

高层住宅建筑消防安全和物业管理现状分析及对策

李鑫¹ 王德²

1. 昭通市昭阳区消防救援大队 云南昭通 657000; 2. 昭通市消防救援支队 云南昭通 657000

DOI:10.12238/ems.v7i12.16399

[摘要] 近年来,全国高层建筑数量逐年递增,高层公共建筑通常有稳定的商业收支模式,城市核心地段高层住宅物业服务价格高昂,也保证了较高的消防设施完好率,而城市边缘、老旧高层住宅和易地安置、回迁房等性质的高层住宅,由于业主群体收入整体偏低,住宅维护经费较紧张,在日常消防安全管理中,困难重重。高层住宅建筑火灾存在疏散难和扑救难两大困境,做好消防安全管理措施将是城市发展中的重要课题。笔者通过对昭阳区高层住宅建筑消防安全隐患和物业管理现状分析,对高层住宅建筑火灾风险和物业管理进行分析梳理,结合火灾发展规律,提出加强消防安全管理方面的主要对策。

[关键词] 高层住宅建筑; 火灾风险; 隐患分析; 消防安全管理

[Abstract] In recent years, the number of high-rise buildings in China has been increasing year by year, and high-rise public buildings usually have stable commercial revenue and expenditure models. The high property service prices of high-rise residential buildings in urban core areas also ensure a high rate of fire protection facilities. However, high-rise residential buildings on the outskirts of cities, old high-rise residential buildings, and those with relocation or resettlement properties, due to the overall low income of the owner group and tight maintenance funds, face many difficulties in daily fire safety management. There are two major difficulties in evacuating and extinguishing fires in high-rise residential buildings, and implementing effective fire safety management measures will be an important issue in urban development.

The author analyzed the fire safety hazards and property management status of high-rise residential buildings in Zhaoyang District, sorted out the fire risks and property management of high-rise residential buildings, and proposed the main countermeasures to strengthen fire safety management based on the development law of fires.

[Key words] Analysis of fire risks and hidden dangers in high-rise residential buildings, fire safety management

一、高层住宅建筑的火灾风险和物业管理难点。

高层住宅建筑消防安全管理受多方面因素制约,首先火灾是小概率事件,业主很容易忽视消防管理的重要性,其次,高层住宅的使用成本很高,从物质上也制约了安全良性发展。

1. 建筑历史欠账,消防设施停用

在高层住宅建筑建设过程中,由于历史原因导致建筑防火、建筑消防设施降低施工标准。在建筑消防设计中以各种手段规避消防技术标准;以不正当的竞争手段恶意压价,以“降低消防施工标准、使用不合格消防产品”较少建设成本;部分开发商与消防设施供货商因经济纠纷,在消防验收后未付尾款,导致验收后主机部分功能被锁。以上情况都为高层住宅建筑遗留下先天火灾隐患。

2. 业主对消防安全概念模糊

我国大部分城市居民,都是在近二三十年搬入城市、住进高层住宅,普遍缺乏应有的主体意识和自防自救能力。对

物业费比较抵触,对建筑需要的日常维护(如垃圾清运、自来水加压、消防设施和电梯维保)缺乏认识;大部分人抱有侥幸心理,总认为火灾离自己很远,发生在自己身上的几率很小,这些消防设施一辈子也用不上,干嘛要花钱维护它;一些业主觉得我花钱买了那么多公摊,在过道楼梯上摆个自行车、纸箱子是理所应当。更有甚者,会在装修中把公共面积极框进自己家中,改变既有防火分隔、封堵自然排烟窗;有些则表示,我是高价买的这套房子,售楼部承诺我可以随便改,花园是我的屋顶也是我的,屋顶的门我要上锁;有的业主则认为消防安全管理就是政府或物业企业的事,和自己无关。

3. 管理经营不善、被迫削减预算

我们仅以低于 100 米的住宅建筑而论,不同城市、不同地段,房价差异巨大,而消防设施的建设成本差异不大,物业费基本上和房价是正相关的,这就导致对不同的小区,花

在消防安全上的支出是趋同的，但占总金额的比例却是天壤之别。在一些非核心区域的住宅，在经济形势不好的年份，有很多业主选择不交物业费，物业降低服务质量，进而导致更多的人不交，由此恶性循环，导致服务质量两极分化。

部分物业公司市场筛选下，锚定了城市中低端高层小区的市场，普遍缺乏严密的组织管理和应急处置能力，消防安全管理人员的综合素质较低，年龄偏大；对消防设施、器材的日常维护保养不到位，导致发生火灾不能及时预警、有效控制和扑救。

4、老旧高层住宅维修成本高、资金不足。

以笔者辖区为例：昭阳区共有高层住宅 881 栋，建筑消防设施完好率 42.69%，其中属于搬迁安置、回迁、保障房性质的有 246 栋，大于 10 年的高层住宅共 178 栋，以上两类住宅消防设施完好率 14.3%，消防设施损坏的小区 80% 集中在以上两类，同时也存在卫生差、物业费收缴率低等共性问题。

二、高层住宅建筑消防安全管理对策

高层住宅存在的问题，即有市场因素造成的，也有监管不力造成的，以下将从部门监管和市场作用入手，探讨高层住宅小区的管理对策。

1、严格验收标准，明确消防监管责任

一是严格建设工程消防验收，包括对建筑平面布置和消防产品的检查，从源头上杜绝因先天设计不足造成的隐患。二是明确相关行业部门的行业监管责任。推动部门按照各自工作职责抓好各项任务目标推进。三是消防救援部门应实施高层住宅小区消防管理规范化建设。通过问题小区专项整治，大力推动高层住宅消防设施维护更新，填补历史欠账，昭阳区 2025 年共补建 17 个小区的消防设施，共 162 栋；整改高层住宅小区重大火灾隐患 3 个。

2、落实技防措施，实施清单式管理

结合近年来高层住宅管理的难点和突出问题，大队从以下技防措施入手，降低火灾风险。

一是由笔者牵头编写的 DB5306/T142—2024《电动自行车集中充电和停放场所设计规范》（昭通市），已于 2024-11-15 发布，2025-01-15 正式实施，大队指导高层住宅小区加快充电设施改造进度，目前，74 个高层住宅小区已建立充电端口 8000 余个，规范电动自行车停放充电场所 35 处，清除利用架空层停放电动自行车 3 处，改造架空层用于停放和充电场所 5 处。

二是打通“消防生命通道”，规范消防车道划线 57 处，

拆除防盗窗 300 余处。整治了一大批占用疏散通道的违法行为。

三是推广安装电动车禁入电梯管控系统，积极协调资金，安装梯控，严禁电动自行车进楼入户，截止目前，全区共安装“梯控”装置 800 余个。

3、业主与物业共治、守住安全底线。

全体业主选举产生业主委员会，业委会代表全体业主，权责一致，风险共担。监督物业管理单位，实施消防安全管理服务事项，并接受指导和监督，按照相关规定和约定，审核、列支、筹集专项维修资金用于共用消防设施的维修、更新和改造。

对经营困难的小区物业，消防救援部门应上门指导，制定兜底式管理清单，选择花钱少，见效明显的设施维护方式。确实无力保证设施完好有效的，要突出人的管理，确保发生火灾后，居民能够选择正确的疏散和避难方式，物业能够及时报警，引导消防车进入起火建筑，最大限度减少人员伤亡；对无物业管理单位的高层住宅建筑，应经业主委员会同意，及时聘请物业服务企业。不愿聘请或选择自治的，应使全体业主知晓无人管理或自治的后果和利害。

4、积极拓展外部收入，争取改造资金，

积极开拓外部收入，通过小区的公共停车、电梯广告、物业费结余，制定改造计划，明确费用支出并公示；从政府层面协调大修基金使用范围，优先保证基础消防设施正常运转。

三、总结

高层住宅小区消防安全管理工作是住宅小区管理工作的核心内容，要减少贪大求全的思维，不断研究提高整体防控水平的管理方法，实施可以落地见效的管理方式，充分利用人防物防技防措施，大力提升高层住宅小区综合防范火灾的水平和灭火自救的能力。

[参考文献]

- [1] 冯铁军. 高层建筑消防隐患与防火监督工作探析 [J]. 今日消防, 2022, 7 (10): 89-91.
- [2] 刘欣. 高层建筑消防安全监督管理的优化策略探究 [J]. 中国设备工程, 2022, (08): 52-53.
- [3] 高峰. 高层建筑消防隐患与防火监督工作思考 [J]. 消防界 (电子版), 2021, 7 (14): 93-94.
- [4] 刘庆才. 《博弈论》 ISBN 978-7-5502-5227-1.
- [5] 薛兆丰. 《经济学讲义》 ISBN 978-7-5086-8551-9.