

西咸新区公共租赁住房建设品质标准 (解读文件)

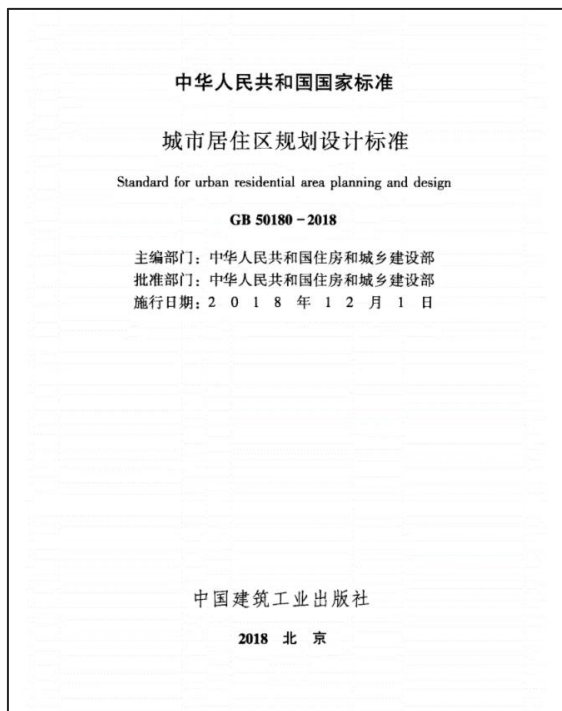
2021.6

- 一、参考依据
- 二、主要内容
- 三、管理要求

一、参考依据

(一) 国家及省市相关标准要求

规划建设



保障管理

国家层面

2019年，**住建部、发展改革委、财政部、自然资源部**日前联合印发
《关于进一步规范发展公租房的意见》

西安市政府

2018年，《**西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则**》
2020年，《**关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知**》

一、参考依据

(二) 参考标准：行业标准+地方标准

指标		面积				层高	停车位	设施	设备	节能	装修
		建筑面 积	厨房面 积	卫生间 面积	阳台面 积						
北京	北京市公共租赁住房建设技术导则	●	●	●	●						●
福建	福建省公共租赁住房建设导则(试行)	●	●	●		●	●		●	●	●
江苏	江苏公共租赁住房建设技术导则	●	●	●			●				
杭州	杭州市区公共租赁住房建设技术导则(试行)	●	●	●			●	●			●
昆明	昆明市保障性住房规划设计导则(修订)	●				●		●			●

面积和装修

面积、装修、设备、设施

面积、停车

面积、装修、设施

装修、设施

二、主要内容

符合公租房流转性和保障性特点
实用便利公租房

二、主要内容

全功能



配套公共租赁住房所需的特有功能，如社区食堂、共享会客厅、共享书房等。

经济性



在满足居民所需前提下，配套15分钟生活圈要求、适当调整小区要求，精准指导公共租赁住房的建设，从而降低成本、提高利用效率。

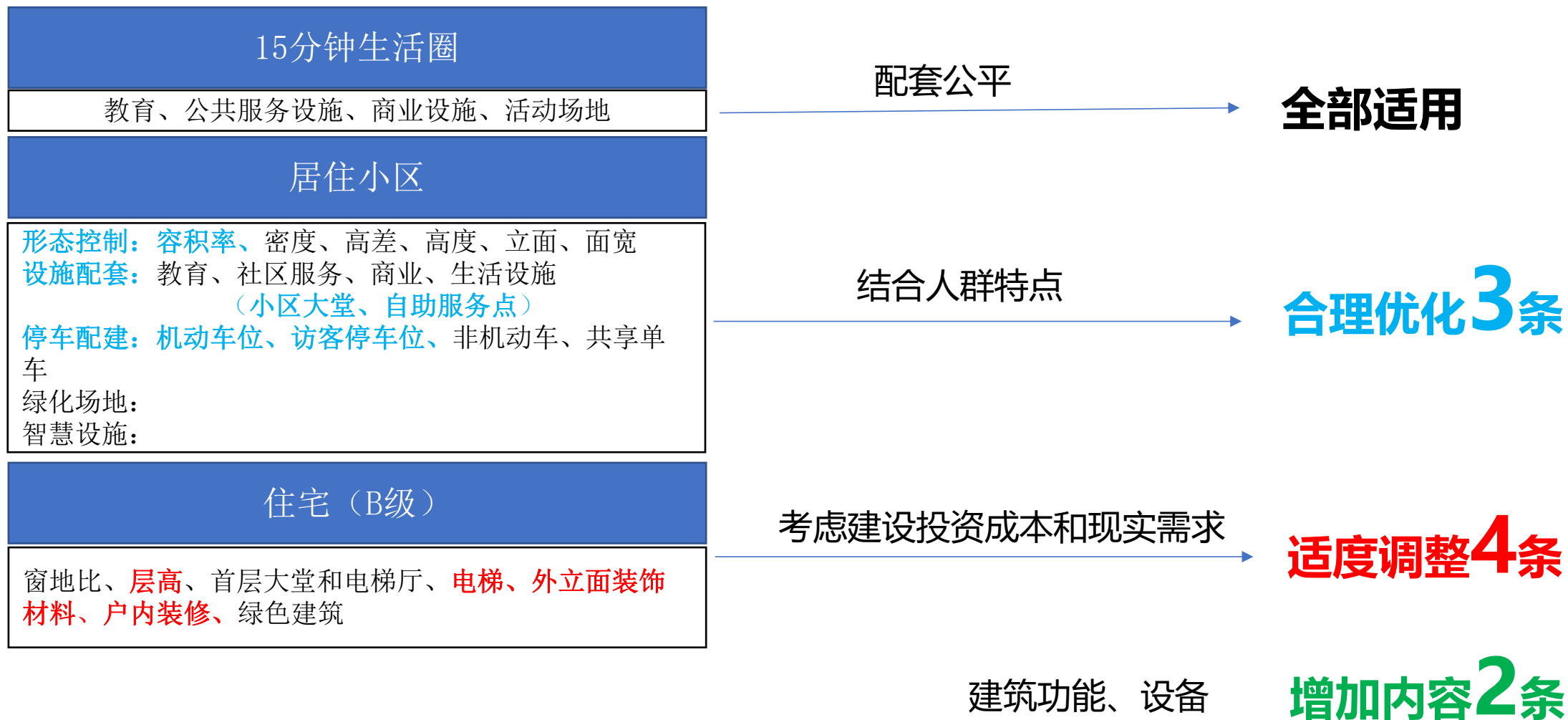
精细化



提供新区统一交房标准，进一步指导各新城建设一致化。

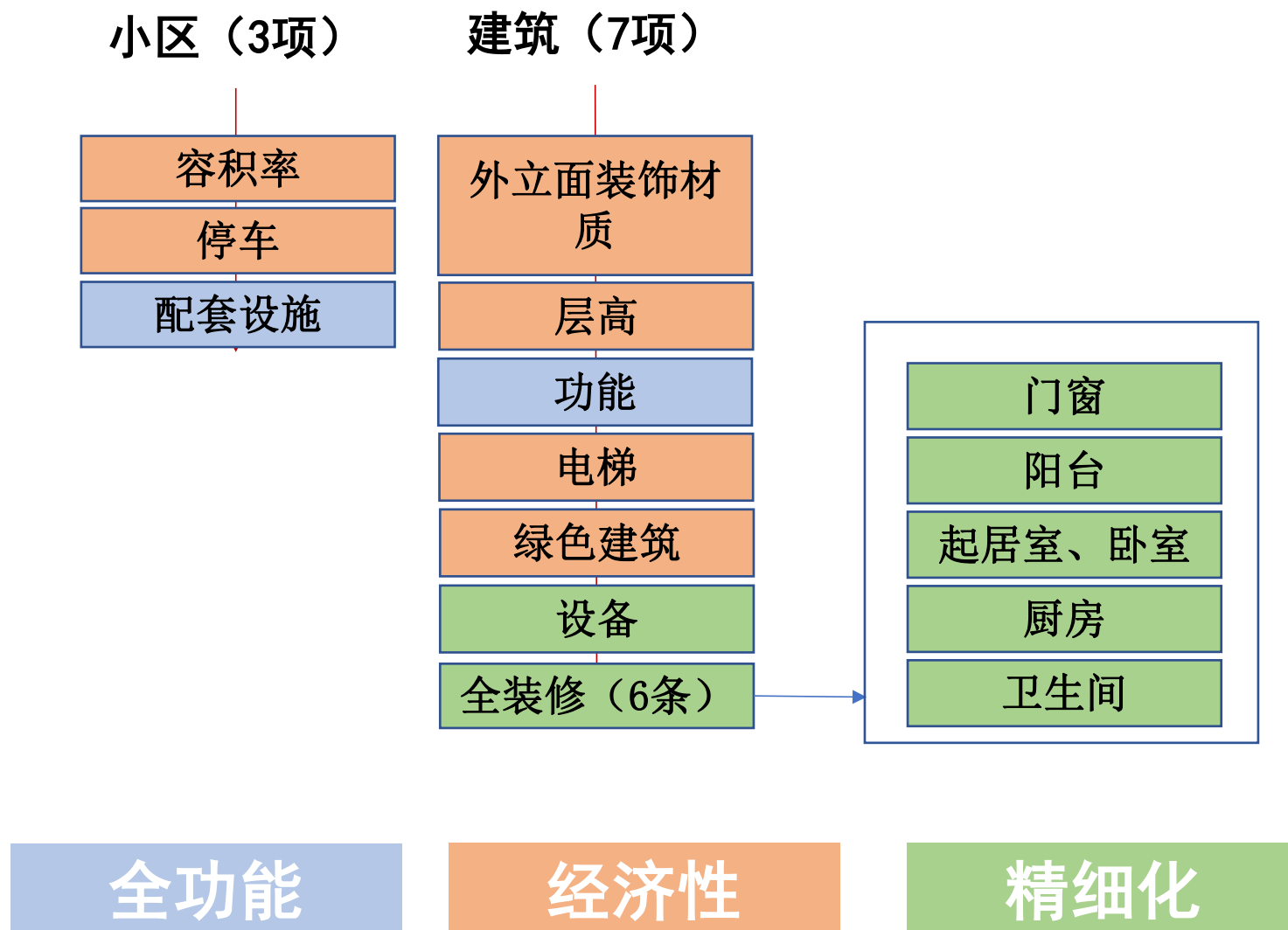
二、主要内容

西咸新区规划建设品质标准2020



二、主要内容

2类10项

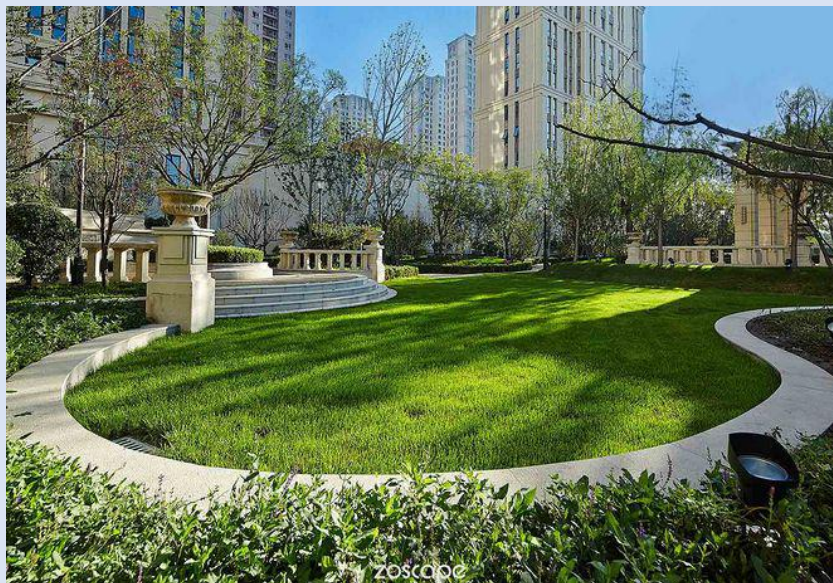


二、主要内容

(一) 小区标准——容积率

满足最新国标要求

控制指标	本标准	备注
容积率	容积率不得大于 2.9 。	居住区国标不得大于2.9。



二、主要内容

(一) 小区标准——停车 达到市标最高标准要求

控制指标	本标准	备注
停车	机动车停车指标 0.5辆/户	陕西省标准：0.8辆/百平方米； 西安市标准：（四类地区）： 经适房1辆/户；公租房0.5辆/户。
按西咸新区居住小区标准车位尺寸进行配置，可不另行配建访客停车。		

二、主要内容

(一) 小区标准——配套设施 **结合需求优化实用性**

控制指标	本标准	备注
配套设施	结合小区大堂设置公租房 公共会客厅 ，应包含接待、休闲、等候等功能；	符合公共租赁住房需求的设施

面积：30-50平方米

其他城市：重庆、深圳

小区大堂	面积不小于50平方米。	面积不小于30平方米。	(1) 层高不小于4.5米，净高不得小于3.6米； (2) 主入口门宽不应小于1.6米； (3) 应包括较为独立礼宾休息区、信报区等功能区； (4) 符合无障碍标准。
------	-------------	-------------	--



二、主要内容

(一) 小区标准——配套设施 **结合需求优化实用性**

控制指标	本标准	备注
配套设施	结合小区生活服务点和自助服务点等面积设置 共享食堂、自助洗衣、健身房 等功能。	符合公共租赁住房需求的设施

面积：100-300平方米

其他城市案例：上海、深圳、厦门等



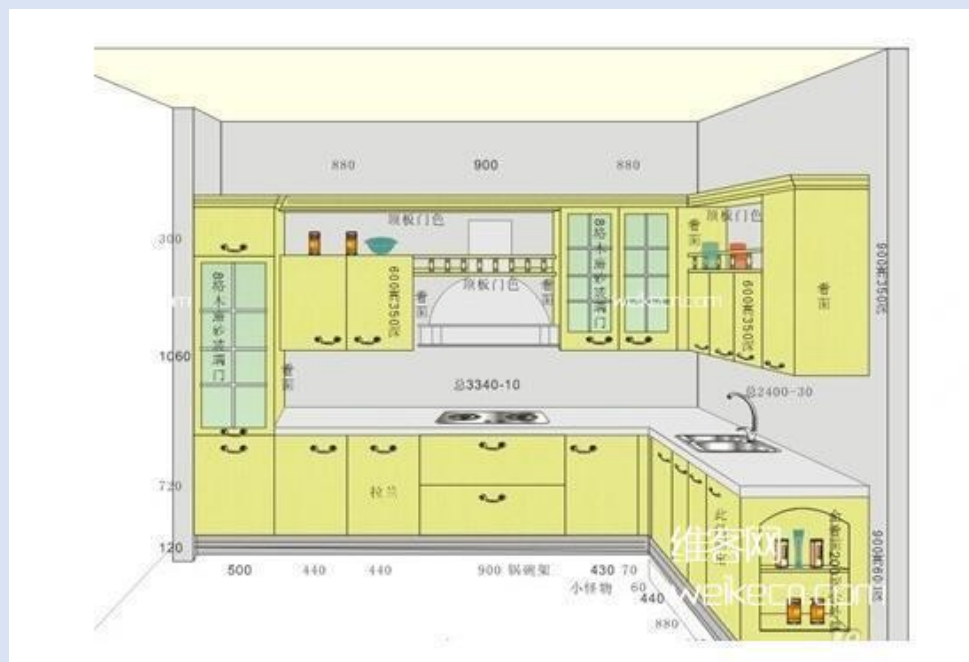
生活服务点	建筑面积不小于300平方米。	建筑面积不小于100平方米。	1处。	可分散设置，结合实际配备饮品店、洗衣店、打印店、餐饮、理发、花店、皮具护理、牛奶配送、水站、家政服务等服务。
--------------	----------------	----------------	-----	--

二、主要内容

(二) 建筑标准——功能

细化建设内容，实现精细化管理

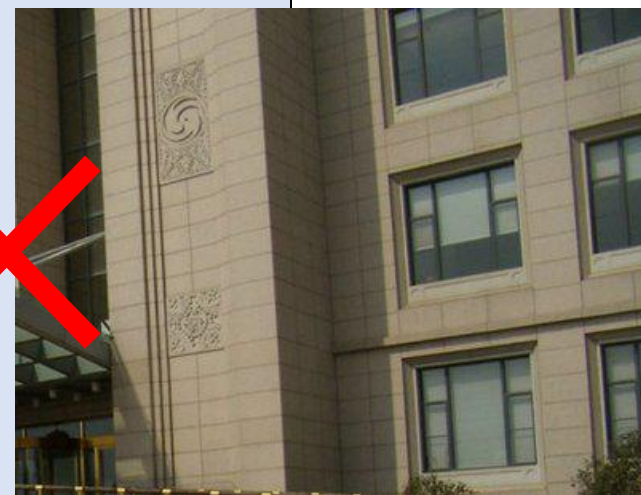
控制指标	本标准	备注
功能	卫生间不小于 3平方米 ，独立设置的厨房面积不小于 4平方米 。	北京：卫生间 $\geq 3\text{m}^2$ 、厨房 $\geq 4\text{m}^2$ ； 杭州：卫生间 $\geq 2.5\text{m}^2$ 、厨房 $\geq 3.5\text{m}^2$ ； 陕西省标准：厨房2.7平方米，卫生间2.5平方米



二、主要内容

(二) 建筑标准——外立面装饰材质 明确材质要求

控制指标	本标准	备注
外立面材质	建议采用 真石漆 等质感涂料，禁止使用普通涂料和高反射幕墙、彩色玻璃幕墙；特殊地段结合要求进行公建化立面设计。	——



二、主要内容

(二) 建筑标准——层高 合理确定层高要求

控制指标	本标准	备注
层高	独立建设的公租房建筑标准层高不得小于 2.9米 ， 首层门厅不做高度控制。	北京：2.8m； 杭州：2.8m； 昆明：2.8-3m。



2.9米

二、主要内容

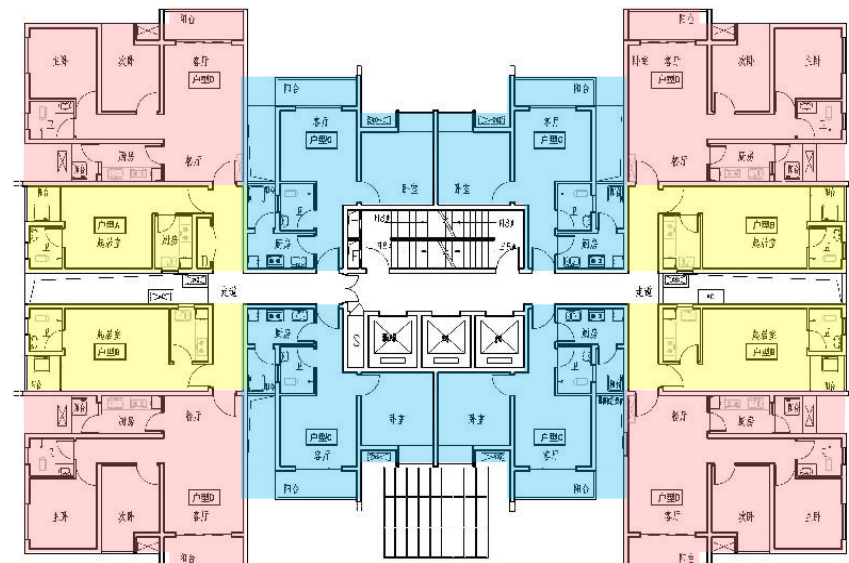
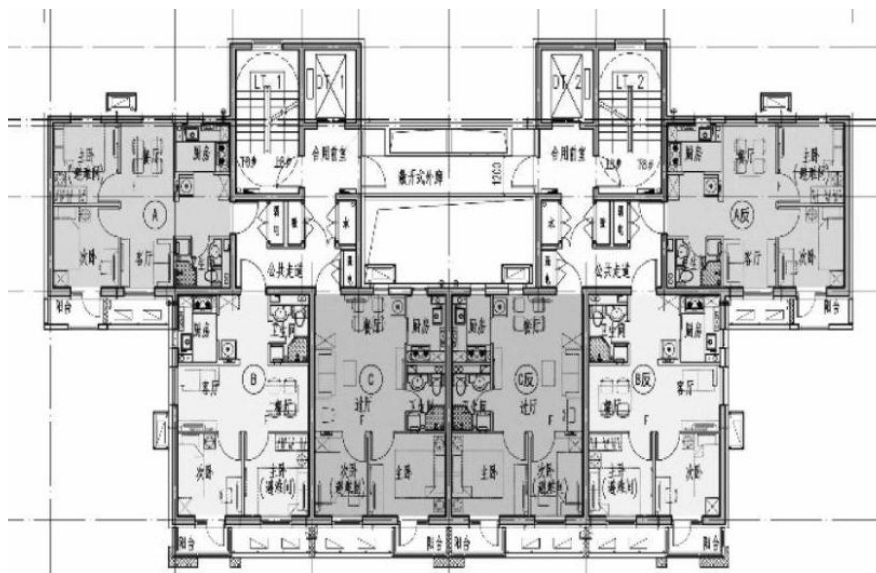
(二) 建筑标准——电梯 优化实用性

控制指标	本标准	备注
电梯	单梯服务 不大于100户 ，等候时间 不超过100秒 ；开门尺寸不做要求。	相当于2梯6户或4梯12户

常见标准层6-12户

按照26层计算

一栋公租房约156-312户



二、主要内容

(二) 建筑标准——设备、绿色建筑

控制指标	本标准	备注
设备	应采用“ 一户一表 ”的水电气暖供应方式，并通过 多表合一 和 智能控制方式 实现计量付费一体化和远程管理。	福建：采用“一户一表”的供水方式，条件允许时可采用智能水表技术，实现计量付费一体化。
绿色建筑	应达到相应的绿色建筑评价标准。	——

二、主要内容

(二) 建筑标准——全装修

保证拎包入住
统一装修标准
智能安全管理
注重人性化细节

全装修标准		
总体要求		配置基础装修和基本家电，满足拎包入住需要。
1	门窗	(1) 单元门：钢制防盗门+智能化楼宇门禁； (2) 户门：钢制保温防盗门+智能化楼宇门禁； (3) 室门：实木复合门； (4) 窗：铝合金窗，带纱窗。
2	阳台	(1) 墙面：水性内墙耐擦洗环保涂料或釉面砖； (2) 地面：防滑地砖； (3) 天棚：水性内墙耐擦洗环保涂料并配置衣物晾晒设施。
3	起居室、卧室	(1) 墙面、天棚面：水性内墙耐擦洗环保涂料或内墙乳胶漆； (2) 地面：防滑地砖； (3) 其他：预装网络， 电源插座不少于4套 ，配置节能吸顶灯，配备床、衣柜等基本家具。
4	厨房	(1) 地面：防滑地砖； (2) 墙面：釉面砖到顶； (3) 天棚：铝扣板吊顶或PVC扣板顶棚、配节能吸顶灯； (4) 灶台及橱柜：配备整体橱柜，花岗岩或防火面板台面，防火面板橱柜，燃气灶，成品不锈钢水槽（含节水龙头）； (5) 其他：预装抽油烟机， 预留电源插座不少于3套 。
5	卫生间	(1) 地面：防滑地砖； (2) 墙面：釉面砖到顶； (3) 天棚：PVC扣板顶棚、配节能吸顶灯、预留浴霸、热水器、排风扇位置和接口； (4) 卫生洁具：配备洗面盆、盥洗镜、节水座便器、节水型淋浴喷头； (5) 其他：预留防水电源插座不少于2套，结合内部空间布局预装洗衣机及专用水龙头及管道、电源。

二、主要内容

全装修标准——门窗

	单元门	户门	室门	窗
控制要求	钢制防盗门+智能楼宇门禁	钢制保温防盗门+智能楼宇门禁	实木复合门	铝合金窗，带纱窗

示意



二、主要内容

全装修标准——阳台

控制要求

墙面：水性内墙耐擦洗环保涂料或釉面砖；
地面：防滑地砖；
天棚：水性内墙耐擦洗环保涂料并配置衣物晾晒设施。

示意



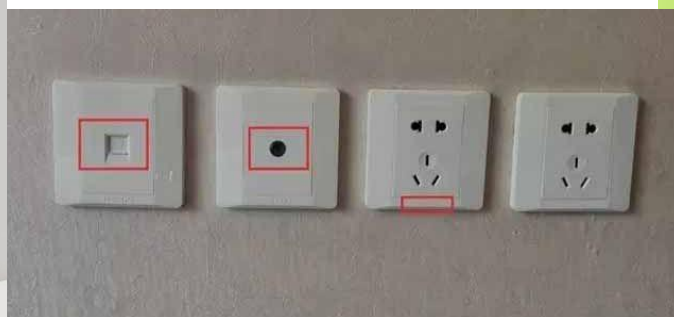
二、主要内容

全装修标准——起居室、卧室

控制要求

墙面、天棚面：水性内墙耐擦洗环保涂料或内墙乳胶漆；
地面：防滑地砖；
其他：预装网络，电源插座不少于4套，配置节能吸顶灯，配备床、衣柜等基本家具；

示意



二、主要内容

全装修标准——厨房

控制要求

地面：防滑地砖；
墙面：釉面砖到顶；
天棚：铝扣板吊顶或PVC扣板顶棚、配节能吸顶灯；
灶台及橱柜：配备整体橱柜，花岗岩或防火面板台面，防火面板橱柜，燃气灶，成品不锈钢水槽（含节水龙头）；
其他：预装抽油烟机，预留电源插座不少于3套。

示意



二、主要内容

全装修标准——卫生间

控制要求

地面：防滑地砖；
墙面：釉面砖到顶
天棚：PVC扣板顶棚、配节能吸顶灯、预留浴霸、热水器、排风扇位置和接口；
卫生洁具：配备洗面盆、盥洗镜、节水座便器、节水型淋浴喷头
其他：预留防水电源插座不少于2套，结合内部空间布局预装洗衣机及专用水龙头及管道、电源。

示意



三、管理要求

本标准适用于新区范围内所有新建公共租赁住房项目，其他未在本标准中单独明确的内容，应严格执行《西咸新区规划建设品质标准（2020）》中15分钟生活圈、居住小区相关标准要求。

（一）资源规划主管部门在公租房项目土地供应时，应将本标准各项要求纳入规划条件和土地供应条款；

（二）资源规划、行政审批、住建等相关部门应严格按照本标准进行公租房建设方案审查，并在后续项目验收、督查中对标准的落实情况进行核查；

（三）建设单位应严格按照标准进行项目建设。

（注：已供地未建设项目应参照本标准进行方案设计和施工建设）