

# 宜昌市保障性租赁住房 建设运维技术导则（试行）

宜昌市住房保障办公室

2021年11月

## 目次

前言 .....	55
1. 总则 .....	56
2. 术语 .....	56
3. 规划设计及控制性指标 .....	58
3.1 一般规定 .....	58
3.2 公共设施配套 .....	59
3.3 环境配套 .....	62
4. 套型空间及标准 .....	63
4.1 一般规定 .....	63
4.2 保租房套型空间 .....	64
4.3 公共区域及辅助用房 .....	66
4.4 改建及改造套型规定 .....	67
4.5 结构 .....	67
4.6 消防 .....	69
4.7 燃气 .....	71
4.8 电气 .....	72
4.9 给排水及暖通 .....	73
4.10 智能化 .....	74
5. 室内装修 .....	74
5.1 室内环境 .....	74
5.2 室内装修及标准 .....	75

6. 施工与验收 .....	77
6.1 一般规定 .....	77
6.2 工程施工 .....	78
6.3 工程验收 .....	79
7. 住房交付使用标准 .....	80
8. 工程质量通病防治 .....	81
8.1 基本规定 .....	81
8.2 质量通病防治部位与规范执行 .....	82
9. 运营管理与设施维护 .....	83
9.1 一般规定 .....	83
9.2 运营单位 .....	83
9.3 运营管理 .....	84
9.4 设施维护 .....	84
本导则用词说明 .....	85

## 前 言

根据《国务院办公厅关于加快发展保租房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《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）、《宜昌城区保障性租赁住房建设管理办法（试行）》（宜府办发〔2021〕51号）的要求，编制组经广泛实地调查研究，同时参考其它城市有关租赁住房建设标准的基础上，结合宜昌市地方经济发展水平编制了本导则。

本导则的主要技术内容包括：1. 总则；2. 术语；3. 规划设计及控制性指标；4. 套型空间及标准；5. 室内装修；6. 施工与验收；7. 住房交付使用标准；8. 工程质量通病防治；9. 运营管理及设施维护标准等9个部分内容。

因本导则涉及到新建、改建及改造等内容，为了便于阅读，将改建和改造标准条款前加“\*”。

主管单位：宜昌市住房保障办公室

主编单位：华中师范大学（联合体牵头人）、三峡大学（湖北）设计咨询研究院有限责任公司（联合体成员）

本导则主要编写人员有张荣华、余晓云、覃汉平、李兴佳、付圣、吴华林、占三萍、陈敦众、黄党福、文国良、郭代丽、陈实。

# 宜昌市保障性租赁住房建设运维技术导则（试行）

## 1. 总则

1.1 为规范和指导本市保障性租赁住房规划、设计、建设、管理，提高保障性租赁住房品质，促进保障性租赁住房健康发展，依照国家及本市相关规定，结合本省的实际情况，制定本导则。

1.2 本导则适用于本市行政区域内，新建、改建及改造的保障性租赁住房项目的规划、设计、建设、运营与维护。

1.3 导则保障性租赁住房根据服务对象不同分为住宅型租赁住房、公寓型租赁住房和宿舍型租赁住房三种类型，筹集方式分为新建、改建及改造三种类别。

1.4 保障性租赁住房建设应坚持新发展理念，遵循以人为本、适用、经济、绿色、美观的原则。

1.5 保障性租赁住房应符合住宅产业化发展要求，树立建筑全生命周期管理理念，鼓励实施工业化生产、装配式建造，大力推动智能化、绿色建筑的应用，营造宜居生活环境。

1.6 保障性租赁住房应配置相应的设备和设施，完成室内及公共区域全装修，并宜配置相应家具、电器，具备基本的入住条件。

1.7 本导则未作规定的部分，应符合国家、湖北省、宜昌市的相关法律法规、标准及管理文件的要求。

## 2. 术语

### 2.1 保障性租赁住房 Indemnification rental housing

本导则所指保障性租赁住房是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，面向城区无房的新市民、青年人出租的小户型、低租金的集中式保障性住房（后简称保租房）。

## 2.2 住宅型保租房 Residential rental housing

按国家住宅标准设计新建、改造，有集中管理运营且主要供本市家庭居住生活使用的住宅式的保租房。

## 2.3 宿舍型保租房 Dormitory type rental housing

按国家宿舍标准设计新建、改建，有集中管理运营且供本市企业单身职工居住生活使用的宿舍式的保租房。

## 2.4 公寓型保租房 Apartment type rental housing

按国家旅馆标准设计新建、改建，有集中管理运营且供本市各类人才居住生活使用的服务型旅馆式保租房。

## 2.5 存量住房改造 Stock housing reconstruction

指对包括政府机关和企事业单位所有的住房、未纳入保障性安居工程计划任务的城中村安置房、个人所有的住房等住房改造。

## 2.6 非居住存量房屋改建 Reconstruction of non-residential housing stock

指对包括闲置或低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等房屋的改建。

## 2.7 新建保租房 New indemnification rental housing

指对包括非居住存量土地的新建和新供国有住宅建设用地的新建。其中非居住存量土地新建包括利用企事业单位依法取得使用权的土地新建，利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地新建，按规定利用产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积新建。

## 2.8 充电基础设施 Charging infrastructure

是指各类集中式充换电站和分散式充电桩及其接入上级电源等相关设施。包括充换电站地面构筑物、充换电站（充电桩）等充换电设备及其接入上级电源、监控系统等相关设施。

## 2.9 预留安装条件 Reserved installation conditions

是指为今后建设安装充电基础设施提前预埋电力管线（或预留敷设条件），并预留电表箱、充电设备安装位置和用电容量。

## 3. 规划设计及控制性指标

### 3.1 一般规定

3.1.1 保租房规划选址应满足控制性详细规划和宜昌市保障性住房专项规划的要求。

3.1.2 保租房用地规模、区域位置的选址规划，应结合产业布局和人口就业结构，在快速交通沿线和交通便捷区域以及产业园区、产业集聚区、城市组团规划安排保租房；在产业园区、产业集聚区和城市组团规划供地时，居住用地中宜留出一定比例的建设用地，专项用于保租房建设，促进职住均衡发展。

3.1.3 保租房应选择在安全且宜居的地段进行建设，并应符合下列规定：

a) 选择地质条件安全的区域进行建设，如选址在地质条件有缺陷的地区，应在建设前对场地及其周边不利因素进行安全评估。

b) 选择远离危险源（危险化学品、易燃易爆品、辐射源等）和污染源（土壤污染、水污染、噪声污染、光污染等）的区域进行建设并满足有关安全规定的要求。

3.1.4 保租房选址应满足供水、排水、供电、道路、供气、供热（集中供热地区）、通信等基础设施运行安全、供给稳定的要求。

3.1.5 新建住宅型保租房、宿舍型保租房的建筑间距和日照标准，应依据国家及本市对于居住建筑的相关规范及标准执行；新建公寓型保租房的建筑间距和日照标准，应依据国家及本市对于宿舍的相关要求执行。

3.1.6 \*由于改建条件的限制性及差异性，改建的各类保租房的建筑日照标准原则执行上述规定；改建类保租房的建筑间距不应低于建成时的距离要求，并不应低于防火规范最低间距要求；若低于相应防火间距的，应根据防火规范采取相应措施达到要求。

3.1.7 保租房还应符合宜昌市消防、卫生、环保等的相关要求。

### 3.2 公共设施配套

3.2.1 保租房对应规划建设配套设施，应符合下列要求：

a) 新建保租房应满足同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用的要求；

b) \*改建及改造保租房应遵循规划匹配、建设补缺、综合达标、逐步完善的原则。

3.2.2 保租房公共服务配套应提倡城市及区域共建共享原则，宜与十到十五分钟居住区或园区生活圈共享公共管理和公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施及公交场站等城市配套设施；应与五分钟居住区或园区生活圈共享社区服务设施。

3.2.3 保租房配套设施应结合保租房分类、规模及周边地区配套设施和不同租住人群需求设置，具体指标应符合表 3.2.3 的规定。

3.2.4 便利店步行距离不宜大于 500 米，改建及改造没有条件设置的，可配置无人智慧便利店、智慧超市柜、智慧图书柜等新型舱体设施，完善人群的基本生活需求。

3.2.5 保租房可配置箱体早餐点、箱体公共卫生间等新型集成装配舱体设施，补齐配套服务设施不足。

3.2.6 保租房体育设施场地，户均面积宜按不低于每户 1.5 平方米进行配套建设，选择性的布置乒乓球、羽毛球、篮球场、网球场等适应青年人的体育服务设施。

3.2.7 保租房应配套机动车停车位，应符合下列要求：

a) 新建机动车停车位标准应参照《宜昌市城乡规划建设技术规定》表 4.9.1 中廉租房、公租房停车位配建标准（6 个/1000 平方米）；

b) \*改建及改造类租赁住房应合理规划场地内部和周边的机动车停车设施；

c) 租赁住房宜与周边公共停车场地或企事业单位的停车场建立错时共享的停车管理机制。

表 3.2.3 保租房配套设施规划建设要求

类别	综合服务设施			便民商业设施				文体活动设施		便民服务设施				执行依据
	幼托服务设施	医疗卫生设施	养老服务设施	便利店（超市、日杂）	菜市场	其他商业（理发店、洗衣店、药店、维修点）	社区食堂	体育场地（篮球场、乒乓球、羽毛球）	文化场馆（图书阅览、信息服务、教育培训）	室外活动场地及健身器械	物业管理服务用房	快递设施	生活垃圾分类收集点	
新建	住宅型	○	○	●	○	○	○	●	●	●	●	●	●	新供应固有建设用地新建
	宿舍型	△	△	●	○	○	○	●	○	●	●	●	●	企事业单位依法取得使用权的土地新建，鼓励将产业园区中各工业项目的配套用地面积或建筑面积集中
改建	公寓型	△	△	○	△	○	△	○	○	●	●	●	●	闲置或低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等房屋的改建。根据人群不同，市中心宜改建公寓型，产业园区工人宜配置宿舍型。
	宿舍型	△	△	○	△	○	○	○	○	●	●	●	●	政府机关和企事业单位所有的住房、未纳入保障性安居工程计划任务的城中村安置房等住房的改造
存量住房改造住宅型	△	○	○	●	○	○	△	○	○	●	●	●	●	政府机关和企事业单位所有的住房、未纳入保障性安居工程计划任务的城中村安置房等住房的改造

注：1. ●应依据《城市居住区设计规范》GB50180《完整居住社区建设标准（试行）》建科规[2020]7号的要求配建的配套设施项目；○可根据规模并结合项目实际情况，选择性配建；△可不配建

2.新建住宅型保租房所在社区应结合小区规模并根据《城市居住区设计规范》完善城市及社区没有的配套设施。

3.住宅型保租房的文化设施应要求在社区内单独配建，宿舍型保租房及公寓型保租房的文化设施可依据租住人群特点和施使用频度，选择单独配建或混合配建。

3.2.8 保租房应配套非机动车停车位，并应符合下列要求：

a) 应在项目场地内设置集中式专用非机动车停车区域，并应设置遮雨设施；

b) 停车数量应根据不同人群需求情况具体设置。

3.2.9 新建保租房机动车及非机动车停车位应按不低于 15%设置充电基础设施。\*改建及改造租赁住房应按照不低于停车位总数量 10%的比例改造安装、建设配备充电基础设施或预留安装条件。

3.2.10 保租房宜配置线上线下新型智慧共享服务设施，并应符合下列规定：

a) 鼓励各社区共享城市图书馆、文化馆、体育场馆等设施，并配置数字博物馆、移动图书馆等智能设施；

b) 鼓励配置社区邻里共享学堂、二手市集和 4 点半课堂，以及共享厨房、共享书吧、共享健身房等社区共享服务设施。

### 3.3 环境配套

3.3.1 保租房应注重住区环境的建设，住区环境宜设置公共健身场地与漫步道步行系统，方便室外活动和交往。

3.3.2 新建保租房公共绿化技术指标及设施标准应按《城市居住区规划设计标准》GB50180 和《宜昌市城市绿化实施办法》规定执行，合理选择绿化方式，植物种植应适应本地气候和土壤，且应无毒害，易维护，鼓励垂直绿化、屋面绿化等多种形式的立体绿化，增加绿化面积，提高住区生活品质。

3.3.3 保租房空间及立面应遵循《宜昌市城市建筑风貌管控指导意见（试行）》的要求，宜重视建筑形体与空间的整体环境效果，加强地域性、民族性和可识别性。

3.3.4 \*改建及改造的保租房，需要对原有外立面改造的，改造应遵循干净整洁的原则，并与原有建筑风格及相邻建筑的风格统一。

3.3.5 应设置便于识别和使用的标识系统，入口处应设置小区或园区导引图、消防信息栏、社区公共信息发布栏。在保租房屋顶或主要出入口应设置保租房 LOGO 及保租房名称。

## 4. 套型空间及标准

### 4.1 一般规定

4.1.1 保租房的设计、建造、装修及运营应与宜昌的地域条件、经济水平和各区域的城市居住水平相适应，在紧凑、适用的前提下满足不同租赁人群的居住需求。

4.1.2 保租房的单体设计应符合国家和本市有关规范标准以及本导则规定，主要依据的标准及执行原则见下表 4.1.2。

表 4.1.2 保租房单体设计标准

类别	建筑设计	通风、采光	建筑设备	通用标准（改建及改造标准）
住宅型	《住宅设计规范》GB 50096	《住宅设计规范》GB 50096	《住宅设计规范》GB 50096	《民用建筑设计统一标准》GB 50352 《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ-T-390 《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021
公寓型	参照《旅馆建筑设计规范》JGJ62	《宿舍建筑设计规范》JGJ36	《宿舍建筑设计规范》JGJ36	
宿舍型	《宿舍建筑设计规范》JGJ36			

4.1.3 保租房套型结构和面积原则上单套保租房建筑面积应不大于 70 平方米；新建和存量非居住用房改建为保租房的，单套建筑面积应以 30 至 50 平方米的小户型为主；存量住宅改造为保租房的，其单套建筑面积应根据存量住宅单套套型确定，上限可适当放宽。

4.1.4 非居住存量土地新建保租房，建成后的保租房应为整栋、整单元或整层，建设规模原则上不少于 30 套（间）；产业园区配套用地新建保租房的，以宿舍型为主，不得建设成套住宅。

4.1.5 不同类型保租房不宜混合设计在同一建筑单体中。宿舍型保租房和公寓型保租房两类建筑原则上应单独成栋成单元设计，当因实际需求出现混合时，不同类型的保租房应严格分区并满足各自规范及相关管理规定的要求。

a) 当出现竖向混合时，共用疏散楼梯应有避免非本区人员进出的保障措施，不同部分的防火分隔和安全疏散均需满足各自规范及相关管理规定。

b) 当出现水平方向组合时，应设置相应的防火分区，不得贯通和交叉；当共用疏散楼梯时，要有避免通过楼梯进出不同分区的可靠措施。

4.1.6 新建保租房节能标准应满足湖北省《低能耗居住建筑节能设计标准》DB42 的规定。

4.1.7 \*改建及改造保租房宜同步实施外围护结构节能改造，并宜与室内装修统筹进行，外围护结构节能改造应符合现行国家标准《既有居住建筑节能改造技术规程》JGJ/T129 的规定。

## 4.2 保租房套型空间

4.2.1 保租房套内空间构成应满足表 4.2.1 的要求：

表 4.2.1 保租房套内空间构成

类 型	卧室（居室）	起居室（客厅）	卫生间	厨房	阳台	餐厅
住宅型	●	●	●	●	●	○
公寓型	●	○	●	○	○	△
宿舍型	●	△	○	△	○	△

注：1. 表中图例：● 应设置 ○ 宜设置 △ 不设置。

2. 改造类存量住宅应根据原有户型为最小单元。

3. 住宅型居住空间为卧室，公寓型及宿舍型居住空间为居室。

4. 公寓型设置厨房时为配备电磁炉的简单厨房。

4.2.2 住宅型保租房套型的面积应符合下列规定：

a) 由卧室、起居室、厨房和卫生间等组成的套型，其套内建筑面积不应小于 30 m<sup>2</sup>；

b) 由兼起居的卧室、厨房和卫生间等组成的最小套型，其套内建筑面积不应小于 22 m<sup>2</sup>。

4.2.3 宿舍型保租房的居室应与《宿舍建筑设计规范》JGJ36 中居室的类型和相关指标对应；多人宿舍的居室不应超过 8 人，且每人使用面积不应小于 4 平方米。

4.2.4 公寓型保租房宜按单居套型（供 1-2 人居住）设计，套型建筑面积宜控制在 30 m<sup>2</sup>左右，卫生间使用面积不宜小于 2 m<sup>2</sup>。在采用复合功能空间设计并满足基本的人体尺度和舒适性前提下，套型的最小面积可适当减少。

4.2.5 保租房套内配套设施应符合表 4.2.5 的规定。

表 4.2.5 套内设施配置标准

类别		基本设施		可选设施
		基本家具	设备(含电气设备)	
卧室		床（双人床或单人床）、床头柜、衣柜、书桌（电脑台）、椅子、	空调、节能灯、插座、开关	——
居室	宿舍型	床（高低床，单层床、多层床）、储物柜		——
	公寓型	床（单层床）、书桌（电脑台）、椅子、储物柜		电视、床头柜
起居室		座椅、茶几	空调、节能灯、插座、开关	电视柜、电视
餐厅		餐桌、餐椅		酒柜
厨房	住宅型	操作台、橱柜、	燃气灶、脱排油烟机、热水器、洗涤盆及龙头	消毒柜、微波炉、洗碗机、烤箱、电饭煲、电冰箱
	公寓型简厨	操作台	电磁炉、脱排油烟机、洗涤盆及龙头	消毒柜、微波炉、洗碗机、烤箱、电饭煲、电冰箱、橱柜
卫生间		坐便器（蹲便器）、淋浴器、洗脸盆、毛巾杆、镜子、厕纸架	取暖器（含排风、照明功能）、排气扇	镜柜、浴巾架、热水器

注：1. 套内宜设洗衣机，洗衣机位置设置专用地漏，配置洗衣机龙头及带开关防溅型电源插座。

2. 套型宜设晾衣空间及晾衣设施，室内无晾衣位置的应集中设置公共晾衣空间。

3. 保租房应采用带保护门的电源插座，卧室（居室）、起居室（厅）空调应安装到位，机位统一设置、孔洞统一预留，冷凝水系统排水管统一安装。

### 4.3 公共区域及辅助用房

4.3.1 公共区域及辅助用房空间应符合表 4.3.1 的要求：

表 4.3.1 公共区域及辅助用房空间标准

类 型	管理室	公共卫生间 盥洗室	公共浴室	公共 厨房	公共洗 衣房	设备间 及库房	快递收 取设施	公共会客厅、 书吧、健身房
住宅型	○	△	△	△	△	○	●	○
公寓型	●	○	△	○	○	○	●	○
宿舍型	A 类	○	△	○	○	○	●	○
	B 类	●	●	●	○	●	●	○

注：1. 表中图例：● 应设置 ○ 宜设置△ 不设置

2. 表中 A 类为居室附带卫生间套型，B 类为单独居室套型。

4.3.2 管理室可与小区物业管理用房或园区门房统一考虑；宿舍型保租房和公寓型保租房主要出入口处宜设置附设卫生间的管理室。

4.3.3 公共卫生间、盥洗室、公共浴室不应布置在居室的上方；卫生设备的数量应根据每层核定人数确定，不应少于《宿舍建筑设计规范》JGJ36 中的相应规定，园区附近有集中公共浴室的可不在建筑内设置公共浴室。

4.3.4 公共厨房，其使用面积不应小于 6 平方米，应有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。

4.3.5 公共洗衣房宜单独设置，没有条件的可在公用盥洗室内设置相应洗衣机位。

4.3.6 保租房快递收取设施宜设置在入口处可避风雨的区域，园区可设置门卫处方便统一管理；快递收取宜配置智能快递柜。

4.3.7 保租房应集中垃圾收集点，宜设置在建筑入口大于 80 米处；应按《宜昌市生活垃圾分类管理办法》的要求设置生活分类垃圾箱。

#### 4.4 \*改建及改造套型规定

4.4.1 既有建筑改建及改造前，应根据改造要求和目标，对建筑物的使用安全、结构安全、消防安全，建筑物的热工、隔声、通风、采光、日照等物理性能，室内环境舒适度、污染状况、机电设备安全及效能等内容进行评定，满足安全及使用条件。

4.4.2 闲置存量住宅改造应以整栋、整单元或整层为基本改造单位，按原规划设计的最小单元且按现有户型(套型)改造，改造规模不少于30套(间)。

4.4.3 非居住存量房屋改建时，不得与生产、仓储、经营场所组合或贴临改建，不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑改建，改建规模不少于30套(间)且项目改造总建筑面积不少于1000平方米。

4.4.4 非居住存量房屋改建为成套保租房的，套型应满足宿舍型或公寓型的保租房要求，不应改为住宅型套型，并严禁售卖。

4.4.5 改建类保租房增加独立卫生间、公共卫生间及公共浴室的应采用同层排水，或采用整体装配式卫浴，应做好防水设计及施工，给排水管线不宜穿越原有楼板，管线宜通过外墙接至一层室外排水管，并应进行立面装饰处理，保障原有建筑立面风格。

4.4.6 改建后的保租房层高不宜低于2.80m，室内净高不应低于2.40m。

#### 4.5 结构

4.5.1 新建保租房结构设计应结合项目实际合理选型。选择有利于空间灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系，宜采用装配式混凝土结构、装配式钢结构等装配式结构体系，并遵循现行结构规范、规程进行设计。

4.5.2 \*存量住宅改造保租房不得改动原建筑主体结构和改变使用功能。改造前，应对原建筑进行安全性检查和评价。建筑达到或接近原设计使用年限、主体结构或承重构件存在质量缺陷或损伤，应进行房屋结构安全性鉴定和加固。

4.5.3 \*选择既有建筑改建为保租房时，应根据场地条件、建筑高度、抗震设防烈度、抗震设防类别、改造的可行性，经技术、经济和使用条件综合比较确定。宜选择跨度大、刚性强、隔声、自重轻、整体性好，同时有利于空间的灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系。

4.5.4 \*既有建筑结构改造应明确改造后的使用功能和后续设计工作年限。

4.5.5 \*既有建筑结构改造前应进行安全性鉴定和抗震鉴定，并根据鉴定结果进行改造设计，同时符合下列规定：

- a) 根据既有建筑的使用功能和重要性确定抗震设防分类；
- b) 根据实际需要和改造预期确定后续设计工作年限和相应的抗震鉴定方法；
- c) 按照结构改造后的状态建立计算模型，进行结构分析和抗震鉴定，不满足要求的原结构应进行针对性的抗震加固；
- d) 改造中新增部分的结构应进行抗震设计；
- e) 当原结构承载能力不足时，应先加固结构，结构需采取加固措施时，应按国家现行标准执行；
- f) 涉及到基础改变时，新设基础应考虑其对原基础的影响。除应满足地基承载力要求外，还应按变形协调原则进行地基变形验算，同时应评估新设基础施工对既有建筑地基的影响。

4.5.6 结构改造设计文件应注明涉及危大工程的重点部位和环节，提出工程施工安全的意见。为保障工程周边房屋、道路、构筑物等的安全，必要时进行专项设计并组织专项论证。

#### 4.6 消防

4.6.1 建筑室外消防设施要求应符合城市总体消防规划的要求，同时应满足《建筑设计防火规范》(GB50016)等现行国家、行业、地方标准有关建筑室外的相关规定。

表 4.6.1 保租房应执行的消防标准

类别	建筑防火基本规范	消防给水	消防电气	防排烟	其它规范
住宅型	执行《建筑设计防火规范》GB 50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222 中住宅防火要求	《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 建筑灭火器配置设计规范》GB50140	《火灾自动报警系统设计规范》 GB50116	《建筑防烟排烟系统技术标准》 GB51251	《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067 《人民防空工程设计防火规范》GB50098
公寓型 宿舍型	执行《建筑设计防火规范》GB50016、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222 中公共建筑防火要求	《气体灭火系统设计规范》 GB50370、《自动喷淋系统设计规范》 GB-50084			

4.6.2 保租房不得与生产、仓储、经营场所组合或贴临改建。

4.6.3 \*对于未改变原有功能及套型结构的存量住宅改造的保租房，除装修材料的选用应符合现行规范的规定外，其余可按原设计时所执行的国家工程建设消防技术标准和法规文件进行设计、审查。

4.6.4 \*对于未改变原有功能及套型结构的存量住宅改造的保租房，在主体功能不变的前提下，附属功能调整的改建，如既有建筑内部增加自用餐饮、商店、健身房等配套设施的；改造部分应按现行国家工程建设消防技术标准和法规文件进行设计、审查；未改造的区域在不受影响的前提下，可继续执行原设计时依据的国家工程建设消防技术标准和法规文件进行设计、审查。

4.6.5 \*建筑功能发生改变的存量非住宅改建或利用工业建筑改建为保租房，原则上应按照现行国家工程建设消防技术标准执行。实际情况确实难以达到的应根现场具体情况符合下列要求：

a) 既有建筑改建为保租房的，不应降低原有建筑分类和耐火等级。

b) 新增建筑构件的燃烧性能和耐火极限应按现行消防技术标准进行设计，保留建筑构件不应降低原有燃烧性能和耐火极限。

c) 既有建筑改建后的消防车道、消防救援场地、防火间距，不应低于原有建筑设计时的消防技术标准。

d) 对于原有未设置消火栓系统的建筑，保租房应按照现行国家消防技术标准要求设消火栓系统，所有场所(不能用水扑救的除外)都要设消火栓保护。考虑部分改造时，无权改建其他使用楼层(非改建部分)的实际情况，允许仅在改造层增设。

4.6.6 \*对于改建工程的室内、室外消防用水量、自动喷水灭火系统用水量和火灾延续时间，应按照现行国家工程建设消防技术标准执行。由于相同功能建筑室外消防用水量标准普遍提高 $5\sim 10\text{L/s}$ ，消防水池容量的计算方式发生较大变化，且增加消防水池容量的难度较大，建筑改造时可采用下列措施：

a) 按现行国家工程建设消防技术标准要求增加消防水池储水容积，符合《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB 50974-2014)中的4.3.5条、6.1.5条时，可以扣减室外消防用水量的储水容积；

b) 根据《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB 50974-2014)第6.1.1条、第6.1.11条规定，相邻建筑消防水池取水口与改造建筑间消防龙带可通行距离小于150m，且两个产权单位或两个物业管理单位间订有授权使用协议的，相邻建筑消防水池可作为备用消防水源，改造建筑消防水池储存的室外消防用水量计算标准可扣减 $15\text{L/s}$ ；

c) 市政环状管网供水的室外消火栓系统，在两路供水难于实施时，如两条室外给水引入管均从同一市政管道引入，当两条引入管之间的市政干管上设有检修阀门时，可视同为两路供水。

4.6.7 \*对于改建工程其他消防系统的改建包括自动喷淋灭火系统，消防水泵房，防排烟系统，消防电源及配电，火灾自动报警系统，消防设施联动控制系统，消防应急照明和疏散指示系统，电气火灾监控系统 and 消防电源监控系统，防火门监控系统，其他电源消防系统改造均应执行现行国家消防技术标准要求。

4.6.8 \*其他特殊情况下的改建，消防设计审查验收主管部门应会同有关部门依据新旧消防技术标准，共同研究确定不同功能类型的既有建筑改造利用消防技术要点，作为消防设计审查验收的依据。

#### 4.7 燃气

4.7.1 燃气的设计及施工应符合《城镇燃气设计规范》GB50028 的规定，保租房燃气管道应按照住宅建筑相关国家、行业、地方标准进行燃气设计；当宿舍型及公寓型保租房的公用厨房有燃气接入时，应满足公共建筑相关国家、行业、地方标准的相关要求。

4.7.2 保租房室内装修必须采用灶具连接不锈钢波纹软管、灶前燃气自闭阀门和带有自动熄火保护装置的燃气灶具。

4.7.3 保租房不得使用瓶装液化石油气，不得使用人工煤气。

4.7.4 不得擅自改装、移动、拆除燃气设施，不得在不具备安全条件的场所内加装或使用燃气设施，生活用燃气设备和管道严禁设置在卧室（居室）、起居室（厅）内。

4.7.5 使用燃气的厨房宜安装可燃气体探测器和燃气自动切断阀并连锁。使用燃气的厨房兼餐厅应安装可燃气体探测器和燃气自动切断阀并连锁，自动切断阀设在燃气表前的支管上。

4.7.6 带燃气热水器的保租房宜设置可燃气体报警装置，并接入安防系统。

4.7.7 燃气热水器应安装在通风良好的非居住房间、过道或阳台内。燃气热水器的排气口应直接通向室外，其排气系统与浴室必须有防止烟气泄漏的措施。

#### 4.8 电气

4.8.1 保租房应根据出租情况确定预付费电表的安装方式及范围。

4.8.2 保租房每户用电负荷应满足如下规定：

a) 住宅型保租房：每户用电负荷指标不宜低于表 4.8.2 的规定。

表 4.8.2 每套住宅用电负荷指标

建筑面积 S (m <sup>2</sup> )	用电负荷指标 (kW)
S ≤ 50	3
50 < S ≤ 70	4
70 < S ≤ 140	6

b) 宿舍型及公寓型保租房每套用电负荷标准应按照使用要求确定，并不宜小于 1.5kW（不含空调机电热水器负荷）。

4.8.3 住宅型保租房的防雷设计应按住宅建筑相关国家、行业、地方标准要求设计；宿舍型及公寓型保租房电气设计应按人员密集的公共建筑进行防雷设计。

4.8.4 \*改建及改造保租房应严格检修防雷接地设施并应符合现有规范要求。

4.8.5 保租房设有洗浴设施的卫生间及厨房应设置辅助等电位联结，并应敷设到位。

4.8.6 保租房小区配建停车位应设置电动汽车充电桩设施，并符合环保、消防、供电等技术要求。充电基础设施的计量性能应符合《电动

汽车交流充电桩检定规程》（JJG 1148-2018）、《电动汽车非车载充电桩检定规则》（JJG 1149-2018）等国家计量技术规范的规定。

4.8.7 在非机动车停车点应设置公共电动自行车充电设施，并符合环保、消防、供电等技术要求。电动自行车充电设施应采用专用插座，严禁采用接线板及其他非专用充电装置为非机动车充电，应设置集中充电区域；严禁电动自行车进入住户户内进行充电。

#### 4.9 给排水及暖通

4.9.1 保租房生活给水系统应充分利用市政给水管网直接供水；需二次加压供水时，应符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB50015 国家、行业、地方标准的要求。

4.9.2 住宅类保租房、宿舍类保租房生活用水定额按现行国家标准《建筑给水排水设计标准》（GB50015）及现行国家标准《民用建筑节能设计标准》（G50555）中相关规定执行。

4.9.3 新建保租房应提供生活热水条件，宜采用全日或定时集中热水供应系统，应符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB50015。

4.9.4 \*改建的保租房宜提供生活热水条件，其热源宜优先采用工业余热、城市热网和太阳能。

4.9.5 保租房项目应大力推广使用节水器具和设备，并应符合《民用建筑节能设计标准》GB 50555 的要求。

4.9.6 保租房的公共卫生间、盥洗间、公共厨房、公共淋浴用水应有独立计量；套内设有卫生间的保租房，应有分户用水计量。水表的形式应综合考虑安装、管理及水务部门要求，并宜选用智能 IC 卡水表或远传水表。

4.9.7 保租房制冷宜采用分体空调供冷，室内需考虑通风措施。

4.9.8 保租房应直接自然通风和采光，确有困难时无外窗的房间应有机械通风措施。机械通风系统采取防噪声措施，室内的允许噪声级（A声级）应符合国家现行标准《宿舍建筑设计规范》JGJ36及《住宅设计标准》GB 50368的规定。

#### 4.10 智能化

4.10.1 保租房应与所在小区或园区其它住房智能化系统的设置标准一致，形成一体化的系统。

4.10.2 保租房设置的公共设施应设电能计量装置。

4.10.3 保租房应设置网络、通信、有线电视等基础设备。

4.10.4 保租房倡导应用智能化技术，打造智慧社区，并应满足如下规定：

a) 保租房应设门禁管理系统，公共区域宜设视频安防监控系统；

b) 保租房入户门宜设置智能门锁；

c) 保租房能源收费、能源消耗监控系统设计应符合现行标准《住宅远传抄表系统应用技术规程》CECS303的要求。远传抄表系统的功能与性能应符合现行行业标准《民用建筑远传抄表系统》JG/T162的要求、室内环境及装修标准。

### 5. 室内装修

#### 5.1 室内环境

5.1.1 保租房应利用自然条件获得良好的日照、自然通风和天然采光，并符合国家和本市现行有关标准的规定。

5.1.2 保租房主要功能房间的室内噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118中的低限要求；分户墙、分户楼板、电梯井道、户门、窗等部位的隔声标准应符合《民用建筑隔声设计规范》GB50118中的低限要求。

5.1.3 保租房防水、防潮应按《住宅室内防水工程技术规范》规范执行。

5.1.4 保租房室内空气质量应按《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325 要求，保租房应按 I 类民用建筑工程的有关规定执行；应在必要家具饰品布置安装到位后，进行室内污染物浓度监测；室内装修有害物活度和浓度的限量应符合以上相关规范中的规定且从严控制。

5.1.5 \*外墙未达到节能最低标准的改建及改造类保租房应结合装修进行适宜的节能改造，消除热桥、防止结露和滋生霉菌。

## 5.2 室内装修及标准

5.2.1 保租房全面实施全装修成品交房，鼓励住宅型保租房根据市场需求实施装配式装修，提高部品化率。

5.2.2 建筑内部的非结构构件、设备及附属设施等应连接牢固并能适应主体变形。

5.2.3 保租房室内装修应精细设计部品与结构、部品与部品、部品与材料间的接口，充分结合家具、设备、设施、电器等的位置；强弱电点位的排布应充分结合必要的家用电器摆放位置和数量，合理布局。

5.2.4 保租房宜采用集成卫浴或符合内装工业化要求的卫浴部品，应设置洗衣机专用给排水接口和防水插座，并应做好防水措施。

5.2.5 保租房配套设施及装修的免费保修期不应少于 2 年，防渗漏设施保修期不应少于 5 年。

5.2.6 保租房的装修标准应不低于表 5.2.6 的基本要求。

表 5.2.6 室内装修标准

项目		装修部位	装修标准		
门窗	单元门		成品电控防盗门		
	户门		成品保温防盗门		
	公共走廊及楼梯间门		成品防火门		
	户内门	卧室	成品实木复合门		
		卫生间	成品铝合金玻璃门		
		厨房	成品铝合金玻璃门		
		阳台门	断桥隔热型铝合金、塑钢玻璃门（中空玻璃）		
外窗及封阳台窗		中空玻璃铝合金、塑钢节能窗			
配件	窗帘盒		窗帘杆		
	储物柜		木质吊柜、立柜		
	家具		木质家具		
	厨房橱柜		整体橱柜		
	抽油烟机		成品		
	厨房灶具		成品		
	厨卫洁具		节水型坐便器，节水型手持式带下出水淋浴龙头、洗面盆(含配件)及节水型龙头		
	热水器		成品热水器		
	水暖五金件		节水龙头、节水花洒		
	灯具		节能灯		
	空调机		机位统一设置、孔洞统一预留、冷凝水系统 PVC 管统一安装		
	生活用水、热水管线		PPR 管		
	信报箱		成品不锈钢材质		
室内装修	户内空间	起居室、餐厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
			墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料	
			踢脚	地砖踢脚	
			楼地面	防滑地砖	
	卧室	户内空间	卧室	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料
				墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料
				踢脚	地砖踢脚或木质踢脚线
				楼地面	防滑地砖或木地板

项目		装修部位		装修标准
室内 装修	户内 空间	厨房	顶棚	铝合金扣板集成吊顶
			墙面	普通釉面砖
			楼地面	防滑地砖
		卫生间	顶棚	铝合金扣板集成吊顶
			墙面	普通釉面砖
			楼地面	防滑地砖
		阳台	顶棚	外墙耐擦洗环保涂料并配置晾衣杆
			墙面	外墙耐擦洗环保涂料
			楼地面	防滑地砖
	共用 部分	楼梯	顶棚	水性耐擦洗环保涂料
			墙面	水性耐擦洗环保涂料
			踢脚	水泥踢脚
			楼地面	水泥楼面
		电梯厅	顶棚	水性耐擦洗环保涂料
			墙面	无机耐擦洗环保涂料或贴面砖到顶
			踢脚	地砖踢脚
			楼地面	防滑地砖
		走廊	顶棚	水性耐擦洗环保涂料
			墙面	水性耐擦洗环保涂料
			踢脚	地砖踢脚
楼地面	防滑地砖			
门厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料		
	墙面	水性内墙耐擦洗环保涂料或贴面砖到顶		
	踢脚	地砖踢脚		
	楼地面	防滑地砖		
		其他	达到现行住宅设计标准	

## 6. 施工与验收

### 6.1 一般规定

6.1.1 新建保租房的市政、主体、装修的施工应符合国家、行业、地方相关的施工标准、技术规程。

6.1.2 \*改建及改造类施工应由具有相应专项施工资质的单位承担；需要深化设计的改造工程，施工单位应具有深化设计能力，深化设计文件应经设计单位认可。

6.1.3 保租房施工的全过程应有可靠的施工安全措施；施工单位应对施工过程可能发生的危害、灾害与突发生事件制订应急预案。

6.1.4 新建施工应按照绿色施工的相关规定执行。

6.1.5 \*改造施工宜按照绿色施工的相关规定执行。

6.1.6 施工宜建立 BIM 建筑信息模型，宜采用 BIM 技术指导施工和运行维护。

## 6.2 工程施工

6.2.1 保租房施工前应由建设单位组织设计、施工、监理等相关单位对设计文件进行交底和会审。

6.2.2 施工前施工单位应根据工程特点和现场条件，按有关规定编制施工组织设计方案和施工方案，并组织进行技术交底。在危大工程施工前组织工程技术人员编制专项施工方案。对于超过一定规模的危大工程，施工单位应当组织召开专家论证会对专项施工方案进行论证。

6.2.3 \*改建及改造施工前施工单位应对建筑的危险现状进行排查。若施工中发现原结构有严重缺陷或电气、燃气设施危及施工安全时，应及时向建设单位、监理单位和设计单位报告，在采取有效处理措施后方可继续施工。

6.2.4 \*燃气、电气工程拆除前，应编制拆除方案，并经相关部门及监理工程师审批。

6.2.5 \*改造中，如遇楼板开洞、墙体开洞或拆墙脱换施工，应满足以下要求：

a) 施工前应编制施工专项方案；

b) 必要时应进行全施工过程的监测和施工前编制应急预案;

c) 应严格遵照合理的施工顺序施工。

6.2.6 \*施工期间的堆放荷载应严格控制,不得大于原设计承载能力;有出现结构性损伤的部位,在修复加固前不得进行施工堆载

6.2.7 \*改造时需进行管线移位时,应编制施工专项方案,并应按照国家现行标准的规定执行。

6.2.8 \*改造施工时应对主结构、设备设施和装饰采取有效的防护措施,不得采取振动大或可能造成较大破坏的施工工艺。

6.2.9 \*改造工程宜优先采用预制装配式施工方案。预制构件制作、运输与安装应编制施工专项方案。预制件吊装时应采取措施避免与既有结构发生碰撞;应复核预制件就位时的临时固定对主结构承载的影响。

### 6.3 工程验收

6.3.1 保租房工程应按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300规定及相关的国家、行业、地方标准的规定进行验收;改建及改造类保租房应按《建筑结构加固工程施工质量验收规范》GB50550及相关的国家、行业、地方标准的规定进行验收;专项修缮工程作为分部工程时,其子分部、分项和检验批的划分宜遵照《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300规定的原则执行,或有地方标准的遵照地方标准执行。

6.3.2 \*改建及改造工程验收时,各分部、子分部、分项和检验批的划分应按国家现行标准执行。如涉及结构加固,结构加固应划分为(子)分部工程。

6.3.3 \*各分部 and 分项工程的验收应按国家现行标准执行;隐蔽工程经验收合格后方可进入下一工序施工。

6.3.4 \*改造工程的工程资料制作应按国家和地方现行标准执行。

6.3.5 充电基础设施投入使用运营前，充电基础设施所有权人应按照《电动汽车充换电设施工程施工和竣工验收规范》（NB/T 33004）等规定，组织开展竣工验收。与主体工程同步建设的充电基础设施的验收，可在整体工程竣工验收中进行。

## 7. 住房交付使用标准

7.1 建设单位交付时应提供《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项。

7.2 保租房验收标准应满足《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》等国家、地方、行业的建筑工程验收标准。

7.3 保租房的交付使用应具备项目全套竣工备案资料、相关性能检测报告或经认定能够达到性能要求的构造做法清单。

7.4 保租房在项目通过竣工验收后，开发建设单位应组织保租房运营单位一起进行预验房，并根据验收意见进行整改。

7.5 保租房交付使用时应对表 7.5 所类内容进行查验，各项查验结果全部满足时，保租房的验收结果为合格，否则为不合格。

表 7.5 保租房验收标准

分类	序号	判定项目	要求及标准	查验文件
住区环境	1	保租房选址避免污染	住区内外没有水体、噪声、电磁辐射等的污染源或采用相应的措施避免污染	实地查看，规划图纸，环境影响评价报告
	2	市政基础设施配套齐全、接口到位	原则上供电、燃气、给排水、通信四大系统应配套齐全。偶有部分不满足该条件的项目，应具备满足生活使用需求的临时系统	建筑总平面图、室外管线综合图、市政部门提供的相关文件
	3	配套服务设施	必要项应配备完全	规划设计图、实地查验
	4	非机动车、机动车停车位设置合理	非机动车停车位设置停车棚，地面及地下设置有集中专用停车位，且设置有充电设施或预留充电设施安装条件	建筑总面图、实地查验

分类	序号	判定项目	要求及标准	查验文件
	5	垃圾收集点	项目地面设置有垃圾收集点及分类设施	建筑总平面图、实地查验
室内环境	6	安全	项目结构安全，改造项目需由具备资质条件的第三方检测单位按照现行规范规程进行检测鉴定。由具有设计资格的设计单位设计及图审，由具有施工资质的单位施工	图审及消防审查文件，实地查验、第三方结构检测报告
	7	室内空气环境	按现行国标《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 5 0 3 2 5 的要求判定。	室内环境检测报告、实地查验
	8	卧室、居室、起居室等室内居住空间，楼梯、电梯厅、走廊、门厅等公共部位装修	按装修标准设计及建造，采用耐久、美观、易清洁的建筑材料及产品	建筑图、实地查验
	9	建筑内部的非结构构件、设备及附属设施	连接牢固并能适应主体变形	实地查验
	10	建筑设施配备完全，有拎包入住条件。	基本设施配备完全	实地查验

## 8. 工程质量通病防治

### 8.1 基本规定

8.1.1 建设单位负责组织实施保租房工程质量通病控制工作，并不得随意压缩住宅工程建设的合理工期，随意减少住宅工程建设的合理费用；在组织实施中应采取相关管理措施，保证通病防治的执行。

8.1.2 设计单位在保租房工程设计中，应采取控制质量通病的设计措施，在工程开工前，应将控制质量通病的设计措施和技术要求向相关单位进行设计交底。

8.1.3 施工单位应认真编写《保障性租赁住房工程质量通病控制方案及施工措施》，经监理单位审查、建设单位批准后实施。

8.1.4 监理单位应审查施工单位提交的《保租房工程质量通病控制方案及施工措施》，提出具体要求和监控措施，并列入《监理规划》和《监理细则》。

8.1.5 施工图设计文件审查机构应将保租房工程质量通病控制的设计措施纳入审查内容，审查不合格的工程，应责成原设计单位整改。

8.1.6 工程质量监督机构应将保租房工程质量通病控制列入日常巡查内容。

8.1.7 保租房工程质量通病控制所发生的费用应列入招投标文件和工程概预算。

8.1.8 保租房工程竣工验收时除执行现有法律、法规和技术标准外，还应提供防治住宅工程质量通病的相关资料。

## 8.2 质量通病防治部位与规范执行

8.2.1 保租房质量通病防治参见《宜昌市住宅工程质量通病防治导则》

8.2.2 保租房质量通病防治内容主要包括但不限于下列项目：

a) 厨、厕等有防水要求的楼地面渗漏防治措施。

b) 外墙质量通病防治措施：包括外墙渗漏，墙体裂缝，外墙抹灰层空鼓、起壳、开裂，滴水槽等质量通病防治措施。

c) 屋面质量通病防治措施：包括屋面渗漏、瓦屋面铺设等质量通病防治措施。

d) 楼板质量通病防治措施：包括钢筋混凝土现浇楼板裂缝、预制楼板顺板裂缝质量通病防治措施。

e) 楼地面工程质量的通病防治措施：包括施工基本规定、楼地面起砂、楼地面面层不规则裂缝、楼地面空鼓质量通病防治措施。

f) 内层、顶棚抹灰及室内尺寸控制质量通病防治措施：包括砖墙、砼基层抹灰空鼓、裂缝，墙面抹灰层起泡、开花，窗内顶棚抹灰层空鼓、裂缝或脱落，墙面阴阳角不顺直、大面不平整，室内标高和几何尺寸控制等质量通病防治措施。

g) 门窗安装质量通病防治措施。

h) 给排水管道安装质量通病防治措施。

i) 电气、设备安装质量通病防治措施。

## **9. 运营管理与设施维护**

### **9.1 一般规定**

9.1.1 保租房由运营单位作为主体完成房屋的租赁、管理和服务工作，运营单位对运营过程、运行安全以及可持续性运营工作负责。

9.1.2 住房保障部门对保租房的运行与维护负有监督和指导职责。

9.1.3 区级住房保障部门成立评价小组或委托第三方评价机构，对运营单位的运营水平、租户的满意程度进行评价，并向社会公布，以确保运营单位运营服务水平。

9.1.4 运营单位应确保租户租住的稳定性和可持续性，不得随意变更或者单方面终止租赁合同。

### **9.2 运营单位**

9.2.1 运营单位应是依法设立的企事业单位法人，且应在住房保障部门备案。

9.2.2 运营单位应具有服务场所、完善的服务制度、合格的服务人员。

9.2.3 运营单位应负责保租房的房源筹集、选房配租、入住与退出、租赁合同的签订与管理以及租户的日常管理等工作。

### **9.3 运营管理**

9.3.1 保障性租赁住房应全部用于租赁，租金定价应充分考虑租住对象的经济承受能力，按不高于同地段、同品质房源市场租赁价格的90%确定，并向社会公开。

9.3.2 运营单位一般按月收取租金，也可以提前预付租金，但一次性预付租金不得超过3个月的房租。

#### 9.4 设施维护

9.4.1 保租房运营单位的物业服务标准和要求应按照《物业管理条例》、《湖北物业管理条例》和《宜昌市物业管理办法》相关规定执行。

9.4.2 保租房的共用设施设备的管理和维修按照政府、行业对普通住宅小区的相关规定执行。

## 本导则用词说明

1. 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的词：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的词：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

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