

DB

安徽省地方标准

J16828-2023

DB34 / T 4390-2023

物业管理区域安全管理规范

Specification for safety management of property
management area

2023-03-01 发布

2023-09-01 实施

安徽省市场监督管理局 发布

安徽省地方标准

物业管理区域安全管理规范

Specification for safety management of property
management area

DB34/T 4390—2023

主编部门：安徽省住房和城乡建设厅

批准部门：安徽省市场监督管理局

施行日期：2023年09月01日

2023 合 肥

安徽省市场监督管理局 公告

第 2 号

安徽省市场监督管理局关于批准发布 “可交互空中成像技术规范”等 103 项地方标准的公告

安徽省市场监督管理局依法批准“可交互空中成像技术规范”等 103 项安徽省地方标准,现予以公布。

安徽省市场监督管理局

2023 年 3 月 1 日

安徽省地方标准清单

序号	地方标准编号	标准名称	代替标准号	批准日期	实施日期
1	DB34/T 1800-2023	地源热泵系统工程技术规范	DB34/1800-2012	2023-03-01	2023-09-01
2	DB34/T 5006-2023	太阳能光伏与建筑一体化技术规范	DB34/5006-2014	2023-03-01	2023-09-01
3	DB34/T 4385-2023	城市地下工程周边环境风险评估规范		2023-03-01	2023-09-01
4	DB34/T 4386-2023	园区及建筑智慧运维技术标准		2023-03-01	2023-09-01
5	DB34/T 4387-2023	装配式建筑工程项目管理规程		2023-03-01	2023-09-01
6	DB34/T 4388-2023	花境营造技术导则		2023-03-01	2023-09-01
7	DB34/T 4389-2023	城市轨道交通结构安全保护技术规范		2023-03-01	2023-09-01
8	DB34/T 4390-2023	物业管理区域安全管理规范		2023-03-01	2023-09-01
9	DB34/T 4391-2023	中小学校园智慧化设计标准		2023-03-01	2023-09-01

前 言

根据《安徽省市场监督管理局关于下达 2020 年第二批安徽省地方标准制修订计划的通知》(皖市监函〔2020〕341 号)的要求,主编单位会同有关单位在调查研究,总结实践经验的基础上,依据相关法律法规规定,结合安徽省物业管理实际,制定本规范。

本规范主要内容包括:1. 总则;2. 术语;3. 总体要求;4. 物业居住安全管理;5. 物业使用安全管理;6. 危险行为安全管理;7. 安全应急管理。

本规范由安徽省住房和城乡建设厅负责管理,安徽省物业管理协会负责具体内容的解释。各单位在执行过程中如有意见或建议,请寄送至安徽省住房和城乡建设厅房地产市场监管处(地址:安徽省合肥市包河区紫云路 996 号,邮编:230091),以便进一步修订和完善。

主 编 单 位:安徽省物业管理协会

参 编 单 位:安徽省住房和城乡建设厅房地产市场监管处

安徽省物业管理协会标准化工作委员会

安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

安徽辰元物业管理有限公司

安徽创源物业管理有限公司

美而特智能后勤服务(集团)有限公司

安徽远成物业管理有限公司

主要编写人员:凌 宁 王立国 肖劲松 苗二珍 林彩萍

蒋爱兵 纪小岗 周平珍 常 征 胡宏霞

主要审查人员:胡先锋 华 兵 朱德开 刘鑫鑫 唐德勇

吴永东 史 政

目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	总体要求	3
4	物业居住安全管理	4
4.1	一般规定	4
4.2	房屋本体	4
4.3	共用设施设备	5
4.4	公共秩序维护	9
4.5	环境安全管理	11
4.6	安全标识管理	12
4.7	安全作业管理	12
5	物业使用安全管理	16
5.1	一般规定	16
5.2	装饰装修	16
5.3	高空置物	17
6	危险行为安全管理	18
6.1	危险性行为	18
6.2	危险性行为管理	18
7	安全应急管理	19
7.1	应急机构	19
7.2	应急预案	19
7.3	应急处置	20

Contents

1	General principles	1
2	Terminology	2
3	General requirement	3
4	Residential safety management of property	4
4.1	General stipulations	4
4.2	Building nomenclature	4
4.3	Common facilities and equipment	5
4.4	Maintenance of public order	9
4.5	Environmental safety management	11
4.6	Security identification management	12
4.7	Safe operation management	12
5	Property use safety management	16
5.1	General stipulations	16
5.2	Decoration	16
5.3	Place objects high	17
6	Safety management of dangerous behavior	18
6.1	Dangerous behavior	18
6.2	Dangerous behavior management	18
7	Safety emergency management	19
7.1	Emergency organization	19
7.2	Emergency plans	19
7.3	Emergency disposal	20

1 总 则

1.0.1 为规范物业管理区域安全行为,提高物业服务组织的安全管理水平,引导物业管理各方主体增强安全防范意识,减少和防范物业管理区域内的安全风险,依据《民法典》《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等相关法律法规规定,制定本规范。

1.0.2 本规范适用于住宅物业管理区域的安全管理。

1.0.3 物业主管部门(单位)可依据本规范对物业管理区域的安全行为进行指导和监管。

1.0.4 物业管理区域安全管理除应符合本规范外,尚应符合现行的有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 物业管理区域 property management area

根据物业建设用地规划许可证确定的红线图范围,结合物业的共用部位、共用设施设备、专有部位等因素划定的,开展物业管理服务活动的区域。

2.0.2 物业管理区域安全管理 property management regional security management

物业服务组织采取各种措施和手段,保证业主和物业使用人的人身财产安全,维持正常的生活和工作秩序的一种管理活动。

2.0.3 共用部位 common part

房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、管道及电梯等设施设备井、楼梯间、地面架空层、走廊通道等。

2.0.4 共用设施设备 common facilities and equipment

物业管理区域内建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、消防设施、绿地、道路、路灯、渠、池、湖、井、露天广场、非经营性车场车库、公益性文体器械和场所及其使用的房屋等。

2.0.5 专有部位 exclusive part

建筑区划内具有构造上、利用上的独立性,能够明确区分、可以排他使用,并可登记成为特定业主所有权的房屋,以及车位、摊位等特定空间。

3 总体要求

3.0.1 应坚持“安全第一、预防为主、及时响应、果断处置”的安全管理原则。

3.0.2 应根据《企业安全生产标准化基本规范》AQ/T 9006 的要求,落实企业安全管理主体责任,明确安全管理职责,逐级分解并落实安全管理目标,将安全管理目标在物业管理区域内显著位置公示。

3.0.3 应及时识别和获取适用于安全管理的法律法规、标准规范,建立健全安全运营的相关管理制度、操作规程及应急预案,并根据情况及时评估、修订和完善。

3.0.4 应加强安全危险源的识别、评价及控制,强化安全现场管理、安全行为管理、警示标志管理和安全防护管理等,增强安全防范意识。

3.0.5 应根据物业安全管理要求和业主服务需求,设置专(兼)职安全管理岗位,岗位要求、人员素质和能力应符合《物业服务职业规范》DB34/T 3256 的要求。

3.0.6 应加强安全管理工作的宣贯和培训,组织开展各类应急预案的演练或演示,保持安全教育计划、培训实施记录、培训考核等档案资料的完整。

3.0.7 应根据物业管理区域内实际情况,配置相应的安全管理工具、安全防护物资、安全防范用品等,能满足开展安全管理工作需要。

3.0.8 应定期或不定期组织安全综合检查、专项检查、季节性检查、节假日检查和日常检查,排除安全隐患,并对检查结果进行预防、纠正和整改。

4 物业居住安全管理

4.1 一般规定

- 4.1.1 做好物业设施设备承接查验工作,建立健全物业安装、产品技术说明、图纸、设备清单、保修资料等基础档案。
- 4.1.2 现场查验中,物业服务组织发现隐蔽工程质量问题,影响房屋结构安全和正常使用的应做好相关记录,并书面通知建设单位进行整改。
- 4.1.3 根据设施设备类别、特点、使用环境等做好维修保养计划,落实维修保养责任人并按计划开展维修保养工作。
- 4.1.4 涉及电梯、消防、二次供水清洗、防雷等有特定要求的设施设备,应委托专业机构进行维修和养护。
- 4.1.5 做好物业设施设备日常巡视工作,通过现场核对、观察、测试、检验、试验等方法,保障各项功能正常使用。
- 4.1.6 日常巡视过程中发现设施设备故障,应及时组织修复。
- 4.1.7 超出物业服务修复范围需动用住宅专项维修资金的,应采取安全应急或防护措施,并向业主委员会和相关主管部门报备。
- 4.1.8 做好设施设备台账、维修保养、日常检查、突发情况等相关记录工作。

4.2 房屋本体

- 4.2.1 地基开裂、变形、沉降、塌陷等异常情况,或破坏与地基、基础相连部位等危及安全行为时,应采取告知、制止、隔离、警示、报告等措施,联系建设单位或维修单位及时维修,并上报政府相关主管部门。
- 4.2.2 人防设施应保持其使用性质,各类安全管理标识标志

齐全,并符合其防火相关要求。

4.2.3 地面无塌陷、无严重裂缝和积水。

4.2.4 单元门牢固、处于常闭状态、周围张贴安全提示标识标志。

4.2.5 通道无易燃易爆及杂物乱堆乱放,高层建筑应在楼层显著位置或电梯周围张贴消防疏散指示图等相关标识,当突发事件发生时不影响逃生及紧急救援。

4.2.6 管道井门锁完好,开闭灵活,标识清晰,无物品乱堆乱放,井内保持干净整洁。

4.2.7 门窗功能完好,张贴相关安全警示标识。

4.2.8 屋面无非法占用、改建、搭建,无严重渗漏、积水,爬梯、女儿墙等完好无损,并张贴安全警示标志。

4.2.9 雨棚安装牢固、无严重破损。

4.2.10 墙面有严重脱落、裂缝、破损、乱悬挂现象时,应及时采取措施进行围栏或维修。

4.2.11 外墙装饰物、广告安装牢固,不应采用易燃材料装饰。

4.3 共用设施设备

4.3.1 强电系统包括高压环网柜、低压配电柜、变压器、公共照明和防雷设施等,应满足下列规定要求。

1 高压环网柜应符合下列规定:

- 1) 应全部上锁,钥匙编号清晰,放置明显位置;
- 2) 环网柜上标有各柜编号,周围有安全防护设施或警示标识标志;
- 3) 张贴供电部门紧急联系电话。

2 低压配电柜(箱)应符合下列规定:

- 1) 手、自动控制及漏电、短路、过载保护功能正常;
- 2) 技术铭牌及操作标识清晰,张贴控制原理图;
- 3) 指示灯完好,柜内装置无异响、无焦糊气味、无严重积灰;
- 4) 停用开关转换到“关”位置,并悬挂“严禁合闸”;
- 5) 进线柜短路停用应退出,并挂牌上锁。

3 变压器应符合下列规定：

- 1) 温度、湿度、风机监测仪等运行正常；
- 2) 编号及相色标识清晰，无破损。

4 公共照明应符合下列规定：

- 1) 接地绝缘良好；
- 2) 电缆沟内无严重积水、杂物；
- 3) 线路连接无松动，带电部分铺设无裸露；
- 4) 公共区域照明灯具(路灯、地灯等)照度符合安全通行要求；
- 5) 废旧照明灯具应专项回收。

5 防雷设施应符合下列规定：

- 1) 无严重锈蚀、缺损、断裂；
- 2) 宜委托专业机构定期检测。

4.3.2 弱电系统应符合下列规定要求：

1 安防设备、监控设备、道闸设备、智能设备等安装牢固、线路无损、功能正常，现场测试符合安全使用要求；

2 周界报警周围无遮挡，有防攀爬措施，张贴安全警示标识；

3 视频监控摄像效果清晰，保存时间不少于 30 日，达不到要求的，应做好重点突发情况视频的留存备查。

4.3.3 给排水系统应符合下列规定要求：

1 供水设备名称、流向、状态等标识清晰，运行正常，无损坏，无“跑、冒、滴、漏”等现象；

2 生活用水水池(箱)顶盖应加盖上锁，溢流水口应采用纱网封堵，防蚊蝇鼠虫等进入；

3 生活用水水池(箱)应委托专业机构定期清洗、消毒，有水质检验报告，并符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的要求；

4 雨污管网、隔油池、化油池等排水设施应定期进行清理、疏通，无堵塞，废弃油脂处理符合环境保护相关要求；

5 集水井盖牢固完好，标识清晰，破损时应做好相关安全警示标识。

4.3.4 消防系统应符合下列规定要求：

- 1 自动喷水灭火系统功能完好,无渗漏、严重锈蚀；
- 2 消火栓配件齐全,按钮启动正常,管网、接头无渗漏,并张贴操作标识；
- 3 灭火器能正常使用,周围无乱堆乱放,并张贴操作标识；
- 4 烟感、温感、显示模块外观完好,无遮挡,紧急情况下报警功能正常；
- 5 疏散指示灯无脱落、表面完好,充电、放电、故障等指示灯功能正常；
- 6 应急照明灯外观完好、功能正常,工作时间及照度满足场所要求；
- 7 防火门应根据其使用性质,保持其常开或常闭状态；
- 8 公共消防通道畅通,无杂物堵塞,张贴相关使用或警示标识标志；
- 9 防排烟系统功能正常,各管道井洞口有防火封堵；
- 10 管网水流流向标识正确,无“跑、冒、滴、漏”等现象；
- 11 设施设备维修过程中应悬挂警示标识标志；
- 12 应委托给专业维保公司进行维护保养,维护保养符合《建筑消防设施的维护管理》GB 25201 的要求；
- 13 住宅物业消防安全管理应符合《住宅物业消防安全管理》GA 1283 的要求；
- 14 高层建筑消防安全管理应符合高层民用建筑消防安全的相关规定。

4.3.5 电梯系统应符合下列规定要求：

- 1 按照“一梯一档”要求,建立电梯安全技术档案；
- 2 电梯安全管理人员应定期巡查电梯运行情况、测试多方对讲系统功能正常；
- 3 轿厢内应张贴安全注意事项、警示标志、电梯使用标志、应急救援电话号码等信息,并保持完好；
- 4 轿厢内安装宣传牌、语音播放器、电视、投影等广告设

施的,应安装牢固,不影响电梯安全使用;

5 出现故障、发生异常情况或者存在安全隐患时,应立即停止使用,设置警示标识,及时组织修复,维修过程中应设置围栏等防护措施进行警示;

6 应委托给专业维保公司进行维护保养,电梯安全管理人员应监督维保单位认真履行日常维修保养工作,并在维修保养、急修等工作记录上签字确认;

7 按规定周期对电梯进行安全检测,检测结果合格;

8 机房内救援工具齐全,有困人解救流程,平层线清晰;

9 电梯的使用管理应符合《电梯使用安全管理规范》DB34/T 2088 的要求。

4.3.6 公共配套设施应符合下列规定要求:

1 道路周围设有路标,不同路段设有导向、限速、减速、凸透镜等道路交通标识和标线等;

2 游乐设施、体育健身设施、休闲凉亭、座椅、园林假山、观景水池、湖等配套设施,应在醒目位置设置安全提示标志。

4.3.7 设备机房应符合下列规定要求:

1 配电房、消(监)控室等特殊设备房应实行 24 小时值班制度;

2 机房门外应张贴如“机房重地、谢绝入内”等相关标识;

3 机房门常闭落锁,钥匙专人专管,非工作人员未经允许不得进入,因事需要进入应办理相关审批手续;

4 门口配有满足安装高度和材质要求的防鼠板,且不影响机房门的正常开启;

5 张贴管理制度、岗位责任制度、设备系统图、设备操作流程、应急预案流程图、特种作业人员资格证书、常用联系电话或应急电话通讯录等标识标牌;

6 无渗漏、积水、杂物堆放,设备表面无严重锈蚀,仪器仪表运行正常、数据准确;

7 设施设备标识、标牌及警示标识标志齐全,管线标志清

晰、指引准确；

8 温度、湿度、照度、噪声等符合场所相关规定要求；

9 配备消防电话、消防灭火器材、应急照明灯具等，确保正常使用；

10 发生雷暴、强降水、大风等恶劣天气，应组织专项检查；

11 配电房配有检修工具（如螺丝刀、扳手、电工刀、电工钳等）、安全工具（如高压验电笔、绝缘手套、绝缘鞋、绝缘脚垫等），配电柜、变压器柜前后铺设绝缘胶垫，绝缘胶垫厚度符合标准要求，周围设置警戒线等；

12 消防控制室应保存高层民用建筑总平面布局图、平面布置图和消防设施系统图及控制逻辑关系说明、建筑消防设施维修保养记录和检测报告等资料；

13 各相关记录资料齐全。

4.4 公共秩序维护

4.4.1 公共安全防范应符合下列规定要求：

1 重点门岗宜设置不少于2名值班人员；

2 对进入物业管理区域的外来人、车、物进行管控，符合放行要求的做好相关登记给予通行。临时施工、装饰装修等特殊人员需进入的，应办理相关审批手续，凭证进入；

3 遇进入物业管理区域的可疑人员，应建立联防联控机制，对可疑人员进行识别及后续跟踪防范；

4 遇大件物品运出，应做好物资搬运相关审批手续，经核实确认无误后放行；

5 出入口遇影响安全通行、治安突发等事件时，应及时采取应急措施处理。

4.4.2 公共秩序维护应符合下列规定要求：

1 物业管理区域内重点安全部位，应制定不少于2套以上的巡逻路线，并定期开展实施评估工作；

2 巡逻过程中，安全巡查内容包含但不限于：

- 1) 可疑外来人员或恶意破坏公共设施设备的的人员；
- 2) 堵塞消防通道安全的违停车辆及违规充电的非机动车；
- 3) 乱堆乱放的可燃易燃物品及其他物品；
- 4) 公共区域的安全用电、用水、用气等；
- 5) 巡视过程中发现可疑或违规行为的,应及时制止并根据情况严重程度做好上报工作。

4.4.3 治安协助应符合下列规定要求：

1 物业管理区域内发生安全事故等突发事件时,在采取应急措施的同时应及时向政府相关部门报告,协助做好后续工作；

2 做好治安协助过程中所形成的监控影像、报警记录等资料的保密、存档和备查工作；

3 经相关部门批准在物业管理区域内开展大型社区服务活动的,应配合做好现场公共秩序维护工作。

4.4.4 车辆管理包括机动车管理、非机动车管理和停车场管理等,应满足下列规定要求。

1 机动车安全管理的内容包括但不限于：

- 1) 做好外来车辆进入物业管理区域内相关指引和安全行驶等提示性工作；
- 2) 按照管理规约等相关约定控制危险品、化学品等特殊运输车辆进入物业管理区域；
- 3) 车辆在物业管理区域内行驶、停放应遵守相关管理规定,不占用消防通道；
- 4) 特种车辆(如救护车、救援车、军车、工程车等)应便于方便求助、节省时间的原则给予放行。

2 非机动车安全管理的内容包括但不限于：

- 1) 存放点宜设置巡逻签到点、打卡点或视频监控范围内；
- 2) 周围配置消防器材,能正常使用；
- 3) 张贴防火、防盗、安全充电等安全及提示性标识标志。

3 停车场安全管理的内容包括但不限于：

- 1) 各交通标识标志完好；
- 2) 消防设施完好能正常使用；
- 3) 出入口周围张贴禁止行人通行的安全警示标识标志；
- 4) 停车场区域内张贴防火、防盗、安全充电等安全提示性标识标志；
- 5) 根据实际情况配备防洪挡板、防汛沙袋等应急物资。

4.5 环境安全管理

4.5.1 卫生清洁应符合下列规定要求：

- 1 做好环境卫生定期清洁工作,防治蚊虫及传染性疾病的滋生和传播；
- 2 作业过程中应对作业现场采取安全保护或防护措施,悬挂相关安全提示性标识标志；
- 3 作业后对现场进行恢复。

4.5.2 绿化养护应符合下列规定要求：

- 1 作业前对养护区域、养护方式、养护过程中影响安全的注意事项进行公示或告知；
- 2 作业人员作业前应做好个人安全防护措施；
- 3 作业过程中对大型灌木、乔木进行修剪时,应做好周围的安全防护措施；
- 4 作业后对现场进行恢复。

4.5.3 有害生物防治应符合下列规定要求：

- 1 作业前应对消杀防治区域、防治物品或药品、安全注意事项等进行公示或告知；
- 2 作业人员作业前应做好个人安全防护措施；
- 3 公共区域投放鼠药的地点应设置清晰且容易辨认的安全警示标识标志；
- 4 作业过程中对有害防治区域采取安全防护措施；
- 5 作业后对现场进行恢复,包括剩余物品或药品专项回收。

4.6 安全标识管理

4.6.1 应在物业管理区域内显著位置设置安全标识,告示注意事项,明确禁止行为。

4.6.2 安全标识应符合下列规定要求:

1 禁止标志、警告标志、提示标志,应符合《图形符号 安全色和安全标志》GB 2893、《安全标志及使用导则》GB 2894 的要求;

2 消防安全标志,应符合《消防安全标志 第1部分:标志》GB 13495.1 的要求;

3 道路交通标志和标线、物业服务指引标志,应符合《道路交通标志和标线 第2部分:道路交通标志》GB 5768.2、《道路交通标志和标线 第3部分:道路交通标线》GB 5768.3 的要求;

4 公共信息符号标志,应符合《标志用公共信息图形符号 第1部分:通用符号》GB/T 10001.1 的要求;

5 机动车停车场导向标志,应符合《公共信息导向系统 设置原则与要求 第11部分:机动车停车场》GB/T 15566.11 的要求;

6 设施设备图形符号标志,应符合《设备用图形符号 第1部分:通用符号》GB/T 16273 的要求。

4.6.3 应定期对安全标识进行检查,保持标识标志齐全。

4.7 安全作业管理

4.7.1 动火作业应符合下列规定要求:

1 作业前应严格履行审批手续,经审批后实施动火作业;

2 作业过程中应加强防火隔离措施、火源及违章作业的管理;

3 作业现场应配备充足有效的灭火器材,安全监护人应采取定期巡查的方式加强安全监管;

4 现场有氧气瓶、乙炔气瓶的,应与动火作业点保持不低于5m的安全距离,瓶体保持直立稳固状态;

5 作业后对现场进行恢复。

4.7.2 有限空间作业应符合下列规定要求：

1 作业前应严格履行审批手续，未经审批任何人不得进入有限空间作业；

2 作业前应严格执行“先检测、后作业”的原则，并根据检测结果对作业环境危害状况进行评估。评估不符合要求的，应利用风机通风或适当设备进行处理直至安全检测合格；

3 作业中应配置防护用具、通讯工具、应急救援装备及安全监护人等，周围设置安全警示标识标志；

4 遇抢修或紧急工程需夜间作业的，应增加安全标志，架设警示灯等；

5 易爆场所应采用防爆工具、机具及防爆安全行灯等，防爆安全行灯符合特殊场所使用要求；

6 作业后对现场进行恢复。

4.7.3 高处作业应符合下列规定要求：

1 作业前应办理高处作业许可证；

2 无高处作业许可的应委托专业机构进行高处作业；

3 作业前作业人员应佩戴安全防护装备，作业设备、作业平台、安全带的固定点应牢固；

4 作业现场应设置警示标识标志和警戒区域，配有安全监护人；

5 作业后对现场进行恢复。

4.7.4 临时用电作业应符合下列规定要求：

1 公共区域因临时施工或装饰装修特殊情况，需用电作业的应提前履行审批和报备手续，符合《用电安全导则》GB/T 13869 的要求；

2 作业前，临时配电柜应装设电源隔离开关及短路、过载、漏电保护电气，且漏电保护器的额定漏电动作电流和额定漏电动作时间应符合《用电安全导则》GB/T 13869 的要求；

3 作业过程中，用电设备和线路应按供电电压等级和容量正确使用，所用的电器元件应符合国家相关产品标准及作业

现场环境要求；

4 作业现场在开关上接引、拆除临时用电线路时，其上级开关应断电，加挂安全警示标识标志，使用专用验电器确认被拆线路无电压后再对其操作；

5 作业后对现场进行恢复。

4.7.5 封道作业应符合下列规定要求：

1 作业前应保证消防车和其它重要车辆可通行等应急救援畅通要求；

2 作业现场的封闭路口和相关道路上设置交通警示或告知标识标志，作业区附近设置路栏、道路作业警示灯、导向标志等；

3 作业后对现场进行恢复。

4.7.6 动土作业应符合下列规定要求：

1 动土作业前，应对现场建筑物的结构、地下隐蔽设施提前做好现场勘查；

2 占用通行道路作业的，作业前应制定道路通行方案和安全措施；

3 破土开挖作业前，应做好地面和地下排水，防止地面水渗入作业层造成塌方；

4 作业人员作业过程中应佩戴安全帽；

5 作业现场应检查工具、现场支撑点的牢固、完好，发现问题及时处理；

6 作业现场应根据需要设置护栏、盖板和警告标识标志，夜间或雨、雪、雾天应悬挂警示灯；

7 作业现场发现暴露出的电缆、管线以及不能辨认的物品时，应立即停止作业，妥善保护，在采取安全保护措施后方可继续作业；

8 作业后对现场进行恢复。

4.7.7 有毒有害作业应符合下列规定要求：

1 作业前应进行公示或告知；

2 根据化学品安全说明书或其他技术资料对作业人员进

行安全技术交底,明确作业过程可能产生的危害、安全使用要求、应急处置措施等;

3 作业过程中应对作业人员采取安全防护措施;

4 作业现场应设置有效的防护设施,确保作业环境中有毒有害物质浓度(强度)符合国家有关规定要求;

5 作业后对现场进行恢复。

5 物业使用安全管理

5.1 一般规定

5.1.1 告知业主及物业使用人,按住宅物业使用说明文件、物业质量保修文件、管理规约及法律法规的相关规定正确使用物业专有部位和共用部位及设施设备。

5.1.2 告知业主及物业使用人物业专有部位和共用部位使用过程中的相关安全注意事项及应急措施。

5.1.3 巡查过程中发现业主及物业使用人有破坏共用部位与专有部位相连接的构建、或因改造专有部位而影响共用部位使用、因维修专有部位而破坏共用部位未恢复等行为的,应及时告知、劝阻、制止,并根据情况严重程度上报相关主管部门。

5.1.4 提醒业主对专有部分进行租赁、销售、转让等行为时,应到物业服务组织进行报备。

5.1.5 节假日或自然灾害预警时,应及时通知或告知业主及物业使用人对专有部位做好安全防护措施。

5.2 装饰装修

5.2.1 装修人在住宅室内装饰装修工程开工前,应当向物业服务组织申报登记。

5.2.2 装修人、装饰装修企业应当与物业服务组织签订住宅室内装饰装修管理服务协议。

5.2.3 物业服务组织应当将住宅室内装饰装修工程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。

5.2.4 装修过程中应告知的禁止性行为,包含但不限于:

1 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;

- 2 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
 - 3 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；
 - 4 其它影响建筑结构和使用安全的行为。
- 5.2.5 按照住宅室内装饰装修管理服务协议实施监管,发现装修人或者装饰装修企业有违反相关安全规定的行为时,应当立即制止,拒不整改的应做好记录并向相关部门报告。

5.3 高空置物

- 5.3.1 应告知业主及物业使用人在物业专有部门放置物品的安全注意事项及禁止性行为。
- 5.3.2 应告知安全注意事项的内容,包括但不限于:
- 1 室外空调外机的牢固；
 - 2 外墙悬置太阳能板的牢固；
 - 3 安装防盗网或防盗窗的牢固；
 - 4 外置式晾衣杆、架的牢固；
 - 5 安装挡雨棚、遮阳罩的牢固；
 - 6 玻璃门窗的完好、牢固等。
- 5.3.3 告知禁止性行为的内容,包括但不限于:
- 1 室外阳台堆放花盆、易燃物品；
 - 2 室外空调外机堆放花盆、易燃物品；
 - 3 管理规约规定的其它专有部门禁止性行为等。
- 5.3.4 巡查过程中发现高空置物影响安全的行为时,应及时劝阻、制止,拒不整改的应做好记录并向相关部门报告。

6 危险行为安全管理

6.1 危险性行为

6.1.1 物业管理区域内影响安全的危险性行为的内容,包括但不限于:

- 1 装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构;
- 2 侵占、损坏物业的共用部位、共用设施设备造成安全隐患;
- 3 违法搭建建筑物、构筑物;
- 4 违反法律法规和管理规约,以及未经有利害关系的业主同意,改变建筑物及附属设施的用途;
- 5 擅自改变房屋外观;
- 6 违反规定在建筑物、构筑物上悬挂张贴宣传物品;
- 7 堆放易燃、易爆、剧毒或者含有放射性物质的物品,排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音;
- 8 倾倒垃圾、污水和杂物,焚烧垃圾;
- 9 占用消防通道;
- 10 高空抛物;
- 11 违反规定饲养宠物,遛宠物不牵绳;
- 12 违反规定摆摊设点占道经营;
- 13 法律法规、规约禁止的其它行为。

6.2 危险性行为管理

6.2.1 加强业主及物业使用人危险性行为造成的后果及承担法律责任相关知识的宣传。

6.2.2 巡查过程中发现业主及物业使用人有危险性行为时,应及时劝阻、制止,拒不整改的应做好相关记录并向相关部门报告。

7 安全应急管理

7.1 应急机构

7.1.1 设置应急救援机构,机构由通信联络组、安全行动组、疏散引导组、防护救护组、安全保卫组、后勤保障组等组成。

7.1.2 人员由项目负责人及各部门负责人组成,宜可根据物业管理项目大小配置专(兼)职应急救援队伍。

7.1.3 救援机构人员负责各类应急预案的编制、培训、演练及后续应急处置工作的评估和改进。

7.1.4 配置应急救援需要的防护用品和应急救援设备。

7.1.5 定期对应急物品及设备进行检查和维护,保证应急物资处于完好待用状态。

7.2 应急预案

7.2.1 对物业管理区域内存在或潜在影响安全的突发事件进行识别。

7.2.2 收集各类应急预案所需的法律法规、技术标准、国内外同行事故的总结和工作经验。

7.2.3 根据应急事件的类别做好应急预案编制工作,应急预案宜与地方政府预案、上级主管单位预案及相关部门预案相衔接。应急预案内容包括但不限于:

- 1 应急演练组织机构及职责;
- 2 物业管理的特点;
- 3 应急处置原则;
- 4 事件特征分析;
- 5 预警;
- 6 信息报告程序;

- 7 应急处置；
 - 8 应急物资与装备保障。
- 7.2.4 在预设条件下,根据应急预案规定的职责和程序,模拟应对突发事件的活动现场开展应急预案演练。
- 7.2.5 应急预案演练实施流程应包括但不限于以下步骤:
- 1 演练准备,包括人员、资金、物资、技术、安全等的准备;
 - 2 演练实施,包括演练动员、演练执行、演练结束;
 - 3 演练总结,包括演练的背景信息、演练情景、演练评估等。

7.3 应急处置

7.3.1 事件发生时,根据事件的大小和发展态势,启动应急预案,调配相关人员和物资,采取应急处置,必要时应请求社会救援力量应对。应急处置的内容包括但不限于:

- 1 人员疏散;
- 2 设置警戒线;
- 3 现场交通及相关现场的秩序维护;
- 4 应急救援队伍的组织与协调;
- 5 应急物资的调集;
- 6 社会救援力量的联动;
- 7 信息和新闻媒体的现场管理。

7.3.2 事件有效控制后,进行事后恢复。事后恢复工作内容包括但不限于:

- 1 物业管理区域的工作秩序、生活秩序和环境;
- 2 协助事故调查;
- 3 协助损失状况评估;
- 4 协助保险公司的受理和理赔。

7.3.3 处置结束后对应急预案、救援过程、事后恢复等进行评估和总结,形成书面报告,对管理存在的问题跟踪和改进,并做好相关记录的保存。