

# 高层住宅建筑消防安全管理现状及对策研究

徐青晓

洛阳高新区消防救援大队 河南 洛阳 471000

**摘要:**我国经济社会进程的不断加快,人们生活质量的不断提高,促使我国建筑市场上高层建筑数量上和规模上,都呈现出剧增的趋势。尽管这一发展趋势为人们日常生活提供了更加良好的环境,但高层建筑在实际应用中也存在一些不足。其中最明显的不足是此类建筑由于层数过高,人员众多,一旦在此过程中出现安全事故,不仅会对财产安全造成负面影响,也会对居住在建筑中的人员生命安全造成威胁。

**关键词:**高层住宅建筑;消防安全;管理

## 1 高层住宅小区消防安全管理的必要性

高层住宅小区消防安全管理是非常必要的,尤其是在大城市中高层住宅不断增加的现今。这是因为,高层住宅建筑由于人员密集、建筑物高耸、室内居住人数多,一旦发生火灾事故,可能会造成的人员伤亡和财产损失更为严重,因此必须加强消防安全管理。(1)消防安全管理可以有效防止火灾事故的发生。在高层住宅小区中,安全出口设置、消防通道设置、灭火器和建筑消防设施等是必须设置的。另外,定期组织演练、培训员工和居民的消防应急知识以及执勤人员和居民应对火灾的操作流程等也是建立消防安全的重要环节。这些设备和操作流程的设置可以及时捕捉和救出被困人员及最大化减少财产损失。(2)消防安全管理可以保障居住者的生命和财产安全。小区因为物业管理不善、业主自我安全意识淡薄等问题可能存在安全隐患。加强消防安全管理则能够及时发现小区存在的问题,并采取相应的解决措施,保障居民的生命和财产安全。(3)消防安全管理对于畅通社会治理体系具有非常重要的意义。加强消防安全管理能够促进居住环境的改善,使社会治理水平得到进一步的提升<sup>[1]</sup>。

## 2 高层住宅建筑火灾特点

高层住宅建筑由于其结构特点、使用性质等原因,一旦发生火灾事故,其火势扩散迅速、难以控制、处置难度大等特点更为明显。高层建筑火灾特点主要表现在以下几个方面:(1)高层住宅建筑物层数多,通风、排烟条件相对较密集、复杂。因此,在火灾发生时火势极易向四面八方蔓延,室内的明火和烟气很容易通过通风管道、电器插座、空调管道、门窗等进入到其他房屋中,并通过复杂且不易控制的通风、排烟系统在整个建筑物中蔓延或聚集。这给人员的疏散和消防部门的灭火救援带来了极大的困难。(2)高层住宅建筑物地下停

车场和设备间等区域难以直接灭火。高层住宅建筑,尤其是栋数较多、坐标分布因素影响比较大的住宅小区,往往会在地下或其他区域设置机器房、设备间、停车场等区域,在火灾发生时,这些区域很难直接用消防设备进行扑灭,夹杂着火灾和浓烟的设备间和地下停车场,难以想象灭火人员对这些区域进行救援的艰难程度<sup>[2]</sup>。

(3)在高层住宅建筑物中,疏散通道、防排烟设施等设备设置不善,导致人员的逃生和灭火工作存在困难。因此,高层住宅建筑物的消防安全应该重点关注灭火与逃生设施、消防设备的合理设置,以及多层次的消防技术应用等问题。只有全面地应用消防科技,提高火灾防控能力,才能更好地确保高层住宅建筑物及其内部人员的安全。

## 3 当前高层住宅建筑消防安全管理现状

### 3.1 消防设计与施工问题

当前,随着高耸建筑的增多,高层住宅建筑物消防安全管理存在许多问题。首先是消防设计问题。在消防设计过程中,存在规划设计不规范、建筑消防设施设置不够科学合理、建设过程中违规施工等问题。这些问题导致了灭火、逃生设施不完善,疏散通道不畅通,消防管道支路(?)难以控制,给消防安全管理带来了许多不确定因素。其次,施工过程中也存在许多问题。其中最为严重的是材料选用不合格,资金投入不足和人员管理不严格等问题。一些开发商在建造高层住宅时往往忽视消防安全这一重要方面,使用不合格的材料或者过度删减消防设施,这样一旦发生火灾,很难保障人们的生命安全。最后,建筑的使用问题也影响了消防安全管理的水平。一些居民可能存在对消防安全用品的不合理使用,或者是对火灾风险的忽视,这样一旦火灾发生,可能导致灾情扩散或拖延时间,增加灾害后果和难以控制<sup>[3]</sup>。

### 3.2 高层建筑消防设施设备管理不到位

当前,高层住宅建筑消防安全管理的现状中,其中一个比较突出的问题是高层建筑消防设施设备管理不到位。高层建筑消防设施设备是保障人们生命安全和财产安全的重要措施,但由于管理乏力,造成了以下一些问题。(1)高层建筑消防设备的维护保养不到位。建设完工后,有的消防配套设备得不到维护和保养,设备的使用寿命大量缩短,设施设备在日常使用过程中失灵的可能性也明显增加,后果不堪设想。(2)设施设备的经费投入不足。很多物业公司和居民缺乏安全保护意识,对消防设备的投入不足,以至于一旦发生火灾,防火设施、灭火设施等往往无法在第一时间发挥作用,给人员的生命财产安全带来极大威胁。(3)缺失及时检查和维修。高层建筑的消防设施需要经过定期的检查和维修才能保持其正常的工作状态,但有些因人为疏忽导致没有及时维护,在发生火灾后就无法正常工作。

### 3.3 居民消防安全意识比较薄弱

由于一些不当因素的影响,居民的消防安全意识比较薄弱,成为当前高层住宅建筑消防安全管理现状的一个重要问题。具体表现在以下几个方面。(1)个人防火意识差,忽视消防安全。许多业主或居民平日对用火、用电安全缺乏足够的重视,并存在一些随意性,如私拉乱接电线,或将插座插满电器等,增加了火灾发生的概率。(2)遇到火灾时缺乏正确的应对措施。许多人在遇到火灾时,可能进入迷惑状态,无所适从,不知道该如何应对,这样一来,不仅会加重火灾情况,还会增加自身的伤害风险<sup>[4]</sup>。(3)一些业主缺乏对消防设备、消防通道的了解和认识。一些住户在日常生活中往往对消防设备、消防通道没有足够的了解和认识,这样在火灾发生时难以有效利用和使用这些设备,往往会因此浪费宝贵的逃生时间。

### 3.4 消防管理责任不明晰

当前,高层住宅建筑消防安全管理现状中,一个显著的问题就是消防管理责任不明晰。在高层住宅建筑的消防安全管理中,社区、物业公司、业主委员会和政府都应该分别承担相应的管理职责,但是现实中却经常出现各方之间难以分清各自的职责和义务的问题。首先,社区和物业公司的责任不清。在许多地区,社区常常需要协助执法人员对高层住宅的消防安全进行检查和管理,但是一些社区缺少专业的消防检查人员,还缺乏一套完善的管理标准和制度。物业公司则应当对住宅楼的消防设施及其设备进行日常维护保养,并对业主的消防安全进行管理,但往往对此认识不够高,缺乏足够的投入和管理力度。其次,政府管理的责任不明确。政府应

该制定相应的消防安全法规和标准,并对高层住宅的消防安全进行检查和管理。2021年8月1日,应急管理部制定的《高层民用建筑消防安全管理规定》开始施行,但是,很多地方政府在消防安全方面的职责和义务未能落实到位,消防检查的频次和力度也有限,导致高层住宅的消防安全管理不到位。最后,业主委员会的责任也不明晰。业主委员会应该在为业主服务的同时,也要对住宅楼的消防安全进行管理,但在实践中,一些业主委员会的成员缺乏足够的专业知识和意识,难以起到有效的管理作用<sup>[1]</sup>。

## 4 高层住宅建筑消防安全管理的对策

### 4.1 强化社会消防服务机构服务水平,确保建筑消防设施发挥应有作用

针对当前高层住宅建筑消防安全管理现状中存在的问题,需要采取一系列的对策来加强消防管理,保障人民群众的生命安全。其中,强化社会消防服务机构服务水平,确保建筑消防设施发挥应有作用是一个重要的方向。(1)应当加强社会消防服务机构的建设与培养。社会消防服务机构是较好的展示消防文化、向公众普及消防知识的平台,应加大对消防志愿者、消防协会的培训力度,培养出一批专业强、素质高、身心健康的消防优秀人才,扩大社会参与消防工作的力度与规模。(2)应加强消防资讯的宣传、发布以及信息互动平台的建设。这些信息发布渠道的建设,能够提高居民的防火意识和逃生能力,增加应急时的知识及处置能力;而完善的信息发布系统和服务体系,能够使居民在必要时得到及时有效的帮助,确保建筑消防设施发挥应有的作用<sup>[2]</sup>。

(3)还需要提高消防管理的实效性,调动居民防灾意识和自救互救意识。政府需要加强对高层住宅建筑消防设施设备的管理,修订相关的消防管理法规和标准,强化对消防管理的监督和督促。另外,开展各种培训、演练、检查、考核等活动,让居民更加重视消防安全、了解消防知识。在服务中心、样板房等地点设置消防展览和多媒体讲解,对消防宣传的效果进行多角度、多层次的加强和深化,增加消防宣传的广度和深度,提高居民的消防意识。

### 4.2 完善法律法规,加强物业公司及行业部门管理职责

为了确保高层住宅建筑消防安全管理的有效运行和实施,需要采取完善法律法规、加强物业公司及行业部门管理职责等一系列的对策。(1)应该加强法律法规的完善和落实。政府应当修订、完善相关的消防安全法规、标准和规范,从法律层面上强迫各方履行消防安全

管理职责,形成规范化、制度化的消防安全管理体系。此外,该体系应该不断完善和更新,以适应各种建筑形态的发展和消防技术的更新换代。(2)“物业公司与行业部门”的纵向和横向管理机制应当得到加强。物业公司应当加强安全意识培育和技能培训,并制定完善的消防安全管理制度和计划,并对各项工作进行全面、细致和有效的监督和管理,保障高层住宅建筑消防安全管理的落实。同时,应建立健全相关部门之间的协作机制,加强各级政府部门、物业管理公司、建筑监督和消防部门的协同配合,共同推动高层住宅建筑的消防安全工作。(3)要加强应急救援体系的建设。针对高层住宅建筑消防安全的特点和难点,应当建立多层次、多方面的应急处理机制和救援体系,以保障万无一失的高层住宅建筑消防安全管理。同时,应加强消防队伍建设和培养,并完善消防设施和器材的配备和维护,确保在应急情况下能够第一时间赶到现场,有效处置事故并救援受困群众<sup>[3]</sup>。

#### 4.3 消防安全教育和培训

高层住宅建筑消防安全管理的对策之一是加强消防安全教育和培训。在居民中间,普及和提高消防安全知识和技能,是高层住宅建筑消防安全管理的重要方面。可以从政府、物业公司、社区等方面入手,开展各种消防安全教育的活动。政府可以在各大媒体、网络、公共场所等各个渠道,定期宣传和推广消防安全知识,提高广大居民的消防安全意识。物业公司应该建立完善的消防安全管理制度,包括员工培训、防火巡查检查、考核等方面,对于物业工作中发现的消防安全隐患进行及时处理。社区应当加强消防安全宣传,定期组织各种针对不同居民群体的消防安全知识讲座、示范扑灭演练等活动,在社区居民中普及消防安全知识,提高居民的消防安全意识。针对不同的消防安全知识和技能,开展消防安全培训。例如:组织消防救援知识、火灾防范、灭火器使用、应急逃生、建筑消防设施维护等专题培训,让群众学习到更多的消防知识<sup>[4]</sup>。此外,针对楼道消防通道和消防设备的使用维护,可以邀请消防专业人员,对物业公司员工和业主进行职业培训;开设社区层面的消防知识征集,通过征文、讲座等方式鼓励居民积极参与,提高邻里之间的关爱和相互协助精神,让消防安全的意

识在全民中得到进一步的提升。可以推广消防安全文化,提高各级领导和公众对消防安全工作的重视。政府可以针对消防安全工作评比、奖励等方面给予支持,鼓励全社会积极参与消防安全工作。

#### 4.4 在楼层内增设安全避难所

规范要求一些高层公共建筑设置避难层和避难间,为了加强高层住宅建筑的消防安全管理,可在楼层内设置安全避难所。这是为了保障在火灾等紧急情况下,居民可以尽快获得安全,减少受伤和死亡的风险。楼层内的安全避难所必须符合相关的消防防火标准和规格。因此,需要有专业的消防设计和勘察工程师根据建筑结构和消防标准制定应急预案,并确保避难所结构的安全性和完整性。同时,楼层内的空间结构应该紧凑有序,便于居民快速撤离,并具有一定的透气性和保温性能。楼层内的安全避难所应该设置在公共场所,且标识醒目,而且房间和门应当严格控制,只能在紧急情况下使用。一方面,设置了安全避难所能够提高居民的安全感,另一方面,楼层内的各户住户应该自觉遵守,不得滥用,做好相关保洁和消毒,确保使用安全<sup>[1]</sup>。应当定期开展消防演练以及巡查检查工作,以确保居民顺利逃生到安全避难所内。

#### 结束语

因高层住宅建筑的特殊性,人口数量多,在某种程度上增加了消防安全管理的难度。因此,在实际工作中要坚持“预防为主、防消结合”的原则,并建立起有效的监督管理体系,强化消防安全教育,同时还要建立起有效的消防安全管理体系,确保消防通道能够时刻保持畅通,确保消防设施能够时刻保持完好有效,确保高层住宅建筑的消防安全。

#### 参考文献

- [1]赵冬梅,胡洁琼.浅谈住宅消防物业管理[J].建筑与设备,2021(03): 66-67.
- [2]薛永寿.关于高层建筑消防安全疏散设计的探讨[J].中国科技纵横,2021(19):280.
- [3]杨艳玲.探析高层住宅建筑消防设计中的存在问题[J].建材与装饰,2020(6):98-99
- [4]刘哲,贾慧鹏.关于高层住宅社区建筑消防安全的相关研究和探索[J].中国科技博览,2019(8):50.