

ICS 00.000.00  
CCS 000

新疆维吾尔自治区地方标准

J00000-2025

DB65/T 0000-2025

好住房建设技术导则

Technical specification for the construction of better housing  
(征求意见稿)

2025-00-00 发布

2025-00-00 实施

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅  
新疆维吾尔自治区市场监督管理局

发布

新疆维吾尔自治区地方标准

# 好住房建设技术标准

Technical specification for the construction of better housing

J00000—2025

DB65/T0000—2025

主编部门：新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

批准部门：新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

新疆维吾尔自治区市场监督管理局

实施日期：2025年00月00日

中国建设科技出版社

2025 北 京

# 前 言

根据自治区住房和城乡建设厅《关于 2025 年自治区第 0 批地方标准编制（设计）计划的公告》（2025 年第 00 号）的要求，由乌鲁木齐市建筑建材科学研究院有限责任公司和新疆建筑设计研究院股份有限公司会同其他单位编制完成了本导则。

编制过程中，编制组经过深入的调查研究，认真总结国内先进技术，结合好住房在设计、施工、验收、运行维护等方面的实践经验，并在广泛征求意见的基础上，对具体内容进行了认真研究和修改，最后经专家审查定稿。

本导则共分 8 章，主要技术内容是：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 安全；5 舒适；6 绿色；7 智慧；8 和谐。

本导则由新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅归口管理，由乌鲁木齐市建筑科学研究院有限责任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，请寄送乌鲁木齐市建筑建材科学研究院有限责任公司（地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区安居北路 217 号，电话：0991-4678160，邮政编码：830063，电子邮箱：295727552@qq.com）《好住房建设技术导则》DB 65 /T 8000-2025 编制组，以便今后修订时参考。

主编单位： 乌鲁木齐市建筑建材科学研究院有限责任公司  
新疆建筑设计研究院股份有限公司

参编单位： 中外建华诚工程技术集团有限公司  
中建新疆建工（集团）有限公司  
中建新疆建工（集团）有限公司设计分公司  
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司

主要起草人员： 张恒业 梁 芳 潘登耀 宋 超  
张洪洲 张 晔 马俊德 李 刚  
王 亮 刘湘燕 王玉鹤

主要审查人员： 薛绍睿 孙春旺 钮祥军 孙雪梅  
王江铭 郁新喜 杜文旭 陈 坚  
齐保才 胡志炳 赵 强 陆晓瑛  
韩雪芹

# 目 次

1	总 则 .....	1
2	术 语 .....	2
3	基本规定 .....	5
4	安 全 .....	7
	4.1 建筑安全 .....	7
	4.2 使用安全 .....	11
	4.3 品质长久 .....	14
5	舒 适 .....	17
	5.1 套内空间 .....	17
	5.2 公共空间 .....	21
	5.3 室内环境 .....	23
6	绿 色 .....	31
	6.1 绿色设计 .....	31
	6.2 绿色建材 .....	33
	6.3 绿色建造 .....	35
	6.4 低碳运行 .....	37
7	智 慧 .....	39
	7.1 数字家庭 .....	39
	7.2 智慧楼宇 .....	42
8	和 谐 .....	44
	8.1 建筑外观 .....	44
	8.2 邻里关系 .....	45
	8.3 优质服务 .....	46
	本导则用词说明 .....	48
	引用标准名录 .....	49

# 1 总 则

**1.0.1** 为贯彻落实国家“以人民为中心”的发展思想，满足人民群众高品质居住需求，实现住房从“有没有”向“好不好”转变，完善住房功能，优化住房性能，全面提升住房品质，着力推动舒适、安全、绿色、智慧好住房建设，制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于自治区行政区域内城镇新建、改建和扩建的住宅建筑和保障性住房中的成套住房的设计、建造、运行维护；不适用于供特定人群使用的“宿舍”、“公寓”，或以公共区域设置厨房、卫生间等功能空间的非成套居住建筑类型以及文物、历史建筑等保护类住房建筑。

**1.0.3** 好住房建设应以“适用、经济、绿色、美观”的建设方针为指导，结合自治区行政区域内各城镇气候、环境、资源、经济与文化等特点，进行设计、建造、运行维护。

**1.0.4** 本导则设置舒适、安全、绿色、智慧四部分，各部分设置基本类技术内容和提升类技术内容。基本类技术内容为好住房安全和功能的要求；提升类技术内容为好住房功能和性能的提升要求。四部分的核心指标，通过精细设计、精益施工、新科技推广、优质产品应用、优质服务保障，实现好住房的功能、性能要求。

**1.0.5** 好住房的设计、建造、运行维护除应符合本导则规定外，尚应符合国家、行业及自治区现行有关导则的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 好住房 better housing

立足新时代住房高质量发展和人民群众对美好生活的需求，在具备住房基本性能基础上，满足舒适、安全、绿色、智慧目标要求的住房。

### 2.0.2 同层排水 same-floor drainage

在建筑排水系统中，器具排水管及排水支管不穿越本层结构楼板到下层空间、与卫生器具同层敷设并接入排水立管的排水方式。

### 2.0.3 全装修 decorated

在交付前，住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺贴、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间设备、部件安装到位。

### 2.0.4 装配式内装修 assembled interior decoration

采用干式工法，将工厂生产的内装部品在现场进行组合安装的装修方式。

### 2.0.5 集成式厨房 integrated kitchen

由工厂生产的楼地面、吊顶、墙面、橱柜和厨房设备及管线等集成并主要采用干式工法装配而成的厨房。

### 2.0.6 集成式卫生间 integrated bathroom

由工厂生产的楼地面、墙（面）板、吊顶和洁具设备及管线等集成并主要采用干式工法装配而成的卫生间。

### 2.0.7 建筑非结构构件 residential non-structural components

住房中固定于楼屋盖结构和承重墙柱等承重骨架体系的非承重墙体、门窗、装饰性构件、雨篷、固定遮阳构件和大型储物架等。

### **2.0.8 绿色建筑 green building**

在全寿命期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。

### **2.0.9 建筑附属机电设备 residence attached equipment**

住房中固定于承重骨架体系和建筑非结构构件的机电类设备和系统，主要包括电梯、照明和应急电源、通信设备、管道系统、采暖和空气调节系统、烟火监测和消防系统、公用天线、活动遮阳设备、太阳能设备等。

### **2.0.10 建筑电力交互 grid-interaction of building**

应用信息通信技术，使建筑与电网进行用电信息交互，实现供电与用电双向调节的建筑用能管理技术，由产能装置、储能设施、调节装置以及用电设备构成。

### **2.0.11 数字家庭 digital home**

以住房为载体，利用物联网、云计算、大数据、移动通信人工智能等新一代信息技术，实现系统平台、家居产品的互联互通，满足用户信息获取和使用的数字化家庭生活服务系统。

### **2.0.12 数字家庭平台 digital home platform**

提供设备控制、数据交互、服务共享等功能，实现家居智能化，满足用户在线获取社会化服务、政务服务等需求的软件系统。

### **2.0.13 家庭综合信息箱 residential integrated information box**

由箱体以及功能模块组成，安装在住房套内，用于实现宽带接入、路由交换、有线电视线缆配线接入和分配，以及数字家庭智能化设备的接入、管理、控制和数据存储、边缘计算功能的设备箱。

### **2.0.14 智慧楼宇 intelligent building**

以楼宇为平台，基于对各类智能化信息的综合应用，集架构、



系统、应用、管理及优化组合为一体，具有感知、传输、记忆、推理、判断和智能决策的综合智慧能力。

## 3 基本规定

- 3.0.1** 好住房建设应符合城镇规划要求，保障居民有良好的生活条件和环境，经济、合理、有效的使用土地和空间。
- 3.0.2** 好住房住区的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率及停车位等控制指标应符合所在城镇控制性详细规划规定。
- 3.0.3** 好住房建设应与市政基础设施和公共配套设施同步建设，同期投入使用。
- 3.0.4** 好住房建筑的风貌设计应尊重所在城镇自然风貌与人文环境。建筑设计形式、高度、体量、色调、立面装饰材料等应与住区周围环境和城镇空间肌理相协调，好住房的建筑立面应加强细部设计，提高外装饰材料品质。
- 3.0.5** 好住房应按套型设计，套内空间和设施应满足使用功能、使用安全要求和日照、采光、通风、隔声、防水、防潮及防火等性能要求。
- 3.0.6** 好住房建筑应采取合理有效措施，提高室内健康性能，保障良好的室内空气质量和声环境、光环境、热湿环境水平。
- 3.0.7** 好住房建筑应合理应用节能、节水、节材和可再生能源等低碳技术，并应与建筑的工业化、数字化、绿色化相结合。
- 3.0.8** 好住房建筑应实现结构安全、抗震安全、防火安全、防护安全、防疫安全、防洪安全等。
- 3.0.9** 好住房建设，要以提升居民居住品质和幸福感为导向，从功能、质量、体验等方面出发，充分考虑不同居住习惯、不同年龄段、不同经济能力等群体的需求，特别是无障碍环境、适老化、适儿化等新需求，因地制宜推进好住房建设。
- 3.0.10** 好住房宜采用灵活的建筑体系设计。通过标准化、模数化、通用化的建筑体系设计技术，使好住房规整化、套型模块化、体

系开放化、空间集约化，为家庭人口结构变化等套型空间改造需求预留条件，减少资源浪费。

**3.0.11** 好住房建筑应按照智慧城市的总体要求，合理配备公共安全、建筑设备管理、信息设施等智能化基础设施，充分利用 5G 通信、物联网、云平台、大数据等先进技术，有效连通建筑、小区、社区、城区等层级的有关信息，采用智慧运维管理技术保障建筑全寿命周期的经济性和安全性。

**3.0.12** 好住房应满足现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 一星级及以上要求。

**3.0.13** 好住房建筑的设计、建造、运行维护等，宜全过程采用建筑信息模型（BIM）技术。

**3.0.14** 好住房建筑竣工验收交付必须符合建筑工程质量标准，交付时应提供好住房质量保证书、使用说明书。

# 4 安 全

## 4.1 建筑安全

### I 基本类

**4.1.1** 住房结构设计应取得合格的岩土工程勘察文件，对不利地段，应提出避开要求或采取有效措施。严禁在危险地段建造住房。

**4.1.2** 住房应避免易燃易爆危险品场所的火灾爆炸事故影响范围，与相邻建筑的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016的有关规定；应无危险化学品的威胁，应无电磁辐射、含氡土壤等危害，易发生洪涝的地区应配备可靠的防洪涝设施。

**4.1.3** 场地内存在活动断裂时，应按《建筑抗震设计标准》GB/T 50011的相关规定进行避让，当住房处于发震断裂两侧10km以内时，应计入近场效应对设计地震动参数的影响。

**4.1.4** 住房建筑平面形状宜简单、规则和对称，质量、刚度和承载力分布宜均匀，竖向体型宜规则、均匀，不应采用严重不规则的建筑。

**4.1.5** 混凝土结构和钢结构承载力、变形及连接应符合国家现行标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010、《建筑抗震设计标准》GB/T 50011、《钢结构设计标准》GB 50017、《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1、《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3和《高层民用建筑钢结构技术规程》JGJ 99的有关规定。

**4.1.6** 悬挑阳台、露台的活荷载取值不小于 $3.5\text{kN/m}^2$ ，悬挑长度不小于1.2m时，因采用梁板式结构。

**4.1.7** 非结构构件、附属机电设备等应符合下列规定：

1 预制混凝土外挂墙板及其与主体结构连接的承载力和变形能力应符合现行行业标准《预制混凝土外挂墙板应用技术标准》

JGJ/T 458 的有关规定；

2 外门、外窗应能承受按现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 计算的风荷载；

3 外墙饰面应按相关规范规定，与外墙或结构构件可靠连接，石材等脆性外墙饰面当处于外倾斜和水平倒挂状态时应采取防坠落措施；

4 其他非结构构件的承载力和变形能力、非结构构件和附属机电设备与主体结构连接的承载力应符合国家现行标准《非结构构件抗震设计规范》JGJ 339 及《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981 的有关规定。

**4.1.8** 工程采用的主要材料、构配件和设备应在进场时或施工中实施见证检验，隐蔽工程应在隐蔽前进行验收。检验和验收应符合现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300 的有关规定。

**4.1.9** 不满足鉴定要求的既有砌体结构、混凝土结构和钢结构住房应按国家现行标准《砌体结构加固设计规范》GB 50702、《混凝土结构加固设计规范》GB 50367、《钢结构加固设计标准》GB 51367、《既有建筑地基基础加固技术规范》JGJ 123、《建筑抗震加固技术规程》JGJ 109、《既有建筑隔震减震加固技术规程》XJJ 159 等有关规定进行加固。

**4.1.10** 含有机物的各类建筑材料和制品的燃烧性能应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 和《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的有关规定。

**4.1.11** 机电专业管线设置抗震支吊架时应满足《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981 有关规定。

**4.1.12** 燃气管道和设备应符合下列规定：

1 燃气管道不得敷设在卧室、电梯井、通风道、排气道和暖

气沟内，不得与电线、电气设备共用管井；

2 燃气管道接口、燃气表不得包封；

3 在燃气引入管处应设置紧急自动切断装置，安装燃气设备的空间应设置联网型燃气泄漏报警器，并应将报警信息同时传至消防控制室；

4 安装燃气设备的空间应设置泄爆窗口，燃气灶应具有熄火自动关闭阀门功能；

5 燃气管道和设备应至少每年进行一次维护。

**4.1.13** 住房充电设施的消防设计应符合国家现行标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 的有关规定。

**4.1.14** 住房应设置疏散引导系统、消防设施使用引导系统和安全警示系统。

## II 提升类

**4.1.15** 结构抗震设计宜至少满足下列要求之一：

1 结构抗震等级在现行国家标准《建筑抗震设计标准》GB/T 50011 有关规定的基础上提高一级；

2 建筑抗震韧性满足现行国家标准《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591 对一星级的要求。

**4.1.16** 混凝土梁中按构造要求配置纵筋的锚固长度不宜小于纵筋直径的 35 倍；梁纵筋接头宜错开，并宜避开梁塑性铰。

**4.1.17** 混凝土梁柱塑性铰抗剪承载力宜根据实配纵向钢筋面积计算。

**4.1.18** 结构设计楼屋面等效均布活荷载、风荷载、雪荷载取值宜在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 及《工程结构通用规范》GB 55001 有关规定的基础上增加 10%，屋面雪荷载取值

尚应符合现行协会标准《屋面结构雪荷载设计标准》T/CECS 796 的有关规定。

**4.1.19** 地基基础及临近住房的永久边坡工程应符合下列规定：

1 地基基础的设计等级宜在现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB 50007 有关规定的基礎上提高一级，已为甲级时可不再提高；

2 临近住房的永久边坡工程安全等级宜在现行国家标准《建筑边坡工程技术规范》GB 50330 有关规定的基礎上提高一级，已为一级时可不再调高。

**4.1.20** 抗震设防烈度为 8 度及 8 度以上的住房宜采用减震技术和隔震技术。

**4.1.21** 住房可采用基于性能的抗震设计方法复核抗震性能。

**4.1.22** 材料、零件和部件进场验收见证取样送样数量和隐蔽工程质量验收抽样检查数量宜增加 50%。工程质量验收，每个检验批一般检验项目的最大偏差值不宜超过允许偏差的 1.1 倍。

**4.1.23** 防火设计应符合下列规定：

1 建筑高度大于 33m 的二类高层住宅（含设置商业服务网点的住宅建筑）的耐火等级宜为一级；

2 含有机物的各类建筑材料和制品的燃烧性能不宜低于 B1 级；

3 高度不大于 100m 的高层住宅建筑宜设置火灾自动报警系统；

4 二类高层住宅，每户宜靠外墙设置一间由耐火极限不低于 1.00h 墙体和乙级防火门围成的房间。

## 4.2 使用安全

### I 基本类

**4.2.1** 住房应按下列规定采取防止人员坠落和坠物伤人的措施：

1 阳台、内外廊、开敞中庭、内天井、室外楼梯和上人屋面的临空处应设置防护栏杆（或防护栏板），防护栏杆（栏板）从可踏面算起，所在楼地面或屋面至栏杆扶手（栏板）顶面垂直净高不应低于 1.20m，放置花盆处应采取防坠落措施；

2 临空普通外窗的窗台面距室内楼地面的高度小于 0.90m 时，应设置防护设施，防护设施距室内楼地面的垂直高度不应小于 0.90m，有可登踏面时防护设施的高度应由可登踏面起算；临空凸窗窗台高度不大于 0.45m 时，其防护高度从窗台面起算不应低于 0.90m，当凸窗窗台高度大于 0.45m 时，其防护高度从窗台面起算不应低于 0.60m；凸窗有可开启的窗扇，其可开启窗扇底距窗台面的净高低于 0.90m 时，开启扇窗洞口处应有防护设施设置，其防护高度从窗台面起算不应低于 0.90m。

3 垂直杆件做栏杆时，栏杆竖向净距不应大于 0.11m；

4 临空且下部有人员活动的栏杆，底部 0.10m 高度范围不应留空；

5 公共出入口应设置雨篷，雨挑出长度不应小于 1.50m；

6 有人员行走或停留的住房周边区域应进行禁行、危险警示，并要求禁行区域应设置缓冲区、隔离带或栏杆；

7 位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的公共出入口，应采取防止物体坠落伤人的安全措施；

8 公共走廊窗扇开启时不得影响人员通行，设置为高处开启时，开启扇距地高度不应低于 2.00m；



9 住宅外窗应安装牢固，并设有安全、防脱落措施，其抗风压性能、气密性、水密性、保温性能应符合现行国家和地方标准的相关规定；

10 多层、高层住宅除首层外，不应采用外开窗，建筑物中首层的外开窗及内开窗，窗完全开启时开启扇下框不宜位于人员活动范围内或开启扇下角应有防护措施，且窗扇应有限制开启角度或限制执手开启等限位防护装置。

**4.2.2** 有人活动的地面的防滑等级和防滑措施应符合下列规定：

1 建筑平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室、卫生间地面的防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的  $B_0$  级和  $B_w$  级；

2 室内外活动场所地面的防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的  $A_0$  和  $A_w$  级；

3 老年人使用的卫生间地面的防滑等级，不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的  $A_w$  级；

4 坡道、楼梯踏步防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的  $A_a$  和  $A_w$  级，并应采用防滑条等防滑措施；无障碍通行区域的防滑条等附着物不应突出面层。

**4.2.3** 严禁利用楼、电梯间为地下车库进行自然通风。

**4.2.4** 装修过程应进行监管，不得擅自增加荷载、破坏结构及保护层。装修不应影响消防设施和安全疏散设施的正常使用，不得减少共用部分安全出口的数量和增加疏散距离，不得占用或拆改共用部分的门厅、走廊和楼梯间。

**4.2.5** 住房室外构件的设置应符合下列规定：

1 住宅室外阳台的花盆搁置架，住宅室外纱窗及室外悬挂物应安全牢固；

2 住宅雨篷、室外阳台、设备平台的雨水不应无组织排放，应通过雨水管排至雨水（污水）管网；

3 住宅建筑的屋顶女儿墙、檐沟、挑檐、雨篷、阳台、立面线条、设备平台及外挑构件应采取防止挂冰措施。

**4.2.6** 住宅附建式停车场安全使用及管理，并应符合下列规定：

1 禁止电动自行车或电动自行车充电电池进入住宅楼栋。

2 电动车充电装置不宜设置在地下车库内；

3 电动车停车位应集中设置，并与燃油车停车位采取可靠的防护措施完全隔开；

4 电动自行车充电桩与住宅最近边缘的水平间距不应小于6.0m。

**4.2.7** 住宅外门窗设计及安装应符合下列规定：

1 与附框的连接应通过计算或试验确定承载能力；有耐火完整性要求的外窗，附框安装时宜采用防火设计。

2 住宅建筑窗台板应牢固或采取防止踩踏的措施。

3 当住宅使用玻璃门时，应在视线高度设置明显的防撞警示标志。

**4.2.8** 严禁浴室内安装燃气热水器。

**4.2.9** 在厨房预留吊柜、热水器悬挂重物部位应采用结构加强措施。

## II 提升类

**4.2.10** 外门窗宜设置入侵报警设施，门窗玻璃宜选用安全玻璃。

**4.2.11** 户门的防盗安全级别不宜低于现行国家标准《防盗安全门通用技术条件》GB 17565 规定的4级，耐火性能不宜低于现行国家标准《防火门》GB 12955 规定的乙级，保温性能不宜低于现行

国家标准《建筑幕墙门窗通用技术条件》GB/T 31433 规定的 5 级。

**4.2.12** 开向室外或开敞走廊的单元门宜采用可调力度的闭门器或采取其他防夹伤的措施。

### 4.3 品质长久

#### I 基本类

**4.3.1** 住房设计工作年限不应低于表 4.3.1 的规定。

**表 4.3.1 住房设计工作年限**

分部工程	设计工作年限（年）
结构工程	50
临近住房的永久边坡工程	自住房竣工验收起算，50
屋面防水工程	20
室内防水工程	25
地下防水工程	同结构工程，50
门窗工程	25
外保温工程	25（采用建筑保温与结构一体化体系时，应与建筑同寿命）。

**4.3.2** 混凝土结构及连接的耐久性应符合国家现行标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010、《混凝土耐久性设计标准》GB/T 50476、《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1 和《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3 的有关规定。钢结构及连接的耐久性应符合现行国家标准《钢结构设计标准》GB 50017 的有关规定。

**4.3.3** 预制混凝土外挂墙板自身及其与主体结构连接的耐久性，应符合现行行业标准《预制混凝土外挂墙板应用技术标准》JGJ/T 458 的有关规定。

**4.3.4** 门窗反复启闭耐久性应满足门的反复启闭次数不应少于 100000 次，窗的反复启闭次数不应少于 15000 次，反复启闭性能试验应符合现行国家标准《门窗反复启闭耐久性试验方法》GB/T 29739 的有关规定。

**4.3.5** 外围护系统整体防水性能应符合国家现行标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030 的规定，混凝土屋面伸出屋面的井道，烟道周边应与屋面结构一起整浇，且屋面防水应符合国家现行标准《屋面工程技术规范》GB 50345、《坡屋面工程技术规范》GB 50693 和《建筑外墙防水工程技术规程》GJ/T 235 的有关规定。

**4.3.6** 卫生间和厨房的楼地面应设置防水层，防水层的设置应符合现行行业标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030、《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298 的有关规定。

**4.3.7** 住房应每年进行维护，遇开裂、漏水、生锈、振动、晃动等情况应及时维修加固；对地震、大风、暴雨、高温天气低温天气和结冰等情况应制定应急巡查预案，并根据预案及时巡查。

## II 提升类

**4.3.8** 混凝土结构中最外层钢筋的保护层厚度宜比按现行国家标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 中对设计使用年限 50 年的混凝土结构规定的最小厚度增加 5mm。

**4.3.9** 钢结构宜在不减薄防腐涂层厚度的前提下，采用耐候结构钢或耐候型防腐涂料。

**4.3.10** 装饰装修材料耐久性宜符合下列规定：

1 外墙涂料耐人工气候老化性能不宜低于现行行业标准《建筑外墙涂料通用技术要求》JG/T 512 规定的Ⅲ级；

2 内墙涂料的耐洗刷性不宜低于 2000 次，耐洗刷性的测定应符合现行国家标准《建筑涂料 涂层耐洗刷性的测定》GB/T 9266 的有关规定；

3 楼面和地面的有釉瓷砖按现行国家标准《陶瓷砖试验方法第7部分：有釉砖表面耐磨性的测定》GB/T3810.7测定的耐磨性不宜低于4级；无釉瓷砖按现行国家标准《陶瓷砖试验方法第6部分：无釉砖耐磨深度的测定》GB/T 3810.6测定的磨坑体积不宜大于127mm。

**4.3.11** 构件和配件耐久性应符合下列规定：

1 不同设计工作年限的构件组合时，宜采用便于分别拆换的构造；

2 活动配件设计工作年限宜与构件相同；

3 门的反复启闭次数不宜少于120000次，窗的反复启闭次数不宜少于25000次，反复启闭性能试验应符合现行国家标准《门窗反复启闭耐久性试验方法》GB/T 29739的有关规定。

**4.3.12** 设备管线耐久性应符合下列规定：

1 给水管道宜采用不锈钢管、铜管及不锈钢或铜制阀门；

2 排水管道宜选用建筑排水用柔性接口机制排水铸铁管或高密度聚乙烯螺旋静音管；

3 热水供暖管道供回水干管宜采用热镀锌钢管；户内供暖管道采用塑料管时，应采用具有阻氧性能的管材和配套管件；

4 电线电缆耐久性宜与建筑相同。

**4.3.13** 结构墙、柱、梁的布置宜能同时适应多种空间利用方案。

**4.3.14** 混凝土应在原材料选用、配合比设计、施工和养护等环节采取减少开裂的技术措施，建筑工程裂缝控制宜符合现行行业标准《建筑工程裂缝防治技术规程》JGJ/T 317的有关规定。

## 5 舒 适

### 5.1 套内空间

#### I 基本类

**5.1.1** 住房套型基本功能空间和设备设施应齐备，并应符合下列规定：

1 住房套型及套内各功能空间的使用面积不应小于《住宅设计标准》XJJ 131 等相关标准的要求。

2 住房套内应包括卧室、起居厅、厨房和卫生间等基本功能空间，入口处应设置玄关。

3 住房套内至少应设 1 个具备如厕、盥洗、洗浴功能的卫生间，且应采用干湿分离的布置形式，无前室的卫生间，门不应直接开向起居室、餐厅、厨房。

4 套内空间应合理布局，动静、洁污分区明确；交通流线应通畅，餐厅与厨房流线应联系紧密，主要交通流线不应穿行卧室、不应影响起居厅使用。

5 套内设备设施布置方式或控制方式应与建筑功能和空间变化相适应。

**5.1.2** 住房户门开启应符合下列规定。

1 户门开启不应影响公共部位的疏散，不应影响人员出入电梯及使用呼叫按钮，不应碰撞消防栓箱，户门内外不应有高差；

2 公共空间内设备井检修门开启时不应影响相邻住户户门的开启；

3 相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不应小于 0.40m；相邻户门为 L 型布置时，门扇开启过程中最小净距离不应小于 0.60m。

**5.1.3** 新建住房户门的门洞口净宽度不应小于 1.10m、净高度不应小于 2.30m，卧室门的门洞口净宽度不应小于 1.00m，厨房、卫生间门的门洞口净宽度不应小于 0.90m；既有住房改造户门的门洞口净宽度不应小于 1.00m。

**5.1.4** 套内入口过道净宽不应小于 1.20m，玄关应预留放置坐凳的空间；通往卧室、起居室厅的过道净宽不应小于 1.00m，通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽不应小于 0.90m。

**5.1.5** 卧室、起居厅的室内净高不应低于 2.60m。

**5.1.6** 套内楼梯一侧临空时，梯段净宽不应小于 0.80m，并在临空一侧设置栏杆扶手；当两侧有墙时，楼梯净宽不应小于 0.9m，并应在其中一侧墙面设置扶手。

**5.1.7** 厨房、卫生间设施设备应设置合理，并应符合下列规定：

1 厨房和卫生间应设机械排风系统，排风管道应具备防火、导流、防倒灌功能，连接主排风管或排风竖井的排风支管应设置止回阀，排风竖井顶部应设置防止室外风倒灌的措施；

2 卫生间地漏应具有防反溢、防异味功能；洗衣机处地漏应采用具有防反溢、防干涸功能的专用地漏；

3 厨房和卫生间的用水空间应集中布置，存水弯出水管与排水管道连接处应使用良好密封材料和构造，便器应选用构造内自带水封的产品；

4 卫生间窗户顶部高度设计应考虑后期吊顶装修的空间需求。

**5.1.8** 新建住房套内空间应进行全装修，装修应采用一体化设计和施工。

**5.1.9** 住房套内空间应满足无障碍的要求，并应符合下列规定：

1 户门的门槛高度和户门内外高差不应大于 15mm，厨房、卫生间与相邻空间地面的高差不应大于 15mm，并应以斜坡过渡；

2 当卫生间门向内开启时，应预留向外开启或推拉开启的空

间条件;

- 3 卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件;
- 4 老年人使用的卫生间应紧邻老年人卧室布置。

## II 提升类

**5.1.10** 住房宜满足灵活适用性需求,并宜符合下列规定:

1 套型宜按标准化、模数化进行设计,并宜符合现行行业标准《住宅厨房模数协调标准》JGJ/T 262和《住宅卫生间模数协调标准》JG J/T 263的有关规定;

2 宜采用整体厨房和整体卫生间,并宜符合现行行业标准《住宅整体厨房》JG/T 184、《住宅整体卫浴间》JG/T 183的有关规定;

3 住房宜采用轻质隔墙或装配化隔墙以实现空间灵活可变布局,三代家庭宜考虑代际之间的相对独立性布局;

4 新建住房宜采取支撑体与填充体分离的体系,并宜符合现行中国工程建设标准化协会标准《百年住宅建筑设计与评价标准》T/CECS-CREA 513的有关规定。

**5.1.11** 卧室、起居厅的室内净高不宜低于 2.80m。

**5.1.12** 玄关进深不宜小于 1.50m,宜设置储藏收纳空间。

**5.1.13** 卧室、起居厅宜符合下列规定:

1 双人卧室的短边轴线宽度不宜小于 3.30m,单人卧室的短边轴线宽度不宜小于 2.40m,起居厅或兼起居室的卧室短边轴线宽度不宜小于 3.60m;

2 卧室、起居厅不宜通过凹口采光通风,当卧室、起居厅通过凹口采光通风时,凹口净宽与净深之比不宜小于 1:2;

3 主卧室宜设置不小于 2.00m<sup>2</sup>的衣帽间。

**5.1.14** 厨房、卫生间宜符合下列规定:

1 厨房操作台总长度不宜小于 3.00m,厨房单面布置设备时



台前操作空间净尺寸不宜小于 1.00m，双面布置设备时操作空间净宽不宜小于 1.20m，洗菜盆宜临窗设计，且应避免内开启窗扇与洗菜盆的水龙头起冲突；

2 厨房可与起居厅、餐厅一体化设计，无燃气设备的西餐厨房可采用开放式布局；

3 如厕空间、盥洗空间、洗浴空间宜独立布置；

4 厨房、卫生间宜设置暖通空调系统或设备；

5 干湿分离卫生间的干区不宜设置地漏。

6 卫生间宜采用同层排水系统。

**5.1.15** 每套住房宜设阳台，并宜符合下列规定：

1 生活阳台宜设在起居厅或卧室外，进深不宜小于 1.50m；

服务阳台宜设在餐厅或厨房外，进深不宜小于 1.20m；

2 宜在有阳光直射的阳台设置晾晒空间，当无直射阳光晾晒条件时，宜设置有杀菌功能的衣物烘干设备或预留设置条件；

3 阳台宜设置为封闭阳台，且七层及以上或建筑高度 18m 以上的阳台宜采用实体栏板。

**5.1.16** 住房套内使用面积大于 100m<sup>2</sup>时，宜设置不小于 5m<sup>2</sup>的独立储藏空间，当储藏空间贴临卫生间或靠外墙设置时，宜采取防潮措施。

**5.1.17** 住房套内空间宜满足适老宜幼的要求，并宜符合下列规定：

1 老年人使用的卫生间宜紧邻老年人卧室布置，宜设置紧急呼救设施或安全报警装置；卫生间地面的防滑等级不宜低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 规定的 A<sub>d</sub>级和 A<sub>w</sub>级；

2 住房可设置居家照护服务功能空间，空间尺寸宜符合家用辅助器具的空间要求。

**5.1.18** 新建住房宜采用装配式装修，宜优先选用装配式厨房、卫

生间等工业化部品和配件，并应符合现行行业标准《装配式内装修技术标准》JGJ/T 491 的有关规定。

**5.1.19** 住房根据当地气候特点，可设置入户花园、空中花园。

## 5.2 公共空间

### I 基本类

**5.2.1** 建筑物公共出入口应设置门斗，门斗净宽度不应小于 1.80m，门应具有自闭功能；新建住宅应按套型数设置配套信报箱。

**5.2.2** 公共出入口的外门洞口净宽度不应小于 1.30m、净高度不应小于 2.30m；当外门为双扇门时，至少有 1 扇门的通行净宽不应小于 0.80m。

**5.2.3** 首层门厅、地下门厅通向电梯厅的通道净宽不应小于 1.50m；候梯厅至入户通道净宽不应小于 1.20m。

**5.2.4** 住房电梯的设置应符合下列规定：

1 住房最高入户层为 4 层及 4 层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9m 时，每个单元应至少设置 1 台可容纳担架的电梯；

2 可容纳担架电梯采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于 1.60m，短边尺寸不应小于 1.50m；采用深轿厢时，轿宽度不应小于 1.10m，深度不应小于 2.10m。可容纳担架电梯轿厢门净宽不应小于 0.90m；

3 候梯厅深度不应小于多台电梯中最大轿厢深度，且不应小于 1.80m；

4 电梯轿厢内应设置通风设施；

5 每台电梯服务户数不应超过 60 户，当有地下车库时每台电梯均应通至地下汽车库。

**5.2.5** 地下车库设计应符合下列规定：

- 1 地下车库交通流线组织应顺畅，标识系统应清晰完整；
- 2 地下车库地坪应采用具有防尘、防滑、耐损、易清理耐腐蚀的材料；
- 3 地下车库不满足自然通风要求时，应设置机械通风系统，并应设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置，有结露风险的地下机动车库应采取通风或除湿措施；
- 4 地下停车库（场）管线及消火栓布置不得影响车位使用，集水坑不应设置在行车道、车位及人行归家路线上。

**5.2.6** 住房楼栋、单元、电梯厅、住户应设置明显标识标牌，标识标牌夜间应清晰可见。

**5.2.7** 住房公共空间应满足无障碍要求，并应符合下列规定：

- 1 住宅建筑主要出入口应设置与室外场地连贯的无障碍步行系统，且住宅建筑无障碍系统应连通至各楼层。
- 2 每个单元至少应有 1 个无障碍公共出入口，并应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019 及《无障碍设计规范》GB 50763 的有关规定；
- 3 除平坡出入口外，公共出入口平台的净深度不应小于 1.50m，净高度不应小于 0.10m，并应采取防滑措施；
- 4 公用走廊地面有高差时，应设置坡道并应设置明显标识。

**5.2.8** 公用走廊墙面 2.00m 以下不应有影响通行及疏散的突出物。

## II 提升类

**5.2.9** 高层住宅出屋面楼梯间出口宜设置门斗或采取有效的避风防寒措施。

**5.2.10** 住房主要公共出入口处宜设门厅，并宜符合下列规定：

- 1 11 层及 11 层以下住房门厅使用面积不宜小于 12m<sup>2</sup>；12 层及 12 层以上住房门厅使用面积不宜小于 18m<sup>2</sup>；
- 2 门厅内宜设置交往空间、监控系统和呼救系统；

3 有地下车库的住房宜在地下车库连接住房处设置地下门厅，入口处宜设置无障碍坡道，且不宜影响正常通行；

4 公共出入口处宜结合门厅配置智能信报箱、智能快递和外卖暂存等功能空间，公共出入口外平台深度不宜小于 2.10m。

**5.2.11** 住房宜在楼栋内设置公共活动和共享空间，并宜符合下列规定：

1 首层空间可设置休闲、健身、娱乐、阅读等功能空间；

2 宜设置分户储藏间或分时共享储藏空间；

3 可结合住房类型设置公共洗衣房、公共厨房、共享客厅共享办公等空间。

**5.2.12** 地下车库宜采取下沉庭院、采光井或导光管等措施。

**5.2.13** 公用走廊、电梯轿厢内宜安装扶手，且不影响通行宽度。

**5.2.14** 住房公共空间宜配置临时担架等急救设施，宜设置紧急救护插座和日常消毒卫生设施，宜设置明显的标识和使用说明标牌，并宜定期组织紧急医疗救助知识培训。

**5.2.15** 住房可设置底层庭院、屋顶花园等。

## 5.3 室内环境

### I 基本类

**5.3.1** 住房的日照采光通风应满足下列规定：

1 每套住房应至少有 1 个居室能满足冬季日照标准，且该居室的窗洞开口宽度不应小于 0.90m。当每套住房有 4 个及以上居住空间时，应至少有 2 个居住空间满足日照标准的要求；

2 起居厅、卧室、厨房应有直接采光和自然通风。

3 卫生间宜有直接天然采光和自然通风。套内设置 2 个及 2 个以上卫生间时，至少 1 个卫生间应能获得直接天然采光。

**5.3.2** 住房室内照度标准值和一般显色指数应符合表 5.3.2 的规

定：

表 5.3.2 住房室内照度标准值和一般显色指数

房间或场所		参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	一般显色指数 Ra
起居 室	一般活动	0.75m 水平面	100	80
	书写、阅读		300 *	
卧室	一般活动		75	80
	床头、阅读		200*	
餐厅		0.75m 餐桌面	150	80
厨房	一般活动	0.75m 水平面	100	80
	操作台	台面	300 *	
卫生 间	一般活动	0.75m 水平面	100	80
	化妆台	台面	300 *	90
电梯前厅		地面	75	60
走道、楼梯间		地面	100	60
车库	车道	地面	50	60
	车位	地面	30	

注：1 \* 指混合照明照度；

2 老年人专用的居住空间的室内照度标准值在此表分级上应提高一级。

### 5.3.3 住房室内热湿环境应符合下列规定：

1 在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不应结露；

2 供暖建筑的屋面、外墙内部不应产生冷凝。

### 5.3.4 住房防水防潮性能应符合下列规定：

1 单元出入口、开敞阳台和露台等出入口处应采取防止室外雨水和冰雪融化水侵入室内的措施；

2 门窗框与外墙间连接处应采取有效的密封和防水措施，外

门窗水密性能不应低于现行国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433 规定的 3 级；

3 开敞式外廊、阳台楼板以及放置洗衣机的阳台应采取有组织排水，坡向水落口的坡度不应小于 1%，应设置防水层且水落口周边应预留嵌填密封材料槽，阳台外口下沿应做滴水线；放置洗衣机的阳台应设置专用给水、排水管线及专用地漏；

4 卫生间淋浴区墙面防水层高度不应小于 2.00m，洗面器处墙面防水层高度不应小于 1.20m，其他墙面防水层高度不应小于 0.30m；

5 地面设有地漏时，应设坡向地漏不小于 1%的排水坡度；

6 地下室入口应设置截水沟、挡水板等防雨水倒灌措施；配电房、水泵房、通信机房等应采取防淹措施。

### 5.3.5 住房室内空气质量应符合下列规定：

1 室内空气污染物浓度限值应符合表 5.3.5 的规定：

表 5.3.5 住房室内空气质量污染物浓度限值

指标	污染物浓度限值	平均数时限
二氧化碳 (%)	$\leq 0.01$	24h 平均值
甲醛 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.07$	1h 平均值
苯 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.03$	1h 平均值
甲苯 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.15$	1h 平均值
二甲苯 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.20$	1h 平均值
总挥发性有机化合物 TVOC ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.45$	8h 平均值
细菌总数 (CFU/ $\text{m}^3$ )	$\leq 1500$	—
氡 ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ )	$\leq 150$	年平均值
臭氧 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.16$	1h 平均值
氨 ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )	$\leq 0.15$	1h 平均值

2 建筑材料和室内装饰装修材料的有害物质限值应满足现行相关国家和行业标准要求，不得使用含有石棉、苯的建筑材料和物品；木器漆、防火涂料及饰面材料等的铅含量不得超过90mg/kg；含有异氰酸盐的聚氨酯产品不得用于室内装饰和现场发泡的保温材料；

3 室内装饰装修中所使用的木地板及其他木质材料，严禁采用沥青、煤焦油类防腐、防潮处理剂。

### 5.3.6 住房隔声降噪性能应符合下列规定：

1 卧室室内噪声限值昼间不应大于40dB(A)，夜间不应大于30dB(A)；起居厅室内噪声限值不应大于40dB(A)；

2 临交通干道的卧室、起居厅的窗计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和( $R_w+C_{tr}$ )不应小于35dB，其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和( $R_w+C_{tr}$ )不应小于30dB，外墙的计权隔声量+交通噪声频谱修正量( $R_w+C_{tr}$ )不应小于45dB；

3 卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和( $D_{nt,w}+C$ )不应小于45dB，其他分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和( $D_{nt,w}+C$ )不应小于48dB；

4 分户楼板计权标准化撞击声压级 $L'_{nt,w}$ 不应大于65dB；

5 分户墙两侧设备的安装位置应错开，安装时设备不应直接穿透墙体；当设备管线穿过其他楼板和墙体时，孔洞应采取密封隔声措施；

6 供水、空调、通风等设备系统应选用低噪声产品，并应对噪声源、管道等应采取隔震、减震措施，或采取包覆隔声材料等隔声、消声措施；

7 电梯井道及电梯机房、水泵机房、冷冻机房、通风机房、水池(箱)、变电所(含发电机房)等不应紧邻卧室和起居室布置，

机房应采取吸声、隔声、隔振措施。

**5.3.7** 生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的有关规定。

**5.3.8** 除给水热水加压、循环冷却、空气源热泵不应直接设置在住宅卧室的正上方外，各类水箱也不应直接设置在住宅卧室的正上方，并应设置隔震、减振措施。

**5.3.9** 室内装修工程应符合下列规定：

1 设计阶段应对室内装修材料部品中的各种有害物质进行综合评估；

2 施工阶段应先对样板间进行室内污染物浓度检测，检测合格后再进行批量工程施工；

3 在工程完工 7 日后及工程交付使用前，应进行室内空气质量验收；

## II 提升类

**5.3.10** 住房的日照采光通风条件宜符合下列规定：

1 当卧室和起居厅总数大于或等于 3 间时，宜有 2 间及以上能满足日照标准；

2 电梯候梯厅宜有自然通风和采光；

3 公共走道等公共空间宜采用天然采光。

**5.3.11** 套内起居厅和卧室宜至少有 1 间具有良好视野，窗前 1.50m 的范围内，视点 1.50m 高度可以看到室外景观，起居厅或卧室的阳台上可看到室外景观的视野宽度不宜小于 90°。

**5.3.12** 住房照明宜符合下列规定：

1 室内照明的一般空间统一眩光值 UGR 不宜大于 21；书写阅读空间统一眩光值 UGR 不宜大于 19；

2 卧室至卫生间的过道宜设置具有红外感应开关的夜晚安全照明设施；



3 户内宜设置照度、色温可调节的照明设备。

**5.3.13** 室内宜设置分户新风系统，并宜符合下列规定：

1 当采用双向换气的新风系统时，宜选用热回收新风机组。

2 新风系统采取防冻及防结霜措施。

3 新风系统的最小设计新风量宜按换气次数法确定，换气次数宜符合表 5.3.13 规定；

**表 5.3.13 有新风系统的房间最小换气次数**

人均居住面积 $F_p$ ( $m^2$ )	每小时换气次数 (次/h)
$F_p \leq 10$	0.70
$10 \leq F_p \leq 20$	0.60
$20 < F_p \leq 50$	0.50
$F_p > 50$	0.45

4 新风系统宜结合风口设置净化设备或采用独立式空气净化设备，室内  $PM_{2.5}$  年均浓度不宜高于  $25\mu g/m^3$ ，且  $PM_{10}$  年均浓度不宜高于  $50\mu g/m^3$ 。

5 住宅新风系统宜设置根据室内  $CO_2$  浓度检测值进行风量调节的控制系统。

**5.3.14** 户内新风机房宜独立设置且与厨房及卫生间不宜在同一朝向，当条件受限新风机组安装在厨房或卫生间时，室外新风口水平或垂直方向距燃气热水器排烟口、厨房排油烟口和卫生间排风口等污染物排放口及空调外机等热排放设备水平及垂直距离不应太近，当垂直布置时，新风口应设置在污染物排放口及热排放设备下方。

**5.3.15** 住房围护结构宜采取防霉抗菌措施，并宜符合下列规定：

1 围护结构内表面宜采用抑制霉菌、嗜肺军团菌、B-溶血性链球菌等滋生的材料；

2 围护结构内表面宜涂抹防霉抗菌涂料；

3 围护结构接缝处宜填充防霉密封胶或填缝剂。

**5.3.16** 住房宜采取防鼠防虫措施，并宜符合下列规定：

1 室内送排风道口、空调出水管口宜设置铁丝网等防鼠、防虫装置；

2 水箱的通气管、溢流管、泄水管应设置防虫网；

3 配电房、水泵房、通信机房等应采取防鼠措施。

**5.3.17** 住房室内主要功能房间热湿环境宜符合下列规定：

1 卧室、起居室供暖室内设计温度不宜低于 20℃，带淋浴的卫生间不宜低于 25℃；

2 当设置有增加室内相对湿度的设备时，空气相对湿度宜控制在 30%~65%。

3 户门的保温性能应满足现行国家标准《建筑幕墙门窗通用技术条件》GB/T 31433 的规定，且严寒地区不宜低于 5 级、寒冷地区不宜低于 4 级。

**5.3.18** 住房隔声降噪性能宜符合下列规定：

1 关窗状态下，卧室、起居厅等功能空间室内低频信频带噪声声压级宜符合表 5.3.18 的规定；

**表 5.3.18 关窗状态下卧室、起居厅等功能空间室内低频倍频带噪声声压级 (dB)**

倍频带中心频率	昼间	夜间
31.5Hz	79	72
63Hz	63	55
125Hz	53	44
250Hz	45	35
500Hz	39	29

2 住房宜采用吸音材料、浮筑楼板、架空地板、地板辐射采暖等提高隔声性能的措施。

**5.3.19** 住房内供水系统宜符合下列规定：

1 住房宜设置直饮水供水系统或在用水点处设置终端净水处理设备，供水水质宜符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ/T 94 的有关规定；

2 住房采用集中生活热水系统时，宜采取保证用水点冷水、热水供水压力平衡稳定的措施；集中生活热水系统的热水水质指标宜符合现行行业标准《生活热水水质标准》CJ/T 521 的有关规定；

3 集中生活热水系统水加热设备出水水温不宜低于 60℃，宜设置灭菌措施；配水点连续放水水温不低于 46℃ 的出水时间不宜大于 10s；

4 住宅热水供水管长度大于 8m 时应采取设循环泵或采取末端加热措施；

5 淋浴器宜设置带有温度显示功能的恒温混水阀；

6 供水系统宜设置水质在线监测系统。

**5.3.20** 住房内排水系统宜符合下列规定：

1 立管连接卫生器具的层数大于等于 4 层、小于等于 12 层时，底层排水管宜单独排出；

2 立管连接卫生器具的层数大于等于 13 层时，底部一、二层的排水管宜单独排出。

## 6 绿 色

### 6.1 绿色设计

#### I 基本类

**6.1.1** 应充分考虑建筑在全寿命期中对碳排放的影响，在住宅的设计阶段应提供能够预测全寿命期的碳排放估算报告，在建造阶段监测碳排放的变化情况，在运营维护阶段对碳排放量进行实时采集分析，并能够为后续再利用阶段的碳排放定量评估提供条件，保证其全寿命期各个阶段的优良性能以及低能耗。

**6.1.2** 住房应结合各城镇的热工设计区划，应按现行地方标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》DB65/T 8022、《近零能耗建筑技术标准》XJJ 158 及现行国家行业协会标准《绿色建筑被动式设计导则》T/CECS 870 的有关要求对住房的朝向、体形系数、平面布局、围护结构、窗墙比等进行节能设计，且应符合有关现行标准的有关规定。

**6.1.3** 应区分房间朝向细分供暖空调区域，合理设定温度分区，并根据分区对系统进行自动控制。

**6.1.4** 暖通空调冷热源设备能效等级不应低于 2 级。

**6.1.5** 公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制。采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制。

**6.1.6** 照明产品、水泵、风机、电动机等主要设备的能效应达到国家现行有关能效标准规定的 2 级或节能评价价值。

**6.1.7** 配电变压器应选择低损耗、低噪声的产品，能效等级不应低于现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052 规定的 2 级。

**6.1.8** 2 台及 2 台以上的客梯集中布置时，应采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施。

**6.1.9** 公共区域照明、可再生能源发电系统、电梯、空调等应设置电能计量装置。

**6.1.10** 新建住房采用太阳能热水系统或太阳能光伏发电系统时，应与建筑或景观同步设计、同时交付验收。

**6.1.11** 用水器具和设备应满足现行国家标准《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870 的有关要求；用水器具的用水效率等级应达到 2 级。

## II 提升类

**6.1.12** 住房规划设计阶段，宜建立 BIM 等数字化协同设计平台，应具备建筑、结构、设备管线、装修等一体化集成设计的功能。

**6.1.13** 住宅节能设计宜根据项目所在地气候条件，优先采用被动节能设计技术，优化整合不同技术体系，合理利用不同能源类型，以达到最大限度降低一次性能源消耗的目的。

**6.1.14** 新建住房围护结构热工性能宜比现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定值提高 5%或建筑供暖空调负荷降低 3%。

**6.1.15** 冷热源和热水热源宜选用太阳能光热系统、地源热泵、空气源热泵等可再生能源；有条件时，可选用余热、废热等。

**6.1.16** 暖通空调冷热源设备能效等级宜达到 1 级。

**6.1.17** 照明产品、水泵、风机、低压交流电动机等主要设备的能效等级宜达到 1 级。

**6.1.18** 烹饪灶具、生活热水器等宜采用电气化设备，能效等级不宜低于现行国家标准《家用电磁灶能效限定值及能效等级》GB 21456、《储水式电热水器能效限定值及能效等级》GB 21519 规定的 2 级及以上。

**6.1.19** 配电变压器的能效不宜低于现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB 20052 规定的 1 级。

**6.1.20** 住房宜采用光伏发电作为补充电力能源。当采用光伏发电技术时，宜采用直流供电系统。

**6.1.21** 直流配电系统设计宜采用建筑电力交互，应具有建筑光伏、建筑储能、用电负荷与市电电网供电的动态平衡的功能。

**6.1.22** 卫生器具的用水效率等级宜达到 1 级。

## 6.2 绿色建材

### I 基本类

**6.2.1** 混凝土结构中梁、柱纵向受力普通钢筋和楼板应采用 400MPa 及以上级别的热轧带肋钢筋，总量不应少于钢筋总质量的 50%。

**6.2.2** Q355 及以上牌号钢材用量不应少于所用钢材总量的 50%。

**6.2.3** 现浇混凝土应全部采用预拌混凝土，建筑砂浆应全部采用预拌砂浆。

**6.2.4** 住房施工应就近取材，优先选用当地建筑材料以减少运输能耗，旨在减轻建筑活动对环境的影响,促进资源的有效利用和可持续发展。总重量 70%的建築材料的运输距离不应超过 500km。

**6.2.5** 住房建设应优先采用环保、可持续的建筑材料，利用可再生材料降低资源开采，以及使用可循环材料减少废弃物。可再利用材料和可再循环材料的使用不应少于所用建築材料的 6%。

**6.2.6** 住房绿色建材使用量不应少于所用建築材料的 40%。绿色建材产品应通过绿色建筑（建筑节能）产品认证或具有绿色（节能）标识。

**6.2.7** 给水排水系统的管材、管件应符合下列规定：

- 1 给水排水系统应选用耐腐蚀、抗老化、耐久性的产品；
- 2 给水系统及承压排水系统的管道和管件的工作压力不应

大于符合现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 的有关规定；

**3** 管件与管道应配套提供使用。

**6.2.8** 外饰面材料、室内装饰装修材料、防水和密封材料等应选用耐久、易维护、低污染的环保材料。

## II 提升类

**6.2.9** 利用 BIM 搭建算量模型,旨在通过数字化手段精确计算和管理建材用量,提升建筑项目的成本控制和资源使用效率。

**6.2.10** 混凝土结构中所用 400MPa 及以上级别受力普通热轧钢筋不宜少于钢筋总质量的 85%。

**6.2.11** Q355 及以上牌号钢材用量不宜少于所用钢材总量的 70%。

**6.2.12** 砌体宜采用工业废料或废渣制作的砌块及其他节能环保的砌块。

**6.2.13** 可再利用材料和可再循环材料的使用量不宜少于所用建筑材料的 30%。

**6.2.14** 绿色建材的使用量不宜少于所用建筑材料的 70%。

**6.2.15** 给排水系统采用可以循环利用的绿色建材 ,并应符合下列规定 :

**1** 干管及立管宜采用 304 或 316 不锈钢管、钢塑复合管等耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材管件。支管采用 S3.2 系列 PPR 管,所选管材应符合现行产品行业标准的要求;

**2** 室外明装雨水管、冷凝水管不得使用塑料管宜使用内外热浸镀锌钢管等耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管件。住宅户内排水立管应采用柔性接口机制排水铸铁管或超静音排水塑料管等噪音小的管材。

## 6.3 绿色建造

### I 基本类

**6.3.1** 施工中应结合现场情况优化施工组织设计和施工方案，并应选取资源消耗少、环境影响小的施工工艺和措施。

**6.3.2** 保温施工应选用结构自保温、保温与装饰一体化、保温板兼做模板、全现浇混凝土外墙与保温一体化和管道保温一体化等方案。

**6.3.3** 住房施工过程中应制定并实施节能和用能方案，监测并记录施工能耗，并应符合下列规定：

1 应采用节能型施工设备，监控重点能耗设备的耗能，对多台同类设备应实施群控管理；

2 办公区和生活区节能照明灯具配置率应达到 100%；

3 办公区、生活区、生产区用能应分项计量，应制定施工能耗指标，明确节能措施；

4 应监测并记录主要建筑材料、设备从供货商提供的货源到施工现场的运输能耗；

5 应监测并记录施工度弃物从施工现场到度弃物处理和回收中心的运输能耗。

**6.3.4** 住房施工过程中应制定并实施施工节水和用水方案监测并记录施工水耗，并应符合下列规定：

1 办公区、生活区用水系统节水器其配置率达到 100%；

2 办公区、生活区、生产区用水应分项计量，应按生活用水和工程用水定额指标进行控制。

**6.3.5** 住房施工过程中应制定施工现场建筑垃圾减量化、资源化计划及措施，并应符合下列规定：

1 现浇钢筋混凝土结构建筑的垃圾产生量应小于  $30\text{kg}/\text{m}^2$ ，装配式建筑的垃圾产生量应小于  $20\text{kg}/\text{m}^2$ ；对块材施工应编制排版



优化方案。采取措施节约材料，使其损耗率比定额损耗率低 40%。

**2** 施工现场建筑垃圾应分类处理和回收利用，建筑垃圾回收再利用率不应低于 50%。采用工具化、标准化、可重复利用的施工临时设施。

**6.3.6** 住房施工现场应采取抑制扬尘及防止有害气体扩散等措施。

**6.3.7** 住房施工现场应制定相应的减振、降噪制度和措施应监测和记录施工现场噪声，施工现场噪声排放限值应符合现行国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的有关规定。

**6.3.8** 住房施工现场应采取减少光污染措施，并应对内部及周边光污染敏感区进行监测，光污染限值应符合现行行业标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T 163 的有关规定。

**6.3.9** 住房施工现场应采取减少污水排放措施，排入城市污水管网的施工污水应符合现行国家标准《污水排入城镇下水道水质标准》GB/T 31962 的有关规定。

**6.3.10** 住房施工现场不应使用对环境及土地有污染的材料。并采取有效措施保护土壤和周边水环境。

**6.3.11** 住宅光伏系统或太阳能系统应每年定期检查其节能效率是否满足原设计要求，并根据检查结果定期维护、更新。

## II 提升类

**6.3.11** 住房施工阶段宜采用基于 BIM 设计模型进行深化设计和专业协调，并建立施工与设计、生产、运营维护联动的协同管理机制。

**6.3.12** 新建高层住宅宜优先采用装配式建造。

**6.3.13** 住房施工过程中宜利用物联网、人工智能、云计算及大数据等现代信息技术，对施工现场人员、机具、材料、方法环境各要素进行管理。

**6.3.14** 住房施工过程中宜采用建筑机器人进行混凝土预制构件制作、钢筋加工、喷涂、高空焊接等工作。

**6.3.15** 住房施工现场宜利用可再生能源，并应符合下列规定：

1 工地生产区、办公区、生活区、工程机械、车辆的用电宜用光伏发电、风力发电等；

2 工地生产区、办公区、生活区的热热水宜采用太阳能、空气能热水。

**6.3.16** 住房施工现场宜采用电气化工程机械、车辆。

**6.3.17** 住房现场冲洗机具、设备、车辆冲洗、喷洒路面绿化浇灌宜设置循环用水装置，并宜采用非传统水源。

**6.3.18** 住房宜采用集成厨卫、单元式幕墙、多功能复合墙体、成品栏杆、装配式楼梯、装配式阳台等模块化部品部件。

## 6.4 低碳运行

### I 基本类

**6.4.1** 住房公共设施设备应定期检查、调适，具有检查、调试、运行、标定的记录，并应开展节能诊断评估，根据评估结果制定优化方案并实施。

**6.4.2** 住房公共区域应设置分类、分级用能自动远传计量系统。

**6.4.3** 住房应以户为单位设置用水远传计量系统。

**6.4.4** 住房围护结构的维护和检验应符合下列规定：

1 应检查保护外保温系统完整性；

2 应检查外墙内表面的抹灰层、屋面防水隔汽层及外窗密封条完好性，气密层是否破坏等现象；

3 应检查围护结构是否存在空鼓、粘贴不牢等现象；

4 外门窗的抗风性能、气密性、水密性和保温性能指标应设

计明确，符合国家及地方相关标准的规定；

5 当建筑的门窗洞口或其他气密部位进行了改造或施工时，应对建筑门窗气密性进行复验。

**6.4.5** 敷设在非供暖空间的供热管道均应进行保温。

## II 提升类

**6.4.6** 住房运行阶段，宜在施工 BIM 模型的基础上，建立智能运行管理平台。

**6.4.7** 住房运行阶段，宜建立碳排放监测管理平台，利用物联网、大数据、云平台等技术对住房公共区域碳排放数据在线分析，优化维护模式。

**6.4.8** 住房运行阶段，宜建立碳排放监测管理平台，利用物联网、大数据、云平台等技术对住房公共区域碳排放数据在线分析，优化维护模式。

**6.4.9** 住户宜遵循低碳生活方式，并宜开展低碳家庭评选。

**6.4.10** 严寒地区、寒冷地区等住房的围护结构热工性能宜定期检验，对于热工性能减退明显的部位宜及时整改。

# 7 智慧

## 7.1 数字家庭

### I 基本类

**7.1.1** 数字家庭应提供光纤入户，网络宽带应满足住户使用需求。

**7.1.2** 数字家庭应实现移动信号覆盖，使用者可自由选择网络业务运营商

**7.1.3** 数字家庭系统应包括数字家庭基础平台、家庭综合信息箱、控制终端和终端设备，应支持不同品牌和品类终端设备互联、数据互通、服务共享，并应符合下列规定：

- 1 应包括触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，人机交互界面应直观、易用，并应支持远程和本地操作及控制；
- 2 应具备功能升级、故障诊断、预警和自动恢复等功能；
- 3 应具备状态实时监测，以及设备运行状态自动调节的功能。

**7.1.4** 数字家庭基础平台应符合下列规定：

- 1 应具有兼容性，不同品牌、不同类型的智能设备应能接入并协同工作；
- 2 应具备开放连接能力；
- 3 运行应稳定、可靠。

**7.1.5** 家庭综合信息箱应符合下列规定：

- 1 信息箱应符合现行国家标准《住宅用综合信息箱技术要求》GB/T 37142 的有关规定，并应防雷、防电磁干扰、防火、防潮；
- 2 信息箱应暗装在套内走廊、玄关或起居室等通风干燥场所，箱体底边距地高度应为 300mm~500mm；
- 3 进出箱体的各种线管与箱体应连接牢固；

**7.1.6** 家庭网络应具备本地化组网控制能力，家庭网络单个终端

的传输速率不宜低于 4Mbps。

**7.1.7** 网络安全与隐私保护应满足现行国家标准《信息技术安全技术信息安全管理体系要求》GB/T 22080 和《信息安全技术个人信息安全规范》GB/T 35273 的有关规定。

**7.1.8** 数字家庭设备的安装与布线应满足终端设备供电及通信连接要求，并应预留拓展空间。

**7.1.9** 终端设备要求应符合现行国家标准《智能家居自动控制设备通用技术要求》GB/T 35136 的有关规定。

**7.1.10** 数字家庭系统应具备家庭安防功能，并应符合下列要求：

1 应设置门禁、访客对讲、视频监控、入侵报警、紧急救助等设施和功能，可与住区智慧物业综合服务平台连通；

2 可手动和自动布防、撤防。

## II 提升类

**7.1.11** 住房公共区域无线局域网络宜全覆盖，并可支持无缝漫游。

**7.1.12** 信息箱与终端设备连接宜支持 蓝牙、WIFI、PLC、ZigBee 等多种连接方式。

**7.1.13** 数字家庭智慧屏宜符合下列规定：

1 宜支持按键交互、触屏交互、语音交互、手势交互等多种交互方式；

2 宜具备人脸识别、声纹识别等生物识别功能，可根据不同用户身份生成个性化应用场景；

3 宜具备主动智能算法，根据用户习惯可主动学习、主动执行、自动优化个性化场景控制；

4 宜集成智能网关面板、开关面板、红外遥控及传感器；

5 宜集成数字家庭、楼宇对讲、社区服务及家庭娱乐等系统功能。

**7.1.14** 数字家庭系统宜具备针对不同功能分区的设备联动场景

控制能力，并宜具备下列内容：

- 1 具备场景自定义工具；
- 2 具备预定义场景库；
- 3 具备场景个性化定制功能。

**7.1.15** 数字家庭系统宜具备全宅智能场景控制能力，并宜符合下列规定：

- 1 宜实现全宅终端设备统一管理、统一控制、统一联动；
- 2 控制方式宜为本地控制为主，云端控制为辅；
- 3 宜具备感知能力、控制能力、决策与学习能力等人工智能处理能力。

**7.1.16** 套内宜设置家庭智能设备控制系统，应具有或预留照明控制、家电控制、影音控制、窗帘设施控制等智能家居产品。

**7.1.17** 套内宜设置家居环境监控系统，对室内空间环境进行监测，并支持与空调、新风、供暖、照明等家居设施的联动。当发生紧急事件时，应与家居安防系统联动并上报至智慧物业综合服务平台。

**7.1.18** 数字家庭系统宜具备智能化适老功能，并宜符合下列规定：

- 1 宜设置起夜等活动轨迹指示辅助行动照明系统；
- 2 宜布置跌倒传感、人体移动传感、紧急按钮等老人居家异常状态监测和报警设备。

**7.1.19** 数字家庭系统宜具备智能化儿童看护功能，并宜符合下列规定：

- 1 宜设置儿童陪护监控及远程互动设备；
- 2 宜设置儿童陪伴及教育娱乐设备；
- 3 宜设置儿童活动危险区域及行为感知设备。

## 7.2 智慧楼宇

### I 基本类

**7.2.1** 住宅小区应设置智慧物业综合服务平台，集成各类智能化应用系统，能够实施集中、高效、全面的综合服务和安全管理。

**7.2.2** 住宅小区智慧物业综合服务平台应设置公众服务子系统，预留接口，以接入线上社会化服务资源，实现公众信息的接入、采集和整理。

**7.2.3** 智慧物业综合服务平台应采取网络隔离、防火墙技术、入侵检测系统等安全技术措施，保证信息安全和隐私安全。智慧运维台，管理体系应满足国家标准、文件《信息技术服务运行维护第 I 部分：通用要求》GB/T28827.1、《信息安全技术信息系统安全运维管理指南》GB/T36626 的相关要求。

**7.2.4** 楼宇集成管理平台应符合下列规定：

- 1 应集成不同物联网设备数据，并应提供统一展示界面；
- 2 应支持设备联动，传感、控制和执行设备根据设置规则联动；
- 3 具备灾害事故预警功能，并和上级应急指挥系统互联互通，可选用手机 APP、信息栏、显示屏等渠道发布预警信息。

**7.2.5** 楼宇安防系统应符合下列规定：

- 1 公共区域应设置视频监控设备，监控数据保留期限应大于 90d；
- 2 门禁系统应实现智能化管理，支持一卡通、指纹识别或人脸识别；
- 3 应设置电子巡更系统。
- 4 高层住区应设置高空抛物监控系统，并设置明显警示标识。

### II 提升类

**7.2.6** 智慧楼宇系统架构可靠性设计宜符合下列规定：

- 1 宜支持网络架构冗余设计；
- 2 宜支持网络审计与监控，对设备运行状态、网络流量、用户行为等应进行记录，并应对异常情况进行报警；
- 3 宜支持在数据传输异常中断时，进行事务的回滚和重传。

**7.2.7** 智慧楼宇系统使用安全宜符合下列规定：

- 1 权限管理宜集成，并宜进行身份认证，对设备、应用服务的访问控制宜精细至用户；
- 2 宜检测并阻断内网终端非法外连及外网终端擅自接入内网行为；
- 3 数据宜进行加密处理；
- 4 智慧楼宇系统平台与其他系统所使用存储空间宜进行隔离区分；
- 5 宜保留业务发起和接收时的证据。

**7.2.8** 智慧楼宇消防系统除应满足国家规范要求以外，宜设置火灾自动报警系统、占用消防通道监测、充电设施运行、电动自行车进楼智能监测等设施。

**7.2.9** 楼宇公共区域安防服务宜符合下列规定：

- 1 安防警报宜进行分级分类处理，处理流程与警报解除信息宜同步；
- 2 宜制定警报事件与设备控制联动规则；
- 3 宜形成警报处理事件日志，并支持风险预报功能。



# 8 和 谐

## 8.1 建筑外观

### I 基本类

**8.1.1** 住宅建筑立面色彩应与周边环境相协调，立面材质应选用适合本区域气候环境的防火、耐冻融、耐老化、便于清洁保养及安装便捷的绿色环保材料，运用色彩、符号及不同建筑风格提高住宅的可识别性。

**8.1.2** 太阳能集热板和光伏板应结合住宅立面方案同时设计，其组件的色彩、形状、尺寸及位置应与建筑立面协调。

**8.1.3** 住宅的空调室外机平台应结合住宅外立面一同设计，空调室外机平台在满足立面的美观与环境协调时，还应预留空调机平台的安全检修门（口）。

**8.1.4** 住宅外立面的设备管应隐蔽设置，不应影响住宅建筑的外立面美观。

### II 提升类

**8.1.5** 住宅屋面的形式宜适应住宅所在地的气候环境、文化传统及美学需求，东疆、南疆的住宅建筑，根据所属的气候区，可设置种植屋面、架空屋面，并结合屋面设置屋面交往空间。也可结合立面设计去设置外墙垂直绿化，提升住宅区景观层次，并可降低住宅夏季日照。

## 8.2 邻里关系

### I 基本类

**8.2.1** 住户饲养宠物应加强管理。宠物饲养应登记、定期检验、外出活动应牵绳。

**8.2.2** 杜绝住户高空抛物的行为，住户应定期检查、清理，防止自家阳台、门窗等室外悬挂物品坠落。

**8.2.3** 住户不应在建筑预留的空调室外机平台之外再设置空调支架，且空调机组排出的废水、废气及噪声不应对其他用户生活及公共环境造成影响。

**8.2.4** 住户不应私自占用公共空间，应共同维护公共空间环境卫生，不得在公共空间搁置杂物或乱扔垃圾，不应进行任何损害邻里利益的行为。

**8.2.5** 住户装修及家庭生活应减少噪声对邻里的影响，住户应在使用家用电器、乐器或进行其他家庭场所活动时控制音量，进行室内装修时应按照规定限定作业时间并采取有效的隔音措施，防止、减轻噪声污染。

**8.2.6** 住宅有水房间宜采用同层排水系统且应做好有水房间的防水，防止因漏水对邻里的正常生活产生影响。

### II 提升类

**8.2.7** 住房宜符合私密性设计，并宜符合下列规定：

- 1 住房楼栋之间主要居室直视距离不宜小于 20m；
- 2 不同住户对视距离不宜小于 6m。

**8.2.8** 住房公共空间可设置专门的宠物友好空间，并宜符合下列规定：

- 1 宜设置清晰的标识，宜公示居民宠物友好空间的用途和使用规则；
- 2 地面选择宜适合宠物活动的地面材料；
- 3 宜设置宠物排泄物收集设施。

## 8.3 优质服务

### I 基本类

**8.3.1** 建筑设施、设备系统设计应考虑运行维护的要求，应符合下列规定：

- 1 设计系统形式宜简单；
- 2 应减少人工手动干预和控制环节；
- 3 应减少易损易耗件等短寿命材料设备的使用量；
- 4 系统中易损件、易耗件、设备等应预留足够的维修运输空间和通道。

**8.3.2** 机电设备管线的安装、管道敷设及终端点位应设置满足安装、使用和后期检修、更换需求的检修口和空间；室外各种控制箱体维护通道宜设置硬质铺装通道。

**8.3.3** 生活饮用水水池、水箱等储水设施清洗消毒应每半年不少于1次。

**8.3.4** 住宅建筑的集中供暖系统应与居住区配套的公共建筑供暖系统分开设置。

**8.3.5** 运营单位应建立住宅建筑运营维护安全管理制度，并应定期进行检查，保障建筑部品、部件在工作年限内安全可靠。制定节能、节水、节材的操作规程和应急预案，并建立节能和节水绩效考核激励机制。

**8.3.6** 应建立全方位的物业管理制度。

**8.3.7** 定期对建筑的设备运营效果进行检查、调试并形成完整记

录，每年检查次数不少于 1 次。

## II 提升类

**8.3.8** 住房建筑性能、工程质量和设备运行宜纳入保险体系。

**8.3.9** 住房宜设立用于共用部位、共用设施设备维修和更新；改造的公共维修金和社会资金。

**8.3.10** 住房宜建立房屋定期体检制度和常态化体检工作机制。

## 本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，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”。

2 导则条文中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为：“应按……执行”、“应符合……的规定”或“应符合……的要求”。

## 引用标准名录

- 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180  
《住宅设计规范》 GB 50096  
《住宅建筑规范》 GB 50368  
《工程结构通用规范》 GB 55001  
《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB 55002  
《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015  
《建筑环境通用规范》 GB 55016  
《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019  
《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020  
《建筑电气与智能化通用规范》 GB 55024  
《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030  
《民用建筑通用规范》 GB 55031  
《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378  
《智能家居自动控制设备通用技术要求》 GB/T 35136  
《信息安全技术个人信息安全规范》 GB/T 35273  
《住宅用综合信息箱技术要求》 GB/T 37142  
《住宅厨房模数协调标准》 JGJ/T 262  
《住宅卫生间模数协调标准》 JGJ/T 263  
《住宅整体卫浴间》 JG/T 183  
《住宅整体厨房》 JG/T 184  
《绿色建筑被动式设计导则》 T/CECS 870  
《好住房技术导则（试行）》 T/CECS 1800  
《智能建筑工程施工工艺标准》 XJJ 027  
《绿色建筑设计标准》 XJJ 079  
《建筑工程绿色施工规程》 XJJ 086

《民用建筑信息模型实施管理标准》XJJ 112  
《住宅设计标准》XJJ 131  
《智慧工地建设技术标准》XJJ 148  
《建筑信息模型设计应用技术标准》XJJ157  
《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》DB65/T 8022