



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 > 部队建设

浅谈住宅物业消防安全管理的问题、原因及对策

中国消防在线 | 时间： 2012-10-08 | 文章来源： 宿迁市消防支队 | 作者： 周向阳

近年来，随着房地产业的不断发展和住房制度改革的深入推进，新建住宅小区如雨后春笋般涌现，城市面貌日新月异，物业管理作为一种和现代化房地产开发相配套的综合管理服务体系，日益受到各级政府部门及社会各界的广泛关注。而消防安全管理是物业管理的一项基本内容，物业服务中消防安全管理的目的，就在于预防火灾的发生，最大限度上减少火灾损失，为业主和住户的工作、生活提供安全环境。当前，物业管理相对不规范，弱化消防安全管理，致使居民住宅小区存在不少火灾隐患。近几年的火灾统计表明，随着社会经济的快速发展，物业服务企业在消防安全管理中暴露出一些不可忽视的矛盾和问题越来越突出。

一、物业管理的含义和现状

物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对已竣工验收投入使用的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，并向住用人提供多方面的综合性服务。物业管理在我国的发展历程虽然只有30年时间，但目前全国已有物业管理单位10万余家，从业人员达到150余万人。以宿迁市为例，自建立地级市以来，宿迁市物业管理工作持续发展，市区物业管理规模、企业发展、服务质量、法制化进程等都提高到了一个新的水平。一是物业管理企业不断壮大。目前，市区共有物管企业70余家，服务项目有100多个。其中，住宅小区项目69个，物业从业人员有300多人；二是物管制度体系初步建立。2011年6月，宿迁市制定实施了《宿迁市市区物业管理办法》，并将服务公共安全等内容列入其中，物业管理逐步走上了法制化、规范化的轨道。三是物管消防安全意识逐步提升。随着信息化的不断普及，消防宣传的深入开展，全国各类重特大火灾事故带给我们深刻教训，一些物业服务企业对消防安全管理工作越来越重视在招聘人员、工作部署、日常考核等方面明确消防安全服务的内容。

二、物业消防安全管理存在的主要问题

从近些年公安消防部门开展的社区消防管理创新、多产权建筑消防安全管理以及“清剿火患”战役等工作来看，物管行业在社会单位中形成了一个重要的基层管理体系，在逐步走向规范化管理的同时，暴露出许多消防安全问题值得探索。一是居住物业整体消防安全环境不佳。一些房地产开发商与物业存在建与用、建与管脱节的现象，物业公司对小区内消防设施不清楚、不会用、不管理现象较为普遍。通过调查，7成以上的居民小区存在汽车乱停乱放，占用消防车道现象严重。有些物业因居民装修、小区改建等擅自将消防设施关闭，有些小区部分室内消火栓配置的水带、水枪、栓口等被盗，物业公司未及时进行添置，导致部分设施成为聋子的耳朵。二是物业服务企业消防安全职责不

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

- 北京古玩城无消防审批手续擅施工被封
- 居然之家灭火器“动力”不足消防整改
- 中国农业银行富蕴县分行安全出口封堵
- 浙江路桥富乔足浴违规挡疏散指示标志
- 中国移动精河营业部健身房占疏散通道

消防安全宝典

寒假安全宝典

寒假到来，孩子独自在家安全隐患多，本宝典教家长孩子如何预防家庭火灾及意外伤害。



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……请看消防安全常识五十条。



- 寒冬车窗除霜法
- 常查勤换煤气管

落实，消防安全制度不完善。在日常的物业管理工作中，物业服务企业不能认真贯彻落实法律法规规定的消防安全职责；未设置消防安全管理组织机构，没有建立志愿消防队等群众性的自救自救组织；日常消防安全管理制度不健全，没有建立灭火和应急疏散预案，有些形同虚设；一些物业服务企业甚至消防安全管理职责都不明，没有明确消防设施的建设与维护、制定各种消防管理制度。一些物业没有制定日常消防检查、巡查制度、消防设施维护保养制度、消防培训演练等制度。由于当前物业对其在消防安全的工作范围和法律界限界定不明，致使物业消防安全管理中产生大量矛盾纠纷，甚至有的物业即使有相关的制度也不去落实，日常工作流于形式。三是物业管理人员消防安全“四个能力”不强。物业行业作为社会单位的一种，同样应当具备消防安全“四个能力”。物业服务企业管理人员大多属临时雇佣性质，很多没有进行消防安全培训就匆匆上岗，消防安全技能差，有些连最基本的灭火器如何使用、如何报火警等内容都不知道，遇到火灾往往束手无策甚至临阵脱逃。管理能力不足，不能及时发现和消除存在的火灾隐患。四是物业消防安全管理经费得不到保障，造成消防管理不落实。消防安全管理经费涉及消防设施设备的维护保养和日常消防安全管理费，经费来源于开发商提供的物业管理维修资金和物业管理费。出于经费不足、管理不规范等原因，导致消防管理费用难以保障，设施保养措施难以落实。五是开发商与物业管理公司管理脱节，留下火灾隐患。开发商在工程竣工交付使用后，不能及时与物业公司进行有效交接，有的甚至无物业公司接手管理，部分建筑在投入使用很长时间内消防设施处于无人管、无人问的状态，公共部位消防设施被拆除被遮挡、疏散通道被占用等现象时有发生，等成立业主委员会聘请的物业进驻时整体消防系统已瘫痪，严重影响了建筑的消防安全。

三、物业管理消防安全问题原因分析

一是开发商与物业交接不清，消防设施器材维护责任得不到落实。物业服务企业与房地产开发商交接不清、不全，甚至不交接，直接导致小区消防设施器材建管脱节，无人维护，形同虚设。二是物业从业人员消防安全整体素质不高。当前物业公司兼职从事消防工作的安保人员主要来源于社会招聘，从业人员大多半路出家，未受过正规的消防管理技能培训，缺乏必要的消防管理知识和综合协调能力，加之工资待遇低，受重视程度不高，工作能力与新时期消防工作要求极不适应，严重的反差必然导致小区消防管理的不到位。三是物业消防安全管理不到位。《消防法》第18条对物业服务企业的职责进行了明确规定。《公安部令第61号》第10条明确了居民住宅区的物业管理单位在管理范围内应当履行的消防安全职责。《江苏省消防条例》第18条也对物业服务企业在其管理区域内所需履行消防安全职责内容进行了规定。但一些物业公司缺少公共消防安全意识，有法不依，违法不究，对消防安全缺少系统的规范化的管理。四是物业管理中的消防安全工作的政策、法规欠缺。关于物业管理的现有法律、规章中，虽然有对物业服务企业、业主委员会及业主的消防安全职责进行了规定。但因在消防安全管理方面规定不明确或不合理而缺乏实际可操作性，造成物业管理中消防安全工作得不到政策、相关职能部门的支持，物业服务企业、业主、职能部门之间极易出现矛盾和纠纷，难以有效履行规定的消防安全职责。五是物业管理中消防设施日常维修资金保障不力。如前所述，消防安全管理经费得不到最终保障，消防设施维护保养不到位，已成为一个普遍性的问题。

四、解决物业消防安全管理问题的对策

一是落实物业服务企业的消防安全职责。消防安全管理是居民小区服务管理不可分隔的一部分，要确立其消防责任主体意识，逐步做到安全自查、隐患自除、责任自负。物业服务企业工作要超前，服务要前置，要与房产开发商做好消防安全责任对接，在移交管理权的同时，移交消防安全防范管理的责任。要按照《中华人民共和国消防法》等法律的有关规定，结合实际，制定符合居民小区自身特

点的消防安全管理制度，落实消防安全责任；完善消防安全管理组织机构，建立志愿消防队等群众性的自防自救组织；建立物业服务企业消防档案制度，明确消防设施的建设与维护；认真落实日常的防火巡查制度，及时有效消除火灾隐患；建立居民小区灭火和应急疏散预案，并定期组织消防演习。

二是强化物业服务企业对消防设施维护保养。物业服务企业要建立消防设施日常维护保养制度和台帐，明确专人负责，定期和不定期地对居民小区内各类消防设施、器材进行系统的维护和保养。特别是一些自动消防设施的维修，明确要有资质的单位负责消防设施的维护保养检查，签订维护和保养协议。要并定期组织消防设施防火巡查，对缺损的消防设施和器材要按国家有关规定配置齐全，要确保消防栓、阀门、水枪、水带齐全完好，要确保应急照明、疏散指示标志要完好无损，要确保备用发动机、消防水泵、消防电梯应能应急使用。物业服务企业的管理人员要熟悉各种消防设备的使用方法、基本维护保养技术，要定期组织试验、检查，确保始终处于完好状态。要完善规范大修基金的使用管理程序，以便尽快地启动维修基金，确保消防设施维护保养经费得到有效保障，消防设施能得到及时、有效的维护保养。

三是强化物业服务企业的火灾隐患整改能力。物业服务企业要建立逐级防火岗位责任制，上至领导，下至员工，都对消防安全负有相应岗位责任，层层明确责任，建立全方位的监督体系，从而建立健全消防安全制度和安全操作制度。物业服务企业要定期组织消防安全检查，重点检查住户在装修过程中是否擅自更换防火门、存在堵塞消防通道、在楼梯间及走道堆放杂物等现象，检查小区在道路、绿化改造过程中有没有影响消防车道，居民停放车辆时是否占用消防车道等问题。要加强对居民小区消防重点部位、重点消防设施日常巡查，禁止擅自挪用、损毁消防设施的行为，做到发现隐患立即消除。要每天定时巡视小区的每个角落，特别是加强对小区住宅楼梯、通道的消防巡查，确保公共通道畅通，对发现的火灾隐患应及时消除。

四是加强对物业服务企业监督指导。业主委员会作为业主利益的代表，要真正发挥业主委员会的维权、监督和协调的作用，体现出业主与物业服务企业之间桥梁和纽带的作用，从而对物业服务企业的消防安全工作进行有效的监督。区政府应将住宅小区的物业服务企业纳入街道、社区及公安派出所的考核管理范围，公安消防机构、公安派出所应定期对物业服务企业进行消防监督检查，把物业服务企业纳入日常消防监督检查的视线，加大对物业服务企业消防监督、指导的力度，督促和帮助物业服务企业落实各项消防安全职责。同时，物业服务企业要主动地与居委会、街道及公安派出所等相关职能部门建立联动机制，一旦发现小区内出现难以解决的火灾隐患，物业服务企业应及时报告居委会、街道及公安派出所等相关职能部门，力争将火灾隐患消除在萌芽状态。坚持开展物业管理中消防安全工作的群防群治，使小区居民广泛参与消防安全管理工作，及时向物业管理单位提出意见建议。

五是加强物业服务企业管理人员消防培训。首先，要进行以社会单位“四个能力”为主要内容的教育培训，通过一系列的学习和培训，使物业服务企业管理人员增强消防安全观念、消防基本常识，切实掌握相关的消防法律、法规，进一步明确物业服务企业消防安全职责，树立起消防安全责任主体意识。其次，要有计划地对物业管理人员进行专门的消防业务培训，除了对消防设施操作人员的培训外，还应该逐步提高其他消防管理人员的培训率，做到人人持证上岗，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，使物业服务企业管理人员成为维护小区消防安全的主力军。一旦出现火灾，物业服务企业管理人员要会先报警，组织人员疏散，及时组织扑救初起火灾。

六是加强消防安全教育，营造良好氛围。在日常物业管理中，要广泛开展消防安全宣传教育，注重利用小区内的公共宣传栏、板报、电子屏幕等阵地以及小区业主委员会活动等形式有针对性进行消防宣传。通过消防宣传栏、专题图片展，“楼道消防文化”等渠道，宣传防火、灭火、火灾逃生和安

全疏散等消防基本知识，让居民意识到消防安全的重要性，提高广大居民的消防安全意识和消防法制观念，从而形成人人重视消防、人人具有一定消防安全自救能力的“群众消防文化”。从而让广大小区居民积极配合物业服务企业做好居民小区消防安全工作，自觉履行相关消防义务，使物业管理中的消防安全工作得到业主的理解和支持。

留言须知

版权与免责声明

网友热评

- 揭秘李克强夫人身份是大学教授
- 蒋介石五大谜案与宋美龄有关系
- 建国初期中南海住所如何装修的
- 【专栏】查韦斯牵动拉美及世...
- 让流动人口不再流动是“灵魂...
- 房价“不调或更高”是推责之说
- 财政局长会讲述怎样的财政史

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