

# 山东省高层建筑消防安全管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强高层建筑消防安全管理,预防和减少火灾危害,保护人身、财产安全,维护公共安全,根据《中华人民共和国消防法》、《山东省消防条例》等法律、法规,结合本省实际,制定本规定。

**第二条** 本省行政区域内高层建筑消防安全管理适用本规定。

本规定所称高层建筑,是指建筑高度大于二十七米的住宅建筑和建筑高度大于二十四米的公共建筑。

高层工业建筑的消防安全管理按照国家有关规定执行。

**第三条** 各级人民政府应当加强本行政区域高层建筑消防工作。

县级以上人民政府公安机关消防机构依法对高层建筑消防工作实施监督管理。公安派出所按照国家和省有关规定,负责管辖范围内高层建筑的日常消防监督检查、消防宣传教育等工作。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责做好高层建筑的消防工作。

**第四条** 任何单位和个人都有维护高层建筑消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。

## 第二章 消防安全主体责任

**第五条** 建设单位应当对下列高层建筑的消防安全负责,对消防安全隐患进行整改并承担费用:

(一)已竣工但尚未出售或者尚未交付物业买受人的;

(二)依法应当经公安机关消防机构消防验收,未经验收或者验收不合格而交付使用的;

(三)依法应当经公安机关消防机构竣工验收备案,未经备案或者备案抽查不合格而交付使用的;

(四)依法经消防竣工验收备案后未被抽查,因建设单位的违法行为造成建设项目未达到国家工程建设消防技术标准的。

**第六条** 鼓励高层居住建筑每户配备灭火器、灭火毯、自救呼吸器和家庭用火灾探测报警器。新建高层居住建筑的建设单位应当按照国家和省有关规定配置必要的救生缓降器、逃生滑道或者逃生梯等逃生辅助装置。

**第七条** 设计单位应当按照有关法律、法规和国家工程建设消防技术标准进行消防设计,对消防设计质量负责,不得降低消防技术标准设计。

**第八条** 施工单位应当对高层建筑施工现场负责,建立施工现场消防安全责任制,明确消防安全责任人。

对既有高层建筑进行局部扩建、改建时,建设单位、个人应当与施工单位明确施工现场的消防安全责任;没有约定或者约定不明确的,消防安全责任由双方共同承担。

对既有高层建筑进行局部施工时,应当将施工区域与其他区域进行防火分隔,配置消防器材,指定专人监护,不得影响其他区域消防设施的正常使用。

**第九条** 工程监理单位应当按照有关规定对高层建筑施工现场消防安全进行监理。工程监理单位发现施工现场不符合消防技术标准和管理规定的,应当要求施工单位整改;情况严重的,应当要求施工单位暂时停止施工,并及时报告建设单位。施工单位拒不整改或者不停止施工的,工程监理单位应当及时向当地公安机关消防机构报告。

**第十条** 高层建筑共用部位消防安全由全体业主共同负责,高层建筑专有部分消防安全由相关业主各自负责。

高层建筑实行承包、租赁或者委托经营管理时,产权单位应当提供符合消防安全要求的建筑物,当事人在订立的合同中应当明确各方的消防安全责任;没有约定或者约定不明确的,承租人、承租人、受托人对使用或者管理部分的消防安全负责。

供电、供水、燃气、供暖、电视、通讯等经营性设施设备的消防安全由相关专业经营单位负责。

**第十一条** 同一高层建筑有两个以上业主、使用人的,业主、使用人应当设立消防安全管理机构或者委托物业服务企业(以下统称统一管理机构)负责高层建筑消防工作,并报当地公安机关消防机构备案。

统一管理机构确立前,建设单位应当根据物业管理的有关规定,将消防安全管理纳入前期物业管理的内容。

对未委托统一管理机构进行物业管理的高层建筑,村(居)民委员会、业主大会、业主委员会应当按照本规定,督促、指导、协助业主、使用人落实消防安全责任。

**第十二条** 统一管理机构在管理区域内履行下列消防安全职责:

(一)制定消防安全制度、消防安全操作规程,落实消防安全责任制,明确各级、各岗位消防安全责任人;

(二)定期组织共用消防设施的维修保养,确保完好有效;

(三)组织开展防火巡查、检查,及时消除火灾隐患,保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通;

(四)制定灭火和应急疏散预案,每年至少组织一次演练;

(五)组织单位员工参加消防安全培训,开展消防安全宣传教育,利用广播、视频、公告栏等途径宣传消防安全知识;

(六)劝阻、制止影响消防安全的行为,对劝阻、制止无效以及拒不整改火灾隐患的,及时报告当地公安机关消防机构或者公安派出所;

(七)其他应当履行的消防安全职责。

**第十三条** 高层建筑的业主、使用人应当履行下列消防安全义务:

(一)遵守公共消防安全管理规定;

(二)不得违法设置经营性场所或者库房;

(三)严格执行用电、用火、用油、用气安全管理规定,发现违章行为及时举报;

(四)保持楼梯、走道和安全出口畅通,不得堆放物品、存放车辆或者设置其他障碍物;

(五)保护消防设施、器材,不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用;

(六)其他应当履行的义务。

**第十四条** 高层建筑业主大会、业主委员会应当履行下列消防安全职责:

(一)执行消防法律、法规,落实消防安全责任制;

(二)组织、指导、督促业主、使用人或者统一管理机构履行消防安全职责,落实防火、灭火措施;

(三)定期组织研究解决消防工作重大问题,落实建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改资金。

## 第三章 火灾预防

**第十五条** 新建、扩建、改建高层建筑应当依法办理消防设计审核、消防验收或者备案手续。设在高层建筑内的公众聚集场所投入使用、营业前,应当依法申请消防安全检查。

**第十六条** 新建、扩建、改建高层建筑消防设计应当符合国家标准工程建设消防技术标准,并符合下列要求:

(一)建筑保温应当按照有关规定使用不燃、难燃材料;

(二)消防车通道、消防车登高操作面范围内的地下车库、管道、暗沟等部分,应当能够承载大型消防车辆、装备;

(三)建筑高度超过一百米,且标准层建筑面积超过两千平方米的公共建筑,应当按照国家标准要求设置屋顶直升机停机坪或者供直升机救助的设施;

(四)高层公共建筑每层均应当设置可供消防救援人员进入的窗口,并应当设置可以在室外识别的明显标志;

(五)高层公共建筑三层以上楼层应当在每层窗口、阳台等便于操作的部位设置救生缓降器、逃生滑道或者逃生梯等逃生辅助装置;

(六)人员密集场所应当设置智能应急照明和疏散逃生引导系统、漏电火灾报警系统,在厨房的规定部位安装厨房设备灭火装置;

(七)新建高层居住建筑应当按照国家标准设置火灾自动报警系统;

(八)室内消火栓箱内应当设置消防软管卷盘。

**第十七条** 高层建筑应当按照下列规定设置消防安全标识:

(一)疏散通道、安全出口应当按照国家标准设置疏散指示标志;

(二)消防车通道、防火间距、消防救援场地应当设置禁止占用的标识;

(三)消防设施器材应当设置使用、维护方法的标识;

(四)消防供水管道应当设置显示阀门正确启闭的状态标识;

(五)人员密集场所应当在房间、走道、厅堂等的醒目位置设置安全疏散路线图;

(六)消防安全重点部位应当设置明显的警示标识。

**第十八条** 高层建筑内用火管理应当符合下列要求:

(一)不得在具有火灾、爆炸危险场所吸烟或者使用明火照明、取暖;

(二)不得燃放烟花爆竹;

(三)公众聚集场所营业期间不得进行明火作业或者使用电(气)焊作业;

(四)宾馆、餐饮场所的炉火、烟道等设施与可燃物之间应当采取防火隔热措施,每季度至少对厨房排油烟管道进行一次检查、清洗和保养,建立检查和清洗记录。

**第十九条** 高层建筑内电气设备安装、线路敷设、维修应当符合有关消防技术标准和管理规定。

高层建筑内的人员密集场所应当每年对电气线路至少进行一次电气防火检测。

**第二十条** 任何单位和个人不得在高层建筑及其地下部分生产、储存、经营易燃易爆危险品。

在高层建筑内使用燃气应当采用管道供气方式,按照有关标准规范设计、安装燃气泄漏自动报警切断装置。使用其他易燃易爆危险品以及设置相关设施、设备的,应当符合有关消防技术标准和管理规定。禁止在高层建筑地下部分使用液化石油气。

**第二十一条** 鼓励设置高层建筑固定电动车充电点,充电点与存放区域保持安全距离,并设置明显标识。

**第二十二条** 设置消防控制室的高层建筑,业主、使用人或者统一管理机构应当制定消防控制室管理制度和接处警操作规程,配备通讯联络、灭火器材和个人防护装备,实行二十四小时值守,每班值守人员不得少于两人。

**第二十三条** 设有自动消防设施的高层建筑,业主、使用人或者统一管理机构应当委托消防设施维修保养机构、消防设施检测机构定期进行维修保养和功能检测;属于火灾高危单位的高层建筑,应当委托消防安全评估机构定期进行消防安全评估。

**第二十四条** 高层建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改的费用,在建筑保修期内由建设单位承担;保修期满后,除物业服务合同约定范围内的日常维修和维护费用外,高层建筑共用消防设施的维修、更新、改造费用纳入住宅专项维修资金开支范围;未建立专项维修资金或者专项维修资金不足的,由相关业主按照约定承担,没有约定或者约定不明的,按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。费用支出情况应当向业主公示。

**第二十五条** 高层建筑消防设施发生严重损坏,不再具备防火灭火功能或者不及时维修可能危及人身安全、公共安全的,业主、使用人或者统一管理机构应当立即组织维修、更新和改造。

未按照规定进行维修、更新和改造的,由县级以上地方人民政府房产主管部门组织代修,维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支。

**第二十六条** 对高层廉租住房、公共租赁住房,设区的市、县(市、区)人民政府可以通

过购买服务等方式,为业主、使用人提供高层建筑消防安全防范服务。

对多产权、多家合用且无统一管理机构或者无专项维修资金的高层建筑,存在重大火灾隐患影响公共安全的,由设区的市、县(市、区)人民政府组织或者责成有关部门、单位落实整改费用,采取措施消除隐患。

## 第四章 消防宣传教育 和应急处置

**第二十七条** 高层建筑的统一管理机构以及其他机关、团体、企业、事业等单位应当按照下列规定对所属人员进行消防安全教育培训:

(一)明确消防安全教育培训机构和人员;

(二)对新上岗和进入新岗位的人员进行上岗前消防安全培训;

(三)对在岗人员每年至少进行一次消防安全培训,属于公众聚集场所的至少每半年进行一次消防安全培训,保证具备与其岗位职责相适应的检查消除火灾隐患、组织扑救初起火灾、组织人员疏散逃生和开展消防宣传教育培训的能力。

**第二十八条** 高层建筑内机关、团体、企业、事业等单位以及物业服务企业的消防安全责任人、消防安全管理人应当参加专业培训机构组织的消防安全培训。

防火检查、巡查人员,消防设施检测、维护、操作人员,消防控制室值班人员,应当按照国家有关规定取得消防行业特有工种职业资格,并持证上岗。

**第二十九条** 高层住宅小区应当建立由村(居)民委员会、业主大会或者业主委员会负责人牵头,物业管理人、保安员、巡视员、消防志愿者等组成的群众性消防志愿组织,明确消防管理员和消防宣传员,承担防火巡查、消防宣传、初起火灾扑救等工作。

**第三十条** 公安消防队、政府专职消防队应当制定辖区内高层建筑灭火救援预案,定期组织演练。

高层建筑内的消防安全重点单位应当每半年至少组织一次灭火和应急疏散预案演练,其他业主、使用人或者统一管理机构每年至少组织一次演练。公安机关消防机构、公安派出所应当予以指导、监督。

**第三十一条** 高层建筑发生火灾时,业主、使用人或者统一管理机构应当组织力量及时扑救初起火灾,并协助公安消防队、政府专职消防队做好火情侦查、人员救助、火灾扑救、维护秩序等工作;设置有消防控制室的,值守人员应当立即启动应急处置程序。

**第三十二条** 在火灾现场扑救和应急救援中,对妨碍消防车通行、消防车登高作业的车辆、物体等,公安机关消防机构可以依法采取强行搬离、拆除等紧急措施。

## 第五章 监督管理

**第三十三条** 乡镇人民政府、街道办事处应当指导村(居)民委员会、业主大会或者业主委员会、物业服务企业依法履行消防安全职责,实行消防安全网格化管理。

**第三十四条** 公安机关消防机构、公安派出所应当依法加强对本行政区域内高层建筑消防监督检查,对检查发现的火灾隐患应当依法立即通知有关单位或者个人整改;涉及公共安全的,应当及时向社会公告。

对依法认定影响公共安全的高层建筑重大火灾隐患,公安机关消防机构应当向所在地人民政府报告。

**第三十五条** 城乡规划主管部门在审核高层建筑工程规划设计方案时,应当依法审查高层建筑周围的消防车通道,保障消防车通道、消防车登高操作场地等是否符合国家有关规定。

**第三十六条** 住房和城乡建设主管部门应当加强对高层建筑工程质量和施工安全的监督管理,督促设计、施工、监理单位落实建设工程消防安全责任;按照工程质量监督管理的有关规定抽查建筑外保温、外墙装饰材料的质

量。

**第三十七条** 房产主管部门应当监督、指导使用房屋专项维修资金对公共消防设施进行维修、更新和改造。

物业管理主管部门应当将物业服务企业消防安全防范服务质量纳入行业管理、信用评价、先进评比内容。

**第三十八条** 城市市容和环境卫生主管部门应当加强高层建筑户外广告牌、店招店牌、相应景观照明设施和其他装饰装修设置的监督管理工作,确保其符合消防安全要求。

## 第六章 法律责任

**第三十九条** 违反本规定的行为,法律、法规已有处理规定的,适用其规定。

**第四十条** 公安机关消防机构、公安派出所高层建筑消防安全管理中有下列行为之一的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)对不符合消防安全要求的消防设计文件、建设工程、场所准予审核合格、消防验收合格、消防安全检查合格的;

(二)无故拖延消防设计审核、消防验收、消防安全检查,不在法定期限内履行审批职责的;

(三)发现火灾隐患不及时责令有关单位、个人整改的;

(四)利用职务为用户、建设单位指定或者变相指定消防产品的品牌、销售单位或者消防技术服务机构、消防设施施工单位的;

(五)未及时调整处理举报、投诉和消防安全违法行为的;

(六)其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

上述行为构成犯罪的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法追究刑事责任。

**第四十一条** 有关部门未履行高层建筑消防安全监督管理职责,或者未及时组织督促整改重大火灾隐患的,由本级人民政府或者上级人民政府予以通报,并责令限期改正;逾期不改正的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第四十二条** 违反本规定,有下列行为之一的,由公安机关消防机构责令限期改正;逾期不改正的,处一万元以上三万元以下罚款:

(一)建设单位未按照规定配备消防应急装置的;

(二)设计单位未按照本规定有关要求进行消防设计的;

(三)施工单位未落实施工现场消防安全措施的;

(四)工程监理单位发现施工现场不符合消防技术标准和管理规定未要求施工单位整改、暂时停止施工,或者未及时向当地公安机关消防机构报告的;

**第四十三条** 统一管理机构接受委托负责高层建筑消防工作时,未依据本规定履行统一管理机构职责的,由公安机关消防机构责令限期改正,逾期不改正的,处一千元以上三千元以下罚款;

(一)未确定消防安全责任人,或者消防安全责任人变更后未报告当地公安机关消防机构的;

(二)对发生故障、损坏的消防设施未及时组织维修的;

(三)未按照规定进行防火巡查、检查或者组织灭火和应急疏散演练的;

(四)未按照规定及时消除火灾隐患的。

**第四十四条** 高层建筑内的宾馆、餐饮场所的经营者未按照规定对厨房排油烟管道进行检查、清洗和保养的,由公安机关消防机构责令限期改正,处五千元以上一万元以下罚款。

## 第七章 附 则

**第四十五条** 本规定自2015年3月1日起施行。

# 《山东省高层建筑消防安全管理规定》解读

《山东省高层建筑消防安全管理规定》(以下简称《规定》)已经省政府第48次常务会议审议通过,并经省政府令第285号发布,自2015年3月1日起施行。

**解读一：为什么要出台《规定》?**
近年来,全国相继发生高层建筑重特大火灾事故,给人民群众生命财产造成重大损失,也引起了社会各界对高层民用建筑消防安全的高度关注。目前,我省有高层建筑2.1万余栋,百米以上的超高层建筑有326座,数量在全国位居前列。这些高层建筑在展示我省经济社会快速发展的同时,也为消防安全管理和灭火救援工作带来了许多难题。省政府制定出台《规定》,对于完善我省消防安全管理法规体系,提升高层建筑消防安全管理水平,预防和减少高层建筑火灾危害具有重要意义。

**解读二：如何界定高层建筑?**
本规定所称高层建筑是指国家标准《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)确定的高层民用建筑,具体包括建筑高度大于二十七米的住宅

建筑和建筑高度大于二十四米的公共建筑。高层工业建筑的消防安全管理按照国家有关规定执行。

**解读三：如何加强高层建筑应急逃生措施?**

《规定》要求新建高层居住建筑的建设单位应当按照国家和省有关规定配置必要的救生缓降器、逃生滑道或者逃生梯等逃生辅助装置。高层公共建筑三层以上楼层应当在每层窗口、阳台等便于操作的部位设置救生缓降器、逃生滑道或者逃生梯等逃生辅助装置。同时,鼓励高层居住建筑每户配备灭火器、灭火毯、自救呼吸器和家庭用火灾探测报警器。

**解读四：如何加强多产权多家合用建筑的消防安全管理?**

《规定》明确了高层建筑建设、设计、施工、工程监理以及使用、管理等单位或个人的消防安全职责和义务,特别是针对多产权多家合用建筑,强制推行统一管理模式,明确同一高层建筑有两个以上业主、使用人的,业主、使用人应当设立消防安全管理机构或者委托物

业服务企业负责高层建筑消防工作,并报当地公安机关消防机构备案。

**解读五：《规定》在加强高层建筑消防安全管控上提出了哪些措施?**

《规定》在消防设计方面,对建筑保温材料燃烧性能、大型装备载重、直升机平台、消防救援标识、逃生辅助装置、智能引导系统、火灾自动报警和灭火装置配置等均采用了目前国内最高标准;在日常管理方面,规定了高层建筑用火、用电、用油、用气及电动车存放等消防安全管理要求,并强化建筑消防设施维修保养、消防设施检测、消防安全评估等社会管理手段,着力提升高层建筑自救自救水平。

**解读六：如何解决小区内电动车火灾多发的问题?**

为吸取浙江台州电动车火灾等事故教训,《规定》鼓励设置高层建筑固定电动车充电点,充电点与存放区域保持安全距离,并设置明显标识。

**解读七：高层建筑消防设施维护保养及火**

灾隐患整改的费用如何解决?

《规定》明确将高层建筑消防设施检测、维修、更新、改造和共用部位火灾隐患整改的费用,在建筑保修期内由建设单位承担;保修期满后,除物业服务合同约定范围内的日常维修和维护费用外,高层建筑共用消防设施的维修、更新、改造费用纳入住宅专项维修资金开支范围;未建立专项维修资金或者专项维修资金不足的,由相关业主按照约定承担,没有约定或者约定不明的,按照各自专有部分建筑面积所占比例承担。

**解读八：对高层建筑消防设施发生严重损坏,业主、使用人或者统一管理机构不按规定进行维修时,如何解决?**

《规定》明确由县级以上地方人民政府房产主管部门组织代修,维修费用从相关业主住宅专项维修资金分户帐中列支。

对多产权、多家合用且无统一管理机构或者无专项维修资金的高层建筑,存在重大火灾隐患影响公共安全的,由设区的市、县(市、区)人民政府组织或者责成有关部门、单位落实整

改费用,采取措施消除隐患。

**解读九：《规定》在加强消防宣传教育上提出了哪些措施?**

《规定》就着力提升消防安全“四个能力”作了系统规定。明确要求统一管理机构以及其他单位应落实消防安全培训制度,明确消防安全教育机构 and 人员,开展岗前、在岗培训;住宅小区应当建立由村(居)民委员会、业主大会或者业主委员会负责人牵头的群众性消防志愿组织,明确消防管理员和消防宣传员,承担防火巡查、消防宣传及扑救初起火灾等职责。

**解读十：《规定》作了哪些方面的罚则规定?**

《规定》设定了三条罚则:一是对高层建筑建设、设计、施工单位未履行职责的,责令改正;逾期不改正的予以处罚;二是对统一管理机构未履行职责的,责令改正;逾期不改正的予以处罚;三是对高层建筑内的宾馆、餐饮场所不符合消防安全要求的,责令改正并处罚款。