

浅析老旧小区消防安全改造工作的要点

罗彩霞

乌审旗住房和城乡建设局 内蒙古 鄂尔多斯 017300

摘要：本文围绕老旧小区消防安全改造要点展开分析，剖析小区建筑结构、消防设施、管理意识层面的核心隐患，明确改造紧迫性。重点阐述改造前期准备、建筑结构防火、消防设施完善、管理体系优化的核心内容，补充实施路径与政策、资金、长效管理等保障措施。研究旨在为老旧小区消防安全改造提供实操指引，破解改造难题，消除火灾隐患，保障居民生命财产安全，助力构建安全宜居社区环境。

关键词：老旧小区；消防安全；改造工作；要点

引言：随着城镇化推进，大量2000年以前建成的老旧小区因建成年限久、维护不足，暴露出建筑耐火等级不足、消防设施老化、居民安全意识薄弱等突出问题，成为火灾高发区，严重威胁居民生命财产安全。推进老旧小区消防安全改造，是践行“人民至上、生命至上”理念的民生工程，也是提升城市安全治理水平的重要举措。本文结合小区消防安全现状与隐患，深入探讨改造要点，为改造工作有序推进提供参考。

1 老旧小区消防安全现状及核心隐患分析

1.1 老旧小区消防安全现状概述

(1) 老旧小区建筑结构及使用现状，多为多层住宅、建成年限久，多数建于2000年以前，部分房屋甚至超过30年，建筑结构以砖混结构为主，长期使用后出现墙体开裂、构件松动等问题，改造难度大，且部分小区存在私搭乱建、违规扩建现象，进一步压缩安全空间。(2) 消防安全设施配置及运行现状，设施缺失、老化严重等问题突出，多数小区未按现行标准配备消防设施，既有消火栓、灭火器等设备因年久失修无法正常使用，部分设施被损坏、挪用，缺乏常态化维护管理，难以应对初期火灾。(3) 居民消防安全意识及行为习惯现状不容乐观，老年居民占比高，消防安全知识知晓率低，普遍存在侥幸心理，违规堆放杂物、私拉电线、占用消防通道等行为屡禁不止，增加了火灾发生风险。

1.2 建筑结构层面的消防安全隐患

(1) 建筑耐火等级不足，墙体、楼板等构件防火性能衰退，老旧小区多为低耐火等级建筑，砖混结构墙体、楼板耐火极限远低于现行标准，长期使用后材料性能下降，火灾发生后易快速坍塌，扩大灾害后果。(2) 防火分区划分不规范，疏散通道狭窄、堵塞现象普遍，部分小区建设时未明确防火分区，疏散楼梯宽度不足，楼道内堆放杂物、停放非机动车等问题突出，火灾发生

时人员疏散困难，易造成人员伤亡。(3) 外墙保温材料不符合防火标准，易引发火灾蔓延，部分老旧小区改造时使用易燃、可燃保温材料，且施工不规范，一旦发生火灾，火势会沿外墙快速蔓延，极易引发连片火灾^[1]。

1.3 消防设施层面的消防安全隐患

(1) 灭火设施缺失或失效，如消火栓无水、灭火器过期，部分小区消火栓管网老化漏水、水压不足，甚至无供水来源，灭火器未定期检测更换，存在压力不足、过期失效等问题，无法有效扑救初期火灾。(2) 应急疏散设施不完善，疏散指示标志、应急照明损坏，多数小区疏散指示标志模糊不清、缺失不全，应急照明灯无法正常点亮，火灾发生时现场昏暗，影响人员快速疏散。(3) 电气设施老化，线路乱拉乱接、超负荷用电等问题突出，老旧线路绝缘层老化破损，部分居民私拉乱接电线给电动车充电、增设大功率电器，易引发线路短路，进而诱发火灾。

1.4 管理与意识层面的消防安全隐患

(1) 小区消防安全管理机制不健全，责任主体不明确，多数老旧小区无专业物业管理，消防安全责任未落实到人，缺乏常态化巡查、设施维护和隐患整改机制，隐患长期积累。(2) 居民消防安全意识薄弱，违规堆放杂物、私拉电线等行为频发，居民对火灾危害认识不足，缺乏基本的防火、灭火和逃生知识，违规使用明火、占用消防通道等行为屡教不改。(3) 应急处置能力不足，缺乏专业消防演练和应急队伍，小区未组建志愿消防队伍，未定期开展消防演练，居民遇到火灾时慌乱无序，无法有效开展初期灭火和人员疏散，延误救援时机。

2 老旧小区消防安全改造的核心要点

2.1 改造前期准备要点

(1) 全面排查摸底，精准识别火灾隐患及改造需求，组织专业人员对小区建筑结构、消防设施、电气线

路、居民行为等进行全方位排查，建立隐患台账，明确隐患等级、整改范围和改造重点，结合小区实际精准对接改造需求，避免盲目改造。（2）制定科学合理的改造方案，结合小区实际优化设计，兼顾实用性、经济性和可操作性，充分考虑小区建成年限、建筑结构特点和居民生活需求，优化改造细节，避免改造过程中影响居民正常生活，确保改造后能有效化解消防安全隐患^[2]。

（3）争取政策支持与资金保障，明确资金筹措渠道，积极对接住建、消防、财政等部门，争取老旧小区改造专项补贴，同时探索政府补贴、居民自筹、社会力量参与的多元化资金筹措模式，保障改造资金足额到位、专款专用。（4）做好居民沟通工作，争取居民理解与配合，通过入户走访、座谈会、宣传栏等方式，向居民宣传消防安全改造的重要意义、改造内容和相关政策，倾听居民诉求，协调解决改造过程中的矛盾问题，引导居民主动配合改造工作。

2.2 建筑结构防火改造要点

（1）提升建筑耐火等级，对关键构件进行防火加固处理。针对老旧小区建筑耐火等级不足的问题，对墙体、楼板、梁柱等关键承重构件进行防火加固，采用防火涂料、防火板材等材料提升构件耐火极限，确保建筑达到现行防火标准，降低火灾坍塌风险。（2）规范防火分区划分，拓宽疏散通道、清理堵塞物。按照消防规范重新划分防火分区，设置防火分隔设施；拓宽狭窄的疏散楼梯和楼道，彻底清理楼道内堆放的杂物、停放的非机动车等堵塞物，保障疏散通道畅通，确保火灾发生时人员能够快速安全撤离。（3）更换不符合标准的外墙保温材料，做好防火隔离措施。对使用易燃、可燃材料的外墙保温层进行全面更换，采用符合防火标准的不燃、难燃保温材料；在保温层与墙体、门窗连接处做好防火隔离处理，防止火灾沿外墙蔓延^[3]。

2.3 消防设施完善改造要点

（1）补齐灭火设施，更换过期、失效的消火栓、灭火器等，按照标准在楼道、单元门口等关键位置增设消火栓、灭火器，对过期、压力不足、损坏的设备全部更换，定期检查维护，确保灭火设施完好有效。（2）完善应急疏散设施，增设、修复疏散指示标志和应急照明，在疏散通道、楼梯间等位置增设清晰的疏散指示标志，修复或更换损坏的应急照明灯，确保火灾发生时能为人员疏散提供清晰指引。（3）规范电气线路改造，排查整改乱拉乱接、老化线路问题，全面更换老化、破损的电气线路，整理私拉乱接的电线，安装漏电保护装置，严禁超负荷用电，从源头杜绝电气火灾隐患。（4）按需增

设智能消防设施，如火灾自动报警、视频监控系统，结合小区规模和隐患特点，在楼道、配电室等关键区域增设火灾自动报警装置和视频监控，实现火灾早发现、早报警、早处置。

2.4 管理体系优化改造要点

（1）建立健全消防安全管理制度，明确责任主体与岗位职责。完善小区消防安全管理细则，明确物业、社区、居民等各方责任主体，细化岗位职责，将消防安全管理责任落实到人，形成“人人有责、层层落实”的管理格局。（2）加强消防安全宣传教育，提升居民消防安全意识和自救能力。通过开展消防知识讲座、发放宣传手册、组织案例警示等活动，向居民普及防火、灭火、逃生自救知识，提升居民消防安全意识和应急处置能力。（3）组建志愿消防队伍，定期开展消防演练，提升应急处置能力。吸纳小区居民、物业人员等组建志愿消防队伍，配备必要的消防器材，定期开展消防演练，提升队伍的应急响应和初期火灾扑救能力，确保突发火情能够快速处置。

3 老旧小区消防安全改造的实施路径与保障措施

3.1 改造实施路径

（1）分阶段实施改造，优先解决重大火灾隐患，逐步推进全面改造。结合前期排查的隐患台账，对电气线路老化、疏散通道堵塞、外墙易燃保温材料等重大火灾隐患，优先列入改造计划，集中力量攻坚整改，快速化解高风险隐患；对一般性隐患，结合小区实际制定分期改造方案，合理安排改造时序，兼顾居民生活便利，逐步推进建筑结构、消防设施、管理体系的全面升级，避免“一刀切”改造造成资源浪费和居民困扰。（2）规范施工流程，加强施工质量监管，确保改造符合消防标准。筛选具备相应资质的施工单位，严格按照改造方案和消防规范开展施工，明确施工工序、质量标准和安全要求；成立专项监管小组，全程跟踪施工过程，重点检查防火加固、消防设施安装、电气线路改造等关键环节，对施工中存在的质量问题及时督促整改，严禁偷工减料、违规施工，确保改造工程达标合格，切实发挥消防安全防护作用^[4]。（3）做好改造过程中的消防安全管控，避免施工引发火灾事故。施工前对施工人员开展消防安全培训，明确施工期间防火要求，严禁违规动火、违规用电；施工现场配备充足的灭火器材，划分动火作业区域并落实防护措施，及时清理施工废料和易燃物品；安排专人24小时巡查，排查施工期间的消防安全隐患，一旦发生火情，能够快速响应、及时处置，确保施工期间无火灾事故发生。

3.2 政策保障措施

(1) 完善老旧小区消防安全改造相关政策,明确改造标准与要求。结合老旧小区特点,修订完善消防安全改造相关政策文件,明确建筑结构、消防设施、电气线路等方面的改造标准,细化改造流程和验收规范,确保改造工作有章可循、有规可依;针对不同建成年限、不同隐患类型的小区,制定差异化改造标准,避免标准过高增加改造成本或标准过低无法消除隐患。(2) 加大政策扶持力度,简化审批流程,为改造工作提供便利。出台专项扶持政策,对老旧小区消防安全改造项目给予政策倾斜,简化项目审批、规划许可、施工许可等流程,压缩审批时限,推行“一站式”服务,减少审批环节,提高改造工作效率;明确各部门职责分工,加强部门协同配合,形成工作合力,为改造工作顺利推进提供政策支持。

3.3 资金保障措施

(1) 争取政府财政补贴,明确补贴标准与发放流程。积极对接财政部门,争取老旧小区改造专项财政补贴,明确补贴范围、补贴标准和发放流程,确保补贴资金及时足额到位;建立补贴资金监管机制,实行专款专用,严禁截留、挪用补贴资金,定期公示资金使用情况,接受社会监督,确保资金使用规范、高效。(2) 引导居民合理出资,探索多元化资金筹措模式。结合居民实际承受能力,制定合理的居民出资标准,通过宣传引导,让居民认识到改造的必要性,自愿参与出资;针对困难家庭,协调落实减免政策,避免因出资问题影响改造推进,同时探索“政府补、居民出、社会帮”的多元化资金筹措模式,减轻各方资金压力。(3) 鼓励社会资本参与,拓宽资金来源渠道。出台优惠政策,吸引企业、社会组织等社会资本参与老旧小区消防安全改造,鼓励企业通过捐赠、赞助、合作运营等方式投入资金;探索消防设施市场化运营模式,引导社会资本参与改造后消防设施的维护管理,进一步拓宽资金来源渠道,保障改造及后续维护资金需求。

3.4 长效管理保障措施

(1) 建立改造后消防安全长效管理机制,定期开展

隐患排查。改造完成后,结合小区实际,建立健全消防安全巡查、隐患整改、设施维护等长效管理制度,明确巡查频次、责任人员,定期对消防设施、电气线路、疏散通道等进行全面排查,对发现的隐患及时整改,防止隐患反弹回潮,巩固改造成果。(2) 加强对物业及相关管理人员的消防培训,提升管理能力。定期组织小区物业、社区管理人员开展消防安全培训,重点讲解消防设施操作、隐患排查、应急处置等知识,提升管理人员的消防安全管理水平和应急处置能力;建立管理人员考核机制,将消防安全管理工作纳入考核范围,倒逼责任落实^[5]。(3) 建立居民监督机制,鼓励居民参与消防安全管理。畅通居民监督渠道,设立举报电话、意见箱,鼓励居民举报违规堆放杂物、私拉乱接电线等消防安全违法行为;组建居民消防安全监督小组,参与小区消防安全巡查和隐患排查,引导居民主动参与消防安全管理,形成“人人关心消防、人人参与消防”的良好氛围。

结束语

老旧小区消防安全改造是系统性、长期性工程,涉及建筑改造、设施完善、管理优化等多个方面,需兼顾实用性、经济性与可操作性。改造既要精准破解当前突出火灾隐患,补齐设施与管理短板,也要构建政府主导、多方参与的长效管理机制,巩固改造成果。唯有精准施策、协同发力,落实各项改造要点,才能提升小区消防安全水平,守护居民安居乐业,推动城市安全治理高质量发展。

参考文献

- [1]刘何佳.老旧小区住宅消防安全隐患及强化消防管理措施[J].消防界(电子版),2021,7(15):116-117.
- [2]芦永强.老旧小区消防安全隐患及对策[J].今日消防,2021,6(03):129-130.
- [3]卢鹏.老旧小区消防安全管理现状及防火工作举措探讨[J].消防界(电子版),2024,10(06):75-77.
- [4]谢景琛.浅析老旧小区改造施工现场消防安全管理[J].福建建设科技,2024,(02):130-132.
- [5]党飞.老旧小区消防安全管理现状及防火措施[J].今日消防,2023,8(07):47-49.