
CECS

T/CECS xxx-20xx

中国工程建设协会标准

长租公寓等级评价标准

Comprehensive Assessment standard for long-term rental apartment

（征求意见稿）

2019年8月

前 言

根据“关于印发《2018 年第一批协会标准制定、修订计划》的通知（建标协字[2018]015 号）”的要求，编制组经过广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外先进表彰，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准共分 8 章，主要技术内容是：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 宜居品质；5. 绿色健康；6. 智慧系统；7. 服务管理；8. 提高与创新。

本标准由中国建筑科学研究院有限公司负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄至中国建筑科学研究院有限公司建筑设计院（地址：北京市北三环东路 30 号建筑设计院《长租公寓等级评价标准》编制组；邮编：100013；邮箱：zengyu@cabr-design.com）。

本标准主编单位：

本标准参编单位：

本标准主要起草人：

本标准主要审查人：

目 次

1	总 则.....	4
2	术 语.....	6
3	基 本 规 定.....	7
3.1	一般规定	7
3.2	评价与等级划分	8
4	宜 居 品 质.....	11
4.1	控制项	11
4.2	安全保障	11
4.3	乐享环境	14
4.4	舒适人居	19
5	绿 色 健 康.....	24
5.1	控制项	24
5.2	节约资源	25
5.3	声环境	28
5.4	光环境	30
5.5	热湿环境与空气质量	32
5.6	水质保障	34
5.7	装配式装修	36
6	智 慧 系 统.....	38
6.1	控制项	38
6.2	智慧家居	38
6.3	智慧能源	42
6.4	智慧服务	43
7	服 务 管 理.....	47
7.1	控制项	47
7.2	租户服务	49
7.3	服务设施	59
7.4	管理制度	61
7.5	运营质量	66
8	提高与创新.....	72
8.1	一般规定	72
8.2	加分项	72
	本标准用词说明.....	79
	引用标准名录.....	80

Contents

1	General Provisions.....	4
2	Terms.....	6
3	Basic Requirements.....	7
3.1	General Requirements.....	7
3.2	Assessment and Rating.....	8
4	Dwelling Quality.....	11
4.1	Prerequisite Items.....	11
4.2	Safety.....	11
4.3	Amenity.....	14
4.4	Comfort.....	19
5	Environment and Health.....	24
5.1	Prerequisite Items.....	24
5.2	Resources Saving.....	25
5.3	Sound.....	28
5.4	Daylighting.....	30
5.5	Thermal Environment and Air Quality.....	32
5.6	Water Quality.....	34
5.7	Prefabricated Decoration.....	36
6	Intelligent System.....	38
6.1	Prerequisite Items.....	38
6.2	Intelligent Home.....	38
6.3	Intelligent Energy.....	42
6.4	Intelligent Service.....	43
7	Service and Management.....	47
7.1	Prerequisite Items.....	47
7.2	Service.....	49
7.3	Facility.....	59
7.4	Management.....	61
7.5	Operation Quality.....	66
8	Promotion and Innovation.....	72
8.1	General Requirements.....	72
8.2	Bonus Items.....	72
	Explanation of Wording in This Standard	79
	List of Quoted Standards.....	80

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家加快培育和发展住房租赁市场的政策，完善租购并举的住房制度，推进租赁住房建设，规范长租公寓的评价，制定本标准。

【条文说明】

随着我国经济改革的深入，我国房地产业进入了一个新的历史时期。当前人口净流入的大中城市住房租赁市场需求旺盛、发展潜力大，但租赁房源总量不足、市场秩序不规范、政策支持体系不完善，租赁住房解决城镇居民特别是新市民住房问题的作用没有充分发挥。

近年来，党中央、国务院高度重视培育和发展住房租赁市场，作出了一系列决策部署，加快推进租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场。自2015年以来，住建部发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》。2017年国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，2018年5月，住建部又起草《住房租赁和销售管理条例》并向社会公开征求意见，租赁住房、长租公寓成为今后房地产开发的主要产品形态。

近一年来北京、上海、深圳等大中城市从供地政策上增加租赁住房有效供应，同时允许将商业用房等按规定改造成租赁住房。房地产开发企业自持物业比重加大，面临从传统的开发模式转向长期持有持续经营的运营模式，由此带来了许多项目开发及运营方式上的改变，如何将长租公寓在规划设计、节能降耗、财务管理、融资安排、运营管理模式等方面进行调整、优化，以达到物业资产的合理性、均好性、科学性，从而实现资产收益的最大化，是行业当前亟待解决的主要问题。

为贯彻国家发展住房租赁市场的政策，完善租购并举的住房制度，推进租赁住房建设，填补居住建筑在这一领域的空白，引导行业健康发展，规范长租公寓的评价，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于长租公寓性能的综合评价。

【条文说明】

本条规定了标准的适用范围，即本标准适用于新建和改扩建的长租公寓性能的综合评价。

1.0.3 长租公寓评价应遵循因地制宜、以人为本、可持续运营、高质量发展等原则，对长租公寓的宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理等指标进行综合评价。

【条文说明】

我国各地区在气候、环境、资源、经济发展水平与民俗文化等方面都存在较大差异，而因地制宜是长租公寓建设的基本要求。因此，对长租公寓的评价，也应综合考量所在地域的气候、环境、资源、经济和文化等条件和特点。本标准以“以人为本”为核心要求，为保证长租公寓的可持续运营，推动行业的高质量发展，对长租公寓的宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理等方面的性能指标进行综合评价。

1.0.4 长租公寓的评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

【条文说明】

符合国家法律法规和有关标准是参与长租公寓评价的前提条件。本标准重点在于对长租公寓宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理等性能的评价，并未涵盖通常建筑物所应有的全部功能和性能要求，故参与评价的建筑尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 长租公寓 long-term rental apartment

具备基本居住功能（含起居、就寝、盥洗）的空间，提供装修及家具、家电等生活设施，集中管理运营，主要用于长期租赁居住的建筑。

【条文说明】

本标准评价的长租公寓是由企业作为主体进行集中管理运营，公寓本身可以是集中设置的，也可以是分散设置的。长期租赁是指不少于6个月的租赁。

2.0.2 长租公寓性能 long-term rental apartment performance

涉及长租公寓宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理等方面的综合性能。

2.0.3 总挥发性有机物（TVOC）total volatile organic compounds

用气相色谱非极性柱进行分析，保留时间在正己烷和正十六烷之间的挥发性有机物总称。

2.0.4 装配式装修 prefabricated decoration

将工业化生产的部品部件在现场进行组合安装的装修工艺，主要包括干式工法楼（地）面、复合式墙体、集成厨房、集成卫生间、管线与结构分离等。

2.0.5 智慧家居 wisdom home

以居住单元为平台，利用综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术将家居生活有关的设施集成，利用数据的收集以及人工智能系统的架构，构建高效的居住设施与事务的管理系统，提升家居安全性、便利性、舒适性、艺术性，并实现环保节能的居住环境。

2.0.6 低压直流电源 LVDC

电压等级在1500V及以下的直流供电电源。

2.0.7 智慧管控系统 Smart management system

基于一个或多个建筑社区，综合管理包括安防、消防、能源、运营、物业等主要功能，以及可扩展的多种服务或控制设施，将各类智能化信息及其相应大数据进行综合应用分析，集架构、系统、应用、服务、管理及优化组合为一体，实现资源的优化配置和信息共享，最大限度地实现了对各个智能化子系统的信息集成、综合管理和联动控制功能，为人们提供安全、舒适、高效、便捷、智能及可持续发展的生活环境，满足智慧管理运营的需求。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 长租公寓的评价应以集中管理的单户、多户、单栋建筑或建筑群为评价对象。

【条文说明】

集中管理的长租公寓，单户、多户、单栋建筑或建筑群均可以参评。对多户、单栋建筑或建筑群的长租公寓，可以选择典型套型进行评价，典型套型的户数不少于参评户数的60%。

3.1.2 长租公寓的评价应在长租公寓建筑竣工验收后进行，之后每三年进行复评。

【条文说明】

如评价时尚未运营，服务管理类指标以承诺或管理制度的形式进行评价。

3.1.3 申请评价方应对长租公寓进行技术经济分析，合理确定建设或装修方案，采用提升长租公寓品质的技术、产品和服务，对长租公寓的设计、施工和运行管理进行全过程控制，并提交相应检测报告和相关文件。

【条文说明】

申请评价方依据有关管理制度文件确定。本条对申请评价方的相关工作提出要求。本标准注重长租公寓的综合性能，申请评价方应对长租公寓设计、施工和运行管理各个阶段进行控制，优化建筑技术、设备和材料选用，综合评估建筑技术、产品服务与投资之间的总体平衡，并按本标准的要求提交相应检测报告和相关文件。申请评价方对所提交资料的真实性和完整性负责。

申请评价方应承诺符合安全、消防等相关规范的规定。

3.1.4 评价机构应按本标准的有关要求，对申请评价方提交的报告、文件进行审查，并进行现场核查，出具评价报告，确定等级。

【条文说明】

本条对长租公寓评价机构的相关工作提出要求。长租公寓评价机构依据有关管理制度文件确定。长租公寓评价机构应按照本标准的有关要求审查申请评价方提交的报告、文件，并在评价报告中确定等级。

评价机构在正式审查之前需对项目进行形式审查,审查的内容除本标准要求的报告和文件以外,还应包括项目的建筑性质和用地性质的证明文件,以及申请评价方提交的承诺书或申明。

3.2 评价与等级划分

3.2.1 长租公寓评价体系由宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理 4 类指标组成。每类指标均包括控制项和评分项。评价指标体系还统一设置加分项。

【条文说明】

本标准每类指标均包括控制项和评分项。同时,为了鼓励长租公寓建设与运营过程中采用提高、创新的建筑技术、产品和服务管理体系,评价指标体系还统一设置“创新”加分项。

3.2.2 控制项的评价结果为满足或不满足;评分项和加分项的评价结果为分值。

【条文说明】

控制项是长租公寓评价的必要条件。评分项的评价,依据评价条文的规定确定得分或不得分,得分时根据需要对具体评分子项确定得分值,或根据具体达标程度确定得分值。加分项的评价,依据评价条文的规定确定得分或不得分。

本标准中评分项的赋分有以下几种方式:

1 一条条文评判一类性能或技术指标,且不需要根据达标情况不同赋以不同分值时,赋以一个固定分值,该评分项的得分为0分或固定分值,在条文主干部分表述为“评价分值为某分”;

2 一条条文评判一类性能或技术指标,需要根据达标情况不同赋以不同分值时,在条文主干部分表述为“评价总分值为某分”,同时将不同得分值表述为“得某分”的形式,且从低分到高分排列;递进的档次特别多或者评分特别复杂的,则采用列表的形式表达,在条文的主干部分表述为“按某表的规则评分”;

3 一条条文评判多个技术指标,将多个技术指标的评判以款或项的形式表达,并按款或项赋以分值,该条得分为各款或项得分之和,在条文主干部分表述为“按下列规则分别评分并累计”;

4 一条条文评判多个技术指标,将多个技术指标的评判以款或项的形式表达,并按款或项赋以分值,该条得分为各款或项得分之和,在条文主干部分表述为“按下列规则分别评分并累计”;

5 一条条文评判多个技术指标,其中某技术指标需要根据达标情况不同赋以不同分值时,首先按多个技术指标的评判以款或项的形式表达并按款或项赋以分值,然后考虑达标程度不同对其中部分技术指标采用递进赋分方式。

可能还会有少数条文出现其他评分方式组合。

本标准中评分项和加分项条文主干部分给出了该条文的“评价分值”或“评价总分值”,是该条可能得到的最高分值。各评价条文的分值,经广泛征求意见和试评价后综合调整确定。

3.2.3 长租公寓评价的分值设定应符合表 3.2.3 的规定。

表 3.2.3 长租公寓评价分值

	评价指标评分项满分值				创新加分 项满分值
	宜居品质	绿色健康	智慧系统	服务管理	
评价分值	350	150	150	350	100

【条文说明】

本条规定的评价指标评分项满分值、创新加分项满分值均为最高可能的分值。

3.2.4 长租公寓的评价分为综合性能评价、环境设施性能评价和服务管理性能评价。其中,综合性能评价按综合性能总得分确定评价等级,环境设施性能评价和服务管理性能评价则分别按相应类别指标的总得分确定评价等级。三种评价总得分按下式分别进行计算。

$$Q=Q1+Q2+Q3+Q4+Qa \quad (3.2.4.1)$$

$$QA=Q1+Q2+Q3+Qa \quad (3.2.4.2)$$

$$QB=Q4+Qa \quad (3.2.4.3)$$

式中:Q——综合性能总得分;

QA——环境设施性能总得分;

QB——服务管理性能总得分;

Q1~Q4——分别为评价指标体系4类指标(宜居品质、绿色健康、智慧系统、服务管理)评分项得分;

Qa——创新加分项得分。

【条文说明】

本条对长租公寓评价中的总得分的计算方法作出了规定。参评项目的总得分由评分项得分和创新项得分两部分组成,综合性能总得分满分为1100分,环境设

施性能总得分满分为750分，服务管理性能总得分满分为450分。创新项得分应按本标准第8章的相关要求确定。

在长租公寓项目的实际实施过程中，会对环境设施和服务管理有不同的偏重。因此，申请评价方根据项目的实际情况，可以申请综合性能评价，也可以仅申请环境设施性能评价或服务管理性能评价。

3.2.5 长租公寓星级等级应按下列规定确定：

1 长租公寓综合性能分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级 5 个等级。5 个等级的长租公寓均应满足本标准所有控制项的要求。当长租公寓按照式 3.2.4.1 总得分 Q 分别达到 550 分、600 分、650 分、700 分、800 分时，长租公寓综合性能等级分别为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级。

2 长租公寓环境设施性能分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级 5 个等级。5 个等级的长租公寓均应满足本标准宜居品质、绿色健康、智慧系统控制项的要求。当长租公寓按照式 3.2.4.2 总得分 QA 分别达到 350 分、400 分、450 分、500 分、550 分时，长租公寓环境设施性能等级分别为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级。

3 长租公寓服务管理性能分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级 5 个等级。5 个等级的长租公寓均应满足本标准服务管理控制项的要求当长租公寓按照式 3.2.4.3 总得分 QB 分别达到 200 分、230 分、260 分、290 分、320 分时，长租公寓服务管理性能等级分别为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级。

【条文说明】

控制项是长租公寓建设运营的必要条件。当对长租公寓进行评价时，首先应该满足本标准规定的控制项要求。

本条的总得分按照本标准3.2.4条的规定进行计算，分别得到长租公寓的综合性能总得分、环境设施性能总得分、服务管理性能总得分。

4 宜居品质

4.1 控制项

4.1.1 最小套型使用面积不小于 10 m²。

【条文说明】

套型面积与室内舒适程度息息相关，套型最小使用面积不应是各个功能最小占地面积的简单组合，即使在工程设计理论和时间中，可能设计出更小的套型，但是过小的套型面积无法承载舒适居住所需的必需功能，是不能满足舒适居住的使用要求的。

本规范的套型最小使用面积要求按照单人居住需求考虑。

5m²单人卧室+3m²一组沙发和一个小餐桌的面积+2.5m²卫生间-0.5m²适当调节的使用面积=10m²。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件和竣工测绘文件，并现场核查。

4.1.2 长租公寓应满足基本居住功能。

【条文说明】

长租公寓作为居住功能的建筑，应能满足使用中需要的基本居住功能：起居、就寝、盥洗，有条件的情况下，宜同时满足备餐、洗衣、晾晒功能，但不做强制要求。

功能空间可以设置在套外公共空间，鼓励空间共享，但应注意空间大小与使用频率与使用人数、使用习惯相匹配，避免出现空置率过高浪费空间、空间不足无法满足使用需求的情况。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件，并现场核查

4.2 安全保障

4.2.1 项目内场地内应设置明晰的标识系统，评价总分为 10 分，按照下列规则评分并累计：

1 场地内方向标识及主要出入口标识明确，易于辨识，位置合理，得 2 分；

2 场地内的主要功能服务设施、景观绿地等功能分区的指引标识清晰完善，易于识别，位置合理，得 3 分；

3 场地内视线不良的区域，以及有台阶、坡道等处应设置醒目、易识别的安全标识，位置合理，得 3 分；

4 建筑单体首层、建筑出入口设置易于识别的差异性标识，得 2 分；

5 分散式长租公寓提供居住区内部设施的相关说明，得 5 分，同时附近服务设施的相关说明，得 10 分。

【条文说明】

集中式长租公寓按照 1-4 款得分，分散式长租公寓可选择按照 1-4 款得分或按照第 5 款得分。

长租公寓公共区域内出入口、服务设施、功能分区设置标识有利于人流的分散指引，防止访客闯入私密区，在紧急情况下对疏散人群也很帮助。

场地内视线不良区域是意外高发区域，设置标识有利于减少意外发生；台阶、坡道往往位于较为隐蔽的位置，设置标识提示有利于日常使用。

标识设置应形式统一、颜色分明、辨识度强，标识内容彼此不矛盾。

第 5 款，分散式长租公寓在提供附近区域的服务设施说明，以 APP、小册子等形式提供均可。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片，并现场核查。

4.2.2 入户门安全、便于管理，评价总分值为 14 分，按照下列规则评分并累计：

1 房间采用电子门锁，得 4 分；

2 房间号码不显示在电子钥匙上，得 2 分；

3 户门配备自动防盗报警装置，得 4 分；

4 入户门采用不低于乙级的防盗门，得 4 分。

【条文说明】

第 1 款，电子门锁便于管理，能够登记到电子系统中统一管理，居住者更换的时候也便于更新信息，还可以发放一次性的电子钥匙，是十分适合长租公寓管理的安防设施。当采取统一初设密码时，门店工作人员应提醒并协助客户修改初始电子锁密码。

第 2 款，房间号码显示在电子钥匙上，容易被人窥视，尤其是在公共区域活动时，容易产生安全隐患。电子钥匙本身就没有房间号码，如指纹钥匙、面部识别钥匙、密码钥匙等均可直接得分。

第 3 款，当有人企图强行进入套内时，户门应能自动报警，声光报警或联动物业报警均可得分，但是声光报警需要在物业值班处能够听到。

第4款，集中式的通廊式长租公寓，进入集中居住区域的门需要防盗，入户门防盗需求不明显，当分隔公共区与居住区的门采用乙级防盗门的时候，户门可采用防火复合门。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、锁具产品资料，并现场核查。

4.2.3 电梯配置安全可靠，能够应对突发状况，评价总分值为20分，按照下列规则评分并累计：

- 1 电梯配备能够自动连接到前台的固定电话或按钮，得4分；
- 2 在呼梯按钮旁边，设置中英文双语警告指示牌，并指示疏散路线，得2分；
- 3 在停电的情况中，电梯轿厢必须能够自动下降到下一个楼层，并将门打开，得4分；
- 4 对员工进行电梯救援程序培训，在停电的情况中能够手动操作电梯，得4分。
- 5 建筑内至少有一部能容纳担架的电梯，得6分。

【条文说明】

电梯是公共区域每天都会使用的设施，应配备完善的应急预案，当电梯故障时，能够立刻与物业取得联系，及时展开救助、排除故障、恢复使用；火警等不应使用电梯的紧急状态下，有明确的标识提示，并指明疏散路线的方向；停电时电梯能够自动降下并开门，让人员及时离开，如发生需要手动操作电梯的情况，物业应配有能够执行操作的人员，并能及时到岗进行操作。

长租公寓的居住区只设置在首层时，未设置电梯可直接得分；长租公寓的居住区不仅设置在首层、且未设置电梯不得分。

第1款，分散式长租公寓应配置连接到小区物业的固定电话或按钮。

第2款，警告内容可采用“火警时请勿使用电梯，请走楼梯”，并指明疏散路线的方向，标识字体和方向指示应在黑暗中也能看清。

第4款，需保证随时均有至少一名经过培训的员工在岗。对于分散式长租公寓，若公寓所在物业人员能满足本条要求、或对住户进行培训均可得分。

第5款，如项目设有急救绿色通道，能容纳担架的电梯应与急救绿色通道连通。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、产品资料、培训制度承诺文件、工作人员值班安排文件，并对员工进行抽查演示。

4.2.4 外窗应考虑限位保护和防盗报警要求，评价总分为 10 分，按照下列规则评分并累计：

- 1 配备窗户限位装置，将窗户的打开距离限制在 10 厘米之内，得 4 分；
- 2 窗户配备防盗报警装置，得 4 分；
- 3 若不设窗户限位装置，或配备了解除限位的装置，窗户上设置中英双语告示，得 2 分。

【条文说明】

窗户限位保护措施能有效避免发生坠物和儿童坠落事故，防盗报警装置能有效提升安防效率和反应速度，对于长租公寓都是十分有效的安全保障措施。

配备限位装置的窗户，应注意配有解除限位的装置，并附使用说明，让住户可以为了通风，将窗户完全打开。若不对窗户进行限位或可解除窗户限位，应在窗户旁设置警告，以防使用中疏忽发生事故。

第 3 款，警告内容应包括窗户没有限位，并提示潜在危险。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、产品资料、现场照片，并现场核查。

4.3 乐享环境

4.3.1 项目周边公共配套服务设施齐全，评价总分为 16 分，并按下列规则评分：

- 1 建筑出入口 500m 范围内有不小于 3 个餐饮服务设施，得 4 分；
- 2 建筑出入口 100m 范围内有不小于 1 个购物服务设施，得 2 分；有 24 小时购物服务设施，再得 2 分；
- 3 建筑出入口 1000m 范围内有图书馆或文化活动中心，得 2 分；
- 4 建筑出入口 1000m 范围内有健身活动中心，得 2 分；
- 5 建筑出入口 1000m 范围内有医疗设施，得 2 分；
- 6 建筑出入口 1000m 范围内有公园、广场或绿地，得 2 分。

【条文说明】

住区配套公共服务设施，是满足居民基本的物质与精神生活所需的设施，也是保证居民居住生活品质不可缺少的重要组成部分。居民步行 5min~10min 可以到达，比较符合居民步行出行的要求，从而大大减少机动车的出行需求，有利于节约资源、保护环境。建筑内设置能容纳担架的电梯，有利于租户出现紧急情况时及时抢救。

第2款，便利店也可以作为购物服务设施得分，人工或自助形式的售货服务设施均可得分。

第4款，健身活动中心包括：健身步道、健身房、篮球场、足球场、社区健身场地等。

第5款，医疗设施不仅包括各级医院，也包括卫生站、社区门诊等。

第6款，公园、广场、绿地需为人可以进入的场所，尺度不限，街心公园、社区公园、小区公共绿地均可得分。

本条的评价方法为：查阅周边公共配套服务设施说明文件、现场照片，并现场核查。

4.3.2 项目与公共交通设施具有便捷的联系，评价总分为 12 分，按下列规则分别评分并累计：

1 建筑出入口到达公共汽车站的步行距离不大于 500m，或到达轨道交通站的步行距离不大于 800m，得 6 分；

2 建筑出入口步行距离 800m 范围内设有不少于 3 条的公共交通线路（含公共汽车站和轨道交通站），得 6 分。

【条文说明】

优先发展公共交通是缓解城市交通拥堵问题的重要措施，因此建筑与公共交通联系的便捷程度很重要。应重视建筑场地与公共交通站点的便捷联系，合理设置出入口，并设置便捷的步行通道联系公共交通站点。

交通调查显示，我国居民步行出行的平均速度为 3km/h~5km/h，500m 大约步行 5min~10min，是居民步行的可承受距离；800m 大约步行 8~16min，是居民对轨道交通的可承受距离。

当场地位于共享单车服务范围内，且场地内设有共享单车专用停车位时，第1款可以按照建筑出入口到达公共汽车站的步行距离不大于 1000m，或到达轨道交通站的步行距离不大于 1600m 得分，第2款可以按照建筑出入口步行距离 1600m 范围内设有不少于 3 条的公共交通线路得分。

当场地距离公共交通站点较远时，可采用接驳车将住户送至公共交通站点附近，此时可将接驳车落客点算作场地出入口，接驳车的车次和扩容量应在早晚上班高峰期间，能够将所有住户送至公共交通站点，上班高峰为早 7:00-8:00，晚 17:00-18:00，其余时间应保证车次不少于 30min/次。

本条的评价方法为：查阅周边公共交通设施说明文件（应标出场地到达公交站点的步行线路、距离）、现场照片、接驳车运行制度，并现场核查。

4.3.3 合理设置停车场所，评价总分为 20 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 自行车停车设施数量充足、位置合理、方便出入，且有遮阳防雨措施，得 4 分；
- 2 合理设置机动车停车设施，得 4 分，停车库（场）应与长租公寓居住单元、主要配套设施实现无障碍连通，再得 2 分；
- 3 设置有共享单车或顺风车专用停车位，得 2 分；
- 4 设置有电动自行车的充电装置，得 4 分；
- 5 设置有新能源汽车充电装置，得 4 分。

【条文说明】

设计安全方便、规模适度、布局合理、符合使用者出行习惯的自行车停车场所，可以为绿色出行提供便利条件。

机动车停车除符合所在地控制性详细规划要求外，还应统筹规划、合理设置、科学管理，并对人行、活动不产生干扰且不占用人形及活动空间。

鼓励为电动自行车、新能源汽车提供充电装置，促进绿色交通工具的使用率。

第 1 款，共享单车指定停车点也可作为自行停车设施，需同时有遮阳防雨措施才可得分；

第 2 款，停车设施通往居住区、主要配套设施的无障碍通道应畅通，应能至少连接到居住区电梯、无障碍公共卫生间、接待大堂、食堂。

第 3 款，共享单车或顺风车专用停车位应标识清晰明确，不使用时可作为普通停车位，但有使用需求时，需优先让专用车辆使用。

第 4 款、第 5 款，充电装置设置于室外时，应有防雨措施，以及防止大雨时发生漏电事故的措施。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片，并现场核查。

4.3.4 营造优美的绿化环境，增加室内外绿化量，评价总分为 18 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 室外绿地率不小于 30%，并采用乔灌木复层绿化得 4 分；
- 2 室内公共空间设置植物，不少于公共空间地面面积的 5%，得 4 分，达到 10%，得 8 分；
- 3 公共区域采用无毒无害的植物，有品种标识，得 2 分；
- 4 每户送一盆植物，得 4 分。

【条文说明】

良好的绿化环境不仅可以防护、美化室内外环境，还可以达成遮挡太阳辐射，改善小气候，增加建筑的艺术效果。作为长租公寓，属于人群密集区，因此应采用无毒无害的植物，并提供品种标识。鼓励对每户送一盆植物或套内有种植设施，绿化室内环境。

第1款，分散式公寓需所有参评套型所在场地的绿化率均满足要求才可得分。

第2款，公共空间包含室内外庭院、大堂、餐厅、交往空间、走廊等。当在墙面设置植物时，按照植物所占的墙面面积，与公共空间的地面面积进行比较。

第3款，公共区域设置的植物不应设置对人体有毒或以造成伤害的植物，如夹竹桃、仙人掌，也应避免容易引起过敏的植物。

第4款，应选择易于养护的植物，并提供养护指导，如有条件，可采取鼓励措施。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、公共空间绿植面积计算书、现场照片，并现场核查。

4.3.5 设置生活垃圾分类收集点，评价总分为8分，并按下列规则分别评分并累计：

1 具有密闭的生活垃圾分类收集设施，配备单独收集设施，并配有分类标识，得4分；

2 垃圾收集点的位置固定，方便投放垃圾、方便收集人员和车辆的操作，不影响道路交通、消防通道和盲道的通行，并结合绿化、景观设计，减少垃圾收集点对住户的影响，得4分。

【条文说明】

生活垃圾分类是实现垃圾减量化和资源化的重要途径和手段。通过分类投放、分类收集，把有用物资，如纸张、塑料、橡胶、玻璃、瓶罐、金属以及废旧家用电器等从垃圾中分离出来重新回收、利用，变废为宝。鼓励设置各类生活垃圾的单独收集设施，有利于提高垃圾资源利用水平，并减少垃圾处置量。

鼓励垃圾收集点的位置应固定，以方便投放垃圾、便于收集人员和车辆进行收集操作。合理的收集点应不影响道路交通、消防通道和盲道的通行，并结合绿化、景观设计，将收集点设置在对住户的影响较小的位置。

第1款，垃圾分类收集设施按当地垃圾分类要求配备，如当地无要求应至少配备有害垃圾、餐厨垃圾、可回收垃圾为垃圾分类设置专用房间或专用密闭垃圾桶均可得分，需注意配备分类标识和分类指南。专用房间需注意暖通空调设计，防止串味；专用密闭垃圾桶应置于通风处的下风向，远离人员集中活动场所。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、垃圾分类制度文件、现场照片，并现场核查。

4.3.6 室内公共区域、公共晾晒平台禁烟，在通风良好的室外空间设置吸烟区，评价总分值为10分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 室外吸烟区与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于5m，且距离儿童和老人活动场地不少于10m，得4分；
- 2 吸烟区有遮阳防雨设施，并配有垃圾桶，得4分；
- 3 吸烟区设置吸烟有害健康标识，得2分。

【条文说明】

第1款，设置专用的吸烟区，可有效减小不吸烟人群（儿童、老人为主）被动吸烟的影响，对室外环境的污染，以及减小发生火灾的几率。同时鼓励室外吸烟区与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于5m，且距离儿童和老人活动场地不少于10m，有利于减小因通风而对建筑室内以及活动场地的空气影响。

第2款，室外吸烟区缺少遮阳防雨设施，容易导致人们在雨天和夏季晴天聚集在入口雨棚下吸烟，无法满足与建筑的各种距离要求，使得吸烟区形同虚设。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、禁烟制度文件、现场照片，并现场核查。

4.3.7 公寓具备便利的服务设施，可向租户开放，评价总分值为44分，按下列规则评分：

- 1 设有前台及公告栏，得2分；
- 2 公共区域设有快递收取、物品存放空间，得2分；
- 3 公共区域配置便利服务网点，得2分；
- 4 设有可封闭的聚会空间，集中式公寓每百户设有不少于3件娱乐设施，不少于6人的公共座椅，得4分；
- 5 在公共区域设置交往空间，具备影音播放设施，得6分；

-
- 6 在公共区域设置就餐空间,集中式公寓座位数不小于户数 5%,得 4 分;
 - 7 在公共区域设置健身活动空间,集中式公寓每百户不少于 3 个健身器材,得 6 分;
 - 8 在公共区域设置图书借阅区域,得 2 分;
 - 9 设有公共晾晒空间,得 2 分,设有晾晒设施,再得 2 分;
 - 10 在公共区域设有公共卫生间,得 4 分;
 - 11 设有公共咖啡机、微波炉、直饮水设备等提升生活品质的公用设施,每个得 2 分,最高不超过 8 分。

【条文说明】

服务设施可以为建筑内租户提供相应各类服务,诸如设置前台或公告栏有通知布告的功能;快递收取、物品存放空间可为临时存放物品提供便利;鼓励提供便利服务网点,聚会、交往、就餐及健身可以促进租户之间的交流;设置公共图书区可方便租户进行阅读或学习等。

分散式公寓按照所在社区是否提供此类服务进行评价。

第 1 款,分散式公寓可不含前台。

第 5 款,聚会空间与居住和走廊不相邻,不造成噪声干扰即可得分。扑克、麻将桌、台球桌、影音播放设施等均可作为娱乐设施。

第 9 款,套内晾晒空间不小于 2 m^2 、或套内设有烘干机时,本条可直接得分,如果烘干机为共享设施,则需有烘干机清洁管理制度才可得分。

第 12 款,分散式公寓套内提供相应设施也可得分。

本条的评价方法为:预查阅相关设计文件、服务设施管理制度文件、现场照片,并现场核查。

4.4 舒适人居

4.4.1 主要功能空间净高满足要求,评价总分为 8 分。主要功能空间净高不低于 2.5m ,得 4 分,不低于 2.6m ,得 8 分。

【条文说明】

主要功能空间包括起居室、卧室的主要空间,不含 loft 上层空间、卫生间、厨房、过道、储藏间和周边线脚,但起居室、卧室的室内空间有低于 2.2m 的情况,本条不可得分;采用坡屋顶的起居室,室内需有不少于 $2/3$ 的空间净高不低于 2.5m 才可得分。

本条的评价方法为:查阅相关设计文件、现场照片,并现场核查。

4.4.2 最小套型的使用面积满足要求，评价总分为 8 分。最小套型的使用面积不小于 15 m²，得 4 分；不小于 20 m²，得 8 分。

【条文说明】

由于长租公寓套型组成的复杂性，以及保证居住空间的舒适性，确定长租公寓最小使用面积为 10 m²。依据北京市《公共租赁住房建设与评价标准》中规定的建筑单体套型使用面积不应小于 15 m²，确保基本居住舒适性。使用面积达到 20 m²，可设置兼起居室的卧室、独立卫生间和开敞式厨房功能，进一步提高居住舒适度。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、竣工测绘文件、现场照片，并现场核查。

4.4.3 功能空间配置齐全，使用便捷，评价总分为 60 分，按照下列规则评分并累计：

- 1 套内设有玄关柜，得 4 分；
- 2 套内设有穿衣镜，得 4 分；
- 3 套内设有书桌椅或餐桌椅，得 4 分；
- 4 套内设有沙发，得 4 分；
- 5 套内设有书架，得 4 分；
- 6 就寝空间设置合理、便利，得 2 分；
- 7 套内设有长度不小于 1m 的衣柜，得 4 分；
- 8 套内收纳空间不少于 2m³，得 2 分；不少于 3m³，得 4 分；
- 9 室内设有窗帘，得 4 分；
- 10 套内设有空调，得 4 分；
- 11 公共区域设有洗衣机且不少于每 100 户 1 台，得 2 分，不少于每 50 户 1 台，得 4 分，不少于每 20 户 1 台，或在套内设有洗衣机并有隔振底座或隔振垫，得 6 分；
- 12 套内预留晾晒设施位置，得 2 分，预装晾晒设施，得 4 分；
- 13 套内设有阳台，得 4 分；
- 14 设有可折叠家具，或其他提升生活舒适度的家具，每个得 2 分，最多得 8 分。

【条文说明】

长租公寓按照配置设施的完善度进行综合评分，鼓励配套完善、设施齐全，功能合理、居住舒适的空间布局，整体提高长租公寓的居住品质。

第 1 款，玄关柜应具有收纳鞋子、挂衣服、和临时放置物品的功能。

第 6 款，床不正对卫生间，不紧靠外窗——距外窗不少于 0.5m，床边照明双控，设有床头柜。

第 9 款，只预留窗帘杆不得分。

第 10 款，严寒地区可直接得分。

第 11 款，套内仅配有洗衣机，无隔振设施不得分。

第 12 款，套内预装烘干机可作为预装晾晒设施，仅预留烘干机安装条件不得分。

第 14 款，可折叠的餐桌、书桌、床、沙发床等，让套内空间得到灵活应用，能够提升空间利用效率。套内设有其他提升生活舒适度、给生活带来便利、有利于提高居住品质的家具、家电均可得分。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、产品资料、现场照片，并现场核查。

4.4.4 卫生间设计合理，便于使用，评价总分为 60 分，按照下列规则评分并累计：

- 1 卫生间有便器、洗面盆、淋浴器，得 8 分；
- 2 卫生间使用面积不小于 2 m²，得 2 分，不小于 3 m²，得 4 分；
- 3 卫生间淋浴区防水层通高，得 4 分；
- 4 除淋浴区外，其他区域防水层高度不小于 1200mm，得 2 分，不小于 1800mm，得 4 分；
- 5 卫生间没有清洁死角，得 2 分；
- 6 卫生间各类把手采用易清洁、不易滋生细菌的材料，得 2 分；
- 7 卫生间内或通往卫生间的道路上设置感应式夜灯，得 4 分；
- 8 卫生间内设置浴霸、热风机等加热设备，得 4 分；
- 9 洗面台台面长度不小于 0.8m，得 2 分；
- 10 洗面台水龙头出水位置距离台面高度不小于 0.1m，得 2 分；
- 11 洗面台附近设置防溅插座，得 2 分；
- 12 洗面台附近设置折叠式化妆镜及毛巾杆，得 4 分；
- 13 洗面台区域有镜柜或置物架，得 2 分；
- 14 卫生间设置智能马桶（盖），得 4 分；

15 淋浴区内设置排水沟或排水槽，得 4 分；

16 淋浴区有置物架，得 2 分；

17 给排水立管不明装，得 2 分；

18 洗面盆提供生活热水，得 4 分。

【条文说明】

卫生间设施齐全、便利是居住舒适的基础，公共卫生间在便利性、舒适性上均与套内卫生间有很大差距，本条评价内容为套内卫生间设施，公共卫生间和淋浴间不得分。

套内有多间卫生间时，其中一个满足要求即可得分。

第 1 款，蹲便器和坐便器均可得分。

第 5 款，洗手盆、橱柜、马桶、淋浴附近不应有拖把无法伸入的空间，可采取架空或全落地的措施；架空时应与地面距离应大于 0.1m，全落地时注意不应产生拖把无法伸入的缝隙，尤其需注意马桶与墙之间的缝隙。

第 6 款，卫生间内各类把手不使用木头和有凹凸的塑料，防止受潮、藏污纳垢、滋生细菌。

第 8 款，卫生间的取暖设备指浴霸、热风机等临时加热设备，用于洗澡时临时取暖。夏热冬暖和温和气候区域本条可直接得分。

第 13 款，镜柜或置物架应能放置手机。

第 17 款，排水立管安装在套内时，需设置检修口才能得分。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片，并现场核查。

4.4.5 厨房设计合理，便于使用，评价总分为 32 分，按照下列规则评分并累计：

套内厨房区域满足以下要求：

1 设置水槽、灶具、吸油烟机，得 12 分；

2 操作台总长度不小于 1.2m，得 2 分，不小于 1.5m，得 4 分，不小于 1.8m，得 6 分；

3 配置冰箱，得 6 分；

4 设置不少于 2 个插座，得 4 分；

5 设置微波炉或烤箱，得 4 分。

公共厨房满足以下要求：

1 设置储藏空间，数量不少于户数比例的 5%，得 4 分；

2 设有餐具消毒设备，得 4 分；

3 灶眼数量不少于无套内厨房户数比例的 3%，得 4 分，采用燃气灶，再得 4 分；

4 设有共用冰箱，得 4 分；

5 设有不少于 5 个插座，得 4 分；

6 设有封闭垃圾桶，得 4 分；

7 设有厨余垃圾处理器，得 4 分。

【条文说明】

厨房为居家烹饪提供了便利条件，设备齐全、使用便利的厨房能够极大提升居住舒适性，有利于居家烹饪，对健康也有很大的好处，部分长租公寓的套型较小，设置套内厨房有困难，在使用便利性方面，公共厨房也可满足需求，并且有利于人际交往。

开放式和封闭式厨房均可得分，未设置厨房不得分。如果部分套内设有厨房，同时设有公共厨房，套内未设有厨房的套型按照公共厨房计算得分，套内设有厨房的套型按照套内厨房计算得分，按照套数比例计算权重得出总分。

套内厨房：

第 1 款，灶具类型包括燃气灶和电磁炉，均可得分。

第 2 款，操作台长度含水槽和灶具所占长度。

第 4 款，除冰箱、电磁炉、微波炉等已配置的电器插座以外，有不少于 2 个空置插座，才可得分。

公共厨房：

公共厨房需要有使用管理条例才可得分。

第 4 款、第 6 款，需同时有定期清洁冰箱、定期消毒垃圾桶的管理条例文件才可得分。

第 5 款，除冰箱、电磁炉、微波炉等已配置的电器插座以外，有不少于 5 个空置插座，才可得分。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、管理条例文件、产品资料、现场照片，并现场核查。

5 绿色健康

5.1 控制项

5.1.1 公寓室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的有关规定。

【条文说明】

室内空气污染物如果超标，会危害人员健康，在长租公寓全装修工程中，需综合考虑室内装修方案和装修材料的使用量、建筑材料、施工辅助材料、室内新风量等诸多影响因素，以各种装修材料主要污染物的释放特征为基础，以“总量控制”为原则，重点对典型功能房间在未来运行工况下的室内空气中的甲醛、TVOC、苯系物等主要污染物浓度水平分别进行评估。

国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 中对室内氨、甲醛、苯、氨、总挥发性有机化合物(TVOC)等有害气体的限量及检测方法作了规定，本条选用《室内空气质量标准》GB/T 18883 中室内空气质量标准值作为承租公寓对空气污染控制的依据。

本条的评价方法为：查阅相关检测报告，并现场核查。

5.1.2 装饰装修材料应控制有害物质的含量，并应符合现行国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 等相关标准中的相关规定。

【条文说明】

装饰装修材料中的机拼木工板(大芯板)、胶合板、复合木地板、密度板材类、内墙涂料、油漆等涂料类，以及各种粘合剂都会释放出甲醛气体，非甲烷类挥发性有机气体会污染室内空气，对居住者的健康危害很大。《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 中规定了人造木板及饰面人造木板、涂料、胶粘剂、水性处理剂等建筑装饰装修材料的有害物质限量。此外，对于各种装饰装修材料，国家制定了相应的材料和产品标准，如现行国家标准《建筑材料放射性核素限量》GB 6566、《室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》GB 18580、《溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB 18581、《室内装饰装修材料 内墙涂料中有害物质限量》GB 18582、《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB 18583、《室内装饰装修材料 壁纸中有害物质限量》GB 18585、《聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量》GB 18586、《室内装饰装修材料地毯、地毯衬垫及地毯胶粘剂有害物质释放限量》GB 18587、《室内装饰装修材料混凝土外加剂释放氨的限量》

GB 18588 等的要求。长租公寓应选用符合各项标准规定的建筑装饰装修材料。

本条的评价方法为：查阅相关检测报告，并现场核查。

5.1.3 各房间或场所的照明功率密度值不应高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的现行值。

【条文说明】

现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定了各类房间或场所的照明功率密度值，分为“现行值”和“目标值”，其中“现行值”是新建建筑必须满足的最低要求，“目标值”要求更高。由于节能型照明产品的不断更新升级，以及建设方及使用方节能意识的增强，主要功能房间基本上都是按现行值进行设定。

本条的评价方法为：查阅灯具检测报告、建筑照明功率密度 LPD 的测试报告，并现场核查。

5.1.4 每套公寓应有天然采光、自然通风。

【条文说明】

公寓具有天然采光和自然通风条件是居住者生理和心理健康的基本要求。天然采光有利于降低人工照明能耗。室内良好的自然通风，能保证室内人员的热舒适性，减少房间空调设备的运行时间，节约能源，同时也可以有效改善室内空气质量，有助于健康。

本条的评价方法为：查阅竣工图、现场照片，并现场核查。

5.1.5 长租公寓应采取措施保障公寓室内热舒适环境。

【条文说明】

公寓室内应满足室内热环境舒适度的要求。采用集中供暖空调系统的建筑，其房间的温度、湿度、新风量等是室内热环境的重要指标，应满足现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 中的有关规定。对于非集中供暖空调系统的建筑，应有保障室内热环境措施的预留条件，如安装分体空调或预留空调安装条件等。

本条的评价方法为：查阅室内温度运行记录或检测报告，并现场核查。

5.2 节约资源

5.2.1 供暖空调系统分房间或分区域灵活调控，公寓的卧室、起居室等主要房间的供暖空调末端可独立调控，评价分值为 5 分。

【条文说明】

不用朝向，不同的使用时间，不同功能需求（人员设备负荷，室内温湿度要求）的区域自然应考虑供暖空调的分区，否则一方面增加了后期运行调控的难度，也带来了能耗的浪费。因此，本条文要求应区分房间或区域，设置供暖、空调系统或末端，应实现分区控制。

对于长租公寓主要居室空间，应可实现卧室、起居室供暖空调末端的独立控制，满足卧室和起居室的温度需求。对于散热器，可通过每组散热器设置温控阀实现温度调控。对于采用分体式以及多联式空调的，可认定为满足空调供冷灵活调控要求。

本条的评价方法为：查阅竣工图，现场核查。

5.2.2 采取措施节约照明能耗，评价总分为 7 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 各房间或场所的照明功率密度值不高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定的目标值，得 5 分；

2 公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制，得 2 分。

【条文说明】

本条在 5.1.3 条基础上对室内照明功率密度值提出更高的要求，现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 规定了各类房间或场所的照明功率密度值，分为“现行值”和“目标值”，其中“现行值”是新建建筑必须满足的最低要求，“目标值”要求更高，是努力的方向。

在建筑的实际运行过程中，照明系统的分区控制、定时控制、自动感应开关、照度调节等措施对降低照明能耗作用很明显，照明控制系统设计应和长租公寓多模式的功能需求相一致，照明系统分区需满足自然光利用、功能和作息差异的要求。公共活动区域（门厅、大堂、走廊、楼梯间等）应采取定时、感应等节能控制措施。本条公共区域是对集中式公寓的要求，分散式公寓本条直接得分。

本条的评价方法为：查阅灯具检测报告、建筑照明功率密度 LPD 的测试报告，并现场核查。

5.2.3 采用节能型电器设备，评价总分为 6 分，并按下列规则分别评分并累计：

-
- 1 采用的空调器达到二级能效，得 1 分；达到一级能效，得 2 分；
 - 2 采用不低于二级能效的冰箱、洗衣机、或吸油烟机等，采用一种得 1 分，最高得 3 分；
 - 3 采用其他节能型设备，得 1 分。

【条文说明】

长租公寓中通常配置的电器设备有空调器、冰箱、洗衣机、吸油烟机等，设备能耗是建筑能耗环节中的一个主要内容，我国电器设备的节能评价值是二级能效，本条鼓励采用高能效等级的空调设备，减少电器设备能耗。

除了以上节能型电器，LED 灯具、变频式空调器、冷凝式燃气热水器或燃气壁挂炉等设备，也可以降低运行能耗，本条鼓励采用。本条要求的节能设备应全部达到要求，才可以得分。

本条的评价方法为：查阅设备检测报告或铭牌，并现场核查。

5.2.4 对水、电、热等进行独立分项计量，评价总分为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 设置分户水表，得 1 分；
- 2 设置分户电表，得 1 分；
- 3 设置分户热表，得 1 分。

【条文说明】

设置分户计量，有利于统计各类能源、水资源等实际运行消耗数据，通过对计量数据的记录分析，可以发现用能、用水异常情况，及时排除问题或故障，此外，还为用能、用水分户计量收费提供支持，便于促进住户行为节能。

本条要求设置分户用水、电、热计量装置，并要对计量数据进行及时记录整理。

第 1 款、第 2 款，要求每间公寓均设置水、电表，对于集中式公寓，公共区域用水、电也要设置计量表实现独立计量。

第 3 款，考虑公共区域供暖末端较分散，较难实现独立计量，仅要求对每间公寓进行独立计量，对于无集中采暖的公寓可直接得分。

本条的评价方法为：查阅相关表具产品的说明书或检测报告，用水、电、热量计量记录，并现场核查。

5.2.5 使用较高用水效率等级的卫生器具，评价总分为 6 分，并按下列规则评分：

- 1 全部卫生器具的用水效率等级达到 2 级，得 4 分；
- 2 全部卫生器具的用水效率等级达到 1 级，得 6 分。

【条文说明】

目前我国已对部分用水器具的用水效率制定了相关标准，如：国家标准《水嘴用水效率限定值及用水效率等级》GB 25501-2010、《坐便器用水效率限定值及用水效率等级》GB 25502-2010，《小便器用水效率限定值及用水效率等级》GB 28377-2012、《淋浴器用水效率限定值及用水效率等级》GB 28378-2012、《便器冲洗阀用水效率限定值及用水效率等级》GB 28379-2012 等。有用水效率相关标准的卫生器具全部采用达到相应用水效率等级的产品时，方可认定得分。当存在不同用水效率等级的卫生器具时，按满足最低等级的要求得分。

本条的评价方法为：查阅相关产品说明书、产品节水性能检测报告，并现场核查。

5.3 声环境

5.3.1 有睡眠要求的主要功能房间内满足室内背景噪声级要求，评价总分值为 10 分，并按下列规则评分：

- 1 昼间不大于 45dB，夜间不大于 37dB，得 5 分；
- 2 昼间不大于 40dB，夜间不大于 30dB，得 10 分。

【条文说明】

噪声对人体的影响是多方面的，例如：容易导致心理压力增加，加重忧虑、愤怒、疲劳等消极情绪，尤其在居室面积较小、人员密度较大的情况下，容易产生各种不必要的纠纷和矛盾。

此外，由于房间的不同用途以及人的不同行为，对声环境的要求水平是不同的，这其中人睡眠的时候对安静环境要求最高，噪声不仅会使人难以入睡，连续噪声会使人从熟睡到半睡状态的回转加快，熟睡的时间缩短；突发的噪声会使人惊醒；都会严重降低睡眠的休息品质。

当套内有多个房间时，仅要求有睡眠要求的房间噪声级达标。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、进行现场抽样检测，现场检测需包含噪声不利区域的房间，抽样数量不少于 5%房间总数、且不少于 3 间，抽样房间需均匀分布于建筑中。

5.3.2 主要功能房间的隔声性能良好，评价总分值为 9 分，并按以下规则分别评分并累计：

1 分户墙的空气声隔声性能，其计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和大于 45dB，得 1 分；大于 50dB，得 3 分；

2 分户楼板的撞击声隔声性能，其计权标准化撞击声压级不大于 75dB，得 1 分；不大于 65dB，得 3 分；

3 入户门的空气声隔声性能，其计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和不小于 25 dB，得 1 分，不小于 30dB，得 3 分。

【条文说明】

构件隔声性能是保证套内空间不受外界噪声影响的基础条件。户间隔声的重点在于分户墙与楼板的隔声性能，套内与公共区域隔声的重点在于户门的隔声性能。

当分户墙的空气声隔声性能达到 45~50dB 时，隔壁的大声讲话一般听不到，大声播放音乐时能够听到，需要配合相应的管理制度，例如倡议 22:00 后不要大声播放音乐；当分户墙的空气声隔声性能大于 50dB 时，隔离的音乐声、叫喊声一般听不到，90%以上的居住者对隔声效果认可。

分户楼板的撞击声隔声性能在于减少上层产生的诸如脚步声、物体坠落等撞击噪声对楼下的影响。国内住宅现场隔声测量调查表明，厚度在 120mm~150mm 的光裸混凝土楼板的计权标准化撞击声压级通常为 80dB 作为，普通的混凝土楼板如果不做隔声装修，是不能满足居住的隔声要求的，结合地面装修铺装弹性地面材料是解决撞击声隔声问题简易而有效的措施，如木地板或厚度 3mm 以上的弹性橡胶地板，可使楼板计权标准化撞击声压级不超过 75dB，层高较高的项目也可在楼板下设置隔声吊顶，实测隔声吊顶对撞击声的改善量为 10dB 左右。如果采用硬性地砖，一般需加隔声垫层或隔声吊顶，才能够将楼板计权标准化撞击声压级控制在 75dB 以内。

第 2 款，独立厨房、卫生间不参与评价，与起居室联通的开放式厨房需要参与评价。户门的隔声性能决定了公共区域噪声对套内的影响，长租公寓内人员混杂，作息不统一，集中式长租公寓多数配有较长的走廊，如果户门的隔声性能较差，走廊噪声对套内回产生较大影响。户门的隔声性能不能单纯以门板的隔声为准，还要关注门缝对于隔声性能的不利影响。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、进行现场抽样检测，现场检测需包含噪声不利区域的构件，抽样数量不少于 5%房间总数、且不少于 3 间，抽样房间需均匀分布于建筑中。

5.3.3 采取减少噪声干扰的措施，评价总分为 6 分，按下列规则分别评分并

累计：

1 建筑内产生噪声的设备，选用低噪音产品并设置在对噪声敏感房间干扰较小的位置，噪声设备及其连接管道采取有效的隔振、消声、隔声措施，得 1 分；

2 卫生间采用同层排水或其他降低排水噪声的有效措施，得 2 分；

3 厨房、卫生间排水管采取降低排水噪声的措施，得 2 分；

4 水、暖、电、燃气、通风和空调等管线安装及孔洞采取隔声处理措施，得 1 分。

【条文说明】

噪声对人体的影响是多方面的，例如：容易导致心理压力增加，加重忧虑、愤怒、疲劳等消极情绪，尤其在居室面积较小、人员密度较大的情况下，容易产生各种不必要的纠纷和矛盾。

第 1 款，由于电梯井道、设备机房内产生的振动和噪声对住户有很大干扰，应避免起居室和卧室紧邻电梯井道，受条件限制，不得不紧邻布置时，需选用低噪音产品并采取隔声措施。电梯、产生噪声的设备机房不与起居室、卧室相邻布置，本条可直接得分；床紧邻电梯、产生噪声的设备机房的隔墙时，本条不得分。

第 2、3 款，针对目前建筑中大量采用 PVC 排水管，隔声性能较差，使用时产生的噪声干扰较大，采用同层排水能降低排水时的下落高度和撞击力，有效降低排水管噪声，也可采用隔声材料包裹管道；采用新型降噪管，入超静音螺旋管材、旋流弯头等，也能有效降低排水管噪声辐射。

第 4 款，要求管线穿过楼板或墙体时，孔洞周边采取密封隔声措施，分户墙中所有电气插座、配电箱或嵌入墙内对墙体构造造成损伤的配套构件，在背对背设置时相互错开位置，并对所开的洞（槽）有相应的隔声封堵措施。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、产品性能检测报告，并现场核查。

5.4 光环境

5.4.1 充分利用天然光，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计；

1 每套公寓居住空间的直接采光窗洞口的窗地面积比达到 $1/7$ ，得 4 分；达到 $1/6$ ，得 6 分；

2 内廊式的长租公寓，内廊走道有天然采光，得 2 分。

【条文说明】

充足的天然采光有利于居住者的生理和心理健康，同时也有利于降低人工照

明能耗。各种光源的视觉试验结果表明，在同样照度的条件下，天然光的辨认能力优于人工光，从而有利于人们工作、生活、保护视力和提高劳动生产率。

第1款，采光窗下沿离楼面或地面高度低于0.50m的窗洞口面积不应计入采光面积内，窗洞口上沿距地面高度不应低于2.00m。

本条的评价方法为：查阅竣工图、现场照片，并现场核查。

5.4.2 每套公寓至少有一个居住空间能获得冬季日照，评价总分为10分。50%以上的户数能满足要求，得5分；80%以上的户数能满足要求，得8分；100%户数能满足要求，得10分。

【条文说明】

公寓室内的环境质量与日照密切相关，日照直接影响居住者的身心健康和居住生活环境质量。

本条不要求日照时长。

本条的评价方法为：查阅竣工图、现场照片，并现场核查。

5.4.3 提高公寓室内照明环境质量，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 居住空间光源色温不高于4000K，得2分；
- 2 卧室的夜间生理等效照度不高于50lx，得2分；
- 3 居住空间照度可调，得2分；
- 4 居住空间色温可调，得3分。

【条文说明】

第1款依据《建筑照明设计标准》GB50034-2013表4.4.1卧室、客房色温不宜高于3300K；此外，依据《建筑照明设计标准》GB50034-2013第4.4.4.1条，当选用发光二极管灯光源时，其色度应满足下列要求：…长期工作或停留的房间及场所，色温不宜高于4000K…。综合以上两条，本款统一要求室内照明光源色温不高于4000K。

第2款依据《健康建筑评价标准》T/ASC 02-2016第6.2.8条，控制室内生理等效照度，对居住建筑，夜间生理等效照度不超过50lx。考虑到卧室区域对控制夜间生理等效照度限值的重要性和必要性，本条仅对卧室区域，其余区域不做要求。

第3款、第4款，要求起居室、卧室得照明可实现照度、室温可调，提高室内照明得适宜性。

本条的评价方法为：查阅灯具说明书或检测报告、计算分析报告、现场检测报告，并现场核查。

5.5 热湿环境与空气质量

5.5.1 套内具有舒适的热湿环境，评价总分为 8 分。卧室、起居室热湿环境评价等级达到Ⅱ级，得 4 分；达到Ⅰ级，得 8 分。

【条文说明】

在建筑中，人不是环境的被动接受者，而是能够进行自我调节的适应者，人们会通过改变着装、行为或逐步调整自己的反应以适应复杂的环境变化，从而接受较大范围的室内温度。其中较为知名的适应性热舒适模型（Adaptive Thermal Comfort Model）由国际热舒适知名学者 Brager 和 de Dear 提出，基于实际范围内的热舒适现场调查数据库分析，两位学者建立了室内舒适温度与室外温度的线性回归方程。另有研究表明，长期在恒温恒湿环境下会削弱人体的热应激能力，导致人体对自然环境的适应能力的下降。营造动态而非恒定不变的室内环境，有利于维持人体对热环境的应激能力，保障舒适与健康。

人工冷热源热湿环境整体评价指标应包括预计平均热感觉指标（PMV）、预计不满意者的百分数（PPD），PMV-PPD 的计算程序应按国家标准《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T 50785-2012 执行。

本条的评价方法为：查阅分析报告，并现场核查。

5.5.2 公寓内设置具有空气净化功能的新风系统或空气净化装置，评价分值为 6 分。

【条文说明】

当项目所在地室外环境空气中 PM_{2.5} 年均浓度不高于 35 μg/m³，PM₁₀ 年均浓度不高于 70 μg/m³ 时，本条直接得分。

空气净化装置能够吸附、分解或转化各种空气污染物，有效提高空气清洁度，降低人体致病风险。建筑可通过在主要居住空间（卧室及起居室）内设置独立的空气净化器或在新风系统、空调系统内搭载空气净化模块，达到空气净化的目的。对设有新风系统的住宅，可以在新风主机内或管道系统配有净化装置来实现，或者安装具有净化效果过滤网的窗式通风器。对于无新风系统的建筑，可以在空调末端如多联机室内机、风机盘管等设备内部或回风口等处加设净化装置，或者设置独立的空气净化装置（如家用空气净化器产品）。

近年来，我国很多地区出现雾霾天气，其中室内污染物如PM_{2.5}、PM₁₀等的主要来源就是通过室外空气进入，因此针对于室外空气质量较差的地区，需要设置空气净化装置对室内污染物浓度进行控制；对于室外空气质量较好的地区，则不参评。室外环境空气中PM_{2.5}和PM₁₀的年均浓度应采用环保部门或权威机构发布的数据。

当采用空气净化装置时，不对室内空气质量带来二次危害，当采用带有静电除尘功能的空气净化装置时，静电除尘设备工作的同时会产生臭氧，应采用符合《家用和类似用途电气的安全 空气净化器的特殊要求》GB4706.45-2008规定的设备，并保证室内臭氧浓度满足《室内空气质量标准》GB/T18883-2002的有关规定。

本条的评价方法为：查阅产品设备型式检测报告或说明书、所在地空气质量公报或数据、，并现场核查。

5.5.3 公寓室内气流组织合理，评价总分值为6分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 卫生间、厨房设有独立排风系统，得2分；
- 2 卫生间、厨房设有补风措施，得2分；
- 3 卧室空调冷风不直吹床头，得2分。

【条文说明】

本条强调优化室内气流组织，提升室内热舒适性。厨房作为室内可吸入颗粒物的重要来源，经常被人们忽视。中国传统的烹饪方式会带来PM_{2.5}浓度的增高，包括炒菜等烹制过程中所用燃料的不完全燃烧及产生的油烟等，如果不及时排出或开窗通风，很容易导致厨房内PM_{2.5}浓度超标，危害人体健康。卫生间内的污染空气应及时排出室外，并应设置独立排风系统，避免气味串通。

厨房和卫生间多采用排油烟机或其他机械排风的方式进行通风换气，然而实际操作中常常由于门窗关闭，排油烟机或排风扇远远达不到铭牌标注的风量，厨房、卫生间达不到预期通风效果，从而无法及时有效通风换气。可通过开启厨房外窗或机械补风等方式对厨房内进行补风，卫生间门设置缝隙或百叶实现卫生间补风。

此外，厨房、卫生间排风口不得位于室外健身、交流、休息、娱乐等人员经常活动的区域，不得位于建筑其它空间的自然通风口和新风入口，不得对建筑产生二次污染。

供暖、空调末端的设置会影响室内的舒适性，供暖空调末端位置不利时，会

造成室内局部区域过冷/热，影响室内舒适性。对于设置了供暖空调末端或预留空调末端安装条件的住宅项目，设计时，应分析判断室内温湿度、风速情况，保证室内具有较高的热舒适性。对于住宅，应分析空调末端位置与客厅沙发、卧室床等人员经常停留区域的关系，避免空调送冷、热风直接吹到居住者。采用地板辐射采暖或天棚辐射空调等系统时，室内舒适度较高，当室内送风口末端不直吹人时，可直接判定此条得分。

本条评价方法为：查阅暖通设计图纸，并现场核查。

5.5.4 制定并执行绿色施工方案，评价分值为6分。

【条文说明】

长租公寓施工中的管控非常重要，应制定绿色施工专项方案，包括对室内化学污染物管控等施工中绿色、健康等方面的关键环节进行管控，如墙面腻子批墙前，基层板等材料安装后；乳胶漆完成，窗台板完成，地面清理干净后；地板铺设后等关键环节。

针对总包的建筑材料和家具地板等原材料各品类全面抽检一次送第三方检测，进行确认、记录产品型号、生产日期、数量规格，并督促不合格产品及时剔除。在施工过程中采用处罚措施，对材料不合格、工艺不符合要求、工程验收环境检测不达标的，及时向直属领导上报，并针对供应商进行处罚。对于相关图片、过程检测书面材料等进行整理归档。以上管控内容应指定项目经理作为主要负责人。

本条评价方法为：查阅绿色施工专项方案、关键节点检测报告。

5.6 水质保障

5.6.1 提供直饮水，评价总分为9分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 提供公共的直饮水取水点，得2分；各户均设置直饮水取水点，得5分；
- 2 直饮水每季度检测1次，得2分；直饮水每季度检测1次，并公开发布检测结果，得4分。

【条文说明】

随着社会经济的发展，人们生活水平的提高，对饮水的水质提出了更高要求。直饮水系统为人们提供可直接饮用的水，系统在对生活给水进行深度处理的同时，又保留了人体所需要的微量元素，直饮水是高品质的生活用水。

直饮水的供水系统形式主要分为集中式供水系统和分散式供水系统。集中式供水系统即管道直饮水系统，集中设置水处理设备对生活给水进行深度处理，出水通过单独设置的直饮水供水管道供至各用水点。分散式供水系统直接在各用水点处设置终端直饮水处理设备，就地对生活给水进行深度处理，直接向用户提供直饮水。

应委托具有资质的第三方检测评价机构定期进行水质检测，监测方法应符合当地政府部门要求。集中式直饮水系统的水质检测应在储水设施、供水设备出水口、管网末端分别设置取样点。管网末端取样时，应优先选取水质易受污染点，各取样点数不应少于 2 处；分散式直饮水系统在设备出水口进行取样检测。物业管理部门应保存历年的水质检测记录，并至少提供最近 1 年完整的取样检测数据，对水质不达标的情况应制定合理完善的整改方案并及时实施记录。

本条的评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书、管理制度、水质检测报告，并现场核查。

5.6.2 套内给水采用前置过滤器，得 6 分。

【条文说明】

由于从自来水厂出来的饮用水要经过给水管网输送到千家万户，途中很可能会遭遇二次污染。比如，水龙头停水，管内有沉淀物积聚的可能，消毒不够彻底的情况下，细菌再繁衍。输送管道疏于维护，生锈老化，导致流经的水变得浑浊发黄。

安装前端过滤器，作为初级过滤系统对全屋用水进行粗过滤，确保管网中产生的大量沉淀杂质不会对人体造成伤害，还能有效滤除自来水中的红虫、铁锈、泥沙、悬浮物等杂质，对暗敷管道、水龙头、电器等起到积极的保护作用。

本条的评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书，并现场核查。

5.6.3 设置水质在线监测系统，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 生活饮用水、直饮水水质在线监测系统具有监测浊度、余氯的功能，得 3 分；具有监测浊度、余氯、PH 值、TDS 的功能，得 5 分；

2 公开发布各类水质检测结果，得 5 分。

【条文说明】

对建筑内各类运输水质在线监测，能够及时掌握水质指标状况，避免水质污染对使用人群健康造成危害，引起慢性或急性中毒，确保水质安全。物业应对建

筑各类用水水质检测情况进行公示，不但能监督确保水质安全，还能够使用户及时掌握水质指标状况，获得更舒适的用水体验。

水质在线监测系统 (On-line Water Quality Monitoring System) 是一个以在线分析仪表为核心，以提供具有代表性、及时性和可靠性的水质指标信息为任务，运用自动测量技术、传感技术、计算机技术并配以专业软件，组成一个从取样、预处理、分析到数据处理及存贮的完整系统，从而实现对水质的在线自动监测。水质自动监测系统一般包括取样系统、预处理系统、数据采集与控制系统、在线监测分析仪表、数据处理与传输系统及远程数据管理中心，这些分系统既各成体系，又相互协作，以完成整个在线自动监测系统的连续可靠地运行。

实现水质在线检测需要设计并配置在线检测仪器设备，检测关键性位置和代表性测点的水质指标，如浊度、TDS（电导率）、PH 值、余氯等。水质监测的关键性位置和代表性测点包括：水源、水处理设施出水、供水设施出水及最不利用水点。

本条的评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书、管理制度、水质检测报告，并现场核查。

5.7 装配式装修

5.7.1 长租公寓应用 SI 体系，管线与结构分离，评价总分为 9 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 机电管线与结构主体分离比例达到 50%，得 3 分；
- 2 装饰层与结构主体分离，得 3 分；
- 3 采用可维修、可维护的装饰层，得 3 分。

【条文说明】：

第 1 款，管线不预埋、改造无需剔凿。管线分离比例按下式计算：

$$q_{3d}=L_{3d}/L\times 100\%$$

式中： q_{3d} ——管线分离比例；

L_{3d} ——各楼层管线分离的长度，包括裸露于室内空间以及敷设在地面架空层、非承重墙体空腔和吊顶内的电气、给水排水和采暖管线长度之和；

L ——各楼层电气、给水排水和采暖管线的总长度。

第 2 款，装饰层干法施工，更新维护不影响结构，结构得到充分的保护，不会因为装修改造受损，延长了住宅的使用寿命，达到住宅的舒适性，安全性，耐

久性的协调统一，实现可持续居住及资源节约。

本条评价方法为：查阅相关设计文件，并现场核查。

5.7.2 公寓卫生间采用集成卫浴或整体卫浴，评价总分为 6 分。采用集成卫浴，得 4 分；采用整体卫浴，得 6 分。

【条文说明】

集成卫浴：地面、吊顶、墙面和洁具设备及管线等通过设计集成、工厂生产，在工地主要采用干式工法装配而成的卫生间。引自《装配式建筑评价标准》GB/T 51129-2017 中 2.0.5。

整体卫浴是指卫生间的所有部件均在工厂预制生产整体完成，现场直接安装整体卫生间。引自《装配式建筑评价标准》GB/T 51129-2017，整体卫浴应整体设计、整体生产、整体提供、整体安装。

长租公寓采用整体卫浴或集成卫浴可以有效节约装修时间，保证施工质量，并有效解决装修工程中卫生间漏水的痛点。

本条评价方法为：查阅施工图、材料清单、材料进场记录单，并现场核查。

5.7.3 内隔墙应用墙体、管线、装修一体化，评价总分为 6 分。一体化应用比例达到 60%，得 4 分；达到 80%，得 6 分。

【条文说明】

装配式轻质内隔墙使用率主要指，内隔墙中非砌筑墙体的应用比例。引自《装配式建筑评价标准》GB/T51129-2017 中 4.0.8、4.0.9。

内隔墙采用墙体、管线、装修一体化的应用比例 $=A_{2t}/A_{w3} \times 100\%$ 。

A_{2t} ——各楼层内隔墙采用墙体、管线、装修一体化的墙面面积之和，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积。

A_{w3} ——各楼层内隔墙墙面总面积，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积。

装配式轻质隔墙是装配式装修的重要组成部分，主要特点是实现装修轻量化，装配式轻质隔墙饰面板与轻钢龙骨均可更换与重复使用。除龙骨上用螺丝连接固定外，隔墙其余不见通过承插形式固定安装，便于重复拆装。当墙体饰面破损时，更换局部饰面板即可。装配式轻质隔墙的空气隔声性能良好。

本条评价方法为：查阅施工图、材料清单、材料进场记录单、装配式轻质隔墙使用率计算书，并现场核查。

6 智慧系统

6.1 控制项

6.1.1 通信基础设施基本完善，且每户的信息网络进户线不少于1根。

【条文说明】

通信基础设施通常包括信息接入系统、综合布线系统、移动通信室内信号覆盖系统、信息网络系统、有线电视系统等，本条综合《智能建筑设计标准》GB 50314中对住宅建筑和旅馆建筑的通信基础设施要求设定，并提出每户的信息网络进户线至少1根的要求，但考虑到长租公寓有的套型面积很小，故没有对入户线为电缆还是光纤提出要求。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件，并现场核查。

6.1.2 公共安全系统基本完善，并满足以下要求：

- 1 对于集中式公寓，应设置火灾自动报警系统、安全防范系统；
- 2 对于分散式公寓，应在户门设置安全防范系统，有燃气入户时，应设置燃气探测器及相关的报警装置。

【条文说明】

对于集中式长租公寓，长租公寓的公共安全系统应依据国家现行标准《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116、《安全防范工程技术规范》GB 50348、《民用建筑电气设计规范》JGJ 16和《智能建筑设计标准》GB 50314等的有关规定进行建设，安全防范系统通常应包括入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统等，入户单元采用可视对讲系统、智能门锁等；公共区应设置视频安防监控系统。

对于分散式长租公寓，在户门设置具有报警功能的电子锁或智能门锁，或在入户门设置防盗报警装置，可视为满足安全防范的要求；当有燃气入户时，还应设置燃气探测器，当燃气浓度超标时，应设置报警装置，有条件时应设置燃气关断阀。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、运营说明书，并现场核查。

6.2 智慧家居

6.2.1 分户设置智慧家居系统，并可通过智能主机、APP、集成智能面板等设

施，评价总分为 25 分。智慧家居系统对套内以下设施进行现场或远程的控制和管理，满足 4 项得 10 分，每增加 1 项得 3 分：

- 1 控制主要房间的窗帘开启、关闭；
- 2 通过亮度传感器设置窗帘的自动开启、关闭；
- 3 控制热水器启动、停止、温度设置；
- 4 控制空调启动、停止；
- 5 分区或分室设置空调温度、风速、模式等；
- 6 控制新风的启动、停止；
- 7 控制采暖系统的阀门开启和关闭；
- 8 分室进行采暖系统的温度设定；
- 9 控制灯光的开启、关闭；
- 10 设置感应装置自动控制灯具开启、关闭；
- 11 设置主要房间灯光的亮度调节、场景模式等；
- 12 控制背景音乐的开启、关闭、音量调节、选曲等；
- 13 设置智能插座，具备定时供电、定时断电功能；
- 14 远程呼叫电梯、电梯智能停层。

【条文说明】

智慧家居是以住宅为平台，利用综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术将家居生活有关的设施集成，利用数据的收集以及人工智能系统的架构，构建高效的住宅设施与家庭事务的管理系统，提升家居安全性、便利性、舒适性、艺术性，并实现环保节能的居住环境。

智慧家居是在互联网影响之下物联化的体现。本条文的智慧家居主要从控制机电设备和家用电器方面进行归纳，并从舒适、健康、节能等多个角度进行评价。它通过物联网技术将家中的各种设备，如音视频设备、照明系统、窗帘控制、空调控制、安防系统、数字影院系统、影音服务器、影柜系统、网络家电等连接到一起，提供家电控制、照明控制、电话远程控制、室内外遥控、防盗报警、环境监测、暖通控制、红外转发以及可编程定时控制等多种功能和手段。与普通家居相比，智慧家居不仅具有传统的居住功能，兼备建筑、网络通信、信息家电、设备自动化，提供全方位的信息交互功能。

对于集中式长租公寓社区，智慧家居还可利用计算机控制、网络通信和传感等技术，将智慧家居的各控制设备与其它的社区服务端有机地结合到一起，既可以在家庭内部实现信息采集、共享、通信和控制，又可以与家庭外部网络进行信息交换，实现智能用电及互动、消防安防报警以及对家居设备的远程控制与管

理等应用的系统。智慧家居中的智能主机终端还可具备与电梯内门禁主机、可视对讲、电控开锁、社区内用户之间进行可视对讲、门口监视、留言留影等功能，还可进行自助缴费、三表抄收、社区服务、远程医疗、远程教育、影音娱乐等多种功能。

第 4、8、9、11 款卧室和起居室达标即可得分；第 10、13 款设置一处即可得分；第 1、2、11 卧室或起居室达标即可得分；当项目没有设置热水器、新风机等设备时，相应条文不得分。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、验收记录单、产品检测报告、运营说明书，并现场测试抽查设备布线。

6.2.2 分户设置安全防范系统，评价总分为 15 分。安全防范系统对套内以下设施进行现场或远程的控制和管理，满足 4 项得 6 分，每增加 1 项得 3 分：

- 1 套内的所有外窗或门均采用红外入侵探测器、幕帘探头、门磁、窗磁等一种或几种防入侵报警探测器设备；
- 2 设置紧急呼叫按钮；设置燃气探测器，且在报警后能自动关断燃气阀；
- 3 套内设置一个及以上的烟感或温感探测器；
- 4 户门设置智能门锁；
- 5 单元门控制具有人脸识别、指纹、密码等多种输入方式；
- 6 在厨房或卫生间设置水浸传感器；
- 7 与智能主机联动，或直接纳入智慧家居统一管理；
- 8 安全防范系统与小区物业联网。

【条文说明】

安全防范系统包括包含防入侵报警、紧急求助、燃气泄露报警、火灾探测报警等，防入侵报警可采用红外入侵报警、幕帘探头、门磁、窗磁等传感器，系统通过家用智能网关至智能主机，以接收消防、安防报警信息，用户可使用智能主机或 APP 等查看以上各探测的状态和报警等，还可随时访问家庭监控摄像头并查看视频监控信息等。

第 6 款，套内有厨房时，厨房内设置水浸传感器即可得分，套内没有厨房时，在卫生间设置水浸传感器也可得分。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、验收记录单、产品检测报告、运营说明书，并现场测试抽查。

6.2.3 分户设置室内环境监测系统，对套内以下参数或指标进行监测并实时发布数据，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 对主要功能房间进行温、湿度监测并实时发布数据，得 1 分；
- 2 对主要功能房间 PM2.5、PM10、二氧化碳进行监测，超标时能进行报警，得 2 分；
- 3 对主要功能房间的甲醛、TVOC、苯、主要颗粒物等二种及以上污染物浓度进行监测，超标时能进行报警，得 2 分；
- 4 当室内污染物超标时，能联动通风系统，得 2 分；
- 5 纳入智能家居或智慧管控系统统一管理，得 3 分。

【条文说明】

本条可采用多功能合一的传感器，可按实现的功能得分。第 2 款、第 3 款中，报警方式可以为声、光、图形显示，任一种报警方式均可，由智能主机等装置显示报警信号，也可以纳入智能家居或智慧管控系统统一管理。本条文中主要功能房间主要指卧室、起居室等。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、检测报告，并现场测试抽查。

6.2.4 智能家居能够集成控制并具有扩展性，可进行统一管理，评价总分为 10 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 系统具有集成性、可扩展性等特点，得 5 分；
- 2 系统纳入智慧管控系统统一管理，得 5 分。

【条文说明】

智能家居组网便捷，其布线、各设备安装位置应符合设计及产品说明书要求。智能家居的集成需要根据 6.2.1、6.2.2、6.2.3 条文中的得分项，明确参评房间设置了几种智能家居产品，且所有智能家居产品应采用集成控制方式，如采用集成面板、APP、智能主机等，避免各类设备的控制面板各自独立控制，造成控制繁琐、使用不便。智能家居的可扩展性是指如需增设智能家居产品时，应有预留的控制器等核心硬件的接口，以及常规智能家居产品接入 APP 时的功能预留。一般来说，当智能家居的控制纳入智慧管控系统统一管理时，应能实现远程控制、实时响应，且无明显的延迟。

需要注意的是，当智能家居产品种类不满三种时，即 6.2.1、6.2.2、6.2.3 条款中仅有 1-2 款满足要求，本条不得分。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告，并现场核查。

6.3 智慧能源

6.3.1 设置多表远传系统，实现分户自动采集水、电、冷热能、燃气等多种用能数据，评价总分为 17 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 采用具有通断功能的智能型计量表，采用 2 种得 4 分，3 种及以上得 7 分；
- 2 具有统计、分析、节能诊断、发布欠费提醒等功能，得 5 分；
- 3 纳入智慧家居或智慧管控系统统一管理，得 5 分。

【条文说明】

多表远传系统可全面采集家庭电、水、气、热多种能源数据，按月度或年度为用户提供详细的用能账单，为用户展示一段时间内的家庭用能详情，帮助用户了解家庭的用能开支，掌握各类用能设备的用能占比信息，为用户预测出下一个月的用能信息，指导用户合理调整用能策略，节省能源消费开支。本条若由水、电、热能、燃气表可由相关市政部门提供联网监控、欠费提醒并能远程缴费也可以得分。

本系统纳入智慧管控系统统一管理或者作为智慧管控系统的能源模块或子系统，可轻松实现账单合一、联合支付、能耗分析、用能行为分析以及用能策略制定等功能。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告，并现场核查。

6.3.2 套内主要功能房间提供直流电源，评价总分为 5 分。电源插座满足 2 种及以上的直流家用电器的使用要求，得 3 分，满足 4 种及以上的直流家用电器的使用要求，得 5 分。

【条文说明】

本条旨在鼓励人们直接用 USB 插座、直流插座、48V 及以下的直流电源直接供电给低功率的直流设备。

但是由于我国一直以来的供电系统为 380/220V、50HZ，所以市场上的家用电器都是标准的 220V 交流输入接口。随着 LED 灯具的普及以及充电器接口的统一，对于低功率的电器来说，越来越多的电器可由 USB 输入供电，如台灯、充电器、LED 灯具等。因此，我们鼓励套内除提供传统 220V 交流电源外，还应提供直流电源。套内设置直流电源插座可大大方便居民用电，也使居民用电更加安全，

且满足科学、绿色的要求。

本条文中，不同功能房间提供 USB 插座可根据提供的房间数量叠加，如三个不同房间提供 USB 插座视为满足 3 种直流家用电器要求；同一类型的电器提供一种及以上的直流供电也视为满足一种电器的要求，如 LED 台灯等。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书，并现场核查。

6.3.3 套内设置便民智能化服务，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计；

- 1 提供小功率电器无线充电设备，得 3 分；
- 2 套内提供语音智能控制服务的，得 5 分。

【条文说明】

广家庭小功率电器无线充电技术，使手机、Pad、电灯等小功率电器能够通过无线的方式进行充电，有效减少家中繁琐的布线，给居民生活带来便利性。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告，并现场核查。

6.4 智慧服务

6.4.1 设置智慧管控系统，评价总分为 30 分。系统具有以下主要功能模块或子系统，满足 6 项得 15 分，每增加 1 项得 3 分：

- 1 租赁运营管理；
- 2 能源管理；
- 3 安防管理；
- 4 消防管理；
- 5 物业管理；
- 6 三种及以上的在线物业服务；
- 7 智慧医疗服务；
- 8 智慧家居管理；
- 9 社区友邻服务；
- 10 具有线上申请、在线流程管理、客户满意度反馈等；
- 11 具有开放性设计；
- 12 具有接入政府数字城市或智慧城市平台系统的接口。

【条文说明】

长租公寓的智慧管控系统通常具有租房管理、物业服务的全方面管理功能，

系统包括安防、消防、能源、运营、物业等主要功能模块或子系统，满足出租方、租赁方、管理员等多方管理需求。长租公寓的智慧管控系统除具备基本的安全、运营等功能模块外，还可扩展多种服务或控制功能，包括智慧家居、社区服务等，用户还可与物业或其他住户实现可视对讲、电控开锁、留言留影等，还可进行、远程医疗、远程教育、点播影音娱乐等，充分加强出租方、租赁方、管理员等多方智慧管理运营的需求。

第1款，一般来说，管理员通过智慧管控系统的管理平台进行综合管理，可提供房源、合同、租赁流程、营销、保修、客户信息、设备、财务、报表、物业等多方面的智慧管理功能；出租房和租赁方通常可通过APP或小程序操作，租赁方可进行个人信息报备、租房信息登记、设备保修、公共设备预约、房租缴纳等，出租房可进行房源信息录入、租金收入查询等。

第2款，按分项计量要求进行各能源消耗采集、统计、分析等，用户可实现在线支付；

第3-4款，系统设置应满足6.1.2条要求。

第5款，主要针对社区内的公共设施和公共服务场地的使用和管理，实现信息化线上管理、运营；

第6款，提供社区超市、便利店、菜店等网点的在线服务，也包括保姆、保洁、做饭等家政服务的在线预约等；

第7款，实现与公共医疗机构的信息互联互通；

第8款，实现对套内照明、家电、机电设备、窗帘等智慧家居设备设施的远程控制；

第10款，通过服务反馈系统和管理机制，对服务人员、机构进行常态化的服务质量和认证。

第11款，考虑到科技技术的高速发展，智慧管控系统应具有开放性设计；

第12款，为了更好的管理，系统应设置与政府数字城市或智慧城市平台系统的接口设计，通过城市公共信息平台 and 公共基础数据库信息进行标准信息录入，提供给政府相关部门业务数据和商业服务数据，或整体接入智慧城市平台系统，支撑政府各类智慧应用服务，并可与上级平台实现数据共享和信息同步。此外，系统本身也有完整的人员信息管理功能，通过出租房的信息备案，实现对流动人口信息的动态采集、更新、维护和诉求上报。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告、运营说明书，并现场核查。

6.4.2 套内和公共区通信设施完善，评价总分为 10 分。通信设施满足以下要求，满足 2 项得 6 分，每增加 1 项得 2 分：

- 1 套内无线网络 100%覆盖；
- 2 套内网络总带宽达到 50M 以上；
- 3 地下车库、电梯、通道等公共区和套内实现移动通信信号全覆盖；
- 4 社区内无线网络带宽 5M 以上；社区内无线网络覆盖面 95%及以上。

【条文说明】

本条相对于 6.1.1 条，对通信系统提出了更高的要求，除应满足光纤在内的固定宽带入户接入条件外，还对套内的无线网络覆盖面和带宽提出了要求，对社区内的无线网络覆盖面、速度等方面也提出了更高的网络建设的需求。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告，并现场核查。

6.4.3 提供多种结算服务，评价总分为 8 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 通过运用信息化手段，实现社区内商业、服务、物业统一收费，得 2 分；
- 2 套内多表账单、租金等账单合一，得 3 分；
- 3 提供手机、网银、在线支付等多种结算手段，得 3 分。

【条文说明】

社区内实现一卡通系统，还可以通过智慧管控系统实现租金、水电费、维修费等统一账单，并采用微信等方式定期发送账单，以方便用户查看和联合支付。同时，结算手段也可采用在线或手机、刷卡、网银等多种手段，以方便租户使用。

本条的评价方法为：查阅运营管理相关文件，并现场核查。

6.4.4 设置智能停车管理系统，评价总分为 12 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 停车场出入口采用车牌识别控制器，得 3 分；
- 2 提供停车引导服务，得 3 分；
- 3 与社区居民、租户等实际入住人员信息联动，得 3 分；
- 4 可实现停车共享功能，得 3 分。

【条文说明】

第 1 款，设置智能停车管理系统，出入口设置二维码、车牌识别等智能控制

器；

第2款，每层设置车位剩余显示牌，或在临时车位楼层设置停车指引系统；

第3款，停车出入口管理控制器与入住人员信息联动，社区居民、租户等实际入住人员可提前登记车辆信息，访客可采用社区居民授权二维码+车牌识别的方式，以有效控制外来人员进入车库。

第4款，当停车库有剩余资源时，也可采用授权二维码+车牌识别的方式与周边建筑实现停车共享，以实现社会资源共享。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告，并现场核查。

7 服务管理

7.1 控制项

7.1.1 公共空间定期进行保洁，设备、设施定期维护，制定明确的保洁服务条例，并设置专项负责人。

【条文说明】

公共空间的设备、设施一旦出现故障，如走廊灯漏电、公共大厅门窗玻璃松动等，若不及时进行维修，很可能对租户及管理人员造成人身伤害。

公共空间门把手、电梯按钮上的病菌可能引发感冒、腹泻等传染疾病。因此对公共空间定期进行保洁不仅可以使租户获得良好的居住体验，还能有效避免病菌的传播。公共空间内如含有厨房、水槽、冰箱、炊具、垃圾桶、公用电器、餐具存放空间应单独制定定期清洁管理条例，防止病从口入。公共空间的清洁条例中尤其应注意垃圾桶的定期清洁与消毒管理条例。

“定期”指根据不同设施的使用频率、使用特点，制定维修、维护及保洁的周期。

定期维修和保养应由专人负责，特种设备应聘请专业人士。维修和保养使用的产品应由正规厂家生产并保存进货记录至产品使用完毕一年后。

定期清洁应由专人负责，并有明确的清洁记录，清洁剂和消毒剂应采用对人无毒无害的环保产品，并保存进货记录至产品使用完毕一年后。

本条的评价方法为：查阅长租公寓公共空间维修、维护及保洁管理条例、进货记录，并现场核查。

7.1.2 提供公寓套内设备、设施维修服务。

【条文说明】

长租公寓提供维修服务可以有效的解决租户在居住过程中出现的维修问题，减少由套内设施损坏引起的用电、用水等安全问题的产生，同时提高租户的居住体验。因此公寓为租户提供维修服务十分必要。

维修服务的形式不限，管理方可提供有偿或无偿的维修服务，亦可聘请有资质的第三方进行维修服务，有偿维修服务不可脱离市场价格。

本条的评价方法为：查阅长租公寓维修服务条例，并现场核查。

7.1.3 突发事件应急预案、年度实施管理计划完备，并定期演练。

-
- 1 有消防安全应急预案、年度实施管理计划、消防安全管理人、明确的消防安全标识并定期演练；
 - 2 有自然灾害事件应急预案、年度实施管理计划并定期演练；
 - 3 有公共卫生事件应急预案、年度实施管理计划并定期演练；
 - 4 有治安突发事件应急预案、年度实施管理计划并定期演练；
 - 5 有长租公寓建筑和设备设施事故应急预案、年度实施管理计划并定期演练。

【条文说明】

分散式长租公寓没有条件进行定期演练时，可为租户提供紧急预案手册，应急预案手册内容应切合项目具体情况。

随着长租公寓快速发展、扩张，大多数长租公寓未建立消防安全管理制度，从业人员防火安全意识淡薄，缺乏消防安全常识，对火灾隐患存有侥幸、麻痹思想。同时，大多数从业人员缺乏必要的消防培训，不会使用简易灭火器材，一旦发生火灾，从业人员紧张慌乱，无所适从，对初期火灾不能及时扑救，造成火灾蔓延扩大。随着集中式长租公寓规模逐渐扩大，消防安全管理的重要性也日渐显现，为了防止和减少事故发生，保障租户生命和财产安全，应制定完善的消防安全管理制度，责任到人，确保消防安全工作在“可控”和“在控”状态。

长租公寓建筑和设备设施突发事件包括，公寓主体损坏、停电、停水、中央空调故障等事件，此类事件直接影响租户的正常生活，公寓管理方应有应急预案。例如，出现突发停水事件时，向每户免费提供两瓶瓶装矿泉水。

本条的评价方法为：查阅长租公寓突发事件应急预案及处理机制文件，并现场核查。

7.1.4 房源信息客观、真实，无虚假宣传。

【条文说明】

长租公寓市场中，部分机构在网络上以低价优质的房源信息吸引客户，客户实际线下看房时，用宣传房源已出租等借口向客户推荐其它房源，或带看房源与实际签约租住房源不符，此种虚假宣传不仅扰乱了正常的长租公寓市场秩序，亦涉嫌侵害租户的消费者权益。

为维护正常长租公寓市场秩序，保证租户的正当权益，长租公寓应为租户提供客观、真实的房源信息，不进行虚假宣传。

本条的评价方法为：查阅长租公寓网络、线下等渠道的房源宣传信息、租赁合同，现场至少选取参评房源的1%租户（且不少于3户）进行租户房源真实性

调查。

7.1.5 对租户进行实名认证。

【条文说明】

对租户信息的实名采集和管理可以让房屋租赁管理部门对于出租屋状况有效的全面摸底,有利于未来房屋租赁市场的整体规划。另外,还可以共享给公安、消防、计生、民政、人社等其他管理部门,从而对出租屋及长租公寓管理方、租户有更实时的管理。

本条的评价方法为: 查阅身份实名认证信息管理制度, 并现场核查。

7.2 租户服务

7.2.1. 为租户提供入住、退房服务, 评分总分值为 10 分, 并按下列规则评分:

- 1 有专人为租户办理入驻和退房服务, 得 2 分;
- 2 办理入住和退房服务, 有明确的流程服务内容, 得 2 分;
- 3 提供入住指引或须知、退房信息登记表、退房要求, 得 2 分;
- 4 客户押金退还时间有明文规定, 并执行, 得 4 分。

【条文说明】

入住、退房服务为长租公寓最基础的服务, 而长租公寓都面对大量租户群体, 因此为了保证服务质量, 入住、退房服务要有统一的、明确的服务内容, 且需放在租户方便查阅的地方。

本条的评价方法为: 查阅入住、退房服务规定, 并现场核查。

7.2.2. 为租户提供上门维修服务, 评价总分值为 15 分, 并按下列规则评分:

- 1 有公开统一的维修服务价目表, 得 2 分;
- 2 房屋设备损坏报修后, 2 小时内明确回复租户预约上门服务的时间, 48 小时以内上门服务得 2 分, 24 小时以内上门服务得 4 分;
- 3 维修服务有公开统一的服务标准, 得 2 分;
- 4 维修人员需持证上岗, 并定期培训检查, 得 2 分;
- 5 有专门的维修人员及维修制度内部管理条例, 得 2 分;
- 6 有维修人员考核制度, 包含技术考核、客户满意度考核, 得 3 分。

【条文说明】

部分长租公寓在具体的维修服务标准和服务价格上缺乏透明、统一的规定，不同的租赁机构有不同的收费标准，但对于收费项目里具体包含哪些服务内容却不公开。透明的服务标准是市场健康持续的发展的基础，包括维修价目、维修时效、维修标准、内部管理条例、考核制度都应建立一套完整的标准。

服务可由长租公寓管理方提供，也可以交由有资质的第三方提供，价格应不偏离市场价格，涉及安全的维修、服务工作，应由专业人员进行并持证上岗，如设计电气相关的维修工作应由持电工证的专业人员进行。

本条的评价方法为：查阅维修价目表、质量保证条例、维修服务管理条例、上岗证、技术考核制度、满意度考核制度，并现场核查。

7.2.3. 为租户提供入户保洁服务，评价总分为 18 分，并按下列规则评分：

- 1 有公开统一的服务价目表，得 2 分；
- 2 提供预约服务，预约等候时间不超过 24 小时，得 2 分，预约等候时间不超过 12 小时，得 4 分，本条最高得 4 分；
- 3 对保洁服务有公开统一的保洁服务质量标准，得 2 分；
- 4 对保洁人员定期进行培训考核，得 2 分；
- 5 有专门的保洁人员及保洁内部管理条例，得 1 分；
- 6 有保洁人员考核制度，包含技术考核、客户满意度考核，得 1 分；
- 7 提供免费定期入户保洁服务，租户可自己选择预约，得 2 分；
- 8 保洁使用的清洁剂采用无毒环保型产品，得 4 分。

【条文说明】

保洁服务是指，专业保洁人员使用清洁设备、工具和药剂，对居室内地面、墙面、顶棚、阳台、厨房、卫生间等部位进行清扫保洁，对门窗、玻璃、灶具、洁具、家具等进行针对性的处理，以达到清洁环境、杀菌防腐、保养物品的目的。在保洁服务的品质上，随着专业化水平的提高和市场竞争的加剧，保洁服务用现代化的清洁设备、专业的保洁员、规范的服务、得体的行为举止得到了人们的认可，已经越来越被大家接受和需要，进入千家万户的生活中，使人们的居住环境的质量不断提高，是现代人们提升生活质量的一个重要手段。

保洁服务可由长租公寓管理方提供，也可以交由有资质的第三方提供，价格应不偏离市场价格。

保洁服务中使用的清洁剂应采用无毒环保型产品，由正规渠道采购，并保留进货凭证至使用完毕后一年以上。

本条的评价方法为：查阅保洁目表、保洁服务质量标准、培训考核表、保洁

内部管理条例、技术考核制度、满意度考核制度、清洁剂采购合同，并现场核查。

7.2.4. 为租户提供快递服务，评价总分为8分，并按下列规则评分：

- 1 有代收快递登记记录，得1分；
- 2 有快递代发服务，得3分；
- 3 有公开的快递代收服务条例，得2分；
- 4 有公开的快递代发服务条例，得2分。

【条文说明】

出于保障租户安全和便于管理两方面考虑，长租公寓一般禁止快递员送货进入公寓内部。租户人群一般为年轻人，网络购物需求量大，但白天需要上班，快递送货时往往收件人不在家中，因此快递的代收服务显得尤为重要。

快递代收应做好登记工作，有公开的服务条例，避免快递丢失。

设有智能快递柜本条可直接得分。

本条的评价方法为：查阅长租公寓快递代收服务书、增值服务条例，并现场核查。

7.2.5. 为租户提供搬家服务，评价总分为6分，并按下列规则评分：

- 1 有公开统一的搬家服务价目表，1分；
- 2 提供24小时内预约上门服务，得2分；
- 3 提供其它搬家增值服务，每提供一项得1分，最高得3分。

【条文说明】

搬家服务可由有资质的第三方提供。

对于长租公寓的租户，随着工作变动等原因，对搬家服务需要的频率要远高于自置房屋的住户。而搬家是件耗时、耗力的事情，要收拾好行李等杂物，并且在搬家前后的几天可能会导致睡眠不正常等问题，无序的搬家打包容易很多东西都找不到在哪。因此搬家更适合由专业人事进行。

搬家一般还需要纸箱、搬家袋、胶带、结实的绳子等，纸箱可以用来装一些零碎的小东西，而搬家袋的用处更多，可以用来放被子，或者比较厚重的衣物，能够节省空间。胶带和绳子也是必须品，胶带可以封住箱子，绳子可以将箱子绑在车上固定，以免开车时箱子晃动造成损失。因此搬家的增值服务同样重要，增值服务，如提供打包箱、打包袋，搬家后归位，打扫等，鼓励采用可多次重复利用的打包箱、打包袋。

本条的评价方法为：查阅搬家价目表、增值服务书等，并现场核查。

7.2.6. 为租户提供代收、代缴水电费服务，评价分值为5分。

【条文说明】

目前租住长租公寓的主流群体为年轻的上班族，每天工作都特别忙，没时间去手动的抄表，计算出每间房的具体费用，最后再去交费，但是若水电费不及时缴费，会给生活带来极大的麻烦，因此代缴水电费成为长租公寓一个标配的服务。

有智能电表和能源管理系统，自动抄表，租客一次性支付宝转账充值水电费，系统自动扣费，本条可以直接得分。

本条的评价方法为：查阅长租公寓水电费代收、代缴记录，水电费收费标准在公共空间明显位置发布，并现场核查。

7.2.7. 为租户提供公共空间服务，评价总分为4分，并按下列规则评分：

- 1 有公共社交场所内设备、设施使用指导，得2分；
- 2 有公共社交场所内设备、设施损坏赔偿条例，得2分。

【条文说明】

长租公寓公共社交场所一般是指用于满足租户生活、社交、休闲娱乐的公共空间，主要功能是为租户提供配套的生活服务和社交服务、组织租户间的社交活动、提供社交空间、营造公寓社交氛围，在提升租客生活品质的同时，丰富他们的业余生活，因此公共社交场所服务成为长租公寓主要服务之一。

本条的评价方法为：查阅设备设施使用指导文件、设备设施损坏赔偿条例，并现场核查。

7.2.8. 为租户提供在线服务，评分总值为15分，并按下列规则评分：

- 1 提供找房、看房、预定、入住在线服务，得3分；
- 2 提供查账、缴费、开票在线服务，得3分；
- 3 提供报修、投诉、评价在线服务，得3分；
- 4 提供社群活动报名、评价在线服务，得3分；
- 5 提供智能门锁、智能电表服务，得3分。

【条文说明】

在线自助服务包括支付、门锁密码、电表充值、电子发票、在线报修、投诉等，在线服务透明服务效率和服务质量，节省线下人员投入，提升了租客服务体验。

对于长租公寓的大部分租户，一边找工作，一边找房，并不是一件轻松的事情，不仅劳累，而且浪费大量的时间。传统的实地看房，耗时耗力、效率低下、信息不全，租客可能浪费了大量的时间，还找不心仪的房源。

在线实景看房最大的特点是可以将真实世界的信息和虚拟的信息同时显示，形成 360° 立体无死角展示。使用实景看房功能，即可以实景超强的代入感和沉浸式的体验，详细观看房间内所有细节，清晰直观的了解长租公寓的设计风格 and 家居体验。在移动互联网时代，只需上网，租客即可以设身处地的看到长租公寓的各种房间，设想租住感受。

本条的评价方法为：现场核查提供相关服务的线上系统。

7.2.9. 倡导正向的生活理念，在公共空间的明显位置设置宣传标识或在公寓平台在线宣传，评价总分为 5 分。

【条文说明】

长租公寓的市场中，80 后、90 后和 00 后已经成为最为庞大的租客群体，他们对生活品质的诉求和消费理念的转变，不仅是居住的空间，更是美好生活的愿景的载体。因此，正向的生活理念满足精英阶层的要求萃取，年轻人内心需求的真实反映。

正向生活理念可以包括倡导积极锻炼身体、不吸烟、健康饮食习惯等。

本条的评价方法为：查阅长租公寓生活理念的标语、logo 或其他形式展示照片，并现场核查。

7.2.10. 为租户提供生活垃圾收集服务，评价总分为 9 分，并按下列规则评分：

- 1 提供分类回收服务，并有垃圾分类指导，得 5 分；
- 2 提供垃圾定时定点收集服务，得 4 分。

【条文说明】

每个人每天都会产生许多垃圾，大部分垃圾会得到卫生填埋、焚烧、堆肥等无害化处理，而更多地方的垃圾则常常被简易堆放或填埋，导致臭气蔓延，并且污染土壤和地下水。

生活垃圾分类的目的就是为了将废弃物分流处理，利用现有生产制造能力，回收利用回收品，包括物质利用和能量利用，填埋处置暂时无法利用的无用垃圾。

生活垃圾中有些物质不易降解，使土地受到严重侵蚀。垃圾分类可以去掉可以回收的、不易降解的物质，减少垃圾数量达 60% 以上。目前我国的垃圾处理多采用卫生填埋甚至简易填埋的方式，占用上万亩土地；并且虫蝇乱飞，污水四溢，

臭气熏天，严重污染环境。土壤中的废塑料会导致农作物减产；抛弃的废塑料被动物误食，导致动物死亡的事故时有发生。因此分类回收利用还可以减少危害。我国每年产生数量庞大的废弃塑料快餐盒、方便面碗、纸制品、易拉罐等垃圾。1吨废塑料可回炼600公斤的柴油；回收1500吨废纸，可免于砍伐用于生产1200吨纸的林木；一吨易拉罐熔化后能结成一吨很好的铝块，可少采20吨铝矿。垃圾中的其他物质也能转化为资源，如食品、草木和织物可以堆肥，生产有机肥料；垃圾焚烧可以发电、供热或制冷。

生活垃圾分类收集可以减少垃圾处理量和处理设备，降低处理成本，减少土地资源的消耗，具有社会、经济、生态三方面的效益。

垃圾一般可分为可回收的垃圾、有害垃圾、湿垃圾和干垃圾等。在提供垃圾分类回收服务的同时，应对租户进行分类回收指导，对垃圾分类的标准进行说明。

常规的垃圾桶回收垃圾，尽管有专人看管和清洁，依然存在环境污染的问题。垃圾的定时定点收集清运，可以有效的避免垃圾常规堆放带来的垃圾异味、招惹蚊蝇等问题，提高生活质量。公寓可提供垃圾定时定点收集服务，提高公寓居住体验。

本条的评价方法为：查阅生活垃圾收集服务承诺、垃圾分类定点回收策划案、公告栏或平台公告现场照片，并现场核查。

7.2.11. 为租户提供物品回收服务，评价总分为8分，并按下列规则评分：

- 1 提供可循环利用物品回收服务，得4分；
- 2 提供二手物品回收捐赠服务，得4分。

【条文说明】

建筑材料的循环利用是节约资源的一种重要手段，循环利用物品提供了一种既能减少垃圾填埋又能节约自然资源的方法。

本条所指的可循环利用物品为通过改变形态后可再循环利用的物品，如易拉罐、塑料瓶、纸张、玻璃瓶等。

易拉罐所用的铝材料回收所需的能量不到从铝土矿中生产铝所需能量的10%。由于纸板的原材料可以是很多种使用过的纸，将不同种纸分离的成本较低，循环再利用可以有效减少对树木的砍伐，再生纸的瓦楞纸箱也被广泛应用。与之相反，高昂的收集和分离费用限制了塑料的循环利用。

长租公寓可通过回收可循环利用物品，并给予一定经济补偿来鼓励废旧物品的可循环利用，从而帮助租户一起实现节约资源。

回收服务可由长租管理方提供，也可由第三方提供。回收可以采用定期上

门的方式，有条件的也可以设置固定回收点。

在我国的某些省份还存在贫困人口，由于社会、经济等方面不发达，导致部分儿童某些权益得不到保障。长租公寓管理方可充当红十字协会等爱心组织与租户之间的桥梁，定期接收租户二手物品的捐赠，如书籍、衣物等。

本条的评价方法为：查阅物品回收服务承诺、策划案，公告栏或平台公告，现场照片，并现场核查。

7.2.12. 为租户提供食品营养教育活动，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：

- 1 在公共空间或在线服务平台的醒目位置，设置食品营养教育宣传标识，得 2 分；
- 2 定期提供食品营养教育讲座或活动，得 4 分；
- 3 有食堂或公共厨房的公寓，在其醒目位置注明水果、蔬菜、谷物、肉类等食品的热量，得 2 分；
- 4 有食堂的公寓，在餐食周围的醒目位置注明食品营养信息，得 2 分。

【条文说明】

食品是人体获得所需热能和营养素的最主要来源。营养是影响人体健康的三大因素之一，由于其它两个要素：遗传和环境是不易改变的，因此，身体就像机器一样，经常维护可以保持良好状态和延长其寿命。

随着我国国民经济的迅速发展，人民尤其是城市居民收入不断增加，食品消费明显上升。物质丰富了，但存在严重的膳食结构不合理，营养失衡问题。营养失衡的主要表现为肥胖症、高血压、冠心病和糖尿病等各种慢性病患者率增加，并趋向年轻化。

人们常常觉得价格贵的食品，其营养必定比普通食品要好，只要吃得好必定营养好。其实营养好是指吃得合理，无论食品的价格昂贵与否，都有其自身的营养特点和局限性，不会含有人体所需的全部营养素。价格高低反映的是该食品的来源的难易程度，跟营养万分不是成正比的关系。

随着人们的自我保健意识日益增强，国内掀起一波又一波的保健食品的热潮。但是并不是有了保健食品便可以不注意正常膳食，或者用保健食品代替普通饮食。每一种保健品只是在个别的营养素或生物活性物质方面含量高，比如说含铁、锌、维生素、DHA、生物类黄酮等，而其他营养素的含量则很低或没有。因此，它不能代替天然食品，且单一补充某种营养素会打破食物营养素间的平衡而影响其他营养素的吸收和利用。

“脂”指的是动物性脂肪，因其在常温下呈固态而得名，含饱和脂肪酸。

“油”指的是植物性脂肪，包括单不饱和脂肪酸和多不饱和脂肪酸。许多人因过于担心动物性脂肪对健康的不利影响而对其敬而远之。其实这样做符合人体营养的要求，按照合理营养的要求，单不饱和脂肪酸、多不饱和脂肪酸、饱和脂肪酸的比例为 1: 1: 1。所以不要完全排除动物脂肪的摄入，无论是老年人还是青年人，适当摄入一些动物脂肪或肥肉对身体是有益的。

造成以上这些营养失衡的主要原因是膳食营养知识和意识的缺乏，因此为长租公寓的租户提供食品营养教育活动非常必要。

讲座或活动信息可以通过公共空间宣传板进行宣传，或通过公寓在线平台定期发布。

本条的评价方法为：查阅食品教育活动服务承诺，活动策划案，公告栏或平台公告，现场照片，并现场核查。

7.2.13. 为租户定期提供健康服务，评价总分为 27 分，并按下列规则得分：

- 1 免费专业的健身知识讲座和健身指导，得 4 分；
- 2 和健身房等有资质的第三方定期联合提供健身服务，得 4 分；
- 3 为租户定期提供免费医疗类知识讲座，得 4 分；
- 4 组织租户进行紧急医疗救援等培训，并有培训管理条例，得 3 分；
- 5 和社区医院等有资质的第三方联合提供医疗类服务，得 4 分；
- 6 为租户定期提供免费精神健康类知识讲座，得 4 分；
- 7 和社区医院心理咨询室等有资质的第三方联合提供精神健康类服务，得 4 分。

【条文说明】

坚持健身可以提高身体免疫能力，有助于保持完美的身材，有助于加强心脑血管功能，有助于增强自信，有助于增强毅力从而有助于实现身心健康。

健身需要专业的健身指导和专业知识，应根据不同的现有身体情况，采取不同的合适的训练任务，如果没有对自己的身体情况有良好的把握，容易导致训练过量或训练不足，而导致在健身中身体受到伤害或者是训练强度不足达不到健身目的。在训练中，我们对健身的动作有时是学习别人，或者在网上找的教程来学习，很多时候只能知道大概动作，对很多细节方面的动作并不了解，有些动作适合别人，不一定适合自己。尤其是健身新手，锻炼时动作错误，发力就会错误，不仅可能达不到训练效果，还有可能会受伤。因此为租户提供专业的健身讲座和健身指导变得越来越重要。同时医疗、养生等与健康生活有关的活动已经成为租

户普遍关注的问题，为租户提供医疗、养生类讲座及服务变得越来越重要。

随着工业化、城市化进程，在经济建设，工业化的过程中，劳动力重新组合，观念改变，家庭结构和人口结构的变化，社会竞争不断加剧，原有社会支持网络的削弱，导致各种心理应激因素急剧增加。

比如脑力劳动者用脑过度（例如技术员、软件程序员等等）。工厂流水线上的工作大多重复、单调、枯燥，导致员工的工作态度变得消极，进而导致心理压抑。有些工作流程是机器控制的，员工在这些工作中对所做的工作缺乏控制，经常难以与机器恰当共处，难以跟上机器的速度和节奏，导致他们的生理压力水平、焦虑和压抑程度都较高。有些工作要求员工担负很大的生产责任，工作的失误往往造成严重的后果，造成员工心理紧张。轮班工作经常打乱员工的工作和睡眠周期，影响个人的社会生活，夜晚上班，白天睡觉导致与社会隔绝。

这些问题都会导致人们高压、精神紧张，易患“精神障碍”，如抑郁症、强迫症、精神分裂症等，严重影响生活和工作，甚至产生自杀或故意伤害他人等有害行为。

为了防止得了精神障碍而不自知，贻误治疗，长租公寓可对租户提供心理健康类服务。宣传、讲解精神卫生知识、心身保健、对健康的重要性。防止心理障碍和精神疾病的发生。

讲座或活动信息可以通过公共空间宣传板进行宣传，或通过公寓在线平台定期发布。

本条的评价方法为：查阅查阅健身服务承诺，医疗、养生服务承诺，心理健康服务承诺，活动策划案，公告栏或平台公告，活动现场照片，并现场核查。

7.2.14. 为租户定期组织社区活动，评价总分为11分，并按下列规则评分：

- 1 每月至少组织一次活动，得4分；
- 2 活动前需在公寓明显位置告知租户，或在公寓在线平台公发布，得1分；
- 3 活动须有明确公开的策划案，得3分；
- 4 提供不同门店联动活动，得3分。

【条文说明】

随着城市发展、工作压力变大，都市青年常常感受到孤独，长租公寓为租客提供了一个具有吸引力的物理空间，社交是自然而然所产生的需求，关注租客的精神生活和居住体验，各类致力于提升租客之间的社交品质的活动也应运而生。

社交活动的形式并不局限，例如租户空闲时可以在前台做志愿者，给新入住

租户解答问题，分享自己的居住体验；擅长厨艺的租户可以在节假日准备一桌好菜，邀请邻居、管家共进晚餐；也有租户可以主动分享创业路上的心得和专业领域的知识。

长租公寓可以根据租户的需求，定期组织社区活动，如前台志愿者、厨艺交流会、创业知识讲座、电影之夜等活动，以丰富租户的业余生活，提高居住体验，使租户获得精神愉悦。

提供不同门店联动活动指，活动可由不同门店联合举办，以扩大租户交友面。

本条的评价方法为：查阅活动策划书，公告栏或平台公告，并现场核查。

7.2.15. 为租户建立多样社群组织，每建立一个社群组织得 2 分，评价总分为 6 分。

【条文说明】

独在异乡、独身居住、独自一人，是生活在大城市的青年人的常见状态，他们不得不面对生活上缺乏情感寄托，社交圈子狭窄，交流空间有限等问题。因此长租公寓可为租户建立各种不同的社群，使租户找到志同道合的朋友，为他们的社交及兴趣爱好建立良好的依托平台，从而为他们带来更好的居住体验。

本条的评价方法为：查阅社群活动方案，查阅社群平台，并现场核查。

7.2.16. 每天发布公共信息公告，评价总分为 3 分。

【条文说明】

公共信息可包括气象信息、小轿车尾号限行信息、交通管制信息等。

长租公寓管理方每天发布气象部门提供的气象信息，可以使租户对第二天及未来几天的气象信息有所了解，及时进行衣物的增减避免感冒等疾病的发生，同时对可能出现的暴雨、大风、冰雹、台风等灾害提前采取措施，最大限度地减少灾害对生命财产造成的损失。发布交通管制信息，可以使租户有效节约出行时间，避免不必要的行程延误。

公共信息可发布于公共空间明显位置（如布告栏），或在信息管理平台进行推送。

本条的评价方法为：查阅发布的气象信息，公告栏照片或信息平台截图，并现场核查。

7.3 服务设施

7.3.1. 为每户提供急救用品，评价总分为 10 分，并按下列规则评分：

- 1 急救用品包含过滤式消防自救呼吸器，得 4 分；
- 2 急救用品包含地震急救包，得 4 分；
- 3 急救用品包含缓降逃生绳，且提供逃生软绳使用培训，得 2 分。

【条文说明】

火灾时会产生有毒烟气，据消防权威部门统计，火灾死亡中，80%以上是因烟气中毒受伤或浓烟窒息后烧死，此时，佩戴可靠的防烟防毒呼吸装置，利用疏散通道安全脱离险境，可以大大减少火灾死亡人数。消防过滤式自救呼吸器（又名防烟防毒面具，火灾逃生面具）是一种保护人体呼吸器官不受外界有毒气体伤害的专用呼吸装置，它利用滤毒罐内的药剂、滤烟元件，将火场空气中的有毒成份过滤掉，使之变为较为清洁的空气，供逃生者呼吸用。过滤式消防自救呼吸器应满足国家强制消防认证。

当地震灾难发生时，人很可能在 72 小时之内得不到任何救助，如何撑过这 72 个小时至关重要，可事先备好地震急救包，尽可能地减少地震带来的冲击。地震应急包内至少包含：高频救生哨，应急照明类产品（手摇发电手电筒等或多功能手电筒），医药用品（清创消毒用品、止血包扎敷料、三角巾等）且应提示用户在保质期过期前更换。租户可根据居住人数自备应急食品，长租公寓管理方于入住前提示租户经常更换地震急救包内食品。急救包本身应带有夜光条，并于入住前明确告知租户急救包存放位置。

缓降逃生绳是将逃生绳、缓降器、安全带融为一体的逃生设备，它可以安全、简单、方便、快捷的使逃生人员安全下到地面，并且可以快捷的多次重复使用逃生。操作简单，更适用于紧急逃生。由于使用简单，只需选取固定点固定好安全挂钩，套上安全带就可以直接逃生，即使在紧急情况手忙脚乱时也能熟练应用。有很多逃生装备操作太过于麻烦，紧急情况下人们大脑都会处于高度紧张状态，那些操作原本麻烦的逃生装备更不知道如何去用，时间就是生命，从而贻误了最佳逃生时机。缓降逃生绳可以重复使用，为更多人员提供逃生机会。一位逃生人员安全着地之后，另外一位逃生人员可将绳子另外（挂安全环的）一端拉上来重新挂于牢固的固定点上，原来挂于固定点的一端抛向楼下，再套上安全带，第二位人员就可以使用。绳子阻燃内置航空钢丝，经过特殊的阻燃处理，内置 3mm 航空钢丝为安全逃生增加双重保障。提供缓降逃生绳的同时还应提供缓降逃生绳使用培训，避免因不当使用造成的安全事故。

本条的评价方法为：查阅进货清单，并现场核查。

7.3.2. 为租户提供医疗卫生设施，评价总分为 8 分，并按下列规则评分：

- 1 公寓内配有心脏除颤仪（AED），配有使用说明且进行使用方法定期培训，得 4 分；
- 2 有急救绿色通道，得 4 分。

【条文说明】

发生心脏骤停可能在任何时间任何地点，等到医生赶到基本上都错过了最佳的救治时间。自动体外除颤仪（AED）是一种便携式、易于操作，稍加培训既能熟练使用，AED 为病人能得到及时的救治提供了可能。研究表明学用 AED 比学心肺复苏更为简单。除颤每推迟 1 分钟，存活率降低 7%~10%。心肺复苏与 AED 的早期有效配合使用，是抢救心跳呼吸骤停猝死病人的最有效抢救手段。

“急救绿色通道”是指为保证急救车和急救人员到达公寓时可以快速有效的运送病人而在公寓门厅及走廊设置的一条通道，通道宽度不应低于 1.2m，应随时保持畅通，不可以占用或堆放杂物。当救护人员到达时，公寓管理人员应对其进行引导，协助快速找到需救治的租户，并快速通过通道救治、运送病人。

本条的评价方法为：查阅进货清单、培训说明、急救绿色通道路线图，并现场核查。

7.3.3. 为租户提供共享物品服务，评价总分为 12 分，并按下列规则评分：

- 1 提供共享雨具，数量不少于 5 个，租户数大于等于 100 时，每增加 50 户多提供一个，得 3 分；
- 2 提供共享充电宝，数量不少于 5 个，租户数大于等于 100 时，每增加 50 户多提供一个，得 3 分；
- 3 提供其它共享物品，如共享按摩椅、共享台球桌等，每种共享物品得 2 分，最高得 6 分。

【条文说明】

共享经济，一般是指以获得一定报酬为主要目的，基于陌生人且存在物品使用权暂时转移的一种新的经济模式。共享经济是人们公平享有社会资源，各自以不同的方式付出和受益，共同获得经济红利。此种共享更多的是通过互联网作为媒介来实现的。共享经济的本质，是整合线下的闲散物品或服务者，让他们以较低的价格提供产品或服务。对于供给方来说，通过在特定时间内让渡物品的使用权或提供服务，来获得一定的金钱回报；对需求方而言，不直接拥有物品的所有

权，而是通过租、借等共享的方式使用物品。

为租户提供共享服务，不仅能使租户享受到许多便利，对于被“共享”的资源是一种合理利用。共享服务可以使无偿使用，也可以使有偿使用，亦可以由有经营许可的第三方负责。

本条的评价方法为：查阅长租公寓采购清单、共享物品服务说明，并现场核查。

7.4 管理制度

7.4.1. 有紧急事件管理条例，并定期培训，评价总分为 12 分，并按下列规则评分：

1 定期对工作人员进行火灾、地震等紧急事件培训，有培训管理条例和消防设备使用手册，得 3 分；

2 定期对租户进行火灾、地震等紧急事件培训，有培训管理条例和消防设备使用手册，得 3 分；

3 定期进行消防演练，有消防演练记录表，得 3 分；

4 定期进行消防设备巡检，有检查巡检表，得 3 分。

【条文说明】

管理和培训至少应包括安全预防教育、逃生路线指引、逃生演习。

通过安全教育培训使租户和工作人员增强防震、防火减灾意识，初步了解应对火灾、地震发生时采取的防护措施，同时提高防火安全意识，避免火灾的发生。

通过逃生路线指引和逃生演习提高紧急避险，掌握应急避险的正确方法和地震发生时紧急疏散的程序、方式等，熟悉了公寓紧急疏散的程序和线路，培养听从指挥，自我保护，自我救护和团队协作的基本能力，自救自护的应变能力和实践经验，增强应对突发性事件的综合反应能力。

本条的评价方法为：查阅长租公寓紧急事件管理及培训条例、消防设备使用手册、消防演练记录表、消防设备检查巡检表，并现场核查。

7.4.2. 定期提供医疗救援培训，评价总分为 7 分，并按下列规则评分：

1 对工作人员进行紧急医疗救援等培训，并有培训管理条例，得 4 分；

2 工作人员有急救员证，得 3 分。

【条文说明】

为提高长租公寓工作人员的安全意识，提升应对突发事件和意外伤害事故

的应急救援和自救互救能力，公寓管理方可定期为工作人员提供医疗救援培训，普及自救互救等知识技能。

培训分为理论培训和实践操作两个部分。

理论培训应讲解救护概念、心肺复苏、创伤救护、意外伤害现场救护等理论内容。

在对日常生活中易发生的状况进行理论知识培训后，还应进行实践操作培训。讲解员可利用模拟人对心肺复苏的标准动作及流程进行了生动规范的演示，使工作人员理论与实践相结合，生动直观，易于掌握。培训人员还应就创伤止血包扎处理等医疗急救知识进行了现场模拟演示，对操作者的每一个动作逐一进行了规范的指导，以取得较好的培训效果。

通过理论知识和实践演练，工作人员可以掌握正确的救护知识，能够做到在突发事件现场能正确使用救护知识和技术，普及自救互救技能知识，提高应对突发事件和意外伤害的应变能力，有效减小伤害。

本条的评价方法为：查阅医疗救援管理条例，并现场核查。

7.4.3. 长租公寓的安全管理制度完备、执行有效，评价总分为 8 分，并按下列规则评分：

- 1 有完备的水、电、燃气等设备设施的安全管理制度，有工作人员定期巡查，并有巡查记录，得 3 分；
- 2 有完备的安保管理制度，有专人定时巡查，并有巡查记录，得 3 分；
- 3 配有安全员，并定期对安全员进行培训及考核，得 2 分。

【条文说明】

据统计数据显示，目前长租公寓租客群体中，30 岁以下租客占据绝大多数，90 后、95 后群体更是占半数以上。而伴随着以 90 后租房群体为代表的年轻一代的消费习惯出现极大变化，租客的居住需求向更高一级的“住得好”转变。

“住得好”主要体现在生活空间、多元化体验方面，同时也隐含了住客对于安全、个性化等元素的推崇。长租公寓管理方对公寓安全的优质管理，可以满足租户对高品质生活的需求。

长租公寓的安全管理制度应包含对用水安全、用电安全、燃气安全以及人员出入安全管理的内容。公寓安全条例，可以辅以智能化管理手段。运用智能化的手段，将火灾、燃气泄漏等风险控制在萌芽阶段。

安保管理可以结合实人认证系统，公共空间 24 小时监控，对长租公寓安全

进行全方位管控。公寓安全可设置多道防线，入口人脸识别或公寓门禁可作为第一道防线，楼道监控可作为第二道防线，智能门锁作为最后一道防线，实现公寓高效安全管理。

本条的评价方法为：查阅安全管理制度、巡查记录、巡查照片，并现场核查。

7.4.4. 有租户文明公约，评价总分为7分，并按下列规则评分：

1 于租户入住前以书面形式告知文明公约的内容，如有信息管理平台可在平台上查询公约内容，得3分；

2 依照租户文明公约，对租户有适当的奖惩措施，得4分。

【条文说明】

为了给租户创造一个文明、舒适的生活环境，促进长租公寓文明建设，进一步加强公寓的物业、绿化、环境卫生和各种设施的管理工作，长租公寓可制定租户文明公约，并依照公约给予适当的奖惩，如物业费打折或增加等。

文明公约可根据公寓自身特点制定，可参考以下内容，如：

- 1) 租户要严格遵守小区内的各项管理制度；
- 2) 治理环境，人人有责，租户要关心、自觉维护公寓的环境、卫生，热爱公寓的一草一木；
- 3) 不得私自在公共场所占用或堆放杂物；
- 4) 垃圾、杂物投入垃圾箱，不得随地到处乱扔果壳、纸屑等杂物。
- 5) 租户应自觉爱护公寓内各种设施，不得随意拆除或挪动公共设施及套内设施；
- 6) 讲究社会公德，树立我为大家，大家为我的意识。为了他人的休息，午休或夜间11点后，不要大声开放音响或打闹喧哗；
- 7) 租户不得从阳台或窗口向外泼水、丢杂物，影响他人安全和环境卫生等。

本条的评价方法为：查阅文明公约、书面公约照片或信息管理平台截图、奖惩信息记录，并现场核查。

7.4.5. 聘用工作人员前，进行实名认证和背景调查，评价总分为5分。

【条文说明】

在长租公寓招聘过程中，招聘人员和应聘者之间的信息不对称，仅凭提供的学历、简历等情况，不足以对于应聘者进行较充分的了解。而通过对应聘者的身

份信息进行备案、实名认证以及简要的背景调查，背景调查科包含，工作经历、工作情况、上家公司评价、犯罪情况证明、征信情况等，可以有效的降低用人风险，保证租户的安全，提高服务质量。

本条的评价方法为：查阅身份备案信息、背景调查书面文件，并现场核查。

7.4.6. 对租户进行信息采集和管理，评价总分为 6 分。

1 租户信息送至所属辖区的公安机关进行备案，得 4 分；

2 对租户信息进行入库管理，并保密，得 2 分。

【条文说明】

对租户信息的实名采集和管理可以让房屋租赁管理部门对于出租屋状况有效的全面摸底，有利于未来房屋租赁市场的整体规划。尤其是“租售同权”等一系列租赁住房配套举措的推出，其基础就在于对现有房屋租赁市场信息的准确掌握，由此了解现有租赁市场的数量缺口及其他问题，出台针对性举措。

对租户信息的实名采集和管理，能推动租赁市场的规范化交易；实名登记备案，有助于税费的缴纳与减免登记

同时租户信息的实名采集和管理所带来的数据库，还可以共享给公安、消防、计生、民政、人社等其他管理部门，从而对出租屋及长租公寓管理方、租户有更实时的管理，第一时间掌握各种信息及情况变化，做好预防举措，利于租户的安全管理工作。

本条的评价方法为：查阅租户信息采集、管理相关文件，并现场核查。

7.4.7. 建立租约管理制度，对租约进行存档、备案并录入管理，评价总分为 5 分。

【条文说明】

长租公寓运营方应建立租约管理制度，对每份租约进行存档、备案及录入管理。这样做有利于管理方对公寓整体出租情况进行了解；有利于租户与长租公寓间的纠纷处理；有利于保护租户与长租公寓双方的正当权益；有利于国家及地方相关部门对长租公寓的管理及租赁市场情况的了解；有利于税务部门对租户及长租公寓管理方的税务核查工作。

本条的评价方法为：查阅租约、相关管理制度，并现场核查。

7.4.8. 实现数字化运营管理，评价总分为 15 分，并按下列规则评分：

-
- 1 业务线上化，实现内部信息流转协同，得 3 分；
 - 2 内部客户转介，实现客户价值内部协同，得 3 分；
 - 3 财务一体化，实现内部管理协同，得 3 分；
 - 4 采集客户行为，对客户进行画像及分类，最大化的满足客户需求，得 3 分；
 - 5 监控线上化，实现门店运营服务标准化及服务质量监控，得 3 分。

【条文说明】

长租公寓典型特点是面向批量客户，运营管理的数字化可以大大提高一线作业效率，同时也为地方政府补足税收漏洞和强化安全监管提供支撑。业务全部实现线上化管理，从拿房、装修、租房等一系列工作线上解决；内部客户转介，公司内部全部项目房源状态可视化，可以为换房客户提供房源信息；财务一体化，费用预算数据线上化、费用预算管理审核及进度跟进、各种结算线上化等；客户画像，通过对租户各种数字化场景使用的数据深度挖掘，对客户进行定位，满足客户的多样化、潜在化需求；监控线上化，租户来电录音、云端存储，在线回听，云端服务监控，集中管理等。

本条的评价方法为：查阅相关运营管理数据，并现场核查。

7.4.9. 长租公寓监督管理机制完善、规范，评价总分为 7 分，并按下列规则评分：

- 1 有客户满意度考核管理，得 4 分；
- 2 有员工考核管理机制，得 3 分。

【条文说明】

客户满意度考核、员工满意度考核管理可交由第三方完成。

客户满意度调查近年来在国内外得到了普遍重视，特别是服务性行业的客户满意度调查已经成为企业发现问题、改进服务的重要手段之一。通过满意度调查可以了解客户的需求、长租公寓存在的问题以及与同业之间的差异，从而有针对性地改进，提高长租公寓品质。

第 1 款，把客户满意度调查与长租公寓员工的绩效考核管理相结合，可以更好的提高员工积极性，同时规范约束平时的工作行为，更好的为租户服务。

员工考核机制是一种科学的人力资源管理工具，可由第三方完成。考核可与员工绩效相联系，有助于提高员工的服务水平，提高长租公寓的管理水平，从而更好的对客户进行服务。

租户在租用公寓期间对公寓的意见和建议可以有效的反映公寓运营期间产生的各种问题，听取和采纳这些意见和建议，并对其在一定时效内进行反馈，可以显著提高公寓的服务管理水平，提高客户体验感。

本条的评价方法为：查阅客服满意度考核管理文件、员工满意度考核管理文件，并现场核查。

7.4.10. 投诉、建议反馈管理制度完善、有效，评价总分为 9 分，并按下列规则评分：

- 1 对于租户的投诉和建议，有专人跟进，得 4 分；
- 2 有明确的反馈时间，得 2 分；
- 3 有针对投诉、建议的租户回访和评价，得 3 分。

【条文说明】

租户在租用公寓期间对公寓的投诉和建议可以有效的反映公寓运营期间产生的各种问题，听取和采纳这些投诉和建议，并对其在一定时效内进行反馈，可以显著提高公寓的服务管理水平，提高客户体验感。

本条的评价方法为：查阅投诉、建议反馈管理制度文件、租户的投诉建议记录文件、回访和评价文件，并现场核查。

7.4.11. 公寓品牌评价，评价总分为 9 分，并按下列规则评分：

- 1 在本城市有 3 家及以上连锁店，得 2 分，有 5 家及以上连锁店，得 4 分，最高得 4 分；
- 2 在其它城市有连锁店，得 5 分。

【条文说明】

近年来中国租赁市场发展迅猛，同时一些高品质服务的长租公寓也不断涌入市场，随着市场内的长租公寓愈来愈多，品牌良莠不齐的特征也逐步呈现，品牌效应也日渐凸显。具有一定规模的连锁品牌长租公寓在硬件、服务及管理上往往更具优势，租户的整体体验更好，因此本条针对公寓的规模进行评价。

本条的评价方法为：查阅相关证明文件，并现场核查。

7.5 运营质量

7.5.1. 前台服务标准完善、规范，评价总分为 12 分，并按下列规则评分：

- 1 主动、友好地问候租户，租户离开和进入时有问候语，得 4 分；

-
- 2 在正常情况下，电话铃响 10s 内应答，得 2 分；
 - 3 接电话时正确问候宾客，同时报出公寓名称，语音清晰，态度亲切，得 2 分；
 - 4 前台含礼宾服务，租户回公寓后拿重物等帮忙，服务态度，得 3 分；
 - 5 前台可提供叫车服务，得 1 分。

【条文说明】

前台作为长租公寓的对外对内窗口，与租户的接触是面对面的，也是最直接的，是最先对租户产生影响并作出服务的部门。对于租户来讲，前台是接触酒店第一印象，所以前台的运行效果和质量一定程度上代表了酒店的形象。同时，长租公寓对租户的实际服务，一般从前台的迎客开始，做好迎客是开始服务的第一步。

本条的评价方法为：查阅前台服务标准，并现场核查。

7.5.2. 员工服务标准完善、规范，评价总分为 16 分，并按下列规则评分：

- 1 仪容、仪表得体，微笑服务，得 4 分；
- 2 着装统一，体现岗位特色，得 3 分；
- 3 工服整洁、熨烫平整，鞋袜整洁一致，佩戴名牌，得 3 分；
- 4 训练有素、业务熟练，应变能力较强，及时满足租户合理需求，得 3 分；
- 5 各部门组织严密、沟通有效，富有团队精神，得 3 分。

【条文说明】

公寓的服务是要靠员工去完成的，员工的仪容、仪表及工作情绪会直接或间接地影响到服务质量和租户对服务效果的直观感受。因此，对员工的服务制定标准，对服务质量进行控制，可以更好的为租户服务，提高体验感。

本条的评价方法为：查阅前台运营标准，并现场核查。

7.5.3. 门厅运营标准完善、规范，评价总分为 9 分，并按下列规则评分：

序号	部位	标准	分值
1	地面	完整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味、清洁、光亮。	1
2	门窗	稳固、无破损、无变形、无划痕、无灰尘。	2
3	墙面（柱）	平整、无破损、无开裂、无脱落、无污渍、无蛛网。	1
4	家具	稳固、完好，与整体装饰风格相匹配。无变形、无	2

		破损、无烫痕、无脱漆、无灰尘、无污渍。	
5	灯具	完好、有效，与整体装饰风格相匹配。无灰尘、无污渍。	1
6	盆景、花木、艺术品	无枯枝败叶、修剪效果好，无灰尘、无异味、无昆虫，与整体装饰风格相匹配。	1
7	总台及各种设备	有效、无破损；无污渍、无灰尘。	1

【条文说明】

门厅是租户进出长租公寓的必经之地，是通向其它公共空间及客房的交通中心，是整个长租公寓的枢纽，因此做好长租公寓的门厅运营至关重要。

近年来，商场等公共场所因玻璃或大型家具倒塌造成的伤害事故屡见不鲜，因此长租公寓应对家具、入口大门等大件部品安全连接予以足够的重视。评价时对门厅的门窗、家具应尤其重视其与主体稳固连接的问题。

本条的评价方法为：查阅门厅运营标准相关文件，并现场核查。

7.5.4. 走廊运营标准完善、规范，评价总分为9分，并按下列规则评分：

序号	部位	标准	分值
1	房门	完好、有效、自动闭合，无破损、无灰尘、无污渍	1
2	门窗	完整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味	1
3	窗户、窗帘	玻璃明亮、无破损、无污渍、无脱落、无灰尘	1
4	墙面（柱）	无破损、无裂痕、无脱落，无灰尘、无水迹、无蛛网	1
5	天花，包括空调排风口	无破损、无裂痕、无脱落；无灰尘、无水迹、无蛛网、无污渍	1
6	灯具	完好、有效；无灰尘、无污渍	1
7	电器及插座、电视、电话、冰箱等	完好、有效、安全，无灰尘、无污渍，得1分	1
8	印刷品（服务指南、	规范、完好、方便取用，字迹图案清晰、无	1

	电视节目单、安全出口指示图等	皱折、无涂抹，无灰尘、无污渍	
9	绿色植物、艺术品	与整体氛围相协调、完整、无褪色、无脱落、无灰尘、无污	1

【条文说明】

门厅是租户进出客房的必经之地，在注重前台、门厅运行标准的同时对走廊的运营评价也应得到充分的重视。

本条的评价方法为：查阅走廊运营标准相关文件等，并现场核查。

7.5.5. 餐厅或公共用餐空间运行标准完善、规范，评价总分为11分，并按下列规则评分：

序号	部位	标准	分值
1	餐台（包括自助餐台）	稳固、美观、整洁	1
2	地面	完整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味	1
3	门窗及窗帘	玻璃明亮、无破损、无变形、无划痕、无灰尘	1
4	墙面	平整、无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网	1
5	天花（包括空调排风口）	平整、无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网	1
6	家具	稳固、完好、无变形、无破损、无烫痕、无脱漆、无灰尘、无污染	2
7	灯具	完好、有效、无灰尘、无污渍	1
8	盆景、花木	无枯枝败叶、修剪效果好，无灰尘、无异味、无昆虫	1
9	艺术品	有品位、完整、无褪色、无灰尘、无污渍	1
10	客用品（包括台布、餐巾、面巾、餐具、烟灰缸等）	方便使用，完好、无破损、无灰尘、无污渍	1

【条文说明】

长租公寓的餐厅在公寓参与市场营销竞争中，往往充当排头兵的角色。餐饮设置相对灵活、多变。两家条件等级相似的公寓，其餐饮水平决定胜负的现象屡见不鲜。同时餐厅也是社交集会的理想场所，餐厅环境的好坏、服务质量的优劣，往往关系到公寓的声誉和形象，进而影响客源。

本条的评价方法为：查阅餐厅或公共用餐空间运营标准相关文件，并现场核查。

7.5.6. 后台运行标准完善、规范，评价总分为13分，并按下列规则评分：

- 1 通往后台区域的标识清晰、规范，各区域有完备的门锁管理制度，得1分；
- 2 后台区域各通道保持畅通，无杂物堆积，得1分；
- 3 按下表评分，满足1项得1分，最高不超过3分；

序号	部位	标准	分值
1	地面	无油污、无积水、无杂物、整洁	1
2	天花(包括空调排风口)	无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网	1
3	墙面	平整、无破损、无开裂、无脱落、无污渍、无蛛网	1

- 4 各项设备维护保养良好，运行正常，得1分；
- 5 在醒目位置张贴有关安全、卫生的须知，得1分；
- 6 餐具的清洗、消毒、存放符合卫生标准要求，无灰尘、无水渍，得1分；
- 7 食品的加工与贮藏严格做到生、熟分开，操作规范，得1分；
- 8 有防鼠、蟑螂、蝇类、蚊虫的装置与措施，完好有效，得1分；
- 9 各类库房温度、湿度适宜，照明、通风设施完备有效，整洁卫生，得1分；
- 10 垃圾分类收集，日产日清，垃圾房周围保持整洁，无保洁死角，得1分；
- 11 员工设施管理规范，设施设备保养良好、整洁卫生，得1分；

【条文说明】

长租公寓的后台，由于不是租户进出的空间，常常容易被忽略。良好的后台

空间，一方面可以使员工获得良好的工作空间从而更好的服务租户，另一方面后台空间及存放的物品会间接影响租户的居住体验。同时，长租公寓作为一个服务整体，不仅要注重租户可以见到的空间，同时也应注重租户看不到的空间，做到表里如一。

第 11 款，员工设施包括：宿舍、食堂、浴室、培训室等。

本条的评价方法为：查阅后台运营标准相关文件，并现场核查。

8 提高与创新

8.1 一般规定

8.1.1. 长租公寓评价时，应按本章规定对创新项进行评价。

【条文说明】

长租公寓建设管理的各环节和阶段，都有可能在技术、产品选用和服务管理方式上进行性能提高和创新。为鼓励性能提高和创新，在各环节和阶段采用先进、适用、经济的技术、产品和服务管理方式，本标准设置了相应的评价项目。比照“控制项”和“评分项”，本标准中将此类评价项目称为“加分项”。

8.1.2. 创新项得分为加分项得分之和，当得分大于 100 分时，应取为 100 分。

【条文说明】

加分项的评定结果为某得分值或不得分。考虑到与长租公寓总得分要求的平衡，以及加分项对长租公寓综合性能的贡献，本标准对加分项附加得分作了不大于 100 分的限制。某些加分项是对前面章节中评分项的提高，符合条件时，加分项和相应评分项均可得分。

8.2 加分项

8.2.1 套内和公共区域同时设有厨房，评价总分为 8 分。

【条文说明】

同时设有公共厨房和套内厨房，使住户既可以在套内备餐，也可以在公共厨房备餐，能够兼顾不同人群、不同时段的需求，为住户提供了便利，提升了居住品质。

公共厨房应设置有大功率电磁炉和燃气灶，并在醒目处张贴使用条例，如烹饪过程中人不应离开炉灶，同时应有工作人员定期巡查，夜间工作人员无法保证巡查频率的时段，应关闭公共厨房，以免发生安全问题。同时公共厨房宜采用封闭式厨房，以免油烟和噪声影响其他公共空间，当采用开放式厨房时，应采取相应措施减少影响。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片、管理文件，并现场核实。

8.2.2 合理采用屋顶绿化、垂直绿化等绿化方式，评价总分为 7 分。

【条文说明】

屋顶绿化主要分为种草为主的简单式屋顶绿化和有乔灌木的花园式屋顶绿化，两种均可得分。也可选用模块式的屋顶绿化，用种植箱或种植池的形式布置绿化植物，但屋顶放置花盆的方式不可视为屋顶绿化，地下车库的覆土绿化也不可算作屋顶绿化。

屋顶绿化应有足够的覆土厚度，以及配套的排水灌溉设施，防水层应选用阻根防水材料，结构计算应考虑足够的屋顶绿化荷载。屋顶绿化宜优先选用耐旱地被植物，灌溉系统宜选择滴灌、微喷、渗灌，有条件的情况下，可建立屋顶雨水和空调冷凝水的收集回灌系统。

垂直绿化包括沿外墙种植藤本植物、设置外墙植物花架、模块式垂直绿化等形式，适合在西向、东向、南向的低处种植。在外墙旁种植乔木也可对外墙起到遮阳作用，但不算作垂直绿化。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片，并现场核实。

8.2.3 公共洗衣房设置有 8 公斤容量以上的洗衣机，评价总分为 6 分。

【条文说明】

洗衣机容量达到 8 公斤基本可以满足清洗被子或其他大型衣物的需求。洗衣机有偿或无偿使用均可得分，但必须配有说明书和相关使用管理条例，并定期进行消毒。同时应注意洗衣机的噪声不应对其他空间造成影响，尤其是夜间洗衣时，不应影响邻近的居住空间。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片、管理文件，并现场核实。

8.2.4 主要房间设置室内空气湿度调节措施，评价总分为 6 分。

【条文说明】

空气湿度会影响室内热舒适性，对于北方地区，室内如无散湿源，冬季室内相对湿度往往在 40% 以下，而对于南方地区，室内湿度较大，造成建筑表面、衣物等非常潮湿。加湿系统可通过设置加湿器、空调新风系统加湿等方式实现，除湿可利用除湿机、空调除湿模式等实现。

本条的评价方法为：查阅室内湿度测试报告或运行记录、设备说明书或检测报告，并现场核实。

8.2.5 无市政中水供应时，采用模块化户内中水集成系统，评价总分为 8 分。

【条文说明】

据统计，建筑生活用水约占城市用水总量的 60%，建筑节水不容忽视。《住房和城乡建设部国家发展改革委关于进一步加强城市节水工作的通知》(建城[2014]114 号)明确提出“要积极推动建筑中水利用”。模块化户内中水集成系统技术集卫生间同层排水和户内中水冲厕系统于一体，采用单户分质分级排水处理工艺，产品功能集成模块化，该技术已被纳入《住宅卫生间》(14J914-2)国家标准设计图集，并被列入《北京市绿色建筑适用技术推广目录(2014)》，已被多个城市列为节水减排重要措施予以全面推广。该技术的推广和应用将为缓解北京市水资源危机、保护水环境发挥重要的积极作用。

模块化户内中水集成系统的设计需满足相应国家、行业及地方要求，如《模块化户内中水集成系统技术规程》JGJ/T 409-2017、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》等。

本条的评价方法为：查阅相关竣工图、产品说明书、管理制度、水质检测报告，并现场核实。

8.2.6 获得国内或国际认证评价标识，评价总分为 10 分，按下列要求得分并累计：

- 1 获得绿色建筑三星级或 LEED 铂金级，得 5 分；
- 2 获得 WELL、健康建筑或住宅性能认证最高级，得 5 分。

【条文说明】

绿色建筑是指在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。目前，我国国家标准层面发布实施了国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T50378，部分省市也发布实施了绿色建筑相关的地方标准。现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T50378 规定绿色建筑的等级，地方标准也设置了类似的绿色建筑级别。本条将评价机构授予的绿色建筑三星级作为评分依据。

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design 能源与环境设计先锋) 是一个绿色建筑评价体系；宗旨是：在设计中有效地减少环境和住户的负面影响；目的是：规范一个完整、准确的绿色建筑概念，防止建筑的滥绿色化。LEED 由美国绿色建筑委员会建立并于 2000 年开始推行，在美国部分州和一些国

家已被列为法定强制标准。Green Business Certification Inc. (GBCI)是 LEED 绿色建筑评估体系的认证机构。本条将 GBCI 授予的 LEED 铂金级作为评分依据。

健康建筑是指在满足建筑功能的基础上，为建筑使用者提供更加健康的环境、设施和服务，促进建筑使用者身心健康、实现健康性能提升的建筑。目前，中国建筑学会发布实施了学会标准《健康建筑评价标准》T/ASC 02-2016, 此标准规定健康建筑的等级。本条将评价机构授予的健康建筑三星级作为评分依据。

WELL 建筑标准是建筑的健康标准，将设计和施工的最佳实践与健康 and 保健的询证干预措施相结合。它利用建造环境为工具，为人类健康、保健和舒适提供支持。WELL 建筑标准由国际 WELL 建筑研究院 (IWBI) 管理，并在 IWBI 与 Green Business Certification Inc. (GBCI) 的合作下通过第三方认证。本条将认证机构授予的 WELL 铂金级作为评分依据。

住宅性能包括适用性能、环境性能、经济性能、安全性能和耐久性能。目前，我国国家标准层面发布实施了国家标准《住宅性能评定技术标准》GB/T50362，此标准规定住宅性能的级别。本条将主管部门授予的“住宅性能 3A 级”认定作为评分依据。

本条的评价方法为：查阅认证或评价标识和证书。

8.2.7 利用 BIM 三维数字化模型数据，评价总分为 6 分，按下列规则评分并累计：

- 1 设计阶段采用 BIM 技术辅助设计，通过具体的应用促进建筑功能、性能、安全度、舒适度优化，得 2 分；
- 2 施工过程采用 BIM 技术指导施工、辅助施工进度、保证质量，得 2 分；
- 3 竣工交付时提供 BIM “孪生模型”，提供给运维阶段进行三维可视化运维，得 2 分。

【条文说明】

BIM 技术可以帮助实现建筑信息的集成，从建筑的设计、施工、运行直至建筑全寿命周期的终结，各种信息始终整合于一个三维模型信息数据库中，设计团队、施工单位、设施运营部门和业主等各方人员可以基于 BIM 进行协同工作，有效提高工作效率、节省资源、降低成本、以实现可持续发展。此项工作的核心是通过建立虚拟的建筑工程三维模型，利用数字化技术，为这个模型提供完整的、与实际情况一致的建筑工程信息库。该信息库不仅包含描述建筑物构件的几何信息、专业属性及状态信息，还包含了非构件对象（如空间）的状态信息。借助这

个包含建筑工程信息的三维模型，大大提高了建筑工程的信息集成化程度，从而为建筑工程项目的相关利益方提供了一个工程信息交换和共享的平台。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、BIM 三维数字化模型、过程应用成果、BIM 可视化平台，BIM 管理平台。

8.2.8 集中式长租公寓不少于 1%套数的卫生间有无障碍设施，分散式长租公寓的卫生间带有安全扶手，评价总分为 6 分。

【条文说明】

无障碍设施的建设，为行为障碍者以及所有需要使用无障碍设施的人们提供了必要的基本保障。本条重点关注卫生间的无障碍设施，考虑到项目改造中的实际困难，分散式长租公寓的卫生间只要有符合无障碍要求的安全扶手即可得分。

本条的评价方法为：查阅相关设计文件、现场照片，并现场核实。

8.2.9 提供不同区域换房服务，评价总分为 6 分。

【条文说明】

长租公寓的住户多有在不同城市工作、生活的需求，长租公寓的运营方如能根据住户的需求提供不同区域的换房服务，则会帮助住户顺利适应不同区域的生活，而且能拥有长期稳定的客户群体，

本条的评价方法为：查阅相关文件，并现场核实。

8.2.10 具有 V2G 充电桩、光伏、储能等能源配套，并通过智慧管控系统对本地用能、产能实现综合调控，评价总分为 9 分。

【条文说明】

V2G 充电桩是将处于停驶状态的电动汽车当做移动式储能装置，在电网需求侧响应，提供紧急供电和电网的稳定性，实现与电网的互动。

未来，随着电动汽车的普及推广，一些城市的电动汽车可达到百万辆，设置 V2G 充电桩，将和其它储能装置一样，具有削峰填谷、备用电源的功能。同时，光伏作为可再生能源具有安全可靠、绿色清洁的优点。以上这些能源配套设施，通过智慧管控系统对能源运行进行统一的监控及调度管理，以提供低碳、高效、经济、高舒适的用能环境，达到绿色智慧用能效果，提供用户良好的用能体验。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书、调试报告等，并现场核实。

8.2.11 配电户箱采用具有分路测量和综合故障检测功能的智能配电箱或能源路由器，评价总分为 9 分。

【条文说明】

智能配电箱通常包括带漏电保护的总进线开关、电源模块、分路电压或电流互感器、综合故障及用电监控模块、前面板、自动开关、总控模块等设备。采用智能配电箱代替传统的配电箱，实现家庭分路计量和配电，实现家庭能源中心的数据采集、统计、分析等功能。综合故障功能通常采用综合故障及用电监控模块，它是一种可进行电量检测、漏电检测、过载检测、过流检测、过热检测、短路故障及电弧故障等快速检测于一体的模块。

智能配电箱应用先进的传感器和决策支持技术，采用先进的控制方法，以实现家庭用户与电网的实时互动以及自动需求响应目标，确保电力供需平衡。本条为响应国家政策，引导居民积极参与电网双向互动，提升供电服务质量。

智能配电箱能详细记录居民家中各用电设备的用电数据，用户可以查询各个设备的历史用电信息，通过图表形式直观形象的展示家庭能效分析结果，输出统计报表，帮助用户科学合理的调整家庭用能。

本条的评价方法为：查阅竣工验收文件、产品说明书等，并现场核实。

8.2.12 使用低压直流电源供电，评价总分为 9 分，并按以下规则分别评分并累计：

- 1 使用交直流混合供电的模式，得 3 分，使用纯低压直流供电的模式，得 5 分；
- 2 接入光伏等分布式能源，得 4 分。

【条文说明】

相较于交流供电系统，直流供电系统的运行效率高 9%左右，综合用电成本低 15%-25%；此外，直流供电系统通常采用安全电压及不接地系统，从而可降低触电风险，同时也便于分布式电源的接入和应用。

然而，现阶段在民用建筑领域采用直流供电完全替代交流供电，还需要较长的试点、接纳以及从交流到直流的切换过程，在初期甚至较长的一段时期，可能经历交直流混合供电阶段。但近年低压直流供电的模式发展较快，间接推动着直流电器的普及应用。直流电器与交流电器相比更加节能、高效，除此之外，低温升、系统可靠也是直流电器优势所在。因此，本条需要注意的是，当使用纯低压直流供电的模式时，末端设备如空调、抽油烟机、洗衣机、热水器等家电应采用

直流电器。

本条评价方法为：查阅相关设计文件，并现场核查。

8.2.13 采用了节约资源、保护环境、提升品质、保障安全、智慧运营等其他创新措施，并有明显效益，评价总分值为10分。每采取一项措施，得5分，最高得10分。

【条文说明】

本条主要是针对前文未提及的其他技术和管理创新予以鼓励。目的是鼓励和引导长租公寓项目采用不在本标准所列的评价指标范围内，但可在节约自然资源、保护生态环境、提升居住品质、保障安全健康、智慧运营管理等方面进一步提高综合性能的创新技术和措施。

当某项目采取了创新的技术措施，并提供了足够证据表明该技术措施可有效提高长租公寓的综合性能，实现可持续发展或具有较大的社会效益时，可参与评审。项目的创新点应较大地超过相应指标的要求，或达到合理指标但具备显著降低成本或提高工效等优点。本条未列出所有的创新项内容，只要申请方能够提供足够相关证明，并通过专家组的评审即可认为满足要求。

本条评价方法为：查阅相关设计文件、分析论证报告及相关证明材料，必要时现场核查。

本标准用词说明

- 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:
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:
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,在条许可时首先应这样做的:
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,采用“可”。
- 2 条文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”。

引用标准名录

- 1 《室内空气质量标准》 GB/T 18883
- 2 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB 50325
- 3 《建筑照明设计标准》 GB 50034