

## 前 言

本标准根据四川省住房和城乡建设厅《关于下达工程建设地方标准计划的通知》(川建标发〔2021〕162号)的要求,由中电建五兴物业管理有限公司会同有关单位共同编制完成。

编制组经过广泛调查研究,认真总结水电站物业服务实践经验,参考有关国际和国内先进标准,并在广泛征求意见的基础上结合四川省水电站物业服务现状及实际需求,制定本标准。

本标准共分7章,主要内容包括:总则;术语;基本规定;基础服务;专项服务;安全生产管理与应急处置;评价与改进。

本标准由四川省住房和城乡建设厅负责管理,由中电建五兴物业管理有限公司负责具体技术内容的解释。各单位在执行本标准时,请将有关意见和建议反馈至中电建五兴物业管理有限公司(地址:成都市锦江区一环路东四段8号江源大厦4楼B座,邮编:610000;邮箱:wenrui@zjwxwy.net;电话:028-61302536),以便今后修订时参考。

**主编单位:** 中电建五兴物业管理有限公司

**参编单位:** 成都欧菲物业服务有限公司

成都心然物业服务有限公司

成都三泰联合物业管理师事务所

中国水利水电第五工程局有限公司

中电建水电开发集团有限公司

四川川投白湾河景达企业管理有限责任公司

华电金沙江上游水电开发有限公司叶巴滩分公司

四川华能泸定水电有限公司

四川华能康定水电有限公司

四川华电金川水电开发有限公司

主要起草人：赵晓辉 李艳 何凯 姚璇

段雨昕 李昕 温锐 陈曦

文武 伍三明

主要审查人：康俊 徐成 梁秋蓉 谢陶钧

谢晓东 温文遐 王玉有

## 目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	基本规定	4
3.1	服务合同	4
3.2	承接查验与既有物业服务项目交接验收	4
3.3	服务机构和场所	5
3.4	服务人员	5
3.5	规章制度	6
3.6	档案管理	7
3.7	标识管理	7
3.8	专项外包服务管理	8
3.9	节能环保管理	9
4	基础服务	10
4.1	客户服务	10
4.2	建筑及附属设施设备维护管理	11
4.3	秩序维护	15
4.4	环境卫生维护	18
4.5	绿化养护	19

5	专项服务	21
5.1	餐饮服务	21
5.2	客房服务	21
5.3	库区清漂捞渣服务	22
5.4	水情泥沙监测服务	23
5.5	饮用水供水服务	23
5.6	高原供氧服务	24
5.7	交通车辆驾驶服务	24
5.8	便利店经营服务	25
6	安全生产管理与应急处置	26
6.1	安全生产管理	26
6.2	应急处置	27
7	评价与改进	28
7.1	评价形式与依据	28
7.2	服务评价与改进	28
	本标准用词说明	29
	引用标准名录	31
	附：条文说明	33

## Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	4
3.1	Service contract	4
3.2	Undertaking inspection and handover acceptance of existing property projects	4
3.3	Service organization and place	5
3.4	Service personnel	5
3.5	Rules and regulations	6
3.6	Archives management	7
3.7	Identification management	7
3.8	Special entrusted service management	
3.9	Energy conservation and environment protection management	9
4	Basic service	10
4.1	Customer service	10
4.2	Maintenance and management of buildings and auxiliary facilities and equipments	11
4.3	Order maintenance	15
4.4	Environmental sanitation maintenance	18

4.5	Greening maintenance	19
5	Special service	21
5.1	catering service	21
5.2	Room service	21
5.3	Cleaning draft and dredging slag in the reservoir area	22
5.4	Hydrological and sediment monitoring service	23
5.5	Drinking water supply service	23
5.6	Plateau oxygen supply service	24
5.7	Traffic vehicle driving service	24
5.8	Convenience store operation service	25
6	Safety-emergency management	26
6.1	Production safety management	26
6.2	Emergency treatment	27
7	Evaluation and improvement	28
7.1	Evaluation form and basis	28
7.2	Service evaluation and improvement	28
	Explanation of wording in this standard	29
	List of quoted standards	31
	Addition:Explanation of provisions	33

## 1 总 则

**1.0.1** 为积极贯彻执行国家政策，促进水电站物业服务工作规范管理和良性发展，结合四川省实际情况制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于四川省行政区域内从事水电站物业服务的活动，也适用于第三方实施水电站物业服务评价活动。

**1.0.3** 在水电站物业服务实践中，水电站物业服务委托方或者水电站管理方可根据实际情况，参照本标准选择服务内容，增减物业服务项目。

**1.0.4** 四川省水电站物业服务除应执行本标准外，尚应符合国家和四川省现行有关标准规定。

## 2 术语

### 2.0.1 水电站物业服务 hydropower station property service

物业服务人依据合同约定，对水电站物业服务区域内的建筑及附属设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护服务区域内公共环境卫生和秩序，以及为水电站办公、生产、生活等提供其他相关配套服务的活动。

### 2.0.2 生产安全黄线 warning line for production area

水电站生产区域内用于划定电力生产核心区域与辅助区域的警示线。生产安全黄线内为电力生产主要核心设施设备设置、电力生产操作区域，非水电站生产人员不得进入。生产安全黄线外为辅助配套设施设备区域，经岗位培训合格的服务人员可进入开展相关服务的区域。

### 2.0.3 生产区域 production area

水电站用于电力生产、操作的区域。

### 2.0.4 办公、生活区域 office and living area

水电站用于生产人员办公、住宿、餐饮、休闲的场所，包括办公楼、餐厅、员工宿舍、酒店、超市，以及篮球场、网球场、游泳池、健身房、棋牌室等室内外活动场地。

### 2.0.5 水电站管理方 management of the hydropower station

投资建设水电站或者对水电站实施运行、管理的机构、单位。

### 2.0.6 客户 customer

可能或实际接受物业服务人服务的个人或组织，包括水电站



管理方、水电站生产人员、来访人员和相关方。

#### 2.0.7 相关方 interested party

与水电站相关联的单位、组织，以及为水电站提供物资、专业技术支持、其他相关服务的供应商。

#### 2.0.8 专项服务 special service

物业服务人受客户委托，按照服务合同约定，为水电站提供餐饮、住宿、饮用水供水、高原供氧、交通车辆驾驶、便利店经营以及生产区域的库区清漂捞渣、水情泥沙监测等服务。

#### 2.0.9 专项外委服务 special commissioned service

专业性服务企业接受物业服务人的委托，承接物业服务区域内共用部位、共用设施设备维修养护、园林绿化、环境卫生、秩序维护等专业服务。

#### 2.0.10 水情泥沙监测 hydrological and sediment monitoring

监测水库的水位、降雨量、泥沙含量等实时数据，为保障水库的适度蓄水、电力生产、安全度汛提供及时准确的现场信息。

#### 2.0.11 库区清漂捞渣 cleaning draft and dredging slag in the reservoir area

清理打捞库区水面的漂浮垃圾、杂物等。

## 3 基本规定

### 3.1 服务合同

**3.1.1** 物业服务人应依照法律法规规定，与水电站管理方签订水电站物业服务合同，明确服务内容、服务质量、服务费用标准和收取办法、合同期限、双方权利义务、物业服务办公与生活等工作条件配置、违约责任、免责条款等内容。

**3.1.2** 物业服务人应依照法律法规的规定，与专项外委服务单位签订服务合同，明确服务事项、服务质量、服务费用标准、合同期限、双方权利义务、违约责任等内容。

**3.1.3** 物业服务人开展专项服务，应与客户签订专项服务合同，明确服务事项、服务费标准、双方权利义务、违约责任等内容。

### 3.2 承接查验与既有物业服务项目交接验收

**3.2.1** 物业服务人应依照法规、规范和物业服务合同约定对水电站物业开展承接查验或者交接验收。

**3.2.2** 物业服务人应成立承接查验或者交接验收小组，制定承接查验或者交接验收工作计划、方案，和建设单位或者水电站管理方共同对建筑及其配套设施设备、相关建设工程档案资料进行查验。

**3.2.3** 物业服务人应依照相关法规、规范、设计文件实施承接查验或者交接验收。对承接查验或者交接验收中发现的问题，记

录并督促建设单位整改完善。

**3.2.4** 物业服务人应妥善保管承接查验或者交接验收档案资料，包括：竣工验收资料、设备清单清册、相关测试检验报告记录、产品合格证、使用说明，以及承接查验或者交接验收相关记录等。

### 3.3 服务机构和场所

**3.3.1** 物业服务人应根据物业服务合同约定，设立项目物业服务机构，搭建完善组织架构，明确部门及人员工作职责。

**3.3.2** 物业服务人应配置满足物业服务项目所需的设施设备，例如：计算机、打印机、复印机、对讲机、工具、办公家具等。

**3.3.3** 物业服务人应在服务场所显著位置公示企业营业执照、项目主要服务人员信息（姓名、照片、岗位）、物业服务事项、服务流程、服务标准、收费标准、报修电话、投诉电话和需要公示的其他事项。提供专项服务的，还应公示专项服务项目、服务标准及收费标准等。

**3.3.4** 物业服务人从事对有资质、资格、许可要求的服务活动，应取得相应的资质、资格、许可证书。

**3.3.5** 物业服务人宜利用信息化、数字化技术，建设智能化、智慧化服务平台，实现服务智慧化、管理智能化，提升水电站物业的管理水平和服务效率，为客户提供便捷、优质的服务。

### 3.4 服务人员

**3.4.1** 物业服务人应依据物业服务合同约定配置服务人员。

**3.4.2** 服务人员应具备从事水电站物业服务工作相关的专业知识及技能，其中消防、电梯、供配电、食品加工与制作等专业岗位的人员应按国家相关规定，取得相应的资格证书、健康证明。

**3.4.3** 服务人员应统一着装，佩戴标志，规范服务，文明用语，主动热情。

**3.4.4** 物业服务人应定期开展职业素质教育、安全生产教育、服务知识和技能培训，并建立服务人员奖惩考核制度。

**3.4.5** 物业服务人应严格遵守水电站安全生产管理相关制度，进入生产区域生产安全黄线外作业的服务人员，必须经考核合格，且执行进入前安全技术交底、个人防护装备佩戴检查制度。

### **3.5 规章制度**

**3.5.1** 物业服务人应建立健全人事、行政管理制度，以及设施设备维修保养、安全生产、绿化养护、环境维护、秩序维护、消防与车辆管理等规章制度、操作规程。

**3.5.2** 物业服务人应建立健全财务管理制度，依照相关法律、法规、规章及规范性文件进行财务管理，物业服务费及其他费用的收支规范、账目清晰。

**3.5.3** 物业服务人应定期对各项规章制度、操作规程施行情况进行检查、考核、评估。

**3.5.4** 物业服务人应根据规章制度、操作规程施行落实情况，持续更新、改进各项规章制度、操作规程。

**3.5.5** 物业服务人应建立保密管理制度，开展服务人员保密管

理教育培训，签订保密协议，落实各项保密管理要求。

### 3.6 档案管理

**3.6.1** 物业服务人应建立物业服务档案管理制度，包括：档案的分类、收集、归档、应用、查验、保管、销毁等管理规定。

**3.6.2** 物业服务人应设置档案储存场所，明确专人负责档案的收集、整理、保管和查询使用。

**3.6.3** 根据档案载体不同，建立纸质档案、电子档案，整理规范，分类成册、查阅方便，分类保管、分级管理。

**3.6.4** 根据档案性质、重要性、类型，依法建立实施保密制度，保护客户的隐私。

**3.6.5** 物业服务人对物业服务实行数据化管理的，应定期对数据信息进行备份保存。

**3.6.6** 物业服务人在退出物业服务时，应依照法律法规规定，与水电站管理方或其指定人办理承接查验档案资料及物业服务相关档案资料的移交。

### 3.7 标识管理

**3.7.1** 物业服务人应建立标识标牌管理制度，定期对标识标牌进行巡查维护。巡查发现标识标牌有缺漏、不足等情况，应报告水电站管理方整改完善，并符合以下要求：

1 公共信息图形符号应符合现行国家标准《公共信息图形符号 第1部分：通用符号》GB/T10001.1的相关规定。

2 安全信息标志及其设置、使用要求应符合现行国家标准

《安全标志及其使用导则》GB 2894 的规定。

3 公共信息导向系统设置原则和要求应符合现行国家标准《公共信息导向系统设置原则与要求》GB/T 15566 的规定。

4 交通标志标线及其设置、使用要求应符合现行国家标准《道路交通标志和标线》GB 5768 的规定。

5 应急导向系统设置、使用要求应符合国家现行标准《应急导向系统 设置原则与要求 第 1 部分：建筑物内》GB/T 23809.1 和《应急导向系统 设置原则与要求 第 2 部分：建筑物外》GB/T 23809.2 的规定。

3.7.2 物业服务人应在危险性较大的场所和有关设施设备上设置明显的安全警示标志。

3.7.3 物业服务人应加强精神文明宣传，设置各类倡导文明、环保、健康生活的温馨提示牌及标识。

### 3.8 专项外委服务管理

3.8.1 物业服务人开展消防、电梯、建筑防雷等设施设备维护管理，应由具有相应资质或专业技术从业条件的专业机构提供维保、检测服务。

3.8.2 物业服务人应检查专项外委服务机构相关资质、从业条件、操作人员资格证书、工作计划等材料，并对专项外委服务机构服务质量开展监督检查、考核。

3.8.3 物业服务人应与专项委托服务机构签订专项外委服务合同及安全生产管理协议，明确双方权利及义务。

### 3.9 节能环保管理

**3.9.1** 物业服务人应建立环境保护管理制度，协助水电站管理方及相关部门开展水电站区域的环境保护，包括：

- 1 保护地质地貌自然状态，防止人为破坏。
- 2 保护水体自然状态，防止水污染。
- 3 保护气象环境，防止大气污染。
- 4 保护生态物种，防止乱砍滥伐等。

**3.9.2** 物业服务人应建立生活污水排放管理制度，落实法规、规范及水电站污水排放管理要求，污水排放应符合现行国家标准《污水综合排放标准》GB 8978 等的相关要求。

**3.9.3** 物业服务人应建立固体废物监督管理制度，落实法规、规范及水电站固体废物管理要求，及时清理清运各类固体废物，对违反法规和水电站固体废物管理相关规定的行为，应及时劝阻、制止、报告，防止固体废物对环境造成污染。

**3.9.4** 物业服务人应采取加强设施设备运行维护管理、人员行为约束等节能措施，并符合以下要求：

- 1 加强设施设备管理、检修、维护保养，提高设施设备运行效率，节约能耗。

- 2 加强节能环保宣传、教育和培训，制定行为约束规定，督促服务人员节能环保地使用各类办公、生产、生活设施设备。

- 3 倡导节约食物的文明就餐行为方式，垃圾分类投放收集的环保行为方式等。

## 4 基础服务

### 4.1 客户服务

4.1.1 物业服务人应设立水电站客户服务中心，接待客户来访、咨询、报事、求助、投诉等，整理汇总客户需求相关信息，及时安排处理及回复，并符合以下要求：

1 了解掌握水电站相关管理信息、周边配套服务设施设备相关信息，以便为客户提供准确、全面的咨询服务。

2 及时安排处理客户需求或将客户相关诉求上报水电站管理方予以处理回复。

4.1.2 物业服务人应根据水电站管理方、客户需求，开展会务服务，符合以下规定：

1 根据水电站管理方客户会务服务要求，做好会务所需设施设备调试、铺台、物品摆放、会务接待、茶水等服务事项。

2 会务服务人员应有良好的仪容仪表、礼貌礼节，并具备相应的会务服务技能、技巧。服务时，精神饱满、热情周到，动作规范。

3 严格保密制度，保护客户信息安全。

4.1.3 物业服务人应根据水电站管理方、客户需求，结合水电站实际情况，组织开展水电站文化体育活动，包括：举办节假日或传统节日民俗、艺术类的节庆活动，开展水电站职工文化休闲为主的娱乐活动、体育活动等。

4.1.4 物业服务人应建立客户沟通回访制度，促进与客户沟通



联系，并符合以下要求：

1 通过上门、电话、微信等方式定期拜访客户，加强客户沟通联系，及时收集客户需求，并依据客户需求策划、布置、安排相关工作。

2 投诉处理基本要素、程序及解决争议的途径等相关要求应参照现行国家标准《投诉处理指南》GB/T 17242 有关要求，投诉处理完成后，应及时回访客户，取得客户的理解与支持。

3 每年制定客户满意度调查方案，依照方案组织开展客户满意度调查，及时整理汇总客户意见、建议，采取有效措施整改完善，并及时回访。

4.1.5 物业服务人宜根据客户需求和水电站实际情况，提供应急医药箱、针线包、雨伞、便携式罐装氧气瓶等便民设施借用服务。

## 4.2 建筑及附属设施设备维护管理

4.2.1 物业服务人应建立完善建筑及附属设施设备台账，依据台账，每年编制年度建筑及附属设施设备维护保养工作计划并落实执行。

4.2.2 物业服务人开展建筑及附属设施管理维护应符合以下要求。

1 定期巡视检查各类建筑物、构筑物地基、墙体、柱梁、房顶、屋面、外墙、构件、排水管沟等的完好情况，发现问题及时维修维护或报告水电站管理方组织维修处理。

2 定期巡视检查道路、路面铺装、交通标识标线等设施的

完好情况，发现问题及时维修维护或报告水电站管理方组织维修处理。

3 每年委托专业机构对建筑防雷系统进行检测并出具检测报告。

4.2.3 物业服务人开展设施设备站房的管理维护应符合以下规定：

1 站房内清洁，无杂物堆放，物品定置管理，各类警示标识、设备铭牌、设备管理卡等齐全。

2 站房内照明、通风、排水设施保持完好；室内温湿度符合设备运行要求；防鼠、防虫、防水、防潮等防护措施完善，消防设施完好有效。

3 管理制度、应急处置方案、作业人员证件等上墙张贴齐全、规范。

4 外来人员进入站房须获得允许，并做好外来人员进出登记。

4.2.4 物业服务人开展配电系统及照明管理维护应符合以下规定：

1 定期对高低压供配电设备进行巡检、保养、检修，应符合现行国家标准《用电安全导则》GB 13869 和《接近电气设备的安全导则》GB 29480 有关规定。

2 预防性试验应符合现行行业标准《电力设备预防性试验规程》DL/T 596 的有关规定。

3 定期对柴油发电机进行空载、带载试机运行。定期或柴油发电机累计运行达到保养时限，应对柴油发电机进行更换机油、三滤、冷却液等维护保养。

4 定期对应急电源 EPS、不间断电源 UPS 进行维护保养。

检查接线端子紧固情况、风扇及滤网完好情况，并定期进行充放电测试、电源切换测试等。

5 定期对机动车和电动自行车充电设备及线路进行巡检，发现隐患及时维修处置。

6 定期巡检照明设施，及时维护完好，并根据季节调整启停时间。

7 暴雨、雷电、高温、强冷空气等特殊天气期间及用电高峰时段应增加巡检频次。

4.2.5 物业服务人开展电梯设备管理应符合以下规定：

1 由具备相应资质的专业机构对电梯进行定期维护保养、维修，相关工作应符合现行行业标准《特种设备使用管理规则》TSG 08、《电梯维护保养规则》TSG T5002 的有关规定。

2 配置电梯安全管理员，对电梯使用状况进行巡视检查管理，并对电梯维保单位履约情况进行监督和评价。

3 电梯各项运行指标和安全防护功能符合强检标准，并取得定期检验合格证。

4.2.6 物业服务人应建立空调通风系统的维护管理制度，在空调通风系统的管理、安全卫生与环境、节能、应急管理应符合现行国家标准《空调通风系统运行管理标准》GB 50365 的有关规定，并符合以下规定：

1 应根据水电站内各建筑使用情况和特点，并依据系统的冷（热）及能源供应等条件，按节能环保的原则合理制定各建筑空调通风系统运行方案，并落实执行。

2 定期对空调通风系统进行维护保养、检测、检修。涉及特种作业或专业维护，应由专业人员或聘请专业机构进行维护保养

作业。

3 定期对开放式冷却塔、过滤网、过滤器、净化器、风口、空气处理机组、表冷器、加热（湿）器、冷凝水盘等设备或部件进行清洗、消毒或更换，且应符合现行行业标准《公共场所集中空调通风系统卫生规范》WS 394 的有关规定。

4 属于特种设备的锅炉应进行定期检测。

4.2.7 物业服务人开展给排水系统的管理维护应符合以下规定：

1 定期巡检及保养、检修给水系统设施设备，确保设施完整、设备运行正常，压力符合要求，仪表指示准确，无跑、冒、滴、漏现象。

2 定期巡视检查雨水、污水排水管道、井等设施，及时清掏、疏通。

3 定期巡视、清掏、检测集水坑及其附属设施，定期保养检修抽水泵、控制柜。

4 定期巡查化粪池、隔油池，并视情况定期委托专业清掏机构进行疏通、清掏。

4.2.8 物业服务人开展安全防范系统维护管理应符合以下规定：

1 定期对视频监控系统、出入口控制系统、电子巡查系统、入侵报警系统等安全防范系统的各组成设施设备、部件和线路进行巡检，开展物理检查，运行环境检查，设备清洁、调试、调整，机械构件维护，电气参数与性能检查，功能性能测试等维护，确保设备运行正常。

2 定期检查、维护安防网络系统的软硬件，紧固清洁线路，测试数据传输质量，升级防火墙，确保网络安全和功能正常，并定期进行系统校时、数据备份。

3 定期对系统供配电及防雷接地进行维护保养,包括:设备清洁、电源测量、UPS 电源主机维护、电池检查、电源切换测试、等电位连接检查、SPD 浪涌保护器安装等。

**4.2.9** 物业服务人开展消防设施设备维护管理应符合以下规定:

1 由具备从业条件的消防技术服务机构对自动消防设施设备设施进行维护保养,且应符合现行国家标准《建筑消防设施维护管理》GB 25201 的有关规定。

2 依据灭火器配置定位编码表,定期对灭火器进行维护检查,压力不够或达到维修年限的灭火器应及时维修;达到使用年限的灭火器应及时回收报废处理。

3 每年至少一次对消防设施进行检测,且应符合现行行业标准《建筑消防设施检测技术规程》XF 503 的有关规定。

### 4.3 秩序维护

**4.3.1** 物业服务人开展门岗秩序维护值守应符合以下规定:

1 生活区、生产区主出入口实行 24 h 固定人员值守,其他出入口可根据物业服务合同约定和实际情况,执行分时段固定人员值守。

2 门岗值守人员应依据水电站出入管理制度规定,实行证卡、出入审批制度,严格控制人员、物品、车辆等的出入,以及严格执行防疫、反恐等的管理要求。

3 门岗值守应配备必要的应急救援物资装备。

4 宜采用出入口控制系统等设施设备,提高出入口管控、安全防范能力。

**4.3.2** 物业服务人应根据水电站实际情况及安全管控目标风险等级、防护等级要求，设立安全巡逻岗对水电站开展安全巡查管理服务，并符合以下规定：

1 巡逻人员根据不同场地、部位安全巡查目标风险等级划分及防护等级要求，采取合理的巡查线路、巡查频次、巡查方式开展巡查工作。

2 巡逻人员巡查过程中要保持警惕，注意异常声响、气味，发现安全隐患，应采取有效措施予以劝导、制止、整改，并将相关情况及时上报。

3 遇见客户有困难，应主动予以帮助。

4 宜结合重要点位固定视频监控系统、电子巡查系统、周界入侵报警系统等安全防范系统，人防、物防、技防相结合，提高物业服务区域内安全防范工作效率。

**4.3.3** 物业服务人应依照法律法规和水电站管理方消防管理相关要求，制定相应的消防管理工作方案并落实执行，并符合以下要求：

1 每半年组织全员消防安全培训，应注重实效，加强操作程序、灭火器材使用、防护用品使用、应变处置等的训练，不断提升物业从业人员消防应急处置能力。

2 重点加强消防设施设备巡查、重点部位巡查，严格管控用火、动火、用电防火及易燃、易爆化学物品等。

3 加强对客户消防安全宣传，并督促客户遵守水电站消防安全管理规定。

**4.3.4** 物业服务人开展森林防火安全管理应符合以下规定：

1 根据森林预防地表火、林冠火、地下火的管理要求，制定

针对性预防工作方案、应急预案，并认真落实执行。

2 严格管控人为火灾隐患，严格控制火源，劝阻野炊、祭祀烧纸焚香、燃放烟花爆竹、吸烟、玩火等行为。

3 根据森林火险天气等级，在高等级火险天气，增加巡视频次，密切关注重点部位火险情况。

4 建立与当地森林消防管理机构沟通联系机制。

#### 4.3.5 物业服务人开展安全监控管理应符合下列规定：

1 熟练掌握并正确使用各类安全监控设施设备，并根据水电站实际情况，监控部位、目标的风险性、防护等级，以及水电站管理方要求、需求等因素，设定、调整监控重点，实现准确、高效安全监控目的。

2 严格管控安全监控室，未经允许，非工作人员严禁进入。采取有效措施保护信息安全。

3 安全监控影像资料、报警记录等信息资料应保存 30 日以上。查阅、调阅相关信息资料必须严格执行审批管理制度。

#### 4.3.6 物业服务人开展车辆管理应符合以下要求：

1 根据车流量情况，适当调配人员，引导车辆有序通行停放。

2 定时巡查停车场，重点巡查停车场设施设备安全、通道通行安全、人员安全、物品安全等。

3 定时巡查非机动车、电动自行车停放情况，防止非机动车、电动自行车在公共门厅、楼梯间、疏散通道、安全出口停放或为电动自行车充电。

4 定时巡查电动汽车、电动自行车停放场所充电设施、消防设施。电动自行车宜分组停放，并保持安全距离。

## 4.4 环境卫生维护

4.4.1 物业服务人应建立完善环境卫生维护管理制度，物品配置、储存、公共用品用具、卫生清扫工具、工作车、病媒生物防治等的管理应符合现行国家标准《公共场所卫生管理规范》GB 37487 的相关规定。

4.4.2 物业服务人应开展卫生作业人员职业素质教育，保持个人良好卫生；消杀、高处作业等危险作业应严格执行个人防护、作业审批、作业现场监护等管理制度。

4.4.3 物业服务人应严格管控使用清洗药剂、消杀药剂，避免化学药品伤害，同时做好清洁剂保管和出入库管理。

4.4.4 物业服务人应按照政府有关规定，开展垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处置工作，及时清理垃圾。

4.4.5 物业服务人实施公共厕所卫生管理、卫生清洁作业应符合现行国家标准《公共厕所卫生规范》GB/T 17217 的相关规定。

4.4.6 物业服务人宜采用先进的环境卫生作业机具、环境卫生作业技术，不断提高环境卫生服务水平。

4.4.7 物业服务人开展生产区域生产安全黄线外清洁管理应符合以下规定。

1 依据水电站管理方的安全生产管理制度，建立服务人员作业前安全技术交底、个体防护装备穿戴检查制度。

2 实行生产区域生产安全黄线外保洁作业许可制，作业计划经水电站管理方同意后实施。

3 制订中控室、配电室、发电机层、水轮机层、空压机室等生产区的专项清洁计划，经水电站管理方批准后实施，作业过程



接受水电站管理方的监督。

**4.4.8** 物业服务人应配合相关管理部门开展传染性疾病预防工作。

#### 4.5 绿化养护

**4.5.1** 物业服务人应建立水电站绿化台账，包括：绿化分布图、植物台账、盆栽植物台账等档案资料。

**4.5.2** 物业服务人应对绿化养护作业人员定期开展职业素质教育，消杀、登高等危险作业应严格执行个人防护和作业审批管理制度。

**4.5.3** 物业服务人实施植物养护、绿地管理等绿化养护工作应符合现行行业标准《园林绿化养护标准》CJJ/T 287 的有关规定，并符合以下要求：

1 依照各类绿化植物固有生长规律，通过修剪、除草、施肥、浇灌、病虫害防治、补种等养护作业，保证绿化植物的健康生长，同时应满足观赏性要求。

2 做好有毒植物识别、风险评估和控制，采取设置围栏、提示标识、预见性修剪、清理等方式综合管控。

3 应尽量使用绿色低毒安全的农药和肥料，严格管控药品使用剂量，避免化学药品伤害。

4 加强绿化区域清洁，及时清理枯枝、枯叶、草屑及其他垃圾。

5 特殊天气，应加强树木绑扎、立桩检查，并做好防涝、防旱、防冻措施等。

6 宜根据水电站管理方的需求因地制宜地提供有机农产品种植等绿化延伸服务。

## 5 专项服务

### 5.1 餐饮服务

5.1.1 物业服务人应根据水电站管理方、客户需求，制定相应的餐饮服务方案，包括：特色餐饮、自助式餐饮、分餐式餐饮等。

5.1.2 物业服务人开展餐饮服务应建立并执行食品从业人员健康管理制度。

5.1.3 物业服务人开展餐饮服务，设施设备配置、原料采购、餐具清洗消毒、食品加工与制作、食品检验等管理要求应符合现行国家标准《食品安全管理体系 餐饮业要求》GB/T 27306 的相关规定。

5.1.4 物业服务人开展餐饮服务，餐厅、厨房等的卫生管理应符合现行国家标准《公共场所卫生管理规范》GB 37487 和《公共场所卫生指标及限值要求》GB 37488 的相关规定。

### 5.2 客房服务

5.2.1 物业服务人开展客房服务应加强服务人员的业务技能培训，相关岗位服务人员应取得从业资格。

5.2.2 物业服务人应根据相关法规要求查验入住客人的身份证明，按规定的项目如实登记。可建立客人信息管理系统，符合《旅游饭店管理信息系统建设规范》GB/T 26357 的相关规定。

5.2.3 物业服务人开展客房服务，客房设施设备配置应符合现

行国家标准《公共场所设计卫生规范 第1部分:总则》GB 37489.1的相关规定。

**5.2.4** 物业服务人开展客房服务,公共用品用具、通风换气、卫生相关产品、外送清洗、病媒生物防治、环境清扫保洁等管理要求应符合现行国家标准《公共场所卫生管理规范》GB 37487的相关规定。

**5.2.5** 物业服务人应加强服务人员安全知识培训,落实安全防范措施,协助公安机关做好治安管理相关工作。

### 5.3 库区清漂捞渣服务

**5.3.1** 物业服务人应建立健全库区清漂捞渣服务规章制度、操作规程,并严格落实执行。

**5.3.2** 物业服务人开展库区清漂捞渣作业应符合以下规定:

- 1 作业人员应符合相关岗位要求。
- 2 严格执行作业审批制度。
- 3 定期维护保养作业设施设备,每次作业前须对设施设备性能、安全防护装置等进行检查。
- 4 作业前,严格执行作业人员精神状况检查、安全技术交底、个体防护装备佩戴检查等管理规定。
- 5 作业人员宜执行每连续工作 2 h 休息 15 min 的规定,防止疲劳作业。
- 6 恶劣天气、室外五级及以上大风、光线不足等环境条件,严禁作业。

**5.3.3** 物业服务人应严格执行库区清漂捞渣安全生产管理制

度，配备作业指挥、作业监护等人员现场管理、监护，并配备相应应急救援物资装备。

**5.3.4** 物业服务人应为库区清漂捞渣作业人员投保人身意外伤害保险。

## 5.4 水情泥沙监测服务

**5.4.1** 物业服务人应建立健全水情泥沙监测服务规章制度、操作规程，并严格落实执行。

**5.4.2** 物业服务人应定期对水情泥沙监测设施设备进行巡查、维护，发现问题，及时报告水电站管理方组织维护维修处理。

**5.4.3** 物业服务人开展水情泥沙监测应符合以下规定：

- 1 监测人员应具备相关从业经验，符合岗位要求。
- 2 监测人员应正确佩戴个人防护装备。

3 严格遵守水情泥沙监测相关规章制度、操作规程，并依照监测工作内容、质量标准、工作频次等规定落实监测工作。

**5.4.4** 物业服务人应为水情泥沙监测作业人员投保人身意外伤害保险。

## 5.5 饮用水供水服务

**5.5.1** 物业服务人应建立饮用水供水服务人员健康档案，定期组织服务人员体检，取得健康证明。

**5.5.2** 物业服务人应每日对水源、成品水水质进行日常检测，并定期送相关专业机构进行检测，确保饮用水符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749的有关规定。

**5.5.3** 物业服务人应定期对生活水箱进行清洗，并确保水箱检查口盖板完好、加锁，水箱溢流管口、通气口防护罩、防护网完好。饮用水生产设施设备管理维护应符合现行国家标准《二次供水设施卫生规范》GB 17051 的有关规定。

**5.5.4** 物业服务人应加强饮用水生产厂区管理，工作人员进入厂区须获得允许，并做好进出登记。

**5.5.5** 物业服务人应委托专业单位对生活水生产设备进行维护保养，确保设施设备正常运行。

## 5.6 高原供氧服务

**5.6.1** 物业服务人应建立健全高原室内弥散供氧服务规章制度、作业规程，并落实执行。

**5.6.2** 物业服务人应每日巡查供氧系统设施设备，发现问题及时报告水电站管理方组织维修处理。

**5.6.3** 物业服务人应根据水电站海拔高度、供氧空间等因素，对室内空气中的氧气浓度进行调节控制，并应符合现行国家标准《高原地区室内空气弥散供氧（氧调）要求》GB/T 35414 的相关规定。

**5.6.4** 物业服务人应提示客户根据其自身情况选择弥散供氧空间氧调供氧等级。

## 5.7 交通车辆驾驶服务

**5.7.1** 物业服务人应根据水电站管理方要求及水电站实际情况，制定针对性交通车辆驾驶服务方案，并遵照落实执行。

5.7.2 物业服务人应加强车辆驾驶人员守法意识、安全意识、服务意识及相关服务知识、技能培训教育，驾驶人员驾驶车辆身体状态要求、观察要求、信号装置使用要求、安全装置使用要求、停车避让要求、典型路况与环境驾驶要求、交通事故处置等安全文明操作应符合现行行业标准《机动车驾驶人安全文明操作规范 第1部分：通用要求》GA/T 1773.1的相关规定。

5.7.3 物业服务人应熟悉掌握车辆使用说明书、车辆车况，并依照法律法规要求，定期检验检测车辆，取得检验合格证。

5.7.4 车辆驾驶人员每日运行前，应检查车辆安全技术性能，包括：轮胎、喇叭、刮水器、后视镜、灯光、制动、安全防护等装置检查。

5.7.5 物业服务人应保持车辆内外干净卫生，定时消毒杀菌。

## 5.8 便利店经营服务

5.8.1 物业服务人应根据水电站实际及客户需求特点，做好商品分类和结构设计、卖场区位划分和商品陈列布置、货品特点分析调整、进销存管理等便利店经营服务，为客户提供日用品购物服务。

5.8.2 物业服务人提供便利店服务应保证售卖商品的进货质量，并定期盘点，保证售卖商品质量。

5.8.3 物业服务人应加强便利店服务人员服务态度、服务意识培训教育，不断提高服务水平。

## 6 安全生产管理与应急处置

### 6.1 安全生产管理

6.1.1 物业服务人应设置安全生产管理机构或配备专（兼）职安全生产管理员，建立健全从管理机构到基层班组的安全生产、消防安全管理网络。

6.1.2 物业服务人应逐级落实全员安全生产、消防安全责任制，明确各级、各岗位安全职责，并定期对安全生产、消防安全责任制落实情况进行考核。

6.1.3 物业服务负责人及安全生产管理人员应经安全生产培训，取得安全生产资格证书。

6.1.4 物业服务人应加强安全生产、消防安全管理，并符合以下规定：

- 1 建立及执行安全生产、消防管理、卫生防疫等管理制度。
- 2 建立及执行安全生产、消防管理的资金、物资、技术人员投入制度，建立资金使用台账。
- 3 开展安全生产标准化、信息化建设。
- 4 构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制。
- 5 定期开展安全生产检查，制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为。
- 6 制定及执行危险作业管理制度，实行高处作业、有限空间作业、动火作业、破土作业、临时用电作业、断路作业等的审批管理和现场监护管理措施。



## 6.2 应急处置

6.2.1 物业服务人应定期开展危险源辨识和风险评估、应急资源调查，并根据风险评估和应急资源调查结果，完善应急物资配备。

6.2.2 物业服务人应编制生产安全事故应急预案，应符合现行国家标准《生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则》GB/T 29639的有关规定，并应与水电站管理方、当地政府应急预案相衔接。

6.2.3 物业服务人应定期组织生产安全事故应急预案演练，演练内容包括：综合演练、单项演练；演练形式包括：实战演练、桌面推演。

6.2.4 物业服务人应与水电站管理方、客户、相关方等签订安全生产管理协议，明确安全生产管理、消防责任义务。

6.2.5 物业服务人开展水电站物业服务，宜购买相关的责任保险。

## 7 评价与改进

### 7.1 评价形式与依据

7.1.1 水电站物业服务的评价应包括以下形式：

- 1 自我评价。
- 2 客户评价。
- 3 第三方评价。

7.1.2 水电站物业服务评价依据包括以下内容：

- 1 相关法律、法规、规章和标准。
- 2 合同约定。
- 3 相关工作制度。
- 4 服务质量记录、服务满意度调查与统计材料、综合管理评估、安全管理评估以及培训教育效果的评估与考核等。

### 7.2 服务评价与改进

7.2.1 物业服务人应建立质量评价与改进机制，依据评价结果制定相应的改进措施并落实。

7.2.2 物业服务人应建立检查机制，每月开展服务质量检查，并对检查情况进行统计、分析和改进。

7.2.3 物业服务人应定期对投诉、报修进行统计、分析和改进。

7.2.4 物业服务人宜自行开展或委托第三方组织进行满意度调查。对满意度调查结果进行分析，形成调查报告。满意度调查结果可作为服务与管理持续改进依据，制订和实施改进方案。

## 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的：采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

四川省住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

## 引用标准名录

- 1 《安全标志及其使用导则》GB 2894
- 2 《生活饮用水卫生标准》GB 5749
- 3 《二次供水设施卫生规范》GB 17051
- 4 《建筑消防设施的维护管理》GB 25201
- 5 《消防控制室通用技术要求》GB 25506
- 6 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 7 《电力安全工作规程 电力线路部分》GB 26859
- 8 《电力安全工作规程 发电厂和变电站电气部分》GB 26860
- 9 《空调通风系统运行管理标准》GB 50365
- 10 《食品安全管理体系 餐饮业要求》GB/T 27306
- 11 《公共场所卫生管理规范》GB 37487
- 12 《公共场所卫生指标及限值要求》GB 37488
- 13 《个体防护装备配备规范 第1部分：总则》GB 39800.1
- 14 《公共场所设计卫生规范 第1部分：总则》GB 37489.1
- 15 《旅游饭店管理信息系统建设规范》GB/T 26357
- 16 《企业标准体系 要求》GB/T 15496
- 17 《生活垃圾分类标志》GB/T 19095
- 18 《投诉处理指南》GB/T 17242
- 19 《特种设备事故应急预案编制导则》GB/T 33942
- 20 《人员密集场所消防安全管理》GB/T 40248
- 21 《高原地区室内空间弥散供氧（氧调）要求》GB/T 35414

- 22 《特种设备使用管理规则》TSG 08
- 23 《建筑消防设施检测技术规程》XF 503
- 24 《园林绿化养护标准》CJJ/T 287
- 25 《电梯维护保养规范》DB51/T 2239

四川省工程建设地方标准

四川省物业服务标准

Standard of property service in Sichuan Province

第 12 分册：水电站物业服务标准

Volume 12: Standard of hydropower station property service

DBJ51/T 219.12—2023

条文说明

四川省住房和城乡建设厅信息公开浏览专用



## 制定说明

为便于业主、物业服务人等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

四川省住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

## 目次

2	术 语	39
3	基本规定	40
3.1	服务合同	40
3.3	服务机构和场所	40
3.4	服务人员	40
	基础服务	42
4.2	建筑及附属设施设备维护管理	42
5	专项服务	45
5.6	高原供氧服务	45
6	安全生产管理与应急处置	47
6.1	安全生产管理	47
6.2	应急处置	47

四川省住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

## 2 术语

**2.0.1** 水电站物业服务区域主要包括水电站配套的办公、生产、生活区域。物业服务人可根据水电站管理方需求，为水电站提供常规物业服务，以及生产区域门岗值守，生产安全黄线以外道路、通道、绿化及附属设施设备的维护管理，大坝值守、水情泥沙监测，清漂捞渣等专项服务。

**2.0.2** 水电站专业技术支持及服务的供应商主要包括：电梯维护保养、消防设施设备维护保养、生活用水设施设备维护保养、污水处理设施设备维护保养等专业技术机构、单位。

**2.0.11** 水电站需定期对拦污坝及周边水域水面出现的树枝、固体杂物、水生植物等垃圾进行打捞，以保障水电站生产设施设备的运行安全。

### 3 基本规定

#### 3.1 服务合同

**3.1.1** 水电站物业服务具有一定特殊性，物业服务人开展物业服务应当具备相应的办公、生活、生产条件，例如：办公、生活用房，生产生活用水，生产生活用电，网络通信，以及办公、生活区域与生产区域之间的通勤交通工具等基本工作条件。因此，在物业服务合同中还应当明确物业服务办公、生活等工作条件配置情况。

#### 3.3 服务机构和场所

**3.3.2** 水电站物业服务所需的服务设施设备，如：

- 1 办公设备类：计算机、打印机、复印机、办公家具等。
- 2 环境维护类：扫/洗地机、石材养护设备、尘推、剪草机、喷药机等。
- 3 秩序维护类：对讲机、防恐器具、巡更设备、警戒物品等。
- 4 工程维护类：电钻、电锤、焊接设备、摇表、网络测线仪等。

#### 3.4 服务人员

**3.4.4** 水电站生产区域是水电站电能生产的核心区域，存在较大的风险，因此物业服务人尤其应加强水电站生产区域服务人员

安全意识、安全知识教育培训，应建立完善新员工公司级、项目级、班组级三级安全生产教育培训，考核合格后上岗，定期继续教育等制度，并严格落实执行。

## 4 基础服务

### 4.2 建筑及附属设施设备维护管理

4.2.4 物业服务人开展供配电系统及照明管理维护应符合以下规定：

3 依照柴油发电机维护保养要求，柴油发电机每月应空载试运行 1 次，每年应带载试运行 1 次。

4.2.5 物业服务人开展电梯设备管理应符合以下规定：

1 依照《电梯维护保养规则》TSG T5002 相关规定，电梯维保单位应当制定应急措施和救援预案，每半年至少针对本单位维保的不同类别（类型）电梯进行一次应急演练；设立 24 h 维保值班电话，保证接到故障通知后及时予以排除；接到电梯困人故障报告后，维保人员及时抵达所维保电梯所在地实施现场救援，直辖市或者设区的市抵达时间不超过 30 min，其他地区一般不超过 1 h；电梯维保单位每年度至少进行一次自行检查，并且向使用单位出具具有自行检查和审核人员签字、加盖维保单位公章或者其他专用章的自行检查记录或报告。

同时，依照《电梯维护保养规则》TSG T5002 相关规定，电梯的维保项目分为半月、季度、半年、年度等四类。维保单位应当依据各附件的要求，按照安装使用维护说明书的规定，并且根



据所保养电梯使用的特点，制定合理的维保计划与方案，对电梯进行清洁、润滑、检查、调整，更换不符合要求的易损件，使电梯达到安全要求，保证电梯能够正常运行等。

**4.2.9 物业服务人开展消防设施设备维护管理应符合以下规定。**

1 水电站物业自动消防系统主要包括：火灾自动报警及联动系统、自动喷水灭火系统、消火栓系统、防排烟系统、防火卷帘系统、气体灭火系统、应急照明疏散指示系统、消防广播及通信系统等。

2 依照现行国家标准《建筑灭火器配置验收及检查规范》GB 50444 的规定，灭火器维修期限见表1，灭火器报废期限见表2。

**表 1 灭火器维修期限**

灭火器类型		维修期限
水基灭火器	手提式水基型灭火器	出厂期满 3 年,首次维修以后每满 1 年
	推车式水基型灭火器	
干粉灭火器	手提式（贮压式）干粉灭火器	出厂期满 5 年,首次维修每满 2 年
	手提式（储气瓶式）干粉灭火器	
	推车式（贮压式）干粉灭火器	
	推车式（储气瓶式）干粉灭火器	
洁净气体灭火器	手提式洁净气体灭火器	出厂期满 5 年,首次维修每满 2 年
	推车式洁净气体灭火器	
二氧化碳灭火器	手提式二氧化碳灭火器	出厂期满 5 年,首次维修每满 2 年
	推车式二氧化碳灭火器	

表 2 灭火器报废期限

灭火器类型		报废期限/年
水基型灭火器	手提式水基型灭火器	6
	推车式水基型灭火器	
干粉灭火器	手提式（贮压式）干粉灭火器	10
	手提式（储气瓶式）干粉灭火器	
	推车式（贮压式）干粉灭火器	
	推车式（储气瓶式）干粉灭火器	
洁净气体灭火器	手提式洁净气体灭火器	10
	推车式洁净气体灭火器	
二氧化碳灭火器	手提式二氧化碳灭火器	12
	推车式二氧化碳灭火器	

## 5 专项服务

### 5.6 高原供氧服务

5.6.3 依据《高原地区室内空间弥散供氧（氧调）要求》GB/T 35414 规定，不同级别高原弥散供氧空间的氧气浓度要求见表 3。

表 3 不同级别高原弥散供氧空间的氧气浓度要求

海拔高度 /m	大气压力		A 级		B 级		C 级	
	mmHg	kPa	氧气浓度 /%	生理等效高度 /m	氧气浓度 /%	生理等效高度 /m	氧气浓度 /%	生理等效高度 /m
3 000	525.8	70.1	>24.3	<1 800	23.2 ~ 24.3	1 800 ~ 2 200	22.3 ~ 23.2	2 200 ~ 2 500
3 500	493.2	65.8	>24.7	<2 200	23.4 ~ 24.7	2 200 ~ 2 600	22.3 ~ 23.4	2 600 ~ 3 000
4 000	462.2	61.6	>25.0	<2 600	23.6 ~ 25.0	2 600 ~ 3 100	22.3 ~ 23.6	3 100 ~ 3 500
4 500	432.9	57.7	>25.3	<3 000	23.8 ~ 25.3	3 100 ~ 3 500	22.4 ~ 23.8	3 500 ~ 4 000
5 000	405.2	54.0	>25.5	<3 500	23.9 ~ 25.5	3 500 ~ 4 000	22.4 ~ 23.9	4 000 ~ 4 500
5 500	378.7	50.5	>27.3	<3 500	25.5 ~ 27.3	3 500 ~ 4 000	22.9 ~ 25.9	4 000 ~ 4 500

高原弥散供氧空间最大氧气浓度要求见表 4。

表 4 高原弥散供氧空间最大氧气浓度要求

海拔高度/m	大气压力		允许最大氧气浓度/%
	mmHg	kPa	
3 000	525.8	70.1	25.7
3 500	493.2	65.8	26.3
4 000	462.2	61.6	26.8
4 500	432.9	57.7	27.5
5 000	405.2	54.0	28.1
5 500	378.7	50.5	28.7

5.6.4 依据《高原地区室内空气弥散供氧（氧调）要求》GB/T 35414 规定，氧调供氧等级按下列要求确定：

1 急进高原的人员（居住低海拔地区（海拔 3 000 m 以下）人员乘飞机、火车等交通工具在数小时内直达并暴露到高海拔（海拔 3 000 m 以上）地区），高原弥散供氧空间氧调宜采用 A 级。

2 短居高原的人员（居住低海拔地区（海拔 3 000 m 以下）地区人员到高原地区停留少于 3 个月），高原弥散供氧空间氧调宜采用 A 级，或者 B 级。

3 久居高原的人员（居住高海拔（海拔 3 000 m 以上）地区或居住低海拔地区（海拔 3 000 m 以下）人员到高原地区连续居住 3 个月及以上），高原弥散供氧空间氧调宜采用 B 级。

## 6 安全生产管理与应急处置

### 6.1 安全生产管理

**6.1.1** 物业服务人应根据有关法律法规规定和企业实际，设立安全生产管理机构或配备专（兼）职安全生产管理人员。同时，应明确本场所消防安全责任人。消防安全责任人可根据实际需要确定本场所消防安全管理人。承包、租赁场所的承租人是其承包、租赁范围消防安全责任人。

### 6.2 应急处置

**6.2.1** 物业服务人应根据水电站生产特点，定期进行危险源辨识、风险评估、事故情景预先设定等工作，并结合应急资源现状调查结果，进行应急物资、装备匹配性分析，配置完善的应急物资，提升应急处置能力，实现风险自辨自控、隐患自查自清。

**6.2.2** 生产安全事故应急预案体系应包括：综合应急预案、专项应急预案、现场处置方案。专项应急预案及现场处置方案应主要包括：泥石流、地震、洪水等自然灾害以及火灾事故等的应急、处置方案，以应急处置为核心，做到职责明确、程序规范、措施科学，尽可能简明化、图表化、流程化。

**6.2.3** 生产安全事故应急预案演练按目的与作用分为检验性演练、示范性演练和研究性演练。各种类型的演练应讲究实效，相互配合，互为补充。