高层建筑火灾风险及监管重点

第一部分近五年高层建筑冬春季火灾情况

据不完全统计，近五年冬春期间（每年11月1日至次年3月31日），全国共发生高层建筑火灾13362起，死亡266人，受伤180人，直接财产损失2.7亿元。起火原因主要有，电气原因引发的占41.9%，用火不慎引发的占21.3%，吸烟引发的占6.2%，玩火引发的占5.3%，违规生产作业引发的占2.7%，放火引发的占2%。

一、重大火灾

1.2017年2月25日，江西省南昌市红谷滩新区红谷中大道348号海航白金汇酒店二层，因拆除改造装修施工过程中，违规电焊作业发生火灾，造成10人死亡，13人受伤，过火面积约1500平方米。

2.2017年12月1日，天津市河西区友谊路35号的君谊大厦1号楼秦禾“金尊府”项目改建装修工地，因违规吸烟引发火灾，造成10人死亡、5人受伤，过火面积约300平方米。

二、较大火灾

1.2014年11月20日，广东省东莞市厚街镇美珊瑚路一高层公寓因电气线路故障发生火灾，造成3人死亡。

2.2015年2月19日，江苏省盐城市中南世纪城二期3号楼17层1707室，因遗留火种引发火灾，造成3人死亡，直接财产损失48.5万元。

3.2015年12月8日，黑龙江省哈尔滨市延寿县某高层住宅楼因使用电加热器具不当引发火灾，造成4人死亡，直接财产损失19.8万元。

4.2016年3月20日，北京市顺义区澜西园4区14号楼2单元12层楼顶层发生火灾，造成3人死亡，直接财产损失17.1万元。

5.2017年2月15日，上海市普陀区中山北路2605弄43号1层，因电器设备故障引发火灾，造成4人死亡，直接财产损失25.6万元。

6.2017年3月7日，海南省海口市龙华区世贸东路世贸雅苑E座某高层住宅楼，因电器设备故障引发火灾，造成3人死亡，直接财产损失30.3万元，过火面积580平方米。

7.2017年3月13日，山西省大同市华林新天地熙诚小区市直办公楼814房间，因放火引发火灾，造成3人死亡、3人重伤。

8.2017年3月25日，贵州省贵阳市南明区中天世纪新城B2栋3单元8层4号，因放火引发火灾，造成3人死亡，直接财产损失8万元。

9.2018年1月22日，重庆市永川区渝西大道中段918号俊豪中央大街1幢18-1号，因电气线路短路故障引发火灾，造成3人死亡，直接财产损失31.1万元。

10.2018年12月24日，广东省茂名市茂南区迎宾二路与文明中路交叉口的一高层居民住宅，因电器设备故障引发火灾，造成3人死亡，直接财产损失20万元。

11.2019年3月3日，贵州省遵义市正安县印象街7号（高层公共建筑）6-12门面，因门面内厨房灶台上的高温油锅在无人看管情况下起火，引燃周围可燃物蔓延扩大成灾，造成7人死亡，直接财产损失10.3万元。

12.2019年12月2日，辽宁省沈阳市浑南区SR新城102号高层商住楼A座北侧509号房间，因违规使用电器设备导致电气线路故障引发火灾，其中5层及以上外墙保温材料过火，过火面积约1500平方米。

13.2019年12月22日，广东省中山市古镇镇江南海岸花园小区一高层住宅2401室，因焚香拜神用火不慎引发火灾，造成6人死亡，过火面积70余平方米。

二、典型火灾案例

2010年11月15日，上海市静安区余姚路胶州路一高层公寓，因施工人员违规进行电焊作业引燃脚手架防护平台上堆积的聚氨酯保温材料碎块、碎屑引发火灾，造成58人死亡，71人受伤，直接经济损失1.58亿元。

（一）火灾主要教训。

一是电焊工无特种作业人员资格证，严重违反操作规程，引发大火后逃离现场，未及时处置初期火灾。

二是装修工程违法违规，层层多次分包，致使消防安全责任不落实。

三是施工作业现场管理混乱，安全措施不落实，存在明显的抢工期、抢进度、突击施工的行为。

四是事故现场违规使用大量尼龙网、聚氨酯泡沫等易燃材料，导致大火迅速蔓延。

五是有关部门安全监管不力，致使多次分包、多家作业和无证电焊工上岗，对停产后复工的项目安全管理不到位。

（二）火灾责任追究。

根据国务院批复意见，依照有关规定，对54名事故责任人作出严肃处理，其中26名责任人被移送司法机关依法追究刑事责任，28名责任人受到党纪、政纪处分。同时，责成上海市人民政府向国务院作出深刻检查。

第二部分高层建筑消防安全突出风险

一、消防安全疏散条件

（一）突出风险问题。

一些高层建筑安全出口上锁，疏散通道堆物，疏散楼梯、前室、安全出口被封闭、堵塞、占用。防烟楼梯间及前室的门未保持关闭，疏散条件被破坏。擅自改变使用性质导致疏散楼梯数量、宽度不足。有的避难层（间）堆放杂物或擅自改变用途，避难区内穿越通风风管、排烟风管。有的在楼道内违规停放电动自行车。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（四）项，第二十八条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第二十一条。

二、安全管理责任

（一）突出风险问题。

一些高层建筑责任单位消防安全组织机构不健全，消防安全责任人、管理人不明确，日常防火检查巡查不到位，未依法履行消防安全职责。一些物业服务企业未按照合同约定，对共用消防设施进行维护管理、提供消防安全防范服务。一些多产权高层建筑尤其是商住楼和商业综合体产权关系复杂，租赁单位多，产权与使用权分离，消防安全管理责任不明确，消防安全管理存在盲区。有的消防控制室值班人员未持证上岗或者不会熟练操作消防设施设备，微型消防站队员不能及时有效处置初起火灾。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第十六条，第十七条第二款，第十八条，第二十一条第二款。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第四条，第五条，第六条，第七条，第九条，第十条，第十五条。

三、施工管理

（一）突出风险问题。

一些商业建筑或者办公楼建筑经营单位流动性大，改建施工频繁，一些单位在改造时没有聘请相应资质的设计、施工单位进行设计、施工，施工现场管理，改建工程不符合消防技术标准甚至破坏建筑原有防火防烟分区、安全疏散体系、消防设施安装存在盲区等。施工的区域与使用、营业区之间未进行防火分隔，未经审批擅自动火明火作业，施工时部分停用或者关闭高层建筑消防设施，堵塞疏散通道、安全出口等。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第九条，第二十一条，第二十八条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第十二条，第二十条。

四、用电用气

（一）突出风险问题。

高层建筑电器设备数量多、功率大，一旦使用不当，容易因为局部过载、短路等而引起火灾。有的电气线路乱拉乱接或敷设不符合规范，电气设备容量负荷超标或安装不规范。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，厨房油烟道清理不及时。电动车违规停放、充电问题突出。有的消防用电负荷不符合消防技术标准，未落实任何情况下不得切断消防电源的安全保障措施。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第二十七条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第二十五条第一款第（一）项，第二十六条第一款第（五）项。

五、消防设施维护保养

（一）突出风险问题。

有的高层建筑自动消防设施使用管理不规范、维护保养不到位，建筑消防设施故障、损坏或瘫痪报废。有的消防控制室设备故障，控制功能及联动运行不正常。有些自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防排烟系统无法正常启动、组件缺失。有的高层建筑灭火器超过时限，无法保持完好有效。电缆井、管道井等在每层楼板处封堵或封堵不严密，在管道井内堆放易燃可燃物。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（二）项、第（三）项，第二十八条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第二十五条第一款第（三）项，第二十六条第一款第（四）项、第（九）项，第二十七条，第二十八条，第二十九条。

六、消防车通道

（一）突出风险问题。

有的高层建筑管理单位在消防车通道、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，有的在消防车通道上方、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、高大树木等障碍物。有的灭火救援窗被占用、圈占或封堵，标识不明显。一些建设年代久远的高层建筑，周边无法停靠和展开大型消防救援车辆。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（四）项，第二十八条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第十条第一款第（三）项，第二十六条第一款第（三）项。

3.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018年版）第7.1消防车道，第7.2救援场地和入口。

七、建筑外墙保温材料

（一）突出风险问题。

有的高层建筑违规采用易燃可燃外保温材料，有的外墙外保温防护层破损开裂、脱落，未将保温材料完全包覆，还有的受制于技术手段，难以判定外保温材料使用情况、使用年限以及是否存在性能退化等问题。对已经排摸确定的采用易燃可燃外保温材料的高层建筑，受制于改造规模大、投入经费多、改造周期长、社会影响广等因素，导致整治难度较大。冬春期间，燃放烟花爆竹未避开高层建筑可燃外保温侧面或者屋顶，易引燃破损的可燃外保温材料，发生立体燃烧，导致群死群伤火灾。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第二十六条。

2.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014，2018年版）第6.7建筑保温和外墙装饰。

八、消防宣传教育培训

（一）突出风险问题。

高层公共建筑营业期间人员集中、流动性大，有的消防宣传提示不到位，外来人员不了解所在场所的火灾危险性和疏散逃生线路；未结合建筑实际情况制定灭火和应急预案，有的员工没有经过消防安全系统专业培训，不会扑救初起火灾，紧急情况下不会组织在场人员疏散逃生。高层住宅建筑所属社区或物业单位未定期开展宣传培训，未组织疏散演练活动，导致居民安全用火用电意识差，违规使用液化气钢瓶或者对电瓶车充电，火场疏散逃生能力意识欠缺。

（二）适用主要法律法规条款。

1.《中华人民共和国消防法》第六条第二款，第十六条第一款第（六）项，第十七条第二款第（四）项，第四十四条。

2.《机关团体企业事业单位消防安全管理规定》第三十六条，第三十七条，第三十八条，第三十九条，第四十条。

3.《社会消防安全教育培训规定》第十四条，第二十条，第二十一条。

第三部分高层建筑消防监管重点和主要方法

针对高层建筑消防安全突出风险，结合辖区冬春季火灾规律特点，各级行业主管部门要严格落实“三管三必须”要求，在冬春火灾防控工作期间，重点抓好以下工作：

一、组织集中约谈培训。主动会同有关行业部门，组织对辖区内高层建筑消防安全责任人、管理人开展一次集中警示约谈和培训，通报高层建筑突出风险和火灾情况，剖析火灾典型案例，讲清法定职责，讲透事故后果，部署推进冬春火灾防控工作，使其掌握目标任务、时间安排、措施要求和工作方法。

二、督促单位自查自改。要督促高层建筑管理单位结合开展“三自主两公开一承诺”活动，认真开展自查自改，重点检查建筑外墙是否使用易燃可燃外保温材料，是否占用、堵塞消防车通道和登高场地，建筑消防设施是否缺失损坏，用电用气用火管理是否规范，是否违规停放电动自行车并为其充电，疏散通道、安全出口是否畅通。对检查发现的问题要现场整改，不能立即整改的逐一登记造册，明确责任人员。

三、严格日常消防管理。对于高层公共建筑，要督促使用管理单位落实主体责任，公开消防安全责任人、管理人及其职责，加强日常消防管理。对于高层住宅建筑，要督促物业管理单位全面推行“楼长”制，逐栋建筑落实消防安全管理人员，明确日常防火巡查检查职责。对于无管理单位、无业主委员会的高层住宅建筑，要指导乡镇街道督促基层组织加强管理，引导业主成立自主管理机构，有条件的通过政府购买服务方式，聘请具有资质的专业机构实施消防管理。

四、开展部门联合检查。主动会同有关部门开展联合检查、督查，督促各项防范责任措施落实。住房城乡建设部门重点检查整治外墙保温材料封堵不严、防护层脱落开裂、保温材料裸露等问题，严格控制火源、电源，落实消防安全责任措施。公安机关组织公安派出所落实消防监督管理职责，将消防安全检查、宣传提示融入日常工作，重点督促物业服务企业落实主体责任，加强消防车通道管理，确保畅通。

五、落实重要节点严管严控措施。元旦、春节、元宵节和全国“两会”期间，要督促高层建筑管理单位或物业服务企业加强管理，组织清理楼道、清理阳台、清理消防车通道，落实严格的值班值守制度，安排专人24小时轮班值守，加强防火巡查检查，发现隐患和险情，及时处置。针对春节期间烟花爆竹燃放集中的情况，要督促设有外墙保温系统的高层建筑，在周边相关醒目位置，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，划定安全区域，落实巡查看护和安全防范措施，严防引发火灾事故。