坪山区小散工程和零星作业安全管理暂行办法

第一条【目的】 为加强坪山区小散工程和零星作业的安全监督管理，压实主体责任，推动各类小散工程和零星作业活动依法依规实施，减少因小散工程和零星作业引起的生产安全事故，保障人民群众生命和财产安全，根据《中华人民共和国安全生产法》、《广东省安全生产条例》、《深圳市安全管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等相关规定，结合坪山区实际，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于在坪山区行政区域内从事小散工程的新建、改建、扩建和拆除等有关活动和零星作业的

安全生产及其监督管理。

小散工程和零星作业安全生产纳管，不作为确认相关工程建设活动或零星作业活动合法性的依据，不视为对违法建设施工或违法生产作业的许可。

本办法所称的小散工程，是指按规定无需办理施工许可手续或因历史遗留问题无法办理施工许可手续的小型建设工程（含土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程）。具体包括：

（一）工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方

米以下（以下统称“限额以下”）的小型房屋建筑工程（包括房屋建筑及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装）；

（二）限额以下的水务、道路交通、城市管理等市政基础设施工程；

（三）限额以下的各类地下管线施工工程；

（四）限额以下的公共建筑、商铺、办公楼、厂房等非住宅类房屋装饰装修；

（五）限额以下的历史遗留违法建筑二次装修工程；

（六）竣工验收合格后的住宅室内装饰装修；

（七）建筑面积在500平方米以下的房屋拆除工程；

（八）土地平整、生态修复、园林绿化等需要对外接受工程弃土，消纳量在20万方以下的零星纳土工程；

（九）其他需纳入小散工程予以安全生产监管的建设活动。

本办法所称的零星作业，是指以营利为目的，在法定的公共区域进行的存在高处坠落、触电、物体打击、坍塌等特定安全风险且依法无需许可审批的小规模非工程建设类生产作业活动。具体包括：

（一）小规模的空调、太阳能、雨棚、防盗网等非主体工程配套设备设施的安装、维护、拆除作业；

（二）小规模的建筑外墙清洗、修补等各类建筑外墙零星高处作业；

（三）小型临街广告牌的安装、维护、拆除作业；

（四）小规模的新能源汽车充电设施的安装、维护、拆除作业；

（五）小规模的展台、布景等搭设、拆除作业；

（六）其他需予以安全生产纳管的零星作业活动。

在居民住宅以及生产经营单位内部进行的零星作业安全监管，按照有关法律法规执行，不适用本办法。

第三条【除外规定】 我区相关国家机关、事业单位作为建设单位或业主单位的小散工程和零星作业，由相关国家机关、事业单位依法自行履行安全生产统一协调、管理职责，不适用本办法。

依法应纳入施工许可等相关许可管理范围的建设工程和零星作业的安全生产，由法定主管部门依职责分工进行监管，不适用本办法。

第四条【其他情形】 以下情形按有关规定进行监督管理：

（一）临时建设工程的安全生产，依据《深圳市临时用地和临时建筑管理规定》等相关规定进行监督管理；

（二）对非法占用土地的违法行为，以及未取得建设工程规划许可或未按建设工程规划许可规定进行建设等违法行为，由规划土地监察部门依法进行查处。

第五条【监管原则】 小散工程和零星作业的监管遵循属地管理和行业督导相结合的原则，由各街道办事处统筹管理本辖区范围内的小散工程和零星作业，各行业主管部门督导本行业范围内的小散工程和零星作业。

第六条【街道办事处职责】 各街道办事处落实属地监管责任，统筹本辖区小散工程和零星作业的日常监管整治工作。具体职责：

（一）建立完善辖区内小散工程和零星作业监管机制，确定小散工程和零星作业的监管机构，配备专业人员，具体负责辖区小散工程和零星作业的开工备案、监督管理、日常巡查和查处整治工作。

（二）建立辖区小散工程和零星作业网格化监管体系，把小散工程和零星作业的监管任务细分到网络单位，具体的监管职责落实到单位和责任人，实行网格化监管。

（三）受理物业管理区域外的小散工程和零星作业的开工备案，对建设单位或个人提交的资料、小散工程和零星作业施工企业资质等进行审查把关，提前告知安全生产注意事项和禁止行为等。

（四）监督物业管理区域内小散工程和零星作业的开工备案执行情况；及时收集物业管理公司备案的小散工程和零星作业情况；对物业管理区域内的小散工程和零星作业进行抽查，监督其安全管理职责落实情况。

（五）建立日常巡查制度，对辖区内的小散工程和零星作业进行日常巡查。对已办理开工备案手续的小散工程和零星作业，组织人员定期巡查检查；发现未办理开工备案手续的小散工程和零星作业，予以制止，督促其办理开工备案手续；对于小散工程和零星作业存在违法违规行为的，及时予以制止并依法查处。

（六）采用多种方式开展小散工程和零星作业安全宣传工作，充分发挥综合网格、社区工作站、工业园区、物业管理公司的作用，将小散工程和零星作业开工备案制度和防范事故安全知识宣传“到户到人”，提高广大民众安全意识，防范一线作业人员违章违规操作，并鼓励发动市民积极举报小散工程和零星作业的违法违规行为。

（七）及时核实并依法处理任何单位或个人的投诉举报、物业管理公司上报的小散工程和零星作业违法违规行为，对于不能制止或查处的违法违规行为，及时报告区相关部门进行查处。

第七条【各行业主管部门职责】 区住建、交通、水务等建设工程主管部门依各自职责分工，分别负责统筹指导本辖区内相关小散工程安全生产监督管理工作。

区安全监管、公安消防监管、物业管理、城市管理、教育、

卫生、文体旅游等监管部门按照各自监管职责分工，分别负责

统筹督导零星作业安全生产违法行为或其他违法行为的查处工

作。

区相关行业主管部门根据“管行业必须管安全、管业务必

须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，依各自职责分工

履行各自行业领域小散工程和零星作业安全生产管理职责。

第八条【建设单位或个人的责任】 建设单位或个人对小散工程和零星作业的安全生产负以下责任：

（一）建设单位或个人应当严格按照本办法规定办理开工备案手续，自觉接受监管单位的监督管理，不得拒绝、阻碍监管单位按照规定对小散工程和零星作业进行监督和检查。

（二）建设单位或个人应当将各类小散工程和零星作业委托给具备相应资质和具备安全生产条件的企业进行施工，并与其签订书面合同，明确双方关于安全生产方面的权利义务；禁止将小散工程和零星作业委托给非企业组织（如个人、包工头等）和不具备相应资质的企业。

（三）建设单位或个人应当按照小散工程和零星作业的注意事项和禁止性行为或者相关安全生产标准指引，对小散工程和零星作业进行核实检查和随机抽查。发现存在不符合安全生产条件或者存在安全隐患的，应当及时制止，并上报监管单位；鼓励建设单位或个人委托有资质的第三方机构对小散工程和零星作业进行监管。

（四）小散工程和零星作业完工前的整个施工作业期间，应将《坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书》、《小散工程和零星作业安全风险告知书》、《小散工程和零星作业安全检查要点》等张贴于施工作业现场显著位置。

第九条【企业主体责任】 承接小散工程和零星作业的勘察、设计、施工企业对相关建筑活动安全生产负主体责任。

（一）勘察、设计、施工企业应当严格按照国家法律、法规及相关标准、规范、规章、规程开展小散工程和零星作业，确保小散工程和零星作业的质量和安全。

（二）小散工程和零星作业的施工单位应当加强小散工程和零星作业的安全管理，提升企业安全管理水平，并严格执行以下规定：

1、制定安全可靠的施工作业方案，施工作业方案应经企业审批盖章，严格落实各项安全生产措施，使用符合安全生产要求的安全防护用品，加强施工现场的管理，防范施工现场违规违章施工操作行为；

2、建立健全安全生产教育培训制度，加强对施工作业人员的安全生产培训教育，禁止未经安全生产培训教育合格的人员上岗作业；

3、依法为职工缴纳工伤保险费。鼓励为从事高处施工作业等危险作业的职工办理意外伤害保险，支付保险费。

第十条【物业管理公司责任】 物业管理公司应当加强物业管理区域内小散工程和零星作业的监督管理：

（一）受理物业管理区域内的小散工程和零星作业的开工备案，对建设单位或个人提交的资料、小散工程和零星作业施工企业资质等进行审查把关，提前告知安全生产注意事项和禁止行为等，并及时将开工备案信息上报给所属街道办事处。

（二）建立健全物业管理区域日常巡查制度，定期巡查物业管理区域内的小散工程和零星作业，发现未办理开工备案手续、擅自进行小散工程和零星作业的或者小散工程和零星作业存在其他违法违规行为的，及时予以制止；已造成事实后果或者拒不改正的，及时报告辖区街道办事处依法处理。

（三）将本办法关于小散工程和零星作业的要求及相关禁止性事项在物业管理区域进行广泛宣传教育，强化物业区域人员安全生产意识，减少和防范小散工程和零星作业违法违规行为发生，充分发动物业小区人员积极举报安全生产隐患或违法违规行为。

第十一条【开工备案制度】 小散工程和零星作业实行开工备案制度。

（一）小散工程和零星作业开工前，建设单位或个人应主动办理开工备案手续:在物业管理区域进行小散工程和零星作业的，向物业管理公司办理开工备案手续；不在物业管理区域进行小散工程和零星作业的，向所在街道办事处办理开工备案手续。

（二）小散工程和零星作业完工后，建设单位或个人应当向物业管理公司或街道办事处办理备案销号。

第十二条【开工备案程序】 建设单位或个人在开工前应根据《坪山区小散工程和零星作业开工备案指引（范本）》（见附件1）准备相关资料，填写《坪山区小散工程和零星作业开工备案申请表（范本）》（见附件2），报送物业管理公司或街道办事处办理开工备案手续，领取《坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书》（见附件3），同时签订《小散工程和零星作业安全风险告知书》（见附件5）和《履行小散工程和零星作业施工安全责任承诺书》（见附件6）。

第十三条【日常巡查要求】 各街道办事处、各行业主管部门、物业管理公司在组织开展小散工程和零星作业日常巡查检查时，对小散工程和零星作业建设单位或个人，应当重点进行以下方面的检查：

（一）是否办理开工备案手续。

（二）是否委托具备相应资质的企业施工作业。

（三）作业人员是否经过培训上岗（特种作业人员需经过培训并持证上岗）。

（四）作业人员是否正确穿戴劳保用品。

（五）施工作业区域是否有护栏围挡、警示标志等安全防护措施。

（六）是否在明显位置张贴《坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书》、《小散工程和零星作业安全风险告知书》、《小散工程和零星作业安全检查要点》等相关文书。

（七）对照《小散工程和零星作业安全检查要点》，逐条进行现场检查，确定是否存在安全隐患和违法违规行为。

日常巡查检查过程中，凡发现未办理开工备案手续、擅自进行零星施工活动或者存在违法违规行为的，及时制止、查处并督促整改；发现应当办理施工许可证而未办理施工许可证和监督手续，擅自开工建设的违法行为的，立即制止并及时抄报区相关部门依法查处。

第十四条【建立考评机制】 安全管理委员会办公室将各街道办事处、各行业主管部门开展小散工程和零星作业监督管理工作情况纳入年度安全生产责任制考核范围进行考核，进行定期或不定期抽查，对工作不力的单位进行通报批评，对情节严重的提请区政府实施责任追究。

第十五条【行政处罚、责任追究】 对小散工程和零星作业建设单位或个人，以及承接小散工程和零星作业的勘察、设计、施工企业，存在重大安全隐患和违法违规行为的，由街道办事处相关执法监管部门依据有关法律、法规、规定予以行政处罚；超出街道办事处相关执法监管部门行政处罚权限的，移送区级相关执法监管部门予以行政处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第十六条【释义】 本办法所称建设单位或个人，是指投资进行小散工程和零星作业的任何单位或者个人。

第十七条【健全机制】 各街道办事处、各行业主管部门应当依照本办法制定本辖区、本部门、本行业小散工程和零星作业安全监督管理办法或方案、措施，并抓好落实。

第十八条【解释单位】 本办法由住房和建设局负责解释。

第十九条【文件时效】 本办法自2018年8月1日起施行，有效期2年。

附件：[1.坪山区小散工程和零星作业开工备案指引](http://www.gzcc.gov.cn/UploadFiles/gzccweb/upload/ZWGK/14/12/11/20141211151530_1171.doc%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.gzcc.gov.cn/Government/_blank)

[2.坪山区小散工程和零星作业开工备案申请表](http://www.gzcc.gov.cn/UploadFiles/gzccweb/upload/ZWGK/14/12/11/20141211151620_0562.doc%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.gzcc.gov.cn/Government/_blank)

[3.坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书](http://www.gzcc.gov.cn/UploadFiles/gzccweb/upload/ZWGK/14/12/11/20141211151701_6044.doc%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.gzcc.gov.cn/Government/_blank)

 4.相关法律法规依据及责任主体

 5.小散工程和零星作业安全风险告知书

6.履行小散工程和零星作业施工安全责任承诺书

7.小散工程和零星作业安全检查要点

8.坪山区小散工程和零星作业安全管理工作流程图

附件1

坪山区小散工程和零星作业开工备案指引（范本）

一、开工备案应提交的资料

申请办理小散工程和零星作业开工备案手续时，建设单位或个人应提供以下资料：

（一）限额以下小型工程（限额以下小型工程是指工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下建筑工程）

1.建设单位或个人的身份证明文件；

2.与施工企业签订的工程承发包合同；

3.施工企业的资质证明文件；

4.经施工企业审批签字盖章的施工方案。

（二）房屋装饰装修（含住宅室内装饰装修和限额以下的非住宅装饰装修）

1.房屋所有权证（或者证明其合法权益的有效凭证）；

2.申请人身份证件；

3.与装饰装修企业签订的工程承发包合同；

4.经装饰装修企业审批签字盖章的装饰装修方案；

5.装饰装修企业的相关资质证书的复印件；

6.拆改燃气管道和设施的，需提交批准文件。

（三）除上述限额以下小型工程、房屋装饰装修以外的其他小散工程和零星作业（如零星安装、零星高处施工作业活动等）

1.建设单位或个人的身份证明文件；

2.与施工企业签订的书面施工合同；

3.施工企业的资质证明文件；

4.经施工企业审批签字盖章的施工方案。

二、开工备案详细程序

建设单位或个人应当按照下列程序办理开工备案手续：

（一）建设单位或个人填写《坪山区小散工程和零星作业开工备案申请表》；

（二）建设单位或个人持加盖单位印鉴（个人签名）的申请表，附开工备案应提交的资料，向开工备案单位提出申请（在物业管理区域进行小散工程和零星作业的，向物业管理公司办理开工备案手续；不在物业管理区域进行小散工程和零星作业的，向所在街道办事处办理开工备案手续；街道办事处要及时收集物业管理公司备案的小散工程和零星作业情况）；

（三）开工备案单位在收到建设单位或个人报送的申请表和所附资料文件后，对于符合条件的小散工程和零星作业，应当自收到申请之日起2个工作日内签发《坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书》，同时将签订好后的《小散工程和零星作业安全风险告知书》和《履行小散工程和零星作业施工安全责任承诺书》发给建设单位或个人；对于资料文件不齐全或者失效的，应当限期要求建设单位或个人补正；对于不符合开工备案条件的，应当自收到申请之日起1个工作日内通知建设单位或个人，并说明理由。

（四）小散工程和零星作业完工后，建设单位或个人应当向物业公司或街道办事处办理备案销号。

附件2

坪山区小散工程和零星作业开工备案申请表（范本）

|  |
| --- |
| **一、基本信息** |
| 小散工程和零星作业名称 |  | 地点 |  |
| 建设单位或个人名称 |  | 负责人姓名 |  |
| 施工企业名称 |  | 负责人姓名 |  |
| 小散工程和零星作业类别（在对应项目上打√） | 1.限额以下小型工程建设 □ ；2.住宅室内装饰装修 □ ；3.房屋拆除工程□ ；4.建筑外墙零星高处作业 □ ；5.零星安装、维护、拆除作业□ ；6.充电装置的安装、维护、拆除作业□ ；7.展台、舞台的搭设、拆除作业□ ；8.零星起重吊装作业□ ；9.零星纳土工程□；10.其他小散工程、零星作业□ 。 |
| 建设规模 | 总投资：万元；建筑面积：平方米； |
| 建筑废弃物情况 | 产生量： 吨；运输渠道： ；去向： 。 |
| **二、开工备案资料** |
| 按照《坪山区小散工程和零星作业开工备案指引（范本）》提供（可将资料清单作为附件） |
| **三、备注** |
| 1.申请单位（个人）应准确填写小散工程和零星作业基本信息；2.申请单位（个人）应如实提供相关资料，并承担由此引起的法律责任。 |

申请日期：年月 日 建设单位或个人（盖章/签字 ）

经办人： 联系电话：

附件3

坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书（范本）

|  |  |
| --- | --- |
| 小散工程和零星作业名称 |  |
| 小散工程和零星作业地址 |  |
| 小散工程和零星作业类别 |  |
| 小散工程和零星作业规模及计划工期  | 总投资 万元；建筑面积 平方米；计划工期： |
| 建筑废弃物情况 | 产生量： 吨；运输渠道： ；去向： 。 |
| 建设单位或个人 |  |
| 施工企业 |  |

一、本小散工程和零星作业的建设单位或个人已将有关资料报我单位办理开工备案，资料齐全、合法有效。

二、小散工程和零星作业的建设、施工企业应严格按照相关标准规范、规程组织施工，认真遵守相关安全生产管理规定，认真做好安全生产和文明施工措施，确保工程质量和施工安全。

三、《坪山区小散工程和零星作业开工备案证明书》为一式三份，开工备案单位和建设单位或个人各一份，其余一份张贴于施工现场。

四、任何单位或个人发现存在违法违规施工行为或安全生产隐患的，可致电“12350”安全生产举报投诉特服电话进行举报。

 监管单位（盖章）

年 月 日

附件4

相关法律法规依据及责任主体

一、住宅室内装饰装修管理办法（节选）

　　第三十四条 装修人因住宅室内装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，由城市房地产行政主管部门责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任。

　　第三十五条 装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处5百元以上1千元以下的罚款。

　　第三十六条 装修人违反本办法规定，将住宅室内装饰装修工程委托给不具有相应资质等级企业的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处5百元以上1千元以下的罚款。

　　第三十七条 装饰装修企业自行采购或者向装修人推荐使用不符合国家标准的装饰装修材料，造成空气污染超标的，由城市房地产行政主管部门责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任。

　　第三十八条 住宅室内装饰装修活动有下列行为之一的，由城市房地产行政主管部门责令改正，并处罚款：

　　(一)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间的，或者拆除连接阳台的砖、混凝土墙体的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款;

　　(二)损坏房屋原有节能设施或者降低节能效果的，对装饰装修企业处1千元以上5千元以下的罚款;

　　(三)擅自拆改供暖、燃气管道和设施的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款;

　　(四)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，对装修人处5百元以上1千元以下的罚款，对装饰装修企业处1千元以上1万元以下的罚款。

　　第三十九条 未经城市规划行政主管部门批准，在住宅室内装饰装修活动中搭建建筑物、构筑物的，或者擅自改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗的，由城市规划行政主管部门按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处罚。

　　第四十条 装修人或者装饰装修企业违反《建设工程质量管理条例》的，由建设行政主管部门按照有关规定处罚。

　　第四十一条 装饰装修企业违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业的，或者对建筑安全事故隐患不采取措施予以消除的，由建设行政主管部门责令改正，并处1千元以上1万元以下的罚款;情节严重的，责令停业整顿，并处1万元以上3万元以下的罚款;造成重大安全事故的，降低资质等级或者吊销资质证书。

第四十二条 物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反本办法规定的行为不及时向有关部门报告的，由房地产行政主管部门给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费2至3倍的罚款。

二、深圳市住房建设领域“房中房”专项整治工作指引（节选）

（一）依法查处整治“房中房”涉及的擅自损坏、变动房屋承重结构、主体结构、功能结构等违法改建行为。对于“房中房”涉及的擅自变动房屋承重结构、主体结构或功能结构的以下违法改建行为：将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房；将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；擅自拆改燃气管道和设施；擅自超过设计标准或规范增加楼面荷载，由街道“房中房”整治工作小组及参与单位依法从严查处并责令限期整改；未按期限整改完成的，根据《广东省物业管理条例》第五十五条第一、三项，第六十八条第一、三项有关规定，报区建设主管部门进行处罚。

（二）依法查处整治“房中房”涉及的违法分割出租行为。对于房屋所有人或承租人擅自将房屋分割出租，且最小出租单位低于人均租住面积 6 平米的行为，由街道综合执法部门依法从严查处并责令限期整改，未按期限整改完成的，根据市消安全管理委员会办公室制定的“房中房”安全综合整治标准处理。

（三）依法查处整治“房中房”涉及的将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的违法行为。对于“房中房”涉及违法将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住的行为，由街道“房中房”整治工作小组及参与单位依法从严查处并责令限期整改，未按期限整改完成的，根据《商品房屋租赁管理办法》第八条“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。”和第二十二条“违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。”报规划行政部门进行处罚。

（四）依法查处整治“房中房”涉及的擅自占用、改建或移装物业共用部位或设施设备等违反物业管理的行为。对于“房中房”涉及损坏或者擅自占用、改建物业共用部位、损坏或者擅自占用、移装共用设施设备等违反物业管理的行为，由街道“房中房”整治工作小组及参与单位依法从严查处并责令限期整改，未按期限整改完成的，根据《广东省物业管理条例》第五十五条第六、七项，第六十八条第四项有关规定，报规划行政部门进行处罚。

（五）依法查处整治“房中房”涉及的违法装修装饰（包括二次装修工程）的行为。对于“房中房”涉及的未申报登记擅自进行装修装饰（包括二次装修工程）的行为，由街道“房中房”整治工作小组及参与单位依法从严查处并责令限期整改，未按期限整改完成的，根据《住宅室内装饰装修管理办法》第三十五条“装修人未申报登记进行住宅室内装饰装修活动的，由城市房地产行政主管部门责令改正，处 5 百元以上 1 千元以下的罚款”。报规划行政部门进行处罚。

三、广东省物业管理条例（节选）

第五十五条 物业管理区域内禁止下列行为:

(一)损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(二)违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(三)将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

 (四)破坏或者擅自改变房屋外观；

(五)违法搭建建筑物、构筑物；

(六)损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

(七)损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(八)损毁树木、园林；

(九)存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

 (十)乱丢垃圾，高空抛物；

 (十一)发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

 (十二)法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第六十八条 违反本条例第五十五条规定，给他人造成损害的，依法承担民事责任，并由有关行政主管部门按照下列规定予以查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任:

 (一)违反第一项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款。

 (二)违反第二项、第四项、第五项规定的，由县级以上人民政府城乡规划行政主管部门依照有关法律法规的规定查处。

 (三)违反第三项规定的，由县级以上人民政府建设行政主管部门责令限期拆除，并对业主、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，县级以上人民政府建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

 (四)违反第六项、第七项规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对个人可以处一万元以下的罚款；对单位可以处二十万元以下的罚款。

 (五)违反第八项、第九项、第十项、第十一项、第十二项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

四、广东省安全生产条例（节选）

第四十六条 生产经营单位未依法设置安全生产管理机构或者配备安全生产管理人员、进行安全生产考核和培训、为从业人员提供劳动防护用品的，由具体实施安全生产监督管理的部门责令限期改正；逾期未改正的，责令停产停业，并可以依法处以罚款。

第四十七条 生产经营单位未依法对重大危险源登记建档或者进行实时监控的，由具体实施安全生产监督管理的部门责令限期改正；逾期未改正的，责令停产停业，并可以依法处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、中华人民共和国安全生产法（节选）

第九十四条 生产经营单位有下列行为之一的，责令限期改正，可以处五万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿，并处五万元以上十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款：

（一）未按照规定设置安全生产管理机构或者配备安全生产管理人员的；

（二）危险物品的生产、经营、储存单位以及矿山、金属冶炼、建筑施工、道路运输单位的主要负责人和安全生产管理人员未按照规定经考核合格的；

（三）未按照规定对从业人员、被派遣劳动者、实习学生进行安全生产教育和培训，或者未按照规定如实告知有关的安全生产事项的；

（四）未如实记录安全生产教育和培训情况的；

（五）未将事故隐患排查治理情况如实记录或者未向从业人员通报的；

（六）未按照规定制定生产安全事故应急救援预案或者未定期组织演练的；

（七）特种作业人员未按照规定经专门的安全作业培训并取得相应资格，上岗作业的。

第九十六条 生产经营单位有下列行为之一的，责令限期改正，可以处五万元以下的罚款；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款；情节严重的，责令停产停业整顿；构成犯罪的，依照刑法有关规定追究刑事责任：

（一）未在有较大危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上设置明显的安全警示标志的；

（二）安全设备的安装、使用、检测、改造和报废不符合国家标准或者行业标准的；

（三）未对安全设备进行经常性维护、保养和定期检测的；

（四）未为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品的；

（五）危险物品的容器、运输工具，以及涉及人身安全、危险性较大的海洋石油开采特种设备和矿山井下特种设备未经具有专业资质的机构检测、检验合格，取得安全使用证或者安全标志，投入使用的；

（六）使用应当淘汰的危及生产安全的工艺、设备的。

附件5

小散工程和零星作业安全风险告知书（范本）

各装修业主、装修公司、施工单位：

作为小散工程和零星作业的安全生产第一责任人，依照《中华人民共和国安全生产法》等有关法律法规规定，您有如下的安全管理法定义务：

一、聘请有资质的单位和个人进行施工；

二、不能层层转包、分包给无资质的单位和个人；

三、现场作业人员应佩戴劳保用品进行施工；高处作业应正确佩戴安全帽、安全绳，涉电作业应使用绝缘鞋、绝缘手套；

四、配电箱应安装漏电保护装置和接地保护装置，电动工具类使用前应检查有无漏电安全隐患，作业梯地面应平稳、梯子牢靠、脚底防滑；

五、在五临边（沟、坑、槽和深基础周边，楼层周边，楼梯侧边，平台或阳台边，屋面周边）和四口（楼梯口、电梯口、预留洞口、出入口）设置安全警示标志和安全防护装置；

六、作业时应安排专人进行现场管理，制止违章、冒险作业，及时处置现场状况；

七、严格按照安全操作技术规程作业；

八、进入密闭空间作业先通风、后检测，再作业；

九、其他的安全管理法定义务。

如未履行上述管理义务，您将面临以下的法律风险：

一、违反上述一、二项规定的，按照《中华人民共和国安全生产法》第一百条予以相应处罚（《中华人民共和国安全生产法》第一百第一款规定：“生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人的，责令限期改正，没收违法所得；违法所得十万元以上的，并处违法所得二倍以上五倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，单处或者并处十万元以上二十万元以下的罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款；导致发生生产安全事故给他人造成损害的，与承包方、承租方承担连带赔偿责任。”）。

二、违反上述第三、四、五、六、七、八项规定的，按照《中华人民共和国安全生产法》第 96 条、《安全生产行政处罚办法》第 45 条的规定，给予罚款处罚，情节严重的，对作业现场进行查封和停产停业整顿。

三、导致发生安全事故的，依事故等级对责任单位处以罚款，并由公安机关追究直接责任人的刑事责任。

告知单位

年 月 日

附件6

履行小散工程和零星作业施工安全责任承诺书（范本）

本公司（本人）受委托，现需进行小散工程和零星作业施工作业，特就施工作业现场的安全生产等法律责任承诺如下：

本公司（本人）已详细阅读《小散工程和零星作业安全风险告知书》、《小散工程和零星作业安全检查要点》，已完全知悉并理解上述规定和规范标准的安全注意事项和禁止行为，愿意严格遵守，认真落实各项安全管理措施，妥善处理小散工程和零星作业施工作业过程中产生的垃圾，保持施工作业现场整洁干净。如因违反相关法律、法规、规定，本公司愿意承担由此引起的一切经济责任和法律责任。

公司名称：

法人代表：

承诺人：

日期：

附件7

小散工程和零星作业安全检查要点（范本）

一、是否执行开工备案制度

二、是否在房屋门口明显位置张贴装修过程中存在的安全风险和注意事项告示牌、警示牌

三、是否配合检查，主动出示《开工备案证明书》

四、用电作业安全检查要点

（一）用电环境无积水。

（二）电线无乱拉乱接、无重物压迫、摩擦。

（三）带电作业时应戴绝缘手套、穿绝缘鞋，使用绝缘工具。

（四）有专人进行现场监管，杜绝单人现场作业。

（五）临时用电、使用手持电动工具，必须设置漏电保护装

置。

（六）电气设备、电源插头必须使用“三脚”插头，插座必

须有接地线。

五、高处作业安全检查要点

（一）有专人进行现场监管，杜绝单人现场作业。

（二）施工作业人员应通过体检，并经培训考核合格。

（三）施工作业人员应正确穿戴安全帽、安全绳、防滑鞋等安全防护用品，扬尘等作业环境应佩戴护目镜和耳塞，工具应随手放入工具袋。

（四）作业地面应当清洁、平整，作业梯应平稳固定，四脚梯、人字梯应有防滑动的设置，脚手架安全绳应挂靠于牢固处且长度适当。

（五）临边、临深地带应设防护栏、防护网和警示标志，悬空作业应有固定立足点。

六、装修施工作业安全检查要点

（一）施工作业现场应设专（兼）职安全员，负责检查落实各项安全管理技术措施。

（二）装修施工作业人员必须经过三级安全教育培训，有较强的安全防护意识，无“三违”现象。

（三）装修施工前，施工负责人应组织作业人员召开班前安全会，强调施工作业风险及安全注意事项，落实安全防护措施，措施未落实不得进行施工作业。

（四）施工作业安全员应对施工现场实施不间断的安全检查，发现隐患及时整改。

（五）“四口”(楼梯口、电梯口、预留洞口、出入口)、“五临边”(沟、 坑、槽和深基础周边，楼层周边，楼梯侧边，平台或阳台边，屋面周边)必须设置安全警示标志和安全防护装置。安全防护装置必须完好可靠，并确保正常使用。

（六）装修施工作业过程中使用的脚手架，立杆基础必须平整、夯实，立杆底部设置垫板和扫地杆。立杆、水平杆间距应符合要求，脚手板应铺设严密、牢固。

（七）人工拆除建筑墙体时严禁采用掏掘或推倒的方法。

（八）凡从事 2 米以上无法采用可靠防护设施的高处作业人员必须戴好安全帽，系好安全带。安全带应高挂低用，不得低挂高用。

（九）施工现场临时用电严禁私拉乱接，各种电气设备和施工机械设备按规定接零或接地，并设两级漏电保护装置，实行分级保护。

七、防物体打击检查要点

（一）进入施工现场的人员必须佩戴好符合安全标准的安全帽，系牢帽带；

（二）检修、生产作业中使用的绳索、滑轮、钩子等应牢固无损坏，防止物件坠落伤人；

（三）高处作业点的下方必须设置安全警戒线，以防物料作业伤人；

（四）交叉作业，要有隔离防护措施或上下双方签订“交替施工”的书面协议；

（五）施工作业场所有可能坠落的物体应清理，拆除或加以固定，所用物料应堆入平衡，不妨碍通行和装卸，工具应随手放入工具袋；拆卸下来的物件及余料和废料均应及时清除，不得任意乱放或向下丢弃，传递物件禁止抛掷。

八、进入密闭空间作业时，是否先通风、后检测、再作业

以上是根据事故总结出来的检查要点。作为业主和施工单位，除了做到以上要求外，还要按照有关法律法规要求，全面落实施工现场安全管理措施，确保施工安全。

附件8

坪山区小散工程和零星作业安全管理工作流程图

建设单位或个人报送物业公司或街道办事处办理开工备案手续

各相关部门

日常巡查

各街道、物业管理

公司日常巡查

未备案

其他违法

建筑

已控停违法建筑

建筑

建筑合法或符合规定

查违部门查处或协助查处

不合格

合格

1.街道相关执法监管部门负责整治

2.超出街道权限范围的事项，移交相关部门查处

纳入

日常管理

整治合格