

物业管理之

高层建筑**消防**管理重点

主讲：王剑

北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司总经理

国家注册物业管理师

湖南省长沙市天心区政协委员

湖南省政府采购评审专家

湖南省物业管理协会高级讲师





目录 / CONTENTS

01

定义及职责概述

02

物业企业消防内控工作

03

物业现场消防隐患关注点

04

消防安全风险防范



定义及职责概述



定义

高层建筑是指高度**大于27米**的住宅建筑和建筑高度**大于24米**的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。包括宿舍建筑、公寓建筑、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、通信建筑等。

超高层建筑是指建筑高度**超过100米**的民用建筑。



重点聚焦

本次重点聚焦可能发生群死群伤火灾事故的以下四类重点对象：

老旧高层商住混合体

老旧高层住宅


高层公共建筑

超高层建筑






高层建筑的物业企业消防安全职责

- 1、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;
 - 2、明确具体部门或者人员负责消防安全管理工作;
 - 3、对管理区域内的共用消防设施、器材和消防标志定期进行检测、维护保养，确保完好有效;
 - 4、组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患;
 - 5、督促业主、使用人履行消防安全义务;
- 



高层建筑的物业企业消防安全职责



- 6、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，对占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道等违规行为予以制止;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;
 - 7、定期向所在住宅小区业主委员会和业主、使用人通报消防安全情况，提示消防安全风险;
 - 8、组织开展经常性的消防宣传教育;
 - 9、制定灭火和应急疏散预案，并定期组织演练;
 - 10、法律、法规规定和合同约定的其他消防安全职责。
- 



02

物业服务 消防内控工作





一、消防设备设施管理要点

根据《高层民用建筑设计防火规范GB5004595》的相关内容，对消防设备设施类别做如下总结和归纳，基本涵盖了消防系统的所有组成部分：

一、消防设备设施管理要点

火灾自动报警系统	消火栓系统	自动喷水灭火系统	防排烟系统	防火门和防火卷帘门系统
火灾探测器 至少每年 进行一次测试	消防水带 不得用绳子系住 。铁制消火栓柜门不得上锁，玻璃消火栓柜门上锁的，面板上应有击碎标志	每月 对公共区域的喷洒头进行检查，并进行喷淋末端放水试验	每月 对项目内的排烟口、排烟风机进行检查	楼宇内的防火门应保持 常闭状态
感烟探测器投入使用 两年后 ，应每隔三年全部清洗一遍，并作响应阈值及其它必要的功能试验	每季度 进行检测。抽取消防栓总数的 5%进行开箱试水，对试水的情况进行判断分析，确保消防供水正常	每月 应对喷淋泵进行盘车试验	在 每年 进行的消防系统联动测试中，应对防排烟系统的联动功能进行测试	每日 对公共区域的防火卷帘门进行检查，防火卷帘门下禁止堆物。秩维部应在防火卷帘门处，设立“ 卷帘门下严禁堆物 ”的标识
	消火栓泵 每月 应进行盘车试运行			每月 对楼宇防火门及防火卷帘门进行一次全面检查
	每年 应安排对项目所有消防栓进行一次全面检查保养。			

一、消防设备设施管理要点

消防事故广播及对讲系统	应急照明系统	疏散指示标示系统	火灾报警按钮和插孔电话	消防电梯	水泵接合器和室外消火栓
每月进行一次检查测试,发现故障情况及时安排维修。	至少每月进行一次充放电测试,发现故障情况及时安排维修。	疏散指示标示宜放在安全出口的顶部或疏散走道及其转角处距地面高度 1米以下 的墙面上,走道上的指示标示间距不宜 大于20米	物业区域内每个防火分区,应至少设置一只手动报警器	非消防电梯,应在电梯间醒目处设置“ 如遇火警,切勿使用电梯 ”的标识。此标识应为永久标识,应不易脱落、字迹清晰。	户外水泵接合器及消防井应设置明显的标识。水泵接合器、消防井的四周 不得停车、围堵或圈占挪做其他用途
	除了固定应急照明设备外,手持应急照明设备也是物业机构应配备的必不可少的工具	每月安排专人对项目出口指示灯及诱导灯进行检测	每月进行一次检查测试,发现故障情况及时安排维修。对讲机不能替代插孔电话。		注意室外消防井、消防管道的冬季防冻事宜。在冬季来临前,适时加装 保温设施,如铺设石棉被等
		每半年还应对外出口指示灯及诱导灯进行放电预防保养			

二、常见灭火形式及常用消防器材

灭火形式	工具设施	灭火作用	灭火种类	管理措施
用水灭火	消火栓、水池、水桶	降低燃点温度	木材、纸张、布匹等	经常检查水源、水管、水枪及阀门等。冬季注意防冻。
灭火器灭火	ABC 干粉、CO ₂ 、水基灭火器等	隔绝空气、抑制燃烧的链式反应	可燃固体、液体、气体、电气设备火灾等	防止潮湿，防止喷管堵塞，阀门和喷管老化检查，灭火器压力检查及定期年检。
沙土灭火	沙土箱、沙土袋	隔绝空气，降低燃烧温度	扑灭金属物的燃烧有较好的作用。爆炸品燃烧时禁用	防止结块。
工具灭火	铁锹、防火钩、水桶、灭火毯	扑打火源，隔绝空气	扑灭身边小火	放在方便取用的地点，经常检查、维护。

二、常见灭火形式及常用消防器材

◆ 灭火器的管理

- 1、楼宇灭火器的配备应符合国家相关规定。在管理工作中，应对灭火器建立标识和编号。所有灭火器的编号、配置地点、配置时间、检测情况应登记造册，存档。
- 2、灭火器的巡检应作为**日常巡视**过程中的一个工作项目。主要检查：灭火器放在指定位置，数量齐全；灭火器压力是否正常；无障碍物阻挡；铭牌无脱落，应字迹清楚，文字向外；保险销和调节器不应用损坏、缺失；检查是否有物理损伤、锈蚀、泄漏。
- 3、**每月**针对灭火器进行的专项检查，检查项目除“日检”的内容外还有：灭火器重量合适，确定充满，药剂、药粉无结块现象；检查灭火器的管子、喷嘴是否堵塞、软管是否老化破裂；压力表、喷头等部件的连接处是否松动；检查轮式灭火器的轮子是否运转正常。
- 4、灭火器**每12个月**要经过专业检测厂家进行的检测。应将每年灭火器年检的费用列入项目年预算中。
- 5、各类型的灭火器都有其报废年限，临近灭火器报废年限**至少半年**以前，应安排重新购置配备灭火器。

三、消防控制中心值机要求

◆ 值机要求:

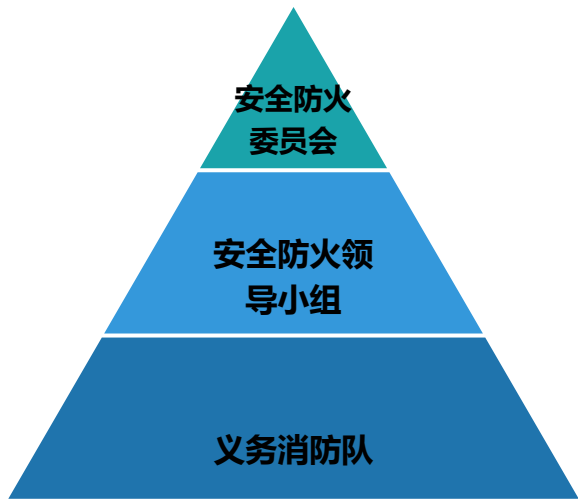
- 1、消防值机人员应熟悉本项目的消防设备设施，应掌握消防应急预案，并定期参与演练。
- 2、详细记录当值设备运行情况、报警情况、设备故障情况，并做好交接班工作。消防设备的故障除做详细记录外，及时报修，并跟进维修情况。
- 3、遇有消防设备报警，立即通知巡视人员到现场确认，并跟进关注报警情况，及时上报领导。如遇火灾情况，按本项目的《火灾应急预案》操作有关消防设备，做好人员疏散工作，并协助消防机关灭火。

◆ 注意事项:

- 1、消防监控值机员须经过相关机构培训，**持证上岗，双人值机**。
- 2、消防中心应配备“消防应急包”。值机员接到火灾报警，跑点**确认时须携带应急包**。
- 3、消防中心设置有备用电源设备，备用电源不得停机。
- 4、报警设备不得擅自屏蔽，打印记录应保存，打印纸应及时补充。

四、消防管理制度

1、消防责任制



- 物业项目应制定逐级防火责任制，逐级签订，以明确责任，落实工作
- 由项目经理领导本项目的防火工作。
- 项目各部门要建立安全防火领导小组并设一名防火安全员。
- 成立义务消防队组织，加强消防业务培训，增强自防自救能力。消防队长应由秩维部负责人担任，没有秩维业务的项目由物业项目经理担任。

四、消防管理制度

2、消防档案

消防安全基本情况档案

包括园区基本概况和消防安全重点部位情况；楼宇施工、使用或者开业前的消防设计审核、消防验收以及消防安全检查的文件、资料；园区配置消防设施和灭火器材情况；新增消防产品、防火材料的合格证明材料；消防管理组织机构和各级消防安全责任人；义务消防队人员及其消防装备配备情况；消防管理制度、预案等

1

内容文字

包括公安消防机构填发的各种消防检查文书；消防设施定期检查记录及维修保养的记录；园区防火检查、巡视记录；年度消检、电检、避雷检测、燃气设备检查的记录；火灾隐患整改记录；消防安全培训及演习记录等。

2

四、消防管理制度

3、现场管理制度

应建立的现场管理制度包括：

消防值班制度、消防检查制度、消防奖惩制度、消防培训制度、消防设施设备管理点检制度、装修施工现场消防安全规定、动火审批制度、重点区域防火制度、物业员工消防管理守则等。

消防管理制度应与园区环境、人员、设施设备的实际情况相适应，做到**本地化、强调可执行性**。消防管理制度使消防管理有法可依，重在检查落实。



03

物业现场 消防隐患关注点



物业现场消防安全隐患关注点

发现



制止



上报

一、物业服务企业消防安全排查

三级 检查 制度



消防安全检查，是预防火灾的基本措施。

主要检查形式分为：

日常防火巡查、月度防火巡查、消防设备设施计划性点检、重点要害部位检查和入户安检等。

一、物业服务企业消防安全排查

针对四类重点对象（老旧高层商住混合体、老旧高层住宅、高层公共建筑、超高层建筑）存在以下**共性突出的风险**，也是物业服务企业排查过程中的关注重点。



一、物业服务企业消防安全排查

1、未依法办理消防验收或消防验收备案擅自投入使用



一、物业服务企业消防安全排查

2、违规改变建筑使用性质

包括：占用已规划为公共场所、公共设施用地或公共绿化用地的建筑；

不按批准的设计图纸施工的建筑；

擅自改建、加建的建筑；

擅自改变工业厂房、住宅和其他建筑物使用功能的建筑；

逾期未拆除的临时建筑；

违反法律、法规有关规定的其他建筑。

.....



一、物业服务企业消防安全排查

3、消防控制室未落实24小时双人值班，并熟练掌握应急处置技能

《高层民用建筑消防安全管理规定》：

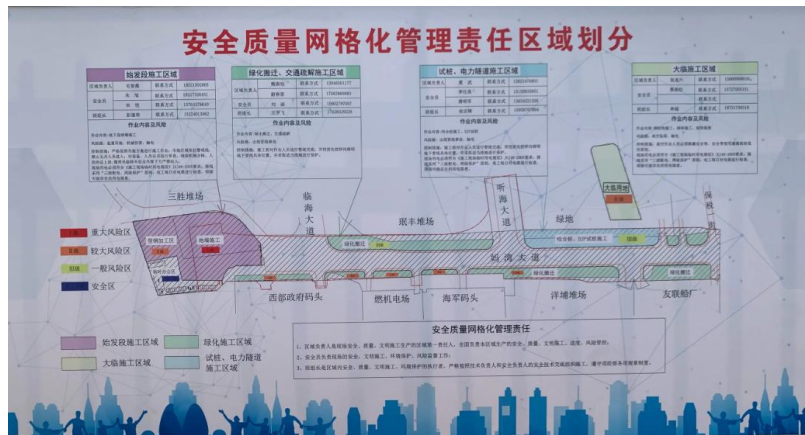
第二十六条 高层民用建筑消防控制室应当由其管理单位实行 **24 小时**值班制度，**每班不应少于2名**值班人员。

消防控制室值班操作人员应当依法**取得相应等级**的消防行业特有工种职业**资格证书**，熟练掌握火警处置程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。

消防控制室内应当保存高层民用建筑总平面布局图、平面布置图和消防设施系统图及控制逻辑关系说明、建筑消防设施维修保养记录和检测报告等资料。

一、物业服务企业消防安全排查

4、同一建筑有两个及以上业主、使用人的，未委托物业服务企业或未明确统一管理人，对共有部分的消防安全实行统一管理；承包、租赁或者委托经营的，未明确各方消防安全责任



一、物业服务企业消防安全排查

5、违规进行电焊、气焊等明火作业；违规使用瓶装液化石油气；燃气管线、燃气用具的敷设、安装等不符合相关安全技术标准

第十五条 高层民用建筑的业主、使用人或者物业服务企业、统一管理人应当对动用明火作业实行严格的消防安全管理，不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火；因施工等特殊情况进行电焊、气焊等明火作业的，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。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。

动火作业许可证（一级）

记录编号	KF-2022-04-001	申请公司	**企业/工程部	申请人	张三/郭志明
用火部位及内容					
用火人	张三/郭志明		特殊工种类别及编号		
监火人	李四（企业派出人员或物业警戒员）		监火人员工种		（如物业公司动火，则为巡视员/工楼巡视员）
采样检测时间	2022-04-01 14:02/现场未涉 及有毒气体	采样点	具体地点	分析结果	分析人
				必须写检测气体 或氧气浓度、未涉 及可燃不可写“正 常”等字样。	如工楼动火，则分析 员为本部门的 安全员李 李
用火时间	2022年04月01日 14时10分至 2022年04月01日 16时21分				
序号	用火主要安全措施			确认结果	确认人签字
1	用火设备内部构件清理干净，蒸汽吹扫或水洗合格，达到用火条件			√	张三/郭志明
2	断开与用火设备相连接的所有管线，加盲板（ ）块				
3	用火点周围（最小半径15米）的下水井、地漏、地沟、电缆沟等已清除易燃物，并已采取覆盖、铺沙、水封等手段进行隔离			√	张三/郭志明
4	高处作业应采取防火花飞溅措施			√	张三/郭志明
5	清除用火点周围易燃物			√	张三/郭志明
6	电焊回路线应接在焊件上，把线不得穿过下水井或与其他设备搭接			√	张三/郭志明
7	乙炔气瓶（禁止卧放）、氧气瓶与火源间的距离不得少于10米			√	张三/郭志明
8	现场配备消防蒸汽带（2）根，灭火器（4）台，铁锹（2）把，石棉布（1）块			√	李四（企业派出 人员或物业警 戒员）
9	其他安全措施			/	/
危害识别：必须要填，根据危险识别出的问题来填，比如说火灾之类。					
施工公司负责人意见		申请用火部门意见		安全生产领导小组意见	经理审批意见
李总 2022年04月01日		客服部负责人签字/工程负责人（如企业申请动火/工楼申请动火） 2022年04月01日		如工楼动火，则由其他部门的安全员签字。 2022年04月01日	项目负责人 2022年04月01日
完工验收	签名 企业监火人和物业公司人员 一起签字			2022年04月01日 16时40分	

一、物业服务企业消防安全排查

6、电动自行车或其蓄电池违规在建筑内停放或充电

国务院安全生产委员会2022年8月16日下发《加强电动自行车全链条安全监管重点工作任务及分工方案》安委（2022）10号

加强电动自行车**违法违规停放充电行为**的查处力度，聚焦高层建筑、老旧小区以及城中村、城乡结合部等重点区域开展常态化联合执法，严格查处进楼入户、飞线充电以及占用堵塞疏散通道和安全出口等违法违规行为。积极推进电梯加装电动自行车智能阻止系统。指导督促电动自行车充电设施建设和运行单位加强充电设施安全检测和维护管理。督促居住区管理单位按照合同约定做好住宅小区电动自行车停放消防安全管理，加强安全管理和日常**巡查，及时发现并劝阻**违法违规停放充电行为，必要时**报告**有关部门处理。

一、物业服务企业消防安全排查

7、建筑外墙采用易燃可燃保温材料

(1) 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。

(2) 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。

(3) **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。**禁止**在其建筑内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。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。

一、物业服务企业消防安全排查

8、屋面、地下室等区域使用易燃可燃夹芯彩钢板搭建临时用房；违规设置群租房



一、物业服务企业消防安全排查

9、竖向管井和电缆桥架未按要求进行防火封堵

- (1) 应当每层楼板处进行防火封堵，管井检查门应当采用防火门
- (2) 禁止占用电缆井、管道井，或者在电缆井、管道井等竖向管井堆放杂物



一、物业服务企业消防安全排查

10、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道和消防车登高操作场地

- (1) 纳入日常巡查重点
- (2) 纳入重大节假日节前安全检查重点

说文明话 办文明事
做文明人 创文明城

⊘ 在楼道堆放杂物



一、物业服务企业消防安全排查



11、常闭式防火门处于关闭状态

- (1) 防火门常闭标识要清晰
- (2) 防火门关闭纳入日常巡查重点
- (3) 防火门未脱落、无破损

一、物业服务企业消防安全排查



场景
展示

12、卷帘门下未堆放杂物

- (1) 卷帘门标识要清晰
- (2) 卷帘门纳入日常巡查重点
- (3) 卷帘门未脱落、无破损、变形

一、物业服务企业消防安全排查

13、室内消火栓系统、自动灭火系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统等被擅自拆除或者瘫痪停用





一、物业服务企业消防安全排查

14、重点要害部位检查

重点要害部位检查是对项目各重点要害部位、重要机房及各部门办公室进行消防、安全专项检查，查找排除安全隐患的工作。





一、物业服务企业消防安全检查

15、高层建筑改造及装修管理中消防设计及审查要求

对于物业服务企业，在高层建筑消防安全管理中，有关消防设计、审查的内容并不多，主要是针对建筑改造及装修方面，管理的内容主要是：监督高层建筑中的业主或物业使用人在建筑改造和装修过程中其设计图纸是否履行了相关审查或备案程序，是否违反相关法律、法规要求；提前告知业主或物业使用人在建筑改造和装修过程中的消防禁止行为和注意事项。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《中华人民共和国物业管理条例》（国务院令504号）：

第四十五条 对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规规定的行为，物业服务企业应当制止，并及时向有关行政管理部门报告。

有关行政管理部门在接到物业服务企业的报告后，应当依法对违法行为予以制止或者依法处理。

第五十二条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。
物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《湖南省物业管理条例》：

第四十八条 物业管理区域内禁止下列行为：

(一) 改变房屋、人民防空工程承重结构、主体结构；

.....

(三) 擅自将住宅改变为经营性用房或者以其他形式擅自改变物业规划用途；

.....

违反前款规定的，物业服务企业、业主委员会应当予以劝阻、制止。业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时处理。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门，有关行政主管部门应当依法处理。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《湖南省物业管理条例》：

第五十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当告知房屋装饰装修的注意事项和禁止的行为。

物业服务企业应当加强房屋装饰装修现场巡查，发现违反规定的应当立即制止；制止无效的，及时报告业主委员会和有关行政主管部门。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《中华人民共和国消防法（2021修订版）》：

第十条 对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程，实行建设工程消防设计审查验收制度。

.....

第十二条 特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工；其他建设工程，建设单位未提供满足施工需要的消防设计图纸及技术资料的，有关部门不得发放施工许可证或者批准开工报告。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 湖南省住房和城乡建设厅《湖南省建设工程施工图审查管理办法》：

第三条 本省行政区域内各类新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程（不含保密工程）施工图及特殊建设工程消防设计应进行审查，未经审查合格不得使用，住房城乡建设部门不得办理施工许可、竣工验收备案等手续。从事建设工程施工、监理及质量安全监督等活动，应以审查合格的施工图为依据。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）：

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

- （一）总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；
- （二）总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；
- （三）总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
- （四）总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；
- （五）总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）：

第十四条 具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

- （六）总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；
- （七）国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；
- （八）城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；
- （九）生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；
- （十）国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；
- （十一）设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；
- （十二）本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

一、物业服务企业消防安全排查

◆ 《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部令第51号）：

第十五条 对特殊建设工程实行消防设计审查制度。

特殊建设工程的建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查，消防设计审查验收主管部门依法对审查的结果负责。

特殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，建设单位、施工单位不得施工。

一、物业服务企业消防安全排查

16、消防安全检查的注意事项

- (1) 消防安全检查是排查隐患的重要过程，一定要细致认真，避免走过场。
- (2) 影响到客户的消防检查过程，应提前向客户发出安检通知，请客户做出相应安排，求得客户的配合。
- (3) 检查发现的隐患问题应限期整改、纠正，并安排验证复查。提出问题，更要解决问题。

留下记录很重要

二、物业服务企业安全隐患制止

主动沟通 → 制止不良行为 → 达成

主动沟通 → 未能有效制止 →

- 《不良行为劝阻通知书》（业主/使用人等）
- 《不良行为劝阻报告书》（街道等主管部门）

留下记录很重要

三、物业服务企业消防隐患上报

根据严重性，逐级上报相关政府部门，并留存报告的相关证据。

目前，湖南省住房和城乡建设厅2022年7月2日发布的《湖南省住房和城乡建设厅关于开展住宅物业服务区域内安全台账信息化管理的通知》要求，自9月份开始物业项目经理每月底前通过“湖南省物业管理监管平台”填写安全台账，提交上报。

物业项目经理提报 → 物业服务企业审核 → 居（村）民委员会报送 → 省平台接受

留下记录很重要

三、物业服务企业消防隐患上报

1. 物业服务区域内或建筑物内共有部分使用的安全台账。包括建筑物本体可能存在的安全隐患；外墙脱落、玻璃幕墙掉落、高空抛（坠）物等共用部位使用相关的内容；消防、电梯、二次供水等共用设施设备使用相关的内容等。

留下记录很重要

三、物业服务企业消防隐患上报

2. 住宅室内装饰装修的安全台账。包括装饰装修管理服务协议履行过程中发现的涉及结构安全的行为，以及历史记载的涉及结构安全且未整改或未整改到位的违规装修等。

留下记录很重要

三、物业服务企业消防隐患上报

3. 违法搭建建（构）筑物的台账。包括擅自占用顶楼平台违法搭建的建（构）筑物；擅自占用其他共用部位或共用设施设备违法搭建的建（构）筑物等。

4. 改变房屋规划用途的台账。包括将规划用途为住宅的房屋用作商业、办公等经营性房屋，或者将规划用途为住宅的房屋用作群租房等。

5. 其他相关内容。

留下记录很重要

三、物业服务企业消防隐患上报

2	共用 设施 设备	消防	<ul style="list-style-type: none"> □消防水泵不能正常启动 □消防栓箱内无水带或水枪 □消防栓被埋压、圈占、遮挡 □消防管道无水或水压不足 □手动报警装置失效或未执行 24 小时响应 □烟感、温感等自动报警装置故障 □消防栓箱、灭火器未张贴明显且清晰可辨的使用方法标识 □灭火器配置不足 □灭火器放置位置不符合要求 □灭火器超过有效期或失效 □长期占用、堵塞疏散通道或安全出口 □长期占用、堵塞楼（电）梯间 □长期堵塞、占用消防通道 □公共区域门窗设置影响逃生和救火的障碍物 □防火门、防火卷帘存在常闭未闭、常开未开或不能正常开启、卷帘门升降按钮失效等情形 □消防标识设置：消防车通道、灭火救援窗、灭火救援破拆口、消防车取水口、室外消火栓、消防水泵接合器、常闭式防火门、疏散通道、安全出口 □搭建电动自行车集中充电车棚 □安装电动自行车集中充电桩位 												
---	----------------	----	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

三、物业服务企业消防隐患上报

3	共用 部位	/	<ul style="list-style-type: none"> □建筑物本体以外的构筑物或其他共用部位的地基基础出现倾斜、沉降、开裂、土坡滑移、基土液化等情形 □擅自占用顶楼平台 □擅自利用共用部位搭建构筑物 □将共用部位用作私人加工场地、菜地、花园或饲养宠物、家禽(畜)的场地 									
	装饰 装修	/	<ul style="list-style-type: none"> □变动建筑主体结构或承重结构 □拆除连接阳台的砖、混凝土墙体 □在承重墙上开门(窗、洞)或扩大原有门(窗、洞)尺寸 □在非承重外墙上开门、窗 □改变房屋外立面 □擅自拆改供暖、燃气管道和设施 □侵占共有部分 □损坏共有部位和共用设施设备 									



消防安全 风险防范



消防安全风险防范措施

- 1、物业管理活动中要科学、懂法和守法，物业管理相关合同在订立前要注意合同主体的合法性，合同服务的约定应尽可能详尽，避免歧义。
- 2、抓制度建设、抓员工素质和抓管理落实，建立健全并严格执行物业管理的各项规章制度和岗位责任制，不断提高员工消防安全意识、服务技能和风险防范意识，通过机制创新、管理创新和科技创新改进经营管理方式，提高管理水平和效率，减低运营称不能，增强自身的抵御风险能力。

消防安全风险防范措施

3、消防安全检查是排查隐患的重要过程，也是遏制隐患发生的重要手段，物业服务企业要制定合理的排查计划、安排专业的排查人员，一定要细致认真，避免走过场。

4、影响到客户的消防检查过程，应提前向客户发出安检通知，请客户做出相应安排，求得客户的配合。

消防安全风险防范措施

5、检查发现的消防安全隐患问题应限期整改、纠正，并安排验证、复查。检查出的问题要登记清晰、准确，提出问题，更要解决问题。

6、妥善处理物业管理活动中的相关主体间的关系。主体：业主、建设单位、市政公共事业单位及专业公司、行政主管部门、街道办和居委会等。

风险防范

安全风险防范措施

- 7、物业管理应重视企业的宣传，建立舆论宣传平台，树立良好形象。
- 8、适当引入市场化的风险分担机制。如为接管物业的共用设施设备购买保险，若发生火灾等意外事件，由保险公司承担相应赔偿责任。

风险防范

安全风险防范措施

9、建立事前科学预测、事中应急处理和事后妥善解决的风险防范于危机管理机制，把握风险的规律性，引入先进的风险管理技术规避、转移可控制风险，针对不同类型的物业管理风险建立相应的应急预案来防范风险和应对紧急事件。

感谢聆听!

主讲：王剑

北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司总经理

国家注册物业管理师

湖南省长沙市天心区政协委员

湖南省政府采购评审专家

湖南省物业管理协会高级讲师

