

既有居住建筑出租房屋消防安全  
管理规范

Specification of fire safety management for rental housing  
in existing residential buildings

2022 - 12 - 09 发布

2023 - 03 - 09 实施

# 目 次

前言 .....	III
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 基本要求 .....	2
5 消防设施 .....	2
6 电气 .....	3
7 消防安全职责 .....	3
8 管理要求 .....	4
参考文献 .....	6



## 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。

本文件由湖南省消防救援总队提出并归口。

本文件起草单位：湖南省消防救援总队、湖南正邦消防技术服务有限公司。

本文件主要起草人：廖奇、林志、张建军、廖逸翔、郑兴华、陈生林、肖哲鹏、贺成、陈璐、罗兴邦、杨鑫、吴红、曹秋湘、张思博。



# 既有居住建筑出租房屋消防安全管理规范

## 1 范围

本文件对既有居住建筑出租房屋的消防安全基本要求、消防设施、电气、消防安全职责、管理要求等进行了规定。

本文件适用于既有居住建筑用于居住出租房屋的消防安全管理。

本文件不适用于既有居住建筑改为生产、经营、储存等非居住类用房和公共租赁住房、旅馆业客房。

## 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 25201 建筑消防设施的维护管理
- GB 50016 建筑设计防火规范
- GB 50039 农村防火规范
- GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
- XF 703 住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**既有居住建筑 existing residential building**

供人员居住使用的既有建筑。

### 3.2

**居住出租房屋 residential rental house**

出租后用作或者兼用作人员居住的房屋或用房。

### 3.3

**居室 habitable room**

供居住者睡眠、学习和休息的空间。

### 3.4

**出租方 the lessor**

按租赁合同，将房屋交付承租人使用、获取收益的单位或个人。

### 3.5

**承租方 the lessee**

租赁合同中，使用租赁房屋并按约定向出租方支付租金的单位或个人。

## 4 基本要求

4.1 有下列情形之一的房屋不应出租：

- a) 属于违法建筑的；
- b) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- c) 违反规定改变房屋使用性质的；
- d) 法律、法规规定不应出租的其他情形。

4.2 居住出租房屋所在建筑应符合 GB 50016 和 GB 50039 等相关规范要求。

4.3 居住出租房屋的安全疏散设施、灭火救援设施应符合相关标准要求并保持完好有效，供消防车通行的道路不应设置隔离桩、栏杆等障碍设施和影响消防车通行、救援的障碍物。

4.4 居住出租房屋所在建筑耐火等级不宜低于二级；居住出租房屋所在建筑耐火等级为三级时，应布置在首层或二层；居住出租房屋所在建筑耐火等级为四级时，应布置在首层。

4.5 居住出租房屋不应设在地下室或无外窗的半地下室。

4.6 居住出租房屋与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所不应设置在同一建筑物内；与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内时，应符合 XF 703 的规定。

4.7 居住出租房屋的厨房、卫生间、阳台和其附属的车库、地下储藏室不应用作居室。

4.8 居住出租房屋应当以一间按照居住建筑相关设计规范设计为居住空间的卧室或起居室（厅）为最小出租单位，不应分割搭建后出租，不应设置三层及以上的床位。

4.9 居住出租房屋的每个居室居住人数不应超过 2 人，且人均居住面积不应低于 5 m<sup>2</sup>，有法定赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况除外。

4.10 居住出租房屋外窗不应安装影响逃生和灭火救援的障碍物，房间的窗户或阳台不应设置金属栅栏、防盗窗，确需设置的，应设置火灾时能从内部易于开启的逃生窗。逃生窗窗口的净高度和净宽度均不应小于 1.0 m，下沿距室内地面不应大于 1.2 m。

4.11 房间隔墙不应使用易燃可燃夹芯彩钢板或其他易燃可燃材料构造，并应从楼地面基层隔断至梁、楼板或屋面板的底面基层。

4.12 室内装修材料应按 GB 50222 中普通住宅装修材料有关规定执行。

4.13 出租方、承租方装饰装修房屋时，电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路设计、敷设，应符合相关技术标准和管理规定。

4.14 电动摩托车、电动自行车应设置室外集中停放、充电区域，并与周边建筑保持有效的安全距离。

## 5 消防设施

5.1 居住出租房屋内火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、应急照明与疏散指示系统等消防设施的设置和维护应符合 GB 50016、GB 50039 和 GB 25201 的规定，不得擅自拆改原有消防设施。

5.2 未安装自动消防设施的居住出租房屋，除卫生间、阳台外，每间卧室、起居室和公共走道宜安装独立式火灾探测报警器。未安装消防给水与消火栓系统的居住出租房屋，每户宜设置轻便消防水龙或消防软管卷盘。

5.3 居住出租房屋应按每户不少于 2 具的标准配备灭火器；建筑面积大于 100 m<sup>2</sup> 的出租屋，可按建筑面积每 50 m<sup>2</sup> 配置 1 具灭火器。灭火器宜选用 4 Kg 及以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应灭火级别的灭火器，灭火器应设置在位置明显和便于取用的地点。

5.4 居住出租房屋内宜每户配备一支应急手电筒，每个住宿人员配备一具过滤式消防自救呼吸器。

## 6 电气

6.1 居住出租房屋的电气线路应由取得相应资格的电工进行安装、维护，电器产品应选用合格产品。

6.2 居住出租房屋的消防配电线路敷设应符合 GB 50016 的要求，其他配电线路敷设应符合下列要求：

- a) 电气线路的规格应满足用电设备的负荷要求，不应乱拉乱接临时电气线路；
- b) 电气线路敷设应避开可燃材料，当无法避开时，应采取穿金属管、阻燃塑料管等防火保护措施；
- c) 居住出租房屋应设置专用配电箱（盘），配电箱（盘）应采用不燃材料制作；
- d) 配电箱、控制面板、接线盒、开关、插座等不应直接安装在燃烧性能等级低于 B<sub>1</sub> 级的装修材料上；用于顶棚和墙面装修的材料，当内部含有电器、电线等物体时，应采用燃烧性能等级不高于 B<sub>1</sub> 级的材料。

6.3 居住出租房屋配电系统应设置具备过流保护功能、短路保护功能的剩余电流保护器，且其应装设在总配电箱、分配电箱靠近负荷一侧。楼宇总配电箱中剩余电流保护器的额定漏电动作电流宜小于 300 mA；房间配电箱总空气开关宜带剩余电流保护功能，其额定漏电动作电流不应大于 30 mA。

6.4 空调、洗浴用电热水器、电烤箱等大功率用电设备应设专用电源插座。

6.5 居住出租房屋电器设备使用管理应符合下列要求：

- a) 房间应采用安全型电源插座，接入插座的负载不应超过墙壁固定插座的额定功率；一个固定插座不宜连接 2 个及以上移动式插座，不同功率的移动式插座串接后，接入负荷时应以最小功率移动式插座为限，且不可超负荷使用；
- b) 电热炉、电加热器、电暖器、电饭锅、电熨斗、电热毯等电热器具，使用期间现场应有专人看管，使用后应采取拔出电源插头等切断电源措施，带有余温放置时不应与易燃可燃物品相接触；
- c) 居住出租房屋内使用电取暖器具取暖时，电取暖器具应带有温控等安全装置。

6.6 居住出租房屋建筑内的照明安装应符合下列要求：

- a) 照明灯具表面的高温部位不应靠近可燃物，当靠近非 A 级装修材料或构件时，应采取隔热、散热等防火保护措施，与窗帘、软包等装修材料的距离不应小于 500 mm，灯饰应采用燃烧性能等级不低于 B<sub>1</sub> 级的材料；
- b) 不应使用卤钨灯、高压钠灯、金属卤灯光源、荧光高压汞灯（包括电感镇流器）和超过 60 W 的白炽灯等用于照明。

## 7 消防安全职责

### 7.1 出租方

7.1.1 应与承租方以合约形式明确消防安全责任，不应将非法违法房屋租赁给承租方使用；

7.1.2 出租房屋前，应按要求配置相应的消防设施器材；

7.1.3 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；

7.1.4 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，应及时制止、督促消除或报告物业服务企业、居（村）民委员会；

7.1.5 按照合同约定，对居住出租房屋进行维修管理，确保其符合消防安全要求。

## 7.2 承租方

- 7.2.1 应严格遵守消防安全管理规定，承担使用期间的消防安全管理责任；
- 7.2.2 发现火灾隐患应及时消除，需要物业管理单位、出租方消除的，应及时通知物业管理单位或出租方；
- 7.2.3 对居住出租房屋内配置的消防设施定期进行维护，确保其完好有效；
- 7.2.4 承租后居住人数不应超过规定人数；
- 7.2.5 发生火灾时，及时报警并视情组织人员扑救火灾，保护火灾现场。

## 7.3 物业服务企业

- 7.3.1 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，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；
- 7.3.2 配合居（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；
- 7.3.3 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、承租方和实际使用人遵守消防安全管理规定；
- 7.3.4 开展防火巡查、检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车道畅通，保障消防车作业场地不被占用；
- 7.3.5 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；
- 7.3.6 制定灭火和应急疏散预案，定期开展演练；
- 7.3.7 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。

## 8 管理要求

- 8.1 出租方与承租方应在租赁合同中，明确日常消防安全管理、消防设施配备及使用维护等消防安全责任。
- 8.2 物业服务企业、出租方和承租方不应有下列违反消防法律法规的行为：
  - a) 搭建违章建（构）筑物，影响消防安全；
  - b) 损坏、挪用、埋压、圈占、遮挡或擅自拆除、停用消防设施、器材；
  - c) 占用防火间距；
  - d) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和有其他妨碍安全疏散行为；
  - e) 占用、堵塞、封闭消防车道，妨碍消防车通行；
  - f) 占用消防车作业场地，设置妨碍举高消防车作业和消防车通行的绿化或障碍物；
  - g) 其他违反现行消防法律法规的行为。
- 8.3 出租居住房屋集中供他人居住，实际居住人数达 10 人以上的，出租方、物业管理方应当建立相应的消防安全管理制度，确定消防安全管理人员，强化消防安全管理责任落实。
- 8.4 单位承租居住房屋作为集体宿舍或供本单位职工居住的，承租单位应当按照 8.3 的规定履行消防安全管理责任。
- 8.5 出租方、承租方应在指定区域停放车辆。物业服务企业划定的停车区域，不应影响人员疏散、消防车通行及举高消防车作业。
- 8.6 承租方或实际使用人不应在居住出租房屋内、安全出口、疏散楼梯及疏散通道附近停放电动摩托车、电动自行车，或对其蓄电设备充电。

8.7 承租方或实际使用人不应在居住出租房屋内违规使用和存放易燃易爆危险性物品；不应在居住出租房屋内、公共走道、楼梯间进行燃放烟花爆竹、篝火、熏烤腊制品等活动；不应在疏散楼梯间内堆放易燃可燃杂物及液化气钢瓶等易燃易爆物品。

8.8 高层建筑内的居住出租房屋不应存放瓶装液化石油气。其他既有建筑居住出租房屋除厨房外，不应存放、使用液化石油气罐，厨房内的液化石油气罐存放数量不应超过 2 个；不应使用醇基液体燃料。

8.9 燃气热水器等燃气设备应安装在通风良好的厨房、阳台内或其他非居住房间，宜选用带自动熄灭保护装置的燃气灶具；厨房灶台应采用不燃材料或采取加防火隔热板等防火隔热措施，燃气灶具与燃气管道的连接胶管应采用耐油燃气专用胶管，长度不应大于 2 m，且定期进行更换。

## 参 考 文 献

- [1] GB 50054 低压配电设计规范
  - [2] GB 50096 住宅设计规范
  - [3] GB 50368 住宅建筑规范
  - [4] GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
  - [5] GB 50974 消防给水及消火栓系统技术规范
  - [6] GB 51348 民用建筑电气设计标准
  - [7] XF 1283 住宅物业消防安全管理
  - [8] JGJ 242 住宅建筑电气设计规范
-