



滨州市司法局 滨州市消防救援支队

关于《滨州市住宅物业消防安全管理办法(草案征求意见稿)》公开征求意见的公告

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,保护市民人身、财产安全,根据《中华人民共和国消防法》《物业管理条例》等法律、法规、规章,结合本市实际,滨州市消防救援支队代市政府起草了《滨州市住宅物业消防安全管理办法

(草案征求意见稿)》,现面向社会公开征求意见。欢迎社会各界通过来信来函、发送电子邮件等方式,提出意见和建议。对大家的意见和建议,我们将认真研究、论证和吸收。公众参与时间:2024年7月5日至8月5日。

联系单位:滨州市司法局 滨州市消防救援支队
通讯地址:滨州市黄河五路367号交通大厦802室
滨州市滨城区长江二路957号
邮政编码:256600

电子邮箱:bfzfbfkl@163.com fang-huochu999@126.com (邮件主题请注明“《滨州市住宅物业消防安全管理办法(草案征求意见稿)》征求意见”)
联系电话:0543—3163079 0543—6999368

网络平台: http://sf.binzhou.gov.cn/art/2024/7/4/art_244421_6761.html

滨州市司法局
滨州市消防救援支队
2024年7月5日

关于《滨州市住宅物业消防安全管理办法(草案征求意见稿)》的起草说明

一、立法的必要性

居民住宅小区是消防安全管理的薄弱环节,火灾高发的主要场所,近年来,全国范围内住宅火灾数量呈上升趋势,成为影响社会安全稳定重要因素和公众关注度较高的焦点问题。党中央、国务院历来高度重视消防工作,国务院安委会和有关部门先后部署开展了电气火灾、电动自行车、打通“生命通道”等消防安全专项治理行动,居民住宅小区的消防安全环境有所改善,但居民住宅火灾高发频发,其上升趋势仍未得到有效遏制。

我市住宅物业消防安全领域同样存在一些消防安全隐患:一是消防车被占用

和堵塞,直接影响消防车通行和救援效率。消防车通行困难,一旦发生火灾,极易贻误最佳救援时机,小火酿成大火;二是电动自行车管理混乱,实行集中充电难度大。电动自行车上楼充电引发的安全事故逐年增加,需要规范增设电动自行车集中停放场所和集中充电装置,防止电动自行车上楼充电;三是消防控制室值班制度落实难,消防设施故障较多。在日常检查中发现高层住宅小区消防控制设备均显示不同程度的报警、故障信息,普遍存在消防设施故障不能及时排除或修复的问题仍日十分突出。因此,制定出台《滨州市住宅物业消防安全管理办法》十分必要。

二、起草过程
滨州市消防救援支队于2024年2月份成立以支队主要领导任组长,分管法制工作副支队长任副组长,相关科室负责同志任组员的起草小组,着手开始起草工作。截至2024年4月15日,历经4次修改完善后,形成了《办法(初稿征求意见稿)》;4月16日,向全市各级消防救援机构进行了系统内部意见征集,在充分吸收采纳相关意见建议后,形成了《办法(初稿会签稿)》;4月24日,面向各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会及17个相关市直单位、部门进行了会签;5月31日向省消防救援总队征求意见,在充分吸收36条意见建议

的基础上,市消防救援支队再次进行修改完善,形成了《办法(草案送审稿)》,于6月25日送市司法局进行合法性审查。

三、主要内容

《办法(草案征求意见稿)》共六章,三十六条。一是总则。规定了立法目的和依据、适用范围、方针原则、政府职责、部门职责、宣传教育及鼓励性条款等内容。二是消防安全责任。规定了责任主体,委托管理、自行管理和代管理,管理人员,火灾处置,物业服务企业责任,业主、物业服务人义务,业主大会、业主委员会责任,村(居)民委员会责任,供水、供电、供气等企业义务及禁止行为等相关内容。

三是日常消防安全管理。规定了消防管理制度、防火巡查、防火检查、电动自行车、房屋租赁、隐患整改及物业承接等相关内容。

四是消防设施、器材维护管理。规定了新建、改建、扩建,消防设施维护、保养、保修、维修责任,专项维修资金列支,专项维修资金启用,代修费用及代修程序等相关内容。

五是法律责任。规定了消防执法指引条款及委托执法、执法协作及追责情形等内容。

滨州市消防救援支队
2024年7月4日

第一章 总则

第一条【立法目的】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》等法律、法规、规章,结合本市实际,制定本办法。

第二条【适用范围】本市行政区域内住宅物业消防安全管理活动,适用本办法。

本办法所称住宅物业,是指供家庭居住的房屋(含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分)及配套设施、设备和相关场地。

第三条【管理原则】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,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住宅物业消防安全管理工作的领导,将住宅物业消防安全管理工作纳入消防重点工作任务清单和消防工作考核评价体系,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、街道办事处负责本辖区消防工作,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【部门职责】应急管理部门对本行政区域内的住宅物业消防工作实施监督管理,指导住宅物业消防监督、火灾预防、火灾扑救、消防宣传教育等工作。

消防救援机构负责依法开展住宅物业消防监督检查、消防宣传教育、消防救援、火灾事故调查处理,根据乡镇人民政府、街道办事处和负有消防安全监督管理职责的部门需要进行业务指导。

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,公安派出所依法对住宅物业的消防安全工作实施日常消防监督检查,开展宣传教育,保护火灾现场,协助调查火灾原因,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和消防违法行为,应当督促住宅物业服务企业或者相关责任人及时消除。

住房和城乡建设部门依法开展建设工程消防设计、备案和抽查工作,指导、督促住宅物业服务企业依法履行消防安全职责,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,会同有关部门推动电动自行车集中停放和充电设施建设。

城市管理部门负责对居民住宅区内建(构)筑物外立面违规设置户外广告牌、在建(构)筑物外墙顶部架设线路等不符合城镇容貌标准行为的监督管理,依法查处在居民住宅区内违规私搭乱建行为。

市场监督管理部门在其职责范围内,负责外置部分住宅物业服务企业市场主体登记,指导查处住宅物业内无照生产经营和相关无证生产经营行为。

发展改革、自然资源规划和行政审批服务、水务等部门按照职责做好住宅物业消防安全管理工作。

第六条【宣传教育】应急管理部门及消防救援机构应当加强住宅物业消防法律、法规的宣传,并督促、指导、协助有关单位做好住宅物业消防宣传教育工作。

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。

第七条【村(居)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,在住宅物业物业服务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。

第八条【鼓励性条款】鼓励、引导住宅物业服务企业、业主和使用者投保火灾公众责任保险或家庭财产火灾责任保险。

鼓励、引导住宅物业小区安装电动车充电系统,未设置自动喷水设施的高层住宅建筑,鼓励因地制宜安装火灾报警和喷水灭火系统、火灾应急广播以及可燃气体探测、无线手动火灾报警、无线声光火灾报警等消防设施。

第二章 消防安全责任

第九条【责任主体】住宅物业的业主、使用人是住宅物业消防安全责任主体,对住宅物业的消防安全负责。住宅物业的业主、使用人是单位的,其法定代表人或者主要负责人是本单位的消防安全责任人。

同一住宅物业有两个及以上业主、使用人的,各业主、使用人对其专有部分消防安全负责,同时应当共同委托物业服务企业或者明确一个统一管理人,对共有部分的消防安全实行统一管理。

第十条【委托管理、自行管理和代管理】住宅物业业主、使用人委托物业服务企业等签订物业服务合同时,应将消防安全职责明确写入合同,且不得违反法律、法规、规章有关消防安全的规定,物业服务企业应结合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。

住宅物业由业主委员会自行管理或由物业管理委员会代管理的,应履行本办法第十一条、第十二条、第十四条等相关条款规定。

第十一条【物业服务企业或者统一管理人等应当及时履行消防安全职责】委托物业服务企业,或者明确统一管理人实施消防安全管理的,物业服务企业或者统一管理人其主要负责人是消防安全责任人,应当明确专人负责消防安全管理,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,并设立专(兼)职消防管理人员。

第十二条【火灾处置】发生火灾时,住宅物业的业主、使用人、物业服务企业或者统一管理人应当及时拨打火警电话报警,物业服务企业或者统一管理人应当及时启动消防应急预案,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。

第十三条【落实消防安全责任制】住宅物业服务企业应当履行下列消防安全职责:

(一)落实消防安全责任制,确定消防安全责任人,明确消防安全职责,制定并落实消防安全制度、操作规程和应急预案,组织员工参加消防安全培训,定期组织业主、物业使用人开展灭火和应急疏散演练;

(二)每日进行防火巡查,每月进行防火检查,每年对建筑消防设施至少进行一次全面检测,保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通和消防设施、器材完好有效,及时发现和消除火灾隐患;

(三)消防控制室24小时值班,每班不应少于2名值班人员,自动消防系统操作人员必须持有符合岗位要求的资格证书,落实消防控制室管理制度;

(四)组织开展经常性的消防宣传教育;

(五)在消防车通道、消防登高操作场地、疏散通道以及消火栓、灭火器、水接合点和防火门、防火卷帘等消防设施附近,设置禁止占用、遮挡的明显标识;

(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、制止物业管理区域内占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地以及在疏散通道、安全出口、楼梯间、前室、公共门厅等处停放电动自行车或者电动自行车充电的行为;

(七)根据乡镇街道及负有住宅物业消防监督管理职责单位的整改要求,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)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,每年至少组织一次灭火和应急疏散演练;

(九)法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

第十三条【业主、物业使用人义务】业主、居民等物业使用人应当履行下列义务:

(一)遵守消防安全管理法律、法规、规章和管理规约,执行业主大会和业主委员会作出的关于住宅物业消防安全事项的决定;

(二)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;

(三)按照房屋设计用途、不动产登记簿和公租房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途,合理使用房屋;

(四)遵守住宅装饰装修、装修消防安全有关规定;

(五)配合有关部门和村(居)民委员会、物业服务企业等做好消防安全工作;

第十四条【防火巡查】住宅物业服务企业消防管理人员应当每日对公共服务区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。

防火巡查应当填写巡查记录,巡查人员及其主管人员应当在巡查记录上签名。

第十五条【防火检查】住宅物业服务企业每月至少组织一次消防安全检查:

(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)消防设施、器材维护管理;

(四)用火、用电、用气安全;

(五)电动自行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。

防火检查应当填写检查记录,检查人员及其主管人员应当在检查记录上签名。

第十六条【防火巡查】住宅物业服务企业应当履行下列消防安全职责:

(一)落实消防安全责任制,确定消防安全责任人,明确消防安全职责,制定并落实消防安全制度、操作规程和应急预案,组织员工参加消防安全培训,定期组织业主、物业使用人开展灭火和应急疏散演练;

(二)每日进行防火巡查,每月进行防火检查,每年对建筑消防设施至少进行一次全面检测,保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通和消防设施、器材完好有效,及时发现和消除火灾隐患;

(三)消防控制室24小时值班,每班不应少于2名值班人员,自动消防系统操作人员必须持有符合岗位要求的资格证书,落实消防控制室管理制度;

(四)组织开展经常性的消防宣传教育;

(五)在消防车通道、消防登高操作场地、疏散通道以及消火栓、灭火器、水接合点和防火门、防火卷帘等消防设施附近,设置禁止占用、遮挡的明显标识;

(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、制止物业管理区域内占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地以及在疏散通道、安全出口、楼梯间、前室、公共门厅等处停放电动自行车或者电动自行车充电的行为;

(七)根据乡镇街道及负有住宅物业消防监督管理职责单位的整改要求,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)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,每年至少组织一次灭火和应急疏散演练;

(九)法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

第十七条【业主、物业使用人义务】业主、居民等物业使用人应当履行下列义务:

(一)遵守消防安全管理法律、法规、规章和管理规约,执行业主大会和业主委员会作出的关于住宅物业消防安全事项的决定;

(二)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;

(三)按照房屋设计用途、不动产登记簿和公租房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途,合理使用房屋;

(四)遵守住宅装饰装修、装修消防安全有关规定;

(五)配合有关部门和村(居)民委员会、物业服务企业等做好消防安全工作;

(六)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;

(七)根据住宅物业服务企业、统一管理人、乡镇人民政府(街道办事处)或负有消防监督管理职责的单位发出的整改要求,及时整改火灾隐患,并按照国家有关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。

第十四条【业主大会、业主委员会责任】业主大会或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;

第十五条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第十六条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第十七条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第十八条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第十九条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十一条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十二条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十三条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十四条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十五条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十六条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十七条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十八条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第二十九条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十一条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十二条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十三条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十四条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十五条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十六条【专项维修资金启用】住宅物业共用消防设施设备存在重大火灾隐患,需要及时维修、更新或者改造的,按照国家和省、市关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第五章 法律责任

第三十二条【消防执法指引条款及委托执法】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。

消防救援机构等具有消防行政处罚权的单位根据《中华人民共和国行政处罚法》有关规定,可以在法定权限内委托乡镇人民政府(街道办事处)、公安派出所等符合法律规定条件的组织实施相应的消防行政处罚。

第三十三条【执法协作】负有消防安全监督管理职责的单位应当加强执法协作,形成执法合力,对住宅物业内的消防违法行为,依法进行查处。

第三十四条【追责情形】各级人民政府和负有住宅物业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。

第六章 附则

第三十五条【非物业管理区域】未实行物业管理的区域参照本办法执行。

第三十六条【施行日期】本办法自2024年xx月xx日起施行。