附件 1

安全生产管理协议书

出租方：广州市市政房地产开发有限公司

承租方：

为贯彻“预防为主，防消结合”的方针，切实做好消防安全工作，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》和《公共娱乐场所消防安全管理规定》等消防法律法规的要求，以及根据《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》等生态环境保护法律法规的要求，结合实际情况，为确保租赁建筑物和人员的安全，以及周边生态环境健康美丽特制定本协议书。

一、承租方在租赁期内，遵守国家有关消防法律法规、规章和出租方有关消防安全责任的约定（相关要求详见附件1）；配合物业管理公司的消防安全管理工作，消除火灾隐患；配置足够数量的灭火器材，并做好维护、保养工作，确保其完好、有效。

二、承租方是本租赁物业的消防管理责任主体，必须要明确消防安全责任人和消防安全管理人员，同时要明确消防安全责任人和消防安全管理人员的职责，切实承担承租期间

的消防安全责任，确保人员和财产的安全。

三、承租方要定期对本单位的员工进行消防安全教育，使员工增强消防安全意识、懂得灭火器材的使用，提高员工的灭火技能，同时要保护好消防设施和器材，保持疏散通道和安全出口的畅通；不能在承租范围内存放易燃易爆化学危险物品。

四、承租方要进行室内装修的，必须自行进行消防报建，经公安消防部门同意后，方可进行装修，装修完毕后，要经过消防验收合格后方可投入使用。

五、进行室内装修设计和施工时，必须符合国家有关消防法律法规和下列规定：

（一）吊顶应当采用非燃材料；

（二）墙面、地面、隔断应当采用非燃或难燃材料；

（三）窗帘、家具包布应当用阻燃织物或进行阻燃处理；

（四）电气线路的敷设，电器、空调设备的安装，必须严格执行有关施工安装规程，采取防火、隔热措施；

（五）建筑内部装修不得改变消防设施的位置，不得影响消防设施的使用；

（六）装修时需要动火作业的，必须经过管理部门同意，做足防火安全措施，配备足够数量的灭火器材，方可进行。动火作业要做到动火前“八不”，动火中“四要”，动火后“一清”。

六、当发生火灾时，必须立即报“119”和通知物业管理

公司，及时用灭火器材进行扑救，同时做好人员的疏散工作。

七、承租方需配合物业管理公司、出租方及相关政府部门的日常定期不定期的消防检查。对于消防检查中发现的消防隐患或问题，承租方需物业管理公司、出租方或相关政府部门要求的期限内进行整改；若承租方未按要求进行整改的，每违反1次需按处罚规定向出租方支付处罚金（处罚规定详见附件2）。若未按要求整改的次数累计超过2次（含2次）的，出租人有权解除租赁合同，承租人应限期内搬离租赁场地。

八、若承租方因管理不善、违规操作或违反规程等，造成火灾事故的由承租方承担全部经济责任及法律责任，造成出租方或其他人损失的承租方需负责赔偿。

九、承租方是本租赁物业的环境保护责任主体，必须依法依规做好租赁期间水、噪音、大气、土壤等方面的污染防治工作，切实履行并承担环境保护责任。采取有效措施，做好日常环境保护工作。

十、本协议书一式两份，出租方、承租方各执一份。

出租方：（盖章）　　承租方：（盖章）

消防安全责任人：　　消防安全责任人：

年　月　日　　年　月　日

附件 1

出租物业（经营场所）消防安全管理要求

消防安全责任人、管理人及专职、兼职消防安全管理人员、物业管理人员必须掌握相应的消防知识，具有承担各自职责范围内消防安全管理职责的能力；物业出租方与承租方必须签订消防安全责任协议书，明确和落实各方的消防安全责任。

第一条 用于下列范围的物业是消防安全重点物

业，应当按照本规定的要求，实行严格管理：

一、商场（市场）、宾馆（饭店）、体育场（馆）、公共娱乐场所等公众聚集场所（以下统称公众聚集场所）；

二、医院、养老院和寄宿制的学校、托儿所、幼儿园；

三、国家机关；

四、广播电台、电视台和邮政、通信枢纽；

五、客运车站、码头、民用机场；

六、公共图书馆、展览馆、博物馆、档案馆以及具有火灾危险性的文物保护单位；

七、发电厂（站）和电网经营企业；

八、易燃易爆化学物品的生产、充装、储存、供应、销售单位；

九、服装、制鞋等劳动密集型生产、加工企业；

十、重要的科研单位；

十一、高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑；

十二、城市地下铁道、地下观光隧道等地下公共建筑和城市重要的交通隧道；

十三、物资集中的大型仓库和堆场。

十四、其他发生火灾可能性较大以及一旦发生火灾可能造成重大人身伤亡或者财产损失的单位。

第二条 出租物业（经营场所）公共消防设施、

消防装备不足或者不使用实际需要的，应当增建、改建、配置或者进行技术改造。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门规定应

当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。其他工程建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案并做好抽查待检准备。

第四条 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全

检查实行告知承诺管理。公共聚集场所在投入使用、营业前， 建设单位或者使用单位应当向场所所在地县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查。作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责，相关具体要求如下：

一、依法办理建筑工程消防设计审查、消防验收、备案等手续，严格按照消防技术标准和管理规定作出消防安全承诺；

二、建立健全消防安全组织，明确消防安全责任；

三、建立消防安全管理制度和保障消防安全的操作规程；

四、员工经过消防安全培训；

五、建筑消防设施齐全、完好有效；

六、制定灭火和应急疏散预案。（核实消防法第十五条）

第五条 各在用物业应当对动用明火实行严格的消防安全管理。禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火， 因特殊情况需要进行电、气焊（割）等明火作业的，动

火部门和人员应当按照单位的用火管理制度办理审批手续，落实现场监护人，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

公众聚集场所或者两个以上单位共同使用的建筑物局部施工需要使用明火时，施工单位和使用单位应当共同采取措施，将施工区和使用区进行消防分隔，清除动火区域的易燃、可燃物，配置消防器材，专人监护，保证施工及使用范围的消防安全。公共娱乐场所在营业期间禁止动火作业。

第六条 各在用物业应当保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播、自动喷淋系统等设施处于正常状态。

严禁下列行为：

一、占用疏散通道；

二、在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物；

三、在营业、生产、教学、工作等期间将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖；

四、其他影响安全疏散的行为。

第七条 各在用物业新能源汽车充电设施的安装、验收、备案手续应齐全，使用、维护、保养记录应完善，配置充足的消防设施；电动自行车存放、充电场所鼓励独立设置，设置在高层建筑内时，应当与建筑其他部分进行防火分隔，充电设施应当具备充满自动断电功能。严禁在高层建筑疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

第八条 各在用物业内不得搭建住人阁楼，不得设置宿舍，不得贮存和使用易燃易爆危险物品，不得生火煮饭和使用明火；严格用电管理，应按“户”或单元安装漏电、过载保护装置和空气开关，不得乱拉乱接电线。

第九条 高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑消防控制室管理等相关要求：

一、高层公共建筑自动消防系统的操作人员，必须持证上岗并遵守消防安全操作规程。

二、消防控制室管理应明确值班人员的职责，制订并落实 24 小时值班制度（每班不应少于 2 人）和交接班的程序、要求以及设备自检、巡检的程序、要求。值班人员应持证上岗。

三、消防控制室不得堆放杂物，应保证其环境满足设备正常运行的要求，应具备各楼层消防设施平面布置图，完整的消防设施设计、施工和验收资料，灭火和应急疏散预案等。

四、严禁对消防控制室报警控制设备的喇叭、蜂鸣器等声光报警器件进行遮蔽、堵塞、断线、旁路等操作，保证警示器件处于正常工作状态。

五、严禁将消防控制室的消防电话、消防应急广播、消防记录打印机等设备挪作他用。消防图形显示装置中专用于报警显示的计算机，严禁安装游戏、办公等其他无关软件。

六、消防控制室内应配置一定数量的灭火器、消防过滤

是自救呼吸器、空气呼吸器、手持扩音器、手电筒、对讲机、消防梯、消防斧、辅助逃生装置等消防紧急备用物品、工具仪表。

七、消防控制室内应配置有关消防设备用房、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、手动报警按钮恢复钥匙等，并分类标志悬挂；配置有关消防电源、控制箱（柜）、开关专用钥匙及手提插孔消防电话、安全工作帽等消

防专用工具、器材。

八、消防控制室接到火灾警报后，消防控制室值班人员应立即以最快方式进行确认。确认发送火灾后，应立即确认火灾报警联动控制开关处于自动状态，拨打“119”电话报警，同时向消防安全责任人或消防安全管理人报告，启动单位内部灭火和应急疏散预案。

九、消防控制室的值班人员应每两小时记录一次值班情况，值班记录应完整、字迹清晰、保存完好。

十、设置火灾自动报警系统、消防给水及消防栓系统或自动喷水系统等建筑消防设施的，宜与城市消防远程监控系统联网，传输火灾报警和建筑消防设施运行状态信息。

附件 2

广州市市政集团物业消防安全文明管理违规处罚规定

物业消防安全管理违规内容	处罚金额
1.物业现场消防安全警示标志严重不足。	1000-3000 元
2.物业现场管理人员对生产安全重大事故隐患不报、谎报或迟报；未对物业真实有效开展隐患排查治理及落实整改措施；物业安全隐患突出，且消防安全管理基础差、隐患较多，拒绝整改或整改不力；大型物业的物业管理方未组织编制应急预案、消防演练方案；未对物业实施监控；物业装修时存在“三违”现象未及时制止并按要求进行上报等未履职尽责行为，对相关人员进行处罚。	500-3000 元
3.临时用房、装修施工现场、物业场所、经营场所的防火设计、消防通道、消防水源设置不符合相关标准要求；物业内未按要求设置消防设施平面布置图；消防器材布局、配置、设置不合理或消防器材失效；临建区域、永久建筑周边区域未设置电动车集中充电区、停放区；电动车在生活区、办公区违规停放、充电。	2000-5000 元
4.各类消防报警设施故障未及时排除；未按要求设置消防水源恒压、加压设备，消防栓设置不符合国家现行相关标准要求；伙房、库房、物业经营场所及尚未竣工的建筑物兼作宿舍使用；消防总控系统操作人员未持证上岗；施工物业、物业场所、经营场所日常消防安全管理不符合集团消防安全管理规定的其他行为。	2000-5000 元
5.配电室的建筑耐火等级低于 3 级，配电室内无有效灭火器材；装修工地在用的移动式发电机未设置防护棚，机架无接地设施，无安全警示；配电室堆放杂物、易燃易爆物品；配电室无防止小动物侵入的措施；配电室未设置警示标志、供电平面图和系统图。	1000-3000 元