

附件

苏州市集宿区改善提升导则

前 言

为深入贯彻落实党的二十大精神，健全共建共治共享的社会治理制度，完善城乡社区治理体系，进一步提升我市职工集宿区治理效能和服务水平，按照《市政府印发关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施的通知》（苏府规字〔2023〕1号）、《关于加强职工集宿区社区化管理的实施意见》（苏委办〔2023〕15号）、《市政府办公室转发市资源规划局关于促进存量建筑盘活利用提升资源要素利用效益的指导意的通知》（苏府办〔2020〕319号）等文件要求，加快推进职工集宿区规划建设、配套功能、服务品质提档升级，增强职工获得感、幸福感、安全感，努力建设一座“面向所有人、为了所有人”的人民城市，苏州市住房和城乡建设局结合集宿区工程工作实践，联合启迪设计集团股份有限公司成立课题组，共同开展对苏州市集宿区设计改善提升的专项研究。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，制定本导则。

本导则涉及的集宿区设计内容条文，可按照本导则执行，其他仍应按现行标准和相关法律法规的规定执行。

本导则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：0512-65115263）。

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：冯晓东 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：靳建华 范静华 李文霞

目 录

1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基本规定.....	3
4 选址与规划.....	4
4.1 一般规定.....	4
4.2 选址交通.....	4
4.3 规划及景观.....	4
5 建筑设计.....	6
5.1 一般规定.....	6
5.2 公共生活与服务空间.....	6
5.3 居住单元.....	7
6 室内装修.....	9
6.1 一般规定.....	9
6.2 公共生活与服务空间.....	10
6.3 居住单元.....	10
7 设备设施.....	12
7.1 一般规定.....	12
7.2 给水排水.....	12
7.3 供暖通风与空气调节.....	12
7.4 电气.....	13
8 室内环境.....	15
8.1 一般规定.....	15
8.2 空气质量.....	15

8.3 声环境.....	15
8.4 光环境.....	16
9 建筑智能化.....	17
9.1 信息设施.....	17
9.2 安全设施.....	17
9.3 机房设施.....	18
9.4 建筑设备管理.....	18
10 既有建筑改造.....	19
10.1 一般规定.....	19
10.2 结构安全.....	19
10.3 消防设计.....	20
10.4 节能改造.....	20
附录 A 规划、建筑及设备配置表.....	21
附录 B 室内装修配置表.....	26
附录 C 智能化管理管控配置表.....	30
附录 D 引用规范及标准.....	32

1 总 则

1.0.1 为进一步提升苏州市企业职工宿舍设计标准，改善职工宿舍居住条件，规范企业集宿区的建设及管理，吸引并留住城市新居民，助力产业高质量发展，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于苏州市新建、改建和改造的集宿区的设计、建造和管理。

1.0.3 集宿区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 集宿区设计除应符合本导则外，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 集宿区

所有单间（套）房屋不分割办理产权对外销售，只通过租赁方式提供给有需要的务工人员或特定企事业单位职工集中居住，且不属于在公安部门登记管理的经营性酒店（宾馆）的，稳定存续的独立居住区域。主要包含：企业（或产业园区）红线范围以内的职工宿舍及生活区；企业（或产业园区）红线以外，由各级各类主体建造、改造的，用于单一或多个企事业单位职工集中住宿的住宅楼幢或小区及其配套服务设施。

2.0.2 基础级、提升级集宿区

按照不同标准建设和运营管理的企业职工集宿区，提升级标准高于基础级。

2.0.3 居住单元

为多个居住者一起生活与使用的室内空间，包括：卧室区、洗漱区、卫生间、晾晒区等。

2.0.4 公共生活服务空间

主要为全体集宿区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：公共洗衣房、多功能活动室、公共厨房、健身房、商业服务用房等。

2.0.5 改造建筑

原建筑功能或性质不变，通过改造完善功能和提升标准的建筑。

2.0.6 改建建筑

改变原建筑功能或性质，通过改建满足新使用功能的建筑。

3 基本规定

3.0.1 职工集宿区包括新建、改建和改造的集宿区。根据不同配置标准分为两级：基础级集宿区和提升级集宿区。

3.0.2 集宿区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 集宿区建筑设计应保证基本的居住性能水准，满足适用性能、安全性能、环境性能、经济性能和耐久性能等要求。

3.0.4 集宿区建筑设计应考虑建筑全生命周期的租赁性使用、运营管理和后期可灵活改造的要求，并应具有检修维护的便利性。

3.0.5 集宿区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 集宿区建筑应符合绿色、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管控水平。

4 选址与规划

4.1 一般规定

4.1.1 集宿区项目应依据城市总体规划，结合城市功能分布和实际产业需求等进行选址，宜优先考虑利用既有建筑进行改建和改造。

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 选址交通

4.2.1 规划选址宜靠近现状及规划公交系统，集宿区选址附近应设置公交场站。

4.2.2 新建集宿区选址周边应配有公共自行车点。

4.2.3 集宿区选址周边宜配设大巴停泊点。

4.3 规划及景观

4.3.1 新建集宿区应符合高效节约用地的原则，容积率不宜小于 1.5。

4.3.2 新建集宿区绿地率基础级应不小于 30%，提升级应不小于 35%，改建或改造的集宿区应不小于 20%。当基础级和提升级混建时，绿地率按照基础级的要求执行。

4.3.3 新建集宿区公共生活服务空间的计容面积占总计容面积的比例，不应小于 5%且不宜大于 15%，在满足基础保障类设施的前提下，应根据实际需求配置各类品质改善设施。

4.3.4 新建集宿区的停车配比应按照《苏州市建筑物配建停车位指标》中集体宿舍的标准执行。机动车停车宜考虑与其他业态共享车库。

4.3.5 新建集宿区应规模化建设，每个项目的居住单元总套数不宜小于 200 套。

- 4.3.6 集宿区设计应符合绿色可持续发展原则，新建集宿区不应低于绿建一星，改建和改造集宿区可按绿建基础级执行。
- 4.3.7 新建集宿区应采用标准化设计并执行装配式建筑“三板”要求，预制装配率应符合各区规划要求，且不应低于 35%。
- 4.3.8 集宿区应设置垃圾分类收集点，新建集宿区应设置垃圾房。
- 4.3.9 新建集宿区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：基础级不应小于 150 米，提升级不应小于 200 米。
- 4.3.10 新建集宿区应设置室外运动场地，每处场地面积不宜小于 14×15 米。
- 4.3.11 集宿区的日照要求应符合以下规定：
1. 新建集宿区 1/2 及以上居住单元应满足属地住宅标准的日照要求；
 2. 改建和改造集宿区宜达到 1/2 及以上居住单元满足属地住宅标准的日照要求。
- 4.3.12 集宿区应设置无障碍套型，无障碍套型数量占总套数的比例应满足以下要求：基础级集宿区不应小于 1%，提升级集宿区不应小于 2%。
- 4.3.13 集宿区的建筑设计、景观设计、标识设计等应充分展现苏州文化特色，增强企业职工的地方归属感。

5 建筑设计

5.1 一般规定

5.1.1 集宿区建筑应满足《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB55025 和《宿舍建筑设计规范》JGJ36 中关于宿舍的规定，并着眼于提升苏州市企业职工的居住品质。

5.1.2 集宿区建筑应进行无障碍设计，并应符合《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 集宿区建筑的消防设计应符合《建筑设计防火规范》GB 50016、《消防设施通用规范》GB 55036 及《建筑防火通用规范》GB55037 中有关公共建筑的有关规定。

5.1.4 集宿区建筑的采光设计应符合《宿舍建筑设计规范》JGJ 36 中关于天然采光的規定。

5.1.5 集宿区建筑的节能设计应符合《居住建筑热环境和节能设计标准》DB32/4066 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 集宿区建筑的防水设计应符合《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030 的有关规定。

5.2 公共生活与服务空间

5.2.1 集宿区应设置管理用房、快递收取等服务空间。

5.2.2 集宿区每栋宿舍楼应设置自动售货、多功能活动室等服务空间，宜设置商业服务网点。多功能活动室最小使用面积不宜小于 30 m²。

5.2.3 集宿区每栋宿舍楼应集中设置公共洗衣房和晾晒衣物的公共空间，晾晒衣物的公共空间不应影响居住单元的采光、通风。

5.2.4 晾晒衣物的公共空间宜靠近公共洗衣房，并应有良好的采光及通风条件。

5.2.5 新建集宿区宜设有公共卫生间和开水间。公共卫生间应男女分别设置，洁具的数量应根据居住人数和居住单元卫生间的设置情况确定。

5.2.6 集宿区设有公共厨房时，其使用面积不宜小于 20 m²。公用厨房应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

5.2.7 新建集宿区应设置公共电梯，包括客梯和货梯，至少应设置一部无障碍电梯。货梯可兼做无障碍电梯和担架电梯。电梯设置数量应符合《宿舍建筑设计规范》JGJ36 的规定。

5.2.8 新建集宿区公共走道应具有自然通风条件，且宽度应满足以下要求：

1. 通廊式单面布房净宽不小于 1.6m，双面布房净宽不小于 2.2m；
2. 单元式不小于 1.4m。

5.2.9 新建集宿区公共走道、电梯厅内不应安装套内的配电箱。

5.2.10 公共浴室及公共卫生间应设气窗或换气设备，以保持良好的通风。

5.2.11 新建集宿区的非机动车停车设施不得露天设置，且应符合《电动自行车停放充电场所消防技术规范》DB32/T 3904 的规定。

5.3 居住单元

5.3.1 新建集宿区每个居住单元应设置卧室区、卫生间、洗漱区、晾晒区等基本功能区，其中还应包含学习空间、储藏空间等基本功能空间。

5.3.2 集宿区每个居住单元人数宜为 2~8 人，分级标准如下：

1. 基础级：5~8 人/间，宜采用高架床或双层床；
2. 提升级：2~4 人/间，宜采用单层床或高架床。

5.3.3 集宿区居住单元面积应符合以下规定：

1. 2 人间人均使用面积不小于 8 m²；
2. 4 人间人均使用面积不小于 6 m²；
3. 6 人间人均使用面积不小于 5 m²；
4. 8 人间人均使用面积不小于 4 m²

5.3.4 新建集宿区宿舍楼标准层的层高应考虑结构和设备管线的要求，采用单层床时不应小于 2.8m，采用双层床或高架床时不应小于 3.6m。居住单元卧室区的净高应满足以下要求：采用单层床时不应小于 2.6m，采用双层床或高架床时不应小于 3.4m。居住单元其他区域和配套用房净高不应小于 2.5m。

5.3.6 新建集宿区居住单元开间不宜小于 4m，进深不宜小于 6m。

5.3.7 新建集宿区每个居住单元应设卫生间和洗漱区,并至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备。卫生间宜采用整体卫生间。

5.3.8 集宿区居住单元可利用阳台布置洗漱区和晾晒区,宜在阳台预留洗衣机设置条件。

6 室内装修

6.1 一般规定

6.1.1 集宿区的室内装修应保证基本功能需求、进行精细化设计，根据不同标准装修一次到位，体现优良的居住品质。装修标准参照附录 B 实施。

6.1.2 集宿区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 中有关公共建筑的规定。

6.1.3 室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；卫生间顶棚材料应具备防潮、防霉等特性；
2. 墙面宜采用抗污染、易清洁的材料；洗漱区、卫生间的墙面材料还应具备防水、防潮、防霉、耐污等性能；
3. 地面应采用平整、耐磨、抗污染、易清洁的材料，洗漱区、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 室内可预留洗衣机的水电点位，设置专用给水排水接口和电源插座。

6.1.5 门厅、走道的地面应采用防滑面层，防滑类别应按室内干态地面设计；晾晒区和公共卫生间地面应采用防滑、防水、易清洁的材料，防滑类别应按室内湿态地面设计。地面防滑等级应符合《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 的相关规定。

6.1.6 贴邻洗漱区、卫生间等用水房间的卧室区、储藏空间应在相邻墙体的迎水面整面采取防水措施。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。

6.1.7 固定及活动家具应采用耐用、环保、防虫蛀、防潮、防霉变、易清洁的材料。

6.1.8 室内装修宜选用标准化、参数化产品设计，提倡采用装配式装修。

6.2 公共生活与服务空间

- 6.2.1 宿舍楼门厅墙地面材料应考虑耐久性及耐污性。
- 6.2.2 宿舍楼门厅宜设置沙发及桌椅组合，提供等候及休闲的功能。
- 6.2.3 多功能活动室装修宜采取吸声措施，并根据使用场景预留相应的设备以及机电条件。
- 6.2.4 公共浴室应设置分隔隔断，相邻喷头的间距应不小于 1.2m。
- 6.2.5 公共浴室墙面应设置到顶墙砖。
- 6.2.6 公共晾晒间应采取必要的防水和排水措施；且应按照居住人数及使用情况配置适量的衣物晾晒架。
- 6.2.7 公共厨房宜采用电磁炉或微波炉，且应按照使用情况配置适量的设备。

6.3 居住单元

集宿区居住单元由卧室区、洗漱区、卫生间、晾晒区组成。

6.3.1 卧室区

- 1. 卧室区应具有睡眠、学习、休息、储藏的功能。
- 2. 卧室区应根据居住人数设置或预留储藏空间，人均储藏空间宜为 0.7~1m³，应包含衣物、行李箱及其他物品对应的储藏空间。
- 3. 卧室区宜根据居住人数设置书桌椅，并对应设置强弱电点位，以提供办公、学习的条件。
- 4. 床位区域宜结合家具或临近墙面设置阅读灯，提供床位区域的照明功能。
- 5. 床位区域应设置小型物品开放式储藏空间，并在临近墙面设置插座。
- 6. 床位区域应设置活动布帘或类似功能形式的遮挡措施，确保个人空间的隐私性。

6.3.2 洗漱区

- 1. 洗漱区中卫生洁具的数量应根据居住人数确定，满足高峰时段使用的情况。
- 2. 洗漱区应与卫生间空间上适当分离，确保功能上能同时使用。

3. 洗漱区应根据居住人数设置洗漱用品的收纳区，可采用墙面置物架或镜柜等形式。

6.3.3 卫生间

1. 卫生间应根据使用情况合理配置坐便器、淋浴、挂衣钩等洁具及卫浴五金。

2. 2人及以上居住单元内附设卫生间的厕位和淋浴宜采用隔断进行分隔。

6.3.4 晾晒区

晾晒区宜设置储物柜，储物柜不应遮挡窗和阳台的自然通风、采光。

7 设备设施

7.1 一般规定

7.1.1 集宿区的机电系统应符合现行国家规范和标准及地方标准和规定。

7.1.2 公共设施不应布置在居住单元内，应设置在公用空间内。

7.2 给水排水

7.2.1 室内生活给水主管宜采用不锈钢管材。

7.2.2 集宿区应设置生活热水系统，且应采用全日制集中热水供应系统。

7.2.3 居住单元计量水表应设置在公共水管井内。

7.2.4 高层集宿区居住单元内卫生间排水应设置专用通气立管或采用特殊单立管排水系统。

7.2.5 居住单元内排水系统应采用同层排水方式。

7.2.6 设有淋浴器和洗衣机的部位应设置地漏或其它地面排水设施；其它部位设置地漏时，应设置水封补水措施。

7.2.7 当设置公共卫生间时，卫生间的洗手盆应采用非接触式水龙头，小便斗应采用自动冲洗阀，大便器宜采用蹲式并使用脚踏式自闭冲洗阀或感应式冲洗阀。

7.2.8 集宿区内任一层建筑面积大于 1500 m²或者总建筑面积大于 3000 m²的宿舍楼应设置自动喷水灭火系统。

7.2.9 室外污水管网在排入市政检查井前应设置监测井，并预留消毒灭菌条件。

7.3 供暖通风与空气调节

7.3.1 建筑内有人经常停留的场所均应设置空调，空调内机的形式应结合内装确定。居住单元的空调系统宜采用每个居住单元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，并应满足江苏省《住宅设计标准》DB32/3920 第 7.3 条要求。

7.3.2 当居住单元的空调系统采用多套共用冷热源的集中空调系统时，应有独立计量及计费措施。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 当居住单元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。

7.3.4 集宿区配套的多功能活动室、餐厅、健身房等公共生活与服务空间的空调及新风系统应按照《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。

7.3.5 居住单元内的卫生间均应设置机械排风系统，厨房应设置油烟罩排风系统，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，卫生间、浴室、厨房的竖向排风系统应采取防倒流措施并宜在支管上设置 70℃ 防火阀，厨房排油烟管道水平管与竖向排风管道连接处应设置 150℃ 防火阀。集宿区配套公共生活与服务空间的公共卫生间、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。

7.3.6 集宿区居住单元、居住区域的公共走道宜设置可开启外窗自然通风，开窗面积等要求应符合《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736 第 6.2 条的规定；当居住单元房间通风开口面积等满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736 第 6.2 条自然通风要求时，可不设新风系统。

7.3.7 公共生活与服务空间的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 居住单元套内应设置独立配电箱，其电源总开关装置应采用可同时断开相线及中性线的开关电器。每套居住单元的用电负荷标准不宜低于 4KW，宜采用单相电源进线。

7.4.2 居住单元的计量表箱应设置在公共部位或配电间内，可采用单楼层集中或多楼层集中的安装方式，应采用数字化多功能电能计量表，宜采用远程抄表系统。

- 7.4.3 居住单元的入户线的截面不应低于 6mm^2 ，户内分支线路截面不应小于 2.5mm^2 。
- 7.4.4 居住单元内卫生间电源插座应设置独立回路，一般电源插座与照明应分回路设计。
- 7.4.5 居住单元内宜采用一键断电设施。
- 7.4.6 居住单元内的电源插座的数量宜按照床位数配置，每个床位配备的电源插座数量不宜少于两组，每组为一个单相两孔和一个单相三孔插座。安装在 1.8m 及以下的插座均应采用安全型插座。居住单元内宜在适当位置预留洗衣机电源插座。
- 7.4.7 集宿区建筑内的灯具应采用节能灯具。
- 7.4.8 集宿区建筑宜选择燃烧性能 B1 级及以上、产烟毒性为 t0 级、燃烧滴落物/微粒等级为 d0 级的电线和电缆。
- 7.4.9 集宿区建筑非机动车充电区域应设置充电专用配电箱，配电箱内应设置限流式防火保护器装置。

8 室内环境

8.1 一般规定

8.1.1 集宿区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 集宿区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 新建集宿区居住单元的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5%。改建和改造的项目宜参照执行。

8.3 声环境

8.3.1 集宿区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 宿舍楼应对贴邻管道、公共楼梯间、公共厨房、公共洗衣房、多功能活动室、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 宿舍楼的分户墙、分户楼板、电梯井道、户门、窗等部位的隔声、减振应符合江苏省《住宅设计标准》DB32/3920 的规定。

8.3.4 居住单元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 居住单元应有直接采光。

8.4.2 新建集宿区居住单元侧面采光系数不应低于 2.0%，室内天然照度不应低于 300Lx。改建和改造项目宜参照执行。

9 建筑智能化

9.1 信息设施

9.1.1 集宿区光纤宜接入楼栋。居住单元、公共生活服务空间应设置多媒体箱，多媒体箱至床位网络点宜预留到位，公共区域宜 WIFI 覆盖。

9.1.2 多功能活动室、宿管室宜设置电视点位。

9.1.3 集宿区入口处、宿舍楼门厅应设置信息发布终端，宜设置公共广播。

9.2 安全设施

9.2.1 公共安全系统应满足《苏州市“智慧技防小区”建设要求暨苏州市居民住宅小区安全防范系统建设（2019 版）》和其它现行规范的规定。

9.2.2 集宿区应设置周界报警系统：有围墙时应采用电子围栏，无围墙时可采用视频虚拟周界，其他应满足 9.2.1 条规定。

9.2.3 集宿区应设置视频监控系统：室外出入口应设置人脸抓拍摄像机和车辆抓拍摄像机；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应具备分析报警功能，其它区域应满足 9.2.1 条规定。

9.2.4 集宿区应设置入侵报警系统，生活泵房和配电站出入口应设置入侵探测报警；前台、宿管室、无障碍卫生间和无障碍宿舍应设置紧急报警按钮。

9.2.5 集宿区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。

9.2.6 集宿区居住单元应采用智能门锁，采用刷卡、密码等打开方式，可根据租用时间授权门锁的使用时效。

9.2.7 集宿区宜设置无线对讲天线系统，且不应少于 2 个频道。

9.2.8 集宿区应设置巡更系统，点位宜均匀布置，设备用房等重点区域应单独设点。

9.2.9 集宿区停车场应设置车辆管理系统，实现车牌记录及收费功能。

9.2.10 集宿区应设置安防综合管理平台，实现安防、消防系统联动。

9.3 机房设施

9.3.1 集宿区机房系统应满足《消防控制室通用技术要求》GA767 和《江苏省住宅小区光纤到户通信配套设施建设标准》DGJ32/J118 的规定。

9.3.2 集宿区应设置通讯接入机房。

9.3.3 集宿区各楼栋应设置独立的楼层弱电间，弱电间距最远信息点距离应不超过 90 米，弱电间净尺寸不宜小于 $2\text{m} \times 1.5\text{m}$ 。

9.3.4 集宿区应设置安保控制室，可与消防控制室合并设置，空间宜呈长方形，合并设置时面积应不小于 50 m^2 。

9.4 建筑设备管理

9.4.1 集宿区应设置能耗计量系统，通过能耗计量平台进行计量与收费。

9.4.2 集宿区公共区域照明应实现定时启闭功能，宜采用智能照明系统管理。

9.4.3 集宿区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。

10 既有建筑改造

10.1 一般规定

10.1.1 既有非集宿类建筑改建为集宿区建筑，可参照《市政府办公室转发市资源规划局关于促进存量建筑盘活利用提升资源要素利用效益的指导意的通知》（苏府办〔2020〕319号）和《关于进一步明确利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房有关工作事项的通知》（苏保障租赁办〔2022〕2号）的规定对存量建筑进行盘活利用。

10.1.2 对既有建筑进行改建和改造时，在满足结构和消防安全的基础上，应对原建筑的绿建、节能等性能加以提升。

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

10.1.4 既有建筑改建、改造为集宿类的建筑设计，应满足现行的国家规范和地方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要求。

10.2 结构安全

10.2.1 在进行改建、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性鉴定和抗震鉴定。

10.2.2 改建、改造设计应明确改建、改造后的使用年限，在后续设计工作年限内，未经检测鉴定或规划许可，不得改变改建、改造后建筑的用途和使用环境。

10.2.3 改建、改造设计新增的隔墙、构件应尽量采用轻质隔墙和成品装配式构件，减少对原有主体结构的影响。

10.2.4 涉及既有建筑主体结构和荷载变化的，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）中关于既有建筑改造结构审查要点的相关条文执行。

10.3 消防设计

10.3.1 既有建筑改建、改造为集宿类建筑，其建筑、给排水、供暖通风与空气调节、电气、内装等专业的消防设计原则上应满足现行规范要求，无法完全满足时，可按照《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〔2022〕295号）的相关要求执行。

10.3.2 消防设计除需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，尽可能提升改造建筑的消防安全性能。

10.4 节能改造

10.4.1 对既有建筑进行改建、改造时，应考虑采用适当的节能改造措施，提高建筑围护结构的节能性能。

10.4.2 需要更换设备或对用能系统改造时，应尽量选用高效节能的设备，并增加相应节能措施。

10.4.3 当既有建筑节能改造涉及抗震、结构、消防等建筑安全问题时，应根据国家现行规范和地方政策文件进行评估，并根据评估结论确定合理的节能改造方案。

10.4.4 既有建筑原始设计资料不全，无法测算建筑围护结构的热工性能时，可委托有相应资质的检测机构，对建筑围护结构的热工性能进行现场检测，以检测报告作为节能评估的依据。

附录 A 规划、建筑及设备配置表

序号	类别	内容	配置要求			
			基础级	提升级	改建	改造
1	选址	选址符合城市总体规划，结合城市功能分布和实际产业需求	●	●	●	●
2		公交场站	●	●	●	●
3		公共自行车点	●	●	○	○
4		大巴停泊点	○	○	○	○
5	选址与规划	用地容积率不宜小于 1.5	○	○	-	-
6		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%	≧ 20%	≧ 20%
7		公共生活与服务空间的计容面积占总计容面积的比例，不应小于 5% 且不宜大于 15%	●	●	○	○
8		停车配比按照《苏州市建筑物配建停车位指标》宿舍执行	●	●	●	-
9		机动车停车与其他业态共享车库	○	○	○	○
10		规模化建设，总套数不宜小于 200 套	○	○	-	-
11		符合绿色可持续发展原则，绿建标准不低于一星	●	●	○	○
12		标准化设计，预制装配率	≥ 35%	≥ 35%	○	○
13		设置垃圾房（满足垃圾分类要求）	●	●	○	○
14		无障碍套房套数占总套数的比例	≥ 1%	≥ 2%	○	○
15		充分展现苏州文化特色，增强企业职工的地方归属感	●	●	●	●
16	室外	无车人行步道长度（米）	150	200	-	-

序号	类别	内容	配置要求				
			基础级	提升级	改建	改造	
17	公共 活动 场地	室外运动场地	●	●	-	-	
18		日照	1/2 及以上居室达到属地住宅日照的要求	●	●	○	○
19	建筑 设计	公共 生活 与服 务空 间	设置管理用房、快递收取、自动售货	●	●	●	○
20			设置多功能活动室	●	●	●	-
21			设置公共洗衣房和晾晒衣物的公共空间	●	●	○	○
22			设置公共卫生间、开水间	○	○	○	-
23			设置商业服务网点	○	○	-	-
24			设置公共厨房	○	○	-	-
25			设置公共电梯，电梯厅内不应安装套内的配电箱	●	●	○	○
26			公共 走道	单面布房净宽 $\geq 1.6m$ ，双面布房净宽 $\geq 2.2m$	●	●	○
27	单元式不小于 1.4m	●		●	○	-	
28	公共走道不应安装套内的配电箱	●		●	○	○	
29	居住 单元	居室人数（人）	5~8	2~4	2~8	2~8	
30		2 人间居室人均使用面积（ m^2 ）	-	8	-	-	
31		4 人间居室人均使用面积（ m^2 ）	-	6	-	-	
32		6 人间居室人均使用面积（ m^2 ）	5	-	-	-	
33		8 人间居室人均使用面积（ m^2 ）	4	-	-	-	

序号	类别	内容	配置要求			
			基础级	提升级	改建	改造
34		宿舍楼标准层层高（单层床）	≥2.8	≥2.8	≥ 2.8	≥ 2.8
35		宿舍楼标准层层高（双层床或高架床）	≥3.6	≥3.6	-	-
36		卧室区净高（单层床）	≥3.4	≥3.4	≥ 2.6	≥ 2.6
37		卧室区净高（双层床或高架床）	≥2.6	≥2.6	-	-
38		开间不宜小于 4m，进深不宜小于 6m	●	●	○	○
39		独立卫生间（三件套）	●	●	●	○
40		整体卫生间（三件套）	○	○	○	○
41		居住单元设置学习空间	●	●	○	○
42		预留洗衣机设置条件	○	●	○	○
43		设置晾晒空间（阳台）	○	○	○	○
44		居住单元设置储藏空间	●	●	●	●
45	给排水	生活给水主管宜采用不锈钢管材	○	●	○	○
46		设置生活热水系统，且应采用全日制集中热水供应系统	●	●	●	●
47		居住单元内排水系统应采用同层排水方式	●	●	●	●
48		居住单元计量水表应设置在公共水管井内。	●	●	●	●
49		高层集宿区居住单元内卫生间排水应设置专用通气立管或采用特殊单立管排水系统。	●	●	●	●

序号	类别	内容	配置要求			
			基础级	提升级	改建	改造
50		设有淋浴器和洗衣机的部位应设置地漏或其它地面排水设施；其它部位设置地漏时，应设置水封补水措施。	●	●	●	●
51		公共卫生间的洗手盆应采用非接触式水龙头，小便斗应采用自动冲洗阀，大便器宜采用蹲式并使用脚踏式自闭冲洗阀或感应式冲洗阀。	●	●	●	●
52		集宿区内任一层建筑面积大于1500 m ² 或者总建筑面积大于3000 m ² 的宿舍楼应设置自动喷水灭火系统。	●	●	●	●
53		室外污水管网在排入市政检查井前设置监测井，并预留消毒灭菌条件。	●	●	●	●
54	暖通 空调	居住单元空调	●	●	●	●
55		居住单元卫生间机械排风	●	●	●	●
56		居住单元厨房油烟罩排风	●	●	●	●
57		公共卫生间、公共厨房、公共浴室的机械通风	●	●	●	●
58		居住单元/居住区域公共走道可开启外窗自然通风	○	○	○	○
59		公共生活与服务空间厨房排油烟系统	●	●	●	●
60	电气	居住单元内设置分户配电箱	●	●	○	○

序号	类别	内容	配置要求				
			基础级	提升级	改建	改造	
61		居住单元设置分户付费电表（集中设置）	●	●	○	○	
62		卫生间电源插座设置独立回路	●	●	●	●	
63		居住单元内一键断电设施	●	●	○	○	
64		LED 节能灯具	●	●	○	○	
65		选择燃烧性能 B1 级及以上、产烟毒性为 t0 级、燃烧低落物/微粒等级为 d0 级的电线和电缆	●	●	○	○	
66		非机动车充电区域应设置充电专用配电箱，配电箱内应设置限流式防火保护器装置	●	●	●	●	
67	室内环境	居住单元应有直接采光	●	●	●	●	
68		采光 通风	居住单元侧面采光系数不应低于 2.0%，室内天然照度不应低于 300LX	●	●	○	○
69		居住单元自然通风开口面积不低于地面面积 5%	●	●	○	○	
70		隔	分户墙、分户楼板、电梯井道、户门、窗等部位按住宅标准执行	●	●	○	○
71		声、 降噪	居住单元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	●	●	○	○

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 B 室内装修配置表

序号	空间	类别	区域	内容	材料	配置要求			
						基础级	提升级	改建	改造
1	公共生活与服务空间	硬装做法	宿舍楼门厅	地面	防滑地砖	●	●	●	●
2				墙面	抗污乳胶漆	●	●	●	●
3					防火板	-	○	-	-
4					墙砖	-	○	-	-
5				顶面	石膏板吊顶乳胶漆	●	●	●	●
6					铝板	-	○	-	-
7			公共卫生间 &浴室	地面	防滑地砖	●	●	●	●
8				墙面	墙砖	●	●	●	●
9				顶面	铝扣板	●	●	●	●
10			公共晾晒间	地面	防滑地砖	●	●	●	●
11				墙面	墙砖	●	●	●	●
12				顶面	裸顶喷灰	●	●	●	●
13			防水石膏板		-	○	○	○	
14			公共厨房	地面	防滑地砖	●	●	●	●
15				墙面	墙砖	●	●	●	●
16				顶面	铝扣板	●	●	●	●
17			多功能活动室	地面	防滑地砖	●	●	●	●
18				墙面	白色乳胶漆	●	●	●	●
19					吸音板	-	○	○	○
20				顶面	裸顶喷灰	●	-	○	○
21					石膏板吊顶乳胶漆	-	●	●	●

序号	空间	类别	区域	内容	材料	配置要求				
						基础级	提升级	改建	改造	
22		家具配置	公共晾晒间	衣物晾晒架		●	●	●	●	
23	居住单元	硬装做法	卧室区	地面	防滑地砖	○	○	○	○	
24					石塑地板	●	●	●	●	
25				墙面	乳胶漆	●	●	●	●	
26				顶面	原始顶面乳胶漆	●	●	●	●	
27					石膏板吊顶乳胶漆	-	○	○	○	
28				强弱电箱设置形式	裸露式	●	●	●	●	
29					隐藏式（在衣柜或挂画隐藏）	-	○	○	○	
30				洗漱区	地面	防滑防滑地砖	●	●	●	●
31					墙面	墙砖	●	●	●	●
32			顶面		铝扣板	●	●	●	●	
33					防水石膏板	-	○	○	○	
34			卫生间	常规卫生间	地面	防滑防滑地砖	●	●	●	●
35					墙面	墙砖	●	●	●	●
36					顶面	铝扣板	●	●	●	●
37						防水石膏板	-	○	○	○
38				整体卫生间	地面	高分子 SMC 防水盘	●	●	●	●
39					墙面	高分子 SMC 壁板	●	●	●	●
40					顶面	高分子 SMC 顶板	●	●	●	●
41						照明	LED 平板灯	●	●	●

序号	空间	类别	区域	内容	材料	配置要求				
						基础级	提升级	改建	改造	
42					照明筒灯	-	○	○	○	
43				暖风/排风设备	单体暖风机	●	●	●	●	
44			马桶形式		蹲便器	●	●	●	●	
45					座便器	-	○	○	○	
46			晾晒区	地面	防滑防滑地砖	●	●	●	●	
47				墙面	乳胶漆	●	●	●	●	
48				顶面	原始顶面乳胶漆	●	●	●	●	
49		家具配置	卧室区	床形式	双层床	○	-	○	○	
50						高架床	○	○	○	○
51						单层床	-	○	-	-
52					储藏空间	高架床自带储物	●	●	●	●
53						独立柜	-	○	-	-
54						书桌椅	●	●	●	●
55						床位区阅读灯	○	●	○	○
56						床位区设置活动布帘或类似功能形式的遮挡措施	○	●	●	●
57						窗帘	单层遮光布帘	●	●	●
58					设置挂衣钩	○	●	○	○	
59					设置穿衣镜	○	●	○	○	
60					设置玄关柜	-	○	○	○	
61				洗漱区	洗漱用品	墙面置物架	●	●	●	●
62					收纳形式	镜柜	-	○	○	○
63				卫生间	镜子形式	镜子	●	●	●	●
64						镜柜	-	○	○	○

序号	空间	类别	区域	内容	材料	配置要求				
						基础级	提升级	改建	改造	
65				毛巾架	设置毛巾架	●	-	●	●	
66					按人数配置毛巾架数量	○	●	○	○	
67				隔断形式	浴帘	●	●	●	●	
68					玻璃隔断	-	○	-	-	
69				淋浴花洒	手持花洒	●	●	●	●	
70					手持花洒+喷淋一体式	-	○	-	-	
71					设置角篮	●	●	●	●	
72					晾晒区	设置储物柜	○	●	○	○
73				电器配置	家电品牌档次	基础系列	●	●	●	●
74						中端系列	-	○	○	○
75					设置洗衣机		○	○	○	○
76					设置热水器		●	●	●	●

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 智能化管理管控配置表

序号	类别	子系统	内容	基础级	提升级
1	信息设 施	布线系统	居住单元多媒体箱	●	●
			居住单元床位网络		●
			物业办公室电话、网络	●	●
2		WIFI 覆盖	居住单元、公共生活服务空间		●
3		电视点位	多功能活动区、宿管区		●
4		信息发布	集宿区入口处 LED 信息屏	●	●
			宿舍楼门厅液晶显示屏	●	●
5		公共广播	室外场地、公共生活服务空间		●
6		安全设 施	视频监控	出入口人脸抓拍、车辆抓拍	●
	室外周界、出入口、道路、停车区、车库坡道、燃气调压站、变电所、消防通道			●	●
	车库坡道、出入口、干道、充电区、水泵房、切配室			●	●
	单体建筑出入口、公共走道、电梯厅、电梯轿厢			●	●
	高空抛物摄像机（道路侧）			●	●
	行为分析、消防车道占用分析、周界越界分析				●
7	入侵报警		围墙周界	●	●
			生活泵房、配电室	●	●
8	紧急求助		服务台、宿管室、无障碍卫生间、无障碍宿舍	●	●
9	出入口管控		室外出入口速通闸机	●	●
			宿舍楼出入口速通闸机	●	●

序号	类别	子系统	内容	基础级	提升级	
			设备机房门禁		●	
			居住单元智能锁	●	●	
10		停车管理		集宿区出入口	●	●
				车库出入口	●	●
11		无线对讲	集宿区		●	
12		无线巡更	集宿区	●	●	
13		安防综合管理平台	安保机房	●	●	
14		机房设施	电信接入机房	一处（设于一层）	●	●
15			弱电间	楼栋每层	●	●
16			安保机房	一处（设于一层）	●	●
17	建筑设备管理	能耗计量	居住单元	●	●	
			公共区域	●	●	
18		智能灯控	车库、公共区域、室外照明		●	
19		楼宇自动控制	集宿区		●	
20	智慧化社区	前端服务	通知公告、入住/退宿申请、门禁管理、食堂付费、访客申请、水电费查询及缴纳		●	
21		后端服务	满足住宿服务方、用工企业、集宿区建设运营方等多主体使用需求		●	
22		一卡通	住宿门锁、食堂就餐、超市消费、电瓶车充电、集中洗浴		●	

附录 D 引用规范及标准

一、 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
- 《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
- 《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
- 《消防设施通用规范》 GB55036-2022
- 《建筑防火通用规范》 GB55037-2022

二、 行业规程、标准；

- 《建筑玻璃应用技术规程》 JGJ113-2015
- 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ134-2010

《住宅室内防水工程技术规程》 JGJ298-2013

《宿舍建筑设计规范》 JGJ36-2016

《建筑地面工程防滑技术规程》 JGJ/T331-2014

三、地方标准、规程、规定：

《住宅设计标准》 DB32/3920-2020

《居住建筑热环境和节能设计标准》 DB32/4066-2021

《电动自行车停放充电场所消防技术规范》 DB32/T3904-2020

《民用建筑室内装修工程环境质量验收规程》 DGJ32/J140-2012

《苏州市建筑物配建停车位指标（2020版）》

《既有建筑改造施工图设计审查要点》（苏住建抗〔2020〕295号）

《苏州市企业员工宿舍设计标准改善指引（试行）》（苏住建设〔2022〕6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）

四、相关政策文件：

《省政府印发关于推动经济运行率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规〔2023〕1号）

《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》（苏府规字〔2023〕1号）

《市政府办公室转发市资源规划局 关于促进存量建筑盘活利用提升资源要素利用效益的指导意的通知》（苏府办〔2020〕319号）

《关于加强职工集宿区社区化管理的实施意见》（苏委办〔2023〕15号）

《关于进一步明确利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房有关工作事项的通知》（苏保障租赁办〔2022〕2号）