

依申请公开

加 急

佛山市住房和城乡建设局 佛山市应急管理局 文件

佛建〔2019〕132号

佛山市住房和城乡建设局 佛山市应急管理局 关于加强管理降低物业管理区域内 安全风险有关工作的通知

各区住房城乡建设和水利局、区应急管理局：

近年来，全国各地在物业管理区域陆续发生了高空抛物、高空坠落、危险品爆炸、充电自行车自燃、触电、溺亡、有限空间作业中毒和爆炸等多起涉及生命、财产的安全事故。由于上位法律法规尚不健全，政府部门进入物业管理区域执法工作力度落实不到位，物业管理区域已然成为安全事故的监管盲区。为了贯彻习近平总书记、李克强总理提出的要对人民群众生命高度负责的工作要求，填补监管空白，现将有关要求通知如下：

一、提高站位、加强认识

目前，全市 2000 多个物业管理项目，大部分市民都居住在物业管理小区，在有物业管理的写字楼办公，在有物业管理的商业场所娱乐、消费。而现行法律法规对政府、产权人、物业使用人、物业服务企业等多方主体在物业管理区域内的安全管理责任和规定尚不清晰、健全，产权人、物业使用人、物业服务企业之间仅凭《物业服务合同》、《管理规约》等约定的权责不够全面、完善，产权人、物业使用人的安全意识普遍淡薄，造成安全管理工作存在盲区和死角，导致物业管理区域事故多发。

物业服务的本质就是为业主提供更好地服务，满足人民群众对美好生活的向往，就应采取有效的手段，切实维护好共用设施设备、共用部位，维护好物业管理区域内的通行秩序、生活秩序、安全秩序，切实保障业主的生命安全、财产安全。因此，物业服务企业在依法依规、切实履约之外，还需要提高思想站位，加强认识，以习近平总书记提出的“三个必须”的重要指示精神为指导思想，承担企业应承担的社会责任，发挥物业管理区域内的“哨兵”作用，尽早发现安全隐患、及时防控安全风险，配合政府各部门积极落实物业管理区域内的安全监管工作，确保安全监管不留盲区死角。

二、健全制度、落实责任

物业服务企业应建立健全以下管理制度，规范对共用设施、共用部位的管理，对业主、物业使用人的服务，确保责任到岗、责任到人。

（一）做好出入人员、车辆的查验、登记工作

建立健全包括物业管理区域的来访登记管理制度、机动车出入管理制度，对来访人员、车辆信息做好登记工作。

对进入小区施工的人员应查验、登记施工人员身份、委托施工合同，对无法提供委托施工合同的应要求业主补充提交。对实施特种作业的，物业服务企业还应按附件 1 所列表格，查明、登记施工人员应具备的上岗（执业）资格证书，对无法提供上岗（执业）资格证书的，应劝阻并协调业主处理，并于 3 个工作日内向相应政府行政主管部门书面报告。物业服务企业应与来小区施工的施工单位（人员）签订责任承诺书（示范文本见附件 2），明确各自承担的责任义务。

物业服务企业应做好来访临时停放车辆信息的登记工作，利用原规划的或者物业管理区域共用部位设置的临时来访车位，不得谋利，物业服务企业应定期向全体业主公示临时来访车位的使用情况。

（二）做好消防设施设备日常维护和安全隐患的排查工作

各物业服务企业要以物业管理区域消防设施设备运行、消防通道堵塞治理、易燃易爆危险源治理和高层住宅为重点，全面展开消防安全自查自改。主要包括：

消防泵、消火栓系统、灭火器、消防龙头、消防报警系统、消防电梯、事故照明等消防设备的维护管理。确保上述设施设备符合相关技术规范，正常运作。建立健全消防安全管理制度以及消防监

控室 24 小时值班制度，并予以落实。确保高层建筑内常闭式防火门应当保持常闭，闭门器、顺序器应当完好有效等。

疏散通道、疏散楼梯、安全出口的管理。消防梯间、消防通道不得放置垃圾桶，通往楼顶天面的消防通道大门必须畅通，不得上锁。对业主私自将消防通道围闭或者设置鞋柜等占为己用，在电梯大堂、楼梯间、停车场等共用部位停放电动自行车或私自拉线为电动自行车、电动汽车充电的行为，物业服务企业应坚决依法依规予以口头和书面的劝阻、制止，劝阻、制止无效的，物业服务企业应于 3 个工作日内书面报告镇街、区公安、消防部门。

严格按照《广东省物业管理条例》第五十五条第（九）点规定，对物业项目内存在易燃易爆安全的部位进行重点排查，特别是对存放高危化学品、民爆器材、烟花爆竹的场所进行登记和清理，一旦发现存在易燃易爆安全隐患的问题，应于 3 个工作日内书面报告公安消防部门。

（三）做好电梯日常维护和安全隐患的排查工作

各物业服务企业要做好电梯设备定期检查、日常保养、监控值班等制度落实，主要包括：电梯管理各项制度、应急预案、安全管理制度、操作流程、岗位职责等；电梯验收合格证；日常检查维修保养记录、维保记录；定期检验报告等。对小区内电梯设备需维修保养的，要及时联系维保单位组织维修保养，并按规定组织年检。对不属物业服务企业责任或无力整改的，要及时上报市场监管部门。

（四）做好高空坠物、高空坠落安全隐患的排查工作

物业服务企业应积极配合政府部门做好宣传工作，围绕宣传法规、提示责任、提醒义务等方面，通过微信、海报、宣传单张等多种方式，集中向业主宣传高空坠物、高空坠落安全防范工作。通过宣传指引，提示广大业主尽责任、守义务，及时对外窗边沿螺丝和窗框松动进行修理，及时清理阳台、窗台和空调室外机堆放的杂物，彻底消除搁置物和悬挂物坠落风险，并坚持文明的生活习惯，杜绝高空抛物。同时，提醒业主警惕高楼墙面装饰、窗户玻璃碎片等坠落物和其它丢弃物，留意警示标识和围蔽设施。

物业服务企业要建立健全房屋外立面、天面等部位的日常巡查制度，全面检查整改建筑外墙装饰和玻璃幕墙破损、外立面墙砖空鼓、户外广告牌（牌匾）锈蚀松动、建筑物悬挂物和搁置物松动等；排查整改业主凉台杂物堆积、空调护栏或支架松动、空调室外机堆放杂物等；排查整改企业内部高空作业制度缺失、监控设备运行不正常和高空坠物安全防范措施不到位等；要在天面等容易发生高空坠落的位置设置符合技术规范或合理高度的围栏（围墙），并定期进行养护，防止锈蚀。要设置“禁止攀爬”、“禁止跨越”等警示标志。对清洗外墙或玻璃、房屋补漏、安装空调等涉及高空作业的，要提醒、对检查发现存在安全隐患的问题要制定措施及时整改，暂时无法整改的要设立警示标识，设置围蔽设施，并加大巡查力度，加强安全防护。对存在问题和整改情况要建立台账，及时向业主委员会和属地社区居委会书面报告。属于业主专有部位的安全隐患，

要及时书面告知业主整改，并跟进整改情况。

（五）做好物业管理区域内违法建设的排查工作

各物业服务企业要做好房屋外立面、房屋天面、共用部位的日常巡查工作，建立健全、落实装饰装修管理制度。物业服务企业要依据《住宅室内装饰装修管理办法》（中华人民共和国建设部令第110号）的要求，做好物业管理区域内住宅装饰装修工程的开工登记，加强对住宅室内装饰装修工地的巡查，与装修人、装修企业签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》。对《广东省物业管理条例》第五十五条禁止的行为应及时予以口头和书面的发现、劝阻、制止，劝阻、制止无效的，物业服务企业应于3个工作日内书面报告属地的镇街、区城市管理综合执法部门，并积极配合城市管理综合执法部门进入小区执法。

（六）做好房屋安全、蚁害的排查工作

物业服务企业应加强对物业管理区域内房屋地基基础、墙体或者其他承重构件的巡查，发现有明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等危险症状的，应立即书面告知业主、物业使用人，由其委托房屋安全鉴定机构实施鉴定。危险房屋在治理期间或者恢复正常使用前，应设置防治他人进入的围栏或者明显的警示标志。

物业服务企业发现可能存在蚁害的，应立即书面告知业主、物业使用人，由其委托白蚁防治单位进行灭治，并予以配合。

（七）建立岗位责任制，做好安全预案

物业服务企业应建立健全各岗位的管理责任制度，将物业管理

的各项职责落实到岗、落实到人。

物业服务企业应建立健全物业管理区域内消防应急预案、治安应急预案、安全事故应急预案、环保应急预案、突发传染病应急预案等突发公共事件的应急预案，并按政府部门的要求，定期演练，相关资料注意收集、整理、归档、备查。

对物业管理区域内实施的需要特种执业资质（资格）的工程，如污水管网或化粪池清理、生活用水池（箱）清洗、供配电房、电梯管井维护、游泳池经营等，无论是物业服务企业自行实施，或者是外包实施，均应提高责任防范意识，完善有关委托手续，书面签订委托合同及责任承诺书（示范文本见附件2），不安排不具备特种执业资质的工作人员施工操作（经营场所），不聘请不具备特种执业资质的企业获特种执业资格的个人承揽工程（经营场所）。

三、加强宣传、检查及培训

请各区住建部门发挥牵头作用，积极协调各政府相关职能部门，加强对物业服务企业的监督、指导、管理，落实事中事后的监督检查，注意工作方式、方法，做好资料的收集、整理，形成工作台账，随时备查。

请各区住建部门督促、指导行业协会，积极配合各政府部门，定期开展行业培训，对物业服务企业应具备的执业技能进行全覆盖、普惠性的培训，提高物业服务企业从业人员的素质，降低物业管理区域内的安全风险。

请各区应急管理部门督促各政府职能部门认真履职,进入小区巡查、执法,加强对物业管理区域的安全监管;会同区住建部门,组织对物业服务企业的安全管理培训,提高物业从业人员的安全意识、安全管理技能;在各区住建部门、物业服务企业的配合下,进入物业管理区域宣贯安全知识,提高业主、物业使用人的安全风险防范意识,从源头上减少安全事故的发生。

请各区住建部门通过区物业管理行业协会,将本通知下发辖区内物业服务企业。

特此通知。

- 附件: 1. 《进入物业管理区域施工要求查验的资格清单》
2. 《物业管理区域内项目施工安全责任承诺书》

佛山市住房和城乡建设局



佛山市应急管理局
2019年11月25日



抄送: 佛山市房地产业协会。

佛山市住房和城乡建设局办公室

2019年11月25日印发