

惠州市住房和城乡建设局 文件 惠州市消防救援支队

惠市住建函〔2022〕452号

关于做好物业管理区域消防安全 管理工作的通知

各县（区）住建局、房管局（中心），消防救援大队：

为加强物业管理区域消防安全管理，落实消防安全责任，防范和化解消防安全风险，预防和减少火灾危害，保障人民群众生命财产安全，根据《中华人民共和国消防法》《生产安全事故应急预案管理办法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《广东省消防工作若干规定》等法律、法规有关规定，现将有关事项通知如下：

一、各县（区）住建（房管）部门应切实履行属地监管职责，摸清和掌握辖区物业管理区域底数清单，建立工作台账，督促物业服务人履行物业管理区域内消防安全的主体责任（详见附件），

加强日常监督检查，严肃查处违法违规行为，确保物业管理区域的消防安全。

二、各县（区）住建（房管）部门应在2022年7月30日前组织本行政区域内物业管理区域开展消防安全隐患排查，对排查出的安全隐患，危及房屋使用和人身财产安全等紧急情况需要立即对共用消防设施进行维修或者更新、改造的，应督促物业服务人按照住宅专项维修资金管理有关规定实施维修或者更新、改造。物业服务人未及时实施维修或者更新、改造的，县（区）住建（房管）部门可以组织代修，维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户账中列支。

三、各县（区）住建（房管）部门应当督促指导物业服务人做好物业管理区域内电动自行车、电动摩托车停放、充电场所的火灾防范工作。

四、各县（区）住建（房管）部门应督促物业服务人于2022年7月30日前在各物业管理区域消防控制室安装具有语音功能的视频监控摄像头，接入并将视频监控数据实时传送至惠州市智慧物业服务平台；督促各物业服务人将消防灭火和应急疏散预案、共用消防设施维保检测合同、注册消防工程师和消防设施操作员证书及社保证明材料上传至惠州市智慧物业服务平台。各县（区）住建（房管）部门应组织对各物业服务人上传的材料进行核实确

认。

五、各县（区）住建（房管）部门应督促物业服务人要充分利用广播、网络、微信、公告栏、宣传册以及电子显示屏等多种途径，配合做好有关单位部门做好消防安全宣传工作，帮助提升业主（物业使用人）消防安全意识和自防自救能力。

六、各县（区）消防救援大队应与住建（房管）部门建立常态对接机制，全天候提供消防安全治理业务指导，提供各类消防安全宣传素材，广泛开展物业管理区域消防安全宣传，及时查处住建（房管）部门移交的案件或业主有关的消防安全投诉举报。

七、支持和鼓励机关、团体、企业、事业等单位和居住建筑利用智慧消防技术开展火灾自动报警及其他消防安全管理工作。支持和鼓励高层民用建筑、大型商业综合体推广应用现代化和智能化技术手段进行消防安全监控、预警和火灾扑救。

承接物业管理区域共用消防设施维护保养检测服务或消防安全评估服务的消防技术服务机构应与惠州市智慧物业服务平台对接，除落实好法律法规要求外，应将每月的消防设施维护保养检测数据、实时监控数据等信息录入该平台。

八、凡未按照规定在 2022 年 7 月 30 日前落实物业管理区域消防安全管理责任的物业服务人，各县（区）住建（房管）部门应将其录入物业服务企业信用档案并拉入黑名单，所服务的物业

管理区域不得参评省、市物业管理示范单位等评优项目，企业负责人和管理人员不得进入市物业管理专家库。

附件：物业管理区域内物业服务人消防安全责任清单



(联系人：万启兵，电话：0752-2898665)

公开方式：依申请公开

附件

物业管理区域内物业服务人消防安全责任清单

一、在物业管理区域内，物业服务人应当履行下列消防安全责任：

（一）负责共用消防设施、器材的维护管理；

（二）保障公共疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，确保避难设施、消防车登高操作场地不被占用、堵塞、封闭；

（三）加强对电动自行车、电动摩托车和电动汽车停放、充电行为和充电设施的消防安全管理；

（四）制定灭火和应急疏散预案，根据需要建立志愿消防队等消防组织，开展消防安全宣传培训和消防演练；

（五）加强日常防火巡查，及时劝阻违反消防安全管理规定的行为，及时制止擅自改变建筑物消防安全条件的行为；

（六）法律法规规定和物业服务合同约定的其他消防安全责任。

二、物业服务人对高层住宅建筑应当每月至少开展一次防火检查，并填写检查记录。防火检查应当包括下列内容：

（一）安全出口和疏散设施情况；

（二）消防车通道、消防车登高操作场地和消防水源情况；

- (三) 灭火器材配置及有效情况;
- (四) 用火、用电、用气和危险品管理制度落实情况;
- (五) 消防控制室值班和消防设施运行情况;
- (六) 人员教育培训情况;
- (七) 重点部位管理情况;
- (八) 火灾隐患整改以及防范措施的落实等情况。

三、高层住宅建筑的消防设施日常运行、维护和维修、更新、改造费用，由业主依照法律规定承担。物业服务人与业主方应当在物业服务合同中明确共用消防设施维护保养责任，在物业费中列明共用消防设施日常维护保养费用。已交付使用且未在物业服务合同中明确共用消防设施维护保养责任的物业管理区域，经业主同意后，可在该物业管理区域公共收益中列支共用消防设施日常运行、维护保养费用。

2022年7月1日起，物业服务人未按照物业服务合同约定履行共用消防设施维护保养责任，致使共用消防设施严重损坏的，维修费用由物业服务人承担，不得在住宅专项维修资金中列支。

四、不具备自主维护保养检测能力的物业服务人应当聘请具备从业条件的消防技术服务机构或者消防设施施工安装企业对建筑消防设施进行维护保养和检测；存在故障、缺损的，应当立即组织维修、更换，确保完好有效。

因维修等需要停用建筑消防设施的，物业服务人应当严格履

行内部审批手续，制定应急方案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。

五、2022年7月1日起，物业管理区域消防控制室应当实行二十四小时值班制度，每班不少于两人；能够通过城市消防远程监控系统实现远程操作消防控制室所有控制功能的，每班不少于一人。消防控制室值班操作人员应当依法取得相应等级的消防行业特有工种职业资格证书，熟练掌握火警处置程序和要求，依法履行相关岗位职责。

六、物业管理区域内禁止在不符合消防安全条件的室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车；禁止违反用电安全要求私拉电线、插座给电动自行车、电动摩托车充电；禁止在电动自行车、电动摩托车集中充电场所存放易燃、可燃物品；禁止携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢。

物业服务人对物业管理区域内发现的违反消防法律、法规和规章并且影响消防安全的行为，及时采取合理措施劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告乡镇人民政府、街道办事处和消防救援机构。