

附件 1

物业管理区域高空坠物防范提醒

一、物业服务企业注意事项

（一）对物业管理区域内高空架设的公共设备及其配件，如监控设备、太阳能设备、空调架、空调压缩机等的完好性、稳固性、安全性，开展定期巡查和台风暴雨等天气来临前的专项检查。

（二）对高空架设的公共设施及其配件，如招牌、门窗、层架、雨棚、防盗网、防爬刺等完好性、稳固性、安全性，开展定期巡查和台风暴雨等天气来临前的专项检查。

（三）对建筑幕墙、瓷砖和隔热层等外墙装饰物的防渗漏情况、完好性、牢固性，开展定期巡查和台风暴雨等天气来临前的专项检查，查看是否存在空鼓、破碎、开裂等现象。

（四）对公共区域的树木进行定期检查、修剪，在台风暴雨等天气来临前应进行必要的加固。

（五）对公共的高空平台、屋顶绿植和其他摆件安全情况开展定期巡查，在台风暴雨等特殊天气来临前应进行必要的加固、防护甚至撤离。

（六）对检查中发现的问题及时处置，如开展修缮、更换、保养等工作。

（七）物业服务企业或与物业服务企业聘请的施工单位相关工作人员在物业管理区域开展高空作业时，物业服务企业安全负责人应进行作业前技术交底，要求作业方按照《深圳市零星作业安全巡查要点》的相关要求，做好作业区域隔离、防护及作业人的安全防护；作业期间，物业服务企业应开展不定期的巡查；如遇台风暴雨等特殊天气，应协调作业方停止作业，将作业工具、物料转移至安全地带。

（八）提醒住户做好户内上述事项的日常检查、台风暴雨等特殊天气来临前的专项检查及防范工作。

（九）在物业管理区域开展高空坠物、高空抛物的安全及相关法规的宣传。

二、业主（使用人）注意事项

（一）不得对住宅进行违规搭建、改建，不得占用公共区域并进行违规搭建、改建。

（二）不应违规在房顶、阳台、窗口及外墙堆放、吊挂杂物和其他附属物。

（三）对住户自身架设在高空的设施及其配件，如招牌、空调架、空调压缩机、雨棚、防盗网、外延式晾衣架的完好性、稳固性、安全性进行定期检查，在台风暴雨等天气来临前进行专项检查和必要的加固。

（四）对户内的门窗进行完好性、稳固性、安全性进行检查，在台风暴雨等天气来临前进行专项检查和必要的加固。

（五）对住户自有的平台、阳台上摆放的植物及摆件的稳

固性、安全性进行定期检查，杜绝超出外墙、松动、移位等情况。在台风暴雨等天气来临前进行专项检查和必要的加固。

（六）对住宅阳台、外墙的防渗漏情况和完整性进行检查，查看是否存在墙体开裂、破损、渗漏等现象。

（七）对检查中发现的问题及时开展保养、维修、更新、修缮等工作。对于外墙出现问题的，可报告物业管理单位进行统一处置。

（八）杜绝高空抛物行为。

三、门窗检查步骤

（一）查框架：查看整体框架是否水平、垂直，是否变形、移位，框架与墙体间的密封胶是否松动、开裂，框架与门页（窗扇）间的密封条是否脱落、破损。

（二）查玻璃：观察玻璃间是否有雾气（特指中空玻璃），玻璃是否有裂痕、破损。

（三）查密封胶：查看门页（窗扇）中玻璃与门（窗）框间的密封胶是否有破损、脱落。

（四）查配件：查看固定框架的螺丝、外推式窗扇和门页的上下铰链、推拉窗的滑轮、窗扇螺丝、门（窗）把手是否锈蚀、松动、断裂。

（五）开关测试：进行门窗的推拉测试，感受推拉过程是否畅顺，推拉声是否异常。

（六）排水测试：倒些水检查窗槽排水孔排水是否顺畅，以排查漏水、渗水情况。

四、高空架设的其他设施及配件的检查步骤

（一）查铆钉：查看支架与墙体、支架上架设物铆接处的铆钉是否完整，是否存在松动、开裂、锈蚀等情况。

（二）查支架：查看支架是否存在倾斜、锈蚀严重、开裂、松动等现象。

（三）查架设物：查看架设物是否存在移动、锈蚀严重、破损、零件缺失等现象。

五、高处（悬空）作业巡查要点

（一）查持证上岗情况：查看作业人员是否持有高空作业证。

（二）查作业警戒情况：高处（悬空）作业下方是否设有安全警戒区，是否设有明显警戒标志，施工方是否有专人进行现场监护，杜绝单人作业。

（三）查防护情况：高处（悬空）作业人员是否正确穿戴安全帽、安全带、安全绳、防滑鞋等安全防护用品；安全带、安全绳是否破损，是否有打结现象，各部件是否有松动脱落现象，超过三米的安全绳是否加装缓冲器；操作平台的临边是否设置防护栏杆，操作平台材质和承载力是否满足要求，平台是否设置在临时设施上，平台是否稳定可靠；涉及轻质型材屋面（如彩钢板）上作业，是否搭设临时走道板；涉及到洞口作业时，是否有采用盖板覆盖或者加装防护栏、防护网等防坠落措施。

（四）查作业行为：是否存在高处投掷工具、材料和杂物

行为；使用的工具是否有防掉绳，用完的工具是否随手放入工具袋；同一梯子、平台上或垂直面是否存在违规两人同时作业；是否违规带人移动梯子或平台；是否存在轻质型材上行走行为；是否在未固定、无防护设施的构件及管道上进行作业或通行；是否存在使用座板式单人吊具和自制吊篮现象；悬空作业是否有牢固的立足处，是否有可靠的防坠落安全带、安全绳悬挂点；是否配置登高和防坠落装置和设施。

六、相关法规

《中华人民共和国民法通则》第一百二十六条规定：建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的，它的所有人或者管理人应当承担民事责任，但能够证明自己没有过错的除外。

《中华人民共和国侵权责任法》第八十五条规定：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。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿；

第八十七条规定：从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害，难以确定具体侵权人的，除能够证明自己不是侵权人的外，由可能加害的建筑物使用人给予补偿。