

租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了加强租赁厂房、仓库的消防安全管理，预防和减少火灾危害，根据《中华人民共和国消防法》《仓库防火安全管理规则》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》等法律、法规、规章，制定本办法。

第二条 本办法适用于租赁厂房、仓库的消防安全管理。

生产、储存火药、炸药、火工品、烟花爆竹的厂房、仓库，其消防安全要求按照国家有关规定执行。

第三条 租赁厂房、仓库应当符合消防安全要求，不得违规改变厂房、仓库的使用性质和使用功能。

第四条 租赁厂房、仓库的出租人、承租人、物业服务企业应当按照消防法律、法规、规章和本办法，履行消防安全职责，加强消防安全管理。

第二章 消防安全责任

第五条 租赁厂房、仓库的出租人、承租人是消防安全责任主体，对厂房、仓库的消防安全负责。出租人、承租人是单位的，其主要负责人是本单位租赁厂房、仓库的消防安全责任人。

第六条 租赁厂房、仓库应当落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人员。

第七条 租赁厂房、仓库的出租人、承租人应当以书面形式明确各方的消防安全责任；未以书面形式明确的，出租人对共用的疏散

通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道负责统一管理，承租人对承租厂房、仓库的消防安全负责。

同一厂房、仓库有两个及以上出租人、承租人使用的，应当委托物业服务企业，或者明确一个出租人、承租人负责统一管理，并通过书面形式明确出租人、承租人、物业服务企业各方消防安全责任。

第八条 承租人将租赁厂房、仓库的全部或者部分转租给次承租人的，应当经出租人同意并以书面形式明确出租人、承租人、次承租人各方的消防安全责任。

第九条 出租人、承租人应当保障租赁厂房、仓库消防安全所必需的资金投入，并对消防安全资金投入不足导致的后果承担责任。

第十条 租赁厂房、仓库的出租人、承租人可以委托物业服务企业或者消防技术服务机构等专业服务单位提供消防安全服务，并在服务合同中约定消防安全服务的具体内容。

第十一条 租赁厂房、仓库的出租人应当履行以下消防安全职责：

- （一）提供符合消防安全要求的厂房、仓库；
- （二）事先告知承租人、物业服务企业相关的消防安全要求；
- （三）定期了解租赁厂房、仓库的消防安全情况，及时制止承租人、物业服务企业危害消防安全的行为；
- （四）督促承租人、物业服务企业加强消防安全管理，及时整改火灾隐患；
- （五）及时向承租人、物业服务企业传达有关行政主管部门的消防工作要求。

出租人应当负责租赁厂房、仓库消防设施的维修，但是另有约定的除外。

第十二条 租赁厂房、仓库的承租人应当履行以下消防安全职责：

（一）落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程；

（二）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距不被破坏、占用；

（三）定期开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；

（四）开展经常性的消防安全宣传教育；

（五）制定灭火和应急疏散预案，组织进行有针对性的消防演练；

（六）对消防设施、器材进行维护保养。

第十三条 租赁厂房、仓库的出租人、承租人委托物业服务企业实施消防安全管理的，物业服务企业应当与出租人、承租人书面明确共用消防设施、器材维护保养责任，并按照约定履行消防安全职责。

物业服务企业发现违反消防法律、法规、规章的行为，应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第十四条 出租人、承租人、物业服务企业发现合同方有违反消防法律、法规、规章的行为且拒不改正的，可以依照法律规定或者合同约定解除合同。

第三章 消防安全管理

第十五条 出租前，出租人应当了解承租人生产、储存物品的火灾危险性类别。

承租人生产、储存物品的火灾危险性应当与租赁厂房、仓库的建筑消防安全设防水平相符。

第十六条 承租人应当向出租人、物业服务企业如实提供其生产的火灾危险性类别、主要工艺环节和储存物品的名称、火灾危险性类别、数量等信息。

第十七条 租赁厂房、仓库内设置办公室、休息室应当符合国家工程建设消防技术标准。严禁在租赁厂房、仓库内设置员工宿舍。

第十八条 承租人需要改变厂房、仓库使用性质和使用功能的，应当书面征得出租人同意；依法需要审批的，应当报有关行政主管部门批准。

第十九条 甲、乙类厂房和储存甲、乙、丙类物品的仓库出租的，承租人不得擅自改变厂房和仓库布局、厂房生产的火灾危险性类别、仓库储存物品的火灾危险性类别及核定的最大储存量。确需改变的，应当书面征得出租人同意；依法需要审批的，应当报有关行政主管部门批准。

第二十条 出租人发现承租人擅自改变生产、储存物品的火灾危险性类别导致租赁厂房、仓库不符合国家工程建设消防技术标准的，应当予以制止；制止无效的，应当向有关行政主管部门报告。

第二十一条 租赁厂房内中间仓库和租赁仓库内甲乙类物品、一般物品以及容易相互发生化学反应或者灭火方法不同的物品，必须分间、分库储存，并在醒目处标明储存物品的名称、性质和灭火方法。

第二十二条 同一厂房、仓库有两个及以上出租人、承租人使用的，其整体及各自使用部分的平面布置、防火分隔、安全疏散、装饰装修和消防设施设置应当符合国家工程建设消防技术标准。

租赁厂房、仓库存在分拣、加工、包装等作业的，应当采用符合规定的防火分隔措施，不得减少疏散通道、安全出口的数量和宽度。

严禁采用易燃可燃材料分隔租赁厂房、仓库。

第二十三条 同一厂房、仓库有两个及以上出租人、承租人使用的，各方应当建立消防协作机制，共同制定防火安全公约，开展联合防火巡查检查、消防安全宣传教育和消防演练，定期召开会议，推动解决消防安全重大问题。

第二十四条 租赁厂房、仓库的消防设施、器材，应当由专人管理，负责检查、维修、保养和更换，保证完好有效，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用。消防设施因改造或者检修需要停用时，出租人、承租人、物业服务企业应当采取相应的应对措施并在建筑内显著位置进行公告。

设置消防控制室的租赁厂房、仓库，消防安全责任人或者消防安全管理人应当查验自动消防系统的操作人员是否依法持证上岗。消防控制室的日常管理应当由出租人、承租人共同协商指定专人负责。

第二十五条 租赁厂房、仓库应当建立用火安全管理制度，对使用明火实施严格的消防安全管理，不得在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。

租赁厂房、仓库不得违法生产、储存易燃易爆危险品。

设置在租赁厂房内的劳动密集型企业生产加工车间，在生产加工期间禁止进行动火作业。

租赁仓库内严禁使用明火；仓库以及周围五十米内，严禁燃放烟花爆竹。

第二十六条 租赁厂房、仓库因生产工艺、装修改造或者其他特殊情况需要进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的，动火部门和人员应当按照用火安全管理制度事先办理审批手续。动火审批手续应当经消防安全责任人或者消防安全管理人批准，并落实相应的消防安全措施，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火审批手续应当注明动火地点、时间、动火作业人、现场监护人、批准人和消防安全措施等事项。

进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的，消防安全责任人或者消防安全管理人应当查验电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员是否依法持证上岗。

第二十七条 租赁厂房、仓库应当建立用电安全管理制度。电器产品的安装、使用及其线路的敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

严禁在租赁厂房、仓库内为电动自行车、电驱动车辆充电。

第二十八条 租赁厂房、仓库使用燃油燃气设备的，应当建立用油用气安全管理制度，制定用油用气事故应急处置预案，在明显位置设置用油用气安全标识；燃油燃气管道敷设、燃油燃气设备安装、防火防爆设施设置必须符合消防技术标准和管理规定。

第二十九条 承租人对租赁厂房、仓库进行施工作业前，应当向出租人了解可能引发火灾事故的周边设施、隐蔽工程、易燃易爆危险品等情况。出租人应当进行消防安全技术交底，如实说明相关情况。

第三十条 租赁厂房、仓库内的冷库应当由具备相应工程设计、施工资质的单位进行建设，保温材料燃烧性能、防火分隔、安全疏散、消防设施设置、制冷机房的安全防护、电气线路敷设等应当符合国家工程建设消防技术标准。

严禁冷库使用易燃、可燃保温隔热材料，严禁私搭乱接电气线路。

第三十一条 租赁厂房、仓库应当按照规定或者根据需要建立专职消防队、志愿消防队等多种形式的消防组织，配备消防装备、器材，制定灭火和应急疏散预案，定期组织开展消防演练，加强联勤联动。

发生火灾后，各方应当立即报警、组织初起火灾扑救、引导人员疏散，并做好应急处置工作。

第四章 火灾隐患整改

第三十二条 承租人、物业服务企业对在防火巡查、检查以及消防救援机构消防监督检查中发现的火灾隐患，应当立即采取措施整改隐患；不能及时整改的，应当采取必要的防范措施；属于出租人管理责任范围的火灾隐患应当书面告知出租人整改。

出租人发现火灾隐患，应当书面通知承租人、物业服务企业进行整改，并对整改情况跟踪落实。

第三十三条 租赁厂房、仓库的火灾隐患整改应当符合以下要求：

（一）发现火灾隐患立即改正，不能立即改正的，及时报告消防安全责任人或者消防安全管理人；

（二）消防安全责任人或者消防安全管理人组织对报告的火灾隐患进行认定，对整改情况进行跟踪督促，并对整改完毕的进行确认；

（三）明确火灾隐患整改责任部门、责任人、整改的期限和所需经费来源；

（四）在火灾隐患整改期间，采取相应防范措施，保障消防安全；

（五）在火灾隐患未消除前，不能确保消防安全，随时可能引发火灾的，将危险部位自行停止使用；

（六）对消防救援机构责令改正的火灾隐患，在规定的期限内改正。

第三十四条 违反本办法，依法应当给予行政处罚的，依照有关法律、法规、规章予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十五条 本办法下列用语的含义：

（一）租赁厂房、仓库是指租赁用于从事生产、储存物品的工业建筑；

（二）出租人，是指租赁厂房、仓库的所有权人，包括单位和个人；

（三）承租人，是指租赁厂房、仓库的使用权人，包括单位和个人。

第三十六条 租赁露天生产场所、堆栈、货场的消防安全管理，可以参照本办法执行。

第三十七条 各省、自治区、直辖市消防救援机构可以根据本办法，结合实际制定实施细则。

第三十八条 本办法自发布之日起施行。