ICS 13.220.01
CCS C 80

DB11

北　京　市　地　方　标　准

DB11/T XXXX—XXXX

社会单位和重点场所消防安全管理规范 第27部分：住宅小区

Management specification for social units and key places of fire safety — Part 27：Residential district

（征求意见稿）

XXXX - XX - XX 发布　　XXXX - XX - XX 实施

北京市市场监督管理局　　发 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 基本要求 2
5 组织与职责 2
6 管理制度与操作规程 3
7 日常管理 3
8 重点管理 5
9 宣传教育培训 7
10 灭火和应急疏散预案与火灾处置 8
11 消防档案 8
参考文献 9

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件是DB11/T 2103《社会单位和重点场所消防安全管理规范》的第27部分。DB11/T 2103 《社会单位和重点场所消防安全管理规范》已经发布以下部分：

——第1部分：通则；
——第2部分：养老机构；
——第3部分：社区养老服务驿站；
——第4部分：大型商业综合体；
——第5部分：城市轨道交通工程施工现场；
——第6部分：密室逃脱类场所；
——第7部分：石油化工企业；
——第8部分：文物建筑；
——第9部分：中小学校；
——第10部分：医疗机构；
——第11部分：城市综合管廊；
——第12部分：游乐园（场）；
——第13部分：文化产业园区；
——第14部分：电动汽车充电站；
——第15部分：医药制造企业；
——第16部分：城市轨道交通；
——第17部分：托育机构；
——第18部分：快递场所；
——第19部分：宗教活动场所；
——第20部分：机动车维修企业；
——第21部分：剧场；
——第22部分：室内游艺游乐场所；
——第24部分：大中型超市；
——第26部分：既有公共建筑改造工程施工现场；
——第27部分：住宅小区。

本文件由北京市消防救援局提出并归口。

本文件由北京市消防救援局组织实施。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

引　言

本文件是DB11/T 2103《社会单位和重点场所消防安全管理规范》的第27部分，遵循《社会单位和重点场所消防安全管理规范 第1部分：通则》提出的原则，是对其提出的涉及住宅小区消防安全管理原则性要求的细化。

北京作为超大城市，居住密度高，住宅小区数量大、类型复杂。部分小区，特别是高密度居住类住宅，人口集聚程度高，人员疏散压力突出；同时还存在消防安全主体责任界定不清，建设年代较早的老旧小区消防设施老化、缺损问题。为规范住宅小区的消防安全管理，落实主体责任，提升消防安全管理水平，进而实现降低火灾发生概率、减少火灾危害，保障人身和财产安全的目标，依据《中华人民共和国消防法》《消防安全责任制实施办法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《高层民用建筑消防安全管理规定》《北京市消防条例》《北京市单位消防安全主体责任规定》《北京市消防安全责任实施细则》等相关法律法规，制定本文件。

社会单位和重点场所消防安全管理规范

第 27 部分：住宅小区

1 范围

本文件规定了住宅小区消防安全管理的基本要求、组织与职责、管理制度与操作规程、日常管理、重点管理、宣传教育培训、灭火和应急疏散预案与处置、消防档案。

本文件适用于住宅小区的消防安全管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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 25201 建筑消防设施的维护管理
GB 48318 消防车通道设置及管理导则
GB 50067 汽车库、修车库、停车场设计防火规范
GB 50096 住宅设计规范
GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
GB 55036 消防设施通用规范
GB 55037 建筑防火通用规范
GB 55038 住宅项目规范
GB/T 38315 社会单位灭火和应急疏散预案编制及实施导则
GB/T 50720 建设工程施工现场消防安全技术标准
GB/T 51313 电动汽车分散充电设施工程技术标准
XF 1283 住宅物业消防安全管理
DB11/T 751 住宅物业服务标准
DB11/T 1624 电动自行车停放场所防火设计标准
DB11/T 2103.1 社会单位和重点场所消防安全管理规范 第1部分：通则
DB11/T 2104 消防控制室火警处置规范
DB11/T 2315 消防安全标识及管理规范
DB11/T 2455 微型消防站建设管理规范

3 术语和定义

GB 50096、GB 55036、GB 55037、GB 55038、XF 1283中界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

住宅小区 residence community

按照城镇统一规划，已建成并投入使用的相对封闭的住宅建筑群或者住宅区域。

4 基本要求

4.1 消防安全管理应符合DB11/T 2103.1的要求。

4.2 同一住宅小区有两个及以上产权人或者管理使用人的，应签订消防安全管理协议，明确各方消防安全职责，确定责任人对共有部分的消防安全实行统一管理。

4.3 应按照 GB 25201 的要求对消防设施进行维护管理，每年至少进行 1 次全面检测，并定期进行维护保养，对检测、维护保养中发现的问题，应制定整改方案并落实，确保完好有效。

4.4 应按照 DB11/T 2315 的要求实施消防设施标识化管理。

4.5 应定期开展防火巡查，及时清理公共区域堆放的杂物，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，对违规行为予以制止。

4.6 公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口不应停放电动自行车或为电动自行车充电，并应在单元门口、电梯厢门等明显位置设置警示标识。

4.7 设有外墙外保温系统的高层住宅建筑，应当在主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识。对破损、开裂和脱落的，应当及时修复。

4.8 宜采用智慧消防等科技手段，提升消防安全管理水平。

5 组织与职责

5.1 组织

5.1.1 消防安全组织应由业主（房屋使用人）、单位消防工作机构或专（兼）职消防安全管理人员、志愿消防组织（微型消防站）等组成。

5.1.2 有物业服务单位的，应由物业服务单位确定单位消防工作机构。

5.1.3 无物业服务单位的，应由业委会（物管会）负责消防安全管理工作，明确专（兼）职消防安全管理人员。尚未组建业委会（物管会）的，居（村）民委员会应组织建设单位、业主、房屋使用人共同做好消防安全管理工作。

5.2 职责

5.2.1 业主（房屋使用人）

住宅小区的业主、房屋使用人为消防安全责任主体。应履行以下职责：

a) 遵守消防法律法规，执行相关消防安全管理规定；
b) 配合开展消防安全工作；
c) 按照规定承担消防设施、器材的维护管理和更新、改造的相关费用，并监督专项维修资金的管理和使用；
d) 对专有区域履行消防安全职责，及时排查整改火灾隐患。

5.2.2 单位消防工作机构或专（兼）职消防安全管理人员

单位消防工作机构或者专（兼）职消防安全管理人员应履行下列职责：

a) 落实消防安全责任，明确专人负责，制定消防安全制度和操作规程；
b) 制定消防安全年度工作计划，落实住宅小区的消防安全管理工作；
c) 确定消防安全重点部位，组织开展防火巡查、检查，落实消防安全隐患整改措施，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；

d) 制定灭火和应急疏散预案，定期组织演练，组织实施消防宣传教育和培训；
e) 对管理区域内的共用消防设施定期进行检测、维护管理，确保完好有效；
f) 督促业主、房屋使用人履行消防安全义务，配合居（村）民委员会开展消防工作；
g) 定期向业委会（物管会）和业主（房屋使用人）通报消防安全情况，提示消防安全风险；
h) 建立志愿消防组织（微型消防站）。

5.2.3 志愿消防组织（微型消防站）

5.2.3.1 应建立志愿消防组织等自防自救力量，根据需要可独立或与社区联合建立微型消防站。

5.2.3.2 志愿消防组织（微型消防站）人员应履行以下职责：
a) 实施初起火灾扑救、组织人员疏散、维持现场秩序；
b) 熟悉住宅小区的总平面布局、消防安全重点部位、灭火和应急疏散预案、消防设施器材情况；
c) 建立值守制度，确保值守人员在岗在位；
d) 参加消防安全培训，掌握灭火和应急疏散预案演练，并参加演练；
e) 与所在社区的其他微型消防站和消防救援机构建立联勤联动机制。

6 管理制度与操作规程

6.1 管理制度

6.1.1 基本消防安全管理制度、专项消防安全管理制度应符合 DB11/T 2103.1 的要求。

6.1.2 按照住宅小区特点，针对火灾风险，还应健全以下消防安全专项管理制度：
a) 安全疏散管理制度；
b) 公共区域可燃物管理制度；
c) 消防设施设备维护管理制度；
d) 用火用电安全管理制度；
e) 施工动火作业管理制度；
f) 电动自行车管理制度。

6.2 操作规程

操作规程应符合DB11/T 2103.1的要求，还应包括以下规程：
a) 动火作业操作规程；
b) 公共区域装修施工作业操作规程。

7 日常管理

7.1 用火用电用气管理

7.1.1 应定期对公共排油烟管道、小区商业配套、食堂等非居民用火场所排油烟管道进行清洗。

7.1.2 公共区域不应违规使用明火。

7.1.3　应定期对公共区域的电器设备及线路进行维护。

7.1.4　不应违规增设用电负荷，配电室内及配电箱周边不得堆放可燃物。

7.1.5　不应私搭乱接线路，应在指定区域集中停放和充电电动自行车、电动摩托车，宜采取监控摄像头进行监控和预警。

7.1.6　应配合燃气公司，定期对燃气管道进行检测、维护。

7.1.7　小区商业配套、食堂等非居民用气场所按规范设置可燃气体报警及联动切断装置，定期检测燃气设施。

7.2　消防车通道管理

7.2.1　消防车道应保持畅通，不应被占用、堵塞、封闭。

7.2.2　消防车通道不应设置影响消防车通行的固定障碍物（如地桩、隔离墩、防护墩、止车柱、限高杆等）。设置户外广告牌、灯箱、绿化景观、架空管线等，不应影响消防车通行和作业。

7.2.3　采用封闭式管理的消防车通道出入口，其净宽度、净高度应符合 GB55037 的要求。规定，且应采取在紧急情况下能够立即打开，不影响消防车通行的保障措施。

7.2.4　应定期开展防火巡查，及时劝阻和制止占用、堵塞、封闭消防车通道的行为，督促、引导车辆在停车场、库或划线停车位内有序停放，不应占用消防车通道。对当事人拒不服从管理的，应向有关部门报告。

7.2.5　应当制定应急处置预案，保证紧急情况下消防车的安全、快速通行。

7.2.6　消防车通道应实施标识化管理，标志标线、警示牌等应符合 GB 48318 和 DB11/T 2315 相关要求。

7.2.7　宜采取安装监控摄像头等技防措施。

7.2.8　对住宅区内停车位进行改造或增设时，不应减少消防车通行宽度。

7.3　消防设施管理

7.3.1　应明确消防设施的管理部门和责任人。

7.3.2　灭火器材应设置在公共区域显著位置，宜配置自救呼吸器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等逃生疏散设施器材。户内宜配备灭火和逃生疏散器材。

7.3.3　不应损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或擅自拆除、停用消防设施、器材，保证消防设施处于正常状态，并应符合 DB11/T 751 的相关规定。

7.3.4　因故障维修暂停使用的，应履行内部审批程序，并向单位消防工作机构等单位报告，采取相应的防范措施，并在明显位置公告；维修完成后应立即恢复到正常运行状态。

7.3.5　应保障疏散通道、安全出口畅通，并设置疏散指示标志和应急照明设施，应符合下列规定：

a)　不应占用疏散通道；

b)　不应在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物；

c)　不应将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖；

d)　常闭式防火门应当处于常闭状态，不应使用插销、门吸、木楔等物件保持开启状态，其闭门器、顺序器应完好有效，且在明显位置应设置“保持防火门关闭”等提示标识；常开防火门应能在火灾时自行关闭，并应具有信号反馈功能；

e)　在高层住宅建筑内每层醒目位置张贴安全疏散指示图，标明疏散路线、安全出口、人员所在位置和必要的文字说明。

7.4　防火巡查和防火检查

7.4.1 防火巡查

7.4.1.1 对住宅小区内的公共部位应每日进行防火巡查。

7.4.1.2 防火巡查应包括下列内容：

a) 安全出口、疏散通道、消防车道、消防车登高操作场地情况；
b) 应急照明和安全疏散指示标志情况；
c) 常闭式防火门处于关闭状态，楼梯间及前室、防火卷帘下方、竖向井道内堆放杂物情况；；
d) 用火、用电、用气情况；
e) 电动自行车停放充电情况；
f) 消防安全重点部位的人员在岗情况；
g) 装饰装修、动火作业等施工现场消防安全情况。

7.4.2 防火检查

7.4.2.1 对住宅小区内的公共部位应至少每月进行 1 次防火检查，及时发现和消除火灾隐患。

7.4.2.2 防火检查应包括下列内容：

a) 消防安全管理制度、操作规程的执行和落实情况；
b) 安全出口、疏散设施、消防车道和消防车登高操作场地情况；
c) 消防设施、器材完好情况；
d) 消防控制室持证上岗及值班情况；
e) 灭火和应急疏散预案的制定与演练情况；
f) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况；
g) 消防安全重点部位管理等落实情况。

7.5 火灾隐患整改

7.5.1 应明确火灾隐患整改的部门、责任人、整改时限和经费保障等。

7.5.2 防火巡查、检查、消防设施检测、维护保养中发现的火灾隐患，能当场改正的应立即整改；不能立即整改的，应及时报告，并明确整改责任、期限，制定整改方案。

7.5.3 整改期间，应采取临时防范措施，确保消防安全。

7.5.4 整改完毕后，应及时复查并建立火灾隐患整改档案。

8 重点管理

8.1 重点部位

重点部位宜包括但不限于以下场所：

a) 电动自行车集中停放充电区域；
b) 商业设施；
c) 设备用房；
d) 管道井、电缆井、电梯井等竖向井道；
e) 天井、凹槽等竖向蔓延部位。

8.1.1 电动自行车集中停放充电区域

8.1.1.1 应在指定区域内集中停放和充电电动自行车，宜设置在室外开敞区域，并与建筑保持安全距离，周围不应有可燃物。确需设置在建筑内的，应当与该建筑的其他部分进行防火分隔。

8.1.1.2 电动自行车集中停放充电区域的应符合 DB11/T 1624 的要求。

8.1.1.3 电动自行车集中停放充电区域的消防安全管理应纳入住宅小区的日常管理范围，并应符合下列要求：

a) 建立日常消防安全管理、防火巡查检查和宣传培训等制度；
b) 明确专人负责，每天组织开展防火巡查，加强夜间防火巡查，及时消除隐患；
c) 对电动自行车充电设施及消防设施、器材、消防安全标识等进行统一管理，定期检查维护。

8.1.1.4 宜加装防火隔板，应配置必要的消防设施和器材，并设置限时自动断电的继电器设施等。

8.1.1.5 运营和维护应符合 DB11/T 2079 的要求。

8.1.2 商业设施

商业设施应符合下列要求：

a) 不应擅自改变商业设施的消防设计和使用性质；
b) 附设在住宅建筑底部的商业设施，其与住宅部分的防火分隔应完整有效，且应符合 GB55037 的有关要求；
c) 住宅部分和附设在住宅建筑底部的商业设施的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置；
d) 商业设施中每个独立单元之间防火分隔应符合 GB55037 的有关要求；
e) 相邻商业设施建筑外墙上开口之间的水平防火分隔，以及商业设施上、下层开口之间的竖向防火分隔，均应符合 GB55037 的有关要求；
f) 商业设施的广告牌设置不应影响消防救援；
g) 建筑面积大于 200m²的商业设施应设置消防软管卷盘或轻便消防水龙。

8.1.3 设备用房

住宅小区的锅炉房、变配电室、空调机房、自备发电机房、储油间、消防水泵房、消防水箱间、防排烟风机房、消防控制室、燃气间等设备用房，应确定为消防安全重点部位，并应符合下列要求：

a) 不应存放杂物，应设置明确的防火标志，标明“消防重点部位”和“防火责任人”；
b) 应根据消防安全重点部位使用性质，制定管理规定、操作规程和事故应急处置操作程序，并在醒目位置设置标识牌；
c) 应根据实际需要配备相应的灭火器材、装备和个人防护器材。

8.1.4 竖向井道

管道井、电缆井、电梯井等竖向井道应符合下列要求：

a) 应在每层楼板处采取防火封堵措施；
b) 电气线路和各类管道穿过防火墙、防火隔墙、竖井井壁、建筑变形缝处和楼板处的孔隙应采取防火封堵措施；
c) 不应占用电缆井、管道井等竖向管井，或者堆放杂物。

8.1.5 天井、凹槽等竖向蔓延部位

天井、凹槽等竖向蔓延部位应符合下列要求：

a) 不应擅自设置封闭顶盖；
b) 不应私自占用天井、凹槽等部位；
c) 不应堆放杂物；
d) 不应擅自改动、拆除、破坏建筑原设计防火分隔构件。

8.2 重点作业

8.2.1 重点作业包括装饰装修、动火作业等，应符合下列规定：

a) 作业前，应同施工单位签订消防安全责任书，明确各自的消防安全责任；
b) 作业前，应对作业人员开展消防安全培训；
c) 作业期间，应明确现场的消防安全责任，严格落实现场防范措施，配置消防器材、指定专人监护，不得影响其他区域的人员安全疏散和建筑消防设施的正常使用；
d) 作业现场不得吸烟，并及时清理可燃物。

8.2.2 装饰装修作业应符合下列规定：

a) 业主（房屋使用人）装饰装修前，应事先告知物业服务单位；
b) 公共区域装饰装修时，物业服务单位应将消防安全禁止行为和注意事项告知业主（房屋使用人），并对房屋装修、装饰的消防安全情况进行检查。

8.2.3 动火作业除应符合 GB/T 50720 的要求外，还应符合下列规定：

a) 动火作业前，实施动火的部门和人员应办理动火作业审批，填写动火许可证。电焊、气焊等明火作业人员应持证上岗；
b) 动火作业时，宜设置视频监控和人员巡查相结合的监测预警措施。

9 宣传教育培训

9.1.1 应对全体员工至少每年进行 1 次消防安全培训，对新上岗、转岗的员工进行岗前消防安全培训。应至少每年组织业主和房屋使用人开展 1 次消防安全培训，并通过多种形式开展消防安全宣传教育。包括但不限于：

a) 公共区域电子显示屏应当播放消防安全提示和消防安全知识；
b) 应当在显著位置设置消防安全宣传栏，单元入口处提示安全用火、用电、用气，电动自行车存放、充电，应急逃生，以及消防设施器材使用方法等消防安全常识，并至少每季度更新 1 次宣传内容；
c) 应通过居民工作群，定期向居民宣传告知消防安全知识和典型火灾案例，警示居民注重消防安全；
d) 应对孤寡老人、残疾人、瘫痪病人及未成年人等被监护人员进行防火教育，并对其登记造册；
e) 应在单元门口、电梯厢门等明显位置设置电动自行车警示标识。

9.1.2 消防安全教育和培训应包括以下主要内容：

a) 消防法律法规、消防安全管理制度和消防安全操作规程等；
b) 本住宅小区、本岗位的火灾危险性和防火措施；
c) 消防设施、灭火器材的性能和操作使用方法；
d) 火灾报警程序、扑救初起火灾、应急疏散和自救逃生的知识、技能；
e) 安全疏散路线，组织、引导人员居民疏散的知识和技能；
f) 灭火和应急疏散预案的内容、操作流程。

10 灭火和应急疏散预案与火灾处置

10.1 预案编制

10.1.1 应按照 GB/T 38315 的要求，结合住宅小区的实际情况制定灭火和应急疏散预案，并及时更新预案内容。

10.1.2 应建立灭火和应急疏散预案体系，包括总预案和专项预案等。

10.1.3 预案应包括以下内容：

a) 住宅小区的基本情况、消防安全重点部位和重点作业；
b) 疏散的组织程序和措施；
c) 火警处置程序，扑救初起火灾措施；
d) 通信联络、防护救护的组织与调度程序、保障措施。

10.2 预案演练

10.2.1 应当结合实际，按照灭火和应急疏散总预案和专项预案分别组织实施消防演练。

10.2.2 应至少每年开展 1 次综合演练，应至少每季度开展 1 次专项灭火、疏散演练。

10.2.3 演练前，应制定方案、组织培训，确保演练人员掌握行动要领；演练时，应当设置明显标识；演练结束后，应当进行总结评估，并及时对预案进行修订和完善。

10.3 火灾处置

10.3.1 火警处置应符合 DB11/T 2104 的要求。

10.3.2 发现火情，应立即启动灭火和应急疏散预案，组织人员有序疏散。

10.3.3 火灾结束后，应总结事故教训，及时改进消防安全管理。

11 消防档案

11.1 消防档案应包括消防安全基本情况和消防安全管理情况。

11.2 消防安全基本情况应包括以下内容：

a) 住宅物业基本概况和消防安全重点部位情况；
b) 建设工程消防设计审查、消防验收或备案的文书、资料，有关消防设施的竣工图纸；
c) 消防组织架构及人员职责情况；
d) 消防安全制度，灭火和应急疏散预案；
e) 消防器材设施情况；
f) 志愿消防组织（微型消防站）及其人员组成、器材装备情况；
g) 消防安全重点部位的人员情况。

11.3 消防安全管理情况应包括以下内容：

a) 有关消防工作的文件、法律文书、资料；
b) 防火检查、巡查、火灾隐患整改记录；
c) 消防控制室值班记录；
d) 消防设施维保检测、电气燃气检测（含防雷、防静电）记录；
e) 消防宣传教育培训、消防演练记录；
f) 火灾事故记录；
g) 消防奖惩记录。

参考文献

[1] GB 50016 建筑设计防火规范
[2] GB 55036 消防设施通用规范
[3] GB 55037 建筑防火通用规范
[4] DB11/T 751 住宅物业住宅物业服务标准