

多产权建筑消防安全责任落实困境与协同治理路径

代勤杰

武义县建筑工程消防中心 浙江 武义 321200

【摘要】：多产权建筑因产权主体复杂、责任划分模糊，导致消防安全管理面临诸多挑战。传统的单一管理模式难以适应这种复杂的产权结构，消防安全责任落实存在困难。本文基于协同治理理论，探讨了多产权建筑中消防安全责任的落实问题，提出通过明确责任边界、加强多主体协作、统一管理规则来构建协同治理体系。该体系能够有效整合各方资源，提高消防安全管理的效率与效果，推动责任从分散走向协同，最终实现消防安全管理的长效机制。

【关键词】：多产权建筑；消防安全责任；责任落实；协同治理；多元主体

DOI:10.12417/2705-0998.26.05.025

引言

多产权建筑广泛存在于城市综合体、商住混合楼宇及老旧小区之中，其产权结构的复杂性不断放大消防安全管理中的不确定因素。不同产权主体在使用目的、管理能力与风险认知上的差异，使消防责任在实际运行中呈现出分散化和弱化趋势。一旦日常管理衔接不畅，潜在隐患便容易累积并迅速放大。如何在多主体并存的条件下形成稳定、有效的责任运行机制，成为当前消防安全治理中亟需回应的现实问题。围绕责任落实受阻的深层原因，探索协同化的治理思路，有助于重新塑造多产权建筑消防安全管理的运行逻辑。

1 多产权结构下消防责任运行失序的现实表现

1.1 产权主体分散引发责任边界模糊

在多产权建筑中，涉及的产权主体往往数量众多且层级复杂，涉及不同的业主、物业公司、租户等多方利益相关者。每个主体的责任划分和消防安全要求未必明确，导致在实际操作过程中，消防安全责任边界模糊，职责无法落实到每一方。这种责任分散性使得每个产权主体都可能在面临消防问题时推卸责任，从而形成监管盲区。具体而言，当发生火灾等安全事故时，事后追责往往因责任归属不清而陷入困境，造成难以追溯的责任空白。这一问题表明，在多产权结构下，传统的消防责任分配方式已经无法适应复杂的产权结构与管理要求，急需重新审视和重构责任体系。

1.2 管理权与使用权分离导致执行断层

物业管理方通常仅对建筑物的公共部分负责，而业主则对自己的私有区域有直接控制权。这种管理与使用的割裂，使得部分产权方对消防安全的投入和责任感较低，导致防火措施难以统一部署和实施^[1]。譬如，消防设施的日常维护和检查往往仅局限于公共区域，而在私人领域内，设备可能因缺乏管理而失效，进而引发消防隐患。在这种情况下，虽然建筑在总体上具备管理机构，但由于管理权与使用权之间的断层，消防责任的有效落实便面临重重困难。

1.3 日常防控机制难以形成合力

每个产权主体可能仅关注自己区域的消防安全，而忽视了整体安全体系的完善，造成了防控力量的分散。在实际操作中，缺乏有效的协调机制，各方对消防检查、隐患整改等日常工作缺乏统一标准和协作，进而影响了整体防控效果。具体表现为：物业管理方在日常消防安全管理中，往往未能督促各个业主积极履行应尽的消防安全责任，而业主则由于对安全问题缺乏足够关注，导致防火措施落实不充分。最终，消防安全管理的碎片化状态，使得整栋建筑的安全防控能力大打折扣，潜在的风险增加。

2 消防安全责任落实受阻的内在成因

2.1 责任配置与产权结构不匹配

部分建筑中的产权所有者可能并未意识到自己在消防安全方面的直接责任，而物业管理方又未能完全承担起相应的消防安全责任，形成了责任空白。建筑的公共部分与私有区域之间的责任划分不清，也导致了在防火设施的建设与维护上产生断层。由于产权结构中不同行业、业态的存在，不同主体在消防安全管理上的需求和理解存在差异，难以实现统一的管理与有效的责任落实。这种结构性不匹配加剧了责任的模糊性和落实的困难，进而影响了消防安全体系的有效运行。

2.2 主体协作缺乏稳定制度支撑

每个主体依据自己的利益进行消防安全管理，缺少统一的制度框架来保障协作机制的持续性^[2]。物业管理公司、业主委员会、租户等各方，在实际操作中未能建立起有效的协同合作平台，消防安全问题往往处于各自为政的状态。由于缺乏长期的制度保障，协作行为缺乏约束，导致各方在消防安全责任落实过程中常常出现推诿和懈怠。只有通过完善的制度设计与协作机制的保障，才能有效地整合多方资源，形成合力，推动消防责任的落实。

2.3 监督与约束机制运行乏力

当前，多产权建筑的消防安全监督与约束机制普遍存在执行力度不足、效果欠佳的问题。尽管相关法律法规对消防安全

有明确要求,但在实际操作中,由于责任主体众多,监督力度往往分散,缺乏集中的监管平台。在缺乏有效监督的情况下,物业管理公司与业主常常因消防安全措施的执行成本较高而选择忽视或推迟整改。缺乏必要的处罚措施和激励机制,也导致责任主体在消防安全管理上的积极性不高。消防安全责任落实不到位,主要原因便在于监督与约束机制未能发挥应有作用,未能形成足够的压力来促使各方履行职责。

3 协同治理视角下的责任重构逻辑

3.1 以责任清晰化为协同基础

在多产权建筑的消防安全治理中,责任清晰化是推动协同治理的核心前提。不同产权主体在消防安全方面承担的责任应当被准确界定,避免责任的模糊和推诿。为了实现这一目标,必须通过重新梳理和明确各主体的消防安全责任,确保每一个参与者都能够清楚地理解自己的义务与角色。具体而言,消防安全责任应当从建筑整体出发,按照功能区分划定责任主体,特别是公共区域与私有区域之间的责任界限,做到权责一致。与此同时,涉及各方之间的责任分配要考虑到其管理职能、使用需求以及消防设施的维护义务,避免因管理职能不清导致的责任缺失。清晰的责任框架不仅能有效避免责任真空,还能激发各方主动履行消防安全义务,提高整体消防安全水平。

3.2 以多主体参与为治理核心

在多产权建筑的消防安全管理中,各产权主体的参与是实现协同治理的关键。消防安全管理不应仅由单一主体承担,应该在产权分散的背景下,通过多主体的共同参与来形成治理合力。这些主体包括物业管理公司、业主委员会、租户、消防部门等,不同主体间的合作与信息共享,能够促进消防安全管理措施的全面落实。在协同治理模式下,物业管理方需要承担起日常检查和隐患排查的责任,业主和租户则需在自我管理和自我防范方面积极配合,同时,政府及消防监管部门要为协作提供支持和规范^[1]。多主体的参与不仅有助于形成较强的管理协同效应,还能促进各方对消防安全的重视,推动建立起多层次、全方位的消防安全保障体系。通过构建一个有效的多方参与机制,能够提升治理效能,使得消防安全管理不再是孤立进行的,而是形成跨部门、跨主体的整体性行动。

3.3 以规则统一为运行前提

在多产权建筑的消防安全协同治理中,规则统一是保障各方有效协作的前提。不同主体之间的合作必须在统一的规则框架下进行,只有通过明确、统一的管理制度与操作规范,才能避免因规则差异导致的执行力弱化或协作障碍。为了实现规则统一,相关部门应根据多产权建筑的特点,制定切实可行的消防安全管理办法,涵盖消防设施的建设、日常检查、隐患整改等方面的内容。规范的执行也应具备一定的灵活性,以适应不同业态和业主需求。统一的规则框架不仅能为多主体的协作提

供标准化的操作指南,还能有效减少各方之间的分歧和矛盾,推动形成共识和合力。规则统一的实施需要各方共同遵守,同时加强执行的监督与约束机制,以确保治理行为的规范化、持续性和高效性。

4 多产权建筑消防协同治理路径构建

4.1 建立责任共担的协作机制

在多产权建筑的消防安全治理中,建立一个责任共担的协作机制是确保各方共同履行消防责任的关键。责任共担意味着在消防安全管理中,所有产权主体应当根据各自的权利与义务,积极参与、共同推动消防安全措施的落实。为了实现这一目标,首先要在制度上明确各方的责任和义务,并规定如何通过协作分担消防安全任务。物业管理公司需要承担公共区域的安全管理责任,业主和租户则应确保其私有部分的消防安全措施到位,并积极配合物业方的日常检查与隐患排查。消防监管部门需提供必要的技术支持和指导,确保各项消防安全措施的标准化和规范化。通过建立联合工作机制,定期召开消防安全协调会议,确保信息及时共享,问题及时解决。这样一来,各方在协作中形成合力,共同提升消防安全管理的效果,减少消防事故的发生。

4.2 完善信息共享与联动处置方式

信息共享和联动处置是多产权建筑消防安全管理中不可或缺的重要环节。消防安全涉及的主体和环节较多,需要建立一个信息互通、资源共享的协同平台。各个产权主体应定期共享消防安全相关信息,包括隐患排查情况、设备检查记录、消防演练情况等,以确保每个主体都能了解整个建筑的消防安全状况。这一过程中,物业管理方需定期提供有关消防安全的相关数据,业主和租户也要配合信息的传递与反馈^[4]。信息共享还体现在应急联动机制上,一旦发生火灾或其他突发事件,各方应迅速行动并协同应对。通过建立联动处置机制,涉及的各方能够及时采取行动,减少响应时间,提高处置效率。通过信息的及时流通和多方的协同合作,能够确保消防安全管理中的信息流动不受阻,减少因信息不畅导致的管理盲区和隐患。

4.3 推动制度执行的持续化运行

在多产权建筑的消防安全协同治理中,制度的持续执行至关重要。制度执行的持续性要求各项消防安全管理措施能够落实到日常的管理和运营中,并且在时间上保持长期有效。为了推动制度执行的持续化运行,需要从制度设计和执行机制两方面入手。消防安全管理制度必须具有明确的执行标准和检查程序,确保各方主体在日常运营中自觉遵循。定期检查与评估机制至关重要,应当通过年度评审、突击检查等方式,及时发现制度执行中的不足,并进行调整和改进。与此同时,激励与约束机制也应同步建立,通过奖惩措施鼓励主体积极履行消防安全责任,确保制度的执行力度和效果。制度的持续化运行不仅

仅依赖于一时的执行，还需要长效监督机制的支撑，使得消防安全管理始终处于高效、稳定的运行状态中。

5 协同治理模式下责任落实的整体整合

5.1 主体关系由分散走向协作

在多产权建筑的消防安全治理中，原本各主体之间的责任往往处于分散、各自为政的状态。不同的产权方之间缺乏有效的协作机制，导致了消防安全管理的碎片化。为实现治理的整合，必须构建起各方主体之间的协作关系。这要求物业管理公司、业主、租户及政府监管部门等各方利益相关者明确职责，并在日常管理中保持紧密联系和协调合作。通过建立跨部门、跨主体的协作平台，协调各方的消防安全管理工作，提升整体治理效率。当各主体能在明确职责的基础上进行信息共享、资源整合，并形成良好的协同工作机制时，消防安全治理将不再是孤立的行为，而是变成一项多方参与的持续性工作。

5.2 责任运行由被动转向主动

传统的消防责任常常是由政府或物业管理方在事件发生后进行被动应对，这种做法往往会导致反应滞后，影响应急处理效果。在协同治理模式下，责任的运行应当由被动应对转向主动管理。这意味着各主体在日常运营中主动承担消防安全责任，从隐患排查、消防设施维护到应急演练，每个参与方都应主动出击，确保消防安全得到前瞻性的保障^[5]。通过建立定期

检查机制，业主和物业管理方应主动识别潜在隐患，及时整改，避免消极等待火灾发生。在这种转变中，主体间的协作至关重要，信息的透明共享、责任的落实能有效推动管理模式的变革，将被动的应对机制转变为主动的防控体系。

5.3 治理结构由碎片化走向稳定化

多产权建筑的消防安全治理结构往往存在碎片化的现象，各主体在消防安全方面的管理职责不同，导致了整体治理效率低下，且缺乏统一协调。为解决这一问题，需要通过优化治理结构，形成统一的管理体制。在协同治理模式下，治理结构应当逐步从碎片化走向稳定化，建立一套清晰、协调和可持续的管理体系。这不仅需要明确各主体的职责和权限，还要在制度设计上构建起系统化的监管体系。通过不断强化主体间的责任连接，使每一方都在消防安全管理中形成合力，最终实现高效的长期治理。

6 结语

多产权建筑的消防安全责任落实问题，因产权主体多样、管理分散而复杂。通过协同治理模式，厘清责任、加强合作、统一规则，为消防安全治理提供了可行路径。只有各方主体积极履责、建立长效机制，才能有效消除隐患，保障公共安全。未来的消防安全管理需在法律和制度保障下，继续推动责任重构与治理优化，以提升整体治理效果。

参考文献：

- [1] 卫佑钢.多产权新业态建筑消防安全监督管理关键因素的研究[J].水上安全,2025(1):115-117.
- [2] 唐就.高层建筑消防安全管理存在的问题及对策[J].今日消防,2025,10(6):67-69.
- [3] 段立超.浅谈高层民用建筑消防安全现状及对策[J].森林防火,2025,43(3):135-139.
- [4] 释惟尘.古建筑消防安全长效机制建设研究[J].管理学家,2025(14):58-60.
- [5] 陈仁文,孙昊.多产权公共建筑消防监督管理的问题与思考[J].今日消防,2024,9(03):79-81.