



【发布单位】江苏省  
【发布文号】江苏省人民政府令第82号  
【发布日期】2012-04-10  
【生效日期】2012-06-01  
【失效日期】  
【所属类别】地方法规  
【文件来源】江苏省

## 江苏省高层建筑消防安全管理规定

### 江苏省人民政府令第82号

《江苏省高层建筑消防安全管理规定》已于2012年3月31日经省人民政府第89次常务会议讨论通过，现予发布，自2012年6月1日起施行。

二〇一二年四月十日

### 江苏省高层建筑消防安全管理规定

#### 第一章 总 则

第一条 为了加强高层建筑消防安全管理，预防和减少火灾危害，保护人身、财产安全，维护公共安全，根据《中华人民共和国消防法》、《江苏省消防条例》等法律、法规，结合本省实际，制定本规定。

第二条 本省行政区域内高层建筑的消防安全管理，适用本规定。

本规定所称高层建筑，是指国家工程建设消防技术标准所明确的高层民用建筑。

第三条 高层建筑消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，立足自防自救，实行统一管理。

第四条 业主是高层建筑消防安全责任人，使用人依照法律、法规、规章的规定和合同约定履行高层建筑消防安全责任。

第五条 高层建筑内的机关、团体、企业、事业等单位应当依法履行消防安全职责和义务，做好本单位的消防工作。

第六条 地方各级人民政府负责本行政区域内高层建筑消防工作。

县级以上地方人民政府公安机关对本行政区域内高层建筑消防工作实施监督管理，并由本级人民政府公安机关消防机构负责实施。公安派出所按照国家 and 省有关规定负责高层居民住宅楼等高层建筑的日常消防监督检查、消防宣传教育等工作。

县级以上地方人民政府其他有关部门按照各自职责，做好高层建筑消防相关工作。

第七条 任何单位和个人对违反本规定的行为，都有权向公安机关消防机构或者公安派出所投诉、举报。

## 第二章 消防职责和义务

第八条 设区的市、县（市、区）人民政府应当落实有关部门和单位高层建筑消防工作责任制，协调解决高层建筑消防安全重大问题，为高层建筑灭火救援提供必要的人员、装备等保障，对高层建筑比较集中的地区，应当根据高层建筑灭火救援工作的需要，为本行政区域公安消防队、政府专职消防队配备登高消防车等特种装备器材。

对本行政区域内高层租赁住房、公共租赁住房、经济适用房和农民集中居住区、外来人口集中居住区的高层建筑，设区的市、县（市、区）、乡镇人民政府、街道办事处可以通过购买服务等方式，为业主、使用人提供高层建筑消防安全防范服务。

第九条 乡镇人民政府、街道办事处应当定期组织开展高层建筑消防安全检查和宣传教育，督促整改火灾隐患，指导、支持社区居民委员会、村民委员会组织高层建筑业主、使用人签订防火协议，明确高层建筑消防安全管理机构。

第十条 县级以上地方人民政府建设行政主管部门应当加强对高层建筑工程质量和施工安全的监督管理，督促设计、施工、监理单位落实建设工程消防安全责任，有针对性地开展消防安全检查；按照工程质量监督管理的有关规定抽查建筑外保温、外墙装饰材料的质量。

第十一条 县级以上地方人民政府房产管理部门应当按照国家和省有关规定，在房屋所有权初始登记中审查高层建筑消防验收合格文件；监督和指导物业服务企业落实管理区域内消防安全责任，将其高层建筑消防安全管理能力建设和职责履行情况纳入行业管理、信用评价、先进评比等内容；对存在重大火灾隐患的高层建筑消防设施可以组织维修、更新或者改造。

第十二条 县级以上地方人民政府城市市容环境卫生行政主管部门应当加强高层建筑户外广告牌、店招店牌和相应景观照明设施设置的监督管理工作，确保其符合消防安全要求。

第十三条 县级以上地方人民政府文化行政部门对高层建筑内不符合消防安全要求的互联网上网服务营业场所、娱乐场所，不予发放相关经营许可证件。

第十四条 县级以上地方人民政府工商行政管理部门对依法应当事先取得而未取得消防批准文件的在高层建筑内设置娱乐场所等申请，不予注册登记、核发营业执照。

第十五条 高层建筑共用部位消防安全由全体业主共同负责，高层建筑专有部分消防安全由相关业主各自负责。

高层建筑实行承包、租赁或者委托经营时，应当符合消防安全要求，当事人在订立的合同中应当明确各方的消防安全责任，没有约定或者约定不明的，消防安全责任由业主、使用人共同承担。

高层建筑未依法经消防验收、备案擅自投入使用，或者经抽查不合格未停止使用，以及日常消防监督检查发现因建设单位原因致使高层建筑不符合工程建设消防技术标准的，消防安全责任由建设单位负责。

第十六条 同一高层建筑有2个或者2个以上业主、使用人的，业主、使用人应当确立消防安全管理机构或者委托物业服务企业（以下统称统一管理机构）负责高层建筑消防工作，并报当地公安机关消防机构备案。

统一管理机构确立前，建设单位应当根据物业管理的有关规定，将高层建筑消防安全管理纳入前期物业管理的内容。

对未委托物业服务企业进行物业管理的高层建筑，社区居民委员会、村民委员会应当按照本规定，督促、协助业主、使用人落实消防安全责任。

第十七条 业主、使用人应当与统一管理机构签订书面合同或者责任书，对消防安全管理事项、双方的权利义务、消防设施、器材的维护保养、火灾隐患整改费用落实方法和程序、违约责任等内容进行约定。统一管理机构应当按照有关规定与业主、使用人办理消防档案资料移交以及消防设施、器材和共用部位消防安全查验等承接管理手续。

统一管理机构发生变更时，业主、使用人应当协助变更后的统一管理机构查验消防设施、器材和共用部位消防安全，办理相关承接管理手续。

第十八条 统一管理机构在管理区域内履行下列消防安全职责：

- (一) 制定消防安全管理制度，落实消防安全管理人员，组织防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；
- (二) 在每层醒目位置设置安全疏散路线引导图，采取有效措施保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；制定灭火和应急疏散方案，并定期组织演练；
- (三) 定期组织消防设施、器材维护保养，每年至少组织1次消防设施全面检测；
- (四) 督促、指导业主、使用人做好消防工作，对违反消防安全规定的行为予以劝阻、制止，对发现的专有部分或者使用部分火灾隐患及时要求整改。对劝阻、制止无效以及拒不整改火灾隐患的，及时报告当地公安机关消防机构或者公安派出所；
- (五) 组织开展经常性的消防安全宣传教育，利用广播、视频、公告栏、社区网络等途径宣传消防安全知识和技能；
- (六) 按照有关规定建立并妥善保管消防档案资料；
- (七) 其他依法应当履行或者约定履行的消防安全职责。

统一管理机构应当定期向业主、使用人通报消防安全管理情况。业主、使用人应当明确其专有部分或者使用部分的消防安全管理人，配合统一管理机构做好消防工作。

第十九条 业主、使用人有权对统一管理机构履行消防安全管理合同或者责任书情况进行监督，查阅消防档案资料，了解掌握日常消防安全管理以及消防设施、器材的维护保养等情况。对未按照消防安全管理合同或者责任书履行消防安全管理职责的统一管理机构，有权依法予以更换，并追究其相应的责任。

第二十条 从事高层建筑消防工作的有关消防从业人员，应当按照国家和省有关规定经消防安全培训合格，或者取得消防行业特有职业（工种）资格，相关收费标准按照国家和省价格、财政部门的规定执行。

第二十一条 高层居民住宅楼的业主、使用人应当履行下列消防安全义务：

- (一) 严格遵守电气安全使用规定，不得超负荷用电，严禁使用不合格电器产品，以及与线路负荷不相匹配的保险或者漏电保护装置；
- (二) 严格遵守燃气安全使用规定，严禁擅自拆、改、装燃气设备和用具；
- (三) 严格执行室内装修防火安全规定，不得影响消防设施、器材、安全疏散设施的正常使用；
- (四) 严格执行易燃易爆危险品管理规定，不得存放超过500克的汽油、酒精、香蕉水等易燃物品或者违规燃放烟花爆竹；
- (五) 保持楼梯、走道和安全出口畅通，不得堆放物品、存放车辆或者设置其他障碍物；
- (六) 保护消防设施、器材，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用；
- (七) 学习和掌握必要的消防常识和灭火逃生技能，及时报告火警，依法积极扑救初起火灾；

(八)发现违章用火、用电或者损坏消防设施、器材等行为的,及时报告统一管理机构;

(九)其他依法应当履行或者约定履行的义务。

第二十二条 高层建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改的费用,在建筑保修期内由建设单位承担;保修期满后,除日常运行、维护费用等依法或者约定由物业服务费用支出的外,其他费用可以纳入共用设施设备专项维修资金开支范围;没有专项维修资金或者专项维修资金不足的,由相关业主按照约定承担,没有约定或者约定不明的,按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。费用支出情况应当向业主公示。

高层建筑存在重大火灾隐患影响公共安全的,设区的市、县(市、区)人民政府应当组织或者责成有关部门、单位落实整改费用,采取措施消除隐患。

### 第三章 消防管理和应急处置

第二十三条 新建、改建、扩建高层建筑(含室内装修、用途变更、建筑外保温系统改造)应当依法办理消防设计审核、消防验收或者备案手续;属于公众聚集场所的,还应当依法经消防安全检查合格后方可投入使用、营业。对依法应当办理消防备案手续的高层建筑,公安机关消防机构应当予以重点抽查。

高层建筑消防设计应当执行国家有关消防技术标准,并符合下列技术要求:

(一)室内消火栓箱内应当设置消防软管卷盘;

(二)大型高层公共建筑的消防控制室应当设置于建筑首层靠外墙部位;

(三)病房楼等人员不易疏散的高层建筑应当设置避难层(间);

(四)外保温材料应当按照国家和省有关规定使用不燃材料;外墙装饰层除采用涂料外,应当采用不燃材料;

(五)建筑高度超过100米且标准层建筑面积大于1000平方米的重要公共建筑,应当按照国家标准设置屋顶直升机停机坪或者供直升机救助的设施。

第二十四条 高层建筑施工现场消防安全由施工单位负责。施工单位应当按照有关消防技术标准和管理规定,明确施工现场消防安全责任,落实消防安全管理制度和措施。

高层建筑施工现场的外脚手架、支模架的架体应当采用不燃材料搭设,外脚手架的安全防护网应当采用阻燃型安全防护网。

高层建筑施工时,应当按照施工进度设置室内外临时消防给水设施。高层建筑依法投入使用前,临时消防给水设施不得拆除或者停用。

在建高层建筑内不得设置员工宿舍以及锅炉房、厨房操作间、可燃物品或者易燃易爆危险品存放库房等火灾危险性较大的临时用房。

第二十五条 工程监理单位应当按照有关规定对高层建筑施工现场消防安全进行监理。工程监理单位发现施工现场不符合消防技术标准和管理规定的,应当要求施工单位整改;情况严重的,应当要求施工单位暂时停止施工,并及时报告建设单位。施工单位拒不整改或者不停止施工的,工程监理单位应当及时向当地公安机关消防机构报告。

第二十六条 任何单位和个人不得擅自变更建筑使用功能,改动防火分区、消防设施等消防设计内容,降低装修材料燃烧性能等级。

高层建筑业主、使用人对高层建筑进行局部改造或者内部装修的,应当事先告知统一管理机构。统一管理机构应当与业主、使用人、装修施工单位书面约定装修过程中的消防安全责任和义务,明确禁止行为和注意事项。

对高层建筑进行局部改造或者内部装修不得影响其他区域消防设施的使用，施工区域与其他区域之间应当采取可靠的防火分隔措施。

第二十七条 高层建筑的消防车通道、消防救援场地、消防车取水口、室外消火栓、消防水泵接合器等，应当按照规定设置明显标志，并加强日常管理。

划定、设置停车泊位、设施时，不得妨碍消防车通行。不得在消防车通道出入口设置固定隔离桩等设施。不得在高层建筑周边设置妨碍消防车通行或者在高层建筑消防救援场地上空设置妨碍登高消防车作业的建筑物、构筑物和其他有关设施、设备。

第二十八条 高层建筑消防设施、器材的醒目位置应当按照规定设置消防安全标识，明示使用、维护的方法和要求。

高层建筑的人员主要出入口、电梯口、防火门等位置应当设置明显标志或者警示标语，提示火灾危险性，标明安全逃生路线和安全出口方位。

任何单位和个人不得占用、堵塞、封闭、分隔安全出口、疏散走道、疏散楼梯，不得占用避难层（间）或者改变其使用功能。

第二十九条 常闭式防火门应当保持常闭，闭门器、顺序器应当完好有效；常开式防火门应当保证火灾时自动关闭并反馈信号。平时需要控制人员出入或者设有门禁系统的疏散门，应当有保证火灾时人员疏散畅通的可靠措施。

第三十条 倡导高层建筑业主、使用人配备符合国家标准的灭火器、自救呼吸器、逃生梯和逃生缓降器等灭火逃生器材，并放置在醒目、便于操作的部位。

高层建筑内的宾馆客房应当设置应急疏散路线图，配备手电筒、自救呼吸器等逃生器材及其使用说明。

第三十一条 消防设施发生故障或者损坏的，应当及时组织维修。因建筑改造、设备检修等情况需要临时停用消防设施的，应当采取有效措施确保消防安全。

第三十二条 统一管理机构应当建立消防设施检测、维修、停用登记制度，并将消防设施年度检测记录报送当地公安机关消防机构。

第三十三条 统一管理机构应当制定消防控制室日常管理、值班员职责、接处警操作规程等工作制度，指定专人负责消防控制室日常管理。

消防控制室应当配备方便巡查、确认火灾所需的通讯、视频和初起火灾扑救所需的个人防护、破拆等设备、器材，并采取措施确保值班人员能够及时操作消防泵、配电装置、排烟（送风）机等消防设备。

第三十四条 消防控制室应当每日24小时专人值班，每班不少于2人。

消防控制室值班人员应当掌握接处警操作程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正确工作状态。

第三十五条 高层建筑应当根据火灾危险性划定禁火、禁烟区域，并设置醒目的警示标志。

严禁在高层建筑内部以及县级以上地方人民政府规定的禁放区域内燃放烟花爆竹。

第三十六条 任何单位和个人不得在高层建筑及其地下部分生产、储存、经营易燃易爆危险品。

高层建筑使用燃气应当采用管道供气方式。禁止在高层建筑地下部分使用液化石油气。在高层建筑内使用其他易燃易爆危险品以及设置使用其他易燃易爆危险品的设施、设备，应当符合消防技术标准和管理规定。

第三十七条 高层建筑业主、使用人应当制定用火管理制度，明确用火作业事先办理手续的程序，落实作业现场消防安全措施。

第三十八条 电器设备安装、线路敷设和维修应当符合消防技术标准及管理规定。统一管理机构、有关单位和个人应当定期对用电情况进行检查，依法组织对电器设备和线路进行消防安全技术检测。

任何单位和个人不得私拉乱接电线，不得擅自增加大功率用电设备。

第三十九条 高层建筑内的厨房排油烟管道应当定期进行检查、清洗，宾馆、餐饮场所的经营者应当对厨房排油烟管道每季度至少进行一次检查、清洗和保养。

第四十条 统一管理机构应当每日进行防火巡查，每月至少开展1次防火检查，并填写巡查、检查记录。统一管理机构防火巡查和检查的内容应当符合有关规定，重点对共用部位消防安全、消防控制室工作制度落实、高层建筑内的单位和场所日常消防安全管理情况进行检查、指导。

高层建筑内的消防安全重点单位应当每日进行防火巡查。高层建筑内的公众聚集场所在营业期间，应当每2小时至少进行1次防火巡查；营业结束时，应当对营业现场进行检查，消除遗留火种。

高层建筑内的人员密集场所应当每月至少开展1次防火检查，其他单位和场所应当每季度至少开展1次防火检查。

第四十一条 统一管理机构、业主、使用人对存在的火灾隐患，应当立即采取措施予以消除；不能立即消除的，应当制定整改方案，落实整改责任；随时可能引发火灾的，应当将危险部位停止使用，并及时整改，整改期间应当采取临时防范措施，确保消防安全。

对公安机关消防机构通知整改的火灾隐患，统一管理机构、业主、使用人应当立即采取措施进行整改，并将整改情况报告公安机关消防机构。

第四十二条 高层建筑业主、使用人根据需要，建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开展自防自救。

建筑高度超过100米的公共建筑、高层居民住宅楼应当依托统一管理机构，建立由消防安全管理人员、保安人员、高层建筑业主、使用人组成的消防队，承担防火巡查、消防宣传、初起火灾扑救等任务。

第四十三条 统一管理机构应当根据高层建筑的特点和使用情况，制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织1次灭火和应急疏散演练，业主、使用人应当配合并积极参加。

高层建筑内的消防安全重点单位应当每半年至少组织1次本单位员工参加的灭火和应急疏散演练。

第四十四条 高层建筑发生火灾时，消防控制室值班人员应当立即启动应急处置程序，统一管理机构、业主、使用人应当立即组织人员疏散，扑救初起火灾，并协助公安消防队、专职消防队做好有关灭火救援工作。

高层建筑内的人员密集场所应当明确疏散引导员，负责在火灾等紧急情况下牵头组织、引导在场人员安全疏散。

公安消防队、专职消防队接到火警，必须立即赶赴火灾现场，救助遇险人员，排除险情，扑灭火灾。

第四十五条 火灾扑灭后，统一管理机构、业主、使用人应当组织保护火灾现场。未经公安机关消防机构允许，任何单位和个人不得擅自进入、清理火灾现场，移动火灾现场中的任何物品。

统一管理机构、业主、使用人应当对发生的火灾事故进行全面分析，总结火灾事故教训，改进消防工作。

#### 第四章 法律责任

第四十六条 地方各级人民政府、有关部门及其工作人员违反本规定，不履行高层建筑消防安全管理职责的，应当责令改正；造成火灾事故或者其他危害后果的，对有关负责人和其他责任人员依法给予处分。

第四十七条 在建高层建筑内设置员工宿舍或者其他火灾危险性较大的临时用房的，责令限期改正；逾期不改正的，处3000元以上3万元以下罚款。

第四十八条 工程监理单位违反本规定，发现施工现场不符合消防技术标准和管理规定未要求施工单位整改、暂时停止施工，或者未及时向当地公安机关消防机构报告的，按照《建设工程安全生产管理条例》的规定处理。

第四十九条 物业服务企业接受委托负责高层建筑消防工作时，未依据本规定履行统一管理机构职责的，按照下列规定处罚：

（一）未按照规定对消防设施进行检测，或者对发生故障、损坏的消防设施未及时组织维修的，责令限期改正；逾期不改正的，处2000元以上2万元以下罚款；

（二）消防控制室值班人员少于2人的，责令改正，给予警告；拒不改正的，处100元以上1000元以下罚款；

（三）未按照规定进行防火巡查、检查或者组织灭火和应急疏散演练的，责令改正，处警告或者500元以上5000元以下罚款；

（四）未按照规定及时消除火灾隐患的，责令改正，处1000元以上5000元以下罚款；未按照规定向当地公安机关消防机构或者公安派出所报告有关消防安全情况的，处200元以上1000元以下罚款。

第五十条 有关单位和个人违反本规定，临时停用消防设施未采取有效措施确保消防安全的，责令改正，处警告或者500元以上5000元以下罚款。

第五十一条 高层建筑内的宾馆客房未设置应急疏散路线图，或者未配备手电筒、自救呼吸器等逃生器材的，责令改正，处警告或者500元以上5000元以下罚款。

高层建筑内的宾馆、餐饮场所的经营者未按照规定对厨房排油烟管道进行检查、清洗和保养的，责令改正，处警告或者500元以上5000元以下罚款。

第五十二条 有关单位和个人违反本规定，有下列行为之一的，责令限期改正；逾期不改正的，处2000元以上2万元以下罚款：

（一）划定停车泊位妨碍消防车通行的；

（二）在高层建筑消防救援场地上空设置妨碍登高消防车作业的建筑物、构筑物或者其他有关设施、设备的。

第五十三条 有关单位和个人违反本规定，有下列行为之一的，责令改正或者停止违法行为，依照《中华人民共和国消防法》等规定给予处罚、予以强制：

（一）占用避难层（间）或者改变其使用功能，妨碍安全疏散的；

（二）在高层建筑及其地下部分生产、储存、经营易燃易爆危险品的；

（三）在高层建筑地下部分使用液化石油气的。

第五十四条 本规定的行政处罚由公安机关消防机构依法实施。法律、法规另有规定的，从其规定。

第五十五条 违反本规定，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第五章 附 则

第五十六条 本规定所称业主，是指高层建筑房屋及其附属的设施、设备和相关场地的所有权人；本规定所称使用人，是指以承租或者承包、受委托经营等方式实际使用高层建筑房屋及其附属的设施、设备和相关场地的单位及个人。

第五十七条 本规定自2012年6月1日起施行。

[联系我们](#) | [广告服务](#) | [法律声明](#) | [建网须知](#) | [旧版回顾](#)

京ICP备12013311号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2012 by www.chinacourt.org All Rights Reserved.

浏览本网站推荐您使用IE7以上版本浏览器