

南京市图审中心统一技术措施

编号：2022-003

关于发布《南京市城市更新原址新建住宅 建筑设计与审查指南》的通知

各相关单位、审查专家：

为进一步做好我市城市更新过程中的建筑工程施工图审查工作，创新审查流程，统一审查尺度，我中心联合江苏省建筑设计研究院股份有限公司开展了《南京市城市更新原址新建住宅建筑设计与审查指南》课题研究，经深入调查研究、认真总结实践经验、参考国内外有关先进标准，并广泛征求全市有关单位和专家的意见，制订了《南京市城市更新原址新建住宅建筑设计与审查指南》。

本指南适用于本市行政区域范围内，我中心受理的由城市管理部门列入居住类地段城市更新项目计划的原址新建住宅建筑。指南以强制性条文必须符合为原则，在满足结构安全、消防安全及公共安全的前提下，有条件地放宽和突破部分非强制性条文。

即日起经中心受理的原址新建住宅建筑工程施工图审查，
请各相关单位、审查专家认真参照指南的要求执行。

附件：南京市城市更新原址新建住宅建筑设计与审查指南

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

2022年3月25日

管理类 技术类

(建筑 结构 水 电 暖 勘察 基坑 绿建 消防 人防 幕墙 装饰 市政)

南京市城市更新原址新建住宅建筑 设计与审查指南

2022年3月

前 言

为进一步做好本市城市更新过程中的建筑工程施工图审查工作，服务民生、提高工程质量、规范城市更新中原址新建住宅建筑施工图的设计与审查，根据本市居住类地段城市更新项目实施有关规定，编制组经广泛调查研究、认真总结实践经验、参考国内外有关先进标准，制订本指南。

本指南的主要技术内容是：1 总则；2 基本规定；3 总平面设计；4 建筑设计；5 结构设计；6 设备设计。

本指南起草单位：南京市建设工程施工图设计审查管理中心

江苏省建筑设计研究院股份有限公司

南京市建设工程消防审验服务中心

本指南主要起草人：

图审中心：谭卫佳、彭为民、徐嵘、凌建宏、胡睿、赵晓燕、院梅、许钰涓、陈蓉、谢维锺、管再浩

江苏省院：刘志军、吴丹丹、郭飞、邱建中、陆俊、潘化冰、张玲、朱莉、姚舒欣、李智、刘青、彭六保、李卫平

消防中心：沈伟、王军、董晓、孙志翔

主要审查人：董文俊、吴桐、周杰、郭枫、藏高飞

目 次

1 总 则.....	1
2 基本规定.....	2
3 总平面设计.....	3
4 建筑设计.....	4
4.0 一般规定.....	4
4.1 套 型.....	4
4.2 卧 室.....	5
4.3 起 居 室.....	5
4.4 厨 房.....	5
4.5 卫 生 间.....	6
4.6 阳 台.....	7
4.7 层高、净高.....	7
4.8 门 窗.....	7
5 结构设计.....	9
6 设备设计.....	11
7 本指南用词说明.....	12
8 引用政策法规和标准名录.....	13
9 原址新建住宅各类套型设计平面图示例.....	14
附:条文说明.....	23

1 总 则

1.0.1 为进一步做好城市更新过程中的建筑工程施工图审查工作，服务民生、提高工程质量、规范城市更新中原址新建住宅建筑施工图的设计与审查，制定本指南。

1.0.2 城市更新中原址新建住宅建设应始终坚持民生优先，以改善基本居住条件和保障居住安全为根本，以保护传承历史文化和提升宜居品质为重点，营造安全、健康、绿色的生活居住环境。

1.0.3 本指南适用于本市行政区域范围内，由城市管理部门列入居住类地段城市更新项目计划的原址新建住宅建筑。

1.0.4 原址新建住宅建筑项目是城市更新的重要类型，是住宅建筑设计中较为特殊的和复杂的类型，既不同于商品房住宅和保障性住房，也有别于原址复建“三原”住宅。其设计应遵照本指南。

1.0.5 本指南编写根据实际调研和分析，设计与审查遵循的原则是强制性条文必须符合；在不影响结构安全、消防安全、公共安全的前提下，部分确实无条件满足的非强制性条文有条件的放宽和突破。本指南未作规定的部分，应符合国家和地方的相关设计标准、规范及技术规程等的规定。

1.0.6 原址新建住宅建筑项目因场地现有条件限制，执行现行消防规范确有难度的，在保证救援的前提下采用消防设计专题会议形式审查。

2 基本规定

2.0.1 在土地容积率有余量且新增房源单独成栋的，其设计标准应参照本市保障性住房有关设计标准执行。

2.0.2 原址新建住宅建筑可以采用现浇式或装配式结构体系，有条件的可采用标准化、模块化设计，选用标准化户型和预制构件。

2.0.3 原址新建住宅建筑宜实施基本装修后交付，套内所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成；给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位。交付标准参照《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 附录 A，保障性住房相关配置内容。

3 总平面设计

3.0.1 原址新建住宅项目的审查，以城乡规划管理部门批准的规划设计为依据。

3.0.2 在不违反国家有关强制性规范、标准，保障公共利益和安全的前提下，原址新建住宅项目在征得相关利益关系权利人同意并经批准后，可适度放松用地性质、建筑高度和建筑容量等管控，有条件突破日照、间距、退让等技术规范要求、放宽控制指标，但不应低于原有条件。

3.0.3 原址新建住宅建筑的结构安全性、消防安全性，以及防水、隔声、节能、使用安全等强制性标准，应严格按照现行设计标准进行设计。

3.0.4 原址新建住宅项目设计，应选取适应本地气候和土质条件、生命力强、维护成本低的植物，兼顾观赏性和实用性。

4 建筑设计

4.0 一般规定

4.0.1 原址新建住宅应为成套型住宅，标准应与南京市的地域条件、经济水平和现代城市居住水平相适应，符合本市中低收入居民的家庭构成、生活习惯，满足家庭基本居住需求。

4.0.2 建筑立面风格应符合南京地域历史文化特色，反映时代风貌。造型应简约美观，比例、尺度适当，色彩和谐并与周围环境协调。

4.0.3 二层及二层以上原址新建住宅或住户入口层在楼面距室外设计地面的高度超过 2.8m 时，必须设置电梯并满足无障碍使用要求。

4.1 套型

4.1.1 原址新建住宅应按套型设计，每套住宅应设卧室、起居室（或过厅）、厨房、卫生间等基本空间。

4.1.2 由卧室、起居室（或过厅）、厨房、卫生间等组成的住宅套型，其使用面积不宜小于 30m²，且不应小于 15m²；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的住宅单室套套型，其使用面积不宜小于 22m²，且不应小于 12m²。

4.1.3 套内空间配置提倡功能空间的复合利用，提高使用面积系数。

4.2 卧 室

4.2.1 双人卧室的短边净宽不宜小于 2.80m，且不应小于 2.20m；其使用面积不宜小于 9.00m²，且不应小于 6.00m²。

4.2.2 单人卧室的短边净宽不宜小于 2.20m，且不应于 1.50m，其使用面积不宜小于 5.00m²，且不应小于 4.50m²。当单人卧室衣橱功能空间与走道交通空间复合利用时，单人卧室的短边净宽不应于 1.50m，其使用面积不应小于 3.00m²。

4.2.3 兼起居的卧室，其使用面积不宜小于 12m²，且不应小于 7m²。

4.3 起 居 室

4.3.1 起居室的短边净宽不宜小于 2.80m，并宜与套型建筑面积匹配，其使用面积不宜小于 10m²。过厅无直接采光时，宜靠近户门或厨房布置。

4.4 厨 房

4.4.1 使用燃气的厨房应设计为独立可封闭的空间，其使用面积不宜小于 4.0m²，厨房使用面积宜与套型建筑面积相匹配。

4.4.2 单排布置设备的厨房，其净宽不宜小于 1.50m；双排布置设备的厨房，其净宽不宜小于 1.90m，通道净宽不宜小于 0.90m。

4.4.3 厨房应设置垂直排烟道；若条件限制建筑高度低于 33m 以下的住宅可采用水平烟道。厨房排油烟机、热水器废气应直接排放至室外，不影响其他室内空间的卫生安全及正常使用需求。当通过外墙直接排至室外时，应在室外排气口设置避风、防雨和防止污染墙面的构件。

4.5 卫生间

4.5.1 卫生间内设备、设施、管线应整体设计，应至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备或预留位置。除单室套外，当套型仅设置一个卫生间时，卫生间宜采用分离式布置形式。

不同洁具组合卫生间的使用面积应符合下列规定：

- 1 设便器、洗浴器(浴缸或淋浴)、洗面器时不宜小于 3.00m²。
- 2 设便器、洗浴器时不宜小于 2.00m²。
- 3 设便器、洗面器时不宜小于 1.80m²。
- 4 单设便器时不宜小于 1.10m²，单设淋浴器时不宜小于 1.20m²。

4.5.2 住宅套内仅设一个卫生间时，当住宅受条件限制，卫生间不能直接对外采光、自然通风时，有条件采用横向管道通风可不设垂直排气管道；或在敞开外廊(或公共走廊)上只能设高窗时，可采用横向管道通风。

4.5.3 未设置前室的卫生间的门不宜直接开向起居室，布置便器的卫生间的门不应开在厨房内。

4.6 阳 台

4.6.1 生活阳台宜设在起居室或卧室外，净深不宜小于 1.30m，且不应小于 1.10m；服务阳台宜设在餐厅或厨房外，净深不应小于 1.10m。

4.7 层高、净高

4.7.1 卧室、起居室（或过厅）净高不宜低于 2.50m，且不应低于 2.40m。局部净高不宜低于 2.20m，且不应低于 2.10m，且该区域的室内面积不应大于室内使用面积的 1/3。

4.7.2 厨房、卫生间内排风横管应贴墙设置，横管下表面与楼面、地面净距不得低于 1.90m，不得设在人员活动区域的上空，且不得影响门、窗扇开启。

4.8 门 窗

4.8.1 各部位门洞口的最小尺寸应符合表 4.8.1 的规定。

表 4.8.1 门洞最小尺寸

部位	门洞宽度 (m)	门洞高度 (m)
单元外门	1.20	2.30
套型户门	1.00	2.10
卧室门	0.90	2.10
厨房门	0.80	2.10
卫生间门	0.70	2.10
储藏室门	0.60	2.10
阳台门	单扇平开 0.70	2.10

注：1 表中门洞高度不包括门上亮子高度，宽度以平开门为准。

2 洞口两侧地面有高低差时，以高地面为起算高度。

3 套型的户门有条件的采用 1200、1100 的子母双开门。

5 结构设计

5.0.1 原址新建住宅砌体结构防止或减轻墙体开裂的主要措施:

在正常使用条件下,应在墙体中设置伸缩缝。伸缩缝应设在因温度和收缩变形引起应力集中、砌体产生裂缝可能性最大处。伸缩缝的间距可按下表采用。

表 5.0.1 砌体房屋伸缩缝的最大间距 (m)

屋盖或楼盖类别		间距
整体式或装配整体式 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖、楼盖	50
	无保温层或隔热层的屋盖	40
装配式无檩体系 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖、楼盖	60
	无保温层或隔热层的屋盖	50
装配式有檩体系 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖	75
	无保温层或隔热层的屋盖	60
瓦材屋盖、木屋盖或楼盖、轻钢屋盖		100

- 注: 1 对烧结普通砖、烧结多孔砖、配筋砌块砌体房屋,取表中数值;对石砌体、蒸压灰砂普通砖、蒸压粉煤灰普通砖、混凝土砌块、混凝土普通砖和混凝土多孔砖房屋,取表中数值乘以 0.8 的系数,当墙体有可靠外保温措施时,其间距可取表中数值;
- 2 在钢筋混凝土屋面上挂瓦的屋盖应按钢筋混凝土屋盖采用;
- 3 层高大于 5m 的烧结普通砖、烧结多孔砖、配筋砌块砌体结构单层房屋,其伸缩缝间距可按表中数值乘以 1.3;
- 4 温差较大且变化频繁地区和严寒地区不采暖的房屋及构筑物墙体的伸缩缝的最大间距,应按表中数值予以适当减小;
- 5 墙体的伸缩缝应与结构的其他变形缝相重合,缝宽度应满足各种变形缝的变形要求;在进行立面处理时,必须保证缝隙的变形作用。

5.0.2 原址新建住宅中钢筋混凝土现浇楼(屋面)板的设计厚度

不应小于 120mm，厨房、浴厕、阳台板不应小于 80mm。

5.0.3 原址新建住宅抗震墙结构的基本抗震构造措施：

原址新建住宅中无法避免的一字型短肢剪力墙，应在墙肢两端增加暗柱，暗柱内采用封闭箍筋；一字型短肢剪力墙上布置平面外与之相交的单侧楼面梁处，应设置暗柱。

5.0.4 原址新建住宅结构布置宜满足建筑的适应性和可变性要求。

5.0.5 原址新建住宅钢筋混凝土结构中的填充墙或预制墙板上悬挂重物时，应根据重量的不同，采用专用锚栓或对穿锚栓固定，锚栓和墙体均应满足承载力设计要求。

5.0.6 原址新建住宅室内家具宜有地震抗倾倒稳固措施。

6 设备设计

6.0.1 应设置太阳能热水系统，当屋面面积不足时，宜充分利用屋面设置太阳能集热器。

6.0.2 项目场地应进行海绵城市设计，海绵城市的控制指标可按照当地主管部门要求。

6.0.3 建设初期配电室内单台变压器设置容量不大于 1000kVA，单台箱变容量不大于 630kVA，柱上变压器设置容量不大于 400kVA。

6.0.4 住宅应按户设置新风系统。

6.0.5 住宅卫生间应设置机械通风设施或预留安装通风设施的条件。

7 本指南用词说明

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：
- 2) 正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 3) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：
- 4) 正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 5) 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”；

- 6) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

8 引用政策法规和标准名录

《开展居住类地段城市更新的指导意见》（宁规划资源〔2020〕339号）

《2021年南京市居住类地段城市更新项目计划》（宁房居字〔2021〕101号）

《居住类地段城市更新规划土地实施细则》（宁规划资源〔2021〕478号）

《住宅设计规范》GB 50096

《建筑模数协调标准》GB/T 50002

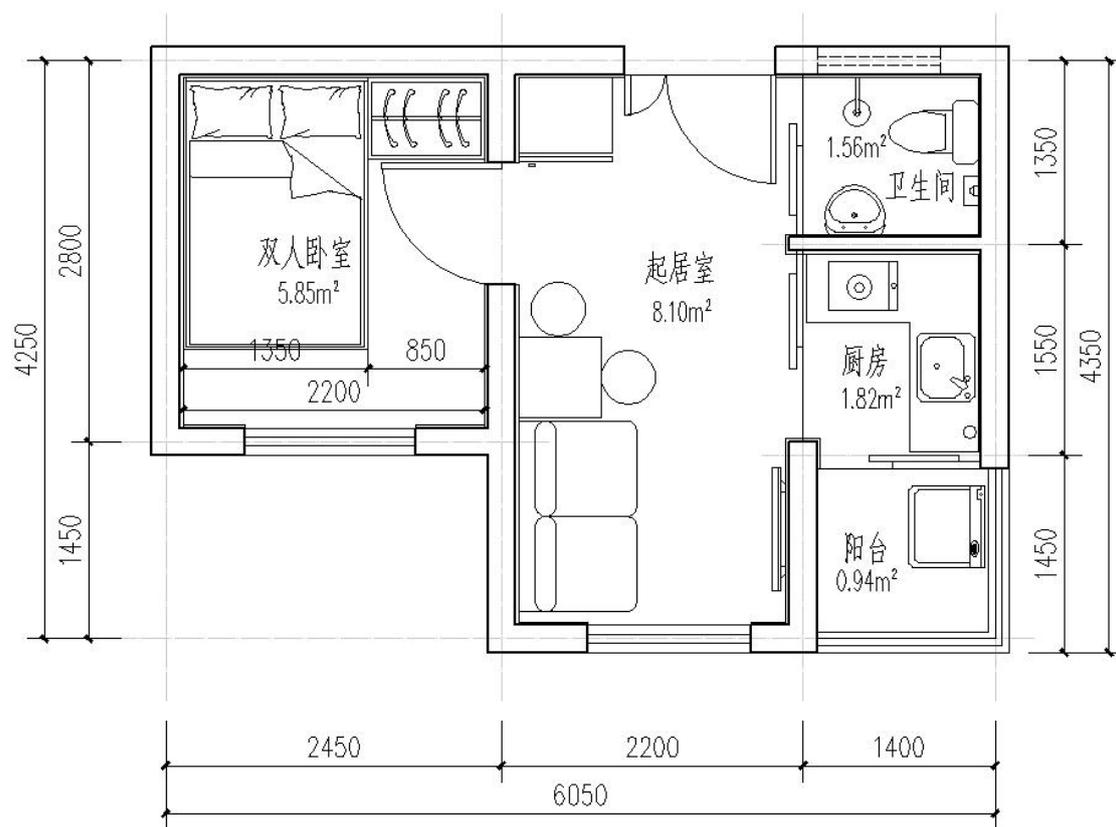
《住宅设计标准》DB32/ 3920—2020

《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）

《南京市公共设施配套规划设计标准》（宁政发〔2015〕21号）

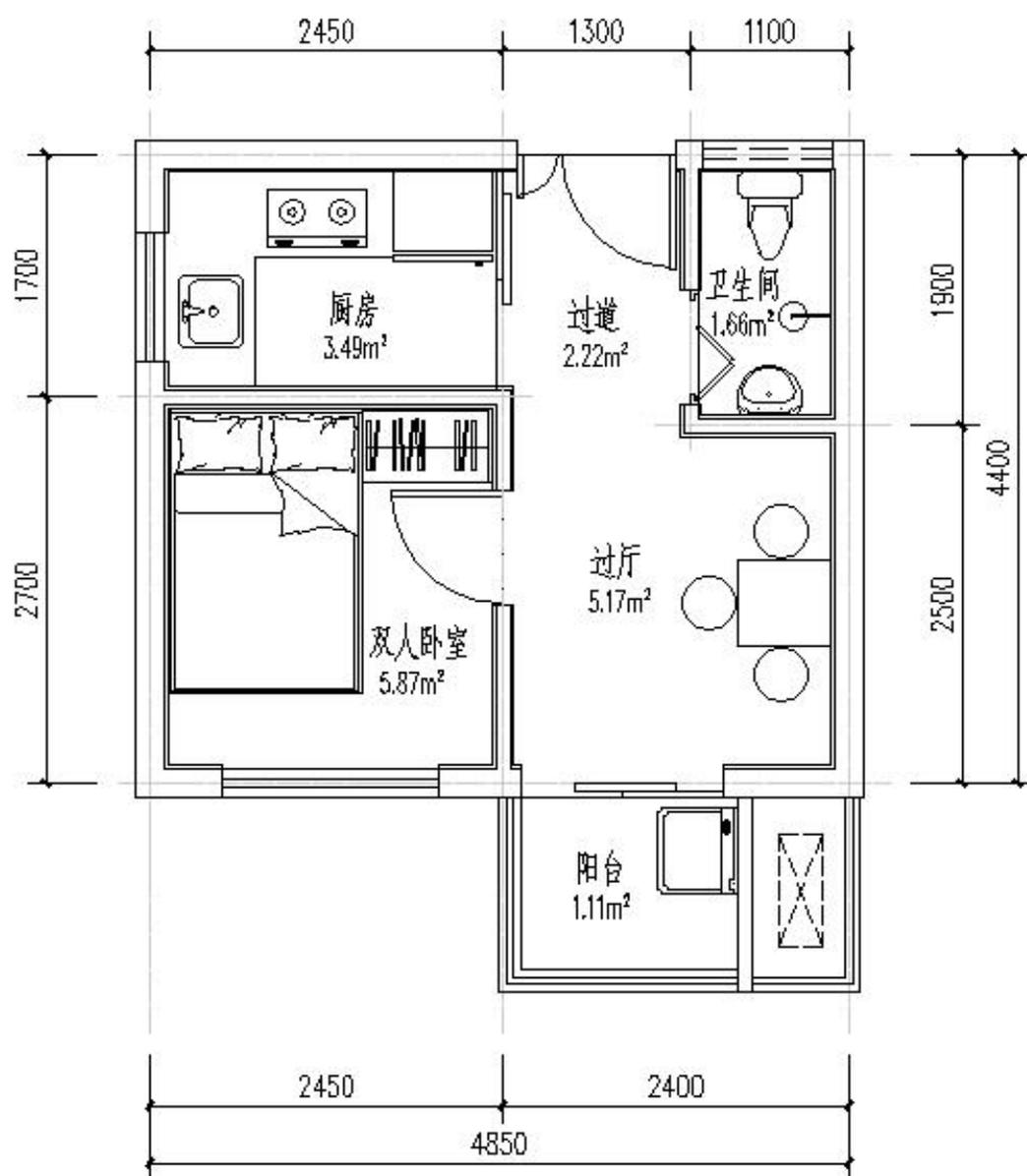
《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（2019版）

9 原址新建住宅各类套型设计平面图示例



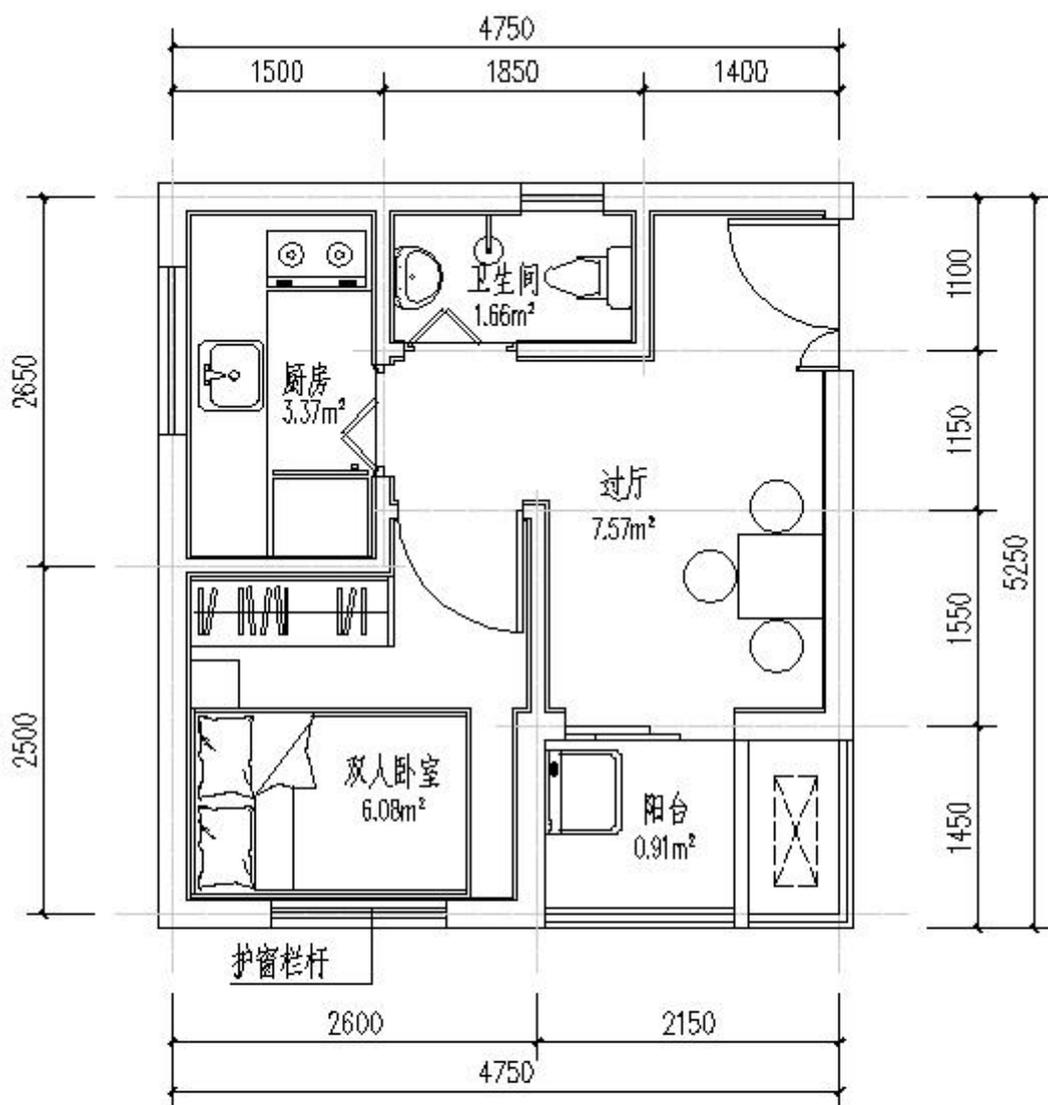
起居室	双人卧室	厨房	卫生间	阳台	套内使用面积
8.10m ²	5.85m ²	1.82m ²	1.56m ²	0.94m ²	18.27m ²

套型 ①



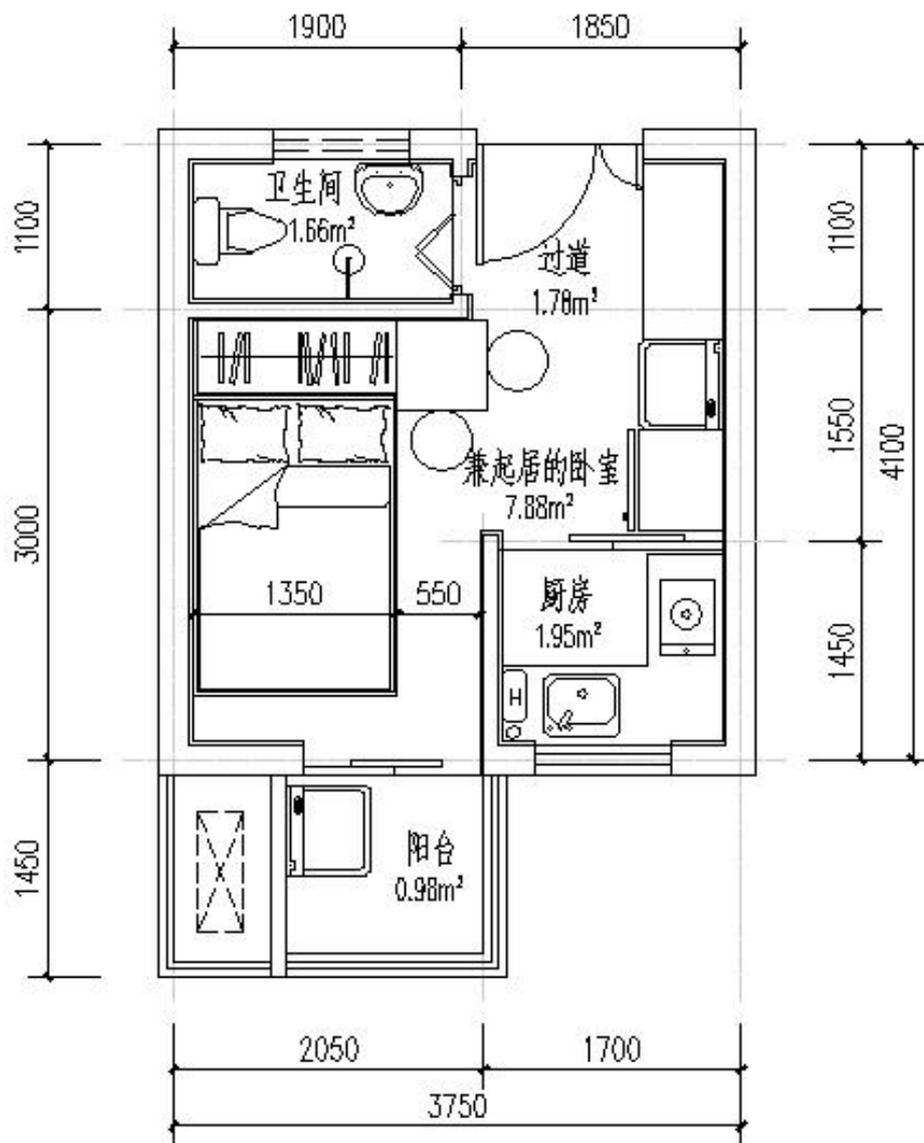
过厅	过道	双人卧室	厨房	卫生间	套内使用面积
5.17m ²	2.22m ²	5.87m ²	3.49m ²	1.66m ²	18.41m ²

套型 ②



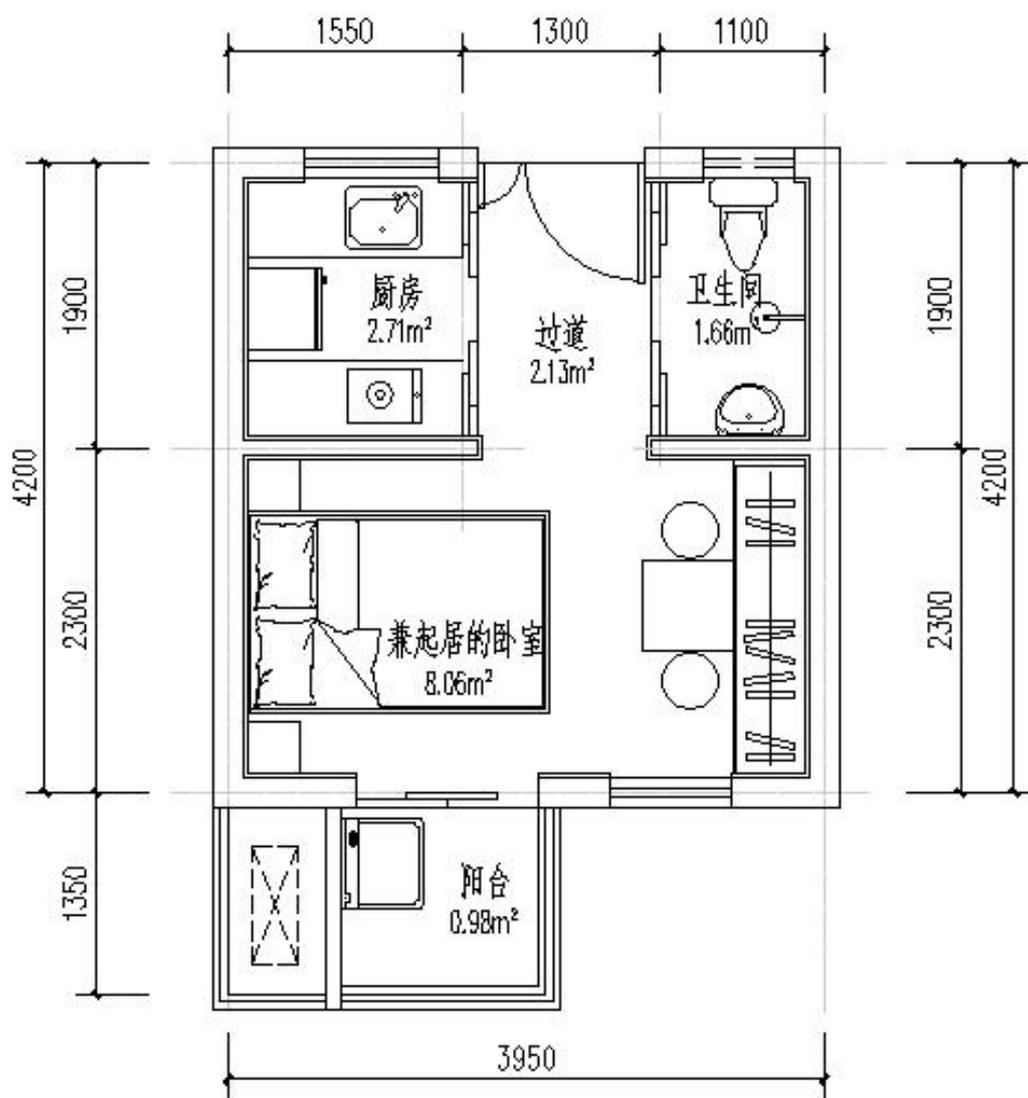
过厅	双人卧室	厨房	卫生间	阳台	套内使用面积
7.57m ²	6.08m ²	3.37m ²	1.66m ²	0.91m ²	19.59m ²

套型 ③



兼起居的卧室	厨房	卫生间	阳台	过道	套内使用面积
7.00m ²	1.95m ²	1.66m ²	0.98m ²	1.34m ²	14.26m ²

单室套套型 ①



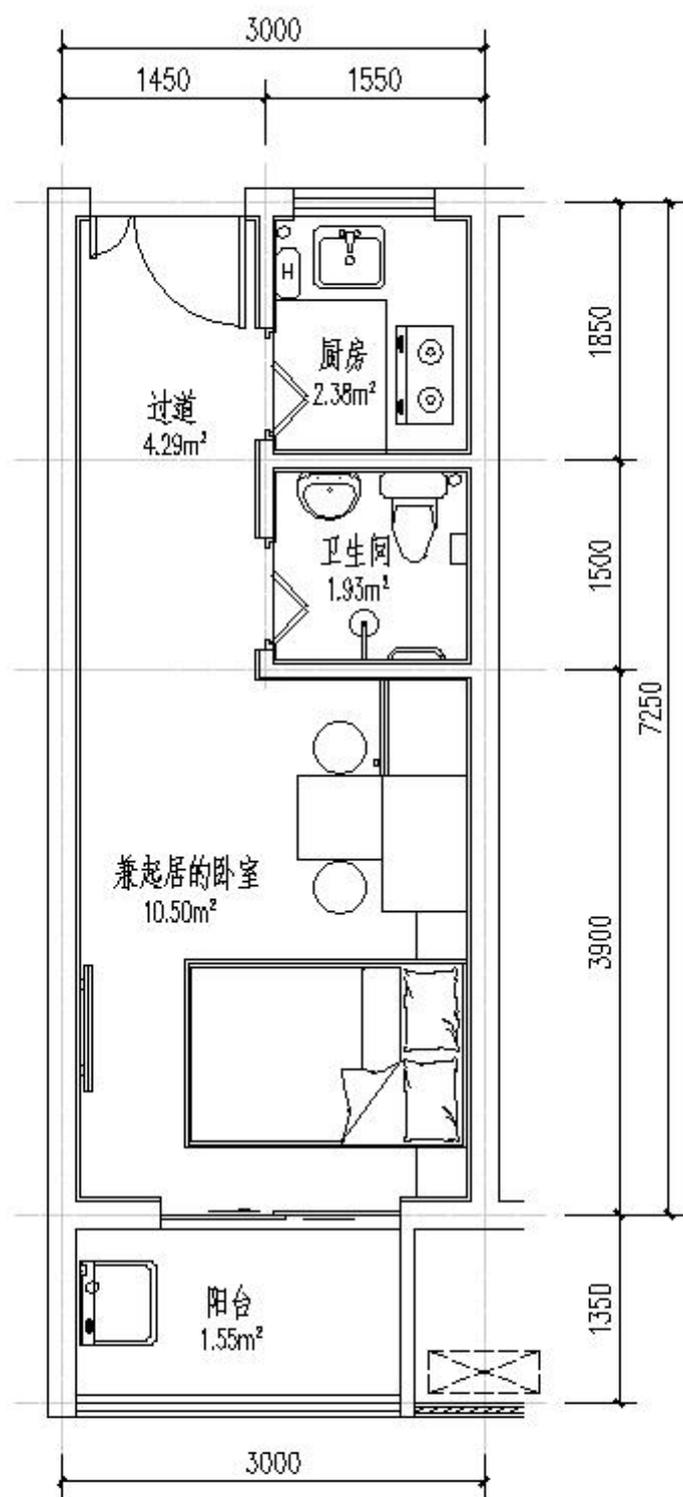
兼起居的卧室	厨房	卫生间	阳台	过道	套内使用面积
8.06m ²	2.71m ²	1.66m ²	0.98m ²	2.13m ²	15.54m ²

单室套套型 ②



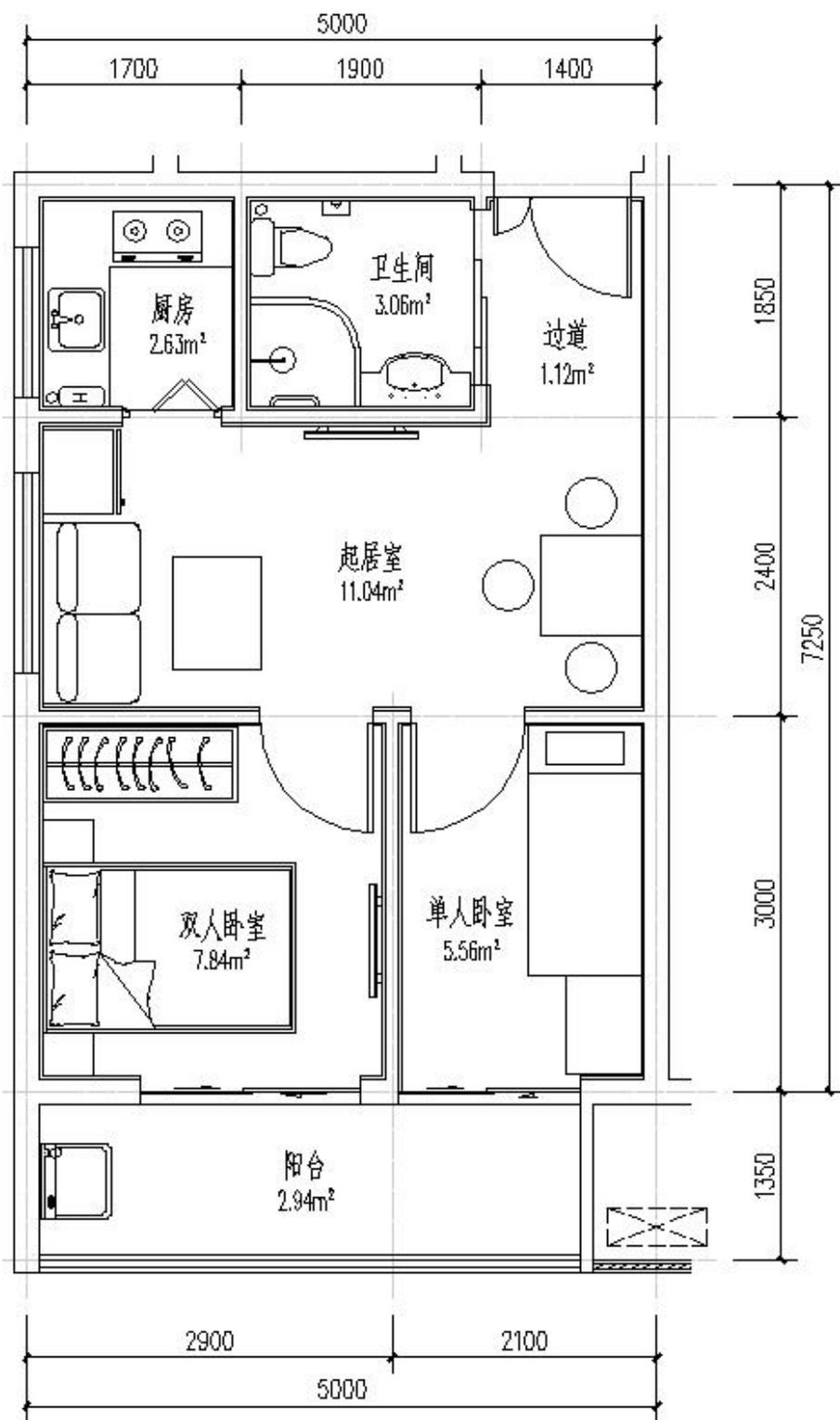
兼起居的卧室	厨房	卫生间	阳台	过道	套内使用面积
8.94m ²	1.95m ²	1.66m ²	0.98m ²	1.78m ²	15.85m ²

单室套套型 ③



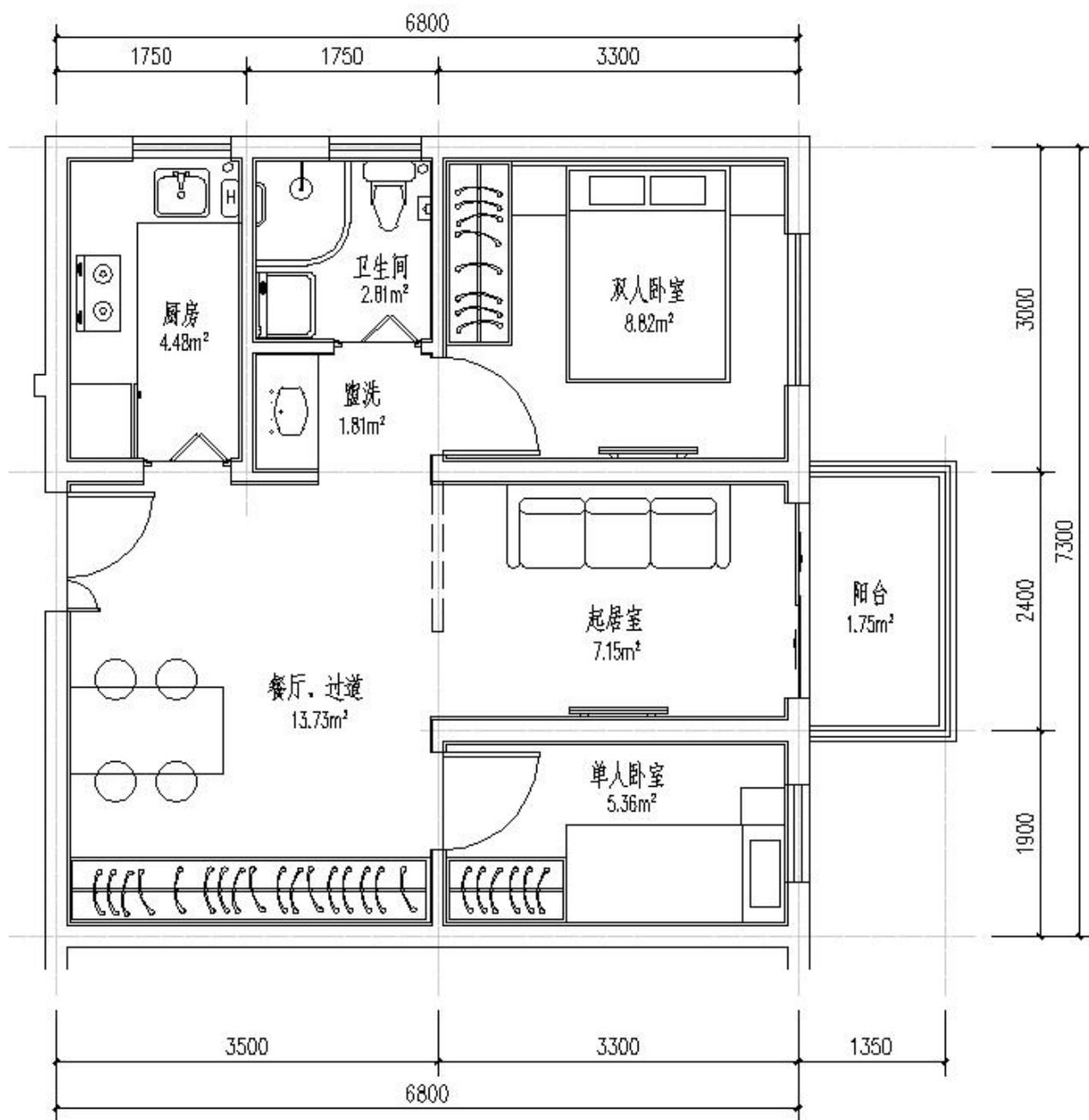
兼起居的卧室	厨房	卫生间	过道	阳台	套内使用面积
10.50m ²	2.38m ²	1.93m ²	4.29m ²	1.55m ²	20.65m ²

平面示例 ①



起居室	双人卧室	单人卧室	厨房	卫生间	过道	阳台	套内使用面积
11.04m ²	7.84m ²	5.56m ²	2.63m ²	3.06m ²	1.12m ²	2.94m ²	34.19m ²

平面示例 ②



起居室	餐厅、过道	双人卧室	单人卧室	厨房	卫生间	盥洗	阳台	套内使用面积
7.15m ²	13.73m ²	8.82m ²	5.36m ²	4.48m ²	2.81m ²	1.81m ²	1.75m ²	45.92m ²

平面示例 ③

南京市城市更新原址新建住宅建筑 设计与审查指南

条文说明

1 总 则

1.0.2 本条参考《开展居住类地段城市更新的指导意见》（宁规划资源〔2020〕339号）。

1.0.3 本条参考《2021年南京市居住类地段城市更新项目计划》（宁房居字〔2021〕101号）。

2 基本规定

2.0.2 关于装配式建筑的应用

1 主体结构的预制构件存在工期长、造价高等不利因素。原址新建住宅属于民生工程，所以加快项目进度，让老百姓早日住进新居、改善生活状况也是要考虑的首要因素；其次，原址新建住宅存在低收入、老龄化的特点，节约造价并将其用在该项目更需要的地方，也更适合原址新建住宅的特殊需求。有这两方面的因素，建议降低对原址新建住宅主体结构的装配率要求。

2 关于“三板”的应用

由于板内穿电气管线的需要，叠合板的厚度一般要做到140甚至150厚（60厚的预制板+80或者90厚的现浇层），对使用净高影响较大，不适合用于原本就空间紧凑的原址新建住宅，所以建议原址新建住宅尽量不使用叠合板。使用现浇板，既可以增加使用净高，还可以缩短工期，减小造价，复合原址新建住宅特殊性的需求。可以做预制墙板，这样既能满足项目特殊性的要

求，又响应了国家相关政策,推动建筑产业现代化的发展。但是如果不做叠合板，则内隔墙板占三板总比例达不到文件要求的60%，通过几个项目的数据测算，只做内隔墙板占三板比例大约是40%，因此建议如果有预制率的要求，可以将三板比例降到40%左右。

3 总平面设计

3.0.2 本条参考《开展居住类地段城市更新的指导意见》（宁规划资源〔2020〕339号），四，（五），1条。

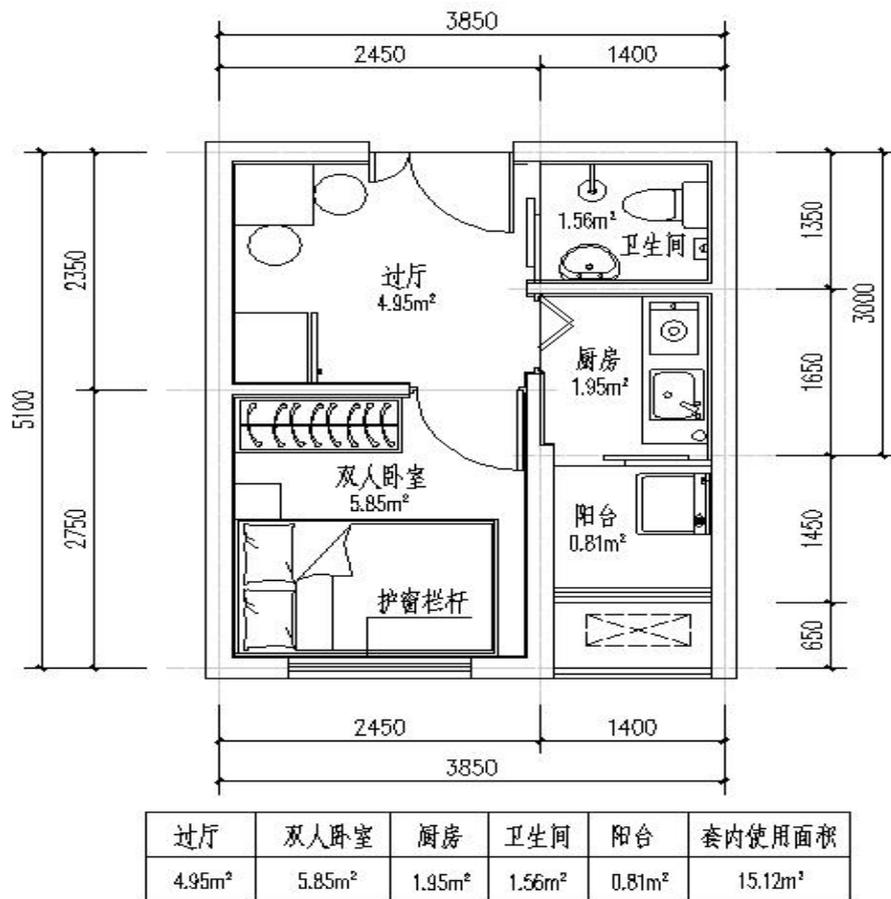
4 建筑设计

4.1.1 本条引自《住宅设计标准》DB32/3920-2020第5.1.1条及条文说明，原文为强制性条文。住宅应按套型设计，是指每套住宅的分户套型界限明确，必须是独门独户。每套住宅至少应包含卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间等基本空间，这些功能空间应设计于套型户门之内，不得两户共用或合用。要进一步说明的是：基本功能空间不等于房间，有时不同的功能空间会部分地重合或相互“借用”。当起居功能空间的卧室功能空间合用时，称为兼起居的卧室。过厅引自《江苏省住宅设计标准》DGJ32/J 26-2006第12.1.1条经济适用住宅应按套型设计。每套住宅应设卧室、起居室（或过厅）、厨房、卫生间等基本空间，原文为强制性条文。

4.1.2 本条引自《住宅设计规范》GB 50096-2011第5.1.2.1条，

由卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等组成的套型，其使用面积不应小于 30 m^2 ；由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其使用面积不应小于 22 m^2 。原址新建住宅确有困难不能满足时，可以适当放宽，套型最小面积是保证回迁居民基本居住生活的基础，分别不应小于 15 m^2 和 12 m^2 ，其计算方法是：

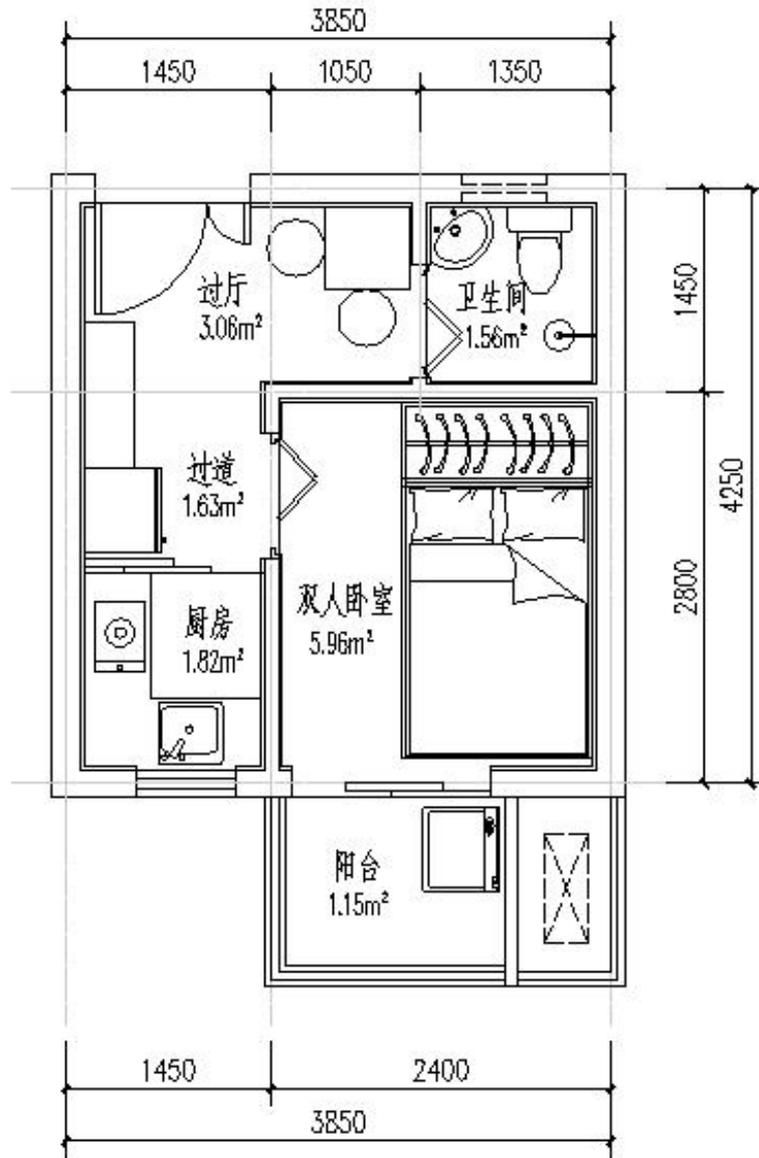
1 由卧室、起居室（或过厅）、厨房、卫生间等组成的住宅套型，其使用面积最小值为 15 m^2 ，即： 5.85 m^2 （双人卧室）+ 4.95 m^2 （过厅）+ 1.95 m^2 （厨房）+ 1.56 m^2 （卫生间）+ 0.81 m^2 （阳台）= $15.12\text{ m}^2\approx 15\text{ m}^2$ ，如 4.1.2-图 1~图 4 所示。



4.1.2 图 1



4.1.2 图 2



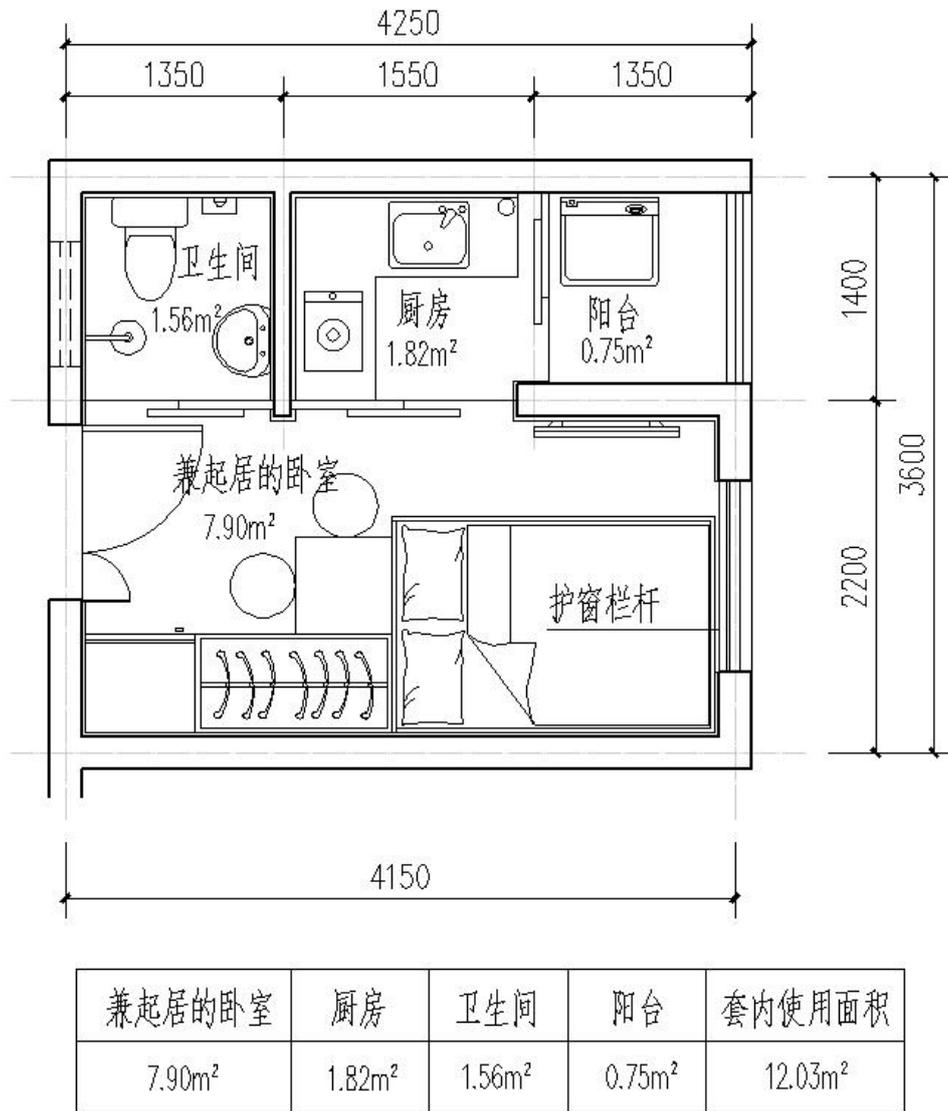
过厅	过道	双人卧室	厨房	卫生间	阳台	套内使用面积
3.06m ²	1.63m ²	5.96m ²	1.82m ²	1.56m ²	1.15m ²	15.17m ²

4.1.2 图 3



4.1.2 图 4

2 由兼起居的卧室、厨房、卫生间等组成的住宅套型，其使用面积最小值为 12 m^2 ，即： 7.90 m^2 （兼起居的卧室）+ 1.82 m^2 （厨房）+ 1.56 m^2 （卫生间）+ 0.75 m^2 （阳台）= $12.03\text{ m}^2\approx 12\text{ m}^2$ ，如 4.1.2 图 5~图 6 所示。

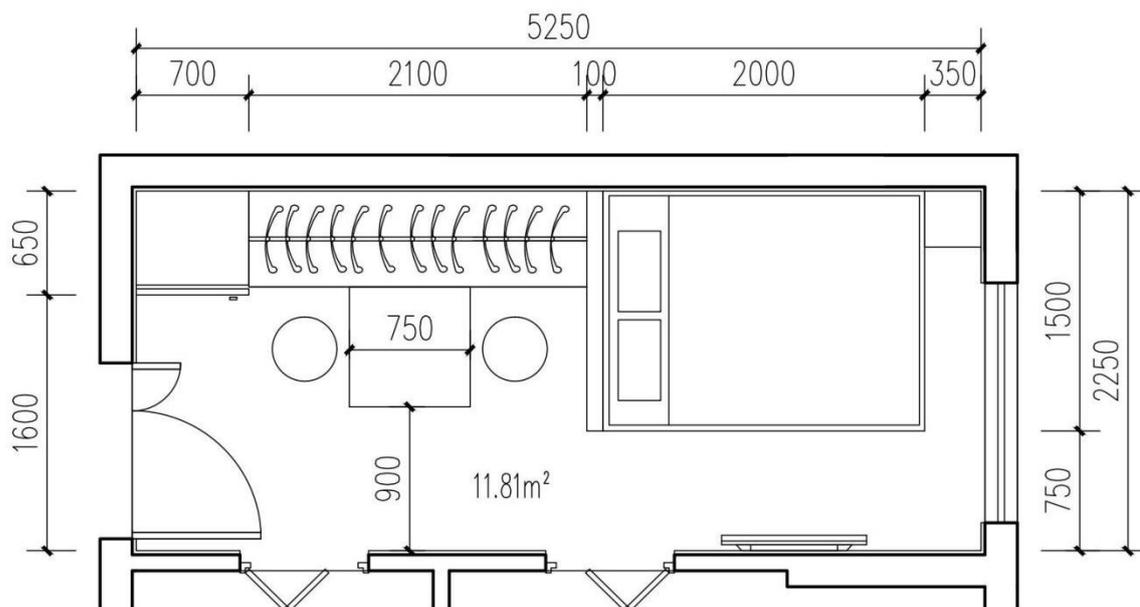


4.1.2 图 5



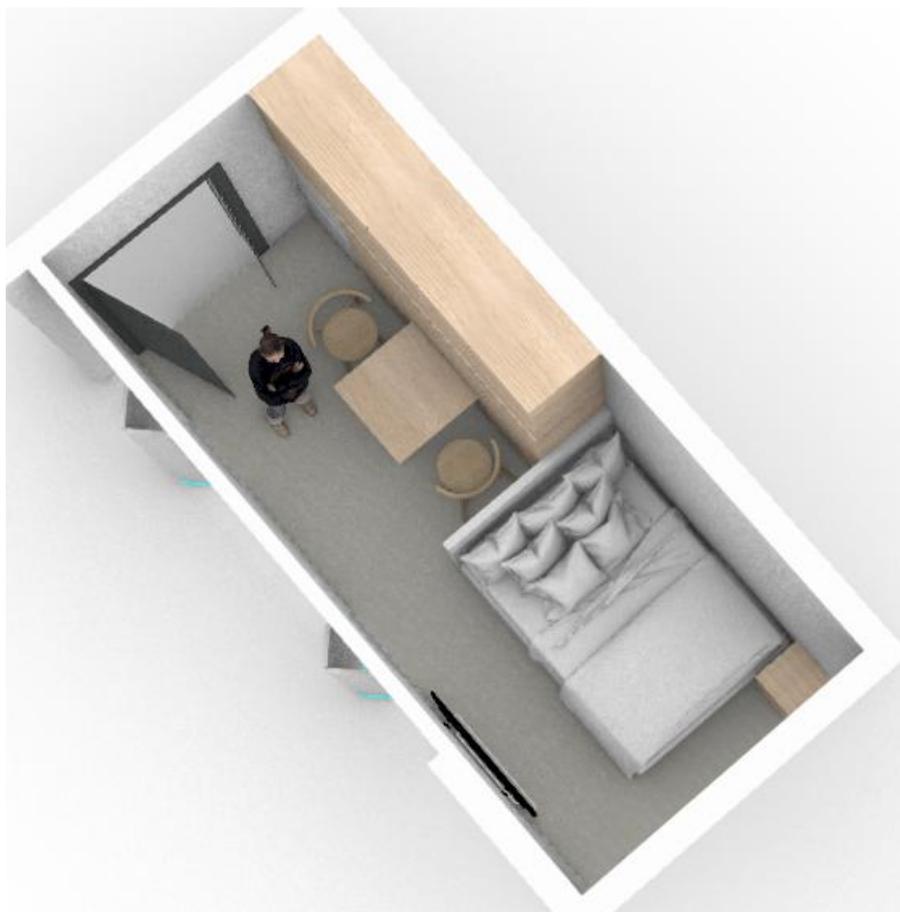
4.1.2 图 6

4.1.3 可将餐厅、起居室和卧室功能空间复合（如 4.1.3 图 1~图 2）；过道交通空间和餐厅功能空间复合（如 4.1.3 图 3~图 4）；过道交通空间和厨房功能空间复合（如 4.1.3 图 5~图 6）；过道和盥洗间重叠利用（如 4.1.3 图 7~图 8）；飘窗与写字台功能复合（如 4.1.3 图 9~图 12）及多功能家具的选用（如 4.1.3 图 13~图 19），从而节约套内使用面积。



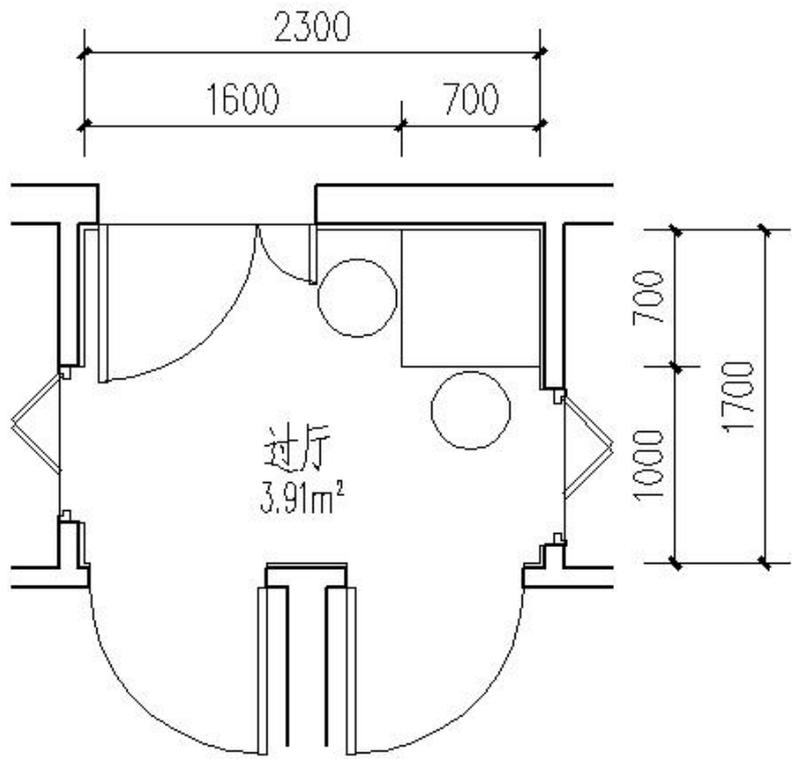
餐厅、起居室和卧室功能空间复合

4.1.3 图 1



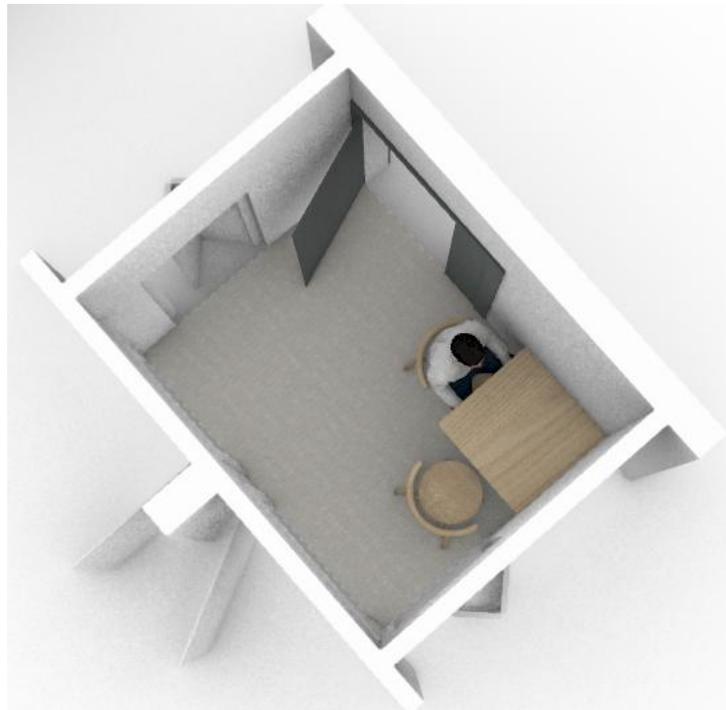
餐厅、起居室和卧室功能空间复合

4.1.3 图 2



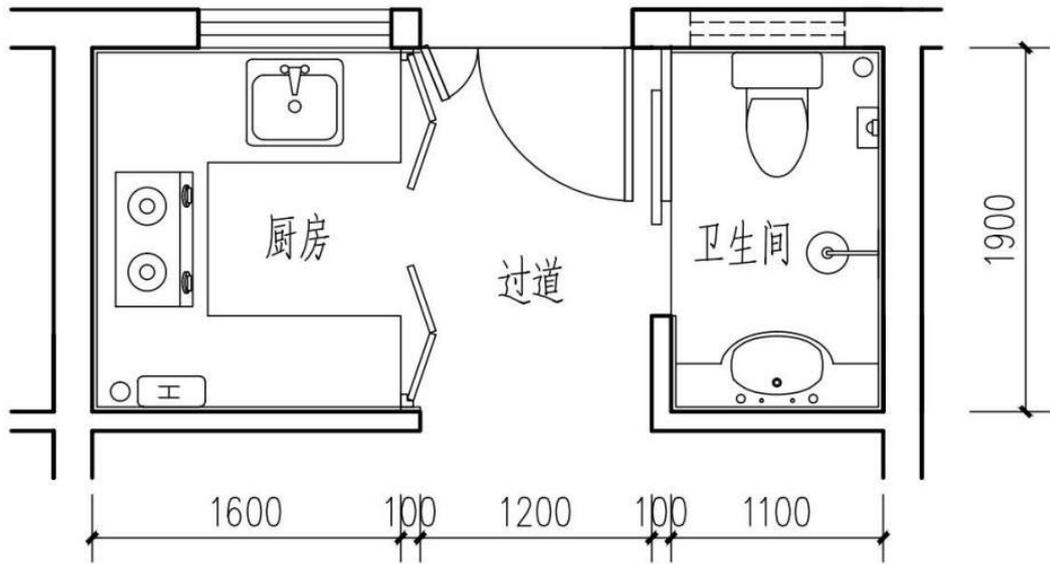
过道交通空间和餐厅功能空间复合

4.1.3 图 3



过道交通空间和餐厅功能空间复合

4.1.3 图 4



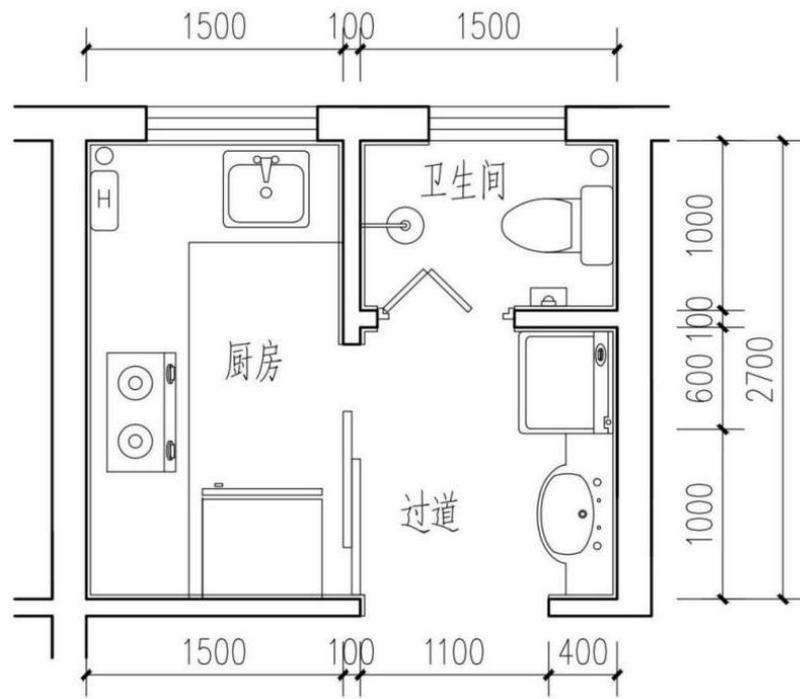
过道交通空间和厨房功能空间复合

4.1.3 图 5



餐厅、起居室和卧室功能空间复合

4.1.3 图 6



过道和盥洗间重叠利用

4.1.3 图 7



过道和盥洗间重叠利用

4.1.3 图 8



飘窗与写字台功能复合利用实例

4.1.3 图 9



飘窗与写字台功能复合利用实例

4.1.3 图 10



飘窗与写字台功能复合利用实例

4.1.3 图 11



飘窗与写字台功能复合利用实例

4.1.3 图 12



多功能家具的选用实例

4.1.3 图 13



多功能家具的选用实例

4.1.3 图 14



多功能家具的选用实例

4.1.3 图 15



多功能家具的选用实例

4.1.3 图 16



4.1.3 图 17



4.1.3 图 18

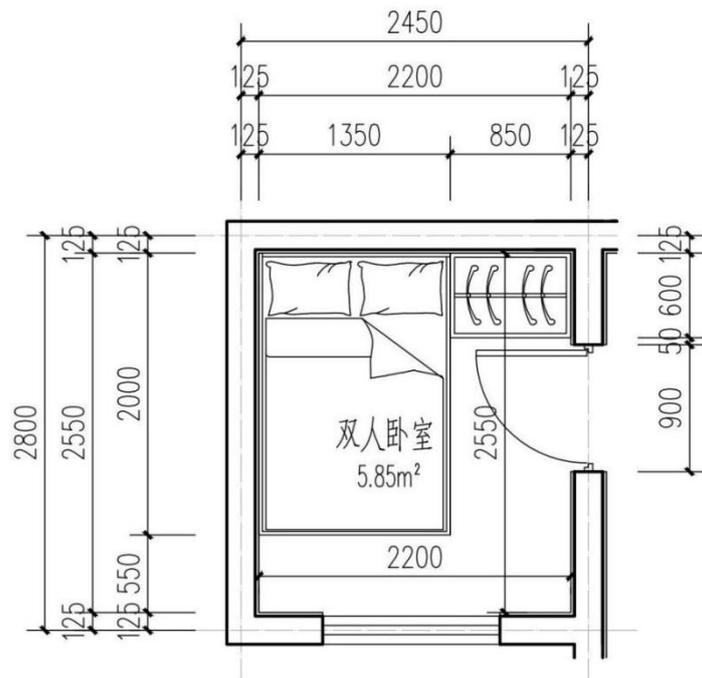


多功能家具的选用实例

4.1.3 图 19

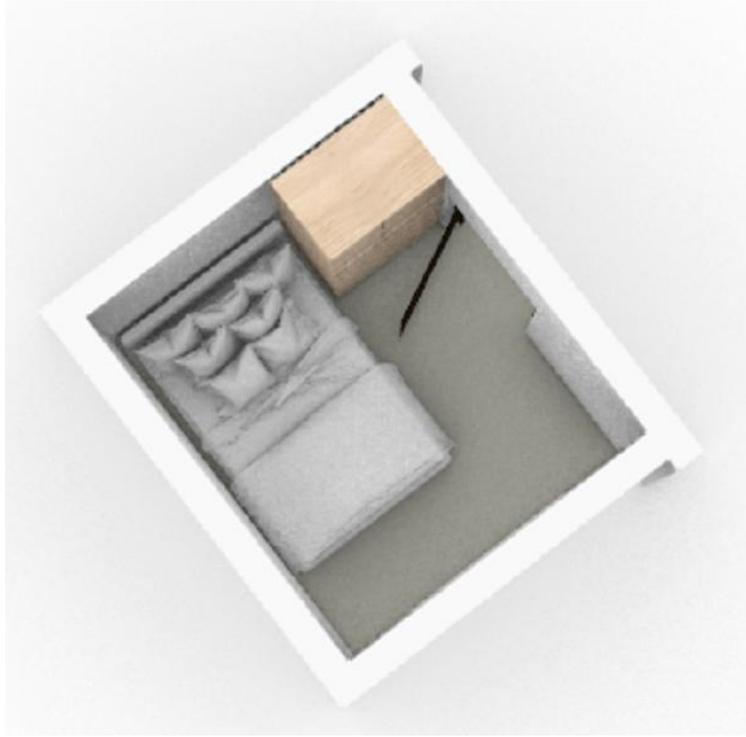
4.2 卧 室

4.2.1 本条源自《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 第 5.2.1 条
双人卧室的短边净宽不应小于 2.80m，其使用面积不应小于
9.00m²。原址新建住宅确有困难不能满足时，可以适当放宽，双
人卧室以双人床（1350mm×2000mm）、存衣柜（600mm×850mm）
两件基本家具和人行为尺度为依据，规定双人卧室的短边净宽为
2.20m，最小使用面积为 6.00m²，以保证回迁居民基本的生活需
求（如 4.2.1 图 1~图 7）。



双人卧室

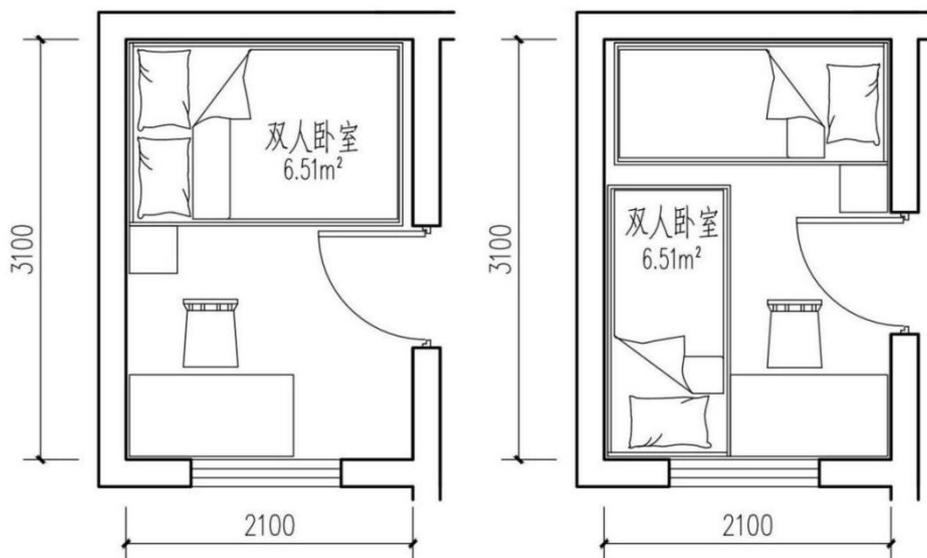
4.2.1 图 1



双人卧室

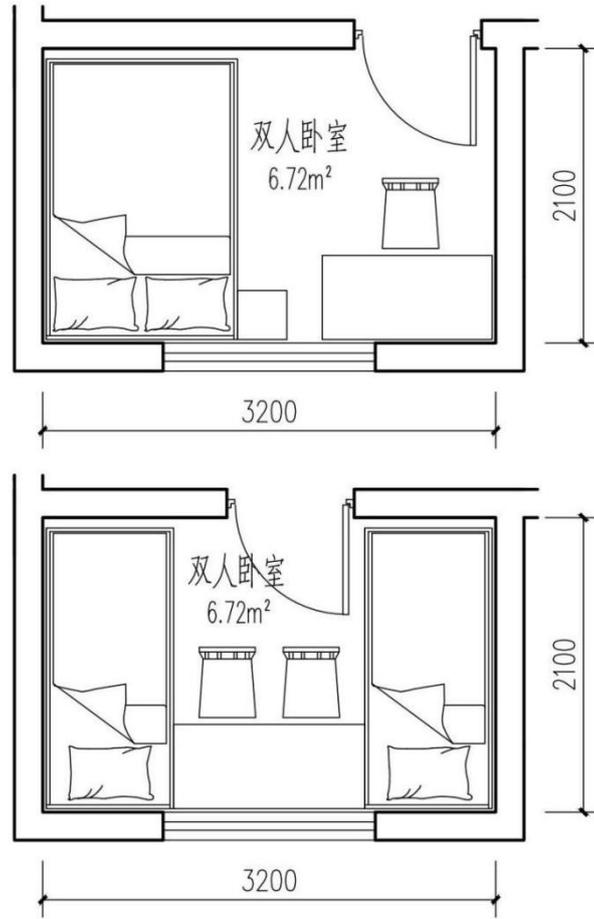
4.2.1 图 2

以下双人小卧室引自《建筑设计资料集》第二版



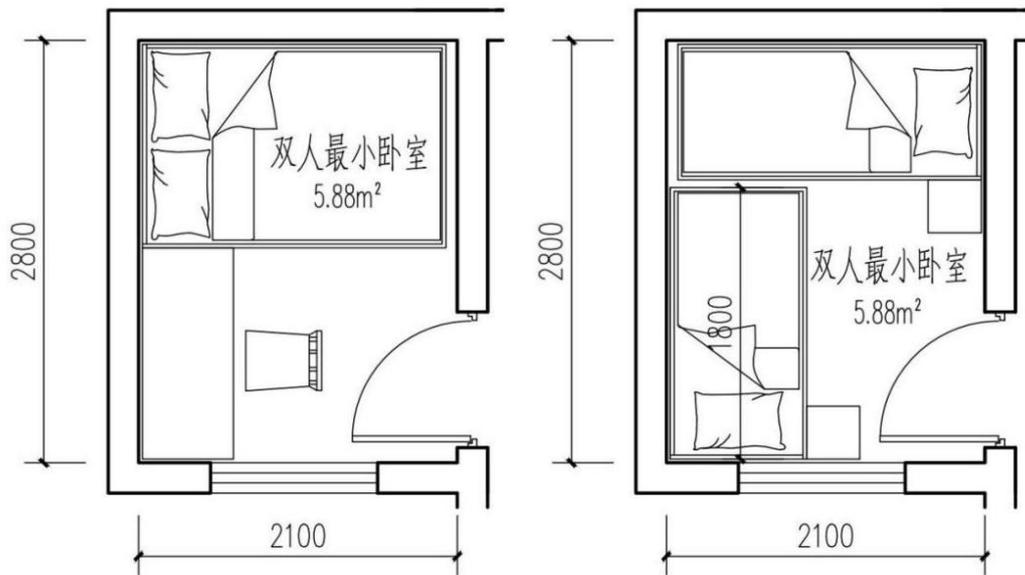
纵向矩形卧室典型平面布置示例

4.2.1 图 3



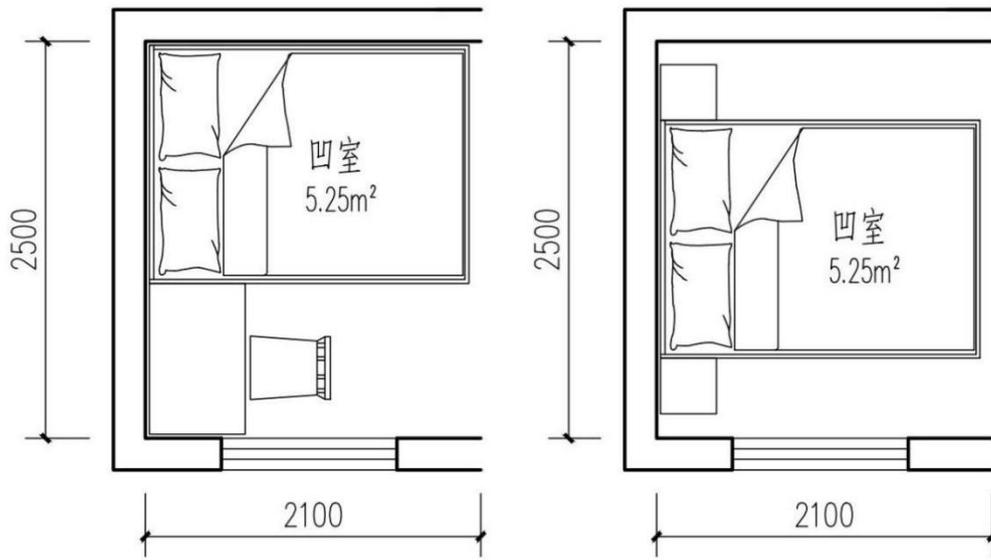
横向矩形卧室典型平面布置示例

4.2.1 图 4



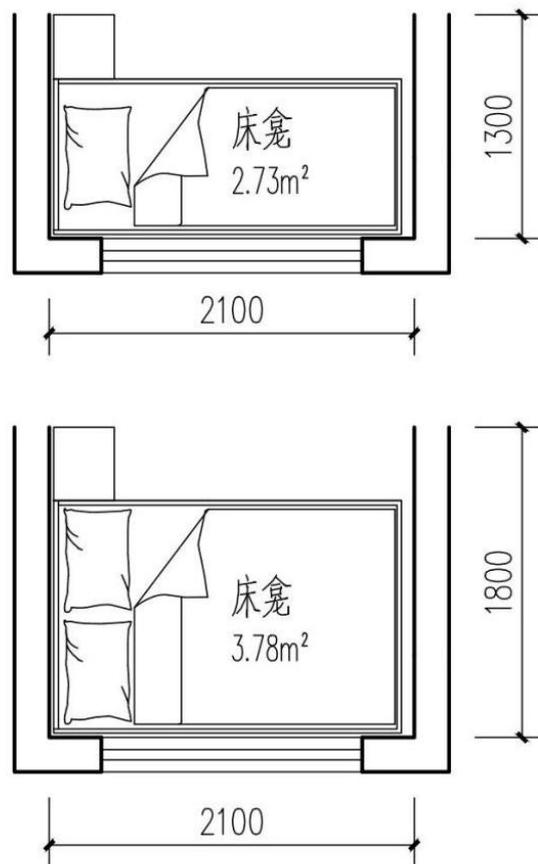
双人最小卧室

4.2.1 图 5



凹室

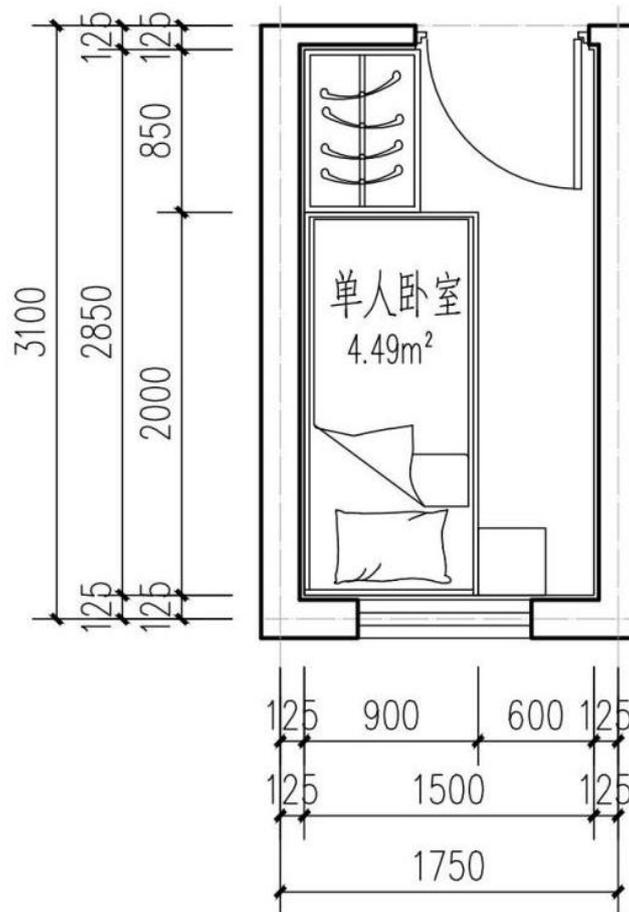
4.2.1 图 6



床龕

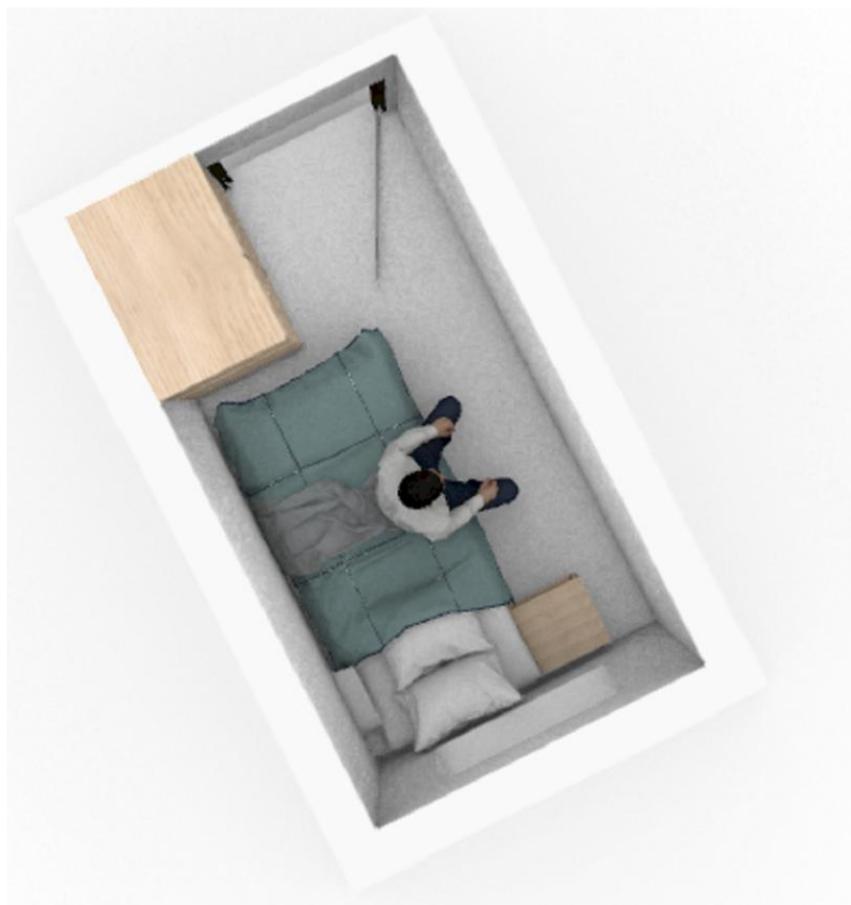
4.2.1 图 7

4.2.2 本条源自《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 第 5.2.2 条
 单人卧室的短边净宽不应小于 2.20m，其使用面积不应小于
 5.00 m²。原址新建住宅确有困难不能满足时，可以适当放宽，
 单人卧室以单人床（900mm×2000mm）、存衣柜
 （600mm×850mm）两件基本家具和人为行为尺度为依据，规定单
 人卧室的短边净宽为 1.50m，最小使用面积分别为 4.50m² 和
 3.00m²（如 4.2.2 图 1~图 6）。



单人卧室

4.2.2 图 1



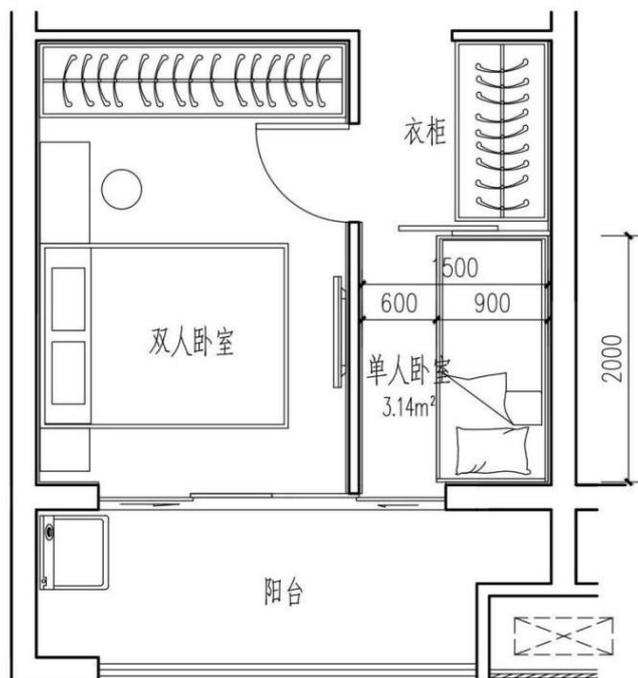
单人卧室

4.2.2 图 2



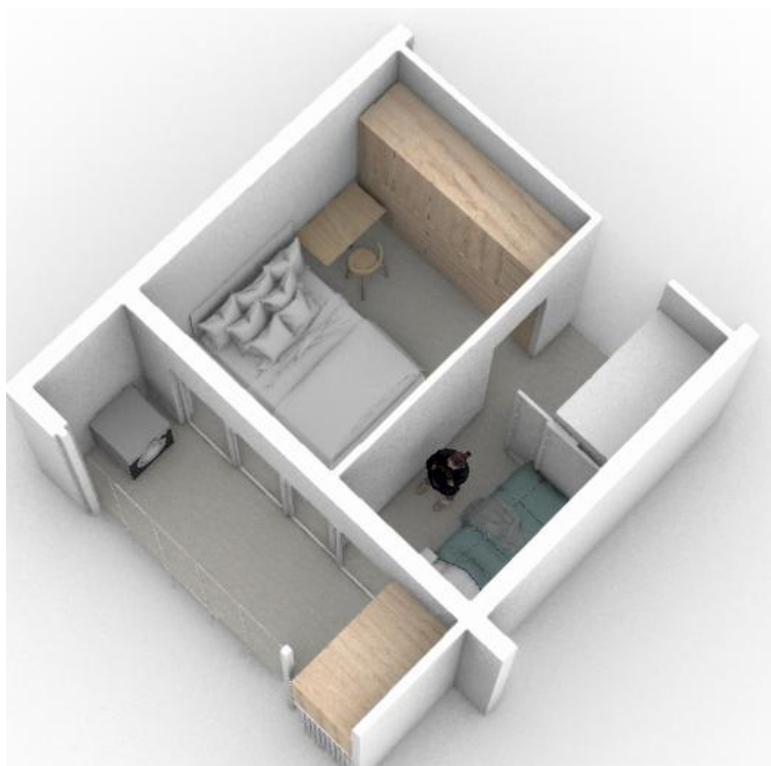
单人卧室组合家具

4.2.2 图 3



单人卧室衣柜功能空间与走道交通空间复合利用

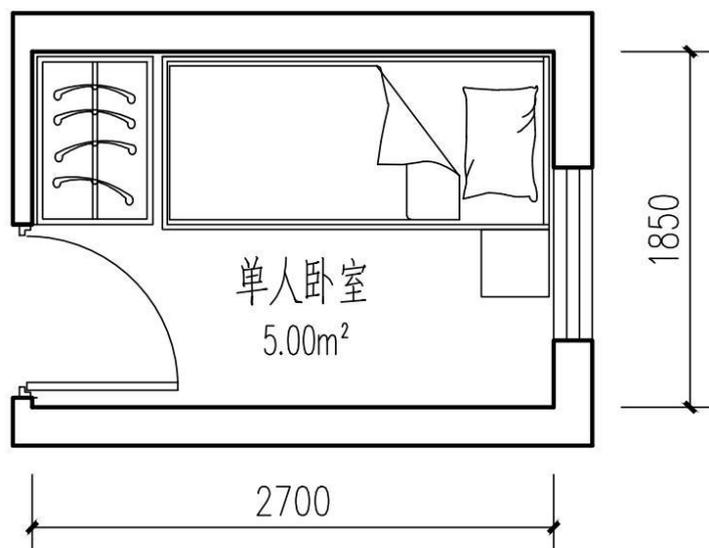
4.2.2 图 4



单人卧室衣柜功能空间与走道交通空间复合利用

4.2.2 图 5

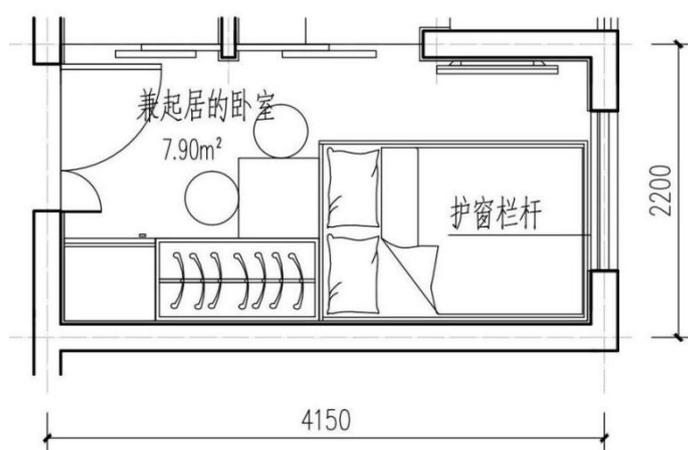
以下单人卧室引自《建筑设计资料集》第三版



单人卧室

4.2.2 图 6

4.2.3 本条源自《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 第 5.2.3 条兼起居的卧室，其使用面积不应小于 12m^2 。原址新建住宅确有困难不能满足时，可以适当放宽，兼起居的卧室以双人床（ $1350\text{mm}\times 2000\text{mm}$ ）、存衣柜（ $600\text{mm}\times 1200\text{mm}$ ）、折叠餐桌（ $600\text{mm}\times 600\text{mm}$ ）三件基本家具和人行为尺度为依据，规定最小使用面积为 7m^2 （如 4.2.3 图 1~图 2）。



兼起居的卧室

4.2.3 图 1



兼起居的卧室

4.2.3 图

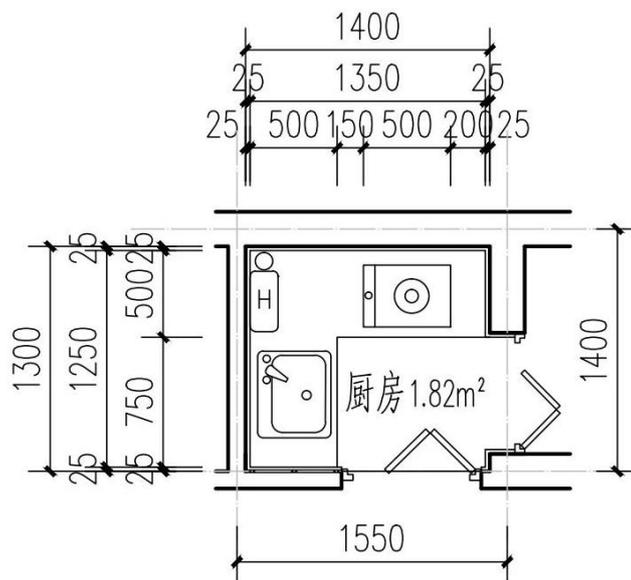
4.3 起居室

4.3.1 本条源自《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 第 5.3.1 条 起居室（厅）的短边净宽不应小于 2.80m，并宜与套型建筑面积匹配，其使用面积不应小于 12 m²。本条将 12m² 放宽至 10m²。原址新建住宅受使用面积所限，可采用过厅形式，代替起居室的功

能。

4.4 厨 房

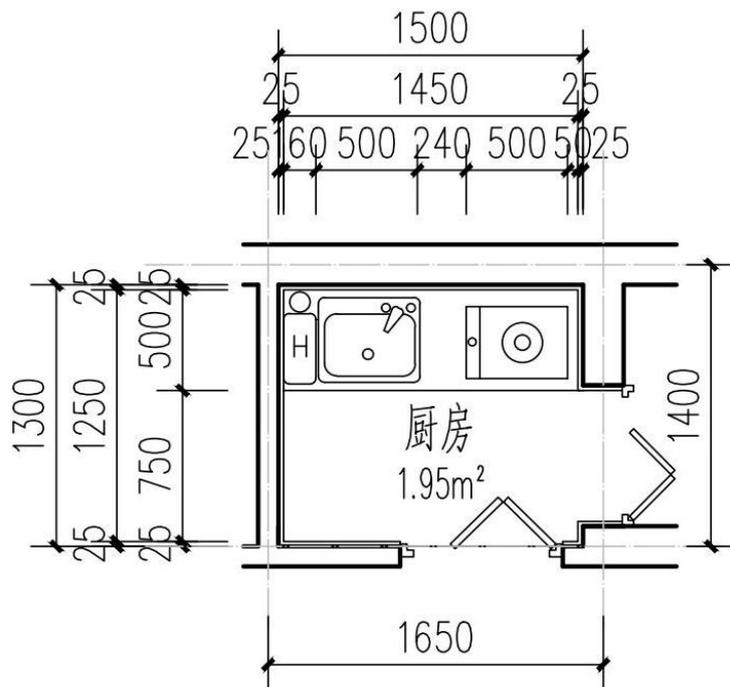
4.4.1 厨房平面布置示例（如 4.4.1 图 1~图 3）单头灶台实例（如 4.4.1 图 4~图 6）多功能水槽实例（如 4.4.1 图 6）迷你水槽实例（如 4.4.1 图 6）。





厨房平面布置示例

4.4.1 图 1





厨房平面布置示例

4.4.1 图 3



面板尺寸:	430*330mm
开孔尺寸:	380*260mm

单头灶尺寸

4.4.2 图 4



单头灶实例

4.4.2 图 5





单头灶实例

4.4.2 图 6





多功能水槽实例

4.4.2 图 7



迷你水槽实例

4.4.2 图 8

4.4.3 不锈钢外墙洞风帽实例（如 4.4.3 图 1~图 2）。



不锈钢外墙洞风帽实例

4.4.3 图 1

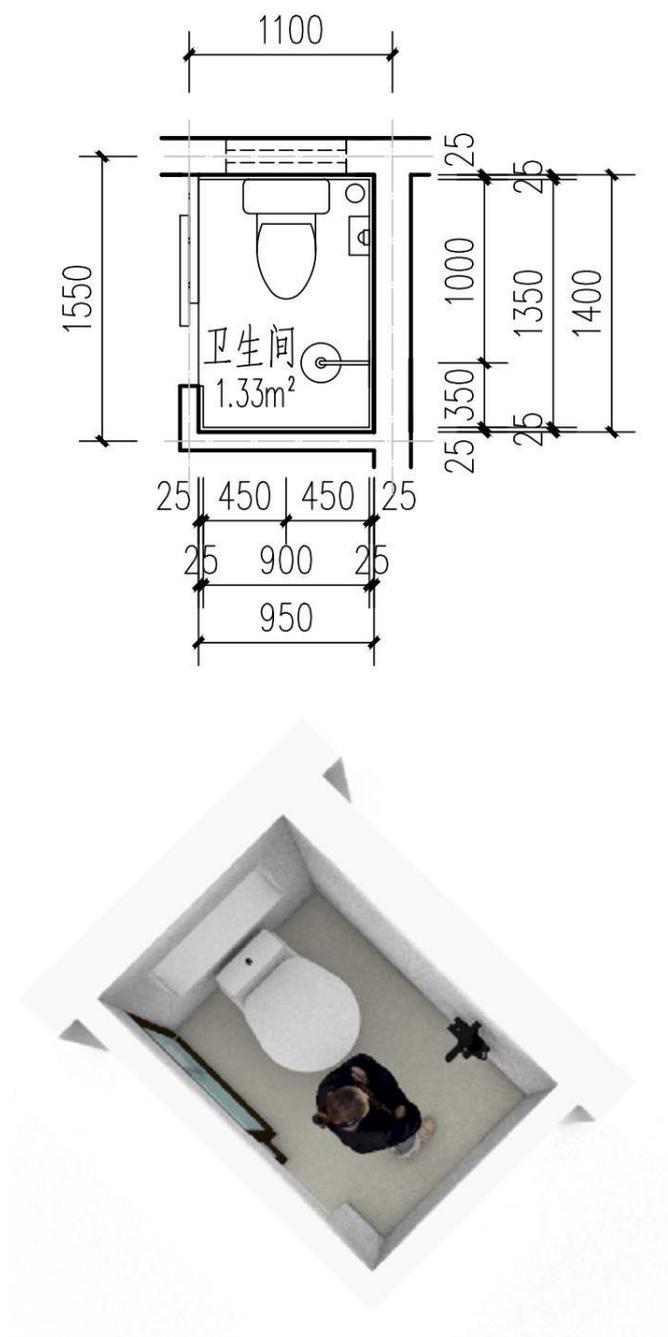


不锈钢外墙洞风帽实例

4.4.3 图 2

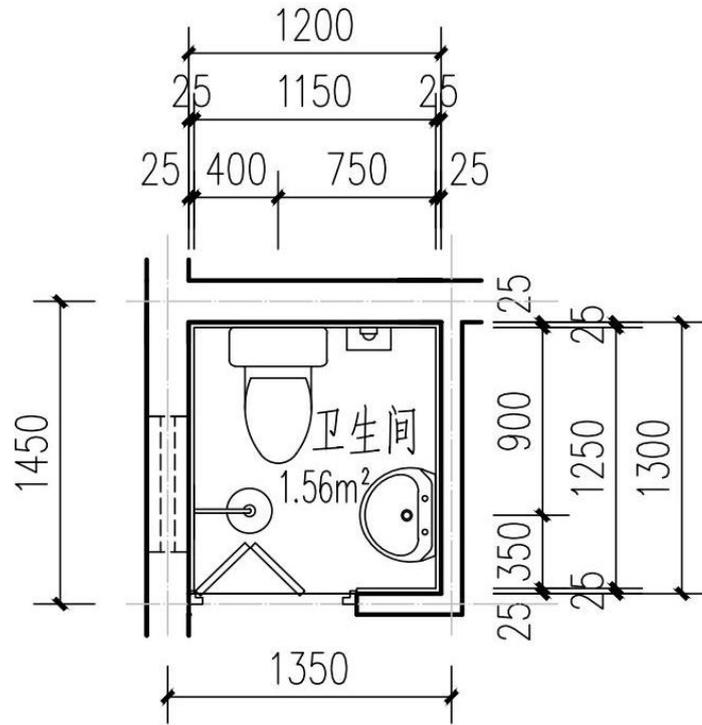
4.5 卫生间

4.5.1 卫生间平面布置示例（如 4.5.1 图 1~图 3），小户型卫生间洁具实例（如 4.5.1 图 4~图 5），高铁卫生间洁具实例（如 4.5.1 图 6）。



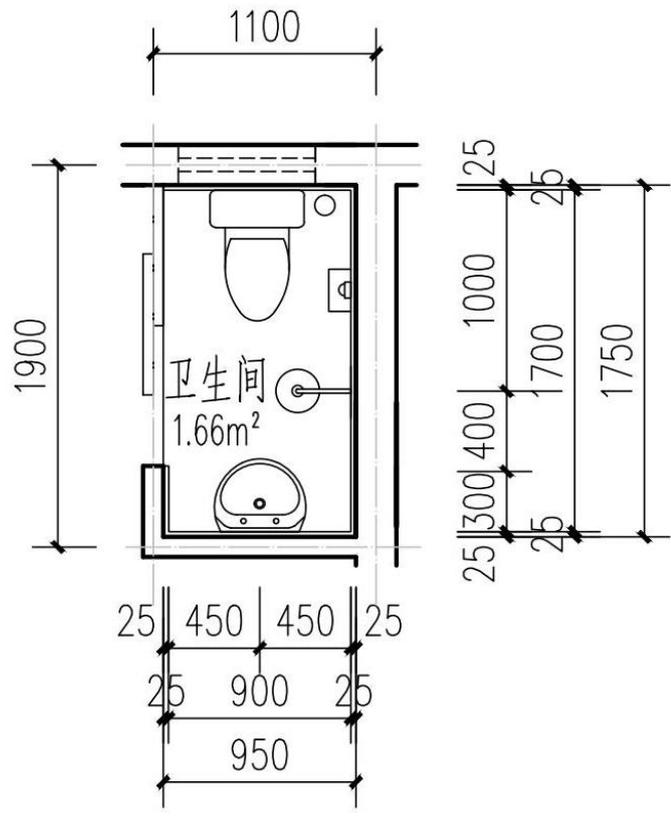
卫生间平面布置示例

4.5.1 图 1



卫生间平面布置示例

4.5.1 图 2



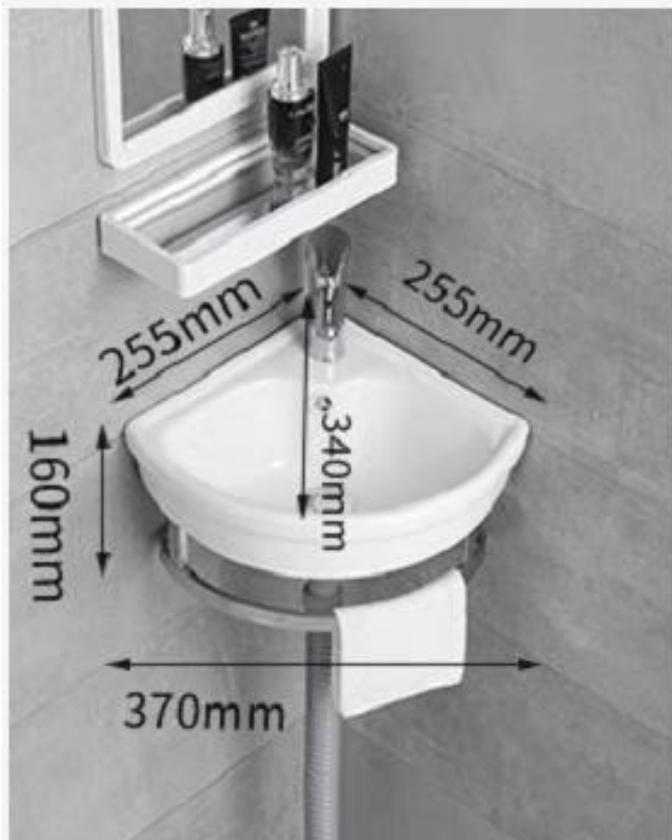
卫生间平面布置示例

4.5.1 图 3



小户型卫生间洁具实例

4.5.1 图4



小户型卫生间洁具实例

4.5.1 图 5

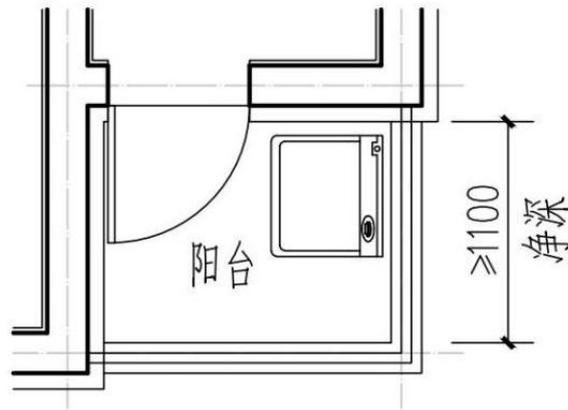


高铁卫生间洁具实例

4.5.1 图 6

4.6 阳 台

4.6.1 阳台的空间尺度要考虑洗衣机、污水池等的布置，其净深不应小于 1.10m，优选 1.30m。阳台净深（如 4.6.1 图 1） 洗衣机尺寸（如 4.6.1 图 2）。



阳台净深图示

4.6.1 图 1

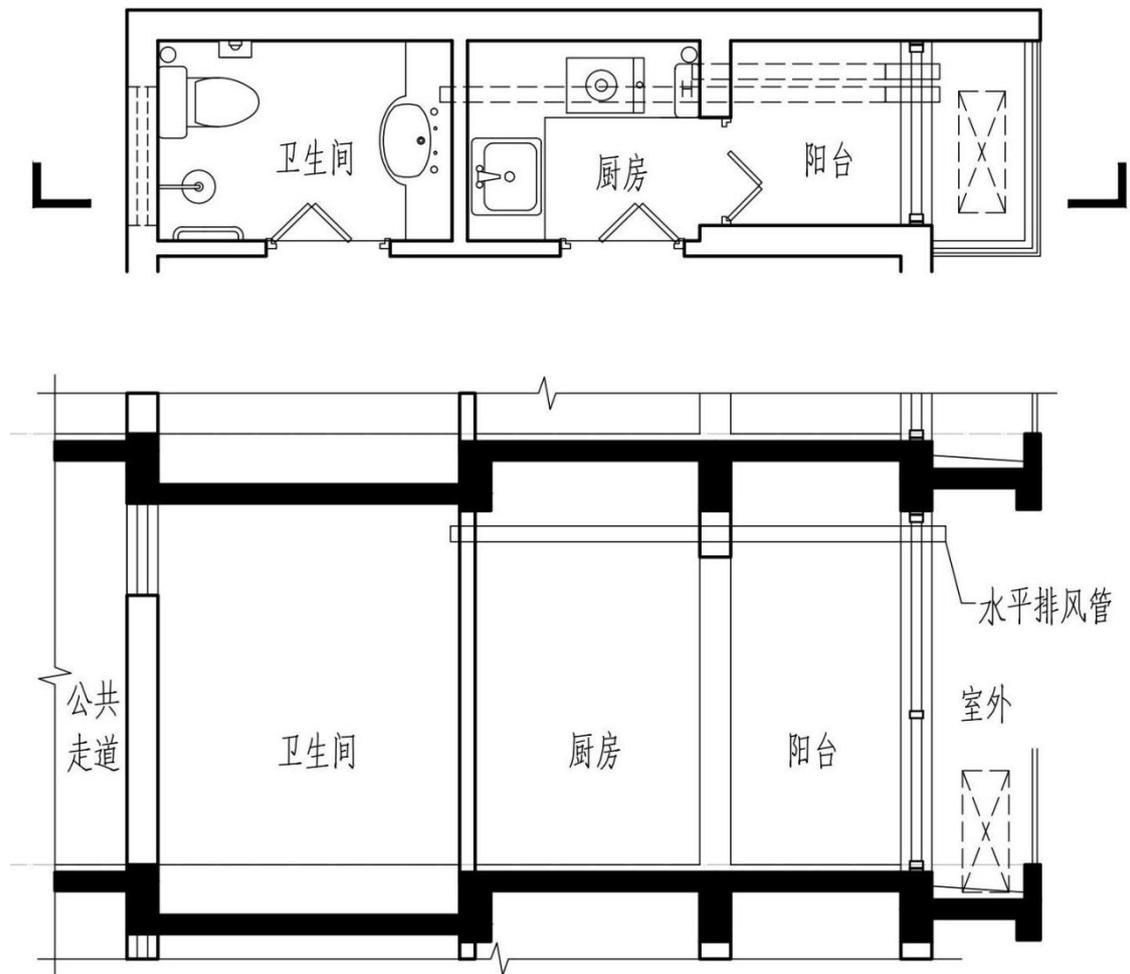


洗衣机尺寸图示

4.6.1 图 2

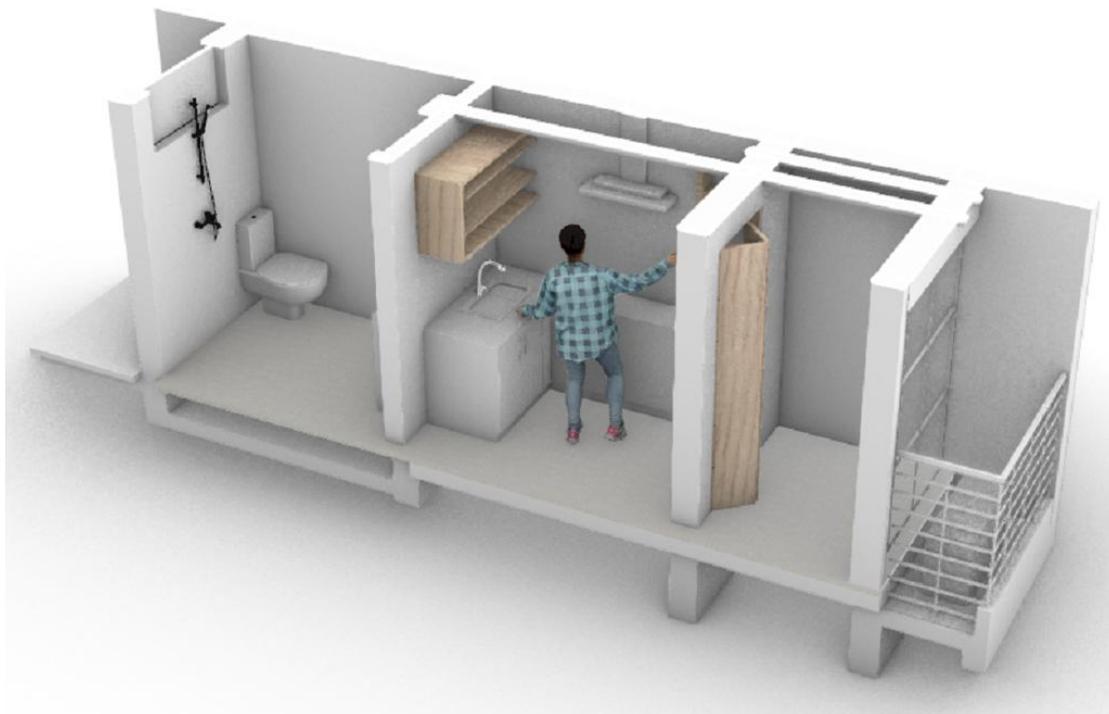
4.7 层高、净高

4.7.2 本条源自《住宅设计规范》GB 50096-2011 第 5.5.5 条 厨房、卫生间内排水横管下表面与楼面、地面净距不得低于 1.90m，且不得影响门、窗扇开启。原址新建住宅排风横管可参照此条贴墙设置，且不得影响人员正常通行（如 4.7.2 图 1~图 2）。



排风横管贴墙设置

4.7.2 图 1



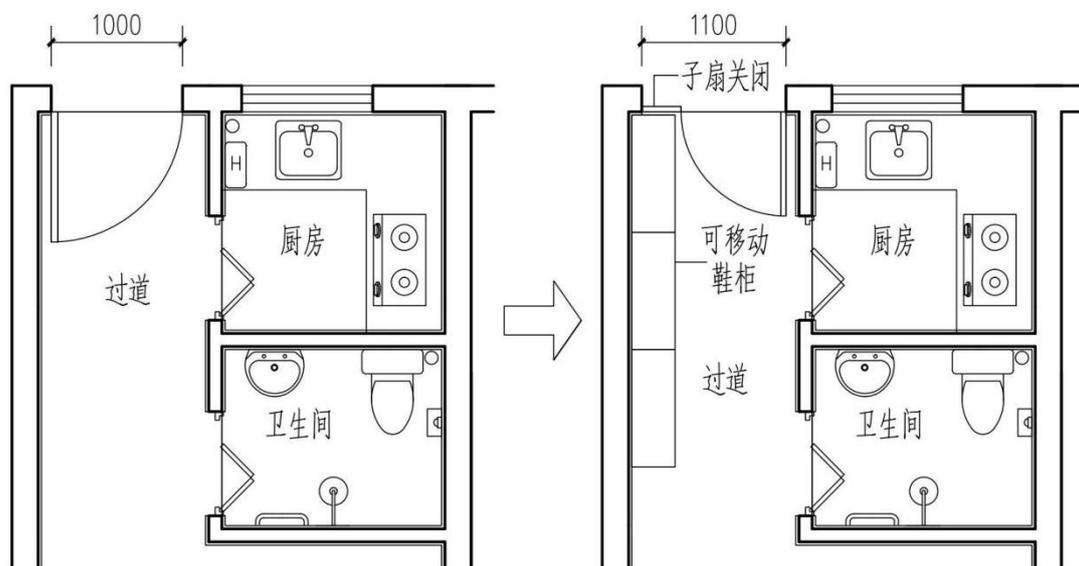
排风横管贴墙设置

4.7.2 图 2

4.8 门 窗

4.8.1 1 当原址新建住宅受条件所限，无法满足《居住建筑标准化外窗系统应用技术规程》DGJ32/J 157-2017 第 4.0.1 条，居住建筑应采用标准化外窗系统时，确有困难，可适当放宽。

2 为了更好的利用入户过道空间，建议将户门设置为 1.10m 宽子母门，1.00m 单扇门开启半径大于 1.10m 宽子母门，日常出行时并不需要 1m 的开启半径，而子母门日常开启扇可以比单扇门半径小 0.2m，如需搬运家具、冰箱等大件物品时子母门可以同时打开，平时子扇关闭，可以贴墙设鞋柜挂衣架，使交通空间有使用价值（如 4.8.1 图 1）。



4.8.1 图 1

5 结构设计

原址新建住宅存在场地窄小，周边环境复杂，使用空间紧凑等不利因素，对结构单体的长度、结构构件截面的尺寸都有诸多限制，为满足原址新建住宅的特殊需求，同时增加使用的舒适性，结构设计在满足国家规范强制性条文的基础上，对伸缩缝的最大间距和构件尺寸方面相应的降低要求，对部分应执行条文，做了一些适用于原址新建住宅的优化，但同时也加强了构件的配筋要求，以满足原址新建住宅的安全性和实用性。

5.0.1 现代建筑因为有绿色建筑要求，保温节能都做更好，是控制结构变形的有利因素，所以对伸缩缝最大间距要求可适当放宽，可按照《砌体结构设计规范》GB 50003-2011 第 6.5.1 条执行。

砌体房屋伸缩缝的最大间距 (m)

屋盖或楼盖类别		间距
整体式或装配整体式 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖、楼盖	50
	无保温层或隔热层的屋盖	40
装配式无檩体系 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖、楼盖	60
	无保温层或隔热层的屋盖	50
装配式有檩体系 钢筋混凝土结构	有保温层或隔热层的屋盖	75
	无保温层或隔热层的屋盖	60
瓦材屋盖、木屋盖或楼盖、轻钢屋盖		100

注：1 对烧结普通砖、烧结多孔砖、配筋砌块砌体房屋，取表中数值；
对石砌体、蒸压灰砂普通砖、蒸压粉煤灰普通砖、混凝土砌块、混凝土普通砖和混凝土多孔砖房屋，取表中数值乘以 0.8 的系数，当墙体有可靠外保温措施时，其间距可取表中数值；

- 2 在钢筋混凝土屋面上挂瓦的屋盖应按钢筋混凝土屋盖采用；
- 3 层高大于 5m 的烧结普通砖、烧结多孔砖、配筋砌块砌体结构单层房屋，其伸缩缝间距可按表中数值乘以 1.3；
- 4 温差较大且变化频繁地区和严寒地区不采暖的房屋及构筑物墙体的伸缩缝的最大间距，应按表中数值予以适当减小；
- 5 墙体的伸缩缝应与结构的其他变形缝相重合，缝宽度应满足各种变形缝的变形要求；在进行立面处理时，必须保证缝隙的变形作用。

在设计和审查过程中，建议不以江苏省《住宅工程质量通病控制标准》DGJ32 / J 16-2014 第 6.1.1-1 条规定来控制伸缩缝的最大间距。

5.0.2 在板厚方面，因为有绿色建筑的要求，建筑面层相应加厚以满足楼层间的保温隔声的需要，因此也对楼层净高影响较大。住房城乡建设部 2021 年 9 月 8 日发布的《混凝土结构通用规范》（GB 55008-2021）中规定：现浇钢筋混凝土实心楼板的厚度不应小于 80mm。所以原址新建住宅的最小板厚可执行以下规定：

原址新建住宅现浇混凝土楼（屋面）板的设计厚度不应小于 120mm，厨房、浴厕、阳台板不应小于 80mm。

在设计和审查过程中，建议不以江苏省《住宅工程质量通病控制标准》DGJ32 / J 16-2014 第 7.1.1-2 条规定来控制最小板厚。

5.0.3 关于一字型短肢剪力墙的使用：《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3-2010 第 7.2.2 条规定，不宜采用一字型的短肢剪力墙，不宜在一字型短肢剪力墙上布置平面外与之相交的单侧楼面梁。一字型短肢剪力墙存在承载能力差，抗侧力刚度小等缺点，地震作用下容易发生破坏，所以我们在设计过程中都尽量避免使用。

原址新建住宅中，因为空间紧凑，对构件截面尺寸的要求较

高，难免出现一字型短肢剪力墙，对于无法避免的一字型短肢剪力墙，应在墙肢两端增加暗柱，剪力墙暗柱宜全高范围采用封闭箍筋，以提高一字型短肢剪力墙的延性和抗震性能。

《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3-2010 第 7.2.2-6 条规定不宜在一字型短肢剪力墙上布置平面外与之相交的单侧楼面梁，无法避免的平面外与之相交的单侧楼面梁处，应设置暗柱。

5.0.4 原址新建住宅存在空间狭小的特点，在建筑使用期间户型空间重新布置的几率较大。结构布置应能满足建筑空间利用率和使用灵活性，尽量采取大开间方式布置，在户内尽量减少布置剪力墙和结构梁。在大开间楼面灵活布置内隔墙时，需依据《建筑结构荷载规范》GB 50009 要求提高楼面活荷载。

5.0.5 原址新建住宅钢筋混凝土结构中的填充墙或预制墙板上悬挂重物时，应根据重量的不同，采用专用锚栓或对穿锚栓固定，锚栓和墙体均应满足承载力设计要求。

以下列举几类不同材料填充墙的性能和附墙件做法；

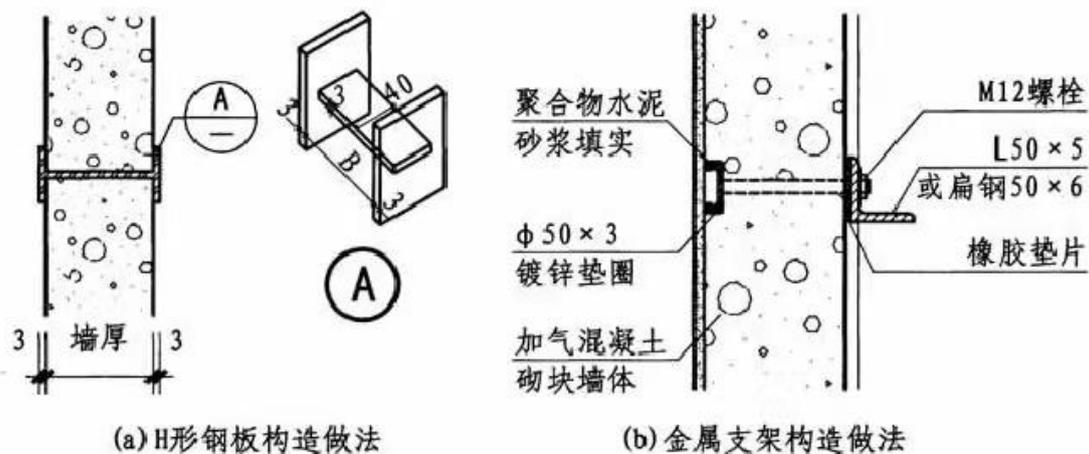
1 蒸压加气混凝土砌块和板材

1) 蒸压加气混凝土板材节点承载力设计值

序号	板厚 (mm)	节点承载力设计值 (KN)			
		节点形式	100	125	150

1	钩头锚栓	1.7	2.6	3.6	6.1
2	内置锚	5.0	5.6	7.0	7.0

蒸压加气混凝土板材墙体上吊挂重物时，专用螺栓固定方式或其他类型连接件：



墙上吊挂重物构造详图

2) 对于较厚的蒸压加气混凝土砌块和板材，附墙配件做法：

- (a) 采用扩孔钻在墙上斜向钻孔，孔的深度应 $\geq 100\text{mm}$ （如重量较重可适当加大深度），打入时与墙体呈 45° 角，孔内灌聚合物水泥砂浆，插入预埋铁件。
- (b) 也可根据物体的重量设置不同尺寸和数量的尼龙锚栓，进入墙体深度应 $\geq 80\text{mm}$ 。

2 轻钢龙骨隔墙

轻钢龙骨隔墙应根据隔墙中竖向轻钢龙骨间距（400 或 600），将物体固定在隔墙的竖向龙骨上，并且根据需要对该龙骨进行加强。

5.0.6 原址新建住宅户型面积较小，为增加储物空间，室内储物家具会较多，对家具的稳固性和地震抗倾倒性提出一定的要求。家具的稳固性一方面是家具本身的形状、重心等因素决定的结构稳固，另一方面是利用结构与墙体之间的稳定连接，提高室内家具地震抗倾倒的能力。在填充墙选材方面，需考虑墙体具备相应的承载能力。

请求相关政策支持

1 关于装配式建筑的应用

1) 主体结构的预制构件存在工期长、造价高等不利因素。

原址新建住宅属于民生工程，所以加快项目进度，让老百姓早日住进新居、改善生活状况也是要考虑的首要因素；其次，原址新建住宅存在低收入、老龄化的特点，节约造价并将其用在该项目更需要的地方，也更适合原址新建住宅的特殊需求。有这两方面的因素，建议降低对原址新建住宅主体结构的装配率要求。

2) 关于“三板”的应用

由于板内穿电气管线的需要，叠合板的厚度一般要做到 140 甚至 150 厚（60 厚的预制板+80 或者 90 厚的现浇层），对使用净高影响较大，不适合用于原本就空间紧凑的原址新建住宅，所以建议原址新建住宅尽量不使用叠合板。使用现浇板，既可以增加使用净高，还可以缩短工期，减小造价，符合原址新建住宅特殊性的需求。建议做预制墙板，这样既能满足项目特殊性的要求，又响应了国家相关政策,推动建筑产业现代化的发展。但是如果不做叠合板，则内隔墙板占三板总比例达不到文件要求的 60%，通过几个项目的数据测算，只做内隔墙板占三板比例大约是 40%，因此建议如果有预制率的要求，可以将三板比例降到 40%左右。

2 关于桩基报审流程

在结构设计和审查方面，我们也希望加快进度推进整个项目

的实施进程。在施工图报审时，影响审查进件时间的一个主要因素是等待试桩报告的出具，所以我们建议原址新建住宅施工图送审时，可暂不把提供试桩报告做为接审的必要前置条件，可采用边审图边出具试桩报告的方式，这样可以节省一定的时间。但要在施工图审查合格证下发前提供试桩报告。假如试桩结果不满足设计要求，设计院则须再复核并且修改桩基图纸。

6 设备设计

6.0.1 因原址新建住宅户型较小，户数较多，屋面面积不足，难以满足《江苏省绿色建筑设计标准》及《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》太阳能热水系统设置要求，同时考虑阳台开间比较小，阳台式太阳能也难以满足使用要求。因此要求在充分利用屋面可设置面积的条件下，优先从顶层逐层向下满足用户的太阳能热水需求，太阳能集热器布置宜按整层所有户数考虑。

6.0.2 因原址新建住宅场地条件所限，绿地率不高，容积率偏高，年径流总量控制率等指标可能不满足上位规划中的规定时，可由当地主管部门考虑因地制宜，统筹建设的原则，有条件放宽部分控制指标。