

惠州市物业管理协会

惠市物协〔2026〕14号

关于进一步加强物业管理区域安全生产

工作的通知

各物业服务企业、各会员单位：

为深入贯彻落实国家、省、市关于安全生产工作的系列决策部署，牢固树立安全第一、预防为主、综合治理的工作理念，全面压实物业服务企业安全生产主体责任，有效防范和坚决遏制物业管理区域内各类安全事故发生，切实保障广大业主、物业使用人的生命财产安全，维护小区和谐稳定，根据惠州市住房和城乡建设局2026年物业管理区域安全生产工作部署，现就进一步加强物业管理区域安全生产工作通知如下：

一、强化责任担当，筑牢安全防范意识

1. 各物业服务企业应充分认识当前安全生产形势的严峻性、复杂性，坚决克服麻痹思想和侥幸心理，将安全生产工作摆在首要位置，纳入企业日常经营管理核心内容。要层层压实各级责任，真正做到始终把保障人民群众生命财产安全放在第一位，严格落实各项安全防范措施。

2. 建立健全安全生产管理制度、隐患排查治理制度、教育培训制度、应急处置制度、值班值守制度和安全管理

制度，实现安全管理标准化、规范化、常态化。

3. 按照要求配备专（兼）职安全管理人员，明确岗位职责，确保安全工作有人管、管得住、管得好。

二、突出重点领域，全面开展安全隐患排查整治

（一）从严抓好消防安全管理

1. 定期对小区消防设施、器材、消防控制系统进行全面检查、维护和保养，确保消火栓、灭火器、应急照明、疏散指示标志、防火门、排烟系统等完好有效，检测记录完整规范。

2. 严格落实生命通道畅通工程，严禁占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散楼梯、安全出口，对违规停放、堆放杂物等行为立即清理，设置明显警示标识并保持常态化巡查。

3. 强化电动自行车全链条管控，严格执行“不上楼、不入户、不飞线、不违充”要求，加强集中充电设施运维管理，及时劝阻、制止、上报违规充电行为。

4. 加强对地下车库、配电房、水泵房、消防控制室、垃圾收集点、楼道等重点部位巡查，及时清理易燃可燃物品，严禁违规动火、违规用电。

5. 消防控制室人员须持证上岗，熟练掌握设备操作、应急处置和报警流程，确保 24 小时有人值守。

（二）强化特种设备及设施设备安全管理

1. 严格落实电梯安全使用管理责任，按期申报检验，规

范日常维保，做好运行、巡检、维保记录，确保电梯安全警示、检验合格标志、应急救援电话齐全有效。

2. 建立电梯困人应急处置机制，接到报警后迅速响应、科学处置，杜绝次生安全事故。

3. 加强小区供配电、给排水、消防泵房、安防监控、化粪池、燃气配套设施等重点设备巡检，严防漏电、漏水、爆管、中毒、窒息等风险。

4. 规范高空作业、动火作业等危险作业管理，严格执行审批、防护、监护流程，严禁无方案、无防护、无监护作业。

（三）加强房屋结构及公共区域安全管理

1. 加强对小区外墙、屋面、阳台、护栏、门窗、围墙、挡墙、景观结构等部位巡查，及时发现并处置脱落、松动、开裂等隐患，设置警示围挡。

2. 严格装修巡查管理，坚决制止擅自拆改承重墙、变动房屋主体和承重结构、改变房屋使用性质等违规行为，发现后立即制止并上报相关部门。

3. 加强对窨井盖、健身器材、儿童游乐设施、景观水体、照明线路、监控设备等公共设施维护，确保使用安全。

（四）抓实燃气使用及管道安全保护管理

1. 全面落实燃气安全巡查责任

各物业服务企业须建立燃气安全常态化巡查制度，明确巡查人员、巡查路线、巡查频次，对小区内燃气管道、阀门、

调压箱、表箱、立管等设施开展每日巡查，做好巡查记录。

2. 严把施工关口，严格执行事前报备制度

各物业服务企业应全面梳理管理区域内燃气管道走向、埋深、警示标识等基础信息，建立规范的燃气设施台账，做到底数清、情况明、管控准。针对区域内各类施工行为，须严格执行“无报备不施工、无防护不进场”原则。

3. 加强燃气设施保护与隐患排查

严禁在燃气管道、调压箱、阀门井等设施周边堆放杂物、停放车辆、搭建构筑物；严禁擅自改动、包裹、遮挡燃气设施；对占压燃气管线、违规包裹管道等行为立即劝阻、清理并上报燃气公司与主管部门。

4. 强化装修期间燃气安全管控

严格装修巡查，严禁业主、装修单位擅自拆改、移动、包裹燃气管道及表具；严禁擅自改变厨房用途、将厨房改卧室、封闭燃气设施空间；发现违规立即制止并上报。

5. 加强燃气泄漏应急处置能力

各项目应熟悉小区燃气总阀、分段阀门位置，确保关键岗位人员掌握关阀、通风、禁火、报警基本处置流程；发现燃气泄漏或疑似泄漏，须第一时间疏散人员、切断气源、严禁开关电器、严禁明火，并立即联系燃气公司处置。

6. 配合燃气企业开展入户安检

积极配合燃气供应单位开展入户安全检查，协助通知、

引导业主接受检查；对空关房、长期无人居住房屋做好登记，协助企业排查隐患。

7. 严禁违规使用燃气及易燃易爆品

严禁在楼道、地下室、半地下室、密闭空间违规使用瓶装液化气；严禁在公共区域存放液化气钢瓶、违规倒灌、违规加热；严禁在小区内非法充装、转运燃气。

8. 加强餐饮商铺燃气安全管理

对小区内餐饮商铺、食堂等用气单位，应督促落实燃气安全主体责任，配合相关部门检查燃气报警器、熄火保护装置、专用软管、通风条件等，发现隐患及时告知并上报。

（五）抓实用电安全与防汛防台风工作

1. 全面排查整治小区公共区域电气线路老化、私拉乱接、超负荷用电等隐患，规范配电箱、线路敷设和用电设备管理。

2. 完善防汛防台风应急预案，备足沙袋、排水泵、应急灯等物资，提前清理雨水管网、排水口、地下室排水沟，确保汛期排水畅通。

（六）加强危险物品、高空抛物与治安防范

1. 严禁在物业管理区域内违规存放、使用易燃易爆、剧毒、腐蚀性等危险物品。

2. 加强宣传与巡查，有效防范高空抛物、坠物事件，维护公共安全。

3. 强化安防系统运维，确保监控、门禁、道闸等设备正

常运行，提升小区安全防范能力。

（七）强化重点管控，严禁违规燃放烟花爆竹

1. 对辖区及周边加油站、加气站、燃气设施、油库等安全防护区及周边重点路段，实行全天候、全覆盖巡查。

2. 严禁在上述区域燃放、存放、携带烟花爆竹，严禁儿童在附近玩火、放孔明灯。

3. 发现违规燃放、销售、存放行为，立即劝阻、制止并上报属地公安、应急、消防部门。

（八）严格执行有限空间作业安全管理规定

1. 严格落实作业审批制度

凡进入化粪池、污水井、地下管廊、地下室集水井、水箱、蓄水池、电缆沟、密闭设备等有限空间作业，须实行作业票审批制度，未经审批一律禁止作业。严禁无方案、无审批、无监护、无防护擅自作业。

2. 严格执行“先通风、再检测、后作业”流程

作业前须强制通风，对有毒有害气体、易燃易爆气体、氧气浓度进行检测，检测合格后方可进入作业。作业过程中须持续通风、定时监测，发现数据异常立即停止作业、撤离人员。

3. 配齐安全防护与应急救援装备

有限空间作业须配备空气呼吸器、防毒面具、安全绳、三脚架、救援绞盘、气体检测仪、强制通风设备、应急照明

等装备，并确保完好有效。作业人员须正确佩戴防护用品，严禁在无防护条件下冒险作业。

4. 严格执行专人现场监护

有限空间作业须设置专职监护人员，实行“一人作业、一人监护”，监护人员不得离岗、脱岗，全程与作业人员保持有效联络。监护人员须熟悉现场风险、应急流程和救援方法。

5. 严禁盲目施救

一旦发生人员遇险、中毒、窒息等紧急情况，须立即启动应急预案，严禁无防护、无装备盲目施救，防止伤亡扩大。要第一时间报警求助，科学开展救援处置。

6. 加强人员培训与应急演练

定期开展有限空间作业安全培训，确保管理人员、作业人员、监护人员掌握风险辨识、操作规程、防护技能和应急处置方法。定期组织应急演练，提升实战处置能力。

7. 强化日常巡查与风险告知

对辖区内所有有限空间进行全面排查、建立台账，设置明显的安全警示标志，告知风险因素和禁止事项。加强日常巡查，严防无关人员进入有限空间区域。

（九）抓实游泳池安全专项管理

1. 严格落实泳池运营安全主体责任

凡小区配套游泳池的物业服务项目，须明确安全管理责

任人，健全泳池开放运营、安全巡查、应急救援、卫生消毒等全流程管理制度，严禁无证运营、违规开放。

2. 规范泳池设施设备安全管理

定期对泳池池体、扶梯、护栏、防滑垫、排水口、循环系统、消毒设备、强弱电设施进行全面检查，确保设施完好、防护到位、无漏电、无溺水风险隐患。

3. 强化救生人员配备与持证上岗

泳池开放期间须按规定足额配备持证救生员，坚守岗位、全程瞭望；救生器材（救生圈、救生杆、急救箱、救生绳）须齐全有效、摆放醒目、便于取用。

4. 严格泳池现场秩序管控

严禁未成年人单独进入泳池，须由监护人全程陪同；严禁在泳池内追逐打闹、跳水、潜水、推搡等危险行为；严禁酒后、身体不适人员进入泳池；严禁携带玻璃制品、尖锐物品进入泳池区域。

5. 加强泳池水质与卫生安全管理

严格按照规定开展水质检测、消毒、换水、过滤，做好余氯、pH值等指标记录，确保泳池水质符合卫生标准，防止传染病传播及化学灼伤风险。

6. 完善警示标识与安全防护

泳池周边须设置深水区、浅水区、禁止跳水、小心滑倒、未成年人需陪同、救生电话等明显警示标识；危险区域设置

隔离带与防护栏，夜间开放须保证照明充足。

7. 健全溺水应急处置机制

制定溺水救援应急预案，定期开展溺水急救、心肺复苏（CPR）实战演练；确保值班人员熟练掌握救援流程，发生险情第一时间施救、报警、上报，杜绝延误处置。

（十）抓实水井、管井、电井防触电安全专项管理

1. 全面排查水井、水表井、强弱电井渗漏积水隐患

对楼栋水井、水表井、弱电井、强电井、管道井开展全覆盖排查，重点检查渗漏、积水、潮湿、管线破损等问题，发现积水立即抽排、渗漏立即维修，严禁井内长期潮湿、带电运行。

2. 严格规范井内用电与线路敷设

井内严禁私拉乱接电线、严禁使用非防水线缆、严禁裸露接头、严禁强弱电混敷；所有线路须穿管保护、固定规范，接线盒、开关、插座须使用防水防潮型并保持完好。

3. 落实接地保护与漏电保护措施

井内水泵、电磁阀、计量设备、监控设备等用电设施须可靠接地，按规定安装漏电保护器，并定期测试有效性，确保发生漏电时立即断电。

4. 加强井内设备巡检与维护

建立管井、水井、电井日常巡查制度，重点检查线路老化、端子松动、设备发热、受潮进水、异味异响等隐患，发

现问题立即停电检修，严禁“带病运行”。

5. 严格井门管理与警示标识

水井、电井门须常闭、上锁、专人管理，严禁无关人员进入；井门及周边醒目位置设置“小心触电”“禁止攀爬”“非专业人员禁止入内”警示标志。

6. 规范作业流程，严防触电事故

进入水井、电井作业须执行停电、验电、挂牌、监护制度，严禁带电作业；作业人员须佩戴绝缘防护用具，地面采取防潮防滑措施，确保操作安全。

（十一）强化小区机动车停放与通行安全管理

1. 明确小区内机动车行驶限速标准，在弯道、路口、儿童游乐区等视线盲区设置减速带、警示标识和凸面镜，规范行车秩序。

2. 加强地下车库、地面停车位管理，严禁占用消防通道、人行通道停放车辆，规范临停区域设置，及时清理长期闲置“僵尸车”。

3. 强化新能源汽车充电桩安全管理，定期巡检充电桩线路、设备，规范充电操作，严禁私拉电线为新能源汽车充电，防范充电火灾隐患。

（十二）加强施工场地（装修/维保）现场安全管理

1. 小区内装修、设施维保等临时施工场地，须设置标准化围挡、安全警示标识，做好施工区域与公共区域的隔离防

护。

2. 规范施工材料堆放，严禁在楼道、阳台、高空临边堆放易燃易爆、重型施工材料，防止物料坠落、引发火灾。

3. 加强施工人员管理，要求施工人员佩戴安全防护用具、规范操作，严禁在小区内违规动火、用电、高空作业；施工垃圾做到“日产日清”，保持施工区域整洁。

（十三）抓实特殊人群与公共活动安全管理

1. 强化老人、儿童等特殊人群活动区域安全防护，定期对健身器材、儿童游乐设施开展承载力、牢固度检测，及时更换老化、破损设施；在健身区、游乐区设置防滑、防撞设施和安全警示。

2. 小区内举办业主聚会、节日活动等临时公共活动，须要求组织方提前报备，物业服务企业做好现场秩序管控、安全隐患排查，配备应急救援物资，划定活动区域，严防人员拥挤、踩踏等事故。

（十四）严格二次供水与供水卫生安全管理

1. 建立二次供水水箱/蓄水池定期清洗、消毒制度，按规定开展水质检测，做好清洗、消毒、检测记录，确保饮用水水质符合国家卫生标准。

2. 加强二次供水设施防护，水箱/蓄水池加盖、加锁，设置防护围栏，严防杂物、蚊虫、污水进入；定期巡检供水加压设备、管道，严防漏水、爆管和水质污染。

（十五）落实公共卫生与防疫安全管理

1. 建立公共区域常态化消杀制度，重点对电梯轿厢、楼道、健身设施、儿童游乐设施、公共卫生间等区域开展定期消杀，做好消杀记录。

2. 备足口罩、消毒液、测温仪等公共卫生应急物资，设置废弃口罩专用收集容器，规范废弃防疫物资处置；在公共卫生突发事件期间，严格落实属地防疫要求，做好人员管控、区域消杀等工作。

（十六）强化员工职业健康安全管理

1. 明确物业工作人员在危险作业、日常巡检中的职业健康防护要求，为高空作业、消杀作业、有限空间作业等岗位人员配备合格的防护用具，并督促正确佩戴使用。

2. 定期开展员工职业健康安全培训，普及防护知识、操作规范和应急处置方法；建立员工职业健康档案，定期组织职业健康体检，关注一线作业人员身体健康。

三、健全应急机制，提升应急处置能力

1. 完善火灾、电梯困人、防汛抢险、停电停水、人员伤亡等各类突发事件应急预案，做到流程清晰、责任明确、措施到位。

2. 定期组织开展应急演练，重点开展消防疏散、电梯救援、防汛排涝等实战化演练，提升员工和业主自救互救能力。

3. 严格执行 24 小时值班值守制度和突发事件信息报告

制度，确保遇有突发情况第一时间响应、第一时间处置、第一时间上报，严禁迟报、漏报、瞒报。

四、强化宣传教育，营造安全共建共治氛围

1. 多渠道开展安全宣传教育，通过公告栏、业主群、电子屏、入户提醒等方式，普及消防、用电、用气、电梯、防汛、燃放烟花爆竹等安全知识。

2. 引导业主自觉落实“三清三关”（清通道、清厨房、清阳台，关电源、关火源、关气源），共同参与安全治理。

3. 畅通业主参与渠道，及时受理安全隐患举报，形成企业负责、业主参与、社会监督的良好格局。

五、工作要求

希望各物业服务企业积极组织传达学习，开展拉网式、地毯式安全隐患自查自纠，建立问题清单、责任清单、整改清单，实行闭环管理，确保安全隐患见底清零。

请各单位切实把安全生产各项工作抓细、抓实、抓到位，坚决守住安全底线，为营造安全、有序、和谐、稳定的居住环境作出应有贡献。

惠州市物业管理协会

2026年3月23日