

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
青 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局
青 岛 市 城 市 管 理 局

文 件

青建办字〔2025〕58号

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局
青 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局
青 岛 市 城 市 管 理 局
关于印发《青岛市“好房子”建设技术与
评价导则》的通知

各有关单位：

为贯彻落实国家、省、市关于住房工作的最新部署，进一步推进“好房子”建设，增加高品质住宅产品供给，推动房地产市场平稳健康发展，在《青岛市“好房子”建设技术导则（试行）》（青建办字〔2024〕35号）基础上，市住房

城乡建设局会同市自然资源和规划局、市城市管理局和有关单位、专家修订完善了《青岛市“好房子”建设技术和评价导则》，现予印发实施，请各有关单位参照执行。

附件：青岛市“好房子”建设技术与评价导则

青 岛 市 住 房 和 城 乡 建 设 局	青 岛 市 自 然 资 源 和 规 划 局	青 岛 市 城 市 管 理 局
		2025 年 9 月 12 日

青 岛 市 “好房子” 建设技术与 评 价 导 则

二〇二五年九月

前 言

为深入践行以人民为中心的发展理念，落实国家、省、市关于建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”的工作部署，进一步提升我市住宅和住宅小区开发建设品质和运维管理水平，建设人民满意的“好房子”，推进建设“好房子、好小区、好社区、好城区”，加快实现从“住有所居”向“住有宜居”迈进。青岛市住房和城乡建设局组织有关单位结合试行稿发布实施一年来的意见反馈和“好房子”建设实践经验，认真总结深入研究，并学习借鉴先进地市工作经验，结合行业发展趋势，在参阅了国家现行有关标准的基础上，完成了本导则的修订工作。

本导则主要内容包括：1 总则；2 基本规定；3 安全耐久；4 舒适宜居；5 绿色低碳；6 智慧科技；7 评价。

本导则由青岛市住房和城乡建设局负责管理，由中国建筑标准设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。各单位在使用过程中，如有意见或建议，请寄送青岛市住房和城乡建设局市场配置促进和住房发展改革处（地址：青岛市澳门路121号甲）。

发布单位：青岛市住房和城乡建设局

青岛市自然资源和规划局

青岛市城市管理局

主编单位：中国建筑标准设计研究院有限公司

青岛北洋建筑设计有限公司

青岛安居投资有限公司

参编单位：青岛民用建筑设计院有限公司

青岛腾远设计事务所有限公司

青岛尚曜咨询有限公司

目 录

1 总则	(7)
2 基本规定	(7)
3 安全耐久	(10)
3.1 安全性能	(10)
3.2 耐久性能	(12)
3.3 维护保养	(14)
4 舒适宜居	(15)
4.1 环境宜居	(15)
4.2 空间宜居	(17)
4.3 性能宜居	(19)
I 空气质量	(19)
II 声环境	(20)
III 光环境	(22)
IV 热湿环境	(23)
V 用水品质	(24)
4.4 生活便利	(25)
4.5 物业管理	(26)
5 绿色低碳	(27)
5.1 生态环境	(27)

5.2 降碳节能	(28)
5.3 资源节约	(29)
5.4 经济可控	(30)
6 智慧科技	(31)
6.1 基础配置	(31)
6.2 数字家庭	(31)
6.3 智慧运维	(32)
6.4 智慧服务	(33)
7 评价	(34)
7.1 评价方法	(34)
7.2 评价条件	(35)

1 总则

1.0.1 为推动“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，加强对青岛市新建商品住宅“好房子”建设的技术指导与成果评价，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于青岛市新建商品住宅项目的设计、施工、运维，以及新建、在建和已建商品住宅的评价，其他新建、改造住房项目可参照执行。青岛市高品质住宅示范项目评选可参照执行。

1.0.3 本导则的“好房子”是指以“安全耐久、舒适宜居、绿色低碳、智慧科技”为核心指标，通过精细设计、精益施工、新科技推广、优质产品应用、优质服务保障，满足广大人民群众日益增长的美好生活需要，实现居住的安全性、舒适性和便利性的住宅和住宅小区。

1.0.4 住宅建设应符合新时代住宅高质量发展方向，传承延续青岛市“山、海、城、岛”融为一体的城市空间格局和“红瓦绿树、碧海蓝天”的城市风貌，遵循“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针和可持续发展原则，以建筑全生命周期的建设、使用和管理为出发点，实现高质量发展。

1.0.5 住宅建设和评价除应符合本导则的规定外，尚应符合国家、山东省和青岛市现行有关标准的规定。

2 基本规定

2.0.1 住区规划应因地制宜、合理布局，住区建设应综

合开发、配套同步。

2.0.2 住区的容积率应 ≤ 2.5 ，建筑密度、建筑高度、绿化率等控制指标，应符合所在地控制性详细规划规定。

2.0.3 市政基础设施和公共配套设施应与住宅建筑同步建设、同期投入使用。配套设施应按现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180、住房和城乡建设部《完整居住社区建设标准（试行）》和青岛市自然资源和规划局《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》建设。鼓励在社区合理布局养老服务设施和公共活动空间，配建生活驿站、社区食堂、老年人活动场地等适老化服务设施。

2.0.4 住宅建筑的风貌设计应与青岛市整体风貌和周边环境相协调。建筑设计应尊重青岛市自然与人文环境，建筑物的形式、高度、体量、色调、立面材料等应与住区周围环境和城市空间肌理相协调。住宅建筑立面应加强檐口、窗套、线脚、界格、空调及设备格栅等细节设计，提高外装修材料品质。

2.0.5 住宅建筑应满足使用功能、使用安全要求和日照、采光、通风、隔声、防水、防潮、防火等性能要求。

2.0.6 住宅建筑应采取合理措施，提升室内健康性能，保障良好的室内空气品质、声环境、光环境和热湿环境水平。

2.0.7 住宅建筑应合理应用节能、节水和可再生能源等

低碳技术，并应与工业化、数字化、绿色化相结合。

2.0.8 住宅建筑应实现结构安全、抗震安全、防火安全、防护安全、防疫安全、防洪安全等。

2.0.9 住宅建筑应按照青岛市智慧城市的总体要求，合理配备公共安全、建筑设备管理、信息设施等智慧化基础设施，充分利用 5G 通信、物联网、云平台、大数据等先进技术，有效联通建筑、小区、社区、城区等层级的有关信息，并采用智慧运维管理技术保障建筑全生命期的经济性和安全性。

2.0.10 住宅建筑应满足现行山东省地方标准《绿色建筑评价标准》DB37/T 5097 绿色建筑二星级及以上评分标准（70 分以上）或现行国家标准《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362 的 3A 级。

2.0.11 住宅建筑宜采用全装修，可采取“毛坯+定制化”装修方案。

2.0.12 住宅建筑的设计、生产、建造、交付、运行维护等，宜全过程采用建筑信息模型（BIM）技术。

2.0.13 住宅建筑宜按照国家、省、市相关规定投保住宅工程质量潜在缺陷保险。

2.0.14 住宅交付时应提供住宅质量保证书、使用说明书，宜提供 BIM 版住宅使用说明书。

2.0.15 住宅建筑宜建立房屋定期体检制度并有效实施。

3 安全耐久

3.1 安全性能

3.1.1 住区应避开滑坡、泥石流等危险地段，易发生洪涝地区应有可靠的防洪涝基础设施；应无危险化学品、易燃易爆等危险源的威胁，应无电磁辐射、含氮土壤等的危害。

3.1.2 住区场地或与周边道路、自然地形高差较大的，宜在场地内部采取台地、坡地等方式消减高差，避免形成较高挡墙和地质灾害隐患等不安全因素。

3.1.3 住区应综合采取防洪、抗震、抗风雪、防火、防空、防雷击、能源供应、应急救援等防灾安全措施，应满足法律法规和相关标准的规定。

3.1.4 住区应采取防淹、防倒灌措施。场地应有防止外部雨水倒灌的措施；建筑地下室入口应设置截水沟或防淹装置；配电房、水泵房、通信机房等应采取防淹措施。

3.1.5 建筑主体结构和地基基础应满足承载力、变形、稳定性和建筑使用功能要求，结构抗震设计应符合规范要求，并宜采用基于性能的抗震设计，合理提高建筑的抗震性能。

3.1.6 楼盖竖向振动舒适度和 10 年重现期水平风荷载作用的振动舒适度应符合国家现行标准的规定。

3.1.7 建筑结构平面形状宜简单、规则 and 对称，质量和刚度分布宜均匀，不应采用严重不规则的平面布置。

3.1.8 建筑非结构构件和建筑附属设备应与主体结构可靠连接，并应能适应主体结构变形。

3.1.9 外遮阳、太阳能设施、空调室外机平台等应与建筑主体一体设计和施工，并应便于安装检修。

3.1.10 阳台、外廊、屋面等临空部位应设置防护栏杆（栏板），防护高度不应小于 1.20m，栏杆（栏板）高度应由楼地面或可踏部位顶面起算。栏杆应采取防止攀滑的措施，竖向杆件间净距不应大于 0.11m。临空且下部有人员活动部位的栏杆（栏板），楼地面以上 0.10m 不应留空。

3.1.11 建筑的出入口应设置雨篷，其他靠近建筑物的人员行走和停留区域与建筑间宜设景观绿化隔离区。

3.1.12 套内卫生间或设置洗浴器、便器的独立隔间宜采用外开门或推拉门，门锁应在门外可紧急开启。卫生间内应设置安全扶手和救助呼叫装置等适老化设备或预留安装条件。

3.1.13 住宅建筑应满足防火和疏散要求，应按规范设置消防水源、配置消防设施；走廊、疏散通道等通行空间应满足紧急疏散、应急救援等要求。

3.1.14 给排水管道（含消防管道）、供暖空调冷热水管道、送排风（烟）管道、电缆桥架、燃气管道等应根据青岛市设防烈度按规范要求选用抗震支吊架。

3.1.15 燃气管道及设施不得敷设在卧室以及电梯井、

通风道、排气道、暖气沟的竖井或沟槽内。

3.1.16 生活给水系统的管材、管件、管道接口安装配套材料等应符合现行国家标准《生活饮用水输配水设备及防护材料的安全性评价标准》GB/T 17219 的要求。

3.1.17 当景观照明灯采用表面温度大于 60℃ 的灯具且无围栏防护时，灯具距地面高度不应小于 2.5m。

3.1.18 电梯由于断电等原因停梯时，电梯轿厢应自动停靠最近层站开门。

3.1.19 使用燃气的厨房应设置可燃气体探测器，当出现燃气泄漏时应自动报警，并将报警信号传送至物业管理中心。

3.1.20 空调室外机位的设置应便于安装维修，并采取防止坠落的措施。分体式空调室外机位净尺寸不宜小于 1.20m×0.70m×0.90m（长×宽×高），集中式空调室外机位净尺寸不宜小于 1.50m×1.0m×1.60m（长×宽×高）。

3.2 耐久性能

3.2.1 结构设计工作年限不应低于 50 年，宜按 100 年进行耐久性设计。结构耐久性能宜按现行山东省地方标准《百年住宅建筑设计规程》DB37/T 5213 的规定执行。

3.2.2 主体结构应合理采用高强度、高性能材料，并应满足下列要求：

1 混凝土结构中梁、柱、墙纵向受力普通钢筋应采用

400MPa 级及以上的热轧带肋钢筋；承载力控制的混凝土结构构件中，宜采用 400MPa 级及以上的钢筋；应采用预拌混凝土和预拌砂浆；

2 钢结构建筑中，宜采用高性能建筑结构用钢，钢材牌号 Q355 级及以上的钢材占比不宜低于 50%，连接方式宜采用螺栓连接等非焊接连接方式。

3.2.3 住宅建筑应满足建筑功能全寿命期内空间灵活可变的要求，宜采用大空间结构布置方案，并宜采用轻质隔墙划分套内功能空间，设备管线应与主体结构相分离。

3.2.4 建筑外墙防水保温、屋面防水保温、外门窗、幕墙等外围护结构应满足安全、防护和设计工作年限的要求。

3.2.5 地下室、外墙、屋顶、卫生间等的易渗漏部位应采取措施防止开裂及渗漏。

3.2.6 装修材料应采用耐久性好、易维护的材料。室内有结露风险的区域应选择耐久性好的防潮材料。

3.2.7 给水管道应采用耐腐蚀、防老化、耐久性能好的管材及管件，给水干管宜采用不锈钢管及不锈钢阀门。

3.2.8 热水供暖管道的材质和壁厚，应根据其工作温度、工作压力、使用寿命、安装方式及环保性能等因素综合考虑，经技术经济比较后确定，其质量应符合国家现行有关产品标准的规定，并应符合下列规定：

1 供回水干管应采用热镀锌钢管等金属管材，镀锌厚度

应满足设计要求或验收标准规定；

2 户内供暖系统采用塑料管道时，宜采用具有阻氧性能的塑料管材，并应使用与管材配套供应的管件。

3.2.9 电气系统宜根据经济电流密度选择长寿命周期电缆，降低运营成本。

3.2.10 设备、管道及其配套的部件、配件的材料应根据接触介质的性质、浓度和使用环境等条件，结合材料的耐腐蚀特性、使用部位的重要性及经济性等因素确定。

3.3 维护保养

3.3.1 建筑机电设备系统设计应满足运行维护的要求，并应符合下列规定：

1 机电设备系统形式宜简单；

2 应减少人工手动干预和控制环节；

3 应减少易损易耗件等短寿命材料设备的使用量；

4 系统中易损件、易耗件、设备等应预留足够的维修运输空间和通道。

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

3.3.3 生活饮用水水池、水箱等储水设施的清洗消毒每半年不应少于1次。

3.3.4 住宅建筑的集中供暖系统应与居住区配套的公共

建筑供暖系统分开设置。

3.3.5 应建立住宅建筑运营维护安全管理制度，并应定期进行检查，建筑部品、部件在工作年限内应安全可靠。

4 舒适宜居

4.1 环境宜居

4.1.1 住宅建设应坚持以人为本，综合各方面要求，创造宜居的生活环境。基本公共服务设施、配套商业服务设施、市政基础设施、公共活动空间、物业管理和社区管理机制等应符合国家现行相关标准的规定。

4.1.2 建筑朝向应根据地形、场地风环境、光环境、声环境合理布局，主朝向宜按南北朝向设计。6层及以下住宅，建筑面宽不宜大于80m；7层及以上住宅，建筑面宽不宜大于70m。

4.1.3 建筑布局应满足日照、天然采光、自然通风的要求，并应符合消防、节能、管线埋设、城市设计和建筑风貌管理等国家及地方的有关规定。

4.1.4 住区场地及建筑设计时，应充分考虑建筑风环境及风荷载影响，宜进行气动外形优化比选，应选择有利于抗风的总图布置方案和建筑外形，减小风阻，降低风作用力对建筑物及场地行人的影响。场地内风环境应有利于室外行走、活动和建筑的自然通风。

4.1.5 建筑风压标准应满足山东省地方标准《山东省沿

海地区建筑工程风压标准》DB37/T 5174—2021 中的相关规定。宜根据风洞试验或数值风洞模拟的风场数据和青岛市气象资料，进行建筑物的抗风设计。

4.1.6 住区应贯彻“一老一小”代际融合、全龄友好等理念，建设无障碍设施、适老化服务设施、儿童设施与场地、邻里交往空间等。主要出入口、室外场地、公共绿地相互之间应设置连贯的无障碍步行系统，并提供配套的休憩设施。

4.1.7 住区内道路系统应便捷通畅，应符合下列规定：

1 应采取人车分流措施；

2 住区内道路应满足消防、急救、环卫、救灾、搬家等要求；

3 急救车辆应可到达每栋建筑出入口。

4.1.8 住区和建筑内外均应设置便于识别和使用的标识系统。

4.1.9 室外管道、设备、设施、检查井等应设置合理，宜结合景观隐蔽布置，室外消火栓及水泵接合器应设置明显和便于识别的标识。室外检查井不应设置在主要车行道和单元入口处。

4.1.10 住区应设有健身场地，人均健身场地面积不应低于 $0.3\text{m}^2/\text{人}$ ，应设老年人活动场地和儿童活动场地分别不小于 1 处，且每处场地面积均不应小于 100m^2 ，宜配置健

身器材、健身步道、休息座椅等设施，沿步道每 100m 宜配置休息座椅。

4.1.11 儿童游乐场地、老年活动场地、运动场地与住宅的间距不宜小于 8m；场地周边区域应无硬质尖角等易造成伤害的隐患，不应种植有毒、有刺等易造成伤害的植物。

4.1.12 超过 1500 户的住区宜在公共绿地内建设一处不小于 820m^2 的多功能运动场地，宜配置 5 人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等设施 and 划线；运动场地选址应综合考虑在紧急情况下转换为应急避难场所的条件，并应采取措施降低日常使用噪声对居民生活的影响。

4.1.13 空调室外机应散热通畅。空调冷凝水应有组织排放，冷凝水管隐蔽设置或美化处理。

4.1.14 住区应按照青岛市卫生健康行政部门的配置要求设置自动体外除颤仪，并应在明显位置设置引导标志。

4.2 空间宜居

4.2.1 住宅建筑层高不应低于 3m，设有户式中央空调和新风系统的住宅层高不应低于 3.10m。卧室、起居室净高不应低于 2.60m，局部净高不应低于 2.20m，且局部净高低于 2.60m 的面积不应大于室内使用面积的 1/3。

4.2.2 每单元应至少设置一处无障碍出入口。单元公共出入口宜设置为平坡出入口。

4.2.3 公共出入口的外门通行净宽不应小于 1.20m。当

外门为双扇门时，至少应有 1 扇门的通行净宽不小于 0.90m。

4.2.4 公共走廊的净宽不应小于 1.20m，净高不应低于 2.20m。

4.2.5 最高入户层为二层及二层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面的高度超过 2.20m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 1 台电梯，且满足无障碍电梯要求；轿厢深度不应小于 1.40m，宽度不应小于 1.10m。最高入户层为四层及以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 1 台可容纳担架的电梯（兼作无障碍电梯）。电梯均应到达地下室和地下停车库（场）。每台电梯服务户数不宜超过 50 户，不应超过 70 户。

4.2.6 四层及以上住宅的公共出入口应设门厅，当设有地下车库时应增设地下门厅，地上门厅应有自然采光。

4.2.7 地下机动车库内部车道宜为环形车道，主车道净宽不宜小于 6.0m，净高不应小于 2.4m。尽端式车道长度超过 50m 时，应预留回转空间。

4.2.8 起居室的短边净长度不应小于 3.0m。供布置家具、设备的连续实墙面直线长度不应小于 3.0m。

4.2.9 卧室最小使用面积不应小于 6m^2 。每套住宅宜至少设置 1 间双人卧室，面积不应小于 10m^2 。

4.2.10 套型宜设玄关，具备换鞋、收纳、消毒等功能或预留条件。

4.2.11 住宅应设阳台，进深不宜小于 1.30m。

4.2.12 厨房布置应符合操作流程，洗菜、备菜、烹饪分区和动线应合理并满足基本尺寸要求，厨房操作台总长度不应小于 3.0m。应合理设置冰箱、微波炉等厨房设备的安装空间及预留插座，宜预留垃圾粉碎机、净水机等设备的放置空间及预留插座。

4.2.13 卫生间的便器、盥洗和淋浴宜进行干湿分离设计。

4.2.14 套内应预留洗衣机位置，地面应防水，并应配置洗衣机的给水排水设施及其他使用条件。

4.2.15 开敞式阳台地面应做防水，并应设有组织排水。

4.2.16 住宅楼栋外形不宜出现深凹口。当楼栋平面设凹口时，凹口的净宽与净深之比不应小于 1:2。

4.3 性能宜居

I 空气质量

4.3.1 室内空气污染物浓度应符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB 55016 的有关规定。

4.3.2 室内宜采取措施控制颗粒物浓度，细颗粒物($PM_{2.5}$) 年均浓度不宜高于 $25\mu g/m^3$ ，可吸入颗粒物(PM_{10}) 年均浓度不宜高于 $50\mu g/m^3$ 。

4.3.3 室内应采取防止厨房、卫生间串烟串味措施。厨房宜采用不锈钢或水泥成品排烟道系统，连接处应严密、无漏风、无倒灌。止回阀应安装在管道外壁进气口处，与排烟气道接触部位应填塞密实；漏风检验应纳入住宅分户验收项目范围。

4.3.4 住宅宜设置新风系统或预留新风系统安装条件，新风系统应具备除尘、降霾、热量回收功能；户式新风机应远离卧室，并采取减振措施。

4.3.5 住宅新风系统宜具备根据室内 CO_2 浓度检测值进行新风需求控制、维持房间正压功能。

4.3.6 室外新风口水平或垂直方向距燃气热水器排烟口、厨房排油烟口和卫生间排风口等污染物排放口及空调外机等热排放设备水平及垂直距离不应小于 1.5m，当垂直布置时，新风口应设置在污染物排放口及热排放设备下方。

4.3.7 起居室和卧室的空调室内机送风口不宜正对沙发和床头所在位置。

4.3.8 室外新风口、排风口端头宜设置防雨、防鼠、防虫装置。

4.3.9 地漏或排水设施的水封深度不应小于 50mm，并应采用防臭、防虫、防溢流、防干涸功能地漏。

II 声环境

4.3.10 住区临近交通干道等噪声源时，应充分利用建

筑布局、坡地绿化或隔声设施等，降低周边环境噪声对居民的影响，满足现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的要求。

4.3.11 建筑的体形、朝向和平面布置应有利于噪声控制。卧室、起居室（厅）宜布置在背向噪声源的一侧。

4.3.12 建筑主要功能房间的噪声级限值应满足以下要求：

1 起居室（厅）噪声级限值昼间不应大于 40dB（A）；

2 卧室噪声级限值昼间不应大于 40dB（A），夜间不应大于 30dB（A）。

4.3.13 卧室、起居室（厅）楼板的计权标准化撞击声压级不应大于 60dB。

4.3.14 分户墙应采用不小于 200mm 厚混凝土墙体或其他能达到 50dB 以上隔声的实体墙。

4.3.15 新建住宅建筑的钢筋混凝土结构实心楼板厚度不应小于 120mm，叠合楼板厚度不应小于 130mm。除厨房、卫生间、阳台以外的楼板应设置厚度不小于 10mm 的隔声垫，或其他能达到隔声要求的楼板构造措施，楼地面与墙面交界处应设置竖向隔声垫将楼面与墙体隔开，并宜采用铺设架空地板、地板辐射采暖等措施提高隔声性能。

4.3.16 当设备管线穿过楼板和墙体时，孔洞应采取密封隔声措施。

4.3.17 分户墙上不应嵌入设置配电箱、分集水器等设施，不宜嵌入设置开关、插座等。当设有开关、插座时，应错位布置，间距不应小于 150mm，并应对所开的洞（槽）采取隔声封堵措施。

4.3.18 卫生间应采用同层排水。排水立管不应贴邻卧室墙体，且应采用低噪声管材和采取隔声包覆处理措施。

4.3.19 电梯井道及电梯机房、水泵机房、冷冻机房、通风机房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室和起居室布置，并应满足下列要求：

- 1 机房应采取吸声、隔声、隔振措施；
- 2 供水、空调、通风等系统应选用低噪声设备；
- 3 设备管道应采取消声、隔振、减振措施。

4.3.20 地下车库和地下室的通风系统送风机和排风机的进风、出风处均应设置消声装置。

4.3.21 屋顶消防稳压设施不应直接设置在住宅卧室和起居室的正上方，并应设置减振措施。

III 光环境

4.3.22 每套住宅应至少有 1 个居室能满足日照标准；当一套住宅中居室总数超过 4 个时，应有 2 个以上居室满足日照标准。

4.3.23 室内应充分利用天然采光，除应符合现行国家标准《建筑采光设计标准》GB 50033 外，还应符合下列

规定：

1 起居室（厅）、卧室、厨房应有直接采光，南向卧室、起居室窗地面积比不应小于 1/5；厨房窗地面积比不应小于 1/6。

2 住宅公共空间宜有天然采光。

4.3.24 儿童房灯具应选用具有护眼功能的灯具，无频闪、低蓝光危害。走廊、楼梯间、电梯厅、停车库（场）等公共区域照明应根据人员活动及天然光水平采用自动感应开关或调光灯具。

4.3.25 卧室至卫生间的走道墙面宜设置感应式嵌装脚灯，卧室、起居室、长过道的照明采用双控开关控制。照明开关宜选用带夜间指示灯的宽板翘板开关，安装位置应醒目，且颜色宜与墙壁区分。

IV 热湿环境

4.3.26 卧室、起居室供暖室内设计温度不宜低于 20℃。

4.3.27 集中供暖应采用热水作为热媒，并应采取可靠的水质保证措施；供暖方式宜采用散热器供暖或地面辐射供暖，并应符合下列规定：

1 供暖设施应具有室内温度调节功能；

2 不应有冻结危险，并采取热膨胀补偿措施；

3 采用散热器供暖时，散热器宜设置在靠近外窗或外墙的位置，并应采用水容量大、热惰性好、外形美观、易于清

洁的明装散热器；

4 采用地面辐射供暖时，分、集水器应远离卧室等主要功能房间，应隐蔽安装，并预留合理的操作、检修空间；

5 宜采用干式地暖系统。

4.3.28 住宅建筑应采用利于通风的平面布局，不宜采用单侧通风。套内自然通风开口面积不应小于房间地面面积的 $1/20$ 。厨房应设置可开启外窗且有效通风面积不应小于该房间地面面积的 $1/10$ ，并不得小于 0.6m^2 ；当住宅套型内设有不少于 2 个卫生间时，应至少有 1 个卫生间能自然通风。

4.3.29 当住宅设置户式新风系统时，应符合现行行业标准《住宅新风系统技术标准》JGJ/T 440 的规定。

4.3.30 地下室等潮湿环境敷设的管道、设备、附件等应采取防结露措施。地下车库宜设置除湿设备，地下车库单元门厅内宜设置空调或除湿设备。

V 用水品质

4.3.31 生活热水系统应采取保证用水点处冷、热水供水压力平衡和稳定的措施。热水系统应保证用水点出水温度不低于 46°C 的时间，不应大于 10s。

4.3.32 住宅套内应预留全屋净水系统安装条件，鼓励同步安装。设置分户式净水系统时应设前置过滤器，宜预留软水机和直饮水机安装条件；设置集中净水系统时，地下室

应设置集中处理机房，循环管网宜同程布置，且支管宜循环。

4.4 生活便利

4.4.1 15 分钟生活圈应设置街道邻里中心，5~10 分钟生活圈应设置社区邻里中心。

4.4.2 住区应与公共交通站点联系便捷。小区主要人行出口宜设置在距公共交通站点 500m 内；步行距离 800m 范围内的公共交通线路不宜少于 2 条。

4.4.3 住区应按《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》合理配建机动车及非机动车停车场所。机动车车位数量不应少于 1.1 个/户，不宜小于 1.2 个/户。小型汽车车位尺寸宽度不应小于 2.5m，长度不应小于 5.3m。

4.4.4 住区停车库（场）应设置标识系统，出入口、交叉口、拐弯处应保证良好的视界范围。

4.4.5 小区主要出入口应预留进深不小于 10m 的缓冲空间，宜同步设计或预留无人驾驶车辆通行或临时停靠条件。访客临时停车位数量不应低于配建车位总数的 2%。

4.4.6 住区固定机动车停车位应 100%具备充电基础设施安装条件（预留用电容量，将电缆桥架、保护套管、电缆管廊、电缆配备至所有固定车位），并应与主体建筑同步设计、施工、验收。

4.4.7 住区非机动车停车场所应设置充电或换电设备，

并宜在室外独立设置，满足居民电动自行车存放、充换电需求。

4.4.8 地下停车库管线及消火栓布置不应影响车位使用，集水坑不应设置在行车道、车位及人行归家路线上。

4.4.9 住区应全面实施垃圾分类收集，垃圾分类收集点应设置具备可封闭功能的分类收集容器，宜设置智能化回收容器，并应设置便于识别的标识。住区应设置至少 1 处大件垃圾、装修垃圾集中暂存点。鼓励在地下设置垃圾集中收集系统。

4.4.10 住区应在合理位置配置智能快递柜，宜配置智能快递间，实现无接触配送服务。

4.5 物业管理

4.5.1 住区可充分利用公共区域设置共享空间，满足文化活动、阅读办公、运动健身、便民服务等需求；可根据实际需求，开发教育、康养、配餐、管家、邻里互助、代理代办等服务场景。

4.5.2 住区物业用房宜结合其他地面配套建筑设计，统筹设置物业服务中心，并应配备值班人员和物业服务所需要的软硬件设备、热线电话及其他必要的服务设施。

4.5.3 住区宜与养老机构建立服务联动，畅通“机构—社区—居家”三级养老体系，提供预防、康养、护理等多维度服务功能，为高龄人群提供不离家、送上门、全天候的精

准服务。

4.5.4 住区应设有文化常设机构及专用设施，定期开展文化活动，宜利用文化宣传栏展示居民公约、党建文化等，规范生活秩序、增强邻里文化氛围，实现居民对社区的认同感及归属感。

4.5.5 物业服务企业应建立各种突发公共事件的处置机制、处理预案以及应急物资支援体系；宜与医疗机构建立快速联络机制，配备常用医疗急救药品和器械。

4.5.6 物业服务企业应定期开展物业服务人员培训，具有急救和应急处理能力。

4.5.7 每年应组织不少于一次的物业服务满意度调查。应创建独居老人、康复人员等重点服务对象人员信息库，重点关注，定期走访，及时预警。

4.5.8 物业应加强住户饲养宠物管理，及时登记、定期检疫、外出活动套绳，自觉清理宠物排泄物。

5 绿色低碳

5.1 生态环境

5.1.1 住区应结合原有地形地貌进行环境设计和建筑布局设计，并应有利于冬季增加日照，降低冷风对建筑的影响，有利于夏季增加自然通风，缓解热岛效应。

5.1.2 住区应结合住宅建筑布局合理设置集中绿地，集中绿地最小宽度应不小于 8m，在标准建筑日照阴影线范围

之外的面积不应低于 1/3。

5.1.3 绿化用地应合理选择绿化方式，科学配置绿色植物，本地植物指数不宜低于 0.7。住区绿化应符合下列规定：

1 绿化宜采用复层绿化方式；

2 植物种植应适应青岛市气候和土壤，且无毒害、易维护；

3 种植区域覆土深度和排水能力应满足植物生长需求。

5.1.4 住区应结合汇水分区进行海绵城市设计，竖向设计应有利于雨水的收集或排放，应有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用，并应符合下列规定：

1 进行雨水控制利用设计；

2 宜设置下沉式绿地；

3 室外硬化地面宜选择透水材料，透水面积比例宜大于 50%。

5.2 降碳节能

5.2.1 住宅建筑节能设计应按照“被动措施优先、主动措施优化”的原则，优化建筑形体、空间布局，充分利用天然采光、自然通风，改善保温隔热措施，提高设备能源利用效率，降低建筑的用能，并应符合现行山东省地方标准《居住建筑节能设计标准》DB37/T 5026 的有关规定。

5.2.2 外门窗的抗风性能、气密性、水密性和保温性能

应符合国家及地方相关标准的规定。

5.2.3 东向、西向的卧室和起居室宜设置可调节外遮阳设施。

5.2.4 供暖空调、配电、生活供水、电梯等设备能效应达到国家现行有关标准的2级能效要求。

5.2.5 两台及以上电梯集中排列时，应设置群控措施。电梯应具备变频调速或能量反馈等节能措施。

5.2.6 地下空间宜充分利用天然采光和自然通风，宜设置下沉庭院或采光井，并宜与地面景观结合。

5.2.7 住宅建筑公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制。

5.2.8 室外景观照明回路应具备自动控制、时间控制、光照控制、区域场景控制等控制模式。

5.2.9 当采用太阳能热水系统或太阳能光伏发电系统时，应与建筑进行一体化设计。

5.2.10 分散式供暖热源宜利用天然气或空气能、太阳能、地热能等可再生能源。

5.2.11 敷设在非供暖空间的供热管道均应进行保温设计。

5.3 资源节约

5.3.1 住区应布局合理，节约集约利用土地，建造过程应采取降低建筑材料损耗和垃圾排放量。

5.3.2 住宅建筑宜采用装配式混凝土结构、钢结构等低碳结构体系和装配式部品部件。

5.3.3 住宅建筑宜采用装配式装修，宜采用集成式厨房、集成式卫生间等集成部品和管线分离的工程做法。装修部品应采用具有通用性和互换性的标准化接口。

5.3.4 住宅建筑应采用具有“节能、减排、安全、便利和可循环”特征的建材产品，并应符合下列规定：

1 应使用 5 种及以上绿色建材认证的材料和部品，且应用比例不应低于 50%；

2 严禁使用禁止和限制使用的建筑材料、技术、设备及施工工艺。

5.3.5 建筑材料宜就地取材，500km 以内生产的建筑材料不应低于建筑材料总质量的 70%。

5.3.6 住宅建筑宜选用可循环材料、可再利用材料，用量占建筑材料总用量的比例不应小于 10%。

5.3.7 绿化灌溉应采用喷灌、微灌等节水技术，并宜设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施。

5.3.8 地下机动车库如设置独立洗车区域时，洗车区给水应独立计量。

5.4 经济可控

5.4.1 住宅建筑平面应进行模数化和标准化设计，面积

相近的户型应采用标准化的厨房和卫生间。

5.4.2 建筑设备应采用长寿命免维护设备或便于快速更换、维修量小或维修时间短的设备。

6 智慧科技

6.1 基础配置

6.1.1 住区应按照国家现行标准《住宅项目规范》GB 55038、《民用建筑电气设计标准》GB 51348、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242、《智能建筑设计标准》GB 50314 等的相关规定设置智能化系统机房，满足住区智能化系统正常运行，并应预留发展空间。

6.1.2 住区机房有线网络和通信接入空间、管道容量及配电计量等设计，应满足多家运营商平等接入的要求，并应支持用户自由选择运营商。

6.1.3 住区光纤入户比例应达到 100%，光纤接入网应具有升级、扩充能力。

6.1.4 住区（含地下空间）移动通信信号覆盖率应达到 100%，应增强电梯轿厢、地下空间、楼梯间、机房等区域的信号强度。

6.2 数字家庭

6.2.1 住区宜构建数字家庭基础平台，实现对智能家居设备和系统进行管理、操作、控制等应用及提供硬件和软件

集成系统，并宜支持不同品牌和种类终端设备互联、数据互通、服务共享。

6.2.2 套内宜设置家居安防系统，包括楼宇对讲、视频监控、入侵和紧急报警、可燃气体探测报警等系统，宜与住区智慧物业综合服务平台连通。

6.2.3 套内宜设置智能照明系统，根据不同的场景预设多种照明模式，进行个性化的灯光设置，自动调节灯光的亮度、色温。套内宜配合智能开关、智能面板等控制设备远程控制全屋灯光。

6.2.4 套内宜设置环境监控系统，具备室内空间温度、湿度、空气质量环境参数监测、与空调、新风、暖气、照明灯具等家居设施联动的功能；当发生紧急事件时，环境监控系统能与智能家居安防系统联动并能上报至物业管理平台。

6.2.5 套内宜设置智能水浸报警系统，具备检测到厨房、卫生间等发生水浸情况后及时发出报警信号，并与智能阀门联动自动关闭阀门的功能。

6.3 智慧运维

6.3.1 住区智慧安防系统应选择入侵和报警系统、视频监控系统、出入口控制系统、停车库（场）安全管理系统、楼宇对讲系统、电子巡查系统等构建电子防护系统，安防等级不应低于行业标准《住区安全防范系统通用技术要求》

GB/T 21741—2021 中二级防范要求。

6.3.2 在住区周界应设置周界摄像机或电子围栏等防护设施；电动自行车集中充电停放场所应设置视频安防监控系统。

6.3.3 住区宜设置建筑设备监控系统，监测与控制住区给水与排水系统、通风系统、公共照明系统、电梯系统、供配电系统等，实现设备高效、安全、节能运行。

6.3.4 高层住宅应设置高空抛物监控系统，并设置明显警示标识。

6.3.5 电梯应设置五方通话系统，宜设置智能梯控。

6.3.6 住区宜设置供水水箱及水质监测系统。

6.3.7 住区宜设置智能绿化喷灌系统。

6.3.8 场地内宜设置智慧灯杆，宜集成公共照明、通信基站、视频监控、公共广播、导向标识等功能。

6.3.9 住区宜运用 BIM 技术，建设智慧物业管理平台，采用“物联网+维保”服务模式，建立多维度一体化物业运维体系。建立健全各项制度和机制，应包括资产管理、日志管理、运维策略管理、设施异常监测、告警管理等内容。

6.4 智慧服务

6.4.1 住区应设置智慧物业综合服务平台，集成各类智能化应用系统，能够实施集中、高效、全面的综合服务和安

全管理。

6.4.2 住区智慧物业综合服务平台应采取网络隔离、防火墙技术、入侵检测系统和工具等安全技术措施保证信息安全和隐私安全。

6.4.3 住区智慧物业综合服务平台应将住区管理、业主（租户）管理、来访管理、设施运维、住区安防、故障报修、装修申请、数字家庭、防疫管理、通知公告、投诉建议等功能进行整合，实现统一管理。宜具备家政服务、缴费管理、养老服务等功能。

6.4.4 住区智慧物业综合服务平台应具备灾害事故预警功能，并和上级应急指挥系统互联互通，可选用手机 APP、信息栏、显示屏等渠道发布预警信息。

6.4.5 住区智慧物业综合服务平台宜设置公众服务子系统，并预留接口以接入线上社会化服务资源，实现公众信息的接入、采集和整理，向全体居民提供信息检索查询等便民服务，实现智慧社群等功能。

7 评价

7.1 评价方法

7.1.1 青岛市商品住宅“好房子”示范项目评选工作由青岛市住房和城乡建设局组织开展，采用专家评价法进行评选，对申请评价方提交的报告、文件进行审查，出具评价

报告。

7.1.2 青岛市商品住宅“好房子”示范项目申报可由开发单位作为主体提出申请。

7.1.3 青岛市商品住宅“好房子”示范项目评选分为新建、在建和建成项目，评选项分为基础条件和提升条件。其中，本导则 1—6 章用“应”表述的内容为基础条件，申报项目应全部满足；用“宜”表述的内容为提升条件，申报项目可自行选择。在项目评选过程中，重点对 7.2 节内容进行审核。

7.1.4 新建商品住宅项目“好房子”的评价项包括基础条件、提升条件一和提升条件二。申报项目应符合不少于 10 项提升条件一内容、不少于 4 项提升条件二内容。

7.1.5 在建、建成商品住宅项目“好房子”的评选项分为基础条件和提升条件。申报项目应符合不少于 10 项提升条件内容。

7.1.6 申报项目满足 7.1.4、7.1.5 的评选条件时，则评定为“青岛市商品住宅‘好房子’示范项目”。

7.2 评价条件

7.2.1 青岛市新建商品住宅“好房子”示范项目评价按照表 7.2.1 执行。

表 7.2.1 青岛市新建商品住宅“好房子”示范项目评价条件

基础条件（33 条）	
(一) 规划 设计	1. 项目规模不小于 5 万 m ² 。
	2. 住区容积率≤2.5。
	3. 小区主要出入口应预留进深不小于 10m 的缓冲空间，合理布置落客区、快递车位、智能快递存放区等功能空间。
	4. 电动自行车充电停放场所应设置视频安防监控系统。
	5. 贯彻“一老一小”代际融合、全龄友好等理念，规划布局老年活动中心、儿童活动中心等养老托幼设施和活动场地。
(二) 建筑 设计	1. 住宅层高不应低于 3.0m。
	2. 厨房操作台总长度不应小于 3.0m。
	3. 套内共用卫生间应采用干湿分离布置形式。
	4. 卫生间内应预留适老化和智能设备设施的安装条件。
	5. 四层及以上住宅的公共出入口应设门厅，当设有地下车库时应增设地下门厅，地上门厅应有自然采光。
	6. 小型汽车车位尺寸不应小于 2.5m（宽）×5.3m（长），且 100%预留电动车充电基础设施安装条件。
	7. 地下车库出入口地面的坡道外端应设置反坡，反坡高度不应小于 150mm。
	8. 结构设计应满足建筑功能全寿命期内空间灵活可变的要求。
	9. 应预留全屋净水系统安装条件。
	10. 南向卧室、起居室窗地面积比不应小于 1/5；厨房窗地面积比不应小于 1/6。
	11. 分户墙应采用不小于 200mm 厚混凝土墙体或其他能达到 50dB 以上隔声的实体墙。分户墙上不应嵌入设置配电箱、分集水器等设施。

(二) 建筑设计	12. 除厨房、卫生间、阳台以外的楼板应设置厚度不小于10mm的隔声垫，或其他能达到计权标准化撞击声压级不大于60dB的楼板构造措施，楼地面与墙面交界处应设置竖向隔声垫将楼面与墙体隔开。
	13. 交通干线两侧卧室、起居室（厅）外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于30dB。
	14. 与卧室相邻的厨房、卫生间，排水立管不应贴临与卧室共用的墙体，并应采取有效的隔声处理措施。
	15. 多联式空调主机或户式新风机应安装在远离卧室的区域，户式新风机安装应采取减振措施，外机基座应增加橡胶减振垫。
(三) 施工建造	1. 住宅质量应满足现行山东地方标准《建设工程优质结构评价标准 第1部分：房屋建筑工程》DB37/T 5000.1的要求。
	2. 项目应实施样板引路制度，对涉及质量易发问题主要防控措施的关键工序、关键部位等隐蔽工程实施举牌验收。
	3. 项目开工前，应编制《住宅工程质量易发问题防控任务书》，其质量控制标准不应低于现行山东地方标准《住宅工程质量常见问题防控技术标准》DB37/T 5157的规定。
	4. 隔声、串味、返味、渗漏、开裂防控措施应符合山东地方标准《高品质住宅建设标准》DB37/T 5319—2025的规定。
	5. 应达到现行山东地方标准《绿色建筑评价标准》DB37/T 5097中绿色建筑二星级及以上得分要求（70分以上）或《住宅性能评定技术标准》GB/T50362的3A级。
	6. 应使用5种及以上绿色建材认证的材料和部品，且应用比例不应低于50%。

(四) 查验 交付	1. 项目验收时，应实行分户验收，应对隔声、串味、返味、渗漏、开裂和空气质量等重点内容进行查验，做到“先验收、后交付”。
	2. 项目交付时，小区供水、供电、供气、供暖、通信、交通等配套基础设施应投入使用，消防系统应运行正常。
	3. 物业承接资料应包括但不限于隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件、数字化房屋竣工图纸、BIM 模型、运维参数、验收资料等。
	4. 建设单位应设置售后服务中心，建立售后服务承诺制度，对保修期内出现的房屋质量问题及时维修。
(五) 物业 运维	1. 每年应组织不少于一次的物业服务满意度调查。
	2. 应创建独居老人、康复人员等重点服务对象人员信息库，重点关注，定期走访，及时预警。
	3. 应加强住户饲养宠物管理，及时登记、定期检疫、外出活动套绳，自觉清理宠物排泄物。
提升条件一（25 条）	
开发 建设	开发企业应按照高品质住宅建设的要求进行规划、设计、施工、验收，并作为联合验收依据。
(一) 规划 设计	1. 住宅建筑高度不高于 54.0m。
	2. 6 层及以下住宅，建筑面宽不大于 80m；7 层及以上住宅，建筑面宽不大于 70m。
	3. 机动车车位配建标准不小于 1.2 辆/户。
	4. 电动自行车充电停放场所在室外独立设置。
	5. 老年人、儿童活动场与住宅的间距不小于 8m；设置健身步道，沿步道每 100m 配置休息座椅。

(二) 建筑设计	1. 户型入口处过渡空间满足收纳、消毒、洗手、换鞋等功能需求。
	2. 厨房与餐厅有视觉联系。厨房操作台台前操作空间深度不小于 1.0m。预留燃气热水器、洗碗机、饮用水净化处理器等设备设施的安装条件。
	3. 户内储藏空间总面积不小于套型使用面积的 5%。
	4. 单元门口设置平坡出入口，搬家及急救车辆应方便到达每个单元地上出入口。
	5. 设置不小于 30.0m ² 的独立洗车区域，配置独立计量的给水及用电设施。
	6. 地下机动车库内部车道为环形车道，主车道净宽不小于 6.0m，净高不应小于 2.4m。尽端式车道长度超过 50m 时，应预留回转空间。
	7. 地下室及车库采用采光井、下沉庭院等自然采光措施。
	8. 地下车库出入口设置防淹门或配备可插入的防汛挡板，其挡水高度不应小于 0.8m。
	9. 建筑结构的耐久工作年限按 100 年进行设计。
	10. 住宅建筑应采用装配式混凝土结构、钢结构等低碳结构体系和装配式部品部件。
	11. 采用建筑结构与建筑设备管线分离设计。
	12. 高层住宅建筑外墙采用建筑保温与结构一体化或干挂技术。
	13. 套内采用装配化装修，与结构系统、外围护系统、设备和管线系统集成设计。
	14. 预留软水机和直饮水机安装条件。
	15. 分户墙内不嵌入设置开关、插座等，当设置时应错位布置，间距不小于 150mm，且应设置相应的隔声封堵措施。

(三) 施工 建造	1. 施工过程中采用焊接、抹灰、放样、钢筋加工、模板加工、搬运、砌砖、喷涂等建筑智能机器人。
(四) 查验 交付	1. 房屋交付时，提供 BIM 版商品住宅使用说明书。
(五) 物业 运维	1. 根据业主需求和小区自身情况，为住户提供家政、养老、托育等多样化、个性化、定制化服务。
	2. 运用 BIM 技术，建设智慧物业管理平台，采用“物联网+维保”服务模式，建立多维度一体化物业运维体系。
注：提升条件一为本导则与山东省地方标准《高品质住宅建设标准》DB37/T 5319—2025 规定相同的内容。	
提升条件二（10 条）	
(一) 规划 设计	1. 电动自行车充电设施应同步配建车棚或者采用充电柜、换电柜等新技术，车位配建不低于 0.2 辆/户且按《青岛市市区公共设施配套标准及规划导则》较高值执行。
	2. 同步设计或预留无人机等低空经济发展条件。
	3. 同步设计或预留无人驾驶等通行或临时停靠条件。
	4. 住宅小区设置风雨连廊、架空层、下沉庭院、屋顶花园等多种形式的公共空间，各类公共空间中配置便于人员驻留交往的设施。
	5. 当小区存在台地时，充分利用台地的地下空间设置各类功能用房等。
	6. 有对片区建设完整社区部分设施内容的补充（如助老食堂、老年活动中心、儿童活动中心等）不少于 3 处。
(二) 建筑 设计	1. 装配式住宅采用户内空间灵活可变、模块化布局的设计方法。
	2. 建设数字家庭系统，且具备全宅智能场景控制能力、家庭安防功能、智能适老化功能。

(三) 施工 建造	1. 在设计、施工、运维等过程应用 BIM 技术实现全过程数字化管理。
	2. 在建设过程中采用智慧工地管理模式，提升数字化管理水平。
注：提升条件二为根据青岛市住宅项目实际情况确定的内容。	

7.2.2 在建、建成商品住宅“好房子”示范项目评价按照表 7.2.2 执行。

表 7.2.2 青岛市在建、建成商品住宅“好房子”示范项目评价条件

基础条件（33 条）	
(一) 规划 设计	1. 项目规模不小于 5 万 m ² 。
	2. 住区容积率≤3.0。
	3. 住宅小区主要出入口应预留进深不小于 10m 的缓冲空间，合理布置落客区、快递车位、智能快递存放区等功能空间。
	4. 电动自行车充电停放场所应设置视频安防监控系统。
	5. 贯彻“一老一小”代际融合、全龄友好等理念，规划布局老年活动中心、儿童活动中心等养老托幼设施和活动场地。
(二) 建筑 设计	1. 住宅层高不应低于 3.0m。
	2. 厨房操作台总长度不应小于 3.0m。
	3. 套内共用卫生间应采用干湿分离布置形式。
	4. 卫生间内应预留适老化和智能设备设施的安装条件。
	5. 四层及以上住宅的公共出入口应设门厅，当设有地下车库时应增设地下门厅，地上门厅应有自然采光。
	6. 小型汽车车位尺寸不应小于 2.4m（宽）×5.3m（长），且 100%预留电动车充电基础设施安装条件。
	7. 地下车库出入口地面的坡道外端应设置反坡，反坡高度不应小于 150mm。

(二) 建筑设计	8. 结构设计应满足建筑功能全寿命期内空间灵活可变的要求。
	9. 应预留全屋净水系统安装条件。
	10. 南向卧室、起居室窗地面积比不应小于 1/5；厨房窗地面积比不应小于 1/6。
	11. 分户墙应采用不小于 200mm 厚混凝土墙体或其他能达到 50dB 以上隔声的实体墙。
	12. 除厨房、卫生间、阳台以外的楼板应设置厚度不小于 10mm 的隔声垫，或其他能达到计权标准化撞击声压级不大于 60dB 的楼板构造措施，楼地面与墙面交界处应设置竖向隔声垫将楼面与墙体隔开。
	13. 交通干线两侧卧室、起居室（厅）外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于 35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于 30dB。
	14. 与卧室相邻的厨房、卫生间，排水立管不应贴临与卧室共用的墙体，并应采取有效的隔声处理措施。
(三) 施工建造	15. 多联式空调主机或户式新风机应安装在远离卧室的区域，户式新风机安装减振支吊架，外机基座应增加橡胶减振垫。
	1. 住宅质量应满足现行山东地方标准《建设工程优质结构评价标准 第 1 部分：房屋建筑工程》DB37/T 5000.1 的要求。
	2. 项目应实施样板引路制度，对涉及质量易发问题主要防控措施的关键工序、关键部位等隐蔽工程实施举牌验收。
	3. 项目开工前，应编制《住宅工程质量易发问题防控任务书》，其质量控制标准不应低于现行山东地方标准《住宅工程质量常见问题防控技术标准》DB37/T 5157 的规定。
	4. 隔声、串味、返味、渗漏、开裂防控措施应符合山东地方标准《高品质住宅建设标准》DB37/T 5319—2025 的规定。
	5. 应达到现行山东地方标准《绿色建筑评价标准》DB37/T 5097 中绿色建筑二星级及以上得分要求（70 分以上）或现行国家标准《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362 的 3A 级。

(三) 施工 建造	6. 应使用 5 种及以上绿色建材认证的材料和部品，且应用比例不应低于 50%。
(四) 查 验 交 付	1. 项目验收时，应实行分户验收，应对隔声、串味、返味、渗漏、开裂和空气质量等重点内容进行查验，做到“先验收、后交付”。
	2. 项目交付时，小区供水、供电、供气、供暖、通信、交通等配套基础设施应投入使用，消防系统应运行正常。
	3. 物业承接资料应包括但不限于隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件、数字化房屋竣工图纸、BIM 模型、运维参数、验收资料等。
	4. 建设单位应设置售后服务中心，建立售后服务承诺制度，对保修期内出现的房屋质量问题及时维修。
(五) 物 业 运 维	1. 每年应组织不少于一次的物业服务满意度调查。
	2. 应创建独居老人、康复人员等重点服务对象人员信息库，重点关注，定期走访，及时预警。
	3. 应加强住户饲养宠物管理，及时登记、定期检疫、外出活动套绳，自觉清理宠物排泄物。
提升条件（25 条）	
开 发 建 设	开发企业应按照高品质住宅建设的要求进行规划、设计、施工、验收，并作为联合验收依据。
(一) 规 划 设 计	1. 住宅建筑高度不高于 54.0m。
	2. 6 层及以下住宅，建筑面宽不大于 80m；7 层及以上住宅，建筑面宽不大于 70m。
	3. 机动车车位配建标准不低于 1.2 辆/户。
	4. 电动自行车充电停放场所在室外独立设置。
	5. 老年人、儿童活动场与住宅的间距不小于 8m；设置健身步道，沿步道每 100m 配置休息座椅。

(二) 建筑设计	1. 户型入口处过渡空间满足收纳、消毒、洗手、换鞋等功能需求。
	2. 厨房与餐厅有视觉联系。厨房操作台台前操作空间深度不小于 1.0m。预留燃气热水器、洗碗机、饮用水净化处理器等设备设施的安装条件。
	3. 户内储藏空间总面积不小于套型使用面积的 5%。
	4. 单元门口设置平坡出入口，搬家及急救车辆应方便到达每个单元地上出入口。
	5. 设置不小于 30.0m ² 的独立洗车区域，配置独立计量的给、排水及用电设施。
	6. 地下机动车库内部车道为环形车道，主车道净宽不小于 6.0m，净高不小于 2.4m。尽端式车道长度超过 50m 时，应预留回转空间。
	7. 地下室及车库宜采用采光井、下沉庭院等自然采光措施。
	8. 地下车库出入口设置防淹门或配备可插入的防汛挡板，其挡水高度不小于 0.8m。
	9. 建筑结构的耐久工作年限按 100 年进行设计。
	10. 住宅建筑采用装配式混凝土结构、钢结构等低碳结构体系和装配式部品部件。
	11. 采用建筑结构与建筑设备管线分离设计。
	12. 高层住宅建筑外墙采用建筑保温与结构一体化或干挂技术。
	13. 套内采用装配化装修，与结构系统、外围护系统、设备和管线系统集成设计。
	14. 预留软水机和直饮水机安装条件。
	15. 分户墙不嵌入设置开关、插座等，当设置时应错位布置，间距不小于 150mm，且应设置相应的隔声封堵措施。

(三) 施工 建造	1. 施工过程中采用焊接、抹灰、放样、钢筋加工、模板加工、搬运、砌砖、喷涂等建筑智能机器人。
(四) 查验 交付	1. 房屋交付时，提供 BIM 版商品住宅使用说明书。
(五) 物业 运维	1. 根据业主需求和小区自身情况，为住户提供家政、养老、托育等多样化、个性化、定制化服务。
	2. 运用 BIM 技术，建设智慧物业管理平台，采用“物联网+维保”服务模式，建立多维度一体化物业运维体系。
注：提升条件为本导则与山东省地方标准《高品质住宅建设标准》DB37/T 5319—2025 规定相同的内容。	

