

山西省租赁住房改建导则

(试行)

山西省住房和城乡建设厅

二〇二〇年五月

目 录

1	总则	1
2	基本规定	2
3	改建规定	3
3.1	建筑空间	3
3.2	结构	3
3.3	给排水及采暖	4
3.4	电气	4
3.5	燃气	5
4	管理与使用	6
4.1	管理	6
4.2	使用	7
5	附则	9
	名词解释	10

1 总 则

1.1 为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步发展我省住房租赁市场，规范租赁住房改建活动，满足新市民等群体的住房租赁需求，提高租赁住房品质，保障租赁住房使用安全，制定本导则。

1.2 本导则适用于山西省行政区域范围内住房出租改建和经批准的非住宅改建为可出租用于居住的房屋，包括集中式租赁住房、分散式租赁住房。

1.3 租赁住房改建应贯彻以人为本、构建和谐社会理念，坚持安全、宜居、经济、适用和可持续发展的原则，符合节能建筑、绿色环保等相关要求。

1.4 租赁住房改建应配置相应的设备和设施，具备基本的入住条件，提倡住宅全装修。

1.5 租赁住房改建除应符合本导则的规定外，尚应遵守有关法律法規和国家、行业、山西省现行标准的规定。

2 基本规定

2.1 集中式租赁住房应注重建筑形体与空间的整体环境效果，综合考虑承租对象、户型比例、户均面积、区域交通等因素。

2.2 集中式租赁住房鼓励采用单元式或通廊式布局，应以南北朝向为主导，50%以上的套型应至少有一个居住空间获得日照，且在大寒日的满窗日照时间不低于1小时。

2.3 集中式租赁住房应按照租赁住房的使用要求对原建筑结构进行安全性鉴定，如需加固可按现行标准进行加固改造。《建筑抗震设计规范》（GBJ11-89）执行前的建筑结构还需进行专项抗震加固改造。

2.4 分散式租赁住房宜选择2000年1月1日以后建成的房屋。

2.5 租赁住房应分户设置计量装置，实现燃气、用水、用电、采暖分户计量。

2.6 租赁住房改建使用的材料设备和工程竣工后室内空气质量应符合国家有关标准，不得危及承租人安全和健康。

2.7 有下列情形之一的房屋，不得改建为租赁住房：

- 1 权属有争议的；
- 2 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- 3 不符合质量、安全等标准的；
- 4 有关法律、法规、规章等规定禁止出租的其他情形。

3 改建规定

3.1 建筑空间

3.1.1 由住宅改建的租赁住房应符合下列规定：

- 1 以原设计的房间为最小居住单位，卧室不得隔断出租；
- 2 不得将过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室改建为居室，或影响、破坏其功能使用；
- 3 起居室(厅)使用面积小于 12 m²的不得隔断出租，12 m²(含)以上的可隔断出一间居室出租。

3.1.2 商业办公用房、工业厂房等非住宅经批准进行改建，应符合下列规定：

- 1 改建为成套租赁住房的，套型宜满足一厨一卫以及一个居住空间，使用面积不宜小于 24 m²；
- 2 改建为非成套租赁住房的，房间使用面积不宜小于 18 m²；
- 3 公共区域应配置餐厨、卫浴、休闲、健身等设施设备，满足承租人公共活动和社会交往等需求。

3.1.3 改建后的租赁住房层高不宜低于 2.80m，室内净高不应低于 2.40m。

3.1.4 不得将没有防水功能的房间、阳台改为卫生间或厨房。

3.1.5 卫生间、洗漱池不应布置在下层住户卧室、餐厅和厨房的直接上层。

3.2 结 构

3.2.1 集中式租赁住房在确定改建设计方案前，应根据国家现行标准规定，委托具备相应资质的鉴定机构对既有建筑物的可靠性、抗震性能等进行鉴定，并根据鉴定结果采取相应的处理措施。

3.2.2 选择既有建筑物改建为集中式租赁住房时，应根据场地条件、建筑高度、抗震设防烈度、抗震设防类别、改造的可行性，经技术、

经济和使用条件综合比较确定。宜选择跨度大、刚性强、隔声、自重轻、整体性好，同时有利于空间的灵活分隔、组合和可持续改造的结构体系。

3.2.3 起居室（厅）隔断，应采用轻质不燃材料固定围护，不得使用不合格的建筑材料和非环保材料，隔断应与其他构件有稳固的构造措施。隔断后应具备直接天然采光和自然通风条件，保障房屋整体结构安全，不得影响人员疏散、逃生和消防救援。

3.2.4 严禁擅自改动房屋承重结构和保证整体稳定的结构。

3.3 给排水及采暖

3.3.1 租赁住房选用的卫生器具和配件应符合节水型生活用水器具的相关规定；给排水管道应选用耐腐蚀和安装连接方便可靠的管材，提倡采用新型节能环保产品。

3.3.2 分散式租赁住房上下水可根据实际情况做出合理调整，但必须做好防水处理，每套住房最多可增加一个集成式卫浴。

3.3.3 厨房和卫生间的排水立管应分别设置，不宜靠近与卧室相邻的内墙。排水管、通气管不得穿越卧室、客厅、餐厅。

3.3.4 公共功能的管道、阀门应设置在共用空间内。

3.3.5 生活给水系统应充分利用城镇给水管网的水压直接供水。

3.3.6 采暖系统宜实现室温自动控制，满足节能设计标准要求。

3.3.7 采用电加热供暖应符合《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736）相关规定。

3.3.8 厨房、卫生间排风接入共用排风竖井时应采取防回流措施。

3.4 电气

3.4.1 电气线路应合理分布用电负荷，不得超负荷用电或者实施其他危害用电安全的行为。

3.4.2 宜选用成熟、可靠，低耗损、高能效、绿色环保的电气装置。走道、楼梯间等场所照明应采取节能控制措施。

3.4.3 集中式租赁住房为低层建筑的，电表箱集中安装在楼内公共

区域或配电间；为高层建筑的，电表箱分层集中设置在公共区域或配电间。

3.4.4 集中式租赁住房设置的公共设施应设电能计量装置。

3.4.5 集中式租赁住房应设门禁管理系统，公共区域宜设视频安防监控系统。

3.4.6 集中式租赁住房应设置网络、通信、有线电视等基础设备，宜设置智能化系统。

3.5 燃 气

3.5.1 租赁住房设计和使用燃气应符合《城镇燃气居民及商业用户室内工程设计标准》（DBJ04/401）相关规定，必须采用灶具连接不锈钢波纹软管、灶前燃气自闭阀门和带有自动熄火保护装置的燃气灶具。

3.5.2 不得使用瓶装液化石油气，不得使用人工煤气。

3.5.3 不得擅自改装、移动、拆除燃气设施，不得在不具备安全条件的场所内加装或使用燃气设施，生活用燃气设备严禁设置在卧室内。

4 管理与使用

4.1 管理

4.1.1 省人民政府住房和城乡建设主管部门负责指导监督全省租赁住房改建活动的管理工作。

县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门（以下简称县级以上主管部门）依职责承担本行政区域内租赁住房改建活动的管理工作。

4.1.2 租赁住房改建，建设单位应取得房屋所有权人书面同意，并对纠纷责任承担、物业管理等事项进行约定。

4.1.3 集中式租赁住房改建应符合建设工程质量管理、工程竣工验收备案管理和消防设计审查验收管理等相关规定。

1 建设单位应在开工前委托具备相应资质条件的设计单位提出设计方案；

2 建设单位向县级以上主管部门申请批准开工报告时，应提供结构安全鉴定报告、设计方案、工程质量安全监督手续、消防设计图纸等资料；

3 改建工程竣工后，建设单位应组织设计、施工等有关单位进行竣工验收；

4 建设单位应自改建工程竣工验收合格之日起 15 日内，依照相关规定向县级以上主管部门办理工程竣工验收备案和消防验收备案；

5 县级以上主管部门应对备案的改建工程进行抽查，经依法抽查不合格的应停止使用。

4.1.4 分散式租赁住房改建应符合住宅室内装饰装修管理相关规定。

1 建设单位应在开工前向改建房屋所在物业管理区域的物业管理单位申报登记，并与物业管理单位签订房屋改建管理服务协议；

2 物业管理单位应按照房屋改建管理服务协议的约定，对改建活动实施管理和监督检查，不得无故阻扰；

3 改建工程竣工后，物业管理单位应按照房屋改建管理服务协议进行现场检查；对违反法律、法规和管理服务协议的，应要求建设单位限期纠正，并将检查记录存档；逾期未纠正的，应向县级以上主管部门报告。

4.1.5 建设单位应处理好相邻关系，对利害关系人合法权益造成损失的，应依法赔偿。

4.1.6 集中式租赁住房应推行社会化、专业化的物业管理模式，在交付使用时，建设单位应与物业管理单位办理物业承接验收手续，移交完整的物业管理资料。

4.1.7 建设单位应通过山西数字房产住房租赁综合服务平台办理住房租赁交易、机构备案（建立信用档案）、合同网签备案等业务，参加房地产企业信用考核评价，配合行政执法检查。

4.2 使用

4.2.1 租赁住房人均租住使用面积不得低于各市人民政府规定的最低标准且不得低于 6 m²，但承租人与同住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。

4.2.2 建设单位应编制房屋使用说明书，告知承租人房屋及配套设施的使用方式，提示消防、用电、燃气等使用事项。

4.2.3 承租人应正确使用室内电气、燃气、给水排水等设施，不得在建筑楼面和屋面上堆放影响结构安全的重物，严禁擅自改动承重结构、主要使用功能或建筑外观，不得拆改水、暖、电、燃气、通信等配套设施。

4.2.4 承租人不得擅自拆改或占用公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、外墙面、屋面等租赁住房共用部位。

4.2.5 承租人应遵守所在物业管理区域的物业管理规定。

4.2.6 租赁住房 and 居住区内按照规划的公共建筑和共用设施，不得擅自改变其用途。

4.2.7 必须保持消防设施完好和消防通道畅通。

5 附 则

本导则自 2020 年 6 月 1 日起开始执行。

名词解释

- 1 租赁住房：**用于出租，供承租人使用的居住用房。一般指住宅、宿舍等。
- 2 改建：**对房屋内部的功能、格局等进行调整、改造后，供承租人居住使用。
- 3 集中式租赁住房：**对整栋建筑或其中的部分楼层、单元进行统一改建后，供承租人使用的居住用房。
- 4 分散式租赁住房：**对分散在不同楼栋的一套或数套房屋进行改建后，供承租人使用的居住用房。
- 5 建设单位：**专门从事住房租赁活动的住房租赁企业，和兼营住房租赁业务的房地产开发企业、房地产经纪机构、物业服务企业，以及转租住房 10 套（间）以上的单位和个人。