

### 三、安全风险管控及事故隐患排查治理责任清单

(参考模板 2.0 版)

序号	重点部位 设施和主要 安全作业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
3-1	供配电系统	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。	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 .....	<b>1. 供配电设备房（站点） 管控：</b> （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。 <b>2. 供配电设施设备管控：</b> （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。	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>(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。</p> <p>(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）。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、</p>	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				安全技术交底、落实现场监护后，方可作业。 4. ....	严宏志
3-2	弱电系统	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。	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 8. ....	<b>1. 弱电设备房（站点） 管控：</b> （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。 <b>2、弱电设施设备管控：</b> （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；	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（3） 严禁携带易燃易爆物品进入监控室等要害部位。</p> <p>（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；</p> <p>4. ....</p>	严宏志
3-3	消防系统	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	<p>1. 消防系统设备房（站点） 管控</p> <p>2. 消防设施设备管控</p> <p>3. 作业环境和作业</p>	<p><b>1. 消防设备房（站点） 管控：</b></p> <p>（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。</p> <p>（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</p>	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
		<p>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。</p>	<p>条件安全</p> <p>4. 作业行为安全</p> <p>5. 相关方安全</p> <p>6. 安全防护</p> <p>7. 警示标示</p> <p>8. ……</p>	<p>示标识、标线清晰。</p> <p>(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。</p> <p><b>2. 消防设施设备管控：</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	严宏志

序号	重点部位 设施和主要 安全作业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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）。</p> <p>（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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p>	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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。</p> <p>4. ....</p>	严宏志
3-4	供水系统	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、	<p>1. 供水系统设备房(站点) 管控</p> <p>2. 供水设施设备管控</p> <p>3. 作业环境和作业条件安全</p> <p>4. 作业行为安全</p> <p>5. 相关方安全</p> <p>6. 安全防护</p> <p>7. 警示标示</p>	<p><b>1. 供水系统设备房(站点) 管控:</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>2. 供水设施设备管控:</b></p>	王建国

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
		火灾事故无法 及时扑灭风险 等	8. ....	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p> <p>(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</p>	王建国



序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>产规章制度和设备管理安全技术规程。</p> <p>(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。</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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。</p> <p>4. ....</p>	王建国
3-5	排水系统	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。	<p>1. 排水设施设备管控</p> <p>2. 作业环境和作业条件安全</p> <p>3. 作业行为安全</p> <p>4. 相关方安全</p> <p>5. 安全防护</p> <p>6. 警示标示</p> <p>7. ....</p>	<p><b>1. 排水设施设备管控:</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	王建国

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				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。 <b>2. 作业行为安全管控：</b> （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. ....	王建国
3-6	发电机	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	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	<b>1. 发电机设备房管控：</b> （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、	王建国

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
		员伤亡风险等	4. 作业行为安全 5. 相关方安全 6. 安全防护 7. 警示标示 8. ……	<p>铭牌齐全完整，标识清晰等。</p> <p>(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。</p> <p><b>2. 发电机设施设备管控：</b></p> <p>(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。</p> <p>(2) 燃油油料采购、运输、存储符合规范。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p> <p>(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</p>	王建国

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				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。 4. ....	王建国
3-7	防雷与接地系统	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。	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 7. ....	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,	王建国

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				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）。 5. ……	
3-8	电梯升降系 统	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。	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 8. ……	<b>1. 电梯设备房管控：</b> （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。 <b>2. 电梯设施设备管控：</b> （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	严宏志

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
				<p>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。</p> <p>（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。</p> <p><b>3、作业行为安全管控：</b></p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>4. ....</p>	严宏志
3-9	消杀药剂使用	物业区域消杀药剂使用是防治病虫害侵扰、疾病传播	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	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，	秦仕君

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
		的重要手段。 存在环境污染 风险、人员中 毒伤亡事故风 险等。	4. 相关方安全 5. 安全防护 6. 警示标示 7. ……	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>8. ……</p>	秦仕君
3-10	公共秩序维 护	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	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	<p>1. 巡查消防设施设备和器材、安防设施设备的完备状况。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	黄加洪

序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
		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。	5. 安全防护 6. 警示标示 7. ……	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。 8. ……	黄加洪
3-11	业主安全责任告知（高空抛物/坠物）	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	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。 5. ……	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； 专有部位存在危险源的，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。 6. ……	黄加洪 杨 爽



序号	重点部位 设施和主要安全作 业行为	主要风险 概 述	管控要点	管控措施	责任人
3-12	业主安全责 任告知（消 防）	后，物业服务 企业承担相应 法律责任。	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。 4. ……	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。 7. ……	黄加洪