

主动公开

FSBG2023054 号

加 急

佛山市住房和城乡建设局 佛山市发展和改革局文件 佛山市消防救援支队

佛建〔2023〕63号

佛山市住房和城乡建设局 佛山市发展和改革局 佛山市消防救援支队关于进一步明确在物业管理区域内地下、半地下和高层汽车库 建设电动汽车分散充电设施 有关要求的通知

各区住房城乡建设和水利局、发展和改革局、消防救援大队：

为全面、准确贯彻落实《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53号）中“严格按照‘三管三必须’要求，落实各方安全责任”的要求，根据住房和城乡建设部的相关政务咨询答复及《广

东省住房和城乡建设厅关于电动汽车充电设施建设标准有关问题的复函》，按照《电动汽车分散充电设施工程技术标准》(GB/T51313-2018，以下简称《技术标准》)、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014，以下简称《防火规范》)、国家发展改革委等四部委《关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知》(发改能源[2016]1611号，以下简称“发改能源[2016]1611号文”)、《佛山市物业管理区域新能源汽车充电设施安全建设管理指引(试行)》(佛建[2021]38号，以下简称《管理指引》)及参照顺德区、南海区、禅城区探索的经验，现就我市物业管理区域内地下、半地下和高层汽车库建设、管理电动汽车分散充电设施工作，对《管理指引》补充通知如下：

一、进一步明确电动汽车分散充电设施安全建设要求

(一)《技术标准》实施前(即2019年3月1日之前)已通过施工图审查，防火单元大于1000平方米的地下、半地下和高层汽车库，如能满足《技术标准》除第6.1.5条第2、第3、第4款外其他规定，且满足《防火规范》其他相关要求的，可以建设电动汽车分散充电设施。《技术标准》实施后(即2019年3月1日起)通过施工图审查的地下、半地下和高层汽车库，建设的分散充电设施应当满足《技术标准》的规定。

(二)地下、半地下和高层汽车库未设置火灾自动报警系统、排烟设施、自动喷水灭火系统、消防应急照明和疏散指示标志，或者经消防技术服务机构检测，上述设施设备不符合《防火规范》相

关要求，不能完好有效运作的，或者消防给水不符合《防火规范》第 7.1 规定，不得建设电动汽车分散充电设施。

（三）根据发改能源〔2016〕1611 号文规定，收到用电报装申请后，经供电部门现场勘察，项目现有配电设施确实无法满足电动汽车分散充电设施用电报装申请的，由配电设施的产权方提出解决方案并实施后（对配电设施增容、升级等），方可建设电动汽车分散充电设施。

（四）为确保变配电容量充足、全体业主共用配电设施的安全，倡导《技术标准》实施前（即 2019 年 3 月 1 日之前）已通过设计审图的项目，引入充电运营商以“统建统服”模式（即统一提供建设、运营、维护等服务）建设共享电动汽车充电设施，实施智能有序充电。

二、进一步落实电动汽车分散充电设施所有权人安全责任

电动汽车分散充电设施所有权人是第一安全责任人，在电动汽车分散充电设施的建设、管理等各环节，应当按照《管理指引》的相关规定，认真履行相关义务，切实承担安全责任：

（一）不符合《管理指引》第五条规定的，不得申请建设电动汽车分散充电设施。

（二）在建设电动汽车分散充电设施前，申请人应当按照《管理指引》第七条规定履行告知义务。

（三）申请人应当按照《管理指引》第八条规定向物业服务企业提供材料，并确保材料的真实性、合法性、有效性。

（四）申请人应当按照《管理指引》第九条规定，委托具备相应资质的施工单位建设电动汽车分散充电设施。建设电动汽车分散充电设施时，不得违反《广东省物业管理条例》第五十五条第（一）项规定，损坏或者擅自变动建筑楼板、梁、柱、剪力墙等房屋承重结构、主体结构；不得违反《广东省物业管理条例》第五十五条第（六）项、第（七）项规定，损坏或者擅自变动原有消防设施或防火分区；不得违反《佛山市人民防空工程维护管理办法》第十一条规定，在人防工程范围内开孔（钻孔）贯穿结构件。

（五）电动汽车分散充电设施建设完成后，应当按照《管理指引》第十三条规定验收合格后方允许使用。

（六）电动汽车分散充电设施所有权人应当与物业服务企业签订《充电设施安全使用承诺书》。委托他人管理的，所有权人有义务提醒、督促受托人认真履行《管理指引》第十五条规定的各项日常管理义务。

（七）为提高所有权人在电动汽车分散充电设施发生安全事故后的赔偿能力，保护相邻车位所有权人的合法权益，倡导所有权人购买车位公众责任保险，具体可以向保险公司咨询。

三、进一步督促物业服务企业依法依规履职

（一）各物业服务企业应当认真落实《中华人民共和国民法典》第九百四十二条、《广东省物业管理条例》第五十五条、《中华人民共和国消防法》第十六条、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》第十二条、《高层民用建筑消防安全管理规定》第七

条第二款、第八条、第十条以及《管理指引》第十六条等有关规定，严格按照物业服务合同的约定，切实加强物业管理区域内火灾自动报警系统、排烟设施、自动喷水灭火系统、消防应急照明、消火栓、灭火器和疏散指示标志等共用消防设施设备、消防器材和消防标志的日常维护管理，定期聘请合法的从事消防设施维护保养检测的消防技术服务机构（相关技术服务机构信息可以从佛山市建筑诚信评价体系管理平台获取）对相关设施设备、器材、标志进行检测。

（二）共用消防设施设备、消防器材和消防标志损坏或存在安全隐患，符合《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《佛山市住宅物业管理条例》相关规定的，物业服务企业应当及时依法依规申请使用住宅专项维修资金进行维修。

（三）在电动汽车分散充电设施建设前，物业服务企业应当按照《管理指引》第八条、第九条的规定，出具意见、收取资料。

（四）在电动汽车分散充电设施建设过程中，物业服务企业应当按照《管理指引》第九条规定，与施工单位签订《安全生产管理协议》。

（五）电动汽车分散充电设施建设完工后，物业服务企业应当按照《管理指引》第十三条规定，参与验收。电动汽车分散充电设施未实施验收或未通过验收的，物业服务企业应当按照《佛山市住宅物业管理条例》第四十条及《管理指引》第十六条第（四）项、第（六）项规定，及时予以劝阻、制止，并书面报告相关部门（示范文本见附件1）；电动汽车分散充电设施验收合格的，物业服务

企业应当按照《管理指引》第十三条规定，收存施工单位提交的资料，并按照《管理指引》第十四条规定与所有权人签订《充电设施安全使用承诺书》或与所有权人的委托人签订《安全管理协议》。

（六）物业服务企业应当按照《管理指引》第十六条规定，认真履行日常管理义务，加强巡查，及时发现安全隐患，劝阻、制止违法违规行爲，对拒不整改或整改不到位的，应当及时书面报告相关部门。可以通过在物业管理区域内显著位置张贴公告、提交书面报告等方式向全体业主报告已发现的安全隐患，提醒业主委员会和业主大会依法、依管理规约对相关责任人予以劝阻、制止。

（七）对未按照《管理指引》第二十一条规定，逾期仍未补办相关手续的，物业服务企业应当按照《管理指引》第十六条第（四）项规定处理。

四、进一步形成部门合力，营造电动汽车分散充电设施安全、规范建设管理的良好局面

（一）物业服务企业不依法履行劝阻、制止义务及《管理指引》第八条第二款、第十六条规定的，由属地住建部门予以诚信扣分处理，依法依规进行处罚。

（二）物业服务企业违反《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》第十二条第一款第（一）项、第（二）项、第（五）项以及第三款规定，未履行消防安全责任的，由属地消防救援机构或者属地住建部门按照职权责令限期改正；逾期不改正的，依法予以处罚。

（三）物业服务企业无正当理由拒绝在《物业管理区域改建、扩建新能源汽车充电设施建设申请表》出具意见并加盖公章的，由属地住建部门督促落实。

（四）消防技术服务机构对物业管理区域内共用消防设施设备、消防器材和消防标志出具检测结果后，应当于3个工作日内向属地的区消防救援机构书面报备检测结果。区消防救援机构应当不定期对检测结果予以抽查，对出具虚假、失实检测结果的消防技术服务机构依法进行处理。

（五）各区发改部门指导供电部门为电动汽车分散充电设施供电提供科学保障，确保供电安全。对物业服务企业依法依规出具了不同意建设电动汽车分散充电设施意见的，供电部门应当拒绝申请人用电申请；对项目配电设施无法满足电动汽车分散充电设施用电报装申请且暂无合理解决方案的，供电部门应当退回申请人用电申请。

五、其他说明

本通知自2023年8月1日起施行，有效期至2024年9月30日。

本通知与《管理指引》的规定不一致的，以本通知为准。其他事项仍按《管理指引》执行。

附件：1. 违规行为报告书（示范文本）

2. 物业管理区域地下、半地下和高层汽车库电动汽车分

散充电设施报建流程

3. 物业管理区域地下、半地下和高层汽车库电动汽车分散充电设施建设流程
4. 物业管理区域地下、半地下和高层汽车库电动汽车分散充电设施管理流程

佛山市住房和城乡建设局

佛山市发展和改革局

佛山市消防救援支队

2023年7月20日

抄送：市司法局、市公安局、市工业和信息化局、市自然资源局、市交通运输局、市市场监管局、市房地产行业协会。

佛山市住房和城乡建设局办公室

2023年7月26日印发
