

# 惠州市物业管理协会

惠市物协〔2026〕3号

## 关于加强冬春季节物业管理区域房屋使用 安全管理工作通知

各物业服务企业、各会员单位：

为深入贯彻落实习近平总书记关于安全生产重要指示批示精神，贯彻落实国务院安委会、住房城乡建设部和省委、省政府的工作部署，根据《广东省安全生产委员会办公室关于深刻吸取教训坚决遏制火灾事故切实加强岁末年初安全防范工作的通知》《广东省住房城乡建设领域高层建筑重大火灾风险隐患排查整治行动实施方案》《广东省住房城乡建设系统“整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题”具体实事工作方案》等文件要求，现就加强冬春季节物业管理区域房屋使用安全管理工作有关事项通知如下：

### 一、深刻认识做好冬春季节物业管理区域房屋使用安全管理工作的意义

深入学习贯彻习近平总书记关于安全生产重要指示批示精神，始终坚持“人民至上、生命至上”，以高度的责任感和紧迫感，针对冬春季节风险特点，做好冬春季节物

业管理区域房屋使用安全管理工作，切实保障人民群众生命财产安全和社会稳定。

## 二、持续做好物业管理区域房屋使用安全管理工作

物业服务企业需履行消防安全职责，加强对物业管理区域内共有部位和共用设施设备的维修、养护、管理，协助有关部门做好安全防范工作。

**(一) 加强日常巡查管理。**物业服务企业加强监控值班和巡逻观察，及时掌握安全动态，发生突发情况时第一时间处置，按规定及时报告有关行政主管部门，依职责做好物业管理区域房屋使用安全管理工作。**一要**协助有关部门加强物业管理区域日常消防安全管理，建立完善高层民用建筑消防安全应急预案等消防管理制度，明确消防安全责任人、管理人，落实物业服务企业或管理单位装修改造等相关管理责任。**二要**加强物业管理区域日常巡查，及时掌握消防安全动态，确保消防车道、消防登高操作场地、消防救援窗口、避难层（间）、疏散通道、安全出口设置符合要求，确保消防疏散通道、安全出口、消防车通道等畅通，及时清理建筑外立面与裙房等附属建筑连接处、屋面等部位的易燃可燃杂物，加强电动汽车停放充电消防安全管理。**三要**对占用堵塞消防通道、电动自行车“进楼入户”“飞线充电”、违法开展室内装饰装修、在物业管理区域的地下室、楼梯间、“三合一”等场所违规安排住人等行为，及时采取合理措施制止，

制止无效的要及时向消防救援等部门报告并协助处理。**四要**按照合同约定做好住宅小区内特种设备目录外的游乐设施的安全监管工作。

**(二) 加强重点部位和重点设施设备管理。**物业服务企业要排查整治物业管理区域安全隐患，协助有关部门做好物业管理区域安全防范工作。**一要**确保建筑消防疏散示意图、应急照明设施、引路标志完好，确保火灾报警装置、消防排烟系统等消防设施设备运转正常。严格落实消防控制室值班人员 24 小时双人持证上岗制度，提高消防控制室值班人员熟练操作消防控制设备的专业技能，排查整治建筑内电气线路老化裸露、私搭乱接以及违规储存、经营、使用易燃易爆危险品等问题。**二要**对存在安全隐患的建筑外立面装饰物、外挂物、搁置物，要立即设置围蔽或警示标志，防止人员靠近，并立即督促房屋产权人（使用人）采取有效措施进行整改。鼓励物业服务企业结合物业管理区域实际情况，安装智能监控等安全配套设施，提高防范高层建筑高空坠物、高空抛物能力。**三要**加强有限空间清淤作业安全管理。物业服务企业要依法依规履行安全生产责任，建立完善物业管理区域有限空间清淤作业安全管理机制，严格落实化粪池、污水池、排水管道、集水井、电缆井、地窖、沼气池等有限空间清淤作业“七不准”的规定（即未经风险辨识不准作业、未经通风和检测合格不准作业、不佩戴劳动防护用品不准作业、没

有监护不准作业、电气设备不符合规定不准作业、未经审批不准作业、未经培训演练不准作业）。不得将有可能产生有毒有害气体的有限空间清淤作业项目，发包给不具备相应作业条件的单位。**四要**配合有关部门加强对电梯的维护和保养检查。对超出维护和保养期限的，要及时依照有关规定委托具备相应资质的单位，对电梯进行维护保养或更换。

**(三) 加强安全宣传培训。**积极开展物业管理区域房屋使用安全宣传教育。**一要**加大对物业服务企业从业人员的法律法规和业务培训力度，增强安全管理的意识和专业技术水平，加快融入社区基层安全风险防范体系，提高物业从业人员应对突发事件的快速反应能力和涉险人员的逃生自救能力。**二要**充分利用宣传栏、公告栏、电子显示屏、微信群、短信等途径，宣传乘坐电梯、用电、用火、用气、逃生自救、严防高空抛物坠物等法律法规和基本知识，公示物业服务企业值班电话和紧急报警电话等内容。**三要**针对冬春季节火灾特点开展消防安全宣传教育培训，加强电动汽车、电动自行车停放充电消防安全宣传。**四要**发动消防志愿者开展消防安全宣传“进小区”活动，加强防火巡查、检查和火灾隐患整改。

