

江苏省人民政府令

第 155 号

《江苏省住宅物业消防安全管理规定》已于2021年12月24日经省人民政府第96次常务会议讨论通过，现予公布，自2022年3月1日起施行。

代省长



2021年12月31日

江苏省住宅物业消防安全管理规定

第一章 总 则

第一条 为了预防火灾和减少火灾危害，保护人身、财产安全，规范和加强住宅物业消防安全管理，根据《中华人民共和国消防法》《物业管理条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

第二条 本省行政区域内住宅物业的消防安全管理活动，适用本规定。法律、法规和国家另有规定的，按照其规定执行。

第三条 住宅物业消防安全管理遵循以人为本、预防为主的原则，坚持政府领导与社会参与、业主自治与协同共治相结合。

第四条 县级以上地方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内容纳入消防规划，建立完善相关服务、保障机制，协调解决重大问题，督促下级人民政府和有关部门履行住宅物业消防安全管理职责。

乡镇人民政府、街道办事处应当将住宅物业消防安全管理纳入基层社会治理和城乡网格化服务管理范围。

第五条 业主是住宅物业消防安全责任人。业主应当委托或者明确统一管理人负责住宅物业消防安全管理工作。

第六条 广播电视、报刊、互联网等媒体应当按照规定开展

公益性住宅物业消防安全知识宣传教育。

鼓励社会力量支持和参与住宅物业消防安全工作。

第七条 对在住宅物业消防安全工作中做出突出成绩的单位和个人，县级以上地方人民政府、省有关部门和单位可以按照国家和省有关规定给予表彰和奖励。

第二章 消防安全责任

第八条 消防救援机构依法履行下列住宅物业消防安全工作职责：

- （一）指导、监督住宅物业消防安全工作；
- （二）组织开展消防安全宣传、教育、培训；
- （三）对应急预案演练、灭火、救生技能培训等提供技术指导；
- （四）组织或者参与火灾事故调查处理工作；
- （五）组织和指挥火灾现场扑救，承担应急救援工作；
- （六）法律、法规、规章规定的其他职责。

第九条 公安派出所按照国家规定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。

第十条 物业管理主管部门负责住宅物业管理活动的监督管理工作，支持住宅专项维修资金用于共用消防设施维修、更新、改造。

第十一条 燃气、电力行政管理部门应当督促燃气、电力供应企业，加强住宅物业用气、用电安全检查，指导用户及时消除安全隐患。

第十二条 依法负有消防监督管理职责的其他部门或者机构按照各自职责共同做好住宅物业消防安全监督管理工作。

第十三条 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）建立健全消防安全组织，制定消防安全制度；

（二）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；

（三）落实消防安全网格化服务管理的措施和要求；

（四）指导村（居）民委员会开展住宅物业消防安全工作；

（五）法律、法规、规章规定的其他职责。

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。

第十四条 业主、物业使用人应当遵守下列规定：

（一）履行法定的消防安全责任，遵守管理规约约定的消防安全事项，执行业主大会和业主委员会做出的有关消防安全管理工作的决定；

（二）配合统一管理人做好住宅物业消防安全工作；

（三）按照规定承担相应的火灾隐患整改，消防设施、器材

的维护保养、检测和更新、添置的相关费用；

（四）做好建筑物专有部分和自用设备的消防安全防范，及时清理疏散通道、安全出口、厨房、阳台等部位，安全使用电器设备、燃气用具，排查、整改、消除火灾隐患；

（五）遵守住宅装饰、装修消防安全有关规定；

（六）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

第十五条 业主大会、业主委员会依法承担下列住宅物业消防安全管理责任：

（一）组织制定的管理规约应当包括消防安全管理方面的内容；

（二）与统一管理人约定消防安全责任和防范服务内容；

（三）督促业主、物业使用人遵守消防法律规定，对管理规约约定的消防安全事项的实施进行监督；

（四）配合村（居）民委员会依法履行消防安全工作职责，支持村（居）民委员会开展消防工作，并接受其指导和监督；

（五）监督、协助统一管理人落实消防安全防范服务工作；

（六）依法使用住宅专项维修资金，维修更新共用消防设施、器材；

（七）配合政府和有关部门做好消防安全宣传工作；

（八）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

没有业主大会、业主委员会的，由全体业主或者依法设立的物业管理委员会履行前款规定的消防安全管理责任。

第十六条 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，应当及时报告；

（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。

第十七条 供水、供电、供气等单位，应当依法承担住宅物

业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任，保障消防安全。因维修、养护等需要，临时占用、挖掘消防车通道、登高操作场地、消防设施的，应当及时恢复原状。

第十八条 燃气经营者应当按照规定对居民用户的燃气设施进行入户免费安全检查，提供燃气安全使用指导。发现用户违反安全用气规定的，应当书面告知用户并要求用户及时整改。

第十九条 住宅物业存在消防安全隐患危及公共利益以及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。

责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意或者按照约定，统一管理人可以进行维修养护，费用由责任人承担。

第二十条 禁止在住宅物业区域内实施下列行为：

（一）搭建建筑物、构筑物或者改变建筑物、构筑物用途不符合消防安全要求；

（二）损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或者擅自拆除、停用消防设施、器材，占用防火间距；

（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散的行为；

（四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行，占用消防车登高操作场地或者设置妨碍举高消防车作业和消防车通行的绿化、障碍物；

（五）在公共区域违反规定使用明火，违法生产、储存、经

营易燃易爆危险物品；

（六）在电缆井、管道井内堆放杂物；

（七）消防法律、法规、规章禁止的其他行为。

第三章 日常消防安全管理

第二十一条 统一管理人承接住宅物业消防安全服务管理事项时，应当与移交方共同对住宅物业共用部位是否符合消防安全要求以及共用消防设施、器材是否完好有效进行查验，做好移交记录。移交方应当同时移交下列资料：

（一）住宅物业服务区域的消防合法手续文书；

（二）建筑总平面图，单体建筑平面、结构、设备竣工图，消防设施系统图、平面布置图、管线图等资料；

（三）消防设施、器材质量保修文件和使用说明文件，安装、使用和维护保养等技术资料；

（四）按照规定应当移交的其他资料。

第二十二条 统一管理人应当建立消防档案。消防档案应当包括下列内容：

（一）移交方移交的相关资料；

（二）住宅物业基本概况和消防安全重点部位、消防设施器材基本情况；

（三）对火灾隐患和消防安全违法行为向有关部门报告的情

况；

（四）消防安全制度，灭火和应急疏散预案，志愿消防队和微型消防站建设情况；

（五）消防设施、器材维护保养检测，防火检查、巡查，火灾隐患整改，消防控制室值班，消防宣传教育培训、演练等记录材料；

（六）有关消防工作的文件、法律文书等资料。

第二十三条 统一管理人应当对住宅物业区域内的共用部位按照规定进行防火巡查，巡查的内容应当包括：

（一）安全出口、疏散通道是否畅通，安全疏散指示标志、应急照明是否完好；

（二）消防设施、器材和消防安全标志是否在位、完整；

（三）常闭式防火门是否处于关闭状态；

（四）消防安全重点部位的人员在岗、在位情况；

（五）其他消防安全情况。

第二十四条 统一管理人对住宅物业区域应当至少每月进行一次防火检查。检查的内容包括：

（一）火灾隐患的整改情况以及防范措施的落实情况；

（二）疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；

（三）消防车通道、消防水源情况；

（四）灭火器配置以及有效情况；

（五）消防安全重点部位的管理情况；

- (六) 消防控制室值班和设施运行、记录情况;
- (七) 消防安全标志的设置和完好、有效情况;
- (八) 其他需要检查的内容。

第二十五条 乡镇人民政府、街道办事处应当在总建筑面积超过十万平方米、总居住人口超过五千人或者消防安全条件较差的住宅小区推动建立微型消防站,配备必要的灭火救援器材和防护装备,并根据需要在消防安全重点部位和远离微型消防站的适当位置设置灭火逃生器材配置点。

其他住宅小区根据需要建立微型消防站。

第二十六条 不具备自主维护保养检测能力的统一管理人应当按照规定委托消防技术服务机构,定期对消防设施、器材进行维护保养和检测。

设有消防控制室的住宅小区,应当按照技术标准接入建筑消防设施联网监测系统。

第二十七条 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。

第二十八条 新建、改建住宅小区，建设单位应当同步建设充电设施或者预留充电设施建设条件，推动电动自行车集中停放、充电。鼓励已建成的住宅小区设置电动自行车集中停放场地和充电设施。

业主和物业使用人应当提高消防安全防范意识，避免电动自行车进入电梯和住宅户内。统一管理人应当加强电动自行车日常停放和充电管理，对违规停放电动自行车或者违反用电安全要求私拉电线和插座为电动自行车充电的，应当予以劝阻，不听劝阻的应当依法采取合理措施予以制止。

第二十九条 租赁房屋应当符合消防安全要求。

出租人与承租人应当在房屋租赁合同中明确各自的消防安全责任。承租人应当在其使用范围内履行消防安全责任，出租人应当对承租人履行消防安全责任的情况进行监督。

第三十条 业主、物业使用人应当对其用电安全负责，定期进行用电设备和保护装置的检查、检修，消除设备安全隐患。

第三十一条 业主、物业使用人应当遵守安全用气规则，履行安全用气义务，正确使用燃气设施以及燃气燃烧器具，对室内燃气设施进行日常检查，发现事故隐患及时报告所在地燃气经营者。

管道燃气用户安装、改装、拆除固定燃气设施的，应当提前告知燃气经营者，由燃气经营者组织实施或者按照双方约定执

行。

鼓励用户安装使用燃气泄漏安全保护装置,防范燃气安全事故发生。

第三十二条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的,应当事先告知统一管理人。统一管理人应当向业主、物业使用人告知房屋装饰装修中的消防安全禁止行为和注意事项。

业主、物业使用人进行室内装饰装修房屋时,电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设,应当符合消防技术标准和管理规定。

第三十三条 火灾发生后,统一管理人应当启动灭火和应急疏散预案,组织自防自救,实施初起火灾扑救。

火灾扑灭后,有关业主、物业使用人以及统一管理人应当保护火灾现场,协助火灾事故调查。未经消防救援机构允许,任何人不得擅自进入火灾现场封闭范围。

第四章 服务与保障

第三十四条 依法负有消防监督管理职责的部门或者机构应当加强住宅物业消防安全监督管理,提供住宅物业消防安全工作指导,依法查处违法行为,对相关投诉举报和统一管理人报告的情况及时调查处理。

第三十五条 具有定价权限的部门在制定政府指导价时应

当将物业服务企业履行法定消防工作职责所需费用计算在内。

第三十六条 地方各级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。

第三十七条 村(居)民委员会应当组织对无人扶养、赡养或者监护的孤儿、老年人、残疾人和精神障碍患者等特殊人群实施消防安全登记,并在乡镇人民政府、街道办事处的指导下,协助开展消防安全宣传和防火安全检查。

第三十八条 住宅物业区域内共用消防设施存在重大火灾隐患,需要立即动用住宅专项维修资金进行维修、更新和改造的,按照国家和省关于住宅专项维修资金紧急列支规定执行。

第三十九条 支持住宅物业应用大数据、物联网技术,采用消防设施联网监测、火灾自动报警、电气火灾监测、电动车智能充电设施、电梯控制系统、消防设施器材传感器等技防、物防措施,提高住宅物业消防安全管理水平。

第四十条 鼓励和支持保险公司推广火灾公众责任保险。鼓励业主和物业使用人投保火灾公众责任保险、家庭财产险。

第五章 法律责任

第四十一条 违反本规定有关住宅物业消防安全管理的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照有关规定处罚。

第四十二条 依法负有消防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或者处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 未按照本规定第二十一条、第二十二条规定移交有关消防资料、建立消防档案的，由消防救援机构责令限期改正，逾期不改正的，予以通报。

第四十四条 住宅物业未委托或者明确统一管理人的，消防救援机构可以对业主委员会或者依法设定的物业管理委员会相关负责人进行约谈，要求其予以改正。

统一管理人未按照本规定履行消防安全管理责任的，消防救援机构可以进行约谈，要求其予以改正。

第六章 附 则

第四十五条 农村集中居住区和多产权、多使用权非住宅民

用建筑可以参照本规定执行。

第四十六条 本规定自2022年3月1日起施行。

分送：各市、县（市、区）人民政府，省各委办厅局，省各直属单位。
省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监委，
省法院，省检察院，省军区。

江苏省人民政府办公厅

2022年1月1日印发
