

# DB32

## 江苏省地方标准

DB32/T 4692—2024

### 高层住宅物业安全管理服务规范

Code for safety management service of high-rise residential  
specification

地方标准信息服务平台

2024-02-05 发布

2024-03-05 实施

江苏省市场监督管理局 发布  
中国标准出版社 出版

## 前 言

本文件按照 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》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由江苏省现代服务业标准化技术委员会提出并归口。

本文件起草单位：江苏公元物业管理有限公司、泰州职业技术学院。

本文件主要起草人：陆政霖、马荣明、孙智星、冯春红。

地方标准信息服务平台

# 高层住宅物业安全管理服务规范

## 1 范围

本文件规定了高层住宅物业安全管理的总体要求、消防安全管理、用电(用气)管理、电梯安全管理、门禁(可视)对讲系统安全管理、防雷设施安全管理、智慧安全监控系统管理、外立面安全管理、高空抛物安全管理、安全预案与演练、安全管理档案等内容。

本文件适用于高层住宅物业管理服务企业开展安全管理服务工作。

## 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。

GB 2894 安全标志及其使用导则

GB 13495.1 消防安全标志 第1部分:标志

GB/T 22239 信息安全技术 网络安全等级保护基本要求

GB 50028 城镇燃气设计规范

GB 50174 数据中心设计规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**高层住宅 high-rise residential**

高层住宅在十层及十层以上的住宅。

### 3.2

**业主 owner**

享有高层住宅(或者其部分)所有权的机关、团体、企业、事业等单位(以下统称单位)或者个人。

### 3.3

**使用人 user**

以承租、承包、受委托经营等方式实际使用高层住宅的单位或者个人。

### 3.4

**物业管理服务企业 property management service enterprise**

业主或使用人按照合同约定委托物业服务企业等第三方对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序的单位。

### 3.5

**安全管理人员 safety of a certain area**

高层公共建筑内负责局部楼层或区域物业安全管理工作的人员。

注:包括安保人员、消防实施维保检测(监控)人员、特种设备安全管理和操作人员、高低压电工等持证人员。

### 3.6

#### 特种设备作业人员 operator

锅炉、压力容器、压力管道、电梯、起重机械、客运索道、大型游乐设施、场(厂)内专用机动车辆的作业人员及其相关管理人员。

### 3.7

#### 安全监控系统 security monitoring platform

由感知层、存储层、应用层和监管层组成的监控系统。其中,感知层在感知终端采集数据,通过网络传输协议上传至位于存储层的云数据库,并为应用层提供数据检索、日志记录、数据分析、数据对比甄别以及安全评估报告等服务。应用层将各类应用统计分析结果,通过数据接口共享给各类监管层用户交互界面,同时对应用层下达指令,实现对被监控对象的分合闸、参数设置等远程控制操作。

### 3.8

#### 互联网平台 networking platform

支持安全技术防范数据(视频、人脸/车辆图片、车辆/人员出入数据、报警数据、门禁数据等)以不同通信方式(串口通信、开关量数据、网络等)转化为本文件约定统一格式和小区物业管理数据上传主管部门的系统平台。

## 4 总体要求

4.1 物业管理服务企业应通过有效的物业安全管理,提高预防和控制火灾、坠落、隐私泄露等安全隐患的能力,预防和减少事故(件)危害,保障人身、财产、隐私安全。

4.2 应针对高层住宅的特点,物业管理服务企业在疏散通道、安全出口和重要场所、重点部位的显著位置设置安全警示、提示标识。安全标志的设置应符合 GB 2894、GB 13495.1 的规定。在消防、电梯、配电设施、器材上设置醒目的标识,并标明操作使用方法。

4.3 从事安全、特种设备、消防等工作的工作人员,应持有相应的岗位证书,且每年至少参加 1 次专业业务培训。

4.4 鼓励业主、物业管理服务企业投保火灾责任保险或者家庭财产险。

4.5 承接查验时,物业服务管理企业应全面排查影响高层住宅安全的突出问题,提出整改建议,对符合安全要求的设备设施确认验收,同时依托大数据、物联网、云计算等提升高层住宅防控科技管理水平。

## 5 消防安全

### 5.1 安全疏散设施管理

5.1.1 物业管理服务企业应建立安全疏散设施管理制度,明确安全疏散设施管理的责任部门、责任人和安全疏散设施的检查内容、要求。

5.1.2 安全疏散设施包括疏散门、疏散走道、疏散楼梯、疏散指示标志、疏散应急照明、防烟面具、缓降器等辅助安全疏散设施。安全疏散设施管理应符合下列要求:

- a) 疏散通道、安全出口和疏散门应保持畅通,不应锁闭安全出口,不应在安全出口、疏散通道上安装固定栅栏等影响疏散的障碍物;
- b) 疏散楼梯间的门应保持完好,门上应有正确启闭状态的标识;
- c) 疏散应急照明灯具、疏散指示标志应完好有效,不应遮挡;
- d) 在各楼层疏散楼梯入口处等明显位置张贴安全疏散指示图,注明疏散路线、安全出口和疏散门、人员所在位置和必要的文字说明;

- e) 悬挂及张贴的宣传标语、装饰物等物件不应遮挡、覆盖疏散指示标志,妨碍人员安全疏散;
- f) 防烟面具、缓降器等相关辅助安全疏散设施每半年应检查一次,保证使用功能正常。

5.1.3 高层住宅在安全出口、疏散通道处设置门禁系统时,应保证火灾时能向疏散方向直接开启,并在显著位置设置安全出口标识和使用提示。

## 5.2 消防控制室管理

### 5.2.1 消防控制室应实行每日

24 h 专人值班制度,每班不应少于 2 人。

5.2.2 消防控制室值班人员应熟练掌握以下知识和技能:

- 建筑基本情况(包括建筑类别、建筑层数、建筑面积、建筑平面布局和功能分布、建筑内单位数量);
- 消防设施设置情况(包括设施种类、分布位置、消防水泵房和柴油发电机房等重要功能用房设置位置、室外消火栓和水泵接合器安装位置等);
- 消防控制室设施设备操作规程(包括火灾报警控制器、消防联动控制器、消防应急广播、可燃气体报警控制器、消防电话等设施设备的操作规程);
- 火警、故障应急处置程序和要求。

5.2.3 消防控制室值班人员应确保火灾自动报警系统、自动灭火系统和其他联动控制设备处于正常工作状态,不应将应当处于自动状态的设施设置在手动状态。

5.2.4 消防控制室值班人员值班期间,应随时检查消防控制室设施设备运行情况,做好消防控制室火警、故障和值班记录,对不能及时排除的故障应及时向消防安全工作归口管理部门报告。

5.2.5 消防控制室内不应存放与消防控制室值班无关的物品,应保证其环境满足设备正常运行的要求。

5.2.6 消防控制室图形显示装置中专用用于报警显示的计算机,不应安装其他无关软件。

5.2.7 不应将消防控制室报警控制设备的喇叭、蜂鸣器等声光报警器件进行遮蔽、堵塞、断线、旁路等操作。不应将消防控制室的消防电话、消防应急广播、消防记录打印机等设备挪作他用。

5.2.8 消防控制室应存放建(构)筑物竣工后的总平面布局图、建筑消防设施平面布置图、建筑消防设施系统图及安全出口布置图、重点部位位置图等图纸,以及各分系统控制逻辑关系说明、设备使用说明书、系统操作规程等文件资料。

5.2.9 消防控制室内应设置固定直拨外线电话,并保持畅通;配备消防设备用房、通往屋顶和地下室等通道门锁钥匙,防火卷帘按钮盒钥匙,消防电源、控制箱(柜)、开关专用钥匙,并分类标志悬挂;置备手提插孔消防电话、安全工作帽、手持扩音器、手电筒、对讲机等消防专用工具、器材。

5.2.10 设有两个或两个以上消防控制室时,应确定主消防控制室和分消防控制室,各消防控制室之间应建立可靠、便捷的信息传达联络机制。

5.2.11 消防控制室值班人员对接收到的火灾报警信号应立即确认。确认发生火灾的,应立即检查消防联动控制设备是否处于自动控制状态,同时拨打“119”火警电话报警,启动灭火和应急疏散预案,并报告单位消防安全责任人。

5.2.12 消防控制室的值班记录应完整、清晰并完好保存。

### 5.3 微型消防站建设和管理

5.3.1 建筑高度大于 100 m 或建筑面积大于 50 000 m<sup>2</sup> 的高层公共建筑、总户数超过 2 000 户的高层住宅建筑小区,应至少设置 2 个微型消防站,其中 1 个微型消防站为总站,其他为分站。设置多个微型消防站时,符合以下要求:

- a) 微型消防站应根据高层住宅的建筑特点和便于快速灭火救援的原则分散布置;宜设置在保安岗

亭、单元大厅；

- b) 应确定一名总站长,负责总体协调指挥;微型消防站队员不少于6人,开展防火巡查、消防宣传,及时处置、扑救初起火灾。

5.3.2 微型消防站宜设置在便于操作消防车和便于人员迅速出动的专用房间内,可与消防控制室合用。微型消防站应具备与其人员和器材装备相匹配的训练,备勤和器材储存用房及消防车专用车位。

5.3.3 微型消防站应根据本场所火灾危险性特点和应急救援需要,配备一定数量的灭火、通信、个人防护等消防器材装备,并在重点部位、重点区域设置多个消防器材存放点。

5.3.4 微型消防站应建立值班备勤制度,分班组执勤,确保24h值班备勤。

5.3.5 微型消防站接到火警后,应在1min内核实火情,3min内到达现场处置。

5.3.6 微型消防站每月至少应开展1次实地拉动演练,由站长组织,演练内容包括灭火出动、清点人员和装备、现场提问、操作消防设施和器材等。每季度所有专兼职微型消防站队员至少参加1次实地拉动演练。

5.3.7 保证微型消防站应处于所在地灭火救援指挥调度体系,建立联勤联训机制,与周边微型消防站建立联动联防机制,参与周边区域灭火和应急救援工作。

## 5.4 消防车通道管理

5.4.1 高层住宅物业管理服务企业应建立消防车通道管理制度,明确消防车通道检查内容和要求。

5.4.2 消防车通道应实行标志和标线标识管理。

5.4.3 在消防车通道路侧缘石立面和顶面应施划黄色禁止停车标线;无缘石的道路应在路面上施划禁止停车标线,标线为黄色单实线,距路面边缘30cm,线宽15cm。

5.4.4 消防车通道沿途每隔20m距离在路面中央施划黄色方框线,在方框内沿行车方向标注“消防车道禁止占用”警示字样。

5.4.5 消防车通道出入口路面施划禁停标线,标线为黄色网状实线,外边框线宽20cm,内部网格线宽10cm,内部网格线与外边框夹角45°,标线中央位置沿行车方向标注“消防车道禁止占用”警示字样;消防车通道两侧设置醒目警示牌,提示严禁占用消防车通道。

## 5.5 消防泵房管理

5.5.1 物业服务管理企业应落实消防水泵房安全管理人员,定期检查保养和维护,保持室内清洁。

5.5.2 安全管理人员应严格执行设备操作规程,每月启动水泵不少于1次,保持高位消防水箱、消防水池、气压水罐等储水充足,稳压泵正常运行。

5.5.3 消防泵房进水管网及管道阀门常开,配电柜开关处于自动(接通)状态,水泵类别、水流方向、阀门开启状态、配电柜开关状态等标识清晰。

5.5.4 安全管理人员应禁止无关人员进入泵房,不应擅自关停设备和阀门。

5.5.5 消防水泵房设备投入使用后应保证其处于正常运行或准工作状态,不应擅自断电停运或长期带故障工作。

5.5.6 物业管理服务企业应建立故障报告和故障消除登记档案。发生故障,应及时组织修复,因故障、维修等原因暂时停用系统时,应经单位消防安全责任人批准;系统停用时间超过24h的,应同时报当地消防机构备案,并采取有效措施确保安全。

## 6 用电(用气)管理

6.1 物业服务管理企业应建立电气防火安全管理制度,建立楼栋电气防火安全管理的责任部门或责任人。对承接查验电气设备、器材检验合格的,应符合GB 50028的相关规定,建立相关档案记录。

- 6.2 物业内电气线路和电器设备的改造、增加、安装、维修等应由持证的电工人员操作。每年应对电气线路和设备进行安全性能检查,宜委托专业机构进行电气消防安全检测。
- 6.3 物业管理服务企业对电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测,应符合消防技术标准和管理规定。
- 6.4 物业服务管理企业应劝阻业主或使用人使用和存放瓶装液化石油气,应制止业主或使用人擅自安装、改装、拆除燃气设施和用具、燃气管线的行为。无法劝阻和制止时,应向具有行政执法权的部门及时汇报,进行依法处理。
- 6.5 业主或使用人进行装饰装修时,物业服务管理企业应对工程消防设计、施工方案进行审查,在施工进场前查阅相关消防手续,对进场的装修材料予以查验。对装修区域组织实施日常防火检查、巡查,对发现的火灾隐患及时告知施工单位或业主,并督促火灾隐患整改;对不能及时整改或不整改的,应向具有行政执法权的部门及时汇报,进行依法处理。
- 6.6 电气线路发生故障时,业主、物业服务管理企业应及时组织专业人员或联系相关部门检查维修,排除故障后方可继续使用。
- 6.7 业主或使用人不应私拉乱接电线超负荷用电、违规使用大功率用电设备,不应在变配电箱等用电设备周围堆放易燃可燃等杂物。

## 7 电梯安全管理

- 7.1 物业管理服务企业应制定每台电梯的半月、季度、半年度和年度维护保养计划。根据电梯使用性质、数量等设置安全管理机构或人员,明确责任人员,应建立电梯岗位责任、隐患排查、应急救援、钥匙管理等安全管理制度。承接设备应使用登记并检验合格,建立安全技术档案。
- 7.2 电梯安全管理员的安全教育和培训记录至少保存4年。
- 7.3 物业管理服务企业应在电梯轿厢内或其它醒目位置张贴电梯维护保养单位告示牌,内容应包括电梯修理维护保养单位名称以及24h服务电话。
- 7.4 物业管理服务企业或电梯修理维护保养单位对电梯的维护保养时应至少有2名作业人员,其中至少1名为持证人员;进入井道或进行自动扶梯、自动人行道的现场维护保养时,持证人员应加强对未持证人员的监护,落实修理维护保养过程中的现场安全防护措施,确保维护保养工作的安全。
- 7.5 物业管理服务企业对其委托的电梯修理维护保养单位应履行监督职责,并在修理、维护保养等工作记录上签字确认,对修理维护保养工作不到位的请及时告知修理维护保养单位,跟踪相关整改落实情况。
- 7.6 电梯设备在承接查验后的质保期内,物业管理服务企业发现电梯设备存在质量问题时,如需进行重大修理或改造施工的,应停止使用电梯,并及时书面通知建设单位维修改造,经特种设备检测单位检测合格后方可继续使用。
- 7.7 电梯发生故障时,物业管理服务企业或监督电梯修理维护保养单位进行全面检查,在未完全修复前应采取必要措施防止电梯继续投入使用;发现电梯存在严重安全隐患不能及时消除的,应立即停止电梯运行,修复并经特种设备检测单位检测合格后,方可继续使用。
- 7.8 物业管理服务企业和电梯修理维护保养单位的修理维护保养服务热线应全天候有人负责响应,除不可抗力因素外,接到电梯故障通知后,应要求电梯修理维护保养单位维修人员应1h抵达故障电梯所在场所;发生安全事故和困人事件时,区县级及以上主城区住宅电梯应在接通后30min内抵达并及时救援,其他地区一般不超过1h。停梯检修时,应挂贴或放置“正在维修,暂停使用”或相关字样的标志。
- 7.9 电梯轿厢内的监控摄像系统应每月检测一次,应保证避开逆光、视窗适当等摄像功能正常,有利于记录乘员体貌特征的位置及动作行为。
- 7.10 物业管理服务企业应定期收集电梯设备设施维修保养记录。

## 8 门禁(可视)对讲系统安全管理

- 8.1 物业管理服务企业应建立健全高层住宅门禁管理制度,制定维修、保养计划。承接设备应使用登记并检验合格,建立安全技术档案。
- 8.2 门禁控制系统应满足紧急逃生时人员疏散的相关要求。每季度通过互联网平台检测门禁控制系统与火灾报警系统及其它紧急疏散系统联动功能,演练发生火警或需紧急疏散时,人员不使用钥匙应能迅速安全通过。
- 8.3 单元门出入口配有兼容身份证刷卡的系统并实时抓拍、记录进出的人员图像设备。每月应检测楼宇(可视)对讲系统的通话语音清晰度,分辨访客的面部特征图像的完整性,并能在系统查看保留图片信息。对讲分机应具有访客图像的记录、回放、存储等功能。
- 8.4 单元门的电控防盗门,以钥匙或识读式感应卡和通过住户分机遥控等方式开启,物业管理服务企业应保障开启方式不外泄,并以登记审批方式为业主和使用人补卡、更换,且记录建档。
- 8.5 物业管理服务企业应定期对(可视)对讲系统的管理主机与小区出入口的管理副机、楼栋口的对讲主机及住户对讲分机之间进行双向选呼和通话测试,应保证使用功能正常。
- 8.6 物业管理服务企业应定期测试互联网平台(管理主机)访客信息(访客呼叫、住户应答等)的记录和查询功能,以及异常信息(系统停电、门锁故障时间、单元电控防盗门开启状态的持续时间不小于 120 s 等)的声光显示、记录和查询功能。信息内容应包括各类事件日期、时间、楼栋门牌号等。
- 8.7 (可视)对讲主机的内置摄像头应每月检测一次,应保证逆光补偿功能或环境亮度处理装置满足设备正常使用。
- 8.8 物业管理服务企业定期收集门禁(可视)对讲系统安全管理记录,并按档案要求设定保密等级。

## 9 防雷设施安全管理

- 9.1 物业管理服务企业应建立健全有效的防雷安全管理制度,对雷电灾害防御工作进行管控,明确防雷安全管理责任内容。承接设备经使用登记和检验合格后,建立安全技术档案。
- 9.2 物业管理服务企业应定期巡查雷电防护装置,巡查内容包括但不限于:
- 雷电防护装置状态是否完好,材料是否出现锈蚀、防腐措施是否正常可使用;
  - 雷电防护装置与其保护物之间、防直击雷的人工接地体与建筑物出入口或人行道之间是否有影响安全的杂物;
  - 对强弱电系统防雷保护的装置是否处于正常使用状态。
- 9.3 检测、巡查自检中发现雷电防护装置存在问题和故障的,按物业服务合同约定组织协调修复;维修期间应采取确保雷电防护安全的有效措施;故障排除后应进行相应功能检查确认。
- 9.4 物业管理服务企业制定雷电防护装置保养计划,明确雷电防护装置的名称、维护保养的内容和周期。易污染、易腐蚀生锈的雷电防护装置应定期清洁、除锈、注润滑剂等。
- 9.5 物业管理服务企业应对高层住宅类别防雷防静电检测周期进行检测,根据物业合同约定对于使用周期超过装置说明书标识寿命的易损件和防雷装置,以及经巡查检测已不能正常使用的装置设备应及时更换。

## 10 安全监控系统管理

- 10.1 物业管理服务企业承接安全监控设备时,应测试安全监控系统符合 GB/T 22239 网络安全等级保护基本要求,并及时向公安机关登记信息系统安全等级保护备案。

10.2 安全监控系统应部署在公有云环境下,部署在私有云时应满足 GB 50174 要求。

10.3 安全管理人员应熟练掌握设施设备监测的安全数据多维度大数据分析技能,了解同类用户安全参数智能对比功能、同类用户参数走势对比、运行数据大数据对比分析、能效数据大数据对比分析、大数据风险预警等功能。

10.4 安全管理人员应熟知安全监控系统的宏观展示分析、各类安全数据、实时警报展示功能。实时记录各类监控数据正常、异常的数值,依托大数据平台自动生成各类日志报表,并在需要时就记录结果进行分析评价。

10.5 物业管理服务企业应保持消防设备信息传输装置(传输设备)与火灾报警控制器(消防联动控制器)、网络通信设备正常连接,不应擅自损坏、拆除、停用消防设施联网监测系统相关设备。

10.6 当监测到设备发生故障后,维护机构应在 4 h 内作出响应和初步判断,并根据故障的严重程度制定维修计划,重要设备的故障应在 12 h 内予以排除。

10.7 物业管理服务企业应设立系统维护部门或委托第三方专业技术单位,负责制定维护计划,执行日常维护,与系统承建商或设备供应商协调进行故障排除或升级改造等工作。

10.8 安全监控系统数据应做好数据、影像、存储等保密工作,严格按照保密制度要求进行调阅、查看、拷贝等有关程序履行办理手续。

10.9 安全监控平台系统应定期登录测试,确保完好有效。

## 11 外立面安全管理

11.1 业主或使用人宜委托物业服务管理企业管理建筑物外立面。物业服务管理企业应按照合同约定和物业的使用性质管理建筑物外立面,预防外立面脱落。

11.2 业主或使用人及其委托的物业服务管理单位应履行巡查和维护义务,包括但不限于:

- a) 对建筑物外立面进行巡查,做好巡查记录;
- b) 对建筑物外立面进行日常维护,保持建筑物外立面的坚固、整洁;不应随意拆卸外立面材料,不应随意添加影响外立面安全性能的构件,不应额外增加外立面附件的荷载;
- c) 对建筑物外立面进行清洗,做好施工防护措施;
- d) 制定突发事件应急处置预案,发现安全隐患应及时上报,并按预案设置围蔽等安全防护措施,对工作人员进行专业培训。

11.3 具有相应专业技术能力的物业服务管理企业可自行检查;不具有相应专业技术能力的物业服务管理企业,应委托专业机构按照相关技术标准的要求进行定期检查。建筑物外立面应当在工程质保期结束应督促施工单位进行一次全面检查,存在外立面安全问题应及时整治,质保期可按施工合同、新建承接查验协议的约定顺延。工程质保期结束后,每 5 年对建筑物外立面进行全面检查一次。

## 12 高空抛物安全管理

12.1 物业管理服务企业通过显示屏、公告、信息群等多种形式宣传禁止高空抛物的危害性及肇事者可能承担的法律后果。

12.2 物业服务管理企业根据物业服务合同约定加装高空抛物监控系统,对小区住宅外墙区域进行实施监控。

12.3 物业管理服务企业应对业主、使用人常态化开展及时清理自家阳台、门窗等室外悬挂物,不应在阳台、窗户外沿摆放花盆、拖鞋、拖把等易坠落物品的宣传。

12.4 发生高空抛物事件,通过视频监控、抛弃物品遗留信息等进行调查,对抛物者进行教育,由业委会授权物业公司将相关信息在小区公告栏、信息群等公共区域进行公示。造成人员伤亡、财产损失的,应配

合警方开展侦查调查。

12.5 业主、使用人或物业服务管理企业应制定计划,每年检查至少两次,组织人员对楼道、屋面平台进行清理,对广告牌、空调架、阳台窗台搁置物及外立面进行检查,针对检查过程中发现的隐患,及时做好清理、提醒与劝阻。

### 13 安全预案与演练

13.1 物业管理服务企业应根据高层住宅的特点、人员集中程度、危险性大小和重点部位的实际情况,制定安全和应急疏散预案。

13.2 高层住宅安全和应急疏散预案应覆盖消防安全、电梯安全、防震(防风、防雪、防雨、防雷)安全、网络系统安全等科目,主要包括以下内容:

- a) 明确现场通信联络、疏散、防护、救护等任务的负责人;
- b) 明确安全操作程序;
- c) 明确应急疏散(补救)的组织程序和措施;
- d) 明确事故发生初期处置的程序和措施;
- e) 明确通信联络、安全防护和人员救护的组织与调度程序和保障措施;
- f) 明确应急救援准备措施;
- g) 法律法规明确的其他措施。

13.3 物业管理服务企业应根据安全和应急疏散预案,每年至少进行一次消防演练,建筑高度超过 100 m 的高层建筑应每半年至少进行一次消防演练。人员集中、火灾危险性较大和重点部位应作为消防演练的重点,与周边的其他高层住宅,宜组织协同演练。

13.4 演练前,使用人或物业服务管理企业应制定演练方案,事先公告演练的时间、内容等,并通知建筑内的人员积极参与;演练时,应在建筑主要出入口醒目位置设置“正在演练”的标志牌,并采取必要的管控与安全措施,避免引起慌乱;演练结束后,应将消防设施恢复到正常运行状态,并进行总结讲评。消防演练中应落实对于模拟火源及烟气的安全防护措施,防止造成人员伤害。

13.5 演练方案宜报告所在地消防应急救援部门或公安部门,接受相应的业务指导。建筑高度大于 100 m 或建筑面积大于 100 000 m<sup>2</sup> 的高层公共建筑,应适时与所在地消防应急救援部门、公安部门或专业机构联合开展消防演练。演练内容以初起处置、人员自救互救、各方协同作战为主,由参演单位共同确定。

13.6 演练过程中使用人或物业服务管理企业应拍照、摄像,妥善保存演练相关文字、图片、影像等资料。演练结束后应及时总结,并对灭火和应急疏散预案进行修订和完善。

### 14 安全档案管理

14.1 物业管理服务企业应建立档案管理制度,应明确档案管理责任部门和责任人,安全管理档案的制作、使用更新及销毁的要求。

14.2 档案管理应符合下列要求:

- a) 按照有关规定建立纸质档案,并宜同时建立电子档案;
- b) 档案应包括安全基本情况、安全管理情况、应急疏散预案;
- c) 档案的内容应详实,全面反映安全工作的基本情况,并附有必要的图纸、图表;
- d) 档案应由专人统一管理,按档案管理要求装订成册;
- e) 设备设施维修保养记录存档时间不少于 5 年,巡查、检测等台账存档时间不少于 1 年;
- f) 其他安全管理档案要求。

## 14.3 安全管理档案应包括下列内容：

- a) 建筑基本概况和消防安全重点部位；
  - b) 设计审核、验收、备案和抽查的法律文件；
  - c) 特殊消防设计或针对性技术措施的相关文件；
  - d) 各级安全组织及消防安全责任人；
  - e) 相关安全责任书和租赁合同；
  - f) 安全管理制度和消防安全操作规程；
  - g) 涉及安全设施、灭火器材配置情况；
  - h) 微型消防站人员及其装备配备情况；
  - i) 安全管理人(经理人)、消防控制室值班人员、电、气焊工、电工、易燃易爆化学物品操作人员基本情况；
  - j) 消防产品、防火材料、电梯检验、电子产品合格证明材料；
  - k) 设备设施维修、保养等记录和巡查、检测等台账资料；
  - l) 其他安全管理档案。
- 

地方标准信息服务平台