



中华人民共和国消防救援行业标准

XF/T 1245—2015

多产权建筑消防安全管理

Fire safety management for multi-ownership buildings

2015-03-11 发布

2015-03-11 实施

中华人民共和国应急管理部 公布

目 次

前言	II
引言	III
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 消防安全职责	2
5 消防安全管理	3
参考文献.....	7

前 言

根据公安部、应急管理部联合公告(2020年5月28日)和应急管理部2020年第5号公告(2020年8月25日),本标准归口管理自2020年5月28日起由公安部调整为应急管理部,标准编号自2020年8月25日起由GA/T 1245—2015调整为XF/T 1245—2015,标准内容保持不变。

本标准按照GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本标准由公安部消防局提出。

本标准由全国消防标准化技术委员会基础标准分技术委员会(SAC/TC 113/SC 1)归口。

本标准负责起草单位:公安部天津消防研究所。

本标准参加起草单位:公安部消防局、天津市公安消防总队、浙江省公安消防总队、湖北省公安消防总队、上海市公安消防总队、江苏省公安消防总队、广州市公安消防支队。

本标准主要起草人:张欣、王婕、杜霞、任常兴、刘激扬、王欣、吕东、王建刚、陈煜、冯王碧、吴丹、顾金龙、俞翔、果春盛、张网、孙金香。

引 言

近年来,我国多产权建筑火灾隐患凸显,引发的火灾造成了严重的人员伤亡和经济损失。为预防和减少火灾,保证人身和财产安全,多产权建筑的消防安全管理应贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针,明确消防安全责任,制定和实施消防安全制度和操作规程,不断提高自防自救能力。

依据《中华人民共和国消防法》等相关法律法规,本标准在研究、分析多产权建筑特性及其火灾特点的基础上,规定了多产权建筑的消防安全管理要求和措施,以指导多产权建筑的产权方、使用方和管理方落实消防安全主体责任,逐步实现消防安全自查,火灾隐患自除,有效防范火灾发生。

多产权建筑消防安全管理

1 范围

本标准规定了多产权建筑消防安全管理中产权方、使用方和统一管理单位的消防安全职责,并对多产权建筑消防安全管理提出相应的管理措施。

本标准适用于多产权建筑的消防安全管理。单一产权多使用方建筑的消防安全管理可参照本标准。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 5907(所有部分) 消防词汇

GB 25201 建筑消防设施的维护管理

GB 25506 消防控制室通用技术要求

GB 50016 建筑设计防火规范

GB 50720 建设工程施工现场消防安全技术规范

XF 503 建筑消防设施检测技术规程

XF 654 人员密集场所消防安全管理

住宅专项维修资金管理办法(中华人民共和国建设部、财政部[2007]165号)

3 术语和定义

GB/T 5907 和 GB 50016 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

多产权建筑 multi-ownership building

有两个或两个以上产权方的公共建筑、居住建筑及工业建筑。

3.2

产权方 owner

依法登记取得或者依据生效法律文书、继承或者受遗赠,以及合法建造房屋等事实行为取得专有部分所有权的人或单位。

3.3

统一管理单位 unified management unit

由产权方、使用方确立或委托的,对多产权建筑内的消防安全工作进行统一管理的机构、单位或组织。其形式可以是物业服务企业、其中的一个产权方或使用方、消防技术服务机构,或由产权方、使用方协商成立的消防管理组织。

3.4

共用消防设施 shared fire facility

多产权建筑内共同使用的消防设施。

3.5

消防共用部位 fire shared part

消防车通道、共用疏散走道、疏散楼梯、避难层或避难间、消防救援场地等及共用消防设施配套使用的部位。

3.6

消防维修资金 fire maintenance fund

用于多产权建筑内消防共用部位及共用消防设施的保养、维修、更新和改造的资金。

4 消防安全职责

4.1 一般规定

4.1.1 多产权建筑的产权方、使用方应协商确定或委托统一管理单位,明确消防安全管理职责,对多产权建筑的消防安全实行统一管理。

4.1.2 多产权建筑的产权方、使用方、统一管理单位应制定统一的消防安全管理规章制度并认真遵守有关消防安全管理规定。

4.1.3 多产权建筑的产权人、产权单位的法定代表人或主要负责人均应为消防安全责任人。实行承包、租赁或委托经营、管理时,承包、租赁场所的承租人是其承包、租赁范围的消防安全责任人。消防安全责任人应履行有关规定中单位消防安全责任人的职责,对专有、共用部分的消防安全负责。实行承包、租赁或委托经营、管理时,当事人在订立的相关租赁、委托等合同中应明确第一消防安全责任人及各方消防安全责任。没有约定或约定不明的,产权方为第一消防安全责任人,消防安全责任由产权方和使用方共同承担。

4.1.4 多产权建筑实行委托统一管理单位管理消防安全工作时,当事人各方应签订合同并在合同中明确消防安全工作的权利、义务及违约责任,明确对消防设施的管理职责,明确对消防设施保养、维修、更新或改造所需经费的管理办法。

4.1.5 统一管理单位根据服务合同履行消防安全职责,提供有效服务。各使用方应指定其使用区域的消防安全管理人,配合统一管理单位实施消防安全管理。

4.1.6 多产权建筑应有消防维修资金,并按《住宅专项维修资金管理办法》或地方出台的相关管理办法执行。多产权建筑设立消防维修资金时,各产权方、使用方应签订书面合同,约定由各自承担的消防维修资金缴纳方式、比例和管理等内容。鼓励多产权建筑投保火灾公众责任保险。

4.2 产权方的职责

4.2.1 实行承包、租赁或委托经营、管理时,产权方应提供符合消防安全要求的建筑物。产权方应提供经公安机关消防机构验收合格或竣工验收备案抽查合格或已备案的证明文件资料。

4.2.2 统一管理单位发生变更时,产权方应协助对消防共用部位、共用消防设施进行查验,确保交接前各种消防设施、器材完好有效,并填写交接记录,存档备查。

4.2.3 实行承包、租赁或委托经营、管理时,产权方应核实使用方的用途,同时书面告知承包、租赁、受委托经营管理方不应擅自改变建筑物原有的使用性质和结构。如确需改变原使用性质或结构,产权方应督促承包、租赁、受委托经营管理方依法办理相关消防手续。

4.2.4 当与使用方签订合同时,明确消防专有、共用部位,以及专有、共用消防设施的消防安全责任、义务。

4.2.5 督促并配合统一管理单位配置、更新消防设施、器材,协助统一管理单位制定火灾隐患整改方案,及时落实建筑火灾隐患整改措施,消除火灾隐患。

4.2.6 对产权区域定期开展消防安全检查,督促使用方加强消防安全管理。

- 4.2.7 协助统一管理单位组建专职或志愿消防队。
- 4.2.8 履行合同中约定的其他消防安全职责。
- 4.2.9 履行消防法律、法规及规章规定的其他消防安全职责。

4.3 使用方的职责

- 4.3.1 遵守统一的消防安全管理规章制度。
- 4.3.2 对经营、使用区域的消防安全负责。建立和落实经营、使用区域的岗位消防安全责任制。
- 4.3.3 定期组织开展使用区域的防火巡查检查,及时消除火灾隐患。
- 4.3.4 督促并配合统一管理单位做好消防安全管理工作,协助统一管理单位制定火灾隐患整改方案、落实整改措施。
- 4.3.5 定期对专用消防设施进行检查、维护,确保疏散通道、安全出口畅通,专用消防设施完好有效。
- 4.3.6 对专有、专用部分进行装修和使用时,不应影响消防设施和器材的正常使用和维护保养。
- 4.3.7 协助统一管理单位组建专职或志愿消防队。
- 4.3.8 履行合同中约定的其他消防安全职责。
- 4.3.9 履行消防法律、法规及规章规定的其他消防安全职责。

4.4 统一管理单位的职责

- 4.4.1 指定专人或成立专职部门负责消防安全管理工作。确保多产权建筑的自动消防系统的操作人员取得消防行业特有工种职业资格证书。
- 4.4.2 建立健全统一的消防安全制度,拟订年度消防安全工作计划、消防安全工作的资金预算和组织保障方案。
- 4.4.3 建立完善的消防档案,妥善保管建设工程消防设计审核、消防验收和备案、抽查资料,消防设施、灭火器材等相关资料。
- 4.4.4 按照约定,对管理区域内的消防设施进行日常维护管理。每年组织或委托具有相关资质的单位对多产权建筑消防设施进行全面检测,检测记录应完整准确,存档备查。消防设施的检测应按 XF 503 的规定进行。
- 4.4.5 组织开展包括消防共用部位及使用方专用部位在内的建筑整体的防火巡查、检查。对占用、堵塞、封闭疏散走道、安全出口、消防车通道等违法行为予以制止;确保共用消防设施完好、有效。
- 4.4.6 发现不能及时消除的隐患及涉及公共消防安全的重大问题,应及时向产权方、使用方报告有关情况。牵头制定火灾隐患整改方案,落实火灾隐患整改并在整改期间采取防护措施。
- 4.4.7 督促产权方、使用方履行消防安全职责。
- 4.4.8 配合公安机关消防机构或公安派出所的消防监督检查工作。对拒不消除火灾隐患的,应及时向公安机关消防机构或公安派出所报告。
- 4.4.9 组织开展消防安全宣传教育培训,制定灭火和应急疏散预案并定期组织演练。
- 4.4.10 应按照规定或根据需要建立专职、志愿消防队等多种形式的消防组织,开展日常消防业务训练及群众性自防自救等活动。
- 4.4.11 履行合同中约定的其他消防安全职责。
- 4.4.12 履行消防法律、法规及规章规定的其他消防安全职责。

5 消防安全管理

5.1 一般要求

- 5.1.1 多产权建筑的统一管理单位应按照国家有关规定,组织各产权方、使用方结合本建筑的特点,建

立统一的消防安全管理制度和保障消防安全的操作规程,并公布执行。

消防安全管理制度应包括:

- a) 消防安全管理职责;
- b) 消防安全例会制度;
- c) 消防安全教育、培训制度;
- d) 防火巡查、检查制度;
- e) 安全疏散设施管理制度;
- f) 消防(控制室)值班制度;
- g) 消防设施、器材维护管理制度;
- h) 火灾隐患整改制度;
- i) 用火、用电安全管理制度;
- j) 易燃易爆危险品和场所防火防爆管理制度;
- k) 专职或志愿消防队的组织管理制度;
- l) 灭火和应急疏散预案演练制度;
- m) 燃气和电气设备的检查和管理(包括防雷、防静电)制度;
- n) 消防安全工作考评和奖惩制度;
- o) 消防安全管理档案和其他必要的消防安全管理制度。

5.1.2 多产权建筑的产权方、使用方应严格遵循以下要求:

- a) 不应改变消防验收或竣工验收消防备案时确定的建筑使用性质;
- b) 不应擅自改变建筑内部结构、防火分区、防烟分区;
- c) 不应降低装修材料的燃烧性能等级;
- d) 不应损坏、挪用、圈占、分隔、拆除或停用原有消防设施;
- e) 不应妨碍消防共用部位的正常使用,堵塞、锁闭消防安全疏散走道、疏散楼梯和安全出口,占用、堵塞消防车通道及消防救援场地,确保防火间距;
- f) 不应设置影响消防扑救或遮挡排烟窗(口)的架空管线、广告牌等障碍物;
- g) 人员密集场所不应在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

5.1.3 统一管理单位应按照 XF 654 的规定组织开展防火巡查和防火检查。

5.1.4 使用方在实施建筑内部装修前,应事先告知统一管理单位,并提供依法办理消防手续的证明文件。统一管理单位应将装修中涉及消防安全的禁止行为和注意事项告知使用方。

5.1.5 多产权建筑维修改造施工现场的消防安全管理由施工单位负责,统一管理单位应督促施工单位按 GB 50720 的要求进行防火管理。

5.1.6 产权方、使用方应加强防火管理,及时消除火灾隐患。统一管理单位发现火灾隐患时,应确定责任方、责任人,并立即通知有关人员进行整改;不能立即整改的,应报告相应的消防安全管理人并协商提出整改方案。整改方案应包括整改措施、期限以及负责整改的部门、人员,并落实整改资金。各相关方应配合落实隐患整改方案。整改期间应采取临时防范措施,确保消防安全。

5.1.7 在火灾隐患未消除之前,统一管理单位应落实防范措施,保障消防安全。不能确保消防安全、随时可能引发火灾或一旦发生火灾将严重危及人身安全的,应督促使用方将危险部位停产停业进行整改。

5.2 防火巡查、检查

5.2.1 统一管理单位应组织各使用区域的消防安全管理人每月至少开展一次联合防火检查;重要节日或重要活动之前应组织一次联合防火检查。

5.2.2 各使用区域的消防安全管理人应确保联合防火检查正常进行,并应按照 XF 654 的规定对消防共用部位和共用消防设施进行重点检查。

5.2.3 各使用区域的消防安全管理人应对本防火责任区域每日组织防火巡查。多产权建筑内的公众聚集场所在营业时间的防火巡查应至少每 2 h 一次；营业结束后应对营业现场进行检查，消除遗留火种。

5.2.4 防火巡查、检查人员应及时纠正违章行为。无法当场处置的，应立即报统一管理单位或使用方。

防火巡查、检查应填写巡查、检查记录。巡查、检查人员和被检查区域的消防安全责任人或管理人应在巡查、检查记录上签字，存档备查。

5.3 防火管理

5.3.1 统一管理单位应依法加强易燃易爆危险品管理。

需要使用易燃易爆危险品时，使用方应根据需要限量使用。在进场前应首先落实防护措施并向统一管理单位提出书面申请，经统一管理单位书面确认后登记备案。

5.3.2 建筑内部装修、改造时，统一管理单位应对动用明火实行严格的消防安全管理。

需要使用明火时，使用方应按照用火管理制度办理审批手续，落实现场监护责任人。施工单位和使用方应共同采取措施，将施工区和使用区进行防火分隔，清除动火区域的易燃、可燃物，配置消防器材，设置临时消防用水，保证施工及使用范围的消防安全。进行电气焊作业时，应对动火人员资格进行审查。公共娱乐场所营业期间禁止动火施工。

5.3.3 统一管理单位应组织有资格的电工作业人员，对建筑内的电气设施进行定期巡查，确保电气线路消防安全。

5.3.4 多产权建筑中有炉具、烟道等设施的场所，使用方应每季度至少对炉具、烟道进行一次检查，每年至少进行一次清洗和保养。炉具、烟道等设施使用频率较高的场所，可酌情增加频次。

5.4 消防设施管理

5.4.1 多产权建筑消防设施的维护管理应执行 GB 25201 的相关规定。

5.4.2 统一管理单位应指定专人负责消防控制室日常管理，消防控制室的日常管理应符合 GB 25506 的有关要求。

5.4.3 对多产权建筑消防设施存在的问题和故障，统一管理单位应及时与产权方或使用方共同协商解决；建筑消防设施因改造或检修需要停用时，统一管理单位应采取相应的应对措施并在建筑内公告，同时报告当地公安机关消防机构。

5.4.4 对建筑消防设施故障及消除情况，统一管理单位应建立报告和登记制度。

5.5 安全疏散管理

5.5.1 统一管理单位对搭盖违章建筑或堆放杂物占用、堵塞、封闭疏散走道、安全出口、消防车通道的行为，应予以劝阻、制止；对不听劝阻、制止的，统一管理单位可就相关情况予以公示，并及时向公安机关消防机构、公安派出所报告。

5.5.2 任何产权方、使用方不应封堵安全出口和疏散走道，锁闭疏散出口、安全出口，或在安全出口、疏散走道上安装栅栏、卷帘门。

5.5.3 多产权建筑安全疏散管理的其他要求应按照 XF 654 执行。

5.6 消防安全培训教育

5.6.1 统一管理单位负责组织开展经常性的消防安全宣传教育，普及消防安全知识和灭火、逃生技能。

5.6.2 统一管理单位对消防安全管理人员、消防控制室值班人员的消防安全培训应每半年至少进行一次。

5.6.3 统一管理单位应组织新上岗和换岗的职工进行上岗前的消防安全培训；对在岗职工的消防安全培训应每年至少进行一次。

5.6.4 统一管理单位对公众开展消防安全宣传教育可采取以下形式：

- a) 在公共活动场所的醒目位置设置消防安全宣传栏；
- b) 在建筑消防设施和器材的显著部位设置消防安全标识，告知维护、使用的方法和要求；
- c) 根据需要编印场所消防安全、火灾报警、自救逃生等宣传资料供公众取阅；
- d) 利用单位广播、视频设备播放消防安全知识。

5.7 灭火和应急准备

5.7.1 发生火灾后，各使用方应立即组织初期火灾扑救、引导人员疏散，并协助统一管理单位做好应急处置工作。

5.7.2 统一管理单位应根据多产权建筑的实际情况，制订统一的灭火和应急疏散预案。预案的内容、实施程序及消防演练的组织应按照 XF 654 的要求。

5.7.3 统一管理单位应定期督促使用方熟悉灭火和应急疏散预案，每半年至少组织一次灭火和应急疏散演练，并逐步修改完善灭火和应急疏散预案。

参 考 文 献

- [1] 中华人民共和国消防法
- [2] 中华人民共和国物权法
- [3] 中华人民共和国国务院. 物业管理条例
- [4] 中华人民共和国公安部. 机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定
- [5] 中华人民共和国公安部. 社会消防安全教育培训规定
- [6] 中华人民共和国公安部. 建筑工程消防监督管理规定
- [7] 中华人民共和国公安部. 消防监督检查规定
- [8] 中华人民共和国建设部. 城市异产毗连房屋管理规定



中华人民共和国消防救援
行 业 标 准
多产权建筑消防安全管理
XF/T 1245—2015

*

应急管理出版社 出版
(北京市朝阳区芍药居 35 号 100029)
网址: www.cciph.com.cn
北京建宏印刷有限公司 印刷
全国新华书店 经销

*

开本 880mm×1230mm 1/16 印张 1
字数 14 千字
2021 年 1 月第 1 版 2021 年 1 月第 1 次印刷
15 5020 · 1233

社内编号 20200593 定价 16.00 元
版权所有 违者必究

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,本社负责调换

XF/T 1245—2015