

成都市租赁住房规划设计技术导则

(试行)

杨毅 yangyi0202107211237

成都市住房和城乡建设局

2021. 07

杨毅 yangyi0202107211237

前言

为贯彻落实党的十九大“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位以及国家、省、市“十四五”规划关于住房工作的决策部署，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居，坚持“人”“城”“境”“业”协调发展，引导培育涵盖规划、设计、建设等住房租赁全生命周期的品质建筑管理理念，高水平推进租赁住房规划建设，大力发展租赁住房，不断满足日益增长的住房租赁需求，编制本导则。

本导则包含总则、术语、规划总体、租赁住房设计等四个部分，供建设单位和设计人员在租赁住房规划和设计时使用。本导则由成都市住房和城乡建设局负责解释，在使用过程中，如发现有不妥之处，或有好的意见建议，请反馈至成都市建筑设计研究院（地址：四川省成都市高新区天府四街 300 号财智中心 1 号楼 A 座，邮编：610041，电话：028-86615227，邮箱：chenyingjiu@cdadri.com。）

编制单位：成都市建筑设计研究院

成都市城市建设发展研究院

主要编制人员：陈迎九、黄志强、冯波、杜欣、罗于、侯鹏举、陶兵、胡耀华、刘征宇、魏燕萍、杜小天、王浩入、侯世光

杨毅 yangyi0202107211237

目录

前言	1
目录	2
1 总则	4
2 术语	6
3 规划总体	7
3.1 一般规定	7
3.2 规划选址	7
3.3 规划设计	8
3.4 配套设施	9
3.5 交通设施	10

3.6	住区环境.....	11
4	租赁住房设计.....	13
4.1	一般要求.....	13
4.2	公共区域.....	15

杨毅 yangyi0202107211237

4.3	住宅类租赁住房套型设计.....	16
4.4	宿舍类租赁住房套型设计.....	22
4.5	公寓类租赁住房套型设计.....	24
4.6	结构设计.....	25
4.7	室内装饰装修.....	25
4.8	给排水	26
4.9	燃气.....	27
4.10	电气	28
4.11	智能化	30
4.12	暖通	30
4.13	消防	32
4.14	应用技术	32

附录 租赁住房参考装修标准	34
1 公共区域配置标准	34
2 户型套内配置标准	35

杨毅 yangyi0202107211237

1 总则

1.0.1 为高标准推进本市租赁住房建设，切实保障市民对各类租赁住房的需求，依照国家、四川省及本市相关文件精神，结合租赁住房特点，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于本市行政区域内，新建租赁住房和经批准的改建租赁住房的规划和设计。

1.0.3 严格把握非居住类建筑改建为租赁住房的条件。非居住类建筑改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求；土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为租赁住房。

1.0.4 本导则将租赁住房分为住宅类租赁住房、宿舍类租赁住房和公寓类租赁住房三种类型。

1.0.5 租赁住房建设应坚持新发展理念，遵循以人为本、安全、适用、绿色、经济、智慧、可持续发展的原则。

1.0.6 租赁住房建设应符合建筑产业化发展要求，应采用工业化生产、装配化施工的建设方式，积极推广应用先进成熟、经济适用、安全健康的技术。

1.0.7 租赁住房宜采用装配式装修：内隔墙与管线、装修一体化，楼面、地面干式工法，集成厨房的橱柜和厨房设备等应全部安装到位，

杨毅 yangyi0202107211237

集成卫生间的洁具设备等应全部安装到位和管线分离。装修材料应使用绿色建材。

1.0.8 租赁住房应配置相应的设备和设施，完成室内及公共区域全装修，并宜配置相应家具、电器，具备基本的入住条件。

1.0.9 租赁住房规划设计应满足国家、四川省及成都市的相关法律法规、标准及技术规程等的要求。

杨毅 yangyi0202107211237

2 术语

2.0.1 租赁住房

本导则所指租赁住房是指在约定期限内由企业整体运营并实施集中管理，出租用于居住的房屋，分为住宅类租赁住房、宿舍类租赁住房、公寓类租赁住房。

2.0.2 住宅类租赁住房

按《住宅设计规范》（GB 50096）的标准建造，主要供家庭居住使用的租赁住房。

2.0.3 宿舍类租赁住房

按《宿舍建筑设计规范》（JGJ 36）及相关国家、行业、地方标准设计新建、改建，有集中管理且供企业职工租赁使用的居住建筑。

2.0.4 公寓类租赁住房

按《旅馆建筑设计规范》（JGJ 62）及相关国家、行业、地方标准设计新建、改建，由专门机构集中运营管理的主要供 1 至 2 人使用的租赁住房。

3 规划总体

3.1 一般规定

3.1.1 租赁住房规划设计应符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）的要求，宿舍类和公寓类租赁住房可参照标准结合实际情况进行适当调整。

3.1.2 租赁住房规划设计应为老年人、儿童、残疾人的基本生活和社会活动提供便利的条件和场所。

3.2 规划选址

3.2.1 租赁住房应依据城市国土空间规划和详细规划合理选址布局，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。

3.2.2 租赁住房应选择在安全且宜居的地段进行建设，并应符合下列规定：

1. 选择地质条件安全的区域进行建设，如选址在地质条件有缺陷的地区，应在建设前对场地及其周边不利因素进行安全评估。

2. 选择远离危险源（危险化学品、易燃易爆品、辐射源等）和污染源（土壤污染、水污染、噪声污染、光污染等）的区域进行建设并满足有关安全规定的要求。

3.2.3 租赁住房应优先选择公共配套设施完善、市政基础设施齐全的

杨毅 yangyi0202107211237

区域进行建设。

3.2.4 租赁住房规划选址遵循“公交优先”原则，满足租住人群通勤便利性需求。宜选择与轨道交通或公交系统网络紧密衔接，并具备与轨道交通站点或大型公交枢纽接驳的场站、道路区域。租赁住房住区主要人行出入口 500m 内宜设有公交站点设施及出租车等候点。

3.3 规划设计

3.3.1 租赁住房应落实公园城市理念，倡导开放式街区设计，不宜设置全封闭围墙，同时宜根据租客需求，通过设置与开放街区相适应的公共配套场地，如社区休闲活动设施、体育运动设施、共享单车、共享汽车停车点（场）等，构建丰富多样的公共活动空间，营造开放舒适的生活场景。

3.3.2 租赁住房建筑风貌应与周边建筑相协调，建筑单体可通过立面造型和建筑色彩等手段增强住区环境的丰富性和识别性，彰显“天府味、国际范”。

3.3.3 租赁住房鼓励围合式布局，合理利用场地设置邻里交往活动空间，如独立占地的公共空间或半开放口袋式花园。楼栋主要展示面及出入口宜面对城市道路，以满足建筑昭示性及客户可达性的需求。

3.3.4 租赁住房的建筑间距、建筑退界应满足《成都市城市规划管理技术规定》（以下简称《技术规定》）的相关要求。

杨毅 yangyi0202107211237

3.3.5 住宅类租赁住房应保证每套住宅至少有一个卧室或起居室（厅）大寒日日照不低于 2 小时（三环路以内住宅大寒日日照不低于 1 小时）。

3.3.6 住宅类租赁住房总平及建筑布局应符合成都市关于绿色建筑、噪声防护等的要求，合理利用地物地貌、绿化带等作为隔声屏障，交通沿线临街房间宜规划设计为厨房、卫生间等非居住用房，不宜布置卧室。

3.3.7 租赁住房高层建筑和相应裙房形成组合建筑时，其高层主体部分的面宽及其裙房面宽需分别满足《技术规定》相关要求。若租赁住房采用围合式布局，当有贴线率、活力界面等要求时，可结合具体方案确定其建筑面宽要求。

3.4 配套设施

3.4.1 住宅类租赁住房应按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）和《完整居住社区建设标准（试行）》建设配套设施。当项目规模未达到标准规定应配建配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

3.4.2 宿舍类和公寓类租赁住房建筑内公共区域可增加公用厨房、文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间。在此基础上，结合租赁住房客群多元化的特征，针对性地增设部分居民日常生活所需的配套设施，强化设施的共建共享，满足差异化的租赁住

杨毅 yangyi0202107211237

房配套服务需求，营造优质共享的公共服务场景。

3.4.3 纯租赁住房小区可不设业主委员会用房，由物业中心统一负责物业管理与服务。租赁住房物业服务用房宜集中设置，保证物业管理与服务的高效性。

3.4.4 租赁住房社区应根据实际情况灵活配置运动场地、养育托管点、文化活动室、生活服务点等公共服务设施。

3.4.5 租赁住房应结合区域及客群设置便利店、洗衣房、智能快递投放柜等经营性服务设施。

3.4.6 基于租赁群体差异化需求，可考虑灵活设置各类社区学校：老龄化社区重点提供老龄学校；结合青年租赁人群提供兴趣培训学校；对儿童比例较高的社区提供儿童教育培训等机构。

3.4.7 给水泵站、燃气调压站、小型垃圾压缩站等市政设施可根据实际需求情况设置，如地块内布置确有困难，可结合周边地块综合平衡。

3.4.8 租赁住房应结合开放社区设计合理配置智能化管理设施。包括智能车辆及身份识别的人员管理系统、公共区域智能监控、智能水电气计量缴费系统、社区公共信息平台等。

3.5 交通设施

3.5.1 为体现绿色出行、低碳环保的生活方式，租赁住房应以公共交通为导向，充分利用公交、轨交、共享单车、共享汽车等多种交通形

杨毅 yangyi0202107211237

式，并合理配置出租车等候点、公共停车场、公交车停靠点和共享交通投放点等公共交通设施。

3.5.2 新建租赁住房应设置机动车、非机动车停车位，配建车位控制指标应满足《技术规定》相关要求，并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间。

3.5.3 租赁住房配建机动车停车场（库）的建筑面积按每个停车位平均不小于 30 m²控制。

3.5.4 租赁住房机动车停车场（库）应设置充电基础设施。新建租赁住房配建机动车停车场（库）中电动汽车停车位占比不应低于 20%，并保证 100%预留建设安装充电基础设施的条件。

3.5.5 租赁住房宜利用地下空间或首层架空部分设置非机动车（自行车、电动自行车）停车场库。非机动车停车库的建筑面积按平均每个非机动车停车位面积不小于 1.5 m²控制。

3.5.6 若建设用地内向社会开放的地面区域，设置共享非机动车停车场地，可按不超过总量要求的 70%的配置车位数，按照 1 个共享非机动车存车位抵扣 3 个配建非机动车停车位的比例折减建筑需配建的非机动车停车指标。

3.6 住区环境

3.6.1 租赁住房住区以安全性为基本原则，倡导营造尺度适宜、功能

杨毅 yangyi0202107211237

丰富的活力交往空间，满足不同租住人群需求。室外公共活动空间应符合以下规定：

1. 通过综合考虑道路、景观、日照、气候等因素，因地制宜确定住房朝向、建筑布局，形成适度围合的公共活动空间。
2. 把握公共活动空间尺度，可设置一定面积的室外运动场地，增加交往空间设置，提高空间使用率。
3. 儿童活动场所应避开住区主要机动车道路，老年人活动场所应具备良好的日照和通风条件。
4. 租赁住房住区的无障碍设计应与外部城市无障碍系统相衔接。

3.6.2 开放型租赁住房小区内部道路断面设计应结合自身特点，对道路进行分区，形成步行通行区、设施带与建筑前区，分别满足步行通行、设施设置及与建筑紧密联系的活动空间需求。

3.6.3 租赁住房小区植物配置应满足下列要求：

1. 小区绿化区域内不得有裸土。
2. 不应选择有毒、有刺、飞絮、易折、有异味及入侵性强的植物。
3. 植物与建（构）筑物的最小间距应符合《居住绿地设计标准》（CJJT294）的规定；绿化树木与地下管线外缘的最小水平距离应符合《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75）的规定。

4. 种植土壤的理化性质必须符合《绿化种植土壤》（CJ/T340）的规定，不得使用建筑垃圾土，烟碱土、重粘土及含有其它有

杨毅 yangyi0202107211237

害成分的土壤。绿化栽植土壤有效土层厚度应符合《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82）的规定。

4 租赁住房设计

4.1 一般要求

4.1.1 租赁住房设计应与成都的自然要素、人文因素、经济水平、上位规划相适应，因地制宜，满足不同租赁人群的居住需求。

4.1.2 租赁住房设计应符合相关的国家、行业、地方标准以及本导则规定。

4.1.3 租赁住房设计应考虑节能、节地，以中、高层建筑为主，根据规划条件和任务要求选择经济合理的居住建筑类型。

4.1.4 同一建筑单体内不宜同时设置不同类型的租赁住房。

4.1.5 租赁住房应满足不同租住对象的实际需求，可采用多种户型组合，组合平面设计应合理紧凑、布局规整。

4.1.6 租赁住房在同一个项目中的房型种类不宜过多，应遵循标准化、模数化、通用化原则，充分考虑建筑全生命周期的可变性、持续性产品设计。

4.1.7 租赁住房套型应坚持中小套型，功能健全，注重精细化设计，

杨毅 yangyi0202107211237

倡导使用空间的功能复合利用。

4.1.8 租赁住房应优先选择有利于空间灵活分隔和可持续改造的结构形式，提倡“大开间”设计理念。

4.1.9 租赁住房立面造型应简洁、明快，外形规整。租赁住房建筑物的体型系数、窗墙面积比、围护结构热工性能、屋顶透明部分面积等，住宅类和宿舍类租赁住房应满足现行《四川省居住建筑节能设计标准》(DB51/5027)的规定，公寓类租赁住房应满足《四川省公共建筑节能设计标准》(DBJ51/143)。

4.1.10 租赁住房鼓励使用适用的可再生能源利用技术。

4.1.11 租赁住房应在经济、适用的原则下合理设计第五立面。当屋面作为屋顶花园等开放式公共空间时，应综合考虑安全及物业管理方面的需求。

4.1.12 租赁住房宜选用抗污、自洁能力强的外墙材料，宜选用中性柔和的色调并应与周边环境相协调。

4.1.13 租赁住房泛光照明应综合考虑造价、节能、环保等因素，避免产生光污染。

4.1.14 租赁住房的装修设计应与主体建筑设计同步。

4.1.15 租赁住房宜推广工业化集成装修方式，厨卫设备、设施等考虑标准化，装配化，做到装修部品工厂批量生产，成套供应，现场组

杨毅 yangyi0202107211237

装。

4.1.16 租赁住房应采用先进、适用的信息化、智能化成套集成技术，提高居住区的安全性、适用性和物业管理水平。

4.1.17 租赁住房的设计应符合《无障碍设计规范》（GB 50763）的规定，建设无障碍环境，提高人民的社会生活质量，确保有需求的人能够安全地、方便地使用各种设施。

4.1.18 租赁住房的三表（电表、水表、燃气表）应采用智能 IC 卡表或远传表，不入户抄表；三表（电表、水表、燃气表）宜设置在公共部位，方便查表和检修，不宜设置在租赁住房套内空间。

4.2 公共区域

4.2.1 租赁住房应设社区接待服务用房（可与物业管理用房统一设计），设置接待柜台、休息接待区、公共卫生间等。

4.2.2 租赁住房租户的公共出入口应与附建公共用房的出入口分开布置。

4.2.3 租赁住房社区应设置满足需求的快递收取件用房或在可避风雨的区域位置配置智能取件箱等设施。

4.2.4 租赁住房可根据自身特点，结合共享经济的生活方式，鼓励创新设计，设置不同的公共空间、区域、用房及设施，比如设置公共客厅、公共厨房、公共书房、公共晒台等新型的拓展公共设施空间，以

杨毅 yangyi0202107211237

补充或提升其生活品质，满足租赁居住的不同需求。

4.2.5 租赁住房在采用外廊式设计时，应考虑防雨、防滑等技术措施。

4.2.6 电梯数量应综合考虑建筑层数、服务户数、电梯主要技术参数及使用者舒适度等因素。租赁住房每台电梯服务套数原则上不超过90户。电梯宜成组集中布置。住宅类租赁住房按照住宅建筑标准设置，宿舍类租赁住房按照宿舍建筑标准设置，公寓类租赁住房根据其套型按照宿舍建筑或旅馆建筑标准设置。

4.2.7 租赁住房应设置垃圾收集间（点），垃圾收集间（点）宜设置在入口处附近，垃圾分类应符合《成都市生活垃圾管理条例》的相关规定。

4.3 住宅类租赁住房套型设计

4.3.1 住宅类租赁住房应按套型设计，套内空间和设施应能满足安全、舒适、卫生等生活起居的基本要求，每套应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间。

4.3.2 本市住宅类租赁住房应以中、小套型为主。小套型建筑面积应在 50 m² 以内；中套型建筑面积应在 70 m² 以内；大套型租赁住房可结

合项目开发可行性研究，建筑面积宜在 90 m²以内，最大不超过 120 m²。中、小套型居住空间个数宜符合表 4.3.2 的规定。

表 4.3.2 套型分类

杨毅 yangyi0202107211237

套型	建筑面积 (m ²)	居住空间个数	套型居室模式	家庭结构				
				人数	单身家庭	夫妻家庭	核心家庭	主干家庭
小套型	30-40	1	单人或双人卧室兼起居、餐厅——单居套	1-2	■	■		
	40-50	2	双人卧室兼起居+餐厅（过道厅）	2		■		
			双人卧室+起居、餐厅			■		
单人卧室+单人卧室兼起居、餐厅						■		
中套型		3	双人卧室+单人卧室+起居兼餐厅	3			■	■

≤70							
		双人卧室+单人卧室兼起居+餐厅（过道厅）				■	■
		双人卧室兼起居+单人卧室+餐厅（过道厅）				■	■
		双人卧室+2×单人卧室+起居兼餐厅	4				■
	4						
		双人卧室+单人卧室+单人卧室兼起居+餐厅（过道厅）					■
		2×双人卧室+单人卧室+起居兼餐厅					■
		双人卧室+单人卧室+双人卧室兼起居+餐厅	5				■

4.3.3 套型的使用面积应符合下列规定：

1. 由卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于 30 m^2 ；
2. 由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 22 m^2 ；
3. 在采用复合功能空间设计并满足基本的人体尺度和舒适性前提下，小套型的最小面积可适当减少。

4.3.4 卧室、起居室

1. 使用面积不应小于下列的规定：
 - (1) 双人卧室不应小于 9 m^2 ；
 - (2) 单人卧室不应小于 5 m^2 ；
 - (3) 兼起居的卧室不应小于 12 m^2 ；
 - (4) 起居室（厅）的使用面积不应小于 10 m^2
2. 卧室、起居室的室内净高不应低于 2.5m ，局部净高不应低于

2. 2m, 且其面积不应大于室内使用面积的 1/3。

3. 无直接采光的餐厅、过厅, 其使用面积不宜大于 10 m²。

4.3.5 厨房

1. 使用面积不应小于下列规定:

以上内容仅为本文档的试下载部分, 为可阅读页数的一半内容。
。如要下载或阅读全文, 请访问:

<https://d.book118.com/566112140115010221>

杨毅 yangyi0202107211237