

办公业态 安全管控标准

承租物业安全条件承诺书

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《建筑防火通用规范》等国家法律法规，出租方（“我司”）梳理了经营各个业态需要满足的基本安全条件，承租方（“贵司/贵单位”）在承租我司的物业前，请认真阅读《承租物业基本安全条件承诺书》详细内容和要求，确保现状或经过贵司/贵单位升级改造后，所承租的物业能够满足用于经营业态的基本安全条件和其他法律、法规要求后，方可投入生产经营。

附件：承租物业基本安全条件承诺书（办公业态）

承租物业安全条件承诺书（办公业态）				
（承租人）承租（物业地址）物业作为办公用途，承诺达到以下基本安全条件和安全法律法规要求。				
承诺人签名（盖章）： 日期： 年 月 日				
序号	类型	基本安全条件	法律法规依据	备注
1	装修管理	不改变建筑结构和布局，确需改变建筑布局的报出租方审批。	《广州市物业管理条例》第八十七条	
2		未经出租方审批不得进行装修施工。	《广州市物业管理条例》第八十七条	
3	结构安全	不破坏梁、柱、承重墙等承重结构。	《广州市物业管理条例》第八十六条	
4	设备房管理	按规范设置配电房、发电机房、消防泵房、生活泵房、风机房等设备房，并按要求维保。	《建筑设计防火规范》（GB50016）	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

5	场地使用布置	民用建筑（承租物业）内不应设置经营、存放或使用甲、乙类火灾危险性物品的商店、作坊或储藏间等。除可设置为满足办公使用功能的附属库房外，不应设置生产场所或其他库房。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第4.3.1款	
6	消防系统	一类高层公共建筑（建筑高度大于50m）；二类高层公共建筑（建筑高度大于24m）内建筑面积大于50m ² 的可燃物品库房应设置火灾自动报警系统。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第8.3.2款	
7		下列办公业态的场所、部位应设置自动灭火系统： 1. 一类高层公共建筑（建筑高度大于50m）及其地下、半地下室； 2. 二类高层公共建筑（建筑高度大于24m）及其地下、半地下室中的公共活动用房、走道、办公室、可燃物品库房。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第8.1.9款	
8		建筑占地面积大于300m ² 的民用建筑应设置室外消火栓系统。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第8.1.5款	
9		建筑高度大于15m或建筑体积大于10000m ³ 的办公建筑应设置室内消火栓系统。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第8.1.7款	
10		1. 封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室、消防电梯前室应采取防烟措施； 2. 下列办公业态的场所、部位应采取排烟措施： （1）建筑内长度大于20m的疏散走道； （2）无可开启外窗且建筑面积大于50m ² 的房间； （3）无可开启外窗且总建筑面积大于200m ² 的区域； （4）建筑面积大于100m ² 且经常有人停留的房间； （5）建筑面积大于300m ² 且可燃物较多的房间。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第8.2.1款、第8.2.2款	
11		消防水池的设置和容积应满足规范要求；消防水池的水位应能就地和在消防控制室显示，消防水池应设置高低水位报警装置。	《消防设施通用规范》（GB55036-2022）第3.0.8款	
12	消防器材	每75m ² 配置2具4公斤的ABC干粉灭火器和不少于2具过滤式消防自救呼吸器。	《消防设施通用规范》（GB55036-2022）第10.0.2款和第10.0.3款、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）第6章、第7章；《建筑火	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

			灾逃生避难器材第1部分：配备指南》（GB/T 21976.1-2008）	
13		1. 每个防火分区或一个防火分区的每个楼层的安全出口不应少于2个； 2. 建筑面积不大于200 m ² 、层数不超过3层且满足防火等级、人数等要求的可设置1个安全出口。	《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第7.4.1款	
14	消防疏散、救援	办公场所每个房间的疏散门不应少于2个，满足以下条件之一的可设一个疏散门； （1）房间位于两个安全出口之间或袋形走道两侧且建筑面积不大于120 m ² ； （2）房间位于走道尽端且建筑面积不大于50 m ² ； （3）房间位于走道尽端且建筑面积不大于200 m ² 、房间内任一点至疏散门的直线距离不大于15m、疏散门的净宽度不小于1.40m。	《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第7.4.2款	
15		1. 安全出口、疏散门的正上方设灯光疏散指示标识和消防应急照明； 2. 疏散走道设疏散指示标识，安装高度不大于1m，安装距离不大于20m（袋形走道处不大于10m，走道转角处不大于1m）。	《建筑设计防火规范》（GB-50016-2018版）第10.3.5款、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第10.1.8款、第10.1.9款；《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）第4.5款	
16	用电安全	用电设备总功率不超过所在建筑的供电负荷或核定的用电负荷。规范敷设用电线路、设置电气安全保护装置等。除塑料护套线外的其他电线不应采用直敷布线方式。配电线路铺设采取措施防止外部热源、水侵、或外部机械性等损害。	《用电安全导则》（GB/T13869-2017）第5.2款、《建筑电气与智能化通用规范》第4.6.5条、第6.2.6条	
17	电动自行车管理	不在建筑物内、公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域违规摆放电动自行车和电池及进行充电；有条件的应设置符合消防要求的集中停放及安全充电场所或地点。	《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》第二十五条、《广东省消防工作若干规定》第三十条	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

18	三合一管理	不在承租场地内违规设置住宿场所、工业生产场所、仓库场所。	《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》 (XF703-2007)	
19	危险物品	民用建筑内不应设置经营、存放或使用甲、乙类火灾危险性物品的商店、作坊或储藏间等。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第4.3.1款	
20	其他	建筑总平面布局、平面布置、防火分区、防火分隔、耐火等级、消防设施、用电、燃气等还应遵守国家相关的法律、法规、标准或者行业标准。		

出租物业常态化安全管控标准（办公业态）				
序号	类型	分项	管控标准	备注
1	装修管理	装修审批	装修审批：未经我司审批不得擅自装修施工；不得改变建筑结构和布局，确需改变建筑布局的应经我司审批。	
2		装修现场	装修现场：按要求配置灭火器，至少 2 具；现场使用临时电箱设漏电保护器，严禁私拉乱接、使用不规范电线，规范用电；涉及到吊装、高空、动火、临时用电、有限空间等危险作业时，必须由有资质的单位和人员作业，办理危险作业审批手续，落实现场安全防护措施。	
3	结构安全	结构安全	结构安全：严禁破坏梁、柱、承重墙等承重结构；楼梯、护栏、门窗完好；天面、墙面、地面合理承载；无裂缝或渗水情况；楼板支撑牢固，结构稳定；外墙面、附属管线设施无松脱现象；	
4	设备房管理	设备房管理	按规范设置配电房、发电机房、消防泵房、生活泵房、风机房等设备房：按要求维保；保持设备房清洁卫生；设置巡查记录表并定期巡查；	
5	防雷设施	防雷设施	防雷设施齐全、完好，每年检测。	
6	消防系统	火灾自动报警系统	火灾自动报警系统：设置在 24 小时有人值班的场所，主机无未处理的火警、故障，烟感、温感、手动报警按钮正常报警，系统主机能收到报警信号并显示报警位置。	
7		喷淋系统	喷淋系统：供水正常，在不放水或启泵时，喷淋系统最不利点的静压不低于 0.1Mpa（有稳压泵的应不低于 0.15Mpa）或设计值。末端放水自动启泵功能正常，喷淋系统最不利点的洒水喷头的工作压力不低于 0.05Mpa 或设计值。喷淋头不得被遮挡、覆盖、0.5 米内不得有遮挡物。	
8		消火栓系统	消火栓系统：水压正常，天面试验消火栓压力表不低于 0.07Mpa 或设计值，消火栓箱体完好、无杂物遮挡，配置水带、水枪，水带卷好，消防软管卷盘无漏水、打结等情况，每月开水测试，闸阀无锈蚀、渗漏，设置月度点检表。	
9		防排烟	防排烟：确保防烟风机、排烟风机处于自动状态，防排烟系统正常。	
10		消防水池	消防水池：消防水池设置就地水位显示和高低水位报警装置，消防水池水量正常。	
11		消防维保、检测	消防维保：对消防系统进行维保、检测出具月度维保报告，维保报告所提出的问题完成整改闭环。对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，检测记录存档备查。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

12		消防控制室	消防控制室：值守人员需持消防设施操作员或建（构）筑物消防员资格证，值守人员应掌握报警控制器操作及应急处置流程；设“消防控制室值班记录”、“防火巡查记录”、“建筑消防设施故障维修记录”记录消防设备设施运行、巡查、维护维修等情况。	
13		消防水泵	消防水泵：消防水泵控制柜处于自动启泵状态，手动、自动启动消防主泵、备用泵正常；消防泵出水管阀门常开。	
14		消防标识	消防标识：消防管阀门设置启闭状态标识，有水流方向指示标识。消火栓、消防水泵接合器设置有明显的标识。	
15	消防器材	灭火器	灭火器：灭火器压力正常，设置在灭火器箱体内便于取用，0.5 米范围内无杂物堆放，在显眼处设置醒目指示，设置月度点检表。灭火器报废年限：水基型灭火器 6 年、干粉灭火器 10 年、二氧化碳灭火器 12 年。报废条件：筒体变形、锈蚀严重（超过三分之一）、表面有凹坑、器头有裂纹；铭牌脱落、模糊不清、出厂时间钢印无法识别等。	
16		防烟面罩	防烟面罩：在有效期内，包装完好。	
17	消防疏散	安全出口	安全出口： 1. 每个防火分区或一个防火分区的每个楼层的安全出口不应少于 2 个，保持畅通； 2. 建筑面积不大于 200 m ² 、层数不超过 3 层且满足防火等级、人数等要求的可设置 1 个安全出口，保持畅通。	
18		应急照明	应急照明：安全出口、疏散门的正上方、疏散走道的消防应急照明能正常工作。	
19		疏散指示	疏散指示：安全出口、疏散门的正上方、疏散走道的灯光疏散指示标识齐全、正常，电源线直接接入电路，处于常亮状态。	
20		疏散通道	疏散通道：消防通道、楼梯间不得被占用、堵塞、锁闭、堆放杂物；门禁系统断电后出口门能正常打开；门、窗不得设置影响逃生和灭火救援的铁栅栏、铁丝网、广告牌等障碍物。	
21		储物间	储物间：小型或微型储物间内保持 0.5 米以上宽度的疏散通道。	
22	电动自行车管理	停放、充电	停放、充电：电动自行车及其电池严禁在建筑物内、公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域违规摆放、充电；充电要远离易燃可燃材料；严禁私拉电线充电。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

23	用电安全管理	功率核定	功率核定: 用电设备总功率不能超过所在建筑的供电负荷或不得大于核定的用电负荷。	
24		开关箱	开关箱: 电源总开关、插座开关、照明开关、空调开关、可移动的电器设备等设置有漏电保护器; 开关箱内有标签说明, 设置在易于操作的地方, 张贴“当心触电”标识, 外部没有被遮挡。	
25		电气线路	电气线路: 不得使用双绞线(花线); 设有接地线且穿墙、楼板等处设套管并采取防火封堵措施; 线路绝缘层良好; 无破损、放电、过载、异常发热的情况。	
26		电气安装	电气安装: 电气设备、开关、插座不得安装在可燃材料上; 电气开关和线路排列整齐, 安装、连接牢固; 安装在室外或潮湿场所时, 其接口线或接线盒要采取防水防潮措施。	
27		用电设备	用电设备: 符合产品要求(有产品合格证或 3C 认证), 超过 1KW 的大功率电器需有外壳接地保护, 不使用时, 断开电源; 照明灯等电器设备与可燃物品之间的距离不小于 0.5 m。营业结束时关闭所有电源。	
28		插座	插座: 固定式插座无破损; 延长线插座均采用新国标产品、严禁“拖上拖”使用。	
29	危险物品	危险物品	场所内禁止使用甲、乙类火灾危险性物品。	
30	三合一管理	三合一	三合一: 不在承租场地内违规设置住宿场所、工业生产场所、仓库场所。	
31	其他		建筑总平面布局、平面布置、防火分区、防火分隔、耐火等级、消防设施、用电、燃气等还应遵守国家相关的法律、法规、标准或者行业标准。	