

经营性自建房消防安全管理规范

Fire Safety Management Code for Commercial Self-built Buildings

送审稿

2025-XX-XX 发布

2025-XX-XX 实施

广东省市场监督管理局 发布

目 次

前 言 II

1 范围 3

2 规范性引用文件 3

3 术语和定义 3

4 总则 3

5 消防安全责任 4

6 消防安全管理 4

7 重点场所消防安全管理 8

9 应急处置 9

附录 A（资料性） 10

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由 XXXX 提出并归口。

本文件起草单位：XXXX。

本文件主要起草人：XXXX。

经营性自建房消防安全管理规范

1 范围

本文件规定了经营性自建房消防安全管理的要求，包括总则、消防安全责任、消防安全管理、重点场所消防安全管理、应急处置。

本文件适用于生产加工和商业营业活动的经营性自建房消防安全管理，仓储、出租居住等相似用途的经营性自建房消防安全管理可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 21976.1 建筑火灾逃生避难器材 第1部分：配备指南
GB 25201 建筑消防设施的维护管理
GB/T 40248 人员密集场所消防安全管理
GB/T 44481 建筑消防设施检测技术规范
GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
XF 703 住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求
XF 1131 仓储场所消防安全管理通则
XF/T 1245 多产权建筑消防安全管理
DB44/T 1591 小档口、小作坊、小娱乐场所消防安全整治技术要求

3 术语和定义

GB/T 40248、DB44/T 1591界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

自建房 self-built building

具有土地所有权或使用权的单位或者个人在国有土地、农村集体土地上自行组织建设的房屋。

3.2

经营性自建房 Commercial self-built building

用作生产、经营、服务等营利性活动的自建房（3.1）。

4 总则

4.1 经营性自建房内的场所应符合相应消防安全要求。生产、经营、存放和使用甲、乙类火灾危险性物品的商店、作坊和储藏间，不应违规设置在经营性自建房内。

4.2 经营性自建房内不应设置居住场所。确需设置的，应符合XF 703和DB44/T 1591的有关规定。

4.3 经营性自建房的所有权人是消防安全责任人。实行承包、租赁或委托经营、管理时，承包、租赁场所的承租人是其承包、租赁范围的消防安全责任人。所有权人、使用人是单位的，单位的法定代表人、

主要负责人或实际控制人是消防安全责任人。

4.4 经营性自建房以承包、租赁或者委托经营、管理等形式交由承租人使用的，在订立承包、租赁、委托管理等合同时，应明确各方消防安全责任。实行承包、租赁或委托经营管理时，所有权人督促使用人加强消防安全管理。

4.5 经营性自建房的出租人应与使用人以书面形式明确共用的建筑消防设施、消防车通道、安全疏散设施等的维护管理责任。未以书面形式明确的，出租人对共用的建筑消防设施、消防车通道、安全疏散设施等进行统一管理。经营性自建房的使用人负责使用区域内建筑消防设施、安全疏散设施的维护管理。

4.6 经营性自建房的所有权人、出租人、使用人可以协商确立或委托统一管理人提供消防安全管理服务，履行所有权人、出租人或使用人的消防安全职责。统一管理人的职责应符合XF/T 1245的要求。

4.7 所有权人、出租人、使用人、统一管理单位除履行本文件规定的消防安全职责外，还应履行法律法规规定和合同中约定的其他消防安全职责。

5 消防安全责任

5.1 所有权人

5.1.1 定期对经营性自建房开展防火检查，及时消除经营性自建房的消防安全隐患。

5.1.2 同时为出租人或使用人时，还应履行相应的消防安全职责。

5.2 出租人

5.2.1 提供符合4.1要求的场所。

5.2.2 按照合同约定的场所使用性质进行出租，并在合同生效期间保持经营场所符合约定的使用性质。

5.2.3 确保出租的经营场所在移交使用人前符合消防安全要求。

5.2.4 监督出租的经营场所内开展的生产经营活动。对危害消防安全的生产经营行为予以制止，发现火灾隐患或使用人有消防安全违法行为的，应及时制止、督促消除火灾隐患，并告知所有权人。

5.3 使用人（承租人）

5.3.1 组织开展经营场所消防安全管理工作，对经营场所的消防安全负责。

5.3.2 遵守消防安全管理规定，熟悉、掌握生产、经营物品的火灾危险性。

5.3.3 不得擅自改变经营场所原有的使用性质。确需改变时，应经所有权人、出租人同意，且依法办理相关手续。

5.3.4 定期开展经营场所的防火巡查、检查，及时消除火灾隐患。

5.3.5 定期对经营场所内消防设施进行检查、维护，确保消防设施完好有效，疏散通道、安全出口畅通。

5.3.6 开展或配合居民委员会、村民委员会开展消防安全宣传培训和灭火及应急疏散演练。

5.3.7 发生火灾时，及时报火警并组织疏散人员、扑救火灾、保护火灾现场。

6 消防安全管理

6.1 消防设施管理

6.1.1 消防设施的维护保养、检测除符合本标准的规定以外，还应符合GB25201、GB/T44481的规定。

6.1.2 经营性自建房的出租人、使用人应在合同中明确对消防设施的管理职责。

6.1.3 出租人应将消防设施的设置情况、维护保养方法等信息告知使用人。

6.1.4 经营性自建房应设置消防软管卷盘或轻便消防水龙。

6.1.5 商店、餐饮场所等经营场所的灭火器宜设置在收银台、前台等经常有工作人员停留的位置、产生明火的位置或场所主要出入口附近。

- 6.1.6 场所设有独立式火灾探测报警器的，使用人应按照产品使用说明定期进行检查和功能测试，及时消除表面污损、擅自移位、中断供电、遮挡损坏等问题。
- 6.1.7 常闭式防火门的闭门器不应擅自拆除，应运转平稳、灵活。
- 6.1.8 使用人进行场所内部装修时，不应擅自减少、改动、拆除、遮挡消防设施或者器材及其标识。

6.2 安全疏散管理

- 6.2.1 通向屋面的疏散门或平时需要控制人员出入的疏散门，需设置门禁的，应具有在火灾时自动释放的功能，且人员不需使用任何工具即能容易地从内部打开；需上锁的，应能够及时解锁。
- 6.2.2 疏散通道、安全出口不应被占用、堵塞、封闭。
- 6.2.3 室外疏散楼梯不应堆放物品。
- 6.2.4 悬挂式逃生梯的配备和维护应符合GB 21976.1的要求；悬挂式逃生梯绳索不应出现老化、破损、紧固件存在明显松动或产品超出有效期等情况，检查存在问题时应及时更换。
- 6.2.5 各生产、经营场所生产作业、经营时间不一致时，出租人应组织各使用人协商确定各场所确保人员安全疏散的措施。
- 6.2.6 经营场所外窗、阳台不应设置防盗网、栅栏、广告牌等影响疏散逃生和救援面的障碍物。确需在外窗设置防盗网等防护设施时，设置部位均应开设窗口高度不宜小于1.0m，宽度不宜小于0.8m的用于辅助疏散的外窗。用于辅助疏散的外窗需上锁的，应能从内部易于开启。

6.3 用电防火安全管理

- 6.3.1 经营性自建房用电设备使用管理应符合下列要求：
- a) 应使用合格的电气、电热设备；
 - b) 电气线路的敷设、安装应由具备职业资格的电工进行，禁止私拉乱接电气线路；
 - c) 电气线路敷设应采取穿导管、电缆桥架等防火保护措施，导管、电缆桥架应使用燃烧性能不低于B₁级的难燃材料制品或不燃材料制品，不应采用裸露带电导体布线；
 - d) 电气线路的敷设应避免积水部位和炉灶、烟囱等高温部位，且不应直接敷设在可燃物上；
 - e) 产生高温或明火的电气设备应与可燃物保持不小于0.5m的间距。当靠近可燃物时，应采取隔热、散热等防火保护措施，使用后应及时切断电源；
 - f) 电加热设备应具有超温保护功能；
 - g) 经营所在每日生产、经营活动结束后，应切断非必要的电源。
- 6.3.2 经营性自建房电动自行车管理应符合下列要求：
- a) 电动自行车及其蓄电池不应在室内停放、放置或者充电，不应从室内通过电源延长线、插线板等形式为电动自行车充电；
 - b) 确需在自建房外设置电动自行车充电设施的，应确保充电设施具备定时断电、过载保护、短路保护、漏电保护等功能，距离安全出口6m范围内不应设置电动自行车充电插座。

6.4 动火作业管理

- 6.4.1 经营性自建房的所有权人应建立动火安全管理制度，并明确动火管理的责任人、审批范围、程序和要求等内容。动火审批应经消防安全责任人签字同意方可进行。
- 6.4.2 经营性自建房动火作业管理应符合下列要求：
- a) 人员密集场所不应在营业、使用期间进行动火作业；
 - b) 动火作业的区域应设置防火分隔措施、围蔽，并清除区域内可燃、易燃物品，现场应配备监护人员、灭火器；
 - c) 动火操作人员应具备相应资格；
 - d) 五级（含）以上风力时，禁止室外焊接、切割等动火作业；
 - e) 动火作业后，应彻底清除现场火种，监护人员应留守现场至少30min。监护人员离开前应对现场再次进行检查，确保无遗留火种。

6.5 用火安全管理

6.5.1 经营场所的明火厨房应采用防火门、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的楼板与其他区域分隔。

6.5.2 厨房使用燃气、醇基燃料时应符合下列要求：

- a) 高层经营性自建房内应当采用管道供气方式；
- b) 经营场所使用燃气的厨房应具有直通室外的门或窗等自然通风条件；
- c) 小档口、小作坊、小娱乐场所的厨房存放装载量为15kg的气瓶不得超过2个；
- d) 液化石油气钢瓶应避免受到日光直射或火源、热源的直接辐射作用，与灶具的间距不应小于0.5m；
- e) 应由具备相应职业资格的人员维修、更换气瓶；
- f) 使用瓶装液化石油气时，应安装可燃气体探测器及紧急切断阀，应选用带有自动熄火保护装置的燃气灶；
- g) 燃具连接软管不应穿越墙体、门窗、顶棚和地面，长度不应大于2.0m且不应有接头，严禁在软管上开设三通分流；
- h) 液化石油气储瓶间、用气设备不得设置于地下、半地下和通风不良的场所；
- i) 醇基燃料储存容器在室外放置时，应设置防止日晒雨淋的措施；设置在室内时，应有专门的储存间，储存间应采用防火墙与其他部位分隔，并具有良好的通风条件。

6.5.3 厨房使用柴火、炭火应符合下列要求：

- a) 柴火、炭火的储存位置应与火源的间距不应小于1m；
- b) 用火完毕后，应确认火源完全熄灭后离开。

6.5.4 厨房使用卡式燃具应符合下列要求：

- a) 使用前应检查卡式燃具接口、气罐是否漏气，不应将气罐倾斜、倒置；
- b) 锅具大小应与卡式燃具大小相匹配，锅体不应超过气瓶仓位置；
- c) 不应在强风、烈日、高温环境或密闭环境下使用；
- d) 使用时应远离其他热源、可燃物。

6.5.5 经营性自建房不应使用明火照明、取暖。如特殊情况需要时，应有专人看护，使用明火部位与可燃物之间应采取防火隔热措施。

6.5.6 蚊香、蜡烛、长明灯等明火源的使用应符合下列要求：

- a) 应放置在不燃材料的器皿内，并设有难燃或不燃罩具等防护措施；
- b) 放置位置应与可燃物保持不小于0.5m的间距，不应直接放置在纸箱、塑料、木板等可燃物上，放置的面板应为不燃材料或包覆不燃材料；
- c) 居住场所人员休息时，不应卧床吸烟，并应熄灭除蚊香外的所有明火源；
- d) 场所人员离开时，应熄灭所有明火源。

6.6 易燃易爆危险品安全管理

6.6.1 场所需使用易燃、易爆危险品时，应根据需求限量使用，存储量不应超过一天的使用量。易燃、易爆危险品应存放至专用库房并由专人管理、登记。

6.6.2 施工过程中确需使用油漆及其有机溶剂等易挥发产生易燃气体进行作业的，应遵守相关作业规程，保持通风良好，作业场所不应使用明火、进行动火作业，并采取静电防护措施。

6.7 消防安全宣传教育培训

6.7.1 生产、经营场所消防安全责任人应熟知掌握以下内容：

- a) 消防法律法规和消防安全职责；
- b) 本场所火灾风险和防火措施；
- c) 消防设施及灭火器材的操作使用方法；

- d) 报火警、扑救初起火灾、人员疏散逃生知识;
 - e) 违反消防法律法规承担的法律責任。
- 6.7.2 所有权人、出租人、使用人应通过多种形式宣传防火、灭火、应急逃生等常识。宜在公共区域以及生产、经营场所出入口显著位置悬挂或张贴消防安全提示。
- 6.7.3 消防安全责任人应至少每年组织所属员工开展1次消防教育培训。经营主体员工新上岗、转岗前应进行岗前消防安全教育培训,并应达到以下要求:
- a) 熟悉有关消防法律法规、消防安全管理制度、保障消防安全的操作规程等;
 - b) 熟悉本场所、本岗位的火灾风险和防火措施;
 - c) 会报火警、会扑救初起火灾、掌握应急疏散和自救逃生的知识技能;熟悉本场所的灭火和应急疏散预案内容与操作程序;
 - d) 掌握有关建筑消防设施、灭火器材的性能、使用方法和操作规程。

6.8 防火巡查、检查

- 6.8.1 所有权人、使用人应制定防火巡查、防火检查制度,建立防火巡查、检查记录台账。防火巡查、检查记录台账保存时限应不少于1年。
- 6.8.2 对于有两个以上经营主体使用的经营性自建房,使用人应协商划定各经营主体的防火巡查、检查区域。
- 6.8.3 经营性自建房每日应进行防火巡查,结合实际开展夜间巡查。属公众聚集场所的经营性自建房在营业期间,应至少每2小时巡查一次。
- 6.8.4 经营性自建房人员聚集区域、用火部位、易燃易爆危险品存放区域等部位应确定为消防安全重点部位,作为防火巡查、防火检查的必查部位。
- 6.8.5 防火巡查内容包括但不限于:
- a) 疏散通道、安全出口、消防车通道是否畅通;
 - b) 消防设施、器材是否在位、外观完好;
 - c) 常闭式防火门是否保持常闭状态,防火卷帘下部是否有障碍物;
 - d) 电动自行车、电动摩托车、电动三轮车等是否违规停放、充电;
 - e) 人员聚集区域的桌椅等可移动物品是否妨碍安全疏散;
 - f) 用火部位是否有遗留火种,用火、用油、用气是否违规,用火部位附近是否存在易燃物品;
 - g) 易燃易爆危险品是否超量存放。
- 6.8.6 对住宿与生产、储存、经营合用的经营性自建房进行防火巡查时,还应重点加强住宿部分防火分隔、安全疏散设施、消防设施、火源管控等内容的巡查。
- 6.8.7 所有权人、使用人每月应至少组织1次防火检查,属于高层建筑的经营性自建房应至少每半个月开展1次防火检查。
- 6.8.8 防火检查内容包括但不限于:
- a) 落实消防安全管理制度和消防安全管理措施、执行消防安全操作规程等情况;
 - b) 有无违规分割或扩大房屋基本单元、违章搭建建构筑物、擅自变更房屋使用功能用途等影响房屋原有消防安全条件的情况;
 - c) 消防设施运行和维护保养情况;
 - d) 楼板、防火墙、防火隔墙和竖井孔洞封堵情况;
 - e) 配电箱、配电线路与用电器具运行情况;
 - f) 消防控制室值班、消防控制设备运行和记录情况;
 - g) 厨房、操作间烟道清洗情况;
 - h) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况。
- 6.8.9 防火巡查、检查人员应及时纠正消防安全违法、违规行为。无法当场处置的,应明确火灾隐患问题整改责任人、整改时限和整改措施。在火灾隐患问题未消除前,经营场所应采取加大巡查频次、安

排专人看护、增加消防设施器材、停用危险部位等防范措施，保障消防安全。

6.8.10 防火巡查、检查应填写巡查、检查记录。防火巡查、检查记录表应包括部位、时间、人员和存在的问题。巡查、检查人员和被检查区域的消防安全责任人应在记录上签名，存档备查。防火巡查、检查表参见附录A。

7 重点场所消防安全管理

7.1 一般规定

7.1.1 下列场所除符合本章相应的规定外，还应符合本标准的其他规定。

7.1.2 经营场所内设置仓储场所的，仓储场所的消防安全管理还应符合XF 1131的要求。

7.2 生产加工场所

7.2.1 场所内生产区域可燃、易燃生产原料的存放量不应超过一天的使用量。生产过程中的原料、半成品、成品应按火灾危险性分类集中存放，成品应及时存放至库房。

7.2.2 机电设备周围0.5m的范围内不应放置可燃物。

7.2.3 生产区域、库房的疏散通道地面应使用警示标识线标示，设备、原料、半成品、成品的存放不应占用疏散通道，不应影响消防设施的正常使用。

7.2.4 场所内不应设置员工宿舍。

7.2.5 场所内不应擅自拉接电气线路、设置炉灶。

7.2.6 场所在每日生产结束后，应由专人负责切断非必要的电源。

7.3 商店

7.3.1 场所仅有一个安全出口且安全出口设置卷帘门时，不应在场所内设置居住场所。

7.3.2 疏散通道地面应使用警示标识线标示，柜台、货架、商品等设置、摆放不应占用疏散通道。

7.3.3 除厨房外，食品加工区域应使用电加热器具，不应使用可燃气体、液体燃料。

7.4 餐饮场所

7.4.1 厨房烟道应至少每季度清洗一次；场所内的燃气管道应定期检查、检测和保养。

7.4.2 厨房应配置灭火器、灭火毯等灭火器材，灭火器的配置应符合GB50140的规定。

7.4.3 用餐区域使用燃气、柴火、炭火、卡式燃具时，应符合6.5.2-6.5.4的要求。

7.5 电动自行车售卖与维修场所

7.5.1 场所内不应存放电动自行车蓄电池。

7.5.2 场所内的维修区应与其他区域进行防火分隔，焊接、切割等动火作业应在维修区内进行，并符合6.4.2的要求。

7.5.3 不应在场所内为电动自行车充电，不应违规拼装、扩容改装电动自行车的电动机和蓄电池等动力装置，或者维修更换不符合强制性国家标准的电动机和蓄电池。

7.6 废品回收站

7.6.1 不应在废品回收站内吸烟、居住、使用明火煮饭、取暖、违规动火作业。场所醒目位置应设置“禁止吸烟”“禁止烟火”等安全警告标识。

7.6.2 废品回收站宜使用冷光源照明，不得使用电热器具和大功率用电器具。

7.6.3 废品收购站内宜配备视频监控系统，监控范围应覆盖仓库内部。

7.6.4 废品收购站结束营业或无人看管时，应将场所门窗全部关闭。

7.6.5 回收废品时应采取措施确保无遗留火种，废旧锂电池、烟花爆竹、泡沫塑料等易燃物品应分开存放，废品存储部位应保持通风良好、避免日光照射。

7.7 诊所、推拿足疗店

- 7.7.1 酒精等易燃危险品应存放在指定药品柜，并远离热源和可燃物，避免日光直射。
- 7.7.2 使用电烤灯等电加热器具或进行艾灸、火罐操作时，应固定操作地点，并清理周边的易燃可燃物。

7.8 自助棋牌室、自助桌球室

- 7.8.1 房间和场所主要出入口设置门禁系统时，应设置紧急开启装置，并确保断电时门锁能够自动开启。
- 7.8.2 场所未设置火灾自动报警系统的，应在公共区域和房间内设置独立式火灾探测报警器。
- 7.8.3 场所大厅、房间内应通过张贴标语、海报等形式对公众宣传防火、灭火、应急逃生等消防安全知识。

7.9 酒吧、卡拉OK、网吧

- 7.9.1 酒吧、卡拉OK包房内应设置声音或视频警报，保证在火灾发生初期将其画面、音响切换到应急广播和应急疏散指示状态。
- 7.9.2 包房内应设置安全疏散指示图，疏散指示图上应标明疏散路线、安全出口和疏散门、人员所在位置和必要的文字说明。
- 7.9.3 活动座椅应采用固定措施，营业区域的疏散通道应采取划线标识。

7.10 快递配送站

- 7.10.1 场所内不应使用明火、吸烟。场所醒目位置应设置“禁止吸烟”“禁止烟火”等安全警告标识。
- 7.10.2 场所内不应设置居住场所。
- 7.10.3 场所的装卸安全管理、储存管理、用火用电安全管理等应符合XF 1131的相关要求。

8 应急处置

- 8.1 经营性自建房所有权人或使用人应根据建筑结构、业态特点和火灾风险等级，编制灭火和应急疏散预案，明确初期处置、人员疏散、信息报送等流程。
- 8.2 预案内容应至少包括下列内容：
 - a) 经营性自建房的基本情况，火灾风险分析；
 - b) 应急组织体系及职责分工；
 - c) 火灾报警、初期扑救、疏散引导、医疗救护等处置程序；
- 8.3 经营性自建房的所有权人每年至少开展1次消防演练。
- 8.4 演练组织单位或人员在演练结束后应将演练计划、演练方案、演练评估报告、演练总结报告等资料归档保存，存档期不少于3年。
- 8.5 经营性自建房所有权人或使用人应根据经营场所使用性质、功能分区等变化以及演练过程中发现的问题，及时修订灭火和应急疏散预案。

附录 A
(资料性)

防火巡查、检查表格

防火巡查、检查表示例见表A.1、A.2。

表A.1 防火巡查表示例

巡查人员：

序号	部位	巡查项目	巡查时间	存在问题	备注
1					
2					
3					
4					
5					
巡查 情况					

注：防火巡查内容包括但不限于：

a) 疏散通道、安全出口、消防车通道是否畅通；

b) 消防设施、器材是否在位、外观完好；

c) 常闭式防火门是否保持常闭状态，防火卷帘下部是否有障碍物；

d) 电动自行车、电动摩托车、电动三轮车等是否违规停放、充电；

e) 人员聚集区域的桌椅等可移动物品是否妨碍安全疏散；

f) 用火部位是否有遗留火种，用火、用油、用气是否违规，用火部位附近是否存在易燃物品；

g) 易燃易爆危险品是否超量存放。

表A.2 防火检查表示例

检查人员：

序号	部位	检查项目	检查时间	存在问题	备注
1					
2					
3					
4					
5					
检查 情况					
注：防火检查内容包括但不限于： a) 落实消防安全管理制度和消防安全管理措施、执行消防安全操作规程等情况； b) 有无违规分割或扩大房屋基本单元、违章搭建建筑物、擅自变更房屋使用功能用途等影响房屋原有消防安全条件的情况； c) 消防设施运行和维护保养情况； d) 楼板、防火墙、防火隔墙和竖井孔洞封堵情况； e) 配电箱、配电线路与用电器具运行情况； f) 消防控制室值班、消防控制设备运行和记录情况； g) 厨房、操作间烟道清洗情况； h) 防火巡查、火灾隐患整改及防范措施落实情况。					