

长沙市人民政府令

第 137 号

《长沙市住宅物业消防安全管理办法》已经市人民政府常务会议审议通过，现予公布，自 2019 年 1 月 1 日起施行。

市长 胡忠雄

2018 年 10 月 27 日

长沙市住宅物业消防安全管理办法

第一条 为了加强住宅物业消防安全管理，有效预防和减少火灾事故，保障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》等有关法律、法规，结合本市实际，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，适用本办法。

本法所称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。

第三条 住宅物业消防安全管理应当贯彻预防为主、防消结合的方

针，实施综合治理。

住宅物业消防安全管理应当实行消防安全责任制，执行住宅物业消防安全管理标准。

第四条 市、区县（市）人民政府应当加强住宅物业消防安全管理工作的领导，建立工作协调机制，组织开展住宅物业消防安全检查，落实住宅物业消防安全管理职责。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当将住宅物业消防安全管理纳入基层社会综合治理范畴，建立健全消防安全组织，落实住宅物业消防安全管理措施。

第五条 消防主管部门负责对住宅物业消防安全工作实施监督管理，主要履行以下职责：

（一）指导、督促居（村）民委员会、物业服务企业、微型消防站等开展住宅物业消防安全工作；

（二）受理火灾隐患的投诉、举报，及时调查核实，并依法查处；

（三）组织和指挥火灾现场扑救，承担应急救援工作；

（四）组织开展住宅物业消防安全宣传、教育、培训；

（五）对应急预案演练、灭火、救生技能培训等提供技术指导；

（六）法律、法规、规章规定的其他职责。

住房城乡建设部门按照物业管理等方面的法律、法规、规章相关规定做好住宅物业消防安全管理工作；其他相关部门、机构按照各自职责做好住宅物业消防安全管理工作。

第六条 物业管理行业协会应当制定住宅物业消防安全管理公约，发挥行业自律作用。

第七条 广播、电视、报刊、互联网等新闻媒体应当开展住宅物业消防安全知识宣传，对火灾隐患整治情况进行舆论监督。

第八条 鼓励采用互联网、物联网等信息化、智能化技术提升住宅物业消防安全防范服务质量和水平。

第九条 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。

业主、物业使用人、业主大会、业主委员会、物业服务企业，应当依照有关消防安全管理规定和合同约定履行消防安全责任。

第十条 物业服务企业应当履行下列消防安全责任：

（一）实行消防安全责任制，确定各岗位消防安全责任人员，明确岗位消防安全职责，制定并落实消防安全制度、操作规程和应急预案；

（二）成立志愿消防队伍，每季度至少开展一次灭火、救生技能训练，每年组织业主、物业使用人至少进行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宣传和演练活动；

（三）每日对住宅物业管理区域内的疏散通道、安全出口、消防车通道等共有部位、共用消防设施、器材进行巡查，每月至少进行一次防火检查，及时发现和消除火灾隐患，保持出口、通道畅通和消防设施、器材完好有效；

（四）设有消防控制室的，配备取得上岗证的自动消防系统操作人员，实行消防控制室 24 小时值班制度；

（五）对自动消防设施定期进行维护、保养，每年对自动消防设施进行至少一次全面检测，确保消防设施正常运行；

（六）开展经常性的消防安全宣传教育培训，在住宅物业管理区域

内设置消防警告牌、消防公益广告、消防橱窗等消防知识宣传设施，结合火灾特点和形势，定期更新宣传内容；

（七）发现火灾立即报警，积极组织扑救，并保护火灾现场，协助火灾事故调查；

（八）法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他责任。

住宅物业没有委托物业服务企业管理的，由业主大会、业主委员会、业主、物业使用人履行前款规定的消防安全责任，居（村）民委员会应当加强组织、指导和监督。

第十一条 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和消防技术标准，遵守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）配合物业服务企业做好消防安全管理工作，发现火灾隐患及时报告；

（三）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；

（四）不得破坏火灾现场，配合有关部门开展火灾原因调查；

（五）法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他责任。

第十二条 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、物业使用人遵守消防安全规定，落实物业服务合同约定的消防安全事项；

（二）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) 监督物业服务企业落实消防安全工作；

(四) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他责任。

第十三条 居(村)民委员会应当承担下列住宅物业消防安全责任：

(一) 指导和监督物业服务企业、业主大会、业主委员会履行消防安全责任；

(二) 组织制定防火安全公约，进行防火检查；

(三) 成立志愿消防队伍，组织开展经常性的住宅物业消防安全宣传教育 and 消防应急演练，根据需要建立微型消防站；

(四) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他责任。

第十四条 供水、供电、供气、通信等企业应当按照国家有关规定，对住宅物业的消防用水、电气线路、燃气管道和通信线路等设施设备定期检测，消除隐患，并指导物业服务企业做好相关处置工作。

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，不得破坏住宅物业原有的消防安全条件。

第十五条 禁止任何单位和个人在住宅物业区域内实施下列行为：

(一) 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；

(二) 占用、堵塞、封闭消防车道、疏散通道、安全出口，或者其他妨碍消防车通行和人员安全疏散的行为；

(三) 利用管道井、避难层、设备层、地下车库堆放杂物等影响消防安全的行为；

(四) 在疏散通道、安全出口使用明火；

(五) 擅自搭建建筑物、构筑物，妨碍消防火灾扑救或者影响消防

设施完整使用；

（六）擅自改变住宅物业规划用途，不符合消防安全要求；

（七）生产、储存、经营易燃易爆危险物品；

（八）违反规定燃放烟花爆竹；

（九）擅自清除火灾事故现场；

（十）法律、法规、规章禁止的其他行为。

第十六条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业；物业服务企业应当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。

装饰装修房屋时，电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设，应当符合消防技术标准和管理规定。

第十七条 租赁房屋的，出租人应当确保出租房屋符合消防安全规定，承租人应当在其使用范围内履行消防安全责任。

第十八条 物业服务企业划定的电动车（不含电动汽车）、电动自行车停车区域，不得影响人员疏散、消防车通行及举高消防车作业。

住宅物业应当设置电动车（不含电动汽车）、电动自行车集中充电场所，并配备符合用电安全要求的充电设施。因客观条件无法设置集中充电场所的，物业服务企业应当加强日常管理，督促业主、物业使用人遵守安全用电规定。

禁止在楼梯间、楼梯出入口停放电动车（不含电动汽车）、电动自行车。禁止违反用电安全给电动车（不含电动汽车）、电动自行车充电。

第十九条 物业服务企业应当在消防车通道、消防车作业场地、疏散通道以及消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘等消防设施附近，设置

禁止占用遮挡的消防安全警示标语。

第二十条 住宅物业管理区域设有消防控制室的，鼓励物业服务企业建立微型消防站。微型消防站的建设标准由消防主管部门按照有关规定予以明确。

鼓励在住宅物业内安装独立式火灾探测报警器。

第二十一条 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。

共用消防设施保修期满后的维修和更新、改造费用，从物业专项维修资金中列支，具体按照《长沙市物业专项维修资金管理办法》（长沙市人民政府令第124号）的有关规定执行。

第二十二条 物业服务企业应当建立消防档案，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，具体内容按照住宅物业消防安全管理标准执行。

物业服务合同终止时，原物业服务企业应当将消防档案移交给业主委员会或者承接的物业服务企业。

第二十三条 物业服务企业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。

构成重大火灾隐患的，消防主管部门应当报告区县（市）人民政府，由区县（市）人民政府依法处理。

第二十四条 消防主管部门或者其他行政机关及其工作人员违反本办法规定，对日常监督检查发现的火灾隐患，以及接到火灾隐患的投诉、

举报，未依法查处，造成严重后果的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处理。

第二十五条 物业服务企业违反本办法第十条第一款第三项的规定，未保持住宅物业的共用消防设施完好有效的，依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款，由消防主管部门责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

物业服务企业违反本办法第十条第一款第五项的规定，未对自动消防设施定期进行维护、保养，以及未按规定开展检测的，依据《中华人民共和国消防法》第六十七条，由消防主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告处罚。

第二十六条 通信企业违反本办法第十四条第二款的规定，在住宅物业的管道井等区域内进行线路敷设、设备安装和维修时未规范施工，破坏住宅物业原有的消防安全条件，构成火灾隐患的，依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款，由消防主管部门通知采取措施消除火灾隐患；未及时采取措施消除火灾隐患的，消防主管部门责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。

第二十七条 违反本办法第十八条第三款的规定，在楼梯间、楼梯出入口停放电动车（不含电动汽车）、电动自行车，妨碍安全疏散行为的，依据《中华人民共和国消防法》第六十条，由消防主管部门处警告或者五百元以下罚款；拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

第二十八条 违反本办法规定的其他行为，法律、法规、规章规定处罚的，从其规定。

第二十九条 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本市公共信用信息服务平台。

第三十条 本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。