

明溪县住房和城乡建设局文件

明建〔2026〕51号

明溪县住房和城乡建设局关于印发《明溪县 物业小区安全管理精准防控实施方案》 的通知

各物业服务企业：

为深入推进物业服务突出问题集中整治民生实事落地见效，根据省住建厅、市城管局工作要求，结合我县实际，制定了《明溪县物业小区安全管理精准防控实施方案》并印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

明溪县住房和城乡建设局

2026年4月21日

明溪县物业小区安全管理精准防控实施方案

为深入推进物业服务领域突出问题专项整治民生实事工作，聚焦物业行业各类安全隐患开展系统化排查治理，补齐安全管理薄弱环节，压紧压实物业服务企业安全生产主体责任，切实防范化解各类安全风险隐患，全力筑牢住宅小区安全防护屏障，依据省住建厅《加强物业小区安全管理精准防控工作的通知》（闽建房函〔2026〕3号）要求，结合我县实际，制定本实施方案。

一、工作目标

坚持扎实推进物业小区安全管理工作，通过实施安全管理精准防控，实现隐患排查全覆盖、问题整改全闭环、责任落实全链条。推动隐患排查全域覆盖、问题整改闭环落实、各方责任层层压实、防控能力全面升级、长效机制不断完善，构建闭环式、长效化的安全风险防控格局，守护辖区居民生命财产安全。

二、重点防控安全隐患清单

（一）共用设施设备巡查不规范。未建立健全安全巡查制度或制度流于形式，未制定覆盖电梯、消防、供水、燃气、配电、安防、防涝等关键设施的巡查计划；巡查人员未按规定频次、路线与标准开展检查；巡查记录造假、缺失，无法真实反映设备运行状态与巡查全过程。

（二）共用设施设备维保不及时、不到位。未与具备相应资质的单位签订电梯维保合同，电梯、消防系统等核心设施维保缺位，未及时制定维修、更新或改造方案；排水管道、化粪池未定

期疏通修复，易引发堵塞、渗漏等问题。

（三）共用区域安全管理缺位。对占用堵塞消防通道、电动自行车及电池进入公共门厅、楼梯间、电梯轿厢、“飞线充电”等违规行为，未充分运用“两表两书”履行发现、劝阻、制止、报告义务；对建筑物外墙脱落、墙体开裂等隐患，未及时设置警示标识、实施围蔽管控，未制定整改方案并上报。

（四）易发灾害风险点防控薄弱。地处低洼易涝、沿河易倒灌、临山易塌方及泥石流等灾害风险点的小区，未制定专项应急预案，未足额储备防汛物资；汛前未清理排洪沟，汛期未落实风险点常态化巡查。

（五）公共配套设施维护缺失。儿童游乐设施、健身器材损坏后未设置警示或及时维修；公共卫生间、垃圾房日常清洁维护不到位；井盖缺失、破损、松动及防坠网缺损等问题未及时排查处置。

三、物业服务企业精准防控措施

（一）消防安全精准防控

1. 消防通道。常态化清理小区楼道、疏散楼梯、安全出口、消防车通道、登高操作场地，严禁堆放杂物、停放车辆、设置障碍物，规范设置消防通道标识、标线、警示标牌；对占用堵塞通道、拒不整改的，填写违法违规行为报告书，报送消防救援部门依法处置，做到“发现一处、清理一处、销号一处”。

2. 消防设施。物业企业按照合同约定定期巡查消防栓、灭火器、应急照明、防火分隔、火灾自动报警系统等设施，发现设备

损坏及时报送维保单位进行维修；严格落实消防控制室 24 小时持证值守，人员可熟练操作消控设备。

3. 电动自行车。严禁电动自行车进楼入户、飞线充电、楼道停放；鼓励有条件的小区设置电动自行车充电停放区域，配备消防、监控设施；定期开展巡查，及时劝阻、制止违法违规行为，劝阻无效的填写违法违规行为报告书，上报消防救援部门处置。

（二）设施设备安全精准防控

1. 公用设施。物业企业按照合同约定排查小区公共照明、排烟系统、发电系统，整改设备损坏、井盖破损、给排水管网、化粪池堵塞等安全隐患；定期检查健身器材、儿童游乐等娱乐设施及围墙护栏，损坏立即停用维修，并设置安全警示。

2. 特种设备。按规范签订电梯专业维保合同，落实电梯每月维保、每年年检，确保五方通话、监控设备正常工作；在电梯轿厢内张贴合格标志、应急电话，发生故障后及时通知维保单位到场，当场可修即行即改加快应急抢修，无法当场修复的公示停运原因，并制定整改方案。

3. 燃气设施。全面排查燃气管道及外墙附属设施隐患，确保空调外机、广告牌等与燃气立管保持 30 厘米以上安全距离；对拒不整改的隐患，及时通报燃气管理部门并留存凭证。

（三）特殊作业安全精准防控

1. 有限空间防控。严格规范小区化粪池、消防水池、窨井等各类有限空间施工作业流程，全面落实作业审批报备、现场专人监护、全员安全防护等管控措施，严令禁止各类违规冒险作业行

为，筑牢有限空间作业安全防线。

2. 动火作业防控。严格执行小区动火作业审批管理制度，抓实动火作业事前排查、事中管控、事后巡查全流程管理，配备安全防护设施，全方位落实动火作业安全防范举措，严防火灾安全事故发生。

（四）其他安全防控措施

1. 应急情形防控。制定火灾、电梯困人、防汛排涝、治安突发事件等专项应急预案，明晰处置流程、岗位职责。遇突发险情迅速开展人员疏散、现场警戒与先期应急处置，上报有关部门，配合专业力量开展救援工作。常态化组织消防疏散、防汛抢险、电梯被困等实操应急演练，强化工作人员应急处置能力；足额配齐并定期更新各类应急物资，筑牢小区安全屏障，保障辖区群众生命财产安全。

2. 安全巡查管理。健全小区安全巡查制度，制定重点设施设备巡查计划并公示；安排专人按规定巡查，如实签字确认记录，确保记录完整可追溯、归档可备查。

四、物业主管部门监管保障措施

（一）常态化联合监管。加大现场抽查力度，复核企业自查记录，监督防控措施落地见效；依托工作平台分类归集隐患数据，及时发函移交消防、市场监管等部门，构建跨部门协同监管合力。

（二）落实限期整改。对检查发现的一般问题，责令限期整改并下发整改通知书；逾期未整改的，在闽物业平台曝光并记入企业不良信用档案；逾期不改且情节严重的，依法实施行政处罚

并约谈企业法定代表人。

（三）实行差异化监管。将闽物业“随手拍”重复投诉、安全工作平台连续3次及以上自查零问题、2次及以上整改不到位、发生安全责任事故的物业服务企业，纳入重点监管名单，实施精准管控。通过增加检查频次、驻点督导等方式，推动隐患真查真改、闭环管理；对情节恶劣、造成不良社会影响的企业予以通报曝光，处理结果全部录入省物业服务企业综合信用评价系统。

五、保障措施

（一）强化部门联动。联合属地乡镇、消防救援、市场监管等部门，明确责任分工，细化工作举措，常态化开展会商调度，统筹推进各项任务，形成跨部门协同监管合力，确保精准防控措施落地见效。

（二）压实主体责任。物业企业要健全安全管理体系，配齐安全管理人员，保障安全投入，严格落实巡查、维保、劝阻、报告、应急等法定职责，对拒不履职的物业服务企业依法从严处理。

（三）广泛宣传引导。通过小区公告栏、业主群、公众号等渠道，宣传安全防控知识与政策要求，引导业主自觉遵守安全管理规定，共同维护小区安全环境。