被动局面。

**四、工作要求**

**（一）切实提高安全意识。**各物业企业要严格落实安全生产主体责任，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，始终把“发展绝不能以牺牲人的生命为代价”作为一条不可逾越的红线，举一反三，在全区物业小区范围内迅速开展安全生产隐患排查治理行动，以高度的责任感、使命感落实属地责任，切实扛起防范化解重大安全风险、保一方平安的政治责任，敢于动真碰硬，迅速扭转全区安全生产形势被动局面。

**（二）精心组织安排部署。**各物业企业要加强组织领导，认真研究制定具体实施方案，主要负责人要亲自研究、亲自部署，亲自开展暗查暗访，落实责任、细化措施，层层动员部署，层层传导压力；要严格落实“三个必须”原则，进一步压紧压实安全生产各环节责任，切实纠正责任悬空、推诿扯皮、管业务不管安全的现象，推动形成全链条、全过程的安全监管体系。

**（三）落实企业主体责任。**各物业企业要对物业小区内安全设施设备、安全管理制度和所有岗位、所有风险管控措施等进行全面自查自纠。要进一步完善排查治理行动工作台账，逐项明确排查整治具体工作目标、要求、措施、责任和完成时限；要建立物业小区风险管控清单，逐项明确辨识部位、存在风险、风险分级、事故类型、主要管控措施、责任部门和责任人等内容；要建立物业小区隐患治理清单，将发现的各类隐患全部登记入册，逐项明确隐患名称、隐患等级、治理措施、完成时限、复查结果、责任部门和责任人等内容；要建立物业小区内部追责问责清单，严格对落实风险管控、隐患排查整治、教育培训责任不到位部门和人员，以及违章指挥、违章操作、违反劳动纪律等违规行为的责任追究。

请各物业企业安排专人负责安全生产隐患排查治理专项行动信息的报送工作，将物业小区安全隐患排查表于2021年12月30日纸质盖章报送局房管股。

联系人：郭海阳，联系电话:22355819，传真：22355817，邮箱：[lcfgg22355819@163.com](mailto:lcfgg22355819@163.com) 。

附件：鲤城区物业小区2021年安全生产隐患排查治理表

附件：

鲤城区物业小区2021年安全生产隐患排查治理表

物业企业名称（盖章）： 小区名称： 填报时间：

| 序号 | 重点隐患排查项目 | | 是否完成 | 整改进度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 消防安全 | 明确消防安全责任人 |  |  |
| 按规定配置或维护消防设施、器材，设置消防安全警示标志 |  |  |
| 小区消防通道保持畅通 |  |  |
| 小区消防用水接驳，室内消火栓系统管网与市政供水管网、屋顶水箱相连 |  |  |
| 消火栓箱内的水带、水枪、栓口及远程启泵按钮齐全 |  |  |
| 消防控制室、消防水泵房、消防控制设备处于正常工作状态 |  |  |
| 功能区域灭火器材正常使用 |  |  |
| 火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、防烟排烟系统功能正常运行 |  |  |
| 配齐持证上岗消防控制室值班人员 |  |  |
| 2 | 电梯安全 | 制定和完善物业管理小区电梯使用应急预案 |  |  |
| 日常检查、维修保养、定期报检 |  |  |
| 张贴安全注意事项、警示标志和有效的安全检验合格标志 |  |  |
| 3 | 装修管控 | 加强日常装修巡查和管控，并将检查记录存档 |  |  |
| 告知装修人和装修人委托的装饰装修企业住宅[室内装饰装修工程](https://baike.so.com/doc/6980048-7202759.html" \t "_blank)的明确的禁止行为和注意事项 |  |  |
| 督促装饰装修企业遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自动用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全 |  |  |
| 发现装修人或者装饰装修企业有违反《住宅室内装饰装修管理办法》规定事项的，并立即制止该违规行为 |  |  |
| 对已造成事实后果或者拒不改正的违规业主，应当及时报告有关部门依法处理。 |  |  |
| 4 | 地下室  空间管理 | 不得将违法建设的地下空间出租 |  |  |
| 加强地下室防汛工作，制定防汛应急预案，在每个地下室的出入口各配备一定量的防汛专用沙袋或折叠防洪墙，建立防汛抢险应急队伍，并定期检测防洪排水设备，确保汛期能正常使用 |  |  |
| 建立安全设施检查、维修管理制度，保障安全设施正常使用，不得擅自改变地下空间工程的主体结构或者拆除地下空间工程的设备设施 |  |  |
| 根椐规划的功能和配套设施，合理划分地下停车区域功能，油电车辆不得混放，必须采取一定的防范措施 |  |  |
| 5 | 二次供水  管理 | 每月对水质进行检测，每季度至少对供水设施进行一次清洗消毒 |  |  |
| 对供水用房实行双人管理、双锁制度 |  |  |
| 6 | 电动自行车充电安全 | 小区电动车统一集中停放充电 |  |  |
| 配备智能化充电设备 |  |  |
| 电动自行车停放与充电场配备消防器材 |  |  |
| 制止违规停放和乱拉电线充电的行为 |  |  |
| 7 | 公共区域  管理 | 阻止乱设、乱拉、乱接、乱用电线行为 |  |  |
| 制定公共场所用电相关安全应急管理预案 |  |  |
| 定期检查房屋外立面（外墙、外檐、空调栏板或护栏、外窗（楼道）和其他悬挂物（阳台花盘、空调挂机）等） |  |  |
| 进行高空坠物和禁止高空抛物宣传 |  |  |
| 8 | 监控防范安全管理 | 建立值班监看制度、安全检查制度、运行维护制度、应急处理制度 |  |  |
| 按照规定期限留存图像信息，不得擅自删改、破坏留存期限内图像信息的原始数据记录 |  |  |
| 9 | 四害消杀  安全管理 | 向有资质的单位购买并指定专人对有害有毒药剂（品）实施出入库的管理，在处理过期或失效的危险品时，不应与生活垃圾混淆 |  |  |
| 制定年度消杀计划并提前公布消杀通知，同时做好消杀作业记录表 |  |  |
| 管理人员应知晓药品的使用方法、中毒急救措施和注意事项，在放置鼠药时，应当张贴明显标识，并注明药品名称、有效时间、解药名称、中毒急救措施等注意事项，以起到警示作用 |  |  |
| 10 | 内部制度  管理 | 对从业人员进行安全生产教育和培训，并建立教育和培训档案 |  |  |
| 特种作业的岗位从业人员应当持证上岗，包括电工、焊接、制冷与空调作业、电梯、消防、高处作业、供水等。不得将物业管理事项、场所、设备发包或出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位或个人 |  |  |
| 按规定配置必要的应急救援设备和器材，编制应急预案并组织定期演练情况 |  |  |

泉州市鲤城区住房和城乡建设局 2021年12月24日印发