工程与管理科学
Engineering and Management Science
第 8 卷◆第 10 期◆版本 1.0◆2026 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2705-0637(P) / 2705-0645(O)

工业园区连片分租厂房常态化消防监督管理模式实践研究

梁晓华
深圳市龙华区消防救援大队　广东深圳　518109

DOI：10.32629/ems.v8i10.22564

［**摘　要**］本文从工业园区连片分租厂房消防安全管理的实际出发，分析其风险特征及监督难点，整理出常态化消防监督管理模式的建立思路，提出以“底数清、责任明、巡查勤、联动强、数字化”为主要内容的治理途径，结合实践探索总结出制度建设、机制运转、部门联动、长效保障等措施，为工业园区火灾防控和基层消防治理提供一定的借鉴。

［**关键词**］工业园区；分租厂房；消防监督；常态化管理；隐患治理

引言：

工业园区是区域经济发展的主要场所，也是企业聚集、物流集中、能源消耗集中的地区。近几年来，由于产业结构调整、厂房资源盘活、创业成本控制等原因，连片分租厂房在工业园区大量出现。连片分租厂房一般指在同一个园区、同一区块或者相邻建筑群内，由一个或者多个产权主体将整栋、整层或者局部分隔后，出租给不同的承租单位使用，从而形成较为密集的多业态混合经营格局。一方面提高了厂房的利用率，给中小企业的发展提供空间支持，另一方面由于产权与使用权分离、经营主体流动性大、功能布局频繁变动、违规搭建和分隔现象普遍等，是消防安全治理的薄弱环节。尤其是一些企业为了追求经济利益,擅自改变建筑使用性质，占用疏散通道，封闭安全出口，私拉乱接电气线路，违规存放易燃可燃物，在不具备安全条件的情况下设置夹层、宿舍、厨房等，极易引发火灾，扩大损失。在这种情况下，单靠专项整治、突击检查、事故后整改的被动治理方式已经不能满足连片分租厂房动态变化快、风险产生频繁的现实要求了。创建起一套常态化的、精细化的、协同化的消防监督管理体系，促使由“事后处置”转向“事前预防”，由“单点监管”转向“系统治理”，由“部门独管”转向“多元共治”，有着十分重要的现实意义。

1 工业园区连片分租厂房的主要特征及消防风险

1.1 主体多元，责任边界模糊

连片分租厂房一般牵涉到产权人、二房东、园区运营方、物业服务企业、实际承租人、外包施工单位等多方主体。不同的主体在消防设施的维护、用电管理、装修审批、动火作业、值班巡查等各方面存在责任交叉的现象，容易造成“人人有责，实际无人负责”的局面。一旦发生火灾，很难马上分清责任，平时的管理也容易互相推卸。

1.2 业态混杂，风险叠加明显

同一个建筑物里可以同时存在机械加工、电子装配、塑料制品、纺织包装、仓储物流、电商打包等各方面的业态，使用的原料、工艺流程、火灾荷载、防火要求都不一样。部分承租户在原有设计条件下私自加装设备、堆放物料、改变平面布置，造成建筑防火分隔、排烟条件及疏散能力不能满足实际需要，出现高风险业态嵌套在一般厂房中的现象。

1.3 动态变化快，底数难掌握

承租企业进出频繁，短租、转租、分包现象比较普遍，现场实际经营情况与登记备案信息不符。传统的依靠纸质台账、周期性排查的方式来掌握企业变更、生产工艺调整、危化品使用、设备扩容等信息的方式，不能及时掌握企业的动态变化情况，造成监管信息滞后。

1.4 火灾蔓延速度快，扑救难度大

连片厂房建筑间距小，相邻生产单元联系紧密，部分区域使用彩钢板、泡沫夹芯板等可燃材料搭建，火灾一旦发生，很容易沿着屋面、吊顶、管线、电缆桥架和物料堆场迅速蔓延。同时园区道路窄、占道停车、装卸作业密集等都会影响到消防车的展开工作。

2 当前消防监督管理存在的突出问题

2.1 责任体系不完整

园区虽有消防安全责任制，但是只停留在文件上，缺少可以量化的、可追溯的、可考核的责任链条。产权方只看重出租收益，不看重安全投入；承租方只看重生产经营，不看重制度落实；物业方只看重秩序维护，不看重专业管理。消防管理组织虚化、值班巡查制度空转问题比较严重。

2.2 检查模式偏突击化、运动式

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

部分地区对于分租厂房仍然采取阶段性专项整治的形式，检查时声势大、整改要求多，但是常态跟踪不够，整改复查不到位，造成隐患反复出现。对于电气线路老化、违规住人、消防设施停用、货物超量堆放等顽固问题缺少持续的盯办机制。

2.3 违法成本低，整改动力不足

对一些租赁关系复杂、经营利润薄、搬迁意愿大的承租户来说，投入资金进行消防隐患整改的积极性不高；出租方如果处罚力度不够、约束手段有限，就会采取先出租后治理的方式。部分问题的整改需要进行结构改造、系统升级或者整体搬迁，成本大、时间长，容易造成久拖不决。

2.4 基础台账碎片化

消防、应急、园区管理、住建、市场监管、供电、属地街道等掌握着不同的数据，但是没有有效的共享，造成各自为政、相互脱节。部分园区的厂房建筑信息、租赁信息、业态分类、消防设施状况、重点风险点位等没有形成统一的数据库，不能进行精准监管[1]。

3 常态化消防监督管理模式的构建思路

3.1 建立“一图一库一清单”底数管理机制

所谓“一图”，即绘制出园区消防风险分布图，把建筑布局、消防车道、水源、重点部位、危险工艺、仓储区域、宿舍分布等信息可视化地展示出来；“一库”即创建分租厂房消防安全基础数据库，对产权、租赁、业态、人员、设施、隐患、整改等信息进行动态记录；“一单”即形成分级分类风险清单和监管清单，实现对象明确、风险明确、责任明确、措施明确。

3.2 构建“产权方+运营方+承租方”责任共同体

消防管理不能只盯末端使用单位，还要压实源头主体责任。产权方对建筑本体及公共消防设施的完好负有责任，运营方负责日常协调、巡查督办、信息报送工作，承租方为本租赁区域生产经营消防安全第一责任人。通过合同约定、责任书签订、考核追责等途径，将责任落实到具体的单位、具体的岗位、具体的人员上。

3.3 推行分级分类监管

根据建筑面积、业态性质、火灾危险性、人员密度、设施完好率、历史隐患记录等各方面因素，对连片分租厂房进行红黄蓝分级管理。对高风险区域加大检查频率，对存在违规住人、可燃夹芯板搭建、喷淋系统失灵、危化品违规使用等重大隐患的单位实行重点监管、联合治理，对一般风险单位以指导帮扶为主、例行检查为辅（双随机检查为辅）来提高监管效率。

3.4 建立闭环整改机制

监督管理的重点不在于发现多少问题，而在于整改是否到位。应明确发现、交办、整改、复查、销号、回访全过程的要求，重大隐患实行挂牌督办，逾期未改的依法采取处罚、停产整顿、约谈曝光、信用惩戒等措施，保证隐患不反弹、不回潮[2]。

4 工业园区连片分租厂房常态化消防监督管理的实践路径

4.1 摸清底数，做到“情况明”

实践中园区要采用网格化的方式进行全覆盖排查，以栋为单位、以租户为节点建立台账。重点对建筑合法性、租赁层次、实际用途、分隔情况、消防设施配置、宿舍设置、电气线路、危险物品存放、消防通道占用等进行检查。对于存在多次转租、图纸资料缺失、现场使用混乱的场所，应组织专业人员逐一核实，必要时重新测绘、风险评估。底数排查不能是“一次性的任务”，应该和市场主体登记、租赁变更、装修报备、用电增容等信息一起更新，实现动态管理。

4.2 规范准入，做到“源头控”

对于承租企业“进园容易、监管滞后”问题，应该建立承租准入审查制度。新入驻企业签订租赁合同时，园区或者产权方应当对企业的行业类型、生产工艺、危险物料、员工数量、设备需求、消防条件是否匹配进行审查。不符合建筑设计用途、超过消防承载能力、存在重大安全风险的项目不能入驻。对动火、喷涂、使用易燃溶剂、仓储大量可燃物等高风险业态，要实行更严格的准入和专门的防控措施。源头把关，防止“先上项目、后补措施”。

4.3 健全机制，做到“责任实”

明确园区管理机构的统筹职责，不定期研究消防安全风险，协调各方面的整改工作。第二，创建起产权方“每月自查”、物业方“每周巡查”、承租方“每日检查”的三级检查机制。三是完善租赁合同中关于消防责任的条款，把禁止分租转租、不得违规住人、不得擅自改变消防设施、发现隐患及时整改等内容写入合同。四、实行责任人公示，在每栋厂房明显处张贴消防责任人、管理人、巡查人、联系方式、疏散示意图，方便监督、应急[3]。

4.4 强化培训，做到“人员懂”

常态化管理不能只依靠检查，还要依靠预防。园区应结合企业规模和行业特点，开展分层分类培训。对产权方及物业管理人员进行法律责任、公共设施维护、风险识别与应急

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

组织的培训；对企业的负责人和安全管理员进行主体责任、制度建设、动火管理、隐患整改的培训；对一线员工进行报警、本场所火灾危险性识别、灭火器（消防器材）使用、逃生疏散、岗位防火要求的培训。可以采用集中授课、现场示范、案例警示、线上学习、随机抽考等方式提高培训效果。

4.5 完善演练，做到“处置快”

连片分租厂房火灾具有突发性强、蔓延快的特点，必须加强初起火灾的处置能力。园区要制订分区分栋应急预案，确定报警流程、启动程序、人员分工、物资调配、疏散路线。对微型消防站、专职或者志愿消防队伍要定期进行实操训练，保证会穿戴、会铺设、会灭火（扑救初期火灾）、会组织疏散。企业应当根据自身情况，对疏散演练、灭火演练等进行定期组织，使员工熟悉现场环境、岗位风险，真正达到见火不慌、抬手能灭、转身会跑的目的。

5 部门协同与社会共治机制的实践探索

5.1 推动多部门联合监管

连片分租厂房牵涉建设、租赁、生产、用电、住宿、环保等诸多方面的问题，单靠一个部门很难完全解决。应建立消防、应急、住建、市场监管、公安、自然资源、供电、属地政府和园区管委会参加的联席会议制度，对重大风险、重大问题进行定期会商。对违法搭建、违规改变用途、无证经营、违规住人等违法行为进行联合执法、综合治理，提高整治成效。

5.2 发挥基层网格治理作用

将工业园区划分为网格，网格员、园区安全员、物业巡查员一起对日常排查、信息采集、宣传提醒工作进行实施。对于苗头性、初发性问题，依靠网格力量可以做到早发现、早报告、早处置。特别是夜间生产、节假日加班、极端天气等重点时段，网格化巡查可以弥补常规监管的盲区[4]。

5.3 引入专业技术服务

对消防设施维护保养、风险评估、电气检测、应急演练等专业性较强的工作，可以引入第三方技术服务机构协助完成，但是必须明确其辅助地位，不能取代企业的主体责任和政府的监管责任。对高风险连片厂房实行“体检式”评价，给出系统的改进意见，给老旧厂房的改造升级赋予支撑。

5.4 建立信用约束和激励机制

把消防安全表现纳入到园区企业信用评价体系当中，对屡查屡犯、拒不整改、造成不良后果的单位实行重点监管、公开曝光、联合惩戒，对管理规范、隐患整改及时、宣传培训扎实的单位，在评优评先、政策扶持、租赁合作等方面给予激励。用奖惩相结合的方式提高各个主体主动抓消防的内生动力。

6 常态化模式运行中的重点难点及对策

6.1 针对老旧厂房先天缺陷整改难的问题

对一些历史形成的老旧厂房，由于历史原因造成的，全面按照现行标准进行改造，难度大、成本高。对此应该坚持“一楼一策、一栋一案”，把可以马上整改、限期整改和需要全部改造的加以区别。对影响生命安全的重大隐患要立即整改，对短期内不能完全消除的可以设置独立式报警装置、简易喷淋、分隔设施、视频监控、巡查值守等补偿措施来降低风险，制定长期改造计划[5]。

6.2 针对企业整改意愿不足的问题

把行政监管和经济约束结合起来。一方面依靠宣传教育、典型案例的警示作用，使企业认识火灾事故对生命财产以及企业经营造成的影响；另一方面通过强制执行、停产整顿、信用惩戒、合同约束等方式来加大违法成本。园区也可以创建起安全改造引导机制，对于符合消防安全要求的消防升级项目给予一定的扶持，从而减轻中小企业的整改负担。

结束语：

工业园区连片分租厂房消防安全管理工作属于一项系统工程，它牵涉到企业安全生产以及园区稳定运行，而且同人民群众生命财产安全存在关联。面对主体多元化、风险复杂化、变化快的特点，传统的碎片化、突击式的监督管理方式已经不能满足火灾防控的需要了。实践证明，只有坚持常态化、制度化、信息化、协同化治理，形成底数清、责任明、检查准、整改实、培训常、联动强的消防监督管理模式，才能有效遏制风险积累，提高园区本质安全水平。

[参考文献]

[1]庄军. 老旧厂房与仓库消防监督管理中的问题与策略探究[J].水上安全,2024, (4):136-138.

[2]叶水荣.浅谈高质量发展下分租式厂房的消防安全监管[C]//中国消防协会.2023 中国消防协会科学技术年会论文集——二等奖.[出版者不详],2023:101-104.

[3]陈婧菁. 老旧厂房和仓库消防监督管理中存在的问题及对策[J].水上安全,2023, (6):124-126.

[4]张峰. 浅析老旧厂房和仓库消防监督管理中存在的问题及解决对策[J].中国设备工程,2023, (5):16-18.

[5]闫庚威. 浅论群租厂房存在的消防安全问题及整改对策[J].今日消防,2020,5 (2):83+93.

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.