

深圳市工程建设地方标准

SJG

SJG 100 – 2023

保障性住房建设标准

Standard for Construction of Indemnificatory Housing

2023-3-XX 发布

2023-XX-XX 实施

深圳市住房和建设局 发布

深圳市工程建设地方标准

保障性住房建设标准

Standard for Construction of Indemnificatory Housing

SJG 100 – 2023

2023 深 圳

前 言

本标准依据《深圳市住房发展“十四五”规划》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》等文件，由深圳市华阳国际工程设计股份有限公司会同有关单位编制完成。

为贯彻落实《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《习近平总书记在深圳经济特区建立四十周年庆祝大会上的讲话》，推进深圳市保障性住房高起点规划、高标准设计、高水平建设，持续提升保障性住房的居住品质，实现住有宜居，标准编制组开展了广泛的调查研究，总结了深圳市既有保障性住房建设的实践经验，借鉴先进国家和地区的优秀做法，开展多项专题研究，依据有关法律法规，遵循或参照有关技术标准，并在充分征求有关方面意见的基础上进行编制，最终经审查定稿。

本标准共分 9 章，主要技术内容是：总则、术语、基本规定、选址与规划、住房单体、配套设施、建筑设备与智能化、装饰装修、验收与交付。

本标准由深圳市住房和建设局提出并业务归口，深圳市住房和建设局批准发布。深圳市华阳国际工程设计股份有限公司协助深圳市住房和建设局负责具体技术内容的解释。本标准在执行过程中如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄送深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（地址：深圳市福田区市花路盈福大厦，邮编：518000），以供今后修订时参考。

本标准主编单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

本标准参编单位：深圳市住房保障署

深圳市人才安居集团有限公司

深圳大学建筑与城市规划学院

深圳市万科发展有限公司

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

深圳市海大装饰集团有限公司

筑博设计股份有限公司

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

本标准主要指导人员：

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	选址与规划	4
4.1	建设选址	4
4.2	土地利用	4
4.3	规划布局	5
4.4	交通组织	5
4.5	住区环境	5
5	住房单体	7
5.1	一般规定	7
5.2	套型空间	7
5.3	公共空间	10
6	配套设施	11
6.1	一般规定	11
6.2	公共设施	11
6.3	交通设施	11
6.4	市政设施	12
7	建筑设备与智能化	13
7.1	一般规定	13
7.2	给水和排水设备	13
7.3	电气设备	13
7.4	暖通和燃气设备	14
7.5	智能化	15
8	装饰装修	16
8.1	室内装修	16
8.2	立面装饰	16
9	验收与交付	17
附录 A	深圳市保障性住房智能化系统配置标准参照表	18
附录 B	深圳市保障性住房智能化点位参照表	19
	本标准用词说明	20
	引用标准名录	21
	附：条文说明	22

Contents

1 General Provisions	1
2 Terms	2
3 Basic Requirements	3
4 Site Selection and Planning	4
4.1 Site Selection	4
4.2 Land Use	4
4.3 Planning and Arrangement	5
4.4 Traffic Organization	5
4.5 Residential Area Environment	5
5 Housing Monomer	7
5.1 General Requirements	7
5.2 Flat Features and Space	7
5.3 Building Public Space	10
6 Facility	11
6.1 General Requirements	11
6.2 Public Facility	11
6.3 Transportation Facility	11
6.4 Municipal Facility	12
7 Building Equipment and Intelligence	13
7.1 General Requirements	13
7.2 Water supply and Drainage Equipment	13
7.3 Electrical Equipment	13
7.4 HVAC and Gas Equipment	14
7.5 Intelligence	15
8 Ornament and Decoration	16
8.1 Facade Ornament	16
8.2 Interior Decoration	16
9 Acceptance and Delivery	17
Appendix A: Intelligent Configuration Standard Reference Table for Construction of indemnificatory housing in Shenzhen	18
Appendix B: Interior Intelligent Configuration Standard Reference Table for Construction of Indemnificatory Housing in Shenzhen	19
Explanation of Wording in This Standard	20
List of Quoted Standards	21
Addition Explanation of Provisions	22

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家、广东省和深圳市有关保障性住房的方针政策，规范深圳市保障性住房建设，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于深圳市新建、扩建保障性住房的建设活动。

1.0.3 保障性住房建设应与深圳市的社会经济发展水平以及居民人口结构等变化相适应，坚持以人为本，遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、和谐友好、智慧人文的原则，营造宜居的生活环境，做到保障性住房高质量、高标准、可持续发展。

1.0.4 本标准未作规定的部分，应符合国家、广东省和深圳市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 保障性住房

是指公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房。

2.0.2 公共租赁住房

是指政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

2.0.3 保障性租赁住房

是指政府给予政策支持，发挥市场作用，以小户型为主，限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

2.0.4 共有产权住房

是指政府提供政策支持，主要采用市场化方式建设筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权力等，面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权的住房。

2.0.5 配建保障性住房

是指我市城市更新（含旧住宅区改造）、土地整备利益统筹、招拍挂用地建设等项目中配建的保障性住房，配建方式包括集中配建和分散配建。

集中配建是指配建的保障性住房集中布局到整栋、整单元或者连续楼层的某竖向户型；分散配建是指配建的保障性住房分散布局在不同的楼栋，包括横向按楼层分散、纵向按单元分散、完全随机分散。

2.0.6 套型

是指由居住空间、厨房和卫生间等共同组成的基本居住单位。

2.0.7 居住空间

是指卧室、起居室（厅）的统称。

2.0.8 套内建筑面积

是指套型户门范围内由产权人或使用人占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积及套内阳台面积。

3 基本规定

- 3.0.1** 保障性住房建设应符合深圳市国土空间规划和住房建设规划的要求，与周边环境协调发展。
- 3.0.2** 保障性住房建设应保留场地及周边的文脉特征，体现城市历史文化的传承。
- 3.0.3** 保障性住房建设应结合深圳市土地资源情况和居民追求宜居生活的迫切需求，集约化利用土地和空间，高质量、高效开发建设。
- 3.0.4** 保障性住房建设应符合深圳市装配式建筑和海绵城市建设的有关规定要求。
- 3.0.5** 保障性住房建设应符合国家及深圳市无障碍设计的有关规定，兼顾适老化的使用需求。无障碍住房可结合项目具体建设情况统筹、灵活配置。
- 3.0.6** 保障性住房建设应全过程应用建筑信息模型（BIM）技术，并积极推进智慧社区建设试点工作。
- 3.0.7** 独立用地建设的保障性住房整体性能应达到现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 二星级的要求，超高层保障性住房应达到三星级标准，非独立用地建设的保障性住房应满足所属工程项目的绿色建筑相关要求。
- 3.0.8** 保障性住房建设应执行设计方案专家评审制度，由保障性住房主管部门组织专家或专业机构对规划及建筑设计方案进行审查，依据本标准优化设计方案。

4 选址与规划

4.1 建设选址

4.1.1 保障性住房建设选址应结合所在区域的发展规划和产业布局，引导人口和产业合理分布。

4.1.2 保障性住房建设选址应优先选择公共服务设施及市政基础设施相对完善的区域。

4.1.3 保障性住房建设选址应以公共交通为导向，采取有效措施与公交系统或轨道交通网络紧密衔接。

4.1.4 保障性住房建设选址应保障安全，并应符合下列规定：

- 1 不得在有滑坡、泥石流、山洪等自然灾害威胁的地段进行建设；
- 2 与危险化学品及易燃易爆品等危险源的距离，应满足有关安全规定；
- 3 存在噪声污染、光污染的地段，应采取相应的防护措施，以满足国家和深圳市的相关规定；
- 4 土壤存在污染的地段，应采取有效措施进行无害化处理，并达到居住用地土壤环境质量的要求。

4.2 土地利用

4.2.1 保障性住房建设应优化场地竖向设计，减少土石方外运，合理控制边坡支护高度，促进施工废弃物减量化、资源化。

4.2.2 保障性住房建设应进行地上空间的立体开发与共享利用：

1 相邻的保障性住房建设用地之间宜设置天桥或公共连廊联通，实现公共配套设施、公共绿化和公众休闲活动场地的共享；

2 整栋、整单元建设的保障性住房，其单一面积大于 100m²的裙房屋面可设置为公共绿化及公众休闲活动场地，如裙房屋面设置为上人屋面，则屋面平台应有通达室外地面或室内公共空间的通道、楼梯或电梯；

3 整栋、整单元建设的保障性住房应在建筑首层或塔楼底层设置架空层，架空层除入户大堂及必要的配套设施外，均应设置为开放的公共绿化或公众休闲活动场地；

4 整栋、整单元建设的保障性住房，其避难层内应与消防避难空间结合设置架空公共绿化或公众休闲活动场地，其净高不应小于 2.4m，局部净高不应低于 2.0m，且局部净高的面积不应大于架空公共绿化及公众休闲活动场地总面积的 1/3；

5 整栋、整单元建设的保障性住房，其塔楼屋面应合理规划机电用房、设备管线和风井烟道，预留空间可作为公共晾晒场地、公共绿化或公众休闲活动场地。

4.2.3 保障性住房建设应进行地下空间的统筹开发与综合利用：

1 相邻保障性住房建设用地地下空间宜连通，整体开发利用；

2 保障性住房建设项目内的托儿所、幼儿园及中小学校等独立占地公共配套设施的地下空间可与所在项目地下停车空间整体规划利用，并应按照相关规范标准的要求采取必要的安全防护措施。

4.2.4 托儿所、幼儿园、老年人日间照料中心等公共配套设施设置在轨道交通上盖屋面平台时，应综合考虑安全防护、消防疏散及物业管理方面的要求。

4.3 规划布局

4.3.1 保障性住房建设的规划布局应满足城市规划及城市设计要求，与所在区域的配套设施、公共空间和人文环境保持联系与融合，形成有机的整体。

4.3.2 配建保障性住房应与所在项目其他住房整体规划、合理布局，享受共同的配套设施、公共绿化和公共空间，并应纳入所在小区统一管理，承担同等物业义务，享受同等物业服务。

4.3.3 社区配套设施的规划布局应方便居民使用，利于区域共享，避免与居住功能相互干扰。

- 1 为城市片区服务的配套设施，宜设置在可见性强及交通便利的地段；
- 2 当与配套不完备的旧住区相邻时，配套设施宜设在新旧住区结合部；
- 3 为保障性住房内部服务的配套设施宜设在居住区内部且靠近中心绿地或广场；
- 4 教育、医疗、文体、商业等对外服务且人流较为集中的设施，应妥善处理人流、车流、货流及地面停车之间的关系。

4.4 交通组织

4.4.1 保障性住房建设应人车分流，并采取措施在公共活动场地与机动车道及地面停车设施之间进行分隔。

4.4.2 社区人行出入口宜设置在公交站点 500m 半径覆盖范围内或轨道交通站点 1000m 半径覆盖范围内。

4.4.3 社区内应规划通往公共交通站点及主要公共设施的便捷、安全的步行线路，并与城市慢行系统有效连接。

4.4.4 独立用地建设的保障性住房社区宜设置通行宽度不小于 2.4m 的风雨连廊，与架空层、骑楼等空间结合，形成联系住区内居住单元、配套设施和社区人行出入口的连续的步行空间系统。

4.4.5 社区内室外步行系统及主要活动场地应满足无障碍设计要求，并与城市无障碍系统衔接。

4.5 住区环境

4.5.1 社区内应保证良好的日照、采光、通风、视野及景观条件，场地内的声环境、光环境、风环境、热环境及建筑日照应符合下列规定：

1 场地内环境噪声值应小于或等于现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 中 3 类声环境功能区标准限值；

2 室外夜景照明、户外广告照明等光污染的限制应符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 的规定；

3 场地内风环境应有利于室外行走、活动，有利于建筑冬季防风和过渡季、夏季的自然通风：

1) 在冬季典型风速和风向条件下，建筑物周围人行区距地高 1.5m 处风速宜小于 5m/s，户外休息区、儿童娱乐区风速宜小于 2m/s，且室外风速放大系数宜小于 2；

2) 过渡季、夏季典型风速和风向条件下，50%以上可开启外窗室 内外表面的风压差宜大于 0.5Pa。

4 场地内应采取措施降低热岛强度，处于建筑阴影区外的室外活动场地设有乔木、花架等遮荫措施的面积比例不宜小于 20%；

5 保障性住房应符合《深圳市建筑设计规则》关于建筑日照的规定，受建设条件制约的保障 性住房楼栋或单元，公共租赁住房与保障性租赁住房 I、II 类面积段的套型符合《深圳市建筑设计规则》建筑日照规定的套数不应少于项目中该类套型总套数的 50%。

4.5.2 保障性住房建设应合理设置儿童游乐场地：

- 1 场地面积不宜少于总用地面积的 0.3%且不少于 60m²;
 - 2 场地宜为开敞式,应保持良好的可视性;
 - 3 场地应保证空气清洁、通风采光良好并应避开强风的袭扰;
 - 4 场地内严禁配置有毒、有刺、有飞絮等易对儿童造成伤害的植物;
 - 5 场地内应设置不少于 5 件游乐设施、不少于 6 人的座椅。
- 4.5.3** 保障性住房建设应合理设置能够满足老年人活动的室外健身运动场地:
- 1 场地面积不宜少于总用地面积的 0.5% 且不少于 100m²;
 - 2 场地应通风采光良好,并有遮荫措施;
 - 3 场地内应设置不少于 5 件休闲设施或健身器材、不少于 6 人的座椅。
- 4.5.4** 社区内宜设置宽度不小于 1.5m 的运动健身步道,并与城市慢行系统衔接。
- 4.5.5** 保障性住房建设应合理设置室外公共晾晒场地,场地面积不宜小于总用地面积的 0.3%且不少于 60 m²。
- 4.5.6** 社区内绿化植物品种不宜少于 30 种,乔木配置不应少于 3 株/100 m²,常绿乔木配比不应少于 60%。

5 住房单体

5.1 一般规定

- 5.1.1** 保障性住房应按套型设计，满足居住者的基本生活需求。
- 5.1.2** 保障性住房宜采用标准化、模块化、模数化的套型，宜采用标准化构件。
- 5.1.3** 保障性住房层高不应小于 2.9m。居住空间的室内净高不应小于 2.55m，局部净高不应小于 2.2m 且其面积不应大于居住空间使用面积的 1/3；厨房、卫生间的室内净高不应小于 2.3m，局部净高不应小于 2.0m 且其面积不应大于厨房、卫生间使用面积的 1/3。
- 5.1.4** 保障性住房建设应采取安全防护措施，且应符合以下规定：
- 1 采用开敞式外廊设计时应采取防滑措施；
 - 2 楼栋公共人行出入口上方防护设施的挑出宽度不应小于 1.5m；
 - 3 应采用具有防盗功能的户门；
 - 4 应采取防止外墙饰面材料、装饰构件、外挂设备及外窗坠落伤人的有效措施。
- 5.1.5** 保障性住房的楼层平面布置、套型空间布局及门窗的设置方式应有利于室内自然通风。单一朝向的套型外窗通风开口面积与房间地板面积的比例不应小于 12%。
- 5.1.6** 保障性住房的内天井、凹槽、透空空间应符合《深圳市建筑设计规则》中关于保障性住房的规定，根据实际需求进行设计。当凹槽作为居住空间采光通风唯一来源时，深度与开口宽度之比不宜大于 3:1，开口宽度不应小于 1.5m。
- 5.1.7** 保障性住房应选择有利于空间灵活分隔和可持续改造的结构布置形式，宜采用管线分离的机电管线布置方式。

5.2 套型空间

- 5.2.1** 公共租赁住房各类套型基本指标应符合表 5.2.1 的规定：

表 5.2.1 公共租赁住房各类套型基本指标

类型名称	I	II	III	IV
最小套内建筑面积 (m ²)	-	35	42	49
套型建筑面积区间 (m ²)	≤35	≤50	≤60	>70
居住空间个数	1-2	2-3	3	3-4
可使用人数	1	2	≥3	≥4

注：1 建设条件受限制的公共租赁住房项目，在确保最小套内建筑面积的前提下，套型建筑面积区间可适当突破上限 10% 以内。

- 2 无障碍户型可在此基础上适当突破套型建筑面积区间以满足使用要求。

- 5.2.2** 公共租赁住房各类套型的功能空间使用面积不应小于表 5.2.2 的规定：

表 5.2.2 公共租赁住房各类套型功能空间最小使用面积

类型名称	I	II	III	IV
起居室（厅）（m ² ）	10	10	10	10
双人卧室（m ² ）	9	9	9	9
单人卧室（m ² ）	—	5	5	5
厨房（m ² ）	—	3.5	4	4
卫生间（三件洁具）（m ² ）	2.5	2.5	2.5	2.5
卫生间（两件洁具）（m ² ）	2.0	2.0	2.0	2.0

注：1 套型建筑面积属于 I 类的套型的卧室可与起居室合并，套内建筑面积不应小于 12 m²，并可设置与其他空间合用的开放式厨房，对其使用面积不做要求。

2 本表中卫生间设置三件洁具包括便器、洗浴器及洗面器；卫生间设置两件洁具包括便器和洗浴器。

5.2.3 保障性租赁住房各类套型基本指标应符合表 5.2.3 的规定：

表 5.2.3 保障性租赁住房各类套型基本指标

类型名称	I	II	III	IV
最小套内建筑面积（m ² ）	—	35	42	49
套型建筑面积区间（m ² ）	≤35	≤50	≤60	≤70
居住空间个数	1-2	2-3	3	3
可使用人数	1	2	≥3	≥3

注：1 当保障性租赁住房项目面向客群存在特殊性时，套型建筑面积标准及套型基本指标按保障性住房主管部门相关规定执行。

2 建设条件受限制的保障性租赁住房项目，在确保最小套内建筑面积的前提下，套型建筑面积区间可适当突破上限 10%以内。

3 无障碍户型可在此基础上适当突破套型建筑面积区间以满足使用要求。

5.2.4 保障性租赁住房各类套型的功能空间使用面积不应小于表 5.2.4 的规定：

表 5.2.4 保障性租赁住房各类套型功能空间最小使用面积

类型名称	I	II	III	IV
起居室（厅）（m ² ）	10	10	10	10
双人卧室（m ² ）	9	9	9	9
单人卧室（m ² ）	—	5	5	5

附表 5.2.4

类型名称	I	II	III	IV
厨房 (m²)	—	3.5	4	4
卫生间 (三件洁具) (m²)	2.5	2.5	2.5	2.5
卫生间 (两件洁具) (m²)	2.0	2.0	2.0	2.0

注：本表中卫生间设置三件洁具包括便器、洗浴器及洗面器；卫生间设置两件洁具包括便器和洗浴器。

5.2.5 共有产权住房各类套型基本指标应符合表 5.2.5 的规定：

表 5.2.5 共有产权住房各类套型基本指标

类型名称	I	II
最小套内建筑面积 (m²)	49	63
套型建筑面积区间 (m²)	65-70	85-90
居住空间个数	3	3-4
可使用人数	≤3	≥4

注：当共有产权住房项目面向客群存在特殊性时，套型建筑面积标准及套型基本指标按保障性住房主管部门相关规定执行。

5.2.6 共有产权住房各类套型的功能空间使用面积不应小于表 5.2.6 的规定：

表 5.2.6 共有产权住房各类套型功能空间最小使用面积

类型名称	I	II
套型建筑面积区间 (m²)	65-70	85-90
起居室 (厅) (m²)	10	10
双人卧室 (m²)	9	9
单人卧室 (m²)	5	5
厨房 (m²)	4	4
卫生间 (三件洁具) (m²)	2.5	2.5
卫生间 (两件洁具) (m²)	2.0	2.0

注：本表中卫生间设置三件洁具包括便器、洗浴器及洗面器；卫生间设置两件洁具包括便器和洗浴器。

5.2.7 保障性住房的套型应满足下列要求：

- 1** 居住空间应方正实用，方便家具摆放，且应具备自然采光通风的条件；
- 2** 套型内应设置收纳空间，宜采用标准化、装配式成品柜体。玄关处收纳柜体深度不宜小于 0.30m，卧室内收纳柜体深度不宜小于 0.60m；
- 3** 独立式厨房应设置外窗，开放式厨房对外窗可不作要求；
- 4** 卫生间宜设置外窗，套型建筑面积 I 类的公共租赁住房 and 保障性租赁住房套型，其卫生间对外窗可不作要求；
- 5** 共有产权住房和套型建筑面积 IV 类的公共租赁住房、保障性租赁住房套型宜设置分离式卫生间。

5.3 公共空间

5.3.1 保障性住房应在建筑首层或塔楼底层设置入户大堂，入户大堂使用面积不应小于 25 m²。同一住区内，各楼栋单元入户大堂使用面积、空间净高宜相同。

5.3.2 保障性住房的入户大堂、电梯厅、内走道等单元公共空间宜设置可开启的外窗，窗洞口高度和宽度均不宜小于 1.2m；无可开启外窗的入户大堂、电梯厅、内走道应设置空调、风扇等通风、制冷设备。

5.3.3 入户大堂及电梯厅内设备管井门应排布整齐，当设备管井门设置在正对户门或电梯门的主要装饰面时，应采取隐蔽措施。

5.3.4 保障性住房应设置信报箱和快递收纳柜，合理预留快递分拣及收取空间。

5.3.5 保障性住房电梯配置标准不应低于 1 台/100 户，当公共租赁住房或保障性租赁住房 I 类套型建筑面积的套型数量超过楼栋单元套型总数一半时，电梯配置标准不应低于 1 台/120 户。

6 配套设施

6.1 一般规定

6.1.1 保障性住房配套设施的配建水平应与居住人口规模和居住群体需求特点相适应，并应与保障性住房同步规划、同步建设和同时投入使用。

6.1.2 保障性住房配套设施的材料应易清洁、易更换、安全、环保、耐用。

6.2 公共设施

6.2.1 保障性住房建设宜根据居住群体需求特点，结合项目所在区域配套设施的配置情况，选择性增设公共会客厅、公共书吧、公共健身房、公共厨房、公共食堂、公共洗衣房等社区公共设施，并宜符合下列规定：

- 1 公共会客厅及公共书吧宜结合架空层或入户大堂设置，公共会客厅使用面积不宜小于 30 m²；
- 2 公共健身房使用面积不宜小于 100m²；
- 3 公共厨房使用面积不宜小于 15m²；
- 4 公共食堂使用面积不宜小于 100m²；
- 5 公共洗衣房使用面积不宜小于 30m²。

6.2.2 保障性住房宜建设与常驻人口范围相适应的托育机构，选择自然条件良好、交通便利、符合卫生和环保要求的建设用地，远离对婴幼儿成长有危害的建筑、设施及污染源。

6.3 交通设施

6.3.1 保障性住房配建的机动车停车位指标宜符合表 6.3.1 的规定。

表 6.3.1 保障性住房配建机动车停车场（库）的停车位指标

套型分类		单位	配建标准
套型建筑面积区间 (m ²)	建筑面积<60	车位/户	0.4-0.6；专门或利用内部道路为每幢楼设置 1 个装卸货泊位及 1 个上下客泊位。每1万m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊位；超过20万m ² 建筑面积时，超出部分每3万m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊位。上下客泊位应结合居住区出入口分散布置。
	60≤建筑面积<90	车位/户	0.8-1.0；专门或利用内部道路为每幢楼设置 1 个装卸货泊位及 1 个上下客泊位。每1万m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊位；超过20万m ² 建筑面积时，超出部分每3万m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊位。上下客泊位应结合居住区出入口分散布置。

6.3.2 地面机动车停车位数量不宜超过机动车总停车位数的 10%。

6.3.3 配建停车场（库）小汽车停车位的充电桩配置比例不应低于 30%，同时在符合规定基础上 100%预留充电桩建设安装条件。

6.3.4 非机动车（含电动自行车）停车位指标宜结合项目所在区域情况合理设置，保障性住房配建的机动车停车位指标宜符合表 6.3.4 的规定。

表 6.3.4 保障性住房配建非机动车停车场（库）的停车位指标

套型分类	单位	配建标准
共有产权住房	车位/户	0.4-0.8
保障性租赁住房、公共租赁住房	车位/户	0.6-1.0

注：建筑物配建非机动车停车场应结合实际需求、用地条件及相关技术规范要求，设置电动自行车集中充电区域。原则上电动自行车充电位的配置比例不应低于非机动车停车位的 20%。

6.3.5 无障碍停车位与入户大堂或电梯厅的距离不宜大于 20m。

6.3.6 社区内应设置清晰的交通导向设施。

6.4 市政设施

6.4.1 社区内应根据垃圾分类收集的要求，按定时定点相对集中投放的方式合理设置垃圾分类收集点，每 4 栋多层住房、每 2 栋中高层住房或每栋高层、超高层住房应至少设一处垃圾分类收集点，其占地不宜小于 3.4m×1.2m，应设置洗手盆和照明设施，并有便于清洗的措施。垃圾收集点的服务半径应不超过 70m，其位置应在总平面图中明确标识。

6.4.2 当垃圾转运站布置在保障性住房居住空间的主要朝向时，与塔楼垂直投影边线的距离不宜小于 10m，设施周围宜设置景观绿化进行遮蔽。

6.4.3 保障性住房建设宜设置供社区内部使用的公共卫生间，建筑面积不宜小于 10 m²，且应设置无障碍厕位。

7 建筑设备与智能化

7.1 一般规定

7.1.1 保障性住房建设应设置给排水、消防、暖通、电力、电讯、智能化等设备设施。

7.1.2 保障性住房机电设备与管线的性能应符合国家及深圳市有关标准的规定，且应具有质量检测证书。

7.1.3 保障性住房建设中有噪声、震动及电磁污染的设备用房应远离居住空间，当受条件限制时，应采取下列措施：

- 1 采用低噪声设备，设备及管道采用有效的减振、隔振及消声措施；
- 2 设备用房采取吸声和隔声措施；
- 3 变配电房采取电磁屏蔽措施。

7.2 给水和排水设备

7.2.1 生活给水系统应充分利用城镇给水管网水压直接供水，当受条件限制需加压供水时，应选用节能、安全、可靠的供水方式及加压供水设施，并符合现行行业标准《二次供水工程技术规程》CJJ140、深圳市工程建设标准《二次供水设施技术规程》SJG79 和《优质饮用水工程技术规程》SJG16 的相关规定。

7.2.2 保障性住房应设置独立的计费水表，分户水表应设在公共部位管井内或单独的水表间内。

7.2.3 保障性住房的室内给排水管道应布置到户内各用水器具。

7.2.4 保障性住房的卫生器具和配件应符合现行城镇建设行业标准《节水型生活用水器具》CJ/T 164、现行国家标注《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870 的规定，坐式大便器应选用设有大小便分档的冲洗水箱，不得使用一次冲洗水量大于 6L 的坐便器。洗脸盆等卫生器具应采用密封性能良好、耐用的水嘴。

7.2.5 高层保障性住房卫生间的生活污水立管应设置专用通气立管。

7.2.6 排水管道不宜靠近与卧室相邻的内墙，当必须靠近与卧室相邻的内墙时，应采用低噪声管材。

7.2.7 污废水排水立管应每层设置检查口。

7.2.8 阳台排水排入污水系统应采取防臭措施。

7.2.9 设置淋浴器和洗衣机的部位应设置地漏，设置洗衣机的部位宜采用防止溢流和干涸的专用地漏。卫生间干区设置地漏时，宜采用洗手盆排水给地漏水封补水。

7.2.10 生活给水泵房、消防系统稳压设备不应毗邻居住用房或在其上下层。避难层设置消防水池时，水池底板与盖板不应与住户的楼板共用。

7.2.11 所有给水排水管道、设备、设施应设置明确、清晰的永久性标识。

7.3 电气设备

7.3.1 保障性住房电气设备应选用通过国家或深圳市认证的产品，照明灯具、电气设备应选用节能型产品。

7.3.2 保障性住房各套型用电负荷指标应符合表 7.3.2 的规定：

表 7.3.2 保障性住房各类套型用电负荷指标值

类型		用电功率或负荷密度
套型建筑面积区间 (m^2)	建筑面积 ≤ 35	4kW/套或 6kW/套
	$35 < \text{建筑面积} \leq 60$	6kW/套
	$60 < \text{建筑面积} \leq 90$	8kW/套
	$90 < \text{建筑面积} \leq 140$	10kW/套

注：套型建筑面积 $\leq 35 \text{ m}^2$ 的套型，选择引入燃气时，用电功率或负荷密度采用 4kW/套，选择不引入燃气时，用电功率或负荷密度采用 6kW/套。

7.3.3 保障性住房空调插座、厨房插座、电源插座与照明线路应分路设置。客厅空调宜设置单独回路，其余房间分体空调宜两台设置一个回路。

7.3.4 保障性住房套内配电箱应装设同时断开相线和中性线的电源进线开关，应设置自恢复式过、欠电压保护电器，根据电压状态对相线和中性线同时进行分合的功能。

7.3.5 除壁挂空调电源插座外，其他电源插座回路应设置漏电保护装置。

7.3.6 安装在距地面 1.8m 以下位置的电源插座应采用安全型电源插座。

7.3.7 保障性住房设有洗浴设施的卫生间应设置辅助等电位联结，并应敷设到位。

7.3.8 每套住宅应设一个家居配电箱，设置位置应确保箱门能顺利打开。不宜设置在预制墙体上，在分户墙上嵌墙安装时，墙体厚度不应小于 200mm，分户墙两侧箱体的位置应错开 200mm 以上。

7.3.9 预制墙体上设置的开关、插座的接线盒，其预埋预留位置不应影响结构安全，且需预留进出管线的空间。

7.3.10 保障性住房走廊、楼梯间、门厅、大堂、电梯厅、地下停车场等场地的照明系统应采取分区、定时、感应、智能控制等节能控制措施。

7.4 暖通和燃气设备

7.4.1 供应燃气的保障性住房的厨房应设置燃气泄漏报警装置。

7.4.2 保障性住房燃气设备应选用通过国家或深圳市相关部门认证的产品。

7.4.3 保障性住房燃气设计相关的其他要求应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 及现行深圳市工程建设技术规程《深圳市中低压燃气管道工程建设技术规程》SJG 20 等的规定。

7.4.4 保障性住房厨房应设置具备止回、防串烟、防串味及防火功能的排气道，无外窗的卫生间应设置机械通风设施或预留机械通风设置条件。

7.4.5 当采用竖向排气道时，应采取防止支管回流和竖井泄露的措施。

7.4.6 厨房及卫生间排气道应选择国标现行建筑工业行业产品标准《住宅厨房和卫生间排烟（气）道制品》JG/T 194、地标图集。当排气道存在位置转换时，应与生产厂家配合，确保满足排放要求。

7.4.7 保障性住房空调设备的冷凝水应有组织地集中排放，冷凝水穿墙套管洞底距顶棚高度不应小于 400mm。

7.4.8 空调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 应有合理的室外机安装和维护操作空间条件；

- 3 室外机不应对室外人员形成热污染；
- 4 应采取有效措施控制噪声对周围环境的影响。

7.5 智能化

- 7.5.1 保障性住房建设智能化系统的设置，应综合考虑安全的居住环境、舒适的生活方式、快捷的信息交流及完善的物业管理等方面的需求。
- 7.5.2 保障性住房应与所在项目其他住房智能化系统的设置标准一致，形成一体化的系统。
- 7.5.3 每套住房应设一个家居配线箱。家居配线箱不宜设置在预制墙体上，在分户墙上嵌墙安装时，墙体厚度不应小于 200mm，分户墙两侧箱体位置应错开 200mm 以上。
- 7.5.4 在预制墙体上设置的电视、电话、信息等插座的接线盒，其预埋预留位置不应影响结构安全，且需预留进出管线的空间。
- 7.5.5 保障性住房的电视、电话、信息插座的设置数量除应符合本标准外，尚应满足相关主管部门的规定。
- 7.5.6 保障性住房智能化系统设置可参照本标准附录 A。
- 7.5.7 保障性住房智能化点位设置可参照本标准附录 B。

8 装饰装修

8.1 室内装修

- 8.1.1** 保障性住房应采用全装修交付，建筑设计与装修设计应协同进行，一体化设计。
- 8.1.2** 保障性住房宜选用工业化内装部品部件，宜采用装配式装修。
- 8.1.3** 保障性住房的室内装修材料应安全、耐久、易清洁、易维护、易更换，宜选用不易结露、防霉防腐的饰面材料。
- 8.1.4** 配建保障性住房公共区域的装修标准应与所在项目其他住房标准一致。

8.2 立面装饰

- 8.2.1** 保障性住房立面造型应简洁大方、尺度适当、色彩明快，与周边环境协调。
- 8.2.2** 保障性住房应选用安全、耐久、环保、抗污染、易清洁、易更换的立面材料。
- 8.2.3** 配建保障性住房在建筑材料、外形、风格、色彩等方面应与所在项目其他住房保持一致。
- 8.2.4** 保障性住房立面设计应充分考虑遮阳一体化设计，采用光伏、光热系统的保障性住房宜进行太阳能建筑一体化设计。

9 验收与交付

9.0.1 保障性住房建设应落实土建施工样板验收制度。开发建设单位应按设计图纸搭建“工序样板间”、“成品样板间”，并接受建设主管部门组织的专家审查验收。

9.0.2 保障性住房全装修交付应落实装修样板间验收制度。开发建设单位应将全装修内容进行公示，并接受建设主管部门组织的审查验收。交付住房所使用的材料、部品、设备等应与样板间一致。

9.0.3 保障性住房室内装修应通过搭建装修样板间对室内环境污染物浓度进行预检测，检测结果满足国家及深圳市相关标准要求后方可进行规模化的装修施工。

9.0.4 保障性住房在项目通过竣工验收后，开发建设单位应组织住房接收人进行预验房，并根据验收意见进行整改。

9.0.5 保障性住房交付时应提供《室内环境质量检测报告》、《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》。

附录 A 深圳市保障性住房化系统配置标准参照表

系统名称		配置要求
公共安全防范系统	周界报警系统	★
	电子巡更系统	△
	视频监控系统（含防高空坠物）	★
	出入口控制系统	★
	可视对讲系统	★
	紧急求助系统	★
	无线对讲系统	△
	停车场管理系统	★
	电梯五方通话系统	★
	厨房燃气报警系统	★
信息通讯网络系统	综合布线及光纤入户系统	★
	移动通信信号覆盖系统	★
	有线电视系统	★
	公共广播系统	△
	WIFI 覆盖系统	△
	信息导引及发布系统	★
物业管理系统	自动抄表系统	★
	建筑设备监控系统（液位监测）	△
	电梯控制系统	△
	访客管理系统	△
机房工程	消防与安防监控室	★
	弱电机房	★
	电信间	★
智慧社区系统	智能门锁	△
	智能家居系统	△
	电子信报箱系统	△
	出入口人脸识别系统	△
注：1 ★为必选系统；△为非必选系统； 2 开放式社区对周界防范系统可不做要求； 3 住宅部分的自动抄表系统由供电、水务、燃气单位进行配套； 4 若户内厨房没有引入燃气的条件，则不需设置燃气报警系统。		

附录 B 深圳市保障性住房智能化点位参照表

空间	设备
入户大堂	可视对讲主机
一层及屋顶楼梯	门禁
	摄像机
首层及地下室电梯厅	信息发布插座
首层及地下室入户大堂、电梯厅	摄像机
电梯轿厢	监控摄像机
入户门口	门铃按钮
玄关或入户通道	家居配线箱
	可视对讲主机
厨房	燃气报警探测器

本标准用词说明

1 为了便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关的标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015
- 《民用建筑通用规范》GB55031
- 《建筑环境通用规范》GB55016
- 《民用建筑隔声设计规范》GB50118
- 《声环境质量标准》GB3096
- 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309
- 《室内装饰装修材料有害物质限量》GB18580～18588
- 《建筑材料放射性核素限量》GB6566
- 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325
- 《绿色建筑评价标准》GB/T50378;
- 《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163
- 《住宅建筑室内装修污染控制技术标准》JGJ/T436
- 《节水型生活用水器具》CJ/T164
- 《深圳市建筑设计规则》
- 《深圳市城市规划标准与准则》

深圳市工程建设标准

保障性住房建设标准

SJG 100—2023

条文说明

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
4	选址与规划	4
4.1	建设选址	4
4.2	土地利用	4
4.3	规划布局	5
4.4	交通组织	5
4.5	住区环境	5
5	住房单体	7
5.1	一般规定	7
5.2	套型空间	7
5.3	公共空间	10
6	配套设施	11
6.1	一般规定	11
6.2	公共设施	11
6.3	交通设施	11
6.4	市政设施	12
7	建筑设备与智能化	13
7.1	一般规定	13
7.2	给水和排水设备	13
7.3	电气设备	13
7.4	暖通和燃气设备	14
7.5	智能化	15
8	装饰装修	16
8.1	室内装修	16
8.2	立面装饰	16
9	验收与交付	17
	附录 A 深圳市保障性住房智能化系统配置标准参照表	18
	附录 B 深圳市保障性住房智能化点位参照表	19
	本标准用词说明	20
	引用标准名录	21
	附：条文说明	22

1 总 则

1.0.1 为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，完善深圳市住房保障体系，2023年7月《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》四个政府规章颁布。规章明确我市保障性住房与国家住房保障体系全面衔接，优化调整我市当前的住房保障和供应体系，建立以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。

在此背景下，深圳市《公共住房建设标准》SJG100-2021 需要与国家住房保障体系接轨，配套我市《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》四个政府规章，同步进行内容修订。因此，根据深圳市住房和建设局的要求，由深圳市华阳国际工程设计股份有限公司会同有关单位在深圳市《公共住房建设标准》SJG100-2021的基础上进行修订、优化，形成本版标准。

1.0.2 本条规定了标准的适用范围，即本标准适用于深圳市各类新建及扩建保障性住房的建设活动，包括公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房，由存量建筑改建的保障性住房在同等情况下可参照本标准执行。

1.0.4 本标准具有明显的地方性、实用性，凡本标准未涉及的规定尚应符合国家、广东省及深圳市现行的有关标准的规定。

3 基本规定

3.0.1 依据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号），保障性住房占深圳市新供应住房用地的比例将达到60%，保障性住房建设对城市风貌和城市品质将产生重大影响。因此，本条规定保障性住房建设应满足上位规划要求，与周边环境协调发展。

3.0.2 随着深圳市城市化进程的推进，土地资源日趋紧张，城市更新和棚户区改造逐渐成为保障性住房建设的重要渠道，通过立面造型、景观小品、标识设计等要素实现用地文脉的传承及与周边区域的协调发展，一方面有利于增进新建项目与周边区域的融合，实现城市文化历史的延续；另一方面也有利于增加社区的人文气息，提升居住群体的认同感和归属感。

3.0.3 近年来，随着深圳市可供建设的土地资源日趋紧缺，保障性住房的需求量迅速扩大，保障性住房建设呈现出高容高密的发展趋势。因此，本条提出保障性住房建设应立体复合集约化利用土地：一方面，提升土地利用效率，有效增加住房供给；另一方面，增加公共空间和配套设施供应，切实提高居住品质。

3.0.4 深圳市是最早进行装配式建筑探索和实践的城市之一，同时，也是海绵城市建设的试点城市之一。近年来，深圳市响应国家政策号召，结合城市发展实情，密集出台了一系列促进装配式建筑发展和海绵城市建设的政策、法规、规范、标准，在提质增效、节能减排、减少人工等实现绿色发展方面取得了良好的成效。因此，保障性住房作为政策支持型建筑，应继续在建筑行业转型升级中发挥先驱和引导作用，依据已颁布实施及后续出台的文件要求，不断推进装配式技术应用和海绵城市建设，探索装配式建筑和海绵城市发展的新思路、新方法、新模式，实现高质量、高标准发展。

3.0.5 无障碍设计和适老化设计可以满足不同程度生理伤残缺陷者和正常活动能力衰退者（如残疾人、老年人）的使用需求，是保障残疾人参与社会生活的基本条件，也是方便老年人、儿童等其他居住群体生活的重要措施。通过无障碍设计和适老化设计，可以营造一个充满关爱与关怀，切实保障人们安全、方便、舒适生活的宜居环境。

因无障碍住房面向客群存在特殊性，其布局设计在小户型面积段存在局限性，因此无障碍户型配置可按《深圳市住房和建设局关于进一步提升保障性住房建设标准的通知》（深建规建〔2022〕1号）执行：各区住房主管部门应当遵循平衡区域需求、兼顾居住品质的原则，依据年度建设筹集计划和实际需求情况，按“每100套住房设置不少于2套无障碍住房”的要求确定具体套数和户型配比，视项目具体建设情况统筹、灵活配置无障碍住房。

3.0.6 在保障性住房建设的全过程应用建筑信息模型（BIM）将有利于实现全环节、全主体的工作协同与成果集成，提升保障性住房的建设品质，强化建设与运维的衔接，推动保障性住房高质量发展。

同时，为充分运用现代信息技术，不断提升社区治理服务智慧化、智能化水平，根据《中共中央、国务院关于加强基层治理体系和治理能力现代化建设的意见》《国务院办公厅关于印发〈“十四五”城乡社区服务体系建设规划〉的通知》等文件要求，2022年5月10日，民政部、中央政法委、网信办、发展改革委、工业和信息化部、公安部、财政部、住房城乡建设部及农业农村部等九部门印发了《关于深入推进智慧社区建设的意见》民发〔2022〕29号。保障性住房应积极响应国家号召，鼓励智慧社区建设试点工作。

3.0.7 为了实现“住有宜居”的建设目标，让保障性住房居住群体同样享受绿色发展带来的新成

果、新体验，本条结合深圳市保障性住房建设高质量、高标准发展的定位要求，同时对标北京等先进城市的做法，规定独立用地建设的保障性住房建设应达到绿色建筑二星级的性能要求，根据住房和城乡建设部印发的《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》的要求，加强超高层建筑节能管理，绿色建筑水平不得低于三星级标准，以提升居民的获得感、幸福感。

3.0.8 保障性住房建设是重要的民生工程，具有主体多样、渠道广泛、类型多样的特点，同时根据《深圳市保障性住房规划建设管理办法》相关要求，保障性住房建设应执行设计方案专家评审制度。这将有利于政府部门组织专业化的技术力量推动建设标准的贯彻落实，平衡不同项目之间建设条件的差异，保证住房品质和宜居水平持续提升。

4 选址与规划

4.1 建设选址

4.1.1 目前，深圳市处于保障性住房大规模建设时期，项目的选址布局对城市发展尤为重要。不同城区有着不同的产业发展定位，对城市居民的住房保障有着不同的需求。因此，保障性住房建设选址应结合所在区域的发展规划和产业布局，引导人口和产业合理分布，以缩短通勤时间，提高工作效率，提升工作和居住的便捷性。

4.1.2 保障性住房建设选址在公共服务设施及市政基础设施相对完善的区域，有利于建设住房质量更加优良、交通出行更加便捷、教育医疗更加完善、文化体育设施更加完备、人居环境更加舒适的宜居社区。如选址在上述区域外，应尽量保证公共服务设施和市政基础设施与保障性住房同步规划、同步建设并同期投入使用。

4.1.3 为充分响应《深圳市保障性住房规划建设管理办法》“保障性住房应当尽量规划布局在轨道交通站点附近、城市建设重点片区和产业园区及周边等区域”，项目建设采取有效措施与公交系统或轨道交通网络紧密衔接，能够促进公共交通工具的利用，提升居民出行的便利性，降低居民出行的成本。

4.1.4 本条明确了保障性住房建设选址必须遵守的安全性原则。居住区是城市居民居住生活的场所，其选址的安全性、适宜性规定是居民安居生活的基本保障。

1 滑坡、泥石流、山洪灾害是我国自然灾害造成人员伤亡的重要灾种，发生频率十分频繁，每年都会造成大量人员伤亡和财产损失。居住区应避开有上述自然灾害威胁的地段进行建设。

2 危险化学品及易燃易爆品等危险源是城市的重要危险源，一旦发生事故，影响范围广、居民受灾程度严重。因此居住区与周围的危险化学品及易燃易爆品等危险源，必须保持一定的距离并符合国家对该类危险源安全距离的有关规定，可设置绿化隔离带确保居民安全。

3 噪声和光污染会对人的听觉系统、视觉系统和身体健康产生不良影响，降低居民的居住舒适度。临近交通干线或其他已知固定设备产生的噪声超标、公共活动场所某些时段产生的噪声、建筑玻璃幕墙日间产生的强反射光或夜景照明对住宅产生的强光，都可能影响居民休息、干扰居民正常生活。因此，建筑的规划布局应采取相应的措施加以防护或隔离，降低噪声和光污染对居民产生的不利影响。如尽可能将商业、停车楼等对噪声和光污染不敏感的建筑邻靠噪声源、遮挡光污染，可采用设置土坡绿化、种植大型乔木等隔离措施，降低噪声和光污染对住宅建筑的不利影响。

4 依据环境保护部《污染地块土壤环境管理办法（试行）》有关要求，在有可能被污染的建设用地上规划建设居住区时，如原二类以上工业用地改变为居住用地时，需对该建设用地的土壤污染情况进行环境质量评价，土壤环境调查与风险评估确定为污染地段的，必须有针对性地采取有效措施进行无害化治理和修复，在符合居住用地土壤环境质量要求的前提下，才可以规划建设居住区。未经治理或者治理后检测不符合相关标准的，不得用于建设居住区。

4.2 土地利用

4.2.1 土石方与防护工程是竖向设计方案是否经济合理的重要评判指标。因此，竖向设计应多方案比较，选择工程量小、经济安全性佳的方案，以减少土方外运、保证工程安全，贯彻绿色发展理念。

4.2.2 深圳属于高度城市化的城市，土地资源紧张，相邻的保障性生活建设用地之间设置天桥或公共连廊进行联通，可以有效地延展居民的活动空间，促进公共配套设施、公共绿化和公众休闲活动场地的共享。

近年来深圳市的保障性生活逐渐以高层、超高层为主，人均公共空间面积指标不断下降成为项目建设的共性问题，严重影响居民的居住体验。因此，本条规定鼓励利用建筑首层、塔楼底层、裙房屋面、避难层、塔楼屋面等设置公共绿化及公共休闲活动场地，以有效增加公共空间面积，提升居住品质，体现“以人为本”的建设原则。

4.2.3 在采取必要的措施满足相关规范、标准的前提下，相邻保障性生活用地地下空间进行连通，保障性生活建设项目内的托儿所、幼儿园及中小学校等独立占地公共配套设施的地下空间与所在项目其他地下空间整体规划利用，可以有效提升土地利用效率，优化项目建设条件，方便居民共享利用，减少地下开挖深度，节省项目工程成本，是化解土地资源紧张，提升居住品质的有效途径。

4.3 规划布局

4.3.1 本条规定保障性生活建设的规划布局应符合城乡规划及城市设计的有关控制或引导要求。城市设计是城乡规划的重要组成部分，是指导和协调建筑设计、市政设计、风景园林设计的重要手段，是实施建设项目规划管理的重要依据。城市设计通常依据上位规划，综合考虑当地自然条件、历史文化以及社会经济状况，提出体现城市特色的风貌定位、符合自然山水特征与发展需求的结构、满足体验与观赏需求的景观体系、适应市民活动与城市形态的公共空间等建设控制或引导要求。

4.3.2 《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》提出配建保障性住房应当坚持政府指导、企业主导、设施共享、社区融合、相对集中、布局合理的原则。为推动各类社会群体的混合居住，实现社区多元融合，开发建设单位不得在配建保障性住房与其他住房之间设置围墙等物理隔离，也不得有其他类似的隔离性措施，并采取有效措施保证保障性住房与同一住区其他楼栋享受相同的公共绿化、公共空间、停车等公共配套设施。

4.3.3 本条对保障性住房配套设施的规划布局原则进行了规定，以达到居民使用方便和经营管理方便的要求。

4.4 交通组织

4.4.1 用地内人车分流，并采取措施在公共活动场地与机动车道及地面停车设施之间进行分隔，有利于保障住区安全，提高通行效率。当场地条件有限，需要人车共享道路时，应采取措施限制机动车在场地内的车速，以提高住区安全性。

4.4.2 本条对场地人行出入口与公交站点及轨道交通站点之间的距离进行了规定，以保证项目与公共交通紧密衔接，方便居民出行。

4.4.3 本条鼓励为住区内外往来提供直接和安全的步行线路，营造宜人舒适的步行街道环境，促进住区内外交通衔接。

4.4.4 本条基于深圳市亚热带滨海城市炎热、多雨的气候特征，借鉴香港及新加坡的成功做法，鼓励在用地内设置风雨连廊，与架空层、骑楼等空间结合，形成“晴天不打伞，雨天不湿鞋”的全天候的步行空间系统，有利于促进不同设施及空间的联系和利用，提升居住品质。

4.4.5 本条明确了保障性住房社区室外环境无障碍设计的范围，同时，要求场地内外的无障碍系统无缝衔接，切实营造安全、方便、舒适的宜居环境。

4.5 住区环境

4.5.2 室外游乐对儿童的成长是非常重要的，童年时期的玩耍会增强儿童的免疫系统、增加体育活动、激发想象力和造力，获得知识和经验。儿童游乐场地应有适度的日照，日照可以有效促进血液循环、增强新陈代谢的能力、调节中枢神经、促进钙质吸收，使人感到舒展和舒适。

儿童游乐区应设置丰富的娱乐设施，有监护人使用的座椅，有洗手点或有小型的公共卫生间，为孩子在玩耍过后提供及时清洁的条件，教导孩子从小养成文明的卫生习惯，有效避免细菌、病毒对孩子的伤害。

场地宜设有一定的遮风、避雨、遮阳设施，如乔木、亭子、廊子、花架、雨棚等，以提高活动场地的舒适度和利用率。

4.5.3 随着生活水平的提高，人们愈发重视健康生活，室外健身可以促进人们更多地接触自然，提高对环境的适应能力，有益身心健康。本条要求设置有一定面积要求的室外健身活动区，不仅能放置足够的健身器材，还能有空余场地进行太极、舞剑、拳术等活动。免费开放的室外乒乓球场地、羽毛球场地、篮球场地、游泳池等都可算作本条的室外健身场地。健身场地的设置位置应避免噪声扰民，并根据运动类型设置适当的隔声措施。

老年人尤其需要室外活动区进行体育锻炼，在锻炼中的交往与交流，也有利于减少孤独感，保持心理健康。针对老年人的休闲运动场所应配置座椅，并有充足的日照，还可设置阅报栏、紧急呼叫按钮等设施，并考虑无障碍设计。供老年人活动的场地和儿童游乐场地之间可以相邻设置，既相互独立使用，又便于老年人兼顾孩子的照看。

健身场地附近应设置直饮水设施，便于运动能随时补充水分。直饮水设施可以是集中式直饮水系统，也可以是分散式直饮水设施，应是相对固定的设施，如饮水台、饮水机等。

4.5.4 健身走或慢跑可以提高人体肢体的平衡性能，锻炼骨骼强度，预防和改善心血管疾病、糖尿病、代谢症候群等慢性疾病，同时还能缓解压力，放松身心，回归自然，控制体重，实现营养摄入与消耗的平衡，获得健康的生活状态。

本条鼓励根据项目自身的条件和特点，规划出流畅且连贯的健身步道，并优化沿途人工景观，合理布置配套设施，在建筑场地中营造一个便捷的运动环境。

健身步道（或跑道）是指在公共空间设置的供人们进行行走、跑步等体育活动的专门道路。步道宜采用弹性减振、防滑和环保的材料，如塑胶、彩色陶粒等。步道路面及周边宜设有里程标识、健身指南标识和其他健身设施（如拉伸器材），步道旁宜设置休息座椅，种植行道树遮阴，设置艺术雕塑。

如果项目附近的其他建筑场地、广场、公园设有健身步道，项目内的健身步道宜通过城市慢行系统与其衔接。

4.5.5 保障性住房中小套型占比较大，编制组调研中发现套型中的晾晒空间一般不能满足居住者的晾晒需求，因此本条规定设置公共晾晒空间，满足住户的晾晒需求。

4.5.6 园林绿化，不仅具有卓越的生态环保作用，更有显著的心理和精神作用，绿化环境能丰富空间层次，为建筑的室内外环境增添大自然的美感，具有优美的观赏价值，帮助人们放松心情、

消解疲劳、舒缓压力，提高生活质量。绿化还能起到净化空气、降低噪声等作用。

绿地中植物的品种应多样，乔灌木结合配置，考虑不同季节的色彩，给人们提供丰富的视觉感受，提供创造优美的绿化环境；品种多样性还能够增加土壤微生物的多样性和活性，提供遮阴和动物生活条件，从而最终实现生态系统的多样性和稳定性。

5 住房单体

5.1 一般规定

5.1.1 保障性住房按套型进行设计是指每套保障性住房的分户界限应明确，必须独门独户，每套住房至少包含卧室、起居室（厅）、厨房（备餐空间）和卫生间等功能空间，满足居住者的基本生活需求。

5.1.2 本条是为了促进设计、生产、施工的精细化、标准化，为发展建筑工业化打好基础。采用标准化、模块化、模数化的空间和部品部件，能够有效提高设计品质，有利于节约材料和节省工期，保证建设质量。鼓励保障性住房从《装配式建筑标准化产品系列图集》中选取标准化构件。

5.1.3 本条对保障性住房的层高、净高和局部净高提出要求。随着居住群体平均身高的增长，为能够更好地满足居住活动的空间需求，将最小层高规定为 2.9m。根据最小层高为 2.9m 的要求，不管采用何种楼板结构，卧室、起居室的净高不低于 2.55m 的要求能够达到。采用装修吊顶或局部有梁时，不应忽视此净高要求。厨房、卫生间要考虑管线走位和吊顶的空间要求。因此，规定净高不低于 2.3m。局部净高是指活动空间上部结构梁、吊顶、设备管线等与地面距离。一间房间中局部净高的使用面积不应大于该房间使用面积的 1/3。

5.1.4 保证居住环境的安全性是实现住有宜居的基本要求。

- 1 规定开敞式外廊地面应采取防滑措施，能够有效降低降雨天气地面湿滑带来的安全风险。
- 2 规定楼栋公共人行出入口上方防护设施的挑出宽度不应小于 1.5m，有利于降低坠物伤人风险。
- 3 规定保障性住房应采用具有防盗功能的户门，有利于保障套内居住者的生命财产安全。
- 4 墙饰面材料、装饰构件、外挂设备及外窗等坠落伤人的现象时有发生。因此，要求设计和施工要采取防止外墙饰面、门窗等意外脱落的有效措施，同时采取建立护栏、缓冲区、隔离带等安全措施，消除安全隐患。

5.1.5 深圳市属于亚热带滨海城市，多炎热潮湿天气，良好的自然通风设计可以有效改善室内热湿环境和空气品质，提高人体舒适性。同时，当室外温湿度适宜时，良好的通风效果还能够减少空调的使用。

5.1.6 《深圳市建筑设计规则》已明确整栋或整座的保障性住房可按相关标准、规范及实际需求进行设计，内天井、凹槽、透空空间等功能空间不受面积核减等要求限制，本条文规定了保障性住房享有同等的政策支持。同时，本条对作为居住空间唯一采光通风来源的凹槽深度和宽度进行限制，以保障必要的居住品质。

5.1.7 保障性住房建设是一项长期工作，应在保证保障性住房供需平衡的情况下，与时俱进，通过改造手段实现对既有住房资源的循环利用。所以，在保障性住房的规划、设计与管理过程中，需注重空间及功能可变的灵活性，实现可持续发展。如结构设计采用大开间大跨度结构，或在适当部位预留孔洞等设计手法。设备管线采用管线分离的布置方式，为建筑空间的改造留有一定的余地。本条规定旨在提高建筑结构的耐久性、功能的适居性、空间的可变性、设备的可维护性和管线的易更换性，提高建筑质量，提升居住品质，实现人、建筑与环境和谐共生。

5.2 套型空间

5.2.1~ 5.2.6 条文规定了公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房的各项基本指标。

套型建筑面积分类主要依据深圳市公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房相关政策文件规定，对其指标区间作出要求，体现了针对不同居住人群差异化的政策规定。

保障性住房建设在保障目标群体合理获得感的前提下仍然遵循经济实用的原则，因此规定了各类保障性住房最小的套内建筑面积，以保障合理的居住需求，同时结合深圳市超高层住宅较为普及的现状以及保障性住房套型面积较小、楼栋实用率相对较低的特点，在确定最小套内建筑面积时也做了充分考虑。结合大量的项目经验，本规定制定的最小套内建筑面积以及套型建筑面积区间，旨在确保保障性住房楼栋的最小实用率不低于70%，以体现保障性住房经济实用的建设原则。

在建设条件受限，如用地狭小且不规则、用地性质为三类居住用地（R3）等情况下，公共租赁住房 and 保障性租赁住房的套型建筑面积区间可适当突破上限10%以内，但需保证最小套内建筑面积的要求。

根据上一阶段深圳市《公共住房建设标准》SJG100-2021的使用情况，套型建筑面积区间为35m²~40m²时，按照常规使用功能空间要求，最小套内面积约27m²；为与上一阶段使用情况衔接，本标准公共租赁住房和保障性租赁住房I类面积段的套型建筑面积上限参照27m²套内面积及相应得房率，在向上浮动10%的基础上，最大不得超过40m²。

结合《深圳市保障性住房规划建设管理办法》和深圳市2022年保障性租赁住房小户型设计竞赛的初衷，打造符合新市民、青年人消费水平及新生活理念的高效集约型优秀居住空间，因此对公共租赁住房和保障性租赁住房的I类面积段的最小套内建筑面积不进行限制。

本规定的功能空间最小使用面积旨在保障合理的使用空间。对于公共租赁住房与保障性租赁住房I类面积段的套型，考虑到套型建筑面积较小，因此对其使用面积不做要求，鼓励更加灵活多空间的设置。

5.2.7 本条旨在保障套型内部分空间使用的合理性。

- 1 客厅、卧室等空间是套型内的主要空间，需保证形状的方正以及通风采光的基本需求。
- 2 对于套型面积相对较小的保障性住房，收纳空间是保证居室内整洁舒适的重要手段。
- 3 开放式厨房不采用燃气，可不设置外窗。
- 4 对于套型面积较小的保障性住房，其采光面通常较小，为保证空间的集约利用，借鉴公寓、酒店的做法，通过被动式通风排气的方式，减少外窗的设置。
- 5 共有产权住房和套型建筑面积IV类的公共租赁住房、保障性租赁住房套型居住人数较多，在集中时间段使用卫生间的几率较高，在条件许可的情况下鼓励设置分离式卫生间，满足多人同时使用的需求。

5.3 公共空间

5.3.1 保障性住房在建筑首层或塔楼底层设置的入户大堂，是由室外空间向套型空间过渡的门户空间，其警卫、会客、休闲、阅读等功能可以有效提升居住的舒适度。规定入户大堂的使用面积不小于25m²是为了满足会客、休闲、阅读等功能的空间需求。大堂使用面积是指单元门至首层公共走廊或电梯厅的公共空间（不含公共走廊与电梯厅）。规定同一住区内，各楼栋单元入户大堂使用面积、空间净高宜相同，是为了保证各楼栋单元的居住者有相同的获得感，促进社区和谐。

5.3.2 公共空间的采光通风效果直接影响居住者的居住体验，入户大堂、电梯厅、内走道等公共空间设置可开启的外窗，可以利用自然通风有效改善室内热湿环境和空气品质，提高人体舒适性。当上述空间不具备自然通风条件时，应安装设置空调、风扇等设施改善室内热湿环境，保障居住品质。

5.3.3 入户大堂及电梯厅是楼栋单元内重要的公共空间，设备管井门整齐排布，对正对户门及电梯门的设备管井门进行隐蔽化处理，可以有效提升空间品质。对设备管井门进行隐蔽化处理包括涂刷与墙面相同的涂料或者管井门外包与墙面相同的饰面材料等措施。

5.3.4 本条旨在保障居民基本的信报和快递收取权利，其设置应满足每套住户均有信报箱和快递收纳柜的基本要求，同时，在公共空间预留放置快递柜的空间和机电点位，快递的分拣和收取不应影响正常的活动组织和人员通行。

5.3.5 保障性住房相较商品住房一般户均面积会小很多，而每栋楼户数往往较多，应合理设置电梯数量、载重、速度，以缓解上下班高峰时间竖向交通压力。本条设定了每台电梯服务户数的上限值为 100 户。当公共租赁住房或保障性租赁住房 I 类套型建筑面积的套型数量超过楼栋单元套型总数一半时，由于户均居住人数减少，每台电梯服务户数的上限值可以放宽至120 户。

6 配套设施

6.1 一般规定

6.1.1 为全面提升住房品质和物业服务水平，《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）中提出：

“坚持人才住房与保障性住房与市政公用配套基础设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用，建设住房质量更加优良，交通出行更加便捷、教育医疗更加完善、文化体育设施更加完备，人居环境更加舒适的宜居社区。”

6.2 公共设施

6.2.1 保障性住房涵盖公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房，所面对的客群呈现出多样化特征，居住需求表现出个性化、多元化的特点，同时，保障性住房属于政策性住房，承载着吸纳人才、促进城市可持续发展的使命，而原有规划设计控制性指标是以保证基本生活需要为出发点的。因此，面对不同地段、不同层次、不同类型客群的需求，有针对性地拓展和提升配套设施，将有效补充中小套型的功能配置，提升社区整体的居住品质，符合保障性住房高质量发展的要求。本条对各类社区公共设施的使用面积进行了基本规定，旨在保证其基本的使用功能，具体项目可结合建设规模和居住人口在此基础上进行适当调整。当套型建筑面积Ⅰ类的公共租赁住房 and 保障性租赁住房套型数量超过社区套型总数一半时，或受用地性质限制套型内不能设置厨房时，可配置公共洗衣房、公共厨房或公共食堂作为套内空间使用功能的补充；公共会客厅、公共书吧、公共健身房适合作为所有保障性住房社区提升居住品质的补充配套设施。

6.3 交通设施

6.3.1 保障性住房建设以家庭为单位，按照套型设计。因此，机动车停车位指标配置以套型为基本单位，依据套型所属面积区间确定车位指标区间。根据2022年《深圳市城市规划标准与准则》第6章交通设施（修订稿）最新要求以及实际调研情况，保障性住房配建的机动车停车位指标宜依据项目具体的出行需求和公共交通条件，在车位上限和下限指标之间确定合理的指标数值，以满足居住群体的出行需求。

6.3.2 本条规定旨在保证地面空间合理的绿化空间和公共活动场地，保障居住群体室外活动的安全性，构建宜居的居住环境。

6.3.4 根据2022年《深圳市城市规划标准与准则》第6章交通设施（修订稿）最新要求以及实际调研情况，保障性住房的居住群体有非机动车（含电动自行车）应用需求，其非机动车停车位指标宜结合项目所在区域情况合理设置，并同步考虑电动自行车集中充电配置。

6.3.5 本条对无障碍停车位与入户大堂或电梯厅之间的距离进行规定，主要考虑残障人士的行为能力，旨在保证无障碍车位使用的便利性和安全性。

6.4 市政设施

6.4.1 垃圾收集点的设置应方便投放和清运，并避免对居住产生气味和视觉等干扰。垃圾收集点设置洗手盆和照明设施是考虑夜间使用和卫生需求。

6.4.2 本条对垃圾转运站的位置进行了规定，旨在规避其对居住产生气味和视觉等干扰，保证居

住品质。

6.4.3 当住区内无市政要求配建的公共卫生间时，保障性住房建设宜在住区内结合物业管理用房等设施设置公共卫生间，保证居住群体室外活动的使用需求。

7 建筑设备与智能化

7.1 一般规定

7.1.3 本条规定居住空间远离空调机房、通风机房、发电机房、变配电房、水泵房等有噪声、震动及电磁污染的设备用房，目的是避免低频噪声及电磁污染影响被保障人群的健康；当受条件制约，以上要求无法满足时，需要对应采取措施：

1 目前的减振、隔振、消声措施可基本解决设备用房振动通过设备基础及设备管道往上传递的问题，对低噪声设备，效果更好。

2 设备用房的顶棚、楼面、墙面和门窗宜采取吸声和隔声措施，是为了解决设备噪声通过周边的空气向外传播的问题。

3 电磁屏蔽可消除电磁污染，故对变配电房要求采用可靠的电磁屏蔽措施。

7.2 给水和排水设备

7.2.1 生活给水系统应充分利用市政水压。根据深圳市供水部门要求，二次加压供水系统不得直接从市政管网装泵抽水。特殊情况下需使用无负压设备时，应在工程设计前向供水企业咨询。

7.2.2 为方便抄表、维修及管理，公共的水表应相对集中安装。水表的安装需有足够的空间供抄录、维修和更换水表。

7.2.4 采用节水型卫生器具和配件是保障性住房节水的重要措施。节水型卫生器具和配件包括：总冲洗用水量不大于 6L 的坐便器，两档式便器水箱及配件，陶瓷片密封水龙头、延时水嘴、红外线节水开关、脚踏阀等。

7.2.5 本条规定是为了改善污水立管中的气流状态，平衡管道内正负压，保护水封。

7.2.6 排水立管的设置位置需避免噪声对卧室的影响。普通塑料排水管噪声较大，有消声功能的管材指橡胶密封圈柔性接口机制的排水铸铁管、双壁芯层发泡塑料排水管、内螺旋消音塑料排水管等。

7.2.9 本条规定了地漏的设置位置及要求，防止水封被破坏。卫生间干湿分区时，干区由于长期不用，造成水封失效，排水管道内臭气从地漏侵入室内，因此应采取对干区地漏水封进行补水，也可取消干区的地漏。

7.3 电气设备

7.3.2 保障性住房各套型用电负荷指标参考《居民住宅小区电力配置规范》GB/T36040-2018 的规定；每套住宅的用电负荷和电能计量表的选择不宜低于表 1 的规定。

表 1 用电负荷和电能计量表的选择

套型	建筑面积 S/m^2	用电负荷/kW	电能计量表(单相)/A
A	$S \leq 60$	6	5(60)
B	$60 < S \leq 90$	8	5(60)
C	$90 < S \leq 140$	10	5(60)

对于公共租赁住房 and 保障性租赁住房套型建筑面积 $\leq 35\text{m}^2$ 的户型，由于可以引进燃气，不需考虑电热水器，较大容量电气设备中空调 1.5kW，烧水壶 1.5kW，电饭煲 1kW。安装容量 4kW 可满足使用要求。

当户型建筑面积大于 140m^2 时，超出的建筑面积可按 $30\text{W}/\text{m}^2 \sim 40\text{W}/\text{m}^2$ 计算用电负荷。

7.3.3 由于保障性住房的房间面积均不大，空调采用 1P或 1.5P就可以满足使用要求，2台空调一个配电回路经济合理。

7.3.4 配电箱进线采用可同时断开相线和中性线的开关，并且在电压出现故障时可同时断开相线和中性线，在电压恢复正常时可同时合上相线和中性线，保障住户的用电安全。

7.3.5 要求除壁挂空调外，其他每个插座回路单独设置漏电保护装置，避免多个插座回路设置一个漏电保护装置，当一路插座回路发生故障，影响其他回路的使用。

7.3.7 辅助等电位联结箱建议设置在洗手池或门背后隐蔽处。

7.3.8 由于预制墙体多为宽度 600 的预制隔板，家居配电箱的宽度为 350~450mm，留洞尺寸宽度为 450~550mm，箱体上下还有预埋管，会影响预制隔板的强度，因此箱体应尽量避免设置在预制墙体上。由于分户墙上两侧均需安配电箱，箱子厚度大约为 100mm，上下有预埋管，为保证墙体的隔声和防火，墙厚不应小于 200mm，两侧箱体位置应错开 200mm 以上。

7.3.10 公共区域的照明采用灵活的、智能的控制方式，可节约用电，达到节能的目的。

7.4 暖通和燃气设备

7.4.1 为保证室内的用气安全，非密闭的一般用气房间宜设置燃气泄漏报警装置。

7.4.6 当受项目条件所限，排气道不能直接升至塔楼屋面，需进行转换时，应联系成品排气道厂家进行方案论证，确保气体能正常排出。

7.4.7 空调设备的冷凝水可以采用专用排水管或就近间接排入附近污水或雨水地面排水口（地漏）等方式有组织地排放，以免无组织排放的冷凝水影响室外环境。

7.5 智能化

7.5.1 随着信息化技术的发展，新技术、新成果的产生和应用不断地影响着人们的日常生活，智能化系统可以在信息服务、安全防范、物业管理等方面发挥更好的作用，提升生活品质和幸福指数。

7.5.2 当保障性住房为非独立小区，与其他性质的住房共用一个小区时，智能化的设计标准宜一致，形成一体化的系统。

7.5.3 由于预制墙体为宽度 600 的预制隔板，家居配线箱的宽度为 350~450mm，留洞尺寸宽度为 450~550mm，箱体上下还有预埋管，会影响预制隔板的强度，因此箱体应尽量避免设置在预制墙体上。由于分户墙上两侧均需安装家居配线箱，箱子厚度大约为 100mm，上下有预埋管，为保证墙体的隔声和防火，墙厚不应小于 200mm，两侧箱体位置应错开 200mm 以上。

7.5.4 预制墙体上预埋的电视、电话、信息等插座的接线盒，除考虑接线盒的位置外，还需考虑进出接线盒的预埋管的走向。为了保证预制板的强度，线路尽量沿垂直方向敷设。同时，应在构件内导管连接处预留操作空间或条件，以方便与现场的管线连接。

7.5.5 若相关主管部门对住户电视插座、电话插座、信息插座的设置数量有明确要求，则保障性住房相应插座按同时满足两方面的要求设置。

8 装饰装修

8.1 室内装修

8.1.1 全装修是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成。全装修有利于提高住宅建设品质，改善人们居住环境。比如全装修住房交付后就不存在交替装修影响整幢楼住户生活的情况，而且也不必担心各类装修、施工人员进出小区带来的安全隐患。全装修也是促进住房城乡建设领域节能降耗、发展绿色建筑和推动房地产供给侧结构性改革、实现转型发展的重要内容。全装修住房不但可以保障房屋结构安全，更重要的是它采用的集成化模式，使分散的分户采购装修变为集约化设计、集中采购、集中施工，极大地节约了成本，减少了社会总支出水平。因此，本条规定保障性住房应全装修成品交付。

8.1.2 装配式装修是采用工业化生产的部品、部件进行现场装配施工的装修工法，装配式装修工法体系可包括快装轻质隔墙、快装龙骨吊顶、模块式地面、集成式给水管道等，是工业化建筑体系的重要组成部分，装配式装修可提高劳动生产率，提高产品质量，缩短建设周期，降低生产、运维成本，因此保障性住房建设中应大量推广。深圳市工程建设标准《居住建筑室内装配式装修技术规程》SJG96—2021于 2021年 6月 1日实施，将进一步推动装配式装修在保障性住房建设中的应用。

根据《深圳市推进新型建筑工业化发展行动方案（2023-2025）》要求，政府投资和国有资金投资建设的保障性住房应采用装配式装修，原则上采用主体结构与设备管线分离系统，重点推广集成厨房、整体卫浴、集成墙板等装配式装修技术。

8.1.3 室内装修材料与居住者直接接触，直接影响居住体验，因此要求安全、耐久、易清洁、易维护、易更换，选用不易结露、防霉防腐的饰面材料能够有效缓解“回南天”对居住品质的影响。

8.1.4 配建或合建的保障性住房与所在项目其他住房公共区域的装修标准不一致，将严重影响保障性住房居住者的心理感受和居住体验，在社会上造成保障性住房是低品质住房的不良影响。因此，本条规定保障性住房与所在项目其他住房公共区域的装修标准应一致，以提高居住品质，促进社会和谐，增强保障性住房居住者的获得感和幸福感。

8.2 立面装饰

8.2.1 深圳属于新兴的亚热带滨海城市，建筑风格以简洁、明快的现代建筑风格为主。因此本条规定保障性住房立面造型应简洁明快、尺度适当、色彩和谐，以体现时代气息，与城市总体建筑风貌相协调。

8.2.3 本条规定保障性住房在材料、风格、色彩等方面应与所在项目的其他住房保持一致，旨在构建整体协调、一体化的居住社区，提升保障性住房居住者的归属感和获得感，促进社区不同居住群体和谐共处。

8.2.4 根据《建筑节能与可再生能源利用通用规范》相关要求“新建建筑应安装太阳能系统”，同时，2022年12月05日深圳市发展和改革委员会发布《深圳市关于大力推进分布式光伏发电的若干措施》，提出充分利用工业园区、企业厂房、物流仓储基地、公共建筑、交通设施和居民住宅等建筑物屋顶、外立面或其他适宜场地，按照“宜建尽建”原则积极开展光伏项目建设，大力推广建筑光伏一体化（BIPV），力争“十四五”期间全市新增光伏装机容量150万千瓦。因此，当保障性住房采用光伏光热系统时，宜在立面设计中进行太阳能建筑一体化设计。

9 验收与交付

9.0.1 保障性住房建设落实土建施工样板验收制度，由土建施工单位在现场按照设计图纸搭建“工序样板间”、“成品样板间”，有助于检验设计的合理性，促进工种协调，提高施工效率，保证施工质量，由建设主管部门组织专家进行审查验收，有利于保证工程质量，提升建设品质。

9.0.2 保障性住房全装修交付落实装修样板间验收制度，开发建设单位将全装修内容进行公示，有利于促进开发建设单位和住房接收人的信息交流，及时进行反馈优化；样板间接受建设主管部门组织的专家审查验收，有助于保证设计和施工质量，提高装修品质；样板间保留至交房后六个月，要求交付住房所使用的材料、部品、设备等与样板间一致，有助于保证装修品质，促进住房的顺利交付。

9.0.3 室内环境污染物浓度是否超标是居住者关注的焦点问题，通过搭建装修样板间对室内环境污染物浓度进行预检测，可以及时检验装修材料选择的合理性，调整装修材料，保障空气质量；同时，要求检测结果满足国家及深圳市相关标准要求后方可进行规模化的装修施工，可以避免室内装修工程的大规模返工，节约建设成本，保证建设工期。

9.0.4 保障性住房在项目通过竣工验收后，由开发建设单位组织住房接收人进行预验房，有助于及时发现问题并进行针对性整改，缩短交房环节占用时间，加快住房供给，提升居住满意度。