

ICS 91.040.30
CCS P 30

DB4401

广 州 市 地 方 标 准

DB4401/T 270—2024

租赁住房设计规范

Design specifications for rental residential architecture

2024-07-22 发布

2024-08-22 实施

广州市市场监督管理局 发布

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分:标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由广州市住房和城乡建设局提出并归口。

本文件起草单位:广州市住房政策研究中心、广州市房地产租赁协会。

本文件主要起草人:张炜云、熊义成、林冀东、曹万里、林文凯、肖灿春、高金华、徐兴进、钟国轩、孔凌瑶、徐再军、汪彦君。

租赁住房设计规范

1 范围

本文件规定了租赁住房的设计总则、建筑设计、室内环境、建筑设备、消防安全、可靠性鉴定等内容。

本文件适用于租赁住房设计、建设、改造等。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

- GB 5749 生活饮用水卫生标准
- GB 6566 建筑材料放射性核素限量
- GB 18580 室内装饰装修材料—人造板及其制品中甲醛释放量
- GB 18588 混凝土外加剂中释放氨的限量
- GB/T 18883 室内空气质量标准
- GB 50015—2019 建筑给水排水设计标准
- GB 50016 建筑设计防火规范
- GB 50023 建筑抗震鉴定标准
- GB 50033 建筑采光设计标准
- GB 50034 建筑照明设计标准
- GB 50052 供配电系统设计规范
- GB 50057 建筑物防雷设计规范
- GB 50084 自动喷水灭火系统设计规范
- GB 50096 住宅设计规范
- GB 50116 火灾自动报警系统设计规范
- GB 50118 民用建筑隔声设计规范
- GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- GB 50189 公共建筑节能设计标准
- GB 50292 民用建筑可靠性鉴定标准
- GB 50314 智能建筑设计标准
- GB 50325 民用建筑工程室内环境污染控制规范
- GB 50368 住宅建筑规范
- GB 50736—2012 民用建筑供暖通风与空气调节设计规范
- GB 50763 无障碍设计规范
- GB 50974 消防给水及消火栓系统技术规范
- GB 51249 建筑钢结构防火技术规范

DB4401/T 270—2024

- GB 51309 消防应急照明和疏散指示系统技术标准
- GB 51348 民用建筑电气设计标准
- GB 55016 建筑环境通用规范
- GB 55019 建筑与市政工程无障碍通用规范
- GB 55020 建筑给水排水与节水通用规范
- GB 55021 既有建筑鉴定与加固通用规范
- GB 55022 既有建筑维护与改造通用规范
- GB 55024 建筑电气与智能化通用规范
- GB 55025 宿舍、旅馆建筑项目规范
- GB 55029 安全防范工程通用规范
- GB 55030 建筑与市政工程防水通用规范
- GB 55031 民用建筑通用规范
- GB 55036 消防设施通用规范
- GB 55037 建筑防火通用规范
- JGJ 36 宿舍建筑设计规范
- JGJ/T 436 住宅建筑室内装修污染控制技术标准

3 术语和定义

GB 50368、GB 50096界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

租赁住房 rental housing

用于出租的居住性用房，按照使用对象和使用功能可分为住宅型和宿舍型两类。

3.2

住宅型租赁住房 residential rental housing

参照住宅建筑标准设计、建造或改造的成套租赁住房。

3.3

宿舍型租赁住房 dormitory rental housing

参照宿舍建筑标准设计、建造或改造的非成套租赁住房。

3.4

新建租赁住房 newly built rental housing

新开发建设的租赁住房。

3.5

改建租赁住房 transformed rental housing

以存量房屋改造而成的租赁住房。

3.6

室内净高 interior net storey height

楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

3.7

无障碍住房 barrier-free residence

设有便于乘轮椅者进入和使用的设施的住房。

3.8

租赁住房可靠性鉴定 appraisal of reliability

对租赁住房承载能力和整体稳定性等的安全性以及适用性和耐久性等的使用性所进行的调查、检

测、分析、验算和评定等一系列活动。

4 设计总则

4.1 租赁住房设计应贯彻“以人为本、构建和谐社会”理念，坚持“安全、宜居、经济、适用和可持续发展”的原则；应符合住宅产业化发展要求，推广应用经济适用、安全健康的建筑技术和建筑材料；应注重绿色节能，结合当地能源条件，采用常规能源与可再生能源相结合的供能方式；如涉及历史建筑改造，应执行相应标准。

4.2 新建或改建住宅型租赁住房参照 GB 50096 及相关标准设计。新建或改建宿舍型租赁住房参照 JGJ 36 及相关标准设计。

5 建筑设计

5.1 选址规划

5.1.1 租赁住房选址应选择交通便利的地段，应考虑噪声、环境污染等要素；严禁将租赁住房与生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所设置在同一建筑物内。

5.1.2 租赁住房选址应选择公共服务和基础设施较完备的地段。

5.1.3 新建租赁住房项目宜布局在产业集聚区、商业聚集区、交通枢纽地区、大学城、科研园区等交通便利、生产生活便利、居住需求集中的区域。

5.1.4 改建租赁住房项目宜遵循“规划匹配、建设补缺、综合达标、逐步完善”的原则进行选择。

5.2 功能空间设计

5.2.1 新建住宅型租赁住房

5.2.1.1 住宅型租赁住房的建筑设计应符合 GB 50368、GB 50096 有关规定。

5.2.1.2 住宅型租赁住房应配备卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本生活空间。

5.2.1.3 住宅型租赁住房套型的面积应符合：

- a) 基本套型由卧室、起居室、厨房和卫生间等空间组成，其套内使用面积不应小于 30 m²；
- b) 最小套型由兼起居的卧室、厨房和卫生间等空间组成，其套内使用面积不应小于 22 m²；
- c) 采用符合功能空间设计并满足基本使用功能和人体舒适性的最小套型面积可适当减少。

5.2.1.4 卧室、起居室的室内净高不应低于 2.4 m，局部净高不应低于 2.1 m，且其面积不应大于室内使用面积的 1/3。住宅型租赁住房卧室、起居室的空間布局应符合表 1 的规定。

表 1 住宅型租赁住房卧室、起居室的适用面积要求

功能空间		使用面积 (m ²)
卧室	双人卧室	≥9
	单人卧室	≥5
	兼起居室卧室	≥12
起居室		≥10

5.2.1.5 住宅型租赁住房无直接采光的餐厅、过厅，其使用面积不宜大于 10 m²。

5.2.1.6 住宅型租赁住房厨房的空间布局应符合下列规定：

- a) 厨房的使用面积不应小于 3.5 m²；
- b) 厨房的室内净高不应低于 2.2 m；
- c) 单排布置设备的厨房净宽不应小于 1.5 m，双排布置设备的厨房其两排设备之间的净距不应小于 0.9 m；
- d) 厨房应设置洗涤池、案台、炉灶及排油烟机、热水系统等设施，或为其预留位置；
- e) 厨房应优先采用定制的整体橱柜和装配式部品，并根据厨房的平面形状、面积大小和炊事操作的流程等布置厨房设施；
- f) 使用燃气的厨房，应设计为独立可封闭空间；在设有燃气泄漏报警切断保护装置时，此空间可与餐厅、过道合并，形成厨房兼餐厅的可封闭空间。

5.2.1.7 住宅型租赁住房卫生间的配置应符合下列规定：

- a) 住宅型租赁住房内的附设卫生间，其使用面积不应小于 2 m²；
- b) 设有淋浴设备或 2 个坐（蹲）便器的附设卫生间，其使用面积不宜小于 3.5 m²；
- c) 卫生间宜有直接采光、自然通风，无直接通风窗口的卫生间应设置通风换气措施；
- d) 卫生间不应直接布置在下层住户的起居室（厅）、卧室、餐厅和厨房的上层；
- e) 卫生间的室内净高不应低于 2.2 m。

5.2.1.8 住宅型租赁住房应充分利用套内空间设置适量的储藏空间（储藏柜），储藏空间应合理布局，方便使用，宜利用走道上部或尽端、入户口上部、房间入口上部等空间。储藏空间宜采用成品装配式柜体。套内门洞最小尺寸应符合表 2 的规定。

表 2 套内门洞最小尺寸

类别	洞口宽度 (m)	洞口高度 (m)
共用户门	1.00	2.0
起居室门	0.90	
卧室门	0.90	
厨房门	0.80	
卫生间门	0.70	
储藏室门	0.70	
阳台门（单扇）	0.70	
注 1：表中门洞口高度不包括门上亮子高度，宽度以平开门为准。		
注 2：洞口两侧地面有高低差时，以高地面为起算高度。		

5.2.2 新建宿舍型租赁住房

5.2.2.1 宿舍型租赁住房的建筑设计应符合 GB 55025、JGJ 36 有关规定。

5.2.2.2 单层床宿舍型租赁住房的层高不宜低于 2.8 m，净高不应低于 2.6 m；双层床宿舍型租赁住房的层高不宜低于 3.6 m，净高不应低于 3.4 m。

5.2.2.3 宿舍型租赁住房应配套居室（含兼起居的居室）、卫生间等基本生活空间。

5.2.2.4 宿舍型租赁住房的套型面积应符合下列规定：

- a) 单套套型建筑面积不宜超过 35 m²；
- b) 租赁住房的居室可分为五类，各类居室的人均使用面积不宜小于表 3 的规定。

表3 各类居室的人均使用面积最小值要求

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
人居 使用面积 (m ²)	单层床、 高架床	16	8	6	5	5
	双层床	——	——	——	5	5
注：本表中面积不含居室内附设卫生间和阳台面积；残疾人居室面积宜适当放大，居住人数一般不宜超过4人，房间内应留有直接不少于1.5 m的轮椅回转空间。						

5.2.2.5 宜设置1~3类居室，每室居住人数不宜超过4人。

5.2.2.6 宿舍型租赁住房的居室应设置储藏空间，储藏空间含立柜、壁柜、吊柜、书架等，储藏空间不宜小于0.5 m³/人，衣物储藏空间净深不宜小于0.55 m。

5.2.2.7 宿舍型租赁住房居室内附设卫生间的空间布局应符合下列规定：

- a) 卫生间的使用面积不应小于2 m²；
- b) 当设有淋浴装置或2个坐(蹲)便器时，使用面积不宜小于3.5 m²；
- c) 3人以上的起居室内附设卫生间的厕位和淋浴宜设隔断。

5.2.2.8 宿舍型租赁住房无法为各居室独立设置卫生间、淋浴间时，应按照JGJ 36有关规定设置公共卫生间、公共盥洗室。

5.2.3 改建租赁住房

5.2.3.1 改建租赁住房应避免拆改原结构受力体系，严禁擅自改动房屋承重结构。改建租赁住房在确定改建设计方案前，需由具备资质条件的第三方鉴定机构进行检测鉴定，加固改造设计应由符合资质要求的设计单位进行。

5.2.3.2 改建租赁住房套内隔墙应与结构主体有稳固链接的连接构造措施，隔断后应具备直接天然采光和自然通风条件，不得影响人员疏散和消防救援，不得影响房屋整体结构安全。

5.2.3.3 改建租赁住房不得影响相邻区域或部位既有建筑的使用功能，并不得降低其建筑性能。改建租赁住房应符合下列规定：

- a) 原住宅的居室为最小居住单元，不应再分隔改建；
- b) 原住宅的厨房、卫生间、阳台、地下储藏室不应改建为居室；
- c) 卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室(厅)、厨房和餐厅的上层；
- d) 人均房屋使用面积不得少于5 m²；
- e) 不得在单套住房加建厨房及卫生间；
- f) 其他租赁住房有关规定。

5.3 室内设计

5.3.1 租赁住房套型设计应布局合理、尺度适宜、满足基本居住功能，尽量提高套内空间利用率。

5.3.2 租赁住房应尽量加大房间内的储物空间，增加用餐、会客、晾衣空间，设置信息网络接入点。

5.3.3 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省、市现行相关规范或标准的规定。应充分考虑全生命周期和可持续发展，倡导管线和结构分离技术，鼓励采用新技术、新工艺、新产品。

5.3.4 租赁住房室内装修应精细化设计部品和结构、部品和部品、部品与材料间的接口，设备设施点位应结合家具和家用电器的摆放位置统筹布置、合理布局；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。

5.3.5 租赁住房室内装修设计应包括下列内容：

- a) 使用功能的细化、环境质量的提升、空间形态的完善；
- b) 室内空间的墙面、顶棚、楼面或地面、内门、内窗、内窗套、固定隔断、固定家具及套内楼梯的装修；
- c) 套内空间活动家具、陈设品及部品、部件的选择和布置；
- d) 室内空间给水排水、暖通、电器与智能化等专业设计的布线；
- e) 预留设备、设施的安装、检修空间；
- f) 安全防护和消防设施的围护；
- g) 无障碍通行设施配置。

5.4 公区设计

5.4.1 服务空间设计

5.4.1.1 租赁住房公区部分的设计应符合 GB 55031 有关规定，还应符合整体配套设计的需求，做到各功能分区清晰、交通动线明确。例如设置机动车停车位，并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间；增加文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间。

5.4.1.2 宿舍型租赁住房主要出入口应设置会客厅（空间），其使用面积不应小于 9 m²，当与其它功能空间结合设置时，其实用面积不应小于 12 m²，并考虑空间使用的多样性；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 m²。

5.4.1.3 租赁住房的公用厕所设计应符合下列规定：

- a) 楼层设有公共活动室的租赁住房宜在每层另设小型公用厕所，其中大便器、小便器及盥洗水龙头等卫生设备均不宜少于 2 个；
- b) 公用厕所不应布置在居室的上方，门不宜与居室门相对。

5.4.1.4 宿舍型租赁住房宜配置公共厨房，其使用面积不应小于 6 m²，公共厨房应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施；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规定；宜配置公共活动室（空间），人均使用面积宜为 0.3 m²，公共活动室（空间）的最小使用面积不宜小于 30 m²。

5.4.1.5 宿舍型租赁住房宜配置公共晾晒衣物空间。

5.4.2 信报箱和智能快件箱

5.4.2.1 租赁住房公区应设置快递收入件用房或可避风雨的区域，住宅型租赁住房应每套配套设置信报箱，并宜设置智能快件箱。

5.4.2.2 信报箱和智能快件箱的投递口位于室外应设置防雨措施。宜设置在建筑单元主要入口处，信报箱的取件口可根据场地条件设置在门禁以内或以外，投递口均应设置在门禁以外。

5.4.2.3 信报箱设计应选用信报箱定性产品，产品应符合国家有关标准。选用智能信报箱或智能快件箱，应预留电源接口。

5.4.3 出入口、门厅和走廊

5.4.3.1 每个租赁住房建筑单元的出入口应不少于2个，出入口的位置应符合城乡交通规划的要求，每个租赁住房建筑单元至少有一个出入口可以通达机动车。

5.4.3.2 租赁住房建筑主要出入口前应设人员集散场地，集散场地人均面积指标不应小于0.2 m²。

5.4.3.3 租赁住房的公共出入口设置应符合下列规定：

- a) 宿舍型租赁住房 and 十层及以上住宅型租赁住房的公共出入口应设置门厅；
- b) 公共出入口宜设置单元安全防护门，单元外门上方宜设置雨篷；
- c) 宿舍型租赁住房的公共出入口不应设置门槛，其净宽不应小于1.4 m，出入口距门的1.4 m范围内不应设踏步。

5.4.3.4 租赁住房中作为主要通道的外廊宜作封闭外廊，并应设置可开启的窗扇，窗扇开启后不应妨碍交通。

5.4.3.5 宿舍型租赁住房通廊式走道的净宽度，当单面布置居室时不应小于1.6 m，当双面布置居室不应小于2.2 m。

5.5 辅助部分设计

5.5.1 租赁住房的辅助部分一般包括职工办公及休息用房、生活垃圾收集房、管理室、货用电梯、后勤通道、后勤厨房、后勤洗衣房等。

5.5.2 租赁住房辅助部分的设计应符合下列规定：

- a) 应设立消防通道出口，出入口数量和位置应根据集中式租赁住房建筑规模、布局和周边条件设置；
- b) 宜设置职工办公、休息用房；
- c) 宜在出入口附近设干湿垃圾储存间、后勤通道及货用电梯。

5.6 无障碍设计

5.6.1 租赁住房无障碍设计应符合GB 50763、GB 55019有关规定。

5.6.2 租赁住房入口、入口平台、候梯厅和公共走道等部位应满足无障碍通行的要求。

5.6.3 租赁住房出入楼、电梯和楼梯的无障碍设计应符合下列要求：

- a) 设置电梯的租赁住房，应至少设置一处无障碍出入口，通过无障碍通道直达电梯厅；每居住单元应至少设置一台直达户门层的无障碍电梯；
- b) 未设置电梯的租赁住房，设置无障碍住房时，应设置无障碍出入口；无障碍住房设在非一层且未设置电梯时，应设置无障碍楼梯。

5.6.4 租赁住房应根据不同的承租人群，设置适量的方便残疾人、老年人等特殊群体居住的无障碍租赁住房，或预留可改造条件。住宅型租赁住房宜按每100套住房设置不少于2套无障碍住房；宿舍型租赁住房应分别设置男女无障碍住房，每100套住房宜各设置不少于1套无障碍住房。

5.6.5 无障碍租赁住房宜集中设置。

5.7 智能化设计

5.7.1 租赁住房应设计符合智慧技术管理与服务要求、安全防范与运营管理要求的智能化系统，满足GB 50314、GB 55024、GB 55029的相关规定。

5.7.2 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，并运用智能化运营管理体制，落实隐私保护措施，确保信息安全。

5.7.3 租赁住房运用智能化技术，打造智慧社区，应满足如下规定：

- a) 推广社区、楼宇安防系统智能化，在租赁住房公共区域、出入口等主要场所安装智能安防监控系统；
- b) 各智能安防子系统应能对小区住户、工作人员、来访人员、机动车辆进行智能识别及信息采集；
- c) 租赁住房宜配置智能门锁，利用智能平台实现远程房源管理、租客管理和资金管理。

5.7.4 租赁住房宜配建有线光纤网络和无线移动通信基础设施，倡导采用“三网融合”、共建共享的方式进行建设。

5.7.5 租赁住房宜配置智慧电表、智慧水表管理系统，可对租赁住房用水用电进行检测。门禁系统应采用联网型门禁，具备集中远程权限配置。

6 室内环境

6.1 采光、通风

租赁住房室内应充分利用自然光，卧室、起居室（厅）、厨房应有天然采光和自然通风。天然采光房间的室内采光应符合 GB 55016、GB 50033 的规定。自然通风设计应符合 GB 50736—2012 第 6.2 条规定。

6.2 隔声

6.2.1 租赁住房的隔声减噪设计应符合 GB 55016、GB 50118 的规定。租赁住房的建筑施工要采取隔音处理。

6.2.2 位于交通干道周边的租赁住房的外窗，应采用“三玻两腔”窗型，且玻璃厚度不应小于 5 mm、空腔厚度不小于 9 mm。确有难度的，可经过充分论证，采用满足隔声降噪标准要求的其他类型门窗，但其玻璃厚度不应小于 8 mm、空腔厚度不小于 12 mm。

6.3 防潮与防水

6.3.1 租赁住房的防潮防水设计应符合 GB 55030、GB 55016 的规定。

6.3.2 租赁住房的卫生间、贴邻公共盥洗室、公用卫生间等潮湿房间的居室和储藏室迎水面墙面均需做防潮处理，使墙面保持干燥。租赁住房的屋面、地面、外墙、外门窗应采取防止雨水侵入室内的措施。

6.3.3 租赁住房的屋面和外墙的内表面在室内温度、湿度设计条件不应出现结露。

6.3.4 采用同层排水方式的卫生间，其楼板、楼面应设置双层防水（其中钢筋混凝土楼板基层上和装修面层下各一道）。

6.4 室内空气质量

6.4.1 建筑室内装饰装修材料的选择应符合 GB 55016、GB 50325 的规定。

6.4.2 租赁住房室内装修有害物限量应符合 GB 55016、GB 50096、GB 50325、GB/T 18883、GB 18580、GB 18588、GB 6566、JGJ/T 436 的要求。

6.4.3 租赁住房室内新风量或换气次数指标应符合 GB 50736—2012 的有关规定。

6.4.4 租赁住房新建或改造完成后，应进行一次全面的空气质量检测，将符合国家标准检测报告提交至市级住房租赁行业协会，并报备给房屋行政主管部门备案。

7 建筑设备

7.1 给水排水

7.1.1 租赁住房给水排水系统与给水水质应符合 GB 50015—2019、GB 55020 及 GB 5749 的规定。

7.1.2 租赁住房排水应采取雨污分流。厕所、盥洗室等从地面排水的房间，应设置地漏。地漏应设置在易溅水的器具附近地面的最低处。

7.1.3 租赁住房生活用水使用时数为 24 小时，用水定额及小时变化系数按 GB 50015—2019 第 3.2 条执行。

7.1.4 租赁住房应供应热水，热水用水定额、水温和水质按 GB 50015—2019 第 6.2 条执行。

7.1.5 租赁住房应设置区域给水总计量表。租赁住房分户水表应出户安装，分户水表宜采用智能 IC 卡水表或远传水表。

7.1.6 住宅型租赁住房应在户内设置洗衣机位置，宿舍型租赁住房可根据建筑布局在户内或公区集中设置洗衣机，其给排水设施应满足下列要求：

- a) 当户内设置有阳台时，应至少有一个阳台设置给水管和洗衣废水管；
- b) 设置洗衣机的部位应采用能防止溢流和干涸的专用地漏；
- c) 严禁将洗涤废水排入雨水管道。

7.1.7 租赁住房给水排水管线应根据卫生洁具的布置设置到位。生活给水管应设置在公共部分管道井内；厨房和卫生间的排水管应分别设置；排水管不得穿越住户客厅、餐厅，排水立管不宜靠近与卧室相邻的内墙。租赁住房的卫生洁具、水龙头及花洒宜使用节水型器具。

7.1.8 空调机组的室内机凝结水、室外机融霜水、热泵机组融霜水等应设排水管道进行有组织间接排水。

7.2 供暖、通风、空气调节

7.2.1 租赁住房的供暖、通风和空气调节系统设计，宜整体协调，统一考虑，应符合 GB 50736—2012、GB 50189 的规定。

7.2.2 租赁住房计算夏季冷负荷和选用空调设备时，室内设计参数宜符合下列规定：

- a) 卧室、起居室（厅）、书房室内设计温度宜为 26 ℃；
- b) 无集中新风供应系统时，新风换气次数宜为 1 次/h。

7.2.3 空调室内机的位置设置应合理，不宜直接吹向人体。空调区的送、回风方式，送、回风口选型及安装位置应满足室内温度均匀分布的要求。

7.2.4 厨房应设置供厨房间全面通风的自然通风设施，密闭性好的厨房，除设有排油烟设备外，还宜有供房间换气的排风扇或其他有效的通风措施。

7.2.5 通风、空调系统的管道宜布置在顶棚内，便于检修。采用集中空调系统的租赁住房，其空调风管道从套外穿越到套内时，应设 70 ℃防火阀。

7.2.6 暗卫生间应设置机械排风，有外窗的卫生间外墙宜预留排风短管等设置机械排风的条件。

7.2.7 设有新风系统的租赁住房，新风系统设计送风量和排风量宜平衡，并相对厨房、卫生间局部排风系统进行就地自然补风，分布式新风系统室外风口设置应满足下列要求：

- a) 新风口和排风口布置在同一高度时，宜在不同方向设置；在相同方向设置时，水平距离不应小

于 1 m;

- b) 新风口和排风口不在同一高度时, 新风口宜布置在排风口的下方, 新风口和排风口垂直方向的距离不宜小于 1 m。

7.3 电气

7.3.1 租赁住房供电除应符合 GB 50052、GB 55024、GB 51348、GB 50016 和 GB 50034 的有关规定外, 还应符合广州市有关消防安全的规定。

7.3.2 集中式租赁住房用电负荷分级应符合国家、省、市和行业相关规范或标准的规定。一级用电负荷应由两个正常电源供电, 并符合下列规定:

- a) 当一个正常电源发生故障时, 另一个正常电源不应同时受到损坏;
- b) 每个正常电源的容量应满足全部一级用电负荷的供电要求;
- c) 二级用电负荷应由双回线路供电或由同一回 10 kV 及以上专用的线路供电; 同时供电的两路及以上供电线路中, 其中一路中断新供电时, 其余线路应能满足全部一级、二级负荷的供电要求。租赁住房宜根据总设备装机负荷容量值, 采用 380 V 公变供电或 10 kV/0.4 kV 专用变电所供电;
- d) 每套住宅型租赁住房用电负荷应按表 4 的规定配置。

表 4 住宅型租赁住房用电负荷要求

套型	建筑面积 (m ² /套)	用电负荷 (KW/套)	进线方式
A	S < 40	6	单相
B	40 ≤ S ≤ 70	8	单相
C	S > 70	≥ 8	单相/三相

7.3.3 选配家用电器时, 宜采用中国能效标识二级及以上的产品。租赁住房套内电源插座电气设计应符合下列规定:

- a) 壁挂式分体空调的电源插座回路应具有剩余电流动作保护功能, 其他电源插座回路应具有剩余电流动作保护功能;
- b) 带剩余电流保护功能的插座回路应单独设置剩余电流保护器, 剩余电流保护器的额定剩余动作电流不大于 30 mA;
- c) 安装高度在 1.8 m 及以下的插座均应采用安全型插座, 卫生间插座应采用防溅式;
- d) 加热设备插座、厨房插座、电源插座与照明应分回路设置; 所有插座回路应设置漏电保护器装置;
- e) 租赁住房室内电源插座位置、数量应结合室内墙面装饰装修设计及家具布置状况确定。

7.3.4 每套租赁住房应设置不少于一个家居配电箱, 配电箱宜暗装在套内走廊、门厅或起居室等便于维修维护处, 箱底距完成地面高度不应低于 1.6 m。家居配电箱应装设同时断开相线和中性线并具有隔离功能的电源进线开关电器。

7.3.5 住宅型租赁住房防雷设计应符合 GB 50052、GB 51348、GB 50057 的有关规定, 宿舍型租赁住房的防雷设计应按人员密集场所进行防雷设计。

8 消防安全

8.1 防火设计要求

8.1.1 租赁住房的防火设计应符合GB 50016、GB 50084、GB 50116、GB 50140、GB 50974、GB 55036、GB 55037、GB 51249、GB 51309等有关规定。

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

8.2 安全疏散设施

租赁住房的安全疏散设施应保持畅通，并按照GB 50016或原消防设计审核、备案时适用消防技术标准设置或改造。

8.3 消防设施配置

租赁住房应按照现行国家消防技术规范要求配齐消防设施，如灭火器、消火栓、口哨、锤子、手电筒、烟雾探测器、燃气感应器、消防面具、应急照明及疏散指示灯等，并落实维护保养，确保完好有效。

8.4 日常消防安全管理

租赁住房运营主体应确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通；不得损坏、挪用或擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或占用防火间距；保证紧急逃生口火灾时不需使用钥匙等任何工具即能从内部易于打开，在显著位置设置具有使用提示的标识；保证通往天面的安全出口畅通；保证安全疏散指示标志明显，应急照明完好；每日昼夜应各进行一次消防安全巡检，确保消防安全，并完整、准确地做好检查记录，存档备查；定期向住户宣传消防安全知识。

8.5 消防安全职责

租赁住房运营主体是消防安全责任人，应履行下列消防安全职责：

- a) 建立健全防火责任制和消防安全制度；
- b) 配齐并维护保养消防设施、器材；
- c) 组织开展防火检查，整改火灾隐患；
- d) 每年对从业人员进行消防安全教育培训；
- e) 制定灭火和疏散预案，每半年至少组织一次消防演练；
- f) 及时报火警，组织引导人员疏散，组织扑救初期火灾。

9 租赁住房可靠性鉴定

9.1 有下列情形之一的，租赁住房安全责任人应当委托专业机构进行租赁住房可靠性鉴定：

- a) 拆改、变动房屋结构的；
- b) 改变房屋使用功能，影响房屋安全使用的；
- c) 超过设计标准，增加房屋使用荷载的；
- d) 存在其他可能严重影响房屋安全的情形的。

9.2 租赁住房可靠性鉴定由有资质的专业机构进行。

9.3 租赁住房安全责任人根据相关规定委托鉴定机构、签订合同，并承担鉴定费用。

DB4401/T 270—2024

- 9.4 鉴定机构按照相关规定或标准收取合理的鉴定费用，不得有恶意低价竞争、哄抬价格及其他扰乱行业秩序等行为。
- 9.5 鉴定机构应当根据委托要求，确定租赁住房可靠性鉴定的内容和范围，编制专项方案，实施现场调查、检测、分析、验算、评定等工作，依据 GB 55021、GB 55022、GB 50292、GB 50023 等出具检测鉴定报告。
- 9.6 针对结构特殊、环境复杂或重大的项目，鉴定机构应当组织专家进行论证。
- 9.7 鉴定报告应包含建筑物概况、检测仪器、检测依据、检测内容和检测数量、鉴定依据、鉴定内容、检测鉴定结论等信息。
- 9.8 鉴定机构应当使用规定的专业术语编制检测鉴定报告，鉴定报告应由亲历现场的项目负责人或主要鉴定人员编制，实行校对、审核、批准三级校审机制，并由国家注册结构工程师签章。

参 考 文 献

- [1] GB 50028 城镇燃气设计规范
 - [2] GB 50180 城市居住区规划设计标准
 - [3] GB/T 50378 绿色建筑评价标准
 - [4] JGJ 113 建筑玻璃应用技术规程
 - [5] JGJ 242 住宅建筑电气设计规范
 - [6] JGJ 298 住宅室内防水工程技术规范
 - [7] JGJ 367 住宅室内装饰装修设计规范
 - [8] JGJ/T 440 住宅新风系统技术标准
 - [9] 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）
 - [10] 广州市住房保障办公室关于印发广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引通知
 - [11] 广州市住房租赁标准（穗建规字〔2022〕10号）
 - [12] 深圳市房屋安全管理办法（深圳市人民政府令第319号）
 - [13] 宁波市住宅设计实施细则（甬DX-JS 003-2020）
 - [14] 关于提高城乡交通干线沿线两侧敏感建筑物降噪减振设计标准的意见（甬建发〔2021〕99号）
 - [15] 关于明确本市自持租赁住房建设规范和相关管理要求的通知（沪住建规范〔2017〕9号）
-