

居民社区消防安全管理规范

Fire safety management specification of residential community

2022 - 11 - 22 发布

2023 - 01 - 01 实施

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由天津市消防救援总队提出并归口。

本文件起草单位：天津市消防救援总队、应急管理部天津消防研究所。

本文件主要起草人：赵晖、伍晗、李剑、王莹、雷兰兰、李泽、刘国熠、张志永。

居民社区消防安全管理规范

1 范围

本文件规定了居民社区消防安全管理职责、消防安全管理制度、消防安全检查、火灾隐患排查与整改、电动车辆消防安全管理、用火用电用气消防安全管理、消防安全宣传教育与培训、安全疏散、灭火救援设施、消防设施及其他相关消防安全管理的要求。

本文件适用于天津市行政区域内的所有社区居民委员会管辖范围内的住宅小区及经营服务类小场所。

本文件不适用于文物建筑和历史风貌建筑。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 25201 建筑消防设施的维护管理

GB/T 29781 电动汽车充电站通用要求

GB/T 34004 家用和小型餐饮厨房用燃气报警器及传感器

CJJ/T 146 城镇燃气报警控制系统技术规范

DB12/T 950 微型消防站建设标准

DB12/T 1000 电动自行车消防安全管理规范

3 术语和定义

GB/T 34004 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

社区居民委员会 community neighborhood committee

城市居民的自治组织，即居民实行自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，由县级市（不设区的市）、市辖区的人民政府或者它的派出机关（街道办事处）对其工作进行指导、支持和帮助。

3.2

居民社区 community

居住在一定地域范围内的城市居民（非农业居民）所组成的社会生活共同体，以社区居民委员会辖区为界定单位。

3.3

住宅小区 residence community

在城市一定区域内、具有相对独立居住环境的居民住宅，包括其配套的生活服务设施。

3.4 老旧小区 old community

城市建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

3.5

经营服务类小场所 small business service places

为住宅小区配套建设的、每个分隔单元建筑面积不大于300m²的购物场所、餐饮场所、住宿场所、公共娱乐场所、休闲健身场所、医疗养老场所、教育培训机构、生产加工作坊、便民服务场所（包括洗染、维修、地产中介、快递网点等）、易燃易爆危险品销售储存场所等经营服务类小场所。

3.6

网格员 gridman

在网格中负责具体实施网格管理工作的人员。

3.7

电动车辆 electric vehicle

以电池作为能量来源，通过控制器、电机等部件，将电能转化为机械能运动，以控制电流大小改变速度的车辆。包括电动汽车（需要办理上牌及驾驶执照手续）、电动摩托车、电动自行车、电动三轮车、电动四轮车（不需要办理上牌及驾驶执照手续）等以电源为动力或辅助动力的车辆。不包括有轨及无轨电车和工业载重电动车等车辆。

3.8

独立式火灾探测报警器 independent fire detection alarm

自带电源，不需要其他控制设备，可及时探测火灾并发出火灾报警信号，警告人们逃离火灾危险的独立工作的火灾探测报警装置。

3.9

简易自动喷水灭火系统 simplified sprinkler system

由洒水喷头、管道及其辅助设备组成，并能在发生火灾时自动喷水的自动灭火系统。

3.10

家用燃气报警器 household combustible gas alarms

具有燃气泄漏报警功能和（或）具有燃气不完全燃烧报警功能的设备。通过气体传感器探测环境中的可燃气体和（或）一氧化碳气体，通过采样电路，将探测信号用模拟量或数字量传递给控制器或控制电路，当可燃气体和（或）一氧化碳气体浓度超过控制器或控制电路中设定值时，控制器通过执行器或执行电路发出报警信号和（或）报警输出信号。

[来源：GB/T 34004-2017，3.1]

3.11

小型餐饮厨房 small-scale catering kitchen

使用的燃具为单个燃烧器额定热负荷不超过46 kW、额定热负荷总量不超过139kW的用于餐饮业提供烹饪服务的厨房。

[来源：GB/T 34004-2017，3.3]

4 消防安全管理职责**4.1 一般要求**

4.1.1 社区居民委员会应严格执行消防法律法规，坚持自防自救，实施综合治理，落实消防安全自治管理职责。

4.1.2 社区居民委员会应指导、推动本辖区内物业服务企业的消防安全工作。

4.1.3 社区居民委员会应落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人，并制定社区消防安全管理制度。

4.1.4 社区居民委员会应确定本社区的消防安全责任人，消防安全责任人应由社区居民委员会主任担任。

任，对本社区的消防安全全面负责。

4.1.5 社区居民委员会应确定本社区的消防安全管理人，组织制定防火安全公约，进行防火安全检查。消防安全管理人对本社区的消防安全责任人负责，定期向消防安全责任人报告消防安全情况，及时报告涉及消防安全的重大问题。

4.1.6 社区居民委员会应按照国家 and 当地政府的有关规定，落实消防安全网格化管理要求，明确网格员消防安全管理的和具体职责和监管范围，做到社区消防安全管理无死角。

4.1.7 社区居民委员会应明确1至2名消防安全专兼职管理人员，具体负责本社区日常消防安全工作，结合文明社区、文明楼栋创建，建立防火安全公约，开展经常性防火检查、消防宣传教育和组织扑救初起火灾。

4.1.8 社区内的每栋高层建筑均应确定一名消防楼长，协助物业服务企业、社区居民委员会做好消防安全管理工作。

4.2 社区居民委员会

4.2.1 制定并落实本社区的消防安全管理制度。

4.2.2 监督和指导业主委员会、物业服务企业履行其消防安全职责。

4.2.3 制定防火公约，与业主委员会、物业服务企业签订消防安全责任书。

4.2.4 统筹安排布置辖区内的所有消防安全管理工作。

4.2.5 督促区域内有关单位制定、落实消防安全管理制度。

4.3 物业服务企业

4.3.1 配合消防救援机构、公安派出所、街道办事处、乡镇人民政府等政府有关部门及社区居民委员会积极开展物业管理区域内的消防工作，落实物业服务合同中约定的消防安全防范服务事项。

4.3.2 制定并实行逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，确定各级、各岗位消防安全责任人员，制定并落实管理区域的消防安全管理制度和操作规程。

4.3.3 开展消防安全宣传教育和培训工作。

4.3.4 开展防火巡查、防火检查和火灾隐患整改工作。

4.3.5 保障疏散通道、安全出口、消防车道、消防车登高操作场地畅通有效。

4.3.6 规范电动车辆的停放充电；规范物业管理区域内公共区域的电气线路敷设，定期开展电气安全检测，消除电气消防安全隐患。

4.3.7 对物业管理区域内的共用消防设施、器材及消防安全标志进行维护管理，每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应完整准确，存档备查。对设有自动消防设施的，物业服务企业应每年委托符合从业条件的消防技术服务机构对消防设施进行维护保养检测，确保完消防设施完好有效，并将检测报告提交业主委员会。

4.3.8 制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织居民开展一次演练。

4.3.9 建立多种形式的消防组织，并配备必要的消防设施器材，定期开展消防技能培训和消防安全知识学习。

4.3.10 应将物业管理区域内的经营服务类小场所纳入消防安全管理的范畴。

4.3.11 同一建筑物由两个（含本数）以上单位管理或者使用的，物业服务企业应在签订的合同中依照有关规定明确物业服务企业与其他使用单位的消防安全责任，并应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。

4.3.12 住宅物业建设单位与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同，以及业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同时，应在合同中约定各方消防安全的责任和防范服务的内容。

4.3.13 相关法律法规和标准规定的其他消防安全职责。

4.4 业主大会和业主委员会

4.4.1 监督物业服务企业按照物业服务合同的规定，履行其消防安全职责和开展消防安全管理工作。

4.4.2 督促业主、物业使用人履行其消防安全义务。

4.4.3 与社区居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的消防安全等相关工作。

4.4.4 积极配合居民委员依法履行消防安全管理职责，支持社区居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

4.4.5 按照国家和天津市的有关规定，对与消防安全有关的住宅专项维修资金的使用情况进行监管。

4.4.6 相关法律法规和标准规定的其他消防安全职责。

4.5 社区消防安全责任人和消防安全管理人

4.5.1 社区消防安全责任人应履行以下职责：

- a) 贯彻执行消防法规，保障社区消防安全符合规定，掌握本社区的消防安全情况；
- b) 将消防工作与本社区的公共服务及其他方面的管理等活动统筹安排，批准实施年度消防工作计划；
- c) 做好本社区防安全工作的经费保障和组织保障工作；
- d) 确定逐级消防安全责任，批准实施消防安全制度和保障消防安全的操作规程；
- e) 组织火灾隐患排查与整改工作，及时消除火灾隐患；
- f) 负责组建多种形式社区消防组织；
- g) 组织制定符合本社区实际的灭火和应急疏散预案，并组织实施演练；
- h) 相关法律法规和标准规定的其他消防安全职责。

4.5.2 社区消防安全管理人应实施和组织落实下列消防安全管理工作：

- a) 拟订年度消防工作计划，组织实施日常消防安全管理工作；
- b) 组织制订消防安全制度和保障消防安全的操作规程；
- c) 拟订消防安全工作的资金投入和组织保障方案；
- d) 组织实施消防安全检查和火灾隐患排查与整改工作；
- e) 落实社区微型消防站和多种形式社区消防组织的组建和管理工作；
- f) 组织开展消防安全宣传教育和培训工作，组织实施灭火和应急疏散预案演练；
- g) 组织电动车辆停放充电场所、消防车道、疏散通道等管理工作；
- h) 组织开展消防设施的检测和维护保养工作；
- i) 组织开展电气设施的检测和维护保养工作；
- j) 建立社区消防安全管理档案；
- k) 消防安全责任人委托的其他消防安全管理工作。

4.6 网格员

4.6.1 熟悉网格内的消防通道、消防水源、消防设施器材的设置点位，熟悉网格内的消防安全基本情况。

4.6.2 对网格内物业服务企业的消防工作进行指导，督促其履行消防安全职责。

4.6.3 开展防火巡查和防火检查工作。

4.6.4 开展火灾隐患排查与整改工作。

4.6.5 建立本网格的消防安全基本信息台账。

4.6.6 完成社区居民委员会安排的其他消防安全管理工作。

4.7 其它

4.7.1 对于已选聘物业服务企业的住宅小区，应由物业服务企业负责本小区内的住宅和经营服务类小场所的消防安全管理工作。

4.7.2 对于未选聘物业服务企业且未成立业主委员会的住宅小区，应由社区居民委员会负责本小区内的住宅和经营服务类小场所的消防安全管理工作，网格员负责组织业主及物业使用人具体开展各项消防安全管理工作。

4.7.3 对于未选聘物业服务企业但成立了业主委员会的住宅小区，业主委员会应协助社区居民委员会和网格员落实相关消防安全管理工作。

4.7.4 经营服务类小场所的第一责任人应按照国家 and 天津市的有关规定履行其消防安全职责和义务。

5 消防安全管理制度

社区居民委员会和物业服务企业应结合实际情况，建立健全并落实以下消防安全管理制度：

- a) 消防安全教育、培训制度；
- b) 防火巡查、检查制度；
- c) 安全疏散设施管理制度；
- d) 消防设施、器材维护管理制度；
- e) 火灾隐患整改制度；
- f) 用火、用电、用气消防安全管理制度；
- g) 多种形式消防组织管理制度；
- h) 灭火和应急疏散预案演练制度；
- i) 燃气和电气设备管理制度（包括防雷、防静电）；
- j) 消防安全工作考评与奖惩制度；
- k) 微型消防站管理制度
- l) 消防档案管理制度；
- m) 其他必要的消防安全管理内容。

6 消防安全检查

6.1 一般要求

6.1.1 物业服务企业应至少每日对管理区域内的公共部位开展一次防火巡查、每月开展一次防火检查，应至少每月对经营服务类小场所开展一次防火检查。无物业服务企业的住宅建筑和经营服务类小场所，应由网格员开展此项工作。

6.1.2 社区居民委员会、物业服务企业应定期开展有针对性的消防安全检查，重点整治电动车辆进楼入户和乱接临时线路充电、消防车道和安全出口堵塞等火灾隐患。

6.1.3 社区居民委员会、物业服务企业应在春节、五一、国庆等重大节假日和清明节、寒衣节等祭祀节日期间加强居民社区的消防安全检查，重点检查电气线路和电器设备的使用，燃放烟花爆竹、室外烧烤、焚烧祭祀等明火的使用，消防通道的畅通性，消防设施的运行状态等情况。

6.1.4 应将变配电室、电动车辆的停放充电场所等容易发生火灾的部位，消防水泵房、消防控制室等对消防安全有重大影响的部位，以及一旦发生火灾可能严重危及人身和财产安全的部位确定为消防安全重点部位，设置明显的防火标志，按照相关标准技术实行严格管理，并按照要求定期进行防火检查。

6.1.5 应制定防火巡查、检查及消防安全检查表，应及时填写巡查和检查记录。记录应包括巡查、检

查人员，内容，部位和巡查、检查时间等信息，相关负责人应在记录上签字。

6.2 防火巡查、检查

6.2.1 防火巡查应包括以下内容：

- a) 安全出口、疏散走道、疏散楼梯是否畅通，避难层（间）是否被占用，疏散指示标志、应急照明是否完好；
- b) 常闭式防火门启闭状态是否正确；
- c) 消防车道和救援场地是否有效；
- d) 电动车辆停放充电有无违章情况；
- e) 用火用电用气有无违章情况；
- f) 消防设施、器材是否在位、完整有效，消防安全标志是否完好清晰；
- g) 其他消防安全情况。

6.2.2 防火检查应包括以下内容：

- a) 火灾隐患整改情况及防范措施的落实情况；
- b) 防火巡查情况；
- c) 安全出口、疏散走道、疏散楼梯、避难层（间）、疏散指示标志和应急照明情况；
- d) 常闭式防火门启闭状态及功能完好性情况；
- e) 消防车道、救援场地、建筑物外窗有无堵塞、遮挡等影响灭火救援的情况；
- f) 电动车辆停放充电有无违章情况；
- g) 用火、用电、用气有无违章情况；
- h) 消防设施、消防水源和消防安全标志有效性情况；
- i) 灭火器材配置及有效性情况；
- j) 消防（控制室）值班情况、持证上岗和设施运行、记录情况；
- k) 物业使用性质有无违法改变情况；
- l) 消防安全重点部位管理情况；
- m) 消防安全宣传教育及灭火和应急疏散预案演练情况；
- n) 其他消防安全情况。

7 火灾隐患排查与整改

7.1 社区居民委员会、物业服务企业应定期组织人员在辖区内开展火灾隐患排查工作。重点排查整改电动车辆、疏散通道、消防车道、消防救援场地、消防设施等极易导致火灾发生或增大火灾危害的隐患，并严格落实整改前的消防安全防范措施。

7.2 对存在的火灾隐患应及时予以消除，对不能当场立即整改的火灾隐患，应及时报告给消防安全管理人或者消防安全责任人，提出整改方案。消防安全管理人或消防安全责任人应当确定整改的措施、期限以及负责整改的部门、人员、整改资金。在火灾隐患未消除之前，应当落实防范措施，保障消防安全。

7.3 对举报、投诉并经核实的火灾隐患或消防安全违法行为，应立即采取相应措施制止，并督促及时整改。对不配合整改的行为，应立即向街道办事处、乡镇人民政府或者消防救援机构报告。

7.4 火灾隐患整改完毕，负责整改的部门或者人员应当将整改情况记录报送消防安全责任人或者消防安全管理人签字确认后存档备查。

7.5 对消防救援机构责令限期改正的火灾隐患，社区居民委员会、物业服务企业应当在规定的期限内改正并写出火灾隐患整改复函，报送消防救援机构。

8 电动车辆消防安全管理

8.1 电动汽车

8.1.1 电动汽车应在专属停车位安装的固定充电桩或小区配套充电站（桩）进行充电，不应私拉乱接临时线路充电。

8.1.2 住宅小区内专属停车位安装的固定充电桩和小区配套充电站（桩）应配备专用灭火器、砂箱等相应的灭火设施和器材。

8.1.3 在专属停车位安装了固定充电桩的业主及物业使用人，应定期检查其充电桩配套的消防设施是否齐全、功能是否完好有效。

8.1.4 小区配套充电站的安全运营应符合 GB/T 29781 及其他国家和天津市现行有关标准的规定。

8.2 其他电动车辆

8.2.1 不应在建筑内的公共走道、楼梯间、前室、安全出口等公共区域停放或充电。

8.2.2 停放时，应关闭电源锁，断电停放；长期停放时，应在切断电源后，及时卸下蓄电池，并存放至阴凉处。

8.2.3 不应拉接临时电源线路、插座和开关充电。充电前，应关闭电源锁并拔出钥匙，一次充电时间不应超过产品说明书规定时间。

8.2.4 不应使用不合格的电池和充电设备、或混用不同品牌、规格的电池和充电设备。不应使用任何非原装快充设备充电。不应私自改装。

8.2.5 在住宅小区内宜设置集中停放充电场所，场所选址与布局、充电设施的防火性能、消防设施的配置及日常消防安全管理应符合 DB12/T 1000 等相关标准的要求。

8.2.6 对于电动自行车，社区居民委员会和物业服务企业应鼓励、劝导居民登记上牌，便于集中管理，主动报废过渡期满的超标电动自行车。

9 用火用电用气消防安全管理

9.1 用火消防安全管理

9.1.1 社区居民委员会和物业服务企业应当对动用明火实行严格的消防安全管理。因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当按照用火管理制度办理审批手续，落实现场监护人在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火作业应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

9.1.2 社区居民委员会和物业服务企业应定期对高层住宅建筑的公共排油烟管道进行检测，并采取防火措施。

9.1.3 业主、物业使用人需要装饰装修房屋时，应当事先告知物业服务企业或社区居民委员会。物业服务企业或社区居民委员会应将消防安全禁止行为和注意事项告知施工人员，并与施工人员签署消防安全责任协议，在装修期间应对房屋装修、装饰的消防安全情况进行检查。

9.1.4 居民社区内的生产经营单位需要动火作业时，应当安排专门人员进行现场安全管理，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。社区居民委员会、物业服务企业发现其所在区域内的生产经营单位存在动火安全隐患时，应当向当地人民政府或者有关部门报告。

9.1.5 业主和物业使用人的日常用火行为应符合以下规定：

- a) 禁止乱扔未熄灭的烟头或其他火种；
- b) 禁止在禁放区域和禁放期内燃放烟花爆竹或焚烧物品；
- c) 餐饮场所应定期清洗厨房烟道；

d) 居民室外烧烤时，应做好相关防火措施。

9.2 用电消防安全管理

9.2.1 社区居民委员会、物业服务企业应当按照相关规定制度定期对公共区域内的电气消防安全情况进行检查，并定期组织业主和物业使用人对自用房屋和场地的电气消防安全情况进行自查。

9.2.2 居民社区的电气线路和电器设备的安装、使用及维护管理应符合国家和天津市现行有关标准的规定。

9.3 用气消防安全管理

9.3.1 使用燃气设施的单位和个人，不应擅自拆、改、迁、装燃气设施和用具，不应在卧室安装燃气管道设施和使用燃气，并不应擅自抽取或采用不正当手段使用燃气。使用燃气灶具时，不应离开现场。

9.3.2 液化石油气钢瓶应定期检验，不应使用超期未检、检验不合格或已判报废的钢瓶；软管、阀门、气瓶等组件老化、损坏的不应继续使用，应立即维修更换。

9.3.3 液化石油气钢瓶的用户应遵守以下规定：

- a) 不应在地下室、半地下室或通风不良的场所使用液化石油气钢瓶；
- b) 不应用火源试漏，如发现漏气，应及时通知供气单位（或直接送到供气单位）检查处理；
- c) 不应私自修理角阀和调压阀；
- d) 不应私自倒出瓶液化石油气和处理残液；
- e) 钢瓶应放在阴凉处，夏季防止爆晒；
- f) 不应敲击、碰撞及在地面上拖拉；
- g) 不应用火、蒸汽、热水和其他热源对钢瓶加热；
- h) 钢瓶与灶具、燃气取暖炉等用气设备的距离不小于 1m；
- i) 禁止将钢瓶倒置使用，不应钢瓶互相导气；
- j) 钢瓶应保持清洁完好，所有附件保持完整。

10 消防安全宣传教育与培训

10.1 社区居民委员会、物业服务企业应结合实际情况，通过多种形式开展经常性的消防安全宣传教育，创建社区消防安全文化。

10.2 社区居民委员会、物业服务企业应在居民社区内设置消防警示牌、消防公益广告、消防橱窗等消防知识宣传设施，并结合火灾特点和形势，定期更新一次宣传内容。

10.3 社区居民委员会、物业服务企业应在居民社区内设置板报公示栏等传统宣传阵地，宣传电动车辆安全停放充电、电气线路和电器产品安全使用、占用消防车通道的危害性和违法性等知识，普及初起火灾扑救和逃生自救常识。

10.4 社区居民委员会、物业服务企业应对新入职和进入新岗位的员工进行岗前消防安全培训；对在岗员工每年至少进行一次消防安全培训，消防安全责任人、消防安全管理人、消防专兼职管理员和网格员、消防控制室值班、操作人员和新入职的员工应参加消防安全培训。

10.5 社区居民委员会、物业服务企业应至少每年对业主和物业使用人开展一次消防安全培训。培训内容应重点针对家庭防火、初期火灾处置、安全疏散、家用灭火器材的使用、火灾避险和老幼孕残等弱势群体自救逃生方面的内容。无物业服务企业的住宅小区应由社区居民委员会开展此项工作。

10.6 社区居民委员会、物业服务企业应结合各季度火灾特点，至少每季度有针对性的开展一次消防主题宣传教育活动。

10.7 在居民社区内宜利用微信公众号、微信群、电子海报网络平台建立社区消防安全文化平台。

10.8 社区居民委员会、物业服务企业委托符合从业条件的单位对本辖区的居民开展有针对性的消防安全宣传教育活动。有条件的社区宜建立消防体验室，对居民开放，定期组织参观学习。

11 安全疏散

应当保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、消防应急广播等设施处于正常状态，并应符合下列规定：

- a) 不应占用疏散通道；
- b) 不应在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物；
- c) 不应将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖；
- d) 常闭式防火门应保持常闭状态，其闭门器、顺序器应完好有效；常开式防火门应在火灾时收到动作信号后能自动关闭；
- e) 应在建筑内每层醒目位置张贴安全疏散示意图。

12 灭火救援设施

12.1 消防车道

12.1.1 消防车道不应被占用、堵塞，应保持消防车道畅通有效。

12.1.2 社区居民委员会、物业服务企业应对管理区域内的消防车道进行维护管理，并应落实以下职责：

- a) 划设消防车道标志标线，在消防车道附近设置“消防车道，禁止占用”等警示牌，并定期维护，确保鲜明醒目。
- b) 在管理区域内道路规划停车位，应当预留消防车通道宽度。消防车通道净宽和净高均不应小于4m，转弯半径应满足消防车转弯的要求。
- c) 消防车通道上不应设置停车泊位、构筑物、固定隔离桩等障碍物，消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车举高操作的树木、架空管线、广告牌、装饰物等障碍物。
- d) 采用封闭式管理的消防车通道出入口，应当落实在紧急情况下立即打开的保障措施，不影响消防车通行。
- e) 有条件的居民社区宜采取安装监控摄像头、设置违章停放电子提示屏等技防措施，推进消防车通道智能化管理等措施。

12.2 消防电梯

消防电梯的专用按钮、对讲电话、联动控制、紧急迫降、运行速度等功能应完好有效，并定期对消防电梯进行功能检测和维护保养。

13 消防设施

13.1 一般要求

13.1.1 不应损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或擅自拆除、停用消防设施、器材。

13.1.2 社区居民委员会、物业服务企业应对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，并在高层住宅建筑的公共区域的显著位置摆放灭火器材；业主、物业使用人应对自用房屋、场地消防设施进行维护管理。

13.1.3 社区内设有自动消防设施的,物业服务企业应与具有消防设施维护保养检测资质的机构签订自动消防设施维护保养合同,明确维护保养责任。每年至少对消防设施进行一次全面检测,确保完好有效。检测记录应完整准确,存档备查。

13.1.4 物业服务企业应对管理区域内损坏的消防设施及时组织维修、更新和改造,并向业主委员会、社区居民委员会和城乡房产管理部门报告。属于市政消防设施的,应及时向供水部门报告。消防设施的维修、更新、改造期间,应采取确保消防安全的有效措施,并应在显著位置告知。无物业服务企业的住宅小区应由社区居民委员会负责此项工作。

13.2 独立式火灾探测报警器

13.2.1 下列场所宜设置独立式火灾探测报警器:

- a) 建筑高度大于 54m 但不大于 100m 的住宅建筑套内;
- b) 建筑高度大于 27m 但不大于 54m 的住宅建筑套内及未设置火灾自动报警系统的公共部位;
- c) 经营服务类小场所;
- d) 老旧小区;
- e) 其他有必要设置的场所。

13.2.2 独立式火灾探测报警器在使用、维护保养过程中应符合以下规定:

- a) 独立式火灾探测报警器周围 0.5m 范围内不应有遮挡物;
- b) 不应擅自移位、改装、拆卸独立式火灾探测器;
- c) 应定期检查独立式火灾探测器的供电情况,确保供电方式有效,不应擅自中断供电;
- d) 应定期对独立式火灾探测器进行功能检测和维护保养;
- e) 相关技术标准规定的其他要求。

13.3 简易自动喷水灭火系统

13.3.1 经营服务类小场所及建筑高度不大于 100m 的住宅建筑宜安装简易自动喷水灭火系统。

13.3.2 简易自动喷水灭火系统维护管理应符合 GB 25201 及其他相关技术标准的规定。

13.4 家用和小型餐饮厨房用燃气报警器及传感器

13.4.1 使用燃气的经营服务类小场所应安装家用和小型餐饮厨房用燃气报警器及传感器。

13.4.2 使用燃气的住宅建筑宜安装家用和小型餐饮厨房用燃气报警器及传感器。

13.4.3 家用和小型餐饮厨房用燃气报警器及传感器的技术要求、安装、使用和维护应符合 GB/T 34004、CJJ/T 146 及其他相关技术标准的要求。

13.5 其它

宜配置灭火器、灭火毯、应急照明、自救呼吸器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等必要的灭火和逃生疏散器材;高层住宅建筑的居民家庭宜制定火灾疏散逃生计划。

14 其它

14.1 社区微型消防站

社区居民委员会应在社区内建立社区微型消防站,社区微型消防站的建设标准和管理应符合 DB12/T 950 的规定。

14.2 社区消防组织

- 14.2.1 社区居民委员会、物业服务企业应组建志愿消防队等多种形式的社区消防组织。
- 14.2.2 社区居民委员会、物业服务企业应加强对社区消防组织的管理与培训，定期组织消防安全知识培训活动。
- 14.2.3 社区消防组织应积极参与社区消防志愿者服务工作，开展群众性自防自救工作，协助社区居民委员会、物业服务企业做好本社区的消防安全管理工作。

14.3 社区智慧消防

有条件的社区宜建设以物联网为载体的社区智慧消防管理系统，开发手机APP消防安全隐患排查系统，实现社区消防安全管理模式智能化、信息化和科技化。

14.4 消防安全评估

高层住宅建筑的业主、使用人或者消防服务单位、统一管理人应当每年至少组织开展一次整栋建筑的消防安全评估。消防安全评估报告应当包括存在的消防安全问题、火灾隐患以及改进措施等内容。

参 考 文 献

- [1] GB/T 13869 用电安全导则
 - [2] GB 17761 电动自行车安全技术规范
 - [3] GB 50028 城镇燃气设计规范
 - [4] GB 50116 火灾自动报警系统设计规范
 - [5] GB 51348 民用建筑电气设计标准
 - [6] GB 55009 燃气工程项目规范
 - [7] CJJ/T 146 城镇燃气报警控制系统技术规范
 - [8] SY 5985 液化石油气安全规程完整
 - [9] XF 1283 住宅物业消防安全管理
 - [10] 中华人民共和国消防法
 - [11] 中华人民共和国安全生产法
 - [12] 物业管理条例（国务院令第504号）
 - [13] 消防安全责任制实施办法（国办发〔2017〕87号）
 - [14] 关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发〔2020〕23号）
 - [15] 关于街道乡镇推行消防安全网格化管理的指导意见（公通字〔2012〕28号）
 - [16] 机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定（公安部令第61号）
 - [17] 高层民用建筑消防安全管理规定（应急管理部令第5号）
 - [18] 住宅专项维修资金管理办法（建设部财政部令第165号）
 - [19] 社区微型消防站建设标准（试行）（公消〔2015〕301号）
 - [20] 消防救援局关于进一步明确消防车通道管理若干措施的通知（应急消〔2019〕334号）
 - [21] 天津市物业管理条例
 - [22] 天津市燃气管理条例
 - [23] 天津市消防安全责任制规定（第16号市政府令）
 - [24] 天津市公安局关于加强居民住宅消防安全管理工作的通告
-