

**北京市住房和城乡建设委员会**  
**北京市规划和自然资源委员会**  
**关于修订《北京市共有产权住房规划设计宜居**  
**建设导则(试行)》的通知**

京建发〔2021〕416号

各区住房城乡建设委,东城区、西城区、石景山区住房城市建设委,北京经济技术开发区开发建设局,市规划自然资源委各分局,各有关单位:

为贯彻国家和本市新出台的住宅相关规范标准,进一步提高共有产权住房精细化设计水平,在总结近年来本市共有产权住房建设实践经验基础上,市住房城乡建设委会同市规划自然资源委对2017年印发的《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则(试行)》进行了修订。本次修订根据《北京城市总体规划(2016年—2035年)》将“城六区”统一调整为“中心城区”。具体修订条款及内容如下:

一、将1.0.3条“共有产权住房应按照适用、经济、安全、绿色、美观的要求规划设计建设,全面实施装配式建造、全装修成品交房,执行绿色建筑二星级及以上标准。倡导‘互联网+城市规划建设管理’的新理念”修改为“共有产权住房规划设计建设应遵循可

持续发展理念,坚持适用、经济、安全、绿色、美观原则,全面实施装配式建造、全装修成品交房,执行绿色建筑二星级及以上标准。倡导‘互联网+城市规划建设管理’的新理念,打造智慧社区”。

二、增加 1.0.4 条“进一步提升共有产权住房规划设计建设运营的质量管理水平,有效治理工程质量通病,不断增强人民群众获得感幸福感安全感”。原 1.0.4 条顺延为 1.0.5 条。

三、将 2.2.1 条“共有产权住房项目应依据城市总体规划,结合首都城市功能分布和区域产业布局进行选址,促进职住平衡”修改为“共有产权住房项目应依据城市总体规划、首都城市功能分布和区域产业布局,结合各区申购家庭有效需求情况进行选址,促进职住平衡”。

四、将 2.4.5 条“自行车停车位宜地面设置,并结合公共空间考虑共享自行车停车需求”修改为“自行车停车位宜地面设置,充分考虑居民使用便利性和小区管理要求,电动自行车的停放、充电应满足《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624)及其他相关管理规定。结合小区出入口空间设置共享自行车停车区域”。

五、将 2.4.6 条“配套设施中的垃圾资源回收站、公共厕所不得设置在住宅底层”修改为“结合总图布局及公共空间合理设置分类垃圾收集点和快件箱。配套设施中的垃圾资源回收站、公共厕所不得设置在住宅底层”。

六、将 2.5.2 条“住区环境应结合绿地、景观设计和微环境处理,综合考虑室外活动场地、步行系统和景观小品的设置”修改为

“住区环境应结合绿地、景观、微环境及无障碍设计,统筹室外活动场地、步行系统、休憩设施和景观小品设置。活动、休憩等室外设施,应满足老年人及儿童安全使用需要,宜设置在向阳避风处”。

七、将 2.5.3 条“社区配套公共服务设施除按照《北京市居住公共服务设施配置指标》要求外,将图书馆、健身馆作为标准配置,提供居民学习、健身场所,同时需提供公共空间作为交流场所,如咖啡馆等”修改为“社区配套公共服务设施在符合《北京市居住公共服务设施配置指标》要求下,鼓励在规划社区文化设施和室内体育设施配套指标内,因地制宜设置图书馆、健身房等公共交流、学习、健身等场所,按照不小于 100 平方米规模配置,与项目周边服务设施共同形成丰富的生活场景,并符合相关规范标准要求”。

八、将 3.1.2 条“共有产权住房设计应遵循标准化、模数化、一体化的原则,统筹建筑、结构、设备管线、装修等各专业,充分考虑住宅使用的长寿性、可变性”修改为“共有产权住房设计应遵循标准化、模数化、一体化的原则,统筹建筑、结构、设备管线、装修等各专业,倡导主体结构大空间布置,通过轻质隔墙系统、家具设备设施等灵活划分套内功能空间,实现住宅使用的可变性,适应不同家庭结构、不同生活阶段的多样化需求”。

九、将 3.2.1 条“套型设计应符合住宅设计规范的要求。城六区新建项目套型总建筑面积不应大于 90 平方米;其他区新建项目套型总建筑面积在 90 平方米以下的占建设总量的 70%以上,最大不超过 120 平方米。充分考虑两孩及适老性要求,套型以多居

室为主,严格控制套型总建筑面积在 60 平方米以下的套型比例”修改为“套型设计应符合住宅设计规范的要求,充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求,大力倡导多居室精细化套型设计,适度设置紧凑型两居室套型。中心城区新建项目执行差别化面积标准,十八层(含)以下的住宅建筑,套型总建筑面积不大于 95 平方米;十八层以上的住宅建筑,套型总建筑面积不大于 100 平方米。其他区新建项目套型总建筑面积原则上不超过 120 平方米。严格限制套型总建筑面积在 60 平方米以下的套型比例”。

十、将 4.0.3 条“建设规模在 2 万平方米以上的集中新建共有产权住房应按照《关于印发〈北京市保障性住房模块化户内中水集成系统应用技术导则(2015 年版)〉的通知》安装建筑中水设施”修改为“建设规模在 2 万平方米以上的集中新建共有产权住房,按照《建筑中水设计标准》(GB50336—2018)安装中水设施,在科学论证、充分评估的基础上,可采用建筑物中水或建筑小区中水形式实现节水目标”。

十一、将 4.0.4 条“建设智慧社区,推广使用智能化建筑技术。全面推行三网融合,实现小区无线网络(WIFI)全覆盖。安装人脸识别系统,试点建造智能化小型公用仓库”修改为“建设智慧社区,推广使用智能化建筑技术。倡导构建高带宽、广覆盖的网络体系,提升 5G 网络覆盖水平,积极打造新一代信息技术在智慧社区的应用场景。大力推广居民室内水、电、气、热的智能化调节,推广智能缴费,鼓励在地下仓储设置智能化小型公用仓库”。

现将《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则(2021年版)》予以印发,请遵照执行。自发布之日起新取得建设用地使用权的项目应执行本导则。

特此通知。

附件:北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则(2021年版)

北京市住房和城乡建设委员会

北京市规划和自然资源委员会

2021年12月15日

附件

# 北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则

(2021年版)

## 1 总则

1.0.1 为规范和指导本市共有产权住房规划设计建设管理,提高共有产权住房品质,依照国家及本市相关规定,结合本市实际,制定本导则。

1.0.2 本导则适用于本市行政区域内新建共有产权住房的土地供应、规划、设计和建设活动。

1.0.3 共有产权住房规划设计建设应遵循可持续发展理念,坚持适用、经济、安全、绿色、美观原则,全面实施装配式建造、全装修成品交房,执行绿色建筑二星级及以上标准。倡导“互联网+城市规划建设管理”的新理念,打造智慧社区。

1.0.4 进一步提升共有产权住房规划设计建设运营的质量管理水平,有效治理工程质量通病,不断增强人民群众获得感幸福感安全感。

1.0.5 本导则未涉及的部分,应按照国家及本市现行有关住宅的规划设计、建筑施工及竣工验收标准执行。

## 2 规划布局

### 2.1 一般规定



2.1.1 中心城区共有产权住房以集约规划为主导,充分发挥公共服务配套的优势,倡导“小户型大家”理念。适度放宽中心城区以外共有产权住房的面积、容积率等方面建设规划指标。

2.1.2 共有产权住房居住区规划建设应为老年人、残疾人的基本生活和社会活动提供条件。

## 2.2 规划选址

2.2.1 共有产权住房项目应依据城市总体规划、首都城市功能分布和区域产业布局,结合各区申购家庭有效需求情况进行选址,促进职住平衡。

2.2.2 共有产权住房项目应优先选择公共服务设施和市政基础设施条件齐全的区域,应与公交系统或轨道交通网络紧密衔接。

## 2.3 规划指标

2.3.1 容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等综合技术经济指标应符合地区控制性详细规划的要求。其中,中心城区共有产权住房项目容积率不应高于 2.8,中心城区以外共有产权住房项目容积率原则上不应高于 2.5。

## 2.4 规划设计

2.4.1 共有产权住房推行街区制,按照“大开放,小封闭”的模式规划建设管理,合理组织交通流线,封闭组团内应实现人车分流。

2.4.2 共有产权住房规划设计应当布局合理、空间紧凑、利用充分,根据需求确定合理的套型比例。

2.4.3 共有产权住房规划设计应符合城市设计要求,重视建筑形体与空间的整体环境效果。可参照《北京市政策性住房建筑立面设计指导性图集》设计。

2.4.4 机动车停车位应合理布局,宜集中设置。停车位数量应符合相关法律、法规、规范、标准等要求。中心城区不低于1.0辆/户,中心城区以外地区不低于1.1辆/户。当共有产权住房社区有成熟的移动互联网共享汽车出行平台支撑配套时,可以根据实际情况,综合调整机动车停车位指标。

地下车库的人行出入口,应与住宅连通或设置在便于出行的部位;地下车库的人行出入口应设置电梯。采用机械停车方式的停车位,应充分考虑停车效率对停车和周边道路的影响,适当增大停车位间距。应按照《北京市居住公共服务设施配置指标》的要求配建电动车停车位,并按相关文件要求配置自用充电设施。

2.4.5 自行车停车位宜地面设置,充分考虑居民使用便利性和小区管理要求,电动自行车的停放、充电应满足《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624)及其他相关管理规定。结合小区出入口空间设置共享自行车停车区域。

2.4.6 结合总图布局及公共空间合理设置分类垃圾收集点和快件箱。配套设施中的垃圾资源回收站、公共厕所不得设置在住宅底层。



## 2.5 绿化景观与公共空间

2.5.1 应结合现状地形地貌进行场地设计与建筑布局,保护场地内原有的自然水域、湿地和植被,种植适应本地气候和土壤条件的植物,充分考虑植被的视觉层次、叶色质感、树形冠幅、四季色彩的搭配,采用乔、灌、草结合的复层绿化,以大乔木为绿化骨架,绿地配植乔木不应少于3株/100平方米。

2.5.2 住区环境应结合绿地、景观、微环境及无障碍设计,统筹室外活动场地、步行系统、休憩设施和景观小品设置。活动、休憩等室外设施,应满足老年人及儿童安全使用需要,宜设置在向阳避风处。

2.5.3 社区配套公共服务设施在符合《北京市居住公共服务设施配置指标》要求下,鼓励在规划社区文化设施和室内体育设施配套指标内,因地制宜设置图书馆、健身房等公共交流、学习、健身等场所,按照不小于100平方米规模配置,与项目周边服务设施共同形成丰富的生活场景,并符合相关规范标准要求。

## 3 单体设计

### 3.1 一般规定

3.1.1 共有产权住房规划设计方案应满足相关法律、法规、规范、标准及本导则的要求。

3.1.2 共有产权住房设计应遵循标准化、模数化、一体化的原则,统筹建筑、结构、设备管线、装修等各专业,倡导主体结构大空

间布置,通过轻质隔墙系统、家具设备设施等灵活划分套内功能空间,实现住宅使用的可变性,适应不同家庭结构、不同生活阶段的多样化需求。

### 3.2 面积标准

3.2.1 套型设计应符合住宅设计规范的要求,充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求,大力倡导多居室精细化套型设计,适度设置紧凑型两居室套型。中心城区新建项目执行差别化面积标准,十八层(含)以下的住宅建筑,套型总建筑面积不大于95平方米;十八层以上的住宅建筑,套型总建筑面积不大于100平方米。其他区新建项目套型总建筑面积原则上不超过120平方米。严格限制套型总建筑面积在60平方米以下的套型比例。

### 3.3 层高和套内空间

3.3.1 共有产权住房中心城区层高不应低于2.8米,其他区不应低于2.9米。

3.3.2 各套型功能布局合理,各功能空间面积及交通面积应与套型总建筑面积相匹配。功能分区应明确合理,做到洁污分离、动静分离、干湿分离。

3.3.3 套内日照、采光、通风、隔声应满足相关规范要求;应避免采光通风凹口过于狭小,建筑平面中外墙凹口的深度与宽度之比不宜大于2:1。套与套之间应避免视线干扰。

3.3.4 起居室、卧室等主要功能空间外窗洞口高度不应小于1.4米。

3.3.5 共有产权住房应设阳台；对于放置洗衣机的阳台，应采取相应的防水措施。阳台应选用适当的开窗形式及洞口尺寸，争取良好的采光条件。

3.3.6 共有产权住房套内应设置玄关柜、壁柜、吊柜等储藏空间，并宜充分利用建筑结构和构造，采用标准化、装配式成品柜体。

3.3.7 共有产权住房套内应合理设计冰箱和洗衣机位置。宜设置新风系统并预留安装空调设施的条件。未统一安装太阳能热水系统的工程，宜预留太阳能热水系统安装条件。

### 3.4 电梯

3.4.1 楼栋内公共交通布局应合理；电梯数量应与居住人数相协调，设置位置应便于居住者出行。十二层及十二层以上住宅，每单元设置电梯不应少于两台，其中应设置一台可容纳担架的电梯。

3.4.2 楼栋内门厅、电梯厅、走廊的楼（地）面应采用防滑地砖等硬质铺装；门厅、电梯厅墙面应采用贴砖墙面。

## 4 装配式建筑及绿色建筑

4.0.1 共有产权住房采用装配式建筑，推广应用 BIM 技术，应根据建筑高度和层数合理选型装配式建筑体系，并应符合我市

关于装配式建筑的相关要求。应实施全装修成品交房,鼓励采用装配式装修。

4.0.2 鼓励建设高星级绿色建筑、超低能耗建筑,大力推广使用绿色节能环保材料及相关技术。

4.0.3 建设规模在2万平方米以上的集中新建共有产权住房,按照《建筑中水设计标准》(GB50336—2018)安装中水设施,在科学论证、充分评估的基础上,可采用建筑物中水或建筑小区中水形式实现节水目标。

4.0.4 建设智慧社区,推广使用智能化建筑技术。倡导构建高带宽、广覆盖的网络体系,提升5G网络覆盖水平,积极打造新一代信息技术在智慧社区的应用场景。大力推广居民室内水、电、气、热的智能化调节,推广智能缴费,鼓励在地下仓储设置智能化小型公用仓库。

## 5 全装修设计

5.0.1 建筑设计方案应以全装修成品交房的完整产品为目标进行方案策划,严格执行一体化设计。

5.0.2 应按照标准化、模数化进行设计,控制套型种类,实施厨、卫标准化模块,室内模数和建筑模数应协调。

5.0.3 成品交房的最终状态应与结构、水、暖、电、信息等各专业配合协调,内装与管线综合以及设备应统筹协调配置。

5.0.4 倡导部品化,推广应用成熟、安全、适用的装配化技术。

5.0.5 装修样板间应按照“试错样板间”“工艺样板间”“成品样板间”进行策划实施。

5.0.6 共有产权住房室内装修应不低于表 5.0.6 标准。

北京市人民政府公报

北京市人民政府公报

表 5.0.6 共有产权住房室内最低装修标准

项目	装修部位	装修标准 ( 均应符合设计要求 )	
门窗	单元门	钢制电控防盗门	
	户门	钢制保温防盗门	
	公共走廊及楼梯间门	钢制防火门	
	户内门	卧室	实木复合门
		卫生间	木质半玻百叶镶板门
		厨房	木质半玻百叶镶板门
		阳台门	塑钢门
外窗及封阳台窗	节能窗		
室内装修	套内空间 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或壁纸
		踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚
		楼地面	瓷砖
	套内空间 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或壁纸
		踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚
		楼地面	瓷砖
	套内空间 厨房	顶棚	集成吊顶
		墙面	带饰面装配式墙板或面砖饰面到顶
		楼地面	防滑地砖
		部品设备	整体橱柜、燃气灶、抽油烟机、洗菜盆、节水型龙头
	室内装修	套内空间 卫生间	顶棚
墙面			带饰面装配式墙板或面砖饰面到顶
楼地面			防滑地砖
洁具			洗面盆 ( 含配件 )、节水型坐便器
五金			节水型手持式带下出水淋浴龙头 纸巾盒、毛巾架
设备			热水器
收纳部品			镜柜、盥洗柜
套内空间 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 ( 或建筑外墙饰面延伸 )
		楼地面	瓷砖



项目	装修部位		装修标准（均应符合设计要求）	
公共空间	玄关等功能空间	收纳空间	定制玄关柜、壁柜、吊柜	
	门厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		墙面	面砖饰面到顶	
		踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚	
		楼地面	瓷砖	
		信报箱	成品不锈钢材质	
	电梯厅	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		墙面	面砖饰面到顶含电梯门套	
		踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚	
		楼地面	瓷砖	
	走廊	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		墙面	普通耐擦洗涂料	
		踢脚	与楼地面饰面材配套踢脚	
		楼地面	瓷砖	
	楼梯	顶棚	水性内墙耐擦洗环保涂料	
		墙面	普通耐擦洗涂料	
		踢脚	水泥踢脚	
		楼地面	水泥收光楼面	
	其他部品部件	卧室、起居室	窗帘杆	成品窗帘杆或依合同约定预留窗帘盒、杆的安装条件
			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
各功能空间		灯具	节能光源或依合同约定预留个性化灯具安装条件	
		电器元件	成品插座、开关面板等	
		散热器	成品高效散热器片等	
		生活用水、热水管线	PPR 管	
其他		达到现行住宅设计标准		