



# 立法破解消防治理难题 提升居民住宅区消防管理水平

——就《滨州市居民住宅区消防安全管理办法》出台  
访市司法局党组书记、局长刘振勇

记者：《滨州市居民住宅区消防安全管理办法》（以下简称《办法》）已经滨州市人民政府第20号政府令公布，请介绍一下该《办法》出台的必要性有哪些？

刘振勇：随着城市化进程的加快，居民住宅区已成为消防安全管理的薄弱环节、火灾高发的主要场所。从全国来看，居民住宅区火灾数量仍呈现上升趋势。国务院安委会和有关部门先后部署开展了一系列消防安全专项治理行动，居民住宅区的消防安全环境有所改善，但火灾数量上升的趋势仍未得到有效遏制。从我市来看，居民住宅区依然存在很多问题，如消防车道的占用而影响消防车通行和救援；电动自行车管理混乱，集中充电难度大，分散充电火灾隐患大；消防设施故障较多，维修不及时；消防控制室值班制度落实难等。为进一步加强居民住宅区消防安全管理，维护人民群众生命财产安全，亟需出台办法。

记者：请介绍一下该《办法》出台过程？

刘振勇：2024年年初《办法》被列入市政府立法工作计划，市消防救援支队起草了《办法（草案送审稿）》，6月报市司法局审查。7月，市司法局与市消防救援支队组成立法调研组，赴扬州、濮阳等地学习有关立法经验做法；深入滨城、邹平等地开展调研，听取有关部门（单位）、物业服务企业代表的

意见建议；通过网站、报纸等面向公众公开征集意见，并书面征求市直有关部门、县（市、区）人民政府、基层立法联系点意见建议；与市直有关部门、立法咨询专家多次召开立法座谈会就有关条文进行研究论证，并充分征求省司法厅相关处室、省消防救援总队意见，形成《办法（草案征求意见稿）》。10月，与19个市直部门、单位会签，形成《办法（草案）》。11月，通过公平竞争审查。经我局审查，《办法（草案）》符合上位法的规定，符合立法技术要求，体现了相关立法原则，主要制度及措施必要、可行、合法。2024年12月20日，《办法》已经市政府第61次常务会议审议通过，12月31日，经市政府令第20号公布，将于2025年3月1日起施行。

记者：该《办法》的起草依据和主要内容有哪些？

刘振勇：制定依据主要是《中华人民共和国消防法》《山东省消防条例》等法律法规，《办法》共二十条。

第1-5条：主要规定立法目的和依据、适用范围、政府职责、部门职责和投诉举报。明确市、县两级人民政府职责，规定乡镇人民政府、街道办事处负责本辖区内居民住宅区消防安全管理工作。列明应急管理、消防救援机构、公安、住房城乡建设等部门职责。

第6-9条：主要规定消防设施和器材配置、电动自行车停放和充电场所建设、业主和物业服务人义务、共用部位消防安全委托管理。明确业主、物业服务人是消防安全责任人。居民住宅区委托物业服务人管理的，物业服务合同应当对消防安全管理事项进行约定。鼓励采用信息化、智能化技术提高居民住宅区消防安全管理水平。

第10-14条：主要规定业主大会和业主委员会责任、物业服务人消防安全责任、物业承接、相关企业义务和居民住宅区内的禁止行为及相关法律责任。禁止使用电梯运载电动自行车或者电动自行车电池，禁止擅自改变住宅用途，用于餐饮、歌舞娱乐、校外托管或者生产、加工、储存等经营活动。

第15-17条：规定消防设施、器材的维修费用承担、重大火灾隐患整改和执法协作。共用消防设施、器材严重失修存在重大火灾隐患的，经消防救援机构责令改正后，相关维修主体逾期不维修的，由所在地县（市、区）人民政府组织有关部门采取措施整改，所需费用按办法第十五条规定执行。

第18-20条：规定通用条款、追责情形。相关处罚上位法已很完善，本办法并未新增处罚，明确了国家机关及其工作人员的追责情形。

# 加强居民住宅区消防安全管理 为住宅区消防安全拧上“安全阀”

——就《滨州市居民住宅区消防安全管理办法》出台  
访市消防救援支队支队长孔向东

记者：《滨州市居民住宅区消防安全管理办法》（以下简称《办法》）已经颁布，并将于2025年3月1日正式实施，请问市消防救援支队如何发挥部门职能推动《办法》贯彻实施？

孔向东：《办法》颁布出台是提升我市住宅区消防安全管理水平的重大举措，也是回应人民群众新期待、保驾护航全市经济发展的具体实际行动。消防救援机构作为住宅区消防安全的综合监管部门，在贯彻实施《办法》的工作中，我们将认真学习并坚决履行《办法》赋予消防救援机构的职责任务，充分发挥消防救援机构职能，依法依规推进我市住宅区消防安全管理水平再上新台阶。为此，全市消防救援机构将围绕《办法》的贯彻实施，努力做好以下三个方面工作。

一是加大宣传力度，营造良好氛围。充分利用传统媒体和新媒体等宣传途径积极开展宣传活动，努力做到家喻户晓、人人皆知，促进住宅区消防安全管理法治化、规范化、标准化。另外，要把《办法》贯彻落实作为消防年度普法的重要内容之一，在全市全社会形成良好社会环境和舆论氛围。

二是加强人员培训，提升治理能力。加强乡镇街道、业主大会、业主委员会、物业服务人等消防安全管理方的培训，让住宅区管理各方明确自身职责，不断提升住宅区管理方的管理水平和水平。开展物业服务企业消防安全责任人、管

理人《办法》培训，充分发挥物业服务企业在住宅区消防安全治理中的职能，在小区日常管理中做好《办法》的宣传推广。

三是细化职责，狠抓落实。切实履行法律法规和《办法》赋予消防救援机构的职责，与应急、公安、住建等部门共同落实好住宅区消防安全管理的监督执法、指导帮扶等相关工作，严格履行《办法》规定，自觉维护法规权威，认真做好本部门工作，同时与各相关部门团结协作、密切配合、相互支持，共同筑牢住宅区消防安全“防火墙”。

记者：《办法》出台后将有哪些方面提升我市住宅区消防管理水平？

孔向东：一是梳理明晰了各级人民政府、村（居）民委员会以及应急管理部门、消防救援机构、公安部门、住房城乡建设部门等单位在居民住宅区领域的消防安全监管职责。同时，要求各监管单位建立住宅区消防信息共享机制，加强执法协作，督促消防安全责任落实和火灾隐患整改。

二是明确居民住宅区的业主、物业服务人等消防安全主体责任，以及单位和个人的禁止行为。其中，特别明确了没有成立业主大会、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业主大会或业主委员会职责，没有物业服务人且未成立业主大会、业主委员会的，由乡镇人民政府、街道办事处组织村民委员会、居民委员会做好居民住宅区消防安全有关工

作。使住宅区消防管理责任更加压实，有效预防出现管理盲区。

三是就当前居民住宅区存在的消防安全管理混乱、消防设施损坏且维修难等突出问题，细化了相关各方的检查巡查、消防设施器材维护保养、维修资金承担等内容。其中，特别明确了物业服务合同要对消防安全管理事项进行约定并不得违反法律、法规、规章有关消防安全义务的规定，同时对住宅区消防设施器材在保修期内、保修期满、没有专项维修资金或专项维修资金不足、没有约定或约定不明确、以及在严重故障情况下维修资金承担问题进行明确，确保消防设施器材在第一时间得到修复更换。

记者：电动自行车火灾近几年高发多发，《办法》在住宅区电动自行车治理方面都有哪些举措？

孔向东：《办法》结合全市电动自行车全链条安全隐患专项治理行动，明确新建、改建、扩建住宅区应当按照有关规定规划建设电动自行车集中停放和充电场所，支持既有住宅区建设或改造电动自行车集中停放或充电场所，明确电动自行车停放和充电场所建设的要求，确保电动车有地停、能充电。同时，鼓励物业服务人采取必要技防措施，阻止业主、物业服务人使用电梯运载电动自行车，禁止任何单位和个人在住宅公共门厅、疏散通道、楼梯间等楼宇公共区域为电动自行车充电，明确相应法律责任，做到疏堵结合，有效预防电动自行车火灾发生。

## 滨州市居民住宅区消防安全管理办法

**第一条** 为了规范和加强居民住宅区消防安全管理，预防火灾和减少火灾危害，保护人身、财产安全，根据《中华人民共和国消防法》《山东省消防条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内与居民住宅区有关的消防安全责任落实、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。

本办法所称居民住宅区，是指用于居住的房屋（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，包括城镇居民住宅区、农村居民集中居住区等。

**第三条** 市、县（市、区）人民政府应当加强对本行政区域内居民住宅区消防安全工作的领导，将居民住宅区消防安全内容纳入消防规划，建立健全居民住宅区消防工作协调保障机制，落实消防安全责任制，督促本级人民政府有关部门和下级人民政府履行居民住宅区消防安全管理职责。

乡镇人民政府、街道办事处负责本辖区居民住宅区消防工作，落实居民住宅区消防安全管理措施，指导、支持和帮助村民委员会、居民委员会开展群众性消防工作。

村民委员会、居民委员会应当确定消防安全管理人，制定防火安全公约，开展消防宣传教育和防火安全检查，建立志愿消防队，根据需要为其配备消防器材、装备，配合乡镇人民政府、街道办事处做好居民住宅区消防安全工作。

**第四条** 应急管理部门对本行政区域内的居民住宅区消防工作实施监督管理，并由本级人民政府消防救援机构负责实施。

消防救援机构负责依法开展居民住宅区消防监督检查、消防救助、火灾扑救、火灾事故调查处理、消防宣传教育，指导乡镇人民政府、街道办事处等单位履行消防安全职责。

公安派出所按照有关规定实施日常消防监督检查，开展消防宣传教育，保护火灾现场，协助调查火灾原因。

住房城乡建设部门依据职责

承担建设工程消防验收、备案和抽查工作，指导、督促物业服务人依法履行消防安全职责，指导业主依照有关规定使用专项维修资金对共用消防设施、器材进行维修、更新和改造，会同有关部门推动既有居民住宅区电动自行车集中停放和充电场所建设。

发展改革、自然资源规划、城乡水务、行政审批服务、市场监管、城市管理等部门按照职责做好居民住宅区消防安全相关工作。

**第五条** 任何单位和个人发现居民住宅区内有违反消防法律、法规、规章的行为，有权投诉、举报或者劝阻。收到投诉、举报后，有关部门应当及时依法处理，对不属于本部门职责的，应当移交有权处理的部门并告知投诉人、举报人。

**第六条** 新建、改建、扩建居民住宅区应当按照消防安全管理规定配置消防设施、器材。

既有居民住宅区未按照规定配置消防设施、器材的，由县（市、区）人民政府组织有关部门、乡镇人民政府、街道办事处进行改造。

鼓励采用信息化、智能化技术提高居民住宅区消防安全管理水平。

**第七条** 新建、改建、扩建住宅区应当按照有关规定规划建设电动自行车集中停放和充电场所。支持既有住宅区按照有关规定建设或者改造电动自行车集中停放和充电场所。

电动自行车集中停放和充电场所应当在室外建设，与其他建筑、疏散通道、安全出口保持安全距离，并配备必要的消防设施、器材。

电动自行车集中停放和充电场所充电设备线路应当设置专用的配电箱，且符合安全用电要求；充电装置应当具备定时充电、自动断电、过载保护、短路保护和漏电保护等功能。

鼓励物业服务人等采取必要的技防措施，阻止业主、物业服务人使用电梯运载电动自行车。

**第八条** 业主、物业服务人是消防安全责任人，应当履行下列消防安全义务：（一）按照设计用途、建筑物使用性质及房屋权属证明

### 滨州市人民政府令

#### 第20号

《滨州市居民住宅区消防安全管理办法》已经2024年12月20日市政府第61次常务会议研究通过，现予发布，自2025年3月1日起施行。

市长 李春田  
2024年12月31日

记载的房屋用途合理使用房屋；（二）遵守消防法律、法规、规章和管理规约，执行业主大会和业主委员会依法作出的关于居民住宅区消防安全事项的决定；（三）对自用房屋、自用设备的消防安全负责，加强日常管护，及时排查消除火灾隐患；（四）遵守住宅装饰、装修消防安全有关规定；（五）配合有关部门和村民委员会、居民委员会、物业服务人等做好消防安全工作；（六）法律、法规、规章规定的其他消防安全义务。

**第九条** 居民住宅区委托物业服务人管理的，物业服务合同应当对消防安全管理事项进行约定。物业服务合同约定消防安全管理事项，不得违反法律、法规、规章有关消防安全义务的规定。

不具备自主维护保养检测能力的物业服务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。

**第十条** 业主大会或者业主委员会应当履行下列消防安全职责：（一）督促业主、物业服务人遵守消防法律、法规、规章和管理规约；（二）监督物业服务人落实物业服务合同约定的消防安全服务内容；（三）配合有关部门和村民委员会、居民委员会、物业服务人做好居民住宅区消防安全工作；（四）依法使用住宅专项维修资金，维修、更新共用消防设施、器材；（五）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

没有成立业主大会、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责任。

**第十一条** 物业服务人应当在物业服务区域内履行下列消防安全职责：（一）制定并落实消防安全制度，确定消防安全责任人，在居民住宅区显著位置公示其姓名、联系方式和消防安全管理职责，组织员工参加消防安全培训，定期组织业主、物业服务人开展灭火和应急疏散演练；（二）在消防车通道、消防登高操作场地、疏散通道以及防火门、灭火器、水泵接合器、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；（三）定期开展共用部位防火巡查、检查，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，及时发现和消除火灾隐患；（四）定期对共用消防设施、器材及消防安全标志进行维护管理，确保完好有效。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）督促业主、物业服务人遵守消防安全管理规定，对违反消防安全管理规定的行为采取合理措施劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时向业主委员会或者消防救援机构、公安派出所等部门报告，并协助处理；（六）发生火灾立即报警，积极配合做好火灾救助、火灾调查等工作；（七）根据居民住宅区的特点及消防安全需求，采取相应的消防安全管理与服务措施。（八）法律、法规、规章规定或者物业服务合同约定的其他消防安全责任。

没有物业服务人且未成立业主大会、业主委员会的，由乡镇人民政府、街道办事处组织村民委员

会、居民委员会做好居民住宅区消防安全有关工作。

**第十二条** 物业服务人应当建立包括消防安全基本情况和消防安全管理情况的消防档案，物业服务合同终止时，原物业服务人应当将消防档案移交业主委员会。

物业服务人承接物业时，应当对共用消防设施、器材和场地进行查验，对消防档案等相关资料进行核对接收。

**第十三条** 供水企业应当按照规定建设和维护公共消防供水设施，配合相关专业机构开展消防设施维修、保养和检测工作。

供气企业应当指导用户安全用气，定期对居民住宅区的燃气管道等设备进行安全检查，配合有关部门开展消防安全检查。

供电、供电、供气、供热、通信等专业运营单位在居民住宅区的管道井等区域内进行线路敷设、设备安装和维修时，不得破坏居民住宅区原有的消防安全条件。

**第十四条** 禁止任何单位和个人在居民住宅区区域内实施下列行为：（一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（二）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（三）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（四）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（五）在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口、前室等区域停放电动自行车或者为电动自行车充电的；（六）使用电梯运载电动自行车或者电动自行车电池的；（七）违法生产、储存、经营易燃易爆危险物品的；（八）擅自改变住宅用途，用于餐饮、歌舞娱乐、校外托管或者生产、加工、储存等经营活动的；（九）法律、法规、规章规定的其他违反消防安全管理规定的行为。

有前款第一项、第二项、第三项、第四项行为之一的，由消防救援机构责令改正，对单位应当处五千元以上五万元以下罚款，对个人应当处警告或者五百元以下罚款。

有本条第一款第二项、第三项、第四项行为，经责令改正拒不改正的，强制执行，所需费用由违法行为人承担。

**第十五条** 保修期内居民住宅区消防设施、器材的维修、更新和改造费用，由建设单位承担；保修期满后共用消防设施、器材的维修、更新和改造费用，纳入住宅专项维修资金使用范围；没有专项维修资金或者专项维修资金不足的，消防设施、器材的维修、更新和改造费用由业主按照约定承担，没有约定或者约定不明确的，按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

符合住宅专项维修资金使用条件，共用消防设施、器材存在严重故障需要立即维修、更新和改造的，按照国家和省、市有关住宅专项维修资金应急使用规定执行。

**第十六条** 共用消防设施、器材严重失修存在重大火灾隐患的，经消防救援机构责令改正后，建设单位或者业主、业主大会、业主委员会逾期不进行维修、更新和改造的，由所在地县（市、区）人民政府组织消防救援机构、维修资金代管等部门和乡镇人民政府、街道办事处采取措施，予以整改，所需费用按照本办法第十五条规定执行。

**第十七条** 消防救援机构、应急管理、公安、住房城乡建设、城市管理等部门应当建立居民住宅区消防信息共享机制。对在监督检查中发现的违法行为，有关部门应当按照各自职责依法处理；对不属于本部门职责的，应当及时通知或者移送相关部门处理。

**第十八条** 违反本办法规定的行为，法律、法规、规章已规定法律责任的，从其规定。

**第十九条** 国家机关及其工作人员在居民住宅区消防安全管理工作中，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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自2025年3月1日起施行。