**北京市老旧小区改造工程施工现场**

**安全生产管理导则**

（征求意见稿）

**北京市住房和城乡建设委员会**

2025年 月

# 前  言

为贯彻落实党中央、国务院和北京市委、市政府关于全面推进城镇老旧小区改造的决策部署和安全工作要求，切实加强对我市老旧小区改造工程施工安全的指导，依据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于做好城镇老旧小区改造施工管理增强人民群众获得感幸福感安全感的意见》（京建发〔2021〕291号）等文件要求，老旧小区改造是落实以人民为中心发展理念的战略举措，对满足人民群众美好生活需要、促进经济高质量发展具有重要的意义。北京市住房和城乡建设管理委员会组织力量，在深入调查研究，认真总结经验做法，广泛征求意见的基础上，编制了本导则。

本导则由正文和条文说明构成。正文包括：总则、基本规定、前期准备工作、 安全管理、安全防护、临时用电安全、消防安全、绿色施工、竣工收尾。条文说明为对正文内容的进一步解释和说明。

**1 总 则**

1.0.1 为加强老旧小区改造工程施工现场安全生产管理工作，预防和减少各类生产安全事故，保障人民群众身体健康和生命安全,制定本导则。

1.0.2 北京市行政区域内的老旧小区改造工程适用本导则。

1.0.3 老旧小区改造工程施工现场安全生产管理除应符合本导则的规定外，还应符合现行国家及本市相关标准的规定。

**2 基本规定**

2.0.1 老旧小区改造工程的参建单位应明确本单位安全管理责任，共同做好项目安全生产管理工作。

2.0.2 参建单位应在施工前对改造项目进行现场踏勘，重点勘查消防设施和建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位，以及供水、排水、供电、弱电、供气、供热各类管道管线等，并编制老旧小区改造工程施工组织设计和专项施工方案。

2.0.3 老旧小区改造工程施工应按照相关规定做好施工安全防护，保障从业人员、居民群众生命健康及财产安全。

2.0.4 老旧小区改造工程施工遵循绿色施工,避免和减少对周边环境和居民正常生活的影响。

**3 前期准备工作**

**3.1 成立机构**

3.1.1 建设单位牵头组织各参建单位与工程项目所在地街道办事处（乡镇政府）和社区成立联合工作组。

3.1.2 发挥党建引领作用，参建单位可结合实际情况，建立项目党支部或临时党支部，与所在社区党支部积极沟通，协调做好小区改造工作。

**3.2 方案公示**

3.2.1 建设单位应主动公示设计方案，征求全体居民意见，并充分收集群众合理建议，修改完善设计方案。设计单位应指派专人在施工现场跟踪、指导、服务。

3.2.2 在项目明显位置设立“责任主体公示牌”及“施工作业时间公示牌”。

3.2.3 施工单位应主动公示施工方案，告知居民施工组织计划安排、施工工艺做法、施工工序等。

3.2.4 在项目施工现场外的公共区域公示改造施工使用主要建材、型材产品的品牌、型号、 规格及相关质量证明文件。

**3.3 沟通机制**

3.3.1 施工前，施工单位应发放《致居民一封信》，公开告知施工信息，利用服务热线、意见箱等各种形式，及时了解居民需求。

3.3.2 施工前，进行入户调查，填写《入户调查表》，记录居民意见建议，掌握居民需求，建立“一户一档”。

3.3.3 建立与物业服务单位的协同工作机制，形成合力共同化解矛盾，发挥物业（含：业委会）服务单位的优势。

3.3.4 街道办事处（乡镇政府）牵头组织各方搭建小区改造议事协商平台，建立健全居民参与的共商、共建工作机制，组织开展政策宣传、咨询、答疑、研讨、联谊、慰问等活动，增进参建各方与居民的了解沟通。

3.3.5 施工单位应设专人负责每日施工信息发布、紧急诉求即时上门、每日楼栋巡检、限时解决问题、逐项回访销账等，妥善处理居民合理施工诉求或做出解答说明。同时施工现场应设居民来访接待室，对居民来访及诉求进行登记、汇总、研究、处置，并及时反馈处置情况。

3.3.6 施工单位定期组织“工地安全日”等宣传教育活动，向居民宣传安全注意事项。

**3.4 风险排查**

3.4.1 施工单位在施工前应开展风险排查，对施工现场环境、管线、消防设施、道路、交通、围墙、围挡、树木、有限空间以及需重点关照人员等逐一排查，建立风险台账、应急预案。

3.4.2 针对排查出的风险源，应设置警示标识、标牌；能排除风险的应及时采取措施排除。

3.4.3 施工现场周边明显部位应设置安全生产宣传牌；在主要施工部位、通道口设置安全警示标识牌。

**3.5 环境治理**

3.5.1 施工单位应保障居民出行道路的整洁、通畅和安全。

3.5.2 施工单位应对施工区域内的公共绿地采取保护措施，对施工区域内的古树、名木建档挂牌，并设置围栏保护。

3.5.3 施工单位应采取措施保护施工区域内的既有设备设施。

**4 安全管理**

4.0.1 参建单位应按法规要求设置安全管理机构、配备专职安全管理人员，建立以项目经理为第一责任人的全员安全生产责任制并实施考核。

4.0.2 建设单位对安全管理工作负首要责任,应委托具备相应资质的单位进行勘察、设计、施工、监理、检测等工作,并做好相关协调工作,积极在施工现场实施信息化管理，推进科技创新和智慧工地创建工作。

4.0.3 监理单位对老旧小区改造工程安全管理工作负监理责任,应选派人员进驻项目现场,做好施工过程检查、验收等工作；对发现的安全隐患应及时下发隐患整改通知并监督整改。

4.0.4 施工单位对老旧小区改造工程安全管理工作负主要责任,应结合老旧小区改造工程特点,依据设计方案科学编制施工方案,明确并严格落实安全技术措施。

**5 安全防护**

**5.1脚手架及吊篮**

5.1.1 老旧小区改造工程主体结构外使用的施工、防护用脚手架均应作为危大工程，按要求编制专项施工方案；超过一定规模的危大工程按要求组织专家论证。

5.1.2 落地式脚手架搭设基础应平整、坚实，按照规范和方案要求设置垫板或底座。

5.1.3 脚手架应按规范要求设置连墙件，连墙件设置应根据结构形式采取有效的连接。

5.1.4 脚手架马道、屋面进出口应设置防护门并上锁。

5.1.5 外檐作业的建筑物所有出入口、可能发生坠物的道路应搭设安全通道防护棚，防护棚符合《建筑施工高处作业安全技术规范》（JGJ80）要求。

5.1.6 安全通道入口处设置安全警示标识、夜间照明和应急照明设施。

5.1.7 在屋面设置高处作业吊篮前应确认屋面结构承载力满足吊篮使用，并符合吊篮规范标准。

**5.2 拆除作业安全**

5.2.1 施工单位对被拆除物及所在居民楼的燃气、给排水、供热、强弱电线路等设施进行排查，并编制专项拆除施工方案，组织方案交底和安全技术交底。

5.2.2 拆除产生的建筑垃圾应及时清运。拆除的材料中有可燃、易燃物时，现场应禁止明火作业，配备足够的消防器材，并尽快将可燃物、易燃物清运出场。

5.2.3 拆除雨水管、原墙体装饰面、护栏、空调等物体，应编制专项施工方案。拆除工人应正确使用防护用品，并设专人现场监督。

5.2.4 墙面拆除过程中脚手架作业层应满铺脚手板， 脚手架应有足够的空间暂时存放居民防盗护栏、空调室外机等。

5.2.5 阳台（阳台外墙）拆除后，应加设防护围栏，对阳台临边进行临时防护。

5.2.6 门窗拆除应随拆随装。拆除门窗前应先检查门窗上的玻璃是否牢固，不牢固的玻璃应先从门窗上取下，避免坠落伤人。门窗拆除更换可能坠物伤人的应在作业下方设警戒区，设专人看护，禁止任何人员进入坠物区域。

5.2.7 楼梯护栏扶手拆除遵循随拆随装原则。

5.2.8 电梯井、通风井改造，要对井道口、井内按规定进行防护。

5.2.9 楼内建筑垃圾应随拆随清运，避免楼道存放建筑垃圾。

5.2.10 施工现场各类临时加固设施需达到设计或方案要求后方可拆除，严禁提前拆除加固设施

**6 临电与机械安全**

6.0.1 老旧小区改造工程施工现场临时用电应按照相关规范标准实施。

6.0.2 配电箱等配电设施应设置在相对封闭的施工区域并上锁。

6.0.3 经过公共区域的配电线路应设置安全警示标志。

6.0.4 临时设置在公共区域的警示灯、应急照明灯等用电设备应符合相关规范标准要求。

6.0.5 老旧小区改造工程施工现场宜使用充电式电动工具和照明器具。

6.0.6 现场使用加工机械应设置防护棚，具备防雨、隔音等功能。

6.0.7 在公共区域进行起重吊装作业的应在作业前编制起重机吊装方案并向居民公示。

6.0.8 起重机吊装作业区四周应设置警戒区和明显标识，设置专人负责管控，严禁非作业人员、车辆入内。

6.0.9 施工需要使用楼内既有的居民电梯时，施工单位应与电梯管理单位签订电梯使用管理协议，明确责任要求。

6.0.10 应限定施工使用居民电梯的时间，避免居民出行高峰时段。

6.0.11 施工单位应使用硬质材料对电梯轿厢进行保护，符合限载要求。

**7 消防安全**

7.0.1 动火作业前，施工单位应编制动火作业施工方案，建立动火安全管理制度，明确动火作业管理的责任部门和责任人，动火作业审批范围、程序和要求，并通过“企安安”信息系统报备动火作业。

7.0.2 施工现场消防安全管理人员应针对作业特点向动火人员进行消防安全教育培训，施工现场施工管理人员应向施工动火作业人员进行针对性安全技术交底。

7.0.3 施工现场进行动火作业前，作业人员应按照规定办理动火审批手续，动火审批人应查验动火作业人员的操作证书以及动火作业人员和动火监护人员的身份信息、安全意识、操作技能及作业场所环境、视频监控设备、消防器材等。

7.0.4 改造工程动火作业前，应在建筑主入口、施工现场显著位置进行公告和安全提示。

7.0.5 动火作业时应设置视频监控系统，对动火作业进行全过程录像，动火作业视频记录重点包括：执行动火作业审批、人员持证上岗、可燃物清理、旁站看护、作业结束等情况。

7.0.6 动火作业后，动火作业人员应对现场进行清理、检查，确认动火后残留的可燃物等清理干净，无火灾危险后登录企安安进行动火结束报备方可离开，并在动火作业结束后1-2小时内再次对动火作业地点进行复查。

7.0.7 在木质桁架屋面等可燃物周边进行动火作业时，应进行风险等级评估，制定并实施专项技术方案，采取有效的隔离、湿化等防火措施。

7.0.8 用于老旧小区改造工程的安全网、保温、防水、装饰及防腐等材料的阻燃性能要求应符合设计、规范要求。

7.0.9 可燃材料存放间距、覆盖等符合防火要求。

7.0.10 施工前应通知居民和建设单位及时处置居民在施工现场存放的可燃物，无法处置的可采取防火苫盖隔离、设置消防警示标志、配备消防器材等措施。

7.0.11 施工现场不应存储易燃易爆危险品。

7.0.12 现场使用的易燃易爆危险品应符合相关安全要求。

7.0.13 施工现场临时用房、临时设施的布置应满足现场防火、灭火及人员安全琉散的要求。

7.0.14 施工现场应设置消防安全标志，宜设置微型消防站。

7.0.15 电动施工机械应使用室外专用充电设备。

 **8 绿色施工**

8.0.1 办公区、生活区应按规定设置，保持安全、干净、整洁、实用。

8.0.2 施工单位应根据施工计划合理安排材料进场，物料码放整齐。

8.0.3 施工现场宜使用既有建筑垃圾站；无法使用既有垃圾站的，应设置封闭式建筑垃圾站或可移动式封闭建筑垃圾箱（车、桶等）。建筑垃圾应按规范进行分类，并及时清运。

8.0.4 施工现场建筑物拆除、土方作业、外墙基层处理、喷涂等易产生扬尘的作业，应采取降尘措施。

8.0.5 施工现场应根据场地、人数合理设置临时（移动）厕所和无障碍厕所。 厕所设专人管理，定时进行清扫和消毒，保持干净、卫生、无异味。 厕所内污物应委托专业公司及时清运。

**9 移交管理**

9.0.1 施工单位应告知居民移交区域的风险点，便于既有安全设施的恢复。

9.0.2 施工单位应告知居民改造后功能性设施的恢复使用。

9.0.3 参建单位应做好移交前的安全管理工作，持续做好改造施工区域内的风险提示告知。

**10 应急处置**

10.0.1 施工单位应在施工前编制应急预案，预案中应明确应急机构人员组成及工作职责、事故响应处置程序、应急设备物资等内容。

10.0.2 施工单位应组织开展灭火、应急疏散、事故抢险等演练活动，演练结束后应对预案进行评估完善。

10.0.3 施工现场发生事故后，施工单位应立即启动应急预案，组织应急抢险、人员疏散、事故报告，同时保护好现场，配合事故调查。

10.0.4 参建单位应根据事故报告及时全面落实事故整改措施、事故预防措施和对事故责任单位和责任人的处理意见。

**北京市老旧小区改造工程施工现场**

**安全生产管理导则**

（征求意见稿）

**条 文 说 明**

**1 总则**

1.0.1 本条明确了导则的编制目的，即加强老旧小区改造工程施工现场的安全生产管理工作，预防和减少各类生产安全事故，保障人民群众的生命安全和身体健康。

1.0.3 老旧小区改造工程施工现场安全管理的特点在于带户作业和无法对施工项目现场进行封闭管理，因此本导则针对以上特点提出了老旧小区改造工程安全管理的特殊要求和管控重点。导则中 未提及的内容应符合现行国家及本市相关标准的规定。

**2 基本规定**

2.0.2 因老旧小区建筑物质量状态差异加大，因此强调了施工前现场踏勘的重要性，要求重点勘查消防设施、建筑物公共部位及各类管道管线等，并编制施工组织设计和专项施工方案。

**3 前期准备工作**

3.1.1 依据《北京市城市更新条例》规定：街道办事处、乡镇人民政府应当充分发挥“吹哨报到”、接诉即办等机制作用，组织实施本辖区内街区更新，梳理辖区资源，搭建城市更新政府、居民、市场主体共建共治共享平台，调解更新活动中的纠纷。

3.2.4 建设和施工单位公示的改造施工使用主要材料质量证明文件应包含建筑材料及制品的燃烧性能分级。

3.3.2 《北京市住房和城乡建设委员会关于做好城镇老旧小区改造工程安全管理工作的通知》要求：建设单位应当督促设计单位严格履行安全生产责任，要求设计单位在设计前开展入户调查。

3.4.1 《北京市住房和城乡建设委员会关于做好城镇老旧小区改造工程安全管理工作的通知》要求：实施改造前，应对小区建筑的结构安全性及各类电力、燃气、供排水管线进行排查，提前制定防护措施保障既有建筑和管线安全，施工中发现存在结构安全隐患时，应及时向建设单位报告，采取措施解决安全隐患后方可继续施工。

**4 安全管理**

4.0.1 项目工程的建设单位、监理单位、施工单位应按法规要求设置安全管理机构、配备专职安全管理人员。

**5 安全防护**

5.1.1因老旧小区改造工程环境复杂，脚手架连墙件设置比较困难，且部分楼体年久失修可能存在隐患等问题，因此楼体结构外使用的施工、防护用脚手架虽然高度不足24米，但也应作为危大工程，按要求编制专项施工方案；超过一定规模的危大工程按要求组织专家论证。

5.1.3 脚手架连墙件是重要的安全设施，连墙件应设置在主体结构上，并应保证连接牢固可靠。

5.1.6 考虑到夜间居民进出居民楼的安全及小区内车辆行驶安全，因此要求安全通道入口处设置安全警示标识、夜间照明和应急照明设施。

5.2.1 拆除前应将居民楼的燃气、给排水、供热、强弱电线路做好保护，需要拆除以上设施时应编制专项拆除施工方案，先切断水、电、气、热源后再进行作业。

**6 临电与机械安全**

6.1.1 为保证安全老旧小区改造工程施工现场临时用电应按照《建筑与市政工程施工现场临时用电安全技术标准》（JGJ/T46）、《[建设工程](https://baike.baidu.com/item/%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E5%B7%A5%E7%A8%8B/3077149?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E6%96%BD%E5%B7%A5%E7%8E%B0%E5%9C%BA%E4%BE%9B%E7%94%A8%E7%94%B5%E5%AE%89%E5%85%A8%E8%A7%84%E8%8C%83/_blank)[施工现场](https://baike.baidu.com/item/%E6%96%BD%E5%B7%A5%E7%8E%B0%E5%9C%BA/2373699?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%BB%BA%E8%AE%BE%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E6%96%BD%E5%B7%A5%E7%8E%B0%E5%9C%BA%E4%BE%9B%E7%94%A8%E7%94%B5%E5%AE%89%E5%85%A8%E8%A7%84%E8%8C%83/_blank)供用电安全规范》（GB 50194）及北京市地方标准等相关规范标准实施，不应使用居民家中的电源。

6.0.5 因老旧小区改造工程施工现场不易铺设临电线路因此建议使用充电式电动工具和照明器具，以减少线路铺设降低线路带来的用电风险。

**7 消防安全**

7.0.2 老旧小区改造带户作业的特点和相应的风险要求施工现场消防安全管理人员要针对带户作业特点向动火人员进行消防安全教育培训，进行针对性安全技术交底。

7.0.4 改造工程动火作业前，在建筑主入口、施工现场显著位置进行公告和安全提示，以提醒居民做好相应的防火措施，如关闭门窗、清理易燃可燃物等。

7.0.11 施工现场不应存储易燃易爆危险品，现场使用的易燃易爆危险品应在小区及现场外存放。

 **8 绿色施工**

8.0.1 办公区、生活区可利用不施工的既有建筑物，并保持建筑物的安全、干净、整洁、实用。

8.0.3 小区内设有建筑垃圾站的宜使用既有建筑垃圾站，减少临时设施的投入和建筑垃圾的产生。

8.0.5 施工现场设置临时（移动）厕所和无障碍厕所，除了是为施工人员使用外，还是为了供因改造施工影响卫生间不能正常使用的居民应急使用。

**9 移交管理**

9.0.1 在改造施工结束后，改造设施和作业面移交前，施工单位应告知居民移交区域的风险点，便于居民及时将原有门窗护栏等安全设施恢复。