

# 贵州省住房和城乡建设厅文件

黔建房通〔2018〕192号

---

## 贵州省住房和城乡建设厅关于 做好全省物业服务行业有关工作的通知

各市（州）住房和城乡建设局，黔南州城乡建设和规划委员会，贵安新区规划建设管理局，仁怀市住房和城乡建设局、威宁县房管局：

为加强全省物业服务行业管理，规范物业服务企业的市场行为，提高物业服务质量，确保人民群众生命财产安全，现就做好全省物业服务行业有关工作通知如下：

**一、加强消防安全监管工作。**各地要加强对物业服务企业消防安全工作的监管，重点检查高层建筑物业服务企业是否落实消

防安全责任，消防安全管理措施是否健全，并严格按照《住宅专项维修资金管理办法》和我厅下发的《关于住宅专项维修资金使用有关事项的通知》（黔建房通〔2015〕482号）要求，将住宅物业小区的消防设施维护及更新改造纳入可以应急使用住宅专项维修资金的紧急情况范围，严肃查处不依法履行共用消防设施维护保养职责的物业服务企业。各地要严格要求物业服务企业，积极配合属地政府和消防部门广泛开展消防安全教育工作，提高行业人员的消防安全常识知晓率，将消防安全知识纳入企业内部培训内容。

**二、加强城市老旧房屋安全管理。**按照住房城乡建设部办公厅《关于印发2018年安全生产工作要点的通知》（建办质函〔2018〕128号）和省安全生产委员会《关于印发2018年安全生产工作要点的通知》（黔安〔2018〕4号）等文件要求，各地要督促物业服务企业严格执行物业承接查验的原则和程序，加强房屋安全排查，督促房屋产权人及时消除安全隐患。贯彻落实《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）和《关于住宅专项维修资金使用有关事项的通知》（黔建房通〔2015〕482号），创新业主表决方式，简化维修资金使用程序，畅通应急使用渠道，充分发挥维修资金在保障房屋使用安全方面的积极作用。按照《省安委会办公室关于开展2018年全省“安全生产月”和“安全生产贵州行”活动的通知》和《贵州省住房城乡建设系统2018年“安全生产月”

活动方案》要求，各地要指导物业服务企业配合有关部门做好全省“安全生产月”活动的宣传和开展，重点督促物业服务企业做好“安全进社区”宣传教育工作。

**三、切实做好防灾减灾工作。**按照贵州省减灾委《关于做好2018年全国防灾减灾日有关工作的通知》（黔减发〔2018〕1号）要求，各地要指导物业服务企业针对住宅小区可能发生的灾害风险，采取排查治理灾害隐患，修订完善应急预案，组织开展应急演练等措施，努力实现从注重灾后救助向注重灾前预防转变，尽最大可能减轻灾害风险，减少灾害损失，维护群众生命财产安全。

**四、加强地下室无梁楼盖工程质量安全管理。**按照住房城乡建设部办公厅《关于加强地下室无梁楼盖工程质量安全管理的通知》（建办质〔2018〕10号）要求，各地要提高安全意识，指导物业服务企业加强对受委托管理的小区地下室无梁楼盖使用过程管理，建立健全安全管理制度和责任体系，对已投入使用的地下室无梁楼盖进行认真排查，不得随意增加地下室顶板上部区域的使用荷载，不得随意调整地下室上部区域景观布置，行车路线，停车场布置等，确需调整的必须经原设计单位或有相应资质的设计单位荷载确认后依法调整。

**五、强化居住小区反恐怖防范工作。**各地要认真贯彻落实我厅2017年印发的《贵州省城市居住小区反恐怖防范工作规范》，指导物业服务企业对受委托管理的城市居住小区，认真细化工作规范内容，结合小区情况，针对小区重点防范部位，在属地有关

部门的指导下，综合运用人防、物防、技防等措施，构成综合的反恐怖防范系统，保障居住小区安全，避免恐怖袭击或伤害。

**六、加强汛期老楼危楼安全排查工作。**近期我省汛期来临，为保障我省城市房屋特别是城市老楼危楼使用安全，避免房屋垮塌事故发生，保障人民群众的生命财产安全，按照《贵州省住房城乡建设系统汛期安全生产及地质灾害防治工作方案》（黔建建通〔2018〕130号）要求，各地要针对人员密集的公共建筑、学校房屋，以及建筑年代较长、建筑标准较低、失修失养严重的老楼危楼等各类房屋为重点，进行全方位排查，摸清房屋隐患底数。督促物业服务企业结合所管物业小区、建筑的特点和实际情况，及时发现和纠正占用、堵塞、封闭社区或房屋建筑疏散通道、安全出口等的行为，并向有关部门报告。各地要对本地区检查情况进行认真总结，查找存在的问题并及时采取整改措施，建立危险房屋安全管理档案，健全房屋安全管理制度，加强房屋安全日常管理工作，切实提高城市危险房屋安全管理水平。

**七、积极配合有关部门开展打击传销和非法集资工作。**各地要督促并指导物业服务企业配合有关部门积极开展打击和联合整治传销、网络传销和非法集资工作，大力开展打击传销和非法集资的宣传工作，掌握住宅小区租住户情况，配合有关部门实现“以房管人”，严厉打击租住小区住宅开展传销活动和非法集资的情况。

**八、加强应急管理工作。**各地要指导并督促物业服务企业根据管理的物业小区可能发生的各种突发状况，有针对性的制定应

急预案，建立突发事件快速处理机制，健全房屋安全使用应急管理制度，并定期进行演练。如遇突发紧急事件，要立即向属地人民政府，社区及街道办事处和有关部门报告，并积极配合有关部门开展工作，切实保障业主的生命财产安全。各地要积极协调房地产开发企业、业主委员会、物业服务企业和街道社区等共同研究处理物业服务矛盾问题，认真做好物业小区矛盾纠纷的排查化解工作，建立协调联动机制，在基层快速化解矛盾纠纷，避免问题扩大，维护社会和谐稳定。



(此件公开发布)

