

高层建筑消防安全管理规定

(草案征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了加强高层建筑消防安全管理，预防火灾和减少火灾危害，根据《中华人民共和国消防法》，制定本规定。

第二条 本规定适用于已经建成且投入使用的高层民用建筑（包括高层住宅建筑和高层公共建筑）的消防安全管理。

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，实行消防安全责任制。

建筑高度超过一百米的高层建筑应当实行更加严格的消防安全管理。

第二章 消防安全职责

第四条 高层建筑的业主、使用人是高层建筑消防安全责任主体，对高层建筑的消防安全工作负责。高层建筑的业主、使用人是单位的，其法定代表人或者主要负责人是本单位的消防安全责任人。

高层建筑的业主、使用人可以委托物业服务企业或者消防技术服务机构等专业服务单位（以下统称消防服务单位）提供消防安全服务，并应当在服务合同中约定消防安全服务的具体内容。

第五条 同一高层建筑有两个以上业主、使用人的，各业主、

使用人对其专有部分的消防安全负责，对共有部分的消防安全共同负责。

同一高层建筑有两个以上业主、使用人的，应当共同委托消防服务单位，或者明确一个业主、使用人作为统一管理人，对共有部分的消防安全实行统一管理，协调、指导业主、使用人共同做好整栋建筑的消防安全工作。

第六条 高层建筑以承包、租赁或者委托经营等形式交由承包人、承租人、经营管理人使用的，当事人在订立承包、租赁、委托管理等合同时，应当明确各方消防安全责任。委托方、出租方对承包方、承租方的消防安全工作统一协调、管理。

实行承包、租赁或委托经营管理时，业主应当提供符合消防安全要求的建筑物，督促使用人加强消防安全管理。

第七条 高层公共建筑的业主、使用人应当履行下列消防安全职责：

- （一）遵守消防法律法规，建立和落实消防安全管理制度；
- （二）明确消防安全管理机构或者消防安全管理人员；
- （三）组织开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；
- （四）确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；
- （五）对消防设施、器材进行检测、维护保养，确保完好有效；
- （六）组织消防宣传教育培训，制定灭火和应急疏散预案，定期组织消防演练；
- （七）按照规定建立微型消防站（志愿消防队）等消防组织；

(八) 法律法规、规章规定的其他消防安全职责。

委托消防服务单位，或者明确统一管理人实施消防安全管理的，消防服务单位或者统一管理人应当按照约定履行前款规定的消防安全职责，业主、使用人应当督促并配合消防服务单位或者统一管理人做好消防安全工作。

第八条 高层公共建筑的业主、使用人、消防服务单位或者统一管理人应当明确专人担任消防安全管理人，负责整栋建筑的消防安全管理工作，并在建筑显著位置公示其姓名、职务和消防安全管理职责。

高层公共建筑的消防安全管理人应当履行下列消防安全管理职责：

(一) 拟定年度消防工作计划，组织实施日常消防安全管理工作；

(二) 组织开展防火检查、巡查和火灾隐患整改工作；

(三) 组织实施对建筑共用消防设施设备的维护保养；

(四) 管理微型消防站（志愿消防队）等消防组织；

(五) 组织开展消防安全的宣传教育和培训；

(六) 组织编制灭火和应急疏散综合预案并开展演练。

高层公共建筑的消防安全管理人应当具备与其职责相适应的消防安全知识和管理能力。建筑高度超过一百米的高层公共建筑的消防安全管理人应当具备注册消防工程师执业资格或者相关工程类中级以上专业技术人员职业资格。

第九条 高层住宅建筑的业主、使用人应当履行下列消防安

全义务：

（一）遵守住宅小区防火公约和管理规约约定的消防安全事项；

（二）按照不动产权属证书载明的用途使用建筑；

（三）配合消防服务单位、自主管理机构做好消防安全工作；

（四）按照法律规定或者协议约定承担消防设施维修、更新和改造的相关费用；

（五）法律法规、规章规定的其他消防安全义务。

第十条 接受委托的高层住宅建筑的消防服务单位应当按照法律法规规定和合同约定履行下列消防安全职责：

（一）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；

（二）明确具体部门或者专人负责消防安全管理工作；

（三）对管理区域内的消防设施、器材定期进行检测、维护保养，确保完好有效；

（四）组织开展防火巡查、检查，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；

（五）制定火灾隐患整改方案，报业主委员会或者业主、使用人同意后，落实整改措施，并在整改期间采取防护措施；

（六）督促业主、使用人履行消防安全义务；

（七）定期向所在住宅小区的业主委员会和业主、使用人通报消防安全情况，提示消防安全风险；

- (八) 组织开展经常性的消防宣传教育;
- (九) 制定灭火和应急疏散预案, 并定期组织演练;
- (十) 法律法规、规章规定和合同约定的其他消防安全职责。

第十一条 每栋高层住宅建筑应当明确一名消防安全楼长, 由接受委托的消防服务单位的工作人员、业主委员会委员、业主代表或者基层网格化管理人员担任, 并在显著位置公示消防安全楼长的姓名、联系电话和消防安全管理职责等信息。

消防安全楼长应当开展下列消防安全管理工作:

- (一) 组织开展防火巡查、检查, 督促整改火灾隐患;
- (二) 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通;
- (三) 保障消防设施、器材以及消防安全标志完好有效;
- (四) 定期开展消防安全宣传, 提醒消防安全注意事项;
- (五) 对老年人、儿童、残疾人等开展针对性的消防安全教育和帮扶;
- (六) 定期组织业主、使用人和消防服务单位工作人员开展灭火和应急疏散演练。

高层住宅建筑消防安全楼长应当熟悉高层建筑疏散通道(楼梯)和安全出口、楼层结构以及消防控制室等消防安全重点部位的位置及管理情况; 熟悉建筑消防设施、灭火器材的位置以及维护保养情况; 熟悉建筑消防安全状况及隐患整改情况; 掌握消防设施和灭火器材的使用方法、组织人员疏散的方法、防火巡查检查的方法、开展群众性消防宣传教育的方法。

第十二条 消防救援机构依法对高层建筑实施消防监督检查

查，督促业主、使用人、受委托的消防服务单位落实消防安全责任；对监督检查中发现的火灾隐患，通知有关单位或者个人立即采取措施消除隐患；做好消防安全宣传教育工作，定期发布高层建筑消防安全风险提示。

县级以上人民政府其他有关部门按照管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全的要求，在各自职责范围内依法依规做好高层建筑的消防安全工作。

第十三条 乡镇人民政府、街道办事处应当将高层建筑消防安全管理纳入基层社会治理和网格化管理范围，定期组织开展消防安全检查和宣传教育，督促整改火灾隐患。

乡镇人民政府、街道办事处应当指导、支持和帮助社区居民委员会、村民委员会，开展针对高层建筑的群众性消防工作。

对未委托消防服务单位提供消防安全服务，且未成立业主委员会的高层住宅建筑，乡镇人民政府、街道办事处应当督促业主和使用人成立自主管理机构对消防安全实施管理。有条件的乡镇人民政府、街道办事处应当通过购买服务等方式，为业主、使用人提供高层住宅建筑消防安全服务。

第十四条 社区居民委员会、村民委员会应当组织制定防火公约，对高层建筑进行防火安全检查，协助人民政府和有关部门加强消防宣传教育；对老年人、未成年人、残疾人等开展有针对性的消防宣传教育，加强消防安全帮扶。

第十五条 供电、供水、供气、供暖、电视、通讯、网络等经营单位对高层建筑内由其管理的设施设备消防安全负责，并定

期进行检查和维护。

第三章 消防安全管理

第十六条 高层建筑的业主、使用人应当与施工单位明确施工现场的消防安全责任。不得擅自变更建筑使用功能、改变防火防烟分区，不得违反消防技术标准使用易燃、可燃装修装饰材料。施工期间应当严格落实现场防范措施，配置消防器材，指定专人监护，采取防火隔离措施，不得影响其他区域的人员安全疏散和消防设施的正常使用的正常使用。

第十七条 高层建筑需要进行电焊、气焊等明火作业的，应当严格履行动火审批手续，落实现场监护人，配备灭火器材，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。高层公共建筑不得在营业期间动火施工。

高层公共建筑内应当确定禁火禁烟区域，并设置明显标志。

第十八条 高层建筑内电器设备的安装使用及其线路敷设、维护保养和检测应当符合消防技术标准及管理规定的规定。

高层建筑业主、使用人或者消防服务单位，应当安排专业机构或者专业电工定期对管理区域内的电器设备及线路进行检查；对不符合安全要求的，应当及时维修、更换。

第十九条 高层建筑内燃气用具的安装使用及其管路敷设、维护保养和检测应当符合消防技术标准及管理规定的规定。禁止违反燃

气安全使用规定，擅自安装、改装、拆除燃气设备和用具。

第二十条 高层建筑内禁止生产、储存、经营甲、乙类易燃易爆危险品。

第二十一条 设有建筑外墙外保温系统的高层建筑，应当在主入口及周边相关醒目位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙保温材料的燃烧性能、防火要求。对高层建筑外墙外保温系统破损、开裂和脱落的，应当及时修复。高层建筑在进行外保温系统施工时，应当采取禁止或者限制住人和使用的措施。

禁止使用易燃、可燃材料作为高层建筑外墙保温材料。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。对于使用难燃外墙保温材料且采用与基层墙体、装饰层之间有空腔的建筑外墙外保温系统的高层建筑，禁止在其外墙动火用电。

第二十二条 高层建筑的电缆井、管道井等竖向管井和电缆桥架应当在每层楼板处进行防火封堵，管井检查门应当采用防火门。电缆井、管道井等竖向管井禁止被占用和堆放杂物。

第二十三条 高层建筑的户外广告牌、外装饰不得采用易燃可燃材料，不得妨碍排烟、逃生和灭火救援，不得改变或破坏建筑立面防火结构。建筑外窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

建筑高度超过一百米的高层建筑外墙上设置的装饰、广告牌应当采用不燃材料并易于破拆。

第二十四条 禁止在消防车通道、消防车登高操作场地设置

构筑物、停车泊位、固定隔离桩等障碍物。

禁止在消防车通道上方、登高操作面设置妨碍消防车作业的架空管线、广告牌、装饰物、树木等障碍物。

第二十五条 高层建筑内的餐饮场所应当及时对厨房灶具和排油烟罩进行清洗，排油烟管道每季度至少进行一次检查、清洗。

高层住宅建筑的公共排油烟管道应当定期检查，并采取防火措施。

第二十六条 除为满足高层建筑使用功能所设置的自用物品暂存库房、档案室和资料室等附属库房外，高层建筑内禁止设置其他库房。

高层建筑的附属库房应当采取相应的防火分隔措施，严格遵守有关消防安全管理规定。

第二十七条 高层建筑内的锅炉房、变配电室、空调机房、自备发电机房、储油间、消防水泵房、水箱间、防排烟风机房等设备用房应当按照消防技术标准设置，确定为消防安全重点部位，实行严格管理，不得占用和堆放杂物。

第二十八条 高层建筑消防控制室应当实行 24 小时值班制度，每班不应少于 2 名专职值班人员，值班人员应当具有相应的消防行业特有工种职业资格。

消防控制室值班人员应当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。

第二十九条 高层公共建筑有关单位、高层住宅小区的社区居民委员会或者物业服务企业按照规定建立微型消防站（志愿消防队）等消防组织，应当配备必要的人员、场所和器材、装备，定期进行消防技能培训和演练，开展防火巡查、消防宣传，及时处置、扑救初起火灾。

物业服务企业建立微型消防站（志愿消防队）等消防组织的，其费用应当纳入物业服务费用。

第三十条 高层建筑的疏散通道、安全出口应当保持畅通，禁止堆放物品、锁闭出口、设置障碍物。平时需要控制人员出入或者设有门禁系统的疏散门，应当保证发生火灾时易于开启，并在醒目位置设置提示和使用标识。

高层建筑的常闭式防火门应当保持常闭，闭门器、顺序器应当完好有效；常开式防火门应当保证发生火灾时自动关闭并反馈信号。

禁止圈占、遮挡消火栓，禁止在消火栓箱内堆放杂物，禁止在防火卷帘下堆放物品。

第三十一条 高层建筑避难层（间）和避难走道禁止占用和堆放杂物，避难层（间）和避难走道出入口禁止锁闭。

高层建筑内应当在醒目位置设置标识，指示避难层（间）的位置。

第三十二条 高层公共建筑应当配备灭火器材及自救呼吸

器、逃生缓降器、逃生绳等逃生疏散设施器材。

高层住宅建筑应当在公共区域的醒目位置摆放灭火器材，有条件的应当配置自救呼吸器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等逃生疏散设施器材。高层住宅建筑的居民家庭应当制定疏散逃生预案。

第三十三条 高层建筑的消防车通道、消防车登高操作场地、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、常闭式防火门等应当设置明显的提示性、警示性标识。消防车通道、消防车登高操作场地、防火卷帘下方还应当在地面标识出禁止占用的区域范围。消火栓箱、灭火器箱上应当张贴使用方法的标识。

高层建筑的消防设施配电柜电源开关、消防设备用房内管道阀门等应当标识开、关状态；对需要保持常开或常闭状态的阀门，应当采取铅封等限位措施。

第三十四条 高层建筑内的消防设施应当由具备从业条件的消防技术服务机构进行维护保养和检测；存在故障、缺损的，应当立即维修、更换，确保完好有效。

因维修等需要停用建筑消防设施的，应当严格履行内部审批手续，制定应急方案，落实防范措施，并在建筑入口处等醒目位置公告。

第三十五条 高层公共建筑消防设施的维修、更新、改造的费用，由业主、使用人承担，共有部分按照专有部分建筑面积所占比例承担。

高层住宅建筑的消防设施日常运行、维护和维修、更新、改造费用，由业主承担；委托消防服务单位的，消防设施的日常运行、维护和检测费用应当纳入物业服务或者消防技术服务费用。共用消防设施的维修、更新、改造费用，可依法从住宅专项维修资金列支。共用消防设施存在严重隐患的，由业主委员会、消防服务单位或者公有住房售房单位按照应急使用程序申请专项维修资金；没有业主委员会、消防服务单位或者公有住房售房单位的，可以由社区居民委员会提出申请。

第三十六条 高层建筑应当进行每日防火巡查，并填写巡查记录。其中，高层公共建筑内公众聚集场所在营业期间应当至少每2小时进行一次防火巡查，医院、养老院、寄宿制学校、幼儿园应当进行白天和夜间防火巡查，高层住宅建筑和高层公共建筑内的其他场所可以结合实际确定防火巡查的频次。

防火巡查的内容主要包括用火用电用气有无违章情况，安全出口、疏散通道畅通情况，消防设施器材完好情况，常闭式防火门关闭情况，消防安全重点部位人员在岗在位等情况。

第三十七条 高层住宅建筑应当至少每月、高层公共建筑应当至少每半个月开展一次防火检查，并填写检查记录。

防火检查的内容主要包括安全出口和疏散设施情况，消防车通道和消防水源情况，灭火器材配置及有效情况，用火用电用气和危险品管理制度落实情况，消防控制室值班和消防设施运行情况，人员教育培训情况，重点部位管理情况，火灾隐患整改以及防范措施的落实等情况。

第三十八条 对巡查、检查发现的火灾隐患，高层建筑的业主、使用人、受委托的消防服务单位或者自主管理机构，应当立即采取措施予以整改。

对不能当场改正的火灾隐患，应当明确整改责任、期限，落实整改措施，整改期间应当采取临时防范措施，确保消防安全；必要时，应当将危险部位停止使用。

第三十九条 禁止在高层建筑疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

鼓励在高层住宅小区内设置电动自行车集中存放和充电的场所。电动自行车存放、充电场所应当独立设置，并与高层建筑保持安全距离。必须设置在高层建筑内的，应当与建筑其他部分进行防火分隔。

电动自行车存放、充电场所应当配备必要的消防器材，充电设施应当具备充满自动断电功能。

第四十条 高层建筑应当推广应用物联网和智能化技术手段对电气、燃气消防安全和消防设施运行等进行监控和预警。

未设置自动消防设施的高层住宅建筑，鼓励因地制宜安装火灾报警和喷水灭火系统、火灾应急广播以及可燃气体探测、无线手动报警、无线声光警报等消防设施。

第四十一条 高层建筑应当每年至少开展一次消防安全评估。消防安全评估报告应当包括存在的消防安全问题、火灾隐患以及改进措施等内容。

第四十二条 鼓励、引导高层公共建筑的业主、使用人投保

火灾公众责任保险。

第四章 消防宣传教育和灭火疏散预案

第四十三条 高层公共建筑内的单位应当每半年至少对员工开展一次消防安全教育培训。高层住宅建筑的消防服务单位、自主管理机构应当每年至少对居住人员进行一次消防安全教育培训，进行一次疏散演练。

高层公共建筑内的单位对员工进行上岗前消防安全培训，对消防控制室值班人员、消防安全管理人员、电工、保安员等重点岗位人员组织专业培训。

第四十四条 高层建筑内每层应当在醒目位置张贴安全疏散示意图，公共区域电子显示屏应当播放消防安全提示和消防常识。

高层公共建筑应当在首层醒目位置提示公众注意火灾危险、安全出口和疏散通道位置、灭火器材位置。

高层住宅小区应当在醒目位置设置消防安全宣传栏，在高层住宅建筑单元入口处提示安全用火、用电、用气，以及电动自行车存放、充电等消防安全常识。

第四十五条 高层建筑应当结合场所特点，分级分类编制灭火和应急疏散预案。

规模较大、功能业态复杂、有两个以上业主、使用人或者多个职能部门的高层公共建筑，应当编制总体预案，各单位或者职能部门应当根据场所、功能分区、岗位实际制定分预案。

灭火和应急疏散预案应当明确组织机构，确定承担通信联络、

灭火、疏散和救护任务的人员及其职责，明确报警、联络、灭火、疏散等处置程序和措施。

第四十六条 高层建筑的业主、使用人、受委托的消防服务单位应当结合实际，按照总体预案和分预案分别组织实施消防演练。

高层建筑应当每年至少进行一次全要素综合演练，建筑高度超过一百米的高层公共建筑应当每半年至少进行一次全要素综合演练。制定分预案的，有关单位和职能部门应当每季度至少进行一次综合演练或者专项灭火、疏散演练。

演练前，应当告知演练范围内的人员并进行公告；演练时，应当设置明显标识；演练结束后，应当进行总结讲评，并及时对预案进行修订和完善。

第四十七条 高层公共建筑内的人员密集场所应当按楼层、区域确定疏散引导员，负责在火灾发生时组织、引导在场人员安全疏散。

第四十八条 火灾发生时，发现火灾的人应当立即拨打 119 报警。

火灾发生后，高层建筑的业主、使用人、消防服务单位应当迅速启动灭火和应急疏散预案，组织人员疏散，扑救初起火灾。

火灾扑灭后，高层建筑的业主、使用人、消防服务单位应当组织保护火灾现场，协助火灾调查。

第五章 法律责任

第四十九条 违反本规定，依照《中华人民共和国消防法》等有关法律法规予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 高层建筑的业主、使用人、消防服务单位违反本规定，未履行消防安全管理职责的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分或者给予警告处罚。

第五十一条 违反本规定，有下列行为之一的，由消防救援机构责令改正，对经营性单位处二千元以上一万元以下罚款，对非经营性单位处五百元以上一千元以下罚款：

（一）高层建筑内进行电焊、气焊等明火作业，未履行动火审批手续、进行公告，或者未落实消防现场监护措施的；

（二）高层建筑设置户外广告牌、外装饰设置影响高层建筑防火防烟性能和火灾扑救行动的；

（三）未设置外墙保温材料提示性和警示性标识，或者未及时修复破损、开裂和脱落的外墙保温系统的；

（四）高层公共建筑中庭、室内步行等共享空间布置商铺、摊位、游乐设施，堆放可燃物的；

（五）未按照规定落实消防控制室专人值班制度，或者安排不具备消防设施操作员资格的人员值班的；

（六）未按照规定建立微型消防站（志愿消防队）等消防组织的；

（七）高层公共建筑未按规定进行消防安全评估的；

（八）因维修等需要停用建筑消防设施未进行公告、未制定

应急方案或者未落实防范措施的。

第五十二条 消防救援机构及其工作人员在高层建筑消防监督中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员应当依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第五十三条 本规定下列用语的含义：

（一）高层住宅建筑，是指建筑高度超过 27 米的住宅建筑。

（二）高层公共建筑，是指建筑高度超过 24 米的非单层公共建筑，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。

（三）业主，是指高层建筑的所有权人，包括单位和个人。

（四）使用人，是指高层建筑的承租人和其他实际使用人，包括单位和个人。

第五十四条 本规定自 年 月 日起施行。