

广州市好房子评价标准（试行）

广州市住房和城乡建设局

2026 年 7 月

前言

为落实“系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设”的要求，满足群众高品质居住需要，推动住宅建设高质量发展与产业升级，为行业提供量化依据、提升管理效能，立足广州实际与市场需求，并在广泛征求行业专家、开发建设企业及相关部门意见的基础上，编制本文件。

本文件内容不涉及任何专利。

本文件的主要内容：第1章 总则；第2章 术语；第3章 基本规定；第4章 安全；第5章 舒适；第6章 绿色；第7章 智慧。

本文件由广州市住房和城乡建设局指导，广州市设计院集团有限公司负责具体解释工作。实施过程中如有意见或建议，请寄送至广州市设计院集团有限公司（地址：广州市天河区体育东横街3-5号设计大厦5楼科技质量部，邮箱：haofangzi@gzdi.com）。

主编单位：广州市设计院集团有限公司

参编单位：中国建筑第四工程局有限公司、中国建筑西南设计研究院有限公司、华南理工大学建筑学院、中国建筑上海设计研究院有限公司、广州市城市建设开发有限公司、广东保利城市发展有限公司、广州珠实地产有限公司、中海企业发展集团有限公司、广州安居集团有限公司、广州机场建投集团有限公司、广州市城市更新规划设计研究院有限公司、华为技术有限公司、广州数字科技集团有限公司、广州建筑集团有限公司、广东省建筑科学研究院集团股份有限公司、广州市建筑科学研究院集团有限公司、广州广检建设工程检测中心有限公司。

编委会成员：王永海 王 湛 杜 娟 王 洋 张志强 唐志渊 卢 君

主要起草人：黄惠菁 唐仪兴 周子璐 宋良聘 肖建平 赵松林 彭长歆 陈永平
刘 睿 王 斐 邹 军 张 毅 凌淑萍 徐志军 郑 源 陈 伟
王 恒 傅东东 徐兴进 徐光苗 胡贺松 骆建云 范培林 陈 航
丰珺珺 陈健峰 张 峰 李文心 代仁强 聂小东 成建设 林钰麒
彭英桃 刘爱国 钟慧华 林正豪 邵 泉 水 博 杨玉冰 罗 扬
曾少青 郑 峰 李光灿 张 锐 陈艳婷 安怀震 郑维萱 李柳开
陈 坚 郑敏仪 周 佳 盛 健 梁 伟 孙永军 王新星 王 飞
何 勇 黄建均 李 巧 唐英丰 吕胜辉 王义重 秦 丹 麦裕灿
陈武佳 杨凯烽 吴 丹

主要审核人：陈 雄 曾 宇 肖 明 焦 杨 李 鹏 刘付钧 庄孙毅

目 录

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
3.1 一般规定	4
3.2 评价与等级划分	5
4 安全	7
4.1 建筑本体安全	7
I 控制项	7
II 得分项	10
4.2 使用安全	15
I 控制项	15
II 得分项	17
4.3 应急消防安全	22
I 控制项	22
II 得分项	27
5 舒适	31
5.1 室内空间尺度	31
I 控制项	31
II 得分项	33
5.2 室内光环境和空气环境	44
I 控制项	44
II 得分项	45
5.3 室内声环境	48
I 控制项	48
II 得分项	50
5.4 卫生防疫环境	52
I 控制项	52
II 得分项	54

6 绿色	57
6.1 绿色建造方式	57
I 控制项	57
II 得分项	58
6.2 节能与资源利用	62
I 控制项	62
II 得分项	63
6.3 垃圾分类与回收	66
I 控制项	66
II 得分项	67
6.4 建筑和景观特色	68
I 控制项	68
II 得分项	69
6.5 空间复合利用	70
I 控制项	70
II 得分项	71
7 智慧	72
7.1 基础设施	72
I 控制项	72
II 得分项	75
7.2 智能家居系统平台及服务	80
I 控制项	80
II 得分项	82
7.3 智慧住区	85
I 控制项	85
II 得分项	86

1 总则

1.0.1 为贯彻安全、舒适、绿色、智慧的好房子核心理念，坚持以人民为中心的发展思想，推动精细化设计与技术创新，构建具有岭南特色的高品质住宅产品，全面提升人居环境品质和设计、建造、运维的品质，促进住宅产业现代化、智慧化转型发展，特制定本文件。

1.0.2 本文件适用于广州市新建、在建住宅项目的评价。

【条文说明】1.0.2

本条文所指的新建、在建住宅为商品住宅，安置房、保障房可参照执行。

1.0.3 好房子评价除应符合本文件的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 好房子 high-quality houses

好房子是以绿色发展为导向、以人民美好生活需要为核心，在设计、建造、运维全寿命周期内，深度融合生态与人文理念，通过统筹周边配套设施，完善居住空间功能，优化采光、通风、隔声等物理性能，配备健全运维保障体系，实现安全、舒适、绿色、智慧核心目标，兼具品质质量与情感温度的高品质住宅产品。

2.0.2 住区 residential community

居住小区简称，分为开放型住区和封闭管理型住区。开放型住区的管理边界范围由支路（巷道）等城市道路、裙房或用地界线（红线、蓝线、紫线等）围合而成。封闭管理型住区的管理边界范围一般由住区围墙等围合而成。

2.0.3 全龄友好 age-friendly

针对老年、青壮年、少年、儿童等各个年龄段的特点，提供相应的人性化设计与服务设施，满足不同年龄层次人群居住、出行、活动、交流等方面的需求。

2.0.4 净空 clearance

净空包括净宽与净高。本文件中，净宽是指墙体或家具的装修完成面之间的宽度。无天花吊顶时，净高是指顶部管线或桥架最低点至地面装饰完成面之间的高度；有天花吊顶时，净高是指天花完成面至地面装饰完成面之间的高度。

2.0.5 家政空间 utility room

设有家政功能集成的相对独立空间，可以与卫生间、阳台等空间结合设置，包括“洗护 + 收纳 + 操作”三位一体的功能，可放置洗衣机、烘干机、洗涤盆设备空间和熨烫等家务操作空间、清洁工具存放和储藏空间。设施配套需包括上下水设施、防水地面、防溅电源等。

2.0.6 居室 habitable room

是指卧室和起居室（厅）的空间统称，不包含书房、卫生间、厨房、储藏间等辅助功能性房间或空间。

2.0.7 蚊型地块 mosquito site

是指用地面积小于 5000 m²的地块，常见于旧城区面积极小、形状零碎、开发规模有限的小型地块。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 好房子建设应充分考虑项目的经济性和技术适宜性,选用适候性和适地性技术,兼顾地域生态、社会、经济、人文和建成环境、风貌等要素特征。建设过程应推进新材料、新技术、新工艺、新产品的应用,推动行业转型升级。

3.1.2 好房子以新建、在建住宅作为评价对象,整栋建筑为最小评价单元。当用地条件和规模条件限制时,涉及的公共性、整体性的环境与资源指标应以其所属的住区总体指标进行评价。

【条文说明】3.1.2

蚊型地块项目,社区及周边共享配套、商业服务网点等功能设施均可列入评价,其商业服务网点的非配套公建部分也可不参评。

3.1.3 好房子评价分为设计评价和星级评价,设计评价在工程施工图设计完成后进行,星级评价在竣工联合验收通过后开展。

3.1.4 申请评价的申报单位应为建设单位。建设单位应对建设全过程(包括设计、建造、运维三个阶段)进行统筹,并应满足表 3.1.4 的相关规定,并提供相关评价资料。

表 3.1.4 各评价阶段评价方法与规定

评价阶段	实施阶段	评价方法及规定
设计评价	施工图设计阶段	申报单位需提供《好房子建设承诺书》、《广州市好房子评价申报书》、《好房子评价自评表》,其具体要求详见各条文中关于“评价资料”的要求。
星级评价	在竣工联合验收通过后	申报单位需提供《广州市好房子评价申报书》、《好房子评价自评表》、竣工联合验收意见书。《好房子评价报告》的具体要求详见各条文中关于“评价资料”的要求。

【条文说明】3.1.4

申报书中应包括但不限于本文件中提出的基础性评价资料,申报单位可根据具体情况提供其他必要的证明材料。

3.1.5 好房子设计评价和星级评价的评定工作应由评价机构组织进行审议和评定。评

价机构应对申报单位提交的文件进行审查，出具安全、舒适、绿色、智慧四个分类的评价等级和总体评价报告，确定设计评价或星级评价等级。

3.2 评价与等级划分

3.2.1 好房子评价划分为基本级、一星级、二星级、三星级共四个等级。好房子等级评价指标体系由安全、舒适、绿色、智慧四类评价指标组成，分类评价时，评价划分为 A 级、AA 级、AAA 级共三个等级。

3.2.2 安全、舒适、绿色、智慧的四类评价指标均包括控制项和得分项，控制项评定结果为达标或不达标，得分项评定结果为具体分值。

3.2.3 好房子评价应符合表 3.2.3 的规定。

表 3.2.3 好房子评价要求

星级	评价要求
基本级	满足 52 条控制项要求
一星级	满足全部控制项；且四类评价分值不少于 4 个 A 级
二星级	满足全部控制项；且四类评价分值不少于 3 个 AA 级，均不低于 A 级
三星级	满足全部控制项；且四类评价分值不少于 3 个 AAA 级，均不低于 AA 级

注：四类评价指安全、舒适、绿色、智慧评价

【条文说明】3.2.3

52 条控制项包括：4.1.1、4.1.4、4.1.5、4.1.6、4.1.7、4.1.8、4.2.1、4.2.3、4.2.4、4.2.5、4.3.4、4.3.5、4.3.6、4.3.8、4.3.9、4.3.10、4.3.11、5.1.1、5.1.2、5.1.3、5.1.5、5.1.8、5.2.1、5.2.2、5.3.1、5.3.2、5.3.3、5.4.1、5.4.2、6.1.1、6.1.3、6.2.1、6.2.2、6.3.1、6.3.2、6.3.3、6.4.1、6.4.2、6.5.1、7.1.1、7.1.2、7.1.3、7.1.4、7.1.5、7.1.6、7.1.7、7.1.9、7.3.1、7.3.2、7.3.3、7.3.4、7.3.5。以上控制项均与广州市住房和城乡建设局 2025 年 10 月 27 日印发的《广州市推进“好房子”建设的工作指引（试行）》强制性要求的内容相衔接，以保障按照该文件进行建设的住宅项目，亦可进行好房子评价，且达到基本级的要求。

3.2.4 安全、舒适、绿色、智慧的评价等级应符合下列规定：

- 1 当满足全部控制项要求时，可得 20 分基础分；

- 2 A 级、AA 级、AAA 级 3 个等级的评价均应满足本分类的控制项要求；
- 3 当总得分满足表 3.2.4 的要求时其分类评价等级分别为 A 级、AA 级、AAA 级。

表 3.2.4 分类评价总评价分值要求

分类	安全	舒适	绿色	智慧
A 级（Q）	60	60	60	60
AA 级（Q）	75	75	75	75
AAA 级（Q）	90	90	90	90

注：2026 年 8 月 1 日前已核发《建筑工程规划许可证》的在建项目参评时，若不满足控制项要求时，其总达标分值按增值规则计算，即每 1 条控制项不满足，须在得分项中额外增加 5 分得分。例如，安全控制项有 2 条不满足，则安全分类的 Q 得分达 70 分时，视为满足 A 级标准得分；Q 得分达 85 分时，视为满足 AA 级标准得分，Q 得分达 100 分时，视为满足 AAA 级标准得分。

【条文说明】3.2.4

控制项中，符合条文说明中的示例“不涉及”情况，可视为达标，但需标注“不涉及”，并在《广州市好房子评价申报书》、《好房子评价自评表》中说明原因。

得分项中，符合在条文说明中示例不涉及的情况，可得满分，但需标注“不涉及”，并在《好房子评价自评表》《广州市好房子评价申报书》中说明原因。

例如：申报评价的住宅项目，按相关政策文件、用地条件规定可不采用整体卫生间的，则不涉及本文件的 4.1.4 条。需要在《好房子评价自评表》4.1.4 条评价选项中标注“不涉及”，视为满足此项控制项要求，同时需在申报书中提供图纸资料并说明情况。

3.2.5 好房子评价标准中安全、舒适、绿色、智慧四类评价指标，单个分类的总评价分值应按下式进行计算：

$$Q = Q_1 \text{（当满足所有控制项要求时得 20 分）} + Q_2$$

式中：Q₁——控制项基础分值，当满足所有控制项要求（包括满足和不涉及条目）时得 20 分，否则不得分；

Q₂——得分项的实际得分；

Q ——总评价分值。

【条文说明】3.2.5

基础分 20 分（Q₁）和实际得分（Q₂）累计分值作为总评价分值（Q）。

4 安全

4.1 建筑本体安全

I 控制项

4.1.1 外墙采用安全耐久的材料及构造。

【条文说明】4.1.1

本条文根据《建筑防火通用规范》GB 55037 规定，建筑的外保温系统不应采用燃烧性能低于 B2 级的保温材料或制品，好房子在此基础上提高要求。安全性能要求：外墙保温材料燃烧性能等级为 A 级，以最大限度地避免因外保温或装饰系统被引燃导致的火势蔓延情况的发生。耐久性能要求：优先采用石材、陶板、金属板、真石漆、仿石漆、质感漆、混凝土外挂墙板、UHPC 超高性能混凝土等高品质材料，全面提升建筑立面的综合品质。屋面的装饰构架、构件也应采用燃烧性能等级为 A 级的材料，避免通过屋面在相邻建筑间延烧。

【评价资料】4.1.1

设计评价阶段：

建筑材料设计说明，标注外墙保温材料、屋面装饰构件燃烧性能等级，建筑立面材料清单或设计说明，列明外墙高品质材料的应用部位及性能指标。

星级评价阶段：

外墙、屋面材料的燃烧性能等级进场复验报告，外墙材料型式检验报告。

4.1.2 外窗安装牢固可靠，窗台内外高低差、洞口企口、窗边塞缝、下框泄水口、安装构造等措施满足防渗要求。

【条文说明】4.1.2

本条文依据《广东省住宅工程质量常见问题防治操作指南（试行）》（粤建质〔2020〕74 号），具体要求应满足：外窗台下口内高外低，内外窗台高低差不小于 20mm；混凝土外窗洞口设置一体化企口，并根据墙厚、门窗安装位置及有无副框确定混凝土外墙门窗洞的企口宽度，且宽度不小于 50mm；窗框四周采用聚合物水泥砂浆或防水砂浆嵌填密实；门窗安装所用的螺丝采用铜螺丝或不锈钢螺丝；上框设滴水，下框设置泄水口。

【评价资料】4.1.2

设计评价阶段：

门窗节点详图，标注窗台高差、洞口企口、滴水、泄水口构造，门窗设计说明，明确窗边塞缝材料、不锈钢铜螺丝、外窗三项物理性能设计指标。

星级评价阶段：

外窗进场复验报告、外窗淋水试验检测报告，外窗安装隐蔽验收记录，门窗五金配件产品质量合格证。

4.1.3 门窗系统、五金件及密封材料的材质符合耐腐蚀、耐候性、抗老化相关要求，确保长期使用性能。

【条文说明】4.1.3

本条文针对门窗材质提出具体标准，保障门窗耐久性与长期使用性能，避免因材质问题导致渗漏、损坏等质量隐患。关于门窗材质的具体要求如下：门窗系统应采用铝合金、不锈钢等耐腐蚀型材，避免型材因腐蚀损坏影响防渗性能；不锈钢五金件材质应为 304 及以上性能等级；密封胶条及密封胶应选用耐候性优异、抗紫外线、抗老化、防霉变的材料，如三元乙丙橡胶（EPDM）、硅酮密封胶或热塑性弹性体（TPE）等，不得使用易硬化、开裂或粉化的聚氯乙烯（PVC）类密封材料，确保密封性能长期稳定，杜绝因密封材料老化失效导致的渗漏问题。

【评价资料】4.1.3

设计评价阶段：

建筑门窗设计图纸，明确门窗系统、五金件及密封材料性能要求。

星级评价阶段：

门窗型材、五金件、密封材料产品型式检验报告。

4.1.4 住宅采用整体卫生间的，其防水保修期应符合法律法规的规定要求且不低于 10 年。

【条文说明】4.1.4

本条文规定采用整体卫生间的住宅，其防水保修期限除应符合国家及地方现行法律法规、规章及标准规范的最低要求外，不得低于 10 年，且保修年限应在购房合同中明确。防水保修期自住宅交付之日起算。

【评价资料】4.1.4

设计评价阶段：

建筑设计说明或建设单位出具的整体卫生间防水质量保修承诺书。

星级评价阶段：

购房合同文本，住宅质量保修书，整体卫生间质量证明文件，防水工程相关保险文件（如有）。

4.1.5 好房子二星级及以上项目，所有防水工程保修期不低于 10 年。

【条文说明】4.1.5

为进一步体现“好房子”高品质建设标准，二星级及以上项目的屋面、卫生间、厨房、外墙、地下室等全部防水工程，保修期限统一不低于 10 年，通过延长质量保障期限，减少渗漏隐患与后期维修纠纷，提升居住品质与项目耐久性，防水保修期自住宅交付之日起算。

【评价资料】4.1.5

设计评价阶段：

建筑设计说明或建设单位出具的防水工程质量保修承诺书。

星级评价阶段：

购房合同文本，住宅质量保修书，防水工程相关保险文件（如有）。

4.1.6 外窗和百叶开启扇与主体结构可靠地连接，采用防坠落铰链等防坠构件。

【条文说明】4.1.6

本条文根据广州夏季多台风强风，易对建筑外部的门窗造成破坏，为防止高空坠物等次生灾害，根据《民用建筑通用规范》GB 55031 规定：窗的设置应符合下列规定：外开窗扇应采取防脱落措施等要求，可采用防脱落、门窗限位器、防坠落铰链等构件。

【评价资料】4.1.6

设计评价阶段：

建筑门窗设计图纸，明确外窗、百叶开启扇与主体结构的连接构造；

星级评价阶段：

防坠落构件合格证，外窗及百叶安装隐蔽工程验收记录（含防坠落构件安装验收内容）。

4.1.7 住区采用合理有效的防涝措施，并满足下列要求：

1 地下车库出入口坡道在坡顶、坡底、上盖边缘处设置不少于三道截水沟，在坡顶设置反坡措施及防洪板等防雨水倒灌设施；

2 架空层等住区公共空间地面应排水通畅，适配住区日常通行、休闲活动及极端天气下的防洪排涝需求。

【条文说明】4.1.7

1 本条文依据《车库建筑设计规范》JGJ 100 相关要求，对有防雨要求的车库出入口及坡道，应设置与出入口和坡道同宽的截水沟、耐轮压沟盖板及闭合式挡水槛，坡道外端应设置防水反坡。为提升住区防洪排涝韧性，本条文在规范基础上进一步明确截水沟设置位置与数量要求：地下车库出入口坡道应在坡顶、坡底、上盖边缘处分别设置截水沟，总数不少于三道；若坡道上部设有顶盖，顶盖建筑投影范围内应保证设置不少于两道截水沟，实现分级截水、快速排水。地下车库出入口防洪板高度不低于 500mm，并具备手动、电动双开启模式。

2 根据《住宅项目规范》GB55038 规定，住宅项目场地竖向设计应有利于雨水径流的控制和雨水的资源化利用，并应满足防洪排涝的要求。本条文提出住区防洪排涝的韧性要求和重点部位。

【评价资料】4.1.7

设计评价阶段：

1 地下车库施工图，标注坡顶、坡底、上盖边缘处截水沟设置位置、数量、尺寸及做法，坡顶反坡措施、防洪板设置要求；

2 住区景观和场地排水设计图，明确架空层等公共空间地面排水坡度、雨水口布置及排水路径。

星级评价阶段：

1 地下车库出入口坡道截水沟、防洪板、反坡设施现场完工照片及隐蔽工程验收记录；

2 架空层等公共空间排水设施现场完工照片。

4.1.8 住宅工程项目按规定投保住宅工程质量潜在缺陷保险、安全生产责任保险。二星级及以上好房子评价项目投保“好房子”保险。

【条文说明】4.1.8

依据《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理办法实施细则》（穗建质〔2025〕71号）和《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》第二十三条规定，新出让居住用地的土地出让人应当将投保工程质量潜在缺陷保险列入土地出让合同；新建保障性住房和安置房项目应当投保工程质量潜在缺陷保险。另一方面，广州市正在推进“好房子”保险体系建设，创新“好房子”保险，保障落实“好房子”星级评价。同时，鼓励建设单位在同一家保险公司购买上述保险，保险公司统筹开展风险管控服务。

【评价资料】4.1.8

设计评价阶段：

建设单位出具专项承诺书，承诺项目依规投保住宅工程质量潜在缺陷保险、安全生产责任保险；参评好房子项目承诺足额投保“好房子”保险。

星级评价阶段：

住宅工程质量潜在缺陷保险、安全生产责任保险、“好房子”保险投保凭证。

II 得分项

4.1.9 提升建筑结构安全和耐久性能，最高得分值 14 分，按下列规则评分并累计：

- 1 混凝土结构中最外层钢筋的保护层最小厚度，在现行国家标准上增加 5mm，得 3 分；
- 2 建筑结构采用更高的抗震措施或减隔震技术，得 3 分；
- 3 主体结构采用成型钢筋骨架，或应用高强高性能混凝土、高强钢筋，得 3 分；
- 4 套内主要居室（卧室、客厅、书房）外窗采用系统门窗，五金配件耐腐蚀、高耐久，并配置防坠、防松安全装置，得 3 分；
- 5 采用全混凝土现浇外墙体系，提升外墙整体性、防渗及抗裂性能，得 2 分；
- 6 外墙选用安全可靠的装饰做法，最高得分值 4 分，按下列规则得分并累计：
 - 1）建筑高度 27m 以上的外墙饰面不采用粘贴工艺，得 2 分；
 - 2）外墙采用石材、金属板、人造板等耐久性优良的高品质饰面材料，得 2 分；
- 7 阳台、露台等区域构件设计时，活荷载标准值取 3.5kN/m^2 ，得 2 分。

【条文说明】4.1.9

1 本条文为提升建筑结构耐久性，要求钢筋保护层厚度在《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 规定的最小厚度基础上增加 5mm。

2 本条文旨在提升建筑结构抗震防灾能力，适配区域抗震设防要求，进一步增强住宅结构安全，满足下列任一条件即可得分：1) 抗震措施高于国家现行《建筑抗震设计规范》GB 50011 的设计要求；2) 建筑主体采用隔震技术（如天然橡胶隔震支座、铅芯隔震支座等）或消能减震技术（如粘滞阻尼器、软钢阻尼器、屈曲约束支撑等），且相关设计、施工符合《建筑隔震设计标准》GB 51408、《建筑消能减震技术规程》JGJ 297 要求。

3 成型钢筋骨架为工厂化预制的标准化钢筋构件，现场拼装建造可大幅提高钢筋工程施工质量与效率，减少现场加工误差，成型钢筋骨架在梁及竖向构件中的使用比例大于 80%；高强钢筋指主体结构纵向受力钢筋 85%采用 400MPa 级（HRB400、HRB400E），可提升结构强度与耐久性；高强高性能混凝土指竖向承重结构中 C50 及以上强度等级混凝土用量占比不低于 50%，可优化构件截面、减轻结构自重、提升结构耐久性和抗裂性能。采用以上任一措施即可得分，同时契合新型建筑工业化与绿色建筑发展要求。

4 本条文限定主要居室外窗采用系统门窗，兼顾居住品质与经济性，系统门窗按《系统门窗通用技术条件》GB/T 39529 要求认定，整窗性能（气密、水密、抗风压、保温、隔声）更稳定、耐久性更强。要求耐腐蚀、高耐久五金并配置防坠、防松安全装置，提升开启窗的使用安全与寿命。按“主要居室全覆盖”计分，鼓励优先保障核心居住空间的门窗性能与安全。

5 本条文鼓励采用全混凝土现浇外墙体系，其与梁、柱、剪力墙整体浇筑，无后砌填充墙，可提升外墙整体性、安全性与耐久性。

6 本条文第一条依据《外墙饰面砖工程施工及验收规程》JGJ 126，抗震设防烈度 ≤ 8 度、建筑高度 $\leq 100\text{m}$ ，且采用满粘法施工的外墙饰面砖工程，粘贴工艺包括但不限于：外墙饰面砖满粘；石材、陶瓷板湿贴/干粘；保温系统上粘贴面砖等。第二条要求外墙选用石材、金属板、人造板等高品质耐久饰面材料，且该类材料使用面积占对应裙楼或公共建筑部分（包括底商、配套、文化、公共服务综合体等）的墙体（不含门窗洞口）面积的比例不小于 50%。通过对门窗洞口、转角等薄弱部位采取构造加强、防渗等措施，减少外墙渗漏、开裂等质量通病，进一步提升住宅结构安全与长期使用性能。

7 根据《工程结构通用规范》GB55001 第 4.2.2 条的规定，住宅阳台的活荷载标准值为 $2.5\text{kN}/\text{m}^2$ 。考虑到现代家庭可能会在阳台或露台位置设置绿化，通常绿化活荷载要高于一般使用活荷载。因此，设计这些区域的构件时，活荷载标准值比规范提高 $1\text{kN}/\text{m}^2$ 。

【评价资料】4.1.9

设计评价阶段：

- 1 结构施工设计图纸，明确构件钢筋保护层厚度；
- 2 抗震加强措施说明或减隔震专项设计文件；
- 3 结构施工设计说明，明确成型钢筋骨架使用率、高强钢筋、高强高性能混凝土应用指标；
- 4 建筑门窗设计说明、门窗节点详图；
- 5 结构施工设计图纸，明确全混凝土现浇外墙构造做法；
- 6 外墙立面及构造图纸，明确外墙饰面材料；

7 结构施工设计图纸，明确阳台露台活荷载设计取值。

星级评价阶段：

- 1 钢筋保护层厚度检测报告；
- 2 减隔震技术或产品设计说明书或其他减震效果说明文件；
- 3 成型钢筋骨架，高强钢筋、高强混凝土出厂合格证及材料进场复验报告；
- 4 系统门窗型式检验报告、门窗五金部件型式检验报告；
- 5 混凝土浇筑验收记录；
- 6 外墙材料型式检验报告。

4.1.10 住宅小区场地竖向合理、雨水排放顺畅，配套海绵城市设施，并与城市内涝防治体系有效衔接，防涝安全可靠，最高得分值 4 分，按下列规则评分：

- 1 小区雨水管渠按不低于 3 年一遇设计，得 2 分；
- 2 小区雨水管渠按 5 年一遇设计，得 4 分。

【条文说明】4.1.10

本条文根据《城乡排水工程项目规范》GB 55027、《室外排水设计标准》GB 50014 编制。根据国家标准，居住小区雨水管渠设计重现期最低为 2 年一遇。本条文提高要求为 3 年和 5 年，保障小区常规降雨条件下排水通畅、场地无明显积水，地下室及关键设备房防涝安全可靠。场地同步考虑应用透水铺装、下沉式绿地、雨水调蓄等任一海绵城市设施，可增强雨水源头滞蓄消纳能力，提升住区整体防涝韧性，实现与城市内涝防治体系有效衔接。

【评价资料】4.1.10

设计评价阶段：

1~2 室外景观说明，明确场地竖向设计、雨水管渠设计重现期标准等，场地排水总平面图。

星级评价阶段：

1~2 室外排水系统竣工验收记录。

4.1.11 住区变配电所优先设置于地上层，提高防洪防涝安全，兼顾隔声减振要求，最高得分值 3 分，按下列规则评分并累计：

- 1 变配电所全部设于地上层，得 2 分；
- 2 变配电所不直接设于住户正下方，避免噪声振动影响，得 1 分。

【条文说明】4.1.11

1 本条文结合广州市相关要求，住宅变配电所原则上优先设置于地上，宜设于首层，严控采用全地下式布置，严禁布置于地下室最底层。地上层设置，指室内地坪标高均高于室外场地设计标高的楼层；

2 不直接设于住户正下方，指变配电所位于住户建筑投影范围以外，或设置于架空层、设备夹层并设置隔声减振降噪措施等情形。

【评价资料】4.1.11

设计评价阶段：

1~2 建筑总平面图，明确变配电所平面选址位置、与住宅楼栋投影关系。

星级评价阶段：

1~2 建筑竣工图。

4.1.12 提升防水工程质量与耐久性能，最高得分值 16 分，按下列规则评分并累计：

1 地下室采用防排结合的防水方案，得 2 分；

2 地下室工程结构采取有效的裂缝控制措施，最高得分值 4 分，按下列规则得分并累计：

1) 地下室顶板、底板、侧墙采用双层双向通长高强度钢筋（HRB500），间距不大于 150mm，得 2 分；

2) 采用收缩补偿混凝土或混凝土中添加抗裂纤维，得 2 分；

3) 后浇带采用 SM 胶超前止水技术代替止水钢板工艺，得 2 分。

3 地下室顶板、底板、侧墙采用具有自修复防水能力的混凝土材料，得 5 分；

4 卫生间采用管道架空敷设或采用憎水性轻质填充材料填充，得 2 分；

5 卫生间、厨房选用同层排水系统，且管道布置便于检修、不破坏楼板结构，得 2 分；

6 屋面、外墙、卫生间、厨房防水提高设计标准或采用加强措施，最高得分值 4 分，按下列规则得分并累计：

1) 屋面、外墙防水等级按一级设计，得 2 分；

2) 卫生间隔墙采用混凝土墙体，提升结构整体性与防水抗渗性能，得 2 分；

3) 卫生间地面、墙面、顶棚设置防水层（含天花），得 2 分。

7 屋面、地下室、外墙、卫生间、厨房等所有防水工程保修按下列规则得分：

1) 保修期不低于 10 年，得 5 分；

2) 保修期不低于 20 年，得 10 分；

3) 承诺终身防水保修，得 15 分。

【条文说明】4.1.12

本条文从地下室防水构造、结构自防水、防水等级及保修年限三方面提升工程防水质量与耐久性能，减少渗漏隐患，提升住宅长期使用品质。

1 地下室采用防排结合防水方案，在刚性防水、柔性防水构造基础上，同步设置导排设施，与集水井、抽排系统形成完整体系；在地下室顶板和底板应设置疏水、排水构造（如盲沟、泄水

孔、排水层、疏水板、导水系统等），宜在侧墙设置疏水、排水构造。鼓励采用地下结构溢流控压抗浮等防排结合的创新技术。

2 本条文针对地下室工程结构裂缝控制提出专项要求，结合地下室长期处于地下潮湿环境、受力复杂、易因混凝土收缩、温度变化产生裂缝的特点，通过材料选型与构造优化，从源头减少裂缝产生，保障地下室结构防水性能与耐久性，提升结构安全稳定性。采用双层双向通长高强度HRB500钢筋，且间距控制在不大于150mm，相较于常规钢筋配置，可显著提升结构抗拉、抗裂能力，采用收缩补偿混凝土或抗裂纤维，可抵消混凝土收缩变形。

3 地下室底板、侧墙、顶板采用结构自防水提升型专用混凝土材料。优先选用具备自修复防水功能的混凝土。本条文要求地下室全部结构构件均采用此类自修复类防水混凝土，包括水泥基渗透结晶型自修复混凝土、纤维增强自修复混凝土等，依靠材料自身自愈性能，从源头防控混凝土收缩、沉降产生微细裂缝而引发的渗漏隐患，有效提升地下室整体结构自防水能力。

4 本条文旨在提高卫生间、管廊沉箱防水可靠性、检修便利性及结构耐久性，减少渗漏、积水、沉陷隐患。架空构造指管道敷设在架空支撑系统上，下部预留检修空间，不使用填充材料。憎水性轻质填充材料指具有低吸水率、轻质、不腐烂、不易积水的成品填充材料，包括憎水珍珠岩块、EPS板、XPS板、陶粒混凝土等。

5 卫生间、厨房选用同层排水系统，且管道布置便于检修、不破坏楼板结构，可有效避免传统异层排水管道穿越楼板带来的渗漏隐患，减少因上层住户管道故障对下层住户造成的影响，提升厨卫空间防水可靠性与居住使用舒适度；同层排水系统的管道敷设、配件选用需符合现行国家相关标准要求，预留检修口并保证检修操作空间，确保后期维护便捷，不损坏建筑主体楼板结构。

6 本条文根据《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030、《住宅室内防水工程技术标准》JGJ 298等相关要求编制。规范仅对住宅屋面、外墙、厨卫防水提出基本设防要求，本条文通过提高防水等级、增加防水道数、扩大防水设防范围等方式进一步提升住宅防水可靠性与耐久性。其中屋面、外墙按防水等级一级设计，可显著降低渗漏风险；卫生间隔墙采用混凝土墙体，具有结构整体性强、密实度高、抗渗性能好的优势，可从结构层面有效阻隔渗水，提升卫生间防水基础可靠性，迎水面隔墙使用即可得分；卫生间全屋（含天花）设置防水层，可最大限度减少上层渗漏对下层的影响。采用整体卫生间的，需设置工厂预制的一体化防水底盘、壁板及顶板构件，各部件间通过专用密封构造实现全屋密封防水，形成地面、墙面、天花全封闭防水体系，有效杜绝渗漏隐患，满足全屋防水层（含天花）的加强要求，按照等同于全屋设置防水层得分。

7 本条文依据相关防水及工程质量规范，针对屋面、地下室等建筑渗漏高发关键部位，通过梯度提升保修年限，提升防水工程品质，解决渗漏通病，鼓励住宅防水保修期适当延长，防水保修期自住宅交付之日起计算，建设单位需在相关正式文件中明确保修年限、责任主体及维修流程；终身防水质保需出具正式书面承诺及履约保障措施。

【评价资料】4.1.12

设计评价阶段：

- 1 地下室防水设计图纸，明确防水设防构造、排水盲沟、集水井等防排一体化设计措施；
- 2 地下室结构施工图纸、地下室防水设计说明，明确钢筋、混凝土、后浇带止水措施；

- 3 地下室结构及防水设计说明,明确自修复混凝土性能指标与应用范围;
- 4 卫生间建筑节点详图,明确填充材料;
- 5 卫生间、厨房给排水图纸,明确同层排水设计;
- 6 建筑防水设计总说明,明确屋面、外墙、卫生间防水做法;
- 7 建设单位专项承诺书,明确项目屋面、地下室、外墙、厨卫全域防水工程保修年限。

星级评价阶段:

- 1 地下室防水工程隐蔽验收记录(含照片);
- 2 地下室钢筋、后浇带隐蔽验收记录(含照片);
- 3 自修复混凝土质量证明文件(含照片);
- 4 憎水轻质填充材料质量证明文件,卫生间隐蔽验收记录(含照片);
- 5 排水管材进场复验报告、厨卫管道通水、通球试验记录;
- 6 屋面、外墙防水材料进场复验报告、外墙淋水试验检测报告;
- 7 住宅质量保证书、防水保修协议。

4.1.13 建设单位购买“好房子”保险,得8分。

【条文说明】4.1.13

同4.1.8条文说明。

4.2 使用安全

I 控制项

4.2.1 空调室外机平台安全可靠、方便通达,周围设置安全绳固定设施,满足安全性能相关要求。

【条文说明】4.2.1

本条文为保障空调室外机安装、检修作业安全,根据《住宅项目规范》GB 55038、《坠落防护装备的选择、使用和维护》GB 23468、《建筑施工高处作业安全技术规范》JGJ 80的相关要求设计和实施。锚固点可结合建筑外立面、结构梁、设备平台周边结构统一设置,应固定在建筑承重结构上,不得固定在砌体、保温层、装饰面层等非承重构件上,单个锚固点可承受不小于15kN的静态拉力,预埋式锚环、锚固支座等构件的材质、规格、埋设深度应经结构计算确定,满足抗拔、抗剪要求,安全绳固定设施应具备可靠的耐久性与防松脱措施。

【评价资料】4.2.1

设计评价阶段:

空调室外机平台设计详图,明确外机平台尺寸、通行构造;结构锚固构造设计说明,明确安全绳锚固点位布置、锚固构件规格。

星级评价阶段:

安全锚固点后锚固件抗拔检测报告, 锚固构件隐蔽验收记录, 空调室外机位、窗洞口、踩踏平台现场实测照片。

4.2.2 住宅周边采取防坠物措施保障人员活动区域安全, 并满足下列要求:

- 1 在建筑外墙外侧设置不小于 1.5m 宽的安全缓冲带;
- 2 住宅单元出入口处、架空层出入口处应设置雨棚等防坠落措施。

【条文说明】4.2.2

本条文要求住房周边应采取防坠物措施以保障人员活动区域安全: 1) 设置防坠物绿化隔离带可为住房周边人员活动区域提供缓冲空间, 宽度不小于 1.5m, 以提供足够的安全距离, 可采用但不限于下列做法: 绿化种植池、绿化隔离带、防护廊架、挑檐式防护构造、设置隔离设施、下沉式绿地、缓冲景观带等; 2) 住房出入口是人流集中位置, 其上空应设置挑檐、雨棚等措施以阻止或拦截可能坠落的物体, 防坠防护措施宜与遮阳、挡雨等构件设施结合设置, 以提高实用性。

【评价资料】4.2.2

设计评价阶段:

- 1 景观专项设计图纸, 标注外墙外侧缓冲带宽度、构造形式;
- 2 雨棚设计图纸。

星级评价阶段:

- 1~2 场地景观、隔离构造分部分项验收记录, 缓冲带实测照片, 雨棚现场完工照片。

4.2.3 住区进行人、非机动车、机动车分流设计, 并满足下列要求:

- 1 住区主出入口或次出入口可直接进入地下车库, 且车辆可达每个住宅单元出入口;
- 2 住区设功能性次出入口, 服务于物流、快递、垃圾收集及其他货物运输流线;
- 3 机动车与非机动车道路不应穿越室外活动场地, 老年人、儿童活动场所不应紧邻机动车道设置。

【条文说明】4.2.3

1 本条文要求住区进行“人、非机动车、机动车分流设计”, 并与市政道路合理衔接, 允许通过住区主出入口、次出入口或独立地库专用出入口, 直接进入地下车库。

2 住区设功能性次出入口, 服务于物流、快递、急救、垃圾清运、消防救援等功能, 避免影响住区主要出入口, 次出入口可独立设置, 也可结合住区主出入口采取人和车、客和货分区方式实现, 但必须保证流线清晰、互不干扰。

3 鼓励首层设置为步行区, 机动车和电动自行车等快递物流在地下室通行, 且限制进入住区首层花园等步行区。

【评价资料】4.2.3

设计评价阶段:

- 1 场地总平面图, 标注车行出入口、地下行车流线、单元地下连通路径;

2 交通专项设计说明,明确车辆进出及通达各单元流线方案;

3 场地总平面图,划定老人儿童活动场地范围。

星级评价阶段:

1 车行流线、地库连通通道现场实景照片;

2 货运出入口、垃圾转运流线现场实拍影像;

3 儿童、老年活动场地与车行道分隔实景照片。

4.2.4 住区、住宅单元及地下室等主要人行出入口设置非接触式门禁设备。

【条文说明】4.2.4

本条文要求在住区、住宅单元及地下室主要人行出入口设置非接触式门禁设备,是安全管理、疫情防控经验转化、通行效率提升、适老化与人性化服务等多维度需求的综合体现,同时契合建筑行业“好房子”建设中“安全、便捷、健康”的核心导向,非接触式门禁设备可具备支持手机 NFC、二维码、密码及远程管理和授权等功能。

【评价资料】4.2.4

设计评价阶段:

智能化设计说明、平面图,明确门禁设备的部署位置及设备规格。

星级评价阶段:

非接触式门禁设备现场完工照片,非接触式门禁设备产品说明书。

4.2.5 住区所有出入口及公共活动空间部署视频监控设备,视频图像存储时间不小于30天。

【条文说明】4.2.5

本条文中住区出入口及公共活动空间主要包括楼栋出入口、大堂、物业前台、电梯轿厢、天面出入口、地下室及首层电梯厅等区域。根据《公共安全视频图像信息系统管理条例》第十七条,视频图像信息保存不少于30日。

【评价资料】4.2.5

设计评价阶段:

智能化设计说明,明确视频图像信息、保存参数。

星级评价阶段:

视频监控设备现场完工照片,视频监控管理软件存储参数配置截图。

II 得分项

4.2.6 提升住房使用安全性,最高得分值3分,按下列规则评分并累计:

1 公共活动空间内固定家具、设施阳角采用圆角、倒角或附加护角,得1分;

2 公共活动空间的墙、柱等处的阳角采用圆角、倒角或附加护角,得2分。

【条文说明】4.2.6

本条文围绕提升住宅公共区域使用安全性，减少人员通行、活动过程中的碰撞磕碰伤害，针对公共活动空间及墙柱阳角等易碰撞部位提出安全构造要求。

1 公共活动空间内（包括大堂、架空层、走廊、电梯厅等）的固定家具设施的阳角部位，采用圆角、倒角或附加护角，避免尖锐棱角对老人、儿童等人群造成划伤、撞伤，提升空间使用安全度。

2 对公共活动空间内墙体、柱子等突出结构的阳角部位，通过圆角、倒角处理或附加专用护角等方式进行安全防护，圆弧半径（R）建议不小于10mm；倒斜角若无法做圆角，可切出宽度不小于5mm的斜面，也可通过安装金属、PVC、亚克力等护角实现。进一步降低通行碰撞风险，提升住宅公共区域人性化安全水平。

【评价资料】4.2.6

设计评价阶段：

- 1 公区建筑及装修节点详图，标注墙体、柱体阳角圆弧、倒角尺寸；
- 2 装修专项设计说明，列明阳角防撞构造技术要求。

星级评价阶段：

- 1~2 各类固定家具、设施阳角、墙柱阳角防护现场完工照片。

4.2.7 提升地面装饰材料防滑安全性能，最高得分6分，按下列规则评分并累计：

1 厨房、浴室、卫生间等场所采用防滑铺装，潮湿地面湿态摩擦系数（BPN）不小于70，得3分；

2 住区主要公共区域地面采用防滑铺装，室内外潮湿地面湿态摩擦系数（BPN）不小于70、室内干态地面静摩擦系数（COF）不小于0.7，得3分。

【条文说明】4.2.7

1~2 本条文根据《住宅项目规范》GB 55038 中地面静摩擦系数（COF）不应小于0.6的要求，同时依据《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331-2014 要求，需进一步提高地砖防滑性能标准，现规定室内厨房、浴室、卫生间，以及室内外公区地面的干态地面静摩擦系数（COF）不应小于0.7，潮湿地面湿态防滑值（BPN）不应小于70，以降低人员滑倒、摔伤风险，提升住宅使用安全性。

【评价资料】4.2.7

设计评价阶段：

1~2 精装修施工图纸，明确厨卫空间、住区主要公共区域地面防滑地砖铺装范围；地砖防滑设计说明，明确地面铺装材料干态静摩擦系数、湿态摩擦系数设计限值指标。

星级评价阶段：

1~2 厨卫、浴室、卫生间等室内潮湿场所和公共区域的防滑地砖进场复验报告（根据相应产品标准检测 COF 或 BPN 系数）；

厨卫、浴室、卫生间等室内潮湿场所室内场所潮湿地面湿态防滑值（BPN）现场检测报告；

公共区域室内潮湿地面湿态防滑值（BPN）现场检测报告；

公共区域室内干态地面静摩擦系数（COF）现场检测报告；

公共区域室外湿态防滑值（BPN）现场检测报告。

4.2.8 空调室外机布置满足下列安全、防坠措施，最高得分值 4 分，按下列规则评分并累计：

1 空调室外机位与外窗位置关系，满足下列任一条件，得 2 分：

1) 空调机位距离可开启窗洞口不大于 400mm；

2) 空调机位距离可开启窗洞口大于 400mm，但设置深度不小于 500mm 的可上人专用平台。

2 通往空调室外机位的通道无凸出墙体或其他障碍物，空调机位设置排水孔、防护栏杆或装饰百叶，得 2 分；

3 满足下列任一条件，得 2 分：

1) 中央空调室外机设置独立专用设备平台；

2) 分体空调或中央空调室外机与阳台或与设备平台一体化设计。

【条文说明】4.2.8

1 本条文根据《住宅项目规范》GB 55038 第 4.2.12 条文说明的要求，为提升空调室外机安装、检修、使用全过程的安全性，空调室外机位宜与外窗平行布置，便于从室内就近安全操作：当空调机位距可开启窗洞口不大于 400mm 时（洞口边至踏板边缘），且通行无障碍物、空调室外机位及维护结构外设有不小于 200mm 的踏板时、设有承重安全绳固定设施，可视为满足便捷安装检修要求；当机位距可开启窗洞口大于 400mm 时，应设置深度不小于 500mm 的可上人专用平台，并设有安全维护设施（包括栏杆、栏板、承重安全绳固定设施）；阳台一体化设置室外机设备平台，亦视为满足要求。

2~3 空调室外机平台应设维护设施，避免高空坠落；同时，空调制热时室外机产生大量排水，制冷时室内机产生冷凝水，均需采取组织排水措施。

【评价资料】4.2.8

设计评价阶段：

1 建筑立面图、空调节点详图，标注空调机位与可开启窗洞口间距、安装踩踏区域尺寸；

2 空调位置平面布置图，明确无障碍物；

3 建筑设计说明，明确中央空调外机设计。

星级评价阶段：

1~2 空调室外机位、窗洞口、踩踏平台现场实测照片；

3 设备平台、阳台一体化机位现场验收记录。

4.2.9 住宅配置可远程控制或智能自动启闭的外窗，最高得分 6 分，按下列规则评分并累计：

- 1 住宅公共区域（大堂、走廊、楼梯间等）设置，得 3 分；
- 2 卧室、书房、客厅等主要居住空间任一空间设置，得 3 分；
- 3 厨房设置，得 3 分。

【条文说明】4.2.9

1~3 本条文根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 中室内空气质量控制与智慧运行相关要求设置，通过配置可远程控制或智能自动启闭的外窗，提升住宅自然通风管理水平，实现雨天自动关窗、防雨飘、防浸水、改善室内空气品质等功能。为兼顾实用性与经济性，本条采用梯度计分：公共区域优先配置智能启闭外窗，有利于集中通风与安全管理；主要居住空间配置可提升居住舒适度；厨房配置可强化排油烟与通风安全。卫生间因使用特性及安全风险，暂不做强制要求。

【评价资料】4.2.9

设计评价阶段：

1~3 建筑门窗设计图纸，明确公共区域、主要居室、厨房智能外窗布设位置；智能化设计说明，标注外窗远程控制、智能自动启闭的功能设计要求。

星级评价阶段：

1~3 智能外窗产品合格证及产品使用说明书。

4.2.10 提升住区室外活动场所安全性能，增设住区安全设施，最高得分值 6 分，按下列规则评分并累计：

- 1 住区活动场地和健身步道采用 EPDM 橡胶、彩色陶粒、彩色沥青等柔性防滑材料铺装，得 2 分；
- 2 住区活动场地设施设置安装坚固、形状易于抓握的扶手或安全抓杆，得 1 分；
- 3 住区健身慢行道长度不少于用地红线周长的 1/4 且不少于 150m，宽度不小于 1.3m，满足双向行人错峰并行需求，得 2 分；
- 4 步道设置各类安全标识，交叉路口设置安全提示，得 1 分；
- 5 住宅项目人行主入口至住宅单元门厅之间的主要步行道路内不设置检查井，且其他步行道路范围内检查井均设置防坠网，得 2 分。

【条文说明】4.2.10

1 本条文考虑室外活动场地和健身步道解决全龄通行安全、运动有效性、风险警示等痛点，是健康住宅、绿色建筑评价的重要评分项。活动场地及健身步道可采用 EPDM 橡胶、彩色陶粒、彩色沥青等柔性、防滑、减震材料，满足任一柔性铺装材料即可得分，不设最小面积指标要求。

2 老年活动区休闲座椅、健身器材旁，设 0.8~0.9m 高圆管状不锈钢扶手，与基础预埋件固定；儿童活动区滑梯、攀爬架等设施入口/台阶处，设 0.6~0.7m 高防滑橡胶包裹抓杆，适配儿童身高。

3 本条文根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 相关要求,对住区健身慢行道的长度、宽度提出控制指标。健身慢行道长度不小于用地红线周长的 1/4 且不少于 150m,可形成连续完整的慢行路径,满足居民日常健走、慢跑等健身活动需求;宽度不小于 1.3m,可保障行人双向错峰并行。

4 步道安全标识和提示包括但不限于:防滑、台阶警示、幼儿活动场所、水体防护、车行步行交叉口等。

5 住宅项目人行主入口到单元门厅的主要步行道路,为居民日常高频通行路段,应做到路面平整连续、检查井不占用核心步行区域;在主要步行道路之外的其他步行道路范围内布设的检查井,必须配套安装防坠网,防止人员坠落伤害,保障居民出行安全,防坠网采用不锈钢材质,网孔 $\leq 50\text{mm}$,承重 $\geq 100\text{kg}$ 。

【评价资料】4.2.10

设计评价阶段:

- 1 室外道路及场地设计图纸,明确活动场地、健身步道柔性防滑铺装材料类型及范围;
- 2 室外场地设施节点详图,标注扶手、安全抓杆的设置位置、高度、材质及固定构造;
- 3 室外道路及场地设计图纸,标注健身慢行道走向、长度、宽度等要求;
- 4 室外道路及场地设计图纸,标注安全标识设置情况;
- 5 室外设计说明,明确检查井布设要求及做法。

星级评价阶段:

- 1 活动场地、步道铺装分部工程验收记录、现场实测照片;
- 2 扶手、抓杆构件安装验收记录、现场实测照片;
- 3 园区道路、现场完工照片,道路景观竣工验收记录、现场实测照片;
- 4 步道、交叉口安全提示标识现场完工照片;
- 5 各步行道路检查井及配套防坠网现场完工照片。

4.2.11 儿童活动室(卧室)设计应考虑儿童使用需求,最高得分值 3 分,按下列规则评分并累计:

- 1 门框、窗框等易撞位置加装防撞条等缓冲材料,得 1 分;
- 2 地面采用易清洁且耐用环保的地板材料,得 1 分;
- 3 墙面采用耐擦洗、易清洁的环保饰面材料,得 1 分。

【条文说明】4.2.11

本条文为住宅套内卧室提出适儿化安全与实用设计要求,住宅套内儿童活动室(至少有一间卧室)满足本条相关设计要求即可得分。

1 在门窗框等易碰撞部位设置牢固、环保、光滑无毛刺的缓冲防撞措施,可降低儿童磕碰受伤风险。

2 地面选用实木复合地板、强化复合地板、环保 PVC 地板等易清洁、耐磨损材料,可减少儿童活动时绊倒、磕碰风险,提升空间安全性、环保性与耐久性。

3 卧室墙面采用耐擦洗乳胶漆、环保墙布、洁净板等易清洁、耐污损的环保饰面材料，便于日常清理污渍，适配儿童使用场景。

【评价资料】4.2.11

设计评价阶段：

- 1 精装修设计图纸，明确门窗框防撞条缓冲构造做法、安装位置；
- 2 精装修材料设计说明，列明地板材料技术性能；
- 3 精装修材料设计说明，列明墙面材料技术性能。

星级评价阶段：

- 1 墙面防撞缓冲材料产品质量合格证；
- 2 地板材料进场复验报告；
- 3 墙面材料进场复验报告。

4.3 应急消防安全

I 控制项

4.3.1 高层住宅设置安全房间。

【条文说明】4.3.1

本条文在国家消防规范基础上提高安全要求，将《建筑设计防火规范》GB 50016 第 5.5.32 条中建筑高度大于 54m 住宅需设置的安全间的要求，扩大至大于 27m 的高层住宅，且安全房间窗户应在外侧右上角设置标识，标识参考消防救援窗标识要求。

【评价资料】4.3.1

设计评价阶段：

建筑平面图，明确安全房间布局；

消防设计说明，明确安全房间防火分隔、门窗、通风等设计措施。

星级评价阶段：

竣工图（明确安全房间位置），安全房间窗户标识照片。

4.3.2 当住宅建筑凹位内开口尺寸小于进深尺寸的部分，应按《广东省建设工程消防设计审查疑难问题解析》及相关消防文件要求执行。

【条文说明】4.3.2

本条文根据《建筑设计防火规范》GB 50016 规定，当凹位开口尺寸小于进深时，空间呈“深凹”形态，空气流通性差，火灾时易形成“拔火效应”，导致烟气快速竖向蔓延，且热量集中难以散发，大幅提升火势扩散风险。本条文中按天井进行防火设计，指的是需满足《广东省建设工程消

防设计审查疑难问题解析》第 2.1.4 条的相关要求，因用地、规划条件限制确实难以实施的，按照《广州市建设工程消防设计审查工作指引》执行。

【评价资料】4.3.2

设计评价阶段：

建筑平立面、节点详图，标注建筑凹位开口、进深尺寸，消防设计图纸及加强措施说明。

星级评价阶段：

项目消防验收意见书。

4.3.3 楼梯间在首层采用疏散走道或扩大前室通向室外的，走道两侧或扩大前室内不设变、配电房门（包括强电井的门），确需设置的，应增设疏散走道及甲级防火门。设置集中报警系统或控制中心报警系统的建筑，疏散通道上常闭防火门设置防火门监控系统。

【条文说明】4.3.3

本条文根据《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定，楼梯间首层疏散走道及扩大前室为人员疏散关键区域，电房门（含变、配电房门、强电井门等电气设备用房的出入口）后附设备存在短路起火、电弧引燃可燃物等风险，若直接设置在疏散关键路径上，火灾时可能成为新的火源点；同时其门扇开启、设备检修维护均可能占用疏散宽度或阻碍通行，严重影响人员快速、安全撤离。确因功能需要必须设置时，应另行增设独立疏散通道，且该门应采用甲级防火门，确保疏散安全。设置集中报警系统或控制中心报警系统的建筑，疏散通道上的常闭防火门应设置防火门监控系统，实现防火门状态监测与反馈，提升火灾时疏散通道的可靠性。

【评价资料】4.3.3

设计评价阶段：

首层平面、楼梯扩大前室图纸，标注疏散走道、电气井室位置；消防、电气专项设计说明，明确防火门等级及监控系统。

星级评价阶段：

防火门产品合格证，进场复验报告，火灾自动报警系统联调测试记录。

4.3.4 住宅套内设置火灾探测器。

【条文说明】4.3.4

住宅火灾具有夜间多发、人员熟睡状态下逃生能力弱等特点，早期火情探测与预警对人员疏散救援至关重要。本条在现行规范的基础上，要求 54m 以上一类高层住宅应设置火灾自动报警系统，且其套内区域应设置火灾探测器并接入系统；54m 以下住宅的套内可配备独立式联网火灾探测器，实现火情早发现、早预警，提升高层住宅火灾防控能力与人员疏散安全性。

【评价资料】4.3.4

设计评价阶段：

火灾自动报警平面图，标注每户套内探测器布设点位，火灾自动报警系统设计说明。

星级评价阶段：

火灾探测器产品合格证，现场完工照片，火灾自动报警系统联调测试记录。

4.3.5 住宅交付的燃气灶具有熄火保护自动关闭阀门的功能。

【条文说明】4.3.5

本条文依据广东省《数字化家庭建设评价标准》DB44/T 2671-2025 相关要求制定，要求住宅交付时所配置的燃气灶应具备熄火保护装置，能自动关闭燃气灶自身阀门，切断燃气供应，避免燃气泄漏，提升厨房使用安全性。

【评价资料】4.3.5

设计评价阶段：

装修设计说明，标注燃气灶需自带熄火保护自动关阀功能。

星级评价阶段：

燃气灶产品合格证明文件，熄火保护功能现场测试记录，现场完工照片。

4.3.6 厨房设置燃气泄漏报警装置，并能联动切断气源。

【条文说明】4.3.6

本条文依据广东省《数字化家庭建设评价标准》DB44/T2671-2025 第 9.2.4 条厨房安装燃气泄漏探测器，要求在燃气引入管处设置紧急自动切断装置，在厨房设置燃气泄漏报警装置；报警装置附近应预留电源接口，实现燃气泄漏实时监测、自动报警、联动切断气源，有效防范燃气泄漏爆炸、中毒等安全事故。

【评价资料】4.3.6

设计评价阶段：

燃气深化图纸，标注燃气探测器、紧急自动切断装置点位，报警探测、联动关阀控制逻辑。

星级评价阶段：

燃气泄漏探测器、紧急自动切断装置产品合格证，燃气管道、报警设备安装隐蔽验收记录。

4.3.7 消防应急广播功放按 N+1 冗余设计，确保紧急状况下消防应急广播功放快速工作，进行有效预警和疏散指引。

【条文说明】4.3.7

消防应急广播是火灾时传递预警信息、引导人员有序疏散的核心设施，其可靠性直接关系到人员生命安全。本条文提高要求，凡是设有消防应急广播功放的均应按照 N+1 冗余设计（即设置 1 台备用功放，与 N 台主用功放形成冗余），可避免单台或部分主用功放故障而导致的广播系统失效。火灾疏散时人员常处于慌乱状态，加强消防应急广播要求和照明、疏散指示标志供电保障，可确保火灾时持续有效预警和疏散指引。

【评价资料】4.3.7

设计评价阶段：

消防专项设计说明文件、消防控制室平面布置图。

星级评价阶段：

消防应急广播功放产品合格证，消防应急广播设备安装分项验收记录。

4.3.8 住宅电梯设置自动救援操作装置（ARD），确保断电后驱动电梯至就近楼层开门，电梯井道设置防坠落装置，电梯具备可靠防夹保护功能。

【条文说明】4.3.8

本条文根据《电梯自动救援操作装置》GB/T 40081 第 4.6 条：电梯自动救援操作装置运行总则及运行控制要求。电梯设置自动救援操作装置（ARD）并配置满足要求的蓄电池，在断电或故障状态下可自动驱动电梯平层至就近楼层并开门，避免人员被困，提高应急处置安全性。电梯井道内应按规范要求设置防坠落装置（包括轿厢/对重防坠安全器、导轨支架及井道内防高空坠落防护构造等），防止电梯部件或人员意外坠落，保障井道安全。电梯轿门、层门应设置光幕、安全触板或其他可靠的防夹保护装置，防止关门过程中夹人、夹物，保障老人、儿童等人群乘梯安全。

【评价资料】4.3.8

设计评价阶段：

电梯专项设计图纸，明确自动救援操作装置（ARD）、井道防坠落装置要求，建筑设备专项设计说明，列明电梯防夹功能。

星级评价阶段：

电梯整机、ARD 救援装置产品合格证，电梯安装分项工程验收记录。

4.3.9 住区电梯配置电动自行车及电池监控报警装置，并与电梯运行联动，避免电动自行车及其充电电池进入住宅楼层。

【条文说明】4.3.9

为防范电动自行车进梯入户、电池带入楼道充电引发的消防安全风险，要求住区电梯配置电动自行车及充电电池智能监控识别报警装置，可精准识别电动自行车及电池并联动梯控，实现声光报警、阻梯拦截，禁止电动自行车及其充电电池进入住宅楼层。

【评价资料】4.3.9

设计评价阶段：

智能化系统图、平面图，标注轿厢识别摄像头、报警主机、梯控联动线路布置。

星级评价阶段：

电动车智能识别监控设备产品合格证，智能化分项安装验收记录，轿厢监控识别设备现场完工照片。

4.3.10 住区在室外设置电动自行车集中停放和充电场地，满足下列要求：

1 住区电动自行车室外集中停放和充电场地，与单、多层民用建筑之间的距离不小于 6m，与高层民用建筑之间的距离不小于 9m；

2 电动自行车集中充电区域分组设置，停车区域间设置分隔带，且不紧邻幼儿园、医院、宿舍、文博建筑等重点场所；

3 停车区域设置火灾探测报警器及简易喷淋系统；

4 电动自行车室外停放充电场所设置防晒、防雨顶棚，雨棚进深不小于 2.1m，且采用不燃材料，按严重危险等级配置灭火器；

5 电动自行车停放充电场所充电设施具备充满自动断电功能。

【条文说明】4.3.10

本条文根据《建筑设计防火规范》GB 50016、《电动自行车停放场所防火设计标准》DB11/T 1624、《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140、相关简易喷淋规范、《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140 等国家和地方标准、文件的要求，为有效防范电动自行车充电过载、过热引发的火灾风险，住宅项目配套的电动自行车集中停放充电场所，可设置在住区内或住区外公共区域的室外安全地带或住区围墙外的用地内，且充电设施应具备充满自动断电功能，避免长时间过充导致安全事故，切实消除火灾隐患，保障居民人身财产安全。电动自行车集中停放区域未设置充电设施的，默认满足本条消防安全要求。

1 电动自行车停放、充电场地，与单、多层民用建筑物防火间距不小于 6m，与高层民用建筑物防火间距不小于 9m。此条文依据广东省地标《电动自行车停放充电场所消防技术规范（征求意见稿）》相关要求。

2 电动自行车停放、充电场所应通风良好，且应参照省市电动自行车相关标准的具体要求，充电区域分组设分隔带，降低火灾扩散风险，且保护财产安全；场地不紧邻重点场所，要求充电区域与重点场所的水平净距不小于 6m，契合消防安全管控要求。

3 本条文参照省市电动自行车相关标准的具体要求应配置灭火器，灭火器配置应符合 GB55036 和 GB50140 的规定，危险等级按严重危险级确定，单具灭火器的灭火级别应不小于 3A，应配备适用于扑救 A、B、C、E 类火灾的灭火器，宜配备手提式水基型灭火器或推车式水基型灭火器，确保火情早处置。

4 本条文规定旨在明确停车区域的消防安全防护要求，通过设置必要的火灾探测、扑救设施，防范停车区域火灾事故发生，减少火灾造成的人员伤亡和财产损失，保障停车区域及周边人员、设施的安全。

5 电动自行车停车场内充电插座的间距不应小于 600mm，充电设施具备充满自动断电功能，电动自行车充电设施应具备充满自动断电、充电异常自动断电、电池故障自动断电、过载保护、短路保护、剩余电流保护、充电故障报警、功率监测、高温报警等功能并应符合现行有关电动自行车集中充电设施设备技术的要求。这些措施可避免过充风险，有效降低火灾隐患，提升住区消防安全水平。

【评价资料】4.3.10

设计评价阶段：

- 1 消防设计说明，明确场地防火间距控制要求；
- 2 充电区平面图，标注分组边界、分隔带位置；
- 3 停车区消防布置图，标注火灾探测器（视频）、简易喷淋点位；
- 4 充电棚设计说明，明确顶棚不燃材料选型；
- 5 消防设计说明，标注充电设备充满自动断电及各类安全保护功能要求。

星级评价阶段：

- 1 场地与建筑间距现场实测照片；
- 2 场地分组和周边环境现场的完工照片；
- 3 探测器（视频），喷淋设备合格证；
- 4 顶棚材料出厂质量合格证明资料，灭火器合格证；
- 5 充电设备产品合格证。

4.3.11 住区道路满足消防、救护等车辆通行需求，并满足下列要求：

- 1 住区道路或经批准兼作消防车道的市政道路，满足消防通行与救援作业要求；
- 2 建筑高度不大于 50m 的高层住宅，各段消防车登高操作场地的长度和宽度分别不小于 15m 和 10m；建筑高度大于 50m 的高层住宅，各段消防车登高操作场地的长度和宽度均不小于 20m 和 10m。

【条文说明】4.3.11

1~2 本条文根据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）制定，保障住宅消防安全与救援可靠性。住区内部道路应满足消防车道通行要求；无内部消防车道的低层、多层住宅项目，可利用经规划、消防部门认可、满足救援条件的市政道路作为消防通行与救援通道。消防车道净宽度、净空高度均不应小于 4.0m，转弯半径、与建筑外墙距离等应满足消防车通行要求：普通消防车转弯半径不应小于 9m，高层建筑消防车道转弯半径不应小于 12m，大型特种消防车转弯半径不宜小于 18m。

【评价资料】4.3.11

设计评价阶段：

1~2 场地总平及消防车道图纸，标注园区消防车道或借用市政消防车道走向、宽度、净高、转弯半径。

星级评价阶段：

1~2 消防验收意见书。

II 得分项

4.3.12 提高住宅消防保障措施，最高得分值 12 分，按下列规则评分：

1 一类高层住宅（建筑高度大于 54m）配备自动喷水灭火系统，最高得分 6 分，按下列规则得分：

- 1) 公共区域设置自动喷水灭火系统，得 4 分；
 - 2) 公共区域及套内设置自动喷水灭火系统，得 6 分；
- 2 住区设置微型消防站，得 2 分；

3 住宅公区防火门与单元门启闭及满足安全性能要求，最高得分值 6 分，按下列规则评分并累计：

- 1) 开向室外或开敞走廊的单元门采用可调力度的闭门器或采取其他防夹伤的措施，得 2 分；
- 2) 住宅户门及外窗在关闭后具有烟密闭的性能，得 2 分；
- 3) 住宅安全房间门在关闭后具有烟密闭的性能，得 2 分。

4 建筑高度 54m 以上一类高层住宅，消防水池满足下列要求，最高得分值 4 分，按下列规则得分并累计：

- 1) 高位消防水箱容量提高 6m^3 ，得 2 分；
- 2) 地下消防水池有效容积满足火灾延续时间 2.5h 全部消防用水量要求，得 2 分。

【条文说明】4.3.12

1 本条文根据《建筑防火通用规范》GB 55037 制定，对住宅自动喷水灭火系统设置采取分级加分引导。建筑高度大于 100m 的住宅应按规范要求，在套内及公共区域设置自动喷水灭火系统；100m 以下住宅中，二类高层住宅（27m~54m）火灾危险性相对较低、消防救援条件较好，不纳入加分范围。本条对一类高层住宅（大于 54m）鼓励设置自动喷水灭火系统，可有效控制初期火灾、降低环境温度、减缓烟气蔓延，为人员疏散和灭火救援提供保障，提升住宅消防安全水平。

2. 本条文根据《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑防火通用规范》GB 55037，鼓励住宅区设置微型消防站，作为住宅属地就近的消防处置节点，实现初期火情的快速处置；鼓励住宅套内及公共区域烟感报警装置与微型消防站或社区单元（包括消防控制室、社区应急管理站、属地消防救援站等）联动，鼓励接入建筑火灾自动报警系统，可实现火情信号第一时间传递至就近处置节点，形成“探测-就近处置-专业衔接”的完整应急闭环。

3 本条文对住宅单元门及住户门窗分别提出安全与消防应急要求。开向室外或开敞走廊的单元门应采用力度可调的闭门器或设置其他防夹伤措施，避免门扇快速关闭造成人员夹伤，提升公共部位使用安全性与人性化水平。户门及外门窗考虑火灾时烟气易通过外窗卷吸影响上层住户，因此增加户门及外门窗关闭后烟密闭性能要求；同时套内安全房间门具备烟密闭性能，可有效阻挡烟气蔓延，为人员疏散及消防救援争取宝贵时间，烟密闭性能满足现行国标《门和卷帘的防烟性能试验方法》GB/T 41480 中相关要求。

4 本条文针对建筑高度 54m 以上的一类高层住宅，根据《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974 相关要求，对高位消防水箱及地下消防水池提出加强性配置要求，通过提升储水能力与供水保障时长，提高高层建筑消防安全冗余度与应急可靠性。高位消防水箱有效容积较规范要求提高 6m^3 ，可进一步增强火灾初期消防供水的可靠性，延长应急供水持续时间，提升初期火灾扑救能力。要求地下消防水池有效容积满足火灾延续时间 2.5h 的全部消防用水量，提升高层建筑整体消防安全保障水平。

【评价资料】4.3.12

设计评价阶段：

- 1 消防平面图纸，标注大堂、走廊、电梯厅等公区喷淋点位布置；
- 2 总平面图，标注微型消防站定位；
- 3 建筑装修设计说明，明确单元门防夹、闭门装置、烟密闭配置要求；
- 4 高位水箱、地下消防水池设计说明，明确有效容积。

星级评价阶段：

- 1 喷淋系统合格证，喷淋系统试压、冲洗、联动调试记录；
- 2 微型消防站验收记录；
- 3 闭门器产品合格证，型式检验报告，门窗型式检验报告；
- 4 竣工图（含高位水箱、地下消防水池），消防给水系统调试记录。

4.3.13 住宅设置多类型逃生、应急措施，满足应急救援需求，最高得分值 15 分，按下列规则评分并累计：

- 1 建筑高度 54m 以下住宅套内火灾报警信号与社区应急单元或微型消防站联通，或接入火灾自动报警系统，得 2 分；
- 2 在阳台等位置设置垂直逃生通道或高楼逃生缓降器等应急逃生设施，得 5 分；
- 3 在住区主要人行出入口、社区服务中心、每栋住宅楼的首层公共区域配置自动体外除颤器（AED）紧急救援设施，且安装醒目、方便取用、不得上锁，不少于一台接入广州市 AED 电子地图，得 5 分；
- 4 住宅每户配置灭火器、过滤呼吸器、灭火毯等应急设备，得 2 分；
- 5 住宅园区或裙楼屋面等预留低空飞行器救援条件（如无人飞行器停机坪、升降空间），得 5 分；
- 6 住区主要出入口设置不小于 200 m² 的缓冲空间，满足落客等功能空间或应急避难空间使用，得 2 分；
- 7 小区集中广场、绿地等活动场地，配置固定应急物资柜，内置急救包、应急担架等基本应急救援物资，得 2 分。

【条文说明】4.3.13

1 本条文根据《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑防火通用规范》GB 55037，鼓励火灾报警信号接入社区应急单元、微型消防站，构建“火情探测—信号传输—应急响应”闭环。社区应急单元为消防控制室、物业管理中心、社区应急管理站等基层消防处置节点。

2 《高层民用建筑消防安全管理规定》规定：“高层住宅建筑应在公共区域的显著位置摆放灭火器材，有条件的配置自救呼吸器、逃生绳、救援哨、疏散用手电筒等疏散逃生用具”。本条文将逃生用具相关要求应用到套内的阳台位置，以增加套内逃生路径，阳台预留专用逃生口，配

套钢制逃生梯，固定于建筑承重结构，或配备高楼逃生缓降器，相关产品需购置产品责任险，确保产品质量可靠，提升逃生设施使用安全性。

3 《广州市卫生健康委员会关于印发广州市公共场所自动体外除颤器（AED）配置规范（暂行）的通知》中鼓励住区应结合人口数量和结构，配置自动体外除颤器（AED）紧急救援设施，并接入 AED 网络。

4 鼓励建设单位为住宅套内每户配置应急设备，配置要求不少于 2 个过滤呼吸器、1 具手提式灭火器、1 张灭火毯，同时鼓励住户自行补充应急物资和可提升家庭自救能力的产品。

5 本条文为提升住宅应急救援、高空巡查、物资投送及火情快速处置能力，鼓励在住宅园区开阔场地、裙楼屋面等位置预留低空无人飞行器救援作业条件。起降场地应满足量化要求：设置不少于 1 处平整起降区域，单处有效尺寸不小于 2m×2m；起降点周边半径 5m 范围内无障碍物、架空管线及高大乔木遮挡，与建筑边缘水平距离不小于 1.5m，具备可靠净空条件，满足无人飞行器应急起降、悬停及救援作业要求。

6 本条文根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 中居住区应急防灾、配套服务设施布局的相关原则制定，兼顾日常使用便捷性与应急场景实用性，通过在住区主要出入口设置专用缓冲空间，实现功能复合利用，提升住区综合服务与应急保障能力。

7 本条文要求在小区老幼集中活动区域设置应急救援缓冲场地及配套应急物资柜，以提升突发情况下的先期救护与应急处置能力。每处应急物资柜内应配置齐全且完好有效的应急物资，至少包括：急救包（含基础急救用品）、应急担架、应急照明器材、急救毯、简易救援工具及消毒防护用品等，满足现场应急救援基本需求。

【评价资料】4.3.13

设计评价阶段：

- 1 火灾自动报警系统设计图纸，明确套内火灾报警设计内容、报警信号联通设计；
- 2 建筑设计说明，明确逃生设施型号、安装固定要求；建筑阳台节点详图，标注垂直逃生通道、逃生缓降器安装位置、承重锚固构造；
- 3 建设单位承诺书，按点位配齐 AED 并完成地图接入备案；
- 4 建设单位承诺书，每户配齐全套户内应急器材；
- 5 屋面、裙楼屋面平面图，标注无人机停机坪、救援升降预留空间及尺寸荷载；
- 6 园区总平、主入口景观图纸，标注≥200 m²缓冲空间范围；
- 7 广场、绿地景观图纸，标注固定应急物资柜布置点位。

星级评价阶段：

- 1 火灾探测器、信号传输设备合格证，系统联动调试记录；
- 2 逃生缓降器、通道构件合格证、型式检测报告，阳台逃生设施现场实拍照片；
- 3 AED 设备产品合格证，电子地图接入凭证，现场完工照片；
- 4 灭火器、过滤呼吸器、灭火毯合格证，户内应急器材实拍照片；
- 5 屋面预留救援区域尺寸实测，现场完工照片；
- 6 主入口场地实测记录，现场完工照片；
- 7 应急物资柜、急救包、担架产品合格证。

5 舒适

5.1 室内空间尺度

I 控制项

5.1.1 合理设置地上空间的层高和净高，且满足下列要求：

- 1 住宅首层入户大堂及作为居民公共活动空间的架空层，其净高不低于 3.5m；
- 2 住宅标准层层高不低于 3.0m。

【条文说明】5.1.1

1 首层大堂及架空层作为住区的核心公共空间，除承担交通与交往功能外，还可兼容健身、休闲等多用途活动。依据《城市社区体育设施技术要求》JG/T 191 的相关规定：健身场馆建议净高不低于 3m；若净高达 4m，可满足家庭乒乓球等活动的空间需求，另一方面，也可显著改善首层空间通风采光等物理环境性能。

此处的首层大堂净高控制范围是指入口门廊→主入口门→大堂公共区域的连续空间，不包含楼梯、电梯厅前室、独立商铺或专属设备用房。市区蚊型地块项目首层大堂净高控制范围为主要通行区域。

2 根据《住宅项目规范》GB55038 规定：标准层层高不低于 3.0m，注意顶层应考虑 250mm 屋面防水隔热层的厚度对建筑顶层层高和建筑总体高度的影响。

【评价资料】5.1.1

设计评价阶段：

- 1 住宅首层剖面详图；
- 2 住宅剖面图纸和屋面构造详图。

星级评价阶段：

- 1 净高实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 2 竣工验收报告及说明，应标明层高。

5.1.2 套内厨房、卫生间配置集成柜体和设施，厨房统一预留不少于 6 个插座，卫生间不少于 2 个插座，常用设备的安装位置、接口及水电条件，满足住户自主选配、灵活更换的需求。

【条文说明】5.1.2

为住户提供拎包入住的可能性，厨卫应配置或预留常用生活设备（灶台、洗涤池、抽油烟机、洗碗机或洗消一体机、全屋净水系统或净水器、智能马桶、洗手盆、淋浴、吹风机，以及洗衣机、烘干机等）的位置和给水排水条件，并结合设施配置集成柜体，包括吊柜、地柜、角柜、储物架等。还应考虑智能马桶、扫地机器人或拖扫机等新型家电合理的放置位置和预留水电接入

条件。具体配置要求，建设单位可根据户型面积段情况自由选配。

【评价资料】5.1.2

设计评价阶段：

厨卫室内装修施工图纸、预留插座电气施工图、设计说明；家具、常用设备配置清单。

星级评价阶段：

- 1 厨卫家具现场完工照片、产品说明、常用设备的产品说明；
- 2 预留插座的现场完工照片。

5.1.3 不少于一个卧室的床边侧，以及不少于一个卫生间洗手盆、坐便器、淋浴器等器具旁预留扶手安装空间和固定条件。

【条文说明】5.1.3

针对广州市人口老龄化的趋势，本条文根据《住宅项目规范》GB 55038 规定，卫生间便器和洗浴室旁应设扶手或预留安装条件；浴盆、淋浴、坐便器、洗手盆及安全抓杆等设计需符合《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 和《无障碍设计规范》GB 50763 的相关要求。

本条文细化规定了在老人卧室的床以及卫生间洗手盆、淋浴间、浴盆、厕位等器具预留扶手安装空间、位置等条件或直接安装扶手或隐形扶手（如连续的台面、家具内凹槽），空间有限时，可考虑淋浴间与厕位合用扶手，以上均是进一步提升套内区域适老化水平的措施。卧室应在床头两侧预留可加装扶手的空间。

【评价资料】5.1.3

设计评价阶段：

无障碍专项设计说明；提供相关卧室、卫生间室内装修平面、立面图纸，应标明扶手预留安装空间和固定条件要求。

星级评价阶段：

卧室、卫生间交付标准、房屋及产品使用手册和现场照片，照片应标明扶手预留的安装空间；现场完工照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期。

5.1.4 住宅地下车库垂直停车区车道宽度不少于 5.5m，车道宽度内划定不小于 0.4m 人行道界线。

【条文说明】5.1.4

依据《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015 规定，建筑基地内机动车道路，当满足垂直式停车时，小型车辆通行车道最小宽度为 5.5m，住宅地下车库车道宽度应满足 5.5m 最小要求。本条文参考人体工学尺寸，单人过道宽度需 550~600mm，侧身宽度 300~350mm，考虑到地下室停车区空间有限，为遵循人车分流原则，保证车库内行走安全，采用人行区不小于 400mm 的要求，是参照空调管道检修口宽度的最小尺寸。

【评价资料】5.1.4

设计评价阶段：

地下车库设计平面图纸，图纸中应标注行车道宽度尺寸；交通标识设计的平面划线图纸和

说明。

星级评价阶段：

提供地下车库行车道宽度现场完工照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；地下车库车道划线照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期。

5.1.5 满足车辆安全停放和居民搬运需求，地下室主行车区、不少于一条车库出入口坡道的净高不小于 2.4m，停车区净高不小于 2.2m。

【条文说明】5.1.5

根据《民用建筑通用规范》GB 55031 规定：微型车、小型车最小净高 2.2m，轻型车、中型车、大型客车最小净高 2.8m。建筑的室内净高应满足各类型功能场所空间净高的最低要求，地下室、局部夹层、公共走道、建筑避难区、架空层等有人员正常活动的场所最低处室内净高不应小于 2.10m。本条在规范要求基础上适当加大地下停车净高，以便小型搬运车辆的出入，且要求搬家通道能到达单元地下大堂。2.40m 为行业优化标准，作为品质提升与避免车辆净高纠纷的有效措施。

【评价资料】5.1.5

设计评价阶段：

建筑施工图（地下室剖面图和行车区、车道大样图），标注净高尺寸；管线综合图或者 BIM 模型诊断书、净高计算书等资料。

星级评价阶段：

净高实测报告和现场完工照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期。

5.1.6 厨房柜体、卫生间湿区柜体背后墙、地面应满贴防水饰面砖。

【条文说明】5.1.6

柜体后墙、地面应全部贴砖，既可保证整洁美观，同时减弱潮气对柜体的侵害，减少业主因自行局部改造柜体时出现麻烦。

【评价资料】5.1.6

设计评价阶段：

厨房装修施工图（厨房墙体、地面构造大样，防水高度及满贴范围说明、瓷砖排布图）。

星级评价阶段：

现场施工过程影像资料，应反映厨房整体情况和柜体内墙体表面情况，资料应标明拍摄日期。

II 得分项

5.1.7 提升空间高度的舒适性，最高得分值 8 分，按下列规则评分并累计：

- 1 作为公共活动空间的首层架空空间净高不小于 3.8m，得 2 分；
- 2 住宅标准层层高不小于 3.1m，得 2 分；不小于 3.2m，得 4 分；不小于 3.3m，

得 6 分

3 地下室主行车区和不少于一条车库出入口坡道的净高不小于 2.6m，得 2 分；

4 住宅地下车库主车道宽度不少于 6m，得 2 分；

5 不少于一部电梯轿厢的净高不小于 2.5m，且载重不小于 1050kg，得 1 分；不小于 2.7m，得 2 分。

6 设置电梯时至少设置一部无障碍电梯；当电梯未成同一组布置时，所有电梯均为无障碍电梯，得 2 分；

7 住宅所有电梯直达地上、地下的主要使用楼层，得 1 分。

【条文说明】5.1.7

1 在 5.1.1 控制项的基础上提高对住宅层高的要求，增加舒适性。

2 根据设置新风设备情况，适当增加净高标准要求，以保障《住宅项目规范》GB 55038 规定，即卧室、起居室（厅）的室内净高不应低于 2.60m，局部净高不应低于 2.20m 的要求。同时，鼓励提高层高标准，以进一步提升室内空间感受，利于通风。

3 净高 2.6m 满足小型货车通行高度，方便搬家车辆进入。

4 根据《民用建筑通用规范》GB 55031 规定，建筑基地内机动车道路，双车道宽度不应小于 6.0m。住宅地下车库车道宽度 6.0m 可使双向行驶车辆，通行更便捷。

5 电梯轿厢 2.5m 净高可满足大型家具搬运和门窗更换。

6 细化并提升无障碍电梯的设计要求。

7 住宅主要使用楼层包括：所有地下车库层、首层大堂和住宅居住楼层，不包括屋面层。

【评价资料】5.1.7

设计评价阶段：

1 住宅首层剖面详图；

2 住宅剖面图纸和屋面构造详图，应标明层高标准；

3 地下室坡道和行车区剖面详图；

4 地下车库设计平面图纸，图纸中应标注行车道宽度尺寸；

5~6 电梯施工图和详图、说明，电梯选型规格书与产品说明书，配置参数产品承诺书；

7 电梯剖面施工图、设计说明，应标明电梯服务楼层要求及停站要求。

星级评价阶段：

1 作为公共活动空间的首层架空空间净高实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；

2 层高实测照片；

3 地下室坡道和行车区净高实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；

4 车道宽度实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；

5 电梯轿厢净高实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；

6 电梯采购合同及采购清单、产品说明书，以及无障碍电梯轿厢的照片；

7 电梯采购合同及采购清单，产品说明书，及必要的现场电梯照片，照片应标明地下室停

站情况。

5.1.8 提升居住空间尺度与布局的舒适性,最高得分值 8 分,按下列规则评分并累计:

1 为满足家庭对空间灵活可变的需求,结构采用承重墙柱结构,套内减少相邻房间之间的承重墙,厅房空间可连通变化或采用大跨度结构布局,得 2 分;

2 起居室(厅)开间净宽不小于 3.1m,得 1 分;起居室(厅)最短边墙长度不小于 3.1m,得 2 分;

3 当户型面积小于 70m²时,卧室开间净宽不小于 2.2 m;当户型面积大于等于 70m²时,住宅主卧开间净宽不小于 2.8m,次卧开间净宽不小于 2.5m,得 1 分;

4 套内入口过道净宽不小于 1.20m,得 1 分;

5 根据生活活动线合理组织,增加套内特色功能空间,得 2 分;

6 在入口玄关设置储藏柜,预留放置坐凳的空间,且不影响走道净宽,得 1 分;当套内使用面积大于 100m²时,套内设置空间容量不小于 5m³的独立储藏空间,得 2 分;

7 户门外两侧预留贴春联空间,门洞两侧墙体完成面宽度不小于 200mm,相邻户门并列布置时,门扇间最小净距离不小于 400mm,相邻户门为 L 型布置时,门扇开启后最小净距离不小于 600mm,相邻户门把手不相邻设置,且开门后不相互影响疏散,得 1 分;

8 户门外侧墙面安装承重式悬挂装置,悬挂点中心高度为 1.0m,与门框边缘距离不宜小于 0.3m,得 1 分;

9 采用双钥匙户型,得 2 分;

10 采用推荐的好房子标准户型,得 8 分。

【条文说明】5.1.8

基于人体工程学对舒适居住的要求、家具摆放的基本尺度,并兼顾适老化要求,对套内主要功能空间的尺度作出了细化规定。

1 本条文鼓励套内采用大空间形式,减少承重墙,结构采用承重墙柱结合,使结构体与填充体分离,为建筑的长期安全、耐久性及功能空间灵活划分提供技术保障。房屋及产品使用手册应标注建筑主体结构和承重结构位置,并针对此类结构提出警示条款,明确后续改造不得变动。

2~3 结合常见家具尺寸,提高对住宅套内各个空间最小尺度的要求,增加居住舒适性,为家庭娱乐、交流、学习、健身等活动提供充足的空间。

4 套内入口空间过道净宽依据《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 规定,套内入口过道 $\geq 1.2\text{m}$,满足无障碍通行的要求。为方便大型家具的搬运,更换衣鞋帽和无障碍通行的需求,提高入口过道宽度要求。

5 套内特色空间包括但不限于：通过家具、隔断的变化提供灵活可变改善空间，通过走道、阳台一体化设计解决家政、收纳需求，结合开放厨房、收纳岛台岛柜、阳台、书房等形成无障碍的洄游空间以实现便利使用、视线贯通等需求，如图 5.1.8-5-1、图 5.1.8-5-2 的设计。

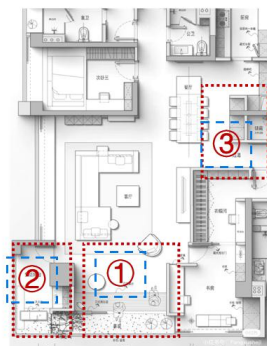


图5.1.8-5-1 特色空间示意

说明：共3类特色空间

- 1) 多功能阳台；
- 2) 家政阳台一体化；
- 3) 多功能走廊收纳空间。



图5.1.8-5-2 特色空间示意

说明：共2类特色空间

- 1) 餐厅玄关家政空间形成洄游动线，保持视线通达；
- 2) 利用岛台设计形成开放式家政空间。

9 父母与子女同住一楼，既相互照应，又保持独立生活空间。两个独立入户门或双道入户门，第一道入户后两个可完全隔离的独立套。

10 项目因用地、地形等条件限制，以及与核心简单单元交接位置的不同，将产生户型内部空间形态和面积的差异。本条文允许的差异为：不大于 105m² 面积段的户型差异面积应不大于 4m²，大于 105m² 面积段的户型差异面积应不大于 3m²，且套内功能单元数量和组合不应发生变化。例如：85m² 面积段的户型，差异面积允许范围是 81~89m²，且套内功能单元数量和组合应为 2 厅 3 房 2 卫 1 阳台不变；125m² 面积段的户型，差异面积允许范围是 122~128m²，且套内功能单元数量和组合应为 2 厅 4 房 2 卫 2 阳台不变。

【评价资料】5.1.8

设计评价阶段：

- 1 建筑户型平面施工图，图纸标明承重结构位置和灵活布局的示意图；
- 2 建筑户型平面施工图，图纸标明起居室（厅）开间、最短边长净宽尺寸；
- 3 建筑户型平面施工图，图纸标明每个户型的建筑面积和所有卧室开间净宽尺寸；
- 4 建筑户型平面施工图，图纸标明套内入口过道净宽尺寸；
- 5 建筑户型平面施工图，标明套内特色空间区域范围、设计动线、家具布置和相关说明、示意图等资料；
- 6 建筑施工图（户型平面图、储藏间详图、家具设计图）和储藏容积计算说明；
- 7 公共走道处户门外装饰装修立面图纸，标明门两侧墙体和门头尺寸；
- 8 建筑平面施工图，图纸标明户门外承重式悬挂装置位置、装置设计详图和承重要求；
- 9 双钥匙建筑户型平面图及说明；
- 10 建筑户型平面施工图，标明采用广州市发布的好房子标准户型的编号、原标准户型平面

图，对比差异性说明及面积统计（包括套内面积、建筑面积、阳台率、飘窗率等指标）。

星级评价阶段：

- 1 房屋及产品使用手册；
- 2 起居室（厅）开间、最短边长净宽实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 3 户型面积实测报告，卧室开间净宽尺寸实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 4 套内入口过道净宽实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 5 与套内特色空间设计对照的照片；
- 6 入口玄关储藏柜或套内储藏间交付标准、房屋及产品使用手册和现场实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 7 户门外两侧墙体和门头尺寸实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 8 户门外承重式悬挂装置照片；
- 9 交付标准、房屋及产品使用手册和现场完工照片，照片应标明双钥匙建筑户型入户情况；
- 10 建筑户型平面竣工图，标明采用广州市发布的好房子标准户型的编号及对比说明（包括平面、面积等指标的差异）。

5.1.9 厨房合理布局，最高得分值 2 分，按下列规则评分并累计：

- 1 切菜台长度不小于 0.6m，得 1 分；
- 2 预留常用电器设备插座，得 1 分；
- 3 厨房内走道净宽大于 0.9m，得 1 分。

【条文说明】5.1.9

1 根据《住宅项目规范》GB55038 以及行业内 12 个大型企业标准的要求，细化厨房内部尺度要求。

2 厨房预留足够的插座，满足油烟机、电冰箱、洗碗机、电饭锅、微波炉等常用生活家电的使用要求，宜满足烤箱、搅拌机、烧水壶、面包机等小家电的使用需求。预留满足上述家用电器要求插座不少于 9 个，可得分。

【评价资料】5.1.9

设计评价阶段：

- 1 厨房建筑和装修平面图，标明设备设施位置和切菜台长度等尺寸；
- 2 厨房电气图纸，标明预留插座位置和总体数量；
- 3 厨房建筑和装修平面图，标明内部走道净空宽度尺寸。

星级评价阶段：

- 1 厨房交付标准、房屋及产品使用手册和切菜台长度实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 2 厨房交付标准、房屋及产品使用手册和现场照片，照片标明预留插座位置和数量编号；
- 3 厨房走道净宽实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期。

5.1.10 卫生间合理布局，最高得分值 4 分，按下列规则评分并累计：

1 套内仅设置一个卫生间时，套内面积小于 70 m²时，采用盥洗区与淋浴区、厕位区两分离及以上设计，且厕位采用独立排风设计，得 1 分；套内面积大于等于 70 m²时，采用两分离及以上设计或设置不少于 2 个卫生间，得 2 分；

2 盥洗区结合阳台设置家政专属空间，并预留插座不少于 3 个，得 1 分；

3 洗手台台面宽度不小于 0.8m，卫生间高位预留插座不少于 2 个，得 1 分；

4 马桶周边预留插座不少于 1 个，得 1 分。

【条文说明】5.1.10

1 采用淋浴区、盥洗区、厕位区、家政的独立空间设计，有利于实现干湿分离，也可适应多代同堂家庭交错使用的需求。根据实际户型大小和卫生间配置情况，提出相应的干湿分离要求。两分离设计是指淋浴区与厕位区合用独立空间，盥洗区分离设置在走道空间等空间，与其他两个区独立分区。三分离是指淋浴、盥洗、厕位分别独立空间设置，淋浴间和厕间隔墙分隔至天花，且分别设置独立的排风系统，以避免串味。

2 鼓励独立家政空间的设置，满足生活需求，保障室内整洁。

3 提升洗手台空间尺寸要求，预留风筒、洗牙器等小电器用电插座。

4 预留智能马桶改造条件，落实适老化设施。

【评价资料】5.1.10

设计评价阶段：

1 建筑施工图（户型平面图、卫生间室内装修平面图和天花图、剖面图）和设计说明等，图纸中应表达隔墙高度、排气扇位置和管道布置情况；

2 建筑施工图（户型平面图、电气图纸），标明家政空间、阳台空间预留插座位置和总体数量；

3 卫生间或盥洗空间的室内装修施工图，图纸标明洗手台宽度尺寸；卫生间或盥洗空间电气施工，图纸标明预留插座位置和总体数量；

4 卫生间电气施工图，图纸标明预留插座位置和总体数量，且应包括马桶位置预留插座情况。

星级评价阶段：

1 卫生间交付标准、房屋及产品使用手册和现场完工照片，照片应标注排气口位置、开关和必要的说明；

2 家政空间交付标准、房屋及产品使用手册和现场完工照片，照片应标注预留插座位置和数量编号；

3 洗手台宽度实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；

4 卫生间交付标准、房屋及产品使用手册和现场完工照片，照片标明预留插座位置和数量编号。

5.1.11 套内采用装配式装修，最高得分值 8 分，按下列规则得分：

1 A 级装配式装修，得 4 分；

- 2 AA 级装配式装修，得 6 分；
- 3 AAA 级装配式装修，得 8 分。

【条文说明】5.1.11

依据广州市住房和城乡建设局发布的相关认定指引进行评价得分。

【评价资料】5.1.11

设计评价阶段：

相关专项设计文件和预评价报告。

星级评价阶段：

评价报告和相应说明材料。

5.1.12 全域全龄友好设计，采取适老化预留，最高得分值 8 分，按下列规则评分并累计：

- 1 住宅首层主要入口采用平坡过渡，坡度不大于 3%，得 1 分；
- 2 住宅首层入户大堂及电梯轿厢内设置扶手，得 1 分；首层电梯厅通向室外通道的净宽不小于 1.4m，且流线简洁便利，避免形成狭长形通道，得 1 分；
- 3 套内地坪“零高差”，得 1 分；
- 4 卧室设置居家康养设备带，得 4 分；预留设置居家康养设备带空间及安装条件，得 1 分；
- 5 不少于 1 个卫生间外周边预留 1.5m×1.5m 轮椅回转空间，得 1 分；
- 6 户门、厨房门、不少于一个卫生间门通行净宽不小于 0.90m，得 1 分；不少于 1 个卫生间墙体及家具、设备设施之间通行净宽不小于 0.90m，得 1 分；
- 7 墙体上插座设置高度不低于 0.4m，得 1 分；
- 8 在玄关处、套内走道设置感应式照明，得 1 分；
- 9 住区设有一处老年人活动空间、一处儿童活动空间，活动场地总面积不小于 150m²，活动场地附近首层设公共家庭卫生间，并配置无障碍设施，得 2 分。

【条文说明】5.1.12

1 全域采用全龄友好设计是指所有步行通道上的高差避免仅采用台阶的方式进行连接，如设台阶，还应设置无障碍坡道或无障碍机械升降台，作为无障碍通道。通过景观场地的精细化设计，既满足防水浸的要求，也可以实现首层主要入口平坡过渡，坡度不大于 3%为老年友好的无感坡度。

2 根据《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的相关规定，轿厢的三面壁上应设高 850mm~900mm 扶手；第 7.4.2 条规定：设置电梯的居住建筑应至少设置 1 处无障碍出入口，设置电梯的居住建筑，每居住单元至少应设置 1 部能直达户门层的无障碍电梯。

本条文在首层大堂及电梯轿厢设置扶手，进一步提升公共区域适老化水平。住宅首层入户大堂在主要通行区域的一侧墙设置扶手即可。本条文要求除无障碍电梯外，每台电梯轿厢内设置扶手，且至少应在轿厢内一侧设置扶手，扶手高度 0.85m，扶手截面尺寸应为 35~50mm，与轿厢壁间距不宜小于 40mm，避免对轿厢内部空间造成压迫感。满足无障碍要求的隐形扶手，可得分。

3 “零高差”是指室内各功能空间（如起居室/厅、卧室、厨卫）之间无台阶或采用斜坡满足轮椅、扫地机器人等设备设施无障碍通行的要求。其中，相邻空间高差 $\leq 5\text{mm}$ ，可满足扫地机、扫拖机和轮椅的通行；高差在 5~15mm 之间的，应采用斜坡过渡，方便轮椅通行。淋浴区采用长条线性地漏、拉槽排水地面均可实现淋浴区内外无高差无门槛。阳台通过架空排水格栅等构造措施实现零高差或极小高差。

4 居家康养设备，根据老人健康状况、护理需求分为基础保障类、康复训练类、智能监测类、适老辅助类四大类。1) 卧室的基础保障类设施需配备：感应夜灯、防滑地垫或地面、全屋恒温系统、除湿机、空气净化器、智能窗帘（语音控制）适老辅助类设施等；2) 针对初阶护阶段的人群，即行动不便、视力听力障碍人群，在基础保障类设施基础上，需增加配备提升生活便捷性设施，如可调节护理床（带护栏、升降功能）、床边扶手等行动辅助类设施；3) 针对全介护阶段的人群，如术后恢复、慢性病康复人群，床头设备带则需考虑物理治疗和呼吸康复训练类设备。因此，居家康养设备带可以设置在隔墙或家具中，设有可接入或者可升级接入三种以上的设备接口，宜包括：床头呼叫系统按钮、氧气接口、智能监控系统接口等。

5~8 根据《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 规定，并增加设置感应式照明要求，提升通行空间和视觉舒适性。本条文插座是指日常频繁插拔使用的插座。扫地机等长期通电使用的插座除外。

9 根据《住宅项目规范》GB 55038 规定，居住街坊内应设集中绿地，并应设老年人和儿童活动场地，同时，场地设计应满足应急疏散、“平急两用”等功能性要求；住建部和民政部联合发布的《完整居住社区建设指南》建设标准第 14 条明确公共活动场地不小于 150m²，本条文参照执行，对于用地较小且零散地块和老城区蚊型地块，可统筹社区、街区的现状配套设施，进行评价。

根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 规定，应为老年人、儿童、残疾人的生活和社会活动提供便利的条件和场所。从规划设计阶段就考虑老年人和儿童的使用需求，条件有限时，设置任意一处老人儿童兼用场地可得分。本条文考虑到老幼对如厕的需求，提出公共卫生间与活动场地的距离要求，不宜大于 50m，同时要求卫生间的设置满足《广东省公共厕所设计标准》DBJ/T 15-189 相关无障碍和家庭卫生间的要求。

【评价资料】5.1.12

设计评价阶段：

1 住宅首层平面图和入口平坡详图，标明标高、坡度、坡长等尺寸，防滑材料参数或措施；

2 住宅首层入户大堂装修图和扶手详图；电梯产品选型规格书与产品说明书，配置参数产品承诺书，轿厢装修图纸、扶手详图；首层电梯厅及大堂等公共区域的平面图和装修图，标明通向室外通道的净宽尺寸；

- 3 建筑施工图（套内平面图、不同空间的地面构造详图），标明标高、高差、坡度等数值；
 - 4 卧室家具设计图，或者施工图（装修、机电、设备、管槽），标明康养设施管线布置；
 - 5 户型平面施工图，标明卫生间外轮椅回转空间尺寸及轨迹线；
 - 6 室内装修施工图，标明户门、厨房门、卫生间门通行净宽和卫生间内通行净宽；
 - 7 室内装修立面施工图，标明插座高度尺寸；
 - 8 电气室内照明施工图，标明玄关、套内走道感应式照明位置；
 - 9 住区总平面施工图，标明老年人、儿童活动空间及周边公共卫生间的位置范围、总面积；
- 公共卫生间的装修施工图，标明内部成人及儿童洁具和无障碍设施。

星级评价阶段：

- 1 住宅首层入口平坡照片（配有实测坡度数据和日期），地砖产品手册（标明防滑系数）；
 - 2 住宅公共区域，包括首层入户大堂交付标准、房屋及产品使用手册和现场完工照片；电梯产品采购清单和交付的电梯轿厢照片，照片应标明扶手高度和大小的实测尺寸数据和日期；
 - 3 套内装修竣工图，现场实测照片，照片应有清晰的高差、坡度等实测尺寸数据和日期；
 - 4 卧室康养设备采购清单和说明，预留机电、管槽的竣工图纸，以及必要的现场照片；
 - 5 卫生间外轮椅回转空间实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
 - 6 户门、厨房门、卫生间门通行净宽和卫生间内通行净宽实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
 - 7 插座高度实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
 - 8 电气室内照明产品采购清单、交付标准和必要的现场照片；
 - 9 住区总平面图，老年人、儿童活动空间现场照片，照片应有清晰的实测尺寸数据和日期；
- 周边公共卫生间交付标准、房屋及产品使用手册和现场照片。

5.1.13 住宅不同住户间需采用合理间距或避免对视的措施，最高得分值 6 分，按下列规则得分并累计：

- 1 同一楼梯单元不同住户居室对视距离（详见图 5.1.13-1-1、图 5.1.13-1-2）不小于 4m，得 1 分；不小于 6m，得 2 分；不小于 8m，得 3 分；
- 2 不同楼梯单元之间居室对视距离（详见图 5.1.13-1-3、图 5.1.13-2-1）不小于 15m，得 2 分；不小于 18m，得 4 分；不小于 20m，得 6 分。



图5.1.13-1-1 同一楼梯单元不同住户居室对视距离示意
说明：①户与②户对视距离按 d_1 计，且 $d_1 \geq 4m$ 。

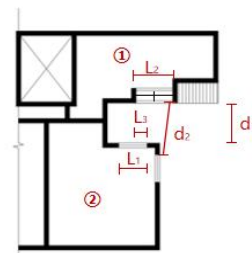


图5.1.13-1-2 同一楼梯单元不同住户居室对视距离示意
说明：当 $L_3 \leq 1/3L_1$ ，且 $L_3 \leq 1/3L_2$ 时， d_1 满足消防要求，可得分，即：当建筑高度 $H \leq 100m$ 时， $d_1 \geq 2.4m$ ；当建筑高度 $H > 100m$ 时： $d_1 \geq 4m$ 。不正对的窗可不考虑视线干扰，即 d_2 不计视距。

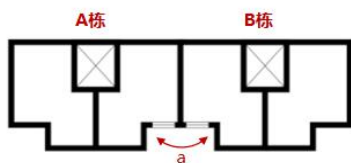


图5.1.13-1-3 不同楼梯单元不同住户居室对视距离示意
说明： $a \geq 180^\circ$ ，不计视距，可得分。

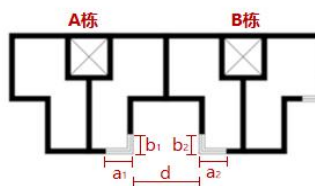


图5.1.13-2-1 不同楼梯单元之间居室对视距离示意
说明：当 $b_1 \leq 1/3(a_1 + b_1)$ ， $b_2 \leq 1/3(a_2 + b_2)$ 时，不考虑 b_1 与 b_2 视线干扰和对视视距。

【条文说明】5.1.13

1 通过对建筑间距的要求，为满足卫生间距要求，减少起居室（厅）、卧室相互之间的视线、噪声干扰，提出开窗窗口的间距要求。其中，居室不包括厨房、卫生间。不同住户对视距离不宜小于4m，不同单元之间主要居室直视距离不宜小于15、18、20m。对视距离计算方式为门窗洞口主要对视方向的最短直线距离，当起居室（厅）设有阳台，阳台采用不透明栏板时，距离按照外窗至外窗计算。二者房间外窗或外墙之间的夹角大于180度时、二者房间窗口错开不少于2/3窗口总宽度、设有L型转角窗且相对视窗宽度不大于1/3窗口总宽度，以上情况均可不计算二者的对视距离。不计视距的情况，视同满足要求，可得满分。

2 根据《城市居住区规划设计标准》GB50180规定，本文件明确了住宅建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求。同时还应通过规划布局 and 建筑设计满足视觉卫生的需求（一般情况下不应低于15m卫生间距，不宜低于18m，尚好是不低于20m），营造良好居住环境。设计时还应满足规划条件和相关技术规定。

【评价资料】5.1.13

设计评价阶段：

1 建筑施工图（总平面图和楼型平面图纸）、说明等资料，标明同一单元不同户的起居室（厅）、卧室对视距离、间距和夹角计算说明；

2 建筑施工图（总平面图和楼型平面图纸）、说明等资料，标明不同单元不同户的起居室（厅）、卧室对视距离和间距计算说明。

星级评价阶段：

1~2 竣工图。

5.1.14 提升地下机动车车库布局效率和体验，最高得分值6分，按下列规则评分并

累计：

- 1 合理设置环形双向主车道，与坡道衔接角度不大于 90° ，得 2 分
- 2 大尺寸车位比不小于 5%，得 1 分；不小于 8%，得 2 分；不小于 10%，得 3 分；
- 3 位于袋型车道范围的车位数量不大于规划总车位数的 10%，得 3 分；不大于 15%，得 2 分；不大于 20%，得 1 分；
- 4 地下大堂出入口与停车位、车行道之间预留人行缓冲空间，且地下机动车库停车位不占用通向住宅地下大堂的人行通道，得 1 分。

【条文说明】5.1.14

1 本条文要求设计应通过合理的行车路线组织，避免 180° 等大转弯车道的情况，为使用者带来便利和良好的行车体验。

2 依据《车库建筑设计规范》JGJ 100 规定，垂直停车位尺寸为 $2.4\text{m} \times 5.1\text{m}$ （背靠背车位）， $2.4\text{m} \times 5.3\text{m}$ （背靠墙车位）。为避免产权纠纷，在车位范围内不应布置集水井、排水沟、消火栓等设备设施。针对市场上电动汽车普遍尺寸较大的情况，以及对充电桩安装的需求，提高地下室车位的尺度要求，大尺寸车位为不小于 $2.5\text{m} \times 5.6\text{m}$ 的车位。大尺寸车位比为大尺寸车位数量占规划总车位数量的比值。

3 减少袋型车道的设计，提升停车的便利性。

4 依据《好住房技术导则》TCECS 1800 规定，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，且不影响正常通行。大堂出入口与停车位、车行道之间预留净宽不小于 2m、长度不小于 3m 的人行缓冲空间，与 5.1.5 条形成互补，既可以满足人车分流和入口处无障碍通道的设置要求，也满足搬家和运送家具的缓冲空间要求。通向住宅地下大堂的人行通道宽度不应小于 1.2m 宽，不宜小于 2m 宽。

【评价资料】5.1.14

设计评价阶段：

- 1 地下室平面图，标明环形双向主车道和与坡道衔接的角度；
- 2 地下室车位布置图和大尺寸车位比例计算说明，标明车位、车道尺寸；
- 3 地下室车位布置图和袋型车道范围车位计算说明；
- 4 地下室平面图，标明地下大堂出入口与停车位、车行道之间缓冲空间的距离尺寸和人行通道位置和尺寸。

星级评价阶段：

- 1 环形双向主车道现场完工照片和与坡道衔接处的现场实测照片，照片应有清晰的角度实测尺寸数据和日期；
- 2 地下室大尺寸车位照片，竣工图；
- 3 地下室袋型车道范围车位照片；
- 4 地下大堂出入口缓冲空间距离和人行通道宽度实测照片，照片应有清晰的实测尺寸数据

和日期。

5.1.15 合理设置梯户比，本项最高 5 分，按下列规则得分：

- 1 服务不多于 90 户，得 1 分；
- 2 服务不多于 80 户，得 2 分；
- 3 服务不多于 60 户，得 4 分；
- 4 服务不多于 30 户，得 5 分。

【条文说明】5.1.15

梯户比数据依据《电梯 自动扶梯 自动人行道》13J404 图集，电梯配置数量参照表选取，分级规定电梯服务住户数量指标，以提高电梯通勤效率，减少早高峰电梯等候时间。

【评价资料】5.1.15

设计评价阶段：

楼型平面图和梯户比计算说明。

星级评价阶段：

电梯采购清单，竣工图。

5.2 室内光环境和空气环境

I 控制项

5.2.1 住宅公共空间中的首层、地下室的电梯厅及电梯轿厢配置风扇或空调。地下车库采用自然通风或设置机械通风系统。

【条文说明】5.2.1

为保障这些空间具备良好的采光通风条件，广州地区住宅积极采用阳光电梯厅、阳光楼梯间、阳光走廊等设计手法，通过优化开口位置、窗地面积比及通风路径，有效改善公共空间物理环境。不仅能显著降低人工照明能耗，还可提升空间舒适性与健康性，构建高效、低碳的室内外气流与光环境交换体系。依据《好住房技术导则》TCECS 1800 规定，地下车库不满足自然通风要求时，设置机械通风系统，并设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。

【评价资料】5.2.1

设计评价阶段：

住宅各层电梯厅装修图纸、空调系统图、风扇或空调设备选型规格书与产品说明书，标明风扇或空调设备位置；电梯设计详图，电梯选型规格书和说明，标明电梯设置风扇或空调设备情况，或者，配置参数和产品承诺书；地下车库建筑图纸，标明采光天井位置、面积和自然通风示意；或者地下车库建筑、机械通风系统图。

星级评价阶段：

1 各层电梯厅竣工图（装修、暖通）、空调设备采购清单，以及必要的现场照片；电梯采购清单，标明电梯配置风扇或空调设备情况；

2 地下车库采光天井或者地下车库通风空调的现场完工照片，采光井照片应标明实测尺寸和日期。

5.2.2 住宅全屋交付空调，并预留新风系统安装条件。好房子二星级及以上项目采用全屋中央空调，且采用独立新风系统（新风设备）。

【条文说明】5.2.2

住宅全屋交付空调并安装到位解决夏热冬暖地区居住痛点，避免购房者二次采购安装的麻烦，实现“拎包入住”。开发商集中采购亦可确保空调能效不低于规定能效，助力节能，最大程度规避质量隐患，并可通过标准化施工避免自行安装破坏墙体、管线以及高空作业安全风险等问题。实施中需确保空调功率匹配户型，建设单位须在合同中明示相关信息。同时，冷暖空调的冷凝水均应分别有组织排放。其中，横向空调冷凝水排水管坡度不宜小于1%，对应的穿墙套管坡度也不宜小于1%（内高外低）。

独立新风系统，如采用集中新风系统，风管设在天花内，需在梁上预留DN150~200mm孔洞，如采用墙式新风机，需在居室外墙处预留孔洞。

本条对安置房和保障性住房不作强制要求。

【评价资料】5.2.2

设计评价阶段：

建筑施工图（建筑平面、预留孔洞详图、空调系统图），空调、新风（如有交付）设备选型规格书与产品说明书，交付空调、新风（如有交付）系统等产品承诺书。

星级评价阶段：

交付标准、房屋及产品使用手册和空调、新风（如有交付）等产品采购清单、说明书。

II 得分项

5.2.3 提升公共空间空气环境性能，最高得分值3分，按下列规则评分并累计：

1 首层大堂、电梯厅、公共走道等主要公共空间采用自然通风，得1分；

2 地下室机动车停车库设置CO浓度传感器，传感器联动控制风机启停，并通过风机联动控制地下车库通风量，得2分；

3 地下室机动车停车库设置独立抽湿机，得2分。

【条文说明】5.2.3

1 首层大堂、电梯厅、公共走道等主要公共空间自然通风，可结合常开防火门采用共用通风窗的模式，但不得对走廊、楼梯及前室加压等消防要求产生不利影响。

2 为保证地下室的空气质量和进行湿度控制，在5.2.1控制项的基础上细化首层、地下室采

用不同的具体通风措施得分要求。

【评价资料】5.2.3

设计评价阶段：

1 建筑施工图（首层、各层标准层平面图），标明首层大堂、电梯厅、公共走道的开窗位置及开启要求；

2 地下室空调系统施工图，空调、新风及控制设备选型规格书与产品说明书；

3 地下室独立抽湿机设置说明，设备选型规格书与产品说明书。

星级评价阶段：

1 首层大堂、电梯厅、公共走道的开窗位置及开启扇的现场完工照片；

2 地下室空调系统、新风及控制设备采购清单与产品说明书，以及现场照片或启动、运行视频资料；

3 独立抽湿机采购清单与产品说明书，现场完工照片。

5.2.4 提升套内空气环境性能，最高得分值 8 分，按下列规则评分并累计：

1 通过公共走廊、入户花园等措施实现套内双向对流通风，得 2 分；

2 住宅全屋采用中央空调，得 2 分；

3 新风系统或空调系统，具有新风除湿、净化功能，得 1 分；

4 新风系统或空调系统，具有可自动开启的新风除湿功能，得 1 分；

5 新风系统控制气流速度，在新风机组送风口和回风口侧设置消声器/消声静压箱或者消声软管，得 2 分；

6 采用辐射式空调系统并采取冷梁、提高外门窗气密性等防结露措施，得 2 分；

7 厨房或卫生间设专用空调或地暖系统，得 2 分。

【条文说明】5.2.4

1 鼓励在满足消防要求的前提下，入户门、外窗、外墙处设有通风器或设有足够的可开启扇窗，优先选用设有导流、防护、防虫、隔声、过滤、除湿、加热等功能设施的竖向新风通风器。

2~4 鼓励独立新风系统附加除湿、温度调节和兼顾换气净化、消毒等功能，实现温湿度独立控制，以提升高温高湿季节的室内环境舒适度，实现潮湿季节主动降低室内湿度，抑制霉菌、结露与异味。净化要求包括对甲醛、臭氧、颗粒物、微生物等主要空气污染物的净化功能。本条文根据《室内空气质量标准》GB/T 18883，对室内甲醛、臭氧、颗粒物、微生物等均有明确的标准要求。室内污染防治治理对人居环境具有极其重要的意义。

5 中央空调或独立新风系统的新风机组送风口和回风口，宜设有消声装置，减弱噪声对住户睡眠的不利影响。这一措施的要求适用于套内新风系统，也适用于地下室的通风系统送风机和排风机的进、出风处。

6 采用辐射式空调系统时需注重设置冷梁、提高外门窗气密性等防结露措施。

7 厨房专用空调或专用小中央空调，需设有保障空调强力防油抗污和强制制冷功能，应具备回风过滤网、阻隔污浊粒子、专业换热器翅片等设计，不包含凉霸、风扇等措施，也不得与起居

室（厅）空调共用。

【评价资料】5.2.4

设计评价阶段：

1 户型平面施工图，标明套内入户花园及双向对流通风分析；

2~5 空调系统施工图，空调设备选型规格书与产品说明书，标明新风除湿净化、风控、消声功能；

6 辐射式空调系统施工图，空调设备选型规格书与产品说明书，标明防结露措施和功能；

7 厨房或卫生间专用空调或地暖系统的设备选型规格书与产品说明书或承诺书。

星级评价阶段：

1 入户花园等位置的现场照片；

2~5 交付标准、房屋及产品使用手册和空调系统或设备的采购清单、产品说明书，标明新风除湿净化、风控、消声功能；

6 交付标准、房屋及产品使用手册和辐射式空调系统或设备的采购清单、产品说明书，标明防结露措施和功能；

7 交付标准、房屋及产品使用手册和厨房、卫生间专用空调、地暖系统的设备采购清单、产品说明书。

5.2.5 提升公共空间采光性能，最高得分值 3 分，按下列规则评分并累计：

1 首层大堂、电梯厅、公共走道等主要公共空间自然采光，得 1 分；

2 地下一层机动车停车库通过采光天井、光导管等措施实现自然采光。不少于 25%地下一层住宅单元出入口处设有采光井，其面积不少于 25m²，或不少于一个柱跨内共设置不少于 2 个光导管，得 1 分；不少于 30%地下一层住宅单元出入口处设有采光井，其面积不少于 50m²，或不少于 2 个柱跨内共设置不少于 4 个光导管，得 2 分。

【条文说明】5.2.5

1 当大堂、电梯厅、公共走道为无分隔连通空间时，设置可自然采光的外窗。结合采光和人工照明，地面照度应满足《住宅项目规范》表 6.2.3 的要求，可得分。

2 在 5.2.1 控制项的基础上增加对公共空间采光要求，并分级量化地下室设置采光井或光导管的要求。此类措施有助于实现“阳光地下室”，增强地下区域自然采光效果，改善空间辨识度与导向性，进而减少人工照明与机械通风的运行能耗，结合采光和人工照明，场所地面照度满足《住宅项目规范》表 6.2.3 的要求，可得分。

【评价资料】5.2.5

设计评价阶段：

1 建筑施工图（首层、各层标准层平面图、照明设计说明、节能报告及采光系数计算书），标明首层大堂、电梯厅、公共走道的开窗位置；

2 建筑施工图（地下室平面图、照明设计说明、节能报告及采光系数计算书）；采光井面

积计算说明或者光导管布置图、光导管选型规格书与产品说明书。

星级评价阶段：

- 1 节能、绿建星级的验收报告，首层大堂、电梯厅、公共走道现场照度实测记录；
- 2 地下室采光井或者光导管产品清单与产品说明书，地下室现场照度实测记录。

5.3 室内声环境

I 控制项

5.3.1 起居室（厅）外窗、卧室外门窗隔声性能指标满足计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）临街不小于 35dB、非临街不低于 30dB 的要求。户门、卧室门、卫生间门采取相应的隔声加强措施。好房子三星级项目，进一步提高临街卧室外窗隔声性能不小于 37dB。

【条文说明】5.3.1

夹胶玻璃的隔声性能较优，中空玻璃的隔热性能较优，设计应综合考虑外窗的节能性能和隔声性能要求，选择外窗窗框和玻璃构造。一般外窗的构造不应低于 6+12Ar+6 规格的充氩气中空 Low-E 玻璃外窗或断桥铝合金中空 Low-E 玻璃外窗。依据实验实测数据，临街区域提升外窗隔声性能，推荐采用夹胶中空玻璃 6+1.52SGP（或 PVB）+6+12a+6，叠加隔声胶垫，窗框安装填缝应结合抗台风、节能、变形控制、隔声等性能要求，采用聚合物防水砂浆封堵，表面应采用防水涂料加强和密封胶密封。除底边、侧边底部不小于 200mm 高外，其余三边可采用聚氨酯发泡填充。经过实测，单腔三玻的构造：开启扇 6+1.14PVB+6+9A+8（隔声胶片），固定扇采用 8+1.52PVB+8+12A+10，并采用隔声胶片可实现 38dB 的设计隔声量；6+1.14PVB+6+12A+8，并采用隔声胶片可实现 36dB 的设计隔声量。卧室阳台门采用提拉悬浮密闭技术也可提高其隔声性能；窗框则需弹性固定，即采用不锈钢弹性夹具和聚合物防水砂浆填充，避免窗框与结构刚性连接，减少振动传递。

户门、卧室门、卫生间门采取相应的隔声加强措施，措施包括：户门门框与墙体间预留 10~15mm 缝隙，并填充发泡胶或隔声棉，门框加贴不小于 5mm 厚隔声毡（面密度 $\geq 5\text{kg/m}^2$ ）。卧室门套加密封条。

本条文的计权隔声量宜在实验室测得，当采用外墙构件空气声隔声的现场测量方法时可取表观隔声量代替。

【评价资料】5.3.1

设计评价阶段：

住区声学模拟分析报告，建筑声学计算书；门窗、框及加强措施构造详图、说明。如已采购的，需提供产品选型规格书、说明书，包括产品隔声参数要求或者检测报告。

星级评价阶段：

提供起居室（厅）、卧室外门窗系统的产品型式检验报告（含隔声性能）；外门窗隔声性能进场复验报告或外门窗空气声隔声现场检测报告。现场检测点的选取应包含但不限于以下位置：外门窗的室内侧、户门户内侧、卧室门内侧、卫生间门外侧位置，检测时段应包括白天上下班高峰时段和夜间时段。

5.3.2 层间楼板隔声满足下列规定：

1 卧室分户层间楼板厚度不小于 130mm，且满足空气声隔声性能要求，即计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和（ $D_{nT,w}+C$ ）不小于 50dB；采用减振垫、隔声涂料等刚弹结合的浮筑楼板构造，且满足撞击声隔声性能要求，即计权标准化撞击声压级（ $L'_{nT,w}$ ）不大于 65dB；好房子二星级及以上项目卧室分户楼板撞击声压级（ $L'_{nT,w}$ ）不大于 60dB；

2 与住宅相邻的振动设备机房均采用隔声措施；

3 管道穿越有隔声要求的墙体或楼板处采用套管且采用防火、隔声材料封堵，对分户墙上施工洞口或剪力墙抗震设计所开洞口的封堵，材料和构造均满足防火、隔声要求。

【条文说明】5.3.2

1 当采用装配式建筑叠合板构造建造时，楼板厚度一般可达 130mm，可一定程度地提高楼板的空气隔声性能。为提高固体传声（撞击声）的隔声效果，需要采用浮筑楼板构造或架空木地板等弹性面层措施。依据实验实测数据优先采用隔声垫构造，对应隔声性能要求，建议隔声垫分别不少于 8mm 厚（65dB）、10mm 厚（60dB），隔声垫需上翻，不得外露，且应设混凝土整筑层或预制板等满足装配式装修要求的稳固保护措施。必要时可增加隔声吊顶、地毯、架空木地板等措施。

2 水泵房、变配电房运行时会产生低频噪声，水泵房常设在地下室，振动噪声传播可以有效控制，但广州地区为避免水涝，要求公变电房设在首层，为避免振动传播，鼓励将变电房与住宅分离，并集中设置，可通过设计提升避免对住宅声环境产生不利影响。当为减少电缆路由控制造价，二者无法分离布局时，应采取有效的隔声措施，并达到在卧室内测得的噪声等效声级不大于 30dB。主要隔声措施包括：浮筑楼板、浮筑地台（设有 20~30mm 高密度橡胶减振垫、聚氨酯垫等弹性材料）或弹簧隔振减振器、隔声天花、隔声涂料等隔声措施，且各向周边应采用防止声桥的构造，通过声学模拟和计算，选择设置合理的隔声措施。

3 水管传声是光导传声的重要途径，设置墙体围闭的管井和隔声封堵，可以避免水管传声的措施。

【评价资料】5.3.2

设计评价阶段：

1 分户楼板构造详图，撞击声隔声材料选型规格书、说明书，包括产品隔声参数要求或者检测报告；

2 振动设备机房隔声措施构造详图（浮筑楼板、隔振基础、墙体、天花、门窗）和声学设计说明，隔声材料选型规格书，产品隔声参数要求或者检测报告，产品说明书；

3 管道防火、隔声套管设计说明、构造详图，分户墙上施工洞口或剪力墙抗震设计所开洞口的封堵详图、材料清单。

星级评价阶段：

1 卧室层间楼板的现场空气声隔声检测报告和楼板撞击声检测报告；

2 振动设备机房隔声措施的现场完工照片；

3 防火、隔声措施的现场完工照片；防火、隔声封堵材料产品型式检验报告。

5.3.3 电梯机房及电梯井道、商业排油烟井道不紧邻卧室等噪声敏感房间布置。

【条文说明】5.3.3

本条文严格规定了电梯机房应在核心筒位置布置，不得贴临卧室布置。同时严格规定了电梯井道不得贴临卧室布置；商业油烟井也要避免在卧室外墙布置，且要避免在凹位天井内布置。当电梯井道贴临客厅（非兼顾卧室）布置时，电梯应设置轨道减震措施，包括：弹性减振支架系统、导轨接头减振处理、导靴与导轨适配优化等措施；亦可采用设置双层分户墙等隔声减震措施，且均应满足《住宅项目规范》GB55038 第 6.1.1 条规定，住宅建筑内电梯等共用设施设备传播至起居室（厅）不应大于 30dB。

【评价资料】5.3.3

设计评价阶段：

建筑施工图（平面图），标明电梯井道位置和贴临的房间名称；当电梯井道贴临客厅布置时，隔声构造详图和声学计算书；电梯减振降噪构造详图和电梯产品选型规格书、说明书，包括减振隔声参数要求或者检测报告。

星级评价阶段：

竣工图。

II 得分项

5.3.4 提升卧室外门窗隔声性能指标，最高得分值 10 分，按下列规则得分并累计：

1 计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）非临街居室不小于 32dB，得 4 分；非临街居室不小于 35dB，得 6 分；

2 计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）临街居室不小于 37dB，得 4 分；临街居室不小于 40dB，得 6 分。

【条文说明】5.3.4

根据《声环境质量标准》GB 3096 规定，在 5.3.1 控制项的基础上加强窗户隔声的指标要求。

【评价资料】5.3.4

设计评价阶段：

1~2 声学模拟分析报告或计算书，临街和非临街外门窗、框和其他加强措施的构造详图。

如已采购的，需提供产品选型规格书、说明书，包括产品隔声参数要求或者检测报告。

星级评价阶段：

1~2 卧室外门窗系统的产品型式检验报告（含隔声性能），外门窗隔声性能进场复验报告或外门窗空气声隔声现场检测报告。

5.3.5 提高卧室楼板隔声性能，分户层间楼板构造计权标准化撞击声压级不大于 60dB，得 4 分；计权标准化撞击声压级不大于 55dB，得 6 分。

【条文说明】5.3.5

分户层间楼板构造计权标准化撞击声压级根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第 5.2.6 条主要功能房间隔声性能评分规则要求进行设定。为提高固体传声（撞击声）的隔声效果，需要在楼板层增加浮筑楼板或架空木地板等措施。浮筑楼板具体构造可参照广东省建筑标准设计推荐性通用图集《ALE 隔声涂料、隔声垫楼面隔声建筑构造》粤 19J/T008 的做法，具体隔声材料参数应根据实验实测数据确定。优先采用隔声垫构造，对应声压级，隔声垫分别不少于 12mm 厚和不少于 16mm 厚，隔声垫需上翻，不得外露，且应设混凝土整筑层。必要时可叠加隔声吊顶、地毯、架空木地板等弹性面层措施。

【评价资料】5.3.5

设计评价阶段：

分户楼板构造详图及满足隔声构造性能的证明材料，包括图集及相同构造检测报告。

星级评价阶段：

卧室层间楼板的楼板撞击声检测报告。

5.3.6 降低排水管道及动力设备噪声，最高得分值 4 分，按下列规则得分并累计：

- 1 套内生活排水立管采用低噪声管材，得 3 分；
- 2 空调室外机、热水器等产生振动和噪声的设备不设置在卧室外墙处，得 2 分；
- 3 采用隔声材料对管道进行密封包裹，得 1 分。

【条文说明】5.3.6

1~3 卧室侧范围包括外墙和内隔墙范围。参考《住宅项目规范》GB55038 第 6.1.1 和 6.1.4 条，提高并细化住宅管道、设备机房层面的隔声要求，在卧室内测得的排水噪声等效声级不大于 30dB。低噪声排水管材参照《建筑排水管道系统噪声测试方法》CJ/T 312 的相关规定进行测试，排水噪声不应大于 50dB。

【评价资料】

设计评价阶段：

- 1 设计图纸及材料表；
- 2 空调室外机、热水器等产生振动和噪声设备的布置平面图，隔振垫等设备产品减振降噪措施的构造详图，隔振设备产品选型规格书、说明书；
- 3 管道隔声套管构造详图，管道隔声包裹密封材料的产品选型规格书、说明书。

星级评价阶段：

- 1 按《建筑排水管道系统噪声测试方法》CJ/T 312 的相关规定进行检测,提供噪声测试记录
- 2~3 现场过程和完工照片。

5.4 卫生防疫环境

I 控制项

5.4.1 厨卫采用防臭气、防串味措施,且满足下列要求:

- 1 排水器具和地漏均设有存水弯,水封深度不小于 50mm,且排水地漏具有防返溢功能,干区地漏具有防干涸功能;

- 2 厨房排烟井设置防回流阀,出屋面烟道设置负压风帽等设施,防止串味和倒灌。

【条文说明】5.4.1

根据《住宅项目规范》GB55038 关于地漏、排水设施的水封要求;依据《住宅排气管道系统工程技术标准》JGJ/T 455 规定:采取措施防止烟气倒灌要求,本条文提供了具体措施要求。

【评价资料】5.4.1

设计评价阶段:

- 1 地漏产品选型规格书、产品说明书;

- 2 厨房排烟井和风帽构造详图,防回流阀、负压风帽产品选型规格书、说明书,包括产品性能参数要求。

星级评价阶段:

- 1 地漏产品采购清单和产品合格证;

- 2 厨房排烟井和风帽竣工图或者产品采购清单和产品合格证、产品说明书。

5.4.2 采用防霉、卫生的材料和设施,且满足下列要求:

- 1 住宅墙体、顶棚采用防潮、防霉、易清洁的腻子、涂料等材料;

- 2 给水管材及生活水箱采用食品级不锈钢材料;

- 3 生活供水采用分格双水箱;

- 4 储水池、水箱实行双人双锁管理;

- 5 储水池、水箱配套紫外线或二氧化氯等消毒装置。

【条文说明】5.4.2

- 1 依据《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ 367 第 4.1.3 条,住宅顶棚材料采用防腐、耐久、不易变形、易清洁和便于施工的材料,并增加内墙相关要求;

- 2 依据水务局《广州市生活饮用水品质提升技术指引要点(试行)》要求,新建水池(箱)应优先采用 S31603 不锈钢材质制作;改(扩)建应采用 S31603 不锈钢内置水池(箱),管径小

于 100 mm，应选用不锈钢管，并宜优先采用食品级覆塑 S31603 不锈钢管。要求给水管材及生活水箱采用食品级不锈钢材料，以避免管材锈蚀等原因影响供水水质，并减少二次污染。

3 本条文要求住区生活供水（含二次加压调蓄）设施的设计、施工验收、运行维护和生活饮用水水质满足《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点（试行）的通知》穗水资源〔2021〕20 号的标准要求。

4 根据《二次供水设施卫生规范》GB17051 要求，二次供水储水设施实行双人双锁管理，容积符合安全用水要求；强制要求二次供水设施配备消毒装置，确保末梢水质达标。“双人双锁管理”需要两名授权人员同时在场才能操作，并需要事前审批，即开启人孔必须经过运营单位负责人的书面或电子审批，且详细记录开启时间、原因、操作人员、审批人等信息，确保每次开启都有明确的合理目的和责任人，以防止随意开启，防止污染物进入水箱造成水质污染，有效风险管控。

5 储水池、水箱配套紫外线或二氧化氯等消毒装置可有效杀死一般病菌，保障水质安全。

【评价资料】5.4.2

设计评价阶段：

1 厨卫防水构造详图和构造说明，装修材料（内墙涂料、腻子）产品选型规格书、说明书，包括产品的防潮、防霉、易清洁相关参数要求或者检测报告；

2 水专业施工图及设计说明，标明给水管材质要求；

3 生活水箱施工图及设计说明；

4 储水池、水箱施工图及设计说明，标明双人双锁管理措施要求；

5 储水池、水箱消毒装置设计说明，消毒设备选型规格书、说明书，水质要求说明。

星级评价阶段：

1 建筑竣工验收资料（包括淋水、闭水试验报告等），装修材料（内墙涂料、腻子）产品进场复验报告

2~3 给水管材、生活水箱采购清单和产品检测报告；

4 物业管理手册等相关文件，标明双人双锁管理措施要求；

5 消毒设备采购清单和设备产品合格证。

5.4.3 化粪池位置避开人员活动区域及建筑主出入口。

【条文说明】5.4.3

化粪池位置避开人员活动区及建筑主出入口，以避免维修和气味对建筑正常使用的干扰。

【评价资料】5.4.3

设计评价阶段：

总平面图，标明化粪池位置和建筑主要出入口的距离。

星级评价阶段：

提供化粪池现场照片，照片应标明其与建筑主出入口的关系和实测距离。

II 得分项

5.4.4 厨卫采用防臭气、防串味加强措施,最高得分值3分,按下列规则评分并累计:

1 超高层住宅厨房排烟井道增设防止倒灌加强措施,得1分;排烟井道顶部设置联动控制排风设备,得1分;

2 厨房排烟井设置不锈钢烟道,得3分;

3 屋面排气管、烟道等有气味的管道设置气体处理装置,得2分;

【条文说明】5.4.4

在5.4.1控制项的基础上,增加出屋面排烟管道的排气加强措施和防止烟气倒灌的加强措施(详见图5.4.4-1-1),超高层应采用动力式排风机代替无动力负压风帽,鼓励增加导向管和变压板。同时,鼓励增设气体处理装置的需定期清洗维护或更换除味设施。

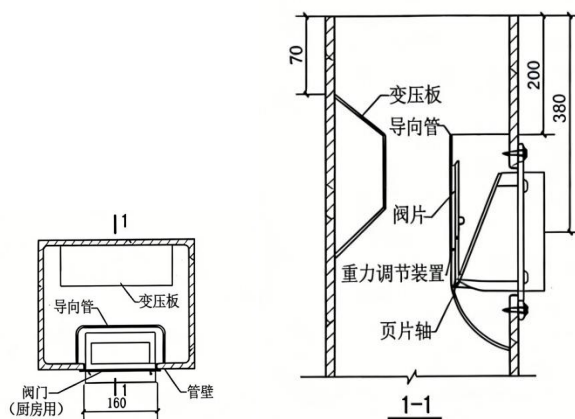


图 5.4.4-1-1 超高层住宅厨房排烟井道增设防止倒灌加强措施

说明:厨房排烟井道增加变压板、导向管和重力调节阀片可提高防止烟气倒灌效果。

【评价资料】5.4.4

设计评价阶段:

1 厨房排烟井构造详图和设计说明,排烟井道顶部联动排风设备产品选型规格书、说明书;暖通和电气专业联动控制系统施工图、设计说明;

2 厨房排烟井烟道和设施的材料选型规格书、说明书;

3 屋面气体处理设备布局平面图和设计说明,设备选型规格书、说明书,包括性能参数要求或者检测报告。

星级评价阶段:

1 厨房排烟井道顶部联动排风设备产品采购清单和产品合格证、产品说明书;

2 厨房排烟井烟道产品采购清单和产品合格证、产品说明书;

3 屋面气体处理设备产品采购清单和产品合格证、产品说明书。

5.4.5 提升供水品质,最高得分值4分,按下列规则评分并累计:

1 分户水表后的生活给水管道表后采用 304 食品级不锈钢管材,得 3 分;表后采用 316 食品级不锈钢管材,得 4 分;

2 淋浴器接管处给水压力不小于 0.15MPa,得 1 分;

3 套内设置集中管道直饮水系统或设置用水点终端净水处理设备,得 3 分;

4 套内给水系统采用环网连接方式,得 2 分;

5 套内热水采用循环加热方式,得 2 分。

【条文说明】5.4.5

1 依据《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点(试行)的通知》穗水资源〔2021〕20 号的标准要求,不锈钢给水管道的使用范围是指分户表前范围,目前大多数住宅项目在表后采用 PPR 管材管道,本条文在 5.4.2 控制项的基础上细化生活用水措施相关要求,并增加表后采用不锈钢管材的要求,以进一步提高管材和供水水质卫生水平的要求。安装时需综合考虑检修的便利性,物业须具备维修更换管材的能力,并可提供相关服务。

2 本条文对标品牌酒店的标准,对淋浴器接管处给水压力提出要求,以保障高层住宅各楼层淋浴用水压力均衡,减少用户因给水压力不足自行加装增压泵的情况。

3 本条文要求厨房设置直饮水管道系统是对标国际标准,即要求配套集中净水、深度过滤及独立供水管路,实现入户直饮纯水即时取用。集中管道直饮水系统或设置用水点终端净水处理设备的技术性能和净化效率应符合现行国家、行业相关标准的规定。集中管道直饮水系统相较于每户安装终端净水处理设备对物业管理的要求更为严格,即物业应定期清洁维护,并定期公布水质检测监测数据。

1) 本条文集中管道直饮水系统应符合现行行业标准《建筑与小区管道直饮水系统技术规程》CJJ/T 110、《家用和类似用途饮用水处理装置》GB/T30307 的要求,出水水质符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ/T 94 的规定;

2) 用水点终端净水处理设备符合《家用和类似用途饮用水处理装置》GB/T30307,并取得涉水产品卫生许可批准文件,出水水质应满足生活饮用水卫生安全相关要求。

4~5 管网连接的措施,减少套内死水的产生;套内热水采用大循环管网,可实现零冷水、即开即热,大幅缩短热水出水等待时间,有效减少冷水排放,显著提升居家热水用水舒适体验。

【评价资料】5.4.5

设计评价阶段:

1 水专业施工图及设计说明,标明给水管材质要求;

2 水专业施工图及设计说明,标明淋浴器接管处给水压力要求;

3 直饮水系统施工图或设备选型规格书、说明书,包括出水水质参数要求和终端净水处理设备的净水性能参数要求。

4 套内给水系统施工图,标明管网连接方式;

5 套内热水系统图,标明加热方式。

星级评价阶段:

1 给水管材进场复验报告;

- 2 淋浴器接管处给水压力现场检测报告；
- 3 交付标准和房屋及产品使用手册，直饮水系统水质检测报告或直饮水设备采购清单、说明书、产品合格证；
- 4~5 套内供水多点用水的稳压情况和热水供水时间的现场调试报告。

5.4.6 提升卫生防疫环境品质，最高得分值 4 分，按下列规则评分并累计：

- 1 外窗及阳台门设置一体化金属防护纱网，得 2 分；
- 2 采用具备防霉性能的装饰板、涂料、砂浆、腻子、密封胶等材料，得 2 分；
- 3 卫生间干区及不经常排水的场所采用自动封闭功能地漏，得 2 分；
- 4 公共区域机械通风设备采用过滤、净化设施，得 2 分；
- 5 各类雨水回用池、化粪池、隔油池检修口远离人员活动区域和建筑主出入口，得 1 分，化粪池井盖位于车行道路面时，采用双层井盖，得 1 分。

【条文说明】5.4.6

1 根据《民用建筑设计统一标准》GB 50352 规定，有卫生要求或经常有人员居住、活动房间的外门窗宜设置纱门、纱窗，本条文细化要求，宜采用不锈钢防护纱网。

2 装饰板、涂料、砂浆、腻子、密封胶等材料均具备防霉性能的材料方可得分。

3~5 本条文根据《病媒生物综合管理技术规范城镇》GB/T27775，并根据广州近年基孔肯雅热等蚊媒传染病传播的实际情况，提出增强住宅与套内防疫措施的设置具体要求。双井盖的设置是为了保障路面平整，提升设计精细化程度。

【评价资料】5.4.6

设计评价阶段：

- 1 门窗、纱窗大样和设计说明；
- 2 室内材料（装饰板、涂料、砂浆、腻子、密封胶等）选型规格书、说明书，包括防霉性能要求；
- 3 卫生间地漏选型规格书、说明书，包括封闭性能要求；
- 4 公共区域通风系统施工图和设计说明，通风设备设施选型规格书、说明书，包括过滤净化性能要求；
- 5 总平面和地下室平面施工图（包括雨水回用池、化粪池、隔油池检修口位置和化粪池构造详图）。

星级评价阶段：

- 1 门窗交付标准、房屋及产品使用手册、产品型式检验报告和现场照片。
- 2 室内材料（装饰板、涂料、砂浆、腻子、密封胶等）交付标准和采购清单、说明书、产品形式检验报告；
- 3 地漏产品交付标准、房屋及产品使用手册和采购清单、说明书、产品检测报告；
- 4 通风过滤、净化设备交付标准、房屋及产品使用手册和采购清单、说明书、产品合格证；
- 5 雨水回用池、化粪池、隔油池检修口位置和化粪池井盖的现场照片。

6 绿色

6.1 绿色建造方式

I 控制项

6.1.1 采用工业化建造方式，提升房屋建造质量。好房子二星级及以上项目，采用 A 级及以上装配式建筑或模块化建筑，或智能建造评价等级不低于一星级。

【条文说明】6.1.1

根据国家、省、市相关装配式建筑、模块化建筑及智能建造评价标准进行评价。

【评价材料】6.1.1

设计评价阶段：

装配式或模块化或智能建造专项设计文件及相应预评价报告。

星级评价阶段：

满足相关主管部门要求的复核报告或评价报告。

6.1.2 住宅满足绿色建筑星级标准要求。好房子二星级及以上项目，满足绿色建筑二星级及以上标准。

【条文说明】6.1.2

【评价材料】6.1.2

设计评价阶段：

绿建专项设计文件、施工图审查报告和预评价报告；

星级评价阶段：

绿色建筑专项质量验收资料。

6.1.3 采用绿色建材，绿色建材应用比例不低于 20%。

【条文说明】6.1.3

为推广绿色建材应用，根据《绿色建筑评价标准》GB/T50378 二星级绿色建筑的要求，绿色建材应用比例不应低于 20%。

【评价材料】6.1.3

设计评价阶段：

绿建专项设计文件，拟采用材料清单，绿色建材应用专项计算书。

星级评价阶段：

采购合同、施工现场材料进场记录等使用证明，绿色建材评价认证证书或符合绿色建材政府采购需求标准证明材料，绿色建材产品型式检验报告。

6.1.4 选用建筑废弃物综合利用产品，至少采用一种建筑废弃物综合利用产品，且其占同类建材的用量比例不低于 30%。

【条文说明】6.1.4

建筑废弃物综合利用产品指“以建筑废弃物作为主要原材料，通过一定技术手段回收、加工处理后，达到相关质量标准的建材产品”，是指在满足安全和使用性能的前提下，使用建筑废弃物作为原材料生产出的建筑材料。为保证好房子中废弃物使用量达到一定比例，根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 7.2.17 条第 2 项关于利废建材的用量及比例，采用一种建筑废弃物综合利用产品并占比 30%，在本评价中设为控制项。

【评价材料】6.1.4

设计评价阶段：

建筑废弃物综合利用产品设计用量证明，如绿建专项设计文件、设计说明、工程概预算材料清单或预期用量计算书。

星级评价阶段：

采购合同、施工现场材料进场记录等使用证明，建筑废弃物综合利用产品型式检验报告。

II 得分项

6.1.5 住宅为装配式建筑或采用模块化建造技术，最高得分值 15 分，按下列规则评分：

- 1 A 级装配式建筑，得 5 分；
- 2 AA 级装配式建筑或 A 级模块化建筑，得 10 分；
- 3 AAA 级装配式建筑或 AA 级模块化建筑，得 15 分。

【条文说明】6.1.5

1~3 装配式建筑满足国家、广东省、广州市相关评价标准，均可得分；模块化建筑设计应满足《广州市模块化建筑认定指引（试行）》的相关要求。

【评价资料】6.1.5

设计评价阶段：

装配式或模块化建筑专项设计文件和预评价报告。

星级评价阶段：

评价复核表，验收报告。

6.1.6 住宅满足绿色建筑星级标准要求，最高得分值 15 分，按下列规则评分：

- 1 满足绿色建筑二星级标准，得 10 分；
- 2 满足绿色建筑三星级标准，得 15 分。

【条文说明】6.1.6

根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 及地方相关规定进行评定。

【评价材料】6.1.6

设计评价阶段：

绿建专项设计文件、施工图审查报告和预评价报告。

星级评价阶段：

绿色建筑专项质量与星级资料。

6.1.7 住宅采用智能建造和绿色建造技术，最高得分值为 15 分，按下列规则评分并累计：

- 1 实现 BIM 技术从方案设计至施工建造的全过程应用，得 4 分；
- 2 应用智能建造技术且智能建造评价等级达到相关标准：一星级得 4 分，二星级得 6 分，三星级得 8 分；
- 3 采用电子楼书展示住宅设计、建造及使用等相关信息，得 4 分；
- 4 推行标准化与个性化相结合的交付模式，在统一基础装修之上，提供饰面定制与智能家居套餐选配服务，实现装修与智能化系统的按需配置，得 4 分；
- 5 采用获得好房子优选认证的产品或市住房和城乡建设主管部门发布的推荐做法、产品：采用 5 类得 1 分，采用 10 类得 2 分，采用 15 类得 3 分，采用 20 类得 4 分，采用 25 类以上得 5 分。

【条文说明】6.1.7

本条文旨在引导住宅项目采用智能建造和绿色建造技术，提升工程建设工业化、数字化、智能化水平，推动住宅建设高质量发展。各评分项说明如下：

1 BIM 全过程应用：指在住宅项目的方案设计、施工图设计、构件生产、施工建造等阶段，均应用建筑信息模型（BIM）技术，实现各阶段信息有效传递与共享。BIM 应用应覆盖主要专业（建筑、结构、给排水、暖通、电气），并形成竣工模型交付运维单位。

2 智能建造评价等级：依据广州市相关评价标准进行评价。智能建造评价涵盖数字化设计、智能制造、智能施工、智慧运维等维度。评价等级由低至高分为一星级、二星级、三星级，各等级对应不同的技术集成度与应用深度。

3 电子楼书：指采用数字化手段制作的楼书，随交付纸质楼书一同交付。电子楼书应真实、准确、完整地展示住宅项目的户型、检测、管线、隐蔽工程验收、保修等信息。

4 装修与智能化家居系统按需个性化配置：指在全装修交付基础上，提供饰面与智能化家居系统的菜单式选配服务，满足不同住户的个性化需求。智能化家居系统宜涵盖照明控制、环境调控、安防监控、门窗控制、能源管理等模块，并预留后期扩展条件。选配内容应在预售方案中明确主要材料、设备品牌、型号及配置标准。

5 “好房子优选”认证产品指经第三方机构依据“好房子”建设要求，对建筑部品、材料、设备进行综合评价后颁发的产品认证。认证产品应满足安全、舒适、绿色、智慧等特征，覆盖防

水材料、管道管材、门窗幕墙、装饰装修材料、厨卫设备、智能化设备等类别。采用类别数量按不同产品品类统计，同一品类下多个型号按一类计。

【评价材料】6.1.7

设计评价阶段：

- 1 BIM 技术应用实施方案，项目工程代码（CIM 平台核实）；
- 2 智能建造预评价证书；
- 3 电子楼书内容清单及承诺函；
- 4 装修与智能化配置方案（含可选菜单）；
- 5 拟采用产品类别清单（分类统计）。

星级评价阶段：

- 1 BIM 应用成果报告（含各阶段应用内容、信息传递说明、竣工模型交付证明）；
- 2 满足相关主管部门要求的评价报告；
- 3 电子楼书文件；
- 4 交付样板间照片或视频（展示智能化配置）；
- 5 “好房子优选”产品认证证书，采购合同或供货证明（证明产品已实际采用）。

6.1.8 选用绿色建材，最高得分值 5 分，按下列规则评分：

- 1 绿色建材应用比例不低于 40%，得 2 分；
- 2 绿色建材应用比例不低于 50%，得 3 分；
- 3 绿色建材应用比例不低于 70%，得 5 分。

【条文说明】6.1.8

1~3 根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第 7.2.18 条，参考其 50%、70%的等级比例，按本条文分级得分。

【评价材料】6.1.8

设计评价阶段：

- 1~3 绿建专项设计文件，拟采用材料清单，绿色建材应用专项计算书。

星级评价阶段：

1~3 采购合同、施工现场材料进场记录等使用证明，绿色建材评价认证证书或符合绿色建筑政府采购需求标准证明材料，绿色建材产品型式检验报告。

6.1.9 选用建筑废弃物综合利用产品，选用两种及以上的建筑废弃物综合利用产品，每一种占同类建材的用量比例均不低于 50%，得 2 分。

【条文说明】6.1.9

根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第 7.2.17 条第 2 项，在 30%的基础上增加至 50%。基础或地下工程，采用再生骨料级配砂石用于回填垫层、肥槽回填，再生混凝土用于垫层、后浇带、非承重侧墙，钢渣或矿渣混凝土用于抗渗垫层，比普通混凝土抗渗性更好。景观配套工程，采用再生透水砖用于住区人行道或广场，再生路缘石、再生混凝土树池围边、再生骨料植草砖用

于绿化区等。

【评价材料】6.1.9

设计评价阶段：

建筑废弃物综合利用产品设计用量证明，如绿建专项设计文件、设计说明、工程概预算材料清单或预期用量计算书。

星级评价阶段：

采购合同、施工现场材料进场记录等使用证明，建筑废弃物综合利用产品型式检验报告。

6.1.10 选用满足国家现行绿色产品评价标准中对有害物质限量要求的装饰装修材料，达到5类及以上，得2分。

【条文说明】6.1.10

根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第5.2.2条。从源头把控，选用绿色、环保、安全的室内装饰装修材料是保障室内空气质量的基本手段。根据现行国家标准《绿色产品评价通则》GB/T33761与《绿色产品评价》系列规范，如《绿色产品评价—人造板和木质地板》GB/T35601、《绿色产品评价—涂料》GB/T35602、《绿色产品评价—卫生陶瓷》GB/T35603、《绿色产品评价—建筑玻璃》GB/T35604、《绿色产品评价—墙体材料》GB/T35605、《绿色产品评价—陶瓷砖（板）》GB/T35610等对产品中有害物质种类及限量的相关规定。其他装饰装修材料，其有害物质限量同样应符合现行有关标准的规定。

【评价材料】6.1.10

设计评价阶段：

装饰装修材料清单，材料环保承诺书。

星级评价阶段：

工程决算材料清单，产品型式检验报告。

6.1.11 住宅室内空气质量应符合健康环保要求，住宅交付前室内空气质量检测结果满足甲醛浓度 $\leq 0.05\text{mg}/\text{m}^3$ 、总挥发性有机化合物（TVOC）浓度 $\leq 0.35\text{mg}/\text{m}^3$ ，得2分。

【条文说明】6.1.11

室内装修材料的选用应满足《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325相关要求，检测方式详见该规范。好房子室内空气质量要求高于国家标准，甲醛浓度 $\leq 0.05\text{mg}/\text{m}^3$ 高于国家标准 $0.07\text{mg}/\text{m}^3$ ，TVOC浓度 $\leq 0.35\text{mg}/\text{m}^3$ 高于国家标准 $0.45\text{mg}/\text{m}^3$ 。

【评价材料】6.1.11

设计评价阶段：

室内装修设计说明，材料环保承诺书。

星级评价阶段：

室内空气质量检测报告。

6.2 节能与资源利用

I 控制项

6.2.1 住宅电梯采用智能控制、变频调速、能量回馈等节能措施。

【条文说明】6.2.1

住宅电梯均应采用智能控制、变频调速措施，梯速超过 3.0m/s 的住宅应采用能量回馈措施。

【评价材料】6.2.1

设计评价阶段：

电梯选型规格书，产品说明书。

星级评价阶段：

电梯采购清单，产品型式检验报告。

6.2.2 交付的家电设备、照明灯具，能效等级标准不低于 2 级。交付的空调、冰箱能效等级不低于 1 级。

【条文说明】6.2.2

交付家电设备及照明灯具能效等级参考《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455、《多联式空调（热泵）机组能效限定值及能效等级》GB21454、《室内照明用 LED 产品能效限定值及能效等级》GB30255 等现行国家标准，要求不低于 2 级，结合目前项目实施和设备采购情况，优选 1 级。

家电设备清单：厨房电器（如微波炉、燃气灶、洗碗机、消毒柜、吸油烟机、电饭锅、电磁灶、电烤箱、电水壶、净水器）、电视机（包括液晶、LED 等家用显示设备）、洗衣机、空气净化器、热水器。

交付内容不含此项者视为满足。

照明灯具清单：吸顶灯、吊灯、筒灯、LED 灯等、厨卫集成吊顶用 LED 平板灯。

【评价材料】6.2.2

设计评价阶段：

家电及灯具采购选型要求（标注能效等级）或承诺书。

星级评价阶段：

家电及灯具采购清单，中国能效标识证明。

6.2.3 公共区域的照明系统采用分区、定时、感应等节能控制。

【条文说明】6.2.3

本条文根据《绿色建筑评价标准》的控制项要求放置。在建筑的实际运行过程中，照明系统的分区控制、定时控制、自动感应开关、照度调节等措施对降低照明能耗作用很明显。对于公共区域（包括走廊、楼梯间、大堂、门厅、地下停车场等场所）可采取分区、定时、感应等节能

控制措施。如楼梯间采取声、光控或人体感应控制；走廊、地下车库可采用定时或其他的集中控制方式。

【评价材料】6.2.3

设计评价阶段：

电气施工图（含照明控制回路及感应器布置图），设计说明（需包含照明设计要求、照明设计标准、照明控制措施等）。

星级评价阶段：

照明系统运行测试报告，感应控制实测记录。

II 得分项

6.2.4 住宅配置节能节水设施设备，最高得分值 7 分，按下列规则评分并累计：

1 设置可调遮阳装置，降低制冷能耗，最高得分值 3 分，按表 6.2.4 的规则评分：

表 6.2.4 设置可调遮阳装置得分规则

可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分比例 S_z	得分
$30\% \leq S_z < 55\%$	2
$S_z \geq 55\%$	3

2 地下车库照明系统采用节能灯具且具备智能控制功能：实现分区分时段控制，得 2 分；实现智能化平台管理，得 3 分；

3 住宅每户均预留配置空气源热泵或其他可再生能源设备的土建条件，得 2 分；不少于 30%户配置空气源热泵或太阳能等可再生能源设备，得 3 分；不少于 50%户配置空气源热泵或太阳能等可再生能源设备，得 5 分；

4 全部卫生器具的水效等级达到 2 级，得 1 分；全部卫生器具的水效等级达到 1 级，得 2 分。

【条文说明】6.2.4

1 根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 表 5.2.11，该表从 25%至 55%以上分 4 档评分，本条文最低要求在 25%的基础上提高 5%，在 30%至 55%为一个算分档，得 2 分，55%及以上得 3 分。下列可调节遮阳装置满足面积占比均可得分：1) 外置可调节遮阳设施，如可调节外遮阳百叶、可调节外遮阳板、可调节穿孔遮阳板、可伸缩式遮阳帘；2) 中置可调节遮阳设施，如在双层玻璃空腔内设置可调节百叶；3) 内置可调节遮阳设施，如电动或手动的窗百叶帘、风琴帘、卷帘等。

2 地下车库照明应为 LED 节能灯具，且采用智能控制，如地下车库属间歇使用空间，采用雷达感应、红外感应或分时段调光技术，可实现“人车来时全亮、离开后调暗或关闭”，有效避免

无效照明。控制策略应确保安全照度且响应时间合理。智能化平台管理：通过在灯具内嵌无线通信模块，实现与云平台或本地服务器的数据互通。系统应支持远程监控（实时查看灯具状态、亮度、能耗）、能耗数据自动采集与统计分析、故障自动报警（灯具损坏、通信异常）、分组或单灯独立控制等功能。智能化平台的建立可为物业运维提供数据支撑，实现精细化管理，进一步挖掘节能潜力。

3 根据国际标准（如欧盟的可再生能源指令）和中国国家标准（如《中华人民共和国可再生能源法》及相关实施细则），环境空气中所蕴含的热能被明确认定为一种可再生能源。空气源热泵利用低品位空气热能作为家庭独立的冷热源系统，提供空调制冷同时提供沐浴、厨房等生活热水。可再生能源设备包含但不限于户式空气源热泵机组、户式太阳能热水器、地源热泵等。

4 根据《坐便器水效限定值及水效等级》GB 25502、《淋浴器水效限定值及水效等级》GB 28378、《水嘴水效限定值及水效等级》GB 25501、《洗碗机能效水效限定值及等级》GB 38383、《淋浴器水效限定值及水效等级》GB 28378、《净水机水效限定值及水效等级》GB 34914、《水嘴水效限定值及水效等级》GB 25501、《蹲便器水效限定值及水效等级》GB 30717、《电动洗衣机能效水效限定值及等级》GB 12021.4 等进行用水效率判定。

【评价材料】6.2.4

设计评价阶段：

- 1 门窗大样图，建筑设计说明；
- 2 地下车库照明系统设计说明，智能控制方案；
- 3 建筑平面图，暖通设计图；
- 4 给排水设计说明、卫生器具选型清单。

星级评价阶段：

- 1 门窗及可调节遮阳设施采购清单；
- 2 节能灯具采购清单，节能灯具产品型式检验报告；
- 3 现场完工照片或可再生能源设备采购清单，或太阳能光热系统性能现场检测报告；
- 4 卫生器具采购清单、产品说明书。

6.2.5 加强住宅外围护结构隔热性能，最高得分值 5 分，按下列规则评分并累计：

1 屋面采用浅色饰面材料，得 1 分；屋面采用反射隔热涂层技术、通风架空屋面系统、种植屋面系统、相变材料等任意一项技术，得 3 分；

2 住宅西面墙体采用浅色反射隔热涂料、浅色饰面材料、垂直绿化系统等任意一项措施，得 2 分；

3 住宅西面墙体采用通风墙或干挂通风幕墙，得 3 分；

4 削弱或消除围护结构热桥效应，采用下列措施每项得 1 分，累计 2 分：1) 外墙保温层连续覆盖结构构件，无中断或削弱；2) 当管线穿过外围护结构时，采取有效措施保证穿透处保温连续、密实无空洞。

【条文说明】6.2.5

1 本条文旨在引导住宅外围护结构采用适宜的隔热技术措施,提升室内热环境质量,兼顾节能性与居住舒适度。广东省地处夏热冬暖地区,夏季漫长、太阳辐射强、空调能耗占比高,围护结构的隔热设计是降低建筑运行能耗的关键。

2 满足反射比不低于 0.6、半球反射率不低于 0.8 的浅色反射隔热涂料或饰面材料均可得分。

4 设计时应确保保温层在窗洞口、阳台板、空调板等部位连续过渡。

【评价材料】6.2.5

设计评价阶段:

1~3 建筑设计措施表、构造大样图、热工性能计算书;

4 墙身构造大样图。

星级评价阶段:

1~3 饰面材料进场复验报告(检测参数应包含饰面材料太阳辐射吸收系数或太阳光直接反射比),现场完工照片;

4 围护结构热工性能现场检测报告。

6.2.6 绿化景观采用节水技术及雨水收集利用系统,最高得分值 4 分,按下列规则评分并累计:

1 采用喷灌、微喷灌、滴灌等节水灌溉系统,并设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等智能节水控制措施,得 2 分;

2 采用雨水收集利用系统,屋面及场地雨水经处理后用于绿化灌溉、景观水体补水和道路冲洗,得 2 分。

【条文说明】6.2.6

1 根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第 7.2.11 条,将采用节水灌溉方式作为得分的前提条件,绿化灌溉在采用喷灌、微喷灌、滴灌等节水灌溉方式的基础上,还可通过采用更多节水技术措施实现更进一步的节水。

2 广州年降雨量丰沛,系统化收集利用雨水,是缓解季节性缺水、减少市政用水量的直接有效手段,也是海绵城市建设的关键环节。

【评价资料】6.2.6

设计评价阶段:

1~2 给排水及景观专业施工图,设计说明(含相关节水产品的设备材料表)。

星级评价阶段:

1~2 现场完工照片,节水产品说明书。

6.2.7 在住宅塔楼屋顶、停车棚等部位设置分布式光伏发电设备作为住区的可再生能源,与建筑一体化设计,满足安全、美观、经济及便于维护的要求,且不对环境造成光污染。最高得分值 6 分,按下列规则评分并累计:

1 太阳能光伏系统应用满足建筑太阳能光伏设计替代率 η 不小于 3%,得 6 分;

2 太阳能光伏安装面积比例满足下列任意一条，得 6 分：1）高效太阳能光伏面积比例不小于 30%；2）高效太阳能光伏面积比例为 20%~30%，其他太阳能光伏面积比例不小于 15%；3）高效太阳能光伏面积比例为 10%~20%，其他太阳能光伏面积比例不小于 30%；4）其他太阳能光伏面积比例不小于 45%。

【条文说明】6.2.7

1~2 根据《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 明确规定，新建建筑应安装太阳能系统，鼓励探索建筑光伏一体化应用，利用建筑屋顶、停车棚等适宜空间设置分布式光伏发电系统。落实《广东省推进分布式光伏高质量发展行动方案》中关于促进分布式光伏应用的相关要求，目前广州建筑与光伏一体化已经形成了“投一建一营”一体化的产业发展模式，不额外增加建设成本，并可以租金或免费用电的形式反哺物业运营维护。

太阳能光伏安装面积比例应依据《广东省可再生能源建筑应用系统设计技术导则》（2025 年 11 月）第 4.1.3 条实施。高效太阳能光伏安装面积比例是指 $10^{\circ} \leq \beta \leq 30^{\circ}$ 的光伏组件面积与建设用地红线范围内所有建筑的可利用屋顶总投影面积的比例。其他太阳能光伏安装面积比例是指 $\beta < 10^{\circ}$ 或 $\beta > 30^{\circ}$ 的光伏组件面积与建设用地红线范围内所有建筑的可利用屋顶总投影面积的比例。“可利用屋顶总投影面积”为屋顶实际可用于铺设光伏组件的水平投影面积综合。该面积按下述原则确定：1）以屋顶水平投影面积为基准计算；2）应扣除通风设备、电梯机房等固定障碍物所占区域；3）须预留检修通道及防火间距；4）不考虑女儿墙、挑檐等垂直构建的投影面积。 β 是指太阳能光伏组件安装倾角，即太阳能光伏组件受光面的法向量与水平面法向量的夹角。

【评价材料】6.2.7

设计评价阶段：

1 屋面平面施工图（表达光伏板设置范围及面积，明确占比）；

2 建筑总图或景观总图（表达光伏板设置位置及面积）；

星级评价阶段：

1~2 太阳能光伏产品出厂质量合格证明材料，材料应包含高效光伏产品发电功率、光电转换效率等参数。

6.3 垃圾分类与回收

I 控制项

6.3.1 合理设置生活垃圾分类投放点、大件垃圾临时存放点及可回收物收集点，并纳入社区清运管理体系。

6.3.2 住区内生活垃圾分类投放点服务半径不大于 50m。

6.3.3 垃圾收集区域设置具备可封闭功能的分类收集容器,其供水管道设置防回流措施。

【条文说明】6.3.1~6.3.3

《城市居住区规划设计标准》GB50180 明确了生活垃圾分类投放点服务半径应不大于 70m,本条文规定在该标准基础上进一步优化提升,将服务半径确定为不大于 50m,结合目前住区设计形式以及居民生活需求分析,此举既便于居民就近分类投放,也有利于完善社区垃圾清运管理体系,进而提升资源回收利用率、减少垃圾污染,为社区绿色低碳建设提供有力支撑。

服务半径不大于 50m 指每栋住宅的外轮廓距离最近的垃圾分类投放点的距离(含地上与地下)不超过 50m。

【评价资料】6.3.1~6.3.3

设计评价阶段:

1~2 景观总平面图或地下一层平面图(标注各类垃圾收集点位置及服务半径),垃圾清运管理体系说明文件;

3 垃圾房给排水设计图,明确防回流装置设置。

星级评价阶段:

1~2 现场完工照片(含投放点、收集点、防回流装置),社区垃圾清运台账或物业服务合同;

3 防回流装置产品合格证及安装验收记录。

II 得分项

6.3.4 垃圾进行分类回收管理且收集点位置布局合理,最高得分值 2 分,按下列规则评分并累计:

1 日常生活垃圾按可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾分类收集,单独分类和存放大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾,得 1 分;

2 室外收集点布置在住区下风口及边缘,与相邻建筑间距离不小于 8m,得 1 分;

3 垃圾投放区和垃圾清运区功能分区,实现洁污分离,得 1 分。

【条文说明】6.3.4

依据《广州市城乡规划技术规定》附表广州市社区公共服务设施设置标准(二)居委级公共服务设施规划设置标准,“收集站……,距离其他建筑不宜小于 8m。”

【评价资料】6.3.4

设计评价阶段:

1~3 建筑总平面图或景观总平面图。

星级评价阶段:

1~3 现场照片,包含小区鸟瞰照片及分类回收收集点、垃圾投放区、垃圾清运区等位置照片。

6.3.5 设置独立垃圾房分类回收处理小区垃圾,垃圾分类收集后通过垃圾处理设备进

行有效处理，最高得分值 3 分，按下列规则评分并累计：

- 1 垃圾房设置独立排风设施，且具有过滤净化装置并可更换，得 1 分；
- 2 垃圾房排水处理后排放，得 2 分；
- 3 垃圾房设置负压排风系统、智能化雾化除臭系统和超标报警系统，得 2 分。

【条文说明】6.3.5

1~3 对独立垃圾房提出额外要求措施，促进垃圾的有效处理，减少污染和臭味。其中，垃圾房均应设置洗手台等相关配套设施。

【评价资料】6.3.5

设计评价阶段：

- 1 暖通设计图；
- 2 给排水设计图；
- 3 暖通设计图或智能化设计图。

星级评价阶段：

1~3 现场完工照片。

6.4 建筑和景观特色

I 控制项

6.4.1 绿地率满足用地规划要求，合理设置日照充足的集中绿地，强化绿地的功能性，为活动场地、道路及停车区等提供遮阴与隔离。

【条文说明】6.4.1

集中绿地在标准建筑日照阴影线范围之外的绿地面积占比不低于 1/3。参照《住宅项目规范》GB55038 约束时间，大寒日日照标准等时线。

【评价资料】6.4.1

设计评价阶段：

建筑总平面图（需标注集中绿地范围），日照分析图。

星级评价阶段：

规划竣工验收报告。

6.4.2 园林绿化坚持适地适树原则，优先选用乡土树种，科学配置乔、灌、草、藤复合植物群落，构建多层次、立体化的绿地系统。不采用有毒、有刺激性气味、有坠落风险的植物。

【条文说明】6.4.2

广州属于亚热带季风气候，夏季炎热潮湿，冬季温和，这些气候条件非常适合种植耐热、喜湿、喜光的植物和花卉，住区的景观规划和植物选择参照《加强园林绿化规划建设管理推进“四好”建设工作指引》第二大点的要求，适地适树选择植物种类。坚持适地适树原则，综合考虑植物生长习性、景观营造需求、场地小环境等选择植物种类优先选择适应本地气候的乡土树种。

【评价资料】6.4.2

设计评价阶段：

景观总平面图，景观苗木表。

星级评价阶段：

苗木采购清单、现场园林景观实景照片。

II 得分项

6.4.3 建筑实用美观，建筑立面檐口、窗套、线脚、空调、格栅、百叶等细节设计精致有序，建筑附属的管线及设施设计规整统一，得 2 分；

【条文说明】6.4.3

结合岭南文化特点和建造、维护的实际设计要求提出立面效果建议导向。

【评价资料】6.4.3

设计评价阶段：

建筑效果图、立面图、立面墙身节点（需体现条文所提部位节点做法）。

星级评价阶段：

建筑立面实景照片。

6.4.4 绿地率在满足规划要求的基础上，增加绿地面积的比例按下列规则评分，最高分值 5 分：

- 1 绿地率增加 1%~2%得 1 分；
- 2 绿地率增加 2%~3%得 3 分；
- 3 绿地率增加 3%以上得 5 分。

【条文说明】6.4.4

鼓励在满足规划要求的基础上增加绿化面积。其中 1%~2%，指 $>1\%$ ，且 $\leq 2\%$ 的比例值，其他同上。

【评价资料】6.4.4

设计评价阶段：

1~3 规划条件，建筑总平面施工图。

星级评价阶段：

1~3 规划竣工验收报告。

6.4.5 植物选择兼顾对采光、视野影响和调节微气候、降低热岛效应的功能，最高得

分值 3 分，按下列规则评分并累计：

- 1 临近建筑区域选用小乔木或灌木，得 1 分；
- 2 活动区域选用无刺无毒冠大荫浓树种，主归家线路遮阴率不低于 50%，得 2 分；
- 3 园林绿化选用兼具观赏价值和驱蚊效果植物，得 1 分。

【条文说明】6.4.5

1 对苗木设置分情况提要求。近建筑物区域应选择小乔木或灌木，居民活动区域应选择冠大树种。景观水体及岸边应选择耐水耐湿树种，向阳的景观区域可增添观花、观果树种。住区内避免选择有刺、有毒、飞絮、易引发过敏、散发强烈气味、有坠落物风险的植物种类。

2 根据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 第 8.2.9 条规定，采取措施降低热岛强度，评价最高得分为 10 分，按下列规则分别评分并累计：1 场地中处于建筑阴影区外的步道、游憩场、庭院、广场等室外活动场地设有遮阴措施的面积比例，住宅建筑达到 30%，得 2 分；达到 50%，得 3 分。针对广州地区夏季时长且高温多雨的气候特征，对步行道遮阴率按 50%设定要求，达到得 2 分。

3 对控制项 6.4.2 的补充，增加植物防虫要求，结合广州湿热气候特点，选择既可有效驱蚊又易于养护的品种，如香樟、四季桂、清香木、薄荷、薰衣草、柠檬香茅、香叶天竺葵等。

【评价资料】6.4.5

设计评价阶段：

1~3 景观总平面图，景观苗木表。

星级评价阶段：

1~3 苗木采购清单、园林景观实景照片、主归家动线实景照片。

6.5 空间复合利用

I 控制项

6.5.1 结合岭南气候特征，通过骑楼、风雨连廊和架空层等要素构建连续通达的步行系统。

【条文说明】6.5.1

根据《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019 的全域无障碍设计要求，结合岭南气候特征，通过骑楼、风雨连廊及架空层等要素的有机组合，构建遮阳避雨、舒适连续的步行系统。该系统应根据住区功能布局，重点连接小区内主要归家动线，实现遮阳（小区主入口至住宅单元大堂/架空层）避雨有效覆盖。本条文既便利居民日常出行、满足全龄段人群需求、提升居住舒适度，也能有效落实无障碍设计要求，最终营造功能完善、宜居友好的社区环境。

【评价资料】6.5.1

设计评价阶段：

建筑总平面图及建筑首层组合平面图，并标注主要归家动线。

星级评价阶段：

主要归家动线实景照片，含鸟瞰照片与人视照片。

II 得分项

6.5.2 住宅空间复合利用，最高得分值4分，按下列规则评分并累计：

1 住宅楼栋首层灵活设置共享客厅、阅览室、活动室等室内共享活动空间，配备桌椅等休憩设施，并预留电源插座，得2分；

2 住宅建筑底层架空层或地下室结合入口空间合理布置各楼栋快递暂存、物业信息发布栏等公共服务设施，得2分；

3 结合住区内部空中花园、架空层、屋顶花园等设置室外公共活动空间，建设全龄化的文化健康活动设施和公益性服务空间，得2分。

【条文说明】6.5.2

1~2 为提升住区生活便利性，在住区入口、入户大堂或依托沿街街角首层，结合零售、餐饮、会客交流等公共空间，设置老年食堂、4:30 托管、快递收寄等邻里共享功能。

3 宜利用架空层、裙楼屋顶花园设置全龄化共享活动空间和文化健康活动设施。

【评价资料】6.5.2

设计评价阶段：

1~3 建筑平面图，建筑设计说明。

星级评价阶段：

1~3 现场完工照片。

6.5.3 住区附近构建一站式社区综合服务中心，打造“家门口”的生活综合体，得3分。

【条文说明】6.5.3

一站式社区综合服务中心（邻里中心）要求，住区内配套服务设施集中设置，住区服务功能向外拓展，形成社区的共建共享，实现服务效益最大化，打造“家门口”的生活综合体。

【评价资料】6.5.3

设计评价阶段：

社区综合服务中心施工图或其他证明材料。

星级评价阶段：

现场完工照片或其他证明材料。

7 智慧

7.1 基础设施

I 控制项

7.1.1 智能中控网关、智能交互终端等智能设施设备的安装位置及布线与室内装修同步规划设计和实施。

【条文说明】7.1.1

“同步规划、同步设计、同步实施”的“三同步”要求，目的是确保智能家居系统与室内装修在空间布局、线路部署、设备安装等方面高度契合，保证智能化功能的实现，并兼顾装修的美观与实用性。

【评价资料】7.1.1

设计评价阶段：

各户型智能化设计图纸（标注智能设施设备的安装位置及预留预埋管线）。

星级评价阶段：

现场施工过程影像资料，反映预埋管线做法。

7.1.2 根据智能设备功率与用电负荷需求，预留插座点位、专用回路和线路容量。

【条文说明】7.1.2

在墙面、柜体等位置预留设备安装条件，确保满足智能设备供电安全和负荷需求。智能设备包括智能中控网关、智能交互终端等智能设施设备，以及电动窗帘、智能马桶、智能毛巾架、智能浴霸、智能晾衣架等类型智能设备。

【评价资料】7.1.2

设计评价阶段：

各户型电气设计图纸（标注智能设备相关的插座点位、专用回路、线路容量）。

星级评价阶段：

预留插座的现场完工照片。

7.1.3 套内设置家庭综合信息箱。

【条文说明】7.1.3

家庭综合信息箱内预留宽带接入模块、中控模块、电源插座以及其他家居智能设备所需的设备模块等的安装空间，并符合《住宅用综合信息箱技术要求》GB/T 37142 中的相关规定。根据《住宅用综合信息箱技术要求》GB/T 37142 表 B.1，按项目实际需求选择适合的规格。当设备分布广、设备数量较多时，套内按照使用需要分别设置光纤到户家居配线箱及家庭综合信息箱，满足综合信息箱要求的各项功能，本条视为满足。

【评价资料】7.1.3

设计评价阶段：

各户型智能化设计图纸（明确家庭综合信息箱安装位置及规格要求）。

星级评价阶段：

家庭综合信息箱产品说明书。

7.1.4 厨房设置燃气泄漏报警装置，能联动切断气源；并设置水浸监测装置。

【条文说明】7.1.4

本条文根据广东省《数字化家庭建设评价标准》DB44/T2671 第 9.2.4 条厨房安装燃气泄漏探测器，要求在燃气引入管处设置紧急自动切断装置，在厨房设置燃气泄漏报警装置；报警装置附近应预留电源接口，实现燃气泄漏实时监测、自动报警、联动切断气源，有效防范燃气泄漏爆炸、中毒等安全事故。

水浸监测装置接入智能家居系统平台，当检测到漏水异常报警时，能将指标信息实时显示在智能交互终端或者移动客户端，或者推送给业主，以便提醒用户。

【评价资料】7.1.4

设计评价阶段：

燃气深化图纸，标注燃气探测器、紧急自动切断装置布置点位，明确报警探测、联动关阀控制逻辑；各户型智能化设计图纸（标注水浸监测装置位置及规格）。

星级评价阶段：

燃气泄漏探测器、紧急自动切断装置产品合格证，燃气管道、报警设备安装隐蔽验收记录。水浸监测装置的现场完工照片，产品说明书。

7.1.5 套内设置火灾探测器。

【条文说明】7.1.5

住宅火灾具有夜间多发、人员熟睡状态下逃生能力弱等特点，早期火情探测与预警对人员疏散救援至关重要。本条在现行规范的基础上，要求 54m 以上的一类高层住宅应设置火灾自动报警系统，且其套内区域应设置火灾探测器并接入系统；54m 以下住宅的套内可配备独立式联网火灾探测器，实现火情早发现、早预警，提升高层住宅火灾防控能力与人员疏散安全性。

【评价资料】7.1.5

设计评价阶段：

火灾自动报警平面图，标注每户套内探测器布设点位，火灾自动报警系统设计说明。

星级评价阶段：

火灾探测器产品合格证，现场完工照片，火灾自动报警系统联调测试记录。

7.1.6 套内设置紧急求助报警装置。

【条文说明】7.1.6

主卧、公共卫生间、客厅等一处或以上设置紧急求助报警装置。紧急求助报警装置可采用手动紧急求助报警按钮、拉绳式紧急求助开关、可视对讲室内机 SOS 紧急按键，以及语音交互型求助报警装置等类型。当触发报警时，能够将报警信息推送到物业、业主等紧急联系人。

【评价资料】7.1.6

设计评价阶段：

各户型智能化平面图（明确紧急求助报警装置安装位置、规格要求）。

星级评价阶段：

紧急求助报警装置的现场完工照片，产品说明书。

7.1.7 套内设置访客对讲装置。

【条文说明】7.1.7

访客对讲装置具有访客对讲、单元门门禁控制功能等，支持报警信号接入，并能够将报警信息推送至物业、业主等紧急联系人。

【评价资料】7.1.7

设计评价阶段：

智能化设计说明、各户型智能化平面图（明确访客对讲装置安装位置、系统功能要求）。

星级评价阶段：

访客对讲装置的现场完工照片，产品说明书。

7.1.8 智能家居满足个人隐私保护要求，防范个人隐私数据泄露风险。

【条文说明】7.1.8

智能家居隐私安全管控的核心原则为最小化数据暴露，通过软硬件选型、网络安全配置、技术防护、制度约束多维度落实防护措施，具体如下：1）室内音视频采集类智能设备配置物理遮挡、物理断电等硬件隐私防护组件；2）家庭无线局域网设备支持家庭级 WPA2 加密安全协议，具备 MAC 地址定向防护、防蹭网、主动安全防护等功能；3）运用数据加密、信息脱敏、分级访问权限管控等技术与管理措施，规范用户行为数据、个人敏感信息的采集、存储与传输；4）依托服务协议明确运营方的数据安全责任边界，厘清数据使用、存储、销毁等全流程权责，项目选型时根据是否涉及敏感数据合理配置。

【评价资料】7.1.8

设计评价阶段：

智能化设计说明（明确个人隐私保护措施要求）。

星级评价阶段：

产品说明书，软件产品手册，物业服务方或智能家居运营方信息安全运维保障制度等。

7.1.9 住宅设置智能燃气表、水表、电表。

【条文说明】7.1.9

按照供电、供水、供气行业主管部门要求设置智能计量设备，具有用水、电、气能耗数据采集和数据上传功能。如依据《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点（试行）的通知》穗水资源【2021】20号，水表设计采用智能水表。

【评价资料】7.1.9

设计评价阶段：

燃气、给排水、电气设计说明（明确燃气表、水表、电表的规格）。

星级评价阶段：

智能燃气表、水表、电表产品说明书、产品合格证。

II 得分项

7.1.10 套内设置布线及通信网络，最高得分值 10 分，按下列规则评分并累计：

1 套内信息插座设置满足用户对宽带及有线电视的接入及使用需求，采用六类或以上非屏蔽双绞线到插座，得 1 分；预留无线接入设备（AP）的安装条件，得 1 分；最高得 2 分；

2 敷设光纤到主要功能房间，得 2 分；

3 套内电源布线为智能面板预留相线、中性线，得 2 分；

4 客厅、主卧窗户位置预留电动窗帘电源线及控制线，得 1 分；套内主要功能房间所有需要遮阳的窗户位置预留电动窗帘电源线及控制线，得 2 分；最高得 2 分；

5 阳台、卫生间等位置为智能家居设备预留电源条件，得 1 分；

6 套内设置家庭路由器，支持互联网接入、家庭多设备的网络连接，得 2 分；套内设置无线局域网，主要功能房间信号强度小于-75dBm 的覆盖盲区≤10%，得 2 分；最高得 4 分。

【条文说明】7.1.10

主要功能房间指套内人员长时间活动的空间，包括客厅、卧室、书房等。

1 选用六类及以上非屏蔽双绞线等高品质线材，满足智能家居多设备同时联网、高清数据传输的需求。

当预留 AP 安装条件时，采用无线信号覆盖模拟软件进行场强仿真分析，验证信号覆盖范围、强度及无盲区要求，确保预留安装位置、数量及路由满足后期无线覆盖需求。

2 依据《广东省光纤到房间（FTTR）全光 Wi-Fi 组网白皮书》，敷设光纤到主要功能房间。

3 当交付智能照明控制时，按照所选设备的通信、电源要求实施。当未交付智能照明控制时，考虑后装通常采用无线方式（Zigbee、蓝牙）等方式，预留相线、中性线目的是通过稳定独立的供电回路，解决单相线方案的供电不足、兼容性差、功能受限、安全风险等问题。

4 预留电源条件方便用户后期加装电动窗帘的需求。住宅套内需遮阳的窗户，主要是指东、南、西向主要功能房间大玻璃面、易受直射的窗户。

有线通信方式中 PLC、DALI、KNX、Modbus、以太网的通信线缆选型、架构均有差异，前装预留通信线缆落地性差，预留线缆的可用性和合理性也难以评估，本文件不对预留通信线进行评价，建设单位可根据项目情况自行考虑。

5 阳台、卫生间等区域涉及预留电源条件的智能家居用电设备包括智能晾衣架、智能马桶、电动阀门、智能毛巾架、净水器等，为其提前预留专用电源插座/接线底盒及供电回路，点位数量、位置符合常规安装布局，避免后期明线加装、飞线供电。

6 本条文所指家庭路由器不包含通信运营商提供、具备接入功能的 ONU（俗称光猫）设备。家庭路由器具有网络管理、安全防护功能以保障数据传输的安全性，并符合《路由器设备技术要求边缘路由器》YD/T1096、《以太网交换机技术要求》YD/T1099 中的相关规定。无线网络设备支持 802.11ax 或以上协议并向下兼容其他 802.11 协议，适配当前主流无线通信技术。覆盖范围验证方式采用现场验证，可采用专业无线信号测试仪（Wi-Fi 分析仪），或者 APP 软件等方式，在住宅各户型的主要功能房间选不少于 3 个边角位置进行现场实测，通过检测各点位的信号场强（RSSI）、信噪比（SNR）、信道干扰及速率，验证信号覆盖范围、信号强度及盲区情况。计算覆盖盲区比例时，总面积按套内主要功能房间面积之和计算。

【评价资料】7.1.10

设计评价阶段：

- 1 智能化设计说明（明确布线线缆规格），无线网络场强仿真报告；
- 2 智能化设计说明（明确布线线缆规格）；
- 3 各户型智能化设计图纸（明确智能照明控制回路、控制功能要求），或者各户型电气设计图纸（明确照明开关线缆类型）；
- 4~5 各户型电气设计图纸（明确预留电动窗帘、智能家居设备电源的回路、线路容量）；
- 6 各户型智能化设计图纸（明确家庭路由器、无线网络场强仿真报告、无线局域网设备安装位置及规格要求）。

星级评价阶段：

- 1~2 布线线缆产品说明书、综合布线检测报告；
- 3 产品说明书；或者现场施工影像资料，反映预留线缆类型；
- 4~5 现场施工影像资料，反映预留电源线缆或插座用途；
- 6 家庭路由器、网络设备产品说明书，无线网络场强测试记录。

7.1.11 套内设置安全防护措施，最高得分值 14 分，按下列规则评分并累计：

- 1 54m 以下住宅套内火灾报警信号与社区应急单元或微型消防站联通，或接入火灾自动报警系统，得 2 分；
- 2 套内主要配电回路设置用电安全监测设备，得 3 分；
- 3 入户门设置智能门锁，满足《电子防盗锁》GA 374 安全级别规定的 A 级，得 2 分；满足《电子防盗锁》GA 374 安全级别规定的 B 级，支持人脸或掌静脉、临时密码、移动客户端、NFC 等两种或以上开锁方式，得 4 分；最高得 4 分；
- 4 访客对讲具有对接手机等设备的云对讲功能，得 1 分；室内机具有远程控制开门、电梯联动控制功能，得 1 分；最高得 2 分；

5 访客对讲室内机与智能中控网关、智能交互终端对接，能够实现信息互联互通及设备互操作，得 2 分；

6 当套内安全防护设施检测到报警信号时，能够将报警信息推送到物业、业主等紧急联系人，得 2 分；

7 套内无线局域网网络设备支持家庭级 WPA3 安全协议，得 2 分。

【条文说明】7.1.11

1 本条文根据《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑防火通用规范》GB 55037，鼓励火灾报警信号接入社区应急单元、微型消防站，构建“火情探测—信号传输—应急响应”闭环。社区应急单元为消防控制室、物业管理中心、社区应急管理站等基层消防处置节点。

2 套内主要配电回路包括总进线、厨房插座、卫生间插座、客卧普通插座、电热水器插座等回路。用电安全监测设备实现回路远程控制、安全保护报警、电压、电流监测。住宅增设该类设备，是在传统断路器基础电气安全之上，新增漏电、过载、温升、过欠压等主动预警与远程管控能力，有效防范电气火灾、触电风险，适配大功率家电安全监测需求。

3 可采用独立式或联网型智能门锁，支持指纹、密码等开锁方式，并具有紧急机械应急开锁功能。当智能门锁具有无线通信功能时，需获得工业和信息化部无线电发射设备型号核准。

4 云对讲通过与手机等移动终端对接，住户可通过手机远程查看、接听访客呼叫，解决无法远程应答访客、访客等待时间长、老人及小孩进出不便等问题；室内机支持远程控制开门、与电梯系统联动控制，可实现访客确认后远程开锁，并联动呼叫电梯至对应楼层，同时住户出门前可提前呼梯，减少人员等待时间。

5 访客对讲通过与智能中控网关、智能交互终端互联互通，实现访客信息、安防状态、家居设备的统一展示与集中控制，支持多终端互操作与场景联动，提升系统集成度、操控便捷性。

6 套内安全防护设施涵盖火灾探测、水浸、紧急求助、非法闯入等安防监测设备，以及跌倒检测等居家康养监测设备选型规格书与产品说明书，当上述设施触发报警信号时，系统同步将报警预警信息推送至小区物业管理端、业主移动端及预设紧急联系人。

7 WPA3 家庭版在 WPA2 协议基础上，优化加密算法，大幅降低暴力破解、蹭网、非法入侵风险，防止外来人员私自接入家庭局域网。

【评价资料】7.1.11

设计评价阶段：

- 1 火灾探测器设计说明；
- 2 各户型用电安全监测设计图纸（明确用电安全监测回路）；
- 3~7 智能化设计说明。

星级评价阶段：

- 1 火灾报警信号联调测试记录；
- 2 用电安全监测设备产品说明书；
- 3 智能门锁产品说明书、产品合格证；
- 4~5 访客对讲系统产品说明书，联调测试记录；

- 6 报警信号联调测试记录;
- 7 网络设备产品说明书、产品合格证。

7.1.12 套内设置环境监测设施,最高得分值 10 分,按下列规则评分并累计:

1 客厅设置室内温湿度传感器,具有指标监测功能,得 1 分;具有联动控制空调或者新风设备功能,得 2 分;最高得 3 分;

2 客厅设置室内空气质量传感器,具有二氧化碳、甲醛、PM10、PM2.5 等两种或以上指标监测功能,得 2 分;具有联动控制新风或者空气净化设备功能,得 2 分;最高得 4 分;

3 客厅设置光照度监测传感器,具有指标监测功能,得 2 分;具有联动控制窗帘或者照明设备功能,得 2 分;最高得 4 分;

4 套内用水设置水质监测或智能净水设备具有本地监测功能,得 2 分;在智能交互终端或者移动客户端显示水质监测设备或净水设备的相关数据,得 1 分;最高得 3 分。

【条文说明】7.1.12

1 客厅室内温湿度指标监测数据接入智能家居,用户能通过空调控制面板、温湿度监测传感器自带面板、智能家居交互终端、移动端等界面看到室内实时数值,以便进行相应的操作。联动控制指根据室内实时温湿度指标,结合温湿度阈值、时间、空间范围等设置,自动触发并执行对室内空调或者新风设备的控制。

2 室内空气质量传感器接入智能家居,能将指标信息实时显示在智能交互终端或者移动客户端。联动控制指根据室内实时空气质量指标,结合空气质量阈值、时间、空间范围等设置,自动触发并执行对新风或者空气净化设备的控制。

3 光照度监测传感器接入智能家居,能将指标信息实时显示在智能交互终端或者移动客户端。联动控制指根据实时照度指标,结合照度阈值、时间、空间范围等设置,自动触发并执行对窗帘或者照明设备的控制。

4 首先满足基础用水安全监测需求,要求设备本地可以显示水质状况。其次,设备接入智能家居系统平台,在本地监测基础上,具有设备运行数据、水质关键指标、滤芯更换提醒等信息推送功能。

【评价资料】7.1.12

设计评价阶段:

1~4 各户型智能化设计图纸(明确环境监测设施位置及联动控制要求)。

星级评价阶段:

1~4 环境监测设施产品说明书,联调测试记录。

7.1.13 套内设置智能控制设施,最高得分值 16 分,按下列规则评分并累计:

1 客厅、主卧设置智能照明控制，得 1 分；具有全屋照明统一开关控制功能，得 1 分；当智能家居系统平台或智能面板断网时本地控制功能可用，得 1 分；套内一处或以上空间照明灯具支持分组控制或单灯独立控制，可实现开关、亮度调节、色温调节，得 1 分；支持联动控制功能，并具有自定义场景模式功能，得 1 分；最高得 5 分；

2 主卧、卧室设置小夜灯，具有红外感应或者微波感应控制功能，得 1 分；具有自定义夜灯场景模式功能，得 2 分；最高得 2 分；

3 支持对接智能家电，每交付并对接一类智能家电设备得 1 分，最高得 6 分；

4 客厅设置电动窗帘控制设备，得 2 分；

5 套内一处或以上外窗设置智能开窗器，得 3 分；

6 套内一处或以上卫生间设置智能马桶或者智能马桶盖，得 2 分；

7 套内一处或以上卫生间设置智能毛巾架或者智能浴霸，得 2 分；

8 套内预留智能晾衣架荷载、吊点等安装条件，得 1 分；设置智能晾衣架，得 2 分；最高得 2 分。

【条文说明】7.1.13

1 全屋照明统一开关控制方式包括电气控制（通过传统开关面板、继电器、接触器等设备实现）、智能家居控制（通过智能家居智能面板、中控网关、智能家居交互终端、照明控制器等软硬件设备实现）等。

断网时本地控制功能可用，强调断网或设备故障时保留本地控制，保障照明基本使用不受影响。

2 自定义夜灯场景模式指依托照明控制设置起夜模式，利用天花筒灯、射灯兼顾夜灯功能，支持本地控制、远程控制、按时间表、场景、条件或事件触发等两种或以上控制方式；通过个性化参数设置，用户可根据自身需求选择对应照明点位、亮度与触发方式。

3 鼓励建设单位交付能够与智能家居对接的智能家电设备，通过智能家居交互终端、小程序等可查看智能家电信息并下发控制指令。

4 电动窗帘控制设备具有本地控制、场景控制、移动客户端控制功能。

5 智能开窗器具有行程限位防夹手功能，并支持本地控制、远程控制、按时间表、场景、条件或事件触发等两种或以上控制方式。

6 智能马桶具有恒温座圈、自动冲水、漏电保护、本地控制功能。

7 卫生间设置智能浴霸/毛巾架等设备，支持本地控制、远程控制、按时间表、场景等两种或以上控制方式；解决用户洗澡前/后设备操作繁琐以及卫生间通风除湿等问题。

8 智能晾衣架电机、自重+挂衣动荷载大，通过提前在楼板结构层预埋专用吊点、预留承重荷载，可防止坠落开裂，方便用户后期自行加装智能晾衣架。智能晾衣架具有本地控制、断电手动升降功能，支持本地控制面板、智能交互终端、移动客户端等两种或以上控制方式。

【评价资料】7.1.13

设计评价阶段：

- 1 各户型智能化设计图纸；
- 2 各户型电气设计图纸（明确小夜灯设置区域及功能要求），或者各户型智能化设计图纸（明确智能照明夜灯场景模式要求）；
- 3 建设单位承诺书（明确交付并支持对接的智能家电设备类型）；
- 4~8 各户型智能化设计图纸。

星级评价阶段：

- 1 智能照明联调测试记录；
- 2 小夜灯产品说明书，或者智能照明联调测试记录；
- 3 购房合同（含装饰装修及相关设备交付标准条款），产品说明书（含智能家电对接名录）；
- 4~8 现场完工照片，反映智能设施类型、安装位置信息；相应产品说明书。

7.2 智能家居系统平台及服务

I 控制项

7.2.1 套内配置智能中控网关，支持设备接入及管理，支持接入智能家居系统平台，并具备本地自动控制算法。

【条文说明】7.2.1

智能中控网关指连接智能家居设备与外部网络、智能家居系统平台，具备信息采集、处理和分析以及协议转换等能力，实现家庭内外部各种设备之间的信息共享和互操作，支持多种交互方式的设备，包括独立式的智能中控网关，以及与访客对讲室内机、家庭路由器、智能音箱等其他设备融合的集成式设备。

智能中控网关通过以太网接入智能家居系统平台，获得云/本地服务并支持远程 OTA 升级；支持将设备状态信息上传，接收平台控制指令并下发给对应设备；具备本地自动控制算法，当断网时仍能执行预设的简单场景，输出控制指令给对应设备，断网时保留预设场景执行功能，避免网络故障等导致智能家居完全失效。

【评价资料】7.2.1

设计评价阶段：

智能化设计说明。

星级评价阶段：

智能中控网关产品说明书。

7.2.2 套内配置智能交互终端，支持与智能家居系统平台、智能中控网关通信，具有智能家居设备控制、设备管理等功能。

【条文说明】7.2.2

智能交互终端作为户内智能系统人机交互入口。可通过标准通信协议接入智能家居系统平台及户内中控网关，实现系统互联互通。同时，用户可通过该终端完成智能设备的本地操控、状态查询、参数设置及集中管理。

【评价资料】7.2.2

设计评价阶段：
智能化设计说明。
星级评价阶段：
智能交互终端产品说明书。

7.2.3 智能家居系统平台具有用户权限管理、接口管理、用户交互入口等功能，升级时不影响用户正常使用。

【条文说明】7.2.3

智能家居系统平台也称为服务平台（《信息技术设备互连 智能家居互联互通 第1部分：架构与通用要求》GB/T46456.1），一般部署在云端，也能部署在本地的家庭服务器上或本地网关、控制设备中，当部署在本地时，一般称为“本地服务平台”。

智能家居系统平台支持OTA升级功能，远程升级或后台升级修复服务且不影响用户正常使用。

【评价资料】7.2.3

设计评价阶段：
智能化设计说明。
星级评价阶段：
智能家居系统平台产品说明书，软件界面截图。

7.2.4 智能家居服务方为用户提供智能家居电子操作手册，并为智能家居布线、硬件、软件等提供不少于3年的维保服务。

【条文说明】7.2.4

鼓励物业服务企业充分发挥信息整合与组织协调优势，通过自主运营或引入合规第三方机构等多元模式，为用户提供使用引导、维保升级等配套服务。在此过程中，物业需明确服务实施主体、服务标准，合理划分基础服务与增值服务边界，避免以增值服务替代基本服务，不得强制居民接受有偿服务，同时保障服务全过程可追溯，确保权责划分清晰明确。

维保服务包括智能家居布线、硬件、软件等相关设备设施的故障检修、软件升级、技术支持、功能调试、信息推送等，提供自住宅交付之日起不少于3年的维保服务。

【评价资料】7.2.4

设计评价阶段：
建设单位承诺书（明确使用引导方式、维保服务年限）。
星级评价阶段：

智能家居电子操作手册，购房合同或专项维保服务合同（含智能家居维保服务条款）。

II 得分项

7.2.5 套内设置智能中控网关、智能交互终端、智能家居系统平台等，最高得分值12分，按下列规则评分并累计：

1 智能中控网关兼容主流协议，得1分；支持智能家居设备升级后场景能够自行恢复或全面更新，无需重新配置场景，得1分；支持开源鸿蒙操作系统，得2分；最高得4分；

2 智能交互终端具有场景定义及控制功能，得1分；具有连续对话能力，具有离线状态下保留基础的语音指令交互能力，得1分；套内设置两个或以上智能交互终端，得2分；智能交互终端对角线尺寸不小于50.8cm，得2分；最高得6分；

3 智能家居系统平台具有设备分享、设备日志查询功能，得2分；具有设备参数自动备份和历史版本管理功能，并支持基于数据分析提供安全、健康、舒适等方面的自动控制策略，得2分；最高得4分；

4 具有数据保护能力，防止未经授权的访问对数据存储和处理过程产生干扰，得2分；具有网络传输内容加密机制，支持SM4-CMAC、AES-CMAC消息认证算法，得2分；最高得4分。

【条文说明】7.2.5

1 智能中控网关可采用主流通信方式如RS-485、KNX、Bluetooth、Zigbee、LoRa、星闪、PLC、MQTT或者TCP/IP等中的两种或以上，以实现设备间的互联。

依据工信部《推动工业互联网平台高质量发展行动方案（2026-2028年）》鼓励采用开源鸿蒙操作系统，旨在统一智能家居交互终端的系统适配标准，落实国产化智能化系统兼容要求，保障设备互联互通、系统迭代扩展性，避免因系统版本、适配层级不明确导致项目落地偏差。所选产品需通过开放原子开源基金会兼容性测评，并能够在开放原子开源基金会官网查询到兼容性测评公示信息。

2 支持连续对话、离线语音交互，目的是优化交互体验，降低操作门槛。

3 通过历史版本管理功能实现选择时间点进行数据恢复。

4 设备安全、通信安全、数据安全、安全测试应符合《信息安全技术 智能家居通用安全规范》GB/T 41387-2022 中第6、10.3、10.4条的规定。

【评价资料】7.2.5

设计评价阶段：

1~4 智能化设计说明。

星级评价阶段：

- 1 智能中控网关产品说明书，开放原子开源基金会官网兼容性测评公示信息截图等；
- 2 智能交互终端产品说明书；
- 3 智能家居系统平台产品说明书；
- 4 智能中控网关、智能交互终端、智能家居系统平台产品说明书。

7.2.6 智能家居服务方为用户提供智能家居服务，最高得分值 8 分，按下列规则评分并累计：

- 1 为智能家居布线、硬件、软件等提供不少于 5 年的维保服务，得 6 分；
- 2 在维保期内提供定期巡检、个性场景调试及升级、生态单品接入、医康养接入、家居互联对接等服务，每项得 2 分；最高得 4 分；
- 3 提供适老化面板更换服务，得 1 分；提供适老化智能交互终端更换服务，所提供终端具有语音简化指令控制的紧急呼叫功能，得 1 分；最高得 2 分；
- 4 提供健康监测服务或者定期健康评估服务，得 2 分；
- 5 提供日常健康咨询服务，或者助浴、助餐、助洁等个性化居家照料服务预约通道，得 2 分。

【条文说明】7.2.6

1 本条文鼓励建设单位委托第三方或者购买服务方延保服务，或者提供 5 年质保的产品，或者购买保险等方式，提供自住宅交付之日起不少于 5 年智能家居维保服务。

2 个性场景调试如提供适老化场景自定义专项服务，支持通过上门协助、远程指导等方式，为老年用户定制适配其生活习惯的控制逻辑与环境控制参数预设模式（如起床、就餐、睡前、就医准备等场景），预设模式需简化操作步骤，避免复杂设置流程并规避多步骤操作，如通过单键触发预设场景，而非逐设备调节。

生态单品接入服务指可为业主提供品牌及型号明确的生态智能单品可选清单，业主可按需自主选购清单内各类智能单品，涵盖智能门锁、智能窗帘、传感设备、智能厨卫、智能小家电等各类家居智能产品；服务方为业主所购设备提供后期兼容适配与入网接入服务，协助完成设备配网、网关绑定、协议适配与系统录入，将新增单品纳入全屋智能统一管控平台和原有场景联动逻辑，在维保期内提供接入调试、兼容适配等配套服务，满足业主后期扩容、更换智能设备的接入需求。

医康养接入服务是依托全屋智能家居硬件与智能家居系统平台，为业主提供医康养接入智能单品和服务可选清单，业主可按需自主选购清单内各类智能单品和服务。服务方搭建居家健康养老服务联动体系，支持血压仪、体脂秤、睡眠监测、紧急求助报警装置、智能穿戴、跌倒监测等医康养类智能设备接入，实现健康数据自动上传、异常状态实时告警，同步对接物业值班室及家属终端，开通应急求助、健康监测、居家康养响应等联动通路。服务方在维保期间负责设备接入配置、场景联动调试、日常巡检及运行保障，落地居家医康养智能化服务对接。

车居互联对接服务为实现智能家居系统与车载终端的互联互通对接，完成家居账号与车主身份、车牌权限的绑定适配，搭建车与家居的场景联动逻辑，可实现离家、归家自动触发家居灯光、空调、窗帘等设备状态切换。服务方在维保期内提供协议对接、权限配置、联动场景调试等服务，实现车辆、家居系统一体化互联。

3 本条文聚焦老年人使用智能设备的认知与操作难点，针对性解决识别困难、界面复杂、操作繁琐等问题。按需配置高辨识度智能面板，以触感优先、视觉辅助、功能直观为原则，结合凸起纹理、色彩区分、大字体、专属反馈机制，打造盲操作友好界面。面板标识采用文字 + 直观图形组合形式，杜绝抽象图标；文字选用无衬线字体，字号不小于 16dp/pt，图文与底色对比度不低于 4.5:1，保障弱光环境可视性，标识位置与按键精准对应，减少误操作。

同时围绕老年人视觉读取、简易操作核心需求，优化智能交互终端适老化设计，如搭载大字体显示、专属老年模式、视障辅助等功能，大字体全覆盖核心操作页面，保证界面布局规整、功能完整无缺失。老年模式精简界面内容，屏蔽广告、冗余高级设置等非必要功能，突出灯光、空调等高频常用操作，压缩菜单层级、简化操作流程。

简化语音交互逻辑，支持简短指令控制，降低语言操作门槛；强化声光双重反馈，操作结果同步弹窗提示与语音播报，不单一依靠色彩辨别状态。

4 本条文鼓励智能家居服务向健康关怀、主动预防方向延伸，构建居家健康管理能力，满足全年龄段住户尤其是中老年群体的日常健康管理需求。物业服务企业通过自主运营或引入合规第三方机构等多元模式，为用户提供健康监测或提供定期健康评估等增值性服务，实现居家健康状况可监测、可记录、可追溯，便于用户及时掌握自身健康状况。

5 本条文鼓励物业服务企业通过自主运营或引入合规第三方机构等多元模式，为用户提供基础慢病管理、合理膳食建议等健康咨询服务。健康监测设备需通过 3C 认证，并符合《医疗器械监督管理条例》备案要求；健康数据采集严格遵循《信息安全技术 智能家居通用安全规范》GB/T 41387 相关规定。同步开展健康评估、建立居民健康档案，经用户授权后，定期更新并同步基础健康数据至授权主体，结合监测信息定制个性化康养方案。

【评价资料】7.2.6

设计评价阶段：

1~5 建设单位承诺书（明确智能家居服务内容）。

星级评价阶段：

- 1 智能家居服务合同（明确维保延保年限、收费标准）；
- 2 智能家居服务合同（明确维保服务的服务类型、收费标准、服务方案）；
- 3 智能家居服务合同（明确适老化设备更换服务的收费标准、服务方案）；
- 4 智能家居服务合同（明确健康服务的收费标准、服务方案）；
- 5 智能家居服务合同（健康咨询、个性化居家照料服务的收费标准、服务方案）。

7.3 智慧住区

I 控制项

7.3.1 住区所有出入口及公共活动空间部署视频监控设备,视频图像存储时间不小于30天。

【条文说明】7.3.1

本条文住区出入口及公共活动空间主要包括楼栋出入口、大堂、物业前台、电梯轿厢、屋面出入口、地下室及首层电梯厅等区域。根据《公共安全视频图像信息系统管理条例》第十七条,要求视频图像信息保存不少于30日。

【评价资料】7.3.1

设计评价阶段:

智能化设计说明,明确视频图像信息、保存参数。

星级评价阶段:

现场完工照片,视频监控管理软件存储参数配置截图。

7.3.2 住区、住宅单元及地下室等主要人行出入口设置非接触式门禁设备。

【条文说明】7.3.2

非接触式门禁设备可具备支持人脸识别、手机NFC、二维码中的一种或以上验证方式,并具有远程管理和授权等功能。

【评价资料】7.3.2

设计评价阶段:

智能化设计说明、平面图,明确门禁设备的部署位置及设备规格。

星级评价阶段:

现场完工照片(非接触式门禁设备),非接触式门禁设备产品说明书。

7.3.3 四层及以上住宅建筑周边部署高空抛物监测设备,覆盖建筑出入口、人行通道及活动场地上方的立面开口。

【条文说明】7.3.3

联排别墅等不大于5层的住宅建筑,本条不参评,视为满足。

安装高空抛物监测设备时,需严格限定监控范围,仅覆盖楼栋外立面及公共上空区域,严禁拍摄窗户、阳台、室内等私密空间,并启用隐私保护技术。严格落实设备权限管理与视频加密存储,规范数据调取用途,合理压缩存储周期;同步做好安装公示、业主告知及异议处置工作,严防影像资料泄露与违规滥用,在有效防范高空抛物行为的前提下,依法保障住户隐私安全。

【评价资料】7.3.3

设计评价阶段:

智能化设计说明、智能化总平面图（明确高空抛物监测设备部署位置、个人隐私保护要求）。

星级评价阶段：

高空抛物监控画面截图，产品合格证，视频监控管理软件产品说明书。

7.3.4 配置电梯物联网智能监测设备，具有电梯运行状态实时监测、异常情况自动报警功能。

【条文说明】7.3.4

可通过采用电梯厂家建设或者自建的物联网智能监测设备实现电梯运行状态实时监测与异常报警，及时发现电梯故障（如困人、异常运行），提升电梯运维效率与安全保障能力。

【评价资料】7.3.4

设计评价阶段：

电梯设计图纸（明确电梯物联网智能监测功能）。

星级评价阶段：

电梯物联网智能监测记录。

7.3.5 电梯配置电动自行车或者充电电池监控报警和语音提示装置，并与电梯运行联动，避免电动自行车进入住宅楼层。住区电梯配置电动车自行车及电池监控报警装置，并与电梯运行联动，避免电动车自行车及其充电电池进入住宅楼层。

【条文说明】7.3.5

为防范电动自行车进梯入户、电池带入楼道充电引发的消防安全风险，要求住区电梯配置电动自行车及充电电池智能监控识别报警装置，可精准识别电动自行车及电池并联动梯控，实现声光报警、阻梯拦截，禁止电动自行车及其充电电池进入住宅楼层。

【评价资料】7.3.5

设计评价阶段：

智能化系统图、平面图，标注轿厢识别摄像头、报警主机、梯控联动线路布置；

星级评价阶段：

电动车智能识别监控设备产品合格证、型式检验报告，智能化分项安装验收记录和轿厢监控识别设备现场完工实拍照片。

II 得分项

7.3.6 住区设置住区安全相关设施，最高得分值 12 分，按下列规则评分并累计：

- 1 住区视频安防监控系统支持对接社区安防报警平台，得 1 分；
- 2 住区高空抛物监测摄像机具有轨迹捕捉或者溯源定位等智能分析功能，得 3 分；
- 3 住区周界视频监控支持越界报警智能分析功能，得 2 分；
- 4 住区报警信号能够联动视频安防监控系统并自动弹窗提醒，得 2 分；

5 住区设置智能停车场管理系统，具有视频车牌识别、在线缴费、对讲等功能，得 1 分；具有访客线上预约管理功能，得 1 分；最高得 2 分；

6 小区人行出入口、首层或地下大堂出入口支持人脸识别等无感通行方式，得 1 分；电梯设置人脸识别或者刷卡等无感通行方式，得 1 分；具有访客线上预约管理、一码通行功能，得 1 分；最高得 3 分；

7 入户大堂主要活动区域部署视频监控设备，得 2 分；

8 在老年人活动区、儿童活动区、入户大堂等类型公共区域不少于一类设置紧急求助装置，实现报警信号实时上传、精准定位，得 2 分。

【条文说明】7.3.6

1 社区安防报警平台是面向社区综合治理、公安基层警务与物业安防管理的区域性综合安防管理平台，由街道/社区综治中心或公安派出所建设，用于统一接入、汇聚、管理辖区内各小区视频监控、入侵报警、门禁、车辆道闸、消防报警等安防设备与数据，实现统一监测、统一报警接收、统一调度处置、数据共享与上级平台联网的综合管理系统。

小区监控系统（含前端摄像机、NVR/管理平台）具备符合国家标准的联网能力，可通过标准协议与社区安防报警平台实现视频图像、报警信息、设备状态的双向或单向可靠接入，满足下述对接能力之一，即视为住区视频安防监控系统支持对接社区安防报警平台能力达标。

1) 安防联网符合《公共安全视频监控联网标准》GB/T 28181 的相关要求，或兼容 ONVIF、GA/T 1400 等主流安防联网协议；

2) 小区监控中心的 NVR 等可作为前端节点，向社区平台注册设备、上传实时视频、回放录像、上报报警事件（如移动侦测、越界、周界报警）；

3) 社区平台可对小区监控设备进行远程调阅、云台控制、录像调取、报警弹窗与联动处置，满足社区级统一安防管理与应急指挥需求。

2 在控制项的基础上，增设高空抛物摄像机智能分析能力配置要求。设备需选用针对高空坠物、抛物行为专项监测的智能化前端产品，摄像视野范围具备轨迹捕捉与溯源定位功能，满足高空远距离、大视角场景的高清采集需求。设备搭载高帧率采集、宽动态、强光抑制等成像技术，可适配楼栋逆光、昼夜切换及雨雾等复杂户外环境，确保画面清晰可辨。通过内置高空抛物专属智能算法，自动识别高空坠落、人为抛物等移动目标，有效过滤飞鸟、落叶、蚊虫、枝叶晃动等无效干扰。

3 住区周界指住区用地范围的边界线，包括围墙、围栏、绿化带边界等需重点防范人员从住区内部向外部、外部向内部非法跨越的区域。住区周界摄像机内置智能算法，对监控画面中目标物体（人、车辆等）的运动轨迹进行实时识别、分析，当目标物体跨越预设的周界警戒线（如围墙顶部、围栏边界线），系统自动触发报警信号的智能化功能，区别于仅能被动录像、无智能分析能力的普通监控。

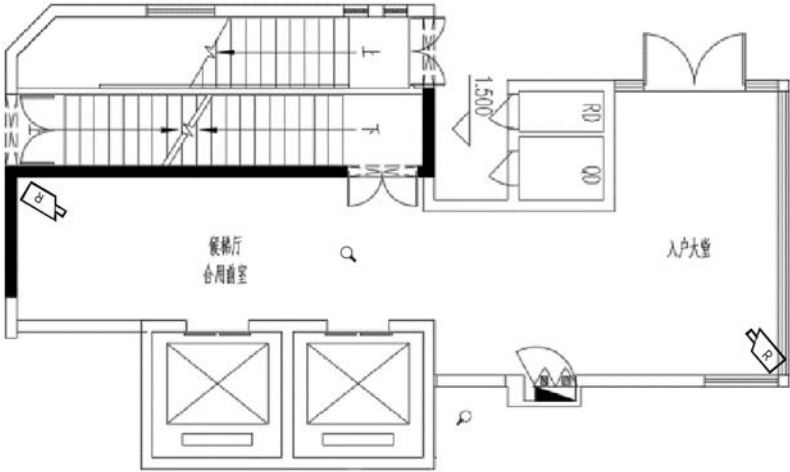
4 报警信号包括出入口控制、紧急求助或周界摄像机越界报警等住区安全设施产生的信号。

5 访客线上预约管理需与住区人员通行管理统一平台、一套账号体系、统一数据管理，实现访客预约信息在车行、人行出入口同步生效，避免多系统分立导致的管理脱节。

6 本条文鼓励在保障个人信息隐私的同时，通过采用人脸识别等方式实现无感通行，解决居民特别是访客、老人、小孩日常出行的便捷性问题。

通过线上渠道（如小区专属 APP、微信公众号/小程序等预约入口等），为来访人员提供预约登记、信息审核、预约凭证生成的全流程管理功能，访客完成线上预约并通过审核后，系统自动生成通行二维码（或动态验证码），访客可凭该二维码（或动态验证码），在预约有效期内，通过小区出入口闸机、可视对讲、门禁、电梯梯控等设备扫码（或验证）通行。

7 一般住宅入户大堂仅在出入口区域设置监控摄像机实现人员出入情况的监控，电梯厅未纳入监控范围。为提高首层及地下室入户大堂区域的整体安全性，鼓励视频监控覆盖入户大堂主要区域，包括但不限于大堂出入口、电梯厅、服务台及人员主要活动区域，实现对人员进出、公共活动及异常行为的全程可视监管。如下图所示，入户大堂主要活动区域包括入户大堂及候梯厅区域。



8 紧急求救装置包括手动紧急求助报警按钮、双向语音求助对讲装置等类型，所有紧急求救装置避免设置于视角盲区，并标识清晰。当入户大堂设置紧急求救装置时，需满足每个单元用户的公平性。老年人活动区建议设置在康养休闲座椅、健身器材周边、无障碍休憩或者人员停留密集处，安装高度适配老年人群体操作。儿童活动区建议设置在游乐设施主入口、家长看护休憩区等。

【评价资料】7.3.6

设计评价阶段：

1~4 智能化设计说明；

5 智能化设计说明（明确停车场管理、访客管理功能要求）；

6 智能化设计说明、系统图（明确识别设备部署位置及验证方式，并明确访客预约、一码通行功能要求）；7 首层及地下入户大堂智能化平面图；

8 智能化总平面图或者首层及地下入户大堂智能化平面图。

星级评价阶段：

1~4 安全防范管理软件、摄像机产品说明书，联调测试记录；

5 停车场管理系统联调测试记录；

6 访客对讲系统、出入口控制系统联调测试记录；

7 入户大堂监控摄像机的现场完工照片；

8 紧急求救装置的现场完工照片，联调测试记录。

7.3.7 住区设置智慧住区相关设施，最高得分值 18 分，按下列规则评分并累计：

1 首层或地下入户大堂设置信息发布设备，得 2 分；

2 住区配置电梯控制系统，与访客对讲系统等对接，具有套内呼梯或者访客对讲门口机联动呼梯等功能，得 2 分；

3 住区红线内二次供水设施设置智能供水设备，包括水质、水压在线监测设施，得 2 分；

4 住区设置建筑设备监控系统，具有公共区域给排水、通风空调等设备监控功能，得 2 分；

5 通过统一构建的住区信息系统，支持与智慧物业管理系统融合，实现物业服务线上办理，得 3 分；支持与社会专业服务平台融合，实现生活服务线上办理功能，得 3 分；支持政务服务接入，实现政务服务的在线访问和办理，得 3 分；最高得 9 分；

6 住区设置智能充电桩、智能健身、智能路灯、智能垃圾箱、空气质量监测站等，每设置 1 项得 2 分，最高得 6 分；

7 住区设置智能快递柜、无障碍配送通道、服务机器人停放和充电区域等的基础设施，得 2 分；室外空间预留无人机停放升降空间及其基础设施配建条件，得 2 分；最高得 4 分；

8 住区提供无人机物流、机器人配送、机器人巡更、机器人清洁等各类服务，每提供 1 类服务得 3 分，最高得 9 分。

【条文说明】7.3.7

1 系统包含硬件设施与配套软件平台：硬件涵盖大堂液晶信息发布屏、终端播放器及配套网络供电设施；软件包含信息发布后台管理、内容编辑、定时播放等功能，可实现物业公告、通知、便民信息、安全提示等内容统一发布，满足大堂公共信息展示与服务公示需求。

3 根据《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点（试行）的通知》等相关要求，对二次供水全流程监控，聚焦水质安全与用水舒适度两大核心需求，智慧泵房配置能实时监测供水压力、水质指标，及时发现漏损、污染、故障等问题。

4 建筑设备监控对象，包括地下室车道出入口、电梯基坑等重要区域集水井及水位监测，电梯机房等重要设备用房温度监测并联动控制空调通风设备，地下车库 CO 浓度监测并联动通风设备等。

5 通过统一平台整合物业管理、社会专业服务、政务服务等资源，实现物业服务、生活服务、政务服务线上办理，便利居民获取多元化服务，贴合“互联网+服务”的发展趋势，减少用户办事跑腿次数，提升生活服务效率与便捷性。同时促进住区管理与社会服务、政务服务的协同，丰富服务内容，提升居民幸福感。相关功能如下：1) 线上报事报修功能，业主通过手机拍照、录像、文字描述提交问题；2) 在线沟通与评价功能，用户与客服、维修人员可在工单内直接沟通，用户可实时查看维修进度，并对物业服务进行评价；3) 线上化、流程化工单管理；4) 支持发布物业管理通知等小区公共信息，提供在线管家服务；5) 线上提交生活服务需求，专业服务机构及时响应，提供上门服务；6) 线上访问政务服务信息、在线办理相关政务业务。

6 住区机动车公共停车位智能充电桩安装覆盖率 $\geq 30\%$ ，具有智慧管理、计费、过载保护、远程监测功能；公共健身活动场地 1 处或以上设具有运动数据统计、使用状态监测、故障告警等功能智能器材；公共道路、景观主干道路灯全覆盖智能路灯，具有照度联动、远程调光、故障上报等功能；集中垃圾收集点配置智能分类设备，具有满溢监测、异味监测等功能；按住区规模合理设置，每组团/独立片区至少设置 1 处标准化室外空气质量监测点位，可实时采集、公示环境指标，相关指标信息能够同步给信息发布系统、智能家居系统平台。

7 智能快递柜、无障碍配送通道、服务机器人停放和充电区域等的基础设施包括相关设施的安装空间、通信、供电条件，以及无障碍通行条件等，相关图纸中需明确相关做法。

8 配置机器人配送、机器人巡更等智慧服务时，需同时实现智能家居系统平台、电梯控制系统、通道闸、电动门等与机器人服务对接，满足机器人与电梯、通道闸、电动门联动等，在相关图纸中明确各类设施的服务范围。

【评价资料】7.3.7

设计评价阶段：

- 1 首层或地下入户大堂智能化平面图；
- 2 智能化设计说明、安全防范系统图、电梯控制接线图（明确电梯控制部署位置、系统功能要求）；
- 3 智能化设计说明、智慧泵房设计图；
- 4 智能化设计说明、建筑设备监控原理图、监控一览表；
- 5 智能化设计说明（明确对接物业服务、社会专业服务、政务服务类型及功能要求）；
- 6 建设单位承诺书（明确所智能设施设置类型）；
- 7 建筑首层平面图、屋面平面图（明确基础设施预留做法）；
- 8 智能化设计说明、智能家居系统图、出入口控制系统图（明确机器人与智能家居系统平台、电梯控制系统、通道闸、电动门等对接的功能要求、接线做法）。

星级评价阶段：

- 1 现场完工照片，反映信息发布终端安装位置；
- 2 电梯控制系统联调测试记录，产品说明书，产品合格证；

- 3 智慧泵房联调测试记录；
- 4 建筑设备监控系统联调测试记录；
- 5 住区信息系统产品说明书，含软件界面截图；
- 6 智能设施的现场完工照片，相应智能设施产品说明书；
- 7 基础设施的现场完工照片；
- 8 现场影像资料视频，反映机器人服务；联调测试记录。