

# 濮阳市住宅物业消防安全管理办法

(2022年7月8日濮阳市人民政府令第7号公布 自2022年8月15日起施行)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范和加强全市住宅物业消防安全管理,预防和减少火灾危害,保护人身、财产安全,根据《中华人民共和国消防法》《物业管理条例》《河南省消防条例》《河南省物业管理条例》《高层民用建筑消防安全管理规定》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本行政区域内与住宅物业(含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分)有关的消防安全责任、消防设施器材和标志的设置维护、日常消防安全管理及其监督活动,适用本办法。

**第三条** 住宅物业消防安全管理贯彻预防为主、防消结合的方针,按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则,实行消防安全责任制,建立健全社会化的消防工作网络。

## 第二章 政府及部门职责

**第四条** 市政府、县（区）人民政府（管委会）应当加强对本行政区域内住宅物业消防安全管理工作的领导，组织实施有关住宅物业消防安全的政府实事工程并提供财政保障，督促相关部门和乡镇人民政府（街道办事处）履行住宅物业消防安全管理职责。

乡镇人民政府（街道办事处）应当将住宅物业消防安全管理纳入基层社会治理和城市网格化综合管理范围，协调和处理辖区内住宅物业消防安全管理综合事务。

**第五条** 消防救援机构依法对本行政区域内的住宅物业服务企业履行消防安全职责情况，实施监督管理。

住房城乡建设部门负责依法对居民住宅建设工程消防设计以及房屋建设、建筑施工、监理等责任主体遵守消防法律法规，贯彻执行消防技术标准情况进行监督。负责指导、督促住宅物业服务企业按照合同约定履行消防安全职责，负责指导业主依照有关规定使用专项维修资金对共用的消防设施进行维修、更新和改造，负责人防设施的消防管理。推动电动自行车集中停放场所的建设和充电设施的安装和维护，并按照职责做好住宅物业消防安

全相关工作。

城市管理部门在其职责范围内，对居民住宅区域内违法搭建建筑物、构筑物、障碍物占用消防车通道、消防车登高操作场地和楼顶疏散平台的行为进行监督管理。

市场监管部门在其职责范围内，负责住宅物业服务企业市场主体登记工作。

自然资源和规划部门负责住宅小区充电场所的配建规划工作。

发展改革部门负责将物业公共消防设施建设纳入固定资产投资内容。

**第六条** 消防救援机构应当加强住宅物业消防安全法律法规的宣传，督促、指导有关单位做好住宅物业消防安全宣传工作。

广播、电视、报刊、互联网等新闻媒体应当开展公益性的居民住宅消防安全知识宣传，对涉及的火灾隐患整治情况进行舆论监督。

居（村）民委员会应当开展经常性的消防安全宣传教育。

住宅物业服务企业应当配合居（村）民委员会和业主委员会，在住宅物业管理区域内设置消防安全知识宣传设施，开展消防安全知识宣传工作。

**第七条** 公安派出所依法对住宅物业服务企业实施日常消防监督管理和宣传教育。对检查发现的火灾隐患，经核实的投诉、举报或者报告的火灾隐患，应当督促住宅物业服务企业或者相关责任人及时消除。

**第八条** 供水企业应当保障住宅物业的消防用水和消防演练用水，配合相关专业机构开展消防设施维修、保养和检测。

供电企业应当优先保障居民住宅公共消防设施用电，负责规范指导居民住宅区域内的电线线路，并定期对公共配电设施进行检查和维护。

供水、供电、供气、供热、通信等专业运营单位在住宅物业的管道井等区域内进行线路敷设、设备安装和维修时，应当规范施工，不得破坏住宅物业原有的消防安全条件。

**第九条** 鼓励、引导住宅物业服务企业、业主和使用人投保火灾公众责任保险或者家庭财产火灾责任险。

鼓励、引导保险公司承保火灾公众责任保险和家庭财产火灾责任险。

**第十条** 本市将住宅小区（含机关企事业单位自建家属区、公寓楼）消防安全情况作为文明小区评选的参考依据。存在重大火灾隐患或者发生重大火灾责任事故的小区，不得参加文明小区

的评选。

### 第三章 消防安全责任

**第十一条** 物业服务企业应将消防安全职责明确写入住宅物业服务合同，且不得违反法律法规、规章有关消防安全的规定。

开发建设单位或者物业使用人将未通过消防验收的居民住宅移交物业服务企业的，由移交单位或者物业使用人依法承担相应责任。

住宅物业由业主委员会自行管理的，应履行本办法第十七条规定。

**第十二条** 住宅物业服务企业应当依法签订物业服务合同，根据合同内容，负责服务区域范围内的消防安全管理，严格遵守消防法律法规，履行消防安全职责。

住宅物业服务企业应当针对其所服务场所的特点及火灾危险性，采取相应的消防安全管理与服务措施。

**第十三条** 住宅物业服务企业主要负责人是消防安全责任人，分管负责人是消防安全管理人，并设立专（兼）职消防管理人员。

**第十四条** 发生火灾时，住宅物业服务企业应当及时拨打火警电话报警，启动消防应急预案，组织人员开展灭火自救，召集相关人员配合并协助开展火灾事故调查。

**第十五条** 住宅物业服务企业应当履行下列消防安全职责：

（一）建立健全消防安全制度；

（二）对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务；

（三）组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；

（四）对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违法行为予以劝阻、制止，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，确保消防设施、器材以及消防安全标志完好、有效；

（五）在消防车通道出入路口和路面两侧堪划醒目标志标线，设置警示标识标牌；

（六）加强电动车消防安全管理，合理划定电动车停放及充电场所，及时劝阻、制止在楼梯间、前室、疏散通道、安全出口等区域违规停放电动自行车或充电行为；

（七）根据消防救援机构、公安派出所或其他部门发出的整改要求，应向业主、居民等物业使用人通报有关情况和涉及消防安全的重大问题，督促其履行相应的消防安全职责，消除各自管

理或使用区域的火灾隐患；

（八）对拒不消除火灾隐患的，应当及时向当地消防救援机构或公安派出所报告；

（九）开展消防安全宣传教育，组织员工开展消防安全培训；

（十）组织建立志愿消防队或微型消防站，开展日常业务训练，组织扑救初起火灾；制定灭火和应急疏散预案，每年应至少组织一次灭火应急疏散演练；

（十一）消防控制室实行 24 小时值班，每班不应少于 2 名值班人员，自动消防设施操作人员必须持有特有工种职业资格证书，熟练掌握火警处置程序和要求；

（十二）法律法规、规章规定的其他消防安全职责。

**第十六条** 业主、居民等物业使用人应当履行下列义务：

（一）配合业主委员会和住宅物业服务企业做好消防安全工作，做好自用部位、自用设备和场地的防火安全工作，及时排查整改火灾隐患；

（二）对孤寡老人、残疾人、精神病患者、瘫痪病人、未成年人等无民事行为能力或限制民事行为能力人的监护人进行防火教育，并落实必要的防火安全保护措施；

（三）装饰、装修房屋时，采用的材料应当符合消防安全技

术规范的要求，维持建筑原有使用性质、内部结构和防火分区，确保消防设施、器材、安全标志等完好有效；按照有关消防安全技术规范的要求动火、用电，规范安装、使用电器、燃气用具，以及敷设线路、管路；

（四）保持疏散通道、安全出口、防火间距、消防车通道和消防救援场地的畅通，杜绝设置影响灭火救援的架空管线、广告牌等障碍物、遮挡排烟窗（口）、占用公共区域堆放杂物等行为；

（五）住宅小区以及其他机关、团体、企业、事业等单位家属院不得生产、储存、经营易燃易爆有毒有害危险物品；

（六）在符合消防安全标准的指定地点停放电动车及充电，落实消防安全措施；

（七）根据住宅物业服务企业发出的整改要求，及时整改火灾隐患，按照法律规定承担消防服务费用以及建筑消防设施维修、更新和改造相关费用；

（八）预防火灾，报告火警，组织成年人参加灭火，保护火灾现场，配合有关部门开展火灾事故调查，不得擅自清理破坏火灾事故现场；

（九）法律法规、规章规定的其他消防安全义务。

**第十七条** 业主委员会应当履行以下消防安全职责：



（一）组织、督促业主、居民等物业使用人遵守消防法律法规和规章；

（二）配合居（村）民委员会依法履行消防安全自治管理职责，支持居（村）民委员会开展消防工作，并接受其指导和监督；

（三）监督、协助住宅物业服务企业落实消防安全防范服务工作；

（四）制定消防安全宣传教育和年度消防演练计划；

（五）按照相关规定和约定，及时审核、列支、筹集专项资金用于共用消防设施的维修、更新和改造；

（六）法律法规、规章规定的其他消防安全职责。

**第十八条** 居（村）民委员会应当履行以下职责：

（一）指导和监督业主委员会建立消防安全责任制；

（二）组织制定《居民防火公约》，进行防火安全检查；

（三）对所在区域内的孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员登记造册；

（四）组织开展以物业服务企业员工为主体，业主、物业使用人参与的志愿消防活动，根据需要建立志愿消防队；

（五）法律法规、规章规定的其他消防安全职责。

**第十九条** 禁止任何单位和个人在住宅物业区域内实施下

列行为：

（一）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；

（三）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；

（四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行；

（五）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为；

（六）在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为其充电；

（七）在疏散通道、安全出口处使用明火；

（八）生产、储存、经营易燃易爆危险物品；

（九）出租架空层、设备层、避难层；

（十）在停车库、地下空间违法居住等改变与使用性质不符合消防安全要求的行为。

## 第四章 日常消防安全管理

**第二十条** 住宅物业服务企业消防安全管理制度应当包括

下列内容:

- (一) 消防安全宣传教育;
- (二) 防火巡查、检查;
- (三) 安全疏散设施管理;
- (四) 消防(控制室)值班;
- (五) 消防设施、器材维护管理;
- (六) 火灾隐患整改;
- (七) 用火、用电安全管理;
- (八) 志愿消防队或微型消防站的组织管理;
- (九) 灭火和应急疏散预案演练;
- (十) 消防安全工作考评奖惩;
- (十一) 其他消防安全管理。

**第二十一条** 住宅物业服务企业消防安全管理人员应当每日对公共服务区域进行下列防火巡查:

- (一) 安全出口、疏散通道、消防车通道是否畅通,消防车作业场地是否被占用,安全疏散指示标志、应急照明是否完好;
- (二) 常闭式防火门是否处于关闭状态,防火卷帘下是否堆放物品;
- (三) 消防设施、器材是否在位、完好有效;

(四) 用火、用电、用气等有无故障、有无违章情况;

(五) 电动车是否在指定地点停放及充电, 是否存在私拉乱接电线现象;

(六) 消防安全重点部位人员是否在岗在位;

(七) 其他消防安全情况。

**第二十二条** 住宅物业服务企业每月至少组织一次下列内容防火检查:

(一) 消防安全制度、消防安全管理措施和消防安全操作规程的执行和落实情况;

(二) 新建、改建、扩建及装修工程是否符合消防技术规范;

(三) 消防安全重点部位管理情况;

(四) 消防设施、器材和消防水源完好情况;

(五) 消防控制室值班情况;

(六) 灭火和应急疏散预案制定与演练情况;

(七) 员工消防知识掌握情况;

(八) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况;

(九) 微型消防站人员在位情况;

(十) 其他消防安全情况。

防火巡查和检查时, 应填写巡查和检查记录, 巡查和检查人

员及其主管人员应在记录上签名。

**第二十三条** 新建住宅小区应设置电动车停放及充电场所，其他未配建小区应当由乡镇人民政府（街道办事处）协同住房城乡建设部门，合理划定电动车停放充电场所。住宅物业服务企业、管理单位增建、改建充电设施，可按照市场化运行模式建设。

电动车棚应设置在室外，使用不燃材料搭建。不具备室外设置条件而设置在毗邻建筑或建筑内部的电动车棚，应当独立设置防火分区，采取不燃材料与其他功能区域进行防火防烟分隔。

电动车集中充电场所应当与其他建筑、疏散通道、安全出口保持有效的安全距离，不得占用防火间距、消防车通道和消防车登高操作场地，不得妨碍消防车操作和影响消防车通道、室外消防设施器材的正常使用，并按照消防技术标准配备消防设施器材。充电设备线路应当设置专用的配电箱，且符合安全用电要求。充电装置应当具备定时充电、自动断电、过载保护、短路保护和漏电保护等功能。

**第二十四条** 出租人应当确保出租房屋符合消防安全要求，指导承租人安全使用电器产品和燃气用具，定期进行安全检查和维护。

承租人应当遵守消防安全管理规定，安全使用电器产品和燃

气用具，配合出租人进行安全检查和维护。

出租人、承租人发现出租房屋存在火灾隐患的，应当及时消除；需要对方消除的，应当及时通知对方消除。

**第二十五条** 住宅物业服务企业对检查、巡查中发现的火灾隐患应当立即整改，消除过程应当制定详细措施，明确责任人及时限，并报消防救援机构或公安派出所备案；无法消除的，应当采取防范措施保障消防安全，并立即向当地消防救援机构或公安派出所报告。

**第二十六条** 住宅物业服务企业应当建立健全消防档案。消防档案应当包括消防安全基本情况和消防安全管理情况，消防档案应统一存档。鼓励住宅物业服务企业实现消防档案电子化，并将消防档案信息与消防救援机构共享。

居民住宅更换物业服务企业时，原物业服务企业应当将消防档案移交至新的物业服务企业或业主委员会。

## 第五章 消防设施、器材维护管理

**第二十七条** 新建、改建、扩建居民住宅的，应当按照国家、行业或者地方消防技术标准，配置相应的消防设施和器材。

**第二十八条** 住宅物业服务企业应当对建筑消防设施进行日常维护保养，确保完好有效；每年至少委托检测机构对自动消防设施进行一次全面检测，在显著位置予以公示。

居民住宅区域的共用消防设施保修期满后的维修、更新和改造等费用，可按照《住宅专项维修资金管理办法》申请使用住宅专项维修资金。

没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，消防设施维修、更新和改造等费用由业主按照相关规定筹集并按照约定承担；相关规定和约定不明确的，由业主按照其所有的产权建筑面积占建筑总面积的比例承担。

共用消防设施人为损坏的，费用应当由责任人承担并依法追究法律责任。

**第二十九条** 共用消防设施损坏，消防救援机构出具整改通知书，住宅物业服务企业需动用专项维修资金进行维修、更新和改造的，按照有关规定执行。

## 第六章 法律责任

**第三十条** 违反本办法规定的行为，法律法规已有法律责任

规定的，从其规定。

**第三十一条** 占用防火间距、消防车通道、疏散通道等影响消防安全的违法建筑，消防救援机构应当将相关情况书面告知城市管理部门，经城市管理部门依法认定为违法建筑的，城市管理部门、消防救援机构、乡镇人民政府（街道办事处）应当加强执法协作，依法进行查处。

**第三十二条** 单位或个人在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为其充电的，由消防救援机构或公安派出所责令单位或个人搬离，并警告。无法搬离的，由住宅物业服务企业或业主委员会负责搬离。单位或个人拒不搬离或警告后再次违法停放的，由消防救援机构或公安派出所强制搬离，并处 200 元以下罚款。

**第三十三条** 业主委员会违反本办法规定的，由居民住宅所在地的房地产管理部门或者乡镇人民政府（街道办事处）按照《物业管理条例》有关规定进行处理。

**第三十四条** 单位或者个人违反本办法第十九条第九项、第十项规定出租架空层、设备层、避难层，改变停车库、地下空间使用性质的，由消防救援机构责令改正，单位处 5000 元以上 5 万元以下罚款，个人处警告或者 500 元以下罚款。



**第三十五条** 各级人民政府和负有住宅消防安全监督管理职责的部门及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、弄虚作假的，由其上级主管部门或者监察机关责令改正，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十六条** 未实行物业管理的区域参照本办法执行。

**第三十七条** 本办法自 8 月 15 日起施行。