阆中市房地产服务中心文件

**阆房发〔2025〕6号**

# 阆中市房地产服务中心

# 关于进一步加强物业服务管理区域内

# 安全隐患排查整治工作的通知

**全市各物业服务企业：**

**为全方位筑牢物业管理小区安全防线，将安全稳定工作责任制落到细实，从根本上杜绝安全责任事故的发生，切实保障居民的居住安全，全力维护社会的和谐稳定，现就2025年度物业服务管理区域内安全隐患排查整治工作相关事项通知如下：**

**一、重视风险隐患，强化安全管理**

**住宅小区安全工作事关人民群众生命财产安全，各街道办事处（社区）务必高度重视，认真吸取事故教训，切实履行属地管理职责，举一反三，督促物业服务企业辨识小区有限空间、火灾、窨井盖、装饰装修、高空坠物等安全风险隐患点，加强小区安全生产风险预防评估，建立安全风险防范化解机制，完善小区安全责任、生产作业审批、作业现场安全管理、作业应急管理、作业安全操作规程、相关人员安全培训教育等全员安全生产责任制和安全生产规章制度、构建小区安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制。市各物业服务企业要依法依约认真做好小区安全生产工作，积极主动配合消防、公安、应急、城管等部门和街道办事处（社区居委会），做好用火、用电、用气、防汛等安全隐患风险排查和整治工作，坚决遏制事故案件发生。**

**二、突出整治重点，消除安全隐患**

**（一）做好火灾隐患排查整治。各物业服务企业要依法依规履行“发现、劝阻、报告”职责，及时劝阻制止占用、堵塞、封闭消防救援通道，安全疏散出口等违法违规行为。加强电动自行车停放充电场所管理，落实巡查检查制度，督促运营单位做好充配电设施设备的维护保养工作。积极配合消防救援机构、公安派出所开展消防设施检测维护和日常防火巡查检查，发现火灾隐患时，要及时清理处置，及时劝阻、制止，对不听劝阻、制止无效的，应当及时向消防救援机构、公安派出所报告。**

**（二）做好有限空间识别管理。各物业服务企业要认真落实《四川省有限空间作业安全管理规定》（省政府令第366号），南充市安全生产委员会关于印发《2025年全市有限空间安全生产专项整治工作方案》的通知要求（南市安委〔2025〕4号），建立小区水箱、烟道、供排水管道、污水井、化粪池、窨井、电梯底坑等有限空间管理台账，并及时更新。对存在安全风险的有限空间，要通过在井盖设置提醒提示标识、窨井加装防坠网、设置警戒隔档等醒目标志标识和物防技防设施，加强巡查检查等措施确保安全可靠。在封闭或半封闭设备、地上（下）有限空间施工作业时，要按有限空间作业操作规范、标准规定作业，明确职责和责任人，作业时要加强管理，派人值守，设置围挡警示标识，杜绝坠亡、中毒和窒息等事故发生。**

**（三）做好小区电梯维护保养检修。各物业服务企业要依据物业服务合同约定履行小区电梯管理职责，督促电梯维保单位定期对电梯进行检修保养，每年进行安全检测，并在轿厢内张贴《年检合格证》、《电梯维修保养单位24小时安全服务承诺书》、《电梯安全使用注意事项》,文明乘梯禁止性提示提醒标识等，引导乘梯人文明安全使用电梯。电梯出现故障或发生异常时，及时停运并通知电梯维保单位检修，对故障率高、超出使用年限的电梯，要立即关停，按规定委托专业机构完成检修或更换。**

**（四）做好房屋装饰装修管理。各物业服务企业要按物业服务合同和管理规约约定，做好小区房屋装饰装修事项告知和日常巡查检查工作。装修前，应告知房屋装修人、装修单位注意事项，并签订“城市住宅室内装饰装修管理协议”。巡查检查过程中，发现装修单位擅自变动房屋建筑主体、承重结构、改变房屋外貌、破坏外墙体和侵占毁坏共有部位、共用设施设备等破坏房屋结构安全和使用安全的违法违规行为时，应立即制止，并向自然资源、城市管理等部门和街办、社区居委会、业委会（物管会）报告。**

**（五）做好高空抛（坠）物防范。各物业服务企业要加强小区建筑物外立面、广告牌、外挂空调主机、阳台窗台、共用设施设备等部位的巡查，发现坠物隐患及时劝阻、制止、报告。对楼体超荷载使用、外立面存在脱落危险等危及房屋使用和人民群众人身财产安全的区域，要设置安全警示标志，做好安全隔离防护、及时组织维修整改。要在小区出入口、楼栋单元、公告栏等显著位置，宣传高空抛（坠）物危害及应承担的法律后果，设置提示提醒标识。要完善小区高空抛（坠）物物防技防设施和警示提醒标识、杜绝高空抛（坠）等违法案件发生。**

**（六）做好设施设备维护管理。各物业服务企业要建立小区设施设备管理维护制度，制定安全操作规程，落实操作维护制度，加强小区公共道路、广场、健身器材、儿童游乐设施、水系景观等公共部位和共用设施设备的巡查检查，及时发现、消除安全隐患。对施工、维修中的设施和区域，要设置安全围挡和警示提醒标志，禁止无关人员进入。**

**（七）做好用电用气隐患排查。各物业服务企业配合有关部门、专业运营单位做好小区节假日、重要时段、敏感时期用电、用气、用水（暖）、动火安全宣传和隐患排查工作，并在专业运营单位施工过程中履行好发现、劝阻、制止、报告监督职责。加强巡查检查，督促引导业主、物业使用人、施工单位落实用电、用气、用水（暖）、动火制度措施，提高业主、物业使用人安全防范意识。**

**（八）做好季节性防汛排涝工作。各物业服务企业要制定小区防汛预案、落实防汛制度、完善防汛设施设备、加强防汛应急演练，结合天气预警信息，做好小区防淹防倒灌工作。配合防汛指挥部门，对地下室、地下车库等地下空间出入口（坡道）、窗井、风井、下沉庭院（下沉式广场）、地下管道（沟）、地下坑井等关键点位的挡水板、防水闸等防淹、防涌水、防倒灌措施进行全面摸排，发现挡水防淹设施缺失、物资储备不足的应立即整改。汛期、强降雨时段，要做好排水管网、防倒塌坠物、防涉水触电、防树木倒伏伤人、防坠井等隐患排查，应加强物资设施设备储备、值班值守、巡查检查，建立临时抢险队伍，定人、定岗、定位、定责，发现隐患问题及时处理。**

**（九）做好极端天气灾害防范。各物业服务企业要做好大雨、大风、降温、降雪等极端天气和自然灾害防范应对工作，制定极端天气和自然灾害应急预案、做好预防演练。收到预警信息时，应立即启动应急预案，做好小区隐患排查、设施设备检修、应急物资储备、应急疏散照明等工作，严格落实24小时值班值守制度，严防发生次生安全问题，确保遇有情况第一时间响应，第一时间报告。**

**三、落实制度措施，杜绝安全事故**

**（一）加强教育培训。各物业服务企业认真履行安全生产主体责任，加强对从业人员的安全教育培训，有针对性地组织开展包括岗位职责、安全操作规程、安全技能、应急措施、作业场所危险因素、员工安全意识等在内的安全培训，使作业人员掌握安全知识，强化安全意识，提高安全防范和自救互救能力。**

**（二）做好风险研判。各街道办事处（社区）要结合物业小区安全生产特点，督促物业服务企业对小区安全生产风险进行分析研判，摸清找准安全生产事故隐患点、日常工作薄弱点，健全完善安全生产风险隐患清单和防范措施清单，补短板、强弱项，扎紧筑牢物业小区安全生产底线。**

**（三）强化督促指导。各街道办事处（社区）要树立“视隐患为事故”的思想，推动关口前移，加强和规范物业小区安全生产隐患排查治理。以“零容忍”的态度抓好物业服务管理小区安全生产分类监管指导，对物业服务管理小区违反安全生产行为，对风险大、管理差和不放心、不托底的企业项目，要实施重点监管跟踪，及时上报相关部门。**

**（四）大力宣传引导。各街道办事处（社区）要进一步加大安全生产工作宣传力度，督促指导物业服务企业，充分利用广播网络、微信群、宣传栏等，多渠道、多角度、全方位进行物业小区安全教育宣传。物业服务企业要配合相关部门定期开展安全教育培训和应急演练，提高业主、物业使用人、物业服务企业人员安全防范意识和应急处置能力，营造共谋、共建、共享安全的浓厚氛围。**

**全市各物业服务企业要进一步提高认识、积极部署，坚持“人民至上、生命至上”，全面落实完成有关物业管理小区安全防范工作，并认真做好相关记录。对存在安全隐患需要维修、更新和改造的共用部位和共用设施设备，做到及时消除安全隐患，把“安全第一、预防为主”落到实处。**

**阆中市房地产服务中心**

**2025年3月31日**

**抄送：保宁街道、沙溪街道、七里街道、江南街道、河溪街道。**

**阆中市房地产服务中心 2025年3月31日印发**