

《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）的起草说明

一、制定背景

中央经济会议指出，要解决好大城市住房突出问题，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展，要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策。为贯彻落实国家及本市相关政策、精神，规范和指导本市租赁住房规划设计建设管理，提高租赁住房品质，促进住房租赁市场健康发展，结合本市实际，北京市住房和城乡建设委员会制定了《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）（以下简称《导则》）。

二、制定依据

《导则》编制的主要依据是国家及本市现行的规范标准，《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号），及《关于进一步加强利用集体土地建租赁住房工作的有关意见》（市规划国土发〔2017〕376号）、《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》（京建法〔2018〕11号）、《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》（京建发〔2020〕365号）等租赁住房相关政策性文件。

三、起草过程

(一) 2019年，我委组织开展《起草租赁住房建设标准(草案)》研究，对北京市现行相关标准拓展需求、国内外典型城市租赁住房建设标准进行了分析，对北京不同类型租赁住房的差异化建设特征和北京市租赁住房供应市场及受众需求进行实地调研，赴深圳、上海、南京多地调研，提炼兄弟城市租赁住房建设管理先进经验，梳理存在问题，结合本市实际，经多论专家评议及修改，于2019年底形成《租赁住房建设标准》草案，并通过专家组审核验收。

(二) 2020年上半年，我委在《租赁住房建设标准》草案基础上继续完善，聚焦租赁住房在建筑类型、配套公共服务设施、执行标准等方面的难点，逐一分析研究讨论，寻找解决途径，完成《北京市租赁住房建设导则(试行)》(征求意见稿)。

(三) 2020年下半年，发函征求相关行业主管部门、企业、科研院所、业内专家等各标准相关方意见，目前，已酌情采纳各方意见修改完毕，并结合中央和我市有关文件精神，补充了老年人运用智能技术，优化了智能化相关内容。

四、主要内容

本《导则》共分为6章82条。

第1章，总则，共5条，明确了总的指导思想、适用范围、租赁住房的定义及分类。

第 2 章，规划设计，共分为 5 小节 22 条，包括规划设计的一般规定、规划选址、建筑间距和日照要求、配套设施、住区环境等内容。

第 3 章，单体设计，共分为 5 小节 28 条，包括单体设计的一般规定、套内及居室空间、公共区域及辅助用房、结构、给排水和采暖、电器等内容。

第 4 章，室内环境，共 6 条，包括室内空气环境、通风环境、声环境、热工环境、光环境要求。

第 5 章，室内装修，共 6 条，明确了各类租赁住房室内装修配置标准。

第 6 章，应用技术，共分为 4 小节 15 条，包括应用技术的一般规定、装配式建造、绿色建筑及智能化等内容。