



仓库业态 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（仓库业态）

承租物业安全条件承诺书（仓库业态）				
（承租人）承租_____（物业地址）物业作为仓库用途，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	消防系统	地下、半地下且建筑面积大于 1000 m ² 的丙类仓库和丙类高层仓库或丙类高架仓库,应设置火灾自动报警系统,火灾报警控制器设置在 24 小时有人值班的场所。	《建筑防火通用规范》 (GB55037-2022) 第 8.3.1 款	
6		以下仓库应设置自动灭火系统: 1. 每座占地面积大于 1500 m ² 或总建筑面积大于 3000 m ² 的单、多层丙类仓库; 2. 每座占地面积大于 1000 m ² 的棉、毛、丝、麻、化纤、毛皮及其制品的地上仓库; 3. 地下或半地下总建筑面积大于 500 m ² 的丙类仓库; 4. 丙、丁类地上高架仓库,丙丁类高层仓库;设计温度高于 0℃ 的地上高架冷库、每个防火分区建筑面积大于 1500 m ² 的地上非高架冷库。	《建筑防火通用规范》 (GB55037-2022) 第 8.1.8 款.	
7		建筑占地面积大于 300 m ² 仓库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	
8		建筑占地面积大于 300 m ² 的甲、乙、丙类仓库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	
9		以下仓库或部位应设置排烟措施: 1. 建筑面积大于 300 m ² 的地上丙类库房; 2. 建筑高度大于 32m 的仓库内长度大于 20m 的疏散走道。其他仓库内长度大于 40m 的疏散走道。	《建筑防火通用规范》 (GB55037-2022) 第 8.2.1 款\第 8.2.2 款	
10		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	
11	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)	
12	消防疏散、救援	1. 占地面积大于 300m ² 的地上仓库、建筑面积大于 100m ² 的地下或半地下仓库安全出口不应少于 2 个。 2. 仓库内每个大于 100m ² 的房间的疏散出口不应少于 2 个。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 7.2.3 款	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

13		丙类仓库内的办公室、休息室等应采用防火门、防火窗、耐火极限不低于 2h 的防火隔墙和耐火极限不低于 1h 的楼板与厂房仓库内的其他部位分隔，相互间的连通门应为甲级或乙级防火门，并应设置直通室外的独立安全出口。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 4.2.7 款	
14		高层仓库的疏散楼梯应为封闭楼梯间或室外楼梯。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 7.2.4 款	
15		安全出口、疏散楼梯(间)、疏散楼梯间的前室或合用前室、消防专用通道应设置消防应急照明。	《建筑防火通用规范》 (GB 55037-2022) 第 10.1.9 款	
16		丙类仓库，高层仓库的安全出口、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	
17	特种设备管理	电梯、叉车等特种设备取得《使用登记证》《检验合格标志》，操作人员持证上岗。	《特种设备安全法》第十四条、第三十三条、第三十九条、第四十五条	
18	储存管理	仓储场所原则上禁止储存甲、乙类化学品和危险化学品。	《房屋租赁合同》约定	
19		库房内储存物品应分类、分堆、限额存放。每个堆垛的面积不应大于 150 m ² 。库房内主通道的宽度不应小于 2m。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.7 款	
20		库房内堆放物品应满足以下要求： 1) 堆垛上部与楼板、平屋顶之间的距离不小于 0.3 m（人字屋架从横梁算起）； 2) 物品与照明灯之间的距离不小于 0.5 m； 3) 物品与墙之间的距离不小于 0.5 m； 4) 物品堆垛与柱之间的距离不小于 0.3 m； 5) 物品堆垛与堆垛之间的距离不小于 1 m。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.8 款	
21		库房内需要设置货架堆放物品时，货架应采用非燃烧材料制作。货架不应遮挡消火栓、自动喷淋系统喷头以及排烟口。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.9 款	
22		物品质量不应超过楼地面的安全载荷，当储存吸水性物品时，应考虑灭火时可能吸收的水的质量。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.13 款	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

23		室外储存物品应分类、分组和分堆（垛）储存。堆垛与堆垛之间的防火间距不应小于 4m，组与组之间防火间距不应小于堆垛高度的 2 倍，且不应小于 10 m。室外储存场所的总储量以及与其他建筑物、铁路、道路、架空电力线的防火间距应符合 GB 50016 的规定。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.11 款	
24	火源管理	仓储场所内应禁止吸烟、不得使用明火，应在醒目处设置醒目的禁止标志；储存场所禁止安放和使用火炉、火盆、电暖器等。	《仓储场所消防安全管理通则》GA 1131—2014 第 6.12 款第 9.2 款、第 9.4 款	
25		库房内敷设的配电线路应穿金属管或用非燃硬塑料管保护，库房外应当单独安装开关箱。	仓库防火安全管理规则（公安部令第 6 号）第四十条、第四十一条	
26	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	
27	电动自行车管理	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。	《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	
28	三合一管理	在仓库建筑内不应设置住宿场所。	《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》（XF703-2007）第 4.1 款	
29	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（仓库业态）

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	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。	
6		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。	
7		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。	
8		排烟	排烟：确保排烟风机处于自动状态，排烟系统正常。	
9		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。	
10		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。	

11		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。	
12		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。	
13		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。	
14	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。	
15		防烟面罩	防烟面罩：在有效期内，包装完好。	
16	消防疏散、救援	安全出口	1. 占地面积大于 300m ² 的地上仓库、建筑面积大于 100m ² 的地下或半地下仓库安全出口不应少于 2 个，保持畅通。 2. 仓库内每个大于 100m ² 的房间的疏散出口不应少于 2 个，保持畅通。 3. 丙类仓库内的办公室、休息室等应采用防火门、防火窗、耐火极限不低于 2h 的防火隔墙和耐火极限不低于 1h 的楼板与厂房仓库内的其他部位分隔，并设置独立的安全出口，保持畅通。 4. 高层仓库的疏散楼梯应为封闭楼梯间或室外楼梯，保持畅通。	
17		应急照明	应急照明：消防应急照明能正常工作。	
18		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。	
19		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。	
20	应急救援	应急预案	应急预案：制定应急预案，每半年不少于 1 次应急演练并保存演练记录。	
21		消防车道	消防车：消防车道、消防车登高操作场地不得被占用和堵塞。	

22	电梯管理	上墙文件	轿厢上墙文件：在电梯内显著位置张贴电梯的《使用登记证》、《检验合格标志》、安全使用说明、安全注意事项、安全警示标志、应急电话等。 机房上墙文件：管理人员资质、操作规程、应急处置、风险告知等。	
23		电梯运行	电梯运行：设置电梯安全管理人员和特种设备作业人员且应持证上岗；电梯维保至少每15天进行一次且有检查、维修和维护保养记录；电梯内应急通话装置可正常通话。	
24	叉车管理	管理资料	建立叉车安全技术和特种设备作业人员档案以及岗位职责、隐患治理、应急救援等安全管理制度和操作规程。	
25		号牌、标志	号牌、标志：叉车应悬挂场内使用号牌、张贴标志《使用登记证》、《检验合格标志》、安全使用说明、安全注意事项、安全警示标志。	
26		防护装置	防护装置：起重量不大于10吨坐架平衡重式叉车和坐架侧面工叉车应当配置安全带。最大升起高度大于1.8米的乘架式叉车应安装护顶架。	
27		叉车运行	在用叉车的定期检验每2年1次。	
28		充电及加油管理	叉车在规定区域内进行充电，不得在仓库内进行叉车加油。	
29		交通安全	场（厂）内道路应设限速标志；路面宽度9米以上的道路应划中心线实行分道行车；高度小于5米的跨越道路上空的建（构）筑物以及管线应设限高标志和限高设施；人流较大的主、次干道两侧应标识人行道；易被作业车辆碰撞且危及建筑结构或人身安全的部位应设置防撞设施。	
30	储存管理	化学品	化学品：仓储场所原则上禁止储存甲、乙类化学品和危险化学品。原则上不允许储存丙类液体，如需储存必须满足储存场所的安全条件、分类储存等。	
31		存放管理	库房内储存物品应分类、分堆存放。每个堆垛的面积不应大于150 m ² 。	
32		通道管理	库房内主通道的宽度不应小于2m。	

33		“五距”要求	库房内堆放物品应满足以下要求： 1) 堆垛上部与楼板、平屋顶之间的距离不小于 0.3 m（人字屋架从横梁算起）； 2) 物品与照明灯之间的距离不小于 0.5 m； 3) 物品与墙之间的距离不小于 0.5 m； 4) 物品堆垛与柱之间的距离不小于 0.3 m； 5) 物品堆垛与堆垛之间的距离不小于 1 m。	
34		货架管理	库房内需要设置货架堆放物品时，货架应采用非燃烧材料制作。货架不应遮挡消火栓、自动喷淋系统喷头以及排烟口。	
35		承重管理	物品质量不应超过楼地面的安全载荷，当储存吸水性物品时，应考虑灭火时可能吸收的水的质量。	
36		室外储存物品	室外储存物品：在室外储存物品应分类、分组和分堆（垛）储存，堆垛与堆垛之间的防火间距不应小于 4m，组与组之间防火间距不应小于堆垛高度的 2 倍，且不应小于 10 m。	
37	火源管理	明火管理	明火管理：仓储场所内应禁止吸烟、不应使用明火，应在醒目处设置醒目的禁止标志；储存场所禁止安放和使用火炉、火盆、电暖器等。	
38		动火作业	动火作业：施工确需明火作业时，应办理动火证，由具有相应资格人员进行动火并设专人和灭火器材进行现场监护，动火作业结束后，应检查并确认无遗留火种。	
39	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。	
40		开关箱	开关箱：库房外应当单独安装开关箱，人员离库时必须拉闸断电。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。	
41		电气线路	电气线路：库房内敷设的配电线路应穿金属管或用非燃硬塑料管保护。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。	
42		照明灯具	照明灯具：库房内不准设置移动式照明灯具；不准使用碘钨灯和白炽灯；使用日光灯和其他防燃型照明灯具时应应对镇流器采取隔热、散热防火措施。照明灯具垂直下方水平间距 0.5 米不准堆放物品。	
43		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。	



《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

44		用电设备	用电设备：库房内不准使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器。提升、码垛等机械设备易产生火花的部位应设置防护罩。电器设备的周围和架空线路的下方严禁堆放物品。 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；电器设备与可燃物品之间的距离不小于 0.5 m。	
45		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。	
46	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。	
47		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。	
48	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。	
49	三合一管理	三合一	三合一：不得在仓库建筑内设置住宿场所；人员不得在仓库建筑内住宿；	
50	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。	