

陕西省消防安全委员会办公室文件

陕消安委办发〔2026〕2号

陕西省消防安全委员会办公室 关于印发《超高层民用建筑火灾防控体系 建设工作指引》的通知

各设区市、杨凌示范区消防安全委员会，省消防安全委员会各成员单位：

为切实加强建筑高度大于100米的超高层民用建筑消防安全管理，预防和减少火灾危害，省消防安全委员会结合消防法律、法规、规章以及相关消防技术标准要求，组织研究制定了《超高层民用建筑火灾防控体系建设工作指引》，现印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。各市（区）、各有关部门要切实加强工作指导，广泛开展宣传培训，督促超高层民用建筑产权单位、使用单位或统一管理单位严格落实消防安全责任，提高消防安全管

理水平，增强火灾防御能力，建立健全消防安全管理长效机制。

陕西省消防安全委员会办公室

2026 年 1 月 21 日

超高层民用建筑火灾防控体系建设工作指引

第一条【消防安全责任】超高层民用建筑的产权单位、使用单位是建筑的消防安全责任主体，应当贯彻预防为主、防消结合的方针，落实逐级和岗位消防安全责任制。

（一）产权单位、使用单位应明确消防安全责任人、消防安全管理人，设立消防安全工作归口管理部门，建立健全消防安全管理制度。其法定代表人、主要负责人或实际控制人是本单位消防安全责任人，对本单位消防安全全面负责。消防安全管理人负责组织实施本单位的消防安全管理工作，并在建筑显著位置公示姓名、联系方式和消防安全管理职责。

（二）有两个以上产权单位、使用单位的，各单位对其专有部分的消防安全负责，对共有部分的消防安全共同负责。

有两个以上产权单位、使用单位的，应当共同委托物业服务企业，或者明确一个产权单位、使用单位作为统一管理单位，并明确统一消防安全管理人，对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道等实施统一管理，同时协调、指导各单位共同做好超高层民用建筑的消防安全管理工作，并通过书面形式约定各方消防安全责任。

（三）超高层民用建筑以承包、租赁或者委托经营、管理等形式交由承包人、承租人、经营管理人使用的，产权单位应当提

供符合消防安全要求的建筑物。当事人在订立承包、租赁、委托管理等合同时，应当明确各方消防安全责任。委托方、出租方依照法律规定，可以对承包方、承租方、受托方的消防安全工作统一协调、管理。

第二条【火灾高危单位的特别要求】超高层公共建筑为火灾高危单位，其产权单位、使用单位或者统一管理单位应实行更加严格的消防安全管理。

（一）鼓励消防安全管理人和其他从事消防管理的人员取得注册消防工程师执业资格；

（二）按照国家有关标准制定灭火和应急疏散预案，至少每季度组织 1 次灭火和应急疏散演练，每半年组织 1 次全要素综合演练；

（三）在建筑物外明显位置设置统一标识的消防安全信息箱，信息箱放置单位基本情况、消防安全组织、平面图、建筑消防设施、火灾应急处置预案等资料；

（四）每年至少组织开展一次整栋建筑的消防安全评估，鼓励、引导产权单位、使用单位投保火灾公众责任保险。

第三条【防火巡查检查】产权单位、使用单位或统一管理单位应当建立防火巡查检查和火灾隐患整改制度，超高层民用建筑内属于人员密集的单位场所营业或者运行期间至少每 2 小时进行 1 次防火巡查，其他单位场所至少每日进行 1 次防火巡查。每

月至少开展 1 次防火检查，并填写巡查、检查记录，巡查、检查人员及其主管人员和被检查部门负责人应当在巡查、检查记录上签名。

第四条【建筑消防设施和器材】明确建筑消防设施的维护管理归口部门、管理人员及工作职责，建立建筑消防设施值班、巡查、检测、维修、保养等制度，确保建筑消防设施正常运行。

（一）建筑消防设施应每年至少检测一次，检测对象包括全部系统设备、组件等。产权单位、使用单位或统一管理单位应自系统投入运行后，将年度检测记录报当地消防救援部门备案。在重大节日、重大活动前或者期间，应根据需要对建筑消防设施进行检测。

（二）不具备自主维护保养检测能力的产权单位、使用单位或统一管理单位，应当委托具备从业条件的消防技术服务机构对建筑消防设施进行维护保养和检测，确保消防设施完好有效。

第五条【安全疏散与避难逃生设施】超高层民用建筑的安全疏散和避难逃生设施应满足人员安全疏散的要求。建筑内各经营主体营业时间不一致时，应当采取确保各场所人员安全疏散的措施。

（一）疏散通道、安全出口应当保持畅通，不准许堆放物品、锁闭出口、设置障碍物；常用疏散通道、货物运送通道、安全出口处的疏散门采用常开式防火门时，应在火灾发生时自动关闭并

反馈信号；通向地下室的疏散楼梯在首层设置明显标识。

（二）常闭式防火门应当保持常闭，门上有正确启闭状态的标识，闭门器、顺序器完好有效；平时需要控制人员随意出入的安全出口、疏散门或设置门禁系统的疏散门，应当保证火灾时不需要任何工具即能从内部易于直接向外打开，并应当在门上设置“紧急出口”标识和使用提示。

（三）疏散门、疏散通道及其尽端墙面上不得有镜面反光类材料遮挡、误导人员视线等影响人员安全疏散行动的装饰物，疏散通道上空不得悬挂可能遮挡人员视线的物体及其他可燃物，疏散通道侧墙和顶部不得设置影响疏散的凸出装饰物。

（四）消防应急照明灯具、疏散指示标志应当保持完好有效；面积较大场所内的疏散指示标志，应当保证其指向最近的疏散出口；疏散楼梯通至屋面时，应当在每层楼梯间内设有“可通至屋面”的明显标识，宜在屋面设置辅助疏散设施。

（五）避难层可兼作设备层，不应挪作他用；进入楼梯间的入口处和疏散楼梯通向避难层（间）的出口处，应设置明显的指示标志。

（六）屋顶平台上设置的直升机停机坪，距离设备机房、电梯机房、水箱间、共用天线等突出物不应小于 5m；建筑通向停机坪的出口不应少于 2 个，每个出口的宽度不宜小于 0.9m；停机坪四周应设置航空障碍灯，并应设置应急照明；在停机坪的适

当位置应设置消火栓。

第六条【灭火和应急救援设施】加强对消防车通道、消防车登高操作场地等灭火和应急救援设施的日常管理,为灭火救援行动提供可靠保障。

(一)划设消防车通道、消防车登高操作场地标志标线,设置警示牌,并定期维护,确保色彩鲜明;采用封闭式管理的消防车通道出入口,应当落实在紧急情况下立即打开的保障措施,不影响消防车通行。

(二)禁止违章搭建占用防火间距,禁止在消防车通道、消防车登高操作场地设置停车泊位、构筑物、固定隔离桩等障碍物,禁止在消防车通道上方、登高操作场地设置妨碍消防车作业的架空管线、广告牌、装饰物等障碍物,禁止在外窗设置防护网等影响逃生和灭火救援的障碍物。

(三)室外消火栓、消防水泵接合器不得被埋压、圈占,室外消火栓、消防水泵接合器两侧沿道路方向各5米范围内不得有影响其正常使用的障碍物或停放机动车辆。

(四)根据灭火救援实际需要,在避难层前置灭火器、消防斧、水枪、水带、消防自救呼吸器、强光手电、插孔电话、喇叭扬声器以及机动消防泵等灭火、破拆、通讯类器材装备。

第七条【消防安全重点部位】将容易发生火灾、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的

部位确定为消防安全重点部位，设置明显的防火标志，设置执勤点，确定执勤人员，配备灭火救援装备器材。

第八条【消防控制室】消防控制室是建筑物自动消防设施的管理监控中心，应实行每日 24 小时专人值班制度，每班不应少于 2 人，值班人员应持有中级或以上消防设施操作员国家职业资格证书，熟练掌握建筑基本情况、安全疏散与避难逃生设施设置情况、消防设施设置情况、消防控制室设施设备操作规程以及火警、故障应急处置程序和要求。

（一）值班人员值班期间，对接收到的火灾报警信号应立即确认，如果确认发生火灾，应立即检查消防联动控制设备处于自动控制状态，同时拨打“119”火警电话报警，立即启动灭火和应急疏散预案，并同时报告单位负责人。

（二）值班人员值班期间，应随时检查消防控制室设施设备运行情况，做好消防控制室火警、故障和值班记录，对不能及时排除的故障应及时向消防安全工作归口管理部门报告。

（三）消防控制室内应配备有关消防设备用房、通往屋顶和地下室等消防设施的通道门锁钥匙，防火卷帘按钮钥匙，消防电源、控制箱（柜）、开关专用钥匙，并分类标志悬挂；配备手提插孔消防电话、安全帽、手持扩音器、充电手电筒、对讲机等消防专用工具、器材。

第九条【动火作业安全管理】应建立动火作业安全管理制度，

并应明确动火作业管理的责任部门、责任人以及审批范围、程序和要求等内容。

（一）电气焊工、电工、易燃易爆危险物品管理及操作人员应持证上岗，执行有关消防安全管理制度和操作规程，落实作业现场的消防安全措施。

（二）严格限制营业（使用）期间动火作业，超高层公共建筑内的商场、公共娱乐场所不得在营业期间动火施工；实施动火的部门和人员应按照消防安全管理制度办理动火审批手续。因特殊情况在营业（使用）期间进行动火作业的，应当落实更加严格的风险管控措施。

（三）动火作业的区域，应采用不燃材料与周边区域进行分隔；动火作业现场应清除可燃、易燃物品，配置灭火器材，落实现场监护人和安全措施，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火作业，作业后应到现场复查，确保无遗留火种。

第十条【用电安全管理】电气线路敷设、电气设备安装和维修应由具备相应职业资格的人员按国家现行标准要求 and 操作规程进行。

（一）采购的电气、电热设备，应符合国家有关产品标准和安全标准的要求；电气线路故障，应及时停用检查维修，排除故障后方可继续使用。

（二）电热汀取暖器、暖风机、对流式电暖器、电热膜取暖

器等电气取暖设备的配电回路应设置与电气取暖设备匹配的短路、过载保护装置；节日期间临时加装的亮化灯具、显示屏、用电设备等不应超过电气线路载荷能力。

（三）非消防用电负荷宜设置电气火灾监控系统。

第十一条【用气安全管理】超高层民用建筑内燃气用具的安装使用及其管路敷设、维护保养和检测应当符合消防技术标准及管理规定。

（一）使用燃气应当采用管道供气方式，禁止在建筑地下部分使用液化石油气，禁止违反燃气安全使用规定，擅自安装、改装、拆除燃气设备和用具。

（二）使用燃气的厨房内，应设置可燃气体探测报警装置及独立事故通风系统，通风系统应与可燃气体探测报警装置联动；排油烟罩及烹饪部位应设置能够联动切断燃气输送的可燃气体探测报警装置和自动灭火装置，并能够将报警信号反馈至消防控制室；宾馆、餐饮场所的厨房烟道应至少每季度清洗一次。

第十二条【既有建筑施工安全管理】超高层民用建筑施工现场的消防安全管理应由施工单位负责，并明确施工现场消防安全责任人，建设单位和使用人应履行监督和协助责任，不得影响其他区域的人员安全疏散和建筑消防设施的正常使用。

（一）建筑内部施工不应擅自改变、破坏防火分隔和消防设施，不应降低建筑装修材料的燃烧性能等级，不应改变疏散门的

开启方向，不应减少疏散出口的数量和宽度。

（二）施工前应依法取得相关施工许可，办理相关审批施工手续，建立施工现场用火、用电、用气等消防安全管理制度和操作规程。施工人员应接受岗前消防安全教育培训，制定灭火和应急疏散预案并开展演练。

（三）施工现场应安排专人值守看护，设置消防安全警示标志，配备消防器材并在醒目位置标明配置情况，施工部位与其他部位之间应采取防火分隔措施，保证施工部位消防设施完好有效。

（四）施工部位确需暂停或者屏蔽局部消防设施的，不应影响整体消防设施的使用，同时采取人员监护或视频监控等防护措施加强防范，消防控制室或安防监控室内应能够显示视频监控画面。

第十三条【建筑外墙外保温系统】超高层民用建筑管理单位应当在建筑主入口及周边相关显著位置，设置提示性和警示性标识，标示外墙外保温材料的燃烧性能、防火要求。

（一）外墙保温材料应使用不燃烧等级 A 类材料，禁止使用易燃、可燃材料作为外墙外保温材料。

（二）管理单位应每月对外墙进行全面巡查，发现保温层防护层破损、开裂、脱落的，必须立即设立警戒，并及时修复，防止内部芯材暴露。

（三）禁止在建筑外墙周围堆放可燃物，严禁在外墙保温材料附近进行切割、焊接等动火用电作业。

（四）进行外墙保温系统施工时，严禁使用竹（木）材质脚手架、非阻燃型安全网、聚氨酯等易燃可燃的装饰装修材料。所有进场的保温材料和装饰装修材料必须见证取样，核查燃烧性能检验报告。

第十四条【消防安全宣传教育和培训】超高层民用建筑应制定年度消防安全宣传教育和培训工作计划，明确宣传教育和培训的内容、形式、频次、人员等，并定期组织实施。

（一）产权单位、使用单位和统一管理单位的消防安全责任人、消防安全管理人以及消防安全工作归口管理部门的负责人需经消防安全培训，培训内容包括建筑整体情况，单位人员组织架构、灭火和应急疏散指挥架构，单位消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案等。

（二）微型消防站队员、志愿消防队员、消防控制室值班人员和操作人员、电工、保安员等重点岗位人员应每半年接受一次专门培训。培训内容应包括本岗位的火灾危险性和防火措施、建筑消防设施和器材的性能、使用方法和操作规程、报火警、扑救初起火灾、应急疏散和自救逃生的知识、技能、本场所的安全疏散路线，引导人员疏散的程序、方法以及灭火和应急疏散预案的内容、操作程序等。

(三)超高层公共建筑内的单位应当每半年至少对员工开展一次消防安全教育培训,主要对本单位员工进行上岗前消防安全培训。超高层住宅建筑的物业服务企业应当每年至少对居住人员进行一次消防安全教育培训和疏散演练。应针对超高层民用建筑特点,避难层的功能与位置,培训疏散避难策略。

(四)超高层公共建筑应当在首层显著位置提示公众注意消防安全风险以及安全出口、疏散通道、避难层设置位置和灭火器材的位置。应利用消防宣传栏、悬挂电子屏以及举办消防宣传活动等多种形式,宣传防火、灭火、应急疏散逃生等常识,重点提示该场所火灾危险性、安全疏散路线、灭火器材位置和使用方法。

(五)超高层住宅建筑应当在显著位置设置消防安全宣传栏,在单元入口处提示安全用火、用电、用气以及电动自行车安全停放、充电等常识。

第十五条【灭火和应急疏散预案编制与演练】产权单位、使用单位或统一管理单位应根据人员集中、火灾危险性较大和重点部位的实际情况,制定有针对性的灭火和应急疏散总预案。超高层公共建筑应根据需要邀请有关专家对灭火和应急疏散预案进行评估、论证。超高层公共建筑内各单位或者职能部门应当根据场所、功能分区、岗位实际编制专项灭火和应急疏散预案或者现场处置方案(以下统称分预案)。

(一)灭火和应急疏散预案应当明确应急组织机构,确定承

担通信联络、灭火、疏散和救护任务的人员及其职责，明确报警、联络、灭火、疏散等处置程序和措施。

（二）超高层公共建筑每半年、超高层住宅建筑每年至少进行一次全要素综合演练，编制分预案的有关单位和职能部门每季度至少进行一次综合演练或者专项灭火疏散演练。演练前告知演练范围内的人员并进行公告；演练时应当设置明显标识；演练结束后应当进行总结评估，并及时对预案进行修订和完善。

（三）演练应重点模拟避难层以下、避难层之间，以及顶层区域等不同高度的火灾应急处置，进行疏散路径测试、供水能力和通信保障全要素演练。

（四）可邀请当地消防救援、应急管理、医疗、电力、燃气等多部门参加，开展联合演练，模拟接警调度、社会力量应急联动、信息互通与联合指挥，检验协同机制运行效果。

第十六条【消防力量建设】超高层公共建筑微型消防站应做到专职化，承担初起火灾扑救的职责，配合消防工作的归口管理部门开展本单位日常的防火巡查、消防知识普及、预案演练等工作。超高层住宅建筑所在小区物业服务企业应根据实际建立微型消防站，承担超高层住宅建筑火灾防控具体职责。

（一）专职微型消防站宜独立建设，设置在建筑内的微型消防站宜便于队员及装备器材出入。超高层公共建筑内有多个消防

安全重点单位的，产权单位、使用单位或管理单位会同相关单位共同研究确定微型消防站的建设布局、位置和数量，并落实联防联控机制。

（二）专职微型消防站实行分班编组和值班值守制度，落实工作时间段和非工作时间段“定岗、定人、定责”要求，随时做好初起火灾扑救准备。专职微型消防站人员配备数量不宜少于12人，可根据单位实际情况增加人员配备。消防控制室值班操作人员在值班期间不得承担微型消防站职责，在非值班期间，可以兼职承担微型消防站职责。鼓励超高层民用建筑微型消防站设置技术处置组。

（三）专职微型消防站队员应接受岗前培训和定期培训，培训内容主要包括初起火灾扑救技能、防火巡查知识、消防安全常识、灭火和应急疏散演练程序、值班执勤秩序等，具备扑救初起火灾、发现火灾隐患、消防知识普及及应急演练响应能力。

第十七条【消防档案】超高层民用建筑产权单位、使用单位或统一管理单位应建立消防档案管理制度，消防档案内容包括消防安全基本情况、消防安全管理情况、灭火和应急疏散预案演练情况，应由专人统一管理。

（信息公开形式：依申请公开）

陕西省消防安全委员会办公室

2026年1月21日印发

承办单位：消防监督处 经办人：谢景荣 张振国 程婧园 电话：029-86167577 共印3份