



应急管理部消防救援局负责同志就《高层民用建筑消防安全管理规定》答记者问

2021-07-16 17:33

来源：消防救援局

字体：【大中小】

打印

为了加强高层民用建筑消防安全管理，预防火灾和减少火灾危害，应急管理部制定了《高层民用建筑消防安全管理规定》（以下简称《规定》），自2021年8月1日起施行。应急管理部消防救援局负责同志就《规定》有关问题回答了记者提问。

问：《规定》出台的背景是什么？

答：高层民用建筑包括高层住宅建筑和高层公共建筑。高层住宅建筑是指建筑高度大于27米的住宅建筑；高层公共建筑是指建筑高度大于24米的非单层公共建筑，包括办公建筑、科研建筑、文化建筑、商业建筑、体育建筑、医疗建筑、交通建筑、旅游建筑、通信建筑、宿舍建筑、公寓建筑等。随着我国经济社会的快速发展，高层民用建筑数量剧增，据不完全统计，全国目前已有75.6万幢，随之而来的消防安全问题日益突出，近年来火灾多发，造成大量人员伤亡和财产损失，消防安全形势十分严峻，主要体现在：一是建筑体量大、功能复杂，整体风险高。二是消防安全条件不达标，历史遗留问题突出。三是日常消防管理不到位，自防自救能力差。四是一旦发生火灾，火势蔓延途径多、速度快，人员疏散困难，救援难度大。

目前我国有关高层民用建筑的消防安全管理要求散见于各种规定、规范性文件和技术标准中，内容不够系统、具体，难以适应工作需要，有必要出台一部全面规范和加强高层民用建筑消防安全管理工作的规定。应急管理部经过调查研究、广泛征求意见，反复修改完善，制定了《规定》。《规定》于2020年12月28日经应急管理部第39次部务会议审议通过，2021年6月21日以应急管理部令5号发布。

问：《规定》的出台有什么重要意义？

答：《规定》对高层民用建筑的消防安全职责、消防安全管理、消防宣传教育和灭火疏散预案、法律责任等方面作出了系统性规定。《规定》的制定是贯彻落实中央深化消防执法改革等决策部署和贯彻实施《中华人民共和国消防法》等法律规定的重要举措。《规定》的出台，进一步完善了我国消防法律法规体系，对防范化解高层民用建筑重大安全风险、落实各方消防安全责任、提升消防安全管理水平、预防火灾和减少火灾危害，最大限度地保护人民群众生命财产安全具有重要意义。

问：高层公共建筑业主单位、使用单位应当履行哪些消防安全职责？

答：高层公共建筑业态、功能复杂多样，人员密集、流动性大，可燃物多、火灾荷载大，一旦发生火灾，极易造成重大人员伤亡和财产损失，与其他建筑相比，火灾风险更高、消防管理难度更大，《规定》对其业主单位、使用单位提出更加严格的职责要求，主要有：遵守消防法律法规，建

立和落实消防安全管理制度；明确消防安全管理机构或者消防安全管理人员；组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；对建筑消防设施、器材定期进行检验、维修，确保完好有效；组织开展消防宣传教育培训，制定灭火和应急疏散预案，定期组织消防演练；按照规定建立专职消防队、志愿消防队（微型消防站）等消防组织以及法律、法规规定的其他消防安全职责。

问：《规定》对高层公共建筑的消防安全管理人是如何要求的？

答：高层公共建筑的业主、使用人、物业服务企业或者统一管理人应当明确专人担任消防安全管理人。消防安全管理人的姓名、联系方式和消防安全管理职责应当在建筑显著位置公示。

消防安全管理人具体负责整栋建筑的消防安全管理，主要职责有：拟订年度消防工作计划，组织实施日常消防安全管理工作；组织开展防火检查巡查和火灾隐患整改；组织实施建筑共用消防设施维护保养；管理消防组织；组织开展消防安全宣传教育培训；组织编制灭火和应急疏散综合预案并开展演练。

考虑到高层公共建筑的消防安全管理专业性、技术性较强，《规定》要求消防安全管理人应当具备与其职责相适应的消防安全知识和管理能力。同时，对建筑高度超过100米的高层公共建筑，鼓励聘用相应级别的注册消防工程师或者相关工程类中级及以上专业技术职务的人员担任消防安全管理人。

问：《规定》对高层住宅建筑的业主、使用人明确了哪些消防安全义务？

答：高层住宅建筑消防安全涉及千家万户，与居民的日常生活息息相关，每个业主、使用人承担着维护消防安全、参与消防安全管理的义务。《规定》对此进行了细化和明确，主要有：遵守住宅小区防火安全公约和管理规约约定的消防安全事项；按照不动产权属证书载明的用途使用建筑；配合消防服务单位做好消防安全工作；按照法律规定承担消防服务费用以及消防设施维修、更新和改造的相关费用；维护消防安全，保护消防设施，预防火灾，报告火警，成年人参加有组织的灭火工作以及法律、法规规定的其他消防安全义务。

问：《规定》对高层民用建筑接受委托的物业服务企业的消防安全职责是如何规定的？

答：目前，我国大多数高层公共建筑和高层住宅建筑都委托物业服务企业提供服务。物业服务企业根据法律规定和合同约定，承担着消防安全管理职责，对维护高层民用建筑消防安全发挥重要的作用。

《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》对物业服务企业应当承担的消防安全工作都作出了规定，为更好地落实好法律规定，《规定》区分不同类型建筑对物业服务企业的消防安全职责进行了明确和细化。

对于高层公共建筑，接受委托的物业服务企业实施消防安全管理，物业服务企业应当按照约定履行业主单位、使用单位的消防安全职责。对于高层住宅建筑，接受委托的物业服务企业要落实消防安全责任，制定消防安全制度，拟订年度消防安全工作计划和组织保障方案，明确具体部门或者人员负责消防安全管理工作，防火巡查、检查和消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，督促业主、使用人履行消防安全义务，定期通报消防安全情况和提示消防安全风险，组织开展经常性的消防宣传教育，制定灭火和应急疏散预案和定期组织演练。

问：《规定》对多产权、多使用权高层民用建筑消防安全责任是如何规定的？

答：依据《中华人民共和国消防法》第十八条，《规定》进一步明确了多产权、多使用权高层民用建筑的消防安全责任，规定各业主、使用人对专有部分消防安全负责，对共有部分的消防安全共同负责。同时，细化了共同负责的具体要求：一是所有业主和使用人应当共同委托物业服务企业或明确一名业主、使用人作为统一管理人。二是统一管理人对高层民用建筑共有部分的消防安全实行统一管理，协调、指导业主、使用人共同做好整栋建筑的消防安全工作。三是通过书面形式约定各方的消防安全责任。

问：《规定》对实行承包、租赁或者委托经营管理的消防安全责任是如何规定的？

答：不少高层民用建筑实行承包、租赁或者委托经营管理，业主和承包人、承租人、经营管理人在确定承包、租赁、委托经营管理关系时，没有明确消防安全责任，各方消防安全职责不清，在工作中各自为政，发生时互相推诿扯皮；还有一些业主将不具备消防安全条件的建筑出租、委托经营，在出租、委托经营之后放手不管，没有承担起相应的消防管理责任，导致这类建筑消防安全问题丛生。为避免出现上述问题，《规定》对承包、租赁或者委托经营管理有关当事人消防安全职责作出了明确规定：一是当事人在订立承包、租赁、委托管理等合同时，应当明确各方消防安全责任。二是业主应当提供符合消防安全要求的建筑物，并督促使用人加强消防安全管理。三是委托方、出租方依照法律规定，可以对承包方、承租方、受托方的消防安全工作统一协调、管理。

问：《规定》对高层民用建筑内动用明火作业是如何规定的？

答：电焊、气焊等动用明火作业火灾风险大，焊接或切割作业时产生电弧或明火，伴有大量的火星飞溅和高温熔渣滴落，遇有可燃物时，极易引发火灾。近年来，由此引起的重特大火灾屡见不鲜，如2010年上海静安胶州路高层公寓“11.15”特别重大火灾、2017年天津河西区君谊大厦“12.1”重大火灾，都造成了重大人员伤亡，教训十分惨痛。在高层民用建筑内动用明火作业，应该提出更为严格的消防安全管理要求。为此，《规定》明确，一是因施工等特殊情况需要进行明火作业的，应当按照规定办理动火审批手续，落实现场监护人，配备消防器材，并在建筑主入口和作业现场显著位置公告。二是作业人员应当依法持证上岗，严格遵守消防安全规定，清除周围及下方的易燃、可燃物，采取防火隔离措施。作业完毕后，应当进行全面检查，消除遗留火种。三是高层公共建筑内的商场、公共娱乐场所不得在营业期间动火施工。四是不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。

同时，《规定》对在高层民用建筑内违规电焊、气焊等明火作业的行为设定了罚则：对未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的，由消防救援机构对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人最高处处500元以上1000元以下罚款。

问：《规定》对高层民用建筑的外墙外保温系统有什么消防安全管理要求？

答：我国建筑外保温系统中大量应用可燃的有机保温材料，还有一些直接使用聚氨酯、聚苯乙烯等易燃可燃材料，这种材料易燃烧、烟气毒性大，着火后蔓延迅速，容易形成建筑内外连通、大面积的立体燃烧。近年来，高层民用建筑外墙外保温系统火灾屡屡发生，造成重大人员伤亡和财产损失，如2009年中央电视台新址北配楼“2.9”火灾、2011年沈阳皇朝万鑫国际大厦“2.3”火灾等。为加强高层民用建筑外墙外保温系统消防安全管理，《规定》作出了明确规定：一是设有建筑外墙外保温系统的高层民用建筑，其管理单位应当在主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。二是对外墙外保温系统破损、开裂和脱落的，应当及时修复。三是高层民用建筑在进行外墙外保温系统施工时，建设单位应当采取必要的防火隔离以及限制住人和使用的措施，确保建筑内人员安全。禁止使用易燃、可燃材料作为高层民用建筑外墙外保温材料。四是禁止在建筑及周边禁放区域燃放烟花爆竹，禁止在其外墙周围堆放可燃

物。五是对于使用难燃外墙外保温材料或者采用与基层墙体、装饰层之间有空腔的建筑外墙外保温系统的高层民用建筑，禁止在其外墙动火用电。

同时，《规定》对高层民用建筑外墙外保温系统消防安全管理设定了罚则：对未设置外墙外保温材料提示性和警示性标识，或者未及时修复破损、开裂和脱落的外墙外保温系统的，由消防救援机构责令改正，对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款。

问：在高层民用建筑公共区域内电动自行车停放、充电有哪些危害？对这类违规行为是如何规定的？

答：近年来，电动自行车以其经济、便捷等特点，成为群众出行的重要交通工具，全国社会保有量已接近3亿辆。与此同时，由于产品质量问题、违规停放、充电不规范、安全意识不强等原因，电动自行车火灾呈多发频发趋势，不少城乡居民习惯将电动自行车进楼入户停放、充电，有的甚至停放在公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口等公共区域，一旦起火燃烧，产生的火焰和高温有毒烟气在很短时间内充满整个空间和通道，导致人员疏散逃生困难，极易造成人员伤亡。仅2009年以来，全国共发生一次死亡3人以上的电动自行车火灾事故70余起，死亡近400人，其中，2011年北京市大兴区旧官镇“4.25”火灾造成18人死亡，2017年浙江省台州市玉环市“9.25”火灾造成11人死亡，2018年广东省清远市英德市“4.24”火灾造成18人死亡，给人民群众生命财产安全造成重大损失。

为加强电动自行车使用管理，《规定》第三十七条明确，禁止在高层民用建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。对违反上述要求，拒不改正的，由消防救援机构对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款。

问：对电动自行车违规充电、停放的行为，业主、使用人及物业服务企业应尽哪些义务？

答：业主、使用人都有维护消防安全的义务，当发现在高层民用建筑公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口等处停放电动自行车或者为电动自行车充电的违规行为时，应当及时劝阻，或者向物业服务企业反映。物业服务企业要认真开展防火巡查、检查，对业主反映和防火巡查、检查发现的上述违规行为应当予以制止；制止无效的，及时报告消防救援机构等有关行政管理部门依法处理。

问：高层民用建筑电动自行车停放、充电场所是如何规定的？

答：为方便居民电动自行车停放、充电，同时确保消防安全，《规定》第三十七条鼓励在高层住宅小区内设置电动自行车集中存放和充电的场所。同时，《规定》要求，电动自行车存放和充电的场所一般应当独立设置，并与高层民用建筑保持安全距离；确需设置在高层民用建筑内的，要与该建筑的其他部分进行防火分隔。《规定》还对这类场所应当配备必要的消防器材、充电设施应当具备充满自动断电功能提出了要求。

问：高层民用建筑的消防设施日常运行、维护和维修、更新、改造有哪些规定，如何确保其完好有效？

答：建筑消防设施包括火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、防排烟系统以及安全疏散设施等。建筑消防设施能否发挥预防火灾和扑救初期火灾、控制火灾蔓延以及保护人员疏散的作用，关键在于做好日常的检查和维护保养，确保完好有效。依据《中华人民共和国消防法》，机关、团体、企业、事业等单位应当定期对建筑消防设施组织检验、维修、检测，确保完好有效。但

在实际工作中，一些高层民用建筑业主、使用人或者物业服务企业不具备自主维护保养检测能力，《规定》对此要求，应当聘请具备从业条件的消防技术服务机构或者消防设施施工安装企业对建筑消防设施进行维护保养和检测；存在故障、缺损的，应当立即组织维修、更换，确保完好有效。因维修等需要停用建筑消防设施的，高层民用建筑的管理单位应当严格履行内部审批手续，制定应急预案，落实防范措施，并在建筑入口处等显著位置公告。

关于高层公共建筑消防设施的维修、更新、改造的费用，《规定》明确由业主、使用人按照有关法律规定承担，共有部分按照专有部分建筑面积所占比例承担。高层住宅建筑的消防设施日常运行、维护和维修、更新、改造费用，由业主依照法律规定承担；委托消防服务单位的，消防设施的日常运行、维护和检测费用应当纳入物业服务或者消防技术服务专项费用。共用消防设施的维修、更新、改造费用，可以依法从住宅专项维修资金列支。

问：《规定》对高层民用建筑内的单位开展消防宣传教育是如何规定的？

答：消防宣传教育是全社会的共同职责。开展消防宣传教育，提高单位和个人的消防法制观念和消防安全意识，对于预防火灾和减少火灾危害具有重要意义。《规定》分别对高层公共建筑和高层住宅建筑的消防安全宣传教育和培训进行了明确。

针对高层公共建筑，要求建筑内的单位每半年至少对员工开展一次消防安全教育培训；对本单位员工进行上岗前消防安全培训，并对消防安全管理人员、消防控制室值班人员和操作人员、电工、保安员等重点岗位人员组织专门培训；在每层的显著位置张贴安全疏散示意图，通过公共区域电子显示屏播放消防安全提示和消防安全知识；在首层显著位置提示公众注意火灾危险，以及安全出口、疏散通道和灭火器材的位置。

针对高层住宅建筑，要求物业服务企业每年至少对居住人员开展一次消防安全教育培训，组织一次疏散演练；在每层的显著位置张贴安全疏散示意图，通过公共区域电子显示屏播放消防安全提示和消防安全知识；在显著位置设置消防安全宣传栏，在单元入口处提示安全用火、用电、用气，以及电动自行车存放、充电等消防安全常识。

问：《规定》对高层民用建筑灭火和应急疏散预案是如何规定的？

答：灭火和应急疏散预案对快速处置初期火灾事故，迅速疏散被困人员，减少火灾造成的财产损失起到重要作用。制定灭火和应急疏散预案，并定期开展消防演练是高层民用建筑业主、使用人和物业服务企业等相关单位应当履行的法定职责。《规定》明确了预案编制的要求：高层民用建筑应当结合场所特点，分级分类编制灭火和应急疏散预案；预案应当明确应急组织机构，确定承担通信联络、灭火、疏散和救护任务的人员及其职责，明确报警、联络、灭火、疏散等处置程序和措施。对于规模较大或者功能业态复杂，且有两个及以上业主、使用人或者多个职能部门的高层公共建筑，应当编制灭火和应急疏散总预案，各单位或者职能部门应当根据场所、功能分区、岗位实际编制专项灭火和应急疏散预案或者现场处置方案（统称分预案）。

《规定》还明确了消防演练的要求：高层民用建筑应当每年至少进行一次全要素综合演练，建筑高度超过100米的高层公共建筑应当每半年至少进行一次全要素综合演练；编制分预案的，有关单位和职能部门应当每季度至少进行一次综合演练或者专项灭火、疏散演练。演练前，有关单位应当告知演练范围内的人员并进行公告；演练时，应当设置明显标识；演练结束后，应当进行总结评估，并及时对预案进行修订和完善。

问：影响高层民用建筑消防安全的违法行为需要承担什么法律责任？

答：《规定》对《中华人民共和国消防法》等法律法规没有明确规定，且对高层民用建筑的消防安全影响较大的七种常见违法行为，设定了罚款的行政处罚。除前面提到的有关动用明火作业、外墙外保温系统、电动自行车停放充电等方面的违规行为外，还对高层民用建筑设置的户外广告牌、外装饰妨碍防烟排烟、逃生和灭火救援，或者改变、破坏建筑立面防火结构；未按照规定落实消防控制室值班制度，或者安排不具备相应条件的人员值班；未按照规定建立专职消防队、志愿消防队等消防组织；因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定应急预案或者未落实防范措施等违法行为，明确了法律责任，由消防救援机构责令改正，对经营性单位和个人处2000元以上10000元以下罚款，对非经营性单位和个人处500元以上1000元以下罚款。

同时，对违反《规定》的其他消防安全违法行为，可以依照《中华人民共和国消防法》有关条款和有关法律法规予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。



扫一扫在手机打开当前页面

责任编辑：刘丽萍

相关链接

中华人民共和国应急管理部令（第5号）高层民用建筑消防安全管理规定

[网站地图](#) | [联系我们](#)

主办单位：应急管理部

京ICP备18056520号-2 网站标识码bm34000001

 京公网安备11040102700086号



官方微信



官方微博