

物业消防安全管理

一、物业企业消防安全职责是什么？

- 1、落实消防安全责任，制定消防安全制度，拟订年度消防安全工作计划和组织保障方案；
- 2、明确具体部门或者人员负责消防安全管理工作；
- 3、对管理区域内的共用消防设施、器材和消防标志定期进行检测、维护保养，确保完好有效；
- 4、组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；
- 5、督促业主、使用人履行消防安全义务；
- 6、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违规行为予以制止；制止无效的，及时报告消防救援机构等有关行政管理部门依法处理；
- 7、定期向所在住宅小区业主委员会和业主、使用人通报消防安全情况，提示消防安全风险；
- 8、组织开展经常性的消防宣传教育；
- 9、制定灭火和应急疏散预案，并定期组织演练；
- 10、法律、法规规定和合同约定的其他消防安全职责。

二、消防设备设施主要有哪些？

根据《建筑设计防火规范GB50016-2014》的相关内容，对火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、防火门和防火卷帘门系统、消防事故广播及对讲系统、应急照明系统、疏散指示标示系统、火灾报警按钮和插孔电话、消防电梯、水泵接合器和室外消火栓，应按要求定期进行检测、保养，保证其运行良好。

三、物业现场消防隐患关注点有哪些？

物业服务企业消防安全排查过程中需要关注以下的重点内容，同样这些重点内容也是物业管理过程中的共性的、突出的风险。

- (1) 未依法办理消防验收或消防验收备案擅自投入使用；
- (2) 违规改变建筑使用性质；
- (3) 消防控制室未落实24小时双人值班，并熟练掌握应急处置技能；
- (4) 同一建筑有两个及以上业主、使用人的，未委托物业服务企业或未明确统一管理人，对共有部分的消防安全实行统一管理；承包、租赁或者委托经营的，未明确各方消防安全责任；
- (5) 违规进行电焊、气焊等明火作业；违规使用瓶装液化石油气；燃气管线、燃气用具的敷设、安装等不符合相关安全技术标准；
- (6) 电动自行车或其蓄电池违规在建筑内停放或充电；
- (7) 建筑外墙采用易燃可燃保温材料；
- (8) 屋面、地下室等区域使用易燃可燃夹芯彩钢板搭建临时用房；违规设置群租房；
- (9) 竖向管井和电缆桥架未按要求进行防火封堵；
- (10) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地；

- (11) 常闭式防火门处于关闭状态；
- (12) 卷帘门下未堆放杂物；
- (13) 室内消火栓系统、自动灭火系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统等被擅自拆除或者瘫痪停用；
- (14) 重点要害部位检查；
- (15) 建筑改造及装修管理中消防设计及审查要求。

四、消防管理制度有哪些？

消防责任制落实到位，应建立的消防管理制度包括：消防值班制度、消防检查制度、消防奖惩制度、消防培训制度、消防设备设施管理点检制度、装修施工现场消防安全规定、动火审批制度、重点区域防火制度、物业员工消防管理守则等。消防管理制度应与园区环境、人员、设施设备的实际情况相适应，做到本地化、强调可执行性。消防管理制度使消防管理有法可依，重在检查落实。

五、物业服务企业安全隐患制止流程是什么？

主动沟通 → 制止不良行为 → 达成

主动沟通 → 未能有效制止

《不良行为劝阻通知书》	(业主/使用人等)
《不良行为劝阻报告书》	(街道等主管部门)

六、物业服务企业消防隐患如何上报？

根据严重性，逐级上报相关政府部门，并留存报告的相关证据。目前，湖南省住房和城乡建设厅已于2022年7月2日发布《湖南省住房和城乡建设厅关于开展住宅物业服务区域内安全台账信息化管理的通知》的相关要求，自2022年9月份开始物业项目经理每月底前通过“湖南省物业管理监管平台”填写安全台账，提交上报。

七、物业建筑改造及装修管理涉及法律条款主要有哪些？

- 1、物业服务企业对建筑改造及装修管理的依据？
《中华人民共和国物业管理条例》（国务院令第504号）第四十五条、第五十二条；
《湖南省物业管理条例》第四十八条、第五十一条。
 - 2、建筑改造和装修过程中的消防设计审查要求？
《中华人民共和国消防法（2021修订版）》第十条、第十二条；
湖南省住房和城乡建设厅《湖南省建设工程施工图审查管理办法》第三条；
《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）第十五条。
 - 3、特殊建设工程包括哪些？
《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）第十四条；
《住房和城乡建设部办公厅关于印发建设工程消防设计审查验收管理暂行规定有关问题解答(一)的通知》(建办法〔2020〕50号)第五条。
- ### 八、物业服务企业消防管理履职的核心的秘诀是什么？
- 发现！制止！上报！

物业服务区域建筑物及共用部位

使用安全管理

一、物业服务企业各专业安全管理主要涉及内容？

(一)工程维护线

- 1、电梯应每年定期进行检测，将监督检验合格证明张贴在轿厢内；定期对电梯进行日常巡查，保存巡查记录；督促维保方至少每半月定期对电梯进行维护保养，保存维保记录；电梯维保人员应具备电梯操作证，制订相关的应急预案，每半年至少进行一次电梯应急预案的演练。
- 2、供水水箱定期进行清洗，水箱清洗人员具有健康证，定期对二次供水水箱内的水质进行检测。
- 3、定期对化粪池进行清理，保存清理记录以及密闭空间作业审批记录。
- 4、定期对排水泵进行维保检查，保存检查记录；汛期排水泵检查频次符合要求。
- 5、开展日常用电安全巡查检修、对重要供电设备检修保养，并保存保养记录。
- 6、临时断电、供电作业应有作业/工作状态标识（如“正在维修，禁止合闸”等）。
- 7、定期对配电室、配电箱等配电设施进行安全检查，排除安全隐患。
- 8、配电室保存有日常巡查记录，并正确进行访客登记，保存登记记录。
- 9、高压柜具备高压预防性试验报告，绝缘靴、绝缘手套、绝缘毯等电气防护用品，高压电笔等电气工具定期进行检测，进行电气维保、检修或其它作业人员应具备电工证。
- 10、对施工工程进行监督，对施工人员进行作业前安全文明施工交底，特别是高处作业、临时用电、动火作业、受限空间作业等，应获取相关合规性证照和保险证明等，并有现场监护人员和监督记录。
- 11、定期对水景设备设施、儿童游乐设施等进行安全检查。

(二)客户服务线

- 1、每天对装修现场进行巡查，并保存巡查记录；保存每户的装修档案，装修档案齐全无缺漏；对违章装修有告知、制止、报告等完整记录。
- 2、对底商区域进行日常巡查，特别是协同秩序、工程开展用电、用气、消防等专项安全检查，保存记录。
- 3、对底商区域存在隐患，以书面形式通知底商，并存档相关文件。

(三)秩序维护线

- 1、监控中心应控制无关人员进出，来访人员须在主管陪同或同意后才能进入监控中心，并进行登记。
- 2、监控中心实行24小时不间断值勤，对信号随时做出反应，并做必要记录。
- 3、设计至少2套不同路线的巡查路线，覆盖所有重点区域。
- 4、每日进行安保巡查，保存巡查记录。重点部位满足每小时一次的巡逻频次（含天台）。
- 5、有效控制外来人员，经与业主确认后，对来访人员应进行登记管理。

6、对于大件物品的运出应严格审核相关手续，做到可追溯到用户本人有效控制物品的出入，危险品应委婉拒绝进入小区，如系业主必需物品，应通知巡逻人员及监控人员予以跟进。

- 7、在路面及停车场指挥交通时，需穿着反光衣。
- 8、及时引导车辆停放，禁止车辆堵占消防车道及安全出口。
- 9、有应对各类突发事件和自然灾害的应急预案及紧急联系人。
- 10、建立应急设施设备清单，应急设施设备存放地点、数量明确。
- 11、值班人员是否会熟练操作本岗位的相关消防、防汛等应急设施设备。
- 12、在汛期、暴雨来临前对屋面排水设施、地下排水泵等防洪涝设施进行检查，并有检查记录。
- 13、地下室、重要通道处放置防汛沙袋，排水泵处于自动状态，且状态良好。
- 14、极端降雨量超出地下停车库设计排水能力时，应及时通知车主。
- 15、在台风、大风季节来临前对钢结构屋面、广告牌、霓虹灯、店招等进行检查，并留有检查记录。
- 16、恶劣天气过后，应对园区各类设备设施、系统、园区绿植、道路、是否人员伤亡等进行确认恢复，并留有检查确认恢复记录。

(四)环境维护线

- 1、药物应进行出入库登记。
- 2、要求的各类生产批准、登记证等应进行备案。
- 3、对配药过程中人员防护用品的佩戴、药物称重工具、配药比例的确认进行监督，并留存记录。
- 4、废弃的危化品应进行登记，并由专人负责废弃处理。
- 5、单次作业未使用完成的药物时，应按照管理要求进行回收或废弃。
- 6、使用的消杀农药具备生产许可、农药登记证明，严禁使用禁药或限制类农药，如敌敌畏、滴滴涕、六六六等在消杀方面属于国家禁用药品。
- 7、消杀作业时记录配药比例及用量，并保存用药记录。
- 8、消杀作业前，物业应向业主发布消杀通知。
- 9、喷杀作业时，消杀人员应穿戴防护用具。
- 10、鼠药投放地点应张贴安全提示标识，并总体有编号点位图。
- 11、绿植修剪作业前应做好防护措施，作业时安排专人现场看护。

二、物业服务现场安全管理状态是什么？

安全管理状态定义：设施设备、物资配备、职业安全及其他的管理无漏洞，保障物的安全状态和人的安全作业环境。

- 1、电梯系统——**电梯年检标志张贴在电梯显眼位置、维保情况、应急预案要存档入案。
- 2、道闸设备——**是否定期对道闸底座加固，检查道闸杆子有无裂痕，电机按时打油维护，升降速度是否正常。
- 3、设备房管理——**设施设备房相关责任人、电话号码是否张贴到位。钥匙借用、维护保养要记录在案。

- 4、**管道井（强弱电井、水表井、电表井）**——查看管道井是否上锁，内部是否有堆放杂物。
- 5、**商铺安全检查**——查看商铺是否签订《消防安全责任书》，商铺内消防设施是否处于正常状态，检查商铺用气、用电情况是否符合规范
- 6、**动火、用电安全**——动火现场有无配备灭火器等安全防范器具；各部门仓库、宿舍、岗位有无私接电线等违规情况；电动车充电是否在指定位置，有无私接乱拉电线。
- 7、**高空坠物**——定期检查外墙砖、空调外机护栏、百叶窗、悬挂阳台上的花盆。制定张贴严禁高空坠物的标识。
- 8、**各类井盖**——定期检查各类井盖有无破损、断裂、车库排水沟井盖是否有松动、翘起等不安全现象。
- 9、**窗户限位**——各楼栋消防通道窗户要限位，
- 10、**安全标语**——各类安全标语要张贴危险源显眼位置、内容要清晰具体，责任到人、提醒到位。
- 11、**安全防护用具**——工程人员在施工期间是否佩戴（安全帽、安全带、绝缘鞋、警示牌）。
- 12、**仓库安全**——查看仓库有毒有害废弃物、易燃易爆品是否分类管理和分类存放；库房具备防火、防潮、防盗、防鼠、防虫害等条件，并配备相应数量的消防器材
- 13、**宿舍安全**——是否建立并张贴员工宿舍管理规定，明确防火、防盗、物品使用等安全要求；严禁员工在宿舍使用热得快、电褥子等有安全隐患的电器，不私拉电线，不在宿舍做饭，不出现一闸多线。宿舍严禁有管制刀具、菜刀、水果刀等危险器具。
- 14、**防暑**——户外或者高温条件下的作业人员应当采取必要的防护措施；提前采购常用的防暑降温药品；普及防暑降温、高温防护、中暑急救等职业卫生知识，落实防暑降温保障措施，制定高温中暑应急预案并定期演练。
- 15、**防汛**——车库入口要按规定数量摆放防汛沙袋，安装挡水板，年度不低于两次防汛应急演练，并将预案和演练照片存档。
- 16、**防疫**——提前采购相应防疫物资（体温枪、酒精、消毒液、口罩、护目镜、防护服等），分类存放，领取要有记录。

物业服务企业安全生产责任制的落实

一、安全生产责任制法律依据有哪些？

- (一) 法律要求
 - ◆ 《中华人民共和国安全生产法(2021年)》
 - 第三条 安全生产工作实行管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全，强化和落实生产经营单位主体责任与政府监管责任，建立生产经营单位负责、职工参与、政府监管、行业自

第四条 生产经营单位必须遵守本法和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立健全全员安全生产责任制和安全生产规章制度，加大对安全生产资金、物资、技术、人员的投入保障力度，改善安全生产条件，加强安全生产标准化、信息化建设，构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，健全风险防范化解机制，提高安全生产水平，确保安全生产。

第二十一条 生产经营单位的主要负责人对本单位安全生产工作负有下列职责：

(1)建立健全并落实本单位全员安全生产责任制，加强安全生产标准化建设；

- (一) 法规要求
 - ◆ 《湖南省安全生产条例(2022年)》
 - 第二条 生产经营单位是本单位安全生产的责任主体。生产经营单位主要负责人是本单位安全生产第一责任人，对本单位的安全生产工作负全面责任。其他负责人对各自职责范围内的安全生产工作负责。
 - 第三条 安全生产工作实行管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全，建立健全安全生产责任体系，强化和落实生产经营单位主体责任……

第十二条 生产经营单位的主要负责人应当履行下列安全生产职责：
(1)建立健全并落实本单位全员安全生产责任制，对其他负责人履行安全生产职责情况进行监督检查和考核；

第三十二条 鼓励大型企业集团、连锁经营企业在遴选供应商和合作方时，综合考核供应商和合作方的安全生产条件、安全生产标准化建设水平以及风险管控情况，带动上下游生产经营单位安全生产管理水平的提升。

第十五条 生产经营单位的安全生产管理机构 and 安全生产管理人员应当履行下列安全生产职责：

(二) 组织全员安全生产责任制度的制定和考核；

第十六条 生产经营单位应当将安全生产管理贯穿于生产经营全过程，建立健全从主要负责人到一般从业人员的全员安全生产责任制，向本单位全体从业人员公示。全员安全生产责任制应当明确本单位各安全风险点的责任部门、责任岗位、责任人员、责任范围、责任内容和考核标准。

第三十七条 县级以上人民政府负有安全生产监督管理职责的部门……；指导、督促生产经营单位建立健全全员安全生产责任制，落实安全防范措施，排查治理事故隐患；依法加强对生产经营单位安全生产工作的检查，及时报告生产安全事故，并组织、参与生产安全事故应急救援和调查处理。

- (二) 其他要求
 - ◆ 《地方党政领导干部安全生产责任制规定(2018)》

第九条 县级以上地方各级政府其他领导干部安全生产职责主要包括：

(二) 组织分管行业（领域）、部门（单位）健全和落实安全生产责任制，将安全生产工作与业务工作同时安排部署、同时组织实施、同时监督检查；

- ◆ 《中央企业安全生产监督管理暂行办法(2008)》

第三条 中央企业应当依法接受国家安全生产监督管理部门和所在地省（区、市）、市（地）安全生产监督管理部门以及行业安全生产监督管理部门的监督管理。国资委按照国有资产出资人的职责，对中央企业的安全生产工作履行以下职责：

(二) 督促中央企业主要负责人落实安全生产第一责任人的责任和中央企业安全生产责任制，做好对企业负责人履行安全生产职责的业绩考核；

- ◆ 《企业安全生产标准化基本规范(GB/T33000-2016)》

5.1.3全员参与
企业应建立健全安全生产和职业卫生责任制，明确各级部门和从业人员的安全生产和职业卫生职责，并对职责的适宜性、履职情况进行定期评估和监督考核。

一、如何建立安全生产责任制建立？

(一) 制度建立
物业服务企业应当按照法律法规规定、以及本单位情况制订“安全生产责任制度”，《责任制》应以“横向到边、纵向到底”的原则覆盖所有职能部门、机构、项目、各类横向组织以及全体员工，并明确其安全生产工作职责。

(二) 机构建立

◆ 安全领导机构
物业服务企业应当根据公司经营组织架构设置安全生产领导机构（安全生产委员会），负责统一领导公司安全生产工作，研究决策公司安全生产的重大问题。

◆ 安全执行机构（安全生产管理部门）

为督促各级单位和员工贯彻落实安全生产责任制，根据《安全生产法》以及《湖南省安全生产条例》规定，从业人员大于100人的物业服务企业应当设置安全生产管理机构或者按照不低于从业人员3‰的比例配备专职安全生产管理人员；从业人员在100人以下的，应当配备专职或者兼职安全生产管理人员。安全生产管理部门负责公司日常安全生产工作事务。

◆ 安全执行机构（物业管理项目）
各物业管理项目可按照责任制建立“项目安全管理小组”，负责落实上级安全工作指令和各项安全生产工作任务，同时可根据项目管理难度、体量大小等情况配备项目专职或兼职安全管理员，负责统筹和协调物业项目的具体安全生产工作事务。

(三) 编制履职清单

◆ 主要负责人及各级安全管理人员
为明确各级安全管理人员责任，结合法律法规和公司制度，根据“一岗一清单”的工作要求，可为主要负责人、分管领导、专兼职安全管

理人员等分别制定《安全生产履职清单》，明确了安全管理人员具体的安全生产工作职责和任务。

- ◆ 分包方管理
安全生产责任容易忽视的一个方面是分包方的安全管理，《安全生产法》第四十九条 生产经营单位不得将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的，生产经营单位应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责；生产经营单位对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改。

1.分包方资质审核	2.签订安全协议
·单位资质、能力与安全生产条件 ·作业人员从业资格	·签订安全生产协议
3.安全技术交底	4.作业人员健康保障
·做好安全技术交底 ·作业人员安全培训	·作业人员身体健康状态调查、及定期健康体检 ·购买商业保险
5.作业监督	6.记录留档
·危险作业审批 ·现场作业安全监督	·设备设施维护保护记录（消防、电梯等维保记录） ·其它工作记录

(四) 签订全员安全生产责任书
物业服务企业可以根据公司制度和组织架构以及员工岗位，组织全体员工签订《员工岗位安全生产责任书》。

(五) 落实安全生产责任制
“安全生产重在落实”指的是安全生产重在落实“安全生产责任”，全体员工各司其职、各履其责。首先要制订责任制度明确各级岗位的“职责”、制订履责清单，各级领导员工按照清单各自履行职责，安全生产管理部门督促检查各级单位和员工的履职情况，并提出改善意见和落实安全生产绩效考核工作。