

# 运城市居民住宅区消防安全管理条例(草案)

(征求意见稿)

## 目录

第一章	总则
第二章	消防安全职责
第三章	火灾预防
第四章	法律责任
第五章	附则

## 第一章 总则

**第一条【立法目的和依据】** 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,维护公共安全,根据《中华人民共和国消防法》、《山西省消防条例》等有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条【适用范围和定义】** 本市行政区域内的居民住宅区消防安全管理,适用本条例。本条例所称居民住宅区,是指供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,包括城镇居民住宅区、农村居民集中居住区域等。

**第三条【基本原则】** 居民住宅区消防安全管理工作贯彻预防为主、防消结合的方针,按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、居民积极参与的原则,实行消防安全责任制,建立健全社会化的消防工作网络,增强居民住宅区的火灾防控能力。

**第四条【政府及有关组织的职责】** 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,将其纳入基层社会治理和网格化综合管理范围,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、街道办事处应当落实基层社会治理和消防安全网格化管理措施,指导、支持和帮助村(居)民委员会开展群众性消防工作;做好居民住宅区消防宣传教育、防火巡查、督促隐患整改,协助做好火灾扑救、火灾现场保护和火灾事故处理等工作;根据当地经济发展和消防工作的需要,建立专职消防队、志愿消防队。

村(居)民委员会应当组织制定防火安全公约,确定消防安全管理人,进行防火安全检查,开展消防宣传教育、消防演练、防火巡查、初起火灾扑救和救援救助等工作;根据需要建立志愿消防队或者微型消防站,开展群众性自救工作;协助做好火灾扑救、火灾现场保护和火灾事故处理等工作;帮助孤寡老人、独居残疾人和瘫痪病人等行动不便人员排查并消除火灾隐患。

**第五条【部门职责】** 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,并由消防救援机构负责实施。

公安、住房和城乡建设、城市管理、行政审批服务管理、规划和自然资源、市场监督管理等有关部门在各自的职责范围内,负责居民住宅

区消防安全管理的相关工作。

**第六条【行业协会】** 物业服务行业协会应当发挥行业自律作用,制定居民住宅区物业消防安全管理行业公约,引导、督促物业服务企业遵守消防安全管理规定,提高消防安全服务水平。

**第七条【居民消防安全素质与能力】** 居民应当学习必要的消防知识,掌握安全用火、用电、用气和防火、灭火常识及逃生技能,增强自救自防能力。

鼓励居民家庭制定火灾疏散逃生计划,安装独立式火灾探测报警器,并配置必要的灭火和疏散逃生器材。

**第八条【宣传教育】** 学校、幼儿园应当将消防知识纳入教育教学内容,使学生增强消防意识,掌握消防知识和消防技能。

新闻、广播、电视等有关单位,应当有针对性地向社会进行消防宣传教育。

**第九条【智慧消防】** 鼓励新建、改建居民住宅区采用互联网、物联网等信息化、智能化技术,提升居民住宅区消防安全管理水平。

**第十条【鼓励投保】** 鼓励物业服务企业、业主和物业使用人投保火灾公众责任保险、家庭财产险等火灾相关保险。

**第十一条【制止和举报】** 任何单位和个人都有依法维护居民住宅区消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务,有权对危害消防安全的行为进行制止和举报。

## 第二章 消防安全职责

**第十二条【物业职责】** 居民住宅区的物业服务企业应当履行下列消防安全职责:

(一)落实消防安全制度,对物业服务人员进行消防安全培训;

(二)开展经常性的消防宣传教育,结合火灾预防需要,定期更新宣传内容;

(三)在物业管理区域显著位置定期公示消防安全管理相关信息,定期向业主委员会和业主通报消防安全情况,提示消防安全风险;

(四)在每栋住宅建筑的显著位置公示消防安全责任人的姓名、联系方式和消防安全管理职责;

(五)在高层住宅建筑每层楼梯疏散通道的显著位置张贴楼层标识;

(六)查验消防产品合格证明、产品标识和有关证书,选用符合市场准入、合格的消防产品;

(七)对物业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;

(八)保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通,保障消防车登高操作场地不被占用;

(九)每日至少进行一次防火巡查,每月至少进行一次防火检查,每年至少对建筑共用消防设施进行一次全面检测,及时发现和消除火灾隐患;

(十)制定灭火和应急疏散预案,每年至少

组织业主、物业使用人开展一次消防演练;

(十一)发生火灾后,立即启动灭火和应急疏散预案,组织自救自救,实施初起火灾扑救;

(十二)督促业主、物业使用人履行消防安全义务,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;对不听劝阻、制止的,向消防救援机构或者其他负有消防安全监督管理职责的部门报告;

(十三)法律、法规规定的其他消防安全职责。

没有物业服务企业的居民住宅区,乡(镇)人民政府、街道办事处应当指导帮助村(居)民委员会确定消防安全管理人,履行消防安全职责。

**第十三条【业主大会、业委会职责】** 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职责:

(一)制定居民住宅区消防安全管理规约;

(二)依法作出有关消防安全管理工作的决定;

(三)督促业主、物业使用人履行消防安全管理规约和物业服务合同约定的消防安全事项;

(四)监督、支持物业服务企业落实消防安全职责;

(五)配合消防救援机构和其他负有消防安全监督管理职责的部门、村(居)民委员会履行消防安全管理职责;

(六)依法筹集、审核、列支用于共用消防设施维修、更新和改造的专项维修资金;

(七)法律、法规规定的其他消防安全职责。

**第十四条【业主、物业使用人职责】** 居民住宅区的业主、物业使用人应当履行下列消防安全职责:

(一)遵守消防法律、法规和消防安全管理规约,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)配合村(居)民委员会、物业服务企业做好消防安全工作,发现火灾隐患及时报告;

(三)安全用火、用电、用气,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;

(四)设置防盗网等设施时,根据逃生和灭火救援需要预留或者另行设置逃生窗口;

(五)做好儿童、老人、精神疾病患者、智力障碍者等被监护人的看护和消防安全教育;

(六)依法承担共用消防设施维修、更新和改造的相关费用;

(七)法律、法规规定的其他消防安全职责。

**第十五条【专业运营单位职责】** 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等专业运营单位依法对居民住宅区内由其管理的相关管线和设施设备的消防安全负责,定期进行检查和维护,及时消除火灾隐患;因设备安装、线路敷设和维修,需临时占用、挖掘消防车通道和消防车登高操作场地,或者损坏消防设施的,应当事先通知当地消防救援机构和居民住宅区消防安全管理

人,并及时恢复原状。

## 第三章 火灾预防

**第十六条【重大火灾隐患消除规定】** 市、县(市、区)人民政府对影响居民住宅区消防安全的重大火灾隐患,应当制定整治方案,督促有关责任单位和个人采取改造、搬迁、停产、停用等措施消除火灾隐患。短期内难以消除的,应当增设消防水源、配备消防器材、规范管线敷设、开辟消防疏散通道,制定应急预案。

**第十七条【消防控制室规定】** 居民住宅区按照规定设置消防控制室的,应当按照国家标准配备值班操作人员,实行二十四小时值班制度。

**第十八条【农村消防水源建设】** 乡(镇)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会应当加强农村居民集中居住区域消防水源建设。新建、改建农村给水管网时,应当按照规定配置公共消防栓,并保持消防栓的水压和水量。没有给水管网的,应当利用天然水源或者设置消防水池作为消防水源。

**第十九条【消防安全监督检查】** 消防救援机构和其他负有消防安全监督管理职责的部门依法对居民住宅区进行消防监督检查,督促业主、物业使用人、物业服务企业等落实消防安全责任;对监督检查中发现的火灾隐患,应当通知有关单位或者个人立即采取措施,消除隐患。

**第二十条【通报和协作机制】** 应急管理部门、消防救援机构应当会同公安、住房和城乡建设、城市管理、行政审批服务管理、市场监督管理、乡(镇)人民政府和街道办事处等有关单位建立健全居民住宅区消防安全信息通报和执法协作机制。

**第二十一条【高层住宅特别规定】** 高层住宅建筑应当在公共区域的显著位置摆放灭火器,按照规定配置自救呼吸器、逃生缓降器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等逃生疏散设施器材。

**第二十二条【禁止性行为】** 任何单位和个人不得在居民住宅区内实施下列行为:

(一)占用、堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地,或者在消防车通道与建筑消防扑救面之间设置妨碍消防车操作的障碍物;

(二)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;埋压、圈占、遮挡消防栓;遮挡疏散指示标志、应急照明灯;

(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、堆放杂物等或者锁闭安全出口;

(四)妨碍防火门、防火卷帘的正常使用,或者拆除防火门、防火卷帘;

(五)擅自改变楼梯间、前室等共用区域使用性质;

(六)擅自变更建筑使用功能、防火分隔,改变防火分区、防烟分区、疏散通道等;

(七)破坏住宅建筑电缆井、管道井的防火分隔或者在电缆井、管道井内堆放杂物;

(八)违反燃气安全使用规定,擅自安装、改

装、拆除燃气设备和用具;

(九)违反安全用电规定,安装、使用不合格电器产品;

(十)违反规定进行电焊、气焊、气割等明火作业;

(十一)使用泡沫夹芯板等国家明令禁止的易燃、可燃材料进行装饰、装修;

(十二)违反消防安全管理规定,对建筑物外立面进行装修、装饰,影响建筑防火、防烟性能和灭火救援;

(十三)生产、储存、经营易燃易爆危险物品;

(十四)违法设置经营性场所、库房或者住宿与生产、储存、经营合用场所;

(十五)其他影响消防安全的行为。

## 第四章 法律责任

**第二十三条【通用条款】** 违反本条例规定,法律、行政法规和省人民代表大会及其常务委员会制定的地方性法规已有法律责任规定的,从其规定。

**第二十四条【选用不合格消防产品的处罚】** 违反本条例第十一条第六项规定,物业服务企业选用不符合市场准入、合格的消防产品的,由消防救援机构责令限期改正;逾期不改正的,处五千元以上一万元以下罚款,并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五百元以下罚款。

**第二十五条【占用、堵塞疏散通道等行为的处罚】** 单位违反本条例第二十三条规定,有下列行为之一的,由消防救援机构责令改正,处五千元以上五万元以下罚款:

(一)占用、堵塞疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高操作场地,或者在消防车通道与建筑消防扑救面之间设置妨碍消防车操作的障碍物;

(二)损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材;埋压、圈占、遮挡消防栓或者遮挡疏散指示标志、应急照明灯;

(三)使用泡沫夹芯板等国家明令禁止的易燃、可燃材料进行装饰、装修。

个人有前款行为之一的,由消防救援机构处警告或者五百元以下罚款。

**第二十六条【公职人员违法行为的处置】** 国家机关工作人员在居民住宅区消防安全工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

## 第五章 附则

**第二十七条【衔接条款】** 有关居民住宅区内电动自行车、低速电动车的消防安全管理工作,依照《运城市电动自行车管理条例》执行。法律、法规另有规定的,从其规定。

**第二十八条【物业使用人定义】** 本条例所称的物业使用人,是指居民住宅区的承租人和其他实际使用人,包括单位和个人。

**第二十九条【施行日期】** 本条例自2025年5月1日起施行。

# 关于《运城市居民住宅区消防安全管理条例(草案)》的起草和修改情况的说明

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,维护公共安全,我市亟须制定居民住宅区消防安全管理方面的地方性法规。现将《运城市居民住宅区消防安全管理条例(草案)》(以下简称《条例(草案)》)的起草和修改情况作如下说明:

## 一、制定法规的必要性

党的二十届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革、推进中国式现代化的决定》中指出,要完善公共安全保障体系,健全重大突发公共事件处置保障体系,完善大安全大应急框架下应急指挥机制,强化基层应急基础和力量,提高防灾减灾救灾能力。居民住宅区是人民群众生活的主要场所,其消防安全管理是预防和减少火灾事故、保护人民群众生命财产安全、提高公共安全保障水平的重要方面。近年来,随着经济社会快速发展和城市化进程加快推进,我市住宅小区数量急剧增加,规模不断扩大,特别是高层民用建筑不断增多,部分居民住宅楼高度已接近百米,消防救援的难度持续增大,消防安全面临的困难和压力与日俱增。据统计,2024年以来,全市居民住宅区共发生火灾389起,占所有2243起火灾总数的17.34%,其中亡人火灾2起,死亡人数2人,居民住宅区消防安全形势不容乐观。此外,还存在消防安职责不清、消防设施维护不到位、消防安全保障不力、灭火和应急疏散演练不够、监督管理缺乏抓手等突出问题。因此,有必要结合我市消防安全管理实际,以制定地方性法规的形式,对消防法等上位法进行补充和细化,明确责任规定,强化监督管理,进一步规范居民住宅区消防安全管理,避免发生重特大及有影响的居民住宅区火灾事故,保障人民群众生命财产安全。

## 二、《条例(草案)》的起草情况

根据市人大常委会2024年立法工作安排,市人民政府成立了由分管副市长担任组长的法规起草组,市消防救援支队具体负责《条例(草案)》的起草工作。法规起草组在查阅大量资料、组织专家论证和学习借鉴其他市相关法规的基础上,完成了《条例(草案)》初稿的起草工作。为进一步提高立法质量,法规起草组又多次深入基层一线进行实地调研,召开征求意见座谈会,听取市人大代表、相关职能部门、社区、物业、居

民代表及法律专业人士等方面的意见建议。同时,在网络上进行了为期一个月的意见征询,广泛征集社会各界意见。市人大社会建设委员会充分发挥一审专委作用,全过程推动法规起草工作,同步征求了市委常委会组成人员、人大代表等的意见建议。法规起草组根据收集到的各方面意见建议,对《条例(草案)》进行了修改完善,经市司法局审核后,于2024年8月8日报请市人民政府第43次常务会议研究通过,8月12日,市人民政府向市人大常委会提出了关于提请审议《条例(草案)》的法规案。

## 三、《条例(草案)》的修改情况

8月20日,市五届人大常委会第二十一次会议对市人民政府提请审议的《条例(草案)》进行了初次审议,听取了市委常委、常务副市长刁海鹏所作的关于《条例(草案)》的起草说明和市人大社会建设委员会主任委员侯晨昱所作的关于《条例(草案)》审议意见的报告。会后,市人大常委会委、常委会法工委着手开展了《条例(草案)》的修改工作。

(一)修改过程

8月30日,组织市消防救援支队、市司法局召开法规二审工作协调会,邀请市人大社会建设委员会参加,对《条例(草案)》的修改工作进行了安排部署。之后,收集整理了消防法、省消防条例等18部法律、地方性法规和部门规章,汇编成册,供修改参考。9月中上旬,开展了《条例(草案)》的第一次修改工作。期间,就《条例(草案)》的主要内容和重点条款多次与市消防救援支队讨论研究,交换意见。9月23日,组织召开座谈会,听取了市政府相关职能部门、街道办、社区、物业等的意见建议,对《条例(草案)》进行了第二次修改。9月底,赴河南省平顶山、驻马店等地开展立法考察,就政府有关职能部门的职责规定、农村消防水源和微型消防站建设、老旧小区消防管理等方面的问题进行了有针对性的学习交流,在此基础上,对《条例(草案)》作了第三次修改,形成了目前的征求意见稿。

(二)总体修改情况

原《条例(草案)》共6章42条。我们紧密结合我市居民住宅区消防安全管理现状,聚焦居民住宅区消防安全管理存在的突出问题,贯彻“预防为主、防消结合”的方针,对上位法作出了必要的补充和细化,强化消防安全管理措施,完善居民住宅区的禁止性行为,明确物业服务企

业、业主大会、业主委员会、业主、物业使用人的消防安全职责,并按照立法技术规范,优化草案结构,调整章节设置,厘清条款顺序,规范文字表述,对原《条例(草案)》进行了大幅度修改,合并2章为1章,删减14条,增加5条,合并8条为4条,修改200余处。现《条例(草案)》共5章29条。

(三)主要修改内容

1.对政府相关职能部门的职责作了原则性规定

原《条例(草案)》对应急管理、消防救援、公安机关等政府相关职能部门在居民住宅区消防安全管理方面的职责作了详细罗列。由于机构改革的原因,这些部门的具体职责还存在不确定性,不宜在法规中予以明确。实际工作中,如确有需要,可通过制定规范性文件等形式予以灵活调整。因此,《条例(草案)》根据消防法、省消防条例的规定,对政府相关职能部门的职责作了原则性规定。

2.完善了村(居)民委员会的职责

考虑到孤寡老人、独居残疾人和瘫痪病人等行动不便人员在发生消防安全事故时自救难度大,需要特殊照顾的实际情况,参考许昌、商丘、平顶山等地做法,在村(居)民委员会的职责中增加了“帮助孤寡老人、独居残疾人和瘫痪病人等行动不便人员排查并消除火灾隐患”的规定。

3.完善了有关消防知识学习和宣传教育方面的规定

原《条例(草案)》规定,“鼓励居民学习消防知识”。消防安全工作以预防为主,学习是预防的重要内容。借鉴许昌、商丘、南阳、三门峡等地做法,将其修改为“居民应当学习必要的消防知识”。同时,专门增加一条宣传教育方面的内容,规定“学校、幼儿园应当将消防知识纳入教育教学内容”、“新闻、广播、电视等有关单位,应当有针对性地向社会进行消防宣传教育”。

4.充实了智慧消防规定

原《条例(草案)》对智慧消防工作规定得较为笼统,可操作性不强。借鉴商丘等地做法,将其修改为“鼓励新建、改建居民住宅区采用互联网、物联网等信息化、智能化技术,提升居民住宅区消防安全管理水平”。

5.完善了制止和举报规定

原《条例(草案)》规定,“对违反本条例规定的行为,任何单位和个人有权通过‘12345’政务服务热线等平台和进行投诉、举报”。投诉举报的渠道包括但不限于“12345”,借鉴三门峡、

龙岩、南阳等地做法,将其修改为“任何单位和个人都有依法维护居民住宅区消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务,有权对危害消防安全的行为进行制止和举报”。

6.完善了物业服务企业的职责

市消防救援支队提出,疏散通道楼层标识不明可能导致救援困难,影响疏散人员逃生。《条例(草案)》为此作出专门规定,居民住宅区的物业服务企业应当在高层住宅建筑每层楼梯疏散通道的显著位置张贴楼层标识”。同时,借鉴平顶山经验,增加了“督促业主、物业使用人履行消防安全义务”等规定。

7.删去了有关小区管理单位的职责

有基层立法联系点提出,《条例(草案)》对物业服务企业和小区管理机构规定了相同的消防安全职责,可操作性不强。据了解,我市存在着一定数量的无物业服务的老旧小区。在相关部门和在社区的推动下,这些小区通过成立物业管理委员会等管理单位来管理日常事务,但其无力承担与物业服务企业相同的消防安全职责。因此,有必要对有无物业服务的居民住宅区作出区分,将原《条例(草案)》“居民住宅区的物业服务企业或者管理单位应当在管理区域内履行下列消防安全职责”中的“管理单位”删去。同时,增加一款,“没有物业服务企业的居民住宅区,乡(镇)人民政府、街道办事处应当指导帮助村(居)民委员会确定消防安全管理人,履行消防安全职责”。

8.增加了高层住宅建筑的特殊规定

考虑到高层住宅建筑的消防救援能力较为有限,以群众自救为主,逃生疏散设施器材的配置要求应该更高,故参考《高层民用建筑消防安全管理规定》,作出专门规定,“高层住宅建筑应当在公共区域的显著位置摆放灭火器,按照规定配置自救呼吸器、逃生缓降器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等逃生疏散设施器材”。

9.细化完善了居民住宅区的禁止性行为

参考平顶山、驻马店、新乡等地做法,在居民住宅区的禁止性行为方面增加了“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、堆放杂物等或者锁闭安全出口”、“妨碍防火门、防火卷帘的正常使用,或者拆除防火门、防火卷帘”等多项规定,以进一步细化和完善居民住宅区内的消防安全管理规定。

10.优化了章节设置

原《条例(草案)》第四章“监督管理”与第三章“火灾预防”的内容存在交叉和重复,且条款较少,可以合并到第三章“火灾预防”,以更好体现预防为主的方针。

《条例(草案)》共5章29条,其主要内容为:

(一)明确了适用范围

《条例(草案)》对法规的适用范围进行了明确,即适用于本市行政区域内的居民住宅区消防安全管理。同时,明确了居民住宅区的含义。

(二)规定了基本原则

《条例(草案)》规定,居民住宅区消防安全管理工作贯彻预防为主、防消结合的方针,按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、居民积极参与的原则,实行消防安全责任制,建立健全社会化的消防工作网络,增强居民住宅区的火灾防控能力。

(三)明确了政府、有关组织和部门的职责

《条例(草案)》明确了市、县(市、区)人民政府,乡(镇)人民政府、街道办事处、村(居)民委员会的职责。同时,规定了应急管理部门、消防救援机构等有关部门的职责。(下转第四版)