

中华人民共和国消防救援行业标准
《住宅物业消防安全管理》
(征求意见稿)

编制说明

征求意见稿编制说明

标准编制组

二〇二一年三月

一、工作简况

1、任务来源

随着当前社会主义市场经济的快速发展，人民生活水平日益提高，人民群众对生活质量的要求也随之提高，保障消防安全是提高人民生活质量越来越迫切的要求。消防安全管理工作是住宅物业管理活动的一项重要工作，做好住宅物业的消防安全管理，对于预防和减少住宅火灾具有重要的意义，也越来越受到广大群众的关注和重视。消防救援行业标准《住宅物业消防安全管理》XF 1283-2015实施以来，对引导、规范和加强住宅物业的消防安全管理，发挥了重要的作用。但是近年来住宅小火亡人情况时有发生，暴露出住宅物业服务企业消防安全意识不强、消防安全管理落实不到位、消防安全宣传培训不到位，业主消防安全知识淡薄，老旧住宅物业消防安全隐患突出，电动自行车火灾频发，房屋出租等新业态管理困难等问题。因此，进一步加强和规范住宅物业消防安全管理工作非常重要，直接关系到人民群众的生命安全和社会稳定，也是提升全社会抗御火灾能力的重要内容。

根据公安部下达的 2018 年行业标准制修订计划，行业标准《住宅物业消防安全管理》启动修订。2020 年，该项目划转应急管理部归口，按照消防救援行业标准编制要求继续执行，项目编号为 2018-XF-20。

2、主编、参编单位情况

修订工作由海南省消防救援总队主编，四川省消防救援总队、江苏省消防救援总队、内蒙古自治区消防救援总队、四川省住房和城乡建设厅等单位共同承担，参编人员均具有丰富的消防安全管理工作经验，对本地区的消防安全管理工作具有较强的发言权。

3、起草工作过程

(1) **成立标准修订组。**修订计划下达后，为顺利推进标准修订工作，制定修订工作方案，成立以海南省消防救援总队为主，四川省消防救援总队、江苏省消防救援总队、内蒙古自治区消防救援总队、四川省住房和城乡建设厅等单位有关同志参加的标准修订组，确定了标准修订工作进度计划，重点修订内容，任务分工，以及《住宅物业消防管理指南》编制框架，并安排开展专项调研工作。

(2) **开展实地调研。**在吉林省消防救援总队、河南省消防救援总队、江苏省消防救援总队、贵州省消防救援总队的大力支持、帮助下，修订组主要成员到吉林、郑州、苏州、贵阳等地住宅小区进行实地调研工作，与当地相关部门及社会单位代表进行座谈，了解掌握《住宅物业消防安全管理》的执行情况，物业日常消防安全的管理重点、难点和措施，微型消防站建设和运行情况，消防设施维护保养工作，消防宣传和消防演练，电动自行车及房屋出租管理等工作情况。进一步收集住宅物业消防安全管理工作中存在的问题及各地成熟的管理经验。

(3) **征求意见稿。**在实地调研的基础上，修订组形成了标准修订讨论稿，并于2019年10月18日召开修订稿讨论会，就标准的具体内容和总体框架进行了认真讨论，结合讨论会的意见修改形成《住宅物业消防安全管理》（征求意见稿初稿）。

(4) **广泛征求意见。**2020年7月2日，向全国消防救援队伍以及消防研究所征求意见，收到意见、建议近90条；对意见进行汇总梳理后，逐一对照标准条文进行研究修改完善。

4、主要起草人的工作

(1) **项目负责人：**韩子忠主要负责主持标准修订组成立、成员工作分工、协调实地调研、组织修订组工作讨论会议、起草标准征求意见稿及编说明制、协助标准征求意见稿的审阅和修订等。

(2) **其他成员**：叶兴亮、孟祥敏、张勇、谢卓衡等参加调研工作，并负责本标准相关章节的编制工作，以及协助标准征求意见稿的审阅和修订。

二、编制原则

本标准的结构和编写方法按照 GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定执行。

本标准的编制基础为《中华人民共和国消防法》、《物业管理条例》等法律，并根据《建筑消防设施的维护管理》(GB 25201)、《消防控制室通用技术要求》(GB 25506)、《社会单位灭火和应急疏散预案编制及实施导则》(GB/T 38315)，以及国家工程建设消防技术标准进行编制。

本标准是在充分调查研究，总结实践经验，参考和吸取国内外有关资料，并广泛征求多方意见的基础上修订的。有助于引导、规范和加强住宅物业的消防工作，提高住宅物业的消防安全管理水平，预防减少住宅火灾危害，保障居民安居乐业。

三、标准内容的起草

1、主要技术内容的确定和依据

(1) 本标准的主要内容

本标准共分9章，包括范围、规范性引用文件、术语和定义、一般要求、消防安全责任、消防安全管理、消防演练、火情处置和协助调查、消防档案，此外包括附录A：防火巡查记录表、附录B：防火检查记录表、附录C：微型消防站装备配备表。

(2) 术语和定义

本章增加术语“志愿消防队”、“微型消防站”，及其定义，关于“志愿消防

队”的定义与《人员密集场所消防安全管理》一致，“微型消防站”的定义参照应急管理部消防救援局制定的《社区微型消防站建设标准（试行）》进行确定。

（3）一般要求

在调研中发现供水、供电、供气、供热、通信等企业在住宅后期的维修、施工过程中消防责任落实不到位，往往在维修、施工后留下一些消防安全问题（譬如：管道井防火封堵没有恢复到位等），在本章补充提出住宅物业的供水、供电、供气、供热、通信等企业应当按照国家有关规定对相应的设施设备定期检测，明确相应施工的责任和程序。同时各地采用的“楼长”制和智能化消防安全管理发挥了很好的作用，为推动住宅物业的消防安全管理和结合防控科技技术的进步，鼓励在楼栋内推行“楼长”制和采用信息化、智能化技术提升住宅物业消防安全防范服务质量和水平的措施。

（4）消防安全责任

调研中发现很多没有物业服务企业和业主委员会的老旧住宅物业小区消防安全管理长期处于失管的状态，消防安全问题和隐患也较为突出。本章补充明确未选聘物业服务企业且未组建业主委员会住宅物业的消防安全管理工作由居民委员会进行组织，进一步推动老旧住宅物业消防安全隐患的整改。

（5）消防安全管理

本章进一步明确防火巡查、检查的内容，制定巡查、检查记录表，区分每日巡查和每月检查的侧重点，规范物业服务企业的消防安全管理工作，指导如何开展常态化消防安全巡查、检查工作。调研中普遍反映申请使用维修资金整改安全隐患较为困难，主要是很难同时经过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。因此，在本章中根据住房城乡建设部办公厅 财政部办公厅《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电

梯更新改造中支持作用的通知》（建办房〔2015〕52号）要求，明确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，可直接申请使用维修资金，解决一些老旧住宅物业消防安全隐患久拖未改的问题。同时，调研中发现住宅物业中的消防控制室管理、电动自行车停放及充电、出租房管理、消防组织力量管理等问题较为突出，暴露出的问题也难以解决，结合住宅物业管理的实际情况，本章分别增加消防控制室管理、电动汽车及电动自行车管理、房屋出租管理和志愿消防队（微型消防站）管理四个章节，进而明确消防控制室值班和管理的工作要求，规范电动汽车及电动自行车、房屋出租的消防安全管理要求，提高住宅物业服务企业处置初起火灾的能力水平，以推动住宅物业消防安全达到标准化管理。

（6）消防演练

本章为增加章节，在近些年住宅小火亡人的惨痛案例中，充分暴露出居民的应急逃生能力薄弱，无法在危机时刻正确逃生。从而增加消防演练的章节，推动居民积极参与灭火、应急疏散演练，提高居民的应急逃生能力。

2、主要试验验证结果及分析

无。

3、标准水平分析

本标准内容共9章，对住宅物业消防安全管理要求进一步补充和细化，为我国住宅物业的消防安全管理提供技术支撑。

本标准的创新点是针对住宅物业在消防控制室管理、电动自行车停放及充电、出租房管理等较为突出的问题提出明确的消防安全管理的要求和措施，进一步解决维修资金使用难的问题，增加消防组织和消防演练的内容，更好地规范住宅物业的消防安全管理。

4、采标程度

本标准未采用国际标准或国外先进标准。

四、与法律法规、强制性标准的关系

以现行的《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部令第 61 号）等法律、法规、规范性文件为依托，结合现行国家工程建设消防技术标准制定本标准，使本标准符合上述法律、法规、规范性文件及相关标准的要求。

五、重大分歧意见的处理经过和依据

无。

六、标准性质的建议

《住宅物业消防安全管理》的有关要求，主要由物业服务企业各自贯彻执行，建议标准属性为推荐性。

七、贯彻标准的要求和建议

建议住宅物业服务企业结合自身实际情况，根据标准的内容加强管理。

八、废止、替代有关标准的建议

无。

九、其他应予以说明的事项

无。