

ICS 13.220.01
C 80

DB36

江西省地方标准

DB 36/T 1088—2018

物业消防安全管理规范

Code for Fire Safety Management of Properties

2018 - 11 - 28 发布

2019 - 06 - 01 实施

江西省市场监督管理局

发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语	1
4 一般要求	2
5 消防安全职责	3
6 日常消防安全管理	4
7 火灾隐患整改	7
8 消防宣传教育与培训	8
9 灭火和应急疏散预案	9
10 火灾事故处理	9
11 消防档案	9
附录 A（资料性附录） 消防安全制度和操作规程	11
附录 B（资料性附录） 防火检查、巡查	13
附录 C（资料性附录） 灭火和应急疏散预案	15
附录 D（资料性附录） 责令改正通知书	17

前 言

本标准按照GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本标准由江西省消防总队提出并归口。

本标准主要起草单位：江西省消防总队防火监督部。

本标准主要起草人：万灏、黄颖、毛榕英、王荣辉、夏成华。

本标准主要审查人：刘峰、黄哲、张振球、帅欢、徐帅。

物业消防安全管理规范

1 范围

本标准规定了物业消防安全管理的消防安全职责、消防安全制度和操作规程、消防安全管理措施、防火巡查和检查、火灾隐患整改、消防宣传教育培训、灭火和应急疏散预案与演练、火灾事故处理及消防档案等内容。

本标准适用于委托物业服务企业的物业的消防安全管理。未委托物业服务企业的物业的消防安全管理可参照执行。

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，仅所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 50028 城镇燃气设计规范

3 术语

下列术语和定义适用于本文件

3.1

物业消防安全管理

与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、日常消防安全管理及其监督活动。

3.2

业主

物业的所有权人，包括具有物业所有权的自然人、法人和其他组织。

3.3

物业使用人

具有物业的使用权，但不具有物业所有权，依照法律和合同规定行使物业部分权利的自然人、法人和其他组织，包括物业承租人和其他实际使用物业的人。

3.4

业主大会

在物业所在地的区、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

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

依法成立，具有独立企业法人资格，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

物业内建设费用已分摊进入房屋价格的消防设施。

3.8

社会单位消防安全“四个能力”

社会单位检查消除火灾隐患能力，组织扑救初起火灾能力，组织人员疏散逃生能力，消防宣传教育培训能力。

3.9

消防安全重点单位

发生火灾可能性较大以及发生火灾可能造成重大人员伤亡或者财产重大损失的单位(以下简称重点单位)。包括：商场(市场)、宾馆(饭店)、体育场(馆)、会堂、公共娱乐场所等公众聚集场所；医院、养老院和寄宿制学校、托儿所、幼儿园；国家机关；广播电台、电视台和邮政、通信枢纽；客运车站、码头、民用机场；公共图书馆、展览馆、博物馆、档案馆以及具有火灾危险性的文物保护单位；发电厂(站)和电网经营企业；易燃易爆化学物品的生产、充装、储存、供应、销售单位；服装、制鞋等劳动密集型生产、加工企业；重要的科研单位等。

4 一般要求

4.1 物业消防安全管理应当遵守消防法律、法规、规章，贯彻“预防为主、防消结合”的工作方针，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 房地产行政主管部门负责物业消防安全管理活动的监督管理工作，并将消防安全工作纳入物业安全工作目标管理考核的内容。

4.3 居(村)民委员会应指导、推动本辖区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工作。

4.4 物业管理行业协会应当发挥行业自律作用，制定物业消防安全管理行业公约，督促物业服务企业遵守与物业消防安全有关的技术标准，将物业服务企业履行消防安全责任情况纳入行业诚信惩戒和项目评优范围。

4.5 物业服务合同应当对消防安全责任及消防安全服务事项进行约定。物业服务企业应当依据合同履行管理区域内消防安全责任，提供消防安全防范服务。

4.6 物业未委托物业服务企业管理的，由业主大会、业主委员会配合居（村）民委员会依法履行消防安全自治管理职责。对尚未选聘物业服务企业且未组建业主委员会的物业，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。

4.7 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，并在订立的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。

4.8 前期物业服务合同、物业服务合同、临时管理规约、管理规约、房屋租赁合同等应约定应明确消防安全内容。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。

4.9 鼓励物业服务企业、业主和物业使用人投保火灾责任保险或者家庭财产险。

5 消防安全职责

5.1 业主、物业使用人

业主、物业使用人应履行下列职责：

- a) 遵守物业消防安全管理，执行业主大会和业主委员会有关消防安全管理的决定；
- b) 配合物业服务企业做好消防安全工作；
- c) 按照规定承担消防设施维修、更新和改造的相关费用；
- d) 做好自用房屋、自用设备和场地的消防安全工作，及时消除火灾隐患；
- e) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

5.2 业主大会、业主委员会

业主大会、业主委员会应当履行下列物业消防安全职责：

- a) 督促业主、物业使用人履行消防安全职责；
- b) 监督物业服务企业实施消防安全防范服务事项；
- c) 支持各级主管部门、居（村）民委员会的消防安全工作，并接受其指导和监督；
- d) 制定对业主、物业使用人的用电用气安全等消防安全知识宣传教育和年度消防演练计划；
- e) 按照相关规定和约定，审核、列支、筹集专项维修资金用于共用消防设施的维修、更新和改造；
- f) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

5.3 物业服务企业

物业服务企业应当履行下列物业消防安全职责：

- a) 实施物业服务合同约定的消防安全防范服务事项；
- b) 制定并实施管理区域的消防安全制度、操作规程和消防档案管理制度，实行消防安全责任制，组织物业服务企业员工消防安全培训；
- c) 定期开展管理区域内的防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；
- d) 定期进行管理区域内共用消防设施、器材及消防安全标志的维护管理，确保完好有效；

- e) 按规定建立微型消防站，成立志愿消防队。制定灭火和应急疏散预案，定期开展消防演练；
- f) 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；
- g) 开展经常性的消防宣传教育，督促业主、物业使用人遵守消防安全管理规定；
- h) 配合负有消防监管职责的部门、居（村）民委员会和业主委员会开展消防安全工作；
- i) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

5.4 物业服务企业人员

物业服务企业人员应当履行下列职责：

- a) 严格遵守物业消防安全制度和操作规程；
- b) 积极参加物业服务企业组织的消防安全培训及灭火和应急疏散演练；
- c) 熟知本工作场所的火灾危险性和消防安全常识，检查本岗位设施、设备、场地，发现隐患及时消除并报告；
- d) 熟悉本工作场所灭火器材、消防设施及安全出口的位置。发生火灾时，应当及时报警，组织引导疏散，视情扑救火灾；
- e) 指导、督促人员遵守物业消防安全管理制度，制止影响消防安全的行为；
- f) 开展日常性消防安全宣传，提高业主、物业使用人的消防安全意识；
- g) 法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

6 日常消防安全管理

6.1 一般规定

6.1.1 物业服务企业应依照消防法律法规，结合物业管理区域的特点，建立健全各项消防安全管理制度和操作规程（见附录 A），并根据实际情况的变化及时修订。

6.1.2 物业服务企业承接物业时应当对移交的房屋及其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消防资料和消防档案移交给业主委员会。

6.1.3 物业服务企业应按规定建立微型消防站，可与社区合建微型消防站，其规模、人员配备和消防装备器材配置以及工作的开展应符合相关规定。微型消防站宜与独立的物业管理办公室、安防视频监控室或消防控制室合并设置。

6.1.4 物业服务企业对管理区域每日进行防火巡查，每月进行一次防火检查（防火巡查、检查的内容及相关表格见附录 B），及时消除火灾隐患，并做好防火巡查检查及处理记录。

6.1.5 属重点单位的物业，其物业服务企业每季度至少组织一次消防安全“四个能力”建设自我评估，评估发现的问题和工作薄弱环节，要采取切实可行的措施及时整改。

6.1.6 业主、物业使用人需要装修装饰房屋的，应当告知物业服务企业。物业服务企业应及时掌握管理区域内建筑物装饰装修和用途变更情况，并向业主、物业使用人告知消防安全禁止行为和注意事项。

6.1.7 物业服务企业应当在物业管理区域的出入口、电梯口、防火门等处，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。在消防车通道、消防车操作场地、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、遮挡的明显标志。

6.1.8 当消防车通道、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，在物业管理区域显著位置公告改变情况，并依法办理相关手续。

6.2 高层建筑消防安全管理

6.2.1 物业服务企业应积极推行高层建筑消防安全经理人（楼长）制度。

6.2.2 每栋高层公共建筑应当配备一名专职消防安全经理人，实行“一楼一长”管理。消防安全经理人应当履行下列消防安全职责：

- a) 拟订年度消防工作计划，具体组织实施日常消防安全管理；
- b) 制订消防安全制度、操作规程并检查督促落实；
- c) 组织实施日常防火检查巡查、消防宣传教育培训和应急疏散演练；
- d) 组织实施建筑共用消防设施、灭火器材和消防安全标志的维护保养，确保其完好有效，确保疏散通道和安全出口畅通；
- e) 组织管理微型消防站；
- f) 其他依法应当履行或者约定履行的消防安全职责。

6.2.3 每栋高层住宅建筑应配备一名楼长，每一名楼长原则上仅负责一栋高层住宅建筑，确有困难的，可以“一人多栋”，但每名楼长管理的住宅建筑不应超过5栋。楼长可为兼职人员，由业主委员会、业主代表、物业服务企业管理人员或者基层消防安全网格管理员担任。楼长应当履行下列职责：

- a) 督促业主遵守消防安全管理规约，落实消防安全制度；
- b) 开展防火检查，督促整改火灾隐患；
- c) 巡查疏散通道、安全出口、消防设施、消防器材，对违法行为予以劝改；
- d) 加强电动自行车管理，对在通道、楼梯间停放、充电的行为进行劝改；
- e) 开展消防安全宣传教育，每年组织居民至少开展一次消防演练；
- f) 其他依法应当履行或者约定履行的消防安全职责。

6.3 重点部位防火管理

物业服务企业将员工集体宿舍、歌舞娱乐放映游艺场所、合（群）租居住用房、变配电室、锅炉房、水泵房、发电机房、消防控制中心、体育场馆、会堂、博物馆、易燃易爆化学危险物品库房等容易发生火灾、火灾容易蔓延、人员和物资集中、消防设备用房等部位确定为消防安全重点部位，并制定有针对性的消防安全保障措施。

6.4 电动自行车停放充电场所消防安全管理

6.4.1 物业服务企业应当加强电动自行车停放充电的日常管理，做好每日巡查、检查工作，督促业主、物业使用人遵守安全停放和充电制度要求。

6.4.2 新建住宅小区应当设置电动自行车集中充电场所，已投入使用的住宅小区应当在适当位置设置电动自行车集中充电场所。集中充电场所应当符合相关的规定。

6.4.3 业主、物业使用人应在指定区域内停放电动自行车，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。

6.5 燃气、电气防火管理

6.5.1 物业内电气线路和电器设备的改造、增加、安装、维修等应由持证的电工负责，严格执行安全操作规程。每年应对电气线路和设备进行安全性能检查，必要时委托专业机构进行电气消防安全检测。

6.5.2 禁止擅自安装、改装、拆除燃气设施和用具、燃气管线。电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

6.5.3 积极推广应用智慧安全用电技术，鼓励采用电气火灾防控物联网技术。

6.6 用火管理

6.6.1 严格执行动用明火审批制度。动火作业人员应当具有相应的岗位资格，在批准的动火作业区域内动火。

6.6.2 动火作业时，应清除作业区周围及焊渣、熔珠滴落区的可燃物，并落实现场监护人和准备好灭火器材等防范措施，严格执行有关规定。

6.6.3 固定用火场所（设施）应落实专人负责。

6.7 易燃易爆危险物品管理

6.7.1 严格易燃易爆化学危险物品存放、使用审批制度，明确专人负责。

6.7.2 经营、存放、使用甲、乙类火灾危险性物品的商店、作坊和储藏间，严禁附设在民用建筑内。

6.7.3 易燃易爆化学危险物品应根据物化特性分类存放，严禁混存。

6.7.4 燃油燃气设备的供油、供气管道应采用金属管道，应按规定在管道上设置自动和手动切断阀。

6.7.5 地下、半地下室内严禁使用液化石油气，高层建筑严禁使用和存放瓶装液化石油气。高层民用建筑内使用燃气作为燃料时应采用管道供气，并应符合 GB 50028 的相关规定。

6.7.6 严格执行烟花爆竹燃放规定，设置明确的禁止燃放烟花爆竹标志。

6.8 安全疏散设施管理

6.8.1 建筑内的安全疏散设施要设置消防标识，定期巡查检查和使用功能测试，确保齐全、完好有效。

6.8.2 保持疏散通道、安全出口畅通，使用期间禁止将安全出口上锁，禁止遮挡、覆盖疏散指示标志。

6.8.3 集体宿舍、合租居住用房或人员密集的公共场所的窗口、阳台不应设置影响安全疏散和施救的固定栅栏等障碍物。

6.8.4 人员密集场所设置的平时需要控制人员随意出入的疏散用门，或设有门禁系统的居住建筑外门，应保证火灾时不需要使用钥匙等任何工具即能从内部易于打开，并应在显著位置设置标识和使用提示。

6.9 建筑消防设施、器材管理

6.9.1 物业服务企业应当加强物业管理区域内共用消防设施的维护管理，业主、物业使用人应对自用房屋、场所的消防设施进行维护管理，确保其配置齐全、完整好用。

6.9.2 设有建筑自动消防设施的物业管理区域，物业服务企业应当与具有消防设施维护保养资质的机构签订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。

6.9.3 共用消防设施每年至少进行一次全面检查和检测，确保完好有效。

6.9.4 共用消防设施保修期内的维修保养等费用，由物业建设单位承担。保修期满后的日常维护保养由物业费支出，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。

6.9.5 设有专项维修资金的物业，其共用消防设施严重失修，负有消防监管职责的部门出具整改通知书的，经业主委员会、物业服务企业或者相关业主依照国家和本省的规定的程序提出，房地产主管部门审查核准后，按照危及房屋安全等紧急情况的程序从专项维修资金中列支维修、更新、改造等所需费用。

6.9.6 未按前款规定实施维修、更新、改造的，由所在地人民政府房地产主管部门组织代为维修、更新、改造，所需费用按照前款执行。

6.9.7 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，由街道办事处或乡镇人民政府组织业主按其所有的产权建筑面积占建筑总面积的比例承担。

6.9.8 共用消防设施属人为损坏的，费用应当由责任人承担。

6.9.9 属于重点单位的物业，物业服务企业要将消防设施的维护保养合同、每月维保记录、设备运行记录实时通过互联网录入社会单位消防安全户籍化管理系统。物业服务企业应加强消防器材的日常检查和保养，明确管理责任人，并建立档案。

6.9.10 建筑消防设施维护保养的管理及技术标准应符合相关规定。

6.10 消防控制室及物联网消防远程监控系统管理

6.10.1 消防控制室应实行每日 24h 值班制度，每班不少于 2 人。

6.10.2 消防控制室值班人员应持证上岗，掌握自动消防系统的操作规程和应急处置程序，能熟练操作系统，保证消防控制设备的正常运行。值班人员应严格遵守消防控制室管理制度，如实作好各类记录的填写。

6.10.3 推广使用物联网消防远程监控系统。在已建成物联网消防远程监控系统的城市，设有自动消防设施、智慧安全用电监测管理系统或者智能型火灾报警探测装置的物业，应当自行或者委托消防维保服务、安全监测等机构，运用物联网技术将火灾报警、消防设施和安全用电监测等数据接入城市物联网消防远程监控系统。

7 火灾隐患整改

7.1 一般规定

7.1.1 物业服务企业应当加强管理区域内消防安全巡查，发现火灾隐患及时采取相应措施。物业服务企业对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防登高场地的行为，应当予以劝阻、制止。对不听劝阻、制止的，应当及时向负有消防监管职责的部门报告。

7.1.2 物业服务企业对负有消防监管职责的部门和村（居）民委员会提出的火灾隐患，应及时整改消除。

7.1.3 物业服务企业对发现的有违反消防法律法规和临时管理规约、管理规约等妨碍公共消防安全的行为应及时劝阻、制止，并下发《责令改正通知书》（详见附表 D）。对情节严重和不能立即改正的火灾隐患，应及时向业主委员会、村（居）民委员会和负有消防监管职责的部门报告。

7.1.4 因规划布局原因导致存在消防车通道不畅通、消防水源缺失等不能自身解决的火灾隐患以及重大火灾隐患，物业服务企业应当报告辖区内负有消防监管职责的部门，负有消防监管职责的部门应当及时报告当地人民政府。

7.2 整改要求

7.2.1 物业服务企业发现下列消防安全违法行为和火灾隐患，应责令有关人员立即改正，并做好记录：

- a) 违章使用、存放、携带易燃易爆物品的；
- b) 违章使用具有火灾危险性的电热器具、高热灯具等具有火灾危险性的用电器具；
- c) 违反规定吸烟、乱扔烟头、火柴的；
- d) 违章动用明火、进行电（气）焊的；
- e) 违规停放电动自行车或给电动自行车充电的；
- f) 安全出口、疏散通道上锁、遮挡、占用，影响疏散的；
- g) 消火栓、灭火器材被遮挡或挪作他用的；
- h) 常闭式防火门常开或关闭不严的；
- i) 消防设施管理、值班人员和防火巡查人员脱岗的；
- j) 违章关闭消防设施、切断消防电源的；

k) 其他应当立即改正的行为。

7.2.2 物业服务企业发现下列消防安全违法行为和火灾隐患，应责成有关人员限期改正，并做好记录：

- a) 搭建临时建筑物、构筑物或者改变建筑物用途不符合消防安全要求的；
- b) 在停车库、地下空间违法居住等改变其使用性质不符合消防安全要求的；
- c) 消防设施、器材、消防安全标志配置、设置不符合标准，未保持完好有效的；
- d) 损坏、挪用、擅自拆除消防设施、器材的；
- e) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口的；
- f) 埋压、圈占、遮挡消火栓，占用防火间距的；
- g) 占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；
- h) 电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不符合消防技术标准和管理规定的；
- i) 人员密集场所外墙门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；
- j) 使用不符合市场准入、不合格、国家明令淘汰的消防产品的；
- k) 其他应当责令限期改正的消防安全违法行为和火灾隐患。

8 消防宣传教育与培训

8.1 一般要求

8.1.1 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。

8.1.2 物业服务企业应对新员工进行岗前消防安全培训。物业服务企业的每名员工每年至少进行一次消防安全培训，提高物业服务企业消防安全“四个能力”和员工的“会报警、会疏散、小火会使用灭火器、大火会使用消火栓”能力。

8.1.3 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。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，并应根据火灾特点和形势，每季度至少更新一次宣传内容。

8.1.4 物业服务企业每年应组织业主、物业使用人至少进行一次以“正确报火警、消防设施、器材使用、扑救初起火灾和消防安全疏散”为重点的消防安全宣传培训和演练活动。

8.1.5 物业服务企业消防宣传教育培训的情况，应做好记录，存档备查。

8.2 消防安全教育培训

8.2.1 下列人员应当接受消防安全教育培训：

- a) 物业服务企业的消防安全责任人、消防安全管理人；
- b) 专（兼职）消防队员；
- c) 自动消防系统操作、维护、保养人员；
- d) 消防工程设计、施工、监理人员；
- e) 消防设施检测、消防安全监测等消防技术服务机构执业人员；
- f) 消防产品检验、维修技术人员；
- g) 电焊、气焊等具有火灾危险的作业人员；
- h) 易燃易爆危险品生产、使用、储存、经营、运输人员；
- i) 其他依照法律、法规规定应当接受消防安全培训的人员。

8.2.2 进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员和自动消防系统的操作人员，必须持证上岗，并遵守消防安全操作规程。

9 灭火和应急疏散预案

- 9.1 物业服务企业应制定灭火和应急疏散预案（预案内容详见附录 C），并定期演练。
- 9.2 属重点单位的物业，物业服务企业应当按照灭火和应急疏散预案，至少每半年组织一次演练，物业服务企业员工和业主、物业使用人共同参与。其他物业的服务企业应当结合实际，制定相应的应急方案，至少每年组织一次演练。
- 9.3 演练结束后，物业服务企业应做好记录，总结经验，并根据实际修订预案内容。

10 火灾事故处理

- 10.1 火灾发生后，物业服务企业、微型消防站应当立即启动灭火和应急疏散预案并报火警，组织引导在场人员的疏散，实施初起火灾的扑救。
- 10.2 火灾扑灭后，物业服务企业、业主、物业使用人应当保护火灾现场，接受事故调查，如实提供火灾事故的情况，协助开展火灾调查，不得擅自清理火灾现场。
- 10.3 火灾调查结束后，物业服务企业应当对火灾事故因素进行全面分析，研究制定改进对策，对有关责任者应当进行批评教育，警示全体业主、物业使用人。

11 消防档案

11.1 一般规定

- 11.1.1 物业服务企业应当建立健全消防工作档案，并向负有消防监管职责的部门主动报告本单位的相关信息。消防工作档案内容信息应详实、准确，并附有必要的图表，不应遗漏，并根据情况变化及时更新和完善。并将本物业的基本概况、负有消防监管职责的部门填发的各种法律文书、与消防工作有关材料和记录等统一保管备查。
- 11.1.2 属于重点单位的物业，物业服务企业应确定消防档案信息维护和保管人员，并将建筑消防设施档案和单位消防档案内相关的资料信息录入户籍化管理系统。

11.2 档案内容

- 11.2.1 消防安全基本情况应至少包括下列内容：
- a) 物业基本概况和消防安全重点部位情况；
 - b) 物业建筑消防审核、验收、备案等法律文书；
 - c) 消防安全管理机构和各级消防安全责任人；
 - d) 消防安全制度和消防安全操作规程；
 - e) 消防设施、灭火器材情况；
 - f) 志愿消防队员、微型消防站及其装备配备情况；
 - g) 与消防安全有关的重点工种人员情况；
 - h) 新增消防产品、防火材料的合格证明文件；
 - i) 消防安全疏散图示、灭火和应急疏散预案等。
- 11.2.2 消防安全管理情况应至少包括下列内容：
- a) 消防设施检查、自动消防设施测试、维护保养记录；
 - b) 火灾隐患及其整改情况记录；
 - c) 防火检查、巡查、消防控制室值班记录；

- d) 电气设备检测记录;
- e) 消防宣传教育、培训记录;
- f) 灭火和应急疏散预案的演练记录;
- g) 火灾事故记录;
- h) 消防安全评估材料;
- i) 消防奖惩情况记录;
- j) 负有消防监管职责的部门填发的各种法律文书。

附 录 A
(资料性附录)
消防安全制度和操作规程

A.1 消防安全制度

A.1.1 消防安全例会制度

应包括会议召集、人员组成、会议频次、议题范围、决定事项、会议记录等内容。

A.1.2 消防组织管理制度

应包括组织机构及人员、工作职责、例会、教育培训等内容。

A.1.3 消防安全教育、培训制度

应包括责任部门、责任人和职责、频次、培训对象（包括特殊工种及新员工）、培训要求、培训内容、考核办法、情况记录等内容。

A.1.4 防火巡查、检查和火灾隐患整改制度

应包括责任部门、责任人和职责、检查频次、参加人员、检查部位、内容和方法、火灾隐患认定、处理和报告程序、整改责任和防范措施、情况记录等内容。

A.1.5 消防（控制室）值班制度

应包括责任范围和职责、火灾事件处置程序、报告程序、工作交接、值班人数和上岗要求、情况记录等内容。

A.1.6 安全疏散设施管理制度

应包括责任部门、责任人和职责、安全疏散部位和管理要求、情况记录等内容。

A.1.7 燃气、电气设备和用火、用电安全管理制度

应包括责任部门、责任人和职责、设施登记、施工人员资格、动火审批程序、检查部位和内容、检查工具、发现问题处置程序、情况记录等内容。

A.1.8 易燃易爆化学危险物品安全管理制度

应包括责任部门、责任人和职责、物品登记、使用储存要求、防雷防爆防静电设施、火种管理、发现问题处置程序、情况记录等内容。

A.1.9 电动自行车安全管理制度

应包括电动自行车的停放及充电的消防安全等内容。

A.1.10 消防设施、器材维护管理制度；

应包括责任部门、责任人和职责、设备登记、保管及维护管理要求、情况记录等内容。

A. 1. 11 灭火和应急疏散预案演练制度

应包括预案制定和修订、责任部门、组织分工、演练频次、范围、演练程序、注意事项、演练情况记录、演练后的小结与评价等内容。

A. 1. 12 消防安全工作考评和奖惩制度

应包括责任部门和责任人、考评目标、内容和办法、奖惩办法等内容。

A. 1. 13 其它根据本单位特点应当建立的消防安全制度

应根据物业实际情况，制定其它必要的消防安全制度。

A. 2 消防安全操作规程

物业服务企业应当建立的消防安全操作规程包括：

- a) 消防设施操作规程；
- b) 变、配电设备操作规程；
- c) 电气线路安装操作规程；
- d) 设备安装操作规程；
- e) 燃油、燃气设备及压力容器使用操作规程；
- f) 电焊、气焊操作规程；
- g) 其他根据本物业特点应当建立的操作规程。

附 录 B
(资料性附录)
防火检查、巡查

B.1 防火巡查、检查内容

B.1.1 防火巡查的内容

防火巡查应包含以下内容：

- a) 安全出口、疏散通道、消防车道是否畅通，消防车登高场地是否被占用，安全疏散指示标志、应急照明是否完好；
- b) 用火、用电、用油、用气有无故障，有无违章情况；
- 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) 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影响使用；
- 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。

B.1.2 防火检查的内容

防火检查应包含以下内容：

- a) 防火巡查情况，火灾隐患的整改情况以及防范措施的落实情况；
- b) 安全疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；
- c) 消防车通道、消防水源状况；
- d) 消防设施、器材、消防安全标志的配置及有效情况；
- e) 用火、用电、用油、用汽有无故障，有无违章情况；
- f) 重点工种人员以及员工消防知识掌握情况；
- g) 消防安全重点部位的管理情况；
- h) 易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他重要物资的防火安全情况；
- i) 消防（控制室）值班人员值班情况、持证上岗情况和设施运行、记录情况；
- j) 电动自行车充电停放符合消防安全规定情况；
- k) 物业使用性质有无改变情况；
- l) 灭火和应急疏散预案的制定与演练情况；
- m) 其他需要检查的内容。

B.2 防火巡查、防火检查记录表

表B.1 每日防火巡查记录表

巡查内容	巡查情况			
	时 分	时 分	时 分	时 分

表 B.1 每日防火巡查记录表（续）

用火、用电有无违章情况				
安全出口、安全疏散通道是否畅通，安全疏散指示标志、应急照明是否完好				
消防设施、器材和消防安全标志是否到位、完整				
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影响使用				
消防安全重点部位的人员在岗情况				
电动自行车停放充电是否符合消防安全规定情况				
其他消防安全情况				
巡查人				
核查人				
核查时间				
安全主管				

注1：情况正常打“√”，存在问题打“×”。

注2：对发现的问题要及时处置，无法当场处置的要立即报告。

表B.2 防火检查记录表

检查时间		检查类别	
检查部位（部门）			
检查实施部门			
发现的问题			
处理情况			
参加检查人员		被检查部门及负责人	
记录人		消防安全管理人	

附 录 C
(资料性附录)
灭火和应急疏散预案

C.1 灭火和应急疏散预案的组织机构

物业应当成立应急疏散组织机构，主要包括：

- a) 指挥员：消防队到达之前指挥灭火和应急疏散工作，指挥员由物业服务企业在场的职务最高者担任；
- b) 灭火行动组：扑救初起火灾，配合消防队采取灭火行动；
- c) 通讯联络组：报告火警，与相关部门联络，传达指挥员命令；
- d) 疏散引导组：维护火场秩序，引导人员疏散；
- e) 安全防护救护组：救护受伤人员，准备必要的医药用品；
- f) 其他必要的组织。

C.2 灭火和应急疏散的程序要点

C.2.1 报警和接警处置程序要点

发现火警信息，值班人员应以最快方式核实、确定火警的真实性。火灾确认后，应立即确认火灾报警联动控制器开关处于自动状态，启动消防设施，同时拨打“119”报火警，并向物业服务企业领导报告。报警应讲明起火单位、部位、时间、单位详细地址，可燃物质、火势、有无人员被困等情况。

C.2.2 应急疏散的组织程序要点

开启火灾应急广播，说明起火部位、疏散路线。组织处于着火层等受火灾威胁的楼层人员，沿火灾蔓延的相反方向，向疏散走道、安全出口部位有序疏散。疏散过程中，应开启自然排烟窗，启动防排烟设施，保护疏散人员安全。情况危急时，可利用逃生器材疏散人员。组织人员疏散时，应采取有效措施帮助无自我逃生能力的人员疏散。

C.2.3 扑救初起火灾的程序要点

现场指挥员组织灭火行动组人员，切断有关电源，利用灭火器材迅速扑救，视火势蔓延的范围，启动灭火设施，协助消防人员做好扑救火灾工作。不能控制火情时，现场指挥员应立即下达所有人员撤离命令。

C.2.4 通讯联络程序要点

立即迎接消防车辆，并视情况与供水、供电、医院等单位联络，按预定通讯联络方式，保证通讯联络畅通。

C.2.5 安全防护救护要点

安全防护救护组应当准备必要的医药用品，进行必要的救护，及时通知救护部门组织救护伤员，保证急需医药用品供应，有序开展救护工作。

C.2.6 善后处置程序要点

火灾扑灭后，寻找可能被困人员，保护火灾现场，配合开展火灾调查。

附录 D
(资料性附录)
责令改正通知书

责令改正通知书 (存根)

编号：
被检查部门(部位)：
检查时间：
改正期限：
检查人员：
被检查部门(部位)责任人：
消防安全管理人：
消防安全违法行为和火灾隐患内容：

责令改正通知书

编号：
_____ 部门(部位)：
在____年__月__日的防火检查中，发现
你部门(部位)存在下列消防安全违法行为和火
灾隐患：

复查时间：
复查人员：
被检查部门(部位)责任人：
消防安全管理人：
复查意见：

以上问题应当在__日内(立即)改
正。改正期间，确保消防安全，改正完毕
申报验收。对本部门(部位)无法改正的
消防安全违法行为和火灾隐患，及时书面
报告。

检查人：

(此联存档)

(此联送达被检查部门或部位责任人)