

福建省工程建设地方标准

福建省保障性住房建设标准

The construction standard of fujian province
indemnificatory housing

工程建设地方标准编号：DBJ/T13-152-2012

主编单位：厦门理工学院
福建省住房和城乡建设厅
批准单位：福建省住房和城乡建设厅
施行日期：2012年9月1日

2012年 福州

福建省住房和城乡建设厅
关于批准发布省工程建设地方标准
《福建省保障性住房建设标准》的通知

闽建科〔2012〕24号

各设区市建设局（建委），福州市住房保障和房产管理局、福州市国有房产管理中心、厦门市国土资源与房产管理局、平潭综合实验区交通与建设局、省政府机关事务管理局：

由我厅和厦门理工学院等单位编制的《福建省保障性住房建设标准》，经审查，批准为福建省工程建设地方标准，编号为 DBJ/T13-152-2012，自2012年9月1日起执行。在执行过程中，有什么问题和意见请函告我厅建筑节能与科学技术处。

该标准由我厅负责管理。

福建省住房和城乡建设厅

二〇一二年七月十七日

前 言

根据福建省住房和城乡建设厅关于下达《福建省城市桥梁限载标准》等 25 项工程建设地方标准编制计划的通知》(闽建科函[2011]173 号)的要求,标准编制组经广泛调查研究,认真总结实践经验,参考国内外先进标准,并在广泛征求意见的基础上,制定了本标准。

本标准的主要内容是:1.总则;2.术语;3.基本规定;4.规划;5.配套;6.设计;7.设备;8.装修与性能;9.施工与验收;10.建设管理;附录 A 公共服务设施配置项目指标表。

本标准由福建省住房和城乡建设厅负责管理,由厦门理工学院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议请随时反馈给厦门理工学院(地址:厦门市集美区理工路 600 号厦门理工学院土木工程与建筑系,邮编:361024)和福建省住房和城乡建设厅建筑节能与科学技术处(地址:福州市北大路 242 号,邮编:350001)

本标准主编单位:厦门理工学院

福建省住房和城乡建设厅

本标准参编单位:厦门市住宅建设办公室

厦门住宅建设集团有限公司

厦门合道工程设计集团有限公司

本标准主要起草人:许勇铁 邓中美 由英来 柳文定 黄常青

邹梦林 叶海水 王水育 韩玉文 卓晋勉

王 毅 陶 建

本标准主要审查人:缪小龙 张海舟 李 川 林仕滔 邱 华

严龙华 范尚华 吴平春 黄跃森

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	4
4	规划	5
	4.1 一般规定	5
	4.2 选址与用地	6
	4.3 布局与交通组织	7
5	配套	9
	5.1 一般规定	9
	5.2 市政公用配套	9
	5.3 公建配套	9
	5.4 绿化景观配套	10
6	建筑设计	12
	6.1 一般规定	12
	6.2 户型	13
	6.3 使用功能标准	14
	6.4 日照	16
	6.5 节能	16
	6.6 无障碍设计	17
7	设备	18
	7.1 一般规定	18
	7.2 给排水	18
	7.3 暖通	19
	7.4 电气	19
	7.5 燃气	21
8	装修与性能	22
	8.1 一般规定	22

8.2 装修标准	22
8.3 环境性能	24
8.4 安全性能	24
8.5 耐久性能	25
9 施工与验收	27
9.1 施工	27
9.2 验收	27
10 建设管理	29
附录 A	
A.0.1 (一万人)公共服务设施配置项目指标表	31
A.0.2 (三~五千人)公共服务设施配置项目指标	34
本标准用词说明	36
引用标准名录	37
附：条文说明	38

Contents

1	Foreword.....	1
2	Terms	2
3	General Provisions	4
4	Plan	5
4.1	General Provision.....	5
4.2	Location& Land	6
4.3	Layout & Traffic Organization.....	7
5	Affiliated Facilities	9
5.1	General Provision.....	9
5.2	Municipal Facilities	9
5.3	Public Buildings Facilities	9
5.4	Landscaping Facilities.....	10
6	Design	12
6.1	General Provision.....	12
6.2	Room Type.....	13
6.3	Function Standard.....	14
6.4	Sunshine.....	16
6.5	Energy-saving.....	16
6.6	Barrier-free Design.....	17
7	Equipment.....	18
7.1	General Provision	18
7.2	Supply & Drainage.....	18
7.3	Heating & Ventilation.....	19
7.4	Electric	19
7.5	Gas.....	21
8	Decoration& Performance.....	22

8.1 General Provision22

8.2 Decoration Standard22

8.3 Environmental Performance24

8.4 Safety Performance.....24

8.5 Durability25

9 Construction & Acceptance27

9.1 Construction27

9.2 Acceptance.....29

10 Construction Management.....29

Appendix A.....31

Explanation of Wording in This Standard36

Normative standards37

Addition: Explanation of Provisions.....38

1 总 则

1.0.1 为规范和指导我省保障性住房建设，合理确定保障性住房的建设内容和建设规模，满足保障性住房的基本功能需求，依据国家有关规定，制定本标准。

1.0.2 本标准所指的保障性住房是指由政府投资建设，或者由政府提供政策支持、社会机构投资建设，满足城市低收入及中等偏下收入家庭基本居住条件的住房（包括但不限于廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房等具有保障性质的政策性住房）。

1.0.3 本标准适用于我省新建、改建和扩建的保障性住房。通过其他方式提供的保障性住房可参照使用。

1.0.4 保障性住房建设应符合城乡规划、土地利用规划等要求，贯彻与住宅设计相关的技术、经济政策，执行节地、节能和安全、卫生等有关规定。按照《福建省绿色建筑评价标准》DBJ/T13-118 要求，鼓励建设绿色建筑。

1.0.5 保障性住房建设应符合本标准的规定，本标准未涉及的内容尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 廉租住房

是指政府向符合低收入条件的城镇住房困难家庭提供租金补贴或者以低廉的租金配租，具有社会保障性质的政策性住房。

2.0.2 公共租赁住房

是指以城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员等居住困难群体为主要供应对象的政策性住房。

2.0.3 经济适用住房

是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

2.0.4 限价商品住房

是指由政府制定销售价格、销售对象等条件，由项目开发单位或业主单位向本市符合规定条件的家庭或拆迁户出售的中低价位普通商品住房。

2.0.5 成套建设的保障性住房

是指每套住房的分户界限明确，必须独门独户，每套住房至少包含卧室、厨房和卫生间等基本功能空间，基本功能空间不得与其他套型共用或合用的住宅类保障性住房。

2.0.6 非成套建设的保障性住房

是指可配置公共厨房、公共卫生间、公共浴室和公共洗衣间等的宿舍类公共租赁住房。

2.0.7 套型

按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。

2.0.8 套型建筑面积

套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层使用面积系数。

2.0.9 套内使用面积

套内使用面积等于套内各功能空间使用面积之和。（阳台、排烟道、通风道、管井、套内结构墙体等均不计入使用面积）

2.0.10 标准层建筑面积

按标准层外墙结构外表面及柱外沿或相邻界墙轴线所围合的水平投影面积所计算的面积。

2.0.11 标准层使用面积

标准层使用面积等于本层各套型内使用面积之和。

2.0.12 标准层使用面积系数

标准层使用面积系数等于标准层使用面积除以标准层建筑面积。

2.0.13 住宅建筑净密度

住宅建筑基底面积与住宅用地面积的比率（%）。

3 基本规定

3.0.1 保障性住房建设应与当地的经济发展水平相适应。保障性住房需求的确定，应与当地居民的住房状况、家庭结构和人口等因素及条件相结合。

3.0.2 应综合考虑日照、采光、绿化、通风、市政和公共及商业配套设施以及管理要求，保障居住者的基本生活条件和环境。应综合采取防火、抗震、防洪、防地质灾害、防空、防雷和防台风等防灾安全措施。

3.0.3 应为老年人、残疾人等群体提供必要的无障碍设施。

3.0.4 应充分考虑住户的不同居住要求，科学规划、精心设计、严格施工、确保工程质量。

3.0.5 应采用成熟的先进技术、材料和设备。各类设施、设备应充分考虑耐久性。

3.0.6 应达成全寿命周期内建筑成本最优化目标，兼顾一次性投入和使用成本，应关注建筑的运行费用控制。

3.0.7 应与周边商品房实行无差别搭配建设。应注重与相邻街区及城市的资源、空间、人文环境和生活质量的联系、接纳与融合。

3.0.8 必须严格按照有关规划建设管理的规定程序报批、建设，不得随意变更批准的项目规模、套型结构和用途。

4 规划

4.1 一般规定

4.1.1 保障性住房建设应符合城乡规划、住房建设规划的要求，保障居住者的基本居住条件和生活环境。

4.1.2 项目选址应充分考虑居民就业和生活的要求，宜安排在交通较便捷、生活配套设施较完善的区域。

4.1.3 保障房住区按户数和人口规模可分为小区、组团、组团以下三级。各级标准控制规模，应符合表 4.1.3 的规定。

表 4.1.3 保障房住区分级控制规模

	小区	组团	组团以下
户数（户）	3000~5000	300~1000	100~300
人口（人）	10000~15000	1000~3000	300~1000

4.1.4 规划设计中，应配置符合其特定需求的公共管理与公共服务设施。

4.1.5 规划设计应在提高土地使用效率，兼顾规模和经济效益下，合理确定容积率、住宅建筑净密度、绿地率等规划指标，以保证良好的居住环境。

1 在符合安全、消防等要求条件下，按规划要求的上限确定容积率。

2 保障性住房的住宅建筑净密度宜控制在 20%—32%。

3 以小区形式独立建设的保障性住房，新区建设绿地率不应低于 30%，旧区建设不小于 25%。

4.1.6 总平面规划应做到分区明确，布局紧凑，利用地形，集约用

地，交通便利，户型比例合理。统筹安排竖向标高、场地景观、工程管线等，力求经济合理。

4.2 选址与用地

4.2.1 保障房住区选址应在城市、镇总体规划确定的居住用地内，并遵循下列基本原则：

1 选址应具有良好的自然条件、适于建设的地形及安全卫生的环境条件。

2 选址用地内的建筑物应具有能获得日照、天然采光、自然通风等卫生条件；

3 宜选择在交通便利、生活方便、公共服务设施和市政配套设施相对完善的区域。

4.2.2 保障性住房用地包括住宅用地、公建用地、公共绿地和道路用地。其用地构成中，各项用地面积和所占比例的平衡控制指标应符合表 4.2.2 的规定。

表 4.2.2 居住区用地平衡控制指标（%）

用地构成	居住区	小区	组团
住宅用地	50~60	55~65	70~80
公建用地	12~25	12~22	6~12
道路用地	10~18	9~17	7~15
公共绿地	7.5~18	5~15	3~6
居住区用地	100	100	100

4.2.3 保障房住区的人均居住用地控制指标，应符合表 4.2.3 的规定。

表 4.2.4 人均居住区用地控制指标 (m²/人)

居住规模	层数	建筑气候区划	
		Ⅲ	Ⅳ
居住区	多层	19~27	18~25
	多层、高层	17~26	17~26
小区	多层	19~26	18~25
	中高层	15~22	14~20
	高层	10~15	10~15
组团	多层	15~22	14~20
	中高层	13~28	12~16
	高层	8~11	8~11

注：本表各项指标按照每户 3.2 人计算。

注：表中Ⅲ、Ⅳ指建筑气候区。

Ⅲ建筑气候区：南平 宁德 三明 闽清 罗源 长汀 武平 连城 永安 明溪 将乐 大田 宁化 建宁 沙县 尤溪 清流 福安 福鼎 寿宁 霞浦 柘荣 屏南 古田 周宁 建瓯 邵武 武夷山 建阳 松溪 光泽 顺昌 浦城 政和

Ⅳ建筑气候区：福州 厦门 泉州 莆田 漳州 龙岩 福清 连江 闽侯 永泰 长乐 平潭 晋江 石狮 南安 安溪 永春 惠安 德化 仙游 龙海 平和 南靖 漳浦 东山 长泰 云霄 华安 诏安 漳平 上杭 永定

4.3 布局与交通组织

4.3.1 保障性住房规划布局，应与周边环境、道路系统、绿地系统及空间环境等相结合，使居住区成为一个有机整体。

4.3.2 建筑布局

1 应结合周边环境、道路系统、绿地系统及空间环境等，构成一个完善的整体。

2 在群体空间布局的排列方式应有利于组织自然通风。

3 采取合理的建筑群布置，选择良好的建筑朝向，争取自然通风，减少太阳辐射。建筑物的朝向宜采用南北向或接近南北向。建筑朝向宜在南偏东 15° 至南偏西 15° 范围内，不宜超出南偏东 45° 至南偏西 30° 范围。

4 面向交通干道的住区，应通过住区的优化布局、相关功能建筑的合理布置、声障设施等设置，综合考虑交通噪声对住区的负面影响。

4.3.3 保障性住房居住区域公交站点设置应当以安全、实用、便捷为原则，实现 500m 服务半径的全覆盖；规划人口规模达到 5000 人以上的应设置相应的公交站点设施；规划人口规模达到 2 万人以上的应配置两条以上的公交线路；市政道路合理设置港湾式公交车站。

4.3.4 合理布置居住小区和公建设施出入口位置，尽量避开坡度大的路段、交叉口渠化段以及公交车站。

4.3.5 保障性住房建设用地范围内的道路宽度应符合下列规定：

1 单车道路宽度不应小于 4m；弯道应考虑车道加宽的要求。

2 人行道路宽度不应小于 1.5m；有条件时宜设非机动车道，非机动车道宽度不应小于 1m。

3 利用道路边设停车位时，不应影响道路有效通行宽度；

4 道路平面设计最小转弯半径应不小于 6m；消防车道路最小转弯半径应不小于 12m。

4.3.6 道路交通组织应有序、便捷、通畅，并应与城市公共交通系统合理衔接，提高出行效率。

5 配 套

5.1 一般规定

5.1.1 保障性住房综合配套应与住宅同步规划、同步建设和同步投入使用。

5.1.2 保障性住房应参照附录 A 及相关规范和规划要求，根据住区规划居住人口总量、人口结构及实际需求，合理布局、建设综合配套设施。

5.2 市政公用配套

5.2.1 保障性住房的市政道路和公用管线配套应注重统筹规划。外围确保为保障性住房提供基础设施服务，保障性住区做好与外围衔接。

5.2.2 住区内各类公用管线建设应纳入综合管线规划。相关市政公用设施用房在满足行业规范要求的前提下，应集约节约使用土地，有条件的宜综合设置。

5.2.3 住区应建设信息基础设施，合理设置通信机房和移动通讯基站。

5.2.4 保障性住房建筑总面积达到 10 万 m^2 以上，或日最高用水量超过 600 m^3 ，或居住人口超过 3000 人的保障房住区，鼓励配套建设中水设施。

5.3 公建配套

5.3.1 配套服务设施布局应充分采用集约化布局，部分功能相近、业态相似的配套设施宜整合设置，集约节约用地，提高使用效率；各类配套设施的布置应有合理的服务半径。

5.3.2 配套服务设施规划设计中,应参照附录A,配套建设商业用房、物业用房、文化活动室、社区医疗站等便民服务设施。宿舍类公共租赁住房应配建集中洗衣房、公共厨房等。

5.3.3 配套服务设施规划设计中,应配置公共厕所、垃圾收集设施、环卫道班房等各类环卫设施。

5.3.4 配套服务设施规划布局应方便居民,利于共享。应综合考虑建筑布局与市政、交通的关系,妥善处理人流、停车和交通通行的关系,可考虑综合设置公共停车场(库)。

5.3.5 配套服务设施的面积及配套标准应满足国家设计规范及相关规定的要求。并与当地的经济发展水平相适应,做到因地制宜,功能适用。

5.3.6 保障性住房应配套设置非机动车和机动车停车位。停车位指标应体现差别化要求,适当考虑近远期结合。

1 非机动车应不小于2.4辆/100m²;并对非机动车库的服务半径、停车空间的可达性、安全性加以考虑。

2 机动车停车位配置标准:0.3辆/100m²——0.7辆/100m²。

5.3.7 宜利用地下空间集中设置停车库。

5.3.8 规模较大的保障房住区宜引入交通信息诱导系统,引导居民合理出行。

5.3.9 应注重室外环境的功能性,增加小区的室外、半室外活动条件,合理设置老人、青少年和儿童活动场地及设施,注重无障碍环境设计;宜通过设置户外连廊、底层架空等手段为邻里交往和户外活动提供场地与空间。

5.4 绿化景观配套

5.4.1 绿化环境建设应注重环境的均好性,适当结合建筑设计配置垂直绿化、屋顶(公建项目)绿化等立体绿化。地面停车区域宜运用树阵或棚架绿化等方式,建设绿荫停车场。

5.4.2 绿化植物应选择适宜当地气候条件、生命力强、维护成本低

的树木和花草。

5.4.3 配电站、煤气调压站、水泵房等附属设施设置应与周边绿化环境相协调，在不影响使用管理的情况下布置绿化隔离，做到隐蔽、美观。

5.4.4 景观设计需提供休闲与享受自然的空间，还要注意平衡整体经济利益，既要考虑建造成本，更要顾及到建成后的维护成本。

6 建筑设计

6.1 一般规定

6.1.1 保障性住房的建筑设计及建筑标准应综合考虑住宅功能构成、地域差异等因素，以满足中低收入家庭的基本生活需要为原则。

6.1.2 设计应力求在平面、立面和空间处理方面有所创新，做到安全、适用、经济、美观，提高居住质量。

6.1.3 单体建筑设计宜考虑在立面、体量、高度等方面有一定变化，避免单调、重复。

6.1.4 建筑物的平面布置应有利于自然通风。

6.1.5 成套设计的保障性住房，功能分区应明确，使用应合理。每套住宅应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间。非成套设计的保障性住房应根据用户使用特点，进行功能组合，满足不同使用者的需要。

6.1.6 保障性住房宜以高层和中高层为主。不宜采用平面、竖向不规则，抗震性能差的结构体系。

6.1.7 在进行建筑平面和立面设计时，应考虑空调的位置，既不影响建筑景观，又有利于夏季排热，避免对邻室产生热、废气和噪声污染，并利于清洁和维护。

6.1.8 七层及以上住宅类住房或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的必须设置电梯。七层及以上宿舍类住房或居室最高入口层楼面距室外设计地面的高度超过 21m 以上的必须设置电梯。

6.1.9 保障性住房应秉承经济性、适用性、灵活性及可变性的原则，功能合理，使用面积系数宜控制在 70%以上。

6.1.10 保障性住房和单层床宿舍类公共租赁住房层高控制在 2.8m。

利用坡屋顶内空间作卧室时，其 1/2 面积的室内净高不应低于 2.10 m，且最低处净高不宜低于 1.5m。双层床宿舍类公共租赁住房的层高不低于 3.60m。

6.1.11 应考虑装修一体化设计，在平面布置中明确各类生活必须家具（包括床、餐桌、茶几、沙发、书桌、衣柜、鞋柜、书桌椅等）、电器（包括空调室内外机、电扇、洗衣机、电视机、电话等）的位置。

6.1.12 宜进行标准化设计，做到设施齐全，节省空间，方便适用。阳台上配置的成品晾衣杆、洗涤池，厨房内的洗菜盆、灶台板、吊柜、地柜，厨房、卫生间的折叠、推拉门等设施宜设计到位。

6.1.13 鼓励设计、使用工业化预制构件生产的标准尺寸构件，如空调机位、外檐、厨房服务阳台、水池、操作台、浴帘拉杆、盥洗盆、厨房卫生间推拉、折叠门等。

6.2 户型

6.2.1 廉租房户型。廉租房户型面积见表 6.2.1 所示。

表 6.2.1 廉租房户型面积

	一房		二房	
	套型使用面积	套型建筑面积	套型使用面积	套型建筑面积
多层	不宜小于 25 m ²	不大于 35 m ²	不宜小于 35 m ²	不大于 50 m ²
高层	不宜小于 25 m ²	不大于 45 m ²	不宜小于 37 m ²	不大于 60 m ²

6.2.2 成套建设的住宅类公共租赁住房，其套型建筑面积不大于 60 m²，高层套型建筑面积不大于 66 m²（其中以居室为单位安排非同一家庭多人居住的套型建筑面积，可根据实际适当调整。但居室不得超过 4 个，套型建筑面积不得超过 120 m²）。

6.2.3 宿舍类公共租赁住房，其套型建筑面积不大于 30 m²，高层套

型建筑面积不大于 33 m²。

6.2.4 公共租赁住房卧室最小使用面积为：单人间为 5 m²，双人间为 9 m²，兼起居厅（室）为 12 m²。双居室的卧室，其中一间卧室使用面积不应小于 10 m²。公共租赁住房厨房最小使用面积为 4 m²。厨房应设置外窗，窗地面积比不应小于 1/7。公共租赁住房卫生间最小使用面积：三件洁具（坐式马桶、洗脸盆、淋浴设施）为 3m²。

6.2.5 多层经济适用房套型建筑面积不超过 60 m²，高层不超过 66 m²。

6.2.6 在同一保障房住区内，宜根据不同入住人群的生活习惯、生活方式、工作特点、收入等差异性因素，在平面布置、功能使用等方面深化设计，提供几套不同户型，满足不同入住人群的使用需要。不同类型的住房可以单独成栋设计，但在楼群布置时宜混合搭配。

6.3 使用功能标准

6.3.1 保障性住房设计时应注重精细化设计，充分考虑空间的合理利用，方便住户使用。

6.3.2 应充分利用分隔墙布置形成储藏空间，可通过家具的复合设计，提高面积使用率。

6.3.3 每户住宅应有良好的采光、日照、通风。

6.3.4 卧室、起居室（厅）、厨房应直接对外采光。每户住宅的卧室、起居室（厅）应具备良好的自然通风条件。厨房应有外窗，具备自然通风条件。暗卫生间应有机械排风设施。厨房卫生间内管线应合理布置，并适当隐藏。厨房应留出足够墙面，以安装厨柜排油烟机等设备。应保证厨房的操作台面净长不小于 2.1m。

6.3.5 阳台栏杆设计应采用防止儿童攀登的构造，栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m，放置花盆处必须采取防坠落措施。相邻住户的相邻阳台相连时，宜设计防攀爬设施。住宅的阳台栏板或栏杆净高，六层及六层以下的不应低于 1.05m；七层及七层 以上的不应低于 1.10m。

6.3.6 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。

6.3.7 底层（含住宅、门厅、监控中心、设备用房等）窗户、阳台应设计防盗栏杆。

6.3.8 外窗不宜设计为玻璃幕墙外窗。

6.3.9 电梯井道、电梯机房、水泵房、变配电室、通风机房等设备用房应考虑防噪音设计，并且避免产生低频共振。

6.3.10 在较为潮湿的地区，宜尽量将底层设计为架空层。

6.3.11 保障房住区大门应考虑将门禁和汽车入口统一设置。

6.3.12 精细化设计

1 单元精细化设计

在公共交通和设备、管井的设计中，应通过设备、电气管井的紧凑布置，并与核心筒、走廊紧密联系，减少公摊面积。

2 空间精细化设计

1) 厨房、卫生间宜采用推拉门或折叠门。必要时可以将厨房、餐厅合并使用。厨房宜设置可放置储藏物的外窗台，方便储藏、放置杂物。

2) 卫生间宜按洗漱与洗浴、座便功能分开布置，供多人同时使用。

3) 应设置面积合适的储藏空间，可考虑用家具代替或变化局部隔断，增加储藏空间。应充分利用入户处上部、走道上空、房间入口上空等适宜布置储物空间的位置，布置储物空间。

4) 对剪力墙结构，设计时应注意尽量使剪力墙和隔墙墙体厚度接近，提高房屋有效使用面积。

5) 厨房排气道与抽油烟机应避免设置在梁的两侧。厨房、卫生间有效使用范围内尽量避免在房屋上空设置梁。

3 空间布置灵活性

为了使居住空间具有一定的灵活性来适应多种居住形态及可能的变化，应考虑在结构、设备、电气、空间组织等方面来实现功能

空间的互用与分合，提高空间形态的适应性。

6.4 日照

6.4.1 成套建设的保障性住房，每套住房至少应有一个居住空间能获得冬季日照。

6.4.2 保障性住房建筑日照时间要求应符合以下规定：

受遮挡的居住建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的满窗日照时间满足表6.4.2的规定。

表 6.4.2 各地市居住建筑日照时间要求

日照时间要求	城市名称
大寒日 3h	福州 厦门 泉州 莆田 漳州 龙岩 南平 宁德 三明 平潭
	闽清 罗源 长汀 武平 连城 永安 明溪 将乐 大田 宁化 建宁 沙县 尤溪 清流 福安 福鼎 寿宁 霞浦 柘荣 屏南 古田 周宁 建瓯 邵武 武夷山 建阳 松溪 光泽 顺昌 浦城 政和 福清 连江 闽侯 永泰 长乐
冬至日 1h	晋江 石狮 南安 安溪 永春 惠安 德化 仙游 龙海 平和 南靖 漳浦 东山 长泰 云霄 华安 诏安 漳平 上杭 永定

6.5 节能

6.5.1 保障性住房设计应符合《福建省居住建筑节能设计标准》及相关规定。

6.5.2 在进行平面布置时，应组织好房间自然通风。

6.5.3 房间朝向应尽量布置为夏季主导风向，合理布置房间门窗位置和面积。

6.5.4 如需要遮阳时，宜统一设计固定外遮阳设施。采用窗口遮阳

时，可考虑利用绿化和建筑构件（如出檐、雨棚）。

6.5.5 保障性住房外墙应优先采用自保温墙体，当所在地缺乏自保温墙体材料，或当地常用的墙体材料达不到节能标准要求时，宜考虑通过增加墙体厚度等措施达到外墙节能要求，不宜采用墙体内、外保温措施。

6.5.6 保障性住房鼓励使用太阳能热水系统。

6.6 无障碍设计

6.6.1 保障性住房的设计应符合现行《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ50的有关规定。

6.6.2 保障性住房应设置方便残疾人、老年人使用的无障碍住房套型。

6.6.3 保障性住房的无障碍住房比例不宜少于4%。

7 设备

7.1 一般规定

7.1.1 保障性住房应配套设置给排水、电力、通讯、网络、电视、通风、燃气和消防等设施、设备，其设置应满足现行相关规范。

7.1.2 成套设计的保障性住房应每套配套设置信报箱。公共租赁住房宜按宿舍个数设置信报箱。

7.2 给排水

7.2.1 保障性住房给水用水定额应按现行《建筑给水排水设计规范》GB50015 中用水定额的中~下限范围取值。

7.2.2 保障性住房给水应采用“一户一表”的供水方式，条件许可时宜采用 IC 卡等智能水表技术，实现计量付费一体化。

7.2.3 生活给水系统应充分利用市政给水管网的水压直接供水；在增压供水时，在水务部门同意下优先选用国家认证的环保、节能、节水的新型无负压二次加压设施和供水方式。增压供水设备需符合《高位调蓄叠压供水设备》CJ/T351、《箱式无负压供水设备》CJ/T302 和《稳压补偿式无负压供水设备 CJ/T303 中所规定的功能。

7.2.4 成套住宅套内分户用水点的给水压力不应小于 0.05MPa，入户管的给水压力大于 0.35MPa 时，应设置减压措施。

7.2.5 成套保障性住房每套住宅应预留洗衣机位置，并设置相应的给排水管道。宿舍类公共租赁住房设洗衣房，也可在盥洗室内设洗衣机位。

7.2.6 所有用水器具满足《节水型生活用水器具》CJ164 的要求，大便器一次冲洗水量不得大于 6L，并应采用分档冲洗水箱。

7.2.7 成套保障性住房卫生间应设座便器、洗脸盆，厨房应设洗涤

盆，户内应预留热水器、洗衣机给水接口及洗衣机专用地漏。

7.2.8 宿舍类保障性住房盥洗室、浴室、厕所、居室内附设卫生间、公共洗衣房、公共开水间应设地漏，其水封深度不得小于 50mm。

7.3 暖通

7.3.1 通风设计应处理好室内气流组织，提高通风效率。

7.3.2 应预留安装空调机的位置，并结合立面设计统一考虑室外机的安装及其冷凝水的排放。

7.3.3 厨房应有安装排油烟机的条件和合适的位置。厨房排油烟机的排气管通过外墙直接排至室外时，应在室外排气口设置避风和防止污染环境的构件。

7.3.4 无外窗卫生间应设置有防回流构造的排气通风竖井，并安装机械排气装置。

7.4 电气

7.4.1 廉租房、公共租赁住房用电负荷指标应满足下列规定：

表 7.4.1 用电负荷指标

套 型	用电指数
宿舍类（面积 30m ² ~33m ² ）	3.5kw
小套型（一居室）	4.0kw
中套型（二居室）	6.0kw
大套型（三居室及以上）	8.0kw

经济适用住房、限价房可根据各地实际情况参考上表执行。

7.4.2 保障性住房每套住宅（宿舍）的空调插座、一般电源插座与照明应分路配电设计；厨房电源插座和卫生间电源插座应分别设置单独回路供电。所有插座回路均应设置剩余电流保护装置。

7.4.3 卧室、起居室每个房间至少设置三个插座（含空调插座），厨房至少设置四个插座（含抽油烟机插座）；洗衣机、电冰箱等处应设置专用插座。

7.4.4 住宅进户线截面不应小于 10mm^2 ，宿舍进户线截面不应小于 6mm^2 ；分支回路截面不应小于 2.5mm^2 。

7.4.5 应采用高效、节能灯具。

7.4.6 廉租房、公共租赁住房的信息设施设计标准见表 7.4.6，各地可根据实际情况适当提高经济适用住房、限价房标准。

表 7.4.6 信息设施设计标准

套 型	电话插座	宽带插座	有线电视接口
宿舍类	1	1	1
小套型住宅	1	1	1
中套型住宅	2	1	2
大套型住宅	2	1	2

7.4.7 有线电视、电话通讯、网络 and 楼宇对讲系统应安装到保障性住房套内。

7.4.8 厨房、卫生间的插座应为防溅型。

7.4.9 设有洗浴设备的卫生间应作局部等电位联结。高层建筑应有

金属门窗、栏杆等构件的防雷保护措施。

7.5 燃气

7.5.1 使用燃气的保障性住房，应分户设置燃气计量表。

7.5.2 保障性住房管道燃气设施应符合《城镇燃气设计规范》GB50028 的规定。

8 装修与性能

8.1 一般规定

8.1.1 装修应遵循适用、经济、简朴的原则。

8.1.2 装修应按照装修一体化设计要求，装修设计应与主体建筑设计同步，以满足居住功能为主。

8.1.3 公共租赁住房、廉租住房应实施基本装修，经济适用住房、限价商品房倡导通过样板房试点模式，向居民提供装修服务。

8.1.4 装修材料应选用符合环保要求和通过质量认证的材料、产品。装修材料应耐久性强、耐清洗、维修替换方便，满足防火性能要求。

8.1.5 保障性住房的性能应不低于《住宅性能评定技术标准》GB/T50326 规定的 B 级住宅的要求。

8.2 装修标准

8.2.1 廉租房、公共租赁住房室内基本装修标准应达到表 8.2.1 要求。

表 8.2.1 室内装修标准

序号	部 件	基本装修标准
1	单元门 (含地下室门)	钢制对讲电控防盗门(若有消防要求的需兼备防火功能)。
2	户门	钢制烤漆防盗门(若有消防要求的需兼备防火功能)。
3	室门	镶板门或夹板门(所有户内平开门均需设置门碰)。

序号	部 件	基本装修标准
5	多层楼梯间、高层带电梯的电梯前室、休息平台底面及踏步面	墙面：水性内墙耐擦洗环保涂料（防火等级 A）；休息平台底面：水性内墙耐擦洗环保涂料（防火等级 A）；休息平台、踏步面：防滑地砖（多层）或水泥砂浆地面（高层消防楼梯间）。电梯前室装修：瓷砖墙面、防滑地砖地面，水性内墙耐擦洗环保涂料（防火等级 A）天棚及吸顶节能灯。
6	大堂、电梯厅	墙面：瓷砖；地面：防滑地砖；天棚：水性内墙耐擦洗环保涂料（防火等级 A）。
7	地下室	天棚、墙面：内墙防霉涂料；地面：细石混凝土地面或金刚砂耐磨地面，水泥砂浆踢脚线，车位及车道划线，配置节能照明灯具。
8	设备用房	1、带水作业用房：天棚、墙面：内墙防霉涂料，不低于 1.1m 高的瓷砖墙裙；地面：防滑瓷砖地面；配置节能照明灯具。2、不带水作业用房：天棚、墙面：内墙防霉涂料；地面：水泥砂浆地面；配置节能照明灯具。
9	阳台	地面：防滑地砖；配置 304 不锈钢成品晾衣架（长度不小于 2.4m）及洗涤池（含水龙头）并设单独出水口一个。天棚外墙：防水涂料配吸顶节能灯；踢脚线：采用和地面同材质的踢脚线。阳台预留洗衣机安装位置（含水龙头），并设单独出水口一个。
10	起居室、卧室	墙面、天棚面：水性内墙耐擦洗环保涂料；窗帘杆：简配装置；地面：地砖（尺寸不小于 600×600mm）天棚配吸顶节能灯；起居室、卧室、均采用和地面同材质的踢脚线。

序号	部 件	基本装修标准
11	厨房	地面：防滑地砖；墙面：贴瓷砖到顶；洗菜盆、灶台板、节水型龙头、预留抽油烟机位置和插座；厨房设整体橱柜一套（含吊柜和地柜,其中吊柜宽度不少于 300 mm；地柜宽度不少于 550 mm，高度为 750~780 mm）。橱柜内设置隔板，并安装柜门。天棚面同卧室（有条件的地区可设吊顶，吊顶设排气装置；吊顶材料防霉易清洁且满足防火要求，吊顶高度应大于 2.2m）。
12	卫生间	地面：防滑地砖；墙面：贴瓷砖到顶；配备洗面盆、节水座便器、节水型淋浴喷头、电热水器位置及防溅型插座、预留排气扇位置和插座；天棚面同卧室（有条件的地区可设吊顶，材料防霉易清洁且满足防火要求，吊顶高度应大于 2.2m）。

8.3 环境性能

8.3.1 通风机房、变配电所、发电机房、生活水泵房等有噪声污染的设备用房宜独立设置，当设在住宅建筑内时，不应毗邻居住用房或在其上层或下层。

8.3.2 保障性住房各类设备的噪声应符合《声环境质量标准》GB3096 及《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的规定。

8.3.3 单体建筑内应满足自然通风要求（注意内部分隔，开窗方式/位置/大小，功能布局及流线要求，厨房气味，防止空气聚集）。

8.3.4 鼓励综合利用再生水、雨水等非传统水源。

8.4 安全性能

8.4.1 保障性住房的安全性能包括结构安全、建筑防火、燃气及电

气设备安全、日常安全防范措施、室内污染物控制等方面。

8.4.2 结构方案应选用合理的结构体系、构件形式和布置，传力途径应简洁、明确，重要构件应具有良好的抗变形能力。

8.4.3 建筑消防设计及施工应满足国家及地方相关法规和规范要求。

8.4.4 应考虑日常安全防护措施，包括防盗、防滑防跌、防坠落等措施。

8.4.5 装修材料必须满足《民用建筑材料室内环境污染控制规范》GB50325、《建筑材料放射性核素限量》GB6566，以及GB18580——18588的相关要求。

8.5 耐久性能

8.5.1 保障性住房的耐久性能包括结构工程、装修工程、防水工程、管线工程、设备、门窗。

8.5.2 保障性住房结构使用年限不低于 50 年。不同环境等级中的建筑材料、构造要求、有害元素含量、防护措施等均应满足国家及地方相关规范对应结构使用年限的要求。

8.5.3 保障性住房工程的最低保修期限为：地基基础和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；电气系统、给排水管道、设备安装，为 2 年。

8.5.4 保障性住房使用的各类管线均应符合国家相关质量标准要求，并检验合格，主要管材（线）的设计应考虑维修及更换的方便，其设计使用年限符合以下要求：

- 1 给水管材不低于 20 年；
- 2 排水管材不低于 20 年；
- 3 电气管线不低于 20 年；
- 4 燃气管线不低于 20 年。

8.5.5 保障性住房选用的门窗应符合国家和地方相关的质量验收标准，并满足相关检测、检验程序。

9 施工与验收

9.1 施工

9.1.1 参建各方应建立健全质量管理体系，加强质量监管，应严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收。各地应根据实际情况，制订有关加大工程质量和施工安全的监督检查力度的制度性规定。

9.1.2 开发建设单位应建立住宅质量管理控制体系。住宅开发建设单位是住宅质量的第一责任人。勘察、设计、审图、施工、监理、材料、检测等单位应依法对工程质量负责。

9.1.3 施工单位应执行《建筑工程质量管理条例》等相关法律法规，严格按照《建筑工程施工验收统一标准》、《居住建筑节能工程施工质量验收规程》、建筑工程施工强制性条文进行施工。

强化质量过程控制，严格材料进场检验、工序检查和验收制度，确保施工质量。

9.1.4 监理单位应对墙体裂缝、钢筋混凝土现浇板裂缝、楼地面渗漏、外墙渗漏、门窗渗漏、屋面渗漏以及室内标高和几何尺寸控制等制订专门的监理细则。

9.1.5 设计、施工、监理、检测各单位应根据《福建省建筑工程常见质量通病问题控制规程》的要求，加强对保障性住房住宅质量通病的控制。

9.2 验收

9.2.1 施工及验收过程中应落实质量责任制，严格执行质量检查和验收制度。

9.2.2 建设单位要按照有关规定，组织勘察设计、施工、监理等有

关单位进行验收，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。

9.2.3 必须通过消防主管部门组织的消防专项验收。

9.2.4 必须在室外绿化、景观、给排水、供电、燃气、有线电视、通信等设施均完成验收合格后方可投入使用。

9.2.5 应按照《福建省住宅工程质量分户验收规程》DBJ/T13-19的规定，严格执行住宅工程分户验收制度。

9.2.6 保障性住房工程参建各方应及时做好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。工程竣工后按有关规定移交技术资料和竣工图。

9.2.7 阳台上配置的成品晾衣杆、洗涤池，厨房内的洗菜盆、灶台板、吊柜、地柜，厨房、卫生间的折叠、推拉门宜统一生产，并由生产厂家提供验收标准，监理单位应将其纳入验收范围。阳台上的洗涤池应经过渗水试验。

9.2.8 卫生间内配备的洗面盆、节水座便器、节水型淋浴喷头等卫生设备宜由设计单位参考《卫生设备安装(09S304)》图集结合装修工程统一进行设计，并由相关生产单位提出验收标准。监理单位将其纳入验收范围。

10 建设管理

10.0.1 各地应建立保障性住房建设管理的专门机构。应根据各地实际，制订政府保障性住房投资建设计划，制订吸引企业和其他机构参与保障性住房建设和运营的鼓励政策及相关标准。

10.0.2 保障性住房项目所在地的建设主管部门负责对保障性住房项目的承发包监管和指导。建设主管部门宜制定参与保障性住房建设的勘察、设计、施工、监理、代建等单位的专门管理办法。保障性住房工程建设应保证合理工期和费用。

10.0.3 规划主管部门应审查保障性住房项目的商业配套、社区服务、文化教育、公交站点等公共设施建设，使项目达到配套齐全、适宜居住、便捷出行、方便居民生活的标准。

10.0.4 各地应制订保障性住房优秀设计评选制度，不定期发布经济适用、平面布局合理、户型紧凑、功能分区明确的优秀设计。宜建立保障性住房样板制度，根据选址科学、设计合理、配套完善、质量优良、环境宜居等因素评选示范项目。

10.0.5 建设单位必须委托施工图审查机构进行施工图（含勘察文件）审查。施工图审查机构要严格按照工程建设强制性标准要求，对工程地基基础、主体结构安全、抗震设防、主要使用功能、消防安全、节能设计等关键内容技术审查。

10.0.6 保障性住房建设必须委托建设监理单位，并办理质量安全监督手续，依法遵照建设程序进行建设。

10.0.7 建设期间，建设单位必须在施工现场的显著部位，将建设、勘察、设计、施工、监理等单位的名称、主要责任人姓名和工程基本情况挂牌公示。工程竣工验收合格后，必须在建筑物入口处的明显部位设置永久性标牌，载明工程质量各方责任主体名称及主要责任人姓名。竣工后永久性标牌按表 9.0.7 的格式制订。标牌宜采用宋

体，宜为花岗岩等耐久性材料制作，高度不小于 600mm，宽度为不小于 800mm，标牌设置年限应为建筑物的设计使用年限。

表 10.0.7 永久性标牌

工程名称		
建设单位	xxxxxxxxxx	项目负责人xxx
勘察单位	xxxxxxxxxx	项目负责人xxx
设计单位	xxxxxxxxxx	项目负责人xxx
施工单位	xxxxxxxxxx	项目经理xxx
监理单位	xxxxxxxxxx	总监理工程师xxx
开工日期	xxxx年xx月	竣工日期xxxx年xx月

10.0.8 保障性住房工程应实施建筑施工安全文明标准化，达标率应达到 100%。

10.0.9 各地应制订鼓励创建保障性住房优质工程的制度。对于创优工程，在招标文件中要明确创优要求，并在合同条款中体现，招标控制价应按规定计取相应的优质工程增加费。评标时应将优质工程增加费作为不可竞争费用。

10.0.10 保障性住房的监理单位，应根据保障性住房的装修特点，制订有针对性的装修、使用设备监理细则。

10.0.11 各地应结合实际制定保障性住房住户、物业管理公司回访制度。回访内容应包括回访工作机制、工作流程、响应时限和应急保修机制、保修金或公维金使用情况。

10.0.12 各地应根据各自情况，建立适应当地监管环境的保障性住房工程建设信用档案。对存在重大质量问题的工程建设各方责任主体，列入企业不良行为记录，并制定合理的市场清出制度。

附录 A

A.0.1 (一万人)公共服务设施配置项目指标表

类别		项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
					用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)		
社区服务中心	医疗卫生设施	社区卫生服务站		1 座	1000	300	新城区 独立占地	社区服务中心原则上每个基层社区设置一处，宜靠近绿地公园设置。若基层社区辖区内设有社区卫生服务站的，可不设置社区医疗服务站。社区医疗服务站应设置于建筑底层，并设置有人流集散的场所。
	行政管理 与社区服务	社区用房				600		
	文化娱乐设施	社区文化 娱乐室	老年人活动室			100		
			青少年活动室			100		
体育设施	社区室外活动场地		1 处	1000	—	独立占地	可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。	

类别	项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
				用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
教育设施	幼儿园或幼托	9班	9班或12班一座	2700~3200	3000	独立占地，有独立院落和出入口。每处容积率不得超过0.9。	按每千人30座计，幼托生均用地面积10~12m ² ，生均建筑面积9~11m ² ，每班容纳30座。幼(托)儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径一般为100~300m。
		12班		3600~4300	3900		
社区商业服务设施	生鲜超市		1个	—	500~1000	—	服务半径500~800米，位于地上一层。
市政公用设施	公共厕所		设置密度3~5座/平方公里	独立式公共厕所用地面积60~100	30~60	—	旧城区取密度的高限，新区宜取密度的中、低限。独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3米。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口，
	环卫工人作息站		1个	20~30	20~30	—	宜与其它环卫设施合建，室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。

类别	项目	配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
	再生资源回收站	1 个		50~100		宜与以上两项合设。
	生活垃圾收集点					服务半径不宜超过 70 米
	避灾点	1 处				容量不小于 100 人/处

注：1、社区服务中心的设置适用于新城区，旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置，也可不独立占地；
2、文体设施可结合山坡地、公园绿地设置。

A.0.2 (三~五千人)公共服务设施配置项目指标

类别		项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
					用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
社区服务中心	医疗卫生设施	社区卫生服务站		1座	700	150	新城区 独立占地	社区服务中心原则上每个基层社区设置一处，宜靠近绿地公园设置。若基层社区辖区内设有社区卫生服务中心的，可不设置社区医疗服务站。 社区医疗服务站设置于建筑底层，并设置有人流集散的场所。
	行政管理与社区服务	社区用房				300~400		
	文化娱乐设施	社区文化娱乐室	老年人活动室			60		
			青少年活动室			60		
体育设施	社区室外活动场地		1处	300~600	—	独立占地	可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。	
教育设施	幼儿园	6班	6班或9	1800~2500	2100	独立占地，	按每千人30座计，幼托生均	

类别	项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
				用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)		
	或幼托	9 班	班一座	2700~3200	3000	有独立院落和出入口。每处容积率不得超过 0.9。	用地面积 10~12m ² ，生均建筑面积 9~11m ² ，每班容纳 30 座。幼（托）儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径一般为 80~250m。
社区商业服务设施	生鲜超市		1 个	—	500	—	服务半径 300~500 米，位于地上一层。
公用设施	公共厕所		1 个	80~100	60~100	—	独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于 3 米。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口，建筑面积不少于 60 平方米。
	环卫工人作息站 (道班房)		每两个社区设 1 个	20~30	20~30	—	宜与其它环卫设施合建，室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。
	再生资源回收站		1 个		50		宜与以上两项合设。
	生活垃圾收集点						服务半径不宜超过 70 米
	避灾点		1 处				容量不小于 100 人

注：社区服务中心的设置适用于新城区，旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置，也可不独立占地；文体设施可结合山坡地、公园绿地设置。

本标准用词说明

1 执行本标准条文时，要求严格程度的用词，说明如下，以便在执行中区别对待。

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”；

表示允许有选择，在一定条件下可以这样做的词采用“可”。

2 条文中指明必须按有关的标准、规范或规定执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”。

引用标准名录

- 1、《城市居住区规划设计规范》GB 50180
- 2、《住宅建筑规范》GB50368
- 3、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222
- 4、《住宅设计规范》GB50096
- 5、《宿舍建筑设计规范》JGJ36
- 6、《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ50
- 7、《建筑设计防火规范》GB50016
- 8、《高层民用建筑设计防火规范》GB50045
- 9、《建筑给水排水设计规范》GB50015
- 10、《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362
- 11、《福建省高层建筑防火设计指导意见》（闽建设[2011]18号）

福建省工程建设地方标准

福建省保障性住房建设标准

DBJ/T13-152-2012

条文说明

制订说明

《福建省保障性住房建设标准》DBJ/T13-152-2012，经福建省住房和城乡建设厅于2012年7月17日以闽建科〔2012〕24号文件批准发布。

为便于相关单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《福建省保障性住房建设标准》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标准规定的参考。

目 次

1	总则	41
3	基本规定	42
4	规划	43
5	配套	45
6	建筑设计	46
7	设备	48
8	装修与性能	49
9	施工与验收	51
10	建设管理	52

1 总则

1.0.1 编制本标准的目的，是在总结福建省保障性住房建设和管理经验的基础上，对保障性住房的特殊性进行分析。保障性住房除了具有普通住房的一般特征外，还有其自身和使用者的特点。编制本标准今后福建省保障性住房规划设计提供依据，加强保障性住房建设的合理化和标准化，使保障性住房的建设有据可依。

1.0.4 我国大力提倡建设节约型社会，住宅是发展循环经济、建设资源节约型社会最为重要的载体之一。保障性住房的规划、设计和建设应积极参照住房和城乡建设部《住宅性能评定技术标准》GB/T50362-2005 和《福建省绿色建筑评价标准》DBJ/T13-118-2010 的要求，提高住宅综合性能。

3 基本规定

3.0.1 针对福建省经济发展水平不平衡，各地区的经济、社会、自然及土地资源等具有较大的差异性，本条规定保障性住房的建设应与当地经济发展水平相适应，即保障性住房建设中涉及的技术措施、配套设施、建筑形式、建筑材料等方面应结合当地经济发展水平，因地制宜地选择采用。其中的重点是要求结合当地保障对象的住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定符合本标准要求的不同类型的住房套型的比例。

3.0.2 为了使居住保障性住房的居民有一个适当的居住条件与环境，保障性住房规划、设计、施工、节能及安全等方面必须符合国家的有关规定。国家标准《住宅性能评定标准》GB/T50362-2005 更加明确规定了住宅性能划分为适用性能、环境性能、经济性能、安全性能、耐久性能等五个方面的性能要求；国家标准《住宅建筑规范》GB 50368-2005 也明确规定住宅建设应因地制宜、节约资源、保护环境做到适用、经济、美观，符合节能、节地、节水、节材的要求。

3.0.3 为了充分体现以人为本的要求，以及照顾保障性住房居住的老弱病残者，保障性住房的建设除了满足一般居住使用要求外，还应满足老年人、残疾人的特殊使用要求，在室内外环境中提供无障碍设施。

3.0.4~3.0.5 本条参照《厦门市社会保障性住房建设指导标准》（试行）制定。

3.0.7 为了营造和谐社区，体现人文关怀，通过保障性住房与普通商品房以合适的规模比例混合建设，改善保障性住房社区人群构成层次单一、低收入者聚集的居住隔离状况。

4 规划

4.1.1~4.1.4 保障性住房以社会低收入家庭为主要对象，并且是以中小套型为主的居住区，人口密度相对较大。因此，从居住安全、卫生、方便、舒适等要求出发，保障性住房的规划用地的选择应当满足居住者的方便生活和便于居住者工作、就业、出行等需要，充分考虑相应的公共服务设施和市政设施的配套问题。保障房住区的户数和人口规模不宜过大，是为了不形成低收入人口大规模、大范围聚居区。

4.1.5 保障性住房的住宅建筑净密度应符合《城市居住区规划设计规范》GB50180—93 的规定。由于保障性住房原则上不建低层，所以住宅建筑净密度的上限不超过 30%。确定保障性住房的绿地率控制指标是确保有较好的空间环境效果的有效措施之一。如果是在旧区中成片（如达 1 万人）建设，就应视为新建项目。

4.2.1 本条根据《民用建筑设计通则》GB 50352—2005 第 5.1.1 条规定制定。

4.2.3 本条是根据国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180—93 第 3.0.3 条以及参照《福建省城市规划管理技术规定（征求意见稿）》制定。人均居住区用地控制指标即每人平均占有居住区用地面积的控制指标，它反映了居住区内人均用地的水平。本条要求集中建设的保障性住房居住区的人均居住区用地控制指标应符合规定的标准。

4.3.1 保障性住房规划布局的目的，是要求将住宅、公建、道路、绿化等规划因子、通过不同的规划手法和处理方式，将其全面、系统地组织、安排、落实到规划范围内的恰当位置，使居住区成为有机整体，为居民创造良好的居住生活环境。

4.3.2 保障性住房建筑的排列应有利于自然通风，做到疏密有致，

通透开敞。依据：《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》第 4.0.1 条、《公共建筑节能设计标准》第 4.1.1 条、《福建省居住建筑节能设计标准实施细则》第 4.1.1.2 条，制定本条第二款。

4.3.3 保障性住房配套市政道路倡导设置港湾式公交车站，道路红线超过 24 米的市政道路应设置港湾式公交车站。

5 配套

5.2.4 推行居住区中水设施建设，可以实现生活污水废水资源化，增加可利用的水资源量，提高用水效率；可以减少生活污水排放量，减少水体污染；可以减轻城市供水和污水处理工程的建设规模和运行费用。

5.3.2 参照《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》DGJ08-55-2006以及《福建省城市规划管理技术规定（征求意见稿）》及相关规范和规划要求，根据住区规划居住人口总量、人口结构及实际需求，合理布局、建设综合配套设施。

5.3.6 由于保障性住房住户类型较复杂，按照面积确定停车位更为合理。其中100m²指的是100平方米建筑面积。

5.4.4 考虑到入住居民的承受能力，保障性住房物业管理的收费标准低于商品住宅小区，因此在建设阶段即应考虑合理降低物业管理运行成本，做到可持续发展。

6 建筑设计

6.1.1 保障性住房的用户为城市中低收入家庭，在建筑设计时应充分考虑这一点。同时，由于福建省各地区存在地域差异，在设计中也应予以体现。

6.1.4 自然通风措施可以有效降低建筑能耗。

6.1.5 此条保证住宅空间满足最基本的生活需要。非成套保障性住房的使用者有不同需求，设计时应充分考虑不同用途进行功能组合。

6.1.6 为了充分利用土地，同时避免楼层过高造成居住不便和居住成本过高，保障性住房宜以高层和中高层为主，不宜设计低层建筑。由于各地情况不同，可以自行选择设计中高层或高层。

6.1.9 多层建筑此指标可以满足，对高层建筑及中高层建筑，用“宜”较为合理。

6.1.11 保障性住房应明确表达主要生活必须家具（包括床、餐桌、茶几、沙发、书桌、衣柜、鞋柜、书桌椅等）的摆放位置，并保证这些家具合理的使用空间；同时，应明确表达家用电器（包括空调室内外机、电扇、洗衣机、电视机、电话等）的布置方式，并与插座、给排水设计及配置相对应，减少入住后的改动。

6.1.12 标准化生产可以提高相关设施的质量、缩短建设周期。

6.2.2~6.2.4 参考《福建省公共租赁住房建设导则》（试行）标准。

6.2.5 经济适用房建筑面积标准依据为《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），高层分摊较大，因此稍微提高面积标准。

6.2.6 根据欧美、拉美各国城市化经验，各阶层人群不宜分界明显。同时，在同一居住区内，由于生活习惯、作息时间等因素的不同，不同的人群需求有一定的差异性，应该提供满足不同需求的户型。

6.3.1 由于保障性住房面积受限，在空间利用方面应强调精细、优

化设计，充分利用各类空间布置生活用具和使用空间。

6.3.5 阳台栏杆设计应采用防止儿童攀登的构造，栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m，放置花盆处必须采取防坠落措施。为《住宅设计规范》GB50096-2012 之 5.6.2 条，强制性标准。

6.3.7 此条为安全考虑。由于保障性住房为公共财产，应尽量考虑入住设施的完善性。

6.3.10 福建部分地区较为潮湿，底层架空方便实际生活。

6.3.11 此条考虑物业管理方便。

6.3.12

2 空间精细化设计

1) 保障性住房空间较小，设计时充分考虑储藏空间，能提高有效使用面积。

4) 高层剪力墙结构墙厚如与填充墙厚度相差过大，则会降低房屋有效使用面积，设计时尽量减小厚度差，可以提高有效使用面积。

5) 由于厨房、卫生间空间小，在房屋上空设置梁会对厨房、卫生间的使用造成不便。

3 空间布置灵活性

由于保障性住房住户会发生变动，保障性住房应充分考虑未来住户变化、户型变化。

6.4.2 本条根据《福建省城市规划管理技术规定（征求意见稿）》第六十三条制订。

6.5.3 此条引自《福建省居住建筑节能设计标准实施细则》4.1.1.2。

6.5.5 此条引自《福建省公共租赁住房建设导则》（试行）3.4.3。

6.6.3 此条为国家标准。

7 设备

7.1.1 保证建成后即能入住。

7.1.2 此条根据《住宅设计规范》GB50096 第 6.7.1 条制订。

7.2.5 根据《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2005 4.3.10 制订。

7.2.8 根据《宿舍建筑设计规范》JGJ36—2005 6.1.6 制订。

7.3.2 防止对立面产生不利影响，同时，预先考虑冷凝水排放，可以减少由于冷凝水排放而引起的邻里间的冲突。

7.4.1 此条根据《福建省公共租赁建设导则》（试行）制订。由于各地情况不同，经济适用房和限价房根据各地实际情况自行制订为宜。

7.4.2—7.4.8 均根据《福建省公共租赁建设导则》（试行）制订。

8 装修与性能

8.1.2 强调保障性住房装修通过推行建筑、装修一体化设计，提高成品住宅装修质量，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。

8.1.3 经济适用住房、限价房居民对装修需求差别较大，通过样板房模式可以满足不同需求，减少浪费。

8.1.5 B级住宅满足普通的住宅使用需要。

8.2.1 此装修标准为廉租房和公共租赁住房基本装修标准。本条根据《福建省公共租赁建设导则》（试行）、《厦门市保障性安居工程室内装修标准》（试行）2011-03-18制订。

8.3.4 因再生水涉及水源安全及制造成本的问题，同时，雨水收集系统收集的雨水量视储水池的大小而定，一般只能保证短时间的绿化用水使用，需自来水或中水二次补给，故措辞上采用“鼓励”。

8.4.1 此条根据《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362-2005制订。

8.4.5 GB18580《室内装饰材料 人造板及其制品中甲醛释放限量》
GB18581-2009《室内装饰装修材料 溶剂型木器涂料中有害物质限量》

GB 18582-2008《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》

GB18583-2008:《室内装饰装修材料 胶粘剂中有害物质限量》

GB18584-2001《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》

GB18585-2001《室内装饰装修材料壁纸中有害物质限量》

GB18586-2001《室内装饰装修材料中聚氯乙烯卷材地板有害物质限量》

GB18587-2001《室内装饰装修材料地毯、地毯衬垫及地毯胶粘剂有害物质释放限量》

GB18588-2001《混凝土外加剂中释放氨的限量》

8.5.4 此条根据《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362-2005 附录续表 E.0.1 制订。

9 施工与验收

9.1.5 保障性住房要求验收后即能入住，更加强调对质量通病的控制。《福建省建筑工程常见质量通病问题控制规程》根据福建省情况，对福建省的工程质量通病控制提出了切实可行的办法，按照该规程控制质量通病，可以有效提高施工质量。

9.2.4 保证验收后即能入住。

9.2.5 分户验收能够有效避免产生各类纠纷、提升政府信誉、保证住宅质量。

9.2.7 晾衣杆、洗涤池，厨房内的洗菜盆、灶台板、吊柜、地柜，厨房、卫生间的折叠、推拉门目前没有标准图集，也没有验收标准，而这些设备使用率较高，容易产生质量问题。由专门厂家统一生产、由生产厂家提供验收标准，监理单位将其纳入验收范围，可以提高产品质量。

10 建设管理

10.0.1 保障性住房建设成立专门的管理机构，并由专门机构制订政府保障房投资建设计划，可以整体提升保障性住房建设管理水平。

10.0.2 此条根据《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强保障性住房工程质量安全管理的意见》（闽建建 [2011]16 号）制订。建议由建设主管部门负责制定参与保障性住房建设的勘察、设计、施工、监理、代建等单位的专门管理办法，加强保障性住房建设管理。

10.0.7 此条根据《福建省住房和城乡建设厅关于房建和市政工程设置永久性标牌的通知》（闽建建[2012]14 号）制定。

10.0.8 此条根据《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强保障性住房工程质量安全管理的意见》（闽建建 [2011]16 号）制订。

10.0.9 此条根据《福建省住房和城乡建设厅关于进一步加强保障性住房工程质量安全管理的意见》（闽建建[2011]16 号）制订。

10.0.12 信用档案和市场清出机制的建立，可以有效阻止低劣企业进入保障性住房建设市场。