



根据中华人民共和国国务院最新颁布《物业管理条例》编制

物业标准化管理全程实施方案

消防安全管理

MANAGEMENT OF FIRE PROTECTION & SAFETY

《物业标准化管理全程实施方案》编委会



中国标准出版社

图书在版编目(CIP)数据

消防安全管理/南兆旭主编.—北京:中国标准出版社,
2003.10
(物业标准化管理全程实施方案)
ISBN 7-5066-3294-2

I.消… II.南… III.①消防-安全管理:标准化管理
IV.D631.6

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第091264号

中国标准出版社出版
北京复兴门外三里河北街16号
邮政编码:100045
电话:010-68523946 68517548
新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销
网址:www.bzcbs.com
印刷:北京市后沙峪印刷厂

开本:787×980 1/16 印张:22

字数:300千字

2003年12月第1版

2003年12月第1次印刷

印数:1-5000

ISBN 7-5066-3294-2

定价:38.00元

主 编 南兆旭

执行主编 张 野 李子英 韩 军

编 委 会 (以姓氏笔画排序)

李子英 孙振丽 许汉钊 匡仲潇

邢桂宁 张 野 张道生 南兆旭

梁建华 黄少刚 廖 译 滕宝红

装帧设计 周 冰

监 制 李亚龙



《物业标准化管理全程实施方案》系列丛书

- 《物业标准化管理全程实施方案 验收与接管》
- 《物业标准化管理全程实施方案 业主与住户管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 设施与设备管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 保洁与绿化管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 治安防范与安全应急管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 消防安全管理》
- 《物业标准化管理全程实施方案 标准管理文本与图表》
- 《物业标准化管理全程实施方案 高层楼宇·写字楼·商场物业管理》

前言

备受关注的全国《物业管理条例》在一片期待声中诞生。2003年6月8日，国务院总理温家宝签署第379号国务院令，公布《物业管理条例》，从此结束了我国只有地方性物业管理条例，而没有全国性物业法律条文的历史。该条例从1999年4月开始起草，并于2002年10月向社会征求意见。条例对业主以及业主大会、前期物业管理、物业管理服务、物业的使用与维护及法律责任做出了明确规定。

《物业标准化管理全程实施方案》是在最新《物业管理条例》的基础上，分析现有物业管理状况，综合优秀物业管理公司成功经验，结合ISO 9000质量管理体系及ISO 14000环境管理体系两大国际通用管理标准，集几十位物业管理精英的智慧和经验，总结、归纳、编纂而成的一套超越现有物业管理水平的规范化、标准化、可操作性很强的物业管理丛书。

《物业标准化管理全程实施方案》共8册，涵盖面非常广，内容涉及前期物业的介入管理、物业的验收与接管、业主和住户服务、物业消防安全、物业治安防范与安全应急、物业设施设备管理、物业的保洁与绿化及物业管理过程中常用的文本和图表。本书还特意为高层楼宇物业、办公楼宇物业、商场物业设计了一份针对性很强的物业管理文案。

《物业标准化管理全程实施方案》编委会

2003年12月1日

目录

CONTENT

第1章 消防安全分工责任制执行标准

WYXF-01-001	消防组织结构标准模式图	3
WYXF-01-002	消防安全领导小组职责标准	4
WYXF-01-003	消防兼职领导职责标准	6
WYXF-01-004	消防中心职责标准	8
WYXF-01-005	消防安全员职责标准	10
WYXF-01-006	各部门经理消防安全职责标准	12
WYXF-01-007	消防主管工作职责标准	13
WYXF-01-008	消防专干工作职责标准	14
WYXF-01-009	消防中心值班员职责标准	15
WYXF-01-010	小区(大厦)义务消防队长职责标准	16
WYXF-01-011	义务消防队职责标准	18
WYXF-01-012	义务消防队员职责标准	19
WYXF-01-013	物业管理处消防责任执行标准	20
WYXF-01-014	物业管理处主任消防安全职责标准	22
WYXF-01-015	区域防火责任执行标准	23
附:防火安全责任人名单		25
防火责任人任命书		26
办公楼防火责任协议书		27
商场防火责任协议书		29
商务公寓区域防火责任协议书		31

第 2 章 消防安全管理制度执行标准

WYXF-02-001	消防中心管理制度执行标准	35
WYXF-02-002	消防控制中心管理工作标准	36
WYXF-02-003	消防监控中心管理工作标准	38
WYXF-02-004	消防值班制度执行标准	41
WYXF-02-005	员工消防工作执行标准	42
WYXF-02-006	安全防火管理标准	44
WYXF-02-007	日常消防管理执行标准	46
WYXF-02-008	义务消防员管理标准	49
WYXF-02-009	动火审批制度执行标准	51
WYXF-02-010	施工防火安全管理工作执行标准	53
WYXF-02-011	重点部位防火管理工作执行标准	54
WYXF-02-012	临时动火作业安全标准	55
	附：临时动火作业申请表	57
WYXF-02-013	防火与防风管理工作执行标准	58
WYXF-02-014	小区防火管理标准	60
WYXF-02-015	业户消防管理守则标准范例	65
WYXF-02-016	工厂火灾防护管理标准	67
WYXF-02-017	消防中心值班工作执行标准	70
WYXF-02-018	消防技术员当值标准	72
WYXF-02-019	消防监控中心交接班及记录管理工作标准 ..	74
WYXF-02-020	消防管理公约执行标准	75
WYXF-02-021	大厦消防管理规定执行标准	77
	附：大厦业户消防安全手册	81
WYXF-02-022	年度消防计划编制工作标准	88
	附：年度消防工作计划	89

第 3 章 消防安全检查执行标准

WYXF-03-001	防火安全“三级”检查工作执行标准	93
WYXF-03-002	签发消防整改通知书工作执行标准	95
WYXF-03-003	防火安全检查工作执行标准	96
WYXF-03-004	消防设施监督检查工作执行标准	98
WYXF-03-005	消防设备安全检查操作标准	99
WYXF-03-006	消防设施安全检查标准	102

第 4 章 消防设施设备及操作标准

WYXF-04-001	消防设备管理工作执行标准	107
WYXF-04-002	消防设备保护须知标准范例	109
WYXF-04-003	消防设备房管理工作执行标准	111
WYXF-04-004	消防设施安全标识管理工作执行标准	112
WYXF-04-005	消防设施养护及使用执行标准	115
WYXF-04-006	消防器材管理工作执行标准	116
WYXF-04-007	消防设施停用管理制度执行标准	118
WYXF-04-008	消防系统维修保养工作执行标准	119
附：消防系统设施设备维修保养总体计划		121
月份消防维修保养计划		130
消防风机半年保养计划		131
消防水泵半年保养计划		133
火灾自动报警系统及消防设备联动系统半年保养计划		135
消防设施月保养记录表		137
消防设备年保养记录表		139
消防风机半年保养记录表		143
消防水泵半年保养记录表		144

	裙楼消防电话插孔检查维修表	145
	消防广播设备维修保养记录表	146
	气体消防器半年保养记录表	147
	消防设备维修保养检验标准	148
WYXF-04-009	火灾报警控制系统保养工作标准	149
WYXF-04-010	气体自动灭火系统保养工作标准	151
WYXF-04-011	防火卷帘门保养工作标准	152
WYXF-04-012	消火栓保养工作标准	154
WYXF-04-013	疏散出口指示灯保养工作标准	155
WYXF-04-014	自动喷水灭火系统保养工作标准	156
WYXF-04-015	烟温感系统保养工作标准	158
WYXF-04-016	干粉灭火器使用与保养工作标准	159
WYXF-04-017	消防维修保养分包商工作验收标准	161
WYXF-04-018	消防水枪、水带操作标准	163
WYXF-04-019	电气线路防火安全标准	165
WYXF-04-020	消防斧使用标准	167
WYXF-04-021	手提灭火器使用标准	168
WYXF-04-022	手推式1211灭火器使用标准	169
WYXF-04-023	消防中心设备操作标准范例	170
WYXF-04-024	消防系统操作标准范例	173
WYXF-04-025	消火栓灭火系统设备操作标准程序	175
WYXF-04-026	自动喷洒灭火系统设备操作标准范例	176
WYXF-04-027	管理处消防器材配置标准范例	177

第 5 章 消防应急预案及演习工作标准

WYXF-05-001	消防应急组织架构及职责标准模式	181
	附：火灾扑救总指挥职责标准	182
	火灾扑救副总指挥职责标准	183
	火场抢救队队长职责标准	184

	动力队队长火灾扑救职责标准	185
WYXF-05-002	管理处主任灭火救急职责标准	186
WYXF-05-003	管理处副主任灭火救急职责标准	187
WYXF-05-004	消防控制中心值班负责人灭火救急职责标准	188
WYXF-05-005	维修班长灭火救急职责标准	189
WYXF-05-006	各班组负责人灭火救急职责标准	190
WYXF-05-007	管理处员工灭火救急职责标准	192
WYXF-05-008	消防应急处理标准流程	193
WYXF-05-009	消防班组应急措施执行标准	194
WYXF-05-010	灭火应急预案制定和审批标准	195
WYXF-05-011	灭火应急演练执行标准	196
	附：消防演习方案范例	197
	消防演习步骤范例	199
	小区消防演练工作规程	200
	大厦消防演练工作规程	201
WYXF-05-012	火灾应急具体实施方案标准范例(一)	204
WYXF-05-013	火灾应急具体实施方案标准范例(二)	206
WYXF-05-014	消防应急疏散方案标准范例	211
WYXF-05-015	应急事件广播词标准范例	213
WYXF-05-016	大厦建筑灭火作战工作标准	214
WYXF-05-017	地下车库灭火作战工作标准	217
WYXF-05-018	小区灭火工作执行标准	218
WYXF-05-019	管理处火灾处理工作执行标准	222
WYXF-05-020	火警、消防警钟鸣号规程执行标准	223
WYXF-05-021	火警、火灾应急处理工作标准	225
WYXF-05-022	火灾时电梯管理工作执行标准	228

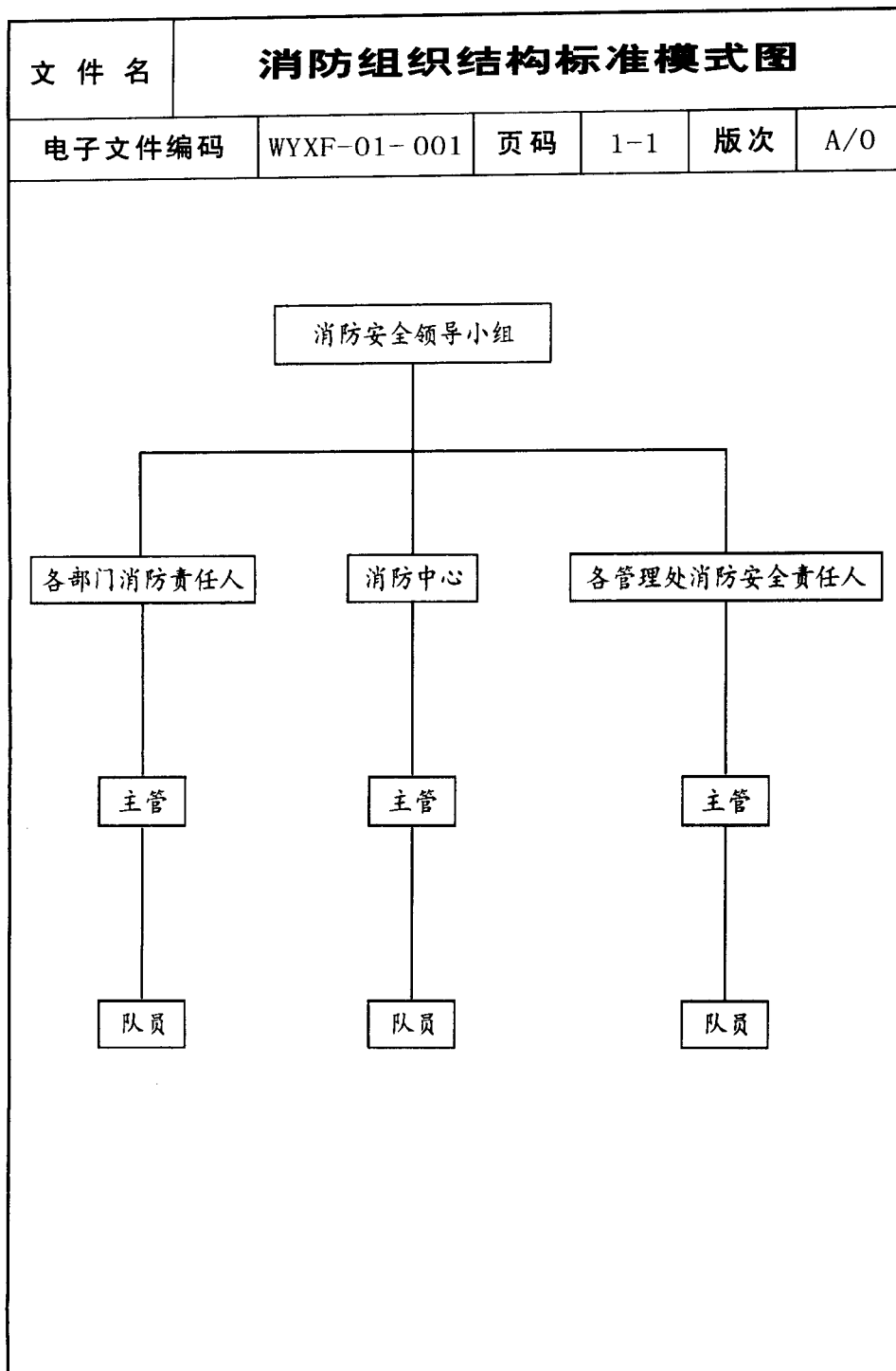
第6章 消防安全宣传教育工作标准

WYXF-06-001	消防安全教育、培训制度执行标准	231
WYXF-06-002	防火须知执行标准	232
WYXF-06-003	员工消防常识培训工作标准	233
	附: 消防知识试题	234
WYXF-06-004	业户消防培训工作标准	236
	附: 通知	237
	培训记录	238
WYXF-06-005	物业消防管理规定知识培训	239
	附: 消防管理规定	239
	业主(住户)消防安全责任书	243
	安全用电、用水、管道燃气管理规定	246
	电梯使用管理规定	249
WYXF-06-006	家庭防火知识培训	251
	附: 家庭常备的火灾急救用品	251
	家庭炉灶及炊事的防火	253
	生活用火的防火	263
	吸尘器的消防安全使用和保养	267
	小心抽油烟机“惹”火	269
WYXF-06-007	灭火知识培训	270
	附: 灭火常识	270
	家用电器着火后扑救法	271
	炒菜时油锅起火扑救法	272
	灭火器材使用方法	273
	灭火的基本措施	280
WYXF-06-008	失火应急、逃生知识培训	282
	附: 家庭失火应急十要	282
	消防电梯使用方法及紧急情况下的应急措施	284
	火场逃生要点	291
	初起火灾应对办法	293
	生命通道: 防烟楼梯间的使用禁忌	296

单元式住宅火灾的逃生方法	298
商场（集贸市场）火灾的逃生方法	301
火场逃生十三诀	303
遇火自救七法	309
高层建筑火灾的逃生方法	311
火场上救人方法	315
WYXF-06-009 消防法规知识培训	317
附：《中华人民共和国消防法》	317
《消防监督程序规定》	334

第 1 章

消防安全分工责任制 执行标准



文 件 名	消防安全领导小组职责标准				
电子文件编码	WYXF-01- 002	页 码	2-1	版 次	A/0
一、贯彻执行上级有关住宅区物业管理和工程施工一系列安全生产方针、法规、规定和技术规程及有关消防工作指示，建立健全和落实本行业的安全责任制，制定、发放公司安全生产管理制度，并组织实施。 二、督促检查公司各部门对本行业安全管理法规、规定、技术规程的执行情况并提出整改措施、消除事故隐患及改善安全条件的实施情况，审定各部门改善劳动条件的规划和年度安全技术措施计划，全面研究安全管理工作，总结交流先进经验。 三、搞好对员工进行安全生产法规、规定和技术规程的宣传教育工作，在发生伤亡事故和造成较大经济损失时，及时抢救，并负责善后处理结案等工作，按“事故原因分析不清不放过；事故责任者和群众没有受到教育不放过；没有制定出防范措施不放过”的“三不放过”原则，严肃处理。 四、高度重视安全生产管理工作，认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，改善安全条件，消除事故隐患，在计划、布置、检查、总结评比生产时，同时计划、布置、检查、总结评比安全工作，以确保安全生产管理“五同时”的实施。 五、公司法人代表是消防安全第一责任人，各部、室、管理处负责人是消防安全直接责任人，均须增强消防安全意识，强化					

文 件 名	消防安全领导小组职责标准				
电子文件编码	WYXF-01-002	页 码	2-2	版 次	A/0
管理，把该项工作落到实处，确保住宅区及施工现场实现安全生产、安全管理，从而全面提高管理服务质量。					

文 件 名	消防兼职领导职责标准				
电子文件编码	WYXF-01- 003	页 码	2-1	版 次	A/0
一、直接向公司防火责任人负责，对公司所属各部、室、管理处进行消防安全检查、监督，上传下达公司有关消防安全工作的指令。 二、每月定期检查一次分级防火落实情况，发现隐患按“三定”(定措施、定负责人、定时限)的要求整改，并进行验证。 三、制定《防火安全评比制度》，增强各部、室、管理处消防意识。 四、制定培训计划，定期对公司员工进行集中培训及相关的演练。 五、检查各部、室、管理处消防设施、设备的维护和定期保养工作，对需整改、完善的场所和设备设施进行监督，检查验证。 六、在发生火灾时即刻前往火灾现场，组织、指挥人员进行灭火。 七、调查火灾事故原因，对因防火工作失职的人员予以通报，提出相关处理意见，报请公司安全领导小组处理。					