



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 消防三

· 公安部消防局组织机构

您的位置： 首页 > 部队建设

浅析多产权建筑的消防安全管理问题

中国消防在线 | 时间： 2012-10-22 | 文章来源： 盐城市消防支队 | 作者： 严肖

多产权建筑是指有两个及以上产权人的写字楼、住宅、车库、宾馆、商场、娱乐场所等建筑物。因此类建筑的产权人少则两三家，多则数十家，产权、管理权、使用权相互分离、交织，建筑内各个单位或场所的使用性质不尽相同，导致单位消防安全职责不清、日常消防管理不到位、公共消防设施损坏无人修缮、建筑火灾隐患无人整改等问题，火灾安全隐患突出，消防监管难度较大，消防安全管理混乱，一旦发生火灾极易引发群死群伤恶性事故，造成重大人员伤亡和财产损失，给城市消防安全带来了严峻考验。

一、多产权建筑现状及成因

多产权建筑多数为商业楼，涉及餐饮、娱乐、商场、宾馆等行业。平均每栋建筑有3—4个产权单位，统一委托物业管理公司负责。由于产权分散，使用单位多，而物业管理公司只是一个委托管理组织，对建筑内的使用者缺乏强有力的制约手段和措施，日常维护管理乏力。建筑内各业主在装修期间擅自改变消防平面布局、擅自封堵安全出口、擅自圈占和拆除消防设施等现象十分普遍，极易形成疏散通道、安全出口不畅通，消防设施不能正常使用等各类火灾隐患，消防安全条件不容乐观。

受客观因素影响，目前多产权建筑成因主要有以下几种：一是企业改制。企业改制后，由于种种遗留问题，接管单位对原有建筑无力管理，仍由原产权单位自行管理。有的改制单位仅留下一个人照看或根本无人管理，从而使这些建筑出现失控漏管现象。二是多方投资。此类建筑建设初期由多个单位投资兴建，由于多产权兴建又多产权分隔使用和管理，部分使用单位在后来擅自改变建筑内部局部使用功能，破坏了原有建筑的疏散通道、消防设施等。三是破产企业。企业破产，其所属的建筑被分层、分段拍卖或出售，即出现建筑多产权型问题，盐城亭湖区森风汽摩大楼即为此类多产权型建筑。四是出租或出售给个人。主要出现在大型综合市场、商场。该类建筑被建设单位开发后，自身只经营部分摊位或楼层，而其余部分出售给社会个人，形成一栋建筑多个产权单位的现状。

二、多产权建筑消防安全管理存在的问题

多产权建筑由于存在其产权多、使用者分散的特殊性，消防安全管理存在一些特点。如整幢建筑的消防设施是整体的，而各楼层和楼层的各部位又是不同的经营者和使用者，涉及到共用的安全通道、疏散楼梯容易发生占用的现象。建筑内各经营户在装修改造过程中，由于经营布局需要，肆意增加隔断或扩大防火分区面积，极易滋生先天性火灾隐患，增大消防安全管理的难度。

（一）建筑内消防管理落实不到位

各地消防办事大厅

华北 东北 华东 中南 西南

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”
- 新疆乌苏农行封堵生命通道被罚50
- 浙江椒江欧尚肯德基堵安全出口被
- 必胜客餐厅厨房未配灭火器 消防
- 北京古玩城无消防审批手续擅施工

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

目前，多产权单位的消防管理相对滞后，存在问题较多。有些开发单位将房屋产权出售给多家单位；有的由于使用中物权发生变化，导致一栋大楼多家产权，没有消防管理牵头单位；有的虽有物业公司维持该建筑的日常运行，但是物业公司不能真正履行职责承担对消防设施的维护和管理；有的根本没有委托物业服务企业的建筑，各业主各自为政，日常消防安全管理制度形同虚设。比如没有委托物业服务企业，大厦内有多家场所，均自行管理，当监督人员发现消防设施的配置和维护不到位要求整改时，在责任上相互推诿，在经费投入上相互扯皮，造成隐患整治困难。

（二）建筑内消防安全设置不到位

调查发现，多产权建筑内经常出现擅自改变原建筑消防设计审核、验收时的功能、使用性质和消防设施的设置情况，破坏了原建筑的防火分区、疏散通道等设置；擅自进行装修，使用可燃材料分隔，加大了火灾荷载。另外建筑内部内装修过程随意作为，将楼梯间、前室的窗户随意封堵，房间的窗户被广告牌遮挡等现象较多，使得原有建筑内消防设施不符合建筑使用性质和要求。还有建筑的疏散楼梯和前室被占用堆放杂物，防烟楼梯间前室被破坏，有的建筑中甚至出现将原有的疏散楼梯封堵改造成房间使用。由于多产权的存在，有时候还会出现上层疏散路线要经过底层其他产权人的经营场所才可以到达室外，如果上下层经营单位的经营时间不不同时，很容易出现疏散出口被锁闭的现象。有的经营者为了各自“安全”，在场所安全疏散楼梯处加锁设门的现象时有发生。

（三）建筑内消防设施维护保养不到位

一是缺少消防设施。建筑使用性质的改变，导致建筑应该增设很多消防设施，如自动喷水灭火、火灾报警、防烟排烟等消防设施。现在很多公寓式住宅中就存在着这样的问题。二是设施运行不佳。自动喷水、火灾报警、应急照明、防烟排烟等设施运行中，故障、损坏、瘫痪现象依然存在。大多数的多产权建筑的消防设施都会存在这样的问题，还有些建筑由于年代较早，消防设施老化，有时连更换的产品都买不到。

（四）建筑内火灾隐患整改难度大

因多产权建筑的特殊性，一旦存在火灾隐患，极易造成多单位互相扯皮、推诿责任的现象。整改火灾隐患时，通常需要多单位配合，而一方整改隐患难免影响其它单位经营、使用，其中因涉及到各种经济利益，其它单位不一定配合、支持，从而造成建筑内火灾隐患得不到彻底有效的整改。整改资金有时需要多家单位承担，由于经营状况和消防安全意识不同，虽然有的单位愿意承担，但有的单位不愿意承担，造成很难整改的局面。再加上多产权建筑涉及多个产权，无人协调统管，消防部门下发法律文书时，无明确主体，造成隐患整改难，实施处罚时，各产权单位互相推脱，消防执法难以落实到位。召开协调会时，因无法理清关系，效果不明显，以致各产权单位均拖延整改。如果消防部门强制处理，一旦措施不慎，极可能影响投资环境的改善。

三、导致多产权建筑存在消防安全问题的原因

（一）管理责任不清，工作存在失控漏管

新修订的《消防法》虽然明确规定“同一建筑物有两个以上管理或使用的，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对公共的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理”，但是很多的多产权建筑的产权人对消防法律法规还非常薄弱，不知道各自的消防安全职责。个别多产权建筑虽有业主委员会，但也形同虚设，没有建立一个共同的消防安全管理组织，也没有签订

一个具体的消防安全管理协议，致使建筑的管理混乱，甚至连日常的清洁卫生都存在矛盾，那些没有业主委员会的多产权建筑的消防管理情况更加糟糕；有些多产权建筑的产权人之间是签订了管理协议，建筑的消防安全问题由各产权人轮流管理，但是，实际工作中很难办得到。

（二）整体意识不强，随意更改局部设计

多产权建筑在建设初期，防火设计立足整幢建筑考虑，但投入使用后，由于产权分散，通过不断转售、转租，擅自分隔、拆除和装修改造，致使原有消防设计面目全非，使部分经营区域防火分区面积过大、疏散走道过长、安全出口数量不足等火灾隐患大量出现。有的物业管理公司频繁更换。有的多产权建筑投入使用几年，物业管理公司换了十几家，物业管理公司的频繁更换给公共消防设施的管理形成“真空”。还有物业公司缺乏相应的消防专业技术人员，不懂消防设施的组成、工作原理、工作状态，在维护消防设施设备管理时仅起到对消防设施的看管作用，能够发现问题但不会解决问题。

（三）片面重视利益，缺乏法律法规约束

许多设计、施工单位重利益轻安全。在多产权建筑的内装修中，设计和施工单位不重视整体情况，一味遵照甲方和使用要求想当然地设计和施工；或者明知存在问题，心存侥幸，蒙混过关。另一方面，业主委员会本身不是一个实体，只有一些公约进行约束，出现消防管理问题后，没有人愿意负责，导致消防部门连个负责人也找不到。再加上业主委员会本身不是一个实体，只有一些公约进行约束，出现消防管理问题后，没有人愿意负责，导致消防部门连个负责人也找不到；虽然现在物业管理的法律法规已经出台，但是在实际贯彻落实中还很不到位，遇到问题，物业管理公司或是推委，或是根本无法解决。

（四）权责划分不明，消防设施维保困难

对于那些建筑的产权人之间没有任何组织管理和协议约束的，消防方面出现问题后，一般很少有人出面牵头解决，维护资金更是没有人愿意掏了；有些多产权建筑产权人虽知道消防上存在很多不足，消防部门监督检查过程中也积极配合，但无奈自身历史负担较重，根本拿不出那么多的钱进行改造；有些建筑也有物业管理公司管理，但由于物业公司是自负盈亏的服务企业，要考虑运行成本，再加上拖欠物业管理费用现象也比较多，因此为了降低成本，消防控制室无值班员，消防设施出现故障后无人管理或者干脆局部或全部关掉消防设施，致使整个消防系统部分或者全部丧失作用；还有些多产权建筑的物业管理公司，将消防管理以及设施维护转包给维保公司，维保公司因当初投标过程中没有合理测算，低价取得承包合同，在建筑使用过程中一旦出现较大消防维修保养，就会出现合同佣金根本不够的现象。对于那些设备老化故障率较高的建筑，唯一解决的办法就是全部更换，这种大的投入更是很难解决资金问题。

四、当前可行的解决方法

（一）出台多产权建筑管理规范性文件

对多产权建筑存在的问题，各地政府应当协调公安、建设、规划、房管等职能部门，专题对本地区多产权建筑安全监管状况进行研究分析，在新修订的《消防法》、《物权法》基础上，出台多产权建筑管理办法，弥补法律法规不完善的地方，进一步明确和规范物业管理和业主之间的权利和义务，落实各方法律责任，改善多产权建筑的消防安全难以管理的状况，有力促进多产权建筑消防管理的规范化。

（二）联合相关职能部门施行“以证管火”

多部门联合行动。根据新《消防法》第二条规定，消防工作按照“政府统一领导，部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与”的原则，因此多产权建筑的有效解决离不开政府的支持。对多产权建筑火灾隐患，公安房管、公安、消防、工商、供电、供水、规划、建设等职能部门应当相互配合，建立信息互通机制，实行“以证管火”，坚决把好“发证关”。房管、公安、消防、工商、城管等部门要建立联合执法机制，房管部门要进一步完善产权分割和登记制度，产权的分割应当在不影响消防安全的情况下做出；公安机关应当加强对租赁的登记和监管，利用辖区社区民警对租赁的场所进行巡查并将情况及时报请公安机关消防机构；公安消防部门在审核意见书中明确管理、使用要求，并告知开发商和用户。同时，在“二次装修”时严格把好关。由物业管理部门或业主委员会主动告知其相关的消防安全管理规定。工商部门应当将消防安全条件纳入营业执照等证件审批的前置条件，对使用建筑不合法，坚决不予颁发工商营业执照；城管部门应当加强对违章搭建等违法建筑进行监管；通过联合执法，断绝多产权建筑滋生安全隐患的链条，从源头上控制安全隐患的产生。

（三）规范社会中介消防管理行为

物业服务企业作为社会管理的基本单位，各地房地产管理部门应当加强对其的统一指导及管理，强化监督，使其与业主委员会相互配合，相互监督，相互促进，有效防止安全隐患的产生，对有些多产权建筑未实行物业管理的，由所在地辖区县(市、区)人民政府会同公安机关及公安消防机构组织产权人成立消防安全组织，或由产权人共同委托管理单位具体负责公共消防安全工作；没实行物业管理的居民住宅区的公共消防安全工作，由社区居民委员会组织业主成立消防安全组织负责；实行物业管理的多产权建筑的公共消防安全工作，由物业管理单位负责；在业主、业主大会选聘物业管理单位之前，公共消防安全工作由建设单位选聘的物业管理单位负责。多产权建筑公共消防安全所需费用，由产权人按照约定承担；没有约定或约定不明确的，由产权人按照建筑面积的比例分摊。

（四）明确多产权建筑主体消防安全意识

要进一步明确多产权建筑各层各级消防安全责任人的权、责、利。要按照《消防法》第十八条规定，明确多产权场所内各方消防安全责任，各经营业主应对本各自经营场所内消防安全工作负责；对于建筑内公用疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道，有统一产权的单位或统一管理单位的应有相应的单位负责和统一管理，如无统一产权的单位或统一管理单位的，可由全体业主委托一个单位、物业管理单位或居民委员会统一负责管理。可相应扩大统一管理单位消防安全责任制框架内某些权、责，管理单位除承担建筑内公用疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道监管责任外，还应负责各场所内的日常消防安全方面的监管责任。并按照“谁受益，谁出资”的原则，适当收取各业主管理费用，用于日常消防管理和消防设施的维护、添置必要的消防器材等，从而进一步实现消防安全和经济效益的双赢。全面落实好防火安全责任制和岗位防火安全责任制，更加有利于各类火灾隐患的及时发现并有效消除。各地政府部门还可以根据实际情况，大力开展消防宣传和培训，全面提升产权方和使用方“四个能力”。通过发放宣传资料、张贴宣传图画、开展宣传教育等方式，普及消防安全常识、防灭火基本知识和逃生自救技能，同时要求各单位切实做好消防宣传工作，从而形成人人参与消防、人人重视消防的良好局面。

（五）强化消防安全源头监督管理

进一步加强消防监督执法，从源头上遏制新隐患的滋生。目前消防执法仍过于疲软，对于存在较大隐患的建筑仍然没有有效的手段督促其整改。新消防法赋予了我们临时查封与强制执行的权利，但