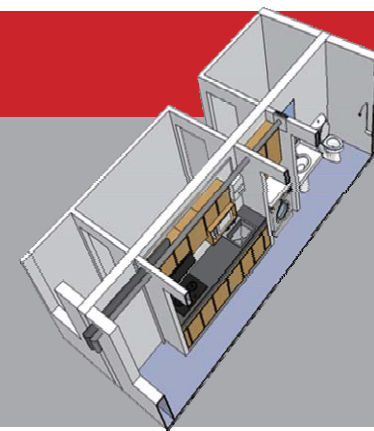


公共租赁住房建设管理标准化体系

BJ-GZF/BS TJ1-2012

北京市公共租赁住房标准设计图集(一)



前 言

《北京市公共租赁住房标准设计图集（一）》（以下简称《图集》）由北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划委员会共同组织，委托中国建筑设计研究院国家住宅与居住环境工程技术研究中心编制。

《图集》是北京市“构建公共租赁住房建设管理标准化体系项目——公共租赁住房标准化设计系统建设专项工作（2011-2012）”的研究成果之一。

《图集》在调查研究、总结实践经验、参考相关标准并广泛征求意见的基础上，按照规定程序，经各级审核审定后编制完成。在编制内容上，努力做到符合北京市公共租赁住房建设特点和管理需求，方便各方用户使用。

《图集》由三部分标准设计图和一个附录组成。三部分标准设计图主要包括：标准户型、标准户型厨房/卫生间、标准户型组合平面示例；附录是《图集》的技术说明。

北京市公共租赁住房标准化设计体系建设工作已经全面开展，《图集》在编制过程中，得到了北京市各有关部门领导和专家的大力支持，编制组特此表示感谢。

对于《图集》的有关意见与建议，请及时反馈给北京市住房和城乡建设委员会住房保障办公室标准和信息化处，地址：北京市西城区复兴门南大街2号天银大厦A西座11层，邮编：100032。

编制组成员：何建清、李颖萍、林建平、胡璧、段猛、韩亚非、曹颖、张岳、赵希、张蔚、何易、王京生、关维、娄霓、姜中天、曾雁、鲁永飞、张亚斌、魏曦、班焯。

编制说明

为贯彻落实北京市人民政府《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）“公共租赁住房项目的设计、施工、选材等应当按照国家和本市公共租赁住房建设技术导则执行，按照环保、耐用、经济的原则，装修一次到位。市规划、住房城乡建设主管部门应当制定适用于单身职工、引进人才、年轻家庭和老年家庭等不同社会需求的公共租赁住房设计规定”，北京市人民政府办公厅《关于贯彻国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见的实施意见》（京政办发〔2012〕2号）“关于严格公共租赁住房建设标准，单套建筑面积以40平方米左右的小户型为主，满足基本居住需求”、“建立保障性住房建设管理标准化体系，率先在公共租赁住房中试点推行标准化设计、标准化性能评价制度”，《北京市“十二五”时期住房保障规划》“统一和规范公共租赁住房建设、设计标准，并根据青年、老年人等不同群体的特殊需求，设计单身宿舍、青年公寓和老年公寓等多样化的公共租赁住房”等要求，北京市住房和城乡建设委员会会同北京市规划委员会组织编制了《北京市公共租赁住房标准设计图集（一）》（以下简称《图集》），用于指导和规范北京市公共租赁住房建设。

1 适用范围

《图集》适用于北京市范围内新建、改建的公共租赁住房。

《图集》供北京市公共租赁住房建设管理主管部门以及开发建设、规划设计、施工安装、运营管理等单位选用，并作为工作协同的技术依据。

2 编制依据

- 2.1 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；
- 2.2 住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》，2012-7-15起实施；
- 2.3 住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等七部委“关于加快发展公共租赁住房的指导意见”，建保〔2010〕87号；
- 2.4 北京市政府“关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知”，京政发〔2011〕61号；
- 2.5 “关于贯彻国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见的实施意见”，京政办发〔2012〕2号；
- 2.6 “北京市‘十二五’时期住房保障规划”，京建发〔2012〕26号；
- 2.7 北京市住房和城乡建设委员会《北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）》，2010-7-22起实施；
- 2.8 北京市住房和城乡建设委员会等“关于印发《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》的通知”，京建住〔2009〕525号；
- 2.9 《民用建筑设计通则》GB50352-2005；
- 2.10 《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002年版）；
- 2.11 《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2005；
- 2.12 《住宅设计规范》GB50096-2011；
- 2.13 《住宅建筑规范》GB50368-2005；
- 2.14 《建筑设计防火规范》GB50016-2006；
- 2.15 《高层民用建筑设计防火规范》GB 50045-95（2005年版）；
- 2.16 北京市《居住建筑节能设计标准》DBJ11/602-2006；

2.17 其它现行国家和北京市相关法律、法规、规章、标准、规范等。

3 编制原则

3.1 以标准化、模数化为基础，以住宅工业化、产业化为发展方向，提出基于标准化模块与标准化功能空间、标准户型设计、标准户型平面组合示例等三个层级的标准化设计成果。

3.2 以“户型”作为设计对象，按“单居套型、小套型、中套型和大套型”四种类型核定标准化设计的技术经济指标。

3.3 随着公共租赁住房建设的开展，今后将定期优化、补充、完善、升级。

4 主要内容

《图集》包括“标准户型”、“标准户型厨房/卫生间”、“标准户型组合平面示例”和“附录”四部分内容：

4.1 “标准户型”部分提供4类、11种标准户型；

4.2 “标准户型厨房/卫生间”部分提供4种标准户型厨房、3种标准户型卫生间及其组合示例；

4.3 “标准户型组合平面示例”部分是在百余种标准户型组合方案中优选出21种标准户型组合平面示例，可结合项目实际情况参考使用；

4.4 “附录”是《图集》的选用依据和技术说明，包括户型指标体系、标准户型设计、标准户型精细化设计及装修标准、厨房和卫生间设备设施标准等内容，在具体项目中指导各方用户正确理解、使用标准设计图内容。

5 技术解释

《图集》由中国建筑设计研究院国家住宅与居住环境工程技术研究中心负责技术解释。

目 录

标准户型	
索引	1
A1-1.....	2
B1-1.....	3
B1-2.....	4
B1-3.....	5
B2.....	6
C1-1.....	7
C1-2.....	8
D1-1.....	9
D1-2.....	10
D1-3.....	11
D1-4.....	12

标准户型厨房/卫生间	
索引.....	13
K1-T2 组合.....	14
K2-T1 组合.....	15
K3-T3 组合.....	16
K4	17

标准户型组合平面示例	
索引.....	18
一.....	19
二.....	20
三.....	21
四.....	22

五.....	23
六.....	24
七.....	25
八.....	26
九.....	27
十.....	28
十一.....	29
十二.....	30
十三.....	31
十四.....	32
十五.....	33
十六.....	34
十七.....	35
十八.....	36
十九.....	37
廿.....	38
廿一.....	39

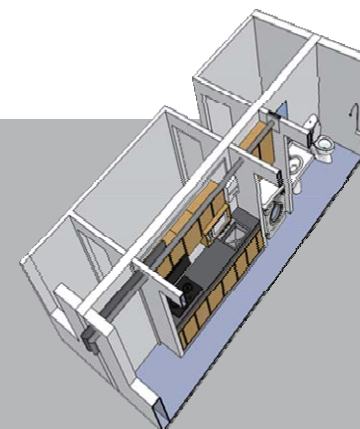
附录

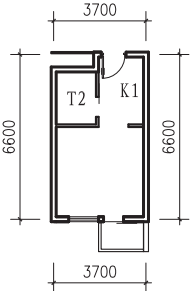
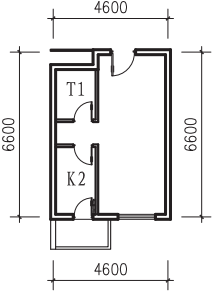
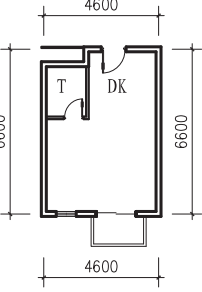
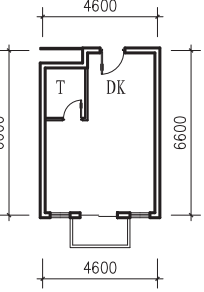
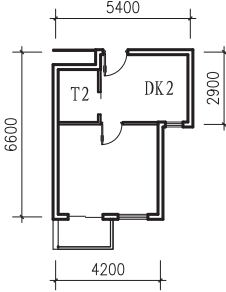
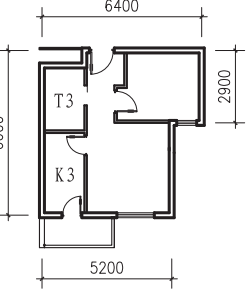
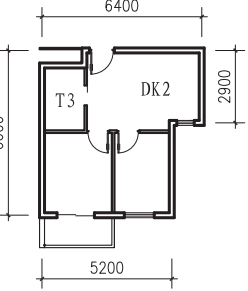
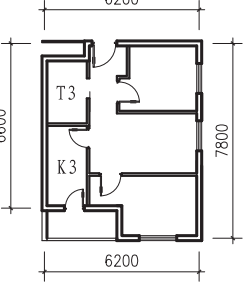
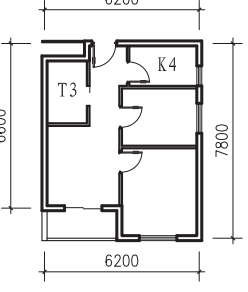
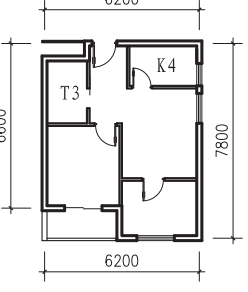
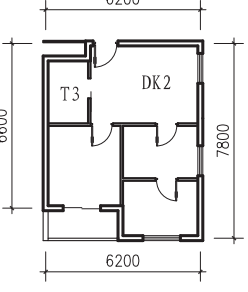
公共租赁住房建设管理标准化体系

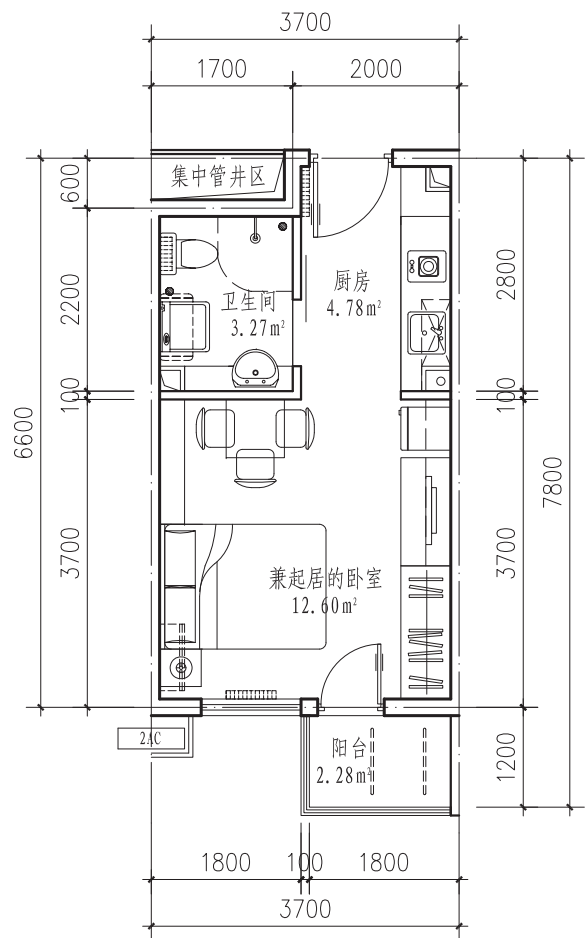
北京市公共租赁住房标准设计图集(一)

BJ-GZF/BS TJ1-2012

标准户型



A 单居户型	 A1-1			
B 小户型	 B1-1	 B1-2	 B1-3	 B2
C 中户型	 C1-1	 C1-2		
D 大户型	 D1-1	 D1-2	 D1-3	 D1-4
注1: T为卫生间。K为厨房, DK为餐室厨房。 注2: 组合平面示例中出现A1-2等户型, 为非典型户型, 选用时需做改型设计。		标准户型		索引
	页	1		



图例:

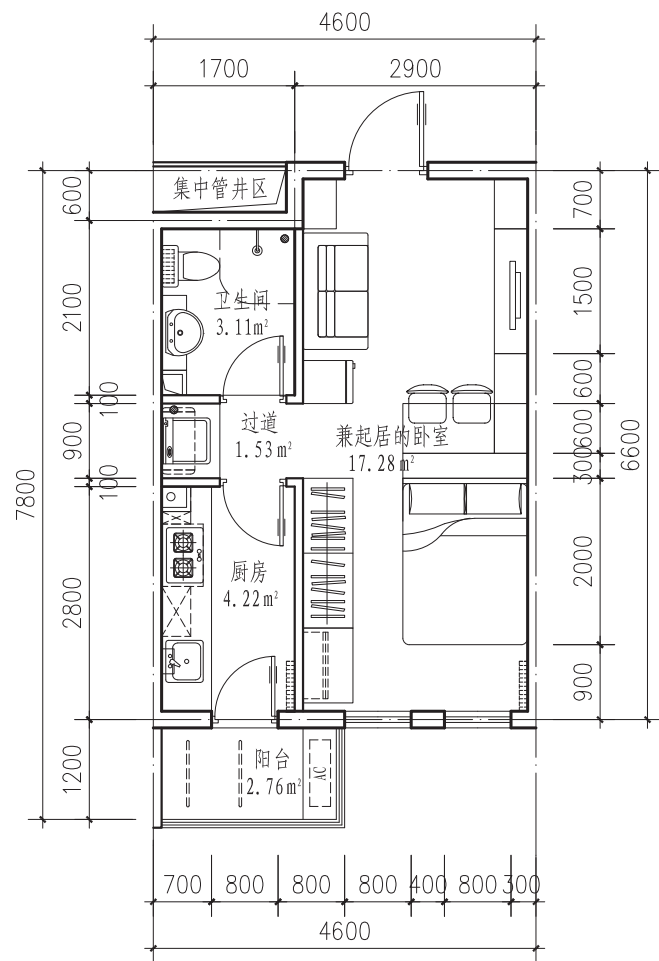
- 储藏柜
- 电灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

注: 1. 此标准户型中有关卫生间开门位置问题详见附录第2.2节相关说明。
2. 此标准户型厨房配置电灶。

户型编号	A1-1
户型类型	一室
套内使用面积 (m ² /套)	20.65
套型阳台面积 (m ² /套)	1.14

此标准户型为非成套的单居户型。建筑面积30 m²左右。

在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011)相关规定。



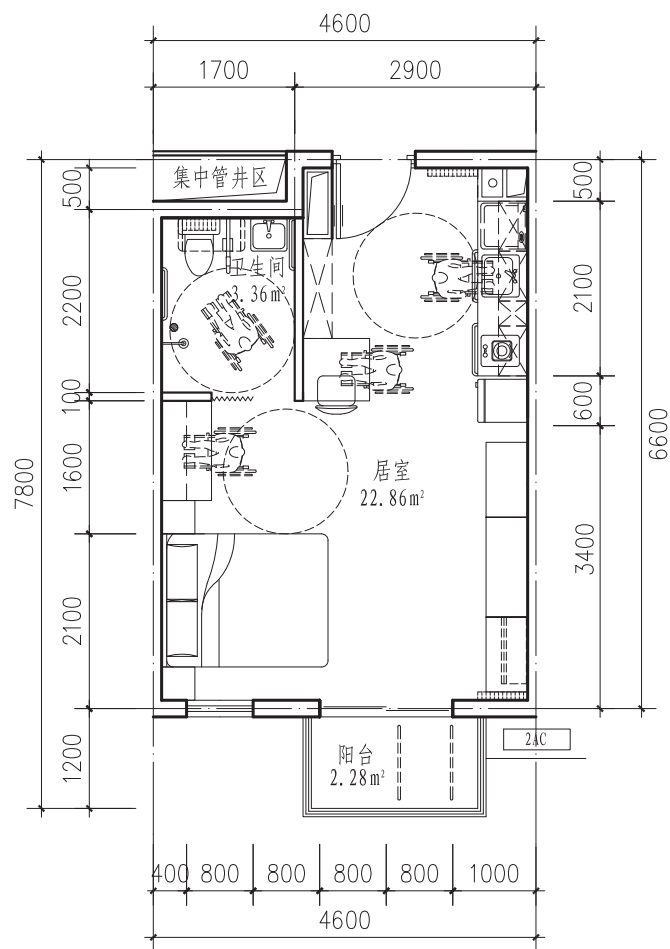
图例:

- 储藏柜
- 燃气灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

户型编号	B1-1
户型类型	一室
套内使用面积 (m ² /套)	26.14
套型阳台面积 (m ² /套)	1.38

此标准户型为小户型。建筑面积40 m²左右。

在具体选用时，需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》（GB 50096-2011）相关规定。



图例:

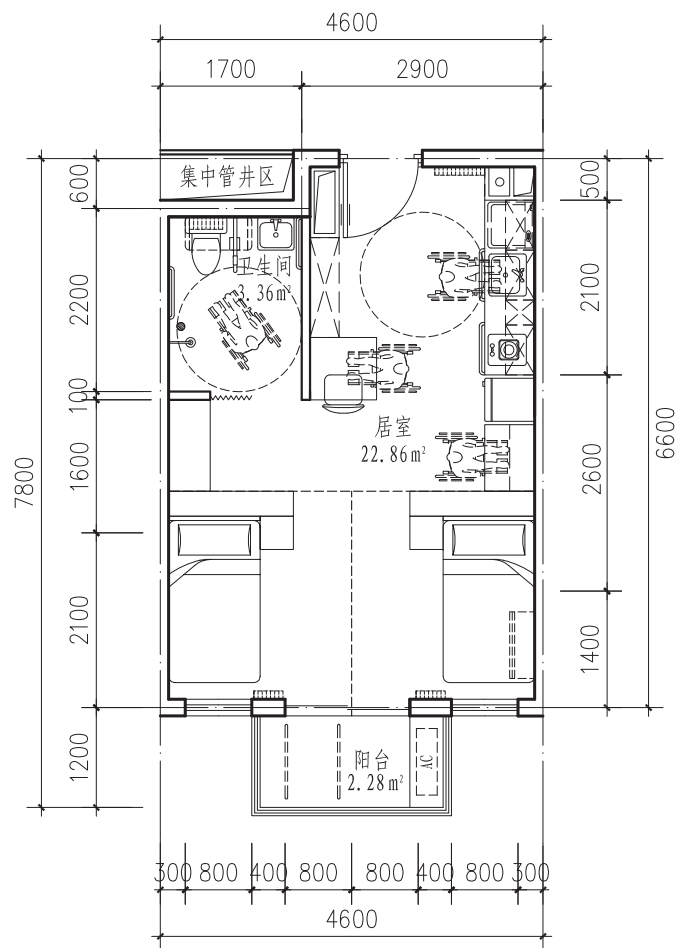
- 储藏柜
- 电灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

注: 1. 参见附录第3.1.2节“1) 空间设计”部分。

2. 此标准户型厨房配置电灶。

户型编号	B1-2
户型类型	一室
套内使用面积 (m ² /套)	26.22
套型阳台面积 (m ² /套)	1.14

此标准户型为B1-1户型的无障碍改造示例。建筑面积40 m²左右。
在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011) 相关规定。



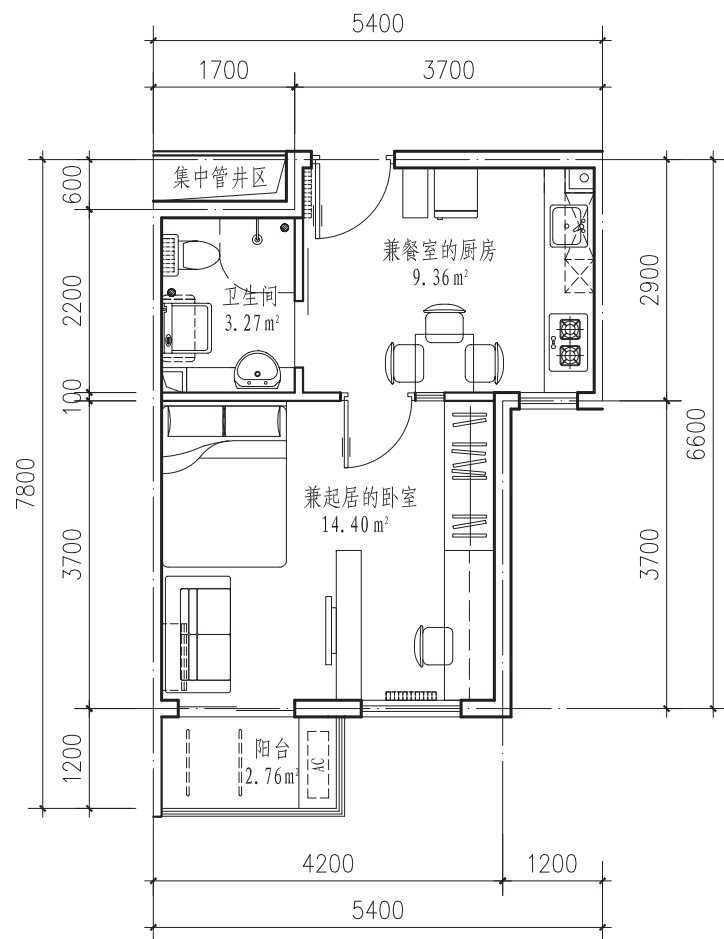
图例:

- 储藏柜
- 电灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 软隔断
- 晾衣杆

注: 1. 参见附录第3.1.2节“1) 空间设计”部分。
2. 此标准户型厨房配置电灶。

户型编号	B1-3
户型类型	一室
套内使用面积 (m ² /套)	26.22
套型阳台面积 (m ² /套)	1.14

此标准户型为B1-1户型的适应性改造示例。建筑面积40 m²左右。
在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011) 相关规定。



图例:

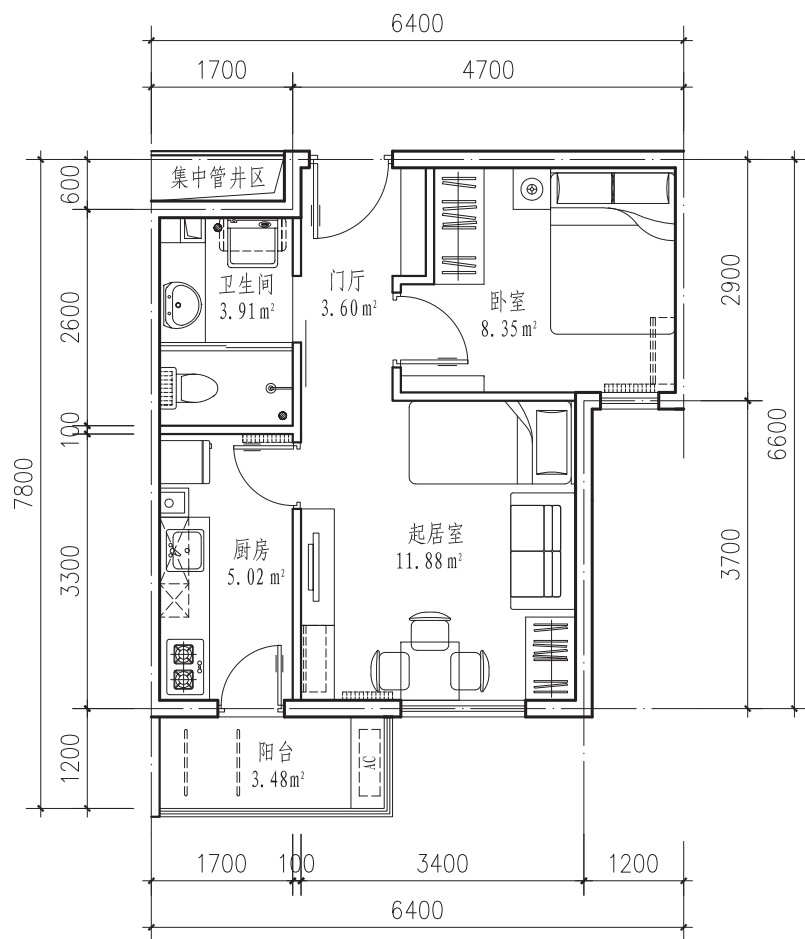
- 储藏柜
- 燃气灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

注: 1. 此标准户型中有关卫生间开门位置问题详见附录第2.2节相关说明。
2. 此标准户型厨房配置电灶。

户型编号	B2
户型类型	一室
套内使用面积 (m ² /套)	27.03
套型阳台面积 (m ² /套)	1.38

此标准户型为小户型。建筑面积40 m²左右。

在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011) 相关规定。



图例:

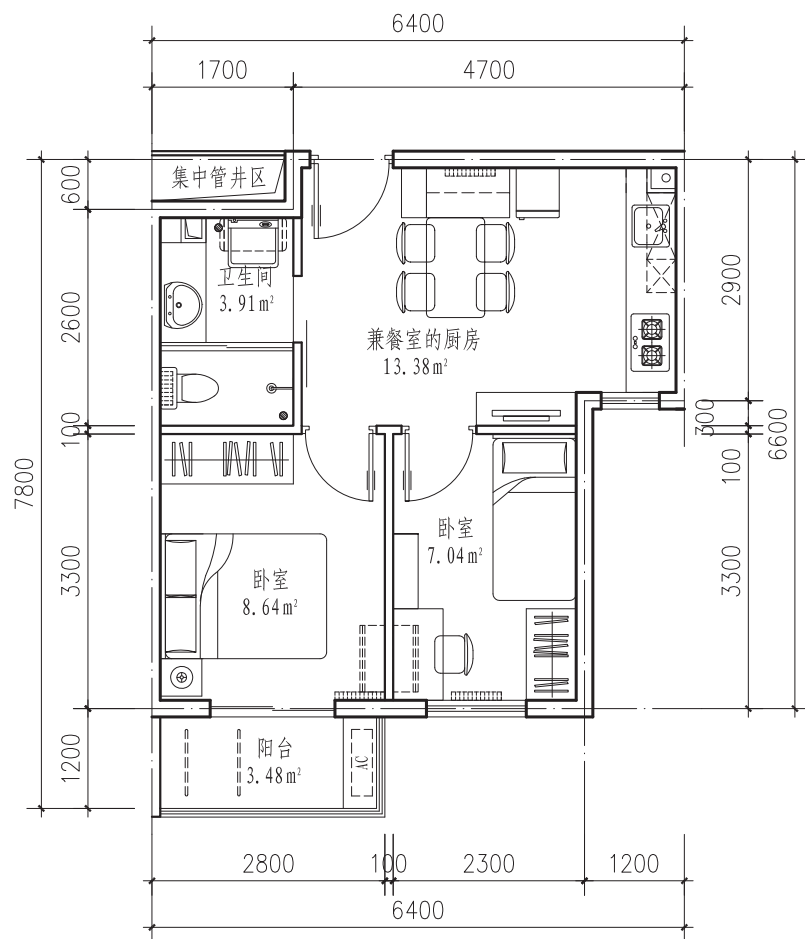
- 储藏柜
- 燃气灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

注: 此标准户型中卧室面积配置问题详见附录第2.2节相关说明。

户型编号	C1-1
户型类型	二室
套内使用面积 (m² /套)	32.76
套型阳台面积 (m² /套)	1.74

此标准户型为中户型。建筑面积50 m²左右。

在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011) 相关规定。



户型编号	C1-2
户型类型	二室
套内使用面积 (m ² /套)	32.97
套型阳台面积 (m ² /套)	1.74

此标准户型为中户型。建筑面积50 m²左右。

在具体选用时，需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》（GB 50096-2011）相关规定。

图例：

- 储藏柜
- 燃气灶
- 电热水器
- 空调内机
- 空调外机
- 散热器
- 晾衣杆

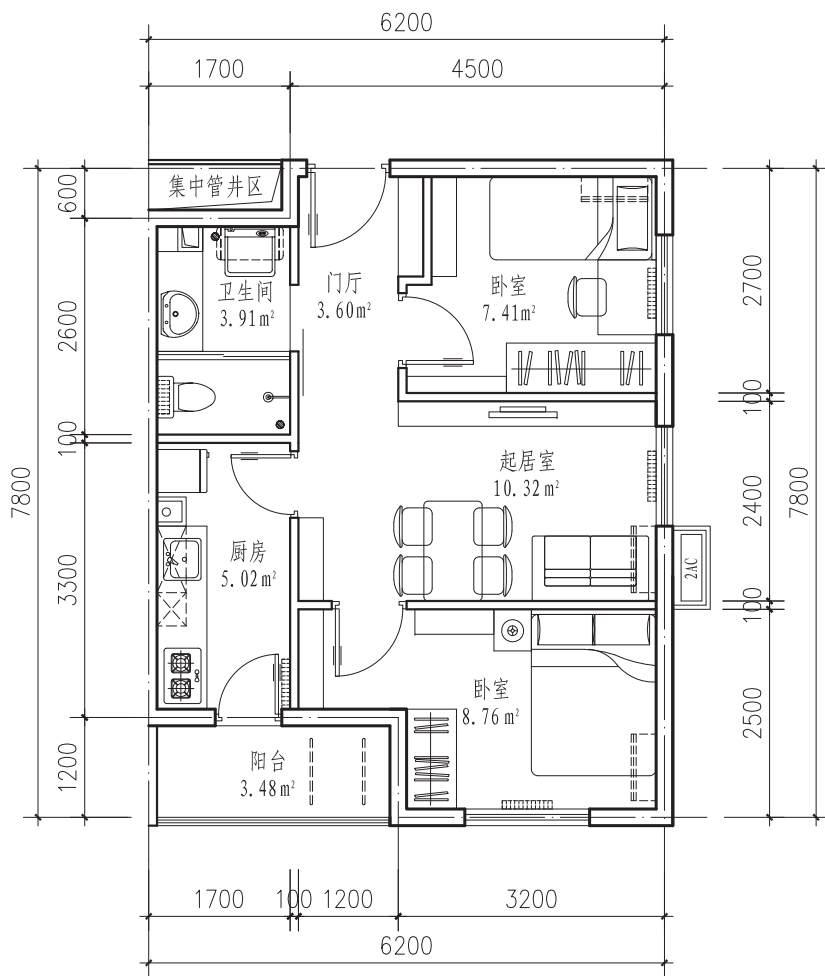
注：此标准户型中卧室面积配置问题详见附录第2.2节相关说明。

标准户型

C1-2

页

8



图例:

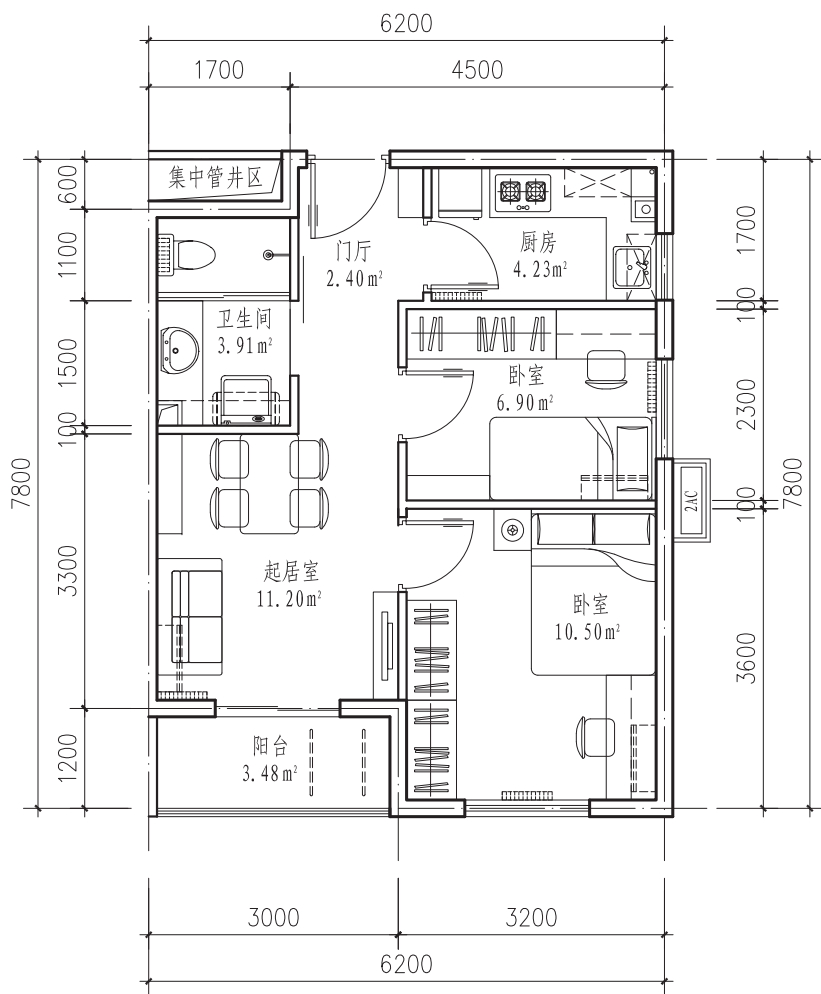
-  储藏柜
-  燃气灶
-  电热水器
-  空调内机
-  空调外机
-  散热器
-  晾衣杆

注: 此标准户型中卧室面积配置问题详见附录第2.2节相关说明。

户型编号	D1-1
户型类型	三室
套内使用面积 (m ² /套)	39.02
套型阳台面积 (m ² /套)	1.74

此标准户型为大户型。建筑面积控制在60 m²以下。

在具体选用时, 需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》(GB 50096-2011) 相关规定。



户型编号	D1-2
户型类型	三室
套内使用面积 (m ² /套)	39.14
套型阳台面积 (m ² /套)	1.72

此标准户型为大户型。建筑面积控制在60 m²以下。

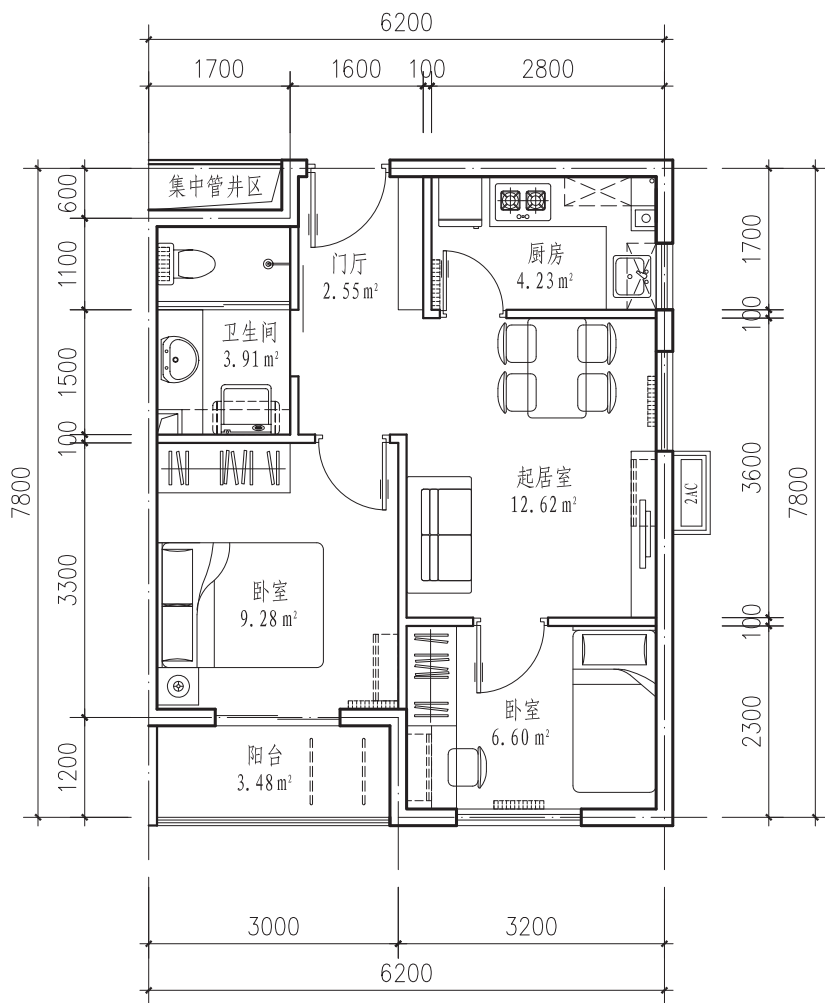
在具体选用时，需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》（GB 50096-2011）相关规定。

标准户型

D1-2

页

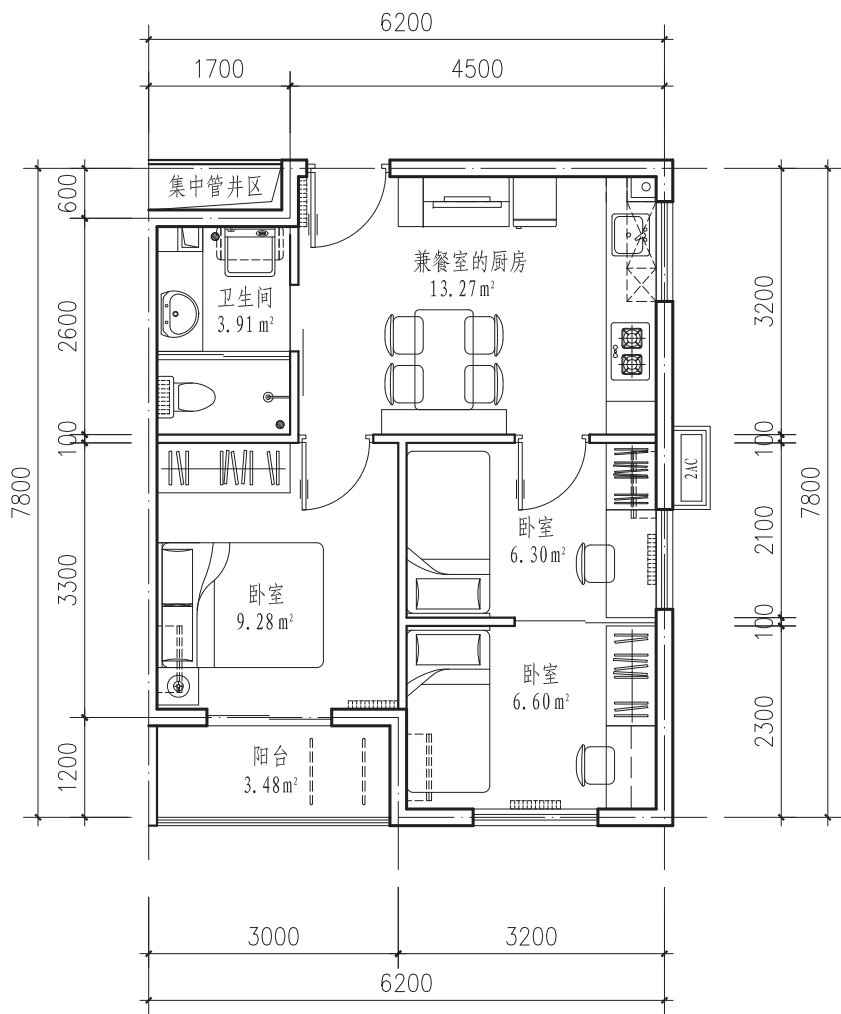
10



户型编号	D1-3
户型类型	三室
套内使用面积 (m ² /套)	39.19
套型阳台面积 (m ² /套)	1.74

此标准户型为大户型。建筑面积控制在60 m²以下。

在具体选用时，需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》（GB 50096-2011）相关规定。



户型编号	D1-4
户型类型	三室
套内使用面积 (m ² /套)	39.36
套型阳台面积 (m ² /套)	1.74

此标准户型为大户型。建筑面积控制在60 m²以下。

在具体选用时，需对套型总建筑面积指标进行核算。各项指标的计算方式应符合《住宅设计规范》（GB 50096-2011）相关规定。

注：1. 此标准户型中有关卫生间开门位置问题详见附录第2.2节相关说明。

2. 此标准户型厨房配置电灶。

标准户型

D1-4

页

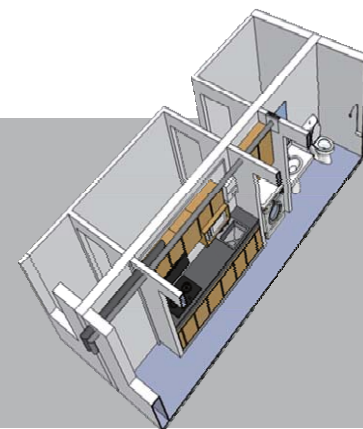
12

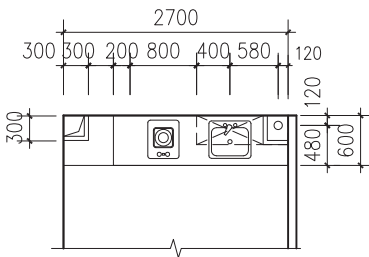
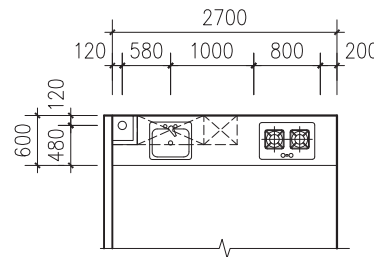
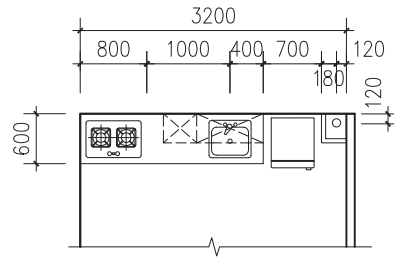
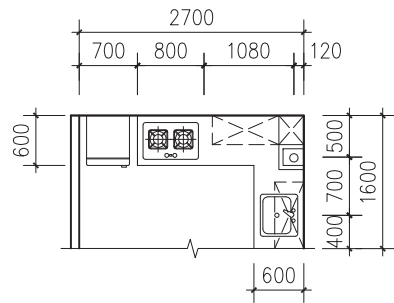
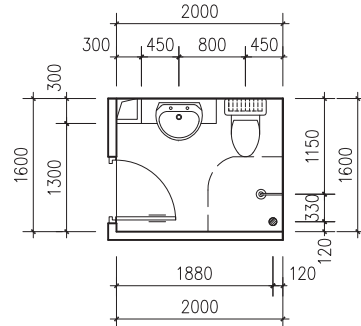
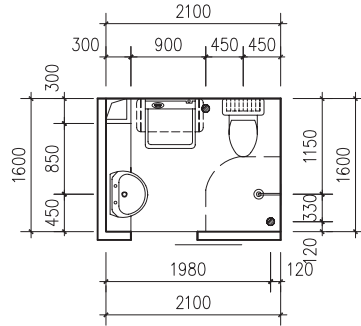
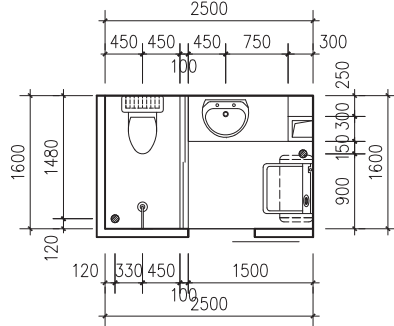
公共租赁住房建设管理标准化体系

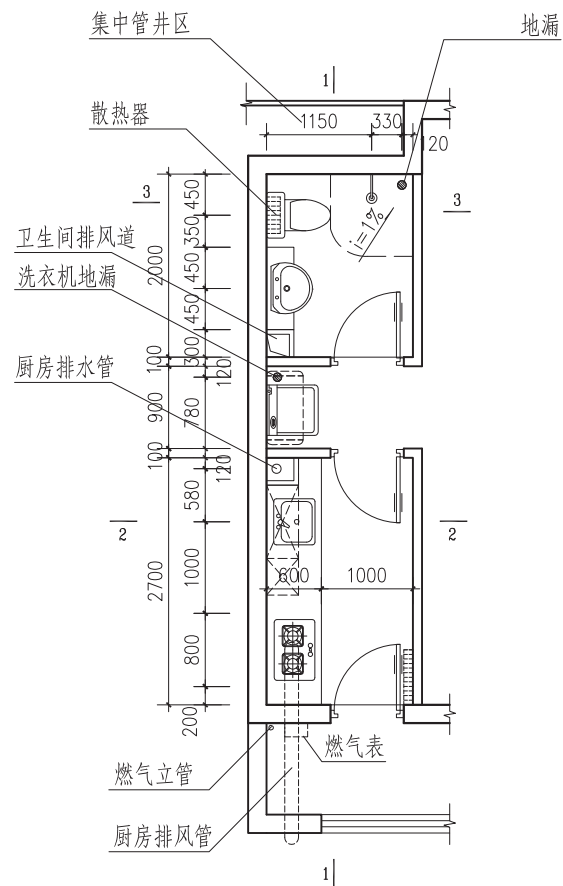
北京市公共租赁住房标准设计图集(一)

BJ-GZF/BS TJ1-2012

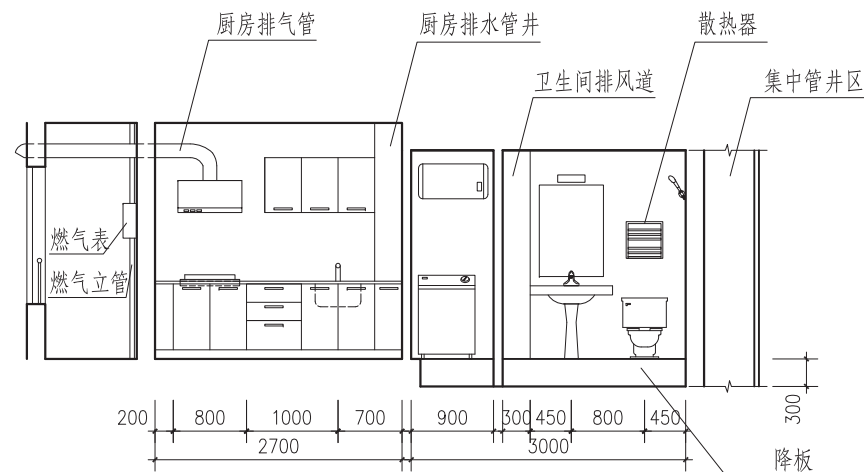
标准户型厨房/卫生间



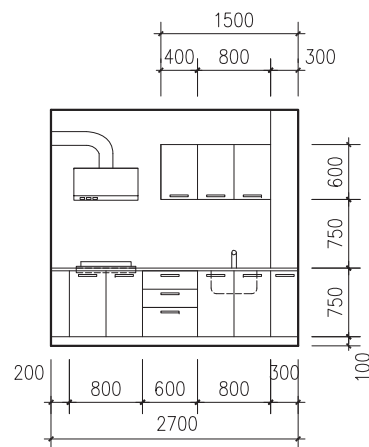
厨房	600(—型)	2700		3200		600-1600 (L型)	2700		
									
		K1(电灶)		K2			K3		
							K4		
卫生间	1600	2000		2100		2500			
									
		T1		T2		T3			
		3.11m ²		3.27m ²		3.91m ²			
		标准户型厨房/卫生间				索引	页	13	



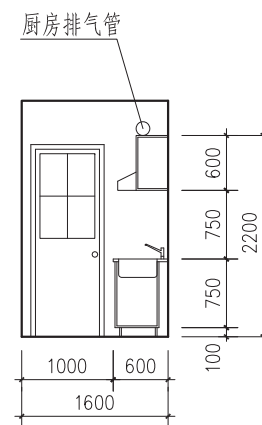
平面图



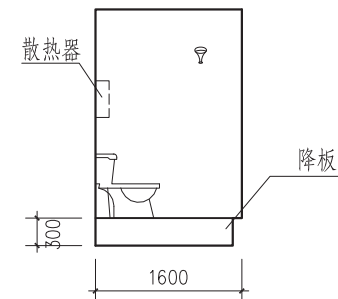
1-1剖面图



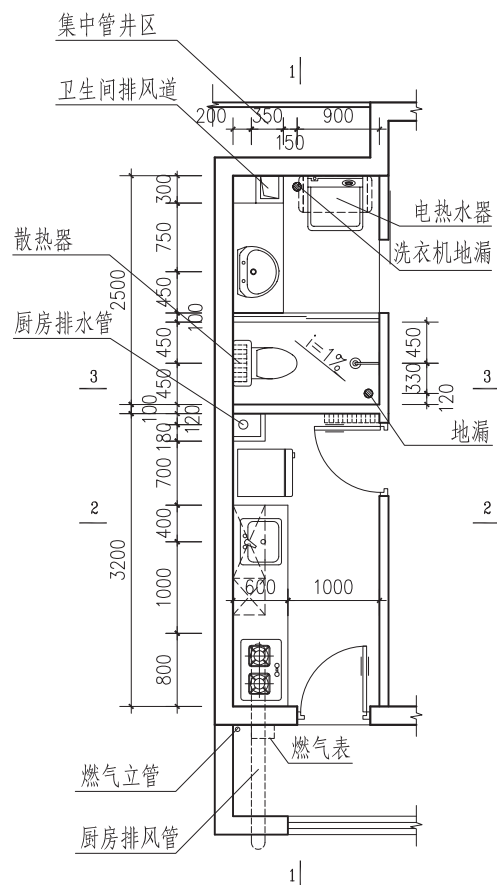
橱柜布置图



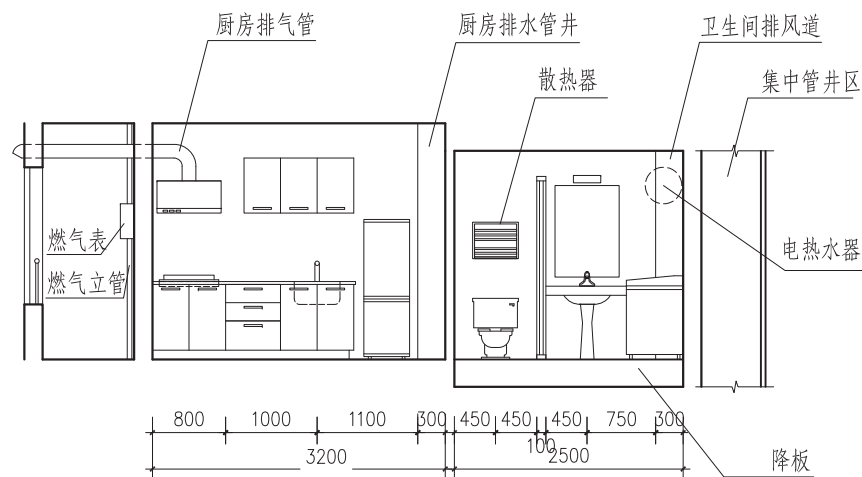
2-2剖面图



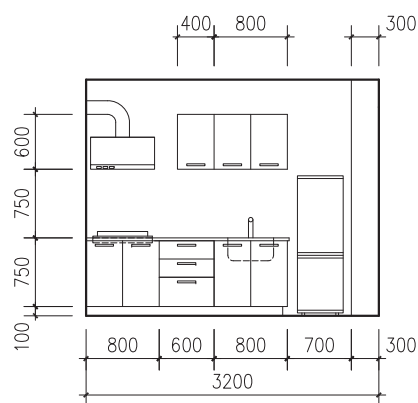
3-3剖面图



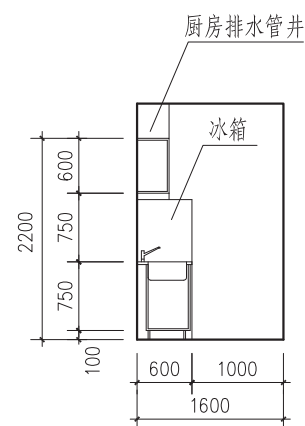
平面图



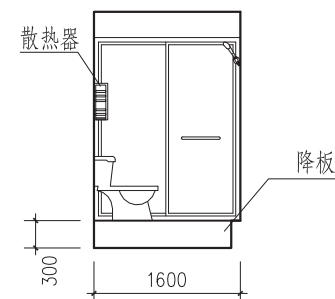
1-1剖面图



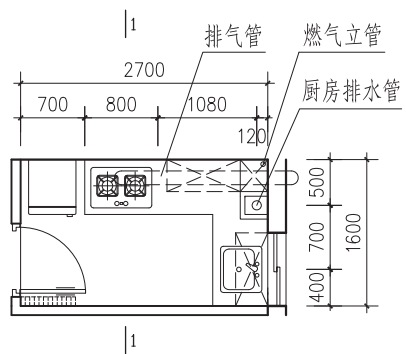
橱柜布置图



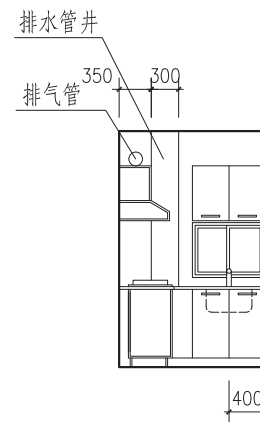
2-2剖面图



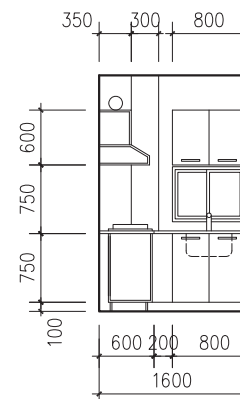
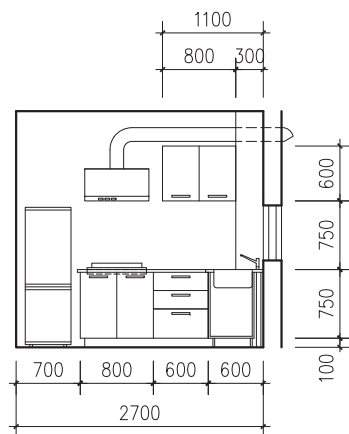
3-3剖面图



平面图



1-1剖面图



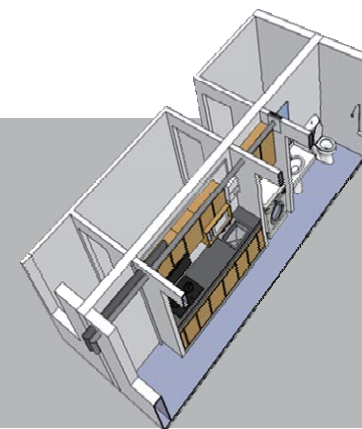
橱柜布置图

公共租赁住房建设管理标准化体系

北京市公共租赁住房标准设计图集(一)

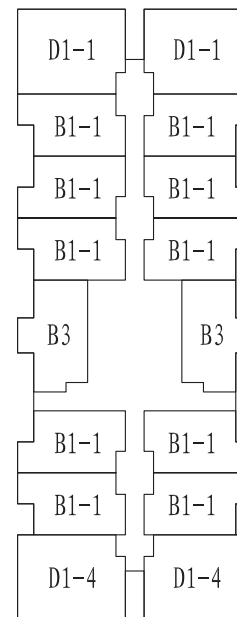
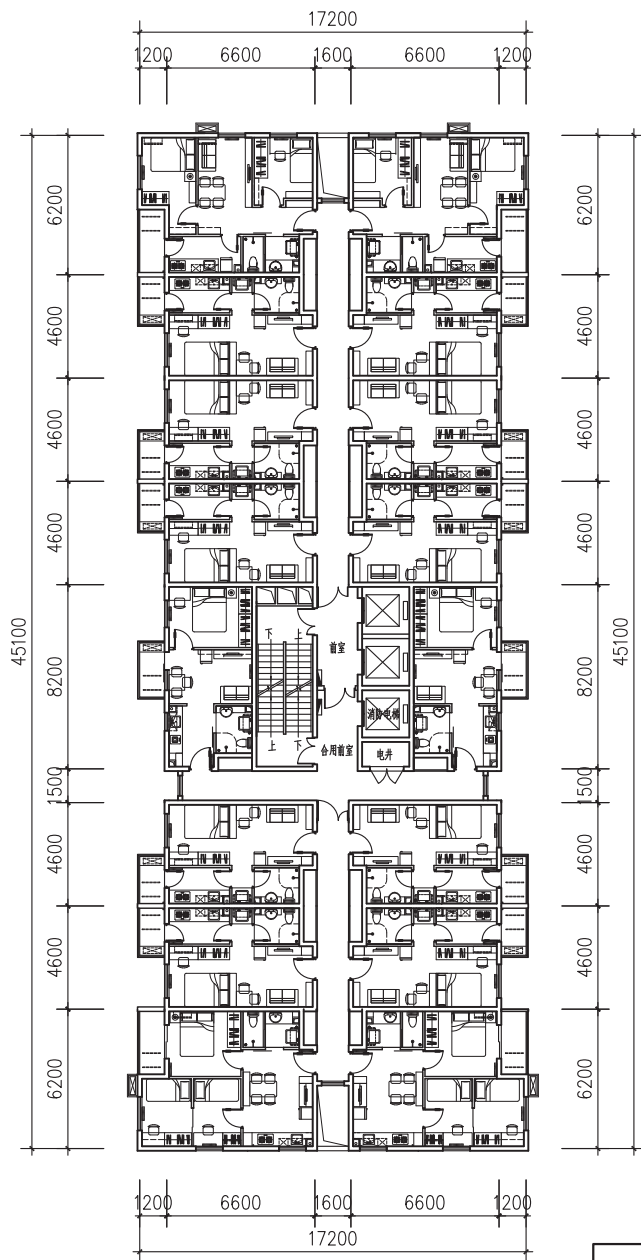
BJ-GZF/BS TJ1-2012

标准户型组合平面示例

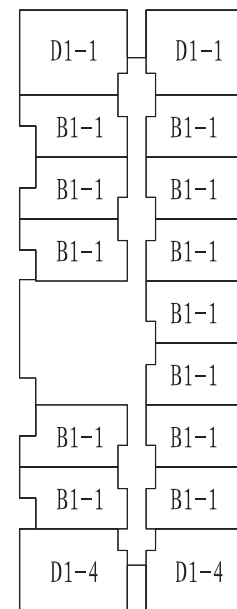
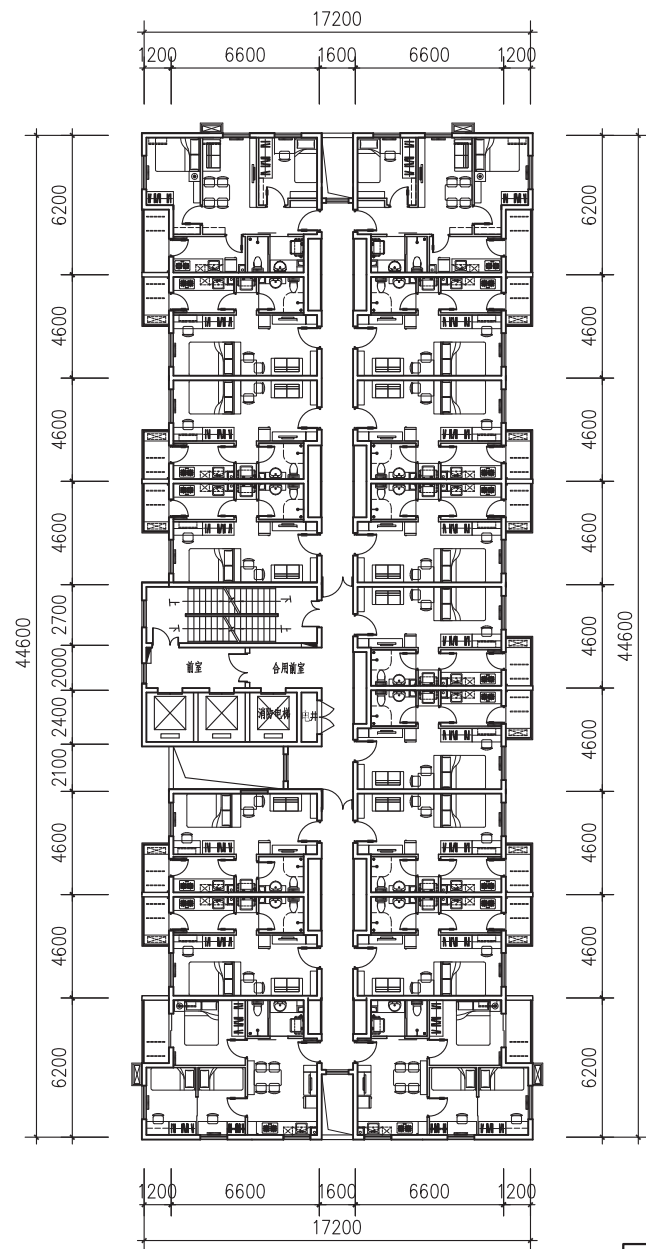


基本形式	建筑类型	示例编号	所在页数	层别			套型类型					基本形式	建筑类型	示例编号	所在页数	层别			套型类型			
				11层	12-18层	19层以上	A一室	B一室	C二室	D三室						11层	12-18层	19层以上	A一室	B一室	C二室	D三室
“ ”型	通廊板式	示例一	19		○			○		○	“□”型	塔式点式	示例十二	30	○				○		○	
		示例二	20		○			○		○			示例十三	31	○				○		○	
		示例三	21		○			○		○			示例十四	32		○				○	○	
		示例四	22			○	○	○		○			示例十五	33		○			○	○	○	
“—”型	通廊板式	示例五	23	○			○			○	“└”型	通廊南面转角	示例十六	34			○		○	○	○	
		示例六	24	○				○		○			示例十七	35		○			○		○	
	单元板式	示例七	25	○				○		○			示例十八	36		○	○		○		○	
		示例八	26	○				○		○			示例十九	37		○	○		○		○	
		示例九	27		○			○		○			示例廿	38		○	○		○		○	
		示例十	28		○			○		○			示例廿一	39		○	○		○	○	○	
		示例十一	29		○					○		○										

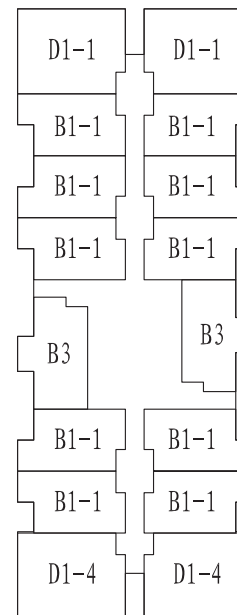
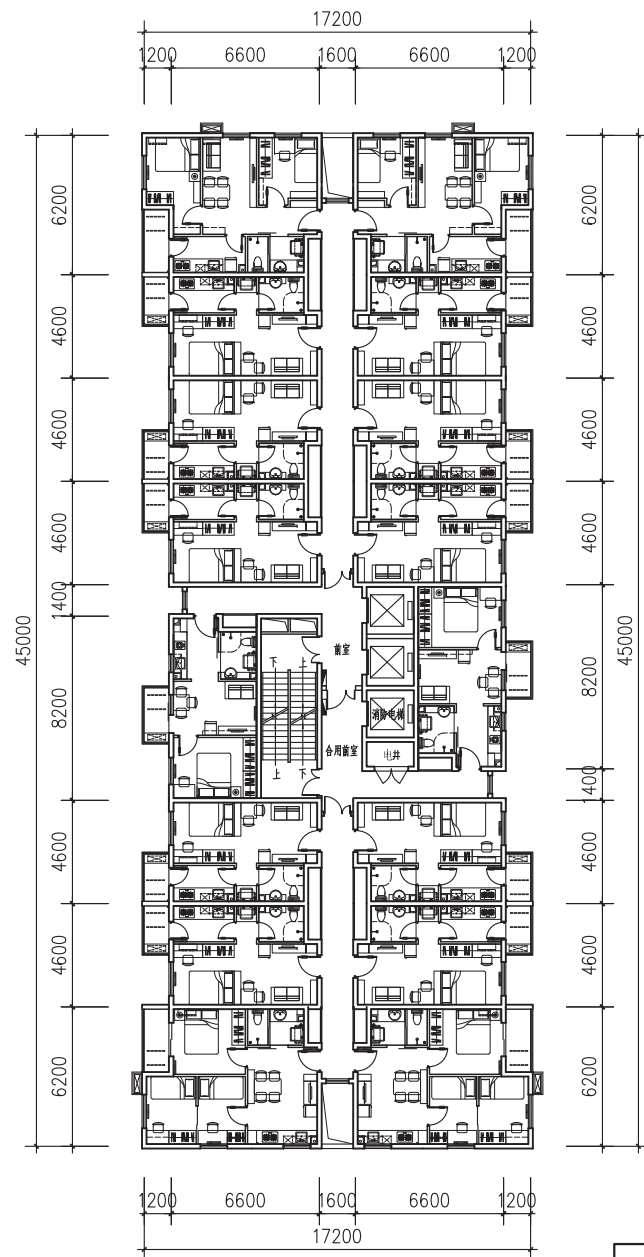
注：组合平面示例中出现的 B1-4、B1-5、B3、B4、C2、D2-1、D2-2、D3-1、D3-3、D4-1 户型，为非典型户型，选用时需做改型设计。



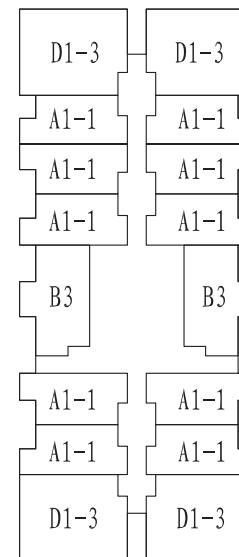
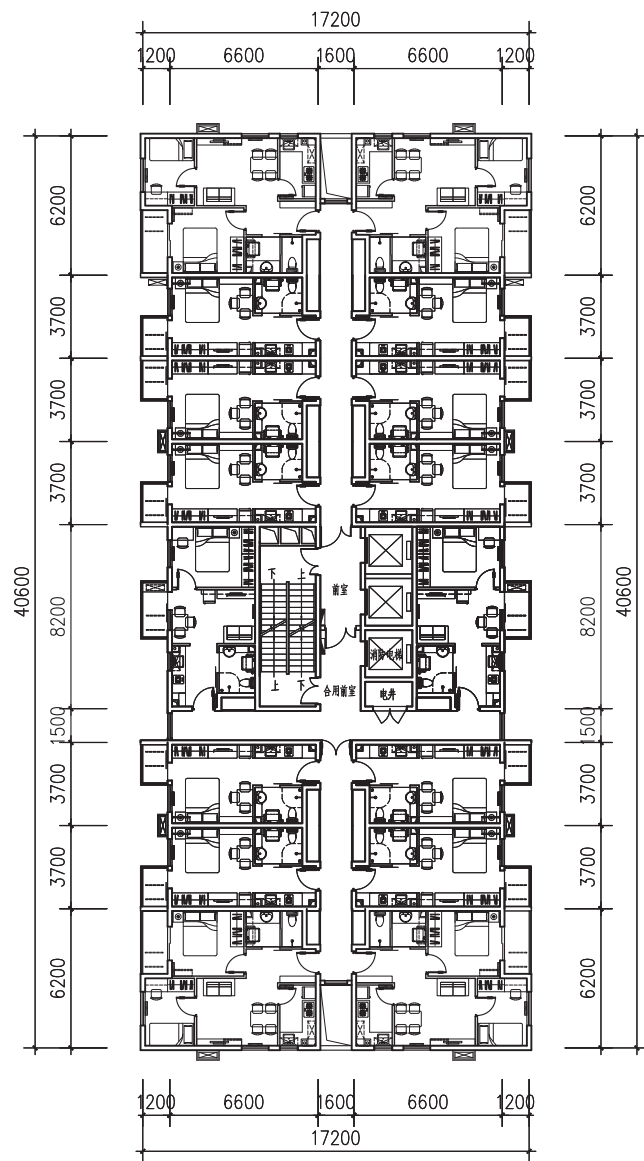
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.24
B3	二室	1.36	27.76	41.57
D1-1	三室	1.74	39.02	58.26
D1-4	三室	1.74	39.36	58.75
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			686.14	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



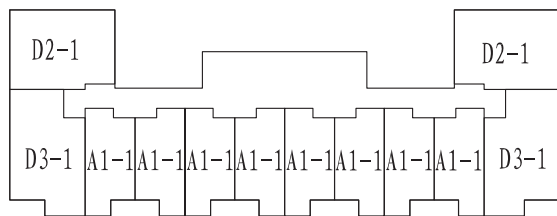
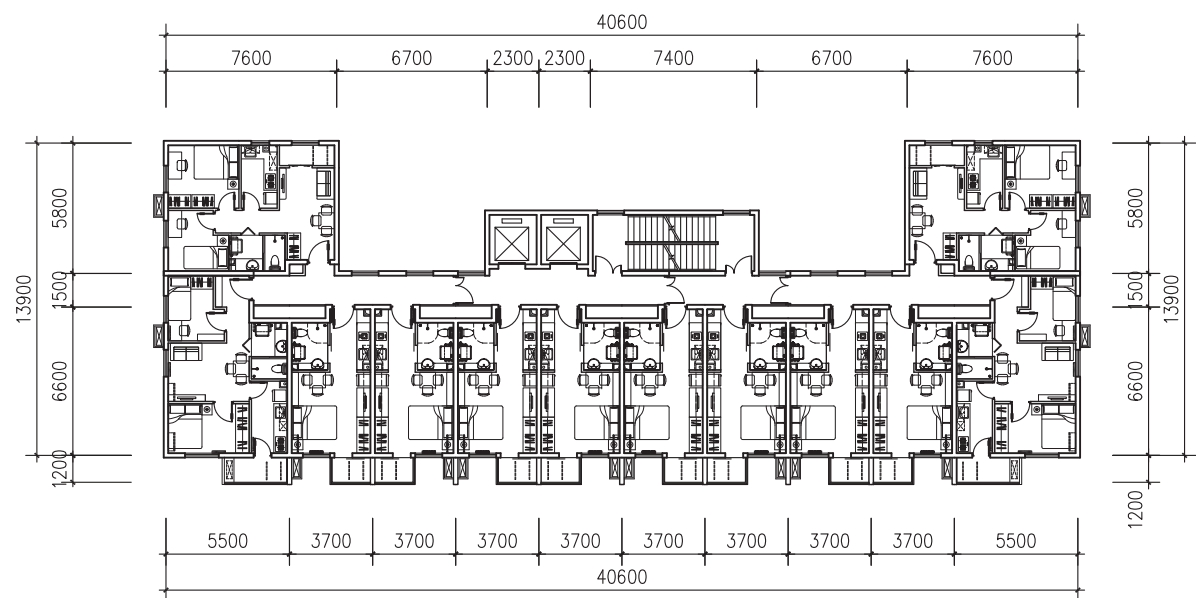
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.12
D1-1	三室	1.74	39.02	58.08
D1-4	三室	1.74	39.36	58.57
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			679.24	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



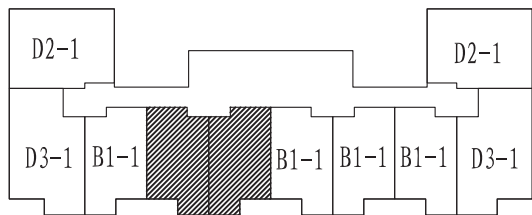
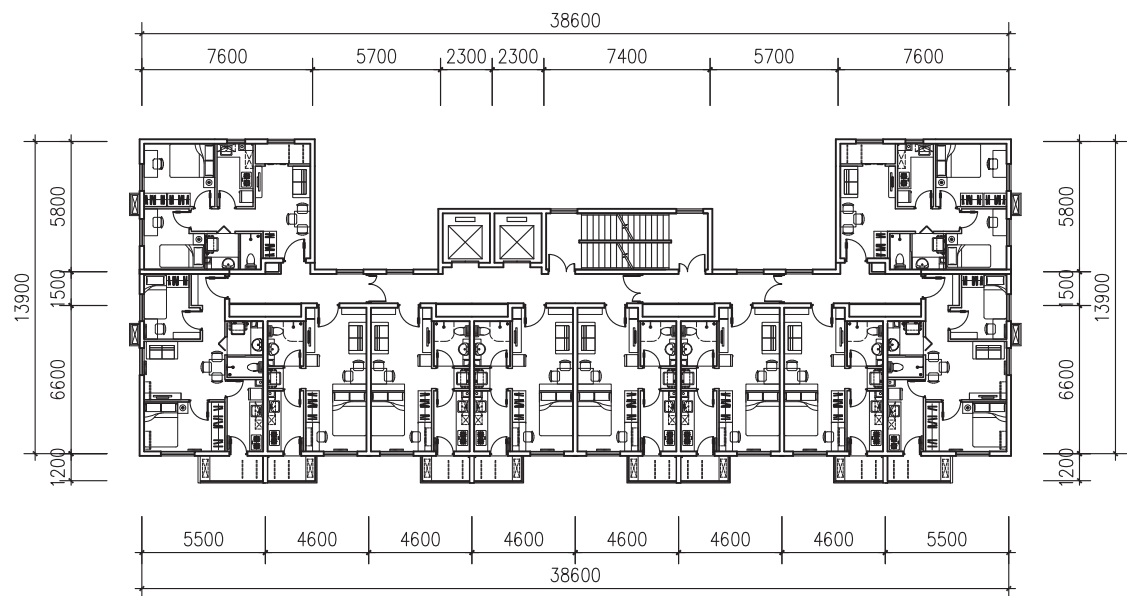
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.17
B3	二室	1.36	27.76	41.49
D1-1	三室	1.74	39.02	58.15
D1-4	三室	1.74	39.36	58.64
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			684.76	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
A1-1	一室	1.14	20.65	31.72
B3	二室	1.36	27.76	42.47
D1-3	三室	1.74	39.19	59.78
住宅标准层总建筑面积 (m ² / 套)			620.19	
住宅标准层使用面积系数			0.68	

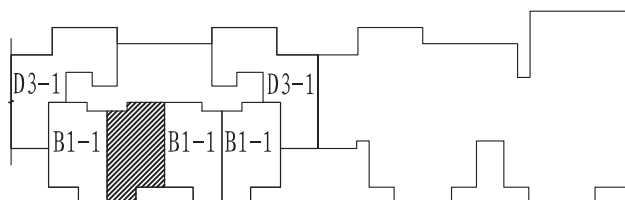
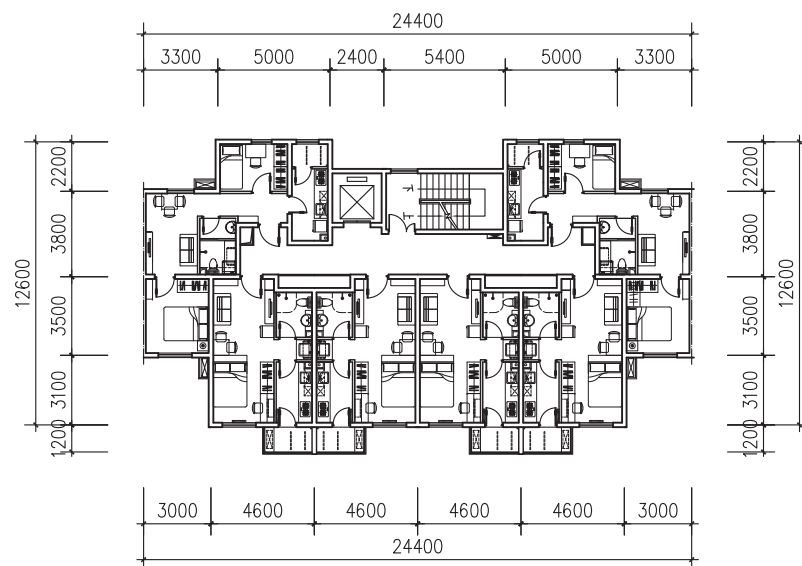


户型编号	户型类型	套型阳台面积 (m ² /套)	套内使用面积 (m ² /套)	套型建筑面积 (m ² /套)
A1-1	一室	1.14	20.65	31.47
D2-1	三室	1.11	36.13	54.17
D3-1	三室	1.54	36.59	55.28
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			456.23	
住宅标准层使用面积系数			0.68	



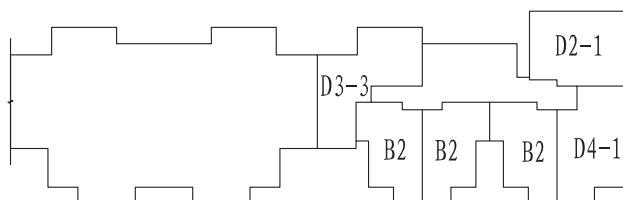
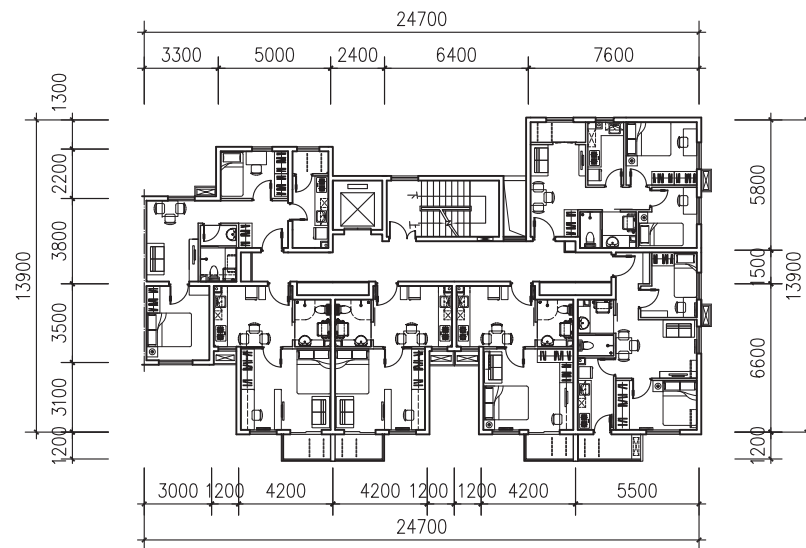
注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3；

户型编号	户型类型	套型阳台面积 (m ² /套)	套内使用面积 (m ² /套)	套型建筑面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.34	26.14	39.38
B1-2	一室	1.14	26.22	39.25
B1-3	一室	1.14	26.22	39.25
D2-1	三室	1.11	36.13	53.63
D3-1	三室	1.54	36.59	54.73
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			439.63	
住宅标准层使用面积系数			0.69	

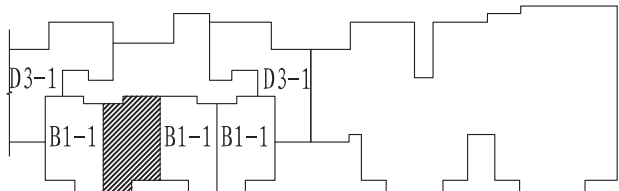
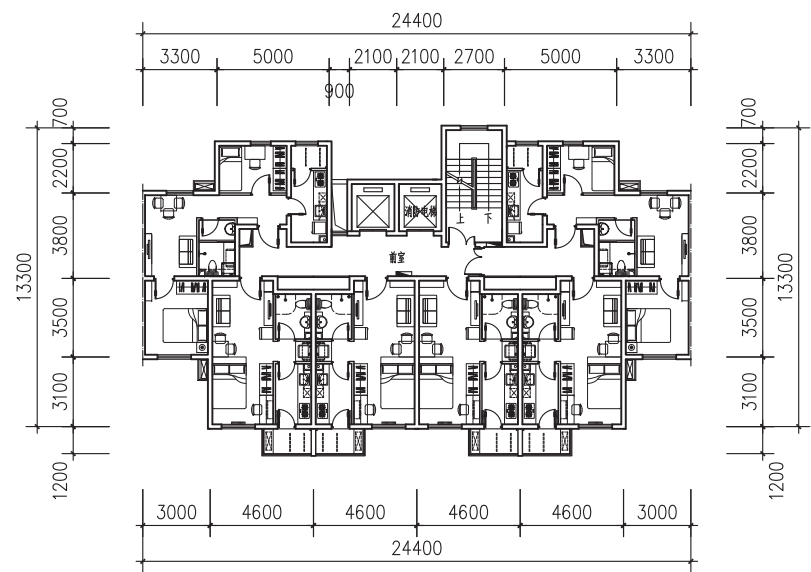


注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3。

户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	40.49
B1-2	一室	1.14	26.22	40.37
B1-3	一室	1.14	26.22	40.37
D3-1	三室	1.54	36.59	56.29
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			266.06	
住宅标准层使用面积系数			0.67	

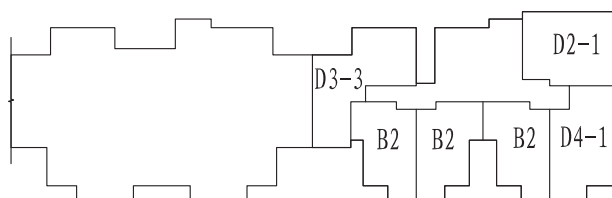
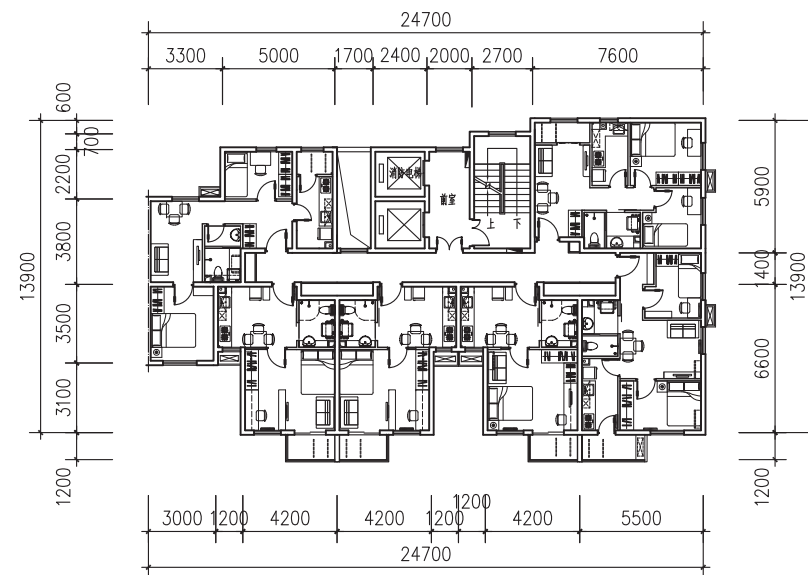


户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B2	一室	1.38	27.03	40.61
D2-1	三室	1.11	36.13	53.55
D3-3	三室	0.80	39.20	57.29
D4-1	三室	1.54	36.59	54.65
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			280.13	
住宅标准层使用面积系数			0.69	

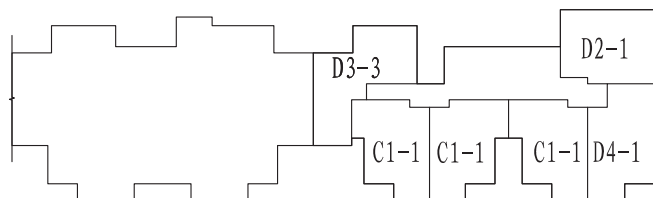
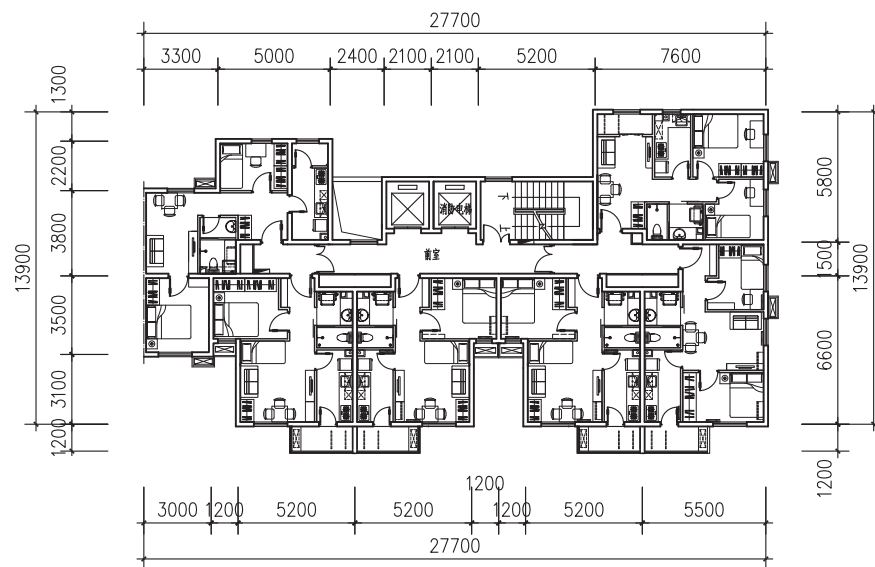


注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3。

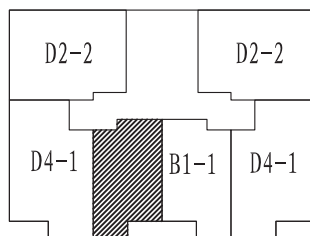
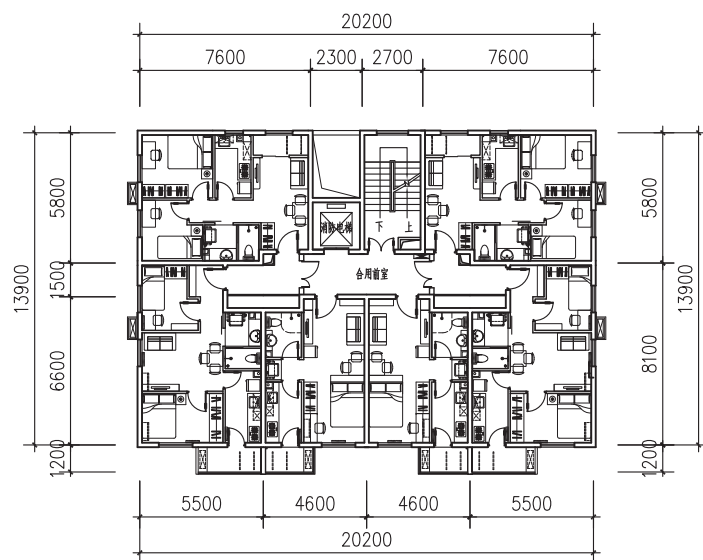
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	40.82
B1-2	一室	1.14	26.22	40.70
B1-3	一室	1.14	26.22	40.70
D3-1	三室	1.54	36.59	56.74
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			268.27	
住宅标准层使用面积系数			0.66	



户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B2	一室	1.38	27.03	41.89
D2-1	三室	1.11	36.13	55.26
D3-3	三室	0.80	39.20	59.55
D4-1	三室	1.54	36.59	56.37
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			289.25	
住宅标准层使用面积系数			0.67	

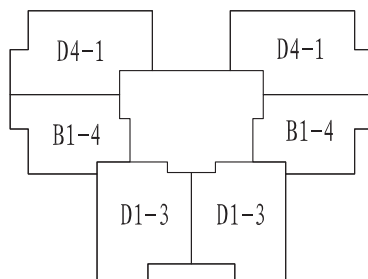
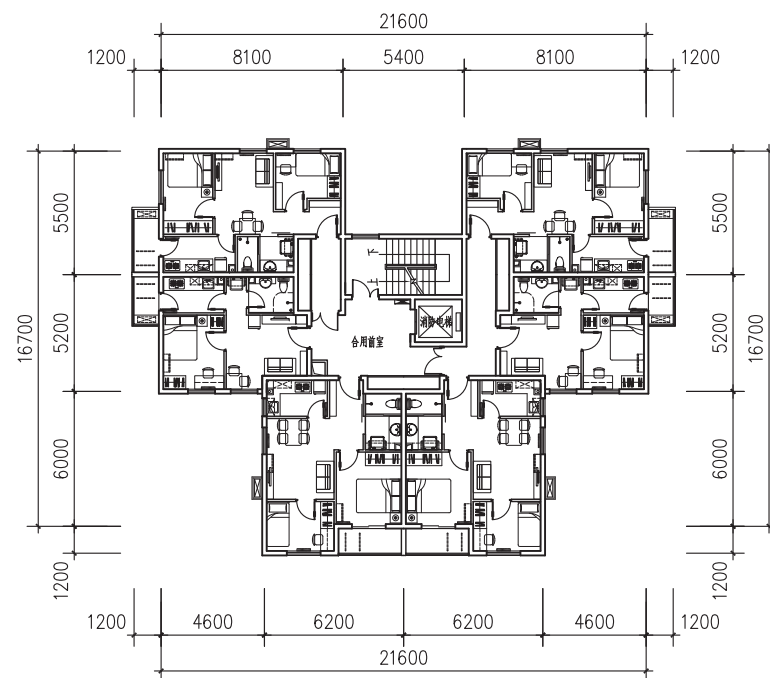


户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
C1-1	二室	1.74	32.76	49.51
D2-1	三室	1.11	36.13	53.80
D3-3	三室	0.80	39.20	57.96
D4-1	三室	1.54	36.59	54.90
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			306.53	
住宅标准层使用面积系数			0.69	

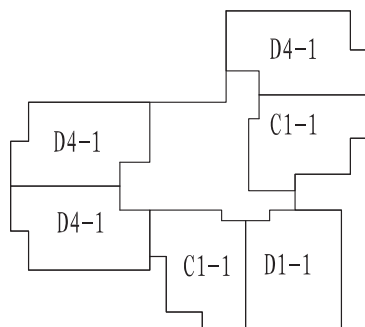
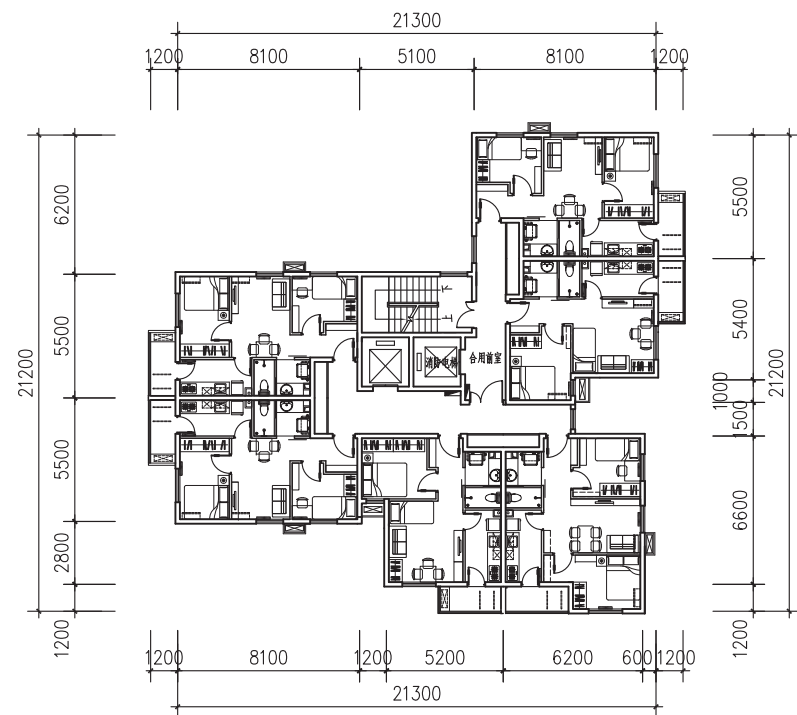


注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3。

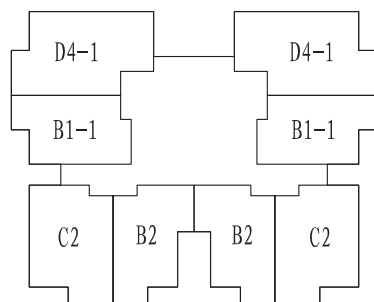
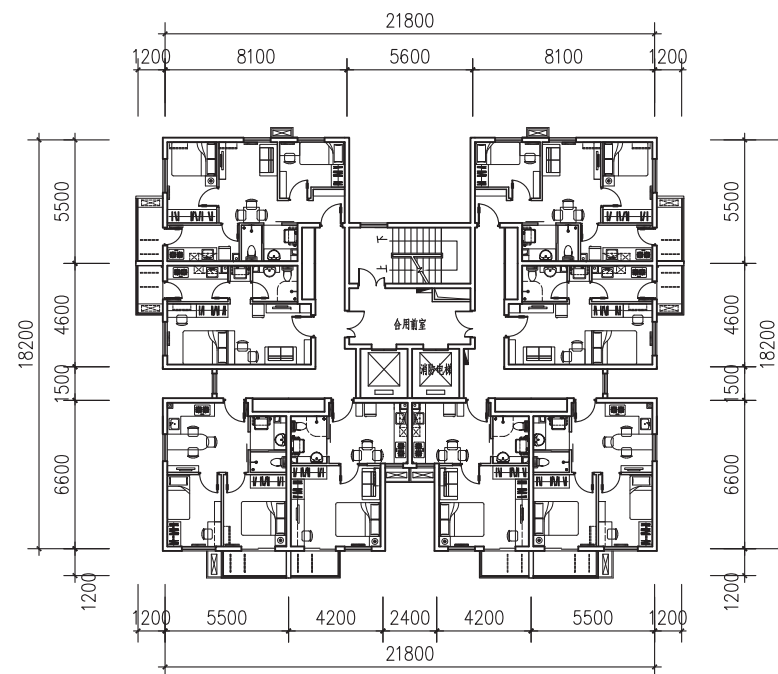
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	37.82
B1-2	一室	1.14	26.22	37.69
B1-3	一室	1.14	26.22	37.69
D2-2	三室	1.11	36.14	51.48
D4-1	三室	1.54	36.19	52.54
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			275.73	
住宅标准层使用面积系数			0.72	



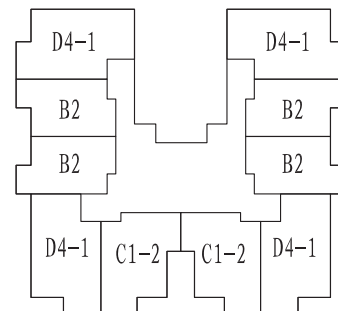
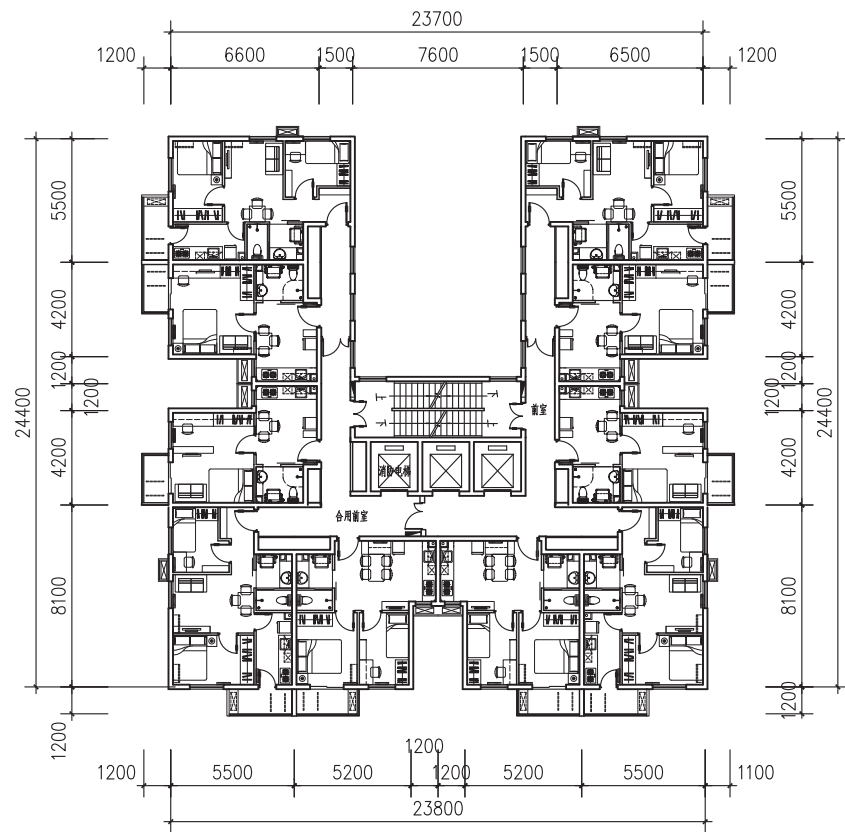
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
B1-4	二室	1.15	28.64	42.51
D1-3	三室	1.74	39.19	58.34
D4-1	三室	1.54	36.59	54.39
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			301.62	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



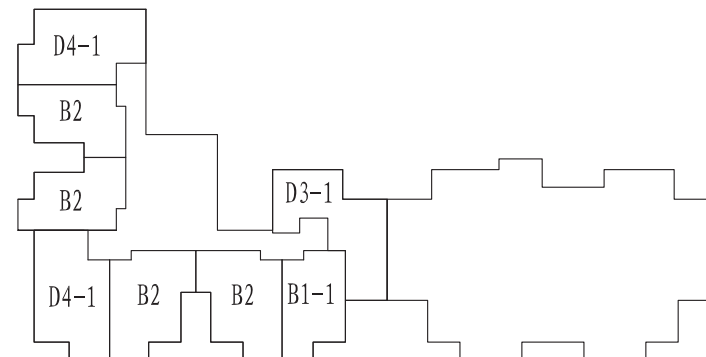
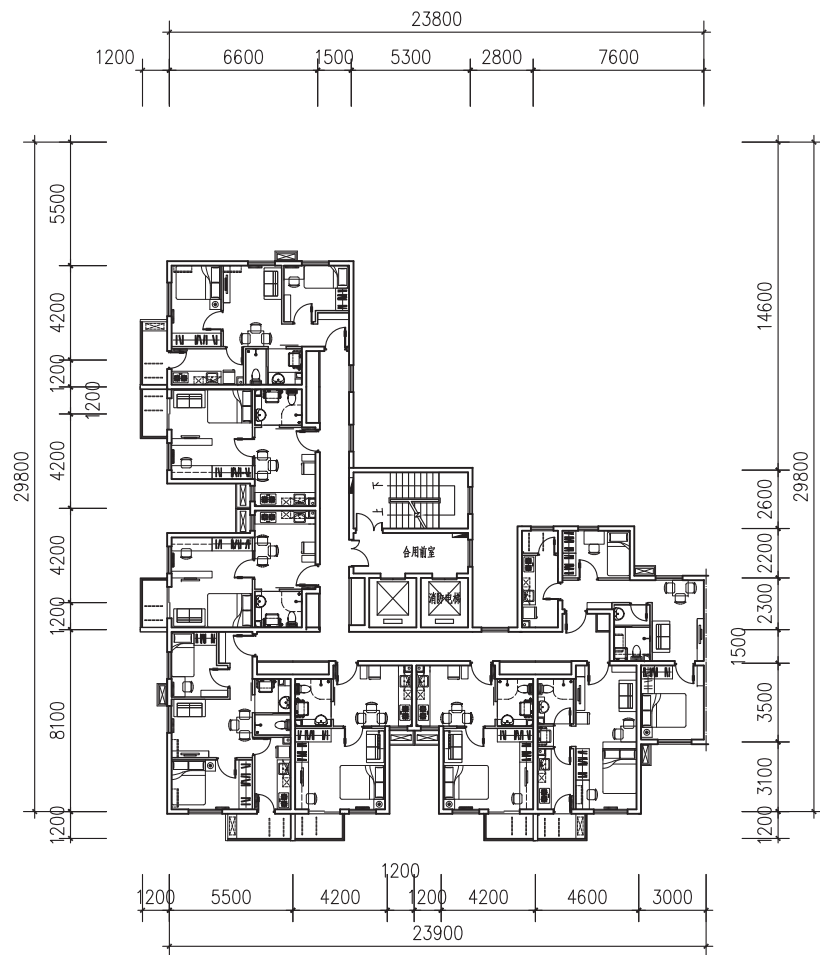
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
C1-1	二室	1.74	32.76	50.09
D1-1	三室	1.74	39.02	59.32
D4-1	三室	1.54	36.59	55.54
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			316.27	
住宅标准层使用面积系数			0.68	



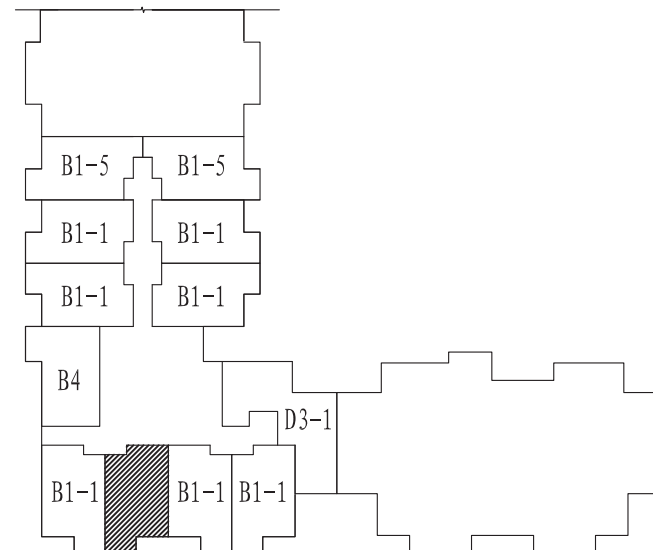
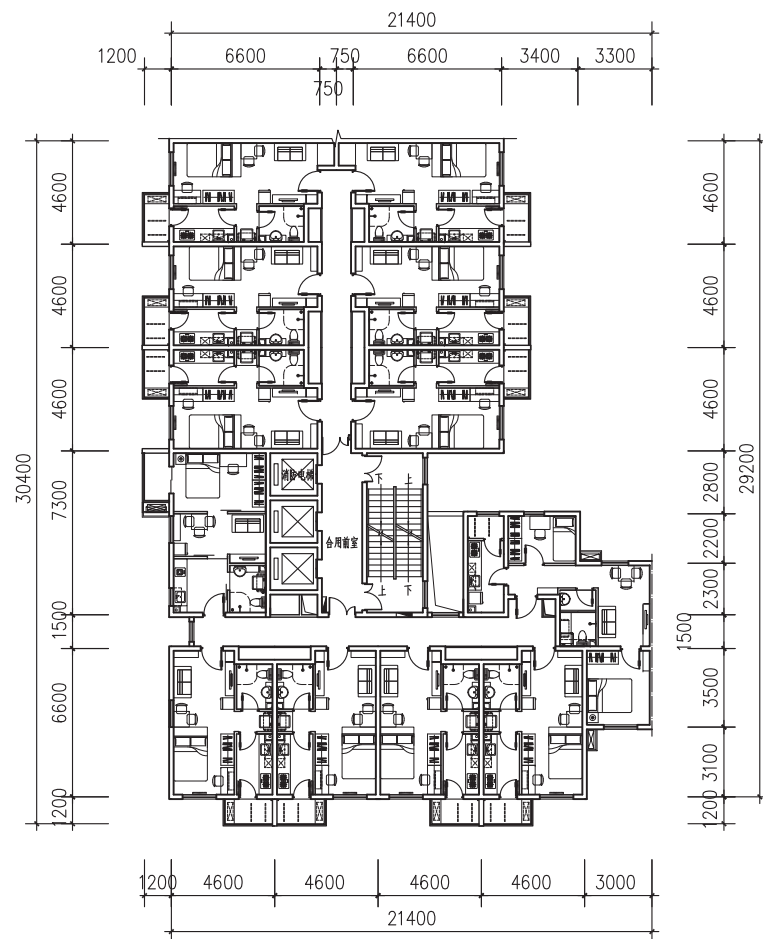
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
B1-1	一室	1.38	26.14	41.21
B2	一室	1.38	27.03	42.56
C2	二室	1.38	31.80	49.83
D4-1	三室	1.54	36.59	57.29
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			370.42	
住宅标准层使用面积系数			0.66	



户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B2	一室	1.38	27.03	42.45
C1-2	二室	1.74	32.97	51.83
D4-1	三室	1.54	36.59	57.13
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			486.80	
住宅标准层使用面积系数			0.66	

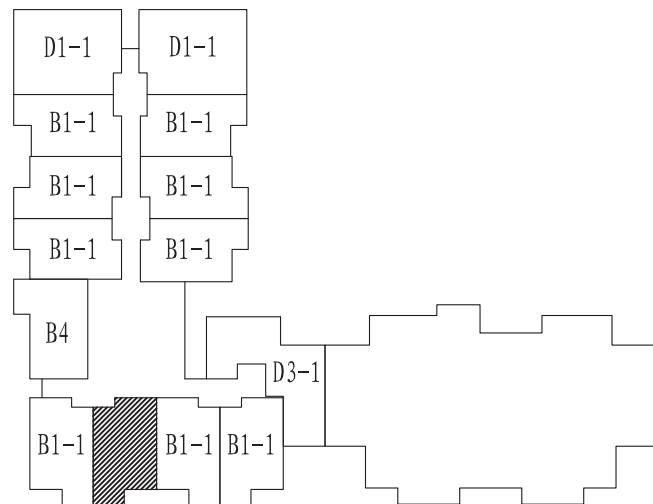
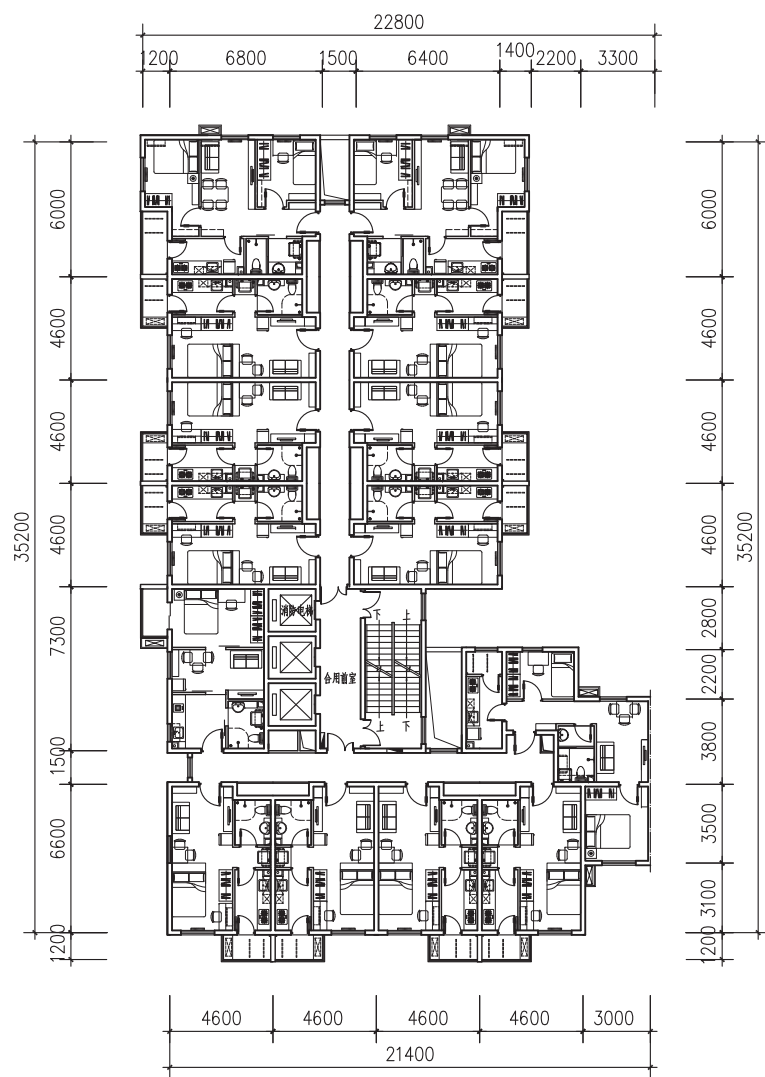


户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	41.60
B2	一室	1.38	27.03	42.97
D3-1	三室	1.54	36.59	57.84
D4-1	三室	1.54	36.59	57.84
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			375.45	
住宅标准层使用面积系数			0.65	



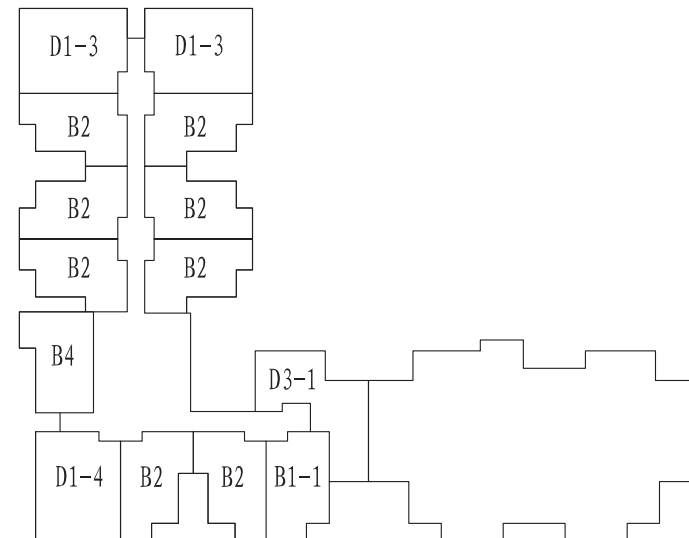
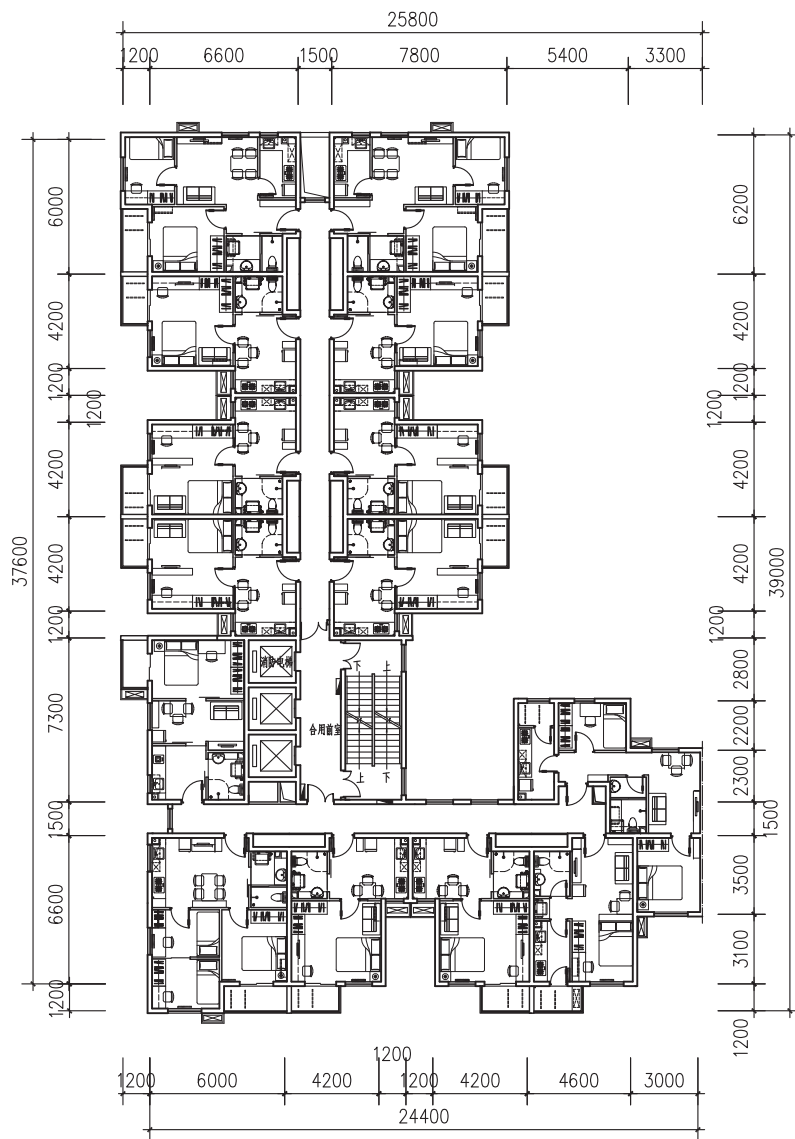
注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3。

户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
B1-1	一室	1.38	26.14	40.19
B1-2	一室	1.14	26.22	40.07
B1-3	一室	1.14	26.22	40.07
B1-5	一室	1.15	27.08	41.36
B4	三室	1.15	28.04	42.79
D3-1	三室	1.54	36.59	55.87
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			487.14	
住宅标准层使用面积系数			0.67	

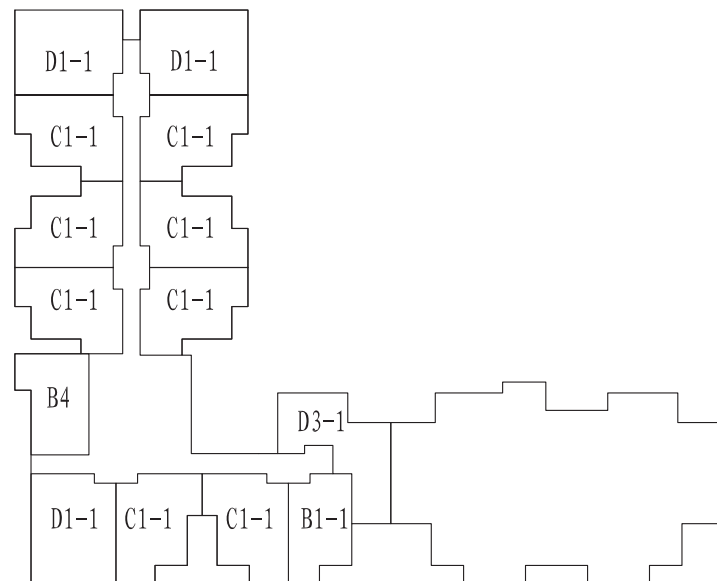
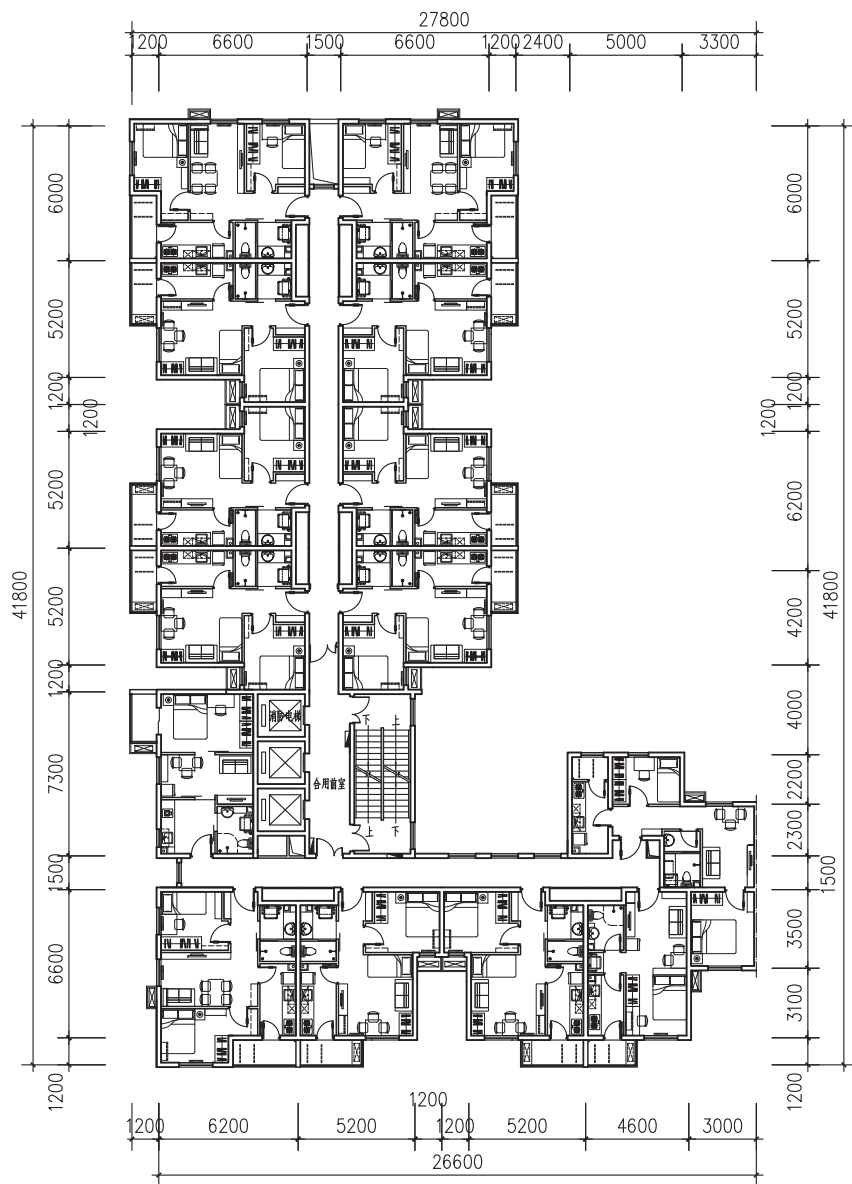


注：图中深色部分配置B1-1户型或老年人户型B1-2、B1-3。

户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.14
B1-2	一室	1.14	26.22	39.01
B1-3	一室	1.14	26.22	39.01
B4	二室	1.15	28.04	41.65
D1-1	三室	1.74	39.02	58.10
D3-1	三室	1.54	36.19	54.39
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			583.91	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² /套)	套内使用 面积 (m ² /套)	套型建筑 面积 (m ² /套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.53
B2	一室	1.38	27.03	40.83
B4	二室	1.15	28.04	42.08
D1-3	三室	1.74	39.19	58.94
D1-4	三室	1.74	39.36	59.19
D3-1	三室	1.54	36.59	54.94
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			619.94	
住宅标准层使用面积系数			0.69	



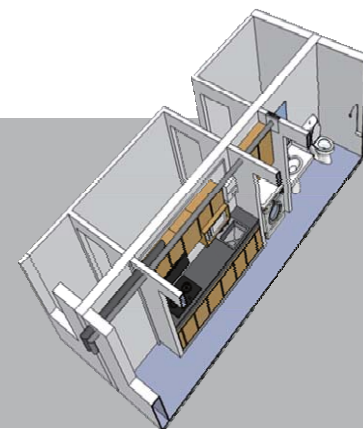
户型编号	户型类型	套型阳台 面积 (m ² / 套)	套内使用 面积 (m ² / 套)	套型建筑 面积 (m ² / 套)
B1-1	一室	1.38	26.14	39.16
B4	二室	1.15	28.04	41.67
C1-1	二室	1.74	32.76	49.08
D1-1	三室	1.74	39.02	58.13
D3-1	三室	1.54	36.59	54.42
住宅标准层总建筑面积 (m ²)			679.11	
住宅标准层使用面积系数			0.69	

公共租赁住房建设管理标准化体系

北京市公共租赁住房标准设计图集(一)

BJ-GZF/BS TJ1-2012

附录



目 录

- 1 公共租赁住房户型指标体系1
 - 1.1 规划中的配建位置及适用楼栋形式1
 - 1.2 不同楼栋形式的建筑高度控制2
 - 1.3 楼栋总户数控制与电梯服务户数3
 - 1.4 户型设计指标5
- 2 公共租赁住房标准户型设计6
 - 2.1 现行技术规范的执行和参照6
 - 2.2 设计策略6
 - 2.3 标准户型及平面组合示例13
- 3 公共租赁住房标准户型精细化设计及装修标准17
 - 3.1 户型精细化设计17
 - 3.2 户型装修标准24
- 4 公共租赁住房厨房、卫生间设备设施标准25
 - 4.1 厨房25
 - 4.2 卫生间28
- 5 参考文献30

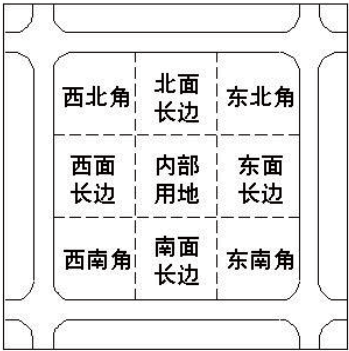
1 公共租赁住房户型指标体系

本部分给出了公共租赁住房在规划中的配建位置及适用楼栋形式、不同楼栋形式的建筑高度控制、楼栋总户数控制方法与电梯服务户数、户型设计指标。

1.1 规划中的配建位置及适用楼栋形式

根据北京市公共租赁住房发展政策，公共租赁住房的建设方式是集中建设与配建相结合，适度加强配建。以北京某典型街区为例，公共租赁住房的集中建设和配建在规划用地中的位置可归纳为以下 3 种基本情况：

- 角部用地。包括东北角、西北角、东南角、西南角的地块；
- 外围的长边用地。包括北面长边、南面长边、东面长边、西面长边的地块；
- 内部用地。



根据地块所在位置不同、形状差异，可分别采取以下 4 种平面组合形式满足规划设计需要。如下表所示。

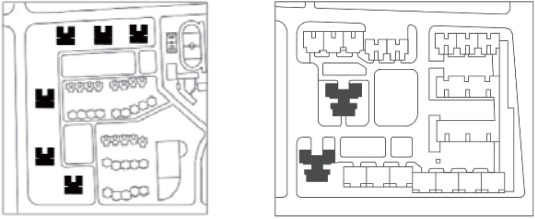
表 1	
平面组合形式 1	“ ”型
配建位置	主要用于东、西面长边用地，也可用于角部用地
配建位置图	
建筑类型	主要为东西向通廊式板式住宅楼栋
建筑示意图	

注：参见表 16，表 17

表 2	
平面组合形式 2	“—”型
配建位置	主要用于南、北面长边用地，也可用于角部、内部用地
配建位置图	
建筑类型	主要为南北向通廊式板式住宅楼栋、单元式住宅组合体楼栋
建筑示意图	

注：参见表 16，表 18

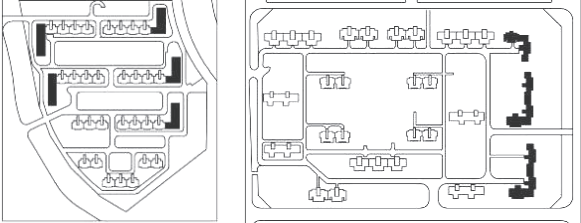
表 3

平面组合形式 3	“□”型	
配建位置	可用于角部、长边、内部用地，具有较高灵活性	
配建位置图		
建筑类型	主要为塔式住宅及其变体	
建筑示意图		

注：参见表 16，19

实际建设中，可根据上列各表进行规划、楼栋选择与建筑设计。

表 4

平面组合形式 4	“L”型	
配建位置	主要用于角部用地	
配建位置图		
建筑类型	主要为带有转角的通廊式住宅楼栋	
建筑示意图		

注：参见表 16，20

1.2 不同楼栋形式的建筑高度控制

针对北京市城市建设用地的控制性详细规划指标特点，公共租赁住房将多以高层住宅形式建设，仅有少量按多层住宅形式建设。根据现行建筑防火规范要求，同时考虑主体结构经济性、建筑造型美观等因素，不同楼栋形式的建筑总高度应按下表所示适宜区间进行控制，见表 5。

表 5

按平面组合形式划分		按建筑高度划分				注释
		1~6 层	7~11 层	12~18 层	19 层及以上	
I 型	以单居户型为主时	○	○	○	○	单居户型每户居住人口一般不超过 2 人，按照电梯的服务能力，一般可以设计到 19 层以上。
	以其他户型为主时	○	○	○	△	其他户型的平均居住人口一般超过 2 人，若要设计到 19 层及以上，电梯配置成本增加，同时交通与疏散压力也较大。
一型	/	○	○	○	△	楼栋栋为单面布置时，建筑高度与进深之比过大，建筑将薄而高，结构上不经济。
□ 型	以小户型为主，8 户以下；以中、大户型为主，标准层 6 户以下。	○	○	○	△	楼栋栋截面面积过小，高度过高，将造成高细比过大，结构上不经济。
	以小户型为主，8 户以上；以中、大户型为主，标准层 6 户以上。	△	△	○	○	楼栋截面面积较大，高度过低，将造成楼栋矮而粗，外形不美观。
L 型	/	○	○	○	○	当楼栋高度较高时，与转角处内侧户型采光易受遮挡，设计中应采用局部增高等方法处理。

注 1：“○”为可建设平面组合形式，“△”为不推荐平面。

1.3 楼栋总户数控制与电梯服务户数

由于公共租赁住房户型面积较小，在楼栋设计时，为提高土地使用效率，应增加标准层设计户数。普通商品房住宅单元的标准层以一梯两户到四户为主。公共租赁住房户型面积较小，如果按照普通商品房的设计模式将导致公共租赁住房户均公摊比率提高，结构经济性差，用地效率降低。因此，公共租赁住房的标准层设计以中、大户型为主的楼栋，标准层设计户数不宜低于4户；以单居户型、小户型为主的楼栋，标准层设计户数不宜低于6户。

与此同时，也应避免标准层设计户数过多的情况。在既有建设中发现，由于缺乏控制，楼栋标准层设计户数过多，导致交通服务效率降低，发生安全事故时，交通空间的疏散能力难以满足大量人群的逃生要求，因此，公共租赁住房的标准层设计户数应考虑电梯服务能力与疏散要求。关于电梯服务户数的指标，项目组总结了相关规范、措施^①及既有建设经验，为简化设计、方便使用，提出以下建议：

当公共租赁住房楼栋户型以厅室合一的单居户型为主时，由于其居住人数一般不超过2人，该楼栋的电梯服务户数可按照100~120户/梯进行配置；当用地条件紧张时，可按照120~140户/梯进行配置。其他公共租赁住房楼栋应按照普通住宅标准60~90户/梯进行配置，当用地条件紧张时，可按照90~100户/梯进行配置。

当楼栋设计一个交通核时，按照电梯服务户数指标计算，标准层最大户数不应超过下表所列数值：

^① 相关规范、措施包括：《住宅设计规范》GB50096~2011、《2009全国民用建筑工程设计技术措施》等。

表 6 (单位: 户)

电梯数		1 梯		2 梯		3 梯	
电梯服务户数 层数	90~100 户	120~140 户	90~100 户	120~140 户	90~100 户	120~140 户	
7 层	14	20	28	40	42	60	
8 层	12	17	25	35	37	52	
9 层	11	15	22	31	33	46	
10 层	10	14	20	28	30	42	
11 层	9	12	18	25	27	38	
12 层			16	23	25	35	
13 层			15	21	23	32	
14 层			14	20	21	30	
15 层			13	18	20	28	
16 层			12	17	18	26	
17 层			11	16	17	24	
18 层			11	15	16	23	
19 层			10	14	15	22	
20 层			10	14	15	21	
21 层			9	13	14	20	
22 层			9	12	13	19	
23 层			8	12	13	18	
24 层			8	11	12	17	
25 层			8	11	12	16	
26 层			7	10	11	16	
27 层			7	10	11	15	
28 层			7	10	10	15	
29 层			6	9	10	14	
30 层			6	9	10	14	
31 层			6	9	9	13	
32 层			6	8	9	13	
33 层			6	8	9	12	
34 层			5	8	8	12	
35 层			5	8	8	12	
36 层			5	7	8	11	

注 1: 该表以电梯服务户数的上限进行计算;

注 2: 根据《住宅设计规范》, 12 层及以上需要设置至少 2 部电梯;

注 3: 当设计一个交通核时, 标准层设计户数不宜超过 16 户, 同时应满足防火规范疏散要求。表中深色部分为标准层设计户数超过 16 户的情况, 其设计需结合工程另行考虑。

1.4 户型设计指标

目前，公共租赁住房户型设计标准尚在制定当中，根据以往研究基础和设计经验，提出与《北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）》（以下简称《导则》）对应的参考指标。

1.4.1 公共租赁住房户型面积标准

表 7

户型	单居户型 (厅室合一)	小户型	中户型	大户型
建筑面积 (m ²)	30 左右	40 左右	50 左右	60 以下
户规模	1~2 人	2~3 人	3~4 人	4 人及以上

注 1：上表所称“左右”是指根据不同平面和结构类型主力标准户型上下浮动不超过 5%。
注 2：设计户型应以中小户型为主，适当配置大户型。
注 3：单居户型可参照《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2005 进行设计。

1.4.2 公共租赁住房户内功能空间面积标准

表 8

基本功能空间	使用面积 (m ²)
厨房 (独立型)	≥ 4
卫生间 (3 件)	≥ 3
阳台 (阳台结构底板投影净面积之和)	≤ 4

注 1：卫生间 (3 件) 是指配有坐便器、洗面器和淋浴器的卫生间。
注 2：通风道、管井等均不计入使用面积。

1.4.3 公共租赁住房户内功能空间配置

表 9

户型	单居户型 (厅室合一)	小户型	中户型	大户型
居住空间	1 室	1~2 室	2~3 室	3 室
	餐寝合用 无独立居住空间	餐寝分离 有独立居住空间	餐寝分离 有独立居住空间，且有至少一个双人卧室	餐寝分离 有独立居住空间，且有至少一个双人卧室及一个单人卧室
厨房 (开敞型)	●	●	●	●
厨房 (独立型)	/			
卫生间 (普通型)	●	●	/	/
卫生间 (干湿分离型)	/	/	●	●
储藏空间	●	●	●	●
阳台	▲	▲	▲	▲

注 1：“●”表示必须配置，“▲”表示选择性配置。
注 2：居住空间配置以“室”为单位，指起居室、卧室。由于公共租赁住房面积较小，户内起居室应兼具卧室的功能，住户可根据需要自行调配。
注 3：除单居户型外，其他户型的厨房可根据情况选择开敞型或独立型。
注 4：储藏空间指在空间设计中预留储物柜的空间。

2 公共租赁住房标准户型设计

2.1 现行技术规范的执行和参照

严格执行建筑设计现行技术规范的要求，特别是防火、设备设施等规范的要求。由于公共租赁住房楼栋内总户数增加，因此楼栋公共空间的通风和采光设计更需要严格执行现行相关技术规范。受北京市气候条件和土地开发强度的制约，北京市公共租赁住房设计不可避免地会遇到与现行技术规范相矛盾的情况，例如：

户内卧室的使用面积标准，不完全按照《住宅设计规范》进行双人、单人卧室分别规定。应以不小于 5m^2 作为面积指标设定下限，并通过三维的空间借用和调用，增加有效使用面积；

单居户型和小户型的卫生间无法设置前室，且卫生间的门只能开向餐厨空间。可将坐便器远离卫生间入口、洗面盆靠近卫生间入口布置，此时卫生间门宜设计为推拉门；

2.2 设计策略

通过 4 种类型的标准户型组合平面满足规划总平面的布置要求，其中：

“|”型。主要为东西向通廊式板式住宅，在规划总平面中独立布置，

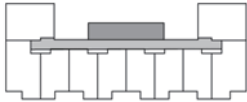
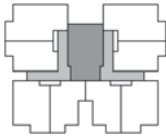
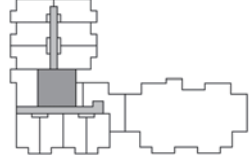
“—”型。主要为南北向通廊式板式住宅、单元式组合体住宅，在规划总平面中可拼接亦可独立布置；

“□”型。主要为塔式住宅及其变体，在规划总平面中宜独立布置；

“L”型。主要为带有转角的通廊式住宅，在规划总平面中可与“—”型拼接布置。

见表 10。

表 10

组合平面类型	“ ”型	“—”型	“□”型	“L”型
示意				
基本形式				

以 A、B、C 三种标准户型在“—”型中的应用为例，有以下多种选择：

表 11

标准户型		A	B	C
标准户型平面示意				
组合平面示意	以 A 为主拼接			
	以 B 为主拼接			
	以 C 为主拼接			
	A+B+C 混合拼接			

在《图集》中，提供了 11 种标准户型平面和 21 种标准户型组合平面示例，实现多元化的标准户型相互拼接、自由组合，有利于在具体的建设项目中应用实施。详见《图集》中“标准户型”部分。

2.2.1 建筑设计

1) 作为主要通道的走廊宜作封闭廊。当楼栋标准层户数较多时,宜在走廊中设置可开启的窗扇,增强公共空间自然通风、自然采光能力。走廊通道的净宽不应小于 1.20m。

2) 重点考虑用地条件紧张时的电梯服务户数。当楼栋户型以厅室合一的单居户型为主时,单个电梯服务户数按照 120~140 户/梯进行配置。其他公共租赁住房楼栋按照 90~100 户/梯进行配置。

3) 单个交通核所服务的标准层户数应执行现行规范,且不宜超过 16 户。

4) 中户型、大户型宜设置干湿分离式的卫生间,提高使用效率,满足居住人口多的需求。

2.2.2 结构设计

1) 结构设计宜采用大开间结构体系,增大户型变化的可能性。高层住宅根据建筑高度可采用大开间剪力墙结构或短肢剪力墙结构,户内功能空间可采用轻质隔墙分隔。

2) 建筑层高应为 2.70m。

3) 公共走廊应为管线明敷预留条件,其梁底净高不宜低于 2.30m。吊顶后局部净高不宜小于 2.10m,其他空间净高不宜小于 2.20m。

4) 标准户型的卫生间可采用降板设计,降板高度根据工程需要进行设计。

2.2.3 设备设施设计

1) 集中管井

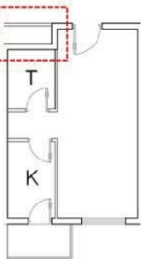
楼栋宜在公共空间内设置集中管井,将各种管线及分户计量设施(水表、电表、热表等)并置于井内,方便使用、维护、管理与更替。如表 12 所示。

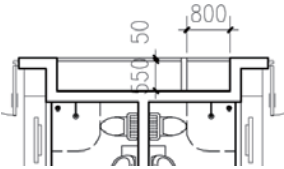
集中管井布置方案及设计尺寸:

电井内主要设置住户强、弱电系统管线。住栋中可 2~4 户共用一个电井,此时电井空间尺寸如下图所示。当电井中包含公共用电

时，其尺寸可根据需要调整。

表 12

集中管井在不同楼栋平面中的布置方式	集中管井与户型接口
	



水暖井包括给水、排水、中水、采暖供回水管道。当 2~4 户共用一个合用管井时，水、暖管道集中布置；当 3~4 户共用两个合用管井时，水、暖管道分开布置。集中管井的最小净深为 550mm，净宽按照层数进行设计，具体如下表：

表 13

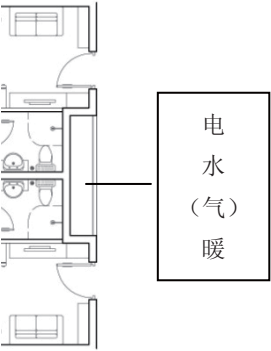
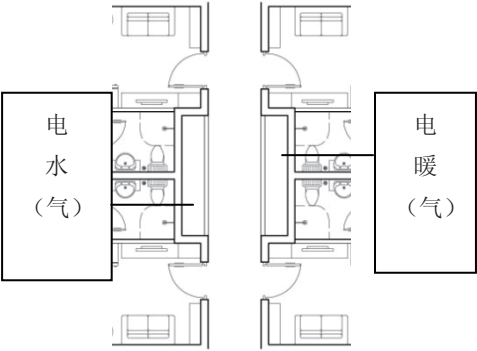
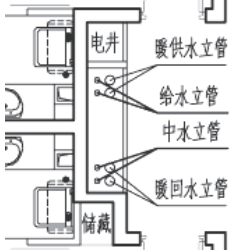
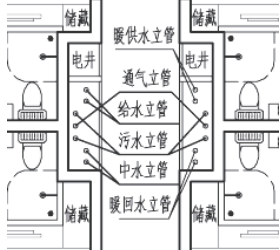
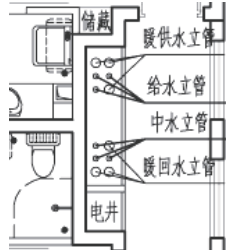
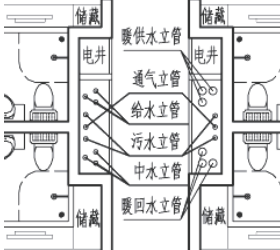
管井类型		2~4 户共用一个合用管井	3~4 户共用两个合用管井
布置示意图			
高度	1~11 层	1600 mm	1100 mm
	12~18 层	1900 mm	1600 mm
	18 层以上	2100 mm	1700 mm

表 14

管井类型		2~4 户共用一个合用管井	3~4 户共用两个合用管井
高度	12~18 层		
	18 层以上		

- 3~4 户共用一个合用管井时，水、暖管道集中布置。与集中管井不相邻的户型，要增加一个排水管道井。
- 2) 公共管线宜在公共走廊的结构板底明敷并采取保护措施，以便于维护、改造。
- 3) 应采取集中供热方式供暖。户内应设置温控装置，并应设置分户热量计量或分配装置。室内宜采用散热器供暖方式。
- 4) 室外宜预留空调机位及接口。
- 5) 卫生间排气宜采用竖向排气道集中排气，排气道设置在墙角处。
- 6) 厨房排风宜采用水平直排系统，以避免风道占用有效面积及楼层间“串味”现象。排风管应沿墙顶角铺设，并与装修结合。
- 7) 厨房与阳台相邻时，燃气立管、燃气表宜设置在阳台上。
- 8) 太阳能热水系统配置执行现行相关政策。

2.2.4 节能

公共租赁住房的设计应符合国家及北京市关于居住建筑节能的相关规定。实际工程中应考虑以下方面：

1) 建筑体型应尽量规整,减小体型系数。

2) 设计时应注重自然通风。足够的通风不仅可以提高室内空气质量,从而提高居住者的舒适度,还可节省通风设备所占空间面积及其电能消耗。住栋公共空间包括楼梯间、前室、公共走廊等部位宜设计自然通风。户内设计时宜保证“每室一窗”,避免面积较大的暗房间。在通廊式楼栋中,单朝向户型可根据实际情况设置通风窗,提高楼栋通风效果。

3) 为保证节能效果,设计中不应使用凸窗。

4) 共用部位应设置人工照明,应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,必须采取消防时应急电量的措施。

5) 根据《导则》要求,公共租赁住房应采用节水型用水器具和配件,其节水性能指标须达到《节水型生活用水器具》(CJ164-2002)和《用水器具节水技术条件》(DB11/343-2006)的要求。

6) 根据《导则》要求,公共租赁住房应设置分户热量计量或分配装置。

2.2.5 隔声

为保证公共租赁住房室内环境的使用功能,其建筑隔声设计应符合《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010)的有关规定。方案设计中采取了以下措施:

1) 保证建筑分户隔墙、楼板等部分厚度以满足隔声要求; 2) 保证门、窗隔声。建议选用安全、隔声性能好的产品;

3) 采用封闭阳台,减小户外噪声干扰; 4) 卧室尽量不与电梯井道紧邻,当紧邻时,布置壁柜进行隔离。



卧室尽量不与电梯井道相临



布置壁柜隔离卧室与电梯井道

5) 增加电梯机房及井道的隔声措施

电梯机房设备机座下应设弹性垫层隔振；电梯井道不宜与起居厅、居室紧邻，当紧邻时电梯井道应为隔音墙体，在房间地板和墙面进行隔声处理，井道内部及上部应采取隔音措施。

6) 增加设备机房的隔声措施

设备机房（水泵房、风机房等）是噪声源、振动源，有时管道井也会成为噪声源，因此可以给水泵、风机设置减震装置；注意设备机房的有效密闭，提高空气声隔声性能。

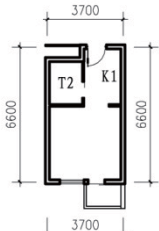
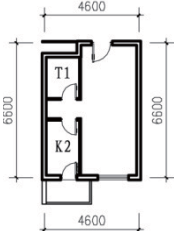
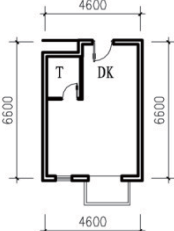
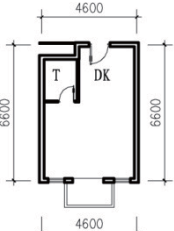
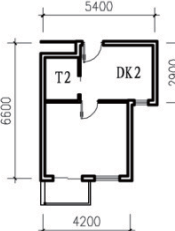
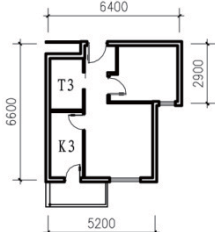
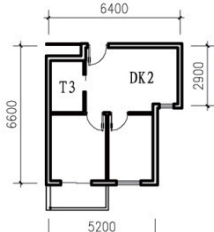
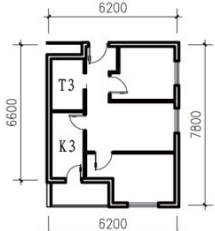
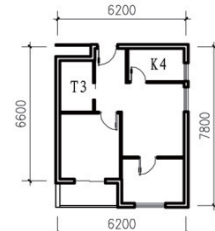
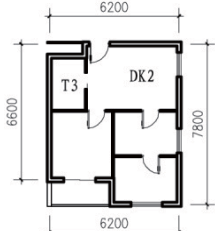
2.2.6 技术经济指标计算方法

本《图集》中的技术经济指标计算按照现行《住宅设计规范》（GB50096-2011）进行计算。

2.3 标准户型及平面组合示例

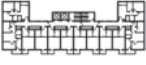
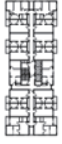
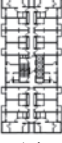
标准户型平面汇总

表 15

户型	基本型	变体 1	变体 2	变体 3
单居户型 (厅室合一) 1 种		/	/	/
小户型 4 种				
中户型 2 种			/	/
大户型 4 种				

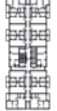
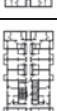
标准户型组合平面示例汇总

表 16

平面组合形式		“ ”型	“—”型		“□”型	“L”型
建筑形式		通廊式	通廊式	单元式	塔式	转角式
		内廊	外廊			南面转角
建筑高度	11 层		 五  六	 七  八	 十二  十三	
	12~18 层	 一  二  三		 九  十  十一	 十四  十五	 十七  十八  十九  二十  廿一
	19 层及以上	 四			 十六	

“I”型楼栋（共 4 种）

表 17

编号	示意图	基本形式	建筑类型	建筑高度（层）	平面尺寸（开间×进深）（m）	标准层建筑面积（m ² ）	使用系数	标准层户数（户）	总户数（户）	电梯服务户数（户/梯）
一		I型	通廊内廊	12~18	17.2×45.1	686.14	0.69	16	288 按 18 层计算	96
二		I型	通廊内廊	12~18	17.2×44.6	679.24	0.69	16	288 (18)	96
三		I型	通廊内廊	12~18	17.2×45	684.76	0.69	16	288 (18)	96
四		I型	通廊内廊	19 及以上	17.2×40.6	620.19	0.68	16	416 (26)	139

“—”型楼栋（共 7 种）

表 18

编号	示意图	基本形式	建筑类型	建筑高度（层）	平面尺寸（开间×进深）（m）	标准层建筑面积（m ² ）	使用系数	标准层套数（户）	总户数（户）	电梯服务户数（户/梯）
五		—型	通廊外廊	11	40.6×13.9	456.23	0.68	14	132（11）	66
六		—型	通廊外廊	11	38.6×13.9	439.63	0.69	11	110（11）	55
七		—型	单元	11	24.4×12.6	266.06	0.67	6	66（11）	66
八		—型	单元	11	24.7×13.9	280.13	0.69	6	66（11）	66
九		—型	单元	12~18	24.4×13.3	268.27	0.66	6	108（18）	54
十		—型	单元	12~18	24.7×13.9	289.25	0.67	6	108（18）	54
十一		—型	单元	12~18	27.7×13.9	306.53	0.69	6	108（18）	54

“□”型楼栋（共 5 种）

表 19

编号	示意图	基本形式	建筑类型	建筑高度（层）	平面尺寸（开间×进深）（m）	标准层建筑面积（m ² ）	使用系数	标准层户数（户）	总户数（户）	电梯服务户数（户/梯）
十二		□型	塔	11	20.2×13.9	275.73	0.72	6	66	66
十三		□型	塔	11	21.6×16.7	301.62	0.69	6	66	66
十四		□型	塔	12~18	21.3×21.2	316.27	0.68	6	108（18）	54
十五		□型	塔	12~18	21.8×18.2	370.42	0.66	8	144（18）	72
十六		□型	塔	19 及以上	23.7×24.4	486.80	0.66	10	260（26）	86

“L”型楼栋（共 5 种）

表 20

编号	示意图	基本形式	建筑类型	建筑高度（层）	平面尺寸（开间×进深）（m）	标准层建筑面积（m ² ）	使用系数	标准层户数（户）	总户数（户）	电梯服务户数（户/梯）
十七		L型	通廊外廊	12~18	23.8×29.8	375.45	0.65	8	248（18）	124
十八		L型	通廊外廊	12 及以上	21.4×29.2	487.14	0.67	12	300（25）	100
十九		L型	通廊内廊	12 及以上	21.4×35.2	583.91	0.69	14	294（21）	98
廿		L型	通廊内廊	12 及以上	24.4×39	619.94	0.69	14	294（21）	98
廿一		L型	通廊内廊	12 及以上	26.6×41.8	679.11	0.69	14	294（21）	98

3 公共租赁住房标准户型精细化设计及装修标准

该部分给出公共租赁住房户型设计模式、户型及其厨房、卫生间的标准化设计参数及适应性设计方法，并列举户型装修标准。

3.1 户型精细化设计

3.1.1 户型标准化设计

公共租赁住房户型标准化设计，应考虑以下原则：

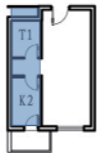
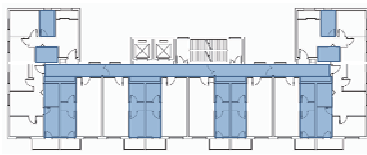
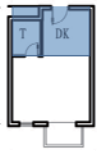
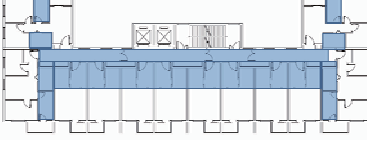
- 为便于标准化建造实施，并为房屋后期维护、改造提供较大余地，厨房、卫生间应集中设置，形成集中管线区。在进行户型设计时，应考虑楼栋整体的管线排布方案。
- 厨房、卫生间是设备设施及管线的密集区，为便于工业化建造，应结合户型对其进行标准化设计，并提出系列化方案。
- 为便于形成多样化的组合平面，需要对各类户型的进深尺寸进行推敲，达到统一，实现户型之间的灵活拼接。

根据以上原则，在户型的标准化设计中应考虑以下问题：

1) 户型设计

可按表 21 中两种方案进行集中管线区布置。

表 21

方案一	厨房、卫生间沿进深方向布置，形成纵向管线区		
方案二	厨房、卫生间沿开间方向布置，形成横向管线区		

2) 标准化的厨房、卫生间设计参数

厨房：根据规范及人体工程学数据，考虑设备设施布置与操作空间，单排布置设备的厨房净宽不应小于 1.50m。实际工程中，考虑墙面找平、抹灰及贴砖会占用一定厚度，厨房净宽以 1.60m 为宜。进深尺寸可根据不同户型进行调整。见表 22。

卫生间：在户型标准化设计中，厨房、卫生间空间纵向布置时，卫生间净宽宜为 1.60m，其进深应根据具体面积要求进行设计。见表 23。

3) 户型标准化设计参数

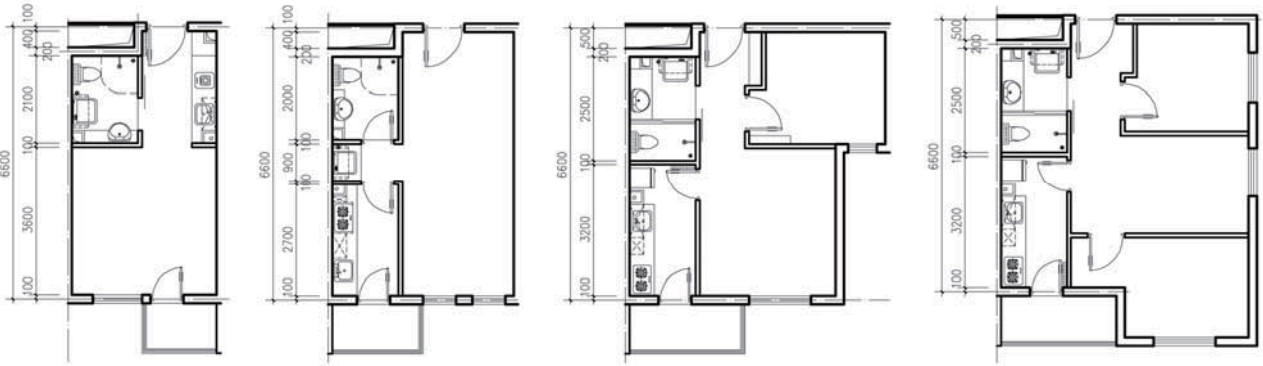
户型进深尺寸受到厨房、卫生间及管井空间沿纵向排布的影响，确定轴线尺寸为 6.60m。户型的开间尺寸可根据不同类型户型面积、功能要求进行调整。

表 22

	净深			
	“一”型		“L”型	
	2.70 m		3.20 m	2.70 m
净宽 1.60m	K1	K2	K3	K4

表 23

	净深		
	2.00 m	2.10 m	2.50 m
净宽 1.60m	T1	T2	T3



4) 其他设计参数的确定

表 24

门洞尺寸			
类别	洞口宽度 (m)	洞口高度 (m)	示意图
户门	1.00	2.00	
居住空间门 (起居室/厅、卧室)	0.90	2.00	
厨房门	0.80	2.00	
卫生间门	0.80	2.00	
阳台门 (单扇)	0.80	2.00	

注：服务于老年人的户型，其门洞尺寸应按《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340-2003 规定的“有效宽度”执行。

表 25

户内过道尺寸		
类别	过道净宽 (m)	示意图
户内入口过道	1.20	
通往卧室、起居室 (厅) 的过道	1.00	
通往厨房、卫生间、贮藏室的过道	0.90	

注：服务于老年人的户型，其户内过道尺寸应按《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340-2003 规定的“有效宽度”执行。

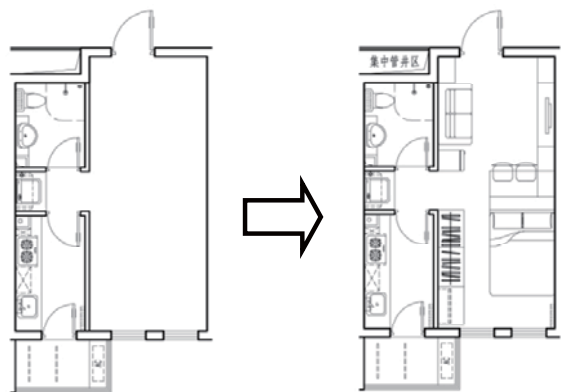
3.1.2 户型适应性设计

公共租赁住房设计应具有一定适应性，以满足下列需要：

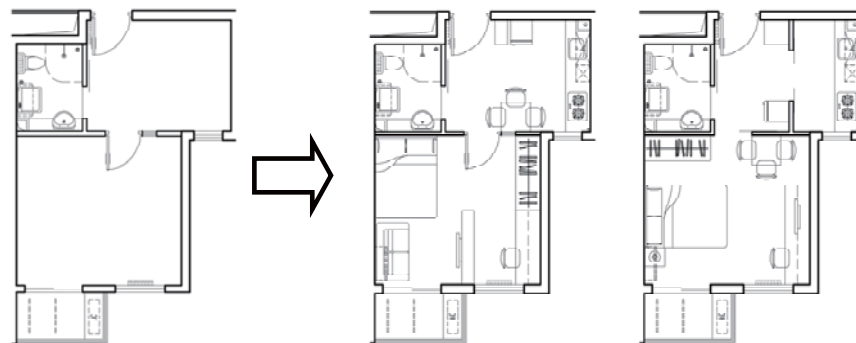
- 公共租赁住房的使用对象多样且更替频繁，其户型设计应能满足多种需求，使空间具有分隔的灵活性和改造的可能性；
- 公共租赁住房的结构设计应能满足平面布局可灵活调整的需要；
- 公共租赁住房后期具有大量维护工作，同时也具有改造的可能性，其设备设施设计应能满足便于维护、局部改造的需要。

1) 空间设计

公共租赁住房中的小户型，使用面积小，厨、卫所占空间比例较高，其空间划分过多，将降低空间多功能利用的灵活性。因此，在实际工程中，应允许使用对象根据需要利用家具进行空间分隔。



标准户型 B1-1 采用家具进行功能空间划分示意



标准户型 B2 的两种功能空间划分示意

注 1：开敞式厨房亦可以改造为封闭式厨房。

无障碍改造

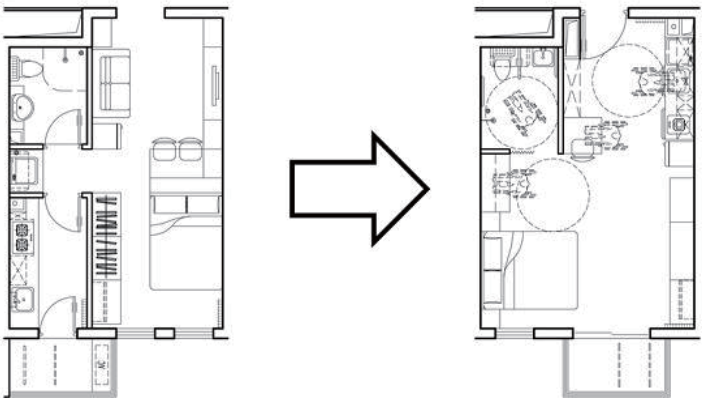
公共租赁住房应考虑老年人及残疾人的使用需求，当使用对象为老年人或残疾人时，在户型设计中应当有改造为无障碍户型的潜伏设计。普通户型改造为无障碍户型时，重点改造部位为卫生间、厨房。

卫生间改造：为满足轮椅的回转需要，卫生间内不再进行划分，改淋浴间推拉门为浴帘；在淋浴区、座便器处安装扶手，安装扶

手的墙体应牢固；为便于轮椅使用者操作，洗面盆下方应留有空间。

厨房改造：为便于轮椅使用者操作，厨房操作台、吊柜及相应设备高度宜降低；洗涤池、灶具所在地柜应设置抓杆，且下方应留有空间。

其他：应消除或减小户内不同空间衔接处的高差，如卫生间、阳台处高差；阳台门应配置开启后可形成较大洞口的门，使轮椅可接近阳台，并利用开启后空间回转；考虑后期专用设施的安装，卧室应紧邻卫生间，卫生间的门洞应设计为通高。



标准户型 B1-1 改造为无障碍户型

当使用对象为老年人时，还应考虑以下内容：

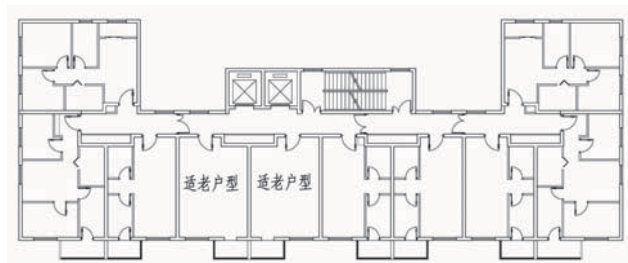
视线交流：户内空间设计宜开敞，便于老年人观察居室中的情况、相互间的联系沟通与及时得到照顾。

厨房灶具：厨房灶具宜选用电灶。当选用燃气灶时，应增强其安全性，安装火灾报警器等老年建筑相关规范标准规定的安全措施。

表 26

卫生间		厨房	
平面图示意	剖面图示意	平面图示意	剖面图示意

在实际工程中，为方便居住者使用，该类户型宜配置在朝向南面的位置。



标准户型平面组合示例六：无障碍适老户型位置示意（户型 B1-1 改造）

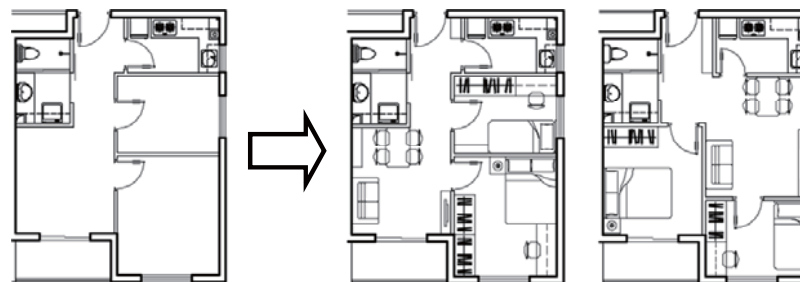
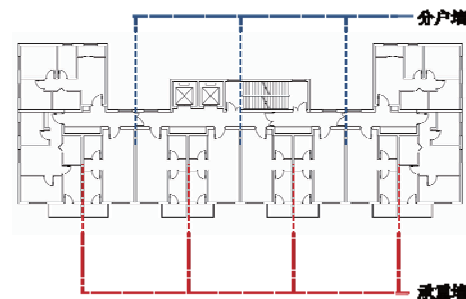


标准户型平面组合示例十三：无障碍适老户型位置示意（户型 C1-1 改造）

2) 结构设计

(a)相邻两户厨房/卫生间之间的墙体设计为承重墙，居住空间之间的墙为非承重的分户墙。

(b)户内应使用轻质隔墙或灵活隔断进行空间划分。

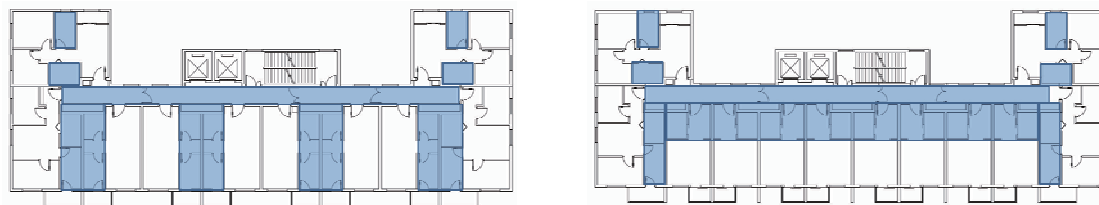


标准户型 D 两种功能空间划分与家具布置的示意

3) 设备设施设计

(a) 在公共空间应设置集中管井，使住栋管线布置清晰，便于安装与维护；

(b) 户内设施、管线宜沿承重墙布置（包括厨房、卫生间的设备设施、管线及接口，户内散热器、空调的布置等）。



设备设施以及管线集中设计的两种模式

3.1.3 户内储藏空间设计

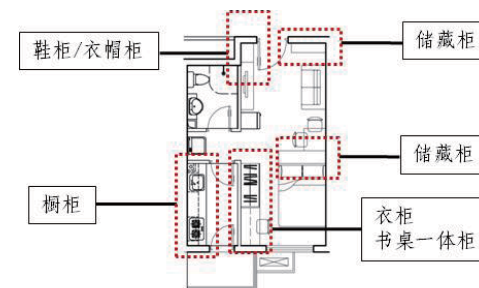
公共租赁住房面积较小，储藏空间设计尤其重要，足够的储藏空间将有利于室内的干净整洁，间接提高居住舒适度。设计中应重点考虑以下方面：

1) 户内入口处：户内入口处宜留出一定空间，可设置鞋柜、衣帽柜等。便于洁污分区，使室内清洁并方便放置提包、雨伞、帽子等随身物品；

2) 卧室：户内每个卧室均宜设置储藏空间；

3) 厨房：结合厨房布置方式，应设计标准化的地柜、吊柜。（根据实际工程及装修条件，橱柜可以适当增减）。

4) 与家具的结合：宜设计通过家具的合理布置与选用提高储藏功能，如使用带有储藏功能的家具进行空间分隔，使用通高的壁柜式家具等。



户内储藏空间排布

3.2 户型装修标准

3.2.1 不同层次的装修标准

表 27

装修程度	一类	二类	三类
	基本装修	基本装修+基本家具	基本装修+基本家具+基本电器
入住标准	需要住户自行配置家具及电器	需住户自行配置电器	住户可以“拎包入住”
装修费用	低	中	高
后期维护费用	低	中	高

注 1：可选择配置标准包括基本家具配置，如沙发、双人/单人床、储藏柜（衣柜、吊柜等）、餐桌/椅子、电视柜/台面；基本电器配置，如电视机、电冰箱、洗衣机、电热水器/燃气热水器、制冷空调等。

3.2.2 基本装修

根据《导则》，北京市公共租赁住房室内装修应达到以下基本标准：

表 28

序号	部件	装修或选材要求
1	单元门 (含地下室门)	钢制电控防盗门
2	户门	钢制保温防盗门
3	室门	实木复合门
4	外窗	中空玻璃塑钢窗
5	楼梯间墙面、休息平台底面及踏步面	保温墙面内墙腻子、水性内墙耐擦洗环保涂料；休息平台底面水性内墙耐擦洗环保涂料；踏步面：水泥砂浆。
6	阳台	门窗：普通塑钢窗；墙面：水性内墙耐擦洗环保涂料；地面：防滑地砖、石塑地板、石英地板；天棚：水性内墙耐擦洗环保涂料并配置晾衣杆。
7	起居室、卧室	墙面、天棚面：内墙腻子、水性内墙耐擦洗环保涂料；窗帘杆：简装配置；窗台：水泥刷环保涂料或贴面砖；地面：防滑地砖、石塑地板、石英地板；踢脚：水泥刷环保涂料。
8	厨房	地面：防滑地砖；墙面：贴瓷砖到顶；天棚：（铝扣板吊顶）、配吸顶灯；配备整体橱柜、灶具、排油烟机、洗涤池、节水型龙头。
9	卫生间	地面：防滑地砖；墙面：贴瓷砖到顶；天棚：（铝扣板吊顶）、配吸顶灯、排风扇；配备洗面盆、盥洗镜、节水座便器、节水型淋浴喷头。
10	空调外机框架	金属护栏
11	首层窗防盗栏	金属防盗护栏
12	封闭阳台栏板	预制混凝土栏板（保温随外墙做法）

3.2.3 门窗选用原则

1) 门

户门：建议选用具有防盗、防火^②、保温、隔声等多功能的产品。为增加通风性能，可根据情况选择带通风小扇及格栅的门（选择该类门时应注意其保温性能达到标准）。

户内门：根据公共租赁住房的特点，其户内门的选用应考虑使用安全性与耐久性。

2) 窗

外窗通常是隔声的薄弱环节，应该加以足够重视，尤其是沿街的外窗，应该采用高隔声量的产品。

平开窗比推拉窗的气密性好。因此，公共租赁住房的外窗优选平开窗、悬窗，推拉窗次之。高层建筑不应采用外平开窗。当采用推拉窗或外开窗时，应有加强牢固窗扇、防脱落的措施。

内、外走廊墙上的间接采光窗，应考虑窗扇开启时不致碰人及不影响疏散宽度。

建筑首层窗宜在窗洞内设置方便从内开启的护栏，此时的首层窗应采用推拉窗或内开窗。

4 公共租赁住房厨房、卫生间设备设施标准

该部分以北京市公共租赁住房室内装修标准为依据，结合既有经验，针对本《图集》中的各类厨房提供了配置参考，为公共租赁住房厨房、卫生间后期装修及产品研发提供参考。

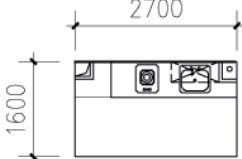
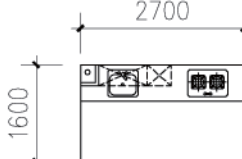
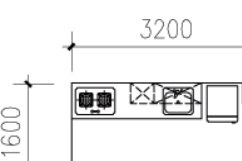
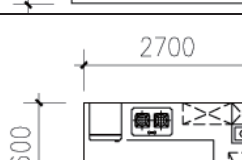
4.1 厨房

4.1.1 厨房设备设施标准

与标准户型设计相匹配，设计了 4 种标准厨房。根据《导则》中厨房的装修标准，不同类型厨房的设备设施、接口以及管线系统配置如下：

^② 当配置具有防火性能的户门时，应根据防火规范要求确定。

表 29

厨房编号	厨房类型	示意图	设备	设施	
				水暖、通风、燃气	电源插座
K1	开敞型		操作台、吊柜、电灶、排烟机、洗涤池、节水型龙头、(防水)吸顶灯	给水管、排水管(置于墙角处)、排气道	单相二、三孔插座 1 组(防溅型); 单相三孔插座 2 组(防溅型)
K2	独立型/开敞型		操作台、吊柜、电灶/燃气灶、排烟机、洗涤池、节水型龙头、(防水)吸顶灯	给水管、排水管(置于墙角处)、排油烟水平直排、燃气管(置于生活阳台中)	单相二、三孔插座 1 组(防溅型); 单相三孔插座 1 组(防溅型)
K3	独立型		操作台、吊柜、燃气灶、排烟机、洗涤池、节水型龙头、电冰箱位、(防水)吸顶灯	给水管、排水管(附墙安装)、排油烟水平直排、燃气管(置于生活阳台中)	单相二、三孔插座 1 组(防溅型); 单相三孔插座 2 组(防溅型)
K4	独立型		操作台、吊柜、燃气灶、排烟机、洗涤池、节水型龙头、电冰箱位、(防水)吸顶灯	给水管、排水管(附墙安装)、排油烟水平直排、燃气管(置于墙角处)	单相二、三孔插座 1 组(防溅型); 单相三孔插座 2 组(防溅型)

4.1.2 厨房灶具设置原则

电灶：电灶可以满足一定烹饪需求，适合人数较少的家庭使用。设计中单居户型的厨房配置了电灶。

燃气灶：燃气灶可以满足多数家庭的烹饪需要。设计中除单居户型外的其他户型的厨房配置了燃气灶。

设置燃气灶的厨房应有直接通风条件。

配置燃气灶的开敞式厨房还应根据实际情况及《城镇燃气设计规范》(GB50028-93)设置熄火保护型燃气灶、燃气浓度检测报警装置和燃气紧急切断阀等设施，以提高室内燃气使用的安全性。尤其在只有老人居住的情况下，选用熄火保护型燃气灶，可大大减少事故的发生率。

4.1.3 水平直排技术

由于公共租赁住房大多为高层建筑且户型面积小，厨房排烟使用传统垂直烟道技术排气效果差，烟道容易互相串味，且占用空间面积。因此，公共租赁住房的厨房排油烟推荐采用水平直排，但应考虑以下方面：

1) 排油烟风管为防止漏油，应设计成承插连接，并延气流方向设有坡度。

2) 采用镀锌钢圆形风管，风阻小、耐久性强。

3) 排油烟外立面应进行特殊处理，以易于拆卸清洗。

4) 排油烟机应靠近外墙，使管线距离尽量短，利于排放。

5) 外墙风帽必须结合外立面设计，同时还应考虑：风帽安装需保证向外倾斜防止雨水进入；风帽与墙体连接牢固防止脱落；风帽与墙体连接处需采取密封措施防止雨水进入。

4.1.4 厨房精细化设计

1) 厨房家具高度尺寸^③：

(a) 地柜（操作柜、洗涤柜、灶柜）高度为 800~850mm，地柜底座高度为 100mm。当采用非嵌入灶具时，灶台台面的高度应减去灶具的高度。

(b) 在操作台面上的吊柜底面距室内装修地面的高度为 1600mm。

2) 厨房家具深度尺寸：

(a) 地柜的深度尺寸宜为 600mm。地柜前 踢脚板凹口深度不小于 50mm。

(b) 吊柜的深度尺寸宜为 350mm。

^③该部分设计尺寸均为一般尺寸，无障碍户型中的厨房需进行特殊设计

3) 厨房部件宽度尺寸:

- (a) 厨房所有部件的宽度，应是基本模数^④的倍数。
- (b) 厨房不同尺寸的部件可以组合，其宽度宜为下列尺寸:

表 30

厨房部件	宽度尺寸 (mm)
操作柜	600、900、1200
洗涤柜	600、800、900
灶柜	600、800、900

4) 《图集》中关于厨房的标准化设计

《图集》中对应标准户型，设计了 4 种标准厨房。其设计原则如下:

为便于建造施工，应对厨房设备管线接口进行定位；为满足设备的多样化选配，橱柜设计应为产品的选用留有足够空间；为便于生产、安装与维护，橱柜应按照一定模数，进行标准化设计；橱柜设计应考虑使用方便、外形美观。

根据以上原则，《图集》中对设施及橱柜的标准化一体化设计进行了尝试。

《图集》也对户型厨房进行了空间设计、部分设施管线的接口设计，橱柜标准化一体化设计，但在实际工程中尚需结合实际情况进行深化装修设计或开展室内装修的专项研究。

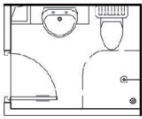
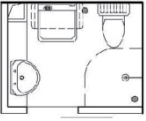
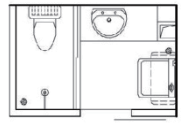
4.2 卫生间

4.2.1 卫生间设备设施标准

结合《导则》与设计方案，不同类型卫生间的设备设施、接口以及管线系统配置如下:

^④基本模数：模数协调中选用的基本尺寸单位。基本模数的数值为 100mm，其符号为 M，即 1M 等于 100mm。

表 31

卫生间 编号	卫生间 类型	示意图	设备	设施	
				电源插座	水暖、通风、燃气
T1	普通式		洗面盆及台面、盥洗镜、镜灯、节水座便器、节水型淋浴喷头、地漏（淋浴）、排风扇、散热器、（防水）吸顶灯、	单相二、三孔插座 1 组（防溅型）	给水管、排水管（置于集中管井）、排气
T2	普通式		洗面盆及台面、盥洗镜、镜灯、节水座便器、节水型淋浴喷头、洗衣机位、地漏（淋浴、洗衣机）、排风扇、散热器、（防水）吸顶灯、（电热水器）	单相二、三孔插座 1 组（防溅型）；单相三孔插座 2 组（防溅型）	给水管、排水管（置于集中管井）、排气
T3	干湿分离式		洗面盆及台面、盥洗镜、镜灯、节水座便器、节水型淋浴喷头、洗衣机位、地漏（淋浴、洗衣机）、排风扇、散热器、（防水）吸顶灯、（电热水器）	单相二、三孔插座 1 组（防溅型）；单相三孔插座 2 组（防溅型）	给水管、排水管（置于集中管井）、排气道

4.2.2 卫生间精细化设计

1) 卫生间的管线应综合布置。管线排列宜布置在卫生间同一侧墙面，或相邻墙面。

2) 便器排水口设置

(a) 座便器排水口中心线与侧墙装修完成面距离无竖管时不应小于 400mm，有竖管时不小于 500mm。

(b) 设置蹲便器时，排水口设置应保证蹲便器后边距装修完成墙面不应小于 200mm。

3) 洗面盆排水口设置

(a) 洗面盆排水口中心线距侧墙装修完成面不应小于 350mm。

(b) 洗面盆侧边应保证与相邻设备间净距离不小于 100mm。

4) 照明及插座设置

(a) 卫生间应选用防水、防潮型照明灯具，宜配置镜灯和顶灯。

(b) 卫生间插座应配置防水型插座。安装位置应能满足使用方便和安全的要求，安装高度宜为 1600mm。

(c) 卫生间照明开关和排风扇开关宜设置在卫生间门外侧。

《图集》中户型卫生间进行了空间及配置设施的接口设计，尚需结合实际工程进行深化装修设计或开展室内装修的专项研究。

5 参考文献

- 1) 华高莱斯国际地产（北京）有限公司.北京公共租赁住房产品标准化研究成果报告.2011
- 2) 北京市住房和城乡建设委员会,北京市规划委员会.北京市保障性住房规划建筑设计指导性图集.2011
- 3) 2008 年全国保障性住房设计方案竞赛获奖作品集.2009