

江苏省高校学生集中式租赁住房 改造设计导则

2026年3月

前 言

为落实省属高校学生宿舍提质扩容攻坚行动相关要求，规范利用存量商品房等社会房源改造为面向高校学生的集中式租赁住房的技术要求，支持高校改善学生住宿条件，提高工程设计水平和设计质量，编制组经广泛调查研究，结合江苏省高校实际情况，借鉴省内外相关实践经验，在充分征求意见的基础上，制定本导则。

本导则主要技术内容包括：1 总则；2 基本规定；3 建筑设计；4 结构设计；5 给水排水；6 供暖通风与空气调节；7 电气；8 智能化。

鉴于高校学生集中式租赁住房的房源类型多样，被改造项目原有建设条件和技术状况差异较大，为适应不同改造项目的特点，本导则在与现行法规及标准相衔接的前提下，结合当前大学生的学习与生活需求，确保不降低既有建筑安全水平，保障人员生命财产安全。

本导则可与《江苏省高校学生宿舍设计图册-租赁类》配套使用。各单位在使用过程中若有修改意见或建议，请反馈至江苏省住房和城乡建设厅绿色建筑与科技处（地址：南京市鼓楼区草场门大街 88 号江苏建设大厦 23 楼）。

组织编写单位：江苏省住房和城乡建设厅

参加编写单位：南京长江都市建筑设计股份有限公司

江苏省建筑设计研究院股份有限公司

启迪设计集团股份有限公司

中衡设计集团股份有限公司

南京大学建筑规划设计研究院有限公司

东南大学建筑设计研究院有限公司

江苏省公共工程建设中心

南京安居保障房建设发展有限公司

目 次

1 总 则.....	1
2 基本规定.....	5
3 建筑设计.....	8
3.1 配套设施及公共部分.....	8
3.2 套内空间.....	11
3.3 消防安全和疏散.....	16
4 结构设计.....	19
5 给水排水.....	21
5.1 给水系统.....	21
5.2 热水系统.....	22
5.3 饮水系统.....	23
5.4 排水系统.....	24
5.5 消防系统.....	25
6 供暖通风与空气调节.....	29
6.1 供暖空调通风系统.....	29
6.2 防排烟系统.....	30
7 电 气.....	32
7.1 供配电系统.....	32
7.2 照明系统.....	34
7.3 防雷及接地系统.....	34
7.4 火灾自动报警系统.....	35
8 智能化.....	36

1 总 则

1.0.1 为支持高校改善学生住宿条件，规范存量商品房等社会房源改造为高校学生集中式租赁住房的技术要求，制定本导则。

【编制说明】

随着适龄人口规模的扩大和高等教育毛入学率的持续提高，大学生人数将不断增加，导致高校学生宿舍供需矛盾愈加严重。为应对这一问题并推进高校学生宿舍建设，依据国家发展改革委等部门发布的《关于加强高校学生宿舍建设的指导意见》（发改社会〔2024〕25号）及省教育厅等五部门印发的《关于推进高校租购存量商品房补充学生宿舍资源的指导意见》（苏教发函〔2025〕88号），鼓励高校通过租赁、购买周边存量商品房等社会房源补充学生宿舍资源，支持高校改善学生住宿条件，推动存量商品房等社会房源改造为面向高校学生的集中式租赁住房，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于江苏省租赁期限不超过5年、由存量商品房等社会房源改造的面向高校学生集中式租赁住房项目的设计。

【编制说明】

根据《省政府办公厅关于开展租用社会房源改善高校学生住宿条件试点工作的通知》的有关要求，本导则适用于将存量商品房等社会房源通过租赁方式改造为面向高校硕士研究生、博士研究生及留学生使用的集中式租赁住房项目，以改善他们的住宿条件。

本导则所称“存量商品房等社会房源”，是指已建成的商品住宅、各类保障性住房等住宅类房源，以及已建成并具有一定规模的商业（公寓）、研发、办公、酒店（宾馆）、员工宿舍等存量房屋。

本导则中的“集中式租赁住房”指面向高校硕士研究生、博士研究生及留学生等特定人群，具备一定规模并实行整体运营和集中管理的居住性用房。该类项目的租赁期限一般不超过5年。该期限的设置既考虑了政策实施的可操作性与试点工作落地的实际需求，也借鉴了《建筑结构可靠性设计统一标准》GB 50068-2018第3.3.3条中关于临时性建筑结构设计工作年限为5年的相关概念。

综合考虑上述条文精神、该类项目租赁期限较短且与临时性建筑设计年限相对应，以及短期使用条件下地震发生超越概率相对较低等因素，本导则明确集中式租赁住房项目的抗震设防类别可按不低于标准设防类执行。

当集中式租赁住房项目拟超过5年继续使用时，不得直接沿用本导则确立的前提条件，应结合建筑结构安全状况、使用条件变化及相关现行标准要求，进行专项论证。经专项论证允许继续使用的，其累计租赁期限原则上不应超过10年，且严禁通过连续续租、变相续期等方式形成长期或事实上永久使用的状态。

1.0.3 集中式租赁住房按照使用功能和产权性质，分为住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房两类。

【编制说明】

根据《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）规定：“按照使用对象和使用功能，集中式租赁住房可分为宿舍型和住宅型2类。新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准。新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。”

参照上述文件，住宅型租赁住房一般是指原建筑使用功能和产权性质为住宅的建筑，改造为面向高校学生的集中式租赁住房；宿舍型租赁住房一般是指原建筑使用功能为商业（公寓）、研发、办公、酒店（宾馆）、员工宿舍等非住宅类建筑，改造为面向高校学生的集中式租赁住房。

1.0.4 集中式租赁住房的改造应坚持以人为本、可持续发展的原则，贯彻安全、舒适、绿色、智慧的理念，充分利用原有空间和设备设施，兼顾成本、性能、品质的平衡。

【编制说明】

绿色低碳发展是建筑行业发展的核心导向和必然趋势，集中式租赁住房的建设应积极贯彻落实新发展理念，通过科学规划、资源整合与功能优化，满足新时期高校学生对于安全、舒适、绿色、智慧且兼具学习与生活功能的现代化

住宿条件改善的需求，为青年群体创造宜居宜学的居住生活环境。同时，集中式租赁住房的改造应在成本控制与性能提升之间建立动态平衡机制，通过功能复合增值、绿色技术降耗、智慧运营增效等全周期精细化设计管理与创新模式应用，实现经济可行性与社会价值的双重优化。

1.0.5 集中式租赁住房改造设计除应符合本导则规定外，尚应符合以下规定：

1 住宅型租赁住房应符合住宅相关标准的规定。当条件不具备、执行现行标准确有困难时，应不低于原建造时住宅相关标准的规定。

2 宿舍型租赁住房应符合旅馆或宿舍相关标准的规定。当条件不具备、执行现行标准确有困难时，应不低于原设计建造时旅馆或宿舍相关标准的规定。

【编制说明】

本导则通过对居住人数进行控制并相应加强消防设施配置要求，避免集中居住条件下人员过度聚集的安全风险，其总体技术要求符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）提出的适用标准导向。

在此基础上，对住宅型租赁住房仍按照住宅类相关标准执行，主要是考虑该类租赁住房在改造前后仍保持居住性质，属于使用功能未发生改变的改造情形。但在部分既有住宅项目改造过程中，确因客观条件限制，难以完全满足现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038等规范要求，除本导则已有规定外，在不降低安全和使用基本要求的前提下，按照不低于该项目原建造时执行的住宅相关标准进行改造。

宿舍型租赁住房应根据项目条件执行现行旅馆或者宿舍相关标准。当各类商业（公寓）、研发、办公等非居住类建筑改造为集中式租赁住房时，由于其使用功能发生改变，应按现行旅馆或宿舍相关标准执行。

对于原按旅馆标准设计建造的各类酒店式公寓及酒店（宾馆）建筑，属于改造前后使用功能未发生改变，在满足本导则要求的前提下，按照不低于原建造时执行的旅馆相关标准进行改造。

对于原按宿舍标准设计建造的各类员工宿舍建筑，属于改造前后使用功能未发生改变，在符合本导则规定的前提下，按照不低于原建造时执行的宿舍相

关标准进行改造。

2 基本规定

2.0.1 租用的存量商品房等社会房源应具备合法建设手续，通过消防验收、竣工验收备案，且产权清晰、无纠纷、无安全隐患。

【编制说明】

用于高校学生居住的存量商品房等社会房源，应具备合法的建设手续并通过竣工验收，产权权属清晰、无权属纠纷，其所在小区及周边环境应适合在校学生集中居住。

对存量商品房等社会房源实施改造的，房屋权利人应明确相关权利与责任，并严格按照既有建筑安全管理的有关规定组织实施，确保房屋结构安全和消防安全；改造工程经竣工验收合格后方可交付使用。

2.0.2 集中式租赁住房不应选用用地性质为三类工业用地或三类物流仓储用地的存量房屋，也不应选用土地、环境或建筑存在污染且不满足居住条件的存量房屋。

【编制说明】

本条参考《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）中的相关要求，明确集中式租赁住房及其周边环境应适合在校学生集中居住，不应选用存在污染且不满足居住条件的存量房屋。

2.0.3 租用的住宅类存量商品房等社会房源应为按不低于《住宅设计标准》DGJ32/J26-2017设计建设的住房，其建筑高度不应大于100m。

【编制说明】

本条要求集中式租赁住房的住宅类房源应为按照不低于《住宅设计标准》DGJ32/J26-2017设计建设的住房，主要考虑该类房源使用状态和安全性相对较好，具备集中租赁的条件。相较之下，老旧住宅房源普遍存在产权分散、住户在使用过程中对房屋改造或破坏的可能性较大，以及消防设施老化、改造成本较高等问题，整体上不宜作为集中式租赁住房使用。同时，超高层住宅在人员疏散、消防救援及运行管理等方面的复杂性较高，综合安全管理难度较大，因

此不应作为住宅型租赁住房的房源。

2.0.4 租用的存量商品房等社会房源应具备一定规模，并能够划分为相对独立、便于集中管理的区域。房源周边宜设有公交站点或地铁站点，当无公共交通条件时，学校应配置通勤班车。

【编制说明】

集中式租赁住房的选址应优先选择具有一定规模的房源。为便于高校集中管理，集中式租赁住房应能够划分为相对独立的区域，并优先选择与校园距离较近的房源。在交通条件方面，集中式租赁住房宜优先选址于交通便利、邻近公交站点或地铁站点的区域；当周边无公共交通条件时，学校应配置通勤班车，满足学生往返主校区的出行需求。

2.0.5 集中式租赁住房宜通过跨校资源整合，系统统筹多所高校的学生使用需求，共享生活、学习等配套设施。

【编制说明】

集中式租赁住房可采用多所高校集中租赁的模式，形成成片的集中式租赁社区，不同高校学生可共享生活、学习及服务配套设施。该模式有利于降低单所高校的租赁成本，优化资源配置、提高土地和设施的利用效率，并促进跨学科交流与合作氛围营造。

2.0.6 实施集中式租赁住房改造前，应根据高校学生的居住需求和使用目标，对其开展评估或检测鉴定。

【编制说明】

集中式租赁住房在实施改造前，应对所涉及的场地环境、结构安全、消防安全、人身安全、围护结构的热工性能、隔声性能、通风条件、采光与日照等物理性能，以及室内环境舒适度、污染状况、机电设备的安全性及运行效能等内容，按照现行国家标准《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022等相关标准的要求，开展相应的评估或检测鉴定，确定建筑现状及运行效果。

2.0.7 集中式租赁住房的改造原则上不应进行扩建，不应突破既有建筑的原有外轮廓线，且不得改变相邻关系。增设的设备机房、屋顶水箱、光伏光热设施、

空气源系统及其附属部件应符合现行有关规定。

【编制说明】

集中式租赁住房原则上不应进行扩建，各类配套设施的设置宜优先利用既有建筑条件。但在改造过程中，为提升使用功能和居住品质，满足设备设施运行需求，可能需要增设电梯机房、屋顶生活用水水箱、消防水箱、风机房、天线等设备或设备用房，在满足使用需求的同时，其设置应符合现行有关规定。

2.0.8 住宅型租赁住房的建筑热工性能不应低于原建造时适用标准的规定。宿舍型租赁住房当结构承载力满足增设保温层的要求时，其热工性能应符合国家和江苏省现行居住建筑节能设计标准的规定；当结构承载力不满足增设保温层要求时，其热工性能不应低于原建造时标准的规定。

2.0.9 当集中式租赁住房不具备改造条件，执行现行标准确有困难时，可按本导则采取相应的技术措施，并进行专项研究和论证，确保采取的技术措施能起到与现行标准等效的火灾防范作用。

【编制说明】

由于集中式租赁住房的房源性质及来源途径较为多样，被改造项目的原建设条件和技术状况复杂，本导则的相关规定难以覆盖所有改造情形。当改造设计中遇到本导则条款未涵盖的疑难内容时，应针对具体问题开展专项论证，并可采取性能化设计等方法进行改造设计。

3 建筑设计

3.1 配套设施及公共部分

3.1.1 集中式租赁住房宜充分利用周边商业网点、商业设施等，配套设置生活、学习等各类服务设施。

【编制说明】

集中式租赁住房宜充分利用周边商业网点、商业设施等，根据周边条件配备餐饮、超市、自习室、图书阅览室、卫生服务站等设施 and 场地，方便学生就近学习和生活。

据调研，高校学生更倾向于到独立自习室学习，自习室能够提供安静、舒适且设施齐全的学习空间，通常配备护眼台灯、人体工学椅、插座、高速 WiFi 等基础设施，甚至提供打印机、微波炉等便利服务，满足多样化需求。而在居室内学习更容易受到手机、网络或其他同学的干扰，自习室通过物理隔离营造沉浸式氛围，有利于帮助学生快速进入学习状态。有条件时，自习室宜按每栋设置，方便学生就近学习。

3.1.2 集中式租赁住房应按照相关要求，配套建设一站式服务中心，设置满足党（团）活动、心理团辅、创新创业、就业服务、运动休闲等基本需求的公共空间。

【编制说明】

高校一站式服务中心是教育部重点推进的高校育人模式改革项目，旨在通过整合资源构建集思想引领、学业指导、生活服务于一体的教育生活共同体。因此，集中式租赁住房应配套设置一站式服务中心，设置党建活动室、心理辅导站、辅导员值班室、生涯规划室等公共服务空间，为学生党建进社区、思想教育进社区、学业帮扶及就业创业指导进社区、管理服务进社区、心理健康教育进社区、育人队伍进社区提供条件保障。可结合物业办公、架空层、商业设施等设置一站式服务中心，满足学习、思想教育、师生交流、文化活动和日常

服务等功能需求。

3.1.3 集中式租赁住房社区应设置室外晾晒衣物设施和场地。

【编制说明】

考虑到集中式租赁住房居住人数相对较多，应在室外日照较好的区域设置晾晒衣物设施和场地，以满足集中居住条件下的日常使用需求。

3.1.4 集中式租赁住房社区应设置快递收取件用房或快递收取点，配置智能快递柜等设施。

【编制说明】

随着电商模式的深度普及，学生对高效、便捷的快递服务需求日益增长。高校宿舍区在快递网点布局方面普遍存在不足，“快递收发不便”已成为学生群体的高频反馈和主要使用痛点。可结合建筑条件，利用首层或架空层设置相对独立的快递服务点，或设置在主要交通动线附近，采取“集中与分散相结合”的方式，形成多层次、覆盖完整的服务体系，解决快递服务“最后一公里”问题，提升学生住宿生活的便利性。

3.1.5 集中式租赁住房社区应配置自行车或电动自行车停放充电场所。电动自行车停放充电场所应符合现行地方标准《电动自行车停放充电场所消防技术规范》DB32/T 3904 等有关标准的规定，并应配置相应的锂电池灭火器、消防长钩、智能火灾报警监测（摄像头）等设施。

【编制说明】

非机动车停放空间不足是高校宿舍区普遍面临的突出问题。学生对停放设施的核心需求集中在“就近、便捷”，应尽量缩短取用车辆的步行距离。非机动车停放区域的规划宜优先采用“分散为主、集中为辅”布置方式，可在各栋集中式租赁住房周边设置通风、防雨并与景观相结合的小型车棚，或结合底层架空空间灵活布置停车区域。停放及充电区域应确保设置规范、安全的配套设施。电动自行车充电设施数量宜按总停车位的 20%~30% 配置，并应独立设置完善的过载保护与消防安全措施；同时应加强日常管理，确保电动自行车停放在电动自行车停放充电场所。

3.1.6 集中式租赁住房应根据建设规模合理设置垃圾分类收集系统，垃圾收集措施应满足当地环卫主管部门的要求。

【编制说明】

集中式租赁住房应合理规划和设置垃圾分类收集系统，宜按栋设置垃圾分类收集点，或参照现行地方标准《住宅设计标准》DB32/3920的相关要求设置垃圾分类收集点。垃圾集中收集点宜便于垃圾收运车辆进行机械化作业，以提高垃圾清运效率，同时应采取相应措施，减轻其对周边环境和景观的影响。

3.1.7 景观设计应符合高校学生特点和需求，体现校园文化特色，综合考虑互动景观小品、室外公共活动场地、健身器械等设施 and 场地。

【编制说明】

景观设计既要满足学生日常生活活动需求，体现青年人的特点，也要融入校园文化特色，营造舒适、有归属感的环境。

3.1.8 集中式租赁住房区域应设置楼栋号、门牌、安全疏散、无障碍等相关标识系统。色彩和导视系统应符合青年人的特点，体现校园特色与文化。

3.1.9 集中式租赁住房楼栋内宜结合学生需求，设置公共设施或空间。

【编制说明】

高校学生对公共交流、学习和生活配套设施的要求更高，集中式租赁住房楼栋内宜结合学生需求，设置公共客厅、公共厨房、公共书房、公共晒台等拓展性公共设施或空间，以补充或提升其生活品质，满足学生居住、学习、交流等多样化需求。

3.1.10 集中式租赁住房每栋建筑的主要出入口应设置为无障碍出入口。当设置电梯时，应至少配备1台无障碍电梯。无障碍居室或无障碍客房的设置应符合现行国家标准《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025的有关规定。

3.1.11 公共出入口位于阳台、外廊、架空层或开敞楼梯平台下方时，应采取防止物体坠落伤人的安全防护措施。

3.1.12 集中式租赁住房宜设置集中热水系统、直饮水系统和公用洗衣房。

【编制说明】

集中式租赁住房由于居住人员相对较多，宜设置集中热水系统、直饮水系统和公用洗衣房。直饮水机（或电热水炉）宜按每 50 名学生配置 1 台，安装位置应避开火源及潮湿区域；公用洗衣房宜按每 30 名学生配置 1 台洗衣机、1 台烘干机，配备防水插座、台面及晾衣区，地面应采取防滑措施。

上述设备设施宜采用 BOT（建设-经营-转让）模式，引入社会资本进行建设运营。BOT（建设-经营-转让）模式是一种集融资、建设、经营和转让于一体的工程项目管理模式，具体指学校与第三方企业合作，由企业负责融资、建设、运营及维护。该模式有利于缓解学校资金压力，并可快速升级基础设施；采用智能计费（如扫码或刷卡）实现按需付费，可提升服务质量和效率，专业企业运营确保系统稳定运行，减少高校人力成本；同时，可促进节能降耗，符合国家低碳规定。

3.1.13 集中式租赁住房中新增加的设备及设备用房，应采取隔声、减振和降噪措施，并应满足宿舍现行相关标准的要求。

【编制说明】

新增的设备及设备用房应按照现行相关标准采取隔声、减振和降噪措施，避免设备运行对学生居住环境产生不利影响，保障住宿环境的安静与舒适。

3.1.14 当智能化设备机房无法满足校园网络接入及运行要求时，宜增设数据机房。

3.2 套内空间

3.2.1 集中式租赁住房应具备基本的住宿条件，包括居住、盥洗、如厕、晾晒、储藏等功能与空间。

【编制说明】

集中式租赁住房应能满足基本的居住和生活功能，同时应根据房源条件改善学生住宿条件，满足高校学生住宿需求。高校学生由于家庭生活条件的普遍提高，对高校住宿条件的要求显著提升，对居住舒适度、个人空间和生活便利性提出更高的要求，并更注重个人私密性；同时，对空调、网络、独立卫浴等设施的完备性要求更为突出。

3.2.2 住宅型租赁住房宜将卧室作为居室，居室不应设置在无天然采光和自然通风条件的房间内；起居室宜作为学习和活动空间。

【编制说明】

居室应有基本的采光和通风条件，居室不应设置在无天然采光和自然通风的暗房间。考虑到高校学生对于居住品质提升以及生活学习的需求，一般情况下不宜将起居室全部改造为居室，宜作为学生学习和公共活动交流的空间。

3.2.3 宿舍型租赁住房的房间采光系数和自然通风开口面积应满足现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 的相关要求。对于宿舍型或住宅型租赁住房，当房间自然通风开口面积不满足现行行业标准《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 相关要求时，应设置新风系统。

3.2.4 应根据套内房间的使用面积合理确定床位数量，人均套型建筑面积不应小于 10m²。住宅型租赁住房每个居室的居住人数不应超过 2 人，宿舍型租赁住房每个居室的居住人数不宜超过 2 人。每名居住人员应配备床、收纳衣柜、书桌、椅子等基本家具。

【编制说明】

根据对多个住宅户型改造测算，人均套型建筑面积一般大于 10m²。考虑到保证居住质量，控制居住人数，本条对每个居室的居住人数作了规定。同时，每人应配备床、收纳衣柜、书桌、椅子等基本家具，同时一栋楼内每人配备的家具规格和尺寸应基本一致，避免因配置差异带来纠纷。

室内家具应满足基本休息、睡眠、阅读以及收纳功能，兼顾安全性、舒适性。考虑到学生长期居住需求，应注重学生储物空间的设置，通过模块化家具、立体分层布局实现空间高效利用，例如采用长书桌、折叠式书桌、墙面置物架节省平面空间，结合高低床与储物柜优化垂直空间。配置行李箱、衣服、鞋子的收纳空间，例如床底带轮收纳箱（换季衣物），多功能床头收纳系统、储物凳等。

3.2.5 集中式租赁住房应根据房间净高选择合适的床柜形式。当居室净高不满足双层床或高架床设置要求时，可采用上床下柜等布置形式；上铺床面距顶面的净高应满足日常起卧活动的使用需求。

【编制说明】

考虑到不同社会房源的层高条件存在差异，江苏省既有住宅的层高一般为2.90m~3.00m，宜采用单层床或上床下柜的形式。其他类型房源改造为集中式租赁住房时，应根据现有层高和净高条件选择合适的床柜形式，可采用单层床、双层床、高架床等形式。当挑高公寓改造为租赁住房时，如层高条件允许，可采用LOFT布局形式，利用挑高空间实现上下双层结构，将上层作为卧室等私密空间，下层作为起居区，满足生活与寝卧分离的需求。

依据《建筑设计资料集（第三版）第一分册》的人体尺寸数据，坐姿上举功能高度为1.17m~1.25m；结合床褥厚度（约10~15cm）的影响，上铺床面至楼板底面的净高一般不应小于1.35m。

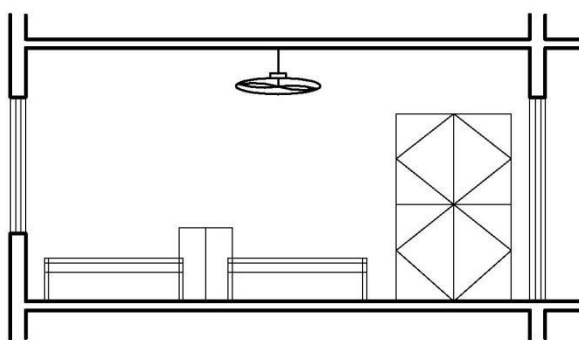


图 3-1 单层床布局形式

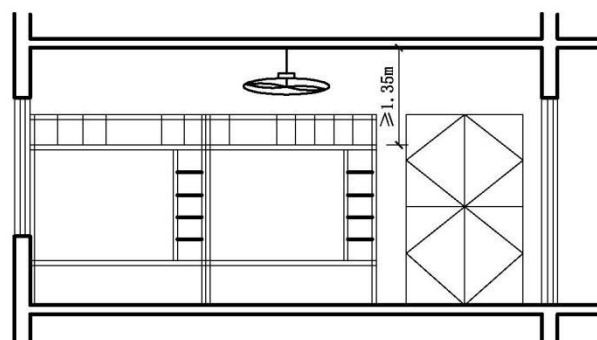


图 3-2 双层床布局形式

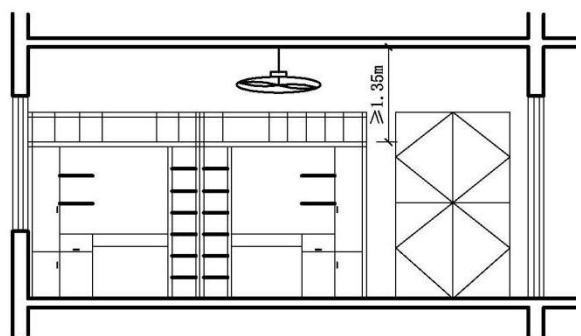


图 3-3 高架床（上床下桌）布局形式

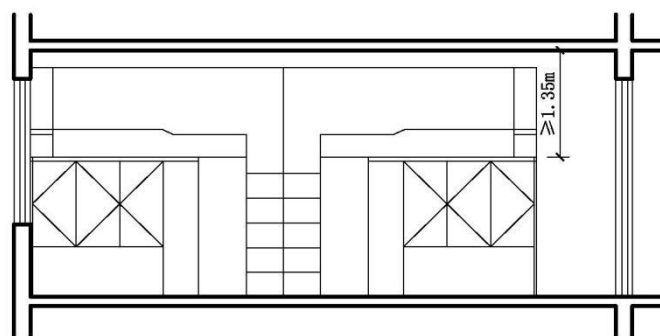


图 3-4 高架床（上床下柜）布局形式

3.2.6 集中式租赁住房中原有厨房宜结合使用需求进行改造，宜改造为盥洗室、大件行李储藏间等功能性空间。

3.2.7 宿舍型租赁住房不应使用燃气，应结合实际使用需求与居住人数合理配置用电容量；住宅型租赁住房不应使用燃气灶。

【编制说明】

基于使用安全管理要求，为降低火灾、一氧化碳中毒等安全风险，供学生

使用的集中式租赁住房不应使用燃气灶。

住宅型租赁住房的厨房或阳台一般具有自然通风和自然采光条件，从成本与使用便捷性角度出发，在确保安全的前提下，可继续使用燃气热水器。

3.2.8 套内卫生间应具备便溺、洗浴、盥洗等基本功能，卫生间宜设置隔断。卫生间基本设施的配置应符合表 3.2.8 的规定。

表 3.2.8 卫生间基本设施配置标准

类别	基本设施
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、淋浴间挡水槛、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、电热水器（或集中热水系统）

3.2.9 住宅型租赁住房当每套居住人数为 4 人及以下时应设置 1 个便器，为 5 人及以上时宜设置 2 个便器。

3.2.10 宿舍型租赁住房每套应按照旅馆或宿舍标准配置淋浴及便器设施，当套内卫生间不满足配置标准时，可设置集中公用盥洗室，并应满足防水、排水、防滑、隔声等相关要求。集中公用盥洗室宜预留微波炉、饮水机等电器设施的安装条件。

【编制说明】

宿舍型租赁住房应根据原建筑使用功能标准配置淋浴及便器设施，旅馆改造的宿舍型租赁住房按照旅馆配置标准，宿舍改造的宿舍型租赁住房按照宿舍标准等。对于宿舍型租赁住房的规模化居住场景，集中公用盥洗室可根据居住人数灵活调整空间大小与设施数量，具备较强的可扩展性；同时，集中管理模式便于应对人员流动、使用需求变化等情况，适配宿舍长期运营需求。

3.2.11 住宅型租赁住房每套应设置晾晒空间和相应设施，晾晒设施可结合阳台或凸窗布置；阳台宜设置盥洗盆、拖把池、洗衣机等生活配套设施。

【编制说明】

晾晒衣物是学生住宿的基本生活需求，住宅型租赁住房应为每套住房配置必要的晾晒空间和设施。在条件允许的情况下，宜为每个居室配备晾晒设施。为适应学生集中居住条件下洗涤、洗漱及日常清洁需求，阳台空间宜统筹布置

盥洗盆、拖把池、洗衣机等相关设备设施，提升使用便利性和管理效率。

3.2.12 室内装修宜采用装配式装修、结构与管线分离技术，宜采用工厂化生产的部品部件，设备与管线宜优先选用装配化集成部品。

【编制说明】

装配式装修方式通常采用工厂预制、现场装配的实施模式，通过部品部件的标准化生产和模块化集成，施工现场以干法作业为主，可有效减少传统装修中的湿作业和多工种交叉施工，降低现场施工干扰，提高施工组织效率。采用该方式，有利于缩短施工周期、提高施工效率，并支持多工序的协调推进，适用于对工期控制要求较高的宿舍改造类项目。

装配式装修核心优势体现在：1) 效率提升：工厂流水线生产替代现场手工操作，施工周期显著缩短。装配式装修项目平均缩短工期 30%~50%。例如，住宅项目采用集成卫浴系统后，安装周期可压缩 70%；公共建筑改造中，工期缩短幅度可达 50%以上。2) 绿色减碳：减少材料损耗与建筑垃圾。装配式工艺减少建筑垃圾产生量约 70%~90%。3) 质量可控：工业化制造保障部件精度与耐久性。工厂预制构件误差 $\leq 0.5\text{mm}$ ，而传统手工施工误差常达 3~5mm，墙面平整度可达 $\pm 1\text{mm}/2\text{m}$ ，关键节点合格率提升至 98%以上。装修质量不再依赖工人手艺，规避人为因素导致的品质波动。4) 灵活改造：模块化设计支持空间快速调整与重复利用。内装与结构分离设计，支持快速拆改，二次装修仅需 3~7 天，不损伤主体结构。室内空间布局可灵活调整，提升建筑使用寿命。

3.2.13 集中式租赁住房宜采用标准化、集成化家具；室内装修部品的规格尺寸宜选用标准化参数，并应满足内装部品通用性和互换性的要求。

3.2.14 室内装饰装修材料和设施应选用耐久性好、易清洁、易更换的材料；套内卧室、起居室、餐厅、阳台等空间的墙面宜采取防污措施。

【编制说明】

租赁住房使用频率较高、居住人员更替相对频繁，室内装饰装修材料在选型时应重点关注耐久性、耐磨性和维护便利性，以降低长期维护和更新成本，并保障良好的居住使用环境。家具等配套设施宜选用强度较高、耐磨损的材料，优先采用表面平整、抗划伤性能较好的材质，便于日常清洁和维护。套内卧室

靠近床位和书桌一侧，以及起居室、餐厅、阳台等易受污染的部位，宜采用可快速更换的材料（如防污贴膜等），增强空间的耐用性和使用适应性。

3.2.15 室内装饰装修材料的有害物质限值应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 的有关规定。

3.2.16 室内空气污染物的浓度限量应符合现行地方标准《民用建筑室内装修工程环境质量验收规程》DB32/T 4172 中 I 类民用建筑工程的有关规定。

3.2.17 室内隔墙宜采用可拆卸的轻质隔墙或成品隔断，应采用轻质不燃材料分隔。

3.3 消防安全和疏散

3.3.1 集中式租赁住房的消防车道、消防车登高操作场地及建筑消防救援设施的设置应符合下列规定：

1 消防车道和消防车登高操作场地的设置，不应低于原建造标准的规定。

2 供消防救援人员进出建筑的出入口，宜设置在消防救援场地或消防车登高操作场地一侧。

3 住宅型租赁住房的每套住房应至少设置 1 个消防救援口，可利用房间外窗或阳台门；其可开启开口的宽度和高度均不应小于 1.0m，且下沿距室内地面的高度不宜大于 1.2m。

4 宿舍型租赁住房消防救援口的设置应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》GB 55037 的有关规定。

3.3.2 住宅型租赁住房的底部利用原商业服务网点设置社交互动、学习交流、管理服务、生活服务等公共设施，当该类设施满足商业服务网点相关要求，并满足与上部住宅部分的防火分隔要求时，整体建筑仍可按住宅建筑定性。当上述设施不满足商业服务网点相关要求时，应按现行国家标准《建筑防火通用规范》GB 55037 和《建筑设计防火规范》GB 50016 中公共建筑的有关规定进行改造设计。

【编制说明】

省教育厅等五部门印发《关于推进高校租购存量商品房补充学生宿舍资源的指导意见》（苏教发函〔2025〕88号）中提出：高校应按照校内同等标准，加强对校外学生宿舍的思想政治教育、后勤服务和安全管理，推进一站式服务中心建设，并为校外学生宿舍区配套设置餐饮、超市、自习室、图书阅览室、卫生服务站、体育活动场地等设施，以满足学生日常学习、生活和锻炼需求。

利用原商业服务网点改造设置餐饮、超市、自习室、图书阅览室、卫生服务站等公共设施时，当该类设施满足商业服务网点的相关技术要求，并满足与上部住宅部分的防火分隔要求时，可按住宅建筑进行定性改造设计。

3.3.3 集中式租赁住房的居住功能区与非居住功能部分合建时，其安全出口和疏散楼梯应分别独立设置。防火分隔措施不应低于原建造时适用标准的规定。

【编制说明】

本条明确了集中式租赁住房与非居住功能部分合建时的防火分隔要求。上下窗槛墙的防火分隔要求应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016的有关规定。

3.3.4 当地下室改变功能作为公共服务设施和空间时，改造区域内的防火技术要求应符合国家和江苏省现行有关标准的规定。

【编制说明】

利用地下室改造为公共服务设施或空间时，应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》GB 55037和《建筑设计防火规范》GB 50016的有关规定。

3.3.5 集中式租赁住房的安全出口、疏散楼梯和疏散通道应符合下列规定：

1 原建筑按照住宅标准设计建造的住宅型租赁住房，其安全出口、疏散楼梯和疏散通道的设置，不应低于原建造时住宅标准的相关规定。

2 原建筑按照旅馆或宿舍标准设计建造的酒店式公寓、酒店（宾馆）、宿舍等改造为集中式租赁住房时，其安全出口、疏散楼梯和疏散通道的设置，不应低于原建造时旅馆或宿舍标准的相关规定。

3 各类商业、研发、办公等建筑改造为集中式租赁住房时，其安全出口、

疏散楼梯和疏散通道应按照现行旅馆或宿舍相关标准的规定执行。

4 各类集中式租赁住房各楼层的疏散人数及百人最小疏散净宽度指标，不应超过现有疏散楼梯和疏散通道的净宽度所允许的疏散能力。

【编制说明】

对于住宅型租赁住房，以及原建筑按照旅馆或宿舍标准设计建造的宿舍型集中式租赁住房，考虑其使用功能未发生改变，且受原有结构和平面布局制约，安全出口、疏散楼梯和疏散通道的疏散宽度改造难度较大，因此其设置标准按不低于原设计建造时采用标准的规定执行。

各类商业、研发、办公等建筑改造为集中式租赁住房时，建筑使用功能发生改变，应根据项目现有条件，按照现行旅馆或宿舍类相关标准的规定执行安全疏散要求。同时，机电设备设施执行标准应与建筑专业执行标准一致。

此外，应合理控制各类集中式租赁住房每层的居住人数，其疏散人数和百人最小疏散净宽度指标不应超过现有疏散楼梯和疏散通道的净宽度所允许的疏散能力；当不满足要求时，应采取增设疏散楼梯或加宽疏散通道等措施满足疏散的要求。

3.3.6 集中式租赁住房应制定火灾、地震、突发公共卫生事件等应急预案，明确疏散路线、集结点及责任人。

4 结构设计

4.0.1 集中式租赁住房改造前，应进行鉴定。当结构构件承载力鉴定不满足要求时，应采取相应的加固措施。

4.0.2 既有建筑鉴定与加固前，应查阅房屋竣工图、验收资料，并对建筑物的使用条件、使用环境、地基基础和主体结构现状等进行现场调查、检测。工作范围、内容、深度和技术要求应符合鉴定与加固工作的需要，并应符合国家现行标准《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344 和《既有建筑地基基础检测技术标准》JGJ/T 422 的规定。

【编制说明】

既有建筑的鉴定与加固，应遵循“先检测、鉴定，后加固设计、施工与验收”的原则。检测方案应满足鉴定的需要，检测结果应能为鉴定提供可靠的依据。抽样检测的对象和部位应具有代表性，并应选取影响结构安全与抗震性能的关键构件和重点部位进行检测。当采用局部破损检测方法时，取样宜选择构件受力较小的部位，尽可能减小对结构构件安全的影响。

4.0.3 正常设计、施工、竣工验收 10 年以内的既有建筑，具有有效图纸资料、使用状况良好，可根据设计单位的书面意见确定是否进行检测。

【编制说明】

对于通过施工图审查并完成竣工验收的既有建筑，可视为符合正常设计和正常施工的要求。

有效图纸资料是指符合建筑物实际情况的竣工图及其后续改造等资料的总称。

房屋建筑使用状况良好是指：结构体系合理；未发生明显地基变形和不均匀沉降现象；未发现结构构件和建筑部件出现变形和损伤。当满足上述条件时，可以认定结构实体在结构布置、钢筋配置、构造措施以及材料力学性能等方面与设计图纸一致。在此情况下，改造设计时可直接依据现有图纸资料获取设计所需的结构数据，无需进行检测工作。

4.0.4 集中式租赁住房改造后的建筑，其抗震设防类别不应低于标准设防类。

4.0.5 抗震鉴定的设防烈度，一般情况下，采用中国地震动参数区划图的地震基本烈度或现行国家标准《建筑抗震设计标准》GB/T 50011 规定的抗震设防烈度。

【编制说明】

江苏省各地抗震设防烈度及设计分组依据第五代中国地震动参数区划图，已在现行国家标准《建筑抗震设计标准》GB/T 50011 中进行了统一调整。新一代区划成果对部分地级市和行政区的抗震设防要求有所提高。

在地震动参数提高地区，考虑既有建筑抗震鉴定及加固改造实施的可操作性，并结合短期使用建筑地震发生超越概率相对较低等因素，必要时允许经专项论证，采用调整前的地震动参数进行抗震鉴定。

对于仅涉及结构局部改造时，抗震鉴定的设防烈度可按原建造时采用的抗震设防烈度确定。结构局部改造需同时满足以下条件：改造后不延长工作年限；抗震设防类别未提高；抗侧力构件未改动；主体结构布置无明显改变，且不会对原结构产生新的薄弱部位；加固改造后建筑各层重力荷载增加不超过 5%、结构刚度变化不超过 10%。

4.0.6 抗震加固设计应根据改造后续设计工作年限，选用相应的设计标准、验算方法、构造措施及加固方法。

【编制说明】

结构改造时，不应直接依据建筑专业改造类型划分新旧标准的适用规则，而应根据具体改造场景综合确定。其中，荷载及分项系数的取值在改造加固设计中至关重要。

4.0.7 加固材料的耐久性应满足后续设计工作年限的要求。

5 给水排水

5.1 给水系统

5.1.1 住宅型租赁住房的生活给水系统设计，应符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 及现行地方标准《住宅设计标准》DB32/3920 中关于住宅建筑的有关规定；宿舍型租赁住房的生活给水系统设计，应符合国家现行标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 及《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中关于宿舍建筑的有关规定。

5.1.2 集中式租赁住房的生活给水系统水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的规定。

【编制说明】

当生活给水水质不满足现行国家标准要求时，宜根据水质检测结果，采取增设给水处理、消毒等相应技术措施，使其满足生活饮用水水质要求。

5.1.3 集中式租赁住房新增或更换的给水系统、设备及卫生器具，应符合现行国家标准《民用建筑节能设计标准》GB 50555 的规定。

【编制说明】

卫生器具、水嘴及其配件等，应选用节水型、低噪声产品，其相关性能指标应符合现行行业标准《节水型生活用水器具》CJ 164 的规定；其中，水嘴、坐便器、淋浴器的水效等级不应低于 2 级。

5.1.4 集中式租赁住房增设的给排水系统，其运行产生的噪声、振动等，不得影响正常居住、学习活动，并应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 及《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的有关规定。

【编制说明】

新增的水泵、制热水设备及其他动力设备，宜选用低噪声产品，并宜采取相应的减振、防噪措施；上述设备应避免毗邻居住用房设置，亦应避免布置在居住用房的上层或下层。

5.1.5 给水系统应充分利用市政管网水压直接供水；确需设置加压供水时，应选用节能、安全、可靠的供水方式及加压供水设施，并应符合现行地方标准《居民住宅二次供水工程技术规程》DB32/T 4284 的有关规定。

5.1.6 集中式租赁住房给水系统应按套及其使用功能设置计量水表。公共卫生间、公用厨房、盥洗室、洗衣房等公共服务设施或场所应设置独立水表。水表设置位置应便于管理、安装、使用和检修。

【编制说明】

水表的形式宜综合考虑安装条件、运行管理及水务主管部门的相关要求，宜选用智能 IC 卡水表或远传水表。

5.2 热水系统

5.2.1 集中式租赁住房应设置生活热水供应设施。生活热水的供应方式及热源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 的有关规定。

5.2.2 新增集中生活热水供应系统时，热源宜通过技术经济比较合理确定，并宜按下列顺序优先选择：

- 1 具有稳定、可靠余热或废热资源的热源；
- 2 空气能、太阳能等可再生能源；
- 3 电能或燃气。

【编制说明】

洗浴废水具有水量大、水温相对较高等特点，对其废热进行合理回收利用，可取得较好的经济效益、社会效益和环境效益。洗浴废水热回收技术已在江苏省多所高校学生洗浴项目中应用，具有节能降碳、运行成本低等工程实践效果。

充分利用太阳能、空气能等可再生能源，是推动能源绿色低碳转型、实现“双碳”目标的关键路径。

在满足建筑节能相关要求的前提下，热源可采用电能或燃气。

5.2.3 住宅型租赁住房宜采用容积式电热水器等相对安全的热水供应方式。

【编制说明】

电热水器应设置保证使用安全的装置。

5.2.4 集中式租赁住房生活热水的水质应符合国家现行标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 及《生活热水水质标准》CJ/T 521 的规定。

【编制说明】

集中生活热水供应系统宜采取相应的灭菌或抑菌技术措施，以保障生活热水水质符合相关标准规定。

5.2.5 集中式租赁住房热水系统应根据实际使用工况进行设计，并应满足高峰时段学生集中淋浴的基本用水需求。

5.2.6 集中式租赁住房热水计量收费方式应满足学校物业管理要求，可采用智能控水终端，或智能 IC 卡热水表计量。

【编制说明】

热水计量是减少费用纠纷、增强节约用水意识、降低能源消耗的有效方式。

5.3 饮水系统

5.3.1 集中式租赁住房应设置饮水供应系统，宜采用末端饮水机或管道直饮水系统。

【编制说明】

集中式租赁住房不应采用有明火的燃气灶具提供饮水。采用电热水壶提供饮水时，宜选用带防干烧功能的产品；采用末端成品饮水机时，宜选用带防烫功能的产品。

5.3.2 直饮水水质应符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ/T 94 的有关规定。

5.3.3 管道直饮水系统的设计应符合国家现行标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《建筑与小区管道直饮水系统技术规程》CJJ/T 110 及现行地方标准《高品质饮用水建设技术规程》DB32/T 5165 的有关规定。

【编制说明】

管道直饮水系统宜设置循环管道，其供、回水管网宜采用同程布置；当条件受限无法满足同程布置要求时，宜采取保证循环效果的技术措施。

循环管网内水的停留时间不应超过 12h。从立管接至配水龙头的支管管段长度不宜大于 3m。

5.3.4 管道直饮水系统应配备在线监测设备和在线水质监测装置，并应委托具有相应资质的水质检测机构定期开展供水水质监测，做好水质检验、记录和档案管理工作。

【编制说明】

在线监测内容包括：水箱电子液位监测、各级净化装置水压监测、消毒剂余量监测、原水及产品水中溶解性总固体监测、净水设备产水量监测、浓水排放量监测、供水压力监测、回水流量监测等。

为保障供水系统运行安全、供水水质稳定，并满足使用者对水质知情与监督的合理需求，宜设置在线水质监测装置。直饮水处理机房宜定期进行清洁维护，保持良好卫生条件，不应兼作其他用途。

原水及净水储水设施宜定期进行清洗消毒；经具有相应资质的水质检测机构检测合格后方可继续供水，水质检测结果宜予以公示。

运行管理单位宜加强水质运行数据的日常管理与分析，发现水质异常时，应及时采取检测、处置和整改措施。

5.4 排水系统

5.4.1 集中式租赁住房局部增设卫生间及其它用水设施时，排水系统的设计应符合现行国家标准《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020 和《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的有关规定。

【编制说明】

厨房和卫生间的排水管道应分别设置。

排水管道包括生活排水管道、通气管道和雨水管道。卧室、宿舍等对环境安静要求较高的房间，排水管道应避免穿越。

当生活废水拟回收利用时，宜采用便器污水与其他生活废水分流的排水系

统。当采用洗浴废水热回收系统时，宜将洗浴废水管道单独设置。

新增排水系统管道的敷设受既有建筑条件限制时，宜在满足现行标准要求的前提下，结合现场条件合理确定敷设方式。

5.4.2 集中式租赁住房的生活污水、废水不应排入雨水排水系统；新增排水系统的出户管应接入室外相应的污水或废水管道系统。涉及特殊污水、废水的，应经处理达到排放标准后方可排放。阳台新增设置的洗衣机、台盆等用水设施，其排水应接入室外污水管网。

【编制说明】

室外排水应满足雨、污分流的总体要求。配套公共服务设施产生的餐饮含油脂废水、实验室有毒有害废水等，应按相关规定进行处理，达到排放标准后排放。

5.4.3 集中式租赁住房新增排水系统应采取隔声、降噪措施，并应符合下列规定：

1 新增排水立管应采用低噪音管材；排水管道应提供噪声检测报告，其噪声测试应符合现行行业标准《建筑排水管道系统噪声测试方法》CJ/T 312 的有关规定。

2 与卧室相邻的卫生间内，排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体，并应采取隔声包覆处理措施；上层卫生间排水时，在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于 33dB。

5.5 消防系统

5.5.1 除本导则另有规定外，住宅型租赁住房的消防设计应符合住宅建筑现行标准的有关规定，宿舍型租赁住房的消防设计应符合旅馆或宿舍现行标准的有关规定，具体选用标准应与建筑专业一致。

【编制说明】

集中式租赁住房及其配套公共服务设施的消防设计，应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《消防设施通用规范》GB 55036、《消防给

水及消火栓系统技术规范》GB 50974、《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084等的有关规定。

除商业服务网点外，当住宅建筑与其他使用功能的建筑合建时，住宅部分与非住宅部分的消防设计，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）第5.4.10条的规定：室内消火栓系统、自动喷水灭火系统的设计流量和火灾延续时间，可根据各自的建筑高度分别按照有关住宅建筑和公共建筑的规定执行；室外消火栓系统的设计流量和火灾延续时间，应根据建筑的总高度和建筑规模按有关公共建筑的规定执行。

5.5.2 除居住人数不超过500人且建筑层数不超过2层的集中式租赁住房外，其他集中式租赁住房应设置室外消火栓系统。

5.5.3 下列集中式租赁住房应设置室内消火栓系统，并应设置消防软管卷盘：

- 1 建筑高度大于21m的住宅型租赁住房；
- 2 体积大于5000m³的按旅馆消防标准改造的宿舍型租赁住房；
- 3 建筑高度大于15m或体积大于10000m³的按宿舍消防标准改造的宿舍型租赁住房。

5.5.4 除不宜采用水灭火的场所外，建筑高度大于27m的住宅型租赁住房，其每层的公共活动用房、走道、前室等公共部位，应设置自动喷水灭火系统。

【编制说明】

简易自动喷水灭火系统可以有效控制初期火灾，延缓火灾蔓延速度，争取人员的安全逃生时间，有利于提高住宅的整体防火安全性；系统简单可靠，经济性强，具有较强的可实施性。

简易自动喷水灭火系统的设计应符合以下规定：可采用室内消火栓管道供水。火灾危险等级按轻危险级确定，设计喷水强度不应小于4.0L/（min·m²）；喷头工作压力不小于0.05MPa；持续喷水时间不小于30min。喷头采用快速响应喷头。

系统可不设报警阀组，系统配水管的入口处应设过滤器、信号阀（或带有锁定装置的控制阀）和水流指示器。系统可采用电动警铃报警。

5.5.5 除不宜采用水灭火的场所外，下列宿舍型租赁住房应设置自动喷水灭火系统：

- 1 一类高层宿舍型租赁住房；
- 2 任一层建筑面积大于 1500m^2 或总面积大于 3000m^2 的按旅馆消防标准改造的单、多层宿舍型租赁住房；
- 3 按旅馆消防标准改造的二类高层宿舍型租赁住房；
- 4 按宿舍消防标准改造的二类高层宿舍型租赁住房的公共活动用房、走道、前室等公共部位。

5.5.6 集中式租赁住房每层的公共部位应设置灭火器。灭火器的配置设计应符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140 的有关规定。

【编制说明】

集中式租赁住房每个设置点的灭火器数量不应少于 2 具且不多于 5 具。

床位在 100 张及以上的按宿舍消防标准改造的宿舍型租赁住房，床位在 50 张及以上的按旅馆消防标准改造的宿舍型租赁住房，危险等级按严重危险级确定，最大保护距离 15m；住宅型租赁住房及其他宿舍型租赁住房，危险等级按中危险级，最大保护距离 20m。

5.5.7 集中式租赁住房采用临时高压消防给水系统时，其高位消防水箱的有效容积应满足初期火灾消防用水量的要求，并应符合下列规定：

- 1 不应小于 18m^3 ；
- 2 一类高层宿舍型租赁住房，不应小于 36m^3 。

【编制说明】

当高位消防水箱最低有效水位不能满足水灭火设施最不利点处的静水压力时，应设稳压泵。稳压泵不应毗邻居住用房或布置在其上层或下层。

总建筑面积不大于 10000m^2 的多层建筑，当设置高位消防水箱确有困难，且采取安全可靠的消防给水形式时，可不设置高位消防水箱，但应设置稳压设施。相应消火栓系统稳压罐有效水容积不小于 150L，喷淋系统稳压罐有效水容积按最不利处 4 只喷头在最低工作压力下的 5min 用水量确定。

5.5.8 消防给水系统应满足水消防系统在设计持续供水时间内所需水量、流量和水压的要求。当不满足相关标准要求时，应对消防给水系统进行改造。

【编制说明】

消防系统的改造应符合《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点（试行）》（苏建消防〔2023〕104号）的规定。

6 供暖通风与空气调节

6.1 供暖空调通风系统

6.1.1 集中式租赁住房建筑应设置供暖空调设施。新增或更换的供暖空调设备，其能效水平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 的规定。

【编制说明】

为满足建筑节能与低碳运行要求，新增或更换的供暖空调设备，其能效水平应符合现行相关标准的规定。

6.1.2 住宅型租赁住房建筑可利用原有住房新风系统；需新增新风设施的，其最小新风量应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 和现行地方标准《居住建筑热环境和节能设计标准》DB32/ 4066 有关规定。

【编制说明】

原住房已设置的主动式新风系统，在满足运行与性能要求的条件下，可继续使用；新增新风设施的租赁住房，其最小新风量应符合现行相关标准的规定。

6.1.3 宿舍型租赁住房建筑可利用原有建筑的供暖空调、新风系统；需新增供暖空调、新风设施的，其最小新风量应符合现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 的有关规定。

【编制说明】

原建筑已设置的空调、新风系统，在满足运行安全和性能要求的条件下，可继续使用；需新增空调、新风设施的，其最小新风量应符合现行相关标准的规定。

6.1.4 当住宅型租赁住房商业服务网点改造为生活、学习等各类服务设施时，应设置供暖空调通风设施；当各类服务设施采用自然通风无法满足要求时，应设置机械新风设施。

【编制说明】

住宅商业服务网点一般采用分体空调或多联式空调系统，改造为餐饮、超市、自习室、图书阅览室、卫生服务站等各类服务设施时，在满足运行安全和使用需求的条件下，可继续采用原有空调系统。原商业服务网点通常未设置新风系统，改造为公共设施后，当自然通风不能满足要求时，应设置新风设施，可采用主动式新风。新风系统设置时，宜采取减振、降噪等措施，必要时宜采用变风量控制方式，以降低设备运行对公共空间使用的影响。

6.1.5 住宅型租赁住房建筑的卫生间应设置机械通风设施，其换气次数不应小于 5 次/h；宿舍型租赁住房建筑的卫生间，其换气次数不小于 10 次/h。

【编制说明】

地方标准《住宅设计标准》DB32/ 3920-2020 及其后续实施的住宅设计项目中，卫生间均应设置排风设施。既有住宅建筑改造为集中式租赁住房时，其卫生间排风量可按原住宅卫生间通风设计要求执行，对符合原标准规定的既有住房，可不再额外实施改造。

宿舍型租赁住房卫生间的换气次数，按现行有关公共建筑卫生间的通风设计要求确定。

6.1.6 集中式租赁住房建筑的垃圾收集间应设置机械通风设施，并应设置除味装置；垃圾收集间的换气次数不应小于 15 次/h。

【编制说明】

垃圾收集间应按照有关要求设置机械通风设施。鉴于垃圾收集间易产生异味，为改善室内空气环境，宜在机械通风系统中配置相应的除味装置。

6.2 防排烟系统

6.2.1 集中式租赁住房改造前，应对现有防烟、排烟设施进行检查评定或检测鉴定。

6.2.2 集中式租赁住房建筑的封闭楼梯间、防烟楼梯间、独立前室、共用前室、合用前室及消防电梯前室的防烟设施，应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251 的有关规定。

6.2.3 集中式租赁住房建筑中，不满足自然通风防烟要求的封闭楼梯间、防烟楼梯间及前室，应按照现行有关标准的规定设置机械加压送风系统。

【编制说明】

改造过程中，应对建筑的楼梯间及前室进行消防查验。集中式租赁住房应满足现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251的有关规定，住宅型租赁住房还应符合现行地方标准《住宅设计标准》DB32/ 3920的有关规定。当宿舍型租赁住房不符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016和《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251的有关规定时，可按《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点（试行）》（苏建消防〔2023〕104号）的相关要求进行改造。

6.2.4 当原商业服务网点改造为各类服务设施时，其防烟、排烟系统的设置应符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251及地方有关规定。

【编制说明】

商业服务网点改造为餐饮、超市、自习室、图书阅览室、卫生服务站等各类服务设施，若涉及隔墙调整、疏散楼梯及前室等防烟排烟相关空间的改造，其防烟、排烟设施除应符合现行国家标准《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251的规定外，尚应符合《江苏省既有建筑改造消防设计技术要点（试行）》（苏建消防〔2023〕104号）的有关规定。

7 电 气

7.1 供配电系统

7.1.1 集中式租赁住房的改造前应进行电气安全检查与评估。

【编制说明】

对各类租赁住房实施改造前，防范电击风险和火灾风险属于电气安全的基本控制原则，应作为改造设计和施工的重要前提条件。改造前应对原建筑的变压器、开关元器件、电线电缆的运行工况、老化程度、维护状态、运维管理、使用寿命等方面进行评估。

7.1.2 集中式租赁住房用电负荷分级应符合住宅和宿舍建筑现行标准的有关规定。

【编制说明】

当原建筑功能不属于宿舍建筑，改造为宿舍型租赁住房时，其用电负荷类别及负荷等级应根据功能变化相应调整，并满足现行相关标准的要求。

7.1.3 当原有电源和线路容量不满足使用要求时，应同步进行电源及线路的改造。非住宅类建筑改造为宿舍型租赁住房时，每间居室的用电负荷指标不应小于4kW。

【编制说明】

配套用房实施改造时，应充分满足使用功能对用电量的实际需求。非住宅类建筑改造为宿舍型租赁住房时，应考虑电热水器、空调、电炊具等设备的使用需求。

7.1.4 新增或更换的电动机和交流接触器，其能效水平应不低于相应能效标准规定的能效限定值，或不低于能效等级3级的要求；水泵、风机及电热设备宜采取节能型自动控制措施。

【编制说明】

新增或更换的电动机、交流接触器等电气设备，其能效水平应符合《建筑

节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021 第 3.3.1 条的规定。

7.1.5 集中式租赁住房户内，可根据使用需求设置内部计量、负荷限制及智慧用电等相关措施。

【编制说明】

上述措施可根据使用方的实际管理需求和运行条件合理配置。

7.1.6 集中式租赁住房消防及非消防电气线路选择及敷设应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 等住宅和宿舍建筑标准中的有关规定。

【编制说明】

消防电气线路的设计与敷设，应满足在建筑设计火灾延续时间内为消防用电设备连续供电的要求。

非消防电气线路在管材选用、线缆敷设方式及材料燃烧性能等方面，亦应符合现行相关标准的规定。

7.1.7 集中式租赁住房内非机动车库的电动自行车停放区域，应设置专用的电动自行车充电设施。充电设施的电源引接、配电箱选用、保护配置、线路敷设、终端插座及火灾报警等设置，应符合现行地方标准《电动自行车停放充电场所消防技术规范》DB32/T 3904 等有关标准的有关规定。

【编制说明】

通过对电动自行车停放充电场所保护设施完整性的要求，确保电动自行车停放充电场所的消防安全。

7.1.8 集中式租赁住房户内可根据使用需求增加插座点位。

【编制说明】

为满足学生电子设备使用需求，并规范插座布置以保障用电安全，插座点位可结合具体使用需求合理增加。在条件允许的情况下，宜参考以下配置原则：每个床位设置 1 个五孔插座和 1 个 USB 或 Type-C 接口充电插座，插座距床面高度宜为 0.5m~0.8m，并应避免被床体遮挡；书桌区域宜增设 2 个带开关的五孔插座及 1 个网络接口。

7.2 照明系统

7.2.1 集中式租赁住房内的正常照明系统，应结合建筑平面布局进行合理设置和调整。

【编制说明】

照明设计应结合建筑平面布置进行统筹考虑，为后续照度、布灯方式及控制要求等内容提供原则性依据。

7.2.2 集中式租赁住房的照明设计应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T 50034 以及住宅和宿舍建筑有关标准的规定。

【编制说明】

照明设计应综合考虑照明质量、节能性能以及光源和灯具的合理选用，以满足使用功能和运行管理要求。

7.2.3 集中式租赁住房的消防应急照明和疏散指示系统应符合国家和江苏省现行有关标准的规定。

7.3 防雷及接地系统

7.3.1 集中式租赁住房的防雷设计应符合住宅和宿舍建筑现行标准的有关规定。

7.3.2 新增或改造装有浴盆或淋浴器的房间时，应设置辅助等电位联结作为附加防护，并将保护导体与外露可导电部分以及可接近的外界可导电部分可靠连接。

【编制说明】

强调潮湿场所的电气安全防护要求。新增淋浴间的设置，宜优先通过对既有住宅原卫生间或原公共建筑淋浴间的改造实现，以降低安全风险并提高实施的可行性。

7.4 火灾自动报警系统

7.4.1 集中式租赁住房的公共部位及套内，应设置火灾自动报警系统。火灾自动报警系统的设置应符合现行国家标准《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116的有关规定。

【编制说明】

多层集中式租赁住房在部分情形下，可能不满足《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）第8.4.1条及《建筑防火通用规范》GB 55037-2022第8.3.2条关于设置火灾自动报警系统的适用条件。但结合《教育系统重大事故隐患判定指南》（教发厅函〔2024〕20号）以及《学生宿舍卫生要求及管理规范》GB 31177-2014第4.5节的有关要求，综合考虑集中式租赁住房的人员密集特性及火灾风险控制需要，明确集中式租赁住房及其配套设施应设置火灾自动报警系统。

住宅型租赁住房可采用互连型独立式火灾探测报警器，独立式火灾探测报警器电池供电时间应不少于3年。

7.4.2 集中式租赁住房设置集中或控制中心火灾自动报警系统时，应同时设置电气火灾监控系统、消防电源监控系统、防火门监控系统等火灾自动报警系统的相关子系统。

【编制说明】

明确与火灾自动报警系统配套设置的相关子系统要求，以提高火灾监测、报警及联动控制的完整性和可靠性。

8 智能化

8.0.1 集中式租赁住房应对现有智能化系统进行评估，评估内容包括信息设施系统、安全技术防范系统、建筑设备管理系统及机房工程等。智能化系统应保持正常运行且无故障，并应满足高校管理和实际使用需求，同时符合公安部门公共安全技术防范管理的有关规定。

【编制说明】

对存在功能缺失、运行故障或系统瘫痪的设备及智能化系统，应及时修复或更新。

随着相关技术发展及管理要求提升，应综合评估集中式租赁住房现有智能化系统与行业技术现状以及高校和公安部门管理要求之间的差距；当现有系统不能满足相关要求时，应结合实际情况对智能化系统进行升级改造，必要时新建相关系统。

8.0.2 集中式租赁住房的智能化系统设计，除应符合住宅、旅馆和宿舍建筑现行标准的有关规定外，尚应符合公安部门公共安全技术防范管理的有关规定。

【编制说明】

住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房的安全技术防范设施，应结合其使用功能特点，分别满足住宅、旅馆及宿舍等建筑类型的相关安全技术防范要求。

8.0.3 集中式租赁住房智能化系统设计，应满足高校的管理和实际使用需求。

【编制说明】

强调集中式租赁住房智能化系统的设计，应与高校统一的管理模式和使用要求相衔接，便于运行管理与系统集成。

8.0.4 集中式租赁住房智能化系统的配置，应符合表 8.0.4 的规定。

表 8.0.4 智能化系统配置要求

序号	系统名称	设施	住宅型租赁住房 配置标准	宿舍型租赁住房 配置标准
1	信息设施系统	信息接入系统	应设置	应设置
2		信息网络系统	应设置	应设置
3		公共广播系统	可设置	可设置
4	安全技术防范系统	入侵报警系统	应设置	应设置
5		电子巡查系统	应设置	应设置
6		视频监控系统	应设置	应设置
7		出入口控制系统	应设置	应设置
8		停车场（库） 管理系统	应设置	应设置
9		访客对讲系统	应设置	可设置
10		智能门锁	可设置	可设置
11	建筑设备管理系统	建筑设备监控系统	可设置	可设置
12	机房工程		应设置	应设置

【编制说明】

租赁边界（含地上、地下室边界）新增物理防护设施，应按上表进行设计。

根据高校管理需求及数据标准要求，相关系统应提供标准化数据接口，支持与高校管理系统的对接，以实现统一管理 with 数据整合。

智能化系统应设置信息安全保障设备及网络安全管理系统，确保信息安全。

8.0.5 集中式租赁住房户内应设置配线箱，并应具备光纤接入条件。

8.0.6 集中式租赁住房信息网络系统设计应符合下列规定：

- 1 每个居室内，应按入住学生数量设置数据信息终端；
- 2 每套租赁住房内应实现无线局域网（WIFI）网络覆盖。

【编制说明】

数据信息终端在居室内的设置位置，宜结合家具布置及使用习惯确定，宜

设置在书桌上方，其底边距桌面高度宜不低于 300 mm。

信息网络系统的物理层传输能力，宜满足集中式租赁住房网络使用需求，可按不低于 1000 Mbps 的传输速率进行配置。

8.0.7 集中式租赁住房单体楼栋内公共区域，可设置公共广播设施。管理中心或管理站可设置寻呼台站。

【编制说明】

公共广播设施宜与消防应急广播系统合用，并应满足消防应急广播的优先控制要求。

8.0.8 集中式租赁住房的安全技术防范系统设计，应符合下列规定：

1 安全技术防范系统宜纳入高校安全技术防范系统实行集中管理，管理中心或管理站宜设置系统控制设备；系统宜具备独立运行和管理能力，必要时可纳入小区、旅馆或宿舍安全防范系统实行集中管理。

2 宿舍型租赁住房可根据周界条件或租赁管理边界设置入侵报警系统，其设计与设置应符合现行国家标准《安全防范工程通用规范》GB 55029 的有关规定。

3 管理中心或管理站应设置紧急报警装置；宿舍型租赁住房每个居室内应设置紧急报警装置。

4 管理中心或管理站应设置视频监控装置；宿舍型租赁住房单体楼栋的门厅、出入口、楼梯间、楼层电梯厅、电梯轿厢及公共走道等公共区域，应设置视频监控装置。

5 访客对讲系统应在管理中心或管理站设置管理机；宿舍型租赁住房单体楼栋主出入口应设置门口机，每套租赁住房内应设置对讲装置。

6 出入口控制系统宜支持校园卡通行；当单体楼栋实行独立管理时，单体门厅主出入口宜设置人行出入口电控通道闸；宿舍型租赁住房单体楼栋门厅及出入口应设置出入口控制装置。

7 管理中心或管理站宜设置声音复核装置。

8 每套租赁住房入户门可设置智能门锁；当智能门锁纳入高校统一管理时，

其功能、接口及数据管理应满足高校相关技术与管理要求。

【编制说明】

鉴于宿舍型租赁住房多位于校外，安全防护措施可做提升。通过设置紧急报警装置，可在警情发生时向管理中心或管理站实时传递报警信息，提高处置效率；通过设置访客对讲系统，加强对来访人员出入的管理与身份确认。

电控通道闸宜支持双向识别功能，并宜支持人脸识别等非接触通行技术；其数量宜根据入住人员出行高峰合理配置。

智能门锁的功能与性能应符合现行行业标准《电子防盗锁》GA 374 的规定；新装门窗时，门锁安装宜由门窗生产企业统一开孔，以保证安装质量。

8.0.9 集中式租赁住房新增自习室、餐饮、管理中心、管理站、公共洗浴场所、集中供热水机房等功能区域及配套用房时，其智能化系统设计，除应符合本导则第 8.0.1~8.0.3 条的规定外，尚应符合下列规定：

1 根据教学与学习管理需求，设置相应的多媒体教学设施、信息网络设施及必要的网络机房等；

2 根据餐饮运营与管理需求，设置明厨亮灶、消费终端、信息网络等相关智能化设施；

3 根据集中热水系统的运行与管理需求，设置热水设备运行监控等配套智能化设施。

8.0.10 集中式租赁住房的建筑设备监控系统应符合现行地方标准《绿色建筑设计与标准》DB32/ 3962 的有关规定；管理中心或管理站可设置建筑设备监控系统的控制设备。

【编制说明】

在既有建筑改造中，应对建筑设备监控系统的建设风险和实施条件进行评估，合理控制对原有机电设备运行的影响，避免不必要的设备拆除或系统重建。

同时，应评估系统建设的可行性，确保相关机电设备及电控箱（柜）具备必要的控制接口条件。

在满足功能需求的前提下，宜优先对原有建筑设备监控系统进行升级和扩展。

本导则主要编写人员和主要审查人员

主要编写人员：董文俊 江 韩 韦 佳 黄心怡 宋世伟 张义刚
储国成 范青枫 张晓东

主要审查人员：马 莹 谈丽华 陈 蓉 刘 金 王幸强 丁舰丰
李奇松