

广东省地方标准

《经营性自建房消防安全管理规范》

（送审稿）

编制说明

《经营性自建房消防安全管理规范》标准编制组

2025 年 11 月

目录

一、编制背景	1
二、任务来源	1
三、标准编制原则	2
四、标准框架、主要内容及其依据	2
五、与现行法律法规、强制性标准等上位标准关系	5
六、标准的先进性、特色性	6
七、主要起草过程	7
八、其他应当说明的事项	8

一、编制背景

随着城乡经济的发展，自建房用于生产经营活动日益普遍，经营性自建房数量持续增长。经营性自建房业态多样，在盘活利用房屋、促进劳动就业、方便群众生活的同时，经营性自建房的经营活动给消防安全带来了严峻的挑战。近年来发生的经营性自建房亡人火灾事故，例如广州市海珠区海幢街 5·14 较大火灾事故、阳江市阳西县溪头镇宏观日杂店 11·5 较大火灾事故、潮州市饶平县三饶镇“4·15”较大火灾事故等，暴露出经营性自建房存在消防安全责任不清、消防安全管理薄弱、消防设施缺失、安全疏散条件不足等问题。

为切实规范经营性自建房的消防安全管理，压实各方消防安全责任，提升消防安全管理水平，有效防范和遏制火灾事故发生，保障人民群众生命财产安全，亟需制定一部适用于经营性自建房开展消防安全管理的标准。本标准旨在系统梳理经营性自建房消防安全管理要求，明确管理责任，细化管理措施，为全省经营性自建房消防安全管理提供统一、规范的技术依据。

二、任务来源

根据广东省市场监督管理局《关于批准下达 2022 年第一批广东省地方标准制修订计划的通知》（粤市监标准〔2022〕379 号）要求，地方标准《农村自建房消防安全技术要求》（经向省标准化主管部门申请名称变更为《经营性自建房消防安全管理规范》）制定项目由广东省消防救援总队提出。

本文件起草单位包括：广东省消防救援总队、中国科学

技术大学火灾科学国家重点实验室。

三、标准编制原则

本标准编制遵循以下原则：

科学性：紧密结合全国经营性自建房火灾事故教训和场所风险特点，依据消防法律法规和技术标准要求，确保消防安全管理措施科学有效。

适用性：立足广东省经营性自建房实际，聚焦消防安全管理难点，提出具有普遍适用性的消防安全管理措施。

规范性：严格按照《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》（GB/T 1.1-2020）的要求进行编写。

可操作性：注重条款的实用性和可执行性，明确责任主体、管理内容和操作流程，为经营性自建房开展自我管理提供清晰指引。

四、标准框架、主要内容及其依据

（一）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。

（二）规范性引用文件

本标准的规范性引用文件包括下列标准：

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

(三) 术语和定义

本章引用了 GB/T 40248、DB44/T 1591 界定的术语, 并规定了自建房、经营性自建房的定义。其中本文件使用的人员密集场所、公众聚集场所在 GB/T 40248 内有相关术语; 小档口、小作坊、小娱乐场所所在 DB44/T 1591 内有相关术语。

(四) 总则

本章规定了经营性自建房消防安全管理的基本原则、责任主体确定、责任划分原则等总体性要求。特别明确了禁止设置居住场所的原则性要求及例外情况下的合规条件。

(五) 消防安全责任

本章规定了经营性自建房所有权人、出租人、使用人(承租人)的消防安全职责, 其中, 所有权人主要承担。出租人

主要承担监督把关责任，包括：提供符合安全条件的场所、确保出租用途符合约定且合法、在交付使用前确认场所安全、在租赁期间对使用人的生产经营活动进行监督、及时制止消防安全违法行为等。使用人、承租人承担使用、承租区域的主体责任，包括：对其经营区域内的消防安全负直接责任、不得擅自改变场所使用性质、开展日常防火巡查、检查，维护本区域消防设施完好有效、火灾时及时报警并组织初起扑救和疏散等。

（六）消防安全管理

本章规定了消防设施管理、安全疏散管理、用电防火安全管理、动火作业管理、用火安全管理、易燃易爆危险品管理、消防安全宣传教育培训、防火巡查、检查等消防安全管理内容要求。

消防设施管理：要求明确管理职责、保持设施完好有效，规定了消防软管卷盘、灭火器位置、独立式感烟报警器、常闭式防火门的管理要求。

安全疏散管理：重点保障“生命通道”畅通，对疏散门禁系统、疏散通道、外窗防盗网、室外疏散梯、逃生梯等提出了具体管理要求。

用电防火安全管理：针对电气火灾高发的特点，规定了电气线路敷设、设备安全使用、电动自行车停放充电等要求。

动火作业管理：规定了动火作业的审批、监护和事后检查流程。

用火安全管理：规定了厨房的防火分隔，以及使用燃气、

醇基燃料、柴火、卡式燃具等各种火源的安全使用要求。

易燃易爆危险品管理：主要规定了限量存放、专库专人管理的要求。

消防安全宣传教育培训：规定了宣传培训的内容、频次。

防火巡查、检查：规定了防火巡查、防火检查的具体内容、频次和记录要求。

（七）重点场所消防安全管理

在通用管理要求基础上，结合火灾事故教训和日常监督检查发现的情况，针对生产加工场所、商店、餐饮场所、电动自行车售卖维修场所、废品回收站、诊所、推拿足疗店、自助棋牌室与桌球室、酒吧、卡拉 OK、网吧等经营性自建房数量较多、风险特点突出的业态，提出了特殊的消防安全管理要求。

（八）应急处置

规定了制定灭火和应急疏散预案，明确火警处置、人员疏散流程，并规定每年至少开展一次演练，演练资料需存档备查等要求。

（九）附录 A（资料性） 防火巡查、检查表格

附录 A 给出了防火巡查、检查表格的示例。

五、与现行法律法规、强制性标准等上位标准关系

（一）与有关法律法规的关系

本标准严格遵循《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等法律法规的规定，是对法律法规中关于单位消防安全主体责任、消防安全管理要

求等在经营性自建房这一特定对象上的具体细化。

（二）与有关技术标准的关系

本标准与《建筑设计防火规范》（GB 50016）、《建筑防火通用规范》（GB 55037）等工程建设标准相衔接，重点聚焦于建筑投入使用后的“管理”环节。同时，本标准引用、衔接了《人员密集场所消防安全管理》（GB/T 40248）、《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》（XF 703）、《小档口、小作坊、小娱乐场所消防安全整治技术要求》（DB44/T 1591）等多个国家、行业及地方管理标准的相关要求，并结合经营性自建房特点进行了整合与补充，形成了专门针对经营性自建房的消防安全管理规范体系，与现行标准协调一致、互为补充。

六、标准的先进性、特色性

《经营性自建房消防安全管理规范》的编制立足于广东省消防安全管理的现实需求，充分吸收国内相关标准的先进经验，具有显著的地方特点。一是针对性突出。首次在我省系统性地针对“经营性自建房”这一特定建筑类型制定专门的消防安全管理规范，填补了管理空白。二是责任链条清晰。明确区分并细化了所有权人、出租人、使用人（承租人）以及统一管理人等不同主体的消防安全责任。三是管控措施精准。紧密结合经营性自建房常见火灾风险，如“三合一”现象、电动自行车违规充电、厨房用火不慎、安全疏散条件不足等问题，提出了具体、可操作的管控措施。四是业态覆盖广泛。标准不仅提出通用管理要求，还针对生产加工、商业、

餐饮、特定服务业态等多种经营场景提出了差异化的管理要求，增强了标准的针对性和适用性。

七、主要起草过程

（一）立项阶段

2022年8月，根据广东省市场监督管理局《关于批准下达2022年第一批广东省地方标准制修订计划的通知》（粤市监标准〔2022〕379号），地方标准《农村自建房消防安全技术要求》立项，主导单位为广东省消防救援总队。

（二）起草阶段

2022年10月，广东省消防救援总队组织中国科学技术大学火灾科学国家重点实验室等单位成立标准编制工作组，开始标准研制工作。

2022年11月—2023年5月，编制组开展前期调研、资料收集、文献查阅、数据分析，前往各地经营性自建房开展调研，分析了近年来经营性自建房亡人火灾事故、全省的火灾数据、消防监督检查数据，梳理工程建设消防设计标准和消防安全管理标准的要求，充分了解经营性自建房消防安全的现状及问题。

2023年6—12月，在调研分析工作的基础上，确定了标准基本框架，编制组成员认真讨论标准各项条款，编制形成了标准草案稿。

2024年1—4月，标准编制工作组开展内部研讨与征求意见，咨询从事消防监督管理、消防法制、消防标准化等领域的专家及消防救援机构骨干，从与其他法律法规、技术标

准的衔接、解决现实存在问题等角度分析，拟决定修改标准制定方向与适用范围。

2024 年 5—12 月，标准编制工作赴长沙、广州等地城中村调研经营性自建房消防安全情况，确定了标准编制方向为规范经营性自建房消防安全管理，并根据调研分析工作情况，形成了草案。

2025 年 2 月，向省市场监督管理局递交标准名称变更申请，标准制定项目由《农村自建房消防安全技术要求》修改为《经营性自建房消防安全管理规范》。

2025 年 3—9 月，标准编制工作组开展内部研讨，形成内部征求意见稿，并向全省 21 个消防救援支队征求意见。共收集 35 条意见，修改后形成公开征求意见稿。

2025 年 10 月，进行公开征求意见，形成送审稿。

八、其他应当说明的事项

无。