

深圳市住房和建设局 深圳市发展和改革委员会

文件

深建字〔2012〕189号

关于发布《深圳市保障性住房建设标准（试行）》的通知

各有关单位：

为贯彻国家和深圳市有关保障性住房的法律法规与方针政策，推进深圳市人才安居工程，规范深圳市保障性住房的建设，根据《深圳市建设工程质量管理条例》，结合本市实际，我们组织制定了《深圳市保障性住房建设标准（试行）》，现予发布施行。

具体文本请链接 www.szjs.gov.cn “建设工程标准规范专栏” 查询。



深圳市住房和建设局



深圳市发展和改革委员会

二〇一二年六月十一日

深圳市保障性住房建设标准（试行）
Standard for Construction of
Public Housing in Shenzhen (Interim)

2012年6月11日发布

2012年6月11日实施

深圳市住房和建设局

深圳市发展和改革委员会

前 言

为贯彻落实国家保障性住房的方政策和《深圳市保障性住房条例》，规范深圳市保障性住房的建设，通过总结深圳市既有保障性住房建设的实践经验，借鉴国家、行业和其他省（市）的有关标准，并在广泛征求意见的基础上制定本标准。

本标准的主要内容是：总则、术语、基本规定与建设指标、总图、户型、设施、建造。

本标准由深圳市住房和建设局、深圳市发展和改革委员会负责管理，由深圳市建筑科学研究院有限公司（地址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 29 号建科大楼；邮政编码：518049）负责具体技术内容的解释。请各单位在执行过程中，总结实践经验，提出意见和建议。

主 编 单 位：深圳市建筑科学研究院有限公司

深圳市政府投资项目评审中心

参 编 单 位：深圳市住宅租赁管理服务中心

深圳市住宅发展事务中心

深圳市建筑设计研究总院有限公司

卓越置业集团有限公司

深圳市万科房地产开发有限公司

香港华艺设计顾问（深圳）有限公司

深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司

中建国际（深圳）设计顾问有限公司

深圳市时代装饰工程有限公司

深圳市协鹏建筑与工程设计有限公司

深圳海外装饰工程有限公司

主要起草人：刘俊跃 王 欣 沈 驰 汪四新 孙延超

王莉芸 刘 勇 刘 丹 杨 杰 王晓东

王启文 鲁 艺 谢利民 董善白 石丽茹

肖家远 曲 毅 荆治国 邓 涌 马晓雯

孙 茵 廖自立 黎晓茜 陈智坚

目 次

1	总 则	1
2	术 语	2
3	基本规定与建设指标	3
3.1	基本规定	3
3.2	建设指标	3
4	总 图	6
4.1	一般规定	6
4.2	土地利用	6
4.3	空间布局	8
4.4	交通组织	9
5	户 型	11
5.1	一般规定	11
5.2	户型分类	11
5.3	户型功能	12
6	设 施	13
6.1	一般规定	13
6.2	公共服务设施	13
6.3	交通设施	14
6.4	建筑设备	15
7	建 造	18
7.1	一般规定	18
7.2	土建	18
7.3	建筑装饰	20
7.4	经济性	21
	附录 A 深圳市保障性住房场地各功能区的植物配置参考表	22
	附录 B 深圳市保障性住房参照装修标准	24
	本标准用词说明	25
	条文说明	26

1 总 则

1.0.1 为贯彻国家和深圳市有关保障性住房的法律法规与方针政策，推进深圳市人才安居工程，规范深圳市保障性住房的建设，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于深圳市新建、改建和扩建保障性住房的建设活动。

深圳市保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和安居型商品房。

1.0.3 保障性住房的建设应遵循安全可靠、经济实用、资源节约、环境友好和适度创新的原则。

1.0.4 保障性住房的建设，除应符合本标准外，尚应符合国家、广东省和深圳市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 慢行交通 non—motorized transportation

步行或自行车等以人力为空间移动动力的交通, 行进或行驶速度一般在每小时 3—15 公里之间。

2.0.2 交通稳静化 Traffic Calming

是道路设计中减速技术的总称。目的在于改变驾驶员对道路的感知, 从而使其以合适速度驾驶。比如在道路中设计花坛、曲折道路、凸出人行横道、纹理路面等。

2.0.3 保障性住区 protection of the settlements

按照国家和地方政府保障性住房的方针政策修建(含新建、扩建、改建)的住区。

2.0.4 混合住区 mixed-use district

相对于传统住区只提供居住功能, 混合住区是在土地利用、交通组织、建筑功能、社区管理、资源配置等方面综合平衡, 全方位地解决居住、休憩、就业、出行等需求的住区形式。

2.0.5 住宅部品 housing component

根据设计通过工厂化生产并按照配套技术在现场组装的, 作为住宅中的某一部位且能满足该部位规定的一项或者几项主要功能要求的单元, 它可分为整体屋面、复合墙体、组合门窗等。

2.0.6 绿色再生建材产品 green/ recycled building materials

是指以建筑废弃物作为原材料, 通过一定技术手段回收、加工处理后, 生成的具有一定使用价值的建材产品的统称, 主要包括再生实心砖、再生空心砖、再生透水砖、各种再生路面砖、再生骨料等。

2.0.7 场地透水率 permeable surface ratio

透水地面面积占室外总地面面积的比率。透水地面包括自然裸露地面、公共绿地、绿化地面和镂空面积大于等于 40% 的镂空铺地(如植草砖等)。

2.0.8 硬质地面遮荫率 hard surface shading ratio

硬质地面上树冠向地面的投影面积与硬质地面面积的比率。

3 基本规定与建设指标

3.1 基本规定

- 3.1.1** 保障性住房的建设应统筹规划、优化设计、科学建造，实现技术适宜、经济合理、使用高效的目标。
- 3.1.2** 保障性住房的规划应充分利用城市基础设施与公共资源，集约利用土地资源，符合各层次城市规划要求。
- 3.1.3** 保障性住房户型的设计应合理、实用和标准化，户型的功能分隔宜具有一定的灵活性。
- 3.1.4** 保障性住房设施的设置应遵循安全、适用、耐久和经济的原则，达到资源共享与高效利用的目的。
- 3.1.5** 保障性住房整体性能应达到深圳市《绿色建筑评价规范》SZJG 30 的铜级或国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 一星级标识的要求。
- 3.1.6** 保障性住房应推行建筑工业化的建造模式，选择使用工业化的住宅部品。
- 3.1.7** 保障性住房应按照本标准附录 B 规定的保障性住房装修标准一次装修到位。
- 3.1.8** 保障性住房建设选用的水、电、气、通风与空调等器件和产品，应优先采用国产和高性能的产品。

3.2 建设指标

- 3.2.1** 保障性住房的建设应符合表 3.2.1 的建设指标要求。

表 3.2.1 保障性住房建设指标

指标项	指标值
容积率	≥3.5（有特殊控制与要求的地段或区域的保障性住房，其容积率经过政府相关部门批准可做适当调整。）
绿地率	≥30%，（旧城改造和零散用地≥25%）

指标项	指标值
机动车停车位	面向低收入人群的保障性住房,每100平方米建筑面积的停车位按0.3~0.6辆计;面向人才的保障性住房,每100平方米建筑面积的停车位按0.4~0.8辆计。当保障性住房位于轨道交通站点有效服务半径区域外时可取大值,位于轨道交通站点有效服务半径区域内时应取小值。
自行车位	1辆/户
区域人均公交车拥有率	14标车/万人
人行交叉口	1个/万平方米
人行道遮荫率	≥50%
场地透水率	≥45%
硬质地面遮荫率	≥30%
标准层住房使用系数	≥70%
标准户型选用率	≥80%
节水器具安装率	100%
可再生能源利用率	≥5%
非传统水源利用率	≥5%
节能灯具安装率	100%
保障性住房一次装修率	100%
每万平米建筑面积的建设废弃物总量	≤400吨
绿色再生建材产品利用率	≥50%
建筑废弃物回收率	≥30%

- 注: 1 轨道交通站点有效服务半径: 指轨道交通站点出入口至住区出入口距离小于800m;
- 2 人行交叉口: 步行网络系统中的交叉口, 其单位占地面积数量是住区步行网络密度的衡量指标;
- 3 标准户型选用率: 是指保障性住房设计户型中选用保障性住房设计标准户型的数量与小区户型总数的比率;
- 4 可再生能源利用率: 是指利用太阳能、风能、地热能等可再生能源的能耗占建筑总能耗的比率。如果住宅小区中有25%以上的住户采用太阳能热水提供住户不低于40%的生活热水, 则认为可再生能源利用率为5%;
- 5 非传统水源利用率: 是指采用再生水、雨水等非传统水源代替传统地表水和地下水水源供给景观、绿化、冲厕等杂用的水量占总用水量的百分比;
- 6 保障性住房一次装修率: 是指建筑施工与装修施工全部完成之后交付使用的户数占总户数的比率;
- 7 每万平米建筑面积的建设废弃物总量: 是指建设每万平米建筑面积所产生的建筑废弃物总量。建筑废弃物是指对各类建筑物、构筑物进行建设、铺设或拆除、修缮过

程中所产生的渣土、弃土、弃料、余泥及其他废弃物；

- 8 绿色再生建材产品利用率：是指非承重结构中再生实心砖、再生空心砖、再生透水砖、各种再生路面砖、再生骨料等重量占对应材料总重量的比率；
- 9 建筑废弃物回收率：是指单个项目建筑废弃物回收再利用的总量与该项目所有建筑废弃物总量的比值。

4 总 图

4.1 一般规定

4.1.1 保障性住区的选址应符合深圳市城市规划和《深圳市城市规划标准与准则》的相关规定。

4.1.2 保障性住区宜按照以大运量公共交通为导向的开发模式(TOD)均衡布局,并与就业机会就近匹配。

4.1.3 保障性住区选址应优先选择周边城市配套较完善和公共交通较便捷的已建成地区或临近区域。

4.1.4 保障性住区宜与城市更新有机结合,可在商品房开发中按比例配建。

4.1.5 保障性住区选址宜具有良好的自然条件、适于建设的地形及安全卫生的环境条件。

4.1.6 保障性住区选址在受污染地、废弃地、贫瘠地、土壤流失严重等区域时,在进行再开发前应先进行土地改造:

1 场地土壤中有毒污染物及放射性物质含量应符合《土壤环境质量标准》GB15618的有关要求;

2 对坡度较大的场地应作分台和加固等处理。

4.2 土地利用

4.2.1 保障性住区应在符合健康、卫生、节能等要求的前提下,实现功能混合,提高容积率,集约利用土地。

4.2.2 保障性住区应与相邻街区及城市资源、空间和人文环境保持联系与融合。

4.2.3 保障性住区土地利用应符合《深圳市城市规划标准与准则》的相关规定,并应符合下列要求:

1 周围公共服务设施不全的住区配套设施用地应取大值,反之应取小值;

2 在道路用地比例一定的情况下,宜提高路网密度。

4.2.4 保障性住区建设应充分利用原有地形条件,尽量减少土、石方工程量。在改善住区日照、通风、噪声等居住环境质量的前提下,可对局部地形地貌进行

调整，鼓励住区内土方量实现挖、填平衡：

1 保障性住区紧邻交通干道时，可利用原有地形及地块内土方平衡沿道路设置适当高度的缓坡，结合绿化形成声屏障，减少噪声污染；

2 可利用场地内土方局部抬高场地内北侧标高，形成有利于日照和自然通风的场地条件；

3 保障性住区应实施水土保持措施，减少水土流失。

4.2.5 保障性住区建设应维护原地形地貌的自然特征，保持用地的生态价值：

1 自然地形坡度大于 8% 时，宜规划为台阶式；自然地形坡度小于 5% 时，宜规划为平坡式；台地之间应用挡土墙或护坡连接，挡土墙高度不宜超过 5 米；

2 保障性住区旁的裸露山体、坡地应根据其坡度、坡型和岩土质，选用适宜的坡地支护技术进行护坡处理；

3 坡地绿化设计应采用“乔灌优先，乔灌草藤结合”的边坡绿化方式，并选用适合石壁边坡条件的植物种类。

4.2.6 保障性住区建设应对建设用地内有价值的原生植物和原生水系实施保护。

4.2.7 保障性住区绿化设计应根据场地形态与功能，选择合适的绿化方式，提高绿化系统的遮荫、防噪、防风、滞尘、净化空气和固定二氧化碳等生态功能和使用功能，同时应在建筑和结构设计时挖掘立体绿化的潜能，加强立体绿化，提高绿视率。有条件时，应为保障性住区配套设置中心公共绿地，为居民提供休憩空间，改善住区整体环境。

1 保障性住区内硬质铺装面积与植被面积的比例应合理确定；

2 屋顶宜按《屋顶绿化设计规范》DB440300/T37 实施“简单式屋顶绿化”，提高保障性住区的绿化覆盖率，降低热岛效应；

3 各功能区植被宜构成乔、灌、草及层间植物相结合的多层次植物群落，植被配置可参照本标准附录 A，每 100 m²绿地上乔木量不少于 3 株，灌木量不少于 10 株；每 100 m²硬质铺地上乔木量不少于 1 株；

4 选用的木本植物种类宜满足：保障性住区用地面积 ≤ 5 万 m² 时不少于 45 种；保障性住区用地面积 5~10 万 m² 时不少于 55 种；保障性住区用地面积 ≥ 10 万 m² 时不少于 60 种，且本地植物种类应不少于 70%。

4.2.8 合理设置保障性住区内的自然水面、凉亭及廊道，宜在夏季气流滞留区布置水池、喷泉、人工瀑布等水体景观。景观的建造不应采用大面积的天然石材。

4.2.9 保障性住区建设宜进行立体空间开发与综合利用。

- 1 地下空间应符合分层分区、综合利用、公共优先的原则；
- 2 地下空间宜与相邻地块地下空间相连通或整体开发利用；
- 3 地下空间应与地面交通系统有效连接；
- 4 地段狭小且紧邻拥挤街道的建筑底层宜架空或局部架空。

4.3 空间布局

4.3.1 保障性住区的建筑布局及建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、热环境、声环境、消防、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况进行科学确定。

4.3.2 保障性住区建设应结合本地的环境特征，配合临近街区和城市的整体布局和肌理进行设计：

- 1 保障性住区的主要出入口宜面向城市次干道、支路及其附属的街道、广场等公共空间，不宜面对城市快速路和主干道；

- 2 规划用地面积大于 6 万 m² 以上的保障性住区的街道、人行道、配套设施等宜对外开放共享；穿越小区的规划道路不应被封闭而只供保障性住区使用；

- 3 保障性住区周围有高层建筑遮挡时，应进行景观环境与日照分析，以确定建筑高度分布及与周边建筑的距离。

4.3.3 保障性住区的建筑规划布局应进行自然通风定量分析设计：

- 1 建筑布局不宜形成封闭式的围合空间，在群体空间布局上可采取相对夏季主导风向的前后错列式、斜列式、前短后长式、前低后高式、前疏后密式、结合地形特点的自由式等排列方式以疏导通风气流；

- 2 山地、湖滨与滨海住区的自然通风设计除考虑主导风向外，还应为山地的山阴风、顺坡风，谷地的山谷风，湖岸与海岸边的水陆风，林地周围的林源风等季节与昼夜的风向变化提供通道，并为建筑形成穿堂风创造条件；

- 3 确定建筑物的相对位置时，宜使建筑物处于周围建筑物的气流旋涡区之外；

- 4 板楼前后宜有 2Pa 以上的气压差，塔楼前后宜有 3Pa 以上的气压差；
- 5 宜设计底层架空或空中花园，改善周边建筑的自然通风状况。

4.3.4 建筑朝向宜在南偏东 15° 至南偏西 15° 范围内，但不宜超出南偏东 45° 至南偏西 30° 范围。

4.3.5 建筑布局应充分考虑对噪声污染的控制：

- 1 住区相邻高速公路或快速路时，临道路一侧退后用地红线距离宜大于 15m；
- 2 面向交通干道的保障性住区，应通过采取住区的优化布局、相关功能建筑的合理布置、减噪土坡或除尘降噪功能密林等措施，减小交通噪声对住区的负面影响；
- 3 宜将超市、餐饮、娱乐等对噪声不敏感的建筑物排列在保障性住区外围临交通干道侧，形成周边式的声屏障；
- 4 当噪声无法通过保障性住区的规划设计得到改善时，应提高对建筑单体的设计要求，面向噪声源的户型宜安装隔声通风窗或采取其他降噪通风措施；
- 5 场地内不得设置未经有效处理的强噪声源。

4.3.6 保障性住区内的公共空间应具备视线可达性，结合治安措施，形成具有安全感的空间系统，并能抵御各种突发事件和自然灾害。

4.4 交通组织

4.4.1 保障性住区应以公共交通为主要出行方式。住区周边道路资源配套应公交优先，并与住区慢行交通系统方便接驳。

住区区域公交线网密度不宜低于 4 公里 / 平方公里，住区区域人均公交车辆拥有率不宜小于 14 标车 / 万人。

4.4.2 保障性住区出入口宜在公交车站点 500 米半径覆盖范围内或轨道交通 800 米半径覆盖范围内。周边公交站点较少的住区出入口处宜设置的士站。保障性住区内宜采用层级式的人车分流方式，在小区一级可采用人车混行方式，在组团一级应采用人车分流方式。住区内部车道的车速不宜大于 15 公里/小时，穿越住区的支路车速不应大于 20 公里/小时。

4.4.3 保障性住区应有通往公共交通站点、邻近住区或主要公共设施的便捷、安全的慢行线路，并应与城市慢行系统或城市绿道有效联接。

4.4.4 保障性住区应设安全、舒适的自行车道：

1 自行车道宜与机动车道分离且自行车道与机动车道之间宜设置绿化等隔离带；

2 自行车道可与人行道共建且人行道应设置在自行车道外侧；当道路狭窄时，可在道路中以标线标识。

4.4.5 保障性住区内应设置连续的人行道，人行道应能直达所有的住区配套服务功能区：

1 新建人行道宽度不应小于 1.5m；

2 人行道树或具有遮阳设施的遮荫面积应覆盖人行道 50% 以上的面积；

3 人行道的绕行距离不宜超过 50m，不应超过 100m；

4 保障性住区内外步行网络密度不宜小于 1 个交叉口/万 m²。

5 户型

5.1 一般规定

5.1.1 保障性住房户型设计应满足模数化和标准化的要求，空间尺寸及部品尺寸宜满足建筑模数化的要求，户型宜采用保障性住房的标准户型。

5.1.2 保障性住房的户型设计应适用、灵活和可变，平面布局应紧凑，结构应规整。建筑物标准层户型的使用系数不宜低于 70%。

5.1.3 保障性住房层高不应超过 2.8 米。对于因建筑工业化要求增加地面设备敷设的住宅，可根据设备要求适当提升层高。利用坡屋顶内空间作卧室时，其净高高于 2.1 米的面积应大于房间面积的一半，且最低处净高不宜低于 1.5 米。

5.2 户型分类

5.2.1 保障性住房户型按照房型分为四类：

- 1 A 类户型为一个或两个居住空间的户型；
- 2 B 类户型为三个居住空间的户型；
- 3 C 类户型为三个居住空间，并可改造为四个居住空间的户型；
- 4 D 类户型为四个居住空间的户型。

5.2.2 保障性住房各类户型对应的建筑面积及适用范围如下：

- 1 A 类户型的建筑面积为 35 平方米；
- 2 B 类户型的建筑面积为 50 平方米；
- 3 C 类户型的建筑面积为 65 平方米；
- 4 D 类户型的建筑面积为 80 平方米。

各类户型建筑面积允许上下浮动 5%-10%。

面向低收入家庭的廉租住房和经济适用住房采用 A、B 类户型；安居型商品房和面向人才的公共租赁住房适用 A、B、C、D 类户型。

5.2.3 新建保障性住房选用标准户型库中的户型不应少于 80%，20% 以下的户型可以根据项目用地的实际情况，在满足本标准相应指标的前提下进行针对性的设计，但均不得超出四类户型的面积标准。

新建保障性住房各类户型所占的比例,应结合深圳市保障性住房建设年度计划,针对建设项目的服务对象,在项目建议书和可行性研究报告中,通过需求分析予以确定。

5.2.4 对于受条件制约的新建保障性住房,经专家论证同意后可依据《宿舍建筑设计规范》有关规定进行日照设计,对应 A、B 类户型日照适度放宽。

5.2.5 对不满足日照法规要求的 A、B 类户型,统一作为廉租住房或公共租赁住房为被保障性人群提供临时住所,不作为经济适用房或安居型商品房出售。

5.3 户型功能

5.3.1 保障性住房的户型应符合下列要求:

- 1 卧室、起居室(厅)应具备直接自然采光、自然通风的条件;
- 2 厨房应有外窗,具备自然通风条件;
- 3 厨房、卫生间内管线应合理布置,并适当隐藏。

5.3.2 保障性住房各类户型的功能房间使用面积宜不小于表 5.3.2 的规定:

表 5.3.2 保障性住房各类户型功能房间使用面积

房间功能 \ 房型 最小使用面积 (m ²)	A 类户型	B 类户型	C 类户型	D 类户型
起居室(厅)	10m ²	10m ²	10m ²	10m ²
卧室	9m ²	一房 9m ² 另一房 5m ²	一房 9m ² 另一房 5m ²	一房 9m ² 另二房 5m ²
厨房	/	3.5m ²	4m ²	4m ²
卫生间	/	/	2.5m ²	2.5m ²

5.3.3 新建保障性住房,可有效利用公共空间,增加部分配套设施。

- 1 可在部分楼层设置住户共享的空中花园;
- 2 可在地下室设置供住户使用的储物柜(间)。

5.3.4 户型设计应考虑功能使用的灵活性与可变性,在不改变结构布置、主要设备及管道布置的情况下,实现户内及户间功能在未来的改造可能性。应合理布置结构的竖向及水平构件;不应在可改造的分隔墙上布置设备或管线干管。

6 设施

6.1 一般规定

6.1.1 保障性住区配套设施的配建水平应与居住人口规模相适应，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 保障性住房的各种设施应有完备的选用、采购、使用和维护过程记录。

6.1.3 保障性住房的各种设施宜灵活地转变功能及服务对象。各种设施应充分考虑在较大使用强度下的耐久性。

6.1.4 保障性住房应考虑日常安全防护措施，包括防盗、防滑防跌、防坠落等措施。

6.2 公共服务设施

6.2.1 保障性住区应按照《深圳市城市规划标准与准则》配置公共服务设施。公共服务设施的配置应根据周边公共服务设施服务半径覆盖情况合理调整、酌情选配，在功能与规模上实现共享与互补。

6.2.2 保障性住区边界 800 米范围内宜有一个公园或开放空间的公共场所。

6.2.3 公共服务设施规划布局应方便居民，利于共享。

1 为城市片区（含住区）服务的公共服务设施，宜设在保障性住区周边可见性强地段及交通便利的地段；

2 当与配套不完备的旧住区相邻时，公共服务设施宜布置于新旧住区结合部；

3 为保障性住区内部服务的公共服务设施宜设在居住区内部且靠近中心绿地或广场；

4 休闲广场应设置于保障性住区的人流集散区域。

6.2.4 保障性住区可酌情设置符合其特定需求的公共服务设施，包括：

1 公共洗衣房及其相关服务设施；

2 公共食堂及其相关服务设施；

3 社区家庭临时接待服务设施；

- 4 利用架空层等多用途空间为居民互助性活动提供便利设施;
- 5 为残疾人就近提供工作场所,为儿童、老年人和残疾人提供活动、社交的场所及相应的服务设施。

6.2.5 保障性住区公共活动设施应考虑各类被保障人群的需求特点。

- 1 公共活动设施应满足无障碍设计要求;
- 2 休闲广场的硬质地面遮荫率不宜小于 30%;
- 3 保障性住区儿童游乐场设置应避开住区主要机动车交通道路。游乐场宜为开敞式,必须保证空气清洁并避开强风的袭扰。游乐场周围不应种植遮挡视线的树木,应保持较好的可视性。儿童游乐区严禁配置有毒、有刺等易对儿童造成伤害的植物;
- 4 老人活动场所应具有良好的日照与自然通风条件。

6.2.6 保障性住区应设置垃圾分类收集站及再生资源回收点:

- 1 垃圾分类收集站与周围建筑物的间距不应小于 5m,并应设置于住区下风向及隐蔽处;
- 2 再生资源回收点宜与垃圾收集站或基层环卫管理机构组合设置,与周围建筑物的间隔不应小于 5m。

6.3 交通设施

6.3.1 保障性住区周边的公交汽车站点应设置具有遮阳、避雨功能的候车亭;周边的轨道交通站点应设置具有相应规模的自行车停车场。

6.3.2 面向低收入人群的保障性住房,每 100 平方米建筑面积的停车位按 0.3~0.6 辆配置;面向人才的保障房,每 100 平方米建筑面积的停车位按 0.4~0.8 辆配置。当保障房性住房位于轨道交通站点有效服务半径区域外时可取大值,位于轨道交通站点有效服务半径区域内时应取小值。

6.3.3 保障性住区内机动车宜实施绿色停放。

- 1 停车场地宜为混合动力及电动车辆提供专用车位和便利的充电设施;
- 2 机动车大小车位应分级配置,并应为低排放、小排量机动车优先提供停车位;
- 3 地面停车位应采用绿色遮荫设施及透水铺装;

4 地下车库宜利用与地面空间相通的侧面、天窗（井）或垂直交通空间等进行自然采光与自然通风。

6.3.4 保障性住区内自行车停放应符合下列要求：

- 1 应配套自行车停车场（库），停车位数不应小于1辆/户；
- 2 自行车露天停放时，宜在保障性住区出入口门卫的视线范围内或在各楼门旁划出专用场地，并应采用遮荫、避雨设施和透水铺装；
- 3 当保障性住区用地紧张时，可采用自行车立体停车方式；
- 4 应设置自行车停车架；
- 5 自行车停车场宜分散设置，提供就近服务便利。

6.3.5 保障性住区应设置清晰的交通导向。

- 1 保障性住区出入口应设置住区地图，地图内应包含周边交通与配套设施的基本信息；
- 2 保障性住区内应设置清晰的交通导向指示牌。

6.3.6 保障性住区内机动车道应采取交通稳静化措施。

6.4 建筑设备

6.4.1 保障性住房应配套设置给水、排水、消防、电力、电讯、燃气等设施，且各类设施均应入户。

6.4.2 保障性住房建筑设备、部件及材料的选择应符合国家相关标准的要求，应具有合格的质量检测证书，并应优先选用国产优质品牌：

- 1 燃气及电气设备均应选用通过国家和深圳市相关部门认证的产品；
- 2 电梯应选用节能型电梯；
- 3 照明灯具、电气设备应采用节能型产品；
- 4 空调设备应采用能效等级2级及2级以上的产品，空调设备宜选用热泵型产品；
- 5 卫生器具、水嘴、淋浴器等应符合国家现行产品标准《节水型生活用水器具》CJ164的要求，坐式大便器应采用设有大小便分档冲洗水箱，不得使用一次冲洗水量大于6L的坐便器。

6.4.3 保障性住房卫生间应采用同层排水方式，卫生器具排水管不应穿越楼板

进入他户，厨房和卫生间的排水立管应分别设置。

6.4.4 保障性住房热水系统的热源，应优先选用太阳能等可再生能源：

1 具备太阳能集热条件的新建十二层及十二层以下居住建筑，应为全体住户配置太阳能热水系统；

2 具备太阳能集热条件的新建十二层以上居住建筑，应为不少于十二层的住户配置太阳能热水系统；当技术经济和环境条件允许时，宜为多于十二层的用户配置太阳能热水系统。

3 新建保障性住房的太阳能热水系统应统一规划，同步设计，同步施工，同步验收，与建筑工程同时投入使用。

4 应根据住户用水习惯、物业管理要求、系统技术经济性能及控制系统的简便可靠性等综合因素选择太阳能热水系统，慎重采用集中辅助加热的太阳能热水系统。

6.4.5 新建保障性住房应配套建设非传统水源供水管道系统，用于景观补水、绿化浇洒、道路冲洗及公共建筑的卫生间冲厕等；非传统水源应优先利用市政再生水，在市政再生水接入前，除景观补水外，其他可用生活饮用水替代。

6.4.6 保障性住房应考虑雨水的利用，雨水利用的方式可采用雨水入渗系统、收集回用系统、调蓄排放系统之一或组合系统。

6.4.7 保障性住房各户型用电负荷指标应符合表 6.4.7 的规定：

表 6.4.7 保障性住房各类户型用电负荷指标值

类型	指标
A 类户型	3KW/户
B 类户型	4KW/户
C 类户型	5~5.5KW/户
D 类户型	6~6.5KW/户

6.4.8 每套保障性住房户内应设置配电箱和电源总断路器。总断路器采用可同时断开相线和中性线的开关电器。空调插座、厨房插座、电源插座与照明线路应分路设置。

除空调电源插座外，其他电源插座回路应设漏电保护装置。安装在距地面 1.8 米及以下高处的电源插座应采用安全型电源插座。

6.4.9 当应急照明采用节能自熄开关控制时，必须采取应急时自动点亮的措施。

6.4.10 设有洗浴设施的卫生间应设置等电位联接,并应敷设到位。

6.4.11 每套保障性住房应设电话、有线电视和网络端口, B、C、D 类户型应设两个电话端口和两个电视端口; 每户应设入户门铃和访客对讲系统。

6.4.12 空调室外机的设置应保证通风顺畅, 空调凝结水应集中排放。

6.4.13 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的位置应远离居住空间。当受条件限制时, 应采取下列措施:

1 应采用低噪音设备, 设备及管道均应采用有效的减振、隔振、消声措施, 避免振动通过主体结构或空气传递到住户;

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, 使保障性住房室内噪音夜间控制在 40 分贝以内, 昼间控制在 50 分贝以内;

3 变配电房应采取可靠的电磁屏蔽措施。

6.4.14 每套保障性住房应设置计量电表、水表和燃气表, 其中电表、水表宜集中装设于单元首层或每层公共区域。

7 建造

7.1 一般规定

7.1.1 保障性住房的设计和施工程序应符合国家、广东省和深圳市的相关规定，应保证工程质量验收合格且符合备案要求。

7.1.2 新建、扩建保障性住房的结构设计使用年限不低于 50 年；改建的保障性住房，需先经过有资质的检测鉴定单位确定其结构安全性，必要时需要进行加固处理，其使用年限不低于原设计的后续使用年限。不同环境作用等级中的建筑材料等级、构造要求、有害元素含量、防护措施等均应满足国家相关规范对应结构使用年限的要求。

7.1.3 保障性住房的设计和施工应遵循标准化、模数化的原则，在建筑平面、立体空间、建筑构配件的尺寸上应统一协调，以逐步推行设计标准化、构配件生产工业化、施工机械化和科学化管理。

7.1.4 保障性住房装修应先施工样板房，相关部门确认后方可进行规模化的装修施工。公共部分的装修标准可参考本标准附表 B，户内部分的装饰标准可参考深圳市保障性住房相关标准。

7.1.5 保障性住房建设应考虑全寿命周期成本，设计和建造过程中应选用运行成本低的建筑材料和设备系统。

7.1.6 保障性住房宜选用本地建筑材料和适合深圳地方特点的施工工艺。

7.1.7 保障性住房鼓励发展和应用新技术，但不得使用未经论证且存在较大产品质量风险甚至安全隐患的新技术。

7.1.8 保障性住房验收交付时，应提供房屋使用说明书。

7.2 土建

7.2.1 保障性住房建设应编制绿色施工组织方案，应采用绿色施工技术与手段。

7.2.2 保障性住房应采用成熟的建筑工业化产品，宜达到构件装修一体化。

1 围护结构的选择应兼顾建筑安全、隔热、防水、造价等多种因素，统一考虑。在满足各类技术要求和施工工艺的情况下，宜采用 PC（预制混凝土）墙

板、复合墙板等建筑工业化产品；

2 厨房（包括烟道）、卫生间、门窗等宜采用建筑工业化产品。同类户型的厨卫尺寸应基本一致，同一住区建筑门窗的规格尺寸应标准化；

3 建筑楼梯、阳台、室内分隔墙等部位宜采用标准化、定型化的工业化构件；同一层高的楼梯构件、分隔墙等宜采用定型化设计、生产与装配；

4 阳台栏杆、楼梯栏杆、走廊栏杆等安全防护设施应采用建筑工业化产品。同一保障性住区应采用统一的标准设计、加工与装配；

5 雨篷、空调板、遮阳等外立面外挂构件，宜与外围护结构统一设计，配套采用建筑工业化产品，外挂构件与主体结构的连接应满足安全、防水及建筑美观的要求；

6 路沿石、导水槽、沟盖板、道路砖、广场砖应采用建筑工业化产品。

7 生活饮用水池（箱）宜选用成品水池（箱）。

7.2.3 保障性住房选用的门窗应具有节能认证标识，并应符合国家相关产品的质量验收标准。活动配件应选用不锈钢等长寿命的产品组件。

7.2.4 保障性住房的室外台阶、坡道、花池、安全防护栏杆（板）等室外构配件在兼顾美观的同时应采用通用性做法，一个小区的室外构配件做法宜统一标准。

7.2.5 保障性住房在施工建筑废弃物应回收再利用，建筑材料应优先采用再生建材产品。

1 碎石、土石方类建筑废弃物，可采用地基填埋、铺路等方式提高再利用率，再利用率宜大于等于 50%；

2 非承重结构部位施工，应当在同等价格以及满足使用功能的前提下，优先使用绿色再生建材产品。

7.2.6 保障性住房的施工活动应符合国家、广东省和深圳市相关法规、政策和规范的规定。

1 保障性住房应在制定相应施工组织方案，并报相关部门审批后方可进行施工，应针对建筑扬尘、施工噪声与振动、光污染及施工污水等有专项控制措施；

2 施工模板宜使用定型钢模、钢框竹模、竹胶板，施工单位在施工前应对模板工程方案进行优化。宜采用可重复利用的模板体系及工具式支撑；

3 宜大力发展施工现场监测技术、低噪音的施工技术、现场环境参数检测技术等，提高施工现场的控制能力。

7.3 建筑装饰

7.3.1 保障性住房装修设计应与主体建筑设计同步完成。

7.3.2 在保障性住房室内装修设计过程中，应对室内空气质量进行预评估，通过预评估结果选择装修材料和确定装修材料的污染物限值要求。

7.3.3 保障性住房装饰材料的选择应兼顾耐久性、安全性、维护成本低的原则，并应符合下列要求：

1 装修材料应采用符合国家资源节约、环保等要求的建筑材料及住宅部品，优先采用通过质量认证的产品，不得采用高耗能及污染超标的材料；

2 公共部位装修材料应采用耐久性强、耐清洗、维修替换方便的建筑材料；

3 户型内部的非结构墙体材料宜采用轻质、更换方便的墙板或复合墙板等建筑材料，材料的隔声性能应满足相关规范的规定；

4 厨房、卫生间内台面、柜子、五金件等应采用耐久性强的材料。

7.3.4 保障性住房室内装饰装修材料必须满足国家相关标准的要求，材料中醛、苯、氨、氡等有害物质必须符合现行国家标准《室内装饰装修材料有害物质限量》GB 18580~18588、《建筑材料放射性核素限量》GB 6566 和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 的规定。

室内装修禁止使用无合格报告的人造板材、劣质胶水等产品，每种胶粘剂、密封剂、油漆、涂料、地毯都应有明确的易挥发性有机化合物限值说明。

7.3.5 保障性住房装饰装修工程应在建筑主体工程隐蔽验收合格后进行施工。装修施工应符合下列要求：

1 装饰装修工程施工中，严禁改动建筑主体、承重结构或主要使用功能；严禁未经设计单位确认和有关部门批准擅自拆改水、电、燃气、通讯等配套设施；

2 装饰装修工程施工前应有主要材料的样板，并应经建设、设计、监理、施工等单位确认后方可用于施工；

3 装修材料进场时应应对品种、规格、外观和尺寸进行验收，材料包装应完好，应有产品合格证书、中文说明书及相关性能的检测报告，进口产品应按规定

提供商检报告；

4 进入现场的建筑材料需要按相关规定进行见证抽样复检，复检合格后方可用于现场施工。

7.4 经济性

7.4.1 保障性住房建设应功能完善、质量可靠、经济合规。

7.4.2 各类保障性住房装修公共部分应符合附录 B 的要求，户内装修符合深圳市保障性住房户内相关的装修标准。

附录 A 深圳市保障性住房场地各功能区的植物配置参考表

场地位置	植被配置所应发挥的功能及注意事项	植物配置及宜选植物品种
出入口处	植物配置的布局形式上宜集中简洁，视野通畅。植物配置应有强化标志性的作用。	规则式或混合式配置植物，简洁有序且识别性强；植物形态庄重、生长稳定、有一定的文化内涵和象征性，如美丽异木棉、火焰木、无忧树、旅人蕉、罗汉松、桂花、米兰、龙船花及棕榈科和各种造型植物等。
道路	主路路树配置应保证夏天有连续的遮荫，冬天有适当的阳光直照，同时强化道路线性，美化路景；支路植物配置主要依路造景，适当遮荫。避免选用浅根发达、易损路面结构的树种和二次污染严重的树种，并保证乔木冠下净空高和视距满足交通安全要求。	植物配置时，主路以规则式为主配置，支路依路及造景需要实际配置。选用植物以常绿、抗风力强的乔木为主，如小叶榄仁、扁桃、麻楝、白玉兰、桃花心、仁面、美丽异木棉、火焰木、无忧树、黄榕、龙船花、福建茶、九里香、米兰、变叶木、扶桑等
中心游园	中心游园周围宜种植阔叶乔木，春可观花、夏可乘荫、冬季落叶。通过植物配置来软化具有较高程度视觉、噪音、运动等特征的周围环境，选择一些保健类的植物。严禁配置有毒、有刺等易伤人的植物。	植物配置以自然式为主，构建和谐宜人的园林环境。选用植物应无毒无害、保健有益，如白玉兰、罗汉松、湿地松、竹柏、樟树、阴香、橄榄、美丽异木棉、无忧树、桂花、米兰、九里香、山茶花、鹅掌藤等。
场地边界处	分隔空间、隔音降噪、城市空间过度、美化整体住区环境。注意植物配置的密度和高度，强化其生态效应。	植物配置以规则式为主，强调多层次有群落配置。选用植物应抗风力强、生长习性相适、冠大荫浓的品种，如桑科、樟科、桃金娘科、冬青科、苏木科、楝科、杜英科等相应植物。
停车场区域	地面停车场应铺设耐碾压、透气透水的植草砖。露天车位间宜选用水平冠幅较大、抗污染、降噪的树种，避免选用枝条脆软、抗风性差、落果严重的植物。车位边的乔木冠下净空高必须满足规范的强条要求；各绿带端头视线应通透。	植物配置应规则式为主，简洁实用。选用植物应抗污力和抗风力强、无二次污染、遮荫效果明显，乔木如小叶榄仁、仁面、樟树、桃花心、鱼木、扁桃等，灌木如灰莉、扶桑、黄扬、黄榕、福建茶等。
建筑周边区域	南面的植物宜喜光，栽植不宜过密，宜以落叶阔叶树为主；北面的植物宜耐荫，并宜利用植物对建筑周围的强风点进行控制；东西面的植物宜为高	植物应以自然配置为主，高低、疏密配置有致，满足各绿地功能和安全要求。所选植物宜寿命长、主根深、抗风、无毒、常绿与落叶乔木株数比例搭配适

场地位置	植被配置所应发挥的功能及注意事项	植物配置及宜选植物品种
	<p>大阔叶乔木。</p> <p>东西向室外栽植的大乔木、小乔木和灌木与建筑外墙的距离宜为 5m、3m 和 1.5m。</p> <p>公共建筑与保障性住房之间宜设置乔木和灌木构成隔离绿地。</p>	<p>当，如樟科、棕榈科、木犀科、罗汉松科、木兰科等二百多科各种适生的本地植物。</p>
水体周边	<p>净化水质、美化驳岸、强化生态效应。注意岸边的安全水深和植物种植生长的水深要求，同时水不能“死”。</p>	<p>植物应结合驳岸地形地貌自然配置，利用好各水生植物挺水、沉水、浮水等不同特性，选择应有利于净化水质、岸边耐水湿的植物，如睡莲科、竹芋科、雨久花科及水葱、千屈菜、落羽杉、水蒲桃、水石榕等植物</p>
屋顶绿化区域	<p>增加住区绿化覆盖率，降低城区热岛效应。注意绿化植物的选择和绿化的方法，在保证房子结构和绿化维护安全的前提下进行绿化。</p>	<p>植物配置应简单、易维护管理，应选用喜阳耐旱、耐风抗风、常绿、植株小、易管、少病虫害的浅根性植物，如仙人掌科、龙舌兰科、景天科和有吸盘的攀援藤本、蟛蜞菊等植物，力求其绿化的配置和植物品种多样性。</p>
垂直绿化区域	<p>应对所绿化的立体对象进行覆盖美化，并具安全保护作用。应避免植物生长过程中对其对象产生破坏或损害，并规避有侵害性外来植物品种。</p>	<p>对不同的立体绿化对象应适地适树，以攀援、缠绕、强制喷播植草及灌木、垂挂等方式绿化。所选植物品种应安全、绿化速度快、常绿、效果好、易养护管理，如百喜草等禾本科植物、薜荔等藤本植物及各种粗生灌木</p>
平台走廊边缘	<p>沿边缘设花池进行立体绿化，增加绿视率。注意种植池内应防根穿透破坏，植物应观赏性和生态效应强。</p>	<p>采用边缘花槽种植或以大容器栽培摆设植株绿化。所选植物应粗生、耐旱、常绿、花盛、适生等，主要以灌木、藤本植物为主，如四季桂、海桐、春羽、勒杜鹃（市花）、龙吐珠、冬红、迎春花、软枝黄蝉、天冬等</p>
住宅阳台	<p>居民参与，增加绿量。种植或摆放植物区域的排水应接入住宅排水管网，避免植物及其相关物品下坠物伤人。</p>	<p>采用花槽种植或设栏杆以容器栽培摆设植物绿化。所选植物应粗生、耐旱、常绿、花盛、适生等，主要以灌木、藤本、草本植物为主，如勒杜鹃（市花）、仙人掌科植物、四季桂、米兰、各种盆景式植物、百合科及凤梨科各种植物等。</p>

附录 B 深圳市保障性住房参照装修标准

功能	楼地面	天花	墙面	踢脚	其他
大堂、电梯厅	通体防滑地砖	轻钢龙骨石膏板	墙面砖		
消防楼梯及前室	通体防滑地砖, 楼梯踏步为楼梯专用地砖	乳胶漆	乳胶漆	地砖	
管道井	地坪漆	大白	大白	水泥	
普通设备房	普通防滑地砖	乳胶漆	乳胶漆	水泥	
地下车库	C30 混凝土地面原浆收光	乳胶漆	乳胶漆	水泥踢脚	
发电机房、水泵房、电信机房等	普通地砖	乳胶漆	乳胶漆	水泥踢脚	如对地面以上使用空间有噪声和震动的影响应作吸音和屏蔽处理。
空调机房	普通地砖	轻钢龙骨穿孔铝板吸音吊顶	穿孔铝板吸音墙面	水泥踢脚	
门厅大门	铝合金玻璃门				
电梯门	拉丝不锈钢门套				
户门	户门为公安部门批准使用的安全防护门(钢质门)				
其他配件	开关、插座、配电箱: 采用国产中等产品。 地漏: 不锈钢。				

注: 所有材料均应选用国产中档及以上产品。

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：

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：

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：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的：

采用“可”。

2 标准中指明应按其他有关标准执行时，写法为：“应符合……的规定（或要求）”
或“应按……执行”。

深圳市保障性住房建设标准（试行）

条文说明

目 次

1	总 则.....	28
3	基本规定与建设指标.....	30
3.1	基本规定.....	30
3.2	建设指标.....	31
4	总图.....	33
4.1	一般规定.....	33
4.2	土地利用.....	34
4.3	空间布局.....	37
4.4	交通组织.....	39
5	户型.....	42
5.1	一般规定.....	42
5.2	户型分类.....	42
5.3	户型功能.....	44
6	设施.....	45
6.1	一般规定.....	45
6.2	公共服务设施.....	45
6.3	交通设施.....	47
6.4	建筑设备.....	49
7	建造.....	53
7.1	一般规定.....	53
7.2	土建.....	54
7.3	建筑装修.....	55
7.4	经济性.....	56

1 总 则

1.0.1 “十二五”期间深圳计划筹集建设保障性住房 24 万套，总建筑面积 1616 万平方米，用地供应总量为 5 平方公里，安排资金投入约为 691.65 亿元。目前深圳市各区建设的保障性住房标准不统一，有必要制定深圳市保障性住房的统一建设标准，规范我市保障性住房的建设管理。

1.0.2 深圳市保障性住房是指政府为中低收入家庭及各级人才而建设的用于居住的房屋，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和安居型商品房。

根据《中共深圳市委深圳市人民政府关于实施人才安居工程的决定》【文号：深发（2010）5号】，各级人才包括“高、中、初级人才”，“杰出人才”及“领军人才”。“杰出人才”及“领军人才”住房不在本标准中考虑。

1.0.3 本标准为管理用技术标准，是回答“保障性住房是什么样的住房”的标准，需要兼顾国家方针政策、建设管理标准及技术标准。

安全可靠是属于技术要求；经济实用、资源节约、环境友好是属于方针政策与建设管理需求；其适度创新原则包括以下几个方面：

1 根据《深圳市保障性住房条例》的相关规定，扩大了保障性住房的受用人群，提出了“人才”保障房，户型建筑面积突破了 60 平方米的国家相关规定。户型设计分为 35，50，65，80 平方米四个等级。

2 与深圳市《绿色建筑评价规范》挂钩，要求达到铜级标准；与国家标准《绿色建筑评价标准》挂钩，要求达到一星级标准。

3 针对受用群体的特点，对住区的功能进行了扩展：

提倡设置公共洗衣房、公共晾晒区等相关设施；

提倡设置居民互助性非盈利设施；

提倡设置社区家庭临时接待服务设施。

4 鼓励与周边城市资源的共享。

5 突出标准化、建筑工业化的特点，贯彻落实科学发展观，切实提高建造水平，提高建设速度。

1.0.4 本标准是管理用技术标准，与其他住宅相关标准的关系：

1、与国家住宅相关设计规范的兼容性。《住宅建筑规范》、《住宅设计规范》、《城市居住区规划设计规范》、《民用建筑设计通则》等标准强制性条文予以严格

执行，一般性条文结合深圳市的特点及保障性住房的人群特性综合考虑后创新性地执行。

2、与地方相关设计规范的兼容性。包括《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》、《深圳市绿色建筑设计导则》、《深圳市绿色住区设计导则》和深圳市《绿色建筑评价规范》等标准，其强制性条文严格执行，一般性条文结合保障性住房特点及人群特性综合考虑后灵活执行。

3 基本规定与建设指标

3.1 基本规定

3.1.1 本条是按照党中央、国务院的决策部署“坚持以人为本，立足国情，加快发展保障性住房，推动保障性安居工程建设”而提出的保障性住房建设的基本要求。

3.1.2 本条从规划的角度提出保障性住房规划要求，避免建设成为贫民区。

3.1.3 保障性住房是为了满足中低收入及各级人才的基本需求，在建筑面积小的情况下，户型设计的合理性显得尤为重要。

户型标准化是从政府管理及推动建筑工业化的角度提出，这有利于投资管理，降低建设成本，且利用有限的资源为更多的人提供住房；有利于节能减排。在香港与新加坡，政府提供的住房，也一般采用标准化户型。

从当前及发展的角度上讲，在设计时考虑户型功能的灵活性更有利于可持续发展需要。一方面当前保障性住房面积相对较小，且被保障人群人口数及人员结构不一致，这要求户型的功能分隔宜具有一定的灵活性，必要时可根据家庭人口状况在套内作一定的简单分隔即可形成独立的私密空间；另一方面，住宅使用年限为70年，随着社会的不断发展，人均住宅享受面积也将不断改善，将可能会两户合并为一户，灵活的分隔设计将可满足这项需求，降低全寿命周期的建造与维护费用。

3.1.4 保障性住房的设施包括公共设施、交通设施与建筑设备。保障性住房的人口密度大，设施使用频率高。本条是针对保障性住房的特性而提出的对设施的基本规定。

3.1.5 对保障性住房的性能要求，要让被保障人群同样享受实行科学发展观带来的新成果，规定保障性住房应达到国家或深圳市绿色建筑评价标准中最低一级的标准。

3.1.6 1998年，国务院取消实物分房制度，当时，居民对住房本身的质量和居住环境的投诉非常突出，形成住房市场之后，提供什么样的住房，住房产业如何发展就成为当务之急。1999年，国务院下发的《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见的通知》，正式提出推进中国建筑工业化。但中国建筑工业化

起步较晚，动力也稍显不足。

日本早在 1968 年就提出了建筑工业化的概念，实际上，日本从上世纪四十年代末开始，就为发展建筑工业化实施了一整套政策及措施。日本早在 1970 年就提出了“住宅性能标准”，委托省属建筑研究所开发“住宅性能综合评价体系”的研究，将住宅各部位的性能定量化，并建立优良住宅部品认定制度，住宅部品认定中心对部品的外观、质量、安全性、耐久性、易施工安装性等进行综合审查，公布合格部品，并强制要求在公营住宅中使用，到 1990 年，就有 663 家部品生产厂家的部分产品取得了优良住宅部品认定。目前，万科的 PC(预制混凝土)率只有 25%，而日本可以达到几乎 100%。主要是因为中国的人力成本低廉，全国近三万家房地产开发企业，多为项目公司，往往注册一个公司开发一个项目，对于树立品牌、提高房屋品质并无太大的积极性。

建筑工业化的产业链不仅是一条技术链，还是一条政策链和体制链。政府投资的保障性住房有条件推进建筑工业化的发展，率先推行工业化的建筑模式，提升住房质量与品质；节约材料，减少湿作业施工带来的污染及材料浪费，实现节能减排。

深圳市正在编制《深圳市建筑工业化技术指标体系及评价标准》，目前正在征询意见稿阶段。按该标准的评价，建筑群或建筑单体按工业化程度从低到高分分为★、★★、★★★三个等级，保障性住房建设应满足★级的要求。

3.1.7 规范保障性住房的管理，避免住户随意装修所带来的对建筑结构和质量的破坏；避免二次装修对建筑资源和能源的浪费；避免装修时间过长和噪音扰民等问题。

3.1.8 本条是规范设备采购方面的内容，遵循本地优先、高性能与适宜产品优先，避免盲目采用进口产品及远距离生产的产品，增加后期使用过程中的维护成本。

3.2 建设指标

3.2.1 表 3.2.1 中的保障性住房建设指标是按照深圳市《绿色建筑评价规范》的铜级要求和国家标准《绿色建筑评价标准》的一星级要求，结合深圳市相关法规、条例要求，从规划、建筑设计到建筑材料选用几方面规定的基本指标。

容积率：从深圳市的土地储备情况及保障性住房的特点，规定容积率大于

3.5。通过对目前建设的保障性住房统计分析，除宝安、龙岗外一般均在 18 层以上，测算容积率 3.5 以上；特区内外一体化后，今后宝安与龙岗将得到更大的发展机会，集约土地将现得更为重要。

绿地率：保障性住房户型面积小，相对应的住宅区的人口密度大，保障绿地率是为了保障住区内人员的活动空间，提高其生活品质。

绿色再生建材产品利用率：深圳市“关于在政府投资工程中率先使用绿色再生建材产品的通知”【深建字[2010]126 号】规定推广使用绿色再生建材产品是推进建筑废弃物减量化、再利用、资源化工作的一项重要措施，也是促进低碳经济发展、建设资源节约型和环境友好型社会的一个重要手段，不仅有利于节约资源、保护生态环境，同时也有利于绿色产业发展、培育新的经济增长点。保障性住房为政府投资项目，应率先遵守本通知，推行比例暂时按 50%，后期再逐渐增长。

其它指标说明具体见第 4、5 章对应条文解析。

4 总图

4.1 一般规定

4.1.1 本条是保障性住区选址必须遵循的最基本要求。本标准着重引导与保障性住区特点相关性强的内容,主要包括相关人群的特有功能需求以及绿色环保等方面;与保障性住区关注点较远的基本要求应遵循《深圳市城市规划标准与准则》的相关规定。

4.1.2 公共交通为导向的开发模式(TOD)能够利用密度分区的方法提高土地的使用效率,满足人群的可达性要求,保障性住房原则上宜布设在轨道交通沿线站点及周边,而在非轨道站场配建的小区宜建设公交首末站,标准按《深圳市城市规划标准与准则》(2007)提出的每万人 1000~1200 平方米配备。保障性住区选址与就业机会就近匹配能降低城市出行高峰期的钟摆式交通流量并提升地区活力。

4.1.3、4.1.4 鼓励在现有社区和已开发地区内进行开发,提倡旧区改造,以减少随意扩张对环境造成的多重破坏,节约建设和维护基础设施所需的自然资源和财力资源。在商品房开发中按比例配建能够避免形成贫富人群的区域分界线,利于社会和谐。

4.1.5 深圳市作为沿海城市,既可能受海水侵袭危害,同时又有地形较高的山地,易受山洪侵袭,故沿河道或滨海住区建设项目选址应位于 200 年一遇洪水与海潮水位之上。沿山坡建设的住区项目应符合山洪 100 年防洪标准。并应考察住区建设项目场地的工程地质条件,对场地的抗震性能、稳定性和工程建设适宜性进行评估。选址周围电磁辐射强度符合《电磁辐射防护规定》GB8702 与《环境电磁波卫生标准》GB9175 的要求,远离电视广播发射塔、雷达站、通信发射台、变电站、高压线等;同时远离油库、煤气站、有毒物质车间等有可能发生火灾、爆炸和毒气泄漏等的区域。

4.1.6 受污染区域、废弃地、贫瘠地、土壤流失严重等低生态效应的地区用地对城市而言,应是节地的首选措施,理由是既可变废为利改善城市环境,又基本无拆迁与安置问题。为此,保障性住房场地选址应首先考虑低生态效应地区,但必

须对原有场地进行检测和处理，如对坡度较大的场地应作分台、加固等处理；对仓库与工厂的弃置地，则须对土壤是否含有有毒物质进行检测和相关处理后方可使用。

4.2 土地利用

4.2.1 在深圳市土地紧张的大前提下，混合式高密度开发可以充分提高土地利用率和住区活力，使住区向社区转化。

4.2.2 保障性住区的规划和单体设计上都应保留一些城市既有元素，结合当地建筑材料和绿化物种的使用，体现地方特色并强调与周边环境的融合，使住区与环境和谐发展，提升整个社区的环境质量。

4.2.3 居住用地包括住宅用地、住宅区配套设施用地、住宅区道路用地和住宅区绿地四部分，其比例关系反映了土地使用的合理性和经济性，是规划设计时必须统计的指标。保障性住区的各类用地比例与普通住区没有本质差别，但可以通过土地的集约利用和生态效益的最大化来达到保障性住区的建设目标。有条件时，增加公共绿地比例，有利于提高住区绿化率，减少场地径流系数，降低住区热岛效应，增加住区的生态效益；为合理配置居民住区的环境绿地用地，应着重增加单位绿化率。公共服务设施的配建取值应充分考虑保障性住区人群的特别需求和高使用强度。增加路网密度是为提高微循环效率，增强可达性。

4.2.4 本条是绿色住区规划节地的具体体现。合理、有效地利用原有地形、地貌，既能较好地营造各住区特色，同时又较好地节约用地。住区紧邻交通干道时，可沿道路设置适当高度的缓坡，具体高度可通过声环境模拟确定，一般为 2~4 米。

合适的坡度有利于人行与车行。对于广场及场地的竖向设计坡度，往往因使用功能不同或地面材料不同而分别采用适宜的控制值。当广场兼作停车场时，停车区内的坡度不宜过大，以防溜车。据测试，小汽车在不拉手闸的情况下发生溜滑的临界坡度为 0.5%。

4.2.5 保护陡峭斜坡使其处于自然状态，保护动植物栖息地受到最小的侵蚀，减少自然水环境的压力。当居住区内的地面坡度超过 8%时，地面水对地表土壤及植被的冲刷就严重加剧，行人上下步行也产生困难，就必须整理地形，以台阶

式来缓解上述矛盾。无论是坡地式还是台阶式，建筑物的布局及设计、道路和管线的设计都应作好相应的工程处理。

平坡式地面设计形式是将用地处理成一个或几个坡向的整平面，坡度和标高没有剧烈的变化。台阶式地面设计形式是由两个标高差较大的不同整平面相连接而成的，在连接处一般设置挡土墙或护坡等构筑物。混合式即平坡和台阶混合使用的形式。如根据使用要求和地表特点，把建设用地分为几个大的区域，每个大的区域用平坡式改造地形，而坡面相接处用台阶连接。

在山地和丘陵地带，住宅小区可选择自然坡度在 25% 以内的地段，其地形即使复杂，经过一定的组织和局部改造，是可以合理布置居住建筑的。自然坡度在 25% ~ 50% 的地段，建设困难较多，土石方量也大，建筑群体布置及设计受到很大限制。自然坡度在 50% 以上地段，最好不选作建筑用地，可作园林绿地。表 4.2.5 为深圳市水务局在边坡生态防护大量实践中的技术总结，可作为住区中边坡治理的参考。

表 4.2.5 岩质边坡生态防护技术适用条件一览表

技术类型	坡度	坡型	岩(土)体特性	绿化与景观改善措施
直接喷播绿化	<35°	填土坡	余泥渣土、各种风化土	人工撒播、人工铺草皮，可选种速生、深根性乔灌木，不应种植主根明显的大乔木
	35° ~ 45°	填土坡	各种风化土	喷草绿化，铺草皮，适配种灌木
		开挖坡	各种风化土	喷播绿化，可配植灌木
	45° ~ 60°	开挖坡	母质或强风化岩	喷播绿化，可配植灌木或栽种攀爬植物
	60°	开挖坡	母质或强风化岩	可选用隔栅防护，种攀爬植物。大于 75° 时喷草难度大，需进行削坡等特别处理
挂笼砖	70° ~ 90°	岩坡	光滑岩面	岩刻或保留
		岩坡	裂隙岩面	攀岩爬藤绿化、部分岩刻或挂笼砖绿化，灌、草、藤结合
混喷植生	45° ~ 75°	岩坡	岩面粗糙升降岩面、裂缝发育	可选挂网干喷、不挂网干喷、挂网湿喷和不挂网湿喷，可喷播乔灌木，利用微地形人工种植乔木

4.2.6 保证对生态环境最基本的尊重，保护城市基本生态格局如天然动植物栖息地、湿地和水体等，维持一定的生态平衡。

4.2.7 住区绿化环境设计宜采用屋面绿化与垂直绿化等立体绿化措施提高绿视

率与绿容率。如室外阳台和架空层可考虑设置绿化覆盖的种养植物平台；地面上树冠的郁闭度不能大于其面积的 2/3，以保证地面有足够的阳光直照，同时利于空气流通。绿地的植物配植应依据各绿地的位置、功能、地形等进行配植。住宅楼背面绿地、山墙侧绿地、边缘隔离绿地、中心公共绿地及成片集中绿地，宜构成乔、灌、草及层间植物相结合的多层次植物群落，每 100m² 绿地上乔木量不少于 3 株，灌木量不少于 10 株；楼前绿地等其它绿地宜采用简洁、通透、清爽的配置方式，做到“人流居中，绿地靠窗”，减少人对住宅的干扰及下坠物对人的伤害；在硬质铺地上每 100m² 铺地乔木量不少于 1 株。具体植被配置可参照本标准附录 A。绿化植物种植点与建筑物、构筑物、管线之间的最小间距应符合 2006 年建设部建筑工业化促进中心《居住区环境景观设计导则》4.5.3 和 4.5.4 款的要求。植物的配置应能体现本地区植物资源的丰富程度和特色植物景观，以保证绿化景观的地方特色。常绿与落叶乔木搭配比例应适当，乔木成年后常绿与落叶乔木的绿化覆盖率比值宜在 2:1 间，以保证冬春有足够的阳光直照地面。严禁配置有毒、有刺等易对人造成伤害的植物，绿化配植不应阻挡住区的自然通风通道，不但可为居民提供遮阳、游憩的良好条件，还可以吸引小生物、小动物和鸟类筑巢，可创造良好的场地生态环境。同时避免了维护费用昂贵、生态效果不理想的大面积草坪。深圳乔木量一般都不难达到 3 株/100m²，但低绿量乔木种类（如棕榈科）的大量应用降低了住区绿地系统的生态效益，部分住区棕榈科应用比例占到 50% 以上。因此，控制低绿量乔木的比例是有效的复层绿化系统优化提升的手段，规定棕榈科的比例不宜大于乔木总量的 30%。植物种类的丰富程度是住区营造不同植物群落景观的基础，同时也是生物多样性的保证，全国工商联住宅产业商会于 2003 年编写的《中国生态住宅技术评估手册》中就规定华南地区绿色住区中的木本植物种类需大于等于 60 种。碳氧平衡是指建设及人的活动耗氧产生 CO₂，绿色植被、水体等释氧并固碳，使二者达到平衡。通过对住区植被、水体的类型与面积的分析以及人均生存与生产需要氧气量可确定最大生态承载力下的人口规模，从而确定其他配套指标。或在人口规模已定的情况下确定达到碳氧平衡所需要的植被类型与数量。

4.2.8 住区场地上热岛效应高的地方往往风环境质量较差，可以适当布置水体，以减缓热岛效应。设计中应减少非 3R 材料的用量。延长具有使用价值的建筑材

料的使用周期，减少不可降解建筑材料的使用量，降低生产加工新材料带来的资源、能源消耗和环境污染。

4.2.9 深圳地区应充分利用地下空间作为停车场、设备用房等，城市中心地区有条件时可考虑和周边住区地下空间联建，地上空间也应充分加以利用。如地段狭小且紧邻拥挤的街道，将建筑底层架空，与街道空间连为一体，既能提高土地的流通效率，又可作为公共活动空间。这种将地面还给城市空间，用地而不占地的设计可收到良好的节地效果。

分层分区利用原则包含两方面含义：一是将不同功能或相互关联较少的设施置于不同的竖向层次和区域；二是根据城市不同时期对地下空间利用的不同需求，将开发重点控制在不同的竖向层次。综合利用原则：将同一地区地上地下空间的多种功能综合考虑，整体开发，有利于土地价值的充分体现。公共优先原则：作为地面空间的延伸资源，地下空间的利用应优先满足公共利益需要，如安排必要的市政基础设施、公共交通设施和服务设施等项目。

4.3 空间布局

4.3.1 住宅建筑间距的确定，是为了保证住宅能有一个良好的室内外空间环境。既要满足室内的日照、采光要求，又要保证室内人员活动的安全性和通风卫生条件，还应满足室内居民私密性的需求。同时，从建筑群体考虑，应满足工程管线埋设和城市设计空间环境要求。

4.3.2 本条旨在促进住区的便捷与开放性。既方便人们方便进入到达，又能够实现社区公众共享管理、配套以及景观，还能联结人们居住、休憩以及娱乐。

深圳市部分住区占地大且与外部街道没有太多联系，导致舒适的步行空间萎缩，安全感下降，交通能耗上升。基于人性化的住区发展理念，在进行绿色住区规划设计时，应控制封闭住区的规模，同时充分强调住区资源的开放性与人文关怀。培养社会意识和连通意识，促进资源的最优配置。对住区周围高层建筑的设计响应，从区域角度进行整体环境优化。

4.3.3 自然通风共分三个层次，即室内自然通风、小区自然通风和城市自然通风。每个层次的换气都受上一层次制约。

《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》规定用地面积在 15 万平方米

以上的住区应进行自然通风模拟设计，由于自然通风模拟软件已经十分成熟，且自然通风对于地区而言具有十分重要的作用。因此，在规划设计阶段应尽可能采用自然通风模拟软件进行辅助设计。可采用现场测量或从邻近气象台获得相关风向、风速等环境参数，利用计算机或风洞试验进行模拟预测。在进行模拟分析时宜以深圳本地的气象条件作为边界条件，有条件时可进行实测。在计算机条件或实验设备条件允许的情况下，根据住区大小对周边环境以及住区形态尽可能地仿真，以准确地指导设计。一般而言，在进行自然通风模拟时，板楼前后有 2 - 3Pa 的气压差，塔楼前后有 3 - 5Pa 的气压差，可以保证室内良好的自然通风。对于进深比较大的建筑，相应的对压差的要求会有适当变化。

随着高层建筑和超高层建筑的出现，建筑周围局部会有风速急剧增加的情况。应控制场地风速不大于 5m/s，避免干扰人员正常活动和不快感。为有效控制风害，应充分考虑建筑物附近和周围的微气候，并采取恰当的控制措施，来减轻因风速过高引起的行人不适。可精心设计建筑物的体量、高度、外形与朝向，在高层住宅楼的周围环绕设置较低的建筑，使风害停留至低层部分的屋顶等处，合理设计屋檐、屋顶以及在建筑局部留出风口等，将风引到远方。也可在室外场地设置防风林或绿篱防止风害。

使小区各建筑的主立面迎向夏季凉爽时间的主导风向，或将夏季凉爽时间的主导风引向建筑的主立面，有利于建筑室内的自然通风。当小区建筑较多时，由于建筑物的干扰，吹向每栋建筑物的气流方向不是当地气象台所提供的主导风，所以需要使小区各建筑的主立面迎向夏季主导风向，或将夏季主导风向引向建筑的主立面。

对单体进行设计，可采用凹凸面设计增加湿周，减少下沉风速，合理设计屋檐、屋顶形状，高层建筑周围可设计低矮的附属建筑，使高速气流停留至低层部分的屋顶；建筑面宽不宜过大，建筑高度不大于 24m 时，其最大连续展开面宽的投影不应大于 80m；建筑高度大于 24m，小于等于 60m 时，其最大连续展开面宽的投影不应大于 70m；建筑高度大于 60m 时，其最大连续展开面宽的投影不应大于 60m；不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。

组织好住宅室外的自然通风，对于室外场地风环境条件不利的住区而言尤

为重要，有利于改善室内热环境，可大大减少开空调的时间，有利于降低住宅的实际使用能耗、提高舒适度。

穿堂通风可有效避免单侧通风中出现的进排气流掺混、短路、进气气流不能充分深入房间内部等缺点，因此宜采用穿堂风。深圳市室外风力较强，为有效利用穿堂风提供了良好的条件。建筑布局应充分利用这个优势，组织好室内气流，最大限度地减少空调的使用时间，获得节能效果。

面宽大的建筑对住区风环境的影响很大，容易形成大的风影区，另外对后排建筑的景观也不利，尤其是滨海建筑更应该注意避免出现大面宽的布局设计。

4.3.4 保证居住建筑的朝向在南偏东 15° 至南偏西 15° 范围内，不宜超出南偏东 45° 至南偏西 30° 范围。深圳地区建筑采用最佳朝向（正南向）时，与最差朝向（正西向）相比，可以贡献 5%~10% 的节能率。

4.3.5 在总平面规划时，若住区相邻高速公路或快速路则应退让用地红线足够距离。当住区相邻城市次干道时，可以通过住区周边建筑如底层商业裙房进行隔声，并可创建紧凑的街区环境。运用通风换气设备是在节约用地的前提下提升声环境性能的有效选择。

4.3.6 保障性住区层级的安全性设计主要考虑邻里视线的相互视探，防止视觉死角以降低犯罪的可能性，以及在灾难情况下的有效疏散和有效缓冲。

4.4 交通组织

4.4.1 为便于居民选择公共交通工具出行，在场地规划中应重视住区与城市交通网络的有机联系。对于新建住区，应根据住区建设规模以及周边土地利用和交通实际与规划情况，提出住区合理的交通组织方案。轨道交通是解决城市交通问题的基本途径之一，其策略的基本要点是与土地开发规划紧密配合，充分发挥轨道交通潜在效益，故应在住区选址规划阶段就加强选址与轨道交通的结合。公交线网密度标准参考《深圳市公共交通总体规划》，由于深圳城市化水平差异较大，公交发展很不平衡，故按轨道交通站点有效服务半径区域内外给出了不同标准。本条旨在提倡充分利用公共交通网络，减少来自私家车的资源消耗与污染，缓解交通负荷，降低地面停车比例，以作为解决城市交通问题的重要对策。

4.4.2 本条旨在提高交通网络的便捷性和通行效率，满足住区居民的基本出行

需要。步行距离参考国家标准《绿色建筑评价标准》。调查表明，500米一般为5分钟的步行距离，是比较舒适的步行半径。根据国外经验，距离地铁口0.5英里（约800米）以内为合理步行区域，超过这个范围，地铁的优势将减弱。由于地铁相对公交车更加便捷与高效，所以800米也是居民可以接受的步行距离。对周边公交站点较少的住区而言，为了方便出行，宜设置的士站，以解决临时出行的需要。

4.4.3 人车分流有利于住区安全，提高通行效率，场地条件有限时，应该在一定程度上让车与人共享道路，以节约土地，同时限制车速。住区限制车速是提高住区安全性的重要手段，应该在出入口等位置设置标志明确限速。过低的车速不利于汽车通行，意义不大。

住区可采用层级式人车分流方式，即在小区一级采用人车混流，而在组团内部是人车分流。对于驾车人而言，如果住区的规模较大，停车统一规划在一个集中的区域，会给住户不便。组团内人车分流的设计，可使得住户在进入组团时才进入地下停车场，保证车位是在接近自己所居住的楼座的位置。组团外的机动车道设计宜可满足临时路边停车要求，两侧人行道设计应与绿化、小品结合紧密，有条件时可设置绿化隔离带。

4.4.4 通过步行和自行车行驶的便利化来促进公共健康。鼓励并为行人、自行车在住区内往来提供直接和安全的线路，营造宜人舒适的步行街道环境。

深圳市目前已发布了步行系统规划。住区的步行系统应与规划中的步行系统（包括步行通廊与步行单元）进行有效联接。步行通廊为大沙河步行通廊、城市中轴线步行通廊、竹子林园博园南北步行通廊、福田河步行通廊、布吉河步行通廊、新洲河步行通廊、深圳河步行通廊。步行单元包括前海步行单元、蛇口步行单元、南山商业文化中心步行单元、高新区步行单元、华侨城步行单元、世界之窗步行单元、车公庙步行单元、中心区步行单元、皇岗口岸步行单元、华强北步行单元、罗湖商业区步行单元、沙头角步行单元、大小梅沙步行单元、深圳湾填海区步行单元等。小区内一律实施机非分离断面在用地紧张情况下较难实施，部分小区内部道路可适当采取机非混行方式。

自行车相对于步行有更高的出行效率和舒适性，是中距离绿色出行的较好选择，设置自行车道可以发展绿色交通系统，减少对机动车的依赖，节约能耗，降

低来自机动车辆的能源消耗和污染。

4.4.5 通过步行的便利化来促进公共健康。鼓励并为行人在住区内往来提供直接和安全的线路，营造宜人舒适的步行街道环境。

人行道遮荫不足是深圳地区常见的问题，本条对此进行规定。三年生的行道树、不透明的廊道与遮阳篷可作为计入遮荫面积的计算。针对深圳炎热多雨的气候特点，应考虑为步行提供必要的遮挡设施，鼓励有人工或植物遮荫的人行道。

遮挡设施或植物的布置首先应当满足人行道设计指引的基本要求，可以选择布置在建筑前区或直接由建筑挑出，也可以布置在设施 / 绿化区。遮挡与植物的设置必须满足人行道设计指引规定的步行净空限制要求。人工遮挡设施要符合基本的审美要求，尽量与步行空间和邻近构筑物协调统一。

人行道的绕行距离过大会降低步行的可达性，并因走捷径而破坏绿化环境。一般情况下，步行网络密度越大，步行的便捷性越高，意大利威尼斯城区的步行网络为 5 个交叉口/万 m^2 ，罗马城区为 2 个交叉口/万 m^2 ，美国的洛杉矶为 0.5 个交叉口/万 m^2 。深圳市典型住区及住区周围的步行网络密度都小于 0.5 个/万 m^2 。一般而言步行网络密度为 1 个/万 m^2 时，步行尺度相对比较宜人，故规定此条。

5 户型

5.1 一般规定

5.1.1 本条是为了促进设计、施工的标准化，为发展建筑工业化打好基础。满足模数化、标准化的空间和部品尺寸，有利于建设过程的节材和节省工期。

5.1.2 适用是指户型设计应满足基本生活需求，并适度控制建设标准；灵活、可变是在建筑全寿命周期内，满足居住者变化的使用需求，住宅分隔应具有一定的灵活性，如内部房间可打通、两个小户型可合并等。使用系数是为了控制有效的户内建筑面积。

5.1.3 控制层高是控制建设成本和建筑体量的需要。但对于建筑工业化住宅，为了满足设备敷设检修的需要，可能会出现地面架空的做法（参照日本的小户型住宅），此时如要保证必要的建筑净高，则须增大层高。

5.2 户型分类

5.2.1 考虑到保障性住房可租可售的模式，户型设计应该具备多样性。参照以往经济适用房及市场上相关住房的情况，80 平方米的户型是三房一厅最紧凑的布局模式，可以满足三口之家甚至五口之家的一般居住，具备保障性住房要求的经济性和适用性。在具体的保障性住房建设项目中，四种户型各占多少比重，应根据需求人群进一步确定。

5.2.2 35 平方、50 平方、65 平方、80 平方这几种户型标准是分别按照一房或一房一厅、两房一厅、两房一厅可转变为三房、三房一厅四种模式进行考虑，可以满足不同居住的要求。依据如下：

根据 2007 年由建设部、国家发展改革委、国土资源部、人民银行印发的《经济适用住房管理办法》，“第十四条，经济适用住房要严格控制在中小套型，中套住房面积控制在 80 平方米左右，小套住房面积控制在 60 平方米左右。市、县人民政府可根据本地区居民的收入和居住水平等因素，合理确定经济适用住房的户型面积和各种户型的比例，并严格进行管理。”

根据 2007 年《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（简称

24号文),“新建廉租住房套型建筑面积控制在50平方米以内”,“其次就是明确了经济适用房的面积要求。经济适用住房套型标准根据经济发展水平和群众生活水平,建筑面积控制在60平方米左右。”

根据2008年1月18日《深圳市国土资源和房产管理局关于印发〈深圳市经济适用住房管理暂行办法〉的通知》,“第十四条 新建经济适用住房的户型以两房为主,单套建筑面积不得超过60平方米”。

根据2008年1月18日《深圳市国土资源和房产管理局关于印发〈深圳市公共租赁住房管理暂行办法〉的通知》,“第十四条 新建公共租赁住房的单套建筑面积不超过50平方米。公共租赁住房的户型包括单间、一房一厅和两房一厅。”

根据2007年由建设部、国家发展改革委、国土资源部、人民银行印发的《经济适用住房管理办法》:“市、县人民政府可根据本地区居民的收入和居住水平等因素,合理确定经济适用住房的户型面积和各种户型的比例,并严格进行管理。”而根据深圳经济发展的需要,深圳保障性住房的建设需突破原有的内涵,不仅仅针对低收入人群,还包括人才,创新了原有概念,与深圳的城市发展相适应。根据2010年7月1日正式开始实施的《中共深圳市委深圳市人民政府关于实施人才安居工程的决定》(以下简称《决定》),为杰出人才、领军人才、高级人才和中初级人才“量身”解决“住房难”问题。因此,深圳保障性住房包含的类型更为广泛。

至于允许各户型建筑面积指标上下浮动5%,是考虑到建筑不同的高度和不同的户型设计,都将导致不同的使用系数,因此有一定的浮动范围可以保证在不同建筑面积情况下基本相同的使用面积。

考虑条件许可时各户型建筑面积指标上下浮动5%—10%的问题,是考虑到深圳的经济发展速度位于我国其他省市的前列;随着科学、经济发展的同时,政府希望更多的人享受科学、经济发展的成果,特别的大量从事科学、经济发展的人才保障群体,故提出扩大指标浮动范围。

5.2.3 80%的户型必须采用标准户型,是为了促进保障性住房建设的标准化,从而提高建设质量、节约造价,并确保住房分配的公正和公平。允许20%的户型不采用标准户型,是为了给具体设计留有一定空间,可根据不同的用地形状进行针对性设计,从而确保高效利用土地。当然,这20%的户型也必须是以上四类面

积的户型，不得突破。

5.2.4 5.2.5 目前的日照法规是决定住区规划密度的关键。对于特定情况下的保障性住房，其居住模式可能更接近宿舍模式，不必完全等同于标准住宅来进行日照控制。参照《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2005，“4.1.3 宿舍半数以上居室应有良好朝向，并应具有住宅居室相同的日照标准”，按照宿舍标准进行设计，相比住宅建筑每一户都满足日照标准的要求有合理的降低，从而可以大大节约建设用地，并避免建筑形体过于单薄，节约结构成本。为确保被保障人群的阳光权，要求不满足日照标准要求的户型仅限于 A、B 户型且仅用作廉租住房或公共租赁住房，为被保障人群提供临时住所，不作为经济适用房或安居型商品房出售；同时要求在被保障人租赁前，该问题应书面告知租赁人。

5.3 户型功能

5.3.1 本条 1、2、3 点是遵循国家住宅设计有关法规要求。

5.3.2 我国目前没有针对保障性住房设计的相关规范、标准，因此参考《住宅设计规范》GB50096-2011 内对各房间面积规定，以保证住户的基本权益。考虑到保障性住房的特殊性，我们对 A 类户型的厨房、A/B 类户型的卫生间面积不做限制，其它部分取了规范中各单房面积的最低限值。

5.3.3 具体解析如下：

1 本条旨在为住户增加方便到达的活动空间，以弥补高密度住区内公共空间不足的弱点。

2 此条也是创新点，考虑到因为住宅结构柱网不规则的制约，住宅建筑地下室会存在很多难以利用的边角空间，这些空间基本处于闲置状态；同时，每户户内的空间又极为有限。如果利用地下室边角空间安排储物柜，可以给住户存放不常用的物品，从而缓解户内面积压力，合理利用资源。

5.3.4 合理布置结构竖向及水平构件，是保证在可改造的隔墙拆除后不留下影响功能使用的梁、柱；可改造隔墙不应布置设备干管，是保证在改造过程中不带来过大的设备改造难度。

6 设施

6.1 一般规定

6.1.1 根据保障性住区建设的需要，本标准对配建公共设施进行了合理增加和调整。旧区改建和城市边缘的居住区，其配建公共设施可酌情增减，但仍应符合《深圳市城市规划标准与准则》中的规定。

为了方便居民的使用并使公共设施达到一定的服务水平，在设置居住区和居住小区级公共设施时必须分级设置，并符合公共设施的合理服务半径的要求。

6.1.2、6.1.3 考虑到保障性住房单位容积率所容纳的人数更多、人员流动性更大，对社会变革的敏感性更强，对公共服务的需求更殷切，为提高设施的受众满意度、降低运营成本，应提高设施的功能灵活性并降低功能转换成本，并充分考虑公共设施的可维护性及经济性。

6.1.4 由于保障性住房使用人群的成分复杂、流动性大、密集度高、应充分考虑其安全防护问题，避免出现意外。

6.2 公共服务设施

6.2.1 选址时应考虑到周边已有公共服务设施，具体配置时，可根据周边已有公共服务设施种类和数量，在新建公共服务设施的规模、形式与功能上补充旧住区不足，满足新住区需要，防止资源浪费和重复建设，也有利于住区开放、资源共享和居民交流沟通。

在符合规定配套公共服务设施面积总指标的前提下，可根据规划组织结构类型统一安排、合理布置配套设施。公益类公共服务设施建成后，不得改变使用性质。

公益性的公共设施配套必须在政府引导、控制和监管下实施，故应强调对与市民生活联系密切，但易受市场行为侵蚀的公共设施进行监管，以免公益性公共设施性质变更，规模缩水。对于经营性设施，应以引导为主，充分发挥市场本身的调节作用。

6.2.2 公共开放空间指不附属于某一建筑，不作为某类特定使用群体的专用领

域，人人都可以使用的户外空间，其质量与居民日常生活息息相关。居民使用某一公共空间的频率与其距离公共空间的距离远近成反比，服务半径过大，自然会降低居民的使用频率，不利于强化社区关系。公共空间易达，可吸引居住者积极参加户外活动，密切邻里交流，增强群体意识，构建社区归属感。

6.2.3 从视觉上增加公共空间的可见性，特殊设计的服务设施或公共空间更可创造地方感及标志性，一般情况下，可见性高既能满足居民的易达性原则，又能确保盈利性设施的服务对象不再局限于某个封闭的小区，而有更好的市场环境，提高服务设施的利用率，使居民得到更加优质的服务。

规划布局和设计应考虑发展需要，避免重复建设，可采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局，并避免对居民污染和干扰。商业服务与金融邮电、文体等有关项目可集中布置，形成居住区各级公共活动中心，垃圾处理站，水泵房等可适当分散布置，适当与住宅保持距离，以免对住户进行干扰，合理布局有利于充分利用设施，方便经营管理、使用，减少环境污染。

可共享的公共服务设施可布置于新旧住区结合部，有利于新旧住区的资源共享，减少新住区的重复建设，补充旧住区的设施不足。商业性服务设施可布置于交通便利地段。

住区公共服务设施宜对外开放，并宜将服务设施、公共空间置于住区边缘的街道两侧；当规模较大时，宜确保这些设施场所(商店、公共广场等)较易从主要道路或公交车站看到，并较易到达。

6.2.4 由于保障性住房套型面积较小，人均使用面积少，货币支付能力低，自满足能力较弱，住区配建公共设施面积宜取《深圳市城市规划标准准则》所列的八类公共服务配套设施面积区间最大值，为社区的低成本公共配套和互助式服务提供足够的具有灵活性的场所。

1 公共洗衣房可以社会经营的方式设置于配建公共设施内，视具体情况和经营状况调节其规模；

2 对于产业配套建设的保障性住房可以小区或组团规模统一设置公共食堂，视具体情况和经营状况调节其规模；

3 社区家庭临时接待服务设施可以考虑与物业管理相配合，由物业管理机构进行统一管理和运营，视具体情况和经营状况调节其规模；

4 微环境良好的架空层及室外场地可以为弱势群体提供便利的交往空间，提升小区的氛围和居民的幸福感。

6.2.5 中心区、主入口处等广场周边可种植适量庭荫树，设置休息座椅，为居民提供休息、活动、交往的设施，在不干扰邻近居民休息的前提下保证适度灯光照度。铺装以硬质透水材料为主，并应采取防滑措施。

空气龄是指区域内某点空气滞留的时间。空气龄大于 300s 和风速放大系数大于 2 的区域不宜布置儿童游乐场。本条旨在减少汽车噪声的影响并保障儿童的安全，便于成人对儿童进行目光监护，避免儿童活动的嘈杂声对附近居民产生负面影响。

6.2.6 垃圾分类是实现垃圾最终处理的有效手段，通过分类一些资源可以回收再生，一部分可以生物降解，保护环境，减少污染，是实现垃圾减量化、资源化、无害化的手段。垃圾分类应大于三种，如纸张纸板、玻璃、塑料和金属等。垃圾站和垃圾收集点设置时应注意：垃圾站与垃圾收集点应设于住区的下风向，且应便于垃圾分类运输。垃圾容器一般设在居住单元出入口附近隐蔽的位置，其数量、外观色彩及标志必须符合垃圾分类收集的要求。存放的垃圾应及时清运，做到不污染环境、不散发臭味。有条件的社区还可设置以下垃圾回收与处理设施，并与垃圾收集站或基层环卫管理机构组合设置：

- 1 再生资源回收站；
- 2 垃圾压缩处理系统；

3 可生物降解垃圾处理房，主要用于对可生物降解的生活垃圾进行单独收集和处理，生物降解是多种微生物共同协同作用的结果，即将筛选到的有效微生物菌群，接种到生活垃圾中，通过好氧与厌氧联合处理工艺降解生活垃圾，其前提条件是实行垃圾分类，以提高生物处理垃圾中有机物的含量。垃圾处理房应设有风道或排风、冲洗和排水设施，处理过程无二次污染；

4 化学物品处理点，可对用户所能够接触到的有害物质如油漆、化学溶剂、油类、电池等进行处理。

6.3 交通设施

6.3.1 交通站点的遮阳避雨设施和休憩点可提高居民出行的舒适度，减少机

动车出行的比例，设置自行车停车场地是为了快慢型交通的有效接驳。

6.3.2 考虑到保障性住房用户的出行以公共交通为主，机动车停车位配置标准相较《深圳市城市规划标准与准则》有所降低，但安居性商品房标准相对较高。

6.3.3 保障性住房停车设施应配合社会新能源基础设施网络为新能源汽车提供相应的基础设施以支持其应用。

保障性住房停车设施应优先向小排量、轻型机动车提供停车空间，同时有利于提高空间的利用效率。

调研表明，地面停车缺乏遮阳是深圳地区停车设计的通病，合理的遮阳措施与停车地面采用透水铺设设计有利于减少热岛效应，降低地表径流，减少汽车内部得热，节省空调能耗。

地下车库面积大，其空间环境容易被忽视。设计“绿色、生态”的地下车库有利于改善地下空间环境，节约能源。地下车库同时应兼顾地下车库自然采光、通风、交通与噪音影响等。

6.3.4 本条旨在鼓励自行车的发展，减少机动车辆的使用。自行车具有相当的环境优势，如零排放，不消耗石油，天然气燃料，可缓解交通拥挤，减少噪音污染等等。自行车亦能为住户提供锻炼机会，有利于住户健康及亲近周围环境。自行车在露天场所停放，采用遮阳措施，应划分出专用场地并安装车架。自行车架分为槽式单元支架、管状支架和装饰性单元支架，占地紧张的时候可采用双层自行车架。

《北京地区建筑工程规划设计通则》要求北京普通住区自行车停车位按照三环路以内 3 辆/10 户，三环路以外 5 辆/10 户，公寓 1 辆/户设计。江苏等地规定每户应有一个以上自行车停车位。考虑到深圳自行车使用没有北京等地方便与广泛，但同时又应为住区提供条件，满足部分人群的出行需要，规定停车位不应小于 1 辆/户。自行车停车设计可参照表 6.3.4 中的自行车停车设计参数。

表 6.3.4 自行车停车设计参数

自行车停车方式	停车通道宽 (m)	停车带宽 (m)	停车车架位宽 (m)
垂直停放	2	2	0.6
错位停放	2	2	0.45

6.3.5 明确而清晰的交通导向可使居民步行与车辆通行的路线最佳化，提高住

区居住性、交通效率和适于步行的能力。对于大型住区来说，足够数量和明确清晰的交通导向是非常重要的，可有效提高居民和到访者的出行效率。

交通导向标志类别参见表 6.3.5。住区出入口、幼儿园出口、车库出入口、人行交叉处及人流量大处应设置车行减速装置与明显的标志。

表 6.3.5 交通导向标志类别

标志类别	标志内容	适用场所
环境标志	街区交通信息图（包括住区周边交通路线信息、主要公共设施分布）	住区出入口
	住区示意图（包括停车场导向牌、公共设施分布示意图、自行车设施停放处示意图、垃圾站位置图）	住区出入口
指示标志	出入口标志	住区内
	导向标志	
	机动车导向标志	
	机动车减速限速标志	
	步道标志	
警示标志	禁止入内标志	存在危险因素的场所、设施和设备如变电所，变压器等
	禁止踏入标志	易受破坏的场所、设施和设备如人工湿地等

6.3.6 交通稳静化措施以提升慢行优先性和友好度为目标，充分考虑机动车驾驶特性，合理引导机动车驾驶者的驾驶行为，缓解快慢冲突、提高慢行安全性，促进快慢有序分离，和谐共存。稳静化措施可根据不同环境分别采用减速墩、凸起横道、纹理路面、小型环岛、中央分隔岛、凸起交叉口、缘石延伸、道路窄化曲化等技术手段。

6.4 建筑设备

6.4.1 保障性住房为精装修，其水、电等管线均应一次到位

6.4.2 热泵型产品可在冬季用于供热使用，避免采用直接电热型设备。

采用节水器具，是最明显、最直观的节水措施。建设部在“2004年全国城市节约用水宣传周”指出：各地所有新建、改建、扩建的公共和民用建筑，要在2005年底以前全部更换为节水型器具，鼓励和引导居民尽快更换现有住宅中不符合节水要求的生活用水器具；在缺水城市严禁非节水型器具的销售。因此，本标准提出保障性住房要采用节水器具的要求。

6.4.3 住宅作为业主的私有空间，有拒绝他人进入的权利；对于传统的下排式排水方式，由于上层住户的排水管线设在下层住户的户内，一旦管道堵塞和维修，不可避免的存在生活上的干扰和不便。因此，同层排水是居住建筑排水设计方向。此外，为了防止卫生间排水管道内的污浊有害气体串至厨房内，对居住者卫生健康造成影响，故本标准提出厨房和卫生间的排水立管应分别设置。

6.4.4 为推进循环经济的发展，深圳市于2006年颁布了《深圳经济特区建筑节能条例》，条例规定：具备太阳能集热条件的新建十二层以下住宅建筑，建设单位应当为全体住户配置太阳能热水系统。然而，随着深圳市人口与建设用地的矛盾日益加剧，超过十二层的高层住宅已成为主导，因此，居住建筑太阳能的热利用不能仅仅局限于十二层及十二层以下建筑，而应扩展延伸至十二层以上的居住建筑。居住建筑是否具备太阳能集热条件应参考《深圳市住宅建筑太阳能集热条件认定暂行办法》中的有关规定。此外，由于集中辅助加热的太阳能热水系统存在分户热水收费及后期物业管理难度较大等一系列问题，因此，建议慎重采用。

保障性住房采用太阳能是贯彻落实深圳市“深建节能〔2010〕131号：关于我市保障性住房应按照绿色建筑标准建设并落实节能减排措施的通知”。

6.4.5 深圳市属全国严重缺水城市之一，其总用水量的70%靠境外东江引入，人均水资源拥有量仅为313立方米，为全国人均水资源占有量的七分之一；有数据显示到2020年缺水10.2亿立方米，2030年缺水14.1亿立方米，缺水不仅影响了居民的生活，也严重阻碍了深圳的发展。因此，利用雨水、中水等非传统水源代替传统水源进行景观补水、道路冲洗、绿化浇洒等，是最直接有效的节水措施。此外，由于市政再生水具有水源稳定、处理工艺先进、管理水平高、出水水质稳定、价格合理等优点，因此，在市政再生水管网覆盖区域，应优先利用市政再生水；对于管网未能覆盖的区域，建议也应敷设中水管网，但可不必自建中水处理站。

6.4.6 雨水入渗即把雨水转化为土壤水，其主要手段有地面入渗、埋地管渠入渗、渗水池井入渗等。

收集回用即对雨水进行收集、储存、水质净化，把雨水转化为产品水，替代自来水使用或用于观赏水景等。

调蓄排放即把雨水排放的流量峰值减缓、排放时间延长，其手段是储存调节。

雨水利用系统的可能形式可以是以上三种系统中的一种，也可以是两种系统的组合，组合形式为：雨水入渗；收集回用；调蓄排放；雨水入渗+收集回用；雨水入渗+调蓄排放。

6.4.7 本条为针对保障性住房 A、B、C、D 四种户型的不同面积大小及户型特点，对各户型的用电负荷指标作了相应规定。根据深圳的地域特点及相关标准要求，并参考了上海、天津、重庆、广州等地的住宅用电负荷指标规定而确定本表的指标值。

6.4.8 本条对保障性住房的户内电气配置做了相应规定。需要说明的是：本条要求各户的配电箱应设在户内，主要是为了便于住户自己的用电管理及居家安全（近年来有一些入室刑事案件，就是由于犯罪分子在户外切断住户电源，引诱住户开门查看进而入室犯罪）；

6.4.10 对于卫生间的局部等电位联连，由于保障性住房为全装修房，故要求等电位联接一次敷设到位。

6.4.11 本条对保障性住房户内电话、电视及网络等端口点设置作了规定，避免因户型面积小而降低使用标准。

6.4.12 本条规定客厅、卧室空调室外机位置合理设计，是为了避免通风短路；空调冷凝水应集中排放，是确保保障性住房品质。

6.4.13 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，目的是避免低频噪音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，对低噪音设备，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，是为了解决设备噪音通过周边的空气向外传播的问题。夜间与昼间的噪音级控制参考了现

行国家标准《民用建筑隔声设计规范》和《住宅设计规范》;

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。

6.4.14 保障性住房用电、用水及用气均实行计量收费管理,因而在建设时要设置计量电表、水表和燃气表,且为方便计量,规定了电表、水表安置区域。

7 建造

7.1 一般规定

7.1.1 本条明确保障性住房的设计、施工程序应符合国家相关规定，工程质量验收合格且符合备案要求，不能越过程序或者降低标准建设。

7.1.2 规定新建、改建与扩建保障性住房的设计使用年限，是满足建筑物耐久性的需要。

7.1.3 设计和施工的标准化和模数化是建筑工业化的基础，在保障性住房中推进建筑工业化，将对建设行业的技术提升带来积极的作用。

7.1.4 为保证保障性住房的装修质量，建设单位应组织质检、设计、施工、监理等部门对装修样板房进行验收，验收后依据装修样板房的质量标准进行大规模装修施工。

保障性住房的装修标准可参照本标准附表 B 中的相应标准执行。具体项目可结合实际情况进行调整。原则上保障性住房装修材料选用中档水平产品。

深圳市政府每年将根据上年度的信息价情况，确定本年度的保障性住房装修标准。

7.1.5 保障性住房住户大部分的经济能力有限，因此保障性住房建设需要兼顾一次性投资和使用成本的平衡，在控制一次性投资的前提下，尽量选用运行维护成本低的建筑材料和设备系统。也包含通过合理的设计手法，减少相关设备的应用。比如高层保障性住房中，防烟楼梯间及前室可以通过采光通风的方式不设加压送风装置。地下室可以结合地形和景观设计为开敞式地下室，在适当的位置开口，取消或减少地下室的机械排风设备。从而减少一次性投资和运行成本。

7.1.6 本条是国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 的要求。保证占建筑材料总重量 70% 以上的建筑材料距离施工现场 500 公里以内，以节约交通能耗，促进本地经济。根据调研，深圳市保障性住房所选用的主要建筑材料均可以在 500 公里范围内采购到，因此对保障性住房的建筑材料本土化提出了要求。

7.1.7 一般情况下，新技术会经历一段时间的检验并修正后才能进入成熟期。保障性住房建设量大、覆盖面广，有着广泛而深刻的社会影响力，因此保障性住房采用新技术时必须要进行严格的论证和筛选，规避新技术带来的各种风险。

7.1.8 建设部 1998 年发布的《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》中要求新建商品住宅交付验收时必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。保障性住房虽然不属于商品住宅，但《住宅使用说明书》对用户安全、合理使用保障性住房有较大的帮助，因此保障性住房验收交付时，应提供房屋使用说明书。

7.2 土建

7.2.1 保障性住房建设施工应全面执行建设部 2007 年颁布的《绿色施工导则》，推进绿色施工在深圳的发展。

7.2.2 建筑工业化是住宅产业发展的重要方向，保障性住房中推进建筑工业化将对住宅工业的发展起到重要的牵引作用，同时将大幅度提升住宅品质。国内建筑工业化目前处于较低的水平，因此保障性住房的建筑工业化推进思路为，总体上适度超前，循序渐进推进。

目前围护结构、厨卫、门窗、分隔墙、楼梯、栏杆、水池（箱）等部分的工业化产品较为成熟。

从目前竣工 10 年以上的既有建筑外墙外挂雨棚、窗台板、檐口板等构件检测中了解到外墙外挂混凝土构件普遍存在保护层不足及钢筋锈蚀问题，如不加强管理与维修，将影响人身安全。采用工业化产品装配施工，可确保构件质量，国外类似做法已比较成熟，因而在保障性住房推广使用。

场地砖、成品水箱等建筑工业化产品目前已比较成熟，且方便更换，因而大力推广使用。

总之，在保障性住房的上述部位应大力选用建筑工业化产品，以提高住宅的产品质量。

7.2.3 2010 年 7 月 13 日，住房和城乡建设部颁布了《关于进一步加强建筑门窗节能性能标识工作的通知》，通知中第五条要求：财政投资建设的办公建筑和大型公共建筑、保障性住房等项目，应优先采用获得节能标识的门窗产品；建筑节能示范工程、绿色建筑示范工程、可再生能源建筑应用示范工程，应采用获得节能标识的门窗产品。

7.2.4 保障性住房室外构配件尽量选用国家或地方的标准图，实现大量标准化生

产，以提高住房的质量及降低建设成本。

7.2.5 我国建筑垃圾的数量已占到城市垃圾总量的 30%-40%。在每万平方米建筑的施工过程中，仅仅建筑垃圾就会产生 500-600 吨，实际上大部分建筑垃圾经过回收处理后可以有效的利用。深圳市近期颁布了《深圳市建筑废弃物减排与利用条例》，对新建、改建、扩建和拆除各类建筑物、构筑物、管网以及装修房屋等施工活动中产生的废弃砖瓦、混凝土块、建筑余土以及其他废弃物应当遵循减量化、再利用、资源化的原则，实行分类管理、集中处置。建筑废弃物可以再利用或再生利用的，应当循环利用；不能再利用、再生利用的，应当依照有关规定处置。根据“条例”的规定及顺应国家节能减排的战略要求，在保障性住房中要求推行建筑垃圾的回收再利用是非常必要的。

7.2.6 鼓励在保障性住房的建设活动中采用环保技术，严格控制施工过程中产生的各种污染，满足国家《绿色施工导则》（建质[2007]223 号）中的相关要求；同时贯彻落实“深建字[2010]126 号关于在政府投资项目中率先使用绿色建材产品的通知”。

7.3 建筑装饰

7.3.1 二次装修、重复装修是目前建筑装饰中存在的普遍问题，它造成了施工材料、装修材料的极大浪费。保障性住房建设要求装修设计施工一次到位。

7.3.2 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325 对危害人体健康空气污染物浓度提出了控制要求。预评估是预防装饰装修工程建成后室内环境空气污染、保证身体健康的重要步骤，即在装修设计方案中，分析、预测装饰装修工程建成后存在的危害室内环境空气质量的因素、危害程度、变化情况，依据室内环境质量标准或更高要求，选用有害物释放特征参数满足要求的装修材料，或控制污染主要排放材料的使用量。其中材料有害物释放特征参数测定采用“人工环境气候箱”法。

7.3.3 保障性住房使用者大部分为中低收入人群，装修材料的选择应考虑到住户的生活习惯和经济承受能力。公共走道、大堂、电梯厅、厨房卫生间等使用频率非常高的地方，建筑材料需要选择耐久性强，易清洗的陶瓷类、金属类等建筑材料。五金配件的损耗率非常大，保障性住房常用的五金配件需要选择不锈钢、优

质铝合金等耐久性较高的建筑材料。

7.3.4 装饰装修材料主要包括石材、人造板及其制品、建筑涂料、溶剂型木器涂料、胶粘剂、木制家具、壁纸、聚氯乙烯卷材地板、地毯、地毯衬垫及地毯粘合剂等。装饰装修材料中的有害物质是指甲醛、挥发性有机物（VOC）、苯、甲苯和二甲苯以及游离甲苯二异氰酸酯及放射性核素等。国家对装饰装修材料质量都有相应的国家标准要求。保障性住房中选用装饰装修材料必须符合以上国家标准，这是国家对建筑材料有害物质的最低限制要求。在可能的情况下，尽量选择有害元素含量要求更严格的装饰装修材料。

7.3.5 保障性住房装饰装修工程应在建筑主体工程进行隐蔽验收合格后进行施工，是为了确保主体结构的安全性。本条还规定了装修施工应注意的问题：

1 装饰装修工程施工中，基于结构安全，严禁改动建筑主体、承重结构或主要使用功能；且基于设备的使用安全及方便维护，严禁未经设计确认和有关部门批准擅自拆改水、电、燃气、通讯等配套设施；

2 目前精装修房的投诉率较高，为了确保装修品质，规范保障性住房的装修工程管理，本条中的第 2、3、4 项对装修工程中装修材料的确认、验收、复检分别提出要求。

7.4 经济性

7.4.1 保障性住房建设是社会比较关注的问题，既不能太豪华也不能建设成为贫民窟。故要求保障性住房需要一定的合规性，包括功能、质量与安全与经济性。深圳市建设行政主管部门每年将根据当时装修材料信息价情况结合上一年度的工程建设情况确定当年度的保障性住房的装修费用标准。

7.4.2 保障性住房的装修公共部分，本标准有基本的可达到美观、安全、耐久性的要求；对户内装修部分，对应本标准，有深圳市发布的可参考执行的相关装修标准图集。