

Analysis of the Current Situation of Fire Safety Management in Residential Area

Yongqiang Li

Inner Mongolia Autonomous Region Ulanqab City Fire Rescue Detachment Jining District Brigade, Ulanqab, Inner Mongolia, 012000, China

Abstract

In recent years, frequent fires have occurred in residential buildings across the country, causing significant casualties. Residential communities have become the hardest hit areas for fire accidents. Based on the author's practical work experience, this paper focuses on residential communities, which are closely related to people's lives. It deeply analyzes the current situation of fire safety management in residential communities, the causes of problems, and proposes corresponding solutions, aiming to improve the fire safety level of residential communities, ensure the safety of residents' lives and property, and create a safe living environment.

Keywords

residential area; fire safety; suggestions

住宅小区消防安全管理现状分析

李勇强

内蒙古自治区乌兰察布市消防救援支队集宁区大队, 中国 · 内蒙古 乌兰察布 012000

摘 要

近年来, 全国各地居民楼频繁发生火灾, 造成重大人员伤亡, 住宅小区已经成为火灾事故重灾区, 论文结合作者实际工作经验, 聚焦住宅小区这一与人们生活息息相关的场所, 深入分析其消防安全管理现状, 引发问题的原因, 并针对性提出相应的解决建议, 旨在提升住宅小区消防安全水平, 保障居民生命财产安全, 营造安全的居住环境。

关键词

住宅小区; 消防安全; 建议

1 引言

随着中国经济的快速发展, 城市化进程的逐步加快, 越来越多的居民住宅楼拔地而起, 小区数量不断增多, 规模也日益扩大。住宅小区作为人们生活的重要聚集区域, 其消防安全管理至关重要, 一旦发生火灾事故, 不仅会造成巨大的财产损失, 还可能危及居民的生命安全, 影响社会的稳定和谐。因此, 深入分析和完善住宅小区消防安全管理工作具有十分紧迫的现实意义。

2 住宅小区消防安全管理现状

以本地为例, 全区(市辖区)共有各类住宅小区近 700 个, 结合作者日常工作掌握的情况来看, 整体消防安全形势不容乐观, 火灾致灾因素多, 消防设施故障多。

2.1 消防安全管理严重缺位

大部分住宅小区均有物业公司承担小区管理职能, 物业公司基本只开展日常巡查、检查工作, 整体管理情况不容乐观。一是内部责任不清晰。由于很多小区存在未验先用的情况, 配套设施前期建设不完善, 与物业公司签订物业合同时, 未明确消防安全管理职责, 导致建设单位、物业公司、业委会的消防安全责任没有明确, 管理上互相推诿扯皮。特别是一些物业公司, 以合同内容不包含安全管理为由, 对消防安全工作不闻不问, 能躲就躲。二是管理制度不健全。不论是物业公司管理还是居民自行管理, 在消防安全管理上的重视程度都不高, 没有建立消防安全管理制度体系, 干工作东一榔头西一棒槌, 形不成长效机制, 火灾隐患得不到彻底整治。尤其是无物业管理的老旧小区, 消防安全管理严重缺失, 制度空白, 缺乏相应的管理主体和规范的管理措施, 导致小区内消防隐患得不到及时排查和处理。三是综合监管不到位。按照《中华人民共和国消防法》《内蒙古自治区消防条例》和《内蒙古自治区消防安全责任制实施办法》有关规定, 住房和城乡建设部门、物业行政主管部门、公安派出所、

【作者简介】李勇强(1988-), 男, 中国内蒙古人, 硕士, 工程师, 从事消防工程研究。

苏木乡镇人民政府、街道办事处和住宅物业的业主均有对小区的管理职责,但落实情况不容乐观,有执法权的部门不经常管,街道办事处、社区居委会想管又缺乏手段,物业主管部门对物业公司的约束力不强,物业公司投入精力少。各主体之间又缺乏有效的沟通协调机制,信息传递不及时,难以形成工作合力,最终导致住宅小区消防安全风险居高不下。

2.2 基础设施建设不容乐观

大多数新建住宅小区均能按照相关国家规范和技术标准要求,规划和建设消防车通道、登高作业场地,配备相应的消防设施,但后期使用中问题偏多。一是先天性缺陷较多。早期建设的一些小区,由于受当时规划、审批、监管不到位等因素的影响,在一定程度上存在消防车道宽度不足,没有规划登高车作业场地,没有车棚建设场地等问题,在后续的消防安全管理中难以施策。部分小区存在偷工减料情况,消防设施质量不达标,根本不具备投入使用的条件。二是消防设施问题多。物业公司、建设单位和业委会之间的责任界限不够明确,物业公司不承接安全管理,导致设施出现问题时互相推诿,长期处于无人维护或维护不及时的状态,影响其正常使用。有的物业公司为了节省人力物力,不安排人员值班,不进行维保,甚至直接停用消防设施,导致设施形同虚设。三是维护资金投入少。无论是新建小区还是老旧小区,无论是建设单位还是物业公司,在安全上的投资都存在能省则省的心理,消防设施维护资金投入严重不足,设施得不到经常性维护保养,长期存在故障,时间越久,问题越严重,需要投入的维修费用越大,管理方越不愿意花钱,小区业主也不愿意动用维修基金,结果就是设施彻底瘫痪,消防安全防范措施彻底失效。

2.3 消防违法行为普遍存在

随着消防宣传工作的常态化开展,虽然居民消防安全知识知晓率越来越高,消防安全意识越来越强,但实际上还普遍存在麻痹思想。一是占用消防通道。楼道、楼梯间、管道井内随意堆放物品,当作库房使用,放置废旧家具、衣物、纸箱等可燃物,严重占用疏散空间,而且一旦着火,容易导致火势蔓延扩大,影响人员疏散。不少车主为图方便,将车辆随意停放在消防通道上,紧急情况下影响消防车进出,延误灭火救援的最佳时机。二是电动自行车违规停放充电不绝。很多居民怕车辆丢失,不愿意使用集中充电设施,仍习惯推到楼道、家里充电。受小区条件所限,不具备建设集中停放和充电设施的条件,无法提供充电服务,而且每到冬季,气候寒冷,室外充电效果差,前半夜充电,后半夜跑电,第二天没电,影响正常使用,所以违规停放和充电行为屡禁不止。三是擅自改变使用功能。随着小区经济的发展,很多小区居民楼内出现了饭店、超市、民宿、小饭桌等商业服务网点,有明火作业,有可燃易燃物,还有大量人员聚集,用火、用电、用气管理混乱,火灾危险性增高。此外,有的居民楼与宾馆、医院、娱乐场所等相连通,共用疏散通道,严重不

符合消防规范和技术标准。

3 引发问题的原因分析

结合住宅小区的消防安全管理现状,吸取典型火灾事故教训,研究工作中发现的制约因素,问题出现的深层次原因主要有:

3.1 缺乏强制履职要求

国务院《物业管理条例》和《内蒙古自治区物业管理条例》仅要求物业服务企业应当按照物业服务合同的约定,提供相应的服务。《乌兰察布市物业管理条例》第二十条规定,物业服务人在与建设单位承接物业时,应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验,确认物业符合本条例第十七条规定的交付条件,由双方签订承接查验协议,办理交接手续,并与前期物业服务合同一并备案^[1]。物业服务人擅自承接未经查验或者承接不符合交付条件的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。这些规定直接导致物业公司以各种理由不履行消防安全管理职能,不承接消防设施的维护管理职责,小区长期消防设施处于无人维护状态。

3.2 缺乏有效制约手段

虽然《中华人民共和国消防法》第十八条和《内蒙古自治区消防条例》第二十条对物业服务企业的消防安全管理责任进行了明确,但是均没有明确要承担的法律后果。物业公司有不作为情形,执法部门缺少直接适用的法律条款,使用其他法律条款,又容易造成行政复议或行政诉讼,监管力度欠缺。乡镇(街道)、社区等部门,由于没有执法权,日常管理只能是以督促、劝导为主,对刺头、钉子户形不成震慑。

3.3 普法宣传力度不足

在日常的消防宣传工作中,还停留在发发传单,说说话的层面,普法教育做得不够扎实,不论是物业公司还是小区居民,只知道火灾的危险性,但是对法律中明确规定的消防安全职责和法律责任知之甚少,客观上也造成了盲目和被动,有的直接或间接地纵容了各类火灾隐患的滋生。

4 加强住宅小区消防安全管理的建议

4.1 强化法律法规约束,明确责任主体

住宅小区消防安全管理落不到实处的根本原因就是多方推诿,相互扯皮,这种现象的产生就是因为现行法律法规上没有明确划分各方责任。一是要进一步完善法律法规。要在法律上彻底明确住宅小区投入使用后各方要承担的责任,不能以是否完成验收为交付标准,而是以是否入住为依据,避免出现多年不验收,多年不管理的情况。二是要明确责任主体。在法律层面上要明确物业公司作为小区消防安全管理第一责任人,全面负责小区的消防安全,不得以任何理由不承接消防安全管理和消防设施维护等事项。没有物业公司服务的小区要建立消防自我管理组织,负责日常管理和维护。

建设单位要向其移交有关建设资料,并协助做好消防安全管理工作。三是要细化法律责任条款^[2]。住宅小区是消防安全的重要一环,直接关系到社会民生问题,在法律上要考虑细化对建设单位、物业公司等涉及消防安全违法行为的查处依据,确保执法行为有强力法律支撑。

4.2 建立协调管理机制,形成齐抓共管

按照消防工作原则和“三管三必须”的要求,住宅小区的消防安全管理除了责任主体主要负责之外,其他有管理职责的单位也要积极参与。一是部门综合监管。发挥街道、社区在小区消防管理中的积极作用,住建、公安、城管、住保、消防、乡镇(街道)和社区按照各自职责,做好相关的物业监督管理工作,依托消安委联席会议平台,定期开展联合整治,落实综合监管。二是内部沟通协作。建立由物业管理公司、业委会、社区居委会组成的住宅小区消防安全管理联席会议制度,定期召开会议,通报消防安全情况,共同商讨解决消防安全问题的方案,形成工作合力。三是信息共享互通。搭建统一的住宅小区消防安全管理信息平台,各管理主体将涉及消防安全的相关信息及时上传,实现信息共享,便于及时掌握小区消防安全动态,提高管理效率。

4.3 完善配套设施建设,提升管理水平

合理规划配套设施建设,打破影响安全的屏障,推动住宅小区消防安全管理高质量发展。一是早入手杜绝先天性不足。将电动自行车集中停放车棚纳入住宅小区配套建设规划范畴,强制要求新建小区必须同步规划和建设,防止出现后期无处建,无法用的问题。二是加强消防设施维护管理。物业管理部门要健全物业公司消防安全管理评估标准,将是否委托第三方技术服务机构开展小区消防设施维护保养纳入考核评价体系,对不达标的物业公司采取限制措施,坚决杜绝物业公司不维护消防设施甚至擅自停用消防设施的现象。三是探索物防技防管理措施。对占用疏散通道、电动自行车进楼入户等行为除靠传统模式治理以外,要积极探索采取技术手段来进行防控,解放人力。如在电梯安装阻车系统,

改造电梯空间限制电动车进入,楼梯间防火门采取门禁系统等手段达到管理目的。

4.4 加强普法宣传教育,形成群策群力

住宅小区的消防安全不能仅靠管理主体的单方面投入,更是要落实好公民积极参与的原则。一是持续强化普法教育。今年以来,针对电动自行车违规停放充电的行为,消防救援部门持续开展法律宣传,有针对性地发布公告,开展检查,通过一年的努力,很多小区居民知道了电动自行车违规停放充电的法律后果,自觉开始使用集中充电设施,在一定程度上达到了治理的目标^[3]。二是合理选择宣传形式。宣传形式要灵活多变,要根据不同场景、不同受众、防控重点,有针对性地制作宣传资料,利用流动宣传车、户外电子屏、业主微信群、官方公众号等新媒体平台,定期深入住宅小区播放火灾案例警示视频,推送消防安全知识。三是增强重点人群消防安全意识。针对小区不同群体开展针对性宣传活动,为老年人举办消防安全主题文艺演出,为小朋友开展“小手拉大手”活动,通过孩子带动家长学习消防安全知识,进而增强整个家庭的消防安全意识。

5 结语

住宅小区消防安全管理是一项复杂且长期的系统工程,关系到广大居民的切身利益和社会的稳定和谐。虽然目前存在诸多问题,但通过完善法律、建立机制、加强建设和强化教育等手段,逐步改善住宅小区消防安全管理状况,有效预防火灾事故发生,构建平安和谐社会。

参考文献

- [1] 王晰.高层住宅小区防火现状及消防安全管理对策探讨[J].今日消防,2022,7(10):62-64.
- [2] 王鹏.老旧小区消防安全管理现状及防火措施分析研究[J].中国设备工程,2021(13):206-207.
- [3] 陈昊.浅谈住宅小区消防安全管理现状、问题及加强策略[J].消防界(电子版),2021,7(23):89-91.