 **T/CECS XXX—202X**

**中国工程建设标准化协会标准**

保障性租赁房内装修装配化评价标准

Standard for assembly evaluation of interior decoration for

affordable rental housing

**（征求意见稿）**

（提交反馈意见时，请将有关专利连同支持性文件一并附上）

**中国计划出版社**

**中国工程建设标准化协会标准**

**保障性租赁房内装修装配化评价标准**

Standard for assembly evaluation of interior decoration for

affordable rental housing

**T/CECS xxx－202x**

主编单位：中国建筑标准设计研究院有限公司

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：202X年XX月XX日

中国 X X出版社

202X年北京

**前 言**

《保障性租赁房内装修装配化评价标准》是根据中国工程建设标准化协会《关于印发〈2022年第一批工程建设协会标准制定、修订计划〉的通知》（建标协字[2022]13号）文件要求进行编制。编制组经深入调查研究，认真总结实践经验，参考国内外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本规程。

本规程共分5章，主要内容包括：总则、术语、基本规定、装配率计算、评价等级划分。

本规程某些内容可能涉及xxxxx相关专利（专利号：xxxxx）的使用。涉及专利的具体技术问题，使用者可直接与专利持有人xxxxx协商处理。除上述专利外，本规程的某些内容仍可能涉及专利，本规程的发布机构不承担识别这些专利的责任。（有专利时）

本规程的某些内容可能直接或间接涉及专利。本规程的发布机构不承担识别这些专利的责任。（无专利时）

本规程由中国工程建设标准化协会建筑与市政工程产品应用分会归口管理，由中国建筑标准设计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，请反馈给中国建筑标准设计研究院有限公司（地址：北京市海淀区首体南路9号主语国际5号楼7层，邮编：100048，邮箱：liss@cbs.com.cn）。

主编单位：中国建筑标准设计研究院有限公司

参编单位：

主要起草人：

主要审查人：

**目 次**

[1 总 则 1](#_Toc168583440)

[2 术 语 2](#_Toc168583441)

[3 基本规定 3](#_Toc168583442)

[4 装配率计算 5](#_Toc168583443)

[5 评价等级划分 9](#_Toc168583444)

[用词说明 10](#_Toc168583445)

[引用标准名录 11](#_Toc168583446)

[附：条文说明 13](#_Toc168583447)

**Contents**

[1 General provisions 1](#_Toc168583440)

[2 Terms 2](#_Toc168583441)

[3 Basic requirements 3](#_Toc168583442)

[4 Prefabrication ratio calculation 5](#_Toc168583443)

[5 Evaluation grading 9](#_Toc168583444)

[Explanation of wording 10](#_Toc168583445)

[List of quoted standards 11](#_Toc168583446)

[Addition: Explanation of provisions 13](#_Toc168583447)

# 1 总 则

**1.0.1** 为推动保障性租赁房装配式内装修的高质量发展，规范内装修装配化程度的评价，制定本标准。

【条文说明】保障性租赁住房是政府主导投资类项目，是响应“双碳”的重要手段，是引领行业向装配式、绿色建造、智能建造转型的重要政策载体，因此，建设过程将对装配化率提出更高要求，形成行业示范标杆。北京、上海等多地政府已出台相关政策，明确保障性租赁住房建设标准以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，明确鼓励或要求新开工保障性住房采用装配式建筑。保障性租赁住房的户型多变以及小户型对装配式内装修提出了更多、更高的要求，地方政府鼓励或要求更多装配式内装修系统的纳入，以提升性能品质、工程质量及安全水平，提升劳动效率，减少人工，节约资源能源，切实提高居住满意度。

为满足政府、市场的需求，保证装配式装修技术科学、安全的使用，急需结合目前保租房中装配式内装修整体发展水平，制定一整套完善的评价方法和指标体系，提出规范化的要求，对于装配式内装修技术推广、提高建筑工程质量、节约社会和经济成本、建设和谐社会具有巨大的社会经济效益。

**1.0.2** 本规程适用于保障性租赁房内装修装配化程度的评价。

【条文说明】单体保障性租赁房建筑室外地坪以上的内部装修部分含户内、公区电梯厅、走廊和一层大厅，不含消防楼梯。

**1.0.3** 保障性租赁房内装修装配化评价除应符合本规程规定外，尚应符合国家现行有关标准和现行中国工程建设标准化协会有关标准的规定。

# 2 术 语

**2.0.1** 内装修 interior decoration

对建筑内部空间所进行装修、保护以及固定设施设备安装，满足美观及功能要求的过程。

【条文说明】内装修包括对建筑室内空间的界面即建筑室内基体、基层或面层，如顶棚、墙面、柱面、地面、门窗以及厨卫设施、固定家具进行维护、修饰的一个过程。

**2.0.2**  装配式内装修 assembled interior decoration

遵循管线与结构分离的原则，运用集成化设计方法，统筹隔墙和墙面系统、吊顶系统、楼地面系统、厨房系统、卫生间系统、收纳系统、内门窗系统、设备和管线系统等，将工厂化生产的部品部件以干式工法为主进行施工安装的装修建造模式。

【条文说明】本条与现行行业标准《装配式内装修技术标准》JGJ/T 491协调一致。

**2.0.3** 装配率 prefabrication ratio

单体建筑室外地坪以上的室内装修采用预制部品部件的综合比例。

【条文说明】本条参照现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的规定进行定义。

**2.0.4** 整体收纳 system cabinet

由工厂生产、现场装配、满足储藏需求的模块化部品。

【条文说明】 整体收纳作为装配式住宅建筑内装系统中的一部分，属于模块化部品，配置门扇、五金件和隔板等。通常设置在人户门厅、起居室、卧室、厨房、卫生间和阳台等功能空间部位。

# 3 基本规定

**3.0.1** 保障性租赁房内装修的装配率计算和装配化评价应以单体建筑作为计算和评价单元，并应符合现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的有关规定。

**3.0.2** 保障性租赁房的内装修装配化评价应符合下列规定：

**1** 设计阶段宜进行预评价，并应按设计文件计算装配率；

**2** 项目评价应在项目竣工验收后进行，并应按竣工验收资料计算装配率和确定评价等级。

【条文说明】装配式内装修强调系统集成，强调设计过程中与建筑、结构和设备与管线的一体化设计。为保证保障性租赁房内装修装配化的评价效果，切实发挥评价工作的指导作用，内装修装配化评价分为项目评价和预评价。

由于装配式内装修设计、招采、工程管理工作的前置，项目宜在设计阶段进行预评价。如果预评价结果不满足内装修装配化评价的相关要求，项目可结合预评价过程中发现的不足，通过调整或优化设计方案使其满足要求。

项目评价应在竣工验收后，按照竣工资料和相关证明文件进行项目评价。项目评价是保障性租赁房内装修装配化评价的最终结果，评价内容包括计算评价项目的装配率和确定评价等级。

**3.0.3** 保障性租赁房的装配式内装修应选用集成度高的内装部品，应包含下列系统或技术：

**1** 装配式隔墙；

**2** 装配式墙面；

**3** 装配式吊顶；

**4** 装配式楼地面；

**5** 集成式厨房；

**6** 集成式卫生间；

**7** 整体收纳；

**8** 管线与结构分离技术。

【条文说明】本条中的装配式内装修系统的内容与现行行业标准《装配式内装修技术标准》JGJ/T 491-2021的规定相协调。

# 4 装配率计算

**4.0.1** 保障性租赁房内装修的装配率应根据表4.0.1中评价项分值按下式计算：

$$P=\sum\_{i=1}^{8}N\_{i}$$

式中： *P*——内装修装配率；

*N*i ——第*i*评价项装配式内装修系统实际得分值。

**表4.0.1 保障性租赁房内装修的装配率评分表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评价项 | 评价要求 | 评价分值 |
| 1 | 装配式隔墙 | 50%≤比例≤90% | 5～15 |
| 2 | 装配式墙面 | 50%≤比例≤90% | 5～12 |
| 3 | 装配式吊顶 | 50%≤比例≤90% | 5～10 |
| 4 | 装配式楼地面 | 70%≤比例≤90% | 5～15 |
| 5 | 集成式厨房 | 70%≤比例≤100% | 5～15 |
| 6 | 集成式卫生间 | 70%≤比例≤100% | 5～15 |
| 7 | 整体收纳 | 18%≤比例≤40 | 3～8 |
| 8 | 管线与结构分离技术 | 50%≤比例≤90% | 5～10 |

【条文说明】评价项目的装配率应按照本条的规定进行计算，计算结果应按照四舍五入法取整数。

表4.0.1中部分评价项目在评价要求部分只列出了比例范围的区间。在实际评价过程中，如果实际计算的评价比例小于比例范围中的最小值，则评价分取0 分；如果实际计算的评价比例大于比例范围中的最大值，则评价分值取比例范围中最大值对应的评价分值。例如：当装配式隔墙的应用比例小于50 % 时，该项评价分值为0 分；当应用比例大于90 %时，该项评价分值为15分。

**4.0.2**装配式隔墙应选用非砌筑免抹灰的轻质墙体，可选用龙骨隔墙、条板隔墙或其他干式工法施工的隔墙。内隔墙中装配式隔墙的应用比例应按下式计算：

$$q\_{1}=\frac{A\_{1}}{A\_{n}}×100\%$$

式中： *q*1——内隔墙中装配式隔墙的应用比例；

*A*1——各楼层内隔墙采用装配式隔墙的墙面面积之和，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积；

*A*n——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。

【条文说明】本条参照现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的规定进行制定。内隔墙应包括分室隔墙、分户隔墙和楼梯间隔墙。内隔墙墙面总面积为上述三种隔墙的墙面总面积。

**4.0.3** 装配式墙面应包含围护墙室内侧和内隔墙的集成墙面，应用比例应按下式计算：

$$q\_{2}=\frac{A\_{2w}}{A\_{w}}×100\%+\frac{A\_{2n}}{A\_{n}}×100\%$$

式中： *q*1——装配式墙面的应用比例；

*A*2w——各楼层围护墙采用装配式墙面的内表面积之和，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积；

*A*w——各楼层围护墙内表面总面积，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积；

*A*2n——各楼层内隔墙采用装配式墙面的墙面面积之和，计算时可不扣除门、窗及预留洞口等的面积。

【条文说明】装配式墙面是指设置在室内基层墙体表面，由工厂生产、并主要采用干法装配而成的，满足功能和装饰要求的集成化墙面。装配式墙面系统可围护墙体内表面，也可用于隔墙表面；可用于现浇、砌体等非装配式墙体表面，也可用于装配式隔墙表面。因此，应用比例计算涵盖围护结构内表面和隔墙表面。

**4.0.4** 装配式吊顶可采用明龙骨、暗龙骨或无龙骨吊顶、软膜天花或其他干式工法施工的吊顶。装配式吊顶的应用比例应按下式计算：

$$q\_{3}=\frac{A\_{3}}{A}×100\%$$

式中： *q*3——装配式吊顶的应用比例；

*A*3——各楼层采用装配式吊顶的水平投影面积之和；

*A*——各楼层的建筑平面总面积。

【条文说明】本条参照现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的有关规定进行制定。

**4.0.5** 装配式楼地面可采用架空楼地面、非架空干铺楼地面或其他干式工法施工的楼地面。装配式楼地面的应用比例应按下式计算：

$$q\_{4}=\frac{A\_{4}}{A}×100\%$$

式中： *q*4——装配式楼地面的应用比例；

*A*4——各楼层采用装配式楼地面的水平投影面积之和；

*A*——各楼层建筑平面总面积。

【条文说明】本条与现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的有关规定协调一致。

**4.0.6** 集成式厨房的橱柜、厨房设备及管线等应全部安装到位，墙面、顶面和地面中干式工法的应用比例应按下式计算：

$$q\_{5}=\frac{A\_{5}}{A\_{c}}×100\%$$

式中： *q*5——集成式厨房干式工法的应用比例；

*A*5——各楼层厨房墙面、顶面和地面采用干式工法的面积之和；

*A*c——各楼层厨房的墙面、顶面和地面的总面积。

【条文说明】本条与现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的有关规定协调一致。

**4.0.7** 集成式卫生间的洁具设备及管线等应全部安装到位，墙面、顶面和地面中干式工法的应用比例应按下式计算：

$$q\_{6}=\frac{A\_{6}}{A\_{y}}×100\%$$

式中： *q*6——集成式厨房干式工法的应用比例；

*A*6——各楼层厨房墙面、顶面和地面采用干式工法的面积之和；

*A*y——各楼层厨房的墙面、顶面和地面的总面积。

【条文说明】本条与现行国家标准《装配式建筑评价标准》GB/T 51129的有关规定协调一致。

**4.0.8** 整体收纳的橱柜应全部安装到位，应用比例应按下式计算：

$$q\_{7}=\frac{A\_{7}}{A\_{t}}×100\%$$

式中： *q*7——整体收纳的应用比例；

*A*6——各楼层套内采用整体收纳的水平投影面积之和；

*A*y——各楼层套内的建筑平面面积。

【条文说明】整体收纳占比一般不应小于12%，房屋面积越小，收纳比例反而应该越大。一般建筑面积50m2以下的至少要30%以上的收纳空间，100m2米左右的房子合适的收纳面积约12%～20%相对合适。

**4.0.9** 管线与结构分离比例应按下式计算：

$$q\_{8}=\frac{L\_{8}}{L}×100\%$$

式中： *q*8——管线与结构分离比例；

*L*8——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。

【条文说明】本条管线包括电气（强电、弱电、智能化等）、给水排水和采暖等专业的管线，燃气管线不包含在此范围内。

对于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管线应认定为管线分离；而对于埋置在结构构件内部（不含横穿）或敷设在湿作业结构垫层内的管线应认定为管线未分离。

飞』

# 5 评价等级划分

**5.0.1** 保障性租赁房内装修装配率不应低于60%，方可进行装配化的等级评价。

【条文说明】本条是评价项目可进行装配化评价的基本条件。

**5.0.2** 保障性租赁房内装修装配化评价等级应划分为A 级、AA 级、AAA 级，并应符合下列规定：

**1** 装配率为60%～75 %时，评价为A 级；

**2** 装配率为76% ～90%时，评价为AA 级；

**3** 装配率为91 %及以上时，评价为AAA 级。

# 用词说明

为便于在执行本规程条款时区别对待，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，在条件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”。

# 引用标准名录

本规程引用下列标准。其中，注日期的，仅对该日期对应的版本适用于本规程；不注日期的，其最新版适用于本规程。

《装配式建筑评价标准》GB/T 51129

**中国工程建设标准化协会标准**

**保障性租赁房内装修装配化评价标准**

T/CECS xxx－2 xxx

条文说明

# 制定说明

本规程制定过程中，编制组对保障性租赁房内装修装配化评价进行了调查研究，总结了保障性租赁房内装修装配化评价的实践经验，通过对装配率计算和评价等级划分进行研究，取得了阶段性成果。

本规程编制原则为：（1）科学合理、具有可操作性；（2）实事求是，规程使用人应严格遵守规程有关规定；（3）保证施工效率的同时又能保证质量等。

关于保障性租赁房内装修的装配率计算和评价等级划分，编制组给出了具有可操作性的解决措施，编制组将对其他尚需深入研究的有关问题多方取证、应用总结后对规程进行更新补充。

为便于广大技术和管理人员在使用本规程时能正确理解和执行条款规定，《保障性租赁房内装修装配化评价标准》编制组按章、节、条顺序编制了本规程的条文说明，对条款的规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项等进行了说明。

本条文说明不具备与规程正文及附录同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握规程规定的参考。

# 目 次

[1 总 则](#_Toc143076004)

[2 术 语](#_Toc143076005)

[3 基本规定](#_Toc143076006)

[4 装配率计算](#_Toc143076007)

[5 评价等级划分](#_Toc143076011)