

UG

北京市地方标准

DB

编号: DB11/T1365-2023

## 公共租赁住房建设标准

Standard for public rental housing construction

2023-12-27 发布

2024-04-01 实施

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市市场监督管理局

联合发布

北京市地方标准

# 公共租赁住房建设标准

Standard for public rental housing construction

编号：DB11/T1365-2023

主编单位：中社科（北京）城乡规划设计研究院  
中国建筑设计研究院有限公司

批准部门：北京市市场监督管理局

施行日期：2024年04月01日

2023 北京

# 前 言

根据北京市市场监督管理局《2019 年北京市地方标准制修订项目计划》（京市监发〔2019〕21 号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，修订本标准。

本标准的主要技术内容是：1 总则；2 术语；3 布局及总平面；4 单体设计；5 室内环境；6 交付。

本标准修订的主要技术内容是：1.修改了标准名称；2.增加了布局及总平面中有关无障碍设计和智能化设计的要求；3.增加了对机动车和非机动车充电基础设施设置的要求；4.调整了地下自行车停车库出入口坡度的设置要求；5.增加了对建筑公共储藏空间的设置要求；6.调整了户内设置阳台或晾晒空间的相关要求；7.增加了对围护结构保温材料厚度和户内门槛高度的要求；8.增加了对室内装修设计的精细化要求；9.修改了第 6 章的名称、条文、附表及条文说明的相关内容；10.进一步规范和优化了中英文表述。

本标准由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同管理，由北京市住房和城乡建设委员会归口并负责组织实施，由中社科（北京）城乡规划设计研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见和建议，请寄送中社科（北京）城乡规划设计研究院（地址：北京市东城区东总布胡同 5 号 10 层，邮编 100005，电话 010-64040238，邮箱 [office@cass-up.com](mailto:office@cass-up.com)）。

本标准主编单位：中社科（北京）城乡规划设计研究院  
中国建筑设计研究院有限公司

本标准参编单位：清华大学建筑学院  
北京市住宅建筑设计研究院有限公司  
北京中京惠建筑设计有限责任公司

本标准主要起草人员：朱光辉 杨家骥 李 婕 邵 磊  
李 俐 孟 欣 徐 丰 宫红志  
毛 磊 白 羽 韩 扬 李斯文  
姜中天 崔 轩 樊元财 曹蔚明  
娄 霓 钱嘉宏 王 贺 韩亚非  
庄 彤

本标准主要审查人员： 林建平 刘晓钟 鹿 勤 朱 茜  
何建清 宋 兵 吴 静

# 目 次

<b>1</b>	<b>总则</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>术语</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>布局及总平面</b> .....	<b>3</b>
	3.1 规划和选址 .....	3
	3.2 建筑间距和日照要求.....	3
	3.3 交通设施 .....	4
	3.4 绿化配套 .....	4
	3.5 住区环境 .....	5
<b>4</b>	<b>单体设计</b> .....	<b>6</b>
	4.1 一般规定 .....	6
	4.2 组合平面 .....	6
	4.3 户型建筑面积和户均人口数.....	6
	4.4 层高和户内空间 .....	7
	4.5 结构设计 .....	7
	4.6 给排水和采暖设计.....	7
	4.7 电气设计 .....	7
<b>5</b>	<b>室内环境</b> .....	<b>9</b>
	5.1 一般规定 .....	9
	5.2 隔声 .....	9
	5.3 通风 .....	9
	5.4 室内装修 .....	9
<b>6</b>	<b>交付</b> .....	<b>12</b>
	附录 A 公共租赁住房交付记录表 .....	13
	本标准用词说明 .....	15
	附：条文说明 .....	16

## Contents

1	General Provisions .....	1
2	Terms .....	2
3	Site and Planning .....	3
3.1	Site Selection .....	3
3.2	Separation Distances and Sunlight Hours .....	3
3.3	Traffic Facilities .....	4
3.4	Landscaping .....	4
3.5	Outdoor Space .....	5
4	Architectural Design .....	6
4.1	General Requirements .....	6
4.2	Layout Design .....	6
4.3	Dwelling Unit Area and Occupancy Standard .....	6
4.4	Storey Height and Dwelling Unit Space .....	7
4.5	Structural Design .....	7
4.6	Plumbing and Heating .....	7
4.7	Electrical .....	7
5	Indoor Environment .....	9
5.1	General Requirements .....	9
5.2	Sound Insulation .....	9
5.3	Ventilation .....	9
5.4	Interior Finishes .....	9
6	Acceptance .....	12
	<b>Appendix A</b> Punch List for Public Rental Housing Construction .....	13
	Explanation of Wording in this Standard .....	15
	Addition: Explanation of Provisions .....	16

# 1 总 则

**1.0.1** 为规范和指导本市公共租赁住房的建设和发展,确保公共租赁住房设计和建设管理的质量,贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,依照国家及北京市相关规定,结合本市实际,制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于北京市行政区域内新建、改建的公共租赁住房。

**1.0.3** 公共租赁住房的建设应与本市实际经济发展水平相适应,与项目所在区域周边环境相协调;应坚持可持续发展原则,满足公共租赁住房的可改造性。

**1.0.4** 公共租赁住房建设除应符合本标准外,尚应符合国家及北京市现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 公共租赁住房 public rental housing

政府提供政策支持，限定建设标准、供应对象和租金标准的租赁型住房，户型类型分为使用面积不小于 22m<sup>2</sup> 的成套住宅形式和使用面积不小于 15m<sup>2</sup> 且小于 22m<sup>2</sup> 的开间形式两类。

### 2.0.2 备餐空间 kitchenette

开间形式的公共租赁住房内，供居住者进行简单食物加工的空间。

### 3 布局及总平面

#### 3.1 规划和选址

**3.1.1** 公共租赁住房的规划与建设应坚持以人民为中心，提升公共空间品质，创造宜居的生活环境，并应符合适老化和无障碍设计要求。

**3.1.2** 公共租赁住房选址应优先选择安全、市政基础设施条件齐全的区域，应与公交系统、轨道交通网络紧密衔接，或具备与轨道交通站点、大型交通枢纽接驳的条件。

**3.1.3** 公共租赁住房应结合居民的通勤方式，依据城市总体规划和区域产业布局合理分布。

**3.1.4** 公共租赁住房的市政基础设施和配套服务设施应保证同步规划、施工、验收交用。在场地布局和地下空间规划设计中，核算居住公共服务设施配置可采用控制指标下限。

#### 3.2 建筑间距和日照要求

**3.2.1** 公共租赁住房应综合考虑防火、防震、通风、采光、卫生等要求，合理确定建筑间距，并符合表 3.2.1 的规定。

表 3.2.1 公共租赁住房的建筑间距要求

公共租赁住房类型	建筑间距要求
成套住宅形式	满足北京市建设工程规划设计中对于居住建筑的建筑间距要求。
成套住宅形式和开间形式混合建设	满足北京市建设工程规划设计中对于居住建筑的建筑间距要求。
开间形式	满足北京市建设工程规划设计中对于公共建筑及宿舍的建筑间距要求。

**3.2.2** 公共租赁住房建筑单体的日照要求应符合表 3.2.2 的规定。

表 3.2.2 公共租赁住房的日照要求

公共租赁住房类型	日照要求
成套住宅形式	至少有一个居住空间能获得冬季日照，且需要获得冬季日照的居住空间的日照标准不应低于大寒日日照时数 2h。旧区改建项目内新建的公共租赁住房日照标准

	不应低于大寒日日照时数 1h。
开间形式	50%及以上户型的居住空间的日照标准不应低于大寒日日照时数 2h。旧区改建项目内新建的公共租赁住房50%及以上户型的日照标准不应低于大寒日日照时数 1h。

**注：**当成套住宅形式和开间形式的公共租赁住房混合建设时，成套住宅形式部分应满足表 3.2.2 中对于成套住宅形式公共租赁住房日照标准的要求；开间形式部分应满足表 3.2.2 中对于开间形式的公共租赁住房日照标准的要求。

### 3.3 交通设施

**3.3.1** 公共租赁住房建设用地规划的制定和实施中应优先配备市政道路和公共交通设施。

**3.3.2** 公共租赁住房住区主要人行出入口 500m 内宜设有公交站点设施；规划人口每 7000 人应配置 2000m<sup>2</sup> 的公交首末站用地，配置 1 条公交线。

**3.3.3** 公共租赁住房住区应提供非机动车停车用地和设施。地面非机动车停车位不宜小于非机动车总停车位的 50%。地面非机动车位应安排自行车、残疾人助力车停车位，并结合各公共租赁住房单元出入口分散布置，应设置具备安装电动自行车充电设施条件的停车棚。

**3.3.4** 公共租赁住房住区应设出租车等候点，且出租车等候点距住区人行出入口不应大于 100m。

**3.3.5** 开间形式的公共租赁住房，旧城地区和一类地区机动车停车指标不低于 0.1 辆/户，其他地区机动车停车指标不低于 0.2 辆/户。机动车停车场（库）的规划设计应方便机动车停放，并应设置无障碍机动车位和充电基础设施。

### 3.4 绿化配套

**3.4.1** 公共租赁住房住区内应合理配置硬质铺装场地，绿地内应设置园路和小型铺装场地，铺装面积不宜大于绿地总面积的 25%。

**3.4.2** 公共租赁住房住区内应合理配置植物群落结构，宜以大乔木为绿化骨架，构成乔、灌、草及层间植物相结合的多层次植物群落。

**3.4.3** 绿化环境建设标准应参照同期、同地区普通住宅绿化环境建设标准。

### 3.5 住区环境

**3.5.1** 公共租赁住房应注重住区环境的实用功能性。住区应设置公共活动场地与步行系统，方便老年人、儿童和残疾人等特殊人群的活动和交往。

**3.5.2** 公共租赁住房住区的规划设计应符合城市设计要求，建筑高度不宜大于 80m，重视建筑形体与空间的整体环境效果。可通过户型组合、立面造型、建筑色彩等手段增强丰富性和识别性。

**3.5.3** 公共租赁住房外立面设计风格应与周边环境相协调。

**3.5.4** 公共租赁住房宜配置智能化管理系统。

## 4 单体设计

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 公共租赁住房应采用多种户型组合，满足不同人口结构家庭需求。组合平面设计应合理紧凑、布局规整，主要居住空间平面进深和面宽尺度应合理。

**4.1.2** 公共租赁住房立面造型应简洁美观、比例尺度适当、色彩和谐，并与周围环境协调。

**4.1.3** 公共租赁住房应按照新型建筑工业化的要求实施标准化设计、生产和施工，推广装配式建筑。

**4.1.4** 公共租赁住房设计应考虑居住者的代际需求，实现户内使用空间的灵活性和使用功能的复合性。

**4.1.5** 公共租赁住房围护结构采用外墙外保温系统时，其保温材料宜符合下列规定：

- 1 当保温材料的燃烧性能为 A 级时，其厚度不宜大于 120mm；
- 2 当保温材料的燃烧性能为 B1 级时，其厚度不宜大于 90mm。

**4.1.6** 公共租赁住房设计应满足室内环境良好的健康与安全需求。

### 4.2 组合平面

**4.2.1** 公共租赁住房单体设计应避免采光通风凹口过于狭小，户与户之间应避免视线干扰。建筑平面中外墙凹口的深度与宽度之比不宜大于 2:1。

**4.2.2** 采用内廊式平面设计的公共租赁住房，内廊走道长度不应超过 45m。

**4.2.3** 公共租赁住房应设地下层。设置地下自行车车库时，踏步式出入口推车斜坡的坡度不应大于 25%；坡道式出入口的斜坡坡度不宜大于 15%。

**4.2.4** 地下空间沿外墙应设置窗井，窗井净宽不应小于 1.20m，窗井长度不应小于外墙长度的 1/2。

**4.2.5** 地下空间宜设置灵活分隔的公共储藏空间，并应符合安防和消防要求。

### 4.3 户型建筑面积和户均人口数

**4.3.1** 公共租赁住房户型总建筑面积不应大于 60m<sup>2</sup>；户内使用面积不应小于 15m<sup>2</sup>。

**4.3.2** 开间形式的公共租赁住房户均人口数按照 1.5 人/户核定。

## 4.4 层高和户内空间

- 4.4.1 公共租赁住房层高不应低于 2.80m。
- 4.4.2 成套住宅形式的公共租赁住房户内应设阳台；开间形式的公共租赁住房应设晾晒空间。
- 4.4.3 公共租赁住房户内应设置吊柜等储藏空间。
- 4.4.4 开间形式的公共租赁住房中卫生间应满足设置坐便器、洗面器、淋浴器和排气设施的基本功能。三件卫生设备集中配置的卫生间的使用面积不应小于 2.0m<sup>2</sup>。
- 4.4.5 开间形式的公共租赁住房可不设独立厨房，但应设置备餐空间；应设置冰箱和洗衣机位置。
- 4.4.6 公共租赁住房户内应预留安装空调设施的条件，并预留冷凝水有组织排水设施。
- 4.4.7 公共租赁住房户门的门槛高度不宜大于 35mm。

## 4.5 结构设计

- 4.5.1 公共租赁住房应选择合理的结构体系，宜优先采用主体结构大空间布置。
- 4.5.2 结构设计应按照北京市装配式建筑相关要求实施，结合新型建筑工业化发展要求，采用标准化的构件和部件。

## 4.6 给排水和采暖设计

- 4.6.1 公共租赁住房生活给水系统应充分利用市政给水管网水压直接供水；当给水管网的水压、水量不足时，应设置贮水调节和加压装置；条件允许时优先采用叠压供水。
- 4.6.2 公共租赁住房在市政中水输配水管线覆盖范围内的建设项目，应优先使用市政中水。
- 4.6.3 公共租赁住房应采取分户计量的供热方式供暖，供暖热源优先选择城市热力网。城市热力网未覆盖地区，宜采用占地少、能效高的供热方式。
- 4.6.4 公共租赁住房宜采用地面辐射采暖方式。采用散热器采暖方式的，其选型及布置应结合室内功能空间，以不影响室内家具布置和功能使用为原则，不宜做遮蔽。

## 4.7 电气设计

- 4.7.1 公共租赁住房每户应设置独立的电度表。
- 4.7.2 公共租赁住房每户的设计用电负荷不应小于表 4.7.2 的规定。

表 4.7.2 公共租赁住房每户设计用电负荷标准

公共租赁住房类型	用电负荷
成套住宅形式	不应小于 6kW
开间形式	不应小于 4kW

4.7.3 公共租赁住房弱电插座和接口的数量应满足表 4.7.3 的规定。

表 4.7.3 公共租赁住房弱电插座和接口的数量

公共租赁住房类型	电话插座	宽带插座	有线电视接口
成套住宅形式	2	1	1
开间形式	1	1	1

## 5 室内环境

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 公共租赁住房应利用自然条件获得良好的日照、自然通风和天然采光，并符合国家和北京市现行有关标准的规定。

**5.1.2** 公共租赁住房分户墙、分户楼板、电梯井道、户门、窗等部位的隔声标准应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

**5.1.3** 公共租赁住房防水、防潮、室内空气质量应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

### 5.2 隔声

**5.2.1** 分户墙两侧的开关、插座、配电箱等应分户配置电气套管，并应错开布置，安装时不得穿透墙体。

**5.2.2** 分户墙内不宜设置嵌墙式强、弱电配电箱。如配电箱须嵌墙安装时，设置部位的墙体厚度、构造不应低于分户墙的隔声要求。

**5.2.3** 公共租赁住房的厨房、卫生间应采用带有降噪功能的排水管或采取相应的降噪技术措施。

### 5.3 通风

**5.3.1** 厨房应选择油烟分离式的排放设备，排风宜采取水平直排的方式，并合理设计水平直排管道与外围护结构的连接构造。

**5.3.2** 室内通风换气设备选型及管道设置应系统设计，相同通风换气量的设备应统一规格型号。维护阶段，设备、设施更新应建立在通风换气系统整体复核基础之上。

### 5.4 室内装修

**5.4.1** 公共租赁住房应实现土建和室内装修的一体化设计和施工。

**5.4.2** 公共租赁住房应按照内装工业化要求实施装配式装修，宜优先采用管线与结构分离技术。橱柜布置应按照炊事操作流程保证“洗、切、烧”的动态流线，台面应连续；储藏柜宜采用标准化、装配式成品柜体。

**5.4.3** 公共租赁住房室内装修应满足户内功能空间的灵活使用需求，精细化设计部品与结构、

部品与部品、部品与材料间的接口，充分结合家具、设备、设施、电器等的位置。

**5.4.4** 公共租赁住房宜采用集成卫浴或符合内装工业化要求的卫浴部品，应设置洗衣机专用给排水接口和专用防护等级电源插座，并应做好防水措施。

**5.4.5** 强弱电点位的排布应充分结合必要的家用电器摆放位置和数量，合理布局。

**5.4.6** 公共租赁住房的装修标准应不低于表 5.4.6 的基本要求。

表 5.4.6 北京市公共租赁住房门窗、配件及室内基本装修要求

项目	部位		基本要求	
门窗	单元门		钢制电控防盗门	
	户门		钢制保温防盗隔声门	
	公共走廊及楼梯间门		钢制防火门	
	户内门	卧室	实木复合门	
		卫生间	木质半玻百叶镶板门	
		厨房	木质半玻无百叶镶板门	
阳台门		塑钢门		
外窗及封阳台窗		中空玻璃塑钢节能窗（带纱窗）		
配件	窗台		预制水泥板	
	窗帘盒		窗帘杆	
	晒衣杆		成品晒衣杆	
	吊柜（或壁柜）		成品吊柜（或集成壁柜）	
	厨房橱柜		整体橱柜	
	抽油烟机		成品	
	厨房灶具		成品	
	厨卫洁具及水暖五金件		节水型坐便器，节水型手持式带下出水淋浴龙头、洗面盆（含配件）及节水型龙头、成品浴室柜	
	热水器		成品	
	散热器		高效散热器	
	灯具		节能灯	
	空调机		机位统一设置、孔洞统一预留、冷凝水系统 PVC 管统一安装	
	生活用水、热水管线		PPR 管	
	排水管		PVC-U 管	
信报箱		成品不锈钢材质		
室内装修	户内空间	起居室、餐厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料
			墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料
			踢脚	地砖踢脚
			楼地面	防滑地砖
	卧室	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	

共用部分	厨房	踢脚	地砖踢脚	
		楼地面	防滑地砖	
		顶棚	集成吊顶	
			带饰面装配式墙板	
			防滑地砖	
		卫生间	顶棚	集成吊顶
			带饰面装配式墙板	
			防滑地砖	
		阳台	顶棚	外墙耐擦洗环保涂料并配置晾衣杆
			外墙耐擦洗环保涂料（或建筑外墙饰面延伸）	
			防滑地砖	
		楼梯	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料
	普通耐擦洗涂料			
	踢脚		水泥踢脚	
	水泥楼面			
	电梯厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		首层墙面贴面砖到顶，二层及以上墙面普通耐擦洗涂料		
		地砖踢脚		
		防滑地砖		
	走廊	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
普通耐擦洗涂料				
地砖踢脚				
防滑地砖				
门厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料		
	贴面砖到顶			
	地砖踢脚			
	防滑地砖			
其他			达到现行住宅设计标准	

**注：**开间形式的公共租赁住房，厨房灶具的配置标准为成品电磁炉；成套住宅形式的公共租赁住房，厨房灶具的配置标准为成品炉灶。

## 6 交 付

**6.0.1** 公共租赁住房交付应以建筑单体和住区为对象。

**6.0.2** 公共租赁住房应在项目竣工验收时同步进行交付合格判定。

**6.0.3** 公共租赁住房交付时，应具备项目全套竣工备案资料和相关性能检测报告。

**6.0.4** 公共租赁住房交付时，按照本标准附录 A 中的判定项目、要求及指标进行判定，各项的判定结果为满足或不满足。当各项判定结果全部为满足时，公共租赁住房的评价结果为合格，否则为不合格。

## 附录 A 公共租赁住房交付记录表

表 A 公共租赁住房交付记录表

分类	序号	判定项目	要求及指标	查验文件	判定记录 [勾选]	评价结果
住区环境	1	公共租赁住房选址远离污染源，避免和有效控制水体、空气、噪声、电磁辐射等的污染	住区内外没有水体、噪声、电磁辐射等污染源或采用相应的措施避免污染	环境影响评价报告	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	2	市政基础设施配套齐全、接口到位	原则上供电、燃气、给排水、通信四大系统应配套齐全，偶有部分不满足该条件的项目，应具备满足生活使用需求的临时系统	建筑总平面图、室外管线综合图、市政部门提供的相关文件	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	3	公共租赁住房项目周边设有公交站点设施	项目周边设有已投入运行的公交站点或首末站设施	规划设计图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	4	公共租赁住房项目应设有地面非机动车停车位，其中，自行车和残疾人助力车应设有停车棚	项目地面设有非机动车停车位，且设置具备充电条件的停车棚	建筑总平面图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	5	机动车停车场（库）设置无障碍机动车位和充电基础设施	机动车停车场（库）设置无障碍机动车位和充电基础设施	建筑总平面图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	6	住区内设有老年人步行道	老年人步行道的要求：净宽不小于 1.20m、坡度不大于 2.5%、铺装采用防滑材料	建筑总平面图	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	7	住区人行出入口附近设有出租车等候点	住区人行出入口附近设有出租车等候点	规划设计图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	8	设置智能化管理系统	在人员流动的重点部位设置视频监控系统，在安全管理重点部位设置电子巡查系统	强弱电设计图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
建筑单体	9	室内环境满足健康与安全要求	内廊式平面设计的公共租赁住房设置自然通风系统或机械加压送风系统； 厨房、卫生间应设置独立排风系统，及止回阀装置； 厨房洗涤盆、卫生间洗脸盆等器具排水管道与排水系统紧密连接，采用插入式连接的，应做密封处理	设备图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	10	公共租赁住房户内应设阳台或晾晒空间	成套住宅形式的公共租赁住房户内应设阳台；开间形式的公共租赁住房应设晾晒空间	建筑图、装修图、实地查验	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	11	户内设有储藏空间	卫生间、厨房或备餐空间以外，	装修图、实地	<input type="checkbox"/> 合格	

		设有立体储藏空间，可以以吊柜、集成壁柜等形式出现	查验	£不合格	
12	结构选型合理	选择有利于空间的灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系	结构图、实地查验	£合格 £不合格	
13	室内空气污染物浓度限量不应超过国家现行相关标准的规定	依据现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016的要求，交付使用前必须进行室内空气污染物检测，其限量应符合国家标准的规定	室内空气质量专项检测报告	£合格 £不合格	
14	户内实施装配式装修	装修工程采用装配式装修工法、建材及产品体系	装修图	£合格 £不合格	
15	楼梯、电梯厅、走廊、门厅等公共部位采用耐久、美观、易清洁的建筑材料及产品	楼梯、电梯厅、走廊、门厅的顶棚饰面材料不应低于水性内墙耐擦洗环保涂料； 门厅墙面不应低于贴面砖到顶，电梯厅墙面不应低于首层墙面贴面砖到顶，二层及以上墙面普通耐擦洗涂料，楼梯、走廊墙面不应低于普通耐擦洗涂料； 电梯厅、走廊、门厅的踢脚和楼地面分别不应低于地砖踢脚和防滑地砖； 楼梯踢脚和楼地面分别不应低于水泥踢脚和水泥楼面； 单元门不应低于钢制电控防盗门，户门不应低于钢制保温防盗隔声门，公共走廊及楼梯间不应低于钢制防火门	建筑图、实地查验	£合格 £不合格	
16	厨房或备餐空间采用整体式橱柜，并设置连续台面	厨房或备餐空间采用整体式橱柜，且橱柜按照洗、切、烧动态流线，台面连续	装修图	£合格 £不合格	
17	卫生间采用装配化的卫浴产品，并应设有毛巾杆、卫生纸架、化妆镜、镜前灯	采用成品浴室柜、成品镜箱等，设置毛巾杆、卫生纸架、化妆镜、镜前灯	装修图	£合格 £不合格	

## 本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

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用词：

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用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

北京市地方标准

公共租赁住房建设标准

Standard for public rental housing construction

DB11/T 1365-2023

条文说明

2023 北京

## 目 次

<b>1</b>	<b>总则</b> .....	18
<b>2</b>	<b>术语</b> .....	19
<b>3</b>	<b>布局及总平面</b> .....	20
	3.1 规划和选址 .....	20
	3.2 建筑间距和日照要求.....	20
	3.3 交通设施 .....	21
	3.4 绿化配套 .....	22
	3.5 住区环境 .....	22
<b>4</b>	<b>单体设计</b> .....	24
	4.1 一般规定 .....	24
	4.2 组合平面 .....	25
	4.3 户型建筑面积和户均人口数.....	26
	4.4 层高和户内空间 .....	27
	4.5 结构设计 .....	28
	4.6 给排水和采暖设计.....	28
	4.7 电气设计 .....	29
<b>5</b>	<b>室内环境</b> .....	30
	5.1 一般规定 .....	30
	5.2 隔声 .....	30
	5.3 通风 .....	30
	5.4 室内装修 .....	31
<b>6</b>	<b>交付</b> .....	32

# 1 总 则

**1.0.1** 公共租赁住房是北京市保障房中的一个重要种类,是住房保障供应体系的重要组成部分,是关系城镇居民切身利益的民生工程。为规范公共租赁住房建设、审核、分配、管理等各环节工作,北京市政府出台了多项政策,其中,2010年发布的《北京市公共租赁住房建设技术导则(试行)》明确了公共租赁住房的建设标准,收到了良好的效果。在遵守国家和北京市相关规范的前提下,结合实际工程经验,编制组修订了原《北京市公共租赁住房建设技术导则(试行)》中部分技术指标的低限要求,并通过对规划、设计、建设、管理、维护等方面内容的反复研讨,制定了《公共租赁住房建设与评价标准》(DB11/T 1365-2016),于2016年10月19日发布,2017年2月1日实施,以便进一步保证住房困难群体的居住需求,促进北京市公共租赁住房建设健康发展。

近年来,国家和北京市住房政策体系不断更新完善,为更加科学合理地规范指导北京市公共租赁住房的建设,编制组于2019年初启动了《公共租赁住房建设与评价标准》(DB11/T 1365-2016)的修订工作。编制组结合项目建设的实际需求,针对新政策、新规范的实施进行梳理,总结分析租住群体提出的新的居住要求,对原标准中的无障碍和智能化设计要求、公共服务配套设施的设置要求、户内功能空间设置及可变性要求、室内装修安全性及精细化设计要求等内容进行了修订。

**1.0.2** 目前,北京市保障房采取多渠道筹集建设,其中公共租赁住房建设模式包含集中、配套新建以及改建等多种方式,其基本功能、安全和卫生等规范要求基本一致。在遵守国家和北京市相关规范的前提下,本标准适用于北京市行政范围内公共租赁住房的规划、设计、建设以及维护。

**1.0.3** 公共租赁住房应注重预留可改造空间的设计条件,实现可持续发展。提倡新型建造方式,大力推广装配式建筑,减少建筑垃圾和扬尘污染,缩短建造工期,提升工程质量。

**1.0.4** 公共租赁住房建设涉及的规划、建筑设计、装修施工等均有规范规定的内容,本标准依据国家规范,针对公共租赁住房建设的要求制定,未作规定部分,则依据国家及北京市现行相关的规划设计、建筑施工及竣工验收标准执行。

## 2 术 语

**2.0.1** 公共租赁住房是面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的建筑面积不大于 60m<sup>2</sup> 的保障房。本标准根据使用面积的不同，将公共租赁住房的户型分为成套住宅形式和开间形式两类，以便与国家和北京市的现行相关标准进一步衔接，保障不同租住群体的使用需求，提高标准易读性。

表 2.0.1 公共租赁住房分类要求

公共租赁住房类型	使用面积	户内功能空间组成
成套住宅形式	不小于 22 m <sup>2</sup>	起居室、卧室、厨房、卫生间等或兼起居室的卧室、厨房、卫生间等
开间形式	不小于 15 m <sup>2</sup> 且小于 22 m <sup>2</sup>	居室、备餐空间、卫生间等

**2.0.2** 由于开间形式的公共租赁住房户型面积较小，故以备餐空间代替厨房，其简单食物加工是指不含燃气加热的简易加工食品方式，加热方式主要包括：电加热、电磁加热、微波加热等。

## 3 布局及总平面

### 3.1 规划和选址

**3.1.1** 公共租赁住房作为一项惠民工程，应统筹各方面因素，在满足居民基本住房需求的基础上，践行“小户大家”理念，实现公共空间服务功能的最大化，不断完善配套服务设施，提高生活品质。随着北京市老龄化进程的不断加速，公共租赁住房需注意提供老年人活动和社交的场所、相应的服务设施，以及方便、安全的居住环境，最大限度地提高老年人生活舒适度。同时，公共租赁住房需注意为视力障碍者、听力障碍者、乘轮椅者及运动机能不健全者、老人、儿童等人群提供便利安全的生活环境，按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的相关规定，满足无障碍环境建设的要求。

**3.1.2** 公共租赁住房建设项目宜在工程性基础设施与社会性基础设施等条件齐全的区域选址，以利于提供便捷、安全的宜居环境，降低居民生活成本，提高居民生活质量；要求贯彻“公交优先”为主的交通专项规划：以轨道交通为骨干，地面公交为基础，明确公交线网络化体系，布置公交区域线、驳运线的场站，完善交通道路条件；注意整合建设项目周边交通资源，优化周边公交资源，设立社区与大型轨道交通站点、大型公交枢纽、大型居住区公共服务设施网点间的短驳公交线路。

**3.1.3** 公共租赁住房用地规模、区域位置的选址规划，应结合产业布局和人口就业结构，在快速交通沿线和交通便捷区域以及产业园区、产业集聚区、城市组团、重大项目规划布局。在产业园区、产业集聚区、城市组团和重大项目规划供地时，居住用地中宜留出一定比例的建设用地，专项用于公共租赁住房建设，促进职住平衡。

**3.1.4** 依据现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 和北京市居住公共服务设施配置指标的要求，为确保街区级、社区级居住公共服务设施与住区建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成 50% 前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成 80% 前完成建设，并同步验收。本条予以强调，同时为进一步保证公共租赁住房运营监督管理顺利实施，公共租赁住房住区应预留租赁管理服务用房。

### 3.2 建筑间距和日照要求

**3.2.1~3.2.2** 本条根据北京市建设工程规划设计对建筑间距的相关要求、现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 中对 II 类气候区大城市的日照标准及现行行业标准《宿

舍建筑设计规范》JGJ 38 的要求，客观确定两类公共租赁住房建筑单体的建筑间距和日照要求标准。

### 3.3 交通设施

**3.3.1** 为方便居民出行，节约居民交通成本，应在规划中注意优先配备完善的市政道路和公共交通设施，化解居民日常生活和工作出行的障碍。

**3.3.2** 公交优先战略是缓解北京市交通拥堵的必然选择，为提高居民公共交通出行便利，应合理确定公交路网站点。《城市居住区规划设计标准》GB 50180 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施规划建设控制要求规定：“公交车站服务半径不宜大于 500m”；同时，结合北京市居住公共服务设施配置指标要求公共交通首末站应在街区范围内统筹安排，并宜与新建改建项目同步建设；应独立占地，并且与住宅保持适当距离，避免干扰居民生活。公共交通首末站指标为每 7000 人一条公交线。每处一般规模建筑面积 300m<sup>2</sup>、用地面积 2000m<sup>2</sup>。

**3.3.3** 为达到绿色、环保、节能、优化功能空间的要求，结合北京市倡导自行车出行的交通专项规划，制定本条款。根据北京市居住公共服务设施配置指标规定：存自行车处应按每户存自行车 2.0 辆、每车 1.5m<sup>2</sup> 设置；存自行车处可设置于地下和地面，其位置应结合各个住宅单元出入口分散布置，方便使用；在有条件的情况下，安排在地面的自行车停车位不宜小于总车位数的 50%。此外，本条规定适当增加残疾人助力车停车位，强调非机动车停车场应设置具备安装电动自行车充电设施条件的停车棚，并满足北京市电动自行车停车位相关配置指标要求。

**3.3.4** 由于部分公共租赁住房项目距离中心区较远，考虑居民的出行需求，在补充公交服务不足情况下，要求设置出租车等候点。交通调查显示，我国居民步行出行的平均速度为 3km/h~5km/h，100m 大约步行 1min~2min，本条规定出租车等候点距人行出入口不应大于 100m。

**3.3.5** 通过对已建公共租赁住房的调研发现，公共租赁住房每户人口低于居住区的千人指标，应适当降低停车位数量。按照北京地区建设工程规划设计要求，每 1000 m<sup>2</sup> 建筑面积，小型汽车标准车位数为 6.5 辆。依据建设经验，结合北京市实际，开间形式公共租赁住房使用面积按照不小于 15m<sup>2</sup> 且小于 22m<sup>2</sup> 的均值 18m<sup>2</sup> 计算，得出开间形式公共租赁住房的机动车停车指标为 (0.1~0.2) 辆/户。参照北京市居住公共服务设施配置指标中对机动车停车指

标的控制要求，客观确定开间形式的公共租赁住房在旧城地区和一类地区，机动车停车指标取下限 0.1 辆/户，二类地区和三类地区取上限 0.2 辆/户；成套住宅形式的公共租赁住房依据北京市居住公共服务设施配置指标规定执行。

为方便使用，无障碍停车位应靠近建筑物出入口设置；新建公共租赁住房配建机动车停车位应依据《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T 1455 设置充电基础设施。

### 3.4 绿化配套

**3.4.1** 硬质铺装是景观设计的重要组成部分，具有保护路面平整、营造多层次空间、协调住区整体环境的作用。北京市现行地方标准《居住区绿地设计规范》DB11/T 214-2016 第 8.1.1 条规定：“居住区绿地内应设置园路和小型铺装场地，铺装面积不宜大于绿地面积的 25%”。

**3.4.2** 绿化中要注意形成乔、灌、草、地被结合的布置方式，形成地面、屋顶和垂直绿化相结合的立体景观效果。为进一步改善住区绿化环境，提倡立体绿化，如屋顶绿化、高架绿化等方式扩大绿化面积，丰富住区的绿化空间结构层次。

**3.4.3** 公共租赁住房绿化建设均应与普通住宅区的绿化环境建设标准的要求相一致。

### 3.5 住区环境

**3.5.1** 本条要求在公共租赁住房建设中，要注意住区环境功能的实用性，各环境要素应与整体环境相协调。在保证公共租赁住房住区环境安全的前提下，营造出符合儿童、老年人、残疾人等使用需求的室外公共活动空间，使居民有较好的归属感。

**3.5.2** 城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段。国家鼓励开展城市设计工作，通过城市设计，从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局，协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。本条规定公共租赁住房单体建筑设计方案应在形体、色彩、体量、高度等方面符合城市设计要求。同时，为提高户型标准层使用系数，缓解住区交通、消防、市政设施、应急疏散等方面的压力，在单体建筑的设计方案符合城市设计要求的前提下，鼓励利用建筑的朝向设计，提升住区的围合感和宜居性，并依据现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 要求控制建筑密度最大值和建筑高度最大值。

此外，公共租赁住房建设应在经济条件许可的前提下，注重入住居民在居住区内的空间感知，营造建筑形体融入住区环境、住区环境融入城市环境的氛围，提高环境识别特征。

**3.5.3** 随着社会经济的持续发展，公共租赁住房建设的质与量在不断提高，其室外设计风格应遵照相关城市地块上位规划的技术经济指标，符合整个地块的城市设计要求；其时代特征应体现住区环境与住区周围的融合感，以及现代信息技术的人性化服务。

**3.5.4** 为提高公共租赁住房住区安全保障工作智能化管理水平，公共租赁住房建设可根据《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024 的相关规定，结合实际需求，合理配置视频监控系统、电子巡查系统、人脸识别系统和紧急报警系统等智能化管理系统，为居民提供更加安全、便利的生活环境。

## 4 单体设计

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 公共租赁住房是政府投资或提供政策支持的项目，为实现社会效益的最大化，公共租赁住房设计应紧凑、集约、科学合理。

**4.1.2** 公共租赁住房的立面应以简洁为主、精心设计，在外观上不应与周边建筑形成过大反差，单体建筑设计应在形体、色彩、体量、高度等方面符合城市设计要求。

**4.1.3** 公共租赁住房设计应推行标准化、模数化及多样化，应按照较高标准实施新型建筑工业化，大力推广装配式建筑。采用工业现代化建造技术，实现标准化设计、工厂化生产、集成化装配、信息化管理，大力推广应用绿色节能环保技术，形成较好的社会示范效应。

**4.1.4** 公共租赁住房建设应遵循可持续发展原则，适应多子女家庭的居住需求，提高公共租赁住房设计的可变性和适应性；同时考虑利用存量住房进行拆套分租，解决应届毕业大学生及人才的住房需求，促进职住平衡。

**4.1.5** 围护结构是住房节能的重要组成部分，相比 75% 节能率的居住建筑，北京市现行地方标准《居住建筑节能设计标准》DB11/891 执行 80% 的节能率，提升的节能率全部由围护结构承担。同时，为贯彻落实住房和城乡建设部和北京市相关文件要求，在保障房中开展进一步提升外围护结构性能试点工作。保温材料的选择应符合现行工程建设标准、产品标准的要求，达到结构安全、保温高效、易于维护。因此，本条鼓励在符合节能要求的前提下，保温材料的燃烧性能为 A 级时，其厚度不宜大于 120mm；保温材料的燃烧性能为 B1 级时，其厚度不宜大于 90mm。超低能耗建筑按照相关要求执行。

**4.1.6** 公共租赁住房建设应提高室内环境的健康与安全要求。在出现公共卫生事件、疾病传染等特殊情况下，应通过建筑设计有效阻止疾病传播途径。包括：采用内廊式平面设计的公共租赁住房，内廊走道应设置自然通风系统或机械加压送风系统；公共租赁住房的每部电梯应分别设置独立的电梯井道，电梯井道分隔墙的耐火极限不应低于 2.00h；宜采用分体空调，各房间冷凝水集中收集，采用间接排水的方式统一排放；厨房、卫生间应设置独立排风系统，并设置止回阀装置；厨房洗涤盆、卫生间洗脸盆等器具排水管道应与排水系统紧密连接，如有采用插入式连接，应做密封处理；地漏宜采用带过滤网的无水封地漏加 P 型或 S 型存水弯，存水弯的水封不得小于 50mm，地漏宜采用洗脸盆排水给地漏水封补水等的补水措施。

## 4.2 组合平面

**4.2.1** 公共租赁住房单体设计，为了避免外墙面凹口过多、采光效果差、视线干扰以及户间外窗防火间距不足等情况出现，需要在设计上注意凹口过于狭小的问题。控制建筑平面中外墙凹口深度宽度比，能有效避免过深的凹口影响户内采光、通风及视线干扰。因此，根据光线自遮挡、体形系数等因素，外墙凹口的深度宽度比应控制在一定合理范围内。

**4.2.2** 内廊走道过长，如无天然采光、自然通风或开窗面积小，不利于消防自然排烟，并容易造成人们心理压抑和恐惧。现行国家标准《建筑设计防火通用规范》GB 55037-2022 中 8.2.2 条第 10 款规定“民用建筑内长度大于 20m 的疏散走道”应采取排烟等烟气控制措施。因此，采用内廊式平面设计的公共租赁住房，内廊走道设计应充分考虑自然排烟和机械排烟相结合的方式，在满足防火要求的前提下，增强公共空间自然通风和天然采光能力，保证内廊走道的安全性，减少压抑感。根据内廊式公共租赁住房的户型设计特点，内廊走道长度为 45m 左右，其标准层户数为 16 户左右。结合实际居住情况，当楼栋标准层户数较多时，容易造成内廊走道内的相互干扰，公共空间环境质量差，住户的居住舒适度降低。因此，结合以上分析，本条对采用内廊式平面设计的公共租赁住房的内廊走道长度予以规定。

**4.2.3** 设置地下层可以充分利用地下空间，有利于节地。利用地下层存放自行车，可以减少地面自行车存放占用地面面积，并便于集中管理。现行行业标准《车库建筑设计规范》JGJ 100 中 6.2.6 条规定：“踏步式出入口推车斜坡的坡度不宜大于 25%，单向净宽不应小于 0.35m，总净宽度不应小于 1.80m。坡道式出入口的斜坡坡度不宜大于 15%，坡道宽度不应小于 1.80m。”故在此基础上，本标准对坡道坡度的规定提高要求，采用“应”，严格控制地下自行车库不同推车方式的斜坡坡度。

**4.2.4** 地下空间合理设置窗井，并一定程度上保证其大小，有利于地下空间的天然采光、自然通风及防火排烟。同时，可以避免采用地下机械通风和人工照明，降低运营管理成本、节约能源。考虑到首层需要减去出入口、自行车坡道出入口等不能设置窗井的位置，窗井长度应保证不少于外墙长度的 1/2，才能达到窗井的上述作用。当首层设置有裙房时，设置窗井的外墙长度可不包括裙房的外墙长度。同时，根据天然采光、自然通风的有效截面以及地下人防工程挡窗板设置等要求，规定窗井净宽不应小于 1.20m。

**4.2.5** 为满足住户储藏需求，可充分利用地下空间，设置灵活分隔的公共储藏空间，增加住户储藏功能；公共租赁住房地下室的公共储藏区域因使用人员群体范围广，为了避免可能出现的安全问题，应设置消防、监控、巡更等保障措施。

### 4.3 户型建筑面积和户均人口数

**4.3.1** 公共租赁住房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员供应，单套建筑面积以 40m<sup>2</sup> 左右的小户型为主，满足基本居住需要。根据住房和城乡建设部等七部委联合发布的关于公共租赁住房发展的相关要求，成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在 60m<sup>2</sup> 以下，以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应认真落实宿舍建筑设计规范的有关规定。本条按上述要求明确成套住宅形式的公共租赁住房的最大面积要求，同时对开间形式的公共租赁住房的户内使用面积提出要求。成套住宅形式的公共租赁住房的户内空间要求应执行现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 的规定。开间形式的公共租赁住房，本标准规定为户内使用面积不应小于 15m<sup>2</sup>。其依据为：该类公共租赁住房主要为单身家庭（包括未婚、离异、丧偶）或新婚夫妻（人口 1~2 人）使用的过渡户型，户内不设厨房，仅设置能进行简单电加热的备餐空间。因此，户内使用面积在兼起居室的卧室的最小户型 22m<sup>2</sup> 基础上相应减去厨房最小使用面积 3.5m<sup>2</sup>，减去兼起居的卧室最小面积 12m<sup>2</sup>，再减去卫生间最小使用面积 2.5 m<sup>2</sup>，调整增加单人卧室最小使用面积 5m<sup>2</sup>，增加家具布置面积 3m<sup>2</sup>（一组沙发和一个小餐桌的面积），增加卫生间使用面积 2m<sup>2</sup>（使用面积大于或等于 15m<sup>2</sup> 且小于 22m<sup>2</sup> 户型的卫生间最小使用面积），再增加适当调节的户内交通面积 1m<sup>2</sup>，综合调整而来。

公共租赁住房设计中，在建筑面积不应大于 60m<sup>2</sup> 的前提下，户型使用面积标准如下表 4.3.1。

表 4.3.1 公共租赁住房户型标准

户型类型		使用面积 (m <sup>2</sup> )
开间形式的户型（使用面积不小于 15m <sup>2</sup> 且小于 22 m <sup>2</sup> ）		不小于 15 且小于 22
成套住宅形式的户型	厅室合一形式的户型（使用面积不小于 22 m <sup>2</sup> 且小于 30 m <sup>2</sup> ）	不小于 22 且小于 30
	一居室户型	不小于 30 且小于 35
	两居室及以上户型	不小于 35

**4.3.2** 公共租赁住房的配租需要综合考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素。其中开间形式的公共租赁住房户型，主要配租家庭构成为单身家庭（包括未婚、离异、丧偶）或新婚夫妻（人口 1~2 人），户均人数约为 1.5 人/户。

## 4.4 层高和户内空间

**4.4.1** 结合新型建筑工业化的技术特点，以及有利于公共租赁住房实现节地、节能、节材、节约资源的社会效益，提升公共租赁住房的居住品质，本条规定公共租赁住房层高不应低于2.80m。

**4.4.2** 阳台是室内与室外之间的过渡空间，在城镇居住生活中越来越重要。根据实际调研，91%的承租者对于阳台有较高的需求。设置阳台可提供接触外部空气、存储、晾晒衣物等活动的灵活空间。同时当建筑采用东、西向布置时，阳台可以作为一种较好的遮阳手段。为改善室内环境，进一步提升公共租赁住房的居住品质，本标准规定成套住宅形式的公共租赁住房户内应设置阳台；开间形式的公共租赁住房，由于使用面积小、功能集约，不强调设置阳台，但为满足晾晒功能的需求，规定应设晾晒空间。

**4.4.3** 根据实际调研，公共租赁住房户型面积普遍较小，住户往往由于储藏空间不足，生活物品无序摆放，从而影响户内空间的使用效率和舒适程度。吊柜是一种成本经济、效率较高的储藏形式，结合室内空间合理设计时，不会挤占户内生活空间和地面。因此，本条规定设置吊柜，提高室内空间使用率，提升居住品质，鼓励公共租赁住房储藏向有序化发展。

**4.4.4** 本条规定了开间形式公共租赁住房的卫生间应设置的卫生设施，同时规定了其卫生间使用面积不应小于2.0m<sup>2</sup>，符合现行国家标准《住宅卫生间功能及尺寸系列》GB/T 11977中对卫生间的相关规定，比现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096中三件卫生设备集中配置的卫生间的使用面积规定数值减少0.5m<sup>2</sup>。其依据为：该类公共租赁住房主要住户为单身家庭（包括未婚、离异、丧偶）或新婚夫妻（人口1~2人），卫生间多人同时使用的情况较少，结合住宅部品产业化、集成化技术的不断成熟、家电设备技术的不断更新，卫生间器具可以紧凑布置，提高面积利用率。

**4.4.5** 本条参照现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096规定，每套住宅至少包含卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间，不同的功能空间可部分重合或相互“借用”。开间形式的公共租赁住房主要为单身家庭（包括未婚、离异、丧偶）或新婚夫妻（人口1~2人）使用的过渡户型，在较小的使用空间内也可采用功能空间相互“借用”的设计方法来满足日常生活需要。根据对已建成公共租赁住房的调研，公共租赁住房的厅室合一户型，均采用一字型流线布置，但实际中普遍反映台面使用空间不足、厨房操作空间不足等问题。因此，本条规定开间形式的公共租赁住房不设厨房，户内空间由居室、备餐空间和卫生间等组成，备餐空间采用开敞式布置，不得采用燃气加热，仅进行简单的电加热，并应布置上下水

和排气设施。备餐空间的加工台尺寸不做规定，可与起居、卧室相互借用空间。同时强调应统筹冰箱、洗衣机的布置、配套的排水、插座，以及配套的上下水管线位置的设计。公共租赁住房项目中如有集中设置的洗衣房，开间形式的公共租赁住房则可不在于户内设置洗衣机的位置。

**4.4.6** 本条强调空调室内外机的安装、检修的便捷性，以及结构墙体开洞、插座等预留位置的使用便利性，同时应考虑空调吊挂、空调出风口位置、空调冷凝水集中处理等条件。

**4.4.7** 北京市为进一步提升保障房的居住品质，结合公共租赁住房的建设实际，以无障碍出行为目标，进一步细化户门门槛的尺寸。根据北京市相关文件规定，当户门为外开时，户内玄关处地面装饰面顶至户门门槛顶部的垂直距离不宜大于 35mm；当户门为内开时，门外走道地面装饰面顶至户门门槛顶部的垂直距离不宜大于 35mm。户内其他门的设计选型应充分考虑无障碍通行需求。本条予以增加。

## 4.5 结构设计

**4.5.1** 公共租赁住房结构设计应结合项目实际合理选型。结合本市实际，公共租赁住房有建筑物高、户型小、建筑密度大，工期紧，新型建筑工业化要求高等特点，应科学合理选型，实施绿色建筑行动。随着居住水平提高与多子女家庭需要，公共租赁住房应具有空间的灵活分隔、组合和可持续改造的特点，采用主体结构大空间布置，为重新整合户型提供条件，满足新的住房使用需求。

**4.5.2** 根据北京市相关文件规定：新建地上建筑面积 20000m<sup>2</sup> 以上的保障房项目（包括公共租赁住房、共有产权住房和安置房）应采用装配式建筑；采用装配式建筑的项目应符合国家及本市的相关标准，其装配率应满足《装配式建筑评价标准》DB11/T 1831 的要求；同时提出“提高预制构件标准化水平，推广使用主要构件、部品部件尺寸指南，健全预制构件基本尺寸和组合尺寸库，满足标准化设计选型要求”。本条予以强调。

## 4.6 给排水和采暖设计

**4.6.1** 本条对公共租赁住房生活给水系统以及二次加压供水条件作出规定。叠压供水是管网直接供水，当管网无法满足叠压供水条件又需加压供水时，应设置贮水调节和加压装置。

**4.6.2** 本条规定有条件的公共租赁住房优先使用市政中水。

**4.6.3** 分户计量满足住户自主控制、调节室内温度，提高灵活性。优先选择城市热力网供

热可提高能源利用率节约能源、提升效率、提高供热质量、减轻大气污染、改善环境卫生。因此，本条强调公共租赁住房应在采用分户计量的前提下，供暖热源优先选择城市热力网。同时，按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关规定，坚持可再生能源供热优先原则，推动供热系统能源低碳转型替代，鼓励采用再生水源热泵和地源热泵等新型供热方式，要求城市热力网未覆盖地区，宜采用占地少、能效高的供热方式。

**4.6.4** 地面辐射采暖方式具有健康舒适、高效节能、热稳定性好、使用寿命长、美化环境等优点，同时能够极大地节省空间。因此，针对公共租赁住房面积紧凑、空间小的特点，鼓励优先选择采用地面辐射采暖方式。在功能要求多的小空间采用散热器采暖方式的，功能的集成显得尤为重要，具有毛巾架等功能的集成型散热器产品，有利于节省空间，且满足日常功能使用要求。因此，本条规定散热器的选型应兼顾室内功能需要相结合设计，满足使用功能、节约空间的要求。

## 4.7 电气设计

**4.7.1** 独立电度表的设置可节省大量人力、物力，利于现代化管理。本条对公共租赁住房设置独立的电度表做出规定。

**4.7.2** 开间形式的公共租赁住房使用面积最低 15m<sup>2</sup>，用电负荷基本配置为 1.5kW，采用电磁灶、电热水器，应增加 2.5kW，则取 4kW。根据现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242-2011 第 6.4.6 条规定：“建筑面积小于或等于 60m<sup>2</sup> 且为一居室的住户，进户线不应小于 6mm<sup>2</sup>”，要求开间形式的公共租赁住房，进户线不应小于 6mm<sup>2</sup>。

**4.7.3** 上网、看电视是人们生活基本要求。本条对公共租赁住房的弱电插座和接口的数量做出规定。

## 5 室内环境

### 5.1 一般规定

**5.1.1** 公共租赁住房日照、通风、采光等方面的要求，国家和北京市相关规范已有详尽规定，本标准条文中不做具体规定；拆套分租的公共租赁住房中的居室空间应有天然采光和自然通风。

**5.1.2** 公共租赁住房主要功能房间的室内噪声限值和隔声性能应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016、《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的要求。

**5.1.3** 潮气会腐蚀室内地板和货物，会引起居民身体不适，以至影响居民生活质量，防水、防潮不仅提高建筑材料使用的耐久性，而且提高室内空气质量，更加环保。公共租赁住房室内装修应合理选择装修材料和构造做法，防水、防潮及室内环境污染控制等应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

### 5.2 隔声

**5.2.1** 分户隔墙应具有隔声、保温以及防火等物理性能要求。隔墙上往往由于安装电器开关、插座或管线埋设，需要打洞或开槽，如处理不当，将降低户间隔声性能、保温隔热性能以及防火要求。本条予以规定。

**5.2.2** 安装强、弱配电箱的墙体，为配合配电箱（盘）及其内部管线的安装，墙体整体性易受到破坏，从而导致该墙体隔声、保温、防火等性能的下降。本条对嵌墙安装配电箱提出要求。

**5.2.3** 排水噪声是公共租赁住房中影响正常生活的主要噪声。厨房、卫生间应采用具有降噪功能的排水管，其隔声性能、维护和寿命都具有明显的优势。采用隔音棉包裹排水管、加入吸音材料超静音排水管、增加旋转弯头等有效措施可使噪音大大降低，减少排水噪声污染。

### 5.3 通风

**5.3.1** 公共租赁住房大多数为高层建筑且户型面积较小，如厨房排烟使用传统垂直烟道技术排气效果差，烟道容易互相串味，且占用空间面积。因此，公共租赁住房的厨房排烟推荐使用水平直排方式，当通过外墙排至室外时，应在室外排气口设置避风、防雨和防止污染墙面的构件。排烟机应靠近外墙，缩短管线距离，利于排放；排油烟风管应设计成承插连接，沿

气流方向设有坡度；外墙风帽应结合外立面设计，风帽安装保证向外倾斜防止雨水进入，风帽与墙体连接牢固防止脱落，风帽与墙体连接处需采取密封措施防止雨水进入。

**5.3.2** 通风换气可引入室外新鲜空气，排除室内浑浊气体，是降低室内空气污染的有效措施。根据公共租赁住房集中建设、集中管理的特点，室内通风换气设备选型及管道设置应系统设计，统一设备规格型号与管道设计，有利于产业化批量生产，便于集中运营管理，降低维护及管理成本。

## 5.4 室内装修

**5.4.1** 公共租赁住房以装配式装修成品交房为目标，实现土建和室内装修的一体化设计和施工，能够保证工程质量、节约材料、有效控制装修材料的环保性能、减少污染，保证政府资金的合理使用，积极促进新型建筑工业化发展。

**5.4.2** 根据北京市相关文件规定，公共租赁住房应实施装配式装修。采用管线与结构分离技术，便于公共租赁住房的改造、更新和维护，延长建筑的使用寿命。室内橱柜设计应充分结合日常炊事流程，动态流线清晰，操作连续合理；储藏柜宜采用标准化、装配式成品柜体，统一设计、统一安装，提高安装效率，便于后期维护。

**5.4.3** 公共租赁住房空间较为紧凑，为适应多子女家庭的生活需求，宜通过软性隔离设施、家具设备设施等提高套内功能空间使用的灵活性，在设计时宜考虑空间使用功能的多样化，增设相应的点位排布；设计中应详细定位家具、设备、设施、电器等的位置，避免在使用过程中相互干扰。装配式装修核心技术难题是接口技术，需要重点处理好结构与部品之间、部品与部品之间、部品与材料之间的关系，要做到接口通用化、标准化，便于施工与维护。

**5.4.4** 集成卫浴具有安装效率高、易于清洁、便于维护等特点，公共租赁住房宜使用集成卫浴或符合内装工业化要求的卫浴部品。安装洗衣机的位置应设置洗衣机配套的给排水、插座，同时做好防水措施。

**5.4.5** 室内装修设计应充分考虑生活家具的实际尺寸、摆放位置及家用电器的布置方式进行机电末端的排布、家庭设备设施的设置，有利于提高居室空间使用的合理性。

**5.4.6** 本条规定公共租赁住房各界面和部位的基本装修要求。室内空气污染物浓度限量不应超过国家现行相关标准的规定，建筑材料进场检验应满足现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 的要求。

## 6 交 付

**6.0.1~6.0.2** 公共租赁住房的建设关系到居住者的安全、健康、生活质量及社区和谐，关系到北京市的人口、资源、环境和可持续发展。本标准以住区环境和建筑单体为主要交付判定对象，在工程竣工验收阶段重点针对规划、设计、建造阶段的成果进行合格性评价判定，判定结果作为竣工验收资料的必要材料之一提交相关管理部门备案，旨在引导公共租赁住房性能的进一步提高，促进新型建筑工业化发展，保障居住者权益。

**6.0.3** 本条列明公共租赁住房交付时需要查阅审核的相关材料，包括项目环境影响评价报告、规划设计图、竣工图、竣工后进行检测的室内空气质量专项检测报告等。另外，除查验相关图纸资料外，还应结合实地查验的方法，辅助交付工作实施。

**6.0.4** 本条对公共租赁住房交付时的判定提出要求。