

# CECS

CECS×××

---

中国工程建设标准化协会标准

## 机构出租住房性能评价标准

**Standard for performance assessment of rental housing  
operated by rental companies**

（征求意见稿）

2019 北京

## 前 言

根据中国工程建设标准化协会发布的《关于印发〈2018 年第一批协会标准制订、修订计划〉的通知》（建标协字[2018]015 号）文件要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内外标准，并在广泛征求意见的基础上，制订本标准。

本标准共分 9 章，主要内容包括：总则、术语、基本规定、安全性能的评定、居住空间性能的评定、室内环境性能的评定、配套设施性能的评定、服务水平性能评定、智能化的性能评定。

本标准由中国工程建设标准化协会归口管理，由住房和城乡建设部科技与产业化发展中心负责解释。在使用过程中如有需要修改或补充之处，请将有关意见或建议寄送住房和城乡建设部科技与产业化发展中心（地址：北京市海淀区三里河路 9 号，邮政编码：100835）。

本标准主编单位：住房和城乡建设部科技与产业化发展中心

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 .....	5
2 术语 .....	6
3 基本规定 .....	7
4 安全性能的评定 .....	8
4.1 一般规定 .....	8
4.2 消防安全 .....	8
4.3 日常安全防范 .....	8
4.4 室内环境安全 .....	9
4.5 安全管理 .....	9
5 居住空间性能的评定 .....	11
5.1 一般规定 .....	11
5.2 居住空间基本情况 .....	11
5.3 居住功能空间布局 .....	11
5.4 起居室 .....	12
5.5 卧室 .....	13
5.6 厨房 .....	13
5.7 卫生间 .....	13
5.8 共享公共空间 .....	14
6 室内环境性能的评定 .....	15
6.1 一般规定 .....	15

6.2 自然通风、采光和视野 .....	15
7 配套设施性能的评定 .....	16
7.1 一般规定 .....	16
7.2 公共配套设施 .....	16
7.3 自有配套设施 .....	16
8 服务水平性能评定 .....	18
8.1 一般规定 .....	18
8.2 房源展示体验 .....	18
8.3 入住、退房、换房服务 .....	18
8.4 房屋设备维修 .....	19
8.5 电能供给 .....	19
8.6 保洁、搬家服务 .....	19
9 智能化性能的评定 .....	21
附录 A 集中式机构出租住房性能评价指标.....	22
附录 B 分散式机构出租住房性能评价指标.....	28
附录 C 宿舍式机构出租住房性能评价指标.....	34
本标准用词说明 .....	41
引用标准名录 .....	42
条文说明.....	43

# Contents

1 General provisions .....	5
2 Terms.....	6
3 Basic requirements.....	7
4 Safety performance assessment .....	8
4.1 General requirements .....	8
4.2 Fire safety .....	8
4.3 Daily security.....	8
4.4 Interior environment safety .....	9
4.5 Security management.....	9
5 Living space assessment .....	11
5.1 General requirements .....	11
5.2 Basic conditions.....	11
5.3 Layout of living space .....	11
5.4 Living room .....	12
5.5 Bedroom.....	13
5.6 Kitchen.....	13
5.7 Toilet .....	13
5.8 Sharing space .....	14
6 Interior environment assessment .....	15
6.1 General requirements .....	15

6. 2	Natural ventilation、 daylighting & vision. . . . .	15
7	Supporting facilities sssessment.....	16
7. 1	General requirements . . . . .	16
7. 2	Public supporting facilities. . . . .	16
7. 3	Supporting facilities provided by the rental company . . . . .	16
8	Service level assessment.....	18
8. 1	General requirements . . . . .	18
8. 2	House display. . . . .	18
8. 3	Check in、 check out and exchange . . . . .	18
8. 4	House maintenance . . . . .	19
8. 5	Electric power supply. . . . .	19
8. 6	Cleaning and house-moving. . . . .	19
9	Intelligent service assessment.....	21
	Appendix A Standard for rental housing by centralised management .....	22
	Appendix B Standard for rental housing by decentralised management ...	28
	Appendix C Standard for rental housing by domitory management .....	34
	Explanation of wording in this standard.....	41
	List of quoted standards.....	42
	Explanation of provisions .....	43

# 1 总则

1.0.1 为统一机构出租住房性能评价指标与方法,提高出租住房的品质和性能,规范住房租赁服务,保障租赁双方合法权益,制定本标准。

1.0.2 机构出租住房性能评价是对机构出租住房在安全、居住空间、室内环境、配套设施、服务、智能化等方面的性能评价。

1.0.3 本标准适用于已投入运营和使用的机构出租住房的性能评价。个人出租住房新建和改建的性能评价也可以参照本标准。

1.0.4 机构出租住房性能评价除应符合本标准要求外,尚应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术语

2.0.1 机构出租住房 rental housing operated by rental companies

住房租赁经营机构通过新建、收购、租赁、托管等方式获取，并统一经营管理的出租住房。

2.0.2 安全性能 safety performance

机构出租住房在消防安全、日常安全、室内环境、安全管理等方面保障人身安全并有利于用户躲避灾害的性能。

2.0.3 居住空间性能 living space performance

居住区域内各有关空间的性能。

2.0.4 室内环境性能 Interior environment performance

居室内自然通风、采光、噪音控制等环境性能。

2.0.5 配套设施性能 supporting facilities performance

机构出租住房项目的公共配套设施和自有配套设施的性能。

2.0.6 服务性能 service performance

为租赁机构出租住房的用户提供有关服务的性能。

2.0.7 智能化性能 intelligent service performance

机构出租住房运营管理中智能化应用的性能。

2.0.8 居住人 occupier

在集中式、分散式、宿舍式出租住房内居住的自然人士。

## 3 基本规定

### 3.1 一般规定

3.1.1 机构出租住房分为集中式、分散式和宿舍式三种类型，项目评定根据项目类型开展。

3.1.2 集中式、宿舍式出租住房性能评定原则上以单栋住房为对象，分散式出租住房性能评定以单套住房为对象进行评定。

3.1.3 评定的项目应处于正常经营状态。

### 3.2 等级划分

3.2.1 机构出租住房性能评价指标由安全性能、居住空间性能、室内环境性能、配套设施性能、服务性能、智能化性能六个指标组成。每个指标包含数量不等的评分项，按重要性和内容多少规定分值，按得分多少评定出租住房性能。

3.2.2 机构出租住房性能按照评定得分划分为 A 级、B 级、C 级、D 级四个级别，其中 A 级出租住房为性能优良，得分 85% 以上的住房；B 级出租住房为性能较好，得分 75-84% 的住房；C 级出租住房为性能一般，得分 60-74% 的住房；D 级出租住房为不适宜出租供人居住的房屋，得分 59% 及以下的住房。

## 4 安全性能的评定

### 4.1 一般规定

4.1.1 安全性能的评定应包括消防安全、日常安全防范、室内环境安全、安全管理等 4 个评定项目。

4.1.2 安全性能的评定指标见本标准附录。

### 4.2 消防安全

4.2.1 集中式和宿舍式消防安全的评定应包括消防管理制度 1 个子项。分散式消防安全的评定包括自救设施的配置 1 个子项。

4.2.2 消防管理制度评定内容应包括：

- 1 消防安全宣传教育；
- 2 消防设施器材管理；
- 3 灭火和人员疏散等应急预案；
- 4 定期组织消防演习。
- 5 防火巡查检查制度；

评定方法：查验相关制度手册、记录台账和资料。

4.2.3 自救设施的配置评定应包括：

- 1 机构出租住房内配有消防应急包等设施 and 物品；
- 2 相关设施和物品能否正常使用。

评定方法：查阅项目运营管理情况说明、管理记录台账和现场检查。

### 4.3 日常安全防范

4.3.1 集中式和宿舍式日常安全防范评定应包括防滑防跌

设施 1 个子项。分散式日常安全防范应包括防坠落设施 1 个子项，

4.3.2 防滑防跌设施评定应包括：

- 1 室内铺设防滑设施；
- 2 走廊、过道铺设防滑设施；
- 3 楼梯安装防滑条、扶手。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.3.3 防坠落设施的评定应包括：

- 1 室内抹灰工程、装修装饰物牢固。
- 2 门窗安全玻璃的使用符合相关规范的要求。

评定方法：审阅设计文件，质量、耐久性保证文件和现场检查。

#### 4.4 室内环境安全

4.4.1 室内环境安全评定包括空气质量 1 个子项。

4.4.2 空气质量的评定应包括以下内容：

- 1 空气质量专项检测报告

评定方法：审阅专项检测报告，必要时进行复验。

#### 4.5 安全管理

4.5.1 安全管理评定应包括出入控制系统、联动报警系统(集中式和宿舍式适用)和安保管理(集中式和宿舍式适用)。

4.5.2 出入控制系统评定应包括：

- 1 进出大门门禁系统的安装和使用(集中式和宿舍式适用)；
- 2 房间门锁的安装和使用。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.5.3 联动报警系统评定应包括：

- 1 火灾报警系统的设置和使用情况;
- 2 消防值班室的设置和值守情况;
- 3 电子防盗安全设施安装和使用情况。

评定方法： 审阅设计文件、管理记录文件和现场检查。

#### 4.5.4 安保管理评定内容应包括：

- 1 安全保卫制度拟定执行情况;
- 2 安保巡逻、监控记录情况;
- 3 突发事件应急预案制定情况。

评定方法： 审阅管理记录文件和现场检查。

## 5 居住空间性能的评定

### 5.1 一般规定

5.1.1 居住空间性能评定应包括居住空间基本情况、居住功能空间布局、起居室（分散式适用）、卧室、厨房（集中式、分散式适用）、卫生间、共享公共空间（集中式、宿舍式适用）7个评定项目。

5.1.2 安全性能的评定指标见本标准附录。

### 5.2 居住空间基本情况

5.2.1 居住空间基本情况评定应包括天花板、墙面、地面装修装饰和公共走道宽度（集中式和宿舍式适用）2个子项。

5.2.2 天花板、墙面、地面装修装饰的评定内容应为：相关空间部位装修装饰到位，能满足生活需求。

评定方法：选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总建筑面积的80%），每个套型抽查一套。通过现场检查进行评定，标准分为很好、好和一般，具体指标见本标准附录。

5.2.3 公共走道宽度的评定内容为：公共走道的宽度要与居住人数、空间结构相适应，满足居住、疏散等需求。

评定方法：通过现场检查、测量进行评定，具体指标见本标准附录。

### 5.3 居住功能空间布局

5.3.1 居住功能空间布局基本情况评定应包括空间净高、住

房进深和面宽、收纳空间（分散式适用，集中式和宿舍式的收纳空间评定在“卧室”分项中）3个子项。

5.3.2 空间净高的评定应为：

功能空间净高。

评定方法：选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。通过现场检查、测量的方式评定，具体指标见本标准附录。

5.3.3 进深和面宽的评定应为：

居住功能空间的面宽进深比。

评定方法：选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。通过现场检查、测量的方式评定，具体指标见本标准附录。

5.3.4 收纳空间的评定应为：

人均收纳空间容积。

评定方法：选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。通过审阅设计文件、现场检查、测量的方式评定衣柜、床屉等人均收纳空间容积，具体指标见本标准附录。

## 5.4 起居室（分散式适用）

5.4.1 起居室的评定应包括：

- 1 灯具、强弱电插座数量及位置；
- 2 满足基本生活使用需求的家具配置。

评定方法：在全部住房户型中随机抽查5套进行检查。通过审阅设计文件、现场检查的方式评定，具体指标见本标准附录。

## 5.5 卧室

5.5.1 卧室的评定应包括:

- 1 收纳空间（集中式和宿舍式适用，评定内容和方法参照 5.3.4）；
- 2 使用面积；
- 3 灯具、强弱电插座数量及位置；
- 4 满足基本生活使用需求的家具配置。

评定方法：在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查。通过审阅设计文件、现场检查、测量的方式评定，具体指标见本标准附录。

## 5.6 厨房（集中式和分散式适用）

5.6.1 厨房的评定应包括:

- 1 厨房内食物存储及烹饪设施的配置，洗涤池、操作台、壁橱、冰箱、炉灶、排油烟机、微波炉；
- 2 灯具、强弱电插座数量及位置。

评定方法：现场检查（集中式）或在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查（分散式）。通过现场检查的方式评定，具体指标见本标准附录。

## 5.7 卫生间

5.7.1 卫生间的评定应包括:

- 1 洗脸池、淋浴器等洗浴设施、马桶（蹲便器）或其他便溺设施，以及地漏的安装和使用情况；

2 灯具、强弱电插座数量及位置。

评定方法：在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查。通过现场检查的方式评定相关设施的质量和数量能否满足居住人日常使用需求，具体指标见本标准附录。

## 5.8 共享公共空间（集中式和宿舍式适用）

5.8.1 共享公共空间的评定应包括：

- 1 垃圾收集区域的设置；
- 2 阅读区的设置；
- 3 会客区的设置；
- 4 洗衣房的设置（宿舍式适用）；。

评定方法：通过现场检查的方式评定，具体指标见本标准附录。

## 6 室内环境性能的评定

### 6.1 一般规定

6.1.1 室内环境评定应包括自然通风、采光及视野 1 个评定项目。

6.1.2 室内环境性能的评定指标见本标准附录。

### 6.2 自然通风、采光和视野

6.2.1 自然通风和采光的评定应包括：

1 起居室和卫生间（分散式适用）、卧室、厨房（分散式适用）的通风、采光和视野情况；

评定方法：在全部住房户型中随机抽查 5 套，通过现场检查的方式评定，具体指标见本标准附录。

## 7 配套设施性能的评定

### 7.1 一般规定

7.1.1 配套设施性能的评定应包括公共配套设施、自有配套设施（集中式和宿舍式适用）2个评定项目。

7.1.2 配套设施性能的评定指标见本标准附录。

### 7.2 公共配套设施

7.2.1 公共配套设施的评定应包括：

1 交通配套设施，包括公共汽车、电车等公共交通设施和地铁、轻轨等轨道交通设施站点与住房的距离；

2 医疗卫生设施，医疗机构与住房的距离；

3 文化休闲设施，包括图书馆或文化活动中心、公园等文化休闲场所和设施的面积，与住房的距离；

4 商业设施，包括超市或便利店、电影院等商业设施与住房的距离、数量。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和现场检查的方式评定，具体指标见本标准附录。

。

### 7.3 自有配套设施

7.3.1 自有配套设施的评定应包括：

1 餐饮设施，厨房、餐厅的设置和饮食服务提供的情况；

2 体育设施，健身区域设置和器械设施配置情况；

3 商品售卖设施，商品售卖设施设置情况。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和现场检查，具

体指标见本标准附录。

## 8 服务水平性能评定

### 8.1 一般规定

8.1.1 服务水平性能的评定应包括房源展示体验、入住、退房、换房服务、房屋设备维修、电能供给（集中式、宿舍式适用）保洁服务等6个评定项目。

8.1.2 服务水平性能的评定指标见本标准附录。

### 8.2 房源展示体验

8.2.1 房源展示体验的评定是对居住人了解住房情况的渠道和现场体验的评定，应包括：

- 1 房源宣传展示，房源信息展示渠道以及展示是否客观真实；
- 2 房源现场体验，住房租赁机构是否提供样板房供参观体验。

评定方法：查阅项目运营管理情况说明和现场检查，具体指标见本标准附录。

### 8.3 入住、退房、换房服务

8.3.1 入住、退房、换房（仅分散式适用）服务的评定是对房源信息真实性和居住人享有的入住、退房、换房服务便利性的评定，应包括：

- 1 能通过应用程序或网站等线上方式办理入住、退房、换房等服务；
- 2 能提供不同地区的换房服务；
- 3 在APP或网站上建有租客网上社区。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和现场检查进行评定，具体指标见本标准附录。

#### **8.4 房屋设备维修**

8.4.1 房屋设备维修的评定应包括：

1 维修效率，机构出租住房运营机构接到房屋设备损坏保修后的响应回复处理速度；

2 维修速度，机构出租住房运营机构的上门维修速度；

3 维修质量，收费项目明码标价，有维修质量保证承诺。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和管理记录台账进行评定，具体指标见本标准附录。

#### **8.5 电能供给**

8.5.1 电能供给的评定内容应为：

用电容量满足用电需求。

评定方法：通过查阅设计文件和相关证明材料进行评定，具体指标见本标准附录。

#### **8.6 保洁、搬家（仅分散式）服务**

8.6.1 保洁服务的评定内容应包括：

1 专门人员提供保洁服务；

2 清扫及时，保持环境整洁；

3 定期灭四害，对公共区域进行专业消毒；

4 定期更换床上用品、布草由专业洗涤公司洗涤。

评定方法：通过全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查和公共区域现场检查进行评定，具体指标见本标准附录。

8.6.2 搬家服务的评定内容应包括：

- 1 有为居住人提供的明码标价的搬家服务；
- 2 提供打包、搬运、装卸等全程服务。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和管理记录台账进行评定，具体指标见本标准附录。

## 9 智能化性能的评定

9.1.1 智能化性能的评定应包括生活信息平台智能化 1 个评定项目。

9.1.2 生活信息平台的评定内容应包括：

- 1 WIFI 配置，覆盖区域及带宽；
- 2 服务应用程序，提供相关服务，推送信息，确保信息安全；
- 3 能耗信息监测，对室内用水、用电等设置信息监测系统，具有参数超限报警等功能。

评定方法：通过查阅项目运营管理情况说明和现场检查进行评定，具体指标见本标准附录。

## 附录 A 集中式机构出租住房性能评价标准（110 分）

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
安全性能（4个分项，6个子项，14分）	消防安全（1个子项，2分）	消防管理制度（2分）	消防安全宣传教育、消防设施器材管理、应急预案		1		
			消防演习、巡查检查		1		
	日常安全防范（1个子项，3分）	防滑防跌设施（3分）	地面和通道采取防滑防跌措施	室内铺设防滑地板设施		1	
				走廊、过道铺设防滑地板设施		1	
				楼梯安装防滑条、扶手		1	
	室内环境安全（1个子项，3分）	空气质量（3分）	空气质量检测报告	空气质量专项检测结果	3		
	安全管理（3个子项，6分）	出入控制系统（2分）	设有进出大门门禁系统		1		
			房间设有电子门锁		1		
		联动报警系统（防火、防盗等）（3分）	设有火灾自动报警系统		1		
			设有消防控制室或值班室		1		
电子防盗安全设施				1			
安保管理（1分）	安保巡逻、实时监控、应急预案	有安保人员、安保记录等		1			
居住空间（6个分项，15个子项，41分）	居住空间基本情况（2个子项，5分）	天花板、墙面、地面装饰装修（3分）	天花板、墙面、地面装饰装修到位，满足生活需求	很好（无破损、无裂缝、无明显色差、无污迹）	3		
			好（无明显破损、无明显裂缝、无明显污迹）	2			
			一般（无大面积破损、无大面积裂缝、无难清理污迹）	1			

续表 A

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
居住空间(6 个分项, 15 个子项, 41 分)	居住空间基本 情况 (2 个子项, 5 分)	公共走道的宽度 (2 分)	公共走道的宽度要与 居住人数相适应	双面布置居室的走道净宽度 $\geq 2.2\text{m}$	2	
				双面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.4\text{m}$	1	
				单面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.6\text{m}$	2	
				单面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.3\text{m}$	1	
				单元式居室走道净宽度 $\geq 1.3\text{m}$	2	
				单元式居室走道净宽度 $\geq 1.1\text{m}$	1	
	居住功能空间布局 (2 个子项, 4 分)	空间净高 (2 分)	净高 $\geq 2.6\text{m}$		2	
			净高 $\geq 2.4\text{m}$		1	
		住房进深和面宽 (2 分)	面宽进深比 $\geq 1.8$		2	
			面宽进深比 $\geq 2$		1	
	卧室 (4 个子项, 14 分)	收纳空间 (3 分)	人均净收纳空间	$\geq 1\text{m}^3$	3	
				$\geq 0.8\text{m}^3$	2	
				$\geq 0.5\text{m}^3$	1	
		双人(单人)卧室的 开间 (3 分)	单人卧室面积	$\geq 9\text{m}^2$	3	
				$\geq 7\text{m}^2$	2	
$\geq 5\text{m}^2$				1		
双人卧室面积			$\geq 15\text{m}^2$	3		
			$\geq 12\text{m}^2$	2		
			$\geq 9\text{m}^2$	1		

续表 A

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
居住空间(6个分项, 15个子项, 41分)	卧室 (4个子项, 14分)	灯具、强弱电插座数量及位置(3分)	灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有两盏照明灯, 每个床位有照明灯。		1		
			强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和一个单相二线的插座三组, 且插座位置方便电器的使用。		2		
		满足基本使用功能的家具配置(5分)	家具配置应不少于	床一张(配床垫)		1	
				双开门或三开门衣柜一个		1	
				写字台或桌子一张		1	
				椅子1把		1	
	双人或三人沙发一套、茶几一张			1			
	厨房 (2个子项, 6分)	厨房设施配置(2分)	厨房应配备烹饪操作空间和设施	洗涤池、操作台		1	
				壁橱		1	
		灯具、强弱电插座数量及位置(4分)	灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏照明灯。		1		
			强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和一个单相二线的插座两组, 且插座位置方便电器的使用		2		
			强弱电插座为防溅水型插座		1		
	卫生间 (2个子项, 7分)	洗浴设施, 马桶(蹲便器)及地漏(4分)	洗脸池	应设置质量合格、方便使用的洗脸池		1	
			洗浴设施	应设置质量合格、能提供冷热水的洗浴设施		1	
			马桶(蹲便器)及地漏	应设置质量合格、方便使用的马桶或其他便溺设施		1	
				卫生间地面应根据设备需要安装质量合格、能正常使用的地漏		1	

续表 A

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分		
居住空间(6个分项, 15个子项, 41分)	卫生间 (2个子项, 7分)	灯具、强弱电插座数量及位置(3分)	灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏吸顶灯		1			
			强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和 一个单相二线的插座一组, 且插座位置方便电器的使用		1			
			强弱电插座为防溅水型插座		1			
	共享公共空间 (3个子项, 5分)	垃圾收集区域(1分)	垃圾收容空间及垃圾存储设备	设置有垃圾收容处, 及时处理垃圾		1		
			阅读区(2分)	供租客阅读、学习的专门区域	设置有相应区域、配备有桌椅等基本设施。		2	
			会客区(2分)	供租客会友、交流的专门区域	设置有相应区域, 配备有桌椅、沙发等基本设施。		2	
室内环境(1个分项, 1个子项, 2分)	自然通风、采光及视野 (1个子项, 2分)	居住空间的自然通风、采光和视野(2分)	卧室有自然通风和采光, 无明显视线干扰和采光遮挡, 窗地面积比不小于1/7		2			
			卧室有通风和采光, 无明显视线干扰和采光遮挡, 窗地面积比不小于1/10		1			
配套设施(2个分项, 7个子项, 23分)	公共配套设施 (4个子项, 15分)	交通配套设施(8分)	公共交通设施	住房与最近的公共汽车、电车站点行走距离 $\leq 500\text{m}$		3		
				住房与最近的公共汽车、电车站点距离 $\leq 1000\text{m}$		2		
				住房与最近的公共汽车、电车站点距离 $\leq 1500\text{m}$		1		
			轨道交通设施	住房与最近地铁、轻轨站点行走距离 $\leq 500\text{m}$		5		
				住房与最近的地铁、轻轨站点距离 $\leq 1000\text{m}$		3		
				住房与最近的地铁、轻轨站点距离 $\leq 1500\text{m}$		1		

续表 A

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
配套设施(2个分项, 7个子项, 23分)	公共配套设施 (4个子项, 15分)	医疗卫生设施(3分)	医疗设施	医疗机构与住房步行的距离≤1000米。	3		
				医疗机构与住房步行的距离≤2000米。	2		
				医疗机构与住房步行的距离≤2500米。	1		
		文化休闲设施(2分)	图书馆或文化活动中心	图书馆、文化活动中心距离出租住房≤2000米	1		
				公园	公园距离出租住房≤2000米	1	
		商业设施(2分)		超市、便利店	距离出租住房≤1000米	1	
	电影院			距离出租住房≤2000米	1		
	自有配套设施 (3个子项, 8分)	餐饮设施(4分)	公共厨房内配备烹饪所需电器等设备	洗涤池、操作台	1		
				冰箱、微波炉	1		
				炉灶、排油烟机	1		
			设有餐厅	1			
		体育设施(2分)		设置有相应健身区域和器械设施	2		
		商品售卖设施(2分)		设有便利店	1		
设有自动贩卖机				1			
服务水平(5个分项, 8个子项, 22分)	房源展示体验 (1个子项, 3分)	房源宣传展示(3分)	住房租赁机构将房源信息真实、客观地进行宣传展示	房源信息客观、真实	1		
				可通过应用程序(APP、小程序等)或网站等线上方式查询房源信息	1		
				提供样板房参观体验相应服务	1		
	入住、退房服务 (2个子项, 3分)	办理入住、退房等服务(2分)		通过APP或网站自助方便办理入住、退房等服务	可通过应用程序(APP、小程序等)或网站自助办理入住、退房	2	
				租客网上社区(1分)	在应用程序或网站上建有租客网上平台	1	

续表 A

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
服务水平(5个分项, 8个子项, 22分)	房屋设备维修 (3个子项, 10分)	维修效率(3分)	房屋设备损坏报修后的响应速度	1小时以内	3	
				3小时以内	2	
				24小时以内	1	
		维修速度(3分)	房屋设备损坏报修后的上门维修速度	2小时以内上门	3	
				4小时以内上门	2	
				24小时以内上门	1	
	维修质量(4分)		入住时告知居住人免费维修和收费维修项目(费用)	2		
			对维修设备有质量保证承诺	2		
	电能供给 (1个子项, 4分)	电容量满足使用需求 (4分)	满足最大使用负荷需求, 每个住宿单位不低于 3.5kw	4		
	保洁服务 (1个子项, 2分)	保洁: 专业、及时、 保质(2分)	提供保洁服务	有专门的保洁人员提供服务	1	
定期灭四害、对公共区域进行专业消毒				1		
智能化(1个分项, 3个子项, 8分)	生活信息平台 (3个子项, 8分)	WIFI 配置(3分)	覆盖居住空间的稳定 WIFI 信号	无线网带宽≥200M	3	
				无线网带宽≥100M	2	
				无线网带宽≥50M	1	
		服务应用程序(服务内容、效果、安全性) (3分)		有应用程序(APP、小程序等)可推送相关信息	1	
				提供有关服务(如水/电表远程智能抄表、查询、充值缴费等)	1	
				有相关技术手段和操作规程确保服务应用程序搜集的用户信息数据的安全	1	
	能耗信息监测(用水、用电等)(2分)		具有相关能耗信息监测系统	1		
具备参数越限报警及联动控制功能			1			

附录 B 分散式机构出租住房性能评价标准（100 分）

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
安全性能(4个分项, 4个子项, 9分)	消防安全 (1个子项, 1分)	自救设施配置(1分)	住宅内配有可正常使用的消防应急包		1	
	日常安全防范 (1个子项, 2分)	防坠落设施(2分)	室内抹灰工程、装修装饰物牢固		1	
			门窗安全玻璃的使用符合相关规范的要求		1	
	室内环境安全 (1个子项, 3分)	空气质量(3分)	空气质量检测报告	空气质量专项检测结果	3	
	安全管理 (1个子项, 3分)	出入控制系统(3分)	入户有具备硬件安全芯片提升防护能力, 可联网进行密钥远程授权管理的智能门锁		3	
			入户有可联网进行密钥远程授权管理的电子锁		2	
			入户有普通机械防盗锁		1	
居住空间(6个分项, 13个子项, 42分)	居住空间基本情况 (1个子项, 3分)	天花板、墙面、地面 装修装饰(3分)	天花板、墙面、地面装 修装饰到位, 满足生活 需求	很好(无破损、无裂缝、无明显色差、无污 迹)	3	
				好(无明显破损、无明显裂缝、无明显污迹)	2	
				一般(无大面积破损、无大面积裂缝、无难 清理污迹)	1	
	居住功能空间布局 (3个子项, 8分)	空间净高(3分)	$\geq 2.6\text{m}$		3	
			$\geq 2.4\text{m}$		2	
			$\geq 2.2\text{m}$		1	
		住房进深和面宽 (2分)	面宽进深比 $\geq 1.8$		2	
面宽进深比 $\geq 2$			1			

续表 B

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
居住空间(6个分项, 13个子项, 42分)	居住功能空间布局 (3个子项, 8分)	收纳空间(3分)	人均衣柜、床屉等收纳空间	$\geq 2\text{m}^3$	3	
				$\geq 1.5\text{m}^3$	2	
				$\geq 1\text{m}^3$	1	
	起居室 (2个子项, 6分)	灯具、强弱电插座数量及位置(3分)		灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏照明灯	1	
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和 一个单相二线的插座三组, 且插座位置方便电器的使用。	2	
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和 一个单相二线的插座两组, 且插座位置方便电器的使用。	1	
	满足基本使用功能的家具配置(3分)		家具配置应不少于	双人或三人沙发一套、茶几一张	1	
				桌子一张、座椅 1 把	1	
				电视机 1 台	1	
	卧室 (3个子项, 9分)	卧室面积(3分)		$\geq 16\text{m}^2$	3	
				$\geq 12\text{m}^2$	2	
				$\geq 8\text{m}^2$	1	
		灯具、强弱电插座数量及位置(3分)		灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏照明灯	1	
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和 一个单相二线的插座三组, 且插座位置方便电器的使用。	2	
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和 一个单相二线的插座两组, 且插座位置方便电器的使用	1	

续表 B

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
居住空间(6个分项, 13个子项, 41分)	卧室 (3个子项, 9分)	满足基本使用功能的家具配置(3分)	家具配置应不少于	床一张(配床垫)	1		
				双开门或三开门衣柜一个	1		
				桌子一张、椅子一把	1		
	厨房 (2个子项, 8分)	厨房设施配置(4分)	厨房应配备食物存储及烹饪设施	洗涤池、操作台	1		
				壁橱、冰箱	1		
				炉灶、排油烟机	1		
				微波炉	1		
		灯具、强弱电插座数量及位置(4分)		灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏照明灯	1		
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和一个单相二线的插座两组, 且插座位置方便电器的使用	2		
				强弱电插座为防溅水型插座	1		
	卫生间 (2个子项, 7分)	洗浴设施, 马桶及地漏(4分)	洗脸池	应设置质量合格、方便使用的洗脸池	1		
				洗浴设施	应设置质量合格、能提供冷热水的洗浴设施	1	
				马桶及地漏	应设置质量合格、方便使用的马桶或其他便溺设施	1	
					卫生间地面应根据设备需要安装质量合格、能正常使用的地漏	1	
		灯具、强弱电插座数量及位置(3分)		灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有一盏照明灯	1		
				强弱电插座的数量和位置满足生活需求: 室内至少有一个单相三线和一个单相二线的插座一组, 且插座位置方便电器的使用	1		
强弱电插座为防溅水型插座				1			

续表 B

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
室内环境(1个分项, 1个子项, 8分)	自然通风、采光及视野 (1个子项, 8分)	居住空间的自然通风、采光和视野(8分)	通风情况	起居室、卧室、厨房、卫生间有自然通风	2	
				卧室有自然通风, 无自然通风的厨房、卫生间安装有排风装置	1	
				室内安装有智能新风系统, 定期更换滤网等设施	2	
			采光情况	起居室、卧室、厨房、卫生间有自然采光, 起居室、卧室、厨房窗地面积比不小于 1/7	2	
				起居室、卧室有自然采光, 厨房、厕所没有自然采光	1	
			视野情况	起居室、卧室无明显视线干扰和采光遮挡	2	
				起居室、卧室有部分视线干扰和采光遮挡	1	
			配套设施(1个分项, 4个子项, 14分)	公共配套设施 (4个子项, 14分)	交通配套设施(8分)	
住房与最近的公共汽车、电车站点距离 ≤1000m	2					
住房与最近的公共汽车、电车站点距离 ≤1500m	1					
轨道交通设施	住房与最近地铁、轻轨站点距离 ≤500m	5				
	住房与最近的地铁、轻轨站点距离 ≤1000m	3				
	住房与最近的地铁、轻轨站点距离 ≤1500m	1				

续表 B

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
配套设施(1个分项, 4个子项, 14分)	公共配套设施(4个子项, 14分)	医疗卫生设施(2分)	医疗机构	医疗机构与住房的距离≤1000米	2	
				医疗机构与住房的距离≤2000米	1	
		文化休闲设施(2分)	图书馆或文化活动中心	图书馆、文化活动中心距离住房≤2000米	1	
				公园	公园距离住房≤2000米	1
		商业设施(2分)	超市、便利店	距离住房≤1000米	1	
				电影院	距离住房≤2000米	1
服务水平(4个分项, 7个子项, 22分)	房源展示体验(1个子项, 3分)	房源宣传展示(3分)	住房租赁机构将房源信息真实、客观地进行宣传展示	房源信息客观、真实	1	
				可通过APP、网站等线上方式查询房源信息	1	
				有线下门店或工作站提供相应服务	1	
	入住、退房、换房服务(1个子项, 4分)	方便办理入住、退房、换房等服务(4分)	通过APP或网站自助办理入住、退房,能提供不同地区换房等服务	可通过手机APP、网站自助申请办理入住、退房	2	
				根据承租人需要提供不同地区换房服务	2	
	房屋设备维修(3个子项, 11分)	响应速度(4分)	紧急维修任务的响应速度	1小时以内联系	2	
				1.5小时以内联系	1	
			非紧急维修任务的响应速度	2小时以内联系	2	
				5小时以内联系	1	
		维修速度(3分)	房屋设备损坏报修后的上门维修速度	当天上门	3	
				24小时以内上门	2	
	36小时以内上门			1		
	维修质量(4分)		入住时告知居住人免费维修和收费维修项目(费用)	2		
对维修设备有质量保证承诺			2			

续表 B

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
服务水平 (4个分项, 7个子项, 22分)	保洁、搬家服务 (2个子项, 4分)	保洁: 专业、及时、 保质 (2分)	提供保洁服务	有专门的保洁人员提供保洁服务	1	
				清扫及时, 保持环境整洁	1	
		搬家: 明码标价、打 包帮手、全程搬运 (2 分)	提供搬家服务	有公开统一的搬家服务价目表	1	
				提供打包、搬运、装卸等全程服务	1	
智能化 (1 个分项, 3 个子项, 6 分)	生活服务平台 (4个子项, 6分)	WIFI 配置 (2分)	覆盖居住空间的稳定 WIFI 信号	无线网带宽 $\geq 100M$	2	
				无线网带宽 $\geq 50M$	1	
		服务应用程序(服务 内容、效果、安全性) (3分)	有应用程序 (APP、小程序等) 可推送相关信息	应用程序可推送相关信息, 并提供有关服务 (如水/电表远程智能抄表、 查询、充值缴费等)	1	
				有相关技术手段和操作规程确保服务应用程序搜集的用户信息数据的安全	2	
				具有相关能耗信息监测系统	1	
能耗信息监测(用水、 用电等) (1分)			1			

### 附录 C 宿舍式机构出租住房性能评价标准（100 分）

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
安全性能(4个分项, 6个子项, 14分)	消防安全 (1个子项, 2分)	消防管理制度(2分)	消防安全宣传教育、消防设施器材管理、应急预案		1		
			消防演习、巡查检查		1		
	日常安全防范 (1个子项, 3分)	防滑防跌设施(3分)	地面和通道采取防滑防跌措施	室内铺设防滑设施		1	
				走廊、过道铺设防滑设施		1	
				楼梯安装防滑条、扶手		1	
	室内环境安全 (1个子项, 3分)	空气质量(3分)	空气质量检测报告	空气质量专项检测结果		3	
	安全管理 (3个子项, 6分)	出入控制系统 (2分)	设有进出大门门禁系统			1	
			房间设有门锁			1	
		联动报警系统(防盗、防火等) (3分)	设有火灾自动报警系统			1	
			设有消防控制室或值班室			1	
电子防盗安全设施			1				
安保管理(1分)	安保巡逻、实时监控、应急预案	有达到从业要求的安保人员、安保记录等		1			
居住空间(5个分项, 12个子项, 37分)	居住空间基本情况 (2个子项, 5分)	天花板、墙面、地面 装饰装修(3分)	天花板、墙面、地面装饰装修到位, 满足生活需求	很好(无破损、无裂缝、无明显色差、无污迹)	3		
				好(无明显破损、无明显裂缝、无明显污迹)	2		
				一般(无大面积破损、无大面积裂缝、无难清理污迹)	1		

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
居住空间(5个分项, 12个子项, 36分)	居住空间基本情况 (2个子项, 5分)	公共走道的宽度 (2分)	公共走道的宽度要与居住人数相适应	双面布置居室的走道净宽度 $\geq 2.2\text{m}$	2	
				双面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.4\text{m}$	1	
				单面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.6\text{m}$	2	
				单面布置居室的走道净宽度 $\geq 1.3\text{m}$	1	
				单元式宿舍走道净宽度 $\geq 1.5\text{m}$	2	
				单元式宿舍走道净宽度 $\geq 1.3\text{m}$	1	
	居住功能空间布局 (2个子项, 4分)	空间净高(2分)	采用单层床的	净高 $\geq 2.8\text{m}$	2	
				净高 $\geq 2.6\text{m}$	1	
			采用双层床的	净高 $\geq 3.4\text{m}$	2	
				净高 $\geq 2.6\text{m}$	1	
		住房进深和面宽 (2分)	面宽进深比 $\geq 1.8$		2	
			面宽进深比 $\geq 2$		1	
	卧室 (4个子项, 12分)	收纳空间(3分)	人均净收纳空间	$\geq 0.8\text{m}^3$	3	
				$\geq 0.6\text{m}^3$	2	
				$\geq 0.5\text{m}^3$	1	
		使用面积(3分)	人均使用面积	$\geq 6\text{m}^2$	3	
$\geq 5\text{m}^2$				2		
$\geq 4\text{m}^2$				1		

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
居住空间(5个分项, 12个子项, 37分)	卧室 (4个子项, 12分)	灯具、强电插座数量及位置(2分)	灯具的数量和位置满足生活需求, 室内至少有两盏照明灯, 每个床位有照明灯。		1		
			强弱电插座的数量和位置满足生活需求, 每个床位配备2个以上五孔插座, 房间插座线径 $\geq 2.5 \text{ mm}^2$ , 且每个插座限流3A, 确保用电安全。		1		
		家具(4分)	家具配置能满足日常生活基本需要	桌子1张		1	
				椅子1把		1	
	私密上锁储物柜(可放置小件贵重物品)				1		
	普通储物柜(放置衣物等生活用品)			1			
	卫生间 (1个子项, 10分)	洗浴设施, 马桶(蹲便器)及地漏(10分)	宿舍内有独立的卫生间	宿舍内设可供洗浴、便溺的独立卫生间		2	
			洗脸池	(应设置质量合格、足够数量、方便使用的洗脸池)对于房间内卫生间, 6人及以下至少配置一个洗脸池。对于公共集中式卫生间, 5人以下至少设一个洗手盆或盥洗槽龙头; 超过5人时, 每增加9人或不足9人增设一个。		2	
				对于房间内卫生间, 8人及以下至少配置一个洗脸池。或者对于集中式卫生间, 5人以下至少设一个洗手盆或盥洗槽龙头; 超过5人时, 每增加10人或不足10人增设一个。		1	
				洗浴设施	应设置质量合格、足够数量、能提供冷热水的洗浴设施		2

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分	
居住空间(5个分项, 12个子项, 37分)	卫生间 (1个子项, 10分)	洗浴设施, 马桶(蹲便器)及地漏(10分)	马桶(蹲便器)及厕位	应设置质量合格、足够数量、方便使用的马桶或其他便溺设施。对于房间内卫生间, 6人及以下至少设置一个大便器。对于集中式卫生间, 女士厕所按每5人设一个大便器, 超过5人时, 每增加5人或不足5人增设一个; 男士厕所按每8人设一个大便器, 超过8人时, 每增加14人或不足14人增设一个, 按每15人设一个小便器。			
				对于房间内卫生间, 8人及以下至少设置一个大便器。对于集中式卫生间, 女士厕所按每5人设一个大便器, 超过5人时, 每增加6人或不足6人增设一个; 男士厕所按每8人设一个大便器, 超过8人时, 每增加15人或不足15人增设一个, 按每15人设一个小便器。	1		
			地漏	卫生间地面应根据设备需要安装质量合格、能正常使用的地漏	2		
	共享公共空间 (3个子项, 5分)	垃圾收容处	垃圾收集间及垃圾存储设备	设置有垃圾收容处, 及时处理垃圾	2		
			洗衣房	洗衣房及洗衣设备、晾晒区	设置有洗衣房及洗衣设备, 洗衣房及晾晒区面积不小于建筑面积的1%。	2	
			阅读、会客区	设置有相应区域	设置有阅读或会客区域, 可供居住人需要时使用	1	

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
室内环境(1个分项, 1个子项, 2分)	自然通风、采光和视野 (1个子项, 2分)	居住空间的通风、采光和视野(2分)	卧室有自然通风和采光, 无明显视线干扰和采光遮挡, 窗地面积比不小于 1/7		2	
			卧室应有通风和采光, 无明显视线干扰和采光遮挡, 窗地面积比不小于 1/10		1	
配套设施(2个分项, 6个子项, 17分)	公共配套设施 (4个子项, 14分)	交通配套设施(8分)	公共交通设施	住房与最近的公共汽车、电车站点行走距离 $\leq 500\text{m}$	3	
				住房与最近的公共汽车、电车站点距离 $\leq 1000\text{m}$	2	
				住房与最近的公共汽车、电车站点距离 $\leq 1500\text{m}$	1	
			轨道交通设施	住房与最近地铁、轻轨站点行走距离 $\leq 500\text{m}$	5	
				住房与最近的地铁、轻轨站点距离 $\leq 1000\text{m}$	3	
				住宅与最近的地铁、轻轨站点距离 $\leq 1500\text{m}$	1	
		医疗卫生设施(2分)	医疗设施	医疗机构与住房步行的距离 $\leq 1000$ 米。	2	
				医疗机构与住房步行的距离 $\leq 2000$ 米。	1	
		文化休闲设施(2分)	图书馆或文化活动中心	图书馆、文化活动中心距离出租住房 $\leq 2000$ 米	1	
			公园	公园距离出租住房 $\leq 2000$ 米	1	
		商业设施(2分)	超市便利店	距离住房 $\leq 1000$ 米	1	
电影院	•		1			

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
配套设施(2个分项, 6个子项, 17分)	自有配套设施(2个子项, 3分)	体育设施(1分)	设置有相应健身区域和器械设施		1	
		商品售卖设施(2分)	设有便利店		1	
			设有自动贩卖机		1	
服务水平(5个分项, 8个子项, 26分)	房源展示体验(1个子项, 3分)	房源宣传展示(3分)	住房租赁机构将房源信息真实、客观地进行宣传展示	房源信息客观、真实	1	
				可通过应用程序(APP、小程序等)或网站等线上方式查询房源信息	1	
				提供样板房参观体验相应服务	1	
	入住、退房服务(1个子项, 2分)	通过APP或网站办理入住、退房等服务(2分)	方便办理入住、退房等服务	可通过应用程序(APP、小程序等)或网站自助办理入住、退房服务	2	
	房屋设备维修(4个子项, 11分)	有施工图纸(1分)	有施工图纸		1	
			响应速度(3分)	房屋设备损坏报修后的响应速度	1小时以内	3
		3小时以内			2	
		24小时以内			1	
		维修速度(3分)	房屋设备损坏报修后的上门维修速度	当天上门	3	
				24小时以内上门	2	
48小时以内上门				1		
维修质量(4分)	入住时告知居住人免费维修和收费维修项目(费用)		2			
	对维修设备有质量保证承诺		2			

续表 C

评价项目	分项	子项	评价内容	评价标准	分值	得分
服务水平(5个分项, 8个子项, 26分)	电能供给 (1个子项, 4分)	电容量满足使用需求 (4分)	满足最大使用负荷需求		4	
	保洁服务 (1个子项, 6分)	保洁: 专业、及时、 保质 (6分)	提供保洁服务	有专门的保洁人员服务	1	
				定期(周/旬)入室打扫、家具卫浴保洁, 保持环境卫生整洁	1	
				定期灭四害	1	
				定期对洗衣房等公共区域专业消毒	1	
				床上用品定期及时更换、布草由专业洗涤公司洗涤	2	
智能化(1个分项, 2个子项, 5分)	生活信息平台 (2个子项, 5分)	WIFI 配置 (3分)	覆盖居住空间的稳定 WIFI 信号	无线网带宽 $\geq$ 200M	3	
				无线网带宽 $\geq$ 100M	2	
				无线网带宽 $\geq$ 50M	1	
	服务应用程序(服务内容、效果、安全性) (2分)	有应用程序(APP、小程序等)可推送相关信息		1		
		有相关技术手段和操作规程确保服务应用程序搜集的用户信息数据的安全		1		

## 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 《住宅性能评定技术标准》（GB/T 50362-2005）
- 2 《住宅设计规范》（GB 50096-2012）
- 3 《住宅建筑规范》（GB 50368-2005）
- 4 《宿舍建筑设计规范》（JGJ 36-2016）

# 机构出租住房性能评价标准

## 条文说明

## 目 次

1 总 则 .....	45
2 术 语 .....	46
3 基本规定.....	47
4 安全性能的评定 .....	47
5 居住空间性能的评定 .....	51
6 室内环境性能的评定 .....	57
7 配套设施性能的评定 .....	58
8 服务水平性能评定 .....	60
9 智能化性能的评定 .....	62

# 1 总 则

1.0.1 发展长期租赁，培育机构化住房租赁企业，是提高居民居住质量、实现“住有所居”的重要渠道，也是引导居住需求从购房向租房转移，建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制的重要手段。近年来专业化住房租赁机构蓬勃发展，提供的机构出租住房迅速增加，需要制定一个统一的机构出租住房性能评价方法和标准。以提高出租住房的品质和性能，规范住房租赁服务，保障租赁双方合法权益。

1.0.2 本标准将机构出租住房性能划分成安全性能、居住空间性能、室内环境性能、配套设施性能、服务性能、智能化性能六个方面。通过对上述方面的综合评定，体现机构出租住房的整体性能，以保障居住人的居住质量。标准的性能指标以国家相关标准为依据，有些标准根据机构出租住房特点设定，以满足租赁住房需求。

1.0.3 本标准所指的机构出租住房包括新建和改建的机构出租住房。个人出租住房性能评价也可以参照本标准进行性能评定。

1.0.4 申请性能评定的出租住房性能评价除应符合本标准外，还应符合国家现行有关标准的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 机构出租住房

由住房租赁经营机构经营的集中式、分散式、宿舍式三种类别的出租住房。

### 2.0.2 安全性能

机构出租住房在消防安全、日常安全、室内环境、安全管理等方面保障人身安全并有利于用户躲避灾害的性能。

### 2.0.3 居住空间性能

居住区域内各有关空间的性能。

### 2.0.4 室内环境性能

居室内自然通风、采光、噪音控制等环境性能。

### 2.0.5 配套设施性能

机构出租住房项目的公共配套设施和自有配套设施的性能。

### 2.0.6 服务性能

为租赁机构出租住房的用户提供有关服务的性能。

### 2.0.7 智能化性能

机构出租住房运营管理中智能化应用的性能。

### 3 基本规定

3.1.1 集中式出租住房是住房租赁经营机构通过新建、收购、租赁、托管等方式获取整栋或整层集中房源，统一运营管理的出租住房。

分散式出租住房是住房租赁经营机构通过搜集分散于不同地段不同楼栋的房屋，将分散房源进行标准化改造后实施统一运营管理的出租住房。

宿舍式出租住房是住房租赁经营机构通过自持、转租、托管等形式获取整栋或整层集中房源，提供宿舍式床位，统一运营管理的出租住房。

## 4 安全性能的评定

### 4.1 一般规定

4.1.1 出租住房是居住人日常生活起居的空间，特别是集中式、宿舍式出租住房居住人员较多，应具有足够的消防安全管理、防滑防跌、出入控制、安保管理等相应的管理措施。本标准根据出租住房的特点，从消防安全、日常安全防范、室内环境安全、安全管理（集中式和宿舍式适用）4个项目，对机构出租住房安全性能进行评定。

### 4.2 消防安全

4.2.1 鉴于集中式、分散式和宿舍式出租住房的特点不同，本标准在消防安全评定的内容上也各有所侧重。集中式和宿舍式出租住房在消防安全方面的评价内容主要是消防管理制度 1 个子项，分散式消防安全的评定包括自救设施的配置 1 个子项。

4.2.2 对消防管理制度制定和执行情况的评定是对集中式和宿舍式机构出租住房运营机构在管理方面的要求。消防管理制度应包括但不限于消防安全宣传教育和培训制度、防火巡查检查制度、消防设施器材管理制度、灭火和人员疏散应急预案制度等相关制度。除了制定有相关制度，实际执行和操作是评价的重点。

4.2.5 自救设施配置情况是对分散式出租住房消防安全评定的内容。不同于集中式和宿舍式出租住房的统一管理，分散式出租住房分布零散，住房和所在小区、街区的情况差别也较大，对出租住房内配备必要的消防自救设施对于保障居住人居住安

全是必要的。配备的物品包括但不限于灭火器、消防应急包等，同时还应有相关的管理措施确保这些物品处于良好的可使用状态。

### **4.3 日常安全防范**

4.3.1 机构出租住房日常安全防范从防滑防跌措施和防坠落措施 2 个子项来评定。具体评定要求和指标主要参照现行国家标准《住宅性能评定技术标准》（GB /T 50362-2005）有关条款并根据出租住房特点作出规定。评定方法包括审阅设计文件，质量、耐久性保证文件和现场检查。

4.3.2 集中式和宿舍式出租住房对防滑防跌措施的要求包括走廊、过道、楼梯和居住相关空间内整体的防滑防跌设施，上述设施关系到居住人的日常生活安全保障。

4.3.3 分散式出租住房由于分布广泛，相关设施配置差别较大，在此项的评定上只对居住防坠落设施作出要求。防坠落设施主要包括室内抹灰工程、装修装饰物，门窗、玻璃的安全安装和使用等。

### **4.4 室内环境安全**

4.4.1 室内环境安全对居住人十分重要。如果室内空气受到污染，有可能引起人体的多种疾病，影响人的健康生活。对室内环境安全的评定包括空气质量 1 个子项。评定方法包括审阅由第三方机构出具的专项检测报告，必要时由评定进行复检。

## 4.5 安全管理

4.5.1 安全管理评定是针对机构出租住房运营机构日常运营管理中的有关内容进行评定。评定内容主要包括：出入控制系统（部分内容适用于宿舍式）、联动报警系统和安保管理（集中式和宿舍式适用）。

4.5.2 出入控制系统评定是对出租住房中人员进出大门和居室门的控制情况的评定。由于出租住房内居住人员比较密集，且人员时常更换，确保只有居住人员和相关管理人员有权限进入相应空间是安全管理的重要环节。集中式和宿舍式出租住房的评定内容包括进出大门门禁系统和各居住房间电子门锁的安装和使用。分散式出租住房的评定内容为入户及房间电子门锁的安装使用。评定方式包括审阅设计文件和现场检查使用情况。

4.5.4 联动报警系统评定的是电子防盗安全系统的设置和使用情况。机构出租住房由于租住人员较多，流动性较大，加强防盗安全管理，保护居住人员财产安全是机构出租住房运营机构在日常管理中的重要责任。评定方法包括审阅设计文件、管理记录文件和现场检查。

4.5.5 安保管理是针对集中式和宿舍式这两类居住密集，人员流动性较强的集中管理的出租住房采取的相关安全保卫措施的评定。评定的内容包括安保巡逻、监控记录，突发事件应急预案等相关制度拟定和执行情况。评定方法包括审阅管理记录文件和现场检查。

## 5. 居住空间性能的评定

### 5.1 一般规定

5.1.1 居住空间性能评定要考虑出租住房的特点，满足居住的功能性要求，也要尽量考虑满足居住的舒适性要求，提高出租住房的品质。居住空间性能主要针对居住空间基本情况、居住功能空间布局、起居室（分散式适用）、卧室、厨房（集中式、分散式适用）、卫生间、共享公共空间（集中式、宿舍式适用）7个方面进行评定。

### 5.2 居住空间基本情况

5.2.1 居住空间基本情况评定是对出租住房最基础部分的评定，空间基本情况是居住人对所居住空间的最直观和基本的感受。评定内容包括天花板、墙面、地面装修装饰和公共走道宽度（集中式和宿舍式适用）2个子项。

5.2.2 天花板、墙面、地面装修装饰的评定针对的是居住空间是否有良好的使用性能，是否能满足居住人的生活需求。评定内容包括天花板、墙面、地面是否有破损、裂缝、明显色差、污迹等。评定方法是现场检查，通过选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。

5.2.3 公共走道宽度评定适用于集中式和分散式出租住房，这两类出租住房通常居住人群比较集中，人数较多，特别是宿舍式出租住房，居住密度相对更大，公共走道作为交通要道和疏散

通道，宽度应与居住人数相适应，并达到在紧急情况下有效疏散人员的宽度要求。

针对集中式和宿舍式出租住房中存在的双面布置、单面布置和单元式三种不同类型的居室布置情况，公共走道宽度评定设置了不同的标准，以满足不同条件下的需求。评定方法包括审阅设计文件和现场检查。

### 5.3 居住功能空间布局

5.3.1 居住功能空间布局应根据居住活动的基本要求和活动规律，来评定活动空间布局是否合理。居住功能空间布局的评定针对的是空间净高、住房进深和面宽、收纳空间（分散式适用，集中式和宿舍式的收纳空间评定在“卧室”分项中）3个子项。

5.3.2 空间净高的评定主要考虑居住人合理的居住感受和对居住舒适度的要求。考虑到宿舍式出租住房有单层床和双层床两种设计，对其空间净高的评定设置了不同标准进行分别评定。评定方法为选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。

5.3.3 进深和面宽的评定针对的是空间布局是否合理，便于摆放家具和日常起居生活，面宽和进深过大或过小都不是良好的空间布局，通过面宽进深比对空间布局合理性进行评定。评定方法：选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的80%），每个套型抽查一套。

5.3.4 收纳空间是居住人在生活中用于收纳存放日常物品的必备空间，出租住房运营机构应考虑到居住人的实际生活需

要，通过壁橱、柜子、抽屉等各类家具或隔离空间进行必要的配置。评定方法是选取各主要住房套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的 80%），每个套型抽查一套，测评人均收纳空间容积。

## 5.4 起居室（分散式适用）

5.4.1 对于分散式成套出租住房，起居室是住房的基本功能空间。主要功能是供家庭团聚、接待客人、家庭休闲娱乐之用，可兼有就餐、交通等作用。对起居室的评定内容包括灯具、强弱电插座数量及位置和满足基本生活使用需求的家具配置两个子项。灯具和强弱电插座数量及位置满足日常照明和电器使用的需求，家具配置包括桌椅、沙发、茶几、电视等基本物品。评定方法为现场检查，在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查。

## 5.5 卧室

5.5.1 卧室是居住人重要的休息空间，对于集中式和宿舍式出租住房来说，卧室是主要的生活休息空间。卧室的评定应包括：收纳空间（集中式和宿舍式适用，评定内容和方法参照 5.3.5）、使用面积、灯具、强弱电插座数量及位置，以及满足基本生活使用需求的家具配置。评定方法为在全部住房户型中随机抽查 5 套进行现场检查。

5.5.2 使用面积大小决定了居住的舒适程度，面积大小应与居住人数相适应。集中式和分散式出租住房的使用面积对单人卧室和双人卧室标准做了区分，设置了不同的标准。宿舍式出租住

房采用的是人均使用面积的评定标准。

5.5.3 灯具用来满足居住人基本的照明需求，也是出租住房内必不可少的配置。

5.5.4 强弱电插座数量及位置的标准是评定相关设施能否满足日常电器使用和补充照明的需求。

5.5.5 卧室的家具配置主要是床（床垫）、衣柜、写字台等满足日常生活的物品。

## 5.6 厨房（集中式和分散式适用）

5.6.1 厨房的评定针对的是集中式和分散式出租住房，厨房作为满足居住人烹饪和饮食需求的居住空间，评定的内容包括食物存储及烹饪设施的配置和灯具、强弱电插座数量及位置两个子项。评定方法为现场检查（集中式）或在全部住房户型中随机抽查5套进行检查（分散式）。

5.6.2 厨房内应配备食物存储及烹饪设施，包括洗涤池、操作台、壁橱、冰箱（也可放置在其他居住空间）、炉灶、排油烟机、微波炉等。相关设施器具配备的完备程度直接决定了厨房使用的便利程度，基本的设施器具配备是日常生活必不可少的。

5.6.3 厨房内强弱电插座应满足烹饪和相关电器使用的需求，插座数量应满足基本需求，插座位置应方便电器使用，且尽量使用防溅水型插座。

## 5.7 卫生间

5.7.1 卫生间是日常生活的重要居住空间。对卫生间的评定

主要针对洗浴设施、马桶（蹲便器）及地漏，灯具、强弱电插座数量及位置 2 个子项。评价方法为现场检查，在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查。

#### 5.7.2 洗浴设施、马桶（蹲便器）及地漏的评定包括：

1. 洗脸池。卫生间内应设有质量可靠、方便使用的洗脸池供居住人使用。对于宿舍式出租住房，洗脸池的数量应与居住人数相匹配。

2. 淋浴设施。为方便居住人洗浴，卫生间内应安装质量可靠、能提供冷热水的淋浴设施。对于宿舍式出租住房，淋浴设施可在居室外单独设置，淋浴器数量应与居住人数相匹配。

3. 马桶（蹲便器）及地漏。卫生间内应设置质量可靠、足够数量、方便使用的马桶（蹲便器）或其他便溺设施。对于宿舍式出租住房，马桶（蹲便器）或其他便溺设施（厕位）的数量应与居住人数相匹配。地漏是卫生间排水的重要设施，应根据居住需要安装质量可靠、能正常使用的地漏。

5.7.3 卫生间内强弱电插座应满足相关电器使用的需求，插座数量应满足基本需求，插座位置应方便电器使用，且应使用防溅水型插座，保证使用安全。

### 5.8 共享公共空间（集中式和宿舍式适用）

5.8.1 共享公共空间是集中式和宿舍式出租住房特有的居住空间，用来满足居住者日常生活的有关需求。共享公共空间的评定主要包括：垃圾收集区域、洗衣房、阅读区、会客区的设置等四项。评定方法为现场检查。

5.8.2 垃圾收集区域。集中式和宿舍式出租住房居住人员较大，生活垃圾的及时收集和处理关系到居住环境的整洁和卫生。出租住房运营机构应设置有关垃圾收容处及时收集处理垃圾。

5.8.3 阅读区。集中式和宿舍式出租住房的居住人群多为青年人，出租住房运营机构应尽量提供可供阅读学习、交流的区域，打造良好的居住氛围，满足他们的需求。

5.8.4 会客区。集中式和宿舍式出租住房的居室内空间有限，出租住房运营机构应尽量提供会客交友的区域，满足居住人的有关需求。

5.8.5 洗衣房。洗衣是基本生活需求，洗衣机是普遍使用的生活设备。宿舍式出租住房应设置有专门的洗衣房，配置洗衣机等洗衣晾晒区域，定期清洁消毒，方便居住人使用。

## 6 室内环境性能的评定

### 6.1 一般规定

6.1.1 室内环境是影响居住人居住体验的重要因素。良好的室内环境有利于居住人的身心，提升居住空间的宜居性和舒适性。出租住房运营机构应向居住人提供安全室内环境的住房。室内环境性能评定包括自然通风、采光、视野 1 个评定项目。

### 6.2 自然通风、采光、视野

6.2.1 室内空间的自然通风和采光，既要满足功能上的要求，也要满足隐私和卫生的要求，设计应合理、有效。评定方法为在全部住房户型中随机抽查 5 套进行检查。

6.2.2 起居室、卧室是居住的主要活动空间，具有卫生和隐私的要求，因此，应有良好的采光和视野景观，且不受邻居视线干扰。从卫生和安全的角度考虑，厨房、卫生间应有采光和通风，且最好临近出入口，不对主要居住空间产生干扰。条件成熟的出租住房可以安装智能新风系统等设备，改善通风情况。

## 7 配套设施性能的评定

### 7.1 一般规定

7.1.1 配套设施是反映机构出租住房性能的重要内容，反映出租住房在生活便利性、舒适性等方面的性能特点。配套设施性能评定的内容包括公共配套设施和自有配套设施 2 个子项。评定方式为查阅项目运营管理情况说明和现场检查。

### 7.2 公共配套设施

7.2.1 公共配套设施的配置是居住功能质量的重要保证，居民生活水平的提高和住宅品质的提高，很大程度上依靠配套设施配置水平的提高。

7.2.2 应在附近具备公共汽车、轨道交通站点等公共交通设施，站点与住宅距离、线路数量应满足居民需要。

7.2.3 应在附近具备医院等医疗卫生机构，医疗机构与住宅距离、机构等级应满足居民需要。

7.2.4 文化休闲设施，包括图书馆或文化活动中心、公园等文化休闲场所和设施，应分布在附近，并有一定的面积。

7.2.5 商业设施，包括超市、便利店等商业设施，应分布在出租住房所在区域周边，满足居住人日常需要。

### 7.3 自有配套设施

7.3.1 集中式与宿舍式项目应当具有一定的自有配套设施，鼓励机构出租住房通过配备相应设施和器械，提高居住舒适性与

便利性。

7.3.2 配套设施数量、所占空间应与居住人群规模相适应，满足安全、卫生等条件。

7.3.3 应当随项目配套餐饮设施，包括厨房、餐厅等烹饪、就餐空间。营利性的餐厅应具备营业资格。

7.3.4 应当随项目设置健身区域和器械设施，提供基本的体育运动环境。

7.3.5 应当随项目配套便利店、自动售货机等设施，满足居住人基本的生活便利需求。便利店等经营性实体店应具备营业资格。

## **8 服务水平性能评定**

### **8.1 一般规定**

8.1.1 服务水平体现出租住房运营机构的管理水平，相关机构应当向居住人提供必要的房屋租赁相关服务，鼓励机构提供多样化的服务，提升服务质量和水平。服务应当真实、有效，杜绝虚假和夸大宣传。服务水平性能评定包括房源展示体验，入住、退房、换房服务，房屋设备维修，电能供给，保洁、搬家（分散式适用）等5个子项。评定方式为查阅项目运营管理情况说明和管理记录台账，现场检查等。

### **8.2 房源展示体验**

8.2.1 住房租赁机构应当将房源信息客观地进行展示，鼓励多元宣传展示渠道，如手机APP、小程序等应用程序和网站等线上方式，以及门店、样板房参观体验等。

### **8.3 入住、退房、换房服务**

8.3.1 居住人享有入住、退房、换房服务的权利，机构应当提供办理入住、退房、换房等服务。

8.3.2 鼓励提供方便快捷的应用程序和网站等线上方式自助申请办理有关业务。鼓励提供业务所在范围内不同地区的换房服务。

### **8.4 房屋设备维修**

8.4.1 出租住房运营机构应当提供房屋设备维修服务。机构出租住房运营机构接到房屋设备损坏报修后，应在一定时限内响应回复。

8.4.2 需要上门维修的，应当在响应时约定维修时间，并在约定时间内完成上门。

8.4.3 应对维修设备有质量保证承诺，收费项目明码标价。

## 8.5 电能供给

8.5.1 集中式和宿舍式项目应当保证电能供给，用电容量满足电能需求，杜绝因自身电容配置不足及相关设施设备原因产生断电，影响居住人生活。

## 8.6 保洁、搬家（仅分散式）服务

8.6.1 鼓励机构向居住人提供保洁、搬家等服务。

8.6.2 保洁服务应当专业、保质；清扫及时，保持环境整洁。

8.6.3 搬家服务有公开统一的服务价目表，提供打包、搬运、装卸等全程服务。

## 9 智能化性能的评定

### 9.1 一般规定

9.1.1 智能化是机构出租住房运营管理的发展方向，应当鼓励机构出租住房采用智能化设施和技术，提供生活服务平台和便捷服务，为居住人营造智能化的生活环境。智能化性能评定内容为生活信息平台 1 个子项。评定方法为查阅项目运营管理情况说明和现场检查。

### 9.2 生活信息平台

9.2.1 机构应为房间配置 WIFI，保证信号可以覆盖居住空间主要区域，信号强度满足使用需要。

9.2.2 鼓励机构通过应用程序推送服务相关信息，能提供有关服务，如水/电表远程智能抄表、查询、充值缴费等服务；有相关技术手段和操作规程确保应用程序搜集的用户信息数据安全。

9.2.3 鼓励设置环境能耗信息监测，对室内空气、用水、用电实时监测，超过参数越限报警并联动控制。