 广东省标准

 DBJ/T 15-XX-20XX

 备案号 J XXXXX-20XX

**“非住改租”租赁住房技术标准**

**Technical standard for retrofitting existing non-residential buildings into rental housing**

**(征求意见稿)**

202X-XX-XX 发布 202X-XX-XX 实施

广东省住房和城乡建设厅 发布

本标准不涉及专利

广东省标准

**“非住改租”租赁住房技术标准**

**Technical standard for retrofitting existing non-residential buildings into rental housing**

 DBJ/T 15-XX-202X

住房和城乡建设部备案号：

 批准部门：广东省住房和城乡建设厅

实施日期：202X-XX-XX

广东省住房和城乡建设厅关于发布广东省标准

《“非住改租”租赁住房技术标准》的公告

粤建公告【202X】\*\*号

 经组织专家委员会审查，现批准《“非住改租”租赁住房技术标准》为广东省地方标准，编号为 DBJ/T 15-XX-202X，本标准自202X年\*\*月\*\*日起实施。

本标准由广东省住房和城乡建设厅负责管理，由主编单位负责具体技术内容的解释并于出版后在广东省住房和城乡建设厅门户网站（https：//zfcxjst.gd.gov.cn/）公开标准全文。

广东省住房和城乡建设厅

202X年\*\*月\*\*日

**前 言**

根据广东省住房和城乡建设厅《广东省市场监督管理局关于批准下达2023年第二批广东省地方标准制修订计划的通知》(粤市监标准〔2023〕 591 号)的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国家及行业标准，在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共11章，主要内容是：1 总则；2 术语；3 基本要求；4 安全评估；5 总体设计；6 室内环境；7 室内装修；8 建筑设备；9 消防安全； 10 施工及安全验收； 11 基础服务及运营。

本标准不涉及专利。

本标准由广东省住房和城乡建设厅负责管理，由主编单位负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请反馈至主编单位（地址：广州市天河区天河北路366号都市华庭201室，邮政编码：510630，电子邮箱：zzzlyjy@163.com）。

本标准主编单位：广东省住房租赁协会

本标准参编单位：广东省建设科技与标准化协会

北京师范大学珠海校区

中国建设银行股份有限公司广东省分行

建信住房服务(广东)有限责任公司

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

东莞市安居建设投资有限公司

本标准主要起草人员：陈 琳 戴卓丽 黄 伟 张海波

贺丹琳 陈明凤 王其东 赖桂钦

本标准主要审查人员：

**目 次**

[1 总则 1](#_Toc193229009)

[2 术语 2](#_Toc193229010)

[3 基本要求 3](#_Toc193229011)

[4 安全评估 5](#_Toc193229015)

[5 总体设计 9](#_Toc193229020)

[6 室内环境 12](#_Toc193229029)

[7 室内装修 13](#_Toc193229033)

[8 建筑设备 15](#_Toc193229037)

[9 消防安全 18](#_Toc193229068)

[10 施工及安全验收 20](#_Toc193229098)

[11 基础服务及运营 22](#_Toc193229132)

[本标准用词说明 25](#_Toc193229173)

[引用标准名录 26](#_Toc193229174)

[条文说明 28](#_Toc193229175)

**contents**

[1 General provisions 1](#_Toc193229009)

[2 Terms 2](#_Toc193229010)

[3 Basic requirements 3](#_Toc193229011)

[4 Safety assessment 5](#_Toc193229015)

[5](#_Toc193229020) [Overall design 9](#_Toc193229020)

[6](#_Toc193229029) [Indoor environment 12](#_Toc193229029)

[7 Indoor decoration 13](#_Toc193229033)

[8 Building facilities 15](#_Toc193229037)

[9 Fire safety 18](#_Toc193229068)

[10](#_Toc193229098) [Construction and safety acceptance 20](#_Toc193229098)

[11 Basic services and operation 22](#_Toc193229132)

[Explanation of terms in this standard 25](#_Toc193229173)

[List of referenced standards 26](#_Toc193229174)

[Explanation of provisions 28](#_Toc193229175)

**1 总则**

1.0.1 为贯彻落实国家和广东省非居住存量房屋改造的政策，推进可持续发展，规范和指导广东省租赁住房的建设，保证工程质量，制定本标准。

1.0.2 适用于符合改造标准的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的情形。标准按照评估、设计、施工、验收到运营的五个环节，对非居住存量房屋改建为集中式租赁住房进行八方面指引，包括：安全评估、总体设计、室内环境、室内装修、建筑设备、消防安全、施工及安全验收、基础服务及运营。

1.0.3 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房除应符合本标准外，尚应符合国家、行业和广东省现行有关标准的规定。

# 2 术语

**2.0.1** 非住改租 retrofitting existing non-residential buildings into rental housing

非住改租指非居住存量房屋改建为集中式租赁住房，指对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，改建为租赁住房。

**2.0.2** 集中式租赁住房 centralized rental housing

集中式租赁住房是指由单一业主或专业运营机构持有并统一管理，以整栋建筑或建筑内完整楼层、独立区域为基本单元进行规划设计、建设改造和运营，专门用于长期出租居住的住房形态，分为集中式宿舍型租赁住房和集中式住宅型租赁住房。

3 基本要求

## 3.1 一般规定

3.1.1 集中式租赁住房分为两个业态，其业态定义应符合表3.1.1的要求。

表3.1.1集中式租赁住房业态分类表

|  |  |
| --- | --- |
| 集中式租赁住房分类 | 特征 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 产权集中，供产业园企业、事业单位等企业职工租住的租赁住房，以高密度、模块化、集体住宿为特征 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 产权集中，供家庭、个人租住的租赁住房，与宿舍型相比更强调私密性与居住品质 |

3.1.2 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的改造应统筹规划、优化设计、科学建造，保障居住者的基本生活条件和环境，经济、合理、有效地使用土地和空间，应优先选址在生活环境良好，商业、教育、医疗、文化等公共服务设施以及市政配套设施较为完善的区域，提倡资源共享和共同提升。

3.1.3 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的规划设计应符合国家有关应急防灾防疫的安全管控要求，其公共配套设施、建筑日照标准、建筑密度、容积率和绿地率等相关规划控制指标应符合现行国家规范、标准，广东省规划审批及本标准要求。

3.1.4 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的改造设计应满足套型面积适宜、单元布局紧凑、套型功能实用、结构体系合理、立面造型美观的要求。

3.1.5 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房应采用质量合格且符合相关要求的材料和设备。

3.1.6 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的改造室内装修应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

3.1.7 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房，改造后设备设施应齐全、适用、耐久，遵循共享高效利用的原则。

3.1.8 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房宜遵循各环节匹配、建设补缺、综合达标、逐步完善的原则。

## 3.2 合法合规要求

3.2.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房应符合国家和广东省相关法律法规、政策及规划要求。

3.2.2 非居住存量房屋经评估鉴定，符合改造标准，改造前应取得相关部门的批准标准，确保改造行为合法。

4  安全评估

## 4.1 一般规定

4.1.1 非居住存量房屋改造为宿舍型、住宅型租赁住房时，应以整栋、整层或整单元为改造单位。

4.1.2 非居住存量房屋为工业建筑业态时，应以整栋为改造单位。

4.1.3 完成改造后项目供应的租赁住房规模不宜少于50 套(间)。

4.1.4 待改造非居住存量房屋基础资料应符合下列要求：

1 建筑权属相关证明材料；

2 建筑所在市、区(县)相关上位规划；

3 建筑总平面图和区位图；

4 周边公共服务设施布置图、地形、地貌、水文、自然灾害、生态环境特征等资料；

5 市政配套的相关图纸；

6 建筑竣工图纸或测绘图纸；

7 建筑历史沿革、房屋修缮及设备运行记录；

8 场地、建筑、结构、消防系统、机电设备现状；

9 工业建筑环境污染现状；

10 建设用地范围内的典型历史遗存、建筑建造背景；

11 其他相关资料。

4.1.5 参与待改造非居住存量房屋评估工作第三方机构，应符合下列要求：

1 具备相应的资质和专业技术人员，技术人员应熟悉建筑防火安全相关规范和标准，具备丰富的评估经验；

2 拥有专业的检测设备和工具，能够准确检测建筑材料和构件的防火性能；

3 具有良好的信誉和口碑，过往评估工作无重大失误或违规行为；

4 严格遵循相关法律法规和职业道德准则，确保评估过程公正、客观、准确；

5 建立完善的质量控制体系，对评估工作的各个环节进行有效的监督和管理；

6 有严密的信息安全保护制度，能够确保被评估的非居住存量房屋的信息安全。

## 4.2 结构安全鉴定

4.2.1 非居住存量房屋结构安全鉴定应依据《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015、《工业建筑可靠性鉴定标准》GB 50144-2019中对房屋可靠性鉴定的基本原则、方法和程序；《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344-2019建筑结构检测的技术要求和方法；《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010（2015 年版）建筑混凝土结构设计的相关标准和要求；《钢结构设计标准》GB 50017-2017，建筑钢结构设计和鉴定的重要参考标准。依据以下步骤，对非居住存量房屋结构安全展开评估鉴定：

1 初步调查：收集非居住存量房屋的原始设计图纸、施工资料、使用历史等信息；对建筑的外观进行检查，包括墙体、屋面、门窗等的状况。

2 现场勘查应符合以下要求：详细检查结构构件，如梁、柱、板的尺寸、混凝土强度、钢筋配置等；查看基础的形式和状况，有无不均匀沉降的迹象；检查建筑物的整体倾斜和变形情况。

3 对非居住存量房屋的材料检测应符合以下要求：抽取混凝土芯样进行强度检测；对钢材进行抗拉强度等性能检测。

4 对非居住存量房屋结构分析应符合以下要求：根据勘查和检测结果，建立结构计算模型；分析结构在现有荷载和改造后预计荷载下的受力情况。

4.2.2 施工单位应对需改造的墙体进行安全性评估，拆除或加固作业除需符合设计标准要求和满足《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203 要求的施工质量标准，尚应满足以下要求：

1 综合考虑结构的承载能力、稳定性、耐久性等因素；

2 评估结构是否满足居住用途的安全要求；

3 评估非居住存量房屋居住化改造后的可使用年限。

4.2.3 评估机构应对结构承载能力、抗震性能等安全性指标进行量化评价，明确建筑是否满足居住用途的安全要求，并符合下列要求：

1 如果结构存在安全隐患，应提出相应的加固处理建议；

2 给出明确的鉴定结论，应判定建筑是否适合改造为居住用途。

## 4.3 防火安全鉴定

4.3.1 非居住存量房屋防火安全鉴定应依据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）中建筑防火设计的基本规范，涵盖了建筑分类、耐火等级、防火间距、消防设施等方面的要求；《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013中火灾自动报警系统的设计原则和要求；《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2014中消防给水及消火栓系统的设计、施工、验收和维护管理要求；《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017中关于建筑内部装修材料的燃烧性能等级开展建筑防火安全评估。

4.3.2 非居住存量房屋防火安全鉴定应从下列四个步骤开展：

1 资料收集：收集非居住存量房屋的原始设计标准，包括建筑平面图、剖面图、消防设施布置图等；了解建筑的使用历史、改造情况以及之前的消防验收记录；

2 现场勘察：检查建筑的总平面布局，包括消防车道、救援场地的设置是否符合要求；查看建筑物的防火分区划分是否合理；检查疏散通道、安全出口的数量、宽度、疏散距离等是否满足规范；对建筑的消防设施进行检查，如消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、防烟排烟系统等的完好性和有效性；

3 建筑材料和构件的防火性能检测： 对建筑结构构件、装修材料的燃烧性能进行检测；确定防火墙、防火门、防火窗等防火分隔构件的耐火极限是否符合要求；

4 消防安全管理检查：查看是否有消防安全管理制度和应急预案；检查消防设施的维护保养记录。

## 4.4 电器、给排水配套设施评估

4.4.1 非居住存量房屋电器安全鉴定应依据《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022标准细则，《广东省建筑节能与绿色建筑工程施工质量验收规范》DBJ15-65-2021、《民用建筑电线电缆防火技术规程》DBJ/T15-226-2021等现行国家、广东省标准对住宅、宿舍类建筑电气系工程的基本功能和性能要求，以及设计、施工、检测、验收及运行维护过程中的通用性技术要求进行评估。

4.4.2 非居住存量房屋给排水设施依据《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242等现行国家、广东省标准，对住宅、宿舍类建筑给排水系统的功能完整性、运行可靠性等方面进行全面评估，具体步骤如下：

1 资料收集要求：需收集非居住存量房屋的给排水设计图纸，包括给水管网图、排水管网图、卫生器具布置图等，了解给排水系统的原始设计情况；收集建筑的用水记录、排水情况记录，如用水量变化、排水是否通畅等信息；收集过往给排水设施的维修记录、改造情况，明确设施曾出现的问题及处理方式；

2 现场勘察要求：检查给水管网的材质、管径、连接方式，查看是否存在老化、锈蚀、损坏等情况，尤其关注管道连接处是否有渗漏现象；检查排水管网的坡度、管径，观察排水是否顺畅，有无堵塞、积水、反流等问题，检查井、地漏等排水设施是否完好；检查卫生器具，如水龙头、马桶、淋浴器、洗手盆等的使用状况，是否能正常工作，有无漏水、堵塞问题；查看给排水设备，如水泵、水箱、水池等的运行状态，设备的性能是否满足使用需求，是否存在故障隐患，其维护保养情况是否良好；

3 水质检查按照《生活饮用水卫生标准》GB 5749的规定，对生活饮用水进行采样检测。根据评估结果，对非居住存量房屋给排水设施的整体状况进行综合评价；

4 若设施整体运行良好，满足使用需求，可提出一般性维护建议；若存在部分问题，如管道轻微渗漏、个别卫生器具损坏等，应提出针对性的维修或更换建议；

5 若给排水设施存在严重问题，如管网老化严重、排水系统瘫痪等，需制定全面的改造方案，明确改造的必要性、可行性及改造后的预期效果。

5 总体设计

## 5.1　一般规定

5.1.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房总体设计执行规范应符合表5.1.1的要求。

表5.1.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房总体设计执行规范

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 改造后类型 | 通用规范与标准 | 建筑设计规范 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 《民用建设设计统一标准》GB50352 | 《宿舍建筑设计规范》JGJ 36《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 《住宅设计规范》GB 50096《住宅项目规范》GB 55038 |

注：除满足上述规范条件外，尚应满足广东省具体城市主管部门的其他有关规定

5.1.2 非居住存量房屋的改造及改建设计，应遵循土地节约、节能、经济的原则，并符合统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的要求。

5.1.3 非居住存量房屋改造后的设计和建设应根据规划条件要求，对建筑布局、道路、竖向、绿化、海绵设施以及工程管线等进行综合性的规划设计。

5.1.4 非居住存量房屋改造应根据原建筑的特点和使用需求，合理规划居住空间，确保功能布局合理、流线顺畅。

5.1.5 非居住存量房屋改造户内空间设计应充分考虑居住者的生活需求，设置必要的生活设施和公共空间。

## 5.2 建筑结构改造改建

5.2.1 完成改造后的租赁住房，建筑结构、承重构件体系应符合国家有关标准和本标准有关规定，不宜拆、改原承重构件体系。

5.2.2 依据非居住存量房屋结构鉴定结果，如必须对局部承重构件改造时，需由具备资质条件的第三方检测单位按照现行有关标准和规定进行检测鉴定，并由原设计单位或符合资质要求的设计单位进行加固改造设计，应严格执行现行结构加固改造规范、规程。

5.2.3 对于老旧建筑的改造，应采取必要的加固措施，提高建筑的结构安全性。

5.2.4 改造后的租赁住房应具备良好的抗震性能，符合国家和广东省的抗震设计规范要求。

## 5.3 改造后户型面积及居住人数

5.3.1 改造后租赁住房人均面积、核定人数要求应符合表5.3.1的规定。

表5.3.1 改造后租赁住房人均居住面积执行规范

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 改造后类型 | 人均面积 | 核定人数 | 现行标准 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 人均使用面积不宜小于 4 平方米 | 每间宿舍居住人数不宜超过8人 | 《宿舍建筑设计规范》JGJ36、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 人均使用面积不宜小于5平方米 | 每间住宅居住人数不宜超过2人 | 《住宅设计规范》GB 50096、《住宅项目规范》GB 55038 |

注：除满足上述规范条件外，尚应满足广东省具体城市主管部门的其他相关管理规定

## 5.4 改造后户型布局设计

5.4.1 改造后租赁住房布局设计应坚持“小套型、功能全、精细化”的原则，建筑平面布局应合理紧凑，合理确定公摊面积，提高标准层使用面积系数和得房率，同时满足一定的舒适性和适应性。

5.4.2 改造后租赁住房应按套型设计，每套应包含卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本功能空间，依据表5.4.2中要求设置：

表5.4.2 改造后租赁住房功能空间设置

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 改造后类型 | 卧室 | 起居室（客厅） | 卫生间 | 厨房 | 阳台 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 应设置 | 可设置 | 应设置 | 可设置 | 可设置 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 应设置 | 应设置 | 应设置 | 可设置 | 可设置 |

注：除满足上述规范条件外，尚应满足广东省具体城市主管部门的其他相关管理规定

5.4.3 改造后门窗设计应符合以下规定：

1 卧室、起居室的窗户应具备良好的采光和通风条件；

2 门窗应具备良好的气密性能和水密性能，保证室内环境的舒适性。

5.4.4 改造后卫生间及厨房设计应符合以下要求：

1 卫生间和厨房面积和设施配置应符合国家和广东省的相关标准要求；

2 卫生间应具备通风换气设施，厨房应设置排油烟设施。

## 5.5 公共区域及配套用房排布

5.5.1 改造后租赁住房应设置管理室、公共活动室等基本活动空间。公共用房的设置应防止对周围居室产生干扰。

5.5.2 租赁住房公区部分的设计应符合《民用建筑通用规范》GB 55031有关规定，还应符合整体配套设计的需求，做到各功能分区清晰、交通动线明确。例如设置机动车停车位，并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间；增加文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间。

5.5.3 租赁住房公共区域的无障碍设计应符合《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019有关规定。

6 室内环境

## 6.1 一般规定

6.1.1 改造后租赁住房的声环境、光环境、建筑热工及室内空气质量等方面应满足健康、安全和舒适的要求。

6.1.2 改造后租赁住房应进行采光和照明设计计算，并参照国家现行工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016规定。

6.1.3 改造后租赁住房室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氨等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 及《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325的有关规定。

## 6.2 日照、采光、通风

6.2.1 改造后宿舍型租赁住房，依据《宿舍建筑设计规范》JGJ 36、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025中的相关规定执行。

6.2.2 改造后住宅型租赁住房，可参考《住宅设计规范》GB 50096、《住宅项目规范》GB 55038中的相关规定执行。

6.2.3 卧室、起居室的采光系数不应低于 1%，自然采光不足的区域应设置人工照明，

6.2.4 改建后的各类租赁住房纳入保障性租赁住房的，日照、采光、通风标准原则执行上述规定，以非居住存量房屋安全鉴定结果和当地规划审批要求为准。

## 6.3 噪音测评要求

6.3.1 改造后租赁住房室内噪声应符合《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010、《住宅设计规范》GB50096-2011中的有关规定。

6.3.2 改造后租赁住房应采取隔声、吸声、消声、隔振等措施减少噪声干扰，使建筑声音环境满足使用功能要求。

6.3.3 应采取有效的隔声、吸声措施，减少外界噪声对室内的影响。

7 室内装修

## 7.1 一般规定

7.1.1 改造后租赁住房装修应遵循安全环保、经济适用、耐久性强、耐清洗、维修替换方便的原则，满足基本使用要求。

7.1.2 改造后租赁住房室内装修鼓励推广工业化、集约化的方式做到装修部品工厂化、成套化供应、组合式安装，减少湿作业，提高面积利用率，实施土建装修一体化技术。

7.1.3 改造后租赁住房室内装修严禁破坏建筑结构、结构构件及设备管线。

7.1.4 改造后租赁住房装修设计不得改变建筑设计中各空间的使用功能，不得破坏建筑外立面，装修设计不得降低建筑设计执行的广东省相关节能设计标准。

7.1.5 改造后租赁住房装修材料和产品应选用符合国家节约资源保护环境要求，并通过质量认证的材料和产品。严禁采用污染超标的材料和产品。公共部位装修材料和产品应采用耐久性强、耐清洗、维修替换方便的材料和产品。

## 7.2 基本装修交付标准

7.2.1 改造后租赁住房室内装修材料的选用应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 的相关规定。

7.2.2 改造后租赁住房装修设计标准中应明确防火等级、材料的燃烧性能等级和防火安全措施。

7.2.3 改造后租赁住房装修设计应充分考虑电气的防火安全，以减少和避免电气火灾事故的发生。

7.2.4 改造后租赁住房的门窗、配件及装修标准应不低于一般住宅装修规范的基本要求。

## 7.3 室内配套设施要求

7.3.1 改造后租赁住房配套设施原则是提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

7.3.2 改造后租赁住房室内基本装修硬件、选材交付符合下列要求：

1 墙面：应平整、光滑，无裂缝、起皮等现象，可采用环保涂料进行粉刷，颜色宜柔和、舒适；

2 地面：应平整、牢固，无空鼓、裂缝等问题，可选择地砖、木地板等材料，具备一定的耐磨性和防滑性能；

3 天花板：应平整、无裂缝，可采用集成吊顶或乳胶漆处理。

7.3.3 改造后住宅型租赁住房室内家具、家电软装配套设施交付符合下列要求：

1 厨房：应配备基本的橱柜、水槽、水龙头、炉灶等设施，满足简单烹饪需求；橱柜应具备足够的收纳空间，材质应防潮、耐用；

2 卫生间：应配备马桶、洗手盆、淋浴设施（或浴缸）、毛巾架等，地面和墙面应做好防水处理，排水系统应畅通无阻；

3 卧室：应配备床、衣柜、床头柜等基本家具，床的尺寸应满足正常睡眠需求，衣柜应具备足够的挂放和叠放空间；

4 起居室：应配备沙发、茶几、电视柜等家具，提供舒适的休闲和娱乐空间；

5 照明设施：室内应配备充足的照明设备，包括吊灯、台灯、壁灯等，满足不同区域的照明需求；

6 电气：应配备足够的电源插座和开关，位置合理，方便使用；

7 空调与通风：应安装空调设备，保证室内温度调节；同时应具备良好的通风系统，确保室内空气清新。

8 建筑设备

## 8.1 一般规定

8.1.1 改造后租赁住房应配套设置给水、排水、电力、通讯、网络、电视、采暖、通风、燃气和消防等设备、设施，其设置类型及部位应符合建筑功能及现行相关标准的规定。

8.1.2 改造后租赁住房的水表、燃气表、热计量表及电表，应分户计量。

8.1.3 改造后租赁住房宜根据地域条件合理利用可再生能源。

8.1.4 改造后租赁住房的室外综合管网部分应布置合理，与城市总体规划及专项规划保持一致，并应符合《城市工程管线综合规划规范》GB 50289的规定。

8.1.5 非居住存量房屋改建的集中式租赁住房经行政主管部门批准后用水、用电、用气价格宜按照居民标准执行。

## 8.2 给水排水

8.2.1 生活用水定额应符合现行广东省地方标准规定。

8.2.2 生活用水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。

8.2.3 生活给水系统应充分利用市政给水管网直接供水；当城镇给水管网不完善或水压、水量不足时，应设贮水调节和二次加压装置，并应选用节能、安全、可靠的增压设施，当采用变频供水时宜采用数字集成全变频控制系统，并满足相关标准的要求。

8.2.4 卫生间、厨房等用水区域应设置地漏，地漏应具备良好的排水性能和防臭功能。

8.2.5 给水管材应选用耐腐蚀、耐压力的材质，并做好防漏处理。排水系统应畅通，排水管道管径应合理，避免堵塞和反流。

## 8.3 电力

8.3.1 改造后租赁住房项目每套住房设独立的预付费式电度表(或采用IC卡技术，实现计量付费一体化)，电表箱安装在楼内公共区域。弱电按照广东省标准分级设计排布。

8.3.2 供电系统应满足租赁住房内各类电器设备的用电需求，电压稳定，电力负荷分配合理，应分类符合表8.3.2执行规范要求：

表8.3.2 改造后分类租赁住房电力执行规范

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 改造后类型 | 电力要求 | 现行标准 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 电压稳定，一般为 220V 交流，供电系统应满足室内各类电器设备的用电需求，电力负荷分配合理。 | 《宿舍建筑设计规范JGJ36《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 《住宅设计规范》GB 50096《住宅项目规范》GB 55038 |

8.3.3 电线电缆应选用符合国家标准的产品，布线应安全、规范。

8.3.4 应设置足够数量的插座和开关，位置合理，方便使用。

8.3.5 公共区域和套内房间应分别设置独立的电表，便于计量和收费。

## 8.4 燃气

8.4.1 改造后租赁住房主导燃气宜采用天然气，气源应根据周边小区气源条件，合理选择。如具备燃气供应条件，燃气管道的敷设和安装应符合燃气安全使用规范。

8.4.2 生活用气量、生活燃气小时计算流量、生活用气量高峰系数按照《城镇燃气设计规范》GB 50028 中居民用户取用。

8.4.3 燃气设备的设置应符合下列要求：

1 燃气设备严禁设置在卧室内；

2 严禁在浴室内安装直接排气式、半密闭式燃气热水器等在使用空间内积聚有害气体的加热设备；

3 户内燃气灶应安装在通风良好的厨房、阳台内；

4 燃气热水器等燃气设备应安装在通风良好的厨房、阳台内或其他非居住房间。

8.4.4 燃气设备应选用合格产品，并定期进行安全检查和维护。

8.4.5 厨房应设置燃气泄漏报警装置，确保居住安全。

## 8.5 通风与空调设施

8.5.1 房屋内排油烟机的排所管通过外墙直接排至室外时，应在室外排气口设置避风和防止污染环境的构件。

8.5.2 除设置排气机械外，还应设置供房间全面排气的自然通风设施。

8.5.3 无外窗的卫生间，应设置有防回流构造的排气通风道，并预留安装排气机械的位置和条件。

8.5.4 厨房和卫生间的门，应在下部设有效截面积不小于0.02平方米的固定百叶，或距地面留出不小于30mm的缝隙。

8.5.5 应具备良好的自然通风条件，可通过窗户、通风口等实现室内外空气流通。

8.5.6 当自然通风不能满足要求时，应设置机械通风设备，保证室内空气质量。

8.5.7 空调系统的选型应根据租赁住房的面积和使用需求确定，安装位置合理，不影响室内空间和美观。

## 8.6 电气

8.6.1 改造后租赁住房的强、弱电点位应充分结合家具、设备设施、家用电器摆放位置和数量统筹布置、合理布局：其强、弱电点位设置数量不宜少于现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 中的设置要求

8.6.2 改造后租赁住房应结合市场需求、租赁对象、出租方式等实际确定预付费电表的安装方式及范围。为租赁住房电梯、水泵、车库、景观、消防等共用设施服务的配电设备应结合租赁管理公摊电费的需求，设置分区计量表。

8.6.3 照明系统应满足室内不同区域的照度要求，灯具选择节能型产品。

8.6.4 应设置防雷接地装置，确保电气设备在雷雨天气的安全运行。

8.6.5 弱电系统应包括电话、网络、有线电视等，线路敷设应规范、整齐。

9 消防安全

## 9.1 一般规定

9.1.1 按照国家工程建筑消防技术标准，需要进行消防设计的新建、扩建、改建、建筑内部装修和用途变更的租赁住房建筑工程项目必须按有关规定报公安消防机构审核和进行消防验收。

9.1.2 各类租赁住房改造后的消防安全应符合国家有关标准和本标准有关规定。

9.1.3 遵循对非居住存量房屋现状的鉴定依据，改造后建筑应符合表9.1.3中对应业态现行建筑防火要求。

表9.1.3 改造后分类租赁住房建筑防火执行规范

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 改造后类型 | 通用规范与标准 | 建筑防火 |
| 集中式宿舍型租赁住房 | 《民用建设设计统一标准》GB50352、《建筑防火通用规范》GB 55037、《消防设施通用规范》GB 55036 | 《建筑设计防火规范》GB50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222、《租赁型职工集体宿舍建筑消防安全导则（试行）》 |
| 集中式住宅型租赁住房 | 执行《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 |

注：除满足上述规范规定外，尚应满足广东省具体城市主管部门的其他相关管理规定；

9.1.4 应明确消防安全责任人，建立健全消防安全管理制度，落实消防安全措施。

9.1.5 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房项目的消防安全应符合国家和广东省相关法律法规、标准规范的要求，遵循“预防为主，防消结合”的方针。

## 9.2 建筑防火间距

9.2.1 改造后租赁住房与相邻建筑之间的防火间距应符合国家和地方的相关标准，确保火灾发生时不会相互蔓延。

9.2.2 当防火间距不足时，应采取相应的防火分隔措施，如设置防火墙、防火门窗等。

9.2.3 改造后租赁住房所在地有建设给水管网时，应配置消火栓。已有给水管网但未配置消火栓的地区，改造时应统一配置室外消火栓。无给水管网的地区，改造时应在天然水源处设取水设施或设置消防水池，配置灭火器、设置防火隔离带、设置防火分隔、开辟消防通道、提高建筑耐火等级、改造给水管网、增设消防水源等措施，改善消防安全条件、降低火灾风险。

9.2.4 改建后的各类租赁住房纳入保障性租赁住房的，防火间距标准原则执行上述规定，以非居住存量房屋消防安全评估结果和当地规划审批要求为准。

## 9.3 安全疏散

9.3.1 租赁住房应设置足够数量和宽度的疏散通道、安全出口，疏散通道和安全出口应保持畅通无阻。

9.3.2 疏散楼梯应具备防火、防烟功能。

9.3.3 房间内至疏散出口的距离应符合国家有关标准和本标准中关于安全疏散的规定。

9.3.4 改造后租赁住房房屋每层不得设置少于两部不同方向的疏散楼梯。当符合规定条件时，可设置一部疏散楼梯。

9.3.5 改造租赁住房的疏散楼梯、走廊、疏散通道应参照下列要求：

1 疏楼梯应为直通平屋顶的楼梯，4层以上建筑应配置必要的求生逃生器材(如安全绳、救生软梯、缓降器等)；

2 疏散通道、疏散楼梯应保持畅通无阻，不得设置影响疏散的铁门等设施，确因安全需要设置的，应确定在任何时候均不得上锁，疏散出口的门应为推门式外开门，严禁设置卷闸门、侧拉门；窗口不得设置影响消防安全疏散和应急救援的金属护栏。

9.3.6 安全出口及疏散门布置应符合《建筑设计防火规范》GB 50016—2014中5.5的有关规定。

9.3.7 改建后的各类租赁住房纳入保障性租赁住房的，安全疏散标准原则执行上述规定，依据非居住存量房屋消防评定分类结果，结合当地规划审批要求为准。

## 9.4 室内外消防设施设备

9.4.1 应根据租赁住房的规模和使用性质，配备相应的灭火器材，如灭火器、消火栓等。

9.4.2 室内消防设施设备应定期进行检查、维护和保养，确保其完好有效。

9.4.3 室外应设置消防车道，保证消防车能够顺利通行和展开灭火救援工作。

9.4.4 应设置火灾自动报警系统和自动喷水灭火系统等消防设施，提高火灾预警和扑救能力。

10 施工及安全验收

## 10.1 一般规定

10.1.1 改造后租赁住房建设工程施工现场应具有健全的质量管理体系、相应的施工技术标准、施工质量检验制度和综合施工质量水平评定考核制度。

10.1.2 施工现场质量管理可按《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300附录A的要求进行检查记录。

10.1.3 施工单位应具备相应的资质和施工能力，施工人员应具备相应的从业资格。

10.1.4 对需要改造及完成施工后需验收的租赁住房，施工及安全验收环节应符合国家和广东省相关法律法规、标准规范的要求。

## 10.2 工程施工

10.2.1 改造后租赁住房建设工程的施工质量控制应符合下列要求：

1 施工前应制定详细的施工方案，包括施工工艺、施工进度、质量控制措施等；

2 建筑工程采用的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、器具和设备应进行进场检验。凡涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能的重要材料、产品，应按各专业工程施工规范、验收规范和设计标准等规定进行复验，并应经监理工程师检查认可；

3 各施工工序应按施工技术标准进行质量控制，每道施工工序完成后，经施工单位自检符合规定后，才能进行下道工序施工。各专业工种之间的相关工序应进行交接检验，并应记录；

4 对于监理单位提出检查要求的重要工序，应经监理工程师检查认可，才能进行下道工序施工；

5 施工过程中应严格按照施工方案和相关标准规范进行操作，确保施工质量和施工安全；

6 施工现场应设置必要的安全警示标识，采取有效的安全防护措施，防止发生安全事故。

## 10.3 质量验收程序和组织

10.3.1 质量验收合格应符合下列要求：

1 质量验收应由建设单位组织，施工单位、监理单位等相关单位参加；

2 验收组织应成立验收小组，明确验收人员的职责和分工；

3 应按照《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300或其他有关标准进行验收；

4 应具有完整的施工操作依据、质量验收记录。

10.3.2 当专业验收规范对于工程中的验收项目未作出相应规定时，应由建设单位组织监理、设计、施工等相关单位制定专项验收要求。涉及安全、节能、环境保护等项目的专项验收要求应由建设单位组织专家论证。

## 10.4 工程质量验收与工程交付

10.4.1 改造后租赁住房工程施工质量验收应符合下列要求：

1 工程质量验收应包括分部分项工程验收、竣工验收等环节；

2 分部分项工程验收应在施工单位自检合格的基础上进行，验收合格后方可进入下一道工序；

3 竣工验收应在完成全部施工内容并自检合格后进行，验收内容包括工程实体质量、施工资料等；

4 工程质量验收应依据相关标准规范和设计标准进行，验收结果应形成书面记录；

5 验收合格的工程，建设单位应及时办理工程交付手续，将租赁住房交付使用；

6 对于验收不合格的工程，施工单位应按照验收意见进行整改，整改完成后重新组织验收。

10.4.2 改造后租赁住房建设工程应严格建立、落实建设各方质量责任制，严格执行质量检查和验收制度。

10.4.3 改造后租赁住房建设项目的建设、勘察、设计、施工、监理等单位应落实八方责任主体及《质量终身责任制承诺书》要求按各自职责对所承担的住宅工程项目在设计使用年限内的质量负终身责任。

10.4.4 工程竣工后按有关规定移交竣工资料和竣工图。移交工程档案资料的套数、移交时间应符合广东省及项目所在地的规定。

10.4.5 建设单位应按规定在每栋住房明显部位镶嵌永久性的竣工标识牌，标明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及主要责任人的姓名，以及工程开工日期、竣工日期等内容。

11 基础服务及运营

## 11.1 一般规定

11.1.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房项目应符合居住者本身对住房的服务需求，同时利于运营主体有效经营。

11.1.2 交付使用的租赁住房项目，基础服务及运营应遵循合法、规范、高效、优质的原则，保障租赁双方的合法权益，提供安全、舒适、便捷的居住环境和服务。

11.1.3 基础服务及运营应符合国家和广东省相关法律法规、政策以及行业规范的要求。

## 11.2 运营管理组织

11.2.1 运营管理组织应具备相应的运营管理能力和资质。

11.2.2 运营管理组织应建立健全的管理制度和流程，包括租赁管理、客户服务、维修维护、安全管理等。

11.2.3 运营管理组织应应配备专业的运营管理人员，定期进行培训和考核，提高服务水平和业务能力。

11.2.4 配备的运营管理人员应符合以下要求：

1 住房租赁管理服务人员应当有相关从业经验和管理能力，熟悉国家相关法律法规和住房租赁管理与服务规定，具有较强的业务技能和服务意识，能够为住客提供专业的服务；

2 住房租赁安保人员应当有相关从业经验和管理能力，熟悉国家相关法律法规和保安管理制度，具有良好的身体素质和应对突发情况的能力，能够为住客提供安全保障和预防措施。

## 11.3 管理、服务

11.3.1 制定完善的服务管理方案，明确管理与服务的范围、内容和标准。

11.3.2 租赁管理应涵盖以下措施：

1 建立规范的租赁流程，包括房源发布、租客筛选、合同签订、租金收取等环节；

2 确保租赁合同条款清晰、合法合规，明确双方的权利和义务；

3 对租赁信息进行准确记录和管理，包括租客信息、租赁期限、租金支付情况等；

4 及时处理租赁过程中的纠纷和问题，保障租赁双方的合法权益。

11.3.3 租赁服务应涵盖以下内容：

1 设立专门的服务热线或渠道，确保租客能够随时联系到服务人员；

2 对租客的咨询和投诉进行及时、有效的回应和处理，记录处理过程和结果；

3 定期进行租客满意度调查，根据反馈改进服务质量；

4 为租住客户提供必要的生活服务信息和指引，如周边配套设施、公共交通等。

11.3.4 设备管理应涵盖以下内容：

1 制定房屋及设施设备的维修维护计划，定期进行检查和保养；

2 建立快速响应的维修机制，对于租客报修的问题，在规定时间内安排人员上门维修；

3 储备必要的维修材料和工具，确保维修工作的顺利进行；

4 对维修工作进行质量监督和验收，确保维修效果符合要求。

11.3.5 安全管理应涵盖以下内容：

1 制定并执行安全管理制度，包括人员出入管理、消防安全管理、治安巡逻等；

2 配备必要的安全设施设备，如监控摄像头、消防器材等，并定期进行检查和维护；

3 组织开展安全教育和培训活动，提高租客和工作人员的安全意识；

4 制定应急预案，如火灾、地震等突发事件的应对措施，并定期进行演练。

11.3.6 绿化环境管理是租赁住房租赁管理中的重要服务内容，包括草坪的整理、绿化带的维护和花卉植物的养护等。租赁服务人员需要定期对绿化环境进行保养和管理，提高小区的整体形象。

## 11.4 数字化运营

11.4.1 数字化运营平台中应设置房源信息管理模块，用于房东发布房源信息，包括房源基本信息、周边环境等，需要提供详细的房源照片和视频，房东还可以实时更新和维护自己的房源信息。

11.4.2 数字化运营平台中应设置用户信息管理模块，用于租房用户和房东进行注册、登录及个人信息完善，可支持上传用户的身份证或其他有效证件。

11.4.3 数字化运营平台中应设置预定房源模块，用于租房用户线上查看、对比和预定房源，该模块提供统一的价格展示和比价功能，租房用户可以通过该模块对目标房源进行预定并支付预定金。

11.4.4 数字化运营平台中应设置房屋审计系统，对房源的真实性、法律合规性、安全性环保性进行审核，并定期进行系统的升级。

**本标准用词说明**

1 为便于在执行本标准时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

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”；

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”；

表示允许有所选择，但在条件许可时，首先应当这样做的；

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示在一定条件下，可以这样做的，采用“可”。

2 标准中指明应按有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应满足……的要求”或“应按……执行”或“参照……执行”。

**引用标准名录**

《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015—2021

《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292—2015

《混凝土结构设计规范》GB 50010—2010（2015 年版）

《钢结构设计标准》GB 50017—2017

《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018 年版）

《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116—2013

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974—2014

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222—2017

《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025—2022

《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024—2022

《建筑给水排水设计标准》GB 50015—2019

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242—2002

《生活饮用水卫生标准》GB 5749—2022

《民用建筑设计统一标准》GB 50352—2019

《住宅设计规范》GB 50096—2011

《建筑环境通用规范》GB 55016—2021

《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325—2020

《城市工程管线综合规划规范》GB 50289—2016

《建筑工程施工质量统一验收标准》GB 50300—2013

《城镇燃气设计规范》GB 50028

《住宅项目规范》GB 55038

《旅馆建筑项目规范》GB 55025

《建筑防火通用规范》GB 55037

《消防设施通用规范》GB 55036

《无障碍设计规范》GB 50763

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019

《建筑结构检测技术标准》GB/T 50344—2019

《室内空气质量标准》GB/T 18883—2022

《服务质量评价通则》GB/T 36733—2018

《宿舍建筑设计规范》JGJ 36—2016

《旅馆建筑设计规范》JGJ 62—2014

《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242—2011

《广东省建筑节能与绿色建筑工程施工质量验收规范》DBJ15—65—2021

《民用建筑电线电缆防火技术规程》DBJ/T 15—226—2021

《住房租赁行业企业信用信息管理规范》DB4401/T 272—2024

《租赁住房设计规范》DB4401/T 270—2024

《广东省住房租赁数字化管理技术规范》DB44/T 2412-2023

广东省标准

“非住改租”租赁住房技术标准

 DBJ/T 15-XX-202X

条文说明

制定说明

《“非住改租”租赁住房技术标准》 DBJ/T 15-XX-202X经广东省住房和城乡建设厅202X年\*\*月\*\*日以第\*\*\*号公告批准、发布。为便于住房租赁企业、第三方及各级政府监管部门等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《“非住改租”租赁住房技术标准》编制组对可能产生歧义的条文编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与规程正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握规程规定的

**目 次**

[1 总则 31](#_Toc193234832)

[2术语和定义 32](#_Toc193234833)

[3 基本要求 33](#_Toc193234834)

[4 安全评估 34](#_Toc193234838)

[5总体设计 34](#_Toc193234842)

[6 室内环境 37](#_Toc193234848)

[7 室内装修 38](#_Toc193234852)

[8 建筑设备 39](#_Toc193234856)

[9 消防安全 42](#_Toc193234863)

[10 施工及安全验收 45](#_Toc193234868)

[11 基础服务及运营 46](#_Toc193234873)

1 总则

1.0.1 制定背景：当前，国家和广东省积极推动存量盘活与非居住存量房屋改建，旨在优化住房资源配置、缓解住房供需矛盾、推动城市可持续发展。非居住存量房屋改建为集中式租赁住房对盘活存量资源、缓解大城市住房压力的意义，当前国家政策导向（如国办发〔2021〕22号文）、《广东省人民政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39 号）及广东省部分非居住存量房屋改建为集中式租赁住房实践探索背景下，制定本标准意义重大。一方面，能为广东省租赁住房建设提供全面、系统的规范，避免改造过程中出现标准不统一、质量参差不齐的问题；另一方面，可指导相关部门、企业和人员科学开展改造工作，确保工程质量，保障居住者的权益，同时促进住房租赁市场的健康有序发展。本标准与《广东省城市更新条例》（2023 年修订）第三章 "改造实施" 第十四条关于产业类建筑用途转换的规定相衔接。

1.0.2 适用地范围明确本标准适用于广东省行政区域内闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为集中式租赁住房的项目。该范围的界定是基于对广东省实际情况的调研，这些类型的非居住存量房屋在广东省内数量较多，且具备改造为租赁住房的潜力。具体改造标准由当地政策与

2 术语和定义

2.0.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房定义依据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），强调改造需符合规划、权属清晰、安全达标及尊重民意等原则。定义依据各地相关实施细则如《广东省城市更新条例》（2023 年修订）综合归纳，结合对城市更新和住房租赁政策的深入研究，有修改。

3 基本要求

## 3.1 一般规定

3.1.2 强调改造应统筹规划、优化设计、科学建造，综合考虑居住者的生活需求、土地和空间利用效率等因素；优先选址在公共服务和市政配套设施完善的区域，有利于居民享受便捷的生活服务，同时提倡资源共享，促进区域整体发展。

3.1.3 采用合格材料和设备是保障工程质量和居住安全的基础。对材料和设备质量的严格要求，有助于避免因材料设备不合格引发的安全隐患和质量问题，确保改造后的租赁住房符合基本的质量标准。

3.1.4 规划设计符合应急防灾防疫安全管控要求以及相关规划控制指标。

3.1.5 改造后房屋设施应齐全、适用、耐久，遵循共享高效利用原则，提高设施的使用效率。

3.1.6 对改造非居住存量房屋设计提出多方面要求，套型面积适宜、单元布局紧凑等有助于提高空间利用效率，套型功能实用、结构体系合理、立面造型美观则能提升居住舒适度和建筑品质 。

3.1.8 对非居住存量房屋的改建改造遵循各环节匹配、建设补缺等原则，充分考虑非居住存量房屋的现状，在原有基础上进行合理改造，降低改造成本，提高改造的可行性和有效性。建筑节能设计执行《广东省居住建筑节能设计标准》DBJ/T 15-50-2019及《广东省公共建筑节能设计标准》DBJ/T 15-107-2021。

## 3.2 合法合规要求

3.2.1 非居住存量房屋改建为集中式租赁住房项目必须符合国家和地方的法律法规、政策及规划要求，确保改造行为合法合规，避免出现违规建设和运营的情况，维护城市建设和管理的秩序。如依据《中华人民共和国城乡规划法》：该法规定了城乡规划的制定、实施、修改等方面的要求，非居住存量房屋改建为集中式租赁住房项目需要符合城乡规划的总体布局和要求。如项目的改造不能违反规划确定的土地用途。

3.2.2 非居住存量房屋在改造前需进行评估鉴定并取得批准标准，从程序上保障改造行为的合法性，同时确保改造后的建筑符合安全和质量标准。

4 安全评估

## 4.1 一般规定

4.1.1 ~4.1.3 规定改造单位、改造规模等要求，有助于保证改造项目的规模效益和管理便利性，同时确保改造后的租赁住房具备一定的居住规模，便于后续的运营管理和服务配套。

4.1.4 明确非居住存量房屋改造评估基础资料要求，全面收集资料有助于评估机构准确了解房屋现状，为安全评估和改造设计提供充分依据，避免因资料缺失导致的评估不准确和改造风险。

4.1.5 对参与评估的第三方机构提出资质、人员、设备、信誉等多方面要求，确保评估工作的专业性、公正性和准确性，保障评估结果的可信度。

## 4.2 结构安全鉴定

4.2.1 依据多项标准对非居住存量房屋结构安全进行评估鉴定，确保评估过程科学、规范，评估结果准确可靠，为判断建筑是否适合改造提供关键依据。其中，混凝土强度检测采用《钻芯法检测混凝土强度技术规程》CECS 03：2007，钢结构检测执行《钢结构现场检测技术标准》GB/T 50621-2010。

4.2.2 综合考虑多因素进行安全性评估，全面判断结构是否满足居住安全要求，并评估可使用年限，为改造决策提供重要参考。第三方检测机构需具备《广东省建设工程质量检测管理规定》（粤建质〔2022〕1号）规定的主体结构工程检测资质。

4.2.3 根据评估结果提出建议和结论，对于存在安全隐患的建筑提出加固处理建议，明确建筑是否适合改造，为后续改造工作提供指导。

## 4.3 防火安全鉴定

4.3.1~4.3.2 依据多项防火相关标准进行评估，确保建筑防火安全评估全面、规范，符合国家和行业的防火安全要求。

5 总体设计

## 5.1 一般规定

5.1.1 改造后房屋应符合不同业态的现行设计要求，确保改造后的租赁住房在建筑设计方面符合相应的规范和标准。抗震设防标准执行《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010。

5.1.2 规定改造设计应遵循的原则，土地节约、节能等原则有助于实现可持续发展，统一规划、合理布局等要求确保改造项目与周边环境相协调，提高项目的整体效益 。

5.1.3 强调对建筑布局、道路等进行综合性规划设计，使改造后的租赁住房在功能布局、交通组织、环境营造等方面更加合理，提升居住的便利性和舒适性。

5.1.4 根据原建筑特点和使用需求规划居住空间，确保改造后的空间功能合理、流线顺畅，满足居民的日常生活需求。

5.1.5 户内空间设计考虑居住者生活需求，设置必要设施和公共空间，提高居住的舒适度和便利性。

## 5.2 建筑结构改造改建

5.2.1 改造后的租赁住房结构应符合规范标准，宜保留原承重构件体系，在保障结构安全的同时，降低改造难度和成本。

5.2.2 对局部承重构件改造的情况进行规定，确保改造过程科学、规范，由专业机构进行检测鉴定和设计，严格执行加固改造规范，保障结构安全 。

5.2.3 对老旧建筑采取加固措施，提高结构安全性，保障居住者的生命财产安全，使老旧建筑能够满足改造后的使用要求。

5.2.4 改造后的租赁住房应具备良好抗震性能，符合抗震设计规范要求，提高建筑在地震等自然灾害中的安全性。

## 5.3 改造后户型面积及居住人数

5.3.1 规定不同类型租赁住房的人均面积和核定人数要求，确保居住空间的合理性和舒适性，避免居住空间过于拥挤，保障居住者的基本生活需求。同时，符合《租赁住房设计规范》DB4401/T270—2024对租赁住房人均面积的要求。人均使用面积计算参照《租赁住房设计规范》DB4401/T 270-2024第 4.2.3 条，阳台不计入使用面积。

## 5.4 改造后户型布局设计

5.4.2 明确每套租赁住房应包含的基本功能空间，保障居住者的日常生活需求，使租赁住房具备完整的居住功能。

5.4.3 对门窗设计提出要求，外窗开启面积、采光通风和气密水密性能等要求，有助于提高室内的采光、通风效果，保证室内环境的舒适性。

5.4.4 对卫生间及厨房设计提出要求，面积和设施配置符合标准，具备通风和排油烟设施，保障居住者的生活质量和健康。

## 5.5 公共区域及配套用房排布

5.5.1 设置管理室、公共活动室等基本活动空间，满足居民的日常管理和休闲娱乐需求，增强居民的归属感和社区凝聚力。

5.5.2 对公共区域的总体设计提出要求。

5.5.3 对租赁住房公共区域的无障碍设计作出规范。

6 室内环境

## 6.1 一般规定

6.1.1 改造后租赁住房的室内环境应满足健康、安全和舒适要求。

6.1.3 进行采光和照明设计计算并参照相关规范，确保室内采光和照明符合标准。

6.1.4 规定室内空气中污染物浓度标准，避免因室内环境污染对居住者造成危害。

## 6.2 日照、采光、通风

6.2.1 ~ 6.2.2 分别规定不同类型租赁住房在日照、采光、通风方面的执行标准，确保各类租赁住房在这些方面符合相应的规范要求，提高居住的舒适度。

6.2.3 明确卧室、起居室的采光系数要求，对于采光不足区域设置人工照明，保障室内的采光效果，满足居住者的日常活动需。

6.2.4 对于纳入保障性租赁住房的项目，规定日照、采光、通风标准的执行原则，综合考虑非居住存量房屋鉴定结果和当地规划审批要求，确保本项标准的合理性和可操作性。

## 6.3 噪音测评要求

6.3.1 规定室内噪声级标准，保障居住者的生活环境安静，避免噪声对居住者的正常生活和休息造成干扰。

6.3.2 ~6.3.3 要求采取多种措施减少噪声干扰，提高建筑的隔音性能，从建筑设计和施工等方面入手，为居住者营造安静的居住环境。

7 室内装修

## 7.1 一般规定

7.1.1 规定装修应遵循的原则，安全环保、经济适用等原则确保装修质量和居住安全，同时满足使用需求，降低装修成本。

7.1.2 鼓励采用工业化、集约化装修方式，有助于提高装修效率、保证装修质量、减少环境污染，实现装修标准化应用。

7.1.3 ~ 7.1.4 严禁破坏建筑结构和改变空间功能等行为，确保建筑结构安全和原有设计功能。

7.1.5 对装修材料和产品的选用提出要求，选用环保、合格产品，公共部位选用耐久性强的材料。参照《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB50325-2020。

## 7.2 基本装修交付标准

7.2.1 室内装修材料选用应符合相关防火和环境污染控制规范，保障居住者的生命财产安全和身体健康。

7.2.2 明确装修设计标准中的防火要求，有助于在装修过程中落实防火措施，提高建筑的防火安全性。

7.2.3 考虑电气防火安全，减少电气火灾事故的发生，保障居住者的生命财产安全。

7.2.4 规定门窗、配件及装修标准不低于一般住宅要求，确保租赁住房的装修品质。

## 7.3 室内配套设施要求

7.3.1 提供简约、环保的基本装修并具备入住条件，满足居住者的基本生活需求，减少居住者入住后的装修麻烦。

7.3.2 对室内基本装修硬件选材提出要求，墙面、地面、天花板的装修要求确保装修质量和美观度。

7.3.3 对住宅型租赁住房室内家具、家电、软装配套设施交付提出要求，满足居住者的日常生活需求，提高居住的便利性和舒适度。

8 建筑设备

## 8.1 一般规定

8.1.4 室外综合管网布置应合理，与城市规划相协调，确保市政设施的正常运行和租赁住房与城市基础设施的有效衔接。

8.1.5 依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市加快发展住房租赁市场工作方案的通知》（穗府办〔2017〕29号）中的“9.允许将商业用房等按规定改造成租赁住房。经规划行政主管部门批准改建后的住房，其土地使用年限不变，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。”

## 8.2 给水排水

8.2.1 ~ 8.2.2 生活用水定额和水质应符合标准，保障居民的用水需求和用水安全。

8.2.3规定生活给水系统的供水方式，根据市政管网情况选择合适的供水方式，确保供水的稳定性和可靠性。

8.2.4 -~8.2.5 对室内给排水设施的要求，包括水压、水量、地漏设置和管材选用等，确保给排水系统的正常运行，避免出现漏水、堵塞等问题。

## 8.3 电力

8.3.1 规定电表设置和弱电设计要求，便于电力计量和管理，满足居民的用电需求 。每户鼓励设置独立的预付费式电度表（或采用IC卡技术实现计量付费一体化），并将电表箱安装在楼内公共区域，既方便居民缴费和管理部门抄表，也能有效避免因电费结算问题产生的纠纷。弱电按照广东省标准分级设计排布，确保弱电系统能够满足不同租户对通信、网络等方面的需求。本条鼓励措施符合《广东省租赁住房设计规范》DB4401/T270—2024的一致性。

8.3.2 供电系统应满足电器设备用电需求，确保电压稳定、电力负荷分配合理，保障居民的正常用电。不同类型的租赁住房，如住宅型、宿舍型，其用电需求存在差异。例如，住宅型租赁住房可能更多考虑家庭电器的使用，宿舍型租赁住房则需满足多人同时使用电器的需求。

8.3.3 电线电缆应选用符合国家标准的产品，布线应安全、规范。这是保障电力系统安全运行的关键。符合标准的电线电缆能有效降低电气火灾等安全事故的发生概率，规范的布线则能确保电力传输的稳定性和可靠性，同时便于后期的维护和检修。

8.3.4 应设置足够数量的插座和开关，位置合理，方便使用。根据不同功能空间的使用需求设置插座和开关，能提高居住者使用电器设备的便利性。

8.3.5 公共区域和套内房间应分别设置独立的电表，便于计量和收费。设置能更清晰区分公共区域和套内房间的用电量，使电费的计量更加准确，收费更加合理。

## 8.4 燃气

8.4.1 改造后租赁住房主导燃气宜采用天然气，气源应根据周边小区气源条件，合理选择。如具备燃气供应条件，燃气管道的敷设和安装应符合燃气安全使用规范。

8.4.2 生活用气量、生活燃气小时计算流量、生活用气量高峰系数按照《城镇燃气设计规范》GB 50028中居民用户取用。遵循该规范能够准确计算和设计燃气供应系统，满足居民在不同时段的用气需求，避免出现燃气供应不足或压力不稳定等问题。

8.4.3 燃气设备的设置应符合一系列要求，如严禁在卧室内设置燃气设备，严禁在浴室内安装特定类型的燃气热水器等，户内燃气灶和燃气热水器应安装在通风良好的区域。规定利于防止燃气泄漏引发安全事故，要求良好的通风条件能及时排出泄漏的燃气，降低安全风险。

8.4.4 燃气设备应选用合格产品，并定期进行安全检查和维护。合格的燃气设备是安全使用燃气的基础，定期的检查和维护能够及时发现和排除设备故障及安全隐患，确保设备始终处于良好的运行状态，延长设备使用寿命。

## 8.5 通风与空调设施

8.5.1 房屋内排油烟机的排风管通过外墙直接排至室外时，应在室外排气口设置避风和防止污染环境的构件。这样做既能防止室外风倒灌影响排油烟效果，又能避免排出的油烟对周边环境造成污染，维护公共环境的卫生和整洁。

8.5.2 除设置排气机械外，还应设置供房间全面排气的自然通风设施。自然通风是保障室内空气质量的重要方式，与排气机械相互配合，能有效排出室内的异味、湿气和有害气体，保持室内空气清新，为居住者创造健康的居住环境。

8.5.3 无外窗的卫生间，应设置有防回流构造的排气通风道，并预留安装排气机械的位置和条件。无外窗的卫生间通风条件相对较差，设置防回流构造的通风道可防止异味和有害气体倒流回室内，预留排气机械安装位置和条件则能进一步增强通风效果，确保卫生间的空气质量。

8.5.4 厨房和卫生间的门，应在下部设有效截面积不小于0.02平方米的固定百叶，或距地面留出不小30mm的缝隙。此条引用《宿舍建筑设计规范》JGJ 36-2023、《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019。

## 8.6 电气

8.6.1 改造后租赁住房的强、弱电点位应充分结合家具、设备设施、家用电器摆放位置和数量统筹布置、合理布局，其强、弱电点位设置数量不宜少于现行行业标准《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242中的设置要求。

8.6.2 改造后租赁住房应结合市场需求、租赁对象、出租方式等实际确定预付费电表的安装方式及范围。为租赁住房电梯、水泵、车库、景观、消防等共用设施服务的配电设备应结合管理公摊电费的需求，设置分区计量表。根据不同的租赁情况确定预付费电表的安装方式和范围，能更好地适应市场需求和管理要求。分区计量表的设置则有助于精确计算和分摊共用设施的电费，提高管理的效率和公平性。

8.6.5 弱电系统应包括电话、网络、有线电视等，线路敷设应规范、整齐 。规范整齐的弱电线路敷设不仅能保证信号传输的稳定性和可靠性。

9 消防安全

## 9.1 一般规定

9.1.1 按照国家工程建筑消防技术标准，需要进行消防设计的新建、扩建、改建、建筑内部装修和用途变更的出租屋建筑工程项目必须按有关规定报公安消防机构审核和进行消防验收。依据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014 2022 年局部修订版，《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2022基本要求。

9.1.2 各类租赁住房改造后的消防安全应符合国家有关标准和本标准有关规定。明确了改造后租赁住房消防安全的具体要求，使相关单位和人员在改造和管理过程中有明确的标准可依，有助于加强消防安全管理，保障居住者的生命财产安全。

9.1.3 遵循对非居住存量房屋现状的鉴定依据，改造后房屋应符合住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房业态现行建筑防火要求。根据不同业态的特点制定相应的防火要求，具有针对性和实用性。

9.1.4 应明确消防安全责任人，建立健全消防安全管理制度，落实消防安全措施。

明确责任人是确保消防安全工作得以有效落实的关键，健全的管理制度和措施能规范日常消防管理工作，提高消防安全管理水平，预防火灾事故的发生。

9.1.5 具体执行依据第4章中，对非居住存量房屋消防安全等级分类执行标准对照实施（4.3.2、4.3.3）。根据非居住存量房屋的消防安全等级采取不同的措施，对于消防安全状况较好的租赁住房，可按照常规标准执行；对于存在一定问题的租赁住房，则采取加强措施或进行科学论证和加固，确保消防安全。

## 9.2 建筑防火间距

9.2.1 改造后租赁住房与相邻建筑之间的防火间距应符合国家和地方的相关标准，确保火灾发生时不会相互蔓延。防火间距的设置是防止火灾扩散的重要措施，足够的间距能为火灾扑救和人员疏散提供空间，降低火灾对相邻建筑的影响。

9.2.2 当防火间距不足时，应采取相应的防火分隔措施，如设置防火墙、防火门窗等 。在无法满足标准防火间距的情况下，采取这些措施能有效阻止火灾的蔓延，提高建筑的防火安全性。

9.2.3 改造后租赁住房所在地有建设给水管网时，应配置消火栓。已有给水管网但未配置消火栓的地区，改造时应统一配置室外消火栓。无给水管网的地区，改造时应在天然水源处设取水设施或设置消防水池，配置灭火器、设置防火隔离带、设置防火分隔、开辟消防通道、提高建筑耐火等级、改造给水管网、增设消防水源等措施，改善消防安全条件、降低火灾风险 。这些规定针对不同的给水管网情况，制定了相应的消防设施配置和安全保障措施，确保在各种情况下都能满足火灾扑救的需要。

9.2.4 改建后的各类租赁住房纳入保障性租赁住房的，防火间距标准原则执行上述规定，依据非居住存量房屋消防评定分类结果，结合当地规划审批要求为准 。考虑到保障性租赁住房的特殊性，在执行防火间距标准时，综合考虑非居住存量房屋的消防评定结果和当地规划审批要求，使标准更具合理性和可操作性。

## 9.3 安全疏散

9.3.1 租赁住房应设置足够数量和宽度的疏散通道、安全出口，疏散通道和安全出口应保持畅通无阻。

9.3.2 疏散楼梯应具备防火、防烟功能。

9.3.3 房间内至疏散出口的距离应符合安全疏散的规定。

9.3.4 依据为《建筑设计防火规范》GB 50016-2014，“5.5.11 设置不少于2 部疏散楼梯的一、二级耐火等级多层公共建筑，如顶层局部升高，当高出部分的层数不超过2 层、人数之和不超过50 人且每层建筑面积不大于200㎡ 时，高出部分可设置1 部疏散楼梯，但至少应另外设置1个直通建筑主体上人平屋面的安全出口，且上人屋面应符合人员安全疏散的要求。 ”

9.3.5 改造租赁住房的楼梯、走廊、疏散通道应参照现行有关要求执行，如特定条件下可设1部疏散楼梯，疏散楼梯应为直通平屋顶的楼梯，4层以上建筑应配置必要的求生逃生器材，疏散通道和楼梯应保持畅通，门和窗的设置应符合要求等。

9.3.6 安全出口及疏散门布置应符合相关规定，结合《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）第5.5.17条。

9.3.7 改建后的各类租赁住房纳入保障性租赁住房的，安全疏散标准原则执行上述规定，依据非居住存量房屋消防评定分类结果，结合当地规划审批要求为准。与防火间距标准类似，对于纳入保障性租赁住房的改建项目，安全疏散标准综合考虑多种因素，确保标准的合理性和适应性。

## 9.4 室内外消防设施设备

9.4.1 应根据租赁住房的规模和使用性质，配备相应的灭火器材，如灭火器、消火栓等 。不同规模和使用性质的租赁住房，火灾风险不同，配备相应的灭火器材能在火灾初期及时进行扑救，控制火势蔓延。

9.4.3 室外应设置消防车道，保证消防车能够顺利通行和展开灭火救援工作 。消防车道是消防车到达火灾现场的通道，确保其畅通无阻对于及时灭火和救援至关重要，能为火灾扑救争取宝贵时间。

9.4.4 应设置火灾自动报警系统和自动喷水灭火系统等消防设施，提高火灾预警和扑救能力。火灾自动报警系统能及时发现火灾并发出警报，提醒人员疏散；自动喷水灭火系统能在火灾初期自动启动灭火，有效控制火势，减少火灾损失。

10 施工及安全验收

## 10.1 一般规定

10.1.1 改造后租赁住房建设工程施工现场应具有健全的质量管理体系、相应的施工技术标准、施工质量检验制度和综合施工质量水平评定考核制度。

10.1.2 施工现场质量管理可按《建筑工程施工质量统一验收标准》（GB 50300）附录A的要求进行检查记录。遵循该标准附录A的要求进行检查记录，使施工现场质量管理有统一的标准和规范，便于对施工质量进行监督和管理，同时也为工程验收提供详细的资料。

10.1.4 对需要改造及完成施工后需验收的租赁住房，施工及安全验收环节应符合国家和广东省相关法律法规、标准规范的要求。严格的施工及安全验收是保障租赁住房质量和安全的最后关卡，通过验收确保工程符合各项规定，避免存在质量和安全隐患。

## 10.2 工程施工

10.2.1 改造后租赁住房建设工程的施工质量控制应符合一系列要求，包括施工前制定详细方案、对材料进行进场检验和复验、按标准控制施工工序、经监理认可重要工序、严格按方案和规范操作、设置安全警示标识等。这些要求贯穿施工全过程，从施工准备到具体施工操作，再到安全保障，全面控制施工质量和安全，确保工程质量符合标准。

## 10.3 质量验收程序和组织

10.3.1 质量验收合格应符合多项要求，如由建设单位组织验收，成立验收小组明确职责分工，具备完整的施工操作依据和质量验收记录等。规范的验收程序和合格标准能确保验收工作的科学性和公正性，保证每个检验批的质量都符合要求，为整个工程质量提供保障。

10.3.2 当专业验收规范对于工程中的验收项目未作出相应规定时，应由建设单位组织相关单位制定专项验收要求，涉及安全、节能、环境保护等项目的专项验收要求应由建设单位组织专家论证。这一规定确保了在标准规范未覆盖的情况下，也能有科学合理的验收依据，保障工程在各个方面都能达到相应的要求。

## 10.4 工程质量验收与工程交付

10.4.1 改造后租赁住房工程施工质量验收应包括分部分项工程验收、竣工验收等环节，各环节应按规定进行，验收合格后方可进入下一环节，验收应依据相关标准规范和设计标准进行，结果应形成书面记录。严格的验收环节和程序能全面检查工程质量，确保工程各个部分都符合要求。工程验收执行《广东省房屋建筑工程竣工验收技术资料统一用表》（2023年版）及《广东省建设工程档案编制指南》。

10.4.2 改造后租赁住房建设工程应严格建立、落实建设各方质量责任制，严格执行质量检查和验收制度。明确建设各方的质量责任，能促使建设、勘察、设计、施工、监理等单位各司其职，共同保障工程质量。建设单位作为项目的组织者，对工程质量负首要责任；勘察、设计单位提供准确的勘察数据和合理的设计方案；施工单位负责按照设计和规范进行施工；监理单位对施工过程进行监督。严格执行质量检查和验收制度，可确保质量责任制的有效落实，及时发现和纠正质量问题。

10.4.3 改造后租赁住房建设项目的建设、勘察、设计、施工、监理等单位应落实八方责任主体及《质量终身责任制承诺书》要求按各自职责对所承担的住宅工程项目在设计使用年限内的质量负终身责任。质量终身责任制强化了各方对工程质量的重视程度，促使各方在项目的全生命周期内都关注工程质量。即使工程交付使用多年后，一旦发现质量问题，相关责任主体仍需承担相应责任，这有效避免了短期行为，保障了租赁住房在长期使用过程中的质量安全。

10.4.4 工程竣工后按有关规定移交竣工资料和竣工图。移交工程档案资料的套数、移交时间应符合广东省及项目所在地的规定 。竣工资料和竣工图是工程建设的重要记录，包含了工程的设计变更、施工过程、材料使用等详细信息。按规定移交这些资料，便于后续的工程维护、改造以及管理部门的监管。明确移交套数和时间，能确保资料的完整性和及时性，为工程的后续管理和使用提供有力支持。

10.4.5 建设单位应按规定在每栋住房明显部位镶嵌永久性的竣工标识牌，标明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及主要责任人的姓名，以及工程开工日期、竣工日期等内容 。竣工标识牌起到了工程“身份证”的作用，一方面，方便居住者和管理部门了解工程的基本信息和建设主体；另一方面，也是对建设各方的一种监督，促使各方更加重视工程质量，因为其单位和责任人信息将长期公示，接受社会监督。

11 基础服务及运营

## 11.1 一般规定

11.1.1 改造后住宅租赁项目应符合居住者本身对住房的服务需求同时利于运营主体有效经营。住房租赁企业、项目提供的服务质量成为租房者选择的重要因素之一。随着住房租赁市场的发展，居住者对租赁住房的要求不仅局限于房屋本身，还包括周边配套服务。满足居住者服务需求，如提供便捷的生活设施、良好的租赁服务等，能提升居住者的满意度和忠诚度；同时，有利于运营主体吸引租客，提高出租率和经济效益，实现可持续经营。

11.1.2 交付使用的租赁住房项目，基础服务及运营应遵循合法、规范、高效、优质的原则，保障租赁双方的合法权益，提供安全、舒适、便捷的居住环境和服务。合法规范是运营的基本前提，确保租赁活动在法律框架内进行，避免纠纷；高效优质的服务能提升居住体验，增强租赁项目的竞争力。保障租赁双方权益，既保护租客的居住权益，也维护运营主体的合法收益，促进租赁市场的健康发展。

11.1.3 基础服务及运营应符合国家和广东省相关法律法规、政策以及行业规范的要求 。遵循相关法律法规和行业规范，能保证租赁市场的有序运行，规范租赁行为，防止不正当竞争和侵害租赁双方权益的行为发生，为租赁市场营造公平、健康的发展环境。

## 11.2 运营管理组织

11.2.1 应明确运营管理主体，具备相应的运营管理能力和资质。明确运营管理主体可以避免管理职责不清的问题，提高管理效率。具备相应能力和资质的运营主体，在人员管理、资源调配、市场运营等方面更有经验和能力，能够为租赁住房提供专业的管理服务，保障租赁项目的正常运转。

11.2.2 运营管理组织应建立健全的管理制度和流程，包括租赁管理、客户服务、维修维护、安全管理等。完善的管理制度和流程是保障运营管理有序进行的基础。租赁管理流程规范房源发布、合同签订等环节，保障租赁交易安全；客户服务制度确保租客的问题和需求能得到及时处理；维修维护流程保证房屋及设施设备的正常运行；安全管理制度保障居住者的人身和财产安全。

11.2.3 配备专业的运营管理人员，定期进行培训和考核，提高服务水平和业务能力。专业的运营管理人员是提供优质服务的关键。通过定期培训，使其了解最新的行业动态、法律法规和服务技巧；考核则能激励管理人员提升自身能力，提高服务质量，为租客提供更专业、高效的服务。

11.2.4 运营主体人员配备应符合相关要求，如租赁服务人员和保安人员应具备相应的经验、能力和素质 。租赁服务人员熟悉租赁管理规定和具备专业技能，能为租客提供诸如设施维护、环境管理等优质服务；保安人员具备良好的身体素质和应对突发事件的能力，熟悉安全管理制度，能有效保障小区的治安，为居住者创造安全的居住环境。

## 11.3 租赁服务及管理

11.3.1 通过制定完善的租赁管理方案，明确租赁管理的范围、内容和标准 。清晰的租赁管理方案让租客和运营主体都明确服务的具体内容和标准，便于监督和考核租赁服务质量，也有助于租赁服务人员明确工作目标和职责，提高服务效率和质量。

11.3.2 租赁管理环节应涵盖一系列措施，包括建立规范的租赁流程、确保合同合法合规、准确记录租赁信息和及时处理纠纷等。规范的租赁流程能保障租赁交易的公平、公正，从房源发布到租金收取，每个环节都有章可循；合法合规的合同明确双方权利义务，减少纠纷；准确记录租赁信息便于管理和查询；及时处理纠纷能维护租赁双方的合法权益，提升租客满意度。

11.3.3 为租住人员提供客户服务，包括设立服务热线、及时处理咨询投诉、定期开展满意度调查和提供生活服务信息等。设立服务热线方便租客随时联系到服务人员，及时解决问题；及时处理咨询投诉能提高租客的满意度；定期满意度调查能了解租客需求变化，不断改进服务。

11.3.4 对项目设施进行日常维修维护，包括制定计划、快速响应维修、储备材料和质量监督等。日常维修维护能保证房屋及设施设备的正常使用，延长其使用寿命。制定维修维护计划可以有针对性地进行设施设备的检查和保养；快速响应维修能减少设施设备故障对租客生活的影响；储备材料确保维修工作顺利进行；质量监督保证维修效果符合要求。

11.3.5 安全管理环节包括制定并执行安全管理制度、配备安全设施设备、开展安全教育培训和制定应急预案等。安全管理制度规范人员出入、消防管理等工作；配备安全设施设备如监控摄像头、消防器材等，是保障安全的硬件基础；安全教育培训提高租客和工作人员的安全意识；应急预案能在突发事件发生时迅速采取应对措施，减少损失。

11.3.6 绿化环境管理是租赁住房租赁管理中的重要服务内容，包括草坪的整理、绿化带的维护和花卉植物的养护等。良好的绿化环境能提升小区的整体形象，为居住者营造舒适、美观的居住氛围。

## 11.4 数字化运营

11.4.1 房源信息管理模块用于房东发布房源信息，包括房源基本信息、周边环境等，需要提供详细的房源照片和视频，房东还可以实时更新和维护自己的房源信息。数字化的房源信息管理模块方便房东展示房源特色，吸引租客。详细的信息和多媒体资料能让租客更直观地了解房源情况，提高租赁交易的效率；实时更新功能确保房源信息的准确性和时效性，减少租客与房东之间的信息不对称。

11.4.2 用户信息管理模块用于租房用户和房东进行注册、登录及个人信息完善，可支持上传用户的身份证或其他有效证件。该模块有助于规范租赁市场秩序，通过实名认证，保障租赁双方的身份真实性，提高交易安全性；同时，完善的个人信息便于运营主体提供个性化的服务和管理。

11.4.3 预定房源模块用于租房用户线上查看、对比和预定房源，该模块提供统一的价格展示和比价功能，租房用户可以通过该模块对目标房源进行预定并支付预定金。线上预定和比价功能为租客提供了便捷的选房方式，租客可以根据自己的需求和预算快速筛选合适的房源，提高租赁市场的透明度和效率；支付预定金功能则能一定程度上约束租客和房东的行为，保障租赁交易的顺利进行。

11.4.4 房屋审计系统对房源的真实性、法律合规性、安全性环保性进行审核，以确保该房屋可以作为正当租赁房源进行上线销售，并定期进行系统的升级。房屋审计系统保障了租赁房源的质量，避免虚假房源和不符合安全环保标准的房源进入市场，维护租客的合法权益；定期系统升级能适应市场变化和监管要求，不断完善审核功能，提高审核的准确性和效率。房屋审计系统需对接政府住房租赁监管平台符合《广东省住房租赁行业企业信用信息管理规范》DB4401/T272—2024要求。运营管理平台需符合《广东省住房租赁数字化管理技术规范》DB44/T 2412-2023，接入省级住房租赁监管服务平台。