

团 体 标 准

T/GDJSKB XX—2026

广东好住房评价标准

Guangdong quality housing assessment standard

(征求意见稿)

2026-XX-XX 发布

2026-XX-XX 实施

广东省建设科技与标准化协会 发布

团 体 标 准

广东好住房评价标准

Guangdong quality housing assessment standard

T/GDJSKB XXX—2026

(征求意见稿)

批准部门：广东省建设科技与标准化协会

施行日期：2026 年 **月 1 日

中国建筑工业出版社

2026 北京

团 体 标 准
广东好住房评价标准

Guangdong quality housing assessment standard

T/GDJSKB XXX—2026

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路 9 号）

各地新华书店、建筑书店经销

*****科技发展有限公司制版

印刷厂印刷

*

开本：850 毫米×1168 毫米 1/32 印张：4 1/8 字数：*** 千字

2026 年 月第一版 2026 年 月第一次印刷

定价： 元

统一书号：***** • *****

版权所有 翻印必究

如有质量问题，可与本社读者服务中心联系

电话：(010) 58337283 (邮政编码 100037)

本社网址： <http://www.cabp.com.cn>

网上书店： <http://www.china-building.com.cn>

广东好住房评价标准

前 言

根据广东省建设科技与标准化协会《关于同意〈广东好住房评价标准〉团体标准立项的公告》（省建标立项函〔2025〕5号）的要求，编制组经广泛深入调查研究，认真总结实践经验，仔细分析有关国家标准和行业标准在广东省的适应性，并在广泛征求意见的基础上，制定了本标准。

本标准的主要技术内容是：1 总则；2 术语；3 基本规定；4 健康舒适；5 安全耐久；6 绿色低碳；7 智慧科技；8 美好宜居；9 创新提高。

本标准不涉及专利。

本标准由广东省建设科技与标准化协会归口管理，由深圳市注册建筑师协会负责标准具体技术内容的解释。在使用过程中如有意见或建议请寄送深圳市注册建筑师协会（地址：深圳市福田区振华路设计大厦15楼1505室，邮政编码：518031）。

本标准主编单位：深圳市注册建筑师协会

华南理工大学

广东省注册建筑师协会

本标准参编单位：华南理工大学建筑设计研究院有限公司

广东省建筑设计研究院集团股份有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司

广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

深圳大学建筑设计研究院有限公司

深圳市同济人建筑设计有限公司

佛山市顺德建筑设计院股份有限公司

广州汉森建筑设计有限公司

北京市建筑设计研究院股份有限公司广州分公司

中山市工程勘察设计行业协会

深圳市鹏之艺建筑设计有限公司
广州瀚华建筑设计有限公司
深圳市福田投资控股有限公司
金地（集团）股份有限公司
上海良信电器股份有限公司
中铁广州工程局集团有限公司
广东省建科建筑设计院有限公司
保利发展控股集团股份有限公司
深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
深圳市福田区住房和建设局
广州市南沙区建设中心
广州市住房政策研究中心
亚热带建筑与城市科学全国重点实验室

本标准主要起草人：

本标准主要审查人：

目 次

1 总 则	1
2 术 语	3
3 基本规定	4
3.1 一般规定	4
3.2 评价规则	4
4 健康舒适	6
4.1 套内空间	6
4.2 公共空间	13
4.3 室内环境	25
4.4 室外环境	42
4.5 用水健康	47
5 安全耐久	51
5.1 建筑安全	51
5.2 使用安全	56
5.3 品质长久	61
6 绿色低碳	68
6.1 绿色设计	68
6.2 绿色建材	74
6.3 绿色智能建造	78
6.4 低碳运行	84
7 智慧科技	88
7.1 智慧楼宇	88
7.2 数字家庭	90
8 美好宜居	95
8.1 建筑外观	95
8.2 环境宜居	99
8.3 高效运维	102
8.4 优质服务	106
9 创新提高	110
9.1 一般规定	110
9.2 加分项	110
用 词 说 明	120
引用标准名录	121

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	3
3	Basic Requirements	4
	3. 1 General Provisions	4
	3. 2 Evaluation Rules	4
4	Health and Comfort	6
	4. 1 Interior Space	6
	4. 2 Public Space	13
	4. 3 Indoor Environment	25
	4. 4 Outdoor Environment	42
	4. 5 Water Health	47
5	Safety and Durability	51
	5. 1 Building Safety	51
	5. 2 Operation Safety	56
	5. 3 Quality Durability	61
6	Green and Carbon Reduction	68
	6. 1 Green design	68
	6. 2 Green Building Materials	74
	6. 3 Green Building Materials	78
	6. 4 Low-carbon Operation	84
7	Smart Technology	88
	7. 1 Smart Building	88
	7. 2 Digital Home	90
8	Livability	95
	8. 1 Building Exterior	95
	8. 2 Environmentally Liveable	99
	8. 3 Efficient Operations and Maintenance	102
	8. 4 Premium Service	106
9	Innovation and Promotion	110
	9. 1 General Provisions	110
	9. 2 Bonus Points	110
	Explanation of wording	120
	List of quoted standards	121

1 总 则

1.0.1 为满足人民群众的美好生活需要，完善住房功能，优化住房性能，提升居住品质，推动广东省住宅建筑高质量发展，制定本标准。

【条文说明】 《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标的建议》明确提出要推动高质量发展，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的。2025年3月第十四届全国人民代表大会第三次会议《政府工作报告》指出，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。2025年12月全国住房和城乡建设工作会议指出，要实施房屋品质提升工程，有序推进“好房子”建设。本标准旨在落实从“住有所居”到“住有宜居”的转变，通过构建科学、完善的“好住房”评价体系，充分发挥标准的引导和约束作用。以评价促建设，量化住房在功能、性能及品质层面的各项指标，推动广东省住房供给向集约高效、人本关怀、绿色低碳及智慧科技方向转型，全面提升住宅建筑建设品质，满足人民群众对美好居住环境的新期待。

1.0.2 本标准适用于广东省新建、改建、扩建城镇住宅建设品质的评价。

【条文说明】 本标准的评价适用范围主要包含城镇住宅建筑和保障性住房中的新建成套住房。随着城市更新行动的持续推进，2025年1月广东省住房和城乡建设工作会议指出，要统筹推进“四好”建设，大力推进城市更新，扎实推动“百千万工程”城镇建设。2025年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于持续推进城市更新行动的意见》指出“大力实施城市更新……加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区整治改造”。为响应国家关于全面完成老旧小区改造任务及广东省高质量发展的要求，本标准同样适用于城镇成套住房的改建与扩建项目（含老旧小区原拆原建等更新改造）的品质评价。本标准不适用于“宿舍”“公寓”等适合特定人群使用的，或以公共区域设置厨房、卫生间等功能空间的非成套居住建筑类型。文物保护单位及历史建筑等特殊保护类住房不在本标准评价范围内。

1.0.3 好住房评价应遵循“以人为本、因地制宜”原则，从健康舒适、安全耐久、绿

色低碳、智慧科技、美好宜居等维度指标开展评价。

1.0.4 好住房评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家及广东省现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 好住房 quality housing

立足新时代住房高质量发展要求，满足人民群众美好生活需要，达到健康舒适、安全耐久、绿色低碳、智慧科技、美好宜居等目标的住宅建筑。

2.0.2 非结构构件 non-structural components

安装固定于住房楼（屋）盖结构和承重墙柱等承重结构上的非承重构件。

2.0.3 附属机电设备 attached equipment

安装固定于住房承重结构或非结构构件上的机电设备设施。

2.0.4 物联感知 IoT (Internet of Things) perception

基于物联网技术，借助各类传感器与智能终端实时采集环境或对象的物理、化学、生物等状态信息，并通过网络传输至云端或本地系统进行分析处理，以实现智能化监测、控制和管理的技术。

2.0.5 智慧楼宇 smart building

利用物联网、云计算、人工智能、自动控制及建筑技术，综合处理楼宇内各类智能化信息，集架构、系统、应用、管理及优化为一体，支持全生命周期高效运营与协同维护的住宅楼宇。

2.0.6 数字家庭 digital home

以住宅为载体，利用网络信息技术为家庭数字化生活提供服务的综合智能系统。

2.0.7 住房产品手册 housing product manual

由设计图纸与文字说明构成，涵盖住房及其配套公共空间的建筑、结构、给水排水、电气、暖通空调与装修等内容，并附有突发事件安全疏散指引与房屋及其设备、设施维护保养指南的产品随行文件。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 好住房评价对象包括新建项目与改造更新项目，其中：新建项目评价对象为住宅区和住宅建筑单体；改造更新类项目可以户为评价对象。

3.1.2 好住房评价分为预评价和评价两个阶段：

1 预评价由评价方依据申报方提交的施工图纸进行评分与评级，其中：新建项目应在施工图完成并取得施工图审查合格证书后进行；改造更新类项目可以通过提交装修施工图纸进行评分与评级。

2 评价由评价方依据申报方提交的施工图纸、资料、报告和相关文件，结合完工后的现场踏勘情况进行评分与评级，其中：新建项目对项目工程的总体进行评价；改造更新项目对改造范围内的工程进行评价。

3.1.3 改造更新类项目，如有受不具备改造条件的现状制约（如层高、结构、周边楼栋间距不可改变），导致不满足评价基础项要求的情况，可提供情况说明材料向评价方申请部分基础项条款评定豁免。

3.1.4 申请方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

3.2 评价规则

3.2.1 好住房评价指标由健康舒适、安全耐久、绿色低碳、智慧科技、美好宜居五项一级指标组成，每项一级指标包括基础项和评分项（二级指标项）；评价统一设置加分项。

3.2.2 评价规则：好住房评价基础项的评定结果为合格或不合格，基础项条款全部满足则评定为合格，并可参与评分与评级；基础项条款如有不满足则评定为不合格，并失去参评资格。评分项和加分项评定结果为分值。评价体系组成见表 3.2.1。

表 3.2.1 评价体系框架示意表

评价项目	健康舒适	安全耐久	绿色低碳	智慧科技	美好宜居
基础项	合格/不合格	合格/不合格	合格/不合格	合格/不合格	合格/不合格
评分项	P1	P2	P3	P4	P5
加分项	PA				

评价项目	健康舒适	安全耐久	绿色低碳	智慧科技	美好宜居
评价项目总得分	$P=P1+P2+P3+P4+P5+PA$				

3.2.3 评分项 (Pi) 计分规则: 评分项总分值满分为 100 分, 各评分项 (二级指标项) 设置于各一级指标下, 分别记为 Pi ($i=1,2,3,4,5$) 。

$$Pi = \frac{\text{该一级指标评分项实际得分}}{\text{该一级指标评分项累计总分值}} \times \text{该一级指标评分项权重分值}$$

各一级指标评分项权重分值见表 3.2.2。

一级指标	健康舒适 (P1)	安全耐久 (P2)	绿色低碳 (P3)	智慧科技 (P4)	美好宜居 (P5)	评分项总分值 ($\sum Pi$)
评分项权重分值	30	25	15	15	15	100

表 3.2.2 各一级指标评分项权重分值表

3.2.4 加分项 (PA) 计分规则详见第九章相关内容。

3.2.5 评价项目总得分计分 (P) 规则: 在各一级指标的基础项均达标的前提下, 评价项目总得分为 $P = \sum Pi + PA$ 。

3.2.6 好住房评价等级规则: 按照评价项目总得分设置一星级、二星级、三星级三个等级, 分级详见表 3.2.3。

表 3.2.3 好住房评价等级和得分要求表

评级等级	一星级	二星级	三星级
评价总得分 (P)	60 分 $\leq P < 80$	80 分 $\leq P < 90$	$P \geq 90$ 分
备注	基础项全部满足	基础项全部满足; 各一级指标得分不低于 60%	基础项全部满足; 各一级指标得分不低于 60%

4 健康舒适

4.1 套内空间

I 基本项

4.1.1 住房套型基本功能空间合理组织，并符合下列规定：

- 1 新建住房套内包括起居室、卧室、厨房、卫生间、门厅和阳台等基本功能空间；
- 2 套内空间动静分区，功能流线衔接紧密；
- 3 住房套内至少设 1 个具备如厕、盥洗、洗浴功能的卫生间；
- 4 住房套内结合不同功能空间的需求就近设置必要的收纳空间，可采用衣柜、书柜、橱柜、餐边柜或独立储物间等形式。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房套型功能提出基本要求：

- 1 套内空间配置需完整包含起居室、卧室、厨房、卫生间、门厅及阳台。
- 2 空间布局，动静分区清晰，功能动线连贯无冗余。
- 3 核查卫生间数量，内至少 1 个需同时满足如厕、盥洗、洗浴三项功能。
- 4 收纳空间满足就近收纳、分类储藏的原则，根据不同的功能空间，可采用衣柜、书柜、橱柜、餐边柜或独立储物间等形式。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场核查。

4.1.2 新建住房套型入口及套内交通空间的尺度合理，并符合下列规定：

- 1 户门开启不影响公共区域疏散、人员出入电梯及呼叫按钮使用，不碰撞消防栓箱。公共空间内设备井检修门、通道防火门开启时，不影响相邻住户户门开启。相邻户门并列布置时，门扇净距不小于 0.6m；
- 2 户门通行净宽不小于 1.0m；
- 3 套内入口过道净宽不小于 1.2m，通往卧室、起居室的过道净宽不小于 1.1m。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房通行便利提出基本要求：

- 1 核查门体开启的影响及间距，并列户门门扇净距 $\geq 0.6m$ 。
- 2 户门通行净宽数值需达到或超过 1.0m。
- 3 套内过道净宽，入口过道 $\geq 1.2m$ 、通往卧室、起居室过道 $\geq 1.1m$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.3 新建住房的双人卧室短边净宽不小于3.0m；单人卧室短边净宽不小于2.4m。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房起居空间提出基本要求：卧室短边净宽，双人卧室 $\geq 3.0m$ 、单人卧室 $\geq 2.4m$ 即判定达标。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.4 新建住房的厨房、卫生间符合下列规定：

- 1 厨房紧邻餐厅设置；
- 2 厨房面积不小于4.0 m²，橱柜充分考虑厨房收纳需求，柜体长度不小于3.0m；操作台满足洗、切、备、煮的加工流线需求，长度不小于2.1m，并充分考虑小家电的存放空间；
- 3 卫生间干湿分离，预留智能马桶接口；
- 4 卫生间面积不小于3.0 m²，当采用长条形布置时，净宽不小于1.6m，深度满足卫浴器具备置需要。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房厨卫空间提出基本要求：

- 1 厨房与餐厅为紧邻布置，动线连贯。
- 2 厨房面积 $\geq 4.0 m^2$ ，橱柜柜体长度 $\geq 3.0m$ ，操作台长度 $\geq 2.1m$ 且预留小家电空间。
- 3 湿区为淋浴区，干区为洗漱区、如厕区，预留智能马桶专用的给水、排水和电源接口。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.5 厨房、卫生间的设备设施设置合理，并符合下列要求：

- 1 厨房设排油烟系统，卫生间设排风系统。当采用燃气热水器时采用机械排风系统，并具备良好通风条件。排风管道具备防火、导流、防倒灌功能，排风支管设置止回阀，竖井顶部设置防倒灌措施。
- 2 卫生间地漏防返溢、防异味；洗衣机处地漏防返溢、防串味。
- 3 厨房和卫生间存水弯管道连接处密封良好，便器具备水封构造。

4 卫生间同层排水，并在沉池处设置二次排水措施，最底层排水独立设置；沉池用防水性能好、闭孔的发泡材料回填；卫生间设备管井预留检修口。

5 厨房设降温设施，卫生间设取暖设施或接口。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房厨卫设施提出基本要求：

- 1 核查厨卫排风系统，燃气热水器配机械排风，管道含防火、防倒灌及止回阀。
- 2 卫生间及洗衣机专用地漏需满足防返溢、防串味要求，水封深度 $\geq 50\text{mm}$ ，严禁采用钟罩式、机械活瓣替代水封，水封密封芯一体化，不得后期加装简易芯。
- 3 存水弯连接处密封完好，便器自带水封构造。
- 4 核查卫生间排水与回填，需同层排水和沉池二次排水，沉池用合规材料回填且预留管井检修口。

5 核查温控设施，厨房设降温装置，卫生间设取暖设施或预留对应接口。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场检查。

4.1.6 新建住房至少设一个生活阳台，且符合下列规定：

- 1 新建住房生活阳台设置在起居室或卧室外侧；
- 2 阳台均具备洗衣机安装条件；当不具备阳光直射条件时，预留衣物烘干设备的空间与接口。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房阳台提出基本要求：

- 1 核查生活阳台位置，需设置在起居室或卧室外侧，保障使用便利性。
- 2 洗衣机安装需预留宽 $\geq 650\text{mm}$ 、深 $\geq 700\text{mm}$ 、高 $\geq 900\text{mm}$ 的平整空间，远离热源直射，预留洗衣机专用水嘴，单独设置防返溢防串味专用地漏，预留距地 $\geq 1000\text{mm}$ 的 10A 三孔 IP44 及以上防水插座，洗烘一体机或独立式干衣机预留通风位置或排风管接口。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场检查。

4.1.7 新建住房层高不小于 3.0m，卧室与起居室的使用净高不小于 2.8m。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房层高提出基本要求：住

房层高 $\geq 3.0m$ ，卧室、起居室实际使用净高 $\geq 2.8m$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.8 新建住宅套内空间不毛坯交付，内装部品采用行业标准化产品尺寸，并考虑家电产品安装的灵活性。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房装修提出基本要求：住宅建筑内部墙面、顶面、地面全部铺贴、粉刷完成，门窗、固定家具、设备管线、开关插座及厨房、卫生间固定设施安装到位。内装部品采用行业标准化产品尺寸，可参照《住宅装配化装修主要部品部件尺寸指南》（住建部 2021 年第 156 号）及广东省《住宅装配化装修主要部品部件尺寸指南》（粤建科〔2023〕120 号）的要求

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场检查。

4.1.9 住房套内空间满足无障碍使用要求，厨房、卫生间与相邻空间地面高差不大于 15mm，并采用坡道过渡。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房无障碍提出基本要求：核查厨房、卫生间与相邻空间地面高差 $\leq 15mm$ ，且设坡道过渡。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.10 住房外窗的位置、尺寸和开启方式，避免视线干扰并兼顾室内家具有布置、景观视野及窗户清洁便利性。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房外窗提出基本要求：结合套内平面布局，逐一验证外窗与家具、功能区的匹配度，同时模拟人在室内的站立和坐姿时视线、开窗操作、清洁作业的实际场景，判断是否存在冲突或体验差的情况。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场检查。

II 评分项

4.1.11 住房套型基本功能空间组织合理，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 住房套内设置独立储物间，面积不小于 3 m^2 ，得 1 分；
- 2 住房预留设置室外花园的空间，并预留电气和上下水接口，得 1 分；

3 住房预留服务机器人的空间和接口，得 2 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房套型功能明确评分方法：

- 1 套内独立储物间，要求面积不小于 3 m^2 。
- 2 预留入户花园空间，可与门厅合用，配套预留电气、上下水接口。
- 3 服务机器人适配要求随行业技术发展动态调整，其技术标准以当期行业先进水平为原则，可由相关协会组织另行核定；住房需预留服务机器人通行、部署所需空间及供电等配套接口，保障后期设备正常使用。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场核查。

4.1.12 住房套空间尺度合理，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 相邻户门不呈“L”形布置，或“L”形布局时，门扇距离不少于 2.0m ，得 2 分；
- 2 户内房间门通行净宽不小于 0.9m ，得 1 分；
- 3 通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽不小于 1.0m ，得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房通行便利明确评分方法：

- 1 户门布置要非 L 形或 L 形布局门洞边距离 $\geq 2.0\text{m}$ 。
- 2 户内房间门通行净宽 $\geq 0.9\text{m}$ 。
- 3 通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽 $\geq 1.0\text{m}$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.13 新建住房设有入户门厅、入户花园符合下列规定，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 门厅为独立空间，净面积大于 2.0 m^2 ，得 2 分；
- 2 门厅设置内嵌式鞋柜等收纳空间；收纳柜深度不小于 0.35m ，长度不小于 1.5m ，鞋柜区域配置换鞋凳，得 1 分；
- 3 入户花园净面积大于 3.0 m^2 ，宽度大于 2.1m ，深度大于 1.5m ，得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房入户空间明确评分方法：

- 1 要求门厅为独立空间，实测净面积 $> 2.0\text{ m}^2$ ，得 2 分

2 门厅设内嵌式或一体化收纳柜，柜体深 $\geq 0.35m$ 、长 $\geq 1.5m$ ，同时要求门厅配换鞋凳。

3 入户花园同时要求满足实测净面积 $>3.0\text{ m}^2$ 、宽 $>2.1\text{ m}$ 、深 $>1.5\text{ m}$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.14 新建住房的卧室、起居室符合下列规定，评价总分值为 2 分，并按下列规则评分：

- 1 起居室短边净宽不小于 3.6m，得 1 分；
- 2 卧室、起居室均不通过凹口采光通风，或通过净宽与净深之比不小于 1:1.5 的凹口采光通风，得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房起居空间明确评分方法：

- 1 要求起居室短边净宽 $\geq 3.6\text{ m}$ 。
- 2 要求卧室、起居室外窗，无需通过凹口或通过净宽与净深比 $\geq 1:1.5$ 的凹口采光通风。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.15 新建住房的厨房、卫生间符合下列规定，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 厨房采用开放式布置或利用透明隔断分隔，得 1 分；
- 2 卫生间如厕、盥洗、洗浴空间分区，得 2 分；
- 3 厨房和卫生间集中布置，得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房厨卫空间明确评分方法：

- 1 要求厨房为开放式或透明隔断布置，封闭式或隔断能不透光不得分。
- 2 卫生间实现如厕、盥洗、洗浴三区分离。
- 3 厨房至少能与一个卫生间集中布置，管线集约。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场核查。

4.1.16 新建住房的阳台符合下列规定，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 阳台面积占套内面积比例不小于 20%，得 1 分；

- 2 生活阳台进深不小于 2.4m, 得 2 分;
- 3 服务阳台设置在餐厅或厨房外侧, 进深不小于 1.5m, 得 1 分;

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房阳台明确评分方法：

- 1 核算阳台面积占比, 比例大于套内面积 20%。
- 2 要求生活阳台进深 $\geq 2.4m$ 。
- 3 要求餐厅或厨房直通服务阳台, 服务阳台进深 $\geq 1.5m$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.17 新建住房高度符合下列规定, 评价总分值为 3 分, 并按下列规则评分:

- 1 层高不小于 3.3m, 得 2 分;
- 2 户内走道使用净高不小于 2.6m, 得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房层高明确评分方法：

- 1 要求住房层高 $\geq 3.3m$ 。
- 2 要求户内走道使用净高 $\geq 2.6m$ 。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

4.1.18 住房套内空间满足无障碍使用要求, 评价总分值为 4 分, 并按下列规则评分:

- 1 户内外不存在高差, 得 1 分;
- 2 卫生间门具备外开条件或采用推拉门, 得 1 分;
- 3 设有老年人使用的卫生间, 靠近其卧室布置, 便器及洗浴器旁设置扶手、浴凳或预留安装条件, 得 1 分;
- 4 住房设置居家照护服务功能空间, 空间满足家用辅助器具的使用要求, 得 1 分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房适老宜幼明确评分方法：

- 1 要求户内外无高差, 通行顺畅。
- 2 卫生间门预留外开安装空间时, 具备外开实施条件, 预留开启轨迹无遮挡, 完全开启时, 通道净宽满足本标准 4.1.2 的相关要求; 卫生间门也可以采用推拉门。
- 3 老人专用卫生间紧邻老人卧室设置, 或与老人卧室形成套间布局, 满足便捷使

用基础要求；便器旁设扶手，洗浴位设扶手和浴凳，或预留安装位。

4 居家照护服务功能空间包括可以设计为照护操作区或康复训练区，满足其中一项即可。照护操作区如卧室、起居室预留的床边、座椅旁照护操作空间，满足喂餐、助浴、翻身等照护动作；康复训练区如阳台、卧室、起居室或独立区域，配置康复器械作基础康复训练用。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场核查。

4.2 公共空间

I 基本项

4.2.1 住房公共空间满足无障碍、适老化及儿童友好要求。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。住房公共空间设计应符合现行国家标准《住宅项目规范》GB55038、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019与《无障碍设计规范》GB50763的规定，统筹无障碍通行、适老功能与儿童安全需求，确保空间布局合理、设施配置完善、通行安全便利，满足全龄居民使用需求。

本条评价方法为：预评价查阅建筑、装修及景观专业设计文件，检查是否按照无障碍设计规范进行设计。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.2 住房公共出入口满足消防疏散等国家标准的相关要求，并符合下列规定：

1 首层外门通行净宽不少于1.2m，通行净高不小于2.4m。

2 首层门厅、地下门厅通向电梯厅的通道净宽不小于1.5m，候梯厅至住户通道净宽不小于1.2m。公共区域消火栓采用内嵌式设计，不占用通道净宽与影响户门开启。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条对住房公共出入口的设置要求予以规定：

1 首层外门通行净宽应小于1.2m，通行净高不应小于2.4m，以同时满足消防疏散（净宽不应小于1.2m）、轮椅通行（净宽不应小于0.8m）、家具搬运及人流高峰通行等需求，避免形成拥堵。

2 首层及地下门厅通往电梯厅的通道净宽不应小于1.5m，候梯厅至住户通道净宽不应小于1.2m，确保紧急疏散时人员顺畅通行，避免拥堵风险，同时满足轮椅、婴

儿童车等无障碍通行需求。消火栓采用内嵌设计，减少对通道空间的占用，以免影响门体正常启闭及日常使用安全。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及装修专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.3 公共架空层、公共走廊满足无障碍通行要求，并符合下列规定：

- 1 每个住房单元至少设置 1 个无障碍公共出入口；
- 2 除平坡出入口外，公共出入口平台净深度不小于 1.5m，外门开启时不阻挡坡道与入口平台之间的正常通行；
- 3 公共走廊地面有高差时，设置坡道且有明显标识；
- 4 公共走廊设置扶手，墙面 1.8m 以下不设置明显影响通行及疏散的突出物。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定住房公共架空层、公共走廊应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763 的规定，并应符合以下规定：

- 1 每单元至少应设 1 处无障碍出入口，且多出入口时，应确保轮椅用户可顺利通行至各套型户门。
- 2 公共出入口平台净深不应小于 1.5m，保障轮椅使用者在门扇开启后有足够回转空间（直径不小于 1.5m）；门开启方向宜朝外，且不得遮挡坡道入口平台，确保坡道与平台平顺衔接，防止门扇摆动占用通行路径。
- 3 公共走廊高差处应设置坡道，坡度不应大于 1:12（高差小于等于 150mm 时可采用 1:10），宽度不应小于 1.2m，配置连续防滑扶手，坡道起点设置盲道或警示带，坡面采用防滑材料并与地面形成色差。
- 4 公共走廊应设置防滑材质扶手，高度 850mm 至 900mm、直径 36mm 至 40mm，确保行动不便者通行安全；安全扶手应连续设置并在末端内弯或延伸不小于 300mm。墙面 1.8m 以下不得设置突出物，消火栓等设施应采用嵌入式设计或圆角处理，确保疏散畅通。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及装修专业设计文件，检查设计是否符合要求。

终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.4 住房楼栋、单元、电梯厅及住户设置明显标识标牌，标牌设计与建筑风格协调。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。住房楼栋、单元、电梯厅及住户应设置明显标识标牌，明确楼栋及设施标识，以提升居民及访客的寻路效率。

本条评价方法为：预评价查阅标识系统设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.5 住房电梯的设置符合下列规定：

1 住房最高入户层为4层或4层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9.0m时，每单元至少设置1台可容纳担架的电梯，并结合无障碍电梯设置。所有电梯直达地上、地下全部楼层。

2 可容纳担架的电梯采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不小于1.6m，短边尺寸不小于1.5m；采用深轿厢时，轿厢宽度不小于1.1m，深度不小于2.1m；轿厢门净宽不小于0.9m。

3 候梯厅深度不小于多台电梯中最大轿厢深度，且不小于1.8m，并满足消防等相关规范要求。

4 电梯轿厢内设置通风设施。

5 电梯轿厢内设置扶手，为行动不便者提供便利。无障碍电梯轿厢内的设施满足无障碍使用要求。

6 每单元电梯数量合理配置，每台电梯服务户数不超过60户。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定了住房电梯的设计要求：

1 住房最高入户层为4层或楼面距室外设计地面高度超过9.0m时，应设置可容纳担架的电梯（载重不低于1000kg），并确保所有电梯直达地上、地下全部楼层，以满足急救场景下担架运输需求，提高紧急救援效率及行动不便者的日常使用便利性，符合现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038的规定，通过全楼层覆盖设计避免换乘延误风险，强化居住安全冗余。

2 可容纳担架的电梯要求尺寸应满足担架通行需求：宽轿厢长边不应小于1.6m，

短边不应小于 1.5m, 便于铲式担架斜向放置; 深轿厢宽度不应小于 1.1m, 深度不应小于 2.1m, 适用于常规担架纵向进出。轿厢门净宽不应小于 0.9m, 保障担架顺利通行。

3 候梯厅深度不应小于最大轿厢深度, 且不应小于 1.8m, 以满足轮椅回转及担架平移需求, 同时符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 对疏散空间的要求。

4 电梯轿厢内应设置通风设施, 确保空气流通, 避免密闭环境缺氧或病菌滞留。

5 无障碍电梯轿厢内部设施应满足现行国家规范的相关要求; 扶手应沿轿厢三面侧壁连续设置 (高度 850mm 至 900mm), 避免阻碍选层按钮的操作面板, 横截面尺寸 35mm 至 45mm 且端部封闭防磕碰; 扶手带盲文标识便于视障者定位, 材质防滑且与轿壁保持 35mm 间距, 确保轮椅使用者、老年人等群体独立安全乘梯; 带有盲文标识的选层 按钮应低位设置 (高度 900mm 至 1100mm), 方便使用轮椅的视障人士使用; 轿厢内应有清晰明确的上下运行方向指示和即时的楼层信息显示。为方便视障人士, 还应设有提示抵达楼层的语音设备。

6 每单元电梯数量应根据居住密度合理配置, 单台服务户数不应超过 60 户, 以保障候梯效率, 减少拥堵。

本条评价方法为: 预评价查阅建筑、装修及电梯专业设计文件, 检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.6 地下车库的设计满足国家标准的相关要求, 并符合下列规定:

1 车库设计当不具备自然通风及天然采光条件时, 合规设置人工照明和机械通风系统。

2 车库地坪选材满足耐磨、防尘、防滑、易清洁、耐腐蚀、低噪声和美观的品质要求。

3 车库内交通流线组织安全顺畅, 标识系统清晰明确;

4 地下车库出入口处设置明显的交通指引标识;

5 车库的下行坡道与室外地面接驳处, 设置截水沟和反坡防室外积水倒灌, 并于

该处布置防洪挡水设施；

- 6 车库入口坡道面层采用降噪防滑材料；
- 7 车库人行出入口与汽车出入口合并设置时，设有安全隔离设施；
- 8 地下车库井盖型式结合荷载等级、环境条件及维护需求综合选择，且具备防盗、防腐、防滑等性能；
- 9 地下车库内消防箱及设备管线不突出于车道线和车位线内；
- 10 地下车库靠墙车位临墙侧的净距不小于 0.3m。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定了住房地下车库的设计要求：

- 1 地下车库优先采用自然通风与采光。如无法满足现行行业标准《车库建筑设计规范》JGJ100 有关通风、照明（换气次数不小于 4 次/h，车库车位照度不小于 30lx，车道照度不小于 50lx）的要求时，应增设机械通风系统及高效照明，确保 CO 浓度不大于 30mg/m³ 且能耗符合节能设计要求。
- 2 车库地坪材料应具备防滑、耐磨、防尘、耐腐蚀、易清洁、低噪声等性能，提升安全性与耐久性，同时兼顾美观，营造舒适空间环境。
- 3 车库内部交通流线应顺畅，标识系统应完善，方便业主及访客快速到达各单元楼。
- 4 地下车库出入口应设置清晰的交通标识（包括限速、导向等），便于正确引导车辆快速准确进出车库。
- 5 地下车库出入口设置反坡及防洪设计旨在通过抬高出入口地面高程形成自然挡水屏障，防止暴雨时外部积水倒灌，同时结合防洪闸、挡水板及沙袋等设施增强阻水能力。
- 6 地下车库入口坡道选用降噪防滑面层，防止积水打滑，降低车辆行驶噪声，提高行车安全性。
- 7 地下车库设置宜独立人行出入口，当车库人行出入口与汽车出入口合并设置时，应设有安全隔离设施。
- 8 地下车库井盖选型需结合荷载等级、环境腐蚀性及维护便利性，表面采用防滑

纹理或格栅设计，确保抗滑性能。

9 地下车库内消防箱及设备管线等不得突出车道线和车位线，旨在保障车辆通行安全与空间净宽要求。管线及箱体凸出易造成剐蹭事故，且可能压缩车道有效宽度，此消防箱及设备管线不包括满足净空条件下的车位上空的管线设施。

10 靠墙车位的临墙一侧，离墙净距不应小于 0.3m，满足安全泊车的要求。

本条评价方法为：预评价查阅车库建筑、装修、标识、暖通及水电专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.7 住房入户门的位置及尺寸满足使用、疏散等要求。

【条文说明】本条适用于预评价和终评价。本条评价方法为：预评价查阅建筑专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

II 评分项

4.2.8 住房公共出入口满足消防疏散等国家标准的相关要求，符合下列规定，评价总分值为 4 分，并按下列规则评分：

- 1 首层外门通行净宽不小于 1.8m，得 1 分；
- 2 公共区域消火栓不直对住户入户门或电梯门，得 1 分；
- 3 公共出入口、门厅、走廊等区域设置遮阳设施，避免阳光直射，保证室内舒适的体感温度，得 1 分；
- 4 住房公共出入口的雨篷覆盖整个出入口区域，雨篷采用有组织排水，得 1 分。

【条文说明】本条适用于预评价和终评价。本条对住房公共出入口的设置要求予以规定：

- 1 首层外门通行净宽不小于 1.8m，可以更好地满足家具搬运及人流高峰通行等需求。
- 2 消火栓避免设置在住户入户门或电梯门正对位置，以免影响门体正常启闭及日常使用安全。
- 3 公共出入口、门厅、走廊等区域设置遮阳设施，有效阻挡夏季直射阳光，降低室内热负荷，减少空调能耗，避免眩光干扰，提高视觉舒适度。遮阳设计应兼顾采光

与通风，既保障天然光线柔和漫射，又避免冬季阳光过度遮挡，同时可降低紫外线对家具、地面等材料的老化损害，延长建筑使用寿命。

4 广东属多雨地区。住房公共出入口设置全覆盖雨篷，避免雨水渗入，减少高空坠物风险，保障行人安全；雨篷挑出长度超出门扇开启范围，并采用有组织排水，结合建筑立面统一设计，兼顾功能与美观。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及装修专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.9 住房主要公共出入口处设门厅，门厅满足国家标准的相关要求，符合下列规定，评价总分值为4分，并按下列规则评分：

- 1 不计独立电梯前室的门厅使用面积不小于15.0m²，门厅净高度不小于3.6m，并采用必要的顶棚、内墙及地面装饰，风格与小区整体风格协调，得1分；
- 2 门厅采用自然通风和天然采光，且配置空气调节设备，得1分；
- 3 门厅设置邻里交往空间、监控系统和紧急呼救系统，得1分；
- 4 有地下车库的住房，在地下车库与住房连接处设置地下门厅，入口高差处设置无障碍坡道，坡道不影响车辆正常停放或通行，得1分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条对住房主要公共出入口设置门厅的要求予以规定：

- 1 住房门厅面积及净高要求是保障功能性和舒适性的基础。门厅面积不小于15.0m²（不含电梯前室）可满足归家动线缓冲通行需求，避免拥挤碰撞。净高不小于3.6m能消除压抑感，适配装饰吊顶与管线布局，提升空间开阔性。
- 2 住房地上门厅、电梯厅等部位采用自然通风采光设计，通过合理布局门窗位置及开启方式，确保空气流通与天然光照。门厅配置除湿设施及空调系统，可明显提升住户使用舒适性。
- 3 住房门厅设置邻里交往空间可促进居民互动，缓解城市孤独症，增强社区归属感；监控系统能实时预警异常行为，降低盗窃、暴力等安全隐患；呼救系统则为突发疾病或紧急事件提供快速响应通道，尤其可保障老人、儿童等弱势群体安全。

4 有地下车库的住房设置地下门厅可形成人车分流缓冲区，避免归家动线交叉干扰，提升私密性与安全性。入口处无障碍坡道满足轮椅、婴儿车等特殊群体通行需求，二者协同实现“人车动线分离+全龄友好通行”的双重目标，避免因功能冲突导致安全隐患或使用不便。

本条评价方法为：预评价查阅建筑、装修、暖通及智能化专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.10 公共架空层除局部次要空间外，主要的供公共活动的架空层净高不小于 3.9m，得 2 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。公共架空层主要空间净高度不小于 3.9m，以保证空间通透性、功能性及景观效果，满足人员活动、设备安装与通风采光要求。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及结构专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.11 住房楼栋、单元、电梯厅及住户设置明显标识标牌，并采用夜间可视材料或设置灯光照明系统，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。住房楼栋、单元、电梯厅及住户设置明显标识标牌，并采用夜间可视材料或设置灯光照明系统，保障夜间清晰可见。

本条评价方法为：预评价查阅标识系统设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.12 住房电梯的设置符合下列规定，评价总分值为 2 分，并按下列规则评分：

- 1 可容纳担架的电梯轿厢门净宽不小于 1.1m，得 1 分；
- 2 电梯轿厢配置空调，并具备空气消杀功能，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定了住房电梯设计的进一步要求：

- 1 为便于大件家具的搬运，条件允许时，容纳担架的电梯可选用轿厢门净宽不小于 1.1m 的电梯。
- 2 电梯轿厢内配置专用空调（制冷量不小于 100W/人）并集成空气消杀功能，以提升舒适度及卫生安全水平。

本条评价方法为：预评价查阅建筑、暖通及电梯专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.13 地下车库的设计满足国家标准的相关要求，符合下列规定，评价总分值为 14 分，并按下列规则评分：

- 1** 车库设计局部采用自然通风和天然采光方案，得 1 分；整体主要采用自然通风和天然采光方案，得 4 分；
- 2** 车库入口上方设置覆盖整个下行坡道的隔声防雨顶棚，得 1 分；
- 3** 车库设置独立人行出入口（不含在住房单元出入口内），该出入口靠近小区人行出入大门，得 1 分；
- 4** 地下车库集水井布置在非停车区域，并避开车道和地下门厅出入口，得 1 分；
- 5** 地下车库双车道宽大于 6.0m，车道内边一侧设置不小于 0.6m 的人行道；地下门厅出入口外设置不小于 1.2m 宽的人行通道，与车道连接处设置不小于 2.5m 的缓冲带；地下门厅出入口与人防通道分开设置。得 2 分；
- 6** 地下车库设置独立的公共洗车车位，面积不小于 30.0m²，并配备给水排水及用电设施，得 1 分；
- 7** 地下车库停车位宽度不小于 2.5m；设置数量不少于 20% 的加大车位，车位尺寸不小于 2.6m×5.5m，得 2 分。
- 8** 无障碍车位数量合规配置且邻近地下门厅出入口或住房公共出入口，车位有明显的专用标识，得 1 分。
- 9** 设有访客临时车位且该车位设置在地下车库出入口或小区出入口附近（临时车位不采用机械停车），得 1 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定了住房地下车库的设计要求：

- 1 地下车库局部和整体采用自然通风与采光分开评分。通过下沉庭院、采光井等设计减少对人工照明的依赖、降低能耗；天然光使空间更有明亮感，减少压抑感，有助于调节人体生物钟，改善情绪。整体采用自然通风与采光方案需满足自然通风换气量、天然采光系数、消防排烟等核心指标要求。

2 地下车库入口坡道设置隔声防雨顶棚，通过封闭式结构阻隔雨滴撞击和车辆行驶噪声，降低环境噪声污染。

3 地下车库设置独立人行出入口，实现人车分流，提升步行安全与便捷性。出入口靠近小区主入口，在雨天居民可通过车库归家。

4 地下车库集水井优先布置于非停车区域（如设备区、管廊侧），避开车行道及单元入口，避免影响停车与通行。

5 住房地下车库双车道宽度 6.0m，可使双向车辆通行更便捷；车道内边设置不小于 0.6m 人行道，实现人车分流；大堂出入口外 1.2m 宽人行通道，保障行人通行宽度；入口至车道设置 2.5m 缓冲带，增强业主出入安全；大堂主要出入口与人防通道分离设置，可避免经过人防口部及人防门归家，保障业主的归家体验及无障碍通行。

6 住房地下车库设置独立公共洗车车位可提升车辆养护便利性，避免与停车区交叉污染。洗车区宜布置于地库边角独立区域，采用防渗漏硬化地面并设置环形截水沟、三级沉淀池及集水井，排水系统需单独设置并接入污水管网。

7 根据数据统计，新能源汽车车身宽度比传统车身宽度会有 100~200mm 增加。地下车库设置不少于 20% 的加大车位（宽 2.6m×长 5.5m），旨在提升新能源车停放舒适性。该尺寸较标准车位（宽 2.4m×长 5.0m）增加横向空间 0.2m，纵向延伸 0.5m，可满足新能源车型的开门需求。20% 的比例满足高端项目配置要求，通过优化柱网布局或采用“2+1”组合模式（标准车位+大型车位）实现空间适配。

8 无障碍车位靠近楼栋出入口，方便残障人士出入，且车位应有明显标识。

9 临时车位的位置靠近小区或车库出入口（临时车位不采用机械停车），不妨碍住户的正常停放，临时车位数量比例可为 2%~3%。

本条评价方法为：预评价查阅车库建筑、装修、标识、暖通及水电专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.14 住房在楼栋内设置住户共享的公共空间，符合下列规定，评价总分值为 9 分，并按下列规则评分：

1 架空层的开放式公共空间，合理设置休闲娱乐、运动健身、便民服务等功能，

并纳入物业管理服务范围，得 2 分；

2 架空层或地下车库等全天候的公共空间内，合理设置存放柜，方便住户收取外卖或发送快递等，得 1 分；

3 地下门厅附近的公共区域，设置分户分时共享储藏空间，得 1 分；

4 公共空间采用适老化设计，方便老年人使用，得 1 分；

5 公共空间采用儿童友好设计，配置儿童科普、益智设施，并配备婴儿护理台、休息座椅等设施，得 1 分；

6 公共空间配置临时急救设施，设置日常消毒卫生设施，得 1 分；

7 公共空间及楼栋主要出入口考虑滚轮式机器人的通行要求，得 1 分。

8 公共空间设计考虑地域性文化元素，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。本条规定了住房公共活动和共享空间的设计要求：

1 住房楼栋内设置公共活动和共享空间，有助于缓解土地资源紧张与功能需求增长的矛盾。通过架空层布置多功能空间，采用开放式布局和通透隔断，可提升空间的流动性与采光通风效果，营造开放共享的社区氛围。

2 随着快递行业的发展，越来越多的住户采用网络购物。在公共空间设置快递等箱柜，有利于快递及其他物品的存放和管理。

3 利用地下层边角区域设置分户或共享储藏空间，可提升零散空间利用效率，满足居民个性化储物需求，优化空间配置。

4 在公共空间中增设适老化设施，如防滑地面、连续无障碍坡道、适老家具等，有助于降低老年人跌倒风险，提升通行安全，优化空间布局与标识系统，能提升活动空间可达性与使用便利性。

5 设置儿童友好设施，如科普装置、益智玩具、婴儿护理台、休息座椅等，能够为儿童提供认知与社交空间，兼顾家庭育儿需求，营造儿童友好的社区环境。

6 住房公共空间配置急救与消毒设施，有助于提升公共安全与卫生管理水平。设置自动体外除颤器（AED）等急救设施，可在突发疾病时为居民提供紧急救助，减

少风险。配置消毒设施，有助于加强公共空间卫生管理，降低交叉感染风险，改善公共环境质量。

7 随着机器人在生活中的广泛应用，公共空间及楼栋出入口在宽度、坡度及地面材料等方面宜满足未来滚轮式机器人的通行需求。滚轮式机器人的坡道可参考该处相应的无障碍坡道要求设置。

8 住房公共空间设计融入当地文化元素，有助于营造具有地域特色和文化内涵的社区氛围。可通过提炼地域传统建筑形式、民俗图案等文化符号，结合创新表达，构建体现历史记忆与文化传承的公共空间。有文化传承或是历史记忆的回迁类小区，宜有该部分的文化设施设计。空间布局可根据传统院落采取围合形式，促进社区归属感。

本条评价方法为：预评价查阅公共空间建筑、装修及配套设施设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.15 住房入户门两侧预留宽度不少于 0.2m 的墙面，满足贴春联等民俗需求，得 1 分。

【条文说明】本条适用于预评价和终评价。一般春联宽度为 0.15m-0.18m，住房入户门两侧预留宽度不少于 0.2m 的墙面，可适应贴春联、悬挂装饰等需求，营造具有地域特色的居住文化氛围，增强社区人文气息。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及装修专业设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.2.16 住房垃圾分类收集点靠近楼栋出入口或在地下空间设置，并采用隐蔽式设计，不正对门厅出入口，与地面建筑或地下门厅保持 3.0m 以上的卫生距离，垃圾收集点附近设置冲洗设施，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于预评价和终评价。住房垃圾分类收集点设置在楼栋出入口或地下空间门厅附近，可提升居民投放便利性。为避免异味扩散及通行干扰，不宜正对出入口，并应与地面建筑保持 3.0m 以上卫生距离。设置冲洗设施，如洗手池、排水沟等，可方便清洁维护，减少卫生隐患，保持环境整洁。

本条评价方法为：预评价查阅建筑及给排水专业设计文件，检查设计是否符合要

求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

4.3 室内环境

I 基本项

4.3.1 主要功能房间的室内噪声级和隔声性能应符合下列规定：

- 1 利用规划布局和建筑平面设计减少噪声对建筑内外部的干扰，主要功能房间的室内噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 中的低限要求；
- 2 外墙、隔墙、楼板和门窗等主要建筑构件的隔声性能指标不低于现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的规定，并应根据隔声性能指标明确主要建筑构件的构造做法。

【条文说明】 改善建筑声环境对使用者的健康是非常必要的，建筑的室内声环境控制是一项系统工程，既可能受到场地外部噪声源的影响，也可能受到建筑内部设备噪声源和工作生活产生噪声的影响。因此建筑声环境设计应从规划布局和建筑平面降噪设计、室内噪声级控制、提高围护结构隔声性能等各方面进行综合控制，减少噪声对人体健康的影响。

本条文第 1 款要求项目利用规划布局和建筑平面设计减少噪声对建筑内外部的干扰，有利于达到良好的声环境。规划布局时，在噪声源与噪声敏感建筑物之间布置噪声不敏感建筑和景观绿化带、设置隔声屏障等；在建筑布局设计时，噪声敏感区域和产生噪声区域分区集中布置，用交通区域和混合区域分割噪声敏感区域和产生噪声区域，均是较好的防噪设计方法，如产生噪声区域直接毗邻噪声敏感区域，则需调整建筑布局设计或提供完整的隔声降噪解决方案。为了实现项目降噪规划设计，在项目规划布局和建筑总平面设计时，应识别噪声源、噪声敏感建筑物、噪声不敏感建筑物、降噪措施（如绿化带、隔声屏障）；应在建筑总平面图中用不同颜色色块进行声学分区标注，噪声源用红色色块标注、噪声不敏感建筑物用黄色色块标注、降噪措施用蓝色色块标注、噪声敏感建筑物用绿色色块标注。在建筑分区设计时，识别噪声源区域、噪声敏感区域、混合区域、交通区域；在建筑标准层平面图或其他类似图纸中用不同颜色色块进行声学分区标注，产生噪声区域用红色色块标注、混合区域用黄色色块标

注、交通区域用蓝色色块标注、噪声敏感区域用绿色色块标注，电梯井道及电梯机房、水泵机房严禁紧邻卧室等主要功能房间布置，通过建筑规划布局和平面设计，建筑主要功能房间的室内背景噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求；住宅主要功能房间的噪声级限值，应与现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中住宅建筑涉及房间的要求一一对应。

另外在规划布局和建筑平面阶段进行声环境设计时，应给出各类主要功能房间的室外声源传入噪声、建筑设备噪声的设计指标。其中室外声源传入噪声应根据建筑外部环境噪声状况，通过围护结构的隔声性能设计后达到的设计目标值，建筑设备噪声应是对建筑内部设备进行隔振降噪设计后，在建筑内部设备在设计工况运行时达到的设计目标值。

第 2 款规定在设计中明确各类主要建筑构件的构造做法和隔声性能设计指标，外墙、隔墙和门窗的隔声性能指空气声隔声性能，楼板的隔声性能除了空气声隔声性能之外，还包括撞击声隔声性能。本款所指的外墙、隔墙和门窗的隔声性能设计指标的低限要求，与现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求规定对应。

本条的评价方法为：预评价查阅建筑设计说明、项目总平面图、建筑平剖面图等相关设计文件、建筑总平面声学分区标注图、建筑标准层平面或其他类似图纸声学分区标注图、声学专项设计文件、室外声源传入噪声计算报告、建筑设备噪声计算报告、室内背景噪声压级分析报告、建筑构件隔声分析报告；评价查阅建筑设计说明、项目总平面图、建筑平剖面图等相关竣工图、建筑总平面声学分区标注竣工图、建筑标准层平面或其他类似图纸声学分区标注竣工图、声学专项设计竣工文件、室外声源传入噪声计算报告、建筑设备噪声计算报告、室内背景噪声压级现场检测报告、建筑各构件隔声检测报告。

改善建筑声环境对使用者的健康是非常必要的，建筑的室内声环境控制是一项系统工程，既可能受到场地外部噪声源的影响，也可能受到建筑内部设备噪声源和工作生活产生噪声的影响。因此建筑声环境设计应从规划布局和建筑平面降噪设计、室内

噪声级控制、提高围护结构隔声性能等各方面进行综合控制，减少噪声对人体健康的影响。

本条文第1款要求项目利用规划布局和建筑平面设计减少噪声对建筑内外部的干扰，有利于达到良好的声环境。规划布局时，在噪声源与噪声敏感建筑物之间布置噪声不敏感建筑和景观绿化带、设置隔声屏障等；在建筑布局设计时，噪声敏感区域和产生噪声区域分区集中布置，用交通区域和混合区域分割噪声敏感区域和产生噪声区域，均是较好的防噪设计方法，如产生噪声区域直接毗邻噪声敏感区域，则需调整建筑布局设计或提供完整的隔声降噪解决方案。为了实现项目降噪规划设计，在项目规划布局和建筑总平面设计时，应识别噪声源、噪声敏感建筑物、噪声不敏感建筑物、降噪措施（如绿化带、隔声屏障）；应在建筑总平面图中用不同颜色色块进行声学分区标注，噪声源用红色色块标注、噪声不敏感建筑物用黄色色块标注、降噪措施用蓝色色块标注、噪声敏感建筑物用绿色色块标注。在建筑分区设计时，识别噪声源区域、噪声敏感区域、混合区域、交通区域；在建筑标准层平面图或其他类似图纸中用不同颜色色块进行声学分区标注，产生噪声区域用红色色块标注、混合区域用黄色色块标注、交通区域用蓝色色块标注、噪声敏感区域用绿色色块标注，电梯井道及电梯机房、水泵机房严禁紧邻卧室等主要功能房间布置，通过建筑规划布局和平面设计，建筑主要功能房间的室内背景噪声级应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求；住宅主要功能房间的噪声级限值，应与现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中住宅建筑涉及房间的要求一一对应。

另外在规划布局和建筑平面阶段进行声环境设计时，应给出各类主要功能房间的室外声源传入噪声、建筑设备噪声的设计指标。其中室外声源传入噪声应根据建筑外部环境噪声状况，通过围护结构的隔声性能设计后达到的设计目标值，建筑设备噪声应是对建筑内部设备进行隔振降噪设计后，在建筑内部设备在设计工况运行时达到的设计目标值。

第2款规定在设计中明确各类主要建筑构件的构造做法和隔声性能设计指标，外墙、隔墙和门窗的隔声性能指空气声隔声性能，楼板的隔声性能除了空气声隔声性能

之外，还包括撞击声隔声性能。本款所指的外墙、隔墙和门窗的隔声性能设计指标的低限要求，与现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的低限要求规定对应。

本条的评价方法为：预评价查阅建筑设计说明、项目总平面图、建筑平剖面图等相关设计文件、建筑总平面声学分区标注图、建筑标准层平面或其他类似图纸声学分区标注图、声学专项设计文件、室外声源传入噪声计算报告、建筑设备噪声计算报告、室内背景噪声压级分析报告、建筑构件隔声分析报告；评价查阅建筑设计说明、项目总平面图、建筑平剖面图等相关竣工图、建筑总平面声学分区标注竣工图、建筑标准层平面或其他类似图纸声学分区标注竣工图、声学专项设计竣工文件、室外声源传入噪声计算报告、建筑设备噪声计算报告、室内背景噪声压级现场检测报告、建筑各构件隔声检测报告。

4.3.2 住房主要功能房间照明选用无频闪，无蓝光危害，无眩光，显色指数 $R_a \geq 80$ 的灯具，并符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T50034 的规定。

【条文说明】 住房室内照明灯具优先选用视觉友好型照明设备。现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T 50034 规定，光源及灯具的闪变指数不大于 1。长期使用场所中的照明光源及灯具，其频闪效应可视度 (SVM) 不超过 1.3；儿童及青少年学习活动场所选用 SVM 不大于 1.0 的灯具，且灯具属无危险类 (RG0)。现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 规定，对其他长期停留或工作场所，选用无危险类 (RG0) 或 1 类危险 (RG1) 灯具，或满足标识可视距离要求的 2 类危险 (RG2) 灯具；视觉作业强度较高的空间，统一眩光值 (UGR) 不超过 19。本款将卧室与起居室界定为长期使用空间，儿童房与书房不视为儿童或青少年长期学习场所，也不作为高强度视觉作业空间。本标准为建设好住房，为进一步提升室内人工照明环境，房间配置灯具优先选用具备无频闪，无蓝光危害，无眩光，高显色的灯具。

4.3.3 住房具备良好的自然通风条件，设有可开启外窗。

【条文说明】 对流通风可有效增强室内空气流通，减少污染物积聚，提升居住环境的舒适性与健康性。为确保自然通风效果，主要使用房间应设置可开启外窗，便于根据

需求调节室内空气流动。广东地区对住宅外窗可开启面积与房间地面面积的比例提出要求，旨在通过提升自然通风效率，缓解湿热气候条件下的能耗与舒适性矛盾。

依据现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038，卧室和起居室的自然通风开口面积不应小于房间地面面积的5%，厨房不应小于10%。现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015规定：夏热冬暖及温和B地区居住建筑外窗的通风开口面积不应小于房间地面面积的10%或外窗面积的45%；夏热冬冷及温和A区不应小于房间地面面积的5%。居住建筑的主要使用房间（卧室、书房、起居室等）的房间窗地面积比不应小于1/7。同时，现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378建议该比例提升至12%或以上，以优化节能性能。其他地区标准亦提出类似要求，如香港《绿建环评新建建筑2.0版》规定被占用空间的窗户可开启面积不应小于该空间地面面积的9%；新加坡《Green Mark 2021（第二版）》建议住宅外窗的可开启面积不应低于地面面积的10%，并优先采用对流通风设计。研究表明，将可开启面积比例提升至8%~10%，可提升室内风速约30%，降低空调能耗18%~22%。

此外，住宅设计应充分利用现有风力条件以优化交叉通风效果。特别是在客厅和卧室等主要空间，宜通过设置不同朝向的窗户和开口组织空气流动，提升室内空气质量。在公共区域亦宜采用自然通风措施，减少能源消耗，提升建筑运行的可持续性。

4.3.4 住房机械通风或空调系统满足热舒适性与健康性需求，并符合下列规定：

- 1 主要功能房间设置具备独立控制的热环境调节末端装置；
- 2 室内气流组织合理，确保室内温度分布及送风均匀，空调开启时空气流速上限不大于0.25m/s。

【条文说明】机械通风或空调系统的设计应综合考虑室内的舒适性与健康性，并符合下列要求：

- 1 主要功能房间（卧室、起居室、书房）应配备独立温度调节装置，以满足个性化调节需求并提升系统能效。研究表明，分室独立控制可降低10%~15%的无效能耗，亦可避免区域间温湿度相互干扰引发的局部过热或过冷问题；
- 2 合理的气流组织有助于提升热舒适达标率，并减少冷风直吹引发的不适。实测

数据显示，气流组织合理可使热舒适达标率提升约 20%，冷风不适感投诉下降约 70%。气流组织的合理性包括：送风均匀，避免冷风直吹人员头部；在空调出风口设置可调节挡板，减少吹风感；室内温度分布应均匀，无明显冷热及通风死角，亦应避免冷热气流交汇所致的不适感。根据 GB 50736《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》以及 GB/T 50785《民用建筑室内热湿环境评价标准》，室内空气流速是影响热舒适性的关键指标，空调开启时空气流速上限严格控制在 0.25m/s 以内，以消除冷风不适感过高带来的健康隐患。

4.3.5 住房采用人工冷热源时，建筑室内热湿环境满足下列规定：

- 1 室内温度、湿度、空气流速等参数满足设计要求，并符合现行国家标准《采暖通风与空气调节设计规范》GB50019 的规定；
- 2 建筑围护结构内表面无结露、发霉等现象；
- 3 采用集中空调时，新风量符合国家现行有关标准的规定。

【条文说明】 本条规定了人工冷热源热湿环境评价的前提条件。建筑围护结构要避免结露，是因为结露利于霉菌的生长，不利于人体身体健康。设计评价阶段检查设计计算书，尤其是围护结构表面温度是否高于空气的露点温度；工程评价阶段采用现场查看围护结构表面是否出现结露、发霉等现象。

4.3.6 住房控制室内空气污染物的浓度，室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机化合物、氡等污染物浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T18883 的有关规定。

【条文说明】 本条文考虑从室内装修材料的选择、安装新风及过滤系统三方面控制室内空气污染物浓度：

- 1 长期低剂量暴露于甲醛、苯系物、TVOC 等污染物仍可能对人体健康（如呼吸系统、神经系统、免疫系统）造成潜在危害，尤其是儿童、孕妇等敏感人群。现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 规定了室内装修与建筑材料的最低污染物浓度限值，作为好住房，建议采用较现有标准限值低 50% 的室内装修与建筑材料，以减少累积污染风险，提升室内环境安全

性和舒适性；

2 本条款规定室内空气的新鲜度与新风的品质控制要求。主要功能房包括卧室、起居室和书房，应设置新风系统；在现有住宅中，多数依赖自然通风以满足空气品质要求；但空调开启期间，若关闭外窗，可能导致空气流通受限，在广东地区，气候炎热，多数情况是门窗密闭开空调调节室内环境，运用自然通风换气又兼顾室内舒适比较难；因此，为保障室内空气质量和舒适度，应设置新风设备或系统；建议采用分户新风系统；当设计建造未考虑新风系统时，应采用其他补充措施，如设置带新风的分体空调（预留新风孔洞）、门窗设置通风器、壁挂式或落地式新风系统等；此外，新风量应满足基本需求，即主要功能房最小新风量不应小于 $30\text{m}^3/(\text{h} \cdot \text{人})$ ，并对居住患有病态建筑综合征、过敏性疾病或慢性呼吸道疾病等特殊人群的房间提高；根据《WHO 室内空气质量指南》提高通风量有助于缓解病态建筑综合征相关症状，LEED 体系建议将最小新风量提升 30%，即约为 $39\text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{人})$ ；广东省室外空气品质较好，根据《广东省环境状况公报》，2024 年，广东省全省 PM_{2.5} 平均浓度为 $21\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，全省 PM₁₀ 平均浓度为 $35\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ ；设计期间应检测室外污染物浓度，若高于现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定的室内限值，则需对新风进行过滤后方可送入室内，对于配置新风系统的空间，可在输送管道、新风主机或管路系统中安装净化装置；

3 室内应设置空气过滤装置或材料。对于使用多联机空调系统的房间，可在室内机出风口安装过滤网；对于使用窗式、壁挂式或落地式新风系统的房间，其主机内宜搭载净化模块，或额外配置空气净化设备。过滤装置的净化效率应符合现行国家标准《通风系统用空气净化装置》GB/T 34012 中 A 级的规定，同时设备宜具备高净化效率且有过滤器更换报警功能。此外，室内建筑材料可采用具备除甲醛功能的材料，如可采用具备光触媒除甲醛功能的玻璃作为门窗的内侧玻璃等。

4.3.7 住房采用无害的建筑与室内装饰装修材料，并符合下列规定：

- 1 不使用含有石棉、苯的建筑材料和物品；
- 2 木器漆、防火涂料及饰面材料等的铅含量未超过 $90\text{mg}/\text{kg}$ ；

3 含有异氰酸盐的聚氨酯产品不用于室内装饰及现场发泡的保温材料。

【条文说明】 本条规定是关于住房建筑及装饰材料安全性的规定，旨在保障室内环境健康，避免有害物质对人体造成危害：

1 石棉是一种曾广泛使用的防火、绝缘材料，但纤维吸入后会引发肺癌、间皮瘤等疾病，已被多国禁用。苯属于挥发性有机化合物（VOC），存在于部分胶黏剂、油漆中，被世界卫生组织（WHO）国际癌症研究机构（IARC）列为1类致癌物（明确致癌），长期接触可致白血病。因此，国内外多个标准严格限制或禁止苯在建筑材料及装饰装修材料中的使用。在好房子建设中，应选择岩棉等无石棉的建材，使用水性漆、环保胶黏剂等零苯产品。现行团体标准《健康建筑评价标准》T/ASC 02 规定建筑内不应使用含有石棉的建筑材料和物品；

2 铅影响儿童神经系统发育，可能导致智力损伤，且易通过粉尘吸入或手口接触摄入，现行国家标准《建筑用墙面涂料中有害物质限量》GB 18582 规定铅含量不大于 90 mg/kg；

3 异氰酸盐（如 TDI、MDI）存在于部分聚氨酯泡沫、涂料中，挥发时可刺激呼吸道，引发哮喘，长期接触增加致癌风险。应使用水性聚氨酯或无溶剂型产品，保温材料可选玻璃棉、酚醛树脂板等，代替含有异氰酸盐的聚氨酯产品。

4.3.8 住房采取建筑内防窜味措施，保持主要功能房及公共区域适宜的气味环境。

【条文说明】 室内空间应保持清新、舒适的气味环境，避免异味对居住者产生不良影响。气味作为感官体验的重要组成部分，直接影响舒适感与心理状态。对于卫生间、厨房、清洁间、地下车库等易产生异味的房间或区域，应采取措施避免其气味串通到其他空间，措施可包括但不限于以下方面：通风路径、排气装置和排水装置。

(1) 通风路径：对于产生异味的房间或区域，设置可自动关闭的门，设计合理的独立排风系统，避免异味扩散、注意其取风口和排风口的位置，排风系统入口处设有止回阀，避免无污染物的倒灌。将厨房和卫生间等区域设置于建筑户型自然通风的负压侧，防止厨房或卫生间的气味进入室内。

(2) 排气装置：厨房和卫生间的排气道设计应符合现行国家标准《住宅设计规范》

GB 50096、《住宅建筑规范》GB 50368、《建筑设计防火规范》GB 50016、《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的有关规定，排气道的断面、形状、尺寸和内壁应有利于排烟（气）通畅，防止产生阻滞、涡流、串烟、漏气和倒灌等现象。其他措施还包括安装止回排气阀、防倒灌风帽等。止回排气阀的各零件部品表面应平整，不应有裂缝、压坑及明显的凹凸、锤痕、毛刺、孔洞等缺陷。

（3）排水装置：应选用构造内自带水封的便器，且有效水封深度不得小于 50mm，在保证污废水顺利排出的前提下，最大限度地防止排水系统中的有害气体逸入室内。此外，可通过香氛系统使用天然香型如花香、草香等提升空间氛围，配合空气净化设备或除臭产品，消除不良气体与污染物，提升整体空气品质。

4.3.9 卫生间、厨房等高湿区域采用防霉涂料及防水材料，耐霉菌性等级达到 1 级及以上，即长霉面积占比小于 10%，且在 0.3MPa 压力下，保持 30min 不渗漏。

【条文说明】高湿度环境易导致墙体及地面霉变，并加速建材腐蚀；防霉涂料通过添加抑菌组分，可有效阻断霉菌孢子附着与繁殖，延长使用周期。

4.3.10 卧室和书房采用吸音防潮的轻质装修材料，含水率不超过 12%。

【条文说明】卧室及书房采用轻质装修材料可提高“吸声”性能、提升室内热环境舒适性能，同时避免“回南天”内表面结露。“吸声”是指吸收室内声能，减少回声和混响，让房间更安静、更清晰。许多轻质材料（如岩棉、玻璃棉、聚酯纤维棉）内部有无数微小的、连通的孔隙。当声波传入时，空气在孔隙中振动，与材料纤维产生摩擦，从而将声能转化为热能消耗掉。因此，卧室及书房可以直接使用轻质吸声饰面板，如聚酯纤维吸音板、木质穿孔吸音板、布艺软包等，作为墙面或吊顶的最终装饰面。此外，轻质材料的蓄热能力较差，适用于广东地区住房建筑的间歇性制冷模式；同时轻质装修通常采用浅色、光滑的饰面（如白色乳胶漆、浅色壁纸）。浅色表面能反射大部分的热辐射（太阳光），而不是像深色表面那样吸收。许多轻质材料（如石膏板、硅酸钙板、木质材料）具有一定的透湿性（呼吸功能），在潮湿季节（如回南天），这些材料可以轻微吸收空气中过多的水分，防止内表面结露；在干燥季节，又能将水分缓缓释放出来，帮助稳定室内湿度，避免过度潮湿或干燥，从而提升体感舒适度。

根据《建筑用轻质隔墙条板》GB/T 23451 规定，轻质条板的含水率不得超过 12%。

II 评分项

4.3.11 住房采取措施优化主要功能房间的室内声环境，评价总分值为 4 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016 限值低 3dB 及以上，得 2 分；

2 建筑物内部建筑设备传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016 限值低 3dB 及以上，得 2 分。

【条文说明】 国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010 规定的建筑主要功能房间的室内允许噪声级已经被强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 替代。强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 替代规定的室外声源传入噪声、建筑设备噪声的限值是所有建筑必须达到的值。不再分为低限标准限值和高要求标准限值。为了更好地保护使用者具有宁静的声环境，绿色建筑评价时，将强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB 55016 规定的限值降低 3dB 作为评分项。

国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010 将住宅、办公、商业、医院等建筑主要功能房间的室内允许噪声级分“低限标准”和“高要求标准”两档列出。对于现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中包含的一些只有唯一室内噪声级要求的建筑（如学校），本条认定该室内噪声级对应数值为低限标准，而高要求标准则在此基础上降低 5dB (A)。需要指出，对于不同星级的旅馆建筑，其对应的要求不同，需要一一对应；对于《建筑环境通用规范》GB 55016 中有更高限值要求的部分类型房间，按《建筑环境通用规范》GB 55016 评价。

对于某些房间，由于受到诸多客观条件限制，诸如房间内设备运行噪声无法降低等，则不宜对该类房间提出高要求标准限值。在《建筑环境通用规范》GB 55016、《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010 的表中此类房间的高标准要求用“—”标注，评分项评价时可不考虑此类房间。

低限标准限值（标准限值）和高要求标准限值的平均值按四舍五入取整。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、环评报告、噪声分析报告、构件隔声性能的实验室检验报告。评价查阅相关竣工图、噪声分析报告、室外声源传入噪声与建筑设备噪声现场检测报告、构件隔声性能的实验室检验报告，必要时应进行现场核查。

4.3.12 住房主要功能房间的隔声性能良好，评价总分值为 6 分，按表 4.3.12 的规则分别评分并累计：

表 4.3.12 主要功能房间隔声性能评分规则表

建筑类别	构件或房间名称		评价指标	得分
住房	卧室含窗外墙		计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和： $(RW+CTR) \geq 37dB$ （临街朝交通干线侧）； $(RW+CTR) \geq 32dB$ （其他）	2
	相邻两户房间之间	隔壁两侧房间之间	计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和： $(DnT,w+C) \geq 52dB$ （卧室与邻户房间之间）； $(DnT,w+C) \geq 50dB$ （其他相邻两户房间之间）	1
	空气声隔声	楼板上下房间之间	计权标准化撞击声压级 $L_{nT,w} \leq 55dB$	
卧室和起居室楼板撞击声隔声				2

【条文说明】对于住宅建筑，充分考虑技术可达性和经济性后进行适度的提升。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、构件隔声性能的实验室检验报告；评价查阅相关竣工图、构件或房间之间隔声性能的现场检测报告。

4.3.13 住房具有良好的日照与采光条件，评价总分值为 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 卧室和起居室的进深当单侧采光时控制在 5.0m 内，当双侧采光时控制在 12.0m 内，得 1 分；
- 2 卧室和起居室的大寒日日照时数不低于 4h，得 1 分；
- 3 电梯厅、公共走道、楼梯间等公共空间及卫生间具备天然采光条件，得 1 分；

【条文说明】本条规定住房应具备良好的日照与采光条件。本条文在满足现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038 等相关标准的同时，做出了以下提升：

- 1 研究表明，当卧室或起居室进深超过 6.0m 时，自然通风效率显著下降。进深控制在 5.0~6.0m 范围内，并结合遮阳和穿堂风设计，可有效降低室内平均温度 1.

5°C~2.5°C，提升热舒适度。新加坡《Green Mark 2021》（第二版）提出，单侧开窗条件下主要功能房进深应为净高的2倍。现行国家标准《建筑采光设计标准》GB 50033规定，在夏热冬暖地区，当卧室和起居室窗地面积比为1/6时，采光有效进深为3.3m。综合上述标准和研究成果，本条建议单侧开窗的卧室与起居室进深控制在5.0m以内，双侧开窗的卧室与起居室进深控制在12.0m以内，若超过进深限值，应通过双侧开窗、优化布局或提高内表面反射率等方式改善采光条件；

2 根据国家强制性规范《住宅项目规范》GB 55036第3.1.2条关于住宅日照时数的要求，结合广东省“好住房”高品质建设目标，将大寒日日照标准由3小时提升至4小时。针对广东夏热冬暖地区，充足的冬季日照能有效缓解冬季的湿冷感，起到室内干燥除菌、抑制霉菌生长及改善居民心理健康的作用。

3 除主要功能空间外，电梯厅、公共走道、楼梯间等公共区域及卫生间亦宜具备自然采光条件。根据现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016，V级采光等级区域窗地面积比不应小于1/10，适用于上述空间的采光设计要求。

4.3.14 住房具有良好的照明，评价总分值为3分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 户内配置照度或色温可调节的照明设备，得1分；
- 2 卧室至卫生间的过道、套内卫生间门口的墙上等夜间活动路径中设置具红外感应控制的夜间照明设施，得1分；
- 3 公共区域如走廊、楼梯间、电梯厅、停车库等照明根据人员活动状态及天然光照水平，设置自动感应开关或调光控制装置，得1分。

【条文说明】 本条对住房室内照明灯具及控制方式提出相关要求。

- 1 应优先选用视觉友好型照明设备。依据《建筑照明设计标准》GB 50033和《健康建筑评价标准》T/ASC 02中关于人造光环境对人体昼夜节律影响的规定。针对住宅空间多功能化的趋势，住宅主要功能空间配置可调照度、可调色温的照明设备，以适配不同生活场景。评价时需核查照明设备的技术参数，确保其调光平滑且无频闪；
- 2 为避免夜间活动对住房内其他人员的干扰，同时提高夜间活动的安全性与舒适性，本标准建议：卧室至卫生间的过道、套内卫生间门口的墙上（不正对床的墙）等

夜间活动路径中宜设置具有红外感应控制的夜间照明设施；

3 为提升室内舒适性及降低能耗，本标准建议户内配置照度或色温可调节的照明设备。户内配置照度可调节的照明设备，能在具备天然采光的情况下适当降低人工照度，避免室内产生过高的明暗亮度对比，同时也能在较大程度上降低照明能耗。此外，配置色温可调节的照明设备，可使住户营造适当的氛围，提供个性化光照体验，有利于个人身心健康，提高室内舒适性。

4.3.15 住房楼栋、单元、电梯厅及住户的明显标识标牌采用夜间可视材料或设置灯光照明系统，得1分。

【条文说明】 住房楼栋、单元、电梯厅及住户应设置明显标识标牌，明确楼栋及设施标识，有助于提升居民及访客的寻路效率，并应保障夜间清晰可见。

4.3.16 住房室内主要功能空间至少60%面积比例区域，其采光照度值不低于3001x的小时数平均不少于8h/d，得1分。

【条文说明】 本条对住宅建筑达到采光照度要求的采光区域和采光时间提出了要求，以更为全面地评价室内采光质量。天然采光不仅有利于照明节能，而且有利于增加室内外的自然信息交流，改善空间卫生环境，调节空间使用者的心情。对于大进深、地下空间宜优先通过合理的建筑设计（如半地下室、天窗等方式）改善天然采光条件，且尽可能地避免出现无窗空间。对于无法避免的情况，鼓励通过导光管、棱镜玻璃等合理措施充分利用天然光，促进室内人员的健康，但须对无法避免因素进行解释说明。

住宅建筑的主要功能空间包括卧室、书房、起居室等。建筑采光设计时，可通过模拟软件对建筑的动态采光效果进行计算分析，根据计算结果合理进行采光系统设计。采光模拟应符合现行行业标准《民用建筑绿色性能计算标准》JGJ/T 449的相关规定。采光相关指标的计算过程中，相关参数应设定为：地面反射比0.3，墙面0.6，外表面0.5，顶棚0.75，对于运行阶段可按照建筑实际参数进行计算，以获得准确的采光效果计算结果。外窗的透射比应根据设计图纸确定。如果设计图纸中涉及的相关参数有所不同，需提供材料测试报告。

4.3.17 住房具有良好的室内热湿环境，评价总分值为4分，并按下列规则评分：

1 建筑主要功能房间自然通风或复合通风工况下室内热环境参数在适应性热舒适区域的时间比例，达到 30%，得 2 分；每再增加 10%，再得 1 分，最高得 4 分；

2 建筑主要功能房间供暖、空调工况下室内热环境参数达到现行国家标准《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T50785 室内人工冷热源热湿环境整体评价Ⅱ级及以上的面积比例，达到 60%，得 2 分；每再增加 10%，再得 1 分，最高得 4 分；

3 当建筑主要功能房间部分时段采用自然通风或复合通风，部分时段采用供暖、空调时，按照第 1 款、第 2 款分别评分后再按各工况运行时间加权平均计算作为本条得分。

【条文说明】 住宅具有良好的室内热湿环境：

1 本条款以建筑物内主要功能房间或区域为对象，以自然通风、复合通风运行时段为评价时间范围，按主要功能房间或区域满足适应性热舒适区间的时间百分比进行评分。该条款关注的是建筑适应性热舒适设计，强调建筑中人不是环境的被动接受者，而是能够进行自我调节的适应者，人们会通过改变着装、行为或逐步调整自己的反应以适应复杂的环境变化，从而接受较大范围的室内温度。此外，营造动态而非恒定不变的室内环境，有利于维持人体对热环境的应激能力，改善使用者舒适感与身体健康。本条款要求从动态热环境和适应性热舒适角度，对室内热湿环境进行设计优化，强化自然通风、复合通风，合理拓宽室内热湿环境设计参数，鼓励设计中允许室内人员对外窗、风扇等装置进行自由调节。

2 人工冷热源热湿环境整体评价指标应包括预计平均热感觉指标（PMV）和预计不满意者的百分数（PPD），PMV-PPD 的计算程序应按现行国家标准《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T 50785 附录 E 的规定执行。本款以建筑物内主要功能房间或区域为对象，以达标面积比例为评价依据。

3 当建筑部分房间采用自然通风或复合通风、部分房间采用人工冷热源，或者部分时间采用自然通风或复合通风、部分时间采用人工冷热源时，按照第 1 款、第 2 款分别评分后再按面积、时间比例计算作为本条得分。投入使用满 1 年的项目，第 1 款要求的实测数据主要是室内空气温度和气流速度实测值，室内温度实测应进行连续一

年的监测，监测数据宜每 10 分钟记录一次，最大时间间隔不超过 30 分钟，室内气流平均速度采用室内运行典型工况下实测值；对于室外温度，可采用气象数据或实际监测数据，其中，监测数据宜每小时记录一次。第 2 款要求的实测数据主要包括室内温度、湿度、气流速度和辐射温度的室内热湿环境实测值。室内温度和湿度应选择空调季和采暖季典型月份进行为期至少两周的连续测试，监测数据宜每 10 分钟记录一次，最大时间间隔不超过 30 分钟；气流速度和辐射温度采用室内运行典型工况下的实测值。

本条的评价方法为：预评价查阅建筑、暖通专业施工图纸及设计说明，第 1 款还查阅室内温度模拟分析报告和舒适温度预计达标比例分析报告；第 2 款还需查阅预计达标比例分析报告。

评价查阅预评价方式涉及的竣工文件，第 1 款还需查阅室内温度模拟分析报告和舒适温度预计达标比例分析报告；第 2 款还需查阅预计达标比例计算报告。已运行的项目应以基于实测数据的达标比例分析报告替代前述各项预计达标比例计算分析报告，附有相关实测数据。

4.3.18 住房设置可调节遮阳设施，改善室内热舒适，评价总分值为 4 分，根据可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分的比例按表 4.3.19 的规则评分。

表 4.3.19 可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分比例评分规则

可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分比例 SZ	得分
25%≤SZ≤35%	1
35%≤SZ≤45%	2
45%≤SZ≤55%	3
SZ≥55%	4

【条文说明】 本条所述的可调节遮阳设施包括活动外遮阳设施（含电致变色玻璃）、中置可调遮阳设施（中空玻璃夹层可调内遮阳）、固定外遮阳（含建筑自遮阳）加内部高反射率（全波段太阳辐射反射率大于 0.50）可调节遮阳设施或可调内遮阳设施（包括活动百叶和窗帘）等。其中，固定外遮阳指建筑设计包含 300mm 以上的挑檐、阳台或立面构造。对于可调内遮阳设施，应在建筑设计图纸中明确有安装才可算作可调节遮阳设施。本条所述的外窗包含立面外窗和屋顶天窗。

遮阳设施的面积占外窗透明部分比例 Sz，按下式计算：

$$Sz = Sz0 \cdot \eta$$

式中： η ——遮阳方式修正系数。对于活动外遮阳设施， η 为1.2；对于中置可调遮阳设施， η 为1；对于固定外遮阳加内部高反射率可调节遮阳设施， η 为0.8；对于可调内遮阳设施， η 为0.6。

$Sz0$ ——遮阳设施应用面积比例。活动外遮阳、中置可调遮阳和可调内遮阳设施，可直接取其应用外窗的比例，即装置遮阳设施外窗面积占所有外窗面积的比例；对于固定外遮阳加内部高反射率可调节遮阳设施，按大暑日9:00-17:00之间所有整点时刻其有效遮阳面积比例平均值进行计算，即该期间所有整点时刻其在所有外窗的投影面积占所有外窗面积比例的平均值。

对于按照大暑日9:00-17:00之间整点时刻没有阳光直射的透明围护结构，不计入计算。

本条的评价方法为：预评价查阅建筑专业设计说明、门窗表、立面图，遮阳装置图纸（遮阳系统详细的控制安装节点图，遮阳系统的平、立面图）等设计文件，遮阳产品说明书，可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分比例计算书（应包含可调节遮阳形式说明、控制措施、可调遮阳覆盖率计算过程及结论，应对建筑透明围护结构总面积，有太阳直射部分的面积、采取可调节遮阳措施的面积进行分项统计）。评价查阅预评价方式涉及的竣工文件，还需查阅遮阳装置产品说明书、招标文件、采购合同，可调节遮阳设施的面积占外窗透明部分比例计算书。

4.3.19 住房主要功能房间采用可调节风速的风扇，结合自然通风设计，提高热舒适性，得2分。

【条文说明】 在气象条件符合利用自然通风的时间里而单纯靠自然通风又不能满足室内热环境要求时，建议设计可调节风速的风扇，作为自然通风的辅助技术措施。只有各种通风技术措施都不能满足室内热舒适环境要求时。才开启空调设备或系统。如此既能满足室内热舒适及空气质量需求，也能降低空调能耗。设计风扇调节室内气流时，需要注意：宜根据风扇的流场分布特征设计风扇的安装位置和数量；风扇运行不宜影响室内照明；风扇转速宜多档调节，建议与空调系统末端联动控制。

4.3.20 住房各类材料污染物释放量比现行国家标准《建筑环境通用规范》GB55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325 规定的限值低 50%，得 2 分。

【条文说明】 长期低剂量暴露于甲醛、苯系物、TVOC 等污染物仍可能对人体健康（如呼吸系统、神经系统、免疫系统）造成潜在危害，尤其是儿童、孕妇等敏感人群。现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325 规定了室内装修与建筑材料的最低污染物浓度限值，作为好住房，建议采用较现有标准限值低 50% 的室内装修与建筑材料，以减少累积污染风险，提升室内环境安全性和舒适性。

4.3.21 住房设置空气净化模块、设备或材料，得 2 分。

【条文说明】 室内应设置空气过滤装置或材料。对于使用多联机空调系统的房间，可在室内机出风口安装过滤网；对于使用窗式、壁挂式或落地式新风系统的房间，其主机内宜搭载净化模块，或额外配置空气净化设备。过滤装置的净化效率应符合现行国家标准《通风系统用空气净化装置》GB/T 34012 中 A 级的规定，同时设备宜具备高净化效率且有过滤器更换报警功能。此外，室内建筑材料可采用具备除甲醛功能的材料，如可采用具备光触媒除甲醛功能的玻璃作为门窗的内侧玻璃等。

4.3.22 住房设置新风设备或系统，且进风段安装过滤模块，得 2 分。

【条文说明】 本条款规定室内空气的新鲜度与新风的品质控制要求。主要功能房包括卧室、起居室和书房，应设置新风系统；在现有住宅中，多数依赖自然通风以满足空气品质要求；但空调开启期间，若关闭外窗，可能导致空气流通受限，在广东地区，气候炎热，多数情况是门窗密闭开空调调节室内环境，运用自然通风换气又兼顾室内舒适比较难；因此，为保障室内空气质量和舒适度，应设置新风设备或系统；建议采用分户新风系统；当设计建造未考虑新风系统时，应采用其他补充措施，如设置带新风的分体空调（预留新风孔洞）、门窗设置通风器、壁挂式或落地式新风系统等；此外，新风量应满足基本需求，即主要功能房最小新风量不应小于 $30m^3/(h \cdot \text{人})$ ，并对居住患有病态建筑综合征、过敏性疾病或慢性呼吸道疾病等特殊人群的房间提高；根据《WHO 室内空气质量指南》提高通风量有助于缓解病态建筑综合征相关症状，

LEED 体系建议将最小新风量提升 30%，即约为 $39m^3/(h \cdot \text{人})$ ；广东省室外空气质量较好，根据《广东省环境状况公报》，2024 年，广东省全省 PM_{2.5} 平均浓度为 $21 \mu g/m^3$ ，全省 PM₁₀ 平均浓度为 $35 \mu g/m^3$ ；设计期间应检测室外污染物浓度，若高于现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定的室内限值，则需对新风进行过滤后方可送入室内，对于配置新风系统的空间，可在输送管道、新风主机或管路系统中安装净化装置。

4.3.23 住房室内配置具备除湿功能的空调、新风设备，或独立除湿装置，确保极端潮湿季节室内湿度不大于 65%，得 2 分。

【条文说明】 广东省气候湿热，尤其春季“回南天”期间，室外暖湿气流遇冷室内表面形成严重结露，导致相对湿度长期超 90%，极易引发墙体发霉、木制品变形、电器故障及呼吸道健康问题。本条款建议主要功能房间（卧室、书房、衣帽间等）配置具备除湿装置：对于非集中空调，应配置独立的除湿装置；对于集中空调，应配置具备除湿功能的空调或新风设备，确保极端潮湿季节室内湿度不大于 65%。

4.3.24 住房采用防霉抗菌处理，评价总分值为 2 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1** 围护结构采用防霉抗菌处理，得 1 分；
- 2** 电梯按钮、门把手等高频接触部位采用抗菌材料，得 1 分。

【条文说明】 广东地区气候湿润，住房应综合采取防潮、防霉、防水等措施，以控制室内湿度，抑制霉菌滋生，并通过使用抗菌材料抑制细菌及真菌传播：

- 1** 围护结构宜采用防霉抗菌措施，例如使用防霉抗菌材料、涂覆防霉涂料，接缝部位宜填充防霉密封胶或填缝剂。结构构造层应避免积水与冷凝现象，设计中应考虑通风与排水，减少霉菌生长条件。
- 2** 电梯按钮、门把手等为高频接触区域，宜使用抗菌材料以降低细菌与病毒传播风险。

4.4 室外环境

I 基本项

4.4.1 住房场地内环境噪声符合现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 的规定。非

临街住宅环境噪声等效声级昼间不超过 55dB (A) , 夜间不超过 45dB (A) 。

【条文说明】 控制建筑室外环境噪声主要作用, 一方面保证人员在建筑室外活动时的良好声环境; 另一方面, 为控制建筑室内声环境创造良好的前提条件。现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 规定的各类声环境功能区规定噪等效级限值, 是住房外环境噪声的基本要求。从宜居角度而言, I 类声环境功能区, 即昼间不超过 55dB(A), 夜间不超过 45dB(A), 是较理想的居住小区噪声环境。考虑到临街住房环境噪声很难达到 I 类声功能区要求, 因此放宽到满足现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 的要求。混合型住宅区, 则可参考 II 类声环境要求, 昼间不超过 60dB(A), 夜间不超过 50dB(A)的要求。对于临街住房, 可以通过设置声屏障、绿化土堤、外围非噪声敏感建筑遮挡等手段进行环境噪声控制, 降低噪声干扰。

4.4.2 住房建筑规划布局应满足日照标准。

【条文说明】 我国现行的《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《城市居住区规划设计规范》GB 50180、《住宅设计规范》GB 50096 等标准对住宅建筑提出了具体的日照要求, 在规划、设计时应遵照执行。

日照的模拟分析计算执行现行国家标准《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947。该标准适用于建筑及场地的日照计算, 规定了通过物理模型与实测对比、地理参数影响、建筑附属物遮挡影响等试验, 取得了日照基准年、采样点间距、计算误差的允许偏差等重要技术参数。主要内容包括数据要求、建模要求、计算参数与方法、计算结果与误差等。《民用建筑绿色性能计算标准》JGJ/T 449-2018 附录 A 对日照分析报告的内容提出详细的要求。

4.4.3 居住小区具有设计合理的平面布局、建筑朝向, 场地内风环境有利于建筑室内自然通风。

【条文说明】 通过建筑朝向、平面布局等, 改善建筑周围微环境, 使建筑物的平面设计有利于自然通风。现行国家标准《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 规定: “利用穿堂风进行自然通风的建筑, 其迎风面与夏季最多风向宜成 60° ~ 90° , 且不应小于 45° , 同时应考虑可利用的春秋季节风向以充分利用自然通风” “建

筑群平面布置应重视有利自然通风因素，如优先考虑错列式、斜列式等布置形式”。

《岭南特色超低能耗建筑技术指南》（穗建技〔2020〕354号）指出：“应在建筑群体的主导上风向留出开口，形成开放式布局，避免阻挡风的通过路径，而在建筑单体设计上可采用退层、局部挖空等处理手法引导通风”“沿夏季主导风向宜采用‘前低后高’‘前短后长’‘前疏后密’的处理方式。对于大型住房小区，上风侧布置别墅和洋房，下风侧布置错列的行列式多层或高层；对于高层住宅小区，宜在上风侧塔布置式建筑，下风侧布置行列式建筑；建筑间距宜控制0.9~1.1H（H为主导风上游单体的平均高度），建筑密度宜小于40%。”根据现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378相关得分项，在冬季典型风速和风向条件下，除迎风第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不应大于5Pa；在过渡季和夏季典型风速及风向条件下，50%以上设有可开启外窗的室内外表面风压差应大于0.5Pa，有利于促进建筑的自然通风效果。本条文建议表面风压差满足上述指标要求。

4.4.4 居住小区采取措施预防室外老鼠、蚊子、蟑螂、蚂蚁、白蚁、飞虫等有害生物进入室内。

【条文说明】 本条规定了住房建设中应系统考虑防止室外各类有害生物的入侵。根据现行国家标准《病媒生物综合管理技术规范 城镇》GB/T 27775，建筑防虫设计应遵循“预防为主、综合防治”的原则，从建筑构造、材料选用、设备安装等方面建立多道防线。重点防控对象包括：啮齿类（老鼠）、昆虫类（蚊子、蟑螂、蚂蚁、白蚁）和其他节肢动物（飞虫等），防治措施应贯穿规划设计、施工建造和后期维护全过程，确保各专业协同配合，措施包括但不限于如下：

1 室内排风道口、空调出水管口、水箱等应设置铁丝网等防鼠、防虫装置，上下水管道应进行密封处理并安装防虫网或单向阀。根据现行国家标准《病媒生物综合管理技术规范 城镇》GB/T 27775规定，在鼠类或蚊虫侵入途径中（建筑外围开口部位等）应设置防鼠、防虫设施选择适当的场所安装防鼠设施或防蚊设施；根据《病媒生物密度控制水平鼠类》GB/T 27770-2011：“食品库房门口有挡鼠板，高0.6m”。一只成年褐家鼠的立定跳跃高度大约在60-70厘米左右，为防止害鼠侵入住房室内，建议在

垃圾房、配电室、水泵房等公共设施用房、食品储藏室、厨房等与食物相关的区域设置不低于 700mm 的表面光滑防鼠板。

2 厨房、卫生间等易滋生蟑螂的区域应采用密封管道接口等防蟑螂设计，并定期检查和维护；现行国家标准《病媒生物综合管理技术规范 化学防治 蟑螂》GB/T 31719 明确管道密封是阻断蟑螂入侵的关键措施；

3 在楼板和墙体中设置防虫隔离层，使用防虫材料封堵虫害通道。现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 规定隐蔽工程预留孔洞需采取防虫措施；

4 在建筑基础和结构中使用防白蚁处理的材料，或在施工前对土壤进行化学屏障处理，确保防治效果符合当地相关标准；现行国家标准《建筑白蚁防治技术规范》GB/T 51243 规定土壤化学屏障为强制性措施；

5 每户住房应安装防蚊纱窗和纱门，以有效阻挡蚊虫、白蚁进入室内。现行国家标准《住宅防蚊技术规范》GB/T 39499 规定纱窗孔径与安装标准。

II 评分项

4.4.5 住房室外营造优美的绿化环境，增强与自然接触机会，评价总分值为 2 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 所选植物具有净化空气、驱虫杀菌等功能，得 1 分；

2 选择抗病虫害、无毒、无花粉污染的适种植物，且近人处不种植带针刺和致敏的植物，推荐选用《广东省岭南园林建设指引》中具有岭南特色的植物，得 1 分。

【条文说明】 本条文旨在发挥绿化景观的健康调节功能，通过植物选种提升居住区的生物安全与生态环境。根据《建筑与小区绿地工程通用规范》GB 55033 的要求，住宅绿化必须严控有害植物的植入。

1 重视植物对环境的生物修复作用。在广东湿热气候下，通过种植具有净化空气、驱虫杀菌等功能的植物，可有效降低社区病媒生物密度，改善空气质量。

2 严格禁止种植高毒、锐刺或强致敏性等植物，并避免选用易产生飞絮或大量过敏性花粉的树种。同时结合《广东省岭南园林建设指引》，推荐选用乡土植物。岭南特色植物不仅具有极高的气候适应性与抗病虫害能力，能降低养护成本，具有地域文

化认同感。评价时需核查苗木清单及其功能分类表，确保植物配置在满足美学需求的同时，达成健康保障的定量标准。

4.4.6 住房室外公共区域夜间照明照度值和一般显色指数，不低于现行国家标准《住宅项目规范》GB55038 的规定，得 1 分。

【条文说明】 本条文旨在保障居民夜间出行的安全性与视觉舒适度，预防因光环境不佳导致的跌倒损伤及安全隐患。应不低于现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038 的规定。

4.4.7 住房场地风环境有利于室外行走、活动舒适和建筑的自然通风，评价总分值为 4 分，按下列规则分别评分并累计，最多得 2 分：

1 在冬季典型风速和风向条件下，下列规则分别评分并累计：

(1) 建筑物周围人行区距地高 1.5m 处风速小于 5m/s，户外休息区、儿童娱乐区风速小于 2m/s，且室外风速放大系数小于 2，得 1 分；

(2) 除迎风第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不大于 5Pa，得 1 分。

2 过渡季、夏季典型风速和风向条件下，按下列规则分别评分并累计：

(1) 场地内人活动区不出现涡旋或无风区，得 1 分；

(2) 50% 以上可开启外窗室内外表面的风压差大于 0.5Pa，得 1 分。

【条文说明】 若只有一排建筑，本条第 1 款第 2 项直接得分。对于半下沉室外空间，本条也需进行评价。依据《民用建筑绿色性能计算标准》JGJ/T 449 规定，室外风环境计算应采用计算流体力学（CFD）方法，其物理模型、边界条件和计算域等的设定应符合相关规定，同时室外风环境计算内容应包括各典型季节的风环境状况，且应统计计算域内风速、来流风速比值及其达标情况。室外风环境模拟计算分析专项报告的格式和主要内容应符合《民用建筑绿色性能计算标准》JGJ/T 449 附录 A 的规定。

4.4.8 住房场地采取措施降低热岛强度，评价总分值为 4 分，按下列规则分别评分并累计，最多得 2 分：

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乔木、花架等遮阴措施的面积比例达到 30%，得 1 分；达到 50%，得 2 分；

2 场地中处于建筑阴影区外的机动车道, 路面太阳辐射反射系数不小于 0.4 或设有遮荫面积较大的行道树的路段长度超过 70%, 得 1 分;

3 屋顶的绿化面积、太阳能板水平投影面积以及太阳辐射反射系数不小于 0.4 的屋面面积合计达到 75%, 得 1 分。

【条文说明】 采取措施降低热岛强度时应按照下列规定:

1 建筑阴影区为夏至日 8:00~16:00 时段在 4h 日照等时线内的区域。户外活动场地遮阳面积=建筑日照投影遮阳面积-用地红线外建筑物遮阳面积+乔木遮阳面积+构筑物遮阳面积-建筑日照投影区内乔木遮阳面积。建筑日照投影遮阳面积指夏至日日照分析图中, 8:00~16:00 内日照时数不足 4h 的户外活动场地面积; 乔木遮阴面积按照成年乔木的树冠正投影面积计算; 构筑物遮阴面积按照构筑物正投影面积计算。注意: 室外活动场地不应包括机动车道和机动车停车场。

2 路用热反射涂料参考现行国家标准《建筑用反射隔热涂料》GB/T 25261 的方法进行耐沾污性处理后太阳辐射反射系数仍保持不少于 0.4。

3 计算分子为绿化屋面面积、屋面上安装的太阳能集热板或光伏板的水平投影面积、太阳辐射反射系数不小于 0.4 的屋面面积 3 者之和; 分母为屋面面积。

4.5 用水健康

I 基本项

4.5.1 生活饮用水水质符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的相关规定。

【条文说明】 生活饮用水水质中不应含有病原微生物, 化学物质和放射性物质不应危害人体健康以及生活饮用水应经消毒处理和保持感官形状良好。具体的生活饮用水水质数据参考《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的第 4.2 条的表 1 和表 3。

依据国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 第 4.1、4.2 条。

4.5.2 非传统水源、游泳池、生活热水、景观水体等其余用水类型水质满足国家现行相关标准的规定。

【条文说明】 集中生活热水系统水质指标宜符合现行行业标准《生活热水水质标准》

CJ/T 521 的规定。游泳池循环水处理系统水质应满足现行行业标准《游泳池水质标准》CJ 244 的要求。现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB 50555 规定，景观用水水源不得采用市政自来水及地下井水，可采用中水、雨水等非传统水源或地表水。采用非传统水源补充景观水时，水质应满足《城市污水再生利用 景观环境用水》GB/T 18921 的要求。若景观水体用于全身接触及娱乐性用途（如旱喷泉、嬉水喷泉等），水质应满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的规定。

依据《广东好住房标准》第 4.5.1 条。

4.5.3 住房直饮水供水水质符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ/T94 的相关规定。

【条文说明】 直饮水系统或在用水点处设置终端净水处理设施，过滤精度建议小于 40 μm ，以保障饮用水安全和品质。

依据《广东好住房标准》第 4.5.2 条。旧改项目因现状制约可申请此条基础条款豁免，需提交情况说明。

4.5.4 生活用水水箱、加压设施及其过流部件等储水设施符合现行标准《二次供水设施卫生规范》GB17051、《二次供水工程技术规程》（CJJ140-2010）的规定：

- 1 当水箱的有效容积大于 50m^3 时，分成容积基本相等、能独立运行的两格；
- 2 进出水管的布置不产生死水区；
- 3 新建水箱采用组合式不锈钢材质或同等性能级别的其他材料制作；
- 4 水箱（池）设置水位监测、溢流报警装置，设置水质在线监测系统，报警信号引至监控室。

【条文说明】 生活用水水箱、加压设施及其过流部件等储水设施的结构形式，设置要求，构造和配管要求，监测系统需要满足现行标准文件。

当水箱的有效容积大于 50m^3 时，分成容积基本相等、能独立运行的两格。依据《建筑给水排水设计标准》（GB 50015-2019）第 3.8.1 条。

进出水管的布置不产生死水区。依据山东省《健康建筑评价标准》第 5.2.4 条。

新建水箱采用组合式不锈钢材质或同等性能级别的其他材料制作。依据《二次供

水工程技术规程》（CJJ 140-2010）第 6.1.1 条。

水箱（池）设置水位监测、溢流报警装置，设置水质在线监测系统，将报警信号引至监控室。依据甘肃省《好房子住宅评价标准》第 7.2.4 条和第 7.2.5 条。旧改项目因现状制约可申请此条基础条款豁免，需提交情况说明。

4.5.5 生活饮用水供水系统具备防止管道内回流污染的措施。

【条文说明】生活饮用水供水系统具备防止管道内回流污染的措施应根据不同的回流性质、回流污染危害程度情况下的防止回流措施或装置的选择原则。

依据国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015- 2019 中第 3.3.11 条和附录 A。

II 评分项

4.5.6 住房设置直饮水供水系统，或在用水点设置终端净水处理设备，得 2 分。

【条文说明】管道直饮水水质和净水处理设备的在线监测系统宜具有监测 pH 值、总溶解固体（TDS）的功能，终端（户式）直饮水设置智能显示水龙头，实时显示出水水质。

依据《广东好住房标准》第 4.5.5 条。

4.5.7 生活饮用水给水池、水箱等储水设施满足卫生要求，定期进行清洗消毒，每半年不少于 1 次，得 1 分。

【条文说明】直饮水系统或设施运行管理科学规范，制定维护管理制度及水质监测管理制度，且运行状态良好。生活给水、生活热水系统的给水池、水箱等储水设施应定期清洗消毒，每半年不应少于 1 次。

依据山东省《健康建筑评价标准》第 9.1.6 条。

4.5.8 生活饮用水供水系统设置水质在线监测系统，本条评价总分值为 3 分，并按下列规则分别评分：

- 1 监测生活饮用水、直饮水水质标准，具有参数越限报警、事故报警及报警记录功能，且能随时供用户查询，得 1 分；
- 2 监测游泳池水及非传统水源水质指标，得 1 分；

3 集中生活热水系统设置嗜肺军团菌抑菌、杀菌装置及水温在线监测系统，得 1 分。

【条文说明】 水质在线监测系统应具备参数越限报警和事故报警及报警记录功能，存储介质和数据库可连续记录一年以上运行数据，并支持随时查询。集中式生活热水系统会通过气溶胶传播，能引发严重呼吸道感染甚至致命。其适宜生长温度为 30~37°C，抑制温度为 $\geq 46^{\circ}\text{C}$ 。现行国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015 建议生活热水温度控制于 55~60°C，热水器出水温度 55~60°C，用水点通过平衡阀调节至适宜温度。设置水温在线监测系统有效维持供、回水温度，抑制军团菌生长。此外，应用物理或化学方法设置抑菌杀菌装置，定期清洗水箱及相关设备，避免二次污染。

依据《广东好住房标准》第 4.5.4 条和第 4.5.5 条。

4.5.9 住房设置生活饮用水水质净化系统或设备，使生活饮用水总硬度及菌落总数较现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 低 30%，得 2 分。

【条文说明】 菌落总数反映水质微生物安全，超标菌落数或致病菌存在威胁人体健康，可能引发多种感染。现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 规定硬度上限为 450 mg/L，菌落总数不大于 100 CFU/mL。现行团体标准《健康建筑评价标准》T/ASC 02 提出，生活饮用水总硬度不大于 300 mg/L 且 $> 75 \text{ mg/L}$ 可得分，本条文自好住房健康视角出发，提出更严格控制，在国标限值基础上降低 40%，即硬度不大于 315 mg/L，菌落总数不大于 70 CFU/mL。降低菌落总数措施包括化学消毒（如二氧化氯、臭氧）、过滤（膜、多孔陶瓷等）、紫外线消毒等，设施可集中或分散设置。

依据《广东好住房标准》第 4.5.3 条。

4.5.10 户内设置用水、用能自动远传计量系统，得 1 分。

【条文说明】 户内应具备用水、用能的集中、远程管理功能。对户内设置用水、用能自动远传计量系统进行管理。

依据《吉林省好房子评价导则》第 8.2.6 条。

5 安全耐久

5.1 建筑安全

I 基本项

5.1.1 住房平面布局满足场地规划、消防安全与卫生防疫要求。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条基于国家强制性标准、行业规范及广东省地方要求，住房间距与布局应科学合理，满足规划、消防、防疫三个方面的要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.1.2 住房建筑设计充分考虑了结构安全性，并符合下列要求：

- 1 建筑不属于严重不规则；不规则的建筑按规定采取了加强措施；特别不规则的建筑进行了专门研究和论证，采取了特别的加强措施；
- 2 建筑总体布局不产生局部高风压区。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。广东省沿海城市基本风压值普遍高于 0.6kN/m^2 ，高层建筑受台风作用显著，建筑设计应通过体型优化降低风载体型系数，不产生局部高风压区，降低结构应力集中。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、建筑形体规则性判定报告、风环境分析报告等；评价查阅相关竣工图、建筑形体规则性判定报告、风环境分析报告以及现场影像资料等。

5.1.3 住房采用高性能结构材料，结构系统安全可靠，并符合下列规定：

- 1 钢筋混凝土结构的混凝土强度等级不低于 C30，预应力混凝土结构不低于 C40；
- 2 钢结构中 Q355 及以上牌号高强度钢材占钢材总量的用量比例不低于 50%；
- 3 钢结构有确定的检修周期，检修周期与外露钢材表面涂层的设计工作年限相匹配；
- 4 木结构选用了耐腐性好的木材，并进行了防腐、防潮、防虫及防火处理。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对钢筋混凝土结构及钢结构住

房的结构材料强度等级提出要求，并明确了其用量控制指标：

1 根据《混凝土结构设计标准》GB/T50010 相关规定要求，混凝土强度等级的选用应满足结构承载力、刚度和耐久性要求。

2 根据《钢结构通用规范》GB55006、《低合金高强度结构钢》GB/T1591 相关规定要求，规定 Q355 及以上强度等级钢材用量比例。

3~4 根据《木结构设计标准》GB5005、《木结构工程施工质量验收标准》GB50206 与《建筑设计防火规范》GB50016 相关规定要求，规定钢结构与木结构材料的选用及处理要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件等；评价查阅相关竣工图、材料用量计算书、材料见证送检报告、材料用量清单。

5.1.4 住房围护结构符合下列安全性能规定：

1 外墙饰面层、保温层及其连接构造与基层墙体可靠连接；高度在 24.0m 以上的外墙饰面工程不采用纯黏贴工艺；

2 门窗能承受按现行广东省标准《建筑结构荷载规范》DBJ/T15-101 计算的风荷载，玻璃的最大使用面积符合现行行业标准《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113 的规定；外窗安装牢固；开启扇采取了防坠落措施。

3 外围护的非结构构件及附属机电设备与住房主体结构一体化设计，并具备方便安装、检修及维护条件。

4 采用装配式内隔墙时预留了管线槽道。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房的围护结构的安全性提出规定：

1 纯粘贴工艺的实测抗拉强度受施工质量的影响，应限制其适用的外墙高度。饰面层安装方法应结合具体面层材料选择安装工艺。

2 根据广东省标准《建筑结构荷载规范》DBJ/T15-101、《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113、《民用建筑通用规范》GB55031 相关规定要求，门窗需满足规定的风荷载的抗风压性能及单块玻璃的最大使用面积要求以保证抗风结构安全性，同时采取有

效的开启扇防脱落措施并通过试验验证及技术论证，并满足当地有关门窗的技术标准的有关规定。

3 在设计阶段应统筹考虑并预留安装住房外围护的非结构构件及附属机电设备的条件，并应考虑其荷载传递路径、使用耐久性、便利性及施工可能性。

4 在采用了装配式内隔墙时，应预留管线槽道，避免在装修过程中因管线安装或拆改破坏墙体安全性。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、产品设计要求等；评价查阅相关竣工图，门窗检验检测报告、门窗产品三性检测报告和外窗现场三性检测报告、施工工法说明、产品说明书。

5.1.5 住房满足紧急疏散与应急救护要求，疏散走道无台阶及门槛；既有住房改造时，不占用消防专用通道，保证消防设施功能有效。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。疏散走道应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》GB55037 的相关规定要求。既有住房改造时不应占用或封堵原有消防专用通道。消防设施有效性应通过定期检查、功能测试验证。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件等；评价查阅相关竣工图、相关管理规定。

5.1.6 住房防护栏杆及上人屋面女儿墙符合下列规定：

1 上人屋面女儿墙周边 1.0m 范围内无可攀爬构件；

2 当采用玻璃栏板时，进行了抗风压设计，并考虑了地震作用的组合效应，玻璃不采用点支承结构。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条针对临空防护设施安全性提出除符合现行国家及地方标准规定外的要求：

1 沿女儿墙水平距离 1.0m 以内距离不应设置光伏板、晾衣架、消防管与通气管等可以攀缘的构件。

2 采用玻璃栏板时，应满足《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113、《建筑防护栏杆技术标准》JGJ/T470 的相关规定要求及本款要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、计算书等；评价查阅相关竣工图、计算书、玻璃检测报告。

II 评分项

5.1.7 住房建筑设计择优选用了规则的形体，高层、超高层建筑结构尚应满足风振舒适度要求，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。住宅建筑宜通过体型优化降低风载体型系数，规则的建筑形体也可为住户提供良好的美学体验与心理价值。高层、超高层住房满足风振舒适度要求，高层住宅结构顶点的顺风向和横风向振动最大加速度满足现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009、现行广东省标准《建筑结构荷载规范》DBJ/T15-101 及《高层建筑风振舒适度评价标准及控制技术规程》DBJ/T15-216 的有关规定。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、建筑形体规则性判定报告；评价查阅相关竣工图、建筑形体规则性判定报告、现场影像资料。

5.1.8 优化住房结构材料及结构系统，评价总分值 3 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 高层建筑竖向承重结构中 C50 及以上强度等级的混凝土用量不少于混凝土总量的 50%，得 1 分。

2 钢筋混凝土结构中竖向构件的纵向受力普通钢筋采用了强度等级不低于 400MPa 的热轧带肋钢筋，其用量不少于钢筋总量的 85%，得 1 分。

3 钢结构中 Q355 及以上牌号高强度钢材占钢材总量的用量比例不低于 70%，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条针对钢筋混凝土结构及钢结构住房的结构材料强度等级：

1 高层建筑宜提高 C50 及以上强度等级在竖向承重构件中的用量比例以实现结构轻量化和承载效能提升。

2 根据《混凝土结构设计标准》GB/T50010 及《绿色建筑评价标准》GB/T50378 相关规定要求, 400MPa 及以上强度等级的高强热轧带钢筋已推广为纵向受力钢筋, 为保障结构安全和功能、提高抗震性能和耐久性, 宜提高高强钢筋用量比例。

3 根据《钢结构通用规范》GB55006、《低合金高强度结构钢》GB/T1591 相关规定要求, 提高 Q355 及以上强度等级的钢材用量比例, 优化材料性能提高承载效率、降低钢材总量, 以实现结构轻量化与资源集约化。

本条的评价方法为: 预评价查阅相关设计文件等; 评价查阅相关竣工图、材料用量计算书、材料见证送检报告、材料用量清单。

5.1.9 住房周边人员活动区域采取了防坠物措施, 评价总分值 2 分, 并按下列规则分别评分并累计:

- 1** 周边人员活动区域设置了防坠物绿化隔离带, 其宽度不小于 1.5m, 得 1 分。
- 2** 出入口上空设置了结合遮阳、挡雨、防火挑檐等构件设施的防坠物措施, 得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。广东夏季台风较多, 容易造成高空坠物等次生灾害, 住房周边宜采取防坠物措施以确保人员活动区域安全。本条对住房周边采取的防坠物措施作出规定:

- 1** 设置 1.5m 以上宽度的防坠物绿化隔离带可为住房周边人员活动区域提供足够的安全距离。
- 2** 住房出入口为人流密集位置, 其上空宜设置结合遮阳、挡雨等实用性较高的防坠物措施, 如挑檐、雨棚等, 阻挡或拦截可能坠落的物体。

本条的评价方法为: 预评价查阅相关设计文件等; 评价查阅相关竣工图。

5.1.10 外窗不采用外开形式, 得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。台风频发地区住房外窗不宜采用外开形式, 以防止外窗在极端天气时被吹落。

本条的评价方法为: 预评价查阅相关设计文件、产品设计要求等; 评价查阅相关竣工图, 门窗检验检测报告、施工工法说明、产品说明书。

5.1.11 充分保障住房防护栏杆及上屋面女儿墙安全性，评价总分值3分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 防护栏杆不采用横向栏杆，栏杆竖向杆件净间距小于90mm，得1分；
- 2 住房防护栏杆临空高度在24.0m及以上时，采用实体栏板，扶手采用弧形或内倾构造，得1分
- 3 上人屋面采用实体女儿墙，高度不低于1.4m，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条针对防护设施安全性提出进一步的技术要求：

- 1 根据《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39相关规定，为保证住宅阳台及窗台的儿童活动安全，对栏杆杆件的竖向净间距提出要求。
- 2 实体栏板可减少物品坠落风险，压顶做弧形或内倾设计可避免物品放置于栏杆压顶上造成的高空坠物风险。
- 3 实体女儿墙可减少屋顶物品坠落风险、提高屋顶人员活动安全，女儿墙高度宜兼顾屋顶安全防护与排水坡度要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图。

5.1.12 住房户间预留了物理分隔或充分考虑了气流隔离条件，并促进了自然通风与换气，以阻断或延缓传染病传播，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。住房户间采取分隔措施及良好的通风换气可有效延缓或避免细菌、病毒等致病原体在各户住房之间的传播，保障居住人员的生命健康。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关设计说明、计算书；评价查阅相关竣工图、相关设计说明、计算书。

5.2 使用安全

I 基本项

5.2.1 住房建筑的防火应符合《建筑防火通用规范》GB55037和《建筑设计防火规范》GB50016的要求。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条基于国家强制性法规及保障生命财产安全的基本要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、第三方施工图审查合格证；评价查阅竣工图、消防竣工验收报告等相关说明文件。

5.2.2 住房装修及使用期间，严禁擅自安装、拆除或改动燃气管道管件设施及燃气表、阀门等用气设备。

【条文说明】 本条适用于好住房的评价。本条基于避免安全隐患，任何涉及燃气管道及设备的改动必须有燃气公司指定的专业人员操作并备案。

本条的评价方法为：评价阶段查相关装修前后燃气管道管件设施及燃气表、阀门等用气设备对比图纸。

5.2.3 外墙、地下室、屋顶等部位应进行防开裂、防渗漏处理。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条提出的外墙、地下室、屋顶等部位防开裂和防渗漏处理对于确保建筑的安全性、耐久性和室内环境质量至关重要。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件；评价查阅相关竣工图、施工过程照片及相关说明文件。

5.2.4 穿过承重墙与楼板的室内燃气管道应加设钢套管；套管内的管道不应有接头；套管与承重墙、楼板的间隙应填实；套管与燃气管道的间隙应采用柔性的防腐、防水、防火材料进行密封。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对住房燃气系统的管道安装提出要求，确保燃气系统安全可靠。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、施工过程现场照片或录像。

5.2.5 住房户门应具有防火、防盗功能。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条要求住房户门应满足耐火极限要求，采用符合安防要求的锁具以确保居住安全和减少潜在风险。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；

评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.6 既有住房改造时，应对门窗、幕墙及屋顶构件进行抗风压性能复核评估。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条要求既有建筑改造时门窗、幕墙及屋顶构件要达到现行广东省标准《铝合金门窗工程技术规范》DBJ/T15-30 和《建筑幕墙工程技术标准》DBJ/T15-270 的计算值，非既有建筑改造项目不参评。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、复核评估报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

II 评分项

5.2.7 4 层及以上的住房，每户应在易于救援的外墙位置设置一间具有可开启外窗的房间，其内外墙体的耐火极限不应低于 1.00h，外窗的耐火（室外火）完整性不应低于 1.00h，并具烟密闭性能，开启扇净高尺寸不应小于 1.0m，房间门应采用 7 级防火门（耐火完整性不低于 1.00h，耐火隔热性不低于 1.00h），得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条基于在火灾等紧急情况下，为人员提供一个相对安全的临时避难场所，以保障人员的生命安全。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.8 住房前室或合用前室与疏散走道之间的防火门应采用带观察窗的常闭式防火门或与消防系统联动的常开式防火门，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条观察窗提供了对外部情况的观察，常闭式或消防系统联动常开门设计确保了防火门的随时可用性，最大限度地保障建筑内人员的生命安全。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.9 门窗应采用防划伤、防夹伤、防撞伤等相应的安全构造措施，外窗应设置防儿童攀爬坠落措施，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条安全构造措施是为了最大程度地保障使用者的安全，特别是儿童、老年人和残疾人等弱势群体。通过这些措施，可以有效降低门窗使用过程中的安全风险，确保使用者的人身安全。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.10 门窗、幕墙的水密性能指标应分别高于现行广东省标准《铝合金门窗工程技术规范》DBJ/T15-30 和《建筑幕墙工程技术标准》DBJ/T15-270 的计算值，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是为了提高居住的舒适度和安全性，延长产品的使用寿命，符合更高的建筑标准，并有效应对极端天气。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.11 高层住房应设置户内火灾报警系统，并通过消防控制室系统集成的方式接入智能家居系统，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是基于建筑高度、消防联动需求、安全防范及规范要求的综合考量，以确保住户安全和火灾防控的有效性。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.12 厨房设置可燃气体探测器，配备温感自动报警装置或手动灭火器，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是为了更好地防范火灾和煤气泄漏。同时，使用者需要定期检查探测器的运行状况，确保其一直处于正常状态。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.13 住房应安装配备带熄火保护装置的燃气灶具、自闭阀、专用管道、燃气泄漏报警器等安全设施，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是保障家庭燃气使用安全的重要措施。无论是台式还是嵌入式燃气灶，都必须安装自动熄火保护装置。并定期检查

其工作状态，以确保烹饪安全和燃气泄漏预防报警正常工作。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.14 空调室外机位应设置便于安装和检修的可上人平台或空间，评价总分值5分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 室外机位尺寸应满足对应室内空调机型要求，搁板进深不宜小于0.8m，得1分；
- 2 当集中式空调系统的室外机位紧邻卧室时，应设置隔声减振措施，得1分；
- 3 分散式空调系统的外机位应紧邻使用房间布置，外窗洞口尺寸及开启方式应便于空调室外机的安装与检修，得1分；
- 4 应充分评估空调室外机的通风条件，安装间距应满足设备散热要求，出风口不应被装饰腰线、反坎等立面构件遮挡，得1分；
- 5 空调室内机墙体预留孔洞的外排坡度不应小于10°，室外机搁板应设外排坡度，墙内反坎高度不宜小于0.2m，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对空调室外机位尺搁板进深、坡度提出基本要求，这是为了确保空调系统的正常运行与避免墙体渗水。合理的外窗洞口尺寸及开启方式对于空调室外机的安装和后期维护至关重要。当集中式空调系统的室外机位紧邻卧室时，设置隔声减振措施是为了减少噪音和振动对室内环境的影响，从而提高居民的生活质量。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.15 住房室内墙面阳角部位宜采用圆弧或倒角处理，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是住房室内墙面的安全要求，直角阳角在日常生活中容易造成磕碰伤害，而圆弧或倒角处理可以有效避免这种情况。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.2.16 地面应采用防滑铺装，卫生间、厨房与阳台等有水房间地面的静摩擦系数(COF)不小于0.6，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条是住房室内地面的安全要求，卫生间、厨房与阳台等有水房间选择合适的防滑铺装和处理方法对于提高地面摩擦系数、保障安全至关重要。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3 品质长久

I 基本项

5.3.1 住房门窗洞口符合现行国家标准《建筑门窗洞口尺寸系列》GB/T5824 规定的优先尺寸系列。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文基于现行国家标准《建筑门窗洞口尺寸系列》GB/T5824 的有关规定。洞口尺寸标准化，有助于门窗更换维修时的快速采购，也利于生产企业标准化、规模化生产，减少损耗、提高效率。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.2 住房地下室防水工程按一级防水等级设计，地下室深度大于10m的底板抗渗等级不宜小于P10。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文基于现行广东省标准《建筑工程技术规程》DBJ/T15-19 的有关规定，结构防水混凝土抗渗等级不应小于P8。珠江三角洲、粤西沿海等地水位高且受潮汐影响的区域，地下室底板易遭受持久水压和潮汐作用，其抗渗等级不宜小于P10，以增强防水性能并减少渗漏风险。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.3 住房电气装置材料确保性能稳定可靠：

1 绝缘部位采用具备高耐压性、低吸水性及抗老化性能的材料，阻断漏电风险；

2 导电部件采用抗氧化、低电阻的材料，外壳及支撑件采用阻燃、耐高温的材料，杜绝自燃隐患。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。

1 本条文提出绝缘材料应通过耐压及防潮性能验证，阻断潮湿环境下的漏电通路，其抗老化性能需确保长期使用中绝缘功能稳定，杜绝因劣化引发的漏电或自燃隐患；

2 本条文提出导电部件应采用低电阻材料并施加抗氧化镀层，触头及裸露部位在潮湿环境下宜配合复合酯材料增强防护，减少电化学腐蚀及局部过热风险。非金属外壳及支撑件应具备自熄阻燃特性，抑制燃烧时有毒气体释放及火势扩散速率；高温接触部位材料需耐受热应力冲击，避免绝缘碳化或短路；封装及外壳材料应适应长期热负荷，维持机械稳定性与结构完整性。材料成分需符合《电器电子产品有害物质限制使用管理办法》（工信部联原〔2016〕32号）的规定，严控重金属含量，从源头消除污染风险。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.4 住房用水房间采取防渗漏措施：

1 采用湿贴工艺的墙面装饰层与基层牢固连接；楼地面防水层和饰面层均进行了蓄水试验，每次蓄水试验时间不少于24h，蓄水高度不低于20mm；在管道连接处、墙体阴阳角等细部节点进行了淋水试验；

2 用水房间与非用水房间地面交接处设有防止水流入的措施。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。

1 本条文为检验防水层是否在施工中破损，应进行两次蓄水试验。第一次试验在防水层施工完成后、保护层施工前进行，验证防水层完整性；第二次试验在装饰面层（含地砖、石材等）施工完成后实施，检验最终防水系统有效性；

2 本条文基于现行国家标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030的有关规定，阻断有水房间积水渗透，避免非用水房间受潮，防止水渗入建筑基层和墙体，引发墙体空鼓甚至结构钢筋锈蚀、墙面发霉等问题，维持室内干爽的居住环境。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.5 防水和密封材料耐久环保，并保持抗渗、抗裂、防漏性能的稳定。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文提出住房应采用高性能防水和密封材料。防水材料应通过耐水性、热老化和人工气候加速老化试验验证其抗渗、抗裂和密封性能，能在温湿波动、紫外辐照和化学腐蚀等环境条件下保持功能稳定。材料厚度与构造层次应根据工程环境等级合理配置，外露部位材料应具备耐火性能。室内应选用无溶剂型材料，严格控制挥发性有害物质释放，降低对居住健康的影响风险。

密封材料应具备低模量和高延伸率特性，并通过反复形变和干湿循环试验验证其在动态接缝位移下的耐久性。其弹性恢复率和环保性能应满足长期使用要求。材料应在界面形变和温差伸缩作用下保持黏结强度和形变补偿能力，防止因疲劳失效导致渗漏，并减少生产和应用过程中的环境污染。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.6 商业排油烟竖井不紧邻住房的卧室、起居室等空间及强弱电井布置。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文提出商业排油烟竖井应与居住空间及强弱电井物理隔离，避免以下风险：

健康风险：商业排油烟竖井在运行过程中，会产生含有PM2.5、挥发性有机物(VOCs)等污染物的油烟。当竖井紧邻卧室或起居室时，油烟中的污染物容易通过墙体缝隙渗透到室内，导致室内PM2.5、浓度超标，对人体健康造成危害。

火灾隐患：排油烟管道内会积累油垢，其燃点较低，一般在140~280°C之间。若竖井紧邻强弱电井，一旦发生火灾，火势会加速蔓延，增加火灾的危险性。

噪声干扰：商业排油烟竖井中的风机运行时，会产生低频噪声，与竖井共振后，会对居住空间的日常起居和夜间睡眠造成干扰，影响居民的生活质量。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；

评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.7 住房安装燃气泄漏报警装置及紧急自动切断阀。燃气经营企业每年至少进行了一次入户安全检查，符合国家及地方规范：

- 1 检测户内外管道密封性并测试报警装置功能；
- 2 检查燃气表、下垂管、软管及自闭阀的密封性与工作状态；
- 3 所有检查记录并存档，对隐患立即处置。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。

1 本条文旨在构建住房燃气使用的安全保障体系。燃气泄漏报警装置负责实时监测，实现早期预警；紧急自动切断阀可在泄漏浓度达到危险临界点前自动切断气源，是防止事故发生的核心技防措施；

2 本条文中年度入户检查是强制性的安全体检，旨在主动发现并消除设备密封性下降、部件老化、安全装置失效等隐患。条文特别强调对软管和自闭阀等事故高发点的检查，确保安全风险被有效识别和消除；

3 本条文提出做好检查记录与隐患闭环管理，从而形成完整的责任链条，确保安全风险被有效识别和消除，全面提升住房的安全水平。

本条的评价方法为：预评价查阅预评估分析报告；评价查阅相关分析报告。

II 评分项

5.3.8 住房套型灵活可变，评价总分值为3分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 住房采用主体结构、填充墙体、设备管线相分离的建造体系，得1分；
- 2 套型空间尺寸按标准化、模数化设计，得1分；
- 3 住房卫生间沉箱采用架空构造，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。

1 本条文基于现行团体标准《百年住宅建筑设计与评价标准》T/CECS-CREA513的有关规定，住房主体结构与围护体系、管线进行分离建造，可提升住宅使用年限和全生命周期适应性；

2 户型设计宜在满足现行行业标准《住宅厨房模数协调标准》JGJ/T262 和《住宅卫生间模数协调标准》JGJ/T263 有关规定的基础上，采用弹性空间划分与模块化功能预留方式，减少结构改造，避免材料浪费，降低碳排放；

3 住房卫生间宜采用架空构造，以满足后续维修和适应性改造需求，相较传统回填式构造，可减少湿作业和拆改工程量。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.9 设备管线及其活动配件选用耐腐蚀、抗老化的长寿命产品，评价总分值为 2 分，并按下列规则分别评分并累计：

1 部件组合考虑使用寿命的匹配性；不同寿命的部件组合时，可独立更换，得 1 分；

2 住房设置可安全通行的管线、管井检修通道，并预留作业空间，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文基于提升建筑机电系统耐久性、降低全生命周期运维成本，同时保障后期使用阶段的检修安全性与可操作性。通过对材料选型限定耐腐蚀、抗老化、长寿命指标，减少管线及配件因材质劣化引发的渗漏、失效、频繁维修等问题：

1 本条文对部件组合寿命匹配与独立可更换提出要求，为避免因短寿命部件拖累整体系统报废，控制维修成本与难度；

2 本条文提出设置安全检修通道与预留作业空间的要求，解决住宅常见的管线隐蔽、检修无操作面、维护困难甚至无法检修的问题，符合居住建筑人性化、易运维的设计原则。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告、产品相关合格证明。

5.3.10 门窗单片玻璃最大尺寸与住房电梯、公共通道及门洞口的运输条件相适应；门的启闭次数不宜少于 200000 次，窗的反复启闭次数不少于 20000 次，得 2 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文对单片玻璃尺寸提出要

求，旨在考虑住房长期维护可行性。规定玻璃尺寸宜适应电梯与通道运输条件，以降低日后更换难度与成本。确需采用超大玻璃时，需预先论证并制定专项吊装更换方案，确保安全可行。

《住宅项目规范》GB55038 规定住宅建筑外窗的设计工作年限不应低于 25 年，门、窗活动扇的反复启闭次数是门窗反复启闭耐久性的指标，适当提高该性能要求，以适应门窗设计工作年限要求，保障门窗长期使用的安全性。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.11 住房外饰面材料具备耐候性、耐腐蚀性与耐污性，保持外观洁净和性能稳定，得 2 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文规定了住房外饰面材料在耐候性、耐腐蚀性和耐污性方面的性能要求，旨在保障住房外观持久洁净、性能长期稳定，降低运维成本。外饰面材料应具备良好的耐候性，可抵御太阳辐射、风压等环境要素长期作用，具备一定的耐温变性、抗裂性、抗渗性和柔韧性，以保持结构稳定并延长使用寿命。为满足耐腐蚀性要求，材料应具有抗酸碱性、抗霉变性和化学稳定性，避免因腐蚀导致性能退化或安全隐患。材料还应具备耐污性，通过优化表面张力等性能，减少污染物附着，使表面尘污可被雨水冲刷清除，降低日常清洁频次和维护成本。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.12 建筑屋面主体结构采用抗渗混凝土，并加大配筋减少因温度应力产生的裂缝，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文基于建筑屋面渗漏涉及民生，屋顶排水坡度、排水沟、溢流口等均需严格按照国家及地方性法规要求设计、施工，并在确保屋面排水顺畅、排水口不被堵塞的基础上，屋面主体结构可以通过采用抗渗混凝土及适当加大配筋（配筋率 $\geq 0.25\%$ ）的方式，提升主体结构的抗渗防漏能力。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；

评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

5.3.13 住房用水房间采取防渗漏措施：

卫生间地面设防水层和地漏，墙面设防高度至顶棚底，顶棚设置防潮层，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文主要针对广东地区空气湿度大、水分蒸发缓慢导致墙面易产生冷凝渗透的问题。用水房间的防水与排水要求应符合现行国家标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030与《住宅项目规范》GB55038的有关规定。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

6 绿色低碳

6.1 绿色设计

I 基本项

6.1.1 提高住房维护结构热工性能，并按以下规则进行评分：

- 1 新建住房供暖空调负荷在现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 规定的基础上降低 5%；
- 2 既有住房改造后建筑供暖空调负荷达到现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 规定的标准值。

【条文说明】 本条款适用于广东地区各类住房建筑。提倡使用多种技术降低建筑制冷能耗，不限于提高建筑围护结构热工性能。建筑供暖空调负荷降低比例按照国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 通过计算与参照建筑相比判定。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件（设计说明、围护结构施工详图）、节能计算书；评价查阅相关竣工图（设计说明、围护结构竣工详图）、节能计算书、建筑能耗统计或监测数据；

6.1.2 住房主要使用房间应设可开启外窗，窗墙比及通风开口面积满足现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 的规定。

【条文说明】 对流通风能够有效地提高室内空气流通性，减少室内污染物积聚，保障居住环境的舒适性和健康性。为确保通风效果，要求主要使用的房间应设有可开启的外窗，这样可以根据需要调整室内空气流通，确保自然通风的实现。现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 规定，夏热冬暖、温和 B 地区居住建筑外窗的通风开口面积不应小于房间地面面积的 10%或外窗面积的 45%，夏热冬冷、温和 A 区居住建筑外窗的通风开口面积不应小于房间地面面积的 5%。居住建筑的主要使用房间（卧室、书房、起居室等）的房间窗地面积比不应小于 1/7。同时住宅建筑应利用现有的风力条件来优化对流通风效果。特别是客厅和卧室等主要生活空间，宜采用对流通风设计，通过不同方向的窗户和开口促进空气流动，从而提高室内空气质量。此外，在公共区域也应采用自然通风措施，以减少能源消耗，提升住房的可持续

性。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件，计算分析报告；评价查阅相关竣工图、计算分析报告。

6.1.3 采用节能型电气设备及节能控制措施，满足以下条款：

- 1 主要用能设备，包括冷热源设备、照明产品、水泵、风机及电动机符合国家现行能效标准中的 2 级能效等级；
- 2 配电变压器应选用高效节能型产品，其容量应与住房用电负荷合理匹配，能效等级达到国家标准 2 级；
- 3 用水器和设备应符合国家节水型产品的技术规范，且用水效率等级应达到国家标准 2 级。

【条文说明】 冷热源设备、照明产品、水泵、风机及电动机等主要用能设备的能效应达到国家现行有关能效标准规定的 2 级或节能评价值。根据《国家发展改革委市场监管总局关于进一步加强节能标准更新升级和应用实施的通知》（发改环资规〔2023〕269 号）要求用能产品设备能效水平必须达到强制性能效标准 2 级水平。现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T50378 规定主要用能设备的选型应符合国家现行相关节能设计标准或产品能效标准的要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、主要产品型式检验报告。

6.1.4 住宅建筑设置的垂直电梯采取节能控制措施，并满足以下条款中的 2 项：

- 1 采用群控系统；
- 2 采用变频调速控制；
- 3 采用能量反馈装置。

【条文说明】 根据现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015 的规定，电梯应具备节能运行功能。两台及以上电梯集中排列时，应设置群控措施。电梯应具备无外部召唤且轿厢内一段时间无预置指令时，自动转为节能运行模式的功能。自动扶梯、自动人行步道应具备空载时暂停或低速运转的功能。在电梯设计选型时，

宜选用采用高效电机或具有能量回收功能的节能型电梯。根据现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T50378 的规定，对垂直电梯，应具有群控、变频调速拖动、能量再生回馈等技术，实现电梯节能。对于扶梯，应采用变频感应启动技术来降低使用能耗。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、电梯人流平衡计算分析报告；评价查阅相关竣工图、相关产品型式检验报告。

6.1.5 住房中的暖通空调、冷热源设备、照明系统具有分区调控功能。

【条文说明】 暖通空调、冷热源设备和照明系统具备分区调控功能，以便根据不同区域的需求灵活调整设备运行，提升能源利用效率。住宅应结合不同的行为特点和功能要求合理区分设定室内温度标准。在保证使用舒适度的前提下，合理设置少用能、不用能空间，减少用能时间、缩小用能空间。此外，公共区域的设备控制应独立于其他区域，以避免不必要的能源浪费，确保系统根据实际需求调整运行。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、计算书。

II 评分项

6.1.6 开展住房建筑全生命周期碳排放计算，计算范围覆盖材料生产、施工、运行及报废阶段，评价总分值不超过 4 分，并按照以下规则进行评分（绿色设计）：

1 新建住宅建筑在基准方案基础上，全生命周期碳排放总量降低 15%，得 2 分，降低 25%，得 4 分；

2 既有住宅建筑改造建筑运行阶段单位面积碳排放强度达到新建建筑基本标准，得 2 分，在新建建筑基本标准基础上降低 10%，得 4 分。

【条文说明】 建筑碳排放计算分析包括建筑固有的碳排放量和标准运行工况下的碳排放量。预评价和投入使用前的评价，主要分析建筑的固有碳排放量；对于投入运行一年的建筑，主要分析在标准运行工况下建筑运行产生的碳排放量。碳排放强度核算应符合现行国家标准《建筑碳排放计算标准》GB/T51366 和现行行业标准《民用建筑绿色性能计算标准》JGJ/T449 的有关规定，涵盖建筑各阶段的碳排放计算，包括建材生产、建造、使用和拆除等。各环节的碳排放数据应符合相关标准要求。应提供碳排放

强度报告，报告中的碳排放计算应基于精确的计算、模拟或实际运行数据。碳排放计算所依据的建筑设计寿命应与设计文件一致；当设计文件无法提供时，应按 50 年计算，并提出相应的碳减排措施，力求降低碳排放强度。

制定碳排放减排策略时，可从以下三个方面进行考虑：减源、增汇、替代。减源：减源策略的核心是减少化石能源的消耗。这可以通过引入先进的技术手段，提高能效与碳效，减少碳排放量。增汇：增汇策略则主要通过加强生态系统的管理来实现碳排放的抵消。具体来说，可以通过保护或增加项目区域内的绿色植被，特别是树木的种植来增强碳汇能力。植物，特别是树木，能够吸收二氧化碳，通过自然的生物碳循环来抵消部分碳排放。替代：替代策略涉及使用可再生能源替代传统的化石能源。例如，推广太阳能、风能、水能、生物质能和地热能等可再生能源的使用，替代传统的煤、石油和天然气等高碳排放的能源，从而减少建筑和项目在运营中的碳排放。

单位面积碳排放强度控制目标在相关建筑节能设计标准中都对这些性能参数提出了明确的要求，部分地方标准的要求比国家标准更高，且这些要求均以强制性条文的形式出现。

本条的评价方法为：预评价查阅建筑固有碳排放量计算分析报告（含减排措施）；评价查阅建筑固有碳排放量计算分析报告（含减排措施），投入使用的项目尚应查阅标准运行工况下的碳排放量计算分析报告（含减排措施）。

6.1.7 供暖空调系统的冷、热源机组能效均优于现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB5501 的规定以及现行有关国家标准能效限定值的要求，评价总分值为 2 分，按下表的规则评分：

机组类型	能效指标	参照标准	评分要求（II）
房间空气调节器	能效比（EER）、能 源消耗效率	现行有关国家标准	1 级能效等级限值
家用燃气热水炉	热效率值（ η ）		1 级能效等级限值
蒸汽型溴化锂吸收式冷热水机 组	制冷、供热性能系数 (COP)		1 级能效等级限值
电机驱动的 蒸气压缩循 环水（热 泵）机组	定频水冷	现行强制性工程建设 规范《建筑节能与可 再生能源利用通用规 范》GB55015	提高 8%
	变频水冷		提高 12%
	活塞式、涡旋式 风冷或蒸发冷却		提高 8%

机组类型		能效指标	参照标准	评分要求（II）
	螺杆式风冷或蒸 发冷却	制冷性能系数 (COP)		提高 12%
直燃型溴化锂吸收式冷（温） 水机组		制冷、供热性能系数 (COP)		提高 12%
单元式空气 调节机、风 管送风式空 调（热泵） 机组	风冷单冷型	制冷季节能效比 (SEER)		提高 16%
	风冷热泵型	全年性能系数 (APF)		提高 16%
	水冷	制冷综合部分负荷性 能系数 (IPLV)		提高 16%
多联式空调 (热泵) 机 组	水冷	制冷综合部分负荷性 能系数 (IPLV)		提高 16%
	风冷	全年性能系数 (APF)		提高 16%
锅炉		热效率		提高 2 个百分点
房间空气调节器		制冷季节能源消耗效 率 (SEER) 或全年 能源消耗效率 (APF)	现行国家标准《房间 空气调节器能效限定 值及能效等级》 GB21455	1 级能效等级限值
燃气供暖热水炉		热效率	现行国家标准《家用 燃气快速热水器和燃 气采暖热水炉能效限 定值及能效等级》 GB20665	1 级能效等级限值
蒸汽型溴化锂吸收式冷热水机 组		制冷、供热性能系数 (COP)	现行国家标准《溴化 锂吸收式冷水机组能 效限定值及能效等 级》GB29540	1 级能效等级限值
评分				2 分

【条文说明】 针对住房建筑，依据现行强制性工程建设规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015、《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455、《家用燃气快速热水器和燃气采暖热水炉能效限定值及能效等级》GB20665、《转速可控型房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455 以及《溴化锂吸收式冷水机组能效限定值及能效等级》GB29540 等中的节能评价值，较此基础评价值再有所提高，可得 2 分。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、主要产品型式检验报告。

6.1.8 住房生活用水用电合理利用可再生能源，评价总分值不超过 3 分，并按照以下标准评分：

可再生能源利用类型和指标	指标范围	得分
由可再生能源提供的生活用热水比例 Rhw	$30\% \leq Rhw < 55\%$	1
	$55\% \leq Rhw < 80\%$	2
	$Rhw \geq 80\%$	3
由可再生能源提供电量比例 Re (光伏)	$1.0\% \leq Re < 2.0\%$	1
	$2.0\% \leq Re < 4.0\%$	2
	$Re \geq 4.0\%$	3

【条文说明】 本条对由可再生能源提供的生活热水比例、空调用冷量和热量比例、电量比例进行分档评分。当建筑的可再生能源利用不止一种用途时，可各自评分并累计，当累计得分超过3分时，应取为3分。本条涉及的可再生能源应用比例，应为可再生能源的净贡献量。对于可再生能源提供的生活热水比例，住宅可沿用住户比例的判别方式。如采用太阳能热水器等提供生活热水的住户比例达到表6.18所要求的数值，即可得相应分（但仍需校核太阳能热水系统的供热能力是否与相应住户数量相匹配）。对于可再生能源提供的空调用冷/热量以及电量，评价时可计算设计工况下可再生能源冷/热的冷热源机组（如地/水源热泵）的供冷/热量（即将机组输入功率考虑在内）与空调系统总的冷/热负荷（冬季供热且夏季供冷的，可简单取冷量和热量的算术和），发电机组（如光伏板）的输出功率与供电系统设计负荷之比。运行后应以可再生能源净贡献量为依据进行评价，即应该扣除辅助能耗（如冷却塔、必要的输配能耗或电加热等），再计算可再生能源的全年冷/热贡献量和可替代电量。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、计算分析报告；评价查阅相关竣工图、计算分析报告、产品型式检验报告。

6.1.9 住房建筑开展建筑整体气密性检测，并按照以下规则进行评分：

- 1 新建建筑门窗气密性达到国家标准气密性能分级7级及以上，得1分；
- 2 既有住宅改造后门窗气密性达到国家标准气密性能分级6级及以上，得1分。

【条文说明】 为了保证建筑的节能，要求外窗具有良好的气密性能，以避免夏季室外空气过多地向室内渗透。本条规定的气密性要求依据国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T31433-2015中建筑外门窗气密性等级，高于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015中规定的6级标准可计入得分。

门窗气密性能以单位缝长空气渗透量 q_1 或单位面积空气渗透量 q_2 为分级指标，

门窗气密性能分级应符合表 6-1 的规定。

表 6-1 门窗气密性能分级

分级	1	2	3	4	5	6	7	8
分级指标值 q_1 $[m^3/(m \cdot h)]$	$4.0 \geq q_1 > 3.5$	$3.5 \geq q_1 > 3.0$	$3.0 \geq q_1 > 2.5$	$2.5 \geq q_1 > 2.0$	$2.0 \geq q_1 > 1.5$	$1.5 \geq q_1 > 1.0$	$1.0 \geq q_1 > 0.5$	$q_1 \leq 0.5$
分级指标值 q_2 $[m^3/(m^2 \cdot h)]$	$12 \geq q_2 > 10.5$	$10.5 \geq q_2 > 9.0$	$9.0 \geq q_2 > 7.5$	$7.5 \geq q_2 > 6.0$	$6.0 \geq q_2 > 4.5$	$4.5 \geq q_2 > 3.0$	$3.0 \geq q_2 > 1.5$	$q_2 \leq 1.5$

预评价查阅外窗气密性能设计文件、外窗气密性能检测报告；评价查阅外窗气密性能设计文件、外窗气密性能检测报告、外窗气密性能现场检测报告。

6.2 绿色建材

I 基本项

6.2.1 门窗满足遮阳、采光、保温、气密、水密、抗风、隔声、防火以及病媒生物防治等性能要求，按下列规则分别评分并累计（绿色建材：深圳市福田控股投资有限公司）：

- 1 主要功能房间设置可调节遮阳设施；
- 2 住宅建筑室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域，其采光照度值不低于 300lx 的小时数平均不少于 8h/d，公共建筑室内主要功能空间至少 60% 面积比例区域的采光照度值不低于采光要求的小时数平均不少于 4h/d；
- 3 建筑外窗的太阳得热系数 SHGC（公共建筑）或遮阳系数 SC（住宅建筑）比国家现行相关建筑节能设计标准规定降低 5% 以上；
- 4 建筑外门窗的气密、水密、抗风压性能符合国家现行有关标准的规定；
- 5 建筑外门窗的构件隔声性能指标不低于现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的规定；
- 6 建筑门窗符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016、《防火门》GB12955、《防火窗》GB16809 的相关要求，并具备病媒生物防治功能。

【条文说明】 本条规定住房应采用满足节能与适用性要求的门窗，其遮阳、采光、保温、气密、水密、抗风、隔声、防火等性能应符合下列标准的有关规定：现行国家标

准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015、《建筑环境通用规范》GB55016、《建筑结构荷载规范》GB50009、《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T31433、《建筑设计防火规范》GB50016、《防火门》GB12955、《防火窗》GB16809、现行广东省标准《建筑结构荷载规范》DBJ/T15-101、《广东省居住建筑节能设计标准》DBJ/T15-133、《铝合金门窗工程技术规程》DBJ/T15-30等。同时，门窗宜具备病媒生物防治功能，降低传染病传播风险，改善居住卫生条件和生活舒适度。

依据《广东好住房标准》6.2.5

6.2.2 绿色建材用量占所用建材总量的比例不低于40%。

【条文说明】 工业和信息化部等部门于2023年12月联合发布《绿色建材产业高质量发展实施方案》（工信部联原〔2023〕261号），明确绿色建材是指在全生命周期内资源能源消耗少、生态环境影响小，具备“节能、减排、低碳、安全、便利和可循环”特征的建材产品；根据国家市场监督管理总局、住房和城乡建设部、工业和信息化部《关于印发绿色建材产品认证实施方案的通知》（市监认证〔2019〕61号）和《关于加快推进绿色建材产品认证及生产应用的通知》（市监认证〔2020〕89号），以及广东省市场监管局、住房和城乡建设厅、工业和信息化厅《广东省绿色建材产品认证及推广应用实施方案》（粤市监〔2020〕106号），本款规定住房应采用经过分级评价认证的绿色建材；其用量比例的计算方法应符合现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T50378的有关规定。

依据《广东好住房标准》6.2.2

6.2.3 可再利用与可再循环材料用量占所用建材总量的比例不低于6%。

【条文说明】 建筑材料循环利用是实现节材和资源高效利用的重要途径，本款规定了可再利用和可再循环材料的用量比例要求。可再利用材料是指经拆除、清理或修复后可直接使用、无需改变物理形态的建筑材料，包括现场回收或外调的旧砖材、门窗构件、木制品等建筑部品，符合表6-2规定；合理选用可再利用材料可延长使用寿命，减少新材料消耗。可再循环材料是指通过物理形态转换实现再利用的建筑材料，主要包括金属制品、玻璃材料、石膏制品和木构件等，符合表6-3规定；推广此类材料有

助于降低新材料生产过程中的资源消耗与环境污染，提升材料全生命周期利用效率。

表 6-2 常用可再利用建筑材料

材料类型	再利用方式	典型应用场景
砖石类	整砖清洗后直接砌筑	非承重墙体、景观铺装
木制品	原尺寸修复后重复使用	装饰构件、家具基材、模板系统
金属构件	无损拆除后直接安装	钢结构连接件、围护构件、装饰构件
玻璃制品	整片玻璃清洗后重新安装	隔断系统、装饰构件

表 6-3 常用可再循环建筑材料

材料大类	材料小类	具体材料示例
金属材料	黑色金属	钢筋、型钢、不锈钢管、不锈钢板、铸铁管、铸铁栅栏等
	有色金属	铝合金型材、铝板、铜板、锌合金板等
无机非金属材料	玻璃制品	门窗、幕墙、采光顶、透明地面及隔断用玻璃等
	石膏制品	石膏墙板、吊顶石膏板、装饰线条等
有机材料	木材	方木、原木、锯材和工程木产品等
	竹材	竹竿、竹胶合板、竹编织板、竹层积材等
	高分子材料	塑料窗框、塑料管材等

计算可再循环材料和可再利用材料用量比例时，分子为申报项目各类可再循环材料和可再利用材料重量之和，如有材料既属于可再循环材料又属于可再利用材料，可以计入分子，但不可重复统计；分母为全部建筑材料总重量。

依据《广东好住房标准》6.2.3

6.2.4 建材就近取用，不少于总量 70% 的建材运输距离低于 500km，大宗板材与线材定尺化采购并集中配送。

【条文说明】 本地化采购要求建材总重量中不少于 70% 的材料运输距离不超过 500km，以降低运输能耗和碳排放。设计阶段应优先选用项目所在地或周边地区建材，运输距离以最终生产地至施工现场的直线距离计算，并应推广工厂化加工与集中配送模式，实施大宗板材、线材的定尺采购与标准化配送，减少重复运输，降低物流能耗与碳排放，符合现行国家标准《建筑与市政工程绿色施工评价标准》GB/T50640 的有关规定。

依据《广东好住房标准》6.2.6

II 评分项

6.2.5 绿色建材用量占所用建材总量的比例不低于 50%，得 1 分；不低于 70%，得 2

分。

【条文说明】 本条是在第 6.2.2 条基础上的进一步提高。为加快绿色建材推广应用，更好地支撑绿色建筑发展，《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》进一步提出，在“十四五”期间城镇新建建筑中绿色建材应用比例进一步显著提高，各地已陆续颁布绿色建材应用比例具体要求。在《住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》（建标〔2022〕53号）中，明确提出到2030年，所有星级绿色建筑全面采用绿色建材。针对此目标，本标准提出此得分要求。

依据《广东好住房标准》6.2.2

6.2.6 采用利废建材，利废建材选用及其用量比例，按下列规则评分：

- 1 采用一种利废建材，其用量占同类建材总量的比例不低于50%，得1分；
- 2 采用两种及以上利废建材，每种利废建材用量占同类建材总量的比例均不低于30%，得2分。

【条文说明】 本条对利废建材的应用提出具体指标要求。利废建材是指以建筑废弃物、工业废料或生活废弃物为主要原料生产的建筑材料，其主要应用包括：利用建筑废弃物混凝土制备再生骨料，用于混凝土砌块、水泥制品或再生混凝土生产；利用工业废渣、农作物秸秆、工程渣土、河道淤泥等制备水泥基材料、墙体材料或保温材料；以工业副产石膏加工石膏制品；以及使用经无害化处理的生活废弃物生产建材等。系统化推广利废建材有助于提高废弃物资源化利用率，降低建材生产过程的碳排放。

计算利废建材用量比例时，分子为某种利废建材重量，分母为该种利废建材所属的同类材料的总重量。当项目使用了多种利废建材，应针对每种单独计算，每种利废建材的用量均不应低于30%。

依据《广东好住房标准》6.2.4

6.2.7 选用可再循环材料、可再利用材料，评价总分值不超过2分。可再利用与可再循环材料用量比例，按下列规则评分：

新建建筑：

- 1 住宅建筑达到8%，得1分；

2 住宅建筑达到 10%，得 2 分。

既有建筑改造：

1 可再利用与可再循环材料用量比例达到 10%，得 1 分；

2 可再利用与可再循环材料用量比例达到 12%，得 2 分。

【条文说明】 本条是在第 6.2.3 条基础上的进一步提高。建筑材料的循环利用是建筑节材与材料资源利用的重要内容。本条的设置旨在整体考量建筑材料的循环利用对于节材与材料资源利用的贡献。

依据《广东好住房标准》6.2.3

6.3 绿色智能建造

I 基本项

6.3.1 绿色施工专项方案

施工单位应编制并实施绿色施工专项方案，方案内容完整，审批手续齐全。

证明资料：绿色施工专项方案（包含签字盖章齐全审批页）纸质档。

【条文说明】 绿色施工专项方案是统筹工程全周期绿色建造的核心指导性文件，其编制质量与落地执行效果直接关系工程绿色施工目标的实现。系统分析资源节约、污染防治等核心内容，可提前预判施工过程中的环境影响、资源消耗及安全风险，为针对性制定管控措施提供依据。古树名木及历史建筑作为重要的生态与文化资源，施工前通过专项方案明确保护措施，能有效避免施工活动对其造成破坏；减少碳排放、品质提升与职业健康安全的统筹考量，更是践行绿色发展理念、落实高质量建造与以人为本要求的关键。方案经监理与建设单位审批，可强化施工全过程监管，确保各项绿色施工措施科学可行、合规有效，保障工程建设与生态保护、民生安全协同推进。

技术依据：关于绿色施工专项方案的编制与实施，现行国家标准《建筑与市政工程绿色施工评价标准》（GB/T50640）第 3.1.2 条明确规定：“施工单位应编制绿色施工专项方案，明确绿色施工目标、组织机构、主要措施及评价方法，报监理单位和建设单位审批后实施。”

关于资源节约与污染防治，《建筑施工绿色施工规范》（GB/T50905）对施工过程中的节材、节水、节能、节地要求及扬尘、噪声、污水、固体废物污染防控措施作出了详细规定，为方案相关内容的分析与部署提供技术支撑。

关于古树名木及历史建筑保护，《城市绿化条例》第二十条规定：“任何单位和个人不得损坏城市树木花草和绿化设施。砍伐城市树木，必须经城市人民政府城市绿化行政主管部门批准，并按照国家有关规定补植树木或者采取其他补救措施。”《历史文化名城名镇名村保护条例》第二十八条明确：“在历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。”

关于减少碳排放，《城乡建设领域碳达峰实施方案》（建标〔2022〕53号）要求施工单位编制能源资源消耗控制计划，推广低碳施工技术，落实降碳减排措施。

关于职业健康安全，现行国家标准《建筑施工安全检查标准》（JGJ59）及《职业健康安全管理体系要求及使用指南》（GB/T45001）对施工过程中的作业环境安全、劳动防护、健康保障等作出了明确要求，为方案相关内容的制定提供依据。

6.3.2 施工阶段取得广东省建筑业协会颁发的省建筑业绿色施工示范工程（绿色工地）

证明资料：提供颁发的荣誉证书和奖牌以及广东省建筑业协会官方网站公示和正式公告的证明文件。

【条文说明】 本专项规定严格依据现行国家标准《建筑与市政工程绿色施工评价标准》（GB/T50640-2023）制定，具体对应条款如下：

评价等级规则（第3.4.4条）：优良级别需满足“控制项全部合格，一般项得分率 $\geq 80\%$ ，优选项得分率 $\geq 20\%$ ”，所有关键指标均围绕该规则设定量化要求；

环境保护（第4章）：第4.2.3条（建筑垃圾回收利用率 $\geq 40\%$ ）广东好住房标准6.3.3条回收再利用率不应低于55%、第4.3.2条（噪声限值）、第4.4.2条（扬尘控制要求）、第4.5.2条（污水排放标准）、第4.6.2条（光污染控制）；

资源节约（第5章）：第5.2.3条（用水重复利用率 $\geq 30\%$ ）、第5.3.2条（材

料损耗率降低要求）、第 5.4.2 条（节能设备使用率）、第 5.5.2 条（临时设施用地效率）；

人力资源保护（第 6 章）：第 6.2.2 条（作业区环境达标）、第 6.3.2 条（健康体检覆盖率）、第 6.4.2 条（劳动强度控制）；

技术创新（第 7 章）：第 7.2.3 条（“四新技术”应用数量及得分要求）。

配套依据包括《污水综合排放标准》（GB8978）、《绿色建材评价通则》（GB/T35601）、《节能产品评价通则》（GB/T20052）、《建筑施工绿色施工规范》（GB/T50905）等现行标准，确保各项指标的合规性与可考核性。

6.3.3 节约资源

住房施工期间应节约资源，其核心要求：

1 能耗与水耗管控；

节水：施工用水重复利用率 $\geq 30\%$ ，用水损耗率 $\leq 5\%$ ，节水器具使用率 100%；节能：节能型施工设备（GB/T20052 能效 2 级及以上）使用率 100%，施工能耗较定额标准降低 8% 以上。GB/T50640-2023《建筑与市政工程绿色施工评价标准》（9.2.4 条）（9.2.5 条）

2 固体废弃物减量与回收；

施工现场建筑垃圾回收再利用率不低于 55%。（广东好住房标准 6.3.3）

3 材料节约与绿色施工体系选用；

主要建筑材料损耗率较行业基准值降低 10% 以上，绿色建材（符合 GB/T35601）使用率 $\geq 50\%$ 。GB/T50640-2023《建筑与市政工程绿色施工评价标准》5.2.2

4 可再生能源利用；

在热水+照明+生产辅助用电中至少一个场景使用可再生能源，太阳能热水供应比例不低于 50%，可再生能源照明比例不低于 30%，综合可再生能源利用率不低于 5%。（GB/T50640-2023 第 9.2.7 条）

5 土石方工程方案优化。

场内土方利用率 $\geq 70\%$ （GB/T50905-2014 第 6.2.1 条），工程渣土回收率 $\geq 50\%$

(GB/T50640-2023 第 9.3.3 条)。

证明资料：提供详细的数据分析和佐证影像资料。

【条文说明】 施工阶段是住房建设全生命周期中资源消耗的关键环节，做好施工期间的资源节约管理，既是践行绿色建筑发展理念、推动建筑业转型升级的必然要求，也是降低施工成本、提升项目综合效益的重要途径。通过对能耗、水耗、废弃物、材料等关键要素的管控，可有效减少资源浪费和环境污染，实现“节能、节地、节水、节材和环境保护”（四节一环保）的绿色施工目标，为住房项目的绿色属性奠定基础。

技术依据：现行国家及行业相关绿色施工、资源节约的技术标准，主要依据包括：

1 国家标准《绿色施工导则》（建质〔2007〕223号）：该导则明确了绿色施工的“四节一环保”要求，对施工能耗、水耗管控，建筑垃圾回收利用，可再生能源利用等方面提出了原则性指导，本条文的具体要求是对该导则的细化和落地。

2 国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523）、《混凝土结构工程施工规范》（GB50666）等相关规范：对施工过程中的资源利用、废弃物处理等环节的技术要求进行了衔接，确保资源节约措施与工程质量、施工安全等要求协同落实。

关于建筑垃圾回收利用的相关规定：目前国内多地已出台建筑垃圾管理条例，明确要求提升建筑垃圾回收再利用率，本条文设定的“不低于 55%”的指标，符合当前行业发展水平和政策导向，兼顾了环保要求与施工可行性。

同 6.3.2：施工阶段取得广东省建筑业协会颁发的省建筑业绿色施工示范工程（绿色工地）

开发建设过程中易对场地及周边生态环境造成扰动，如植被破坏、土壤扰动、各类污染排放等，进而影响周边居民生活质量与区域生态平衡。通过明确生态保护与补偿要求，可最大限度降低施工对生态环境的不利影响；采用数字化手段实施动态监控与数据分析，能实现对施工污染的精准管控，及时发现并处置污染问题，保障施工过程符合生态环保要求，推动住房建设与生态保护协同发展。

技术依据：现行系列生态环保与工程建设规范：其一，《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国水污染防治法》等法律

法规，明确要求建设单位在施工过程中采取有效措施防治污染，保护生态环境；其二，现行强制性工程建设规范《建筑与市政工程施工污染控制标准》（GB16297）对施工现场扬尘、噪声、污水、有害气体及固体废弃物的排放控制有明确限值要求；其三，《智慧工地建设技术标准》（JGJ/T437）等规范，鼓励采用数字化、智能化手段对施工现场环境质量进行实时监控与数据分析，提升施工环保管理的精细化水平。上述规范共同构成了施工生态保护与动态监控要求的技术支撑，确保相关要求的合法性与可行性。

II 评分项

6.3.4 施工阶段主体结构装配率 $\geq 50\%$ ，得1分， $\geq 70\%$ ，得2分。

证明资料：设计图纸，装配式预评价评审资料

【条文说明】工业化建造是建筑业转型升级的核心方向，装配式结构作为工业化建造的主流形式，具有施工效率高、现场湿作业少、质量可控性强、绿色环保等优势。推行住房工业化建造结构体系，能有效减少施工现场扬尘、噪声污染和建筑废弃物排放，契合绿色建筑发展理念。

对于装配式混凝土结构的预制构件混凝土体积比例要求，结合当前我国建筑工业化发展阶段和技术成熟度，将35%设定为最低硬性标准，确保项目达到基本工业化水平；将50%设定为提升标准，鼓励项目进一步提高工业化程度。这一梯度化要求既兼顾了行业发展的普遍性，又能引导企业向更高质量的工业化建造迈进，有助于推动整个行业工业化技术水平的提升，长期来看可实现建筑质量提升、建设周期缩短、全生命周期成本优化的目标。

技术依据：1. 关于主体结构采用装配式结构的要求，依据《装配式混凝土建筑技术标准》（GB50204）、《装配式钢结构建筑技术标准》（GB51232）等现行国家标准，明确装配式结构的应用范围和基本技术要求，确保结构安全与使用功能；
2. 装配式混凝土结构预制构件混凝土体积比例的要求，参考《装配式建筑评价标准》（GB/T50378）相关规定。其中35%的最低比例是基于现有工业化建造技术普及

程度、施工工艺可行性及工程质量保障要求确定的基础指标；50%的提升比例则是结合行业先进实践经验，为推动工业化建造高质量发展设定的引导性指标，符合建筑工业化向规模化、集约化发展的趋势。

6.3.5 施工关键工序（如钢筋绑扎、混凝土浇筑、墙面抹灰、地砖铺贴等）采用建筑机器人或自动化施工器械的比例 $\geq 30\%$ ；得1分， $\geq 50\%$ ，得2分。设备作业数据（轨迹、工程量、质量参数）自动上传至智慧工地平台或BIM模型，智能移动终端全面应用于施工进度追踪、质量巡检、安全隐患排查等管理工作，实现施工过程数字化管控。得1分。

证明资料：建筑机器人的进出台账，影像资料证明，智慧工地平台联通详细证明。

【条文说明】 施工期间采用智能化设备，不仅能提升施工效率和工程质量稳定性，还能减少现场作业人员数量，降低安全风险；同时，数字化管控可实现施工全过程的精准把控，为工程验收和后期运维提供数据支撑，契合智慧建造的发展趋势。

技术依据：关于智能建造与绿色施工，现行国家标准《智能建造与新型建筑工业化协同发展行动计划》中明确提出“推广应用建筑机器人、智能设备和智能系统，提升工程建设智能化水平”。现行强制性规范《建筑施工安全检查标准》（JGJ59）要求“优化施工工艺，采用先进设备保障施工安全”。采用自动化施工器械、智能移动终端及建筑机器人等设备，是落实智能建造、保障施工安全与质量的有效措施。

6.3.6 施工质量控制体系实现关键工序数字化监测（如混凝土浇筑、钢筋绑扎等工序的参数实时采集）、质量隐患智能预警、检测数据自动归档；关键质量控制点（如隐蔽工程）实现全过程数字化追溯，实现质量检查、整改、验收全过程移动APP线上流转，形成电子档案及见证取样、送检、报告生成线上跟踪与防伪，得1分；相关智能监测设备与项目管理平台互联互通，形成质量风险自动预警、智能处理、闭环管理。得1分。

证明资料：查询全过程数字化监测管理平台。

【条文说明】 基于数字化与智能化技术的质量控制体系，能突破传统人工管控的局限性，通过实时数据采集、智能分析预警，提前规避质量风险，同时实现质量数据的可追溯性，为施工质量提供全流程、全方位保障，提升施工管理的精细化水平。

技术依据：关于施工数字化智能化管理，现行国家标准《智能建造与新型建筑工业化协同发展行动计划》中明确提出“推动智能建造技术与工程施工深度融合，提升工程质量管控水平”。现行行业标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）中要求“建立健全施工质量控制体系，确保工程质量可追溯”。采用数字化与智能化技术构建质量控制体系，是落实上述标准要求、推动建筑行业转型升级的重要举措。

6.4 低碳运行

I 基本项

6.4.1 住房设置用能计量装置与自动远传系统，并满足以下条款：

- 1 按户设置用水、用电及用能计量装置；
- 2 公共区域设置空调、照明、电梯等主要能耗系统的分项远传计量系统；

【条文说明】 计量系统是实现运行节能、优化系统设置的基础条件，能源管理系统使建筑能耗可知、可见、可控，从而达到优化运行、降低消耗的目的：

- 1 住宅建筑公共区域主要针对由物业管理单位运行维护和管理，如公共动力设备用电、室内公共区域照明用电等；
- 2 住房应按户设置用水、用电及用能计量装置，以便对各项能源消耗进行独立计量和监控；有助于提高能源使用的透明度，并促使居民合理使用资源，减少浪费；同时，计量系统应具备自动远传功能，能够实时远程传输数据，便于数据资源共享，管理平台自动分析与管理部门进行监测、分析和调控；并能根据电水气数据分析用户节能安全等增值业务，或提供主动物业服务。本条在原有用水计量的基础上，增加了用电和用能的计量要求，有助于实现更加精确的能源管理和节能目标；
- 3 通过智能抄表技术和计量设备，实时监控家庭的电、气、暖等能源消耗，并进行自动记录。

本条要求在计量基础上，通过能源管理系统实现数据传输、存储、分析功能，系统可存储数据均应不少于一年。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件（能源系统设计图纸、能源管理系统配置、分级水表设置示意图、水质监测点位说明、设置示意图、远传计量系统设置

说明等）；评价查阅相关竣工图、产品型式检验报告，投入使用的项目尚应查阅管理制度、历史监测数据、运行记录、水质监测管理制度（或水质监测记录）等。

6.4.2 住房运行管理部门建立并执行以下运行管理制度：

- 1 覆盖节能、节水、节材的运行管理制度；
- 2 针对设备与围护结构的定期安全检查制度。

【条文说明】 节能、节水、节材等资源节约和绿化管理的操作规程应在各岗位和现场的显眼位置明确标识，以确保工作质量和设备设施的安全、高效运行。运行管理人员应具备相关专业知识，熟练掌握有关系统和设备的工作原理、运行策略及操作规程，且应经培训后方可担任职责。应急预案中应明确突发事故的处理流程、人员分工，并严格规定上报和记录程序，同时确保专业维修人员的安全保障措施。其中包括：各类设施机房（如制冷机房、空调机房、锅炉房、电梯机房、配电间、泵房、中控室等）操作规程的合理性及执行情况，机房内应标明管理制度、操作规程、交接班制度、岗位职责和应急预案。节能、节水设施应设有巡查和保养制度，并保持完整的运行记录。节材管理应包括详细的购置和使用记录。绿化养护应有完善的保养维护制度，并具备完整的养护记录及药品的购置和使用记录。

在运营管理中，建筑运行能耗应根据现行国家标准《民用建筑能耗标准》GB/T51161 制定激励政策，建筑水耗应根据现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB50555 制定激励政策。通过绩效考核，调动运营管理工作者的绿色运营意识、激发其绿色管理的积极性，提升物业管理部门的管理服务水平和效益，有效促进运行节能节水。

制定科学的管理制度、巡检规定、作业标准和维保计划是保障使用者安全和健康的必要措施。公共设施设备的巡检应制定明确的制度，包括日常、月度、季度巡检计划、巡检范围、路线以及记录要求，确保设备的安全、完好及卫生状况得到有效监控。具体内容包括：公共设施设备（如管道井、绿化、路灯、外门窗等）的安全、完好度、卫生等；设备间（如配电室、机电系统机房、泵房）的运行状态、参数和卫生情况；消防设备设施（如室外消防栓、火灾自动报警系统、灭火器等）的完好度、标识及状

态。所有巡检内容需做好记录和归档。

系统、设备和装置的检查与调试不仅仅局限于新建建筑的试运行和竣工验收，它应是一项持续的、长期的工作。随着建筑使用过程中的管理、运行状态、构件的耐久性及安全性等因素随时间、环境和需求变化，持续地维护至关重要。物业管理机构应定期（每年）进行能源诊断。住宅建筑的能源诊断主要包括能耗现状调查、室内热环境和暖通空调系统的诊断，检测方法应符合现行行业标准《居住建筑节能检测标准》JGJ/T132 的有关规定。

本条的评价方法为：评价查阅相关管理制度、操作规程、应急预案、运行记录。

6.4.3 住房运行期间每年进行 1 次围护结构检查，重点包括外保温层完整性、气密层连续性、密封条状况、围护结构连接部位空鼓和粘贴强度。

【条文说明】 围护结构保温性能和外窗气密性直接影响建筑能耗和室内热舒适度，其性能维护是建筑日常运行管理的重点工作。建筑的门窗改造或局部施工存在破坏建筑气密层的风险，因此，对建筑气密性有要求的建筑，应在局部施工后重新测定建筑气密性，保证气密性能不降低。应定期检验围护结构以确保其维持在高性能水平。以上内容还应做好归档和记录。

本条的评价方法为：评价查阅相关管理制度、年度评估报告、历史监测数据、运行记录、检测报告、诊断报告。

II 评分项

6.4.4 住房建立能耗与碳排放监测系统，具备对用水、用电、空调等主要用能系统的数据采集、远程传输和综合分析能力，并接入能源管理平台实现统一管理，得 1 分；在此基础上增设人工智能能耗预测与管理系统，得 2 分。

【条文说明】 应建立能耗与碳排放监测系统，以便实时收集、传输和分析建筑的能耗数据和碳排放情况。碳排放监测管理平台能够按照住房的照明插座、空调、电力、特殊用电、可再生能源等分项进行碳排放监测与分析，可以更准确地识别碳排放的主要来源和潜在的减碳机会，并提出针对性的降碳整改措施。在此基础上，增设基于人工

智能的能耗预测与管理系统，可结合历史运行数据、气象条件、使用行为等信息，对建筑能耗与碳排放水平进行趋势预测与情景分析，辅助制定运行调控策略和节能减碳措施，实现用能系统的精细化管理与持续优化，进一步提升住房运行阶段的能源利用效率和减碳水平。

本条的评价方法为：本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件，包括能耗与碳排放监测系统及 AI 能耗预测与管理系统的功能设计说明等；评价查阅相关竣工图和系统功能资料，核实系统是否具备数据采集、远程传输、综合分析及预测与管理功能。

6.4.5 开展居民低碳生活推广活动，并按照以下标准评分，评价总分值不超过 2 分：

- 1 每年组织不少于 2 次的绿色建筑技术宣传、绿色生活引导、灾害应急演练等绿色教育宣传和实践活动，并有活动记录，得 1 分；
- 2 具有绿色生活展示、体验或交流分享的平台，并向使用者提供绿色设施使用手册，得 1 分；
- 3 每年开展 1 次针对建筑绿色性能的使用者满意度调查，且根据调查结果制定改进措施并实施、公示，得 1 分。

【条文说明】 导低碳的生活和工作方式，不仅有助于从使用需求侧减少建筑和区域的二氧化碳排放量，而且有利于引导人们向低能量和低消耗低开支的生活方式发展，促进社会低碳经济的模式下城市区域生活方式和价值观念的变革。

本条的评价方法为：评价查阅相关管理制度、工作记录、活动宣传和推送材料、绿色设施使用手册、影像材料、年度调查报告及整改方案。

7 智慧科技

7.1 智慧楼宇

I 基本项

7.1.1 智慧楼宇系统应与主体建筑同步建设，并满足智能化系统使用要求：

- 1** 智慧楼宇系统与主体建筑同步规划、设计、施工、验收及交付；
- 2** 智能化系统机房及管井满足系统运行和用户使用、管理等要求；
- 3** 楼宇通信设施支持接入不少于 4 家电信业务运营商；
- 4** 智慧楼宇系统采用开放式通信协议及标准化硬件接口；
- 5** 信息网络系统具备 VLAN 划分、防火墙、入侵检测等安全功能。

【条文说明】 信息网络系统通过 VLAN 划分，对各个智能化子系统或业务系统网络进行逻辑隔离，同时配置防火墙、入侵检测等安全功能，防止非法访问和网络攻击。

7.1.2 智慧楼宇配置安全防范系统：

- 1** 重要部位设置视频监控摄像机，摄像机清晰度不低于 1080P，录像存储时间不少于 30 天；
- 2** 楼栋门设置出入口控制系统，支持 IC 卡、人脸识别、二维码等多种通行识别方式；
- 3** 配置访客预约管理系统与可视对讲系统；
- 4** 配置停车场管理系统与电子巡查系统；
- 5** 配置安全防范综合管理平台。

【条文说明】 安全防范系统是智慧楼宇不可或缺的组成部分，能全面提升楼宇的安全防范水平和居民生活品质，通过视频监控、出入口控制、访客管理、可视对讲、电子巡查、停车场管理等技术手段，给楼宇提供全方位的纵深防护体系。

7.1.3 智慧楼宇配置智慧物业管理系统及高品质供水监测系统：

- 1** 智慧物业管理系统包含物业管理、安全监管、线上报障、费用缴纳、社区通告与信息推送功能模块；
- 2** 智慧物业管理系统实现与智慧楼宇综合服务管理平台、智慧社区平台等三级管

理系统的互联互通；

【条文说明】 信息化管理是实现物业管理定量化、精细化的重要手段，对提升物业管理水平和效率有重要作用，采用信息化手段建立完善的物业管理台账、档案极为重要。高品质供水不仅关系到生活品质，还关系到居民的人身安全，应采用科技手段对二次供水侧的安防、水质、水压、环境等数据进行监测。

7.1.4 智慧楼宇设置消防设施：

- 1 符合现行国家标准；
- 2 设置建筑防火及消防设施物联网系统；
- 3 建筑防火及消防设施物联网系统，能与其他业务系统进行数据共享。

II 评分项

7.1.5 智慧楼宇设置信息服务设施，评价总分值为 3 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 信息发布系统能与户内对讲屏、物业服务客房端信息互通，得 1 分；
- 2 楼宇设置无线对讲通信系统，通信频道不少于 4 路，得 1 分；
- 3 停车场管理系统具备空闲车位智慧出租功能，得 1 分。

【条文说明】 车位智慧出租功能应能对车位信息进行实时采集、智能匹配与在线交易，同时具备支持向上级社区上报车位信息的功能。

7.1.6 智慧楼宇设置智慧安防措施，评价总分值为 5 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 电梯轿厢摄像机具备电动车入梯报警功能，得 1 分；
- 2 采用不少于 3 种视频分析技术，实现视频异常行为分析并触发告警，得 1 分；
- 3 采用视频孪生平台，实现实景三维态势监控，得 1 分；
- 4 电梯配置智慧梯控装置，得 1 分；
- 5 公共区域设置紧急报警装置，触发后与物业管理中心建立语音通信及视频联动，得 1 分。

【条文说明】 视频分析技术包括老人及儿童独立出行监测、人员活动轨迹分析、人员跌倒监测、消防通道占用监测、温度异常监测、烟雾监测、火警监测、水浸监测、垃圾满溢监测、高空抛物异常监测等，应根据监控场所需求进行配置。

7.1.7 智慧楼宇配置建筑设备管理系统，评价总分值为3分，按下列规则分别评分并累计：

- 1** 系统具备对给水排水、暖通空调、电梯等机电设备设施实施监控，得1分；
- 2** 系统具备数据采集分析、集中监控、报警管理、联动控制、远程访问等功能，得1分；
- 3** 系统实现与智慧楼宇综合服务管理平台互联互通，接收并记录平台的运行、操作控制指令，得1分。

【条文说明】 建筑设备管理系统通过对机电设备设施的实时监控，可提供及时、精确的数据分析和决策依据，提升机电系统的可靠性和稳定性。

7.1.8 智慧楼宇配置建筑能效监管系统，评价总分值为2分，按下列规则分别评分并累计：

- 1** 为供能单位预留供能数据采集管线，得1分；
- 2** 采集公共区域的给水排水、暖通空调、供配电、照明、电梯及电动汽车充电等设备设施的运行能耗，系统具有为节能诊断、改造提供数据依据，并制定能源优化策略功能，得1分；

【条文说明】 建筑能效监管系统使建筑能效可知、可见、可控，达到能源优化、降低能耗的目的。

7.1.9 楼宇配置高品质供水监测系统，并满足供水单位相关规定，得1分。

7.2 数字家庭

I 基本项

7.2.1 数字家庭系统应采用光纤到房间，支持多终端稳定互联：

- 1** 实现光纤到房间，提供千兆及以上宽带接入能力；
- 2** 户内采用有线与无线相结合的组网方式；

- 3 无线网络覆盖全部套内空间;
- 4 客厅、主卧、厨房等主要功能房间应各配置不少于 2 个智能控制终端;
- 5 网络设备具备防火墙、入侵检测等安全功能;

【条文说明】 光纤到房间是一种借助光纤接入技术，为住宅家庭套内和建筑物室内房屋与区域提供宽带光纤传输通道，为实现真正意义上的高质量“数字家庭”建设提供坚实的全屋光纤通信底座。新建工程中，FTTR 作为 FTTH 的光纤延伸工程，室内管槽应在土建电气设计中一并完成，对已完成 FTTH 工程的建筑物，可在建筑物改造或二次装修（布线）工程中实施。

7.2.2 数字家庭系统具备个性化场景定制及全宅智能场景控制功能：

- 1 支持用户定制个性化场景模式;
- 2 场景控制支持时间、地理围栏、传感器联动等多维度触发条件;
- 3 系统支持本地控制、远程控制、传感器控制;
- 4 系统提供按键交互、触屏交互、语音交互、手势交互等方式;

【条文说明】 数字家庭的典型场景包括：离家模式（自动布防/关闭非必要设备）、睡眠模式（调节灯光/温湿度）、应急模式（紧急断电/开启全屋照明）、起床模式（打开窗帘/开启灯光、音乐）、聚会模式（调节灯光/播放音乐）等。

7.2.3 数字家庭系统具备安防功能：

- 1 套内设置不少于 1 处紧急求助按钮;
- 2 具备燃气泄漏自动切断功能;
- 3 具备厨房、卫生间水浸自动报警功能;
- 4 具备入侵自动报警功能;
- 5 报警信息与社区智慧物业管理平台连通;

【条文说明】 安防报警应具备 APP 或智能家居平台告警推送功能，宜具备短信推送或电话推送告警服务功能，用户能实时收到报警信息；具备防区自主设置功能，用户可自行配置报警事件和生效时段，宜提供多种布防模式，满足居家、离家、夜间等不同场景的布防需求；具备本地、远程以及自动化等布撤防功能，用户可通过手机、报

警设备触发布撤防操作；具备安防日志功能，提供告警记录查看功能。

II 评分项

7.2.4 户内配置照明、窗帘、窗扇控制系统，评价总分值为 5 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 照明系统支持分组或分区域照明控制，得 1 分；
- 2 照明支持灯光照度与颜色的无级调节，得 1 分；
- 3 设置夜间辅助照明，得 1 分；
- 4 配置智能开闭窗帘、窗扇，得 1 分；
- 5 系统具备定时开关、语音控制及光感应等自动控制功能，得 1 分；

【条文说明】 户内照明、窗帘、窗扇控制系统控制宜具备实时显示环境光照度的功能；具备灯光亮度、色温、颜色等参数调节功能；具备根据室内光照度及色温自动调节灯光参数的功能；具备控制遮阳设备、调节窗帘开合比功能；具备用户常用灯光参数、窗帘开合比参数的记录功能；具备依据用户作息时间以及习惯偏好自动控制的能力；具备节能控制功能，根据空间状态自动调控灯光、窗帘开合等相关参数。

7.2.5 户内配置数字家庭综合箱、智能家电设备，评价总分值为 3 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 配置数字家庭综合箱，得 1 分；
- 2 配置智能家电设备，得 1 分；
- 3 数字家庭综合箱和智能家电设备可接入数字家庭系统，得 1 分；

【条文说明】 数字家庭综合箱应包括智能配电单元、智能信息单元和智能集控屏。智能家电设备包括智能马桶、智能橱柜、智能音箱、智能门锁、智能门窗等，应根据用户个性化需求进行配置。

7.2.6 数字家庭配置水质智能监测系统，评价总分值为 3 分，按下列规则分别评分并累计：

- 1 具备水质异常自动报警功能，得 1 分；

- 2 具备水质异常自动关阀和净化设备功能, 得 1 分;
- 3 水质监测数据可接入数字家庭系统, 得 1 分;

【条文说明】 水质监测功能可监测硬度、总溶解固体和生活用水温度等指标, 数字家庭系统应具备对水质超标的用户主动提醒功能。

7.2.7 数字家庭配置智能遮阳和调光系统, 评价总分值为 2 分, 按下列规则分别评分并累计:

- 1 具备手动控制、分组或分区域及场景模式控制功能, 得 1 分;
- 2 具备与空调系统联动功能, 得 1 分;

【条文说明】 合理利用天然采光可以营造舒适的视觉光环境, 对室内光环境至关重要, 智能遮阳百叶通过传感技术捕捉光环境变量, 利用相应的控制策略调整光环境变量并优化光环境目标, 以提高室内人员视觉舒适度。

7.2.8 数字家庭配置室内环境监测系统, 评价总分值为 3 分, 按下列规则分别评分并累计:

- 1 具备实时监测室内空气品质及温度、湿度等环境参数功能, 得 1 分;
- 2 具备与空气净化设备联动功能, 得 1 分;
- 3 具备环境异常自动报警功能, 得 1 分;

【条文说明】 室内环境监测系统应具备室内空气质量 (PM2.5、CO2、TVOC 等) 量化、实时显示和优化功能, 可根据空气质量情况自动控制暖通、空气净化器等空气质量设备; 系统宜具备节能运行模式, 可根据空气质量、空间有无人状态, 自动调节空气质量设备开关及参数的功能。

7.2.9 数字家庭系统具备对老人及儿童的看护功能, 评价总分值为 3 分, 按下列规则分别评分并累计:

- 1 具备生活区域行为状态实时监测功能, 得 1 分;
- 2 具备异常行为报警功能, 得 1 分;
- 3 具备与社区紧急求助系统的联动响应功能, 得 1 分;

【条文说明】 智慧养老及儿童看护系统应覆盖老人房、儿童房等主要生活区域, 采用

毫米波雷达或 AI 视觉分析技术实现行为实时监测。报警装置应与监护人移动终端实时数据交互，并提供声光报警提示。通过红外或压力传感器监测长时间静止、异常徘徊等行为，并支持自定义预警规则（如老人夜间离床超时阈值）。

8 美好宜居

8.1 建筑外观

I 基本项

8.1.1 住房的建筑体量、外观风格、立面色彩、细部构造等要素符合城市规划和城市设计控制的相关要求。

【条文说明】 住房建筑体量（建筑面宽、建筑高度等）、建筑外观风格、建筑立面色彩、建筑细部构造等应符合城市规划要求（用地规划设计条件、城市规划管理条例等）和城市设计控制要求。在保障城市规划和城市设计控制的同时，在建筑外观设计上有一定创新性。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.2 住房建筑体量与周边环境相协调。

【条文说明】 对周边城市界面、建筑高度和体量关系进行综合分析，营造错落有致的整体形象与城市天际线。避免出现建筑高度和形体与周边不协调的情况。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.3 住房建筑外观风格具备识别性，住宅立面体现所在地域的建筑特色，并融入现代设计手法。

【条文说明】 在住房建筑立面设计中，采用以下其中一种设计手法：1. 临城市道路的底层商业裙房采用骑楼形式，营造舒适的慢行空间；2. 屋面构架采用透空格栅、镂空飘板等形式，形成通透、轻盈的视觉效果。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.4 住房建筑立面的色彩和材质与周边城市环境相协调，结合广东地区湿热气候选择合适的色彩搭配，采用高品质的立面材料、构造做法。

【条文说明】 住房立面色彩以素雅为主，采用低反射率、高透光性的冷灰色系，以减

少热辐射吸收。立面材质不采用大面积玻璃幕墙，以避免城市光污染。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.5 住房立面细部构造从功能性、视觉整合度及景观化角度进行综合设计。

【条文说明】 住房立面细部构造包括空调室外机位、太阳能构件、排水立管、层间线脚、挑檐、阳台、装饰柱、地下室风井、室外检修井、围墙等构件。在设计中充分发挥细部构造其功能性（如遮阳作用、安防作用）、视觉整合度（如构件色彩与建筑立面相匹配）、景观化设计（如通过绿化景观对构件设施的遮蔽美化）等。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

II 评分项

8.1.6 对空调室外机位、太阳能构件等设施的功能性优化与视觉整合，得 1 分。

【条文说明】 空调室外机位采用隐藏式设计形式，如使用通透率不低于 80% 可开启百叶或穿孔铝板等；室外机位与阳台侧板或飘窗结构进行一体化设计，提升整体视觉协调性；太阳能构件采用光伏建筑一体化（BIPV）设计，如结合屋面构架设计光伏屋面，与阳台栏杆集成为一体化光伏栏板，或作为挑檐构件嵌入住宅立面统一设计。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.7 排水立管、空调冷凝水管等设施采用隐蔽式设计，保证立面整体视觉效果，评价总分值为 2 分，并按下列规则评分并累计：

- 1 把立管隐藏在管井内，或将立管与空调室外机位结合设置并采用装饰百叶进行隐藏，得 1 分；
- 2 无法对立管进行隐藏时，将立管置于建筑平面阴角位置、阳台、设备平台或其他非建筑主立面部位，或将立管喷涂与外墙同色的涂料，得 1 分；

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括效果图、平面图、立面图，

大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.8 住房立面构件如层间线脚、挑檐、阳台、装饰柱等兼具遮阳功能与立面装饰效果，得1分；沿主要人行区域的住房建筑裙房结合骑楼等形式，提供遮阳避雨的底层架空空间，得1分。

【条文说明】 线脚、挑檐、阳台及装饰柱除具有遮阳功能外，还应增强住房建筑立面表现力；1. 层间线脚、挑檐可强化横向延展感；2. 阳台造型可通过外挑深度变化或立面色彩变化等方式，以提升立面韵律与层次变化；3. 装饰柱则增强竖向线条感，丰富立面构图。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.9 地下室出地面风井、室外检修井等设施通过景观化方式处理，评价总分值为2分，并按下列规则评分并累计：

- 1** 地下室出地面风井、室外检修井均设置在隐蔽处，得1分；
- 2** 若地下室出地面风井、室外检修井无法设置在隐蔽处时，可采用景观化处理方式进行遮蔽，得1分；

【条文说明】 第1款，室外检修井、出地面风井设置在隐蔽处（如隐藏于不显眼位置，如草坡、草坪或花丛间等），不设置在主要人行、车行区域上；第2款，可采用垂直绿化、低矮灌木等对出地面风井进行景观化遮蔽，室外检修井盖与周边铺装采用同材质设计，如井盖表面覆盖透水混凝土材质、涂上彩色涂料与周边路面色彩图案结合等。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.10 围墙采用通透构造，临街界面结合垂直绿化系统进行一体化设计，得1分。

【条文说明】 围墙构造为下部实体、上部通透组合式设计；外侧设置种植槽并搭配自动滴灌系统，种植常春藤、紫藤等攀援植物，实现绿化与设施一体化。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.11 改善型住宅下部及配套建筑的主要装饰材料与住宅整体风格统一，并采用质感良好的高品质材料，评价总加分值为2分，并按下列规则评分并累计：

- 1 采用高品质涂料或高品质面砖，加1分；
- 2 采用天然石材、人造石材或金属板材等高品质材料，加1分；

【条文说明】 第一款中高品质涂料包括真石漆、水包水仿石涂料、水包砂仿石涂料、金属漆等涂料，高品质面砖包括陶砖、发光砖、抛釉砖、仿石砖等；第二款中天然石材包括花岗岩、板岩、砂岩、石灰岩、火山岩等，人造石材包括超薄石材、木纹石、岩板、石英石、亚克力石材，金属板材包括穿孔铝板、蜂窝铝板、阳极氧化铝板、石材转印铝板、木纹转印铝板、水波纹铝板、双曲铝板、仿铜铝板、铝单板等。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.12 屋面作为第五立面纳入整体设计，屋面区域的设备管线设施集中区域设置，形成相对完整的使用空间给住宅，得1分；将使用空间主动配置晾晒功能，得1分。

【条文说明】 屋面设备应通过屋面构架进行统一遮挡，采用通透式构架（如结合通透式金属格栅、镂空形式挑檐等）增强立面整合感以及屋顶视觉协调性。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.1.13 重要城市景观廊道等重要区域的住房结合夜间照明设计，强化立面光影层次，增强住宅的视觉识别性，但不影响住户舒适感，如采用洗墙照明、投光照明、轮廓照明、内透光照明、重点照明，加1分。

【条文说明】 采用分层照明策略，对基座、主体、顶部分别设置照明方案，增强建筑层次感；采用动态照明控制，区别日常、节日与夜深时段照明方式，营造节奏丰富的光影氛围；采用光影强化建筑构造细节，如在凹入部分（如阳台内侧）设置暗藏灯带，与外凸结构形成“亮一暗一亮”节奏，在材质交界处通过不同色温灯光在转折面形成自然过渡。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括立面图，大样图等。

评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2 环境宜居

I 基本项

8.2.1 住房建筑过渡空间考虑遮阳避雨、防滑、防水排水、卫生整治、夜间照明、人性化监控、隔声降噪等设计要求，营造舒适、健康、安全的居住环境，并体现广东地区的地域文化特色。

【条文说明】 住房建筑的过渡空间（包括但不限于单元入口、连廊、门厅雨篷等）进行一体化综合设计，统筹考虑遮阳、避雨、防滑、抗风、防水、排水、照明、监控及隔声降噪等功能要求，营造舒适、安全、健康的居住环境，并体现广东地区的地域文化与地域特色。过渡空间的地面防滑性能，其防滑等级在潮湿状态下不低于相关标准规范要求。过渡空间是连接室内外、楼栋与小区环境的关键区域，其设计的系统性直接影响到住户的日常使用体验与安全。广东地区气候湿热多雨，且夏季日照强烈，对过渡空间的遮阳、排水、防潮防滑提出更高要求。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.2 住房建筑公共出入口、走廊等过渡空间设置遮阳避雨设施。

【条文说明】 为应对广东地区强烈的日照和频繁的降雨，设置有效的遮阳避雨设施是提升居住便利性与舒适度的基本保障。设施必须安全耐久，能抵御台风等极端天气。住房建筑的公共出入口、公共走廊等人员经常通行的过渡空间，必须设置永久性、结构安全的遮阳避雨设施。该设施的覆盖范围超出出入口边界水平投影不小于1.2m。覆盖范围要求是基于保障人员在风雨天气下从容出入的通行空间需求。

本条的评价方法为：预评价查阅效果图、施工图相关内容包括平面图、立面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.3 住房建筑设置完善的排水系统与周边的管网衔接完善，确保雨季排水通畅，减少积水问题。

【条文说明】 广东地区年降雨量大，暴雨强度高，内涝风险突出。完善的排水系统是

保障住区安全运行、避免财产损失和卫生问题的基础。住房建筑设置完善、独立的雨水排水系统，并与市政排水管网有效、顺畅衔接。住区场地内雨水管渠、住区主要出入口、地下车库入口、配电房周边等关键区域的雨水排水设计重现期不低于相关规范要求。

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括给排水平面图，大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.4 住房建筑设置的监控装置及安防设施设计简洁美观，兼顾功能与环境协调，如将设施与景观等导视牌等结合设计，设施本身采用浅色外观等；住房建筑的楼栋编号有明显标识，且配备夜间照明。

【条文说明】 清晰的可视化标识是居民寻址、访客到访和应急疏散的基础。有效的安防监控是住区安全管理的重要技防手段。住区楼栋编号标识设置于醒目位置，字体清晰，标识面板夜间具有足够的自发光或辅助照明，确保在夜间易于辨识。公共区域的视频监控系统覆盖主要通道、出入口及活动场地，摄像机分辨率不低于相关规范标准要求。

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括效果图、平面图，立面图、大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.5 住房建筑根据低频声、中频声和高频声特性，设置相应的隔声降噪措施，营造安静的居住环境。

【条文说明】 住房建筑周边可设置隔声屏障，降低噪声对住宅的影响。如混凝土声屏障可用于吸收低频声，生态降噪墙可用于吸收中频声，跌水景观可用于吸收高频声。住房外窗应采用隔声玻璃密封镶嵌，水泵房、变电房等产生噪音的设备用房应采取隔音措施。

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括隔声报告、大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

II 评分项

8.2.6 住房建筑设施采用耐腐蚀、耐久性强的材料，适应广东地区高温、高湿、多雨

的气候特点：外露的金属构件（如铝合金、钢材）采用耐候钢、氟碳喷涂或具有等效及以上耐腐蚀性能的表面处理工艺，其耐盐雾试验时间不低于 1000 小时，得 2 分。

【条文说明】 广东是高湿、高盐雾侵蚀的典型地区，提升建筑外部设施的耐候性与耐久性，对于减少后期维护成本、长期保持建筑品质与外观至关重要。住房建筑的外立面构件、室外遮阳设施、栏杆栏板等采用高性能抗风设计与高耐久性材料。耐盐雾 1000 小时的要求，依据现行国家标准《人造气氛腐蚀试验盐雾试验》（GB/T10125）进行评价。该标准规定了中性盐雾（NSS）、乙酸盐雾（AASS）和铜加速乙酸盐雾（CASS）试验方法。此指标适用于对防腐有严格要求的沿海或高腐蚀性工业大气环境。

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括立面图、设计说明、大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.7 垃圾收集点采用隐蔽式设计，相关设施便于定期清理、人员卫生冲洗，并满足防疫要求，住区垃圾收集点采用全密闭、美化遮蔽式设计，地面铺设防渗、防滑、易清洗材料，并配备给水龙头和排水地漏便于冲洗，得 2 分。

【条文说明】 本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括给排水专业图纸，建筑平面图、立面图、设计说明、大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.2.8 住房建筑设置充足的夜间照明设施，重点覆盖人行通道、出入口和公共活动空间等人员聚集区域。照明设备采用节能灯具。夜间照明结合景观照明，营造良好居住氛围，避免产生眩光。具体措施：住区主要人行通道、单元出入口、老年人及儿童活动场地的地面平均照度维持在 10lx~20lx 之间，眩光限值符合要求。所有室外公共照明灯具均采用 LED 等高效节能光源，且可统一接入智能控制系统实现分时、分区调光管理。加 2 分。

【条文说明】 优质的夜间光环境不仅能保障居民夜间活动的安全，还能营造温馨、雅致的社区氛围，避免光污染和过度照明。关于照度标准，现行国家标准《建筑照明设计标准》（GB/T50034）第 5.2.1 条（居住建筑照明标准值）中规定：“公共活动区域（室外）照度标准值为 10lx”。本标准建议的 10~20lx 范围，是在满足国家最低标准的基础上，为提升舒适度提供的优化区间。关于节能，现行强制性规范《建筑节能与

《可再生能源利用通用规范》（GB55015）第3.1.1条规定：“建筑设计应结合场地自然条件和建筑功能需求，对建筑的体形、平面布局、空间尺度、围护结构等进行节能设计。”采用高效光源和智能控制是落实节能设计的有效措施。

本条的评价方法为：预评价查阅施工图相关内容包括景观平面图、电气平面图、设计说明、大样图等。评价查阅结合竣工图纸及现场踏勘结果。

8.3 高效运维

I 基本项

8.3.1 房屋交付单位提供住房产品手册与电子图纸给房屋产权人。

【条文说明】 本条适用于好住房的评价。预评价本条不参与。本条要求住房交付单位给产权人提供包括有房屋安全使用说明、户型平面图、结构梁柱布置图、装修设计图、设备管线布置图、设备系统的使用说明等的住房产品手册与电子图纸。以避免维护与重新装修时盲目施工损害建筑原始结构，避免使用中占用公共区域及影响消防疏散。

本条的评价方法为：评价查阅住房产品手册、相关竣工图、相关管理制度、相关说明文件、工作记录。

8.3.2 物业管理根据预设的维护周期或建造商推荐的维护计划开展预防性维护。

【条文说明】 本条适用于好住房的评价。预评价本条不参与。本条要求好住房在设计阶段应明确需定期检查、巡视和维护的公共设施及设备，包括房屋结构、建筑部件、附属构筑物、二次供水设施、排水系统、照明和电气设备、安全防范系统、电梯等。在运行阶段，物业管理应根据设计阶段预设的维护周期或推荐的维护计划开展预防性维护。

本条的评价方法为：评价查阅相关管理制度、相关维护计划，投入使用的项目尚应查阅相关维护报告、工作记录。

8.3.3 装修材料、门窗、家电、洁具等提供了说明指引以便于后续维护、维修和更换。

【条文说明】 本条适用于好住房的评价。预评价本条不参与。住房的装饰材料、门窗等随着时间会逐渐老化，应提供说明指引以指导后期业主自行维护更换。

本条的评价方法为：评价查阅相关说明文件、工作记录。

8.3.4 住房内装部品采用了模数化尺寸；电梯、门窗洞口、走道等满足家具家电产品的运输要求。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。采用行业模数化尺寸的内装产品有利于业主自行更换；电梯门的开启宽度、户内门的高度宽度、户内走廊的宽度等需考虑运输搬运大型的家具家电产品时的通过尺寸，窗户的开启尺寸、空调外机板预留的空间等需考虑空调外机的通过性及安装要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、相关内装部品说明文件。

II 评分项

8.3.5 住房采用了易于清洁维护的建材，设计预留了清洁与维护的必要条件，考虑了工人空调外机安装维护、设备管道更换的操作条件、幕墙类立面设计时预留擦窗机等清洁维护设施，窗户开启扇考虑了住户在室内清洁窗外表面的便利性，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。住房的装饰材料如墙面、地面、顶棚等应易于清洁维护，厨卫等空间应采用防水性强、不易发霉的建材。住房的空调外机安装、设备管道更换、玻璃清洁等涉及室外高空作业，应预留必要的操作条件以提升安装维护便利性与安全性。窗开启扇应考虑住户在室内清洁外窗污渍的条件。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、材料用量清单、材料检测报告。

8.3.6 外门窗的玻璃面板采用了自清洁玻璃，得1分。

【条文说明】 8.3.6 本条适用于好住房的预评价、评价。自清洁玻璃是在玻璃表面通过特殊工艺，镀有如光催化剂薄膜、超亲水或超疏水薄膜等具有自清洁能力的镀层，具有自我清洁能力的玻璃。住房外门窗采用自清洁玻璃可降低清洁维护成本与频率，提升运维安全与便捷性，优化居住体验与建筑美观，是增强住房环保效益与可持续性的有效手段。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、材料用量

清单、材料检测报告。

8.3.7 全装修交付的住房预留了灵活的家具家电安装尺寸，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。全装修交付的住宅宜预留灵活的尺寸以便业主选择不同类型的家具家电产品。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图。

8.3.8 住房接入了小区设置的物业服务管理平台，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。小区设置的物业服务管理平台宜包括物业服务智能化、安全管理系统、环境监测与管理、居民服务与互动等功能模块，住房接入该系统有利于用户直接解决、反映住房使用中的事项、发生的问题，快速上报并处理住房中发生的应急事件。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件，相关说明书等；评价查阅相关竣工图、产品型式检验报告、产品说明书，投入使用的项目尚应查阅相关管理制度、历史监测数据、运行记录。

8.3.9 住房采用了基于设计、施工BIM数据建立的智能化运维系统，交付时向房屋产权人提供了住房产品的电子信息和三维装修图纸，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。住房在系统建构阶段宜对以下要素进行策划：可对设备与能效进行统一管理；可结合数字化技术提供运维阶段的可视化、分析与控制。BIM技术可整合设备基本信息，实现设备状态的三位动态监控，帮助设施管理人员掌握设备使用情况；可根据设备状态预测潜在故障并安排维护计划；可支持设备信息查询、运行控制、自助报修和计划性维护，提升设备管理效率；可掌握建筑各系统运行状态及性能参数，支持能源管理策略优化，降低能耗；可预测设备维护需求，制定科学的维护计划，延长住房使用寿命，减少故障发生。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、产品型式检验报告，投入使用的项目尚应查阅相关管理制度、历史监测数据、运行记录。

8.3.10 主要机电系统采用了免布线、免维护设备或成品设备，可实现远程智能抄表，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。采用免布线、免维护或成品设备可保障机电系统运行稳定安全，设备系统宜实现远程智能抄表，以便物业人员高效管理。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、相关设计说明、相关产品型式检验报告。

8.3.11 服务于建筑的主要机电系统实现了智慧运维，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。宜设置如水处理设备智慧运维系统、高层住宅智慧泵房、电梯智慧运行系统、低压配电智慧运维系统及充电设施智慧运维系统等智慧运维系统。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、相关产品型式检验报告，投入使用的项目尚应查阅管理制度、历史监测数据、运行记录。

8.3.12 可依据建筑设备系统的运行状态及性能指标开展条件性维护，可监测设备关键性能指标，当指标达到设定阈值时能触发维护决策，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。宜通过部署高精度传感器，实时采集设备运行数据，开展建筑设备系统的健康诊断，实行条件性维护，及时发现异常状态及潜在故障。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、相关产品型式检验报告，投入使用的项目尚应查阅管理制度、历史监测数据、运行记录。

8.3.13 服务于建筑的管理平台设置了资产智慧管理系统，对资产资源进行全生命周期管理，得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。服务于建筑的资产智慧管理系统是一个集成的软件平台，旨在对住房资产的全生命周期进行数字化、自动化、智能化的管理。其通常包括资产组合总览与投资管理，租赁与租户管理，财务管理与自动化，合规与风险管理。通过大数据、人工智能与物联网的智慧化集成，实现实时掌握资产变化、降低人力成本、减少资源浪费、提升资产运维管理效率的目的。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、相关产品型式检验报告，投入使用的项目尚应查阅管理制度、历史监测数据、运行记录。

8.4 优质服务

I 基本项

8.4.1 物业管理服务对业主或物业使用人的报修、求助、咨询、投诉事项实行限时处理，并做好全过程记录。

【条文说明】 维修服务应分类安排服务时限，涵盖小修、急修、电梯维修及其他特约报修，服务时限量化明确；服务接待应规范，服务人员应举止得体，服务记录应规范、完整、按规定保存，突发事件及时上报，需提供处理记录等相关佐证文件。

8.4.2 物业管理服务建立共事协调机制，定期召开住宅物业服务情况通报会、物业服务机构与业主委员会或业主推选代表沟通协调会。

【条文说明】 物业服务人应制定共事协调机制，形成会议机制并提供相关会议记录和制度说明文件。

8.4.3 物业管理服务建立节能、节水管理制度，垃圾分类回收管理制度，安防管理制度，应急管理制度，装修管理制度，巡检管理制度，保洁管理制度。

【条文说明】 与装修人签订室内装饰装修管理服务协议，明确禁止行为及注意事项，保障施工安全，不影响建筑本体及物业功能使用，开展日常安全巡查，异常情况及时处置及上报，装修垃圾集中堆放并及时清运，资料整理归档。

各项制度需提供正式标准、细则等文件，并提供执行记录等过程证明文件，公众参与相关制度，需提供公示材料。

8.4.4 物业管理提供 24 小时客户服务、公共秩序维护服务、环境卫生服务及共用设施设备维护服务。

【条文说明】 客户服务包括：入住服务应流程化办理；咨询求助服务应 24 小时接听业主或物业使用人电话，并及时响应；投诉建议应记录清晰，并开展回访。物业服务投诉应 24 小时内提出解决方案；工程遗留问题应 48 小时内答复；管理区域外事项应依法反馈；维修服务应分类安排服务时限，涵盖小修、急修、电梯维修及其他特约报修，服务时限量化明确；服务接待应规范，服务人员应举止得体，服务记录应规范、完整、按规定保存，突发事件及时上报。

公共秩序维护服务包括：门岗管理应 24 小时值守，人员及物品按规定验证、检查、

登记，保障通行秩序；巡逻服务应制定巡逻方案，巡逻人员应熟悉物业区域及应急预案；监控服务应全天候监控重点区域，值守人员应掌握设备操作及应急处置；车辆管理应设置管理岗位，维护车辆出入及停放秩序，保持消防通道畅通；消防管理应配合消防部门开展相关工作；应急事件处置应配合主管部门开展应急处置工作。

环境卫生服务包括：消杀药物放置点及警示标识应明显；消杀作业应提前告知客户，避免影响客户；应使用环保药物；应保持无蚊蝇滋生、无鼠洞鼠迹，垃圾容器及雨污水井无蟑螂；应开展垃圾分类、收集、清运服务；应满足公共通道、电梯、电梯厅、停车场、车库、公共卫生间及其他公共空间的保洁要求；

共用设施设备维护服务包括：公共设施设备包括公共标识标牌、给排水设施、供电照明设施、供暖设施、电梯、防雷设施、车辆管理设施、监控设施、消防设施、休闲设施；公共部位维护应巡查门窗、墙面、顶面、地面，及时修复损坏，巡查排水管道、泄水沟、化粪池，保持畅通；巡查围墙、外墙，及时维护，确保铁栅栏无严重锈蚀。

此条需提供《客户服务管理制度》或《24小时服务规程》等相关文件，服务电话记录与服务记录台账等证明文件。

8.4.5 物业服务建立住房信息档案，视频监控系统、周界防范系统和出入口控制系统。

【条文说明】 本条规定住宅物业服务在信息档案管理、服务装备及工具配置方面的要求。应建立完善的信息档案管理制度，确保信息、档案、记录等资料完整、准确，文件资料归档系统、及时。

依据《广东好住房标准》第8.4.3条。

8.4.6 物业服务机构建立并有效实施持续改进机制，且每年至少组织一次物业服务满意度调查。

【条文说明】 物业服务应开展用户满意度调查，建立合理的投诉处理机制。可通过日常巡检、定期考核、意见征集等方式开展满意度评估，并定期进行服务自评和改进。业主满意度宜达到90%以上。

需提供物业服务用户满意度调查原始文件及满意度分析结果文件，并向业主公布

调查结果摘要。

8.4.7 物业服务设立用于共用设施设备维修、更新、改造的公共维修资金或引入社会资金。

【条文说明】 公共维修资金是指专项用于住房共用部位及共用设施设备在保修期满后进行维修、更新和改造的资金，维修范围可依据《住宅专项维修资金管理办法》。在建筑全生命周期运营中，宜建立常规资金保障机制，确保维修与更新改造的经费来源。

II 评分项

8.4.8 物业管理服务建立房屋定期体检制度和常态化体检工作机制，得 1 分。

【条文说明】 住房体检指对居民住房定期或应急性检测和评估，提醒房屋使用安全责任人及时维修和保养，消除安全隐患，保障房屋使用安全。老旧小区应通过住房体检，确保建筑安全与长期稳定使用，满足居民基本需求。

8.4.9 物业服务机构建立并实施持续改进机制每 2 年至少要进行一次服务质量评审并依据调查与评审结果，采取改进措施，对评审不合格的服务机构应终止服务合同，实现服务质量持续改进，得 1 分。

【条文说明】 住房体检指对居民住房定期或应急性检测和评估，提醒房屋使用安全责任人及时维修和保养，并需要满足每 2 年至少进行一次服务质量评审并依据调查与评审结果，并出具相应报告和调查评审结果。

8.4.10 住房的建筑性能、工程质量及设备运行纳入保险体系，得 1 分。

【条文说明】 实施房屋建筑工程质量保险可健全风险保障体系，提升工程质量水平，保障房屋所有权人合法权益，有效防范和化解工程风险。提供相关保险合同证明文件，具有法律效力的正本或者复印件。

8.4.11 物业服务为住户提供装饰装修管理、信息管理、文化活动组织，得 1 分。

【条文说明】 物业应将装修禁止行为和注意事项告知装修人；建立装修档案并保存不少于 2 年；信息管理明确信息内容、发布渠道、更新频率，形成信息公开目录与年度汇总表；文化活动宜包括便民服务、老年人健康活动、社会公益活动及节日氛围营造，

提供活动通知及过程记录文件。

9 创新提高

9.1 一般规定

9.1.1 广东好住房在健康舒适、安全耐久、绿色低碳、智慧科技、美好宜居五大维度的指标中，均存在技术应用、产品选用及管理方式等方面的创新与提升空间。为鼓励此类创新实践，本标准设置“加分项”，相关评价按本章规定执行。

9.1.2 加分项符合下列规定：

- 1 加分项（PA）总分值为本章各项得分之和，当得分大于 20 分时，应取为 20 分；
- 2 部分加分项是对评分项的提高，符合条件时，加分项与对应评分项可同时计分。

【条文说明】 加分项的评定结果为某得分值或不得分。考虑到与好住房总得分要求的平衡，以及加分项对好住房功能、性能与品质的贡献，本标准对加分项附加得分作了不大于 20 分的限制。

9.1.3 围绕健康舒适、安全耐久、绿色低碳、智慧科技、美好宜居五个方面采取其他创新提高措施，获得各级科学技术、勘察设计与工程质量等奖项的，按所获最高等级奖项评分，市厅级得 2 分；省部级得 5 分；国家级得 8 分；评为加分项。

9.2 加分项

9.2.1 面积大于 144 m^2 的住房，户内公共区域（起居室、餐厅）设置两层通高的室内空间，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。鼓励住宅设置两层通高空间，该形式成本较高，实施难度较大。住宅挑空空间可营造开阔通透的空间感，增强纵深感与层次感；引导竖向自然采光、通风，优化室内环境并降低能耗；实现功能区竖向联动，适配多元生活场景；延伸视觉效果，缓解压抑感，提升居住舒适度与品质。卧室、厨房、卫生间不应挑空，挑空部分投影面积不少于住房套内面积的 10%。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件；评价查阅相关竣工图、现场实测。

9.2.2 住房采用装配式装修，按《装配式建筑评价标准》DBJ/15-163-2019 的评价方法，Q3 的评分达 18 分时，加 1 分；Q3 的评分达 24 分时，加 0.5 分；Q3 的评分达 30

分时，加0.5分。

【条文说明】本条适用于好住房的预评价、评价。鼓励住宅采用装配式装修，该方向契合当前国家及地方的政策倡导要求，评价直接参照广东省《装配式建筑评价标准》中装配式装修与管线分离的分值对应本条加分，不另行制定评价方法。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、装配式装修与管线分离设计说明、装配式建筑评分表，参照《装配式建筑评价标准》DBJ/15-163-2019表4.1.2；评价查阅相关竣工图、现场核查。

9.2.3 住房在楼栋内设置住户共享的公共空间，配置公共洗衣房、共享客厅、共享办公等功能，按需设置长者食堂或结合相邻楼栋一起设置小规模的城市书房。以上功能的设置满足消防、环保和建筑安全等相关规范的要求。评价分值为1分。

【条文说明】本条适用于预评价和终评价。公共区域设置共享空间，如公共洗衣房、共享客厅、共享办公空间，能够满足多元化居住需求，支持居民开展社交、休闲、办公等活动，促进邻里交流，提升居住便利性。结合社区规划在公共空间里设置长者食堂，体现对长者的关怀。设置小规模的城市书房，提倡全民阅读。本条旨在鼓励满足多元化居住需求，体现人文关怀及提升社区文化内涵。

本条评价方法为：预评价查阅公共空间建筑、装修及配套设施设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅相关专业竣工图、验收报告并现场核实。

9.2.4 住房屋面或其他有条件的公共开敞空间，预留货运无人机的起降位置，并合理规划飞行线路。无人机飞行和起降不造成对住户的安全隐患、噪声干扰及隐私侵扰。评价分值为1分。

【条文说明】本条适用于预评价和终评价。住房外公共空间预留无人机飞行路线及起降位置，有助于支持低空经济应用场景，提升社区智能化服务能力。飞行路线宜结合建筑高度分层规划，起降点宜靠近社区服务中心或商业综合体，并应设置实体防护设施，确保居民活动安全，满足安全间距、噪声控制与隐私保护要求。

本条适用于预评价和终评价。本条评价方法为：预评价查阅商用无人机预留起降位置及飞行路线规划设计文件，检查设计是否符合要求。终评价查阅无人机实际运行

评测报告并现场核实。

9.2.5 住房外窗具有良好的景观视野，评价总分值为 2 分，并按下列规则评分并累计：

1 起居厅和卧室至少有 1 间具有良好视野，窗前 1.5m 的范围内，视点 1.5m 高度可以看到室外景观，得 1 分；

2 起居厅或卧室的阳台上可看到室外景观的视野宽度不小于 90°，得 1 分。

【条文说明】 窗户位置及尺寸应结合房间功能布局，优化景观视野，通过保障室内外视觉空间的连通性，提升居住者的心理舒适度并缓解视觉疲劳。确保外窗不被过高的外挂空调机位或建筑构件遮挡，使居住者在室内即可无障碍地观看室外绿化或城市景观。

9.2.6 住房主要功能房间设置风扇与空调协同控制系统，得 2 分。

【条文说明】 根据《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T 50785，人的体感温度不仅取决于空气温度，还受气流速度的显著影响。通过风扇与空调联动的协同控制策略，能够提升室内热舒适度并降低夏季制冷能耗，契合广东湿热的气候特征。

9.2.7 卧室和起居室设置污染物监测系统，实时监控与显示室内 PM10、PM2.5、CO₂ 浓度、氨、甲醛、苯、总挥发性有机物等参数，得 2 分；设置污染物监测系统与新风空调系统联动，得 2 分。

【条文说明】 污染物监测系统能够实时监测室内空气质量，不仅能增强居住者对环境状况的感知，更能实现及时预警。将污染物监测系统与新风空调系统联动，能够有效解决因广东地区夏季长期开启空调导致的室内污染物累积问题，实现新风系统的自动开启或换气频率自主调节，有效降低居住空间内污染物的累积风险，保障呼吸道健康。

9.2.8 住房室内进行亲生物设计，室内植物选择符合人体健康与安全要求的种类，得 2 分。

【条文说明】 本条文基于“亲生命性假说”，对标国际 LEED、WELL 等建筑评价标准，旨在通过在室内引入自然元素，降低居住者的皮质醇水平并提升认知能力。

9.2.9 生活饮用水干管设置循环管道并在循环管道末端设置水质净化措施，得 1 分。

【条文说明】 为防止生活饮用水水池(箱)水质二次污染,强调加强管理,并设置水消毒处理装置。

依据国家标准《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019中第3.3.20条。

9.2.10 住户外内分散式热水系统设置循环回水管路,得1分。

【条文说明】 住宅应设置热水供应设施或预留安装热水供应设施的条件,集中生活热水系统应在套内热水表前设置循环回水管。

依据国家标准《住宅设计规范》(GB50096-2011)中第8.2.4条。

9.2.11 住房具备阻断传染病传播的防控功能,得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条规定了住房的防疫功能要求,可采取下列典型方法或其他有效方法:

1 采用了水封高度不低于55mm的无气溶胶马桶。无气溶胶马桶通过物理阻隔或水封结构减少气溶胶扩散,降低病原体传播。

2 采用了开闭响应时间不大于0.5s的自动密封地漏。使用自动密封功能的地漏能够快速响应阻断异味及污染物返流,降低病原体传播。

3 采用了具备阻断等辅助防疫功能的烟道。烟道具备阻断功能可降低病原体通过烟道传播的可能性。

4 采用了具备过滤、净化等辅助防疫功能的机械通风。机械通风具备辅助防疫功能可降低室外空气中病原体进入室内的可能性。

本条的评价方法为:预评价查阅相关设计文件、相关设计说明、计算书;评价查阅相关竣工图、相关设计说明、计算书、主要产品型式检验报告。

9.2.12 高层住房配备疏散逃生避难器材及设施,屋面宜设置飞行器救援平台,并在邻近处存放救援物资,得1分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条建议高层住宅建筑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。预留飞行器救援平台、有条件的增设直升机、无人机等救援平台,以提升救援能力。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

9.2.13 卫生间地面安装智能感应设施，数据宜接入社区医疗系统，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条为社区居民特别是老年人提供了额外的安全保障和医疗服务。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

9.2.14 残疾人、老年人、儿童和其他行动不便人员居室外窗采用具有遇火自动关闭功能的耐火窗，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条对外窗遇火自动关闭的要求，主要是出于对残疾人、老年人、儿童以及其他行动不便人员的安全考虑。这一设计能够有效地防止火势蔓延，为救援工作提供便利，并符合无障碍设计的原则。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

9.2.15 住房主体结构耐久性按 100 年设计工作年限确定，外围护结构的设计工作年限不低于 25 年，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。本条文基于现行团体标准《百年住宅建筑设计与评价标准》T/CECS-CREA513，为提高住房的建筑寿命、质量品质和长久价值，住房主体结构的设计工作年限宜为 100 年，依据现行国家标准《住宅项目规范》GB55038，外窗及外墙外保温的设计工作年限不低于 25 年，提出外围护结构设计工作年限不应低于 25 年的要求，并满足现行有关标准的耐久性要求。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

9.2.16 住房套型灵活可变，评价总分值为 2 分，并按下列规则分别评分并累计：

- 1 套型空间及结构设计为使用功能调整预留条件，得 1 分；
- 2 住房采用整体厨房和整体卫生间，得 1 分。

【条文说明】 本条适用于好住房的预评价、评价。

1 本条基于为提升住宅使用年限和全生命周期适应性，楼面承重宜考虑户型的可变需求，减少结构改造，避免材料浪费，降低碳排放；

2 整体厨房、卫生间应符合现行行业标准《住宅整体厨房》JG/T184和《住宅整体卫浴间》JG/T183的有关规定，管线分离技术可有效提升后期维护便捷性，提高使用效率。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、相关说明文件、预评估分析报告；评价查阅相关竣工图、相关说明文件、分析报告。

9.2.17 采用新型建筑材料，在节约资源、保护生态环境、保障安全健康等方面具有明显效益，且满足国家现行绿色建材评价标准中同类型材料的各类指标要求，评价总分值为2分。采取1种新型材料，得1分，采取3种以上新型材料最高得2分。

【条文说明】 鼓励采用新型建筑材料。为满足建材的基础性能指标，采用的新型建材应满足国家现行绿色建材评价标准中同类型材料的各类指标要求，并在节约资源（如有效降低建筑能耗）、保护生态环境（如材料生产阶段无污染排放）、保障安全健康（如材料的耐久、阻燃、防腐、防火、耐久等性能有大幅提升）方面，对比传统同类建材具有显著效益。

9.2.18 应用建筑信息模型（BIM）技术，评价总分值不超过2分。

在建筑的规划设计、施工建造和运行维护阶段中的两个阶段应用，得1分；三个阶段应用，得2分。

【条文说明】 通过将BIM技术应用于设备、能效管理系统，系统能够全面整合设备的基本信息，实现对设备实时状态的三维动态监控，帮助设施管理人员深入了解设备的使用情况。同时，BIM技术还可以根据设备状态预测潜在故障，提前安排维护，避免设备故障带来的停工和额外维护费用。这种应用使得设备信息查询、运行控制、自助报修以及计划性维护成为可能，大大提高了设备管理的效率。

在住房运行阶段，物业管理可利用BIM模型清晰地了解建筑各部分和系统的运行状态及性能参数。BIM模型不仅有助于及时发现并解决问题，还提供了精准的操作指

南。结合 BIM 模型，物业管理可以实时监控建筑的能耗数据，根据数据调整空调、照明等设备的运行策略，优化能源使用，达到节能目的。此外，通过分析 BIM 模型，物业管理能够提前预测设备的维护需求，制定更科学的维护计划，从而延长建筑的使用寿命并减少故障发生。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、BIM 技术应用报告；评价查阅相关竣工图、BIM 技术应用报告。

9.2.19 住房项目通过多种可再生能源形式的协同集成，并在运行层面引入监测、预测与调度等创新技术，实现可再生能源高效利用及与电网运行的协调优化的，可按下列内容计分，评价总分值不超过 2 分：

- 1 多种形式的可再生能源综合利用，并通过系统集成实现协同运行，得 1 分；
- 2 住房设置可再生能源状态监测装置与自动远传系统，具备数据采集、远程传输、数据分析及预测能力，得 1 分；
- 3 可再生能源与建筑用能系统具备电网响应能力，并通过储能系统、直流供配电系统或等效技术路径，实现可再生能源的就地消纳与用能优化，得 1 分。

【条文说明】 推动可再生能源的应用，逐步替代传统的化石能源，是实现节能目标的另一重要途径。本条旨在鼓励住房项目在可再生能源应用中由单一配置向系统化、运行导向的综合利用转变，通过多种可再生能源形式的协同集成以及运行阶段的监测、预测与调度技术，提高可再生能源的实际利用效率，并增强其与建筑用能系统及电网运行的协调性。

鼓励综合利用太阳能、地热能、空气能等多种可再生能源形式，通过系统集成实现协同运行，以提升整体能源系统的灵活性和稳定性，而非仅关注单一设备或装机容量。在运行层面，引入可再生能源状态监测、数据远程传输、分析与预测等功能，有助于实现对可再生能源系统运行状态和能量产出的持续掌握，为运行管理和优化调度提供支持。

同时，引导住房项目关注可再生能源与建筑用能系统及电网的协同运行，通过储能系统、直流供配电系统或其他等效技术路径，实现可再生能源的就地消纳与用能优

化，提高建筑运行阶段对电网的响应能力和系统韧性。

本条的评价方法为：预评价查阅相关设计文件、计算分析报告；评价查阅相关竣工图、计算分析报告、产品型式检验报告。

9.2.20 建立完整的数字化成果交付体系，覆盖设计、施工、验收全环节的数字化资料，实现工程质量全流程可追溯；竣工 BIM 模型具备物联网接口，可与住房内智能设备联动；数字化成果支持 AR/VR 可视化查询，提升运维便捷性，加 1 分；数字化成果平台可向居民及运维单位提供住房使用、维护、维修等全生命周期环节的信息查询与专业指导服务，且数字化成果采用标准化格式，可接入行业统一数据管理平台实现互联互通，加 1 分。

证明资料：查询数字化全过程交付成果。

【条文说明】 建立建筑工程数字化成果交付体系，核心目的是打破建筑行业传统“重建设、轻运维”的壁垒，通过数字化手段实现工程质量的全流程追溯，保障工程建设质量责任可落实。同时，为住房全生命周期管理提供精准信息支撑，无论是居民日常使用维护，还是后期更新改造，都能依托完整的数字化成果规避盲目操作风险，提升居住安全性与舒适度，助力实现建筑全生命周期的精细化、高效化管理。

技术依据：1. 现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）：其中明确要求建筑工程施工质量应建立可追溯的验收体系，数字化成果交付是落实该要求的重要载体；2. 《智能建筑设计标准》（GB50314）：规定智能建筑应构建数字化管理平台，整合建筑全生命周期数据，为运维管理提供支持；3. 强制性规范《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015）第 3.1.1 条及相关条款：要求建筑设计与管理贯穿全生命周期节能理念，数字化成果交付体系可通过精准的信息推送，指导运维阶段的节能改造与高效维护，落实全生命周期节能要求；4. 《建筑信息模型应用统一标准》（GB/T51210）：为数字化成果的整合、交付与应用提供了技术框架，明确了 BIM 等数字化技术在工程交付与运维阶段的应用要求。

9.2.21 智慧楼宇设置综合服务管理平台，评价总分值为 2 分，按下列规则分别评分并累计：

1 系统包含设备管理、安全管理、车辆管理、能源管理、通行及访客管理等模块，系统开放标准数据接口协议，接入楼宇智能化系统与物联网设备，支持设备设施联动控制，系统与上级社区、城市管理平台实现数据交互，接口配置符合属地管理部门技术管理标准，得 1 分；

2 系统配置移动应用终端，区分管理人员与用户操作权限与访问控制，系统集成建筑信息模型（BIM）与数字孪生技术，实现三维可视化运维管理，得 1 分。

【条文说明】 综合服务管理平台除了给物业提供高效管理外，还应对业主提供高效服务，通过设置社区门户网站、小程序、公众号等应用，支持第三方业务平台接入，方便业主在线获得社区相关信息和服务。

9.2.22 智慧楼宇设置无人机停机坪及无人机综合管理平台，评价总分值为 2 分，按下列规则分别评分并累计：

1 无人机停机坪配置自动灭火装置与防坠落措施，并设置充电桩及维护站点，划定禁飞区域及时段，触发公众安全时自动返航或悬停至安全区，得 1 分；

2 无人机配送接受物业管理系统监控，无人机具备坠毁自动报警功能，信号实时推送至物业管理系统，露台停机坪配置智能启停控制模块，并统一运行状态指示照明，得 1 分。

9.2.23 数字家庭系统具备健康管理功能，评价总分值为 2 分，按下列规则分别评分并累计：

1 配置人体体征监测设备，具备服药、体检提醒功能得 1 分；

2 支持用药记录云端同步，得 1 分。

【条文说明】 人体体征监测设备如睡眠监测带、血压计、血糖仪等。服药提醒可关联电子药盒，支持语音播报及应用程序推送，允许设置多时段用药计划；体检提醒宜对接医疗机构系统，自动生成年度健康报告；系统应具备趋势分析功能，对异常体征数据（如持续高血压）触发分级预警（应用程序提示、短信提示、通知紧急联系人）。

9.2.24 数字家庭配置家居能源管理系统，按下列规则分别评分并累计，采取一项得 1 分，最多得 2 分：

- 1 具备配电回路远程或集中控制，得 1 分；
- 2 具备各功能空间用电量分项计量功能，得 1 分；
- 3 具备家用光伏系统与储电设备管控功能，得 1 分；
- 4 具备能耗动态预警功能，得 1 分。

【条文说明】 家居能源管理系统宜依据智能家电与照明系统的运行参数实施能源优化控制，通过实时监测数据匹配用户预设节能策略，自动优化能源使用，具备智能调控能力，与家电、照明等设备协同优化能耗。电路通断控制需符合国家现行电气工程有关标准规定，关键回路（如冰箱、安防设备供电回路）应设置断电保护机制。针对家用光伏系统与储电设备，应反馈工作/故障状态、产电/储电量、效率衰减值等信息。家居能源管理系统宜具备用能预警功能并支持动态阈值设置，如月度用电量超出预算 80% 时启动预警。

用词说明

为便于在执行本标准条款时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

引用标准名录

- 1 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 2 《民用建筑工程室内环境污染控制标准》 GB 50325
- 3 《建筑与市政工程绿色施工评价标准》 GB/T 50640
- 4 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 5 《建筑环境通用规范》 GB 55016
- 6 《建筑防火通用规范》 GB 55037
- 7 《住宅项目规范》 GB 55038
- 8 《声环境质量标准》 GB 3096
- 9 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 10 《饮用净水水质标准》 CJ/T 94
- 11 《建筑结构荷载规范》 DBJ/T 15-101
- 12 《建筑玻璃应用技术规程》 JGJ 113
- 13 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 14 《建筑门窗洞口尺寸系列》 GB/T 5824
- 15 《广东省居住建筑节能设计标准》 DBJ/T 15-133
- 16 《内置遮阳中空玻璃制品》 JG/T 255
- 17 《铝合金门窗工程技术规范》 DBJ/T 15-30
- 18 《建筑幕墙工程技术标准》 DBJ/T 15-270