

湖南省城镇居民住宅区消防安全管理若干规定

(2024 年 3 月 28 日湖南省第十四届人民代表大会常务
委员会第九次会议通过)

第一条 本省行政区域内城市和建制镇居民住宅区消防安全管理，适用本规定。

第二条 县级以上人民政府依法履行城镇居民住宅区消防安全工作职责。镇人民政府、街道办事处应当加强对消防工作的领导，建立健全消防工作网络，督促辖区内单位落实城镇居民住宅区消防安全管理责任，组织开展消防安全日常巡查。居（村）民委员会应当落实相关管理措施，开展经常性宣传教育，协助做好相关工作。

消防救援机构依法行使城镇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、消防宣传教育以及火灾事故调查处理有关工作；组织火灾现场扑救，承担应急救援工作，对专职消防队、志愿消防队进行业务指导和指挥调度。

住房和城乡建设部门按照职责依法实施城镇居民住宅区内新建、改建、扩建建设工程的消防设计审查、消防验收和备案抽查工作；依法指导督促物业服务企业履行相关消防安全责任，对

涉及消防事项的物业承接查验活动和物业专项维修资金使用情况
进行监督管理。

公安机关按照职责依法处理城镇居民住宅区消防安全违法
和妨碍执行公务的行为；公安派出所依法履行日常消防监督检查
和宣传教育职责。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责做好城镇居
民住宅区消防安全工作。

供水、供电、供气等单位，应当依法承担城镇居民住宅区域
内相关管线和设施设备维修养护的责任，保障消防安全。

第三条 业主、物业使用人应当履行下列消防安全主体责
任：

（一）遵守消防法律法规，遵守防火安全公约和管理规约中的
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）爱护消防设施及器材，配合、支持居（村）民委员会
和物业服务企业做好其管理区域内的消防安全管理工作。

（三）依法安全用火用电用油用气，做好自用房屋、设备和
场地的消防安全工作，为燃气、电力等相关单位做好入户消防安
全检查提供便利，及时消除火灾隐患。

（四）遵守住宅装饰、装修消防安全有关规定。

（五）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

房屋用于租赁的，出租人应当确保出租房屋符合消防安全要

求，定期进行安全检查和维修，但当事人另有约定的除外。承租人应当遵守消防安全管理规定，安全使用电器产品和燃气用具，配合出租人进行安全检查和维修。出租人、承租人发现出租房屋存在火灾隐患的，应当及时消除。

第四条 业主委员会应当履行下列消防安全责任：

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

（二）按照业主大会的决定，在物业服务合同中约定物业服务企业开展消防安全管理服务的人员数量、岗位资格要求等具体事项，以及共用消防设施维护保养、维修和更新等费用的具体使用情形。

（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服务工作。

（五）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

未成立业主委员会的居民住宅区，居（村）民委员会应当在镇人民政府、街道办事处的指导下具体组织业主、物业使用人做好住宅区的消防安全管理。

第五条 物业服务企业应当履行下列消防安全责任：

（一）实行消防安全责任制，确定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）成立志愿消防队，每年至少开展一次灭火、救生技能

训练，每年至少进行一次以灭火和安全疏散为重点的消防宣传和演练活动，确保每户业主或者物业使用人至少有一人掌握基本消防技能。

（三）每日对共用部位进行防火巡查，重点对消防车通道、疏散通道是否畅通，防火门是否关闭，以及消火栓、灭火器是否正常进行检查；每月对消防安全制度落实情况至少进行一次检查；每年对共用消防设施至少进行一次全面检测，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保存。

（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，值班人员应当持证上岗。

（五）对举报和投诉的消防安全隐患问题应当受理并及时处理反馈；对电动车违法停放、充电等违反消防法律法规的行为，应当予以劝阻、制止，并保留相关证明资料。对不听劝阻、制止的，应当及时向镇人民政府、街道办事处或者有关主管部门报告。

（六）发现火灾立即报警，及时组织人员疏散，并协助火灾扑救及火灾事故调查，减少火灾危害。

（七）建立消防档案，物业服务合同终止时，应当将消防档案移交给承接的物业服务企业、业主委员会或者业主大会。

（八）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

未实行物业管理的城镇居民住宅区，居（村）民委员会应当在镇人民政府、街道办事处的指导下具体组织业主、物业使用人

参照前款规定做好住宅区的消防安全管理。

第六条 不具备自主维护保养检测能力的业主、物业使用人、物业服务企业等管理主体，应当委托具备消防设施维护保养检测能力的机构负责共用消防设施的维护保养检测等服务。

建设单位应当按照国家规定及合同约定的保修期限和保修范围承担共用消防设施的保修责任。保修期满后，共用消防设施日常运行、维护保养及定期检测所需费用，应当在物业服务费中列支。

共用消防设施的维修、更新和改造等费用，纳入物业专项维修资金列支范围。存在重大火灾隐患的，由消防救援机构出具整改通知书，按照国家和本省关于物业专项维修资金应急使用的规定，立即动用物业专项维修资金进行维修、更新和改造。

第七条 物业服务企业等管理主体应当按照标准在消防车通道、消防车登高操作场地设置明显标识、标线并履行标识标线维护管理职责。

镇人民政府、街道办事处应当结合实际，协调有关部门采取扩充车位、引导分流停车、潮汐停车等管理措施，保障城镇居民住宅区消防车通道畅通。

第八条 县级以上人民政府应当将消防安全隐患突出的既有城镇居民住宅区纳入改造计划，依照国家消防技术标准配备消防设施、器材，改善消防安全条件。

既有城镇居民住宅区内消防车通道、消防车登高操作场地不

能满足消防救援要求的，县（市、区）人民政府应当组织改造、调整。

第九条 住房和城乡建设部门负责电动车充电设施工程设计、施工、验收的监督管理，将充电设施配建比例纳入建筑工程审批验收范围，并指导协调住宅区充电设施建设。市场监督管理部门依法查处生产销售不合格电动车充电器产品和电动自行车及配件销售单位拆除限速器、更换大功率蓄电池等违法行为。

新建、改建、扩建城镇居民住宅区，应当规划设置电动车停放场所、充电设施并配备相应消防设施器材。未按要求设置的，不得组织竣工验收。既有城镇居民住宅区，县（市、区）人民政府应当组织建设或者改造电动车停放场所、充电设施。

电动车集中停放场所、充电场所应当与城镇居民住宅区内建筑保持安全距离；确需设置在架空层等建筑区域内的，应当按照国家技术标准规范建设，将电动车停放场所、充电场所与该建筑的采光井、门厅、楼道等其他部位进行防火分隔。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。

第十条 鼓励城镇居民住宅区应用大数据、物联网等新兴科技，采用消防设施联网监测、火灾自动报警、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。

第十一条 禁止任何单位和个人在城镇居民住宅区内实施下列行为：

（一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，埋压、圈占、遮挡消火栓。

（二）占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，以及其他妨碍消防车通行、影响安全疏散的行为。

（三）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。

（四）封闭通往疏散楼梯间及其前室的通道。

（五）在疏散通道、安全出口、首层门厅、楼梯间等室内公共区域和消防车通道以及可燃物附近停放电动车或者为电动车充电。

（六）违反用电安全要求，私自连接电线为电动车充电、私自布设电动车充电装置。

（七）在住宅内为电动车充电。

（八）携带电动车或者其电池进入电梯轿厢。

（九）生产、储存、经营易燃易爆危险物品，违规燃放烟花爆竹。

（十）利用管道井存放易燃可燃物品，占用避难设施等影响消防安全。

（十一）违反用火用电用油用气安全规定，安装、使用不合格的电器产品、燃气用具，不安全使用取暖器具。

（十二）违反规定进行电焊、气焊等具有火灾危险的作业。

(十三) 其他影响消防安全的行为。

第十二条 单位和个人违反本规定为电动车充电或者在疏散通道、安全出口、首层门厅、楼梯间等室内公共区域和可燃物附近停放电动车的，由消防救援机构予以警告，责令立即改正。拒不改正的，对经营性单位并处二千元以上一万元以下罚款，对非经营性单位并处五百元以上一千元以下罚款；对个人并处一百元以上五百元以下罚款。

物业服务企业对城镇居民住宅区内电动车违法停放和充电行为未及时劝阻、制止或者报告的，由消防救援机构予以警告，责令改正，可以处二千元以上一万元以下罚款。

物业服务企业未保持消防设施完好有效的，由消防救援机构责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。物业服务企业未履行本规定其他管理职责的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，可以处二千元以上一万元以下罚款。

对在防火间距、消防车通道、疏散通道、前室、屋顶疏散平台等部位搭建建（构）筑物的，由县级以上人民政府自然资源、住房和城乡建设（城市管理）部门按照职责分工责令限期拆除。

第十三条 县级以上人民政府消防救援机构可以依法将有关城镇居民住宅区消防安全行政执法事项委托镇人民政府、街道办事处实施。

第十四条 农村居民集中居住区域的消防安全管理，参照本规定执行。

本规定中的电动车，包括电动自行车、电动摩托车、电动三轮车。

第十五条 本规定自 2024 年 5 月 1 日起施行。