

SYCR-2023-01016

邵阳市人民政府办公室文件

邵市政办发〔2023〕23号

邵阳市人民政府办公室 关于印发《邵阳市居民住宅物业消防安全 管理办法》的通知

各县市区人民政府、邵阳经济技术开发区管委会，市直和部省属驻邵有关单位：

经市人民政府同意，现将《邵阳市居民住宅物业消防安全管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



邵阳市居民住宅物业消防安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为提高本市居民住宅小区消防安全管理水平，预防和减少火灾事故危害，保护人民群众生命财产安全，根据《中华人民共和国消防法》《物业管理条例》《湖南省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《住宅物业消防安全管理》（XF1283-2015）等法律法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内实施物业服务管理的居民社区、住宅集中区等居民住宅物业（含公共建筑的住宅部分）的消防安全管理活动适用本办法。

未实施物业服务管理的住宅小区，住宅管理单位可参照执行。

第二章 消防安全责任

第三条 本市各级人民政府负责本行政区域内居民住宅小区消防安全管理工作，组织开展经常性的消防宣传教育活动，提高全社会的消防安全意识。

县市区人民政府按照属地管理原则，落实本行政区域内消防安全管理综合协调、管理职责，定期研究、解决本行政区域内居民住宅小区消防安全管理工作中跨部门、跨领域的重大问题，督促检查本级有关部门和下级人民政府履行居民住宅小区消防安全管理职责。

乡镇人民政府和街道办事处应当将居民住宅小区消防安全管理纳入基层社会治理和网格化服务管理范围，指导居（村）民委员会开展群众性的消防工作，协调和处理辖区内居民住宅小区消防安全管理综合事务。

第四条 县级以上消防救援机构应当加强对公安派出所居民住宅小区消防安全管理工作的业务指导和培训，并由本级消防救援机构负责实施。

公安派出所依法对辖区内居民住宅物业服务企业遵守消防法律法规、履行消防安全职责的情况进行监督检查，对举报投诉的消防安全违法行为进行核查。

第五条 住房和城乡建设部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，指导物业服务企业依法履行消防安全职责。

第六条 自然资源和规划、城管综合执法、民政、人社等部门按照各自职责依法做好居民住宅小区消防安全管理工作。

第七条 供水、供电、供气、通信有线电视等运营单位，依法对居民住宅小区内由其管理的相关管线和设施设备负责，并定期进行维修、养护。

因维修、养护等需要，临时占用、挖掘消防车通道、登高操作场地或停用消防设施的，应当及时向辖区消防救援机构报告，并采取相应安全防护措施，施工完毕后及时恢复原状。

第八条 居（村）民委员会应当建立消防安全工作制度，指导辖区内居民住宅小区消防安全管理工作，组织居（村）民制定

防火安全公约，定期对共用部位进行防火安全检查。协助做好消防安全隐患排查、整治和事故善后处理工作。

第九条 物业管理行业协会要充分发挥行业自律作用，制定消防安全管理行业公约，规范企业从业行为，开展消防安全宣传教育，将履行消防安全管理职责情况纳入行业诚信体系和评先评优范围。

第十条 物业服务合同、管理规约、房屋租赁合同约定或者明确的消防安全内容不得违反消防法律法规规定的消防安全职责和义务，应当约定各方消防安全责任。

第十一条 业主、物业使用人在消防安全管理中应当履行下列义务：

（一）遵守消防法律、法规、规章和消防技术标准规定的消防安全职责，遵守管理规约约定的消防安全事项，执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的有关消防安全管理工作的决定；

（二）按照自然资源和规划主管部门批准或房屋产权证书载明的用途使用，不得违法改变使用性质；

（三）配合物业服务企业做好居民住宅物业管理区域的消防安全工作；

（四）按照规定承担消防设施维修、更新、添置等相关费用；

（五）做好自用房屋、自用设备和场地的防火安全工作，及时排查、整改火灾隐患；

（六）装饰、装修房屋时，按照国家消防技术标准规范设计、

敷设管路，安装、使用电器产品、燃气用具，安装防盗网时应开设救援逃生窗；

（七）按照规定在安全区域停放汽车、摩托车和电动自行车，落实消防安全措施，防止气、油泄露；

（八）严禁在建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口处停放电动自行车或给电动自行车充电；

（九）定期清理住宅内阳台、楼顶堆放的杂物及可燃物；

（十）检查违规用火、用电、用气、用油等；

（十一）按照规定参加消防宣传培训和疏散逃生演练；

（十二）法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

第十二条 业主、物业使用人对居民住宅物业管理区域所属消防设施配备和完好情况享有知情权，并有权对物业服务企业履行物业服务合同中约定的消防安全事项进行监督。

第十三条 业主大会、业主委员会在居民住宅物业管理区域消防安全管理中应当履行下列职责：

（一）组织、督促业主、物业使用人遵守消防法律法规，监督管理规约约定的消防安全事项的实施；

（二）与居（村）民委员会相互协作，共同做好居民住宅小区消防安全工作；

（三）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；

（四）监督、协助物业服务企业落实消防安全防范服务工作；

(五) 依据消防法律、法规、规章和消防技术标准及专项维修资金管理的相关规定，根据物业服务企业申请，按照程序批准使用专项维修资金，维修更新消防设施、器材；

(六) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全职责。

第十四条 物业服务企业在居民住宅物业管理区域消防安全管理中应当履行下列职责：

(一) 制定并落实管理区域的消防安全制度、操作规程，实行消防安全责任制和岗位消防安全责任制；

(二) 配合公安派出所和居（村）民委员会开展消防工作，落实物业服务合同中约定的消防安全防范服务事项；

(三) 组织物业服务企业员工进行消防安全培训，开展消防安全宣传教育，指导、督促业主和物业使用人遵守消防安全管理规定；

(四) 对管理区域内的共用部位开展防火巡查和检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保障消防车作业场地不被占用；

(五) 对管理区域内的共用消防设施、器材及消防安全标志进行维护管理，确保完好有效；

(六) 清理疏散楼梯、走廊、前室、管道井、电缆井等公共区域和配电柜、电表箱等处可燃杂物，制止电动自行车等交通工具违规停放充电，私拉乱接电线等行为；

（七）设有消防控制室的落实 24 小时值班制度，每班值班人员不少于 2 人，值班人员按规定持证上岗并在岗在位，熟悉灭火和应急处置程序，能熟练操作消防控制室设备；

（八）制定灭火和应急疏散预案，定期开展消防演练；

（九）发现火灾及时报警，积极组织扑救，保护火灾现场，协助火灾事故调查；

（十）法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全职责。

第十五条 居民住宅物业服务企业应结合办公场所或消防控制室设置微型消防站和器材室，配备必要的消防器材，由受过基本灭火技能训练的秩序维护员、物业工作人员等担任队员，组建有人员、有装备、具备扑救初起火灾能力的志愿消防队。

微型消防站应定期组织队员开展培训、训练、演练，使其熟悉本区域基本情况，会熟练使用消防器材、会处置初起火灾、会引导人员安全疏散；结合日常工作，应安排队员开展防火巡查，向居民群众宣传普及消防安全常识，尤其应加强夜间防火巡查和家庭防火常识宣传。

微型消防站应当纳入当地消防救援机构调度指挥体系，接受业务指导，开展联勤联训，接到出动指令，能够即时到场处置。

第三章 消防安全管理

第十六条 物业服务企业主要负责人是本单位消防安全责

任人，物业服务企业派驻住宅物业项目经理人对住宅物业管理区域的消防安全防范服务工作全面负责。

第十七条 物业服务企业应组织制定居民防火公约，完善消防宣传教育、日常防火检查巡查、火灾隐患整改、消防设施维护保养、消防工作会议、微型消防站建设管理等工作制度，建立健全消防基础工作台账。

第十八条 业主委员会应在每栋楼选举一名楼长，负责整栋建筑的消防安全管理工作，并在建筑显著位置公示其姓名联系方式和消防安全管理职责。鼓励志愿消防管理员、志愿消防宣传员定期开展消防安全检查和消防安全常识宣传。

第十九条 物业服务企业应对居民住宅物业管理区域的共用部位进行每日防火巡查，每月至少进行一次防火检查，及时发现和消除火灾隐患。

第二十条 物业服务企业应在居民住宅物业管理区域设置固定消防宣传橱窗，高层住宅建筑应当在每层显著位置张贴安全疏散示意图，利用小区公告栏、电子显示屏等定期开展经常性的消防安全宣传教育。

第二十一条 物业服务企业的消防安全责任人、消防安全管理人应定期参加消防安全培训，自动消防设施操作人员、消防设施检测维护人员、消防控制室值班人员等应按照国家有关规定取得消防行业特有工种职业资格，并持证上岗。

物业服务企业应当组织员工接受岗前消防安全培训，每名员

工每年至少进行一次消防安全培训。

第二十二条 物业服务企业发现业主、物业使用人有违反消防法律、法规、规章和管理规定等妨害公共消防安全行为的，应当及时进行劝阻、制止，并书面告知整改。

对拒不整改的，应当及时报告公安派出所或消防救援机构，由公安派出所或消防救援机构依法处理。

第二十三条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业。不得擅自对建筑消防设施及防火分隔设施进行改造。

物业服务企业应将房屋装饰装修中的消防安全禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人，并在房屋装修期间定期开展消防安全检查。需要停用消防设施的，管理单位应当严格履行内部审批手续，制定应急方案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。涉及动用明火的，应当严格落实动火审批制度，并安排安保人员现场看护。

第二十四条 居民住宅物业管理区域电气线路安装敷设应符合国家技术规范、技术标准，及时更换老化损坏的电气线路及设施。每幢住宅依据国家标准设置剩余电流动作保护或报警装置。物业服务企业应当依托专业技术力量，定期维护保养公共电气设备设施，及时整改电气火灾隐患。

第二十五条 新建居民住宅小区应依法设置符合用电安全要求的电动自行车集中停放、充电场所，已建成的居民住宅小区，

应根据实际情况按照相关规定增建、改建电动自行车集中停放、充电场所。因客观条件无法设置集中停放、充电场所的，物业服务企业应当加强日常管理，做好巡查检查工作。

第二十六条 物业服务企业应当建立消防档案。消防档案应当包括下列内容：

（一）居民住宅物业管理区域基本情况和消防安全重点部位、消防器材设施基本情况；

（二）消防法律文书、建设工程消防设计审核验收或竣工验收消防备案的文书、图纸等资料；

（三）消防安全制度，灭火和应急疏散预案，消防安全责任人、管理人等基本情况，微型消防站人员设置、日常训练和值班记录等；

（四）建筑消防设施维修保养检测记录，防火检查、巡查记录，火灾隐患整改记录，消防控制室值班记录，消防宣传教育培训和消防演练记录。

第二十七条 禁止任何单位和个人在居民住宅区域内实施下列行为：

（一）违法搭建临时建筑物、构筑物或者改变建筑物用途，不符合消防安全要求的；

（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和有其他妨碍

安全疏散的；

（四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行，占用消防车作业场地，设置妨碍举高消防车作业和消防车通行的绿化或障碍物的；

（五）不符合消防安全要求出租、使用架空层、设备层、避难层、车库、人防工程的；

（六）在疏散通道、安全出口处使用明火的；

（七）生产、储存、经营易燃易爆危险物品，违规燃放烟花爆竹的；

（八）在建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口处停放电动自行车或给电动自行车充电的；

（九）法律法规禁止的其他行为。

第四章 消防设施设置和管理

第二十八条 物业服务企业承接住宅物业时，应先查验移交的居民住宅物业管理区域是否通过消防验收或竣工验收消防备案，并逐一核查建筑内消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、消防水泵、水池等消防设施器材是否保持完好有效，对存在火灾隐患的应及时督促开发建设单位整改。

第二十九条 物业服务企业应当在居民住宅物业管理区域内设置下列标识、标示：

（一）消火栓、灭火器等消防设施、器材处应张贴使用方法

标识；

（二）消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘等消防设施、器材，消防车通道、消防车登高操作场地、疏散通道附近设置禁止占用、遮挡的明显标识；

（三）在居民住宅小区、楼栋进出口、电梯口等出入口设置消防安全宣传和禁止电动自行车停放、充电等标示；

（四）电动自行车集中停放、充电场所设置带安全保护装置的充电设施，并有集中充电标示。

第三十条 鼓励在居民住宅户内安装独立式感烟火灾探测报警器，在老式砖木结构和其他耐火等级较低的居民住宅楼的共用部位安装简易水喷淋装置，或局部应用自动喷水灭火系统。鼓励居民家庭配备灭火器、逃生绳、防毒面具等灭火、逃生器材。鼓励物业服务企业在管道井内增设电气火灾监控设备。

第三十一条 设有自动消防设施的居民住宅小区，物业服务企业应委托具有执业资格的消防技术服务机构，对自动消防设施定期进行维护、保养，将火灾自动报警系统主机联入城市远程监控系统。

第三十二条 共用消防设施保修期内的维修费用，由建设单位承担。保修期满后的维修、更新和改造等费用，纳入共用设施设备专项维修资金开支范围。

物业专项维修资金或物业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约定承担；没有约定或约定不明

的，由各业主按其所有的产权建筑面积占建筑总面积的比例承担。

共用消防设施属人为损坏的，费用应当由责任人承担。

第三十三条 发生危及房屋安全并经消防救援机构或公安派出所出具重大消防安全隐患整改文书等紧急情况，需要立即动用专项维修资金对共用消防设施进行维修、更新和改造的，物业服务企业应当立即采取应急防范措施，并制定维修、更新方案，同时向业主委员会和物业所在地住建部门报告。

物业服务企业应当持有关材料，向业主委员会提出，经业主委员会同意。物业服务企业或者相关业主持有关材料，报市（县市）住建部门审核同意，并经消防救援机构出具整改合格文书或经第三方具备相应资质机构检测消防救援机构同意后，业主委员会持相关材料按程序向物业专项维修资金管理部门申请在物业专项维修资金中列支。

符合本条第一款情形的，未成立业主大会或者业主委员会不能正常履职的住宅小区，由居（村）民委员会在乡镇人民政府或街道办事处指导和监督下，代行业主委员会的职责。

第五章 奖 惩

第三十四条 物业服务企业履行消防安全情况应当由住建部门纳入企业信用信息管理，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中、事后监管，消防救援机构和公安派出所应定期向住建部门移交物业服务企业的消防违法行为

记录。

第三十五条 物业服务企业违反本办法，依照有关法律法规予以处理，构成犯罪的，依法追究相关责任人员的刑事责任。

第三十六条 居民住宅物业管理区域消防安全管理应纳入社会治安综合治理范围，并列入年度平安建设、安全生产和消防安全工作考核内容。对在工作中成绩突出的单位和个人，由当地人民政府按规定给予通报表扬；因工作不力，履职不到位造成不良影响的，给予通报批评，导致火灾事故的，依法给予直接负责的主管人员和直接责任人员行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十七条 本办法下列用语的含义：

（一）居民住宅物业，是指供家庭居住使用的房屋（含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分）及配套的设施、设备和相关场地。

（二）共用消防设施，是指居民住宅物业内建设费用已分摊进入住房价格的火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防排烟系统、应急广播、应急照明和安全疏散设施等。

第三十八条 本办法自公布之日起 30 日后施行。

抄送：市委各部门，邵阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2023年12月25日印发
