

新余市住宅物业消防安全管理办法

(2023年11月23日新余市人民政府令第2号公布 自2024年
1月1日起施行)

第一条 为了加强住宅物业消防安全管理，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》《江西省消防条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅物业消防安全管理活动，适用本办法。

本办法所称住宅物业，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、设备和相关场地。

第三条 市、县（区）人民政府应当加强住宅物业消防安全管理工作的领导，建立健全工作协调机制，组织开展住宅物业消防安全检查，落实住宅物业消防安全管理职责。

高新技术产业开发区管委会、仙女湖风景名胜区管委会和新宜吉合作示范区管委会在职权范围内履行住宅物业消防安全管理工作职责。

第四条 应急管理部门负责依法指导住宅物业消防监督、火



灾预防、火灾扑救、消防宣传教育等工作。

消防救援机构负责依法开展住宅物业消防监督执法、消防宣传教育、消防救援、火灾事故调查处理以及指导乡（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履行消防安全职责等工作。

公安机关应当加强对公安派出所消防工作的统筹、协调和管理，公安派出所负责依法开展辖区消防宣传教育以及监督检查辖区内村（居）民委员会、物业服务企业履行住宅物业消防安全职责情况等工作。

住房和城乡建设主管部门负责住宅物业建设工程消防设计审查、消防验收、备案抽查以及将住宅区消防车通道、电动自行车集中停放（充电）场所等公共消防设施建设纳入年度城乡基础设施建设和改造计划并统筹实施等工作。

物业管理主管部门负责指导、督促物业服务企业按照法律法规的规定和物业合同的约定履行消防安全职责，指导业主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。

城市管理主管部门负责依法查处违法搭建建（构）筑物、在建（构）筑物外立面违法设置户外广告以及其他影响住宅物业消防安全的违法行为。



发展改革、自然资源、水利等部门按照职责做好住宅物业消防安全管理相关工作。

第五条 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范畴，履行下列住宅物业消防安全职责：

- （一）健全消防安全组织，落实消防安全网格化管理；
- （二）指导、支持和帮助村（居）民委员会开展群众性消防工作；
- （三）组织或者协助做好火灾和其他灾害事故善后处理工作；
- （四）组织开展消防监督检查，督促整改火灾隐患，协助上级人民政府有关部门依法履行消防安全监督管理职责，根据授权、赋权或者委托开展消防监督执法；
- （五）依法应当履行的其他消防安全职责。

第六条 村（居）民委员会应当履行下列住宅物业消防安全职责：

- （一）确定消防安全管理人，依法制定防火安全公约并公布实施，进行防火安全检查，宣传住宅防火和应急逃生知识；
- （二）划分消防安全管理网格，明确网格员及其工作职责，落实网格化管理各项措施和要求；
- （三）根据需要建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开



展群众性自防自救工作；

（四）指导、监督物业服务企业履行消防安全职责；

（五）依法应当履行的其他消防安全职责。

第七条 业主、物业使用人应当履行下列住宅物业消防安全义务：

（一）遵守消防安全管理法律、法规、规章和管理规约，执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的关于住宅物业消防安全事项的决定；

（二）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；

（三）按照房屋设计用途、不动产登记簿和公房租赁凭证记载的用途或者依法批准的用途，合理使用房屋；

（四）遵守住宅装饰、装修消防安全有关规定；

（五）配合有关部门和村（居）民委员会、物业服务企业做好消防安全工作；

（六）依法应当履行的其他消防安全义务。

第八条 业主大会或者业主委员会应当履行下列住宅物业消防安全义务：

（一）督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定；

（二）监督物业服务企业落实物业服务合同约定的消防安全



防范服务事项;

(三) 配合村(居)民委员会做好住宅物业消防安全工作,并接受其指导和监督;

(四) 依法使用专项维修资金维修、更新消防设施;

(五) 依法应当履行的其他消防安全义务。

第九条 物业服务企业应当履行下列住宅物业消防安全职责:

(一) 按照法律法规的规定和物业服务合同的约定提供消防安全防范服务;

(二) 落实消防安全责任制,确定消防安全责任人员,明确消防安全职责,制定并落实消防安全制度、操作规程和应急预案,组织员工参加消防安全培训,定期组织业主、物业使用人开展灭火和应急疏散演练;

(三) 每日进行防火巡查,每月进行防火检查,每年对建筑消防设施至少进行一次全面检测,保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通和消防设施、器材完好有效,及时发现和消除火灾隐患;

(四) 落实 24 小时值班和自动消防系统操作人员持证上岗等消防控制室管理制度,发现火灾及时报警,组织安全疏散,实施初起火灾扑救,并保护火灾现场,协助火灾事故调查;

(五) 开展消防安全宣传教育,在住宅物业管理区域内设置



消防警示栏、消防公益广告等宣传设施，定期更新宣传内容；

（六）在消防车通道、消防车作业场地、疏散通道以及消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘等消防设施附近，设置禁止占用、遮挡的明显标识；

（七）及时劝阻、制止物业管理区域内占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高操作场地以及在疏散通道、安全出口、楼梯间处停放电动自行车或者为电动自行车充电的行为。劝阻、制止无效的，立即向消防救援机构、公安派出所等负有消防监督管理职责的部门或者被赋予消防监督执法权的乡镇人民政府、街道办事处报告；

（八）依法应当履行的其他消防安全职责。

没有物业服务企业且未成立业主大会的，由乡（镇）人民政府、街道办事处组织村（居）民委员会做好住宅物业消防安全有关工作。

第十条 物业管理行业协会可以制定住宅物业消防安全行业公约，发挥行业自律作用，督促物业服务企业遵守消防安全管理规定。

第十一条 广播、电视、报刊、互联网等新闻媒体应当开展住宅物业消防安全知识宣传，对火灾隐患整治情况进行舆论监督。

第十二条 供水、供电、供气、通信等企业应当按照国家有



关规定，对住宅物业的消防用水、电气线路、燃气管道和通信线路等设施设备定期检测，消除隐患，并指导物业服务企业做好相关处置工作。

第十三条 业主、物业使用人应当做好消防设施的保护工作，禁止下列行为：

- （一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- （二）埋压、圈占、遮挡消火栓；
- （三）占用防火间距，破坏防火防烟分区；
- （四）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

个人不得在建筑物的疏散通道、安全出口、楼梯间处停放电动自行车或者为电动自行车充电。

第十四条 建设单位应当按照有关规定向物业服务企业移交消防设施、器材的竣工验收资料和安装、使用、维护保养等技术资料，与物业服务企业完成承接查验、约定各方消防安全责任等工作。

物业服务企业承接住宅物业时，应当对共用消防设施和相关场地进行查验，并对相关资料进行核对接收，建立消防档案。撤出物业项目时，物业服务企业应将相关资料和消防档案移交给业主委员会。

第十五条 住宅物业的共用消防设施和器材的维修、更新、



改造所需经费按《江西省消防条例》第五十二条规定执行。

第十六条 鼓励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、电动自行车智能充电设施、电动自行车识别阻车系统、消防设施传感器等技防、物防措施，提高住宅物业消防安全管理水平。

第十七条 违反本办法第九条第七项的规定，物业服务企业未及时劝阻、制止物业管理区域内占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地以及在疏散通道、安全出口、楼梯间处停放电动自行车或者为电动自行车充电的行为的，由负有消防监督管理职责的单位责令限期改正；逾期不改正的，处三百元以上二千元以下罚款。

第十八条 违反本办法第十三条第二款的规定，个人在疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车或者给电动自行车充电的，由负有消防监督管理职责的单位责令改正；拒不改正的，处五百元以下罚款。

第十九条 违反本办法的规定，依法负有消防监督管理职责的单位及其工作人员不依法履行职责的，由本级人民政府或者上一级有关主管部门责令限期改正，给予通报批评；拒不改正或者发生重特大火灾的，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。

第二十条 违反本办法规定的其他行为，法律、法规、规章有处罚规定的，适用其规定。

违反本办法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十一条 本办法自 2024 年 1 月 1 日起施行。