安阳市居民住宅区消防安全管理办法

(征求意见修改稿)

**第一章 总则**

第一条 （目的和依据）

为了加强居民住宅区消防安全管理，预防火灾和减少火灾危害，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》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。（消防法）

第二条 （适用范围）

本市行政区域内居民住宅区消防安全管理，适用本办法。

本办法所称居民住宅区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，包括城镇居民住宅区、农村居民集中居住区域等。

（《住宅物业消防安全管理》GA1283—2015）

第三条 （管理原则）

居民住宅区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。

（消防法）

第四条 （政府职责）

市、县（市、区）人民政府应当加强对本行政区域内居民住宅区消防安全管理工作的领导，将居民住宅区消防安全管理纳入基层社会治理和网格化综合管理范围，督促本级人民政府有关部门和下级人民政府履行居民住宅区消防安全管理职责。

(新乡人大)

第五条 （部门职责分工）

市、县（市、区）人民政府应急管理部门对本行政区域内的居民住宅区消防安全管理工作实施监督管理，并由本级人民政府消防救援机构负责实施。市、县（市、区）人民政府公安、住房城乡建设、自然资源和规划部门按照分工做好职责范围内的消防安全工作。

市、县（市、区）人民政府民政、城市管理、教育、市场监管、农业农村等部门按照管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全的要求，在各自职责范围内依法做好本行业、本系统的消防安全工作。

(新乡)

第六条 （社会主体责任）

维护居民住宅区消防安全是全社会的共同责任。任何单位和个人都有依法维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务；有权投诉、举报消防安全违法行为，有权检举、控告负有消防安全管理职责的部门及其工作人员的违法失职行为。

（消防法+消防条例）

第七条 （保险）

鼓励全市各级人民政府建立完善保险经济补偿机制。

鼓励单位和个人投保火灾公众责任保险或者家庭财产险。

鼓励保险公司承保火灾公众责任保险和家庭财产险。

（消防法+国务院消防安全责任制实施办法）

第八条 （宣传+监督）

社区网格员要定期对住宅物业区居民开展有针对性的消防宣传教育，增强群众逃生能力，提升消防安全意识水平。

报刊、广播、影视、网络等新闻媒体应当开展公益性的消防安全知识宣传，对居民住宅区火灾隐患整治情况进行舆论监督。

(消防法+国务院消防安全责任制实施办法)

**第二章 消防安全职责**

第九条 （消防安全重点报告）

市、县（市、区）人民政府应急管理部门应当加强消防法律、法规、规章的宣传，将消防救援机构确定的消防安全重点单位报本级人民政府备案，并将消防救援机构在消防监督检查中发现的重大火灾隐患书面报告本级人民政府。

（消防法+新乡）

第十条 （消防监督检查）

市、县（市、区）人民政府消防救援机构应当对居民住宅区中功能复杂、规模大、消防安全技术要求高的消防安全重点单位实施消防监督检查，依法查处消防安全违法行为，督促火灾隐患整改，及时通报重大火灾隐患。

（消防法+新乡）

第十一条 （公安机关消防工作）

公安机关应当加强对公安派出所消防工作的统筹、协调和管理。

公安机关应当加强对公安派出所消防工作的统筹、协调和管理。公安派出所依法对村（居）民委员会、居民住宅区的物业服务企业或者管理单位落实消防安全责任情况进行日常监督检查，开展消防宣传教育，依职责处理单位或者个人投诉、举报的消防安全违法行为。

（河南省消防条例+上海市关于加强消防监督执法工作的决定+公安部120号令+河南省消防安全责任制实施办法）

第十二条 （住建、房管部门消防职责）

市、县（市、区）人民政府住房城乡建设部门应当对纳入监管范围的特殊住宅类建设工程依法进行消防设计审查、消防验收；负责居民住宅所用外墙保温材料的监督管理。

前款规定以外的其他住宅类建设工程，建设单位在验收后应当报住房城乡建设部门备案，住房城乡建设部门应当进行抽查。

房产管理部门对物业服务企业按照物业服务合同履行消防安全责任情况进行监督管理。

（消防法）

第十三条 （乡镇人民政府、街道办事处消防职责）

乡镇人民政府、街道办事处应当确定消防安全管理人，建立健全消防安全组织；加强居民住宅区的消防安全检查，对公共消防设施、火灾隐患和消防安全违法行为及时协调相关职能部门予以处置；定期检查指导村（居）民委员会开展群众性消防工作。

（国务院消防安全责任制实施办法）

第十四条 （基层自治组织消防职责）

村(居)民委员会应当确定消防安全管理人，组织制定防火安全公约，进行防火安全检查；根据需要，成立志愿消防队伍，建立微型消防站，开展消防演练；对孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员登记造册，帮助其排查火灾隐患，宣传消防安全知识。

村民委员会在农业收获季节开展有针对性的消防宣传教育，增加防火安全检查频率，及时发现和消除火灾隐患。

（河南省消防条例）

第十五条（物业服务人确定）

居民住宅小区物业管理区域内共用消防设施设备的维修养护管理等消防安全责任，按照下列方式履行：

（一）选聘有物业服务企业提供物业服务的，由物业服务企业依照有关消防安全管理规定和合同约定履行；

（二）业主自行管理的，由业主履行；

（三）管理主体不明的，由乡镇人民政府、街道办事处、居（村）民委员会，具体负责日常消防安全管理工作。

（上海）

第十六条 （物业合同要求）

住宅物业委托物业服务企业管理的，物业服务合同约定的内容应当符合有关消防安全管理规定。共用消防设施日常运行、维护保养及定期检测所需费用，应当在物业服务费中列支。

第十七条（物业企业职责）

居民住宅区的物业服务企业应当在管理区域内履行下列消防安全

责任：

（一）制定并落实消防安全制度；

（二）开展经常性的消防安全宣传教育，设置消防知识宣传设施，结合火灾特点和形势，定期更新宣传内容；

（三）每月至少进行一次防火检查，每年对建筑消防设施至少进行一次全面检测，确保设施完好有效，并予以记录、存档；

（四）按照消防安全管理规定，在安全出口、疏散通道、消防车通道、消防设施等附近设置消防安全标志，在电动自行车集中停放场所设置防火警示标志，并定期维护；

（五）组织本单位员工、业主、物业使用人每年至少开展一次以消防设施和器材使用、灭火和安全疏散为重点的消防演练；

（六）落实消防控制室管理制度，发现火灾及时报警，积极组织扑救，并保护火灾现场，协助火灾事故调查；

（七）督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定；

（八）配合公安派出所、居（村）民委员会和业主委员会开展消防安全工作；

（九）发现住宅物业内有违反消防法律、法规、规章和管理规约等妨害公共消防安全行为的，应当及时进行劝阻并督促整改；对情节严重或者逾期未整改的，应当及时向业主委员会、居（村）民委员会或者消防主管部门报告，相关单位接到报告后应当及时处理。

（十）法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全责

任。

（上海+新乡）

第十八条 （业主大会、业主委员会责任）

居民住宅区的业主大会、业主委员会应当履行下列消防安全责

任：

（一）组织、督促业主、物业使用人履行消防安全管理规定，落实管理规约和物业服务合同约定的消防安全事项；

（二）监督物业服务企业、管理单位落实消防安全防范服务事

项；

（三）配合村（居）民委员会依法履行消防安全自治管理职责，

支持村

（居）民委员会开展消防工作，并接受其指导和监督；

（四）依法审核、列支、筹集专项维修资金用于共用消防设施的维修、更新和改造；

（五）法律、法规规定的其他消防安全责任。

（《住宅物业消防安全管理》GA1283—2015+新乡）

第十九条 （业主、物业使用人义务）

居民住宅区的业主、物业使用人应当履行下列消防安全责任：

（一）遵守消防安全管理规定、管理规约和物业服务合同约定的消防安全事项，执行业主大会和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部门批准或者不动产权属证书载明的用途使用房屋；

（三）配合村（居）民委员会、物业服务企业、管理单位做好消防安全工作，发现火灾隐患及时报告；

（四）按照规定承担消防设施维修、更新和改造的相关费用；

（五）做好自用房屋、自用设备和场地的消防安全工作，及时消除火灾隐患；

（六）需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，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。

（七）法律、法规规定的其他消防安全责任。

（上海）

第二十条（行业自律）

物业管理行业协会应当发挥行业自律作用，制定居民住宅小区消防安全管理物业服务规范和标准，督促物业服务企业遵守居民住宅小区消防安全管理规定，将物业服务企业履行消防安全责任情况纳入行业诚信惩戒和项目评优范围。

（益阳）

**第三章 规划和公共设施**

第二十一条 （消防规划）

市、县（市）人民政府自然资源和规划部门、应急管理部门、消防救援机构依法共同组织编制消防规划，经本级人民政府批准后纳入国土空间规划，对其中的强制性要求进行明确。在编制控制性详细规划时，对具体的土地利用和建设提出的控制指标，应当符合消防规划的要求。

（新乡）

第二十二条 （消防通道）

居民住宅区内的消防车通道，由物业服务企业或者管理单位按照国家标准进行划线，并负责检查、维护；没有物业服务企业、管理单位的，由乡镇人民政府、街道办事处、村民委员会按照国家标准进行划线，并负责检查、维护。

（新乡）

第二十三条 （公用企业的义务）

城市供水单位应当保证居民住宅区消防用水，定期维护市政公共消火 栓、消防水池等消防供水设施。

居民住宅区内的公共消火栓、给水管网、消防水池等设施由产权所有者或者产权所有者委托的管理者负责定期维护。

供电单位应当加强电气火灾安全技术防范措施，依法承担住宅物业区公 共管线和设施设备维修、养护的责任，协助消防救援机构、村（居）民委员会、物业服务企业开展消防安全检查。

供气单位应当每半年开展一次居民住宅燃气设施安全检查，加强

燃气安全技术防范措施，并向业主进行安全用气提醒、推送安全用气常识。

通信企业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，不得破坏居民住宅小区原有的消防安全条件。

（新乡+益阳）

第二十四条 （消防设施、器材配置的一般要求）

新建、改建、扩建居民住宅区应当按照消防安全管理规定配置消防设施和器材。鼓励采用互联网、物联网等信息化、智能化技术提升居民住宅区消防安全管理水平。鼓励在居民住宅户内安装独立式火灾探测报警器。

（新乡）

第二十五条 （消防设施维护）

设有自动消防设施的住宅小区，物业服务企业应当委托具有相应资质的专业机构，对自动消防设施定期进行维修、保养和检测。

业主自行管理机构应当委托具有相应资质的专业机构，对共用消防设施进行维修、保养和检测。

（上海）

第二十六条 （消防设施维修）

居民住宅区内的共用消防设施，由建设单位在国家规定的保修期限和保修范围内承担保修责任。保修期满后的维修、更新和改造等费用，纳入专项维修资金列支范围。

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。

共用消防设施属于人为损坏的，费用由责任人承担。

居民住宅小区的消防系统出现功能障碍或者部分设备严重损坏等重大安全隐患或者紧急情况，物业服务企业、业主委员会或者相关业主未按规定实施维修、更新和改造的，由物业所在地的街道办事处、乡（镇）人民政府或者居（村）委员会组织代修，代修费用按照前款规定承担。

共用消防设施损坏需要维修、更新、改造的，物业服务企业或者管理单位应当告知业主具体整改时限，并向消防救援机构报告。

（上海）

第二十七条 （高层住宅建筑管理）

高层住宅建筑的物业服务企业或者管理单位应当建立微型消防站，配备必要的消防器材，加强日常训练和管理。

（河南省高层建筑消防安全管理办法）

第二十八条 （电动自行车管理）

新建居民住宅区应当规划和配套建设电动自行车集中停放场所和充电设施，并由住房城乡建设部门依法进行规划核实。

居民住宅区的建设管理单位或者物业服务企业应当统一设置电动自行车充电场所，并与住宅建筑保持安全距离。确需设置在居住建筑内的，应当与该建筑的其他部分进行防火分隔。

电动自行车存放、充电场所应当配备必要的消防器材，充电设施应当具备充满自动断电功能。

不得在居住建筑物的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口内存放电动自行车或为电动自行车充电。

（高层+上海）

**第四章 监督管理**

第二十九条 （联动机制）

市、县（市、区）人民政府应当建立联动机制，根据本地火灾形势和特 点，按照谁牵头、谁负责原则，定期组织应急管理、消防救援、公安、住房城乡建设、自然资源和规划、民政、城市管理、教育、市场监管、农业农村等部门（机构）有针对性地开展消防安全检查。

联动检查中发现消防安全布局、公共消防设施不符合消防安全要求，或者存在影响公共安全的重大火灾隐患的，市、县（市、区）人民政府应当组织或者责成有关部门、单位采取措施，予以整改。

（新乡）

第三十条 （协作机制）

市、县（市、区）人民政府应急管理部门、消防救援机构、公安机关、住房城乡建设部门应当建立协作机制，加强居民住宅区消防监督检查、火灾隐患核查、违法行为处罚、信息共享等方面的协作。负有消防安全管理职责的部门在监督检查中发现火灾隐患、消防安全违法行为需要由其他有关部门处理的，应当及时移送其他有关部门并记录备查，接受移送的部门应当及时处理并反馈处理情况。

（新乡）

第三十一条（消防车通道）

城乡道路上违法设置固定障碍物影响消防车正常通行的，管理单位应当予以整改，确保畅通。

（新乡）

第三十二条 （高层住宅建筑消防要求）

高层住宅建筑的物业服务企业或者管理单位应当建立消防档案，确定消防安全重点部位；实行每日防火巡查，建立巡查记录。

高层住宅建筑消防控制室应当按照国家标准配备值班操作人员，实行二十四小时值班制度。

高层住宅建筑的外墙装饰、装修及广告牌设置不得妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，不得改变或者破坏建筑立面防火结构。

（新乡）

第三十三条 （房屋租赁消防要求）

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。

（上海）

第三十四条 （出租房屋备案）

居民住宅设置合租居住用房或者集体活动场所的，出租人和承租人应当约定建立消防安全管理制度，确定消防安全管理人，落实消防安全管理责任，并将相关登记信息报所在地公安机关备案。

单位承租居民住宅作为集体宿舍供本单位职工居住的，应当按照前款规定办理相关手续，落实消防安全管理责任。

（上海）

第三十五条 （禁止行为）

任何单位和个人不得在居民住宅区内实施下列行为：

1. 生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品

的；

（二）在居住建筑物的公共走道、楼梯间、门厅内存放电动自行车、电动三轮车或者在此类区域和居住建筑物内外为电动自行车、电动三轮车充电的；

（三）占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，或

者其他妨碍消防车通行、安全疏散的；

（四）擅自改变楼梯间、楼梯（电梯）前室等共用区域使用性质

的；

（五）违反燃气安全使用规定，安装、改装、拆除燃气设备和用

具的；

（六）违法设置经营性场所、库房或者住宿与生产、储存、经营合用场所的；

（七）出租架空层、设备层、避难层；

（八）在停车库、地下空间违法居住等改变其使用性质不符合消防安全要求的行为；

（九）其他影响消防安全的。

（上海+新乡）

**第五章法律责任**

第三十六条（消防执法指引条款）

违反本办法有关住宅物业消防安全管理规定的行为，《中华人民共和国消防法》《河南省消防条例》等法律、法规有处罚规定的，依照有关规定处罚。

第三十七条（行政责任）

人民政府及其有关部门或机构违反本条例规定，未履行居民住宅区消防安全职责严重影响消防安全工作，或者未及时组织整改重大火灾隐患的，由上级人民政府予以通报，并责令限期改正；致使本地居民住宅区发生重特大火灾的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（新乡）

第三十八条（限制登记）

住宅物业附有占用防火间距、消防车通道、疏散通道等影响消防安全的违法建筑的，乡镇人民政府（街道办事处）、公安派出所应当将相关情况书面告知城管执法部门，由城管执法部门依法对附有违法建筑作出认定并函告不动产登记机构，不动产登记机构应当将该住宅物业附有违法建筑的有关事项依法记载于不动产登记簿，对涉及该住宅物业的不动产登记申请依法作出不予登记的决定。

（上海）

第三十九条（信用惩戒）

对违反住宅物业消防安全管理规定受行政或刑事处罚的单位和个人，相关管理部门应当按照规定将违法信息提供至公共信用信息服务平台。

（益阳）

第四十条 （对物业服务企业的行政处罚）

居民住宅区的物业服务企业违反本办法第十七条第一款第一项、第二项、第三项、第五项、第六项规定的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，处以二千元以上五千元以下罚款。

居民住宅区的物业服务企业违反本办法第十七条第一款第四项规定，在管理区域内的公用消防设施、器材及消防安全标志未保持完好有效的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，处以五千元以上二万元以下罚款；情节严重的，处以二万元以上五万元以下罚款。

（消防法+河南省消防条例）

第四十一条 （对业主的行政处罚）

违反本办法规定，在居住建筑物的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口内，为电动自行车充电的，由消防救援机构或者公安派出所责令改正；拒不改正的，处以二百元罚款。

（河南省消防条例）

第四十二条 （执法协作）

住宅物业区域内擅自搭建建筑物、构筑物，擅自改建、占用物业共用部 分，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备，以及擅自改变物业使用性质等违法行为，违反消防安全管理和住宅物业管理规定的，消防救援机构与城管执法部门、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。

（上海）

**第六章 附则**

第四十三条（施行日期）

本办法自2022年 月 日起施行。