

重庆市工程建设标准

老旧小区消防安全评估标准

Standard for fire safety assessment
of old residential area

DBJ50/T-512-2025

主编单位：重庆市建筑科学研究院有限公司

重庆工业设备安装集团有限公司

批准部门：重庆市住房和城乡建设委员会

施行日期：2 0 2 5 年 6 月 1 日

2025 重 庆

重庆工程建设

重庆市住房和城乡建设委员会文件

渝建标〔2025〕8号

重庆市住房和城乡建设委员会 关于发布《老旧小区消防安全评估标准》的通知

各区县(自治县)住房城乡建委,两江新区、重庆高新区建设局,万盛经开区住房城乡建委、双桥经开区建设局、经开区生态环境建管局,有关单位:

现批准《老旧小区消防安全评估标准》为我市工程建设地方标准,编号为 DBJ50/T-512-2025,自 2025 年 6 月 1 日起施行。标准文本可在标准备案后登录重庆市住房和城乡建设技术发展中心官网免费下载。

本标准由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理,重庆市建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容解释。

重庆市住房和城乡建设委员会

2025 年 3 月 31 日

重庆工程建设

前 言

根据重庆市住房和城乡建设委员会《关于下达 2020 年度重庆市工程建设标准制订修订项目立项计划(第一批)的通知》(渝建标〔2020〕31 号)文件要求,标准编制组经广泛调查研究,认真总结工程实践经验,参考有关国家及行业标准,并在广泛充分征求意见的基础上,制定本标准。

本标准的主要技术内容为:1. 总则;2. 术语;3. 评估方法及要求;4. 建筑防火;5. 消防设施;6. 消防安全管理;7. 评估报告。

本标准由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理,由重庆市建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容的解释。使用中的意见或建议,请随时反馈给重庆市建筑科学研究院有限公司(重庆市渝中区长江二路 221 号,邮政编码:400016),以供今后修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和审查专家：

主 编 单 位：重庆市建筑科学研究院有限公司

重庆工业设备安装集团有限公司

参 编 单 位：重庆设计集团有限公司

建研防火科技有限公司

重庆市市级机关公房管理处

重庆市土木建筑学会

重庆市住房和城乡建设工程质量安全总站

重庆市江津区住房保障中心

中机中联工程有限公司

重庆设计集团工程管理咨询有限公司

重庆科技大学

重庆大学

重庆建筑工程职业学院

重庆工商职业学院

重庆城投城市更新建设发展有限公司

重庆智博物业管理研究院

中冶建工集团有限公司

国网重庆市电力公司

中建八局第二建设有限公司西南公司

中建桥梁有限公司长江分公司

中冶华亚建设集团有限公司

重庆润江利禾建筑工程咨询有限公司

主要起草人：张 超 张京街 周文胜 郭永镇 刘松涛

廖曙江 吴涕凤 杜新武 何 燕 马爱霞

曹淑上 林 昕 胡 艳 赵中娅 徐梁晋

冯建川 焦云义 王晓艺 邓凌云 彭 力

卢海霞 董明星 高 婧 陈 勇 范 旭

李 伟 熊康超 张 磊 刘正豪 冯兴征

张兴伟 何睿哲 李幸谕 席儒朋 徐 韬
王维说 温 和 刘 康 周 磊 张 由
刘诗瑶 程龙春 唐春平 吴羽柔 李晓龙
石亚兰 冯 靖 李 凯 唐文娟 戴金明
修德庆

审 查 专 家: 李明号 张 引 薛尚玲 陈海双 王 院
张 意 杨长辉

重庆工程建设

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	评估方法及要求	3
3.1	评估方法	3
3.2	评估要求	6
4	建筑防火	9
4.1	总平面布局及灭火救援设施	9
4.2	平面布置及防火分区	9
4.3	建筑构件及构造	10
4.4	建筑装饰装修及保温	11
4.5	安全疏散及避难	11
4.6	电气	12
4.7	通风和空气调节	13
5	消防设施	14
5.1	消防给水	14
5.2	消火栓系统	14
5.3	自动灭火系统	15
5.4	火灾自动报警系统	15
5.5	防烟排烟系统	16
5.6	灭火器及其他灭火器材	16
6	消防安全管理	18
6.1	合法性	18
6.2	组织及职责	18
6.3	制度及规程	19

6.4	防火巡查检查及隐患整改	19
6.5	用火用气用电管理	20
6.6	消防安全重点部位管理	20
6.7	消防设施维护保养及检测	21
6.8	消防安全宣传教育及培训	21
7	评估报告	23
附录 A	消防安全检查评估报告(模板)	24
附录 B	消防安全检查评估记录表	27
	本标准用词说明	46
	引用标准名录	47
	条文说明	49

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Assessment method and requirements	3
3.1	Assessment method	3
3.2	Assessment requirements	6
4	Building fire protection	9
4.1	General layout, fire fighting and rescue facilities	9
4.2	Plan arrangement and fire compartment	9
4.3	Structural components and construction	10
4.4	Building decoration and insulation	11
4.5	Safe evacuation and refuge	11
4.6	Electric system	12
4.7	Ventilating and air conditioning	13
5	Fire protection facilities	14
5.1	Fire protection water supply	14
5.2	Hydrant systems	14
5.3	Automatic fire extinguishing system	15
5.4	Fire alarm system	15
5.5	Smoke control and smoke exhaust system	16
5.6	Extinguisher	16
6	Fire safety management	18
6.1	Legitimacy	18
6.2	Organization and responsibilities	18
6.3	Regulations and procedures	19

6.4	Fire prevention inspection and hazards rectification	19
6.5	Management of use of fire, electricity and gas	20
6.6	Management of key fire safety areas	20
6.7	Maintenance and inspection of fire protection facilities	21
6.8	Fire safety publicity, education and training	21
7	Assessment report	23
Appendix A	Fire safety inspection and assessment report(template)	24
Appendix B	Table of contents for fire safety inspection	27
	Explanation of Wording in this standard	46
	List of quoted standards	47
	Explanation of provisions	49

1 总 则

1.0.1 为规范城镇老旧小区消防安全评估,提升老旧小区安全和宜居水平,编制本标准。

1.0.2 本标准适用于城镇老旧小区改造前,对小区内住宅建筑(包括设置商业服务网点的住宅建筑)及住宅与其他使用功能建筑合建时住宅部分的消防安全评估。

1.0.3 老旧小区消防安全评估除应符合本标准的规定外,尚应符合国家及重庆市有关法律法规和标准的规定。

2 术 语

2.0.1 老旧小区 old residential area

城市或县城(城关镇)建成年代较早的住宅小区。

2.0.2 消防安全评估 fire safety assessment

依据相关消防法规和技术标准,运用恰当的评估技术和方法,辨识和分析影响建筑消防安全的因素,确认消防安全等级。

2.0.3 子项 subitem

由单个或若干个检查内容组成,性质、功能相对单一的评估项目。

2.0.4 关键项 key subitem

对消防安全有直接和重要影响的关键性子项。

2.0.5 单项 item

由若干个性质或功能相近的子项组成的评估项目。

2.0.6 分项 subassembly of items

由若干个属性相同的单项组成,影响消防安全的基本方面。

3 评估方法及要求

3.1 评估方法

3.1.1 老旧小区消防安全评估应以单栋建筑为对象,逐栋评估后进行综合分析。

3.1.2 单栋建筑消防安全根据综合评估得分分为良好、一般、不合格三个等级。存在下列情形之一,直接判定为不合格:

- 1 擅自改变使用功能,未依法履行消防安全管理手续;
- 2 未按规定设置消防车道、消防车登高操作场地,或消防车道、消防车登高操作场地严重堵塞、占用,不具备灭火救援条件的;
- 3 消防设施缺失或严重损坏,不具备防火灭火功能的;
- 4 疏散通道、安全出口数量不足或严重堵塞,不具备安全疏散条件的;

5 按照现行国家标准《重大火灾隐患判定方法》GB 35181的规定,应判定为重大火灾隐患的。

注:因疏散通道、安全出口数量不足或堵塞导致实际疏散能力低于消防技术标准规定值 60%的,可认定为“不具备安全疏散条件”。

表 3.1.2 消防安全等级判定

消防安全等级	综合评估得分 (φ)	描述性说明
良好	[80,100]	发生火灾的可能性小或火灾发生后危害小,各分项指标整体符合标准要求
一般	[60,80)	有发生火灾的可能性或发生火灾后将造成一定危害,各分项指标存在一定不符合标准的问题
不合格	[0,60)	发生火灾的可能性较大或发生火灾后将造成较大危害,各分项指标存在较多不符合标准的问题

3.1.3 建筑消防安全评估体系分为分项指标、单项指标和子项指标三个层级。分项指标及其权重赋值见表 3.1.3-1；单项指标及其权重赋值见表 3.1.3-2；子项指标包含若干检查内容。

表 3.1.3-1 分项指标及其权重赋值

分项指标	分项指标权重	
	多层建筑	高层建筑
A 建筑防火(w1)	0.54	0.44
B 消防设施(w2)	0.22	0.28
C 消防安全管理(w3)	0.24	0.28

表 3.1.3-2 单项指标及其权重赋值

分项指标	单项指标	单项指标权重	
		多层建筑	高层建筑
A 建筑防火	A1 总平面布局及灭火救援设施	0.15	0.20
	A2 平面布置及防火分区	0.20	0.20
	A3 建筑构件及构造	0.15	0.14
	A4 建筑装饰装修及保温	0.10	0.07
	A5 安全疏散及避难	0.20	0.16
	A6 电气	0.15	0.18
	A7 通风和空气调节	0.05	0.05
B 消防设施	B1 消防给水	0.24	0.19
	B2 消火栓系统	0.24	0.19
	B3 自动灭火系统	0.10	0.16
	B4 火灾自动报警系统	0.06	0.12
	B5 防烟排烟系统	0.12	0.19
	B6 灭火器及其他防火器材	0.24	0.15

续表3.1.3-2

分项指标	单项指标	单项指标权重	
		多层建筑	高层建筑
C 消防安全管理	C1 合法性	0.12	0.12
	C2 组织及职责	0.20	0.18
	C3 制度及规程	0.08	0.10
	C4 防火巡查检查及隐患整改	0.14	0.10
	C5 用火用电用气管理	0.10	0.08
	C6 消防安全重点部位管理	0.10	0.12
	C7 消防设施维护保养及检测	0.12	0.12
	C8 消防安全宣传教育及培训	0.14	0.18

3.1.4 子项指标应按照本标准及评估方案确定采用的消防技术标准规定,对本标准要求的检查内容进行逐项评分。检查内容分为关键项和一般项。检查内容评分宜按照表 3.1.4 的规定在 A、B、C、D 四个评分范围内取值。

表 3.1.4 检查内容评分原则

评分等级	评分取值范围	符合程度
A	[90,100]	检查内容符合或基本符合
B	[75,90)	检查内容有缺陷,或同一检查内容中检查数量的 80% 及以上符合
C	[60,75)	检查内容有较大缺陷,或同一检查内容中检查数量的 60% 及以上符合
D	[0,60)	检查内容有严重缺陷,或同一检查内容中符合的数量不足 60%

注:“符合”指满足法律法规和消防技术标准的要求,能达到预期消防安全目标;“不符合”指根本性或系统性地不满足法律法规或消防技术标准的要求,完全不能达到预期消防安全目标;“有缺陷”指存在不能完全达到预期消防安全目标,存在对消防安全有影响的问题,是介于“符合”和“不符合”之间的状态。

3.1.5 按照子项、单项、分项三个层级评定后进行综合评估。子

项指标、单项指标、分项指标及综合评估的满分值均为 100 分。

1 子项指标得分为评估对象适用的所有检查内容得分的算数平均值。各子项中不适用的检查内容不参评。扣分项应在评估记录中予以说明；

2 单项指标得分为其包含的评估对象适用的所有子项指标得分的算数平均值。根据相关消防技术标准可不设置的单项指标,未设置打“100”分,设置的按照设计文件或应设置时的技术要求进行打分；

3 分项指标得分为表 3.1.3-2 中包含的所有单项指标得分的加权和；

$$\varphi_i = \sum_{j=1}^n \varphi_{ij} \times \omega_{ij} \quad (3.1.5-1)$$

式中： φ_i ——第 i 个分项指标的得分；

ω_{ij} ——第 i 个分项指标包含的第 j 个单项指标的权重；

φ_{ij} ——第 i 个分项指标包含的第 j 个单项指标的得分；

n ——第 i 个分项指标包含的适用于评估对象的单项指标的数量。

4 消防安全综合评估得分为表 3.1.3-1 中各分项指标得分的加权和。

$$\varphi = \sum_{i=1}^3 \varphi_i \times \omega_i \quad (3.1.5-2)$$

式中： φ ——为综合评估得分；

ω_i ——第 i 个分项指标的权重；

φ_i ——第 i 个分项指标的得分。

3.2 评估要求

3.2.1 老旧小区消防安全评估的程序,应符合下列规定：

1 应根据委托方提出评估的原因和要求,结合收集资料及实地踏勘情况,制定评估方案。评估方案应明确评估的范围和内容,适用的评估指标以及采用的法律法规和消防技术标准,抽样

数量及位置等；

2 根据评估方案和工作计划,进行现场检查。现场检查可采用资料查阅、现场查看、询问调查、抽样检查、功能测试等方式,并填写《消防安全检查评估记录表》(附录 B)；

3 以单栋建筑为单元,分析评估资料,计算评估结果,确定评估等级；

4 综合分析老旧小区消防安全状况,出具评估报告。

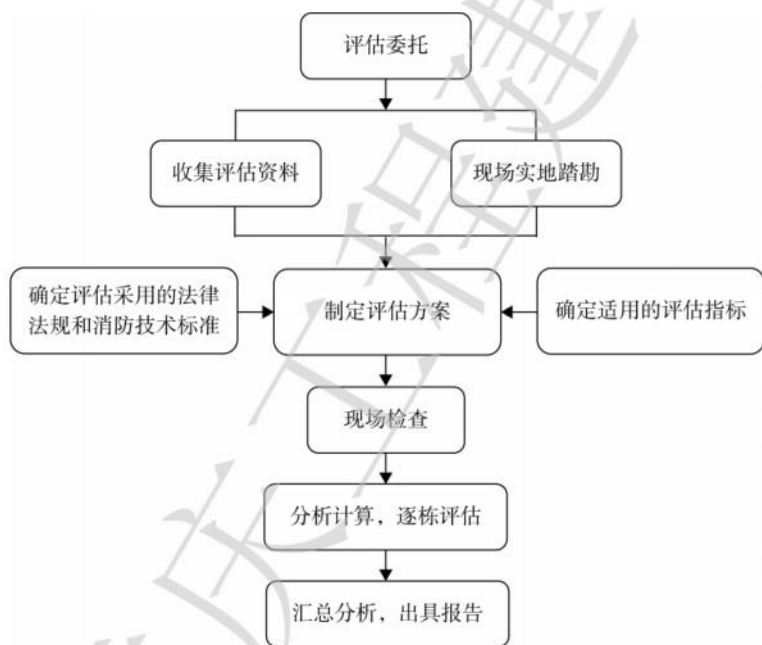


图 3.2.1 消防安全评估工作流程

3.2.2 消防安全评估应依据原建造时的防火设计及相关消防技术标准,消防安全管理应符合现行有关法律法规要求。委托方可根据评估目的,约定采用现行相关标准。

3.2.3 抽样检查或功能测试时,应根据检查项目的特点,合理确定抽样的数量和位置,并应符合下列规定：

1 建筑的实际使用性质,防火间距,消防车道、消防车登高操作场地,安全出口、疏散通道等应全部检查;

2 不同功能部分之间的防火分隔应全部检查;

3 消防设施检查和功能测试的抽样比例不应低于总数的20%,且不应少于2处;不足2处时,全数检查。当抽查的设施有不合格项时,应增加抽样检查的数量进行二次检查,二次检查的抽样比例不应低于总数的40%,且不应少于4处;不足4处时,全数检查。

4 建筑防火

4.1 总平面布局及灭火救援设施

4.1.1 总平面布局应包括下列评估内容：与周边建筑之间的防火间距是否符合相关标准的规定。

4.1.2 灭火救援设施应包括下列评估内容：

- 1 消防车道的设置是否符合相关标准的规定；
- 2 消防车登高操作场地及入口的设置是否符合相关标准的规定；
- 3 消防电梯的设置是否符合相关标准的规定；
- 4 建筑周围的消防车道和消防车登高操作场地是否保持畅通，并设置明显的消防车道或消防车登高操作场地的标识和不得占用、阻塞的警示标志。

4.2 平面布置及防火分区

4.2.1 平面布置应包括下列评估内容：

- 1 商业服务网点及其他非住宅功能场所的设置是否符合相关标准的规定；
- 2 消防水泵房、消防控制室的设置是否符合相关标准的规定。

4.2.2 防火分区应包括下列评估内容：防火分区的面积是否符合相关标准的规定。

4.2.3 防火分隔应包括下列评估内容：

- 1 住宅与非住宅功能部分之间防火分隔的设置和构造是否

符合相关标准的规定；

2 防火分区之间防火分隔的设置和构造是否符合相关标准的规定；

3 附设在建筑内的发电机房、配电室、风机房等部位防火分隔的设置和构造是否符合相关标准的规定；

4 建筑屋顶上的开口与邻近建筑或设施之间是否采取防止火灾蔓延的措施；

5 连接两座建筑物的天桥、连廊，是否采取防止火灾在两座建筑间蔓延的措施。

4.3 建筑构件及构造

4.3.1 建筑构件应包括下列评估内容：

1 建筑构件的燃烧性能和耐火极限是否符合相关标准的规定；

2 钢结构构件的防火保护措施是否符合设计文件及相关标准的规定；

3 建筑内预制钢筋混凝土构件的节点的耐火极限及外露部位防火保护措施是否符合相关标准的规定。

4.3.2 建筑构造应包括下列评估内容：

1 防火挑檐、外墙开口之间窗间墙的设置和构造是否符合相关标准的规定；

2 防火隔墙的设置和构造是否符合相关标准的规定；

3 防火门、防火窗、防火卷帘和防火玻璃墙的设置、功能及耐火性能是否符合相关标准的规定；

4 竖井的设置和构造是否符合相关标准的规定；

5 管线穿越防火分区或变形缝时的防火封堵和构造是否符合相关标准的规定。

4.4 建筑装饰装修及保温

4.4.1 建筑内部装修应包括下列评估内容：

1 内部装修材料的选用及燃烧性能是否符合相关标准的规定；

2 建筑内部装修是否改动、拆除、遮挡消防设施或器材及其标识、疏散指示标志、疏散走道，是否改变防火分区或防火分隔、防烟分区及其分隔，是否影响消防设施或器材的使用功能和正常操作。

4.4.2 建筑外墙装饰应包括下列评估内容：

1 建筑外墙装饰层材料的燃烧性能是否符合相关标准的规定；

2 建筑的外部装修和户外广告牌的设置，是否妨碍建筑的消防救援或火灾时建筑的排烟与排热，是否遮挡或减小消防救援口；

3 雨棚是否采用不燃、难燃材料，突出外墙的防护网是否开设应急疏散逃生口。

4.4.3 建筑保温应包括下列评估内容：

1 保温材料或制品的燃烧性能及防护层设置是否符合相关标准的规定；

2 建筑的外保温系统采用 B1 级或 B2 级燃烧性能的保温材料或制品时，是否按照相关标准的规定，采取防止火灾通过保温系统在建筑的立面或屋面蔓延的措施或构造。

4.5 安全疏散及避难

4.5.1 安全疏散应包括下列评估内容：

1 安全出口的位置、数量及疏散门的形式、开启方向等是否

符合相关标准的规定；

2 疏散楼梯的形式及前室设置是否符合相关标准的规定；

3 安全疏散距离是否符合相关标准的规定；

4 户门、安全出口、疏散走道和疏散楼梯的总净宽度是否符合相关标准的规定；

5 当连接两座建筑物的天桥、连廊作为安全出口时，是否符合相关标准的规定。

4.5.2 避难应包括下列评估内容：

1 避难层、避难间的设置是否符合相关标准的规定；

2 避难走道的设置是否符合相关标准的规定。

4.6 电 气

4.6.1 消防电源及配电应包括下列评估内容：

1 消防用电负荷等级是否符合相关标准的规定；

2 消防配电线路的敷设、配电箱设置应符合相关标准的规定；

3 备用消防电源的供电时间和容量是否符合相关标准的规定；

4 当采用自备发电设备作备用电源时，自备发电设备的启动方式及功能是否符合相关标准的规定。

4.6.2 配电线路及电器装置应包括下列评估内容：

1 配电线路的设置是否符合相关标准的规定；

2 开关、插座和照明灯具靠近可燃物时，是否采取隔热、散热等防火措施；

3 非消防用电负荷是否按照相关标准的规定设置电气火灾监控系统，系统工作状态是否正常。

4.6.3 应急照明和疏散指示标志应包括下列评估内容：

1 疏散照明的设置及照度是否符合相关标准的规定；

2 疏散指示标志的设置是否符合相关标准的规定；

3 发电机房、配电室、风机房以及发生火灾时仍需正常工作的消防设备房是否设置作业面最低照度不低于正常照明的照度备用照明。

4.7 通风和空气调节

4.7.1 通风和空气调节应包括下列评估内容：

1 通风和空气调节系统设置是否符合相关标准的规定，并采取防火措施；

2 防火阀设置和性能是否符合相关标准的规定。

5 消防设施

5.1 消防给水

5.1.1 消防给水应包括下列评估内容：

- 1 消防水源的水质、水量是否符合相关标准的规定；
- 2 市政消防给水系统的压力是否符合相关标准的规定；
- 3 消防水池作为消防水源时，其有效容积、出水管及高低水位报警装置设置是否符合相关标准的规定；
- 4 天然水源作为消防水源时，是否采取措施保证消防车、固定或移动消防水泵在任意时间可顺利取水，是否采取措施防止漂浮物、悬浮物等物质堵塞消防水泵；
- 5 高位消防水箱的最低有效水位、有效容积是否满足其服务的消防设施的要求，并符合相关标准的规定。

5.1.2 消防水泵应包括下列评估内容：

- 1 消防水泵房的设置是否符合相关标准的规定；
- 2 消防水泵的功能、性能是否符合相关标准的规定；
- 3 消防水泵控制柜的设置及性能是否符合相关标准的规定。

5.2 消火栓系统

5.2.1 室外消火栓系统应包括下列评估内容：

- 1 室外消火栓的设置是否符合相关标准的规定，消防车是否方便取水、供水，是否有被埋压、圈占、遮挡等情况；
- 2 室外消火栓系统的组件外观是否完好，功能是否完好有效；

3 水泵接合器的设置及标识是否符合相关标准的规定,功能是否完好有效。

5.2.2 室内消火栓系统应包括下列评估内容:

- 1 室内消火栓的设置是否符合相关标准的规定;
- 2 室内消火栓系统的组件外观是否完好,功能是否完好有效。

5.2.3 消火栓系统防护及警示标志应包括下列评估内容:

- 1 市政消火栓、室外消火栓、消防水泵接合器等室外消防设施周围是否设置防止机动车辆撞击的设施;
- 2 消火栓、消防水泵接合器两侧沿道路方向各 5m 范围内是否设置警示标志并禁止停放机动车。

5.3 自动灭火系统

5.3.1 自动灭火系统应包括下列评估内容:

- 1 自动灭火系统的设置和选型是否符合相关标准的规定;
- 2 自动灭火系统的性能是否符合相关标准的规定;
- 3 自动灭火系统的外观是否完好,功能是否完好有效。

5.4 火灾自动报警系统

5.4.1 火灾自动报警系统应包括下列评估内容:

- 1 火灾自动报警系统的设置、火灾探测器选型是否符合相关标准的规定;
- 2 火灾自动报警系统的功能是否是否符合相关标准的规定;
- 3 火灾探测区域的划分是否是否符合相关标准的规定;
- 4 可燃气体探测报警系统设置和功能是否是否符合相关标准的规定;

- 5 火灾声光报警装置或应急广播设置是否符合相关标准的规定。

5.5 防烟排烟系统

5.5.1 防烟系统应包括下列评估内容：

- 1 防烟系统的选择及防烟设施的设置是否符合相关标准的规定；
- 2 采用自然通风设施的部位或房间，可开启外窗或开口的面积是否符合相关标准的规定；
- 3 采用机械加压送风系统的部位或房间，机械加压送风系统的风量及送风井（管）道、送风口（阀）、送风机等的设置是否符合相关标准的规定；
- 4 防烟系统的启动及联动控制功能是否符合相关标准的规定。

5.5.2 排烟系统应包括下列评估内容：

- 1 防烟分区划分及排烟系统的设置是否符合相关标准的规定；
- 2 采用自然排烟设施的，自然排烟窗（口）的面积、数量和位置是否符合相关标准的规定；
- 3 采用机械排烟系统的，机械排烟系统的风量及排烟风机、排烟管道、防火阀、排烟口、固定窗等的设置是否符合相关标准的规定；
- 4 补风系统的设置及风量、风速是否符合相关标准的规定；
- 5 排烟系统、补风系统内的启动及联动控制功能是否符合相关标准的规定。

5.6 灭火器及其他灭火器材

5.6.1 灭火器及其他灭火器材应包括下列评估内容：

- 1 灭火器的选型和配置是否符合相关标准的规定；
- 2 灭火器是否设置在位置明显和便于取用的地点,且不影响安全疏散；
- 3 灭火器外观和标识是否完好,是否在有效期内；
- 4 其他灭火器材的外观和标识是否完好、是否在有效期内、功能是否完好有效。

6 消防安全管理

6.1 合法性

6.1.1 建筑及相关场所消防安全相关合法性应包括下列评估内容：

1 建筑物是否按相关法律法规的要求经公安消防机构消防验收；其实际使用情况是否与消防验收或者进行竣工验收消防备案时确定的使用性质相符；

2 建筑物改建、扩建、变更用途及内部装修工程是否依法履行消防设计审核(查)、消防验收、消防验收备案等消防安全管理手续。

6.2 组织及职责

6.2.1 消防安全组织及职责应包括下列评估内容：

1 是否依法明确消防安全责任人、管理人、专(兼)职消防管理员、消防控制室管理人员、自动消防系统操作人员及各自消防安全职责，相关人员是否持证上岗；

2 是否委托物业服务企业并明确消防安全责任；建筑物未实行统一管理的，其所在地的村(居)民委员会是否指导业主制定防火安全公约，督促确定消防安全管理人，落实消防安全措施；

3 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的，是否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；实行租赁或者委托经营管理的，业主是否与承租人或者受委托人等以书面形式约

定消防安全责任；

4 村(居)民委员会、住宅小区是否按照要求建立专职消防队、志愿消防队(微型消防站),并制定管理制度。

6.3 制度及规程

6.3.1 消防安全制度及规程应包括下列评估内容：

1 是否建立消防安全管理制度及相应的操作规程,内容是否完整并符合实际情况,是否按规定上墙；

2 是否建立完备的消防档案并及时更新。

6.4 防火巡查检查及隐患整改

6.4.1 防火巡查、防火检查应包括下列评估内容：

1 是否建立了防火巡查和防火检查制度,并明确了责任部门、职责以及巡查、检查内容和频次；

2 防火巡查、检查内容是否符合相关法律法规及消防技术标准的要求；

3 防火巡查、防火检查是否建立记录并存档备查。

6.4.2 火灾隐患整改应包括下列评估内容：

1 是否建立了火灾隐患整改制度,并明确了火灾隐患的认定、处理、报告和整改落实、追踪流程；

2 是否确定了火灾隐患整改责任人,并明确了整改责任；

3 高层住宅建筑是否按规定完成了可燃雨棚、突出外墙防护网拆改；

4 是否有对公安机关消防机构责令整改的火灾隐患,如有,是否在规定期限内完成整改落实和复查程序；

5 火灾隐患整改是否建立记录并存档备查。

6.5 用火用气用电管理

6.5.1 用火管理应包括下列评估内容：

- 1 是否建立由明确的明火作业管理制度,明确动火作业审批手续、作业人员资质管理、现场安全措施等要求;
- 2 存在电焊、气焊等明火作业的,作业人员是否持证上岗,按照制度执行并有相应的记录档案;
- 3 是否设置禁火禁烟警示标识。

6.5.2 用气管理应包括下列评估内容：

- 1 是否建立液化石油气安全使用管理制度及操作规程;
- 2 液化石油气瓶是否由正规渠道配送的合格产品;
- 3 是否有违规使用、存放或操作行为。

6.5.3 用电管理应包括下列评估内容：

- 1 是否建立检查和管理制度,禁止在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及其他不符合消防安全要求的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为其充电,禁止携带电动自行车、电动摩托车或者其电池进入电梯轿厢;
- 2 是否存在违规停放、“进楼入户”、“飞线充电”等问题;
- 3 电动汽车充电设施的安装、使用是否规范。

6.6 消防安全重点部位管理

6.6.1 消防安全重点部位管理应包括下列评估内容：

- 1 是否根据实际情况确定消防安全重点部位,并明确具体责任部门和责任人;
- 2 消防重点部位是否设置明显的防火标识,并实行严格管理。

6.7 消防设施维护保养及检测

6.7.1 消防设施维护保养及检测应包括下列评估内容：

- 1 是否建立建筑消防设施维护保养和检查管理制度，并明确了责任人以及管理的范围和职责；
- 2 消防设施维护保养和检测单位是否明确；设有自动消防设施的，是否委托具有相应资质的机构，对消防设施进行维护保养，并每年至少进行一次全面检查测试；
- 3 消防设施的维护保养、检测相关记录和报告是否存档备查。

6.8 消防安全宣传教育及培训

6.8.1 消防安全宣传教育及培训应包括下列评估内容：

- 1 是否建立了消防安全培训及宣传教育制度，并按有关规定明确了责任部门、培训方式、频次及考核办法；
- 2 是否设置了消防安全告知牌、安全疏散指示图、消防设施标识，并播放消防安全广播和消防公益广告视频；
- 3 是否对孤寡老人、残疾人、瘫痪病人及未成年人等被监护人员进行防火教育，落实必要的防火安全保护措施；
- 4 消防安全宣传教育及培训是否建立记录并存档备查。

6.8.2 灭火和应急疏散预案及演练应包括下列评估内容：

- 1 是否根据实际情况制定了灭火和应急疏散预案；
- 2 预案是否包括以下内容：组织机构和人员职责；火警处置程序；微型消防站的联动响应；应急疏散的组织程序和措施，扑救初起火灾的程序和措施，通讯联络、安全防护和人员救护的组织与调度程序和保障措施；
- 3 是否按照规定的程序和频次进行了预案演练，并根据演

练情况进行了总结和评估；

4 预案的制定、修订、演练及持续改进情况是否建立了记录并存档备查。

7 评估报告

7.0.1 评估报告可参照附录 A 的格式编制,且应包括但不限于以下内容:

- 1 评估委托的范围及要求;
- 2 老旧小区的基本情况;
- 3 评估依据,评估采用的法律法规和消防技术标准等;
- 4 评估方式,当采用抽样检查时,应说明抽查的对象、数量和具体部位等;
- 5 每栋建筑的评估结果及存在的主要问题;
- 6 老旧小区消防安全评估综合分析及改造提升建议;
- 7 附件,包括《消防安全检查评估记录表》记录及评分情况(附录 B)等。

7.0.2 消防安全评估报告、记录及相关证明文件等资料应存档。

附录 A 消防安全检查评估报告(模板)

报告编号：

重庆市城镇老旧小区

消防安全评估报告

委托单位：_____

项目名称：_____

报告日期：_____

评估机构(盖章)

消防安全评估报告

委托单位信息			
委托单位		联系人	
地址		联系电话	
评估项目信息			
项目名称		评估时间	
所在区县		所属社区	
评估项目基本信息			
消防安全管理单位		消防设施维保单位	
评估人员信息			
项目组	姓名	执业资格	签字
项目负责人			
项目组成员			
评估结果			
单体建筑	综合评定得分	消防安全等级	备注
编制： 审核： 批准：			

(报告正文)

一、评估项目基本情况

1. 评估委托范围及要求,如包含单体建筑情况,小区内道路及其与市政道路连接情况等。

2. 评估对象基本情况,如单体建筑修建年代、建筑层数和高度、建筑面积、单元数及户数、使用性质(如底商)、居住人口数量及特点(如老年人、残疾人、租住人口),小区物业管理方式等。

3. 建筑防火类别,消防设施设置情况。

4. 消防行政审批手续办理情况。

5. 其他影响小区消防安全的必要信息。

二、评估依据

1. 法律法规及相关管理文件

2. 消防技术标准

3. 评估项目相关技术资料

三、评估方式

评估项目组人员、评估方法及使用仪器设备等。

四、评估结果

逐栋评估,子项、分项、单项指标及综合评定的评分情况,扣分项说明,评估对象的安全等级。评估结果汇总可见报告附表(本标准附录B)。

五、综合分析和建议

评估结论,存在的主要消防安全问题及相应的措施建议。

附录 B 消防安全检查评估记录表

表 B.0.1 建筑防火

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分	
						A	B	C	D		
A1 总平面布局及灭火救援设施											
总平面布局	▲防火间距	与周边建筑之间的防火间距是否符合相关标准的规定。	4.1.1	现场查看，必要时测量							
灭火救援设施	▲设置、标识标志及畅通性	1 消防车道的设置是否符合相关标准的规定； 2 消防车登高操作场地及入口的设置是否符合相关标准的规定； 3 消防电梯的设置是否符合相关标准的规定； 4 建筑周围的消防车道和消防车登高操作场地是否保持畅通，并设置明显的消防车道或消防车登高操作场地的标识和不得占用、阻塞的警示标志。	4.1.2	现场查看，必要时测量							
A2 平面布置及防火分区											

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
平面布置	▲不同用途或功能空间和场所的平面布置	1 商业服务网点及其他非住宅功能场所的设置是否符合相关标准的规定； 2 消防水泵房、消防控制室的设置是否符合相关标准的规定。	4.2.1	现场查看， 查阅资料						
防火分区	面积	防火分区的面积是否符合相关标准的规定。	4.2.2	现场查看， 查阅资料						
防火分隔	▲设置，相邻建筑之间防止火灾蔓延的措施	1 住宅与非住宅功能部分之间防火分隔的设置和构造是否符合相关标准的规定； 2 防火分区之间防火分隔的设置和构造是否符合相关标准的规定； 3 附设在建筑内的发电机房、配电室、风机房等部位防火分隔的设置和构造是否符合相关标准的规定； 4 建筑屋顶上的开口与邻近建筑或设施之间是否采取防止火灾蔓延的措施； 5 连接两座建筑物的天桥、连廊，是否采取防止火灾在两座建筑间蔓延的措施。	4.2.3	现场查看						

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
A3 建筑构件及构造										
建筑构件	燃烧性能和耐火极限,防火保护措施	1 建筑构件的燃烧性能和耐火极限是否符合相关标准的规定; 2 钢结构构件的防火保护措施是否符合设计文件及相关标准的规定; 3 建筑内预制钢筋混凝土构件的节点的耐火极限及外露部位防火保护措施是否符合相关标准的规定。	4.3.1	查阅资料,现场查看						
		1 防火挑檐、外墙开口之间窗间墙的设置和构造是否符合相关标准的规定; 2 防火隔墙的设置和构造是否符合相关标准的规定; 3 防火门、防火卷帘和防火玻璃墙的设置、功能及耐火性能是否符合相关标准的规定; 4 竖井的设置和构造是否符合相关标准的规定; 5 管线穿越防火分区或变形缝时的防火封堵和构造是否符合相关标准的规定。	4.3.2	查阅资料,现场查看,测试						
建筑构造	设置、构造及性能									

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
A4 建筑装饰装修及保温										
建筑内部装修	材料燃烧性能等级,影响	1 内部装修材料的选用及燃烧性能是否符合相关标准的规定; 2 建筑内部装修是否改动、拆除、遮挡消防设施或器材及其标识、疏散指示标志、疏散走道,是否改变防火分区或防火分隔、防烟分区及其分隔,是否影响消防设施或器材的使用功能和正常操作。	4.4.1	查阅资料,现场查看						
建筑外墙装饰	材料燃烧性能等级,设置是否妨碍救援疏散	1 建筑外墙装饰层材料的燃烧性能是否符合相关标准的规定; 2 建筑的外部装修和户外广告牌的设置,是否妨碍建筑的消防救援或火灾时建筑的排烟与排热,是否遮挡或减小消防救援口; 3 雨棚是否采用不燃、难燃材料,突出外墙的防护网是否开设应急疏散逃生口。	4.4.2	查阅资料,现场查看						

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
建筑保温	材料燃烧性能等级,防护层设置	1 保温材料或制品的燃烧性能及防护层设置是否符合相关标准的规定; 2 建筑的外保温系统采用 B1 级或 B2 级燃烧性能的保温材料或制品时,是否按照相关标准的规定,采取防止火灾通过保温系统在建筑的立面或屋面蔓延的措施或构造。	4.4.3	查阅资料,现场检查						
A5 安全疏散及避难										
安全疏散	▲安全出口,疏散楼梯,安全疏散距离,净宽度	1 安全出口的位置、数量及疏散门的型式、开启方向等是否符合相关标准的规定; 2 疏散楼梯的形式及前室设置是否符合相关标准的规定; 3 安全疏散距离是否符合相关标准的规定; 4 户门、安全出口、疏散走道和疏散楼梯的总净宽度是否符合相关标准的规定; 5 当连接两座建筑物的天桥、连廊作为安全出口时,是否符合相关标准的规定。	4.5.1	现场查看,必要时测量						

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
避难	设置	1 避难层、避难间的设置是否符合相关标准的规定; 2 避难走道的设置是否符合相关标准的规定。	4.5.2	现场查看						
A6 电气										
消防电源及配电	消防用电负荷等级,消防配电线路,配电箱,备用消防电源	1 消防用电负荷等级是否符合相关标准的规定; 2 消防配电线路的敷设、配电箱设置应符合相关标准的规定; 3 备用消防电源的供电时间和容量是否符合相关标准的规定; 4 当采用自备发电设备作电源时,自备发电设备的启动方式及功能是否符合相关标准的规定。	4.6.1	查阅资料,现场查看,测试						
配电线路及电器装置	设置,防火措施,电气火灾监控系统	1 配电线路的设置是否符合相关标准的规定; 2 开关、插座和照明灯具靠近可燃物时,是否采取隔热、散热等防火措施; 3 非消防用电负荷是否按照相关标准的规定设置电气火灾监控系统,系统工作状态是否正常。	4.6.2	现场查看						

续表B.0.1

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果	子项得分
						A B C D	
应急照明和疏散指示标志	疏散照明,疏散指示标志,备用照明	1 疏散照明的设置及照度是否符合相关标准的规定; 2 疏散指示标志的设置是否符合相关标准的规定; 3 变电机房、配电室、风机房以及发生火灾时仍需正常工作的消防设备房是否设置作业面最低照度不低于正常照明的照度备用照明。	4.6.3	现场查看,测试			
A7 通风和空气调节							
通风和空气调节	系统设置, 防火阀	1 通风和空气调节系统设置是否符合相关标准的规定,并采取防火措施; 2 防火阀设置和性能是否符合相关标准的规定。	4.7.1	查阅资料,现场查看			

表 B.0.2 消防设施

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
B1 消防给水										
消防给水	▲水质、水量、水压、设施性能	1 消防水源的水质、水量是否符合相关标准的规定； 2 市政消防给水系统的压力是否符合相关标准的规定； 3 消防水池作为消防水源时，其有效容积、出水管及高低水位报警装置设置是否符合相关标准的规定； 4 天然水源作为消防水源时，是否采取措施保证消防车、固定或移动消防水泵在任意时间可顺利取水，是否采取措施防止漂浮物、悬浮物等物质堵塞消防水泵； 5 高位消防水箱的最低有效水位、有效容积是否满足其服务的消防设施的要求，并符合相关标准的规定。	5.1.1	查阅资料， 现场查看， 测试						

续表B.0.2

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
消防水泵	▲设置及性能	1 消防水泵房的设置是否符合相关标准的规定; 2 消防水泵的功能、性能是否符合相关标准的规定; 3 消防水泵控制柜的设置及性能是否符合相关标准的规定。	5.1.2	现场查看, 测试						
B2 消防栓系统										
室外消防栓	▲设置及完好性, 水泵接合器	1 室外消防栓的设置是否符合相关标准的规定, 消防车是否方便取水、供水, 是否有被埋压、圈占、遮挡等情况; 2 室外消防栓系统的组件外观是否完好, 功能是否完好有效; 3 水泵接合器的设置及标识是否符合相关标准的规定, 功能是否完好有效。	5.2.1	查阅资料, 现场查看, 测试						
室内消防栓	▲设置及完好性	1 室内消防栓的设置是否符合相关标准的规定; 2 室内消防栓系统的组件外观是否完好, 功能是否完好有效。	5.2.2	查阅资料, 现场查看, 测试						

续表B.0.2

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
消火栓系统防护及警示标志	防护及警示标志	1 市政消火栓、室外消火栓、消防水泵接合器等室外消防设施周围是否设置防止机动车辆撞击的设施; 2 消火栓、消防水泵接合器两侧沿道路方向各 5m 范围内是否设置警示标志并禁止停放机动车。	5.2.3	现场查看						
B3 自动灭火系统										
自动灭火系统	▲配置、选型、性能及完好性	1 自动灭火系统的设置和选型是否符合相关标准的规定; 2 自动灭火系统的性能是否符合相关标准的规定; 3 自动灭火系统的外观是否完好,功能是否完好有效。	5.3.1	查阅资料,现场查看,测试						

续表B.0.2

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果	子项得分
						A B C D	
B4 火灾自动报警系统							
火灾自动报警系统	▲设置及功能,火灾探测器选型,火灾探测和报警区域划分	1 火灾自动报警系统的设置、火灾探测器选型是否符合相关标准的规定; 2 火灾自动报警系统的功能是否符合相关标准的规定; 3 火灾探测区域的划分是否符合相关标准的规定; 4 可燃气体探测报警系统设置和功能是否符合相关标准的规定; 5 火灾声光报警装置或应急广播设置是否符合相关标准的规定。	5.4.1	查阅资料,现场查看,测试			
B5 防烟排烟系统							
防烟系统	▲设置及功能	1 防烟系统的选择及防烟设施的设置是否符合相关标准的规定; 2 采用自然通风设施的部位或房间,可开启外窗或开口的面积是否符合相关标准的规定; 3 采用机械加压送风系统的部位或房间,机械加压送风系统的风量及送风井(管)道、送风口(阀)、送风机等的设置是否符合相关标准的规定; 4 防烟系统的启动及联动控制功能是否符合相关标准的规定。	5.5.1	查阅资料,现场查看,测试			

续表 B.0.2

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分	
						A	B	C	D		
排烟系统	▲设置及功能	1 防烟分区划分及排烟系统的设置是否符合相关标准的规定； 2 采用自然排烟设施的，自然排烟窗(口)的面积、数量和位置是否符合相关标准的规定； 3 采用机械排烟系统的，机械排烟系统的风量及排烟风机、排烟管道、防火阀、排烟口、固定窗等的设置是否符合相关标准的规定； 4 补风系统的设置及风量、风速是否符合相关标准的规定； 5 排烟系统、补风系统内的启动及联动控制功能是否符合相关标准的规定。	5.5.2	查阅资料， 现场查看， 测试							
B6 灭火器及其他灭火器材											
灭火器及其他灭火器材	▲设置、选型、完好性	1 灭火器的选型和配置是否符合相关标准的规定； 2 灭火器是否设置在位置明显和便于取用的地点，且不影响安全疏散； 3 灭火器外观和标识是否完好，是否在有效期内； 4 其他灭火器材的外观和标识是否完好、是否在有效期内，功能是否完好有效。	5.6.1	现场查看							

表 B.0.3 消防安全管理

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
C1 合法性										
合法性	▲消防验收及实际使用性质的 consistency,依法履行管理手续	1 建筑物是否按相关法律法规的要求经公安消防机构消防验收;其实际使用情况是否与消防验收或者进行竣工验收备案时确定的使用性质相符; 2 建筑物改建、扩建、变更用途及内部装修工程是否依法履行消防设计审核(查)、消防验收、消防验收备案等消防安全管理手续。	6.1.1	查阅资料,现场查看、询问						
C2 组织及职责										

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
组织及职责	▲责任人员及职责,物业管理方式,共用建筑及设施管理,消防队设立	1 是否依法明确消防安全责任人、管理人、专(兼)职消防管理员、消防控制室值班人员、自动消防系统操作人员及各自消防安全职责,相关人员是否持证上岗; 2 是否委托物业服务企业并明确消防安全责任;建筑物未实行统一管理的,其所在地的村(居)民委员会是否指导业主制定防火安全公约,督促确定消防安全管理人,落实消防安全措施; 3 同一建筑物由两个以上单位管理或者使用的,是否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;实行租赁或者委托经营管理的,业主是否与承租人或者受托人等以书面形式约定消防安全责任; 4 村(居)民委员会、住宅小区是否按照要求建立专职消防队、志愿消防队(微型消防站),并制定管理制度。	6.2.1	查阅资料,现场查看,询问						

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分	
						A	B	C	D		
C3 制度及规程											
制度及规程	建立及与实际符合情况	1 是否建立消防安全管理制度及相应的操作规程,制度及规程内容是否完整并符合实际情况,制度及规程是否按规定上墙; 2 是否建立完备的消防档案并及时更新。	6.3.1	查阅资料,现场查看、询问							
C4 防火巡查检查及隐患整改											
防火巡查、防火检查	▲制度建立及执行	1 是否建立了防火巡查和防火检查制度,并明确了责任部门、职责以及巡查、检查内容和频次; 2 防火巡查、防火检查内容是否符合相关法律法规及消防技术标准的要求; 3 防火巡查、防火检查是否建立记录并存档备查。	6.4.1	查阅资料,现场询问							

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
火灾隐患排查整改	制度建立及执行	1 是否建立了火灾隐患排查整改制度,并明确了火灾隐患的认定、处理、报告和整改落实、追踪流程; 2 是否确定了火灾隐患排查整改责任人,并明确了整改责任; 3 高层住宅建筑是否按规定完成了可燃雨棚、突出外墙防护网拆改; 4 对公安机关消防机构责令整改的火灾隐患,是否在规定时间内完成整改落实和复查程序; 5 火灾隐患排查整改是否建立记录并存档备查。	6.4.2	查阅资料,现场询问						
C5 用火用电管理										
用火管理	▲制度建立及执行	1 是否建立由明确的明火作业管理制度,明确动火作业审批手续、作业人员资质管理、现场安全措施等要求; 2 存在电焊、气焊等明火作业的,作业人员是否持证上岗,按照制度执行并有相应的记录档案; 3 是否设置禁火禁烟警示标识。	6.5.1	查阅资料,现场询问						

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
用气管理	▲产品质量、制度建立及执行	1 是否建立液化石油气安全使用管理制度及操作规程; 2 液化石油气瓶是否由正规渠道配送的合格产品; 3 是否有违规使用、存放或操作行为。	6.5.2	查阅资料,现场查看						
用电管理	▲制度建立及执行	1 是否建立检查和管理制度,禁止在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及其他不符合消防安全要求的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为其充电,禁止携带电动自行车、电动摩托车或者其电池进入电梯轿厢; 2 是否存在违规停放、“进楼入户”、“飞线充电”等问题; 3 电动汽车充电充电设施的安装、使用是否符合规范。	6.5.3	查阅资料,现场查看,询问						
C6 消防安全重点部位管理										

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
消防重点部位	▲安全责任及管理	1 是否根据实际情况确定消防安全重点部位,并明确具体责任部门和责任人; 2 消防重点部位是否设置明显的防火标识,并实行严格管理。	6.6.1	查阅资料,现场查看,询问						
C7 消防设施维护保养及检测										
消防设施维护保养及检测	▲制度建立,委托机构及档案记录	1 是否建立建筑消防设施维护保养和检查管理制度,并明确了责任人以及管理的范围和职责; 2 消防设施维护保养和检测单位是否明确;设有自动消防设施的,是否委托具有相应资质的机构,对消防设施进行维护保养,并每年至少进行一次全面检查测试; 3 消防设施的维护保养、检测相关记录 and 报告是否存档备查。	6.7.1	查阅资料						
C8 消防安全宣传教育及培训										

续表B.0.3

子项名称	检查内容	检查细则	依据条款	检查方式	检查记录	评定结果				子项得分
						A	B	C	D	
消防安全宣传教育及培训	▲制度建立、档案记录及标识广播	1 是否建立了消防安全宣传教育及培训制度,并按有关规定明确了责任部门、培训方式、频次及考核办法; 2 是否设置了消防安全告知牌、安全疏散指示图、消防设施标识,并播放消防安全广播和消防公益广告视频; 3 是否对孤寡老人、残疾人、瘫痪病人及未成年人等被监护人员进行防火教育,落实必要的防火安全保护措施; 4 消防安全宣传教育及培训是否建立记录并存档备查。	6.8.1	查阅资料,现场查看						
灭火和应急疏散预案及演练	预案制定及演练	1 是否根据实际情况制定了灭火和应急疏散预案; 2 预案是否包括以下内容:组织机构和人员职责;火警处置程序;微型消防站的联动响应,应急疏散的组织程序和措施,扑救初起火灾的程序和措施,通讯联络、安全防护和人员救护的组织与调度程序和保障措施; 3 是否按照规定的程序和频次进行了预案演练,并根据演练情况进行了总结和评估; 4 预案的制定、修订、演练及持续改进情况是否建立了记录并存档备查。	6.8.2	查阅资料,现场查看						

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

1) 表示很严格,非这样做不可的:

正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”;

2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的:

正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”;

3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的:

正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;

4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

《重大火灾隐患判定方法》GB 35181

重庆工程建设

重庆市工程建设标准

老旧小区消防安全评估标准

DBJ50/T-512-2025

条文说明

2025 重 庆

重庆工程建设

目 次

1	总则	53
2	术语	55
3	评估方法及要求	56
3.1	评估方法	56
3.2	评估要求	57
4	建筑防火	60
4.3	建筑构件及构造	60
4.4	建筑装饰装修及保温	60
4.5	安全疏散及避难	60
4.6	电气	61
6	消防安全管理	62
6.1	合法性	62
6.2	组织及职责	62
6.5	用火用气用电管理	62
6.6	消防安全重点部位管理	63
7	评估报告	64

重庆工程建设

1 总 则

1.0.1 住宅火灾事故频发,严重威胁居民生命财产安全,并造成极大不良社会影响。根据《中国消防救援年鉴(2021年卷)》,2021年,全国共接报火灾76.5万起,死亡2028人,直接财产损失72.3亿元。其中,居住场所火灾26.6万起,占比34.8%,但死亡1493人,占比73.6%,其中60岁及以上死亡715人,占居住场所死亡人员的47.9%,居住场所火灾亡人率高、死亡人员中老年人占比高的特点显著。老旧小区因为建成时间早,房屋失养失修、公共空间不足、基础设施不完善、管理机制不健全等问题普遍,加之老旧小区老年人比例整体较高,火灾尤其是火灾亡人风险更大。

城镇老旧小区改造是国家和市委市政府重点推进的重大民生工程和发展工程,2021年—2025年连续五年纳入重庆市重点民生实事。消防安全是老旧小区改造提升的重要内容。《重庆市全面推进城镇老旧小区改造和社区服务提升专项行动方案》(渝城办〔2020〕14号)等文件将消防设施设备更新改造纳入基础类改造项目,对损坏、缺失消防设施进行修复、更换、增设,整治消防车道、救援场地、疏散楼梯、疏散通道、安全出口。《老旧小区改造提升建设标准》DBJ50/T-376-2020对建筑防火、消防设施和消防安全管理都作了具体的规定。《重庆市消防救援事业发展“十四五”规划(2021—2025年)》也提出,从2022年起,根据城镇老旧小区改造年度提升计划,将消防设施改造纳入全过程,同步设计、同步施工、同步验收,确保老旧小区消防安全问题逐步解决,全面提升城市抗御火灾整体能力。老旧小区改造前,需要对其消防安全现状进行诊断和评估,但我国目前消防安全评估的标准体系还不完善,针对老旧小区的消防安全评估标准尚处于空白。

1.0.2 住宅建筑的火灾危险性与其他功能的建筑有较大差别。按照建筑防火相关标准规定,设置商业服务网点的住宅按住宅建筑进行建筑防火设计;当住宅与其他使用功能的建筑合建时,非住宅部分建筑根据其建筑高度和使用功能,按照有关公共建筑的要求进行建筑防火设计。《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016 等标准对不同功能部分的安全疏散及其之间的防火分隔有明确的规定。

本条明确标准适用范围为城市或县城(城关镇)建成区内老旧小区内的住宅建筑及与其他功能场所空间合建时的住宅部分。对于人员密集场所、火灾高危单位等功能场所,其消防安全评估按现行《人员密集场所消防安全评估导则》GA/T 1369、《火灾高危单位消防安全评估规程》DB50/T 632 等标准执行。

2 术 语

2.0.1 在国家全面推进城镇老旧小区改造的背景下,老旧小区通常是指建成年代较早、建筑失养失修失管、市政配套设施不完善、建筑失养失修失管、市政配套基础设施不完善、社区服务设施和管理机制不健全等问题较为突出的居住小区(含独栋住宅楼)。

2.0.4 本标准关键项主要包括容易引发火灾或直接影响火灾蔓延、人员疏散、灭火救援的相关检查内容。相较于一般项,关键项的评定要求更严格。

3 评估方法及要求

3.1 评估方法

3.1.2 本条直接判定为不合格的情形,参考了《人员密集场所消防安全评估导则》XF/T 1369-2016、《火灾高危单位消防安全评估导则(试行)》(公消[2013]60号)、《火灾高危单位消防安全评估规程》DB50/T 632 等标准的有关规定。

3.1.3 建筑设计防火规范主要关注建筑防火和消防设施设置,而对于实际建筑消防安全而言,消防安全管理也是重要的方面。当前城镇老旧小区改造的内容,除基础设施等硬件类改造外,公共设施与管理提升也是重要的改造提升内容。随着 2000 年底前建成的城镇老旧小区改造基本完成,管理提升将逐渐成为老旧小区改造提升的重点内容,人防与物防、技防的协同和融合将更加紧密。本标准参考《人员密集场所消防安全评估导则》XF/T 1369-2016、《火灾高危单位消防安全评估规程》DB50/T 632-2015 等标准及相关文献资料,在《建筑设计防火规范》GB 50016 内容框架的基础上增加消防安全管理部分,提出分项和单项指标的设定。

分项指标、单项指标的权重,是在对相关标准的指标体系进行对比分析的基础上,结合老旧小区消防安全特点进行赋值,通过多个实际案例分析优化调整后确定。建筑高度(层数)是影响建筑设计防火的关键因素,根据建筑高度(层数)不同,消防设施及灭火救援设施设置、消防安全管理要求差别较大,同时考虑老旧小区多为《建筑设计防火规范》与《高层民用建筑设计防火规范》并行时建造,本标准对多层建筑和高层建筑权重分别进行赋值。

3.1.4 不同检查内容对建筑消防安全的影响程度不同。《人员

密集场所消防安全评估导则》XF/T 1369-2016 区分关键项和一般项,通过提高关键项权重(一个关键项相当于两个一般项)来体现关键项与一般项的差异。《火灾高危单位消防安全评估规程》DB50/T 632-2015 区分重要项和一般项,对重要项缺陷程度的判定采取较一般项更加严格的规则。本标准提出对关键项采用更加严格判定规则的方式,便于标准之间的协调。

根据缺陷程度及范围将检查内容评分划分为 4 个等级,具体评分由评估人员根据其专业知识和判断在实际操作过程中把握,既能发挥评估人员的专业性,又可以在一定程度上约束评估人员的主观影响。

3.2 评估要求

3.2.1 初期收集资料宜包括:1. 小区基本信息:修建年代,建筑数量、使用功能分布,是否存在火灾高危单位、人员密集场所、消防安全重点单位等,居住人口,物业管理,历史火灾,消防设施维护保养、检测,所属社区,小区及外部邻近道路情况等;2. 相关图纸资料:原始建设及历史修缮、改造、用途变更等图纸、文件、记录等。

3.2.2 本条提出标准选用的原则。原则上应依据原建造时的防火设计及相关消防技术标准,但委托方可根据评估目的,跟评估单位约定采用现行相关标准。

建筑建造时适用的建筑设计防火规范及其他相关消防技术标准,一方面与年代有关,另一方面与建筑层数(高度)也有比较大的关系。《建筑设计防火规范》正式出台前,1960 年,国家基本建设委员会(以下简称“国家建委”)和公安部颁布《关于建筑设计防火的原则规定》(以下简称“《原则规定》”),并制定《建筑设计防火技术资料》,作为建筑设计防火的参考资料。

根据国家建委(72)建革施字第 36 号通知,国家建委会同燃

化部、公安部等相关单位共同对《原则规定》进行修订,形成《建筑设计防火规范》TJ 16-74(试行),自 1975 年 3 月 1 日试行,不适用于超过六层的民用建筑(单元式住宅除外);后由公安部会同有关部门进行修订,由国家计划委员会批准修订后的《建筑设计防火规范》GBJ 16-87 为国家标准,自 1988 年 5 月 1 日起施行(原 TJ 16-74(试行)同时废止),适用于九层及九层以下的住宅(包括底层设置商业服务网点的住宅),但不适用于地下建筑;之后在 1995 年、1997 年、2001 年进行了局部修订,2006 年建设部和国家质检总局联合发布《建筑设计防火规范》GB 50016-2006,并批准为强制性国家标准,适用范围较 GBJ 16-87 标准相比扩展到地下、半地下建筑。

《高层民用建筑设计防火规范》GBJ 45-82 自 1983 年年 6 月 1 日实施,适用范围为十层及十层以上的住宅建筑(包括底层设置商业服务网点的住宅);之后,公安部会同有关部门对 GBJ 45-82 标准进行修订,建设部于 1995 年批准《高层民用建筑设计防火规范》GB 50045-95 为强制性国家标准,自 1995 年 11 月 1 日起施行,后在 1997 年、1999 年、2001 年、2005 年进行了局部修订。

2014 年颁发的《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 将 GB 50016 与 GB 50045 整合,自 2015 年 5 月 1 日起实施,原《建筑设计防火规范》GB 50016-2006 和《高层民用建筑设计防火规范》GB 50045-95 同时废止;GB 50016-2014 标准对高层住宅建筑的界定不再沿用建筑层数,而是使用建筑高度;现行版本是《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 年版)。

2022 年,住房和城乡建设部批准《消防设施通用规范》GB 55036-2022、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022 为国家强制性工程建设规范,分别自 2023 年 3 月 1 日、2023 年 6 月 1 日起实施。其他国家层面消防技术标准包括《建筑钢结构防火技术规范》GB 51249、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《建设工程施工现场消

防安全技术规范》GB 50720、《防火卷帘、防火门、防火窗施工及验收规范》GB 50877、《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140、《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309、《建筑灭火器配置验收及检查规范》GB 50444、《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013、《火灾自动报警系统施工及验收标准》GB 50166、《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084等,就不一一列举。另外,重庆曾发布《重庆市坡地高层民用建筑设计防火规范》DB 50/5031,目前编制单位在修订过程中。

3.2.3 本条根据不同检查项目的特点,结合老旧小区消防安全特点,提出抽样数量和位置的基本要求。

4 建筑防火

4.3 建筑构件及构造

4.3.1 建筑构件燃烧性能和耐火极限的确定,应考虑结构碳化等因素的影响。

4.4 建筑装饰装修及保温

4.4.2 近年来,重庆发生多起住宅建筑外墙起火并沿着阳台、立面向上蔓延的火灾,为起火后沿可燃雨棚向上蔓延。《重庆市高层建筑消防安全综合治理工作方案》(渝府办发〔2021〕15号)、《重庆市高层建筑可燃雨棚、突出外墙防护网整治攻坚行动专项工作方案》(渝建消防〔2021〕3号)等文件要求开展可燃雨棚、突出外墙防护网整治攻坚行动,对高层建筑设置的雨棚进行自行拆除或更换为不燃、难燃材料,对突出外墙的防护网进行自行拆除、更换或开设应急疏散逃生口;结合实际推进多层建筑雨棚、突出外墙防护网等消防安全隐患点拆改工作。

4.5 安全疏散及避难

4.5.1 重庆是典型的山地城市,由于地形高差的原因,建筑之间通过天桥、连廊连接的情况并不少见,当连接两座建筑物的天桥、连廊作为安全出口时,应符合相关消防技术标准的规定。

4.6 电 气

4.6.2 老旧小区建设年代早,因配电线路老化引发火灾情况较多,评估时应考虑线路老化是否影响线路的绝缘。

6 消防安全管理

6.1 合法性

6.1.1 本条分别针对建筑物提出消防安全合法性的具体评估内容。《建筑工程消防监督审核管理规定》(公安部令第30号)(自1997年3月1日起施行)和《中华人民共和国消防法》(自1998年9月1日起施行)施行后,建筑工程应按规定进行消防设计审核和消防验收。在建筑使用过程中,涉及改建、扩建、变更用途或内部装修时,应按现行相关法律法规、部门规章要求,进行消防设计审核(查)、消防验收或消防验收备案。对于1998年9月1日之前建造的住宅,有房产证明通常认为其具备合法的消防验收手续。

6.2 组织及职责

6.2.1 很多建设年代早的老旧小区没有专门的物业服务企业,有的社区统一委托单位承担基本的物业管理事项,有的社区由居民自行管理,小区内商业服务网点或其他经营场所往往都是租赁经营,无论何种情况,建立健全消防安全责任制,明确相关责任人(主体)和消防安全职责,都是必需的,也是保证消防安全的重要前提。

6.5 用火用气用电管理

6.5.1~6.5.3 餐馆等经营场所使用液化石油气的情况比较普遍,既有建筑改造或装修过程中,可能因施工、安装、维修、养护、

拆除等情况需要使用明火作业，近年来电动汽车、电动自行车的保有量也大幅增加，违规用气、违规明火作业（电焊、气焊等）、电动自行车自燃或充电起火引发多起较大及以上火灾。《消防法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《重庆市消防条例》等法律法规、部门规章对明火作业管理有明确规定；《重庆市消防条例》对电动汽车、电动自行车、电动摩托车使用管理也做了明确的要求。

6.6 消防安全重点部位管理

6.6.1 消防安全重点部位容易发生火灾、一旦发生火灾可能严重危及人身和财产安全以及对消防安全有重大影响。老旧小区可能涉及的消防安全重点部位包括消防控制室、消防水泵室、变配电室、发电机房、储油间等。

7 评估报告

7.0.2 相关证明文件包括消防设计文件、消防验收或备案等行政许可文件、消防安全管理制度文件、消防安全教育和培训记录、消防安全宣传情况、消防产品质量合格证明文件、火灾隐患巡查和检查记录、消防设施维护保养合同和记录等。