



商 业 租 户
装 修 管 理

目录

- 01 ▶ 流程概述
- 02 ▶ 图纸审核
- 03 ▶ 装修管控
- 04 ▶ 验收管理
- 05 ▶ 常见问题

目录

PART 1

流程概述



- **前期保障：商家看场、复尺配合**
- **工程条件：重点制冷量、排水点位、强弱电配置等，保持与商业工程密切沟通，避免后期出现增容、加配电箱等；**
- **配合完成工程条件整改（主导部门一般为商业工程）**
- **图纸审核：决定施工进度和质量好坏，是装修保障的先决条件，消防问题是重点（交圈、组会、通报、升级）；**
- **商铺进场：交接铺、安全交底、装修手续办理**
- **装修管控：进出货管理、装修人员管理、围挡搭建、施工质量管控和过程验收**
- **验收开业：隐蔽验收、竣工验收（重点验收安全、消防和品质）**

主要规范依据

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版) (设计规范)

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 (商铺装修适用规范)

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012;

《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014);

《商店建筑设计规范》JGJ48-2014;

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015;

《公共建筑节能(绿色建筑)设计标准》(DBJ50-052-2016);

《城镇燃气设计规范》GB50028-2006;

《锅炉房设计规范》GB 50041-2008;锅炉大气污染物排放标准(DB50/658-2016);

《电影院建筑设计规范》JGJ58-2008;

《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014;

《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010;

《办公建筑设计规范》JGJ67-2006;《室内空气质量标准》GB/T18883-2002;饮食业环境保护技术规范(HJ554-2010);

《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016版); 工程建设标准强制性条文(房屋建筑部分)(2013年版);《环境空气质量标准》GB3095-2012;

《高层民用建筑设计防火规范》(GB50045-95)2005年版(防排烟部分)、《建筑设计防火规范》GB50016-2006(防排烟部分)等

主力店规范依据

影院特殊规范:

《电影院建筑设计规范》 JGJ58--2008

《数字立体声电影院的技术标准》 GY/T183-2002

《电影院星级的划分与评定》 GB/T21048-2007

《民用建筑隔声设计规范》 50118-2010

目录

PART 2

图纸审核

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

序号	图纸名称	零售店铺	餐饮店铺	美容美体	中岛柜台
1	图纸封面及目录	√	√	√	√
2	设计说明 (装饰、电气、暖通、给排水、防水工艺、消防)	√	√	√	√
3	材料表 (B1级以上)	√	√	√	√
4	平面布置图 (含原始结构平面图)	√	√	√	√
5	隔断图	√	√	√	√
6	地面布置图	√	√	√	√
7	综合天花布置图	√	√	√	
8	电气平面布置图 (照明、插座连线等)	√	√	√	√
9	空调布置图 (含控制)	√	√	√	
10	消防平面图 (消防水、消防报警、照明疏散、防排烟)	√	√	√	
11	电气系统图	√	√	√	√
12	弱电平面图 (自行由预留口接驳线路至收银台)	√	√	√	√
13	给排水系统图 (含防水工艺剖面)		√	√	√
14	初级隔油及过滤装置		√		
15	厨房平面图		√		
16	排油烟及补风布置图 (含控制逻辑)		√		
17	燃气管道改造移位		√		
18	施工进度表	√	√	√	√
19	装修效果图	√	√	√	√

审核要点：租户需根据对应业态提交完整的全套图 (租户提交CAD与PDF版)

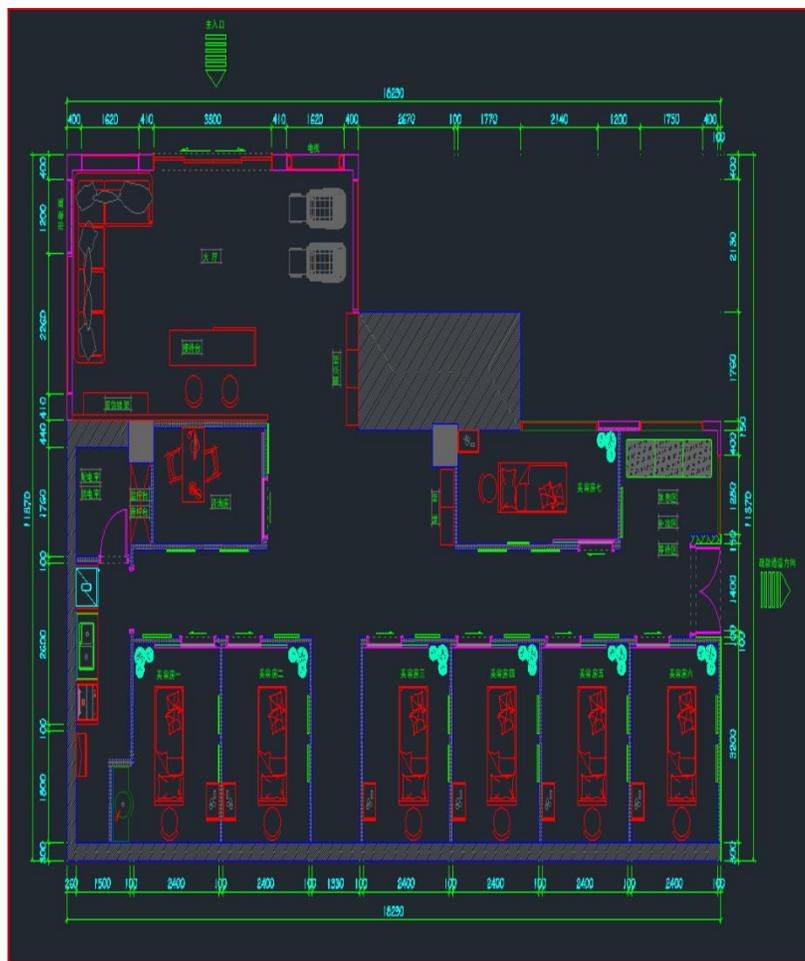
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 建筑外立面、结构是否有改动。结构改动需公司同意，并由商家提供具有资质的设计单位出具设计文件；
2. 荷载：审核厨房等回填区楼板荷载（容重 7KN/m^3 ，回填高度不得大于 300mm ）。审核隔墙等是否设在梁上方，直接设在楼板上，应采取轻质墙体材料，承重满足要求；
3. 布局：说明内部分隔/隔断、展示柜、出入口、疏散通道宽度及其他固定设施等设计布局，不得占用公区及设备房、功能区等；
4. 餐饮商户须提交厨房灶具、设备平面布置图，燃具清单和燃气总需用量。

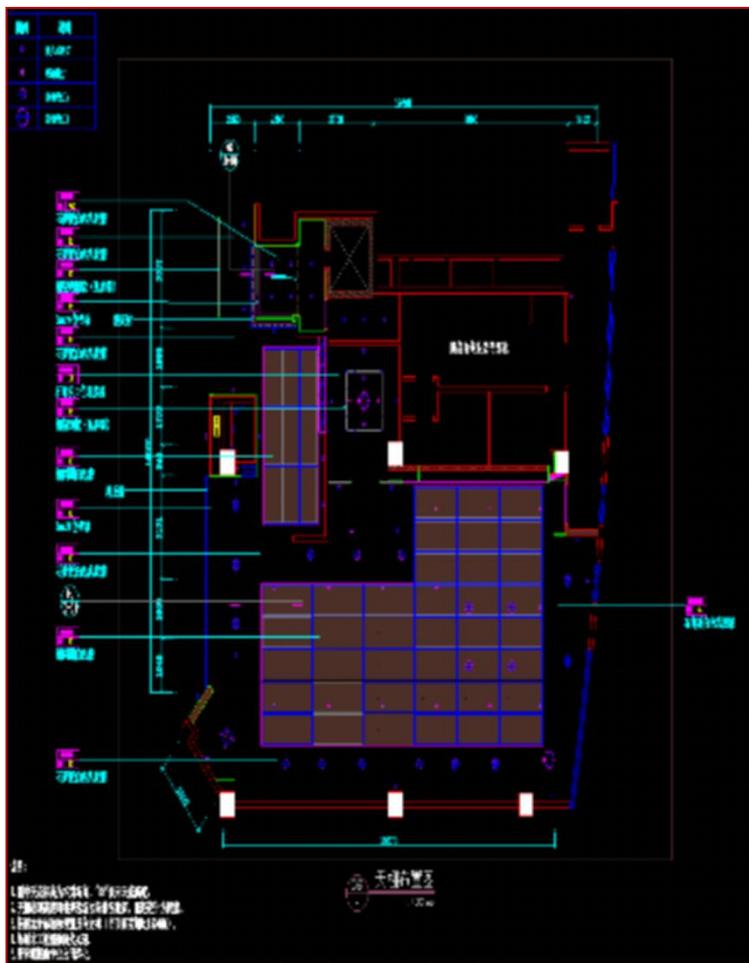
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 标明天花的标高、平面尺寸, 天花装修材质 (必须是A级防火材料);
2. 标明裸顶位置 (如有);
3. 采用上人型吊顶: 主龙骨须用UC型60型龙骨; 主龙骨间距 $\leq 800\text{mm}$, 吊杆 $\geq \varphi 8\text{mm}$; 副龙骨间距 $\leq 400\text{mm}$ 。
4. 标明检修口位置, 须对已有的相关阀门、设备处开设 $600\text{mm} \times 600\text{mm}$ 检修口;
5. 天花标高不得低于公区天花标高;
6. 厨房区域需做吊顶 (建议吊顶高度 3.3M); (食药监要求)
7. 软膜天花应采用耐火等级A级, 并出具型式检测报告。

天花

地面

墙面

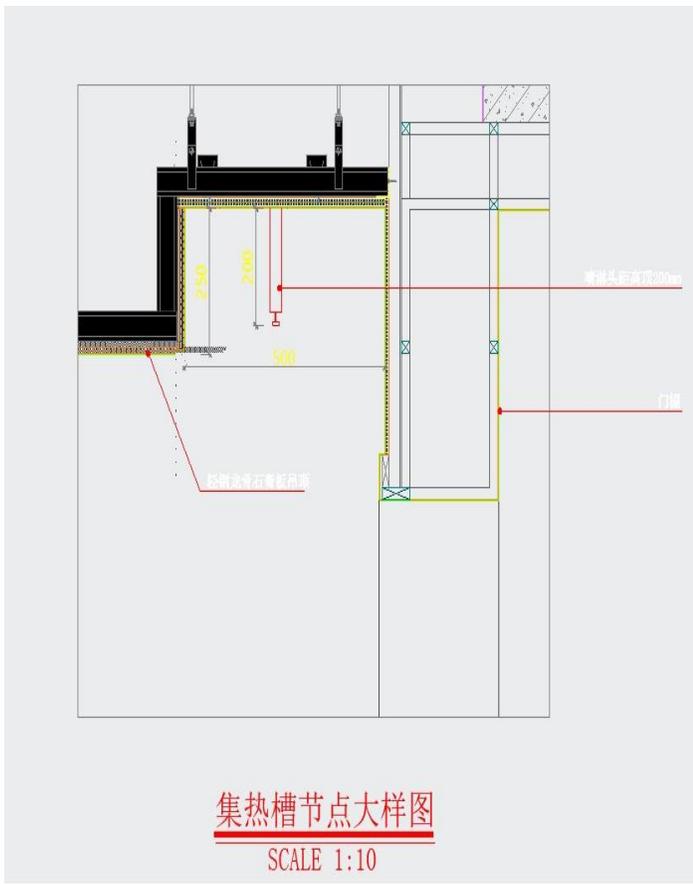
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

8. 有窗喷的店铺：标明集热槽的标高、平面尺寸（宽度不低500mm，深度不低于公区天花），天花装修材质（必须是A级防火材料）。集热槽内不得设计大功率灯具；

天花

地面

墙面

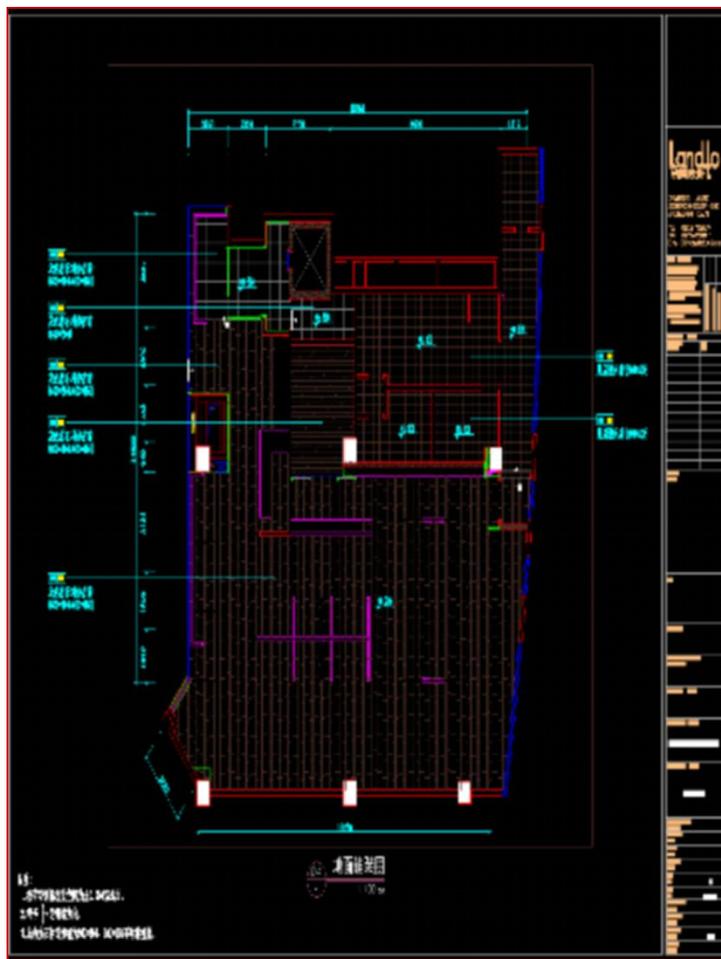
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 地面铺装要标明材质选用;
2. 租户内地面与公区地面保持同一标高;
3. 说明地面找平或厨房垫高回填选用材料 (建议使用陶粒), 并复核楼板荷载;
4. 如有架高地板, 应标上高度并说明使用的材料 (及固定方法);
5. 如遇变形缝, 其两侧基层的表面装饰材料满足燃烧性能要求 (成品); 同时提交剖面图。

天花

地面

墙面

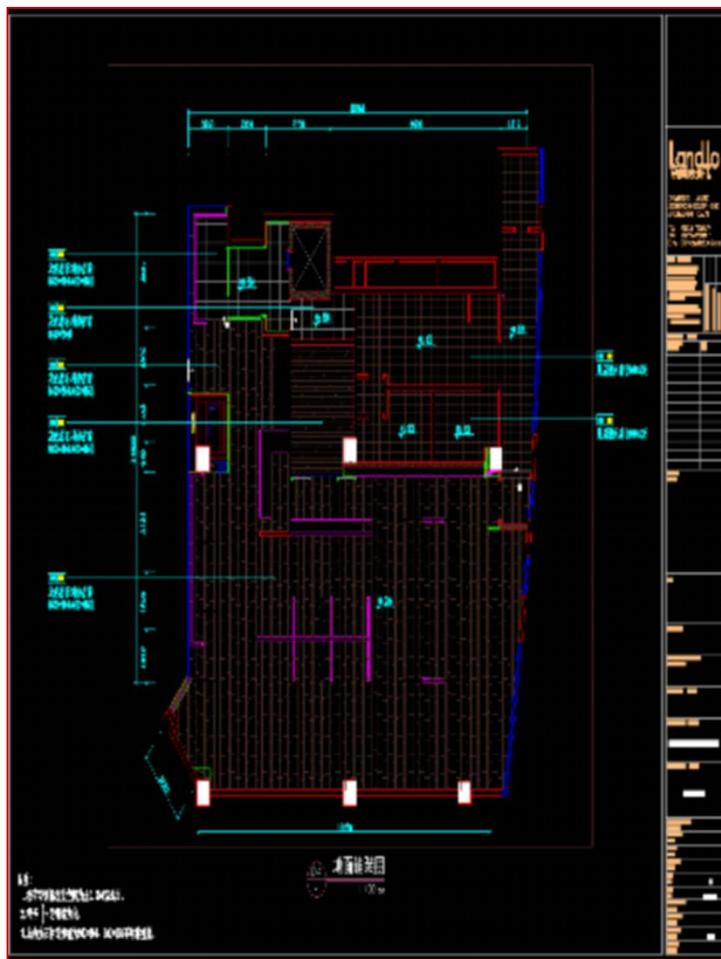
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



外摆区及中岛铺设计审核要点:

1. 材质应选择无腐蚀、无污染、无氧化的物料;
2. 铺装地面前应做好成品保护;
3. 地面铺装不得影响地面、截水沟、地漏等排水正常功能;
4. 电源插座应选用金属插座, 良好接地。

天花

地面

墙面

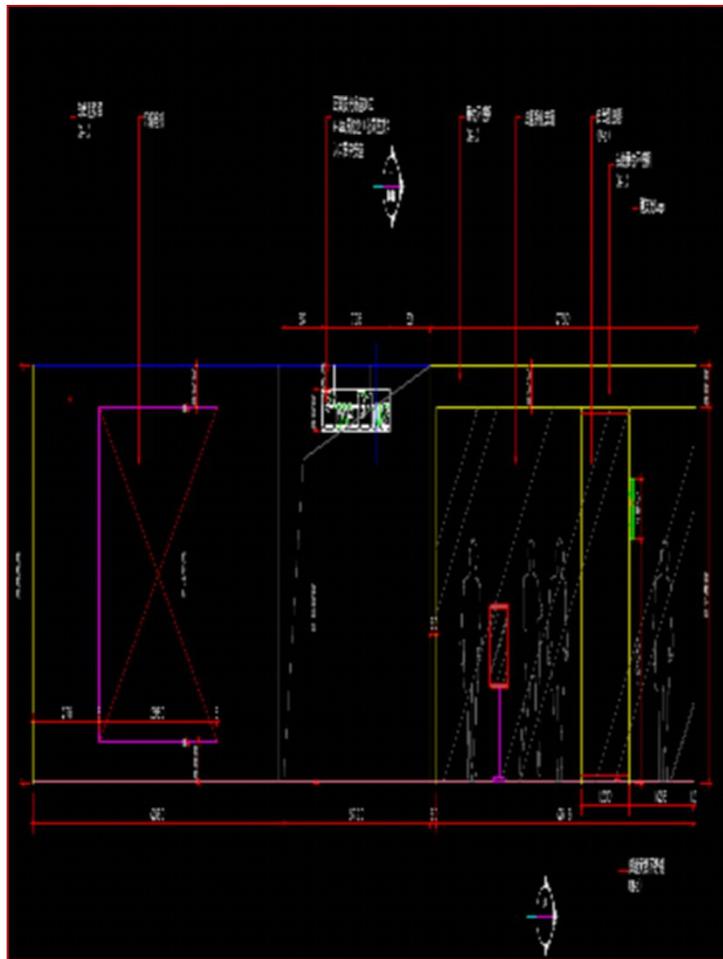
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 承重需满足楼板荷载要求;
2. 填充墙体的门窗上方应设过梁, 门净宽 $\geq 900\text{mm}$;
3. 厨房区域隔墙砌30-50公分耐火砖做基础, 其他使用加气砖砌筑到结构顶板, 高度超过3m需增加腰梁, 长度超过4m需增加构造柱, 高度50-60公分需加拉筋, 过梁禁止用木板。
4. 隔墙与幕墙玻璃处需内退300-500mm, 使用同色调玻璃或型材距幕墙玻璃8-10mm以同色调玻璃胶收口。

天花

地面

墙面

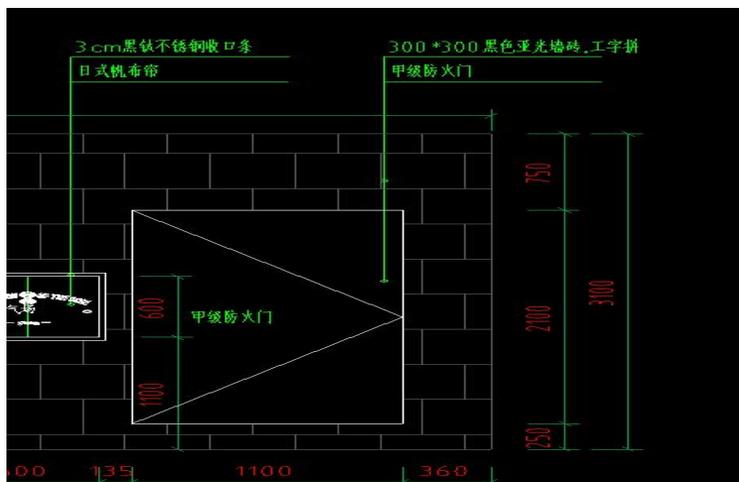
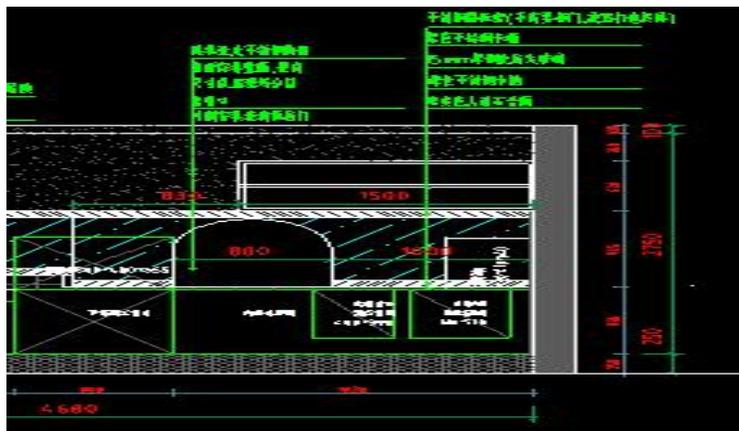
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

6. 厨房传菜口铺装材质选用防火玻璃, 必须是A级材料, 厨房采用明档应增设窗喷并安装集热槽;
7. 厨房门应采用甲级防火门;
8. 防火卷帘内侧装饰边与租户店招Logo完成面的安全运行距离不小于100mm。防火卷帘门开关按钮应安装在店铺内侧;
9. 防盗卷帘门宜采用卷闸透明折叠或滑动性, 卷闸打开或关闭不应超过租赁边界, 不使用时应完全隐藏在商铺内, 卷闸的控制设备应设置在商铺内部, 卷闸的检修口应设置在商铺内部。安保卷闸需提供大样图及外观样式, 以供审核。

天花

地面

墙面

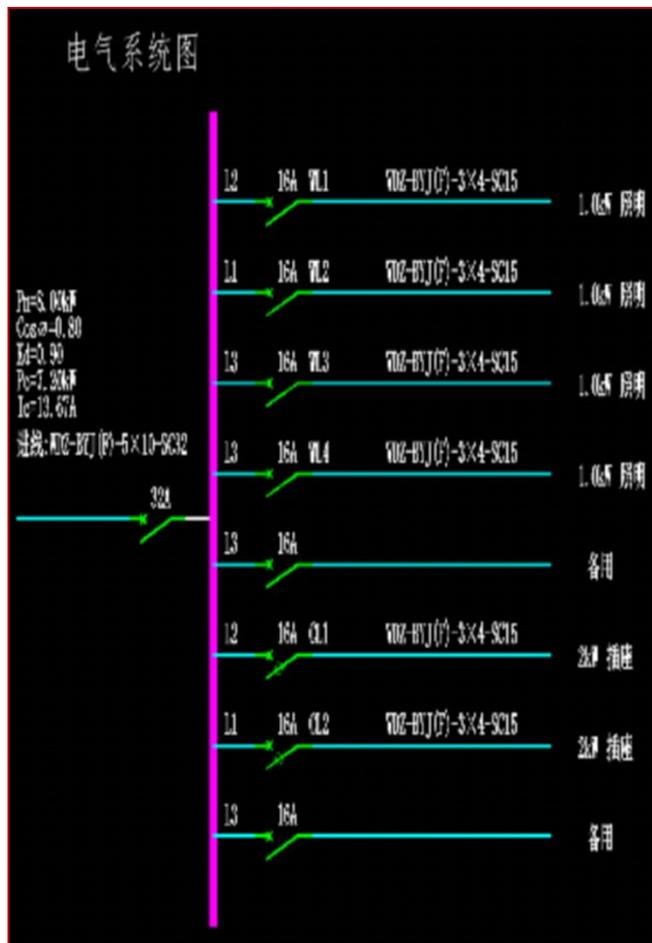
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



系统图设计审核要点:

1. 配电箱应有总断路器，并应具有过载短路保护功能，配电箱采用不燃材料成套配电箱；餐饮设置24小时供电配电箱和非24小时供电配电箱，且配置跨接线；
2. 应有负荷计算书（标明额定电流、额定功率、计算电流、功率、功率因数等），**设计用电负荷≤商铺原设计容量；**
3. 须标明每一回路开关容量、线径、材质（地上店铺必须低烟无卤WDZB级以上，地下店铺必须低烟无卤WDZA级以上）、控制区域和负荷容量，**三相平衡**，其中营业照明用电应当与动力、消防应急用电分开设置；
4. **标明24小时用电设备单独回路，不与普通回路共用，设置一键断电；**
5. 总开关、插座、库房、厨房、外摆区低于2400mm灯具等需设置**漏保。**

强电

弱电

暖通

给排水

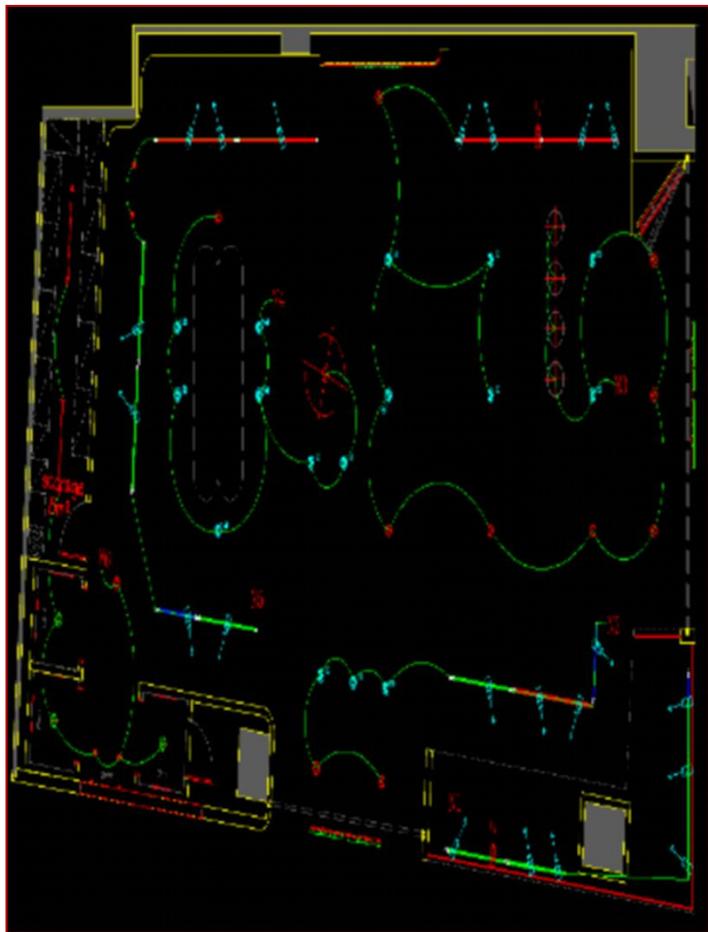
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



平面图设计审核要点:

1. 标明吊顶、地面各类电缆电线的敷设方式及路由，
商铺配电箱至用电器线缆：穿金属管+阻燃线；
2. 餐饮厨房使用厨房专用防爆灯具、防水开关、防水插座，
库房采用防爆灯具；
3. 插座导线铜芯截面应不小于 2.5 mm^2 ，灯头、开关导线铜芯截面应不小于 2.5 mm^2 ，所有线路需接地；
4. 配电箱是否移位，且不得与可燃物贴邻设置，
不得安装在吊顶上、库房内；
5. 高温灯具不能直接设在木作上，与喷淋头间距 $\geq 1\text{ m}$ ；
6. 大型造型灯具的承重复核，其固定方式是否可靠。

强电

弱电

暖通

给排水

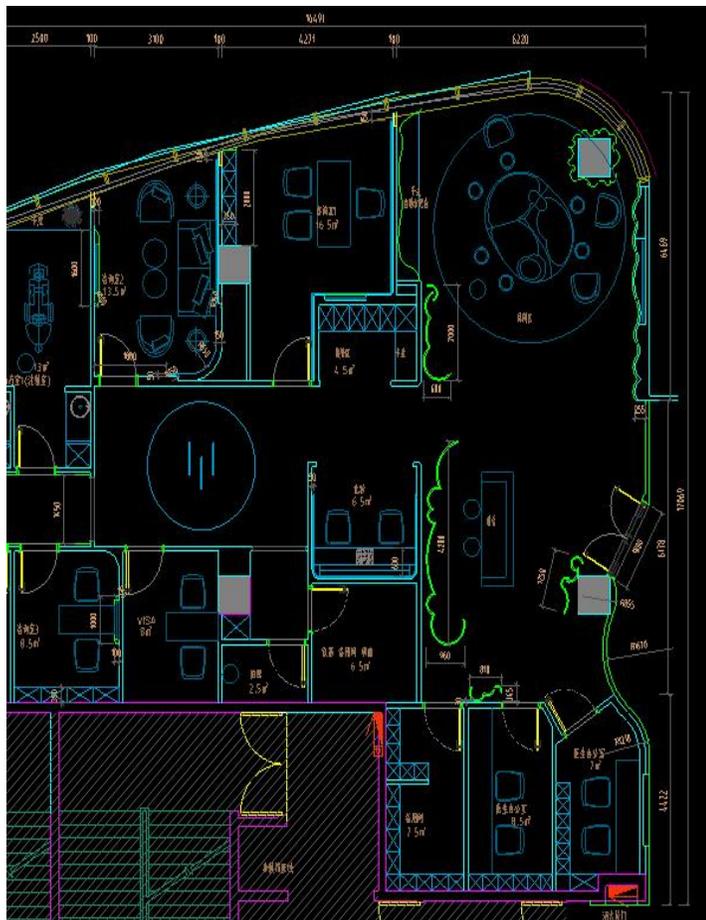
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



系统图设计审核要点:

1. POS通讯线均预留在商铺弱电箱内，POS机具体安装位置由租户自行确定。但铺内弱电箱到POS机之间的UTP CAT6网线，需由租户在装修中预埋好，数量不得少于两条；同时在POS机安装位置预留电源；
2. 铺内CCTV监控不得外露于公区位置，CCTV镜头覆盖范围不得直接投射公区或相邻店铺；店内音响不得影响相邻店铺及客人，租户背景广播不得占用商场紧急广播；

强电

弱电

暖通

给排水

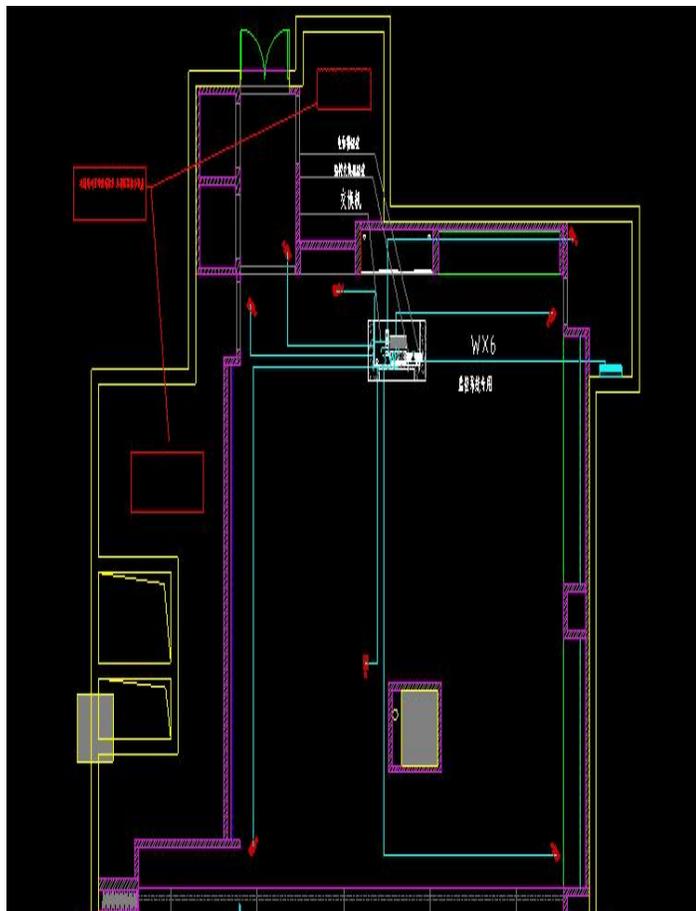
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



系统图设计审核要点:

光环购物公园监控覆盖标准

类型 \ 区域	收银台		出入口		主要通道		公共服务区域		库房		加工区(若有)		厨房(若有)	
	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖	全覆盖	选择性覆盖
中岛	●			●		●		●		●		●	●	
百货	●		●			●		●	●			●	●	
休闲娱乐	●		●		●		●			●		●	●	
珠宝	●		●		●		●		●		●			●
教育	●		●		●		●			●		●		●
零售	●		●			●		●		●		●		●
餐饮	●		●			●		●		●	●		●	

备注:选择夜间自动红外补光红外高清摄像头, 监控录像保存不少于30天;

- A、铺内CCTV监控不得外露于公区位置, CCTV镜头覆盖范围不得直接投射公区或相邻店铺;
- B、租户根据光环购物公园监控覆盖标准, 商铺内自行配置报警、监控系统。

强电

弱电

暖通

给排水

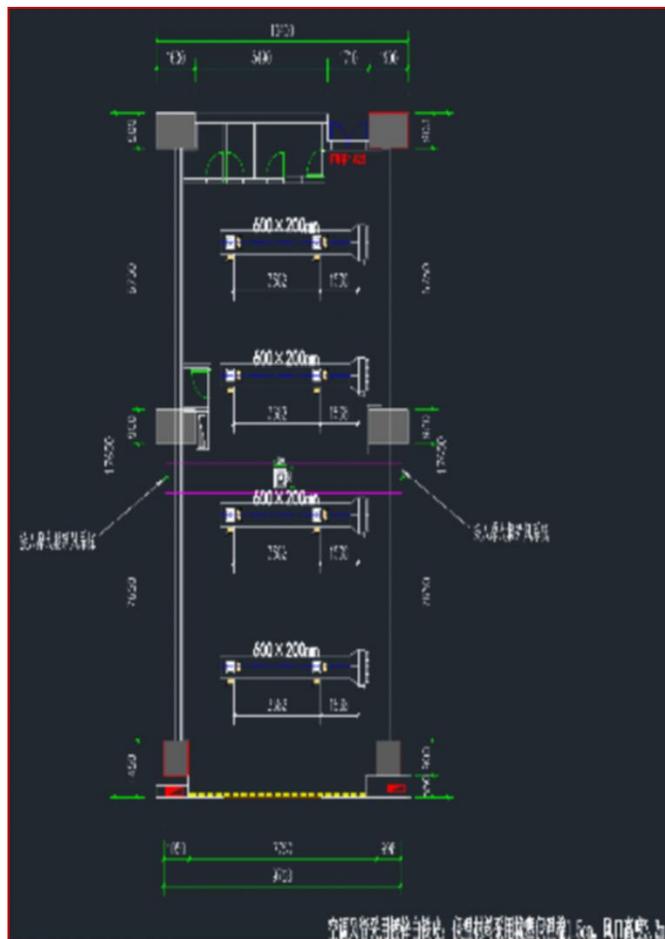
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



空调设计审核要点:

1. 核查原设计图, 空调是否有新增和移位, 新增要经项目同意;
2. 送风口、回风口须接入吊顶下, 商铺有预留的新风空调风口的须接入吊顶下方 (采用硬连接);
3. 送风口与火灾探测器水平间距应 $\geq 1.5m$, 回风口与送风口水水平间距 $\geq 1.5m$, 防止风短路;
4. 使用镀锌铁皮风道, 不燃保温材料, 吊顶式空调器需要设置静压箱, 风喉采用防火软接连接;
5. 冷凝水管须做橡塑保温层, 且坡度满足1%要求;
6. 回风口需加装可拆卸式回风过滤网;
7. 裸顶区域盘管机风口离地不超3.5M;
8. 租户空调主机处需预留600mm*600mm检修口。

强电

弱电

暖通

给排水

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



排油烟设计审核要点:

1. 标明烟道、油烟净化器、风机的定位，烟道及保温层的材质，排烟机的排烟量；
2. 排油烟管道须选用2mm 以上不锈钢材质，采用满焊接工艺，并作防火隔热处理，须设置150°C防火阀、泄油口和间隔2.5m应设置检修口；厨房的补风管、事故排风管采用镀锌铁皮制作；
3. 共用排油烟管道须在分支管道上安装单向风阀、一级油烟净化器，吊挂式油烟机安装需有减震装置；
4. 排油烟风机和补风风机控制系统须联动控制，预留远程监控接口，附电路图；

强电

弱电

暖通

给排水

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



排油烟设计审核要点:

- 5、补风机风量不得低于排油烟机风量的80%，换气次数按照轻餐50次、重餐60次计算，；
- 6、水平管道向集烟罩找坡 $\geq 5\text{‰}$ ；
- 7、排油烟罩吊装标高距离灶具1000mm，并设置阶梯式挡火板。

强电

弱电

暖通

给排水

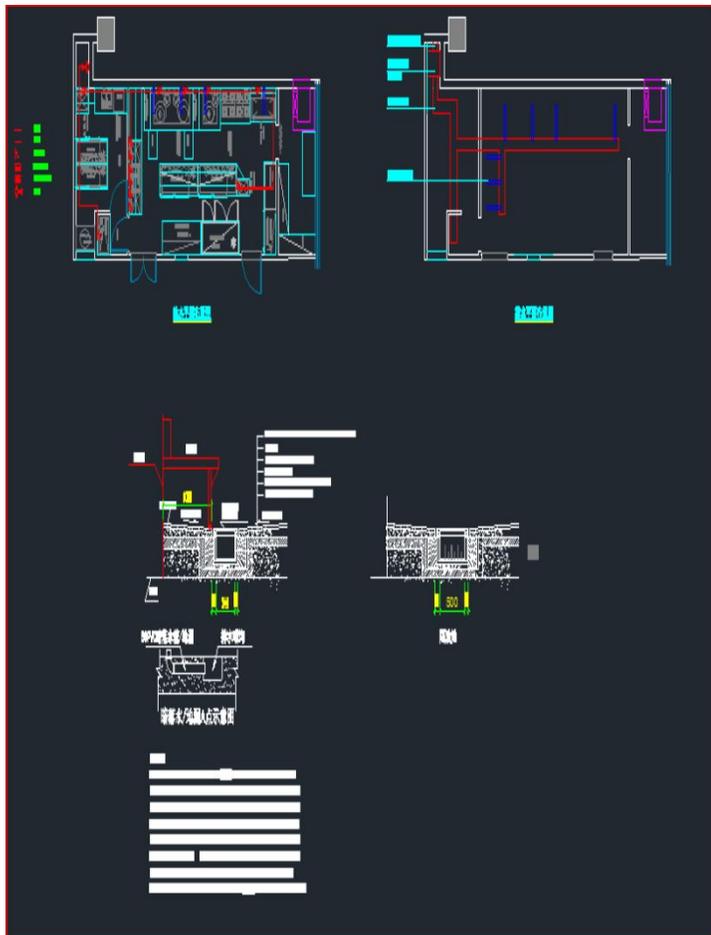
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 标明给排水的平面布置（餐饮需标注隔油池/器的位置），管道的材质、管径；
2. 总下水口必须加装不可拆卸不锈钢滤网（网眼不可大于5mm）
3. 从墙面、顶上安装，不宜在地面暗埋。入户的给水管应在户内须设置总给水阀。24h不间断的用水设施需与其他用水设施分设控制阀；
4. 提供防水详细的施工工艺及结构剖面大样图，需采用柔性防水材质，防水涂刷次数不得少于3次，防水高度1.2米以上或涉水高度面60CM以上；
5. 严禁废水管与污水管混接。

强电

弱电

暖通

给排水

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

3.0.1 装修材料按其使用部位和功能，可划分为顶棚装修材料、墙面装修材料、地面装修材料、隔断装修材料、固定家具、装饰织物、其他装修装饰材料七类。

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

表 3.0.2 装修材料燃烧性能等级

等级	装修材料燃烧性能
A	不燃性
B ₁	难燃性
B ₂	可燃性
B ₃	易燃性

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

地上建筑物及场所	建筑规模、性质	顶棚	墙面	地面	隔断	固定家具	装饰织物				其他装饰装饰材料
							窗帘	帷幕	床罩	家具包布	
商店的营业厅	每层建筑面积 > 1500m ² 或建筑面积 > 3000m ²	A	B1	B1	B1	B1	B1	B1	----- --	B2	B1
观众厅、会议厅、多功能厅	每个厅建筑面积 > 400m ²	A	A	B1	B1	B1	B1	B1	----- --	B1	B1
	每个厅建筑面积 ≤ 400m ²	A	B1	B1	B1	B2	B1	B1	----- --	B1	B1
餐饮场所	所有	A	B1	B1	B1	B2	B1	B1	----- --	B1	B1
歌舞娱乐游艺场所	所有	A	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

表 5.3.1 地下民用建筑内部各部位装修材料的燃烧性能等级

序号	建筑物及场所	装修材料燃烧性能等级						
		顶棚	墙面	地面	隔断	固定家具	装饰织物	其他装修装饰材料
1	观众厅、会议厅、多功能厅、等候厅等,商店的营业厅	A	A	A	B ₁	B ₁	B ₁	B ₂
9	餐饮场所	A	A	A	B ₁	B ₁	B ₁	B ₂
10	办公场所	A	B ₁	B ₁	B ₁	B ₁	B ₂	B ₂
11	其他公共场所	A	B ₁	B ₁	B ₂	B ₂	B ₂	B ₂
12	汽车库、修车库	A	A	B ₁	A	A	—	—

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

将安装在钢龙骨上燃烧性能达到**B1级**的纸面石膏板、矿棉吸声板作为**A级**装修材料使用。



(二) 胶合板

未经过防火处理的胶合板，都不会达到B1级，但在装修胶合板的内、外表面涂覆防火涂料，或采用**阻燃浸渍处理达到B1级**。



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

(三) 壁纸

本身属于B2级材料。被直接粘贴于A级基材上且单位质量小于 $300\text{g} / \text{m}^2$ 时，在试验过程中，几乎不会出现火焰蔓延的现象，为此可将这类直接粘贴在A级基材上的壁纸作为B1级装修材料使用。

(四) 涂料

故施涂于A级基材上的无机装饰涂料，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 $1.5\text{kg} / \text{m}^2$ 的有机装饰涂料，可作为B1级装修材料使用。

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

(六) 多孔或泡沫状塑料

当顶棚或墙面局部采用多孔或泡沫状塑料时，其厚度不应大于15mm，且面积不得超过该房间顶棚或墙面面积的10%。

一、消防控制室

消防控制室的顶棚和墙面应采用A级装修材料，地面及其他装修应使用不低于B1级的装修材料。



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

二、疏散走道和安全出口

疏散走道和安全出口门厅的顶棚应采用A级装修材料，其他装修应采用不低于B1级的装修材料。

无自然采光楼梯间、封闭楼梯间、防烟楼梯间的顶棚、墙面和地面应采用A级装修材料。



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

三、挡烟垂壁

防烟分区的挡烟垂壁，其装修材料应采用**A级**装修材料。（**跟热烟接触**）

四、变形缝

变形缝是指建筑物在墙与墙、板与板等结构构件之间为防止建筑物因受温度变化、地基不均匀沉降和地震等因素影响而发生变形等现象而设置的缝隙。建筑内部的**变形缝**（包括沉降缝、温度伸缩缝、抗震缝等）**两侧的基层应采用A级材料，表面装修应采用不低于B1级的装修材料。**

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所装修防火规定

六、配电箱

为了防止配电箱可能产生的火花或高温金属熔珠引燃周围的可燃物和避免箱体传热引燃墙面装修材料，建筑内部的配电箱不应直接安装在低于**B1级**的装修材料上。

七、灯具和灯饰

照明灯具的高温部位，当靠近非A级装修材料时，应采取隔热、散热等防火保护措施。**灯饰**所用材料的燃烧性能等级不应低于**B1级**。

灯饰应至少选用B1级材料，若由于装饰效果的需要必须采用B2或B3级材料时，应对其进行阻燃处理使其达到B1级的要求。

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

特殊场所材料等级要求总结：

- ◆ **全A：**
- ◆ 消防泵房、机械加压送风排烟机房、配电室、发电机室、储油间、通风和空调机房等；
- ◆ **3A（顶棚、墙面、地面）：**
厨房、疏散楼梯间和前室、地下疏散走道和安全出口门厅；
- ◆ **2A（顶棚、墙面）：**
- ◆ 共享空间（上下连通的中庭，开敞楼梯、自动扶梯的连通部位）、中控室、档案室、贵重物品房间；
- ◆ **整体除A外提高一级：**
- ◆ 无窗房间、明火器具的餐厅&科研实验室

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

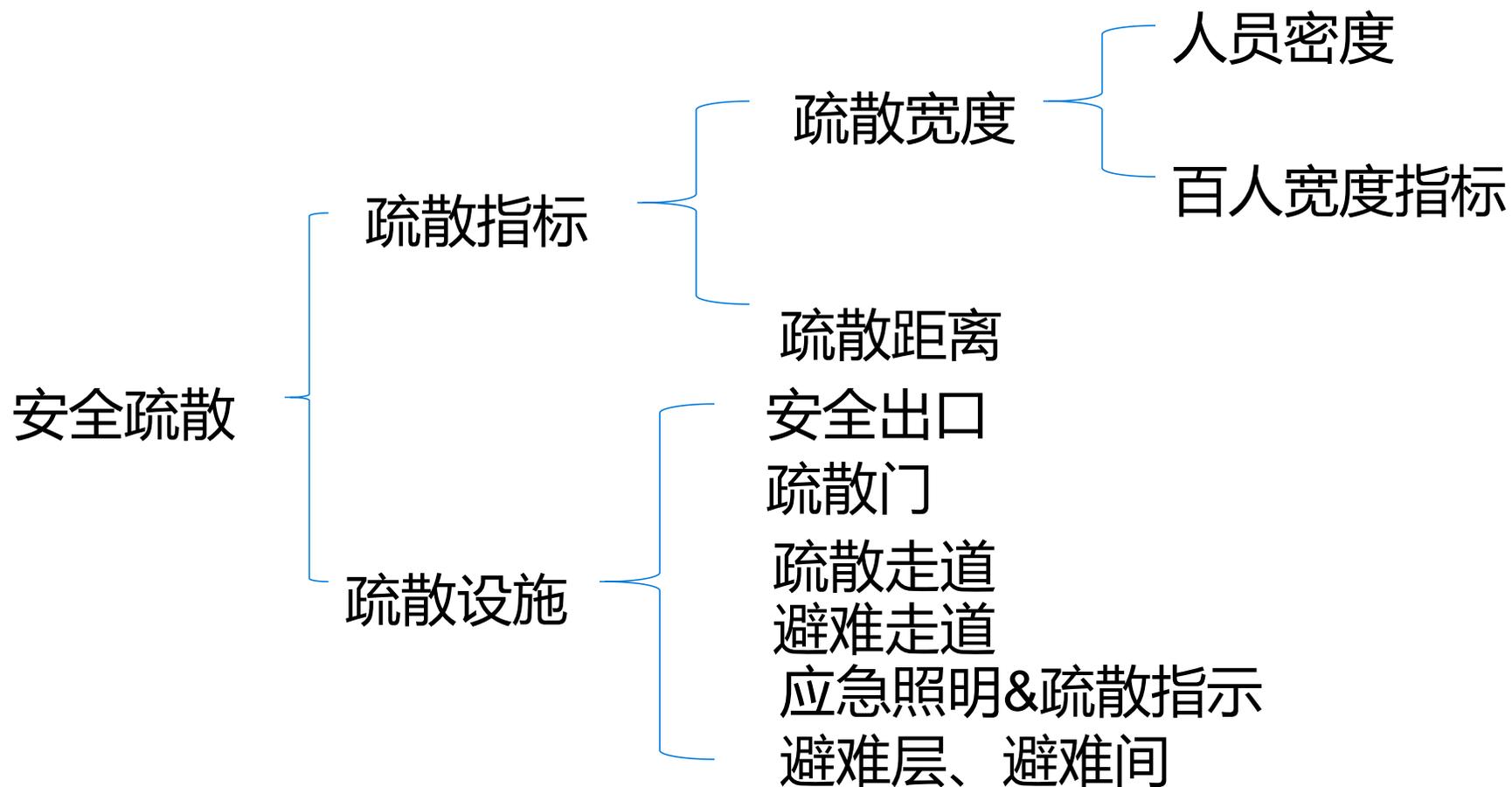
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

公共建筑安全疏散—疏散宽度

除剧场、电影院、礼堂、体育馆外的民用建筑每100人的最小疏散净宽度 (M/百人)

建筑楼层		耐火等级
		一、二级
地上建筑	1-2层	0.65
	3-4层	0.75
	≥4层	1.00
地下建筑	地面出入口高差≤10M	0.75
	地面出入口高差 > 10M	1.00

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

- ① 公共建筑内疏散走道和楼梯的净宽度不应小于1.1m，安全出口和疏散出口的净宽度不应小于0.9m。
- ② 人员密集的公共场所、观众厅的疏散门不应设置门槛，净宽度不应小于1.4m，且紧靠门口内外各1.4米范围不应设置踏步；
- ③ 室外疏散通道的净宽度不应小于3.0m。

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

电影院疏散宽度

剧场、电影院、礼堂每100人的最小疏散净宽度 (M/百人)

观众厅座位数 (座)			小于2500
耐火等级			一、二级
疏散部位	门和走道	平坡地面	0.65
		阶梯地面	0.75
		楼梯	0.75

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

- 观众厅内疏散走道的净宽度应按每100人不小于0.60m计算，且不应小于1.00m；边走道的净宽度不宜小于0.80m。
- 布置疏散走道时，横走道之间的座位排数不宜超过20排；纵走道之间的座位数：剧场、电影院、礼堂等，每排不宜超过22个；体育馆，每排不宜超过26个；前后排座椅的排距不小于0.90m时，可增加1.0倍，但不得超过50个；仅一侧有纵走道时，座位数应减少一半；

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

公共建筑安全疏散

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

建筑类别	楼梯间的首层疏散门、 首层疏散外门	走道		疏散楼梯
		单面布房	双面布房	
高层医疗建筑	1.30	1.40	1.50	1.30
其他高层公共建筑	1.20	1.30	1.40	1.20

商铺内布置：主通道适用走道标准，单面布房1.3M米，双面布房1.4米。

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

高层商业建筑安全疏散—疏散门

1. 疏散门净宽度不应小于900mm，每个房间相邻两个疏散门最近边缘之间水平距离不应小于5米；
2. 地下半地下：建筑面积不大于200m²设备间，或不大于50m²且人数不超过15人，可设置1个；
3. 公共建筑内房间疏散门应经计算确定且不小于2个，除托儿所、幼儿园、老年人照料设施、医疗建筑、教学建筑内位于尽端的房间外，符合下列条件之一可设置1个疏散门：
 - ① 位于两个安全出口之间或袋型走道两侧的房间，老、幼建筑不大于50m²，医疗、教学建筑不大于75m²，其它面积不大于120平方米（商业适用）；
 - ② 走道尽端的房间：面积小于50m²且疏散门净宽不小于900MM，房间任意一点只疏散门直线距离不大于15米；或者建筑面积不大于200m²且疏散门净宽不小于1.4米；
 - ③ 歌舞娱乐放映游艺场所建筑面积不大于50m²且人数少于15人的厅、室。
4. 电影院观众厅疏散门数量不应少于两个，每个不应超过250人；
5. 民用建筑疏散门应采用向疏散方向开启的平开门，除甲、乙类生产车间外，人数不超过60人且每樘门的平均疏散人数不超过30人的房间，其疏散门开启方向不限；

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

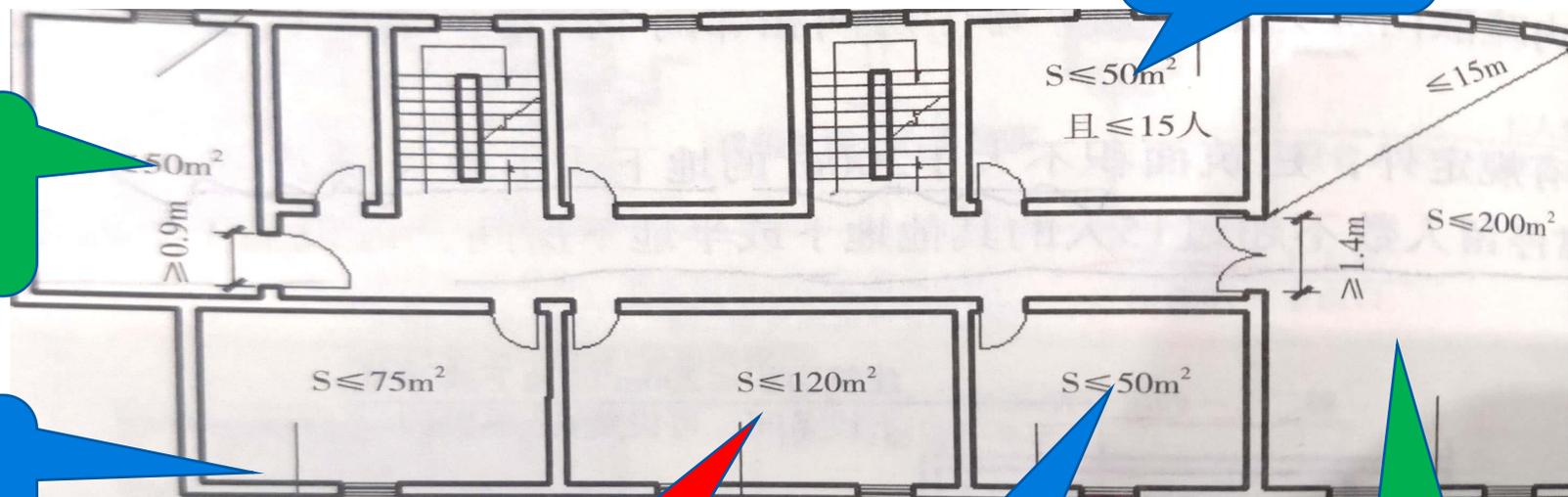
平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

高层商业建筑安全疏散—疏散门



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

高层商业建筑安全疏散—疏散距离

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

- 营业厅内任意一点至最近出口的疏散距离：
 - 一、二级耐火等级建筑内疏散门或安全出口不少于2个的观众厅、营业厅，其室内任意一点至安全出口直线距离不应大于30米（设置自动喷水灭火系统加25%，即为37.5米）；
- 在满足以上直线距离 ≤ 37.5 米前提下，疏散距离最大可控制为：
45米(行走距离)+12.5米(疏散走道)+ 15米(前室长度)。
- 本项目商业疏散距离按最大45米行走距离；影院分区 $37.5+12.5$ (走道)控制。
- 注意：原设计距离因为装修隔墙增加可能导致行走具体不够。

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



感烟探测器



感温探测器



可燃气体探测器

1. 每个房间、区域都有火灾探测器，探测器**吸顶安装**，防尘罩摘除，探测器下方无影响测试、维护的遮挡物
2. 厨房使用感温探测器，**20m²/个**，**30m²以下的房间可设置1个**（满足消防规范为准），消防报警设备及模块严禁改变原有颜色，报警设备须**吸顶安装**，每个探测器通过热吹风机测试，报警主机显示报警信息（中文地址描述）
3. 其它房间、区域设置感烟探测器，**60m²/个**，**80m²以下的房间可设置1个**，每个探测器通过吹烟测试（不要使用打火机），报警主机显示报警信息（中文地址描述）

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

点型探测器基本要点:

保护原则: 保护面积+保护半径

本表屋顶坡度取小于等于15度。

种类	面积 m^2	房间高度M	保护面积 m^2	保护半径M
烟感	$S \leq 80$	$H \leq 12$	80	6.7
	$S > 80$	$6 < H \leq 12$	80	6.7
		$6 \leq H$	60	5.8
温感	$S \geq 30$	$8 \leq H$	30	4.4
	$S > 30$	$8 \leq H$	20	3.6

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

点型探测器安装基本要点：

➤ 点型探测器距离要求：

宽度小于3M走道，居中安装；**温感**不应超过10M，**烟感**不应超过15M，靠近端墙减半。

至墙壁、梁边水平距离不应小于0.5M；

探测器0.5M内，不应有遮挡物；

探测器至空调送风口水平距离不应小于1.5M，并宜接近回风口安装。

➤ 梁对点型探测器影响：

高度小于200mm，不计影响；净间距小于1M，可以不计影响。

高度200-600mm，按相关规定确定；

高度大于600mm，至少安装一只；

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



防爆开关



防爆吊灯



防爆灯



防爆插座

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

餐饮厨房装修有天然气的需要安装**防爆开关、防爆插座**

餐饮厨房安装**防爆灯具**，线管使用KBG或JBG管

商业装修商铺零售和服装**库房区域**安装**防爆灯**

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

喷淋头安装基本要点:

- 喷淋头安装间距常规为直径3.6米，半径1.8米；
- 喷淋头最大保护面积为 12.5m^2 ；独立房间需设置喷淋；
- 喷淋头距顶板的距离不应小于75mm，不应大于150mm；
 - 1、梁下或其它障碍下布置，距离顶部不大于300mm，距离梁或障碍物25-100mm；
 - 2、梁间布置，符合相关规定，不应大于550mm。
- 当喷淋头与吊顶距离大于800mm，且吊顶内有可燃物时需安装上下喷。
- 梁、通风管、成排管道、桥架等障碍物宽度大于1.2米，其下方增设喷头。
- 配水管两侧每根配水支管控制的标准喷头数，不应超过8只。
- 配水管控制的喷头数符合： $\Phi 25$ 不超过1个； $\Phi 32$ 不超过3个； $\Phi 40$ 不超过4个； $\Phi 50$ 不超过8人， $\Phi 65$ 不超过12个， $\Phi 80$ 不超过32个； $\Phi 100$ 不超过64个。
- 格栅吊顶喷淋安装要求：1、当网格、栅板的投影面积小于地面面积15%时,其喷头应安装在网格、栅板上;当投影面积为15%~70%时,应该在吊顶的上下均设置喷头;当投影面积大于70%时可安装在网格、栅板类吊顶下面。
- 餐饮厨房（热菜间）区域采用 93°C 快速响应喷头，其余区域采用 68°C 快速响应喷头；
- 室外的橱窗用 93°C 喷头，室内的不变。

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

喷淋头分类 (按安装方式分类)

消防喷淋头有4种类型:

①下垂型洒水喷头、②直立型洒水喷头、③普通型洒水喷头、④边墙型洒水喷头。



下垂型喷头



直立型喷头



普通型喷头



边墙型喷头



隐形喷头
(商业不宜)

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分

喷淋头分类(公称动作温度)



玻璃球式喷水动作温度

颜色	动作温度°C
橙	57
红	68
黄	79
绿	93
蓝	141
紫	182
黑	227

玻璃球

动作温度高于环境
最高温度30°C

溅水盘



材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

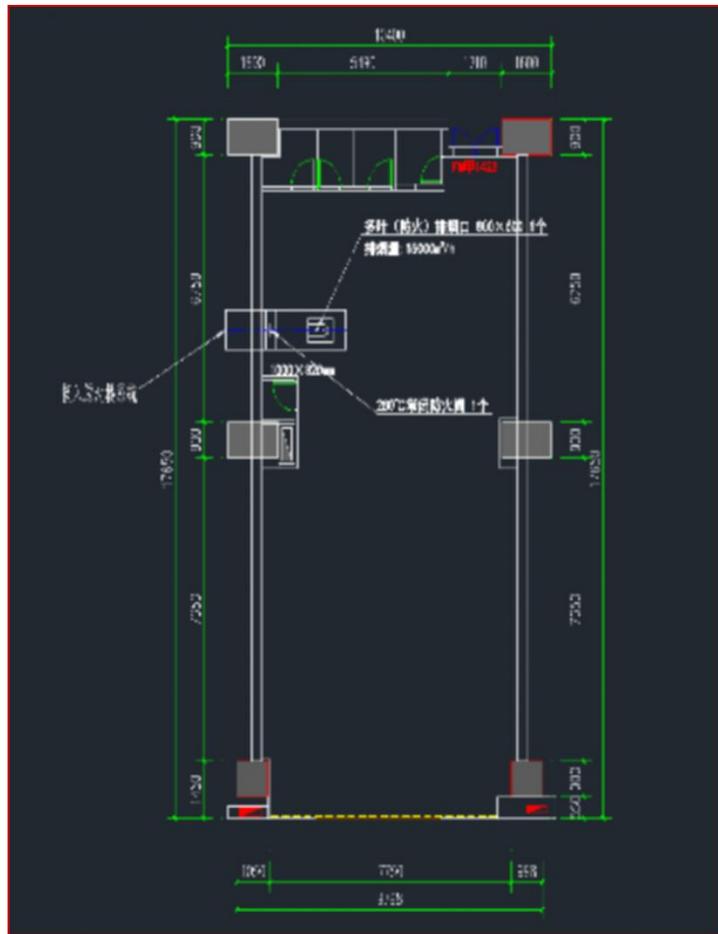
图纸目录

平面布置

基装部分

机电部分

消防部分



设计审核要点:

1. 标明排烟机的电源接入位置，排烟机、烟管、排烟口、防火阀的平面布置；
2. 排烟口接出吊顶，不得被吊顶遮挡，排烟执行器不得遮挡，能方便开启；
3. 新增排烟机必须接入双电源，排烟量满足设计要求，消防排烟风管的防火阀动作温度280°C；
4. 吊顶区域消防排烟口需接入吊顶下；
5. 铺内有消防救援窗的店铺设计或营运期间不得阻碍救援功能，确保疏散通道畅通。

材料

疏散

消防电

消防水

防排烟

目录

PART 3

装修管控

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

交底内容：

1. 租户商铺设计指南。
2. 租户装修手册。
3. 交房标准及商铺基本图纸。
4. 装修保险介绍：装修商铺在装修前须购买装修保险。保险的共同被保险人甲、乙方和工程承包商。购买的险种（**建筑工程一切险、第三者责任险**，提供保单合同/回执复印件加盖公章；）及保额符合要求。
5. 租户装修缴费清单、收费一览表。
6. 运货通道、进出通道、垃圾清运位置租户商铺该层消防逃生出口、电梯位置。
7. 租户机电改造报价表、管井/桥架资源占用费报价表。
8. **签订安全责任书**



交底培训记录表（消防）



交底培训记录表.doc



施工保险要求.docx



施工安全保护措施.doc



装修运输通道管理要求.c



施工单位人员违规行为处



租户装修管理指引（应知



租户装修手册



装修资料清单.doc

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

常见装修材料:

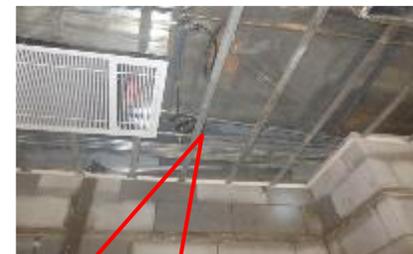
- 1、阻燃胶合板
- 2、石膏板
- 3、轻钢龙骨
- 4、防火涂料
- 5、饰面板
- 6、壁纸
- 7、窗帘
- 8、亚克力
- 9、硅酸钙板
- 10、电线等



阻燃胶合板



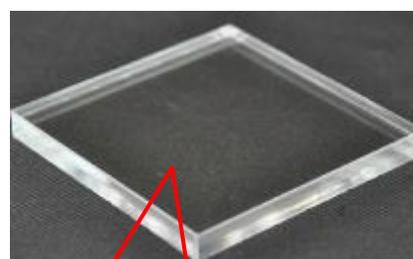
石膏板



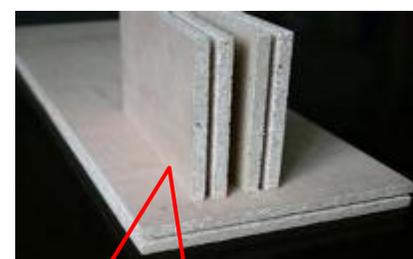
轻钢龙骨



防火涂料



亚克力板



硅酸盖板



电缆: 必须选用WDZB级以上电缆

饰面板



安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

装修施工通告栏：

- 1、装修施工许可证
- 2、装修效果图
- 3、物业每日巡查表
- 4、施工负责人
- 5、装修进度表
- 6、租户装修问题

注意事项：

1. 装修看板资料不得空缺，项目营运、物业按要求张贴施工通告栏资料；
2. 每日巡查记录填写规范；
3. 无装修施工证严禁施工作业；
4. 装修现场每50m²配置2具干粉灭火器；
5. 重大安全隐患、违章事件第一时间直接通报部门负责人。

安全交底

装修材料

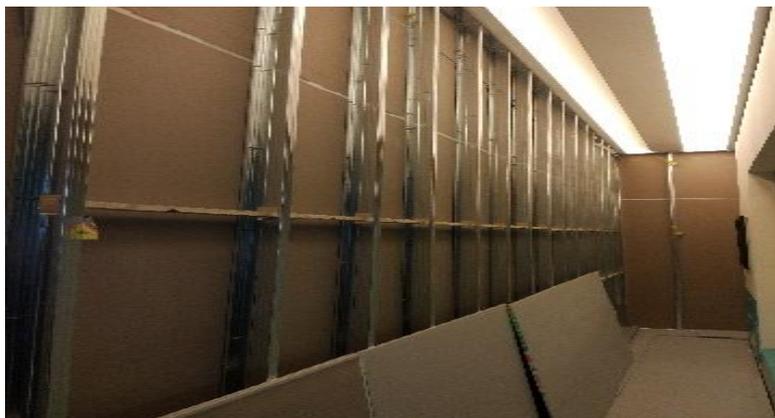
施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

装修围挡及成品保护：



注意事项：

1. 围挡搭建宽度及高度是否符合规范要求；
2. 安装立面是否平整、牢固等工艺符合安全要求；
3. 如围挡范围内有消火栓、消防卷帘门、控制开关、巡更点等公用设施设备，则围挡必须预留相应的门或空间，保证设施设备的正常使用

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



文明施工：

1. 营业期间不可进行噪音及振动的施工。因特殊情况须征得运营、物业同意方可进行，需避开营业时间段。
2. 营业期间，不可进行喷漆等异味施工。异味施工前须将空调新风口进行封闭，门须保持关闭状态，防止窜味。
3. 营业期间不可进行打磨墙面等粉尘施工。粉尘施工前须将空调新风口封闭，门须保持关闭状态，防止粉尘扩散。
4. 施工人员不得赤脚、裸身；施工人员从商铺出公区时，鞋子须保持干净，不得将户内的灰尘带到公区。

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

动火作业：（营业期间禁止动火）

1. 动火人员需具备特种作业操作证书，并专职配置看火人监督。
2. 安管部对《动火作业申请表》进行审批，并指定专人现场监督；
3. 动火现场配备足够数量的灭火器，3米内危险物料清理干净；
4. 安管部每2小时对动火现场检查；
5. 动火结束后需进行清场检查（特别是焊渣清理）。



安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



吊顶施工：

1. 吊顶丝杆长度**超过1.5米**且小于3米时需**增加反向支持**，大于3米需做钢结构转换层；
2. 上人吊顶主龙骨规格型号不小60*27*1.2mm，副龙骨型号不小于50*12*0.8mm，**严禁使用卡式龙骨**；
3. **主龙骨施工间距不大于800mm，副龙骨间距不大于400mm**；
4. 设备主机处需开600mm*600mm的检修口，并做加固处理。



反向支撑标
准.docx

安全交底

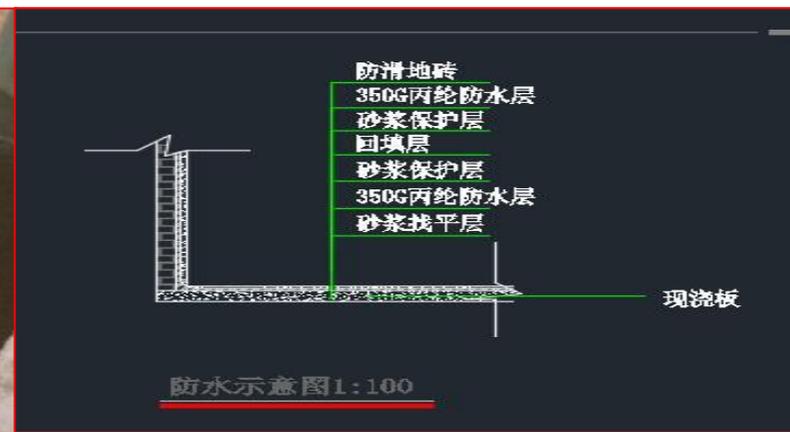
装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



防水工程：

1. 厨房防水材料只能使用**柔性防水**，严禁使用刚性防水；
2. 墙面防水高度不低于1.2米或高于涉水区域60 c m，**防水次数不少于2次**；
3. 回填材料必须使用轻质材料（如：陶粒、回填宝），严禁使用建渣回填；
4. 金属管道防水层至回填层需单独加装PVC套管，避免后期使用管道腐蚀；
5. 单次防水完成后进行**48小时闭水实验**，检验防水是否合格，合格后方可进入下一道工序（防水保护层）。

安全交底

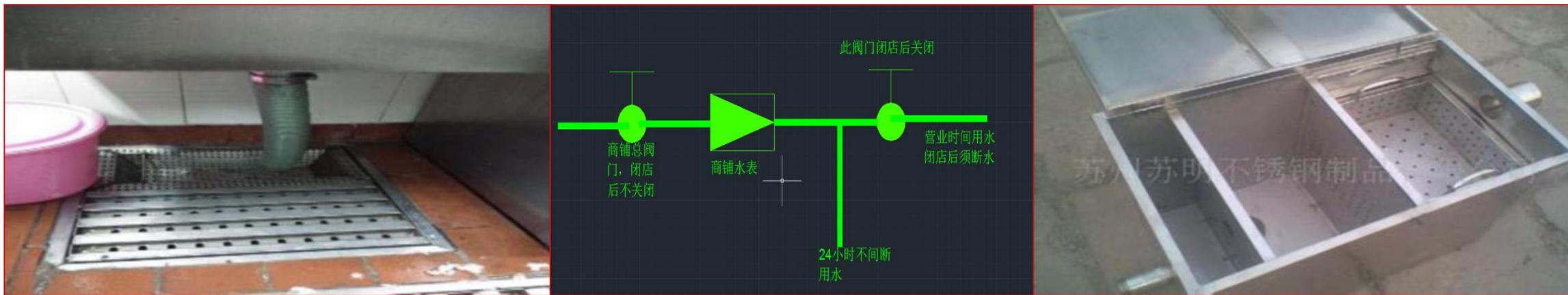
装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



给排水系统：

1. 给水管网建议走天、墙安装（避免地埋铺设）
2. 非24小时用水与24小时用水的要分开设置控制阀门；（三关一闭使用）
3. 暗埋的排水管道在隐蔽前必须做灌水试验，灌水试验高度不低于隐蔽管线高度；
4. 餐饮排水管道总出水口处须设置隔油池/器，排水须经过滤后排入主管；
5. 设置单独的固体杂物过滤网，总排水沟须安装不可拆卸水篦子。

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割

烟感



温感



93°



68°



关注要点:

1. 餐饮厨房（热菜间）区域，安装感烟、感温探测器；其余区域安装感烟探测器；
2. 餐饮厨房（热菜间）区域采用93°C快速响应喷头，其余区域为68 °C快速响应喷头；
3. 独立设备间、库房、储物间等须设置烟感、喷淋，安装防爆灯具及防爆插座；
4. 新增火灾报警探测器品牌与大楼消防主机保持一致，且按大楼管理要求在消防主机编码。

安全交底

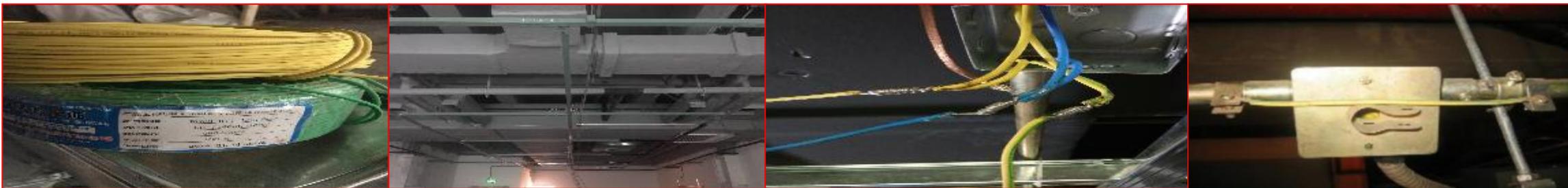
装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



强电施工：

1. 地上店铺导线必须使用低烟无卤WDZB级以上；地下店铺导线必须使用低烟无卤WDZA级以上；
2. 穿管保护或桥架铺设，铺设材料严禁使用PVC线管及波纹管等塑料管材，管内导线总截面积不应超过管内径截面积的40%，管内不得有接头，电线接头应采用锡焊，电缆用铜接头压接；
3. 金属线管接头处需做导线跨接处理；
4. 插座导线铜芯截面应不小于 2.5mm^2 ，收银台处/厨房区域须设计不少于8个联排五孔插座。严禁使用移动拖线插排。

安全交底

装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



弱电施工：

1. 黄金、珠宝商铺应设置监控及红外防盗装置，一键报警系统接入110系统；
2. 弱电线缆安装时，必须用KBG或JDG电线管穿管敷设，禁止直接敷设线缆；
3. 线缆两头应留有清晰明确的标识，方便接线、查线。

安全交底

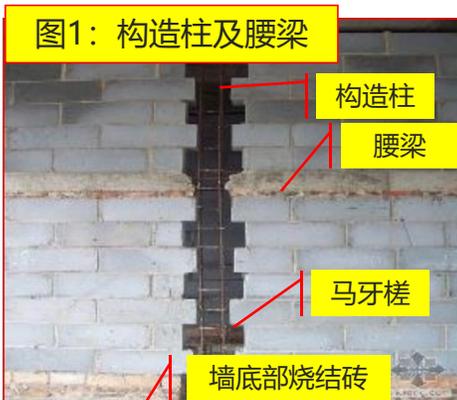
装修材料

施工管控

消防系统

电气系统

防火分割



关注要点:

1. 填充墙高度 > 3米时, 在其中部设腰梁 (水平系梁) 【图1】;
2. 填充墙体宽度 > 4米设构造柱【图2】。构造柱处的砖砌筑时要设置马牙槎【图1】;
3. 填充墙的门窗及洞口上方应设现浇过梁【图3、图4】;
4. 厨房卫生间等用水区域的墙体, 完成面离地20cm范围内采用烧结砖或现浇, 不得采用空心砖、砌块;
5. 新增隔墙不得临时或永久连接加固于玻璃幕墙, 同时保持200-500mm的间距, 美化隔墙端面收口, 色调应与幕墙玻璃一致【图5】。

目录

PART 4

验收管理

隐蔽工程验收

开业验收

竣工验收

哪些商户需要做隐蔽工程验收

➤ 二装过程中**实施过吊顶、重新布线、走管、墙体分隔等预埋在商户地面以上，墙面以内，吊装以上的竣工验收期间非可见或难见的作业**的所有商户都必须进行隐蔽工程验收，未经隐蔽工程验收的予以停工处罚及限期拆除。

隐蔽工程验收实施的时间、申请方式、隐蔽工程检查隐患销项

- 在隐蔽工程**完工前2天**装修负责人向商场递交《隐蔽工程验收申请表》，验收完毕后，方可予以进行后续施工；
- 对于隐蔽工程验收小组检查出的安全隐患应及时予以销项。

隐蔽工程验收

竣工验收

竣工图验收

关注要点:

1. 采用S60型上人龙骨，主龙骨间距不能大于800mm、副龙骨间距要求为400mm，吊筋超1.5米需做反向支撑；
2. 管线须穿镀锌钢管、接头装金属转线盒并做烫锡处理，线管与转线盒之间需做导线跨接、末端不足800须穿金属软管；
3. 排油烟管道防火阀安装到位，防火阀处预留检修口，补风机安装到位；
4. 主机、阀门旁边设置600*600mm检修口、风口须转接至吊顶以下；
5. 空调回风口大小与空调机组匹配、冷冻水、风管需做保温处理；
6. 防火封堵到位，厨房与营业区墙体应到结构顶板，确保与营业区及公共区域的有效分隔，防止串味；
7. 吊顶上方烟感温感需接至吊顶以下，单独隔间必须增加探测器、喷淋。
8. 闭水试验：防水施工完成后，蓄水试验48小时（积水200mm深，试验前通知工程部，确认试验合格后方可进行下一步工序。



防水区域闭水试验
记录



租户隐蔽工程验收
单

隐蔽工程验收

开业验收

竣工验收

开业验收（工程）

1. 是否照图施工完工&施工质量检查
2. 商户新增的电器设备及元器件需与项目系统一致，配电箱内张贴系统图；
3. 测量店铺总电源三相电流是否平衡；
4. 查看电箱内走线是否规范且无安全隐患；
5. 测试空调末端运行及效果是否正常；
6. 餐饮店铺须测试排油烟及补风系统是否正常；
7. 厨房防水插座、隔渣栏是否固定死、及隔油池是否安装到位；

隐蔽工程验收

开业验收

竣工验收

开业验收（消防、安管、环境）

1. 测试烟感，温感等是否正常，餐饮厨房的喷淋头型号是否符合规范要求；
 2. 安全出口，消防应急灯是否符合消防要求；
 3. 灭火器是否按照消防要求摆放到位，餐饮厨房灭火毯是否配备齐全（厨自灭系统是否正常）；
 4. 测试消防强排系统是否正常（餐饮事故风机需一并测试）；
 5. 消防栓设施标识是否清晰，设备数量是否齐全；
 6. 店铺区域外的石材是否损坏，划伤；
- 注：特殊原因未通过开业验收的商铺，必须在开业前确定遗留问题的整改时间，并得到项目总经理的书面确认后，方可暂时开业，物业负责跟进商家限期整改。

隐蔽工程验收

开业验收

竣工验收

消防支队和建委开业检查

资料正确、齐全

消防开业检需要准备的资料在施工阶段即可准备，保证资料正确、齐全，需送检的材料提前送检。

按图施工

店铺的施工必须按图施工，消防点位不缺失。疏散通道、防火隔断、平面布局、防火材料等为检查重点。

材料符合规范

装修使用材料必须符合消防规范，有相应合格证、检测报告。参谋会有现场抽样检验的风险。

联动测试

店铺在开业检之前必须进行联动测试，保证消防系统功能完好无故障（防排烟、应急照明、安全疏散指示（出口）等为检查重点）。

燃气泄爆

有燃气需求的商户需要有燃气泄爆条件，如没有泄爆条件的应在商户进场前沟通工程技术中心解决，避免留下隐患。

隐蔽工程验收

开业验收

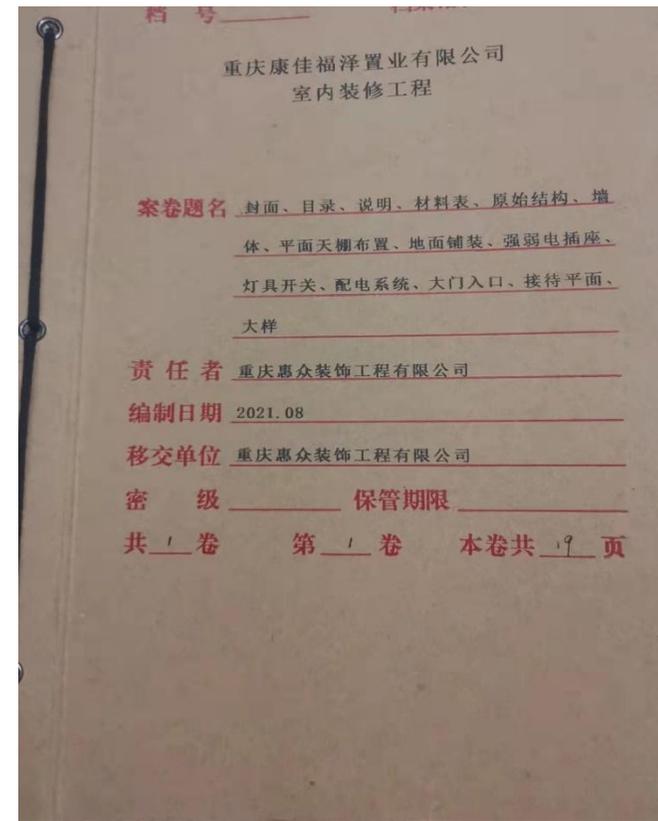
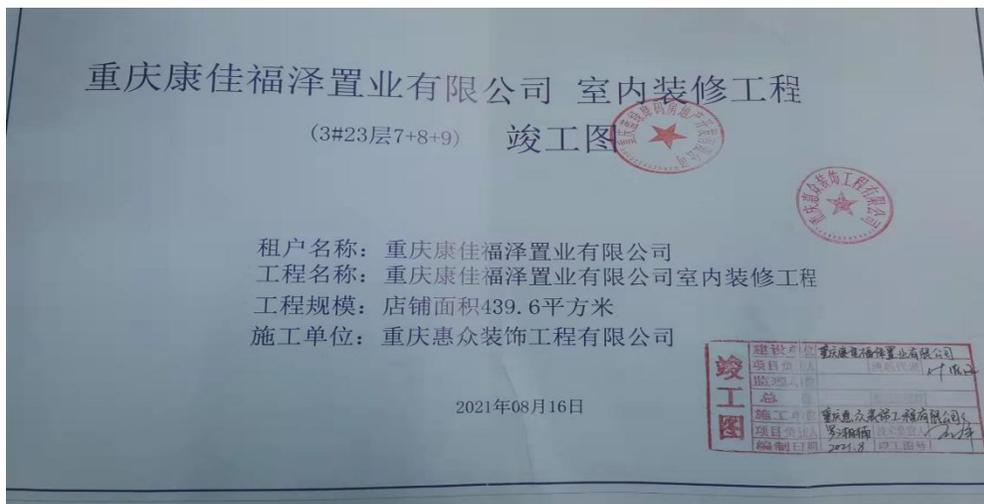
竣工验收

关注要点:

1. 竣工图提交时间为竣工验收前3天;
2. 图纸按要求出图、装订、盖章;
3. 图纸与现场装修实物一致。



竣工验收指南



隐蔽工程验收

开业验收

竣工验收

竣工验收

竣工验收实施的前提条件、时间、申请方式、检查隐患销项

➤ **申请前提条件：**

- 1、装修工程已全面完工；
- 2、已取得质检、消防部门竣工批复文件。

➤ **申请时间：**完成装修工程并开业已达到三个月；

➤ **申请方式：**向商业运营、物业，递交《装修竣工验收申请单》

➤ **验收流程：**从营运获悉最终验收时间后，施工方负责人携电工、消防安装负责人待二装管理实施一同验收。

➤ **验收结束后，就不合格的项目及时整改，逾期不改的，按约定扣罚装修保证金。**

➤ **验收合格：退还装修保证金**

目录

PART 5

常见问题

动火作业常见问题



动火作业无灭火器，无监火人



作业区域周边有易燃垃圾上



动火无动火证和灭火器

装修管控细节——防火要求

灯箱采用阻燃版打
底未涂刷防火涂料



涂刷三遍防火涂料

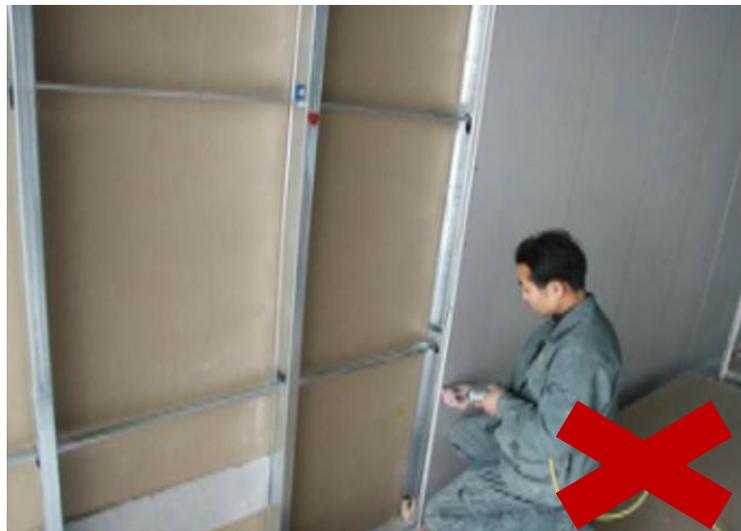
天花造型采用阻燃
版未涂刷防火涂料



涂刷三遍防火涂料

装修管控要点----防火材料

轻钢龙骨隔墙未填充防火岩棉



轻钢龙骨隔墙填充50CM防火岩棉

固定家具采用B2级材质未涂刷防火涂料



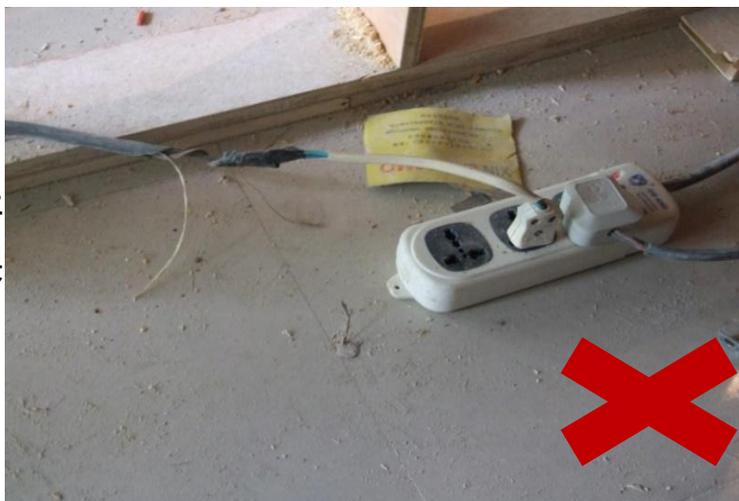
整面板材涂刷防火涂料后进行加工拼接

装修管控要点----用电

未接入配置接地插头，且插座不带漏电保护



电线存在接头未做好绝缘，且未配带漏保



采用工业插座安全可靠



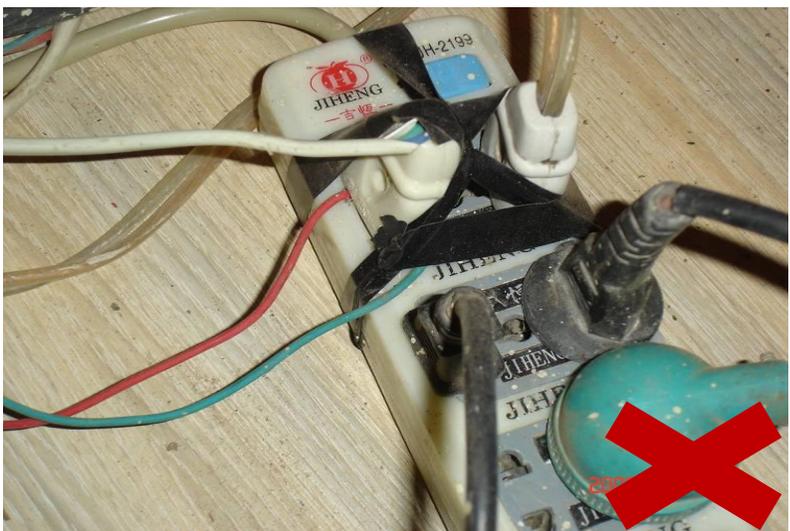
采用电线护套功能需完好

装修管控违规----用电

未接入配置接地插头，
且插座不带漏电保护



电线存在接头未做好
绝缘，且未配带漏保



用电周边无易燃物



均需配置带漏保
手提式插座



装修管控要点----墙体砌筑



租户与公区分区采用不低于2h耐火分割材质



商铺间分割采取不低于2h耐火分割材质

装修管控要点----墙体砌筑

未设置转角柱、地梁



确保防火密闭及墙体牢固，采取上下现浇

墙体砌筑采用红砖或多孔砖



均需采用轻质砖，减少楼体载荷

装修管控要点----厨房安全

非阶梯式挡火板



阶梯式挡火板

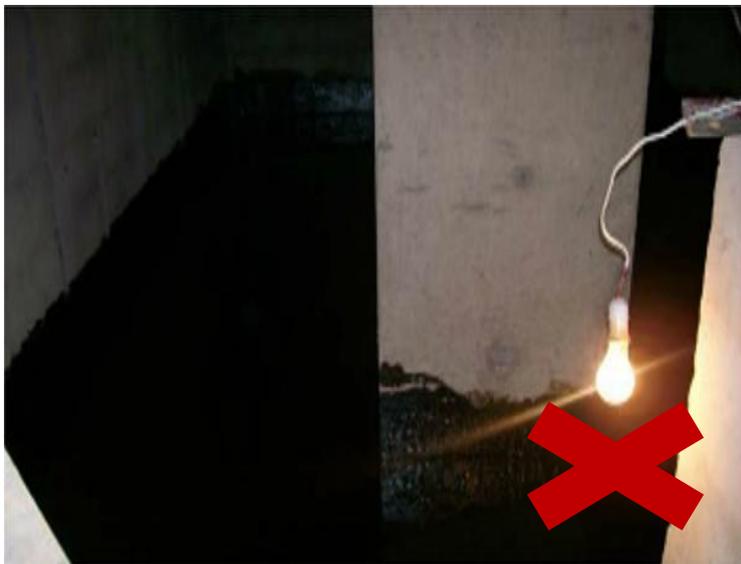
未配置防水插座



增加防水插座盖板

装修管控要点----厨房防水

未做柔性防水卷材



卷材上墙剔除回填高度不够50 c m

闭水试验水深不够20 c m



闭水时间不足私自放水

装修管控要点----材料进场

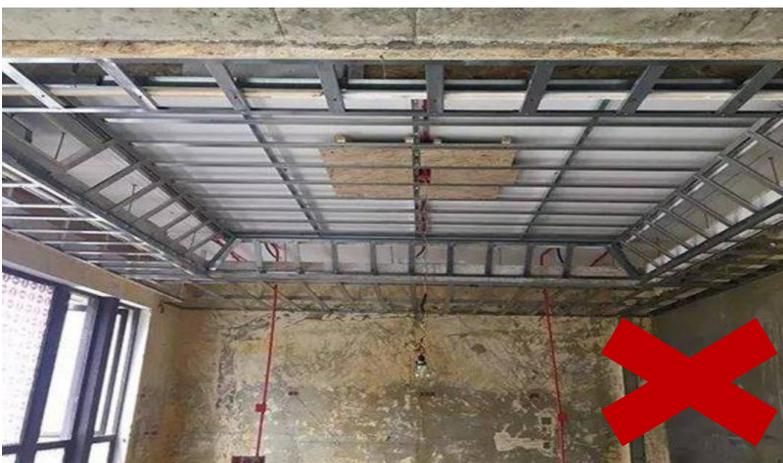
装修材质问题严重影响整体装修进度，需严加管控及预防措施需到位！

板材均为易燃材质



进场防火岩棉厚度及材质不符合要求

天花龙骨非上人龙骨，顶部存在易燃材质



地面材质为B1级，且非环保材质

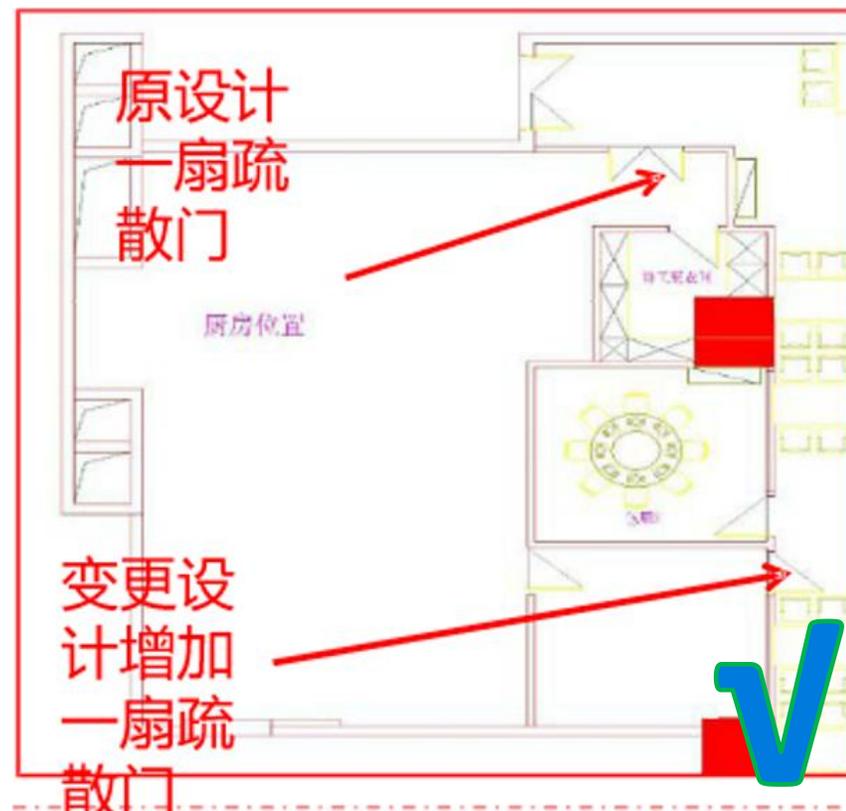
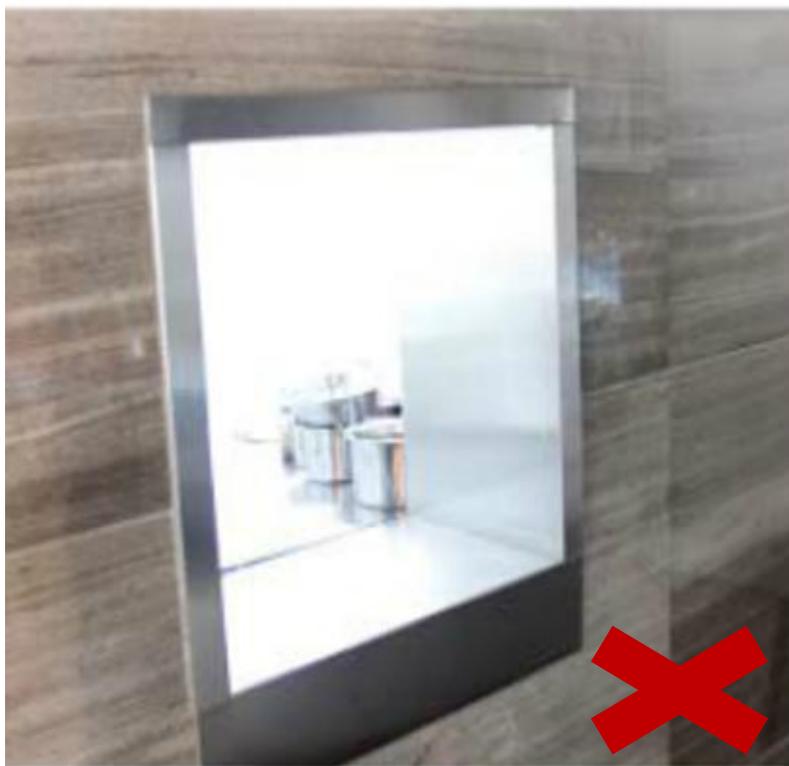
装修管控要点----消防改造

消防问题严重影响开业，需严加管控及预防措施需到位！



- ①厨房等防火门门缝必须使用防火材料封堵，严禁使用发泡剂或玻璃胶密封。
- ②管道穿越防火分隔处必须按照防火要求进行封堵。

装修管控要点----厨房设计



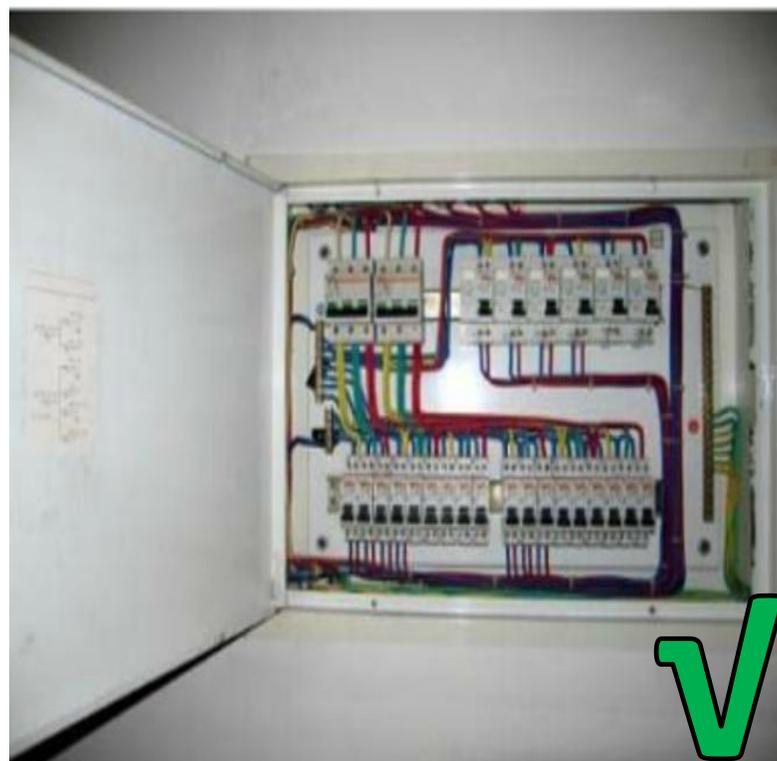
厨房面积 ≥ 60 平方米需设置两扇甲级防火门;
传菜口不可直接与营业区连接, 中间需增设甲级防火门隔断处理;

装修管控要点----电箱安全



- ①进、出相序隔板；
- ②出线端采取汇流排或铜鼻子压接；
- ③安全隔离挡板；
- ④成品压接卡条，安全避免走线乱；
- ⑤成品压线卡槽；
- ⑥电箱有效接地；
- ⑦配电箱系统图；
- ⑧交流接触器辅助触头方便后期电箱监测；
- ⑨继电器（安全信号）；
- ⑩干接点接线端子；

装修管控要点----厨房设计



如使用燃气、油炸炉的餐饮商户厨房，均应按照厨房设备自动灭火装置。（如为用水则需设置24消声持续供水回路）；
厨房配电系统需设置24小时用电与非24小时用电电源；

装修管控要点----燃气商户燃气报警



直接受蒸汽、油烟影响



给气口、换气扇、房门等风量流动大



水汽、水滴多的地方（相对湿度 $\geq 90\%RH$ ）



温度在 $-40^{\circ}C$ 以下或 $55^{\circ}C$ 以上



有强电磁场

可燃气体报警控制箱



可燃气体报警探测器

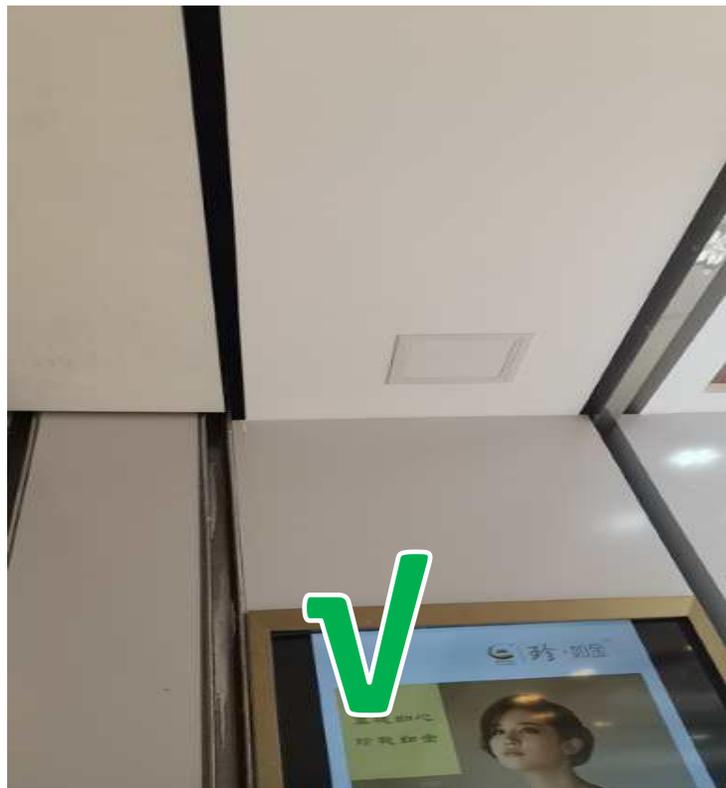
使用燃气租户必须配置燃气报警及事故排风机措施，必须与中控系统联动，保证发生事故第一时间能切断阀门；

装修管控要点----厨房安全



- ①灭火装置的安装时间为试营业前一个月，为保证完成时间能够满足消防验收需求，管控上着重关注：厨房地面的完成时间，灶具的到货定位时间，油烟罩的完成时间，提前准备跟踪到位，才具备设备安装条件；
- ②要求供货单位，准备实验药剂，须有两次以上的验收测试；
- ③消防验收时供货单位需派人在现场负责演示机解说介绍。

装修管控要点----亮点提升



卷帘门的链条检修口



管道检查口预留检修口



公区和店铺拼接缝压条

THE RING
2022

谢谢聆听