



停车场业态 安全管控标准

(停车场包括地上、地下、室内停车场等)



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（停车场业态）

承租物业安全条件承诺书（停车场业态）				
（承租人）承租_____（物业地址）物业作为停车场用途， 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）	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

5	消防系统	建筑面积大于 300 m ² 的汽车库（室内停车场），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	
6		在室外设置消防水泵接合器，确保正常。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第 8.1.12 款	
7		除敞开式汽车库可不设置自动灭火设施外，I、II、III类地上汽车库，停车数大于 10 辆的地下或半地下汽车库，机械式汽车库应设自动灭火系统，确保正常。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第 8.1.10 款	
8		除敞开式汽车库、地下一层中建筑面积小于 1000 m ² 的汽车库可不设置排烟设施外，其他汽车库应设置排烟设施。	《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）第 8.2.3 款	
9	消防器材	停车场每 100 m ² 配置 2 具 4 公斤的 ABC 干粉灭火器。	《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	
10		地下停车场每个灭火器放置点至少配置 2 个防烟面罩。	《建筑火灾逃生避难器材第 1 部分：配备指南》（GB/T 21976.1-2008）	
11	消防疏散、救援	电梯间、疏散楼梯间与地下停车场连通的门应为甲级防火门。	《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第 7.2 款和第 6.4.2 款	
12		安全出口正上方和疏散通道要设置消防应急照明和灯光式疏散指示标志。其中灯光式疏散指示标志在疏散走道及其转角处的安装高度要满足距地面高度 1.0m 以下的墙面或地面上。	《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第 10.1.8 款	
13		1. 地下汽车库应为封闭楼梯间，当埋深大于 10m 或层数不小于 3 层时，应为防烟楼梯间； 2. 汽车库内任一点至最近人员安全出口的疏散距离： （1）单层汽车库、位于建筑首层的汽车库，均不应大于 60m。 （2）其他汽车库，未设置自动灭火系统时，不应大于 45m；设置自动灭火系统时，不应大于 60m。	《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）第 7.1.17 款、第 7.1.18 款	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

14	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	
15	停车场安全管理	地下停车场内不应设置修理车位、喷漆间、充电间、乙炔间和甲、乙类物品库房。	《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 (GB50067-2014) 第4.1.8款	
16		停车场内不应设置汽油罐、加油机、液化石油气或液化天然气储罐、加气机。	《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 (GB50067-2014) 第4.1.9款	
17	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	
18	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。		
注： 1. 地下停车场属于汽车库一种。 2. 停车场停放由内燃机驱动且无轨道的客车、货车、工程车等汽车的露天场地或构筑物。 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）第2.0.3款、第2.0.4款。				

出租物业常态化安全管控标准（停车场业态）

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	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。	
6		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。	
7		防排烟	防排烟：封闭楼梯间、防烟楼梯间、前室的防烟风机，疏散走道等排烟风机处于自动状态，防排烟系统正常。	
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。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

11		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。	
12	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。	
13		防烟面罩	防烟面罩：在有效期内，包装完好。	
14	消防疏散	应急照明	应急照明：楼梯间、前室、疏散走道等位置的消防应急照明能正常工作。	
15		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，处于常亮状态。	
16		疏散通道	疏散通道：消防通道、楼梯间、前室不得被占用、堵塞、锁闭、堆放杂物；疏散门能从任何一侧手动开启，门禁系统断电后疏散门能正常打开；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。	
17		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。	
18	电动自行车管理	停放、充电	停放、充电：没有在地下停车场公共区域违规摆放电动自行车和电池及进行充电。	
19	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。	
20		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。	
21		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。	
22		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。	

《物业经营事业部各类出租、经营业态安全管控标准》

23		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。	
24		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。	
25		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。	
26	停车场安全管理	危险场所	地下停车场内没有设置修理车位、喷漆间、充电间、乙炔间和甲、乙类物品库房。停车场内没有设置汽油罐、加油机、液化石油气或液化天然气储罐、加气机。	
27		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。	
28	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。	
29	视频监控	视频监控	监控系统主机时间偏差不得超过 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。	
30	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。	



