

新城国际小区重大火灾隐患清除记



重大火灾隐患让人触目惊心

▶11月12日上午,商丘市新城国际小区28号楼楼顶。物业工作人员打开消防栓,随着一道强劲水柱喷出,几位身着“火焰蓝”的消防执法人员脸上总算露出了放松的神情。

▶自动喷水系统、自动报警系统、防排烟系统、正压送风系统……历经两个多小时的逐层检查验收,确认该建筑消防设施均维护良好,先前令他们感到“头疼”的重大火灾隐患均已整改到位。

▶这个整改项目的焦点,就是新城国际小区二期28号楼的重大火灾隐患。30层高楼、总建筑面积5.4万元平方米、800余家需求各一的业主、几乎完全瘫痪的消防设施……其问题之多、体量之庞大、情况之复杂、矛盾点之杂乱,在商丘可谓称“之最”。

▶在商丘市政府的统一领导下,睢阳区政府牵头主推,公安、住建等部门协同配合,市消防救援支队从繁杂中抽茧剥丝,协调、发挥主导作用,采取跟踪督导,派驻指导等方式,通过大量的工作,最终消除了火灾隐患,保障了广大业主的生命财产安全。

□东方今报·猛犸新闻记者 倪政伟
见习记者 邵显哲 实习生 袁玉龙

新城国际28号楼位于神火大道和淮河路交叉口。今年3月27日,商丘市消防救援支队组织消防监督人员对新城国际小区进行火灾隐患检查时,该建筑内部原本完好的消防设施已近瘫痪,建筑室内的消防栓无水、火灾自动喷水灭火系统和火灾自动报警系统故障严重无法使用,部分防火门被拆除,防排烟系统损坏、部分应急灯疏散指示标志损坏、部分安全出口被业主私自架设隔墙和玻璃门……

但更让人惊心的是,部分业主对室内结构进行了修改,有人在装修时直接将消防栓箱封入墙砖,有的将房顶喷淋头全部拆除,部分业主擅自更改房屋结构、安全出口被隔墙和玻璃门封堵,楼道堆放杂物阻塞安全通道。明火做饭、电瓶车室内充电等成为常态,“一旦发生火灾,后果将不堪设想。”

该小区位于睢阳区消防大队,该大队立刻对新城小区的物业方——商丘市安佳物业有限公司(以下简称“安佳物业”)负责人进行约谈和告知,责令其立刻整改火灾隐患,并对楼内违规建设中的两家宾馆作出了临时查封的行政处罚。

整改期间,消防监督员多次到现场督促整改进度,发现施工进度非常缓慢。针对整改进度缓慢的问题,记者采访到了安佳物业工程部经理赵鹏。面对记者的采访赵鹏苦笑解释道:“28号

楼常住人口组成比较复杂,有做生意的商家、有租户、有在此办公的机关单位。特别是有几家生意比较好的经营场所,因为涉及室内装修的大面积整改,他们一开始都比较抵触。另外,维修整改资金来源也是问题,很多业主不愿意签字动用维修基金,我们为解决资金问题也想了不少办法。”

原来,除消防设施整改工程复杂外,还存在着建筑内部产权人多、业主改造部位较多、物业公司和施工单位之间协调困难等诸多问题。

“比如说,有些业主在里面做饭,为防高温导致喷水,就会将火灾自动喷水系统关掉甚至损坏。在进行整改施工时,需要把业主们做好的吊顶砸掉。”睢阳区消防救援大队大队长田寒说。就此记者采访了业主任小姐,她坦言:“刚开始物业公司来商量整改的事情,我是不太愿意的,因为要拆除吊顶,会影响生意,而接下来的后续清洁也是很麻烦的事情。”

同时,因房屋产权的更替很快,物业公司在管理上非常吃力,物业费收集非常不理想,物业公司对整改也持消极态度。而火灾隐患整改的资金来源也成了问题。“很多业主买这里的房屋就是为了投资,不愿掏钱整改;两家酒店现在处于停业状态,不愿掏钱;物业的整改承诺永远大于行动,抱怨多于实干。多方无法达成共识,形成合力。”

市消防救援支队主动担当 多方合力攻克顽疾

情况不能再拖延!睢阳区消防救援大队代理大队长田寒在深入了解情况后,上报市支队。支队领导高度重视,经站提会议研究,拿出了一套新的攻坚方案,并积极向市政府汇报。

睢阳区政府牵头组织,市公安局治安支队、睢阳区住建局等部门积极配合。睢阳区政府向新城办事处下发商睢防安【2019】38号文,要求办事处和社区要采取专人负责,对搭建的泡沫彩钢板房进行拆除。市公安局治安支队按照相关法律规定,吊销了两家违规经营酒店的特种行业许可证。

同时,商丘市消防支队防火处副科长刘耀被指派专门负责整改的督促指导工作。他多次前往睢阳区政府、新城办事处、治安支队和辖区派出所,多方协调,多次召开众多业主、酒店和物业的协调会,最终根据产权确定了所承担的整改资金责任。

资金到位后,为督促整改落实整改进度,刘耀每天都会到现场巡查指导,现场督促并形成详细记录。“有啥整改不到位我们现场指出,一天一查,一天一总结。”消防检查人员还要求,物业每天都必须对整改进行复核,“物业复核认可后,我们再复核,这就可以倒逼物业发挥监督作用,防止其磨洋工。”

在刘耀的工作日记中,每

天都会对整改工程进行记录。

9月17日,商丘市消防救援支队支队长康建国到现场查看隐患整改情况,并召集防火处和睢阳大队专题研究,誓将隐患坚决消除。

9月18日,对该建筑的室内消火栓系统进行测试,完成维修保养。

9月19日,对该建筑的自动喷水系统进行测试,完成维修保养。

9月20日,对该建筑的防烟系统进行测试,完成维修保养。

9月21日,对该建筑的自动报警系统进行测试,完成酒店公共部分和房间内,以及19层以上公共部分自动报警系统所有维修保养……

“将整体工作掰碎了一项项分解、落实、消化。”就是靠着这样的韧劲,最终9月30日,该大楼消防整改工作基本结束,消防安全隐患基本消除。

11月12日,记者跟随消防执法人员进行检查,发现没有出现反弹问题。经过历时半年的整改,这座令消防部门悬心的高层建筑终于回归消防安全底线。

经过消防部门密集的宣传、培训,物业公司和业主的安全意识都得到了进一步提高,注重自查自检,进一步上紧了消防安全这根弦。

总结经验 探索前行:多产权建筑消防安全要正视

这一重大安全隐患的整改,也给消防部门留下了可借鉴的经验。“我认为重大火灾隐患的坚决促改,必须在政府统一领导下,严格按照有关法律法规,动员调动各方面的积极性。消防部门要帮助隐患单位理清整改思路,把准着力方向,降低费用负担,减少各种麻烦,用最简单的办法、最简洁的程序和最有力的工作,督促整改拖得最久、矛盾最多、难度最大的问题。可以说,住了几千人、留存多年的新城国际小区的火灾隐患能够整改成功,为我市推进火灾隐患综合治理,降低和减少火灾风险、确保火灾形势稳定提供了思路和办法。”市消防救援支队支队长康建国总结道。

商丘市消防救援支队同时发出警示:多产权建筑内部因存在多个业主,产权、管理权、使用权相互交织分离。人员成分上常住业主、租客,也有办公和宾馆等商业,人员流动性、复杂性,远远超过一般的纯写字楼和商业住宅,加上建筑内部各个单位或场所的使用性质不尽相同,消防安全管理标准不一,就造成公共消防安全的管理难题,谁来负责日常消防安全管理、公共消防设施的维护

保养和火灾隐患的整改,消防安全的经费如何筹备等一系列的问题如果不能得到妥善的处理,都会造成“设施无人管、管理无人问,责任无人担”的情况,其实如此一来,一旦发生火灾事故,损害的都是全体业主、使用方、管理方的个人安全和公共利益。

《消防法》第十八条明确规定“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,并确定责任人对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行统一管理”。多产权建筑的产权方、使用方应协商或委托统一的管理单位,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。多产权建筑的产权方和租赁方均应承担消防安全责任。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,明确对消防设施保养、维修、更新或改造所需经费的管理方法。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。