

安徽省地方标准

安徽省保障性住房建设标准

Construction standard for indemnificatory
housing in Anhui

DB34 /T 5030—2023

主编部门：安徽省住房和城乡建设厅

批准部门：安徽省市场监督管理局

施行日期：2024年04月07日

2023 合 肥

安徽省市场监督管理局 公 告

第 13 号

安徽省市场监督管理局关于批准发布 《首席质量官评价规范》等 120 项 地方标准的公告

安徽省市场监督管理局依法批准《首席质量官评价规范》等 120 项安徽省地方标准,现予以公布。

请归口单位加强标准宣贯培训,强化标准实施应用,切实发挥标准的支撑和引领作用。

安徽省市场监督管理局

2023 年 10 月 7 日

安徽省住房和城乡建设厅信息公开

浏览专用

安徽省地方标准清单

序号	地方标准编号	标准名称	代替标准号	批准日期	实施日期
1	DB34/T 5076-2023	公共建筑节能设计标准	DB34/ 5076-2017	2023-10-07	2024-04-07
2	DB34/T 1466-2023	居住建筑节能设计标准	DB34/ 1466-2019 DB34/T 5059-2016	2023-10-07	2024-04-07
3	DB34/T 5030-2023	安徽省保障性住房建设标准	DB34/ 5030-2015	2023-10-07	2024-04-07
4	DB34/T 1586-2023	砌体工程施工及质量验收规程	DB34/T 1586-2012 DB34/T 5023-2015 DB34/T 1263-2010 DB34/T 465-2004 DB34/ 179-2012 DB34/ 178-2012	2023-10-07	2024-04-07
5	DB34/T 922-2023	农村房屋抗震技术规程	DB34/T 922-2009	2023-10-07	2024-04-07
6	DB34/T 4572-2023	城市轨道交通轨道减振设计与评价标准		2023-10-07	2024-04-07
7	DB34/T 4573-2023	建筑与市政工程项目管理人员职业标准		2023-10-07	2024-04-07
8	DB34/T 4574-2023	建设工程文件收集与归档标准		2023-10-07	2024-04-07
9	DB34/T 4575-2023	乡村配电设施建设改造技术规程		2023-10-07	2024-04-07

续上表

序号	地方标准 编 号	标准名称	代 替 标准号	批准日期	实施日期
10	DB34/T 4576-2023	农村房屋结构安全隐 患排查技术导则		2023-10-07	2024-04-07
11	DB34/T 4577-2023	城镇内涝防治技术标准		2023-10-07	2024-04-07
12	DB34/T 4578-2023	公共建筑通信设施技 术标准		2023-10-07	2024-04-07
13	DB34/T 4579-2023	保障性住房工程造价 指标指数分析标准		2023-10-07	2024-04-07
14	DB34/T 4580-2023	装配式住宅工程质量 常见问题防治技术规程		2023-10-07	2024-04-07
15	DB34/T 4581-2023	地下工程抗裂密实型 混凝土结构自防水技 术应用规程		2023-10-07	2024-04-07
16	DB34/T 4582-2023	房屋建筑与市政基础 设施桩基工程质量控 制规程		2023-10-07	2024-04-07

前 言

根据《安徽省市场监督管理局关于下达 2020 年第二批安徽省地方标准制修订计划的通知》(皖市监函〔2020〕341 号)的要求,标准编制组经调查研究,总结近年安徽省保障性住房建设实践经验,参考有关国内标准,并在广泛征求意见的基础上,修订了本标准。

本标准的主要内容为:1. 总则;2. 术语;3. 基本规定;4. 规划;5. 建筑;6. 结构;7. 建筑设备;8. 施工与验收;9. 既有建筑改造;10. 维护与管理。

本次修订的主要内容包括:

1. 根据当前国家以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,调整了标准适用范围,修改和增加了保障性住房相关的术语;

2. 增加了住宅型保障性租赁住房和共有产权住房套型总建筑面积标准,修改了住宅型保障性住房套内基本空间最小使用面积标准;

3. 增加了既有建筑改建成保障性住房的相关要求;

4. 增加了新增和修订的国家、行业和安徽省现行标准相关要求,对原标准与现行有关标准不相符的内容进行了修订;

5. 依据国家和安徽省政策法规及现行标准,对建筑节能、绿色建筑、装配式建筑的内容进行增减、修改;

6. 取消原标准强制性条文。

本标准中与现行国家标准或行业标准的强制性条文重复内容,已在条文说明中予以说明,应严格执行。

本标准由安徽省住房和城乡建设厅负责管理,由合肥工业大学设计院(集团)有限公司负责具体技术内容的解释。执行

过程中如有意见或建议,请反馈至合肥工业大学设计院(集团)有限公司(地址:安徽省合肥市包河区花园大道 369 号;邮政编码:230051)。

主 编 单 位:合肥工业大学设计院(集团)有限公司
安徽省住房和城乡建设厅住房保障处
安徽省建筑设计研究总院股份有限公司

参 编 单 位:安徽建工集团股份有限公司
合肥城建发展股份有限公司

主要编写人员:张彤阳 刘 超 唐望松 玉东红 陈 刚
陈奇梅 袁 倩 王 梅 葛 军 张青峰
王 珺 万 力 周 为 张 勇 姚茂举
刘朝永 王 慧 吴常军 杨孝鹏 李国进
姚 康 吴 恒 沈言章 程亚徽 梁昌斌

主要审查人员:汤 杰 毕功华 徐涛松 胡泓一 章维扬
谢华友 杨皓东 卜 福 张捍东

目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	基本规定	4
4	规 划	6
4.1	一般规定	6
4.2	规划选址	6
4.3	空间布局	7
4.4	配套设施	7
4.5	道路交通	9
4.6	居住环境	9
5	建 筑	11
5.1	一般规定	11
5.2	住宅套型和宿舍标准	11
5.3	住宅套内和宿舍空间	13
5.4	公共空间	15
5.5	室外装饰	16
5.6	室内装修	17
6	结 构	19
6.1	一般规定	19
6.2	结构设计	20
7	建筑设备	22
7.1	一般规定	22
7.2	给水排水	22
7.3	供暖、通风与空调	24
7.4	燃 气	25
7.5	电气与智能化	26
8	施工与验收	28

8.1	一般规定	28
8.2	质量控制	29
8.3	安全文明与绿色施工	31
8.4	工程质量验收	32
9	既有建筑改造	34
9.1	一般规定	34
9.2	设施与环境改造	35
9.3	建筑改造	36
9.4	结构改造	37
9.5	设备改造	38
9.6	改造施工与验收	38
10	维护与管理	41
10.1	一般规定	41
10.2	交付与保修	41
10.3	物业管理	42
附录 A	保障性住房全装修基本标准	43
附录 B	保障性住房工程质量分户验收	49
	本标准用词说明	50
	引用标准名录	51
	条文说明	54

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	4
4	Planning	6
4.1	General requirements	6
4.2	Site selection	6
4.3	Space layout	7
4.4	Ancillary facilities	7
4.5	Road traffic	9
4.6	Living environment	9
5	Architecture	11
5.1	General requirements	11
5.2	Standards for dwelling unit and dormitory	11
5.3	Space of residential ensuite and dormitory	13
5.4	Public space	15
5.5	Exterior decoration	16
5.6	Interior decoration	17
6	Structure	19
6.1	General requirements	19
6.2	Structural design	20
7	Construction equipment	22
7.1	General requirements	22
7.2	Water supply and drainage	22
7.3	Heating, ventilation and air conditioning	24
7.4	Gas	25
7.5	Electricity and intelligence	26
8	Construction and acceptance	28

8.1	General requirements	28
8.2	Quality control	29
8.3	Safety civilization and green construction	31
8.4	Engineering quality acceptance	32
9	Existing building renovation	34
9.1	General requirements	34
9.2	Facilities and environmental modifications	35
9.3	Building renovation	36
9.4	Structural renovation	37
9.5	Equipment renovation	38
9.6	Renovation construction and acceptance	38
10	Maintenance and management	41
10.1	General requirements	41
10.2	Delivery and warranty	41
10.3	Realty management	42
Appendix A	Basic standards for the full decoration of indemnificatory housing	43
Appendix B	Unit quality acceptance of indemnificatory housing engineering	49
	Explanation of wording in this standard	50
	List of quoted standards	51
	Explanation of provisions	54

1 总 则

1.0.1 为贯彻执行国家和安徽省住房保障政策,规范和指导安徽省保障性住房建设,依据国家和安徽省有关规定,制定本标准。

1.0.2 本标准适用于安徽省新建、改建和扩建的公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房的建设。

1.0.3 保障性住房建设应坚持以人民为中心的发展思想,遵循“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针;应与安徽省经济社会发展水平相适应,实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

1.0.4 保障性住房建设除执行本标准外,尚应符合国家、行业和安徽省现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 保障性住房 indemnificatory housing

由政府给予相关政策支持,采取多主体供给、多渠道保障,主要为符合条件的城镇中低收入住房困难家庭或无住房新市民、青年人等群体提供的限定套型建筑面积、限定租金或限定销售价格、限制使用和处分权利的政策性住房,包括公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房。

2.0.2 公租房 public rental housing

由政府给予土地、资金、税费等政策支持,主要为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、城镇稳定就业外来务工人员提供,实行实物配租与租赁补贴并举,采取集中新建、商品住房项目中配建、利用集体建设用地建设、政府持有的存量住房等多渠道筹集房源,所提供的限定套型建筑面积、限定租金的保障性住房。

2.0.3 保障性租赁住房 indemnificatory rental housing

由政府给予土地、财税、金融等政策支持,主要为符合条件的城镇无住房新市民、青年人等群体提供,主要采取利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、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,以及利用存量闲置房屋等筹集房源,并合理配套商业服务设施,由多主体投资、多渠道供给,所提供的限定套型建筑面积、限定租金的保障性住房。

2.0.4 共有产权住房 joint property rights housing

由政府给予相关政策支持,主要为符合条件的城镇中低收入住房困难家庭和无住房新市民、青年人等群体提供,实行政府与购房人共同购买并按出资比例共有产权,采取多渠道筹集房源,所提供的限定套型建筑面积、限定销售价格、限制使用

和处分权利的保障性住房。

2.0.5 住宅型保障性住房 residential type indemnificatory housing
符合住宅建筑有关标准要求的保障性住房。

2.0.6 宿舍型保障性住房 dormitory type indemnificatory housing
符合宿舍建筑有关标准要求的保障性住房。

安徽省住房和城乡建设厅信息公开
浏览专用

3 基本规定

3.0.1 保障性住房建设应根据当地住房保障政策和保障需求合理选择保障性住房的类型。

3.0.2 保障性住房建设应符合城镇国土空间规划和居住区规划的要求,保障居民的基本生活条件,经济、合理、有效地使用土地和空间。

3.0.3 保障性住房建设应考虑居民生活习俗和居住习惯,应使建筑与周围环境相协调,为居民提供方便、舒适、安全的居住空间。

3.0.4 保障性住房除应满足一般居住使用外,尚应根据需要满足残疾人、老年人等特殊群体的使用要求。无障碍设计和适老性设计应符合现行有关标准的规定。

3.0.5 保障性住房有关日照、采光、通风、隔声、防水、防潮、保温、隔热和空气质量的要求,应符合现行有关标准的规定。

3.0.6 保障性住房应采取防火、抗震、防洪、防雷、抗风雪、防空和防坠物等防灾、防伤害的安全措施,并符合现行有关标准的规定。

3.0.7 新建保障性住房的设计工作年限应符合现行国家标准有关居住建筑设计工作年限的规定。

3.0.8 公租房和保障性租赁住房应实施全装修交付,达到租赁入住条件。

3.0.9 保障性住房建设应执行国家和安徽省有关建筑节能、绿色建筑的政策法规和标准,遵循因地制宜、被动措施优先、主动措施优化的原则进行绿色设计,采用适宜的建筑节能、绿色建筑技术和生态环保产品。

3.0.10 保障性住房应合理利用太阳能热水系统、空气源热泵热水系统、光伏系统等可再生能源应用系统,并且与建筑主体

工程同步设计、施工、验收、投入使用。

3.0.11 保障性住房建设应推行新型建筑工业化,优先采用装配式建筑。

3.0.12 保障性住房设计应满足设备系统功能有效、运行安全、安装维修方便等基本要求,设备应安装到位。

3.0.13 保障性住房设计在满足近期使用要求的同时,兼顾今后改造的可能。

安徽省住房和城乡建设厅信息公开
浏览专用

4 规 划

4.1 一般规定

4.1.1 保障性住房规划应符合《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律法规及安徽省建设用地相关规定。

4.1.2 保障性住房规划应符合其上位国土空间规划及相关规划,遵循绿色低碳、生态宜居、节约集约的原则,合理、有效地利用土地和空间。

4.1.3 保障性住房项目建设应遵循控制性详细规划,按照规划设计条件的要求,编制修建性详细规划。规划设计应执行国家现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及安徽省地方相关规划管理规定。

4.1.4 需在商品住房开发项目中按比例配建的保障性住房,应在商品住房规划中明确保障性住房的建筑面积和套数。

4.1.5 保障性住房应与其他类型住房同等配建相关配套设施、公共绿化、公共空间和社区服务设施。

4.2 规划选址

4.2.1 保障性住房建设应当充分考虑居民就业、就学、就医、购物、出行等需求,优先安排在交通便利、基础设施配套完善或者产业集聚的区域;场地应具有良好的自然地理条件、适于建设的地形及安全卫生的环境条件。

4.2.2 保障性住房规划选址应考虑地质条件的适宜性,并符合下列要求:

1 不应在有滑坡、泥石流、山洪、地震断裂带等自然灾害威胁的地段进行建设;

2 与危险化学品及易燃易爆品等危险源的距离,必须满足有关安全规定;

3 存在电磁辐射、噪声污染、光污染的地段,应采取相应的防护措施并满足相关规定;

4 土壤存在污染的地段,必须采取有效措施进行无害化处理,并应达到居住用地土壤环境质量的要求;

5 场地应排水通畅,且应有防洪排涝措施。

4.3 空间布局

4.3.1 保障性住房规划应与所在区域的城市风貌和周边环境相协调,充分结合地形地貌,因地制宜,合理布局。

4.3.2 规划布局应分区合理、路网结构清晰、人流和车流组织有序,并对建筑单体、道路、室外活动场地、竖向、景观及各类工程管线进行综合考虑,做到统筹兼顾、经济合理。

4.3.3 规划布局应顺应主导风向,符合日照、通风要求,建筑排列方式应有利于自然通风和气流组织。住宅朝向宜选择南向或接近南向,主要卧室朝向不宜超出南偏东 35° 或南偏西 15° ;宿舍半数及半数以上的居室应有良好朝向。

4.3.4 规划布局应采取合理措施降低场地内热岛强度,户外活动场地宜有绿化遮阴或遮阳设施,遮阳覆盖率应满足现行标准《城市居住区热环境设计标准》JGJ 286 的要求。

4.3.5 规划应充分利用场地空间进行海绵城市设计。

4.4 配套设施

4.4.1 城市居住区内保障性住房应合理配置公共服务设施、公用工程设施和公共安全设施,符合现行标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180、《完整居住社区建设标准(试行)》的规定,并与住房同步规划、同步建设和同时投入使用。

4.4.2 保障性住房配套设施的规划建设应与居住人口规模和居住群体需求特点相适应,符合现行标准《城市居住区规划设

计标准》GB 50180 关于配套设施设置规定和控制要求,方便居民使用,利于区域共享,避免与居住功能相互干扰。

4.4.3 保障性住房公共服务设施配建除应执行现行标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180,尚应符合下列要求:

1 住宅型保障性住房应按现行标准《城镇老年人设施规划规范》GB 50437、安徽省《城市居住区配套建设托育服务设施实施细则》、安徽省《城市居住区配套建设养老服务设施实施细则》等标准要求配套建设养老服务设施和托育服务设施;

2 结合居住区出入口或物业管理用房设置快递收发设施、垃圾分类收集等设施;

3 应设置室外活动场地,并配备安全、经济、适用的健身、休闲设施;公租房可根据需要设置社区食堂、社区旅馆、公共洗衣房及晾晒场所等便民服务设施;保障性租赁住房可根据需要配置公共卫生间、公共餐厅厨房以及健身、阅读、休闲娱乐等功能空间;

4 公共服务设施宜集中设置并向周边居民开放使用。

4.4.4 在居住区外建设的宿舍型保障性住房,应根据所处地段周边公共服务设施情况,结合住户实际需求合理配置必要的社区服务设施或便民服务设施。

4.4.5 保障性住房公用工程设施应与城市市政公用设施妥善衔接,并结合道路、竖向、景观等因素进行管线综合设计。工程管线规划设计应符合现行标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的有关规定。

4.4.6 保障性住房公共安全设施的配建应符合下列要求:

1 按照现行建筑防火规范的要求,合理确定建筑位置、防火间距、消防车道、消防救援场地、安全疏散通道和消防水源等;

2 合理组织利用公共绿地系统中的开敞空间、公共活动场地以及幼儿园、中小学内的活动场地设置应急避难场所和疏散通道;

3 按照国家和地方有关规定配建人民防空地下室。

4.5 道路交通

4.5.1 保障性住房居住区应设置通往城市公共交通站点及主要公共设施的便捷、安全的通道。人行出入口宜设置在公交站点 500m 半径覆盖范围内或轨道交通站点 800m 半径覆盖范围内。

4.5.2 住区内道路的规划设计应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求。主要道路至少应有两个车行出入口连接城市道路。

4.5.3 住区内应设置连续、安全的步行系统,道路、室外活动场地、绿地和公共服务设施应符合现行标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763 的要求。

4.5.4 住区内应设置清晰的交通标识系统;出入口附近应设置清晰的居住区平面图,图内应包含区内及周边交通与配套设施的基本信息;主要交通节点应设置清晰的交通导向指示牌。

4.5.5 新建住区的配套设施应按现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定及停车位控制指标配建机动车和非机动车停车场(库)。新建公租房和保障性租赁住房机动车停车位应按住宅型不低于 0.6 辆/户、宿舍型不低于 0.4 辆/100m² 标准配置,非机动车停车位应按住宅型不低于 1 辆/户、宿舍型不低于 2.5 辆/100m² 标准配置,并且不低于所在地城乡规划有关要求;新建共有产权住房应按商品房要求配置。

4.5.6 机动车停车场(库)应按无障碍设计要求设置无障碍机动车停车位;非机动车停车场(库)应结合残疾人、老年人的需求,适当安排残疾人、老年人助力车停车位。住区内应按相关规定配置电动汽车专用充电设施和电动自行车充电区域。非机动车停车场应位置合理、方便出入,应有遮阳、挡雨和安全防盗设施。

4.6 居住环境

4.6.1 保障性住房建设应保证良好的日照、采光、通风、视野及景观条件,场地内的声环境、光环境、风环境、热环境及建筑

日照、环境卫生等应符合相关标准规定,并满足以下要求:

1 住区与高速公路或快速路相邻时,应设置声屏障等防噪设施;

2 面向交通干道的保障性住房,应采取设置除尘降噪林带等综合措施,减少交通噪声对住区影响;

3 配建超市、餐饮、娱乐等设施宜布置在住区外围;餐饮、垃圾收集、公共厕所等容易产生异味的设施布置应避免气味、油烟对住户的影响。

4.6.2 保障性住房应按现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 规定的控制指标规划建设公共绿地;应结合建筑布局设置集中绿地,其规划建设应符合地方规定。

4.6.3 绿地建设应采用乔木、灌木、草相结合的复层绿化方式,鼓励采用立体绿化方式。住区绿化植物品种宜丰富多样,适地适树,因地制宜;严禁配置有毒、有刺、有飞絮等易对人体造成伤害的植物。

4.6.4 住区内建筑外立面、室外景观小品、活动设施、公共设施等构件装置的设计与选材应避免产生光污染。

4.6.5 附属道路,老年人、儿童活动场地,居住建筑出入口等公共区域应设置夜间照明,照明设施不应住户造成光污染影响。

4.6.6 步行道路路面、室外活动场地、停车场和建筑出入口平台等应保障安全,地面铺装应平整、防滑,老年人和儿童活动场地宜采用柔性地面。

4.6.7 非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地宜采用透水铺装。

5 建 筑

5.1 一般规定

5.1.1 住宅型保障性住房应合理设置居住空间和配套设施；宿舍型保障性住房应合理设置居室、辅助用房和配套设施。

5.1.2 保障性住房平面布局应合理控制体型系数和窗墙面积比,综合考虑日照、采光、通风、隔声、节能和安全防护的要求,避免房间之间相互遮挡和视线干扰。

5.1.3 保障性住房建筑设计应造型简洁、美观,色彩和谐,与周围环境相协调。

5.1.4 保障性住房应按现行标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763、《住宅设计规范》GB 50096、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 的规定,设置无障碍住房、无障碍宿舍(居室)及无障碍设施。

5.1.5 保障性住房配套建设的养老服务设施应执行养老服务设施相关标准。

5.1.6 保障性住房配套建设的水泵房、冷热源机房、变配电机房和风机房等平时有噪声污染的设备用房宜独立设置。当设在居住建筑内时,不应毗邻居住用房或在其上、下层布置,居住用房隔声性能应满足相关规定。

5.1.7 保障性住房应优先选用绿色建材和绿色装饰装修材料。

5.2 住宅套型和宿舍标准

5.2.1 住宅型保障性住房应按套型设计,每套住宅应设卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间。

5.2.2 住宅型保障性住房套型总建筑面积应符合表 5.2.2 的规定。套型总建筑面积按现行标准《住宅设计规范》GB 50096

的规定计算。

表 5.2.2 住宅套型总建筑面积标准

类 型		套型总建筑面积 $S(\text{m}^2/\text{户})$
公租房	低层、多层住宅	$S \leq 60$
	高层、超高层住宅	$S \leq 65$
保障性租赁住房		$S \leq 70$ (占比 $\geq 80\%$) $70 < S \leq 90$ (占比 $< 20\%$)
共有产权住房		原则上以 $S \leq 90$ 为主,具体标准按当地有关规定执行

5.2.3 住宅型保障性住房套内基本功能空间的最小使用面积不应小于表 5.2.3 的规定。

表 5.2.3 住宅套内基本功能空间最小使用面积

套型总建筑面积 $S(\text{m}^2/\text{户})$	$S \leq 60$	$S > 60$
双人卧室	9 m^2	10 m^2
单人卧室	5 m^2	6 m^2
兼起居的卧室	12 m^2	14 m^2
起居室(厅)	10 m^2	12 m^2
厨 房	4 m^2	4.5 m^2
卫生间	2.5 m^2	2.5 m^2

5.2.4 宿舍型保障性住房可按通廊式或单元式平面布置形式设计。每栋宿舍应设居室、盥洗、如厕、晾晒、储藏、管理和公共活动等基本功能空间。根据需要可设公共厨房餐厅、公共厕所、公共盥洗室、公共淋浴房、公共洗衣房和公共晾晒场所。

5.2.5 宿舍型保障性住房可按 A 类宿舍和 B 类宿舍两种类别设计,并符合以下要求:

1 A 类宿舍居室内应附设卫生间,根据需要设置简易餐厨设施;

2 B 类宿舍居室内不附设卫生间及简易餐厨设施,每栋宿

舍应设置公共厕所、公共盥洗室、公共淋浴房和公共洗衣房等。

5.2.6 宿舍型保障性住房居室设计应根据居住者使用需求选择类型,居室类型及相关指标应符合现行标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的规定。

5.3 住宅套内和宿舍空间

5.3.1 住宅套型设计应分区合理、功能齐全、布置紧凑;实现功能空间公私分离、动静分离、干湿分离;宜复合利用套内空间,实现空间功能的多样性。

5.3.2 住宅套型设计空间布局宜具有灵活性和可变性,宜采用适于改造的结构形式,以适应多种居住形态及小户型合并改造的需要。

5.3.3 住宅卧室、起居室(厅)设计应符合以下要求:

1 套内无独立的餐厅时,起居室(厅)应设用餐空间;无独立的起居室(厅)时,兼起居的卧室应设起居空间;

2 双人卧室的短边净宽不宜小于 3.00m,单人卧室的短边净宽不宜小于 2.20m,起居室(厅)的短边净宽不宜小于 3.00m,布置家具的墙面直线长度宜大于 3.00m;

3 卧室、起居室(厅)应设空调、供暖设备空间,外墙应预留空调孔洞;设备空间、孔洞应结合家具布置,方便安装、维修,尽可能缩短管线。

5.3.4 住宅厨房、餐厅设计应符合以下要求:

1 厨房宜布置在套内近入户处,宜与餐厅或用餐空间相邻。使用燃气的厨房应为独立可封闭的空间;

2 厨房应设置洗涤池、案台、炉灶、排油烟机、热水器等设施。厨房或餐厅应预留冰箱位置;

3 厨房内设备、设施和管线应按炊事操作流程布置。排油烟机的位置应与炉灶位置对应,并与排气道直接连通,排气道应设置在墙角处。厨房各种竖向管线宜集中敷设;

4 厨房宜采用推拉门、折叠门。内开窗开启不得影响洗

涤水龙头、案台等使用。

5.3.5 住宅卫生间设计应符合以下要求：

- 1 卫生间应设置便器、洗浴器和洗面器，洗面器宜与便器、洗浴器分开布置。卫生间或前室宜预留洗衣机位置；
- 2 洗浴宜采用淋浴器，有条件时可采用集成洗浴设备；
- 3 卫生间各种竖向管线宜集中敷设；
- 4 卫生间宜采用推拉门、折叠门。门的位置和开启方式应避免影响卫生器具安装及使用。

5.3.6 住宅阳台设计应符合以下要求：

- 1 每套住宅应设阳台或平台。生活阳台进深不宜小于 1.30m，服务阳台进深不宜小于 1.10m；

2 卫生间及前室未预留洗衣机位置时，阳台应预留洗衣机位置，服务阳台宜设置洗涤池。阳台设置用水、用电设施时应设置专用给水排水设施和电源插座。阳台应设置晾晒衣物设施；

3 应结合空调室外机、太阳能热水系统等设施对阳台进行综合布置，合理利用阳台空间。

5.3.7 住宅套内应设置储藏室、壁柜、吊柜等储藏空间。储藏空间可采用成品装配式柜体。

5.3.8 A类宿舍附设简易餐厨设施应设置洗涤池、水龙头、案台、电磁灶、排油烟机，宜设冰箱或预留位置。简易餐厨不得使用燃气作为烹饪热源，采用电加热灶具及排油烟机应在相应部位设置电源插座。

5.3.9 A类宿舍居室附设卫生间应设置便器、淋浴器和洗面器，有条件时可采用集成洗浴设备，宜设洗衣机或预留位置。卫生间各种竖向管线宜集中敷设。卫生间宜采用推拉门、折叠门。

5.3.10 A类宿舍应在附设卫生间或附设简易餐厨处，设置电热水器或太阳能热水器，配置给水排水设施。设置电热水器需配置专用电源插座。

5.3.11 B类宿舍贴邻公共盥洗室、公共厕所、公共卫生间及公

共浴室等用水房间的居室、储藏室应在相邻墙体的迎水面做防潮或防水处理。防水应执行现行标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030。

5.3.12 宿舍宜设阳台,阳台进深不宜小于 1.20m。A 类宿舍居室附设卫生间未设置洗衣机或预留洗衣机位置时,应在阳台设置洗衣机或预留洗衣机位置。阳台设置用水、用电设施时应设置专用给水排水设施和电源插座。宿舍未设置公共晾晒衣物场所时,阳台应设置晾晒衣物设施。

5.3.13 宿舍居室应设置壁柜、吊柜、置物架等储藏空间,每人净储藏空间宜为 $0.50\text{m}^3 \sim 1.00\text{m}^3$ 。

5.4 公共空间

5.4.1 保障性住房公共空间设计应布局合理、功能齐全,楼梯、电梯及设备管井等布置紧凑,走廊、连廊、过厅等在满足功能和规范要求前提下尽量减少面积。

5.4.2 住宅或宿舍的公共出入口应与其他非居住部分的出入口分开设置。

5.4.3 公共出入口处应有识别标识。宿舍或高层住宅的公共出入口应设门厅,多层、低层住宅宜设门厅。门厅面积应与入住人数相匹配,空间和设施应符合住宅或宿舍的要求。

5.4.4 住宅或宿舍公共出入口的上方应设雨篷。位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的公共出入口,应采取防止物体坠落伤人的安全措施。

5.4.5 新建住宅或宿舍应每套或每间配套设置信报箱,信报箱宜设置在住宅单元或宿舍主要出入口处。住宅设有单元安全防护门时,信报箱投递口应设置在门禁以外,并应有防雨雪设施。

5.4.6 住宅走廊和公共部位通道的净宽以及封闭外廊应符合现行标准《住宅设计规范》GB 50096、《住宅设计标准》DB34/T 3467 的规定;宿舍走廊的净宽应符合现行标准《宿舍建筑设计

规范》JGJ 36 的规定。

5.4.7 住宅或宿舍应按相关标准和规范要求设置楼梯、电梯和电梯候梯厅。

5.4.8 住宅卧室或宿舍居室不应与电梯、设备机房紧邻布置。宿舍居室与有噪声的公用房间紧邻布置时,应采取隔声减噪措施,其隔声性能应符合现行标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 及相关标准的规定。

5.4.9 住宅或宿舍采用敞开外廊和室外楼梯时,应采取防雨雪、防滑和排水措施。住宅或宿舍公共出入口、门厅、公共楼梯、电梯厅、公共走廊及公共用水房间的楼地面防滑设计应符合现行标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 的要求。

5.4.10 住宅或宿舍的门窗向公共空间开启时,不应妨碍公共交通,不应影响相邻房间门窗的开启,不应遮挡安全出口、影响安全疏散,不应碰撞消防栓箱、遮挡电梯按键。相邻户门或宿舍门并列布置时门扇间最小净距离不应小于 0.40m,相邻户门或宿舍门的墙体呈垂直时门扇开启过程中最小净距离不应小于 0.60m。

5.5 室外装饰

5.5.1 保障性住房宜采用外形规整、体型系数小的立面形式,减少外凸(飘)窗、落地窗的使用。

5.5.2 立面设计应注重细部处理,通过对建筑主要部位的重点设计和外围护结构的精细化设计,提升建筑立面效果。

5.5.3 装配式保障性住房立面设计,应灵活选用外围护结构通用部品部件形成丰富的立面效果,通过部品部件的材质、色彩的变化,实现立面的多样性。

5.5.4 建筑外装饰应选择安全可靠、节能环保、耐久性好并便于维护的建筑构件和装饰材料。外墙饰面宜采用自洁环保性能好的外墙饰面材料。

5.5.5 建筑外装饰不应采用大量纯装饰性构件、复杂装饰构

件,宜结合遮阳、导光、导风等功能及太阳能光热、光伏、空调等设备进行设计。

5.5.6 外墙应采取防水措施,防水应符合现行标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030、《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235 的规定。装配式建筑外墙板接缝防水应采用材料防水与构造防水相结合的方式。

5.5.7 外门窗选用应符合国家和安徽省有关建筑节能、绿色建筑标准及门窗标准的规定。外窗安装应配置附框,应有安全、防脱落的措施。

5.5.8 空调室外机、空气能热泵室外机、太阳能集热器、太阳能光伏等外装设施应满足建筑一体化设计,与外立面协调,固定安全、可靠,安装、维修方便。

5.5.9 空调室外机、空气能热泵室外机安装位置不应对外部人员和相邻窗口形成热流及噪声干扰,室外机安装后不应影响采光、通风。

5.5.10 住宅或宿舍应在山墙醒目部位安装楼栋号标牌,标牌应字迹清晰,便于远处识别。建筑永久性标牌应安装在外墙醒目部位,高度适宜,方便查看。

5.6 室内装修

5.6.1 保障性住房室内全装修,应实现各功能空间的固定面装修和设备设施安装全部完成,达到住宅或宿舍建筑使用功能和建筑性能的基本要求。

5.6.2 全装修住房室内装修应与主体工程同步设计、施工、验收和交付。

5.6.3 全装修住房室内装修宜推行装配化装修方式,宜采用集成厨房、集成卫生间等进行装修。

5.6.4 室内装修材料应满足安全、环保、耐久、易清洁、维修替换方便的要求,应符合现行标准《建筑环境通用规范》GB 55016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《建筑材料放

射性核素限量》GB 6566 的规定。室内环境污染控制应符合现行标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 的规定。

5.6.5 室内装修严禁破坏承重结构,不得破坏和影响消防及公共设备系统。

5.6.6 保障性住房室内全装修的主材和配置不应低于本标准附录 A 保障性住房全装修基本标准的规定,有条件的可适当提高标准。

6 结 构

6.1 一般规定

6.1.1 新建保障性住房结构的设计工作年限不应少于 50 年，其安全等级不应低于二级。

6.1.2 抗震设防烈度为 6 度及以上地区的保障性住房，应进行抗震设计，抗震设防类别不低于标准设防类；配套建筑的抗震设防类别应符合国家现行相关标准的规定。

6.1.3 结构设计应依据审查合格的岩土工程勘察文件。

6.1.4 结构应能承受正常建造和使用过程中可能发生的各种作用 and 环境影响。在结构设计工作年限内，结构和结构构件必须满足安全性、适用性和耐久性的要求，并应符合工程的功能要求。

6.1.5 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，不得改变结构的用途和使用环境。

6.1.6 地基基础设计应根据岩土工程勘察资料综合考虑、优化比选，采用适宜的地基基础方案，遵循因地制宜、就地取材、保护环境和节约资源的原则。

6.1.7 结构设计应合理采用高性能混凝土，主要受力钢筋宜优先选用高强钢筋。

6.1.8 混凝土结构的梁、柱、墙中纵向受力钢筋应采用不低于 400MPa 级的热轧带肋钢筋。钢结构体系中 Q355 及以上高强钢材用量占钢材总量的比例不应小于 50%，宜采用耐候结构钢或耐候型防腐涂料。砌体结构承重墙体所采用的材料应符合国家现行相关标准的要求。

6.2 结构设计

6.2.1 地基基础应满足承载力和稳定性要求,地基变形和基础沉降不应影响结构安全和正常使用,应符合国家现行相关标准的规定。

6.2.2 结构方案应选用合理的结构体系、构件形式和布置,传力途径应简捷、明确,重要构件应具有良好的抗变形能力,应避免因局部破坏而导致整个结构丧失承载能力和稳定性,应具有足够的延性,避免脆性破坏。

6.2.3 建筑体形及结构抗侧力构件的布置宜规则对称,结构侧向刚度沿竖向宜均匀变化。不应采用特别不规则的设计方案。

6.2.4 结构体系可采用砌体结构、现浇钢筋混凝土结构、装配式钢筋混凝土结构、钢结构、装配式钢结构或钢与混凝土组合结构等体系。

6.2.5 混凝土构件的配筋及其构造和钢筋的混凝土保护层厚度应满足受力性能、耐久性和耐火极限的要求,且应符合国家现行相关标准的规定。

6.2.6 钢筋混凝土现浇板的设计厚度不宜小于 120mm,户内走道、餐厅、厨房、浴厕、阳台等现浇板的设计厚度不应小于 100mm。

6.2.7 建筑物两端端开间及变形缝两侧的现浇板应设置双层双向钢筋,钢筋间距不宜大于 150mm,直径不宜小于 8mm;建筑物屋面现浇板应设置双层双向钢筋网,钢筋间距不应大于 150mm,直径不宜小于 8mm。

6.2.8 在建筑物各楼层阳、阴角处及较大板块的四角部位应设置沿两个方向正交状附加钢筋,附加钢筋不宜少于 $7\phi 10$,长度不小于 $1/3$ 板短跨,且不小于 1200mm,附加钢筋伸入支座的锚固长度不应小于钢筋直径的 5 倍,且宜伸过支座中心线。

6.2.9 现浇板内管线必须布置在上下层钢筋网片之间,并应分散布置、减少叠加,且应沿管线方向在板的上表面增设 $\phi 6$ 双

向间距 100mm、宽 600mm 的钢筋网片,多根管线并排时,增设钢筋网片的宽度应超出管线每边 300mm。

6.2.10 不得将给排水管水平埋设在现浇板中。

6.2.11 装配整体式钢筋混凝土结构,当设置地下室时,地下室宜采用现浇混凝土结构,剪力墙结构和部分框支剪力墙结构的底部加强部位以及框架结构的首层柱宜采用现浇混凝土。

安徽省住房和城乡建设厅信息公开
浏览专用

7 建筑设备

7.1 一般规定

7.1.1 保障性住房应配套设置给水、污废水、雨水、供电、电信、有线电视、燃气、通风和消防等设施、设备,其设置类型及部位应符合建筑功能及现行相关标准的规定。

7.1.2 保障性住房建筑设备设施的选型应符合国家相关质量标准的要求,选用的产品应有企业生产许可证及产品质量检测合格证书,优先选用国产优质品牌。

7.1.3 保障性住房应采用低噪音和节能设备。设备及管道均应采用有效的减振、隔振、消声措施。各类设备的噪声应符合现行标准《建筑环境通用规范》GB 55016、《声环境质量标准》GB 3096、《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的规定。各类设备节能指标应符合现行标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定。

7.2 给水排水

7.2.1 给水排水系统设置应安全、完善、合理。生活给水应充分利用市政水压,卫生间排水宜采用污废水合流系统。保障性住房不宜设中水系统。

7.2.2 供水应安全可靠。水质应符合现行标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749、《生活热水水质标准》CJ/T 521 的规定,防水质污染措施及供水水压、水量应符合现行标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 和《二次供水工程技术规程》DB34/T 5024 的规定。

7.2.3 保障性住房应采用节水型卫生器具和配件,并符合现行标准《节水型卫生洁具》GB/T 31436、《节水型生活用水器具》

CJ/T 164 的规定,且水效等级宜为 2 级及以上。

7.2.4 住宅型保障性住房的最高日用水量定额可按现行标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 住宅用水定额的中值~下限的范围取值,且不宜大于 200 升/(人·天)。

7.2.5 给水排水管道应布置到户内各用水器具。

7.2.6 住宅型保障性住房的卫生间应设坐便器、洗面器、淋浴器,厨房应设洗涤池,户内应设热水器,户内应预留洗衣机给水接口水嘴及洗衣机地漏。

7.2.7 A 类宿舍型保障性住房的卫生间应设坐便器(或蹲便器)、洗面器、淋浴器,简易餐厨位置应设洗涤池,宿舍内应设热水器,预留洗衣机给水接口水嘴及洗衣机地漏。

7.2.8 B 类宿舍型保障性住房,公共厕所蹲便器应设感应式或延时自闭式冲洗阀,洗手盆设感应式或自闭式水嘴,小便器应设感应式或自闭式冲洗阀;公共盥洗室应设盥洗槽、污水盆;公共淋浴房宜采用集中热水供应,设置刷卡式淋浴器;公共洗衣房应设家用洗衣机、污水盆。

7.2.9 住宅型保障性住房及 A 类宿舍型保障性住房应分户设置计量水表;B 类宿舍型保障性住房应分层设置计量水表。

7.2.10 保障性住房宜采用远传或 IC 卡等智能水表。水表集中设置在水表井内时,水表井内应预留一根 DN50 的 PVC 穿线管;水表井内的给水管道、水表均需保温,表后的给水入户管在入户之前需保温并设置保护套管、且不应穿入其他户的套内空间。

7.2.11 具备太阳能利用条件的保障性住房应设置太阳能热水系统,条件许可时可采用空气源热泵热水系统。太阳能热水系统应与建筑一体化设计,并符合现行标准《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364、《太阳能热水系统与建筑一体化技术规程》DB34/1801 的规定。

7.2.12 住宅型保障性住房宜采用局部热水供应系统,不宜采用集中热水供应系统;当采用阳台壁挂式太阳能热水系统时,其热媒循环管应合理布置,避免对阳台内部空间的使用造成影响。

7.2.13 排水立管布置在套内时,应采用低噪声管材。

7.2.14 底层卫生间、厨房排水应单独排出;当底层为架空层或功能改变时,上部楼层的最底层排水支管不应接入发生偏置前的上部排水立管,且不宜接入上层排水横向转弯管道,宜单独排出。

7.2.15 户内污、废水排水立管应每层设置检查口,检查口的设置部位应便于预留排水检修门。当卫生间采用双立管排水系统时,检查口应高于 H 管件。

7.2.16 地下室、半地下室中的卫生器具和地漏不得与上部排水管连接,应采用压力流排水系统,提升设备宜采用一体化污水提升装置。

7.2.17 保障性住房应预留空调冷凝水排水管道,其立管底部应间接排水。

7.2.18 户内给水管宜在顶板下架空敷设,冷水管应设防结露保温,热水管应设隔热保温。卫生间污水排水横支管宜设置在本层套内,当敷设在下一层的套内空间时宜设置防结露保温。

7.2.19 消火栓箱门的开启不应与入户门冲突,消火栓箱及立管不应布置在入户门后,且不得遮挡电梯按键。设置室内消火栓的保障性住房宜设置消防软管卷盘。

7.2.20 垃圾收集点应同步设置冲洗用给水排水设施。

7.2.21 景观用水、绿化用水、地库冲洗用水、车辆冲洗用水、道路浇洒用水、公厕冲厕用水等不与人体接触的生活用水,宜采用市政再生水、雨水等非传统水源,且应达到相应的水质标准,相应的设计及防护措施应符合现行标准《建筑中水设计标准》GB 50336、《建筑与小区雨水利用工程技术规范》GB 50400 的规定。

7.3 供暖、通风与空调

7.3.1 设置集中供暖或集中空调系统的保障性住房应采取分户计量,并应设置室温调控装置。

7.3.2 采用户式燃气壁挂炉供暖时,燃气炉不宜直接安装在与卧室相邻的墙体上。

7.3.3 厨房排油烟机的排气管道通过外墙直接排至室外时,应在室外排气口设置避风、防雨和防止污染墙面的设施。排气管道排至竖向风道时,应采取防止支管回流和竖井泄漏的措施。

7.3.4 住宅型保障性住房及 A 类宿舍型保障性住房卫生间无外窗时,应设置防止回流的机械通风设施。

7.3.5 B 类宿舍型保障性住房公共厕所应设机械排风系统,公共淋浴房、公共盥洗室和公共洗衣房等无自然通风条件时,应设机械排风系统。

7.3.6 供暖、通风与空调系统应选择低噪声、低振动的设备,并根据相关现行标准的要求采取相应的消声、隔声、减振措施。

7.3.7 供暖、通风与空调系统的冷热源、循环水泵及风机应满足现行标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的相关要求。

7.4 燃气

7.4.1 使用燃气的住宅型保障性住房,每户应设置一个燃气双眼灶和燃气热水器。当生活热水采用其他非燃气的热源形式时,应预留燃气热水器安装位置及条件。

7.4.2 保障性住房采用管道供气方式时,应分户设置燃气计量表。

7.4.3 保障性住房燃气管道及燃气表、燃气灶、燃气热水器、燃气采暖热水炉的安装应符合现行标准《燃气工程项目规范》GB 55009 和《城镇燃气设计规范》GB 50028 的规定。

7.4.4 燃气灶排油烟机不应与燃气热水器、燃气采暖热水炉共用排气装置。

7.4.5 保障性住房使用可燃气体的套内厨房宜设置可燃气体报警装置,信号可传输到监控中心。

7.5 电气与智能化

7.5.1 住宅型保障性住房及 A、B 类宿舍型保障性住房应分户设置计量电能表。每套保障性住房的用电负荷标准及电能表规格,不宜低于表 7.5.1 的规定。

表 7.5.1 用电负荷标准及电能表规格

套型	建筑面积 $S(\text{m}^2)$	用电负荷(kW)	电能表(单相)
住宅型	$S \leq 60$	6	5(60)A
	$60 < S \leq 90$	8	5(60)A
宿舍型	$S \leq 60$	6	5(60)A

注:每套住宅的用电负荷容量不含私人电动汽车充电设施的容量。

7.5.2 敷设在电气竖井内的封闭母线、预制分支电缆、电缆及电源线等非消防类供电干线,可选用铜、铝或合金材质的导体。

7.5.3 保障性住房内配电箱的电源进线开关应具有隔离和同时断开相线及中性线的功能。

7.5.4 保障性住房套内的空调电源插座、普通电源插座与照明回路等其他功能性回路应分路设计。

7.5.5 公共厨房烹饪电器设备、公共洗衣房洗衣电器设备和公共淋浴房淋浴设备应具备计费功能。

7.5.6 保障性住房套内照明开关、强弱电插座和家居配电(线)箱的设置应满足相关规范要求。

7.5.7 电源插座底边距地面低于 1.8m 时,应选用安全型插座。厨房、卫生间的电源插座回路应设置漏电保护功能。保障性住房套内插座数量及位置应满足现行标准《住宅设计标准》DB34/T 3467 的规定。

7.5.8 公共区域的照明系统应采取节能控制措施,并符合下列要求:

1 走廊、楼梯间、门厅、地下停车场等场所的照明系统应采取分区、定时、间歇式感应启停等节能控制措施;

2 公共场所和室外照明,应采用高光效、长寿命的光源及高效灯具,选配节能型镇流器等附件;

3 道路照明和景观照明应采用分区、分季节、分昼夜的时间控制和光控等节能措施。

7.5.9 照明光源及灯具、三相配电变压器、水泵、风机等设备不应低于国家现行相关标准能效等级的要求。

7.5.10 夜景照明设计应避免产生光污染,并满足现行标准《室外照明干扰光限制规范》GB/T 35626 及《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 关于光污染限制的相关要求。

7.5.11 电梯应采取变频调速、能量反馈等节能控制措施,两台及以上的电梯应采用群控。

7.5.12 机动车停车场(库)应设置电动汽车专用充电设施,非机动车停车场(库)应设置电动自行车专用充电设施,并符合现行标准《居住建筑节能设计标准》DB34/1466、《公共建筑节能设计标准》DB34/5076 等民用建筑绿色设计标准的相关规定。

7.5.13 在公用电信网络已实现光纤传输的县级及以上城区,新建通信设施应采用光纤到户方式建设。

7.5.14 保障性住房应按现行规范设置防雷和接地系统。电源进线应设总等电位联结,有洗浴设备的卫生间应设辅助等电位联结,电动汽车及电动自行车充电区域应设置辅助等电位联结。

7.5.15 保障性住房套内应设置紧急求助报警装置。

7.5.16 保障性住房的数据、语音、视频等信息系统的信息点数量及位置应满足现行标准《住宅设计标准》DB34/T 3467 的规定。

7.5.17 保障性住房设置智能化系统的,宜结合智能化终端将安全防范、物业服务、社区服务、智能家居和增值服务等功能集成设置。

7.5.18 地下车库排风系统应设有一氧化碳浓度监测联动装置。

7.5.19 保障性住房宜设置高空抛物监控系统。

8 施工与验收

8.1 一般规定

8.1.1 施工和验收应严格执行现行标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《建筑施工安全检查标准》JGJ 59 及相关施工验收标准,满足工程设计文件、施工合同等相关要求。

8.1.2 施工现场应建立健全项目管理体系和制度,明确质量、安全等岗位职责;按有关规定配备项目管理人员。

8.1.3 施工前应编制施工组织设计和专项施工方案,按规定的程序审批后组织实施;施工前应进行安全技术交底。

8.1.4 施工过程应实施样板引路制度。结合现场实际和设计图纸等要求,设置实体样板和工序样板,按规定采用实物、图片或视频形式展示。

8.1.5 施工单位应根据现行标准《住宅工程质量常见问题防治技术规程》DB34/ 1659 等要求,采取有效的质量常见问题防治措施。

8.1.6 施工过程中应合理采用新技术、新设备、新材料和新工艺,按有关规定进行评估、论证或备案,并符合下列要求:

- 1 严禁使用明令禁止或淘汰的建筑材料及制品;
- 2 鼓励在设计、施工和运营维护阶段集成应用 BIM 技术等。

8.1.7 严禁使用不合格材料及设备。施工单位应按规定进行土建、安装、装饰装修等主要原材料、半成品和成品的进场验收与抽样检测,严格执行见证取样和送检制度。建设单位应按规定委托相应资质的检测机构,实施第三方检测。

8.1.8 装配式建筑构件、预拌混凝土等生产企业应具备相应资质,并对所提供构件和产品的质量负责。

8.1.9 施工现场应按现行标准《建筑工程绿色施工规范》GB/

T 50905 等国家和安徽省相关要求,结合现场实际进行绿色施工和防治扬尘污染。保证扬尘防治所需费用投入,加强扬尘防治信息化管理。

8.1.10 施工过程中应按现行标准《建筑工程资料管理规程》DB34/ T 918 等标准要求及时收集整理工程资料。

8.1.11 工程竣工验收合格后,建设单位应当在建筑物明显部位设置永久性标牌,载明建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称和项目负责人姓名,以及工程开工日期、竣工日期等内容。

8.2 质量控制

8.2.1 施工单位应由专业测量人员进行工程测量。建设单位应委托具有相应资质的单位进行沉降观测和工程监测。

8.2.2 土方开挖、回填应符合设计、施工方案和相关标准要求。

8.2.3 模板及其支撑系统应有足够的承载力、刚度和稳定性,严格按经审批的施工技术方案进行安装和拆除。

8.2.4 钢筋的连接应满足设计和相关标准要求。钢筋制作宜采用钢筋网片和成型钢筋骨架。

8.2.5 预制装配式混凝土结构工程除应满足国家和安徽省相关标准及规定外,尚应满足以下要求:

1 预制构件的型号、规格、尺寸及其强度等性能指标应符合设计及相关标准要求;

2 构件的预埋件、预留孔应在工厂制作时准确预埋、预留;

3 构件吊运、安装、临时固定及支撑应按专项方案进行施工,并有防止构件损伤和碰撞措施;

4 预制构件之间及其与现浇结构之间连结应牢固可靠,节点处理应符合设计及相关标准要求;

5 钢筋灌浆套筒接头应符合设计和相关标准要求,灌浆应均匀、充实。灌浆过程中应全过程留存灌浆视频,并填写灌浆记录表。

8.2.6 装配式钢结构住宅工程施工除应满足国家和安徽省相

关标准及规定外,尚应满足以下要求:

1 钢结构住宅所采用的钢材、辅助材料、配套的钢筋混凝土或其他新型墙材、构件等应符合设计文件及相关标准的规定;

2 钢结构的各类构件应按设计施工图与制作详图的要求进行制作和检查验收;

3 构件吊运、安装、临时固定及支撑应按专项方案进行施工,并有防止钢构件变形的措施;

4 各类梁、柱、墙、板等结构构件之间的焊接、螺栓连接等应满足设计及相关标准要求;

5 装配式钢结构防腐防火涂装应符合设计及相关标准要求。

8.2.7 砌体工程的施工和质量除应符合现行标准《砌体工程施工质量验收规范》GB 50203 的规定外,尚应满足下列要求:

1 蒸压灰砂砖、粉煤灰砖、加气混凝土砌块、混凝土小型空心砌块等在施砌时产品龄期不应小于 28d;其中蒸压灰砂砖、粉煤灰砖、加气混凝土砌块出釜停放期宜为 45d 以上;

2 根据不同砖、砌块的特点及设计要求宜选用专用砌筑砂浆和专用抹灰砂浆;

3 填充墙砌体的砂浆饱满度应满足有关标准要求,不得有透明缝、瞎缝、假缝;

4 做好填充墙砌体与钢筋混凝土框架梁、柱、剪力墙及楼板的连接处理;

5 墙面抹灰应采取在墙面铺设耐碱玻纤网格布或热镀锌钢丝网等防开裂技术措施。

8.2.8 建筑节能工程施工应执行现行标准《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411 等相关标准。墙体节能工程的施工尚应符合下列要求:

1 保温系统及其组成材料的种类、规格及性能指标应符合设计要求;

2 保温板与基层及各构造层之间的粘结或连接必须牢固,粘结强度和连接方式应符合设计要求和相关标准的规定;

3 锚栓或锚固件数量、位置、锚固深度和拉拔力应符合设计要求；

4 对墙体的热桥部位应按照设计要求和施工方案采取隔断热桥措施。

8.2.9 装饰装修工程施工应在主体结构工程质量验收合格后进行,并符合下列要求:

- 1 应选用环保型装饰装修材料;
- 2 严禁违反设计文件改变建筑主体、承重结构或主要使用功能;
- 3 未经设计确认和有关部门批准严禁擅自拆改水、电、燃气、通讯等配套设施。

8.2.10 电气工程施工除应符合现行标准《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303 等相关标准,尚应符合下列要求:

- 1 安装和调试用各类计量器具,应经检定和校准合格;
 - 2 电气装置的接地或接零应符合设计及相关标准要求;
 - 3 住宅内的电工成品应使用具有 3C 标志的合格产品。
- 8.2.11** 给水管道的管件必须与管道材料相适应。生活给水系统所涉及的材料必须达到饮用水卫生标准。

8.2.12 管道穿越建筑物外墙及有防水要求的结构应预埋套管。厨房、卫生间立管安装后,其根部周边宜设 50mm 高防水反坎进行保护。

8.3 安全文明与绿色施工

8.3.1 施工单位应编制安全文明施工组织设计和危险性较大的分部分项工程专项施工方案,按规定组织专家论证并逐级进行安全技术交底。

8.3.2 施工单位应在施工组织设计中独立成章编制绿色施工技术措施或单独编制绿色施工方案,主要内容应包括“四节一环保”的目标和措施等。

8.3.3 施工现场办公、生活和作业区选址应符合安全性要求,

做到“三区分离”，并安装封闭围挡。

8.3.4 施工现场应对重大危险源采取有效的管理和控制措施，制定相应的应急救援预案并定期进行演练。

8.3.5 绿色施工应执行国家和安徽省相关标准及规定，并符合下列要求：

1 根据设计文件、合同要求及施工现场情况，施工单位应明确绿色施工的内容、指标和技术措施，实行目标管理和动态控制；

2 施工单位应采用先进成熟施工工艺和绿色环保的施工方法；

3 施工单位应按规定对施工现场临时用水、临时用电、噪声和重点耗能设备等绿色施工主要技术指标进行监测。

8.3.6 施工现场应按国家和安徽省相关规定要求编制扬尘污染防治方案，并符合下列要求：

1 应结合现场实际和季节特点，落实封闭遮挡、道路硬化、材料覆盖、场地绿化、工程立面围护、洒水冲洗及垃圾清运等扬尘污染防治措施；

2 按规定配备专职或兼职管理人员，负责扬尘污染防治措施的实施和监督；

3 按规定设置扬尘观测点，对易产生扬尘污染的工序提前预警。

8.3.7 施工现场应及时整理、归档安全文明与绿色施工管理资料。

8.4 工程质量验收

8.4.1 施工过程中应严格执行相关质量检查和验收制度，并符合下列要求：

1 按标准要求进行材料进场检验、工序检查、隐蔽工程验收；

2 检验批、分项工程、分部工程必须验收合格；

3 监理单位应组织对屋面、外墙、厕浴间等防水工程质量

进行专项验收；

4 给水管道属有压管道需做水压试验、冲洗消毒试验。

8.4.2 按绿色建筑标准建造的保障性住房工程，竣工验收前应按国家和安徽省相关要求组织进行绿色建筑专项查验及消防等专项验收。

8.4.3 工程竣工验收前，建设单位应按规定组织实施工程质量分户验收。工程质量分户验收应按本标准附录 B 中表 B.0.1 要求执行。

8.4.4 建设单位应按有关规定组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。验收合格后，方可交付使用；未经验收或验收不合格的，不得交付使用或强行使用。

8.4.5 保障性住房工程交付使用时，室外绿化、景观等市政公用基础设施和公共服务配套设施均应完工并验收合格；给水、雨水、污水、供电、电信、有线电视、燃气、消防、防雷、电梯和智能系统等设施，均应达到设计要求或具备可申请开通使用的条件。

8.4.6 建设单位应按规定办理保障性住房竣工验收备案手续。

9 既有建筑改造

9.1 一般规定

9.1.1 依据国家和安徽省有关住房保障政策及各地相关规定,经有关部门批准,符合条件的住宅、宿舍等既有居住建筑,闲置和低效利用的非居住存量房屋等既有建筑可根据需要改建为保障性住房。

9.1.2 既有建筑改造前应进行现场踏勘、收集资料,并根据改造要求和目标,依据国家、行业和安徽省现行有关标准和规定,对既有建筑进行检查评定或检测鉴定。

9.1.3 既有建筑改造应依据原始技术资料及检查或鉴定结果,进行改造方案和施工图设计。依据检查或鉴定结果,不具备改造可行性的既有建筑不得进行改造。

9.1.4 既有建筑改建为保障性住房,应执行适用改建的国家、行业和安徽省现行有关标准。既有住宅建筑改建为住宅型保障性住房或宿舍建筑改建为宿舍型保障性住房,当延续原设计工作年限,条件不具备、执行现行标准确有困难时,应不低于原建造时的标准。

9.1.5 既有建筑改建为保障性住房,应执行现行标准《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022、《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021、《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390等国家、行业和安徽省现行有关既有建筑改造的标准和规定。

9.1.6 既有建筑改建为保障性住房应满足改造后的建筑安全性需求,不得降低建筑的抗灾性能,不得降低建筑的耐久性。

9.1.7 既有建筑改造新增或更换的设备设施,应符合现行标准的要求。既有住宅建筑改建为住宅型保障性住房或宿舍建筑改建为宿舍型保障性住房,延用的原建筑设备设施性能应不

低于原建造时的标准。

9.1.8 既有建筑改建为保障性住房,具备条件时,四层及四层以上的住宅,或住户入口层楼面距室外设计地面的高差大于9m的住宅,或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高差大于9m的宿舍,应进行加装电梯改造。

9.1.9 既有建筑改造施工前应编制施工组织设计,制定安全防护措施,编制应急预案。改造施工中应采取相应安全防护、环保控制及质量控制措施。改造工程竣工后应组织验收。

9.1.10 既有建筑改造工程,应及时收集、整理工程项目相关资料并建立项目档案。项目档案资料应妥善保管,改造建筑管理权移交时应同时移交项目档案资料。

9.2 设施与环境改造

9.2.1 既有建筑改建为住宅型保障性住房,应根据改造要求和目标,按照现行标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180规定的居住区配套设施分级设置要求,完善、改建或新增配套设施,并与住房同步改造建设、同时投入使用。

9.2.2 既有建筑改建为宿舍型保障性住房,应根据所处地段周边公共服务设施情况,结合住户实际需求,完善、改建或新增必要的社区服务设施和便民服务设施。

9.2.3 既有建筑改建的住宅型保障性住房居住街坊内,附属道路应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求,主要附属道路至少应有两个车行出入口连接城市道路。步行系统应连续、安全,通达社区服务设施、便民服务设施和人行出入口,并满足无障碍设计要求。

9.2.4 既有建筑改建的保障型住房应参照新建规划设计的要求,完善、改建或新增居民机动车和非机动车停车场(库)设施。设置停车位数量不宜低于新建配置标准的70%。

9.2.5 既有建筑改建的保障型住房居住区或宿舍区应保证良好的日照、采光、通风、视野及景观条件,场地内的声环境、光环

境、风环境、热环境及建筑日照应符合相关标准规定,并采取有效措施避免或减少道路交通和餐饮、娱乐设施噪声,以及容易产生油烟、异味设施等影响。

9.2.6 既有建筑改建的保障性生活居住区应参照新建规划设计的要求,完善、改建或新增公共绿地和集中绿地。当公共绿地确实无法满足规定指标时,可采取多点分布以及立体绿化方式改善居住环境,但人均公共绿地面积不应低于规定指标的70%。居住街坊内集中绿地指标不应低于0.35m²/人。绿地率不宜低于25%。

9.2.7 既有建筑改建的宿舍型保障性住房,宜在宿舍附近设置集中绿地。

9.2.8 既有建筑改建的保障性生活居住区应因地制宜,完善、改建或新增具有休息、游憩功能的公共空间;主要公共空间宜设置游步道、健身设施,整治原有绿化、景观,补充更新花木品种;宜设置应急预留空间,满足卫生防疫、社区服务等小区管理和基本生活需求。

9.3 建筑改造

9.3.1 既有建筑改建为保障性住房,应根据改造要求和目标,编制建筑改造设计方案。方案应明确改建保障性住房的类型、改造范围、改造内容及相关技术指标。

9.3.2 既有建筑改建为保障性住房,除应符合本节要求外,尚应符合本标准第5章的要求。

9.3.3 既有建筑改建为保障性住房,在满足改造要求和目标的前提下,住宅或宿舍功能布局、平面布置及构件选用应结合原有建筑空间、结构、构件和设施设备状况,合理利用原有建筑结构、构件和设施设备,降低改造成本,提高改造效益。

9.3.4 既有建筑部分使用功能改建为保障性住房,其他部分为非居住使用功能的,居住部分与非居住部分应按现行标准《建筑防火通用规范》GB 55037、《宿舍建筑设计规范》JGJ 36的

要求进行防火分隔,门厅、安全出口、疏散楼梯和电梯应分别独立设置。

9.3.5 既有建筑改建为保障性住房,涉及外立面和屋面改造时,在保证建筑结构安全前提下,应同步进行节能改造,并符合有关居住建筑节能设计标准的规定。

9.3.6 非居住建筑改建为保障性住房,应按住宅或宿舍功能要求调整空间布局和平面布置,合理设置卧室、起居室(厅)或宿舍居室,增加厨卫设施和储藏空间,宜增设阳台,满足住宅套型或宿舍居室标准要求。

9.3.7 非居住建筑改建为保障性住房,应在平面布置和建筑构造上采取防噪声措施。设计应合理选择墙体、门窗、装饰材料,采取构造措施提高墙体、楼板和门窗的隔声性能,主要功能空间室内声环境应满足相关标准的规定。

9.3.8 非居住建筑改建为保障性住房,改造增加的厨卫等用水空间应做好墙体、楼地面及用水器具安装的防潮、防水处理,材料和构造应满足相关标准的规定。

9.4 结构改造

9.4.1 既有建筑结构改造应明确改造后的使用功能及后续设计工作年限。在后续设计工作年限内,未经检测鉴定或设计许可,不得改变改造后结构的用途和使用环境。

9.4.2 既有建筑结构改造后续设计工作年限应根据实际需要及改造预期、结构现状、技术经济指标等因素确定,后续设计工作年限宜延续既有建筑结构设计工作年限。

9.4.3 进行结构改造、加固时,应考虑既有结构、结构构件的实际几何尺寸、材料强度、配筋状况、连接构造、既有缺陷、耐久性退化等影响因素进行结构设计,并应考虑既有结构与新设结构、既有结构构件与新设结构构件、既有混凝土与后浇混凝土组合构件的协同工作效应。

9.4.4 既有建筑改建为保障性住房,改造过程中应避免破坏

原结构承重构件。如原结构承重构件确需改动或承载能力不足时,应采取有效措施进行结构改造、加固。

9.5 设备改造

9.5.1 非居住建筑改建为保障性住房,改造区域的水、电系统应独立计量;供暖、空调系统宜独立计量。

9.5.2 非居住建筑改建为保障性住房,改造区域的给排水系统宜单独设置;确有困难时,改造区域的给排水系统应能独立管理。

9.5.3 非居住建筑改建为保障性住房,改建增加的居民生活供配电系统宜独立设置。

9.5.4 供配电系统在建筑整体改建时应按照改建后建筑功能整体配置,负荷分级及供电要求应执行现行标准。

9.5.5 非居住建筑改建为保障性住房,新增供暖、通风及空调系统应独立设置。

9.5.6 既有建筑供暖、通风及空调系统不能满足改造后使用功能的要求时,应对相关设备或系统进行改造。

9.6 改造施工与验收

9.6.1 既有建筑改建为保障性住房,施工与验收应执行现行标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55021 等相关标准和规定,满足工程设计文件、施工合同等相关要求。

9.6.2 需要深化设计的既有建筑改造工程,深化设计文件应经设计单位认可。

9.6.3 既有建筑改造施工前施工单位应按规定编制施工组织设计和专项施工方案,制定安全文明施工、扬尘污染防治方案和应急预案,并进行技术交底。

9.6.4 既有建筑改造施工前应对改造工程及周边(含地下管线)的安全质量等情况进行核查,保存相关原始记录,并满足下

列要求：

1 应对建筑物白蚁危害情况进行检查；发现白蚁危害时，应对房屋进行白蚁蚁害评估及防治；

2 施工中如发现原结构存在严重缺陷或电气、燃气等设施危及施工安全时，应及时向建设单位、监理单位和设计单位等相关单位报告，采取有效措施处理后方可继续施工；

3 根据设计文件和现场实际情况，对建筑物和相邻建(构)筑物进行变形观测。

9.6.5 改造工程施工单位应科学合理地组织施工，减少对附近居民生活的干扰，并满足下列要求：

1 施工现场应区分作业区、危险区和工程相邻影响区，设置安全警示和引导标志，并采取相应安全防护措施；

2 给排水、供配电、照明系统的改造不应影响既有建筑的工作、生活环境，改造期间应有保障临时用电、用水措施。

9.6.6 改造工程拆除应结合实际采取科学、安全的拆除施工方案进行湿法作业，采取拆除废弃物减量化、资源化利用措施。

9.6.7 改造工程应对原有建筑或结构基层进行检验检查，采取修补、铲除、增强或界面处理等措施，满足验收要求后方可进行后续工序施工。

9.6.8 既有建筑屋顶绿化改造及增设太阳能、照明、通风等屋面设施时，应确保屋顶承重结构安全和防护安全，不应破坏既有建筑屋面防水、防雷设施的有效性。

9.6.9 改造工程选用 B1 级可燃材料进行外墙节能改造施工期间，应撤离既有建筑内人员，做好可燃材料的堆放管理。

9.6.10 既有建筑改造时应应对室内环境污染进行严格控制，不得使用国家明令禁止使用或淘汰的建筑材料。

9.6.11 改造工程建筑外门窗必须安装牢固，其气密性、水密性和抗风压性能等应符合国家现行相关标准的规定。

9.6.12 改造工程施工过程中应符合国家和安徽省现行安全和防火相关标准的规定，施工现场应保障消防安全，严格履行动

火审批手续。

9.6.13 改造工程施工中,应采取有效措施控制施工现场的粉尘、废气、废弃物、噪声、振动等造成的影响,并按现行标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的有关规定做好现场测量记录。

9.6.14 改造工程施工中应做好成品保护工作,不得对未纳入改造范围的建筑结构、设备设施、管道管线和装饰等造成破坏或污染。

9.6.15 改造工程施工应严格工序管理和过程质量控制,检验批、分项工程、(子)分部工程和竣工工程质量验收均应执行国家现行相关标准,并符合以下要求:

1 按规定做好隐蔽工程质量检查和记录,验收合格后方可继续下一道工序施工;

2 材料、设备进场应严格按照规定进行验收与抽样检测,严禁使用不合格的材料和设备;

3 按规定组织进行消防、绿色建筑等专项验收或核查;

4 邀请街道(社区)或业主代表等参加竣工验收。

9.6.16 改造工程竣工验收合格后应及时办理资料整理、归档和移交工作。

10 维护与管理

10.1 一般规定

10.1.1 保障性住房项目应纳入城市住房租赁管理服务平台统一管理。

10.1.2 保障性住房项目物业服务应标准化、专业化、精细化,应符合《物业管理条例》和《安徽省物业管理条例》等相关法律、法规规定。

10.1.3 保障性住房项目物业管理应制定房屋共用部位维修养护管理制度,建立并完善基础档案,检查、维修养护记录应归档。

10.2 交付与保修

10.2.1 保障性住房项目应在工程竣工验收合格、消防验收合格并备案完成后交付使用。

10.2.2 建设单位在住宅型保障性住房交付使用时,应按现行标准《住宅区物业服务标准》DB34/5000 的规定,将完整的物业档案移交物业服务企业。物业服务企业在服务合同终止时,应将物业档案移交保障性住房所有权人。

10.2.3 建设单位在住宅型保障性住房交付用户使用时,应按现行标准《住宅建筑规范》GB 50368 相关规定向用户提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

10.2.4 保障性住房工程质量保修制度以及最低保修期限应符合《建设工程质量管理条例》的规定。

10.2.5 既有建筑改建的保障性住房应与施工单位重新约定保修期。

10.3 物业管理

10.3.1 保障性住房项目应选聘物业服务企业,由保障性住房所有权人和物业服务企业按照物业服务合同约定,对物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序。

10.3.2 物业服务企业在承接保障性住房项目物业前,应按照国家、安徽省有关规定和物业服务合同的约定,会同建设单位对保障性住房物业共用部位、共用设施设备等情况进行承接查验。

10.3.3 保障性住房物业服务企业应制定共用设施设备管理规定、维护保养规程、巡查规程、应急预案等制度,规范管理,明确责任;建立完备的共用设施设备图纸档案资料和台账,运行、检查、维修保养记录应按月归档。

附录 A 保障性住房全装修基本标准

A.0.1 住宅型保障性住房全装修的主材及配置不应低于表 A.0.1 的基本标准。

表 A.0.1 住宅型保障性住房全装修基本标准

装修项目		装修主材及配置
门厅、 电梯厅	顶棚	内墙无机涂料或石膏板、矿棉板、PVC 板、 铝合金板吊顶
	墙面	内墙无机涂料
	地面	防滑地砖或石材
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯
楼梯间、 走道	顶棚	内墙无机涂料
	墙面	内墙无机涂料
	地面	水泥砂浆或防滑地砖(走道采用防滑地砖)
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯
地下室	顶棚	内墙防霉无机涂料
	墙面	内墙防霉无机涂料
	地面	水泥砂浆或细石混凝土(地下车库为环氧树脂 地面或金刚砂地面)
	踢脚	水泥砂浆
	灯具	节能型吸顶灯
起居室 (厅)、 餐厅	顶棚	内墙乳胶漆
	墙面	内墙乳胶漆
	地面	防滑地砖或强化复合地板
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯

续表 A.0.1

装修项目		装修主材及配置
卧室	顶棚	内墙乳胶漆
	墙面	内墙乳胶漆
	地面	强化复合地板或防滑地砖
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯
厨房	顶棚	PVC板、铝合金板吊顶
	墙面	内墙面砖(至吊顶上方100mm)
	地面	防滑地砖
	灯具	节能型吸顶灯
	餐厨配置	洗涤池、水龙头、人造石案台、燃气灶、排油烟机、热水器、橱柜,预留冰箱位置(或在餐厅)
卫生间	顶棚	PVC板、铝合金板吊顶
	墙面	内墙面砖(至吊顶上方100mm)
	地面	防滑地砖
	灯具	防潮节能型吸顶灯
	卫浴配置	洗面器、水龙头、盥洗镜、浴柜、毛巾杆、节水型坐便器、洗浴器、浴帘、搁物架、换气扇,预留洗衣机位置(或在前室)
阳台	顶棚	内墙防霉涂料
	墙面	墙砖或同外墙饰面
	地面	防滑地砖
	灯具	防潮节能型吸顶灯
	阳台配置	成品晾衣杆架、储物柜(有条件可设置)
门窗	户门	钢质或钢木多功能门(符合防盗、防火、节能规定)
	卧室门	普通木门
	厨卫门	普通木门或铝合金门
	阳台门	断热铝合金门,设纱门
	单元门	钢制电控防盗门
	外窗、封闭阳台窗	断热铝合金窗(首层设置金属防盗护栏),设纱窗

续表 A.0.1

装修项目		装修主材及配置
其他	窗帘杆	成品窗帘杆
	洗衣机	给水接口水嘴、专用地漏、带开关防溅型电源插座
	分体空调	室外机位、冷凝水排水管和外墙孔洞
	储藏空间	壁柜、储物柜或吊柜
	其他设施	门厅或首层设信报箱

注：1 表中装修主材可用同档次材料替代；
2 厨房、卫生间有条件时可采用集成厨房、集成卫生间。

A.0.2 宿舍型保障性住房全装修的主材及配置不应低于表 A.0.2 的基本标准。

表 A.0.2 宿舍型保障性住房全装修基本标准

装修项目		装修主材及配置	
		A类宿舍	B类宿舍
门厅、 电梯厅	顶棚	内墙无机涂料或石膏板、 矿棉板、PVC板、铝合金 板吊顶	内墙无机涂料或石膏板、 矿棉板、PVC板、铝合金 板吊顶
	墙面	内墙无机涂料	内墙无机涂料
	地面	防滑地砖或石材	防滑地砖或石材
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯	节能型吸顶灯
楼梯间、 走道	顶棚	内墙无机涂料	内墙无机涂料
	墙面	内墙无机涂料	内墙无机涂料
	地面	水泥砂浆或防滑地砖 (走道采用防滑地砖)	水泥砂浆或防滑地砖 (走道采用防滑地砖)
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯	节能型吸顶灯
地下室	顶棚	内墙防霉无机涂料	内墙防霉无机涂料
	墙面	内墙防霉无机涂料	内墙防霉无机涂料

续表 A.0.2

装修项目		装修主材及配置	
		A 类宿舍	B 类宿舍
地下室	地面	水泥砂浆或细石混凝土 (地下车库为环氧树脂 地面或金刚砂地面)	水泥砂浆或细石混凝土 (地下车库为环氧树脂 地面或金刚砂地面)
	踢脚	水泥砂浆	水泥砂浆
	灯具	节能型吸顶灯	节能型吸顶灯
居室	顶棚	内墙乳胶漆	内墙乳胶漆
	墙面	内墙乳胶漆	内墙乳胶漆
	地面	强化复合地板或防滑地砖	强化复合地板或防滑地砖
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯	节能型吸顶灯
简易 餐厨	顶棚	内墙乳胶漆	—
	墙面	布置案台墙面内墙面砖到 顶,其他部位内墙乳胶漆	—
	地面	防滑地砖	—
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板	—
	灯具	节能型吸顶灯	—
	餐厨 配置	洗涤池、水龙头、人造石案 台、橱柜、电磁灶、排油烟机、 电或太阳能热水器(或设在 卫生间)、冰箱(或预留位置)	—
附设 卫生间	顶棚	PVC 板、铝合金板吊顶	—
	墙面	内墙面砖(至吊顶上方 100mm)	—
	地面	防滑地砖	—
	灯具	防潮节能型吸顶灯	—
	卫浴 配置	洗面器、水龙头、盥洗镜、毛 巾杆、节水型坐便器(或蹲便 器)、淋浴器、换气扇、电或太 阳能热水器(或设在简易餐 厨处)、洗衣机(或预留位置)	—

续表 A.0.2

装修项目		装修主材及配置	
		A 类宿舍	B 类宿舍
公共活动室、管理室	顶棚	内墙乳胶漆或石膏板、矿棉板、PVC 板吊顶	内墙乳胶漆或石膏板、矿棉板、PVC 板吊顶
	墙面	内墙乳胶漆	内墙乳胶漆
	地面	防滑地砖或强化复合地板	防滑地砖或强化复合地板
	踢脚	同地面材质或成品踢脚板	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	节能型吸顶灯	节能型吸顶灯
公共厕所、盥洗室、淋浴房、洗衣房、厨房、餐厅	顶棚	—	PVC 板、铝合金板吊顶
	墙面	—	内墙面砖(至吊顶上方 100mm)
	地面	—	防滑地砖
	踢脚	—	同地面材质或成品踢脚板
	灯具	—	节能型吸顶灯(用水潮湿房间采用防潮型)
阳台	顶棚	内墙防霉涂料	内墙防霉涂料
	墙面	墙砖或同外墙饰面	墙砖或同外墙饰面
	地面	防滑地砖	防滑地砖
	灯具	防潮节能型吸顶灯	防潮节能型吸顶灯
	阳台配置	成品晾衣杆架、储物柜(有条件可设置)、洗衣机或预留位置(卫生间未设置时)	成品晾衣杆架、储物柜(有条件可设置)
门窗	居室门	防盗门	防盗门
	卫生间门	普通木门或铝合金门	普通木门或铝合金门
	阳台门	断热铝合金门,设纱门	断热铝合金门,设纱门
	外窗、封闭阳台窗	断热铝合金窗(首层设置金属防盗护栏),设纱窗	断热铝合金窗(首层设置金属防盗护栏),设纱窗

续表 A.0.2

装修项目		装修主材及配置	
		A 类宿舍	B 类宿舍
其他	窗帘	成品窗帘杆、窗帘	成品窗帘杆、窗帘
	洗衣机	给水接口水嘴、专用地漏、带开关防溅型电源插座	给水接口水嘴、专用地漏、带开关防溅型电源插座、洗衣机(用于公共洗衣房)
	分体空调	室外机、冷凝水排水管、室内机及外墙孔洞	室外机、冷凝水排水管、室内机及外墙孔洞
	储藏空间	壁柜、储物柜或吊柜	壁柜、储物柜或吊柜
	其他设施	门厅或首层需要时设信报箱、智能快递箱	门厅或首层需要时设信报箱、智能快递箱

注：1 表中装修主材可用同档次材料替代；
2 简易餐厨、附设卫生间有条件时可采用集成餐厨、集成卫生间。

附录 B 保障性住房工程质量分户验收

B.0.1 保障性住房工程质量应按表 B.0.1 分户验收。

表 B.0.1 保障性住房工程质量分户验收

工程名称		房(户)号	
建设单位		验收日期	
施工单位		监理单位	
设计单位		工程地点	
序号	验收项目	主要验收内容	验收记录
1	楼地面、墙面和顶棚	地面裂缝、空鼓,材料环保性能,墙面和顶棚爆灰、空鼓、裂缝,装饰图案、缝格、色泽、表面洁净	
2	门窗	窗台高度、渗水,门窗启闭、玻璃安装	
3	栏杆	栏杆高度、间距、安装牢固、防攀爬措施	
4	防水工程	屋面防水、厨卫间防水、阳台地面防水、外墙防水	
5	室内主要空间尺寸	开间净尺寸、室内净高	
6	给排水工程	管道渗水、管道坡向、安装固定、地漏水封、给水口位置,用水器具、计量水表	
7	电气工程	接地、相位、控制箱配置,开关、插座位置,灯具,计量电表,	
8	建筑节能	保温层厚度、固定措施	
9	其他	厨房设备、燃气管道、燃气计量表、烟道、通风道、邮政信报箱,弱电系统等	
分户验收结论:			
建设单位		施工单位	监理单位
项目负责:		项目经理:	总监理工程师:
验收人员:		验收人员:	验收人员:
年 月 日		年 月 日	年 月 日
物业或其他单位			
项目负责:		项目负责:	
验收人员:		验收人员:	
年 月 日		年 月 日	

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) 表示允许有选择,在一定条件下可以这样做的用词:
正面词采用“可”;反面词采用“不可”。

2 条文中指定应按其他有关标准、规范执行时的写法为“应按……执行”或“应符合……的规定(或要求)”。

引用标准名录

- 1 《建筑给水排水设计标准》GB 50015
- 2 《城镇燃气设计规范》GB 50028
- 3 《住宅设计规范》GB 50096
- 4 《民用建筑隔声设计规范》GB 50118
- 5 《城市居住区规划设计标准》GB 50180
- 6 《砌体工程施工质量验收规范》GB 50203
- 7 《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222
- 8 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289
- 9 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300
- 10 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303
- 11 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325
- 12 《建筑中水设计标准》GB 50336
- 13 《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》GB 50364
- 14 《住宅建筑规范》GB 50368
- 15 《建筑与小区雨水利用工程技术规范》GB 50400
- 16 《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411
- 17 《城镇老年人设施规划规范》GB 50437
- 18 《无障碍设计规范》GB 50763
- 19 《建筑工程绿色施工规范》GB/T 50905
- 20 《民用建筑电气设计标准》GB 51348
- 21 《燃气工程项目规范》GB 55009
- 22 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015
- 23 《建筑环境通用规范》GB 55016
- 24 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019
- 25 《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021
- 26 《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022

- 27 《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024
- 28 《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025
- 29 《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030
- 30 《建筑防火通用规范》GB 55037
- 31 《声环境质量标准》GB 3096
- 32 《生活饮用水卫生标准》GB 5749
- 33 《建筑材料放射性核素限量》GB 6566
- 34 《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523
- 35 《节水型卫生洁具》GB/T 31436
- 36 《室外照明干扰光限制规范》GB/T 35626
- 37 《宿舍建筑设计规范》JGJ 36
- 38 《建筑施工安全检查标准》JGJ 59
- 39 《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163
- 40 《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235
- 41 《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242
- 42 《城市居住区热环境设计标准》JGJ 286
- 43 《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331
- 44 《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390
- 45 《节水型生活用水器具》CJ/T 164
- 46 《生活热水水质标准》CJ/T 521
- 47 《住宅区智能化系统工程设计、验收标准》DB34/T 579
- 48 《建筑工程资料管理规程》DB34/ T 918
- 49 《居住建筑节能设计标准》DB 34/1466
- 50 《民用建筑外门窗工程技术标准》DB34/T 1589
- 51 《住宅工程质量常见问题防治技术规程》DB34/1659
- 52 《太阳能热水系统与建筑一体化技术规程》DB34/1801
- 53 《住宅设计标准》DB34/T 3467
- 54 《民用建筑绿色设计标准》DB34/T 4250
- 55 《住宅区物业服务标准》DB34/ 5000
- 56 《太阳能光伏与建筑一体化技术规程》DB34/T 5006

57 《二次供水工程技术规程》DB34/T 5024

58 《公共建筑节能设计标准》DB 34/5076

安徽省住房和城乡建设厅信息公开
浏览专用