

## 邯郸市物业消防安全管理办法

(2013年1月4日邯郸市人民政府令第140号公布,根据2023年8月4日邯郸市人民政府令第187号修正)

**第一条** 为加强全市物业消防安全管理,进一步明确消防安全职责,依据《中华人民共和国消防法》和《物业管理条例》,制定本办法。

**第二条** 本办法所称物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地,主要包括办公楼宇、商业大厦、住宅小区、别墅、工业园区、酒店、厂房仓库等。

**第三条** 本办法适用于全市实行物业管理的区域。

**第四条** 各级消防救援机构、公安派出所依职责范围对本行政区域内的物业服务企业履行消防职责情况实施监督管理。物业管理行政主管部门、市场监管部门等单位在各自职责范围内做好消防安全工作。

**第五条** 商户、居民等人员应当履行下列义务:

(一)配合物业服务企业做好消防安全工作,并做好自用部

位、自用设备的防火安全工作；

（二）对孤寡老人、残疾人、精神病患者、瘫痪病人、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；

（三）装饰、装修房屋时，按照有关消防安全技术规范安装、使用电器产品、燃气用具，以及设计、敷设管路；

（四）在安全地点停放燃气、燃油助动车、摩托车、电动车，并落实消防安全措施，防止气、油泄漏和充放电引发的火灾事故；

（五）在规定地点停放机动车，不得占用、堵塞、封闭消防车通道；

（六）在规定区域、路段和规定时间内安全燃放烟花爆竹，不非法储存、销售或燃放烟花爆竹；

（七）不燃放孔明灯；

（八）根据物业服务企业发出的《告知书》要求，及时整改火灾隐患，接受物业服务企业监督；

（九）发生火灾后，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；

（十）按规定承担消防设施的维修、更新、添置的相关费用。

**第六条** 业主委员会应当履行以下职责：

(一) 组织、督促商户、居民遵守消防法规和规章;

(二) 配合居民委员会依法履行消防安全自治管理职责, 支持居民委员会开展消防工作, 并接受其指导和监督;

(三) 监督、协助物业服务企业落实消防安全服务工作;

(四) 依据法律、法规和技术规范标准, 维修更新消防设施。

**第七条** 社区居民委员会应当建立消防安全责任制, 制订《居民防火公约》, 建立和落实消防安全管理制度; 每月对辖区内的单位和居民住宅区的用火用电、疏散通道、防火间距、消防设施器材、电动车停放充电、消防车通道等进行不少于一次的消防安全检查, 督促和协助辖区单位、居民住户开展消防安全自查, 及时发现和消除火灾隐患; 开展消防安全宣传教育, 加强对老、弱、病、残和孤寡老人等特殊群体的重点监护。

**第八条** 社区居民委员会应当在每栋楼中确立一名志愿消防管理员和一名志愿消防宣传员。

消防管理员负责每周进行一次消防安全检查, 消防宣传员负责进行消防安全常识宣传。

**第九条** 物业服务企业应当负责所服务区域职责范围内的消防安全管理, 严格遵守消防法律法规, 履行消防安全职责, 维护消防安全。

物业服务企业主要负责人是物业管理区域的消防安全责任人,分管负责人是物业管理区域的消防安全管理人;物业服务企业应设立专(兼)职消防管理人员。

**第十条** 物业服务企业的消防安全职责应当明确写入物业服务合同,物业管理行政主管部门应将物业服务企业的消防安全职责列入物业服务合同示范文本。

**第十一条** 物业服务企业的消防安全责任人、消防安全管理人、专(兼)职消防管理人员及消防控制室操作人员应当自确定或者变更之日起5个工作日内,填写《消防安全管理人员报告备案表》,报当地消防救援机构备案。

**第十二条** 物业服务企业应当每季度对物业管理区域的消防安全开展一次自我评估,填写《消防安全自我评估报告备案表》,并及时向当地消防救援机构报告。

**第十三条** 物业服务企业应当对建筑消防设施进行日常维护保养,确保完好有效;每年委托有资质的检测机构对自动消防设施进行一次全面检测,及时向当地消防救援机构报告检测结果,并在单位的显著位置予以公示。

**第十四条** 发生火灾时,物业服务企业应当组织商户、居民等人员第一时间报警、第一时间开展灭火自救、第一时间启动

消防设施、第一时间打通消防车通道、第一时间召集相关人员到场配合，并协助消防救援机构开展火灾事故调查。

**第十五条** 物业服务企业应当采取张贴宣传标语、设立广告栏等多种形式对商户、居民等人员开展经常性的消防宣传教育，提高其检查消除火灾隐患能力、扑救初起火灾能力、组织疏散逃生能力和宣传教育的能力。

**第十六条** 严禁居民住宅区内生产、储存、销售易燃易爆危险物品。对使用易燃易爆危险物品的单位和个人，物业服务企业应督促其严格遵守消防安全的有关规定。

**第十七条** 物业服务企业应当履行下列消防安全职责：

- （一）建立健全统一的消防安全制度；
- （二）对管理区域内的公共部位和共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务；
- （三）合理划定电动车停放及充电区域，对消防车通道实行标识化管理；
- （四）组织开展公共部位的防火巡查、检查，消除火灾隐患；
- （五）对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违法行为予以制止，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，确保消防设施、器材以及消防安全标志完好、有效；

(六)及时向产权方、使用方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；

(七)对拒不消除火灾隐患的，应当及时向当地消防救援机构或公安派出所报告；

(八)开展消防安全宣传教育培训，设置不少于两处的固定消防宣传标志；

(九)制定灭火和应急疏散预案并定期组织演练，在当地消防救援机构的指导下，成立安保服务型消防组织或者志愿消防队，开展日常业务训练，组织扑救初起火灾；

(十)消防控制室必须安排专人 24 小时值班，自动消防设施操作人员必须持证上岗；

(十一)法律、法规、规章和物业服务合同中规定的其他消防安全职责。

**第十八条** 物业服务企业统一的消防安全管理制度应当包括下列内容：

(一)消防安全宣传教育；

(二)防火巡查、检查；

(三)安全疏散设施管理；



- (四) 消防（控制室）值班；
- (五) 消防设施、器材维护管理；
- (六) 火灾隐患整改；
- (七) 安保服务型消防组织的组织管理；
- (八) 灭火和应急疏散预案演练；
- (九) 消防安全工作考评奖惩；
- (十) 其他消防安全管理。

**第十九条** 物业服务企业和商户、居民等人员应当遵守下列规定：

- (一) 不得擅自改变建筑内部结构和防火分区；
- (二) 不得违法采用易燃、可燃建筑材料装修；
- (三) 不得损坏、挪用、圈占、分隔、拆除或停用消防设施；
- (四) 不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、防火间距、消防车通道和消防救援场地；
- (五) 不得设置影响灭火救援的架空管线、广告牌等障碍物，不得遮挡排烟窗（口）；
- (六) 不得擅自改变消防验收或者进行消防竣工验收备案时确定的使用性质；
- (七) 不得有妨碍消防安全的其他行为。

**第二十条** 消防设施维修、检测费用由业主承担，维修费用可以按有关规定申请使用住宅专项维修资金。

被列入重大火灾隐患整改的消防设施，物业服务企业或相关业主须持消防救援机构出具的法律文书向维修资金主管部门提出资金使用申请。维修资金主管部门应当按危及房屋安全的紧急情况办理。

**第二十一条** 物业服务企业消防安全管理人员应当每日对公共服务区域进行下列防火巡查：

- (一) 用火、用电、用气等有无违章；
- (二) 消防车通道、疏散通道、安全出口是否畅通；
- (三) 消防设施器材、消防安全标志是否完好；
- (四) 重点部位员工是否在岗在位；
- (五) 其他消防安全情况。

**第二十二条** 物业服务企业每月至少组织一次防火检查，防火检查应当包括下列内容：

- (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) 用火、用电、用气等有无违章；
- (三) 新建、改建、扩建及装修工程有无违章；



- (四) 疏散通道、安全出口和消防车通道是否畅通;
- (五) 消防设施、器材、消防安全标志和消防水源是否完好;
- (六) 建筑外墙保温材料有无破损、脱落;
- (七) 消防(控制室)值班操作人员值班情况,消防安全重点部位管理情况;
- (八) 灭火和应急疏散预案的制定与演练情况;
- (九) 消防知识掌握情况;
- (十) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况;
- (十一) 其他消防安全情况。

重大节假日或重要活动期间也应当按照上述规定组织联合检查。

**第二十三条** 物业服务企业对检查、巡查中发现的火灾隐患应当立即消除;无法消除的,应当立即向当地消防救援机构或公安派出所报告。

**第二十四条** 物业服务企业应当建立健全消防档案。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,消防档案应统一存档备查。

**第二十五条** 消防救援机构应当建立健全消防安全考核制度,每年对物业服务企业进行考核,将考核结果通报物业管理行

政主管部门、市场监管部门，并以适当的方式向社会公开；物业管理行政主管部门应加强对考核结果的运用。

**第二十六条** 对违反第十九条第四项规定，违章搭建构筑物占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为，物业服务企业应当予以劝阻、制止；对不听劝阻、制止的，应当及时向当地消防救援机构报告。消防救援机构应当依据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国行政强制法》的有关规定，依法强制清除或者拆除相关障碍物、妨碍物，所需费用由违法行为人承担。

**第二十七条** 物业服务企业有下列情形之一的，由当地消防救援机构根据《中华人民共和国消防法》第六十条的规定，责令改正，处以五千元以上五万元以下罚款：

（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；

（二）损坏、挪用、圈占、分隔、拆除或停用消防设施、器材的；

（三）占用、堵塞、封闭消防安全疏散通道、安全出口、消防车通道和消防救援场地的；

（四）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障

碍物的；

（五）拒不消除火灾隐患的。

个人有前款第二项、第三项行为之一的，给予警告或者处以五百元以下罚款。

**第二十八条** 擅自改变消防验收或者进行消防竣工验收备案时确定的使用性质或者改变建筑内部结构、防火分区，未经消防验收或者消防验收不合格擅自投入使用，公众聚集场所未经消防救援机构许可，擅自投入使用、营业的，或者经核查发现场所使用、营业情况与承诺内容不符的，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款的规定，由建设部门或者消防救援机构按照职责分工，责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处以三万元以上三十万元以下罚款。

建设单位在建设工程验收后未依法向建设部门备案的，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第三款的规定，由建设部门责令改正，处以五千元以下罚款。

**第二十九条** 建设工程不按照消防设计文件和消防技术标准施工，降低消防施工质量的，按照《中华人民共和国消防法》第五十九条的规定，由建设部门责令改正或者停止施工，并处以一万元以上十万元以下罚款。

**第三十条** 人员密集场所室内装修，不按照消防技术标准，采用易燃、可燃材料的，按照《中华人民共和国消防法》第五十四条的规定，由消防救援机构责令改正，对危险部位或者场所采取临时查封措施。

**第三十一条** 未实行物业管理的区域参照本办法执行。

**第三十二条** 本办法自 2013 年 2 月 1 日起施行。