



学校业态安全管控标准



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（学校业态）

承租物业安全条件承诺书（学校业态）				
（承租人）承租_____（物业地址）物业作为学校用途，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）	
5		建筑占地面积大于 300 m 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	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

6	消防系统	建筑高度大于 15m 或建筑体积大于 10000m ³ 的教学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	
7		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	
8		投入使用、营业前,应当向场所所在地的政府消防救援机构办理消防报建、申请消防安全检查,获得消防审批。 营业过程中,对消防系统定期进行维保;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。	《中华人民共和国消防法》第十五条、第十六条、第二十九条、第三十四条	
9	消防器材	每 75 m 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;《建筑火灾逃生避难器材第 1 部分: 配备指南》(GB/T 21976.1-2008)	
10	消防疏散、救援	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;	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 7.4.1 款	
11		教学用房应设置 2 个疏散门,当位于两个安全出口之间或袋形走道两侧且不大于 75 m ² 的教学用房可设置 1 个疏散门。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 7.4.1 款、第 7.4.2 款。	
12		安全出口、楼梯间、前室、疏散走道、消防专用通道、建筑面积大于 200 m ² 的人员密集场所、建筑面积大于 100 m ² 的地下公共活动场所等设置消防应急照明。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 10.1.9 款	
13		安全出口、疏散门的正上方设灯光疏散指示标识;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	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

14	燃气安全管理	用气场所配置可燃气体报警装置并具备燃气泄漏报警和自动切断等功能,保障其正常使用;使用合格的燃气具,燃器具有熄火保护功能,使用燃气专用金属波纹管。	《广东省燃气管理条例》第二十七条 《广东省城镇燃气安全检查与安全评估规则》(第二版)粤建城[2023]79号	
15		不在地下、半地下场所使用液化石油气。不在同一用气场所安装两套供气系统或者使用两种以上燃气。当地上场所使用气瓶时,气瓶存放量超过100kg(7瓶15kg,或2瓶50kg)时,设置专用气瓶间。	《国务院安委会关于深入开展餐饮场所燃气安全专项治理的通知》安委〔2013〕1号、《广东省城镇燃气安全检查与安全评估规则(第二版)》粤建城[2023]79号	
16		专用气瓶间高度不低于2.2米,不得有暖气沟、地漏及其他地下构筑物,使用防爆型照明,开关设在室外;气瓶与气化器应有间隔,气瓶紧急切断阀、防爆型强排风扇与可燃气体浓度报警器联动,强排扇且或手动启动;房间外部设置安全警示标志和不少于2具8公斤干粉灭火器。存瓶大于420kg时,气瓶间应为与其他民用建筑间距不小于10米的独立建筑。	《餐饮场所城镇燃气设施设置及使用规范》第7.9款。	
17	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	
18	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	
19	危险物品	教学场所严禁储存易燃、易爆化学物品。教学场所原则上禁止使用易燃、易爆化学物品,确需使用易燃、易爆化学物品时,应根据需求限量使用,存储量不应超过一天的使用量,并应在不使用时予以及时清除,且应由专人管理、登记。	《人员密集场所消防安全管理》(GB/T40248-2021)第7.10条	
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（学校业态）

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	消防系统	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，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。	
6		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。	
7		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。	
8		消防水池	消防水池：在管的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。	
9		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。	
10	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。	
11		防烟面罩	防烟面罩：在有效期内，包装完好。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

12	消防疏散	安全出口	安全出口: 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; 疏散出口: 教学用房应设置 2 个疏散门, 当位于两个安全出口之间或袋形走道两侧且不大于 75 m ² 的教学用房可设置 1 个疏散门, 保持畅通。	
13		应急照明	应急照明: 消防应急照明能正常工作。	
14		疏散指示	疏散指示: 安全出口、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。	
15		疏散通道	疏散通道: 消防通道、楼梯间不应设置卷帘门、栅栏, 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。	
16		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。	
17	应急救援	应急预案	应急预案: 制定应急预案, 每学期不少于 1 次应急演练并保存演练记录。	
18		消防车	消防车: 消防车道、消防车登高操作场地不得被占用和堵塞。	
19	视频监控	视频监控	视频监控: 监控系统主机时间偏差不超过 60 秒以上; 显示屏正常显示、图像清晰; 监控视频文件记录保存不少于 30 天。	
20	燃气使用管理	用气场所	用气场所: 同一用气场所不得使用两种燃料、两种气源、两套供气设施或一套供气设施使用两种气源情形。	
21		报警装置	报警装置: 用气场所配置可燃气体报警装置并具备燃气泄漏报警和自动切断等功能, 保障其正常使用。	
22		燃器具	燃器具: 使用合格的燃气具, 燃器具有熄火保护功能, 不超过判废年限。使用鼓风机预混燃烧的, 在用气设备前的燃气管道上加装止回阀。连接管使用燃气专用金属波纹管。	
23		液化气瓶	液化气瓶: 不在地下、半地下场所使用液化石油气; 气瓶存放量超过 100kg 应当设置专用气瓶间; 减压阀不可调节; 气瓶应具有可追溯的标识、警示标签和充装标签, 并在检测有效期内。	
24	燃气使用管理	专用气瓶间	专用气瓶间: 高度不低于 2.2 米, 不得有暖气沟、地漏及其他地下构筑物, 使用防爆型照明, 开关设在室外; 气瓶与气化器应有间隔, 气瓶紧急切断阀、防爆型强排风扇与可燃气体浓度报警器联动, 强排扇且或手动启动; 房间外部设置安全警示标志和不少于 2 具 8 公斤干粉灭火器。存瓶大于 420kg 时, 气瓶间应为与其他民用建筑间距不小于 10 米的独立建筑。	
25		灭火器材	灭火器材: 用气场所配备干粉灭火器、灭火毯, 按 3 个炉头配置一张灭火毯标准且配置不少于 2 张, 摆放在易取用位置。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

26		燃气处置	燃气处置：不使用燃气设施时，关闭燃气总阀、角阀；厨房员工应懂得操作使用灭火器、灭火毯、厨房自动灭火系统(如有)等消防设施器材，懂得紧急切断电源、气源。	
27		厨房烟道	厨房烟道应至少每季度清洗一次。	
28	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。	
29		配电箱（柜）	配电箱（柜）：密闭严实、外壳接地保护，附有电路简图，内部无杂物，外部无阻挡，张贴警示标识。	
30		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。	
31		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。	
32		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。	
33		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。	
34		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。	
35	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。	
36		集中点	集中点：设置电动自行车集中停放及安全充电场所或地点，符合消防要求，配置消防灭火器材，严禁放置易燃、易爆物品和杂物。	
37	危险物品管理	场地管理	场所内禁止使用甲、乙类火灾危险性物品。	
38		存放管理	使用易燃、易爆化学物品时，应根据需求限量使用，存储量不应超过一天的使用量，并应在不使用时予以及时清除，且应由专人管理、登记。	
39	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。	



