

住宅小区物业管理中消防安全问题及对策分析

雷中科

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司 山东 济南 250100

[摘要]目前我国城市化发展水平和科技水平发展都十分快速,广大民众的生活水平也较以往有了非常大的变化,不但物质生活富足,而且精神生活也得到了有效满足,广大民众对自身的居住环境逐渐有了更高的要求,因此,在住宅小区中陆续出现了各种娱乐设施、休闲设施以及购物和餐饮场所等,使得住宅小区不断向着现代化、多功能以及复杂化的方向发展。这却给住宅小区的消防安全管理带来了一些新的挑战,物业作为住宅小区的综合管理机构,承担着消防安全管理重责,所以有必要对消防安全问题以及对策做出分析,以此来保证广大民众能够获取更为优质健康的生活环境。

[关键词]问题与对策;物业管理;消防安全;住宅小区

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.11.606

引言

近年来,我国经济水平大幅度提高,城市化进程日益加快,高层建筑日益增多,使我国消防部门不得不面对日益严峻的高层建筑火灾形势。提高高层建筑防火能力成为当前消防工作的主要课题。为了消除高层建筑内部所存在的火灾隐患,文章从当前高层建筑消防安全问题现状出发进行深入研究,并结合当前高层建筑火灾发生特点,为提高高层建筑防火管理工作水平、改变严峻的消防安全形势提出相关建议。笔者将对当前国家消防安全政策、高层建筑设计规范、科学使用消防设施和后期消防安全管理提出针对性建议,并从整体工作布局、疏散消防通道、自动报警系统等诸多方面出发,提出参考意见。

1 加强高层建筑消防安全的必要性

在进行建筑消防安全优化工作中,需要了解加强高层建筑消防安全的必要性,从而为后续工作奠定坚实的基础。随着我国社会经济的不断发展,高层建筑的数量和高度也在不断增加,所以在实际工作中需要更加密切地关注消防安全问题。与此同时,高层建筑中包含的安全隐患具有复杂性的特征,这给实际的消防安全管理工作带来诸多的困扰。高层建筑通常兼顾多种功能,属于综合性的场所,用途也是多种多样的,在日常运作时一些情况非常的错综复杂,再加上一些商业性的建筑人流量较大、资源消耗量较大,很容易会出现较为严重的火灾事故。为了保障高层建筑消防安全的规范性管理,需要加强优化消防安全的管理力度,并且明确建筑消防安全体系建立的必要性,从而提高后续消防安全管理工作的针对性。

2 住宅小区的特点

现代住宅小区主要具备以下几个特征:一是建筑综合性非常强。由于经济社会以及科学技术发展迅速,所以广大民众的生活需求变得更加多样化,为了能够切实满足广大民众的这些需求,目前住宅小区逐渐成为可一种集居住、文化、体育、医疗、商业、金融等诸多功能的现代化、高端化以及智能化的综合性场所,同时消防等基础配套设施也较以往更为健全。二是不断向着高层住宅发展。我国近几年城市化进

程正在不断加快,城市人口也在持续增长,这使得城市建筑用地呈现出一种较为紧张的状态,使得建设高层住宅逐渐成了改善居住环境以及解决用地紧张等问题的一个主要手段。三是建筑密度不断增大。一般情况下,对于建筑密度来讲,主要指的是建筑物基底所占面积与实际建设规划用地面积之间的比。通常建筑楼层越高,其建筑密度也就越低,伴随着城市建筑用地愈发紧张,现代住宅小区的建筑密度也正在不断增大,甚至部分地区的建筑密度已经超出了国家相关规定。

3 住宅小区物业管理中的消防安全问题

3.1 未能给予消防管理工作足够重视

对于住宅小区的消防安全管理工作来讲,其属于一项长期工作,需要给予高度重视,并要督促相关工作人员才能够切实做好这项工作。但是物业管理中又包含着非常多的内容,很多物业公司为了节约成本往往只将工作重点放在各项费用的收取以及日常设备的维修和管理等方面,对于消防安全管理却没有足够的重视。这使得部分基础消防设施缺乏有效的管理以及维护,甚至部分消防设施成为摆设,由于长期无人管理以及维护,一旦发生火灾,这些设施也难以发挥出应有的价值和作用。

3.2 消防设施管理有待完善

在高层建筑前期使用过程中,相关负责人会投入大量的资金来配备基本的消防设施,由于相关消防负责人缺乏消防法规意识,后期管理工作不到位,消防安全职责未落实,导致消防设施因缺乏维护而逐渐老化、损坏。从调研情况看,一些新建的高层建筑配备了较为完备的消防设施,相关负责人也落实了自身消防安全管理职责,消防设施的正常运行能够得到有效保障。但是,高层住宅建筑差别明显,早期建造的高层住宅普遍缺乏物业管理,导致消防设备年久失修,从而老化、毁损,形同虚设。一旦火灾发生,已损坏的消防设施,不仅无法发挥灭火扑救功能反而变成助燃物,使火灾形势更为严峻,导致消防人员无法及时抓住灭火战机,加大火灾损失。

3.3 消防安全责任制度的不到位

由于高层建筑内部结构较为复杂,在进行消防安全管理中,需要贯彻落实责任制度,做好合理性的分区,形成一个合力,共同提高建筑消防安全管理的水平。但是在实际工作中,一些楼盘的产权和使用权会被分离,使高层建筑缺乏完善的消防管理体系,并且在消防安全管理工作中也没有明确责任方和产权方之间的工作重点。在安全管理实质责任上存在着落实不到位的问题。同时大多数的高层建筑也没有配备专门的消防安全管理人员来负责日常的巡护以及管理,这就使一些消防安全设备没有得到很好地保护、维修,增加了火灾事故发生的概率。最后,在后续使用时如果出现较为严重的火灾的话,由于责任的不到位,使火灾很难在短时间内得到有效扑救,直接影响人们的安全。

4 住宅小区物业管理中消防安全问题解决对策

4.1 明确政府层面的责任

对于各级政府部门来讲,需要加强对消防安全的管理,定期开展检查活动。相应地区需要建立健全一个较为完善的物业消防安全管理机制,同时明确好相关工作人员的具体权责,不断增强工作人员的消防安全意识。对此,需要建立一个网络化公众平台,以此来收集广大民众反映的问题以及意见,并且要给予这些意见和建议足够重视。如确实存在消防安全隐患,应立即督促相关物业公司开展清除行动,以此来规避消防安全隐患,切实保证广大民众的生命财产安全。

4.2 合理设计,做好日常消防检查

为有效防止火灾发生时高层建筑内部的火势蔓延,必须严格划分、科学设计建筑内部防火分区,在严格落实国家相关技术规范的基础上,设计建设高层建筑防火分隔墙。为保证消防通道不被其他车辆占用,还要在高层建筑周围建设回车场和停车场,这样在开展灭火救援工作时,消防救援人员便有足够的作业空间和救援空间。除此之外,为减轻人员疏散工作的压力,还可以在超高层建筑内部设置临时避难所,建设避难层。建筑设计的质量与建筑消防安全紧密相连,是建筑防火系统安全的基础。因此,为有效杜绝高层建筑的消防隐患,相关职能部门必须加强建筑设计工作的重视程度,从源头做起,各司其职。比如,规划部门在充分考虑消防通道和防水水源要求的基础上,科学规划高层建筑布局;供水部门和相关企业则保证高层建筑在火灾扑救过程中水源充足;质量监督部门和工商部门则要严格管控消防产品质量;住建部门还要加强验收审核,并通过市场监管工作,保证高层建筑消防工作的质量。

4.3 消防安全责任制度

研究数据表明,高层建筑出现火灾事故大多数都是由于人为因素造成的。因人们的疏忽大意或者是消防安全隐患意识不足等,经常会存在不安全用火的问题,比如,一些吸烟者随地乱扔未熄灭的烟头诱发火灾;电气设备线路管理不到位,很容易出现短路,进而引起火灾事故。因此,在实际工

作中需要贯彻落实消防安全管理责任制度,根据火灾发生的原因提出有效解决措施,从而将安全隐患扼杀在摇篮之中。物业部门和管理者需要明确消防安全责任和义务,提高个人防护意识,全方位地预防火灾事故的发生,从而使高层建筑消防体系可以更加完善,为人们的居住和使用保驾护航。

4.4 科学防范,构建多元监督机制

建立完善的职责评价体系和获取程序,在发放企业设计施工监理资质之前要严格审查企业的相关能力,在发放资质之后,还要动态管理企业职责的履行,严肃处理失职、渎职行为。提高高层建筑总体质量就要保证工程承包单位严格按照国家消防工程技术的要求来施工。因此,必须要加强高层建筑招标管理工作,防止出现层层转包、恶意压价的不良现象。惩处相关违规操作,依法查处、取消相关设计施工监察企业的投标资质。汲取央视火灾教训,加强消防安全监管工作,谨防火灾事故再次发生。例如,拓展消防安全防范监管范围,把现场施工纳入其中,严格要求相关企业在施工过程中提前做好消防安全防范工作。

4.5 做好宣传教育工作

住宅小区的物业消防安全管理部门,应该注重挖掘和培养小区中的消防志愿者,由小区居民志愿者定期组织开展各项消防安全知识讲解工作,保证广大业主逐步增强消防安全意识,了解和掌握消防安全知识以及技能,规避各种日常生活中可能产生的不规范以及不正确的用电、用火行为。此外,物业还应该积极做好宣传教育工作,定期组织开展消防电视宣传片或者挨家挨户派送家庭防火常识手册,以此来进一步增强业主的消防安全意识。此外,物业也可以联合消防救援队伍开展消防演习,或者邀请专业消防人员开展灭火以及疏散逃生等相关知识的讲解工作。

结语

综上所述,住宅小区物业消防安全管理仍然存在着很多的问题以及不足之处,为了切实保证广大民众的生命财产安全,需要对这些问题进行深入分析和研究,挖掘背后的真正原因,然后采取科学合理的对策将这些问题进行缓解甚至消除,如此才能不断提高物业消防安全管理水平,保证广大民众能够在一个安全健康的环境中生产生活。

参考文献

- [1]游滢.研究住宅小区物业消防安全管理存在问题与措施[J].数字化用户,2018,24(9):124.
- [2]曹玮.小区物业消防安全管理存在的问题及改进措施[J].山西建筑,2018,44(10):255-256.
- [3]肖全忠.物业消防安全管理常见问题及对策分析[J].今日消防,2020,5(1):49-50.
- [4]石岩峰.住宅小区火灾隐患及消防安全对策[J].武警学院学报,2017,33(6):54-57.