ICS 01.040.03
CCS A 16

DB3205

苏 州 市 地 方 标 准

DB3205/T 1187—2025

人才公寓质量要求

Quality requirements for talent apartments

2025-06-23 发布　　2025-06-30 实施

苏州市市场监督管理局　发布

目　　次

前言 II
1　范围 1
2　规范性引用文件 1
3　术语和定义 1
4　总体要求 1
5　环境与公共设施 1
6　标识系统 2
7　配套设施 2
8　房间设施 3
9　运营管理 4
10　服务 4
11　质量评价与改进 4
参考文献 5

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》给出的规则起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由苏州市住房和城乡建设局提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：苏州科技大学、中共苏州高新区工委（虎丘区委）人才工作领导小组办公室、苏州高新区（虎丘区）住房和建设局、苏州景璞文旅科技发展有限公司、苏州城投住房租赁有限公司。

本文件主要起草人：邢夫敏、杨吉、朱兰胜、韩笑、张晓芳、金鑫。

人才公寓质量要求

1 范围

本文件规定了人才公寓质量要求的术语和定义、基本要求、环境与公共设施、标识系统、配套设施、房间设施、运营管理、服务等内容。

本文件适用于正式运营的人才公寓，包括但不限于政府主导型、市场运营型等。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 3095 环境空气质量标准

GB/T 19095 生活垃圾分类标志

DB3205/T 1078—2023 人才公寓运营管理与服务规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

人才公寓 talent apartment

由政府、政府委托的机构或其他社会力量筹建，面向苏州市“人才乐居工程”适用对象出租，专项用于人才创业就业的生活配套租赁公寓，解决人才在苏创业就业的短期租赁和过渡周转的用房需求。

[来源：DB3205/T 1078—2023，3.1]

4 总体要求

4.1 建筑、设施设备、服务项目和运行管理应符合国家现行相关标准化文件规定。

4.2 尊重人才发展的基本需求，体现以人为本的特征。

4.3 坚持新发展理念，落实低碳节能、绿色环保等相关要求。

4.4 发挥人才公寓在吸引和集聚人才的积极作用，推动人才公寓的高质量发展和高品质运营。

5 环境与公共设施

5.1 环境条件

5.1.1 环境空气质量符合 GB 3095 要求。

5.1.2 所在区域环境干净整洁、生活垃圾日产日清、垃圾分类到位。

5.1.3 充分利用院落、屋顶平台等位置打造绿化景观，绿化率宜不小于 30%。

5.1.4　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.1.2 的要求。

5.2　公共设施

5.2.1　周边 1000 m 范围内有公交车或轨道交通站点。
5.2.2　周边 1000 m 范围内有公共自行车点。
5.2.3　周边 3000 m 范围内有商业综合体。
5.2.4　所在社区有居委会或者警务站。
5.2.5　所在社区有医疗机构。
5.2.6　所在社区有教育机构。

6　标识系统

6.1　外部标识

6.1.1　所在社区设有人才公寓导向标识。
6.1.2　外部标识位置合理，内容齐全，方便抵达。
6.1.3　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.2.1 和 5.2.3 的要求。

6.2　内部标识

6.2.1　宜设置空间布局图，包括接待处、房间区域、休闲区域、停车区域等各功能区。
6.2.2　每幢公寓应统一编号，标识清晰、明显。
6.2.3　公共导向标识设置位置合理。
6.2.4　公共导向标识材质、风格等与公寓整体风格保持一致。
6.2.5　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.2.5 的要求。

6.3　安全标识

6.3.1　安全作业中设置安全警示标识。
6.3.2　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.2.6 的要求。

7　配套设施

7.1　停车场

7.1.1　宜配备与人才公寓规模相适应的停车场。
7.1.2　停车场入口、出口及内部应设置明确的导向标识，方便车辆进出。
7.1.3　宜配备一定数量的新能源汽车充电设施及配套车位。
7.1.4　非机动停放规范，无电瓶车上楼现象。
7.1.5　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.3.11、5.3.12 和 5.3.13 的要求。

7.2　硬件配套设施

7.2.1　宜配备公共电梯。
7.2.2　公共走廊的净宽度单面布房宜不低于 1.5 m，双面布房宜不低于 1.8 m。
7.2.3　宜设置无车人行步道，步道长度不低于 150 m。
7.2.4　符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.3.1 的要求。

7.3 基础配套设施

7.3.1 应配备分类垃圾箱，并符合 GB/T 19095 要求。
7.3.2 配备一定数量的快递柜，或免费提供接收快递服务。
7.3.3 宜配备公共厨房，有天然采光、自然通风的外窗和排油烟设施。
7.3.4 符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.3.2、5.3.4 和 5.3.8 的要求。

7.4 接待设施

7.4.1 入住接待处宽敞、舒适，布局合理，功能齐全，文化氛围浓郁。
7.4.2 在显著位置安放本地人才申报政策或相关线上链接，提供入住人才政策查询渠道。

7.5 其他配套设施

7.5.1 设置休闲空间，配备公共座椅。
7.5.2 设置阅读空间，配备书籍、报刊等。
7.5.3 宜配备儿童游乐活动场地。
7.5.4 宜配备影音室、桌游等娱乐空间。
7.5.5 符合 DB3205/T 1078—2023 中 5.3.10 的要求。
7.5.6 宜配备多功能会议室等会议设施。
7.5.7 宜配备篮球场、羽毛球场等室外活动场地。
7.5.8 配备公共洗衣房或房间内配备洗衣机。
7.5.9 配备公共晾晒空间或在房间、飘窗或阳台设置晾晒空间。

8 房间设施

8.1 房间

8.1.1 有 3 种及以上不同房型，房间净面积不小于 20 m^2。
8.1.2 50%及以上房间有阳台或独立庭院。
8.1.3 宜设置无障碍房间，且达到一定比例。
8.1.4 室内整体装修风格协调一致、温馨舒适。
8.1.5 单人床床垫长度不小于 1.9 m，宽度不小于 1.2 m。
8.1.6 双人床床垫长度不小于 1.9 m，宽度不小于 1.8 m。
8.1.7 床垫较为舒适，品质较好。
8.1.8 衣橱、写字台、座椅、茶几、床头柜等家具种类齐全。
8.1.9 家具舒适美观、摆设合理、品质优良。
8.1.10 房间照明充足，遮光窗帘使用方便，效果好。
8.1.11 采取有效隔音措施，房间噪音低于 45 dB。
8.1.12 有空调或暖气等温度调节设备，噪音小，效果好。
8.1.13 宜配备智能门锁或防盗锁。
8.1.14 布置有消防逃生示意图。
8.1.15 宜配备冰箱。

8.2 房间卫生间

8.2.1 所有房间有卫生间。

8.2.2 两居室及以上房间的卫生间面积不小于 6 m^2。
8.2.3 卫生间设施应符合节水节电要求。
8.2.4 卫生间淋浴、马桶、洗手盆等宜做到干湿区分离。
8.2.5 洗手盆台面宽敞舒适。
8.2.6 所有卫生间配备面镜。
8.2.7 马桶质量优良、噪音小。
8.2.8 电源插座、挂钩方便使用。
8.2.9 洗漱热水供应宜采用集中式供水。

8.3 房间厨房

8.3.1 厨房操作台面长度宜不小于 1.5 m。
8.3.2 宜配备炉灶、油烟机等必要的厨房设施。

9 运营管理

9.1 建立公寓运营管理和服务体系，制定人才公寓运营管理手册，推动公寓运营目标的实现。
9.2 建立统一的突发事件监测、预警制度，加强对监测工作的管理和监督。
9.3 应提供在线水电缴费业务。
9.4 宜配备电梯智能控制、视频监控、电子巡查、智能可视对讲门禁等智能安防设施和系统。
9.5 宜配备智能消杀等公共卫生设施和物资。
9.6 应实现房源动态管理，数据更新及时。
9.7 应实现房源申请便捷，响应快速。
9.8 宜建立开放性标准化的数据接口，按需求向有关部门提供动态、实时数据信息。
9.9 符合 DB3205/T 1078—2023 中 6.1、6.2.1、6.3.4-6.3.8、6.4.1.2、6.4.1.4、6.4.2.2-6.4.4.5、6.4.3、6.5.2、6.5.4、6.5.5、6.6.3 的要求。

10 服务

10.1 宜配备能够用外语流利交流的工作人员不少于 1 人。
10.2 房间设施报修后响应迅速、修复及时。
10.3 团队成员对住客需求反应迅速，能够提供及时、周到的服务。
10.4 接入光纤网络，提供覆盖全区域、快速流畅的无线网络。
10.5 开展传统节日、非遗文化、苏式美食品鉴等体现苏州传统文化魅力的活动。
10.6 在导航地图上准确标注，方便抵达。
10.7 符合 DB3205/T 1078—2023 中 6.2.2、7.2、7.4、7.5.2、7.5.3、7.5.5、7.6.4 的要求。

11 质量评价与改进

11.1 建立质量评价机制，根据实际情况对人才公寓质量进行评价。
11.2 具体评价可增设必备条件、加分项或扣分项等必要内容。
11.3 评价应遵循“客观、公正、科学、合理”的原则。
11.4 评价人员应熟悉业务，遵守相关法律法规、职业道德和职业纪律。
11.5 根据评价结果及时发现问题，提出改进措施，提升质量水平。

参 考 文 献

[1] GB/T 18973 旅游厕所质量要求与评定
[2] GB/T 19001 质量管理体系要求
[3] GB/T 37228 公共安全 应急管理 突发事件响应要求
[4] GB/T 45001 职业健康安全管理体系要求及使用指南
[5] 苏州市人才公寓设计指引.苏州市住房和城乡建设局等.2023
[6] 苏州市建筑物配建停车位指标.苏资规规〔2020〕1号.2020