

团 体 标 准

T/CAWS 0012—2023

超高层建筑管理企业安全生产标准化规范

Safety production standardization specification for super high-rise building
management enterprises

2023-12-27 发布

2023-12-27 实施

中国安全生产协会 发 布

目 次

前 言	1
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总体要求	2
5 安全生产标准化体系要求	2
5.1 领导承诺和安全目标	2
5.2 策划	3
5.3 组织机构和职责	4
5.4 制度管理	4
5.5 培训管理	5
5.6 检查管理	5
5.7 应急预案与演练	5
5.8 消防和疏散设施管理	6
5.9 安全用电管理	6
5.10 玻璃幕墙管理	7
5.11 电梯安全管理	7
5.12 水浸预防管理	7
5.13 内部审核	8
6 证实方法	8

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。

本文件由青岛国信上实城市物业发展有限公司提出。

本文件由中国安全生产协会归口。

本文件起草单位：青岛国信上实城市物业发展有限公司、山东省物业管理协会、青岛市物业服务保障中心。

本文件主要起草人：张建阳、陈增荣、刘树峰、桑磊、韩啸、王建峰、冯守珍、肖亚伟、刘毅。

超高层建筑管理企业安全生产标准化规范

1 范围

本文件规定了超高层建筑管理企业的安全生产标准化体系的建立、实施和运行、管理评审要求和证实方法。

本文件适用于已建成并投入使用的超高层建筑管理企业安全生产标准化体系建设工作。

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 25506 消防控制室通用技术要求
- 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 企业安全生产标准化基本规范
- AQ/T 9004 企业安全文化建设导则
- AQ/T 9007 生产安全事故应急演练基本规范
- AQ/T 9009 生产安全事故应急演练评估规范
- MH 5013 民用直升机场飞行场地技术标准

3 术语和定义

GB 25506、GB/T 29639、GB/T 33000、AQ/T 9004、AQ/T 9007、AQ/T 9011、MH 5013 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

超高层建筑 **super high-rise building**

建筑高度超过100m的非单层建筑物。

3.2

超高层建筑管理企业 **super high-rise building management enterprise**

超高层建筑的所有权人，或经所有权人授权委托对超高层建筑内部分空间进行管理的企业，如业主单位、业态经营单位、物业服务单位等。

3.3

业主单位 **owner units**

超高层建筑的所有权人，是在一个建筑区划内拥有一个或者一个以上专有建筑物空间或者房屋的所有权人。

3.4

业态经营单位 business operating units

使用超高层建筑某部分空间进行经营活动的单位，如酒店、商业、文旅、租赁管理公司等经营单位。

3.5

物业服务单位 property services units

承担超高层建筑物业服务的单位，其管理内容和范围依照物业服务合同约定。

3.6

安全统筹管理 overall safety management

通过对本建筑内各单位的安全生产工作进行统一全面筹划，达到整体安全的管理活动。

3.7

安全价值观 safety values

被企业的员工群体所共享的、对安全问题的意义和重要性的总评价和总看法。

[来源：AQ/T 9004-2008, 3.6]

3.8

相关方 related party

工作场所内外与企业安全生产绩效有关或受其影响的个人或单位。

[来源：GB/T 33000-2016, 3.4]

4 总体要求

4.1 超高层建筑管理企业（以下简称“企业”）应充分考虑面临的内外部环境、相关方需求，以及安全方针、活动性质、运行风险等因素，界定安全生产标准化体系的范围，建立、实施、改进安全生产标准化体系，并形成文件。

4.2 企业应通过安全统筹管理，开展安全文化建设，充分考虑自身内部的和外部的文化特征，采取多种形式的安全文化活动，引导全体员工的安全态度和安全行为，形成超高层建筑特色的安全价值观。

5 安全生产标准化体系要求

5.1 领导承诺和安全目标

5.1.1 领导承诺

企业应明确各级领导安全管理责任。主要负责人应对建立、实施、改进安全生产标准化体系提供强有力的领导，做出明确的承诺，并确保安全生产标准化体系融入生产经营全过程。各级领导应通过以下方式履行承诺：

- a) 遵守法律法规，以有形的方式表达对安全的关注；
- b) 制定和落实安全发展规划，推动安全承诺的实施；
- c) 按照策划-实施-检查-改进（PDCA）的运行模式，确保安全目标和指标的制定和实现；
- d) 在安全生产工作上投入时间和资源；
- e) 接受培训，具备相应的安全生产知识和管理能力；
- f) 引领全员参与安全管理事务；

- g) 主持开展管理评审，促进持续改进；
- h) 编制实施个人安全行动计划，开展安全述职，安全观察与沟通，安全经验分享，安全生产承包点等活动，体现有感领导。

5.1.2 安全方针和目标

企业应制定安全方针，明确安全管理的原则和基本政策，并建立安全战略目标，为评审目标和指标提供框架。安全方针应：

- a) 满足法律法规和标准规范相关要求；
- b) 满足事故预防、社会责任等要求；
- c) 满足持续改进的要求；
- d) 与企业的生产经营活动和安全风险特点相适应；
- e) 传达到所有相关人员；
- f) 可为相关方所获取；
- g) 定期评审。

5.2 策划

5.2.1 法律法规及合规性管理

企业应采取以下活动，实现遵守法律法规及合规性管理：

- a) 识别、获取与企业生产经营活动安全相关的法律法规；
- b) 通过完善制度、安全培训、宣传普及等方式贯彻落实法律法规；
- c) 根据法律法规和其他要求的变化及时开展适用性分析；
- d) 结合日常检查、检测监测、审核评估等工作，开展合规性评价，及时发现、消除不合规事项。

5.2.2 危害因素辨识、风险评价和控制

5.2.2.1 企业应在投资决策、施工作业、生产经营、检修维护、废弃处置等全过程，开展危害因素辨识。辨识应考虑：

- a) 作业活动和突发情况；
- b) 所有进入工作场所人员的行为、能力和活动；
- c) 工作场所使用和涉及的设备设施和材料；
- d) 场地环境、施工方案、操作规程、生产组织等；
- e) 各类变更；
- f) 来自工作场所外的影响；
- g) 事故事件教训、遗留问题和潜在的后果影响；
- h) 其他有关事项。

5.2.2.2 企业应对辨识出的危害因素按以下要求开展风险评价：

- a) 确定判别准则，划分风险等级，选用适宜的方法进行风险评价，确定各层级管控风险；
- b) 为设备设施完整性管理、识别培训需求、开展运行控制和监视测量提供输入信息。

5.2.2.3 企业应结合风险评价结果，制定风险控制措施或管控方案，落实风险分级管控责任并融入各级管理流程和操作活动中。

5.2.2.4 企业应向从业人员告知本建筑特有场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施及事故应急措施，从业人员有权提出建议。

5.2.2.5 企业应对危害因素辨识、风险评价和过程控制的有效性进行评审，并根据需要进行改进。

5.2.2.6 企业应按照国家、省、市和地区有关要求，开展生产安全事故隐患排查治理。

5.3 组织机构和职责

5.3.1 企业应开展安全生产标准化建设，按国家、省、市和地区有关要求，强化和落实生产经营单位主体责任，建立生产经营单位负责、职工参与的全员安全生产责任制，加强对全员安全生产责任制落实情况的监督考核，保证全员安全生产责任制的落实。

5.3.2 企业应承担本建筑内各单位经营活动安全监管责任和整改协调义务。

5.3.3 企业应通过安全生产管理协议，明确与相关方安全责任。协议应以图纸和文字描述的形式，划分各单位的管理界面，明确各单位权责清单。

5.3.4 企业委托物业服务单位对公共部位、共有部分的秩序安全、设施设备的运行及维修保养提供服务的，应当在服务合同中约定服务的具体内容，明确安全管理责任。

5.3.5 对于建筑总面积大于 50 万 m² 的超高层建筑，企业应联合或委托某一单位建立专职消防队。

5.3.6 企业应建立安全统筹管理组织机构，对涉及联防的重大问题和突发事件进行决策。

5.3.7 安全统筹管理组织机构的成员应由各单位主要负责人组成，明确工作职责，建立安全统筹工作运行机制，包含不限于以下内容：

- a) 安全联席会议机制；
- b) 安全信息沟通和调度机制；
- c) 重大改造和维修审批机制；
- d) 设备设施运行维护统筹机制；
- e) 安全责任保险统筹机制；
- f) 安全风险评估、管控与隐患排查机制；
- g) 联合安全检查机制；
- h) 突发情况报备机制；
- i) 事故调查和预防机制；
- j) 联合演练和应急联动机制；
- k) 对外沟通协调机制；
- l) 安全生产标准化体系运行评审机制；
- m) 安全生产绩效考核奖惩机制。

5.3.8 安全统筹管理组织机构应成立日常办事机构，明确专人负责，成员可由各单位安全管理人员兼任，保障安全统筹工作运行机制的运转。

5.3.9 日常办事机构应对涉及本建筑的安全风险，设立预测预警相关设备设施，或建立专门信息渠道，及时向相关单位通报。包括不限于以下信息：

- a) 火灾预警；
- b) 电气火灾监控预警；
- c) 燃气泄漏预警；
- d) 恶劣天气预警；
- e) 设备设施水浸预警。

5.4 制度管理

5.4.1 企业应在满足安全管理体系通用要求基础上,结合自身生产经营实际,就人员密集场所、餐饮场所、二次装修、特种设备、大型活动、燃气、化学品和危险废弃物管理等方面做出明确规定。

5.4.2 企业应对各单位的安全管理制度进行评审,确保相关制度无冲突,同类要求标准保持一致。

5.4.3 企业应组织对涉及安全的设备设施运行、作业任务、岗位安全风险等,编制齐全适用的安全管理制度和安全生产操作规程。

5.4.4 企业应建立文件和记录管理制度。

5.5 培训管理

5.5.1 企业应确保各单位全体从业人员,按照有关规定进行培训。培训大纲、内容、时间应满足相关规定,如实记录,建立相关档案,并对培训效果进行评估和改进。

5.5.2 企业应对新入驻本建筑的单位的人员开展安全培训,可委托物业服务单位或专业机构进行。内容包括不限于:

- a) 本建筑的消防设施;
- b) 防火措施;
- c) 应急疏散程序;
- d) 疏散通道分布和路线;
- e) 避难层和应急物资使用方法等。

5.5.3 企业每年应组织不少于两次消防安全培训,主要内容包括:防火和用电安全、应急疏散、扑救初期火灾技能和燃气使用安全等,具备条件的单位可以联合进行。

5.5.4 企业应对消防安全管理人员、消防控制室值班人员和操作人员、电工作业人员、保安人员进行消防安全专门培训;应对专职消防队、志愿消防队进行专门应急救援培训,主要内容包括:本建筑构造和消防设施、救援路线、火灾应急处置预案分工、各种消防器材的使用方法等。

5.5.5 企业应对进入本建筑的外来人员进行安全告知或培训。

5.6 检查管理

5.6.1 企业应通过安全统筹管理机构及其日常办事机构,围绕本建筑的安全风险和过程控制开展安全生产检查。检查可委托专业机构参与。

5.6.2 企业应制定检查计划,安排检查内容、方法和步骤,开展定期检查和经常性检查。应根据季节变化、事故发生的规律,对易发的潜在危险进行检查。如冬季防冻保温、防火、防燃气泄漏,夏季防汛、防雷电,节假日前和节后复工等检查。

5.6.3 企业应对以下几方面进行重点检查:

- a) 消防控制室管理情况;
- b) 疏散通道指向和联通性;
- c) 消防重点部位、重要设备设施及其安全防护、检验检测情况;
- d) 建筑物、构筑物及其相关的环境和气象条件;
- e) 二次装修管理情况;
- f) 餐饮经营场所;
- g) 有限空间作业及高处作业、临时用电、动火等特殊作业活动;
- h) 特种作业人员培训和持证上岗情况等。

5.6.4 企业应对检查发现的问题提出整改要求,并对整改结果进行验收。

5.6.5 企业应每年统计检查和隐患治理情况,总结分析治理结果,制定本建筑预防性维修维护、安全设备设施更新计划等。

5.7 应急预案与演练

- 5.7.1 企业应结合本建筑特点，按 GB/T 29639 规定的编制程序和内容要求，建立应急预案体系，并按规定备案、评估、修订和完善。
- 5.7.2 企业应通过统筹管理机制将各单位的应急预案应纳入本建筑应急预案体系，确保有效衔接。
- 5.7.3 企业应成立以安全统筹管理组织机构为架构的应急指挥体系，各单位消防、供电、暖通、电梯等工程技术人员应作为技术团队参与应急支持相关工作。
- 5.7.4 企业应统筹相关单位对火灾、电气事故、电梯事故、水浸事故、高空坠物、有限空间事故以及玻璃幕墙作业救援等风险较大事故建立专项应急预案或现场处置方案。
- 5.7.5 企业应依据突发事件危害程度、影响范围和救援人员控制事态的能力，制定分级响应的基本原则。
- 5.7.6 企业应对各单位应急设施、装备、物资统一标识管理，公开位置和功能，便于突发情况下统一调度，发挥合力。应组织各单位定期对应急物资装备进行维护、保养和更新。
- 5.7.7 企业应按 AQ/T 9007 的要求开展应急演练，并按 AQ/T 9011 的要求对应急预案评估，改进本建筑的预案体系。
- 5.7.8 企业应至少每年组织一次全业态联合消防演练，人员集中、火灾危险性较大和重点部位应作为演练重点，应动员建筑内人员广泛参与。各单位应至少每半年进行组织开展一次消防演练，其中一次可以与全业态联合演练合并。
- 5.7.9 企业应着重开展专职消防队和各单位志愿消防队的日常联合演练，提升迅速处置初期火灾的能力。宜与临近建筑和大型场所组织开展协同演练。

5.8 消防和疏散设施管理

- 5.8.1 企业应依据超高层建筑消防相关规定，制定消防安全制度，明确消防安全责任人、消防安全管理人，落实自身消防安全管理职责，建立健全消防档案。
- 5.8.2 企业可以委托物业服务单位等提供消防安全管理服务，并在委托合同中约定具体服务内容。
- 5.8.3 企业应按照有关规定委托具有资质的单位每月对其自动消防设施进行检查测试，每年的测试区域应覆盖本建筑全部区域。
- 5.8.4 企业应为专职消防队、志愿消防队配备相应的消防装备、器材，提供值班备勤条件。
- 5.8.5 企业应根据相关法律法规明确建筑内部的消防重点部位，并按照相关要求落实特殊防范和重点管控措施。消防重点部位的标识宜采用统一样式。
- 5.8.6 企业应按照相关规定严格管控动火作业，在显著位置进行公告。
- 5.8.7 超高层建筑的消防控制室的设备应能监控并显示建筑消防设施运行状态信息，相关资料、管理和应急程序、设备设施应符合 GB 25506 的要求。具有两个及两个以上消防控制室时，应在消防控制室之间设置内线电话。
- 5.8.8 企业应按照便于快速灭火救援的原则，在部分避难层分散布置消防器材存放点，配备一定数量的灭火器、水枪、水带等灭火器材，以及消防头盔、灭火防护服、防护靴、破拆工具等器材。
- 5.8.9 企业应在避难层设置疏散引导箱和必要的应急物资，包括过滤式消防自救呼吸器、瓶装水、毛巾、应急食品、药品，以及哨子、发光指挥棒、疏散用手电筒等疏散引导用品。
- 5.8.10 企业应在停机坪或悬停机坪屋顶应设置风向标，风向标的设置应满足 MH5013 的要求。应在附近设置救助物资和设施，供外部救援人员使用，包括但不限于消防电话、空气呼吸器、破拆工具等设备。宜在每栋建筑配置一个供直升机使用的救生吊篮。

5.8.11 企业宜在超高层建筑内至少设置 1 台自动体外除颤器（AED）。

5.9 安全用电管理

5.9.1 企业应对配电系统各类设施定期检查、保养，确保相关报警装置和保护装置完好有效。

5.9.2 企业应配备符合国家标准电气绝缘工具，明确管理责任人，定期进行电气绝缘检测。

5.9.3 企业应定期对电井等设备竖向管井和电缆桥架防火封堵情况进行检查，应在新入驻单位投入使用前，进行用电负荷核定，并在投入使用后第一个月，每周对供电线路进行检查，发现异常及时处理。

5.9.4 企业应落实临时用电相关规定。

5.9.5 企业应采取保障充电设备安全的措施，设置专用充电区域，并由专人进行管理。

5.9.6 企业应设置电气火灾监控系统并定期维护，系统主机应接入消防控制室。

5.9.7 企业应定期对应急供电设施进行检查维护，满足应急状态下的紧急切换。

5.9.8 企业将电气设备委托电力服务企业进行运行管理的，应当在服务合同中约定服务的具体内容，明确安全管理责任。

5.10 玻璃幕墙管理

5.10.1 企业应对玻璃幕墙清洗、维修更换以及附属的照明设施维护、擦窗机使用维护等工作实施重点管理。

5.10.2 企业应就玻璃幕墙管理的具体要求，统一委托物业管理单位对相关作业单位进行管理。

5.10.3 企业应要求进行玻璃幕墙相关作业的单位具备相应资质和作业经验。

5.10.4 企业应对参与玻璃幕墙相关作业所有人员进行人证查验，确保持证上岗。

5.10.5 企业应为所有作业人员购买人身意外保险，并在作业前对作业人员进行工作内容、防护措施和应急处置措施的安全交底。

5.10.6 企业应要求相关作业单位编制作业方案，并组织专业人员对作业方案的安全技术条件进行审查。

5.10.7 企业应要求相关作业单位至少在玻璃幕墙作业前 1 日，向受作业影响的相关单位发布作业通知。

5.10.8 企业应在作业前组织办理作业审批手续，由相关责任人签字审批，避免垂直方向交叉作业。

5.10.9 企业应在作业部位垂直地面区域设置安全隔离区，防护宽度与玻璃幕墙之间的距离至少应大于 6m，两侧防护长度至少应大于作业面长度 1m，并设置警示牌与引导指示牌。具备条件的应预留人行道与行车通道。

5.10.10 企业应在作业前对屋面作业区、地面防护区由现场安全负责人对安全防护装备、安全绳、挂点、工具、警示标识等情况，确认无误后方可开始作业。

5.10.11 企业应安排专人对相关作业的安全条件和地面防护进行巡查。

5.11 电梯安全管理

5.11.1 企业应对本建筑的电梯系统运行情况、维护保养情况进行重点管控。

5.11.2 企业应统一委托物业管理单位对公共区域电梯进行管理，各业态单位内部专用电梯管理应纳入统一管理范围。

5.11.3 企业应对本建筑电梯制定编号规则，宜采取字母加数字的形式统一编号，易于识别。

5.11.4 企业应当配备相应的电梯安全管理人员，落实自查要求。

5.11.5 企业应监督电梯维保单位工作质量，定期了解维保情况，分析故障报警信息。

5.11.6 企业应采用信息化手段对电梯运转状态进行监控，定期对电梯运行状态进行检查。

5.11.7 企业应建立电梯故障响应程序，电梯对讲系统应接入消防控制室，对讲呼号应与现场核对一致。

5.11.8 企业应立即响应困人报警信息，保持与被困人员安抚沟通，及时向被困人员通报救援进展，直至被困人员解救。

5.11.9 企业应在轿厢内设置视频监控功能，监控画面宜自动显示电梯停靠楼层。

5.12 水浸预防管理

5.12.1 企业应对本建筑各类涉水系统的管道重点进行水浸预防性管理。

5.12.2 企业应定期对各类涉水系统管道压力和减压装置进行检查，避免超压运行。

5.12.3 企业应对维修、拆除涉水管道、消防改造后充水试压等相关作业制定水浸预防性措施。

5.12.4 企业应定期疏通各类排水设施，台风、暴雨等灾害性天气前应进行全面检查。

5.12.5 企业应对地下集水坑及排水泵工作情况进行巡查，宜采用信息系统采集监视相关设备工作情况。

5.12.6 企业应在重点防范的部位设置水浸报警装置，报警主机应设置在消防控制室。

5.12.7 企业涉水机房如给水泵房、消防泵房、报警阀室、锅炉房、换热站、污水处理间等的地面应进行特殊防水处理，必要时设置围堰。

5.12.8 企业应配备处理水浸情况的接水、挡水物资，保护重要设备和场所。

5.12.9 企业应对地下停车场等地势较低区域，设置防倒灌措施。

5.12.10 常年冬季低于零下的地区，企业应对易冻区域各类涉水系统设置保温防冻措施。

5.13 内部审核

企业每年至少应对安全生产标准化体系的运行情况进行一次自评，验证各项安全生产制度措施、现场管理要求的适宜性、充分性和有效性，检查安全生产目标、指标的完成情况。

6 证实方法

6.1 企业应遵循独立、客观、公正的原则，根据评估对象采取定性和定量相结合的方法，采用会议评估或现场评估的形式，对企业安全生产标准化体系建设情况进行评估。

6.2 评估过程如使用检测、计量仪器仪表或相关软件，应在使用前对其进行校验或校准，保证检验、检测精度。

6.3 企业应记录评估过程，形成报告存档。
