

上海市住宅物业消防安全管理办法  
(2017 年 7 月 18 日上海市人民政府令第 55 号公布)

## 第一章 总则

### 第一条 (目的和依据)

为了加强本市住宅物业消防安全管理,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》《物业管理条例》《上海市消防条例》《上海市住宅物业管理规定》等有关法律、法规,制定本办法。

### 第二条 (适用范围)

本市行政区域内与住宅物业(含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分)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。

### 第三条 (政府职责)

区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,组织实施有关住宅物业消防安全的政府实事工程并提供财政保障,督促区人民政府有关部门和街道办事处、乡镇人民政府履行住宅物业消防安全管理职责。

街道办事处、乡镇人民政府应当将住宅物业消防安全管理纳入基层社会治理和城市网格化综合管理范围,协调和处理辖区内住宅物业消防安全管理综合事务和纠纷。

#### **第四条（部门职责）**

市公安局是本市住宅物业消防安全管理工作的主管部门。市、区公安机关消防机构对住宅物业消防安全管理实施指导和监督。公安派出所对辖区内住宅物业消防安全管理进行日常监督检查。

住房城乡建设管理部门配合公安机关及其消防机构，对物业服务企业履行住宅物业消防安全责任进行行业指导和监督。

城管执法部门在其职责范围内，做好与住宅物业消防安全相关的执法工作。

规划国土资源、民防等部门按照各自职责，做好住宅物业消防安全相关工作。

#### **第五条（行业协会自律）**

物业管理行业协会应当发挥行业自律作用，制定住宅物业消防安全管理行业公约，督促物业服务企业遵守与住宅物业消防安全有关的技术标准，将物业服务企业履行消防安全责任情况纳入行业诚信惩戒和项目评优范围。

#### **第六条（宣传教育）**

公安机关及其消防机构应当加强住宅物业消防安全法律、法规、规章的宣传，督促、指导有关单位做好住宅物业消防安全宣传教育工作。

广播、电视、报刊、互联网等新闻媒体应当开设消防安全教育栏目，开展公益性的住宅物业消防安全知识宣传，对涉及住宅物业的火灾隐患整治情况进行舆论监督。

居（村）民委员会应当开展经常性的住宅物业消防安全管理宣传教育。

物业服务企业应当配合居（村）民委员会和业主委员会，在住宅物业管理区域内设置消防安全知识宣传设施，开展消防安全知识宣传。

### **第七条（诚信管理）**

对违反住宅物业消防安全管理规定的单位和个人，公安机关及其消防机构按照规定，将其违法信息提供至本市公共信用信息服务平台。违法信息已经纳入本市公共信用信息服务平台的，公安机关及其消防机构和其他行政机关可以依法采取相应的惩戒措施；鼓励市场主体采取相应的制约措施。

### **第八条（保险）**

鼓励区人民政府和街道办事处、乡镇人民政府完善保险经济补偿机制，将保险纳入住宅物业灾害事故防范救助体系，发挥保险化解住宅物业火灾事故善后矛盾纠纷的功能。

鼓励物业服务企业、业主和物业使用人投保火灾公众责任保险或者家庭财产险。

鼓励保险公司承保火灾公众责任保险和家庭财产险。

### **第九条（文明小区）**

本市将住宅物业消防安全情况作为文明小区评选的参考依据。存在重大火灾隐患或者发生重大火灾责任事故的小区，不得参加文明小区评选。

## **第二章 消防安全责任**

### **第十条（委托管理和自行管理）**

住宅物业委托物业服务企业管理的，物业服务合同应当对消防安全防范服务事项进行约定。物业服务合同约定消防安全防范服务事项，不得违反法律、法规、规章有关消防安全义务的规定。

住宅物业由业主自行管理的，负责自行管理的执行机构（以下简称业主自行管理机构）应当履行本办法第十三条规定的相关消防安全责任。

业主、业主大会、业主委员会和物业服务企业、业主自行管理机构应当依法履行各自的消防安全义务或者责任。

### **第十一条（业主、物业使用人义务）**

业主、物业使用人应当履行下列住宅物业消防安全义务：

（一）遵守住宅小区临时管理规约、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有关消防安全管理的决定；

（二）按照规划国土资源部门批准或者不动产权属证书载明的用途使用物业；

（三）配合物业服务企业或者业主自行管理机构做好消防安全工作；

（四）按照规定承担消防设施维修、更新和改造的相关费用；

(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) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全义务。

## **第十二条 (业主大会、业主委员会责任)**

业主大会、业主委员会应当履行下列住宅物业消防安全责任:

(一) 督促业主、物业使用人履行本办法第十一条规定的义务;

(二) 监督物业服务企业实施消防安全防范服务事项;

(三) 支持居(村)民委员会承担本办法第十四条规定的消防安全任务, 并接受其指导和监督;

(四) 制定对业主、物业使用人的用电用气安全等消防安全知识宣传教育和年度消防演练计划;

(五) 按照相关规定和约定, 审核、列支、筹集专项维修资金用于共用消防设施的维修、更新和改造;

(六) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全责任。

## **第十三条 (物业服务企业责任)**

物业服务企业应当履行下列住宅物业消防安全责任:

(一) 实施物业服务合同约定的消防安全防范服务事项;

(二) 制定并实施管理区域的消防安全制度、操作规程和消防档案管理制度，实行消防安全责任制，组织物业服务企业员工消防安全培训；

(三) 定期开展管理区域内共用部位的防火巡查、检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保障消防车作业场地不被占用；

(四) 定期进行管理区域内共用消防设施、器材及消防安全标志的维护管理，确保完好有效；

(五) 制定灭火和应急疏散预案，定期开展消防演练，根据需要制定针对管理区域内的孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员的应急疏散预案；

(六) 落实消防控制室管理制度，发现火灾及时报警，积极组织扑救，并保护火灾现场，协助火灾事故调查；

(七) 督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定；

(八) 配合公安派出所、居（村）民委员会和业主委员会开展消防安全工作；

(九) 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（居（村）民委员会任务）**

居（村）民委员会应当承担下列住宅物业消防安全任务：

(一) 指导和监督业主委员会履行消防安全责任；

(二) 协同业主委员会监督物业服务企业实施消防安全防范服务事项；

(三) 组织制定防火安全公约, 进行防火安全检查;

(四) 对所在区域内的孤寡老人、残疾人、瘫痪病人等行动不便人员登记造册;

(五) 组织开展以物业服务企业员工为主体, 业主、物业使用人参与的志愿消防管理和志愿消防宣传等志愿消防活动, 根据需要建立志愿消防队;

(六) 法律、法规、规章和消防技术标准规定的其他消防安全任务。

对尚未选聘物业服务企业且未组建业主委员会的住宅小区, 居(村)民委员会应当组织业主、物业使用人做好消防安全工作。

### **第十五条 (技术指导)**

公安机关消防机构、公安派出所应当加强对居(村)民委员会承担住宅物业消防安全管理任务的技术指导, 为业主委员会制定年度消防演练计划以及物业服务企业组织开展灭火、救生技能训练与消防演练提供技术支持。

### **第十六条 (重大隐患整治)**

因规划布局原因导致住宅物业存在消防车通道不畅通、消防水源缺失等情形, 需要有关部门整治、消除火灾隐患的, 区公安机关及其消防机构应当报告区人民政府。区人民政府接到报告后, 应当责成有关部门制定整治方案, 采取措施予以整治。有关部门制定的整治方案, 应当包括落实整改措施的责任人、实施进度以及人员疏散的临时方案等内容。

## **第十七条（供水、供电、供气企业的义务）**

供水企业应当保障住宅物业的消防用水和消防演练用水，对相关专业机构开展的消防设施维修、保养和检测予以配合。

供电、供气企业应当指导物业服务企业做好应对住宅物业火灾的电力、燃气处置工作。

## **第十八条（禁止行为）**

禁止任何单位和个人在住宅物业区域内实施下列行为：

- （一）搭建临时建筑物、构筑物或者改变建筑物用途不符合消防安全要求；
- （二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- （三）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；
- （四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行；
- （五）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；
- （六）在疏散通道、安全出口处使用明火；
- （七）生产、储存、经营易燃易爆危险物品；
- （八）出租架空层、设备层、避难层；



(九) 在停车库、地下空间违法居住等改变其使用性质不符合消防安全要求的行为。

### **第三章 消防设施、器材和标志的设置维护**

#### **第十九条 (消防设施、器材配置的一般要求)**

新建、改建、扩建居民住宅的, 应当按照国家、行业或者地方消防技术标准, 配置相应的消防设施和器材。

#### **第二十条 (对老旧住宅的特别要求)**

区人民政府或者街道办事处、乡镇人民政府应当落实必要的资金, 为二级旧里以下房屋和建成时间较长的售后公房、直管公房等消防安全风险较大的老旧住宅, 配备相应的消防设施和器材; 鼓励和支持在老式砖木结构居民住宅楼的共用部位, 安装简易水喷淋装置、局部应用自动喷水系统。

#### **第二十一条 (消防设施配置的特定要求)**

已经交付使用的高层住宅, 经业主大会同意, 可以结合住宅的修缮, 增设应急广播、报警装置以及其他消防设施。增设消防设施所需资金以业主自筹为主, 政府给予适当补助。

鼓励业主在居民住宅户内安装独立式火灾探测报警器。

#### **第二十二条 (消防设施维护)**

设有自动消防设施的住宅小区,物业服务企业应当委托具有相应资质的专业机构,对自动消防设施定期进行维修、保养和检测。

业主自行管理机构应当委托具有相应资质的专业机构,对共用消防设施进行维修、保养和检测。

### **第二十三条 (消防安全标志)**

物业服务企业或者业主自行管理机构应当在住宅小区的出入口、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、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语;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、遮挡的明显标志。

### **第二十四条 (建设单位的保修责任)**

建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担住宅物业区域内共用消防设施的保修责任。

共用消防设施保修期内的维修费用,由建设单位承担。

### **第二十五条 (共用消防设施保修期满后的维护费用)**

住宅物业区域内共用消防设施保修期满后的维修、更新和改造等费用,纳入共用设施设备专项维修资金列支范围。

没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，消防设施维修、更新和改造等费用由业主按照相关规定筹集并按照约定承担；相关规定和约定不明确的，由业主按照其所有的产权建筑面积占建筑总面积的比例承担。

共用消防设施属人为损坏的，费用应当由责任人承担。

## **第二十六条（专项维修资金的列支）**

共用消防设施损坏，公安机关消防机构出具整改通知书，物业服务企业需要立即动用专项维修资金进行维修、更新和改造的，按照《上海市住宅物业管理规定》的有关规定执行。

因业主委员会不同意在专项维修资金中列支维修费用等原因，导致未按规定实施共用消防设施维修、更新和改造的，公安机关消防机构应当告知区房屋管理部门，区房屋管理部门可以组织代为维修。

区房屋管理部门组织代为维修的，应当作出书面决定并送达业主委员会，明确维修费用由业主承担；代为维修的费用数额经具有相应资质的中介机构审价后，书面告知业主委员会，并明确缴付期限。业主委员会拒不缴付维修费用的，区房屋管理部门应当依法催告业主委员会缴付；经催告后业主委员会仍未缴付的，区房屋管理部门可以依法申请人民法院强制执行。

## **第四章 日常消防安全管理**

### **第二十七条（公安机关消防机构的监督）**

公安机关消防机构应当对住宅物业消防安全管理法律、法规、规章的实施情况开展监督检查，对监督检查中发现的住宅物业消防安全管理问题，应当督促整改，并定期进行分析，发布消防安全风险提示。

公安机关消防机构应当推动住宅物业消防安全管理信息化建设，实现住宅小区内的消防设施和器材配备情况的大数据管理。

## **第二十八条（公安派出所的指导和监督）**

公安派出所应当对物业服务企业或者业主自行管理机构履行消防安全责任进行指导和监督，并对其履行本办法第十三条、第二十三条、第三十五条规定责任的情况开展日常监督检查。

公安派出所对日常监督检查发现的火灾隐患，以及接到投诉、举报或者报告并经核实的火灾隐患，应当督促物业服务企业、业主自行管理机构或者相关责任人及时消除。

## **第二十九条（行业监督）**

住房城乡建设管理部门应当将物业服务企业履行消防安全责任的情况纳入行业监督范围，并作为核定企业资质等级的参考依据。申请核定企业资质等级的物业服务企业，在申请之日前一年内发生过住宅物业消防安全重大责任事故的，住房城乡建设管理部门不得批准其申请。

物业管理行业协会应当加强行业信用管理建设,鼓励物业管理行业协会与信用服务机构合作,开展信用等级分类和信用评价,对违反住宅物业消防安全管理规定的物业服务企业采取相应的行业惩戒措施。

### **第三十条 (防火巡查、检查和处理)**

物业服务企业或者业主自行管理机构应当对住宅物业管理区域内的共用部位每日进行防火巡查,每月至少进行一次防火检查,及时发现和消除火灾隐患,并做好防火巡查、检查和处理记录。

对物业服务企业或者业主自行管理机构无法消除的火灾隐患,物业服务企业或者业主自行管理机构应当立即报告业主委员会和所在地公安派出所;公安派出所接到报告后,应当及时依法调查处理。

### **第三十一条 (消防演练)**

物业服务企业应当每月组织员工至少开展一次灭火、救生技能训练,每年组织业主、物业使用人至少进行一次消防设施和器材使用、灭火及安全疏散为重点的消防演练。

居(村)民委员会应当动员业主、物业使用人参加消防演练。

### **第三十二条 (消防档案)**

物业服务企业或者业主自行管理机构应当建立消防档案,消防档案应当包括消防安全基本情况和消防安全管理情况,具体内容按照《住宅物业消防安全管理》(GA1283 2015) 执行。

鼓励物业服务企业实现消防档案电子化,并将消防档案信息与公安机关消防机构共享。

物业服务合同终止时,物业服务企业应当将消防档案移交至业主委员会;业主大会已经选聘新的物业服务企业的,新的物业服务企业应当参与消防档案移交。

### **第三十三条 (房屋装饰装修)**

业主、物业使用人需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业或者业主自行管理机构。物业服务企业或者业主自行管理机构接到业主、物业使用人的告知后,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。

### **第三十四条 (房屋租赁)**

出租人应当确保出租房屋符合消防安全要求,指导承租人安全使用电器产品和燃气用具,定期进行安全检查和维护。

承租人应当遵守消防安全管理规定，安全使用电器产品和燃气用具，配合出租人进行安全检查和维护。

出租人、承租人发现出租房屋存在火灾隐患的，应当及时消除；需要对方消除的，应当及时通知对方消除。

### **第三十五条（电动汽车、电动自行车充电安全管理）**

物业服务企业或者业主自行管理机构应当加强对电动汽车、电动自行车充电的日常管理，做好每日巡查、检查工作，督促业主、物业使用人遵守安全充电要求。

有条件的住宅小区应当设置电动汽车、电动自行车集中充电场所。集中充电场所应当符合国家和本市电动汽车、电动自行车充电场所安全规范标准。

## **第五章 法律责任**

### **第三十六条（消防执法指引条款）**

违反本办法有关住宅物业消防安全管理规定的行为，《**中华人民共和国消防法**》《**上海市消防条例**》等法律、法规有处罚规定的，依照有关规定处罚。

### **第三十七条（执法协作）**

住宅物业区域内擅自搭建建筑物、构筑物，擅自改建、占用物业共用部分，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备，以及擅自改变物业使用性质等违法行为，

分别违反消防安全管理和住宅物业管理规定的, 公安机关消防机构与城管执法部门、乡镇人民政府应当加强执法协作, 依法进行查处。

### **第三十八条 (限制登记)**

住宅物业附有占用防火间距、消防车通道、疏散通道等影响消防安全的违法建筑的, 公安机关消防机构应当将相关情况书面告知城管执法部门, 经城管执法部门依法对附有违法建筑作出认定的, 不动产登记机构应当将该住宅物业附有违法建筑的有关事项依法记载于不动产登记簿, 对涉及该住宅物业的不动产登记申请依法作出不予登记的决定。

### **第三十九条 (对违法出租等行为的处罚)**

单位或者个人违反本办法第十八条第八项、第九项规定, 违法出租架空层、设备层、避难层, 改变停车库、地下空间使用性质不符合消防安全要求的, 由公安机关消防机构责令改正, 处 1 万元以上 3 万元以下罚款; 情节严重的, 处 3 万元以上 10 万元以下罚款。

业主大会、业主委员会存在前款行为的, 由住宅物业所在地的区房屋管理部门或者街道办事处、乡镇人民政府按照《物业管理条例》第十九条的规定进行处理。

### **第四十条 (对未设置消防安全标志等行为的处罚)**



物业服务企业违反本办法第二十三条规定, 未和管理区域设置消防安全标志的, 由公安机关消防机构责令限期改正, 逾期不改正的, 处 5000 元以上 2 万元以下罚款; 情节严重的, 处 2 万元以上 5 万元以下罚款。

物业服务企业违反本办法第三十二条第一款规定, 未建立消防档案或者消防档案内容不规范的, 由公安机关消防机构责令限期改正, 逾期不改正的, 给予警告; 情节严重的, 处 500 元以上 2000 元以下罚款。

业主自行管理机构存在前两款行为的, 公安机关消防机构可以约谈业主委员会相关负责人, 要求其督促业主自行管理机构予以改正。

#### **第四十一条 (行政责任)**

公安机关及其消防机构等部门的工作人员违反本办法, 有下列情形之一的, 由任免机关或者监察机关给予警告、记过或者记大过处分:

(一) 未对住宅物业消防安全情况开展监督检查, 造成不良影响的;

(二) 对日常监督检查发现的火灾隐患, 以及接到投诉、举报或者报告并经核实的火灾隐患, 未及时督促消除, 造成不良影响的。

### **第六章 附则**

#### **第四十二条 (施行日期)**

本办法自 2017 年 9 月 1 日起施行。