

重庆市人民政府令 第 229 号

《重庆市高层建筑消防安全管理规定》已经 2009 年 10 月 26 日市人民政府第 52 次常务会议通过，现予公布，自 2009 年 12 月 1 日起施行。

市 长

二〇〇九年十一月二日

重庆市高层建筑消防安全管理规定

目 录

第一章	总 则
第二章	职责与义务
第三章	火灾预防
第四章	火灾救援
第五章	法律责任
第六章	附 则

第一章 总 则

第一条 为加强高层建筑消防安全管理，预防和减少火灾，保护人民生命和财产安全，根据《中华人民共和国消防法》等法律法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市行政区域内高层建筑消防安全管理适用本规定。

本规定所称高层建筑指 10 层及 10 层以上的居住建筑及建筑高度超过 24 米的 2 层及 2 层以上的公共建筑。

第三条 高层建筑消防安全管理贯彻预防为主、防消结合的方针，立足自防自救的原则，实行严格和科学的管理。

第四条 各级人民政府负责本行政区域内高层建筑消防安全管理工作。

公安机关对高层建筑消防安全实施监督管理，并由公安机关消防机构负责实施。

公安派出所可以依法负责高层建筑的日常消防监督检查、开展宣传教育。

第五条 规划、建设、房地产、市政、工商、文化、教育、质监等行政主管部门应当在各自职责范围内依法做好高层建筑消防工作。

第六条 任何单位和个人都有维护高层建筑消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。??

第七条 各级人民政府鼓励、支持高层建筑消防技术研究和创新，推广先进消防和应急救援技术。

第二章 职责与义务

第八条 区县（自治县）人民政府在高层建筑消防安全管理中的主要职责是：

（一）负责落实高层建筑消防工作责任，对本行政区域内有关部门和单位在工作职责范围内依法履行消防安全职责的情况进行监督检查；

（二）组织开展消防安全检查；

（三）组织或者责成所属有关部门和单位对多产权、多使用人且无统一物业管理或者无专项维修资金等高层建筑存在的重大火灾隐患采取措施予以整改；

（四）组织有关部门针对高层建筑火灾特点制订应急预案，建立应急反应和处置机制；

（五）为高层建筑火灾扑救和应急救援工作提供消防装备保障；

（六）组织开展高层建筑消防安全教育；

（七）法律、法规规定的其他消防工作职责。

乡镇人民政府在高层建筑消防工作中除应当履行前款第

（一）、（二）、（六）项外，还应当根据当地经济社会发展和消防工作的需要，建立专职或者志愿消防队，参与高层建筑火灾扑救工作；组织本行政区域内未实行物业管理的高层建筑业主或者使用人进行自我管理，落实消防安全责任；指导、支持和帮助居民委员会、村民委员会开展群众性消防工作。

第九条 城市街道办事处在高层建筑消防安全管理中的主要职责是：

（一）组织本行政区域内未实行物业管理的高层建筑业主或者使用人进行自我管理，落实消防安全责任；

（二）协助公安机关消防机构开展消防安全检查和督促火灾隐患整改；

（三）组织开展高层建筑消防安全教育；

（四）指导、支持和帮助居民委员会制定防火安全公约、开展防火检查和巡查以及消防安全的宣传培训；

（五）法律、法规规定的其他消防工作职责。

第十条 公安机关消防机构在高层建筑消防安全管理中的主要职责是：

（一）承担高层建筑火灾扑救和应急救援工作，建立高层建筑火灾扑救的应急反应和处置机制，开展火灾扑救技术、战术研究；

（二）负责高层建筑灭火扑救预案的制订和实施，组织、指导单位和个人开展高层建筑预防火灾、灭火扑救和应急疏散方案的制订和演练；

(三)依法实施高层建筑建设工程消防设计审核、消防验收、备案和抽查;

(四)开展高层建筑消防监督检查和消防安全专项整治,督促单位或者个人采取消防安全防范措施及时整改火灾隐患;

(五)督促、指导有关单位做好高层建筑消防安全的宣传教育;

(六)指导专职消防队、志愿消防队等消防组织进行高层建筑火灾扑救和应急救援;

(七)组织公安消防队和指导专职消防队实施专业技能训练,配备并维护保养好装备器材;

(八)法律、法规规定的其他消防工作职责。

第十一条 城乡规划行政主管部门应当根据有关规定将涉及高层建筑消防安全的避难场所规划纳入控制性详细规划统一管理。

对依法应当经公安机关消防机构审核消防设计的高层建筑工程,城乡规划行政主管部门应当会同公安机关消防机构对高层建筑建设工程设计方案进行审查。

第十二条 房地产行政主管部门应当将物业服务企业的消防安全防范服务质量作为对物业管理活动进行监督管理的重要内容;指导高层建筑业主使用专项维修资金对物业管理区域内的共用消防设施进行维修、更新和改造。

第十三条 城乡建设行政主管部门对依法应当经公安机关消防机构审核的高层建筑工程消防设计而未经审核或者审核不合格的,不得给予施工许可;对依法应当经公安机关消防机构验收的高层建筑工程未经消防验收或者验收不合格的,不得办理竣工验收备案。

第十四条 城市供水行政主管部门应当督促、检查供水单位和企业按照消防要求，建设、维护市政消防供水设施。

城市供水单位和企业应当按照高层建筑消防要求合理设置市政消火栓，并负责日常维护。

市政行政主管部门依法对其管理范围内占用消防车通道及消防扑救场地设置停车场等行为做好监督管理工作。

第十五条 工商行政主管部门对高层建筑内未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的公共娱乐场所，不得办理登记手续。

第十六条 有关行政主管部门应当与公安机关消防机构建立行政执法联动机制，互相通报涉及高层建筑消防安全的执法信息。

第十七条 建设单位应当对下列高层建筑的消防安全负责，对消防安全隐患进行整改并承担费用：

（一）已竣工但尚未出售或者尚未交付物业买受人的；

（二）依法应当经公安机关消防机构消防验收，未经验收或者验收不合格而交付使用的；

（三）依法应当经公安机关消防机构竣工验收备案，未经备案或者备案抽查不合格而交付使用的；

（四）依法经消防竣工验收备案后未被抽查，因建设单位的违法行为造成建设项目未达到工程建设消防技术标准的。

第十八条 施工单位应当对新建高层建筑施工现场的消防安全负责。施工单位应当建立施工现场消防安全责任制度，确定消防安全责任人。

建设单位或者个人对高层建筑进行局部改建、扩建或者装修时,应当与施工单位明确施工现场的消防安全责任;没有明确的,消防安全由双方共同负责。

第十九条 高层建筑业主是高层建筑消防安全责任人,履行下列消防安全义务:

(一)遵守公共消防安全管理规约;

(二)及时落实火灾隐患整改措施,按规定承担整改所需资金;

(三)委托高层建筑管理人对物业管理区域内的公共消防安全实施统一管理;

(四)不得违法设置经营性场所或者库房危害公共消防安全;

(五)法律、法规规定的其他消防安全责任。

依法投入使用的高层建筑,其专有部分消防安全由业主负责,共有部分的消防安全由所有业主共同负责。

第二十条 高层建筑使用人在使用、管理范围内履行消防安全义务。

高层建筑业主与使用人对消防安全义务另有约定的除外。

第二十一条 高层建筑业主委托给物业服务企业统一管理消防安全的,由物业服务企业依照法律法规的规定和物业服务合同的约定承担物业管理区域内的消防安全责任。

物业服务企业履行下列消防安全责任:

(一)制定消防安全管理制度,组织防火巡查,及时消除火灾隐患;

(二)定期组织共用消防设施的维护保养,确保完好有效;

(三)组织开展消防安全宣传教育;

（四）制订预防火灾、灭火扑救和应急疏散的方案，并开展灭火扑救和应急疏散的演练；

（五）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

（六）劝阻、制止业主或者使用人影响消防安全的行为，并及时报告辖区公安机关消防机构或者公安派出所；

（七）妥善保管高层建筑消防档案资料；

（八）法律、法规规定的其他消防安全责任。

第二十二条 没有物业管理的高层建筑，业主或者使用人应当就共有部分的消防安全责任进行约定，落实消防安全责任。

第三章 火灾预防

第二十三条 高层建筑内的机关、团体、企业、事业等单位以及公众聚集场所的经营者应当建立并落实消防安全培训制度，明确机构和人员，保障教育培训工作经费，按照下列规定对职工进行消防安全教育培训：

（一）定期开展形式多样的消防安全宣传教育；

（二）对新上岗和进入新岗位的职工进行上岗前消防安全培训；

（三）对在岗职工每年至少进行一次消防安全培训。

第二十四条 高层建筑内机关、团体、企业、事业等单位的消防安全责任人、消防安全管理人、专兼职消防管理人员、物业服务企业从业人员和公众聚集场所从业人员等重点岗位人员应当定期参加消防安全培训。

第二十五条 高层建筑消防安全培训的主要内容包括：

（一）国家消防工作方针、政策；

- (二) 消防法律法规;
- (三) 火灾预防知识;
- (四) 火灾扑救、人员疏散逃生和自救互救知识;
- (五) 其他应当教育培训的内容。

第二十六条 高层建筑内的公众聚集场所经营者应当在经营场所内开展下列消防宣传工作:

(一) 在出入口、电梯口、防火门等醒目位置设置提示火灾危险性、安全逃生路线、安全出口、消防设施器材使用方法的明显标志和警示标语;

(二) 编印消防安全宣传资料供公众取阅;

(三) 利用广播、视频、公告栏等宣传消防安全知识。

第二十七条 各类学校必须每学期举办一次高层建筑消防安全专题教育, 开设消防安全教育栏目。

第二十八条 高层建筑投入使用后, 任何单位或者个人均不得擅自改变消防安全设计。广告牌、雨篷等外墙设施不得妨碍消防排烟和火灾扑救。

任何单位和个人应当确保疏散通道、楼梯、出口等安全疏散设施通畅。消防车道、消防扑救场地应当设置明显标志, 不得擅自改变用途或者设置妨碍消防车通行和扑救的障碍物。

第二十九条 高层建筑管理人应当对高层建筑消防设施每年至少进行一次全面检测并建立检测档案, 对故障或者损坏的消防设施应当及时维修。

需要暂时停用消防设施、器材的, 高层建筑管理人应当采取有效措施确保消防安全; 停用消防设施、器材超过 24 小时的应当报告辖区公安机关消防机构。

消防给水管道陈旧或者水量、水压不足的，供水单位和企业应当进行维修、更新和改造，满足消防供水的要求。

第三十条 对依法投入使用的高层建筑，整改业主共有部分火灾隐患或者维修共用消防设施的费用，在保修期内的由建设单位承担。

保修期满后，业主与使用人、高层建筑管理人有约定的，从其约定；没有约定的，从专项维修资金中列支；没有约定且没有收取专项维修资金的，按照业主专有部分占建筑总面积的比例收支。

第三十一条 发生危及高层建筑消防安全的紧急情况，需要立即对共用部位消防设施设备进行维修、更新和改造的，应当立即进行维修、更新和改造。

未按规定进行维修、更新和改造的，市、区县（自治县）房地产行政主管部门可以组织代修，维修费用从相关业主专项维修资金分户账中列支。涉及已售公有住房的，从公有住房专项维修资金中列支。

第三十二条 高层建筑的建筑构件、室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准或者行业标准；没有国家标准或者行业标准的，必须符合地方标准。

第三十三条 高层建筑业主或者使用人将住宅改建为宾馆、餐饮等经营性场所或者库房的必须符合法律法规、管理规约及国家工程建设消防技术标准规定。

第三十四条 严禁任何单位或者个人在高层建筑人员密集场所生产、储存易燃易爆化学物品。确因教学、科研、医疗等工作需要必须使用的，必须符合相关安全规定。

第三十五条 高层建筑内用火安全管理应当符合下列要求：

- (一) 不得在具有火灾、爆炸危险场所吸烟或者使用明火；
- (二) 不得在商店、公共娱乐场所营业期间动火施工；
- (三) 不得在人员密集场所使用明火照明或者取暖；
- (四) 不得燃放烟花爆竹。

第三十六条 高层公共建筑内的歌舞厅、夜总会、游艺厅等公共娱乐场所和互联网上网服务营业场所，应当设在 1—3 层。确需设置在其他楼层的，必须符合国家有关消防技术标准的要求。

第三十七条 高层建筑内宾馆、餐饮场所的炉火、烟道等设施与可燃物之间必须采取防火隔热措施。

宾馆、餐饮场所的经营者至少每季度对厨房烟道、燃气管道进行一次检查、清洗和保养。

第三十八条 公安机关消防机构应当对行政区域内高层建筑逐栋制订灭火救援预案，并实行信息化管理。灭火救援预案的主要内容是：

- (一) 高层建筑的基本情况；
- (二) 固定消防设施设备的状况；
- (三) 外部消防水源的分布和使用方案；
- (四) 重点部位消防力量部署；
- (五) 灭火救援战术措施；
- (六) 应急疏散的组织程序和措施；
- (七) 通信联络、安全防护救护的程序和措施。

第三十九条 公安机关消防机构应当定期组织灭火救援预案的演练，熟悉高层建筑灭火救援的内外环境，并不断完善预案。

第四十条 高层建筑管理人应当对管理的高层建筑逐栋制订并落实预防火灾、灭火扑救和应急疏散的方案，其主要内容是：

- (一) 高层建筑的基本情况;
- (二) 消防安全管理制度和保障消防安全的操作规程;
- (三) 共用消防设施的维护保养;
- (四) 防火巡查和火灾隐患整改;
- (五) 消防宣传教育;
- (六) 报警和接警处置程序;
- (七) 确定灭火行动、通信联络、疏散引导、防火救护等人员分工;
- (八) 应急疏散的组织程序和措施;
- (九) 扑救初期火灾的程序和措施;
- (十) 通信联络、安全防护救护的程序和措施。

第四十一条 高层建筑管理人应当每年至少组织一次灭火和应急疏散演练,消防安全重点单位每半年至少组织一次灭火和应急疏散演练。演练时,应当设置明显标识,并事先告知演练范围内的人员;演练后及时修订、完善方案。

公安机关消防机构应当指导和监督预防火灾、灭火扑救和应急疏散方案的制订和落实。

第四十二条 高层建筑管理人应当开展防火巡查、检查。

高层建筑内的机关、团体、企业、事业等单位应当至少每季度开展一次防火检查,重点单位或者人员密集场所应当组织每日防火巡查。

高层建筑内的公众聚集场所在营业期间应当至少每 2 小时开展一次防火巡查,营业结束时应当对营业现场进行检查。

高层建筑内的医院、养老院、寄宿制学校、托儿所、幼儿园还应当加强夜间防火巡查;其他消防安全重点单位可以结合实际组织夜间防火巡查。

第四十三条 高层建筑消防控制室必须实行专人值班、专人负责制度。消防控制室自动消防系统操作人员必须经消防专业培训合格后持证上岗。

第四十四条 高层建筑内公众聚集场所的经营者应当按照工程建设消防技术标准的要求,在安全出口处安装单向防火型报警疏散门锁装置。

第四十五条 高层建筑有关单位或者个人应当根据需要将火灾自动报警系统联入城市消防安全远程监控系统。

第四十六条 高层建筑内的公共娱乐场所经营者应当投保火灾公众责任保险。

第四十七条 对存在火灾隐患的高层建筑,业主、使用人和高层建筑管理人必须采取措施消除隐患。

第四十八条 公安机关消防机构对检查发现的影响高层建筑公共安全的重大火灾隐患应当立即通知有关单位或者个人整改,并函告有关行政主管部门、单位或者个人,及时向社会公告,提示公众注意消防安全。

第四章 火灾救援

第四十九条 高层建筑的宾馆客房内应当配备手电筒、防烟面具等逃生器材及使用说明。

设置在高层建筑内的宾馆、饭店、公共娱乐场所等人员密集场所可以配备缓降器、软梯、救生袋和防毒面具等避难救生设施。

倡导高层建筑业主或者使用人自备救生绳、口哨、手电筒等自救工具。

第五十条 高层建筑应当按消防技术标准设置消防扑救场地。

消防车道与高层建筑之间、消防扑救场地上空，不得设置妨碍登高消防车操作和影响消防车通行的障碍物。

第五十一条 高层建筑发生火灾后，发现火灾的人员应当立即拨打 119 报警，并尽可能告知火情和联系方式。

任何单位、个人都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警。严禁谎报火警。

第五十二条 高层建筑发生火灾时，高层建筑管理人必须立即开启固定消防设施，组织人员疏散，开展初期火灾扑救，协助公安消防队做好火情侦查、人员救助、火灾扑救、秩序维护等工作。

第五十三条 公安消防队在接到火警后，必须立即出警，迅速、准确、安全地赶赴火灾现场，救助遇险人员，排除险情，扑灭火灾。

第五十四条 公安消防队出警赶赴火灾现场时，在确保安全的前提下，不受行驶速度、行驶方向和指挥信号的限制，其他车辆及行人应当让行，保证其优先通过。

第五十五条 高层建筑火灾现场总指挥根据扑救火灾的需要和灭火扑救预案的要求，有权调动公安、交通、供水、供电、通信、医疗救护等单位形成全方位救援。必要时，可以申请调动直升机参与火灾救援。

第五十六条 高层建筑火灾现场总指挥根据扑救火灾的需要，有权决定使用各种水源。

任何单位、个人都应当协助水源供给，满足现场火灾扑救用水需求。

第五十七条 公安机关消防机构应当建立消防无线通信指挥网络，配备满足火灾扑救的通信设备，必要时依照灭火扑救预案以人工方式保持联络，确保火灾现场通信通畅。

电信部门应当协调火灾事故现场的应急通信保障，确保及时、准确地传达火灾事故现场信息和调度指挥命令。

高层建筑管理人应当配备必要的通信工具，协助消防队做好火场联络保障工作。

第五章 法律责任

第五十八条 对违反本规定的行为，法律、法规和规章已有规定的，公安、规划、建设、房地产、工商、市政等行政主管部门依法实施行政处罚或者行政强制措施。

第五十九条 物业服务企业发现高层建筑业主、使用人影响消防安全的行为，未进行劝阻、制止并报告辖区公安机关消防机构或者公安派出所的，由公安机关消防机构对其直接负责的主管人员和其他责任人员给予警告处罚，并将处理结果函告同级房地产行政主管部门。

第六十条 违反本规定，有下列行为之一的，由公安机关消防机构责令改正，对单位处 5000 元以上 10000 元以下罚款，对个人处 500 元以上 1000 元以下罚款：

（一）停用消防设施、器材，未采取有效措施确保消防安全和报告辖区公安机关消防机构的；

（二）高层建筑消防控制室无人值守的。

第六十一条 违反本规定，有下列行为之一的，由公安机关消防机构责令改正，对单位处 2000 元以上 5000 元以下罚款，对个人处 200 元以上 500 元以下罚款：

（一）宾馆、餐饮场所的厨房烟道、燃气管道未定期检查、清洗和保养的；

（二）高层建筑内宾馆、餐饮场所的炉火、烟道等设施与可燃物之间未采取防火隔热措施的；

（三）高层建筑的宾馆客房内未配备手电筒、防烟面具等逃生器材的；

（四）高层建筑内机关、团体、企业、事业等单位的重点岗位人员未按规定参加消防安全培训的；

（五）设置广告牌、雨篷等外墙设施妨碍消防排烟和火灾扑救的。

第六十二条 高层建筑住宅改建为宾馆、餐饮等经营性场所或者库房，不符合国家工程建设消防技术标准的，由公安机关消防机构责令限期改正；逾期未改正的，对改建单位处 10000 元以上 30000 元以下罚款，对改建个人处 2000 元以上 5000 元以下罚款。

第六十三条 公安机关消防机构的工作人员在高层建筑消防安全管理中滥用职权、玩忽职守、循私舞弊，尚未构成犯罪的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六十四条 其他行政主管部门在高层建筑消防安全管理中未履行法定职责的，由上级行政机关或者监察机关责令改正；造成严重后果的，对有关责任人员依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附 则

第六十五条 本规定所称业主,是指高层建筑房屋的所有权人。

本规定所称使用人,是指承包、承租或者受委托经营高层建筑房屋的单位或者个人。

本规定所称高层建筑管理人,是指高层建筑交付使用后,业主自行统一管理的组织、个人,或者接受业主委托对消防安全工作进行统一管理的物业服务企业。

第六十六条 本规定自 2009 年 12 月 1 日起施行。