苏州市人才公寓设计指引

Suzhou Talent Apartment Design Guidelines

# 

# 前 言

为认真贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的二十大精神，全面落实习近平总书记关于做好新时代人才工作的重要思想，大力实施创新驱动和人才引领发展战略，根据中央和省委、市委关于加强新时代人才工作相关文件精神，按照市委、市政府《关于加快人才国际化引领产业高端化发展若干政策措施的意见》（苏委发〔2020〕17号）、《苏州市人才制度改革十五条》（苏委办发〔2021〕32号）、《苏州市人才乐居工程实施意见（试行）》（苏委办发〔2018〕54号）、《关于加强苏州市人才租赁住房保障工作的若干意见》（苏委办发〔2021〕55号）等，加快推进苏州市人才乐居工程，切实解决人才对住房的后顾之忧，更好吸引和留住优秀人才来苏创新创业、安居乐业，全面打响“人到苏州必有为”工作品牌。苏州市住房和城乡建设局结合人才公寓设计工作实践，联合启迪设计集团股份有限公司成立课题组，共同开展对苏州市拔尖型人才（C类）、骨干型人才（D类）、储备型人才（E类）公寓设计的专项研究。课题组面向社会广泛征集了意见建议，经专家评审、报批等程序，制定本指引。

本指引涉及的人才公寓设计内容条文，可按照本指引执行，其他仍应按现行标准和相关法律法规的规定执行。

本指引由苏州市住房和城乡建设局归口管理及负责技术解释。各区在试行过程中如有意见或建议，请反馈至苏州市住房和城乡建设局住房保障处（地址：江苏省苏州市姑苏区锦帆路 211 号，电话：0512-65216320）。

本指南引自发布之日起试行。

本指南主编单位、主要起草人、主要编审人和主要审查人：

主编单位：苏州市住房和城乡建设局

启迪设计集团股份有限公司

主要起草人：邹红波 宋 峻 王 颖 倪发银 孟庆涛 毛国辉 戴丽丽 柏 乐 张 哲 张 鑫 祝合虎 陈凯旋 仲思源 罗 轶

主要编审人：王晓东 钱毓静 查金荣

主要审查人：范静华 袁继冲 张国良 靳建华 陆 勤

目 录

[前 言 1](#_Toc30396)

[1 总 则 4](#_Toc27198)

[2 术 语 5](#_Toc6836)

[3 基本规定 6](#_Toc15248)

[4选址与规划 7](#_Toc2225)

[4.1 一般规定 7](#_Toc32485)

[4.2 交通 7](#_Toc32119)

[4.3 规划 7](#_Toc12387)

[5 建筑设计 9](#_Toc21798)

[5.1一般规定 9](#_Toc4605)

[5.2公共生活与服务空间 9](#_Toc28421)

[5.3套内空间 10](#_Toc7794)

[6 室内装修 12](#_Toc30990)

[6.1一般规定 12](#_Toc14658)

[6.2玄关区 12](#_Toc10366)

[6.3起居室 13](#_Toc11115)

[6.4卧室 13](#_Toc20530)

[6.5厨房 13](#_Toc15080)

[6.6卫生间 13](#_Toc2710)

[6.7晾晒空间 14](#_Toc23367)

[7 设备设施 15](#_Toc7286)

[7.1 一般规定 15](#_Toc10194)

[7.2给水排水 15](#_Toc7923)

[7.3供暖通风与空气调节 15](#_Toc7200)

[7.4 电气 16](#_Toc12894)

[8室内环境 17](#_Toc26117)

[8.1一般规定 17](#_Toc18647)

[8.2空气质量 17](#_Toc17474)

[8.3声环境 17](#_Toc20178)

[8.4光环境 18](#_Toc16220)

[9 建筑智能化 19](#_Toc26878)

[9.1 信息设施 19](#_Toc13956)

[9.2 安全设施 19](#_Toc31262)

[9.3 建筑设备管理 20](#_Toc18557)

[10既有建筑改造 21](#_Toc30922)

[10.1 一般规定 21](#_Toc8409)

[10.2 结构安全 21](#_Toc7229)

[10.3 消防改造 22](#_Toc13323)

[附录A 苏州市人才公寓设计建筑及设备配置表 23](#_Toc24733)

[附录B 苏州市人才公寓设计室内配置表 29](#_Toc2338)

[附录C 引用规范及标准 32](#_Toc9815)

# 1 总 则

**1.0.1** 为贯彻落实我市人才居住的住房政策，促进我市人才公寓住房的健康发展，提升人才公寓建筑设计水平，规范人才公寓的建设及管理，制定本指引。

**1.0.2** 本指引适用于新建、改建和扩建的三星级、四星级、五星级人才公寓建筑的设计和建造。

**1.0.3** 人才公寓建筑设计应符合安全卫生、经济适用、绿色环保和可持续发展的原则。

**1.0.4** 人才公寓建筑设计除应符合本指引外，尚应符合国家和地方现行有关规范、标准的规定。

# 2 术 语

**2.0.1** 人才公寓

满足人才居住的基本生活需求并提供公共生活服务的空间和设施，由专业化机构集中运营管理的租赁性建筑。本指引中特指苏州市C、D、E类人才的公寓。

**2.0.2** 三星级、四星级、五星级人才公寓

按照不同标准建设的苏州市人才租赁住房，四星级标准高于三星级，五星级标准高于四星级。

**2.0.3** 公共生活与服务空间

主要为全体居住者生活与使用的共有室内空间，包括公共活动空间和公共辅助空间。例如：健身房、 洗衣房、公共厨房、活动室、会议室、阅览室、商业服务等。

# 3 基本规定

**3.0.1** 根据《苏州市人才乐居工程实施意见》为C、D、E类人才建设的三种人才公寓：三星级人才公寓、四星级人才公寓、五星级人才公寓,包括新建和改造的人才公寓。

**3.0.2** 人才公寓建筑设计应符合国土空间规划的要求，经济、合理、有效地利用土地和空间。并应与周围环境相协调，营造方便、舒适和高效的外部空间，提供多样化的公共空间与设施。

**3.0.3** 人才公寓建筑设计应保证基本的居住性能水准，满足适用性能、环境性能、经济性能、安全性能和耐久性能等要求。

**3.0.4** 人才公寓建筑设计应考虑建筑全寿命期的租赁性使用、维护管理和后期可灵活改造的要求，并应具有检修更换的方便性。

**3.0.5** 人才公寓建筑设计应符合建筑产业现代化的发展要求，应采用标准化设计、装配式技术和通用化部品建造的集成技术，且应提供全装修成品房。

**3.0.6** 人才公寓建筑应符合绿色、健康、可持续发展原则，采用智慧化、既有建筑改造等新技术、新产品，加强绿色建材的推广应用，全面提高可持续建设与管理水平。

# 4选址与规划

## 4.1 一般规定

**4.1.1** 新建人才公寓项目应依据城市总体规划，结合城市功能分布和实际市场需求等进行选址。既有建筑改造的项目宜优先考虑城市中心区，并靠近产业和办公区。

**4.1.2** 用地与选址应确保安全卫生的环境要求，选择在地质地形条件适宜、无重大地质灾害、无洪水淹没等危险的地区或地带，用地及其周围的空气、土壤、水体等不应构成对人体的危害。选址应考虑其所处的周边环境有相应的商业、文化、教育、医疗等公共服务设施，同时满足各类设施的服务半径要求。

**4.1.3** 规划应功能分区明确、空间布局紧凑、充分利用地形、节约土地资源。

## 4.2 交通

**4.2.1** 规划选址宜靠近现状及规划公交系统，人才公寓选址附近应有轨道交通站点或公交场站。

**4.2.2** 三星级、四星级人才公寓选址周边应配有公共自行车点，五星级人才公寓选址周边宜配置公共自行车点。

**4.2.3** 人才公寓选址周边宜配设大巴停泊点。

## 4.3 规划

**4.3.1** 新建人才公寓应符合高效节约用地的原则，容积率不应小于2.0。

**4.3.2** 人才公寓绿地率三星级应不小于30%，四星级应不小于35%，五星级应不小于37%，既有建筑改造的项目不应小于20%。当各星级混建时，绿地率按照星级低的要求执行。

**4.3.3** 新建人才公寓公共生活与服务空间计容面积在总计容中的占比，不宜小于5%且不应大于10%，在满足基础保障类设施的前提下，各星级配套宜根据实际需求配置各类品质提升设施。

**4.3.4** 新建人才公寓停车配比应按照《苏州市建筑物配建停车位指标》服务型公寓执行。

**4.3.5** 新建人才公寓机动车停车宜考虑与其他业态共享车库。

**4.3.6** 新建人才公寓应规模化建设，每个项目总套数不宜小于300套。

**4.3.7** 人才公寓应符合绿色可持续发展原则，新建人才公寓不应低于绿建二星，既有建筑改造的项目宜按绿建二星执行。

**4.3.8** 新建人才公寓应执行装配式建筑“三板”要求，预制装配率应符合各区规划要求，且不应低于35%。

**4.3.9** 新建人才公寓应设置垃圾房，既有建筑改造的项目应设置垃圾分类收集点。

**4.3.10** 新建人才公寓室外公共活动场地应设置无车人行步道，人行步道长度应满足以下要求：三星级不应小于150米，四星级不应小于200米，五星级不应小于250米。

**4.3.11** 新建人才公寓应设置室外运动场地，每处场地面积不宜小于14×15米。

**4.3.12** 具有家庭户的四星级和五星级新建人才公寓应考虑儿童、老人室外活动场地，三星级宜考虑设置。

**4.3.13** 人才公寓的日照要求应符合以下规定：

1、三星级和四星级人才公寓应达到1/2以上居室大寒日2h的要求；

2、五星级人才公寓应按照属地住宅标准的日照要求执行；

3、既有建筑改造的项目宜达到1/2以上居室大寒日2h的要求。

**4.3.14** 人才公寓应设置无障碍套型，无障碍套型数量占总套数的比例应满足以下要求：三星级人才公寓不应小于1%，四星级、五星级人才公寓不应小于2%。

# 5 建筑设计

## 5.1一般规定

**5.1.1** 人才公寓建筑应满足基本居住需求，并着眼于提高符合苏州市引进人才的居住品质。

**5.1.2** 人才公寓建筑应进行无障碍设计，并应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019 和《无障碍设计规范》GB50763的有关规定。

**5.1.3** 人才公寓建筑的防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016有关公共建筑的有关规定。

**5.1.4** 人才公寓建筑的采光设计应符合现行国家标准《建筑采光设计标准》GB GB50033中关于旅馆建筑的规定。

**5.1.5** 人才公寓建筑的节能设计应符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB50189和《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015的有关规定。

#### 5.1.6 人才公寓建筑的防水设计应符合已发布的国家规范《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030和现行国家标准《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T235和的有关规定。

## 5.2公共生活与服务空间

**5.2.1** 人才公寓应设置物业用房、服务台、公共卫生间、快递收取等服务空间。

**5.2.2** 三星级人才公寓宜设置自动售货、活动室、会议室、阅览室、打印区、健身房等服务空间。

**5.2.3** 四星级、五星级人才公寓应设置自动售货、活动室、会议室、阅览室、打印区、健身房等服务空间，宜设置商业服务网点。

**5.2.4** 人才公寓宜集中设置公共厨房、公共洗衣房和晾晒衣物的公共空间。

**5.2.5** 人才公寓设有公共厨房时，其使用面积不应小于20㎡。公用厨房应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

**5.2.6** 人才公寓设有晾晒衣物的公共空间时，不应影响套内起居室和卧室的采光、通风，地面应采用防滑、防水、易清洁的材料。防滑类别应按室内湿态地面设计，并符合《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331的相关规定。

**5.2.7** 人才公寓的公共生活与服务空间应满足无障碍要求。

**5.2.8** 新建人才公寓应设置公共电梯，包括客梯和货梯，货梯、无障碍电梯和担架梯可兼用；电梯数量应符合以下规定：

1. 三星级不应小于1台/120套；
2. 四星级不应小于1台/100套；
3. 五星级不应小于1台/70套。

**5.2.9** 人才公寓公共走道的宽度应满足以下要求：

1. 三星级人才公寓单面布房净宽不小于1.5m，双面布房净宽不小于1.8m；
2. 四星级、五星级人才公寓单面布房净宽不小于1.6m，双面布房净宽不小于2.0m。

**5.2.10** 人才公寓公共走道、电梯厅内不应安装套内的配电箱。

## 5.3套内空间

**5.3.1** 人才公寓应按套型设计，每个套型应设卧室、卫生间、起居空间、厨房空间、收纳空间和晾晒空间等基本功能空间。除卫生间外，其他部分可采用独立空间或开敞空间。

**5.3.2** 套型面积应符合以下规定：

1. 套型面积应按照套内使用面积计算；
2. 套型面积设计应满足适宜的生活居住标准，小套型人才公寓不应小于20㎡，中套型人才公寓不应小于30㎡，大套型人才公寓不应小于40㎡。

**5.3.3** 人才公寓建筑套型不应低于小套型的建筑要求，四星级人才公寓小套型的占比不应超过50%，五星级人才公寓小套型的占比不应超过30%。

**5.3.4** 人才公寓标准层层高应考虑结构和设备管线的要求，且不应小于3.0m，新建人才公寓公共区域净高不应小于2.2m，既有建筑改造的人才公寓公共区域净高不应小于2.1m。

**5.3.5** 套内空间的净高（除厨房、卫生间外）应满足以下要求：三星级不小于2.4m；四星级不小于2.5m；五星级不小于2.6m；套内厨房区域、卫生间、入户走道（玄关)净高不应小于2.2m。

**5.3.6** 套内卧室应符合以下规定：

1. 中套型人才公寓宜设独立卧室；
2. 大套型人才公寓应设独立卧室；
3. 卧室净宽均不应小于2.7m。

**5.3.7** 套内起居室应符合以下规定：

1. 中套型人才公寓宜设独立起居室，净宽不宜小于2.7m；
2. 大套型人才公寓应设独立起居室，净宽不应小于2.7m。

**5.3.8** 小套型人才公寓的厨房应设置烟道，厨房操作面净长不应小于1.5m；中套型人才公寓厨房操作面净长不应小于1.8m；大套型人才公寓应设置独立厨房且厨房操作面净长不应小于2.1m，

**5.3.9** 套内卫生间应符合以下规定：

1. 每个套型应设卫生间，并至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备。
2. 卫生间的使用面积应满足以下要求：小套型不小于2.5㎡；中套型不小于3㎡；大套型不小于4㎡。

**5.3.10** 晾晒空间可采用阳台或飘窗形式；三星级、四星级套型宜设置晾晒空间，五星级套型应设置晾晒空间。

**5.3.11** 人才公寓套型内应设置书桌书椅，大套型宜设置独立书房。

**5.3.12**人才公寓套型内应设置收纳空间或收纳柜。

# 6 室内装修

## 6.1一般规定

**6.1.1** 人才公寓的室内装修应保证基本功能需求、进行精细化设计，根据不同标准，体现优良的居住品质。按照环保、耐用、经济的原则，装修一次到位。装修标准参照附录B 苏州市人才公寓设计室内配置表实施。

**6.1.2** 人才公寓的建筑内部防火设计应符合现行《建筑内部装修设计防火规范》GB50222有关公共建筑的有关规定。

**6.1.3** 套内装修材料应符合以下规定：

1. 顶棚材料应采用防腐、耐久、不易变形、易清洁和便于施工的材料；厨房顶棚材料应具备防火、防潮、防霉等特性；
2. 墙面宜采用抗污染、易清洁的材料；厨房、卫生间的墙面材料还应具备防水、防潮、防霉、耐腐蚀、耐污等性能；
3. 地面应采用平整、耐磨、抗污染、易清洁、耐腐蚀的材料，厨房、卫生间的楼地面材料还应具备防水、防滑等性能；
4. 玻璃的选用应符合现行行业标准《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113的规定。

**6.1.4** 套内应设置洗衣机位，洗衣机相邻位置应设置专用给水排水接口和电源插座。

**6.1.5** 有防水要求的空间应进行防水构造设计，并应符合现行行业标准《住宅室内防水工程技术规程》JGJ298的相关规定，当卫生间采用轻质隔墙（墙板）时，内墙面应采取整体防水措施。

**6.1.6** 固定及活动家具应采用环保、防虫蛀、防潮、防霉变、防霉变、易清洁的材料。

## 6.2玄关区

**6.2.1** 玄关区宜根据空间大小合理配置收纳、全身镜、换鞋凳等功能设施。

**6.2.2** 玄关区通道净宽不应小于1.1m。

**6.2.3** 玄关区宜采用局部顶面装饰，将入户管线做隐蔽处理。

## 6.3起居室

**6.3.1** 起居室宜根据空间大小单独设置或结合卧室区设置，家具及设施应满足使用和通行的要求，主要通道的净宽不宜小于600mm。

**6.3.2** 起居室宜设置就餐空间，并靠近厨房或操作台。

## 6.4卧室

**6.4.1**卧室区应根据空间大小配置尺寸、数量合适的家具及设施，并满足使用和通行的要求，主要通道的净宽不宜小于600mm。

**6.4.2**卧室区的平面布置应避免视线干扰，户门开启后视线不应直通卧室床位，床不宜紧靠外窗或正对卫生间门。

## 6.5厨房

**6.5.1** 厨房宜根据空间大小考虑独立设置或结合玄关区设置操作台。

**6.5.2**当厨房独立设置时，厨房操作台前应留有不小于0.9m宽的活动距离。。

**6.5.3**当厨房结合玄关区以操作台形式设置时，应留有不小于1.1m宽的活动距离。

**6.5.4** 厨房宜采用整体橱柜和装配式部品，并应根据厨房操作流程布置厨房设施。

## 6.6卫生间

**6.6.1**卫生间应根据不同的套型平面合理布置，宜干湿分区。

**6.6.2** 卫生间应选择尺寸合适的便器、洗浴器、洗面器等基本功能设施，设施布置后应满足人体活动的需要，洗手盆外沿至对面墙的净距不宜小于900mm，坐便器外沿至对面墙的净距不宜小于600mm。

**6.6.3** 卫生间柜体宜采用防潮、防霉、易清洁、不易变形的材料，台面应采用硬质、耐久、抗渗、易清洁、高强度的材料。

## 6.7晾晒空间

**6.7.1** 晾晒空间宜设置储物柜，储物柜不应遮挡窗和阳台的自然通风、采光，并应设置空调外机等设备的安装、维护的检修门。

#### 6.7.2 晾晒空间地面应采用防滑、防水、易清洁的材料。防滑类别应按室内湿态地面设计，并符合《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331的相关规定。

# 7 设备设施

## 7.1 一般规定

**7.1.1** 人才公寓的机电系统应符合现行国家和地方规范及标准。

**7.1.2** 公共设施不应布置在公寓套内，应设置在共用空间内。

## 7.2给水排水

**7.2.1** 四星级、五星级人才公寓的室内生活给水主管应采用不锈钢管材，三星级人才公寓的室内生活给水主管宜采用不锈钢管材。

**7.2.2** 人才公寓应设置生活热水系统，五星级人才公寓宜采用全日制集中热水供应系统。

**7.2.3** 每套人才公寓的计量水表应设置在公共水管井内。

**7.2.4** 高层人才公寓和五星级人才公寓的套内卫生间排水应设置专用通气立管。**7.2.5** 人才公寓的套内排水系统应采用同层排水方式。

## 7.3供暖通风与空气调节

**7.3.1** 建筑内有人经常停留场所均应设置空调，空调内机的形式应结合内装确定。人才公寓套内的新风及空调系统宜采用每套独立设置的空调系统，方便分户计量、运行管理与检修。当采用户式中央空调或分体空调时，应设置空调外机位，并应满足现行江苏省《江苏省住宅设计标准》DB32/3920第7.3条要求。

**7.3.2** 当人才公寓套内的空调系统采用多套共用冷热源的集中空调系统时，应有计量及计费措施。当多套共用空调系统采用多联机形式时，套内的空调内机电源应从公共配电箱取电。

**7.3.3** 当人才公寓设置采暖系统时，采暖系统宜每户独立设置。采暖热源可采用壁挂炉；当户内无燃气条件时，可采用集中热源，但应满足每户独立计量以及分室温控的要求。燃气炉废气排放口与新风入口水平距离不应小于5m。

**7.3.4** 人才公寓设置吊顶或者局部吊顶时，空调内机宜采用风管机；空调出风不应正对床头直吹。空调及通风风管、冷媒管、空调水管等应根据建筑净高要求做好预留预埋。

**7.3.5** 人才公寓套内应设置新风系统，并按照现行江苏省《住宅设计标准》DB32/3920第6.3.5、6.3.6、10.5.17、10.5.21条要求执行；餐厅、健身房等公共服务用房的新风系统应按照《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736的相关规定执行。当人才公寓每套新风系统独立设置时，套内新风管的材质可采用难燃材料，否则应采用不燃材料；其他区域风管均应采用不燃材料。

**7.3.6** 人才公寓套内的厨房、卫生间均应设置机械排风系统，厨房和卫生间的通风竖井应分别设置，竖井出屋面应设置无动力风帽等措施，每层接入管井处应设置防火止逆阀。人才公寓的公共卫生间、公共厨房、公共浴室的机械通风系统设置要求应符合《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736的规定。

**7.3.7** 人才公寓的公共厨房应设置排油烟系统，油烟处理达标后方可排放。

## 7.4 电气

**7.4.1** 人才公寓套内应设置配电箱。每套公寓的用电负荷应根据套内建筑面积及大功率用电设备设置情况确定。

**7.4.2** 每套人才公寓的计量表应独立设置，宜采用远程抄表系统或付费软件。

**7.4.3** 人才公寓内设置火灾报警系统时，套内应设置消防应急广播。

**7.4.4** 人才公寓内设置应急照明及疏散指示系统时，套内应设置应急照明灯具。

**7.4.5** 人才公寓套内宜采用一键断电设施，冰箱等不应断电的电器除外。

# 8室内环境

## 8.1一般规定

**8.1.1** 人才公寓建筑在室内空气环境、声环境、光环境、热工环境及通风环境等方面应满足安全、舒适、健康和低碳节能的要求，并符合《建筑环境通用规范》GB55016的相关规定。

**8.1.2** 人才公寓建筑设计应对外围护结构采取适宜的消除热桥、防止结露和滋生霉菌的有效措施。

**8.1.3** 室内装修应进行环境空气质量控制，竣工时应进行空气质量检测。

## 8.2空气质量

**8.2.1** 室内空气环境质量应符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325和《建筑环境通用规范》GB55016的相关规定。

**8.2.2** 新建人才公寓的自然通风开口面积不应小于地面面积的5%。既有建筑改造的项目宜参照执行。

## 8.3声环境

**8.3.1** 人才公寓的室内声环境指标应符合现行国家标准《声环境质量标准》GB3096的有关规定。

**8.3.2** 人才公寓建筑应对贴邻管道、公共楼梯间、公共厨房、公共洗衣房、健身房及电梯等有噪声或振动的房间楼板、墙体部位采取系统的隔声措施，并应对产生振动的设备采取隔声、减振、降噪措施。

**8.3.3** 人才公寓的分户墙、分户楼板、电梯井道、户门、窗等部位的隔声、减振应按照江苏省《住宅设计标准》DB32/3920执行。

**8.3.4** 人才公寓中居室或起居室不得紧邻公共楼梯间、电梯和日常有振动、噪声的机房等布置。

## 8.4光环境

**8.4.1** 新建人才公寓的居室应有直接采光，侧面采光系数不应低于2.2%，室内天然照度不应低于330LX。既有建筑改造的项目宜参照执行。

**8.4.2** 新建五星级人才公寓的起居室应有直接采光，侧面采光系数不应低于2.2%，室内天然照度不应低于330LX。三星级、四星级和既有建筑改造的人才公寓项目宜参照执行。

# 9 建筑智能化

## 9.1 信息设施

**9.1.1** 人才公寓的信息设施应满足《智能建筑设计标准》GB50314、《旅馆建设设计规范》JGJ62、《民用建筑电气设计标准》GB51348的要求。

**9.1.2** 人才公寓的电信接入机房、有线电视接入机房的配置应根据规范设置。

**9.1.3** 人才公寓的套内网络面板、多媒体箱应根据规范要求执行，套内宜实现WIFI覆盖。

**9.1.4** 人才公寓的公共区域应实现WIFI全覆盖。

## 9.2 安全设施

**9.2.1** 人才公寓的安防设施应满足《安全防范工程技术标准》GB50348、《安全防范工程通用规范》GB55029和《苏州市安全防范技术规范》的要求。

**9.2.2** 人才公寓应设置视频监控系统，人行、车行出入口应设置人脸抓拍摄像机、车辆抓拍摄像机；沿街可开窗面应设置高空抛物摄像机；室外消防通道摄像机及周界摄像机宜具备分析报警功能。

**9.2.3**人才公寓应设置入侵报警系统，生活水箱部位、配电站出入口应设置入侵探测报警；前台、无障碍卫生间应设置紧急报警按钮；套内宜设置紧急按钮；人才公寓的一、二层宜设置红外幕帘探测器。

**9.2.4** 人才公寓应设置出入口管理系统，通过门禁或闸机对进出人员进行授权管控并记录，可采用人脸、身份证、IC卡或二维码等识别方式，宜附带体温检测功能。

**9.2.5**人才公寓宜设置机电一体式锁，采用刷卡、密码、蓝牙等打开方式，可根据租用时间授权门锁的使用时效。

**9.2.6**人才公寓宜设置可视对讲系统，实现访客对讲和开门功能。

**9.2.7**人才公寓应设置无线对讲天线系统，且不少于2个频道。

**9.2.8**人才公寓应设置巡更系统，点位宜均匀布置，重点区域应单独设点。

**9.2.9**人才公寓应设置停车场管理系统，实现车牌记录及收费功能。

**9.2.10**人才公寓宜设置安防综合管理平台，实现安防联动与安消联动。

## 9.3 建筑设备管理

**9.3.1**人才公寓应设置能耗计量系统，水表、电表均应采用智能远程型，通过能耗计量平台进行统计与收费。

**9.3.2**人才公寓应设置智能照明系统，公共区域照明控制应采用定时控制，宜采用人体感应控制和照度控制实现场景控制。

**9.3.3**人才公寓宜设置楼宇自动控制系统，实现机电设施的统一监测与管理。

**9.3.4**人才公寓机房应设置防雷等电位接地措施、防静电地板、不间断电源、监控操作台、监控墙等设备。

**9.3.5**人才公寓宜提供物业管理APP，实现住户缴费、消费、出行、信息发布、社区活动等功能。

# 10既有建筑改造

## 10.1 一般规定

**10.1.1** 利用既有建筑改造为人才公寓，其用地性质应与使用功能相匹配或经规划部门批准。

**10.1.2** 既有建筑改造为人才公寓的建筑设计，应符合现行的国家规范和地方设计标准以及地方政府发布的针对既有建筑改造方面的政策文件或设计指南的规定。

**10.1.3** 在满足人才公寓使用功能的同时，不得降低既有建筑的安全性与抗灾性能。

**10.1.4** 应结合既有建筑的特点，采用经济、合理、适用的改造方案，高效利用原有建筑空间，提高后续改造施工的经济性与可行性。

## 10.2 结构安全

**10.2.1** 在进行改造设计之前，应按照《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021及《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022的要求，对既有建筑的现状进行安全检测和抗震鉴定。

**10.2.2** 改造设计方案应明确改造后的使用年限，在后续设计使用年限内，未经检测鉴定或设计许可，不得改变改造后结构的用途和使用环境。

**10.2.3** 改造设计新增的隔墙、构件宜采用轻质隔墙和成品装配式构件，减少对既有建筑主体结构的影响。

**10.2.4** 当既有建筑主体结构和荷载变化时，应根据检测鉴定报告，出具相应的结构加固方案和计算书，以满足相应规范和使用要求。

**10.2.5** 当按现行规范进行加固设计确有困难的，可参照《既有建筑改造施工图设计审查要点》（苏住建抗【2020】295号）文件中既有建筑改造结构审查要点相关条文执行。

## 10.3 消防改造

**10.3.1** 既有建筑改造为人才公寓，其建筑、水、暖、电、内装等专业的消防设计原则上应满足现行规范要求，确有困难时，可参照《苏州市城市更新既有建筑消防设计技术指南（试行）》（苏住建消【2022】2号）及《既有建筑改造施工图设计审查要点》（苏住建抗【2020】295号）相关条文执行。

**10.3.2** 消防改造设计除考虑建筑本身需求之外，还应充分考虑周边环境和市政设施条件，尽可能地提升改造建筑的消防安全性能。

# 附录A 苏州市人才公寓设计建筑及设备配置表

| **序号** | **类别** | **设计指引内容** | | **配置要求** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **三星** | **四星** | **五星** | **改造** |
| 1 | 选址与规划 | 选址 | 选址符合城市总体规划，结合城市功能分布和实际市场需求 | ● | ● | ● | ● |
| 2 | 公共交通（轨道交通站点、公交场站）便利 | ● | ● | ● | ● |
| 3 | 公共自行车点 | ● | ● | ○ | ○ |
| 4 | 大巴停泊点 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5 | 规划 | 用地容积率不小于2.0 | ● | ● | ● | - |
| 6 | 公共生活与服务空间计容面积在总计容中的占比，不宜小于5%且不应大于10% | ○ | ○ | ○ | - |
| 7 | 停车配比按照《苏州市建筑物配建停车位指标》服务型公寓执行 | ● | ● | ● | - |
| 8 | 机动车停车与其他业态共享车库 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9 | 规模化建设，公寓总套数不宜小于300套 | ● | ● | ● | - |
| 10 | 符合绿色可持续发展原则，绿建标准不低于二星 | ● | ● | ● | ○ |
| 11 | 标准化设计，预制装配率 | ≧35% | ≧35% | ≧35% | ○ |
| 12 | 公共绿地率，当各星级混建时，绿地率按照星级低的要求执行 | ≧30% | ≧35% | ≧37% | ≧20% |
| 13 | 无障碍套房套数占总套数的比例 | ≧1% | ≧2% | ≧2% | ○ |
| 14 |  | 设置垃圾房 | ● | ● | ● | ○ |
| 15 | 室外公共活动场地 | 无车人行行步道长度（米） | 150 | 200 | 250 | - |
| 16 | 运动场地数量（面积不小于14X15米） | ● | ● | ● | - |
| 17 | 具有家庭户的人才公寓设置儿童、老人活动场地 | ○ | ● | ● | - |
| 18 | 日照 | 1/2以上居室达到大寒日2h的要求 | ● | ● |  | ○ |
| 19 | 达到属地住宅日照的要求 |  |  | ● |  |
| 20 | 建筑设计 | 公共生活与服务空间 | 无障碍设计（出入口、电梯等） | ● | ● | ● | ○ |
| 21 | 设置物业用房、服务台、公共卫生间、快递收取 | ● | ● | ● | ○ |
| 22 | 设置自动售货、活动室、会议室、阅览室、打印区、健身房 | ○ | ● | ● | - |
| 23 | 设置商业服务网点 | - | ○ | ○ | - |
| 24 | 设置公共厨房、公共洗衣房和晾晒衣物的公共空间 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 25 | 设置公共电梯数量（台/套数） | ≧120 | ≧100 | ≧70 | ○ |
| 26 | 公共走廊 | 单面布房净宽≥1.5m，双面≥1.8m | ● |  |  | ● |
| 27 | 单面布房净宽≥1.6m，双面≥2.0m |  | ● | ● |  |
| 28 | 套内空间 | 建筑套型要求均不低于小套型的建筑要求 | ● | ● | ● | ○ |
| 29 | 满足小套型建筑要求的套型占比不高于 | - | 50% | 30%% | - |
| 30 | 套内区域 | 独立起居室 | - | ○ | ● | - |
| 31 | 起居室净宽不小于2.7米 | - | ○ | ● | - |
| 32 | 独立卧室 | - | ● | ● | ○ |
| 33 | 卧室净宽不小于2.7米 | ● | ● | ● | ○ |
| 34 | 设置独立卫生间（三件套）净面积（平方米） | ≧2.5 | ≧3 | ≧4 | - |
| 35 | 设置独立厨房 | - | ○ | ● | ○ |
| 36 | 厨房操作面净长 | 1.5 | 1.8 | 2.1 | - |
| 37 | 厨房区域设置烟道 | ● | ● | ● | ○ |
| 38 | 套型设置洗衣机 | ● | ● | ● | ○ |
| 39 | 套型设置书桌书椅 | ● | ● | ● | ○ |
| 40 | 套型设置独立书房 | - | ○ | ○ | - |
| 41 | 套型设置晾晒空间（阳台或飘窗） | ○ | ○ | ● | ○ |
| 42 | 套型设置收纳空间或收纳柜 | ● | ● | ● | ○ |
| 43 | 套内空间净高（除局部厨房、卫生间） | ≧2.4 | ≧2.5 | ≧2.6 | ○ |
| 44 | 套内局部厨房、卫生间净高 | ≧2.2 | ≧2.2 | ≧2.2 | ○ |
| 45 | 标准层层高 | ≧3.0 | ≧3.0 | ≧3.0 | ○ |
| 46 | 建筑构造 | 外墙应采取墙面整体防水措施 | ● | ● | ● | ○ |
| 47 | 卫生间采用轻质隔墙（墙板）时，内墙面应采取整体防水措施 | ● | ● | ● | ○ |
| 48 | 设备设施 | 给排水 | 生活给水主管采用不锈钢管材 | ○ | ● | ● | ○ |
| 49 | 套内排水系统应采用同层排水方式 | ● | ● | ● | ○ |
| 50 | 设置生活热水系统 | ● | ● | ● | ● |
| 51 | 电气 | 套内设置分户配电箱 | ● | ● | ● | ○ |
| 52 | 套内设置分户付费电表 | ● | ● | ● | ○ |
| 53 | 套内设置应急广播 | ● | ● | ● | ○ |
| 54 | 套内设置应急照明灯具 | ● | ● | ● | ○ |
| 55 | 暖通空调 | 套内设置空调 | ● | ● | ● | ● |
| 56 | 套内设置地暖 | - | ○ | ○ | - |
| 57 | 室内环境 | 采光通风 | 居室应有直接采光 | ● | ● | ● | ○ |
| 58 | 居室侧面采光系数不应低于2%，室内天然照度不应低于300LX | ● | ● | ● | ○ |
| 59 | 起居室有直接采光 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 60 | 起居室侧面采光系数不应低于2%，室内天然照度不应低于300LX起 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 61 | 套内设置新风系统 | ● | ● | ● | ○ |
| 62 | 自然通风开口面积不低于地面面积5% | ● | ● | ● | ○ |
| 63 | 隔声、降噪 | 公寓分户墙、分户楼板、外窗隔声按住宅标准执行 | ● | ● | ● | ○ |
| 64 | 公寓中卧室或起居室不得紧邻公共楼梯间、电梯、日常有振动噪声的机房布置 | ● | ● | ● | ○ |
| 65 | 建筑智能化 | 布线 | 多媒体箱 | ● | ● | ● | ○ |
| 66 | 有线网络面板 | ○ | ● | ● | ○ |
| 67 | 无线WIFI面板 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 68 | WIFI覆盖 | 套内区域 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 69 | 公共生活与服务空间 | ○ | ● | ● | ○ |
| 70 | 视频监控 | 出入口、通道、电梯位置 | ● | ● | ● | ● |
| 71 | 人脸抓拍、车辆抓拍 | ● | ● | ● | ○ |
| 72 | 高空抛物摄像机 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 73 | 行为分析、消防车道占用分析、周界越界分析 | ○ | ● | ● | ○ |
| 74 | 入侵报警系统 | 首层、二层公寓设置红外幕帘探测器 | ○ | ● | ● | ○ |
| 75 | 重要设备间、给水泵房、变电所设置红外幕帘探测器 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 76 | 前台、无障碍卫生间设置紧急按钮 | ○ | ● | ● | ○ |
| 77 | 套内设置紧急按钮 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 78 | 出入口系统 | 速通闸机 | ○ | ● | ● | ○ |
| 79 | 出入口门禁 | ○ | ● | ● | ○ |
| 80 | 公寓门锁 | 机械锁 | ● | ○ | ○ | ○ |
| 81 | 机电一体锁 密码/刷卡 | ○ | ● | ● | ● |
| 82 | 安防综合管理平台 | 入侵报警、视频监控联动 | ○ | ● | ● | ○ |
| 83 | 消防报警、视频监控联动 | ○ | ● | ● | ○ |
| 84 | 能耗计量 | 远传水表、电表 | ○ | ● | ● | ○ |
| 85 | 停车场管理 | 车牌识别、扫码收费 | ● | ● | ● | ● |
| 86 | 智能照明 | 定时控制 | ● | ● | ● | ○ |
| 87 | 场景控制 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 88 | 楼宇自动控制 | 机电设备集中控制 | ○ | ● | ● | ○ |
| 89 | 智慧物业管理APP | 房租收费、水电费收费 | ○ | ● | ● | ○ |
| 90 | 健身房、会议室租用 | ○ | ● | ● | ○ |
| 91 | 社区活动、信息发布 | ○ | ○ | ● | ○ |
| 92 | 公寓租借、退租、转租等业务 | ○ | ● | ● | ○ |
| 注：本表格中●符号表示必须配置，○符号表示推荐配置，-符号表示不适用。 | | | | | | | |

# 附录B 苏州市人才公寓设计室内配置表

| **序号** | **类别** | **区域** | **内容** | **类别** | **配置要求** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **三星** | **四星** | **五星** | **改造** |
| 1 | 硬装做法 | 玄关区 | 地面 | 石塑地板 | ● | ● | - | ● |
| 2 | 木地板 | - | ○ | ● | - |
| 3 | 地砖/仿木纹地砖 | ○ | ● | ● | ○ |
| 4 | 墙面 | 乳胶漆 | ● | ● | ● | ● |
| 5 | 墙纸/护墙板 | - | ○ | ○ | - |
| 6 | 顶面 | 原始顶面乳胶漆 | ● | ● | ● | ● |
| 7 | 石膏板吊顶乳胶漆 | - | ○ | ● | - |
| 8 | 强弱电箱设置形式 | 裸露式 | ● | - | - | ● |
| 9 | 隐藏式（在衣柜或挂画隐藏） | ○ | ● | ● | ○ |
| 10 | 卫生间 | 地面 | 防滑地砖 | ● | ● | ● | ● |
| 11 | 墙面 | 墙砖 | ● | ● | ● | ● |
| 12 | 陶瓷大板/岩板 | - | - | ○ | - |
| 13 | 顶面 | 铝扣板 | ● | ● | - | ● |
| 14 | 防水石膏板 | - | ○ | ● | - |
| 15 | 照明 | LED平板灯 | ● | ● | - | ● |
| 16 | 照明筒灯 | - | ○ | ● | - |
| 17 | 暖风/排风 | 三合一浴霸 | ● | ● | ● | ● |
| 18 | 单体暖风机 | - | - | ○ | - |
| 19 | 座便器 | 落地式 | ● | ● | ● | ● |
| 20 | 挂墙式 | - | ○ | ○ | - |
| 21 | 卧室 | 地面 | 石塑地板/地砖 | ● | ● | - | ● |
| 22 | 木地板 | - | ○ | ● | - |
| 23 | 墙面 | 乳胶漆 | ● | ● | ● | ● |
| 24 | 墙纸 | - | ○ | ○ | - |
| 25 | 装饰墙板 | - | - | ○ | - |
| 26 | 顶面 | 原始顶面乳胶漆 | ● | ● | ● | ● |
| 27 | 石膏板吊顶乳胶漆 | - | ○ | ● | - |
| 28 | 阳台 | 地面 | 防滑地砖 | ● | ● | ● | ● |
| 29 | 墙面 | 外墙涂料 | ● | ● | ● | ● |
| 30 | 顶面 | 原始顶面乳胶漆 | ● | ● | ● | ● |
| 31 |  | 通用 | 设置纱窗 | | ● | ● | ● | ● |
| 32 | 家具配置 | 玄关区 | 设置挂衣钩 | | ● | ● | ● | ● |
| 33 | 设置穿衣镜 | | ● | ● | ● | ● |
| 34 | 设置玄关柜 | | ○ | ● | ● | ○ |
| 35 | 设置换鞋凳 | | - | - | ○ | - |
| 36 | 卧室 | 床尺寸 | 1200宽 | ● | - | - | ● |
| 37 | 1500宽 | ○ | ● | ● | ○ |
| 38 | 1800宽 | - | ● | ● | - |
| 39 | 衣柜形式 | 挂帘式金属衣柜 | ● | ● | - | ● |
| 40 | 挂帘式板材衣柜 | ○ | ● | ● | ○ |
| 41 | 移门式板材衣柜 | - | ○ | ○ | - |
| 42 | 窗帘形式 | 单层遮光布帘 | ● | - | - | ● |
| 43 | 纱帘+遮光布帘 | ○ | ● | ● | ○ |
| 44 | 设置沙发、茶几等会客功能家具 | | ○ | ● | ● | ○ |
| 45 | 设置写字桌 | | ● | ● | ● | ● |
| 46 | 设置床头柜 | | ● | ● | ● | ● |
| 47 | 卫生间 | 镜子形式 | 镜子 | ● | ● | ○ | ● |
| 48 | 镜柜 | - | ○ | ● | - |
| 49 | 毛巾架形式 | 普通毛巾架 | ● | ● | ● | ● |
| 50 | 电热毛巾架 | - | - | ○ | - |
| 51 | 隔断形式 | 浴帘 | ● | ● | ● | ● |
| 52 | 玻璃隔断 | - | ○ | ○ | - |
| 53 | 淋浴花洒 | 手持花洒 | ● | ● | ● | ● |
| 54 | 手持花洒+喷淋一体式 | - | ○ | ○ | - |
| 55 | 设置角篮 | | ● | ● | ● | ● |
| 56 | 电器配置 | 家电品牌档次 | 基础系列 | | ● | - | - | ● |
| 57 | 中端系列 | | ○ | ● | - | ○ |
| 58 | 高端系列 | | - | ○ | ● | - |
| 59 | 设置洗衣机 | | | ● | ● | ● | ● |
| 60 | 设置烘干机 | | | - | ○ | ○ |  |
| 61 | 设置电视机 | | | ○ | ○ | ● | ○ |
| 62 | 设置冰箱 | | | ○ | ● | ● | ○ |
| 63 | 设置热水器 | | | ● | ● | ● | ● |
| 64 | 设置油烟机 | | | ○ | ● | ● | ○ |
| 65 | 设置电磁炉 | | | ● | ● | ● | ● |
| 66 | 设置微波炉 | | | ○ | ○ | ● | ○ |
| 注：本表格中●符号表示可选择的最低配置，○符号表示推荐配置，-符号表示不适用。 | | | | | | | | |

# 附录C 引用规范及标准

1. **国家规范、标准；**

《声环境质量标准》GB3096-2008

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)

《建筑照明设计标准》GB50034-2013

《住宅设计规范》GB50096-2011

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017

《智能建筑设计标准》GB50314-2015

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020

《安全防范工程技术标准》GB50348-2018

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736-2012

《无障碍设计规范》GB50763-2012

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018

《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021

《建筑环境通用规范》GB55016-2021

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB55021-2021

《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021

《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB55025-2022

《安全防范工程通用规范》GB55029-2022

《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

**二、行业规程、标准；**

《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113-2015

《住宅室内防水工程技术规程》JGJ298-2013

《旅馆建筑设计规范》JGJ62-2014

《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331-2014

《公共建筑室内空气质量控制设计标准》JGJ/T461-2019

《公寓建筑设计标准》T/CECS768-2020

《长租公寓综合性能评价标准》T/CECS778-2020

**三、地方标准、规程及相关政策文件；**

《住宅设计标准》DB32/3920-2020

《民用建筑室内装修工程环境质量验收规程》DGJ32/J140-2012

《既有建筑改造施工图设计审查要点》（苏住建抗【2020】295号）

《苏州市城市更新既有建筑消防设计技术指南（试行）》苏住建消[2022]2号文

《苏州市建筑物配建停车位指标（2020版）》

《苏州市安全防范技术规范》

《苏州市人才乐居工程实施意见（试行）》（苏委办发〔2018〕54号）

《关于加快人才国际化引领产业高端化发展若干政策措施的意见》（苏委发〔2020〕17号）

《苏州市人才制度改革十五条》（苏委办发〔2021〕32号）

《关于加强苏州市人才租赁住房保障工作的若干意见》（苏委办发〔2021〕55号）