

浅析高层住宅小区火灾防范工作

王挺

衢州市消防救援支队龙游大队 浙江 龙游 324400

【摘要】：随着城镇化进程不断加快，各种大型建筑和高层建筑不断涌现，虽然在一定程度上解决了城市用地紧张的问题，但是建筑消防安全风险也变得日益突出，火灾隐患是常见的影高层住宅居民安全的因素之一，做好高层住宅小区火灾防范工作，是保障人民群众生命财产安全的必要条件，更是促进社会经济健康发展的基础。本文将对高层住宅小区火灾的特点和消防安全风险进行分析，并提出高层住宅小区火灾防控的有效性策略，旨在保证高层住宅小区的安全性，将火灾发生的可能性降至最低。

【关键词】：高层住宅；火灾隐患；防范策略

近年来，我国社会经济呈现出高速发展的态势，城镇化进程逐步加快，城市中的高层及超高层建筑急剧增加，特别是一些高层住宅小区，存在着较多的消防安全隐患，高层住宅小区火灾事故也时有发生，严重威胁着人民群众的生命财产安全，也影响着社会的健康发展。高层住宅有着功能复杂、火灾隐患大、人员密集显著特征，一旦发生火灾，很难在短时间内有效地疏散居民，且容易蔓延扩大，甚至形成立体火灾。面对高层住宅小区严峻的消防安全形势，结合高层住宅小区火灾特点、突出消防安全风险，提出高层小区火灾防范策略。

1 高层住宅小区火灾的特点

高层住宅建筑一旦发生火灾，火势容易在短时间内蔓延，扑救难度非常大，人员难以在短时间内全部疏散，很容易造成严重的人员伤亡和财产损失。高层住宅小区的火灾有着以下三个方面的特点：

(1) 火灾蔓延速度快。高层住宅建筑内部存在着大量的可燃物质，其中有家电、家居、窗帘及生活用品等，在发生火灾时，可燃物会被引燃，从而进一步加速火灾的蔓延。与此同时，高层住宅小区内有电梯井、楼梯井和通风井，对火势的蔓延和发展提供通道，甚至会形成“烟囱效应”，进一步帮助火灾迅速蔓延，为消防灭火救援带来了很大的挑战。

(2) 火灾扑救难度大。高层住宅建筑居住密度大，而且部分高层住宅建筑是裙楼围绕主楼的形式，若是主楼发生了火灾事故，由于受到裙楼空间的影响，消防车难以靠近，为灭火救援带来了很大的难度。高层建筑由于自身建筑楼层高，不利于消防灭火救援工作的顺利进行，而且会消耗消防人员大量的体力。目前，虽然大部分消防站配置了云梯车，但由地登高场地限制，仍难以满足高层住宅建筑的灭火需求。

(3) 人员逃生疏散困难。一般而言，建筑高度大于27米或10层以上高层住宅建筑属高层建筑，高层建筑有着垂直疏散距离长的特点，居民疏散到室外或避难层需要较长时间，而且由于高层住宅建筑的人员众多，一旦发生了火灾，直接增加了疏散的难度，很可能导致大量伤亡和财产损失事故的发生。

2 高层住宅小区消防安全风险

高层住宅小区很好地解决了土地资源稀缺的问题，而且高层住宅小区有着更加丰富的使用功能，在城镇化发展中扮演着十分重要的角色，而由于高层住宅小区复杂的结构和功能，为消防安全工作带来了很大的挑战，消防安全也是高层住宅小区居民关注的热点话题。高层住宅小区主要有以下突出消防安全风险：

(1) 占用、堵塞、封闭通道。随着机动车和电动车的普及和小区停车位不足的现实状况，私家车停放占用消防车道、消防登高场地，电动自行车违规停放充电，疏散通道、管道井、配电间、地下车库等处违规堆物等现象较为突出。

(2) 消防设施故障瘫痪。高层住宅建筑常见的消防设施器材有灭火器、室内外消火栓系统、火灾报警系统、自动喷水灭火系统及防排烟系统等，物业管理单位往往疏于管理，处于无人维护和保养状态，导致设备出现故障甚至系统瘫痪，如消火栓泵启泵不正常、远程启泵按钮无法启泵、进水阀门关闭等等，从而在火灾等紧急情况下无法发挥应有的作用而出现灾害扩大化倾向。

(3) 擅自改变布局。将阳台封闭作为居民个人空间、将通向屋顶平台的梯段改建成居民个人空间、占用走道前室或安装铁门扩大住户对公共部位的利用率、在顶层占用屋顶公共疏散平台，凡此种种都对高层住宅建筑的灭火救援和逃生疏散带来不利影响。

(4) 增加火灾荷载。随着人们的生活水平不断提高,居民的消费观念逐渐转变,家庭装修的档次也愈来愈高。家庭中本来就有大量的木质家具和纤维制品,再加上装修中使用大量可燃装修材料,使得住宅中火灾荷载很大,一旦发生火灾,就会猛烈燃烧,迅速蔓延。

3 高层住宅小区火灾防范的有效策略

(1) 严格落实消防安全责任。住建、综合执法、资规、公安、消防等部门要建立联席会议制度,定期分析研判和解决高层住宅消防安全管理方面的突出问题,要将高层物业管理单位履行消防安全责任情况纳入行业诚信惩戒和年度评比范围;属地街道、社区要加强对物业服务企业进行检查指导,督促指导物业服务企业落实各项消防安全职责;业主委员会要充分发挥业主与物业服务企业之间桥梁和纽带的作用,既要大力支持物业企业开展消防安全管理、整治火灾隐患,又要加强物业服务企业履行消防安全管理职能的监督,督促其做好消防安全工作;物业服务企业要履行消防安全主体责任,制定符合居民小区自身特点的消防安全管理制度,完善物业服务企业消防安全管理组织机构,建立志愿消防队等群众性的自防自救组织,建立物业服务企业消防档案制度,明确消防设施的建设与维护,认真落实日常的防火巡查制度,及时有效消除火灾隐患,建立居民小区灭火和应急疏散预案,定期组织消防演习。

(2) 大力开展打通“生命通道”整治。要深刻吸取全国高层住宅典型火灾事故教训,坚决治理消防车通道占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车道、消防登高场地等突出问题。指导住宅物业服务企业围绕打通“生命通道”整治,及时清理消防车通道违规停放车辆、违章搭建构筑物或者设置摊位,违法设置铁桩、石墩、水泥墩、限高杆、架空管线等固定障碍物影响消防车通行的行为,开展电动车占用疏散通道、私拉电线充电综合治理。

(3) 建立消防设施管理长效机制。要建立消防设施日常维护保养制度和台帐,明确专人负责,定期和不定期对高层住宅小区的各类消防设施、器材进行系统的维护和保

养。特别是涉及自动消防设施的维护管理,明确要委托有资质的单位开展消防设施的维护保养检查,签订维护和保养协议。要定期组织消防设施防火巡查,对缺损的消防设施和器材要按国家有关规定配置齐全,要确保消防设施、器材保持完好有效。物业服务企业的管理人员要熟悉各种消防设备的使用方法、基本维护保养技术,要定期组织试验、检查,确保始终处于完好状态。要完善规范维修资金的使用管理程序,确保消防设施维护保养经费的得到有效保障,消防设施能得到及时、有效的维护保养。

(4) 加大消防安全的宣传力度。要定期组织物业管理单位开展消防安全培训,切实增强物业管理单位的消防安全意识,解决为什么要管、管什么、怎么管的问题。在交付钥匙签订物管协议、收取装修保证金等环节,应将公共消防设施维护、确保安全通道畅通、维护公共安全具体要求列入协议内容,以《入住须知》《告知书》等形式告知住户关于消防安全的要求,签订消防安全责任书,明确维护公共消防安全责任。在日常物业管理中,要广泛开展消防安全宣传教育,注重利用小区内的公共宣传栏、板报、电子屏幕、业主群等阵地,广泛宣传防火、灭火、火灾逃生和安全疏散等消防基本知识,让居民意识到消防安全的重要性,提高广大居民的消防安全意识和消防法制观念,从而让广大小区居民积极配合物业服务企业做好居民小区消防安全工作,自觉履行相关消防义务,使物业管理中的消防安全工作得到业主的理解和支持。

4 结语

总而言之,随着社会经济发展和城镇化进程的逐步加快,高层住宅小区的数量逐步增加,高层小区由于自身建筑特点、日常的消防安全管理、群众消防安全意识等方面原因,一旦发生火灾极易蔓延扩大,火灾扑救困难和逃生疏散困难,容易造成社会影响。因此,高层小区的消防安全备受社会广泛关注。做好高层小区的消防安全工作,需从严格落实消防安全责任,大力整治占用堵塞封闭疏散通道、安全出口,强化消防设施的维护管理,加大开展消防宣传教育等方面开展综合治理,从源头上防范高层小区火灾事故的发生。

参考文献:

- [1] 徐雄韬.浅谈高层住宅小区消防安全管理现状及改进对策[J].中国设备工程,2021(04):250-251.
- [2] 孙沛.高层住宅小区消防安全管理研究[J].消防界(电子版),2020,6(23):92-93.
- [3] 田冲.高层住宅小区消防救灾安全技术分析[J].今日消防,2020,5(06):87-88.
- [4] 张丽娟.高层住宅小区防火现状及消防安全管理对策[J].科技与创新,2020(10):108-109.
- [5] 贺伟.高层住宅火灾风险及预防措施研究[J].消防技术与产品信息,2018,31(12):29-32.