

# 湘潭市人民政府令

## 第 5 号

《湘潭市居民住宅区消防安全管理办法》已经 2021 年 9 月 15 日市人民政府第 117 次常务会议通过，现予公布，自 2022 年 1 月 1 日起施行。

代市长



2021 年 12 月 1 日

# 湘潭市居民住宅区消防安全管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强居民住宅区消防安全管理,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》《湖南省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等法律、法规,结合湘潭实际,制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内居民住宅区的消防安全管理,适用本办法。

**第三条** 居民住宅区消防安全管理工作贯彻预防为主、防消结合的方针,按照政府领导、部门监管、主体负责、多方参与、科技支撑的原则,实现消防安全治理体系和治理能力现代化。

**第四条** 市、县(市、区)人民政府应当加强居民住宅区消防安全工作的领导,主导落实消防安全责任制,统筹推进公共消防设施建设,建立消防执法联合机制,积极探索居民住宅区消防行政执法事项的相对集中行政处罚,协调解决消防工作的重大问题。

乡镇人民政府、街道办事处应当将居民住宅区消防安全管理纳入基层社会治理范围,落实消防安全责任制,建立健全消防工作领导小组机构,确定消防安全管理人,指导、支持居(村)民委员

会和驻地单位开展群众性消防工作，组织、协调辖区内居民住宅区消防安全管理事务。

**第五条** 市、县（市、区）人民政府应急部门对本行政区域内居民住宅区的消防工作实施监督管理，并由同级人民政府消防救援机构负责实施。

市、县（市、区）人民政府住房城乡建设、公安、城管执法、农业农村、教育、人力资源社会保障、市场监管等部门，应当按照各自职责做好居民住宅区的消防安全管理监督工作。

**第六条** 鼓励单位和个人开展居民住宅区消防服务、消防知识传播、消防援助等消防公益活动。

鼓励物业服务企业、业主和物业使用人等投保火灾公众责任险或者家庭财产险；鼓励保险公司承保火灾公众责任险和家庭财产险。

**第七条** 任何单位和个人都有维护居民住宅区消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。任何单位和成年人都有参加有组织的灭火工作的义务。

单位和个人在居民住宅区消防安全工作中有突出贡献的，按照有关规定给予表彰和奖励。

**第八条** 机关、团体、企业、事业等单位，应当结合本单位职责和工作特点，积极开展消防宣传教育，提高消防安全意识。

广播、电视、报刊、互联网等传播媒体，应当无偿开展消防安全公益宣传。

居（村）民委员会应当协助人民政府及有关部门，加强居民住宅区的消防宣传教育。

## 第二章 消防安全主体与责任

**第九条** 业主、物业服务人、业主大会和业主委员会，以及其他有关主体应当依法履行各自的消防安全责任或者义务。

居民住宅区由物业服务企业管理的，物业服务企业应当按照国家规定和物业服务合同履行管理区域内的消防安全责任或者义务，提供消防安全服务。

居民住宅区由业主自行管理的，业主自行管理机构参照物业服务企业的消防安全责任，做好居民住宅区的消防安全工作。

没有物业服务企业、业主自行管理机构管理的居民住宅区，居（村）民委员会应当组织、督促业主、物业服务人做好居民住宅区的消防安全工作。

**第十条** 业主、物业服务人应当履行下列消防安全责任或者义务：

（一）遵守防火安全公约和物业管理规约中的消防安全规定，执行业主大会和业主大会授权业主委员会做出的有关消防安全管理的决定；

（二）做好自用房屋、自用设施设备和场地等的消防安全工作，及时排查、消除安全隐患；

（三）配合、支持居（村）民委员会和物业服务企业或者业主自行管理机构的消防安全管理，爱护居民住宅区消防设施及器材；

（四）支持业主大会、业主委员会或者业主自行管理机构依法使用业主共有部分的经营收益或者住宅专项维修资金，用于居民住宅区的共用消防设施及器材维护；

（五）法律、法规等规定的其他消防安全责任或者义务。

**第十一条** 业主大会、业主委员会应当履行下列消防安全责任或者义务：

（一）组织、督促业主、物业使用人履行本办法第十条规定的责任或者义务；

（二）监督物业服务企业履行消防安全服务义务；

（三）支持居（村）民委员会开展消防安全工作，并接受其防火安全检查；

（四）依法使用业主共有部分的经营收益、申请专项维修资金或者筹集维修资金，用于共用消防设施及器材的维修与改造；

（五）法律、法规等规定的其他消防安全责任或者义务。

**第十二条** 物业服务企业对承接的居民住宅区物业服务，应当履行下列消防安全责任或者义务：

（一）实行消防安全责任制，明确消防安全责任人员及其岗位职责，制定消防安全制度和应急疏散预案，开展经常性的消防安全宣传教育，组织物业企业员工进行消防安全培训，组织消防

演练活动;

(二) 承接居民住宅区物业服务时,应当查验共用消防设施的完好状况,做好查验、交接记录,并及时告知业主委员会,未成立业主委员会的,应当及时告知全体业主;

(三) 对有高层住宅建筑的应当按规定设置消防控制室,实行二十四小时值班制,值班人员应当持证上岗,确保及时发现并准确处理火灾和报警;

(四) 每日对共用部位和共用消防设施及器材、消防安全标志进行巡查,每月至少进行一次防火检查,及时发现和消除火灾隐患;

(五) 维护共用消防设施及器材、消防安全标志,保持共用消防设施及器材完好有效,保持消防安全标志清晰完整;

(六) 存在占用、堵塞、封闭消防车通道及其他违反消防法律法规的行为,应当及时劝阻,对不听劝阻的,及时向消防救援机构等相关部门报告并协助处理;

(七) 按照国家规定建立、保存、移交住宅物业的消防档案;

(八) 法律、法规等规定,以及物业服务合同约定的其他消防安全责任或者义务。

**第十三条** 居(村)民委员会应当承担下列居民住宅区消防安全责任:

(一) 协助乡镇人民政府或者街道办事处开展居民住宅区消防安全管理相关工作;

(二)确定消防安全管理人,组织制定防火安全公约,进行防火安全检查;

(三)宣传家庭防火和应急逃生知识,根据需要组建志愿消防队,开展群众性自防自救工作;

(四)指导物业服务企业或者业主自行管理机构履行消防安全责任,组织未实行物业管理的居民住宅区的业主、物业使用人做好居民住宅区的消防安全管理;

(五)法律、法规等规定的其他消防安全责任。

**第十四条** 居民住宅的建设单位及设计、施工、工程监理单位,应当依照法律、法规和消防技术标准进行。

一类高层住宅建筑的特殊建设工程,建设单位应当向住房城乡建设部门申请消防设计审查、消防验收。未经消防设计审查或者审查不合格的,建设单位、施工单位不得施工;未经消防验收或者消防验收不合格的,禁止投入使用。

其他住宅建筑的建设工程,实行备案抽查制度。经依法抽查不合格的,应当停止使用。

**第十五条** 供水、供电、供气、供热、通信等企业在居民住宅区进行设备安装、线路敷设和维修时,应当规范施工,不得破坏居民住宅区原有的消防安全条件和设施。

供水、供电、供气、供热、通信等企业应当按照国家有关规定,对居民住宅区的公用消防用水、电气线路、燃气管道和通信线路等设施设备进行检查、检测和维护,消除隐患,并指导物业

服务企业或者业主自行管理机构做好相关处置工作。

### 第三章 消防安全管理与监督

**第十六条** 居民住宅区应当按照国家或者行业消防技术标准配置消防设施及器材，设置消防标志和标识。

消防设施及器材配置缺失、老旧、损毁严重的居民住宅区，市、县（市、区）人民政府及住房城乡建设部门应当积极推进纳入老旧小区改造范围。

鼓励应用信息化、智能化技术提升居民住宅区消防安全水平，促进智慧城市建设。

**第十七条** 物业服务企业或者业主自行管理机构应当根据住宅物业消防安全标准，在居民住宅区的出入口、电梯口、防火门等醒目位置，设置提示火灾危险性、安全逃生路线、安全出口、消防设施使用方法的明显标志和警示标语；在消防车通道、消防救援作业场地、疏散通道及消火栓、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识。

**第十八条** 新建居民住宅区，应当按照相关法律法规的规定和有关技术标准，配建电动车集中停放场所及充电设施。

鼓励有条件的居民住宅区，按照相关法律、法规的规定和有关技术标准，设置电动车集中停放区域或者集中充电场所。

电动车集中充电场所，应当配置符合国家安全用电要求，且



具备充满自动断电功能的充电设施和必要的消防设施。

在居民住宅区的疏散通道、安全出口、首层门厅、楼梯间等公共区域，不得违规停放电动车，妨碍安全疏散。

**第十九条** 物业服务企业或者业主自行管理机构应当对管理区域内的共用消防设施及器材进行维护管理，确保共用消防设施及器材正常运行。

共用消防设施及器材保修期满后的维修、更新和改造等费用，按照有关规定使用业主共有部分的经营收益或者物业专项维修资金。

共用消防系统出现不能供水等功能障碍或者设备损坏严重等重大消防安全隐患的，可按照紧急情况使用住宅专项维修资金的有关规定执行。

**第二十条** 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业或者业主自行管理机构，并遵守安全管理规定。

物业服务企业或者业主自行管理机构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，并加强房屋装饰装修现场巡查。

电器产品和燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设等，应当符合消防技术标准。

**第二十一条** 居民住宅区管理区域内租赁房屋的，出租人应确保出租房屋符合消防安全规定，并在订立房屋租赁合同中明确各方的消防安全责任。承租人应当遵守消防安全管理规定，履行

合同中的消防安全责任或者义务。

房屋租赁合同没有约定消防安全责任的，根据《湖南省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》规定，由承租人履行消防安全管理责任或者义务。

**第二十二条** 任何单位和个人不得在居民住宅区内实施下列行为：

（一）违反法律、法规规定和消防技术标准，擅自改变楼梯间、楼梯（电梯）前室等共用区域使用性质或者结构，改变建（构）筑物用途的；

（二）占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，妨碍消防车通行、人员安全疏散的；

（三）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施及器材的；

（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；

（五）利用公共架空层、设备层、避难层、管道井堆放杂物影响消防安全的；

（六）生产、储存、经营易燃易爆危险物品，违规燃放烟花爆竹的；

（七）违反用电法律、法规，“飞线”充电及其他私拉乱接电源等影响消防安全的；

（八）法律、法规禁止的其他影响消防安全的。

**第二十三条** 消防救援机构接到占用、堵塞、封闭居民住宅区疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散，以及擅自停用居

民住宅区消防设施及器材等违法行为的举报投诉，应当在接到举报投诉后二十四小时内进行核查。对其他消防安全违法行为，应当在接到举报投诉之日起三个工作日内进行核查。

消防救援机构根据核查事实，对消防安全违法行为依法作出处理并及时告知举报投诉人。

**第二十四条** 消防救援机构应当对居民住宅区的物业服务企业、业主自行管理机构等单位遵守消防法律、法规的情况依法进行监督检查。

公安派出所依法对居民住宅区的日常消防安全工作进行监督检查、开展消防宣传教育。

消防救援机构对居民住宅区内堵塞消防通道与疏散通道、消防设施损毁严重难以发挥正常功能及其他重大消防安全隐患情形，按照市、县（市、区）人民政府建立的消防执法联合机制，牵头组织应急、公安、住房城乡建设、城管执法、市场监管等相关部门进行联合执法。

## 第四章 法律责任

**第二十五条** 物业服务企业违反本办法第十二条第五项规定，未保持住宅物业的消防设施及器材完好有效，或者未保持消防安全标志清晰完整等情节较轻的，由消防救援机构责令改正，处五千元以上一万元以下罚款；逾期未改正或者其他情节严重

的，处一万元以上三万元以下罚款；造成火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防烟排烟系统及防火门、防火卷帘不能正常使用等情节特别严重的，处三万元以上五万元以下罚款。

违反本办法第十二条第六项规定，物业服务企业对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的行为，未及时予以劝阻或者对不听劝阻未及时报告等情节较轻的，由消防救援机构责令改正，处二千元以上三千元以下罚款；未及时予以劝阻或者对不听劝阻未及时报告累计三次以上等情节严重的，处三千元以上七千元以下罚款；影响消防救援等情节特别严重的，处七千元以上一万元以下罚款。

违反本办法第十二条第七项规定，物业服务企业在物业服务合同终止时，无正当理由拒不将消防档案移交给业主委员会、业主自行管理机构或者承接的物业服务企业，根据《湖南省物业管理条例》规定，由县级以上人民政府物业管理行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，对物业服务企业予以通报，并处一万元以上十万元以下罚款。

**第二十六条** 违反本办法第十八条第四款规定，个人在居民住宅区的首层门厅、楼梯间等公共区域停放电动车，妨碍安全疏散但未造成危害后果的，由消防救援机构责令改正，并处警告；经责令拒不改正的，处三百元以下罚款；妨碍安全疏散并造成危害后果的，处三百元以上五百元以下罚款。

**第二十七条** 违反本办法第二十二条第二项规定，占用、堵

塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，妨碍消防车通行或者人员安全疏散，未造成危害后果的，由消防救援机构责令改正，对单位处五千元以上一万元以下罚款，对个人处以警告；经责令拒不改正等情节严重的，由消防救援机构对单位处一万元以上三万元以下罚款，对个人处二百元以上三百元以下罚款；影响消防救援造成危害后果等情节特别严重的，对单位处三万元以上五万元以下罚款，对个人处三百元以上五百元以下罚款。

**第二十八条** 违反本办法规定，法律、法规和规章有行政处罚规定的，从其规定。

**第二十九条** 消防救援机构、住房城乡建设部门及其工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，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，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第五章 附 则

**第三十条** 本办法下列用语的含义：

（一）居民住宅区，是指供居民居住使用的建筑物（含商住一体建筑物的住宅部分）及其配套的设施、设备和相关场地，包括城镇居民住宅区、农村居民集中居住区等区域；

（二）高层住宅建筑，是指建筑高度大于二十七米的住宅建筑；

(三)一类高层住宅建筑，是指建筑高度大于五十四米的住宅建筑；

(四)电动车，是指电动摩托车、电动自行车和电动三轮车等。

**第三十一条** 湘潭高新区管委会、湘潭经开区管委会负责管理区域内的消防安全工作，指导、督促园区单位做好火灾预防工作，落实消防安全责任制。

**第三十二条** 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。



---

分送：各县市区人民政府，湘潭高新区和经开区管委会，市直机关各单位，市属和驻市各企事业单位，各人民团体。

市委各部门，湘潭军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市人民检察院。

各民主党派市委。