

**首都功能核心区平房（院落）
更新改造消防技术指南
（试行）**

2024 年 4 月

前 言

为全面实施《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，深入落实《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018 年—2035 年）》，实现老城整体保护和有机更新，保障核心区消防安全，北京市规划和自然资源委员会在前期开展现状梳理、实地调研、案例分析的基础上，开展平房（院落）消防安全专题研究，经征求意见和专家评审，编制了《首都功能核心区平房（院落）更新改造消防技术指南》（试行）（简称《平房院落指南》）。

《平房院落指南》统筹风貌保护和城市安全，着力推动解决核心区既有平房院落因建成年代较早导致更新改造“无标可依”“有标难依”等问题。明确区域消防安全提升相关内容，提出一系列消防性能化补偿措施。设计单位应在设计文件中明确说明采用本指南进行设计的内容。对于本指南未涉及的消防设计内容，应符合法律法规规定、国家及我市现行消防技术标准。对于确因风貌保护需求难以满足本指南中有关要求的，建设单位可提出性能化设计解决方案，符合开展特殊消防设计专家评审情形的，由北京市规划和自然资源委员会按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

《平房院落指南》贯通规划、设计、建设、管理全生命周期，落实消防“审、验、管”协调联动理念。平房区的消防安全管理应充分发挥社区自治的作用，履行社区、居民和使用主体的消防安全责任和义务。更新改造完成后，房屋产

权单位、委托管理单位、各经营主体、使用单位和物业管理单位等应严格落实改造设计中有关使用期间的管理措施，确保建筑使用期间的消防安全。对于利用平房（院落）设置的商业设施、民宿和公寓类项目，应满足本指南中有关营业性场所的要求。

《平房院落指南》由北京市规划和自然资源委员会归口管理并负责技术解释。在实施过程中，如有补充之处，欢迎提出宝贵的意见建议，以便今后修订完善参考。通讯邮箱：Hutongyuanluo@163.com，通讯地址：北京市通州区承安路1号院。

编制单位：中国矿业大学

主要起草人：余红霞、朱国庆、侯春源、李昂、彭磊、张国维、何路、彭敏、刘通、刘建翔、白斌、徐婷婷

主要编审人：陈少琼、原斌、罗威、涂晓明、牟胜琳

主要审查人：倪照鹏、郑实、赵克伟、阚强、刘文利、肖泽南、韩为、蒋媛

目 录

第 一 章 总 则.....	1
第 二 章 基本规定.....	4
第 三 章 平房区规划整体提升.....	5
第 四 章 防火分隔与平面布局.....	10
4.1 防火分隔.....	10
4.2 高风险区域的平面布置.....	11
第 五 章 建筑构件防火.....	13
5.1 燃烧性能与耐火等级.....	13
5.2 装修、保温及外墙装饰.....	14
第 六 章 人员疏散.....	15
第 七 章 电气火灾安全.....	16
7.1 电力线路及电器装置.....	16
7.2 消防应急照明和疏散指示标志.....	18
7.3 火灾报警系统.....	18
第 八 章 消防灭火设施.....	20
第 九 章 营业性场所.....	22
第 十 章 消防安全管理.....	24

第一章 总 则

1.0.1 为推动首都功能核心区平房（院落）保护腾退、活化利用，实现老城整体保护和有机更新，保障核心区消防安全，制定本指南。

1.0.2 本指南中的平房（院落）指建筑形式以传统砖木结构为主，局部采用混凝土结构或钢结构的单层或二层建筑以及由此类建筑围绕内庭院形成的院落。平房区指平房（院落）集中布置，经街巷、胡同等串联形成的区域。

1.0.3 本指南适用于首都功能核心区内除文物建筑和居民自有住宅之外的公共属性平房（院落）的更新改造。对于本市已公布的历史文化街区内平房（院落）更新改造项目，因风貌保护要求执行国家现行消防技术标准确有困难时，可参照执行本指南。

【说明】《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》（京规自发〔2021〕114号文）将首都功能核心区的平房（院落）划分为不可移动文物、历史建筑（含挂牌院落）以及其他平房（院落）。本指南主要适用于首都功能核心区内腾退后活化利用的公共属性平房（院落）更新改造，包括以上除文物建筑之外的各类平房（院落）。文物建筑应执行《文物建筑防火设计规范》（DB11/1706-2019）。由于国家现行消防技术标准不涵盖居民自有住宅，因此居民独栋住宅房屋翻改建不在本指南的适用范围。居民整院住宅翻改建可参照本指南的要求。

1.0.4 平房（院落）的更新改造应充分尊重历史、坚持价值导向、鼓励整体提升，尽量采取措施提升区域消防安全性。对于历史建筑改造和平房（院落）保护性修缮，鼓励在保存全部或部分的历史风貌原状

的前提下进行提升；开展恢复性修建的平房（院落）以及其他未归类的平房院落应严格执行本指南的要求。

【说明】首都功能核心区平房区有胡同狭窄、消防车难以进入、防火间距不足、建筑构件普遍耐火性能较差等改造难点，同时也具备建筑密度低、建筑规模小的更新优势。因此，应根据平房区的特点，采取有针对性的消防技术措施。本条中所提的“充分尊重历史、坚持价值导向、鼓励整体提升”可结合首都功能核心区历史风貌保护相关政策性文件确定实施办法。

《北京市城市更新条例》第四十五条规定，城市更新既有建筑改造应当确保消防安全，符合法律法规和有关消防技术标准要求。确实无法执行现行消防技术标准的，按照尊重历史、因地制宜的原则，应当不低于原建造时的标准；或者采用消防性能化方法进行设计，符合开展特殊消防设计情形的，应当按照有关规定开展特殊消防设计专家评审。

1.0.5 平房（院落）改造后的整体安全性应高于改造前。平房（院落）改造后的使用性质应符合首都功能核心区功能定位及相关政策要求。

【说明】《北京城市总体规划（2016年—2035年）》提出，首都功能核心区是全国政治中心、文化中心和国际交往中心的核心承载区，历史文化名城保护的重点地区，是展示国家首都形象的重要窗口地区。《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号），明确首都功能核心区平房（院落）更新要在符合《北京历史文化名城保护条例》有关规定及历史街区风貌保护要求和相关技术、标准的前提下，对首都功能核心区平房（院落）进行申请式退租、换租及保护性修缮和恢复性修建，打造共生院，消除安

全隐患，保护传统风貌，改善居住条件。腾退空间优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施。鼓励腾退空间用于传统文化展示、体验及特色服务，建设众创空间或发展租赁住房。

《北京市城市更新条例》提出，首都功能核心区平房（院落）腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

第 二 章 基本规定

2.0.1 平房（院落）更新实施过程中，应根据实施的范围执行相应的标准。当实施的范围为街区（或片区）时，应满足本指南中对平房区的相应要求；当实施范围为单个平房或院落时，对指南中关于平房区的要求可参照执行。

2.0.2 消防设施的设置难以完全满足现行国家规范或本指南中“宜”的相关条文要求时，应本着不低于现状的原则，鼓励在现状基础上尽量提升消防安全水平。

2.0.3 平房（院落）中新建地上建筑的耐火等级应不低于三级，扩建地上建筑的耐火等级应不低于原附属建筑；新建、扩建地下建筑耐火等级应不低于一级。

第三章 平房区规划整体提升

3.0.1 在街区保护更新前期规划阶段，应本着尽量提升消防安全水平的原则，梳理防火控制区、打通消防通道、提升消防供水等基础设施条件。

【说明】基于保护老城区历史格局、街巷肌理和传统风貌的原则，对既有的胡同宽度应尽量保留。但是对于后期私搭乱建且局部侵占胡同宽度的临时建筑物等，则应结合违法建设整治工作予以拆除。胡同区域应考虑居住区基本停车需求并进行合理规划，避免停车设施占用消防通道。

3.0.2 编制街区（或片区）保护更新综合实施方案时，可结合自然边界和建设改造需求，利用胡同、道路或防火墙等划分防火控制区，防火控制区的占地面积不宜超过 20000m^2 。当利用胡同、道路作为防火控制区之间的防火隔离带时，防火隔离带的宽度不应小于 6m 。

【说明】防火控制区可结合历史文化街区历史格局、街巷肌理以及保护更新建设边界，利用胡同、城市道路、天然河道、防火墙等进行分隔。防火控制区的划分应保证能在一定时间内防止火灾蔓延扩大至相邻区域。《广州市具有历史文化保护价值的老旧小区既有建筑消防设计指引》、《南京市历史建筑改造利用消防加强措施研究指引》《苏州历史文化街区（历史地段）保护更新防火技术导则（试行）》等均提出划分防火控制区和防火组团的要求，有利于进一步划分防火边界、厘清消防通道、整体规划消防设施等。同时，首都功能核心区内的平房普遍建筑密度较低，使用功能更偏重于民居、办公等，整体火灾危险性更低。

所以，本指南中提出防火控制区的划分规定，在前期编制规划时统筹研究。

3.0.3 平房区应设置可供消防车或区域内小型化消防救援车辆顺利通行的通道，以便消防救援人员尽快到达着火点，并展开灭火救援操作。通道应满足消防救援人员自接到火灾报警起，携带设备 5min 内到达现场的要求。

【说明】根据《城市消防站建设标准》，我国消防站的建设一般以街道出动指令后 5min 到达辖区边缘为原则，其中，消防车的行车到场时间为 4min。可以根据从附近的消防站至项目所在地区的实际距离和速度估算，其中，市政道路的行驶速度为 35km/h，考虑到平房区的具体情况，平房区内的宽度不足 4m 的消防车道及其他小型消防摩托通行道路的行驶速度不大于 20km/h 进行计算。

参考《文物建筑防火设计规范》，消防通道与消防装备的对应关系为：一般消防车道的净宽应 $\geq 4\text{m}$ ；供小型消防车通行的道路净宽应 $\geq 3\text{m}$ ；供消防摩托车通行的道路净宽应 $\geq 2\text{m}$ 。

3.0.4 平房区消防车道的设置，宜满足该区域内任何位置距离最近的消防车道沿可铺设水带的路径的总距离不超过 80m。当超过 80m 时，可采取以下措施之一：

1 沿胡同设置室外消火栓，室外消火栓的保护半径不超过 60m；

2 沿胡同铺设可利用消防车供水的管道，管道的入口应位于靠近市政消火栓和消防车停靠处，并设置消防水泵接合器。沿该管道，在胡同内设置干式消火栓，干式消火栓的保护半径不超过 60m。

【说明】《建筑设计防火规范》GB50016—2014（2018 年版）规定，街区道路中心线间的距离不宜大于 160m，即单侧实施灭火救

援的距离宜控制在 80m 左右。基于此，在对街区保护更新进行整体规划时，应对平房区内部的消防车道和其他可供消防车通行的道路进行统一规划，打通断头路，确保各区域的消防救援可达性。

由于平房区的平房（院落）除对胡同开门之外，与其他方向相邻的院落之间互相不通，因此，尚需要考虑灭火救援时，实际水带的铺设路径。当绕行距离过远时，建议在院落之间设置消防水带穿越孔，减少水带铺设长度。

当受限于客观条件，内部的最远点距离消防车道超过 80m 时，应采取补充性措施。沿胡同设置室外消火栓时，由于消防车难以靠近，消火栓的供水压力可能难以满足远处的灭火要求，因此，对室外消火栓的保护半径减小为 60m。当难以设置室外消火栓时，也可铺设供水干管，在市政道路边利用消防车为胡同区内部提供灭火水源。

3.0.5 平房区须配备适宜在区域内道路通行的具有灭火救援能力的车辆装备。

供消防车通行的道路应保持畅通，不得用于停车，不应设置隔离桩、栏杆等障碍设施，当确需设置时，应采用可移动式障碍设施。

3.0.6 高峰时期每 1 万 m^2 内聚集人数超过 5000 人的特色街区，宜在周边适当位置设置室外避难场，室外避难场应与主疏散通道相连，并应符合下列规定：

1 室外避难场的净面积应能满足避难人员避难的要求，并宜按 4.00 人/ m^2 计算；

2 室外避难场的服务半径宜为：0.5~1.0km；

3 室外避难场可利用城市广场、休闲区、绿地等；

4 室外避难场应设置消防应急广播和应急照明，其供电时间不应

小于 1.0h，地面最低水平照度不应低于 1.0Lx；

5 室外避难场与建筑群之间应设宽度不小于 6m 的防火隔离带。

【说明】 由于胡同内道路狭窄，为避免火灾时发生拥挤、踩踏等情况，可在周边利用较为开阔的城市广场、绿地、公园等作为室外避难场。避难场地除日常用于市民通行、休闲外，不应被圈占或被其他功能占用。在计算净面积时，应计入可供人员站立的草地、硬质铺地等区域的面积。根据住建部于 2019 年 12 月发布的《建筑设计防火规范局部修订条文（征求意见稿）》，将人员避难密度从现行规范规定的 5.00 人/m² 提升至 4.00 人/m²。

3.0.7 平房区的户外电力管线宜采取埋地敷设方式。1kV 及以上的架空电力线不应跨越平房建筑，1kV 以下架空电力线与建筑的最小水平距离不小于 1.0m。

3.0.8 平房区内市政消火栓不能覆盖的区域，应增设室外消火栓。室外消火栓的数量应根据室外消火栓设计流量和保护半径经计算确定。贴邻消防车道的室外消火栓的覆盖半径可按《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974 有关要求确定，不贴邻消防车道的室外消火栓的覆盖半径不宜超过 60m。

【说明】 常规设计中，室外消火栓是供消防车使用的，经消防车加压后作为灭火的水源。因此，当室外消火栓贴邻消防车道时，其保护半径可以按规范的要求确定为不超过 150m。当室外消火栓位于平房区内消防车难以到达的胡同内时，由于缺乏消防车的加压，仅能依靠市政供水的水压。对市政供水采用 0.14MPa 的动压进行计算，取平房区的房屋高度为 4m，则水压可以提供的保护半径不小于 60m。

3.0.9 当市政消防供水不能满足作为室外、室内消火栓水源的要求时，

宜利用天然水源或设置区域消防水源。

【说明】区域消防水源可以是服务于街区的集中设置的消防水池或消防水箱。区域消防水源建议有效容量不小于 200m^3 ，保护半径不超过 150m ，并宜设消防车取水口或取水井。

3.0.10 平房区的一个防火控制区内多个人员密集场所的总面积之和大于 3000m^2 时，应为室内消火栓和自动灭火系统设置专用消防水源和消防加压设备。当室内消防供水系统未设置高位消防水箱时，应设置稳压措施以满足管网充满水的要求。

【说明】消防水源可以利用 3.0.9 条的天然水源、区域消防水源等，可以设置地上或地下一体式消防泵站。

3.0.11 平房区的一个防火控制区内多个营业性场所的总面积之和大于 3000m^2 时，该防火控制区应为火灾自动报警系统设置消防控制室。当区域内无消防联动控制设备时，可设置消防值班室。平房区的消防控制室或消防值班室应满足下列要求：

- 1 应设在临近消防车道、交通方便、消防人员容易找到并可以接近的部位；

- 2 应设在发生火灾时不易延燃的部位；

- 3 宜与监控、广播、通信设施等用房相邻近。

3.0.12 平房区宜按《社区微型消防站建设标准（试行）》及相关政策要求设置社区微型消防站。

第四章 防火分隔与平面布局

4.1 防火分隔

4.1.1 平房（院落）与周边的非贴建平房（院落）之间的防火间距不应小于 **4.0m**，与其他多层建筑和高层建筑之间的防火间距应分别不小于 **6.0m** 和 **9.0m**。当不满足上述要求，且难以对通道进行扩宽时，平房（院落）与相邻的平房（院落）之间防火间距应满足以下要求：

- 1 当防火间距小于等于 **2.0m** 时，胡同一侧的墙为不燃墙体，且墙上不设门、窗洞口或胡同两侧的墙均为不燃墙体，且墙上的门、窗洞口之间的水平错开间距大于等于 **3.0m**；
- 2 当防火间距大于 **2.0m** 但小于等于 **4.0m** 时，胡同一侧的墙为不燃墙体，且墙上门、窗洞口占墙体总面积的比例不超过 **5%**或胡同两侧的墙均为不燃墙体，且墙上的门、窗洞口水平错开间距不小于 **1.0m**。

历史建筑和《北京老城保护房屋修缮技术导则》（**2019** 版）中划定的二、三类建筑、一类院落当不满足上述要求时，应在院落内或建筑入口附近设置消防软管卷盘或轻便水龙，且宜对平房（院落）增设自动灭火系统。其他平房（院落）应采取封堵门、窗洞口或将门、窗设置为乙级防火门、窗。

【说明】本条中建议增设的自动灭火系统可以采用 **8.2.6** 条中规定的任何形式。乙级防火门、窗可采用手动开启和关闭的形式。

4.1.2 平房（院落）贴邻其他建筑的山墙、后檐墙等采用不燃墙体分隔时，两侧的可燃性构件应在分隔墙体处断开。

【说明】本条适用于墙体两侧的建筑屋面均为可燃材料或两侧的

建筑外檐均采用木质屋檐等情况。此时两侧的可燃构造应在墙体处采用不燃材料完全断开。

4.2 高风险区域的平面布置

4.2.1 平房区应对含易燃、易爆危险品的区域进行重点防范，并针对老人、儿童、残疾人等行动能力受限的人员较为集中的区域加强火灾防护和消防救援设施的设计。

4.2.2 平房区不应设置火灾危险性为甲、乙、丙类的生产和集中性储存的场所。当设置服务于商业或居民的储藏间时，储藏间应采用耐火极限不低于 1.00h 的顶板和 2.00h 的不燃墙体分隔，储藏间的门应为乙级防火门，且单个储藏间的面积不应超过 20m²。

【说明】 在传统坡屋顶房间内，如果坡屋顶自身的耐火极限可以达到 1.00h，可以直接利用原有屋顶；不能达到时，可在屋顶下方增设一道耐火极限不低于 1.00h 的防火吊顶。

4.2.3 除仅供居民自用的厨房外，平房（院落）内有明火的厨房不应设置于檩条、望板、挑檐等采用木构件的房间内，且产生明火的厨房与其他室内功能区之间应按现行规范要求采用耐火极限不低于 2.00h 的不燃性防火隔墙和乙级防火门进行分隔。特殊情况下，当使用明火的厨房确需设置于采用木构件的房间时，应对明火区域与木构件之间采取防火分隔措施，并对厨房设置自动灭火系统或对灶台增设厨房灭火系统。

平房（院落）内设置燃气厨房时，燃气管道应从室外直接进入燃气厨房；当使用液化石油气瓶时，应设置独立瓶组间，且总容积不小于 1m³。

4.2.4 平房区内以下场所宜贴邻消防车道布置且设有直接开向消防车

道的出入口。当最近的出入口距离消防车道超过 30m 时，其安全性应经论证：

- 1 医院、疗养院、老年人照料设施、学校及类似使用功能的建筑；
- 2 托儿所、幼儿园的儿童用房和儿童游乐厅等儿童活动场所。

4.2.5 平房（院落）的商业与餐饮等营业性场所内不宜设置住宿功能。确需设置时，住宿与非住宿部分之间的防火分隔及安全疏散应满足以下要求：

- 1 住宿人员不应超过 2 人；
- 2 住宿与非住宿部分之间应采用混凝土楼板、不低于 2.00h 耐火极限的不燃性隔墙或实体砖墙分隔并砌筑至楼板底部，开口连通处应采用乙级防火门；
- 3 住宿部位宜设在首层靠外墙处，且单独设置直通室外的疏散出口；
- 4 住宿部位设置在二层时，二层宜利用外窗、阳台或者屋顶平台设置紧急逃生出口并配备多用途消防救生梯。

【说明】 本条中的住宿主要指商业与营业二合一的情况，即营业场所的营业人员或雇佣的值班人员住宿于营业场所内的情况。不包括居民利用自家平房建筑开设小卖部、便利店等情况，也不包括旅馆、酒店等专门用于住宿的营业性公共场所。

第 五 章 建筑构件防火

5.1 燃烧性能与耐火等级

5.1.1 平房（院落）中的建筑构件应具备一定的耐火性能，以满足建筑内人员在一定时间内疏散至安全地带、供消防人员进入着火区域附近开展灭火救援以及防止火灾蔓延至周边建筑的要求。

【说明】传统的平房（院落）的建筑构件以砖、木为主，耐火性能按现行规范体系难以准确确定。由于平房（院落）为单层建筑，且内部往往设置露天的院落，其人员疏散和消防灭火救援（在可以保障消防供水条件的情况下）条件较好。因此，对平房（院落）的建筑耐火等级要求可适当降低，不做强制性要求。本节中对于建筑构件的燃烧性能和耐火极限提出原则性要求，对原有的建筑构件需要保留的，对燃烧性能和耐火极限不做强制性要求，新增构件的燃烧性能和耐火极限不应低于现行规范中三级耐火等级建筑对应要求。

5.1.2 平房（院落）中的建筑构件应限制易燃、可燃性材料的使用。对于确因保护历史风貌需要的情况，可以保留原建造形式；其他非必要的构件，其燃烧性能和耐火等级应符合现行规范要求。

【说明】本条中，对于确因保护历史风貌需要的情况，可以保留原建造形式的具体判定标准和实施情况，可以参考《北京老城保护房屋修缮技术导则（2019版）》的规定。其他经专家评审、主管部门审定的保护方案、规划审批文件中明确应保留的建筑构件，也可保留原建造形式。

5.1.3 平房（院落）中临室外街道或胡同的木构件宜采用阻燃处理。

5.1.4 平房（院落）内，当楼板为木构件时，楼梯可以采用木构件。

5.1.5 平房（院落）禁止使用复合彩钢板。

5.2 装修、保温及外墙装饰

5.2.1 平房（院落）的装修与保温材料的选用应尽量防止火灾的发生或蔓延，并在火灾发生时，不对燃烧形成显著的贡献。

【说明】本条说明了平房（院落）的装修与保温材料的设置原则。其中，防止火灾发生的措施包括尽量采用不燃材料或难燃材料，对难燃材料或可燃材料外面覆盖不燃的保护层等；当采用可燃材料时，应注意对可燃材料在适当的位置采用不燃材料进行断开，防止火灾的连续延烧或蔓延。当选用难燃或可燃材料时，应尽量选用燃烧热值低的材料或限制此类材料的用量，以避免进一步扩大火势。

5.2.2 平房（院落）的装修，除既有并确定保留的木构件外，其他装修材料均应符合《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 的有关要求。

5.2.3 平房（院落）中使用明火的区域、用作商业用途的人员密集场所应采用 A 级保温材料，其他区域应采用燃烧性能等级不低于 B₁ 级的保温材料。

5.2.4 室外广告牌、遮阳棚等应采用不燃或难燃材料制作，且不应影响疏散设施的使用、消防车的通行以及灭火救援行动。

第 六 章 人 员 疏 散

6.0.1 平房（院落）和平房区内的疏散路径应能在发生火灾时，将有可能受到火灾影响的人员疏散至室外安全地带。室外安全地带包括平房区内宽度不小于 **4m** 的胡同、市政道路以及街区花园等开阔的场所。

6.0.2 平房（院落）内的安全出口的数量、疏散宽度和疏散距离等应符合现行国家标准的规定。

内庭院可不经过室内区域直接通往胡同或街道时，开向内庭院的疏散门可视为人员疏散的安全出口。

6.0.3 人员密集场所内疏散通道的净宽不应小于 **0.8m**；单扇门疏散人数超过 **30** 人时，疏散门应采用向疏散方向开启的平开门，并确保人员在火灾时易于从内部打开。当在首层设置向疏散方向开启的平开门确有困难而需采用卷帘门、推拉门时，在营业期间必须保持开启状态。

6.0.4 当二层的建筑面积不大于 **200m²**、人数不超过 **15** 人时，可利用通往一层的敞开楼梯作为安全出口；当不满足以上规定时，应增设直接通往室外或内庭院的室外楼梯作为第二个安全出口。

6.0.5 平时有治安防范要求需锁闭的疏散门应设置防火型报警逃生门锁系统。

6.0.6 外窗、阳台设置的金属栅栏或防盗网，不应妨碍人员逃生或救援。

第 七 章 电气火灾安全

7.1 电力线路及电器装置

7.1.1 平房区的配电线路宜选用铜芯导线，并应符合以下要求：

1 平房（院落）的配电线路绝缘类型应选用低烟无卤阻燃交联聚乙烯绝缘电线或无烟无卤电线，其载流量不应小于预期负荷的最大计算电流。

2 室内电气线路的敷设应避开可燃材料和构件，若确难避开，应穿金属管或难燃硬塑管保护，并宜置于相对隐蔽及安全的部位，避免遭受机械性外力、过热、腐蚀等危害，尽量减少管线的视觉影响。

3 不同回路的电线不宜穿于同一根导管内。

4 消防设备电气线路应与正常照明和电力线路分开敷设。

5 占地面积大于 6000m² 的平房建筑群，其电气线路应采取分区放射式配电，每个分区应设置区域总配电箱进行控制。

6 安装空调器、热水器、机械排气装置等大功率电器的房间应设专用的配电线路和电源插座。

7.1.2 平房（院落）内电器设备或照明灯具应满足以下要求：

1 电器设备或照明灯具的发热部件与可燃物的间距不应小于 0.5m；当小于 0.5m 时，应采取隔热、散热等防火保护措施；

2 卤钨灯和额定功率不小于 100W 的白炽灯泡的吸顶灯、槽灯、嵌入式灯的引入线应采用不燃材料作防火隔热保护；

3 卤钨灯、高压钠灯、荧光高压汞灯和额定功率不小于 60W 的白炽灯等高温灯具及镇流器不应直接安装在可燃材料或可燃构件上。

7.1.3 电气开关箱、配电箱、电表箱应采用不燃材料制作，隔离开关、

照明开关、插座、接线盒、熔断器、断路器等配电、保护装置不得直接安装在木质等可燃构件上，当必须安装在可燃构件上时，应采用不燃材料作防火隔热保护，并应采取故障电弧防护措施。

7.1.4 熔断器熔体的动作特性应符合现行国家标准《民用建筑电气设计标准》**GB51348** 的规定，不得随意加大熔体规格，不得以其他金属导体代替熔体。

7.1.5 平房区的电气线路与电气装置的安装除应符合本指南外，还应符合国家现行标准《民用建筑电气设计标准》**GB51348** 的规定，并应由具有相应专业资格的电工实施操作。

7.1.6 平房（院落）内电动自行车的停车位、充电柜（桩），应符合以下要求：

1 不得贴邻木构件设置，不得影响疏散，不应设置在高温、易积水场所，不应与使用明火的区域贴邻；

2 充电设施应使用不燃材料，且具备防撞功能，电动自行车的室外充电设施应具备防水、防尘等防护功能，防护等级不应低于 **IP55**；

3 充电设施应具备如下功能：充满自动断电、充电异常自动断电、电池故障自动断电、漏电保护、过载保护、短路保护、剩余电流保护、充电故障报警、功率检测、高温报警、远程监控等，且应符合现行有关充电设施设备技术的要求；

4 充电设施应设置专用配电箱，进线为专用回路并设置专用计量装置。每一分支回路连接的充电插座不应超过 **5** 个，并应具备过载保护、短路保护、剩余电流保护等功能。插座应选用不低于 **10A** 带保护门的插座，充电插座的间距不应小于 **0.6m**，供电电源应符合现行行业标准。

7.2 消防应急照明和疏散指示标志

7.2.1 平房区的下列部位和场所应设置备用照明：

1 消防控制室或消防值班室、配电室、应急广播室、视频监控室、消防水泵房、自备发电机房、消防器材库和重要文物库等发生火灾时仍需坚持工作的场所和设备用房；

2 用于人员疏散的胡同、通往避难场地的通道和避难场地可以利用高杆路灯兼做消防备用照明。

7.2.2 平房（院落）用作下列功能时，其室内以及院落应设置消防应急疏散照明和灯光疏散指示标志：

1 参观游览厅、商业营业厅、观众厅、餐厅等；

2 民宿、歌舞娱乐放映游艺场所、超市和室内夜间集会、表演场所等。

7.2.3 平房区内人员密集的商业区，可在胡同内结合风貌特征设置通往街道或其他开阔地带的疏散方向指示。

7.2.4 平房区的消防应急照明和疏散指示系统可以采用非集中控制型系统。

7.3 火灾报警系统

7.3.1 平房区应根据实际情况配置火灾报警系统或装置。

7.3.2 单个面积超过100m²的人员密集的公共场所，当位于根据3.0.11的要求设置了消防控制室或消防值班室的防火控制区内时，应按照《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013设置火灾自动探测与报警系统。其他情况下，可以设置无线火灾报警系统或独立式感烟火灾探测报警器，并将报警信号反馈至有人值守的值班室。

7.3.3 独立式感烟火灾探测报警器应安装在疏散走道、有居住功能的房间、具有火灾危险性的房间、疏散楼梯的顶部。独立式感烟火灾探测报警器，声压级应高于 **60db** 且高于背景噪声 **15db**。

【说明】独立式感烟火灾探测报警器的选用可以参照《火灾自动报警系统规范》GB50116-2015 中住宅建筑火灾自动报警系统以及验收标准中的家用火灾安全系统的相关要求。

7.3.4 平房区宜设置消防应急广播。消防应急广播可与日常广播合用，但应具有火灾时强制切入消防应急广播的功能。

7.3.5 平房区的歌舞娱乐放映游艺场所、室内表演等场所的配电线路应设置电气火灾监控系统；平房区的家庭旅馆、超市、室内游览厅、商业营业厅、观众厅、餐厅、展览厅等宜设置电气火灾监控系统。未设置消防控制室的场所，可以采用独立式电气火灾监控探测器。

第 八 章 消防灭火设施

8.0.1 平房区应根据现有条件设置基本的灭火设施，平房（院落）宜根据其规模和使用性质配备自动灭火系统。

8.0.2 平房（院落）中达到《建筑防火通用规范》**GB55037-2022** 规定的设置室内消火栓标准的场所应设置室内消火栓。

8.0.3 平房（院落）周边的市政消火栓和室外消火栓的布置不能满足**3.0.8**条的要求，且难以补充时，应对平房（院落）配置消防软管卷盘或轻便消防水龙。其他情况下宜对平房（院落）配置消防软管卷盘或轻便消防水龙。消防软管卷盘或轻便消防水龙应设置于内庭院或建筑入口附近，且应符合《消防给水及消火栓系统技术规范》**GB 50974**的规定。

8.0.4 单个面积超过**100m²**的人员密集的公共场所，当位于根据**3.0.10**的要求设置了消防水源和加压设备的防火控制区内时，应按照《自动喷水灭火系统设计规范》**GB50084**设置全面的自动灭火系统。区域内未设置消防水源及加压设备，或当平房（院落）距离消防水源及加压设备较远、设置确有难度时，可利用生活供水系统设置简易式喷淋。

【说明】平房区普遍缺少设置符合规范要求的消防水池的实际条件，为鼓励平房区尽量设置自动灭火系统，提出本条要求。其中，对于未设置消防水池的自动灭火系统，其设计要求可执行《自动喷水灭火系统设计规范》**GB50084**中的局部应用系统相关规定。利用生活供水系统设置的简易式喷淋时，未对系统形式、流量和压力等进行要求，但需满足《自动喷水灭火系统设计规范》**GB50084**中喷头布置的相关

要求。

8.0.5 平房区宜结合室外消火栓的位置在附近设置消防器材存放点。消防器材存放点的覆盖半径为 **120m**，每个消防器材存放点存放水带不应少于 **100m**，水枪不应少于 **4** 只。

8.0.6 平房区的人员密集场所和胡同、建筑内庭院等公共区应按《建筑灭火器配置规范》**GB50140**及国家现行标准有关规定设置灭火器。其中，旅馆、商铺、酒吧、网吧等营业性场所应配备灭火器，住宅宜配备灭火器。

第九章 营业性场所

9.0.1 利用平房（院落）设置的零售店铺（不包括顾客无法入内的邻街售货亭）、特色店铺、快餐、餐厅、酒吧、咖啡厅、小型演艺场所等尚应满足本节的要求。

9.0.2 商业设施使用面积大于 200m^2 时，应设置至少 2 个疏散门通往街道、胡同或符合 6.0.2 条要求的内庭院的安全出口，且 2 个安全出口的间距不小于 5m。从室内最远点经由通道通往最近的安全出口的疏散距离不应超过 30m。

9.0.3 与商业设施相邻的民居应设置独立的疏散通道。当该疏散通道与商业设施相邻时，疏散通道侧墙的耐火极限应不低于 0.50h，通道上方设置顶板时，顶板的耐火极限应不低于 0.50h。

9.0.4 商业设施内部的疏散出口上方应设有安全出口标志，店铺内的商品的摆放等不应遮挡安全出口或疏散指示标志，当可能受到遮挡时，应在高位补充设置疏散方向指示标志。

9.0.5 展示类或体验类商业，当存在影响人员第一时间发现火灾（如视觉体验、虚拟现实体验，或存在黑暗环境体验等）的情况时，必须设置火灾自动探测器以及声光报警系统。

9.0.6 餐饮类设施的用餐区人员疏散时不应经过厨房。

9.0.7 餐厅、咖啡厅的人员密度可按 $1.1\text{ m}^2/\text{人}$ 确定；酒吧的人员密度宜按 $0.65\text{ m}^2/\text{人}$ ；带露台的建筑，当露台用作经营场所时，应将露台人数计入二层疏散人数。

9.0.8 餐饮类场所有明火的厨房应满足 4.2.3 条的要求。明火厨房与用餐区之间除服务人员出入口和送餐口宜设置乙级防火门或钢制防火

卷帘外，不应设置其他洞口。排油烟管道应采用耐火极限不低于 1.00h 的不燃烧体，与可燃材料之间应采用厚度不小于 5mm 的不燃材料隔热。烟道出口应高出屋顶或伸出建筑外不小于 0.5m。

9.0.9 火锅、电烧烤类用餐区有热加工的用餐场所，应在用餐区内显著位置设置灭火器。

9.0.10 营业面积超过 100m² 的商业设施，当区域内设置火灾自动报警系统时应设置火灾自动探测装置并纳入区域火灾自动报警系统，当区域内未设置火灾自动报警系统时，应设置独立式火灾探测报警器。

9.0.11 营业面积超过 100m² 的商业设施应设置自动灭火系统，当区域内无服务于自动灭火系统的水源和系统管道时，可以利用生活供水系统设置简易式喷淋。

9.0.12 设有住宿类功能的营业性场所尚应满足以下规定：

- 1) 在用于住宿的房间内设置疏散路线指示图；
- 2) 用于睡眠的房间以及从房间通往室外的其他室内公共空间应设置火灾探测器、消防应急疏散照明和灯光疏散指示标志；
- 3) 用于睡眠的房间内应设置火灾声光报警装置，可以采用带蜂鸣器的感烟火灾探测报警器。

【说明】设有住宿类功能的营业性场所指为公众提供短期或长期住宿服务的场所。适用范围为经营用客房数量不超过 14 个标准间，楼层不超过 2 层。超出该范围时应执行现行规范中旅馆类建筑的相关规定。

第十章 消防安全管理

10.0.1 平房区的消防安全管理应充分发挥社区自治的作用，落实社区、居民、房屋产权单位、委托管理单位、经营主体、使用单位和物业管理单位的消防安全责任和义务，设立社区志愿安全员。

10.0.2 除以下情况外，平房区严禁存放使用火灾危险性为甲、乙类的物品及火灾危险性为丙类的液体：

1 不对外营业的厨房、浴室使用液化石油气的，存放装载量为**15kg**的气瓶不应超过**2**个。存放燃气钢瓶的房间应采取防火分隔措施，并应设置自然排风窗。

2 餐饮经营性场所存储液化石油气超过**30kg**时，应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》**GB50028**的要求，并设置储瓶间。

10.0.3 电器设备的使用管理应符合下列要求：

1 不应超负荷使用；

2 不应采用铜丝、铁丝等代替保险丝；

3 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后应采取拔出电源插销等切断电源的措施；

4 用电设备长时间使用时，应观察设备、器具的温度，及时冷却降温；

5 对产生高温或使用明火的设备，应限制周围可燃物，使用期间设专人监护。

10.0.4 电动自行车应在室外较空旷的地带安排专门的停放场所和充电装置。

10.0.5 消防设施、器材和装备应由专人管理，定期维护和检修，以保证完好有效。在发现火警时，应迅速报警，并立即进行扑救。起火单位应及时组织救援力量，扑救初期火灾和疏散人员。邻近单位和群众应给予积极支援。

10.0.6 特色街区应建立物业统一管理的中控室，并配备专人进行管理。

10.0.7 平房区宜在适当位置设置普及消防安全常识的固定消防宣传栏；在易燃易爆区域等重点部位应设置消防安全警示标志。消防安全宣传内容应包括：火灾报警基本常识、灭火器材使用方法、火场逃生自救基本技能等。

10.0.8 对托儿所、幼儿园、儿童游乐厅等儿童活动场所，老年人居住和活动的场所，医院、疗养院，学校等，社区应进行有针对性的消防安全宣传和教育。

10.0.9 社区微型消防站应建立日常管理、排班值守、训练和灭火工作制度，定期开展基本技能训练，熟悉本社区情况，提高扑救初期火灾的能力。

10.0.10 社区微型消防站应设置用于召集和联络消防队员的广播设备。