

常州市金坛区安全生产委员会办公室

坛安委办〔2024〕32号

关于优化金坛区生产经营厂房租赁条件 综合预服务相关工作的通知

各镇人民政府、街道办事处、园区管委会、度假区管理办，区各有关部门和单位：

2024年2月25日，区安委办印发《关于金坛区生产经营厂房租赁条件综合预服务流程指导意见》，依据《指导意见》，各镇（街道、园区）是生产经营厂房出租条件综合预核查服务的责任主体，实行属地管理。经过3个多月的实际运行，《指导意见》中部分要求与各板块实际情况存在差异，实操难度较大。近期，区安委办通过座谈会、电话咨询、书面函询等形式，调研收集各板块对《指导意见》流程操作方面的意见建议。现依据《常州市金坛区安全生产治本攻坚三年行动（2024-2026年）工作方案》中“重大安全风险源头管控行动”要求，在调研基

础上结合当前经济发展形势，对区生产经营厂房租赁条件综合预服务相关工作进行优化，请各部门、各板块接到通知后认真学习领会，落实责任，严格执行。

常州市金坛区安全生产委员会办公室

2024年7月18日



金坛区生产经营厂房租赁综合预服务 工作方案

为深入贯彻落实省、市、区关于加强安全生产、生态环境、项目准入等工作的要求，进一步夯实安全生产、生态环境保护工作基础，强化全区生产经营厂房租赁预先服务环节，根据《中华人民共和国安全生产法》《江苏省安全生产条例》《江苏省太湖水污染防治条例》《〈长江经济带发展负面清单指南（2022年版）〉江苏省实施细则》《产业结构调整指导目录》等法律法规要求，制定全区生产经营厂房租赁条件综合预服务工作方案。

一、工作目标

按照统筹发展和安全的总体要求，将强化生产经营厂房租赁管理作为保障安全生产、促进高质量发展的重要抓手，压实生产经营厂房出租企业、承租企业安全生产责任、提升生态环境保护意识、提高准入项目质效，不断规范生产经营厂房出租行为，建立厂房租赁安全管理长效机制，从源头上防范安全生产事故、污染环境事件发生，提升本质安全水平、改善生态环境质量，为实现高质量发展提供坚实保障。

二、实施范围

全区所有用于出租的生产、经营性质厂房。

三、厂房信息获取途径

- 1、“厂中厂”专项治理排查发现的闲置待出租厂房；

2、“危污乱散低”专项整治中清退、盘活的企业、单位或个人厂房；

3、国有公司融资平台、镇政府（村委、社区）集体资产中的厂房

四、综合预服务机制

1.各镇（街道、园区）是生产经营厂房出租综合预服务的责任主体，实行属地管理。国有公司融资平台厂房根据实际情况由国有公司或板块负责。

2.各板块要强化网格管理，加强辖区内生产经营厂房的动态排查，建立厂房出租信息底册、健全工作机制，及时掌握出租、承租、退租情况的动态变化，跟进预服务工作。

3、区住建局、应急管理局、市场监督管理局、消防救援大队、商务局，金坛生态环境局依据职责分工负责全区生产经营厂房租赁综合预服务工作的指导、督促和技术支持。

4、新企业入驻金坛，区市场监督管理局、数据局、商务局及时通过政府OA平台将相关信息推送给区工信局、住建局、应急管理局、生态环境局、消防救援大队及相应板块。

五、综合预服务流程

（一）事前服务

1、事前告知

各镇（街道、园区）向辖区内所有生产经营厂房出租户做好宣传工作，发放《常州市“厂中厂”发包出租安全生产合规告知书》（附件5）、《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试

行)》(附件6)等材料,告知厂房出租人必须履行的义务和承担的责任。

2、企业提交信息材料

厂房出租户向镇(街道、园区)综合行政执法和安全生产监督管理办公室(应急管理和生态环境局)填报《拟出租厂房基本信息表》(附件1),并提交相关佐证材料复印件。(已在常州市应急管理信息系统厂中厂模块填报的无需再次提交纸质材料)

3、核查服务

根据企业申请,各镇(街道、园区)综合行政执法和安全生产监督管理办公室(应急管理和生态环境局)牵头组织规划建设管理办公室(规划建设局)、市场监管分局、驻片消防专职队联合服务同步开展材料和现场核查,做到一次受理,全程帮办。对于目测无法判别的可要求房东提供鉴定材料,委托第三方或联合消防共同核查。

各相关部门根据核查服务内容或要求核查后,填写《拟出租厂房安全环保条件核查意见表》(附件2);对于核查不通过的,需在核查意见中明确具体原因和整改意见。

若有单项核查不通过的,待生产经营厂房出租户整改完毕后,由单项核查部门组织复核。五个单项均核查通过的生产经营厂房满足对外出租资格条件。对于有瑕疵(历史遗留问题)的出租厂房,由板块通过多部门会商形成核查意见。

列入区“危污乱散低”整治清单内企业的生产经营厂房,在

整治完成验收前，不得出租。

（二）事中服务

1、使用租赁厂房的新企业需向板块经济发展管理办公室提交《厂房租赁项目投资情况表》（附件3）

2、对拟入驻企业初期，重点核查是否存在《常州市“厂中厂”负面事项清单》事项（附件4）；如有，及时制止。不听劝阻的，移交相关部门依法处理。

（三）事后服务

1、安全监管部门及时提醒出租方在“常州市应急管理信息系统”建立账号，录入相关信息；出租方与出租方签订安全管理协议，对照厂中厂管理规范要求依法开展长效管理。

2、招商部门和经济发展管理办公室（局）共同对照招引企业投资协议相关条款或区经济部门相关要求对入驻企业的各经济指标进行考核管理；对达不到的，按照相关规定处理。

六、工作要求

（一）强化组织领导。各镇（街道、园区）党委、政府要高度重视厂房租赁综合预服务工作，要明确领导分管，细化工作方案，结合网格化工作机制，切实摸清生产经营厂房租赁底数；负责核查的单位要明确专人负责，强化业务学习和培训，因地制宜、守住底线。

（二）强化责任落实。各镇（街道、园区）要切实压实相关部门、属地村委（社区）和企业主体责任，对各自辖区内厂房租赁情况实施动态管理，做到底数清、变更明、全覆盖，强

化信息共享，形成工作合力。要严把核查关，对于核查不通过的厂房出租户，要加强业务指导和问题整改闭环。对符合出租条件的企业厂房，主动对接服务，强化对租赁双方监管。

各镇（街道、园区）生产经营厂房租赁综合预服务工作将纳入区安全生产督导检查内容，对不履行或推进不力的单位和个人移交区纪委进行问责；对私自出租刻意不报备的业主由相关部门依法依规查处。

（三）强化工作实效。各镇（街道、园区）要加强宣传推动，在事前告知环节，切实讲清厂房租赁安全环保条件核查的重要性和必要性，以及具体核查的内容；要选树标杆，通过典型带动，在全区形成一批厂房出租管理示范企业；要强化执法推动，对企业厂房租赁的违法违规行为加强督查检查，严格执法，切实推动治理工作水平提升。

附件：1.拟出租厂房基本信息表

2.拟出租厂房安全环保条件核查意见表

3.厂房租赁项目投资情况表

4.常州市“厂中厂”负面事项清单

5.常州市“厂中厂”发包出租安全生产合规告知书

6.租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）

附件1

拟出租厂房基本信息表

上报时间： 年 月 日

业主企业名称（盖章）：

业主签名：

房屋地址：

联系电话：

序号	项目	情况	
1	土地面积（m ² ）		拟出租面积：
2	建筑面积（m ² ）		
3	竣工时间		改扩建时间及概况：
4	厂房建筑概况		
5	厂房竣工验收报告、房产证等相关佐证材料	是否齐全：是（ ） 否（ ） 不全原因：	拟出租形式：整幢出租（ ） 单层出租（ ） 多层出租（ ） 局部出租（ ）
6	特种设备等相关材料（如有）	设备种类： 数量：	
7	消防验收手续	是否齐全：是（ ） 否（ ） 不全原因：	
说明	业主提前准备所有相关材料备查，交一份复印件。		

附件2

拟出租厂房安全环保条件核查意见表

业主或企业名称:

序号	项目	核查标准	核查结果
1	产权证、土地证	权证是否办理，为合法宗地	
2	竣工验收报告或安全鉴定报告	对照报告核查是否改变原厂房结构；是否存在违章搭建	
3	消防验收手续	有验收手续的，现场核查是否改变；没有手续的，提醒业主办理相关手续	
4	特种设备（如有）	查看现场特种设备使用登记证、检验报告、安全附件校验记录等技术资料	
5	环境基础设施	是否存在原有项目遗留环境问题；厂房或场地是否符合环保相关要求	
	核查意见	（在“核查意见”中明确“通过”与“不通过”原因，对于缺少部分材料或证件由出租人提供载有限期补办的承诺书）	

经办人签字:

镇（街道）综合行政执法和安全生产监督管理办公室（应急管理和生态环境局）

负责人签字:

镇（街道、园区）规划建设管理办公室（局）

负责人签字:

年 月 日

附件3

厂房租赁项目投资情况表

承租企业 基本情况 (承租方)	投资主体名称	□ 自然人	姓 名		联系 方式	
			身份证号			
		□ 法 人	名 称			
			联 系 人		联系 方式	
	项目类型	新增□； 存量（区内□区外□）				
	目前税务关系 （所属地）			目前工商关系 （所属地）		
	上一年度主营业务 收入（万元）			上一年度税收 （万元）		
	是否完成区内法人 企业注册/搬迁情况	否□	预计注册时间			
		是□	企业名称			
			工商搬迁/注册 批准时间			
		注册资本 （万元/万美元）				

入驻项目 投资情况 (承租方)	拟投资项目内容	(主要产品及产量、技术领先性、行业定位、市场前景等)		
	计划投资额 (万元/万美元)		预计设备投入 (万元)	
	预计投产后年税收 (万元)		预计投产后年产值 (万元)	
		承租 人： (签字盖章)		

注： 同步提交一份投资协议复印件（含相关投资约束条款）

附件4

常州市“厂中厂”负面事项清单

(试行)

一、无证无照或证照不全的。

二、从事危险化学品生产、储存活动的。

三、存在住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上功能混合设置在同一建筑内，形成“三合一”“多合一”情形的。

四、违规改变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的。

五、占用防火间距和消防通道私搭乱建的。

六、厂房仓库违规分隔，影响疏散通道、安全出口的或采用易燃可燃夹芯材料彩钢板分隔的。

七、出租、使用安全性不满足要求的构（建）筑物的。

八、二层及以上厂房涉及下列场所的：

（一）涉及铝镁等金属粉尘生产工艺的。

（二）非框架结构厂房建筑物内存在粉尘爆炸危险场所的。

（三）涉及使用中频感应电炉的。

（四）涉及液氨制冷生产工艺的。

（五）油性漆喷漆等涂覆作业场所未布置在顶层及最外边跨的。

（六）设置有保险粉仓库、锂离子电池仓库的。

（七）涉及其他经辨识存在火灾爆炸、中毒窒息等重大安全风险或突出叠加风险的。

九、列入本地区产业准入禁止目录或明令淘汰、限制类项目的。

备注：

1. 各地根据本《清单》督促出租方细化制定本企业的不予准入清单和清退条件清单。

2. “厂中厂”出租方不得将厂房（仓库）出租给涉及《清单》所列情形的生产经营单位。各地在“厂中厂”动态排查中发现涉及《清单》所列情形的，应限期整改或予以清退。

常州市“厂中厂”发包出租 安全生产合规告知书

为进一步规范生产经营单位外包外租行为，推动承发包和承租单位落实安全生产主体责任，防范和遏制违法外包外租引发的生产安全事故，促进生产经营单位外包外租安全规范有序，现对“厂中厂”发包出租安全生产合规告知如下。

一、安全生产条件资质审查。生产经营单位应当审查承包单位、承租单位的安全生产条件或者相应的资质，不得将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。

二、安全生产管理协议签订。生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的，生产经营单位应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责。并及时报告属地应急管理部门和有关部门。

三、安全生产情况要求书面告知。生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租的，应当向承包方、承租方书面告知发包项目、出租场所以及相关设备的基本情况、安全生产要求。

四、安全生产统一协调管理。生产经营单位应当对承包单位、承租单位的安全生产工作统一进行协调、管理，协调解决承包方、承租方提出的安全生产问题。定期对承包方、承租方

进行安全检查，并如实记录检查情况。发现安全生产问题的，及时督促整改；发现安全生产违法行为的，及时向属地负有安全生产监督管理职责的部门报告。发包项目或出租场所涉及爆破、吊装、动火、临时用电以及国务院应急管理部门会同国务院有关部门规定的其他危险作业，如户外高空、高压、易燃易爆、剧毒、危险化学品、放射性、有限空间作业等，应当督促安排专门人员进行现场安全管理，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。

五、消防责任明确与监督。出租方、承租方应当在租赁合同中明确双方的消防安全责任，两个以上单位管理或者使用的建筑物，管理或者使用单位应当明确各方的消防安全责任，建立消防协作机制，并明确统一的机构或者委托物业服务企业对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行管理。承租方应当在其使用范围内按照法律、法规、规章和合同约定履行消防安全职责。出租方应当对承租方履行消防安全职责的情况进行监督。

六、房屋建筑安全责任。发包方、出租方应当保障发包出租场所符合国家有关房屋建筑和消防安全等规定，具备安全生产条件，不得将违法建（构）筑物或者不具备安全生产条件的场所出租给承租方或者提供给承包方作业。涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。

七、承包方、承租方安全生产职责。承包方、承租方应当服从发包方、出租方对其安全生产工作的统一协调、管理，并依法履行安全生产主体责任，落实安全教育培训，规范使用场所设施，加强作业现场安全管理，加强应急处置。发生生产安全事故时，应当按照规定及时报告属地应急管理部门和有关部门，并通知发包方、出租方。

附件：常州市“厂中厂”发包出租安全生产合规指导清单
(2024年版)

告知单位：（盖章）

出租（发包）方：（盖章）

承租（承包）方：（盖章）

备注：此告知书一式____份，告知单位一份，出租（发包）方、承租（承包）方各一份。

附件

常州市“厂中厂”发包出租
安全生产合规指导清单
(2024年版)

序号	事项名称	违法表现	法律依据	违法责任	风险等级	合规建议
1	核查对方条件：生产经营单位审查对方安全生产条件或者相应资质	生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。	《中华人民共和国安全生产法》第四十九条、第一百零三条	生产经营单位将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人的，责令限期改正，没收违法所得；违法所得十万元以上的，并处违法所得二倍以上五倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，单处或者并处十万元以上二十万元以下的罚款；对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款；导致发生生产安全事故给他人造成损害的，与承包方、承租方承担连带赔偿责任。	★★★★★	核查承包单位、承租单位安全生产管理机构、规章制度和操作规程、工程技术人员、主要设备设施、安全教育和培训、负责人员、安全生产管理人员、特种作业人员持证上岗等情况，确保承包、承租单位具备相应的安全生产基础条件和管理能力。 保留相关台账。
2	书面告知安全生产要求：生产经营单位应当书面告知发包项目、出租场所以及相关设备的基本情况、安全生产要求	生产经营单位没有书面告知相关情况。	《江苏省安全生产条例》第三十条、第七十四条	生产经营单位违反规定，将生产经营项目、场所、设备发包或者出租，未履行相关安全生产职责的，责令限期改正，处五千元以上五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元以上一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿。	★★★☆☆	生产经营单位向承包方、承租方制发书面通知，告知发包项目、出租场所以及相关设备的基本情况、安全生产要求。 保留相关告知材料。

3	签订协议合同： 双方签订专门安全生产管理协议，或者在合同中约定各自安全生产管理职责	生产经营单位与承包单位、承租单位没有签订专门安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责。	《中华人民共和国安全生产法》第四十九条、第一百零三条；《江苏省安全生产条例》第三十条	生产经营单位未与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议或者未在承包合同、租赁合同中明确各自的安全生产管理职责的，责令限期改正，处五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿。	★★★★☆	协议内容应包含：双方安全生产职责、各自管理的区域范围；作业场所和人员、设备设施的安全生产管理责任；双方有关安全生产的权利和义务；生产安全事故报告和应急救援责任等。保留相关台账。
4	协议明确双方安全风险辨识管控职责： 企业将生产经营项目、场所、设备发包或出租的，签订的安全生产管理协议应当明确双方安全风险辨识管控职责	没有签订协议，或者协议中没有明确双方安全风险辨识管控职责。	《江苏省工业企业安全生产风险报告规定》第十五条、第三十四条、第三十五条等	企业违反本规定有下列情形之一的，由负有安全生产监督管理职责的部门责令限期改正，可以处五万元以下的罚款：（一）未建立安全风险辨识管控制度的；（二）未建立安全风险管控清单的；（三）未进行较大以上安全风险公示或者未设置重大安全风险警示牌的；（四）未将安全风险管控纳入年度安全生产教育培训计划或者未组织实施的；（五）未建立安全风险档案的。 企业拒不按照本规定报告较大以上安全风险的，负有安全生产监督管理职责的部门可以处二万元以上五万元以下的罚款，对主要负责人、有关责任人员可以处一万元以上二万元以下的罚款。	★★★★☆	企业应当制定安全风险辨识管控制度，确定符合本单位安全生产实际的辨识方法和程序，明确分级管控职责分工及其责任制考核奖惩办法。企业开展安全风险辨识每年不少于一次。 企业应当对以下方面重点进行风险辨识：（一）生产工艺流程；（二）主要设备设施及其安全防护；（三）涉及易燃易爆、有毒有害危险因素的作业场所；（四）有限（受限）空间以及有限（受限）空间作业；（五）爆破、吊装、危险场所动火作业、大型检维修等危险作业；（六）其他容易发生生产安全事故的风险点。企业主要负责人按规定组织开展的安全生产全面检查，应当包括对安全风险管控措施落实情况的检查。 保留相关台账。

5	统一协调管理 安全生产： 生产经营单位对安全生产工作统一协调、管理	生产经营单位没有对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，没有定期进行安全检查，或者发现安全问题不及时督促整改，发现安全生产违法行为的，不及时向负有安全生产监督管理职责的部门报告。	《中华人民共和国安全生产法》第四十九条、第一百零三条；《江苏省安全生产条例》第三十条	生产经营单位未对承包单位、承租单位的安全生产统一协调、管理的，责令限期改正，处五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿。	★★★★☆	生产经营单位对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，如实记录检查情况，发现安全问题的，应当及时督促整改。发现安全生产违法行为的，及时向负有安全生产监督管理职责的部门报告。保留相关台账。
6	承包承租方发生事故报告通知： 承包方、承租方发生生产安全事故时的报告和通知义务	发生生产安全事故时，不及时报告属地应急管理部门和有关部门，不通知发包方、出租方。	《江苏省安全生产条例》第三十条、第七十四条	生产经营单位违反规定，将生产经营项目、场所、设备发包或者出租，未履行相关安全生产职责的，责令限期改正，处五千元以上五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元以上一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业整顿。	★★★★☆	承包方、承租方依法负责本单位安全生产工作；发生生产安全事故时，应当按照有关规定及时报告属地应急管理部门和有关部门，并通知发包方、出租方。
7	同一作业区域 安全生产： 两个以上生产经营单位在同一作业区域内生产经营活动的职责	同一作业区域内生产经营活动，可能危及对方生产安全的，没有签订安全生产管理协议，没有明确各自的安全生产管理职责和应当采取的安全措施，没有指定专职安全生产管理人	《中华人民共和国安全生产法》第四十八条、第一百零四条；《江苏省工业企业安全生产风险报告规定》第十五条等	两个以上生产经营单位在同一作业区域内进行可能危及对方安全生产的生产经营活动，未签订安全生产管理协议或者未指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调的，责令限期改正，处五万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以下的罚款；逾期未改正的，责令停产停业。	★★★★☆	两个以上生产经营单位在同一作业区域内进行生产经营活动，可能危及对方生产安全的，应当签订安全生产管理协议，明确各自的安全生产管理职责和应当采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。依法签订的安全生产管理协议中应当明确各自的安全风险辨识管控

		员进行安全 检查与协调。				职责和管控措施。 保留相关台账。
8	有限空间作业发包安全生产责任： 工贸企业与承包单位约定各自安全生产管理职责。对有限空间作业统一协调、管理，对现场作业进行安全检查	工贸企业将有限空间作业依法发包给其他单位实施的，没有与承包单位在合同或者协议中约定各自的安全生产管理职责。对其发包的有限空间作业没有统一协调、管理，没有对现场作业进行安全检查，没有督促承包单位有效落实各项安全措施。	《工贸企业有限空间作业安全规定》	有下列情形之一的，责令限期改正，对工贸企业处 5 万元以下的罚款，对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处 1 万元以下的罚款： （一）未配备监护人员，或者监护人员未按规定履行岗位职责的；（二）未对有限空间进行辨识，或者未建立有限空间管理台账的；（三）未落实有限空间作业审批，或者作业未执行“先通风、再检测、后作业”要求的； （四）未按要求进行通风和气体检测的。	★★★★☆	工贸企业主要负责人是有限空间作业安全第一责任人，应当组织制定有限空间作业安全管理制度，明确有限空间作业审批人、监护人员、作业人员的职责，以及安全培训、作业审批、防护用品、应急救援装备、操作规程和应急处置等方面的要求。 有限空间作业应当严格遵守“先通风、再检测、后作业”要求。存在爆炸风险的，应当采取消除或者控制措施，相关电气设施设备、照明灯具、应急救援装备等应当符合防爆安全要求，依法依规进行作业。 保留相关台账。
9	明确各方消防安全责任： 建筑物出租人消防安全职责要明确并且要对承租人履行消防安全职责的情况进行监督。	租赁合同中没有明确双方的消防安全责任。出租人没有对承租人履行消防安全职责的情况进行监督。	《中华人民共和国消防法》第十六条、第六十一条等；《江苏省消防条例》第四十四条、第七十七条等	机关、团体、企业、事业等单位未按照规定履行消防安全职责，发生火灾事故的，由消防救援机构处一万元以上十万元以下罚款，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元以上三千元以下罚款。 有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款： （一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标	★★★★☆	建筑物的出租人和承租人应当按照有关规定在租赁合同中明确双方的消防安全责任。 承租人应当在其使用范围内按照法律、法规、规章和合同约定履行消防安全职责。包括： （一）落实消防安全责任制，制定本单位的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案； （二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，

				准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的。		设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；（三）对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保完好有效，检测记录应当完整准确，存档备查；（四）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、防火间距符合消防技术标准；（五）组织防火检查，及时消除火灾隐患；（六）组织进行有针对性的消防演练。保留相关台账。
10	同一建筑多单位消防安全责任： 两个以上单位管理或者使用的建筑物消防安全责任与设施通道管理要明确	没有书面明确各方的消防安全责任，没有明确统一的机构或者委托物业服务企业对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行管理。	《中华人民共和国消防法》第十八条；《江苏省消防条例》第四十一条、第七十七条；《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》第二十三条	机关、团体、企业、事业等单位未按照规定履行消防安全职责，发生火灾事故的，由消防救援机构处一万元以上十万元以下罚款，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一千元以上三千元以下罚款。 生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离的，责令停产停业，并处五千元以上五万元以下罚款。 生产、储存、经营其他物品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准的，依照前款规定处罚。	★★★★☆	两个以上单位管理或者使用的建筑物，管理或者使用单位应当明确各方的消防安全责任，并明确统一的机构或者委托物业服务企业对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行管理。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。保留相关台账。

11	房屋建筑安全：不得擅自变动建筑主体和承重结构	涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，施工前没有委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，没有设计方案，擅自施工。房屋建筑使用者在装修过程中，擅自变动房屋建筑主体和承重结构。应当申请消防设计审查的，没有申请消防设计审查就施工。没有按规定取得施工许可证。	《中华人民共和国建筑法》第四十九条、第七十条；《建设工程质量管理条例》第十五条、第六十九条；《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条、第十五条；《建筑工程施工许可管理办法》等	涉及建筑主体或者承重结构变动的装修工程，没有设计方案擅自施工的，责令改正，处 50 万元以上 100 万元以下的罚款；房屋建筑使用者在装修过程中擅自变动房屋建筑主体和承重结构的，责令改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款。有前款所列行为，造成损失的，依法承担赔偿责任。有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的。	★★★★★	涉及建筑主体和承重结构变动的装修工程，应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案；没有设计方案的，不得施工。 劳动密集型企业的生产加工车间、员工集体宿舍等特殊建设工程，应当向消防设计审查验收主管部门申请消防设计审查。 工程投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的建筑工程，应当申请办理施工许可证。 保留相关台账。
----	--------------------------------------	---	--	---	--------------	--

附件6

租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）（2023版）

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。