

临沂市住房和城乡建设局 临沂市消防救援支队

关于印发《临沂市住宅物业消防安全 标准化管理指南》的通知

兰山区、河东区住建局，罗庄区、各县住房保障中心，临沂高新技术产业区建设局，临港园区规划建设中心，各县区消防救援大队：

为深入贯彻省、市安委会关于消防安全专项整治三年行动的有关要求，扎实推进住宅物业小区消防安全综合整治，现制定了《临沂市住宅物业消防安全标准化管理指南》，印发给你们，请结合实际，指导辖区物业企业抓好贯彻落实。

临沂市住房和城乡建设局



临沂市消防救援支队

2020年10月20日



临沂市住宅物业消防安全标准化管理指南

第一章 总 则

第一条 为了加强本市住宅物业消防安全管理,预防火灾和减少火灾危害,保护人身、财产安全,维护公共安全,依据《中华人民共和国消防法》《物业管理条例》《山东省消防条例》《山东省物业管理条例》等有关法律、法规,制定本指南。

第二条 本指南适用于临沂市行政区域内与住宅物业有关的消防安全责任、消防设施器材和标志的设置维护、日常消防安全管理等。农村统一规划建设的小区可参照执行。

第三条 市、县(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,建立工作协调机制,将消防事业经费纳入本级财政预算,落实住宅物业消防安全管理职责。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网格化管理,指导村民委员会、居民委员会等单位开展群众性消防工作,依法建立健全消防安全组织,落实住宅物业消防安全管理措施。

第四条 市物业主管部门负责对县区住宅物业消防的监管、指导和定期考核,县(区)级物业主管部门应根据“管行业必须管安全”的要求,指导、监督物业服务企业履行住宅物业消防安全责任,提供消防安全防范服务。公安机关对辖区村民委员会、居民委员会履行消防安全责任、住宅物业消防安全管理情况进行检查,依法受

理群众举报投诉的消防安全违法行为。

第五条 应当加强住宅物业消防安全法律、法规的宣传，物业服务企业应当在住宅物业管理区域内设置消防安全宣传设施，开展消防安全宣传教育。

第六条 对严重违反住宅物业消防安全管理规定的单位和个人，应将其严重违法信息提供至公共信用信息服务平台，向社会公开曝光。

第七条 鼓励物业服务企业、业主和物业使用人、多产权建筑产权人或使用人投保火灾公众责任保险或者家庭财产险。鼓励保险机构承保火灾公众责任保险。

第八条 住宅物业消防安全管理情况纳入文明社区考核和评价标准，存在重大火灾隐患或发生亡人、社会影响较大的火灾事故的，不得参加文明社区评选。

第二章 一般要求

第九条 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。

第十条 街道、居（村）民委员会、社区应指导、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。

第十一条 供水、供电、供气、供热、通信等单位应当按照国家有关规定，对物业管理区域内相关管线和设施设备定期进行维修、养护，消除隐患，并指导物业服务企业做好相关处置工作。供水、供电、供气、供热、通信等单位对消防用水、电气线路、燃气管路、通信线路等进行维修、改造时，应向物业服务企业备案，明确施工过程中消防安全责任，管线穿越建筑楼板、隔墙的，维修、改造结束后应及时封堵，并组织物业服务企业参与检查。

第十二条 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的责任和防范服务的内容。

第十三条 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）管理规约对业主和物业使用人依法具有约束力。

第十四条 （前期）物业服务合同、（临时）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标准规定的消防安全职责和义务。消防安全内容约定不明确的，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。

第十五条 物业服务企业应当及时将住宅物业区域内消防设

施的维修、更新和改造、日常巡查检查发现的火灾隐患及整改、违反消防法律法规或（临时）管理规约等妨害公共消防安全行为的情况在物业管理区域内的显著位置进行公告。

第十六条 鼓励在楼栋内推行“楼长”制，负责本楼栋的消防安全管理，定期组织开展楼栋防火检查巡查和消防宣传教育培训，组织住户开展应急疏散演练。

第十七条 鼓励、引导住户配备灭火器、灭火毯、轻便消防水龙、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。鼓励、支持在木结构居民住宅楼的共用部位，安装简易自动喷水灭火系统。

第十八条 鼓励采用互联网、物联网等信息化、智能化技术提升住宅物业消防安全防范服务质量和水平。

第三章 消防安全责任

第十九条 业主、物业使用人应履行下列职责：

（一）遵守消防法律法规，遵守（临时）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；

（二）配合物业服务企业做好住宅物业的消防安全工作；

（三）按规定承担消防设施的维修、更新、添置的相关费用；

（四）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。

第二十条 业主大会、业主委员会应履行下列职责：

（一）组织、督促业主、物业使用人遵守消防法律法规，监督（临时）管理规约的消防安全事项的实施；

（二）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；

（三）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；

（四）监督物业服务企业落实消防安全防范服务工作；

（五）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。

第二十一条 物业服务企业应履行下列职责：

（一）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，建立微型消防站或志愿消防队，制定并落实管理区域的消防安全制度和操作规程；

（二）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；

（三）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；

(四) 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，保障消防车作业场地不被占用；

(五) 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；

(六) 制定灭火和应急疏散预案，定期开展演练；

(七) 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。

住宅物业由业主自行管理的，负责自行管理的执行机构应履行前款消防安全责任。

第二十二条 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。

第四章 消防安全管理

第二十三条 通则

(一) 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。

(二) 业主、物业使用人、物业服务企业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、设备层避难层(间)、车库等,不应改变使用性质。

(三)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:

- 1、搭建违章建(构)筑,影响消防安全;
- 2、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;
- 3、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;
- 4、埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距;
- 5、占用、堵塞、封闭消防车通道,妨碍消防车通行;
- 6、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;
- 7、在疏散通道、安全出口处使用明火。

(四)住宅物业区域内消防车通道、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,并依法办理相关手续。

(五)业主、物业使用人应在指定区域停放汽车(含电动汽车)、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。

(六)生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不应设置在住

住宅物业管理区域内。物业服务企业、业主、物业使用人在住宅物业管理区域内禁止燃放烟花爆竹。

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 60m 范围内燃放烟花爆竹。

（七）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。

（八）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，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。

（九）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。

第二十四条 防火巡查、检查和火灾隐患整改

（一）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。

（二）防火巡查应包括下列内容：

1、安全出口、疏散通道、消防车通道是否畅通，消防车作业场地是否被占用；

2、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；

3、消防设施、器材是否完整有效，消防安全标识、消防宣传标语和标牌是否完好清晰；

4、管道井、电缆井内，配电柜、电表箱处是否堆放杂物；

5、电动自行车停放、充电等是否符合消防安全要求；

6、是否存在违规燃放烟花爆竹等情况；

7、是否存在其他违章用火、用电、用油、用气情况；

8、消防控制室等消防安全重点部位的人员是否在岗在位；

9、装饰装修等施工现场是否符合消防安全要求；

10、其他消防安全情况。

（三）防火检查应包括下列内容：

1、消防安全制度、操作规程及（临时）管理规约的执行和落实情况；

2、用火、用电、用油、用气有无故障，有无违章情况；

3、消防安全重点部位管理情况；

4、安全出口、疏散通道和消防车通道是否畅通，消防车作业场地、消防水源情况；

5、消防设施、器材配置及有效情况，消防安全标志的设置及完好情况；

6、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；

- 7、灭火和应急疏散预案的制定与演练情况；
- 8、员工消防知识掌握情况；
- 9、防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况；
- 10、其他消防安全。

（四）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。

（五）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。

（六）物业服务企业应根据消防救援机构、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。

第二十五条 消防设施维护管理

（一）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。

（二）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，对自动消防设施定期进行维修、保养和检测，保证自动消防设施的正常运行。

(三)共用消防设施保修期内的维修等费用,由建设单位承担。保修期满后的维修、更新和改造等费用,纳入专项维修资金开支范围。

(四)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,需要使用维修资金立即进行更新改造的,可以不经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上业主表决同意,直接申请使用维修资金。

(五)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确的,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。

(六)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。

(七)建筑消防设施的检查、检测和维护管理,应符合 GB25201 和 GA503 的有关规定。

第二十六条 消防控制室管理

(一)消防控制室值班管理应符合下列要求:

1、实行每日 24 h 专人值班制度,每班人员应不少于 2 人,值班人员应持有消防设施操作员职业资格证书;

2、消防设施日常维护管理应符合 GB25201 的要求;

3、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》的相关内容。值班期间每 2 h 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；

4、应确保火灾自动报警系统、灭火系统和其他联动控制设备处于正常工作状态，不得将应处于自动状态的设在手动状态。

（二）消防控制室值班人员接到报警信号后，应按下列程序进行处理：

1、接到火灾报警信息后，应以最快方式确认；

2、确认属于误报时，查找误报原因并填写《建筑消防设施故障维修记录表》；

3、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；

4、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。

（三）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，应具备向城市消防远程监控中心传输的功能。

（四）消防控制室与城市消防远程监控系统联网的，可以实行单人值班。值班操作人员应当持消防设施操作员职业资格证书上岗，掌握火警处置及启动消防设施设备的程序和方法，确保及时发现并

准确处理火灾和故障报警。

第二十七条 电动汽车及电动自行车管理

(一) 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当符合国家和本地区安全规范标准。

(二) 电动汽车及电动自行车充电设施的设置应符合下列要求：

- 1、宜集中布置，并应与其他区域分隔；
- 2、周围不应有可燃物；
- 3、不应设置在雨水容易聚集的低洼处；
- 4、不应设置在停车场的出入口；
- 5、不应影响消防车辆通行；
- 6、配电线路宜设置电气火灾监控系统；
- 7、应具备限时充电、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；
- 8、宜处于视频监控设施的监控范围内；
- 9、设置充电设施的场所应设置明显提示标识，充电设施安装区域应设置安全标志。

(三) 电动自行车使用、停放、充电禁止下列行为：

- 1、停放在楼梯间、疏散通道、安全出口处；
- 2、占用消防车通道；
- 3、靠近可燃物、火源、电热和燃气设施；

- 4、乱拉乱接充电线路或长时间充电；
- 5、在有人员的室内场所停放、充电；
- 6、违规改装电动自行车和使用不合格的电池、充电设备。

（四）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。

第二十八条 房屋出租管理

（一）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管理责任，并依法进行登记或备案，向全体业主和住宅物业使用人公示。同一出租用房居住人数 10 人以上的，应确定 1 名共同租住人员为专兼职消防安全管理员，负责出租住房的日常消防安全管理。

（二）出租人应履行下列职责：

- 1、确保出租住房符合消防安全要求；
- 2、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；
- 3、对承租人履行消防安全职责的情况进行监督；
- 4、督促承租人落实消防安全措施；
- 5、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。

（三）承租人应履行下列职责：

- 1、严格遵守消防安全管理规定，接受出租人的消防安全管理；
- 2、不得擅自增加居住人数，不得转租、改变房屋使用功能和结构；
- 3、保持疏散通道、安全出口畅通，不得挪用、损坏消防设施；
- 4、对发现的火灾隐患，应当自行或者通知出租人消除。

(四) 出租住房应符合下列要求：

- 1、不得改变房屋内部结构分隔出租；
- 2、厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不得用于居住；
- 3、门、窗不得设置影响疏散逃生和灭火救援的障碍物，房间的窗户或阳台不得设置金属栅栏，确需设置的，应能从内部易于开启；
- 4、不得使用热得快、电热炉等大功率电器；
- 5、不得使用、储存易燃易爆危险品；
- 6、严禁私自、违规拉接电气线路，超负荷用电；
- 7、设置空气开关及漏电保护；
- 8、严禁使用不合格和破损的开关、灯具、插座等电器产品。

(五) 出租住房应当配备必要的灭火、逃生防护器材。使用明火的厨房与住房其他部位应采用实体墙分隔，明火灶具不得在厨房以外的房间内使用。鼓励出租住房按每人一套的标准配备手电筒、过滤式自救呼吸器、报警哨及其他逃生防护器材。

第二十九条 消防安全宣传教育和培训

（一）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相应消防行业特有工种职业资格，并持证上岗。

（二）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。

（三）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，每年应组织业主、物业使用人至少参与一次消防宣传活动。

（四）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。

（五）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；并应在消防车作业场地、疏散通道、管道井以及消火栓、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。

(六) 物业服务企业应在消防车通道出入口和路面及两侧划设醒目标志标线，设置警示标识标牌。

第三十条 志愿消防队(微型消防站)管理

(一) 物业服务企业应建立志愿消防队，志愿消防队员可由本住宅小区业主和物业服务企业服务人员组成，志愿消防队队长应由本小区物业服务企业主要负责人担任。

(二) 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、过滤式自救呼吸器、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。

(三) 志愿消防队应设队长、副队长、消防员等岗位并明确职责，配有消防车辆的志愿消防队应设驾驶员岗位。

(四) 高层住宅小区物业服务企业应依托志愿消防队建立微型消防站，并符合以下要求：

1、每班(组)灭火处置人员不应少于 6 人；

2、应设站长、副站长、消防员及消防控制室值班人员等岗位并明确职责，站长由消防安全管理人兼任，消防员负责防火巡查和初起火灾扑救工作；

3、应根据扑救初起火灾需要，配备一定数量的灭火、通信、个人防护等器材装备，合理设置消防器材装备(车辆)存放点；

4、人员值守、器材存放等用房应设置在便于人员、车辆迅速

出动的位置，可与消防控制室合用；

5、应建立值班备勤制度，分班编组执勤，确保 24 h 值班备勤；

6、接到火警信息后，应在 1 min 内出动，3 min 内到达现场处置；

7、应纳入当地灭火救援联勤联动体系，参与周边区域灭火处置工作。

第三十一条 消防车通道管理

（一）一般性规定

住宅物业管理区域内消防车通道的设置除符合国家消防技术规范要求外，还应满足以下要求：

1、消防车通道的净宽度和净空高度均不应小于 4.0m；

2、与消防车通道相连通的灭火救援场地，与建筑之间不应设置妨碍消防车作业的障碍物，户外广告牌、灯杆、架空管线、绿化景观等设置不得影响消防车通行；

3、尽头式消防车通道设置的回车道或回车场面积应符合技术标准要求，不得设置影响消防车通行或操作的障碍物；

4、消防车登高操作场地范围不应有高大乔木、架空线路等影响登高操作的障碍物；

5、消防车通道、消防车登高操作场地面层应采用硬质铺装面层，并设有明显标志；

6、严格限制使用隐形消防车通道，已经设置的，每年应由使

用单位和消防救援部门联合演练进行检验。

（二）居民住宅区消防车通道的管理

居民住宅区的物业服务企业应履行以下消防安全管理责任：

1、应当对管理区域内的消防车通道进行维护管理，对消防车通道进行明确标识，在消防车通道沿途设置明显的警示标识、标线，提示严禁占用消防车通道停放车辆，确保消防车通道畅通；

2、对住宅区内的停车位统一规划并实行划线管理。在道路规划停车位后，应预留消防车通行宽度；

3、按要求定期开展防火检查巡查，及时制止堵塞、占用、封闭消防车通道的行为，督促、引导车辆只能在停车场、库或划线停车位内停放，不得占用消防车通道；

4、定期向管理对象和居民开展宣传教育，提醒占用消防车通道的危害性和违法性；

5、因小区施工致使消防车无法通行的，应事先报告当地消防救援机构；

6、采用封闭式管理的出入口，应保障在紧急情况下立即打开，不得影响消防车通行；

7、发现占用、堵塞、封闭消防车通道的行为，应当及时进行制止和劝阻；对拒不听从，应立即向消防救援机构或公安机关报告，或拨打12345政府服务热线或96119消防服务热线举报。

（三）消防车通道的标识

1、设在居民住宅区内部的消防车通道，沿途每隔 20 米距离在路面中央施划黄色方框线，在方框内沿行车方向标注内容为“消防车通道禁止占用”的警示字样（图-1）；

2、消防车通道路侧缘石立面和顶面，应当施划黄色禁止停车标线；无缘石的道路应当在路面上施划禁止停车标线。标线为黄色单实线，距路面边缘 30 厘米，线宽 15 厘米（图-1）；

消防车通道路侧禁停标线及路面警示标志示例

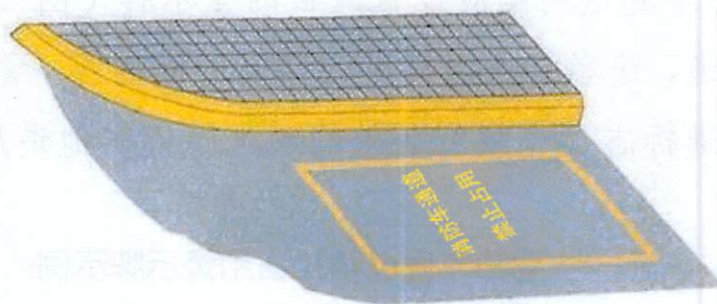


图-1

3、在住宅区的消防车通道出入口路面，按照消防车通道净宽施划禁停标线，标线为黄色网状实线，外边框线宽 20 厘米，内部网格线宽 10 厘米，内部网格线与外边框夹角 45 度，标线中央位置沿行车方向标注内容为“消防车通道禁止占用”的警示字样(图-2)；

消防车通道出入口禁停标线及路面警示标志示例



图-2

4、消防车通道两侧应设置醒目的警示牌（图-3），提示严禁占用消防车道，违者将承担相应法律责任等内容。警示牌应采用符合《公路交通标志反光膜》要求的反光膜或其他逆反光材料制作。

消防车通道禁止占用警示牌示例



图-3

第五章 消防演练

第三十二条 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，每月应至少组织开展一次灭火、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应急演练活动。演练应按照 GB/T 38315 的规定组织实施。

第三十三条 消防演练方案可以报告当地消防救援站给予业务指导。

第三十四条 高层住宅小区物业服务企业应与消防救援站组织联合消防练。演练应确保安全有序，注重能力提高。

第三十五条 组织演练前，应在建筑入口等显著位置设置“正在消防应急演练”的标志牌，进行公告。

第三十六条 应急疏散过程中应设置引导人员，正确引导居民安全、及时疏散。演练结束后应进行现场总结讲评。

第六章 火情处置和协助调查

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第七章 消防档案

第四十一条 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。

第四十二条 消防档案应包括消防安全基本情况和消防安全管理情况。

第四十三条 消防安全基本情况应包括以下内容：

- 1、住宅物业基本概况和消防安全重点部位情况；
- 2、建设工程消防设计审核、消防验收或备案的文书、资料，竣工总平面图及有关消防设施的竣工图纸；
- 3、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；
- 4、消防安全制度，灭火和应急疏散预案；
- 5、消防器材设施情况；
- 6、微型消防站或志愿消防队及其人员组成、器材装备情况；
- 7、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。

第四十四条 消防安全管理情况应包括以下内容：

- 1、有关消防工作的文件、法律文书、资料；
- 2、防火检查、巡查、火灾隐患整改记录；
- 3、消防控制室值班记录；
- 4、消防设施维保检测、电气燃气检测(含防雷、防静电)记录；
- 5、消防宣传教育培训、消防演练记录；
- 6、火灾事故记录；
- 7、消防奖惩记录。

第八章 考评和奖惩

第四十五条 各住宅物业服务单位要自觉接受城乡和住房城乡建设主管部门和公安机关、消防救援机构的检查指导，科学制定并严格实施奖惩制度，将消防安全工作情况纳入内部检查、考核、评比内容。

第四十六条 对在消防安全工作中成绩突出的部门和个人，单位应当给予表彰奖励，对未依法履行消防安全职责，违反单位消防安全制度或消防制度执行不力的行为，应当依照有关规定对责任人员给予处理。因消防安全责任不落实发生一般或产生社会影响的火灾事故的，依法依规对部门负责人和责任人实行问责。