

四川省物业企业安全生产责任清单

仪陇县古一物业管理有限公司

金源帝都项目

一、 物业企业安全生产主体责任清单

1-1 物业企业--吕雪梅

责任清单

1. 持续具备法律法规及国家、行业标准规定的安全生产条件；
2. 依法建立企业安全生产组织机构，配备专（兼） 职安全生产管理
人员；
3. 建立并落实全员安全生产责任制，明确各岗位安全生产责任人、
责任范围、考核标准，并定期对履 职情况进行监督考核；
4. 制定并不断完善企业安全生产规章制度、操作规程；
5. 加大对安全生产资金、物资、技术、人员的投入保障力度，不断
改善安全生产条件；
6. 加强安全生产标准化、信息化建设；
7. 主要负责人、分管负责人和安全生产管理人员应具备与本企业从
事的生产经营活动相应的安全生产 知识和管理能力；
8. 定期组织员工进行安全生产教育培训，并建立教育培训档案，如
实记录安全生产教育培训时间、内 容、从业人员以及考核结果等情况；

9. 特种作业人员必须按照国家有关规定经培训考核合格，取得相应资格；

10. 对危险性较大的场所和有关设施设备上，设置明显的安全警示标志；

11. 建立并完善设施设备维护管理制度，按计划对设施设备进行维护、保养，并依照法规、标准相关要求定期检测；

12. 建立并完善职业健康管理制度，关注员工身体、心理状况和行为习惯，教育督促员工严格遵守安全生产规章制度、操作规程，正确佩戴、使用劳动保护用品；

13. 与相关方签订安全生产管理协议，明确双方安全生产管理权利义务；

14. 建立安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制。对物业服务活动的各类安全风险进行识别、评估，并按照安全风险分级采取相应的管控措施；定期对事故隐患进行排查，并采取技术、管理措施，及时消除事故隐患；

15. 制定生产安全事故应急救援预案，配备相应的应急救援物质和器材，定期组织应急救援培训、演练，并与当地政府的生产安全事故救援预案相衔接；

16. 建立事故管理制度，规范事故报告、事故调查处理和事故档案管

理流程。发生生产安全事故后，主要负责人应当第一时间组织救援，并及时准确上报事故情况。同时，主动配合做好事故调查工作；

二、 安全生产重点岗位责任清单

2-1 企业主要负责人--吕雪梅

责任清单

1. 企业主要负责人是企业安全生产第一负责人， 对企业安全生产管理工作全面负责。
2. 负责建立、健全企业全员安全生产责任制。
3. 加强安全生产标准化建设。
4. 组织制定并落实企业安全生产规章制度和操作规程。
5. 组织制定并落实企业安全生产教育和培训计划。
6. 确保企业安全生产的资金、技术、人员等投入 的有效实施。
7. 组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查 治理双重预防工作机制，督促、检查本单位的安 全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。
8. 组织制定并实施企业的生产安全事故应急救援 预案。
9. 出现生产安全事故，应迅速采取有效措施，组 织救援，并按照国家有关规定及时、如实向相关 部门报告生产安全事故。
10. 法律法规、规章规定的其他安全生产责任。

履职清单

1. 建立健全全员安全生产责任制。定期组织全员尽职履 责考核。
2. 组织、推动企业安全生产标准化建设。

3. 成立企业安全生产管理委员会，定期组织召开安全生产会议，听取安全生产工作汇报，部署安全生产管理工作任务。

4. 依法设置安全生产管理机构或者配备专（兼）职安全生产管理人员。

5. 加强学习，不断提升安全生产意识和管理能力。

6. 组织制定并批准企业安全生产规章制度、操作规程等。

7. 组织制定并批准企业安全教育及培训计划。

8. 与投资人进行沟通及协调，获取安全生产资金、技术、人员等投入支持，确保安全生产投入的有效落实。

9. 组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制。加强双重预防工作落实情况的督促检查。

10. 组织制定并批准生产安全事故应急预案，督促落实配置应急救援物资、装备，督促定期组织预案演练。

11. 出现生产安全事故，应迅速采取有效措施，组织救援，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并按照国家有关规定及时、如实向相关部门报告生产安全事故。

2-2 企业安全生产管理机构及管理人员--邬宗泉

责任清单

1. 加强安全生产知识学习，熟悉了解国家有关安全生产法规政策及

标准，具备与本企业从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

2. 组织或者参与拟定本企业安全生产规章制度、操作规程和生产安全事故应急救援预案。

3. 组织或者参与本企业安全生产教育和培训，如实记录安全生产教育和培训情况。

4. 组织开展危险源辨识和评估，督促落实本企业重大危险源的安全管理措施。

5. 组织或者参与本企业应急救援预案演练。

6. 检查本企业的安全生产状况，及时排查生产安全事故隐患，提出改进安全生产管理建议。

7. 制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为。

8. 督促落实本单位安全生产整改措施。

履职清单

1. 加强安全生产知识学习，提升安全生产管理能力。

2. 组织或参与企业安全生产规章制度、操作规程和生产安全事故应急救援预案的拟定，并组织落实执行。定期对制度、规程落实执行情况进行审核评价，依据评价结果不断修订完善安全生产规章制度、操作规程。

3. 组织或参与企业安全生产教育培训，并建立教育培训 档案，如实记录安全生产教育培训时间、内容、从业人员 以及考核结果等情况。

4. 组织开展企业危险源辨识、风险评价，依据评价结果， 拟定安全风险分级管控措施，并组织落实执行。定期对风 险分级管控情况进行监督、检查。

5. 组织开展事故隐患排查，对排查出的隐患，会同相关 部门、责任人提出整改措施，并督促整改，消除隐患。

6. 定期组织企业生产安全事故应急救援预案演练。并结 合实际，不断修订完善预案。

7. 定期组织安全生产检查，制止和纠正违章指挥、强令 冒险作业、违反操作规程的行为。

8. 定期组织企业安全生产状况评估，并根据评估结果， 提出改善措施，及时报告企业负责人，落实整改，提升安 全生产管理水平。

2-3 项目负责人--邬宗泉

责任清单

1. 项目负责人是项目安全生产第一负责人，对项目安全生产工作全面负责。

2. 落实项目全员安全生产责任制，落实“一岗双责”的安全生产管理要求。

3. 加强安全生产知识学习，提升安全生产管理能力。
4. 组织项目物业服务从业人员学习国家安全生产法律法规和标准，学习企业安全生产规章制度、操作规程，提升安全意识，遵章守纪，规范作业。
5. 开展安全生产标准化建设。
6. 落实、执行企业安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作。
7. 定期开展安全生产检查，对安全生产管理工作进行监督、考核。
8. 加强危险作业管理。
9. 组织开展生产安全事故应急预案演练，不断提高项目物业服务人员应急处置能力。
10. 加强对业主、物业使用人安全知识宣传，提升安全防护意识，提高自救互助能力。
11. 加强相关方安全生产监督管理。
12. 当生产出现紧急情况时，及时组织开展应急处置。及时上报相关情况，并积极配合事故调查。

履职清单

1. 落实项目全员安全生产责任制，明确各岗位安全生产责任人、责任范围，并定期对员工尽职履责情况进行监督考核。
2. 按照企业安全生产教育培训制度和计划，组织项目物业服务从业

人员开展安全生产教育培训。教育培训应包括：法律法规、规章制度、操作规程、风险管控、事故隐患排查、应急处置、职业健康等内容。

3. 组织开展项目安全生产标准化建设工作，对照安全生产标准化标准规范项目的各项安全生产管理工作。

4. 组织项目物业服务从业人员开展生产过程和物业服务范围内危险源辨识，安全风险分析，并组织相关责任人，依照企业安全风险分级管控要求，实施安全风险管控。

5. 组织项目物业服务从业人员开展生产过程和物业服务范围内事故隐患排查，并组织相关责任人对排查出的事故隐患采取有效措施及时整改，消除事故隐患。

6. 定期组织安全生产检查。加强物业共用设施设备、安全应急设施设备、物资、装备的检查和监管，确保各类设施设备处于完好状态，应急救援物资、装备配置有效。制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为。

7. 加强危险作业管理，对高处作业、有限空间作业、动火作业等危险作业实行作业票审批管理和现场监护管理制度。

8. 组织项目物业服务从业人员开展生产安全事故预案应急演练，提高现场应急处置能力。

9. 加强对业主、物业使用人安全生产、安全知识宣传（如：禁止高

空抛物、电动自行车规范充电等），提升安全防护 意识，提高自救互助能力。

10. 当生产出现紧急情况时，第一时间到达现场，并及时 组织应急处置。同时，及时上报相关情况，并积极配合事故调查。

11. 加强相关方（外委方） 安全生产的监督、检查、考核。

2-4 项 目部门 负责人

责任清单

项目设施设备维养部负责人：--黎万学

1. 部门负责人是本部门安全生产第一负责人，对本 部门安全生产工作负管理职责。

2. 落实部门全员安全生产责任制，贯彻落实“一 岗双责”的安全生产管理要求。

3. 落实企业安全生产标准化工作要求。

4. 组织部门员工对项目共用设施设备的日常运行 进行管理维护。

5. 落实、执行企业安全风险分级管控和隐患排查 治理双重预防工作。

6. 管理维护本部门使用的各类机具设备、防护用 品。

7. 落实危险作业管理制度。

8. 负责对设施设备维保相关方安全生产监督管 理。

9.开展安全生产检查，对安全生产管理工作进行 监督、检查。

10. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练。

履职清单

1. 落实本部门全员安全生产责任制。明确各岗位安全生产责任人、责任范围，并定期对部门员工尽职履责情况进行监督检查。

2. 对照物业服务、安全生产标准化标准规范部门的各项服务和安全生产工作，实现标准化体系的建立并保持有效的运行，实现常态化的安全生产管理。

3. 依照工作计划安排组织部门员工对项目共用设施设备的日常运行进行管理维护，确保设施设备的安全正常运行。

4. 组织本部门员工开展生产过程中危险源识别，落实安全风险分级管控措施。

5. 组织本部门员工开展生产过程中事故隐患排查，并根据工作安排，积极参与隐患治理，及时消除事故隐患。

6. 定期对本部门使用的各类机具设备、防护用品进行检测保养，规范使用，确保使用机具设备、防护用品安全、可靠。

7. 落实危险作业管理制度，对高处作业、有限空间作业、动火作业等危险作业坚持作业票审批管理和现场监护管理。

8. 负责对消防、电梯、监控维保等外包单位安全生产监督、检查。

9. 开展安全生产检查，制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反

操作规程的行为。

10. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练，不断提升应急处置能力。

责任清单

项目环境维护部负责人：--陈玉珍

1. 部门负责人是本部门安全生产第一负责人，对本部门安全生产工作负管理职责。

2. 落实部门各岗位的安全生产责任制，贯彻落实“一岗双责”的安全生产管理要求。

3. 落实企业安全生产标准化工作要求。

4. 落实、执行企业安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作。

5. 强化本部门使用危险化学品的监督管理。

6. 管理维护本部门使用的各类机具设备、防护用品。

7. 落实危险作业管理制度。

8. 开展安全生产检查，对安全生产管理工作进行监督、检查。

9. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练。

履职清单

1. 落实本部门全员安全生产责任制。明确各岗位安全生产责任人、责任范围，并定期对部门员工尽职履责情况进行监督检查。

2. 对照物业服务、安全生产标准化标准规范部门的各项 服务和安全生产工作，实现标准化体系的建立并保持有效 的运行，实现常态化的安全生产管理。

3. 组织本部门员工开展生产过程中危险源识别，落实风 险分级管控措施。

4. 组织本部门员工开展生产过程中事故隐患排查，并根 据工作安排，积极参与隐患治理，及时消除事故隐患。

5. 强化本部门使用危险化学品的监督管理，督促采购、 储存、使用等各个环节实施全过程监控，防范危险化学品 危害风险。

6. 定期对本部门使用的各类机具设备、防护用品进行检 测保养，规范使用，确保员工使用机具设备、防护用品安 全、可靠。

7. 落实危险作业管理制度，对高处作业、有限空间作业、 动火作业等危险作业坚持作业票审批管理，现场监护管 理。

8. 开展安全生产检查，制止和纠正违章指挥、强令冒险 作业、违反操作规程的行为。

9. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演 练，不断提升应急处置能力。

责任清单

项目客户服务部负责人：--李玉

1. 客户服务部负责人是本部门安全生产第一负责人，对本部门安全生产工作负管理职责。
2. 落实部门全员安全生产责任制，贯彻落实“一岗双责”的安全生产管理要求。
3. 落实企业安全生产标准化工作要求。
4. 落实、执行企业安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作。
5. 管理维护本部门使用的各类设施设备、防护用品。
6. 加强客户沟通，负责开展安全生产、安全知识的宣传。
7. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练。

履职清单

1. 落实本部门安全生产责任制，明确各岗位安全生产责任人、责任范围，并定期对部门员工尽职履责情况进行监督检查。
2. 对照物业服务、安全生产标准化标准规范部门的各项服务和安全生产工作，实现标准化体系的建立并保持有效的运行，实现常态化的安全生产管理。
3. 组织本部门员工开展生产过程中危险源识别，落实风险分级管控措施。

4. 组织本部门员工开展生产过程中事故隐患排查,并根据工作安排,积极参与隐患治理,及时消除事故隐患。

5. 定期对本部门使用的各类设施设备、防护用品进行检测保养,规范使用,确保员工使用机具设备、防护用品安全、可靠。

6. 负责对业主、物业使用人安全生产、安全知识宣传(如:禁止高空抛物、电动自行车规范充电等),提升安全防护意识,提高自救互助能力。

7. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练,不断提升应急处置能力。

责任清单

项目秩序维护部负责人: --曾吉家

1. 秩序维护部负责人是本部门安全生产第一负责人,对本部门安全生产工作负管理职责。

2. 落实部门全员安全生产责任制,贯彻落实“一岗双责”的安全生产管理要求。

3. 落实企业安全生产标准化工作要求。

4. 负责组织本部门员工落实项目公共秩序维护工作。

5. 落实、执行企业安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作。

6. 管理维护本部门使用的各类设施设备、防护用品,以及应急救援

物资、装备等。

7. 组织本部门员工经常性开展安全生产和岗位 业务操作技能培训。

8. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处 置应急演练。

履职清单

1. 落实本部门安全生产责任制，明确各岗位安全生产责 任人、责任范围，并定期对部门员工尽职履责情况进行监 督检查。

2. 对照物业服务、安全生产标准化标准规范部门的各项 服务和安全生产工作，实现标准化体系的建立并保持有效 的运行，实现常态化的安全生产管理。

3. 依照工作计划安排组织部门员工落实本项目公共秩序 维护工作。包括： 项目安防及消防设施设备使用管理； 交 通秩序维护； 治安、安全等事件应急处置等。

4. 组织本部门员工开展生产过程中危险源识别，落实风 险分级管控措施。

5. 组织本部门员工开展生产过程中事故隐患排查，并根 据工作安

排，积极参与隐患治理，及时消除事故隐患。

6. 管理维护本部门使用的各类设施设备、防护用品，以 及应急救援物资、装备等。

7. 组织本部门员工经常性开展安全生产和岗位业务操作 技能培训。

8. 组织本部门员工开展专项应急演练或现场处置应急演练,不断提升应急处置能力。

2-5 现场作业人员

责任清单

设施设备维护员：--黎万学

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 项目共用设施设备的日常运行进行管理维护。
4. 相关方安全生产日常监督、检查。
5. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升 安全生产意识。

履职清单

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程，遵纪守 规，规范操作。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 依照工作计划安排对项目共用设施设备的日常运行进 行管理维护，确保设施设备的正常运行。
4. 对消防、电梯、监控维保等外包单位安全生产监督、 检查。
5. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升安全生产意识，及时识别危险源和事故隐患，并及时上报和采取 有效措施控制风险、整改

问题。

责任清单

环境维护员：--陈玉珍唐术碧吴菊珍刘素珍余素华饶凤菊夏明菊林登蓉

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 安全使用机具设备、消杀药品。
4. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升 安全生产意识。

履职清单

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程，遵纪守 规，规范操作。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 掌握机具设备、消杀药品的使用方法、管理维护、存 放等管理要求，安全规范作业。
4. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升安全生 产意识，及时识别危险源和事故隐患，并及时上报和采取 有效措施控制风险、整改问题。

责任清单

秩序维护员：李永建刘文普曾吉家康益忠张鹏鹄李大美王文财王诗余兵何焕俊赵安国

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 物业服务区域公共秩序维护。
4. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升 安全生产意识。
5. 强化各类安全事故的应变处置能力。

履职清单

1. 认真执行企业安全生产规章制度、操作规程，遵纪守 规，规范操作。
2. 依据岗位职责，尽职履责。
3. 维护物业服务区域公共秩序，包括： 安全视频监控值 守； 消防监控值守； 门岗对进出人、车、物的询问、核实、 登记管理； 物业服务区域安全巡逻、巡查等工作。
4. 加强安全生产知识和专业技能学习，不断提升安全生 产意识，及时识别危险源和事故隐患，并及时上报和采取 有效措施控制风险、整改问题。
5. 熟悉掌握各类安全事故应急处置预案，加强训练，提 升应急应变

处置能力。

三、安全风险管控及事故隐患排查治理责任清单

重点部位设施和主要安全作业行为

3-1 供配电系统--黎万学

主要风险 概述

供配电设施设备是保障业主 及物业使用人 开展正常生 产、生活的基础，存在火灾、 爆炸风险、触 电伤亡风险、 断电风险、雷击风险等。

管控要点

1. 供配电设备房（站 点） 管控
2. 供配电设施设备 管控
3. 作业环境和作业 条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

1. 供配电设备房（站点） 管控：

- （1） 干净整洁、锁闭牢靠； 进门处配置挡鼠板； 通风 口防小动

物进入措施齐全；管道、沟、桥架安全防护措施（穿墙口封堵严密）牢固；照度、温度和湿度符合要求；应急逃生通道通畅。

（2）各设备房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录。

（3）绝缘胶垫、绝缘工具齐全，且检测合格。

（4）火灾报警设备和灭火设备功能完好；消防电话和应急照明功能完好。

（5）供配电系统图、规章制度、应急管理制度、作业人员有效特种作业证上墙张贴齐全、规范；各种机房（站点）和设备标识牌、铭牌齐全完整；警示标识、标线清晰。

2. 供配电设施设备管控：

（1）变压器、配电柜、电源柜等供配电设施设备运行正常，声音、温度正常，无异味异响；各种仪表指示正常；避雷装置接地良好；机柜内无杂物、异物，卫生良好。

（2）拉线和板桩完好，绑线紧固；导线接线良好，绝缘无破损，无过热或烧伤的痕迹；电缆头、瓷套管无破损和放电痕迹；电缆沟盖板、防水完好，线缆固定可靠，路线标桩完整，电缆沟无积水，接地良好；电缆沟和夹层照明完好。

（3）制定供配电系统维护保养计划，每年至少进行一次计划检修保

养，并依照计划规定时间、人员、保养内容、工作规程及安全防护措施等认真组织进行保养。

（4）定期对变配电设备按规程进行预防性试验和测试：检测避雷器、高压电缆及柜体耐压试验、绝缘等级测试、二次保护预防性测试、接地测试等（专业公司实施）。

（5）供配电设施设备交由专业公司维护保养和进行预防性测试的，应对其安全生产管理工作进行监督、检查。

（6）必要时对电气各项指标参数依据设备说明和行业规定进行仪器检测，把接地电阻值、温升、噪音变化、电流、电压指示不准、电容器容量下降等老化和将要失效的元器件进行更换。

3、作业行为安全管控：

（1）员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

（2）未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入变配电房等各要害部位。

（3）各操作间、变配电室、机房等要害部位禁止吸烟，严禁携带易燃易爆物品进入变配电室、发电机房等要害部位。

（4）各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，

一旦发现不安全因素，及时报告。

（5）维护保养，需进行如：动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时，必须办理作业票审批，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。

3-2 弱电系统--黎万学

主要风险 概述

物业弱电系统 主要涉及物业 区域治安安全管理（可视监控系统、红外周界或电子围栏系统、各级门禁系统等）和车辆安全管理的主要设施设备。存在重要的安全管理风险。

管控要点

1. 安防系统设备房（站点）管控
2. 弱电设施设备管控
3. 作业环境和作业条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

1. 弱电设备房（站点） 管控：

（1） 监控中心 24 小时值守； 机房内干净整洁，照度、温度和湿度符合要求； 防静电地板完好； 挡鼠板齐全； 通风良好，通风口、窗防小动物进入、防雨水飘入措施完善。

（2） 火灾报警设备功能完好； 消防器具配置到位且功能正常； 消防电话和应急照明功能完好。

（3） 管理制度、应急处置流程上墙张贴齐全、规范； 各种标识牌、铭牌齐全完整； 警示标识清晰。

（4） 机柜（箱） 内温度和湿度正常、符合要求； 无杂物、异物，卫生良好。

2、弱电设施设备管控：

（1） 门禁系统设备运行： 控制箱内各电器元件及其与导线连接紧固， 布线整齐合理，接触良好，无过热现象； 楼层解码器等各部件工作正常，电源电压符合设计要求； 门禁控制器、读卡器、电控锁、出门按钮、门磁开关、电源等无损坏，工作正常； 监视与门禁系统联网正常。

（2） 停车场管理系统设备运行： 挡车杆，反光膜完好； 各转动轴润滑良好； 压力弹簧无断裂； 电线接头紧固，电器触点接触良好； 道闸机箱密封严密； 紧固限位开关； 传动皮带无毛刺、开裂现象，发

现异常应立即更换。

(3) 视频监控设备运行：监视器图像清晰；视频连线牢靠，无断裂；

定期清理摄像头镜片和防尘罩上灰尘；云台控制器转动灵活。

(4) 周界防范系统（电子围栏、红外对射）设备运行：红外线对射探测器、边界接口、边界信号处理器及管理机功能正常；电子围栏脉冲正常；定期进行报警测试：使用阻挡红外线、触碰电子围栏的方式测试周界防范系统是否正常。

(5) 制定弱电系统维护保养计划，并依照计划规定时间、人员、保养内容、工作规程等认真组织进行日常保养。交由专业公司的维护保养的，应对其安全生产管理工作进行监督、检查。

3、作业行为安全管控：

(1) 员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入监控室等各要害部位。

(3) 严禁携带易燃易爆物品进入监控室等要害部位。

(4) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，

一旦发现不安全因素，及时报告；

3-3 消防系统--蒋娇

主要风险 概述

消防系统是实 现物业区域火 灾事故预防、 火灾事故监 控、火灾事故处置等功能所 配置的设施设 备，通常包括： 消防报警系 统、防排烟系 统、消防水灭 火系统、气体 灭火系统、应 急疏散及应急照明系统、消 防广播统等。 存在火灾事故 风险、人员伤 亡风险、财产损失风险。

管控要点

1. 消防系统设备房 （站点） 管控
2. 消防设施设备管 控
3. 作业环境和作业条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

1. 消防设备房（站点） 管控：

- (1) 消防监控中心 24 小时值守； 防静电地板完好； 挡鼠板齐全；

通风良好，通风口、窗防小动物进入、防雨水飘入措施完善。

(2) 管理制度、应急处置流程、防火分区图、值班人员有效上岗证、操作证上墙张贴齐全、规范；各类消防设备标识、铭牌齐全完整；警示标识、标线清晰。

(3) 消防监控机房、消防泵房照度、温度、湿度符合规范要求；无杂物、卫生良好；火灾报警探测设备和灭火设备功能完好；消防器具配置到位且功能正常；消防电话和应急照明功能完好。

2. 消防设施设备管控：

(1) 报警控制主机自检功能、消音复位功能、故障报警功能、火灾优先功能、报警记忆功能和主备电源自动转换功能、打印机功能正常；定期对主机备用电源进行充放电试验；定期做联动测试。

(2) 采用检测仪器分期分批试验探测器（感烟火灾探测器、感温火灾探测器、感光火灾探测器）的工作情况。

(3) 试验手动报警按钮报警功能；巡查声光报警器完好；试验湿式报警阀、报警警铃功能；试验消防应急广播设备，试验公共广播强制转入火灾应急广播的功能；检查消防电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扬声器等是否处于正常完好状态，并进行对讲通话试验。

(4) 防烟风机和排烟风机完好；风道完整无破损、风栅完好；

防烟 正压风区域与其他区域的分隔设施（墙、门、窗、防火阀、防烟阀等）完好；消防疏散通道无障碍物，防火门完好、工作和状态正常，无妨碍防火门开关的障碍物；每个防烟分区的挡烟垂壁完好正常，没有存在影响其功能发挥的问题。

（5）每个防火分区的防火分隔设施设备（防火墙、防火门、防火窗、防火卷帘、防火阀等）齐全完整（穿越防火分隔体的孔、洞、缝等应封堵完好，穿越防火分隔体的管道及其隔热材料完好）；防火门、防火窗、防火卷帘、防火阀等设备动作完好，无缺损和外观不正常情况，无阻碍其正常动作的障碍物存在。

（6）巡查应急照明系统和疏散指示系统的设施设备齐全完好，无不正常现象。

（7）水喷淋喷头外观应完好正常，喷头上无涂料、无明显和异常的附着物、周边无物品影响其功能；管道无异常震动等不正常情况。

（8）室内消火栓箱及其配件应完好有效、干净、无滴漏、标识清晰；管道无异常震动等不正常情况；保持管道上的阀门等需要经常操作的部件有必要的操作通道和空间；消防管道阀门的开关状态（常开、常闭）等标识清楚，必要时有防止他人误操作的措施。室外消火栓，无锈蚀，栓表油漆完整，开启开关润滑处理，定期进行放水测试。

（9）气体灭火系统、泡沫灭火系统设施设备应齐全完好，运行状态、

压力、电源、指示灯、控制箱、喷头、管道、阀门、报警器等应正常。

(10) 按照灭火器的配置图巡检灭火器的安装设置、配置数量、品种、规格应符合设置要求；灭火器的性能应有效，灭火器的保险销及其铅封、喷管、喷嘴等完好。

(11) 巡检防毒面具的布置位置、布置数量应符合布置要求，防毒面具应完好、在有效使用期内；检查完毕贴好检查标签（标注检查时间、检查人）。

(12) 与具有专业技术条件的消防维保公司签订有效的消防维保合同，实施消防维保工作，并应对其安全生产管理工作进行监督、检查、考核。

3、作业行为安全管控：

(1) 员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入消防控制室、消防泵房等各要害部位。

(3) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告；

(4) 各机房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁

好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录；

（5）维护保养，需进行如：动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时，必须办理作业票审批，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。

3-4 供水系统--黎万学

主要风险 概述

供水系统是保障业主、物业使用人开展正常生产、生活，以及火灾事故扑灭的基础。存在断水风险、生活水质污染风险、水浸水涝风险、火灾事故无法及时扑灭风险等

管控要点

1. 供水系统设备房（站点）管控
2. 供水设施设备管控
3. 作业环境和作业条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

- （1）员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和设

备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入消防控制室、消防泵房等各要害部位。

(3) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告；

(4) 各机房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录；

(5) 维护保养，需进行如：动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时，必须办理作业票审批，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。

1. 供水系统设备房（站点） 管控：

(1) 机房（柜、箱）门锁牢靠；通风口、沟防小动物进入措施齐全；管道防护措施（管道穿墙口封堵严密）符合要求；挡鼠板齐全；标识牌齐全；消防电话完好、消防器具配置到位，且维护良好。

(2) 管理制度、应急管理制度、水质检测报告、有效健康证、操作证等上墙张贴齐全、规范；各种标识牌、铭牌齐全完整；警示标识、标线清晰。

(3) 机房室（箱）内照度、温度、湿度正常，符合规范要求；

无杂物、卫生良好； 应急灯完好； 通风良好。

2. 供水设施设备管控：

（1） 配电柜（箱）、控制柜（箱） 内各电器元件及其与导线连接紧固， 布线整齐合理，接触良好，无虚接、过热、噪音、起霉、锈蚀现象， 有良好的接地保护，干燥整洁； 各控制按钮、指示灯运转正常，无噪音和过热现象。

（2） 各类泵体、电机表面清洁，铭牌齐全清晰，阀门、压力表等附件齐全，功能正常； 水泵密封（机械、填料） 良好，无渗水、溢水； 泵轴与电机同心，机座紧固，螺丝无生锈； 阀门开闭灵活，关闭严密，阀体，手柄完好，外观整洁； 压力表指针灵活，指示准确，位置便于观察，紧固良好，表阀及接头无渗水； 水泵安装平稳，运行时无较大震动和噪声。

（3） 水泵与水箱及供水管道连接良好； 生活水箱、水池检查 口锁闭牢靠，溢水 口防虫网牢靠，通气 口网布包扎牢靠； 进水阀工作正常； 控制部件启闭灵活，无异响、滴漏。

（4） 供水管丝扣连接牢固，无锈蚀； 焊接、焊 口平直、牢靠； 法兰 连接对接平行，连接紧密，法兰与管道垂直； 支架安装牢固，间距适当； 保温厚度符合标准，粘贴紧密牢固； 阀门严密； 油漆防腐做法合理，表面光滑无漏刷； 无漏水现象等。

(5) 制定供水系统维护保养计划，并依照计划规定时间、人员、保养内容、工作规程等认真组织进行日常保养。

(6) 加强防跑水、漏水等情况的观察和检查，并采取有效的应急处置措施，降低损耗。

3、作业行为安全管控：

(1) 员工必须树立安全防范意识、环境保护意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入供水泵房等各要害部位。

(3) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告；

(4) 各机房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录；

(5) 维护保养，需进行如：动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时，必须办理作业票审批，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。

3-5 排水系统--黎万学

主要风险 概述

排水系统是保障业主、物业使用人开展正常生产、生活，防治洪涝的基础。存在环境污染风险、洪涝风险、人员伤亡风险等

管控要点

1. 排水设施设备管控
2. 作业环境和作业条件安全
3. 作业行为安全
4. 相关方安全
5. 安全防护
6. 警示标示

管控措施

1. 排水设施设备管控：

(1) 井盖、水篦子、积水坑盖、沟盖等完好牢靠；管道安全防护措施（穿墙口封堵严密）稳妥；管道检查口完好，无遮盖；警示标识齐全，警示线清晰。

(2) 排水泵控制柜（箱）内各电器元件与导线连接紧固，布线整齐合理，接触良好，无过热、噪音现象，有良好的接地保护；各控制按钮、指示灯、泵运转正常，无噪音和过热现象；各类泵体、液位浮球

阀、阀门等附件齐全，功能正常； 阀门开闭灵活，关闭严密，阀体外观整洁。

（3） 管网丝扣连接牢固，无锈蚀； 管网无跑冒滴漏现象； 各类排水沟、雨篦子、排水口通畅，无堵塞； 各类集水坑、检查坑、井等，无杂物堆积，排水正常。

（4） 油污量正常，污水排放正常，无堵塞，不泄漏。

（5） 制定排水系统维护保养、清掏工作计划，并依照计划规定时间、人员、保养内容、工作规程等认真组织进行日常保养、清掏。

（6） 防汛期间，增加各类排水设施设备巡查次数，确保系统运行正常，并设立 24 小时值班制度。

2. 作业行为安全管控：

（1） 员工必须树立安全防范意识、环境保护意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

（2） 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告；

（3） 需进行如： 动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时， 必须办理作业票，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。交由专业公司作业的，应对其安全生产

管理工作进行监督、检查。

3-6 发电机--黎万学

主要风险 概述

发电机是物业 区域应急电力 保障基础。存 在火灾事故风 险、应急电力 保障风险、人员伤亡风险等

管控要点

1. 发电机设备房管 控
2. 发电机设施设备 管控
3. 作业环境和作业 条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

1. 发电机设备房管控：

(1) 机房门锁牢靠； 通风 口、管道、沟、桥架安全防护措施（穿墙 口封堵严密） 稳妥； 挡鼠板齐全； 防水措施牢靠； 接地牢靠；保温、 除湿、防尘等措施有效。

(2) 消防电话完好，消防砂、消防器具配置到位，且维护良好。

(3) 上墙管理制度、应急管理制度张贴齐全、规范； 各种标识牌铭牌齐全完整，标识清晰等。

(4) 室内照度、温度、湿度正常，符合规范要求； 无杂物、干燥、卫生良好。

2. 发电机设施设备管控：

(1) 机油油质、油位符合要求。冷却水水质、水位符合要求。储电瓶电压符合要求。

(2) 燃油油料采购、运输、存储符合规范。

(3) 制定发电机维护保养计划，并依照计划规定时间、人员、保养内容、工作规程等认真组织进行日常保养。交由专业公司维护保养的，应对其安全生产管理工作进行监督、检查。

(4) 空载运行测试： 每月至少进行一次空载运行测试保养，开机运行时间符合发电机保养手册要求。严格按照发电机开机操作流程（开机前检查） 开机空载运行测试； 发电机空载运行后，检查进风道和排风道是否通畅； 检查发电机组有无异常振动、声响和焦糊味； 检查发电机外壳和轴承是否有过热现象； 检查油温、油压、电压、频率、声音等参数是否在允许范围内； 检查发电机组是否有漏水、漏油、漏风、漏气和漏电情况； 检查排烟的颜色等。

(5) 带载运行测试： 每年至少进行一次带载运行测试保养，开机

运行时间符合发电机保养手册要求。

(6) 定期清洗或更换“三滤”，即空气滤清器、柴油滤清器和机油滤清器。

3、作业行为安全管控：

(1) 员工必须树立安全防范意识、环境保护意识，认真执行安全管理制度和设备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除本专业操作人员，任何人不得进入发电机房等各要害部位。

(3) 严禁携带易燃易爆物品进入发电机房等要害部位。

(4) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告。

(5) 各机房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录；

(6) 需进行如：动火作业、高空作业、有限空间作业等危险作业时，必须办理作业票，并做好各类防护设备、器具准备、安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。

3-7 防雷与接地 系统--黎万学

主要风险 概 述

防雷与接地系 统是物业区域 防止雷击灾害 的重要设施设 备。存在雷击 风险、人员伤 亡风险、财产 损失风险等。

管控要点

1. 防雷设施设备管 控
2. 作业环境和作业 条件安全
3. 作业行为安全
4. 相关方安全
5. 安全防护
6. 警示标示

管控措施

1. 建筑防雷： 定期巡查避雷针、避雷线、避雷带及引下线，是否有锈蚀、折断； 定期测试接地装置的接地电阻； 巡查接闪器有无因雷击发生熔化和折断等情况； 巡查明装引下线有无在验收后装设了交叉或平行电气线路； 检查接线端子有无接触不良情况； 巡查避雷针及其接地装置周边有无堆放易燃物等。

2. 电气防雷： 巡查接地线连接情况是否牢固可靠； 巡查电气设备与 接地线连接、接地线与接地网连接、接地线与接地干线连接是否完好；

雷暴以后巡查电涌保护器（指示窗是否变色、外壳是否爆裂、接线端是否变色）。

3. 定期对避雷系统的避雷针、避雷线、避雷带及引下线检修检查，对锈蚀部位及时进行除锈并刷银粉漆。

4. 定期对防雷系统进行检测（一年一次）。

3-8 电梯升降系统--外保，成都比尔特电梯有限公司

主要风险概述

电梯升降系统是重要的运输设备，也是各类安全事故易发多发的重点部位。存在人员伤亡事故风险、财产损失事故风险等。

管控要点

1. 电梯设备房管控
2. 电梯设施设备管控
3. 作业环境和作业条件安全
4. 作业行为安全
5. 相关方安全
6. 安全防护
7. 警示标示

管控措施

1. 电梯设备房管控：

（1） 机房门锁牢靠； 挡鼠板齐全； 通风良好，通风 口防小动物进入、 防雨水飘入措施完善。

（2） 机房内起重用挂钩完整，标识清楚； 机房盘车工具（盘车手柄 或盘车轮） 齐全； 五方通话完好； 消防电话完好，消防器具配置到位， 且维护良好； 防水措施牢靠； 底坑排水 口防护措施（防小动物进入） 稳妥，排水及时通畅。

（3） 机房管理制度、应急管理制度、有效上岗证、操作证等上墙张贴齐全、规范； 各种标识牌、铭牌齐全完整； 警示标识、平层线标识清晰。轿厢乘客须知、有效电梯检验合格证公示齐全规范等。

（4） 机房内照度、温度、湿度正常、符合规范要求； 无杂物、卫生 良好； 应急照明正常。

2. 电梯设施设备管控：

（1） 电梯主机运行正常，无异响、过热情况； 控制柜、配电柜内，温度正常，卫生良好，各电器元件及其与导线连接紧固，布线整齐合理，接触良好，无虚接、过热、噪音现象。

（2） 电梯按键灵活有效； 层门开关门灵活无异响； 地坎无异物； 平 层在规定范围； 上行下行无抖动，舒适感较好； 警铃按钮及报警对

讲通讯正常；轿箱显示正常；轿厢照明齐全、照明良好；轿厢风扇运行正常等。

(2) 与具有相应资质的电梯维保公司签订有效的电梯维保合同。依据维保合同约定监督和跟进电梯维保公司维保、维修工作情况，对相关记录、保养图片等进行审核、监督，并对维保、维修情况进行质量测评考核，对其安全生产管理工作进行监督、检查。

3、作业行为安全管控：

(1) 员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和设备管理安全技术规程。

(2) 未经批准，除专业操作人员，任何人不得进入电梯机房、底坑等要害部位。

(3) 严禁携带易燃易爆、有毒物品进入电梯机房、轿厢等要害部位。

(4) 各级人员必须严格按照安全技术规程进行设备巡查、运行、保养、检修，认真检查所管辖设备安全运行状态及所属机房范围的安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告。

(5) 各机房钥匙由值班人员专人负责，不得随意配制。无人时应锁好门窗。交接班时钥匙必须一起交接并作好记录。电梯三角钥匙专人保管，须经批准方可使用。

3-9 消杀药剂使用--蒋娇

主要风险概述

物业区域消杀药剂使用是防治病虫害侵扰、疾病传播的重要手段。存在环境污染风险、人员中毒伤亡事故风险等。

管控要点

1. 药剂储存管控
2. 作业环境和作业条件安全
3. 作业行为安全
4. 相关方安全
5. 安全防护
6. 警示标示

管控措施

1. 员工必须树立安全防范意识，认真执行安全生产规章制度和作业安全技术规程。
2. 消杀作业操作人员应清楚消杀药剂的防治对象、使用剂量、稀释倍数等规定要求，正确配制消杀药剂，正确佩戴防护用品。喷药时，应在喷洒区域做好警示隔离，操作人员应站在上风口作业。喷药作业完毕，作业人员应洗净手、脸、和喷药工具，将剩余药剂如数交回库房集中管理。

3. 药剂必须专人管理，以防出现意外事故； 使用各种药剂的浓度应准确，两种或两种以上药剂配合时，用量要准确，避免降低药效或产生药害； 喷洒药剂时要求均匀，以防多药处出现药害，少药处病虫未除。喷完后要彻底清洗药桶、机器。

4. 防护用品、工具、材料齐备（手套、 口罩、防毒面具、警示牌、消杀药剂、喷洒工具等）。

5. 消杀作业实施前，提前张贴告示，告知相关业主消杀工作安排，注意事项等。

6. 死鼠、残药回收： 及时发现被药剂杀死的老鼠，集中回收； 按灭鼠药剂使用时效，到期及时回收残存药剂； 将回收的死鼠和残药交专业单位处置。

7. 各级人员必须严格按照安全技术规程进行作业，认真检查作业区域安全状况，一旦发现不安全因素，及时报告。

3-10 公共秩序维 护--曾吉家

主要风险 概 述

物业区域公共 秩序维护是维 护业主、物业 使用人正常生 产、生活秩序， 预防各类安全事故发生的一 项重要工作。 存在治安事故风险、人身伤 亡事故风险、 财产损失事故 风险等。

管控要点

1. 安防及消防设施 设备和器材管控
2. 作业环境和作业 条件安全
3. 作业行为安全
4. 相关方安全
5. 安全防护
6. 警示标示

管控措施

1. 巡查消防设施设备和器材、安防设施设备的完备状况。
2. 巡查门、窗、铁栅是否完好、公共照明是否完好、各类安全标识是否齐备完好等。
3. 巡查公共设施有无损坏； 公用区域是否被占用； 公共通道是否有 堵塞情况； 有无乱停放车辆。
4. 巡查楼道： 电梯运行情况； 各种灯具完好情况； 各类标识的完好情况； 楼层门窗的完好情况； 楼道是否畅通； 楼顶排水是否通畅； 门禁系统完好程度及运行等情况。
5. 每天对装修现场进行检查： 有无私拉乱接电线、明火施工； 有无 承重墙被损坏等违规装修情况。
6. 门岗对进出人、车、物进行询问、核实、登记管理。

7. 安全监控值班人员 24 小时对主要出入口、重点部位进行监控；发现异常或收到业主求助，立即通知相关人员赶至事发现场进行处理，同时上报。

3-11 业主安全责任告知（高空抛物/坠物）--蒋娇

主要风险概述

涉及业主（物业使用人）的安全责任，物业服务企业应履行告知、劝阻和向有关职能部门报告的义务，未履行相关义务，发生安全事故后，物业服务企业承担相应法律责任

管控要点

1. 以有效方式履行禁止高空抛物的宣传、告知义务。
2. 发现高空坠物危险，并告知、劝阻相关责任人。
3. 危险区域现场设置警示标志。
4. 档案管理。

管控措施

1. 以温馨提示、宣传画等方式向业主宣传、告知高空抛物/高空坠物的危害、法律责任和相关注意事项。
2. 定期巡查高空坠物、外墙脱落等危险源；专有部分存在危险源的，告知相关业主并提出相应措施。
3. 极端气候前，以有效方式提示业主消除高空坠物安全隐患。

4. 存在高空坠物危险的区域，有相应应急措施，现场有警示标志。
5. 做好相关档案管理：**a**、相关温馨提示、告知单、巡查表有记录、有审核和档案管理；**b**、对业主或物业使用人存在高空抛物/高空坠物的行为，有告知、劝阻和报告记录。

3-12 业主安全责任告知（消防）--曾吉家

主要风险 概述

涉及业主（物业使用人）的安全责任，物业服务企业应履行告知、劝阻和向有关职能部门报告的义务，未履行相关义务，发生安全事故后，物业服务企业承担相应法律责任。

管控要点

1. 以有效方式履行消防安全的宣传、告知义务。
2. 发现消防安全隐患，并告知、劝阻相关责任人。
3. 档案管理。

管控措施

1. 以温馨提示、邀请业主参与消防演练等方式，向业主宣传消防安全知识。
2. 消防安全宣传应涉及消防通道、用电、用气、电动自行车充电、危险品存储等方面。
3. 以有效方式告知业主消防设施设备存在故障、问题的风险和危害，

以及动用房屋专项维修资金中修大修、更新、改造消防设施设备是全
体业主的责任和义务。

4. 定期巡查消防车通道、疏散通道、安全出口等设施场地，对业主
或物业使用人堵塞、占用、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口和
楼梯间的行为进行告知、清理和劝阻。

5. 对业主或物业使用人不规范充电、停放电动自行车的行为进行告
知、劝阻。

6. 做好相关档案管理： a、相关温馨提示、消防演练，有记录、有
审核和档案管理； b、对业主或物业使用人堵塞、占用、封闭消防疏散
通道、安全出口，电动自行车不规范充电、停放等涉及消防安全的行为，
有告知、劝阻和报告记录； c、消防事故隐患排查治理记录。

负责人：吕雪梅



仪陇县古一物业管理有限公司

2025年7月