

关于在住建领域消防安全集中整治中全面落实住宅小区消防安全责任的通知

各县区住建局：

按照全省住建领域消防安全集中整治工作要求，为全面落实物业主管部门和物业服务企业的住宅小区消防安全责任，现就有关工作通知如下：

一、物业主管部门要切实落实消防协助部门责任

各县区物业主管部门要压实消防安全协助部门责任，按照《国务院办公厅关于印发消防安全责任制实施办法的通知》（国办发〔2017〕87号）要求，指导、督促物业服务企业按照合同约定做好住宅小区共用消防设施的维护管理工作，并指导业主依照有关规定使用住宅专项维修资金对住宅小区共用消防设施设备进行维修和更新、改造；要按照《既有住宅小区增设电动自行车停放充电设施工作的指导意见（试行）》（辽住建〔2024〕73号）要求，会同有关部门大力推进既有住宅小区电动自行车充电设施建设；要建立日常消防安全检查督办机制，对属地物业服务企业不作为、慢作为的企业采取行政约谈、限期整改、行业通报和媒体曝光的方式，全面加强监管，提高住宅小区安全防范能力；要全面梳理属地住宅小区物业管理类型，分类建立属地签订物业服务

合同的专业化物业管理小区台账和未签订物业服务合同的业主自治、社区代管、国有企业兜底小区台账。专业化物业管理小区要梳理出“已备案”和“未备案”台账，要说明“未备案”的具体原因，并加快推进合同备案工作；要在1个月内全面完成合同备案工作，做到“应备尽备”，并于6月15日前将具体工作情况书面上报市住建局。

二、物业服务企业要切实落实企业主体责任

1.全面梳理合同和协议。关于物业服务合同，对于法律法规有明确规定的物业服务企业责任义务，要全部写入物业服务合同，有遗漏的，要将有关内容补充至物业服务合同中，不得通过合同约定规避法定责任义务。合同应当包括：共用消防设施设备承接查验、使用维修资金维修和更新改造、安全管理制度和责任体系、消防设施设备日常检查巡检、消防安全应急预案、消防安全培训、消防应急演练、值班值守制度、专业人员岗位证书、电动车违规停放和充电、消防和安全疏散通道管理等内容。未到期的物业服务合同要通过补充合同予以约定，已到期的物业服务合同要重新修订合同条款予以约定。

关于承接查验，对于已经承接的住宅小区，要重新核对物业承接查验协议。承接时消防设施完好的，要按照物业服务合同和协议约定，做好共用消防设施的维护管理工作；承接时没有消防设施或消防设施无法正常使用的，要及时向消防救援机构、街道社区、业主委员会（物业管理委员会）等

部门和组织报告，并按照有关部门制定的解决方案，配合做好相关工作。对于新承接小区的物业服务企业，要确保消防设施完好再行承接。

2.推动隐患排查整改。要按照合同约定，切实履行住宅小区共用消防设施的维护管理职责，对消防设施需要维修和更新、改造以及建筑外墙外保温系统防护层破损、开裂、脱落等需要修复的，如需使用住宅专项维修资金，应及时向业主委员会（物业管理委员会）、街道社区和属地物业主管部门报告，并按有关规定申请使用。街道办事处负责指导和监督业主大会、业主委员会（物业管理委员会），对业主大会会议通过维修资金使用的相关决议进行确认，相关使用管理和流程，按照《阜新市住宅专项维修资金使用办法（暂行）》（阜住建发〔2020〕105号）执行。

要重点对高层建筑、老旧建筑易燃可燃外墙保温材料、防护层破损修复不及时、周边堆放可燃物及违规燃放烟花爆竹等导致火灾风险严重的隐患，物业服务企业要切实履行日常消防安全巡查、发现、劝阻、报告等工作职责，加强检查巡查，及时发现占用堵塞消防通道、安全出口、消防车通道（含登高场地）以及电动自行车违规停放充电等行为，采取合理方式劝阻制止，对劝阻制止无效的，要及时向消防救援机构和公安等部门报告并协助处理。同时，要严格落实周期性常态化自检自查责任制度，及时维护保养消防设施，修复外墙外保温系统防护层破损、开裂和脱落等问题。

三、切实落实住宅小区消防安全管控工作流程

针对电动车进楼和飞线缠绕燃气管线、堵塞消防和安全疏散通道等消防安全隐患问题，物业服务企业要建立住宅小区电动车保有量工作台账（包括：车主姓名、联系电话、楼号单元房号、车品牌和车牌号）；日常巡查工作台账（包括：巡查日期、时间、巡查人、问题点位照片、劝阻制止方式和处理结果）；报告工作台账（劝阻制止三次以上无效的，会同属地社区居委会上报属地公安处理并报住建部门备案，上报内容包括：上报日期、时间、上报人、上报点位照片和上报单位）。安全隐患问题仍未有效解决的，由属地公安报属地消防大队处理。属地住建部门要建立属地公安和消防部门微信工作群，推进落实住宅小区消防安全相关工作。

三、按时做好信息报送工作

各县区物业主管部门要按照全省住建领域消防安全集中整治要求，深入开展住宅小区消防安全隐患大排查大整治工作，填报《住宅小区消防安全隐患大排查大整治情况表》（见附件），首次报表于6月13日前报市住建局房管科，此后每月底更新报表，直至集中整治工作总结。

联系人及电话：张正夫，0418-3308016

电子邮箱：fxjwfgk016@163.com

附件：1.阜新市住宅小区消防安全隐患大排查大整治情况表(消防设施和外墙保温)

2.阜新市住宅小区消防安全隐患大排查大整治情况
表(其他消防安全隐患)

阜新市住房和城乡建设局

2025 年 6 月 9 日

