

商住楼房沿街铺面的消防监督管理重点及对策

张玮玮

晋城市消防救援支队

摘要：伴随着我国市场经济的繁荣发展，商住楼沿街铺面数量持续增加，铺面功能亦逐渐多元化，在很大程度上满足了人们的需求，推进了城市化建设进程。与此同时，商住楼沿街铺面往往存在着商住混用的情况，在空间局部、结构形式等方面存在特殊性，消防安全管理难度较大，一旦发生火灾后果不堪设想。本文针对商住楼沿街铺面特点进行分析，阐述了主要存在的火灾隐患，并提出了消防监管的对策，以期能够有效降低铺面火灾发生情况，切实保障人民群众生命财产安全。

关键词：商住楼房；沿街铺面；消防监管；火灾防控

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.07.099

商住楼沿街铺面结构较为复杂、人员分布密集，同时由于商住两用，存在很多易燃材料，消防隐患较大，倘若发生火灾事故，不仅会对公共秩序造成影响，同时也会严重威胁群众生命财产安全。因此，对商住楼沿街铺面必须要严格进行消防监督，尽可能消除火灾隐患，避免火灾发生。下面将详细探讨沿街铺面消防监督的重点及对策。

一、商住楼沿街铺面的特点

商住楼沿街铺面在地理位置、建筑结构等方面具有一定优势，是很多人开店的首选位置。随着经济牵引，商住楼沿街铺面设计结构随之发生改变，逐渐形成了商住两用的建筑格局，使得不仅保障了居住条件，同时也具备商业用途。通常，现代商住楼沿街铺面最底层为商业用房，其余则为居民住宅。这类建筑的实用性较强，能够满足市场对商用建筑的需求，同时也具备居住空间。但由于底层被用作店铺使用，因此店铺消防监管质量将对整栋建筑的消防安全产生最直接的影响。

二、商住楼房沿街铺面存在的主要火灾隐患

在实际中，一旦商住楼沿街铺面层高超过5m，大多数商家都会对内部结构进行重新设计，并通过隔层形式来扩大使用面积。而在建筑工程设计时，越来越多的沿街铺面层高被设计得比较高，一些甚至达到6~8m，方便商户在装修时进行隔层或楼梯设计，这样不仅使得建筑整体的建造成本得到控制，同时也满足了商户实用装修的要求。商户根据自己的品牌特色、经营范围来装修店铺，在此过程中对于消防方面的设计却有所欠缺。尤其是商户在自行设计时，施工方案的随意性，导致施工管理不规范，极易使得二次装修时存在火灾隐患。

（一）先天火灾隐患难整改

在商住楼沿街铺面中，上宅下店的形式十分普遍，

下层主要用于从事餐饮、服务等行业，上层则为办公区域、仓储间或员工住宿，因此存放了较多的可燃物品，一旦处理不当极易引发火灾。一些铺面在阳台、窗户上安装有防盗网，能够在一定程度上提高防盗性能，但是在火灾发生时也会导致逃生困难，进而使得人员伤亡人数增加。

（二）用火用电混乱

当前，在商住楼沿街铺面中大多数为小型商户，为了节约成本导致用电用火不规范，主要表现在：电气设备质量不过关；随意使用多用插座，且每天满负荷；电气线路穿管敷设未按照要求进行，有的直接敷设，有的甚至在空中架线；冬季一些商户为节约成本，擅自使用“热水棒”“小太阳”等大功率电器，导致超负荷运转，加之电气线路老化，极易引发火灾。

（三）消防设施“带病”

在日常消防督查过程中，经常性发现个别沿街商铺未按照要求配备灭火器，有的商铺即便配备有但却形同虚设，主要表现为灭火器数量不达标；保养不及时，筒体出现腐蚀、胶管破裂，甚至有些灭火器无法正常使用。尽管一些商铺在室内配备有消火栓，但是被店铺内绿植、盆栽等物品遮挡，导致消火栓成为摆设。而室外消防栓更是被人忽视，很多商家根本不知晓室外消防栓的位置；私家车遮挡室外消火栓现象更是屡见不鲜，一旦发生火灾也会影响救援人员现场布置。

（四）逃生通道不畅

一些老旧商住楼室内楼梯宽度不符合现行要求，加之楼梯坡度大，在一定程度阻碍了人员疏散。此外，这些老旧商住楼沿街商铺的面积比较小，很多商户为节约空间，在楼梯上堆放了大量货物，不仅占用了疏散通道，同时还使得火灾荷载增加。此外，一些商户制作有广告牌，一旦发生火灾，这些广告牌反而阻碍了逃生路径。

（五）装修阶段所使用材料性能不达标

商住楼沿街铺面具有一定的特殊性，在装修时对材料及工艺都具有一定要求，若是装修材料不符合要求，那么发生火灾的风险将会大大增加，从而对上层住宅产生巨大的影响。就目前对沿街铺面消防检查情况来看，店铺内装修材料问题比较突出，主要表现隔墙材料、顶层结构、地面材料等不具备阻燃性。还有一些商家虽然具有消防意识，但是为节约成本所选用的材料阻燃性较差，无法在发生火灾时起到阻碍火势蔓延的效果。

（六）商铺人员消防安全责任意识薄弱

在调查中发现，很多沿街铺面商户消防安全意识薄

弱，火灾防范能力欠缺，同时安全责任意识淡薄，认为发生火灾的概率比较低，与自己关系不大，即便是发现火灾隐患，也不知该如何处理。甚至于一些商户在经营过程中还存在私拉电线、使用劣质插板等危险行为，进一步加剧了火灾隐患的发生率。还有一些商户对周边疏散通道、消防设施不了解，在发生火灾时无法进行自救和他救，使得火灾损失加大。

三、商住楼房沿街铺面的消防监督管理工作要点与策略

（一）规范开展消防隐患排查工作

商住楼沿街铺面存在较多的消防隐患，因此在日常管理中必须要加大监督检查的力度。为进一步维护社会秩序、保障人民群众生命财产安全，相关部门必须要严格按照国家规范、政策以及法律法规开展消防检查，对于发现的潜在隐患必须督促商户及时整改，并做好后续追踪检查，尽可能将火灾隐患扼杀在萌芽状态。在开展监督检查时，应遵循“预防为主、综合治理”的原则，全面、仔细的检查各项火灾隐患，从源头消除安全隐患，以确保有效防控火灾事故的发生。为提高消防监督检查成效，在检查时可分区域进行，按照沿街铺面面积、经营业务、周边建筑密度、商业繁荣度等维度进行区域划分，同时成立监督检查小组，对标负责不同区域消防检查工作，实现消防安全监督检查常态化进行，以便能够及时发现所存在的安全隐患。此外，还应在现有消防监督检查机制的基础上，结合商住楼沿街铺面的特点，对检查机制进行迭代完善，推动各项监督检查工作规范化进行，确保监督检查科学高效。此外，消防救援支队的工作人员必须要掌握消防监督检查的方法，对检查要点做到心中有数，确保检查工作落实到位，最大程度消除沿街铺面所存在的安全隐患。

（二）做好建筑消防安全审批工作

为进一步深化消防安全领域安全审批工作，行业审批部门应协同合作，打通部门壁垒，畅通办事渠道，切实提高服务质量。一是理顺工作机制，畅通审批渠道。消防救援等部门在实施消防安全审批工作时，必须要主动担当职责，构建起更加高效、顺畅的审批服务环境。此外，还应建立多部门信息共享、情况通报、联合查处的协同检查机制，通过多部门联合一线靠前监管，有效解决反复执法、多头执法的问题，形成监管合力；针对商住楼沿街铺面，可以多部门协同开展审核，统一审查标准，通过现场检查让群众少跑路、好办事。二是加大督查力度，严肃责任追究。提高前期消防审批门槛，认真做好审批工作是减少商住楼沿街铺面火灾隐患、降低火灾事故发生的重要举措，有利于从源头遏制事故发生，全面消除潜在的火灾隐患。在审批过程中，首先要详细分析商铺及周边环境，分析出潜在的危险因素；接着认真审核商铺设计图纸、电气施工方案等，并严格按照规范要求验收，以便能够提前发现隐患，从而及

时进行处理。此外，消防安全审批时，还需要对商铺的消防方案、防火设施设备、防火措施等进行仔细核查，督促商户制定可行性高且完善的火灾防控方案。不仅如此，还应仔细核查商住楼沿街铺面内部电气线路、设施设备情况，若不符合规定一律不予以审核通过。

（三）加强对商铺消防设施设备的监管

通常情况下，商住楼沿街铺面空间结构不大，但功能却多样化，加之商铺内可燃物堆放较多，因此所面临的消防隐患比较多。对此，必须要加强对商铺消防设施设备配备的监管和检查，要求商铺必须要根据相关规定配备防火设备。在实际调查中，很多商户为了节约成本，并没有配备自动喷水灭火系统、灭火器、消防栓等设备，导致在发生火灾时无法对事故进行有效控制。对此，消防救援支队必须要充分发挥监管职能，督促沿街商铺完善消防设施，通过共同努力，将商铺消防隐患降至最低。还应对商铺通风排烟系统进行检查，因为通风排烟系统是否良好运行将直接决定着商铺的安全系数，若通风排烟系统完善，在发生火灾时便能够快速将烟气排出，也为救援工作的顺利开展创设了有利条件。所以，消防救援支队在开展消防监督检查时，应根据国家相关规定仔细检查商铺的排烟系统是否正常运行，一旦发现问题要及时督促相关责任人进行整改，同时进行追踪管理，确保沿街铺面都具备良好的通风排烟条件。此外，还需要做好沿街铺面防火分隔工作检查。考虑到沿街铺面内部空间紧凑、功能结构复杂，内部易燃物较多，火灾事故发生率较大，所以有必要采用科学合理的防火分隔措施来控制火灾隐患，最大限度保障沿街商铺的安全。消防救援支队在开展日常消防监督检查时，应仔细检查商铺是否配备有防火帘、建筑内部是否设有防火分隔带，等等，若是防火分隔措施不足，要督促商铺责任人限期整改和完善，确保商铺防火等级达标。对于屡次不整改的商铺，可给予一定的行政处罚。最后，还应检查商铺是否配备有自动喷水灭火系统以及系统能否正常使用，在检查时应严格按照要求，根据商铺实际情况对系统功能、规模以及使用性能等进行分析，最大化发挥出自动喷水灭火系统的作用。

（四）推行信用监管模式，落实主体责任

在监督检查过程中发现，很多商铺经营的消防意识和责任意识淡薄，不能在日常经营过程中很好地控制安全隐患，甚至一些商户为了私利而作出易引发火灾事故的行为，严重威胁群众生命财产安全和社会公共秩序。对此，推行消防领域信用监管模式就显得尤为有必要，直接将商铺火灾防控情况、火灾发生次数等纳入监管平台之中，并与商铺贷款、税收等均优惠政策挂钩，以此来提高经营者的重视度，从而主动积极参与到火灾消防事故防控中来。在推行信用监管模式时，首先明确商住楼沿街铺面的责任人，并通过口头告知、集中学习、宣传教育等方式，让责任人意识到自身所肩负的消防隐患

防控职责，确保责任落实到具体人口。接着，在明确责任主体的基础上，实施“红黑”信用分级制度，实现消防监管与社会信用互通。信用等级管理按照以下标准进行：根据商铺/商家信用进行标准划分，沿街商铺安全自主管理、消防部门检查、处罚、整改、评估等级等均进行量化考核，通过等级管理的方式，实现与社会信用的精准对接。在监管时，对于沿街铺面也应采取差异化的监管方式，具体而言就是综合评估等级较低的商铺，要增加监察频次和概率，同时积极协调主管部门、信用监管部门进行联合执法，抓好事前、事中、事后全生命周期监管，每阶段抽查后都需要根据结果及时对商铺的消防信用等级进行更新，为后续监察工作的开展提供更加精准的数据支持。总之，消防救援支队要充分发挥监管职能，通过信用监管的方式倒逼商铺责任人提高责任意识，重视消防隐患防范工作，确保各类消防事故能够有效控制。

（五）合理使用材料

对于商住楼沿街铺面而言，装修材料质量将对其消防安全产生直接的影响，因此材料监管是消防监督检查的重点项目，尽可能避免因材料阻燃性低或是防火性能不足诱发更为严重的火灾事故的发生。商住楼沿街铺面在装修时，应严格按照《建筑内部装修施工及验收规范》的相关要求，对材料采购、材料存储及施工情况进行动态化、全过程监管。针对正在装修的铺面，应做好材料抽检工作，若不符合消防要求时，应及时开展自查自纠，主动与开发商交流对接，选择阻燃性较高的装修材料。在采购和装修过程中，还应建立责任追究制，对合同中各方职责进行明确划分，以防止后续消防管理中出现推诿扯皮情况。当铺面在独立进行装修时，建设单位也应做好材料复查工作，确保材料防火性能达标，尽可能消除后续隐患。在夹层楼板、楼梯、室内装饰材料使用时，可以通过涂刷防火材料等手段进行保护，尤其是隔层楼板必须要达到相应的耐火等级。此外，商铺在营业过程中要保持疏散通道畅通，不得与其他场所共用疏散通道；尤其是在门窗上不得设置有碍逃生和灭火救援的障碍物。

（六）做好消防安全宣传教育

针对当前商铺经营者消防意识薄弱、消防安全知识匮乏、相关法律法规不了解等问题，必须要加强做好宣传教育，从而使得他们避免作出一些具有较高危险的行为，如私拉电线、使用劣质电气设备等等。一是，可以充分利用现代技术开展消防安全宣传工作，以此来提高商户的防范意识，从而降低火灾事故的发生率。消防救援支队可以与志愿者组建“宣传小分队”，对沿街铺面进行挨家挨户宣传，发放《消防常识二十条》《消防安全宣传知识》等资料，同时讲解相关防火及逃生知识；

二是加强对火灾逃生技巧、消防安全防控等知识的普及。消防救援支队可通过微信公众号、微博、官网等新媒体平台，报道消防安全事故，通过真实的案例提高商户的重视度；也可以利用线上平台介绍相关消防工具的使用，宣讲各类消防器材的使用技巧；可在人流密集的商圈增设消防宣传画，开辟消防宣传专栏，并定期对宣传内容进行更新，构建具有地区特色的消防文化；还可以通过实物展示、举办消防展览会、赠送消防纪念品等手段，进一步提高宣传警示的效果。三是消防救援支队应做好信息反馈工作，根据平台用户的反馈情况，对宣传内容进行调整，及时回应群众关注的热点、焦点问题；依托政府部门的力量，结合临街商铺的特点，建立消防科普体验馆，或是与文化馆、社区等共同开展消防科普活动，通过微电影形式讲解商铺内防火栓的正确使用方法，让商户观看后能够掌握其原理，同时还能正确使用。四是加强专兼职消防队伍建设，广泛开展群防群治。根据国务院新颁发的《消防安全责任制实施办法》的相关规定，对于一些距离消防救援较远的沿街商铺，可以采取网格化集中管理，可就近设置消防安全志愿者队伍，切实发挥出群防群治的优势，将沿街商铺和其他二级消防安全管理重点单位进行整合，统一进行区域联防管理。

结语

总之，近年来我国商住楼沿街铺面发生火灾事故屡见不鲜，给我们带来了惨痛的教育，对此必须要加强消防监督检查，把好审批关，规范开展检查工作，落实消防设施设备监察，创新监管模式，通过信用监管手段督促商户提高消防隐患防控意识，在合理使用装修材料的同时，做好宣传教育工作，广泛开展群防群治，切实提高沿街铺面的火灾防控水平与能力。

参考文献

- [1] 李国鹏. 浅析沿街商铺易发火灾问题及对策[J]. 百科论坛电子杂志, 2021(4): 301-302.
- [2] 谢思泽. 沿街店面的消防安全管理对策探讨[J]. 中国科技投资, 2021(22): 173, 185.
- [3] 王金弘. 小型经营场所消防安全现状分析及综合监管方法思考[J]. 区域治理, 2020(43): 202.
- [4] 钱正源. 对两起沿街门店较大亡人火灾事故深层次问题的思考[J]. 消防界(电子版), 2021, 7(04): 66-67.
- [5] 苏剑琴. 商业广场商住楼消防安全疏散设计思路[J]. 工程建设与设计, 2020(13): 24-26.
- [6] 贾开鹏. 高层商住楼消防安全及防火对策[J]. 中国科技信息, 2021(07): 53-54.
- [7] 刘铭. 刍议大型综合体周边小型商铺消防监督管理[J]. 今日消防, 2020, 5(02): 47+49.