

团 体 标 准

T/ GDPAWS X—2022

物业服务企业安全生产标准化规范

Standardization of safety production in property service enterprises

(报批稿)

2022 - XX - X X 发布

2022 - XX - X X 实施

广东省物业管理行业协会
广东省安全生产协会

发布

目 次

前 言.....	III
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 管理原则.....	3
4.1 原则.....	3
4.2 建立和保持.....	3
5 基本要求.....	3
5.1 目标职责.....	3
5.1.1 目标.....	3
5.1.2 职责.....	3
5.1.3 组织机构.....	4
5.2 安全保障.....	4
5.2.1 法律法规识别.....	4
5.2.2 规章制度.....	4
5.2.3 操作规程.....	4
5.2.4 安全生产投入.....	5
5.2.5 评估.....	5
5.2.6 修订.....	5
5.2.7 档案管理.....	5
5.2.8 教育和培训.....	5
5.2.9 持证上岗.....	6
5.2.10 劳动防护.....	6
5.2.11 安全文化宣传.....	6
5.3 安全风险管控及事故隐患排查治理.....	6
5.3.1 安全风险管控.....	6
5.3.2 事故隐患排查治理.....	7
5.4 作业管理.....	7
5.4.1 安全管理协议.....	7
5.4.2 设施设备管理.....	7
5.4.3 作业现场管理.....	8
5.5 高空抛（坠）物管理.....	9
5.6 公共卫生安全管控.....	10
5.7 危险化学品管理.....	10
5.8 职业健康.....	10
5.8.1 基本要求.....	10
5.8.2 职业危害告知.....	11
5.8.3 职业病危害申报.....	11
5.8.4 职业病危害检测与评价.....	11

5.9 信息安全.....	11
5.10 交通安全.....	11
5.10.1 道路安全设施管理.....	11
5.10.2 新能源汽车、电瓶车管理.....	12
5.11 应急管理.....	12
5.11.1 应急救援组织.....	12
5.11.2 应急资源调查.....	12
5.11.3 应急预案.....	12
5.11.4 应急设施、装备、物资.....	12
5.11.5 应急演练.....	13
5.11.6 应急处置.....	13
5.12 事故报告、调查和处理.....	13
5.12.1 事故报告.....	13
5.12.2 事故调查和处理.....	13
5.13 绩效评定和持续改进.....	13
5.13.1 绩效评定.....	13
5.13.2 持续改进.....	13
附录 A（规范性）物业服务企业安全生产标准化评分表.....	15

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由广东省物业管理行业协会提出。

本文件由广东省物业管理行业协会标准化工作委员会、广东省安全生产协会团体标准化技术委员会归口。

本文件起草单位：广东华信服务集团有限公司、广州粤华物业有限公司、保利物业服务股份有限公司、广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、中海物业管理广州有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司、广州越秀物业发展有限公司、广东泰科物业管理有限公司、广州天力物业发展有限公司、碧桂园生活服务集团股份有限公司、深圳市思达通物业管理咨询有限公司、广州协安安全应急管理服务有限公司、广东劳安职业安全事务有限公司、深圳市世和安全技术咨询有限公司、深圳市中大合顺生物科技有限公司、深圳市欧赛谱安全应急技术有限公司。

本文件主要起草人：杨国贤、郑辉、刘忠、赵广峰、冯欣、陈绩伟、黄子斌、冯书丽、刘孙权、杨亚会、黄莉敏、段新武、赖新林、张长银、吕中平、鲁汉初、田成林、侯靖、徐长兵、戴泓、罗伟雄、陈作勤、熊伟、陈国春、钟策宏、张波、孟凡辉、章润晖。

物业服务企业安全生产标准化规范

1 范围

本文件规定了物业服务企业开展安全生产标准化建设的术语和定义、管理原则、基本要求。

本文件适用广东省内物业服务企业开展安全生产标准化管理体系建设、自我评价等工作。第三方评价可参考本文件，并结合相关规定执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 2894 安全标志及其使用导则
- GB 15603 常用化学危险品贮存通则
- GB/T 19095 生活垃圾分类标志
- GB/T 29639 生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则
- GB/T 33000-2016 企业安全生产标准化基本规范
- GB 39800.1 个体防护装备配备规范 第1部分：总则
- GBZ 1 工业企业设计卫生标准
- GBZ 158 工作场所职业病危害警示标识
- GBZ 188 职业健康监护技术规范
- DB44/T 1048 物业服务 应急管理规范
- 国卫疾控发〔2015〕92号 《职业病危害因素分类目录》
- 应急管理部令〔2019〕第2号 《生产安全事故应急预案管理办法》

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

物业管理 **property management**

业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生（包括但不限于病媒生物防制服务、消毒服务、卫生清洁服务）和相关秩序的活动。

3.2

物业服务区域 **property management area**

根据物业建设用地规划许可确定的红线范围，及其它约定的合法范围。

3.3

物业服务企业 **property service enterprise**

依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。

3.4

顾客 client

接受物业管理服务的组织或个人。包括业主、使用人及其他相关方。

3.5

合作方 partner

与企业的安全生产绩效相关联或受其影响的组织或个人。

3.6

企业安全生产标准化 work safety standardization of enterprises

企业通过落实安全生产主体责任，全员全过程参与，建立并保持安全生产管理体系，全面管控物业管理服务各环节的安全生产与职业健康工作，实现安全健康管理系统化、岗位操作行为规范化、设施设备本质安全化、作业环境器具定置化并持续改进。

[来源：GB/T 33000-2016，3.1，有修改]

3.7

安全生产绩效 work safety performance

根据安全生产目标，在安全生产工作方面取得的可测量结果。

3.8

安全保障 safety protection

保护人身、财产安全免遭侵害的措施。

3.9

安全风险 security risks

发生特定危险事件的可能性与后果的组合。

3.10

风险评价 evaluate risk

评价风险程度并确定其是否在可承受范围类内的过程。

3.11

事故 accident

在物业管理服务过程中造成死亡、职业病、环境污染、伤害、财产损失或其他损失的意外事件。

3.12

事故隐患 accident hidden danger

生产经营单位违反安全生产法律、法规、规章、标准、规程和安全生产管理制度的规定，或者因其他因素在生产经营活动中存在可能导致事故发生的物的危险状态、人的不安全行为和管理上的缺陷。

3.13

重大事故隐患 major accident hidden danger

危害和整改难度较大，需要全部或者局部停产停业，并经过一定时间整改治理方能消除的隐患，或者因外部因素影响致使生产经营单位自身难以消除的隐患。

3.14

突发公共事件 public emergencies

突然发生的，造成或者可能造成重大的人员伤亡、财产损失、生态环境破坏和严重社会危害，危及公共安全的紧急事件。

3.15

综合应急预案 comprehensive emergency plan

生产经营单位为应对各种生产安全事故而制定的综合性工作方案，是本单位应对生产安全事故的总体工作程序、措施和应急预案体系的总纲。

[来源：应急管理部令（2019）第2号，第六条]

3.16

专项应急预案 special emergency plan

生产经营单位为应对某一种或者多种类型生产安全事故,或者针对重要生产设施、重大危险源、重大活动防止生产安全事故而制定的专项性工作方案。

[来源: 应急管理部令(2019)第2号, 第六条]

3.17

现场处置方案 on-site disposal options

生产经营单位根据不同生产安全事故类型,针对具体场所、装置或者设施所制定的应急处置措施。

[来源: 应急管理部令(2019)第2号, 第六条]

3.18

危险化学品 hazardous chemicals

具有毒害、腐蚀、爆炸、燃烧、助燃等性质,对人体、设施、环境具有危害的剧毒化学品和其他化学品。

3.19

变更 change

人员、管理、工艺、技术、设施等永久性或暂时性的变化。

4 管理原则

4.1 原则

物业服务企业(以下简称“企业”)开展安全生产标准化工作,应遵循“安全第一、预防为主、综合治理”的方针,以安全风险管理、事故隐患排查治理、职业病危害防治为基础,以安全生产责任制为核心,建立安全生产标准化管理体系,构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制,健全风险防范化解机制,实现全员参与,不断提高安全生产水平,持续改进安全生产工作,防止和减少生产安全事故,保障人身安全健康,确保生产经营活动的顺利进行。

4.2 建立和保持

企业安全生产标准化工作采用“策划、实施、检查、改进”动态循环的模式,依据本文件的要求,结合自身特点,建立并保持安全生产标准化系统;通过自我检查、自我纠正和自我完善,建立安全生产绩效持续改进的安全生产长效机制。

5 基本要求

5.1 目标职责

5.1.1 目标

5.1.1.1 企业主要负责人应依据国家法律法规,结合企业实际,组织制定文件化的企业安全生产和职业健康目标与指标、制定相应的实施计划,并定期考核,确保目标与指标的实现。

5.1.1.2 企业每年应对安全生产和职业健康目标与指标的达成情况进行评估,对不达标的目标与指标进行分析及制定预防措施,并以此作为下一年度安全生产目标与指标的制定依据。

5.1.2 职责

5.1.2.1 企业应建立健全本单位全员安全生产和职业健康层级责任制,并对落实情况进行考核。

5.1.2.2 企业主要负责人应按照安全生产法律法规赋予的职责,全面负责安全生产和职业健康工作,并履行安全生产和职业健康义务。

5.1.2.3 企业各级人员应掌握本岗位的安全生产和职业健康职责。

5.1.2.4 企业应按本文件相关要求，进行安全生产标准化管理，持续改进安全生产绩效。

5.1.3 组织机构

5.1.3.1 从业人员超过一百人的企业，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。如成立安全生产管理机构时，应建立健全从管理机构到基层班组的安全生产管理网络，并定期召开会议，协调解决安全生产问题。

5.1.3.2 从业人员在一百人以下的企业，应当配备专职或者兼职的安全生产管理人员。

5.2 安全保障

5.2.1 法律法规识别

5.2.1.1 企业应建立识别和获取适用的安全生产法律法规和标准规范，及时识别和获取适用的安全生产法律法规、标准规范。

5.2.1.2 企业应将适用的安全生产法律法规、标准规范及其他要求及时传达给从业人员。

5.2.1.3 企业应遵守安全生产法律法规、标准规范，并将相关要求及时转化为本企业的规章制度，贯彻到各项工作中。

5.2.2 规章制度

5.2.2.1 企业应建立健全安全生产和职业健康规章制度，以规范企业的安全生产管理。

5.2.2.2 企业应将安全生产和职业健康规章制度发放到相关工作岗位，并对员工进行培训，员工应掌握相关内容并贯彻落实。

5.2.2.3 企业安全生产和职业健康规章制度包括但不限于下列内容：

- a) 安全生产和职业健康责任制；
- b) 安全生产投入保障制度；
- c) 教育培训管理制度；
- d) 文件和档案管理制度；
- e) 安全风险分级管控制度；
- f) 变更管理制度；
- g) 设施设备管理制度；
- h) 合作方管理制度；
- i) 高空抛（坠）物管理制度；
- j) 公共卫生管理制度；
- k) 危险化学品管理制度；
- l) 信息安全管理；
- m) 职业健康管理制度；
- n) 消防安全管理制度；
- o) 作业安全管理制度（包括岗位责任制、高空、电焊等危险作业审批制度、特种设备安全管理和作业人员管理、事故隐患排查治理、装修作业、施工作业等方面内容）；
- p) 事故应急救援制度；
- q) 巡查管控制度；
- r) 安全生产考核制度。

5.2.3 操作规程

5.2.3.1 企业应基于岗位风险辨识，编制完善、适用的岗位安全生产和职业健康操作规程。

5.2.3.2 企业应将岗位安全生产和职业健康操作规程发放到相关工作岗位，员工应掌握相关内容，对员工进行培训考核，并严格执行。

5.2.4 安全生产投入

5.2.4.1 企业应按照本企业制定的安全生产投入保障制度，提取和使用安全生产费用，专门用于改善安全生产条件，并建立安全生产费用台账。

5.2.4.2 企业宜投保安全生产责任保险。

5.2.5 评估

企业应每年至少一次对安全生产法律法规、标准规范、规章制度、操作规程的执行情况进行检查评估。

5.2.6 修订

企业应根据评估情况、安全检查反馈的问题、生产安全事故案例、绩效评定结果等，及时对安全生产管理规章制度和操作规程进行修订，确保其有效和适用，保证每个岗位所使用的为最新有效版本。

5.2.7 档案管理

5.2.7.1 企业应按照本企业制定的文件和档案管理制度，明确安全生产规章制度和操作规程编制、评审、发布、使用、修订、作废以及档案保存的职责、权限、程序和要求。

5.2.7.2 企业应建立主要安全生产过程、事件、活动、检查的安全记录档案，并实施档案管理。

5.2.8 教育和培训

5.2.8.1 教育培训管理

5.2.8.1.1 企业应确定安全教育培训主管部门，按规定及岗位需要，定期识别安全教育培训需求，制定、实施安全教育培训计划，提供相应的资源保证。

5.2.8.1.2 应做好安全教育培训记录，建立安全教育培训档案，实施分级培训、分级管理，并对培训效果进行评估和改进。

5.2.8.2 管理人员教育培训

企业的主要负责人和安全生产管理人员，必须具备与本企业所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力。法律法规要求必须对其安全生产知识和管理能力进行考核的，须经考核合格后方可任职。

5.2.8.3 从业人员教育培训

5.2.8.3.1 企业应对从业人员进行安全教育和生产技能培训，使其熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，并确认其能力符合岗位要求。未经安全教育培训，或培训考核不合格的从业人员，不得上岗作业。

5.2.8.3.2 新员工在上岗前应接受三级安全教育和相应的安全教育培训及专业技能培训。

5.2.8.3.3 新设备设施投入使用前，应对有关操作岗位人员进行专门的安全教育和培训。

5.2.8.3.4 操作岗位人员转岗、离岗一年以上重新上岗者，应进行岗位安全教育培训，经考核合格后，方可上岗工作。

5.2.8.4 特种设备安全管理和作业人员教育培训

企业应按规定建立特种设备安全管理和作业人员档案，从事特种设备安全管理和作业的人员应按照

国家和行业有关规定参加专门的培训并取得上岗证书。离开特种作业岗位 6 个月以上的特种设备安全管理和作业人员，应当重新进行实际操作考试，经确认合格后方可上岗作业。

5.2.8.5 其他人员教育培训

5.2.8.5.1 企业应成立志愿消防员组织，志愿消防员应参加消防安全培训。

5.2.8.5.2 企业应采取多种方式，向所负责管理、维护区域的顾客宣传安全知识。

5.2.8.5.3 企业应对相关方的作业人员，如专业消杀技术人员、室内环境治理员等外来人员进行安全教育培训。

5.2.8.5.4 企业应对外来参观、学习等人员进行有关安全规定、可能接触到的危害及应急知识的教育和告知。

5.2.9 持证上岗

依据相关法律法规的规定，识别物业管理区域中必须持证上岗的从业人员（如特种设备安全管理和作业人员、保安员、游泳救生员、消防设施操作员和其他服务类专业技术人员（如保洁、环卫、病媒生物防制、消毒）等），开展以下安全管理工作：

- a) 根据物业管理区域的实际需要，确定各类持证人员的配置计划，聘用持证人员；
- b) 建立健全持证人员台账和持证人员培训、复审档案；
- c) 做好申报、培训、考核、复审的组织工作，保证相关证书持续有效，保证持证人员具备相应的专业知识、作业技能和及时进行知识更新；
- d) 开展日常监督检查工作，督促相关人员持证上岗、按章操作、杜绝违规作业行为；对于特种设备安全管理和作业人员，应加强作业过程中的现场安全监督和监护。

5.2.10 劳动防护

按照 GB 39800.1 的规定，为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品；督促、教育从业人员正确地佩戴和使用劳动防护用品；未按规定佩戴和使用劳动防护用品的，不得上岗作业。

5.2.11 安全文化宣传

企业应组织开展形式多样的安全文化宣传活动，引导企业从业人员及所负责的物业服务区域内顾客的安全态度和安全行为，逐步形成成为全体员工、合作方及顾客所认同、共同遵守、带有本企业及区域特点的安全价值观，实现法律和政府监管要求之上的安全自我约束，保障企业及合作方的安全生产水平持续提升。

5.3 安全风险管控及事故隐患排查治理

5.3.1 安全风险管理

5.3.1.1 安全风险辨识

安全风险辨识范围应覆盖本企业物业管理服务所涉及的“人、机、物、法、环”，并考虑正常、异常和紧急三种状态及过去、现在和将来三种时态。

5.3.1.2 安全风险评估

企业应选择合适的安全风险评估方法，定期组织全员对本企业存在的安全风险进行全面与系统的识别、分析和评价。在进行安全风险评估时，至少应从影响人、财产和环境三个方面的可能性和严重程度进行分析，并按照有关规定对风险源进行评估、分级，确定风险源的等级及内容。

5.3.1.3 安全风险控制

企业应按照本企业制定的安全风险分级管控制度，根据安全风险评估结果及物业管理服务状况等，确定相应的安全风险等级，对其进行分级分类管控，实施安全风险差异化动态管理，制定并落实工程技术、管理控制、个体防护等方面的安全风险控制措施。

5.3.1.4 变更管理

企业应按照本企业制定的变更管理制度，在变更前应对变更过程及变更后可能产生的安全风险进行分析，制定控制措施，履行审批及验收程序，并告知、培训相关从业人员。

5.3.2 事故隐患排查治理

5.3.2.1 事故隐患排查

5.3.2.1.1 企业应制定排查计划，编制安全检查表，定期开展事故隐患排查工作。对排查出的事故隐患，建立事故隐患信息档案，并按照职责分工实施监控治理。

5.3.2.1.2 企业隐患排查的范围应包括所有与物业管理服务相关的场所、环境、人员、设施设备和活动。

5.3.2.1.3 企业应根据物业管理的需要和特点，宜采用综合检查、专业检查、季节性检查、节假日检查、日常检查等方式进行隐患排查。

5.3.2.2 事故隐患治理

5.3.2.2.1 企业应根据隐患排查的结果，制定隐患整改措施，并对隐患进行分级、分类治理，并按照有关规定及时向县级以上人民政府应急管理部门和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。

5.3.2.2.2 不属于企业责任范围内的整改项目，企业应将隐患情况告知业主单位或使用单位（使用人）进行隐患整改，并采取必要的临时性措施，避免灾害或事故的发生。

5.3.2.2.3 重大事故隐患在完成治理前应采取临时控制措施，并制定应急预案。隐患治理措施应包括工程技术措施、管理措施、教育措施、防护措施、应急措施等。

5.3.2.3 验收与评估

事故隐患治理完成后，企业应按照有关规定对治理情况进行评估、验收。

5.3.2.4 信息记录、通报和报送

5.3.2.4.1 企业应如实记录事故隐患排查治理情况，每月至少进行一次统计分析，及时将事故隐患排查治理情况进行通报。

5.3.2.4.2 企业应运用事故隐患自查、自改、自报信息系统，通过信息系统对事故隐患排查、报告、治理、销账等过程进行电子化管理和统计分析，并按照当地安全监管部门和有关部门的要求，定期或实时报送事故隐患排查治理情况。

5.4 作业管理

5.4.1 安全管理协议

企业应与建设单位、业主或业主委员会订立书面的物业服务合同或专项安全管理协议，明确各方的安全生产管理职责。

5.4.2 设施设备管理

5.4.2.1 物业承接查验

5.4.2.1.1 签订物业服务合同后，企业在承接物业管理服务时，应当对物业管理合同约定的管理区域内的物业共用部位、共用设施设备进行查验或对服务区域进行摸底调查，作为制定作业方案的依据。并与建设单位、使用人、业主或业主委员会等办理好物业管理服务承接查验手续和做好相关资料移交。

5.4.2.1.2 企业应按照本企业制定的设施设备管理制度采购符合要求、质量合格的设施设备，并在设施设备安装后进行验收，并对相关过程及结果进行记录。

5.4.2.2 共用部位、共用设施设备维护管理

5.4.2.2.1 企业应对共用部位、共用设施设备、受业主或使用人委托管理的专有设施设备及自有设施设备（含安全设施设备）进行规范化管理，确保其安全正常运行。

5.4.2.2.2 企业应有专人负责管理安全设施设备，建立台账，制定定期检维修计划。

5.4.2.2.3 安全设施设备不得随意拆除、挪用或弃置不用；因检修、维修需要临时拆除的，应做好相应的安全保障措施，安全设施设备检修、维修完毕后立即复原。

5.4.2.3 特种设备维护管理

企业对受业主或使用人委托管理的特种设备，开展以下管理工作：

- a) 企业应按照本企业制定的作业安全管理制度和设施设备管理制度，制定特种设备安全管理和作业人员管理操作规程，并严格执行；
- b) 企业应当建立特种设备安全技术档案；
- c) 企业应当对其使用的特种设备进行经常性维护保养和定期自行检查，并作好相应记录。发现重大隐患时，应立即停止使用特种设备并及时报告。
- d) 企业依据法规规定对相应要求的特种设备，应委托取得资质或依法备案的单位进行维护保养，并做好监督管理工作。

5.4.2.4 检测检验

企业应按照有关规定，委托有专业资质的检测、检验机构对设施设备（包括特种设备）进行定期检测、检验，确保设施设备（包括特种设备）合格。

5.4.2.5 设施设备拆除、报废

设施设备的拆除、报废应按照企业制定的设施设备报废管理制度开展。如设施设备的拆除、报废对企业安全生产存在风险时，应制定方案、识别风险、制定相应的预防措施，并在现场设置明显的报废设施设备标志。

5.4.3 作业现场管理

5.4.3.1 基本要求

企业应按照本企业制定的作业安全管理制度，明确作业现场安全管理的要求。对从业人员在物业管理范围内的作业活动包括：

- a) 一般性作业：如秩序维护作业、保洁作业、消杀作业、病媒生物防制作业、消毒作业和园艺作业等；
- b) 对非经常性特殊作业：如动火作业、有限空间作业、临时用电作业、高处作业、断路作业、动土作业、吊装作业等危险性较高的作业活动。

5.4.3.2 警示标志

企业应根据作业场所的实际情况，按照 GB 2894、GB/T 19095 及企业内部规定，在有较大危险因素的作业场所和设施设备上，设置明显的安全警示标志，进行危险提示、警示，告知危险的种类、后果及

应急措施等。

5.4.3.3 合作方管理

企业应按照本企业制定的合作方管理制度，对其资格预审、选择、服务前准备、作业过程、提供的产品、技术服务、表现评估、续用等进行管理。

5.4.3.4 作业环境和作业条件

5.4.3.4.1 作业现场应配备相应的安全、职业病防护用品(具)、作业警示标牌及消防设施与器材，按照有关规定设置应急照明、安全通道，确保安全通道畅通，并保持作业环境整洁。

5.4.3.4.2 企业应按照本企业制定的作业安全管理制度，建立一般性作业的操作规程，以保证日常的作业过程处于安全状态，同时应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

5.4.3.4.3 企业应按照本企业制定的作业安全管理制度，建立非经常性特殊作业的操作规程，应按有关规定实施作业许可管理，严格履行审批手续。

5.4.3.4.4 企业应加强物业服务区域内施工单位的管理，检查相关施工资质，并与施工单位签订安全告知书。

5.4.3.4.5 两个以上作业单位在同一作业区域内进行生产经营活动，可能危及对方生产安全的，应当签订安全生产管理协议，明确各自的安全生产管理职责和应当采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。

5.4.3.5 作业行为

5.4.3.5.1 作业行为应符合相关法律法规和标准规范的要求。特种设备安全管理和作业人员应按规定持证上岗。

5.4.3.5.2 企业应监督、指导从业人员遵守安全生产规章制度、操作规程，杜绝违章指挥、违章作业和违反劳动纪律的“三违”行为。

5.4.3.5.3 企业应按照本企业制定的作业安全管理制度，建立装修作业、施工作业方面的操作规程，对物业管理区域内的装修作业、施工作业进行规范管理。

5.4.3.5.4 企业应对施工情况开展日常安全巡查，发现存在安全隐患或违法违规现象的，可根据情况采取限期整改、要求停止作业或从安全考虑（避免安全事故及次生衍生事故的发生）暂时切断水、电、气源等措施，未能按要求整改的，及时上报相关监管部门。

5.4.3.6 岗位达标

5.4.3.6.1 企业应按照本企业制定的岗位责任制，开展岗位达标活动，明确岗位达标的内容和要求。

5.4.3.6.2 从业人员应熟练掌握本岗位安全职责、安全生产和职业健康操作规程、安全风险及管控措施、防护用品使用、自救互救及应急处置措施。

5.4.3.6.3 各班组应按照规定开展安全生产和职业健康教育培训、安全操作技能训练、岗位作业危险预知、作业现场隐患排查、事故分析等工作，并做好记录。

5.5 高空抛（坠）物管理

5.5.1 企业应按照本企业制定的高空抛（坠）物管理制度，开展日常管理、培训、宣传和应急演练。

5.5.2 加强员工培训，将防范高空抛（坠）物管理要点列为企业员工必训内容，并对业主/使用人开展广泛宣传。

5.5.3 定期张贴告示，提醒业主/使用人加强对专有部分的门窗、阳台、空调架、防盗网等设施的检查，检修排除安全隐患。

5.5.4 定期对公共区域外墙、窗户、玻璃幕墙、广告牌和空调主机等设施进行排查，发现存在安全隐患的，及时整改并做好记录。

5.5.5 小区宣传栏应长期张贴防高坠高抛宣传海报及具有代表性的因高抛（坠）物伤人、亡人的安全事故警示案例。

5.6 公共卫生安全管控

5.6.1 企业按照本企业制定的公共卫生管理制度，制定应急预案，发现公共卫生异常时，及时提出整改意见，并督促整改。

5.6.2 企业应明确企业主要负责人作为公共卫生安全事件第一责任人。

5.6.3 发生突发公共卫生安全事件时，企业应按照应急预案做好现场处置，并及时向相关主管部门报告，做好现场保护及记录；协助主管部门进行控制、救治、宣传教育、心理疏导和调查取证工作。

5.6.4 定期组织公共卫生安全检查及安全教育，消除卫生安全隐患，提高员工的防范意识。

5.6.5 定期对公共卫生设施设备进行检查，确保正常运行。

5.6.6 当发生公共卫生疫情事件时，企业应按照政府相关部门的要求做好人员、车辆、动物的引导管控工作，对公共区域、隔离区、重点防疫区进行定期消毒及病媒生物防制服务，并做好记录。

5.6.7 在化粪池、排污系统等积聚易燃易爆气体的环境进行熏杀前，应确保有足够的通风时间。

5.6.8 药剂的农药登记证号、农药生产批准证书号、产品标准号等相关证件齐全。

5.6.9 杀鼠毒饵在地面上投放于毒饵站中，并标示编号、警示标志和联系方式等相关信息。毒饵站沿建筑物墙根等隐蔽位置固定布放。厨房内和就餐区域不得使用杀鼠剂。

5.6.10 操作人员进行化学防制时，应穿棉质长袖工作服及长裤，戴防护口罩、防护手套和防护鞋袜。必要时还应戴防护眼镜和防护帽。

5.6.11 操作人员在作业过程中禁止饮水、进食、吸烟。如果裸露的皮肤接触到杀虫剂应立即用肥皂清洗。如衣裤被杀虫剂污染应立即脱除并更换。每日防制工作结束后应淋浴，及时更换、清洗工作服。工作服宜单独清洗、晾晒。

5.6.12 操作结束后，应及时清洗施工器械和配药容具；药物空瓶或装盛过药物的容器应妥善处理，不得随意丢弃或挪作它用；配制好而暂时未用的药液应交回仓库保管，不得在现场随意处置。药物应贮存在专用仓库内，配备专人管理。

5.7 危险化学品管理

5.7.1 企业应按照本企业制定的危险化学品管理制度，对危险化学品的使用和贮存进行规范管理。

5.7.2 物业服务企业常用的危险化学品包括但不限于：

- a) 易燃易爆物品包括但不限于天那水、柴油、汽油、酒精、油漆、液化石油气、天然气等；
- b) 毒性药物包括但不限于普通农药以及卫生杀虫剂，如防治蚊、蝇、蚤、蟑螂、螨、蚁和鼠等病媒生物和害虫的药剂等。

5.7.3 危险化学品贮存应当贮存在专用仓库、专用场地或者专用贮存室内、分区分类存放、配备相关的消防设施，并由专人负责管理，剧毒物品的贮存场所应进行双人双锁管理。贮存场所应符合 GB 15603 相关要求。

5.7.4 危险化学品使用后应及时放回贮存场所，不宜在固定贮存场所以外的地方隔夜存放。

5.7.5 使用后的危险化学品包装物或其他危险废物，应统一存放管理，由专人定期交由有资质企业回收处理。

5.8 职业健康

5.8.1 基本要求

5.8.1.1 企业应按照国家卫疾控发〔2015〕92号《职业病危害因素分类目录》辨识各岗位的职业病危害因素，并建立台账。

5.8.1.2 企业应为从业人员提供符合职业健康要求的工作环境和条件，为接触职业危害的从业人员提供个人使用的职业病防护用品，建立、健全职业健康档案和健康监护档案。

5.8.1.3 产生职业病危害的工作场所应设置相应的职业病防护设施，并符合GBZ 1的规定。

5.8.1.4 企业应组织接触职业危害的从业人员定期进行职业健康检查，将检查结果书面告知从业人员并存档。对检查结果异常的从业人员，应及时就医，并定期复查。从业人员的职业健康监护应符合GBZ 188的规定。

5.8.1.5 企业应对可能发生急性职业危害的有毒、有害工作场所，应设置报警装置，制定应急预案，配置急救用品、设备，设置应急撤离通道和必要的泄险区。

5.8.1.6 企业应对现场急救用品、设备和防护用品安排专人保管，并定期检查维护，确保处于正常状态。

5.8.2 职业危害告知

5.8.2.1 企业与从业人员订立劳动合同时，应将工作过程中可能产生的职业危害及其后果和防护措施如实告知从业人员，并在劳动合同中写明。

5.8.2.2 企业应采用有效的方式对从业人员及相关方进行宣传，使其了解生产过程中的职业危害、预防和应急处理措施，降低或消除危害后果。对存在严重职业危害的作业岗位，应按照GBZ 158要求设置警示标识和警示说明。警示说明应载明职业危害的种类、后果、预防和应急救治措施。

5.8.3 职业病危害申报

企业应按规定，向主管部门申报生产过程存在的职业危害因素，并依法接受其监督。

5.8.4 职业病危害检测与评价

企业经辨识后发现本企业有涉及职业病危害时，应委托有资质的机构进行职业危害因素定期检测，对列入国家卫生健康管理部门公布的“职业病风险危害风险分类管理目录”的项目，应按规定委托有资质的机构进行职业危害因素定期检测和现状评价，“新、改、扩”项目进行职业健康“三同时”评价（包括预评价、设计专篇、控制效果评价、现状评价）。

5.9 信息安全

5.9.1 企业应按照本企业制定的信息安全管理制，落实信息安全管理，树立信息安全管理意识。

5.9.2 企业、各部门、各项目负责人应当将信息安全作为一项重要工作，亲自负责，带领全员参与信息安全管理，并有效实施。

5.9.3 企业应加强主要网络设备的维护，确保正常运行。根据需要对各级管理人员严格授权管理，对进入网络安全系统的操作人员，设立登录密码。

5.9.4 企业应对业主查询信息，进行分级核准，并做好登记。涉及业主隐私的影像资料，形成影像资料，除公司授权人员外，其他人不得查询和复制。公安机关需要查询和复制的，须要求对方出示相关证件和手续，并做好登记。

5.9.5 企业应搜集到的业主个人信息，不论是纸质档案信息，还是网络信息，应当根据信息的重要程度，设定管理权限，实行专柜专人专项管理。

5.9.6 需要销毁的档案资料，企业应做好登记、定期销毁。

5.10 交通安全

5.10.1 道路安全设施管理

- 5.10.1.1 消防车道严禁停车，按规范设计转弯半径，设立禁止停车区域。
- 5.10.1.2 设置充电设施的停车位，配备符合要求的消防设施。
- 5.10.1.3 在转弯匝道、坡道等处设立减速带，设立限速、禁停警示标识。
- 5.10.1.4 监督临时停车须留下联系方式。
- 5.10.1.5 企业应按照本企业制定的巡查管控制度，加强巡查和视频监控。

5.10.2 新能源汽车、电瓶车管理

- 5.10.2.1 物业服务企业应督促充电设施运营单位完善设施管理台账并提交物业服务企业留存，履行安全巡查职责，做到视频监控全覆盖。
- 5.10.2.2 车主自行安装的充电设施要纳入企业的管理范围。充电设施属物业服务企业运营的，须签订安全生产管理协议。物业服务企业须做好充电设施的日常安全维护工作，加强充电车辆管理，充电期间严禁车内乘坐人员，确保配电、充电、监控、消防、防雷等设备完好无损，确保充电设施处于正常运行状态，对不能提供充电服务的废弃充电设施要及时进行清理。
- 5.10.2.3 电瓶车不得放入楼道或安全通道通电。物业管理人定期对新能源汽车或电瓶车及充电设施周围配置的消防器材进行安全巡查，发现安全隐患及时督促运营商或车主整改。遇紧急情况应立即采取关闭电源、消防应急等措施。

5.11 应急管理

5.11.1 应急救援组织

- 5.11.1.1 企业应按相关规定建立安全生产应急管理机构或指定专人负责安全生产应急管理工作。
- 5.11.1.2 企业应建立与本企业安全生产特点相适应的专兼职应急救援队伍或指定专兼职应急救援人员。
- 5.11.1.3 企业应当按照国家有关规定对应急救援人员进行培训；应急救援人员经培训合格后，方可参加应急救援工作。应急救援队伍应当配备必要的应急救援装备和物资，并定期组织训练。

5.11.2 应急资源调查

全面调查和客观分析本企业以及周边单位和政府部门可请求援助的应急资源状况，撰写应急资源调查报告，其内容包括但不限于：

- a) 本企业可调用的应急队伍、装备、物资、场所；
- b) 针对生产过程及存在的风险可采取的监测、监控、报警手段；
- c) 上级单位、当地政府及周边企业可提供的应急资源；
- d) 可协调使用的医疗、消防、专业抢险救援机构及其他社会化应急救援力量。

5.11.3 应急预案

- 5.11.3.1 企业应根据 GB/T 29639、DB44/T 1048、应急管理部令〔2019〕第2号《生产安全事故应急预案管理办法》等有关法律、法规和相关标准，结合本企业的组织管理体系、服务范围、所处地域、业务类型、规模等实际情况以及可能发生的生产安全事故的特点和危害，进行风险辨识和评估，科学合理确立本企业的应急预案体系。
- 5.11.3.2 应急预案体系包括但不限于：综合应急预案、专项应急预案、现场处置方案。应急预案应该明确响应级别。事故风险单一、危险性小的企业，可只编制现场处置方案。
- 5.11.3.3 应急预案应依据应急管理部令〔2019〕第2号《生产安全事故应急预案管理办法》规定，每三年进行一次应急预案评估。

5.11.4 应急设施、装备、物资

企业应根据服务区域可能发生的事故种类特点，按照规定设置应急设施，配备应急装备，储备应急物资，建立管理台账，安排专人管理，并定期检查、维护、保养，确保其完好、可靠。

应急装备、物资的类别包括但不限于：

- a) 消防、气防装备类包括：空气呼吸器、消防器材、救护器材、防护器材、破拆器材、攀登器材、安全绳、安全网、警戒线、安全照明器材、通讯器材等；
- b) 应急抢险装备包括：便携式抽水泵、发电机及专用工具等；
- c) 防洪类包括：救生衣、抢险工具（铁锹、防洪沙袋、水桶、潜水泵、发电机、应急照明、运输车辆）等；
- d) 环保类包括：吸油棉、沙袋、环境监测设备等；
- e) 检测设备：便携式有害气体检测仪、测距仪、pH 试纸等。

5.11.5 应急演练

企业应当制定本企业的应急预案演练计划，根据本企业事故风险特点，每年至少组织一次综合应急预案演练或者专项应急预案演练，每半年至少组织一次现场处置方案演练。消防主管部门对服务项目应急演练有规定的，从其规定。企业应对演练效果进行评估。根据评估结果，修订、完善应急预案，改进应急管理工作。

5.11.6 应急处置

发生事故后，企业应根据事故类别及严重程度、预案要求，立即启动应急响应程序，按照有关规定报告事故情况，并开展先期处置。

5.12 事故报告、调查和处理

5.12.1 事故报告

企业发生事故后，应按规定及时向上级单位、政府有关部门报告，并妥善保护事故现场及有关证据。及时通知可能受到事故影响的单位和人员。

5.12.2 事故调查和处理

5.12.2.1 企业发生事故后，应按规定成立事故调查组，明确其职责与权限，进行事故调查或配合当地人民政府的事故调查。

5.12.2.2 企业应定期对事故、事件进行统计、分析，建立事故档案和事故管理台账。

5.13 绩效评定和持续改进

5.13.1 绩效评定

5.13.1.1 企业安全生产标准化工作绩效评定，可实行企业自主评定和外部评审的方式，具体程序以有关行业自律组建机构发布为准。

5.13.1.2 企业应每年至少按照附录 A 对本企业安全生产标准化的实施情况进行自评一次，验证各项安全生产规章制度措施的适宜性、充分性和有效性，检查安全生产工作目标与指标的完成情况。

5.13.1.3 企业主要负责人应对自评工作全面负责。自评工作应形成正式文件，并将结果向所有部门、所属单位和从业人员通报，并作为年度绩效评定的重要依据。

5.13.1.4 如企业发生死亡事故，应重新进行安全生产标准化评定。

5.13.2 持续改进

企业应根据安全生产标准化的自评或外部评审结果所反映的趋势，对安全生产目标、指标、规章制

度、操作规程等进行修改并完善，持续改进，不断提高安全生产绩效。

附 录 A
(规范性)
物业服务企业安全生产标准化评分表

A.1 物业服务企业安全生产标准化评分表。

表 A.1 物业服务企业安全生产标准化评分表

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
1 目标职责(100分)	1.1 目标	1.1.1 企业主要负责人依据国家法律法规,结合企业实际,组织制定文件化的企业安全生产和职业健康目标与指标、制定相应的实施计划,并定期考核,确保目标与指标的实现。	20	
		1.1.2 企业每年对安全生产和职业健康目标与指标的达成情况进行评估,不达标目标与指标进行分析及制定预防措施,并以此作为下一年度安全生产目标与指标的制定依据。	20	
	1.2 职责	1.2.1 企业建立健全本单位全员安全生产和职业健康层级责任制,并对落实情况进行考核。	10	
		1.2.2 企业主要负责人按照安全生产法律法规赋予的职责,全面负责安全生产和职业健康工作,并履行安全生产和职业健康义务。	10	
		1.2.3 企业各级人员掌握本岗位的安全生产和职业健康职责。	10	
		1.2.4 企业按本文件相关要求,进行安全生产标准化管理,持续改进安全生产绩效。	10	
	1.3 组织机构	1.3.1 从业人员超过一百人的企业,设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员。如成立安全生产管理机构时,建立健全从管理机构到基层班组的安全生产管理网络,并定期召开会议,协调解决安全生产问题。	20	
		1.3.2 从业人员在一百人以下的企业,当配备专职或者兼职的安全生产管理人员。		
2 安全保障(200分)	2.1 法律法规识别	2.1.1 企业建立识别和获取适用的安全生产法律法规和标准规范,及时识别和获取适用的安全生产法律法规、标准规范。	5	
		2.1.2 企业将适用的安全生产法律法规、标准规范及其他要求及时传达给从业人员。	5	
		2.1.3 企业遵守安全生产法律法规、标准规范,并将相关要求及时转化为本企业的规章制度,贯彻到各项工作中。	5	
	2.2 规章制度	2.2.1 企业建立健全安全生产和职业健康规章制度,以规范企业的安全生产管理。	5	
		2.2.2 企业将安全生产和职业健康规章制度发放到相关工作岗位,并对员工进行培训,员工掌握相关内容并贯彻落实。	5	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		<p>2.2.3 企业安全生产和职业健康规章制度包括但不限于下列内容：</p> <p>a) 安全生产和职业健康责任制；</p> <p>b) 安全生产投入保障制度；</p> <p>c) 教育培训管理制度；</p> <p>d) 文件和档案管理制度；</p> <p>e) 安全风险分级管控制度；</p> <p>f) 变更管理制度；</p> <p>g) 设施设备管理制度；</p> <p>h) 合作方管理制度；</p> <p>i) 高空抛（坠）物管理制度；</p> <p>j) 公共卫生管理制度；</p> <p>k) 危险化学品管理制度；</p> <p>l) 信息安全管理；</p> <p>m) 职业健康管理制度；</p> <p>n) 消防安全管理制度；</p> <p>o) 作业安全管理制度（包括岗位责任制、高空、电焊等危险作业审批制度、特种设备安全管理和作业人员管理、事故隐患排查治理、装修作业、施工作业等方面内容）；</p> <p>p) 事故应急救援制度；</p> <p>q) 巡查管控制度；</p> <p>r) 安全生产考核制度。</p>	40	
	2.3 操作规程	2.3.1 企业基于岗位风险辨识，编制完善、适用的岗位安全生产和职业健康操作规程。	6	
		2.3.2 企业将岗位安全生产和职业健康操作规程发放到相关工作岗位，员工应掌握相关内容，对员工进行培训考核，并严格执行。	5	
	2.4 安全生产投入	2.4.1 企业按照本企业制定的安全生产投入保障制度，提取和使用安全生产费用，专门用于改善安全生产条件，并建立安	5	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		全生产费用台账。		
		2.4.2 企业宜投保安全生产责任保险。	5	
	2.5 评估	企业每年至少一次对安全生产法律法规、标准规范、规章制度、操作规程的执行情况进行检查评估。	8	
	2.6 修订	企业根据评估情况、安全检查反馈的问题、生产安全事故案例、绩效评定结果等,及时对安全生产管理规章制度和操作规程进行修订,确保其有效和适用,保证每个岗位所使用的为最新有效版本。	8	
	2.7 档案管理	2.7.1 企业按照本企业制定的文件和档案管理制度,明确安全生产规章制度和操作规程编制、评审、发布、使用、修订、作废以及档案保存的职责、权限、程序和要求。	6	
		2.7.2 企业建立主要安全生产过程、事件、活动、检查的安全记录档案,并实施档案管理。	6	
	2.8 教育和培训	2.8.1 教育培训管理	2.8.1.1 企业确定安全教育培训主管部门,按规定及岗位需要,定期识别安全教育培训需求,制定、实施安全教育培训计划,提供相应的资源保证。	5
			2.8.1.2 做好安全教育培训记录,建立安全教育培训档案,实施分级培训、分级管理,并对培训效果进行评估和改进。	5
		2.8.2 管理人员教育培训	企业的主要负责人和安全生产管理人员,必须具备与本企业所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力。法律法规要求必须对其安全生产知识和管理能力进行考核的,须经考核合格后方可任职。	8
		2.8.3 从业人员教育培训	2.8.3.1 企业对从业人员进行安全教育和生产技能培训,使其熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程,并确认其能力符合岗位要求。未经安全教育培训,或培训考核不合格的从业人员,不得上岗作业。	4
			2.8.3.2 新员工在上岗前接受三级安全教育和相应的安全教育培训及专业技能培训。	4
			2.8.3.3 新设备设施投入使用前,对有关操作岗位人员进行专门的安全教育和培训。	4
			2.8.3.4 操作岗位人员转岗、离岗一年以上重新上岗者,进行岗位安全教育培训,经考核合格后,方可上岗工作。	4

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
	2.8.4 特种设备安全管理和作业人员教育培训	企业按规定建立特种设备安全管理和作业人员档案,从事特种设备安全管理和作业的人员按照国家 and 行业有关规定参加专门的培训并取得上岗证书。离开特种作业岗位 6 个月以上的特种设备安全管理和作业人员,重新进行实际操作考试,经确认合格后方可上岗作业。	8	
	2.8.5 其他人员教育培训	2.8.5.1 企业成立志愿消防员组织,志愿消防员参加消防安全培训。	4	
		2.8.5.2 企业采取多种方式,向所负责管理、维护区域的顾客宣传安全知识。	4	
		2.8.5.3 企业对相关方的作业人员,如专业消杀技术人员、室内环境治理员等外来人员进行安全教育培训。	4	
		2.8.5.4 企业对外来参观、学习等人员进行有关安全规定、可能接触到的危害及应急知识的教育和告知。	4	
2.9 持证上岗	<p>依据相关法律法规的规定,识别物业管理区域中必须持证上岗的从业人员(如特种设备安全管理和作业人员、保安员、游泳救生员、消防设施操作员和其他服务类专业技术人员(如保洁、环卫、病媒生物防制、消毒等),开展以下安全管理工作:</p> <p>a) 根据物业管理区域的实际需要,确定各类持证人员的配置计划,聘用持证人员;</p> <p>b) 建立健全持证人员台账和持证人员培训、复审档案;</p> <p>c) 做好申报、培训、考核、复审的组织工作,保证相关证书持续有效,保证持证人员具备相应的专业知识、作业技能和及时进行知识更新;</p> <p>d) 开展日常监督检查工作,督促相关人员持证上岗、按章操作、杜绝违规作业行为;对于特种设备安全管理和作业人员,加强作业过程中的现场安全监督和监护。</p>	16		
2.10 劳动防护	按照 GB 39800.1 的规定,为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品;督促、教育从业人员正确地佩戴和使用劳动防护用品;未按规定佩戴和使用劳动防护用品的,不得上岗作业。	6		
2.11 安全文化宣传	企业组织开展形式多样的安全文化宣传活动,引导企业从业人员及所负责的物业服务区域内顾客的安全态度和安全行为,逐步形成全体员工、合作方及顾客所认同、共同遵守、带有本企业及区域特点的安全价值观,实现法律和政府监管要求之上的安全自我约束,保障企业及合作方的安全生产水平持续提升。	6		

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分	
3 安全风险管控及事故隐患排查治理(80分)	3.1 安全风险管	3.1.1 安全风险辨识	安全风险辨识范围覆盖本企业物业管理服务所涉及的“人、机、物、法、环”，并考虑正常、异常和紧急三种状态及过去、现在和将来三种时态。	8	
		3.1.2 安全风险评估	企业选择合适的安全风险评估方法，定期组织全员对本企业存在的安全风险进行全面与系统的识别、分析和评价。在进行安全风险评估时，至少从影响人、财产和环境三个方面的可能性和严重程度进行分析，并按照有关规定对风险源进行评估、分级，确定风险源的等级及内容。	8	
		3.1.3 安全风险控制	企业按照本企业制定的安全风险分级管控制度，根据安全风险评估结果及物业管理服务状况等，确定相应的安全风险等级，对其进行分级分类管控，实施安全风险差异化动态管理，制定并落实工程技术、管理控制、个体防护等方面的安全风险控制措施。	8	
		3.1.4 变更管理	企业按照本企业制定的变更管理制度，在变更前对变更过程及变更后可能产生的安全风险进行分析，制定控制措施，履行审批及验收程序，并告知、培训相关从业人员。	8	
	3.2 事故隐患排查治理	3.2.1 事故隐患排查	3.2.1.1 企业制定排查计划，编制安全检查表，定期开展事故隐患排查工作。对排查出的事故隐患，建立事故隐患信息档案，并按照职责分工实施监控治理。	5	
			3.2.1.2 企业隐患排查的范围包括所有与物业管理服务相关的场所、环境、人员、设施设备和活动。	5	
			3.2.1.3 企业根据物业管理的需要和特点，宜采用综合检查、专业检查、季节性检查、节假日检查、日常检查等方式进行隐患排查。	5	
		3.2.2 事故隐患治理	3.2.2.1 企业根据隐患排查的结果，制定隐患整改措施，并对隐患进行分级、分类治理，并按照有关规定及时向县级以上人民政府应急管理部门和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。	5	
			3.2.2.2 不属于企业责任范围内的整改项目，企业将隐患情况告知业主单位或使用单位（使用人）进行隐患整改，并采取必要的临时性措施，避免灾害或事故的发生。	5	
			3.2.2.3 重大事故隐患在完成治理前采取临时控制措施，并制定应急预案。隐患治理措施包括工程技术措施、管理措施、教育措施、防护措施、应急措施等。	5	
3.2.3 验收与评估	事故隐患治理完成后，企业按照有关规定对治理情况进行评估、验收。	8			

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容		给定分值	评价得分
	3.2.4 信息记录、通报和报送	3.2.4.1	企业如实记录事故隐患排查治理情况，每月至少进行一次统计分析，及时将事故隐患排查治理情况进行通报。	5	
		3.2.4.2	企业运用事故隐患自查、自改、自报信息系统，通过信息系统对事故隐患排查、报告、治理、销账等过程进行电子化管理和统计分析，并按照当地安全监管部门和有关部门的要求，定期或实时报送事故隐患排查治理情况。	5	
4 作业管理(200分)	4.1 安全管理协议	企业应与建设单位、业主或业主委员会订立书面的物业服务合同或专项安全管理协议，明确各方的安全生产管理职责。		10	
	4.2.1 物业承接查验	4.2.1.1	签订物业服务合同后，企业在承接物业管理服务时，对物业管理合同约定的管理区域范围内的物业共用部位、共用设施设备进行查验或对服务区域进行摸底调查，作为制定作业方案的依据。并与建设单位、使用人、业主或业主委员会等办理好物业管理服务承接查验手续和做好相关资料移交。	5	
		4.2.1.2	企业按照本企业制定的设施设备管理制度采购符合要求、质量合格的设施设备，并在设施设备安装后进行验收，并对相关过程及结果进行记录。	5	
	4.2.2 共用部位、共用设施设备维护管理	4.2.2.1	企业对共用部位、共用设施设备、受业主或使用人委托管理的专有设备及自有设施设备(含安全设施设备)进行规范化管理，确保其安全正常运行。	5	
		4.2.2.2	企业有专人负责管理安全设施设备，建立台账，制定定期检修计划。	5	
		4.2.2.3	安全设施设备不得随意拆除、挪用或弃置不用；因检修、维修需要临时拆除的，做好相应的安全保障措施，安全设施设备检修、维修完毕后立即复原。	5	
	4.2.3 特种设备维护管理	企业对受业主或使用人委托管理的特种设备，开展以下管理工作： a) 企业按照本企业制定的作业安全管理制度和设施设备管理制度，制定特种设备安全管理和作业人员管理操作规程，并严格执行； b) 企业建立特种设备安全技术档案； c) 企业对其使用的特种设备进行经常性维护保养和定期自行检查，并作好相应记录。发现重大隐患时，立即停止使用特种设备并及时报告。 d) 企业依据法规规定对相应要求的特种设备，委托取得资质或依法备案的单位进行维护保养，并		20	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容		给定分值	评价得分
			做好监督管理工作。		
	4.2.4 检测检验		企业按照有关规定,委托有专业资质的检测、检验机构对设施设备(包括特种设备)进行定期检测、检验,确保设施设备(包括特种设备)合格。	6	
	4.2.5 设施设备拆除、报废		设施设备的拆除、报废按照企业制定的设施设备报废管理制度开展。如设施设备的拆除、报废对企业安全生产存在风险时,制定方案、识别风险、制定相应的预防措施,并在现场设置明显的报废设施设备标志。	6	
4.3 作业现场管理	4.3.1 基本要求		企业按照本企业制定的作业安全管理制度,明确作业现场安全管理的要求。对从业人员在物业管理范围内的作业活动包括: a) 一般性作业:如秩序维护作业、保洁作业、消杀作业、病媒生物防制作业、消毒作业和园艺作业等; b) 对非经常性特殊作业:如动火作业、有限空间作业、临时用电作业、高处作业、断路作业、动土作业、吊装作业等危险性较高的作业活动。	10	
	4.3.2 警示标志		企业根据作业场所的实际情况,按照 GB 2894、GB/T 19095 及企业内部规定,在有较大危险因素的作业场所和设施设备上,设置明显的安全警示标志,进行危险提示、警示,告知危险的种类、后果及应急措施等。	10	
	4.3.3 合作方管理		企业按照本企业制定的合作方管理制度,对其资格预审、选择、服务前准备、作业过程、提供的产品、技术服务、表现评估、续用等进行管理。	5	
	4.3.4 作业环境和作业条件	4.3.4.1	作业现场配备相应的安全、职业病防护用品(具)、作业警示标牌及消防设施与器材,按照有关规定设置应急照明、安全通道,确保安全通道畅通,并保持作业环境整洁。	10	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		4.3.4.2 企业按照本企业制定的作业安全管理制度,建立一般性作业的操作规程,以保证日常的作业过程处于安全状态,同时协助做好物业管理区域内的安全防范工作。	8	
		4.3.4.3 企业按照本企业制定的作业安全管理制度,建立非经常性特殊作业的操作规程,按有关规定实施作业许可管理,严格履行审批手续。	8	
		4.3.4.4 企业加强物业服务区域内施工单位的管理,检查相关施工资质,并与施工单位签订安全告知书。	10	
		4.3.4.5 两个以上作业单位在同一作业区域内进行生产经营活动,可能危及对方生产安全的,签订安全生产管理协议,明确各自的安全生产管理职责和采取的安全措施,并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。	8	
	4.3.5 作业行为	4.3.5.1 作业行为符合相关法律法规和标准规范的要求。特种设备安全管理和作业人员按规定持证上岗。	10	
		4.3.5.2 企业监督、指导从业人员遵守安全生产规章制度、操作规程,杜绝违章指挥、违章作业和违反劳动纪律的“三违”行为。	10	
		4.3.5.3 企业按照本企业制定的作业安全管理制度,建立装修作业、施工作业方面的操作规程,对物业管理区域内的装修作业、施工作业进行规范管理。	10	
		4.3.5.4 企业对施工情况开展日常安全巡查,发现存在安全隐患或违法违规现象的,可根据情况采取限期整改、要求停止作业或从安全考虑(避免安全事故及次生衍生事故的发生)暂时切断水、电、气源等措施,未能按要求整改的,及时上报相关监管部门。	10	
	4.3.6 岗位达标	4.3.6.1 企业按照本企业制定的岗位责任制,开展岗位达标活动,明确岗位达标的内容和要求。	8	
		4.3.6.2 从业人员熟练掌握本岗位安全职责、安全生产和职业健康操作规程、安全风险及管控措施、防护用品使用、自救互救及应急处置措施。	8	
		4.3.6.3 各班组按照有关规定开展安全生产和职业健康教育培训、安全操作技能训练、岗位作业危险预知、作业现场隐患排查、事故分析等工作,并做好记录。	8	
	5 高空抛	5.1 企业按照本企业制定的高空抛(坠)物管理制度,开展日常管理、培训、宣传和应急演练。	6	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
(坠)物管理(30分)	5.2	加强员工培训,将防范高空抛(坠)物管理要点列为企业员工必训内容,并对业主/使用人开展广泛宣传。	6	
	5.3	定期张贴告示,提醒业主/使用人加强对专有部分的门窗、阳台、空调架、防盗网等设施的检查,检修排除安全隐患。	6	
	5.4	定期对公共区域外墙、窗户、玻璃幕墙、广告牌和空调主机等设施进行排查,发现存在安全隐患的,及时整改并做好记录。	6	
	5.5	小区宣传栏长期张贴防高坠高抛宣传海报及具有代表性的因高抛(坠)物伤人、亡人的安全事故警示案例。	6	
6 公共卫生安全管理(60分)	6.1	企业按照本企业制定的公共卫生管理制度,制定应急预案,发现公共卫生异常时,及时提出整改意见,并督促整改。	5	
	6.2	企业明确企业主要负责人作为公共卫生安全事件第一责任人。	5	
	6.3	发生突发公共卫生安全事件时,企业按照应急预案做好现场处置,并及时向相关主管部门报告,做好现场保护及记录;协助主管部门进行控制、救治、宣传教育、心理疏导和调查取证工作。	5	
	6.4	定期组织公共卫生安全检查及安全教育,消除卫生安全隐患,提高员工的防范意识。	5	
	6.5	定期对公共卫生设施设备进行检查,确保正常运行。	5	
	6.6	当发生公共卫生疫情事件时,企业按照政府相关部门的要求做好人员、车辆、动物的引导管控工作,对公共区域、隔离区、重点防疫区进行定期消毒及病媒生物防制服务,并做好记录。	5	
	6.7	在化粪池、排污系统等积聚易燃易爆气体的环境进行熏杀前,确保有足够的通风时间。	5	
	6.8	药剂的农药登记证号、农药生产批准证书号、产品标准号等相关证件齐全。	5	
	6.9	杀鼠毒饵在地面上投放于毒饵站中,并标示编号、警示标志和联系方式等相关信息。毒饵站沿建筑物墙根等隐蔽位置固定布放。厨房内和就餐区域不得使用杀鼠剂。	5	
	6.10	操作人员进行化学防制时,穿棉质长袖工作服及长裤,戴防护口罩、防护手套和防护鞋袜。必要时戴防护眼镜和防护帽。	5	
	6.11	操作人员在作业过程中禁止饮水、进食、吸烟。如果裸露的皮肤接触到杀虫剂应立即用肥皂清洗。如衣裤被杀虫剂污染应立即脱除并更换。每日防制工作结束后应淋浴,及时更换、清洗工作服。工作服宜单独清洗、晾晒。	5	
	6.12	操作结束后,及时清洗施工器械和配药容具;药物空瓶或装盛过药物的容器妥善处理,不得随意丢弃或挪作他用;配制好而暂时未用的药液交回仓库保管,不得在现场随意处置。药物贮存在专用仓库内,配备专人管理。	5	
7 危险化学品管理(30分)	7.1	企业按照本企业制定的危险化学品管理制度,对危险化学品的使用和贮存进行规范管理。	6	
	7.2	物业服务企业常用的危险化学品包括但不限于: a) 易燃易爆物品包括但不限于天那水、柴油、汽油、酒精、油漆、液化石油气、天然气等;	6	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		b) 毒性药物包括但不限于普通农药以及卫生杀虫剂, 如防治蚊、蝇、蚤、蟑螂、螨、蟀、蚁和鼠等病媒生物和害虫的药剂等。		
	7.3	危险化学品贮存在专用仓库、专用场地或者专用贮存室内、分区分类存放、配备相关的消防设施, 并由专人负责管理, 剧毒物品的贮存场所进行双人双锁管理。贮存场所符合 GB 15603 相关要求。	6	
	7.4	危险化学品使用后及时放回贮存场所, 不宜在固定贮存场所以外的地方隔夜存放。	6	
	7.5	使用后的危险化学品包装物或其他危险废物, 统一存放管理, 由专人定期交由有资质企业回收处理。	6	
8 职业健康 (80分)	8.1 基本要求	8.1.1 企业按照国卫疾控发〔2015〕92号《职业病危害因素分类目录》辨识各岗位的职业病危害因素, 并建立台账。	8	
		8.1.2 企业为从业人员提供符合职业健康要求的工作环境和条件, 为接触职业危害的从业人员提供个人使用的职业病防护用品, 建立、健全职业健康档案和健康监护档案。	8	
		8.1.3 产生职业病危害的工作场所设置相应的职业病防护设施, 并符合 GBZ 1 的规定。	8	
		8.1.4 企业组织接触职业危害的从业人员定期进行职业健康检查, 将检查结果书面告知从业人员并存档。对检查结果异常的从业人员, 及时就医, 并定期复查。从业人员的职业健康监护符合 GBZ 188 的规定。	8	
		8.1.5 企业对可能发生急性职业危害的有毒、有害工作场所, 设置报警装置, 制定应急预案, 配置急救用品、设备, 设置应急撤离通道和必要的泄险区。	8	
		8.1.6 企业对现场急救用品、设备和防护用品安排专人保管, 并定期检查维护, 确保处于正常状态。	8	
	8.2 职业危害告知	8.2.1 企业与从业人员订立劳动合同时, 将工作过程中可能产生的职业危害及其后果和防护措施如实告知从业人员, 并在劳动合同中写明。	8	
		8.2.2 企业采用有效的方式对从业人员及相关方进行宣传, 使其了解生产过程中的职业危害、预防和应急处理措施, 降低或消除危害后果。对存在严重职业危害的作业岗位, 按照 GBZ 158 要求设置警示标识和警示说明。警示说明载明职业危害的种类、后果、预防和应急救治措施。	8	
	8.3 职业病危害申报	企业按规定, 向主管部门申报生产过程存在的职业危害因素, 并依法接受其监督。	8	
	8.4 职业病危害检测与评价	企业经辨识后发现本企业有涉及职业病危害时, 委托有资质的机构进行职业危害因素定期检测, 对列入国家卫生监督管理部门公布的“职业病风险危害风险分类管理目录”的项目, 按规定委托有资质的机构进行职业危害因素定期检测和现状评价, “新、改、扩”项目进行职业健康“三同时”评价(包括预评价、设计专篇、控制效果评价、现状评价)。	8	
9 信息安	9.1 企业按照本企业制定的信息安全管理制, 落实信息安全管理, 树立信息安全管理意识。	5		

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
全(30分)	9.2	企业、各部门、各项目负责人将信息安全作为一项重要工作, 亲自负责, 带领全员参与信息安全管理, 并有效实施。	5	
	9.3	企业加强主要网络设备的维护, 确保正常运行。根据需要对各级管理人员严格授权管理, 对进入网络安全系统的操作人员, 设立登录密码。	5	
	9.4	企业对业主查询信息, 进行分级核准, 并做好登记。涉及业主隐私的影像资料, 形成影像资料, 除公司授权人员外, 其他人不得查询和复制。公安机关需要查询和复制的, 须要求对方出示相关证件和手续, 并做好登记。	5	
	9.5	企业搜集到的业主个人信息, 不论是纸质档案信息, 还是网络信息, 根据信息的重要程度, 设定管理权限, 实行专柜专人专项管理。	5	
	9.6	需要销毁的档案资料, 企业做好登记、定期销毁。	5	
10 交通安全(50分)	10.1 道路安全设施管理	10.1.1 消防车道严禁停车, 按规范设计转弯半径, 设立禁止停车区域。	8	
		10.1.2 设置充电设施的停车位, 配备符合要求的消防设施。	6	
		10.1.3 在转弯匝道、坡道等处设立减速带, 设立限速、禁停警示标识。	6	
		10.1.4 监督临时停车须留下联系方式。	6	
		10.1.5 企业按照本企业制定的巡查管控制度, 加强巡查和视频监控。	6	
	10.2 新能源汽车、电瓶车管理	10.2.1 物业服务企业督促充电设施运营单位完善设施管理台账并提交物业服务企业留存, 履行安全巡查职责; 做到视频监控全覆盖。	6	
		10.2.2 车主自行安装的充电设施要纳入企业的管理范围。充电设施属物业服务企业运营的, 签订安全生产管理协议。物业服务企业做好充电设施的日常安全维护工作, 加强充电车辆管理, 充电期间严禁车内乘坐人员, 确保配电、充电、监控、消防、防雷等设备完好无损, 确保充电设施处于正常运行状态, 对不能提供充电服务的废弃充电设施要及时进行清理。	6	
10.2.3 电瓶车不得放入楼道或安全通道通电。物业管理定期定期对新能源汽车或电瓶车及充电设施周围配置的消防器材进行安全巡查, 发现安全隐患及时督促运营商或车主整改。遇紧急情况立即采取关闭电源、消防应急等措施。		6		
11 应急管理(100分)	11.1 应急救援组织	11.1.1 企业按相关规定建立安全生产应急管理机构或指定专人负责安全生产应急管理工作。	10	
		11.1.2 企业建立与本企业安全生产特点相适应的专兼职应急救援队伍或指定专兼职应急救援人员。	10	
		11.1.3 企业按照国家有关规定对应急救援人员进行培训; 应急救援人员经培训合格后, 方可参加应急救援工作。应急救援队伍配备必要的应急救援装备和物资, 并定期组织训练。	10	
	11.2 应急资源调查	全面调查和客观分析本企业以及周边单位和政府部门可请求援助的应急资源状况, 撰写应急资源调查报告, 其内容包括但不限于:	10	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		a) 本企业可调用的应急队伍、装备、物资、场所; b) 针对生产过程及存在的风险可采取的监测、监控、报警手段; c) 上级单位、当地政府及周边企业可提供的应急资源; d) 可协调使用的医疗、消防、专业抢险救援机构及其他社会化应急救援力量。		
	11.3 应急预案	11.3.1 企业根据 GB/T 29639、DB44/T 1048、应急管理部令(2019)第2号《生产安全事故应急预案管理办法》等有关法律、法规和相关标准,结合本企业的组织管理体系、服务范围、所处地域、业务类型、规模等实际情况以及可能发生的生产安全事故的特点和危害,进行风险辨识和评估,科学合理确立本企业的应急预案体系。	6	
11.3.2 应急预案体系包括但不限于:综合应急预案、专项应急预案、现场处置方案。应急预案明确响应级别。事故风险单一、危险性小的企业,可只编制现场处置方案。		6		
11.3.3 应急预案依据应急管理部令(2019)第2号《生产安全事故应急预案管理办法》规定,每三年进行一次应急预案评估。		6		
	11.4 应急设施、装备、物资	企业根据服务区域可能发生的事故种类特点,按照规定设置应急设施,配备应急装备,储备应急物资,建立管理台账,安排专人管理,并定期检查、维护、保养,确保其完好、可靠。	6	
		应急装备、物资的类别包括但不限于: a) 消防、气防装备类包括:空气呼吸器、消防器材、救护器材、防护器材、破拆器材、攀登器材、安全绳、安全网、警戒线、安全照明器材、通讯器材等; b) 应急抢险装备包括:便携式抽水泵、发电机及专用工具等; c) 防洪类包括:救生衣、抢险工具(铁锹、防洪沙袋、水桶、潜水泵、发电机、应急照明、运输车辆)等; d) 环保类包括:吸油棉、沙袋、环境监测设备等; e) 检测设备:便携式有害气体检测仪、测距仪、pH试纸等。	20	
	11.5 应急演练	企业制定本企业的应急预案演练计划,根据本企业事故风险特点,每年至少组织一次综合应急预案演练或者专项应急预案演练,每半年至少组织一次现场处置方案演练。消防主管部门对服务项目应急演练有规定的,从其规定。企业对演练效果进行评估。根据评估结果,修订、完善应急预案,改进应急管理工作。	8	
	11.6 应急处置	发生事故后,企业根据事故类别及严重程度、预案要求,立即启动应急响应程序,按照有关规定报告事故情况,并开展先	8	

评价项(分值)	评价子项目(分值)	评价内容	给定分值	评价得分
		期处置。		
12 事故报告、调查和处理(40分)	12.1 事故报告	企业发生事故后,按规定及时向上级单位、政府有关部门报告,并妥善保护事故现场及有关证据。及时通知可能受到事故影响的单位和人员。	20	
	12.2 事故调查和处理	12.2.1 企业发生事故后,按规定成立事故调查组,明确其职责与权限,进行事故调查或配合当地人民政府的事故调查。	10	
		12.2.2 企业定期对事故、事件进行统计、分析,建立事故档案和事故管理台账。	10	

A.2 物业服务企业安全生产标准化评价扣分汇总表。

表 A.2 物业服务企业安全生产标准化评价扣分汇总表

序号	评价项	评价子项	评价内容	扣分说明	扣分分值