



新闻区

要闻 抢险 灭火  
图片 视频 专题

工作区

政府与消防 权威信息  
部队建设 防火墙 铁军

宣传区

宣传动态 媒体看消防  
教育场所 消防提示

服务区

办事大厅 地方法规 审批程序  
消防知识 检测中心 曝光台

社会区

社会化消防  
国外 港澳台

公安部消防局 消防在线 消防工作简况

· 公安部消防局组织机构

您的位置： 首页&gt; 部队建设

## 关于高层住宅小区消防安全管理的探讨

中国消防在线 | 时间： 2013-02-16 | 文章来源： 无锡市消防支队 | 作者： 席晓璇

随着城市的迅猛发展，人民群众对住房的需求与城市土地紧张的矛盾日益突出，而高层住宅具有中上层部位视线开阔，采光通风良好；建筑挺拔，建筑立面造型与色彩一般时尚、富于时代感；高容积率，节约土地资源等优点，因此在城市建设中，高层住宅呈逐年增多的趋势。虽然现在高层住宅消防设施比较完善，但高层住宅小区的消防安全管理现状仍不容乐观。

### 一、高层建筑消防安全管理存在问题

（一）单位对消防工作重形式、轻落实。业主及物业管理单位虽然重视消防安全工作，但责任制不落实，未认真履行相应职责，未对消防设施进行定期检查及维护或流于形式，导致大部分消防设施长期处于故障或瘫痪状态，物业管理单位不愿意投入资金进行维修更换，等到火灾发生时，消防系统不能做到及时联动，无法发挥其应有作用。

（二）公民消防安全意识不强，从业人员消防业务素质不高。许多高层建筑消防系统由于年久失修，但许多业主认为消防工作与己无关，或认为是政府的事情，不同意动用大修基金，导致政治资金无法落实。同时，高层建筑管理者的消防安全素质、值班人员的业务能力、工作责任心等，都是影响高层建筑火灾事故的关键因素。

（三）“多产权”单位责任主体不明确。许多“多产权”的高层建筑各单位不履行职责，各自为政，无统一的物管单位，致使管理职责不明确，即使出现隐患也无人负责牵头落实整改资金对其进行修改。有的单位虽然成立了相应的消防安全管理机构，但与其他单位并没有形成合力，只能解决一些单位内部问题，建筑公用消防设施出现了隐患，也无法进行整改；同时，有物管单位的高层建筑由于在签订物管合同时，未明确其消防管理职责，履行的只是一些简单的收费、看管等职责，其消防安全管理均为空谈。

### 二、高层住宅小区消防安全管理的探讨

对高层建筑应从物业管理部和消防监督部门两方面加强消防安全管理，确保其消防安全系统正常有效，保证广大居民的生命和财产安全。

#### （一）物业消防安全管理

建筑产权、经营使用、物业管理等单位应严格按照规定实行承包、租赁或者委托经营。管理时，产权单位应当提供符合消防安全要求的建筑物，当事人在订立的合同中一招有关规定明确各方的消防

搜索

#### 各地消防办事大厅

华北 东北 华东 中南 西南 西北

山西省 | 内蒙古 | 河北省 | 北京市

#### 曝光台

- 昌吉中石化加油站灭火器“以假乱真”
- 新疆乌鲁木齐农行封堵生命通道被罚5000
- 浙江椒江欧尚肯德基堵安全出口被责改
- 必胜客餐厅厨房未配灭火器 消防责改
- 北京古玩城无消防审批手续擅施工被封

#### 消防安全宝典

##### 春运安全宝典

坐飞机、火车或者地铁，要注意哪些安全问题，本期春运消防安全宝典告诉您。



##### 消防安全宝典之消防安全常识五十条

发生火灾如何报警、谎报火警有什么后果、发现消防违法行为怎么办，请看消防常识50条。



- 选防火门7妙招
- 寒冬车窗除霜法

安全责任；消防车通道、涉及公共消防安全的叔叔设施和其他建筑消防设施应当有产权单位或者委托管理的单位统一管理。

1、消防设施维修保养。设置消防设施的建筑物，在投入使用后，应建立消防设施的定期维修保养制度，对全系统进行定期维修保养。在维修保养过程中，可以发现系统存在的故障和故障隐患，并及时排除，从而保证系统的正常运行。对建筑消防设施进行全系统的维修保养，应选择经消防部门进行培训合格的专门从事消防设施维修保养的消防中介机构进行，并在对全系统维修保养之后，出示系统合格证明，存档备查。

2、开展日常性的消防管理。物业管理单位应制定统一的物业消防安全管理行业化标准和规范，如公共消防安全契约，住户消防安全手册，物业消防安全检查规定，消防设施维修基金标准及实施方案规定，消防安全管理费收支规定，维修养护消防设施规定等。

3、建立高素质的物业消防安全管理队伍。物业管理单位要对小区保安进行上岗前的消防技能培训，使他们具备一定的防灭火知识和消防管理知识，未经消防安全培训的一律不准上岗执勤，并定期进行强化训练，使小区保安队伍成为维护小区消防安全的主力军。对消防控制室操作人员，必须持证上岗，并熟练掌握本物业消防系统的情况。

4、成立义务消防队伍。高层住宅小区物业管理单位应成立义务消防队，由消防服务组织成员参加和居民自愿参加，定期组织理论业务知识的学习，并经常组织进行实际操作训练和模拟消防演练，以此来提高整体消防素质。同时建立小区消防服务档案，对每个居民楼情况进行建档，并建立消防宣传、防火检查和火灾隐患档案，结合全天候的消防安全巡护和消防安全检查，做到及时发现并排除火灾险情。

## （二）消防监督部门管理

依法治火、依法管火，是我国开展社会消防管理工作的重要原则，消防监督部门要充分发挥职能作用，以《消防法》为准则，从保障人民群众生命财产安全的角度来落实消防监督检查工作，根据辖区实际情况，加大监督指导力度，让消防步入规范化管理轨道，确保一方平安。

1、严把审核、验收关。在高层建筑工程设计、施工和验收过程中，要严格按照规范要求实施消防监督，杜绝先天性火灾隐患的发生。在验收中，要对建筑消防设施进行一次全面的登记、核查。核查产品的法定手续是否齐全，并建立建筑消防设施档案。对存有建筑消防设施质量问题的工程，不得验收合格，不得投入使用。

2、严把日常的监督检查关。消防监督机构应充分发挥消防监督检查职能，对高层住宅小区消防安全情况进行监督检查，重点检查其消防组织和各项规章制度的建立和执行情况、消防设施完好性及疏散通道的情况。通过检查找出消防工作中存在的问题，对违反消防法律法规的行为进行查处，督促物业管理单位、居委会等单位制定消防安全制度，建立健全义务消防组织，及时消除隐患，确保小区内消防安全。

3、加强灭火实战演练。俗话说，知己知彼方能百战不殆，消防部门应加强此类高层建筑的灭火演练，熟悉建筑内部构造及消防设施，做到心中有数，发生火灾时能快速处置和有序疏散群众。同时物管等相关单位应明确自身责任，加强协作，发挥更加熟悉内部情况的优势，积极配合消防部队的灭火行动。有条件时应组织有关单位、部门和业主定时开展灭火疏散演练，提高处置突发事件的能力。

4、对物业消防安全管理支持。针对住宅小区内消防管理人员和义务消防队员普遍缺乏消防业务知识和专业技能现状，消防监督部门对物业消防安全管理人员进行消防培训，以消防骨干为重点培养对象，着力提高社区消防骨干的业务素质，以提高高层住宅小区义务消防队消防安全管理的整体能力。同时消防部门应经常深入小区，进行消防教育宣传，以增强居民的消防意识。

留言须知

版权与免责声明

网友热评

- 带你走近国务院总理李克强[图]
- 从李克强答记者问看中国未来
- 一个性工作者的日记 惹人叹息
- 亚洲经济存在两难，一体化落...
- 克里中日韩行能找到朝核问题...
- 官员财产公示不能总是原地踏步
- “勾肩搭背”狐假虎威让人伤不起

版权所有 中华人民共和国公安部消防局 中国互联网新闻中心 中国消防在线 电子邮件: wuj@china.org.cn 京ICP证 040089号

链接: 中国政府网 | 公安部网站 | 中国平安网 | 中国警察网 | 中国消防视频网 | 更多消防网站