



德宏州人民政府关于印发《德宏州住宅物业消防安全管理办法》的通知

德政规〔2024〕2号

各县市人民政府，州直和中央、省驻德宏各单位：

现将《德宏州住宅物业消防安全管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

德宏州人民政府

2024年12月2日

（此件公开发布）

德宏州住宅物业消防安全管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强德宏州辖区内住宅物业消防安全管理,落实消防管理责任,预防火灾和减少火灾危害,加强应急救援工作,保护人身、财产安全,维护公共安全,依据《中华人民共和国消防法》、《云南省消防条例》、《云南省物业管理规定》等有关法律、法规、规章,结合德宏州实际,制定本办法。

第二条 德宏州行政区域内与住宅物业有关的消防安全责任、消防设施器材和标志的设置维护、日常消防安全管理及其监督活动,适用本办法。

农村统一规划建设住宅小区参照执行。

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 州、县市人民政府负责本行政区域内居民住宅区的消防工作，将其纳入基层社会治理和网格化综合管理体系，督促本级人民政府有关部门和下级人民政府履行管理职责，定期组织开展居民住宅区消防安全检查。

第五条 乡镇人民政府、街道办事处依法履行下列住宅物业消防安全工作职责：

（一）组织开展居民住宅区消防安全宣传教育、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，指导村民委员会、居民委员会开展群众性消防安全工作；

（二）建立健全消防安全组织，制定消防安全制度；

（三）指导、监督住宅物业消防安全管理活动，督促业主、物业使用人、业主大会、业主委员会和统一管理人履行消防安全责任；

（四）落实消防安全网格化服务管理的措施和要求；

（五）指导村（居）民委员会开展住宅物业消防安全工作；

（六）法律、法规、规章规定的其他消防安全职责。

乡镇人民政府、街道办事处应当根据当地经济发展和消防安全工作的需要，建立专职消防队、志愿消防队。

第六条 消防部门依法履行下列消防安全管理职责：

（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）对住宅物业有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履行下列职责：

（一）负责居民住宅区内特殊建设工程的消防设计审查、消防验收，以及其他建设工程的消防验收备案、抽查；

（二）指导督促物业服务企业或其他责任主体按照法律、法规、规章以及物业服务合同约定履行消防安全职责；

（三）指导业主及物业服务企业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；

（四）法律、法规、规章规定的其他职责。

第八条 公安派出所可以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 供水、供电、供气、供热、通信等单位应当指导物业服务企业做好住宅小区市政消防供水、消防设施供电、燃气日常管理工作，并配合消防部门做好住宅物业火灾、燃气泄漏和爆炸事故应急处置工作。

供水单位应当定期维护市政公共消火栓，保障市政消防用水。

供电单位应当加强居民住宅区电气火灾安全技术防范措施，依法履行有关管线和设施设备维修、养护的责任，配合物业服务企业开展消防安全检查。

供气单位依法履行居民住宅区有关管线和设施设备维修、养护的责任，配合物业服务企业开展消防安全检查。

供水、供电、供气、供热、通信等单位因设备安装、维修、养护等需要，临时占用、挖掘消防车通道、消防车作业场地、损坏消防设施的，应当向消防部门报告并及时恢复原状。

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。

第十条 村民委会负责农村住宅消防安全管理，居民委员会（社区）负责辖区住宅消防安全管理，按照有关规定建立健全消防安全制度，制定消防安全公约，确定消防安全管理人员，建立

专职或者志愿消防组织，配备必要的消防器材，开展消防安全检查及群众性消防宣传教育。在发生火灾时，及时组织疏散人员，扑救初期火灾，维护火场秩序，保护火灾现场。

第十一条 物业服务企业应当依法对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务，履行下列管理责任：

（一）实施物业服务合同约定的消防安全防范服务事项；

（二）制定并落实服务区域的消防安全制度、操作规程，实行岗位消防安全责任制，组织对所属员工及业主进行消防安全培训、消防疏散逃生演练；

（三）定期对服务区域内的共用部位开展防火巡查、检查，发现火灾隐患的应当及时处理，无法处理的应当及时向有关部门或者单位报告；

（四）对共用消防设施、器材以及消防安全标志定期组织检测、维护保养，需要动用住宅专项维修资金进行维修、更新的，应当及时向业主委员会或全体业主通报有关情况，申请动用维修资金；

（五）制定灭火和应急疏散预案，落实消防控制室管理制度，发现火灾及时报警，积极协助组织扑救并保护火灾现场，协助火

灾事故调查；

（六）对违反消防法律规定的行为，应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理；

（七）配合乡镇人民政府、街道办事处、村（居）民委员会开展消防工作；

（八）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

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）督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定，落实管理规约和物业服务合同约定的消防安全事项；

（二）监督和支持物业服务企业落实消防安全防范服务事项；

（三）配合乡镇人民政府、街道办事处和负有消防安全监督管理职责的部门（机构）、村（居）民委员会、物业服务企业依法履行消防安全管理职责；

（四）及时研究解决小区内消防安全隐患及问题；

（五）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第十三条 业主、物业使用人应当履行下列消防安全责任：

（一）遵守管理规约规定的消防安全事项，执行业主大会和业主委员会有关消防安全管理的决定；

(二)按照自然资源部门批准或者不动产权证书载明的用途使用物业，不得违法改变使用性质；

(三)按照规定承担消防设施维修、更新和改造的有关费用；

(四)配合物业服务企业或者业主大会、业主委员会做好消防安全工作，排查整改火灾隐患，参加物业服务企业及有关部门组织的消防安全培训及应急演练；

(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)严格遵守电器和燃气安全使用规定；

(七)发生火灾后，应当按照有关部门的要求保护现场，配合开展火灾原因调查，如实提供与火灾有关的情况，不得擅自清理破坏火灾现场；

(八)履行法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全责任。

第十四条 禁止任何单位和个人实施下列行为：

(一)擅自改变物业服务用房、地下车库等住宅物业共用部位的用途或者进行改建、扩建；

(二)擅自搭建违章建筑物，影响消防车通行和登高作业，以及人员疏散；

(三) 将住宅物业内的业主共用区域占为己有，影响人员疏散、逃生；

(四) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；

(五) 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；

(六) 占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口或者有其他妨碍消防车通行和人员安全疏散的行为；

(七) 生产、储存、经营易燃易爆危险物品；

(八) 将住宅楼内配置的灭火器、消防水带等公共消防设施、器材占为己有；

(九) 法律、法规、规章规定的其他违反消防安全的禁止行为。

第十五条 多个消防安全责任主体共同管理、使用物业时的消防安全责任：

共用消防设施、消防控制室、消防车通道、消防扑救场地等，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理。

第三章 消防安全管理

第十六条 县市人民政府应当将消防安全隐患突出的老旧小区纳入老旧小区改造计划，配备相应的消防设施、器材，改善老旧小区消防安全条件。

乡镇人民政府、街道办事处应当在老旧小区周边，协调采取扩充车位、引导分流停车、潮汐停车等措施，保障住宅小区消防车通道不被占用。

鼓励和支持在老式砖木结构等火灾危险性较高的住宅，安装独立式火灾探测报警器、简易喷淋装置、局部应用自动喷水系统。

第十七条 设有自动消防设施的住宅物业，物业服务企业或者业主大会、业主委员会应当委托符合法定从业条件的消防技术服务机构，对自动消防设施定期进行维修、保养和检测。

第十八条 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，按规定纳入住宅物业服务费或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，按照业主占有部分面积所占比例确定。

共用消防设施属人为损坏的，费用应由责任人承担。

第十九条 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。

物业服务企业负责检查、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。

物业使用人员及住户（租户）和经营使用人员应主动接受建筑管理单位提供的安全提示和宣传教育，主动将私家车（含电动自行车）停放在规定位置，不得在公共疏散区域私搭乱建，并主动接受管理单位的检查和整改要求。

第二十条 消防安全标识、标志按照下列规定设置：

（一）在消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘等设施器材，消防车通道、消防车登高操作场地、疏散通道等区域、位置或者其附近，设置明显的提示性、操作性、禁止性标识；

（二）在楼栋的进出口、电梯口等出入口设置消防安全宣传标志；

（三）设置电动自行车集中停放场地、充电设施标志；

（四）在易发生火灾的区域、部位设置消防安全警示性、禁止性标识。

第二十一条 禁止在高层民用建筑公共门厅、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，禁止用

电梯轿厢运载电动自行车。

新建居民住宅区应依法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，有关部门给予支持并加强指导。

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。

第二十二条 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。

第二十三条 物业服务企业应当建立消防档案。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，物业服务企业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企业的，新物业服务企业应当接收消防档案。

第二十四条 对严重违反住宅物业消防安全管理规定的单位和个人，依法依规将其严重违法信息推送至云南省信用信息共享平台，实施联合惩戒措施。

第二十五条 鼓励物业服务企业、业主和物业使用人、多产权建筑产权人或使用人投保火灾公众责任保险或者家庭财产保险。

鼓励保险机构承保火灾公众责任保险。

第二十六条 发现消防安全违法行为或火灾隐患时，可拨打“12345”政务服务便民热线进行举报投诉，消防部门接到对消

防安全违法行为的举报投诉，应当及时受理、登记，并按照《消防救援机构办理行政案件程序规定》的有关规定处理。

消防部门应当按照下列时限，对举报投诉的消防安全违法行为进行实地核查：

（一）对举报投诉占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为，以及擅自停用消防设施的，应当在接到举报投诉后 24 小时内进行核查；

（二）对举报投诉本款第一项以外的消防安全违法行为，应当在接到举报投诉之日起 3 个工作日内进行核查。

核查后，对消防安全违法行为应当依法处理。处理情况应当及时告知举报投诉人；无法告知的，应当在受理登记中注明。

第四章 法律责任

第二十七条 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。

第二十八条 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；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第五章 附 则

第二十九条 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、设备和有关场地；

（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，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，指住宅物业内建设费用已分摊进入住房价格的消防设施。

第三十条 本办法自 2025 年 1 月 3 日起施行。

