

深圳市福田区住房和建设局

福田区住房和建设局关于开展物业管理区域安全大排查大整治的紧急通知

各物业服务企业：

近期，我市发生多起安全事故，在社会上引起了极大反响，根据市、区领导指示要求，各有关单位务必吸取事故教训，遏制类似安全事故的发生。为保障物业管理区域安全稳定，全面排查和彻底消除安全隐患，确保人民生命财产安全，请各街道、各物业企业及物业项目负责人增强抓好安全生产工作的责任感和紧迫性，全面开展物业管理区域大排查大整治工作，现将工作要求通知如下：

一、开展火灾隐患排查工作，履行消防安全管理职责

各物业服务企业要立即开展高温天气火灾隐患排查整治工作，重点对管理区域内存放易燃易爆物品的场所的消防安全进行排查，严防室内住人；开展消防设施、消防器材的巡查、检查、维护管理，并如实记录，确保消防设施完整好用；加强消防监控的值班和巡查，时刻掌握管理区域内的消防安全动态，定期开展消防演练，熟练掌握火灾应急报警、人员疏散、初期火灾扑灭等技能；加强消防通道的管理工作，

确保消防通道的畅通；加强巡查，尤其是夜晚夜晚充电，高温天气充电以及雷雨天气充电要格外加强防范，严防不当的充电行为导致的火灾，触电事故的发生。

二、严格落实新能源汽车充电桩、电动自行车管理责任

各物业服务企业应做好物业管理区域内充电设施设备安全隐患排查，严格执行《深圳市新能源汽车充电设施安全检查工作导则（试行）》，加强对新能源汽车充电桩检查和巡查并建立检查巡查台账，督促充电设施运营单位履行安全管理职责；加强对电动自行车安全管理，建设符合安全条件的电动自行车停放库（棚），制定严格的电动车存放、充电管理规定，对电动车进行集中存放、集中管理，对电动车充电设施及配置的消防器材进行统一维护，禁止电动自行车在室内及楼道内充电，聘请有资质的工作人员每月定期对电动自行车充电桩进行排查，对发现电动自行车违规入楼入户停放、充电的，一律进行清理。对拒不配合的住户及充电设施运营单位，及时上报街道办事处。

三、强化小散工程和零星作业安全管理

各物业服务企业应强化小散工程安全生产管理，做到职责、风险、后果“三必知”，严格落实《福田区小散工程和零星作业安全生产管理实施细则》、《福田区小散工程和零星作业物业巡查“十必须”》等文件要求，及时将本小区的开工备案项目录入小散工程和零星作业智慧监管系统，充分重

视和加强高处作业和临时用电作业的现场监督和安全巡查频次，对发现的安全隐患及时按照《福田区小散工程和零星作业安全生产管理实施细则》第二十一条进行处理。

四、开展物业共有部分隐患排查，有效防范高空坠物

各物业服务企业要按照相关法律法规的规定和物业服务合同的约定，加强物业管理区域内共有部分和共用设施设备的维修、养护、管理，保持设施设备安全、良好运行。建立和完善日常检查巡查、维修养护、应急处置等规章制度；指派工作人员，排查安全隐患，杜绝潜在危险，特别是物业共有部分的窗户、幕墙和户外广告牌等；发现安全隐患要及时整改，暂时无法完成整改的要设立警示标识，设置围蔽设施；属于业主专有部位的安全隐患，要及时告知业主整改并跟进整改情况，提醒并配合业主重点对物业专有部分的外窗窗户、雨棚、防盗网、空调外挂设施及设备安全情况进行检查；积极推动有条件的小区在取得业主大会决议通过的情况下，加装全楼景监控或对空监控等全区域防高坠监控、对建筑进行防护改造，如增设底层挑檐或防坠网等。

五、严格落实有限空间作业安全管理职责，杜绝违规作业行为

各物业服务企业要按照相关部门的要求，全面开展化粪池、污水池、管井（道）、地下室等有限空间作业场所安全隐患排查整治工作，确保不漏一处、不留死角，对物业管理

区域有限空间进行进一步辨识评估、完善管理台账、完善安全管理制度和操作规程；建立有限空间作业审批制度、现场安全管理制度、作业人员安全教育培训制度、应急管理制度和安全操作规程等制度；开展全员安全生产教育培训，坚持“先通风、再检测、后作业”的作业程序，做到“七不下”，即“不排水不下、不通风不下、不检测不下、不戴防毒面具不下、里外没有配合不下、晚上时间不下、不批准不下”；完善应急救援预案并加强演练，发生险情后要按照应急预案规定实施科学救援，坚决杜绝盲目施救导致事故后果的扩大。

六、持续加大宣传教育和培训力度

各物业服务企业要充分利用小区宣传栏（橱窗）、楼宇视频等宣传阵地，通过微信公众号、张贴资料、播放短片等方式，广泛宣传电动车使用维护的安全常识，让电动自行车主和公众认识到电动车存在的火灾风险，特别是电池火灾事故的危害性；潜移默化地提高居民在用电、用气以及消防等方面的安全意识，掌握火场逃生自救方法，重视火灾预防工作；加强法律法规宣传，倡导广大业主尽注意义务，预防高空坠（抛）物事件的发生。

我局近期将联合相关部门对本通知落实情况开展实地检查，对未落实物业服务企业安全生产主体责任的企业及相关负责人依法予以处理，同时按照《福田区关于物业安全生

产与市场准入联动的若干措施》（深福建发〔2019〕41号）规定，提请市物业管理协会对相关企业进行公开谴责，责令该物业服务企业一定期限内不得参与物业项目投标，限制该物业项目负责人担任新项目物业负责人，同时联合深圳市、区物业协会取消该物业服务企业年度评优评先资格。

特此通知。



