**租赁房项目用于临时观察场所适应性改造技术标准**

**（试行）**

**2022年2月**

**前 言**

本标准是根据上海市政府有关租赁房项目用于临时观察场所适应性改造建设的相关会议精神，为满足该项目功能需求，确保项目顺利实施，由华东建筑设计研究院有限公司会同相关单位共同编制而成。

本标准仅针对宝山、嘉定、浦东、闵行、奉贤等5个区的9个在建、建成租赁住房项目，项目用地性质为四类住宅组团用地（R4），建筑类型为民用建筑中的住宅建筑。

本标准的主要内容包括：总则；术语；规划；总体设计；建筑设计；设备设计；结构设计。

本标准在执行过程中，各单位及相关人员若有意见和建议，请及时告知华东建筑设计研究院有限公司（地址：上海市黄浦区中山南路1799 号21楼），以使本标准逐步完善。

**主编单位：**华东建筑设计研究院有限公司

**参编单位：**上海地产住房发展有限公司

上海兴利开发有限公司

上海嘉定新城发展有限公司

上海南宸置业有限公司

上海奉港置业有限公司。

**华东建筑设计研究院有限公司主要起草人：**

施 亮 涂 强 吴 文 鲍亚仙 王 宇 陈新宇

刘 蕾 陈 佳 刘赟治 傅正伟 施 韵 宋方朴

王晓东 王卫风

**其他主要起草人：**

周 成 王金地 周升奎 胡钱瑛 杨永梅 杜 宏

陈 瓒 马联红 朱国祥 李 翔 郭 洋 陈超杰

顾 丞 王佳宁 徐希华 王水金 郭文辉 张 力

葛春申

**主要审查人：**

车学娅 勾振远 高小平 朱伟民 赵 俊 顾金龙

谭企坤 朱仁义 张海云

**目 次**

1 总 则 （1）

2 术 语 （2）

3 选址和总平面 （4）

3.1 选址 （4）

3.2 总平面 （4）

3.3 功能分区 （5）

3.4 配套用房 （6）

4 建 筑 （7）

4.1 工作服务用房 （7）

4.2 卫生通过区 （7）

4.3 观察房间 （7）

4.4 电梯 （8）

4.5 消防 （9）

5 设 备 （10）

5.1 给排水 （10）

5.2 通风 （11）

5.3 电气 （11）

6 结 构 （14）

本标准用词说明 （15）

引用标准名录 （16）

附 表 （17）

#

# 总 则

**1.0.1** 为规范租赁房项目用于临时观察场所适应性改造项目设计，确保该用房的基本条件和功能质量，使改造项目满足安全、卫生、适用、经济等性能要求，编制本标准。

**1.0.2** 本标准仅适用于上海市浦东新区、闵行区、宝山区、奉贤区、嘉定区5个区，合计9个地块在建或建成的“租赁房项目用于临时观察场所适应性改造”（详见附表），作为适应性改造的指导，对工艺流程提出统一标准，不涉及原结构设计、消防设计及其它非疫情管控及防疫要求相关机电系统的变更内容。

**1.0.3** 租赁房项目用于临时观察场所通过增加相应措施满足疫情管理及卫生防疫要求，不得破坏原有建筑的主体结构，不应影响建筑原有使用功能及使用年限，应采用“符合防疫、适度改造、因地制宜、平疫结合”的设计理念，在近期满足新冠肺炎防控要求的同时，应能在完成临时使用功能后恢复原有建筑使用功能。

**1.0.4** 临时观察场所适应性改造设计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。

#  术 语

**2.0.1** 租赁房项目用于临时观察场所适应性改造

指阶段性的满足临时观察场所要求的建筑项目类别。利用原有公租房、保障房、租赁性用房等类型既有建筑改造，以满足各项使用需求。改造后包括工作准备用房、观察用房以及配套建筑。

**2.0.2** 工作服务区

为人员医学观察期间提供服务的工作人员（服务、安防、医护人员等）办工及休息，以及后勤保障的区域，包括办公室、宿舍、各类物资库房、配套用房等。

**2.0.3** 观察区

人员接受观察的区域，由若干观察房间组成，满足卫生防疫要求，并设有垃圾暂存间的区域。

**2.0.4**  服务保障楼

指利用原有配套用房、商业、租赁住宅等改造为用于工作人员办公、物资库等。

**2.0.5** 服务保障公寓

指利用原有性质住房改造为用于服务保障楼内工作人员值班、住宿的配套公寓。

**2.0.6** 观察楼

指阶段性用于人员观察的楼栋单元。

**2.0.7** 污洗打包、污物暂存间

污洗打包、污物暂存间指用于清洗工具、设备，打包污物垃圾及其临时集中存放的房间。

**2.0.8** 卫生通过区

设于观察区与工作服务区之间，供人员及物资由工作服务区进入或离开观察区时进行卫生处置的区域，通过物理屏障、气流流向等设计降低工作人员感染风险。

**2.0.9** 观察房间

用于人员观察期间居住，配套有洗漱、厕位、淋浴等基本生活设施，并采用一定的安全管理措施，满足卫生防疫要求的房间。

#  选址和总平面

## 3.1 选址

**3.1.1** 项目选址应符合当地城镇规划、防疫设施规划和环保评估的要求。

**3.1.2** 改造场址的选择应远离人口密集区域以及幼儿园、学校、老年人照护设施等易感人群场所。临时观察区与场地周边建筑应设置大于或等于20米的水平间距，并设置绿化隔离。

## 3.2 总平面

**3.2.1** 基地出入口不应少于2个，洁、污出入口分开设置,且所有出入口均应保证车辆进出通行，出入口处应增设车辆洗消场所。

**3.2.2** 基地出入口为2个时：

1 工作人员、物资运输、解除观察人员合用出入口；

2 观察人员、垃圾污物、确诊或疑似人员合用出入口。

**3.2.3** 基地出入口为3个时：

1 工作人员、物资运输、解除观察人员合用出入口；

2 观察人员入口；

3 垃圾污物、确诊或疑似人员合用出口。

**3.2.4** 观察楼之间的距离不宜小于12米。如改造项目确有困难，应按区域防控要求采取相应措施。

**3.2.5** 观察楼应区分垃圾污物出口与其它出入口，流线不交叉。

**3.2.6** 结合疫情管理及卫生防疫要求，观察场所如需在场地上增设临时附属设施的，疫情后应对临时设施进行拆除，满足地块原有各项规划指标要求。

**3.2.7** 项目总体安全防范措施落实到位，并保证消防疏散安全通道畅通。场地如增设物理分隔设施及临时设施时，不应影响原有消防车道、救援场地。临时设施本身应满足现行消防要求。

## 3.3 功能分区

**3.3.1** 基地应划分工作服务区、观察区；工作服务区与观察区之间应设置物理隔断；洁、污流线不宜重叠。工作服务用房与观察用房之间不宜小于12米，如改造项目确有困难，应按区域防控要求采取相应措施。

**3.3.2** 工作服务区设计应满足下列要求：

1 应将办公用房、工作人员宿舍、厨房餐厅、设备机房、物资库房等合理分区，并应合理规划人员、餐食、物资等流线；

2 办公用房应根据适用人群的不同，分设不同的办公区且相对独立，可设置各自独立出入口。

**3.3.3** 观察区设计应满足下列要求：

1 根据疫情管理及卫生防疫要求，分为多个观察楼，宜按观察单元规模配置管理用房、服务用房、储藏间、必要的设备用房、污洗间、污物暂存间等，并应采取安全管理措施；

2 应合理规划工作人员和观察人员流线不宜重叠，如改造项目确有困难，应按区域防控要求采取相应措施。

## 3.4 配套用房

**3.4.1** 垃圾房设置应满足下列要求：

1 垃圾房应独立设置，如原有垃圾房未独立设置则应增设临时垃圾房，且应设在观察区内；

2 垃圾房宜按照设施规模配置相应面积，按0.6㎡/10套计算；

3 尽量利用原有垃圾房，原有垃圾房使用面积不够，根据实际使用情况，再增设临时垃圾房；

4 临时垃圾房宜设置在场地下风向，并与其它建筑间距不宜小于10米，并应远离生活水泵房和其他给水设施；

5 垃圾应按照上海市地方标准《医疗废物卫生管理规范》

DB31/T 1249 要求进行收集、贮存、运输、处置，贮存库房应设置在便于收运的方位，且远离人员活动区，按照最大产生量贮存两天进行规划设计；

6 垃圾房应具有防遗失、防雨淋、防渗漏措施，场所具备消毒、清洗及废水收集功能。

**3.4.2** 各改造项目的生活污水应由预消毒池、化粪池及末端消毒池处理后排放；预消毒池及化粪池可根据小区场地的实际情况，采用分散或集中布置；末端消毒设施可采用地上式成品消毒池。污水应经过处理达标后排放。

#  建 筑

## 4.1 工作服务用房

**4.1.1** 观察楼应设置污洗打包、污物暂存间并应靠近污物电梯，区域相对独立；同时宜设置布草间等配套用房。配套面积用房宜不小于10平方米。

## 4.2 卫生通过区

**4.2.1** 结合各地块情况，有条件的观察楼首层设卫生通过区，进入观察区流线为更衣、穿防护服；离开观察区流线为一脱、二脱、淋浴、更衣。

**4.2.2** 观察楼首层如没有条件改造卫生通过区的项目，在室外场地上新增临时相对集中的卫生通过区。

**4.2.3** 卫生通过区气流方向应从清洁区到污染区，开门方向应从清洁区开向污染区，且应满足至少2人同时使用的需求。

## 4.3 观察房间

**4.3.1** 观察楼设置观察房间，房间内应设有独立卫生间，单间房间使用面积不宜小于14平方米。

**4.3.2** 观察房间应按1人1室居住管理，可根据管理需求，在满足疫情管理及卫生防疫的前提下，利用原有成套房型例如二居室、三居室，设置适量的家庭观察房间。

**4.3.3** 观察房间不宜与电梯井道贴邻设置。

**4.3.4** 观察楼整体安全防范措施落实到位，并保证消防疏散通道安全畅通。

**4.3.5** 房间外窗应设置限位装置，入户门应设置门磁报警系统。

## 4.4 电梯

**4.4.1** 利用现有电梯作为观察人员（包括解除观察人员）、工作人员、物资、污物电梯；观察人员、工作人员、物资电梯应与污物电梯区分使用，有条件的楼栋利用现有电梯在平面两端分别设置，流线互不交叉。

**4.4.2** 电梯功能划分应满足下列要求：

1 同一楼层只有2台电梯，工作人员及物资电梯可合用1台，另一台电梯设为观察人员（包括解除观察人员）、垃圾污物、确诊或疑似人员电梯；

2 同一楼层有3台电梯，应分别区分观察人员（包括解除观察人员）电梯、工作人员及物资电梯、垃圾污物及确诊或疑似人员电梯。

**4.4.3** 污物电梯作为垃圾污物及确诊或疑似人员运输，首层直接对外开门或通过专用走道与室外相连。当与其它电梯共用一个电梯厅，应设置物理隔断，气流方向应从清洁到污染。

**4.4.4** 观察楼由于流线局部重叠无法分开而合用的电梯，结合疫情管理及卫生防疫要求，做定期洗消确保使用安全。

## 4.5 消防

**4.5.1** 利用原有消防设施，不得因改造影响既有建筑消防设施的正常运行，高层、多层建筑均应满足现行建筑设计防火规范要求及其它相关消防规定。

**4.5.2** 既有建筑在适应性改造后，应增配灭火器，高层、多层均应每层配置。

#  设 备

## 5.1 给排水

**5.1.1** 每间观察用房应供应生活热水，并采取防止热水温度过高的安全措施。

**5.1.2** 卫生间地漏应采用密封地漏或另行配置存水弯的带过滤网的无水封地漏，并宜采用洗手盆排水给地漏水封补水的措施。

**5.1.3** 观察楼卫生间排水系统的通气管出口应设置在屋顶通风良好的区域，并安装净化消毒装置进行处理。

**5.1.4** 观察场所污废水排入市政排水管网前应进行消毒，且符合下列规定：

1 每栋观察楼设置预消毒池和化粪池，基地内污废水排入市政排水管网前设置二级消毒池。预消毒池的污水停留时间不宜小于1h；二级消毒池污水停留时间不应小于2h。

2 无条件设置预消毒池和化粪池的，污废水应经过末端消毒池处理达标后排放。末端消毒池污水停留时间不应小于2h。

3 无条件设置末端消毒池，应通过其它适应性改造设施和措施，保证污水达标后排放。

**5.1.7** 垃圾房排水应纳入污水管网，与生活污废水一并经消毒后排放。

**5.1.8** 观察楼、卫生通过区空调冷凝水的排水管应接入污水管网，与生活污废水一并经消毒后排放。

**5.1.9** 改变使用功能的房间，应按现行国家规范增设灭火器。

## 5.2 通风

**5.2.1** 卫生通过区的排风应符合下列规定：

1 卫生通过区脱衣房间应设置机械通风系统，每小时换气次数不小于20次，室内排风口应设在房间下部；

2 当卫生通过区在场地上临时设置时，室外排风口应安装净化消毒装置进行处理；

3 当卫生通过区在观察楼首层设置时，室外排风口应高于屋顶高空排放或安装净化消毒装置进行处理。

**5.2.2** 观察房间卫生间的排风应符合下列规定：

1 卫生间应设置机械排风装置，每小时换气次数不小于10次，室外排风出口应高于屋顶高空排放，排放前应消毒处理；

2 有外窗的卫生间可采用自然通风；但是对于外窗开设在天井内的卫生间除外。外窗开设在天井内的卫生间应设置机械排风系统，换气次数不小于10次，室外排风出口应高于屋顶高空排放，排放前应消毒处理。

## 5.3 电气

**5.3.1** 强电设计应满足下列要求：

1 观察楼改造新增防疫用电设备宜按二级负荷配电；

2 观察楼改造新增的电气管线敷设应符合相关规范要求；

3 改造后观察房间内电源插座应采用安全型；

4 改造后观察房间内的淋浴间应设置等电位端子箱，并将房间内的外露可导电物体进行等电位连接。

**5.3.2** 弱电智能化设计应满足下列要求：

1 安全技术防范系统建设：服务保障楼应符合现行国家标准《安全防范工程技术标准》 GB 50348，观察楼应符合现行相关标准《住宅小区智能安全技术防范系统要求》DB 31/T294 等技术规范要求；

2 室外场地视频监控点位布置：基地所有出入口、主干道、停车位、周界围墙，污物回收点等处；

3 观察楼视频监控点位布置：出入口、登记值班室、卫生通过区、 电梯厅、走廊、楼梯间、电梯轿厢等处；

4 服务保障楼视频监控点位布置：大厅、出入口、电梯厅、走廊、 前台接待、电梯轿厢等处；

5 视频监控系统具体设置要求以各区公安安防设施建设要求为准；

6 观察楼出入口控制系统应根据服务、管理流程，采用非接触式控制方式。当设置火灾报警时应通过联动控制相应区域的出入门使之处于开启状态，解除门禁控制；

7 观察楼每间观察房间入户门宜设置门磁报警系统，主机宜设置在登记值班室；

8 观察楼宜设置对讲系统，实现语音的双向对讲功能，新增主机宜设置在登记值班室；

9 观察楼宜设置有线网络和无线网络系统；

10 观察楼的火灾自动报警系统设计应符合现行国家标准《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116的规定和消防主管部门发布的应对突发公共卫生事件的相关规定。

#  结 构

**6.0.1** 应选择结构性能良好的既有建筑改建。

**6.0.2** 同一结构单元内所有改造区域的重力荷载代表值变化不超过原有建筑的5%。

**6.0.3** 应遵循安全可靠、便捷转换、易于恢复的原则，不宜改变结构受力体系和构件受力状态。

**6.0.4** 确需加固设计时，宜选用质量可靠、施工快捷的加固方案。

# 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”。

1. 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

《关于印发上海市公共服务租赁性配套用房应急项目建设标准的通知》（沪建工程联[2021]167号）

《关于印发新型冠状病毒防控方案（第八版）的通知》（联防联控机制综发[2021]51号）

《关于印发医学隔离观察临时设施设计原则（试行）的通知》（国卫办规划函[2021]261号）

《关于印发上海市新型冠状病毒肺炎防控方案（2021）版的通知》（沪肺炎防空办[2021]195号）

《医学隔离观察设施设计标准》T/CECS 961-2021

《关于印发大型隔离场所建设管理卫生防疫指南（试行）的通知》（联防联控机制综发[2021]132号）

以上述6个指导性文件为编制依据，根据改造地块实际场地及建筑情况，综合考虑周期、造价等因素，因地制宜编制适应性改造标准。

# 附 表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **编号** | **区域** | **项目地块名称** |
| 1 | 浦东 | 16号线周浦站周边地区控制性详细规划10-01地块 |
| 2 | 嘉定 | 嘉定新城E17-1地块（嘉荷新苑） |
| 3 | 嘉定 | 嘉定工业区南门社区53-01地块 |
| 4 | 宝山 | 桃浦社区H1-1b地块 |
| 5 | 浦东 | 16号线周浦站周边地区控制性详细规划10-05地块 |
| 6 | 浦东 | 北蔡社区Z000501单元03-02、03-03地块 |
| 7 | 闵行 | 莘庄工业区MHP0-0501单元34A-01A-c地块 |
| 8 | 闵行 | 浦江社区MHPO-1307单元G03-04地块 |
| 9 | 奉贤 | 海港开发区65-01区域地块 |