鹤岗市居民住宅区消防安全管理条例

（2024年11月8日鹤岗市第十七届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过　2025年7月31日黑龙江省第十四届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准）

第一条　为了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》、《黑龙江省消防条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　本市行政区域内城镇居民住宅区的消防安全管理，适用本条例。

本条例所称居民住宅区，是指供城镇居民居住使用的建筑及配套的设施、设备所在的区域和相关场地。

第三条　市、县（区）人民政府负责本行政区域内的居民住宅区消防工作。

乡镇人民政府、街道办事处应当组织开展有针对性的消防安全检查，消除火灾隐患；组织开展消防宣传教育和火灾扑救演练；指导、支持和帮助居民委员会制定防火安全公约、开展群众性的消防工作。

第四条　市、县（区）人民政府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。

市、县（区）人民政府消防救援机构负责实施本行政区域内的居民住宅区消防工作，行使居民住宅区消防安全综合监管职能，组织开展火灾预防、消防监督执法、消防宣传教育、火灾事故调查、火灾扑救、消防应急救援等工作，对专职消防队、志愿消防队、微型消防站进行业务指导。

第五条　市、县（区）人民政府住房和城乡建设主管部门按照职责实施居民住宅区内新建、改建、扩建建设工程的消防设计审查、消防验收、备案和抽查；对涉及消防事项的物业承接查验等活动和住宅专项维修资金使用情况进行监督管理。

市、县（区）人民政府公安机关负责灭火救援行动现场及周边道路的交通管制、指挥、疏导工作；公安派出所可以负责日常消防监督检查、开展消防宣传教育。

市、县（区）人民政府其他有关部门按照管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全的要求，在各自的职责范围内依法依规做好居民住宅区的消防工作。

第六条　供水、供电、供气、供热等单位，应当依法承担物业管理区域内相关管线和设施设备维修、养护的责任，保障消防安全。

第七条　市、县（区）人民政府应急管理、消防救援、公安、住房和城乡建设等部门和机构应当建立协作机制，加强居民住宅区消防监督检查、火灾隐患核查、违法行为处罚、信息共享等方面的协作。

第八条　居民住宅区的业主、物业使用人应当依法履行下列消防安全主体责任：

（一）遵守消防法律法规，遵守所在居民住宅区消防安全管理规约和消防安全管理规定的消防安全事项，执行业主大会和业主委员会依法作出的有关消防安全管理工作的决定；

（二）按照自然资源部门批准或者不动产权证书载明的用途使用物业；

（三）爱护消防设施及器材，配合居民委员会和物业服务人做好其管理区域内的消防安全管理工作；

（四）做好儿童、老人、精神疾病患者、智力障碍者等人员的看护和消防安全教育；

（五）依法安全用火、用电、用油、用气，做好自用房屋、自用设备和场地的消防安全工作，配合燃气、电力等相关单位开展消防安全检查工作，及时消除火灾隐患；

（六）法律、法规规定的其他消防安全责任。

第九条　居民住宅区的业主大会、业主委员会应当履行下列消防安全责任：

（一）制定居民住宅区消防安全管理规约；

（二）组织、督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定，监督管理规约和物业服务合同约定的消防安全事项；

（三）配合居民委员会依法履行消防安全自治管理职责；

（四）依法审核、列支、筹集专项维修资金用于公用消防设施的维修、更新和改造；

（五）法律、法规规定的其他消防安全职责。

第十条　居民住宅区的物业服务人或者管理单位应当在管理区域内履行下列消防安全责任：

（一）实行消防安全责任制，明确内部各岗位消防安全责任人员及其职责，制定并落实消防安全制度、操作规程和应急预案；

（二）对公用部位进行防火巡查，重点对安全出口、疏散通道、消防连廊、消防车通道、消防车登高作业场地是否畅通，常闭式防火门是否关闭，以及消火栓、灭火器是否正常进行检查；每月至少进行一次防火检查，每年对建筑消防设施至少进行一次全面检测，至少开展一次灭火逃生演练，及时发现和消除火灾隐患，确保消防设施完好有效；对巡查、检查和检测的相关情况应当形成书面记录并存档备查；

（三）做好居民住宅区内电动车集中停放场所和充电设施的消防安全工作；

（四）按照国家消防技术标准应当设置消防控制室的，实行消防控制室二十四小时值班制度，每班值班人员不少于两人并应当持证上岗；通过城市消防远程监控系统，实现远程操作消防控制室所有控制功能的，可以单人值班；

（五）对业主、物业使用人违反消防安全管理规定的行为予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时向有关主管部门报告；

（六）法律、法规规定或者物业服务合同约定的其他消防安全责任。

第十一条　未成立业主委员会的居民住宅区，居民委员会应当在乡镇人民政府、街道办事处的指导下具体组织业主、物业使用人做好居民住宅区的消防安全管理工作。

第十二条　居民委员会应当排查登记独自居住的老年人、残障人士、瘫痪病人及其他特殊人员，帮助其排查消除火灾隐患。

乡镇人民政府、街道办事处根据实际需要为上述人员住所安装独立式感烟火灾探测报警器等设施。

第十三条　市、县（区）人民政府及其相关部门组织实施老旧小区改造时，应当同步改善老旧小区消防安全条件。

市、县（区）人民政府对无消防水源的老旧小区，应当组织协调相关部门在老旧小区内部、周边建设市政消火栓或者消防上水鹤。

第十四条　物业服务人或者管理单位应当在居民住宅区的消防车通道、消防车登高作业场地、出入口、电梯口、防火门等醒目位置，设置明显标志和警示标语；在疏散通道以及消火栓、灭火器、防火门、防火卷帘等消防设施器材附近，设置禁止占用、遮挡的明显标志；设有外墙保温的建筑，应当设立明显提示警示标志。

居民住宅区应当保持消防车通道的畅通，停车位不能满足停车需求的，可以采取改建、扩建等手段增加停车资源。因客观条件无法增加停车资源的，市、县（区）人民政府应当逐步就近组织建设公共停车场、划设道路潮汐停车位。

第十五条　改变居住住宅用途，用于餐饮、生产加工储存、歌舞娱乐休闲、校外培训教育、日租房、婚庆用房等经营活动的，经营者应当向行业主管部门告知，并应当符合相应的消防安全要求。

第十六条　出租居民住宅的，出租人应当向当地公安派出所备案，出租人与承租人应当以书面形式明确双方的消防安全责任；未以书面形式明确的，承租人在其使用范围内履行消防安全责任。

出租房屋存在火灾隐患的，应当由出租人及时消除。出租人发现承租人有消防安全违法行为的，应当及时制止。

第十七条　依法需要应急使用住宅专项维修资金对公用消防设施进行维修和更新改造的，业主委员会或者物业服务人应当在收到消防救援机构或者公安派出所出具的整改通知书后依法提出使用申请，收到申请的部门应当及时予以审核处理。

未成立业主委员会且存在重大火灾隐患的居民住宅区，由县（区）人民政府组织进行整改。

第十八条　住房和城乡建设主管部门应当依法督促、协调、指导电动车停放场所及充电设施的建设。

市、县（区）人民政府及其有关部门应当加强电动车充电设施建设，满足电动车充电需求；对已建成的住宅小区以及小区地下停车位，应当加大投入力度，推动电动车充电设施建设。

新建、改建、扩建住宅小区以及小区地下停车位，应当按照有关标准规划并配套建设电动车充电设施。

电动车集中停放场所和充电设施应当配备相应消防设施器材，充电设施应当具备充满即自动断电功能。

第十九条　鼓励居民住宅区应用大数据、人工智能等新技术，采用城市消防远程监控系统、电气火灾智能监测、电动车智能充电设施、智能电梯控制系统等技防、物防措施。

第二十条　任何单位和个人不得在居民住宅区实施下列行为：

（一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；

（二）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；

（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）法律、法规规定的其他影响居民住宅区消防安全的行为。

第二十一条　为加强对居民住宅区内电动车消防安全管理，任何单位和个人不得实施下列行为：

（一）在建筑物的公共门厅、共用走廊、楼梯间、疏散通道、安全出口等公共区域，消防车通道及其两侧影响通行的区域，国家规定禁止电动车停放、充电的室内区域停放、充电；

（二）违反用电安全要求私拉电线和插座为电动车充电；

（三）携带电动车或者其蓄电池进入电梯轿厢；

（四）法律、法规规定的其他影响居民住宅区消防安全的行为。

第二十二条　为加强居民住宅区公共区域的消防安全管理，任何单位和个人禁止实施下列行为：

（一）利用管道井、楼梯间及前室、连廊设置储物柜或堆放物品，占用避难设施等影响消防安全；

（二）在防火间距、消防车通道、疏散通道、前室、屋顶疏散平台等部位搭建建（构）筑物，妨碍火灾扑救、疏散逃生或者影响消防设施完整使用；

（三）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（四）法律、法规规定的其他影响居民住宅区消防安全的行为。

第二十三条　单位违反本条例第二十条第一项至第四项规定的，由消防救援机构责令改正，处五千元以上五万元以下罚款；个人违反本条例第二十条第一项至第四项规定的，由消防救援机构处警告或者五百元以下罚款；对第二项至第四项规定，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。

第二十四条　违反本条例第二十一条第一项至第三项规定的，由消防救援机构责令改正；拒不改正，对高层民用建筑内经营性单位和个人处二千元以上一万元以下罚款，对非经营性单位和个人处五百元以上一千元以下罚款，对其他民用建筑内单位和个人处警告或者五百元以下罚款。

第二十五条　违反本条例规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

第二十六条　消防救援机构可以依法将本条例中的行政处罚权依法委托符合法定条件的组织实施。

第二十七条　各级人民政府有关部门及其工作人员，在消防工作中滥用职权、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。

第二十八条　本条例自2025年10月1日起施行。