

备案号：J 12682-xxxx

浙江省工程建设标准

**DBJ**

**DBJ33/T 1101-xxxx**

---

# 保障性住房建设标准

Indemnificatory housing construction standard

（报批稿）

20xx-xx-xx 发布

20xx-xx-xx 实施

---

浙江省住房和城乡建设厅 发布

# 前 言

为规范和指导浙江省保障性住房的建设，根据浙江省住房和城乡建设厅《关于印发〈2021年度浙江省建筑节能与绿色建筑及相关工程建设标准制修订计划（第一批）〉的通知》（浙建设函〔2021〕145号），对《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T 1101-2014进行修订。

标准编制组认真研究保障性住房建设的相关政策要求，依据国务院办公厅《关于加快发展保障性住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和省政府办公厅《关于加快发展保障性住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）等文件的精神，为解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，有效改善城镇困难群众住房条件，标准编制组总结和研究近年来浙江省保障性住房建设的经验和成果，参考国内外先进经验及兄弟省市有关标准，结合浙江省的实际情况，在广泛征求意见、反复讨论、修改和完善的基础上，制定了本标准。

本标准共分为6章。主要内容是：总则、术语、基本规定、设计、施工与验收、运营管理。

主要修订内容：

1. 根据住房保障对象和管理方式的不同，调整保障性住房包括的类型为：公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房；其中，保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型。增加对宿舍型保障性租赁住房的相关规定。

2. 公共租赁住房与廉租住房并轨运行，统称为公共租赁住房。公共租赁住房应成套建设。

3. 成套建设的保障性住房采用套内建筑面积指标；宿舍型保

障性租赁住房采用居室建筑面积和人均使用面积指标。

4. 增加保障性租赁住房的家具和家电的配置要求，满足直接入住的使用要求。

5. 增加保障性住房运营管理的要求。

本标准由浙江省住房和城乡建设厅负责管理，由浙江省建设工程造价管理总站（浙江省标准设计站）负责技术内容的解释。在执行过程中如有需要修改或补充之处，请将意见或有关资料寄送浙江省建设工程造价管理总站（浙江省标准设计站）（地址：杭州市西湖区文二路8号，浙江建筑科学研发中心12楼，邮编：310012，邮箱：zjbzsjz@163.com），以便修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人及主要审查人：

**主编单位：**浙江省建设工程造价管理总站（浙江省标准设计站）

浙江省建筑设计研究院

浙江大学建筑设计研究院有限公司

**参编单位：**蓝城乐居建设管理集团有限公司

杭州市建筑设计研究院有限公司

浙江省三建建设集团有限公司

浙江省建筑装饰行业协会

华汇工程设计集团股份有限公司

杭州市住房保障服务中心

浙江忆赫新材料有限公司

浙江省工业设计研究院有限公司

浙江东南未来建筑设计有限公司

杭州元创新型材料科技有限公司

浙江新瑞铭装饰材料有限公司

立邦涂料（中国）有限公司

浙江华展工程研究设计院有限公司

**主要起草人：**郭丽 李志飏 孙文瑶 游劲秋 杨晓帆

刘莹 高蔚 王靖华 钱杰 李宏伟

郑珊 李一凡 林敏敏 金骋 吴一波

贾华琴 陈莉亚 陈贤进 周永明 李光华  
姚之玮 刘喜强 杨 骥 王昕洁 冯余萍  
李 翔 蒋 升 刘 珂 方继立 张 楠  
周 俊 陆丹雨 孙晓琨 李 炳 黄立荣  
杨文领 姜乾标 徐悄悄 丁文湘 季家立  
吴渊珉 邵文达 何 薇 何 颖 杜 欢  
石丽丽 王 军

**主要审查人：**赵宇宏 姜传鋐 单玉川 赵 萍 杨 彤  
黄奕沅 金 睿 崔新明 褚金雷

## 目 次

1 总 则 .....	1
2 术 语 .....	2
3 基本规定 .....	4
4 设 计 .....	6
4.1 一般规定 .....	6
4.2 建筑 .....	7
4.3 结构 .....	9
4.4 给水排水 .....	10
4.5 电气与智能化 .....	11
4.6 燃气 .....	13
4.7 通风与空调 .....	13
4.8 室内装饰装修 .....	14
5 施工与验收 .....	19
6 运营管理 .....	21
本标准用词说明 .....	22
引用标准名录 .....	23
附：条文说明 .....	24

## Contents

<b>1</b>	General provision.....	1
<b>2</b>	Terms.....	2
<b>3</b>	Basic requirement.....	4
<b>4</b>	Design.....	6
<b>4.1</b>	General regulation.....	6
<b>4.2</b>	Building.....	7
<b>4.3</b>	Structure.....	10
<b>4.4</b>	Water supply and drainage .....	11
<b>4.5</b>	Electric and intelligence.....	11
<b>4.6</b>	Fuel gas .....	13
<b>4.7</b>	Ventilation and air conditioning.....	13
<b>4.8</b>	Interior decoration.....	14
<b>5</b>	Construction and acceptance.....	18
<b>6</b>	Operations Management.....	20
	Explanation of wording in this standard.....	21
	List of quoted standards.....	22
	Addition: explanation of provisions.....	23

# 1 总 则

**1.0.1** 为规范和指导浙江省保障性住房的建设，合理确定保障性住房的建设内容和建设标准，做到安全卫生、适用经济、绿色美观，践行高质量发展建设共同富裕示范区，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于浙江省新建公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房等保障性住房的建设。

**1.0.3** 保障性住房的建设除应符合本标准外，尚应符合国家和浙江省现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 保障性住房 indemnificatory housing

由政府投资或政府提供政策支持，限定建设标准，限定租金水平或销售价格，面向符合条件对象供应的住房。

本标准中保障性住房根据住房保障对象和管理方式不同分为公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房；其中，保障性租赁住房包括住宅型保障性租赁住房 and 宿舍型保障性租赁住房。

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

由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资筹集、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，租赁给符合条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员，按住宅套型要求成套建设的保障性住房，简称公租房。

### 2.0.3 保障性租赁住房 indemnificatory rental housing

由政府提供政策支持，引导市场主体投资建设，限定建设标准和租金水平，面向新市民、青年人等住房困难群体供应的保障性住房。包括住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房。

### 2.0.4 住宅型保障性租赁住房 Residential indemnificatory rental housing

按住宅套型进行设计建造，具有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间，按浙江省和各地市保障性住房要求进行管理，主要供家庭租赁使用的居住建筑。

### **2.0.5 宿舍型保障性租赁住房 Dormitory-type indemnificatory rental housing**

按宿舍标准进行设计建造，具有居室、卫生间等基本功能空间，按浙江省和各地市保障性住房要求进行管理，主要供单身人士租赁使用的居住建筑。

### **2.0.6 共有产权住房 comon property housing**

由政府投资或政府提供政策支持，限定建设标准，限制处分权利，实行政府与购房家庭按份共有产权，面向符合条件的无房家庭供应的保障性住房。

### **2.0.7 成套建设 complete construction**

按住宅套型设计和建造。

### **2.0.8 套内建筑面积 comprising construction area**

房屋套门（户门）范围内由产权单元的权界线所围成的水平投影面积。房屋的套内建筑面积一般由套内使用面积、套内墙体水平投影面积和套内阳台建筑面积三部分组成。

### **2.0.9 居室人均使用面积 per capita using space of dormitory**

宿舍居室内各功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积之和与居室内居住人数的比值。

### 3 基本规定

**3.0.1** 保障性住房建设应遵循以人为本、安全可靠、适用经济、绿色美观的原则，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

**3.0.2** 公租房、住宅型保障性租赁住房 and 共有产权住房应成套建设，其设计和建造除应符合本标准外，尚应符合国家和浙江省现行住宅建设相关标准的规定。

**3.0.3** 宿舍型保障性租赁住房的设计和建造除应符合本标准外，尚应符合国家和浙江省现行有关宿舍建设标准的规定。

**3.0.4** 保障性住房可采用集中或配建的方式进行建设。配建的保障性住房应与所在地块的房屋统一设计、统一建设、统一管理。

**3.0.5** 保障性住房建设应满足安全、卫生、健康等方面的要求，应综合考虑防火、抗震、防洪、防空、防雷、抗风雪等防灾安全措施。

**3.0.6** 保障性住房建设应综合考虑安全性、耐久性和维护成本，推广应用新技术、新工艺、新材料和新设备。

**3.0.7** 保障性住房建设应采用绿色建筑适宜技术，推广应用新型建筑工业化的装配式建筑集成技术；应倡导绿色建造、绿色施工，创建智慧工地。

**3.0.8** 保障性住房建设应合理有效地利用土地、适度开发利用地

下空间。

**3.0.9** 保障性住房应根据当地资源和适用条件，因地制宜地利用可再生能源，有效利用能源和水资源。

**3.0.10** 保障性住房的室内装饰装修应简约、适用、宜居和环保，并宜采用装配式室内装修。

**3.0.11** 保障性住房建设单位应对工程质量负首要责任，勘察单位、设计单位、施工单位和工程监理等单位应对保障性住房工程质量负相应的主体责任。

## 4 设计

### 4.1 一般规定

**4.1.1** 保障性住房建设应符合城乡规划和住房建设规划等要求，应与区域周边环境和城市风貌相协调。

**4.1.2** 保障性住房建设规划应根据所在区域气候、地质及地形地貌等自然条件，因地制宜、合理布局。成套建设的保障性住房的规划设计应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定。

**4.1.3** 保障性住房应综合考虑当地经济发展水平、保障对象的家庭结构和人口等因素，合理确定套型（居室）的建筑面积和各类套型（居室）的数量。

**4.1.4** 成套建设的保障性住房每套应有卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间，且应设置阳台或平台。

**4.1.5** 宿舍型保障性租赁住房的居室内应设卫生间。

**4.1.6** 宿舍型保障性租赁住房应配置公共活动和管理等功能空间，宜设置公共厨房、公共洗衣间等功能空间；宿舍型保障性租赁住房宜配套建设或靠近公用食堂、商业网点等服务设施。

**4.1.7** 厂区内建设的宿舍型保障性租赁住房应与生产区域合理分隔；场地应位于向大气排放有害气体、烟、雾、粉尘等有害物质的全年最小频率风向的下风侧，其卫生防护距离应符合国家现行有关工业企业设计卫生标准的规定。

**4.1.8** 保障性住房的建筑节能设计和绿色建筑设计应符合现行浙江省标准《居住建筑节能设计标准》DB33/1015 和《绿色建筑设计标准》DB33/1092 等标准的有关规定。

**4.1.9** 保障性住房应配套设置机动车和非机动车停车位，停车位的配置应按现行浙江省标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》DB33/ 1021 的规定执行。

**4.1.10** 保障性住房应按现行浙江省标准《建筑工程配建智能信包末端设施技术标准》DBJ33/ 1260 的规定配建智能信包末端设施。

## 4.2 建筑

**4.2.1** 公租房和住宅型保障性租赁住房套内建筑面积不应大于表 4.2.1 的规定。

表 4.2.1 公租房和住宅型保障性租赁住房套内建筑面积

类 型	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
	小套型	中套型
公租房	40	60
住宅型保障性租赁住房	40	60

**4.2.2** 宿舍型保障性租赁住房的居室建筑面积不应大于 40m<sup>2</sup>，其中卫生间使用面积不应小于 2.5m<sup>2</sup>。居室的居住人数不应超过 4 人，居室的人均使用面积不宜小于表 4.2.2 的规定。

表 4.2.2 居室的人均使用面积

项 目	居室的居住人数			
	1 人	2 人	3 人	4 人
居室人均使用面积 (m <sup>2</sup> /人)	16	8	6	6

注：1 表中居室人均使用面积不含居室内设的卫生间和阳台面积；

2 无障碍居室面积宜适当放大，房间内应留有轮椅回转空间。

**4.2.3** 保障性住房应进行精细化设计，合理布局功能空间，满足居住所需的通风、日照、采光、隔声、防水、防潮、保温隔热等性能要求。

**4.2.4** 保障性住房设计应结合气候特性和地域文化，综合考虑场地内外的风、热、光、声等因素，确定合理的建筑布局、形体、空间组合、朝向和间距，并应符合下列规定：

1 建筑布局及平面布置应避免相互遮挡和视线干扰。

2 立面形式应简洁大方，减少纯装饰性构件的使用。外立面色彩应和谐，且与周围环境相协调。

3 外窗应结合朝向与功能进行遮阳设计；在满足采光要求的前提下，应避免大面积窗和落地窗的使用；外门窗宜选用节能型门窗。

4 围护结构外墙保温可采用外墙外保温或复合保温节能技术；当采用外墙外保温时，宜采用保温装饰一体化板系统。

5 建筑平面和立面宜规整，满足标准化、模数化等新型建筑工业化建造技术的要求。

**4.2.5** 成套建设的保障性住房单元设计应布局合理，楼梯、电梯和设备管井布置应紧凑；开敞式外廊应设置遮挡雨雪的挑檐，其地面应防滑、排水应通畅。

**4.2.6** 成套建设的保障性住房的厨房和宿舍型保障性租赁住房设置的公用厨房应有直接天然采光和自然通风；厨房应设置排油烟设施。

**4.2.7** 公租房和住宅型保障性租赁住房的厨房应设置洗涤池、操作

台、炉灶和排油烟机等设施，并宜采用集成厨房。

**4.2.8** 宿舍型保障性租赁住房居室内严禁设置有明火的灶具。

**4.2.9** 成套建设的保障性住房套内仅设一个卫生间时，卫生间应直接天然采光和自然通风；当套内设有两个及以上卫生间时，应至少有一个直接天然采光和自然通风。

**4.2.10** 宿舍型保障性租赁住房卫生间应符合下列规定：

1 应至少配置洗面器、洗浴器和便器三件卫生器具；可采用集中配置或干湿分区的设置方式。

2 无外窗的卫生间应设置防止回流的机械通风设施；有外窗的卫生间宜设置机械通风设施。

3 宜采用整体浴室，也可采用集成卫生间。

**4.2.11** 公租房和住宅型保障性租赁住房应设置洗衣机的位置及条件，阳台或平台应配置晾晒衣物设施；宿舍型保障性租赁住房居室内宜设置洗衣机的安装位置及条件，并应综合考虑晾晒衣物设施。

**4.2.12** 保障性住房的墙体、楼板、门窗等隔声性能应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 等标准的相关规定。

**4.2.13** 保障性住房的无障碍设计应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 和《无障碍设计规范》GB 50763 等相关标准的规定。

## 4.3 结构

**4.3.1** 结构安全等级不应低于二级，结构设计工作年限不应少于

50年。

**4.3.2** 保障性住房抗震设防类别不应低于标准设防类（丙类）。

**4.3.3** 在结构设计工作年限内，结构应能承受正常施工和正常使用期间预期可能出现的各种作用，结构和结构构件必须满足安全性、适用性和耐久性要求。

**4.3.4** 结构设计应明确结构的用途，在设计工作年限内未经技术鉴定或设计许可，不得改变结构用途和使用环境。

**4.3.5** 在结构设计工作年限内，地基基础应满足承载力、稳定性和耐久性要求，地基变形应保证保障性住房的结构安全和正常使用。

**4.3.6** 结构体系不规则的保障性住房应按规定采取加强措施；特别不规则的保障性住房应进行专门研究和论证，采取特别的加强措施；不应采用严重不规则的设计方案。

**4.3.7** 保障性住房中的钢结构构件及其连接节点应采取有效的防腐、防火保护措施。

**4.3.8** 新型建筑工业化方式建造的保障性住房可采用装配式混凝土结构、钢结构或钢与混凝土混合结构等结构体系，宜应用装配式建筑部品部件。

## 4.4 给水排水

**4.4.1** 保障性住房的给水应每套（居室）单独计量，水表应装设于公共区域。宿舍型保障性租赁住房设有集中热水供应时，热水计量宜采用卡式水表。

**4.4.2** 公租房和住宅型保障性租赁住房应设独立热水系统；共有产权住房应设独立热水系统或预留热水器安装的位置及条件。

**4.4.3** 阳台应采用有组织废水排水；当阳台设置洗衣机或洗涤池位置时，应配置给水设施；严禁将洗涤废水排入雨水管道。

**4.4.4** 卫生间采用整体浴室时，应采用同层排水。

## 4.5 电气与智能化

**4.5.1** 成套建设的保障性住房用电负荷应根据套内建筑面积和用电负荷计算确定，且不宜小于 6.0 kW；宿舍型保障性租赁住房居室用电负荷应按居室建筑面积和用电负荷计算确定，且不宜小于 2.5kW。

**4.5.2** 保障性住房的用电应每套（居室）单独计量，公共用电设施应设置专用的电能计量装置。

**4.5.3** 保障性住房套内（居室）的电源插座应根据套内（居室）空间和家用电器设置，且均应采用安全型插座。电源插座的设置应符合表 4.5.3 的规定，并应满足使用功能的要求。

表 4.5.3 电源插座的设置

序号	类型	设置空间及要求	插座类别	各功能空间配置数量
1	成套建设的保障性	起居室（厅）、兼起居的卧室	单相两孔、三孔插座	≥3 组
2	住房	卧室	单相两孔、三孔插座	≥3 组

3		厨 房	IP54 型单相两孔、三孔电源插座	≥3 组	
4		卫生间	IP54 型单相两孔、三孔电源插座	≥2 组	
5		洗衣机	IP54 型单相两孔、三孔电源插座	1 组	
6		空调、冰箱、排油烟机、排风机、电热水器、固定安装的电炊具	分别设专用电源插座	—	
7		宿舍型保障性租赁住房	每居室	单相两孔、三孔插座	按床位数配置，且≥3 组
8			卫生间	IP54 型单相两孔、三孔电源插座	≥2 组
9	洗衣机		IP54 型单相两孔、三孔电源插座	1 组	
10	空调、冰箱、排风机、电热水器		分别设专用电源插座	—	
注：1 表中序号 1~4 设置的电源插座数量不包括序号 5 和 6 专用设备所需设置的数量； 2 表中序号 7、8 设置的电源插座数量不包括序号 9 和 10 专用设备所需设置的数量					

**4.5.4** 保障性住房应设置安全防范、有线电视和信息网络等智能化系统；并宜合理配置车辆及人员的智慧管理系统、公共区域智能监控、智能水电煤计量缴费系统、社区公共信息平台等智慧化管理设施。

**4.5.5** 保障性住房应设置信息接入系统，并应采用光纤到户的信息接入方式。成套建设的保障性住房应配置信息箱；宿舍型保障性租赁住房应配置信息箱或光纤面板。

**4.5.6** 保障性住房套内（居室）有线电视、电话和信息网络插座的设置应符合表 4.5.6 的规定，并应满足使用功能的要求。

**表 4.5.6 有线电视、电话和信息网络插座的设置**

序号	类型	设置空间及要求	插座类别	各功能空间配置数量
1	成套建设的保障性	起居室（厅）、主卧室、兼起居的卧室应装设	有线电视插座	≥1 个

	住房	次卧室宜装设		
2		起居室（厅）、主卧室、兼起居的卧室应装设	电话插座	≥1 个
		次卧室宜装设		
3		起居室（厅）、卧室、兼起居的卧室应装设	信息网络插座	≥1 个
4	宿舍型保障性租赁住房	居室应装设	信息网络插座	≥1 个
5		居室应装设	有线电视插座	按使用要求确定

## 4.6 燃 气

**4.6.1** 宿舍型保障性租赁住房居室内严禁设置燃气设施；宿舍型保障性租赁住房的公共厨房符合燃气用气条件时，燃气设施的设置应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 的规定。

**4.6.2** 使用燃气的成套建设的保障性住房每套应设置燃气计量表。

**4.6.3** 燃气立管不宜影响建筑外立面；当室内燃气立管进行装饰包裹时，包裹部位应可拆卸。

## 4.7 通风与空调

**4.7.1** 保障性租赁住房应配置空调设备；公租房和共有产权住房应配置空调设备或预留空调设备安装的位置及条件。

**4.7.2** 公租房和保障性租赁住房的卫生间应设置独立的机械通风设施；共有产权住房应设置独立机械通风设施或预留机械通风设施安装的位置及条件。

**4.7.3** 地下车库室外排风宜高位稀释排放。

## 4.8 室内装饰装修

**4.8.1** 保障性住房的室内装修设计应与主体建筑设计同步进行。

**4.8.2** 室内装饰装修设计选用的材料应满足安全环保、经济耐久、维护便捷等要求。

**4.8.3** 公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房等保障性住房的公共空间应进行室内装修，公共空间的室内装修配置可按表 4.8.3 选用。配建的保障性住房公共空间的装修标准且不应低于所在地块房屋的装修标准。

表 4.8.3 保障性住房公共区域室内装修配置

项目	功能空间及装修部位		装修配置
固定面 装修	单元入口门厅、 公共入口门厅、 公共走道、电梯 厅、楼梯间	顶 棚	根据室内装修设计,并结合市场 需求确定;材料选用应符合国家标准 《民用建筑工程室内环境污染控 制标准》GB50325 和《建筑内部 装修设计防火规范》GB 50222 等 标准规定
		墙 面	
		地 面	
	公共厨房、 公共洗衣房	顶 棚	集成吊顶等
		墙 面	瓷砖、人造石(岩板)等
		地 面	耐磨防滑地砖等
门	单元入口门、公共入口外门		电控防盗门
	公共走廊及楼梯间门		防火门或普通成品门
	公共厨房、公共洗衣房		成品门
	进户门、居室门		保温防盗门
设施	橱柜	公共厨房	整体橱柜
	灯具	单元入口门厅、 公共入口门厅、 公共走道、电梯 厅、楼梯间	节能灯
	晾晒	公共晾晒区	成品晒衣杆(架)

**4.8.4** 公租房、住宅型保障性租赁住房套内和宿舍型保障性租赁住房居室内的所有功能空间应进行室内装修，并应配置相应的设施和设备；室内装修配置可按表 4.8.4 选用。

**表 4.8.4 公租房和保障性租赁住房套内（居室内）装修配置**

项目	功能空间及装修部位		装修配置	
固定面装修	起居室（厅）、 卧室、居室	顶 棚	根据室内装修设计，并结合市场需求确定；材料选用应符合国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 等标准规定	
		墙 面		
		地 面		
	厨房、卫生间	顶 棚	集成吊顶等	
		墙 面	瓷砖、集成墙板等	
		地 面	耐磨防滑地砖	
	阳台（平台）	顶 棚	外墙涂料	
		墙 面	外墙涂料、瓷砖	
		地 面	耐磨防滑地砖	
户内门	卧室门、居室内门		成品门及门套	
	厨房门、卫生间门		成品门及门套	
设施	厨 房 (或集成厨房)		洗涤池（水槽）（含双联节水龙头）	
			操作台	
			橱柜（地柜、吊柜）	
			成品置物架	
	卫 生 间 (或集成卫浴)		淋 浴 区	淋浴节水龙头
				防臭地漏
				成品挡水条
				滑帘杆（浴帘滑道）或隔断
			洗面盆（含配件）及双联节水龙头	

项目	功能空间及装修部位		装修配置
设施	卫生间 (或集成卫浴)		节水型坐便器
			梳妆镜
			成品毛巾架
			成品置物架
			手纸架
	窗配件		成品窗台板
			窗帘盒、窗帘杆、窗帘滑道
			外窗纱窗
	门槛石	厨房、卫生间、 阳台(平台)	防滑地砖、石材(人造石)等
	灯具	起居室(厅)、 卧室、居室	节能灯
		厨房、卫生间	节能灯
阳台(平台)		节能灯	
洗衣机 配件	卫生间或阳 台(平台)	洗衣机龙头、洗衣机地漏	
晾晒	阳台(平台)	成品晒衣杆(架)	
设备	厨 房		灶具
			排油烟机
	卫生间		排气扇
	厨房、卫生间、设备平 台、阳台		热水系统、热水器

**4.8.5** 保障性租赁住房的活动家具和家电的配置,可由出租方配置或提供租赁条件,也可由租赁方购置或租赁,并应满足直接入住的基本条件。保障性租赁住房家具和家电配置可按表 4.8.5 选用。

表 4.8.5 保障性租赁住房家具和电器配置

类 型	功能空间	家具和电器	
		应配置	宜配置
住宅型保障性 租赁住房	起居室（厅）	桌子、凳子、储物柜	沙发、茶几、鞋柜
		空调	电视
	卧 室	床、衣柜	床头柜、桌子、凳子
		空调	—
	厨 房	冰箱	微波炉
	卫生间	热水系统或热水器	洗衣机、暖风机
	阳台（平台）	—	洗衣机
宿舍型保障性 租赁住房	居 室	床、储物柜	床头柜、桌子、凳子、 吊柜、衣柜
		空调	电视
	卫生间	热水系统或热水器	洗衣机、暖风机
	过 厅	—	冰箱、电磁炉、洗涤池、 操作台、排油烟机
	公共厨房	灶具、排油烟机、 冰箱、微波炉	消毒柜、烤箱
	公共洗衣房	洗衣机	烘干机

## 5 施工与验收

**5.0.1** 施工现场应具有健全的质量管理体系、相应的施工技术标准、施工质量检验制度和综合施工质量评定考核制度。

**5.0.2** 施工前，应由建设单位组织设计、施工、监理等单位对设计文件进行交底和会审。

**5.0.3** 施工单位应根据设计文件和施工组织设计的要求制定具体的施工方案，以及保障性住房常见质量问题控制专项方案，并应经审核批准后组织实施。

**5.0.4** 当专业验收标准未对工程中的验收项目作出相应规定时，应由建设单位组织监理、设计、施工等相关单位制定专项验收要求；涉及安全、节能、环境保护等项目的专项验收要求应由建设单位组织专家论证。

**5.0.5** 按室内装修设计实施的装修施工应在竣工验收前完成。室内空气污染物浓度应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 等标准的规定。

**5.0.6** 施工合同内容完成后，应按现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300 及相关标准的规定对工程进行竣工验收；成套建设的保障性住房的质量分户验收尚应符合现行浙江省标准《住宅工程分户质量检验技术规程》DB33/T 1140 的规定。

**5.0.7** 保障性住房检查验收应进行记录，验收资料应完整。质量验收记录应符合现行浙江省标准《建筑工程施工质量验收检查用表统一标准》DB33/T 1192 等相关标准的规定。

## 6 运营管理

**6.0.1** 保障性住房的运营管理应由管理机构委托的运营单位、房屋所有人或其委托的运营单位负责实施。运营管理应遵循公开、公平、公正、诚实守信的原则。

**6.0.2** 交付使用前，保障性住房的供电、供水、排水、供气和智能化系统等设施，均应达到可正常使用或具备可申请开通使用的条件。

**6.0.3** 保障性住房的运营单位或房屋所有人应制定保障性住房的房源管理、入住管理、退出管理、租金管理、巡查管理和维护管理等相关制度，建立相应管理档案。

**6.0.4** 保障性住房运营管理应采用绿色、安全、节能、环保的运行维护措施，应采用数字化技术建立智能化管理和智慧服务体系。

**6.0.5** 保障性住房的物业管理应按国家、省（市）物业管理条例和相关物业管理法规及政策的要求进行。

**6.0.6** 保障性住房运营管理应畅通投诉渠道、接受社会监督。

## 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：

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”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

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

## 引用标准名录

- 《建筑环境通用规范》 GB 55016
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 《民用建筑隔声设计规范》 GB 50118
- 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300
- 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325
- 《无障碍设计规范》 GB 50763
- 《居住建筑节能设计标准》 DB33/1015
- 《绿色建筑设计标准》 DB33/109
- 《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》 DB33/ 1021
- 《建筑工程配建智能信包末端设施技术标准》 DBJ33/ 1260-2022
- 《住宅工程分户质量检验技术规程》 DB33/T 1140-2017
- 《建筑工程施工质量验收检查用表统一标准》 DB33/T 1192

浙江省工程建设标准

# 保障性住房建设标准

**Indemnificatory housing construction standard**

**DBJ33/T 1101-xxxx**

条文说明



## 目 次

1	总 则	27
2	术 语	31
3	基本规定	34
4	设 计	38
4.1	一般规定	38
4.2	建筑	41
4.3	结构	48
4.4	给水排水	50
4.5	电气与智能化	52
4.6	燃气	53
4.7	通风与空调	54
4.8	室内装饰装修	55
5	施工与验收	57
6	运营管理	61

# 1 总 则

**1.0.1** 保障性住房的建设关系着人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大，对浙江省构建和谐社会，践行高质量发展建设共同富裕示范区具有重大的意义。《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T 1101-2014自2014年8月1日施行以来，至今已有8年。近年来，住房保障对象有所调整，保障性住房类型更加丰富，管理更加完善规范，保障性住房的建设标准亟需适时修编。

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）等文件精神，浙江省的目标任务是：到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善；多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立；新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，形成“浙里安居”的重大标志性成果。到2035年，住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现住有所居现代化。

根据《浙江省住房和城乡建设厅关于印发〈2021年度浙江省建筑节能与绿色建筑及相关工程建设标准制修订计划〉（第一批）的通知》（浙建设函〔2021〕145号）的立项计划，标准编制组总结近年来浙江省保障性住房建设的经验和研究成果，参考国内外先进经验及兄弟省市有关标准，结合浙江省的实际情况，在广泛征求意见、反复讨论、修改和完善的基础上，对《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T 1101-2014进行修订。修订标准的发布实施，能够有效地规范和指导保障性住房建设的设计、施工和运

营管理，保证工程质量和居住品质，保障合理使用有限资金和资源，满足保障性住房的基本功能需求，使保障性住房建设健康、有序、可持续发展。

**1.0.2** 为有效改善住房困难群众的居住条件，解决新市民、青年人等群体的住房问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）的文件精神，健全以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。

2013年底，住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委印发《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号），明确从2014年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后通称为公共租赁住房。

本标准保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房，标准适用于浙江省新建保障性住房的建设，包括保障性住房的建筑设计、施工与验收、运营管理等内容。

利用既有建筑改造建设的保障性住房，在保证结构安全和消防安全的前提下，有关建设内容和标准可参考本标准。

**1.0.3** 保障性住房建设涉及工程勘察、规划、建筑设计、采光、日照、建筑防火、建筑节能、隔声、建筑结构、给水排水、建筑电气、建筑智能化、燃气、通风与空调、装饰装修等，同时涉及保障性住房的施工、验收和运营管理，相关标准规范规定的内容，除必要的重申外，本标准不再重复。

公租房、住宅型保障性租赁住房和共有产权住房等成套建设的保障性住房，其设计和建造除应符合本标准外，尚应符合国家和浙江省现行住宅建设相关标准的规定。宿舍型保障性租赁住房的设计和建造除应符合本标准外，尚应符合国家和浙江省现行有关宿舍建设标准的规定。

目前，主要的相关现行标准罗列如下，当标准修订或有新的相关标准实施时，应及时更新调整：

《住宅项目规范》（即将颁布）

《住宅设计规范》GB 50096-2011

《住宅建筑规范》GB 50368-2005

《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022

《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018

《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版）

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021

《无障碍设计规范》GB 50763-2012

《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019

《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010

《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021

《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019

《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022

《民用建筑电气设计标准》GB 51348-2019

《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242-2011

《建筑环境通用规范》GB 55016-2021

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325-2020

《工程结构通用规范》GB 55001-2021

《砌体结构通用规范》GB 55007-2021

《混凝土结构通用规范》GB 55008-2021

《砌体结构设计规范》GB 50003-2011

《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010

《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010

《建筑结构可靠度设计统一标准》GB 50068-2001

《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019

《居民住宅小区电力配置规范》GB/T 36040-2018  
《安全防范工程技术标准》GB50348-2018  
《城镇燃气设计规范》GB 50028-2006  
《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210-2018  
《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013  
《智能建筑设计标准》GB 50314-2015  
《综合布线系统工程设计规范》GB 50311-2016  
《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB  
50846-2012  
《住宅设计标准》DB33/ 1006-2017  
《居住建筑节能设计标准》DB33/ 1015-2021  
《绿色建筑设计标准》DB33/ 1092-2021  
《民用建筑可再生能源应用核算标准》DB33/ 1105-2014  
《全装修住宅室内装修设计标准》DB33/T 1261-2021  
《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》DB33/  
1021-2013  
《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T  
1152-2018  
《建设工程配建 5G 移动通信基础设施技术标准》DB33/1239-2021  
《建筑工程配建智能信包末端设施技术标准》DBJ33/ 1260-2011  
《建筑工程施工质量验收检查用表统一标准》DB33/T 1192-2020  
《住宅工程分户质量检验技术规程》DB33/T 1140-2017  
《安全技术防范系统建设技术规范 第 12 部分：住宅小区》DB33/  
768.12-2013

## 2 术 语

**2.0.1** 保障性住房是面向符合规定条件的城镇低收入和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并居住一定年限的外来务工人员所提供的满足基本居住需要的住房。

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）的文件精神，要加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

本次修订按住房保障对象和管理方式不同，将保障性住房分为公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房，其中保障性租赁住房包括住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房。

公共租赁住房、住宅型保障性租赁住房和共有产权住房是按住宅套型功能空间的要求进行建设；宿舍型保障性租赁住房是按宿舍功能空间的要求进行建设。

由于住宅型与宿舍型住房适用的标准不同，所以，同一幢建筑内不应同时设置住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房。

**2.0.2** 根据住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委联合印发的《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）的规定，从2014年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。

本次修订根据国家住房保障体系的调整，规定公共租赁住房应成套建设，取消了公共租赁住房的宿舍类型。

**2.0.3** 根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）的文件精神，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给；专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理；租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体。保障性租赁住房建设主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地和产业园区配套用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设，合理配套商业服务设施。

**2.0.6** 本标准中的共有产权住房是指在住房保障体系范畴中的共有产权住房，各地市针对共有产权住房相继出台了管理规定。

**2.0.7** 住宅套型由卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间等基本功能空间组成；当起居功能空间与卧室功能空间合用时，称为兼起居的卧室，此类小套型也可由兼起居的卧室、厨房和卫生间等基本功能空间组成。

本标准第 4.1.4 条还要求成套建设的保障性住房应设阳台或平台。

**2.0.8** 本条术语依据浙江省标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152-2018 第 2.0.27 条的规定，套内使用面积按该标准第 6.3.6 条计算；套内墙体水平投影面积按该表标准第 6.3.7 条计算；套内阳台建筑面积按该标准第 6.3.8 条计算。

**2.0.9** 宿舍的居室使用面积是房间实际能使用的面积，指居室内卧室、起居室（厅）、过道、贮藏室、壁柜等功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积之和。

根据行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016 的规定，居

室人均使用面积指标不含室内附设的卫生间和阳台的面积。

## 3 基本规定

**3.0.1** 本标准以“以人为本、安全可靠、适用经济、绿色美观”作为保障性住房建设的基本原则。提倡健康、卫生、绿色、低碳、可持续发展的理念，符合节能、节地、节水、节材和环保的要求。

**3.0.2** 成套建设的保障性住房应符合现行国家标准《住宅项目规范》、《住宅设计规范》GB50096 和浙江省标准《住宅设计标准》DB33/1006 等相关标准的规定。

住宅型保障性租赁住房无论建设用地的性质如何，建筑设计均应执行现行国家标准《住宅设计规范》GB50096 等住宅设计标准的规定；消防设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 中有关住宅的要求；面积计算按现行浙江省标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152 中住宅的规定；水、电、燃气等计量设置应符合住宅一户一表的要求；智能化建设也应符合对住宅的相关规定。

**3.0.3** 宿舍型保障性租赁住房的设计应符合国家现行标准《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 和《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 等相关标准的规定。

宿舍型保障性租赁住房无论建设用地的性质如何，建筑设计均应执行现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 等宿舍设计标准的规定；消防设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 中有关宿舍的要求；面积计算按现行浙江省标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152 的有关规定。

**3.0.4** 保障性住房实行配建和集中建设相结合，配建主要在普通商品住房项目中实施。配建的保障性住房的公建设施和生活服务等配套设施应与所在地块的房屋统筹配置，统一管理。

配套设施包括公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站设施及社区服务设施、便民服务设施等。

根据住房和城乡建设部办公厅《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）的要求，成套建设的保障性住房应按《城市居住区规划设计标准》GB 50180和《住房和城乡建设部办公厅关于印发〈完整居住社区建设指南〉的通知》（建办科〔2021〕55号）的要求建设配套设施。当项目规模未达到标准规定应配建配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

**3.0.6** 为促进资源节约和环境保护，保障性住房建设应推广应用符合国家和地方标准要求的“四新”技术，建设节能、省地、环保的保障性住房。

**3.0.7** 新型建筑工业化是以设计标准化、部品部件模数化和系列化、部品部件生产工厂化、施工装配化和机械化、土建装修一体化、管理信息化等为主要特征，在设计、生产、施工、管理等环节形成完整的产业链，实现建筑物工业化、集约化和社会化建造。随着经济社会的发展，新型建筑工业化的内涵不断发展和丰富，推进新型建筑工业化是实现建筑产业现代化的发展途径。

住宅建筑量大面广，工业化与产业化是发展的趋势。推行建筑主体、建筑设备、建筑构配件的标准化和模数化，才能适应工业化生产。

采用标准化的方法建造的建筑，建筑物内部空间宜可灵活布置，以适应功能多样化的需求，建筑的外观形态宜丰富多彩。

**3.0.8** 保障性住房建设应节约集约用地，根据《国务院办公厅关

于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）的文件精神，在保障性住房规划设计中，要贯彻省地、节能、环保的要求，落实节约集约用地和节能减排各项措施。

适度开发利用地下空间是城市节约用地的主要措施之一。地下空间的利用应结合当地地下水位高低等实际情况，合理地处理好地下室入口与地面的关系，以及通风、防火及防渗漏等问题。

**3.0.9** 开发利用可再生能源应遵循因地制宜、多能互补、综合利用，节约与开发并举的原则，注重生态环境的保护。

根据《浙江省实施〈中华人民共和国节约能源法〉办法》（2021年修订）第二十六条规定，鼓励太阳能、地热能、沼气等可再生能源在民用建筑中的应用，可再生能源利用设施应当与民用建筑主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

可再生能源是指从自然界获取的、可以再生的非化石能源，可再生能源包括风能、太阳能、水能、生物质能、地热能、海洋能和空气能等非化石能源。根据浙江省气候及水文地质条件，可再生能源可采用太阳能光热系统、太阳能光伏系统、导光管采光系统、空气源热泵热水系统、地源热泵空调（热水）系统等。

依据2012年10月1日实施的《浙江省可再生能源开发利用促进条例》（第78号公告）和相关的政策解释，将利用空气能热泵热水系统列为可再生能源范畴。可再生能源利用量应满足现行浙江省标准《民用建筑可再生能源应用核算标准》DB 33/1105的相关规定。

国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021提出可再生能源应根据当地资源与适用条件统筹规划。其中，可再生能源建筑应用系统包括：太阳能系统中的太阳能热水系统、太阳能供暖空调系统和太阳能光伏发电系统；地源热泵系统；空气源热泵系统等，并要求太阳能热水系统、光伏系统应统一规划、同步设计、同步施工。

**3.0.11** 根据住房和城乡建设部印发《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》（建质规〔2020〕9号）要求，严格落实建设单位工程质量首要责任。建设单位要健全工程项目质量管理体系，配备专职人员，明确其质量管理职责，不具备条件的可聘用专业机构或人员，有效地落实施工质量管理。

工程建设中勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位、全过程工程咨询单位、代建单位等，应对保障性住房工程质量负相应的主体责任。

## 4 设计

### 4.1 一般规定

**4.1.2** 集中成套建设的保障性住房应按现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定配置基础设施和公建设施；配建的成套保障性住房应与所在地块的房屋统筹配置并共享配套基础设施和公建设施。

**4.1.3** 宿舍型保障性租赁住房可按实际需要设计为单室的居室，也可设计为多室的居室，合理确定居室的面积和不同居室面积的居室数量。

**4.1.4** 成套建设的保障性住房应按住宅的套型进行设计，每套住房的分户界限应明确，必须独门独户。套型应由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间组成；当起居功能空间与卧室功能空间合用时，称为兼起居的卧室，此类小套型也可由兼起居的卧室、厨房和卫生间等基本功能空间组成。这些基本功能空间设计于户门之内，不得与其他套型共用或合用。

由于保障性住房面积较小，阳台或平台的设置对于小户型住户的作用尤为重要。阳台为室内与室外之间的过渡空间，是居住者接受光照、吸收新鲜空气、洗涤、晾晒、活动、锻炼、观赏、纳凉的场所，在住户的生活中有较高的实用性。本条要求成套建设的保障性住房每套应设阳台，或利用底层和退台式住房设置平台，该要求与浙江省标准《住宅设计标准》DB33/1006-2017 一致，这样能够有效提升居住舒适度，提高成套建设的保障性住房品质。

**4.1.5** 根据国家强制性规范《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022 的要求，宿舍应具备居住、盥洗、如厕、晾晒、储藏、

管理等基本功能空间。

根据住房和城乡建设部办公厅《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）的要求，宿舍型保障性租赁住房建筑内公共区域可增加公用厨房、文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间。房间内应加大储物空间，增加用餐、会客、晾衣空间，应设置信息网络接入点；可设置卫生间、洗浴间和起居室。

《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022 第 3.2.3 条要求，宿舍的居室内附设卫生间时，应满足便溺、洗漱的功能要求，并未要求居室内应设置卫生间。

为方便居住者盥洗、如厕，保护个人隐私，提高卫生条件，提升宿舍型保障性租赁住房的居住品质，本标准要求宿舍型保障性租赁住房的居室内应设置卫生间。

**4.1.6** 本条主要依据行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016 的规定。宿舍型保障性租赁住房的厨房可考虑公共厨房或配套建设公共食堂。

**4.1.7** 本条文主要依据国家标准《工业企业总平面设计规范》GB 50187-2012。

**4.1.8** 保障性住房的建筑节能设计应符合现行浙江省标准《居住建筑节能设计标准》DB33/1015 等标准的规定；当单幢保障性住房内设有总建筑面积大于等于 300m<sup>2</sup> 的配套服务用房，其建筑节能设计应按现行浙江省标准《公共建筑节能设计标准》DB33/1036 的规定执行。

保障性住房的绿色建筑星级设计要求应符合现行浙江省标准《绿色建筑设计标准》DB33/1092 的规定。

根据住房和城乡建设部《关于保障性住房实施绿色建筑行动

的通知》（建办〔2013〕185号）和《绿色保障性住房技术导则》（试行）的要求，绿色保障性住房建设应以人为本，在建筑的全寿命期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，与自然和谐共生。

**4.1.9** 保障性住房停车位配置应综合考虑项目所处区位和公共交通条件等因素，适当考虑近远期结合。保障性住房的停车位配置指标应符合现行浙江省《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》DB33/1021和各地市的相关规定。

为缓解停车难的问题，可采用地下停车库、机械式停车库或停车楼等停车方式，节约用地。

目前，非机动车库依然存在未设置电动自行车充电设施的现象，根据保障性住房住户较多使用电动自行车的实际情况，住户乱拉电线存在较大隐患，故设计时应考虑设置电动自行车集中充电设施、电源插座以及消防安全。

**4.1.10** 根据浙江省标准《建筑工程配建智能信包末端设施技术标准》DBJ33/1260-2022的规定，每个居住街坊应配建一处智能信包末端设施，其服务半径不宜大于100m；并要求智能信包末端设施应与建筑工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收，且与建筑工程同步投入使用。

智能信包末端设施可按规模和形式，选择智能信包箱间、智能信包箱亭和信包综合服务站。

## 4.2 建筑

**4.2.1** 公租房和住宅型保障性租赁房的建筑面积指标是保障性住房建设的重要指标之一，标准明确建筑面积采用“套内建筑面积”，并给出套内建筑面积取值。

建筑面积采用“套内建筑面积”，实现与现行标准协调。依据现行浙江省标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152 的规定，为统一建筑面积的计算和测量，便于设计和管理，本次修订采用“套内建筑面积”，而不再采用“套型总建筑面积”。套内建筑面积是指房屋套门（进户门）范围内产权单元的权界线的水平投影面积。房屋的套内建筑面积一般由套内使用面积、套内墙体水平投影面积和套内阳台建筑面积三部分组成，不包括公摊面积。

“套内建筑面积”确定，主要是基于以下几方面考虑：

遵循现行相关政策。浙江省人民政府办公厅《关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见》（浙政办发〔2012〕53号）明确了公租房的建设标准，规定“公租房单套建筑面积应根据保障对象的实际情况合理确定，最大不得超过60m<sup>2</sup>，其中高层、小高层可按不超过70m<sup>2</sup>控制；用于新就业职工保障的公租房单套建筑面积以40m<sup>2</sup>以下为主”。《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）给出了保障性租赁住房的建筑面积要求，提出“新开工的保障性租赁住房以建筑面积不超过70m<sup>2</sup>的小户型为主”；文件针对“高层、小高层”因设置电梯等增加的公摊面积，提高了面积指标。本次修订提出中套型的套内建筑限值为60m<sup>2</sup>，若考虑公摊面积（包括设置电梯等因素，事实上国家强制性规范《住宅项目规范》已提出“入户层为二层及以上的住宅，每单元应至少设置1台电梯”），套型总建筑面积限值将大于70m<sup>2</sup>。

与现行标准协调。国家标准《住宅设计规范》GBGB 50096-2011的规定：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 30m<sup>2</sup>；由兼起居室的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 22m<sup>2</sup>。套内建筑面积除上述套内使用面积外，尚需计算套内墙体水平投影面积和套内阳台建筑面积。本标准综合考虑标准要求、居住舒适性和政策规定，提出小套型的套内建筑面积限值取 40m<sup>2</sup>。

合理划分小套型和中套型。本次修订将套型分为小套型和中套型，套内建筑面积限值分别取 40m<sup>2</sup> 和 60m<sup>2</sup>。小套型由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间或兼起居的卧室、厨房和卫生间等基本功能空间组成，通常为一室一厅一厨一卫。中套型由卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间组成，通常为两室一厅一厨一卫，也可设计为三室一厅一厨一卫或其他格局

**4.2.2** 根据行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016 中表 4.2.1 的规定（表 4-1），宿舍居室分为五类，居住人数不宜超过 16 人；其中 4 类和 5 类居室，都是按设置双层床规定的最小面积指标。

**表 4-1 居室类型及相关指标**

项 目		居室类型				
		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 表中面积不含居室内附属卫生间和阳台面积； 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						

为保障居住者的居住环境，保证居住人的生活便利性，本标准对居室居住人数进行了限制，即居住人数最多为 4 人，且不考虑双层床的设置方式；当居室内设有多个房间时，居室的居住总人数也不应超过 4 人。居室人均使用面积的最小值是依据行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016 的规定。

本条增加对宿舍型保障性租赁住房卫生间使用面积的要求，卫生间应至少配置洗面器、洗浴器和便器三件卫生器具。便器、洗浴器和洗面器集中配置的卫生间的使用面积不应小于  $2.5\text{m}^2$ ；当卫生间干湿分区时，设置便器、洗浴器的湿区使用面积不应小于  $2.0\text{m}^2$ 。

居室建筑面积是指宿舍的居室内各功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积、居室墙体水平投影面积、居室卫生间和阳台建筑面积之和。居室建筑面积的计算和测量应符合现行浙江省标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T 1152 的规定。

**4.2.3** 随着人们生活水平的提高，居住者对居住环境和居住品质的要求也在不断提升。由于保障性住房具有套型面积小、各功能空间紧凑等特性，更需要系统完善的精细化设计，充分把握居住者的生活需求，对各功能空间的使用情景和流线进行预设，从人性化、实用性、舒适性等方面进行优化，重视功能、注重每一个设计细节，通过科学合理的精细化设计，切实提高保障性住房的品质。

**4.2.4** 保障性住房应结合周围环境和地理位置，因地制宜地进行空间布局。建筑布局、平面布置和间距应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、节能、隔声、防水及管理等方面要求，符合国家和地方现行有关标准以及各地城市规划主管部门的相关规定，创造安全、方便、舒适和优美的居住生活环境。

保障性住房的布局、朝向、形体和间距，与日照、自然通风、噪声等因素密切相关，在设计中需要综合考虑这些因素，才能处理好节能、节地、节材等之间的关系。建筑设计应充分利用场地内外的风、热、光等自然条件，综合考虑建筑的布局、形体、朝向、间距、开窗位置和比例等因素，使建筑获得良好的日照、通风、采光和视野。

墙体复合保温是指墙体外保温与高性能墙体材料以及墙体内保温的组合保温、墙体外保温与墙体内保温的组合保温、墙体外保温与高性能墙体材料的组合保温等保温技术。

保温装饰一体化板是由面板、保温材料、必要时设置的底板或底衬通过胶粘剂或机械连接件在工厂加工制成的具有保温和装饰功能的复合板材，用于建筑外墙外保温，由于保温装饰一体化板外墙外保温系统具有立面装饰效果好，连接构造安全可靠，施工效率高，减少现场施工湿作业，符合装配式建筑发展要求等特点，近年来工程中积极推广应用。基于保温装饰一体化板的连接构造和受力特点，浙江省将保温装饰一体化板分为保温装饰夹心板和保温装饰板，并依据面板材质及辅助锚固的差异把保温装饰板分为无机非金属材料保温装饰板、石材面板保温装饰板、金属面板保温装饰板和有釉面发泡陶瓷保温装饰板等类型。

为规范保温装饰一体化板外墙外保温系统的应用，保证工程质量，推进建筑节能工作，在总结工程实践经验和试验研究的基础上，浙江省已相继发布实施《保温装饰夹心板外墙外保温系统应用技术规程》DB33/T 1141-2017、《无机非金属材料保温装饰板外墙外保温系统应用技术规程》DB33/T 1164-2019、《石材面板保温装饰板外墙外保温系统应用技术规程》DB33/T 1190-2020、《金属面板保温装饰板外墙外保温系统应用技术规程》DB33/T 1230-2020 和《有釉面发泡陶瓷保温板外墙外保温系统应用技术规程》DB33/T 1243-2021 等地方工程建设标准，当外墙外保温采用保温装饰一体化板外墙外保温系统时，应符合上述标准的规定。

**4.2.5** 保障性住房设置开敞式外廊时，雨雪天进入外廊的雨雪会给生活带来不便。采用开敞式外廊时，宜采取下列措施：

- 1 开敞式外廊与电梯厅、楼梯间的连通处应设置防风雨门；
- 2 开敞式外廊设置的遮挡雨雪挑檐，挑檐外侧的外挑长度宜为 0.6m；
- 3 开敞式外廊宜采用实心栏板，地面应满足防滑要求，并应

采取排水措施，保证排水通畅；

4 开敞式外廊地面标高应低于相邻电梯厅、楼梯间地面，高差不宜小于 50mm，且应以短斜坡过渡。

**4.2.6** 国家强制性规范《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022 第 3.3.2 条要求，宿舍内的公用盥洗室、公用厕所和公共活动室（空间）应有天然采光和自然通风；第 3.3.3 条规定，宿舍内设有公用厨房时，其使用面积不应小于 6m<sup>2</sup>。公用厨房应有天然采光、自然通风和排油烟设施。

排油烟设施包括排油烟机、竖向排烟道以及屋顶风帽，排油烟系统应具备止回、防串烟、防串味和防火等功能。

共有产权住房的室内装修要求应符合省级和各地市建设行政主管部门的要求，厨房应设置排油烟设施或预留排油烟机安装的位置及条件。

**4.2.7** 为满足住户炊事功能需求，成套建设的保障性住房的厨房应设置洗涤池、操作台、炉灶及排油烟机等设施。

共有产权住房的室内装修要求应符合省级和各地市建设行政主管部门的要求，厨房应设置洗涤池、操作台、炉灶及排油烟机、生活热水等设施或预留为其安装的位置及条件。

集成厨房是指楼面、吊顶、墙面、橱柜、厨房设备及管线等通过设计集成、工厂生产，在工地主要采用干式工法装配而成的厨房。

**4.2.8** 宿舍型保障性租赁住房居室内严禁设置燃气设施以及有明火的灶具，燃气设施的设置场所必须满足通风等用气环境安全的要求，居室内空间基本连通，没有符合用气条件的空间，不具备通风的条件，故居室内严禁设置燃气设施。当过厅设置电加热灶具时，宜设置洗涤池、操作台和排油烟机设施等。

**4.2.9** 成套建设的保障性住房仅设一个卫生间且是暗卫生间时，会大大降低居住者的舒适度，本条规定成套建设的保障性住房的套内只设一个卫生间时，该卫生间应该能够直接天然采光、自然通风。

浙江省标准《住宅设计标准》DB33/ 1006-2017 对套内设有两个及以上卫生间提出了“应有一个直接天然采光、自然通风”的要求，未对套内仅设一个卫生间时，卫生间的采光通风作出规定。因此，本条提出对套内仅设一个卫生间时，提出的采光和通风要求比浙江省标准《住宅设计标准》DB33/ 1006-2017 的规定更加严格。

**4.2.10** 卫生间应具备盥洗、如厕的基本使用功能，要求至少配置洗面器、洗浴器和便器三件卫生器具。三件卫生器具可采用集中配置的方式，也可采用湿区设置便器和洗浴器、干区设置洗面器的干湿分区的方式。

整体浴室应符合现行国家标准《整体浴室》GB/T 13095 的规定。集成卫生间是指楼面、吊顶、墙面和洁具设备及管线等通过设计集成、工厂生产，在工地主要采用干式工法装配而成的卫生间。

**4.2.11** 洗衣机为住户的基本生活需求，通常设置在卫生间内，但由于保障性住房面积较小，户型设计时也可能将洗衣机设置在阳台、厨房、过道等位置。本条要求在设计时应明确洗衣机的位置及专用给排水接口和电源插座等条件。阳台或平台应配置晾晒衣物的设施。

共有产权住房的套内装修要求应符合省级和各地市建设行政主管部门的要求，应设置或预留洗衣机的安装位置及条件。

**4.2.12** 国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016-2021 和《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 等标准对房屋的墙体、楼板、门窗

的隔声性能做出了具体的规定，应执行其相关规定。

**4.2.13** 随着我国逐步进入老龄化社会，老年人口比例将不断增加，为方便有需求群体居住，应根据残疾人、老年人等特殊群体的需求，配置适量的无障碍住房和无障碍宿舍。

保障性住房应按住宅标准和宿舍标准的要求分别进行无障碍住房和无障碍居室的配置。无障碍设计和无障碍住房的配置应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB50763、《住宅项目规范》、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 等相关规定。

## 4.3 结构

**4.3.1** 遵循现行国家标准《工程结构通用规范》GB 55001 和《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068 相关规定，保障性住房作为普通房屋，根据结构破坏可能产生后果的严重性，结构安全等级不应低于二级，结构安全等级一般取二级；保障性住房的使用功能、建造和使用维护成本以及环境影响等因素，结构设计工作年限不应少于 50 年，结构设计工作年限一般取 50 年。

**4.3.2** 根据保障性住房遭受地震破坏后可能造成的人员伤亡、经济损失、社会影响程度及其在抗震救灾中的作用等因素，明确抗保障性住房的抗震设防类别不应低于标准设防类即丙类，抗震设防类别一般取标准设防类。

**4.3.3** 保障性住房的结构在建造和使用过程中可能发生的各种作用的取值、组合原则以及安全性、适用性、耐久性的具体设计要求等，根据不同材料的结构特点，应分别符合国家和浙江省现行标准的有关规定。结构和结构构件的适用性要求即结构和结构构件预定使用要求。

**4.3.4** 不同用途的结构，其结构体系、建筑布局和荷载取值都有很大差异，因此结构必须按照设计规定的用途使用。荷载设计值及耐久性措施均依据设计工作年限确定。改变用途和使用环境（如超载使用、结构开洞、改变使用功能、使用环境恶化等）的情况均会影响结构的安全和工作年限。

**4.3.5** 浙江软土地区，由于地基不均匀沉降造成建筑物开裂、倾斜的事例屡见不鲜。地基变形计算值，应满足保障性住房结构安全和正常使用要求，地基变形验算包括处理后的地基。

**4.3.6** 保障性住房结构的规则性要求和概念设计，应在建筑设计、结构设计的方案阶段得到充分重视，并应在结构施工图设计中体现概念设计要求的实施方法和措施。保障性住房不应采用严重不规则的建筑、结构设计方案。

**4.3.7** 钢结构构件的防腐、防火保护措施是保证钢结构保障性住房安全性、耐久性的基本要求。保障性住房中的钢结构构件，除不锈钢构件外，其他钢结构构件均应根据设计工作年限、使用功能、使用环境以及维护计划，采取可靠的防腐措施。钢构件在高温下其刚度和承载力会明显下降，导致结构失稳或产生过大变形，甚至倒塌，应采取防火保护措施。

**4.3.8** 发展装配式建筑，推进新型建筑工业化，实现建筑产业现代化符合国家产业政策，是建筑业转型发展的重要举措，保障性住房的性质和特点决定其比较适合采用新型建筑工业化技术建造。明确装配式混凝土结构、钢结构和钢与混凝土混合结构均可用于采用新型建筑工业化技术建造的保障性住房建设。

装配混凝土结构是由预制混凝土构件或部件通过钢筋、连接件或施加预应力加以连接，并在连接部位浇筑混凝土而形成整体受力的混凝土结构。采用预制构件现场装配的装配混凝土结构体系，提高保障性住房建设的工业化水平，有助于提高保障性住房的工程质量。浙江省建筑钢结构行业整体水平高，在钢结构住宅工程实践中积累了丰富的经验，相关技术可在保障性住房中推广应用。高层钢结构住宅设计应符合现行浙江省标准《高层钢结构住宅设计规范》DB33/T 1133 的规定。

## 4.4 给水排水

**4.4.1** 成套建设的保障性住房给水应采用“一户一表”的供水计量方式；宜采用远传水表，以保证抄表的及时性和有效性，目前的技术经济条件已经能够保证水表远传技术的实施。

宿舍型保障性租赁住房居室内可能居住单人或者多人，卡式水表计量能够精确保证谁用水、谁付费的计费原则，故当居室设有集中热水供应时，宜设卡式水表计量。集中热水系统的配水点温度和出水时间应符合相关标准的规定。

**4.4.2** 住宅设置热水供应设施是满足居住者基本需求条件之一。根据浙江省内多年的实践经验和教训，除非有免费的余热或废热可以利用，否则不宜设置集中热水系统，但是，太阳能热水系统的集中集热分户储热不属于集中热水系统。

全省热水供应方式不同，各地可按适合当地能源要求的方式提供热水供应设施，但应预留热水管线的接口。

**4.4.3** 在阳台上洗衣、晾晒，是浙江居民较为常见的生活状态，据不完全调查统计，洗衣机摆放在阳台的比例高达80%以上。以往居民通常是利用阳台的雨水地漏排放洗涤废水，未经处理的洗涤废水排入雨水立管，并通过雨水管网直接排入河道，造成城市河道的严重污染。

本条要求阳台的排水应采用有组织废水排水，改变以往阳台地漏接入雨水管的做法；本条规定不仅能适应居民的生活方式，更可以杜绝洗涤废水排入雨水管网，污染河道，真正做到雨污分流，污水零直排。

当阳台设置洗衣机或洗涤池位置时，应配置给水设施，洗衣机的地漏可兼作地面排水地漏，阳台废水的排水出户管在接入室外管道前宜设置水封井。

**4.4.4** 同层排水是将污废水排水横管设置在本层套内或宿舍型保障性租赁住房的居室内，可在本层完成排水管道的维修工作，同时可降低卫生间排水噪声对下层住户的影响，避免上下层住户之间的矛盾。

国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019第4.4.5条规定：当卫生间的排水支管要求不穿越楼板进入下层用户时，应设置成同层排水；第4.4.6条规定：同层排水形式应根据卫生间空间、卫生器具布置、室外环境气温等因素，经技术经济比较确定。

近年来，墙式排水以及微降板、小降板等技术日益成熟，同层排水已经具备推广应用的技术条件。

卫生间同层排水宜采用墙式排水等不降板的形式，或采用小降板或微降板的同层排水形式，其降板深度不应大于150mm；同时应对同层排水产品和技术、排水管道材质提出质量要求，以降低降板层渗漏和管道渗漏的概率。

整体浴室的安装形式应符合现行国家标准《整体浴室》GB/T 13095的规定和设计要求。目前，一些保障性住房卫生间采用了整体浴室，设计人员考虑到整体浴室完成面与地面齐平，采用了整体降板的形式，以安装整体浴室的底板。

## 4.5 电气与智能化

**4.5.1** 随着居民生活条件的逐步改善，家用电器的使用量逐渐增多，成套建设保障性住房用电负荷应综合考虑所在地的气候条件、用能特点、建筑面积等因素，用电负荷和电能计量表的选择应满足各地市住宅配电的技术规定。

本次修订在浙江省标准《住宅设计标准》DB33/ 1006-2017 第 10.1.2 条要求“不应小于 4.0 kW”的基础上，将成套建设的保障性住房每套的用电负荷提高到“不宜小于 6.0 kW”。

行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2016 第 7.3.1 条规定，每居室用电负荷不宜小于 1.5kW。考虑到宿舍型保障性租赁住房的居住者使用家用电器的种类较多，用电负荷较大，故本条要求每居室的用电负荷不宜低于 2.5 kW，各地可根据当地的实际情况，作适当调整。

**4.5.3** 本条规定了电源插座设置的类型及数量的最低标准。除有要求外，起居室空调设备的电源插座按分体机或柜机的形式，只预留一种方式。

国家标准《住宅设计规范》GB 50096-2011 第 8.7.4 条强制性条文规定“套内安装在 1.8m 及以下的插座均采用安全型插座”，本次标准提高了对插座的要求，在国家标准的基础上，要求所有电源插座均采用安全型插座，设置要求与浙江省标准《住宅设计标准》DB33/ 1006-2017 第 10.5.7 条“住宅套内电源插座应采用安全型插座”的要求一致。同时增加了对宿舍型保障性租赁住房电源插座的设置要求。

厨房的家电使用量加大，如：排油烟机、冰箱、微波炉、烤箱、电饭煲、洗碗机、消毒柜、小厨宝、排风扇等等，所以，厨房的电源插座设置宜适当增加。

**4.5.4** 宿舍型保障性租赁住房宜设置出入口控制系统。公租房的

出入口控制系统信息应按当地规定与公租房信息管理平台联网对接。

安全防范的配建要求和性能应符合现行国家标准《安全防范工程技术标准》GB50348 和现行浙江省标准《安全技术防范系统建设技术规范 第 12 部分：住宅小区》DB33/ 768.12 等标准的规定。

**4.5.5** 依据国家标准《智能建筑设计标准》GB 50314-2015 第 5.0.5 条、《综合布线系统工程设计规范》GB 50311-2016 的第 4.1.1~4.1.3 条强制性条文、以及国家标准《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846-2012，每套应设置智能化系统的家居弱电信息箱，以适应家居智能化发展的需要，信息箱内应预留电源插座。

住宅小区建筑红线范围内的室外通信管道管孔与室内管槽的容量，以及电信间、设备间的设备安装空间均应满足不少于 3 家电信业务经营者通信业务接入的需要。

有线数字电视系统的接入机房、主干桥架、入户管线、终端面板及其管线的要求和规格应符合当地有线数字电视部门的具体标准或要求。

住宅小区应按现行浙江省标准《建设工程配建 5G 移动通信基础设施技术标准》DB33/1239 的要求预留 5G 基站机房、远端机房及相关主干桥架。

## 4.6 燃 气

**4.6.1** 厨房等安装燃气设施的场所必须满足通风等用气环境安全的要求，安装燃气设备的房间应具有良好自然通风和直接天然采光，且燃气灶和其他燃气设施的设置应符合《城镇燃气设计规范》GB 50028 的相关规定。

宿舍型保障性租赁住房的居室内空间基本连通，没有符合用气条件的空间，因此，居室内严禁设置燃气设施。

当宿舍型保障性租赁住房设置公共厨房，且通风等条件均能符合燃气用气环境安全要求时，根据《城镇燃气管理条例》第十八条的规定“燃气经营者不得拒绝向市政燃气管网覆盖范围内符合用气条件的单位或者个人供气”。

**4.6.2** 成套建设的保障性住房燃气设计应符合现行《城镇燃气设计规范》GB 50028 等相关标准的规定。

燃气表严禁安装在卧室、卫生间、更衣室、电气管道井、变配电房、安全疏散楼梯间和高层建筑的避难层内。

燃气的引入管、水平干管和立管不得敷设在卧室、卫生间、配电间、变电室、电梯井、电缆（井）沟、烟道、进风道等部位。

**4.6.3** 燃气立管的设置位置应保持通风良好。

## 4.7 通风与空调

**4.7.1** 住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房均应将空调设备安装到位。

**4.7.2** 当卫生间仅设置自然通风的竖向通风道时，主要依靠室内外空气温差形成的热压，室外气温越低热压越大。但在夏季室内气温低于室外气温的季节，则不能形成自然通风所需的作用力。因此，要求设置机械通风设施（通常为排气扇）。

**4.7.3** 地下车库室外排风口的设置位置不应设在卧室、起居室（厅）窗户、阳台或宿舍居室的下方，也不应设置在地面架空层内。

## 4.8 室内装饰装修

**4.8.1** 公租房和住宅型保障性租赁住房应实施全装修，全装修设计应符合现行浙江省标准《全装修住宅室内装修设计标准》DB33/T 1261 的要求。

宿舍型保障性租赁住房居室内所有功能空间应进行室内装修，并应按照建筑、装修一体化进行设计。

共有产权住房的室内装修要求应符合省级和各地市建设行政主管部门的要求。

全面开展室内装修前，应开展公共区域样板层、套内（居室）样板房的装修。

**4.8.2** 装饰装修材料的质量直接影响保障性住房建设质量，应严格执行国家和地方相关产品质量标准的要求。保障性住房选用的装修材料和产品应符合国家节约资源、保护环境要求，装修材料必须通过国家强制性安全认证，优先采用通过产品质量认证的装修材料。严禁采用高耗能及污染超标的材料和产品，以及国家或地方明令禁止使用或淘汰的材料和产品。

**4.8.3** 本标准保障性住房包括的公租房、保障性租赁住房（包括住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房）、共有产权住房，其公共空间均应进行室内装修。

当项目分期建设时，配建的保障性住房公共空间的装修标准不应低于项目同期建设的商品房公共空间的装修标准。

**4.8.4** 并应配置相应的设施和设备；室内装修配置可按表 4.8.4 选用。

**4.8.4** 公租房、住宅型保障性租赁住房套内和宿舍型保障性租赁住房居室内的所有功能空间应进行室内装修。本条套内（居室内）的装修配置主要是依据 2011 年 11 月省建设厅、省发改委、省财政厅、省质监局联合颁布的《公共租赁住房装饰装修基本要求》进行编制。

本次修订与浙江省标准《全装修住宅室内装修设计标准》DB33/T 1261-2021 中附录 A “全装修住宅室内装修材料和设施设备选用表”做了相应的协调，有条件的地区可适当提高装修标准。

当共有产权住房实施全装修时，套内装修配置可按表 4.8.3 选用，也可根据当地实际情况确定。

室内装修中踢脚的设置和形式应按装修设计的要求，踢脚宜成品踢脚板或地砖踢脚板，踢脚宜与地面材料配套，并与墙面材料协调。

**4.8.5** 保障性租赁住房的活动家具和家电配置可采取直接配置或租赁的方式，当家具和家电由租赁方租赁时，出租方应为租赁方提供租赁的配套服务，满足直接拎包入住的基本条件。

## 5 施工与验收

**5.0.1** 质量管理体系涵盖了生产控制和合格控制，包括原材料控制、工艺流程控制、施工操作控制、每道工序质量检查、相关工序间的交接检验以及专业工种之间等中间环节的质量管理和控制要求，同时还包括满足施工图设计和功能要求的抽样检验制度等。

施工单位应重视综合质量控制水平，从施工技术、管理制度、工程质量控制等方面制定综合质量控制水平目标，以提高企业管理、技术水平和经济效益。

**5.0.2** 施工前，应对管理人员及操作人员进行技术及质量交底。

**5.0.3** 施工单位应严格按设计文件、相关标准及施工合同等组织施工。施工前应结合工程特点编制施工组织设计和专项施工方案；关键的分项工程、施工工序及可能产生质量常见问题的部位，应先行进行样板间或样板件施工，经相关责任主体验收合格后方可工程施工。

施工单位应加强施工质量控制，严格按相关标准进行材料进场检验、技术复核、隐蔽工程验收，以及检验批、分部分项工程验收等。施工中不得擅自修改设计文件，不得偷工减料，不得使用不合格的建筑材料。

施工单位应按建筑工程安全生产文明标准化管理的相关标准和规定组织施工，杜绝安全生产事故的发生。

保障性住房建设过程中的质量常见问题应按相关标准和要求进行控制。

**5.0.4** 本条依据国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》

GB50300-2013。

**5.0.5** 装修施工应依据本标准室内装修设计的要求编制的装修设计文件和相关技术标准进行，基于室内装修设计的装修施工应在竣工验收前完成。

保障性住房的室内装修施工和验收等要求应符合现行国家标准《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 等相关标准的规定。

工程竣工验收时，保障性住房室内空气污染物的浓度限量应符合国家现行标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 中I类民用建筑的要求（表 5-1）。

**表 5-1 室内空气污染物浓度限值**

污染物名称	室内空气污染物浓度限值	标准依据
氡 (Bq/m <sup>3</sup> )	≤150	GB 55016-2021 GB 50325-2020 (I类民用建筑)
甲醛 (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.07	
氨 (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.15	
苯 (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.06	
甲苯 (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.15	
二甲苯 (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.20	
TVOC (mg/m <sup>3</sup> )	≤0.45	

根据室内环境空气污染的测试数据表明，目前室内环境空气中以化学性污染最为严重，其中 TVOC、甲醛气体污染尤为突出。通过调查，造成室内环境空气污染的主要有毒有害气体（氡气污染除外）主要是通过装饰装修工程中使用的建筑材料、装饰材料、家具等释放出的。其中，机拼细木工板、三合板、复合木地板、密度板等板材类，内墙涂料、油漆等涂料类，各种胶粘剂均释放出甲醛气体、非甲烷类挥发性有机气体，是造成室内环境空气污

染的主要污染源。室内装修设计时应尽量少用人造板材、胶粘剂、壁纸、化纤地毯等，禁止使用无合格报告的人造板材、劣质胶水等不合格产品，不使用添加甲醛树脂的木质和家用纤维产品。

因使用的施工建材、施工辅助材料以及施工工艺不符合标准的要求，造成建筑建成后室内环境长期污染难以消除的问题，以及对施工人员健康产生危害的问题。为杜绝此类问题，在保障性住房建设中，必须严格按照国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325、《建筑材料放射性核素限量》GB 6566 和《室内装饰装修材料有害物质限量》GB 18580~GB 18588 等标准的规定，选用施工材料及辅助材料，鼓励选用更绿色、健康的材料，优化施工工艺。

目前，室内装饰装修材料有害物质限量的现行标准如下，当标准修订或有新的相关标准实施时，应及时更新调整：

- 1 《室内装饰装修材料 人造板及其制品中甲醛释放限量》GB 18580-2017；
- 2 《木器涂料中有害物质限量》GB 18581-2020；
- 3 《建筑用墙面涂料中有害物质限量》GB 18582-2020；
- 4 《室内装饰装修材料 胶粘剂中有害物质限量》GB 18583-2008；
- 5 《室内装饰装修材料 木家具中有害物质限量》GB 18584-2001；
- 6 《室内装饰装修材料壁纸中有害物质限量》GB 18585-2001；
- 7 《室内装饰装修材料 聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量》GB 18586-2001；
- 8 《室内装饰装修材料 地毯、地毯衬垫及地毯用胶粘剂中有害物质释放限量》GB 18587-2001；
- 9 《混凝土外加剂释放氨的限量》GB 18588-2001；
- 10 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020。

**5.0.6** 施工合同内容完成后，建设单位应按有关规定组织勘察、

设计、施工、监理等相关责任主体，依据现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300 的规定进行竣工验收。成套建设的保障性住房应在现行浙江省标准《住宅工程分户质量检验技术规程》DB33/T 1140 进行分户验收的基础上进行。

**5.0.7** 工程质量验收记录应符合现行浙江省标准《建筑工程施工质量验收检查用表统一标准》DB33/T 1192 的规定。

保障性住房建设应按工程竣工验收备案程序进行备案。各责任主体应及时做好工程技术资料的编制、收集和整理等工作，保证资料的同步性、完整性和真实性。工程竣工后应按有关规定移交技术资料和竣工图。

## 6 运营管理

**6.0.1** 保障性住房管理机构是受市、区（县）政府委托管理公租房的机构；运营单位是由管理机构采用公开招投标、邀请招标、竞争性谈判、竞争性磋商、单一来源采购等方式公开择优选定符合公租房运营管理服务要求的具备独立法人的承接单位。

承担保障性住房运行与管理的单位为县、区级以上住房保障行政管理部门，负责保障性住房的建设及管理、运行监督以及入住资格的审核等，县、区级以上住房保障行政管理部门可委托城镇住房保障实施单位作为管理责任主体，承担本行政区域内城镇住房保障的监督管理工作。

**6.0.3** 保障性住房房源承接查验接收，政府持有产权房源水电气等管理，分配和退出，人员入住登记、年检和租金收缴，居住情况巡查等由管理责任主体负责，可委托物业管理企业实施或自主实施由物业管理企业配合。

管理要求应符合行业标准《公共租赁住房运行管理标准》JGJ/T 433-2018 等相关标准的规定，

**6.0.4** 加强保障性住房的智能化管理、智慧服务、养老服务等新型社区服务体系，推行建立大数据信息管理服务平台，建立数字化管理档案，打造智慧、和谐、宜居的保障房社区或楼宇，全面提升保障性住房居住品质。

**6.0.5** 保障性住房管护和维修由管理责任主体负责管理，并委托物业管理企业实施，其费用可由管理责任主体负责列支。

保障性住房的各项费用收缴按报经物价部门核准的收费标准执行，保障性住房物业运营的盈余或亏损由管理责任主体享有或承担，或按管理责任主体与委托实施单位的委托合同约定执行。

保障性住房物业管理的委托管理形式可选择下列形式：

**1** 集中建设的保障性住房属单独管理区域的，由县、区级以上住房保障行政管理部门和投资建设主体依据相关法规公开招选选聘物业管理企业提供物业管理服务。

**2** 在商品住宅或其他类型项目区域内配建的保障性住房，其保障性住房的物业管理实施应由该商品住宅或其他类型项目已确定的物业管理单位负责。

**3** 集中建设或配建的保障性住房，其日常管护和维修按项目的物业管理服务委托合同约定执行；未选聘物业管理企业的，其日常管护和维修可由保障性住房管理责任主体承担费用和负责组织实施。

**4** 集中建设的保障性住房属单独管理区域的且未选聘物业管理企业自行管理的，由自行管理单位或组织按国家、省、市物业管理条例开展物业管理服务。

保障性住房因权属关系不具备成立业主委员会的条件，但经管理责任主体认可且符合物业管理相关政策、法规的情况，可自主进行管理及服务。

保障性住房已收取物业管理费的，常规维修费用应由收取物业管理服务费的单位承担。保障性住房大中修费用且已缴交公共维修基金的，从公共维修基金渠道列支；未收取物业管理费或未缴交公共维修基金的，常规维修、大中修等费用均由保障性住房管理责任主体承担。

**6.0.6** 每年对保障性住房物业管理服务开展物业管理服务满意度调查，并制定相关的满意度调查考核办法，有助于促进运营管理责任主体对保障性住房物业管理服务品质的持续改进，保证物业服务品质。