

青海省工程建设地方标准

DB

DB63/T2424-2025

保障性住房建设管理导则

2025-04-18 发布

2025-05-18 实施

青海省住房和城乡建设厅 发布  
青海省市场监督管理局

# 青海省工程建设地方标准

## 保障性住房建设管理导则

DB63/T2424-2025

批准部门：青海省住房和城乡建设厅  
青海省市场监督管理局

施行日期：2025年05月18日

2025年西宁

# 青海省地方标准公告

2025 年第 2 号

(总第 462 号)

## 关于批准发布《民用建筑外墙外保温系统检验标准》 等六项青海省工程建设地方标准的公告

青海省住房和城乡建设厅、青海省市场监督管理局批准《民用建筑外墙外保温系统检验标准》《房屋建筑和市政工程全过程工程咨询服务标准》《保障性住房建设管理导则》《农牧区生活污水处理工程建设导则》《建筑工程减隔震应用技术规程》《城镇洪涝风险评估与建设技术导则》六项青海省工程建设地方标准，现予以公布。

附件：批准发布青海省工程建设地方标准目录

青海省住房和城乡建设厅

青海省市场监督管理局

2025 年 4 月 18 日

附件：

## 批准发布青海省工程建设地方标准目录

序号	标准编号	标准名称	代替标准号	实施日期	归口部门
1	DB63/T 1684-2025	民用建筑外墙外保温系统检验标准	DB63/T 1684-2018	2025年5月18日	省住房城乡建设厅
2	DB63/T 2423-2025	房屋建筑和市政工程全过程工程咨询服务标准	—		
3	DB63/T 2424-2025	保障性住房建设管理导则	—		
4	DB63/T 1685-2025	农牧区生活污水处理工程建设导则	DB63/T 1685-2018		
5	DB63/T 2425-2025	建筑工程减隔震应用技术规程	—		
6	DB63/T 2426-2025	城镇洪涝风险评估与建设技术导则	—		

## 前 言

为贯彻落实国家关于加快发展保障性住房的决策部署以及青海省保障性住房的相关政策，总结近年来我省保障性住房建设的经验和研究成果，参考其他省份相关标准，结合青海省保障性住房建设发展的需要，并在广泛征求意见的基础上，编制本导则。

本导则共分 8 章，主要内容包括：1、总则； 2、术语； 3、基本规定； 4、选址与规划； 5、设计； 6、室内装修； 7、施工及质量验收； 8、运营管理。

请注意本导则的某些内容可能涉及专利，本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本导则由青海省住房和城乡建设厅负责管理，由青海东亚工程建设管理咨询有限公司负责具体内容的解释。在执行过程中如有意见、建议和问题，请反馈至青海东亚工程建设管理咨询有限公司(地址：西宁市黄河路 23 号，邮政编码：810001，电话：0971-6110051)。

本 导 则 主 编 单 位：青海东亚工程建设管理咨询有限公司

本导则主要起草人员：俞荣辉 何 蓉 王玉章 刘亚虎  
刘倩雯 马秀英 刘继强 张学仁

姚发良 刘宸宇 国文玮 徐 龙

当周加 卫韩龙 王发录 眭晓婷

杨金雁 杜 娇 丁小玲 王亚峰

本规程主要审查人员：罗升彩 才恒多杰 窦子贤 吴 侠  
殷文莲 王海文 李莉芳

# 目 次

1 总则 .....	1
2 术语 .....	2
3 基本规定 .....	5
4 选址与规划 .....	6
4.1 选址 .....	6
4.2 规划 .....	6
5 设计 .....	9
5.1 一般规定 .....	9
5.2 建筑 .....	10
5.3 结构 .....	12
5.4 给水排水 .....	13
5.5 采暖与通风 .....	15
5.6 电气 .....	16
5.7 智能化 .....	18
5.8 燃气 .....	19
6 室内装修 .....	21
6.1 一般规定 .....	21
6.2 装修标准 .....	21
7 施工及质量验收 .....	25
7.1 一般规定 .....	25
7.2 施工 .....	25
7.3 质量验收 .....	26

8 运营管理 .....	28
8.1 一般规定 .....	28
8.2 房源管理 .....	29
8.3 租住管理 .....	30
8.4 租金管理 .....	32
8.5 物业管理 .....	32
8.6 房屋安全管理 .....	34
8.7 档案管理 .....	35
本导则用词说明 .....	37
引用标准名录 .....	38
附：条文说明 .....	40

# 1 总 则

1.0.1 为贯彻执行国家和青海省保障性住房政策，规范和指导我省保障性住房建设和管理，合理确定保障性住房的建设内容、建设标准和运营管理。依据国家和我省相关政策文件及现行国家规范、标准等，结合我省实际，制定本导则。

1.0.2 保障性住房按照保障类别分为：配租型和配售型两类。本导则中保障性住房根据保障对象和管理方式不同，分为公共租赁住房、保障性租赁住房及配售型保障性住房。

1.0.3 本导则适用于青海省行政区域内新建、改建及改造的保障性住房建设和管理。

1.0.4 保障性住房建设管理除应符合本导则外，尚应符合国家和青海省现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 公共租赁住房

由政府投资建设，面向城镇低保、低收入、中等偏下收入家庭和新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员等新市民出租的具有保障性质的住房。单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内，租金标准实行政府定价。

### 2.0.2 保障性租赁住房

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，解决符合条件的新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题的租赁型住房。保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金由投资主体确定，接受政府指导，租金标准应低于同地段、同品质的市场租赁住房租金。保障性租赁住房按适用对象和功能分为住宅型和宿舍型两种建设类型。

### 2.0.3 配售型保障性住房

配售型保障性住房是针对住房困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进人才等群体进行配售的保障性住房。

### 2.0.4 改建

改建是对利用闲置或低效利用的商业办公、旅馆、厂房、

仓储、科研教育等合法存量房屋改建为保障性住房。

#### 2.0.5 改造

通过修缮、加固、功能完善等方式，在满足安全要求的前提下，对住宅性质的宿舍或其他住房改造为保障性住房。

#### 2.0.6 成套建设

按住宅或宿舍进行套型设计和建设。

#### 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 层高

上下相邻两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

#### 2.0.9 使用面积

房间实际能使用的面积，不包括墙、柱等结构构造的面积。

#### 2.0.10 室内净高

楼面或地面至上部楼板面或吊顶底面之间的垂直距离。

#### 2.0.11 居住空间

系指卧室、起居室（厅）的使用空间。

#### 2.0.12 绿地率

居住区用地范围内各类绿地面积的总和占居住区用地面积的比率（%）。

#### 2.0.13 公共租赁住房管理机构

简称“管理机构”是指所在地住房保障部门或通过政府购买服务委托等形式的公共租赁住房管理企业。

## 2.0.14 保障性租赁住房运营管理机构

简称“运营管理机构”是指通过政府购买服务、产权人委托运营或产权单位自主运营等方式运营管理保障性租赁住房的机构。

### 3 基本规定

- 3.0.1** 保障性住房建设应统筹规划、优化设计、安全可靠、经济合理、科学建设，满足居住者的基本生活需求。
- 3.0.2** 保障性住房建设应遵循安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设标准。
- 3.0.3** 保障性住房应成套建设，其设计和建设应符合国家和青海省住宅建设相关标准的规定。
- 3.0.4** 保障性住房建筑设计应布局合理、套型面积适宜、功能实用、结构合理，满足保障性住房需求对象的基本居住要求。
- 3.0.5** 保障性住房可采用集中或配建方式进行建设。
- 3.0.6** 保障性住房的设施应齐全、适用、耐久、遵循共享、高效利用的原则。
- 3.0.7** 保障性住房应采用符合国家标准和推广使用的材料、构配件、器具和设备等。
- 3.0.8** 保障性住房建设应采用新型建筑工业化和绿色建筑适宜技术，倡导绿色建设、绿色施工、创建智慧工地。
- 3.0.9** 保障性住房的建设、勘察、设计、监理、施工等单位，应对保障性住房工程质量承担相应的责任。
- 3.0.10** 保障性住房建设，必须按照所在地住房和城乡建设部门和规划部门的规定设计和建设。

## 4 选址与规划

### 4.1 选址

4.1.1 保障性住房的选址应符合城镇总体规划和住房建设规划的要求。

4.1.2 保障性住房选址应遵循节地、节能、安全、经济、方便生活的原则。

4.1.3 保障性住房应优先选择在安全适宜居住的地段进行建设，且商业、教育、医疗、文化公共服务设施和市政配套设施完善的区域。

4.1.4 保障性住房选址时，应充分考虑用地的安全性和建设的适宜性，避开滑坡、泥石流、山洪、地震断裂带、崩塌等地质危险地段。

### 4.2 规划

4.2.1 保障性住房规划是指按照控制性详细规划的要求，按新建、改建和配建的特点，制定保障性住房建设项目的修建性详细规划。

4.2.2 保障性住房总平面规划，应顺应当地地形、地貌的气候特征，做到节约用地、布局紧凑、户型比例合理，统筹安排竖向标高、道路、绿地、工程管网等，并满足消防、救护及减灾

救灾等要求。

**4.2.3** 保障性住房的住宅建筑日照、间距、密度、容积率和绿地率等相关规划控制指标，应符合国家规范、标准及城镇控制性详细规划及建设规划的要求。

**4.2.4** 保障性住房规划应体现生活便利、交通便捷、布局合理、规模适度的要求。

**4.2.5** 保障性住房规划应综合考虑为老年人、儿童、残疾人的生活和社会活动提供便利条件。

**4.2.6** 保障性住房应根据所在地城市规划的有关规定配建公共停车场（库），并宜采用地下车库，以节约用地，满足地面绿化。地面停车场数量不宜超过住宅总套数的 10%。

**4.2.7** 新建居住区配建机动停车位应具备充电基础设施安装条件。

**4.2.8** 保障性住房建设场地，应充分考虑噪声、有害物质、电磁辐射、空气污染等不利因素的环境影响。

**4.2.9** 保障性住房规划应与周边环境、道路交通系统、市政管网系统等相结合，使居住区域成一个完善的整体。

**4.2.10** 新建保障性住房建设绿地率不低于 30%，旧区改建绿地率不低于 25%。

**4.2.11** 新建住宅建筑所在居住街坊内人均集中绿地面积不应低于  $0.5\text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于  $0.35\text{ m}^2/\text{人}$ 。

**4.2.12** 保障性住房的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。

**4.2.13** 保障性住房应提供配套服务设施、设备用房和物业管理用房等，不同类型的保障性住房可根据具体的使用需求设置相应的配套服务设施。

**4.2.14** 保障性住房住宅区内，公共服务设置配建面积、控制指标应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的有关规定。

# 5 设计

## 5.1 一般规定

**5.1.1** 保障性住房建筑设计坚持“控制面积、功能完善、精细化设计”的原则，同时满足一定的舒适性和适用性。

**5.1.2** 保障性住房建筑设计，应符合《住宅设计规范》GB 50096、《民用建筑通用规范》GB 55031、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025、《住宅项目规范》GB 55038、《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的规定。

**5.1.3** 保障性住房的防火设计，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑防火通用规范》GB 55037 等相关规定。

**5.1.4** 保障性住房的建筑节能设计，应符合《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015、《青海省居住建筑节能设计标准-75%节能》DB63/T 1626 等相关规定。

**5.1.5** 保障性住房的绿色建筑设计，应符合《青海省绿色建筑设计标准》DB63/T 1340 等有关规定。

**5.1.6** 新建保障性住房应符合《青海省绿色建筑评价标准》DB63/T 1110 的规定，满足一星级及以上标准要求。

**5.1.7** 保障性住房立面造型应简洁美观、色彩和谐与周围环境协调与城市发展规划相符，同时能够反映时代精神与地方民族

特色。

**5.1.8** 保障性住房设计应根据项目所在地周边环境和场地条件,综合考虑居住所需的通风、日照、采光、隔声、防水、防潮、保温、隔热等性能要求,合理规划布局,使其达到国家和青海省相关设计标准的规定。

**5.1.9** 保障性住房新建四层及四层以上,或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9m的住宅建筑,每个住宅单元应至少设置1台电梯。

**5.1.10** 宿舍型的居室最高入口层楼面距室外设计地面的高差大于9米时,应设置电梯。

**5.1.11** 宿舍型保障性租赁住房,应配置公共活动和管理等功能空间,并设置公共厨房、公共洗衣间等功能空间。

**5.1.12** 建筑的平面布局、空间组织、剖面设计和门窗设置,应有利于室内自然通风。

**5.1.13** 保障性住房应采用平面和竖向较规则、抗震性能较好的结构体系。

**5.1.14** 保障性住房当采用太阳能热水系统、太阳能供热采暖系统、太阳能光伏系统时,应符合《青海省太阳能利用与建筑一体化技术标准》DB63/T 2131的有关规定。

## 5.2 建筑

**5.2.1** 保障性住房各功能空间的使用面积及要求,应符合《住

宅设计规范》GB 50096 及《住宅项目规范》GB 55038 的规定。

**5.2.2** 保障性住房应按套型设计,每套应设卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本功能空间(宿舍型除外)。

**5.2.3** 宿舍型应符合《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的规定。

**5.2.4** 保障性住房单元设计应布局合理、楼梯、电梯和设备管井布置应紧凑,减少公摊面积,提高使用面积。

**5.2.5** 保障性住房套型建筑面积宜按下列标准控制:

1 公共租赁住房套型建筑面积控制在 60 m<sup>2</sup>以内;

2 住宅型租赁住房套型建筑面积控制在 70 m<sup>2</sup>以内;

3 宿舍型租赁住房套型建筑面积控制在 40 m<sup>2</sup>以内;

4 配售型保障性住房套型建筑面积控制在 120 m<sup>2</sup>以内。

**5.2.6** 宿舍型保障性租赁住房,设置的公用厨房应有直接天然采光和自然通风。

**5.2.7** 阳台应配置晾晒衣物的设施,可预留洗衣机位置,并设置专用给排水管道。

**5.2.8** 新建保障性住房的层高及室内净高应符合《住宅项目规范》GB 55038 等有关标准的规定。

**5.2.9** 保障性住房建筑外墙、屋面、门窗及保温等围护结构的设计,应符合相关标准的规定,满足安全、耐久性的要求。

**5.2.10** 保障性住房的墙体、楼板、门窗等隔声性能,应符合《住宅项目规范》GB 55038 的规定。

**5.2.11** 保障性住房的无障碍设计,应符合《无障碍设计规范》

GB 50763、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的相关规定：

1 居住建筑应按每 100 套住房设置不少于 2 套无障碍住房；

2 宿舍建筑中，男女宿舍应分别设置无障碍宿舍，每 100 套宿舍，各应设置不少于 1 套无障碍宿舍。

**5.2.12** 有防滑要求的建筑室内地面，应设置防滑措施，并符合《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 的规定。公共出入口内外、公共走廊、公共楼梯、电梯厅等处的地面应采用防滑铺装，地面静摩擦系数（COF）不应小于 0.6。

**5.2.13** 保障性住房的屋面、厨房、卫生间、外墙等防水设计，应符合《建筑与市政防水通用规范》GB 55030 的规定。

**5.2.14** 新建保障性住房应每套设置信报箱。

1 信报箱宜设置在住宅单元主要入口处；

2 信报箱的设置不得降低住宅基本空间的天然采光和自然通风标准；

3 选用智能信报箱时，应预留电源接口。

**5.2.15** 新建保障性住房应设快递箱（柜）或预留安装条件。

### 5.3 结构

**5.3.1** 保障性住房应结合项目实际合理选择结构体系，做到安全适用、技术先进、保证质量，并符合国家规范及标准的规定。

**5.3.2** 结构安全等级不应低于二级，抗震设计必须达到抗震设防标准。

**5.3.3** 保障性住房以新型建筑工业化方式建设的，宜采用装配式混凝土结构、钢结构或钢与混凝土混合结构等结构体系，宜采用装配式建筑部品部件。

**5.3.4** 结构设计应考虑全生命周期的使用需求，选择有利于空间灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系。

**5.3.5** 结构设计工作年限不少于 50 年，地基基础工作年限不小于主体结构工程工作年限。

**5.3.6** 保障性住房中的钢结构构件及其连接节点，应采取有效的防腐、防火等保护措施。

**5.3.7** 保障性住房的改建及改造，或需要提高既有结构的可靠和标准而进行结构整体加固时，应符合《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021 等有关标准的规定，并采用节材、节能、环保的加固技术。

**5.3.8** 保障性住房的结构材料，应具备规定的物理、力学性能和耐久性能，符合节约材料和保护环境的原则。

## 5.4 给水排水

**5.4.1** 给水排水系统的设计应符合《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020 及《住宅项目规范》GB 55038 等有关规定。

**5.4.2** 给水排水系统设置应合理、完善、安全。

**5.4.3** 保障性住房生活给水系统应充分利用市政管网压力直接供水，当给水管网、水压力（或）水量不足时，应根据卫生安全、经济节能的原则选用贮水调节和加压供水方式。

**5.4.4** 管材、管道附件及设备等供水设施，选取和运行不应对生活供水造成回流污染。

**5.4.5** 采用二次加压供水时，生活饮水水池、水箱等储水设施应符合国家现行有关标准。

**5.4.6** 高层排水系统应选用具有降噪功能的管材和管件。

**5.4.7** 消防给水与消火栓系统的设置，应符合《消防设施通用规范》GB 55036 等有关规定。

**5.4.8** 保障性住房应采用分类、分户计量，水表应设在管井内，应采用智能水表。

**5.4.9** 保障性住房卫生间应设坐便器、洗脸盆、预留热水器安装位置，采用的卫生器具、水嘴、淋浴器等应符合《节水型生活用水器具》CJ 164 的要求。

**5.4.10** 设置淋浴器或洗衣机的部位应设地漏或排水设施，其水封深度不应小于 50mm。构造内无存水弯的卫生器具及无水封的地漏与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯，其水封深度不得小于 50mm。

**5.4.11** 六层及六层以上的住宅一层住户宜单独设置排水系统。

## 5.5 采暖与通风

5.5.1 保障性住房的供暖系统，应优先选用集中供热、燃气供暖炉、电供暖、可再生能源供暖等一种或多种供暖方式。

5.5.2 采用散热器热水供暖时，应采用热情性好、易于清洁、抗腐蚀、耐久性好的散热器。

5.5.3 采用地板辐射热水供暖系统时，设计应符合《辐射供暖供冷技术规程》JGJ 142 的有关规定。

5.5.4 集中供暖系统的施工图设计应对每个房间进行热负荷计算。

5.5.5 采暖系统分户热计量装置，应设置在管道井内，共用立管的各入户供、回水管均应安装控制阀门，热量表前设置过滤器。

5.5.6 室内采暖系统所选用的管材、管件、阀门等，应符合现行国家标准及相关产品标准的要求。

5.5.7 每户分水器、集水器等入户装置宜设置在户内，并应远离卧室等主要功能房间。分集水器宜设置在厨房设有排水装置的地方。

5.5.8 低温热水地板辐射采暖系统安装时，埋地部分的加热盘管不应有接头，其弯曲部分不得出现折弯现象。

5.5.9 新建或改建住宅供暖系统，应设置散热器恒温控制阀或其它自动室温调控装置。

**5.5.10** 排油烟机的排气管道可通过竖向排气道或外墙排向室外。当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构件。

**5.5.11** 无外窗的暗卫生间，应设置防止回流的机械通风设施。

## 5.6 电气

**5.6.1** 保障性住房供配电系统设计，应符合《供配电系统设计规范》GB 50052、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 的相关规定，防雷措施应符合《住宅项目规范》GB 55038 的相关规定，保障性住房主要用电负荷等级应符合《住宅项目规范》GB 55038 的相关规定。

**5.6.2** 保障性住房的供配电系统应根据负荷性质、用电容量、系统规模等合理设计，符合安全可靠、经济合理、运行灵活、便于管理的原则。

**5.6.3** 保障性住房每户（套）用电负荷应根据套内建筑面积和用电负荷计算确定，并应符合表 5.6.3 的规定。

表 5.6.3 用电负荷指标

序号	类型	建筑面积 S (m <sup>2</sup> )	用电负荷 (kw)	电能表 (单相)
1	住宅型	S≤60	4	5 (60) A
		60 < S ≤90	6	5 (60) A
2	宿舍型	宿舍型每居室用电负荷标准应按使用要求确定，并不宜小于 1.5kw。		

**5.6.4** 保障性住房应采用高效率、低能耗、性能先进、耐用可

靠的电气装置，并优先选择绿色环保材料制造的电气装置。

**5.6.5** 保障性住房应按“一户一表”方式单独计量。应集中在套外设置，集中电表箱的安装应符合相关规范要求。

**5.6.6** 保障性住房每套的照明回路、空调电源插座回路、电热水器等2kw及以上的用电设备回路、厨房内的电源插座回路、其他功能用房的电源插座回路应分别设置。

**5.6.7** 住宅配电系统的接地方式应可靠，并应进行总等电位联结。

**5.6.8** 保障性住房插座均应采用安全型插座，厨房和卫生间的插座应为防水、防溅型。

**5.6.9** 保障性住房每套插座的数量，应根据套内面积和家用电器设置，并应符合表5.6.9的规定。

**表5.6.9 电源插座设置要求及数量**

序号	名称	设置要求	数量
1	起居室（厅）、兼起居的卧室	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 3$
2	卧室、书房	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 2$
3	厨房	IP54型单相两孔、三孔电源插座	$\geq 3$
4	卫生间	IP54型单相两孔、三孔电源插座	$\geq 1$
5	洗衣机、冰箱、排油烟机、排风机、空调器、电热水器	单相三孔电源插座	$\geq 1$

**5.6.10** 保障性住房套内应设置配电箱，其电源总开关装置应采用可同时断开相线和中性线的开关电器，家居配电箱的安装位置应便于使用和维修维护。安装高度应符合《住宅项目规范》GB55038 的相关规定。

**5.6.11** 保障性住房的公共区域用电应加装内部用电计量表，设置控制照明，采用高效节能的照明装置和节能控制措施。当应急照明采用节能自熄开关时，必须采取消防应急点亮的措施。

## 5.7 智能化

**5.7.1** 保障性住房智能化系统工程，应满足建筑使用功能、业务需求及信息传输的要求，并应配置信息安全保障设备及网络安全管理系统。

**5.7.2** 保障性住房智能化系统设计应符合《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《住宅项目规范》GB 55038 等有关规定。

**5.7.3** 智能化系统工程采用的电气设备和电线电缆，应符合相关产品标准的要求。

**5.7.4** 保障性住房宜应用智能化技术，打造智慧社区，并应符合下列原则：

1 保障性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；

- 2 保障性住房公共区域、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 保障性住房宜优先采用智能门锁；
- 4 公共移动通信信号应能覆盖至公共空间和电梯轿厢内。

5.7.5 保障性住房套内应设置访客对讲系统。

5.7.6 保障性住房套内的电视插座、电话插座、信息插座的设置应符合表 5.7.6 的规定，并应满足使用功能，符合当地主管部门的规定。

表 5.7.6 有线电视、电话和信息网络插座的设置

序号	类型	设置空间	插座类别	各功能空间配置数量
1	住宅型	起居室（厅）、卧室	有线电视插座	≥1 个
		起居室（厅）、卧室	电话插座	≥1 个
		起居室（厅）、卧室	信息网络插座	≥1 个
2	宿舍型	居室	信息网络插座	≥1 个
		居室	有线电视插座	按使用要求确定

5.7.7 室内水、电、气、热等设施宜应用智能化调节技术，宜采用远程抄表、智能缴费等便民技术。

## 5.8 燃气

5.8.1 燃气工程的设计应符合《城镇燃气设计规范》GB 50028、

《城镇燃气技术规范》GB 50494 的相关规定。

5.8.2 燃气设备严禁设置在卧室内。

5.8.3 户内燃气灶应安装在通风良好的厨房、阳台内。

5.8.4 户内燃气立管应设置在有自然通风的厨房或与厨房相连接的阳台内，且宜明装设置，不得设置在排风排气竖井内。

## 6 室内装修

### 6.1 一般规定

6.1.1 保障性住房装修应符合《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325、《室内空气质量标准》GB/T 1883、《青海省住宅全装修设计标准》DB63/T 1884 的相关要求。

6.1.2 保障性住房应为全装修房，可根据住房性质需求，配置必要的绿色智能电器、家具等设施设备。

6.1.3 保障性住房装修应遵循简洁、适用、环保的原则。

6.1.4 室内装修应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

6.1.5 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，并符合国家现行相关标准的规定。

6.1.6 室内装修不得改变给排水管道、地漏、坐便器的位置，不得破坏厨房、卫生间的防水功能，不得随意改动采暖系统和采暖设备的要求。

### 6.2 装修标准

6.2.1 保障性住房的公共区域和套内装修配置标准应不低于表 6.2.1-1 和表 6.2.1-2 的基本要求。

表 6.2.1-1 保障性住房公共区域室内装修配置基本标准

名称	装修部位		装修标准
公共区域	门厅 候梯厅 走道	墙面	环保涂料
		顶棚	环保涂料
		地面	防滑地砖
		踢脚线	与楼地面饰面材配套踢脚
		灯具	节能型吸顶灯
		信报箱	成品信报箱
	楼梯间	快递柜	预留安装位置
		墙面	环保涂料
		顶棚	环保涂料
		地面 封闭楼梯间	水泥楼面压实赶光/防滑地砖
		开敞楼梯间	防滑地砖
	踢脚线	封闭楼梯间	水泥踢脚/与楼地面饰面材料配套踢脚
		开敞楼梯间	与楼地面饰面材料配套踢脚
	灯具		节能型吸顶灯

表 6.2.1-2 保障性住房套内装修基本标准

名称	装修部位		装修标准
门窗	单元门		钢制电控防盗门
	户门		钢制四防门（保温、防盗、隔音、防火门）
	前室、楼梯间门		钢制防火门
	户内门	卧室	复合木质门
		厨房	木制半玻璃
		卫生间	木制半玻璃
	外窗及封闭阳台窗		节能窗
室内空间	起居室 卧室	墙面	环保涂料
		顶棚	环保涂料
		地面	地板砖
		踢脚线	与楼地面饰面材配套踢脚
		灯具	节能型吸顶灯
	厨房	墙面	墙面砖
		顶棚	铝扣板吊顶
		地面	防滑地砖
		灯具	集成吊顶灯

续表 6.2.1-2

名称	装修部位	装修标准
室内空间	卫生间	墙面
		墙面砖
		顶棚
		铝扣板吊顶
	阳台	地面
		防滑地砖
		灯具
		集成吊顶灯
厨房 卫生间	厨房	墙面
		环保涂料
		顶棚
		环保涂料
		地面
		地板砖
		踢脚线
		与楼地面饰面材配套踢脚
	卫生间	部品设备
		橱柜
		燃气灶
		抽油烟机
		厨房案台台面
		洗菜盆（含配件）
		洗面盆（含配件）
		部品设备
		节水型坐便器
		花洒
		毛巾架

## 7 施工及质量验收

### 7.1 一般规定

7.1.1 保障性住房的竣工验收应严格按照《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、设计文件及相关现行国家工程质量验收规范，组织验收。

7.1.2 保障性住房涉及规划、消防、环保等专项验收，应严格按照法律、法规及相关规范、标准等要求，由建设单位组织参建单位及相关政府职能部门进行验收。

7.1.3 保障性住房工程各参建方应及时做好工程资料的编制、收集、整理等工作，确保资料的完整性和真实性。

7.1.4 保障性住房交付前，建设单位应确保供水、供电、供暖、电视、通信等设施，都能达到使用或者可申请开通的条件。

### 7.2 施工

7.2.1 保障性住房建设的施工单位应执行《建设工程质量管理条例》等法律、法规，严格按照工程设计文件、工程建设标准强制性条文和相关规范组织施工。

7.2.2 保障性住房施工单位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。

**7.2.3** 保障性住房施工前应结合工程实际情况编制施工组织设计、专项施工方案及质量保证措施等，经建设（监理）单位批准后方可实施。超过一定规模的危险性较大的分部分项工程应组织专家论证。

**7.2.4** 用于工程的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备，做好进场验收及复试检验工作，严禁使用不合格的材料设备。

**7.2.5** 为保障工程整体质量，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、监理单位复检符合要求后，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，并应做好记录。

**7.2.6** 施工过程中推广“新技术、新设备、新材料、新工艺”技术的应用。

### 7.3 质量验收

**7.3.1** 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及相关人员进行单位工程竣工验收。

**7.3.2** 保障性住房工程质量验收应符合下列规定：

- 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；

6 施工单位签署的工程保修书。

7.3.3 保障性住房竣工验收前应组织分户验收，分户验收应符合《青海省住宅工程质量分户验收规程》DB63/T 1382 的规定。

7.3.4 工程竣工验收前，应按照相关规定在房屋明显部位镶嵌保障性住房工程永久性竣工标示牌，标明各责任主体的单位名称及负责人的姓名等内容。工程竣工验收合格后，建设单位应按规定向当地工程质量监督机构备案。

# 8 运营管理

## 8.1 一般规定

**8.1.1** 保障性住房的运营管理应符合住房和城乡建设部及青海省相关文件的规定。

**8.1.2** 保障性住房的运营管理主要包括：房源管理、租住管理、租金管理、物业管理、房屋安全管理、档案管理。

**8.1.3** 保障性住房管理机构根据建设主体不同，运营管理存在差异。公共租赁住房管理机构是指所在地保障性住房管理部门或通过政府购买服务委托等形式的管理企业。保障性租赁住房运营管理机构是指通过政府购买服务、产权人委托运营或产权单位自主运营等方式运营管理保障性租赁住房的机构。

**8.1.4** 保障性住房实行信息化管理，通过管理信息系统线上办理申请、资格审核、房源配租、退出等动态管理全流程业务。

**8.1.5** 管理机构应建立健全房屋验收、产权登记、房屋巡查、租金收缴、租金管理、房屋维修、房屋安全管理、应急预案、投诉处理、档案管理等各项规章制度。

**8.1.6** 管理机构应在办公服务场所或门户网站设置公示栏，公开保障性住房相关政策、办理流程、租金标准、服务事项、维修受理、投诉电话及需要公开的其它内容。

**8.1.7** 管理机构应配合项目所在地街道、社区做好社会综合治理，对承租人提供便民利民服务、信访维稳、政策宣传等工作。

## 8.2 房源管理

**8.2.1** 管理机构承接建设单位移交的保障性住房，应通过竣工验收，并查验下列内容：

1 现场查看房屋状况及水、电、气、暖、通信等室内设施设备的完好程度，是否满足入住条件；

2 逐套登记室内设施设备的品种、数量及水、电、气、暖等计量器具起始数据；

3 会同建设单位对厨卫进行防水试验抽查；

4 建设单位向管理机构移交的项目竣工验收备案证明、民政部门出具的门牌证、竣工实测（预测）面积表、房屋全套设计图纸（含电子版图纸）等。移交资料一式两份，管理机构和物业服务企业各留存一份。

**8.2.2** 承接查验过程中发现的问题应及时反馈建设单位并督促整改；已聘请物业服务企业进行服务的，应与物业服务企业一同进行承接查验。

**8.2.3** 管理机构应建立保障性住房、承租人家庭和小区设施设备台账，主要包含下列内容：

1 楼幢、房号、面积、结构形式等相关信息的保障性住房台账，做到“一房一档”；

- 2 承租人及家庭共同成员信息台账，及时更新承租人相关信息，做到“一户一档”；
- 3 小区配套基础设施和公共服务设施台账，做到“一区一档”。

#### 8.2.4 管理机构应按下列要求做好年度巡查：

- 1 巡查时，工作人员应不少于 2 名；
- 2 每户每年巡查不少于 1 次，巡查时填写《巡查记录表》，主要巡查承租人家庭人口、房屋使用、合同履行、室内设备设施等情况；
- 3 巡查中发现逾期不腾退、空置的房屋等违反合同约定行为的情形，及时报承租人所在地住房保障管理部门；
- 4 管理机构应及时受理投诉举报，核实有关情况，协助所在地住房保障部门进行处理并做好回访记录。

### 8.3 租住管理

- #### 8.3.1 管理机构办理承租人入住手续时，应核对住房保障部门核发的配租通知书、身份证明、审批资料等相关信息。审核无异议的，应与承租人签订租赁合同，收取租金及履约保证金，其中公共租赁住房合同签订期限最长不得超过 3 年。保障性租赁住房合同签订期限最长不得超过 1 年。

- #### 8.3.2 管理机构委托物业服务企业进行管理的，应会同物业服务企业与配租家庭进行入户查验，查验房屋主体及配套设施设

备的完好程度，水、电、气、暖等计量装置数据，并签字确认。

经查验无异议的，签订物业服务合同，发放房屋钥匙及房屋使用维护说明书等。

### 8.3.3 承租人租赁合同到期、续期时，应符合相关规定：

1 公共租赁住房管理机构在承租人租赁合同到期前3个月或年度资格复审时，应及时告知承租人进行资格复审。

2 保障性租赁住房承租人应当在租赁期满前10个工作日内，向运营管理机构提出续租或退租的书面申请，经复核符合条件的申请人可继续承租，不符合条件的需办理退租手续。

### 8.3.4 承租人有下列行为的，应及时办理腾退手续。

#### 1 公共租赁住房：

- 1) 租赁合同到期且未续签的；
- 2) 自愿提出退出申请的；
- 3) 家庭收入、财产、住房、人口等发生变化不再符合条件的；
- 4) 存在违约违规行为在限定期限内拒不整改的；
- 5) 所在地住房保障部门取消保障资格的；
- 6) 国家和我省规定取消保障资格其它情形的。

#### 2 保障性租赁住房：

- 1) 承租人住房情况发生变化且合同期满的；
- 2) 合同期满，未重新签订续租合同的；
- 3) 转租、转借承租的保障性租赁住房的；

- 4) 擅自改变承租的保障性租赁住房用途的;
- 5) 在保障性租赁住房内从事违法活动的;
- 6) 以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的;
- 7) 无正当理由连续 6 个月以上空置的;
- 8) 累计 3 个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等合同约定的相关费用, 经催告仍不缴纳的。

## 8.4 租金管理

**8.4.1** 管理机构应按照租赁合同约定期限收缴租金。

**8.4.2** 承租人应按照租赁合同约定及时缴纳租金:

1 公共租赁住房承租人应按照租赁合同约定及时缴纳租金, 未按时缴纳租金的, 管理机构要及时催缴。

2 保障性租赁住房租房的租金, 由相关投资主体或受其委托的运营管理机构负责收取。面向社会租赁的保障性租赁住房租金, 按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%确定。

**8.4.3** 管理机构应根据住房保障部门的委托, 定期进行保障性住房租金标准评估, 并及时报住房保障部门。

## 8.5 物业管理

**8.5.1** 保障性住房小区物业服务按《青海省住宅物业服务星级标准》执行, 物业服务等级不低于二星级标准。

**8.5.2** 实施物业服务企业进行管理的, 应按照市场化原则, 引

进信用评价 2A 以上、专业性强、服务好的物业服务企业进行物业服务。

**8.5.3 物业服务企业工作人员应熟悉保障性住房政策制度、承租人基本情况，规范服务，创新管理模式，及时化解矛盾纠纷。**

**8.5.4 保障性住房的维修养护应符合下列规定：**

1 公共租赁住房维修养护分专有部分及共有部分，专有部分主要包含住宅内设施设备因质量、非人为使用不当或超过使用期限出现损坏的维修。共有部分主要包含共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

1) 住房内设施设备因质量、非人为使用不当或超过使用期限出现损坏的专有部分维修维护，由管理机构负责或委托物业服务企业维修维护，以实际维修维护费用据实结算；

2) 小区和住房共用部位、共用设施设备的共用部分维修维护按照《青海省公共租赁住房管理实施细则》等相关规定执行，维修维护资金实行财政预算管理，由管理机构按年度向住房保障部门、财政部门提出预算申请，以实际维修维护费用据实结算；

3) 管理机构编制年度维修维护预算申请时，应将年度应急维修维护资金纳入财政预算。当发生影响承租人正常生活的紧急故障或含有重大安全隐患的应急情况需维修时，管理机构应第一时间向住房保障管理部门报告，并启动应急维修维护。应急维修维护资金不足时，管理机构应及时向住房保障和

财政部门提出申请；

4) 维修维护工作应按照维修计划、预算、采购、设计、施工、验收、结算要求进行管理。

2 保障性租赁住房维修养护：房内原有的家具家电、厨卫洁具和供排水、供暖、燃气、强弱电等设施设备，因质量、非承租人原因出现损坏或超过使用寿命的，应由运营管理机构负责维修维护。因承租人使用出现损坏情况的，由承租人负责维修。保障性租赁住房的共用部位、公共设施设备，由产权单位或运营管理机构负责维修维护。

**8.5.5** 管理机构或受其委托的物业服务企业应当负责保障性住房小区安全管理工作，开展日常安全检查、专项安全检查、综合安全检查，加强安全隐患排查治理。

**8.5.6** 管理机构和物业服务企业应建立健全各项安全管理制度，完善应急预案，配备配足应急物资，加强应急队伍和人员建设，开展应急演练和评估，提升安全管理水平。

## 8.6 房屋安全管理

**8.6.1** 公共租赁住房、保障性租赁住房所有权人或房屋运营主管部门承担房屋使用安全主体责任。

**8.6.2** 可利用让渡城镇保障性安居工程小区公共收益、公租房租金、保障性租赁住房租金等方式购买房屋保险。房屋保险主要以房屋楼体质量安全为载体，附加房屋楼顶防水、外墙保温、

电梯等设施设备保险。

**8.6.3** 定期对湿陷性黄土地区的建筑物地基进行监测，发现异常情况及时处理，确保建筑物的安全与正常使用；对湿陷性黄土地区的建筑物进行定期养护，及时修复防水层损坏等问题，防止因维护不及时导致的湿陷事故。湿陷性黄土地区的建筑物及管道设施使用与维护应符合《湿陷性黄土地区建筑标准》GB 50025 的相关规定。

**8.6.4** 对建筑物地基沉降进行监测，定期巡检观测点，确保标点稳固，及时修复受损标点，保证监测数据的连续性与准确性；按照观测周期进行测量，对测量数据进行分析和处理，将沉降观测的数据和分析结果整理成报告，及时提交相关部门；对观测设备定期进行校准和维护，确保设备的精度和稳定性。建筑物的沉降观测应符合《建筑变形测量规范》JGJ 8 的相关规定。

**8.6.5** 对外墙保温系统根据使用年限进行周期性检查，发现外墙保温系统开裂、脱落等问题时，应及时进行修缮。

**8.6.6** 加强屋面维护管理，定期检查发现问题及时处理，保证屋面清洁，清理落水口，利于雨水顺畅排除；屋面安装设备时应避免破坏防水层，不得影响屋面工程防水设计的工作年限。

## 8.7 档案管理

**8.7.1** 管理机构应按照《住房保障档案管理办法》建立保障性

住房档案，做好建设、运营、管理过程中档案资料收集、整理、维护及归档，确保档案完整、安全。

**8.7.2** 管理机构应当对房源、承租人、小区配套基础设施和公共服务等档案进行动态更新，做到档案信息准确。

**8.7.3** 保障性住房档案应同步建立电子档案。内容不一致时，应以纸质档案为依据进行认定调整；保障性住房档案保存期限应符合档案管理有关规定。

**8.7.4** 管理机构发生变更或注销时，应在发生变更或注销3个月前与接收方办理完成档案资料移交手续，接收方应当履行档案管理责任。

## 本导则用词说明

1 为了便于在执行本导则条文时区别对待，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，在条件允许时首先这样做的词：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 本导则中指明应按其它有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

- 《湿陷性黄土地区建筑标准》 GB 50025
- 《城镇燃气设计规范》 GB 50028
- 《供配电系统设计规范》 GB 50052
- 《住宅设计规范》 GB 50096
- 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300
- 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325
- 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 《城镇燃气技术规范》 GB 50494
- 《无障碍设计标准》 GB 50763
- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019
- 《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020
- 《既有建筑鉴定与加固通用规范》 GB 55021
- 《建筑电气与智能化通用规范》 GB 55024
- 《宿舍、旅馆建筑项目规范》 GB 55025
- 《建筑与市政防水通用规范》 GB 55030
- 《民用建筑通用规范》 GB 55031
- 《消防设施通用规范》 GB 55036

- 《建筑防火通用规范》 GB 55037
- 《住宅项目规范》 GB 55038
- 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 《二次供水设施卫生规范》 GB 17051
- 《室内空气质量标准》 GB/T 1883
- 《建筑变形测量规范》 JGJ 8
- 《宿舍建筑设计规范》 JGJ 36
- 《辐射供暖供冷技术规程》 JGJ 142
- 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242
- 《建筑工程地面防滑技术规程》 JGJ/T 331
- 《节水型生活用水器具》 CJ 164
- 《青海省绿色建筑评价标准》 DB63/T 1110
- 《青海省绿色建筑设计标准》 DB63/T 1340
- 《青海省住宅质量分户验收规程》 DB63/T 1382
- 《青海省居住建筑节能设计标准-75%节能》 DB63/T 1626
- 《青海省住宅全装修设计标准》 DB63/T 1884
- 《青海省太阳能利用与建筑一体化技术标准》 DB63/T 2131

# 青海省工程建设标准

## 保障性住房建设管理导则

DB63/T 2424-2025

条文说明

# 目 次

1 总则.....	42
3 基本规定.....	43
4 选址与规划.....	45
4.1 选址.....	45
4.2 规划.....	45
5 设计.....	49
5.1 一般规定.....	49
5.2 建筑.....	51
5.3 结构.....	53
5.4 给水排水.....	55
5.5 采暖与通风.....	57
5.6 电气.....	58
5.7 智能化.....	60
5.8 燃气.....	61
6 室内装修.....	62
6.1 一般规定.....	62
7 施工及质量验收.....	63
7.1 一般规定.....	63
7.2 施工.....	63
7.3 质量验收.....	65
8 运营管理.....	67

# 1 总 则

1.0.1 保障性住房建设是对住房困难家庭、新就业无房职工、新市民、青年人等群体居住条件的改善，关系着经济发展和社会稳定的大局。保障性住房涉及面广、公益性强、社会影响大，对于改善民生及青海省构建和谐社会和稳定具有重要意义。本导则主要依据国家和我省现行政策文件、现行有关标准的规定，并结合我省实际情况，制定本导则。

### 3 基本规定

**3.0.1** 保障性住房应按照“好房子”标准建设，以满足人民日益增长的美好生活需要为目标，以安全、舒适、绿色、智慧为核心指标，在设计、建造、使用、运营等全生命周期内，满足人民群众居住舒适度、安全性和便利性需求的“好房子”，同时促进可持续发展原则和环保目标的实现，提升住房品质。

**3.0.5** 本条是指这两种方式相结合，在通过政府和市场的共同努力下，增加保障性住房的供应，满足低收入群体的住房需求。政府通过集中建设直接提供保障性住房，同时鼓励开发商在商品住房项目中配建一定比例的保障性住房，以扩大保障性住房的覆盖面，实现住房保障的目标。

**3.0.7** 本条是指采用合格的材料是保证建筑工程质量，改善人民居住环境和工作环境，提高建筑物的耐久性，延长建筑物的使用寿命。

**3.0.8** 新型建筑工业化是以设计标准化、部品部件模数化和系列化、部品部件生产工厂化、施工装配化和机械化、土建装修一体化、管理信息等为主要特征，在设计、生产、施工、管理等环节形成完整的产业链，实现建筑物工业化、集约化和社会化建造。随着经济社会的发展，新型建筑工业化的内涵不断发展和丰富，推进新型建筑工业化是实现建筑产业现代化的发展

途径。

住宅建筑量大面广，工业化与产业化是发展的趋势。推行建筑主体、建筑设备、建筑构配件的标准化和模数化，才能适应工业化生产。

采用标准化的方法建造的建筑，建筑物内部空间宜可灵活布置，以适应功能多样化的需求，建筑的外观形态宜丰富多彩。

**3.0.9** 根据住房和城乡建设部关于《建筑工程五方责任主体项目负责人和质量终身责任制追究暂行办法》（建质〔2014〕124号）要求，工程建设中建设、勘察、设计、监理、施工单位对工程质量承担相应的责任。

## 4 选址与规划

### 4.1 选址

**4.1.2** 在选址时，应考虑土地的合理开发和利用，避免过度占用耕地或其他重要资源，同时也要考虑未来城市规划发展的方向，选择具有发展潜力的地段，避免短时间内需要搬迁的情况。选址时还应考虑建筑物的朝向、通风和日照等条件，以便设计出更加节能的建筑，并且确保居住环境及建筑结构的安全性。考虑到长期居住成本，选择经济实惠的住房非常重要，包括日常生活、靠近公共交通、购物中心、医疗设施等，可以提高生活的便利性。

**4.1.4** 本条是指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 规划

**4.2.2** 青海省气候主要属于高原大陆性气候，具有气温低、昼夜温差大、降雨少而集中、日照长、太阳辐射强等特点。其冬季严寒而漫长，夏季凉爽而短促。主要是指通过优化建筑朝向

和布局等方式，改善场地的微气候环境，使建筑和场地在冬季获得足够日照、同时避开主要寒风来向，从而达到降低建筑供热能耗，同时提高室内舒适性等目的。

总平面规划应满足道路交通、地面排水、建筑布置和管线敷设等方面的综合要求。

在发生突发事件时，安全疏散、消防救援和救护畅通非常重要，所以必须在规划设计中考虑对策和措施，保持通行空间路线畅通、视线清晰。

**4.2.5** 我国已进入老龄化社会，其中肢体伤残者占有相当的比例。为老年人、儿童、残疾人提供活动场地及相应的服务设施和方便、安全的居住生活条件等无障碍的出行环境，使老年人能安度晚年、儿童快乐成长、残疾人能享受国家、社会给予的生活保障，营造全龄友好的生活居住环境是居住区规划建设不容忽略的重要问题。

**4.2.6** 地面停车率是指居民汽车的地面停车位数量与居住户数的比率（%）。有些地方地面停车采用立体方式，对于节约用地具有明显作用。地面停车率的控制重要是出于对地面环境的考虑，控制地面停车数量，提出地面停车率不宜超过 10%的控制指标，停车率高于 10%时，其余部分可采用半地下停车或多层停车楼等方式。因此，地面停车率计算，无论是采用单层还是立体停车方式，均以单层停车数量计算。

**4.2.7** 为贯彻落实国家相关政策要求，满足电动汽车发展的需

求，新建及配建停车场（库）应具备电动汽车充电设施或安装条件。电动汽车充电基础设施，应纳入工程建设预算范围、随工程统一设计与施工完成直接建设或做好预留。电动汽车停车位数量至少应达到当地相关规定要求，配置条件应按新建住宅配建停车位数量，按照国家或当地主管部门相关规定建设充电设施或预留建设安装条件，为各种充电设施（充电桩、充电站）提供接入条件。

预留的充电车位，至少应预留外电源管线、变压器容量、一级配电应预留低压柜安装空间、干线电缆敷设条件，第二级配电应预留区域总箱的安装空间与接入系统位置和配电支路电缆敷设条件，以便按需建设充电设施。

**4.2.8** 有噪声、电磁辐射、空气污染等的房间应远离有安静要求、人员长期居住或工作的房间或场所。当相邻设置时，应采取有效的防护措施。有噪声、电磁辐射、空气污染的房间或场所包括水泵房、空调机房、发电机房、变配电房、设备机房、厨房、停车库等。

**4.2.9** 保障性住房规划布局的目的是要求将住宅、公建、道路、绿化等规划因素，通过不同的规划手法和处理方式，将其全面、系统的组织、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。

**4.2.11** 本条是指居住街坊集中绿地控制标准，居住街坊应设置集中绿地，便于居民开展户外活动。居住街坊内人均集中绿

地面积不应低于  $0.5\text{ m}^2/\text{人}$ ，在旧区改建时可酌情降低，但不应低于  $0.35\text{ m}^2/\text{人}$ 。

**4.2.12** 本地植物通常具有较强的适应能力，种植本地植物有利于确保植物存活、降低养护费用，合理确定植株的比例。

**4.2.13** 根据所在地控制性详细规划需求，结合居住区域规划居住人口总数、人口结构及实际需求，合理布局建设综合配套设施。

# 5 设计

## 5.1 一般规定

**5.1.1** 全生命周期住宅能够让房子随着家庭不同阶段需求变化而进化，完善契合家庭成员的生活需求，强调房子功能性、舒适性及高利用率，因此遵循全生命周期设计理念，不仅可以提高居住者的生活质量，还能在长期内保持房产的价值和适用性。

**5.1.5** 绿色建筑设计是为贯彻落实建设领域绿色发展理念，引导绿色建筑及绿色社区创建，满足人民日益增长的美好生活需求，降低建设行为对自然环境的影响，实现建筑与自然和谐共生。

**5.1.6** 住宅建筑满足星级标准的要求主要为了提升居住体验和品质，星级标准通常涵盖了建筑的设计、施工、设施、服务等各个方面，确保住宅不仅具备良好的居住功能，还能提供舒适、安全、健康的生活环境，从而提高居民的生活质量。

**5.1.7** 本条是指这样的设计不仅能够提升住宅的美观度，还能够增强其与周边环境的融合性，为居民创造一个舒适且和谐的居住环境。同时考虑到当地文化背景和建筑风格，立面设计与周围环境的相协调性。

**5.1.8** 随着人们生活水平的提高，居住者对居住环境和居住品

质的要求也在不断提升。由于保障性住房具有套型面积小、各功能空间紧凑等特性，更需要系统完善的精细化设计，充分把握居住者的生活需求，对各功能空间的使用情景和流线进行预设，从人性化、实用性、舒适性等方面进行优化，重视功能、注重每一个设计细节，通过科学合理的精细化设计，切实提高保障性住房的品质。

保障性住房应结合周围环境和地理位置，因地制宜地进行空间布局。建筑布局、平面布置和间距应以满足日照要求为基础。

保障性住房的布局、朝向、形体和间距，与日照、自然通风、噪声等因素密切相关，在设计中需要综合考虑这些因素，才能处理好节能、节地、节材等之间的关系。建筑设计应充分利用场地自然条件，综合考虑建筑的布局、形体、朝向、间距、开窗位置和比例等因素，使建筑获得良好的日照、通风、采光和视野。

**5.1.9** 本条是依据《住宅项目规范》GB 55038 的要求，四层及四层以上住宅及住户入口层楼面距室外地面的设计高度超过 9m 的住宅必须设置电梯。

**5.1.10** 随着我国生活水平提高，住宿条件也适当提升，规定居室最高入口层楼面距室外设计地面高差 9m 设置电梯的要求。考虑到宿舍居室的层高不同，故未按层数作为设置电梯的条件，提高了宿舍建筑设置电梯的标准。

**5.1.12** 本条是指通过这样的设计，不仅能够提供更加健康和舒适的居住环境，还能在一定程度上减少对人工空调系统的依赖，从而降低能源消耗和碳排放，符合绿色建筑和可持续发展的理念。因此在设计中充分考虑自然通风的需求，通过合理的建筑设计来实现这一目标。

**5.1.13** 地震危害不仅会影响经济社会的发展，同时也给人们的生命财产安全造成严重威胁。因此在建筑结构设计中，抗震设计可以有效降低地震带来的危害，从而保障人生安全，并促进经济社会的发展。

**5.1.14** 为了贯彻国家和我省可再生能源利用与节能相关政策，推动绿色发展、提高能源利用效率、推动可再生能源利用、降低碳排放、强化太阳能光热的推广应用，是实现碳中和目标的重要技术措施。

保障性住房设置太阳能热水系统时应进行电辅助加热。特别是在阴天、夜晚或冬季，太阳辐射不足，可能导致太阳能集热器无法提供足够的热量来满足热水需求，因此，电辅助加热作为一种补充手段，能够在这些情况下提供必要的热量，确保热水系统的稳定运行和用户的使用体验。

## 5.2 建筑

**5.2.1** 综合考虑我国中小套型住房建设的国策，各功能空间最小面积是根据居住人口、家具尺寸、必要的活动空间，住宅部

品及家电尺寸、各功能空间尺度的要求，以及住宅部品技术产业化、集成化和家电设备技术更新等因素确定的。

**5.2.2** 住宅套型设计是指每套住宅的分户界限应明确，必须独门独户，每套住宅至少包含卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间。

**5.2.8** 新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：

1 层高不应低于3.00m；

2 卧室、起居室的室内净高不应低于2.60m，局部净高不应低于2.20m，且局部净高低于2.60m的面积不应大于室内使用面积的1/3；

3 利用坡屋顶内空间作卧室、起居室时，室内净高不低于2.20m的使用面积不应小于室内使用面积的1/2；

4 厨房、卫生间的室内净高不应低于2.20m。

**5.2.9** 建筑外墙、屋面、门窗及外窗保温等维护结构应满足安全、耐久和防护要求，与建筑主体结构连接可靠，且能适合主体结构在多遇地震及各种荷载作用下的变形。建筑维护结构防水对于建筑美观、耐久性能、正常使用功能和寿命都有重要影响，因此建筑外墙、建筑外保温系统、屋面、门窗等还应符合现行标准中关于防水材料和防水设计施工的规定。

**5.2.10** 人们每天生活在噪声环境中，会对身心造成诸多危害：损害听力、降低工作效率甚至引发多种疾病。控制室内噪声水平已经成为室内环境设计的重要工作之一。建筑维护结构中的

内墙、外墙、楼（地）面、顶板（屋面板）、门窗等都是噪声的传入途径。传入空间的总噪声级与围护结构的隔声性能、吸声性能、传声性能以及噪声声源息息相关。所以室内隔声设计应综合考虑各种因素，对各部位进行构造设计，才能满足《住宅项目规范》GB 55038 的要求。

**5.2.11 保障性住房的无障碍设计应符合《无障碍设计规范》GB 50763 的相关规定：**

1 无障碍住房及宿舍的设置，可根据规划方案和居住需要集中设置，或分别设置于不同的建筑中；

2 无障碍宿舍的设置，是满足行动不便人员参与学习和社会工作的需求。即使明确没有行为障碍者的学校和单位，也要设计至少不少于男女各一套无障碍宿舍，以备临时和短期需要，并可根据需要增加设置的套数。

**5.2.13 防水工程是建筑施工技术的重要组成部分，它直接关系到建筑和构筑物的保护，确保内部空间不受腐蚀和危害，从而确保建筑物的使用功能，并延长建筑物的使用寿命和结构安全。**

### 5.3 结构

**5.3.2 保障性住房遭受地震破坏后可能造成人员伤亡、经济损失、社会影响程度及其在抗震救灾中的作用等因素，明确保障性住房的抗震设防类别不应低于标准设防类即丙类，抗震设**

防类别一般取标准设防类。

**5.3.3** 发展装配式建筑，推进新型建筑工业化，实现建筑产业现代化符合国家产业政策，是建筑业转型发展的重要举措，保障性住房的性质和特点决定其比较适合采用新型建筑工业化技术建造。明确装配式混凝土结构、钢结构和钢与混凝土混合结构均可用于采用新型建筑工业化技术建造的保障性住房建设。

装配式混凝土结构是由预制混凝土构件或部件通过钢筋、连接件或施加预应力加以连接，并在连接部位浇筑混凝土而形成整体受力的混凝土结构。采用预制构件现场装配混凝土结构体系，提高保障性住房建设的工业化水平，有助于提高保障性住房的工程质量。

**5.3.5** 主体结构的稳定性和安全性依赖于地基基础的可靠支撑。因此，地基基础的工作年限应不小于主体结构工程工作年限，以确保在建筑物的整个使用过程中，地基基础能够持续稳定地发挥作用，为主体结构提供可靠的支撑。

**5.3.6** 钢结构构件的防腐、防火保护措施是保证钢结构保障性住房安全性、耐久性的基本要求。保障性住房中的钢结构构件，除不锈钢构件外，其他钢结构构件均应根据设计工作年限、使用功能、使用环境以及维护计划，采取可靠的防腐措施。钢构件在高温下其刚度和承载力会明显下降，导致结构失稳或产生过大变形，甚至倒塌，应采取防火保护措施。

**5.3.8** 材料的特性直接影响到材料的质量，必须适应不同的力学需求，还需要具备优异的耐久性，以应对各种环境条件和长期使用，保持足够的承载力和稳定性。

## 5.4 给水排水

**5.4.2** 本条是指给水排水系统的设计应符合现行国家标准的有关规定。生活给水系统应充分利用市政供水压力，且给水系统水压应稳定可靠。应设置完善的污水收集、处理和排放等设施。

**5.4.3** 给水水压应稳定、可靠。自来水给水系统应保证以足够的水量和水压向所有用户不间断地供应符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749 要求的用水，二次加压系统应选用节能高效的设备，给水系统分区应合理，应合理采取减压限流的节水措施。

**5.4.4** 管材、管道附件及设备等供水设施的选取和运行不应对生活供水造成回流污染。各类不同水质要求的给水管线应有明显的管道标识。有直饮水供应时，直饮水应采用独立的循环管网供水，并设置水量、水压、水质、设备故障等安全报警装置。

**5.4.5** 建筑二次供水设施的设计、生产、加工、施工、使用和管理均应符合《二次供水设施卫生规范》GB 17051 规范中的要求。使用符合现行国家标准要求的成品水箱，能够有效避免现场加工过程中的污染问题，且在安全生产、品质控制、减少误差等方面均较现场加工更有优势。

储水设施宜分成容积基本相等的 2 格，使设施清洗时可以不停止供水，有利于建筑运行期间的储水设施清洗工作的开展。对储水设施进行定期有效清洗，能够有效避免设施内孳生蚊虫、生长青苔、沉积废渣等水质污染状况的发生。储水设施体型规则，进出水管在设施远端两头分别设置(必要时可设置导流装置)，能够在最大限度上避免水流迂回和短路，避免“死水区”的产生。储水设施的检查口(人孔)应加锁，溢流管、通气管口应采取防止生物进入的措施。

二次供水是目前各类民用建筑主要采用的生活饮用水供水方式。储水设施是建筑生活饮用水二次供水设施水质安全保障的关键环节。

**5.4.6** 本条是指管材和管件能够显著降低水流对排水立管的撞击噪声，减少管道内压力波动以及避免噪声管道传播，从而提供一个更加安静舒适的居住环境。

**5.4.8** 成套建设的保障性住房给水应采用“一户一表”的供水计量方式，宜采用远传水表，以保证抄表的及时性和有效性。

**5.4.10** 水封的作用是防排水管道的臭气、细菌等逆流进入室内，保障居住环境的卫生和健康。

设置淋浴器或洗衣机的部位，为了确保排水畅通及防止积水，应设置地漏。

**5.4.11** 六层以上的住宅一层住户单独设置排水系统的必要性在于：高层建筑的楼层较高，水管内的压力随着楼层高度

增加而增大，至一楼时压力达到最大。如果不采用独立设计，一楼容易发生堵塞。独立排水系统能有效防止排水管道返水等问题，保障一楼住户的排水安全。

## 5.5 采暖与通风

**5.5.2** 散热器暗装，特别是安装方式不恰当会影响散热器的散热效果，既浪费材料，也不利于节能，故应限制这种散热器安装方式，鼓励采用外形美观、散热效果好的明装散热器。

**5.5.3** 地板辐射热水供暖是以温度不高于 60℃的热水作为热源，通过其在埋置于地板下的盘管系统内循环流动加热整个地板，通过地面均匀向室内辐射散热的供暖方式，具有绿色建筑所倡导的节能、环保、舒适等诸多优点，由于地板供暖盘管全部暗埋在楼板中，所以在供暖运行中如果不是人为破坏，几乎不存在维修的问题，使用寿命在 50 年以上，不腐蚀、不结垢，大大减少了暖气片跑、冒、滴、漏水和维修给住户带来的烦恼。与其它单户式供暖方式相比，不占使用面积，且各房间温度可根据需要独立调节控制，便于进行分户热计量。

**5.5.4** 热负荷计算，是为了避免采用估算数值作为集中采暖系统施工图的依据，导致房间的冷热不均、建设费用和能源的浪费。同时，负荷计算结果还可为管道水力平衡计算提供依据。

**5.5.6** 由于采暖系统具有一定的温度和压力，且要周期运行，因此材料的长期耐温、耐压性能是确保安全使用的首要条件。

所选用的管材、管件、阀门的规格、型号、公称压力一定要符合设计要求和国家现行标准。

**5.5.7** 当户内分水器、集水器接口处渗漏或管道流速过大产生噪音会影响居住的舒适度，户内分水器、集水器安装在厨房时，分水器、集水器接口处渗漏时便于泄水维修。

**5.5.8** 根据我国现状，即使热熔连接也会因质量问题而漏水，为了消除隐患，故规定埋于填充层内的加热管不应有接头，直埋管道一旦渗漏，开始时不易发现，维修时就要破坏装饰及地面，造成损害，如处理不好，极易产生纠纷。在塑料管外设套管以防交叉施工时对管材划伤、破坏。

**5.5.9** 本条是指因为这样可能实现节能运行，提高新能源利用效率，克服室外环境温度变化造成的室内波动，达到节能目的，同时提供舒适的室内环境。

**5.5.10** 本条是指通过外墙直接排至室外，可节省设置排气道的空间并不会产生各层互相串烟，但不同风向时可能倒灌，且对墙体可能有不同程度的污染，因此应采取相应措施。

**5.5.11** 为了确保空气流通，避免空气污染和异味积聚，由于没有外窗，自然通风的条件受限，因此需通过机械设备设施强制通风，保持空气的新鲜和卫生，保持空气清洁。

## 5.6 电气

**5.6.2** 住宅的供配电系统设计是一个综合考虑多种因素的过

程，了解住宅内各种电气的负荷特性，根据用电需求，确保满足最大负荷的电力需求。根据住宅的建筑面积、楼层等因素，确定供电系统的规模，包括配电箱的数量和位置、电缆的规格等，并且应符合相关安全标准，以确保居民用电安全。采用适当的备用电源和切换装置，提高供电系统的可靠性，减少停电时对居民生活的影响，为居民提供安全、可靠、高效的电力服务。

**5.6.4** 本条是指通过采用绿色环保的电气装置，可以有效降低能源消耗，减少对有限资源的依赖，同时减少碳排放，还能提高住宅的安全性，减少电气事故的发生，保障住户生命财产安全，并且符合国家的发展理念和政策导向。

**5.6.6** 住宅套内线路分路分类配线，是为了减小线路升温，满足用电需求，保证用电安全和减少电气火灾的隐患。

**5.6.8** 厨房和卫生间是家庭中经常接触到水和蒸汽的地方，如果插座没有防水措施，水分可能会进入插座内部，导致短路或电击危险，因此需要特别防护措施，以确保安全。

**5.6.10** 为保证安全和便于管理，对每套住宅的电源总断路器提出相应要求。

**5.6.11** 公共区域用电加装用电计量表不仅提高了管理的效率和准确性，还有助于费用的公平分配和防止窃电行为，从而为住宅小区的管理和运营提供了便利的保障。

公共区域照明采用节能自熄开关，以实现人在灯亮，人走

灯灭，达到节电目的。此外，应用于住宅建筑的节能光源的声光控制和应急启动技术也在不断发展和进步。因此住宅公共照明要选择高效节能的照明装置和节能控制。设计中要具体分析，因地制宜，采用合理的节能控制措施，并且要满足消防控制的要求。

## 5.7 智能化

**5.7.1** 智能化系统工程，作为现代建筑的重要组成部分，具有技术密集、施工工艺复杂、工期长、各专业紧密配合的特点，通过集成先进的计算机技术、网络通信技术和传感技术，实现对建筑内部各项设施的高效监控和管理，从而不仅提高建筑的整体运营效率，也提升了人们工作和生活质量。智能化技术的应用还有助于加强信息交流，可以提升住宅的智能化水平，提供更加便捷、安全和舒适的生活环境。智能化系统工程的意义不仅体现在对建筑本身的优化和管理，对城市智慧建设和可持续发展有着重要贡献。

**5.7.4** 保障性住房采用智能化技术的基本原则：主要针对保障性住房住户较多、人员较复杂，故建议有条件的设置人脸识别系统，优先采用智能门锁，方便后期管理及住户的安全。

**5.7.5** 访客对讲系统是居民住宅小区的住户与外来访客的对话系统。随着居民生活水平的提高，小区的管理越来越规范和严谨，小区对讲系统能充分提高管理的简洁性和方便性，能够

显著提升住宅的安全性和管理效率。

**5.7.7** 本条是指主要因为这种技术和管理方式能带来多方面的优势和便利，通过无线传输技术水、电、气、热表的信息可以实时传输到云服务器，取代传统人工现场抄表方式，提高了工作效率。远程抄表系统能够实时检测水电工程应用情况，用户和管理者可以随时查看数据信息，及时掌握数据情况，远程抄表系统能快速计算花费，形成收支明细，提升会计账务处理准确性与效率，更加优化管理和服务。总体来说，应用智能化调节技术、远程抄表和智能缴费的技术和管理，主要体现为：提高效率，实施监控监测；全自动收费功能；数据统计分析和个性化服务；优化管理和服务；增强安全性，给市民提供便利。

## 5.8 燃气

**5.8.1** 本条主要是指燃气工程的设计应遵照的基本规范。

**5.8.4** 考虑到除燃气灶外，热水器等用气设备也可能设置在厨房或与厨房相连的阳台内，因此，户内燃气立管设置在燃气灶和燃气设备旁可减少支管长度，要尽量避免穿越其他房间，对于保持户内美观和安全都有好处，实际工程也都如此，本条对此作出了相应规定。住宅立管明装设置是指不宜设置在不便于检查的水管管井等密闭空间内，更不允许设置在通风排气道内。如必须设置在水管管井内，管井还需设置燃气浓度监测报警设施等，并符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028。

## 6 室内装修

### 6.1 一般规定

**6.1.2** 全装修房可以减少现场施工时间和成本，从而节约资源，能够提高住房建设的效率，满足需求。全装修房可以确保住户享受到相同的装修标准，体现公平性和统一性。全装修房更便于后期管理和维护。综上所述，保障性住房作为政府提供的社会保障措施之一，应为全装修房，以节约资源、提高效率、提升居住品质、体现公平性，便于管理和维护以及适应市场需求。

**6.1.4** 为了提高工程质量和施工效率，缩短工期和降低施工成本，将装修设计融合进施工设计中，能够实现品质控制的统一、工程质量的提升，同时由于减少了建筑施工与装修的沟通成本，极大提高了效率，减少了生产成本。

**6.1.5** 装饰装修材料的质量直接影响保障性住房建设质量，应严格执行国家和地方相关产品质量标准的要求。保障性住房选用的装修材料和产品应符合国家节约资源、保护环境要求，装修材料必须通过国家强制性安全认证，优先采用通过产品质量认证的装修材料。严禁采用高耗能及污染超标的材料和产品，以及国家或地方明令禁止使用或淘汰的材料和产品。

## 7 施工及质量验收

### 7.1 一般规定

7.1.2 本条依据《建设工程质量管理条例》的规定，专项验收是确保保障性住房符合规划、安全和环保标准的重要环节，对于保障居民的生命财产安全和维护公共利益具有重要的意义。

7.1.3 工程施工时应确保质量控制资料齐全完整，确保工程正常验收。

### 7.2 施工

7.2.2 建筑工程施工单位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，是使施工单位不断提高建筑工程施工质量的基本保证。

7.2.3 施工单位应严格按设计文件、相关标准及施工合同等组

织施工。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、关键的分项工程、施工工序及可能产生质量常见问题的部位，应先进行样板间或样板件施工，经相关责任主体验收合格后方可工程施工。

施工单位应加强施工质量控制，严格按相关标准进行材料进场检验、技术复核、隐蔽工程验收，以及检验批、分部分项工程验收等。施工中不得擅自修改设计文件，不得偷工减料，不得使用不合格的建筑材料。

施工单位应按建筑工程安全生产文明标准化管理的相关标准和规定组织施工，杜绝安全生产事故的发生。

保障性住房建设过程中的质量常见问题应按相关标准和要求进行控制。

**7.2.4** 用于建筑工程的主要材料、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、环境保护和主要使用功能的重要材料、产品进行复检，体现了以人为本、节能、环保的理念和原则。

**7.2.5** 为保障工程整体质量，应控制每道工序的质量。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。

## 7.3 质量验收

**7.3.1** 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。单位工程竣工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。

**7.3.2** 单位工程竣工验收是建筑工程投入使用前的最后一次验收。验收合格的条件有下列五个方面：

- 1 单位工程的各分部工程应验收合格；
- 2 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的分部工程检验资料应复查合格，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；
- 4 对主要使用功能应进行抽查。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。

**7.3.3** 保障性住房竣工验收前应组织分户验收，是为了进一步完善质量保障体系，加强住宅工程质量管理，确保保障性住房工程施工质量有序受控，提高住宅工程实体质量，提升建筑工程品质及用户满意度。

**7.3.4** 根据住房和城乡建设部关于《建筑工程五方责任主体项目负责人和质量终身责任制追究暂行办法》（建质〔2014〕124号）要求，工程建设中建设、勘察、设计、监理、施工单位对工程质量承担相应的责任。

竣工验收后建设单位应按相关规定办理备案手续，确保工程质量遵守法律法规及管理要求，且可以正常使用，维护社会公共利益。

## 8 运营管理

本章的运营管理是政策性指导文件，是按照《青海省公共租赁住房管理实施细则》（青政办〔2020〕21号）、青海省人民政府办公厅关于印发《青海省加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（青政办〔2021〕113号）、青海省住房和城乡建设厅关于印发《青海省城镇公共租赁住房运营管理服务规范》的通知（青建工〔2022〕178号）等相关文件整理而成。