

►每层公寓楼都安装了逃生缓降器。



近几年，宁波冒出了很多由写字楼、宾馆酒店改造成的公寓楼，扎堆出现在人流量密集的老小区，消防安全隐患重重。而最新发布的相关报告显示，目前中心城区外来务工人员的居住问题，主要靠选择中低档的出租公寓楼来解决。为保证城区公寓楼安全，鄞州区百丈街道进行了积极探索。

城区公寓楼 消防安全隐患如何破解？

记者 王博 杨绪忠 通讯员 陈葛泉成 摄影 严龙

公寓楼安全隐患突出

如今，走进鄞州区百丈街道的泳洲公寓楼，可以看到，楼里每一层都安装了逃生缓降器，每个房间都配备了干粉灭火器，楼道里有自动烟感喷雾系统和监控探头，走廊上每隔2.6米都安装了发生火灾时能自动喷水的喷淋装置。这已成为百丈街道众多公寓楼的标配。

这一变化缘于去年年底的一场火灾。当时，百丈街道宁舟社区一处公寓楼着火，由于该公寓楼紧邻几幢老旧居民楼，引来四五辆消防车。在消防人员灭火的同时，民警和社区工作人员紧急疏散住在公寓楼和周边住宅楼的居民，尽管无人伤亡但损失依然惨重。而引起这场大火的原因，竟然是一个小小的手机充电器。

火灾之后，公寓楼的安全问题引起了有关部门的高度重视。百丈街道相关部门经过3轮排摸，摸清辖区共有大小公寓楼30家，房间近1200间，面积2万余平方米，住宿近1100人。其中，面积超过1000平方米的公寓楼有7家，面积最大的公寓楼超过1万平方米。这对于面积不足2平方公里的百丈而

“量楼裁衣”全面整治

如何保障公寓楼里的居民人身安全？百丈街道自今年5月以来，以消防安全为突破口，对楼内的消防栓、灭火器等的配备进行了标准化改造，取得了较大成效。

首先，“量楼裁衣”，分类管理。针对公寓楼的基础条件和房间数量，由百丈街道安监所牵头，把30家公寓楼按照房间数量的多少，分为A、B、C、D四类，A类为100间以上，B类为50间到100间（含100间），C类为20间到50间（含50间），D类是20间及以下。

“这样的分类，是为了后面制订整治标准打基础，避免简单、粗暴的‘一刀切’。”百丈街道办事处副主任董旭光说。

在制订整治标准过程中，百丈街道根据辖区实际情况，以市、区公寓楼消防安全基本标准和11项

言，公寓楼占比巨大。

从前期排摸情况来看，百丈街道的公寓楼还普遍存在“低、小、散、乱”等特点，大部分公寓楼消防安全硬件条件“先天不足”，如消防设施设备配备不齐全，安全出口被占用、堵塞，安全疏散标识缺失，电线私拉乱接、未套管等。此外，在管理方面，“没人管、不会管、不愿管”的问题也很突出。

百丈街道的公寓楼问题并非个案，具有较强的代表性。

最新发布的相关报告显示，今年以来，全市流动人口数量继续保持上升态势。与之相关，有超过388.3万名外来务工人员居住在210.4万户租赁房屋内，占到流动人口总数的八成以上。记者通过走访相关部门获悉，就中心城区而言，随着城中村减少和条件的改善，目前，中心城区外来务工人员的居住问题，主要靠选择中低档的出租公寓楼来解决。而这些公寓楼主要由写字楼、酒店改建而成，存在较多的消防和治安隐患。由于公寓楼流动人口较为密集，这给当地的治安防控，尤其是火灾防控带来了很大压力。

硬件设施为基准，明确了三大项、32小项整治标准。在具体落实到A、B、C、D不同类别的公寓楼时，整治标准又有所不同，比如A类公寓楼，三大项、32小项标准必须全部达标，而D类只需达到24小项标准即可。这一分类、分标准操作，最大限度实现了“量楼裁衣”“因楼制宜”。

其次，严格监管，设置“一楼四员”和消防顾问。百丈街道公寓楼消防安全整治过程中，首次探索实行的“一楼四员”工作方法，旨在巩固并提升前期整治成效。“四员”即把社区主任、包片网格员、社区片警、流动人口综管员纳入其中，利用他们与公寓楼打交道多、情况熟悉的特点，共同对公寓楼消防安全整治工作做好监督和督促。百丈街道还专门聘请了鄞州区

消防救援大队的专家担任指导顾问，公寓楼在整治过程中，遇到共性问题或是难以解决的专业问题，都可以咨询消防顾问，让整改更为专业、完成度也更高。

再次，对标验收，拧紧消防安全阀。历时2个月的整治工作完成后，从7月1日开始，由街道、派出所、安监所、社区组成的联合小组用了2周时间，对照整治标准上门展开验收，合格一家、通过一家。

目前，百丈街道的30家公寓楼中均已通过验收。对于这些通过验收的公寓楼，街道将其列为消防安全“绿色单位”，给予星级消防安全标志；不达标的公寓楼则需要限期完成整改，直至符

长效机制形成良性循环

对公寓楼进行整治改造，首先要解决“钱从哪里来”的问题。把房东列为第一责任人，使之承担相应的改造义务，成为百丈街道的一种尝试，并取得了良好成效。

今年6月，百丈派出所和鄞州消防大队召集所有公寓楼负责人召开了消防安全碰头会。会上，执法人员给公寓楼负责人看了一份处罚材料，并指出公寓楼存在的种种安全隐患问题，提醒各公寓楼业主，如果不整治的话，可以根据相关条例进行处罚，比如没有应急灯，可以处罚5000元至3万元，多个项目加起来，可能要面临近20万元的大额罚单。

这场会议结束之后，很多公寓楼负责人积极行动起来。因为大家都明白，比起因安全隐患吃罚单，整治的费用要少得多。

泳洲公寓是原农业银行办公楼改建而成的，原来办公用途和居住用途在消防设计上有很大差别，承租人把房子承租过来后，进行了大规模的改动，所有消防设施进行了高标准打造，除了增加消防设施，公寓楼还启用了人脸识别系统，完全实行“酒店式管理”。其负责人林波告诉记者：“虽然消防整治自己作为二房东投入了一些钱，但从长远看，这笔钱花得值得。把该装的安全防控

措施都装上，心里就踏实多了。”

这其中，拥有368间房的有巢公寓很有代表性。该公寓负责人周巡说：“全面整治以后，我们公寓楼的租金比市场价提高了20%，仅一个月的功夫，入住率就达到了90%。”而该公寓楼在7月租房淡季能取得如此成绩的背后，也是因为消防安全基础上整合楼宇资源，不仅给租客们打造了200平方米的公共活动休闲建设空间，还统一对一楼商铺进行招租，丰富商业业态。

“发展决不能以牺牲人的生命为代价，这不是一句空话，必须脚踏实地地落到实处、细处和小处。”百丈街道党工委书记邵豪说，只有结合特点从实际出发，一个难点一个难点攻，一件事情一件事情做，才能逐步改善公寓楼的整体安全生产环境，最终实现保平安、要安全的目标。

“流动人口租赁住房的安全隐患已成为监管部门面临的痛点和难点，出租公寓楼的‘百丈解法’值得点赞。目前鄞州区还有不少乡镇正在积极试行租房‘旅馆式管理’，旨在从细处着眼，建立管理的长效机制，实现房屋资源利用最大化、流动人口管理精准化、房屋安全管理智能化。”鄞州区流动人口办负责人表示。

评说

不要再成为火灾中的“羔羊”

这几年，关于公寓楼的火灾事故时有听闻，印象比较深刻的是2017年11月18日北京大兴西红门镇“聚福缘公寓”的火灾事故，造成19人死亡，8人受伤；还有2017年6月22日凌晨，杭州市上城区鲲鹏路蓝色钱江公寓2幢1单元1802室发生火灾，造成4人死亡。宁波公寓楼这些年虽没有重大火灾事故，但安全隐患还是不少，今年年初不是还搞了企业厂房改建公寓楼整治吗？

将企业厂房、办公用房、酒店用房等改建成公寓楼，安全上无疑存在着“先天不足”，如果没有相应设施安装的要求，没有严格的管理，肯定会留下安全隐患。

对于突发的火灾事故，我们往往习惯于事后查处和“深刻吸取教训，避免悲剧重演”的表态，缺少真正的举一反三，更少

有预防上的过硬举措。火灾事故发生后，反思是必须的。每一起火灾的背后，往往有人祸，人祸必须追究责任。很遗憾的是，过去我们在追究责任时往往以造成的损失来衡量，忽视了苗头问题的严重性。

公寓楼越改越多、越造越多，楼层高火灾隐患大，发生火灾时，火势蔓延迅速，人员疏散困难，扑救难度大。所以，公寓楼的消防安全问题必须高度重视。我认为，鄞州区百丈街道破解城区公寓楼安全隐患的探索是很有意义的，相信能给各地提供借鉴。

真的希望，生活在公寓楼的人们，不要再成为火灾中的“羔羊”。但这，要靠方方面面的重视和努力。

(李国民)

新闻1+1

国内外城区公寓楼安全管理经验

北京出台了国内首部《房屋租赁消防安全管理规定》，明确规定出租房屋的消防安全责任由出租人负责，禁止出租不符合消防安全标准和要求的房屋。出租人应当事先告知承租人相关的消防安全要求，并在房屋租赁期间经常进行安全检查，及时发现和排除房屋安全隐患，及时制止承租人、居住使用人危害消防安全行为。

东莞市面向全社会招聘专职公寓楼管理人员，每100-150户配一名专职管理员。管理员除了要负责公寓楼的消防安全管理外，还要对进出人员进行登记、代办租户人员信息登记及核发暂住证。所有管理员必须经过相关部门的培训并通过考试方可上岗。

在美国，房屋是房东的财产，所以房屋的保养和维护是房东的责任。如不事先在合同中约

定，按照美国法律，房屋内所有设施的维护则是房东的责任。对租客而言，空调、暖气和热水器等容易引发火灾的电器是不能出故障的，这些坏了一定由房东维修，如不及时修理，租客可中止合同搬走或自行修理后将费用从租金中扣除。

日本的消防相关团体非常多，其所涉及的专业领域也很全面，如日本消防协会、救灾协会、危险品保安协会、消防设备安全中心等，这些拥有很多专业人才的团体广泛地开展消防专业技术教育、进行防火宣传和研究工作，为整个社会消防知识的普及起到了不可估量的作用。对于公寓楼安全管理，不仅是房东、租客的责任，相关消防协会也会定期组织培训，普及消防知识、教授逃生技能等。

(王博 整理)

图示



进门“刷脸”增加安全性。

泳洲公寓举行消防演习。

公寓楼张贴“旅馆式入住流程图”。

**重拳扫黑恶
共筑平安城**

宁波市涉黑涉恶举报电话：
110 0574-81984526

中基汽车城 认证二手车
平行进口车
新车

地址：轻纺城地铁A出口