公 开

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大四次

会议第20230843号建议答复的函

尊敬的曾滔代表：

您在市七届人大四次会议提出的《关于采取科学措施逐步解决老旧小区消防隐患的建议》（建议第20230843号）已经市人大常委会转我局办理。非常感谢您对我们工作的关心和支持。对于您的建议，我们进行了认真研究，现答复如下：

一、关于由相关部门组建专业技术指导单位对各物业项目进行评估分析，指导各物业服务企业做好安全管理工作方面

为强化物业行业安全管理，我局通过建章立制，逐步健全制度体系，基本形成了“法规+标准+指引”的安全管理制度，“自查+督查”的安全管理模式，“常规+专项”的安全管理工作方法。

（一）推动出台政策法规等指导性文件，指导做好物业管理安全生产工作

**一是**2020年3月1日施行的《深圳经济特区物业管理条例》（下称《条例》），全国首次在物业管理法规中设置专章“物业安全管理与使用维护”，对房屋安全检测、防高坠、物业清洗和粉刷、装饰装修等小散工程和零星作业、专营单位施工、物业安全隐患应急处置、电梯增设和更换等内容进行了规定，明确了物业服务企业等相关主体在物业安全管理与使用维护方面的责任。

**二是**制定标准规范，为企业日常安全管理提供参考。推动成立了“深圳市物业管理标准化技术委员会”，统筹标准化工作。发布实施《物业服务安全与应急管理导则（SZDB/Z 306-2018）》《物业服务行业安全管理检查评价规范（SZDB/Z 307-2018）》《住宅小区电动汽车充电设施安全管理规范（DB4403/T 56-2020）》三部物业管理安全方面地方标准，为物业服务企业划定物业管理行为的“底线”，提供日常安全管理的参考。

**三是**印发年度工作要点，统筹部署全年安全管理工作。印发《2023年度物业管理行业安全生产工作要点》，对全年安全管理工作进行部署，提出按照市统筹并督查、区执行并抽查、街道落地并巡查的工作架构，组织动员各项资源力量，开展巡查、检查和督查工作，指导督促物业服务企业落实在管项目10大安全生产专项工作，不断提升物业管理区域安全管理水平，以高水平安全保障高质量发展，确保我市物业行业安全生产形势总体稳定。

（二）强化教育培训，提升物业从业人员安全管理能力

**一是**举办业务培训。2022年组织开展三场线上安全培训，重点对《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《深圳市电动自行车管理规定（试行》《住宅小区电动汽车充电设施安全管理规范》等法规规范进行了解读，课程参训人员达10万人次。同时，组织开展5场专项普法进居民小区活动，设计并印制5000份宣传海报，对包括消防安全、高空抛物等在内的法律知识进行了宣传普及。

**二是**开设线上“宣传培训”专栏。在市物业管理信息平台上增设了“宣传培训”模块，已上传安全类课程4个、安全标准宣讲类课程1个、公益宣传视频1个，共有约7万人次进行了观看。

**三是**持续开展“专业能力测试”。上线“专业能力测评”系统，将最新的安全类法规、规定、标准收纳入专业能力测试题库，要求物业项目负责人每年至少完成两次在线考试并成绩合格，2022年度共有28717名项目负责人、84名业委会委员通过了测评。

（三）加强督导检查，及时整改安全隐患

建立“四不两直+专项+常规”的督查工作机制，坚持关键时间节点督导检查和常态化安全抽查相结合，引入第三方专业机构，对全市物业项目安全管理情况进行抽查，并将抽查发现的问题书面通报各区，要求各区督促物业服务企业对发现的具体问题进行逐项整改。通过常态化抽查，建立健全物业行业安全监管定期通报工作机制，实现“抽查-通报-整改-复查”的闭环管理。同时，将安全管理纳入对各区的“平安深圳建设考核”以及物业服务企业、物业项目负责人评价等工作，确保各级住房建设部门、各物业服务企业履职到位。

二、关于指导企业编制小区安全应急预案，开展安全应急演练方面

**一是**及时制订出台17个《条例》配套文件，从制度层面进一步落实《条例》规定，加强物业服务行业监管，保障业主合法权益。其中，2020年印发的《物业管理区域火警火灾和台风暴雨雷电应急预案》（示范文本）为物业服务企业科学编制在管小区安全防范应急预案提供了参考范本。

**二是**优化物业事项备案流程，将“物业服务合同备案”“前期物业服务合同备案”“临时管理规约备案”和“安全防范应急预案备案”四个事项整合成“物业服务合同备案”一个事项，统一了全市办事指南，并实现全流程网上办理，无需企业提交纸质材料，做到零跑动，方便企业签订物业服务合同后，按《条例》第六十四条规定到区住房和建设部门进行安全防范应急预案备案。

**三是**组织开展消防安全应急演练。为贯彻落实“安全第一、预防为主、防消结合”的消防安全防范措施，增强我市物业行业从业人员的消防安全意识，掌握应对处理突发事件的能力和安全逃生技能，我局拟于今年6月下旬在南山区深圳湾生态科技园，组织开展2023年度深圳市物业行业消防安全应急演练，届时将邀请应急管理部门、消防部门负责人及各区住建部门和部分物业企业代表共同观摩学习，打造行业消防管理范例，营造安全、文明、和谐的物业行业安全生产环境。另外，市、区住建部门也持续督促各物业服务企业严格按照消防部门要求，每年组织开展两次在管物业项目的应急演练，提升应对处理突发事件的能力。

三、关于各级政府在开展民生实事或民生微实事过程中，政策和资金向小区消防隐患的排除工作进行适当倾斜方面

为切实解决老旧小区维修资金收取不足、储备不足等问题，我局积极推进维修资金续筹工作，通过《深圳经济特特区物业管理条例》《深圳市物业专项维修资金管理规定》，建立了日常续筹制度和一次性续筹制度，保障维修资金持续可用，切实发挥维修资金“房屋养老”的作用。

（一）“日常续筹”制度。深圳维修资金包括首期归集的专项维修资金（首期维修金）和日常收取的专项维修资金（日常维修金）。日常维修金是一种细水长流的归集方式，由业主自入住之日起，按月随缴纳物业费时一并缴纳，是我市独创的日常续筹制度，该笔资金形成了全市维修资金的重要补充。目前，我局根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》还启动了对日常维修资金缴交标准的修订工作，以进一步发挥日常维修资金的续筹和补充作用。

（二）“一次性续筹”制度。为确保维修资金持续可用，避免因维修资金账户余额不足，导致难以保障物业管理区域内共有设施设备的维修和改造，建立健全了一次性续筹制度，即立法明确维修资金账户余额低于首期维修资金30%的，业主大会应当组织续筹。同时，还通过建立续筹预警机制、限制维修资金只能用于应急使用等系列配套举措，积极督促业主大会和业主委员会尽快组织开展续筹工作，完善维修资金储备。

另外，各区政府在推进老旧小区改造、民生微实事过程中，也一直将老旧小区消防隐患整治，配建电动自行车集中停放充换电设施等涉及安全的民生事项纳入优先考虑范围，有效消除小区消防安全隐患。

再次感谢您对我们工作的关心和支持。

深圳市住房和建设局

2023年5月31日

（联系人：雷杰，联系电话：83780012）