《有限空间管理规范（征求意见稿）》编制说明

一、任务来源

本标准为《北京物业管理行业协会团体标准管理办法》2026年团体标准计划项目，是该体系的补充和完善。本标准的制订计划由北京市物业管理行业协会提出，经北京物业管理行业协会标准化工作委员会审核，正式列入2026年团体标准计划，计划号为BJWX-2026-05，项目名称为《有限空间管理规范》。

二、目的和意义

为推动我国有限空间作业规范化，国家先后出台了应急管理部《工贸企业有限空间作业安全规定》（应急管理部令第 13 号）、住房城乡建设部《房屋市政工程有限空间识别及施工安全作业指南（试行）》（建办质〔2025〕45号）、GB 46768-2025《有限空间作业安全技术规范》等法规标准。有限空间作业属高风险作业，是多部门安全督查重点。现有标准以有限空间作业通用条款为主，缺少适配物业场景的基本管理、作业全过程管理细化规定。

为进一步推动物业服务领域有限空间安全管理标准化落地，补齐通用法规标准在物业场景的应用短板，解决化粪池、集水井、电梯底坑、管道井、消防水池等物业典型有限空间管理缺少实操细则的痛点，压实物业服务企业安全生产主体责任，防范中毒、窒息、爆炸类安全事故，特编制本团体标准。本标准围绕术语和定义、基本原则、基本要求、管理要求、评价与改进构建完整管理框架，为物业服务企业有限空间全流程安全管理提供系统化、场景化的实操指引。

三、标准编制依据和原则

有限空间管理是物业服务企业对管辖范围内有限空间开展全过程安全管理活动。参考GB 46768-2025《有限空间作业安全技术规范》、DB11/T 852《有限空间作业安全技术规范》、GB/T 45700-2025《物业管理术语》等现行国家、行业及地方标准，由北京闻达敏斯物业管理服务有限公司负责牵头起草《有限空间管理规范》。

制定《有限空间管理规范》团体标准主要遵循以下原则：

1.科学性原则

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》的要求和规定编写本标准内容，力求使该标准的研制工作符合客观规律， 遵循科学性原则。

2.适用性原则

本标准的制定，按照国家标准的制定程序和要求，力求使标准研制工作适合工作实际和业务需求，也充分考虑了政府部门、行业协会、业主方、物业使用人、物业服务企业、物业服务专业供应商等相关方的需求以及建议，确保了标准的价值以及实用性。

四、标准研制工作过程

本标准由主编单位牵头组建编写工作组，多家参编单位共同参与研制。

2026 年 2 月，通过线上会议的方式召开标准启动会和首次研讨会，组建编写工作组，确定人员分工以及总体工作计划，正式启动标准编制工作。

2026 年 3 月，全体编写组成员开展资料收集分析，梳理国内同类标准清单，甄选确定标准关键技术指标，完成编写任务分解。

2026 年 5 月，标准起草组在调研资料的基础上，初步确定标准的主要内容，形成工作组讨论稿（一稿）。

2026 年 6 月，通过线上会议的方式召开《有限空间管理规范》专家研讨会（第二次研讨会）。

2026 年 7 月，本标准通过立项答辩。

2026 年 8 月，标准起草组根据专家意见，形成工作组讨论稿（二稿）。

2026 年 9 月，通过线上会议的方式召开《有限空间管理规范》第三次研讨会，会后修改形成征求意见稿。

五、对标准有关内容的说明

截至目前，标准起草组不断完善标准内容，先后完成了标准草案稿、工作组讨论稿（一稿）、工作组讨论稿（二稿）、征求意见稿。

本标准名称为《有限空间管理规范》，本标准提供了物业服务企业有限空间管理的基本原则、基本要求、管理要求和评价与改进方法。适用于物业服务企业对有限空间的管理工作，面向物业服务企业、物业服务专业供应商、业主、物业使用人，为物业场景有限空间全流程安全管理提供统一指导。

本标准主要内容分为八个部分，分别为范围、规范性引用文件、术语和定义、基本原则、基本要求、管理要求、评价与改进、附录。

术语和定义界定有限空间、有限空间作业、有限空间管理3条术语，其中包括2条本标准引用其他标准中的专业术语，1条本标准中新定义的标准名词。

基本原则由4部分组成，分别为安全性、规范性、可追溯性、责任性。这些原则旨在指导物业服务企业规范有限空间管理，守住安全底线，统一管理流程，留存完整记录，明确安全责任，有效开展有限空间管理。

基本要求由10部分组成，分别为制度建设、人员管理、培训管理、计划管理、资料管理、物资装备管理、标识管理、沟通与通知管理、物业服务专业供应商管理、应急管理等通用管理要素。本部分描述了物业服务企业有限空间安全管理所需搭建的基础管理体系，规定了各项基础管理工作的管控要点，为有限空间全流程管控筑牢前置基础。

管理要求由4部分组成，分别为准备管理、作业管理、监护管理、恢复管理。覆盖有限空间作业全作业周期。本部分规定物业服务企业有限空间作业各阶段管控要求，规范作业各环节关键管控行为，落实安全作业准则，防控有限空间作业安全事故。

评价与改进规定有限空间管理工作的评价内容，明确问题整改、制度修订、持续改进等相关要求。

附录部分设置附录A《有限空间管理台账》、附录B《有限空间作业安全技术交底单》，提供标准化表单模板。

以上为本标准的主要内容，其主要作用为：建立物业服务企业有限空间全流程管理体系，明确各环节管控要求，规范作业行为、厘清安全责任，为项目现场管理提供实操指引，防范有限空间安全事故，助力企业落实安全生产主体责任，满足安全监管要求。

六、标准编制工作的原则

1.严格按照 GB/T 1.1—2020 的要求制定本团体标准。

2.充分结合国内物业管理行业以及属地安全监管现实要求，兼顾不同物业项目规模、自主作业与外包作业不同模式，广泛听取物业使用人、物业服务企业、行业专家、一线项目人员反馈意见，保障标准的适用性与实操性。

3.标准起草工作组成员具备广泛代表性，充分发挥物业使用人、物业服务企业、行业专家等多方力量参与编制，充分发挥各参编单位实践经验。

七、团体标准类型建议

本标准属于行业基础性通用标准，建议本标准作为团体标准发布。

八、废止现行有关标准的建议

无。

九、重大意见分歧的处理经过和依据

无。

十、采标情况：（包括采用国际标准的形式、主要内容以及与国际同类标准水平的对比情况）

无。

十一、与现行法律法规和标准的关系

本标准与相关法律法规、规章及相关标准协调一致，没有冲突。

十二、宣贯及实施建议

结合标准编制目的和实际解决的问题，本标准实施主体为物业服务企业。建议本标准批准发布6个月后实施。

十三、其他应予说明的事项

无。

《有限空间管理规范》团体标准起草工作组

二〇二六年十一月