

办理结果：解决采纳

公开属性：主动公开·全文

上海市应急管理局文件

沪应急函〔2024〕38号

对市十六届人大二次会议 第 0780 号代表建议的会办意见

市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市公安局：

徐普宝等代表提出的关于建立高层住宅消防设施更新政策的建议收悉。经研究，现将会办意见函告如下。

一、关于明确消防设施维护更新责任。国家和本市关于物业管理和消防安全方面的法律法规和技术标准，对高层住宅业主、使用人和统一管理单位（物业服务企业）的消防设施维护管理责任已有明确规定。例如，《消防法》第十八条规定，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（第十

八条)。《上海市住宅物业管理规定》第七十二、七十三条规定，业主应当定期对物业进行维修养护，并按照规定检测和鉴定。物业服务企业应当根据物业服务合同的约定，履行物业维修养护义务。物业出现国家和本市规定的必须维修养护的情形时，业主或者物业服务企业应当及时履行维修养护义务。火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消火栓系统损坏需要对住宅共用部位、共用设施设备进行维修、更新的，物业服务企业或者自行管理执行机构应当及时制定维修、更新方案。《多产权建筑消防安全管理》(XF/T1245-2015)、《住宅物业消防安全管理》(XF1283-2015)、《高层民用建筑消防安全管理要求》(DB31/T 1235—2020)等行业标准和地方标准详细规定了高层民用建筑(含高层住宅建筑)的业主、使用人和物业服务企业作为消防安全责任主体，对共用消防设施的日常管理以及维修、更新、改造的具体工作要求，全面细化了社区居民委员会、村民委员会、业主委员会以及物业服务单位应当履行的消防安全职责。下步工作中，上海市消防救援总队将指导公安派出所加强对高层住宅小区消防设施管理情况的消防监督检查，督促物业服务企业等管理主体按照合同约定落实共用消防设施维护管理责任。

二、关于建立专项维修资金绿色使用通道。《上海市住宅物业管理规定》针对共用消防设施日常维护以及紧急情况下使用专项维修资金维修更新的程序有所规定，明确火灾自动报警系统、自

动喷淋系统、消火栓系统损坏且经消防部门出具整改通知书的，如物业服务企业向业主委员会申请使用专项维修资金维修，但后者不同意的，区房屋行政管理部门可以组织代为维修，维修费用经具有相应资质的中介机构审价后，凭审价报告和区房屋行政管理部门出具的支取通知，在专项维修资金中列支。但受制于“业主、业委会、物业公司多方主体沟通难度大，专项维修资金不足、补缴难，紧急动用程序过程繁杂”等因素，实践中虽有通过紧急动用专项维修资金修复消防设施的成功案例（如虹口区新虬江电子市场，商住两用高层建筑），但全市层面还未形成普遍应用。对此，市房屋管理、消防两部门多次研商，2024年1月17日组织召开高层住宅消防设施故障整改推进会，就专项维修资金使用程序进行培训说明，下一步，将共同研究使用专项维修资金维修消防设施的简化操作流程、具体细化路径，并适时提请修订《上海市住宅物业管理规定》，从立法层面进一步完善消防设施代为维修范围和“绿色通道”机制。

三、关于完善消防设施更新标准规范。关于高层住宅消防设施更新标准的问题，国家现行技术规范仅对火灾探测报警产品、灭火器等部分消防设施、器材有所规定。例如，《火灾探测报警产品的维修保养与报废》（GB29837—2013）第6.1.1条规定，火灾探测报警产品使用寿命一般不超过12年。《灭火器维修》（XF95—2015）第7.1条规定，灭火器自出厂日期算起，达到规定年限

的应报废，如干粉灭火器报废年限为 10 年。近年来，上海市消防救援总队聚焦高层建筑消防设施的使用功能的保障，会同相关部门持续开展消防安全综合治理工作。2022 年，消防、房屋管理、公安三部门联合开展高层住宅建筑消防设施排查整治工作，组织全市物业服务企业对 1.3 万个住宅小区开展全覆盖排查。期间，紧盯建筑消防设施实际运行情况，跟踪督改 578 个存在建筑消防设施无法正常启动、自动报警系统无法接收报警信号等较为严重的高层住宅小区。另据了解，国家消防救援局正在开展消防设施（产品）管理方面的调研。对此，上海市消防救援总队将积极与上级部门对接，将代表有关建议向上反映呼吁，通过推动消防立法建标，不断健全完善高层住宅建筑消防设施维护更新标准。

四、关于推进设施更新政府补贴。为切实提升高层住宅本质消防安全水平，上海市消防救援总队持续将高层住宅建筑消防设施更新修缮纳入政府消防实事项目重点内容予以推进。其中，2012 年完成为 700 幢 20 年以上房龄高层住宅楼增配消防设施；2015 年完成为 500 幢 15 年以上房龄高层售后公房增配消防设施；2018 年至今累计完成为 400 栋高层公房或售后公房实施建筑消防设施改造提升。2021 年，上海市消防救援总队组织修订政府规章《上海市建筑消防设施管理规定》（市政府令第 59 号，自 2022 年 3 月 1 日起施行），在第九条中增加了住宅建筑消防设施配置的相关内容，明确已交付使用的高层住宅，经业主大会同意，可以结合

住宅的修缮，增设应急广播、报警装置以及其他相应的建筑消防设施。增设建筑消防设施所需资金以业主自筹为主，政府可以给予适当补助。

上海市消防救援总队将持续推动健全完善高层住宅建筑消防设施维修、改造、更新等保障工作机制，加强监督检查，收集推广各区典型做法和成功案例，强化高层住宅建筑消防设施维修、改造、更新涉及住宅专项维修资金使用的监督指导，确保消防设施及时修复更新时效性。

以上意见供你单位统一答复代表建议时参考。

上海市应急管理局

2023 年 3 月 27 日

通讯地址：中山西路 229 号

邮编：200051

承办人：杨得阳

电话：28955433

联系人：曹阳

电话：28955068

抄送：市政府办公厅、市人大常委会代表工作委员会。

上海市应急管理局办公室

2024 年 3 月 27 日印发

承办单位：法规处 经办人：郁毓 电话：23305985

共印 10 份