

# 安徽省好房子建设技术导则

## (试行)

安徽省住房和城乡建设厅  
2025年11月



## 前 言

当前,我国住房发展正从“有没有”转向“好不好”,从“住有所居”迈向“住有优居”。为深入践行以人民为中心的发展思想,建设“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”,推动“好房子、好小区、好社区、好城区”建设,安徽省住房和城乡建设厅组织有关单位根据《住宅项目规范》GB 55038 等国家和安徽省相关标准,在总结经验、调查研究、学习其他省市先进做法的基础上,广泛征求意见,结合安徽实际,编制《安徽省好房子建设技术导则(试行)》。

本导则的主要内容:1. 总则; 2. 环境和谐; 3. 舒适宜居; 4. 安全耐久; 5. 绿色低碳; 6. 智慧生活。

本导则由安徽省住房和城乡建设厅组织编制和管理,安徽省土木建筑学会、安徽省建筑设计研究总院股份有限公司负责技术解释。



# 目 次

1	总 则 .....	1
2	环境和谐 .....	2
2.1	布局合理 .....	2
2.2	交通有序 .....	2
2.3	配套完善 .....	3
2.4	全龄友好 .....	4
2.5	风貌优美 .....	5
2.6	环境宜人 .....	5
3	舒适宜居 .....	7
3.1	公共空间 .....	7
3.2	套内空间 .....	9
3.3	室内环境 .....	10
3.4	设施设备 .....	11
3.5	室内装修 .....	12
4	安全耐久 .....	13
4.1	场地安全 .....	13
4.2	结构安全 .....	13
4.3	消防安全 .....	14
4.4	防护安全 .....	15
4.5	使用安全 .....	15
4.6	经久耐用 .....	16
4.7	精工建造 .....	18
5	绿色低碳 .....	21
5.1	绿色设计 .....	21
5.2	绿色建造 .....	21

5.3 节能降碳 .....	22
6 智慧生活 .....	23
6.1 智慧住区 .....	23
6.2 智慧住宅 .....	23
6.3 智慧服务 .....	24
附录:编制单位、起草人及审查人 .....	25
条文说明 .....	26

# 1 总 则

**1.0.1** 为推进我省“好房子”建设,满足人民日益增长的对美好生活的需要,以“安全、舒适、绿色、智慧”为建设目标,制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于安徽省城镇新建住宅,改建、扩建住宅参照执行。

**1.0.3** “好房子”建设应遵循以下原则:

- 1 经济合理,安全耐久;
- 2 以人为本,舒适宜居;
- 3 因地制宜,绿色低碳;
- 4 科技赋能,智慧生活。

**1.0.4** “好房子”建设除应执行本导则外,尚应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。

## 2 环境和谐

### 2.1 布局合理

2.1.1 住区规划应加强对城市地域环境、历史文化的研究,体现地域特征、居住习俗、文化传承和时代风貌,为居民提供全龄友好的宜居环境,建设现代化人民城市。

2.1.2 住区规划应充分考虑与周边环境、建筑的关系,通过合理布局住区内建筑、场地、道路、绿地等,营造疏密有致的空间形态。

2.1.3 住区规划应注重城市空间形态,形成高低错落、变化有序的天际线,营造和谐、美观的城市空间。

2.1.4 住宅布局应符合地域气候特点,宜南北朝向,有利于冬季阳光照射和夏季通风散热。

2.1.5 住区内部应结合公共绿地及活动场地,设置应对地震等自然灾害和公共安全事件的应急疏散场所,并应符合下列要求:

1 应急疏散场所应设置在地形较为平坦、空旷且易于排水的区域,应便于救援人员和车辆的进出;

2 应急疏散场所边界与周边建筑应留有适当的缓冲空间。

2.1.6 变电所、配电房、发电机房、风机房和水泵房的布局应满足住宅防火、防涝、防噪声、防电磁辐射等要求。

### 2.2 交通有序

2.2.1 住区至少应有 2 个出入口,宜与 2 条不同的城市道路便捷联系。住区出入口到达公共交通站点的步行距离不宜超过 500m。

2.2.2 住区主要出入口外应设置不小于 200m<sup>2</sup> 的缓冲场地,满足人员集散和出租车、救护车等车辆临时停靠的需要。

2.2.3 住区设有幼儿园时,幼儿园应有直接连通城市道路的出入口,且与

小区出入口分开设置；幼儿园主入口附近应有方便家长接送的等候空间，并设有休息座椅、遮雨设施、公厕。

**2.2.4** 住区内部交通应人、车分流，可结合景观设置风雨连廊，形成无风雨步行归家路径。

**2.2.5** 小区内部道路应满足搬家、急救、消防及运输等车辆的通行要求。搬家、急救等车辆应可到达住宅每个单元地上或地下出入口，住区内部宜设置访客车位。

**2.2.6** 地下汽车库车辆出入口应设置遮挡雨雪的顶棚。坡道净高不应低于 2.50m，并应采取降噪防滑措施。

**2.2.7** 非机动车停车场所应结合楼栋和地下室布局，合理布置、方便出入，并设置专用充电设施；在地面设置时应有遮阳挡雨措施。

## **2.3 配套完善**

**2.3.1** 住区配套设施应遵循便捷适用、功能完善、共享开放、可持续发展的原则进行科学配置。

**2.3.2** 住区应结合完整社区要求，统筹配置基本公共服务设施、便民商业服务设施、市政配套基础设施和公共活动空间等。

**2.3.3** 住区居民步行 5~10 分钟范围内，应统筹配置综合服务站、幼儿园、托儿所、老年服务站、卫生服务站等基本公共服务设施，综合超市、理发店、洗衣店、家政服务网点、快递收发等便民商业服务设施和公共活动场地、公共绿地等。

**2.3.4** 住区养老、托育设施服务半径宜为 300m~500m，养老设施建筑面积不应小于 350m<sup>2</sup>，托育设施建筑面积不应小于 200m<sup>2</sup>。

**2.3.5** 住区内应配置物业服务用房、文体活动室、公共卫生间、快递收发设施、垃圾收集设施和微型消防站等公共服务及防灾设施，其中：

1 垃圾收集点服务半径不应大于 120m，距底层住户的外窗间距不应小于 10m，且不宜设置在地下室；垃圾集中投放点应按每 300~500 户设置一处；

2 住区应根据规模设置快递驿站或快递柜。快递柜与住户楼栋之间应留有适当距离，不应对住户造成干扰。

**2.3.6** 住区应设置供居民休闲、健身等公共活动场地和集中绿地,并应符合下列要求:

1 至少应设置一块面积不小于 150m<sup>2</sup> 的公共活动场地,并配置健身器材、休息座椅和儿童娱乐设施等;

2 健身步道应环形设置,总长度不应小于用地红线周长的 1/4,宽度不应小于 1.25m,并采用环保型弹性减震材料;

3 至少应设置一块面积不小于 400m<sup>2</sup> 的集中绿地,宽度不小于 8m。

**2.3.7** 住区可结合实际设置食堂、图书室、健身房、游泳池等生活服务设施,宜依托架空层、风雨连廊、配套公建、园林景观等设置邻里交往场所。

**2.3.8** 住区主入口应设置总平面示意图或小区楼栋导示图,主要路口应设置路标。

**2.3.9** 住区内应采取排水防涝措施,建筑内部、公共活动场地、道路、地下车库等不应积水。

**2.3.10** 小区应设有展示居民公约、物业管理制度和作品等的文化宣传设施,规范生活秩序,增强文化氛围,提升居民的归属感及幸福感。

## 2.4 全龄友好

**2.4.1** 住区内活动场地和公共空间应满足老人、儿童、残疾人的通行和使用要求,设有闸机的出入口或通道的宽度应满足无障碍通行需求。

**2.4.2** 住区室外活动场地应满足休闲健身、儿童游乐、老人活动等全龄友好要求,并应符合下列要求:

1 活动场地面积 50% 以上宜满足冬至日 3h 的日照;

2 活动场地应配备不少于 3 项不同功能的健身器具,宜配置座椅、遮阳、避雨等设施,并应设置视频监控系统,沿健身步道每 100m 宜配置休息座椅;

3 儿童活动场地应配有儿童游乐设施;

4 活动场地地面应铺设无毒无害、健康环保的柔性防滑材料;

5 活动场地应配备应急呼救设备或预留安装条件。

**2.4.3** 老年人、儿童活动场地附近应设置满足无障碍要求的公共卫生间。

**2.4.4** 住区可结合社区规划、人口数量、年龄结构设置社区食堂,为老年人

提供助餐服务。

**2.4.5** 住区宜结合公建配套用房或架空层区域,为居民提供文化活动、便民服务、“四点半学堂”等公共服务场所。

## **2.5 风貌优美**

**2.5.1** 住宅布局和造型应结合安徽地域特征、历史文脉、时代特色进行创新设计,避免“千城一面”、“千楼一貌”。

**2.5.2** 住宅造型应简洁、美观,与周围环境相协调,住宅色彩应予人清新活泼、安定祥和之感。

**2.5.3** 住宅立面应丰富多样,采用富有质感且耐久性强的建筑饰面材料。

**2.5.4** 住宅应加强第五立面的设计,提升建筑的整体美观和实用功能。

**2.5.5** 光伏系统、光热系统、空气源热水系统、空调室外机、排水立管等设施设备和设备平台应与建筑一体化设计。

## **2.6 环境宜人**

**2.6.1** 住宅应与高速公路、城市主干路、快速路等保持适当间距,毗邻时应设置声屏障或景观绿化带等降低交通噪声。

**2.6.2** 住区应通过建筑布局、景观绿化、地面铺装等改善室外热环境,并符合下列要求:

1 室外地面材料反射率宜为 0.3~0.5,屋面材料反射率宜为 0.3~0.6;

2 处于建筑阴影区外的户外活动场地应有乔木遮荫或人工遮荫,遮荫面积应达到户外活动区域总面积的 30%。

**2.6.3** 住区应通过建筑布局、景观绿化等改善室外风环境,宜符合下列要求:

1 冬季典型风速和风向条件下,建筑物周围人行区域 1.5m 高度平均风速宜低于 5m/s,室外活动场地风速宜低于 2m/s;

2 过渡季、夏季典型风速和风向条件下,室外活动场地不宜出现涡旋或无风区。

**2.6.4** 住区应合理配置照明设施,优化光环境。住区室外夜间照明设施不应产生眩光,在住宅外窗上产生的垂直照度不宜大于 5lx。

**2.6.5** 住区景观宜采用植物造景,选用节水型乡土树种、花卉,乔、灌、草、花搭配,季相分明、密度合理,四季常绿、四季有花。

**2.6.6** 植物与住宅的间距应满足通风、采光、消防的要求。位于住宅南向的高大乔木应采用落叶类,乔木树干与建筑外窗距离不宜小于 6m。

**2.6.7** 住区宜采用屋顶绿化、空中花园等形式形成多层次、立体绿化景观,营造宜居、宜人的住区环境。

**2.6.8** 住区围墙应结合周边环境统筹设计,以透空式为主,围墙与道路红线、绿线的退让空间应进行绿化。

## 3 舒适宜居

### 3.1 公共空间

3.1.1 住宅的公共空间应布局合理、功能齐全、尺度适宜。

3.1.2 住宅单元首层及地下人行公共出入口应设置门厅,并符合下列要求:

1 首层门厅使用面积不宜小于  $15\text{m}^2$ ;

2 首层门厅宜设平坡出入口,主入口门通行净高不应小于  $2.4\text{m}$ ,通行净宽不应小于  $1.8\text{m}$ ;当门为两扇以上时,至少应有一扇门的通行净宽不小于  $0.9\text{m}$ ;门扇应具备缓弹防夹功能;

3 地下入户门厅入口应设置引导标识系统;入口与车行道的距离不应小于  $1.5\text{m}$ ,停车位布置时应留有净宽不小于  $1.5\text{m}$  通向入口的通道;地下车库行车道至地下入户门厅入口的通道以及地下入户门厅内均不应设置台阶;

4 门厅应设置监控、访客对讲系统,宜设信息显示、呼救系统和空调。

3.1.3 架空层层高不宜小于  $3.6\text{m}$ ,出入口应与小区道路、单元门厅无障碍连接。

3.1.4 住宅电梯应符合下列要求:

1 每台电梯服务户数不应超过 40 户;

2 最高入户层为四层及以上,或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过  $9\text{m}$  时,每个单元应至少设置 1 台无障碍兼担架电梯;

3 最高入户层为十二层及以上,或最高入户层楼面距室外设计地面高度超  $33\text{m}$  时,每个单元应至少设置 2 台电梯;当两台电梯未集中布置在同一个电梯厅时,均应设置为无障碍兼担架电梯;

4 电梯应在设有户门或公共走廊的每层停靠,每台电梯均应通达附设的地下机动车库和非机动车库;

5 电梯轿厢净高不宜低于  $2.4\text{m}$ ,层门高度不宜小于  $2.3\text{m}$ ;

6 电梯轿厢内应设置空调或风扇,空调应具备分时控制功能。

### 3.1.5 机动车停车库应符合下列要求：

1 小型车垂直式停车的车位尺寸不应小于 2.5m(宽)×5.3m(长),水平式停车的车位尺寸不宜小于 2.5m(宽)×6.0m(长)。车位侧面靠墙一侧宽度应增加 0.3m；

2 车位应 100%预留充电设施安装条件,并应按规定配置充电设施；

3 车位空间内不应有障碍物,门、消火栓、集水坑、设备和管道等均不应妨碍车位使用；

4 车道宜形成环线,净宽不应小于 6m;尽端式车道的末端车位应预留倒车空间;行车道应视线良好,转角处不宜设置通长连续的墙体；

5 地下车库宜设置采光通风井、下沉庭院或导光管等天然采光通风措施；

6 车库宜设置洗车区域,并配置给、排水及用电设施；

7 地下车库车辆出入口应远离住宅,避免噪声、灯光对住户造成干扰;当临近住宅时,不应设置在住宅南向;当设置在山墙一侧时,出入口坡道应与山墙脱离。

### 3.1.6 电动自行车停车库应符合下列要求：

1 单个停车位的平均综合面积不宜小于 2.5m<sup>2</sup>；

2 沿疏散通道双面布置停放车位时,疏散通道的宽度不宜小于 2.6m,不应小于 2.0m;沿疏散通道单面布置停放车位时,疏散通道的宽度不应小于 1.5m；

3 电动自行车出入口应单独设置,不得与机动车出入口合用;大于 400 辆的电动自行车库应设置两个或两个以上车辆出入口,且每增加 400 辆应增设一个车辆出入口。

3.1.7 地下车库出入口的坡道外端应设置反坡,并宜设置挡水高度不小于 0.8m 的防淹门或可插入的防汛挡板。

3.1.8 住户外窗 6m 范围内不应设置朝向外窗的车库排风口、排烟口。

3.1.9 楼栋、单元、电梯厅、户门、车库及公共配套设施应设置明显标识标牌,并应符合下列要求：

1 三层以上建筑楼栋号标牌应安装在两侧山墙四~六层高度位置；

2 单元标牌(包括楼栋标牌)应安装在单元入口附近；

3 标牌数字应大小适宜、清晰可辨,宜采用发光字体。

## 3.2 套内空间

3.2.1 住宅应按套型设计,每套住宅应设卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间。各功能空间应布局紧凑、动静分区。

3.2.2 住宅层高不应低于 3.00m,设有地暖、管道式新风或集中式中央空调的住宅层高不应低于 3.15m。

3.2.3 套内空间应具有一定的灵活性、适变性,满足不同居住需求。

3.2.4 入口处应满足换鞋、挂衣、置物等功能,宜设玄关。

3.2.5 双人卧室短边净尺寸不宜小于 3.0m,单人卧室短边净尺寸不宜小于 2.2m,起居室短边净尺寸不宜小于 3.0m。

3.2.6 厨房使用面积不宜小于 6.0m<sup>2</sup>,厨房操作台总长度不宜小于 3.0m,台前操作空间净宽不应小于 1.0m。

3.2.7 厨房设置排烟道时,排烟道及其与楼板的连接处应严密、无漏风,排烟道应安装防火止回阀,防止油烟倒灌、串味。

3.2.8 设置便器、洗浴器、洗面器的卫生间使用面积不宜小于 4.0m<sup>2</sup>,洗面器、便器前应留有不小于 0.7m×0.6m(宽×深)的空间。每户宜设置一个干湿分离的卫生间。

3.2.9 住宅套型设计应避免相邻住户、公共区域行人对套内空间的视线干扰,保护住户的私密性。

3.2.10 住宅户门应符合下列要求:

1 户门的开启不应影响疏散通道、遮挡电梯门及呼叫按钮、妨碍消火栓箱门开启;

2 相邻户门并列布置时,门扇间最小净距离不应小于 0.4m;相邻户门 L 型布置时,开启过程中门扇间外边缘最小净距离不应小于 0.6m;户门洞口高度不应小于 2.3m;

3 各类管道、管井检修门和消火栓不应影响户门的开启。

3.2.11 住宅套内应设置储藏室或收纳空间,各类收纳空间的总面积不宜小于套内使用面积的 5%。

3.2.12 住宅阳台应满足景观、晾晒、休闲等复合功能需求,并应预留洗衣机、洗涤盆等安装条件。

### 3.3 室内环境

**3.3.1** 外窗、外墙、户内墙、分户墙和分户楼板的隔声性能应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。紧邻城市道路的住宅应采取降噪措施,卧室、起居室的分户楼板宜设隔声垫等隔声措施。

**3.3.2** 卧室分户墙应采用重质墙体等隔声措施,空气声隔声量不应小于50dB,其他分户墙不应小于48dB。分户墙上不应嵌入家居配电箱、配线箱、分集水器等设施;分户墙两侧嵌装的开关、插座应错位布置。

**3.3.3** 水泵房、冷热源机房、变配电机房等公共机电用房不应设置在住宅主体建筑内或与住户相邻的楼层内;屋顶消防稳压设施应设置减振措施,且不应直接设置在住宅卧室或起居室的正上方。

**3.3.4** 电梯井道不应紧邻卧室布置,电梯机房应采取吸声、隔声、减振措施。

**3.3.5** 户式集中空调、空气源热泵等设备的室外机应安装在远离卧室的区域,并应采取减振降噪措施;当设备管线穿过楼板和墙体时,孔洞应采取密封隔声处理。

**3.3.6** 排水管不应贴邻卧室墙体,且应采取隔声包覆处理措施。供暖燃气壁挂炉不应设置在卧室墙体上,避免噪声干扰。

**3.3.7** 住宅的门厅、电梯厅、公共走道等公共空间宜天然采光。

**3.3.8** 卧室、起居室的采光等级不应低于国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016规定的Ⅳ级,窗地比不宜低于1.1/6,自然通风开口面积不应小于该房间地面面积的5%。

**3.3.9** 卧室、起居室的东、西向外窗应设置活动外遮阳或中置遮阳,南向外窗宜设置水平遮阳或活动外遮阳。

**3.3.10** 卫生间应设置机械排风系统。当采用竖向排气道时,排气道及其与楼板的连接处应严密、无漏风,并安装防火止回阀。

**3.3.11** 空调室外机不应对通行人员和相邻窗口形成热污染及噪声干扰;空调室内机风口应避免吹向床头。

**3.3.12** 住宅室内外连通的风口应设置铁丝网等防鼠、防虫装置。

### 3.4 设施设备

3.4.1 卫生间宜采用同层排水方式。

3.4.2 厨房应预留洗碗机、净水设备等给排水接口；阳台应预留洗衣机、洗涤盆等给排水接口。

3.4.3 住宅给水管线宜与主体结构分离，分离比例不宜小于管线总长度的50%；横向干管应明敷于顶板下，明装冷水管道及管道附件应采取防结露措施，明装热水管道及管道附件应采取保温和防烫措施。

3.4.4 构造内无存水弯的卫生器具及无水封的地漏与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯，其水封深度不得小于50mm。地漏应具有防返溢、防干涸功能。

3.4.5 新风机宜布置于南向阳台，不宜设于厨房或卫生间等有污染区域。厨房宜设专用空调设施。

3.4.6 地下门厅、地下车库应安装除湿装置或预留安装条件。除湿装置应具备智能开启功能。

3.4.7 集中空调送风口应采用防结露风口，风口与空调末端应采取柔性连接，冷凝水应集中排放。

3.4.8 空调室外机的机位应设置于有利通风散热的位置。机位处设有格栅百叶时，其开口率不应小于70%。

3.4.9 地暖宜采用干式工法敷设，面层宜采用可拆卸式地板，便于维护和更新。

3.4.10 每套住宅用电负荷和电能表的选择不宜低于表3.4.10的规定：

表 3.4.10 每套住宅用电负荷和电能表的选择

套型	建筑面积 S(m <sup>2</sup> )	用电负荷(kW)	电能表(单相)
A	$S \leq 60$	6	5(60)A
B	$60 < S \leq 90$	8	
C	$90 < S \leq 150$	10	

注：建筑面积大于150m<sup>2</sup>时，超出的建筑面积可按30W/m<sup>2</sup>~50W/m<sup>2</sup>计算用电负荷。

3.4.11 住宅单元公共电表箱、配电箱应安装在专用配电竖井或配电间内。

**3.4.12** 住宅入户处宜设置一键关闭照明的总开关；起居室与走道、主卧与主卫、卧室内部的照明宜采用双控开关控制。

**3.4.13** 坐便器、洗面器、厨房洗涤池、阳台等处应安装电源插座，插座防护等级不低于 IP54。

### **3.5 室内装修**

**3.5.1** 住宅宜采用装修与土建、机电一体化设计，宜采用整体厨卫系统，可通过中国建造(安徽)互联网平台采用定制化装修。

**3.5.2** 住宅装修宜采用装配式部品部件，并与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

**3.5.3** 住宅门厅、电梯厅、楼梯、走道等公共区域应全装修交付。

**3.5.4** 住宅装修宜结合智能家居系统，提升住宅智慧化水平。

**3.5.5** 住宅装修应选用绿色环保、低污染、低能耗、高性能、耐久性好的材料和产品，并满足相关标准的要求。

## 4 安全耐久

### 4.1 场地安全

4.1.1 住区不应在有山洪、滑坡、泥石流、地震断裂带等自然灾害威胁的地段选址建设,且与危险化学品、易燃易爆品等危险源的距离应符合有关安全规定。

4.1.2 住区选址宜避开噪声污染、光污染区域。当无法避开时,应采取相应防护措施,并应达到居住用地声环境和光环境质量要求。

4.1.3 住区选址应避开土壤污染区域。当无法避开时,应进行用地土壤污染情况环境质量评价,采取有效措施对污染土壤进行无害化处理,并应达到居住用地土壤环境质量的要求。

### 4.2 结构安全

4.2.1 住宅建筑平面布置宜规则对称,竖向结构应避免刚度突变,不应采用严重不规则的结构形式。平面或竖向不规则的住宅应提高抗震措施。

4.2.2 住宅主体结构钢筋保护层厚度应符合《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 中设计使用年限 100 年的要求。

4.2.3 新建住宅现浇楼面板和屋面板板厚不应小于 120mm,且应满足下列要求:

1 单向板厚度不应小于跨度的 1/30,双向板厚度不应小于短跨的1/35;异形板和跨度大于 4m 的大跨板应配置双层双向钢筋,并采用有限元方法分析计算,保证楼板承载力、挠度和裂缝满足规范要求;

2 屋面板应配置双层双向钢筋,钢筋间距不应大于 150mm。

4.2.4 楼板应验算振动舒适度,大跨度楼盖应验算楼盖结构的竖向振动频率和加速度。

4.2.5 住宅阳台、露台活荷载标准值不应小于  $3.0\text{kN/m}^2$ ,当进深大于

1. 50m时,应采用梁板式结构。

**4.2.6** 穿越承重墙体、梁板的设备孔洞应与主体结构同步设计,预埋套管,避免二次开凿。

**4.2.7** 位于地震断裂带附近的住宅应保证结构整体的抗震性能,可结合卫生间、储藏室设置地震避难间,避难间宜采用钢筋混凝土墙体。

### 4.3 消防安全

**4.3.1** 住宅应提供保证人员安全疏散的设施和条件,采取防止火灾蔓延的措施,具备与建筑高度相适应的灭火救援条件。

**4.3.2** 一类高层住宅的耐火等级应为一级,二类高层住宅的耐火等级宜为一级。

**4.3.3** 住区内消防车道宜环形布置,长度大于 40m 的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路。

**4.3.4** 高层住宅外墙外保温系统中的保温材料燃烧性能等级应为 A 级。

**4.3.5** 设置露台或空中花园的住宅,防火间距应从露台或空中花园的边缘算起。

**4.3.6** 高层住宅不宜采用“U 型天井+敞开连廊”的平面布局形式。

**4.3.7** 高层住宅的每户应有一间房间符合下列要求:

1 应靠外墙设置,并应设置可开启外窗;

2 墙体的耐火极限不应低于 1.00h,房门宜采用乙级防火门,外窗的耐火完整性不宜低于 1.00h。

**4.3.8** 电动自行车停放、充电场所应独立设置,与住宅的距离应满足防火间距要求,不应设置在住宅架空层内。住宅单元入口和电梯轿厢内应设置电动自行车监控、报警设施;电动自行车进入电梯轿厢时,监控设施应联动电梯停止运行。

**4.3.9** 汽车库和非机动车库的火灾自动报警系统、排烟设施、自动灭火系统、消防应急照明和疏散指示标志等应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。

**4.3.10** 电动汽车充电设施宜设置在地上,当设置在地下时,不应采用快充设施。同一防火分区内充电设施应集中布置,并应设置在便于消防救援的位

置,其防火分隔和配套消防设施应符合国家和安徽省现行有关标准的规定。

#### 4.4 防护安全

4.4.1 住宅的防护栏杆应符合下列要求:

1 上人屋面、阳台、外廊、室内回廊、内天井、室外楼梯等临空处应设防护栏杆,栏杆净高不应低于 1.20m,竖向杆件间净距不应大于 0.11m;

2 人员可通达处的天窗、天井、风井等临空开口部位,应设置相应的防护设施;

3 防护栏杆应采用防少年儿童攀爬的构造,除扶手外不宜设置横向构件;临近防护栏杆处不应设置可攀爬的突出物。

4.4.2 位于阳台、外廊、开敞楼梯平台下部的公共出入口及架空层对外出入口,应采取防护挑檐等防止坠物伤害的安全措施。住宅外墙边缘应设宽度不小于 2.5m 的防坠物绿化隔离带。

4.4.3 公共区域的临空外窗宜采取限位开启的措施,限位开启宽度不大于 0.11m,自然排烟窗的限位措施应便于解除。

4.4.4 外墙上的外开窗、推拉窗应设置防坠绳、防脱块等防止窗扇坠落的装置,连接件应牢固可靠。

4.4.5 外墙外保温应采取可靠的构造方式,防止外保温材料脱落;外墙保温宜采用保温与结构一体化系统或墙体自保温系统。

#### 4.5 使用安全

4.5.1 住区人员活动的地面或路面应选用防滑材料。室外连廊、室外楼梯以及开敞电梯厅等应有遮挡雨雪的措施。

4.5.2 消火栓箱宜嵌墙安装,明装时消火栓箱下部不应留空,外露阳角应做圆角或软包处理,防止人员碰头。

4.5.3 首层门厅宜设置用于紧急救护的插座,并显著标识。

4.5.4 电梯在突发断电时应能自动停靠至最近楼层开门。电梯门应具有防夹感应功能。

4.5.5 空调室外机位至最近的可开启窗扇、阳台边缘水平距离不宜大于

0.40m,窗扇尺寸应满足安装检修时室外机通过的要求,安装检修应能从本户或公共区域完成。

**4.5.6** 淋浴间门应采用向外开启或推拉开启的方式,洗浴器和便器旁应设置安全扶手和救助呼叫装置或预留安装条件。

**4.5.7** 住宅内的钢化玻璃门,应采取夹胶玻璃或贴防爆膜等防爆安全措施。

**4.5.8** 安装吊柜、热水器、储水箱(罐)、燃气锅炉等的墙体应采用实心墙体或增加结构过梁等加强措施。

**4.5.9** 家居配电箱应设同时断开相线和中性线的总断路器,并应设过电压保护器和欠电压保护器。

**4.5.10** 住宅电气装置、金属构件等导电体应做等电位联结;装有淋浴或浴盆的卫生间、装设电辅助加热热水器的阳台或厨房尚应设置辅助等电位联结。室外用电设备金属外壳应设置可靠接地。

**4.5.11** 一类高层住宅套内宜设置火灾探测器并与火灾自动报警系统联动;二类高层住宅套内宜设置组网式独立式火灾探测器;多层住宅套内宜设置独立式火灾探测器。

**4.5.12** 厨房应设置可燃气体检测报警器、燃气紧急自动切断阀,并应具备远程报警功能。

## 4.6 经久耐用

**4.6.1** 住宅首层地面应采用钢筋混凝土梁板结构。

**4.6.2** 住宅的防水、防渗设计应符合下列要求:

1 地下工程迎水面的底板、侧壁、顶板应采用抗渗等级不低于 P8 的防水混凝土,厚度不应小于 250mm,钢筋保护层厚度不应小于 50mm;迎水面防水层不应少于 2 道,其中卷材防水层不应少于 1 道;

2 屋面板应采用抗渗等级不低于 P6 的防水混凝土,防水层不应少于 3 道,其中卷材防水层不应少于 1 道;防水保护层应采用配筋细石混凝土,混凝土强度等级不应小于 C25,厚度不应小于 40mm;

3 外墙应进行整体防水设计,钢筋混凝土外墙防水层不应少于 1 道,非钢筋混凝土外墙防水层不应少于 2 道;凸出外墙面的水平构件根部,应设置与墙体同宽的钢筋混凝土防水翻边,高度不小于 0.20m;

4 外墙门窗、洞口应设滴水线；窗台处应设排水板，排水坡度不应小于5%；门框、窗框与外墙体间应采取有效的密封防水措施；

5 空调室外机隔板等设备平台应设地漏，防止平台积水；

6 卫生间、阳台、露台墙体根部应设不小于0.20m高的钢筋混凝土防渗坎台；穿楼板管道应设防水套管，套管顶部高出地面完成面不小于0.05m，管道与套管间隙应进行防水封堵；

7 卫生间湿区墙面防水层应满墙设置，干区用水点的墙面防水层高度不应小于1.50m；厨房洗菜池处墙面防水层高度不应小于1.50m。

**4.6.3** 以下部位应进行防潮设计：

1 无地下室的首层住宅地面应设防潮层；

2 砌筑墙体应在室外地面以上、室内地面垫层处设置连续的水平防潮层，室内相邻地面有高差时，应在高差处贴邻土壤一侧加设防潮层；

3 地下室分户墙应设防潮层；

4 套内设于底层或靠外墙、靠卫生间的壁柜处墙体应采取防潮措施。

**4.6.4** 住宅砌体工程、抹灰工程应进行防裂设计，并符合下列要求：

1 砌块应采用与其材料特性相匹配的砌筑砂浆砌筑；

2 抹灰前墙面应进行基层处理，提高基层与抹灰层的粘结性能；

3 墙体中不同基体交接、条板墙接缝、管线开槽等部位，应设加强带进行抗裂处理；

4 蒸压加气混凝土砌块填充墙、轻质隔墙板等易产生裂缝的墙体，墙面抹灰应满铺热镀锌电焊网或加强型耐碱玻璃网格布进行抗裂处理。

**4.6.5** 外门窗气密性、水密性、抗风压、隔声性能、热工性能等各项指标，应符合下列要求：

1 外窗、敞开式阳台门的气密性分别不应低于国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433规定的7级、6级；通向室外的户门气密性等级不应低于行业标准《平开门》JG/T 453规定的4级；

2 外窗的水密性不应低于国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433规定的3级，外门的水密性不应低于该标准规定的2级；

3 多层住宅外门窗的抗风压性不应低于国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433规定的3级，高层住宅不应低于4级；

4 外窗、敞开式阳台门保温性能不应低于国家标准《建筑外门窗保温性能分级及检测方法》GB/T 8484 规定的 6 级,传热系数不应高于  $2.0\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 。

**4.6.6** 外门窗的材料和安装方式应符合下列要求:

1 外门窗尺寸应符合模数化要求,宜采用标准化系统门窗;

2 单腔中空玻璃窗的气体层厚度不应小于 12mm,双腔中空玻璃窗的单层气体层厚度不应小于 9mm,内置遮阳中空玻璃窗气体层厚度不应小于 19mm。中空玻璃窗单片玻璃厚度不应小于 5mm;

3 非装配式外墙的门窗应采用附框安装工艺。

**4.6.7** 给排水管材及附件应选用耐腐蚀、防老化、内壁光滑、降噪性能好的材料,套内给水管道宜采用不锈钢管或铜管,排水管道宜采用柔性接口排水铸铁管或 HDPE 管等塑料静音管材及相应管件。

**4.6.8** 住宅装饰材料应选用强度高、抗开裂、耐候性强、耐污或自洁性能好的材料。

## 4.7 精工建造

**4.7.1** 住宅工程开工前,施工单位应根据设计文件和相关标准进行质量策划,针对开裂、渗漏、空鼓、保温装饰层脱落等常见质量问题,制定预防和控制措施。

**4.7.2** 住宅各分项工程施工应执行样板示范制度。对关键部位、关键工序及隐蔽工程应进行举牌验收,并留存影像资料及电子档案。

**4.7.3** 住宅现浇混凝土工程裂缝防治,应符合下列要求:

1 施工前,应根据混凝土强度等级、抗渗等级、耐久性及工作性能等进行配合比设计;

2 混凝土应充分振捣、浇筑密实,不得人为踩踏钢筋和随意留置施工缝;

3 混凝土浇筑后应及时采取有效的养护措施,承重结构构件的模板支撑应待混凝土强度达到设计要求后方可拆除;

4 管线应避免多层交叉敷设。管线并排敷设时,管线间最小净距不应小于 0.05m。

**4.7.4** 钢筋混凝土墙的穿墙管道应预埋套管和止水环,管道与套管间隙应

进行防水封堵,套管应内高外低,坡度不应小于5%。

**4.7.5** 楼地面、屋面等防水施工,应符合下列要求:

- 1 卫生间、阳台、露台混凝土防渗坎台应与相邻混凝土结构一次浇筑成型;
- 2 防水套管、止水环应预埋,严禁后期凿洞;
- 3 地面防水层施工前应先将基层清理干净,阴角处做圆弧处理;
- 4 屋面女儿墙防水卷材收口应密实,泛水处卷材应采用满粘法,屋面防水层施工完毕后应进行蓄水或淋水试验。

**4.7.6** 外墙外保温系统施工,应符合下列要求:

- 1 墙面界面处理后应采用聚合物水泥防水砂浆找平,找平层与基层墙体拉伸粘结强度不应低于0.3MPa;
- 2 保温系统各构造层应按工序流程分层施工,保温板应采用满粘法粘贴和锚固件锚固相结合的方式与基层墙体可靠连接,必要时设置托架支承;
- 3 采用保温装饰板、真空绝热板时,应结合外墙面实际尺寸和建筑立面设计要求绘制排版图,按图组织生产和施工;
- 4 薄抹灰系统的抹面层内应设双层耐碱玻璃纤维网布,网布应分层铺设严实,无空鼓、皱褶、外露现象,以增强保温系统的耐久性、抗裂性和防水性能;
- 5 门窗洞口、穿墙管线、变形缝、防火隔离带、女儿墙、勒脚等特殊部位应做好防水密封处理。

**4.7.7** 室内顶棚、墙面抹灰层、地面找平层与基层之间及各抹灰层之间应粘结牢固,无空鼓、开裂,并符合下列要求:

- 1 混凝土顶棚、墙体应清除浮浆,再进行界面处理,增加粗糙度和粘结力,防止空鼓;
- 2 应分层抹灰并喷水养护,防止因收缩过快而产生开裂;不同材料交接处、开槽修补处应铺设热镀锌钢丝网或耐碱玻璃纤维网布,减少温度应力裂缝;
- 3 墙面抹灰宜选用石膏砂浆等新型材料,减少粉刷层的开裂问题;
- 4 楼地面保温隔声板防护层宜采用抗裂性能好的材料;
- 5 室内顶棚宜采用免抹灰工艺。

**4.7.8** 面砖与粘结层、粘结层与基层之间应粘结牢固,面砖粘贴应采用满粘法施工。

**4.7.9** 防护栏杆应采用在结构构件内预留埋件的方式安装固定。

**4.7.10** 厨房、卫生间和阳台等排水横管的坡度不得低于国家和安徽省现行有关标准的规定。排烟道系统安装完成后,应进行防漏烟、防倒灌性能检测。

**4.7.11** 住宅工程竣工验收前,应进行分户验收。分户验收应符合《住宅工程质量分户验收规程》DB34/T 4164 的规定。

## 5 绿色低碳

### 5.1 绿色设计

5.1.1 住宅应按绿色建筑相关标准进行设计,绿色建筑等级不应低于《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 规定的一星级要求。

5.1.2 住宅应采取提升围护结构热工性能、应用可再生能源、选用高效设备等措施减少二氧化碳排放。

5.1.3 住宅设计宜采用建筑信息模型(BIM)技术和装配式建造方式。

5.1.4 建筑材料选用应遵循经济、适用、节能、耐久、环保的原则,优先选用安徽省绿色建材采信应用数据库内的产品。

5.1.5 住宅应结合建筑模数和基材规格进行设计,提高材料利用率,减少材料损耗。

5.1.6 住宅应利用太阳能等可再生能源,可再生能源系统应与建筑同步设计、同步施工、同步验收。

5.1.7 屋面、外墙面、停车棚顶等部位,宜一体化设计太阳能光伏发电系统,鼓励设置储能装置。

5.1.8 太阳能、空气源热泵热水系统的水箱、管线,应隐蔽设置且便于维护,不应影响通风、视野及建筑外立面美观。

5.1.9 住区应结合海绵城市要求,采取场地透水铺装、下凹式绿地、雨水收集等措施减小地面径流。小区绿化浇洒、道路冲洗可利用雨水等非传统水资源。

### 5.2 绿色建造

5.2.1 住宅施工应采用有利于节约资源、保护环境、减少排放、提高效率、保障品质的绿色建造方式。

5.2.2 住宅施工应按国家标准《建筑工程绿色施工规范》GB/T 50905、《建筑与市政工程绿色施工评价标准》GB/T 50378 等要求,制定绿色施工方案

并组织实施。

**5.2.3** 住宅施工宜采用建筑信息模型(BIM)、物联网、大数据等数字技术,采用建筑机器人、智能施工电梯、三维激光扫描等智能建造装备,提高工业化、数字化、智能化建造水平。

**5.2.4** 住宅施工应依托“中国建造(安徽)互联网平台”进行智慧工地管理,提升施工数字化、智能化、绿色化和质量安全管理水平。

**5.2.5** 住宅施工宜采用新材料、新技术、新工艺、新设备,对传统施工工艺进行绿色升级改进,提升住宅工程品质。

**5.2.6** 住宅施工应编制施工现场建筑垃圾减量化专项方案,优化施工组织设计,合理确定施工工序,实施数字化加工和信息化管理,降低建筑材料损耗率,减少建筑垃圾。

**5.2.7** 住宅工程竣工验收前,应由具有相应资质的检测机构对室内空气质量、噪声、隔声等环境指标进行检测,检测结果应符合相关标准及设计要求。

### **5.3 节能降碳**

**5.3.1** 住宅节能应符合国家和安徽省建筑节能相关标准,节能率不应低于75%。

**5.3.2** 住宅应优化体形系数,合理设计窗墙比,采取遮阳措施,改善围护结构保温隔热性能;外墙、外门窗、屋面、楼板应满足保温隔热等要求,降低传热系数。

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

**5.3.4** 电梯应具备变频调速功能,多电梯集中排列时应采取群控措施。

**5.3.5** 变压器、水泵、电梯、风机、空调、灯具等公共区域设备宜达到国家相关标准能效等级1级要求,不应低于能效等级2级要求。

**5.3.6** 水嘴、淋浴器、便器等用水器具应达到国家标准用水效率等级2级要求。

**5.3.7** 混凝土结构中梁、柱纵向受力普通钢筋和楼板普通钢筋均采用400MPa及以上级别的热轧带肋钢筋;主体结构混凝土等级不应低于C30,竖向承重结构宜采用高强混凝土。

## 6 智慧生活

### 6.1 智慧住区

**6.1.1** 住区宜采用信息通信、人工智能、大数据和云计算等新技术,实现智慧生活。

**6.1.2** 住区光纤接入网应具有升级、扩充能力,光纤入户比例应达到100%。通信设备间应采用共建共享的方式建设,并满足不低于3家电信业务经营者通信设备安装、维护的要求。

**6.1.3** 住区应加强电梯轿厢、地下室、楼梯间、走道、机房等公共区域的移动通信信号强度,信号覆盖率应达到100%。

**6.1.4** 住区应设置燃气、给排水、电梯、机房设备监测系统,宜设置供热、防涝等监测系统。

**6.1.5** 室外场地应设置高空抛物监控、紧急呼叫报警等设备,有条件的可设置人员摔倒监控设备。室外监控摄像机、广播扬声器、紧急呼叫报警按钮等可与室外灯杆合杆建设。

**6.1.6** 二次供水应设置水质监测仪或预留安装条件,水质监测仪应能记录并保存水质监测结果。

### 6.2 智慧住宅

**6.2.1** 住宅应配置光纤网络接入、移动通信覆盖、无线网络覆盖、应急联动报警、访客对讲等信息化、智能化设施。

**6.2.2** 家居配线箱入户管不应少于3根,箱体应为通信接入设备提供安装空间、供电及散热条件。

**6.2.3** 住宅应预留中控主机、家庭网关、智能窗帘、电动晾衣架、家庭健康监测等智能家居设备的通信线路和供电电源。配置智能家居时,应选用具有标准化统一通信协议的设备。

**6.2.4** 住宅宜设置照度、空气质量、温湿度等室内环境监测系统,并可与照明、通风、空调等系统联动。

**6.2.5** 住宅宜设置智能门锁,智能门锁安全等级不低于《电子防盗锁》GA 374 规定的 B 级。智能门锁应可机械开启。

### **6.3 智慧服务**

**6.3.1** 住区应融合物业服务、社区服务和社会公共服务等功能建设智能化物业管理平台,为住户提供安全、舒适、便捷、环保、人性化和智慧化的宜居环境。

**6.3.2** 智能化物业管理平台应具备对住区人员、车辆、安防、资产、设备运维、生活缴费、网上报修等进行智慧管理的功能,并通过信息显示屏、短信、APP 或网页等方式公开服务信息。

**6.3.3** 住区宜提供信息查询、安全预警、一键求助、远程看护、在线订餐、健康指导等智慧服务。

**6.3.4** 住区安全防范、公共广播、消防报警等系统应与城市应急指挥系统联网或预留接口。

附录:编制单位、起草人及审查人

**编制单位:**安徽省住房和城乡建设厅勘察设计与标准定额处

安徽省土木建筑学会

安徽省建筑设计研究总院股份有限公司

合肥工业大学设计院(集团)有限公司

安徽建工集团股份有限公司

中海宏洋地产(合肥)有限公司

合肥市城乡建设局

安徽省施工图审查有限公司

合肥城建发展股份有限公司

中国十七冶集团有限公司

中建四局第六建设有限公司

**起草人:**李长青 彭菲 何亮 孟磊 张宾 褚共伟

韦法华 毕功华 朱兆晴 黄世山 吴常军 万力

陈刚 王东红 倪敬波 姚沛霏 陆黎 黄慧

王辉 杨孝鹏 王浩 支帅 沈超 苏振华

肖方初 魏亮 王从章 龙敏建

**审查人:**申作伟 曾宇 鹿勤 孙兰 裘云丹

# 安徽省好房子建设技术导则 (试行)

## 条文说明

安徽省住房和城乡建设厅  
2025年11月

## 目 次

1	总 则 .....	29
2	环境和谐 .....	31
2.1	布局合理 .....	31
2.2	交通有序 .....	31
2.3	配套完善 .....	31
2.4	全龄友好 .....	32
2.5	风貌优美 .....	32
2.6	环境宜人 .....	33
3	舒适宜居 .....	34
3.1	公共空间 .....	34
3.2	套内空间 .....	36
3.3	室内环境 .....	37
3.4	设施设备 .....	37
4	安全耐久 .....	38
4.1	场地安全 .....	38
4.2	结构安全 .....	38
4.3	消防安全 .....	38
4.4	防护安全 .....	39
4.5	使用安全 .....	40
4.6	经久耐用 .....	40
4.7	精工建造 .....	41
5	绿色低碳 .....	42
5.1	绿色设计 .....	42
5.2	绿色建造 .....	42
5.3	节能降碳 .....	43

6 智慧生活 .....	44
6.1 智慧住区 .....	44
6.2 智慧住宅 .....	44

# 1 总 则

**1.0.1** 本导则是在国家推进“好房子”建设和国家标准《住宅项目规范》颁布实施的背景下制定的,围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的建设目标,制定本导则。

**1.0.2** 本导则适用于安徽省城镇新建住宅项目建设,包括商品房、保障性住房,不包括农村居住建筑项目。

**1.0.4** “好房子”建设尚应符合国家和安徽省现行有关标准,主要有:

《城市居住区规划设计标准》GB 50180

《住宅项目规范》GB 55038

《住宅设计规范》GB 50096

《住宅建筑规范》GB 50368

《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

《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022

《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024

《安全防范工程通用规范》GB 55029

《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

《消防设施通用规范》GB 55036

《建筑防火通用规范》GB 55037

《建筑采光设计标准》GB 50033

《民用建筑隔声设计规范》GB 50118

《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325

《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ 367

《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222  
《屋面工程技术规范》 GB 50345  
《地下工程防水技术规范》 GB 50108  
《建筑外墙防水工程技术规程》 JGJ/T 235  
《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ 298  
《住宅设计标准》 DB34/T 3467  
《居住建筑节能设计标准》 DB34/T 1466  
《民用建筑绿色设计标准》 DB34/T 4250  
《安徽省保障性住房建设标准》 DB34/T 5030

## 2 环境和谐

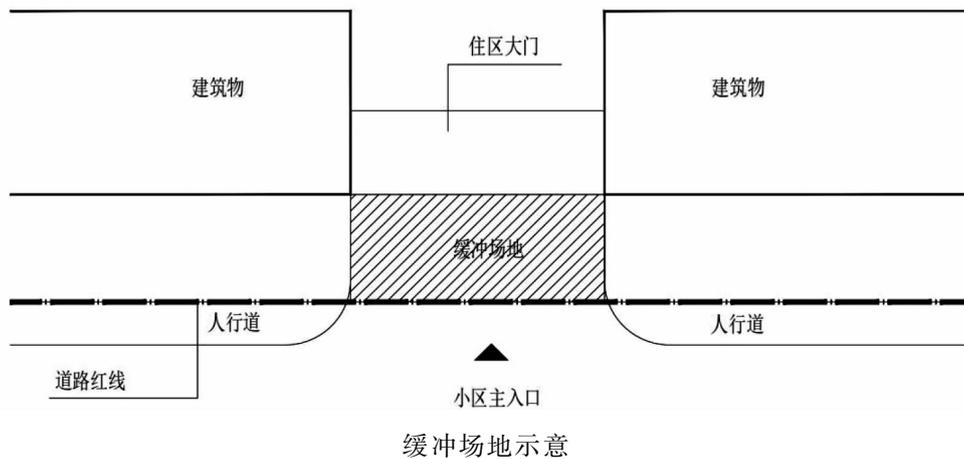
### 2.1 布局合理

2.1.1 本条为贯彻中央城市工作会议“更加注重以人为本,更加注重特色发展,建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”的精神。

2.1.5 应急疏散场所应选择在避难人员和外部救援人员、物资、车辆能够顺利进出的地段,通过住区道路、广场等与城市道路连接。

### 2.2 交通有序

2.2.2 缓冲场地是指从住区大门到城市道路红线之间的过渡空间,如下图示。



2.2.3 幼儿园的出入口如果设置在住区内部车行道路上,上下班高峰期极易发生交通拥堵。

2.2.6 本条规定住区的地下汽车库出入口坡道应设顶棚,顶棚长度不小于坡道长度,且坡道地面采用降噪防滑面层,便于雨雪天气车辆安全通行。

### 2.3 配套完善

2.3.2 为提高住区的宜居和生活便利,依据住房和城乡建设部《完整居住社区建设指南》(建司局函科〔2024〕38号)等规定,对住区的配套设施做出要

求。配套设施可在住区用地范围内配置或由几个住区统筹设置,“好房子”的配套设施应满足完整社区的要求。

**2.3.3** 本条依据住房和城乡建设部《完整居住社区建设指南》(建司局函科〔2024〕38号)等规定,对基本公共服务设施、便民商业服务设施等做具体要求。

**2.3.4** 本条依据住房和城乡建设部《完整居住社区建设指南》(建司局函科〔2024〕38号)等规定,对住区养老、托育设施做出具体要求。居住人口较少的住区可与邻近住区合建。

**2.3.5** 第1款,参照《民用建筑通用规范》GB 55031对有污染性的排风口距离人员活动场地的要求,规定垃圾收集点距底层住户的外窗间距。根据安徽省住房和城乡建设厅等9部门《安徽省推进城市生活垃圾分类工作实施方案》(建督〔2019〕108号),规定垃圾集中投放点的设置要求;

第2款,依据《社区微型消防站建设标准(试行)》(公消〔2015〕301号)的要求,提升住区的防灾救灾水平。

**2.3.6** 本条依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180和住房和城乡建设部《完整居住社区建设指南》等规定,对公共活动场地、健身场地和集中绿地提出具体指标要求。健身步道长度参考相关省市的要求,宽度参考《健身步道指南》T/CAAB 0001的规定。

## 2.4 全龄友好

**2.4.2** 参考《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39的要求,对小区的活动场地的日照提高要求。活动场地设置监控,方便对老人、儿童的活动安全进行监控,可及时救援。应急呼救报警装置便于老人在遇到危险时快速呼救,及时获得帮助。

**2.4.5** 鼓励住宅小区在符合规划的基础上,利用架空层、配套公建增设公益性服务设施。“4点半学堂”是学生放学后临时托管场所,为学生和家长提供便利。

## 2.5 风貌优美

**2.5.1** 本条为贯彻中央城市工作会议精神,保护城市独特的历史文脉、人

文地理、自然景观,加强城市风貌管理。

**2.5.4** 住宅的第五立面是指住宅的屋顶面,是鸟瞰视角下城市风貌的重要组成部分。加强第五立面设计,不仅可以提升建筑的整体美观,而且可拓展屋面功能,提供设备机房必要空间以及大众休闲、观景的公共空间。

**2.5.5** 设备与建筑一体化设计是将建筑物与设备系统视为一个有机整体,通过整合设备系统与建筑结构、外观、功能,进行系统性设计,实现建筑功能、设备性能、节能、美观等多方面的优化与协同。

## **2.6 环境宜人**

**2.6.2、2.6.3** 依据安徽省《民用建筑绿色设计标准》DB34T 4250 的要求,对改善住区热环境、风环境提出具体要求。

**2.6.4** 通过合理设置灯具位置、灯具高度、投射角度和照度,既能满足夜间照明需求,又能减少眩光对居民的干扰。

**2.6.6** 考虑乔木树体高度易生长至 6m 以上,为保障底层住户的采光需要,规定乔木树干与建筑外窗的距离不宜小于 6m。

## 3 舒适宜居

### 3.1 公共空间

**3.1.1** 公共空间包含门厅、电梯厅、楼电梯、公共走道、架空层区域、车库等。在布局上应方便出入、路径明确；在功能上应交通便捷、邻里和谐；在尺度上应空间紧凑、大小适宜。

**3.1.2** 本条规定住宅应设首层门厅和地下门厅。

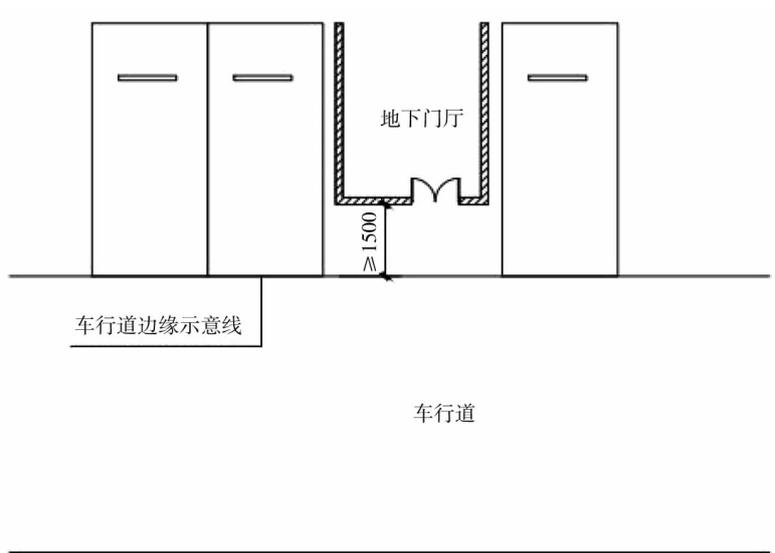
第1款,首层门厅应有适宜的面积,为住户提供停留、交往、临时活动、快递暂存等空间。

第2款,规定大门的通行净宽、净高,满足人员携带行李、担架和轮椅通行、大型物件搬运以及紧急救援等需求。

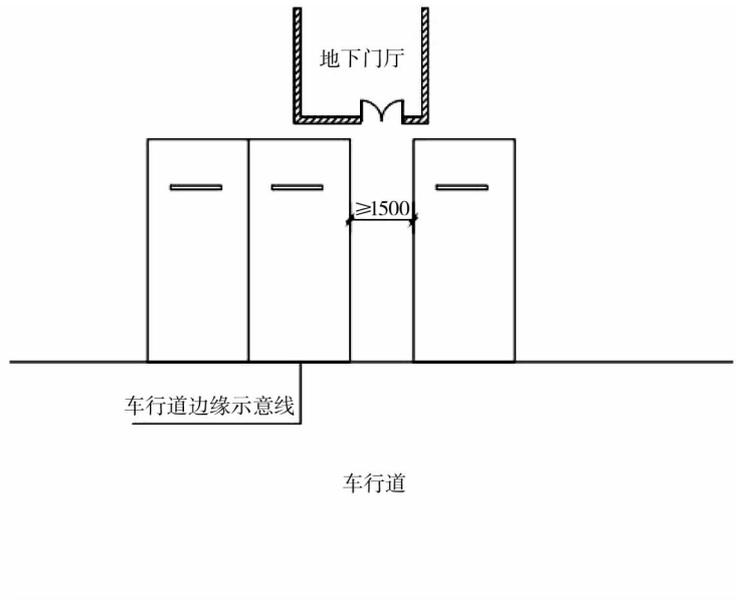
第3款,地下门厅入口宜采用有仪式感、识别度高的装修方式。地下门厅与车道之间应留有人员通行的缓冲空间,如下图示。

**3.1.3** 适当提高架空层高度,为居民提供文化活动、便民服务、“4点半学堂”等提供舒适空间。

**3.1.4** 第1款,住房和城乡建设部工程质量安全监管司《全国民用建筑工程



地下门厅入口与车行道边缘距离示意



通向地下门厅入口的步行通道净宽示意

设计技术措施》规定,住宅电梯舒适级标准配置为每台电梯服务户数为 30~60 户。江苏省《改善型住宅设计与建造导则》要求每台电梯服务户数不应超过 40 户。为避免因服务户数过多导致候梯时间过长,影响居民出行,本导则规定每台电梯服务户数不超过 40 户。

第 3 款,当两台电梯未集中布置在同一个电梯厅时,为方便居民使用及紧急救援,两台电梯均应设置为无障碍兼担架电梯。

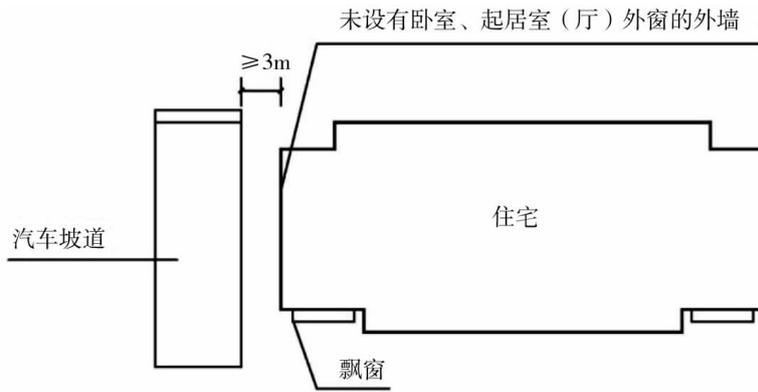
第 5 款,为方便大型家具搬运,规定电梯轿厢净高和层门高度。

**3.1.5** 第 1 款和第 4 款,综合考虑现在的车辆尺寸,提高了车位尺寸和车道宽度;

第 2 款,《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》(国办发〔2023〕19 号)和国家发展改革委等六部委《电动汽车充电设施服务能力“三年倍增”行动方案(2025—2027 年)》(发改能源〔2025〕1250 号)规定,新建居住区要按规定在固定车位全部建设充电设施或预留充电设施安装条件,满足直接装表接电要求。

第 3 款,设备设施以及门的开启均不应占用停车位的平面尺寸和空间高度,便于住户安全停车。

第 7 款,汽车坡道与住宅外墙保持适当的距离,能减少车辆出入产生的噪声、振动、尾气对住户生活的干扰,如下图示。



汽车坡道在住宅山墙一侧距离示意

**3.1.6** 本条依据安徽省《电动自行车库防火技术导则》(建标函〔2024〕296号)对电动自行车停车库提出具体要求。

**3.1.8** 考虑车库火灾时排烟口的高温烟气辐射带来的火灾蔓延隐患,参照多层住宅防火间距的要求,做出本条规定。

### 3.2 套内空间

**3.2.2** 地暖、管道式新风、集中式中央空调占用空间高度,适当提高住宅层高。

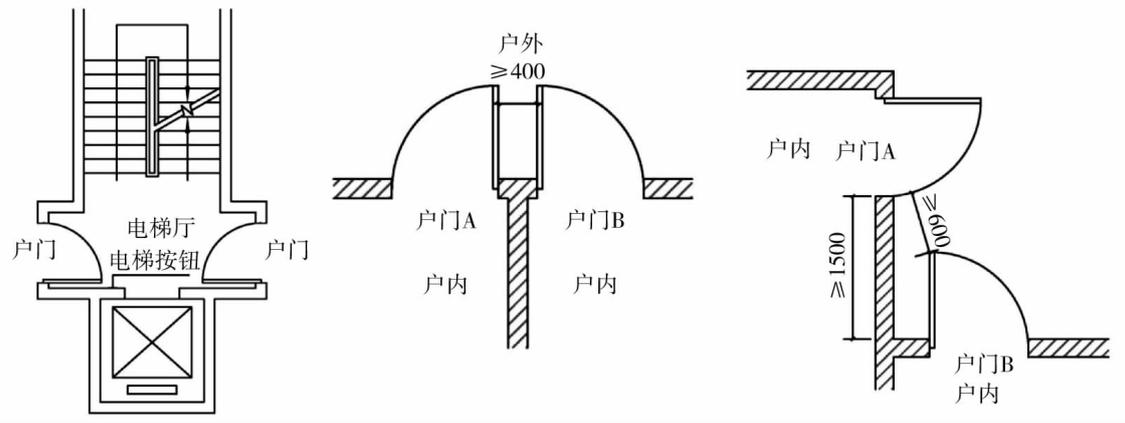
**3.2.5** 本条依据安徽省《住宅设计标准》DB34/T 3467,双人卧室考虑床、走道和电视的布置等,单人卧室考虑床、书桌的布置,起居室考虑电视机视距要求。

**3.2.6** 随着现代厨房电器设备的发展,各类电器设备不断增多,为满足生活品质提升的需求,适当提高厨房使用面积,规定相应的操作台长度。

**3.2.8** 为满足卫生间洁具多样化布置,提高卫生间的使用舒适度,规定卫生间的面积不宜小于  $4\text{m}^2$ 。干湿分离的卫生间可实现多人同时使用不同功能区域,提升使用效率。

**3.2.10** 多套住户的户门紧邻布置时,应注意户门的开启方向和开启方式,避免互相干扰、影响公共空间使用,防止人员进出时发生碰撞,影响安全疏散,避免邻里纠纷。如下图示。

**3.2.11** 收纳空间包括储藏室、壁柜和吊柜等,设置一定比例的收纳空间,利于保持家居环境整洁,提高生活舒适性。



户门设置要求示意

### 3.3 室内环境

**3.3.1** 卧室、起居室对环境安静有较高要求,设隔声垫可有效提高分户楼板的隔声性能,隔声垫做法可参照国标图集《工程做法》23J909、《建筑隔声与吸声构造》08J931等。

**3.3.9** 本条依据安徽省《居住建筑节能设计标准》DB34/T 1466 作出规定。

### 3.4 设施设备

**3.4.1** 采用同层排水便于管道检修维护,减少对邻户的干扰。同层排水可采用降板式、小降板或不降板三种形式,推荐优先采用小降板或不降板的形式,可降低大降板易产生的渗漏隐患。

**3.4.3** 给水管线与主体结构分离,有利于及时发现管线渗漏,方便维修。

**3.4.5** 为降低高温天气厨房室内温度,提高住户生活舒适度,鼓励设厨房专用空调。专用空调应具备防油烟、高效制冷性能。

**3.4.6** 地下门厅、地下车库安装除湿装置能减少地库结露、湿滑现象。

**3.4.7** 防结露风口采用 ABS 塑料等低导热材料,能减少空调出风口结露。

**3.4.9** 地暖干式工法敷设是采用预制沟槽保温板将管线嵌入固定,其上铺设可拆卸地板,无需水泥回填,便于维护与更新。

**3.4.10** 每套住宅应根据不同的建筑面积采用相应的供配电方案,既能保障供电安全可靠,又可节省资源。本条款依据安徽省《居住区供配电系统技术标准》DB34/T 1469,用电指标高于国家标准规定。

## 4 安全耐久

### 4.1 场地安全

4.1.1 在郟庐地震断裂带等具有特殊地质危害的区域选址时,需开展详细的地质勘察和安全评估。

### 4.2 结构安全

4.2.2 增加钢筋保护层厚度是提高住宅主体结构耐久性的措施之一。

4.2.3 住宅使用过程中可能出现的非常规集中荷载,为防止楼板开裂变形,提高楼板厚度和配筋率。为防止屋面板开裂渗水,提高屋面板的厚度和配筋率。

4.2.4 住宅楼板在日常使用中会受到人员行走、家具移动、儿童玩耍、家用电器运行等多种动态荷载的振动影响,引发居民的不适感,因此要对楼板的振动舒适度进行验算。

4.2.5 考虑住宅阳台、露台可能出现的堆物、洗衣机等实际荷载增加,本规定提高活荷载至  $3.0\text{kN/m}^2$ ,增加相应部位楼板的承载力。采用梁板式结构,提高阳台、露台的安全冗余度。

4.2.7 在住宅中设置地震避难间,为居民提供一个在地震发生时及震后短期内相对安全、可临时停留的空间。

### 4.3 消防安全

4.3.2 《建筑设计防火规范》GB 50016 规定二类高层住宅耐火等级不应低于二级,本条规定二类高层住宅宜为一级,目的是提高住宅整体防火性能。

4.3.3 将住区内的消防车道布置成环形,提高消防车通达的便捷性、可靠性。

4.3.4 近年来,高层建筑外墙外保温系统火灾事故发生较多,为降低外墙保温系统保温材料火灾风险,将二类高层外墙外保温系统的保温材料燃烧

性能由《建筑设计防火规范》GB 50016 要求的 B1 级提高到 A 级。

**4.3.6** 采用“U 型天井+敞开连廊”平面布局形式的住宅(如下图示),发生火灾时“U 型天井”容易形成烟囱效应,导致火灾快速蔓延。此外,敞开连廊影响住户采光、隐私,连廊上的供水管道冬季易冻结。



“U 型天井+敞开连廊”平面布局示意

**4.3.7** 本条将二类高层住宅提高到《建筑设计防火规范》GB 50016 规定的一类高层住宅要求,增强了住宅的消防安全性能。

**4.3.10** 本条依据《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313,对电动汽车的充电设施的布置提出要求。

快充设施电流较大,易产生火灾隐患,设置在地下室时火灾不易救援,参照江苏省、深圳市、南京市相关做法,规定地下车库不应设置快充设施。

## 4.4 防护安全

**4.4.1** 本条依据国家标准《住宅设计规范》GB 50096 和《建筑防护栏杆技术标准》JGJ/T 470 制定。

**4.4.2** 为避免住宅保温层、装饰层、管线脱落以及高空坠物等安全风险,住宅外墙边缘应设置绿化作为隔离带。

**4.4.3** 公共区域的临空外窗采取限位开启方式,避免儿童攀爬嬉闹时从窗户意外坠楼。规定排烟窗的限位措施易于解除,以满足火灾时消防排烟的要求。

## 4.5 使用安全

- 4.5.1 防滑材料应满足《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331 的规定。室外连廊、室外楼梯、开敞电梯厅应设置防雨雪雨棚、挑檐、实体栏板等。
- 4.5.2 明装消防栓下部空间可采用石膏板等材料进行封闭。
- 4.5.5 规定空调室外机位至最近的可开启窗扇、阳台边缘水平距离不宜大于 0.40m,便于安装检修人员搬运和跨越。
- 4.5.11 根据不同类型住宅的消防要求,设置不同的火灾报警型式。

## 4.6 经久耐用

4.6.1 无地下室的住宅,首层地面基层易发生不均匀沉降,造成地面开裂,因此,本条规定首层地面应采用钢筋混凝土梁板结构。

4.6.2 第 1 款,地下室围护结构外防水应至少设一道卷材防水层,提高防水可靠性。

第 2 款,规定屋面采用抗渗等级不低于 P6 的防水混凝土,提高混凝土自防水性能。

第 3 款,凸出外墙面的水平构件根部易产生积水渗漏,因此,要求设置钢筋混凝土防水翻边。

第 7 款,为提高卫生间等有水房间墙面的防水性能,规定卫生间湿区墙面防水层应满墙设置,将干区用水点的墙面防水层高度提高到 1.50m,厨房洗菜池处墙面防水层高度提高到 1.50m。

4.6.3 为提高住宅防潮性能,本条对易出现潮湿的部位作相关防潮规定。

4.6.5 第 4 款,外门窗传热系数参考长三角相关省、市居住建筑节能设计标准,结合我省实际规定传热系数限值,提高外门窗保温性能。

4.6.6 采用工厂生产的成品系统门窗可明显提高门窗整体性能。门窗洞口处采用在墙体结构施工时同步安装附框的工艺,可有效控制门窗洞口尺寸,提升门窗防渗、抗变形能力。

## 4.7 精工建造

**4.7.1** 根据《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032 和《住宅工程质量常见问题防治技术规程》DB 34/1659 的要求进行质量策划,确定质量目标和要求。

**4.7.2** 样板示范可以结合工程实际,采用现场示范操作、视频影像、图片文字、实物展示、样板间(件)等多种形式。

**4.7.6** 本条对外墙外保温工程的基层处理、构造层连接、立面排版、抗裂防护、细部处理等关键部位施工要点提出具体要求。

第 2 款,保温板与基层墙体采用“粘+锚+托”的组合连结方式,可有效提升保温系统各构造层之间、保温系统与基层之间连结的可靠性。

第 3 款,保温装饰板、真空绝热板安装时,现场不能随意裁割,因此,应结合建筑外立面实际尺寸和建筑立面绘制排版图,确定标准板、配板、异形板的规格尺寸和数量,交工厂定制。

第 4 款,薄抹灰系统的抹面层内设双层耐碱玻纤网布,可有效增强外墙保温系统的抗冲击性能,提升保温系统的抗裂、防水等防护能力。

**4.7.8** 满粘法是在面砖背面均匀涂满一层粘结砂浆(胶粘剂),与基层地面或墙面铺设的粘结砂浆压实粘接,可大大提高面砖有效粘贴面积、增强其与基层粘接力,减少面砖空鼓和脱落等质量问题的发生。

**4.7.9** 防护栏杆是住宅工程的重要围护部件,具备防坠落、防撞击功能,结构构件上的后置连接件易松动脱落。因此,要求在结构构件施工时,同步预埋连接件。

## 5 绿色低碳

### 5.1 绿色设计

**5.1.1** 为促进绿色建筑发展,规范绿色建筑活动,节约资源,降低碳排放,改善人居环境,规定住宅绿色建筑等级不应低于一星级。

**5.1.3** 住宅采用 BIM 技术设计,可有效提升设计质量与施工效率,优化资源配置与成本控制,支持住宅全生命期管理。装配式建造方式是落实“节能、降耗、减排、环保”基本国策、推动我省建筑产业现代化、提高建筑工业化水平的重要举措。

### 5.2 绿色建造

**5.2.1** 根据《住房和城乡建设部办公厅关于印发绿色建造技术导则(试行)的通知》(建办质〔2021〕9号)要求,提高建造水平和建筑品质,实现节约资源、环境保护、减少碳排放。

**5.2.2** 规定住宅项目应按国家相关标准,结合工程实际采取绿色施工技术措施,明确绿色施工关键指标,在保障质量与安全的前提下,实现节能、节材、节水、节地及环境保护。

**5.2.4** “中国建造(安徽)互联网平台”是安徽省人民政府与住房和城乡建设部共同推进的重大创新事项,是赋能建筑业转型升级、构建现代化产业体系的关键之举,依托“中国建造(安徽)互联网平台”进行住宅工程智慧工地管理,能提高施工管理水平,助力“好房子”建设。

**5.2.6** 根据国务院办公厅《关于进一步加强城市建筑垃圾治理的意见》(国办函〔2025〕57号)、住房和城乡建设部《关于推进建筑垃圾减量化的指导意见》(建质〔2020〕46号)等有关要求做本条规定,实现建筑垃圾源头减量、过程控制、循环利用。施工现场现浇钢筋混凝土结构建筑垃圾产生量不应大于 300 吨/万平方米,装配式建筑不应大于 200 吨/万平方米。

### 5.3 节能降碳

**5.3.1** 依据《安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》(皖政办〔2022〕11号)和安徽省《居住建筑节能设计标准》DB34/T 1466,我省自 2025 年起全面执行 75%节能标准。

**5.3.7** 高强钢筋、高强混凝土可降低钢材使用量,节约材料。

## 6 智慧生活

### 6.1 智慧住区

**6.1.2** 光纤到户是实现智慧家庭通信接入的基础,根据工信部《关于进一步推进“双千兆”网络协同发展的通知》的要求,本条规定光纤入户比例应达到 100%。

**6.1.3** 本条规定住宅建筑的公共空间移动通信信号应全覆盖,保障手机信号畅通无阻,方便居民日常生活。

### 6.2 智慧住宅

**6.2.2** 网络设施进线管一用一备,另设置一根有线电视系统进线管,共 3 根入户管。

**6.2.3** 规定智能家居设备需采用标准化的统一通信协议,通过同一设备终端实现智能家居设备互联互通。