

DB 4407

江 门 市 地 方 标 准

DB 4407/T XXXX—XXXX

出租房屋消防安全规范

Fire safety code for rental housing

(报批稿)

XXXX - XX - XX 发布

XXXX - XX - XX 实施

江门市市场监督管理局 发布

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。

本文件由江门市消防救援支队提出并归口。

本文件起草单位：江门市消防救援支队、广东省江门市质量技术监督标准与编码所。

本文件主要起草人：王学强、周飞、王钦贞、海燕、胡志俭、魏聪、卢思施、张伟华、吴国钦、范志平、黄型纳、侯珣莹、文灼光。

出租房屋消防安全规范

1 范围

本文件规定了出租房屋消防安全管理的术语和定义、出租房屋分类、消防安全要求、消防安全管理职责。

本文件适用于江门市辖区内出租房屋和对既有建筑改建为出租房屋的消防安全管理。

本文件不适用于旅馆业客房、廉租房。

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 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

GB 55037 建筑防火通用规范

DB4407/T 99 电动自行车停放充电场所消防安全规范

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。

3.2

出租房屋 rental housing

除公共租赁住房、旅馆业客房、民宿和厂区内员工宿舍以外，出租用于居住或兼用于居住的房屋，包括集体土地上向非本集体成员出租用于居住的房屋。

4 出租房屋分类

出租房屋分类如下：

——居住建筑用于出租的；

——既有住房改建为出租房屋的。

5 消防安全要求

5.1 总平面布局

5.1.1 出租房屋所在建筑与甲、乙、丙类生产储存场所，甲、乙、丙类液体、气体储罐（区）和可燃材料堆场之间的防火间距应符合 GB 50016、GB 50039、GB 55037 的规定。

5.1.2 既有出租房屋的建筑之间或与其他耐火等级建筑之间的防火间距应符合下列要求：

- a) 一、二级耐火等级建筑之间或与其他耐火等级建筑之间的防火间距不宜小于 4.0 m，当相邻的两座一、二级耐火等级的建筑，其中一座建筑的相邻外墙为防火墙且较低一座建筑屋顶不设置天窗、屋顶承重构件及屋面板的耐火极限不低于 1.00 h 时，防火间距不限；
- b) 一、二级耐火等级建筑之间或与其他耐火等级建筑之间，当建筑相邻每面外墙上的门、窗、洞口面积之和不大于该外墙面积的 10% 且不正对开设时，建筑之间的防火间距可减少为 2.0 m；
- c) 三、四级耐火等级建筑之间的防火间距不宜小于 6.0 m，当建筑相邻外墙为不燃烧体，每面墙上的门、窗、洞口面积之和小于等于该外墙面积的 10% 且不正对开设时，建筑之间的防火间距可减少为 4.0 m。

5.1.3 城镇耐火等级低的既有建筑密集区，应采取防火分隔措施、设置消防车通道、完善消防水源、市政消防给水与市政消火栓系统。

5.1.4 出租房屋密集区内的道路宜考虑消防车的通行需要，供消防车通行的道路应符合下列要求：

- a) 道路的净宽度和净空高度应满足消防车安全、快速通行的要求；
- b) 转弯半径应满足消防车转弯的要求；
- c) 路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力的要求；
- d) 长度大于 40.0 m 的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路；
- e) 消防车道与建筑消防扑救面之间不应有妨碍消防车操作的障碍物，不应有影响消防车安全作业的架空高压电线。

5.2 平面布置

5.2.1 出租房屋不应设在地下室、半地下室。

5.2.2 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。

5.2.3 出租房屋住宅部分与非住宅部分之间应采用耐火极限不低于 2.00 h，且无开口的防火隔墙和耐火极限不低于 2.00 h 的不燃性楼板完全分隔；住宅部分与非住宅部分的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置。

5.2.4 设置在出租房屋内使用明火的厨房宜符合下列要求：

- a) 靠外墙设置；
- b) 与建筑内的其他区域采用不燃烧体隔墙和密闭门、窗分隔；
- c) 顶棚和屋面采用不燃或难燃材料。

5.2.5 出租房屋内燃气灶具的设置应符合下列要求：

- a) 燃气灶具应安装在可自然通风和天然采光的厨房内，放置燃气灶具的灶台应采用不燃材料或加防火隔热板；
- b) 燃气灶具应设置熄火保护装置，不得设置在卧室和客房等人员居住和休息的房间；
- c) 燃气灶具的灶面边缘和烤箱的侧壁距木质家具的净距离不应小于 0.5 m，或采取有效的防火隔热措施；
- d) 燃气灶具与燃气管道的连接胶管应采用燃气专用胶管，长度不应大于 2.0 m，安装应牢固，中间不应有接头，不应穿越墙体、门窗、顶棚和地面，且应定期更换；
- e) 瓶装液化石油气调压器不应采用可调压力式调压器。

5.2.6 直排式热水器不得设置在室内，烟道式热水器和强排式热水器严禁设置在浴室、卫生间内。

5.2.7 电动自行车宜实行集中放置，放置区域与疏散通道之间的隔墙应采用不燃材料，不得在疏散通道、安全出口处充电，电动自行车电池不得入户充电。电动自行车放置区域与疏散通道之间的隔墙的耐

火极限以及配电线路、电器装量应满足 DB4407/T 99 的要求。在室内集中放置的，应采用不燃材料完全分隔，设置独立防火单元作为电动自行车库（棚）使用，并同时配套设置简易喷淋等灭火设施。

5.3 安全疏散

5.3.1 出租房屋的疏散出口应分散布置，房间疏散门应直接通向安全出口，不应经过其他房间。每层建筑面积超过 200 m² 或建筑层数为 4 层及以上的出租房屋，需设置 2 部疏散楼梯。

5.3.2 当出租房屋有多个单元时，单元与单元之间应设有防火隔墙，单元之间的楼梯宜通过屋顶连通。

5.3.3 通过长度大于 10.0 m 的内走道连接各户的出租房屋，其疏散楼梯应采用封闭楼梯间。出租房屋建筑高度 6 层及以上，不大于 32.0 m 时应设置封闭楼梯间；建筑高度大于 32.0 m 时应设置防烟楼梯间。

5.3.4 疏散出口门、室外疏散楼梯的净宽度均不应小于 0.8 m，疏散走道、首层疏散外门的室内疏散楼梯的净宽度均不应小于 1.1 m；疏散通道、疏散走道、疏散出口的净高度均不应小于 2.1 m。

5.3.5 3 层及 3 层以上的出租房屋疏散楼梯不得采用木楼梯或未经防火保护的室内金属梯。

5.3.6 疏散楼梯间应符合下列规定。

- a) 楼梯间应能天然采光和自然通风，并宜靠外墙设置。当靠外墙设置时，楼梯间及合用前室的窗口与两侧门、窗、洞口最近边缘之间的水平距离不应小于 1.0 m。
- b) 楼梯间在首层应直通室外，确有困难时，应增设安全疏散通道通至室外。
- c) 室外疏散楼梯的栏杆扶手高度不应小于 1.1 m，倾斜角度不应大于 45°；除 3 层及 3 层以下建筑的室外疏散楼梯可采用难燃性材料或木结构外，室外疏散楼梯的梯段和平台均应采用不燃材料；除疏散门以外，楼梯周围 2.0 m 内的墙面上不应设置其他开口，疏散门不应正对梯段。

5.4 建筑构造

5.4.1 出租房屋的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得设置金属栅栏。

5.4.2 出租房屋室外广告牌、遮阳棚等宜采用不燃或难燃材料制作，且不应影响居室内的采光、通风、辅助疏散设施使用、消防车通行以及灭火救援行动。

5.4.3 出租房屋的内部隔墙应采用不燃材料并砌筑至楼板底部。当居室隔墙采用难燃烧体时，耐火极限不应低于 0.50 h。

5.4.4 出租房屋顶、疏散楼梯和疏散出口的顶棚装修材料应采用 A 级，其他部位装修材料按 GB 50222 普通住宅装修材料有关规定执行。

5.5 消防设施

5.5.1 出租房屋密集区应设置消防水源。消防水源可由市政给水、天然水源或消防水池供给。

5.5.2 具备市政给水条件的出租房屋密集区应设室外消防给水系统，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。根据市政给水、消防水池或天然水源等消防水源的形式，配备相应的机动消防泵、消防水带、水枪等消防设施。

5.5.3 室外消防给水管道或室外消火栓的设置应符合下列要求：

- a) 室外消火栓栓口的压力不应低于 0.10 MPa；
- b) 室外消防给水管道的管径不应小于 DN100；
- c) 室外消火栓的间距不应大于 120.0 m；
- d) 室外消火栓应沿道路设置，并宜靠近十字路口。

5.5.4 既有建筑中，每幢建筑用于居住出租的建筑体积超过 10000 m³ 或该幢建筑高度在 21.0 m 及以上的，用于居住出租的部分应设置室内消火栓系统；建筑体积超过 5000 m³ 时，应在生活给水管道上设置 DN20 的软管、接口与阀门，并符合下列要求：

- a) 应保证水流能到达室内任何部位，其安装高度应便于取用；
- b) 软管内径应不小于 19.0 mm，软管长度宜为 30.0 m，水枪喷嘴口径不应小于 6.0 mm。

5.5.5 出租房屋消防设施的设置应符合下列要求：

- a) 公共区域应设置独立式感烟火灾探测报警器，20 个房间以上的出租房屋应设置智能联网型感烟火灾探测报警器；
- b) 建筑高度不大于 21.0 m 的出租屋建筑应设置消防软管卷盘或简易喷淋装置；
- c) 建筑高度大于 21.0 m（含）的出租屋建筑应设置室内消火栓系统，公共部位应设置具有语音功能的火灾声警报装置或应急广播；
- d) 建筑高度大于 21.0 m（含）但不大于 54.0 m 的出租屋建筑，公共部位应设置火灾自动报警系统；
- e) 建筑高度大于 54.0 m（含）但不大于 100.0 m 的出租屋建筑，公共部位应设置火灾自动报警系统或套内应设置火灾探测器；
- f) 建筑内走道大于 20.0 m 的出租屋建筑，疏散通道应设置排烟设施；
- g) 出租屋建筑应设置符合 GB 55037 规定的消防应急照明、消防疏散指示标志。

5.5.6 出租房屋应按每一承租户不少于 1 具的标准配置灭火器，每层公共区域按不少于 2 具的标准配置灭火器。灭火器应选用 4.0 kg 以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应量的灭火器。

5.6 防火措施

5.6.1 1 间居室不得出租给 2 户及以上住户居住。厨房间、卫生间、阳台等均不得出租供人员居住。

5.6.2 出租房屋疏散通道和安全出口应保持畅通，不得在疏散通道、安全出口处堆放物品影响疏散，疏散楼梯应在首层设置通往室外的指示标志。

5.6.3 设置在 3 层及以上且仅设有一部疏散楼梯的出租房屋，应在公共区域处至少设置 1 部逃生软梯，并在各层外窗对应处设置启用装置。如不具备设置逃生软梯条件的，3 层及以上设有外窗的居室应设置逃生绳。

5.6.4 出租房屋除厨房外，不得使用明火。

5.6.5 出租房屋每个承租户应配备防烟雾口罩、报警哨和手电筒等设施。

5.6.6 电气和燃气产品应符合国家法律法规和现行相关标准的要求。

5.6.7 导线应采用阻燃铜芯绝缘线，其选型应满足额定电压、环境条件、敷设方式、载流量、机械强度等相关要求。

5.6.8 电气线路应设置具备短路保护、过负荷保护和剩余电流（漏电）保护功能的装置。

5.6.9 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。配电箱（盘）每一分支回路均应装设保护电器。空调、洗浴用电热水器等大功率用电设备应设专用电源插座或专用电源开关。

5.6.10 电线、电缆应穿金属管、硬质阻燃塑料管（PVC 管）、封闭式金属线槽或阻燃塑料线槽保护。

5.6.11 金属卤化物灯、荧光灯（含镇流器）、超过 60 W 的白炽灯等不应直接安装在可燃装修材料或可燃构件上。插座和照明灯具靠近可燃物时，应采取隔热、散热等防火保护措施。

5.6.12 对产生高温、高热的电器设备，使用期间应有专人看管，使用后应及时切断电源。

5.7 居住建筑用于出租的房屋

应符合 GB 55037 和本文件 5.1~5.6 的要求。

5.8 既有住房改建为出租的房屋

5.8.1 未改变建筑结构的房屋应符合 GB 50016 和本文件 5.1~5.6 的要求。

5.8.2 改变建筑结构、平面布置用于出租的房屋应符合本文件 5.1~5.6 的要求。

6 消防安全管理职责

6.1 出租方应履行下列义务：

- a) 应与承租方以合约形式明确消防安全责任，出租的房屋应符合出租房屋消防安全标准，符合国家建筑工程消防技术标准和行业标准中应遵守的其他消防安全技术标准；
- b) 对承租人改变房屋使用功能和结构是否符合消防安全要求进行监督；
- c) 发现火灾隐患或承租人有消防安全违法行为的，应及时制止和消除；
- d) 按照合同约定，对出租房屋进行维修管理，确保其符合消防安全要求。

6.2 承租方应履行下列义务：

- a) 按照合同约定，应严格遵守消防安全管理规定；
- b) 发现火灾隐患及时消除或通知出租方消除；
- c) 应按约定对配置的消防设施定期进行维修和保养；
- d) 承租后不得擅自增加居住人数，如需转租的，应明确各方消防安全责任；
- e) 发生火灾时，应及时报警并迅速组织人员扑救火灾，保护火灾现场。

6.3 租户或业主应懂得报火警，掌握本场所灭火器材的使用方法，掌握火场逃生自救基本技能，熟悉逃生路线和引导人员疏散程序。

6.4 鼓励出租房屋通过保险公司承保火灾公众责任保险。

江门市地方标准《出租房屋消防安全规范 (报批稿)》编制说明

一、目的及意义

为预防出租房屋引发火灾，保护人身财产安全，维护公共安全。《出租房屋消防安全规范》有利于填补出租房屋消防安全标准领域的空白，有利于推动全社会落实主体责任，依法依规管理，满足人民群众对消防安全的共同期待；可以进一步规范江门市消防安全工作，切实提升江门市在出租房屋场所消防安全管理工作水平，更好为粤港澳大湾区建设保驾护航，营造更加安全良好的消防安全环境。

二、工作简况

(一) 任务来源

本项目来源于江门市市场监督管理局，于2023年9月25日正式立项，见《江门市市场监督管理局关于2023年江门市第三批地方标准及标准化研究项目的立项通知》（江市监标准〔2023〕189号）。任务由江门市消防救援支队提出并归口，由江门市消防救援支队及广东省江门市质量技术监督标准与编码所负责起草。

(二) 编制过程

2023年9月江门市消防救援支队成立《出租房屋消防安全规范》（江门市地方标准）起草工作小组。明确组内各成

员的职责、任务和分工；工作组经过大量的研究分析、资料查证工作，同步收集资料，开展了广泛的预研工作，并编写形成了地方标准初稿。

2023年10月-11月，组织消防以及标准化领域的多位工程师召开现场会议研讨和共享传阅标准文本的线上研讨，线上线下各专家和各相关机构提出的建设性修订意见已全部采纳，经多次补充、修订并完善而形成了征求意见稿，并向全市公开广泛征求意见。

2023年12月-2024年4月，收集、汇总相关单位对标准征求意见稿提出的意见，收到江门市住房城乡建设局等15个单位的回复意见，其中11个单位无意见，4个单位提出6条修改意见。组织专家对各单位提出的意见进行反复研究讨论，确定采纳意见6条。完成征求意见稿汇总处理表和对标准的修改。

2024年5月-6月，召集标准实施相关单位、专家召开多次会议最终确定标准内容，完成标准送审稿。

2024年7月3日，江门市消防救援支队组织召开了《出租房屋消防安全规范》江门市地方标准现场审查会，与会专家对标准进行了逐条逐项的审查，并提出了意见建议。江门市消防救援支队和广东省江门市质量技术监督标准与编码所根据专家提出的意见建议对标准进行了修改完善，形成了标准报批稿。

总之，通过前期的深入调研、精心充分的准备，以及反复多次的研究探讨，并经过现场专家审查，促使本标准在编写格式上日趋规范，在核心内容方面亦日臻完善和成熟。

三、标准编制原则

本标准在编制工作中遵循“实事求是、科学先进、适时推出、及时修订、不断完善”的原则，立足于我市实际情况，以科学发展观为指导，结合我市地方标准制修订工作实际情况，遵循科学性、可靠性、准确性和可操作性的原则，力求《出租房屋消防安全规范》达到适用范围明确、层次清楚、内容先进可靠。

本标准在结构编写和内容编排等方面依据 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。在确定标准主要内容时，综合考虑出租房屋的管理，在符合《中华人民共和国消防法》等相关法律法规的前提下，寻求最大经济、社会效益，充分体现了标准在技术上的先进性和合理性。

四、标准主要内容的确定

主要内容确定如下：

（一）范围

本文件规定了出租房屋消防安全管理的术语和定义、出租房屋分类、消防安全要求、消防安全管理职责。

本文件适用于江门市辖区内出租房屋和对既有建筑改建为出租房屋的消防安全管理。

本文件不适用于旅馆业客房、廉租房。

(二) 出租房屋分类

出租房屋分类如下：

1. 居住建筑用于出租的；
2. 既有住房改建为出租房屋的。

(三) 消防安全管理

从总平面布局、平面布置、安全疏散、建筑构造、消防设施、防火措施方面对出租房屋消防安全管理作出规定。

(四) 消防安全管理职责

明确了出租方与承租方应当履行的义务。

五、重大分歧意见的处理

本标准在起草阶段未产生重大分歧意见。

六、与现行法律法规和强制性标准的关系

本标准主要在《中华人民共和国消防法》的框架指导下开展并制定的，在已发布的国家标准中尚无类似标准，所以本标准与现行法律法规和强制性标准不矛盾、不重复，是相互补充，相互支撑的协调关系。

七、标准性质的建议

本标准拟作为地方标准发布和施行。

八、贯彻标准的要求和措施

标准发布后，在正式实施前至开始实施后不久的时间段内，应：

（一）利用各类新闻媒体或者采用其他方式进行广泛宣传；

（二）各相关管理单位委托标准化技术机构、标准化行业或类似社会组织开展宣贯培训班，学习并推动实施标准和使用。

九、废止现行相关标准的建议

本标准为该所属领域首次制定，无现行相关标准。

《出租房屋消防安全规范》地方标准编制工作组

江门市消防救援支队（代章）

2024年7月24日