

自贡市住宅物业消防安全管理办法

(2023年2月21日自贡市人民政府令74号公布 自2023年5月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强住宅物业消防安全管理，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》《四川省消防条例》等法律法规，结合自贡市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅物业消防安全管理活动，适用本办法。

第三条 住宅物业消防安全管理工作贯彻预防为主、防消结合的方针，坚持政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则。

第二章 消防安全职责

第四条 市、县（区）人民政府应当加强本行政区域内住宅

物业消防安全管理工作的领导，建立工作协调机制，督促下级人民政府和有关部门履行住宅物业消防安全管理职责。

第五条 乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展消防宣传教育、消防安全检查、灭火和应急疏散演练等工作，督促整改火灾隐患，指导、支持和帮助村（居）民委员会开展住宅物业消防安全工作。

第六条 消防救援机构依法履行下列住宅物业消防安全职责：

- （一）指导、监督住宅物业消防安全工作；
- （二）受理住宅物业消防安全违法行为的举报投诉，查处消防安全违法行为；
- （三）对住宅物业相关消防技术服务机构及其从业人员执业情况实施监督管理；
- （四）组织、指挥扑救住宅建筑火灾，调查火灾原因，统计火灾损失；
- （五）加强消防法律、法规的宣传，督促、指导、协助有关单位做好消防安全宣传教育工作；
- （六）法律、法规、规章规定的其他职责。

第七条 住房城乡建设部门应当指导、督促物业服务人做好住宅物业消防安全防范、消防设施维护管理等工作，依照有关规定支持住宅专项维修资金用于住宅物业共用消防设施的维修、更新、改造。

燃气、电力行业主管部门应当督促燃气、电力供应企业，加强住宅物业用气、用电安全检查，指导用户及时消除安全隐患。

依法负有住宅物业消防安全监督管理职责的其他部门或者机构按照各自职责做好住宅物业消防安全监督管理工作。

第八条 公安派出所依法对辖区住宅物业消防安全进行日常监督，开展消防安全宣传教育

第九条 村(居)民委员会履行下列住宅物业消防安全职责：

- (一) 确定消防安全管理人，实施消防安全管理；
- (二) 组织制定村（居）民防火安全公约，并公布实施；
- (三) 指导、督促业主大会或者业主代表大会、业主委员会和物业服务人合理安排消防安全投入；
- (四) 根据需要，成立志愿消防队伍，配备必要的装备；
- (五) 组织村（居）民推选消防安全员，负责住宅区的日常消防安全监督；
- (六) 组织开展防火安全检查、灭火和应急疏散演练，宣传家庭防火和应急逃生知识。

第十条 物业管理行业协会应当发挥行业自律作用，督促物业服务人遵守消防安全管理规定，开展住宅物业消防安全教育培训。

第十一条 物业服务人应当履行下列住宅物业消防安全职责：

自贡市人民政府规章

（一）落实消防安全责任制，建立消防安全制度，明确具体部门或者人员负责消防安全管理工作；

（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；

（三）组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患，对发现妨害公共消防安全的行为予以制止，对不听从制止的，及时向消防救援机构或者公安派出所报告；

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（五）督促业主、物业使用人履行消防安全义务；

（六）对管理区域内的共用消防设施、器材和消防标志定期进行检测，维护保养，并定期在物业服务区域显著位置公示相关信息，提示消防安全风险；

（七）制定灭火和应急疏散预案，并定期组织消防安全培训和消防演练；

（八）法律、法规、规章和物业服务合同约定的其他消防安全职责。

第十二条 业主大会、业主委员会应当履行下列住宅物业消防安全职责：

（一）组织、督促业主、物业使用人遵守消防法律法规和消防安全管理规定，落实物业服务合同约定的消防安全事项；

（二）配合村（居）民委员会依法履行消防安全自治管理职责，并接受指导和监督；



自贡市人民政府规章

(三) 监督物业服务人落实消防安全防范服务事项；

(四) 依法使用住宅专项维修资金用于住宅物业共用消防设施的维修、更新和改造；

(五) 组织制定的管理规约应当包括消防安全管理方面的内容；

(六) 法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

第十三条 业主、物业使用人履行下列住宅物业消防安全责任：

(一) 遵守防火安全公约和管理规约约定的消防安全事项；

(二) 配合村（居）民委员会、物业服务人做好消防安全工作，发现火灾隐患及时报告；

(三) 按照规定承担消防设施维修、更新和改造的相关费用；

(四) 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；

(五) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第三章 消防安全管理

第十四条 住宅物业区域内的公共消火栓、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。

电力供应企业应当加强电气火灾安全技术防范措施，依法承

担所属产权管线和设施设备维修、养护的责任，配合有关部门开展消防安全检查。

燃气经营企业应当加强燃气安全技术防范措施，开展燃气安全宣传，普及燃气安全常识，每年对低压庭院管道至少巡查一次，每两年至少开展一次入户安全检查。

第十五条 建设单位应当按国家消防技术标准设置消防车通道和消防车登高操作场地。

物业服务人负责检查、维护住宅物业的消防车通道和消防车登高操作场地，并划设标识标线。

第十六条 住宅物业共用消防设施，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，按规定纳入住宅专项维修资金列支范围。

无专项维修资金或者专项维修资金不足的，住宅物业共用消防设施维修、更新和改造等费用由业主按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第十七条 禁止在住宅物业的公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电，禁止使用电梯轿厢运载电动自行车。

鼓励新建居民住宅区规划和配套建设电动自行车集中存放场所和充电设施。老、旧住宅小区需要增设、改建电动自行车集中存放和充电场所的，有关部门应当支持并加强指导。

集中存放场所的管理单位、充电设施服务经营单位要加强充

电设施的日常管理维护。

第十八条 住宅物业的消防控制室应当由其管理单位实行24小时值班制度，每班不少于2名值班人员。

消防控制室值班操作人员应当依法取得相应资格证书，熟练掌握火警处置程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。

消防控制室内应当保存建筑总平面布局图、平面布置图和消防设施系统图及控制逻辑关系说明、建筑消防设施维修保养记录和检测报告等资料。

第十九条 物业服务人应当建立消防档案。消防档案应当包括下列内容：

（一）住宅物业基本概况和消防安全重点部位情况；

（二）建设工程消防设计审核、消防验收或备案的文书、资料，有关消防设施的竣工图纸；

（三）消防安全制度，灭火和应急疏散预案，消防安全责任人、管理人的基本情况及职责，消防组织机构、志愿消防队伍及其人员组成、职责和器材装备情况；

（四）消防设施维保检测、电气燃气检测记录，防火检查、巡查、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、消防演练记录；

（五）其他住宅物业消防安全管理规定的要求。

物业服务合同解除或终止后，物业服务人应当将消防档案移交业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定人。已经选聘新物业服务人的，新物业服务人应当接收消防档案。

第二十条 任何单位和个人不得在住宅物业区域内实施下列行为：

- （一）生产、储存、经营易燃易爆危险品；
- （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、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；
- （五）人员密集场所的门窗设置影响逃生和灭火救援的障碍物；
- （六）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；
- （七）搭建违法建（构）筑物；
- （八）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第四章 法律责任

第二十一条 对违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已有法律责任规定的，按其规定追究责任。

第二十二条 依法负有住宅物业消防安全监督管理职责的部门或者机构及其工作人员在住宅物业消防安全监督管理工作

中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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。

第五章 附 则

第二十三条 本办法下列用语的含义：

（一）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）业主，是指住宅物业的所有权人，包括具有住宅物业所有权的单位和个人；

（三）物业使用人，是指具有住宅物业的使用权，但不具有住宅物业所有权，依照法律规定和合同规定行使住宅物业部分权利的自然人、法人和非法人组织，包括住宅物业承租人和其他实际使用住宅物业的人；

（四）住宅物业共用消防设施，是指住宅物业内建设费用已分摊进入住房价格的消防设施。

第二十四条 本办法自 2023 年 5 月 1 日起施行。