

# 深圳市物业管理行业协会 团体标准《物业服务企业安全生产标准化建设规范》 编制说明

## 一、项目背景

深圳市作为经济特区和国际化大都市，城市化进程加快，产业发展态势迅猛。然而，在此过程中，安全生产事故时有发生，严重威胁者人民群众的生命财产安全。物业服务企业肩负着大量住宅、商业等各类物业的管理，其安全生产工作对城市安全至关重要，因此，制定物业服务企业安全生产标准化建设标准，逐步推进物业管理工作的标准化，是促进物业管理行业高质量发展以及城市安全发展的必然要求。

近些年，从国家到地方，安全生产标准化建设的制度框架与实施路径持续完善，形成了“法律筑基、政策引导、地方推进、行业落地”的立体化推进格局。

2021年新修订的《安全生产法》明确提出企业及其主要负责人必须履行加强安全生产标准化建设的职责要求，为标准化建设提供了根本法律遵循。

2024年国家层面持续发力，政策要求不断向纵深推进，国务院安全生产委员会在关于《安全生产治本攻坚三年行动方案（2024—2026）》的通知中，明确提出要积极推动引导有关行业领域各类企业单位创建安全生产标准化管理体系，打造一批安全生产标准化标杆企业单位，推广安全管理体系先进经验。

2025 年地方层面结合行业特点细化落实路径，市住房和城乡建设局在《2025 年度物业管理行业安全工作要点》中，明确提出鼓励市物协以团标的形式，探索出台企业安全生产标准规范，引导物业服务企业不断提升物业管理工作的标准化水平。

## 二、工作简况

### （一）任务来源

根据市住房和城乡建设局印发的《2025 年度物业管理行业安全工作要点》中“推动企业安全生产标准化建设。鼓励市物协以团标的形式，探索出台企业安全生产标准的规范。鼓励各区局引导辖区企业开展安全生产标准评估工作。”的要求，结合深圳市物业服务行业管理实际，经协会设施设备管理绿色数智化专业委员会提出，协会秘书处组织的专家评审会立项论证，并经 2025 年 6 月深圳市物业管理行业协会会长办公会审议通过，本标准正式被批准立项，立项名称为《物业服务企业安全生产标准化建设规范》。

本标准由深圳市物业管理行业协会设施设备管理绿色数智化专业委员会提出，深圳华侨城服务集团有限公司牵头，华侨城物业（集团）有限公司、深业物业运营集团股份有限公司、深圳市宝晨物业管理有限公司、明喆集团股份有限公司、深圳市龙安物业管理有限公司、中安实业（深圳）集团有限公司、深圳力合物业管理有限公司、四川长虹物业服务有限责任公司深圳分公司等单位参与编制。

### （二）主要工作过程

#### 1. 项目启动

2025年3月，按照深圳市物业管理行业协会设施设备管理绿色数智化专业委员会的相关要求，成立标准编制组，建立工作联络机制，开展调研。

## **2. 编制过程**

2025年3月至2025年6月，标准编制组在文献研究、实地调研的基础上，通过问卷调研结合专家讨论会的形式，探讨本标准编制的目的和方向。同时，标准编制工作组多次召开内部讨论会，就标准的基本框架，关键指标和技术要求等标准内容进行了论证，形成标准草案。

## **3. 形成征求意见稿**

2025年7月至2025年9月，在草案基础上，编制组多次通过实地调研、邮件及会议等形式，与行业内各企事业单位进行交流和沟通，就标准中涉及的重点内容、具体要求进行全面深入的论证及多次修改完善，形成标准征求意见稿。

## **三、本标准编制的基本原则**

本标准的编制在总体思路上坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针和“以人为本”的科学发展观，统筹发展与安全，突出以下六项具体原则，确保标准既符合上位法规又贴合深圳物业行业实际：

### **（一）依法依规，协调统一**

以《安全生产法》等现行法律法规规章为准绳，以GB/T 33000《企业安全生产标准化基本规范》等国家和行业标准为根本遵循，形成协调统一的标准体系，确保标准要素有法可依、有章可循、科学合理。

## （二）突出地方特色，聚焦行业特点

根据《深圳经济特区物业管理条例（2024年修订）》《深圳经济特区消防条例（2023年修订）》《深圳市房屋安全管理办法》《深圳经济特区城市燃气管理条例》《深圳市住房和建设局关于开展物业管理范围内有限空间安全隐患排查整治及物业管理安全周活动的通知》《深圳市住房和建设局关于进一步加强全市住房建设系统台风、暴雨、地质灾害防御工作的紧急通知》等地方管理要求，深度探索具有深圳辨识度的管理模式，结合物业行业管理特性，系统建立安全生产标准化管理体系。

## （三）系统顶层设计，强化责任闭环

以“PDCA”循环为主线，从安全方针、目标指标、组织机构、岗位职责、制度文件、运行控制、绩效评价到持续改进，实现安全管理体系的顶层设计和闭环管理；通过“一岗一清单”将安全职责落实到每一个岗位和每一位员工；通过绩效考核、持续改进等管理手段，确保安全生产责任的有效落实。

## （四）风险分级管控，过程精细管理

引入LEC、LS等风险辨识与评估工具，建立“红橙黄蓝”四色风险分布图和隐患排查清单，实现风险分级管控、隐患闭环治理；把风险管控措施固化到日常巡检、维保、外包管控、应急管理全过程，真正做到“把风险控制在隐患之前，把隐患消灭在事故之前”。

## （五）开放共治，持续改进

倡导“政府引导、行业自律、企业参与、社会监督”的多元共治模式；建立由政府、协会、企业、业主代表、第三方技术机

构共同参与的评估与改进机制，确保标准在实践中动态更新、持续优化，始终保持先进性和适用性。

#### （六）科技赋能，数智化管理

鼓励企业运用物联网、AI 视频分析、智慧消防平台、智能电梯监测等数智化先进管控技术，实现设施设备在线监测、异常自动预警、数据实时分析；通过数字化手段降低人为失误，提高安全管理效率和精准度。

通过以上六项原则，本标准力求实现物业行业安全生产工作的规范化、科学化、系统化和法治化，最终达到“管理体系顶层设计清晰、机构岗位全员职责明确、制度规程健全有效、风险管理与过程控制深度融合”的目标，为物业服务企业安全生产标准化创建提供标准依据，促进安全生产标准化工作的良性发展。

### 四、标准基础框架和关键点介绍

#### （一）标准基础框架

本标准框架遵循标准文件通用结构，逻辑清晰且层次分明。其中“基本要求”和“管理要求”是本标准的核心部分。

1. “基本要求”明确企业开展安全生产标准化建设需遵循“安全第一、预防为主、综合治理”方针，以安全生产责任制为核心、安全风险管控为前提、事故隐患排查治理为关键、职业病危害防治为底线，运用制度化、规范化、常态化手段，构建科学完善的安全生产标准化管理体系。同时，采用“策划—实施—检查—改进”（PDCA）动态循环管理模式保持体系运行，通过“企业自主自评+专业机构评审”双轨模式评估运行成效，为标准化建设提供原则性和方法性指导。

2. “管理要求”明确企业开展安全生产标准化建设的具体内容，从目标职责、制度化管理、宣传教育培训等 8 个维度细化规范。涵盖安全目标制定、制度建设、风险管控、现场管理、应急处置等全流程，形成系统标准化建设体系。通过明确各环节具体要求，推动企业将安全管理从经验驱动转向标准引领，系统提升安全治理能力。

## （二）关键点介绍

### 1. 全方位升级安全生产责任体系，筑牢责任根基

以“全员有责、层层落实”为核心，进一步完善安全生产责任制。较 GB/T 33000《企业安全生产标准化基本规范》相比，本标准明确了安委会成员的安全职责，细化从决策层到执行层的分级责任清单，明确责任范围、考核标准及追责机制。建立“责任认领-执行推进-监督检查-整改反馈-考核评估”的全流程闭环管理机制，通过各级各岗位人员履职考核等方式，确保责任不悬空、执行无偏差，实现安全生产责任制从“被动遵守”到“主动落实”的全面升级。

### 2. 建立动态评估优化机制，强化制度支撑能力

构建管理制度与操作规程“定期评估+动态更新”长效机制。通过识别法律法规标准规范和岗位作业风险辨识与评估结果，对安全生产管理制度、设备操作规程、应急处置流程等进行全面审视，重点评估内容是否符合最新法律法规要求、是否适配企业业务拓展需求、是否贴合现场实际操作场景。针对评估发现的制度滞后、流程繁琐、标准模糊等问题，建立问题台账并明确整改时限，及时修订完善相关文件。同时，结合新技术应用、新设备引

进等情况，同步更新操作规程，通过集中培训、现场实操指导等方式确保全员掌握，为管理决策和一线操作提供精准、高效的制度依据。

### **3. 深化业主安全协同共治，凝聚多方合力**

立足物业服务行业与业主生活紧密关联的特性，构建“精准宣传+互动引导+实践教育”三位一体的业主安全培育体系。针对不同年龄段、居住场景业主的安全需求，通过小区公告栏、业主微信群、电子屏等渠道，定期推送用火用电安全、电梯应急处置、汛期防涝等针对性内容；定期组织“安全知识讲座”“应急演练体验”等线下活动，邀请消防、应急等部门专家现场指导，让业主直观学习灭火器使用、伤员急救等实用技能。建立业主安全隐患随手拍、意见建议反馈绿色通道，对业主反映的问题及时响应处置并公开结果，激励业主主动参与小区安全管理，推动形成“物业主导、业主参与、共建共享”的安全共治格局。

### **4. 借力专业技术与实践经验，构建双重管控防线**

依托深圳市应急管理局、深圳市城市公共安全技术研究院联合研发的安全风险分级管控与隐患排查治理技术体系，充分发挥技术赋能优势。各物业服务企业以两次参与深圳市城市安全风险评估工作为实践基础，进一步总结项目重点领域的风险辨识方法和隐患排查治理经验，组建企业内部双重预防机制建设专项工作组，明确风险分级标准（红、橙、黄、蓝四级）、隐患排查频次及管控责任人员。通过“现场排查建档-风险分级标识-制定管控措施-隐患闭环治理”的标准化流程，实现对小区内高风险区域、关键设施设备的精准管控。同时，运用数字化管理平台记录风险排

查、隐患整改全过程，实现数据可追溯、风险可预警，构建起“风险早辨识、隐患早消除”的双重管控坚固屏障。

### **5. 聚焦现场管理关键环节，提升实操管控效能**

以“精细化、标准化”为目标，聚焦现场管理核心痛点，明确重点管控环节要求。在承接查验阶段，制定涵盖建筑主体、消防系统、机电设备、公共设施等各项查验标准清单，联合建设单位、施工单位开展三方联合查验，对存在质量问题和安全隐患建立整改台账，源头把控为项目的后期安全运营扫清障碍。在日常管理中，结合行业实际管控重点，加强消防安全、特种设备、燃气设施、电动自行车停放和充电场所、化粪池等有限空间、高空抛物、用电设施及窨井等公共部位、共用设施设备的管理，建立巡查记录与问题整改闭环机制，确保公共部位运行有序、共用设施设备安全稳定，为项目高效运营提供强有力的现场保障。

## **五、标准发布后的落地实施措施**

标准发布之后，将从以下三个方面开展标准推广与落地实施工作：

### **（一）开展宣贯和培训活动**

按照深圳市行业团体标准管理的相关要求，待标准发布实施后，将通过团体标准的宣贯、培训等工作，充分利用网络、报纸等媒体，以多渠道、多手段，线上、线下多种形式向物业服务企业推广宣传标准，确保标准应用相关方准确理解并实施标准。

### **（二）建立标准实施落地标杆基地或标杆企业**

筛选不同规模、不同业态（如住宅、商业、产业园）的物业服务企业作为候选，结合企业安全管理基础、配合度等因素确定

标杆培育对象。组建专家指导组，依据标准要求定制实施方案，从目标职责、风险管控、现场管理等维度精准帮扶，打造可复制的实践样板。通过发挥标杆示范引领作用，带动行业安全生产整体水平的提升。

### （三）为未来物业服务企业安全生产评价工作提供重要技术支撑

根据《中华人民共和国安全生产法》《广东省应急管理厅关于印发企业安全生产标准化建设定级管理办法的通知》《市安委办关于进一步推进全市生产经营单位安全生产标准化建设工作的通知》等法律法规及文件的要求，在相关部门的指导下，协会也将筹划开展物业服务企业安全生产评价工作，以评促建。本标准也将作为主管部门或协会开展物业服务企业安全生产评价工作提供重要技术支撑依据。