



中华人民共和国公共安全行业标准

GA 1283—2015

住宅物业消防安全管理

Fire safety management of residential property

2015-12-22 发布

2016-03-22 实施

中华人民共和国公安部 发布



目 次

前言	I
引言	II
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	2
6 日常消防安全管理	3
6.1 通则	3
6.2 防火检查和火灾隐患整改	4
6.3 消防设施维护管理	5
6.4 消防安全宣传教育和培训	5
7 火情处置和协助调查	6
8 消防档案	6
参考文献	7

前 言

本标准的第4章(4.7除外)~第7章为强制性的,其余为推荐性的。

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准由公安部消防局提出。

本标准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。

本标准负责起草单位:四川省公安消防总队、公安部消防局。

本标准参与起草单位:江苏省公安消防总队、内蒙古自治区公安消防总队、四川省住房和城乡建设厅。

本标准主要起草人:黄勇、韩子忠、杨庆、刘激扬、李彦军、孟祥敏、叶年忠、李忠、王瑛、夏锐、刘卓尔、陈刚。

引 言

住宅火灾严重威胁人民生命财产安全,易导致重大的人员伤亡和经济损失,影响社会和谐稳定。为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》《物业管理条例》等相关法律法规,制定本标准。

本标准是在充分调查研究,总结实践经验,参考和吸收国内外有关资料,并广泛征求多方意见的基础上制定的。

住宅物业消防安全管理

1 范围

本标准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、日常消防安全管理、火情处置和协助调查,以及消防档案等。

本标准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管理单位可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是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

GA 503 建筑消防设施检测技术规程

GA 654 人员密集场所消防安全管理

3 术语和定义

GB/T 5907、GB 25201、GA 503、GA 654 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**

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。

3.2

业主 **owner**

住宅物业的所有权人,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,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 congress**

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,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**

业主行使共同管理权的一种特殊形式,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。

3.6

物业服务企业 **property service enterprise**

依法成立,具备专门资质并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**

住宅物业内建设费用已分摊进入住房价格的消防设施。

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和更新、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 居(村)民委员会应指导、推动本辖区内住宅物业的消防安全工作,组织制定防火公约,实行消防安全区域联防、多户联防制度,定期开展群众性的消防活动。

居(村)民委员会对住宅物业共用部位每半年至少组织开展一次防火检查,火灾多发季节、重大节假日期间应加强防火检查。

4.3 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。

4.4 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。

4.5 住宅物业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。承租人应在其使用范围内履行消防安全职责,出租人应对承租人履行消防安全职责的情况进行监督。

4.6 前期物业服务合同、物业服务合同、临时管理规约、管理规约、房屋租赁合同约定或明确消防安全内容不得违反消防法律法规和本标准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。

4.7 鼓励、引导住户配备灭火器、灭火毯、应急照明、自救呼吸器、家用火灾探测器和家用火灾安全系统等。

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) 按规定承担消防设施的维修、更新、添置的相关费用;
- d) 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。

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,监督临时管理规约、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) 配合居(村)民委员会依法履行消防安全自治管理职责,支持居(村)民委员会开展消防工作,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,成立志愿消防队伍,制定并落实管理区域的消防安全制度和操作规程;
- b) 配合公安派出所、居(村)民委员会开展消防工作,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、消防车道畅通,保障消防车作业场地不被占用;
- 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) 制定灭火和应急疏散预案,定期开展演练;
- g) 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。

6 日常消防安全管理

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,物业服务企业应将相关资料和消防档案移交给业主委员会。

6.1.2 物业服务企业应在住宅物业管理办公室、门卫、治安岗亭等场所,集中配备灭火器、消防水带、消防水枪、消火栓扳手、救生绳、消防应急照明和消防通讯器材等必要的消防器材装备,明确专人保管,确保完好有效。

6.1.3 业主、物业使用人应按照国家规划主管部门批准或房地产权证书载明的用途使用物业,不应违法改变使用性质。封闭的住宅物业管理区域内的住宅、架空层、设备层、车库等,不应改变使用性质。

6.1.4 物业服务企业、业主、物业使用人禁止下列违反消防法律法规的行为:

- a) 搭建违章建(构)筑,影响消防安全;
- b) 损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或擅自拆除、停用消防设施、器材;
- c) 占用防火间距;
- d) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和有其他妨碍安全疏散行为;
- e) 占用、堵塞、封闭消防车道,妨碍消防车通行;
- f) 占用消防车作业场地,设置妨碍举高消防车作业和消防车通行的绿化或障碍物;
- g) 疏散通道、安全出口使用明火。

6.1.5 住宅物业区域内消防车道、疏散通道、消防设施等发生改变时,物业服务企业应及时更换标识、标志,在物业管理区域内显著位置公告改变情况,并依法办理相关手续。

6.1.6 业主、物业使用人应在指定区域停放汽车、助动车、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、消防车通行及举高消防车作业。

为电动自行车充电的电气线路和设备应由取得相应资格的电工安装,充电时宜在室外进行,周围不应有可燃物。有条件的,可设置固定集中的电动自行车充电点或设置带安全保护装置的充电设施。

6.1.7 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、物业使用人应按照公安机关的规定,在规定区域、路段和规定时间内安全燃放烟花爆竹。

物业服务企业应设置明显的禁止燃放烟花爆竹标志,禁止在采用外保温材料的建筑 60 m 范围内燃放烟花爆竹。

6.1.8 住宅物业设置集体宿舍、合租居住用房或集体活动场所使用的,应依法办理相关手续,其场地、设施应符合消防安全要求。

6.1.9 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,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。

6.1.10 住宅物业进行外立面装修、装饰、节能改造时,施工现场应符合消防安全要求,建筑材料的防火性能应符合国家标准和行业标准。禁止采用易燃材料。

6.2 防火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、消防车道是否畅通,消防车作业场地是否被占用,安全疏散指示标志、应急照明是否完好;
- 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、完整有效,消防安全标志是否完好清晰;
- d) 用火、用电、用油、用气有无故障,有无违章情况;
- e) 消防安全重点部位的人员在岗情况;
- f) 装饰装修等施工现场消防安全情况;
- g) 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、操作规程及临时管理规约、管理规约的执行和落实情况;
- b) 物业使用性质有无违法改变情况;
- c) 用火、用电、用油、用气有无故障,有无违章情况;
- d) 消防安全重点部位管理情况;
- e) 安全出口、疏散通道和消防车道是否畅通;
- f) 消防设施、器材和消防水源是否完好;
- g) 消防控制室值班人员值班情况和持证上岗情况;
- 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巡查和检查记录,巡查和检查人员及其主管人员应在记录上签名。

6.2.5 业主、物业使用人装饰装修房屋期间,物业服务企业应对房屋装修、装饰的消防安全情况进行

检查。

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临时管理规约、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、居(村)民委员会或公安派出所报告。业主委员会、居(村)民委员会可视情在物业管理区域内显著位置公告,或由公安派出所、公安机关消防机构依法予以处罚。

6.2.7 物业服务企业应根据公安机关消防机构、公安派出所、居(村)民委员会提出的火灾隐患整改通知,及时整改消除火灾隐患。

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,物业服务企业应与具有消防设施维护保养检测资质的机构签订自动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 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。

6.3.4 消防控制室应实行每日 24 h 专人值班制度,每个消防控制室每班不应少于 2 人。

6.3.5 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,纳入共用设施设备专项维修资金开支范围。

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。

共用消防设施属人为损坏的,费用应由责任人承担。

6.3.6 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,并向业主委员会、居(村)民委员会和城乡房产管理部门报告。属于市政消防设施的,应及时向供水部门报告。

共用消防设施的维修、更新、改造期间,应采取确保消防安全的有效措施,并应在物业管理区域内的显著位置告知。

6.3.7 建筑消防设施的检查、检测和维护管理,应符合 GB 25201 和 GA 503 的有关规定。

6.4 消防安全宣传教育和培训

6.4.1 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、消防设施检测维护人员、消防控制室值班人员等应按照国家有关规定取得消防行业特有工种职业资格,并持证上岗。

6.4.2 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。

6.4.3 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,并结合火灾特点和形势,每季度至少更新一次宣传内容。

6.4.4 物业服务企业应制定住宅物业管理区域灭火及应急疏散预案,组建住宅物业志愿消防队,每月应至少开展一次灭火、救生技能训练,每年应组织业主、物业使用人至少进行一次以消防设施、器材使用、灭火和安全疏散为重点的消防宣传和演练活动。

6.4.5 业主、物业使用人应对孤寡老人、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,定期组织培训。

6.4.6 物业服务企业应在住宅区的出入口、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、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语;并应在消防车道、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。

7 火情处置和协助调查

7.1 火灾发生后,物业服务企业应立即启动灭火和应急疏散预案,立即拨打 119 火警电话,组织安全疏散,实施初起火灾扑救。

7.2 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。

7.3 未经火灾调查机构允许,任何人不得擅自进入火灾现场保护范围内,不得破坏火灾现场。

7.4 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。

8 消防档案

8.1 物业服务企业应建立消防档案。消防档案应内容详实,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。

8.2 消防档案应包括消防安全基本情况和消防安全管理情况。

8.3 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,有关消防设施的竣工图纸;
- c) 消防安全责任人、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) 消防器材设施情况;
- f) 志愿消防队及其人员组成、器材装备情况;
- g) 自动消防设施值班操作人员、与消防安全有关的重点工种人员情况。

8.4 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) 防火检查、巡查、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。

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] GB 50368 住宅建筑规范.
 - [4] 中华人民共和国消防法.
 - [5] 中华人民共和国物权法.
 - [6] 物业管理条例,中华人民共和国国务院令 第 504 号.
 - [7] 机关、团体、企业、事业单位消防管理规定,公安部令 第 61 号.
 - [8] 消防监督检查规定,公安部令 第 119 号.
-

中华人民共和国公共安全
行 业 标 准
住宅物业消防安全管理
GA 1283—2015

*

中国标准出版社出版发行
北京市朝阳区和平里西街甲2号(100029)
北京市西城区三里河北街16号(100045)

网址 www.spc.net.cn

总编室:(010)68533533 发行中心:(010)51780238

读者服务部:(010)68523946

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷
各地新华书店经销

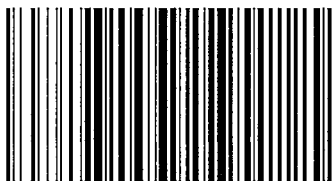
*

开本 880×1230 1/16 印张 0.75 字数 16 千字
2016年4月第一版 2016年4月第一次印刷

*

书号: 155066·2-29968 定价 16.00 元

如有印装差错 由本社发行中心调换
版权专有 侵权必究
举报电话:(010)68510107



GA 1283-2015