

上海市工程建设规范



DG/TJ 08-2291-2019  
J 14914-2019

---

# 保障性住房设计标准

## ( 共有产权保障住房和征收安置房分册 )

Design standard for indemnificatory housing  
(Common property rights protection housing and collection of resettlement housing branch)

2019-05-08 发布

2019-09-01 实施

---

上海市住房和城乡建设管理委员会 发布

上海市工程建设规范

保障性住房设计标准  
(共有产权保障住房和征收安置房分册)

Design standard for indemnificatory housing

(Common property rights protection housing and collection of resettlement housing branch)

DG/TJ 08—2291—2019

J 14914—2019

主编单位：华东建筑设计研究院有限公司

批准部门：上海市住房和城乡建设管理委员会

施行日期：2019年9月1日

同济大学出版社

2019 上海

## 图书在版编目(CIP)数据

保障性住房设计标准. 共有产权保障住房和征收安置房分册/华东建筑设计研究院有限公司主编. --上海: 同济大学出版社, 2019. 12

ISBN 978-7-5608-8547-6

I. ①保… II. ①华… III. ①保障性住房—建筑设计—设计标准—上海 IV. ①TU241-65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2019)第 088687 号

## 保障性住房设计标准 (共有产权保障住房和征收安置房分册)

华东建筑设计研究院有限公司 主编

策划编辑 张平官

责任编辑 朱 勇

责任校对 徐春莲

封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 [www.tongjipress.com.cn](http://www.tongjipress.com.cn)

(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 浦江求真印务有限公司

开 本 889mm×1194mm 1/32

印 张 2.125

字 数 58000

版 次 2019 年 12 月第 1 版 2019 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-8547-6

定 价 20.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建标定〔2019〕283号

---

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于批准《保障性住房设计标准 (共有产权保障住房和征收安置房分册)》 为上海市工程建设规范的通知

各有关单位：

由华东建筑设计研究院有限公司主编的《保障性住房设计标准(共有产权保障住房和征收安置房分册)》，经我委审核，现批准为上海市工程建设规范，统一编号为 DG/TJ 08—2291—2019，自2019年9月1日起实施。

本规范由上海市住房和城乡建设管理委员会负责管理，华东建筑设计研究院有限公司负责解释。

特此通知。

上海市住房和城乡建设管理委员会

二〇一九年五月八日

# 前 言

本标准是根据上海市住房和城乡建设管理委员会《关于印发〈2017年上海市工程建设规范编制计划〉的通知》(沪建标定〔2016〕1076号)的要求,由华东建筑设计研究院有限公司会同相关单位共同编制而成。

本标准的主要内容有:总则;术语;总平面设计;建筑设计;建筑装饰与装修;室内环境;技术经济指标;结构设计;设备设计。

本标准在执行过程中,各单位及相关人员若有意见和建议,请及时告知华东建筑设计研究院有限公司(地址:上海市恒丰路329号18楼;邮编:200070),或上海市建筑建材业市场管理总站(地址:上海市小木桥路683号;邮编:200032;E-mail: bzglk@zjw.sh.gov.cn),以使本标准逐步完善。

**主编单位:**华东建筑设计研究院有限公司

**参编单位:**上海住宅建设发展中心

**主要起草人:**朱望伟 唐磊 范卫东 方菊丽 刘啸

林素红 雷杰 张琼芳 曹晓晨 陈新宇

张科杰 王剑峰 张伟伟 瞿燕 李婧

余飞 葛斌 陈宏宇 何卫东

**主要审查人:**王惠章 颜盾白 朱华军 何焰 张继红

李玉劲 余勇

上海市建筑建材业市场管理总站

2019年3月

# 目 次

1	总 则 .....	1
2	术 语 .....	2
3	总平面设计 .....	3
3.1	一般规定 .....	3
3.2	交 通 .....	3
3.3	住区环境 .....	4
4	建筑设计 .....	5
4.1	一般规定 .....	5
4.2	套 型 .....	5
4.3	卧室、起居室(厅) .....	7
4.4	厨 房 .....	7
4.5	卫生间 .....	7
4.6	阳 台 .....	8
4.7	层高、净高 .....	8
5	建筑装饰与装修 .....	9
5.1	建筑外装饰 .....	9
5.2	室内装修 .....	9
6	室内环境 .....	12
7	技术经济指标 .....	13
8	结构设计 .....	14
9	设备设计 .....	15
9.1	一般规定 .....	15
9.2	给排水设计 .....	15
9.3	燃气设计 .....	17

9.4 通风与空调设计 .....	18
9.5 电气设计 .....	18
9.6 智能设计 .....	19
本标准用词说明 .....	20
引用标准名录 .....	21
条文说明 .....	23

# Contents

1	General provisions .....	1
2	Terms .....	2
3	General design .....	3
3.1	General requirements .....	3
3.2	Traffic .....	3
3.3	Residential environment .....	4
4	Architectural design .....	5
4.1	General requirements .....	5
4.2	House type .....	5
4.3	Bedroom, living room .....	7
4.4	Kitchen .....	7
4.5	Toilet .....	7
4.6	Balcony .....	8
4.7	Floor height and clear height .....	8
5	Architectural exterior decoration .....	9
5.1	Architectural exterior decoration .....	9
5.2	Interior decoration .....	9
6	Indoor environment .....	12
7	Technical and economic index .....	13
8	Structural design .....	14
9	Equipment design .....	15
9.1	General requirements .....	15
9.2	Water supply and drainage design .....	15
9.3	Gas design .....	17

9.4	Ventilation and air conditioning design	18
9.5	Electrical design	18
9.6	Intelligence design	19
	Explanation of wording in this standard	20
	Normative references	21
	Explanation of this standard	23

# 1 总 则

**1.0.1** 为规范保障性住房设计,确保保障性住房的基本条件和功能质量,使保障性住房满足安全、卫生、适用、经济等性能要求,制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于新建的共有产权保障住房和征收安置房的设计。

**1.0.3** 保障性住房设计必须严格执行国家和本市的有关方针、政策和法规,遵循安全卫生、环境保护、节约用地、节约资源等绿色建筑标准规定。

**1.0.4** 保障性住房设计应有利于促进住宅产业化发展。

**1.0.5** 保障性住房的设计除应符合本标准外,尚应符合国家和上海市现行相关标准的规定。



## 2 术 语

### 2.0.1 保障性住房 indemnificatory housing

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,一般由经济适用住房(共有产权保障房)、公共租赁住房、廉租住房和动迁安置房(征收安置房)等构成。

### 2.0.2 壁柜 cupboard

住宅套内与墙壁结合而成的落地储藏空间。

### 2.0.3 室内净高 interior net storey height

楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

### 2.0.4 室内净尺寸 indoor net size

室内空间墙体内表面之间的水平距离。

### 2.0.5 标准层 typical floor

平面布置相同的住宅楼层。

### 2.0.6 大开间 large bay

室内围合空间内,尽量减少结构柱、承重墙等结构件,便于室内空间可变、自由分隔。

### 2.0.7 专有部位 exclusive parts

专有部位是指房屋内业主独立占有、使用的部位。

### 2.0.8 使用面积 usable area

房间实际能使用的面积,不包括墙、柱等结构构造、复合保温层和管道井的面积。

## 3 总平面设计

### 3.1 一般规定

**3.1.1** 总体设计应注重居住环境质量提高,注意建筑与自然的和谐,重视生态环境建设,合理进行功能分区,组织好人流和车流,方便居民生活,有利安全防卫和组织管理。

**3.1.2** 总平面设计应符合城市规划和居住区规划的要求,除应执行现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180,还应执行上海市相关规划管理的规定。

**3.1.3** 保障性住房建设应按现行上海市工程建设规范《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》DGJ 08—55 的要求,配置与人口规模相对应的公共服务设施。中心城区以内的可以结合周边配套条件,利用已有设施。

**3.1.4** 总平面中消防车道、消防登高面、消防登高场地设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08—20 的要求。

**3.1.5** 居住区域内的道路、绿地和公共服务设施应满足现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的要求。

### 3.2 交通

**3.2.1** 居住区域内道路应满足消防、救护等车辆的通行要求,并符合防灾救灾的要求。道路最小宽度应符合现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180 的要求。

**3.2.2** 保障性住房建设应按照现行上海市工程建设规范《建筑

工程交通设计及停车库(场)设置标准》DG/TJ 08—7 的要求,配置与居住规模和标准相对应的机动车泊位和非机动车泊位,并按相关规定配置充电基础设施。电动自行车充电区域的消防设计应符合现行国家和上海市的相关规定。

**3.2.3** 地下机动车库应设置于地下一层,地下机动车停车位数量不应小于车位数的 60%。

### 3.3 住区环境

**3.3.1** 保障性住房的建筑间距和日照应符合上海市城市规划管理的有关规定。

**3.3.2** 场地内风环境应有利于室外活动场地舒适和建筑的自然通风。

**3.3.3** 保障性住房应有良好的声环境,环境噪声应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的要求,并应符合现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08—20 的要求。

**3.3.4** 绿地率应符合上海市绿化管理及城市规划管理的有关规定。绿地率不应低于 35%,集中绿地率不作为限定性指标,但应确保社区公共绿地按规定建设,其中道路地坪面积占绿地总面积不大于 15%,硬质景观小品占地面积占绿地总面积不大于 5%,绿化种植面积占绿地总面积不小于 70%,可供居民进入活动休息绿地面积占总绿地面积不小于 30%。

**3.3.5** 居住区域应进行景观设计,景观设计宜以植绿为主。

**3.3.6** 绿化设计应采用乔、灌、草结合的复层绿化,每 100.0m<sup>2</sup> 绿地面积中,配置乔木不应少于 3 株,灌木量不宜少于 16 株。乔木宜选用胸径在 0.08m~0.15m 的青壮树龄苗木,采用大乔木应有饱满的树冠,不得选用无树冠乔木。

**3.3.7** 非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地宜采用透水铺装。

## 4 建筑设计

### 4.1 一般规定

4.1.1 保障性住房应为成套性住宅,标准应符合本市中低收入居民的家庭构成、生活习惯,满足安全、适用、卫生等生活起居的基本要求。

4.1.2 保障性住房应采用装配式结构体系,宜采用标准化、模块化的设计,选用标准化户型和预制构件。

4.1.3 保障性住房应采用 BIM 技术进行辅助设计,宜在施工图设计前商定设计阶段、施工阶段、运维管理阶段的信息模型交付原则和传递格式。

4.1.4 十二层及以上的保障性住房每单元设置电梯不应少于两台。不应采用设置连廊的方式减少单元电梯的设置。

注:仅设置一台电梯时,每单元每层不超过两套的十二层至十四层(不包括十四层跃十五层,且底部无敞开空间)的单元式住宅,可直接在屋顶设置连廊。

### 4.2 套型

4.2.1 保障性住房每套住宅的分户界限应明确,每套住宅套型内宜采用大开间的布局方式,应方便空间灵活分隔。

4.2.2 保障性住房应按套型设计,每套应有卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、阳台等基本功能空间。套内宜设壁柜。

4.2.3 套型设计可分为 I 型、II 型、III 型等三类。各套型的可分居住空间设置,不宜小于表 4.2.3 的规定。

表 4.2.3 保障性住房家庭结构与套型分类、套型模式

套型	可分 居住 空间数	套型模式	家庭结构				
			人数	单身 家庭	夫妻 家庭	核心 家庭	主干 家庭
I 型	1	单人卧室兼起居、餐厅	1	○			
	2	双人卧室+起居、餐厅	2~3		○		
		双人卧室兼起居+餐厅			○		
		单人卧室+单人卧室兼起居、餐厅				○	
II 型	3	双人卧室+单人卧室+起居兼餐厅	3~4			○	○
		双人卧室+单人卧室兼起居+餐厅				○	○
		双人卧室兼起居+单人卧室+餐厅				○	○
III 型	4	双人卧室+2×单人卧室+起居兼餐厅	4~5			○	○
		双人卧室+单人卧室+单人卧室兼起居+餐厅					○
	5~6	2×双人卧室+单人卧室+起居+餐厅	5~6				○
		双人卧室+单人卧室+双人卧室兼起居+餐厅					○

4.2.4 保障性住房的套内建筑面积不宜小于表 4.2.4 的规定，套型建筑面积不应大于表 4.2.4 的规定。

表 4.2.4 保障性住房的套内建筑面积和套型建筑面积标准

住宅高度	楼电梯设置规定	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )			套型建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
		I 型	II 型	III 型	I 型	II 型	III 型
≤33m	开敞或封闭楼梯间一座、客梯一台	40	54	63	52	72	92
33m<建筑高度 ≤54m	防烟楼梯间一座、消防电梯、客梯各一台				55	75	95
54m<建筑高度 ≤100m	防烟楼梯间两座 (或剪刀楼梯间一座)、 消防电梯、客梯各一台				58	78	98

注:1 表内的建筑面积均为标准层的建筑面积。

2 区属动迁安置房面积可根据实际需求调整。

### 4.3 卧室、起居室(厅)

- 4.3.1 卧室、起居室(厅)的设置应考虑使用功能的要求。
- 4.3.2 起居室(厅)布置家具的墙面直线长度不宜小于 3.00m。
- 4.3.3 套型内无独立的餐厅时,起居室应兼有用餐的空间。

### 4.4 厨 房

- 4.4.1 厨房应设计为独立可封闭的空间。其使用面积 I 型不应小于  $4.0\text{m}^2$ , II 型、III 型不应小于  $4.5\text{m}^2$ 。
- 4.4.2 厨房应配置洗涤池、灶台、操作台,并预留冰箱及排油烟机、热水器等设备位置。
- 4.4.3 单排布置操作台的厨房净宽不应小于 1.50m;双排布置操作台的厨房其两排操作台间净宽不应小于 0.90m。
- 4.4.4 厨房宜配设服务阳台,服务阳台上宜设置污洗池。
- 4.4.5 厨房应设置排油烟设施,宜设置垂直排油烟道。排油烟设施应有效防止油烟废气倒灌。设置水平排油烟方式时,应采取防止油烟废气排放影响相邻住户的有效措施。

### 4.5 卫生间

- 4.5.1 住宅的卫生间,应至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备或为其预留设置位置及条件。
- 4.5.2 设置或预留淋浴隔间的卫生间使用面积不应小于  $2.5\text{m}^2$ 。设置浴缸的卫生间使用面积不应小于  $3.0\text{m}^2$ 。
- 4.5.3 卫生间应有直接采光、自然通风;有多个卫生间时,至少应有一间有直接采光、自然通风。无通风窗口的卫生间应有通风换气措施。

**4.5.4** 卫生间宜设置前室,无前室卫生间的门不应直接开向起居室(厅)或厨房。

**4.5.5** 卫生间不应布置在下层住户的卧室、起居室(厅)、厨房和餐厅的直接上层。

## **4.6 阳 台**

**4.6.1** 套内生活阳台应设计为封闭阳台。封闭阳台的外窗应采用中空玻璃,封闭阳台外窗的传热系数不应高于  $3.2\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 。单套住宅的生活阳台水平投影面积不应大于  $5.5\text{m}^2$ 。

**4.6.2** 每套住宅应设置室外空调机位搁板,空调机位不应设置在阳台内。

**4.6.3** 室外空调机搁板应邻近室内空调机位,且应便于室外空调机的安装、维修。

**4.6.4** 阳台应预留设置洗衣机的位置及条件。

## **4.7 层高、净高**

**4.7.1** 保障性住房层高宜为  $2.80\text{m}$ 。

**4.7.2** 卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于  $2.40\text{m}$ ,局部不应低于  $2.10\text{m}$ ,且其面积不应大于室内使用面积的  $1/3$ 。

**4.7.3** 厨房、卫生间的室内净高不应低于  $2.20\text{m}$ 。