



社会消防安全教育培训系列丛书

住宅物业消防安全 培训教程

ZHUZHAI WUYE XIAOFANG ANQUAN
PEIXUN JIAOCHENG

清大东方教育科技集团有限公司 编



中国人民公安大学出版社

社会消防安全教育培训系列丛书

住宅物业消防安全 培训教程

清大东方教育科技集团有限公司 编



中国人民公安大学出版社

·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅物业消防安全培训教程/清大东方教育科技集团有限公司编. —北京: 中国人民公安大学出版社, 2018. 6

(社会消防安全教育培训系列丛书)

ISBN 978 - 7 - 5653 - 3235 - 7

I. ①住… II. ①清… III. ①物业管理—消防管理—安全培训—教材
IV. ①TU998. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 047062 号

住宅物业消防安全培训教程

清大东方教育科技集团有限公司 编

出版发行: 中国人民公安大学出版社

地 址: 北京市西城区木樨地南里

邮政编码: 100038

经 销: 新华书店

印 刷: 北京市泰锐印刷有限责任公司

版 次: 2018 年 6 月第 1 版

印 次: 2018 年 6 月第 1 次

印 张: 12. 5

开 本: 787 毫米 × 1092 毫米 1/16

字 数: 255 千字

书 号: ISBN 978 - 7 - 5653 - 3235 - 7

定 价: 34. 00 元

网 址: www.cppsups.com.cn www.porclub.com.cn

电子邮箱: zbs@cppsup.com zbs@cppsu.edu.cn

营销中心电话: 010 - 83903254

读者服务部电话 (门市): 010 - 83903257

警官读者俱乐部电话 (网购、邮购): 010 - 83903253

教材分社电话: 010 - 83903259

本社图书出现印装质量问题, 由本社负责退换
版权所有 侵权必究

社会消防安全教育培训系列丛书

编审委员会

主任：程水荣

副主任：杨忠良

委员：许传升 丁显孔 陈广民

赵瑞锋 王华飞 赵 鹏

住宅物业消防安全培训教程

撰稿人：庞建军 辛本顺 杨旭东

审 核：陈广民

作者简介

庞建军，高级工程师、注册安全工程师、一级注册消防工程师。从事消防监督检查、火灾事故调查、消防法制、建设工程消防设计审核验收技术复核等消防专业技术工作二十余年，三次荣立三等功。参与编写大型工具书《中国消防手册》，发表学术论文35篇，获公安部优秀专业技术人才奖励津贴，曾任中国科学技术大学专业学位硕士生校外指导老师。

辛本顺，工程师、一级注册消防工程师，现任山东省日照市公安消防支队防火监督处处长。参与编写大型工具书《中国消防手册》，发表学术论文16篇，从事消防监督管理工作近二十年，从事建设工程消防设计审核验收等工作多年，具有扎实的理论基础和实践能力。

杨旭东，工程师、一级消防注册工程师，从事消防监督工作二十余年，从事建设工程消防设计审核验收、消防宣传培训、社会单位消防管理及社会消防管理创新等工作多年，参与编写多部教材、标准，发表学术论文二十余篇，有较丰富的教学经验。

前 言

党的十九大报告指出：中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。预防火灾事故、减少火灾危害、维护公共安全是享有美好生活的基本前提。消防安全事关人民群众生命财产安全，事关改革发展大局稳定，是人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，也是保护和发展社会生产力、促进经济社会持续健康发展的最基本保障。

大量惨痛的火灾事故教训告诉我们，面向全社会开展长期持续、专业、科学、规范的消防安全教育培训，是最直接、最经济、最有效的消防安全基础工作，必须坚持不懈地开展下去。随着我国经济和社会的快速发展，社会各界对消防安全教育培训的要求越来越迫切。公民对消防安全教育培训的形式、内容和专业性提出了更高的期待和要求。为此，清大东方教育科技集团有限公司作为我国规模最大、覆盖面最广的消防安全培训机构，组织专家学者编写了社会消防安全教育培训系列丛书，以满足社会消防安全教育培训的实际需要。

系列教材以《中华人民共和国消防法》、《消防安全责任制实施办法》（国办发〔2017〕87号）、《社会消防安全教育培训规定》（公安部109号令）、《社会消防安全教育培训大纲（试行）》（公消〔2011〕213号）为依据，深刻总结历次火灾事故经验教训，借鉴世界各国成熟经验，研究新时期消防安全教育培训特点，充分考虑消防安全教育培训一线迫切需求，力求做到有的放矢、科学实用。

系列教材的编写者是来自公安消防战线长期从事消防宣传教育的专家和消防安全培训行业资深教育工作者，对消防安全教育培训既有较高

的理论水平，又有丰富的实践经验，使之在编写质量上有了可靠保障。

该系列教材共 28 册，分批次陆续出版，是目前我国适用范围最广、专业性最强的消防安全教育培训教材，可满足不同层次、不同读者的自学需要和消防安全教育培训教员使用，也可供消防工作者阅读参考。

“社会消防安全教育培训系列丛书” 编审委员会
2018 年 5 月

编写说明

人类对火的认识、使用和掌握是人类认识自然并利用自然改善生产和生活的一次实践，可以说，没有火便没有人类社会的今天。火善用则为福，不善用则为祸。火灾又是一种不受时间、空间限制，发生频率非常高的灾害，给人类生命和财产安全造成了巨大损失。火灾带给人们的不仅仅是物质的损失，同时也给人们留下了难以抚平的精神创伤。尽管科学技术日益发展，人类社会进入了高度发达的信息时代，但火灾所造成危害并未减轻。目前，我国城乡居民居住条件逐步得到改善，人均住房面积增加，建筑耐火等级也有了显著提高，但这并没有减少住宅火灾的发生，住宅火灾起数和直接财产损失反而呈现出逐年增多的趋势，占全部火灾起数和直接财产损失的比重也在逐渐增大，住宅火灾形势严峻，直接影响到了社会稳定和全面建成小康社会的进程。

住宅物业管理，是指住宅业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动，消防安全管理是住宅物业管理的重要内容。本教程从住宅物业消防安全管理实际需求出发，力求理论与实践的统一，以全面落实住宅物业消防管理责任为主线，深入浅出地对物业消防安全管理实践的具体问题进行了详细剖析。

本教程第一、二、三、六、七、九、十章由庞建军编写，第四、五章由辛本顺编写，第八章由杨旭东编写，最后由庞建军统稿。本书在编写过程中参考了部分文献资料，在此一并表示感谢。

由于编者水平所限，书中难免有不妥和疏漏之处，欢迎各位专家和广大读者批评指正。

编者
2018年3月

目 录

CONTENTS

第一章 消防工作概述	(1)
第一节 火灾的危害	(1)
第二节 消防法律基础	(3)
第三节 消防工作任务	(13)
第二章 消防基础知识	(17)
第一节 燃烧与火灾	(17)
第二节 火灾预防原理	(26)
第三节 灭火基本原理	(27)
第四节 消防安全管理知识	(28)
第三章 住宅火灾形势与对策	(35)
第一节 住宅火灾原因分析	(35)
第二节 住宅火灾预防措施	(37)
第三节 住宅消防安全管理对策	(38)
第四章 消防安全管理职责	(41)
第一节 住宅消防安全管理的主体及职责	(41)
第二节 住宅物业相关组织消防安全职责	(42)
第三节 住宅物业服务企业的消防安全职责	(44)
第四节 公共物业设施的管理	(58)
第五节 住宅物业管理消防法律责任	(62)
第五章 消防设施的维护管理	(71)
第一节 消防设施的维护管理职责分工	(71)
第二节 消防设施器材维护管理	(75)
第三节 消防控制室值班管理	(104)
第六章 消防安全宣传教育和培训	(122)
第一节 基本要求	(122)

《《》 住宅物业消防安全培训教程

第二节	消防安全宣传教育培训内容	(123)
第三节	消防安全宣传教育培训实施	(131)
第七章	消防队伍及应急预案的制定和演练	(134)
第一节	微型消防站建设和消防装备	(134)
第二节	消防控制室值班操作人员训练	(137)
第三节	灭火和应急疏散预案制定	(140)
第四节	灭火和应急疏散预案的演练	(146)
第八章	消防安全检查与火灾隐患整改	(150)
第一节	防火检查	(150)
第二节	防火巡查	(154)
第三节	配合消防安全检查	(160)
第四节	火灾隐患整改	(164)
第九章	初起火灾扑救和协助调查	(169)
第一节	配合消防专业队伍灭火救援	(169)
第二节	协助调查火灾事故	(170)
第三节	火灾事故教训吸取	(171)
第十章	消防档案建设	(173)
第一节	消防基本情况档案	(173)
第二节	日常消防管理档案	(180)
第三节	消防档案管理	(185)
参考文献	(187)

第一章 消防工作概述

【内容提要】 本章主要介绍了火灾的危害性、与消防工作有关的法律、法规等知识和消防工作的主要任务。通过学习本章，读者应了解火灾的概念及其危害性，掌握基本的消防法律、法规知识，了解消防工作的主要任务，为做好本职工作打下基础。

消防工作是同火灾作斗争的一项专门性工作，直接关系到人民群众的生命和财产安全，关系到社会稳定和群众的安居乐业，关系改革发展大局稳定，是全面建成小康社会的重要安全保障。消防安全与人民群众日常工作、生活息息相关，时时相伴，是社会性、群众性非常强的工作，既是消防工作的参与者又是消防安全的受益者，做好消防安全工作是全社会的共同责任。

第一节 火灾的危害

火灾是在时间或空间上失去控制的燃烧，是发生频率高、最普遍地威胁公众安全和社会发展的主要灾害之一。火灾是各种自然与社会灾害中发生概率最高的一种灾害。据联合国世界火灾统计中心（WFSC）统计，近年来在全世界范围内，每年发生的火灾次数高达600万至700万起，每年约有6.5万至7.5万人死于火灾。火灾的危害十分严重，具体表现在以下几个方面：

一、危害生命安全

火灾产生的大量有毒烟气和高温会造成重大人身伤亡，巨大的破坏能力会引起建筑物倒塌，危及救援人员及尚未逃生人员的生命安全。2010年11月15日14时30分左右，上海市静安区某教师公寓大楼发生特别重大火灾事故，造成58人死亡、71人受伤，直接经济损失达1.58亿元。事故的直接原因是公寓大楼节能综合改造项目施工过程中，施工人员违规进行电焊作业，溅落的金属熔融物引燃脚手架防护平台上堆积的聚氨酯保温材料碎块、碎屑引发火灾。2015年6月25日2时45分许，郑州市金水区西关虎屯新区4号楼2单元1层楼梯间发生火灾，造成15人死亡、2人受伤，过火面积4平方米，直接经济损失达996.8万元。火灾事故原因是4号楼2单元1层楼梯间用户接线箱内电气线路单相接地短路，引燃箱内存放的

纸张等可燃物所致。

二、造成巨大财产和经济损失

火灾会造成建筑物及建筑内设备、物资损失，灭火救援大量使用灭火剂、灭火器材，人员善后安置、房屋重建需要大量资金投入，如火灾发生在工厂，工厂停产也会造成巨大的间接经济损失。2013年6月3日6时10分许，位于吉林省长春市德惠市的吉林宝源丰禽业有限公司主厂房发生特别重大火灾爆炸事故，共造成121人死亡、76人受伤，17234平方米主厂房及主厂房内生产设备被损毁，直接经济损失达1.82亿元。

三、破坏人类文明成果

我国历史悠久，传统文化遗迹遍布全国各地，古建筑是其中极为重要的组成部分。古建筑是中华民族五千年灿烂文化的积淀和宝贵的文化遗产，是中华文明源远流长的历史见证，也是不可再生的人文资源。一旦发生火灾，将对人类文明成果造成无法挽回的损失。1994年11月15日1时许，吉林省吉林市银都夜总会（在市博物馆楼内，由博物馆租给吉林省建设开发集团公司，与台商合资开办）因有人故意放火引发火灾，烧死2人，烧毁毗连的市博物馆和图书馆6800平方米，烧毁古文物32239件，世界早期邮票11000枚，黑龙江省送展的7000万年以前的大型恐龙化石（长11米、高6.5米）一具，直接财产损失达671万元，文物价值难以计算。

四、影响社会稳定

频繁发生的火灾，特别是发生在影响国计民生的场所，会造成心理恐慌，影响人民群众的安全感，影响社会稳定。1994年12月8日，在新疆克拉玛依市友谊馆举行的一场演出中，因舞台纱幕被光柱灯烤燃，火势迅速蔓延，易燃材料燃烧后产生大量有毒气体，加之部分安全出口锁闭，造成325人死亡、132人受伤，其中中小學生288人。火灾造成的影响至今仍未完全平复。2015年5月25日19时30分许，河南省平顶山市鲁山县康乐园老年公寓发生特别重大火灾事故，造成39人死亡、6人受伤，过火面积745.8平方米，直接经济损失达2064.5万元，直接影响了社会稳定。

五、破坏生态环境

火灾释放出的浓烟直接影响空气质量和大气环境，森林火灾会使大量动植物灭绝，导致生态失衡、水土流失、环境恶化，严重威胁人类的生存环境。2010年7月16日，辽宁省大连中石油国际储运有限公司原油库输油管道发生爆炸，引发大火并造成大量原油泄漏，泄漏的1500吨原油入海，造成430余平方千米海面污染。

2015年8月12日,位于天津市滨海新区天津港的瑞海国际物流有限公司危险品仓库发生特别重大火灾爆炸事故,至少有129种化学物质发生爆炸燃烧或泄漏扩散,事故残留的化学品与产生的二次污染物逾百种,对大气环境、水环境和土壤环境造成了不同程度的污染。

第二节 消防法律基础

我国的法律体系包括法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例及国务院部门规章和地方政府规章。消防法律、法规是我国社会主义法律体系的重要组成部分,是社会主义法治建设的重要内容,对于推进消防事业的科学发展,维护公共安全、促进社会和谐具有十分重要的意义。

古人云:“火善用之则为福,否之则为祸。”在人类社会的发展过程中,要保障生产、生活以及人类自身的安全,就必须加强对火的控制,有效地同火灾作斗争,消防管理、消防法规就随着社会发展的需要应运而生。我国古代的消防管理称为火政管理,概括起来就是设火官(火兵)、立火禁、修火宪。设火官(火兵)即设置掌管火政的官员和专司灭火的兵丁;立火禁即发布防火政令和建立御火制度;修火宪即制定法律,依法治火。

新中国成立后,党和政府十分重视消防工作,大力发展消防事业。1957年11月29日,第一届全国人民代表大会常务委员会批准了《消防监督条例》;1984年5月11日,第六届全国人民代表大会常务委员会第五次会议批准了《中华人民共和国消防条例》,取代了《消防监督条例》。1987年2月23日,国务院颁布了《中华人民共和国消防条例实施细则》。1998年4月29日,第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过了《中华人民共和国消防法》,并于1998年9月1日起正式实施。2008年10月28日,第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议审议通过修订后的《中华人民共和国消防法》,自2009年5月1日起施行。各省、自治区、直辖市以及有立法权的较大城市也都依据《中华人民共和国消防法》相继制定、修订了与消防法相配套的地方性消防法规或规章。公安部制定了《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》(公安部令第61号)等一系列规章,制定、修订了《城市消防站建设标准》《建筑设计防火规范》等国家强制性工程建筑消防技术规范和消防产品技术标准。初步形成了以《中华人民共和国消防法》为主干,以行政法规、部门规章和消防技术规范、标准为枝干,以地方性消防法规和政府规章为补充的消防法规体系,消防工作已经形成了有法可依、有章可循的局面,为推动消防行政执法工作沿着法治化轨道健康、顺利发展提供了可靠依据。

一、《中华人民共和国消防法》

《中华人民共和国消防法》分为总则、火灾预防、消防组织、灭火救援、监督检查、法律责任、附则，共七章七十四条。

(一) 消防工作的方针、原则和责任制

《中华人民共和国消防法》在总则中规定，“消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，按照政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与的原则，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络”，确立了消防工作的方针、原则和责任制。

1. “预防为主、防消结合”的方针，科学准确地阐明了防和消的关系，正确地反映了同火灾作斗争的基本规律。防与消是实现消防安全的两种必要手段，互相联系、互相渗透，相辅相成，缺一不可。在消防工作中，必须坚持防消并举、防消并重的思想，将火灾预防和火灾扑救有机地结合起来，最大限度地保护人身、财产安全，维护公共安全，促进社会和谐。

2. “政府统一领导、部门依法监管、单位全面负责、公民积极参与”的原则是消防工作经验和客观规律的反映。消防安全是政府社会管理和公共服务的重要内容，是社会稳定、经济发展的重要保障。政府有关部门对消防工作齐抓共管，这是由消防工作的社会化属性决定的。各级公安、住房和城乡建设、工商、质检、教育、人力资源和社会保障、民政等部门应当依据有关法律、法规和政策规定，依法履行相应的消防安全监管职责。单位是社会的基本单元，是消防安全管理的核心主体。公民是消防工作的基础，没有广大人民群众参与，消防工作就不会发展进步，全社会抗御火灾的基础就不会牢固。

3. “实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络”，这是我国做好消防工作的经验总结，也是从无数火灾中得出的教训。消防安全渗透在人们生产、生活的各个方面，实践证明，各级政府、政府各部门、各行各业以及每个人在消防安全方面各尽其责，实行消防安全责任制，建立健全社会化的消防工作网络，有利于增强全社会的消防安全意识，有利于调动各部门、各单位和广大群众做好消防安全工作的积极性，有利于进一步提高全社会整体抗御火灾的能力。2017年10月29日，国务院办公厅印发了《消防安全责任制实施办法》，对消防安全责任制的实施作出全面、具体规定，进一步明确、完善了“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的消防安全责任体系，对于落实消防安全责任，预防和减少火灾具有十分重要的意义。

(二) 单位的消防安全责任

单位是社会消防安全管理的基本单元，对消防安全和致灾因素的管理能力，反映了社会消防安全管理水平。《中华人民共和国消防法》关于单位的消防安全责任的规定主要有以下几点：

1. 任何单位都有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务；任何单位都有参加有组织的灭火工作的义务；机关、团体、企业、事业等单位应当加强对本单位人员的消防宣传教育。

2. 机关、团体、企业、事业等单位的消防安全职责：（1）落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案；（2）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；（3）对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查；（4）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准；（5）组织防火检查，及时消除火灾隐患；（6）组织进行有针对性的消防演练；（7）法律、法规规定的其他消防安全职责。

3. 消防安全重点单位除履行单位消防安全职责外，还应当履行下列消防安全职责：（1）确定消防安全管理人，组织实施本单位的消防安全管理工作；（2）建立消防档案，确定消防安全重点部位，设置防火标志，实行严格管理；（3）实行每日防火巡查，并建立巡查记录；（4）对职工进行岗前消防安全培训，定期组织消防安全培训和消防演练。

4. 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的，应当明确各方的消防安全责任，并确定责任人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理。住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。

5. 任何单位不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

6. 任何单位都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警，严禁谎报火警；发生火灾，必须立即组织力量扑救，邻近单位应当给予支援；火灾扑灭后，发生火灾的单位和相关人员应当按照公安机关消防机构的要求保护现场，接受事故调查，如实提供与火灾有关的情况。

7. 被责令停止施工、停止使用、停产停业的单位，应当在整改后向公安机关消防机构报告，经公安机关消防机构检查合格，方可恢复施工、使用、生产、经营。

8. 任何单位都有权对公安机关消防机构及其工作人员在执法中的违法行为进行检举、控告。

（三）公民在消防工作中的权利和义务

公民是消防工作重要的参与者和监督者。公民在消防工作中权利和义务的规定主要有以下几个方面：

1. 任何人都有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务；

任何成年人都有参加有组织的灭火工作的义务。

2. 任何人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。

3. 任何人发现火灾都应当立即报警；任何人都应当无偿为报警提供便利，不得阻拦报警；严禁谎报火警。

4. 火灾扑灭后，相关人员应当按照公安机关消防机构的要求保护现场，接受事故调查，如实提供与火灾有关的情况。

5. 任何人都对公安机关消防机构及其工作人员在执法中的违法行为进行检举、控告。

（四）建设多种形式消防组织

多种形式消防组织的发展，为保卫经济建设的全面、协调、可持续发展，保障人民群众安居乐业发挥了重要作用。消防工作实践证明，建立多种形式的消防组织，是由我国国情决定的，是发展和保障民生的重要基础，是全面建成小康社会的必然要求。

1. 明确了建立多种形式的消防组织的总体要求。《中华人民共和国消防法》第35条规定：“各级人民政府应当加强消防组织建设，根据经济社会发展的需要，建立多种形式的消防组织，加强消防技术人才培养，增强火灾预防、扑救和应急救援的能力。”

2. 区分城市、乡镇，明确建设不同形式消防队伍的要求。《中华人民共和国消防法》第31条规定：“县级以上地方人民政府应当按照国家规定建立公安消防队、专职消防队，并按照国家标准配备消防装备，承担火灾扑救工作。乡镇人民政府应当根据当地经济发展和消防工作的需要，建立专职消防队、志愿消防队，承担火灾扑救工作”。

3. 针对一些特殊的单位，《中华人民共和国消防法》第39条规定：“下列单位应当建立单位专职消防队，承担本单位的火灾扑救工作：（一）大型核设施单位、大型发电厂、民用机场、主要港口；（二）生产、储存易燃易爆危险品的大型企业；（三）储备可燃的重要物资的大型仓库、基地；（四）第一项、第二项、第三项规定以外的火灾危险性较大、距离公安消防队较远的其他大型企业；（五）距离公安消防队较远、被列为全国重点文物保护单位的古建筑群的管理单位。”

4. 《中华人民共和国消防法》第41条规定：“机关、团体、企业、事业等单位以及村民委员会、居民委员会根据需要，建立志愿消防队等多种形式的消防组织，开展群众性自防自救工作。”

二、《中华人民共和国刑法》

刑法是规定犯罪、刑事责任和刑罚的法律。《中华人民共和国刑法》第13条