

西一路安友居小区 3 栋、4 栋公租房消防栓系统维修改造意向方案

一、项目背景

安友居小区位于河源市源城区西一路33号，始建于2010年。小区内的3栋、4栋住宅楼为市住房保障中心（以下简称“我中心”）负责管理的市直公租房，该住宅楼共有8层，其中一层为架空层，共35套住宅，建筑面积2119平方米。该两栋住宅楼与1栋、2栋为连体建筑，共用一套消防栓水源系统。因长期缺乏物业管理，整个消防栓系统已瘫痪，构成重大消防安全隐患。

二、现状与问题

（一）系统共用与权属不清：1至4栋连体楼共用一套消防水源系统（共用楼面上两个相互连通的消防水池），消防水源权属与管理责任界定不清晰。

（二）系统瘫痪与水源中断：因年久失修及历史欠费问题，消防系统市政自来水管总表已被拆除，导致消防水池缺水，消防管网整体无水可用。

（三）设施严重损坏：楼面所有供水阀门已生锈锁死，水压表损坏，水池止水浮球缺失。1栋、2栋消防栓箱内配件缺失或损坏；3栋、4栋（市直公租房）箱内设施虽相对完好，但因无水源而无法使用。

（四）协调推进困难：我中心已依据《广东省实施〈中华

《中华人民共和国消防法》关于“未实行物业服务的居民住宅区，由乡镇人民政府、街道办事处组织协调其共用消防设施、设备的建设和维护管理工作”之规定，曾两次致函所属街道办事处，提请其履行法定协调职责，但至今未获实质性进展。

三、维修目标

鉴于以上情况，为切实履行我中心作为3栋、4栋管理方的法定安全生产主体责任，计划依法对所辖3栋、4栋区域消防系统实施必要的改造修复工作，恢复并提升其消防功能，消除重大消防安全隐患，确保系统可靠、有效，保障租户生命财产安全。

四、维修原则

安全第一：优先解决消防无水问题，消除核心安全隐患。

权责明确：明确我中心作为3、4栋管理方的消防责任边界。

适当改造：结合消防设施现状和相关规定要求，对现有条件局部优化。

系统兼容：保留原有系统架构，确保3、4栋系统维修后可独立有效运行，保障1栋、2栋未来可修复性。

五、合规要求：所有维修改造工作需符合相关文件规定要求，如《河源市住房和城乡建设局关于明确老旧小区改造(基础类改造)消防设计要点的通知》（河住建通[2021]124号）。

六、具体维修内容

维修项目	具体内容	备注说明
修复蓄水池	对系统中两共用水池进行清淤与修复，确保其结构完好、密闭。	确保系统源头可靠。修复完成后需开展满水试验，验证其密闭性能。为便于日后维护检修，需在消防水池内外加装爬梯。
管道系统检测维修	检查和修复从水池至3、4栋的消防供水主管网。更换所有生锈锁死的阀门（包括通向1、2栋管网分支处的维修隔离阀）、损坏的压力表和缺失的水池浮球阀等。修复所有渗漏的管道接口，确保系统密封性。	确保在修复3、4栋系统的同时，保留1栋、2栋系统未来可修复性。
消防设施更新	将3栋、4栋楼内原有的消火栓更换为带消防软管卷盘款消火栓箱。	方案优化： 软管卷盘更轻便、操作更简单，便于非专业人员（租户、保安）在火灾初期快速响应和使用，更适合公租房场景。
供水账户建立	以我中心名义向供水企业申请开设消防用水专用账户，并重新安装计量水表。	从根本上解决水源供应和责任划分问题

七、资金保障

本项目维修费用拟在省住建厅主管区域协调发展战略专项(保障性安居工程)资金中列支。

八、预期效果

项目实施后将达成以下目标：全面恢复3栋、4栋公租房消防栓系统的正常使用，消除重大消防安全隐患，规范消防设施的维护管理，切实保障租户的生命财产安全，满足当前紧迫的消防安全需求，并为小区未来整体消防系统的协调维修改造预留空间。