**关于开展老高层住宅小区消控室专项整治改造活动的建议**

领衔代表：潘金江

附议代表：

经过20年的持续建设，我市的城市建设得到了长足的发展，同时也随之出现了一些新的问题。目前我市许多高层住宅小区已建成15年左右甚至更久，相关配套设施出现了老化、废用现象，其中以消防控制室的问题尤为突出。消防控制室作为确保消防安全的第一道“防火墙”，火灾扑救时的指挥中心，也是建筑物内防火、灭火设施的显示控制中心，其重要性不言而喻。消防控制室设置不完备、设施不完善、管理不规范，对老高层住宅小区的消防安全带来了巨大的隐患，亟需开展专项整治改造活动。

一、部分老高层住宅小区消防控制室存在的隐患

**（一）消防设施年久失修。**由于长年未正式启用、管理单位（物业）更换、日常管理松懈等原因，较为普遍的现象是消防设施年久失修，如消火栓水压不足或无水、自动喷水灭火系统末端试水装置水压不足或无水、火灾自动报警系统未保持完好有效；应急照明、疏散指示标志不全或失效。

**（二）管理不规范。**高层住宅小区的消防控制室基本都是委托物业管理，部分物业单位对其重视度不够，未良好履行消防安全管理职责，存在未落实专人管理、未做到持证上岗、未执行24小时值班制度等现象，也没有按照要求每半年组织一次消防安全培训和消防演练。

**（三）功能瘫痪。**部分老高层住宅小区的消防控制室名存实亡，主机被拆除或存在故障，泵站失修、消防管网系统故障等情况无人过问，消防控制室功能完全丧失。

**（四）维修养护难。**消防控制室及相关消防设施器材的维修、更新、改造所需经费在保修期内由建设单位承担，老高层住宅小区因已经过了保修期，按照国家和省有关规定在物业专项维修资金中列支，未设立物业专项维修资金或者专项维修资金不足的，由业主按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，由业主按照房屋权属证书登记的面积占建筑物总面积的比例分摊。因各种原因，目前部分物业单位未设立维修基金，部分小区由于维修基金的支出需要全体业主签名或投票而难以达成一致，部分小区则存在产权、资金来源等历史遗留问题，消防控制室的维修养护工作较为困难。

二、建议

高层建筑发生火灾危害大，救援难度更大，10余年前建成的老高层住宅有些未安装自动消防设施，而目前我市消防救援能达到的楼层上限又低于大多数高层住宅楼层数，一旦发生高层住宅火灾又未能及时发现、处置，后果不堪设想。因此，做好老高层住宅小区消防安全的首要工作还是要夯实监控预警体系。中华人民共和国应急管理部令（第5号）《高层民用建筑消防安全管理规定》第二十六条也明确规定“高层民用建筑消防控制室应当由其管理单位实行24小时值班制度，每班不应少于2名值班人员。消防控制室值班操作人员应当依法取得相应等级的消防行业特有工种职业资格证书，熟练掌握火警处置程序和要求，按照有关规定检查自动消防设施、联动控制设备运行情况，确保其处于正常工作状态。”

相关街道、消防等部门对老高层住宅小区消防控制室的隐患问题也进行了检查和督促整改，但由于多种原因推进缓慢。因此建议：

**（一）组建工作专班。**住建、应急管理、消防等相关部门牵头、属地街道（镇）配合，组建工作专班，明确各自职责，建立协调机制，制订进度计划，以最快速度推进专项整治改造活动。

**（二）开展排查摸底。**在全市范围内开展一次老高层住宅小区消控室合规设置专项大排查活动，摸清底数。

**（三）推进专项整改。**根据排摸出来的情况，分门别类建立整改清单，以“销号”的方式推进改造、提升、重建。

**（四）实施长效监管。**建立消防控制室运行管理长效机制，除建立完善考核机制外，每个消防控制室里也安装监控，由住建、应急管理等相关部门建立联网监管中心，根据职责对消防控制室的实际运行情况进行日常监管。落实物业单位对消防控制室管理的职责，消防控制室的运行管理情况作为物业考核、准入一票否决指标，或建立“黑白名单制”。

**（五）确保经费到位。**消防控制室的更换维修（每个10万-30万不等）、维护保养（一年5万左右）、值班人员工资等经费支出金额较大，造成目前的困境有较大原因是维修养护费用无法落实。可参照老小区改造的模式设立财政专项资金予以保障，或采用市、街道（镇）、小区三级分担的方式予以解决。

**（六）重视宣教工作。**大张旗鼓开展小区消防安全大宣教活动，把群众的消防安全思想工作做通、做透，唤醒业主、使用人的消防安全责任主体意识，提高群众主动参与消防控制室管理和消防设施维护的积极性。