2. 常州市租赁住房装修、用电、用气
3. 技术导则

（征求意见稿）

常州市住房和城乡建设局

二〇二五年九月

1. 前言

为贯彻落实《常州市租赁住房安全管理条例》，统筹租赁租房健康发展和守牢消防安全底线，系统提升租赁住房消防安全管理水平，加强租赁住房装修、用电、用气等有关工作的指导，在立足于我市租赁住房消防安全现状的基础上，常州市住房和城乡建设局组织编制了《常州市租赁住房装修、用电、用气技术导则》（以下简称“导则”）。

本导则由常州市住房和城乡建设局负责管理，由江苏远瀚建筑设计有限公司负责具体技术内容的解释。在导则实施过程中，如发现需要补充或修改之处，请及时向常州市住房和城乡建设局建设工程消防管理处反映，便于今后不断修订完善。

组织单位：常州市住房和城乡建设局

主编单位：江苏远瀚建筑设计有限公司

主要起草人：王鸿斌、朱坚、赵勇、吴翊敏、陆文磊、宋丽霞、卢方、吴文杰、向林林、周媛。

主要审核人：

目录

1、总则……………………………………………………………………………………………………………..1

2、规范性引用文件…………………………………………………………………………………………..1

3、术语……………………………………………………………………………………………………………..1

4、基本要求……………………………………………………………………………………………………..2

5、装修……………………………………………………………………………………………………………..2

6、用电……………………………………………………………………………………………………………..5

7、用气……………………………………………………………………………………………………………..6

常州市租赁住房装修、用电、用气技术导则

* 1. 总则
  2. 为保障租赁住房的消防安全，按照国家、江苏省及本市相关文件精神，编制本导则。
  3. 本导则适用于常州市行政区域内国家、省工程建设消防技术标准没有具体规定的既有建筑，在用作租赁住房时，其装修、用电、用气等方面的技术指导，不作为管理、设计、施工等依据。
  4. 结构安全按国家、省、市相关规范和要求实施，本导则不做具体要求。
  5. 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 50054 《低压配电设计规范》

GB 50096 《住宅设计规范》

GB 50222 《建筑内部装修设计防火规范》

GB 50352 《民用建筑设计统一标准》

GB 55036 《消防设施通用规范》

GB 55037 《建筑防火通用规范》

GB 55038 《住宅项目规范》

DB32/3920《江苏省住宅设计标准》

* 1. 术语

下列术语和定义适用于本文件。

* + 1. 租赁住房

除宾馆、旅店、招待所、民宿、网约房等公开营业的场所及公租房、保障性租赁住房和共有产权住房等保障性住房外通过租赁方式为他人居住使用的住房。

* + 1. 起居室

供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间。

* + 1. 高层民用建筑

建筑高度大于27m的住宅建筑和建筑高度大于24m的非单层民用建筑。

* 1. 基本要求

4.1 租赁住房的装修和用电用气应以该建筑的结构、消防安全为前提开展。

4.2 租赁住房的产权人、管理人或使用人应履行安全主体责任，定期开展安全检查，及时消除隐患，确保消防设施、器材完好有效。

5 装修

5.1 空间布局

5.1.1根据房屋结构和面积，合理规划各功能区域，如卧室、卫生间等，满足居住、洗漱等基本生活需求。

5.1.2用于出租的住房，应当以原始设计的房间为最小出租单位，不得将房间分隔后出租用于居住。住房原始设计的起居室（厅）确需分隔出租用于居住的，应符合下列要求：

1. 只能分隔出一间房间用于居住；
2. 分隔出房间后，原起居室（厅）还应当保留不少于十平方米使用面积的公共空间，且不得影响人员疏散、逃生和消防救援；
3. 采用轻质不燃材料分隔；
4. 分隔出的房间具备直接天然采光和自然通风条件；
5. 禁止将房间、阳台的整体或者局部改为卫生间、厨房。

5.1.3住房按间出租的，每间房间内人均使用面积不得低于6㎡，厨房、卫生间、阳台、储藏室以及其他非居住空间的使用面积不计入其中。住房按间出租的，每间房间内居住人数不得超过两人，但具有法定赡养、扶养、抚养关系以及医疗护理等特殊情况的除外。

5.1.4卧室、起居室的室内净高不宜低于2.4m，局部净高不应低于2.1m，且局部净高不满足2.4m的室内面积不应该超过室内使用面积的1/3。利用坡屋内空间做卧室或起居室时，至少有1/2的使用面积的室内净高不宜低于2.1m。

5.1.5厨房、卫生间的室内净高不宜低于2.1m。

5.1.6卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的上层。

5.2 安全性要求

5.2.1建筑内部装修不应擅自减少、改动、拆除、遮挡消防设施或器材及其标识、疏散指示标志、疏散出口、疏散走道或疏散横通道，不应擅自改变防火分区或防火分隔、防烟分区及其分隔，不应影响消防设施或器材的使用功能和正常操作。

5.2.2不应改动住宅内部烟道、风道。租赁住房的内部隔墙应采用不燃材料并砌筑至楼板底部。

5.2.3设置在租赁住房内使用明火的厨房应符合下列要求：

1）靠外墙设置，应具有自然通风和自然采光；

2）应采用门、窗和不燃烧体隔墙分隔成独立可封闭的空间；

3）顶棚和屋面采用不燃材料。

5.2.4厨房内的顶棚宜应用A级装修材料，厨房内的固定橱柜宜采用不低于B1级的装修材料。卫生间顶棚宜采用A级装修材料。阳台装修宜采用不低于B1级的装修材料。

5.2.5室内装修不应影响建筑物结构的安全性。选择装饰材料时，应考虑其结构安全性。装修材料、装饰面层或构配件与主体结构的连接应安全牢固。

5.2.6装饰装修时应选择符合国家质量标准的装修材料，材料耐火等级应符合下表要求。避免使用易燃、易爆的材料。

表1：装修材料燃烧性能等级划分

|  |  |
| --- | --- |
| 等 级 | 装修材料燃烧性能 |
| A | 不燃性 |
| B1 | 难燃性 |
| B2 | 可燃性 |
| B3 | 易燃性 |

表2：常用建筑内部装修材料燃烧性能等级划分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 材料类别 | 级别 | 材 料 举 例 |
| 各部位材料 | A | 花岗石、大理石、水磨石、水泥制品、混凝土制品、石膏板、石灰制品、黏土制品、玻璃、瓷砖、马赛克、钢铁、铝、铜合金、天然石材、金属复合板、纤维石膏板、玻镁板、硅酸钙板等 |
| 顶棚材料 | B1 | 纸面石膏板、纤维石膏板、水泥刨花板、矿棉板、玻璃棉装饰吸声板、珍珠岩装饰吸声板、难燃胶合板、难燃中密度纤维板、 岩棉装饰板、难燃木材、铝箔复合材料、难燃酚醛胶合板、铝箔玻璃钢复合材料、复合铝箔玻璃棉板等 |
| 墙面材料 | B1 | 纸面石膏板、纤维石膏板、水泥刨花板、矿棉板、玻璃棉板、珍珠岩板、难燃胶合板、难燃中密度纤维板、防火塑料装饰板、难燃双面刨花板、多彩涂料、难燃墙纸、难燃墙布、难燃仿花岗岩装饰板、氯氧镁水泥装配式墙板、难燃玻璃钢平板、难燃PVC塑料护墙板、阻燃模压木质复合板材、彩色难燃人造板、难燃玻璃钢、复合铝箔玻璃棉板等 |
| B2 | 各类天然木材、木制人造板、竹材、纸制装饰板、装饰微薄木贴面板、印刷木纹人造板、塑料贴面装饰板、聚酯装饰板、复塑装饰板、塑纤板、胶合板、塑料壁纸、无纺贴墙布、墙布、复合壁纸、天然材料壁纸、人造革、实木饰面装饰板、胶合竹夹板等 |
| 地面材料 | B1 | 硬PVC塑料地板、水泥刨花板、水泥本丝板、氯丁橡胶地板、难燃羊毛地毯等 |
| B2 | 半硬质PVC塑料地板、PVC卷材地板等 |
| 装饰织物 | B1 | 经阻燃处理的各类难燃织物等 |
| B2 | 纯毛装饰布、经阻燃处理的其他织物等 |
| 其他装修装饰材料 | B1 | 难燃聚氯乙烯塑料、难燃酚醛塑料、聚四氟乙烯塑料、难燃脲醛塑料、硅树脂塑料装饰型材、经难燃处理的各类织物等 |
| B2 | 经阻燃处理的聚乙烯、聚丙烯、聚氨酯、聚苯乙烯、玻璃钢、化纤织物、木制品等 |
| B3 | 聚苯泡沫板、未经任何阻燃处理的纸张等 |

备注：

1. 安装在金属龙骨上燃烧性能达到B1级的纸面石膏板、矿棉吸声板，可作为A级装修材料使用。
2. 单位面积质量小于300g/㎡的纸质、布质壁纸，当直接粘贴在A级基材上时，可作为B1级装修材料使用。
3. 施涂于A级基材上的无机装修涂料，可作为A级装修材料使用；施涂于A级基材上，湿涂覆比小于1.5kg/㎡，且涂层干膜厚度不大于1.0mm的有机装修涂料，可作为B1级装修材料使用。
4. 当使用多层装修材料时，各层装修材料的燃烧性能等级均应符合本规范的规定。复合型装修材料的燃烧性能等级应进行整体检测确定。

6 用电

6.1 租赁住房内最小出租单位的用电容量不宜小于3kW，并应设置电度表。

6.2 配电系统

1. 租赁住房内最小出租单位宜设置配电箱（盘），其电源总开关装置应采用可同时断开相线（俗称火线）和中性线（俗称零线）的开关电器。
2. 配电箱内分路照明配电开关宜采用断路器保护；分路插座（包括柜式空调插座、壁挂空调插座）配电开关宜采用带剩余电流保护的断路器。
3. 照明、插座、空调宜单独设置配电回路。
4. 厨房、卫生间、大容量的电气设备宜单独设置配电回路；卫生间的照明器具可接入卫生间专用的插座回路。
5. 每台柜式空调电源插座回路宜单独设置；对壁挂式空调电源插座配电时，每回路空调电源插座不宜超过2只。
6. 当正常照明灯具安装高度在2.5米及以下，且灯具采用交流220V电压供电时，应设置带剩余电流保护的断路器。
7. 电线和电缆的载流量应大于线路上保护电器（保护电器一般为断路器、带剩余电流保护的断路器）的额定电流。

6.3 租赁住房室内配电线路应采用铜芯绝缘电线和电缆。

6.4 线路敷设

1. 严禁私拉乱接电线。
2. 电气穿线管内部不应设置电线接头。
3. 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。
4. 开关、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. 照明灯具及电气设备、线路的高温部位，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、帷幕、幕布、软包等装修材料的距离不应小于500mm；灯饰应采用不低于B1级的材料。
6. 建筑内部的配电箱、控制面板、接线盒、开关、插座等不应直接安装在低于B1级的装修材料上；用于顶棚和墙面装修的木质类板材，当内部含有电器、电线等物体时，应采用不低于B1级的材料。

6.5 使用管理

1. 不应超负荷使用。
2. 对产生高温、高热的电器设备（电热毯、取暖器等），使用期间应有人看管，使用后应及时切断电源。
3. 优先选择带过载保护功能的拖线板；严禁拖线板后面再接拖线板；拖线板上电气设备总容量不应超过拖线板产品说明书中的功率。
4. 配电箱（盘）周围0.5m内不应堆放可燃物。
5. 不应在楼道内、租赁住房内、租赁住房的公共区域对电动自行车充电（包括将电动自行车蓄电池取出充电）。
6. 用户电器设备与燃气管道应保持一定的距离并应符合国家现行标准的要求

7 用气

7.1 燃气燃具、燃气设备与可燃或难燃的墙壁、家具之间应采取有效的防火隔热措施。使用燃气的厨房区域应设置可燃气体探测报警器。

7.2 租赁住房内燃气灶具的设置应符合下列要求：

1. 燃气灶具应安装在有自然通风和天然采光的厨房内；使用燃气的厨房应为独立可封闭空间。
2. 厨房的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的10%，且不得小于0.60m2。当厨房外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于厨房和阳台地面面积总和的10%，且不应小于 0.80m2。
3. 无自然通风的厨房，应采用电热灶具。

7.3 租赁住房内燃气热水器（炉）的设置应符合下列要求：

1）燃气热水器（炉）应设置在厨房、外阳台、设备间、设备平台等处，并对室外安全处预留排气孔洞。

2）燃气热水器（炉）的烟气不得排入厨房排油烟管道。

3）燃气热水器（炉）严禁设置在卧室、起居室和卫生间内。

7.4 燃具与管道的连接软管应使用燃气专用软管，安装应牢固，软管长度不应超长，并应定期更换。

7.5 高层民用建筑内使用可燃气体燃料时，应采用管道供气。其他建筑确需使用瓶装燃气的，一个厨房内钢瓶存放量不得超过2个，单个钢瓶规格不大于15Kg。

本导则用词说明

**1** 为便于在执行本导则条文时区别对待，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** 导则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”。