

辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建办〔2026〕70号

辽宁省住房和城乡建设厅关于印发物业服务领域突出问题集中整治可复制经验做法（第四批）的通知

各市住建局、沈阳市房产局，沈抚示范区建设局：

为深入推进全省物业服务领域突出问题集中整治工作，进一步压实物业服务企业消防安全管理责任，推动落实《辽宁省消防安全责任制实施办法》（辽政办发〔2026〕9号）第十五条第二款关于“住房城乡建设部门（房地产管理部门）负责指导、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”的职责要求，现将《营口市住宅小区消防设施设备维修养护的指导意见》作为物业服务领域突出问题集中整治可复制经验做法（第四批）印发给你们，请结合本地实际认真学习借鉴。

各地在学习借鉴过程中，可参照北京市消防救援总队《优化营商环境消防柔性执法工作规定》有关精神，会同同级消防救援等相关部门，研究制定本市住宅小区消防设施设

备维修养护的具体实施细则，切实提升住宅小区消防安全管理水平。

附件：关于印发《营口市住宅小区消防设施设备维修养护的指导意见》的通知（营住建发〔2026〕3号）


辽宁省住房和城乡建设厅
2026年8月25日

抄送：住房和城乡建设部房地产市场监管司

附件:

营口市住房和城乡建设局文件

营住建发〔2026〕3号

签发人：邹积恩

关于印发《营口市住宅小区消防设施设备 维修养护的指导意见》的通知

各县（市）区人民政府，市消防救援支队，市公安局：

为进一步加强我市住宅小区消防设施设备维修养护工作，规范管理流程，明确责任分工，及时消除消防安全隐患，保障人民群众生命财产安全和公共安全，结合我市住宅小区实际情况，制定本指导意见。

本意见起草过程中，已书面征求各县（市）区人民政府、市消防救援支队、市公安局意见，并在住建局网站上进行了为期一周的公示，我们结合反馈意见进行了修改完善，形成本意见。经住建局党组会讨论通过，现印发给你们，请各单位认真贯彻落实。

附件：《营口市住宅小区消防设施设备维修养护的指导意见》

营口市住房和城乡建设局

2026年2月14日



营口市住宅小区消防设施设备 维修养护的指导意见

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》、《高层民用建筑消防安全管理规定》等法律法规，为保障住宅小区共用消防设施完好有效，规范维修资金与物业费使用管理，结合我市实际，制定本指导意见。本意见适用于本市行政区域内住宅小区共用消防设施（含高层建筑消防设施）的维修、更新、改造（以下统称“维修”）及日常维护保养（以下统称“养护”）的资金使用管理。

一、基本原则

本次工作遵循依法合规、分类施策、权责对等、高效便民、公开透明原则，严格依规明确各方消防安全责任及消防验收、承接查验各环节权责，区分养护维修类型与处置情形，明晰资金来源、使用要求和操作流程，优化规范全流程并简化应急维修审批，健全资金使用公示制度，及时公开资金使用、项目实施及验收查验情况，保障业主知情权、参与权、监督权，确保资金与程序合法合规，实现精准管控、高效处置，形成多方协同治理格局，保障公共消防安全，接受社会监督。

二、主要内容

（一）资金来源及分类使用范围

住宅小区消防设施维修养护资金来源包括住宅专项维修资金（简称“维修资金”）、物业服务费（简称“物业费”）、公共收益、区政府应急资金及其他合法收入，各类资金按对应范围规范使用。

1. 物业费列支范围

主要用于日常养护项目，具体包括：消防设施日常巡查、检测与常规保养维护；灭火器药剂更换、定期检测；消防通道、应急照明、疏散指示标志及设施标识标牌维护；单次 500 元以下的消防设施小额维修；年度消防设施专业检测；法律法规规定的其他日常维护项目。

2. 维修资金列支范围

主要用于大修、更新、改造项目，具体包括：火灾自动报警系统主机维修或更新；自动喷水灭火系统管网维修、水泵大修或更换；室内外消火栓系统整体或主要部件更换；防烟排烟系统风机维修或更换；防火分隔设施大修、消防电梯主要部件更换；消防电源与配电系统主要设备更换；消防水池、水箱大修；法律法规规定的其他大修、更新和改造项目。

3. 应急资金使用范围

区政府应急资金主要用于应急维修项目资金缺口垫付，针对消防系统整体瘫痪、重大火灾隐患等紧急情形，维修资金暂时无法到位或存在缺口时，由区政府应急资金先行垫付，后续按相关规定完成归还手续。

（二）分类操作程序

1. 物业费养护程序

一是物业企业编制年度养护计划及预算，纳入物业服务方案；二是养护计划在小区显著位置公示不少于7日；三是按计划实施养护并做好全程记录；四是每年至少公布一次相关费用使用情况，主动接受业主监督。

2. 维修资金维修程序

一是发现维修需求后，由物业或业委会组织专业机构检测；二是编制维修方案、施工图纸及工程预算；三是履行业主表决程序，经专有部分面积与人数占比均三分之二以上业主参与表决，且参与表决业主过半数同意；四是向属地住建（物业）部门或维修资金管理机构提交申请；五是审核通过后组织施工，竣工验收合格后办理资金结算；六是使用情况在小区显著位置公示不少于7日。

3. 应急维修程序

针对消防系统整体瘫痪、消防水系统严重故障无法正常供水、收到消防救援机构或属地街镇书面整改通知需立即整改的重大火灾隐患及其他严重影响公共消防安全的紧急情况，按以下程序处置：一是由物业或业委会、相关业主现场确认紧急情况，并拟定应急处置方案；二是经业委会、相关业主同意，报送物业主管部门于3个工作日内完成审核并同意使用资金；三是维修全程留存完整记录，竣工后3日内完成验收，验收合格后15日内，在小区显著位置公示维修工程费用清单、业主住宅专项维修资金分摊列支表及验收结

果，公示期不少于 7 日；四是公示后，报维修资金管理部门审核结算；若存在资金缺口，由区政府应急资金先行垫付，后续按相关规定完成归还。

（三）消防验收与承接查验

1. 消防验收

消防设施建设竣工后由住建部门牵头开展消防验收，验收范围涵盖全部共用消防设施，确保设施建设符合规范要求。验收合格的，建设单位需移交完整的消防设施技术资料；验收不合格的，需限期整改后重新申请验收，未经验收或验收不合格的，不得交付使用。验收合格后 30 日内，建设单位需向物业服务企业（无物业的，移交业主委员会或属地街镇指定机构）移交全套消防设施档案，确保档案完整可查。

2. 物业承接查验

物业服务企业承接住宅小区项目时，需联合业主委员会（无业主委员会的，可邀请业主代表、社区工作人员参与）开展消防设施专项承接查验。重点核查消防设施的型号规格、安装质量、运行状态及相关技术资料完整性等，详细记录查验结果，形成正式的承接查验报告。查验中发现问题的，由建设单位负责限期整改；暂无法整改的，需明确整改责任主体、整改期限及临时管控措施，待全部问题整改完毕并验收合格后，完成消防设施承接手续。物业公司履行日常管理维修养护责任。承接查验结果需在小区显著位置公示不少于 7 日，接受业主监督。

（四）各方主体责任

1. 物业服务企业

负责制定并落实消防设施日常巡查、维保检测制度；及时发现消防设施问题，处置物业费列支的养护项目；发现需使用维修资金的消防设施维修项目，立即书面报告业主委员会（无业委会的报属地街镇、社区），协助办理相关手续；参与消防验收、承接查验工作，做好相关记录；建立完整的消防设施档案，做好全流程资料留存；配合做好应急资金垫付及归还相关工作。

2. 业主委员会

负责组织业主就维修资金使用事项进行决策；发现消防隐患问题，属于物业维修范围的，及时督促物业服务企业限期整改；参与维修项目监督与竣工验收，参与消防承接查验工作；定期向业主报告资金使用、消防验收及承接查验相关情况，保障业主知情权；协助做好应急资金相关事宜的沟通协调。

3. 主管部门

住建（物业）部门负责监管维修资金、应急资金使用，规范资金审批流程，参与指导消防承接查验工作；

4. 县（市）区政府

县（市）区政府负责核查确认应急维修情形，统筹垫付应急资金；牵头协调解决消防验收、承接查验及维修养护中的跨部门、跨主体矛盾纠纷；全程监督维修资金、应急资金

使用及归还情况。

5. 消防救援部门

消防救援部门负责提供消防设施运维、隐患整改技术指导，协助解决专业难题；对高层住宅小区存在的相关违法行为和相关部门移交的消防违法行为依法处罚。

6. 公安部门

加强住宅小区、特别是高层住宅小区的物业企业履行消防安全管理职责情况的监督检查，做好建筑消防设施的维护、三清三查、消防车道畅通和消防常识宣传等工作；针对消防救援部门监督检查过程中拒不整改或情节严重引发生治安案件的，由属地公安派出所依法处置。

三、保障措施

（一）健全公示制度，强化监督约束

明确物业费消防设施养护费用每年至少公示1次；维修资金使用项目在申请前、表决后、竣工后均需公示；消防验收结果、承接查验情况、应急资金使用及归还情况需按要求公示；各类公示期限不少于7日，公示内容需清晰明确、通俗易懂，主动接受业主及社会各界监督，确保资金使用、流程开展公开透明。

（二）规范专业参与，提升服务质量

维修资金使用项目必须聘请专业机构编制维修方案及工程预算，保障方案科学性、预算合理性；5万元以上项目需聘请监理单位全程监督施工质量，重大维修项目开展专项

审计，防范工程质量隐患及资金浪费问题；消防验收、承接查验工作可邀请专业机构提供技术支持，确保验收、查验结果规范准确。

（三）完善质保机制，保障工程实效

维修资金维修工程的施工合同，需明确约定不少于 2 年的质量保修期，保修期内出现质量问题的，由施工单位负责免费返修，确保维修工程经得起检验，切实延长消防设施使用寿命；消防设施承接查验后，明确质保责任衔接，确保设施后续正常运行。

（四）建立信用管理，强化激励惩戒

将物业服务企业履行消防设施养护职责、参与消防验收及承接查验、配合应急资金使用等情况纳入企业信用记录，对未按规定落实养护责任、擅自挪用资金、不配合验收查验工作的企业依法依规处理；对维修施工单位、消防验收及查验相关机构存在质量问题、弄虚作假等行为的，纳入行业信用管理，限制其参与本地相关工程招投标，形成有效约束。本意见自发布之日起施行，此前本市相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。