

团 体 标 准

住宅小区物业安全管理服务规范

编 制 说 明

《住宅小区物业安全管理服务规范》小组

二零二二年十一月

目 录

一、工作简况	1
二、标准编制原则和主要内容	2
三、主要试验和情况分析	4
四、标准中涉及专利的情况	4
五、预期达到的效益（经济、效益、生态等），对产业发展的作用的情况	4
六、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系	4
七、重大意见分歧的处理依据和结果	4
八、标准性质的建议说明	4
九、贯彻标准的要求和措施建议	4
十、废止现行相关标准的建议	5
十一、其他应予说明的事项	5

《住宅小区物业安全管理服务规范》团体标准

编制说明

一、工作简况

（一）任务来源

住宅小区是城市微观地理单位之一，是城市的重要组成部分。住宅小区物业管理是城市管理的缩影，是衡量城市管理水平的标志。住宅小区物业管理是推动市域治理现代化的重要领域，事关党在城市的执政根基，事关广大人民群众的切身利益。城市建设的飞速发展带动了住宅小区日益增多，业主物业管理意识逐渐增强，物业管理中存在的问题也逐渐凸显。所以制定相关团体标准十分有必要。

（二）编制过程

为使本标准在住宅小区物业安全管理服务市场管理工作中起到规范信息化管理作用，标准起草工作组力求科学性、可操作性，以科学、谨慎的态度，在对我国现有住宅小区物业安全管理服务市场相关管理服务体系文件、模式基础上，经过综合分析、充分验证资料、反复讨论研究和修改，最终确定了本标准的主要内容。

标准起草工作组在标准起草期间主要开展工作情况如下：

1、项目立项及理论研究阶段

标准起草组成立伊始就对住宅小区物业安全管理服务相关情况进行深入的调查研究，同时广泛搜集相关标准和国外技术资料，进行了大量的研究分析、资料查证工作，确定了住宅小区物业安全管理服务标准化管理中现存问题，结合现有产品实际应用经验，为标准起草奠定了基础。

标准起草组进一步研究了住宅小区物业安全管理服务需要具备的特

殊条件，明确了技术要求和指标，为标准的具体起草指明了方向。

2、标准起草阶段

在理论研究基础上，起草组在标准编制过程中充分借鉴已有的理论研究和实践成果，基于我国市场行情，经过数次修订，形成了《住宅小区物业安全管理服务规范》标准草案。

3、标准征求意见阶段

形成标准草案之后，起草组召开了多次专家研讨会，从标准框架、标准起草等角度广泛征求多方意见，从理论完善和实践应用多方面提升标准的适用性和实用性。经过理论研究和方法验证，起草组形成了《住宅小区物业安全管理服务规范》（征求意见稿）。

（三）主要起草单位及起草人所做的工作

1、主要起草单位

中国中小商业企业协会、杭州欢聚家政服务有限公司多家单位的专家成立了规范起草小组，开展标准的编制工作。

经工作组的不懈努力，在 2022 年 11 月，完成了标准征求意见稿的编写工作。

2、起草人所做工作

广泛收集相关资料。在广泛调研、查阅和研究国际标准、国家标准、行业标准的基础之上，形成本标准草案稿。

二、标准编制原则和主要内容

（一）标准编制原则

本标准依据相关行业标准，标准编制遵循“前瞻性、实用性、统一性、规范性”的原则，注重标准的可操作性，本标准严格按照《标准化工作指南》和 GB/T 1.1《标准化工作导则 第一部分：标准的结构和编写》的要

求进行编制。标准文本的编排采用中国标准编写模板 TCS 2009 版进行排版，确保标准文本的规范性。

（二）标准主要技术内容

本标准报批稿包括 7 个部分，主要内容如下：

1 范围

本文件规定了住宅小区物业的安全防范系统管理、秩序维护、消防安全与防雷击安全要求。

本文件适用于提供住宅小区物业安全管理服务的企业。

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。

XF 1283 住宅物业消防安全管理

DB37/T 1997.2 物业服务规范 第2部分：住宅物业

DB44/T 887 住宅小区物业管理服务规范

DB4401/T 100.2 物业服务规范 第2部分：住宅小区

3 术语和定义

界定了住宅小区、业主、业主委员会的术语和定义。

4 安全防范系统管理

对监控系统、门禁系统、巡逻要求等作出了规定。

5 秩序维护

对秩序维护的要求作出了规定。

6 消防安全

对一般要求、安全管理、防火检查和火灾隐患整改的要求进行了规定。

7 防雷击

对避雷设施管理与维护、防雷接地系统管理的要求进行了规定。

三、主要试验和情况分析

结合国内外的行业测试标准和企业内部工厂管控的项目进行要求规定和试验验证。

四、标准中涉及专利的情况

无

五、预期达到的效益（经济、效益、生态等），对产业发展的作用的情况

住宅小区物业安全管理服务企业规范运营，在国际市场上有机会与其他各国（相关）企业竞争。

六、与有关的现行法律、法规和强制性国家标准的关系

与现行法律、法规和强制性标准没有冲突。

七、重大意见分歧的处理依据和结果

标准制定过程中，未出现重大意见分歧。

八、标准性质的建议说明

本标准团体标准，供社会各界自愿使用。

九、贯彻标准的要求和措施建议

无。

十、废止现行相关标准的建议

本标准为首次发布。

十一、其他应予说明的事项

无。