

前 言

本标准根据河北省住房和城乡建设厅《2022 年度省工程建设标准和标准设计第一批制(修)订计划》(冀建节科函〔2022〕92 号)的要求,由中土大地国际建筑设计有限公司会同有关单位编制而成。

本标准共分 7 章,主要技术内容包括:1. 总则;2. 术语;3. 基本规定;4. 规划设计;5. 建筑设计;6. 室内环境;7. 室内装修;8. 建筑设备;9. 既有建筑改建及改造;10. 施工与质量验收。

本标准由中土大地国际建筑设计有限公司负责具体技术内容的解释,由河北省绿色建筑推广与建设工程标准编制中心负责管理。

本标准执行过程中如有意见和建议,请寄送至中土大地国际建筑设计有限公司(地址:石家庄市长安区石纺路 95 号,保利国际广场中土国际 22 层,邮编:050046,电话:0311-66708116,邮箱:ztzlb2019@163.com),以供修订时参考。

本标准主编单位、参编单位、主要起草人和审查人员名单:

主编单位:中土大地国际建筑设计有限公司

参编单位:河北省住房保障促进中心

河北工程建设监理有限公司

河北省住房保障协会

河北工业大学

主要起草人:郝贵强 高云航 耿向卫 李经天 史永健

周保良 戎 贤 张 康 王任戌 王少静

甄贺朋 韩胜磊 杨 雨 牟玲玲 相永震

张丽娟 梁 峰 陈力展 冯建磊 王 强

王理达 申瑞杰

审查人员：赵士永 孙 彤 莘 亮 剧元峰 赵明发

安长彪 李泽平

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	4
4	规划设计	6
4.1	一般规定	6
4.2	规划选址	6
4.3	交通及公共服务设施	7
4.4	室外环境与设施	8
5	建筑设计	10
5.1	一般规定	10
5.2	套型设计	10
5.3	公共区域及辅助用房	12
6	室内环境	13
6.1	一般规定	13
6.2	日照、采光、通风	13
6.3	声环境	14
7	室内装修	16
7.1	一般规定	16
7.2	装修标准	16
8	建筑设备	20
8.1	一般规定	20
8.2	给水排水	20
8.3	燃气	21

8.4	供暖、通风与空调	22
8.5	电气	24
8.6	智能化	24
9	既有建筑改建及改造	26
9.1	一般规定	26
9.2	建筑	27
9.3	结构	28
9.4	设施设备	28
10	施工与质量验收	30
10.1	一般规定	30
10.2	工程施工	31
10.3	质量验收程序和组织	32
10.4	工程质量验收与工程交付	33
	本标准用词说明	38
	引用标准名录	39
	附：条文说明	41

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	2
3	Basic Requirements	4
4	Planning Design	6
4.1	General Requirements	6
4.2	Planning and Site Selection	6
4.3	Transportation and Public Service Facilities	7
4.4	Outdoor Environment and Facilities	8
5	Building Design	10
5.1	General Requirements	10
5.2	Design of Dwelling Unit	10
5.3	Common Areas and Auxiliary Rooms	12
6	Building's Interior Environment	13
6.1	General Requirements	13
6.2	Sunshine, Natural Lighting and Ventilation	13
6.3	Acoustic Environment	14
7	Interior Decoration	16
7.1	General Requirements	16
7.2	Decoration Standard	16
8	Building Equipment	20
8.1	General Requirements	20
8.2	Water Supply and Drainage	26
8.3	Gas	21

8.4	Heating, Ventilation and Air Conditioning	22
8.5	Building Electric	24
8.6	Building Intelligence	24
9	Reconstruction of Existing Buildings	26
9.1	General Requirements	26
9.2	Architecture	27
9.3	Structural	28
9.4	Equipment	28
10	Construction and Acceptance	30
10.1	General Requirements	30
10.2	Construction of Engineering	31
10.3	Quality Acceptance Procedure and Organization	32
10.4	Engineering Quality Acceptance and Engineering Delivery	33
	Explanation of Wording in This Standard	38
	List of Quoted Standards	39
	Addition: Explanation of Provisions	41

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家和河北省保障性租赁住房建设的政策，推进可持续发展，规范和指导河北省保障性租赁住房的建设，保证工程质量，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于河北省新建、改建、改造保障性租赁住房的规划、设计、施工与质量验收。

1.0.3 保障性租赁住房的规划、设计、施工与质量验收除符合本标准的规定外，尚应符合国家和河北省现行有关标准的规定。

住房城乡建设厅信息公开系统专用

2 术 语

2.0.1 保障性租赁住房 indemnificatory rental housing

保障性租赁住房是指由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，多主体投资、多渠道供给的以建筑面积不超过 70m² 的小户型为主，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、青年人等群体出租的保障性住房。建筑类型分为住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房。

2.0.2 住宅型租赁住房 residential rental housing

供家庭租赁使用的居住建筑。

2.0.3 宿舍型租赁住房 dormitory rental housing

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。

2.0.4 改建 reconstruction

在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋按照保障性租赁住房的功能要求改变其原有建筑用途，并用作保障性租赁住房的工程行为。

2.0.5 改造 renovation

在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，通过扩建、修缮、加固、功能完善、品质提升等方式，将既有居住建筑按照保障性租赁住房的功能要求进行全面系统更新，并用作保障性租赁住房的工程行为。

2.0.6 居住空间 habitable space

住宅型租赁住房的卧室、起居室（厅）以及宿舍型租赁住房居室的统称。

2.0.7 套型 dwelling unit

由居住空间和厨房、卫生间等组成的基本住房单位。

2.0.8 使用面积 usable area

房间实际能使用的面积，不包括墙、柱等结构构造和保温层的面积。

住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

3 基本规定

3.0.1 保障性租赁住房的建设，应统筹规划、优化设计、科学建造，保障居住者的基本生活条件和环境，经济、合理、有效地使用土地和空间。

3.0.2 保障性租赁住房选址应在国土空间规划确定的城镇开发边界范围内，并应符合住房建设规划及控制性详细规划，同时应符合下列要求：

- 1 周边应规划有较为完善的公共服务设施和市政基础设施；
- 2 应具有良好自然条件的场地及安全卫生的环境。

3.0.3 保障性租赁住房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，营造宜居的生活环境。

3.0.4 保障性租赁住房应满足国家现行防火规范的相关规定，并应符合安全疏散的要求。

3.0.5 保障性租赁住房应满足国家现行规范对人防工程的设置要求及相关规定。

3.0.6 保障性租赁住房应满足国家现行规范无障碍设计的要求。

3.0.7 保障性租赁住房应采用质量合格并符合要求的材料和设备。

3.0.8 保障性租赁住房的设施应齐全、适用、耐久，遵循共享、高效利用的原则。

3.0.9 保障性租赁住房建筑设计应满足套型面积适宜、套型功能实用、单元布局紧凑、结构体系合理、立面造型美观的要求。

3.0.10 保障性租赁住房应提供简约、环保的室内基本装修，且具备入住条件。

3.0.11 保障性租赁住房宜采用装配式建筑，鼓励按照近零能耗建筑标准规划设计，大力推广智能化、绿色建材技术应用。

3.0.12 新建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。

3.0.13 新建保障性租赁住房应安装太阳能系统；改建、改造保障性租赁住房具备条件时，宜增设太阳能系统。

3.0.14 鼓励保障性租赁住房建设采用建筑信息模型(BIM)技术，实现全专业、全过程的信息化管理。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

4 规划设计

4.1 一般规定

4.1.1 保障性租赁住房应遵循节地、节能、经济的原则，并符合统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的要求。

4.1.2 保障性租赁住房的设计和建设应根据规划条件要求，对建筑布局、道路、竖向、绿化、海绵设施以及工程管线等进行综合性的规划设计。

4.1.3 保障性租赁住房的公共配套设施、建筑日照标准、建筑间距、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、标准及国土空间规划、控制性详细规划要求。

4.1.4 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。

4.2 规划选址

4.2.1 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。

4.2.2 保障性租赁住房应选择的安全适宜居住的地段进行建设，并应符合下列规定：

1 场地应避开滑坡、塌陷、泥石流、崩塌等地质危险地段，易发生洪涝、落石地区及抗震危险地段应采取可靠的安全防护措施；

2 场地应无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，应无电磁

辐射、含氮土壤的危害；

3 污染场地应进行评估和有效的治理。

4.2.3 新建的保障性租赁住房，在进行项目建设规划选址时，应充分利用小区周边现有的公共服务设施，并应满足服务半径要求。当新建的保障性租赁住房周边设施不能满足类别和服务半径要求时，应在小区内配建公共服务设施。

4.3 交通及公共服务设施

4.3.1 保障性租赁住房应邻近城市道路，场地人行出入口 500m 内应设有公共交通站点或配备联系公共交通站点的专用接驳车，满足租住人群通勤便利性需求。

4.3.2 保障性租赁住房住区内部道路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 的有关规定。

4.3.3 新建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 保障性租赁住房机动车停车场（库）的停车位控制指标，应符合国家及河北省现行停车设施规范、标准的要求。其中宿舍型租赁住房可结合所在地周边配置的公共停车场解决停车问题。

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 保障性租赁住房配建机动车停车位应按照现行河北省地方标准《电动汽车充电站及充电桩建设技术标准》DB13(J)/T 269 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国家及河北省现行相关规范、标准的要求，其中电动自行车停车位按照需

求配置，并应符合河北省地方标准《电动自行车停放充电场所消防安全管理规范》DB13/T 2939 的规定。

4.3.4 配套公共服务设施的项目与规模，必须与租住人口规模、周边规划布局相适应，并应满足现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及河北省相关标准的规定。

4.4 室外环境与设施

4.4.1 保障性租赁住房的应急避难场所、疏散通道应统筹规划，满足紧急疏散、应急救护等要求，且应保持畅通，并建立相应的安全标识系统。

4.4.2 保障性租赁住房室外环境与设施应满足国家强制性工程建设规范《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 及现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的要求；且住区建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。

4.4.3 保障性租赁住房室外热环境应满足现行行业标准《城市居住区热环境设计标准》JGJ 286 的规定。

4.4.4 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当地气候和土壤条件，且应无毒害、易维护；
- 4 场地内乔木和景观小品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。

4.4.5 建筑与小区雨水系统应遵循源头减排原则，建设雨水控制与利用设施，并应满足现行河北省地方标准《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》DB13(J) 8457 的相关规定。

4.4.6 保障性租赁住房生活垃圾的收集与分类应符合当地政府的相关规定，垃圾容器和收集点的设置应合理，且与周围景观相协调；应合理规划垃圾物流。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

5 建筑设计

5.1 一般规定

5.1.1 保障性租赁住房的建筑设计应符合国家和河北省现行有关标准的规定，其主要依据的设计标准见表 5.1.1 的要求。

表 5.1.1 保障性租赁住房主要依据的设计标准

类型	建筑设计	建筑节能	建筑防火	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	《居住建筑节能设计标准(节能 75%)》DB 13(J) 185	《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222	《民用建筑通用规范》GB 55031、《民用建筑设计统一标准》GB 50352
宿舍型租赁住房	《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025、《宿舍建筑设计规范》JGJ 36			

注：1. 除满足上述规范规定外，尚应满足河北省建设主管部门的相关管理规定；

2. 除另有规定外，住宅型租赁住房的防火要求，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016 中有关住宅建筑的规定；宿舍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。

5.1.2 保障性租赁住房应坚持“小套型、功能全、精细化”的原则，建筑平面布局应合理紧凑，提高标准层使用面积系数和得房率，同时满足一定的舒适性和适应性。

5.1.3 保障性租赁住房不应采用建筑形体和布置严重不规则的结构形式。

5.1.4 保障性租赁住房立面造型应简洁美观，外饰面应使用环保、安全、经济、耐久的建筑材料。

5.1.5 保障性租赁住房设计宜符合现行国家标准《建筑模数协调标准》GB/T 50002 的规定。

5.1.6 新建住宅型租赁住房所在小区的无障碍住房数量应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的相关设置要求，新建宿舍型租赁住房的无障碍住房数量应符合现行国家标准《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 中对于宿舍的相关设置要求。

5.2 套型设计

5.2.1 保障性租赁住房应按套型设计。住宅型租赁住房每套应包含卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间等基本功能空间，宿舍型租赁住房宜在居室内附设卫生间。

5.2.2 保障性租赁住房套内空间构成应符合表 5.2.2 的要求。

表 5.2.2 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	●	●	●	●	○
宿舍型租赁住房	●	○	○	△	○

注：1. 表中图例：● 应设置，○ 可设置，△ 不设置；

2. 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。

5.2.3 保障性租赁住房居住空间不应布置在地下室。

5.2.4 住宅型、宿舍型租赁住房各功能空间的使用面积及要求应分别符合现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 及现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的有关规定。

5.3 公共区域及辅助用房

5.3.1 宿舍型租赁住房应设置管理室、公共活动室和晾晒衣物空间。公共用房的设置应防止对周围居室产生干扰。

5.3.2 严寒和寒冷地区的宿舍型租赁住房出入口应设门斗或其他防寒措施。

5.3.3 宿舍型租赁住房主要出入口处宜设置附设卫生间的管理室，其使用面积不应小于 10m^2 。

5.3.4 套内无卫生间的宿舍型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，且不应少于现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中的有关规定。

5.3.5 宿舍型租赁住房设置公共厨房时，其使用面积不应小于 6m^2 。公共厨房应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

5.3.6 宿舍型租赁住房宜设公共洗衣房，也可在公用盥洗室内设洗衣机位。

5.3.7 宿舍型租赁住房的每层宜设置公共活动室（空间），人均使用面积宜为 0.30m^2 ，公共活动室（空间）的最小使用面积不宜小于 30m^2 。

5.3.8 宿舍型租赁住房应设置垃圾收集间，并应符合下列规定：

- 1 应满足垃圾分类储存的要求；
- 2 应满足通风、防蚊蝇等措施；
- 3 地面、墙面应采用易清洁饰面。

6 室内环境

6.1 一般规定

6.1.1 保障性租赁住房的声环境、光环境、建筑热工及室内空气质量等方面应满足健康、安全和舒适的要求。

6.1.2 保障性租赁住房应采取隔声、吸声、消声、隔振等措施减少噪声干扰，使建筑声环境满足使用功能要求。

6.1.3 保障性租赁住房应进行采光和照明设计计算，并应符合现行国家强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 及有关标准的规定。

6.1.4 室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度应符合现行国家强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 及现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的有关规定。

6.2 日照、采光、通风

6.2.1 保障性租赁住房的日照要求应符合下列规定：

1 寒冷地区保障性租赁住房居住空间朝西外窗应采取外遮阳措施；

2 住宅型租赁住房应至少有一个居住空间能获得冬季日照；

3 宿舍型租赁住房半数及半数以上的居室应有良好的日照朝向。

6.2.2 保障性租赁住房的采光要求应符合下列规定：

1 住宅型租赁住房卧室、起居室（厅）、厨房应有直接天然采光，并应符合国家和本市现行有关标准的规定，采光窗洞口的

窗地面积比不应低于 1/7;

2 宿舍型租赁住房内的居室、公用盥洗室、公用厕所、公共浴室、晾衣空间和公共活动室、公用厨房应有天然采光，走廊宜有天然采光。

6.2.3 保障性租赁住房的通风要求应符合下列规定：

1 住宅型租赁住房的卧室、起居室（厅）、厨房应有自然通风，每套住宅型租赁住房的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5%。

2 宿舍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、公用厨房应有自然通风，走廊宜有自然通风。

3 保障性租赁住房的平面设计应有利于组织室内自然通风。

4 保障性租赁住房的卧室、起居室（厅）、明卫生间的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的 1/20；当采用自然通风的房间外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于采用自然通风的房间和阳台地板面积总和的 1/20。

5 保障性租赁住房的厨房的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的 1/10，并不得小于 0.60m²；当厨房外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于厨房和阳台地板面积总和的 1/10，并不得小于 0.60m²。

6.3 声环境

6.3.1 保障性租赁住房应在平面布置和建筑构造上采取防噪声措施，室内声环境指标应符合现行国家强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 及现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的有关规定。

6.3.2 保障性租赁住房隔声标准应符合现行国家强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 及现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的有关规定。

6.3.3 管线穿过有隔声要求的墙或楼板时，应采取密封隔声措施。

6.3.4 住宅型租赁住房的卧室、起居室（厅）以及宿舍型租赁住房的居室不应与电梯紧邻布置。当受条件限制需要紧邻布置时，必须采取有效的隔声、减振等构造措施。

6.3.5 管道井、水泵房、风机房应采取有效的隔声措施，水泵、风机应采取减振措施。

住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

7 室内装修

7.1 一般规定

7.1.1 保障性租赁住房室内装修应遵循安全环保、经济适用、耐久性强、耐清洗、维修替换方便的原则，满足基本使用要求。

7.1.2 保障性租赁住房室内装修材料的选用应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 的相关规定。

7.1.3 保障性租赁住房室内装修严禁破坏建筑结构、结构构件及设备管线。

7.1.4 保障性租赁住房装修设计不得改变建筑设计中各空间的使用功能，不得破坏建筑外立面，装修设计不得降低建筑设计执行的河北省相关节能设计标准。

7.1.5 保障性租赁住房装修材料和产品应选用符合国家节约资源、保护环境要求，并通过质量认证的材料和产品。严禁采用污染超标的材料和产品。公共部位装修材料和产品应采用耐久性强、耐清洗、维修替换方便的材料和产品。

7.2 装修标准

7.2.1 保障性租赁住房装修设计文件中应明确防火等级、材料的燃烧性能等级和防火安全措施。

7.2.2 保障性租赁住房装修设计应充分考虑电气的防火安全，以减少和避免电气火灾事故的发生。

7.2.3 保障性租赁住房的基本装修标准应不低于表 7.2.3 的要求。

表 7.2.3 保障性租赁住房基本装修标准

项目	部位、设施	装修标准	住宅型租赁住房	宿舍型租赁住房	
门窗	公共入口外门	钢制电控防盗门	●	●	
	户门	钢制防盗门或钢制防火防盗门	●	○	
	公共走廊及楼梯间门	防火门或普通成品门	●	●	
	公共厨房	防火门		●	
	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	木质门	●	○
		卫生间、厨房	铝合金门或吸塑门（门扇为钢化玻璃）	●	●
		厨房		●	
		阳台门	安全玻璃门（框料同外窗）	●	●
外窗及封闭阳台窗	节能窗	●	●		
配件	窗台	人造大理石或天然花岗岩	●	●	
	窗帘盒	窗帘杆、盒	●	●	
	晒衣杆（户内或公共晾晒区）	成品晒衣杆	●	●	
	房间储柜	壁柜、吊柜或成品衣柜等	●	●	
	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	辐射供暖地面或高效散热器	●	●	

续表 7.2.3

项目	部位、设施	装修标准	住宅型租赁住房	宿舍型租赁住房		
配件	灯具	节能灯（门厅、公共走廊等区域宜设红外感应灯）	●	●		
	热水管线	符合国家标准要求的管材	●	●		
	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）	顶棚	水性耐擦洗环保涂料	●	●	
		墙面	水性耐擦洗环保涂料	●	●	
		踢脚	地砖踢脚	●	●	
		楼地面	防滑地砖或强化复合地板	●	●	
	户内厨房、卫生间	顶棚	防潮集成吊顶	●	●	
		墙面	瓷砖饰面到顶	●	●	
		楼地面	防滑地砖	●	●	
	公共区域	公共门厅、电梯厅、楼梯、走廊	顶棚	水性耐擦洗环保涂料	●	●
			墙面	面砖饰面到顶/水性耐擦洗环保涂料	●	●
			踢脚	地砖踢脚（封闭楼梯间可选水泥砂浆踢脚）	●	●
			楼地面	防滑地砖（封闭楼梯间可选水泥砂浆地面）	●	●
		厨房、卫生间、洗衣房	顶棚	防潮集成吊顶		●
			墙面	瓷砖饰面到顶		●
			楼地面	防滑地砖		●
		其他配套房间	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			防滑地砖	○	○	

续表 7.2.3

项目	部位、设施	装修标准	住宅型租赁住房	宿舍型租赁住房
设备	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. 表中图例：●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。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

8 建筑设备

8.1 一般规定

- 8.1.1** 保障性租赁住房应配套设置给水、排水、电力、通讯、网络、电视、供暖、通风、燃气和消防等设备、设施。
- 8.1.2** 保障性租赁住房应分户设置水表、电表、燃气表、热量表等计量设施。
- 8.1.3** 保障性租赁住房应按照《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015的规定，根据所处地域条件合理利用太阳能系统或其他可再生能源。
- 8.1.4** 保障性租赁住房的室外综合管网部分应布置合理，并应符合现行国家和河北省地方标准的规定。

8.2 给水排水

- 8.2.1** 生活用水定额应符合现行河北省地方标准《民用建筑节水设计标准》DB13(J)/T 8488的规定。
- 8.2.2** 生活用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749的规定。
- 8.2.3** 生活给水系统应充分利用市政给水管网直接供水；当城镇给水管网不完善或水压、水量不足时，应设贮水调节和二次加压装置，并应选用节能、安全、可靠的增压设施；当采用变频供水时，宜采用数字集成全变频控制系统，并满足相关标准的要求。
- 8.2.4** 生活给水系统用水点处供水压力不宜大于0.20MPa，并应满足卫生器具工作压力的要求。保障性租赁住房入户管供水压力

不应大于0.35MPa。

8.2.5 套内卫生间宜采用同层排水，且宜采用不降板同层排水，同层排水技术要求应参照现行河北省工程建设地方标准《建筑同层排水工程技术标准》DB13(J)/T 8378的规定执行。

8.2.6 套内应设生活热水系统。套内卫生间、公共浴室应优先利用太阳能供应热水；当太阳能利用的资源条件不满足相关标准规定时，可采用其他类型热源形式。

8.2.7 卫生器具和配件的选用应满足节水、节能的要求，并应符合现行国家标准《节水型生活用水器具》CJ/T 164的有关规定；给水排水管材、管件、阀门等应采用耐腐蚀、抗老化、耐久性好的环保材质，并应符合现行国家或行业有关产品标准的要求。

8.2.8 套内生活用水应分户计量；公共卫生间、公共浴室或其他公共用水部位应按使用用途、付费或管理单元分设计量水表。分户水表应设在公共部位管井内或公共部位嵌墙水表箱内，水表宜相对集中读数，且宜优先选用IC卡等智能预付费水表。

8.3 燃 气

8.3.1 保障性租赁住房燃气设计的要求应符合现行国家强制性工程建设规范《燃气工程项目规范》GB 55009及现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028的相关规定。

8.3.2 保障性租赁住房燃气供应方式应根据周边条件合理选择。

8.3.3 生活用气量、生活燃气小时计算流量、生活用气量高峰系数按照现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028中居民用户取用。

8.3.4 燃气设备的设置应符合下列规定：

- 1 燃气设备严禁设置在卧室内；
- 2 严禁在浴室内安装直接排气式、半密闭式燃气热水器等在使用空间内积聚有害气体的加热设备；
- 3 户内燃气灶应安装在通风良好的厨房、阳台内；
- 4 燃气热水器等燃气设备应安装在通风良好的厨房、阳台内或其他非居住房间。

8.3.5 室内各类用气设备的烟气必须排至室外，并设置专用的废气排放管，严禁与排油烟机烟道合用。燃气排气口应采取防风措施。

8.3.6 使用燃气的厨房应设自闭阀或紧急切断阀。

8.3.7 户内燃气立管应设置在有自然通风的厨房或与厨房相连的阳台内，且宜明装设置，不宜穿起居室（厅），不得设在通风排气竖井内。

8.3.8 住宅型租赁住房燃气应实施分户计量。燃气计量表宜安装在户门外公用部位表箱内，但不应设置于楼梯间、前室或合用前室内。

8.4 供暖、通风与空调

8.4.1 保障性租赁住房的供暖、通风与空调系统设计应按照现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 执行。

8.4.2 保障性租赁住房的冷、热源方式及设备的选择应经技术经济分析比较后合理确定。设备能效等级应符合现行国家强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 和河北省地方标准《居住建筑节能设计标准（节能 75%）》DB13(J)

185 相关规定。

8.4.3 保障性租赁住房室内供暖方式选择应与周边条件相协调。当采用散热器供暖方式时，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。

8.4.4 室内供暖计算温度，不应低于表 8.4.4 的规定。

表 8.4.4 室内供暖计算温度

用房	温度 (°C)
卧室、起居室 (厅)、餐厅、宿舍	18
厨房	15
卫生间	18
设置供暖设施的楼梯间和走廊	14

注：设有洗浴器并有热水供应设施的卫生间宜按沐浴时室温为 25°C 设计。

8.4.5 采用户式燃气热水炉作为供暖热源时，其热效率不应低于现行国家标准《家用燃气快速热水器和燃气供暖热水炉能效限定值及能效等级》GB 20665 中 2 级能效的要求。

8.4.6 厨房的炉灶上方应考虑厨房排油烟装置，设置排烟道。

8.4.7 无外窗的卫生间应设置防止回流的机械通风设施，并宜设置竖向通风排气道。

8.4.8 室内夏季采用分体空调供冷时，空调设备能效等级不应低于现行国家标准《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB 21455 中规定的能效等级 2 级。

8.4.9 室内空调机的冷凝水应有组织地排放，应预留冷凝水排放立管及主要房间的接口。

8.5 电 气

8.5.1 保障性租赁住房的强、弱电插座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；其点位设置数量不宜少于现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中的设置要求。

8.5.2 保障性租赁住房应结合市场需求、租赁对象、出租方式等实际情况，确定预付费电表的安装方式及范围。为保障性租赁住房服务的电梯、水泵、车库、景观、消防等共用设施或场所的配电，应结合物业管理公摊电费的需求，设置相应的计量装置。

8.5.3 保障性租赁住房每户用电负荷应符合下列要求：

1 住宅型租赁住房：每户用电负荷指标不宜低于 6kW；

2 宿舍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 1.5kW；当每套宿舍型租赁住房设置分体空调、分户容积式电热水器时，每套用电负荷标准可适当提高，但不宜超过 4kW。

8.5.4 保障性租赁住房电气设计尚应符合现行国家强制性工程建设规范《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025、现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 和现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《装配式住宅建筑设计标准》JGJ/T 398、《宿舍建筑设计规范》JGJ36 等标准的相关规定。

8.6 智能化

8.6.1 保障性租赁住房设计应符合智慧技术管理与服务要求，宜配置以服务支持、安全防范与运营管理为主要内容的智能化系统，

并应满足国家强制性工程建设规范《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025、现行国家标准《智能建筑设计标准》GB 50314 和现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的相关规定。

8.6.2 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。

8.6.3 保障性租赁住房宜应用智能化技术，打造智慧社区，应符合下列原则：

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按照河北省地方标准《公租房小区智能化标准》DB13(J)/T 8380 执行；

2 为实现社区、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 住宅型、宿舍型租赁住房入户门宜设置智能门锁。

8.6.4 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。

8.6.5 室内水、电、气、热等设施宜应用智能化调节技术，应采用远传抄表、智能缴费等便民技术。

9 既有建筑改建及改造

9.1 一般规定

9.1.1 保障性租赁住房的改建或改造除应满足本标准的规定外，尚应符合国家和河北省现行有关标准中对既有建筑改造设计、施工及验收的相关规定。

9.1.2 保障性租赁住房改建或改造前，应按照工程建设的相关要求，对工程所涉及的环境、结构、消防等内容进行检查评定或检测鉴定。

9.1.3 保障性租赁住房改建或改造前应进行现场踏勘，设计前应充分搜集建筑现状的相关信息，并应满足下列要求：

1 应搜集原建筑竣工图等设计资料，原工程资料缺失时，应由具有相关资质的单位进行测绘、检测和鉴定。

2 应对检测鉴定报告的内容和深度进行认真研读和检查，当发现检测鉴定报告与结构现状不一致、报告内容不能满足设计需求时，应向委托方提出进行补充检测。

9.1.4 保障性租赁住房改建或改造方案，应以尊重结构现状、减少拆改为原则，应避免改动原结构承重构件和承重结构。

9.1.5 保障性租赁住房的改建或改造应依据检查或鉴定结果进行设计。

9.1.6 保障性租赁住房改建或改造如需增设太阳能、照明及通风设施或进行屋顶绿化改造的，必须对建筑结构进行安全复核，以满足安全性要求，并不应破坏防雷设施的有效性。

9.1.7 当保障性租赁住房改建或改造需要对原有建筑进行加固改造时，经改造加固的结构和构件，应由物业管理单位定期检查其工作状态。检查的时间间隔由设计单位确定，但第一次检查时间不应迟于加固完成后 10 年。

9.1.8 保障性租赁住房的改建或改造，应满足现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 对建筑防火的相关规定。

9.1.9 保障性租赁住房的节能改造设计，应满足现行国家强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的有关规定。

9.2 建 筑

9.2.1 保障性租赁住房的改建或改造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。

9.2.2 保障性租赁住房改建或改造后，新建或改造的无障碍设施应与周边无障碍设施相衔接。

9.2.3 当多层住宅型租赁住房进行加装电梯改造时，加装电梯不应与卧室紧邻布置，当受条件限制需要紧邻起居室布置时，应采取有效隔声和减振措施。

9.2.4 保障性租赁住房改建或改造后，室内污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 及《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的有关规定，并不得使用国家和河北省禁止使用、限制使用的建筑材料。

9.3 结 构

9.3.1 保障性租赁住房的改建或改造应按照现行国家强制性工程建设规范《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021 的要求，对需要鉴定的既有建筑进行安全性鉴定和抗震鉴定。

9.3.2 结构改造和加固设计应按照国家现行相关标准的规定执行。结构改造或加固应明确改造或加固后的使用功能和后续设计工作年限。在后续设计工作年限内，未经检测鉴定或设计许可，不得改变改造或加固后结构的用途和使用环境。

9.3.3 设计文件应提出改造的施工要求。当施工顺序对结构有明显影响时，应在设计文件中明确施工顺序。

9.3.4 设计文件应明确当施工时发现原结构有严重缺陷或发现现状与改造或加固设计图纸不一致时，应会同工程参建的各单位商讨并采取有效处理措施后方可继续施工。

9.3.5 保障性租赁住房的改建或改造施工时，拆除的建筑垃圾应及时运走，严禁在现有结构梁板上堆积。

9.4 设 施 设 备

9.4.1 设施设备及系统改造设计时，应根据改建或改造后设备需求和现行标准核算给排水、电气、智能化、暖通等专业容量配置，当容量不足时应向当地相关主管部门申请增加，并同步进行必要的设备系统及管线改造，且应与相关市政管网做好接口衔接工作。

9.4.2 设施设备及系统改造设计时，需充分考虑施工过程中对未改造区域使用功能的影响，并应配套相应的临时措施。

9.4.3 设备改造设计应考虑原有设备的再利用以及新旧设备、系

统的匹配。

9.4.4 建筑电气工程的改造设计应在对既有建筑供配电系统、照明系统和防雷接地系统现场检查、评定的基础上，根据改造后建筑物的用电负荷情况和使用要求进行供配电系统、照明系统和防雷接地系统设计。改造设计范围与内容应结合建筑物的功能调整和电气设备的更新换代进行。

9.4.5 保障性租赁住房的改建或改造涉及消防设施改造的，除应按照现行有关标准的规定进行设计外，尚应符合当地建设主管部门的规定要求。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

10 施工与质量验收

10.1 一般规定

10.1.1 保障性租赁住房建设工程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水平评定考核制度。施工现场质量管理可按现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 A 的要求进行检查记录。

10.1.2 未实行监理的建筑工程,建设单位相关人员应履行本标准涉及的监理职责。

10.1.3 保障性租赁住房建设工程的施工质量控制应符合下列规定:

1 建筑工程采用的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备应进行进场检验。凡涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能的重要材料、产品,应按各专业工程施工规范、验收规范和设计文件等规定进行复验,并应经监理工程师检查认可;

2 各施工工序应按施工技术标准进行质量控制,每道施工工序完成后,经施工单位自检符合规定后,才能进行下道工序施工。各专业工种之间的相关工序应进行交接检验,并应记录;

3 对于监理单位提出检查要求的重要工序,应经监理工程师检查认可,才能进行下道工序施工。

10.1.4 符合下列条件之一时,可按相关专业验收规范的规定适当调整抽样复验、试验数量,调整后的抽样复验、试验方案应由施工单位编制,并报监理单位审核确认:

1 同一项目中由相同施工单位施工的多个单位工程,使用同

一生产厂家的同品种、同规格、同批次的材料、构配件、设备；

2 同一施工单位在现场加工的成品、半成品、构配件用于同一项目中的多个单位工程；

3 在同一项目中，针对同一抽样对象已有检验成果可以重复利用。

10.1.5 当专业验收规范对于工程中的验收项目未作出相应规定时，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。

10.2 工程施工

10.2.1 保障性租赁住房建设工程施工应符合国家和河北省现行施工规范、规程、标准及相关政策、法规的规定及设计图纸要求，应保证工程质量合格。

10.2.2 施工单位在工程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，严格执行逐级技术交底，并应保留相关记录。

10.2.3 施工单位要严格执行施工图设计文件和技术标准，强化质量过程控制，推行质量标准化管埋，建立质量管理体系，严格材料进场检验、工序检查和验收制度。

10.2.4 工程施工过程中应采用的新技术、新设备、新材料、新工艺，应按照河北省有关规定进行鉴定或备案。

10.2.5 施工单位应认真做好主要原材料、建筑构配件、成品、半成品、器具和设备的进场验收与复验，严格执行见证取样和送检制度，严禁使用不合格材料和设备。

10.2.6 保障性租赁住房建设工程宜采用商品混凝土和预拌砂浆。现场拌制的混凝土、砂浆，应严格按照现行规范执行，确保其各

项性能指标满足规范设计要求。

10.2.7 保障性租赁住房建设工程使用的装配式预制构件，应提供质量证明文件及预制构件使用的原材料检验报告。

10.2.8 保障性租赁住房装饰装修工程施工前应制作样板间，并应经建设单位、设计单位、监理单位、施工单位共同确认后再施工。涉及建筑主体、承重结构、节能或消防等使用功能和安全性变动时，必须在施工前委托原设计单位或者具有相应资质条件的设计单位提出设计方案。

10.2.9 建筑节能应严格执行现行国家标准《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411 的规定，当设计变更、工程洽商涉及建筑节能效果时，应经原施工图设计审查机构审查，在实施前应办理设计变更手续，并报建设单位和监理单位认可。

10.2.10 当既有建筑改建或改造涉及主体结构和承重结构变动时，应在施工前委托原结构设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，或由鉴定单位对建筑结构的安全性进行鉴定，依据鉴定结构确定设计方案。

10.2.11 保障性租赁住房建设工程参建各方应及时做好有关工程技术资料的编制、收集、整理等工作，保证资料的同步性、完整性、真实性。

10.3 质量验收程序和组织

10.3.1 检验批应由专业监理工程师组织施工单位项目专业质量检查员、专业工长等进行验收。

10.3.2 分项工程应由专业监理工程师组织施工单位项目专业技术负责人等进行验收。

10.3.3 分部工程应由总监理工程师组织施工单位项目负责人和

项目技术负责人等进行验收。勘察、设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加地基与基础分部工程的验收。设计单位项目负责人和施工单位技术、质量部门负责人应参加主体结构、节能分部工程的验收。

10.3.4 单位工程中的分包工程完工后，分包单位应对所承包的工程项目进行自检，并应按本标准规定的程序进行验收。验收时，总包单位应派人参加。分包单位应将所分包工程的质量控制资料整理完整，并移交给总包单位。

10.3.5 单位工程完工后，施工单位应组织有关人员进行自检。总监理工程师应组织各专业监理工程师对工程质量进行竣工预验收。存在施工质量问题时，应由施工单位整改。整改完毕后，由施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。

10.3.6 建设单位收到工程竣工报告后，应由建设单位项目负责人组织监理、施工、设计、勘察等单位项目负责人进行单位工程验收。

10.3.7 保障性租赁住房建设工程涉及的消防、环保、人防、节能等专项验收按国家和河北省相关规定执行。

10.4 工程质量验收与工程交付

10.4.1 保障性租赁住房工程施工质量验收应符合下列规定：

- 1** 工程质量验收均应在施工单位自检合格的基础上进行；
- 2** 参加工程施工质量验收的各方人员应具备相应的资格；
- 3** 检验批的质量应按主控项目和一般项目验收；
- 4** 对涉及结构安全、节能、环境保护和主要使用功能的试块、试件及材料，应在进场时或施工中按规定进行见证检验；

5 隐蔽工程在隐蔽前应由施工单位通知监理单位进行验收，并应形成验收文件，验收合格后方可继续施工；

6 对涉及结构安全、节能、环境保护和使用功能的重要分部工程，应在验收前按规定进行抽样检验；

7 工程的观感质量应由验收人员现场检查，并应共同确认。

10.4.2 保障性租赁住房施工质量验收合格应符合下列规定：

1 符合工程勘察、设计文件的要求；

2 符合本标准和相关专业验收规范的规定。

10.4.3 检验批的质量检验，可根据检验项目的特点在下列抽样方案中选取：

1 计量、计数或计量-计数的抽样方案；

2 一次、二次或多次抽样方案；

3 对重要的检验项目，当有简易快速的检验方法时，选用全数检验方案；

4 根据生产连续性和生产控制稳定性情况，采用调整型抽样方案；

5 经实践证明有效的抽样方案。

10.4.4 检验批抽样样本应随机抽取，满足分布均匀、具有代表性的要求，抽样数量应符合有关专业验收规范的规定。当采用计数抽样时，最小抽样数量应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 表 3.0.9 的要求。明显不合格的个体可不纳入检验批，但应进行处理，使其满足有关专业验收规范的规定，对处理的情况应予以记录并重新验收。

10.4.5 计量抽样的错判概率 α 和漏判概率 β 可按下列规定采取：

1 主控项目：对应于合格质量水平的 α 和 β 均不宜超过 5%；

2 一般项目：对应于合格质量水平的 α 不宜超过 5%， β 不宜超过 10%。

10.4.6 检验批质量验收合格应符合下列规定：

1 主控项目的质量经抽样检验均应合格；

2 一般项目的质量经抽样检验合格。当采用计数抽样时，合格点率应符合有关专业验收规范的规定，且不得存在严重缺陷。对于计数抽样的一般项目，正常检验一次、二次抽样可按国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 D 判定；

3 具有完整的施工操作依据、质量验收记录。

10.4.7 分项工程质量验收合格应符合下列规定：

1 所含检验批的质量均应验收合格；

2 所含检验批的质量验收记录应完整。

10.4.8 分部工程质量验收合格应符合下列规定：

1 所含分项工程的质量均应验收合格；

2 质量控制资料应完整；

3 有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的抽样检验结果应符合相应规定；

4 观感质量应符合要求。

10.4.9 单位工程质量验收合格应符合下列规定：

1 所含分部工程的质量均应验收合格；

2 质量控制资料应完整；

3 所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料应完整；

4 主要使用功能的抽查结果应符合相关专业验收规范的规定；

5 观感质量应符合要求。

10.4.10 保障性租赁住房工程施工质量验收记录应符合下列规定：

1 检验批质量验收记录可按国家标准《建筑工程施工质量验

收统一标准》GB 50300-2013 附录 E 填写，填写时应具有现场验收检查原始记录；

2 分项工程质量验收记录可按国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 F 填写；

3 分部工程质量验收记录可按国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 G 填写；

4 单位工程质量竣工验收记录、质量控制资料核查记录、安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录、观感质量检查记录应按国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 H 填写。

10.4.11 当建筑工程施工质量不符合要求时，应按下列规定进行处理：

1 经返工或返修的检验批，应重新进行验收；

2 经有资质的检测机构检测鉴定能够达到设计要求的检验批，应予以验收；

3 经有资质的检测机构检测鉴定达不到设计要求、但经原设计单位核算认可能够满足安全和使用功能的检验批，可予以验收；

4 经返修或加固处理的分项、分部工程，满足安全及使用功能要求时，可按技术处理方案和协商文件的要求予以验收。

10.4.12 工程质量控制资料应齐全完整。当部分资料缺失时，应委托有资质的检测机构按有关标准进行相应的实体检验或抽样试验。

10.4.13 经返修或加固处理仍不能满足安全或重要使用要求的分部工程及单位工程，严禁验收。

10.4.14 保障性租赁住房建设工程应严格建立、落实建设各方质量责任制，严格执行质量检查和验收制度。

10.4.15 保障性租赁住房建设项目的建设、勘察、设计、施工、

监理等单位应落实八方责任主体及《质量终身责任制承诺书》要求，按各自职责对所承担的住宅工程项目在设计使用年限内的质量负终身责任。

10.4.16 工程竣工后按有关规定移交竣工资料和竣工图。移交工程档案资料的套数、移交时间应符合河北省及项目所在地的规定。

10.4.17 建设单位应按规定在保障性租赁住房明显部位镶嵌永久性的竣工标识牌，标明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及主要负责人的姓名，以及工程开工日期、竣工日期等内容。

10.4.18 保障性租赁住房应满足下列条件，方可交付用户使用：

1 由建设单位组织设计、施工、工程监理等有关单位进行工程竣工验收，确认合格；取得当地规划、消防、人防等有关部门的认可文件或准许使用文件；在当地建设行政主管部门进行备案；

2 小区道路畅通，已具备接通水、电、燃气、暖气的条件。

10.4.19 保障性租赁住房应推行社会化、专业化的物业管理模式。建设单位应在房屋交付使用时，将完整的物业档案移交给物业管理企业，内容包括：

1 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施和地下管网工程竣工图，以及相关的其他竣工验收资料；

2 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3 工程质量保修文件和物业使用说明文件；

4 物业管理所必需的其他资料。

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 标准中指明应按其他有关标准、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 《燃气工程项目规范》 GB 55009
- 2 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 3 《建筑环境通用规范》 GB 55016
- 4 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 5 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021
- 6 《宿舍、旅馆建筑项目规范》 GB 55025
- 7 《民用建筑通用规范》 GB 55031
- 8 《建筑模数协调标准》 GB/T 50002
- 9 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 10 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 11 《住宅设计规范》 GB 50096
- 12 《民用建筑隔声设计规范》 GB 50118
- 13 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 14 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222
- 15 《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300-2013
- 16 《智能建筑设计标准》 GB 50314
- 17 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325
- 18 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 19 《住宅建筑规范》 GB 50368
- 20 《建筑节能工程施工质量验收规范》 GB 50411
- 21 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736
- 22 《无障碍设计规范》 GB 50763

- 23 《声环境质量标准》 GB 3096
- 24 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 25 《室内空气质量标准》 GB/T 18883
- 26 《家用燃气快速热水器和燃气采暖热水炉能效限定值及能效等级》
GB 20665
- 27 《房间空气调节器能效限定值及能效等级》 GB 21455
- 28 《宿舍建筑设计规范》 JGJ 36
- 29 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242
- 30 《城市居住区热环境设计标准》 JGJ 286
- 31 《装配式住宅建筑设计标准》 JGJ/T 398
- 32 《节水型生活用水器具》 CJ/T 164
- 33 《供热计量技术规程》 DB13(J) 128
- 34 《建筑工程资料管理规程》 DB13(J)/T 145
- 35 《居住建筑节能设计标准(节能 75%)》 DB13(J) 185
- 36 《电动汽车充电站及充电桩建设技术标准》 DB13(J)/T 269
- 37 《建筑同层排水工程技术标准》 DB13(J)/T 8378
- 38 《公租房小区智能化管理标准》 DB13(J)/T 8380
- 39 《民用建筑节水设计标准》 DB13(J)/T 8488
- 40 《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》 DB13(J) 8457
- 41 《电动自行车停放充电场所消防安全管理规范》 DB13/T 2939

河北省工程建设地方标准

保障性租赁住房技术标准

DB13(J)/T 8502-2022

条文说明

住房和城乡建设厅信息公开浏览专用

制定说明

《保障性租赁住房技术标准》DB13(J)/T 8502-2022，经河北省住房和城乡建设厅 2022 年 12 月 5 日以第 150 号公告批准、发布。

为便于有关人员在使用本标准时能正确理解和执行有关条文规定，编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握条文规定的参考。

目 次

1	总则	45
2	术语	46
3	基本规定	47
4	规划设计	48
4.1	一般规定	48
4.2	规划选址	48
4.3	交通及公共服务设施	49
4.4	室外环境与设施	49
5	建筑设计	51
5.1	一般规定	51
5.2	套型设计	51
5.3	公共区域及辅助用房	51
6	室内环境	53
6.1	一般规定	53
6.2	日照、采光、通风	53
7	室内装修	55
7.1	一般规定	55
7.2	装修标准	55
8	建筑设备	56
8.1	一般规定	56
8.2	给水排水	56
8.3	燃气	57
8.4	供暖、通风与空调	57

8.5	电气	58
8.6	智能化	59
9	既有建筑改建及改造	60
9.1	一般规定	60
9.2	建筑	60
10	施工与质量验收	61
10.1	一般规定	61
10.2	工程施工	63
10.3	质量验收程序和组织	64
10.4	工程质量验收与工程交付	67

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

1 总 则

1.0.3 本标准主要依据现行国家标准及有关文件规定并结合河北省实际情况而制定，有些条文是参考借鉴现行国家标准条文为基础编写而成，有些是结合保障性租赁住房的特性而专门提出的。由于保障性租赁住房的建设涉及到规划、用地、建筑、结构、防火、热工、节能、隔声、采光、照明、给排水、暖通空调、电气等各种专业，而各种专业已有相应的国家标准规范规定的内容和控制性指标，因此，保障性租赁住房的规划、设计、施工与质量验收，除执行本标准外，尚应符合国家和河北省现行有关标准、法律法规的规定。

住房城乡建设厅信息公开举报电话

2 术 语

2.0.4 按照《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）》文要求，对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

3 基本规定

3.0.10 保障性租赁住房提供简约、环保的室内基本装修，能有效杜绝擅自改变房屋结构的“乱装修”现象，除能保证建筑安全外，还能避免能源和材料浪费，降低装修成本，节约项目时间，减少室内装修污染及装修带来的环境污染，并避免装修扰民，更加符合现阶段人民对于健康、环保和经济性的要求。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

4 规划设计

4.1 一般规定

4.1.1 根据国家保障残疾人、老年人的相关法律，本规范规定了保障性租赁住房无障碍设施的设置要求。

根据《中华人民共和国残疾人保障法》第五十三条规定：“无障碍设施的建设和改造，应当符合残疾人的实际需要”。

根据《中华人民共和国老年人权益保障法》第六十五条规定：“国家推动老年宜居社区建设，引导、支持老年宜居住宅的开发，推动和扶持老年人家庭无障碍设施的改造，为老年人创造无障碍居住环境。”

4.2 规划选址

4.2.2 本条对建筑的场地安全提出要求。建筑场地与各类危险源的距离应满足相应危险源的安全防护距离等控制要求，对场地中不利地段或潜在危险源应采取必要的避让、防护或控制、治理等措施，对场地中存在的有毒有害物质应采取有效的治理措施进行无害化处理，确保符合各项目安全标准。

4.2.3 保障性租赁住房公共配套设施和市政基础设施的建设应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则，根据居住人口规模及实际需要，科学合理建设公共配套设施和市政基础设施，确保居民的基本需求。

4.3 交通及公共服务设施

4.3.1~4.3.3 保障性租赁住房尽管面对租住人群，但并不能忽视停车泊位的规划。保障性租赁住房建设用地应优先选址于交通便捷地区，并应在地区交通规划制订和实施中优先保证公共交通设施的配套完善，做到合理规划，同步建设，确保居民出行方便，保障性租赁住房项目应根据规划要求，结合租住人群的实际需要及房型设计合理设置停车位，非机动车停车位应按照标准配置，并应根据需求合理设置电动自行车停车位。

4.3.4 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实应性进行配置，满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及河北省人民政府办公厅《关于加强城市居住社区非经营性公共设施规划建设管理工作的意见》（冀政办字〔2021〕96号）等相关要求。

4.4 室外环境与设施

4.4.1 在发生突发事件时，疏散和救护顺畅非常重要，必须在场地和建筑设计中考虑到对策和措施。建筑应根据其高度、规模、使用功能和耐火等级等因素合理设置安全疏散和避难措施。安全出口和疏散门的位置、数量、宽度及疏散楼梯间的形式，应满足人员安全疏散的要求。应急避难场所、疏散通道等应满足现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《防灾避难场所设计规范》GB 51143 等对安全疏散和避难、应急交通的要求，保持通行空间路线畅通、视线清晰。

根据国家标准《安全标志及其使用导则》GB 2894-2008，安全标志分为禁止标志、警告标志、指令标志和提示标志四类。本

条所述是指具有警示和引导功能的安全标志，应在场地及建筑公共场所和其他有必要提醒人们注意安全的场所显著位置上设置。

4.4.2 在遵守现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 及《无障碍设计规范》GB 50763 的要求基础上，本条要求在室外场地设计中，应对室外场地无障碍路线系统进行合理规划，场地内各主要休憩场所、建筑出入口、服务设施及城市道路之间要形成连贯的无障碍步行路线，其路线应保证轮椅无障碍通行要求。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

5 建筑设计

5.1 一般规定

5.1.2 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70m^2 的小户型为主。设计过程中应合理优化公摊面积，住宅型租赁住房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 4m^2 。另外，还需高度重视保障性租赁住房的建设质量，确保配套齐全，满足基本生活要求。

5.1.6 保障性租赁住房除需满足无障碍相关设计规范外，还需满足无障碍住房比例的设置要求，并符合河北省各地市相关建设要求。

5.2 套型设计

5.2.3 地下室室内潮湿，通风和采光条件差，安全疏散难度大，故居室不应设在地下室。

5.3 公共区域及辅助用房

5.3.1 公共活动室宜分层设置，也可集中设置。每间居室带阳台的宿舍型租赁住房，可不在楼内集中设置晾晒空间。设计时将干扰大的盥洗、厕、浴等辅助用房和楼梯间，按功能动静分区与居室分开，避免相互干扰。

5.3.2 宿舍型租赁住房的出入口是保温的薄弱环节，所以规定本条以保证室内的热环境质量。

5.3.8 设置垃圾收集间，可使垃圾有一个暂存之处，以便在规定的时间内统一拉走；设置分类垃圾回收设施，可促进资源回收利用。垃圾收集间应考虑自然通风或设置通风换气装置，应设置灭蚊蝇设施，避免因通风问题引起的细菌滋生、蚊蝇繁殖及臭味；此外，垃圾间内应具有必要的卫生条件，如设置冲洗水池，采用瓷砖墙面和地砖地面，便于冲洗。垃圾间的面积也需满足进行分类的要求。

住房城乡建设厅信息公开浏览专用

6 室内环境

6.1 一般规定

6.1.4 对于室内空气污染物的控制，应从源头上做好防控。相关措施包括：不得采用国家及地方禁止使用或限制使用的对人体健康产生危害的建筑材料及制品，如《河北省推广、限制和禁止使用建设工程材料设备产品目录（2022年版）》等涉及的材料。

6.2 日照、采光、通风

6.2.1 本条规定是保障性租赁住房日照的一个最基本要求，同时也必须满足各地规划局所规定的日照标准。

6.2.2 本条文为保障性租赁住房的采光要求：

1 卧室和起居室（厅）具有天然采光条件是居住者生理和心理健康的基本要求，厨房具有天然采光条件可保证基本炊事操作的照明需求，同时也有利于降低人工照明能耗；

2 为提高居住质量，保持室内空气清洁，同时考虑到晾衣空间的环境卫生、公用厨房气味的散发，居室、公用盥洗室、公用厕所、公共浴室、晾衣空间和公共活动室应有良好的天然采光条件。

6.2.3 本条文为保障性租赁住房的通风要求：

1 卧室和起居室（厅）具有自然通风条件是居住者的基本要求。当室外温度不高于 28℃ 时，室内良好的自然通风，能保证室内人员的热舒适性，减少房间空调设备的运行时间，节约资源，同时也可以有效改善室内空气质量，有助于健康。厨房具有自然

通风条件可以保证炊事人员基本操作时和炊事用可燃气体泄漏时所需的通风换气。

4、5 为避免有自然通风要求房间开向室外的通风开口面积或开向阳台的通风开口面积不够，影响自然通风效果，条文对有自然通风要求房间的直接通风开口面积提出了最低要求；同时为避免设在有自然通风要求房间外的阳台自然通风开口面积不够，影响自然通风效果，条文对阳台的自然通风开口面积也提出了要求。

7 室内装修

7.1 一般规定

7.1.5 国家对装饰装修材料质量都有相应的标准要求，装饰装修材料中含有的有害物质以及石材和用工业废渣生产的建筑装饰材料中的放射性物质会对人体健康造成损害。保障性租赁住房中选用的装饰装修材料必须符合国家标准对建筑材料有害物质的最低限要求。保障性租赁住房的装修材料应采用符合环保、节能要求的建筑材料及设施，优先采用通过绿色建材认证的产品。

7.2 装修标准

7.2.1 保障性租赁住房装修标准是结合我省实际制定的，原则是提供简约、环保的基本装修，能够具备入住条件。

8 建筑设备

8.1 一般规定

8.1.1 宿舍型保障性租赁住房，不设置卫生间、厨房等用水用气房间或附近没有燃气设施时，可不设置给排水及燃气设施；套内房间布局无电视合理安装位置时，可不设置电视插座及相应管线设施。

8.1.2 对于宿舍型保障性租赁住房，用电、用气、用热计量方式根据具体使用用途及管理控制方式设置，具体计量方式应符合《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2016 及相关规范、标准的规定。供热计量方法应满足现行国家标准《供热计量技术规程》JGJ 173 的相关规定。套内未附设卫生间、厨房等用水房间时，根据管理控制单元设置计量设施。

8.2 给水排水

8.2.6 由于太阳能的利用与天气条件和地理条件密切相关，当所在地区的太阳能利用的资源条件不满足国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 第 6.3.1 条第 2 款的规定时，可合理采用其他类型热源形式。其他类型的热源选择顺序应参照《建筑给水排水设计标准》GB 50015 第 6.3.1 条执行。

8.2.7 室内的给水管道，应选用耐腐蚀和安装连接方便可靠的管材；排水管道及管件的材质应耐腐蚀，应具有承受不低于 40℃ 排水温度且连续排水的耐温能力。接口安装连接应可靠、安全。所有生活用水器具应满足现行标准《节水型生活用水器具》CJ/T 164

及《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870 的要求,并应根据项目绿色建筑等级选定相应的节水效率等级;给水管道阀门材质应根据耐腐蚀、管径、压力等级、使用温度等因素确定,可采用全铜、全不锈钢、铁壳铜芯和全塑阀门等。阀门的公称压力不得小于管材及管件的公称压力。

8.3 燃 气

8.3.6 河北省住房和城乡建设厅等五部门印发关于《加强燃气安全和燃气企业监管工作的通知》中,明确规定城市新建住宅燃气设施必须加装自闭阀或报警器及与其连锁的自动切断阀,否则不予验收。宿舍型租赁住房当设置公共厨房时参照《燃气工程项目规范》GB 55009-2021 中 6.2.1 条执行,设置燃气泄露报警装置和紧急切断阀。

8.3.8 燃气计量表应安装在有通风条件的表箱(柜)内,并应符合抄表、安装、维修及安全使用要求。当设置在套内时,应安装在厨房,且宜采用明装方式。

8.4 供暖、通风与空调

8.4.2 保障性租赁住房供暖、空调冷热源方式应结合周边条件依据河北省地方标准《居住建筑节能设计标准(节能 75%)》DB13(J) 185-2020 第 5.1.4 条及相关规定分析比较后确定。新建住宅型保障性租赁住房宜优先采用城市集中供热。

8.4.4 本条规定了室内供暖最低计算温度,现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 室内温度为强制性条文。表中所列楼梯间和走廊温度,为有供暖设施时的计算数值,如不供暖则无最低计算

温度要求。根据现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26，严寒（A）区和严寒（B）区楼梯间宜供暖。宿舍型租赁住房的公共部分根据现行国家标准《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 选取。

8.4.6 排油烟机的排气管道可通过竖向排气道高空排放，并应采取防止支管回流措施。公共厨房排油烟系统还应设置油烟净化装置。

8.4.7 新建保障性租赁住房卫生间应设竖向排气道，改建、改造保障性租赁住房卫生间当无条件设置竖向排气道时，可通过外墙直接排至室外，应在室外排气口设置避风、防雨的构件。

8.4.8 当采用分体空调时，室外机的安装位置应符合以下规定：

- 1 能够顺畅地向室外散热，并保持室外机的良好通风环境；
- 2 室外机安装位置散热侧外周不应有遮挡物；
- 3 应有合理的室外机安装和维护操作空间条件；
- 4 室外机的位置不应对外人员形成热污染；
- 5 避免噪声对周围环境造成不利影响。

8.5 电 气

8.5.2 本条适用于非消防用电负荷，消防用电负荷可不按此要求设置计量装置。

8.5.3 本条文规定了保障性租赁住房每户的用电负荷要求。其主要依据为：

1 现行河北省地方标准《住宅小区供配电设施建设技术标准》DB13(J)/T 8463-2022 表 4.2.1 中要求不超 80m² 的户型，其用电负荷指标为 6kW，保障性租赁住房以建筑面积不超过 70m²

的小户型为主，故做此规定。

2 本条文中不宜小于 1.5kW 为现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中的一个最低用电负荷标准，未计算空调器、电热水器等用电负荷较大，且不是宿舍必备的电器；考虑到此类型租赁住房大多为一室（间）房型，用电设备相对较少，故规定不宜超过 4kW。

8.6 智能化

8.6.3 本条文规定了保障性租赁住房采用智能化技术的基本原则原则：

1 本条主要针对住宅型租赁型住房，租赁型住房租户较多，人员较复杂，故建议有条件的设置人脸识别设备，方便后期管理及保障租户安全；宿舍型租赁住房可结合企事业单位的具体使用要求决定是否设置。

3 住宅型租赁型住房，租户租住时间不定，会有租户更新的情况，建议有条件的优先采用智能门锁，方便后期管理及保障租户安全；宿舍型租赁住房可结合企事业单位的具体使用要求决定是否设置。

9 既有建筑改建及改造

9.1 一般规定

9.1.4 本条文明确了进行保障性租赁住房进改造设计时应注意的原则。为避免结构二次拆改，改建或改造方案应结合实际情况，科学优化建筑平面布局，尽最大可能减少对原结构主体的破坏。改造应维持建筑现状，不应采用增层或平面扩建的方式。

9.2 建 筑

9.2.3 本条规定了既有多层住宅型租赁住房加装电梯的要求，要保障居住环境，不受噪声干扰。

10 施工与质量验收

10.1 一般规定

10.1.1 保障性租赁住房工程施工单位的应建立必要的质量责任制度，应推行生产控制和合格控制的全过程质量控制，应有健全的生产控制和合格控制的质量管理体系。不仅包括原材料控制、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交接环节的质量管理和控制要求，还应包括满足施工图设计和功能要求的抽样检验制度等。施工单位还应通过内部的审核与管理者的评审，找出质量管理体系中存在的问题和薄弱环节，并制定改进的措施和跟踪检查落实等措施，使质量管理体系不断健全和完善。同时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指标，以提高企业整体管理、技术水平和经济效益。

10.1.2 根据《建设工程监督范围和规模标准规定》（建设部令第86号），对国家重点建设工程、大中型公用事业工程等必须实行监理。对于该规定包含范围以外的工程，也可由建设单位完成相应的施工质量控制及验收工作。

10.1.3 本条规定了保障性租赁住房建设工程施工质量控制的主要方面：

1 工程的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备的进场检验和重要建筑材料、产品的复验。为把握重点环节，要求对涉及安全、节能、环境保证和主要使用功能的重要材料、

产品进行复验，体现了以人为本、节能、环保的理念和原则。

2 为保障工程整体质量，应控制每道工序的质量。目前各专业的施工技术规范正在编制，并陆续实施，施工单位可按照执行。考虑到企业标准的控制指标应严格于行业和国家标准指标，鼓励有能力的施工单位编制企业标准，并按照企业标准的要求控制每道工序的施工质量。施工单位完成每道工序后，除了自检、专职质量检查员检查外，还应进行工序交接检查，上道工序应满足下道工序的施工条件和要求；同样相关专业工序之间也应进行交接检验，使各工序之间和各相关专业工程之间形成有机的整体。

3 工序是工程施工的基本组成部分，一个检验批可能由一道或多道工序组成。根据目前的验收要求，监理单位对工程质量控制到检验批，对工序的质量一般由施工单位通过自检予以控制，但为保证工程质量，对监理有要求的重要工序，应经监理工程师检查认可，才能进行下道工序施工。

10.1.4 本条规定了可适当调整抽样复验、试验数量的条件和要求，具体规定如下：

1 相同施工单位在同一项目中施工的多个单位工程，使用的材料、构配件、设备等往往属于同一批次，如果按每一个单位工程分别进行复验、试验势必会造成重复，且必要性不大，因此规定可适当调整抽样复检、试验数量，具体要求可根据相关专业验收规范的规定执行。

2 施工现场加工的成品、半成品、构配件等符合条件时，可适当调整抽样复验、试验数量。但对施工安装后的工程质量应按分部工程的要求进行检测试验，不能减少抽样数量，如结构实体混凝土强度检测、钢筋保护层厚度检测等。

3 在实际工程中,同一专业内或不同专业之间对同一对象有重复检验的情况,并需分别填写验收资料。例如混凝土结构隐蔽工程检验批和钢筋工程检验批,装饰装修工程和节能工程中对门窗的气密性试验等。因此本条规定可避免对同一对象的重复检验,可重复利用检验成果。调整抽样复验、试验数量或重复利用已有检验成果应有具体的实施方案,实施方案应符合各专业验收规范的规定,并事先报监理单位认可。施工或监理单位认为必要时,也可不调整抽样复验、试验数量或不重复利用已有检验成果。

10.1.5 为适应建筑工程行业的发展,鼓励“四新”技术的推广应用,保证建筑工程验收的顺利进行,本条规定对国家、行业、地方标准没有具体验收要求的分项工程及检验批,可由建设单位组织制定专项验收要求,专项验收要求应符合设计意图,包括分项工程及检验批的划分、抽样方案、验收方法、判定指标等内容,监理、设计、施工等单位可参与制定。为保证工程质量,重要的专项验收应在实施前组织专家论证。

10.2 工程施工

10.2.2 项目监理机构应对施工单位上报的施工组织设计和专项施工方案进行审查:

1 在程序性审查方面:应重点审查施工方案的编制人、审批人是否符合规定的资格。根据相关规定,通常情况下,施工组织设计和施工方案应由项目技术负责人组织编制,并经施工单位技术负责人审批签字后提交项目监理机构。项目监理机构在审批施工方案时,应检查施工单位的内部审批程序是否完善、签章是否

齐全，重点核对审批人是否为施工单位技术负责人。

2 在内容性审查方面：应重点审查施工组织设计和施工方案是否具有针对性、指导性、可操作性；现场施工管理机构是否建立了完善的质量保证体系，是否明确工程质量要求及目标，是否健全了质量保证体系组织机构及岗位职责、是否配备了相应的质量管理人员；是否建立了各项质量管理制度和质量程序等；施工质量保证措施是否符合现行的规范、标准等，特别是与工程建设强制性标准的符合性。如：施工方案编审及技术交底制度、重点部位与关键工序的质量技术措施、隐蔽工程的质量保证措施等。

3 交底的内容应包括：施工作业条件、施工方法、技术措施、质量标准以及安全与环保措施等

10.2.4 施工过程中应采用的新技术、新设备、新材料、新工艺按照《河北省房屋建筑和市政基础设施工程危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则》要求组织专家论证。

10.2.7 质量证明文件包括产品合格证明书、混凝土强度检验报告及其他重要检验报告等。考虑到保障性租赁住房工程的重要性，混凝土预制构件应在预制构件进场时提供原材料检验报告，原材料包括预制构件的钢筋、混凝土原材料、预应力材料、预埋件等。

10.3 质量验收程序和组织

10.3.1 检验批验收是建筑工程施工质量验收的最基本层次，是单位工程质量验收的基础，所有检验批均应由专业监理工程师组织验收。验收前，施工单位应完成自检，对存在的问题自行整改处

理，然后申请专业监理工程师组织验收。

10.3.2 分项工程由若干个检验批组成，也是单位工程质量验收的基础。验收时在专业监理工程师组织下，可由施工单位项目技术负责人对所有检验批验收记录进行汇总，核查无误后报专业监理工程师审查，确认符合要求后，由项目专业技术负责人在分项工程质量验收记录中签字，然后由专业监理工程师签字通过验收。在分项工程验收中，如果对检验批验收结论有怀疑或异议时，应进行相应的现场检查核实。

10.3.3 本条给出了分部工程验收组织的基本规定。就房屋建筑工程而言，在所包含的十个分部工程中，参加验收的人员可有以下三种情况：

1 除地基基础、主体结构和建筑节能三个分部工程外，其他七个分部工程的验收组织相同，即由总监理工程师组织，施工单位项目负责人和项目技术负责人等参加。

2 由于地基与基础分部工程情况复杂，专业性强，且关系到整个工程的安全，为保证质量，严格把关，规定勘察、设计单位项目负责人应参加验收，并要求施工单位技术、质量部门负责人也应参加验收。

3 由于主体结构直接影响使用安全，建筑节能是基本国策，直接关系到国家资源战略、可持续发展等，故这两个分部工程，规定设计单位项目负责人应参加验收，并要求施工单位技术、质量部门负责人也应参加验收。

参加验收的人员，除指定的人员必须参加验收外，允许其他相关人员共同参加验收。

由于各施工单位的机构和岗位设置不同，施工单位技术、质

量负责人允许是两位人员，也可以是一位人员。

勘察、设计单位项目负责人应为勘察、设计单位负责本工程项目的专业负责人，不应由与本项目无关或不了解本项目情况的其他人员、非专业人员代替。

10.3.4 《建设工程承包合同》的双方主体是建设单位和总承包单位，总承包单位应按照承包合同的权利义务对建设单位负责。总承包单位可以根据需要将建设工程的一部分依法分包给其他具有相应资质的单位，分包单位对总承包单位负责，亦应对建设单位负责。总承包单位就分包单位完成的项目向建设单位承担连带责任。因此，分包单位对承建的项目进行验收时，总承包单位应参加，检验合格后，分包单位应将工程的有关资料整理完整后移交给总承包单位，建设单位组织单位工程质量验收时，分包单位负责人应参加验收。

10.3.5 单位工程完成后，施工单位应首先依据验收规范、设计图纸等组织有关人员进行自检，对检查发现的问题进行必要的整改。监理单位应根据本标准和《建设工程监理规范》GB/T 50319 的要求对工程进行竣工预验收。符合规定后由施工单位向建设单位提交工程竣工报告和完整的质量控制资料，申请建设单位组织竣工验收。

工程竣工预验收由总监理工程师组织，各专业监理工程师参加，施工单位由项目经理、项目技术负责人等参加，其他各单位人员可不参加。工程预验收除参加人员与竣工验收不同外，其方法、程序、要求等均应与工程竣工验收相同。竣工预验收的表格格式可参照工程竣工验收的表格格式。

10.3.6 单位工程竣工验收是依据国家有关法律、法规及规范、标

准的规定，全面考核建设工作成果，检查工程质量是否符合设计文件和合同约定的各项要求。竣工验收通过后，工程将投入使用，发挥其投资效应，也将与使用者的人身健康或财产安全密切相关。因此工程建设的参与单位应对竣工验收给予足够的重视。

单位工程质量验收应由建设单位项目负责人组织，由于勘察、设计、施工、监理单位都是责任主体，因此各单位项目负责人应参加验收，考虑到施工单位对工程负有直接生产责任，而施工项目部不是法人单位，故施工单位的技术、质量负责人也应参加验收。

在一个单位工程中，对满足生产要求或具备使用条件，施工单位已自行检验，监理单位已预验收的子单位工程，建设单位可组织进行验收。由几个施工单位负责施工的单位工程，当其中的子单位工程已按设计要求完成，并经自行检验，也可按规定的程序组织正式验收，办理交工手续。在整个单位工程验收时，已验收的子单位工程验收资料应作为单位工程验收的附件。

10.4 工程质量验收与工程交付

10.4.1 本条规定了保障性租赁住房工程施工质量验收的基本要求：

1 工程质量验收的前提条件为施工单位自检合格，验收时施工单位对自检中发现的问题已完成整改。

2 参加工程施工质量验收的各方人员资格包括岗位、专业和技术职称等要求，具体要求应符合国家、行业和地方有关法律、法规及标准、规范的规定，尚无规定时可由参加验收的单位协商

确定。

3 主控项目和一般项目的划分应符合专业验收规范的规定。

4 见证检验的项目、内容、程序、抽样数量等应符合国家、行业和地方有关规范的规定。

5 考虑到隐蔽工程在隐蔽后难以检验，因此隐蔽工程在隐蔽前应进行验收，验收合格后方可继续施工。

6 本标准修订适当扩大抽样检验的范围，不仅包括涉及结构安全和使用功能的分部工程，还包括涉及节能、环境保护等的分部工程，具体内容可由各专业验收规范确定，抽样检验和实体检验结果应符合有关专业验收规范的规定。

7 观感质量可通过观察和简单的测试确定，观感质量的综合评价结果应由验收各方共同确认并达成一致。对影响观感及使用功能或质量评价为差的项目应进行返修。

10.4.2 本条明确给出了工程施工质量验收合格的条件。需要指出的是，本标准及各专业验收规范提出的合格要求是对施工质量的最低要求，允许建设、设计等单位提出高于本标准及相关专业验收规范的验收要求。

10.4.3 对检验批的抽样方案可根据检验项目的特点进行选择。计量、计数检验可分为全数检验和抽样检验两类。对于重要且易于检查的项目，可采用简易快速的非破损检验方法时，宜选用全数检验。

本条在计量、计数抽样时引入概率统计学的方法，提高抽样检验的理论水平，作为可采用的抽样方案之一。鉴于目前各专业验收规范在确定抽样数量时仍普遍采用基于经验的方法，本标准

仍允许采用“经实践证明有效的抽样方案”。

10.4.4 本条规定了检验批的抽样要求。目前对施工质量的检验大多没有具体的抽样方案，样本选取的随意性较大，有时不能代表母体的质量情况。因此本条规定随机抽样应满足样本分布均匀、抽样具有代表性等要求。

对抽样数量的规定依据国家标准《计数抽样检验程序 第1部分：按接收质量限（AQL）检索的逐批检验抽样计划》GB/T 2828.1—2012，给出了检验批验收时的最小抽样数量，其目的是要保证验收检验具有一定的抽样量，并符合统计学原理，使抽样更具代表性。最小抽样数量有时不是最佳的抽样数量，因此本条规定抽样数量尚应符合有关专业验收规范的规定。《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300—2013 表 3.0.9 适用于计数抽样的检验批，对计量—计数混合抽样的检验批可参考使用。

检验批中明显不合格的个体主要可通过肉眼观察或简单的测试确定，这些个体的检验指标往往与其他个体存在较大差异，纳入检验批后会增大验收结果的离散性，影响整体质量水平的统计。同时，也为了避免对明显不合格个体的人为忽略情况，本条规定对明显不合格的个体可不纳入检验批，但必须进行处理，使其符合规定。

10.4.5 关于合格质量水平的错判概率 α ，是指合格批被判为不合格的概率，即合格批被拒收的概率；漏判概率 β 为不合格批被判为合格批的概率，即不合格批被误收的概率。抽样检验必然存在这两类风险，通过抽样检验的方法使检验批 100%合格是不合理的也是不可能的，在抽样检验中，两类风险一向控制范围是： $\alpha=1\%\sim$

5%； $\beta=5\% \sim 10\%$ 。对于主控项目，其 α 、 β 均不宜超过5%；对于一般项目， α 不宜超过5%， β 不宜超过10%。

10.4.6 检验批是施工过程中条件相同并有一定数量的材料、构配件或安装项目，由于其质量水平基本均匀一致，因此可作为检验的基本单元，并按批验收。

检验批是工程验收的最小单位，是分项工程、分部工程、单位工程质量验收的基础。检验批验收包括资料检查、主控项目和一般项目检验。

质量控制资料反映了检验批从原材料到最终验收的各施工工序的操作依据、检查情况以及保证质量所必需的管理制度等。对其完整性的检查，实际是对过程控制的确认，是检验批合格的前提。

检验批的合格与否主要取决于对主控项目和一般项目的检验结果。主控项目是对检验批的基本质量起决定性影响的检验项目，须从严要求，因此要求主控项目必须全部符合有关专业验收规范的规定，这意味着主控项目不允许有不符合要求的检验结果。对于一般项目，虽然允许存在一定数量的不合格点，但某些不合格点的指标与合格要求偏差较大或存在严重缺陷时，仍将影响使用功能或观感质量，对这些部位应进行维修处理。

为了使检验批的质量满足安全和功能的基本要求，保证建筑工程质量，各专业验收规范应对各检验批的主控项目、一般项目的合格质量给予明确的规定。

10.4.7 分项工程的验收是以检验批为基础进行的。一般情况下，检验批和分项工程两者具有相同或相近的性质，只是批量的大小

不同而已。分项工程质量合格的条件是构成分项工程的各检验批验收资料齐全完整，且各检验批均已验收合格。

10.4.8 分部工程的验收是以所含各分项工程验收为基础进行的。首先，组成分部工程的各分项工程已验收合格且相应的质量控制资料齐全、完整。此外，由于各分项工程的性质不尽相同，因此作为分部工程不能简单地组合而加以验收，尚须进行以下两类检查项目：

- 1 涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能的地基与基础、主体结构和设备安装等分部工程应进行有关的见证检验或抽样检验。

- 2 以观察、触摸或简单量测的方式进行观感质量验收，并结合验收人的主观判断，检查结果并不给出“合格”或“不合格”的结论，而是综合给出“好”、“一般”、“差”的质量评价结果。对于“差”的检查点应进行返修处理。

10.4.9 单位工程质量验收也称质量竣工验收，是建筑工程投入使用前的最后一次验收，也是最重要的一次验收。验收合格的条件有以下五个方面：

- 1 构成单位工程的各分部工程应验收合格；
- 2 有关的质量控制资料应完整；
- 3 涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能分部工程检验资料应复查合格，这些检验资料与质量控制资料同等重要。资料复查要全面检查其完整性，不得有漏检缺项，其次复核分部工程验收时要补充进行的见证抽样检验报告，这体现了对安全和主要使用功能等的重视；

- 4 对主要使用功能应进行抽查。这是对建筑工程和设备安

装工程质量的综合检验，也是用户最为关心的内容，体现了本标准完善手段、过程控制的原则，也将减少工程投入使用后的质量投诉和纠纷。因此，在分项、分部工程验收合格的基础上，竣工验收时再作全面检查。抽查项目是在检查资料文件的基础上由参加验收的各方人员商定，并用计量、计数的方法抽样检验，检验结果应符合有关专业验收规范的规定；

5 观感质量应通过验收。观感质量检查须由参加验收的各方人员共同进行，最后共同协商确定是否通过验收。

10.4.10 检验批验收时应进行现场检查并填写现场验收检查原始记录。该原始记录应由专业监理工程师和施工单位专业质量检查员、专业工长共同签署，并在单位工程竣工验收前存档备查，保证该记录的可追溯性。现场验收检查原始记录的格式可由施工、监理等单位确定，包括检查项目、检查位置、检查结果等内容。检验批质量验收记录应根据现场验收检查原始记录按《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300-2013 附录 E 的格式填写，并由专业监理工程师和施工单位专业质量检查员、专业工长在检验批质量验收记录上签字，完成检验批的验收。《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 E 和附录 F 及附录 G 分别规定了检验批、分项工程、分部工程验收记录的填写要求，为各专业验收规范提供了表格的基本格式，具体内容应由各专业验收规范规定。

《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300-2013 附录 H 规定了单位工程质量验收记录的填写要求。单位工程观感质量检查记录中的质量评价结果填写“好”“一般”或“差”，可由各方协商确定，也可按以下原则确定：项目检查点中有 1 处或多于

1处“差”可评价为“差”，有60%及以上的检查点“好”可评价为“好”，其余情况可评价为“一般”。

10.4.11 一般情况下，不合格现象在检验批验收时就应发现并及时处理，但实际工程中不能完全避免不合格情况的出现，本条给出了当质量不符合要求时的处理办法：

1 检验批验收时，对于主控项目不能满足验收规范要求或一般项目超过偏差限值的样本数量不符合验收规定时，应及时进行处理。其中，对于严重的缺陷应重新施工，一般的缺陷可通过返修、更换予以解决，允许施工单位在采取相应的措施后重新验收。如能够符合相应的专业验收规范要求，应认为该检验批合格。

2 当个别检验批发现问题，难以确定能否验收时，应请具有资质的法定检测机构进行检测鉴定。当鉴定结果认为能够达到设计要求时，该检验批就要可以通过验收。这种情况通常出现在某检验批的材料试块强度不满足设计要求时。

3 如经检测鉴定达不到设计要求，但经原设计单位核算、鉴定，仍可满足相关设计规范和使用寿命要求时，该检验批可予以验收。这主要是因为一般情况下，标准、规范的规定是满足安全和功能的最低要求，而设计往往在此基础上留有一些余量。在一定范围内，会出现不满足设计要求而符合相应规范要求的情况，两者并不矛盾。

4 经法定检测机构检测鉴定后认为达不到规范的相应要求，即不能满足最低限度的安全储备和使用功能时，则必须进行加固或处理，使之满足安全使用的基本要求。这样可能会造成一些永久性的影响。如增大结构外形尺寸，影响一些次要的使用功能。但为了避免建筑物的整体或局部拆除，避免社会财富更大的

损失，在不影响安全和主要使用功能条件下，可按技术处理方案和协商文件进行验收，责任方应按法律法规承担相应的经济责任和接受处罚。需要特别注意的是，这种方法不能作为降低质量要求、变相通过验收的一种出路。

10.4.12 工程施工时应确保质量控制资料齐全完整，但实际工程中偶尔会遇到因遗漏检验或资料丢失而导致部分施工验收资料不全的情况，使工程无法正常验收。对此可有针对性地进行工程质量检验，采取实体检测或抽样试验的方法确定工程质量状况。上述工作应由有资质的检测机构完成，出具的检验报告可用于施工质量验收。

10.4.13 分部工程及单位工程经返修或加固处理后仍不能满足安全或重要的使用功能时，表明工程质量存在严重缺陷。重要的使用功能不满足要求时，将导致建筑物无法正常使用，安全满足要求时，将危及人身健康或财产安全，严重时会给社会带来巨大的安全隐患，因此对这类工程严禁通过验收，更不得擅自投入使用，需要专门研究处置方案。

10.4.15 河北省住房和城乡建设厅印发《关于落实房屋建筑和市政基础设施工程质量终身责任承诺制有关事项的通知》（以下简称“通知”），要求各地严格落实工程质量终身责任承诺制，工程各方责任主体要签署责任承诺书，履行承诺责任。建设工程的责任单位包括建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位、施工图审查机构、检测机构、预拌混凝土生产单位等八方责任主体，其中，建设单位对工程质量负首要责任，勘察、设计、施工、监理单位各自对工程质量负主体责任，施工图审查机构、检测机构、预拌混凝土生产单位对工程质量负相关责任。通知规

定，河北省行政区域内参与新建、扩建、改建房屋建筑和市政基础设施工程的各方责任主体及其质量责任人员均需签订承诺书，单位法定代表人和项目负责人分别签署《法定代表人授权书》和《工程项目负责人质量责任承诺书》。政府投资的建设工程必须明确项目建设单位、项目法人和相关责任人员，并按规定承担相应的质量责任，不得以指挥部等形式取代项目法人单位。

工程建设期间发生质量事故，或工程交付使用后在设计使用年限内出现地基基础、主体结构、建筑节能及重要使用功能质量事故和严重质量问题的，应追究责任单位和质量责任人员的质量终身责任。

10.4.17 按《关于新竣工工程设置永久性质量责任标牌的通知》冀建质〔2011〕156号文件要求在建筑物明显部位设置永久性标牌。责任标牌由建设单位负责制作，标牌制作、安装费用由建设单位承担。责任标牌由施工单位负责安装，标牌应于工程竣工验收前安装完毕。