



北京

物业管理

2019年 第04期 总第37期 主管单位: 北京市住房和城乡建设委员会 主办单位: 北京物业管理行业协会

北京物协举办“绿色建筑经验交流论坛”

北京物协举办2019年(上海)威派格工业4.0数字化生产社区、上海中心大厦物业考察交流活动

- 物业新员工入职后的26个注意事项
- 小区物业设备用房及设施配置要求
- 物业消防控制室哪些制度要上墙?
- 一旦发生火灾, 物业保安员该怎么正确应对?
- 墙面渗水的原因及处理方法



“金融街物业杯”



北京物协第一届好声音歌唱比赛





2019年08月 第04期 总第37期

BANQUANYE

编委 (按姓氏笔划排名)

于洪波	宋健国	徐北风
王玉峰	宋宝程	徐传辉
王雨龙	张平安	高春河
王永利	张永谦	黄旭东
王劲松	张跃	黄建伟
马建平	陈纳	景睿
艾白露	陈枫	谢炜
孙永平	周星	裴建华
李家特	金永宏	薛福志
吴卫东	倪平	魏凯

主编

刘刚 北京物业管理行业协会会长

执行主编

黄金树

封面题字 雷鸣东

美术编辑 祖玉鸽

联系我们

地址: 北京朝阳区北四环东路 108 号千鹤家园 2 号楼
物业管理处三层 (100029)

电话: 010-63397002 传真: 010-63397860

网址: <http://www.bpma.org.cn>

投稿邮箱: 2568810868@qq.com

协会帐号

户名: 北京物业管理行业协会

帐号: 0200006319020236965

开户行: 中国工商银行股份有限公司北京惠新支行



主管单位

北京市住房和城乡建设委员会

主办单位

北京物业管理行业协会

协办单位 (排名不分先后, 北京物协会长、副会长、理事、会员单位)

北京盛世物业服务服务有限公司
北京网信物业管理有限公司
北京万科物业服务服务有限公司
北京银达物业管理有限责任公司
北京住总北宇物业服务公司
北京中湾智地物业管理有限公司
北京市久筑物业管理有限责任公司
北京闻达敏斯物业管理服务有限公司
北京天岳恒房屋经营管理有限公司
北京金隅股份有限公司
北京金罗马物业管理有限公司
北京房修一物业管理有限责任公司
北京首开鸿城实业有限公司
北京房地集团有限公司
北京外交人员房屋服务公司
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
北京鲁能物业服务有限责任公司
北京北辰信诚物业管理有限责任公司
上海保利物业酒店管理有限责任公司北京分公司
北京市均豪物业管理股份有限公司
北京顺天通物业管理有限公司
北京招商局物业管理有限公司
国贸物业酒店管理有限公司
北京冠城酒店物业管理有限公司
北京玉渊潭物业管理集团有限公司
北京高腾物业管理有限公司
北京宝景物业管理有限公司
北京麦斯顿物业管理有限公司
北京方庄物业管理有限责任公司
北京城建福安楼寓物业管理有限公司
北京普信物业管理有限公司
第一太平戴维斯物业顾问(北京)有限公司
北京中广物业管理有限公司
北京经中太联物业管理有限公司
北京恒富物业服务服务有限公司
泛海物业管理有限公司
北京城承物业管理有限责任公司
北京龙湖物业服务服务有限公司
北京中实杰肯道夫物业管理有限公司
北方物业开发有限公司
北京华服物业管理有限责任公司
北京首佳物业管理有限公司
北京东光物业管理股份有限公司
长城物业集团股份有限公司北京物业管理分公司
保利物业管理(北京)有限公司
中化金茂物业管理(北京)有限公司
和家生活科技集团
北京中海物业管理有限公司
北京金融街物业管理有限责任公司

聚焦 FOCUS

- 02 北京物协举办“绿色建筑经验交流论坛”
- 03 北京物协举办 2019 年（上海）威派格工业 4.0 数字化生产社区、上海中心大厦物业考察交流活动
- 05 北京物协举办“物业服务企业经营管理中司法实务问题梳理”公益培训
- 06 北京物协成功举办“金融街物业杯”第一届好声音歌唱大赛

论道 EXPLORATION

- 08 物业新员工入职后的 26 个注意事项
- 10 小区物业设备用房及设施配置要求
- 11 物业消防控制室哪些制度要上墙？
- 14 一旦发生火灾，物业保安员该怎么正确应对？
- 16 墙面渗水的原因及处理方法

政策 POLICY

- 17 最高人民法院《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》
- 20 北京市房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业安全管理规定

说法 CASE&LAW

- 24 外墙脱落砸死人，每户赔 3 万！外墙脱落究竟谁负责？
- 26 业主家发生火灾，为什么要拘留物业人？
- 27 消防栓不出水 物管受罚并赔偿业主 25 万

园地 SCOPE

- 29 城承物业
举行北苑家园社区治安巡逻车启动仪式
- 30 首开望京物业
提前完成花家地北里 14 号楼 12 处拆违工作

- 31 首开方庄物业
十一分公司配合保障房中心开展承接查验工作
- 31 首开亿方物业
新源西里项目完成枫乐城酒家拆违工作
- 32 北京保利物业
成功举办礼赞祖国红歌会
- 33 天鸿宝地物业
参加军事博物馆建馆 60 周年文艺演出
- 35 天岳恒物业
以竞赛促安全，“安康杯”知识竞赛圆满落幕
- 36 中海物业
获安保岗位技能练兵比武活动第一名
- 37 兴邦物业
长兴家园开展文明养犬宣传活动
- 38 富力物业
成功举办园艺师技能大赛
- 39 北京建工物业
开展青年文明号开放周活动
- 40 国天物业
国天云升级成为“医院智慧后勤保障服务系统”
- 41 金隅大成物业
经历实战考验凸显练兵价值
- 42 瑞赢酒店物业
出席社区消费扶贫启动大会，参战扶贫攻坚
- 43 圣瑞物业
做好员工关怀及防暑降温工作
- 44 盛智丰苑物业
加大检查指导力度 提升物业管理水平
- 45 首源物业
联手共建单位开展便民进社区活动
- 46 西宇嘉业物业
开展员工技能竞赛 积蓄企业发展后劲
- 47 燕城物业
为民办实事，着力解决小区供电不足问题
- 48 中兵物业
员工不忘初心勇担当 挺身救人真英雄

北京物协举办“绿色建筑经验交流论坛”

□ 郑宁 北京物业管理行业协会



2019年6月17日，由北京物业管理行业协会主办，北京银达物业管理有限责任公司承办，中能兴科（北京）节能科技股份有限公司、北京鑫科创超维科技发展有限公司、中国建筑标准设计研究院、美国绿色建筑委员会上海办事处、北京中创嘉科技开发有限公司共同协办的“绿色建筑经验交流论坛”在东环广场举办。会议共有来自55家物业企业的100余人出席。

本次论坛以“绿色建筑的节能、创新与发展”为主题，结合东环广场在绿色建筑建设当中的实践，共同交流绿色建筑在行业中的发展及应用，分享促进物业行业相关节能技术及设施设备管理的新技术、新材料、新应用，研究既有建筑的低成本、无成本节能技术的应用。

会议由中国物业管理协会副秘书长、北京物业管理行业协会副会长兼秘书长宋宝程主持。东环广场项目总经理李龙奎分享了作为北京9家LEED铂金级认证建筑之一的东环广场项目的绿色运维经验，

从“能源与大气”、“室内环境品质”、“建筑节能”、“创新设计”等方面，分享了东环广场的绿色化进程。

USGBC大中华区市场转化与拓展部经理邢燕君、中国建筑标准设计研究院建筑信息技术研究所所长张洪伟、北京银达物业管理责任有限公司工程总监霍炜、中能兴科（北京）节能科技股份有限公司研发中心总监汤元苗、北京鑫科创超维科技发展有限公司总经理臧岩，分别从绿色建筑的标准、设计、技术及产品方面做了精彩的主题演讲。

主题演讲之后，在东环广场项目组工作人员带领下，大家观摩了东环广场的建筑设施设备智能控制管理平台，对绿色建筑的设计与运营有了更深的了解。同时，论坛的分会场：“绿色建筑”会场与“节能技术”会场也同步开启，与会人员们就“绿色建筑”相关问题进行了探讨交流。☞





北京物协举办 2019 年（上海）威派格工业 4.0 数字化生产社区、上海中心大厦物业考察交流活动

□ 郑宁 北京物业管理行业协会

2019 年 8 月 1-2 日，由北京物业管理行业协会主办、北京威派格科技发展有限公司承办的 2019 年（上海）威派格工业 4.0 数字化生产社区、上海中心大厦物业考察交流活动，在各物业企业领导的大力支持下在上海举行。

8 月 1 日下午，来自 17 家知名物业企业的 20 余位高层领导来到上海，首先参观了上海威派格智慧水务股份有限公司位于上海的工厂，考察过程中协会和各物业企业领导对威派格 4.0 数字化工厂，水资源综合利用示范区、智慧供水管理平台以及业内先进的技术及制造工艺表示认可。

参观后进行圆桌交流，由协会工程技术服务部主任郑宁主持。他首先介绍了本次考察的背景：二次供水作为物业企业的重点管理内容之一，也是 2019 年协会系列交流活动的重要主题内容之一，本次活

动旨在搭建物业企业与优秀供水企业的交流平台，对接供水行业先进管理理念和专业技术，助力物业行业供水管理水平的整体提高。另外，与上海中心大厦项目团队就超高层楼宇物业管理优秀经验开展交流。

交流环节，协会副会长、保利物业管理（北京）有限公司总经理李家特先生简短分析了供水行业的现状，强调二供行业的市场空间大，北京作为一个缺水型城市，节水用水需求明显，高度赞扬威派格数字化生产车间的智能化。

上海威派格智慧水务股份有限公司北京大区总经理陈建章先生对与会领导的到来再次致谢，并结合物业行业供水方面存在的问题，发展趋势以及威派格的定位和可提供的整体解决方案做了简要介绍。

各参会企业领导就物业行业的二次供水管理过



程中遇到的难点、痛点问题发表了各自看法，并进行了充分讨论。

8月2日上午，各物业领导前往上海中心大厦进行考察交流。

上海中心大厦是目前已建成项目中中国第一、世界第二高楼。位于中国上海浦东陆家嘴金融贸易区核心区，是一幢集商务、办公、酒店、商业、娱乐、

观光等功能的超高层建筑。考察交流会议在上海中心大厦物业管理办公室进行，上海中心大厦物业管理领导参加了此次交流。会议交流就超高层楼宇管理的特点、新材料新技术在超高层楼宇管理中的应用、超高层楼宇设施设备管理与节能管理等内容展开，BOMA协会理事介绍了BOMA的发展历程以及可以提供的资源。🏢

北京物协举办“物业服务企业经营管理中司法实务问题梳理”公益培训

□ 刘立华 北京物业管理行业协会

2019年9月9日，北京物协法律专业委员会组织的“物业服务企业经营管理中司法实务问题梳理”公益培训在中国广播电视音像资料馆报告厅开讲，协会秘书处法务部主任刘立华和来自会员单位的三百余名学员聆听了讲座。

协会法专委邀请北京市第一中级人民法院民事审判二庭审判员丁少芄担任培训教师。丁法官从事民事审判工作九年，审理过大量疑难物业服务纠纷案件，有着丰富的实践经验。她从介绍相关法律规定开始，结合北京市一中院民二庭审理过的十五件典型物业纠纷案件，生动地为学员们分析了物业服

务企业的权利行使与保护、义务履行与责任。丁法官还从完善物业服务企业的服务、物业纠纷多元化解、诉讼权利的保护、举证原则、配合司法部门执法工作的要点五个方面，对物业服务企业的工作提出了建议。本次讲座生动、实用，受到广大学员的欢迎。

在培训的互动交流环节，就各自单位日常工作中遇到的问题，学员们积极向丁法官请教，丁法官就具体问题给大家进行了透彻分析，还与学员们分享了其分析问题的基本思路。☞

北京物协成功举办 “金融街物业杯”第一届好声音歌唱大赛

□ 李洪奎 北京物业管理行业协会

2019年9月，北京物协成功举办了庆祝建国70周年“金融街物业杯”第一届好声音歌唱比赛。积极响应中共北京市行业协会商会综合党委关于《2019年社会组织党建工作要点》中所提出的要围绕建国70周年、建党98周年等重大事件开展文体活动的要求。活动由北京物业管理行业协会主办，北京金融街物业管理有限责任公司、北京万国医院瑞慈体检中心协办。

共计73个节目参加9月3日在中国广播音像资料馆举行的初选。经过来自20家单位代表的认真评判、各参赛选手的精彩表演和激烈角逐，最终歌曲《祖国你好》《与爱同行》等前20个节目入围总决赛。

9月11日，北京市行业协会商会综合党委中共北京市生产制造业行业协会第三联合党委副书记张秀琴，北京物协副会长裴建华、王劲松、王雨龙、于洪波、陈纳，中共北京物业管理行业协会流动党支部书记、北京物协副会长兼秘书长宋宝程莅临决赛现场。一曲雄壮激昂的铜管交响乐《红旗颂》拉

开好声音决赛的帷幕。

各晋级选手按照事先抽签顺序挨个登台演绎自己的歌曲，有独唱、重唱，有美声、民族和通俗，一首首发自北京物业人内心的歌曲响彻赛场，大家用歌声抒发对祖国的爱，用歌声献礼建国七十周年华诞。

现场来自各企业近400人的啦啦队更是热情高涨，有打横幅的、有喊口号的、有举标语的，还有献花的，给自己单位的选手加油鼓劲，体现出物业人超强的集体意识和凝聚力。

经过激烈角逐，由深圳玖伊绿色运营管理有限公司北京分公司选送的歌曲《母亲》、北京高腾物业管理有限公司选送的歌曲《祖国你好》、北京中海物业管理有限公司选送的歌曲《吉祥》荣获一等奖。

由北京天鸿宝地物业管理经营有限公司选送的歌曲《中国美》、北京金融街物业管理有限责任公司选送的歌曲《不忘初心》、北京中海物业管理有限公司选送的歌曲《等待》、北京中广物业管理有限公司选送的歌曲《永远的鲜花》、怡海达丰物业管理（北京）有限公司选送的歌曲《牧人》、北京首开方庄物业服务服务有限公司选送的歌曲《你是这样的人》荣获二等奖。

由华润物业科技·北京公司选送的歌曲《绒花》、北京天鸿宝地物业管理经营有限公司选送的歌曲《呼伦贝尔大草原》、北京冠城酒店物业管理有限公司选送的歌曲《最美的歌儿献给妈妈》、北京晟邦物业管理有限公司选送的歌曲《好男儿要当兵》、北京科住物业管理有限公司选送的歌曲《在希望的田





野上》、北京招商局物业管理有限公司选送的歌曲《不忘初心》、中铁建物业管理有限公司北京分公司选送的《从头再来》、北京中湾智地物业管理有限公司选送的歌曲《我爱你中国》、五矿物业管理有限公司选送的歌曲《我爱你中国》、怡海达丰物业管理（北京）有限公司选送的歌曲《又到南泥湾》荣获三等奖。

由北京金融街物业管理有限责任公司选送的歌曲《与爱同行》荣获了本次大赛的特别奖。

北京金融街物业管理有限责任公司、北京中海物业管理有限公司、北京招商局物业管理有限公司、保利物业管理（北京）有限公司、五矿物业管理有限公司、中铁建物业管理有限公司北京分公司、北京天鸿宝地物业管理经营有限公司、北京冠城酒店物业管理有限公司、怡海达丰物业管理（北京）有

限公司、北京金隅大成物业管理有限公司、中铁建设集团物业管理有限公司、北京首开方庄物业服务集团有限公司等 12 家单位荣获本次大赛最佳组织奖。

北京金融街物业管理有限责任公司、北京万国医院瑞慈体检中心、深圳玖伊绿色运营管理有限公司北京分公司在本次大赛的筹办过程中给与大力支持，组委会特授予三家单位特殊贡献奖。

颁奖典礼结束后，北京市行业协会商会综合党委中共北京市生产制造业行业协会第三联合党委副书记张秀琴做总结讲话，高度赞扬北京物业管理行业协会流动党支部贯彻、落实上级党委部署工作的积极性，指出物业行业人用歌声讴歌祖国的热情值得点赞，活动举办得非常成功，非常震撼，希望大家继续坚持初心、牢记使命，为首都建设、为建国七十华诞贡献力量。☞

物业新员工入职后的 26 个注意事项

初入职场的物业员工，不但要珍惜这个得之不易的工作岗位，还要做好 26 个注意事项。

第一招：注意自己的形象。第一印象良好，即使以后有表现不够好的地方，别人也会对你宽容一些；第一印象糟糕，即使后来做得再漂亮，别人对你的评价也不会太高。

第二招：做个有心人。比如主动为上司或其他同事做些辅助性工作，比如打印材料、填写表格等。这样做不但能得到赏识，还可从中掌握物业的业务情况和工作流程。别小看这些努力，它会帮助你迅速得到大家的帮助和认同。

第三招：手上拿个东西。手拿文件的人看起来像要去开会，手拿报纸的人则好像要上厕所，而两手空空的人则会被以为要外出。所以若离开座位，便要有文件在手。有需要的话，拿些文件回家，上司一定以为你是一个以物业为重，不惜用私人时间处理公事的好员工。

第四招：嘴巴别偷懒。要在最短的时间内记住每个同事的名字、职务。

第五招：整洁干净、有条不紊。保持办公桌整洁，把电脑书、业务书和文件夹整齐地摆放在桌上，若办公桌上什么也没有，反而会令人误会你工作不够勤奋。样样东西都井井有条，大家一定会认为你在其他方面也一样是有条理的。

第六招：不要做跟工作不相干的事。不要在电脑上打游戏或聊天，即便休息时间，也不要浏览那些成人网站。设置电脑屏保也有讲究，不要使用性感图片或明星，可以有意地设置具激励作用的座右铭。

第七招：给自己准备一个杯子。一次性纸杯往往只供客人使用，职员则用自己的水杯。作为新人，一定要注意这样的小细节，不要图省事总拿一次性纸杯喝水。

第八招：尽量不要把客人带到工作区。有客人来访，尽量不要领入工作区，一般请至专门的接待室或会议室。如果是私人朋友来访，最好在休息时间接待，并且时间尽可能短。

第九招：节约环保。打印纸的反面要再行利用，如果用过一面的纸不便于再用作打印或复印，可以简单装订起来作草稿纸，不要随意废弃。这种节省办公成本的做法，往往会得到老板赞赏。

第十招：了解企业文化及规章制度。每个物业公司都有自己的发展史和企业精神，多翻阅公司的一些材料，尽快了解公司文化，多观察会使你少犯错误，少出纰漏。

第十一招：邮件发送。如果不是特别紧急的电邮，在早上七点和晚上八点以后发吧，收信人一定对你的敬业精神和工作“拼劲”留下深刻的印象。

第十二招：举轻若重、一丝不苟。“小事不愿干，大事干不了”，是刚参加工作的大学生最容易犯的毛病。眼高手低会使你成为志大才疏式的人，要举轻若重、一丝不苟地做好每一件“小事”，为以后做“大事”积累资源。

第十三招：“望、闻、问切”。职场的人际关系复杂，要多看、多听、多干、少说，分析其中的“潜规则”，“入乡随俗”，不要随便“越轨”。

第十四招：管好自己的嘴。不要参与办公室里的是是非非，不要混入任何“办公室帮派”，在各

种利益冲突中超脱一点，不要议论和公司有关的任何事情，满意也好，不满意也好，都不要去议论，你只需要把自己应该做的那份工作做好。

第十五招：私事不要带到工作中。不要把自己的私事带进办公室，必要的时候告诉亲戚朋友，让他们尽量不要在上班时间把私人电话打进办公室。尤其要切记办公电话仅用于公务，不可随意聊天或处理私人事务，尤其是谈情说爱。

第十六招：不懂就要问。遇到不懂的问题要多请教，不要不懂装懂。

第十七招：多跟上司沟通。经常找机会与上司沟通。工作报告要简明扼要，直接告诉上司重点；精准掌控汇报时间，上司的时间也很宝贵；沟通时一定要站在他的立场想，并且让他知道。

第十八招：要有专业特长。老板在加薪或提拔时，往往不是因为你本职工作做得好，也不是因你过去的成就，而是觉得你对他的未来有所帮助。一句话，要靠自己的打拼和专业特长，成为物业公司不可缺少的人，这至关重要。

第十九招：不要把希望寄托在别人身上。贵人不一定身居高位，只要他们在经验、专长、知识、技能等方面比你略胜一筹，能在物质上给予、或提供机会、或启迪思想，或言传身教。有了贵人提携，一来容易脱颖而出，二则缩短成功的时间，三是不慎办砸了事能有所庇护。

第二十招：发现问题解决问题。古代信使如连续报来前线战败的消息，就有砍头的危险。因此，在老板面前切记四个字：“不讲困难”。老板要比员工承受更大的压力，报告坏消息，会使他的情绪更糟，还很有可能留下“添乱、出难题、工作能力差”的负面印象。


第二十一招：不抱怨。大多数老板认为，“牢骚族”与“抱怨族”不仅惹是生非，而且打击团体工作士气。为此，当你牢骚满腹时，不妨看一看老板定律：一、老板永远是对的；二、当老板不对时，请参照第一条。

第二十二招：做个有声音的人。做个“有声音的人”，才能引起老板的注意。别不好意思宣扬自己的成绩，书面报告不忘签上自己的名字。会议发言是展现能力和才华的大好时机。

第二十三招：时间把控。上班早来十分钟，下班迟走十分钟，尽量不要比你的上司早下班。不要随便请假，或尽可能少请。

第二十四招：积极主动。遇到学习、培训的机会要主动争取，多接受各种训练，提高自己的工作能力。

第二十五招：三思而行。新人处事冲动，易得罪人，因此，处理任何事都要三思而后行。

第二十六招：有目标，高效执行。问清楚工作目标，避免重复做工，借助现有的工具与资源，提高工作效率。（本文选编自网络）

小区物业设备用房及设施配置要求

一、监控中心。每个小区集中安排一个监控中心，消防控制系统、安全监控系统、电梯通话系统等应集中安装在监控中心内。监控中心应安排在地面层，靠近客务中心，面积30平方米左右。室内干燥、通风、安全。监控中心地面应架空，铺静电地板，安装空调、沙窗、档鼠板，配备灭火器等。

二、配电房。配电房尽量安排在地面层，通风、干燥、安全，地面贴面砖，墙面粉刷涂料。安装排风扇，配备灭火器、黄沙桶和防止老鼠、麻雀等动物的挡板和纱窗等设施。配有模拟图，地面电柜前后铺设绝缘胶垫，配有绝缘手套、绝缘靴、测电笔、接地棒、工具车、应急照明灯具、墙面配备温湿度器。如安排在地下室的，应做好防水处理，严防渗漏现象，并要安装空调。

三、泵房。泵房地面贴面砖，墙面粉刷涂料，排水沟和污水口加盖。应无渗漏水现象，室内保持通风、干燥、安全。管道按照用途，采用不同颜色油漆，并注明流向。

四、电梯。1、小区电梯轿厢要有独立的与监控中心的通话装置，即三方或五方通话，采用分线制方式布线（即每台电梯机房至监控中心布设专用线路），条件许可的，采用屏蔽或双绞线，不要采用网线，线材一般采用1平方以上的四芯线（具体应根据电梯对讲要求）。

2、机房屋顶应有保温装置，内墙应全部粉刷，地坪应铺地砖或油漆。

3、电梯机房应装有通风降温设备，通风装置的开口与电梯控制屏和主机应有一定距离，机房面积过小时，通风孔应装有防雨装置，通风风机采用

三相小功率轴流管道式风机，并加装定时控制器，风口装有隔离网罩。有条件的安装空调。

4、机房门应安装可靠、牢固的防火或防盗门，下部应有格栅，以保证机房空气对流。

5、电梯机房应有足够的照明亮度，并配备灭火器。

6、机房门口或机房内应加装红外侦测感应装置，或者门磁装置，接入小区红外周界内，起到防盗功能。

五、门卫。门卫房面积不小于15平方米，视觉效果好，屋面墙面要做隔热保温处理，室内地面贴面砖，墙面做涂料，设有洗手间。入口处安装电动门、道闸、减速板、摄像头等设施。

六、汽车库。汽车库出入口应安装道闸和刷卡系统，坡度尽量使用花岗岩铺面，车库地面油漆，墙面粉刷涂料。室内灯光应实施多路控制。进口处应安装限高、限速等标记。

七、电瓶车充电设备。电瓶车停放区应设置充电箱，尽可能达到一户一只。充电箱下方应安装可锁电瓶车轮子的钢管。

八、路灯。路灯应选择热镀锌管，直管式，高度控制在3米左右，并安装LED节能灯具，种植高大乔木时要避开路灯。

九、物业管理用房。物业管理用房面积按照有关规定落实，应安排在物业区域方便业主办事的位置，且在底层或二层，并有40平方米左右的客务接待中心用房。

（下转11页）

物业消防控制室哪些制度要上墙？

消防控制室是设有火灾自动报警控制设备和消防控制设备，用于接收、显示、处理火灾报警信号，控制相关消防设施的专门处所。具有消防联动功能的火灾自动报警系统的保护对象中应设置消防控制室。

一、消防控制室管理制度

（一）消防控制室值班人员应严格遵守消防控制室的各项安全操作规程和各项消防安全管理制度。

（二）报警联动控制设备需要设置在手动状态时，应有火灾时能迅速将手动控制转换为自动控制的可靠措施。严禁将自动喷水灭火系统和联动控制的防火卷帘等防火分隔设施设置在手动控制状态。

（三）消防控制室应当实行每日 24 小时专人值班制度，确保及时发现并准确处置火灾和故障报警。

（四）消防控制室值班人员每班不得少于 2 人。一名为值机人，负责值机，进行自动消防系统的操作；另一名为传达人，负责值班时对火灾报警部位的核实和拨打火警电话、启动应急预案等紧急情况的处置。

（五）消防控制室值班人员应取得公安机关消防机构核发的《自动消防系统操作人员资格证》，持证上岗，并将原件或复印件存放在消防控制室备查。

（六）消防控制室值班人员应按时上岗，并做好交接班工作，坚守岗位，尽职尽责，做好各项记录工作，不得脱岗、替岗、睡岗，严禁值班前饮酒或在值班时进行会客和娱乐活动，因确有特殊情况不能到岗的，应提前向单位主管领导请假，经批准后，由同等职务的人员代替值班。

（七）消防控制室值班人员应认真做好报警设备检查，发生火灾信号处置、灭火操作设备检查和设备运行情况等各项登记、记录工作。

（八）消防控制室值班人员要爱护消防控制室的设施，保持控制室内的卫生。

（九）严禁无关人员进入消防控制室，随意触动设备。

（十）消防控制室的入口处应设置明显的标志；消防控制室应设置一部可直接拨打 119 报警的固定电话、火灾事故应急照明、灭火器等消防器材，并配备相应的通讯联络工具。

（十一）消防控制室内严禁存放易燃易爆危险物品和堆放与设备运行无关的物品或杂物，严禁与消防控制室无关的电气线路和管道穿过。

（十二）消防控制室内严禁吸烟或动用明火。

（十三）对建筑消防设施要定期检查、测试和

（上接 10 页）

十、公共用电计量装置。公共用电应尽可能按照电梯和楼道照明、路灯、汽车库、供水设备等系统单独安装电表计量。

十一、空调安装设施。空调安装预留的位置，

应满足外机的体积要求，墙上应预留安装孔，安装滴水管。散热板之间的距离应不小于 10 公分，满足空调的散热要求。（选编自网络）

保养，保证消防系统全时制、全方位、全功能地安全运转及其设备功能作用的充分发挥。

(十四) 未经公安机关消防机构同意严禁擅自关闭、停用消防设施。

二、消防监控室消防安全巡查制度

(一) 贯彻落实消防法律法规进行两小时防火巡查制度。检查用火、用电有无违章情况；安全出口、疏散通道是否畅通；安全疏散指示标志、应急照明是否完好；消防设施、器材和消防安全标志是否在位、完整；常闭式防火门是否处于关闭状态，防火卷帘下是否堆放物品影响使用；消防安全重点部位的人员在岗情况。

(二) 巡查人员应当及时纠正违章行为，妥善处置火灾危险，无法当场处置的，应当立即报告。发现初起火灾立即上报，反馈中控室，可按下就近的消防报警按钮报警并及时扑救。

(三) 防火巡查、检查应当填写巡查、检查记录，巡查、检查人员及其主管人员应当在巡查、检查记录上签名，存档备查。

(四) 巡查人员遇有可疑人可疑事要及时发现、询问、制止、上报，保证合法人的权益，保持酒店的有序经营环境。检查消防通道内有无杂物，门窗是否完好。安防执勤时注意自我保护。

(五) 巡查人员禁止利用工作时间闲谈或办私事，不得擅自进入独立经营管理的区域，工作需要，应两人以上经上级、区域负责人同意后方可进入，并配合负责人的工作。

(六) 巡查人员应按规定着装，执勤期间按相关要求规定完成本职工作，突发事件不能及时处理的请示上级领导，详细记录现场的事态发展情况，并上报。

三、消防监控室交接班制度

(一) 接班人员必须提前十五分钟到达本岗位，做好交接准备。

(二) 上岗前必须按规定着装，检查仪容仪表，精神面貌良好。

(三) 检查岗位的设备运行是否良好和交接巡视检查、执机注意事项。

(四) 当班人员必须在记录本上填写好设备运行、巡检等情况，并要求字迹清楚，记录齐全。

(五) 将消防应急工具，相关资料如数按规定摆放整齐。

(六) 做好中控室卫生清理工作，保证机器、地面、墙面洁净。

(七) 接班人员未到，当班人员不得离岗，应及时向有关领导汇报，请示处理办法。

(八) 交接班各项内容经确认后必须在交接本上签名和时间，以示确认和负责。

(九) 如遇到突发事件等特殊情况，接班者协助交班者对事件进行处理，待事件处理告一段落，经交上级领导批准，再进行交接班。

(十) 接班人酒醉、情绪不稳、意识不清、不得交接班，应上报请示处理办法。

(十一) 交班者要按本制度进行交班，如未按规定办，接班者可以提出意见，要求交班人员立即补办，否则可以不接班，并向有关领导报告。

(十二) 消防中控室双人执机，不得单人交接班，不得电话信誉交接，应有文字体现。

四、火灾接警处警程序

(一) 员工发现火灾应当立即呼救，并利用电话或火灾报警按钮拨打“119”电话报警、报告消防控制室或单位值班人员，报告内容包括火警地点、燃烧物性质、火势蔓延方向等。

(二) 设有消防控制室的单位，应按下列要求进行处置：

1、消防控制室值班人员应进行工作分工。一名为值机人，负责值机，进行自动消防系统的操作；另一名为传达人，负责值班时对火灾报警部位的核实和拨打火警电话、启动应急预案等紧急情况的处置。

2、在接到火灾报警信号时，应头脑冷静，保持

镇定，并按照相应的处理程序进行工作。

3、接到控制设备报警显示后，应迅速核实报警点所对应的部位。报警控制器不具备智能显示功能的，应在报警地址编码对照表中进行核实。

4、迅速通过电话或无线对讲系统等通讯工具立即通知巡查人员或报警区域的楼层值班、工作人员携带通信工具和灭火器，迅速赶到报警点确认情况，消防控制室值班人员在控制室内做好处置火警的准备。

（三）消防控制室火灾事故紧急处理程序

1、巡查人员或报警区域的楼层值班、工作人员现场核实报警部位确实起火后，应立即通过报警按钮、电话或无线对讲系统等通讯工具向消防控制室值班人员反馈确认火灾信息，同时组织本楼层或防火分区工作人员和员工，按分工及时引导本楼层顾客、消费者疏散，并实施扑救初起火灾。

2、消防控制室的值班人员接到反馈的火灾确认信息时，值机人立即将火灾报警联动控制开关转入自动状态（处于自动状态的除外），传达人同时拨打“119”火警电话，说明发生火灾的单位名称、座落地点、起火部位、联系电话等基本情况。

3、传达人在报警后必须立即启动单位内部灭火和应急疏散预案，并报告单位负责人。应利用火灾事故广播发出火灾处置指令，通知有关部门和有关人员开展疏散和自救工作，告知顾客、消费者不要惊慌，在工作人员和员工的引导下有序地疏散、撤离火灾现场（卡拉OK场所应启动声像报警系统），并用通讯工具向单位值班领导报告。

4、值机人要监视系统的运行状态，保证火灾情况下建筑自动消防设施的正常运行，并及时做好记录。

5、火警处置完毕后，恢复各种消防设施至正常

运行状态。

（四）消防控制室火警误报处理程序

1、巡查人员或报警区域的楼层值班、工作人员在现场核实为火警误报时，应及时向消防控制室值班人员反馈误报的有关信息，并排除现场干扰因素。

2、消防控制室值班人员接到反馈的火灾误报信息时，应对火灾报警控制器进行复位，将系统恢复到正常工作状态，并在值班记录中对误报的时间、部位、原因及处理情况进行详细的记录。

3、消防控制室值班人员应及时将系统误报的原因及处理情况向上级领导汇报。

（五）未设置消防控制室的单位，值班人员确认火灾后，立即通过单位内部电话、有线无线对讲系统、警铃、广播等方式，发出火灾信号，启动灭火和应急疏散预案，同时拨打“119”电话向消防队报警。

（六）灭火和应急疏散预案涉及的人员，立即按照预案分工，迅速展开灭火和疏散救援。

（七）发出火灾信号后，单位应当于2分钟内全面投入灭火救援工作，并及时采取如下措施：

1、通讯联络组按照灭火和应急预案要求通知预案涉及的员工赶赴火场，向消防队报警，向火场指挥员报告火灾情况，将火场指挥员的指令下达有关员工。

2、灭火行动组根据火灾情况利用本单位的消防器材、设施扑救火灾。

3、疏散引导组按分工组织引导现场人员疏散。

4、安全救护组负责协助抢救、护送受伤人员。

5、现场警戒组阻止无关人员进入火场，维持火场秩序。（选编自网络）

一旦发生火灾，物业保安员该怎么正确应对？

消防管理也是保安员工作的重要组成部分，夏季用电高峰，电气接近易燃物、线路年久失修、用电量超负荷等情况都容易引起火灾。一旦发生火灾，不必惊惶失措，要沉着、及时应对。

一、巡逻发现火灾如何处置

(1) 如果是在日常巡视发现有火灾苗头，如烟、油、味、色等异常状态，必须立即向消防监控室报警，查明真相，并做好应急准备。

注意：如果当现场异味为液化气等易燃气体时，严禁在现场用手机、对讲机、电话报警，应该脱离现场到安全区域后再报警，以防电火花引爆易燃气体。

(2) 如火势初期较小，保安员应立即就近用灭火器将其扑灭，先灭火后报警。

(3) 如火势较大，自己难以扑灭，应采取最快方式拨打 119 火警电话，并通知值班经理和物业服务中心经理。

(4) 立即关闭附近的电闸及煤气，并阻止火势蔓延。

(5) 引导火情现场附近的人员用湿毛巾捂住口鼻，迅速从安全通道撤离，同时告诉疏散人员不要使用电梯逃生，以防停电被困。

(6) 在消防人员未到达火情现场前，应采取相应的措施，使用火情现场附近的消防设施进行扑救。

(7) 带电物品着火时，应立即设法切断电源，在电源切断以前，严禁用水扑救，以防引发触电事故。

二、消控员如何正确处置火情

(1) 消防监控室值班人员一旦发现消控设备报警或接到火警报告后，应立即通知保安人员赶赴现场确认，并通知消防专管员。

(2) 火情确认后立即通报保安部经理或当班领班，由其迅速召集人员前往现场灭火、警戒、维持秩序和组织疏散。

(3) 值班人员坚守岗位，密切观察火警附近区域的情况，如有再次报警，应立即再次派人前往查看确认。如有业主打电话询问，注意不要慌张，告诉业主：“火情正在调查中，请保持冷静，如果需要采取其它措施，我们将会用紧急广播通知您”。

(4) 火势无法控制的情况下，应立即按要求报警，并派人前往路口接应消防车。

(5) 接到指示后，立即按要求用普通话（或中英文）进行广播，注意广播时要沉稳、冷静，不要惊慌，语速要适当，语音要清晰。特殊情况下，应派保安员或管理员逐单元上门通报，通报顺序为：起火单元及相邻单元，起火层上面 2 层及起火层下面 1 层。

(7) 详细记录火灾扑救工作的全过程。

三、报警要求

(1) 内部报警应讲清或问清：起火地点、起火部位、燃烧物品、燃烧范围、报警人姓名、报警人电话。

(2) 向“119”报警应讲清：小区名称、火场


地址（包括路名、门牌号码、附近标志物）、火灾发生部位、燃烧物品、火势状况、接应人员等候地点及接应人、报警人姓名、报警人电话。

（3）消防队到达现场后协助消防队的所有灭火工作。

一些小区居民消防安全意识薄弱，违章用火用电用气等现象普遍存在，这些因素构成了社区潜在的火灾危险。保安人员在平时工作中也要注意对违规现象及时劝阻和整改。

第一、保持消防安全通道通畅。随着私家车的用户逐年递增，停车位的问题日益凸显，常常可以

看到某个小区的通道内停满了小车，直接导致在火灾发生的情况下，消防车不能顺利进入社区内部，进行扑救。如发现消防通道被占用或堵塞，保安人员要及时通知车主挪车，如遇到拒不听劝者可拨打96119向消防部门反映。而居民在停车时也要注意不要将车停在消防通道上。

第二、自觉维护小区内消防设施器材。消防设施在发生火灾后起到至关重要的作用，社区居民和保安人员都要自觉保护，不要损坏、擅自挪用、拆除、停用消防设施器材，不埋压、圈占消火栓，不占用防火间距。（选编自网络）

墙面渗水的原因及处理方法

墙面一旦出现渗水的问题，就有可能导致墙面开裂、墙面发霉等现象的出现，给日常家居生活带来种种不便。因此墙面出现渗水问题的时候，应该采取措施马上进行处理。

一、墙面为什么会渗水？

1、没有保温层。以前很多住宅的墙体没有保温层，冬季室内外温差较大，墙体外冷内热，内墙壁温度偏高，墙面会形成冷凝水，导致墙体潮湿，这样的情况一般只出现在冬季，到夏季就会好了，后遗症就是，会留下很多难看的霉斑，影响墙壁美观。

2、墙内水管渗漏。墙内预埋水管渗漏引起的墙体潮湿，一般这样的情况多是出现在靠近卫生间的地方，或者房屋顶面，或者墙面，一般是预埋的水管接头部分有渗漏，这包括自己家的和楼上的墙内水管是不是有渗漏，隔墙水渗入。

3、防水措施不好。①楼上地面的防水工程没做好导致的墙体渗漏，楼上地面的防水没有做好，也包隔壁的卫生间或者楼上隔壁的卫生间的防水不好，一旦卫生间有水的时候，就会慢慢的渗透下来。

②楼上水管与地面结合处没有做好防水，很有

可能管子附近出现渗水情况，水顺着水管流下，导致屋顶渗水。

4、刷漆不当。油漆工程的时候，涂刷墙面时，第一遍墙漆没有干透，就开始涂刷下一遍墙漆，墙里面的水汽未能挥发出来，导致墙面潮湿。

二、墙面渗水如何处理？

1、直接更换水管或者修补。如果是水管的原因，可以更换水管，或者是先利用修补水管的专用胶布作临时修补。具体操作方法是：先关闭阀门、断水源后，将水龙头打开至适当位置，以泄去水管内的大部分压力，然后用专用胶布捆住漏水的部位，或用环气树脂黏剂将其封住。

2、联系物业。但凡涉及到外墙的问题，最好向物业反映，物业联系工程部进行维修。

3、防水油漆。家里出现渗漏情况的业主，可以去购买堵漏防水的油漆，自己动手油刷卫生间墙体和地面，最好的办法是请装修工人来解决，这样更专业，也更有效。或者是比较麻烦一点，重新做防水。

（选编自网络）

最高人民法院《关于依法妥善审理高空抛物、坠物案件的意见》

(2019年10月21日公布实施，法发〔2019〕25号)

近年来，高空抛物、坠物事件不断发生，严重危害公共安全，侵害人民群众合法权益，影响社会和谐稳定。为充分发挥司法审判的惩罚、规范和预防功能，依法妥善审理高空抛物、坠物案件，切实维护人民群众“头顶上的安全”，保障人民安居乐业，维护社会公平正义，依据《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国侵权责任法》等相关法律，提出如下意见。

加强源头治理，监督支持依法行政，有效预防和惩治高空抛物、坠物行为

1. 树立预防和惩治高空抛物、坠物行为的基本理念。人民法院要切实贯彻以人民为中心的发展理念，将预防和惩治高空抛物、坠物行为作为当前和今后一段时期的重要任务，充分发挥司法职能作用，保护人民群众生命财产安全。要积极推动预防和惩治高空抛物、坠物行为的综合治理、协同治理工作，及时排查整治安全隐患，确保人民群众“头顶上的安全”，不断增强人民群众的幸福感和安全感。要努力实现依法制裁、救济损害与维护公共安全、保障人民群众安居乐业的有机统一，促进社会和谐稳定。

2. 积极推动将高空抛物、坠物行为的预防与惩治纳入诉源治理机制建设。切实发挥人民法院在诉源治理中的参与、推动、规范和保障作用，加强与公安、基层组织等的联动，积极推动和助力有关部门完善防范高空抛物、坠物的工作举措，形成有效合力。注重发挥司法建议作用，对在审理高空抛物、坠物案件中发现行政机关、基层组织、物业服务企业等有关单位存在的工作疏漏、隐患风险等问题，

及时提出司法建议，督促整改。

3. 充分发挥行政审判促进依法行政的职能作用。注重发挥行政审判对预防和惩治高空抛物、坠物行为的积极作用，切实保护受害人依法申请行政机关履行保护其人身权、财产权等合法权益法定职责的权利，监督行政机关依法行使行政职权、履行相应职责。受害人等行政相对方对行政机关在履职过程中违法行使职权或者不作为提起行政诉讼的，人民法院应当依法及时受理。

依法惩处构成犯罪的抛物、坠物行为，切实维护人民群众生命财产安全

4. 充分认识高空抛物、坠物行为的社会危害性。高空抛物、坠物行为损害人民群众人身、财产安全，极易造成人身伤亡和财产损失，引发社会矛盾纠纷。人民法院要高度重视高空抛物、坠物行为的现实危害，深刻认识运用刑罚手段惩治情节和后果严重的高空抛物、坠物行为的必要性和重要性，依法惩治此类犯罪行为，有效防范、坚决遏制此类行为发生。

5. 准确认定高空抛物犯罪。对于高空抛物行为，应当根据行为人的动机、抛物场所、抛掷物的情况以及造成的后果等因素，全面考量行为的社会危害程度，准确判断行为性质，正确适用罪名，准确裁量刑罚。

故意从高空抛弃物品，尚未造成严重后果，但足以危害公共安全的，依照刑法第一百一十四条规定的以危险方法危害公共安全罪定罪处罚；致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，依照刑

法第一百一十五条第一款的规定处罚。为伤害、杀害特定人员实施上述行为的，依照故意伤害罪、故意杀人罪定罪处罚。

6. 依法从重惩治高空抛物犯罪。具有下列情形之一的，应当从重处罚，一般不得适用缓刑：（1）多次实施的；（2）经劝阻仍继续实施的；（3）受过刑事处罚或者行政处罚后又实施的；（4）在人员密集场所实施的；（5）其他情节严重的情形。

7. 准确认定高空坠物犯罪。过失导致物品从高空坠落，致人死亡、重伤，符合刑法第二百三十三条、第二百三十五条规定的，依照过失致人死亡罪、过失致人重伤罪定罪处罚。在生产、作业中违反有关安全管理规定，从高空坠落物品，发生重大伤亡事故或者造成其他严重后果的，依照刑法第一百三十四条第一款的规定，以重大责任事故罪定罪处罚。

坚持司法为民、公正司法，依法妥善审理高空抛物、坠物民事案件

8. 加强高空抛物、坠物民事案件的审判工作。人民法院在处理高空抛物、坠物民事案件时，要充分认识到此类案件中侵权行为给人民群众生命、健康、财产造成的严重损害，把维护人民群众合法权益放在首位。针对此类案件直接侵权人查找难、影响面广、处理难度大等特点，要创新审判方式，坚持多措并举，依法严惩高空抛物行为人，充分保护受害人。

9. 做好诉讼服务与立案释明工作。人民法院对高空抛物、坠物案件，要坚持有案必立、有诉必理，为受害人线上线下立案提供方便。在受理从建筑物中抛掷物品、坠落物品造成他人损害的纠纷案件时，要向当事人释明尽量提供具体明确的侵权人，尽量限缩“可能加害的建筑物使用人”范围，减轻当事人诉累。对侵权人不明又不能依法追加其他责任人的，引导当事人通过多元化纠纷解决机制化解矛盾、补偿损失。

10. 综合运用民事诉讼证据规则。人民法院在适用侵权责任法第八十七条裁判案件时，对能够证明自己不是侵权人的“可能加害的建筑物使用人”，依法予以免责。要加大依职权调查取证力度，积极

主动向物业服务企业、周边群众、技术专家等询问查证，加强与公安部门、基层组织等沟通协调，充分运用日常生活经验法则，最大限度查找确定直接侵权人并依法判决其承担侵权责任。

11. 区分坠落物、抛掷物的不同法律适用规则。建筑物及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害的，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，人民法院应当适用侵权责任法第八十五条的规定，依法判决其承担侵权责任；有其他责任人的，所有人、管理人或者使用人赔偿后向其他责任人主张追偿权的，人民法院应予支持。从建筑物中抛掷物品造成他人损害的，应当尽量查明直接侵权人，并依法判决其承担侵权责任。

12. 依法确定物业服务企业的责任。物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定或者法律法规规定、相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，造成建筑物及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落致使他人损害的，人民法院依法判决其承担侵权责任。有其他责任人的，物业服务企业承担责任后，向其他责任人行使追偿权的，人民法院应予支持。物业服务企业隐匿、销毁、篡改或者拒不向人民法院提供相应证据，导致案件事实难以认定的，应当承担相应的不利后果。

13. 完善相关的审判程序机制。人民法院在审理疑难复杂或社会影响较大的高空抛物、坠物民事案件时，要充分运用人民陪审员、合议庭、主审法官会议等机制，充分发挥院、庭长的监督职责。涉及侵权责任法第八十七条适用的，可以提交院审判委员会讨论决定。

注重多元化解，坚持多措并举，不断完善预防和调处高空抛物、坠物纠纷的工作机制

14. 充分发挥多元解纷机制的作用。人民法院应当将高空抛物、坠物民事案件的处理纳入到建设一站式多元解纷机制的整体工作中，加强诉前、诉中调解工作，有效化解矛盾纠纷，努力实现法律效果与社会效果相统一。要根据每一个高空抛物、坠物

案件的具体特点，带着对受害人的真挚感情，为当事人解难题、办实事，尽力做好调解工作，力促案结事了人和。

15. 推动完善社会救助工作。要充分运用诉讼费缓减免和司法救助制度，依法及时对经济上确有困难的高空抛物、坠物案件受害人给予救济。通过案件裁判、规则指引积极引导当事人参加社会保险转移风险、分担损失。支持各级政府有关部门探索建立高空抛物事故社会救助基金或者进行试点工作，

对受害人损害进行合理分担。

16. 积极完善工作举措。要通过多种形式特别是人民群众喜闻乐见的方式加强法治宣传，持续强化以案释法工作，充分发挥司法裁判规范、指导、评价、引领社会价值的重要作用，大力弘扬社会主义核心价值观，形成良好社会风尚。要深入调研高空抛物、坠物案件的司法适用疑难问题，认真总结审判经验。对审理高空抛物、坠物案件中发现的新情况、新问题，及时层报最高人民法院。🔒

北京市住房和城乡建设委员会关于 印发《北京市房屋建筑和市政基础设施工程 有限空间作业安全管理规定》的通知

京建法〔2019〕14号

各区住房城乡建设委，东城、西城、石景山区住房城乡建设委，经济技术开发区建设局，各集团总公司，各有关单位：

为加强我市房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业安全管理，规范有限空间作业安全行为，预防房屋建筑和市政基础设施工程有限空间事故的发生，市住房城乡建设委制定了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业安全管理规定》，现印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2019年6月13日

北京市房屋建筑和市政基础设施工程 有限空间作业安全管理规定

第一条 为加强我市房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业安全管理，规范有限空间作业安全行为，预防房屋建筑和市政基础设施工程有限空间事故的发生，依据《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《北京市建设工程施工现场管理办法》、《北京市房屋建筑和市政基础设施工程危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则》等法律法规规章和相关文件、标准、规范，结合我市房屋建筑和市政基础设施工程的特点和实际情况，制定本规定。

第二条 本市行政区域内的房屋建筑和市政基础设施工程（含轨道交通工程）有限空间作业的安全

管理，适用于本规定。

第三条 有限空间是指封闭或部分封闭、进出口受限但人员可以进入、未被设计为固定工作场所、自然通风不良，易造成有毒有害、易燃易爆物质积聚或氧含量不足的空间。

有限空间作业是指作业人员进入有限空间实施的施工作业活动。

第四条 北京市住房和城乡建设委员会负责全市房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业的指导监督。

各区住房城乡建设行政主管部门负责本行政区域内房屋建筑和市政基础设施工程有限空间作业的

监督管理。

第五条 建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位以及其他与房屋建筑和市政基础设施工程有限空间安全生产有关的单位，必须遵守有限空间管理相关法律法规规章、标准规范和规范性文件，依法承担有限空间安全生产企业主体责任。

第六条 各参建单位应充分应用《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工安全风险分级管控技术指南》（以下简称《指南》），对有限空间作业进行事前风险识别，提前研判和风险分析，风险评价定级后，采取相应的有限空间安全风险控制措施。

第七条 施工现场的有限空间包括：（一）密闭设备：贮罐、槽罐、容器、管道、烟道、锅炉、密闭舱室等；（二）房屋建筑工程有限空间：人防工程、人工挖孔桩工程、消防水池、泵站、电梯井、通风井、采光井、储藏室、酒糟池、发酵池、垃圾站、温室、料仓等；（三）市政基础设施工程有限空间：地下管廊、隧道、施工竖井、雨污水井、电力井、热力井、电信井、燃气井、集水井、污水池、沼气池、化粪池等。

施工现场的有限空间危害物质包括：（一）建筑材料类：混凝土添加剂、防水涂料、防腐保温材料、挥发性有机溶剂，以及含苯、甲苯、二甲苯、氨、聚氨酯等物质的其他施工材料；（二）施工环境中存在或者施工产生的有害物质：煤炭或汽柴油燃烧物、一氧化碳、二氧化碳、二氧化硫、硫化氢、粉尘、瓦斯等。

施工现场有限空间危险作业包括：防水施工、暗挖施工、顶管施工、盾构施工、拆模作业、电气焊作业、油漆喷涂作业、防腐保温作业、冬季明火保温施工、人工挖孔桩作业；各类管井保养维修清理及升级改造作业、清淤作业、内燃机（水泵、汽柴油发电机等）作业等。

第八条 根据有限空间事故统计和《指南》，施工现场有限空间事故发生的可能性较大，后果严重，各参建单位应严格按照《指南》确定风险等级，根据风险等级确定相应的管控层级，管控措施主要从技术措施、管理措施、应急措施等方面制定并实施，项目部负责具体措施的落实。

第九条 有限空间作业前，必须严格执行“先检测、再通风、后作业”的原则，根据施工现场有限空间作业实际情况，对有限空间内部可能存在的危害因素进行检测，未经检测或检测不合格的，严禁作业人员进入有限空间进行施工作业。

有限空间作业过程中，针对作业环境可能发生变化的情况，施工单位应对作业场所实时检测。

第十条 气体检测应按照氧气含量、可燃性气体、有毒有害气体顺序进行，检测内容至少应当包括氧气、可燃性气体、硫化氢、一氧化碳。有限空间氧气含量低于 19.5% 或者超过 23.5%，以及含有可燃性气体、有毒有害气体、易燃易爆气体超过安全标准的，必须按照规定采取相应的措施。

第十一条 施工单位可以自行检测，也可聘请专业机构进行检测，施工单位应当填写《建筑工程施工现场安全资料管理规程》（DB11/383-2017）有限空间作业气体监测记录表（AQ-C6-4）。

第十二条 有限空间作业前和作业过程中必须采取强制性持续通风措施，保持空气流通，严禁使用纯氧进行通风换气。

第十三条 有限空间内手持电动工具、照明工具电压应不大于 24 伏，在积水、结露的有限空间和金属容器中作业，手持电动工具及照明工具电压应不大于 12 伏。存在爆炸危险的，应符合《爆炸性气体环境用电气设备》（GB3836.1）的有关规定。

第十四条 存在可燃性气体的作业场所，严禁使用明火，必须使用防爆型安全防护设备和防静电工作服；存在粉尘爆炸危险的有限空间，应符合《粉尘防爆安全规程》（GB15577）的有关规定。

第十五条 施工单位应配置气体检测、通风、照明、通讯等安全防护设备，呼吸防护用品、安全警戒设施及应急救援设备，包括泵吸式气体检测报警仪、扩散式气体检测报警仪、强制送风设备、正压式隔绝式呼吸器、全身式安全带、速差式自控器、安全绳、三脚架等。

第十六条 建设单位应在招标文件中列出有限空间风险源识别清单，要求施工单位在投标文件中完善有限空间管控措施，及时拨付有限空间安全施工

措施费，督促勘察设计单位、施工单位、监理单位履行有限空间安全管理职责。

建设单位应将存在有限空间作业的工程发包给具备相应安全生产条件的施工单位，安排专人对施工总承包单位、直接发包的专业承包单位有限空间作业进行协调和管理。有限空间作业前，建设单位应当与施工总承包单位和直接发包的专业承包单位履行相关手续。

第十七条 勘察设计单位在向建设单位提交的勘察设计文件中，应充分考虑有限空间施工安全的需要，对建设项目存在的有限空间作业提出明确的指导意见，设计交底中要明确有限空间结构的用途和安全施工措施，不得设计无实际使用功能的有限空间结构。

第十八条 施工单位应建立有限空间安全管理制度(包括有限空间安全培训制度、作业审批制度、防护设备管理制度、应急管理制度、安全操作规程等)，根据有限空间的实际情况制定专项施工方案，项目专职安全管理人员应对有限空间作业进行现场监督。

施工总承包单位应加强对专业分包单位和劳务分包单位的有限空间安全管理，签订安全管理协议。

第十九条 监理单位应将有限空间安全工作列入监理规划并制定相应的实施细则，对有限空间施工作业的专项方案进行审核，对未经审核擅自施工的，立即下发《工程暂停令》并及时报告建设单位，施工单位拒不整改或者不停止施工的，监理单位及时向主管部门报告。项目监理人员应对施工现场有限空间作业进行巡视检查。

第二十条 施工现场管理人员负责掌握整个作业过程中存在的危险因素，确认作业环境、作业程序、防护设施及作业过程符合有限空间法律法规、规范要求，应于作业开始前对实施作业的全体人员进行安全技术交底，告知作业内容、作业方案、作业现场可能存在的危险因素、作业安全要求及应急处置方案等，并履行签字确认手续。

第二十一条 作业人员应接受有限空间作业安全生产培训，遵守有限空间作业安全操作规程，正确

使用有限空间作业安全设施与个人防护用品，与监护者进行有效的操作作业、报警、撤离等信息沟通。

具备条件的有限空间作业人员必须牢系安全绳，安全绳的长度应当满足施工需要，安全绳的一端与全身式安全带系牢，另外一端必须有效固定于有限空间外。

第二十二条 监护人员应经安全培训、考核合格，取得有限空间特种作业操作证书，方可上岗作业。监护人员应与作业者进行有效的操作作业、报警、撤离等信息沟通，佩戴袖标并在有限空间外全程持续监护，在紧急情况时向作业者发出撤离警告。有限空间作业前和作业完成后，监护人员应登记确认作业人员数量。

第二十三条 有限空间作业专项施工方案的编制、审批、验收等工作，应当按照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则》的有关规定执行，专项施工方案的主要内容应当包括：

(一) 编制依据：相关法律、法规、规章、规范性文件、标准、规范及施工图设计文件、施工组织设计等；

(二) 有限空间的概况：有限空间名称、位置、设计参数；

(三) 危险有害物质情况：有限空间内含有的硫化氢、一氧化碳、二氧化碳、苯、氨等有毒有害气体名称、浓度、预警值、报警值；

(四) 风险评估等级及管控措施；

(五) 通风检测设备及使用方法；

(六) 应急救援设备和使用方法，应急救援措施；

(七) 施工管理人员、作业人员、监护人员配备和分工。

第二十四条 施工单位应根据工程实际情况，在进行有限空间风险源辨识的基础上，建立有限空间管理台账，并及时更新。有限空间管理台账应包括有限空间位置、名称、主要危险因素、可能事故后果、防护要求、审批责任人、现场责任人等基本情况。

第二十五条 施工单位应在有限空间作业前使用围挡、锥筒、警戒线、护栏等有效设施封闭作业区域，

并在作业区域显著位置设置有限空间作业安全告知牌，防止无关人员进入危险区域。

第二十六条 施工单位应每年对有限空间作业安全管理人员、施工现场管理人员、监护人员、作业人员和应急救援人员至少进行一次有限空间安全培训教育。

施工单位项目部应根据本项目的实际情况，对项目管理人员和作业人员进行有限空间培训教育。

第二十七条 有限空间安全培训教育的内容应包括：有限空间作业安全相关法律法规、规范标准、安全管理制度、操作规程、应急预案，检测通风设备、安全防护设备、应急救援设备的正确使用等。施工单位项目部的有限空间培训教育还应包括本项目有限空间的具体名称和位置、危险有害因素、作业环境、作业内容、体验式安全培训教育等。

有限空间培训教育应当做好培训教育记录，参加培训的人员应签字确认。

第二十八条 施工单位应根据有限空间事故特点，制定有限空间事故专项应急救援预案，应急救

援预案应包括应急组织体系、职责分工以及应急救援程序和措施，并每半年至少进行一次应急演练。

有限空间发生事故时，施工单位应立即启动应急救援预案，救援人员应做好自身防护，配备必要的救援器材，严禁盲目施救。

第二十九条 各相关单位未履行有限空间安全管理职责的，市、区住房城乡建设主管部门按照职责分工，依据《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《北京市建设工程施工现场管理办法》等相关规定进行处罚处理。

第三十条 本规定自印发之日起施行，《北京市建设工程有限空间作业安全生产管理规定》（京建施〔2009〕521号）同时废止。

（此件公开发布）

抄送：住房城乡建设部工程质量安全监管司、市安委会办公室。

北京市住房和城乡建设委员会办公室
2019年6月26日印发

外墙脱落砸死人，每户赔 3 万！ 外墙脱落究竟谁负责？

浙江省丽水市遂昌县北街一住宅楼外墙水泥块脱落致一人死亡案，在遂昌县人民法院一审宣判，33 户共同承担赔偿责任。判决结果一经公布，引起不少市民关注。别人家房子的墙体脱落，为何其他业主也要赔？一时间，市民疑惑重重，在遂昌引起不小反响。

2016 年 3 月 7 日中午 11 点 40 分左右，下班回家的小学老师周某途经北街一弄堂时，弄堂一侧住宅楼的外墙水泥块脱落，导致周某头部受伤倒地不起，后虽经过路群众及时送医，但因伤势过重抢救无效不幸去世。另外，脱落的水泥块还砸到另一侧墙体的空调外机箱，导致空调外机箱掉落在地。

涉事的住宅楼建于 1992 年，分为一二两个单元，共 33 户 36 名业主，由于历史原因并没有物业及业主委员会。而水泥块是从一单元的外墙上脱落的。

事后，周某的家人将 36 名业主一起告上了法庭。他们认为，建筑物的外墙在功能上系为整幢建筑服务，故属于该幢建筑物全体业主共同共有部分，业主作为住宅楼公共部分的共同所有权人有维修保养该大楼并保证其安全的义务，而正是由于该大楼外墙疏于维护导致墙体脱落致周某死亡，36 名业主负有不可推卸的责任。

在遂昌法院开庭审理期间，一单元业主代理律师辩称，对原告要求所有业主承担责任没有异议，但事故发生的地点并不是路，而是案涉房产与相邻房产之间的滴水弄，因此不是用来通行的，周某在不是道路的地方通行没有尽到注意义务，其自身也存在过错，自身也应承担一定责任。

二单元业主代理律师辩称，原告将二单元确定

为被告是主体不合适，该住宅楼建于 1992 年，当时开发商和相关管理部门并没有收取房屋维修基金，而且因为历史原因，该住宅楼没有物业也没有业主委员会，一直以来，房屋共有部分都是按单元为单位，在各自的单元范围内独立进行维修保养，两个单元的独立意识是约定俗成的，该起事故是由于一单元外墙脱落引起的，二单元不是事发区域的管理人和使用人，当然不是侵权责任的主体，因此要求二单元赔偿是不合理的。二单元业主不应承担责任。

法院审理后认为，建筑物发生脱落造成他人损害的，所有人、管理人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。事发通道宽度 1.4 米左右，事发前通道附近未设置安全警示标志或禁止通行标志，周某在正常行走中受害，无证据证实其存在过错，不能减轻被告的赔偿责任。被告所说的一二单元是以楼内通行的楼梯数量区分，并不是区分独立建筑物的标准，涉事住宅楼系一幢独立的建筑物，本案 36 位被告作为房屋的所有人或管理人，对建筑物墙体未尽合理的修缮义务，导致外墙水泥块发生脱落致周某死亡，应承担民事赔偿责任。被告之间的过错无法区分大小，应以独立门牌或产权记载的 33 户为基准，均等承担赔偿责任。法院据此判决 33 户赔偿家属 989877.90 元，每户承担赔偿责任 29996.30 元。

法院判决后，不少市民对业主共同担责表示不理解，办理此案的法官指出，普通的侵权行为适用“一般过错责任原则”，但对于如高空坠物之类的特殊侵权行为，受害人往往难以举证证明对方主观上存在过错，因此法律规定诸如此类的特殊侵权行为适用“过错推定责任原则”，以平衡致害人与受害人

的利益。也就是说，当事人只要不能证明自己无过错的，则推定其存在过错。住宅楼外墙属于整栋楼的全体业主共有，全体业主须共同承担维护墙体的义务，故本案认定全体业主承担赔偿责任。

在生活中我们也常常遇到有些小区外墙脱落，看着非常危险，到底小区外墙脱落后谁该负责？维修资金由谁承担呢？

以前，各大开发商都喜欢在楼盘外立面贴瓷砖，尤其 2002-2006 年建成的楼盘，主要是因为瓷砖可以让房屋外立面看起来更漂亮，显得高端上档次，另外瓷砖耐污性较好，维护费用低。

墙体掉落砸到人或物，谁负责？

首先，房屋有保修期，保修期从开发商交付房屋之日起计算，一般住宅的保修期为五年。

在保修期内，如果确定是质量问题造成的，受害者可向开发商要求赔偿，开发商可向承建商追偿。如维修不及时造成新的损害，则由拖延的责任方承担责任。

根据建设部《房屋建筑工程质量保修办法》第十四条规定，在保修期限内，因房屋建筑工程质量缺陷造成房屋所有人、使用人或者第三方人身、财产损害的，房屋所有人、使用人或者第三方可以向建设单位提出赔偿要求。建设单位可向造成房屋建筑工程质量缺陷的责任方追偿。第十五条规定，如因保修不及时造成新的人身、财产损害，则由造成拖延的责任方承担赔偿责任。

如果超过保修期，发生的外墙脱落，造成人身

财产损害的，建筑所有权人和管理人应该承担赔偿责任，也就是说如果建筑物归单位所有，则由单位承担责任；如果建筑物是商品房，则应由业主和小区物业部门承担责任。

根据《侵权责任法》第八十五条，建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。因为外墙面是小区的公共部分，物业部门对公共部分应有维修和管理的义务。

墙体掉落后该由谁维修？ 维修费用谁来付？

如果房屋在保修期内发生问题，则由施工单位无偿修复。

如果超过保修期，则由物业公司负责修复。修复的费用可以从房屋维修基金中开支。当然申请维修基金也有相关规定。

现在小区物业实行的是报修制度，谁家出了问题先到物业登记，然后才有人上门服务。像小区外墙这样的公共部分，出了裂痕、翘翻等情况，很少有人注意到，而相关部门也很少主动去维修和检查。除非出现外墙脱落才会引起注意，但这时往往已经造成了损害，为时已晚。

随着小区投入使用年限越来越长，自然环境的侵蚀越来越严重，外墙脱落将可能逐步增多，物业对小区的外墙要定期检查，防患于未然。☞

业主家发生火灾，为什么要拘留物业人？

明明是业主吸烟引起自己家火灾，没烧到别人，也没烧死人，为啥物业公司的经理和2名消防控制室值班人员却被拘留？

1、这起火灾啥情况

(1) 时间：2018年8月8日凌晨0时许。

(2) 地址：深圳XX广场D座24楼一住户家中。

(3) 着火了：该户堆积在室内和阳台上的大量电子配件着火了。

(4) 灭火救援：消防员和当地派出所警员迅速赶到现场，及时将火扑灭。

(5) 火灾原因和损失：经现场勘验和初步调查，该房间业主是一名在网上卖电子元件的供应商，其在储藏室存放了大量电子原件，初步判断系业主吸烟不慎，引燃储藏室易燃物，过火面积约26平方米。

2、物业人员火灾中的表现如何？

(1) 敲门半小时，没报警。因事发凌晨，住户睡得太过沉，没有察觉到房间起火。所幸屋内安装的烟雾报警器发出警报，将火情信号传送至物业消防值班室。消防控制室的一名值班人员接到信号后，在住户门口敲门近半个小时，在没有确定屋内是否有人及是否发生火灾的情形下，该名值班人员没有及时报警。着火后，住户被浓烟熏醒，自行打开房门逃生。

(2) 没启动消防水泵。在最初扑救过程中，物业管理处消防值班室工作人员不熟悉水泵操作，没有及时启动水泵，贻误了火情处置。

(3) 值班人员无证上岗。经消防调查，发现值班人员无证上岗。

3、拘留了三人，为啥？

当地的华强北派出所依法对物业经理、消防控制室值班员等三人作出行政拘留10日的处罚。

(1) 《消防法》第64条。违反本法规定，有下列行为之一，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款：

(一) 指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的；

(二) 过失引起火灾的；

(三) 在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的；

(四) 扰乱火灾现场秩序，或者拒不执行火灾现场指挥员指挥，影响灭火救援的；

(五) 故意破坏或者伪造火灾现场的；

(六) 擅自拆封或者使用被消防救援机构查封的场所、部位的。

(2) 为啥拘留物业公司经理孙某。这主要是《消防法》64条第1款规定，因为他指使他人（无证人员）违反消防安全规定（消防控制室值班人员应持证上岗，《消防法》21条），冒险作业。

(3) 为啥拘留消防控制室值班员杨某和张某路。这主要是《消防法》64条第3款规定，“在火灾发生后，负有报告职责的人员不及时报警的”。

当然，警方也会依法追究房东兼住户郑某的法律責任。

物业管理公司的经理，在聘用人员时，必须考虑相关法律要求，消防控制室必须要查清是否存

(下转 27 页)

消防栓不出水 物管受罚并赔偿业主 25 万

事件经过

2016 初的一个晚上，卢先生家卧室发生火灾，当时只有卢先生 80 多岁的老父亲一人在家。幸亏隔壁 601 房的邻居及时发现了火情，当即报警并与保安将老人救出火场。为防止火灾继续蔓延，准备利用楼里的消防设施救火，令人惊讶的是待他取出并接通楼梯间的消防栓后，消防栓管道内竟没有一滴水流出。情急之下他只好另寻灭火器，但跑遍整栋楼都找不到一个灭火器，只能用盆接水救火，实乃“杯水车薪”。因小区内的消防栓形同虚设，车载消防水用完后，消防大队的救援人员不得不通过近邻小区消防栓“借”水或抽取小区内池塘水。

据卢先生回想，当日他赶回家后，看到消防车到了小区门口，却因小区内车辆乱停乱放，堵塞了消防通道，消防车无法顺畅进入。种种因素形成火势延伸扩展，不只使 602 房遭受重大损失，还连累了一墙之隔的 502、702 房，形成两房子内有些资产受损。卢先生一家与 502、702 房的业主不得不搬离受灾房子，在从头装饰装修，装修期间租房子住。

消防部门出具的火灾事故认定书显现，起火因

素并非人为、自燃等，不排除线路毛病。4 月 1 日，佛山市公安消防支队南海大队作出行政处罚决定书，查明由物管公司管理的涉事小区消防操控主机处于停机状况，消防栓未能出水，涉嫌违反《消防法》，对其违法行为责令改正，并罚款人民币两万元。

《广东省施行〈中华人民共和国消防法〉方法》具体规定了物管公司应履行的消防安全职责，包括确保分散通道、消防通道疏通，管理保护公共消防设备和器件、拟定救火和应急预案等。据此卢先生以为，物管公司不只没按规则装备消防设备，也未定时维修，没有确保消防通道、消防栓等公共消防设备无缺有用，是形成火灾损失的重要因素，应承担 50% 的补偿职责。洽谈无果后，卢先生及其家属将物管公司起诉至法院，请求赔付 28 万余元。

物业辩解

“卢先生所住的高楼楼顶并没有储水池，消防栓不能自然接入，只能人工翻开阀门，消防栓才能供水。”在法庭上，物管公司表明，火灾时当班人员均投入救火，故来不及开阀。物管公司还表明，

（上接 26 页）

有无证上岗人员。

使用无证人员上岗，一经发现（不用发生火灾）就面临拘留、罚款等处罚，严重的会被追究刑事责任。

作为消防控制室值班人员，也要恪尽职守，练

好本领，该履行的职责必须履行好，报告火警、启动灭火应急预案、保证自动消防设施处于使用状态等，这样才不至于受到处罚。（选编自网络）

一向按标准保护、管理消防器件，车库中已放置灭火器，已尽力尽责补救火灾，对损失并无过错，不该承担职责。

南海法院一审以为，消防栓为小区公用设备设备，物管公司负有对小区消防设备设备管理与维护、定时检查消防设备是不是完好以及及时替换失去运用功用的消防设备的职责。现其管理的小区消防操控主机处于停机状况，消防栓不出水，致使火势延伸增加了卢先生等人的损失，故应承担侵权损害补偿职责。最终，法院采用卢先生请求物管公司承担50%补偿职责的主张，并判定物管公司补偿卢先生及其家属25万余元。

《消防法》第十八条规定，同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理。

住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。

第二十九条规定，负责公共消防设施维护管理的单位，应当保持消防供水、消防通信、消防车通道等公共消防设施的完好有效。在修建道路以及停电、停水、截断通信线路时有可能影响消防队灭火救援的，有关单位必须事先通知当地公安机关消防机构。

以上两条是责任划分。以下是法律责任：

第六十条规定，单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：

（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、

器材的；

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；

（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；

（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；

（七）对火灾隐患经公安机关消防机构通知后不及时采取措施消除的。

个人有前款第二项、第三项、第四项、第五项行为之一的，处警告或者五百元以下罚款。

有本条第一款第三项、第四项、第五项、第六项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

第六十四条规定，违反本法规定，有下列行为之一，尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款：

（一）指使或者强令他人违反消防安全规定，冒险作业的；

（二）过失引起火灾的；

（三）在火灾发生后阻拦报警，或者负有报告职责的人员不及时报警的；

（四）扰乱火灾现场秩序，或者拒不执行火灾现场指挥员指挥，影响灭火救援的；

（五）故意破坏或者伪造火灾现场的；


（六）擅自拆封或者使用被公安机关消防机构查封的场所、部位的。Ⓜ

城承物业 举行北苑家园社区治安巡逻车启动仪式

2019年6月19日，北京城承物业管理有限责任公司在北苑家园社区举行治安巡逻车启动仪式。公司总经理朱晓龙、副总经理李靖出席。本次启动仪式还特别邀请来广营派出所罗副所长、社区民警王警官，望春园、莲葩园、绣菊园、紫绶园、清友园、茉藜园社区领导及居民代表参加。

在启动仪式上，公司领导对巡逻车的使用提出四点要求：一是在确保安全的前提下使用巡逻车辆；二是要爱护使用巡逻车；三是警民联动，密切配合，发现问题及时上报；四是巡逻人员要时刻保持警惕。随后，夜巡队代表发言表示将遵守法律法规，协助民警做好在管项目的安保工作，发现线索及时汇报；白天巡逻会认真巡视，做到无盲区、无死角；夜间巡逻各队会互相配合，盘查可疑人员，为业主营造

安心的居住环境。最后，罗副所长致辞，他表示感谢城承物业对社区安全工作的支持与投入。夜巡队要不断提升业务水平，完善巡逻机制，争取形成品牌，相信在警务站、居委会、物业公司的共同努力下，北苑家园的治安会更好。

据了解，北苑家园夜巡队成立于2015年初。自成立以来，夜巡队配合社区警务站，为辖区的安全与稳定做出了重要贡献。今年恰逢建国七十周年，公司在社区警务站的指导下，购买了四轮电动车和两轮电动车，用于巡逻值勤工作，为高质、高效完成维护稳定及打击震慑不法人员提供有力保障。公司以此为契机，不断提升基础服务水平，为创建居民满意、社区和谐的人居环境而努力。（北京城承物业管理有限责任公司 徐姣妹）

首开望京物业 提前完成花家地北里 14 号楼 12 处拆违工作

拆违工作是北京市政府和集团公司“疏解整治促提升”专项工作中的重点任务。望京物业所辖花家地北里项目是集团年度重点拆违任务之一。

项目承租方利用空地，私自搭建了 12 处违法建筑用于出租，谋取租金，极大地破坏了园区环境，存在着巨大的安全隐患。

拆违工作开展以来，集团和实业公司各层级领导高度重视，加大力度推进工作进程。集团公司副总经理潘文多次召开“疏整促”会议，听取工作进展、研究协调解决工作问题；集团公司副总经理阮庆革、实业公司总经理张德民多次深入现场，视察情况、部署工作；望京物业积极落实上级要求，并争取到属地政府支持，大力推进拆违工作；成立专项工作小组，由望京物业党委书记戴燕春亲自挂帅，带领康安分公司物业人员入户动员，攻坚克难，积极协调各项难题，全体物业人加班加点，全力确保拆违



工作进度和质量。

截至 7 月底，花家地北里 14 号楼共拆除违建 12 处，面积 900 平方米，提前完成了拆违工作。望京物业计划对腾退出的空间进行绿化改造，提升美化园区环境，为宜居首都“留白增绿”。（北京首开望京物业服务有限公司经营部 张莹）

首开方庄物业 十一分公司配合保障房中心开展承接查验工作

2019年8月9日，应市保障房中心要求，首开方庄物业十一分公司对燕保·郭公庄园南区87号院及16号院东进行了户内精装及公共区域的承接查验。此次查验得到分公司领导的高度重视，召集工作人员培训，强调验收中的重点要点。查验历时6天，共查验楼宇8栋，精装房屋1690套，十一分公司办

公室、客服、维修班等多部门人员联合行动，仔细查验，并对发现问题详细记录、逐项整理。查验后共计提出整改意见2217条，提交产权单位、开发单位及精装单位，并督促整改。分公司员工认真负责的工作态度获得保障房中心领导好评，为后期物业接管打下良好基础。（首开方庄物业十一分公司 王佳帅）

首开亿方物业 新源西里项目完成枫乐城酒家拆违工作

亿方物业三分公司新源西里项目，锅炉房院门口有面积约112.2平方米的违章建筑，枫乐城酒家一直租赁使用，此房建成时间长远，因没有规化图纸和产权，被办事处定为拆除房屋。三分公司按市政府和集团公司的要求，定了三年拆违计划，此平房定于2019年拆除。今年左家庄办事处为推进老旧小区改造工作，提高人们的生活质量，消除安全隐患，完善小区功能，提升老旧小区居住环境、加大了拆除违章搭建的工作，成立拆违办公室。

新源西里项目为完成此房的拆违工作，与办事

处共同分析研讨实际问题，制定有针对性的工作措施，并主动与此房屋使用人（有抵触情绪）对接沟通，协调交流，做好拆除前的思想工作。

2019年8月30日，办事处主任、城管队、社区、三分公司经理及相关工作人员齐聚现场，随着拆除设备的轰鸣声响起，新源西里项目院内违建拆除工作正式开始。由于现场紧邻其它房屋、地方窄小，不好施工，拆除工作持续了2天，于9月2日完成违建拆除工作及后续清理工作。（首开亿方物业三分司 张琪 王忠）

北京保利物业 成功举办礼赞祖国红歌会

2019年8月31日，由保利发展控股集团有限公司、保利物业发展股份有限公司共同联合发起的“峥嵘七十载 家国幸福梦”献礼祖国红歌赛在保利春天里社区举行，来自北京保利16个社区的近百名参赛选手齐聚一堂，用歌声唱响对祖国的热爱，对美好生活的赞美。

比赛现场热闹非凡，不仅有加油的亲友团、还有有闻讯赶来的热心观众，共同为各位选手助威。经过紧张激烈的比拼环节，来自北京保利社区的四位专家评委从歌曲内容、舞台表现、演唱技巧等方



给予各位参赛选手真诚的建议。经过一下午的激烈比拼，来自海德公园、春天里的三名业主获得独唱奖项，来自春天里的合唱队摘得合唱赛事桂冠。

2019年，北京保利持续关注业主生活，提升社区居住体验，倾情推出业主生活节，涵盖初春与金秋2场惊喜之旅，新年、端午、中秋、重阳4大传统佳节晚会以及家庭健走日等主题活动。为保利业主搭建邻里和谐、共建共享的社区氛围。（北京保利物业有限公司）

天鸿宝地物业 参加军事博物馆建馆 60 周年文艺演出

2019年7月31日至8月1日，在军事博物馆的舞台上，天鸿宝地物业合唱队以优美的歌声，精彩的演绎，赢得了现场观众与场外同事们的惊喜点赞，公司派出的53人女子合唱队，成为同事们好评如潮的亮点。

6月10日上午，天鸿宝地军事博物馆项目部接到军事博物馆甲方关于建馆60周年文艺演出的通知。项目部所属的第五分公司高度重视，积极配合。一方面根据通知提前安排部署各项工作任务，确保馆庆期间全体员工以严谨的工作态度和饱满的热情做好日常服务保障工作；另一方面，认真筹备和组织作为驻馆单位的参演节目。公司工会充分认识到这次演出任务时间紧、任务重、要求高、难度大，当即向京内各分公司发出“关于参加军事博物馆建馆60周年文艺演出的通知”，一时间演员的报名信息从各处涌来。

6月26日，经过层层筛选，78名参演演员，首次齐聚在军事博物馆。首开集团公司党委副书记、工会主席李晓莉等一行特意来到训练现场，对演员们进行鼓励与慰问。公司工会邀请到专业的合唱老师，对演员们进行合唱基础训练，根据音色、音域等条件

划分出多个声部小组，分别进行指导。这78名大合唱演员中，有五分之四以上的同事没有任何演出经验和合唱基础，在老师不遗余力的指导下，演员们下足功夫，连续三天进行发声和歌唱训练，为接下来的分声部合唱练习打下良好基础。

军事博物馆甲方非常重视天鸿宝地合唱队的训练情况，甲方邀请原总政歌舞团合唱团的两位资深老师对天鸿宝地合唱队进行强化指导，为确保整体节目的演出效果，促使节目尽早成型，合唱团老师建议调整合唱队人数，仅保留女子合唱组，项目部采纳了这一建议，遗憾退出的演员们难掩不舍之情，但是为了呈现出一个高质量的合唱节目，离开的演员没有抱怨，只留下鼓励的话语。

合唱队经过人员调整，变成53人女子合唱队，接下来等待她们的是近一个月夜以继日的强化训练。她们来自项目一线的各个岗位，在训练的前期过程中，上午赶工作进度，下午乘坐各种交通工具赶往军事博物馆进行合唱训练。她们之中有一位来自四分公司的保洁员刘艳杰，为了不影响工作，主动在凌晨4点赶往项目进行清洁工作，再从房山区赶往军事博物馆进行训练。大家对她的敬业、坚持和奉献精神深感钦佩，大姐的这种精神也在感染着团队的每一个人。

没有充足的休息时间，没有合适的训练地点，站累了席地而坐，嗓子干了含一口水，这就是训练现场的真实写照，连续多天的强化训练，没有一位女士掉队。对于合唱队来说，要想台上大放光彩，必须台下狠下苦功，每一名演员都面临着身体与心理的严峻考验。歌曲的合唱排练分为高音部和低音部，低音部由于不是主旋律声部，再加上旋律不太悦耳，非常容易





走调，还容易被高音部带跑，但演员们上下一心，力求唱准每一个音符。功夫不负有心人，在合唱团老师的指导训练下，合唱队经过不断的磨合与锤炼，合唱整体效果初现雏形。

孙莹，是天鸿宝地军事博物馆项目的副经理，也是本次的合唱队的演员之一，作为合唱队与合唱老师的对接人，她每天跑前跑后联系甲方沟通训练场地，按照合唱老师定制的训练安排，再通知到每个演员，事无巨细都参与其中。“参加如此重大的演出活动，团队里的每一个人都心怀忐忑，尤其合唱声音训练完成后，加入了动作训练，一个蹲起动作，全体演员一天要训练上百次，演员中年龄最小的与最大的，相差30多岁，但是每一个人都咬紧牙关坚持到最后一秒。

7月22日，自合唱队组建之日已经过去近一个月，经过严格高强度的训练，演员们的表现已经脱胎换骨，俨然不是当初那个“门外汉”。与此同时，项目部再次接到甲方通知，要求在合唱队内选拔10人，在日常训练之外参加另外两首压轴歌曲的合唱排练，这无疑是对10名演员的又一个附加考验。但演员们得知消息后纷纷主动报名，她们就一个想法：一定要为公司争光，好好表现。

7月27日，距离31日的正式演出日期还剩下4天，真正的鏖战冲锋才刚拉开序幕，全体演员演出服、道具就位，进行舞台训练。为了呈现完美的舞台效果，这4天内演员们需要不断进行重复训练，精

准调整舞台动作和造型。仅为提升上下台效果这一项，就训练了30多次。

7月30日，是演出彩排的日子，文艺演出的所有驻馆单位参演演员、道具灯光等工作人员一大早全部就位。彩排现场一个个精彩绝伦的节目轮番上演，给天鸿宝地合唱队的演员们，带来深深的震撼，每一个人都坐在观众席上紧张地回想着自己的动作和歌词，因为她们不想给节目留下任何缺憾。彩排时，演员身边没有了老师的纠正与指点，大家自发做到整齐划一，歌曲演唱纯熟生动，动作表情协调自如。所有节目轮流彩排了三轮，结束时已经是晚上10点，这个时候，距离早上开始彩排已经过了13个小时。

7月31日至8月1日，令人期待的军事博物馆建馆60周年文艺演出终于来临，舞台上来自各驻馆单位的演员们闪耀着夺目的光芒，一首首激情澎湃的大合唱与表演，回荡在舞台上空，震撼全场。演员们饱含着对伟大祖国的热爱，以及对军事博物馆的热忱，在舞台上呈现出一场精彩纷呈、华丽震撼的文艺盛宴，为期两天的文艺演出活动获得圆满成功，天鸿宝地合唱队在舞台上唱出集体团结的力量，唱出了宝地人的活力与风采。🎵

天岳恒物业 以竞赛促安全，“安康杯”知识竞赛圆满落幕

2019年7月17日，首开集团旗下房地天岳恒公司“安康杯”知识竞赛圆满落幕。公司诚邀首开房地工会主席陈瑞、安全保卫部副部长季文胜、党委宣传部副部长孙志华莅临指导，天岳恒公司领导班子、各分公司党政领导和职工代表共计200余人参加。

下午两点，随着天岳恒公司各单位的六支参赛代表队亮相，“安康杯”知识竞赛正式拉开帷幕。天岳恒公司党委书记、董事长、总经理徐铭基致辞，他强调今年安全月活动主题是“防风险、除隐患、遏事故”，公司要结合实际，积极落实安全生产月活动要求，坚持“居民吹哨，物业报到”服务理念，以守土有责、守土尽责的安全意识筑牢安全生产防线，确保汛期及下半年各项工作的安全稳定，共同打造“平安天岳恒”，为新中国成立70周年贡献力量。

竞赛共分为必答题、快问快答题、抢答题和风险题四个环节，比赛过程中还有观众互助答题环节。六

支代表队激烈角逐，势均力敌。

竞赛过程中，还穿插着来自公司各岗位职工自编、自导、自演的三个安全规范化展示，每个短剧都表现了职工在物业服务中涉及到的安全知识和规范化服务。短剧使观众直观地感受到天岳恒公司的规范化服务，向观众有力地传递安全知识，让知识更加深入人心。

经过台上一个半小时的激烈角逐，最终公司机关代表队脱颖而出，获得本场比赛第一名的好成绩，其他各分公司代表队也均获得理想的成绩。领导为获奖选手们颁发了荣誉证书，现场观众用热烈的掌声为他们喝彩。

此次活动以知识竞赛的形式为天岳恒公司广大职工群众普及了安全知识，提高了职工的安全意识和事故防范能力，为进一步落实公司安全生产责任制，有效防止安全事故的发生提供了有力保障。☞





中海物业 获安保岗位技能练兵比武活动第一名

2019年8月14日至9月7日，北京市大兴区总工会、北京市大兴区住房和城乡建设委员会，联合组织以“强素质、练精兵、保安全、迎国庆”为主题的安保岗位技能练兵比武活动。

中海物业北京公司着眼“平安大庆，中海先行”，高度重视此次比武竞赛，所辖各单位全程参与，依托海鹰队为主体，抽调各项目安管精英，层层筛选，优中选优，严格训练，精益求精。功夫不负有心人，经过激烈比拼，最终从参赛的20家知名品牌物业公司中脱颖而出，在【防暴器材使用】、【队列动作和格斗拳】两个科目中斩获第一名，同时荣获【总评成绩】第一名的好成绩。

中海物业北京公司通过大兴区比武平台和窗口，积极展示企业的良好形象，呈现央企社会担当。中海物业北京公司以此次比武为契机，在祖国70周年盛大庆典来临之际，确保中海物业所有在管项目平安稳定，为祖国送上诚挚的祝福。（北京中海物业管理有限公司）

（北京中海物业管理有限公司）

兴邦物业 长兴家园开展文明养犬宣传活动

2019年8月中旬，兴邦物业长兴家园项目经理部联合张郭庄派出所养犬办，在物业办公区门前开



展“文明养犬 共创美好家园”的主题宣传活动。文明养犬、责任养犬，建设和谐院区，共筑和睦邻里关系，不仅关乎宠物主人个人的生活，更关乎到社区每位居民的正常生活，需要通过全体业主的努力，共同创造一个良好的人居环境。

整场活动对居民进行全面的“文明养犬”宣传与动员，向辖区居民发出文明养犬倡议，号召大家文明养犬、卫生养犬、健康养犬、安全养犬、合法养犬，并围绕这5点内容进行详细的阐释。通过此次活动的开展，不仅使业主认识到依法、文明、科学养犬的重要性，也增强大家爱护家园、美化环境从我做起的意识。（北京兴邦物业管理有限公司 赵勇）

富力物业 成功举办园艺师技能大赛

2019年6月21日，“悦动富力·我是城市园艺师”富力物业北京公司环境知识技能大赛拉开帷幕。北京16个社区的环境专业“大拿”分成四组，通过技能比拼、知识竞赛展示专业素养和团队风采。

一、室外实操篇 - 机械安装与使用比拼

机械安装分为机械加油、配件安装、启动三个步骤，剪草机、绿篱机、扫边机是每一位绿化师傅都要熟练操作的，不仅要会用，还要懂得其中的原理。接下来是修剪操作，分为草坪修剪、绿篱修剪、安全操作以及绿化垃圾清理。放、修、清是每次绿化师傅在修剪作业过程中都要进行的步骤；放置警示牌，提醒路过业主注意安全；修剪花草树木，使其整齐美观；及时清理修剪绿化产生的垃圾，保证环境整洁有序。在绿化工的巧手下，整齐又造型独特的绿化植物很快就呈现在评委面前。

二、室内竞赛篇 - 知识竞赛与专业展示

这个环节不仅需要团队的协作力、创造力，同时也需要丰厚的知识储备和大量的一线工作经验。看树叶识别树种比拼，将准备好的十种不同树叶进行分辨正确写出树种名称，每种树都有不同的养护方



法，识别树种是园林养护最基本的知识，通过树叶的形状特征，判断出树种，比的是绿化师傅的经验和反应速度；病虫害识别比拼，四种病虫害各类园林药物各一瓶/袋摆放前方，由小组人员进行病虫害识别并选择相应防治药物。病虫害是绿化维护过程中很关键的一部分，病虫害会对植物破坏造成枯死，影响植物健康生长和视觉呈现。如何对症下药，是此次检验的重要标准之一。

知识竞赛比拼共计40道抢答题，考核环境绿化方面的知识，看谁抢得快、答得快，且正确率高。抢答器的声音此起彼伏，经过多轮角逐，优胜队伍脱颖而出。虽然绿化师傅们平时在工作岗位上大都默默无闻地辛勤劳作，但在这个环节，却显示出不甘落后、奋勇争先的决心，用实际行动展现了他们扎实的专业知识和业务水平。

绿化师傅们是园丁，更是富力“幸福家”的设计师，他们精心照料每一株植物，亲手“绘制”园区美景，用智慧和汗水滋养草木花卉，唤醒它们美好的生命。富力社区因为有他们，才有大好景色，被业主们称为“花园里的家”。（富力物业 杨卉）



北京建工物业 开展青年文明号开放周活动

2019年9月16日至22日，获得2018年全国青年文明号的北京建工物业双合家园项目部开展了“号声嘹亮·青年文明号向祖国报告”青年文明号开放周活动。

此次活动响应团中央及团市委号召，进一步发挥“青年文明号”凝聚培养人才、服务党政中心、帮助青年成长成才的示范引领作用，引领建工物业广大团员青年以昂扬的精神面貌、顽强的奋斗精神、优秀的职业素养、一流的工作业绩向新中国成立70周年献礼。

“开放周”期间，在9月17日这天双合家园的青年文明号集体于小区物业服务中心开展“文明号岗位体验日”活动，引导小区内的业主住户通过切身体验，在客服、安保、保洁等岗位轮值，了解物业人各个岗位是如何工作运转的。

前来体验的居民赵大妈说：“真是外行看热闹，内行看门道。虽然我经常与你们物业的这些大姑娘小伙子打交道，可是说真的，对你们的具体工作知之甚少。今天体验了才知道，前台的电话铃几乎没



有停过，你们的工作不容易！”

物业不只是收取物业费和看得见的保安保洁绿化工作，还有设备设施维修保养、电梯年检等许多看不见的工作。通过这种岗位实践，公开承诺、回应群众诉求，居民们对物业更加了解，对这支以青年为主体的物业团队也更加认可。除了“文明号岗位体验日”活动，“开放周”期间，青年文明号集体还开展了免费理发、磨刀、量血压、修理小家电、发放安防宣传资料等便民服务。（北京建工物业服务有限公 司 杨翊）

国天物业

国天云升级成为“医院智慧后勤保障服务系统”

2019年8月2日，由国天物业联合内蒙古医院协会、内蒙医科大学附属医院共同举办的医院后勤服务高峰论坛在内蒙古呼和浩特市盛大召开，全国300多家医院的700多位医院后勤领导和专家云集于此，共同研究探讨医院后勤智慧服务的新思路、新理念和新发展。

国天云系统作为目前国内最先进的医院物业服务综合在线工单系统之一，在论坛中闪亮登场，成功吸睛，成为众人关注的焦点。国天云5.0系统正式上线运行，并从“综合在线工单系统”正式升级为功能更强大，覆盖面更广，运行更稳定的“医院智慧后勤保障服务系统”。

“国天云”系统是由国天物业凭借着20年医院物业服务实践经验的积累和对医院服务需求的感知，自主设计并研发，享有软件著作权。三年来，国天云系统已经在全国100多家医院成功落地使用，历经考验，不断修炼进化，潜移默化中已经成为国内为数不多的最切合医院实际需求的智慧后勤服务保障系统。这次升级5.0系统，在原来十四大模块的基础上新增了医废管理和能耗计量功能，使国天云系统更加全面、更系统地涵盖医院后勤服务的各项职能和管理服务环节，成为医院智慧后勤服务保障的好帮手、好管家。☞



金隅大成物业 经历实战考验凸显练兵价值

2019年6月23日上午9时54分，金隅大成物业公司昌平项目部观澜时代前台接报12号楼1单元2层楼道、电梯厅全是水，前台立即通知工程、电梯维保、保安保洁人员赶赴现场，并将情况上报项目部值班带班人员；10时02分，所有人员携带工具基本到位。现场地面积水较深，正沿着楼道向地下室流淌，且电梯底坑已经进水。大家立即有序开展应急处理。

工程人员发现跑水原因系管道竖井内201户自来水管断裂，跑水情况相当严重。随即关闭自来水截门，切断跑水源头防止水量进一步增大；电梯维保人员第一时间将电梯提升至顶层，避免跑水对电梯造成损坏；安保人员警戒周边秩序，防止业主进入危险区域；保洁人员使用各种工具将积水清扫出楼道，避免水向业主屋内倒灌；工程人员随即取来水泵，将电梯底坑内积水抽进临近污水井口。由于瞬时出水量较大，积水清理过程持续近35分钟，随后电梯维保对电梯受损情况进行查看、调试，所幸

处理及时，并未对电梯运行造成影响，简单处理后就能恢复使用。11时13分左右工程人员重新将断裂处换上新连接件，恢复了201户正常供水。

自接报至应急处理完毕，历时1小时20分钟，过程中所有参与人员胸有成竹，有条不紊。这和预案演练是密不可分的，每个人都知道自己在紧急情况下应该出现在什么位置、应该做什么、如何去做，经历此次实战考验，更加坚定了项目部工作人员应对突发事件的信心。（金隅大成物业公司 苏英杰）



瑞赢酒店物业 出席社区消费扶贫启动大会，参战扶贫攻坚

2019年6月15日，由中国物业管理协会、中国扶贫志愿服务促进会、中国社会扶贫网、易居中国联合主办，中国社区扶贫联盟、易居乐农联合承办，中物研协协办的“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动启动大会在北京国务院扶贫办会议室举行。北京瑞赢酒店物业管理有限公司作为物业企业代表，出席了本次专项行动启动大会。

为积极贯彻落实《国务院办公厅关于深入开展消费扶贫助力打赢脱贫攻坚战的指导意见》和民政部“全国性社会组织参与脱贫攻坚再动员会”的有关要求，2019年4月12日，中国物业管理协会正式下发《关于开展“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动的通知》，广泛动员各地方物协、物业企业加入到扶贫行动中来，借助城市社区的渠道资源，让贫困地区优质农产品从产地直接到餐桌。具体来说，专项行动以“社区力量，千家万户投入脱贫攻



坚；销售扶贫，蚂蚁雄兵助力扶贫致富”为主旨，以“带一斤回家”为行动理念，通过物业企业管理的各自社区资源，包括线下公益宣传栏、社区活动、大型市集，线上平台运营、团购集采等，实现贫困地区农产品与广大社区业主在多渠道和多平台的产销对接，将公益助农与社区服务高度融合，以物业服务企业的资源优势拓展贫困地区产品销售渠道，推动贫困地区产业发展，促进贫困群体稳定脱贫，为打赢脱贫攻坚战贡献重要力量。☞

圣瑞物业 做好员工关怀及防暑降温工作

圣瑞物业公司管理层高度重视每一年夏季员工的防暑降温工作。“以员工为本”，强调在入夏期间科学、合理安排户外工作时间，积极采取有效措施，将各项安全工作落实到位，切实做好员工关怀及夏季防暑降温工作。一碗绿豆汤、一块西瓜、一份冰爽的关注、一句暖心的叮嘱，都让工作在各自岗位



上的员工融化在温馨的大家庭里。

炎炎夏日，圣瑞人坚守在工作岗位，表现出拼搏奉献的敬业精神。

各分公司严格防暑降温福利制度，购买发放防暑药品，保障员工突发中暑情况能够及时救助。做好工作的同时，注意安全生产，合理作息，让员工在公司的福利保障下安心工作。

每一年夏季的“圣瑞·送清凉”都让坚守在一线的圣瑞员工倍感温馨。这一举措充分体现了公司“关怀感动员工”的企业理念。关怀关爱员工，增强企业凝聚力，更好地为业主服务、为企业发展保驾护航。☞

盛智丰苑物业 加大检查指导力度 提升物业管理水平

2019年7月3日，永丰农工商总公司总经理李建涛来到盛智丰苑物业友谊嘉园项目部检查指导工作，物业集团总经理姚长生及相关工作人员陪同检查。

检查组首先检查了小区的绿化改造情况，对一、二期的绿化率进行了肯定，并要求一定要加强维护力度，确保植被的存活率，积极向业主宣传爱绿护绿意识，对不文明行为，敢于制止，保障小区绿化环境，给业主营造优美舒适的活动场所。

检查组对小区的卫生环境进行了检查，要求在平时打扫时，要注意细节管理，对保洁人员的工作定期考核，各级领导高度重视创卫工作，项目管理人员一定要将小区当做自己的家一样，认真负责，确保创卫工作顺利完成，同时为小区业主提供一个干净整洁的生活环境。

针对业主反映的工程问题，检查组对每个点位都进行了实地查看，要求物业公司积极与开发商沟通，尽快解决施工过程中的不足，对需要多部门共同协调解决的问题，建立好工作台账，总公司也会积极帮助协调，共同解决遗留问题，缓解业主的不满情绪。

在检查过程中，检查组还重点听取了电动车充电整治情况、清理楼道堆物情况、小区停车情况、安全巡查情况的汇报。

检查组此行重点对小区地库开放筹备情况进行了检查，地库已经完成前期预选车位挂牌、环境清理、设备运行、管理方案等准备工作。

最后，李总对物业公司在管理中出现的问题提出了工作要求，李总强调：要加强员工专业知识及服务意识的培训工作，提高员工服务意识，规范服务

用语，为业主提供热情周到的服务，进一步明确所有人的工作目标、工作职责，确保责任能够层层落实下去；建立淘汰机制，对不符合从业资格，服务意识薄弱的员工进行末位淘汰，要以地库开放工作为契机，进一步加强小区车辆管理，规范停车秩序，最大限度地缓解小区居民停车难的问题。（北京盛智丰苑物业管理有限公司 孙策）



首源物业 联手共建单位开展便民进社区活动

2019年7月12日至13日，北京首源物业管理有限公司党支部，与共建共享结对的北京军区干休所党支部，协同石景山邮政银行共同开展便民进社区活动。北京首源物业管理有限公司支部书记、总经理马洪延出席活动并剪彩。

社区便民菜市场是涉及千家万户的社会公益事业，是推进“菜篮子”工程建设的有效载体。首源物业及邮政银行都长期致力于服务社会的初心，本着“服务万家，优惠到家”的原则，开展服务惠民社区服务，提供菜蔬水果早市、主食、副食、酒水、山货等产品。（北京首源物业管理有限公司）



西宇嘉业物业 开展员工技能竞赛 积蓄企业发展后劲

2019年7月23日，北京西宇嘉业物业管理有限公司组织电工、水工、中控员、客服前台四个岗位进行第一届员工技能竞赛，以便更好地发掘公司员工技术潜力，激发广大员工“干一行、钻一行”和学技术、比技能的积极性。

公司领导对竞赛给与高度重视，各项目均给予了密切配合，四个专业的在岗员工全部参与比赛，甚至有些人员还跨专业报名，体现了员工的参与热情。在有84名员工参加的第一轮的笔试中，为确保比赛的公平、公正，现场将员工手机集中存放、考场周

围放置多台执法仪进行现场录像。经过填空、单选和多选题的竞赛，有42名员工成功进入第二轮。

在实操比赛环节，各专业人员轮番上阵、大展身手。电工实操内容包括：高压倒闸操作、配电间巡查内容、供电线路图的识图、人员急救等题目；水工实操内容有：管线的维修更换、跑水事件的处置、给排水图纸的识别、漏水水泵的维修、潜水泵的更换、水箱清洗等操作；前台实操内容包括：办理二装手续、车位租赁手续、办理门禁卡、报修接待、电话回访、常用答客问等环节；中控实操内容包括：火警跑点、任意时点的监控回放、穿戴消防战斗服、消防广播启动与播放喊话、测量烟感功能、执法记录仪使用及资料调取、存储等动作。经过一番比拼，最终各专业前五名挤进决赛。

汇嘉怡和刘岩总经理和西宇嘉业李嘉男总经理亲临比赛现场，各专业参赛队员经过10道题的选拔，最终前三名脱颖而出。公司领导为获奖选手颁发奖杯和奖金。（北京西宇嘉业物业管理有限公司 于忠）



燕城物业

为民办实事，着力解决小区供电不足问题

2019年7月5日，两台容量为400KW的变压器在燕城苑小区安装完毕。为了给燕城苑小区用电增容，推进小区电改工作，燕城物业付出了诸多努力，通过燕城苑社区居委会、昌平供电局等政府相关部门的协调帮助，小区供电终于有了完备的应急措施。

燕城苑这样的老旧小区到了夏季供电不足，多次出现大面积停电现象，影响燕城苑小区居民的正常生活。从设计初到现在近20年的小区供电容量不足，需要增容，已成为燕城物业最头痛的一件大事。

7月2日，昌平区供电局局长带领供电所的各部门的负责人及施工人员与燕城物业公司董事长冯治国、项目经理孙衍升等人在燕城苑小区进行了现场布划，明确了架空供电线路走向、变压器蹲放位置、专用应急发电车停放位置等具体事项。昌平区供电局局长还亲自带队到现场检查督促施工进度。

7月4日、5日，为保证能够按计划完工，燕城物业从其他项目抽调部分人员支援燕城苑项目部推进施工进度。公司总经理景国成、副经理王燕杰还




亲自到施工现场督导工作。他们分三支小队，一支在小区公园西侧配电室前施工、一支在15号楼北侧B配电室前施工，还有一支秩序维护小队在忙碌着维护现场、划应急发电车停车线、挪车等工作。

燕城物业也一直本着“业主至上 服务第一”的理念，为小区居民办实事的原则，积极开展各项服务工作，承担一个国企应尽的职责和义务。（燕城物业 潘亮）

中兵物业 员工不忘初心勇担当 挺身救人真英雄

2019年8月11日晚9时，中国兵器工业集团置业集团服务中心中兵物业科技楼项目工程部维修电工周永富和同事陈海军（物业项目水暖工）、王全宝（住宅项目秩序部主管）途经南长河附近，突闻有人不慎落水。水性并不太好的周永富来不及多想，穿着衣服奋不顾身跳进水里，一手拉起落水女子，一手奋力划水，一步一步艰难地游向岸边。在岸边的陈海军、王全宝第一时间采取辅救措施，将女子成功救出。此时，周永富已经精疲力尽，在同事的

帮助下安全上岸。顾不上自己浑身湿透，他们通过交谈，平复女子情绪，同时采取控水处理并拨打报警电话。8月13日，被救助女子的家属亲自来公司当面道谢，而周永富和同事们面对家属送来的锦旗，只是说了句“应该做的”。

他们这种关键时刻挺身而出，义无反顾，充分体现了见义勇为的优秀道德品质，彰显人间大爱。（中兵物业）



物业人的精彩瞬间



黑夜中的灯盏

韩少华 [保利物业管理 (北京) 有限公司]



乐在其中

张喜娟 (中纺物业管理有限公司)

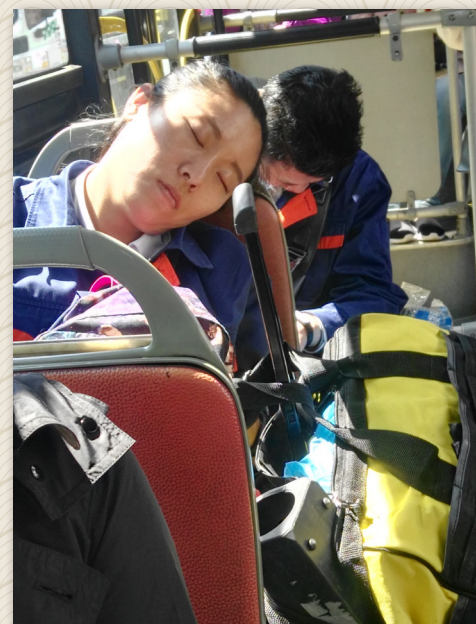
日出而作 日落未息

石慧 (北京鲁能物业服务有限责任公司利湾分公司)



生日会

张婷 (北京冠城酒店物业管理有限公司)



小憩

刘籽鸥 (北京中广物业央视光华路项目部)



扫码 关注北京物协

