

上海市工程建设规范

保障性住房设计标准 (保障性租赁住房改建分册)

Design standard of indemnificatory housing
(Reconstruction of indemnificatory rental housing)

DG/TJ 08—2291C—2022

J 16607—2022

主编单位:华东建筑集团股份有限公司

上海天华建筑设计有限公司

批准部门:上海市住房和城乡建设管理委员会

施行日期:2022年12月1日

同济大学出版社

2022 上海

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建标定〔2022〕448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(保障性租赁住房改建分册)》 为上海市工程建设规范的通知

各有关单位：

由华东建筑集团股份有限公司和宝华天华建筑设计有限公司主编的《保障性住房设计标准(保障性租赁住房改建分册)》，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—2291C—2022，自 2022 年 12 月 1 日起实施。

本标准由上海市住房和城乡建设管理委员会负责管理，华东建筑集团股份有限公司负责解释。

上海市住房和城乡建设管理委员会
二〇二二年九月六日

前 言

根据上海市住房和城乡建设管理委员会《关于印发〈2021年上海市工程建设规范编制计划(第二批)〉的通知》(沪建标定〔2021〕721号)的要求,本标准由华东建筑集团股份有限公司和上海天华建筑设计有限公司任主编单位,会同相关单位共同编制而成。

保障性住房设计标准分为《保障性住房设计标准(保障性租赁住房新建分册)》和《保障性住房设计标准(保障性租赁住房改建分册)》,本标准为保障性租赁住房改建分册。

本标准的主要内容有:总则;术语;基本规定;建筑设计;室内装修设计;室内环境;结构设计;建筑设备;消防设计。

各单位及相关人员在执行本标准过程中,如有意见和建议,请反馈至上海市房屋管理局(地址:上海市世博村路300号;邮编:200125),华东建筑集团股份有限公司(地址:上海市石门二路258号;邮编:200041;E-mail:kczz@arcplus.com.cn),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:shgcbz@163.com),以供今后修订时参考。

主 编 单 位:华东建筑集团股份有限公司

上海天华建筑设计有限公司

参 编 单 位:华东建筑设计研究院有限公司

上海建筑设计研究院有限公司

上海现代建筑规划设计研究院有限公司

上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司

旭辉集团股份有限公司

上海长三角宝业城市建设发展有限公司

上海品宅装饰科技有限公司

江苏和能人居科技有限公司

主要起草人:王平山 陈国亮 刘 啸 赵华亮 潘嘉凝
张琼芳 李进军 张伟伟 吴学淑 曹晓晨
叶小曼 徐 平 于 亮 沈 艺 邱 田
王恒栋 陈 顺 袁 静 王剑峰 林素红
丁 纯 符宇欣 李伟兴 王榕梅 陈 涛
王峻强 杨 军 顾浩声 许洪江 孙 婧
陈红娟 姚 霏 钱 涛 顾 洁 潘 娟
翟雪萍 章志诺

主要审查人:杨联萍 徐 凤 沈列丞 石 磊 李新华
马 哲 郭 洋

上海市建筑建材业市场管理总站

目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	基本规定	3
4	建筑设计	4
4.1	一般规定	4
4.2	居 室	4
4.3	公共区域	5
5	室内装修设计	6
6	室内环境	8
6.1	天然采光和自然通风	8
6.2	声环境	8
6.3	热环境	8
6.4	室内空气能量	9
7	结构设计	10
8	建筑设备	11
8.1	一般规定	11
8.2	给水排水	11
8.3	通风及空气调节	12
8.4	电 气	14
8.5	智能化	15
9	消防设计	16
9.1	一般规定	16
9.2	建筑防火	16
9.3	安全疏散	17

9.4 消防设施	19
本标准用词说明	21
引用标准名录	22
条文说明	25

上海市住房和城乡建设管理委员会信息公开
浏览专用

Contents

1	General provisions	1
2	Terms	2
3	Basic requirements	3
4	Architectural design	4
4.1	General requirements	4
4.2	Bedroom	4
4.3	Public area	5
5	Interior design	6
6	Indoor environment	8
6.1	Natural lighting and natural ventilation	8
6.2	Acoustical environment	8
6.3	Thermal environment	8
6.4	Interior air quality	9
7	Structural design	10
8	Building equipments	11
8.1	General requirements	11
8.2	Water supply and sewerage	11
8.3	Air ventilation and conditioning	12
8.4	Electricity	14
8.5	Intelligent	15
9	Fire protection	16
9.1	General requirements	16
9.2	Building fire prevention	16
9.3	Safe evacuation	17

9.4 Fire fighting facilities	19
Explanation of wording in this standard	21
List of quoted standards	22
Explanation of provisions	25

上海市住房和城乡建设管理委员会信息公开
浏览专用

1 总 则

1.0.1 为在非居住存量房屋改建为宿舍型保障性租赁住房设计中贯彻执行国家和本市相关文件精神,结合租赁住房特点和项目实际情况,制定本标准。

1.0.2 本标准适用于非居住存量房屋通过装饰装修方式改建为宿舍型保障性租赁住房的设计。

1.0.3 保障性租赁住房设计应以人为本,坚持安全、适用、经济、智慧、绿色和可持续发展的原则。

1.0.4 保障性租赁住房的设计应满足建筑产业化发展要求,宜采用工业化生产、装配化施工的建设方式,积极推广应用内装工业化技术。

1.0.5 宿舍型保障性租赁住房应配置相应的设备和设施,完成套内及公共区域全装修,并应配置必要家具、电器,满足基本的人住条件。

1.0.6 非居住存量房屋通过装饰装修方式改建为宿舍型保障性租赁住房的设计除应执行本标准外,尚应符合国家、行业和本市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 保障性租赁住房 indemnificatory rental housing

由政府引导和发挥市场机制作用,多主体投资、多渠道供给,主要解决新市民、青年人等群体的住房困难,并满足不同层次、不同人群租赁需求的居住建筑,以小户型及单居室为主,分为住宅型保障性租赁住房和宿舍型保障性租赁住房两种类型。

2.0.2 住宅型保障性租赁住房 residential indemnificatory rental housing

参照住宅标准设计建造,具有卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间,按本市保障性租赁住房要求管理,主要供家庭租赁使用的居住建筑。简称住宅型租赁住房。

2.0.3 宿舍型保障性租赁住房 dormitory indemnificatory rental housing

参照宿舍标准设计建造,具有卧室或居室和卫生间等基本功能空间,按本市保障性租赁住房要求管理,主要供单身人士租赁使用的居住建筑。简称宿舍型租赁住房。

2.0.4 非居住存量房屋 non-residential housing stock

非居住存量房屋是指具有一定规模且不动产权证载用途为商业办公、旅(宾)馆、厂房、仓储、科研教育等非居住类型的现有合法存量房屋。

2.0.5 套型 dwelling size

由居住空间或居住空间及其辅助用房组成的保障性租赁住房基本居住单位。

3 基本规定

3.0.1 改建为保障性租赁住房的非居住存量房屋,应满足国家和本市相关建筑结构、消防和治安管理等方面的规定。

3.0.2 通过装饰装修方式改建为宿舍型租赁住房的设计应保障建筑的安全性能。

3.0.3 通过装饰装修方式改建为宿舍型租赁住房的设计不应增加总建筑面积和建筑总高度,不应改变建筑间距。

3.0.4 项目配套的公共区域服务设施可根据租户需求特点以及周边环境商业服务网点配置等实际情况进行设计。

3.0.5 宿舍型租赁住房的设计应充分考虑空间功能的复合性和可变性。

3.0.6 宿舍型租赁住房的设计,除应执行本标准外,尚应符合现行国家标准《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 及现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的相关规定。

4 建筑设计

4.1 一般规定

4.1.1 宿舍型租赁住房应根据既有非居住建筑的空间实际情况进行紧凑设计,提高空间利用率,做到经济、适用,满足使用者的需求。

4.1.2 宿舍型租赁住房应满足自然采光和通风的要求,半数以上的居室应有良好的朝向。

4.1.3 宿舍型租赁住房的公共出入口位于阳台、外廊及开敞楼梯平台的下部时,应采取防止物体坠落伤人的安全防护措施。

4.1.4 建筑设计宜考虑突发公共卫生事件时期的防控基本需求。

4.2 居室

4.2.1 宿舍型租赁住房按其使用要求分为五类,1类和2类套型居室使用面积不宜小于表4.2.1的规定,3类~5类套型居室使用面积不应小于表4.2.1的规定。

表 4.2.1 居室使用面积

类型	1类	2类	3类	4类	5类
每室居住人数(人)	1	2	3~4	5~6	7~8
人均使用面积(m^2 /人)	16	8	4.5	3.5	3.5

注:本表中面积不含套型内辅助用房(如卫生间、阳台等)面积。

4.2.2 宿舍型租赁住房应设置居室、储藏空间,宜设置卫生间、食物加工区。

4.2.3 居室内附设的卫生间,其使用面积应符合现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的相关规定。采用装配式整体卫生间时,使用面积应满足实际功能需求。

4.2.4 宿舍型租赁住房不应设置燃气管道设备以及有明火的灶具。当设置电加热灶具等食品加工设备时,应配置洗涤池、操作台、吊柜、排油烟设施及排油烟道。

4.3 公共区域

4.3.1 宿舍型租赁住房应根据周边配套条件设置公共空间、共享区域、服务用房及设施,应满足居住者对便利店和生活服务点的需求。

4.3.2 宿舍型租赁住房的套内不设洗衣机时,应设置公用洗衣机房。

4.3.3 宿舍型租赁住房的套内不设阳台或晾晒设施时,应设置公共晾晒空间及设施或公用干衣机房。

4.3.4 宿舍型租赁住房的套内不设卫生间时,应设置公用厕所、公用盥洗室(浴室),且男、女居住区应分区设置。

4.3.5 公用厕所应设前室或经公用盥洗室进入,前室或经公用盥洗室的门不宜与居室门相对。除附设卫生间的居室外,公用厕所、公用盥洗室不应布置在居室的上方。公用厕所、公用盥洗室与最远居室的距离不应大于 25 m。

4.3.6 宿舍型租赁住房的居室最高入口层楼面距室外设计地面的高差大于 9 m 时,应设置电梯。

5 室内装修设计

5.0.1 宿舍型租赁住房室内装修应符合现行上海市工程建设规范《全装修住宅室内装修设计标准》DG/TJ 08—2178 及相关标准的规定。

5.0.2 室内装修设计应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的相关规定。

5.0.3 装修设计宜采用工业化集成装修方式,厨卫设备、设施等考虑标准化、装配化。宜采用管线分离的内装技术。

5.0.4 装修宜选择轻质材料或轻质成品、部品。

5.0.5 宿舍型租赁住房套内空间设施配置标准应满足下列要求:

1 居室应具备睡眠、休息、学习等功能;应布置床、收纳衣柜、书桌、椅子等基本家具。

2 当居室内设置电加热器具等食品加工设备时,宜根据操作顺序合理布置储藏、洗切、烹调等设施。食品加工设施的配置应符合表 5.0.5-1 的规定。

表 5.0.5-1 食品加工设施配置标准

类别	基本设施	可选设施
橱柜	操作台、橱柜(包括上下柜体及柜门、人造石台面)	—
设备	电磁炉、排油烟机、洗涤盆及龙头、电热水器、电冰箱	太阳能热水器、消毒柜、微波炉、电饭煲

3 套内附设卫生间应具备便溺、洗浴、盥洗等基本功能。
4 人以下设置 1 个坐便器,5 人或 6 人宜设置 2 个坐便器。3 人以

上居室附设卫生间的厕位和淋浴区宜设隔断。卫生间基本设施的配置应符合表 5.0.5-2 的规定。

表 5.0.5-2 卫生间基本设施配置标准

类别	基本设施	可选设施
洁具	节水型坐便器、淋浴间(淋浴区)、节水型手持式带下出水淋浴龙头、淋浴间挡水板、浴帘杆及浴帘、洗面盆(含配件)及节水型龙头	—
设备	毛巾杆、镜子、厕纸架、取暖器、排风扇	镜柜、浴巾架、电热水器

5.0.6 公用厕所、公用盥洗室(浴室)基本设施的配置应符合表 5.0.6 的规定。

表 5.0.6 公用厕所、公用盥洗室(浴室)基本设施的配置

项目	设备种类	卫生设备数量
男厕	大便器	8 人以下设 1 个;超过 8 人时,每增加 15 人或不足 15 人增设 1 个
	小便器	每 15 人或不足 15 人设 1 个
	小便槽	每 15 人或不足 15 人设 0.7 m
	洗手盆	与盥洗室分设的厕所至少设 1 个
	污水池	公用厕所或公用盥洗室设 1 个
女厕	大便器	5 人以下设 1 个;超过 5 人时,每增加 6 人或不足 6 人增设 1 个
	洗手盆	与盥洗室分设的厕所至少设 1 个
	污水池	公用厕所或公用盥洗室设 1 个
盥洗室(男、女)	洗手盆或盥洗室龙头	5 人以下设 1 个;超过 5 人时,每增加 10 人或不足 10 人增设 1 个
	淋浴间	

注:公用盥洗室不应男女合用。

6 室内环境

6.1 天然采光和自然通风

6.1.1 宿舍型租赁住房的居室应利用自然条件获得良好的天然采光和自然通风。

6.1.2 宿舍型租赁住房的公用厨房应有天然采光和自然通风。公用盥洗室、公用厕所、公共浴室、公共活动室、走廊宜有天然采光和自然通风。

6.2 声环境

6.2.1 宿舍型租赁住房应有良好的声环境,建筑物外部噪声源传播至居室内的噪声限值应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 的规定。

6.2.2 宿舍型租赁住房的分户墙、分户楼板和分户门的隔声性能宜符合现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08—20 的规定。

6.2.3 宿舍型租赁住房的管道井、水泵房、风机房、电梯机房应采取有效的隔声措施。水泵、风机应采取减振、降噪措施。

6.3 热环境

6.3.1 宿舍型租赁住房的围护结构的热工设计宜符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 和现行上海市工程建设规范《居住建筑节能设计标准》DGJ 08—205 的

规定。

6.3.2 宿舍型租赁住房的建筑围护结构宜采用内保温系统,保温材料的燃烧性能应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 和相关文件的规定。

6.4 室内空气质量

6.4.1 宿舍型租赁住房的室内装修材料应控制有害物质的含量,并应符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的相关规定。

6.4.2 宿舍型租赁住房的室内空气污染物的浓度限量应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 的相关规定。

7 结构设计

7.0.1 非居住存量房屋改建为宿舍型租赁住房时,应明确改造后的后续设计工作年限。

7.0.2 非居住存量房屋改建为宿舍型租赁住房前,应按国家和本市现行有关标准进行房屋检测鉴定。

7.0.3 非居住存量房屋改建前经房屋检测鉴定或设计确认需要加固时,应依据鉴定结论对结构或构件进行加固设计。

7.0.4 改建过程中应避免破坏原结构的承重构件,如确需改动局部结构构件,应对其进行有效处理。

7.0.5 结构加固设计应符合国家、行业和本市现行有关标准的规定。

8 建筑设备

8.1 一般规定

8.1.1 非居住存量房屋改建为宿舍型租赁住房的建筑设备设计应合理利旧,并应按现行行业标准《宿舍建筑设计规范》(GB 36 及宿舍建筑相关国家、行业和本市现行标准执行。

8.1.2 建筑设备机房、管井应根据使用需求和土建改建情况进行综合设计,并满足安装、使用、维修和更换的要求。

8.1.3 给水总立管、雨水立管、消防立管、配电干线和弱电干线的公共功能的管道不应布置在套内或居室内。公共功能的阀门、电气设备和配件应设在公用空间内。

8.1.4 建筑的非结构构件及附属机电设备,其自身及与结构主体的连接应进行抗震设计,并应符合现行规范的相关要求。

8.2 给水排水

8.2.1 宿舍型租赁住房最高日用水量定额不宜大于 $160\text{L}/(\text{人}\cdot\text{d})$ 。

8.2.2 宿舍型租赁住房应按套或使用功能设置水表。公用厨房、公用盥洗室、洗衣房等公共服务设施或场所应设置独立水表。水表应设于公共部位。

8.2.3 给水系统应充分利用市政管网水压直接供水。需加压供水时,应选用节能、安全、可靠的供水方式和加压供水设施,并满足现行上海市工程建设规范《住宅二次供水技术标准》(DG/TJ 08—2065)的相关规定。生活给水泵房不宜设在保障性租赁住房建筑内。

8.2.4 给水系统应合理采取减压限流的节水措施,用水点处供水压力不宜大于 0.2 MPa。

8.2.5 当宿舍型租赁住房阳台设有生活排水设备及地漏时,应设专用排水立管接入污水排水系统,可不另设阳台雨水排水地漏。

8.2.6 排水管道应选用降噪、静音管材。卫生间宜设置防干涸两用地漏。当洗衣机单独设置时,宜在洗衣机附近设置防止溢流的地漏,水封深度不应小于 50 mm。不应采用钟式结构、水封芯地漏。

8.2.7 宿舍型租赁住房应设置生活热水供应系统。热水的供应及热源的选用应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 和《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的规定。

8.2.8 卫生器具及配件应采用节水型产品,相关性能指标应符合现行行业标准《节水型生活用水器具》GB 1614 的规定。水嘴、坐便器、淋浴器的水效等级不应低于 2 级标准。

8.2.9 对室外明露和室内公共部位有可能冰冻的给水、消防管道及屋顶水箱,应采取防冻措施,并应满足现行上海市工程建设规范《住宅二次供水技术标准》DG/TJ 08—2065 的相关规定。

8.2.10 宿舍型租赁住房不可采用楼板降板的同层排水系统。当采用异层排水时,坐便器排水管道宜采取降噪措施,并应符合现行上海市工程建设规范《住宅设计标准》DGJ 08—20 的相关规定。

8.3 通风及空气调节

8.3.1 通风与空气调节系统设计及设备选择应符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 及相关规范的要求。

8.3.2 当原有建筑的空调系统形式和能效指标等经评估后符合现行国家、行业和本市标准的下限规定时,应优先利用原有系统。

8.3.3 空调系统的设计应符合下列规定:

1 空调系统的选择应符合改建项目所在区域的能源规划要求;当无相关要求时,宜优先采用分体空调或多联机空调系统。

2 空调室外机应安装在通风散热良好的地方,并预留足够且方便检修的空间。

3 应对新增空调设备的安装区域进行结构荷载复核,且不得危害建筑的结构安全性。

4 当采用多联机空调或利用原有的集中冷热源系统时,应采取分室温度控制和分户能量计量措施。

8.3.4 当利用原有集中冷热源系统时,空调循环水泵、冷却水泵和冷却塔风机宜增加变频措施。

8.3.5 当利用原有集中冷热源系统时,空调水系统供回水温度的设计应符合下列规定:

1 空调冷水系统供回水温度应根据改建后的系统要求与原有机组的特性确定,且系统供回水温差不宜小于 6°C 。

2 除温湿度独立控制系统和空气源热泵系统外,新增电制冷空调冷水系统的供回水温差不应小于 6°C 。

3 空调热水系统的供水温度不应高于 60°C 。除利用低温废热,直燃型溴化锂吸收式机组或热泵系统外,空调热水系统的供回水温差不应小于 10°C 。

8.3.6 通风系统的设计应符合下列规定:

1 公用厨房应设置排油烟系统,宜至屋顶统一排放。

2 公共淋浴间、公用卫生间和公共洗衣房无外窗或仅有一侧向外窗时,应设置机械排风系统,排风换气次数不宜小于10次/h,并应采取防倒灌措施。

8.4 电 气

8.4.1 宿舍型租赁住房应综合现有条件、用户对电气系统的功能需求,按安全、可靠、经济合理、切实可行、运行灵活、便于管理等原则明确改建任务和供配电规划设计方案。应采用按电业标准建设的变配电所供电,变配电所宜设置在负荷中心,缩短供电半径,提高供电质量,满足住户用电需求。

8.4.2 宿舍型租赁住房的单体低压配电系统应符合下列要求:

1 应按套设置电业电能表计量。

2 公用厨房、公用盥洗室、公共洗衣机等公共服务设施、场所、设备系统的配电系统应分别按区域或用途设置电业电能表计量,不应与套内配电系统合用电能表。上述设备宜具备自助有偿使用的功能。

8.4.3 套内的用电负荷计算功率应满足实际使用需求,且不应小于 5 kW。

8.4.4 套内、居室内电源插座位置和数量应结合室内墙面装修设计、家具布置、家用电器布置、运营管理模式进行设置,且应符合现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 等相关要求。

8.4.5 宿舍型租赁住房应采用带保护门的电源插座。厨房、卫生间、阳台的电源插座的防护等级不应低于 IP54。

8.4.6 防雷设计应符合人员密集的公共建筑相关国家、行业和本市现行标准的要求。

8.4.7 改建电梯配电应设专用供电回路和电能计量表,且其配电箱宜设置在电梯机房或地上一层建筑物内。当须设置在室外时,其防护等级不应低于 IP56,并应加装安全防护锁,且应满足现行国家标准《民用建筑电气设计标准》GB 51348 的相关要求。

8.4.8 宿舍型租赁住房的照明节能设计应符合现行上海市工程建设规范《居住建筑节能设计标准》DGJ 08—205 的相关规定。

8.5 智能化

8.5.1 宿舍型租赁住房的通信配套建设应符合国家及地方相关建设标准,满足通信配套设施共建共享的相关要求。预留通信配套所需机房、管线通道及桥架资源,进一步提升信息系统服务能力,为住户提供语音、图像和数据等信息的有线和无线接入服务。

8.5.2 宿舍型租赁住房应设置移动通信室内覆盖系统,应符合现行上海市工程建设规范《公共建筑通信配套设施设计规范》DG/TJ 08—2047 的相关规定。

8.5.3 宿舍型租赁住房移动通信覆盖范围应包括租赁住房套内及配套公用建筑室内、建筑物和建筑物群红线内的室外区域、地下公共空间、电梯、无电梯建筑楼的楼梯。移动通信覆盖应满足覆盖区内移动终端在 90% 的位置 99% 的时间可接入网络。

8.5.4 宿舍型租赁住房居室信息配线箱的设置应满足使用需求,并符合装修标准、运营管理模式、智能化系统扩展的需求。

8.5.5 宿舍型租赁住房居室内信息插座和有线电视插座位置、数量应结合室内墙面装修设计、家具布置、家用电器布置、运营管理模式进行设置。宿舍型租赁住房居室内应按使用要求设置电话插座、信息插座、有线数字电视插座等智能化系统设备。

8.5.6 宿舍型租赁住房的安全防范系统设计应符合现行上海市地方标准《重点单位重要部位安全技术防范系统要求 第 8 部分:旅馆、商务办公楼》DB 31/T 329.8 中“旅馆”的相关规定。

9 消防设计

9.1 一般规定

9.1.1 非居住存量房屋改建为宿舍型租赁住房时,应选择一、二级耐火等级建筑进行改建,防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 有关公共建筑的规定。单一功能的二类高层建筑局部改建为宿舍型租赁住房时,应重新确定建筑定性。

9.1.2 厂房、仓库和总建筑面积大于2500 m² 的商场、市场等非居住存量房屋不得局部改建为宿舍型租赁住房。改建建筑的地下部分不得设置居住用房。

9.1.3 宿舍型租赁住房与甲、乙类厂房、仓库、物流仓库、加油加气站等建筑之间的间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156 的相关要求且不应折减。

9.1.4 非居住存量房屋整体改造时,消防给水系统、火灾自动报警系统、建筑防排烟系统的设计以及灭火器的配置等应按现行消防技术标准执行。

9.2 建筑防火

9.2.1 局部改建为宿舍型租赁住房的建筑,不同功能区域之间应采用不开设门窗的防火墙,应用耐火极限不低于2.00h 的楼板与其他功能区域分隔,不应设置贯通不同功能区域的中庭、挑空空间或内天井。

9.2.2 当宿舍型租赁住房内设置的配套用房符合下列要求时,可布置在建筑内:

1 健身、洗衣、干衣等用房应设置耐火极限不低于 2.00h 的防火隔墙与其他部位完全分隔,墙上的门可采用常开的乙级防火门。

2 公用厨房应靠外墙设置,采用耐火极限不低于 2.00h 的防火隔墙与其他部位分隔,墙上的门应采用乙级防火门。可开启窗的有效面积不小于房间面积的 5%,且不小于 2 m²。使用燃气的厨房应设置可燃气体探测装置。

9.2.3 宿舍型租赁住房的分户隔墙、房间与走廊的隔墙以及配套用房、设备用房等隔墙应分隔至楼板底部,其耐火极限、建筑构造等应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关要求。

9.2.4 宿舍型租赁住房建筑内的管道井、隔墙、楼板的孔洞应采取有效的防火分隔、封堵措施,其耐火极限、建筑构造等应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关要求。

9.2.5 整栋改建的宿舍型租赁住房的内天井,除符合相关标准要求外,尚应符合下列要求:

1 建筑外墙上、下层开口之间的实体墙高度不应小于 1.2 m。

2 天井内外墙的保温材料应采用 A 级材料。

3 天井连通同层不同防火分区时,防火分区两侧的外墙、窗洞口等应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的要求。

9.2.6 建筑的内外保温系统和外墙装饰设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的要求,不宜设置户外广告牌。

9.3 安全疏散

9.3.1 宿舍型租赁住房每层或一个防火分区内的各个楼层应设

置不少于2个安全出口,疏散楼梯应采用封闭楼梯间、防烟楼梯间或室外楼梯。室外楼梯的设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的要求。

9.3.2 宿舍型租赁住房的疏散楼梯应分散布置,且宜靠外墙布置。疏散楼梯在首层应分别直通室外或经扩大的前室直通室外。

9.3.3 宿舍型租赁住房的安全出口、疏散走道、疏散楼梯的宽度应符合下列要求:

1 每层安全出口、疏散楼梯的净宽应按通过人数每百人不少于1.00 m 计算,高层建筑的疏散楼梯梯段净宽不应小于1.20 m,多层建筑的疏散楼梯梯段净宽不应小于1.10 m。

2 首层直通室外疏散门的净宽应按各层疏散人数最多一层的人数计算,且净宽不应小于1.40 m。

3 满足本标准第4.2.1条的1类和2类通廊式宿舍疏散走道的净宽,当单面布置居室时不应小于1.30 m,当双面布置居室时不应小于1.40 m;满足本标准第4.2.1条的3类~5类通廊式宿舍疏散走道的净宽,当单面布置居室时不应小于1.60 m,当双面布置居室时不应小于2.20 m;当同一楼层内出现1类和2类与3类~5类两种及两种以上不同类型的组合时,其单面或双面布置居室的公共走道净宽应分别按最大值控制。

4 疏散走道、疏散楼梯的宽度应按照楼层人数进行复核。

9.3.4 宿舍型租赁住房公共走道的直线疏散距离应符合下列要求:

1 一、二级耐火等级的单、多层宿舍型租赁住房,位于两个安全出口之间的疏散门至安全出口的直线距离不应大于40 m,位于袋形走道两侧或尽端的疏散门至安全出口的直线距离不应大于22 m。

2 一、二级耐火等级的高层宿舍型租赁住房,位于两个安全出口之间的疏散门至安全出口的直线距离不应大于30 m,位于袋形走道两侧或尽端的疏散门至安全出口的直线距离不应大于15 m。

3 建筑内开向敞开式外廊的房间疏散门至最近安全出口的直线距离可按上述规范要求的规定增加 5 m。

4 当该场所设置自动喷水灭火系统时,室内任一点至疏散门、疏散门至最近安全出口的安全疏散距离可分别增加 25%。

9.3.5 多层宿舍型租赁住房的阳台、外廊宜设置辅助逃生装置。

9.4 消防设施

9.4.1 宿舍型租赁住房应按现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 的要求设置室内外消火栓系统。室内外消防用水量应按现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 中旅馆的要求执行。

9.4.2 整体或局部改建为宿舍型租赁住房的建筑或场所应设置自动喷水灭火系统保护。套内的喷头应采用防撞喷头。

9.4.3 整体或局部改建为宿舍型租赁住房的建筑或场所应设置火灾自动报警系统,公共部位应设置声光报警装置。

9.4.4 消防水源应采用市政供水方式供水,确有困难的应设置消防水池。当室外消火栓系统采用消防水池供水时,应独立设置消防泵,且应采用一级负荷供电或选用柴油机泵作为备用泵。

9.4.5 消防给水系统应采用临时高压系统或常高压系统,高位消防水箱的容积应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 的要求。总建筑面积不大于 10 000 m² 的多层建筑,当其屋顶结构无法承重时,可不设置高位消防水箱,但应设置稳压设施。

9.4.6 公共走道宜选用具有对流条件的自然排烟方式排烟;当不符合自然排烟要求时,应设置机械排烟系统。套型内应采用自然排烟方式排烟。

9.4.7 整体或局部改建为宿舍型租赁住房的建筑或场所的公共部位应设置应急照明和疏散指示标志。

9.4.8 整体或局部改建为宿舍型租赁住房的建筑或场所应设置电气防火监控系统。

9.4.9 宿舍型租赁住房应设置消防设施物联网系统。

上海市住房和城乡建设管理委员会信息公开
浏览专用

本标准用词说明

1 为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标准、规范和其他规定执行的写法为“应按……执行”或“应符合……的要求(或规定)”。

引用标准名录

- 1 《家用和类似用途插头插座 第1部分:通用要求》GB 2099.1
- 2 《节水型卫生洁具》GB/T 31436
- 3 《建筑抗震设计规范》GB 50011
- 4 《建筑给水排水设计标准》GB 50015
- 5 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 6 《建筑抗震鉴定标准》GB 50023
- 7 《通用用电设备配电设计规范》GB 50055
- 8 《建筑物防雷设计规范》GB 50057
- 9 《住宅设计规范》GB 50096
- 10 《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222
- 11 《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292
- 12 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325
- 13 《混凝土结构加固设计规范》GB 50367
- 14 《民用建筑节水设计标准》GB 50555
- 15 《钢结构加固设计规范》GB 50702
- 16 《无障碍设计规范》GB 50763
- 17 《民用建筑电气设计标准》GB 51348
- 18 《钢结构加固设计标准》GB 51367
- 19 《工程结构通用规范》GB 55001
- 20 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002
- 21 《建筑与市政地基基础通用规范》GB 55003
- 22 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015
- 23 《建筑环境通用规范》GB 55016
- 24 《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019

- 25 《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021
- 26 《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022
- 27 《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025
- 28 《二次供水工程技术规程》CJJ 140
- 29 《节水型生活用水器具》CJ/T 164
- 30 《宿舍建筑设计规范》JGJ 36
- 31 《建筑抗震加固技术规程》JGJ 116
- 32 《既有建筑地基基础加固技术规范》JGJ 123
- 33 《既有建筑地基可靠性鉴定标准》JGJ/T 404
- 34 《建筑抗震设计标准》DGJ 08—9
- 35 《地基基础设计标准》DGJ 08—11
- 36 《住宅设计标准》DGJ 08—20
- 37 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》DGJ
08—55
- 38 《现有建筑抗震鉴定与加固标准》DGJ 08—81
- 39 《居住建筑节能设计标准》DGJ 08—205
- 40 《公共建筑通信配套设施设计规范》DG/TJ 08—2047
- 41 《住宅二次供水技术标准》DG/TJ 08—2065
- 42 《公共建筑用能监测系统工程技术标准》DGJ 08—2068
- 43 《全装修住宅室内装修设计标准》DG/TJ 08—2178
- 44 《重点单位重要部位安全技术防范系统要求 第8部分：
旅馆、商务办公楼》DB 31/T 329.8