高工发〔2023〕12号

中共长沙市望城区高塘岭街道工作委员会

## 长沙市望城区高塘岭街道办事处

## 关于印发《高塘岭街道加强物业小区安全

## 生产管理主体责任的管理办法》的通知

各社区业主委员会、物业管理公司：

## 《高塘岭街道加强物业小区安全生产管理主体责任的管理办法》已经街道党工委、办事处研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

 中共长沙市望城区高塘岭街道工作委员会

长沙市望城区高塘岭街道办事处

 2023年5月9日

## 高塘岭街道加强物业小区安全生产管理

## 主体责任的管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为进一步落实住宅小区安全生产主体责任，规范物业服务企业安全防范管理，保障小区居民人身、财产安全，预防和减少生产安全事故，依据《湖南省物业管理条例》《湖南省生产经营单位安全生产主体责任规定》等法律法规规定，结合辖区物业管理小区实际，制订本办法。

**第二条** 本街道辖区内有物业管理的住宅小区，依照物业管理合同履行服务职能的物业服务企业，为物业管理区域安全生产管理主体责任人，适用本办法。

**第三条** 物业服务企业在实施物业管理活动中应当依照法律法规规定，建立本住宅小区安全生产责任体系，遵守安全生产管理规定，制定物业管理区域内安全防范应急预案，对突发性自然灾害、供水、供电、供气和排水事故、物业安全事故、公共卫生事故、治安及刑事案件等突发事件的预防和处置进行具体规定，并协助相关政府职能部门做好物业管理区域的安全管理工作。安全应急预案应向街道物管办备案，发生安全事故或其他紧急事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按规定向有关行政管理部门报告。

**第四条** 物业服务企业（含依法在物业管理区域设立的服务机构）在实施物业管理活动中，应当依照法律法规规定、物业管理合同、管理规约的约定，履行安全管理责任，服从各行业主管部门及街道办事处的管理，建立安全巡查、安全宣传、安全隐患治理的制度、规程，保障管理所需的经费投入，定期开展安全隐患排查和治理，完善设备设施维护与作业安全管理，谨防管理失职造成人员伤亡、财产损失等重大责任事故。

第二章 安全管理责任人员及职责

**第五条** 物业服务企业主要负责人和分管负责人为本街道辖区内住宅小区的安全生产管理第一责任人，并承担相应的法律责任。

（一）依法依规在物业管理区域内建立安全管理制度，推行全员安全管理责任制和考核机制；

（二）落实安全管理规程培训、宣传经费和安全管理设施设备投入；

（三）定期（每季度一次）组织小区安全生产管理检查和安全隐患排查分析会，并督促事故防范、隐患排查和整改措施的落实；

（四）签订三级安全管理体系责任书，及时、如实报告安全事故，协助开展安全事故调查。

**第六条** 物业管理区域项目经理（主任）为安全生产管理直接责任人，具体履行本小区安全生产管理职责。

（一）负责签订本小区安全管理责任书，落实小区专职管理人员和兼职人员配置；

（二）建立安全生产管理预防控制体系和隐患排查整治体系，按月组织小区安全管理检查并建立检查记录，及时研究处理存在的安全生产管理问题；

（三）定期组织开展小区公共安全教育、培训工作，并保障所需经费的投入；

（四）督查、纠正小区安全生产作业规程和违规行为，对重大安全隐患应及时向街道安全监督管理部门上报，协助街道职能部门做好小区安全管理工作。

**第七条** 物业服务企业应按规定在物业管理区域内配备专职安全生产管理人员不少于1名；从业人员超过100名以上的物业管理区域，应再配备兼职安全生产管理人员1名，负责日常的预防性安全管理工作。

（一）履行协助项目经理对小区安全生产风险识别、评估、分级管控，及时排查安全生产隐患并提出治理意见，执行安全隐患治理改进工作；

（二）负责对物业管理区域内的人流干道、消防通道、消防设施、配电房及井道、充电桩、电动自行车停放、电梯、小散工程及零星作业施工等重点区域、重要设施进行日常巡查、登记、报告，纠正安全管理违规行为；

（三）负责落实物业安全管理相关使用人的安全责任书（含消防安全）的签订与管理；

（四）检查在物业管理区域从事安全作业人员的持证上岗情况（含本单位）；

（五）组织开展小区公共安全的教育和培训等督导工作。

**第八条** 物业服务企业应签订三级责任体系责任书，包括物业服务企业法人和分管负责人签订；分管负责人与管理处主任（项目经理）签订。

**第九条** 物业服务企业应制定完善安全生产管理教育和培训计划，按月开展安全教育和培训，并建立档案。物业服务企业应针对不同岗位、不同生产区域、不同危险源有针对性的进行安全教育和培训，增强管理人员的主动安全防范意识。应当建立安全生产教育和培训档案，如实记录教育和培训的时间、内容、参加人员以及考核结果等情况，履行的安全生产管理职责。

**第十条** 物业服务企业应多途径，常态化地向物业使用人宣传：防火防盗、用水、用电、用气安全知识，电梯安全使用，充电桩安全注意事项，装修施工禁止行为和注意事项，各类突发事件的应急、自救和互救等措施，提升安全意识。

第三章 安全生产管理主体职责范围

**第十一条** 物业服务企业应当履行的公共区域和设施安全生产管理职责。

（一）负责住宅小区物业共有部分、设备设施的使用安全检查、维护、保养，设置统一规范的警示标识，作业标识，温馨提示等，明确禁止行为；

（二）聘用具备安全生产上岗资格人员或者相应资质的第三方机构，委托提供电梯、消防、监控、人防等专项设备设施日常维修保养服务，约定各自的安全生产管理职责，公开维保单位的名称、资质、联系方式等；

（三）明确物业的重点部位（包括但不限于电梯控制房、消防监控中心、配电房等）安全管理责任人，对配电房、水泵房、电表房、管井、二次供水的水箱等区域上锁，采取人、技防相结合措施，防止公共设施给业主造成人身伤害事故；

（四）物业服务企业不得擅自改变、处置配套设备设施的规划使用功能，及时发现并制止小区出现的乱搭建行为，不听劝阻的，及时报告执法部门；

（五）物业服务企业应每周对使用的健身、娱乐、休闲设施进行不少于一次的安全使用检查，对存在安全隐患的娱乐设施及时做好停用标识，组织检修，达不到安全使用的禁止使用。

**第十二条** 物业服务企业应当配合公安机关做好小区公共秩序及治安防范安全管理。

（一）物业服务企业应当加强人员管理，保安人员必须持证上岗，按照公安机关要求进行信息采集，做好小区居民、房屋基本信息登记，物业服务企业定期开展业务和技能培训，定期组织反恐、防爆培训演练，依法、文明履职；

（二）物业服务企业应当对有条件的物业管理区域实行24小时封闭式监控管理，严格按照标准落实人员、车辆出入登记制度，并确保小区内车辆停放有序；

（三）加大对小区安全防范的投入，提升技防管理，对物业管理区域内出入口、电梯轿厢等重点部位和其他易产生安全隐患的部位安装摄像装置，对存在危及人身安全隐患的物业区域，安装明显标志和采取防范措施；

（四）加强治安巡逻管理，对有条件的物业管理区域，推进建设人脸及车辆识别系统，楼栋防攀爬措施，有效避免各类偷盗、治安事件发生。

**第十三条** 物业服务企业应依照城市管理法规规定和服务合同约定，做好公共环境作业防护安全管理。

（一）按照规定做好小区垃圾分类处理、垃圾定点收集工作，并在作业区域设置警示标识和隔离防护；

（二）在进行绿化、卫生消杀时，选用对人体无害的低残留药品；投放鼠药时，药品放置在儿童不易发现的地方并设置警示标识；

（三）严格按照城市管理法规规定和管理规约约定，履行对小区内户外广告设置、乱摆卖、乱张贴、乱挂晒、污水处理以及宠物饲养等行为进行劝阻、制止，经劝阻无法终止的应及时上报街道城管执法部门或公安机关处理。

**第十四条** 物业服务企业应当按照法律法规规定和服务合同约定，履行消防安全职责。

（一）制定并实施物业管理区域内的消防安全制度、操作规程，组建义务消防队，按季度组织员工安全技能培训，义务消防队员具备“三知”（知道器材位置、知道疏散通道、知道楼栋布局）、“四会”（会组织人员疏散、会初期扑救、会穿戴装备、会操作器材）；

（二）制定消防应急方案，在相关职能部门指导下，每半年组织一次员工、业主或居民共同参与的消防演练和消防应急疏散演习；

（三）定期组织小区居民接受消防安全教育和培训。按月在小区微信群、电视视频、宣传橱窗、海报单张等媒介，宣传普及安全生产相关知识，每年至少二次组织业主或居民灭火、逃生知识培训；

（四）设立24小时值班的消防控制室，配置消防箱（柜）及消防器械，备存消防物资，值班人员需持证上岗。有条件的小区可设立微型消防站；

（五）做好物业管理区域内的共用部位、设备设施维护及使用的日常巡查管理和登记，保障设备设施、消防器械正常使用，严禁损坏、挪用或擅自拆除、停用消防设施并确保疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高作业场地通畅不被占用；

（六）必须制止堵塞消防通道，乱拉电线，电动车违规充电、乱停，违规使用煤气、存放易燃易爆物品行为，不听劝阻的，报告有关消防监管部门处置；

（七）落实物业小区供电设施及线路的巡查、维修的安全管理，发现物业小区电线线路存在安全隐患应及时整治，严防电气火灾事故；不属于物业管理职责范围的及时报告供电部门整改。

**第十五条** 物业服务企业应按照行业主管部门要求，履行物业管理区域内新能源汽车充电桩安全管理。

（一）加强对小区新能源充电桩检查和巡查，在对物业小区新能源汽车充电项目进行安全自查过程中，要严格执行新能源汽车充电设施安全检查工作相关规定，发现安全隐患立即停止使用；

（二）新能源汽车充电设施周围要保持整洁，禁止堆放杂物，排水系统要保持畅通，防止积水，如发现积水时，不要贸然靠近，应在周围拉起警戒线，禁止进入积水区域，以免发生触电事故。

**第十六条** 物业服务企业应按规定推动物业小区电动自行车安全管理。

（一）推动并设置符合安全条件的电动自行车停放棚及充电设施，禁止电动自行车在室内及楼道内充电；

（二）在小区门厅、楼道、单元门厅张贴安全警示标识、指引海报、派发宣传资料开展电动车集中停放、集中充电、集中管理的安全使用宣传；

（三）每月定期对物业小区内的电动自行车充电桩进行排查，发现隐患及时整改。

**第十七条** 物业服务企业应按照市场监督管理部门规定，履行电梯使用安全管理责任：

（一）每年应督促维修保养单位及时向相关部门申请检验，取得电梯安全检验合格证；

（二）在电梯内明显位置张贴安全检验合格和应急投诉电话等标志，统一在消防中心设立报警点，保证电梯发生故障时能接到报警。

**第十八条** 有限空间、小散工程和零星作业安全管理。

（一）加强小散工程和零星作业安全管理，禁止未经备案的施工队进场施工，严格按照“预动工，先报备”的原则进行备案；在化粪池、污水池、雨棚、外墙装修、空调、太阳能、充电桩等高危作业时，务必做好防护和防范工作，避免发生中毒、坠落、触电等事故。物业服务企业及业主应聘请有资质的单位进行作业，作业人员必须有相关资格证，并到物业管理处进行登记备案；

（二）保持地下车库、设备用房等地下或隐蔽场所的清洁和通风，避免空气污染及不流通。严禁在可能存在有害气体的狭小和封闭场所违规作业；

（三）做好房屋建筑质量安全管理工作，不得擅自改变公共建筑的使用性质、建筑结构及用途，监督业主不得擅自改变房屋的使用性质和建筑结构，严禁小区内房中房出租住人等行为。发现存在房中房现象的，立即报相关部门查处。

**第十九条** 物业服务企业应做好防汛防台风安全管理，落实安全生产预防处置责任：

（一）定期检查排水泵使用情况，清点和补充沙袋、雨具、抽水泵等应急抢险物资，在地下车库出入口等低洼地带配备沙袋、挡水板等防汛物资；

（二）定期检查物业小区各类墙体、边坡状况，排查安全隐患，及时维护修缮；对于小区红线外周边的墙体、边坡，发现隐患应及时告知责任单位或相关行业主管部门；

（三）及时修剪和加固大型树木，对绿地、花箱、中央隔离花槽等绿化设施进行安全检查和修护；

（四）密切关注气象部门发布的气象预警，张贴台风暴雨防御通知，提醒业主、住户关好门窗、清理阳台杂物，拆除或加固室外悬挂物；

（五）做好防汛、防台风应急预案，组织进行应急演练活动。出现汛情时，立即启动应急预案，迅速控制险情，同时设置警戒区域，提醒过往行人、车辆绕行。

**第二十条** 物业服务企业应落实燃气安全使用监督职责。

（一）历史违建小区物业服务企业应积极配合街道办推动管道燃气开通使用工作，主动与购房人或使用人沟通，推动开通使用，禁止瓶装煤气进入高层楼宇，杜绝消防安全隐患；

（二）积极配合相关部门开展燃气安全宣传，通过张贴及发放宣传资料、在业主微信群发布视频、信息等方式，向住户普及燃气安全使用常识，提高燃气事故应急处理能力；

（三）协助做好燃气安全隐患排查，发现擅自改动燃气管道设施，将燃气管线暗埋、包封、占压等违法违规行为应及时制止，并立即向行业主管部门和燃气企业报告，配合消除安全隐患。

第四章 安全生产管理的监管

**第二十一条** 物业服务企业在物业管理活动中，因主体责任行为违反有关法律、法规、规章的，由负有行政监管职责的执法部门依法依规查处。

**第二十二条** 建立街道办事处住宅小区物业管理安全生产管理联席会议制度，对严重影响小区安全生产管理的情形及重大隐患问题进行协调处理。

（一）组织辖区安监、公安、城管、规土执法、城建、市场监督、环境保护、历史违建综合整治、物业管理、社区工作站等部门定期召开物业管理安全生产管理联席会议，对住宅小区存在的安全生产管理问题进行情况通报，明确职责分工处置；

（二）各部门通过日常检查、投诉、社区工作站、业主委员会或业主反映等途径，掌握住宅小区出现的安全生产问题（包括不良行为、限期整改、行政处罚），形成会议议定并要求物业服务企业履行安全生产管理责任。

**第二十三条** 物业服务企业在落实安全生产管理主体责任过程中，经联席会议职能部门（含社区工作站）确认，有下列不良行为的，依据《长沙市物业服务企业及项目经理信用管理暂行办法》对辖区物业服务企业实施信用评价。

（一）物业服务企业未建立物业服务应急预案或虽建立预案但未进行定期演练和落实的行为；或发生事件后，未做好应急处置工作、未及时报告相关部门；

（二）物业服务企业不落实街道相关安全生产管理措施的；

（三）物业服务企业未落实安全用电有关规定，造成小区内存在用电安全隐患而未及时整改；

（四）物业服务企业未落实物业管理区域内新能源汽车充电设施安全管理措施的行为；

（五）物业服务企业未落实物业管理区域内各类墙体安全管理措施的行为；

（六）物业服务企业未落实地下停车场安全管理措施的行为；

（七）物业服务企业不配合街道办事处开展物业服务项目检查的行为；

（八）物业服务企业不按合同约定对房屋建筑本体、共用部位进行维修、养护的行为；

（九）物业服务企业不按合同约定对共用设备设施进行维修、养护的行为；

（十）物业服务企业不按合同约定落实公共环境清洁、消杀标准；

（十一）物业服务企业不按合同约定落实安保措施；

（十二）物业服务企业不按合同约定落实车辆停放秩序管理措施。

经联席会议职能部门确认后，由街道物管办组织相关职能部门、社区工作站、业主委员会等单位，开展调查取证，发出《物业服务企业信用评价通知书》，上报区主管部门执行扣分和向社会公布。

**第二十四条** 物业服务企业在辖区内住宅小区未落实安全生产管理主体责任，有下列行为的，在街道范围实施红牌通报。

（一）经街道安全生产联席会议成员单位（职能部门）通过检查存在严重安全隐患要求限期整改，并被行政处罚的；

（二）经街道安全生产联席会议成员单位（职能部门）通报小区物业服务企业无正当理由拒不执行安全生产主体责任管理，或推诿、敷衍致使执行安全生产管理出现不达标行为的；

（三）物业服务企业未按照相关规定，履行协助、报告职责的；

（四）物业服务企业在物业管理活动中未按照有关法律、法规规定履行安全生产管理主体责任的，经城管、市政、治安、环保、物管等职能部门约谈或督办后，仍不能有效落实的；

（五）物业服务企业在日常物业管理活动中，违反物业管理法律法规规定、服务合同和管理规约约定，导致安全生产管理出现重大隐患问题、重大信访投诉问题，经街道物管办下发要求整改、督办意见后，未能限期改正的。街道物管办通过在街道公共信息平台、物业管理微信群、红头通报文件等方式，不定期进行通报，并将相关通报上报区住房建设局、区住房保障中心，被通报的物业服务企业列为区、街道重点监管对象，累计通报三次以上的，录入区信用综合平台系统，可作为政府采购或招投标活动的依据，同时物业服务企业将在街道辖区内被限制评优资格和奖补资格。

第五章 附 则

**第二十五条** 本办法与法律法规及上级相关规定有冲突的，以法律法规及上级相关规定为准；本办法由长沙市望城区高塘岭街道办事处物管办负责解释。

**第二十六条** 本办法自印发之日起实施。有效期为三年。

|  |
| --- |
|  高塘岭街道党政综合办公室 2023年5月9日印发 |