

宿迁市安全生产委员会办公室

宿迁市消防安全委员会办公室 文件

宿迁市住房和城乡建设局

宿安办发〔2023〕20号

---

**关于全市住宅小区物业管理消防安全  
“双随机”联合检查情况的通报**

各县、区人民政府，市各开发区、新区、园区管委会，市安委会各相关成员单位：

根据《关于开展全市住宅小区物业管理消防安全“双随机”联合检查的通知》要求，2月6日至16日，市住建局、市消防救援支队对各地住宅小区物业管理和消防安全情况进行了“双随机”联合检查，现将有关情况通报如下：

## 一、总体情况

本次联合检查，对各县区 44 个高层住宅小区进行了抽检，重点检查内容为：电动车是否违规停放和飞线充电；是否存在占用防火间距、消防车道、疏散通道的现象；消防设施器材是否保持完好有效；消防控制室是否 24h 双人持证在岗；住宅小区自身不具备维护保养检测能力的，是否聘请有资质的维保单位对消防设施进行维护保养；是否制定消防安全管理制度，消防安全责任人、管理人等消防安全责任是否明确落实；是否依法依规定期组织防火检查巡查、消防安全教育培训和消防演练，员工是否具备消防安全“四个能力”。检查期间，共发现各类隐患问题 308 处。

## 二、存在的主要问题

（一）消防安全管理责任落实不到位。部分物业服务企业负责人消防安全责任意识差，对消防安全管理不够重视，消防责任不能落到实处。管理人员一味追求经济利益，未定期增加消防工作投入或未安排专人对消防设施器材进行维护保养，主观上存在侥幸心理，认为发生火灾的可能性很小，对消防安全工作部署少、要求少，导致住宅小区消防隐患严重，火灾风险长期高位运行。如泗洪县南山龙郡消防控制室锁在地下，火灾自动报警主机长期无人监管；泗洪县明流望府火灾自动报警系统喇叭线被拔掉；经开区浦江花园消控室值班人员脱岗；宿豫区名河雅居消控室值班人员报警主机操作不熟悉。部分老旧小

区物业服务费用征收难度大，物业公司整体退场后由社区代管，但社区工作繁忙且无专业管理人员，消防经费也无法保障，小区消防工作一直处于停滞状态。

(二) 消防车道、疏散通道违规占用现象较多。按照国家标准，居民住宅小区消防车通道净宽度不应小于4米，转弯处应满足消防车转弯需求，高层住宅应沿长边布置消防车登高操作场地。通过检查发现，部分住宅小区原始设计不足，致使私家车及电动自行车占用消防车道和消防登高面进行违规停放现象十分严重，如遇火灾，势必会导致灭火救援时消防车辆出入、作业困难，耽误最佳救援时机。如**洋河新区新城名苑、泗洪县金城蓝湾**等。住宅小区电动自行车违规停放于疏散通道情况也屡见不鲜，居民消防安全意识不足，**泗阳县金鼎城、宿豫区明河雅居**电动自行车车停放楼道现象随处可见。

(三) 消防设施损坏、停用情况严重。检查中发现高层住宅小区消防设施完好率偏低，普遍存在消防给水系统管网无水或压力不足，屋顶稳压系统停用，火灾自动报警系统多点位故障，疏散楼梯间常闭式防火门配件缺失、损坏，防排烟风机故障等问题，部分老旧小区消防设施设备基本瘫痪。其中，**湖滨新区七彩新城**消防设施长期处于瘫痪状态，**沭阳县大唐印象、宿城区金水名都、湖滨新区运河雅苑、洋河新区新城茗苑**消防给水系统管网无水；**经开区浦江花园**消火栓管网、高位水箱无水，湿式报警阀组被停用；**沭阳县大唐印象、泗洪县南山龙郡、**

泗阳县金鼎城、宿豫区江山一品、经开区浦江花园火灾自动报警主机多点位故障。

（四）电动车充电安全隐患仍然突出。多数小区目前仍存在“电动自行车上楼入户”以及“飞线充电”现象，如宿豫区东城美域、经开区天星花园、湖滨新区名人雅苑等。部分小区未集中设立电动自行车集中充电和集中停放区域，或已经设置的量难以满足住户需求，致使“飞线充电”、“电动车上楼”问题屡禁不绝。私拉乱接电线将室内使用的接线板放置于室外，日晒雨淋，经常与墙体发生摩擦导致绝缘层破损，再加上电动自行车电瓶质量参差不齐，极易因电线老化、短路或充电时间过长而引发火灾。

（五）消防安全宣传教育力度不足。经抽查发现，大部分住宅小区未设置消防宣传橱窗、宣传栏或宣传版面较小，消防海报张贴较少，消防宣传力度明显不足。部分住宅小区居民消防安全意识淡薄，缺乏必要的逃生自救常识，对电动自行车进梯入户、疏散通道上堆放杂物等习惯性违法行为的危害性认识不足，自我保护的意识较差，一旦发生火情，极易造成小火亡人事故。

### 三、整改要求

针对本次高层住宅小区消防安全联合检查中发现的突出问题，各县区政府、市各功能区管委会以及相关安委会成员单位

高度重视，采取切实可行的整改措施，确保整改到位，并提出以下整改要求：

（一）落实消防安全管理责任。各地、各相关部门要进一步强化组织领导，加强工作协调，狠抓消防安全责任制的落实，督促有关职能部门牢固树立“消防安全无小事”观念，层层分解和落实责任，推进消防主体责任单位法律责任、管理部门监管责任的落实。要强化消防责任主体意识，加大联合执法检查力度，齐抓共管，切实加强火灾隐患的源头管控。要建立健全考核奖惩机制，进一步落实责任倒查制度，加强检查督办，强化跟踪问效，严格执法，做到违法必究。

（二）强化消防安全隐患整改。各地、各相关部门要对辖区存在火灾隐患的场所逐一开展复查，加大执法力度，充分运用法律赋予的行政处罚和行政强制手段，依法严惩消防违法违规行为，切实做到逐一制定整改措施、逐一明确整改责任、逐一跟踪整改落实。对一时不能整改的，督促相关单位采取临时防范性措施，坚决确保不出问题。各主管部门要当好“主推手”，积极推动政府、职能部门和住宅小区落实消防安全责任。要及时向当地政府报告此次检查情况，对火灾隐患突出的问题，提请辖区政府采取挂牌督办、停产停业或协调解决。对消防安全主体责任普遍认识不到位的单位责任人、管理人，要及时约谈，宣讲有关法律法规，明确消防安全管理责任，签订责任状，督促落实单位主体责任。

(三)切实保障民生实事项目投入。结合老旧小区改造计划，充分利用小区周边市政道路，建立潮汐停车等共享调节机制引导分流，政府相关职能部门制定政策，充分利用开发商未销售车位，缓解居民小区停车压力。针对电动自行车火灾高发态势，对非机动车停放缺口居民小区，按标准加快集中停放场所建设；对既有缺少建筑消防设施的车库（棚），全面增设智能充电设备和消防设施；在高层住宅小区推广安装电梯梯阻装置，有效控制电动车上楼入室充电。帮办物业公司向政府申请维修基金，加大对住宅小区消防设施的维护保养，确保设施完好有用。

(四)加强住宅小区消防安全宣传教育。要进一步强化住宅小区消防管理人员岗前培训，持证上岗，明确消防安全职责。要充分利用小区内橱窗、公示栏、业主微信群等宣传手段，高频次刊播住宅小区火灾预防类消防公益广告，大力普及灭火和逃生自救等应急知识宣传。物业管理人員和社区要定期组织集中培训，对孤寡老弱等特殊群体，充分发挥好网格员、楼栋长、消防志愿者的作用，开展入户式宣传、体验式培训和灭火疏散逃生演练，切实加强居民消防安全能力，提高消防安全成效。

请各地将全市住宅小区物业管理消防安全“双随机”联合检查问题清单整改落实情况于4月30日前分别报送至市消防救援支队和市住房和城乡建设局。联系人：仲向东、沈鹏辉，电话：0527-80909143、0527-84387393，邮箱：sqxfjdk@126.com、sqwy1310@126.com。

附件：全市住宅小区物业管理消防安全“双随机”联合检查问题清单



宿迁市住房和城乡建设局

2023年3月31日



附件

## 全市住宅小区物业管理消防安全“双随机”联合检查问题清单

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
1		大唐印象	沭阳驭信物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、消防栓及喷淋管网无水；4、高位水箱水位不足；5、喷淋泵无法启动；6、稳压系统停用；7、屋顶正压送风风机无法启动；8、报警主机716处点位故障，屏蔽点位107处；9、电动自行车停放电梯厅；10、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
2		沐城天下	扬州市弘欣物业服务集团有限公司沭阳分公司	1、部分湿式报警阀组无分区标识；2、消控室值班人员对主机操作不熟悉；3、电动自行车停放电梯厅；4、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
3	沭阳县	嘉瑞玫瑰园	沭阳嘉瑞玫瑰园物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、小区道路标识标线不清；4、湿式报警阀常开阀门被关闭；5、抽查一处防火卷帘无法启动；6、地下车库部分疏散指示灯损坏；7、消火栓稳压2号泵无法启用；8、高位水箱阀门被关闭；9、泵房排污泵2号泵无法启用；10、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
4		仰龙湾	南京康宜物业有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、报警主机部分点位故障未处理；4、地下车库烟感防尘罩未取下；5、排污泵2号泵无法启用；6、喷淋泵控制柜打在自动状态时喷淋泵自启；7、泵房消火栓1号泵无法启动；8、抽查一处风机无法正常启动；9、机动车占用消防通道；10、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
5		阳关春天	江苏东建物业管理有限公司	1、报警主机部分点位故障未处理；2、泵房排污泵1号泵无法启动；3、湿式报警阀常开阀被关闭，信号阀疑似被关闭，模块有反馈。
6	泗洪县	富园天郡	宿迁辰友物业管理有限公司	1、档案资料管理不完善；2、喷淋管网部分区域无水；3、稳压系统停用；4、报警主机部分点位故障屏蔽；5、电梯五方通话无人接听；6、机动车占用消防通道；7、小区绿化



序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
7		南山龙郡	宿迁万峰物业管理有限公司	未及时修剪，绿化带有破损、践踏。 1、湿式报警阀组常开阀被关闭，模块无巡检信号；2、泵房双电源无法自动切换；3、报警主机设置在地下无人值班；4、报警主机故障点位316处；5、机动车占用消防通道；6、电动自行车停放电梯厅；7、小区内车俩停放混乱；8、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
8		香港花园	泗洪人和物业管理有限公司	1、消防栓主管网与稳压系统管网串联；2、屋顶试验栓无水；3、部分湿式报警阀组前阀后压力表均无压力，常开阀门被关闭，模块无反馈；4、报警主机喇叭线被拔掉，部分点位故障未处理；5、电动自行车停放电梯厅。
9		河滨1号	江苏安民物业管理有限公司泗洪分公司	1、喷淋管网无水；2、消防栓管网压力不足；3、消防栓泵控制柜无电；4、泵房消防栓管网常开式明杆阀门被关闭；5、报警主机部分故障、CRT故障未处理；6、消控室值班记录未如实反应报警情况；7、机动车占用消防通道。
10		金域蓝湾	宿迁凯杰物业管理有限公司	1、喷淋2号泵无法启动；2、排污泵无法启动；3、监控瘫痪；4、电梯五方通话无人接听；5、机动车占用消防通道；6、电动自行车停放电梯厅；7、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
11		金鼎城	宿迁元鑫物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、报警主机大量火警故障未处理；4、消控室无人值班；5、湿式报警阀组阀门未做标识，通向压力开关的常开阀门被关闭；6、电梯五方通话有故障；7、电动自行车停放电梯厅较为严重；8、小区绿化未及时修剪，绿化带有破损、践踏。
12	泗阳县	名流望府	上海采林物业管理有限公司泗阳分公司	1、湿式报警阀组阀门未做标识，通向压力开关的常开阀被关闭；2、报警主机故障点位155处部分火警信息未处理；3、远程联网报警主机喇叭线被拔掉；4、小区绿化未及时修剪。

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
13		塞纳公馆	宿迁千仞岗物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、报警主机部分火警故障未处理；4、湿式报警阀放水测试时水力警铃未动作；5、抽查部分消火栓配件缺失；6、稳压系统停用；7、消防车道未划线。
14		众兴壹品	江苏华龙物业服务有限公司	1、报警主机火警未处理，部分点位故障未处理；2、部分湿式报警阀组阀前阀后压力表无压力，压力开关模块被拆除；3、电动自行车停放电梯厅现象较多；4、小区绿化未及时修剪。
15		东方红郡 怡园	滁州宇润物业管理有限公司泗阳分公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料未分类成册；3、高位水箱无水；4、消火栓管网压力不足；5、地下车库部分疏散指示标志灯回路故障。
16		名河雅居	宿迁市豫禧物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、业主报修、求助等相关事项无回访记录；4、报警主机火警及故障信息未处理；5、总线盘及多线盘标识不清；6、消控室值班人员对主机操作不熟悉；7、消火栓及喷淋控制柜电源被关闭；8、喷淋管网无水；9、稳压系统常开阀门被关闭；10、电梯五方通话有故障；11、电动自行车停放电梯厅；12、公示栏小广告较多；13、小区绿化未及时修剪，有黄土露天。
17	宿豫区	金箔文枢苑	宿迁昀辉物业管理有限公司	1、小区房屋外墙有脱落；2、泵房双电源控制柜备用电源停用；3、泵房排污泵控制柜2号泵启泵按钮有故障；4、泵房消防电话无法使用；5、消控室报警主机电源有故障；6、小区景观湖警示标志缺失；7、有“飞线充电”现象；8、电动自行车停放电梯厅；9、小区绿化未及时修剪。
18		尚东一号	宿迁市嘉薪运营管理有限公司	1、喷淋管网压力不足；2、喷淋及消火栓控制柜未供电；3、消控室报警主机部分点位故障、屏蔽未处理；4、设施测试时反馈信号未传到报警主机；5、小区绿化有黄土露天。
19		江山一品	江苏兴胜物业管理有限公司	1、消控室报警主机多处故障未处理；2、消防泵房部分湿式报警阀组压力表无压力，常开阀门被关闭，阀门无相应标识；3、2号喷淋泵闸阀处漏水；4、屋顶稳压泵漏水严重；

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
				5、机动车占用消防登高面；6、电动自行车停放电梯厅。
20		东城美域	宿迁恒诚物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、报警主机故障未处理；4、稳压泵漏水；5“飞线充电”现象较多；6、小区绿化未及时修剪，有黄土露天、破损、践踏较多。
21		金田湖畔	宿迁金泰物业管理有限公司	1、报警主机多起火警故障未处理；2、电动自行车停放电梯厅；3、非机动车停放混乱；4、小区绿化未及时修剪。
22		嘉汇御景园	嘉汇市场管理服务有限公司	1、报警主机多起火警故障未处理；2、泵房排污泵1号泵无法启动；3、泵房实施报警阀门常开阀被关闭；4、高位水箱无水，稳压系统未接入；5、小区绿化未及时修剪。
23		隆城紫竹苑	彩生活物业管理服务有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、高位水箱漏水；4、电动自行车停放电梯厅。
24		康庭茗苑	宿迁双馨物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、报警主机停用；4、楼梯前室风口测试时无法连锁启动送风风机；5、稳压系统电接点压力表无压力，指针设置不正确；6、电梯五方通话有故障；7、电动自行车停放电梯厅；8、楼梯间堆放杂物；9、小区绿化未及时修剪。
25		金水名都	宿迁市宜和物业公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、消防水池无水；4、高位水箱无水；5、电梯五方通话有故障；6、排污泵控制柜无法切换至自动状态；7、电动自行车停放电梯厅。
26		天星花园	宿迁宜家物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、泵房排污泵无法启动；4、高位水箱出水阀门被关闭；5、有“飞线充电”现象；6、电动自行车停放电梯厅；7、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏。
27	宿迁经开区	丽景豪庭	宿迁经济技术开发区润华保洁服务部	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、消防栓管网无水；4、消火栓配件缺失；5、有“飞线充电”现象；6、电动自行车停放电梯厅。

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
28		欧洲花园	宿迁市润阳物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、业主报修、求助等相关事项无回访记录；4、未提供近期社区文化活动现场照片；5、电梯五方通话有故障；6、有“飞线充电”现象；7、电动自行车停放电梯厅；8、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏，黄土露天，杂物较多。
29		御庭世纪	宿迁经开区爱家物业管理有限公司	1、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；2、泵房排污泵无法启动；3、稳压系统停用；4、喷淋管网无水；5、消火栓压力表无压力；6、机动车占用消防通道；7、电动自行车停放电梯厅；8、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏，黄土露天，杂物较多。
30		浦江花园	宿迁市恒祥物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册，管理混乱；3、南门岗亭无人值班；4、报警主机部分火警信息未处理；5、消控室值班人员脱岗；6、消控室报警主机用电混接；7、6回路部分声光报警点故障；8、消火栓管网无水；9、湿式报警阀组常开阀被关闭，延时器下方未安装排水管网；10、消防水池自动补水装置故障；11、稳压系统故障；12、高位水箱无水；13、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏，黄土露天。
31		七彩新城	宿迁新密物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、消防设施设备瘫痪；4、16、17号高层住宅无消防管网；5、电梯五方通话有故障；6、电动自行车停放电梯厅；7、有“飞线充电”现象；8、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏，种菜现象。
32		运河雅苑	宿迁韵麒物业管理有限公司	1、报警主机部分火警未处理；2、报警主机上未见启泵按钮；3、消火栓及喷淋管网无水；4、高位水箱无水5、电动自行车停放电梯厅。
33	湖滨新区	鸿润盛景	宿迁经济开发区爱家物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、报警主机多处故障未处理；4、消火栓2号泵无法启动；5、喷淋稳压泵2号泵无法启动；6、消火栓稳压泵无法启动；7、机动车占用消防通道；8、电动自行车停放电梯厅；9、小区绿化带未及时修剪，有破损、践踏现象。
34		名人雅苑	宿迁众兴物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、稳压系统常开阀门被关闭；4、湿式报警阀组前阀后压力表均无压力；5、监控室和消控室无人值班，堆放工具较多；6、电动自行车停放电梯厅；7、有“飞线充电”现象；8、小区绿化带未及时

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
				时修剪,有破损、践踏现象。
35		香水湾	江苏铭邦物业服务有限公司香水湾项目服务中心	1、小区绿化带未及时修剪,有破损、践踏现象。
36		翡翠蓝湾	浙江开元物业管理股份有限公司宿迁分公司	1、物业服务企业人员证书不全;2、报警主机火警故障未处理;3、喷淋管网压力不足;4、消火栓1号泵与水池连接处管网接口渗漏;5、湿式报警阀组放水测试时模块无反馈;6、高位水箱无水,供水管网被拆除;7、消火栓栓口未安装减压阀;8、电动自行车停放电梯厅;9、小区生活垃圾未及时清理。
37	苏宿园区	恒大绿洲	金碧物业有限公司宿迁分公司	1、物业服务企业人员证书不全;2、档案资料不全,未分类成册,管理混乱;3、物业服务费用收支未公示;4、报警主机多处火警未处理;5、报警主机多线盘未粘贴相应标识;6、消火栓及喷淋管网压力不足;7、高位水箱无水;8、1栋疏散楼梯间堆放杂物;9;非机动车停放混乱。
38		明日星城	苏州工业园区建屋物业发展有限公司宿迁分公司	1、无物业服务合同;2、物业服务企业人员证书不全;3、湿式报警阀组常开阀门被关闭;4、高位水箱无水;5、消火栓管网压力不足;6、20号楼电梯五方通话有故障;7、电动自行车停放电梯厅。
39		祥生云湖樾	浙江祥生物业服务有限公司宿迁分公司	1、报警主机多处故障未处理;2、高位水箱无水;3、湿式报警阀阀瓣存在问题无法闭合;4、泵房双电源无法自动切换;5、消火栓稳压1号泵无法启动。
40	洋河新区	新城茗苑	江苏洁斯物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全;2、南区消火栓及喷淋管网无水,管网存在渗水;3、高位水箱无水,水池水位不足;4、部分排烟机送风机无法启动;5、机动车占用消防通道较多;6、电动自行车停放电梯厅较多;7、南北区报警主机均存在较多点位故障;8、小区绿化带未及时修剪,有破损、践踏现象。
41		华地万象	宿迁银华物业服务有限公司	1、档案资料不全,未分类成册;2、物业服务费用收支未公示;3、稳压系统电接点压力表无压力;4、报警主机部分点位故障、屏蔽;5、报警主机双电源电未合闸;6、机

序号	区域	小区名称	物业服务单位	存在主要问题
42		明州嘉园	宿迁华创物业有限公司	电动车占用消防登高面；7、电动自行车停放电梯厅较多；8、有“飞线充电”现象；9、小区绿化未及时修剪。 1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料不齐全，未分类成册；3、物业服务费用收支未公示；4、高位水箱无水；5、有“飞线充电”现象；6、小区绿化未及时修剪。
43		梧桐公馆	宿迁安厦物业管理有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料管理不完善；3、报警主机火警多处故障未处理；4、消控室堆放工具；5、机动车占用消防通道；6、电动自行车停放电梯厅；7、小区绿化未及时修剪。
44		梦都花园	祥和生态物业（江苏）有限公司	1、物业服务企业人员证书不全；2、档案资料管理不完善；3、外墙脱落严重；4、喷淋管网压力不足；5、高位水箱出水阀门被关闭；6、有“飞线充电”现象；7、电动自行车停放电梯厅；8、小区绿化未及时修剪。