

GZ0320170131

# 广州市住房和城乡建设委员会 广州市公安局文件 广州市来穗人员服务管理局

穗建规字（2017）17号

---

## 广州市住房和城乡建设委员会 广州市公安局 广州市来穗人员服务管理局关于广州市 住房租赁标准有关问题的通知

各有关单位：

为规范我市房屋租赁行为，保障承租人健康安全居住，根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）精神，结合本市实际情况，现就我市住房租赁标准的有关问题通知如下：

一、出租用于居住的房屋，承租人人均使用面积不得低于5平方米（不含过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室），

但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

二、住房租赁应当符合消防、燃气、结构、治安、环保等方面的标准和要求，并具备给排水、供电等必要的生活条件。违反标准规定的，由相关技术标准或规范的行政主管部门依法处理。

三、住房租赁应当以原规划设计或按现有住宅设计规范改造为居住空间的房间为最小出租单位，不得违反住宅设计规范对原房屋分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租；原始设计为过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室等非居住用的空间，不得出租供人员居住。单套住房改造不得加建厨房、卫生间。

四、住房租赁企业按相关规定改造住房租赁的，不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构影响房屋安全。按规范设置防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施、防水功能、排污功能完好有效。

居民小区住宅套房不得改为宿舍。单位宿舍或住房租赁企业经营的宿舍型公寓和集中式公寓，应当符合宿舍建筑设计规范的相关标准和要求。宿舍各类居室的人均使用面积不得小于宿舍建筑设计规范的相关规定。

五、集中出租房屋供他人居住，出租房间达到10间以上或者出租房屋居住使用人达到15人以上的，出租人应当在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务制度，及时办理房

屋租赁登记备案，落实安全管理职责，设置门禁和监控、确保消防设备设施和安全通道正常使用，并建立信息登记簿或者登记系统。

单位承租房屋作为集体宿舍供本单位职工居住的，应当按照前款规定履行服务及安全管理职责。

六、时租房、日租房、公共住房租赁不适用本通知。

七、本通知自发布之日起实施，有效期 5 年。

附件: 1. 住房租赁自来水、燃气、电路、电器设备安装和使用  
安全要求

2. 住房租赁消防标准（节选）

3. 住房租赁室内装饰装修环保标准（节选）

4. 住宅设计规范（节选）

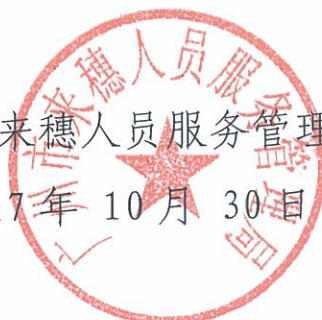
5. 宿舍建筑设计规范（节选）

广州市住房和城乡建设委员会



广州市来穗人员服务管理局

2017年10月30日





## 附件 1

# 住房租赁自来水、燃气、电路、电器 设备安装和使用安全要求

### 一、住房租赁应符合以下电路安装安全要求

1. 不得乱拉乱接电线和电器设备。（包括：电气线路没有穿管保护、使用花线接驳电气设备、使用电热棒或电炉等）
2. 不得将电气设备、开关、插座安装在可燃材料上。

### 二、住房租赁应符合以下自来水、燃气、电路、电器设备安装和使用安全要求

1. 不应有以下违规用水行为：自来水使用过程中擅自拆动，改移水表位置或施用技术和其他方法使水表停住、逆行、滞行或倒拨表针用水；拆除、伪造、开启注册水表、私装、改造、毁坏注册水表盗用城市供水；妨碍消火栓安全使用或违法开启消火栓用水；将输送不同水质的管网或者蒸汽、热水、高位水池、水塔落水管等管网与公共供水设施连接。

2. 热水器安装使用不得有如下情况：安装使用直排式热水器；自然排气式（烟道式）、强制排气式（强排式）热水器安装在浴室内；热水器未安装排气烟管或者排气烟管未伸出室外。

3. 每套租赁住房应设置电源总断路器，总断路器应采用可同

时断开相线和中性线的开关电器。

4. 不应低于最低用电容量，租赁住房建筑面积在 80 平方米及以下配置 4 千瓦/户；81-120 平方米（含 120 平方米）配置 6 千瓦/户；面积 121 平方米-150 平方米（含 150 平方米）配置 8 千瓦/户；超过 150 平方米的，每平方米 50 瓦的标准进行配置；租赁住房公用建筑每平方米 40 瓦标准配置。

5. 卫生间插座应采用防溅式。

6. 加热设备插座、厨房插座、电源插座与照明应分回路设置；所有插座回路应设置漏电保护器装置。

7. 安装高度在 1.8 米及以下的插座均应采用安全型插座。

8. 家用电器有安全许可标识，电器应在安全使用寿命期内。

## 附件 2

# 住房租赁消防标准（节选）

节选自：《广州市深化“三小”场所、出租屋和电动自行车消防安全专项治理行动方案》穗消安〔2017〕24号

### 一、建筑耐火等级方面

属一类高层民用建筑的，耐火等级不应低于一级。属于二类高层民用建筑的，耐火等级不应低于二级。

### 二、使用功能设置方面

住宅未经批准不得改为仓库、商业使用。出租房屋居住间内不得设置厨房和炉具；经常检查厨房炉灶、气管，预防泄漏燃气火灾。严禁与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内。

### 三、安全疏散设施方面

住房租赁应按规范要求设置疏散楼梯，配置相应的疏散指示标志、应急照明及消防设施器材，并保持完好有效。所有设有防盗网的房间及公共区域外窗上必须设置长宽净尺寸不小于1m×0.8m，且向外开启的紧急逃生口，紧急逃生口应保证可以随时开启，三层以下（含三层）可配备消防逃生软梯，四层以上（含四层）必须设置固定消防逃生梯。目前仅设置一个疏散楼梯的租



赁住房，应在未按规范要求整改前，除按要求设置紧急逃生口外，在房间及公共区域应设置逃生软梯、缓降器等辅助逃生设施。通往天面的安全出口一律不得锁闭占用。设置门禁系统的安全出口断电时必须处于由内向外开启状态。住宅建筑中，位于两个安全出口之间的直通疏散走道的户门至最近安全出口的直线距离不应大于 40 米。位于袋形走道两侧或尽端的直通疏散走道的户门至最近安全出口的直线距离分别不应大于 20 米。疏散楼梯在首层应采用实体砖墙或防火门与其他功能用房分隔并直通室外，居住部分与商业服务网点之间安全出口和疏散楼梯必须分别独立设置，当每个分隔单元任一层建筑面积大于 200 平方米时，该层应设置 2 个安全出口或疏散门，疏散门应直接通向室外或楼梯间。

#### 四、防火分隔方面

公用厨房与住人居室之间应采用砖墙和乙级防火门完全分隔。出租屋同一户内分隔成多个单间的，必须采用不燃材料间隔，且应保留宽度不少于 0.9m 的疏散通道。居住部分与商业服务网点、分隔单元之间应采用实体砖墙与乙级防火门完全分隔。防火隔墙、楼梯间隔墙、管井隔墙、房间隔墙等分隔设施孔洞应采用防火泥等防火堵料进行完全封堵。电气线路敷设应穿金属套管或阻燃 PVC 管保护，电器设施应安装在不燃烧体上。

#### 五、消防设施、器材配置方面

出租屋走道和疏散楼梯应设置应急照明灯具和疏散指示标志，公共活动区域应设置独立感烟控制器及简易喷淋装置；公共区域应按层设置灭火器配置点，每层配置 2 具以上 4kg 手提式干粉灭火器，具体配置数量按国家现行消防技术规范执行。建筑高度大于 21m 的建筑应按规范要求设置室内消火栓系统，其他建筑在条件允许下也可设置。

## 六、住房租赁消防安全管理要求

新建的出租房屋在防火设计上应符合住宅现行消防技术规范的要求。改变规划用途作为住房租赁的应提供规划部门证明文件后办理消防行政许可手续。

租赁双方应签订消防安全协议，明确出租人和承租使用人的消防安全责任，应确保出租建筑符合消防安全条件。遵守消防安全法规，爱护消防设施，不占用、封堵安全通道，不得擅自改变房屋使用功能和结构；出租房屋应安装漏电保护开关，不乱拉乱接电线，不使用劣质电器，不超负荷用电，各类充电电器产品充电时，确保周边无可燃物堆积，做到人离开关闭电源，预防电气故障火灾。租赁住房的居住房间和楼梯间、楼道、疏散通道、安全出口等区域严禁停放电动自行车及充电行为，预防蓄电池故障着火事故；吸烟、点香烛、蚊香应远离可燃物；租赁住房承租人要教育小孩不要玩火，不将小孩单独留在屋内；要懂火灾的危险性，



会报火警、会扑灭初起火灾、会逃生自救。

## 附件 3

# 住房租赁室内装饰装修环保标准

节选自：《室内装饰装修材料有害物质限量国家强制性标准》（GB18680-2001~  
GB18688-2001, GB6566-2001）

### 一、室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量

挥发性有机化合物（VOC）a/（g/L） $\leq$  750

苯 b/% $\leq$  0.5

甲苯和二甲苯总和 b/% $\leq$  45 40 10

游离甲苯二异氰酸酯（TDI）c/% $\leq$  - 0.7

重金属（限色漆）（mg/kg）可溶性铅 $\leq$  90

可溶性镉 $\leq$  75

可溶性铬 $\leq$  60

可溶性汞 $\leq$  60

### 二、室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量

挥发性有机化合物（VOC）/（g/L） $\leq$  200

游离甲醛（g/kg） $\leq$  0.1

重金属（mg/kg）可溶性铅 $\leq$  90

可溶性镉 $\leq$  75

可溶性铬 $\leq$  60

可溶性汞  $\leq 60$

本标准不适用于以有机物作为溶剂的内墙涂料。

### 三、室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量

游离甲醇 (g/kg)  $\leq 0.5$

苯 1) / (g/kg)  $\leq 5$

甲苯+二甲苯 / (g/kg)  $\leq 200$

甲苯二异氰酸酯 / (g/kg)  $\leq -10$

总挥发性有机物 (g/L)  $\leq 750$

水基型胶粘剂中有害物质限量值:

游离甲醇 (g/kg)  $\leq 111$

苯 / (g/kg)  $\leq 0.2$

甲苯+二甲苯 / (g/kg)  $\leq 10\ 10$

总挥发性有机物 / (g/L)  $\leq 50$

### 四、室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量

中密度纤维板、高密度纤维板、刨花板、定向刨花板等  $\leq 90\text{mg}/100\text{g}$ ,  $\leq 30\text{mg}/100$  必须饰面处理后可允许用于室内, 胶合板、装饰单板贴面胶合板、细木工板等  $\leq 1.5\text{mg}/\text{L}$  可直接用于室内,  $\leq 5.0\text{mg}/\text{L}$  必须饰面处理后可允许用于室内。

饰面人造板 (包括浸渍纸层压木质地板、实木复合地板、竹地板、浸渍胶膜纸饰面人造板等)  $\leq 0.12\text{mg}/\text{m}^3$  可直接用于室内。



## 五、室内装饰装修材料木家具中有害物质限量

甲醛释放量  $\text{mg/L} \leq 1.5$

重金属含量（限色漆）  $\text{mg/kg}$

可溶性铅  $\leq 90$

可溶性镉  $\leq 75$

可溶性铬  $\leq 60$

可溶性汞  $\leq 60$

## 六、室内装饰装修材料聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量

卷材地板聚氯乙烯层中氯乙烯单体含量应不大于  $5\text{mg/kg}$ 。

卷材地板中不得使用铅盐助剂；作为杂质，卷材地板中可溶性铅含量应不大于  $20\text{mg/m}^2$ 。可溶性镉含量应不大于  $20\text{mg/m}^2$ 。

## 七、室内装饰装修材料壁纸中有害物质限量

壁纸中的有害物质限量值（单位： $\text{mg/kg}$ ）

重金属（或其他）元素 钡  $\leq 1000 \text{ mg/kg}$

镉  $\leq 25 \text{ mg/kg}$

铬  $\leq 60 \text{ mg/kg}$

铅  $\leq 90 \text{ mg/kg}$

砷  $\leq 8 \text{ mg/kg}$

汞  $\leq 20 \text{ mg/kg}$

硒  $\leq 165 \text{ mg/kg}$

锑  $\leq 20$  mg/kg

氯乙烯单体  $\leq 1.0$  mg/kg

甲醛  $\leq 120$  mg/kg

## 八、室内装饰装修材料地毯中有害物质释放限量

### (一) 有害物质释放限量 (单位: mg/m<sup>2</sup> h)

1. 总挥发性有机化合物 (TVOC)  $\leq 0.500 \leq 0.600$
2. 甲醛 (Formaldehyde)  $\leq 0.050 \leq 0.050$
3. 苯乙烯 (Styrene)  $\leq 0.400 \leq 0.500$
4. 4-苯基环己烯 (4-Phenylcyclohexene)  $\leq 0.050 \leq 0.050$

### (二) 地毯衬垫有害物质释放限量 (单位: mg/h)

1. 总挥发性有机化合物 (TVOC)  $\leq 1.000 \leq 1.200$
2. 甲醛 (Formaldehyde)  $\leq 0.050 \leq 0.050$
3. 丁基羟基甲苯 BHT  $\leq 0.030 \leq 0.030$
4. 4-苯基环己烯 (4-Phenylcyclohexene)  $\leq 0.050 \leq 0.050$

### (三) 地毯胶粘剂有害物质释放限量 (单位: mg/m<sup>2</sup> h)

1. 总挥发性有机化合物 (TVOC)  $\leq 10.000 \leq 12.000$
2. 甲醛 (Formaldehyde)  $\leq 0.050 \leq 0.050$
3. 2-乙基己醇 (2-ethyl-1-hexanol)  $\leq 3.000 \leq 3.500$

附件 4:

## 住宅设计规范 (节选)

节选自:《住宅设计规范》(GB50096-2011)

一、套型的使用面积应符合下列规定:

1、由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等组成的套型,其使用面积不应小于 30 m<sup>2</sup>;

2、由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型,其使用面积不应小于 22 m<sup>2</sup>。

表: 套型分类

套型	居住空间数(个)	使用面积(m <sup>2</sup> )
一类	2	34
二类	3	45
三类	4	56
四类	5	68

注:表内使用面积均未包括阳台面积。

二、卧室的使用面积应符合下列规定:

1、双人卧室不应小于 9 m<sup>2</sup>;

2、单人卧室不应小于 5 m<sup>2</sup>;

3、兼起居的卧室不应小于 12 m<sup>2</sup>。

起居室(厅)的使用面积不应小于 10 m<sup>2</sup>。



三、卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室(厅)、厨房和餐厅的上层。

四、套内入口过道净宽不宜小于  $1.20\text{ m}^2$ ；通往卧室、起居室(厅)的过道净宽不应小于  $1.00\text{ m}^2$ ；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于  $0.90\text{ m}^2$ 。

附件 5:

## 宿舍建筑设计规范（节选）

节选自：《宿舍建筑设计规范》（JGJ 36-2016）

### 一、使用面积

房间实际能使用的面积，不包括墙、柱等结构构造和保温层的面积。

### 二、居室

（一）宿舍居室按其使用要求分为五类，各类居室的人均使用面积不宜小于下表的规定。

#### 居室类型及相关指标

类型		1 类	2 类	3 类	4 类	5 类
每室居住人数（人）		1	2	3~4	6	≥8
人均使用面积（m <sup>2</sup> /人）	单层床、高架床	16	8	6	—	—
	双层床	—	—	—	5	4
储藏空间		立柜、壁柜、吊柜、书架				

注：1. 本表中面积不含居室内附设卫生间和阳台面积；

2. 5 类宿舍以 8 人为宜，不宜超过 16 人。

3. 残疾人居室面积宜适当放大，居住人数一般不宜超过 4 人，

房间内应留有直径不小于 1.5m 的轮椅回转空间。

(二) 居室床位布置应符合下列规定:

1. 两个单床长边之间的距离不应小于 0.60m, 无障碍居室不应小于 0.80m;
2. 两床床头之间的距离不应小于 0.10m;
3. 两排床或床与墙之间的走道宽度不应小于 1.20m, 残疾人居室应留有轮椅回转空间;
4. 采暖地区居室应合理布置供暖设施的位置。

(三) 居室应有储藏空间, 每人净储藏空间宜为 0.50m<sup>3</sup> ~ 0.80m<sup>3</sup>; 衣物的储藏空间净深不宜小于 0.55m。设固定箱子架时, 每格净空长度不宜小于 0.80m, 宽度不宜小于 0.60m, 高度不宜小于 0.45m。书架的尺寸, 其净深不应小于 0.25m, 每格净高不应小于 0.35m。

(四) 贴邻公用盥洗室、公用厕所、卫生间等潮湿房间的居室、储藏室的墙面应在相邻墙体的迎水面作防潮处理。

**三、 居室不应布置在地下室。**

**四、 辅助用房**

(一) 公用厕所应设前室或经公用盥洗室进入, 前室或公用盥洗室的门不宜与居室门相对。公用厕所、公用盥洗室不应布置在居室的上方。除附设卫生间的居室外, 公用厕所及公用盥洗室



与最远居室的距离不应大于 25m。

(二) 公用厕所、公用盥洗室卫生设备的数量应根据每层居住人数确定，设备数量不应少下表规定。

### 公用厕所、公用盥洗室内洁具数量

项 目	设备种类	卫生设备数量
男 厕	大便器	8 人以下设一个；超过 8 人时，每增加 15 人或不足 15 人增设一个
	小便器	每 15 人或不足 15 人设一个
	小便槽	每 15 人或不足 15 人设 0.7m
	洗手盆	与盥洗室分设的厕所至少设一个
	污水池	公用厕所或公用盥洗室设一个
女 厕	大便器	5 人以下设一个；超过 5 人时，每增加 6 人或不足 6 人增设一个
	洗手盆	与盥洗室分设的卫生间至少设一个
	污水池	公用卫生间或公用盥洗室设一个
盥洗室 (男、女)	洗手盆或盥洗槽龙头	5 人以下设一个；超过 5 人时，每增加 10 人或不足 10 人增设一个

注：公用盥洗室不应男女合用。

(三) 楼层设有公共活动室和居室附设卫生间的宿舍建筑，宜在每层另设小型公用厕所，其中大便器、小便器及盥洗水龙头等卫生设备均不宜少于 2 个。

(四) 居室内的附设卫生间，其使用面积不应小于  $2\text{m}^2$ 。设有淋浴设备或 2 个坐(蹲)便器的附设卫生间，其使用面积不宜小于  $3.5\text{m}^2$ 。4 人以下设 1 个坐(蹲)便器，5 人~7 人宜设置 2 个坐(蹲)

便器，8人不宜附设卫生间。3人以上居室内附设卫生间的厕位和淋浴宜设隔断。

（五）夏热冬暖地区应在宿舍建筑内设淋浴设施，其他地区可根据条件设分散或集中的淋浴设施，每个浴位服务人数不应超过15人。

（六）宿舍建筑内的主要出入口处宜设置附设卫生间的管理室，其使用面积不应小于 $10\text{m}^2$ 。

（七）宿舍建筑内宜在主要出入口处设置会客空间，其使用面积不宜小于 $12\text{m}^2$ ；设有门禁系统的门厅，不宜小于 $15\text{m}^2$ 。

（八）宿舍建筑内的公共活动室(空间)宜每层设置，人均使用面积宜为 $0.30\text{m}^2$ ，公共活动室(空间)的最小使用面积不宜小于 $30\text{m}^2$ 。

（九）宿舍建筑内设有公用厨房时，其使用面积不应小于 $6\text{m}^2$ 。公用厨房应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

（十）宿舍建筑内宜设公用洗衣房，也可在公用盥洗室内设洗衣机位。

（十一）宿舍建筑应设置垃圾收集间，垃圾收集间宜设置在入口层或架空层。

（十二）宿舍建筑内每层宜设置清洁间。

（十三）宿舍建筑宜利用入口架空层或地下、半地下空间设

置集中的非机动车停车处。

## 五、层高和净高

(一) 居室采用单层床时，层高不宜低于 2.80m，净高不应低于 2.60m；采用双层床或高架床时，层高不宜低于 3.60m，净高不应低于 3.40m。

(二) 辅助用房的净高不宜低于 2.50m。

## 六、防火与安全疏散

### (一) 防火

1. 防火规范》GB 50016 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 等有关公共建筑的规定外，尚应符合本章规定。

2. 柴油发电机房、变配电室和锅炉房等不应布置在宿舍居室、疏散楼梯间及出入口门厅等部位的上一层、下一层或贴邻，并应采用防火墙与相邻区域进行分隔。

3. 宿舍建筑内不应设置使用明火、易产生油烟的餐饮店。学校宿舍建筑内不应布置与宿舍功能无关的商业店铺。

4. 宿舍内的公用厨房有明火加热装置时，应靠外墙设置，并应采用耐火极限不小于 2.0h 的墙体和乙级防火门与其他部分分隔。

### (二) 安全疏散

1. 除与敞开式外廊直接相连的楼梯间外，宿舍建筑应采用封



闭楼梯间。当建筑高度大于 32m 时应采用防烟楼梯间。

2. 宿舍建筑内的宿舍功能区与其他非宿舍功能部分合建时，安全出口和疏散楼梯宜各自独立设置，并应采用防火墙及耐火极限不小于 2.0h 的楼板进行防火分隔。

3. 宿舍建筑内疏散人员的数量应按设计最大床位数量及工作管理人员数量之和计算。

4. 宿舍建筑内安全出口、疏散通道和疏散楼梯的宽度应符合下列规定：

①每层安全出口、疏散楼梯的净宽应按通过人数每 100 人不小于 1.00m 计算，当各层人数不等时，疏散楼梯的总宽度可分层计算，下层楼梯的总宽度应按本层及以上楼层疏散人数最多一层的人数计算，梯段净宽不应小于 1.20m；

②首层直通室外疏散门的净宽度应按各层疏散人数最多一层的人数计算，且净宽不应小于 1.40m；

③通廊式宿舍走道的净宽度，当单面布置居室时不应小于 1.60m，当双面布置居室时不应小于 2.20m；单元式宿舍公共走道净宽不应小于 1.40m。

④宿舍建筑的安全出口不应设置门槛，其净宽不应小于 1.40m，出口处距门的 1.40m 范围内不应设踏步。

⑤宿舍建筑内应设置消防安全疏散示意图以及明显的安全疏

散标识，且疏散走道应设置疏散照明和灯光疏散指示标志。

## 七、给水排水

(一) 厕所、盥洗室等从地面排水的房间，应设置地漏。地漏应设置在易溅水的器具附近地面的最低处。

(二) 宿舍建筑的室内消火栓系统、消防软管卷盘或轻便消防水龙、自动喷水灭火系统等消防设施应按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定设计。其中一类高层建筑的宿舍和二类高层建筑的公共活动用房、走道应设置自动喷水灭火系统。

## 八、电气

(一) 宿舍每居室用电负荷标准应按使用要求确定，并不宜小于 1.5kW。

(二) 宿舍配电系统的设计，应符合下列规定：

1. 宿舍电气系统应采取安全的接地方式，并进行总等电位联结；

2. 电源插座应与照明分路设计；除壁挂式空调电源插座外，其余电源插座回路应设置剩余电流保护装置；

3. 有洗浴设施的卫生间应做局部等电位联结；

4. 分室计量的居室应设置电源断路器，并应采用可同时断开相线和中性线的开关电器。





公开类别：主动公开

---

广州市住房和城乡建设委员会办公室 2017 年 10 月 29 日印发

---