

# DB33

浙 江 省 地 方 标 准

DB 33/ T XXXXX—XXXX

## 居住出租房消防安全基本要求

Basic requirements for fire protection of rental housing

(报批稿)

2015 - XX - XX 发布

2015 - XX - XX 实施

浙江省质量技术监督局 发布

## 目 次

1	总则 .....	1
2	规范性引用文件 .....	1
3	术语 .....	1
4	总平面布局 .....	1
5	平面布置 .....	2
6	建筑耐火等级和安全疏散 .....	3
7	建筑构造 .....	3
8	消防设施 .....	4
9	防火措施 .....	5
10	消防安全管理 .....	6

## 前 言

本标准由浙江省公安消防总队提出并归口。

本标准主要起草单位：浙江省公安消防总队。

本标准参与起草单位：浙江大学建筑设计研究院有限公司、汉嘉设计集团股份有限公司。

本标准主要起草人：赵庆平、周志忠、朱江、王伶俐、徐放蕊、徐景、金辉、钟惠芬、柳斐、王健、陈卫东、朱瓚、邵云飞、傅晓波、陈旭伟。

本标准由浙江省公安消防总队负责解释。

# 居住出租房消防安全基本要求

## 1 范围

本标准规定了居住出租房的总平面布局、平面布置、建筑耐火等级和安全疏散、建筑构造、消防设施、防火措施和消防安全管理等要求。本标准适用于新建、改建、扩建和既有建筑用于出租的房屋或用房。

本标准适用于居住出租房，不适用于旅馆业客房、廉租房、公共租赁房屋。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是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 50054 低压配电设计规范
- GB 50096 住宅设计规范
- GB 50084 自动喷水灭火系统设计规范
- GB 50116 火灾自动报警系统设计规范
- GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- GB 50222 建筑内部装修设计防火规范
- GB 50368 住宅建筑规范
- GB 50974 消防给水及消火栓系统技术规范
- JGJ 36 宿舍建筑设计规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件

### 3.1

#### 户

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户。

### 3.2

#### 居住出租房

出租后用作或者兼用作居住的房屋或用房。

## 4 总平面布局

4.1 居住出租房所在建筑与甲、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 的规定。

4.2 既有居住出租房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 4m，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 1.00h 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 2m；
- c) 三、四级耐火等级建筑之间的防火间距不宜小于 6m，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 4m。

4.3 居住出租房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：

- d) 宜纵横相连、间距不宜大于 160m；
- e) 车道的净宽、净空高度不宜小于 4m；
- f) 转弯半径应满足消防车转弯的要求；
- g) 能承受消防车的压力；
- h) 尽头式车道满足配置车型回车要求。

4.4 居住出租房密集区的消防车道应保持畅通，供消防车通行的道路不得设置隔离桩、栏杆等障碍设施和影响消防车通行的障碍物。

## 5 平面布置

5.1 居住出租房不应设在地下室、半地下室。

5.2 居住出租房与生产、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。

5.3 居住出租房与生产、储存、经营其他物品的场所设置在同一建筑物内时，居住部分与非居住部分应进行防火分隔，并应分别设置独立的楼梯等疏散设施；防火分隔措施应采用耐火极限不低于 2h 且不开设门、窗、洞口的隔墙和耐火极限不低于 1h 的楼板。

5.4 居住出租房除厨房外，不得使用明火，不应使用、存放瓶装液化石油气，甲、乙类气体和甲、乙、丙类液体等化学危险品。

5.5 设置在居住出租房内使用明火的厨房宜符合下列要求：

- a) 靠外墙设置；
- b) 与建筑内的其他部位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。

5.6 居住出租房内燃气灶具的设置应符合下列要求：

- a) 燃气灶具宜安装在有自然通风和天然采光的厨房内；
- b) 放置燃气灶具的灶台采用不燃材料或加防火隔热板；
- 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 0.5m，或采取有效的防火隔热措施；
- d) 无自然通风的厨房，应选用带自动熄灭保护装置的燃气灶具，并应设置可燃气体探测报警器和机械通风设施；
- e) 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 2m，安装应牢固，中间不应有接头，且应定期更换。

5.7 电动自行车宜集中放置，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。配电线路和电器装置应满足用电安全要求。

## 6 建筑耐火等级和安全疏散

6.1 出租房的每个居室人均使用面积不得少于  $4\text{ m}^2$ ，每个房间居住的人数不得超过 2 人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

6.2 建筑耐火等级为一、二级时，居住出租房应设置在 7 层及以下，每层应至少设置 2 部不同方向的疏散楼梯。当符合下列条件时，可设置一部疏散楼梯：

- a) 设置在 5 层及以下的居住出租房，任 1 户的户门至安全出口的距离不大于 10m、每层建筑面积不超过  $200\text{ m}^2$ ，且每层人数不超过 30 人，其中 4 层及以上总人数不超过 30 人；
- b) 设置在既有建筑的 6 层、7 层的居住出租房，有多个单元且单元之间的楼梯通过屋顶连通，任 1 户的户门至安全出口的距离不大于 10m、任一单元每层建筑面积不超过  $200\text{ m}^2$ ，其中 4 层及以上总人数不超过 30 人。

6.3 建筑耐火等级为三级时，居住出租房应设置在 5 层及以下，每层应至少设置 2 部不同方向的疏散楼梯。当任 1 户的户门至安全出口的距离小于 10m、每层建筑面积不超过  $200\text{ m}^2$  且每层居住人数不超过 20 人，其中 4 层及以上总人数不超过 15 人时，可设置 1 部疏散楼梯。

6.4 建筑耐火等级为四级时，居住出租房应设置在 2 层及以下，每层应至少设置 2 部不同方向的疏散楼梯。当每层居住人数不超过 10 人时，可设置 1 部疏散楼梯。

6.5 当居住出租房有多个单元时，单元与单元之间应设有防火墙，单元之间的楼梯宜通过屋顶连通。

6.6 通过长度大于 10m 的内走道连接各户的居住出租房，其疏散楼梯应采用封闭楼梯间。

6.7 居住出租房的公共疏散走道和疏散楼梯净宽度不宜小于 1.1m，疏散楼梯宜通至屋顶平台；公共走道和疏散楼梯应设置消防应急照明，长度超过 20m 的室内疏散走道应设置灯光疏散指示标志；建筑内长度超过 20m 的疏散走道应设置排烟设施。

6.8 居室内任一点至居室门的疏散距离不应大于 15m，居室门至户门的疏散走道净宽度不宜小于 1.0m。

6.9 3 层及 3 层以上的居住出租房疏散楼梯不得采用木楼梯或者未经防火保护的室内金属梯。

6.10 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 1.0m；
- b) 既有的仅在建筑中部设置一部开敞式疏散楼梯的居住出租房，应采用耐火极限不低于 2h 的不燃烧体隔墙将楼梯与房间分隔，隔墙上开设的门应为密闭不燃烧体门；
- c) 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。

## 7 建筑构造

7.1 居住出租房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，确需设置的，应能从内部易于开启。

7.2 居住出租房室外广告牌、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。

7.3 居住出租房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 0.50h。

7.4 除木结构建筑外，居住出租房上下相邻房间开口部位间应设置高度不低于 0.8m 的窗槛墙或设置耐火极限不低于 1.00h 的不燃性实体挑檐，其出挑宽度不应小于 0.5m，长度不应小于开口宽度。

7.5 居住出租房顶棚装修材料宜采用 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。

7.6 居住出租房屋面采用可燃材料时，单元之间的不燃烧体分户墙应高出屋面不小于 0.5m。

7.7 居住出租房各居室均应设置外窗，确有困难，在同时满足下列条件时可不设置：

- a) 各居室设置有开向疏散走道的离地 1.5m 以上的高侧窗；
- b) 疏散走道有外窗，走道内任一点至外窗的水平投影距离不超过 10m。

## 8 消防设施

8.1 居住出租房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。

8.2 具备市政给水条件的居住出租房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。

8.3 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 0.14MPa；
- 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 120m；
- d) 室外消火栓应沿道路设置，并宜靠近十字路口，与房屋外墙距离不宜小于 2m。

8.4 当利用江湖、湖泊、水塘、水井等天然水源作为消防水源时，应符合下列要求：

- a) 能保证枯水期消防用水；
- b) 有取水码头或取水口及通向取水码头或取水口的消防车道；
- c) 供消防车取水的天然水源，最大吸水高度不应超过 6 m。

8.5 当利用消防水池作为消防水源时应符合下列要求：

- a) 消防水池的容量不宜小于 100m<sup>3</sup>；
- b) 应采取技术措施，保证消防水池用水不作它用；
- c) 宜建在地势较高处；
- d) 供消防车或机动消防泵取水的消防水池应设取水口，最大吸水高度不应超过 6m；
- e) 保护半径不宜大于 150m。

8.6 既有建筑中，每幢建筑用于居住出租的建筑体积超过 10000m<sup>3</sup> 或该幢建筑高度在 21m 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 5000m<sup>3</sup> 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) 应保证一股水流能到达室内任何部位，其安装高度应便于取用；
- b) 软管内径不应小于 19mm，软管长度宜为 30m，水枪喷嘴口径不应小于 6mm。

8.7 居住出租房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 3 kg 以上的磷酸铵盐（ABC）干粉灭火器或相应量的灭火器。

8.8 木结构建筑、砖木结构建筑和设置木楼梯的建筑及居住总人数超过 30 人的居住出租房所在的居室与公共走道应设置独立式火灾探测报警器，其公共走道应设置火灾手动报警警铃，手动报警警铃按钮宜设置在每层出入口处。居住总人数超过 30 人的居住出租房内集中使用明火灶具的厨房、电动自行车集中停放区域应设置简易自动喷水灭火装置。

8.9 木结构建筑、砖木结构建筑和设置木楼梯的建筑及居住总人数不超过 30 人的居住出租房所在的居室与公共走道宜设置独立式火灾探测报警器，其公共走道宜设置火灾手动报警警铃，手动报警警铃按钮

宜设置在每层出入口处。独立式火灾探测报警器和火灾手动报警警铃的火灾报警声压不应小于 45dB(在距报警器 3m 处)。

8.10 独立式火灾探测报警器和火灾手动报警警铃的火灾报警声压不应小于 45dB(在距报警器 3m 处)。

## 9 防火措施

9.1 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。

9.2 居住出租房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标志。

9.3 设置在 3 层及以上且仅设有一部疏散楼梯的居住出租房,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 层以上设有外窗的居室应设置逃生绳。

9.4 居住出租房每承租户应配备口罩、报警哨和手电筒等设施。

9.5 电气产品应符合国家法律法规和现行相关标准的要求,并经法定机构检验或认证合格。

9.6 导线应采用铜芯绝缘线,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。

9.7 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。

9.8 居住出租房应设置专用配电箱(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、洗浴用热水器等大功率用电设备应设专用电源插座。

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

9.10 金属卤化物灯、荧光灯(含镇流器)、超过 60W 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。

9.11 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。

9.12 居住出租房密集区,宜建立志愿消防队,未建立志愿消防队的,应设置消防点。

9.13 志愿消防队的设置应符合下列要求:

- a) 有固定的地点和房屋建筑,并有明显标识;
- b) 配备消防车、手抬机动泵、水枪、水带、灭火器、破拆工具等全部或部分消防装备;
- c) 设置火警电话和值班人员;
- d) 有专职或志愿消防队员。

9.14 设置消防点时应根据实际需要配备必要的灭火装备和救援器材。

9.15 居住出租房密集区应设置普及消防安全常识的固定消防宣传点。

## 10 消防安全管理

10.1 出租方应履行下列义务:

- a) 户(房)主为消防安全的第一责任人,对居住出租房的消防安全负责;应与承租方以合约形式明确消防安全责任,不得将不符合消防安全条件的建筑用于出租;
- b) 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,未约定的由出租方承担;
- c) 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;
- d) 发现火灾隐患或承租人有消防安全违法行为的,应及时消除或制止;
- e) 对居住出租房进行维修管理,确保其符合消防安全要求;
- f) 发生火灾时,及时报警并迅速组织人员扑救火灾。

10.2 承租方应履行下列义务：

- a) 每层确定 1 名承租人员为消防安全员，协助户(房)主做好日常的消防安全工作；
- b) 严格遵守消防安全管理规定，接受出租方的消防安全管理；
- c) 改变房屋使用功能和结构的，应符合消防安全要求；
- d) 发现火灾隐患及时消除或者通知出租人消除；
- e) 应按约定对配置的消防设施定期进行维修和保养；
- f) 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；
- g) 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。

## 本规范用词说明

- 1 为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
  - 1) 表示很严格，非这样做不可的：  
正面词采用“必须”；  
反面词采用“严禁”。
  - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：  
正面词采用“应”；  
反面词采用“不应”或“不得”。
  - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：  
正面词采用“宜”；  
反面词采用“不宜”。  
表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。
- 2 规范中指明应按其它有关标准、规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定或要求”。