



中华人民共和国消防救援行业标准

XF/T 1283—2026

代替 XF 1283—2015

住宅物业消防安全管理

Fire safety management for residential properties

2026-07-31 发布

2027-02-01 实施

国家消防救援局 发布

目 次

前言 II

引言 III

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 一般要求 2

5 消防安全责任 3

6 消防安全管理 4

 6.1 通则 4

 6.2 防火巡查、检查和火灾隐患整改 5

 6.3 消防设施维护管理 6

 6.4 消防控制室管理 6

 6.5 电动汽车及电动自行车管理 7

 6.6 出租房屋管理 7

 6.7 消防车通道管理 8

 6.8 疏散通道管理 8

 6.9 消防安全宣传教育和培训 9

 6.10 志愿消防队(微型消防站)管理 9

7 消防演练 9

8 火情处置和协助调查 10

9 消防档案 10

附录 A(资料性) 防火巡查记录表 11

附录 B(资料性) 防火检查记录表 13

附录 C(资料性) 微型消防站装备配备参考表 16

参考文献 17

前 言

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件代替 XF 1283—2015《住宅物业消防安全管理》，与 XF 1283—2015 相比，除结构调整和编辑性改动外，主要技术变化如下：

- a) 增加了在楼栋推行“楼长”制和应用信息化管理的要求(见 4.6、4.8)；
- b) 增加了住宅商业服务网点应履行的职责，以及未聘用物业服务企业和未组建业主委员会的小区的管理要求(见 5.4、5.5)；
- c) 增加了建筑外墙外保温系统和排油烟管道的管理要求(见 6.1.12、6.1.13)；
- d) 更改了防火巡查、检查的内容(见 6.2，2015 年版的 6.2)；
- e) 增加直接申请使用维修资金的要求(见 6.3.5)；
- f) 增加了消防控制室、电动汽车及电动自行车、出租房屋、消防车通道、疏散通道、志愿消防队(微型消防站)等管理要求(见 6.4、6.5、6.6、6.7、6.8、6.10)；
- g) 增加了“消防演练”一章(见第 7 章)；
- h) 增加了防火巡查记录表、防火检查记录表和微型消防站装备配备参考表(见附录 A、附录 B 和附录 C)。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由国家消防救援局提出。

本文件由全国消防标准化技术委员会消防管理分技术委员会(SAC/TC 113/SC 9)归口。

本文件起草单位：海南省消防救援总队、四川省消防救援总队、江苏省消防救援总队、内蒙古自治区消防救援总队、四川省住房和城乡建设厅。

本文件主要起草人：韩子忠、刘激扬、张勇、谢卓衡、孟祥敏、叶兴亮、陈治君、刘大宋、李忠、许莉丹、文武。

本文件及其所代替文件的历次版本发布情况为：

——2015 年首次发布为 GA 1283—2015，根据应急管理部 2020 年第 5 号公告，标准编号由 GA 1283—2015，调整为 XF 1283—2015；

——本次为第一次修订。

引 言

住宅火灾严重威胁人民生命财产安全,容易造成重大人员伤亡和财产损失,影响社会和谐稳定。为全面吸取住宅火灾事故教训,引导、规范和加强住宅物业的消防安全管理,预防和减少住宅火灾危害,保障居民安居乐业,依据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规,制定本文件。



住宅物业消防安全管理

1 范围

本文件规定了住宅物业消防安全管理的术语和定义、一般要求、消防安全责任、消防安全管理、消防演练、火情处置和协助调查,以及消防档案等要求。

本文件适用于实施物业管理的住宅物业的消防安全管理工作,未实施物业管理的住宅物业可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中,注日期的引用文件,仅该日期对应的版本适用于本文件;不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

- GB/T 5907(所有部分) 消防词汇
- GB 25201 建筑消防设施的维护管理
- GB 25506 消防控制室通用技术要求
- GB/T 38315 社会单位灭火和应急疏散预案编制及实施导则
- GB/T 44481 建筑消防设施检测技术规范
- GB/T 45700—2025 物业管理术语

3 术语和定义

GB/T 5907(所有部分)界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

住宅物业 **residential property**

以居住为主要使用功能的物业。

注:住宅物业包含普通住宅、公寓、别墅等物业类型。

[来源:GB/T 45700—2025,3.1.4]

3.2

业主 **owner**

住宅物业的所有权人。

注:业主包括具有住宅物业所有权的自然人、法人和其他组织。

3.3

物业使用人 **property user**

具有住宅物业的使用权,但不具有住宅物业所有权,依照法律和合同规定行使住宅物业部分权利的自然人、法人和其他组织。

注:物业使用人包括住宅物业承租人和其他实际使用住宅物业的人。

3.4

业主大会 **owners' convention**

在住宅物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下,

由同一物业管理区域内所有业主组成的组织。

注：业主大会对关系到整体业主利益的事情进行决议，并通过选举建立业主委员会。

3.5

业主委员会 owners' committee

由业主或业主大会选举产生，代表和维护全体业主利益，执行业主大会决定的组织。

注：业主委员会是业主行使共同管理权的一种特殊形式。

3.6

物业服务企业 property service provider

依法成立，具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理服务活动的组织。

3.7

共用消防设施 shared fire facility

住宅物业内共同使用的消防设施。

3.8

专项维修资金 residential maintenance fund

专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

4 一般要求

4.1 住宅物业消防安全管理应严格执行消防法律法规，坚持自防自救，实施综合治理，落实消防安全自治管理职责。

4.2 住宅物业建设单位与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，以及业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同时，应在合同中约定各方消防安全责任和防范服务的内容。

4.3 住宅物业建设单位制定临时管理规约或业主大会制定管理规约时，应明确消防安全事项，临时管理规约和管理规约对业主和物业使用人依法具有约束力。

4.4 物业服务合同、管理规约、房屋租赁合同约定或明确的消防安全内容不得违反消防法律法规和本文件规定的消防安全职责和义务。合同或规约规定不明确的，相关责任人承担主要消防安全责任，合同签订各方或规约制定方承担相应的消防安全责任。

4.5 物业服务企业应在物业管理区域内的大堂、单元楼入口等显著位置公告下列内容：

- a) 消防工作基本情况；
- b) 消防设施的维修、更新和改造情况；
- c) 日常巡查检查发现的火灾隐患及整改情况；
- d) 违反消防法律法规或管理规约等妨害公共消防安全行为。

4.6 在高层住宅小区、老旧小区、群租楼等楼栋内推行“楼长”制，由“楼长”协助物业服务企业、业主等开展本楼栋的消防安全管理，定期组织开展楼栋防火巡查、检查和消防宣传教育培训，协助组织住户开展灭火和应急疏散演练。

4.7 鼓励、引导住户配备灭火器、灭火毯、手电筒、自救呼吸器、逃生缓降器、家用火灾探测器和家用火灾安全系统等。

4.8 住宅物业宜采用互联网、物联网等信息化、智能化技术提升消防安全服务质量和水平。

4.9 住宅物业管理区域内，电动自行车和出租房屋的管理应符合消防法律法规和本文件规定的相关要求。

5 消防安全责任

5.1 业主、物业使用人应履行下列职责：

- a) 遵守消防法律法规,遵守管理规约约定的消防安全事项,执行业主大会和业主大会授权业主委员会作出的有关消防安全管理工作的决定；
- b) 配合物业服务企业做好住宅物业的消防安全工作；
- c) 做好自用房屋、自用设备和场地的防火安全工作,及时排查整改火灾隐患；
- d) 按规定承担消防设施的维修、更新、添置的相关费用。

5.2 业主大会、业主委员会应履行下列职责：

- a) 组织、督促业主、物业使用人遵守消防法律法规,监督管理规约约定的消防安全事项的实施；
- b) 与居(村)民委员会相互协作,共同做好住宅物业的消防安全工作；
- c) 配合相关部门开展消防工作,并接受其指导和监督；
- d) 监督物业服务企业落实消防安全防范服务工作；
- e) 依据消防法律法规、消防技术标准及专项维修资金管理的相关法律法规,根据物业服务企业申请,按程序批准使用专项维修资金,维修更新消防设施。

5.3 物业服务企业应履行下列职责：

- a) 制定并实行逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制,确定各级、各岗位消防安全责任人员,建立志愿消防队(微型消防站),制定并落实管理区域的消防安全制度和操作规程；
- b) 落实物业服务合同中约定的消防安全防范服务事项；
- c) 组织对物业服务企业员工进行消防安全培训,开展消防安全宣传教育,指导、督促业主和物业使用人遵守消防安全管理规定；
- d) 开展防火巡查、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,保障消防车登高操作场地不被占用；
- e) 对管理区域内的共用消防设施、器材及消防安全标志进行维护管理,确保完好有效；
- f) 加强对管理区域内用火、用电、用油、用气管理,及时制止违规行为,确保用火、用电、用油、用气安全；
- g) 制定灭火和应急疏散预案,定期开展演练；
- h) 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。

5.4 住宅物业管理区域内配套设置的商业服务网点,应履行下列职责：

- a) 商业服务网点产权人、实际使用人是本商业服务网点消防安全第一责任人,负责落实自身经营区域内的消防安全管理责任,包括但不限于:经营区域内消防设施维护、用火用电安全管理、电动自行车停放充电管理、疏散通道畅通、员工消防安全培训及初起火灾处置；
- b) 物业服务企业负责商业服务网点所在建筑的共用消防设施的维护管理,以及公共区域的防火巡查、火灾隐患劝阻制止、消防宣传提示；
- c) 商业服务网点与住宅共用的消防车通道、消防车登高操作场地等公共区域,由物业服务企业统一管理,商业服务网点不占用、堵塞或封闭；
- d) 物业服务企业发现商业服务网点存在火灾隐患或消防安全违法行为的,及时劝阻、制止,对拒不改正的,向当地消防救援机构和有关部门报告。

5.5 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)民委员会应组织建设单位、业主、物业使用人做好消防安全工作。住宅物业由业主自行管理的,负责自行管理的执行机构应参照物业服务企业的职责履行消防安全职责。

6 消防安全管理

6.1 通则

6.1.1 物业服务企业承接住宅物业时,应对移交的房屋及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。物业服务合同终止时,物业服务企业应将共用消防设施相关资料和消防档案移交给业主委员会、决定自行管理的业主或其指定的人员,配合新物业服务企业做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。

6.1.2 业主、物业使用人、物业服务企业应按照规划主管部门批准文件或不动产权证书载明的用途,使用住宅物业管理区域内的住宅、架空层、设备层、避难层(间)、车库、储藏室等各类用房,不应擅自改变使用性质。

6.1.3 物业服务企业、业主、物业使用人不应有下列违反消防法律法规的行为:

- a) 搭建违法建(构)筑,影响消防安全;
- b) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;
- c) 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;
- d) 埋压、圈占、遮挡消火栓、水泵接合器或者占用防火间距;
- e) 占用、堵塞、封闭消防车通道,妨碍消防车通行;
- f) 占用消防车登高操作场地,设置妨碍举高消防车操作和消防车通行的绿化或障碍物;
- g) 违规动火作业;
- h) 管道井内堆放杂物。

6.1.4 住宅物业管理区域内消防车通道、消防车登高操作场地、疏散通道、消防设施等发生改变时,物业服务企业应依法办理相关手续,并及时更换标识、标志。

6.1.5 业主、物业使用人应在指定区域停放汽车、摩托车和电动自行车,落实消防安全措施。物业服务企业划定的停车区域,不应影响人员疏散、消防设施操作使用、消防车通行及举高消防车作业。

6.1.6 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不应设置在住宅物业管理区域内。物业服务企业、业主、物业使用人应遵守地方人民政府关于燃放烟花爆竹的禁止性规定。不应在采用外保温材料的建筑周边 60 m 范围内燃放烟花爆竹。

6.1.7 住宅物业管理区域内设置集体宿舍、合租居住用房或集体活动场所的,应依法办理相关手续,其场地、设施应符合消防安全要求。

6.1.8 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的,应事先告知物业服务企业。物业服务企业应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。

装饰装修房屋时,不应擅自减少、改动、拆除、遮挡消火栓、火灾探测器、洒水喷头、消防安全标志等消防设施;不应封堵疏散通道、安全出口;不应破坏防火分区、防火封堵,不应影响消防设施操作使用;装饰装修材料的燃烧性能、电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设,应符合消防技术标准和管理规定。

6.1.9 住宅建筑进行外立面装饰、装修、节能改造时,施工现场应符合消防安全要求,脚手架应采用不燃材料搭设,安全网应采用阻燃型防护网。建筑材料的防火性能应符合国家标准和行业标准,不应采用易燃材料。

6.1.10 在住宅物业管理区域内实施动火作业,应按照相关管理制度办理审批手续,落实现场监护人员,在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火施工人员应遵守消防安全管理规定,并落实相应的消防安全措施。

6.1.11 住宅物业管理区域内燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测,应符合消防技术标准和管理规定。

6.1.12 设有建筑外墙外保温系统的住宅建筑,物业服务企业应在主入口及周边相关醒目位置,设置提示性和警示性标识,标示外墙保温材料的燃烧性能、防火要求。

外墙外保温系统破损、开裂和脱落的,应及时修复。在进行外保温系统施工时,应采取禁止或者限制使用该建筑的有效措施。对于使用可燃、难燃外墙保温材料且采用与基层墙体、装饰层之间有空腔的建筑外墙外保温系统的住宅建筑,不应在其外墙动火、用电。

6.1.13 与住宅建筑合建的经营性餐饮场所,其厨房排油烟管道或多个餐饮场所的集中排油烟管道应定期检查并确定排油烟管道清洗频次,但应至少每季度清洗一次。物业服务企业应定期开展住宅公共油烟管道、竖井检查,每年至少清洗一次,并建立清洗记录档案。

6.2 防火巡查、检查和火灾隐患整改

6.2.1 物业服务企业对住宅物业管理区域内的共用部位应每日进行防火巡查,每月至少进行一次防火检查,及时发现和消除火灾隐患。

6.2.2 防火巡查应包括下列内容:

- a) 安全出口、疏散通道、消防车通道是否畅通,消防车登高操作场地是否被占用;
- b) 常闭式防火门是否处于关闭状态,防火卷帘下是否堆放物品;
- c) 消防设施、器材是否在位、完整齐全,消防安全标志、消防宣传标语和标牌是否完好清晰;
- d) 管道井、电缆井内,配电柜、电表箱处,消火栓箱、灭火器箱内是否堆放杂物;
- e) 是否存在电动自行车违规停放、充电等情况;
- f) 是否存在违规燃放烟花爆竹等情况;
- g) 是否存在违章用火、用电、用油、用气情况;
- h) 是否存在违规生产、使用、储存易燃易爆危险品情况;
- i) 消防控制室等消防安全重点部位的人员是否在岗在位;
- j) 装饰装修等施工现场是否符合消防安全要求;
- k) 其他消防安全情况。

6.2.3 防火检查应包括下列内容:

- a) 消防安全制度、操作规程及管理规约的执行和落实情况;
- b) 用火、用电、用油、用气有无故障,有无违章情况;
- c) 消防安全重点部位管理情况;
- d) 安全出口、疏散通道和消防车通道是否畅通,消防车登高操作场地是否被占用;
- e) 消防设施、器材,消防安全标志和消防水源完好情况;
- f) 管道井、电缆井等井道孔洞防火封堵情况;
- g) 消防控制室值班人员值班情况和持证上岗情况,设施运行、记录情况;
- h) 灭火和应急疏散预案的制定与演练情况;
- i) 员工消防知识掌握情况;
- j) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况;
- k) 其他消防安全情况。

6.2.4 防火巡查和检查时应填写防火巡查记录表(见表 A.1)和防火检查记录表(见表 B.1),巡查和检查人员及其主管人员应在记录上签名。防火巡查和防火检查记录存档时间不少于1年。

6.2.5 业主、物业使用人装饰装修房屋期间,物业服务企业应每天对房屋装饰装修的消防安全情况进行检查,业主、物业使用人应予以配合,不应阻挠。

6.2.6 物业服务企业发现业主、物业使用人有违反消防法律法规和管理规约等妨害公共消防安全行为的,应及时进行劝阻、制止并告知整改;对情节严重或逾期不整改的,应及时向业主委员会及有关部门报告。

6.2.7 物业服务企业应根据有关部门提出的整改通知,及时整改消除火灾隐患和消防安全违法行为。

6.3 消防设施维护管理

6.3.1 物业服务企业应对住宅物业管理区域内的共用消防设施进行维护管理,业主、物业使用人应对自用房屋、场地消防设施进行维护管理。

6.3.2 住宅物业管理区域设有自动消防设施的,物业服务企业应定期进行维护保养,不具备维护保养能力时,应与具备消防设施维护保养检测从业条件的机构签订消防设施维护保养合同,明确维护保养责任,保证自动消防设施的正常运行。

6.3.3 由具备从业条件的消防技术服务机构对共用消防设施每年至少进行一次全面检测,确保完好有效。检测记录应完整准确,存档备查,存档时间应不少于5年。

6.3.4 共用消防设施保修期内的维修等费用,由物业建设单位承担。保修期满后的维修、更新和改造等费用,可以依法从专项维修资金列支。共用消防设施属人为损坏的,维修、更新等费用应由责任人承担。

6.3.5 存在重大火灾隐患等危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,需要使用专项维修资金对共用消防设施进行维修、更新和改造的,按照国家及地方专项维修资金紧急使用有关规定,简化表决流程、快速申请拨付维修资金,优先保障隐患整改并按下列要求实行闭环管理:

- a) 物业服务企业应在隐患被认定为重大火灾隐患后,立即启动编制整改方案,明确整改内容、时限、责任人和资金预算;
- b) 按程序申请维修资金,资金拨付到位后,立即组织实施整改施工;
- c) 整改完成后,应组织专项验收,核验隐患整改消除情况,验收记录应存档备查;
- d) 资金使用明细、整改方案、施工记录、验收报告、影像资料等材料,应按规定向业主公示,并长期留存不少于10年,接受业主及相关主管部门监督检查。

6.3.6 没有专项维修资金或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约定承担;没有约定或约定不明的,由各业主按其所有的产权建筑面积占建筑总面积的比例承担。

6.3.7 共用消防设施损坏的,物业服务企业应立即组织维修、更新和改造。

6.3.8 建筑消防设施的检查、检测和维护管理,应符合 GB 25201 和 GB/T 44481 的有关规定。

6.4 消防控制室管理

6.4.1 消防控制室值班管理符合下列要求:

- a) 实行每日24h专人值班制度,每班人员应不少于2人,值班人员应取得相应等级的消防设施操作员职业资格证书;
- b) 值班人员对火灾报警控制器进行检查、接班、交班时,应填写消防控制室值班记录表。值班期间每2h记录一次消防控制室内消防设备的运行情况,及时记录消防控制室内消防设备的火警或故障情况;
- c) 应确保火灾自动报警系统、自动灭火系统和其他联动控制设备处于正常工作状态,不应将应处于自动状态的设为手动状态。

6.4.2 消防控制室值班人员接到报警信号后,按下列程序进行处理:

- a) 接到火灾报警信息后,应以最快方式确认;
- b) 确认属于误报时,应查找误报原因并填写消防控制室值班记录表;
- c) 火灾确认后,应立即确认火灾报警联动控制开关处于自动状态,同时拨打“119”火警电话报警;
- d) 立即启动物业内部灭火和应急疏散预案,同时报告物业服务企业消防安全责任人,物业服务企业消防安全责任人接到报告后应立即赶赴现场。

6.4.3 消防控制室内设置的消防设备应能监控并显示建筑消防设施运行状态信息,并应具备向城市消防远程监控中心传输的功能。消防控制室与安防监控室宜合用,但不应兼作其他无关用途,合用时应满足消防设备独立运行、报警优先处置、线路与供电分隔的要求。

6.4.4 高层住宅小区的消防控制室宜设置视频在岗监测与远程值守监管系统,24 小时监测值班人员在岗在位情况,自动识别脱岗、漏岗等异常行为并发出警告,警告信息应推送至物业消防安全管理人;相关记录留存期限不少于 90 日,系统运行不应影响消防设备正常工作。

6.4.5 消防控制室的设置、资料和管理、控制和显示、信息记录、信息传输,应符合 GB 25506 的有关规定。

6.5 电动汽车及电动自行车管理

6.5.1 为电动汽车和电动自行车充电的电气线路和设备应由厂家或取得相应资质的电工安装,充电场所的设置、防火分隔和消防设施的设置等应符合国家标准、行业标准和本地区安全标准。

6.5.2 电动汽车及电动自行车充电设施的设置应符合下列要求:

- a) 集中布置,并与其他区域实施有效的防火分隔;
- b) 具备限时充电、自动断电、故障报警、过载保护、短路保护和漏电保护等功能的智能充电控制设施;
- c) 处于视频监控设施的监控范围内;
- d) 设置充电设施的场所设置明显提示标识,充电设施安装区域设置安全标志。

6.5.3 电动汽车及电动自行车充电设施的设置不应存在下列行为:

- a) 靠近可燃物;
- b) 设置在雨水容易聚集的低洼处;
- c) 设置在停车场的出入口;
- d) 妨碍消防车通行和举高消防车作业。

6.5.4 电动自行车使用、停放、充电不应存在下列行为:

- a) 停放在楼梯间、前室、疏散通道、安全出口处;
- b) 占用消防车通道和消防车登高操作场地;
- c) 靠近可燃物、火源、电热和燃气设施;
- d) 私拉乱接充电线路或长时间过度充电;
- e) 在有人员的室内场所停放、充电;
- f) 违规改装电动自行车和使用不合格的电池、充电设备;
- g) 拆卸电池入户充电。

6.5.5 物业服务企业应对其管理区域内的电动汽车和电动自行车停放、充电实施消防安全管理,加强电动汽车和电动自行车火灾的防范宣传。

6.5.6 物业服务企业宜在公共门厅、疏散通道、楼梯间、电梯厅(轿厢)等区域,安装电动自行车智能识别监控系统,对电动自行车进楼入户、违规停放实现 24 小时实时监测,触发时立即启动语音警示、声光警报,并同步推送报警信息至物业值班人员,及时劝阻、制止违规行为并留存记录。

6.6 出租房屋管理

6.6.1 住宅物业管理区域内租赁房屋的,出租人、承租人应签订消防安全责任书,或在租赁合同中明确双方的消防安全责任,并向物业服务企业进行登记或备案。

同一租赁用房居住多个不同承租人的,应确定一名共同租住人员为专(兼)职消防安全管理员,负责承租住房的日常消防安全管理。宜按每人一套的标准配备手电筒、自救呼吸器及其他逃生防护器材。

6.6.2 出租人应履行下列义务：

- a) 确保出租住房符合消防安全要求；
- b) 指导承租人安全使用电气、燃气等设施，定期进行安全检查和维护；
- c) 对承租人履行消防安全责任的情况进行监督；
- d) 督促承租人落实消防安全措施；
- e) 制止承租人影响房屋消防安全的行为，及时消除或者通知承租人消除火灾隐患。

6.6.3 承租人应履行下列义务：

- a) 严格遵守消防安全管理规定，接受出租人的消防安全管理；
- b) 不改变房屋使用功能和结构；
- c) 保持疏散通道、安全出口畅通，不挪用、损坏消防设施；
- d) 对发现的火灾隐患，自行或者通知出租人消除。

6.6.4 出租住房不应存在下列行为：

- a) 改变房屋内部结构分隔出租；
- b) 厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等用于居住；
- c) 门、窗设置影响疏散逃生和灭火救援的障碍物；
- d) 违规使用热得快、电热炉等大功率电器；
- e) 使用、储存易燃易爆危险品；
- f) 私自、违规拉接电气线路，超负荷用电；
- g) 使用不合格和破损的开关、灯具、插座等电器产品。

6.7 消防车通道管理

6.7.1 物业服务企业应加强消防车通道日常养护和管理，及时制止和劝阻违规占用、堵塞、封闭消防车通道等行为，确保消防车通道畅通。

6.7.2 物业服务企业应按照标准对消防车通道、消防车登高操作场地实行划线管理，设置警示标识牌，定期巡查维护，确保鲜明醒目。

6.7.3 消防车通道管理应遵守以下禁止性规定：

- a) 不在消防车通道标线标志内停放车辆；
- b) 不在消防车通道设置停车泊位、铁桩、石墩等障碍物；
- c) 不在消防车通道上占道经营；
- d) 不在消防车通道与楼宇之间、消防车登高操作场地设置妨碍消防车举高操作的树木、架空管线、广告牌、装饰物等障碍物；
- e) 消防车通道出入口不影响消防车通行。

6.7.4 消防车通道管理宜采取安装摄像头监控、设置违章停放电子提示屏等技防措施。

6.8 疏散通道管理

6.8.1 物业服务企业应加强安全疏散设施的管理，不应堵塞、占用疏散通道和锁闭安全出口，应保障疏散通道、安全出口畅通。

6.8.2 物业服务企业应在建筑出入口或电梯轿厢内等明显位置设置疏散示意图，标明各安全出口、避难层、疏散通道位置以及疏散路线指示等情况。

6.8.3 物业服务企业应在疏散通道、安全出口的明显位置设置疏散指示标志。

6.8.4 住宅物业管理区域内控制人员出入的闸口和设置门禁系统的安全出口门应具有在火灾时自动打开的功能，且人员不需使用钥匙等任何工具即能从内部易于打开，在门内一侧的显著位置应设置明显的标识。

6.9 消防安全宣传教育和培训

6.9.1 物业服务企业的消防安全责任人、消防安全管理人应参加消防安全培训,自动消防设施操作人员、消防设施检测维护保养人员等应取得相应等级的消防设施操作员职业资格证书,并持证上岗。

6.9.2 物业服务企业员工岗前应接受消防安全培训。物业服务企业对每名员工每年至少进行一次消防安全培训,提高检查消除火灾隐患能力、扑救初起火灾能力、组织疏散逃生能力和消防宣传教育能力,提升消防安全管理水平。

6.9.3 物业服务企业应通过多种形式开展经常性的消防安全宣传教育。住宅物业管理区域内应设有消防警示牌、消防公益广告、消防橱窗等消防知识宣传设施,并应结合火灾特点和形势,每季度至少更新一次宣传内容,每年至少组织一次业主、物业使用人参与的消防宣传活动。

6.9.4 业主、物业使用人、物业服务企业应对独居的孤寡老人、残疾人、瘫痪病人及未成年人等被监护人员进行防火教育,落实必要的防火安全保护措施。物业服务企业应对上述被监护人员登记造册,定期对监护人员组织培训。

6.9.5 物业服务企业应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、消防设施及器材使用方法的明显标志和警示标语;并应在消防车通道、消防车登高操作场地、疏散通道以及消火栓、水泵接合器、灭火器、防火门、防火卷帘等消防设施附近设置禁止占用、遮挡的明显标识标牌。

6.10 志愿消防队(微型消防站)管理

6.10.1 物业服务企业应根据需要建立志愿消防队(微型消防站)。高层住宅小区物业服务企业依托志愿消防队建立的微型消防站要求如下:

- a) 每班(组)灭火处置人员不宜少于6人;
- b) 应设站长、队员等岗位并承担防火巡查和初起火灾扑救工作;
- c) 应根据扑救初起火灾需要,配备灭火、指挥通信、个人防护等器材装备(见附录C),并合理设置消防器材装备存放点;
- d) 人员值守、器材装备存放等用房应设置在便于人员、车辆迅速出动的位置;
- e) 应建立值班备勤制度,分班编组执勤,根据需要实行24 h备勤;
- f) 接到火警信息后,应3 min内到达现场处置;
- g) 应纳入当地灭火救援联勤联调体系,协同参与扑救初起火灾、引导人员疏散逃生等工作。

6.10.2 物业服务企业应在住宅物业管理办公室、门卫值班室等场所,集中配备灭火器、消防水带、消防水枪、消火栓扳手、救生绳、自救呼吸器、逃生缓降器和消防通信器材等必要的消防装备器材,明确专人保管,确保完好有效。

7 消防演练

7.1 物业服务企业应制定住宅物业管理区域灭火和应急疏散预案,定期组织开展灭火、救生技能训练;每年组织业主、物业使用人至少进行一次以消防设施及器材使用、灭火和安全疏散为重点的消防演练活动。消防演练应按照GB/T 38315的规定组织实施。

7.2 消防演练方案可以报告辖区消防救援机构,由其给予业务指导。

7.3 高层住宅小区物业服务企业可以与消防救援机构组织联合消防演练。演练应确保安全有序,注重能力提高。

7.4 组织消防演练前,应在建筑入口等显著位置设置“正在消防演练”的标志牌,进行公告。

7.5 应急疏散演练过程中应设置引导人员,正确引导居民安全疏散。消防演练结束后应进行总结讲评。

8 火情处置和协助调查

- 8.1 火灾发生后,物业服务企业应立即拨打“119”火警电话,启动灭火和应急疏散预案,同时组织安全疏散,实施初起火灾扑救。
- 8.2 火灾扑灭后,物业服务企业、业主委员会、业主、物业使用人应保护火灾现场,协助火灾事故调查。
- 8.3 未经火灾调查机构允许,任何人不应进入火灾现场封闭区域、破坏火灾现场。
- 8.4 火灾调查结束后,物业服务企业、业主委员会应总结火灾事故教训,加强和改进消防安全管理工作。

9 消防档案

- 9.1 物业服务企业应建立消防档案。消防档案应内容翔实、全面反映住宅物业消防安全管理工作的基本情况,并附有必要的图表、图纸,根据情况变化及时更新。
- 9.2 消防档案应包括消防安全基本情况和消防安全管理情况。
- 9.3 消防安全基本情况应包括以下内容:
 - a) 住宅物业基本概况和消防安全重点部位情况;
 - b) 建设工程消防设计审核、消防验收或备案的文书、资料,总平面图、建筑平面图及有关消防设施的竣工图纸;
 - c) 消防安全责任人、消防安全管理人的基本情况及职责,消防组织机构及其人员组成、职责;
 - d) 消防安全制度,灭火和应急疏散预案;
 - e) 消防设施及器材情况;
 - f) 志愿消防队(微型消防站)人员组成、器材装备情况;
 - g) 自动消防设施操作人员、与消防安全有关的重点工种人员情况;
 - h) 消防技术服务情况。
- 9.4 消防安全管理情况应包括以下内容:
 - a) 有关消防工作的文件、法律文书、资料;
 - b) 防火巡查、防火检查、火灾隐患整改记录;
 - c) 消防控制室值班记录;
 - d) 消防设施维保检测、电气燃气检测(含防雷、防静电)记录;
 - e) 消防宣传教育培训、消防演练记录;
 - f) 火灾事故记录;
 - g) 消防奖惩记录。

附 录 A
(资料性)
防火巡查记录表

防火巡查记录表见表 A.1。

表 A.1 防火巡查记录表

巡查项目	巡查内容	巡查情况			
		正常	问题及处理		
			部位	问题描述	处理情况
疏散通道、安全出口、消防车通道	是否畅通				
消防车登高操作场地	是否被占用				
常闭式防火门	是否保持关闭状态				
防火卷帘	是否在卷帘下堆放物品				
室外消火栓	查看外观、标识和组件是否完整齐全				
水泵接合器	查看外观和标识是否完整				
安全疏散指示标志、应急照明	查看外观完整性,测试应急功能及照度				
灭火器	查看外观、数量、完好状态				
室内消火栓	查看外观、标识和组件是否完整齐全				
自动喷水灭火系统	喷头外观、报警阀组外观、试验阀门、压力显示值是否正常				
消防供水设施	消防水池、消防水箱外观、液位显示是否正常,消防水泵及控制柜工作状态是否正常				
消防安全标志、消防宣传标语和标牌	是否完好清晰				
管道井、电缆井、配电柜、电表箱、消火栓箱、灭火器箱	是否堆放杂物				
电动自行车停放、充电	是否违规停放、是否违规充电				
燃放烟花、爆竹情况	是否违规燃放烟花、爆竹				
用火、用电、用油、用气情况	是否违章用火、用电、用油、用气				

表 A.1 (续)

巡查项目	巡查内容	巡查情况			
		正常	问题及处理		
			部位	问题描述	处理情况
消防安全重点部位的人员	是否在岗在位和持证上岗				
装饰装修等施工现场	是否符合消防安全要求				
其他消防安全巡查情况					
巡查人(签名):				年	月 日
消防安全责任人或消防安全管理人(签名):				年	月 日
注 1: 根据巡查情况,情况正常的,在“正常”栏中打“√”;存在问题或故障的,在“问题及处理”栏中填写相应内容。 注 2: 本表为样表,物业服务企业可根据建筑的实际情况和巡查时间段分系统、分部位制表。					

附 录 B
(资料性)
防火检查记录表

防火检查记录表见表 B. 1。

表 B. 1 防火检查记录表

检查项目		检查内容	检查情况			
			正常	问题及处理		
				部位	问题描述	处理情况
消防安全制度、操作规程及管理规约		执行和落实消防安全制度、操作规程及管理规约情况				
用火、用电、用油、用气情况		是否存在故障,有无违章情况				
消防安全重点部位		安全管理情况是否落实到位				
疏散通道、安全出口、消防车通道		是否畅通				
消防车登高操作场地		是否被占用				
消防电梯		测试首层按钮控制电梯回首层功能,通过报警联动,检查电梯自动迫降功能				
应急照明系统		切断正常供电,测试应急灯具照度、电源切换、充电、放电功能				
灭火器		核对选型、压力和有效期,随机抽取进行灭火、喷射等性能试验				
防火分隔	防火门	试验防火门的启闭功能及密封性能				
	防火卷帘	试验防火卷帘的手动、机械应急和自动控制功能,信号反馈功能,封闭性能				
火灾自动报警系统	火灾探测器	试验报警功能				
	手动报警按钮、报警装置	试验报警功能				
	消防联动控制器	试验联动控制器及控制模块的手动、自动联动控制功能,试验电源部分主、备电源切换功能				

表 B.1 (续)

检查项目		检查内容	检查情况			
			正常	问题及处理		
				部位	问题描述	处理情况
消防供水设施	消防水池、消防水箱	核对储水量、自动进水阀进水功能				
	稳压泵及气压水罐	测试稳压泵及气压水罐稳压能力,自动启泵、停泵及联动启动主泵的压力工况				
	消防水泵及控制柜	试验手动/自动启泵功能				
消火栓系统	室内消火栓	试验屋顶消火栓出水压力、静压及水质,测试室内消火栓静压				
	室外消火栓	试验室外消火栓出水及静压				
	联动控制功能	自动方式下,分别利用远距离启泵按钮、消防联动控制盘控制按钮启动消防水泵				
自动喷水灭火系统	报警阀组	试验报警阀组试验排放阀排水功能,压力开关、水力警铃报警功能				
	末端试水装置	试验末端放水测试工作压力、水流指示器、压力开关动作信号、水质情况,楼层末端试验阀功能				
机械加压送风系统	送风口	测试手动/自动开启功能				
	送风机	测试手动/自动启动、停止功能				
	联动控制功能	通过报警联动,检查防火阀、送风自动开启和启动功能				
机械排烟系统	排烟阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁、排烟防火阀	测试排烟阀、电动排烟窗手动/自动开启功能,测试电动挡烟垂壁的释放功能,测试排烟防火阀的动作性能				
	排烟风机	测试手动/自动开启功能,排烟防火阀联动停止功能				
	联动控制功能	通过报警联动,检查排烟阀、电动排烟窗、电动挡烟垂壁的功能,检查排烟风机的性能				

表 B.1 (续)

检查项目	检查内容	检查情况			
		正常	问题及处理		
			部位	问题描述	处理情况
管道井、电缆井等井道	防火封堵情况				
消防控制室值班人员值班情况和持证上岗情况,设施运行、记录情况	是否在岗在位和持证上岗,设施运行是否正常,记录是否规范				
灭火和应急疏散预案的制定与演练情况	是否制定灭火和应急疏散预案和开展演练				
员工掌握消防知识情况	是否熟练掌握消防知识				
防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况	是否落实防火巡查和火灾隐患整改及防范措施				
其他消防安全检查情况					
检查人(签名):				年	月 日
消防安全责任人或消防安全管理人(签名):				年	月 日
注 1: 根据检查情况,情况正常的,在“正常”栏中打“√”;存在问题或故障的,在“问题及处理”栏中填写相应内容。 注 2: 本表为样表,物业服务企业可根据建筑的实际情况和检查时间段分系统、分部位制表。					

附录 C

(资料性)

微型消防站装备配备参考表

微型消防站装备配备参考表见表 C.1。

表 C.1 微型消防站装备配备参考表

序号	类别	器材名称	单位	数量
1	个人防护装备	消防头盔	顶	6
2		消防员灭火防护服	套	6
3		消防手套	双	6
4		消防安全腰带	根	6
5		消防员灭火防护靴	双	6
6	灭火及抢险救援器材	消防水枪	把	6
7		消防水带	盘	10
8		消火栓扳手	把	2
9		灭火毯	条	2
10		手提式干粉灭火器(4 kg、ABC 型)	具	10
11		强光照明灯	个	6
12	通信器材	外线固定电话	台	1
13		对讲机	台	6

参 考 文 献

- [1] GB 50016 建筑设计防火规范
- [2] GB 50096 住宅设计规范
- [3] 中华人民共和国消防法
- [4] 中华人民共和国民法典
- [5] 物业管理条例(国务院令 第 698 号)
- [6] 机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定(公安部令 第 61 号)
- [7] 消防监督检查规定(公安部令 第 120 号)
- [8] 住房和城乡建设部办公厅 财政部办公厅关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知(建办房〔2015〕52 号)

