

各相关单位：

《观湖街道群租房、“三合一”场所消防安全专项整治行动工作方案》差不多街道办事处允许，现予印发，请认真组织实施。

深圳市龙华区观湖街道综合办公室

观湖街道群租房、“三合一”场所消防安全专项整治行动工作方案

为深刻吸取北京市大兴区“11·18”重大火灾事故、天津市河西区“12.1”重大火灾事故和我省佛山市南海区“11·20”较大火灾事故教训，切实加强群租房、“三合一”场所消防安全管理，坚决预防和遏制重特大火灾事故发生，决定从即日起至2022年全国“两会”结束，开展辖区群租房、“三合一”场所消防安全专项整治行动，现制定以下工作方案。

【一】整治对象

街道范围内现有群租房、“三合一”场所。

【二】整治重点内容

〔一〕群租房

1. 防火分隔不到位问题。
2. 违规用火用电问题。
3. 电动自行车违规停放、充电问题。
4. 安全出口、疏散通道数量不足或者违章占用、阻塞、封闭问题。
5. 外墙门窗上设置铁栅栏等妨碍逃生和灭火救援障碍物问题。

6. 使用彩钢板、聚氨酯泡沫等易燃可燃材料问题。

7. 消防设施器材不全问题。

〔二〕“三合一”场所

1. 防火分隔不到位问题。

2. 违规住人问题。

3. 违规用火用电问题。

4. 电动自行车违规停放、充电问题。

5. 安全出口、疏散通道数量不足或者违章占用、阻塞、封闭问题。

6. 外墙门窗上设置铁栅栏等妨碍逃生和灭火救援障碍物问题。

7. 违规使用彩钢板、聚氨酯泡沫等易燃可燃材料问题。

8. 违规采用木质板材搭建阁楼问题。

9. 消防设施器材不全问题。

【三】整治任务

〔一〕组织领导

1. 街道今冬明春火灾防控工作领导小组负责组织统筹街道专项行动，定期组织相关行业部门实施联合督导检查。各单位要制定本部门专项整治方案，开展专项整治联合行动。

2. 群租房消防安全专项整治由**社区网格中心牵头，联合安全建设办、城建办、松元派出所等部门**开展专项整治行动。“三合一”场所消防安全专项整治由**松元派出所和各社区工作站共同牵头，联合平安建设办、城建办、安监办、社区网格中心等部门**开展专项整治行动。

各单位要指派 1 名工作人员专项负责整治工作，社区网格管理中心及各社区要每周召开专门会议，汇总本辖区专项整治工作开展情况，研判分析存在问题，部署下一步工作开展重点，并将整治发展情况及时报送消安办。

3. 各行业主管部门要严格按照国务院《消防安全责任制实施办法》〔国办发〔2022〕87号〕规定职责分工，依法履行群租房、“三合一”场所消防安全管理职责。

〔二〕整治措施

1. 群租房应严格按照《建筑设计防火规范》〔GB50016—2022〕等现行消防技术规范实施专项整治。关于专项整治行动期间内确难依照现行消防技术标准实施改造的，实际使用单位、物业管理服务企业、业主房东、出租人或者实际使用人应在明确整改计划和整改时间进度，作出整改承诺后，执行以下加强性措施降低火灾风险。

〔1〕群租房所在建造应按照《降低群租房火灾风险十项措施》实施整改。

〔2〕群租房所在建造设置“三小场所”的，除满足上述要求外，相关部位应按照广东省地方技术标准《小档口、小作坊、小娱乐场所消防安全整治技术要求》〔DB44/T1591-2022〕实施整改。

〔3〕群租房所在建造设置“三合一”场所的，除满足上述要求外，应按照《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》〔GA703-2022〕和《加强“三合一”场所火灾防范四项措施》要求实施整改。

〔4〕群租房所在建造属于高层建造的，除满足上述要求外，应按照《降低高层建造火灾风险假设干防范措施》要求实施整改。

2. “三合一”场所应严格按照《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》〔GA703-2022〕和《加强“三合一”场所火灾防范四项措施》实施整改。属于“三小”场所的还应按照广东省地方技术标准《小档口、小作坊、小娱乐场所消防安全整治技术要求》〔DB44/T1591-2022〕实施整改。

3. 不同整治措施内容规定存在重复的，以更严要求为整改依据。

〔三〕执法查处

1. 社区网格中心及各社区要分别针对前期差不多摸底掌握的群租房、“三合一”场所，梳理存在的隐患，报送至松元派出所，由松元派出所牵头，联合安全建设办、城建办、安监办、社区网格中心和

社区、居委会联合开展联合执法，集中开展火灾隐患“清零”行动，催促社会单位落实隐患整改主体责任。

2. 社区网格中心及各社区要进一步发挥消防安全网格化管理优势，依托各级网格员，以片区为差不多单位，逐个区域、逐个场所摸清群租房、“三合一”场所的数量、租户人数、建造消防设施状况及消防安全管理等情况，逐一登记造册，逐户进行告知，逐人签订承诺书，逐个隐患推动整改，特殊是要加大对采取白日关门、夜间加工等手段逃避整治的场所的排查力度，确保不留死角、漏洞。对重点、难点问题要实行社区干部包片、包街、包宅、包店，限期解决，确保整治到位。

3. 各单位在专项整治行动期间发明本地区存在群租房、“三合一”场所普遍性火灾隐患或者重大火灾隐患的集中区域和单位〔场所〕，应严格按照省消安委《广东省火灾高风险区域和重大火灾隐患单位整治挂牌督办实施方法〔试行〕》〔粤消安〔2022〕30号〕上报送消安办，实施政府挂牌督办，推动落实火灾隐患整改。

4. 各单位在执法过程中必须严格执行上限执法，发明存在与生产、经营、储存场所合用，未按规定进行防火分隔问题的，一律即将责令搬离；发明存在建设工程竣工后未经规划部门验收或者验收不合格的，一律不得予以供水供电；发明存在擅自改变平面布局，采用木板等易燃可燃材料搭建阁楼用于人员住宿问题的，一律依法拆除；发明存在违规使用彩钢板、聚氨酯泡沫等易燃可燃材料实施内部装修问题的，一律依法拆除；发明存在建造内电动车违规停放或者充电问题的，一律依法清理；发明存在安全出口、疏散通道数量不足问题的，一律依法暂时查封；发明存在外墙门窗上设置铁栅栏等妨碍逃生和灭火救援障碍物，未按要求开启应急逃生口问题的，一律依法拆除；发明存在电气安全突出隐患的，一律抄告电力部门，依法中止供电。通过集中整治一批突出问题，取缔一批违法场所，拆除一批违法建造，实施人防技防物防改造，全力消除火灾隐患，确保真正降低火灾事故发生的机率与风险。

5. 各单位开展专项整治行动必须坚持“疏堵结合、分类处置”的原那末，对无证无照经营、违法违章搭建的，坚决依法查处和拆除；对虽有合法证照但仍存在火灾隐患的场所，坚决责令先停产停业

后整改；对逾期不改或者经整治仍达不到差不多消防安全要求、危及人民生命安全的，依法予以关闭取缔。要出台相关政策性文件，提供必要的物资、经费支持，针对因违规居住被责令搬离的人员进行心理疏导和妥善安置，形成长效机制，从全然上杜绝整治反复现象。

〔四〕责任划分

1. 街道为专项整治行动的整治责任单位，街道行政要紧负责人为落实整治工作第一责任人，分管消防工作负责人为要紧责任人。街道消防安全管理委员会负催促、监管责任。

2、社会单位〔场所〕为本单位火灾隐患的整改责任主体，其法定代表人、要紧负责人或者实际控制人是隐患整改工作的责任人，对本单位〔场所〕的隐患整改工作全面负责。同一建造物由两个以上单位管理或者使用的，按照各方依法明确的消防安全责任，确定隐患整改工作的责任人。属于个人物业或者个体工商户的，产权人、使用人同为火灾隐患的整改责任主体。

3. 各单位要严格执行责任倒查工作机制，关于专项整治工作走过场、开展不彻底的单位及时进行通报批评；对因工作不落实导致发生较大以上火灾事故的，坚持“一案双查”，既要追查直接了当责任人的责任，也要追查相关领导的责任；专项整治期间，凡发生较大以上亡人火灾事故的，一律作为消防责任事故罪和失火罪立案调查。

〔五〕宣传发动

1. 各单位要创新宣传方式，通过媒体宣传、上门入户等方式，采取群众喜闻乐见的形式，充分发挥新闻媒体的宣传作用，普及消防安全知识，组织应急疏散演练，提高群租房、“三合一”场所业主、房屋出租人、承租人和全社会对专项整治的认识。

2. 各单位要发挥 96119 火灾隐患举报投诉热线作用，鼓励群众举报火灾隐患，落实有奖举报制度。

3. 各单位要切实加大对典型案例的宣传力度，强化警示教育，暴光整改措施落实不力的群租房、“三合一”场所，营造浓厚工作氛围。

【四】整治步骤

〔一〕动员部署阶段〔2022 年 1 月 20 日前〕。各单位要结合辖区实际，组织开展辖区群租房、“三合一”场所火灾形势分析评估，制定专项整治行动方案和工作进度表，明确整治工作目标任务，分解落实责任。

〔二〕排查整治阶段〔2022 年 1 月 20 日至 2022 年 3 月 1 日〕。社区网格中心及各社区要认真梳理辖区群租房、“三合一”场所火灾隐患问题和隐患整改情况，组织开展调查摸底，针对性做好隐患排查统计和整改情况记录，实现“整改一处、销案一处”，确保底数清、情况明。检查存在严峻消防隐患的报送松元派出所，由松元派出所牵头，联合安全建设办、城建办、安监办、社区网格中心和社区、居委会等部门，组织开展联合督导检查，及时发明、催促整改火灾隐患。参预行动的各职能部门依照职责，落实任务分工，开展联合管理，对行动中发明的问题要依法严肃处理。

〔三〕检查验收阶段。〔2022 年 3 月 1 日至 2022 年全国“两会”结束〕。各单位要认真总结专项管理工作经验，结合前期集中管理情况，分析问题，巩固成果，建立健全长效机制，完善规章制度，落实责任追究。由街道消安委组成联合督导组，以抽查方式对各单位开展专项整治情况进行督导检查，随机抽取一定数量的整治对象和场所进行核查。

【五】整治要求

〔一〕提高认识，加强领导。各单位要深刻认识专项整治行动的重要性和紧迫性，加强组织领导，科学谋划推动。明确整治责任分工，成立专门机构统筹推进，实施具体化、项目化推进，按照消防安全管理职责分工，切实把专项整治工作摆上重要议事日程，明确工作目标、任务和责任，积极采取措施，扎实推进专项整治。

〔二〕严格要求，落实责任。各单位要进一步压实监管责任，真正形成部门监管合力，实行源头控制，逐户进行拉网式摸底排查，催促相关消防安全责任人、管理人按照专项整治行动的要求落实整改任务，真正做到不走形式、不留死角。同时，要强化工作责任，层层分解整治职责，确保落实到人、落实到位。

〔三〕标本兼治，形成长效。各单位要借助专项整治之机大力推广独立式烟感火灾探测报警器、简易喷淋等消防设施，全面规范群租房、“三合一”场所消防安全管理，建立健全消防安全长效机制，切实提高抗御火灾的能力，坚决预防和减少类似火灾事故的发生，有效维护社会面消防安全形势的持续平稳。

各单位按要求报送实施方案、联络员信息及动员部署情况至消安办备案〔协同网：观湖消安办〕。专项整治期间，各单位于每月 18 日将阶段性整治工作情况上报消安办。2022 年全国“两会”结束后第 2 天上报专项整治行动工作总结。

- 附件： 1.降低群租房火灾风险十项措施
2.加强“三合一”场所火灾防范四项措施
3.降低高层建造火灾风险假设干防范措施
4.住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求
5.“三合一”场所专项整治情况统计表
6.群租房专项整治情况统计表
7.群租房、“三合一”场所消防安全专项整治联络员信息表

附件 1

降低群租房火灾风险十项措施

【一】群租房所在建造应配备消防安全楼长，楼长应由物业服务企业人员或者出租人担任。建造或者套间内同时设置 10 个以上出租床位的，应按每 10 人的标准，在居住人员中确定 1 名热心公益，通过消防安全知识培训的人员作为管理人员定点看护。楼长及管理人员应组织建立健全消防安全管理制度，落实日常消防安全管理主体责任。

【二】群租房建造耐火等级不应低于**【一】**二级，且不应设置在地上 10 层或者 10 层以上〔用于

出租的商品房除外〕。

【三】群租房应从严控制居住人数，每一个住人居室人均使用面积不得少于4 平方米〔不包括12 周岁以下的未成年人〕，且每一个居室实际居住人数不得超过 2 人〔有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外〕。

【四】群租房建造内严禁停放电动自行车、为电动自行车或者蓄电池充电。电动自行车应当独立设置集中停放、充电区域。除设置于室外敞开区域的集中停放点外，应设置火灾自动报警、自动灭火设施和排烟设施。电动自行车充电插座或者装置应选用合格产品，并具备充电结束自动断电功能。物业服务企业或者使用单位、出租人应当在禁停区域醒目位置张贴禁停标识，定期开展检查巡查，及时劝阻、制止违规停放、违规充电行为。

【五】群租房电气路线的规格应当满足用电设备负荷要求，电线、电缆应当穿金属管、封闭式金属线槽或者绝缘阻燃 PVC 电工套管保护。严禁私拉乱接电线、超负荷用电。

六、群租房安全疏散设施应保持畅通，并按照《建筑设计防火规范》〔GB50016—2022〕或者原消防设计审核、备案时合用消防技术标准设置或者改造。属于村民自建或者村集体用地建设项目的既有建造，且无法短期内进行整改的，应采取以下技术措施：

〔一〕未设有两部不同方向疏散楼梯的群租房，外窗、阳台上的防盗网应设置紧急逃生口，并在户内和公共区域设置逃生软梯、逃生缓降器、消防逃生梯或者辅助爬梯等辅助疏散逃生设施。

〔二〕群租房疏散楼梯间应能直通屋顶平台，如确难直通屋顶平台，每层居室通向楼梯间的出入口处应设不燃烧体隔墙和防火门分隔。

〔三〕通过长度大于 10 米的内走道连接各户的群租房，疏散楼梯应采用封闭楼梯间，开向内走道的户门应具备防火防烟功能。

〔四〕设置于地上 3 层或者 3 层以上的群租房，疏散楼梯不得采用木楼梯或者未经防火处理的室内金属梯。

〔五〕当发生火警时，群租房疏散通道上和出入口处的门禁应能集中解锁或者能从内部手动解锁。

七、鼓励群租房所在建造按楼层设置集中管理的公共厨房。使用明火的厨房应当采用不燃烧体隔墙和密闭门、窗与其他功能区域分隔，并设置排油烟设施或者开启外窗。同一套间内设置住人居室，确需使用明火的，应集中设置厨房。除厨房以外区域严禁使用明火，严禁使用、存放瓶装液化石油气及其他易燃易爆危（wei）险品。

处于管道燃气已覆盖区域内的群租房所在建造应采用管道供气。在管道燃气尚未覆盖的区域，设置于高层建造内或者设置公共厨房的群租房应采用液化石油气瓶组供气，并设置独立瓶组间。

八、群租房严禁设在地下室、半地下室，严禁与易燃易爆危（wei）险品场所设在同一建造内。出租人、承租人不得擅自改变建造原有使用功能，严禁群租房套间用于经营商店、作坊、电商网店、公共娱乐场所等生产、经营性场所。

九、群租房所在建造应按照现行国家消防技术规范要求配齐消防设施，并落实维护保养，确保完好有效。出租方必须为承租方配备口罩、手电筒等逃生器材。属于村民自建或者村集体用地建设项目的既有建造作为群租房使用时，应满足以下要求：

〔一〕居住总人数超过 30 人的，公共走道应当设置火灾手动报警警铃，手动报警按钮应当设置在每层出入口处。

〔二〕建造高度小于 21m 的建造，应在公共区域设置消防软管卷盘或者简易喷淋装置，并保证保护区域全覆盖。建造高度大于 21m〔含〕的建造，应在公共区域设置室内消火栓系统，并保证保护区域全覆盖；如确难设置，应设置消防软管卷盘及简易喷淋装置。

〔三〕公共走道和每一个居室应设置独立式火灾探测报警器。

〔四〕应当按照每一承租户许多于 1 具的标准配置灭火器，并放置在明显且易于取用的地方。灭火器应选用 4 kg 以上的磷酸铵盐〔ABC〕干粉灭火器或者相应灭火级别的水基型灭火器。

十、出租人和承租人在订立房屋租赁合同时应当书面明确双方消防安全责任。出租人应当对公共

器材进行日常管理和维护， 定期组织消防安全知识培训和灭火逃生演练。告知承租人消防设施器材的操作使用方法和扑救初起火灾、疏散逃生自救等消防安全常识，并以签订防火公约和在公共区域张贴标识的形式提醒承租人用火、用电、用气等消防安全考前须知。承租人应当规范用火、用电、用气，确保消防安全，自觉参预各项消防安全培训活动和灭火逃生演练。

加强“三合一”场所火灾防范四项措施

“三合一”场所应符合《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》〔GA703-2022〕，且应符合以下规定：

【一】“三合一”场所应采用不开门窗洞口的防火墙和耐火极限不低于 1.5h 的楼板将住宿部份与非住宿部份彻底分隔，住宿与非住宿部份应分别设置独立的疏散设施；当难以彻底分隔时，不应设置人员住宿。

【二】“三合一”场所使用的疏散楼梯应通至屋顶平台。

【三】“三合一”场所应配备轻便消防水龙。

【四】“三合一”场所业主、主管单位、物业管理单位或者受委托的单位应在承包、租赁、委托合同中明确各方的消防安全管理责任，使用方应落实消防安全管理制度。

附件 3

降低高层建造火灾风险假设干防范措施

为着力抓好高层建造消防安全综合管理，切实提高我省高层建造抵御火灾能力，降低火灾风险，现提出以下假设干防范措施：

【一】总体要求

〔一〕高层建造的设计建造及消防安全管理应符合消防法律法规及国家工程建设消防技术标准要求，经专家评审并通过消防验收的高层建造，还应落实特殊消防设计中的消防安全加强措施以及专家评审意见。并落实以下技术要求：

1. 消防控制室应设置于建造首层，并能直通室外。
2. 高层公共建造应每层设置供灭火救援人员进入的窗口。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/486014015140010204>