

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会

文件

京建发〔2022〕105号

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会 关于印发《北京市保障性租赁住房建设导则 (试行)》的通知

各区住房城乡建设委(房管局),东城、西城、石景山区住房城市建设委,经济技术开发区开发建设局,市规划自然资源委各分局,各有关单位:

为进一步贯彻落实《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)文件精神,按照《北京市

关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》(京政办发〔2022〕9号)有关要求,市住房和城乡建设委、市规划自然资源委研究制定了《北京市保障性租赁住房建设导则(试行)》(以下简称《导则》),对本市保障性租赁住房建设品质提出了基本要求,力求强化技术服务指导,鼓励开发建设单位在此基础上根据实际需求提高建设品质。保障性租赁住房项目所提供的服务和功能,以与承租人签订的租赁合同为准。对于执行《导则》个别条款确有困难的改建项目,由市住房和城乡建设委、市规划自然资源委组织专家进行评审论证,评审论证意见作为建设依据。

各相关单位要密切关注《导则》落地实施情况,遇有问题及时反馈市住房和城乡建设委保障房标准与评审处,共同促进《导则》的修改完善、优化提升。

本《导则》自发布之日起实施。

特此通知。

- 附件: 1. 北京市保障性租赁住房建设导则(试行)
2. 《北京市保障性租赁住房建设导则(试行)》要点使用检索表

北京市住房和城乡建设委员会



北京市规划和自然资源委员会



附件 1

北京市保障性租赁住房建设导则 (试行)

目录

目录.....	- 4 -
1 总则.....	- 5 -
2 规划设计.....	- 6 -
2.1 一般规定.....	- 6 -
2.2 规划选址.....	- 6 -
2.3 建筑间距和日照要求.....	- 7 -
2.4 配套设施.....	- 7 -
2.5 住区环境.....	- 11 -
3 单体设计.....	- 12 -
3.1 一般规定.....	- 12 -
3.2 套内及居室空间.....	- 13 -
3.3 公共区域及辅助用房.....	- 14 -
3.4 结构.....	- 15 -
3.5 给排水和采暖.....	- 15 -
3.6 电气.....	- 16 -
4 室内环境.....	- 17 -
5 室内装修.....	- 18 -
6 应用技术.....	- 20 -
6.1 一般规定.....	- 20 -
6.2 装配式建筑.....	- 21 -
6.3 绿色低碳.....	- 21 -
6.4 智能化.....	- 21 -
本导则用词说明.....	- 23 -

1 总则

1.0.1 为规范和指导本市保障性租赁住房规划设计建设管理，提高保障性租赁住房品质，促进住房租赁市场健康发展，依照国家及本市相关规定，结合本市实际，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于本市行政区域内，新建、改建保障性租赁住房的土地供应、规划、设计和建设活动。本市公共租赁住房不适用本导则，执行北京市地方标准《公共租赁住房建设与评价标准》DB11/T 1365。本市其他具有一定规模、实行整体运营并集中管理、用于出租的集中式租赁住房可参照本导则执行。

1.0.3 保障性租赁住房主要分为住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房三种建筑类型。

表 1.0.3 保障性租赁住房分类表

	建筑类型	定义	建设方式
保障性租赁住房	住宅型租赁住房	供家庭租赁使用的居住建筑	新建、改建
	宿舍型租赁住房	有集中管理且供企事业单位等单身职工租赁使用的居住建筑	新建、改建
	公寓型租赁住房	有集中管理运营且供本市各类人才租赁的，独立或半独立居住使用的建筑	新建、改建

1.0.4 保障性租赁住房建设应全面贯彻新发展理念，落实“适用、经济、绿色、美观”建筑方针，遵循可持续发展原则，以建筑全生命周期管理为出发点，实现保障性租赁住房绿色低碳发展和高质量发展，营造宜居生活环境。

1.0.5 保障性租赁住房建设除应符合本导则外，尚应符合国家和本市现行有关标准的规定。

2 规划设计

2.1 一般规定

- 2.1.1 保障性租赁住房规划设计应坚持以人为本的基本原则，充分发挥公共服务配套的优势，大力践行“小居大家”理念，创建积极友好的绿色住区。
- 2.1.2 保障性租赁住房规划设计应因地制宜统筹地上地下空间开发，推进建设用地的多功能立体开发和复合利用，提高空间利用效率。
- 2.1.3 保障性租赁住房规划设计应符合国家有关应急防灾防疫的安全管控要求，其公共配套设施、建筑日照标准、建筑密度、容积率和绿地率等相关规划控制指标应符合现行国家规范、标准，本市规划审批及本导则要求。
- 2.1.4 保障性租赁住房规划建设应为老年人、儿童、残疾人的生活和社会活动提供便利条件。
- 2.1.5 国际人才社区执行《首都国际人才社区建设导则（试行版）》，未尽事宜可结合实际参照本导则执行。

2.2 规划选址

- 2.2.1 保障性租赁住房应依据国土空间规划合理选址布局，综合考虑区域功能定位、产业发展和就业人员数量等因素，促进职住平衡。
- 2.2.2 保障性租赁住房应选择在安全适宜居住的地段进行建设，并应符合下列规定：
- 1 选择地质条件安全的区域进行建设，如选址在地理条件有缺陷的地区，应在建设前对场地及其周边不利因素进行安全评估；
 - 2 选择远离危险源（危险化学品、易燃易爆品、辐射源等）和污染源（土壤污染、水污染、噪声污染、光污染等）的区域进行建设并满足有关安全规定的要求。
- 2.2.3 保障性租赁住房应优先选择公共配套设施完善、市政基础设施齐全的区域进行建设，并应符合下列规定：
- 1 新建项目，保证市政基础设施和公共配套设施同步建设、同期投入使用；
 - 2 改建项目，宜遵循规划匹配、建设补缺、综合达标、逐步完善的原则进行改造。
- 2.2.4 保障性租赁住房规划选址遵循“公共交通优先”原则，满足租住人群通勤便利性需求。宜选择与轨道交通或公交系统网络紧密衔接，并具备与轨道交通站点或大型

公交枢纽接驳的场站、道路区域。

2.3 建筑间距和日照要求

2.3.1 新建住宅型租赁住房的建筑间距和日照标准，依据国家及本市对于住宅建设的相关规范及标准执行。

2.3.2 新建宿舍型租赁住房的建筑间距和日照标准，依据《宿舍建筑设计规范》JGJ 36、《北京地区建设工程规划设计通则(试用稿)》中对于宿舍的相关要求执行。

2.3.3 公寓型租赁住房的建筑间距，依据《北京地区建设工程规划设计通则(试用稿)》中对于旅馆及公共建筑的相关要求执行。新建公寓型租赁住房的日照标准，依据《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 执行，改建公寓型租赁住房的日照标准可按《旅馆建筑设计规范》JGJ 62 执行。

2.3.4 改建的各类保障性租赁住房的建筑间距和日照标准原则执行上述规定，以当地规划审批要求为准。

2.4 配套设施

2.4.1 保障性租赁住房配套设施主要包括交通、教育、医疗卫生、商业服务和综合管理服务等，应按照配套建设、方便使用、开放共享、兼顾发展的原则进行规划。

2.4.2 保障性租赁住房配套设施应结合租赁住房分类、周边地区设施实际和不同租住人群需求，并兼顾全生命周期内的适应性进行配置，建设产业、居住、服务相融合的活力社区。具体指标符合表 2.4.2 的规定：

表 2.4.2 保障性租赁住房配套设施规划建设要求

保障性租赁住房类别	教育设施	医疗卫生设施	商业服务设施			综合管理服务设施						执行标准
			小型商服	菜市场	其他商业 (药店、理发店、洗衣店、金融网点等)	养老设施	文化设施 (图书阅览、信息服务、展览展示、多功能影音厅等)	室外活动场地	管理服务用房 (物业服务用房、社区管理服务用房、社区服务中心等)	快递送达设施	生活垃圾分类收集点	
新建住宅型租赁住房	○	○	●	●	○	△ (可统筹)	●	●	●	●	●	<p>关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见(市规国土发〔2017〕376号)</p> <p>关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见(京规自发改〔2018〕64号)</p> <p>关于加强北京市集体土地租赁住房试点项目建设管理的暂行意见(京住保〔2018〕14号)</p>
宿舍型租赁住房	新建	△	○	●	△	○	△	○	○	●	●	<p>关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)(京建法〔2018〕11号)</p> <p>关于加强北京市集体土地租赁住房试点项目建设管理的暂行意见(京住保〔2018〕14号)</p>
	改建	△	○	○	△	○	△	○	○	○	●	

续表 2.4.2

保障性租赁住房类别		教育设施	医疗卫生设施	商业服务设施			综合管理服务设施						执行标准	
				小型商服	菜市场	其他商业 (药店、理发店、洗衣店、金融网点等)	养老设施	文化设施 (图书阅览、信息服务、展览展示、多功能影音厅等)	室外活动场地	管理服务用房 (物业服务用房、社区管理服务用房、社区服务中心等)	快递送达设施	生活垃圾分类收集点		
公寓型租赁住房	新建	○	○	●	○	○	○	○	○	○	●	●	●	参照《公共租赁住房建设与评价标准》DB11/T 1365 以栋为单位进行配套
	改建	△	○	●	○	○	△	○	○	○	○	●	●	

注：1 ● 应严格依据《北京市居住公共服务设施配套指标》要求配建的配套设施项目；

○ 可结合项目实际情况，依据《北京市居住公共服务设施配套指标》要求选择性配建，以当地规划审批要求为准；

△ 可不配建的配套设施项目，以当地规划审批要求为准。

2 住宅型租赁住房项目中未列入表 2.4.2 的配套设施均依据《北京市居住公共服务设施配套指标》配置。

3 住宅型租赁住房的文化设施应依据《北京市居住公共服务设施配套指标》要求在社区内单独配建，宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房的文化设施可依据租住人群特点和各项文化设施使用频度，选择单独配建或混合配建。

2.4.3 保障性租赁住房交通设施配套建设应根据项目所处区位、周边公共交通条件及租住人群出行需求综合确定，合理配置出租车等候点、公共停车场、班车停靠点和共享交通投放点等交通设施。

2.4.4 保障性租赁住房应配套设置机动车和非机动车停车场（库），并应符合下列规定：

1 机动车停车场（库）的停车位控制指标，应符合表 2.4.4-1 的规定：

表 2.4.4-1 保障性租赁住房配建机动车停车场（库）的停车位控制指标

类别		单位	旧城地区	一类地区	二类地区	三类地区
住宅型租赁住房		车位/户	0.3	0.5	0.6	0.9
宿舍型租赁住房		车位/间	可结合所在地周边配置的公共停车场解决停车问题			
公寓型 租赁住房	新建	车位/间	0.1	0.15	0.2	0.2
	改建		结合所在地周边配置的公共停车场解决停车问题	0.1	0.15	0.2

注：1 表中停车位控制指标为低限配置规模，实际以规划部门审批要求为准。

2 住宅型租赁住房和公寓型租赁住房配建机动车停车位中包含访客车位。

3 当保障性租赁住房社区有成熟的移动互联网共享汽车出行平台支撑配套时，可以根据实际情况，综合调整机动车停车位指标。

4 表内差别化分区范围同《北京市居住公共服务设施配套指标》。

2 机动车停车场（库）可采用多层停车库和机械式停车设施，节约集约利用土地，充分利用空间；

3 新建保障性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；

4 非机动车停车场（库）的停车位控制指标应符合表 2.4.4-2 的规定。其中，电动自行车停车位按照需求配置，并应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》DB11/1624 规定，同步建设和交付使用电动自行车等非机动车停放场所及满足充电需求的充电设施；改建保障性租赁住房应结合项目周边实际条件，多渠道解决电动自行车充电问题。

表 2.4.4-2 保障性租赁住房配建非机动车停车场（库）的停车位控制指标

类别	控制指标
住宅型租赁住房	参照《北京市居住公共服务设施配套指标》（京政发〔2015〕7号）配置
宿舍型租赁住房	以栋或宿舍楼群为单位配置，40 辆/1000 平方米地上建筑面积
公寓型租赁住房	以栋或公寓楼群为单位配置，20 辆/1000 平方米地上建筑面积

注：1 表中非机动车停车位控制指标为低限配置规模，实际以规划部门审批要求为准。

2 保障性租赁住房非机动车停车场（库）的布局宜靠近住区主要出入口，方便使用。

3 宿舍型租赁住房居住人员由企业（单位）配备班车、公车等公共交通工具上下班出行时，可适当降低配置规模，但不应低于控制指标的 50%。

2.5 住区环境

2.5.1 保障性租赁住房宜采用开放式街区，采用非特殊时期开放与特殊时期封闭相结合的管理方式。应合理组织交通流线，考虑住区主要出入口设置的便利性与通达性，统筹规划租住人群的应急避难场所和疏散通道，并建立相应的安全标识系统。

2.5.2 保障性租赁住房住区以安全性为基本原则，倡导营造尺度适宜、功能丰富的活力交往空间，满足不同租住人群需求。室外公共活动空间符合下列规定：

1 新建住区宜通过综合考虑道路、景观、日照、气候等因素，因地制宜确定住房朝向、建筑布局，形成适度围合的公共活动空间；改建住区宜结合完善配套设施适当增设公共活动空间。

2 把握公共活动空间尺度，可设置一定面积的室外运动场地，增加交往空间设置，因地制宜设置室外晾晒场地，提高空间使用率。

3 老年人活动场所应具备良好的日照和通风条件，儿童活动场所应避开住区主要机动车道路。

4 保障性租赁住房住区的无障碍设计应与外部城市无障碍系统相衔接。

2.5.3 保障性租赁住房住区的规划设计应符合城市设计要求，重视建筑形态和空间的整体环境效果。外立面设计风格应与周边建筑协调。建筑单体可通过立面造型和建筑色彩等手段增强住区环境的丰富性和识别性，形成错落有致、尺度宜人的城市景观。

2.5.4 保障性租赁住房住区绿化景观环境营造应坚持经济适用、安全美观、舒适宜人的基本原则，并符合下列规定：

1 宜结合场地现状，保留并利用已有的树木和构筑物；

2 应科学配置植物群落结构，采用乔、灌、草相结合的多层次植物群落；

- 3 植物品种选择应充分考虑本市气候和土壤条件，避免有毒、有刺品种的配置；
- 4 场地内乔木和构筑物的设置应充分考虑活动空间的冬季日照和夏季遮阳需求；
- 5 宜采用立体绿化的方式丰富住区绿化层次，增加环境绿量；
- 6 宜结合场地雨水排放，合理设置雨水花园、下凹式绿地、植草沟等具备调蓄雨水功能的绿色雨水基础设施。

3 单体设计

3.1 一般规定

3.1.1 各类保障性租赁住房的单体设计应符合国家和本市有关规范标准以及本导则规定，主要依据的标准及执行原则见表 3.1.1。

表 3.1.1 各类保障性租赁住房主要设计标准及执行原则

类型	建筑设计	建筑防火	建筑节能		通用规范与标准
住宅型租赁住房	《住宅建筑规范》GB 50368 《住宅设计规范》GB 50096	执行《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 中住宅防火要求	《居住建筑节能设计标准》DB11/891		《民用建筑设计统一标准》GB 50352 《北京地区建设工程规划设计通则（试用稿）》
宿舍型租赁住房	《宿舍建筑设计规范》JGJ 36	《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《租赁型职工集体宿舍建筑消防安全导则（试行）》	新建	《居住建筑节能设计标准》DB11/891	
			改建	《公共建筑节能设计标准》DB11/687	
公寓型租赁住房	参照《旅馆建筑设计规范》JGJ 62	执行《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 中公共建筑防火要求	新建	《居住建筑节能设计标准》DB11/891	
			改建	《公共建筑节能设计标准》DB11/687	

注：1 除满足上述规范规定外，尚应满足本市主管部门的其他相关管理规定。

2 除另有规定外，宿舍型、公寓型租赁住房的防火要求，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 中有关公共建筑的规定。

3.1.2 不同类型保障性租赁住房不宜混合设计在同一建筑单体中。宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房两类建筑原则上应单独成栋设计，当因实际需求出现混合时，不同类型的保障性租赁住房应严格分区并满足各自规范及相关管理规定的要求。

1 当出现竖向混合时，共用疏散楼梯应有避免非本区人员进出的保障措施，不同部分的防火分隔和安全疏散均需满足各自规范及相关管理规定；

2 当出现水平方向组合时，应设置相应的防火分区，不得贯通和交叉；当共用疏散楼梯时，要有避免通过楼梯进出不同分区的可靠措施。

3.1.3 各类保障性租赁住房户型设计应满足不同租住对象的实际需求。户型组合平面设计应合理紧凑、布局规整。

3.1.4 住宅型租赁住房按照《北京市居住公共服务设施配置指标》中平均每户 2.45 人标准核定人数。宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房按照床位数量核定人数，详见表 3.1.4。

表 3.1.4 保障性租赁住房核定人数

保障性租赁住房类型	人数核定原则
住宅型租赁住房	2.45 人/套
宿舍型租赁住房	1 人/床（单人床/高架床） 2 人/床（双人床/双层床）
公寓型租赁住房	1 人/床（单人床） 2 人/床（双人床）

注：公寓型租赁住房中不应设置双层床，当采用高架床时，室内净高不应低于 3.4 米。

3.2 套内及居室空间

3.2.1 保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求。住宅型租赁住房大力倡导多居室精细化套型设计；宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于 4 平方米；公寓型租赁住房原则上适用 1~2 人居住，人均使用面积不得小于 5 平方米。其他集中式租赁住房的户型结构和面积主要依据市场需求确定。

3.2.2 保障性租赁住房套内空间构成应满足表 3.2.2 的要求：

表 3.2.2 保障性租赁住房套内空间构成

保障性租赁住房类型		卧室	起居室 (厅)	卫生间	厨房	阳台
住宅型租赁住房	新建	●	●	●	●	○
	改建	●	○	●	●	○

续表 3.2.2

保障性租赁住房类型		居室	卫生间	厨房	阳台
宿舍型租赁住房	新建	●	○	△	○
	改建	●	○	△	○
公寓型租赁住房	新建	●	● ≥1.8平 方米	○	○
	改建	●	○	△	○

注：1 表中图例：● 应设置，○ 可设置，△ 不设置。表中面积为使用面积。

2 未设置厨房的保障性租赁住房套内可设置开放型备餐空间。

3 保障性租赁住房应设置晾晒空间，晾晒空间宜与阳台结合设置。

3.2.3 保障性租赁住房居室不应布置在地下室。改建的公寓型租赁住房地下室可以保留原有建筑设置的居住房间，但必须满足面积以及室内环境要求，对采光、通风、防潮、排水及安全防护采取相应措施，符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理规范》的规定。

3.3 公共区域及辅助用房

3.3.1 保障性租赁住房公共区域和辅助用房的设计是实现保障性租赁住房功能，提升居住品质的重要内容，应遵循集约共享、经济有效、安全适用的原则，避免对居室产生干扰。宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房的公共用房一般包括管理室、卫生间、盥洗室、厨房、洗衣房、活动室等。辅助用房一般包括办公、设备间及库房等。

3.3.2 宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房主要出入口处应设置附设卫生间的管理室或总服务台，其使用面积不应小于 10 平方米。

3.3.3 宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房应在主要出入口处设置会客厅（空间），其使用面积不应小于 12 平方米，当与其它功能空间结合设置时，其使用面积不应小于 15 平方米，并考虑空间使用的多样性。

3.3.4 宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房应在主要出入口附近设置智能快件箱，设计居住规模不足 100 人时，可仅设置快递揽收处。

3.3.5 套内无卫生间的保障性租赁住房应设置公共卫生间及盥洗室；公共卫生间、盥洗室不应布置在居室的上方，门不宜与居室门相对。卫生设备的数量应根据每层核定人数确定，不应少于《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中的相应规定。

3.3.6 保障性租赁住房设置公共厨房时，其使用面积不应小于 6 平方米。公共厨房应

有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

3.3.7 宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房宜配置公共洗衣房，也可在公用盥洗室内设洗衣机位。公共洗衣房面积应按服务范围、设备能力以及管理要求确定。

3.3.8 宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房宜配置公共活动室（空间），人均使用面积宜为 0.30 平方米，公共活动室（空间）的最小使用面积不宜小于 30 平方米。

3.3.9 保障性租赁住房应设置垃圾收集站（点），垃圾收集站（点）的布置应方便收集人员和车辆的操作及居民投放垃圾，并应与周围环境相协调。

3.3.10 保障性租赁住房电梯设置应符合下列规定：

1 住宅型租赁住房：新建 4 层及 4 层以上或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16 米时应设置电梯；改建情况下应根据租住核定人数复核设计电梯数量，但不得低于 1 台/90 户标准。当电梯数量不足时，应采取相应的管理措施，提供竖向交通便利条件，并最大限度降低对原有建筑竖向交通影响；

2 宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房，新建 6 层及 6 层以上或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高度大于 15 米时，宜设置电梯；高度大于 18 米时，应设置电梯；改建情况下应根据租住核定人数复核设计电梯数量，不低于 1 台/400 人。当高度 18 米以下建筑设置电梯确有困难时，在结合实际采取相应的管理措施，提供竖向交通便利条件前提下可不设置电梯。

3.4 结构

3.4.1 新建保障性租赁住房结构设计应结合项目实际合理选型。选择有利于空间灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系，宜采用装配式钢结构、装配式混凝土框架-剪力墙结构、装配式混凝土剪力墙结构、装配式混凝土框架结构等体系，并遵循现行结构规范、规程进行设计。

3.4.2 改建保障性租赁住房应避免拆改原结构受力体系。如果必须对局部承重构件改造时，需由具备资质条件的第三方检测单位按照现行规范规程进行检测鉴定，并由原设计单位或符合资质要求的设计单位进行加固改造设计，应严格执行现行结构加固改造规范、规程。

3.5 给排水和采暖

3.5.1 保障性租赁住房生活给水系统应充分利用市政给水管网直接供水；需二次加压

供水时，宜选用通过国家认证的环保、节能、节水的无负压二次加压供水设备。

3.5.2 保障性租赁住房应提供生活热水条件。新建项目宜采用全日或定时集中热水供应系统，其热源的选择应满足北京市地方标准《居住建筑节能设计标准》DB11/891的相应规定。改建项目热源宜优先采用工业余热、城市热网和太阳能。

3.5.3 保障性租赁住房项目应大力推广使用节水器具和设备，并应符合《民用建筑节水设计标准》GB 50555 的要求。因地制宜应用建筑中水技术。

3.5.4 新建保障性租赁住房的公共卫生间、盥洗间、公共厨房用水应有独立计量；套内设有卫生间的保障性租赁住房，应有分户用水计量。水表的形式应综合考虑安装、管理及水务部门要求，宜选用智能 IC 卡水表或远传水表。

3.5.5 保障性租赁住房应采用具备分室温控功能的供热方式供暖，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、能效高的模块锅炉技术集中供热。

3.5.6 保障性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，以不影响功能使用和室内家具布置为原则，不宜做遮蔽。

3.5.7 保障性租赁住房夏季宜采用分体空调供冷，室内需考虑通风措施。

3.6 电气

3.6.1 保障性租赁住房应结合市场需求、租赁对象、出租方式等实际确定预付费电表的安装方式及范围。

3.6.2 保障性租赁住房每户用电负荷应符合如下要求：

1 住宅型租赁住房：每户用电负荷指标不宜低于表 3.6.2 的规定；

表 3.6.2 每套住宅用电负荷指标

建筑面积 S (平方米)	用电负荷指标 (千瓦)
$S \leq 60$	6
$60 < S \leq 90$	8
$90 < S \leq 140$	10

2 宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房每套用电负荷标准应按照使用要求确定，并不宜小于 1.5 千瓦。

4 室内环境

4.0.1 保障性租赁住房在室内空气环境、通风环境、声环境、热工环境、光环境等方面应满足健康、安全和舒适的要求。

4.0.2 保障性租赁住房的室内空气中污染物浓度限量应符合国家现行有关规范的规定，适用的主要规范与标准见表 4.0.2。

表 4.0.2 各类保障性租赁住房室内空气中污染物浓度限量适用的主要规范与标准

保障性租赁住房类型	适用规范与标准	
住宅型租赁住房	《民用建筑工程室内 环境污染控制标准》 GB 50325 《室内空气质量标准》 GB/T 18883	《住宅建筑室内装修污染控制技 术标准》JGJ/T 436 《住宅设计规范》GB 50096
宿舍型租赁住房		《宿舍建筑设计规范》JGJ 36
公寓型租赁住房		

注：1 宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房应执行《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 中 I 类民用建筑工程的有关规定。

2 需要满足拎包入住的保障性租赁住房，应在必要家具饰品布置安装到位后，进行室内污染物浓度监测。

3 室内装修有害物活度和浓度的限量应符合以上相关规范中的规定且从严控制。

4.0.3 保障性租赁住房室内新风量或换气次数指标应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 的有关规定。

4.0.4 保障性租赁住房应充分利用自然光，居室空间应有天然采光和自然通风，并应符合国家和本市现行有关标准的规定。宿舍型租赁住房和公寓型租赁住房内的公用盥洗室、公用厕所、公共浴室、晾晒空间和公共活动室、公用厨房应有天然采光和自然通风，走廊宜有天然采光和自然通风。

4.0.5 保障性租赁住房室内声环境指标应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的有关规定。应重点对楼板、墙体、管道及电梯等部位采取系统的隔声措施，并对产生振动的设备采取减隔振措施，隔声标准应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的有关规定。

4.0.6 保障性租赁住房外围护结构应采取适宜的建筑构造，消除热桥、防止结露和滋生霉菌。

5 室内装修

5.0.1 保障性租赁住房全面实施全装修成品交房,可根据市场需求,配置必要的电器、家具等设备设施。宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房采用装配式装修,鼓励住宅型租赁住房实施装配式装修,提高部品化率。

5.0.2 保障性租赁住房室内装修应合理选择装修材料和构造做法,其防火、防水、防潮、隔声降噪等性能应符合国家和本市现行有关标准的规定。参考表 3.1.1,按保障性租赁住房的类型相应执行有关规定。

5.0.3 保障性租赁住房室内装修应充分考虑全生命周期和可持续发展,倡导管线与结构分离技术,鼓励室内装修部分按规定采用新技术、新工艺、新产品等绿色新型材料体系。

5.0.4 保障性租赁住房室内装修应精细化设计部品与结构、部品与部品、部品与材料间的接口,强弱电点位应充分结合家具、设备、设施、家用电器摆放位置和数量统筹布置、合理布局。

5.0.5 保障性租赁住房宜采用技术成熟、性能稳定的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防水插座,并做好防水措施。

5.0.6 保障性租赁住房的门窗、配件及装修标准应不低于表 5.0.6 的基本要求。

表5.0.6 保障性租赁住房室内装修配置标准

项目	装修部位	装修标准	住宅型 租赁住 房	宿舍型 租赁住 房	公寓型 租赁住 房	
门 窗	公共入口外门	电控防盗门	●	●	●	
	户门	保温防盗门	●	○	○	
	公共走廊及楼梯间门	防火门或普通成品门	●	●	●	
	公共厨房	成品门		●	●	
	公共卫生间、洗衣间门	成品门		●	●	
	其他公共配套房间门	成品门	●	●	●	
	户 内 门	卧室	符合国家及行业相关规范、标准要求,结合市场需求			
		卫生间				
		厨房				
		阳台门				
外窗及封阳台窗	节能窗	●	●	●		

续表 5.0.6

项目	装修部位	装修标准	住宅型 租赁住 房	宿舍型 租赁住 房	公寓型 租赁住 房				
配 件	窗台	预制品窗台板	●	●	●				
	窗帘盒	窗帘杆、盒	●	●	●				
	晒衣杆(户内或公共晾晒区)	成品晒衣杆	●	●	●				
	居室储柜	吊柜或成品衣柜等,按需求确定	/	●	●				
	厨房橱柜(含公共厨房)	整体橱柜	●	●	●				
	厨卫洁具、水暖五金件	节水型便溺用卫生器具、淋浴龙头、洗面盆(含配件)及节水型龙头等	●	● (按需求确定)	●				
	散热器	辐射采暖地面或高效散热器	●	●	●				
	灯具	节能灯(门厅、公共走道等区域宜设声控灯)	●	●	●				
	生活用水、热水管线	PPR管	●	●	●				
	信报箱	成品信箱	●	/	/				
	快递存放箱	成品存放箱或运营商提供	●	●	●				
室 内 装 修	起居室、卧室、餐厅、阳台、居室(宿舍型、公寓型)	顶棚	符合国家及行业相关规范、标准要求,结合市场需求						
		墙面							
		踢脚							
		楼地面							
	户内厨房、卫生间	顶棚							
		墙面							
		楼地面							
	公共区域	公共门厅 电梯厅、 楼梯、 走廊				顶棚	●	●	●
						墙面	●	●	●
						踢脚	●	●	●
楼地面			●	●	●				

续表 5.0.6

项目	装修部位		装修标准		住宅型	宿舍型	公寓型
					租赁住 房	租赁住 房	租赁住 房
室内 装修	公共 区域	厨房 卫生间 洗衣房	顶棚	防潮集成吊顶	/	●	○
			墙面	块状装饰面层	/	●	○
			楼地面	耐磨块状装饰面层	/	●	○
		其它配套 房间	顶棚	水性耐擦洗环保涂料	○	○	○
			墙面	水性耐擦洗环保涂料	○	○	○
			楼地面	耐磨块状装饰面层	○	○	○
设备 设施	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		●	●	●	
	洗衣机	成品，符合相关规定。		●	●	●	
	烘干机			○	○	○	
	洗碗机			○	○	○	
	冰箱			●	○	●	
	微波炉			○	○	○	
	烤箱			○	○	○	
	灶具、抽 油烟机			●	○	○	
	热水器			●	○	○	

注：1 ● 应设置 ○ 宜设置

2 宿舍型租赁住房可结合运营、使用需求在公共区域设置可实现冷藏服务的设备设施。

6 应用技术

6.1 一般规定

6.1.1 保障性租赁住房建设应分类实施装配式建筑，全面实施全装修成品交房，全面推行绿色建筑，因地制宜推广超低能耗建筑，大力推广智能化、绿色建材技术应用。

6.1.2 保障性租赁住房验收交付时应提供房屋质量保证书和房屋使用说明书，并应符合下列规定。

1 使用说明书应包括房屋的基本资料以及与使用、维护和管理有关的内容；

2 使用说明书应对房屋的结构、性能和各部品（部件）的类型、性能、标准等指标以及安全隐蔽工程资料等做出说明，并应提出使用注意事项。

6.1.3 保障性租赁住房运营单位应针对设计、施工和使用上的技术特点，对设备设施制定定期的日常检查和维护维修计划以及长期维修维护计划。

6.2 装配式建筑

6.2.1 装配式建筑应统筹规划设计、构件和部品部件生产运输、施工安装和运营维护管理。引导建设单位和工程总承包单位以保障性租赁住房最终产品和综合效益为目标，推行建筑、结构、设备管线、装修等多专业一体化、标准化设计。

6.2.2 保障性租赁住房建设宜选用标准化建筑部品，适应建筑主要功能空间的灵活可变性，非承重围护结构和隔墙宜采用轻质墙板。总平面设计中应结合施工组织方案充分考虑预制构件、部品运输通道及临时堆场的设置，合理布局。

6.2.3 装配式建筑设计应遵循模数协调原则。鼓励应用建筑信息模型（BIM）技术，全专业整体化设计。

6.2.4 立面设计宜充分利用套型组合特点，灵活运用外窗、阳台、空调板、遮阳百叶等外墙构件，实现富有装配式建筑特征的多样化立面效果；并应采用耐久性好，易维护的外立面材料。

6.2.5 装配式装修技术要求见第五章相关内容。

6.3 绿色低碳

6.3.1 保障性租赁住房应满足绿色建筑一星级建筑标准的要求，鼓励以政府投资为主的保障性租赁住房执行绿色建筑高星级标准。

6.3.2 鼓励新建保障性租赁住房实施光伏、光热建筑一体化，同步设计、同步施工、同步使用；鼓励具备条件的改建保障性租赁住房加装太阳能光伏系统。

6.3.3 保障性租赁住房应考虑无障碍设计与应用，满足《无障碍设计规范》GB 50763要求。

6.4 智能化

6.4.1 保障性租赁住房设计应符合智慧技术管理与服务要求，鼓励配置以服务支持、安全防范与运营管理为主要内容的智能化系统，满足《智能建筑设计标准》GB 50314

和《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 的相关规定。

6.4.2 保障性租赁住房宜同步建设智能基础设施，丰富人文环境智慧应用，规划互联互通接口，并相应建立智能化运营管理体制，落实隐私保护措施，确保信息安全。

6.4.3 保障性租赁住房倡导应用智能化技术，打造智慧社区，并应符合如下原则：

1 保障性租赁住房公共入口处宜设置人脸识别装置，与门禁、住户识别、房租缴纳及入住管理联动构成居住人员管理系统，设备标准及使用要求可参照《北京市公共租赁住房人脸识别技术导则（试行）》执行；

2 推广社区、楼宇安防系统智慧化，保障性租赁住房公共区域、出入口等重要场所应安装安防监控设施，当发生紧急状况时，可采取应急措施；

3 充分考虑老年人需求特点，推广使用智能化适老产品；

4 公寓型租赁住房应设置智能门锁，住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房入户门宜设置智能门锁。

6.4.4 保障性租赁住房宜应用智能化技术对室内空气质量、能源消耗等进行监控，建筑工程、设施、设备、部品、能耗等档案及记录应齐全。

6.4.5 大力推广室内水、电、气、热的智能化调节，倡导远传抄表、智能缴费等便民技术。

6.4.6 保障性租赁住房应加强消防物联网等智慧消防建设，与其它智能化建设同步设计建设，充分利用物联网、大数据等信息技术，落实动态监管，实现火灾早期预警、精准预警、动态预警。

本导则用词说明

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 本标准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”。

《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》要点使用检索表

建设模式	建筑类型	建设要点												
		建筑设计适用标准	面积标准	消防要点	节能依据	建筑间距和日照标准	机动车停车位配置	非机动车停车位配置	教育、医疗卫生、商业服务及综合管理服务设施	公共用房	人数核定	装配式建筑	绿色建筑	全装修
新建	住宅型	第 3.1.1 条住宅型	第 3.2.1 条：总面积要求	表 3.1.1 中住宅型，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中住宅型	第 2.3.1 条	表 2.4.4-1 中住宅型，第 2.4.4 条第 2 款、第 3 款	第 2.4.4 条第 4 款，表 2.4.4-2 中住宅型	表 2.4.2 中住宅型，表 2.4.2 注 2、注 3(住宅型)	第 3.5.4 条	表 3.1.4 中住宅型	第 3.4.1 条，第 5.0.1 条(住宅型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中住宅型，第 5.0.1 条(住宅型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中住宅型，第 6.1.1 条
	宿舍型	第 3.1.1 条宿舍型	第 3.2.1 条：总面积及人均面积要求(宿舍型)	表 3.1.1 中宿舍型，表 3.1.1 注 2，第 3.1.2 条混合设计要求，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中宿舍型(新建)	第 2.3.2 条	表 2.4.4-1 中宿舍型，第 2.4.4 条第 2 款、第 3 款	第 2.4.4 条第 4 款，表 2.4.4-2 中宿舍型，表 2.4.4-2 注 3	表 2.4.2 中宿舍型(新建)，表 2.4.2 注 3(宿舍型)	第 3.3.1 条，第 3.3.2 条，第 3.3.3 条，第 3.3.5 条，第 3.3.6 条，第 3.3.7 条，第 3.3.8 条，第 3.5.4 条，第 4.0.4 条(宿舍型)	表 3.1.4 中宿舍型	第 3.4.1 条，第 5.0.1 条(宿舍型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中宿舍型，第 5.0.1 条(宿舍型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中宿舍型，第 6.1.1 条
	公寓型	第 3.1.1 条公寓型	第 3.2.1 条：总面积及人均面积要求(公寓型)	表 3.1.1 中公寓型，表 3.1.1 注 2，第 3.1.2 条混合设计要求，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中公寓型(新建)	第 2.3.3 条(新建)	表 2.4.4-1 中公寓型(新建)，第 2.4.4 条第 2 款、第 3 款	第 2.4.4 条第 4 款，表 2.4.4-2 中公寓型	表 2.4.2 中公寓型(新建)，表 2.4.2 注 3(公寓型)	第 3.3.1 条，第 3.3.2 条，第 3.3.3 条，第 3.3.5 条，第 3.3.6 条，第 3.3.7 条，第 3.3.8 条，第 3.5.4 条，第 4.0.4 条(公寓型)	表 3.1.4 中公寓型	第 3.4.1 条，第 5.0.1 条(公寓型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中公寓型，第 5.0.1 条(公寓型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中公寓型，第 6.1.1 条
改建	住宅型	第 3.1.1 条住宅型	第 3.2.1 条：总面积要求	表 3.1.1 中住宅型，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中住宅型	第 2.3.4 条	表 2.4.4-1 中住宅型，第 2.4.4 条第 2 款	第 2.4.4 条第 4 款(改建)，表 2.4.4-2 中住宅型	—	—	表 3.1.4 中住宅型	第 5.0.1 条(住宅型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中住宅型，第 5.0.1 条(住宅型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中住宅型，第 6.1.1 条
	宿舍型	第 3.1.1 条宿舍型	第 3.2.1 条：总面积及人均面积要求(宿舍型)	表 3.1.1 中宿舍型，表 3.1.1 注 2，第 3.1.2 条混合设计要求，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中宿舍型(改建)	第 2.3.4 条	表 2.4.4-1 中宿舍型，第 2.4.4 条第 2 款	第 2.4.4 条第 4 款(改建)，表 2.4.4-2 中宿舍型，表 2.4.4-2 注 3	表 2.4.2 中宿舍型(改建)，表 2.4.2 注 3(宿舍型)	第 3.3.1 条，第 3.3.2 条，第 3.3.3 条，第 3.3.5 条，第 3.3.6 条，第 3.3.7 条，第 3.3.8 条，第 4.0.4 条(宿舍型)	表 3.1.4 中宿舍型	第 5.0.1 条(宿舍型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中宿舍型，第 5.0.1 条(宿舍型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中宿舍型，第 6.1.1 条
	公寓型	第 3.1.1 条公寓型	第 3.2.1 条：总面积及人均面积要求(公寓型)	表 3.1.1 中公寓型，表 3.1.1 注 2，第 3.1.2 条混合设计要求，第 5.0.2 条，表 5.0.6 条中对材料的要求，第 6.4.6 条	表 3.1.1 中公寓型(改建)	第 2.3.3 条(改建)，第 2.3.4 条	表 2.4.4-1 中公寓型(改建)，第 2.4.4 条第 2 款	第 2.4.4 条第 4 款(改建)，表 2.4.4-2 中公寓型	表 2.4.2 中公寓型(改建)，表 2.4.2 注 3(公寓型)	第 3.3.1 条，第 3.3.2 条，第 3.3.3 条，第 3.3.5 条，第 3.3.6 条，第 3.3.7 条，第 3.3.8 条，第 4.0.4 条(公寓型)	表 3.1.4 中公寓型	第 5.0.1 条(公寓型)，第 6.1.1 条，第 6.2.1 条，第 6.2.2 条，第 6.2.3 条，第 6.2.5 条	第 6.1.1 条，第 6.3.1 条	表 4.0.2 中公寓型，第 5.0.1 条(公寓型)，第 5.0.2 条，第 5.0.3 条，第 5.0.4 条，第 5.0.5 条，表 5.0.6 中公寓型，第 6.1.1 条

(此件公开发布)

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2022年4月14日印发
