

DB5115

四川省（宜宾市）地方标准

DB 5115/T 79—2022

出租住房消防安全管理要求

Management requirements for fire protection of rental housing

地方标准信息服务平台

2022 - 03 - 15 发布

2022 - 04 - 01 实施

宜宾市市场监督管理局 发布

目 次

前言..... III

引言..... V

1 范围..... 1

2 规范性引用文件..... 1

3 术语和定义..... 1

4 总体原则..... 2

5 基本要求..... 2

6 消防器材设施设置..... 3

7 消防安全管理职责..... 3

8 消防工作档案..... 5

附录 A（资料性） 出租住房管理台账..... 6

参考文献..... 7

地方标准信息服务平台

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这些专利的责任。

本文件由宜宾市消防救援支队提出并归口。

本文件起草单位：宜宾市消防救援支队、四川万豪企业管理咨询有限公司。

本文件主要起草人：任壮、何富伟、顾乡、路欣欣、王少波、邱远强、王晓、万麟志、陈江波、靳西彪、万春美、王强、张银、李堰军、郑鑫源。

本文件首次制定发布。

地方标准信息服务平台

引 言

随着我国市场经济的飞速发展，大量的流动人口往城市聚集，带来了巨大的住房需求。受高额利润驱动，部分房屋拥有者和“二房东”将住宅分隔成多个独立的小空间，分别出租或按床位出租，以获取利益最大化。由于人口密度大、易燃装修材料多、私拉电线、滥用电量、管理“缺位”等现象普遍，出租住房消防安全隐患较多，演化成为了火灾高发的“重风险区”和影响社会稳定的潜在威胁。

出租住房的大量出现，是我们社会主义市场经济发展过程中的一个必然衍生物。同时，也给我们的消防安全管理工作提出了考验。目前，出租住房的消防安全管理存在认识不清、重视不够、监管力度不足、法律法规不健全等问题。在尚无相关标准的前提下，亟需制定针对性强的标准对出租住房消防安全管理进行有效规范。

地方标准信息服务平台

出租住房消防安全管理要求

1 范围

本文件规定了出租住房的总体原则、基本要求、消防器材设施设置、消防安全管理职责、消防工作档案的要求。

本文件适用于宜宾市行政区域内出租住房的消防安全管理。

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 8624 建筑材料及制品燃烧性能分级
- GB 13495.1 消防安全标志 第1部分：标志
- GB 50016 建筑设计防火规范（2018年版）
- GB 50039 农村防火规范
- GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
- XF 1283 住宅物业消防安全管理

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

户 households

以家庭关系为主的公民居住一处共同生活的或单身居住独立生活的家庭单元。

3.2

出租住房 rental housing

除宾馆、旅店、公寓、招待所外，通过租赁方式为他人居住使用的住宅。

3.3

物业服务企业 property service enterprise

具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理服务活动的组织。

3.4

封闭楼梯间 enclosed staircase

在楼梯间入口处设置门，以防止火灾的烟和热气进入的楼梯间。

3.5

防烟楼梯间 smoke-proof staircase

在楼梯间入口处设置防烟的前室、开敞式阳台或凹廊（统称前室）等设施，且通向前室和楼梯间的门均为防火门，以防止火灾的烟和热气进入的楼梯间。

3.6

出租方 lessor

按租赁合同规定拥有住宅合法使用权的房主或承租人。

3.7

承租方 lessee

签订租赁合同后拥有出租方住宅合法使用权的单位和自然人/实际使用人。

4 总体原则

社会治理、群众监督、依法维权。在住宅租赁过程中如有严重违反有关治安、环保、消防等法律法规或将住宅用作其他用途时，相关方应及时采取合理措施制止，并向有关行政主管部门报告。

5 基本要求

5.1 出租住房所在建筑防火设计应符合 GB 50016、GB 50039 的规定。

5.2 出租住房内部装修防火设计应符合 GB 50222 的规定。

5.3 消防安全标志应符合 GB 13495.1 的规定。

5.4 物业消防管理应符合 XF 1283 的规定。

5.5 下列房屋不应作为居住、休息或类似用途进行出租：

- a) 经鉴定为危房，已不满足居住安全条件的；
- b) 与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内，或与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所的防火间距小于国家工程建设消防技术标准规定值的；
- c) 原设计为非住宅用途的地下室或半地下室的；
- d) 木结构建筑 3 层或 3 层以上的；
- e) 用彩钢夹芯板搭建，且彩钢夹芯板芯材的燃烧性能等级低于 GB 8624 规定的 A 级的；
- f) 不满足第 6 章条件的；
- g) 法定其他情形。

5.6 消防车道不应设置隔离桩、栏杆等障碍设施和影响消防车通行的障碍物。确需临时设置时，应安排专人看管，确保发生火灾时能够及时清除。

5.7 电动自行车应设置集中停放或充电的区域，且与疏散通道之间的隔墙应采用不燃材料。

5.8 房间隔墙和吊顶应采用不燃材料，房间隔墙应从楼地面基层隔断至梁、楼板或屋面板的底面基层，房间隔墙的耐火极限不应低于 1 h，屋面板的耐火极限不应低于 0.5 h。

5.9 卧室、厨房等房间宜设置开向户外的窗户，确有困难时，应采取相应的排烟措施；不宜设置开放式厨房，厨房与建筑内的其他部位之间应采取防火分隔措施；厨房内应设置可燃气体报警装置。

5.10 供电线路应穿管保护，并宜设置漏电保护装置和空气开关；每个房间的供电线路宜设置独立回路。额定功率不小于 60 W 的白炽灯、卤钨灯、高压钠灯、金属卤化物灯、荧光高压汞灯（包括电感镇流器）等，不应直接安装在可燃物体上，应采取有效防火措施。

5.11 与非住宅用途的建筑相邻时，应采用耐火极限不低于 2 h 且不开设门、窗、洞口的防火隔墙或采用耐火极限不低于 1.5 h 的不燃性楼板与非住宅用途的建筑进行完全分隔。当为高层建筑时，应采用无门、窗、洞口的防火墙或耐火极限不低于 2 h 的不燃性楼板进行完全分隔。与非住宅部分的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置。

5.12 疏散走道和疏散楼梯的净宽度不宜小于 1.1 m，且应保持畅通。

5.13 封闭楼梯间、防烟楼梯间及其前室内禁止穿过或设置可燃气体管道。敞开楼梯间内不应设置可燃气体管道；确需设置可燃气体管道和可燃气体计量表时，应采用金属管和设置切断气源的阀门。

- 5.14 套内任一点至直通疏散走道的户门的直线距离不应大于 15 m；为跃层式住宅的，套内楼梯的距离可按其梯段水平投影长度的 1.5 倍计算。
- 5.15 所在建筑高度大于 54 m 的，应有一间房间符合下列规定：
- a) 应靠外墙设置，并应设置可开启外窗；
 - b) 内、外墙体的耐火极限不应低于 1 h，该房间的门宜采用乙级防火门，外窗的耐火完整性不宜低于 1 h。
- 5.16 不应改变原有房屋整体设计。应以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不应低于 10 m²，每间卧室居住的人数不应超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）；1 间卧室不应出租给 2 户及以上住户居住。不应将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等不具备居住功能空间改装为卧室进行出租或直接出租供人员居住。
- 5.17 阳台或门窗上不应设置影响逃生和灭火救援的障碍物。设置金属栅栏、防盗网、广告牌等时应设置从内部易于开启、净高度不小于 1 m、净宽度不小于 0.8 m 的可开启窗口。
- 5.18 宜在安全出口、疏散走道、消防车通道等公共区域设置视频监控等技防设施，并确保不侵犯个人隐私。

6 消防器材设施设置

- 6.1 出租住房密集的区域应设置消防水源。具备市政给水条件的应设置室外消防给水系统，消防给水系统宜与生产、生活给水系统合用，并应满足消防供水的要求；不具备市政给水条件或室外消防给水系统不符合消防供水要求的，应设置消防水池或利用天然水源，并根据消防水源的形式，配备相应的机动消防泵、消防水带、水枪等消防设施。
- 6.2 出租住房集中的小区宜设置微型消防站，配备相应器材，并依托保安、业主、出租住房实际使用人等成立志愿消防队。
- 6.3 宜设置简易自动喷水灭火系统和独立式感烟火灾报警器。当出租住房所在建筑高度大于 100 m 时，应设置火灾自动报警系统和自动喷水灭火系统。
- 6.4 应按照每一承租户不少于 1 具的标准配置灭火器，灭火器应选用 4 kg 以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应量的灭火器。
- 6.5 宜在公共区域醒目位置设置逃生软梯、逃生绳、缓降器、逃生面罩、手电筒等自救逃生设施器材，且宜在三层及以上各层外窗对应处设置逃生软梯、逃生绳、缓降器的连接固定装置。

7 消防安全管理职责

7.1 基本职责

出租方、承租方和实际使用人同为出租住房消防安全管理第一责任人，应参加每年不少于 1 次的消防安全培训和灭火应急疏散演练，应当自觉接受、配合有关部门、公安派出所、居（村）民委员会等的监督检查以及物业服务企业的指导和督促，积极整改火灾隐患，杜绝消防违法行为。

7.2 出租方职责

- 7.2.1 应与承租方以合同形式明确各自消防安全责任，告知承租方消防安全管理要求，不应将不符合消防安全条件的建筑用于出租。
- 7.2.2 与承租方签订消防安全承诺书并送辖区居（村）民委员会存档备查。
- 7.2.3 应按要求配置消防设施、器材，设置消防安全标志。应按约定对配置的消防设施、器材定期进行维修和保养。

- 7.2.4 应自觉接受、配合相关方的监督检查，积极整改火灾隐患，杜绝消防违法行为。
- 7.2.5 对承租方/实际使用人擅自改变出租住房使用功能和结构的行为进行监督制止，督促承租方/实际使用人履行消防安全职责。
- 7.2.6 发现火灾隐患或承租方/实际使用人有消防安全违法行为的，应及时消除、制止或报告物业服务企业、居（村）民委员会、公安派出所、消防救援机构。
- 7.2.7 将整栋建筑出租的，出租方应明确消防安全楼长，开展经常性消防检查巡查和消防宣传，落实夜间巡查值守。

7.3 承租方职责

- 7.3.1 根据消防法律法规规定和租赁合同的约定，积极履行消防安全责任，接受出租方的消防安全管理。不应租赁不符合消防法律法规规定和消防安全条件的建筑。
- 7.3.2 需改变住宅使用功能和结构的，应征得出租方同意且确保符合消防安全技术标准要求。
- 7.3.3 承租后不应擅自增加居住人数。如需转租应取得出租方同意并符合法律法规规定，且应明确各方消防安全责任。
- 7.3.4 应自觉接受、配合相关方的监督检查，积极整改火灾隐患，杜绝消防违法行为。
- 7.3.5 定期对灭火器等进行检查，发现火灾隐患的应及时消除或者通知出租方及时消除。
- 7.3.6 单位（个人）同时租赁多套房间作为员工宿舍或者接待、住宿等类似用途的，应每层确定1名人员为消防安全员，明确消防安全员的职责，督促其协助做好经常性防火检查、消防安全宣传、夜间巡查值守等工作。
- 7.3.7 应加强用火、用电、用油、用气安全管理，使用明火、电热设备应有人现场看护，不应私接乱拉电线和使用伪劣电器产品。
- 7.3.8 应保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，不应在楼梯间堆放杂物。
- 7.3.9 发生火灾时，及时报警并迅速组织人员扑救火灾，保护火灾现场，并及时组织人员疏散到安全地带。

7.4 居（村）民委员会职责

- 7.4.1 制定出租住房防火公约，落实并公示出租住房消防安全楼长、网格员。
- 7.4.2 在出租住房密集区域建立微型消防站，确保其实体化运行。
- 7.4.3 每月组织对本辖区内的出租住房开展不少于1次的防火检查，对居住人员为孤寡、失能等人员的要进行重点检查指导，提高其自防自救能力。
- 7.4.4 在重大节假日活动期间、火灾多发季节加强防火检查和消防宣传，适时组织开展夜间巡查。

7.5 物业服务企业职责

- 7.5.1 制定并实行逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，确定各级、各岗位消防安全责任人员。宜成立志愿消防队伍，制定并落实管理区域的消防安全制度和操作规程。
- 7.5.2 配合相关单位及居（村）民委员会开展消防工作，落实物业服务合同中约定的消防安全防范服务事项。
- 7.5.3 组织对物业服务企业员工进行消防安全培训，开展消防安全宣传教育，指导、督促出租方/实际使用人、承租方/实际使用人遵守消防安全管理规定。
- 7.5.4 开展防火巡查、检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保障消防车作业场地不被占用。
- 7.5.5 按照物业服务合同对管理区域内的共用消防设施、器材及消防安全标志进行维护管理，确保完好有效。

7.5.6 制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织开展一次消防演练。

7.5.7 落实消防控制室管理制度，发现火灾及时报警，积极组织扑救，并保护火灾现场，协助火灾事故调查。

7.6 实际使用人职责

7.6.1 不应在卧室内使用明火进行加热、取暖、照明、驱蚊等作业，不应在卧室内安装、使用燃气热水器。

7.6.2 不应在床、沙发等家具上卧躺吸烟，不应将烟头直接丢入垃圾桶。

7.6.3 应规范使用电器产品，及时排除漏水等可能导致漏电的安全隐患；应安排专人看管使用期间产生高温、高热的电器设备，使用后及时切断电源。

7.6.4 不应在消防车道、安全出口、疏散楼梯、疏散通道及燃气管线附近停放电动汽车、电动自行车或对电动汽车、电动自行车充电。

7.6.5 不应在卧室、餐厅、地下室内使用和存放瓶装液化石油气或其他甲乙类火灾危险性物品。

7.6.6 不应在出租住房室内进行燃放烟花爆竹、烧烤、篝火、熏腊肉等明火活动。

8 消防工作档案

8.1 出租方、承租方、物业服务企业和居（村）民委员会等相关方应建立真实的出租住房台账，主动接受消防救援等监督检查。台账示例见附录 A。

8.2 应建立包含消防器材设施维护保养、火灾隐患检查整改、消防安全宣传教育、灭火应急疏散演练、火灾处置记录等情况的消防工作档案，消防工作档案应完整保存 5 年以上。

地方标准信息服务平台

附 录 A
(资料性)
出租住房管理台账

出租住房管理台账示例见表A. 1。

表 A. 1 出租住房管理台账

序号	出租住房地址 (具体到小区)	房号(具体到 房间号)	出租方 及电话	承租方 及电话	实际使人 及电话	租赁 时间段	实际居 住人数	室内消防 器材及数 量	备注 (孤寡及失能人 员情况、隐患 等)

地方标准信息服务平台

参考文献

- [1] 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国全国人民代表大会〔2020〕）
- [2] 《中华人民共和国消防法》（主席令〔2019〕70号）
- [3] 《物业管理条例》（国务院令〔2016〕666号）
- [4] 《关于开展电动自行车消防安全综合治理工作》（安委办〔2018〕13号）
- [5] 《关于深化消防执法改革的意见》（厅字〔2019〕34号）
- [6] 《四川物业管理条例》（四川省第十一届人民代表大会常务委员会第二十九次会议〔2012〕）
- [7] 《全市商贸流通领域居住类综合楼消防安全综合治理工作实施方案》（宜商发〔2019〕27号）
- [8] 《农家乐（民宿）建筑防火导则（试行）》（建村〔2017〕50号）
- [9] GB 17945 消防应急照明和疏散指示系统
- [10] GB 21976.1 建筑火灾逃生避难器材 第1部分：配备指南
- [11] GB 21976.3 建筑火灾逃生避难器材 第3部分：逃生梯
- [12] GB 21976.6 建筑火灾逃生避难器材 第6部分：逃生绳
- [13] GB 21976.7 建筑火灾逃生避难器材 第7部分：过滤式消防自救呼吸器
- [14] GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- [15] GB 50974 消防给水及消火栓系统技术规范

地方标准信息服务平台