**长春市物业服务企业安全生产管理暂行办法**

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为规范我市物业服务企业在服务过程中安全生产管理，预防安全生产事故发生，保障业主和物业从业人员安全，提高物业服务水平和服务质量，实现安全生产的规范化、标准化，依据《中华人民共和国安全生产法》《物业管理条例》等相关法律法规制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市市区内从事物业服务的企业在服务过程中所涉及的安全生产管理。

**第三条** 市物业管理主管部门负责指导区物业管理主管部门对物业服务企业安全生产进行监督管理。

区物业管理主管部门会同街道办事处（乡镇人民政府）负责本辖区内物业服务企业安全生产的监督管理工作。

消防、规自、城乡建设、市场监督管理等有关部门，电力、燃气、供热、水务等有关单位按照各自职责，依法指导监督物业服务企业安全生产相关专项工作。

**第四条** 我市物业服务企业在服务过程中的安全生产管理，除应符合本办法外，尚应符合国家、省、市有关规定和标准。

**第五条** 本办法所称的安全设施是指在物业服务过程中，为将危险、有害因素控制在安全范内以及为减少、预防和消除危害等配备的设施设备及场所。

本办法所称的安全风险是指在不采取一定措施的情况下，发生的事件可能引发人身伤害、健康损害或财产损失等。

本办法所称的安全隐患是指物业服务企业在服务过程中的作业环境、设备或设施的不安全状态，人的不安全行为和管理缺陷等。

**第六条** 物业服务企业在服务过程中应当以“安全第一，预防为主，综合治理”为原则，尽职尽责落实好安全生产责任。

第二章 基本管理规定

**第七条** 物业服务区域内发生的属于建设工程保修范围的质量安全问题，施工单位或建设单位应当履行保修义务，物业服务企业应当及时告知业主、使用单位（使用人）和建设单位，并督促建设单位依法履行保修义务。

**第八条** 物业服务企业自服务活动开始至终止，承担物业服务区域内的相应安全生产责任。物业服务企业不得以物业服务合同中未明确约定安全生产责任为由不履行应当由其承担的相关安全生产工作。但物业服务企业在签订物业服务合同时，合同双方对有关安全生产工作已明确约定由其他专业机构负责的除外。

**第九条** 物业服务企业从业人员超过一百人的，应当设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员；从业人员在一百人以下的，应当配备专职或者兼职的安全生产管理人员。物业服务企业承接多个项目的，每个项目均应配备相应的安全生产管理人员。

物业服务企业（项目）主要负责人和安全生产管理人员应当具备物业服务相关安全生产管理知识与能力，定期对从业人员进行安全生产教育培训，确保从业人员具备必要的安全知识，掌握本岗位的安全生产操作技能，熟悉事故现场应急处置措施。未经安全教育培训合格的从业人员不得上岗作业。

**第十条** 物业服务企业应当制定安全生产管理制度和存在安全风险作业的操作流程，将安全生产责任全面落实到每个岗位，并定期进行评估和考核。安全生产管理制度包括但不限于以下内容：

（一）安全隐患排查；

（二）安全生产责任制；

（三）安全宣传教育培训；

（四）安全生产投入管理；

（五）安全生产风险管理；

（六）安全生产标识管理；

（七）消防安全管理；

（八）作业安全管理；

（九）安全预防管理；

（十）安全应急管理；

（十一）房屋本体安全管理；

（十二）共用设施设备安全管理；

（十三）员工安全防护用品管理；

（十四）安全事故报告与调查处理；

（十五）外包服务供应商安全生产管理；

（十六）设施设备安全运行与维护管理；

（十七）持续改进等。

**第十一条** 物业服务企业应当采用综合检查、专项检查、季节性检查、节假日检查、日常检查、极端天气检查等不同方式定期在物业管理区域内开展安全风险和隐患排查工作。

（一）根据安全风险、隐患排查情况，及时制定落实管理、监控、整治措施；

（二）对风险、隐患进行分级、分类治理，按照有关规定及时向区负有安全生产监督管理职责的有关部门报告重大事故隐患；

（三）对不属于物业服务企业责任范围内整改项目，及时将风险、隐患情况告知业主、使用单位（使用人）及相关主管部门，采取必要的临时性措施避免事故发生；

（四）风险、隐患治理前和治理中应采取相应防范措施确保安全；

（五）风险、隐患治理完成后，按有关规定对治理情况进行评估、验收。

**第十二条** 物业服务企业应当根据服务区域实际，针对服务过程中可能发生的安全事件预先制定应急预案，并按照应急预案定期组织演练。

**第十三条** 为确保安全生产工作有效开展，物业服务企业应当保障安全生产资金投入，建立使用台账。安全生产资金使用范围包括但不限于以下内容：

（一）安全检查；

（二）员工工伤保险；

（三）个体防护用品；

（四）安全教育培训与宣传；

（五）应急救援器材与应急演练；

（六）安全防护设施及安全标识；

（七）安全设施及特种设备检测检验；

（八）风险、隐患的评估、监控和整改；

（九）其他安全生产支出。

**第十四条** 物业服务企业外包专项业务时，必须选聘具有相应资质和安全生产能力的服务供应商，应当与外包服务供应商依法订立书面安全协议，明确各方的安全生产管理职责和义务。

**第十五条** 物业服务企业应当在存在较大危险因素的作业场所和设施设备现场设置明显的安全警示标志，并保持其完好，进行危险提示、警示，告知危险的种类、后果及应急措施等。设置区域、部位和类型应符合有关要求，包括但不限于以下部位及场所：

（一）在天台、护栏、玻璃门、喷泉、景观等危及人身安全处设置禁止标识和警告标识；

（二）在配电箱、通电设施设备或特种设备上设置禁止标识和警告标识；

（三）在设施设备、施工、吊装检查维修等作业现场、检查维修现场的坑、井、渠、沟、陡坡等场所设置禁止标识和警告标识；

（四）在门禁门、防火门、设备房门、管井门、消防通道门等设置安全标识（指令和提示标识）；

（五）在其他存在安全风险或隐患的设施设备、场所设置安全标识。

**第十六条** 根据相关法律法规的规定和行业标准的要求，从业人员需要持证上岗的岗位，上岗人员应当持有相应的岗位证书。相关特种设备设施应当由具有资质的专业机构实施维修、更换和保养。

**第十七条** 物业服务企业应当加强自身作业安全管理，有关工具、防护用品应检测合格，在有效期限内。针对动火作业、高处作业、受限空间作业、密闭空间作业、吊装作业、破土作业、断路作业、设备检维修和临时用电等危险作业前，需要先制定出有效可行的安全作业方案和应急措施后方可作业。

**第十八条** 物业服务企业应当加强房屋本体安全管理，根据《物业承接查验办法》对房屋本体进行承接查验。对门厅、过道、楼梯定期检查，及时维修、维护易损坏的部位，保持正常的使用功能，消除安全隐患，楼梯间防火门闭门器应完好并保持常闭状态，疏散指示完好。

物业服务企业应当加强服务区域内房屋装修登记管理，将禁止行为和注意事项告知装修人和装修人委托的装修企业，做好日常巡查，监督业主（使用人）在装修过程中不得拆改建筑物承重结构和实施其他影响安全的行为。采取必要的安全保障措施防止建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落。同时应当定期加强宣传和巡视，防止高空抛物。

**第十九条** 物业服务企业应当定期并结合实际不定期对物业服务区域内的消防重点防范区域进行巡检、巡查，针对异常情况，应当及时按规定及相关操作流程进行排除和处理，并将巡查、排除、处理等情况进行记录保存。

**第二十条** 物业服务企业应当建立健全物业服务区域内电动自行车停放与充电安全管理制度，开展日常巡查，配合运营维护企业共同做好安全管理。

**第二十一条** 物业服务区域内发生安全事故时，物业服务企业应当迅速采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，保护好现场并立即上报。做好事故发生的过程记录，积极主动配合相关部门妥善处理善后事宜。

**第二十二条** 物业服务企业应当定期对安全生产过程进行评价和评估，每年对安全生产的法律法规、标准规范、规章制度、操作规程等执行情况进行检查评价。对不符合安全操作规程的情况分类进行分析和研究，对已发生的安全事故进行全面分析，总结经验避免同类事件再次发生。

**第二十三条** 物业服务企业应当根据评价情况、安全检查反馈的问题、生产安全事故案例等，及时对安全生产管理规章制度和操作规程进行持续改进，确保切实有效和适用，不断提高安全管理水平。

**第二十四条** 物业行业协会应当依照法律、行政法规和章程，为物业服务企业提供安全生产方面的信息、培训等服务，发挥自律作用，促进物业服务企业加强安全生产管理。

第三章 监督管理

**第二十五条** 市物业管理主管部门应当不定期检查区物业主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）对辖区物业服务企业（项目）安全生产监督检查情况，抽查物业服务企业（项目）安全生产管理落实情况，提出相关意见建议。

区物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）应当按照各自职责，指导监督物业服务企业依法履行安全生产职责。

**第二十六条** 物业服务企业承接物业服务项目后，应当于开展服务前十五日内将相关安全生产管理规定、安全生产管理人员清单、安全设施清单、按规定应当取得相关资格的从业人员证件、专项服务委托资料等报区物业管理主管部门备案。上述资料发生变更时，物业服务企业应当自变更之日起，五日内报区物业管理主管部门重新备案。

通过招投标方式承接物业服务项目的，上述资料应当与招投标备案资料一并报市物业管理主管部门备案。

**第二十七条** 物业服务企业未履行安全生产职责，由区物业管理主管部门责令限期改正，违反《中华人民共和国安全生产法》有关规定的，依法予以处罚；物业服务企业在规定期限内拒不改正，且构成不符合《中华人民共和国安全生产法》和有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件情形的，区物业管理主管部门应当强令其退出服务项目。

物业服务企业因不符合安全生产条件被强令清退服务项目的，自清退决定下达之日起，两年内不得承接新项目。

物业服务企业拒不退出的，有关部门应当依法吊销其有关证照。

**第二十八条** 物业服务企业因不符合安全生产条件被强令清退的，由街道办事处（乡镇人民政府）指导业委会（物管会）、业主大会或通过业主共同决议重新选取物业服务企业；不具备成立业主大会条件或业主大会（业主共同决议）三十日内未按规定开展重新选取物业服务企业工作的，由业委会（物管会）通过公开招标方式重新选取物业服务企业。

由业委会（物管会）通过公开招标方式重新选取物业服务企业的，服务标准不得低于原服务标准，物业服务费参照我市前期物业服务收费标准且不得高于原收费标准执行。

**第二十九条** 市物业管理主管部门每年组织区物业管理主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）对全市已承接项目的物业服务企业和服务项目分别开展安全生产管理工作评价。具体评价办法由市物业管理主管部门另行制定。评价结果分为达标、基本达标、不达标。

**第三十条** 年度评价为基本达标的物业服务企业自评价结果公布之日起，应当开展不低于六个月的改进工作，改进期间及改进后仍不符合达标标准的，不得承接新项目；年度评价为不达标的物业服务企业自评价结果公布之日起，应当开展不低于一年的改进工作，改进期间及改进后仍不符合达标标准，不得承接新项目。

**第三十一条** 年度评价为基本达标的项目，由区物业管理主管部门重点加强监管，每月督导考核一次至达标为准；年度评价为不达标的项目，由区物业管理主管部门按照本办法第二十七条、第二十八条处理。

第四章 附 则

**第三十二条** 各（县）市，双阳区、九台区物业服务安全生产管理工作可参照本办法执行。

**第三十三条** 本办法自2024年\*月\*日起实施。