

北京市昌平区高层建筑消防安全分析

王刚

北京市昌平区消防救援局

DOI:10.32629/jsse.v4i3.20988

[摘要] 2024年北京市昌平区开展了高层建筑消防安全专项整治工作。当地从责任落实、资金保障、监管整治、智慧消防四方面推进治理,但仍面临维修资金使用与续筹困难、业主配合度不足、物业运维缺位、居民安全意识淡薄、隐患反复反弹等难题。本文结合实际治理现状,从法规建设、资金机制、科技监管、宣传教育等维度提出系统性对策,旨在构建多方协同的现代化消防安全治理体系,提升高层建筑消防安全保障能力。

[关键词] 高层建筑; 消防安全; 智慧消防; 隐患治理

中图分类号: D631.6 **文献标识码:** A

Fire safety analysis of high-rise buildings in Changping District, Beijing

Gang Wang

Beijing Changping District Fire Rescue Bureau

[Abstract] In 2024, Changping District, Beijing will carry out special rectification work on fire safety of high-rise buildings. The local government has promoted governance from four aspects: responsibility implementation, financial guarantee, supervision and rectification, and intelligent fire fighting. However, it still faces difficulties in the use and renewal of maintenance funds, insufficient cooperation of owners, lack of property operation and maintenance, weak awareness of residents' safety, and repeated rebound of hidden dangers. Based on the actual governance situation, this paper puts forward systematic countermeasures from the dimensions of regulation construction, capital mechanism, scientific and technological supervision, publicity and education, aiming at building a modern fire governance system with multi-party cooperation and improving the fire safety guarantee ability of high-rise buildings.

[Key words] high-rise building; Fire safety; Smart fire protection; Hidden danger management

引言

自2024年以来,昌平区防火安全委员会为认真贯彻落实国务院安委会办公室和北京市冬春火灾防控工作部署安排,制定了《昌平区高层建筑消防安全专项整治工作方案》,通过一年的专项整治工作,现对昌平区高层建筑消防安全情况分析如下:

1 辖区高层建筑及其消防设施基本情况

昌平区现有高层建筑166个,共计1388栋建筑;高层公共建筑316栋。经摸排,现有10个小区消防设施瘫痪,无法正常使用。已经启动维修基金进行维修的小区1个。

2 近年来高层建筑消防安全治理采取的主要措施

为深刻吸取高层建筑火灾事故教训,昌平区消防救援局针对辖区高层建筑消防安全管理采取了一系列针对性的措施。主要举措为“理清责任、加大投入、强化监管、智慧赋能”四个方面。

2.1 明确并压实各方责任(解决“谁来管”的问题)

建立政府层级监管责任,通过“街道吹哨、部门报到”机制。由镇街牵头,协调住建、消防、公安、城管等部门,对辖区内的消防安全问题进行联合整治,解决了单一部门执法难的问题;落实消防安全主体责任,针对产权方和物业服务企业相互扯皮,未通过法规和合同的,明确规定物业服务企业是消防设施日常维护管理的责任主体,负责日常巡查、定期检测、保养和维修。推动建立“楼长制”或“经理制”。由社区工作人员或指定负责人对特定高层建筑进行包片分责,确保责任到人。鼓励小区成立业委会,代表全体业主行使权力,监督物业公司履行职责,并决定使用维修资金用于消防设施更新改造。

2.2 解决资金瓶颈问题(解决“钱从哪来”)

消防设施维修更新费用高昂,是治理工作的最大难点。消防救援局将消防隐患突出的高层建筑小区及时函告住建委,畅通住宅专项维修资金使用渠道,力争简化应急使用程序,针对消防设施严重隐患等紧急情况,简化审批流程,甚至由街道等部门代

为申请, 绕过部分业主不同意无法使用的困境。明确使用范围, 将消防系统(火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统等)的全面维修、更新改造明确纳入维修资金使用范围。对于部分无公共维修资金的小区, 积极协调区政府启用“12345”诉求治理资金, 与属地镇街协同解决资金问题。

2.3 开展专项整治与常态化监管(解决“怎么治”的问题)

2024年以来, 按照高层建筑专项治理要求, 对全区高层住宅进行摸底排查, 建立隐患台账。制定详细的检查标准, 聚焦消防“病灶”, 如火灾自动报警系统, 探测器误报、失灵, 主机存在故障; 自动喷水灭火系统管网无水、压力不足、喷头损坏; 消火栓系统无水、水带水枪缺失、接口损坏; 防排烟系统风机无法启动、风道堵塞、送风口失效; 应急照明和疏散指示标志损坏、不亮; 消防通道被占用、堵塞等问题。强化执法与惩戒, 联合住建、公安等部门加强联合执法, 对物业服务企业未履行消防管理职责的行为依法进行处罚(罚款、通报等), 对因管理不到位导致火灾事故的, 依法追究物业企业及相关人员的法律责任。

2.4 积极推动技术升级与智慧消防建设(解决“如何防”的问题)

应用物联感知技术, 全面推进“三水一电”的安装, 实时将数据传输至支队和总队监管平台, 实现故障即时报警, 变“被动发现”为“主动监测”^[1]。近年来高层住宅消防设施治理的措施, 已经从过去零星的、运动式的检查, 转向了系统化、制度化、智能化的治理新模式。核心思路是责任驱动, 让该负责的人真正负起责任。资金保障, 打通维修资金这个“血脉”。严格监管, 通过专项治理和常态化执法保持高压态势。科技赋能, 利用技术手段提升管理效率和预警能力。这些措施的综合运用, 旨在从根本上扭转高层住宅消防设施“欠账多、维护难”的困境, 切实保障人民群众的生命财产安全。

3 高层建筑消防安全治理面临的困难和问题

高层建筑消防安全治理是一个复杂的系统工程, 在实践过程中确实面临着诸多严峻的困难和问题。这些难题环环相扣, 形成了“整治-反弹-再整治”的怪圈。通过一系列治理, 当前高层建筑消防安全面临的主要困难和问题有: 一是维修资金难, 这是根源性问题, 最为突出。维修资金筹集困难, 住宅专项维修资金使用难, 尽管有应急通道, 但申请程序依然复杂, 需要达到法定比例的业主同意(非应急情况下), 部分业主因不出资或不愿动用“养老钱”而反对。对于没有业委会的小区, 组织业主投票更是难上加难; 二是资金不足或枯竭。许多早期建成的小区, 维修资金缴存标准低, 经过多年消耗, 余额已无法支撑消防系统整体更新这类大型工程; 三是业主众筹意愿低。对于需要业主共同分摊的费用, 低楼层业主认为与自己无关、参与意愿低, 而高楼层业主则觉得压力过大, 难以达成一致。四是日常维护投入不足。部分物业公司为控制成本, 对消防设施的日常维护能省则省, 只进行最基本的、表面的维护, 缺乏预防性的深度保养, 导致小问题拖成故障; 五是业主意识与行为难, 安全“最后一公里”的障碍。业主公共安全意识淡漠, 多数业主对消防安全关心不足,

认为火灾是小概率事件, 对维护消防设施的重要性认识不够, 不愿为此出资或付出精力监督。日常危害消防设施安全的行为屡禁不止, 业主或住户为图方便, 常见电动车入楼入户充电、遮挡消火栓、在疏散通道堆放杂物、擅自拆除防火门等行为, 这些行为直接破坏了消防安全环境, 且管理成本极高。

4 高层建筑消防安全治理的对策建议

基于上述分析的困难和问题, 推进高层建筑消防安全治理需要一套系统性的、多管齐下的对策建议。以下是从立法、管理、资金、技术和公众参与等多个层面提出的综合对策建议:

4.1 健全法制与责任体系, 解决“谁来管、怎么管”的问题

一是强化立法与标准建设, 推动地方性法规细化。应出台更具操作性的《消防安全责任制实施办法》, 明确街道办事处、社区居委会在组织、协调、监督住宅小区消防安全工作中的具体职责和权力。二是制定消防设施“老化”更新标准, 明确不同类型消防设施的使用寿命、报废年限和更新换代技术标准, 为使用维修资金提供法定依据^[2]。三是压实全链条主体责任, 前端严控“先天不足”, 住建部门应加强竣工验收消防备案抽查, 对存在重大消防隐患的项目, 追究建设、设计、施工、监理单位的终身责任, 并建立“质量保证金”制度, 用于解决后期暴露的遗留问题。中端明确物业“首要责任”, 在物业服务合同中强制明确消防设施维护的经费比例、服务标准和违约责任。推行物业服务企业消防安全信用评价体系, 将评价结果与招投标、星级评定挂钩。后端激活业主“主人翁”意识, 通过业委会或社区代行业主大会职能, 强化对物业的监督。建立“楼栋长”或“消防志愿者”制度, 将责任延伸到单元。

4.2 创新资金筹措与保障机制, 解决“钱从哪来”的难题

一是优化维修资金使用流程, 全面推行“应急维修”绿色通道, 对消防设施故障等明确列入应急维修范围的情形, 进一步简化流程, 建立由社区、街道确认后即可启动的快速机制。二是探索“维修资金”补建续筹机制, 对于资金不足或枯竭的小区, 研究制定由业主按房屋面积再次分摊的续筹方案, 或允许从小区公共收益(如广告费、停车费)中按比例划转。三是拓宽资金筹措渠道, 引入政府“以奖代补”政策: 市、区两级财政设立专项资金, 对积极整改并通过验收的老旧高层建筑给予一定比例的奖励性补贴, 发挥引导作用。探索“消防设施保险”机制, 鼓励小区购买火灾公众责任险附加消防设施维修险, 通过市场化手段分散风险, 为设施维修提供资金池。推广“设备更新+运营”模式, 引入社会资本, 由专业公司投资更新消防设施, 并通过后续的长期维护合同或能源管理等方式回收成本。

4.3 强化科技赋能与精准监管, 解决“管不好、效不高”的问题

一是全面推广“智慧消防”应用, 强制安装物联网传感设备。在消防水箱水位、管网压力、消防泵状态、配电箱温度等关键点安装传感器, 实现数据实时采集、异常报警^[3]。二是应用大数据分析, 对报警数据、故障类型进行分析, 预测高风险小区和常见故障点, 实现精准治理。三是加强监管效能与执法刚性。实

行“双随机、一公开”与分类监管相结合,对管理差、隐患多的小区提高抽查比例和频次。推行“消防安全健康码”,每月动态评估,向社会公开。四是加大执法惩戒力度,对物业公司不履行职责的行为,依法实施高额罚款、暂扣资质甚至列入失信黑名单。对个人违法行为(如电动车违规充电)坚决处罚并曝光。五是建立“吹哨人”制度,鼓励内部员工和业主举报消防设施隐患,并予以奖励和保护。

4.4 提升专业能力与公众意识,解决“最后一公里”问题

一是提升物业管理专业化水平,强制要求物业企业配备注册消防工程师或与有资质的消防技术服务机构签订实质性维保合同。二是开展常态化专业培训,由消防部门组织对物业负责人、消防管理员进行强制培训和考核。三是深化公众宣传教育与参与。开展沉浸式体验教育,利用社区内的消防体验馆,组织业主进行灭火、疏散演练,提升直观感受。曝光典型案例,通过媒体定期曝光火灾事故追责案例和隐患整改不力的单位,形成震慑。将消防安全纳入社区治理,与文明创建、平安建设等工作相结合,激发居民的集体荣誉感和责任感。

5 结语

高层建筑消防安全治理的成功,关键在于构建一个“政府主导、部门联动、媒体参与、社会协同、公民自律”的现代化治理格局。这需要打破传统的“运动式整治”模式,转向依靠法制保障、市场机制、科技手段和公民参与的常态化、精细化、智能化治理新模式。唯有如此,才能筑牢高层建筑的“防火墙”,切实保障人民生命财产安全。

[参考文献]

[1]吕志静.论物联网技术在智慧消防中的应用[J].软件,2022(07):78-80.

[2]张益民,李来保.高层建筑火灾固定消防设施应用分析[J].消防科学与技术,2012(04):414-418.

[3]刘斐然.物联网技术在高层建筑消防监督管理中的应用研究[J].消防界(电子版),2022(06):101-103.

作者简介:

王刚(1981—),男,安徽蚌埠人,工程师,硕士,主要从事社会面火灾防控相关研究工作。