

好房子技术导则（保障性住房）

重庆市住房和城乡建设委员会

2025年12月

前 言

根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）和《重庆市人民政府关于印发〈重庆市规划建设保障性住房实施方案〉的通知》（渝府发〔2024〕12号）以及相关法律法规，结合我市实际于2024年6月出台了《重庆市配售型保障性住房设计导则（试行）》。为贯彻落实2025年国务院政府工作报告关于“好房子”建设的工作要求，深入践行中央城市工作会议的重点任务，推动建立房地产发展新模式，加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，全面将政府建设的保障性住房率先建成好房子、好小区，不断提升保障性住房品质，加快保障性住房建设，规范保障性住房建设标准，提高保障性住房管理水平，对已出台的《重庆市配售型保障性住房设计导则（试行）》进行修订，形成《好房子技术导则（保障性住房）》（报批稿）（以下简称《导则》）。

按照国家和我市政策要求，根据我市配售型保障性住房项目开展实施情况，并广泛调查研究，认真总结实践经验，参考国内最新发布的相关规范、导则和标准，在充分征求意见的基础上，完成本《导则》的修订。

本《导则》主要包括总则、术语、基本规定、安全韧性、舒适宜居、绿色低碳、智慧便捷、工程经济、施工验收、运营维护等10个方面内容。

本《导则》由重庆市住房和城乡建设委员会负责管理，由重庆市设计院有限公司负责具体技术内容解释。在导则执行过程中，请各单位注意收集资料、总结经验，并将有关意见和建议反馈给重庆市设计院有限公司（重庆市渝中区人和街31号，邮政编码：400015，电子邮箱：270236165@qq.com），以便今后修订时参考。

主编单位：重庆市设计院有限公司

编制组：

郭唐勇	周 波	陈拥军	韦 勇	王晓明	邹家驹	吴 鑫
龚 毅	鲁志俊	褚冬竹	谭 坚	叶 强	刘 超	朱瀚文
葛 俊	袁建波	李志勇	彭 亮	刘 江	叶金璇	张林钊
刘 洁	刘艳艳	杨树利	申振玉	傅晨小玥	罗 轶	曾 程
何小波	沈舒伟	罗 卫	韦 强	李 康	杨超华	彭福生
陈 果	陈世彬	罗海燕	周 文	吴胜达	梁成开	邹光陶
汪 晟	田兴博	闫成群	陈吉林	黄 皇	朱亮亮	李 铸
许 强	黄璐璐	欧阳彩虹				

审查专家：

周 莲	杨文琦	瞿 容	盛国荣	龙广海	李智军	于海祥
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

目 录

1 总 则.....	1
2 术 语.....	2
3 基本规定.....	3
4 安全韧性.....	4
4.1 建筑安全韧性.....	4
4.2 设备安全韧性.....	5
4.3 火灾防控.....	6
4.4 环境韧性.....	7
4.5 防护安全.....	7
5 舒适宜居.....	9
5.1 规划选址.....	9
5.2 整体布局.....	9
5.3 建筑空间.....	13
5.4 室内环境.....	15
5.5 设施设备.....	16
5.6 室内装饰.....	18
5.7 绿化景观.....	19
6 绿色低碳.....	24
6.1 绿色设计.....	24
6.2 绿色建材.....	24
6.3 绿色建造.....	25
6.4 低碳运维.....	25
7 智慧便捷.....	26
7.1 智慧设施.....	26
7.2 智慧应用.....	26
8 工程经济.....	28
8.1 一般规定.....	28
8.2 价格构成.....	28
9 施工验收.....	29
9.1 施工组织.....	29
9.2 质量验收.....	29
10 运营维护.....	30
10.1 物业服务.....	30
10.2 社区治理与邻里共建.....	31
附录 A 本导则用词说明.....	33
附录 B 引用标准名录.....	34
附表 1 保障性住房室内公共区域装修配置标准.....	36
附表 2 保障性住房景观材料标准表.....	39

1 总 则

1.0.1 为深入践行城市工作会议中“一个优化、六个建设”7个方面的重点任务，落实国务院关于构建房地产发展新模式、推进好房子建设要求，率先将保障性住房建成好房子、好小区，提高居住建筑设计水平，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，制定本《导则》。

1.0.2 本《导则》适用于本市范围内新建配售型保障性住房项目（以下简称“保障性住房”）的设计、施工、验收、运维等技术标准。

1.0.3 保障性住房项目以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，全面贯彻“好房子”“现代社区”“完整居住社区”“社区嵌入式服务设施”“高品质居住区”等理念，强调“经济合理、安全耐久、以人为本、健康舒适、因地制宜、绿色低碳、科技赋能、智慧便利”的核心指标，遵照“好地段、好配套、好品质、好服务、好价格”的“五好”标准，实现保障性住房高质量可持续发展，营造宜居生活环境。

1.0.4 保障性住房项目按照保基本的原则，主要保障本市住房困难的城镇户籍家庭、工薪收入家庭和各类引进人才等群体；坚持以需定建，以配售型保障性住房轮候库数据为基础，建立保障性住房项目库，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。

1.0.5 保障性住房应以建筑全生命周期管理为出发点，鼓励推行建筑师负责制，实施全周期服务理念，提高保障性住房建设质量，促进建筑行业高质量发展，提升城市品质。

1.0.6 新建保障性住房项目应在执行国家和本市现行有关法规与技术标准的基础上，执行本《导则》相关规定，且应满足项目规划条件和建设条件的相关要求。

2 术 语

2.0.1 套型

由居住空间和厨房、卫生间等共同组成的基本住宅单位。

2.0.2 套型建筑面积

套型建筑面积是指套内使用面积除以标准层使用面积系数所得面积加上套型阳台面积之和。

2.0.3 保障性住房“60 套型”“90 套型”“120 套型”

保障性住房“60 套型”指为 2 人及以下家庭按建筑面积 60 平方米左右配置的户型，“90 套型”指为 3 人家庭按建筑面积 90 平方米左右配置的户型，“120 套型”指为 4 人及以上家庭按建筑面积 120 平方米左右配置的户型。

2.0.4 完整居住社区

在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业服务和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。

2.0.5 社区嵌入式服务设施

社区嵌入式服务设施主要是通过在社区(小区)公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，在居民适宜步行范围内，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务，更好满足社区居民公共服务和美好生活需求。社区嵌入式服务设施具有贴近群众、公益普惠、功能多样、服务便捷等特点。

2.0.6 高品质居住区

具有安全、健康、便捷、周到等特性，使居住者受到尊重并能满足其审美需求的居住区。

3 基本规定

- 3.0.1 保障性住房的选址应适合人居要求，并遵循节约用地、方便生活的原则，统筹规划、合理布局、配套建设。
- 3.0.2 保障性住房的规划设计应符合相应技术标准的通风、自然采光、隔声降噪、防洪排涝等规定，并应符合消防、防灾、节能、管线埋设等国家及地方的相关规定。
- 3.0.3 保障性住房的设计应综合考虑用地条件、户型、朝向、间距、绿地、层数与密度、布局方式、群体关系、空间环境、经济性、使用需求等因素。
- 3.0.4 保障性住房的设计应综合考虑住房的使用功能与空间组合、人口结构、风俗习惯等因素，满足使用者的基本生活需求。
- 3.0.5 保障性住房的设计应考虑建筑的安全性和耐久性，应推广性能可靠、经济适用、安全健康、便于维护的新材料、新技术、新工艺和新设备。
- 3.0.6 保障性住房的绿色建筑设计与节能设计应严格执行国家和本市现行有关法规与技术标准的规定，并满足国家和本市现行规定的绿色建筑基本级的技术要求。
- 3.0.7 保障性住房的无障碍设计、装配式设计、人防设计、海绵城市设计、智能化设计及消防设计应符合国家和本市现行有关法规与技术标准的规定。
- 3.0.8 保障性住房应提高施工质量控制水平，保证建设工程质量，保护人民群众生命财产安全和人身健康。
- 3.0.9 保障性住房不得使用或超范围使用国家及重庆市列入的建设领域落后技术、工艺和产品，积极推广相关替代技术、工艺和产品，提高新技术推广应用实施能力。
- 3.0.10 保障性住房施工应做到技术先进、工艺合理、节约资源、保护环境，应符合国家及地方现行工程建设规范、标准、规定的要求，并应符合工程勘察设计文件的要求和合同约定。
- 3.0.11 保障性住房的运营维护应遵循全生命周期管理理念，建立涵盖设施维护、能源管理、安全监测、物业服务等内容的智能化运维体系。

4 安全韧性

4.1 建筑安全韧性

4.1.1 结构设计应做到安全可靠、保证质量、经济适用、技术先进，并符合国家和本市现行有关法规与技术标准。

4.1.2 结构设计应考虑全生命周期的使用需求，选择有利于空间灵活分隔、组合和可持续改造的结构布置。考虑保障性住房全生命周期住宅空间需求变化，结构布置宜考虑可变户型的要求，如墙肢优先布置在外围，减少建筑内部墙肢，墙肢布置利于客厅与外阳台连通等。

4.1.3 建筑平面宜规则、对称，质量分布和刚度分布宜均匀，竖向构件宜上下贯通。不规则的住宅建筑应按规定采取加强措施；特别不规则的住宅建筑应进行研究和论证，采用抗震性能化设计方法，采取更有效的加强措施；严重不规则的住宅建筑不应采用。

4.1.4 结构设计可采用钢筋混凝土剪力墙结构、短肢剪力墙结构、异形柱结构、框架-剪力墙结构、框架结构等结构体系，保证建筑结构的经济性和室内空间的实用性、舒适性；钢筋混凝土短肢剪力墙、异形柱结构可按现行《重庆市住宅建筑设计规程》DBJ50/T-243、《钢筋混凝土短肢剪力墙、异形柱结构技术标准》DBJ50/T-058 执行。

4.1.5 结构构件布置应保证客厅、卧室等主要功能房间不现梁柱，无法避免时，不现梁柱的优先级别按“客厅-主卧-次卧-过道-厨房-卫生间”的原则布置。

4.1.6 建筑抗震应满足以下要求：

1 建筑抗震等级应严格按《建筑抗震设计标准》GB/T 50011 确定。鼓励对关键部位（如底部加强区、薄弱层、转换层等）采取高于规范最低要求的抗震措施，如提高配筋率、扩大箍筋加密区、提高抗震等级、采用高性能材料等方法，以达到提升延性和损伤控制能力的目的；

2 建筑抗震韧性应至少满足《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591 一星级要求，重点保障居住安全及震后快速恢复基本功能。鼓励通过性能化设计、可更换关键构件、损伤可控连接等综合措施提升韧性等级。

4.1.7 建筑地基应满足承载力、变形及耐久性的要求，位于斜坡上的工程应验算地基稳定性。地基基础设计等级可按现行《建筑地基基础设计标准》DBJ50/T-047 的规定提高一级，原等级为甲级时可不提高。

4.1.8 建筑场地内的永久性边坡支护设计工作年限应与主体结构一致。基坑及边坡工程应保证支挡结构、周边建（构）筑物、市政管线、道路、城市轨道交通及主体结构等的安全和正常使用，并符合下列规定：

1 临近住房的永久边坡安全等级宜按现行国家标准《建筑边坡工程技术规范》GB 50330 的规定提高一级，原等级为一级时除外；

2 支护结构形式应综合考虑安全性和经济性，当有放坡条件时，优先采用坡率法放坡。

4.1.9 结构耐久性宜符合下列规定：

1 混凝土结构最外层钢筋的保护层厚度宜比《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 中设计工作年限 50 年规定的最小厚度增加 5mm；当未增加保护层厚度时，宜采用高耐久性混凝土；

2 钢结构宜在不减薄防腐涂层厚度的前提下，采用耐候结构钢或耐候型防腐涂料。

4.1.10 非结构构件应符合下列规定：

1 预制混凝土外挂墙板及其连接节点的承载力与变形能力应符合《预制混凝土外挂墙板应用技术标准》JGJ/T 458 的规定；

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

3 外墙饰面应与主体结构、外墙可靠连接，石材或柔性外墙饰面当处于外倾斜或水平倒挂状态时，应采取防坠落措施。

4.1.11 运维及灾后恢复应符合下列规定：

1 全寿命周期维护机制：应建立系统性运维管理体系，明确本体设施的周期性检查、维护及更新要求，确保建筑性能持续达标；

2 灾后快速恢复：关键非结构构件（隔墙、外墙板、管线模块）采用标准化、模块化干式连接，设计图纸明确标识可更换部件。目标为设防地震后 30 天内恢复基本居住功能，需在设计、施工、运维中协同落实。

4.1.12 建筑结构、防水工程、外窗及外墙外保温系统在规定设计工作年限内应满足安全性、适用性和耐久性要求，达到《住宅项目规范》GB 55038、《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030 和《外墙外保温工程技术标准》JGJ144 等的相关规定。

4.1.13 室内的卫生间、厨房、阳台等潮湿区域的防渗漏工程，应依据《住宅室内防水工程技术规范》进行材料检测、过程隐蔽验收及 24 小时蓄水试验，确保无渗漏。

4.1.14 裂缝控制应严格遵循《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 的要求，并按照《混凝土工程施工规范》GB50666 进行全过程质量管控，重点加强材料配比、养护措施及节点构造设计，宜提高易损部位（如楼板、外墙接缝）的抗裂标准，从源头预防结构性开裂。

4.2 设备安全韧性

4.2.1 保障性住房各类管线与设备应置于主体结构外，且方便维护、维修及更换。

4.2.2 设备、管道、阀门和配件应采用耐腐蚀、耐久性能好、密闭性能好的材质，连接应安全可靠，便于安装拆卸，阀门位置应便于操作。

4.2.3 在更新原有设备和材料时，新的设备和材料应与原有结构和系统具有良好的兼容性。

4.2.4 设备与管道的承重及抗震支吊架应优先采用装配式成品综合支吊架。

4.2.5 生活饮用水箱应采用 SUS304 及以上等级不锈钢材质，并配置水箱消毒装置。水箱应至少每半年进行 1 次定期的全面清洗消毒，且严禁与屋顶消防水箱合并使用。

4.2.6 严禁将生活泵房之外的场地废水引入泵房内进行排放。

4.2.7 生活泵房及水箱间应设置入侵报警等技防物防安全防范和监控措施。

4.2.8 当排水立管安装受卫生间面积限制时，可采用特殊单立管排水系统，并应根据系统高度、建筑标准、卫生器具设置标准等确定卫生安全度，且卫生安全度不小于 2.0。

4.2.9 燃气管道和设备应符合下列规定：

1 燃气管道不应敷设在卧室、电梯井、通风道、排气道和暖气沟内，不应与电线、电气设

备共用管井；

2 燃气管道接口、燃气表不应包封；

3 小区应设置燃气泄漏报警系统；在燃气引入管处应设置紧急自动切断装置，安装燃气设备的空间应设置联网型燃气泄漏报警器，并宜将报警信息同时传至消防控制室或有人员值班的场所；

4 燃气管道和设备应至少每年进行一次维护。

4.2.10 保障性住房的电梯、生活泵、通道照明（包括室外、地下车库等照明）、物业管理、安防等公共设施直接入自备发电机电源或预留应急电源接入条件。

4.2.11 家居配电箱的进出电源线应选用铜材质导体，且家居配电箱电源进线的横截面面积不应小于 10mm^2 。

4.2.12 当夏季通过通风设施无法消除室内余热余湿时，电梯机房、变配电室、弱电机房、消防控制室应采用空调降温措施；对于湿度要求较高的设备用房，宜设置除湿机等除湿措施；垃圾房宜设置除臭通风装置。

4.3 火灾防控

4.3.1 保障性住房的消防设计、施工、验收及运维，应满足国家和地方现行有关法律法规与国家工程建设消防技术标准的规定。建设过程中应严格按照设计图纸、规范标准进行施工，杜绝项目隐蔽工程中的消防隐患。运维过程中应保证消防疏散及救援通道通行顺畅，各项消防系统应定期巡查和维护，保证其处于正常运行状态，不应擅自关停、拆改或移动。

4.3.2 小区内空间开敞、无围护结构的架空层应保证消防疏散，不应作为停车或车行交通空间使用。

4.3.3 小区消防设施应系统规划布局，建立“探测、报警、联动、疏散”的完整消防安全保障体系，至少包含火灾自动报警系统、自动灭火系统、消火栓系统、应急照明与疏散指示系统、防火分隔设施，且各系统应实现联动控制。

4.3.4 住房根据住户所在楼层高度，住户可选择配备应急逃生器、悬挂式逃生梯、逃生缓降器等逃生避难器材。

4.3.5 住户外窗严禁设置影响逃生和灭火救援的铁栅栏、防盗网等障碍物。

4.3.6 对电动汽车和电动自行车停放、充电场所进行统一布局和管理，应符合《电动汽车充电设备建设技术规范》DBJ50/T、《重庆市消防条例》的规定。

4.3.7 电动自行车充电区、快递物流集中投送点、无人机机坞等区域应设置火灾探测装置，并按严重危险级配置灭火器。

4.3.8 入户门向外开启时，不应影响楼梯、走廊及其他住户的疏散，不应影响消火栓的使用，不应遮挡电梯门和电梯按钮。

4.3.9 安装燃气设备的空间应设置泄爆窗口，燃气灶应具有熄火自动关闭阀门功能；使用燃气的厨房宜设燃气泄漏报警保护装置；使用燃气的厨房兼餐厅应设燃气泄漏报警切断保护装

置。

4.3.10 小区内电缆井、管道井应在每层楼板处采用不燃材料封堵，井内严禁堆放杂物；公共走廊、楼梯间、候梯厅等疏散通道应保持畅通，严禁堆放家具、杂物及电动自行车，通道内应急照明连续供电时间应满足相关标准要求。

4.4 环境韧性

4.4.1 保障性住房项目应对项目周边的边坡进行详细勘察，评估其稳定性及潜在风险。根据勘察结果，制定相应的治理方案，建立边坡监测体系，定期对边坡进行巡查和维护，及时发现并处理潜在的安全隐患。

4.4.2 当坡地项目有山洪风险时，应采取山洪防治措施，涉河临水项目设备房口部（或容纳设备房的地下室口部）标高应高于设计防洪标准对应的洪水位，并宜采取设置临时防洪挡板等措施，提高防洪能力。

4.4.3 设备房应避免设置在室外易涝区域或室内倾斜场地的坡脚位置，地下室出入口等关键部位应采取设置反坡等措施防止外部雨水进入。可通过智能监测平台等措施动态管控排水状态，构建多层次防涝体系，保障居民安全与环境韧性。

4.4.4 有洪水及内涝风险的地下室出入口附近宜预留应急防汛物资存储空间，以便快速应对突发汛情。

4.4.5 应贯彻海绵城市建设理念，在充分利用建筑屋顶绿化、透水铺装的基础上，优先采用下凹式绿地、收集屋面洁净雨水直接用于绿化浇洒等低成本且景观效果好的海绵设施，延缓峰值径流。

4.5 防护安全

4.5.1 保障性住房户门的防盗安全级别不宜低于《防盗安全门通用技术条件》GB 17565 规定的 4 级要求。

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

4.5.3 外门及外窗宜设置入侵报警设施，门窗玻璃的选用应符合《建筑玻璃应用技术规程》JGJ 113 的规定。

4.5.4 厨房应设置可燃气体探测器，就地报警并联动关闭燃气阀，宜将报警信号传送到消防控制室或有人员值班的场所。

4.5.5 保障性住房应采取下列防止人员和物品坠落的措施：

- 1 临空的阳台、内外廊和上人屋面周边应设置高度不低于 1.20m 的防护栏杆；
- 2 临空外窗的窗台距室内地面的净高小于 0.90m 时，应配置防护设施，防护设施的高度应由室内地面或可登踏面起算，且不应小于 0.90m。当凸窗窗台高度小于或等于 0.45 时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于 0.90m；当凸窗窗台高度大于 0.45m 时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于 0.60m；凸窗的防护设施应贴外窗设置；

- 3 场地中相邻高差超过 0.7m 临空部位应设置安全防护措施；
- 4 场地中底边距地坪高度不大于 1.10m 的通风口，以及地埋式风井顶部周边，均应设置安全防护和警示措施。

4.5.6 保障性住房小区应采取下列降低高空坠物风险的措施：

- 1 建筑物、构筑物的外围护结构、外部设施、装饰构件、立体绿化、公共区域的广告牌、公示牌、路灯等安装和维护应满足安全防护要求；
- 2 小区居住用房出入口与附属公用房的出入口应分开设置。住宅的公共出入口处位于阳台、外廊及敞开楼梯平台的下部时，应采取防止物体坠落伤害的安全措施。出入口防坠落雨篷应结合建筑层数设置，当住宅层数小于 7 层时应凸出建筑不小于 1.5m，当层数大于等于 7 层时应凸出建筑不小于 2.0m，且雨篷的挑出长度应超过门扇开启时的最远点；
- 3 高空坠物风险区域应设置有安全防护的警示和引导标识系统，并宜设置 24h 视频监控；
- 4 行人活动区域周边应设置景观绿地、防护设施等降低坠物风险的缓冲区、隔离带；
- 5 排水检查井宜尽量避开车行道，并采取防坠落措施；人员密集场合附近的污水检查井应该采取防臭措施。

4.5.7 保障性住房的空调器（机组）室外机应选在稳定牢固且便于安装、清洗和维护的位置，不应存在安全隐患。

4.5.8 小区室外地面防滑设计宜采用防滑等级不低于《建筑地面防滑技术规程》JGJ/T 331 中 Aw 级面层材料。

4.5.9 小区无障碍坡道应符合下列规定：

- 1 坡道应连续，并应采用防滑、平整的路面材料；
- 2 地面应平整、防滑、反光小或无反光，防滑等级应达到现行行业标准《建筑地面防滑技术规程》JGJ/T 331 的 Ad、Aw 级规定，并应采用防滑条等防滑措施；
- 3 设置扶手的临空侧应设置安全阻挡措施。

4.5.10 小区室外公共活动区域的构筑物、竖向杆件的阳角宜采用圆角设计。

4.5.11 在雨水管渠设计重现期标准降雨条件下，应确保人行步道和无障碍通道不积水。

4.5.12 小区防溺水措施应符合下列规定：

- 1 游泳池、水塘等水域应设置明显的警示标志；
- 2 游泳池应配备专业救援设施；
- 3 应定期检查维护小区内临水护栏、栏杆等安全设施；
- 4 应对水域实行 24h 监控。

4.5.13 小区内室外公共区域夜间照明照度值应按《住宅项目规范》GB 55038 的规定执行。

4.5.14 小区应构建集成化、智能化的安全防范系统，其基础安防设施包括出入口控制、视频监控、电子巡查、入侵报警、停车库（场）管理、紧急求助、楼宇对讲等。

4.5.15 小区主入口、主要道路、重要活动场所、楼座单元（包括室外及地下车库进入楼座单元处、单元大堂、电梯轿厢）、老年活动场地和儿童活动场地等位置，应设置无盲区的高清数字视频监控系统；在其他公共活动区域，宜设置高清数字视频监控系统。

4.5.16 保障性住房应按国家和重庆市现行相关法规与技术标准设计人防设施，提高突发事

件防护能力。

5 舒适宜居

5.1 规划选址

5.1.1 保障性住房的选址应认真践行人民城市理念，坚持因地制宜、分类指导，坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，结合所在区域特点，引导人口和产业合理分布，优化城市空间结构，促进职住平衡。项目优先选址于公共交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全的区域。在城市建成区，结合城中村改造、城市更新、危旧房改造等工作，统筹优化规划指标，支持存量土地和空间用途转换，城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目可考虑一定比例的保障性住房用地。

5.1.2 保障性住房选址应保障安全，充分考虑工程地质灾害、水文地质灾害、有害物质、噪声污染、光污染等不利影响，应选择在无重大地质灾害或无洪水淹没等危险的安全地段；与危险化学品及易燃易爆品等危险源的距离，应满足有关安全规定；存在噪声污染、光污染的地段，应采取相应的降低噪声污染和光污染的防护措施；用地及其周围的空气、土壤、水体、噪声、有害物质、电磁辐射等不应构成对人体的危害，确保卫生安全的环境；土壤存在污染的地段，必须采取有效措施进行无害化处理，达到居住用地土壤环境质量的要求，并应符合下列规定：

1 选址布局合理：根据保障性住房五年建设专项规划和年度建设计划，新增保障性住房用地应重点安排在轨道交通站点、公共交通枢纽、工业园区、高校和战略性新兴产业聚集区等周边，防止因位置偏远、交通不便等原因造成房源长期空置；

2 用地权属清晰：保障性住房宜选择土地权属清晰明确的地块；

3 降低用地成本：保障性住房用地须通过划拨方式净地供应，由土地使用权人支付相应的土地成本；

4 配套设施完善：保障性住房用地应根据完整居住社区的要求，选择教育、卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施和市政基础设施完善的区域，利于打造集居住、交友、就业、商务、文体、生活服务“六位一体”的开放式、多元化居住新场景，满足保障对象多样性需求；对配套公共服务和市政基础设施不完善的地段，应以社区级范围统一进行配建考虑，并与住区同步规划、同步设计、同步建设，做到同步交付，同步做好水、电、气、讯等需求预留。同时，注重与周边商品房的有机融合、和谐共生，共享配套设施和公共资源，避免产生割裂。

5.2 整体布局

5.2.1 总图布局

1 为确保“合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”，保障性住房项目的总图布局应综合考虑用地条件，合理处理建筑物的布局方式及群体关系；

2 保障性住房项目的容积率不宜大于 2.5；

3 保障性住房的住宅建筑密度需根据规划要求合理控制，保证居住品质。

5.2.2 建筑布局

- 1 保障性住房的建筑布局应结合用地条件合理组织住宅、配套公建、附属设施、地下车库、道路及绿地等要素，形成便于分区管理的有机整体；商业和住宅的建筑布局宜相对分离；
- 2 保障性住房的住宅布局应充分考虑小区内建筑空间关系，通过合理的布置，避免视线对视；住宅建筑宜高低错落，形成富有层次的空间序列；
- 3 保障性住房的建筑布局应考虑减轻热岛效应，应有利于自然通风和冬季日照；应充分利用自然绿化和水域，改善居住小区夏季室外热环境；建筑的主朝向宜避开冬季主导风向，居室宜避免夏季东、西向日晒。

5.2.3 交通组织

- 1 保障性住房项目的内部道路系统宜与周边道路系统联合设计，做到与城市公共交通系统有机衔接；应遵循安全便捷、尺度适宜、步行友好的原则，按照人车分流的方式进行设置，减少不同流线的相互冲突，并应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求；
- 2 保障性住房小区的人行系统宜连续、安全、便捷、舒适，同时考虑无障碍、适老化要求，在城市开敞空间、室外场地、建筑内部及其之间应提供连贯的无障碍通行流线，并设置视觉连续的无障碍引导标识；
- 3 保障性住房小区内宜设置合理的垃圾与货物转运流线，避免气味与噪音对住户居住的影响；
- 4 保障性住房小区的消防车道、消防车登高操作场地及消防车回车场等，均应符合现行规范要求；
- 5 小区主要出入口宜设置缓冲空间，作为出租车、网约车等公共车辆临时停靠及上下客空间；
- 6 鼓励在保障性住房的小区出入口及公共区域设置连续贯通的风雨连廊，与住宅架空层或首层门厅等有机衔接。

5.2.4 坚向设计

- 1 保障性住房的设计应充分利用地形地貌，合理控制高程，住区内土方宜挖填平衡。场地处理应避免出现高边坡，宜采用低矮景观挡墙加放坡的形式消化场地高差，可结合场地情况通过设置吊层、错层处理高差，以减少土地浪费，确保用地效率最大化。鼓励因地制宜建设自然采光通风、节能低碳的地上车库，以减少土石方开挖，降低建设成本；
- 2 基地地面应有利于排水，且有利于低影响开发雨水系统的径流组织，宜按照坡度不小于0.3%设置。

5.2.5 公共空间

- 1 保障性住房的公共场地应遵循集约共享、经济适用、安全舒适的原则，依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 及地块规划要求进行配建，结合新市民、青年人需求特征，打造“青春社群”社交场景、文体场景、生活场景等共享公共空间，在有限空间内实现功能完备；
- 2 保障性住房的公共场地应考虑动静分区，有噪音产生的活动场地宜适当远离住宅，且需考虑环境降噪，避免影响低层住户的居住品质；
- 3 保障性住房的公共场地应保障安全，宜布置在视野开阔且可达性强的位置；公共场地宜考虑适老化、适幼化，并符合无障碍设计的规定；根据各年龄段的活动方式进行分区设置，老幼活动场地应远离游泳池、配电房、车行出入口、宠物活动场地等不利因素；
- 4 保障性住房的健身跑步道与慢行步道宜适当分离，以确保安全，提升不同使用人群的体验感；

5 保障性住房应设置大型物品临时放置点供住户装修及搬家时临时使用,以避免物品随意堆放导致的占用、堵塞、封闭疏散通道及安全出口,并符合《市容环卫工程项目规范》GB 55013 的规定;

6 保障性住房的小区人行出入口、内部人行道路、集中和宅旁绿地道路、有活动设施的场地、配套服务设施出入口和住宅单元出入口应符合无障碍要求;

7 鼓励在采光通风条件和景观资源较好的半地下空间区域设置公共服务和公共活动空间。

5.2.6 服务设施

1 保障性住房项目的服务设施应严格依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《重庆市城乡公共服务设施规划标准》DB50/T 543 等相关标准进行配建,并结合项目的需求,进行差异化分级分类配置;

2 保障性住房项目的服务设施应充分采用集约化布局,部分功能相近、业态相似的服务设施宜整合设置;

3 保障性住房项目宜综合地区特点、人群特征等因素设置党群服务中心,文化展示、党建办公室、活动空间等场所与活动空间;

4 保障性住房项目应结合“现代社区”的理念和社区级城市体检成果,合理布置公共服务设施,适当拓展服务设施类型和功能,鼓励建设社区嵌入式服务设施。服务设施的具体类型和配置要求按表 5.2.6-4 的内容执行;

表 5.2.6-4 服务设施的类型和配置要求

服务设施的类型		配置要求	
党群服务与活动空间	党群服务中心	可结合社区服务中心设置	○
	文化展示	可设置在社区服务中心和架空层区域,展示党的历史、最新指导思想和近期党组织的活动照片等	○
	党建办公室	可结合社区服务中心设置	○
	活动空间	配置桌椅,并营造浓厚的党建氛围	○
老年人	活动用房	可结合社区服务中心设置,有条件的鼓励配置照料人员	△
托幼	托儿所	可结合架空层设置	○
	活动空间	可设置在架空层区域,打造安全、舒适的半室内幼儿趣味活动空间	●
社区服务	社区食堂、共享厨房	可结合商业网点合并设置	○
	共享会客区	可设置在架空层区域,可引入信息化设施,如无线网络、电子设备充电设施等,布置沙发、茶几等家具	○
	共享洗衣区	可结合社区商业网点设置,可引入智能化管理系统,如自助洗衣、智能支付等	○
	自动贩卖区	可结合社区商业网点及单元入户区设置,可布置零食、纯净水、鲜奶等自动贩卖机	△
物业	物业管理用房	按相关规范设置	●

管理	门卫	应结合小区出入口设置，门卫室内宜设置卫生间	●
文体活动	室内活动空间	可设置在架空层区域，配置桌椅，满足茶歇、棋牌等活动需求	●
	室内健身空间	可设置在架空层，可根据小区条件和规模选择性配置乒乓球、桌球等设施，固定设备应安装稳固	●
	阅览空间	可设置在社区服务中心和架空层区域，配置桌椅，光线充足，环境应舒适安静	●
	文化艺术空间	可设置在架空层区域或结合社区服务中心设置，社区或业主委员会可定期组织艺术活动，丰富住区居民文化艺术生活	△
卫生服务	应急卫生站	临近出入口设置，方便救护车到达；配备基础急救物品及设施	○
商业网点	社区商业网点	含超市、药店、洗衣房、美发店等	○
	邮件和快递送达设施	信报箱可结合智能信包箱统筹考虑，数量、布局及其相关配套设施应满足《智能信包箱建设标准》DBJ50/T-085 可在架空层等可避风雨的区域预留智能信包箱等设施的位置和设备条件	●
	邻里集市	可设置在架空层区域，可供业主定期摆摊出售或置换闲置物品	△
垃圾收集	生活垃圾收集点	应避开主要人流通行区域，便于工作人员和转运车辆操作及居民投放垃圾	●
其他	无障碍家庭卫生间、母婴室	宜就近小区内活动场地设置无障碍家庭卫生间、母婴室	△

注：●应配置；○宜配置，应预留设备设施条件；△按需配置，根据项目情况选配。

5 鼓励临街设置公共服务和商业配套设施，并结合交通组织设计，提升街道活力和居民生活便利度；

6 停车位配建标准应按《重庆城市规划管理技术规定》执行，鼓励按照商品住房标准配建，新能源停车位及其配套设施（充、换电装置等）设置应满足国家及本市相关技术标准要求；

7 居民非机动车停车场（库）内非机动车的充、换电装置等应满足国家和地方有关技术标准的规定；

8 保障性住房项目的配套生活垃圾分类收集设施应按《市容环卫工程项目规范》GB 55013、《重庆市生活垃圾管理条例》及《新建住宅项目生活垃圾分类收集厢房设计导则（试行）》CG 043 的要求与主体工程同时设计、同时建设、同时交付使用；建设工程分期建设的，配套生活垃圾分类收集设施应当与首期工程同时交付使用；

9 垃圾分类收集厢房的设计必须遵守国家相关的法律、法规，贯彻执行环境保护、节约土地、安全卫生和节约能源等相关规定。

5.3 建筑空间

5.3.1 一般规定

- 1 保障性住房的住宅平面布局宜采用多户组合的方式，布局紧凑，合理控制公摊面积；
- 2 保障性住房的室内环境应满足人体健康所需的通风、自然采光和隔声等要求；
- 3 保障性住房应按每 100 套住房设置不少于 2 套无障碍住房；
- 4 保障性住房项目应严格执行无障碍设计规范相关规定，并结合使用需求，充分考虑医疗救护和家具搬运的便利性；
- 5 保障性住房建筑空间设计应贯彻“全龄友好”理念，满足儿童、中青年、老年人等不同年龄阶段人群的使用需求，营造包容共享的居住环境。

5.3.2 梯户配比

- 1 电梯数量及规格应根据楼层高度和住户数量合理配置，宜按 30~60 户/台配置，并符合重庆市工程建设标准《住宅电梯配置和选型及安装维护标准》DBJ 50-253 的相关规定；
- 2 保障性住房项目的住房标准层应合理控制户数，宜按照标准层户数 4 至 6 户为主的原则设置。

5.3.3 套内空间

- 1 套内各功能房间应布局合理，套型应方正完整，空间尺寸应根据规范要求、家具布局等因素统筹考虑，居住活动流线顺畅，宜做到动静分区、洁污分离；
- 2 保障性住房应按套型设计，套型内应设置起居室、卧室、厨房、卫生间和阳台等基本功能空间；
- 3 保障性住房套型设计应遵循“以需定建”原则，依据配售型保障性住房轮候库数据，结合目标人群的不同需求等，按照 60、90、120 套型进行分类，各类套型的基本功能空间数量及套型建筑面积宜符合表 5.3.3-3 的规定；

表 5.3.3-3 保障性住房各套型对应的功能空间数量

套型	功能空间数量				
	起居室	卧室（含其他房间）	厨房	卫生间	阳台
60 套型	1	2	1	1	≥ 1
90 套型	1	3	1	≥ 1	≥ 1
120 套型	1	4	1	≥ 2	≥ 1

注：各区县可按照本区实际情况对户型面积段做适当浮动调整。

- 4 保障性住房的层高不应低于 3.0m；
- 5 保障性住房的功能空间应贯彻“全龄友好”理念，宜充分考虑可变性，重点关注建筑全生命周期内家庭成员及生活重心改变带来的住宅空间需求变化：
 - 1) 全生命周期可变性，户型设计应满足全生命周期可变需求，优化空间组合方式、尺寸及形态，适应家庭结构及生活方式变化；
 - 2) 灵活空间设计，鼓励采用开放式、可调整的大空间布局，结构承重构件布置应便于后期改造；非承重隔墙宜采用轻质、易拆改且隔声良好的材料，支持空间灵活划分；
 - 3) 适龄化改造预留，考虑不同年龄阶段需求（如儿童房成长适配、适老化改造），预留可变空间及无障碍设计条件；中小套型可优化阳台设计（如梁高、反坎等），预留扩展可能，缓解室内面积不足；
 - 4) 收纳空间，每个功能用房均应遵循就近原则匹配相应的收纳空间，充分利用立体空

间、墙面及边角区域，增加贮藏空间。

6 保障性住房的套内空间应符合以下要求：

- 1) 套型入口宜设过渡空间（玄关），玄关空间宜考虑鞋柜的放置及次净衣的收纳，满足通行、收纳等功能；
- 2) 阳台门洞尺寸应大于 0.8m，其它门洞尺寸均应充分考虑家具、家电的搬运及无障碍通行的需求；
- 3) 厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大于 0.015m，并应以斜坡过渡；户门的门槛高度和户内外高差均不应大于 0.015m；
- 4) 套型内宜设置至少 1 个全龄通用卫生间，预留适老化改造条件；卫生间门开启后的通行净宽度不宜小于 0.80m，预留向外开启或者推拉开启的空间条件；坐便器、浴盆和淋浴位置宜设扶手或预留安装空间，地面应满足防滑要求；
- 5) 外墙应预留空调孔洞，孔洞位置应结合家具布置、空调外机位及立面开窗等情况设计，应便于安装检修，并合理缩短设备管线长度；
- 6) 单套住宅用于放置空调、供热等设备的平台应安全可通达。

5.3.4 公区要求

- 1 保障性住房的公共区域设计应合理组织楼梯、电梯及设备管井布局，并与走廊衔接紧凑，合理减少公摊面积；
- 2 保障性住房的公共区域应形成连续的无障碍通行流线，无障碍通道的通行净宽不应小于 1.20m。行人通道应满足无障碍设计相关规范要求，地面铺地材质应选用防滑材料，地面静摩擦系数应达到现行《住宅项目规范》GB55038 规定的标准；
- 3 设有电梯的保障性住房，应至少设置 1 处无障碍出入口，通过无障碍通道直达电梯厅，每居住单元应至少设置 1 部能直达户门层的无障碍电梯，电梯呼叫按钮的中心距地面高度应为 0.85m~1.10m，且距内转角处侧墙距离不应小于 400mm，按钮应设置盲文标志；无障碍出入口的门前应设置平台，在门完全开启的状态下，平台的净深度不应小于 1.50m；
- 4 保障性住房应设置单元门厅；
- 5 门厅应设置易于识别和使用的紧急救护插座，在紧急情况下供救护人员抢救病人使用，有条件的住区鼓励在首层入户门厅及物业用房同时设置自动体外除颤器（AED）；
- 6 建筑首层架空层可用于设置健身、儿童游乐、亲子、阅读、休闲、老年活动等全龄友好的小区公共活动空间；
- 7 入户大堂、电梯厅、内廊走道等公共空间宜采用自然采光通风的方式；
- 8 保障性住房每栋住宅或单元门厅处宜设智能信包箱或预留安装条件，应设置在单元门禁以外可避风雨的区域，可结合架空层区域设置，并应考虑无障碍存取；
- 9 鼓励采取下沉庭院、采光井等措施，改善地下车库通风、采光效果，提高车库空间舒适度；
- 10 车库出入口及地下车道净高（设备管线安装完成后）不宜低于 2.4 米，以满足搬运、出渣等货运需求；停车位尺寸在满足《车库建筑设计规范》JGJ 100 的基础上可适当加大，以提高居民停车便利度；
- 11 主体建筑所有公共电梯均宜通达其正投影下方的每层车库。车库内设置单元门厅时，门厅门禁与车道之间应设缓冲区，确保人行安全。门厅设计面积应合理，控制建设成本；
- 12 保障性住房的垃圾分类收集厢房应根据《市容环卫工程项目规范》GB 55013、《重庆市生活垃圾管理条例》及《新建住宅项目生活垃圾分类收集厢房设计导则（试行）》CG 043 的要求，按“主体设施、配套设施、附属设施”进行配建。

5.3.5 外立面设计

1 保障性住房的建筑风貌应满足城市规划要求,与整个区域城市形象协调并体现地域特色;外立面设计应简约美观、色彩和谐,满足保障性住房的实用性和美观性要求;

2 建筑外墙材料的选用以真石漆和质感涂料为主,可结合当地环境风貌进行调整;小区大门、住宅入口宜采用耐脏、耐老化、易清洗的外墙饰面材料;小区挡土墙应有装饰美化措施,宜采用与环境相融的材料;

3 安装固定在外墙墙体上的装饰构件、装饰线条等应与墙体采用可靠的连接方式保证安全牢固。建筑外墙采用石材、金属等材料时,除低矮的勒脚部位不需要干挂外,其余部位均应采用干挂的方式施工安装;

4 建筑外墙、外墙门窗洞口、雨棚、阳台、室外挑板、变形缝、穿墙套管和预埋件等节点应采取防水构造措施,满足国家相关工程防水规范的要求;

5 建筑立面檐口、窗套、线脚、空调、格栅、百叶等细节设计适用美观,建筑附属的管线及设施设计规整统一,不应遮挡消防救援口,不宜采用“贴片式”空调机位影响外立面效果。

5.4 室内环境

5.4.1 声环境

1 住宅起居室、卧室的室内允许噪声级应满足国家标准《住宅项目规范》GB 55038、《建筑环境通用规范》GB 55016 的相关要求;

2 住宅卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和(以计权隔声量+频谱修正量 $R_w(C; Ctr)$ 计)不应小于 50dB; 其他分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和(以计权隔声量+频谱修正量 $R_w(C; Ctr)$ 计)不应小于 48dB; 卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级不应大于 65dB;

3 与卧室相邻的卫生间内,排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体,且应采取隔声包覆处理措施。上层卫生间排水时,在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于 33dB;

4 产生低频噪声、振动的生活水泵、送排风风机、柴油发电机组、供配电机组(发电机、变压器)、集中供暖制冷风机(冷却水塔)、屋面太阳能供热、空气能辅助供热设施设备等,不应设置在建筑主体范围内或屋面,宜设置在住区公共区域的地下室,同时应进行隔振减噪专项设计。若屋面设备必须放置在卧室正上方时,应进行隔振减噪专项设计,采取包括隔声吊顶、浮筑楼板在内的隔振减噪设计;住宅的户式中央空调室外机、热水器等产生噪声的设备宜布置在远离卧室的位置;

5 建筑声学工程竣工验收前,应进行竣工声学检测。竣工声学检测应包括主要功能房间的室内噪声级、隔声性能。

5.4.2 光环境

1 每套住房的起居室、卧室、厨房均应有直接天然采光;

2 住宅的起居室、卧室应进行采光计算,卧室、书房、起居室等房间的窗地面积比不应小于 1/7。

5.4.3 热湿环境

1 室内热湿环境应符合现行国家标准《民用建筑室内热湿环境评价标准》GB/T 50785 的有关规定;

2 每套住宅的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5%，卧室、起居室、厨房应能满足自然通风；

3 厨房、卫生间等非主要功能房间宜配置温度调节设备改善室内热湿环境；

4 室内装修应选用不易结露、防霉防腐的饰面材料；宜采用具有抑菌功能的建筑材料，防止建筑内表面产生霉菌斑。

5.4.4 空气质量

1 建筑外门窗、幕墙应具有阻隔室外空气污染物进入室内的作用，高海拔严寒、寒冷地区外窗及阳台门气密性等级不应低于 6 级；夏热冬冷地区建筑物 1-6 层外窗及阳台门气密性等级不应低于 4 级，7 层及以上外窗及阳台门气密性等级不应低于 6 级；建筑外门窗气密性宜达到 7 级及以上；

2 构造内无存水弯的卫生器具以及无水封的地漏与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯，排水口距存水弯不超过 800mm，其水封深度不应小于 50mm，防止串味；

3 机械新风系统的室外新风口水平或垂直方向距燃气热水器排烟口、厨房油烟排烟口和卫生间排风口等污染物排放口及空调室外机等热排放设备的距离不应小于 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的下方。

5.4.5 防渗防漏

1 住宅卫生间地面应设防水层和地漏，墙面应设防水层，顶棚应做防潮层或采取防潮措施；

2 住宅开敞式阳台应采取有组织排水并采取防水措施，放置洗衣机的阳台地面应采取有组织排水并设置防水层，各套住宅之间毗连的阳台应设分户隔板；

3 卫生间同层排水宜采用不降板同层排水系统。当采用整体降板同层排水方式时，宜采取措施排除降板内的积水；降板内安装的排水管不应架空敷设，排水管宜设置混凝土带状基础。埋于填层中的管道不宜采用橡胶圈密封接口，宜采用热熔或者电熔连接。

5.5 设施设备

5.5.1 一般规定

1 建筑设备应满足建筑功能和使用要求，保证设备系统的舒适性、稳定性、安全性、高效性和节能性；

2 建筑设备应按照国家和重庆市现行有关法规与技术标准进行设计，确保建筑设备系统符合国家及重庆市相关法律法规和质量要求；

3 保证建筑设备系统在设计、施工、使用过程中的安全运行，避免因设计、设备故障或操作不当导致的安全隐患及事故。

5.5.2 给水排水

1 生活饮用水水质应满足现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749 的要求；

2 住房宜设置直饮水供水系统，也可设置终端净水处理设备或预留直饮水管网通道，供水水质应符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ 94 的有关规定；

3 住宅套内分户用水点的给水压力不应小于 0.1MPa；

4 非传统水源、游泳池、景观水体等的水质应符合现行国家标准的要求；

5 住宅建筑用水应分类、分户计量，水表设置位置应便于安装、使用、管理和检修；

6 住宅应设生活热水系统或预留安装户式热水器的位置和管道通道；

7 住宅室内地面标高低于排水管接入的室外排水检查井井盖标高时，其卫生器具和地漏的

排水应采用压力排水系统，并采取防止倒灌的措施。

5.5.3 暖通

1 套内的厨房、卫生间应设排风、排气设施，厨房、无外窗卫生间排风应分别设置合用竖向排气道，高空排放。排气井道应采用能够防止各层回流及防止火势蔓延的定型产品，并符合国家和重庆市现行有关法规与技术标准；

2 保障性住房夏季应采用分体空调供冷，可预留空间足够、使用安全、远离卧室的户式空调供暖设备主机的安装平台，并采取必要的消声减振措施；保障性住房配套的商业、公共服务设施等公共区域应预留空调安装条件。空调室外机位的设置应符合以下要求：

- 1) 结合建筑立面设计统一考虑，便于安装维修；
- 2) 格栅开口应有利于通风散热，开口率不应小于 70%，不应采用防雨百叶；
- 3) 应采取防坠落的措施，不应危及行人。

3 室内空调设备的冷凝水应有组织地排放，不应出现倒坡；

4 配套商业餐饮用房应预留排油烟竖向及横向管道，各层竖向总管或水平排出口距本层最不利末端的管道长度不宜大于 25m；配套商业的餐饮油烟宜处理达标后在塔楼屋顶高空排放，当通过外墙直接排至室外时，应在室外排气口设置避风、防雨和防止污染墙面的构件；餐饮业油大气污染物最高允许排放浓度应符合表 5.5.3-4 的规定。

表 5.5.3-4 餐饮业大气污染物最高允许排放浓度

污染物项目	最高允许排放浓度 (mg/m ³)
油烟	1.0
非甲烷总烃	10.0

注：最高允许排放浓度指任何 1 小时浓度均值不应超过的浓度。

5.5.4 电气

1 保障性住房的供配电系统应根据负荷性质、用电容量、系统规模、发展规划以及当地供电条件合理设计，符合安全可靠、经济合理、运行灵活、便于管理的原则；

2 电能表应在保障性住房套外集中设置，集中电表箱的安装应符合行业规范要求；

3 住户应按“一户一表”方式单独安装电能表。每套住宅的用电负荷标准及电能表规格，不应低于表 5.5.4-3 的规定；

表 5.5.4-3 用电负荷指标及电能表规格

套型	用电负荷指标 (kW)	电能 (单相)
60 套型	6	5 (60) A
90 套型	8-10	5 (60) A
120 套型	10	5 (60) A

4 保障性住房套内电源插座的位置、数量应结合室内墙面装修设计、家具布置、家用电器布置设置，各房间和用电点的电源插座设置不应低于表 5.5.4-4 的规定；

表 5.5.4-4 电源插座设置要求及数量

序号	房间名称	电源插座	数量	备注
1	起居室（厅）	单相二、三孔电源插座	3 组	10A
2	卧室、书房	单相二、三孔电源插座	2 组	10A
3	餐厅	单相二、三孔电源插座	1 组	10A
4	厨房	单相二、三孔电源插座	3 组	IP54 型, 10A 带开关
5	卫生间	防溅水型单相二、三孔电源插座	1 组	IP54 型, 10A 设于 2 区外
6	阳台	单相二、三孔电源插座	1 组	IP54 型, 10A
7	洗衣机、冰箱、排油烟机、排风机、空调器、电热水器	单相二、三孔电源插座	各一个	根据设备功率选用 10A 或 16A

注：1~6 设置的电源插座不包括序号 7 专用设备所需设置的电源插座数量。

5 保障性住房套内的照明开关面板应预留中性线，提供智能家居控制面板的改造条件；

6 电源插座、电源开关与燃气计量表、燃气灶具、燃气管道的间距应符合国家现行标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 及行业标准《城镇燃气室内工程施工与质量验收规范》CJJ 94 的相关规定。

5.6 室内装修

5.6.1 一般规定

1 保障性住房的公区应实行精装修交付，鼓励提供各个套型的精装修设计方案，对有需求的家庭实行精装修交付，鼓励采用装配式内装修，逐步提高精装修交付比例；

2 保障性住房的公区装修宜采用干法施工的装配式内装修方式，设计与主体建筑设计宜同步进行，遵循经济、适用和环保的原则；

3 保障性住房的公区装修和套内装修应严格按照《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210 的规定执行，装修材料和构造做法应符合《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 等现行有关规范的规定；

4 保障性住房的装饰材料应满足《室内装饰装修材料 人造板及其制品中甲醛释放量》GB 18580、《室内装饰装修材料 门、窗用未增塑聚氯乙烯（PVC-U）型材有害物质限量》GB/T 33284 等国家相关规范要求，符合国家行业产品质量标准，选用绿色环保、低污染、低能耗、高性能、高耐久性、易清洁产品。鼓励建筑材料按新规范采用新技术、新工艺，从而减少建筑生命周期内的能耗和排放，降低对环境的负面影响，实现建筑行业的可持续发展；

5 保障性住房的公区装修，应实现各功能空间的固定面装修和设备设施安装全部完成，达到成品交付的基本要求，装修完成后的验收尺寸应符合相关规范的规定；

6 保障性住房的公区装修和套内装修应满足结构受力、抗震、安全防护、防水、防火、防滑、节能、隔声、环保、卫生防疫、无障碍等方面的要求。

5.6.2 技术要求

1 保障性住房应根据不同项目情况，进行整体造价控制，在满足基本生活需要和美观的前

提下做到节约、实用、安全；

2 室内公区布局应兼顾不同功能和满足不同人群的使用需求，在采光、私密性、互动性、交通功能、无障碍设计等方面使环境具备良好的舒适性；

3 公区照明设计应满足国家规范及行业要求，做到照度适宜、节能环保、达到绿色健康照明标准，坚持美观、功能、安全、合理相结合的设计原则，满足空间使用功能和审美功能；

4 公区给排水设计应在安全性、环保性、可持续性、适应性等方面综合考虑，确保系统在正常使用情况下不发生泄漏、倒流、污染、损害人身安全等问题；

5 保障性住房采用装配式内装修时，应满足以下要求：

1) 遵循设备管线与结构分离的原则，满足部品及设备管线检修更换的要求；

2) 满足建筑全生命期内使用功能可变性的要求，满足低成本高效率的空间可变设计；

3) 装配式内装设计应采用模块化的方法，采取少规格、多组合的原则，采用系列化和通用化的内装部品，进行标准化设计，满足使用要求的同时易维护；

4) 装配式内装修设计宜设置容错尺寸，合理调节生产、施工等环节的偏差；

5) 装配式内装应符合《建筑模数协调标准》GB/T 50002 中的相关规定及要求。

6 室内公区导视系统应布局合理、导向信息易于识别和理解、与室内设计风格统一，同时需考虑到居民的生活习惯；

7 室内公区智慧系统宜包含门禁系统、视频监控系统、智能管控功能、呼救功能、天气预报展示功能等。

5.6.3 配置要求

保障性住房室内公共区域装修配置标准参见本导则附表 1。

5.7 绿化景观

5.7.1 一般规定

1 景观规划布局应科学合理、尺度适宜；室外环境整体风貌应与建筑风貌协调统一，打造功能、艺术、生态完美融合的居住环境；

2 坚向设计应尊重场地地形地貌特点，因地制宜布置景观功能空间，同时应充分考虑海绵城市建设需求；

3 结合重庆市“现代社区”理念，构建渝快智治、渝见邻里、山水宜居、立体畅行、健康颐养、全龄教育、创新创业、多元活力、安全韧性九大场景，打造全龄化的室外活动场地，满足各类人群使用需求；

4 景观环境应保证良好的采光、通风、隔音、隔热等自然条件，场地内的声环境、光环境、风环境、热环境及环境卫生等应符合相关标准规定，且不应影响消防救援。

5.7.2 景观场地

1 住区应结合室外集中绿地、景观小品设施设置全龄段活动场地，布置休闲座椅、健身器材、游戏设施等，具体场地类型和配置要求按表 5.7.2 的内容执行；

表 5.7.2 景观场地类型和配置要求

公共空间的类型		配置要求	
集中空地	出入口广场	应有序组织人流及车流，与城市空间形成良好衔接关系，提供缓冲空间	●
	小区广场	宜硬质铺地为主，功能可灵活变换，可兼作紧急避难场所	○
	单元入户区	在配置必要设施外，适当扩大可停留区，为居民活动、休憩及物品临时堆放提供缓冲空间	●
休闲活动场 地	交流休憩空间	配置桌椅、遮阳避雨设施；满足茶歇、棋牌等活动需求	●
	观影空间	可结合小区广场设置，配置可移动座椅、投影墙和投影设备，满足社区居民的观影需求	○
	文化艺术空间	可结合小区广场设置，社区或业主委员会可定期组织艺术活动，丰富住区居民文化艺术生活	△
	表演空间	可结合小区广场设置，配置可移动阶梯式座椅和组合式表演平台，可满足小型演讲、表演活动	△
儿童活动场 地	3岁以下	选择性配置柔软地垫，以及色彩鲜艳、声音柔和的玩具，供婴儿进行抚触活动和爬行练习，提供桌椅等设施，方便家长和孩子进行亲子游戏、阅读等活动	○
	3-7岁	选择性配置滑梯、秋千、攀爬墙或沙坑等游戏设施	●
	7岁以上	选择性配置在“3-7岁”儿童活动场地基础上增加配置轮滑、滑板及飞盘等活动场地	○
老人活动场 地	活动区	配置常见室外运动器械，固定设备应安装稳固，可结合单元入户区或架空层空间设置，满足太极、瑜伽等运动空间需求	●
	休息区	可结合小区景观设置，并设置休息座椅及遮阳设施	●
健身场地	球类运动设施	可根据小区条件和规模进行选择性配置，羽毛球场、篮球场等可设置在室外，乒乓球、桌球等设施可设置在架空层，固定设备应安装稳固	●
	健身跑道	可结合小区内部主要步行道设置，应远离车行道及小区出入口	○
宠物活动区 域	宠物乐园	可设置宠物活动区、清洁区和主人交流休息区	△
空白空间	邻里集市	可结合出入口广场、架空层、小区广场设置，可供业主定期摆摊出售或置换闲置物品	△
	大型物品临时放 置点	可结合小区广场及入户区域设置，供住户装修及搬家时临时使用，以避免大型临时物品随意堆放	●

注：●应配置；○宜配置，应预留设备设施条件；△按需配置，根据项目情况选配。

2 全龄活动场地宜符合下列规定：

- 1) 应避开住区主要机动车道路；
- 2) 建筑单元出入口、主要公共出入口及人员经常通行的次要公共出入口应进行无障碍设计，其他出入口宜考虑无障碍设计；
- 3) 地面铺装应采用防滑、环保、柔性地面材料，防护设施应考虑防磕碰、防坠落；不应有尖锐、锋利等容易致伤的构件；
- 4) 应设置无盲区监控，提供有效的安全保障；
- 5) 宜设置导识及安全标识系统；
- 6) 活动区域应有充足的采光条件，同时考虑夏季遮阳，并引导夏季自然风和阻挡冬季寒风；
- 7) 活动区域绿化空间应保障视线通透，场地应设置夜间照明设施，保障活动区域及附近的人员安全；
- 8) 全龄活动场地宜设置供活动人员休息的座椅，宜设置适当的遮阳挡雨设施。

3 应按规划要求配置全民健身活动场地，宜为老人、儿童、残疾人等各类人群针对性地设置健身活动场地；

4 住区内应设置老年人活动场地，需符合以下规定：

- 1) 老年人活动场地宜动静分区，动态活动健身场地应配置低强度健身器材，宜配备急救设施、急救电话提示或应急监控、直连社区服务中心的呼救设施等智慧系统；
- 2) 鼓励有条件的住区配置新科技的健身设备，为老年人提供个性化的健身方案和实时数据反馈。

5 住区内应设置儿童活动场地，宜满足全年龄段儿童需求，需符合以下规定：

- 1) 宜结合老年人活动场地布置；
- 2) 活动场地及游乐设施宜分年龄设置，宜根据3岁以下、3~7岁及7岁以上三个阶段设置不同的主题与内容，采用特色化、趣味化、主题化设计手法。儿童互动设施应在满足国家和重庆市现行有关法规与技术标准的基础上进行专项设计；
- 3) 宜设置导识及安全标识系统，图形及文字宜采取卡通化、个性化设置，增强儿童趣味性，并起到指示、提醒及警示作用；
- 4) 场地的绿化品种应选择少刺、无毒的品种，宜搭配部分驱蚊植物，防止蚊虫叮咬；
- 5) 儿童活动场地周边宜设置直饮水设施。

6 健身跑道应符合以下要求：

- 1) 健身跑道宽度不宜小于1.25m，最小纵坡不应小于0.3%，最大纵坡不宜大于5%；
- 2) 宜结合健身跑道布置运动加油站，作为小区内的运动健身科普、推广驿站，为居民提供运动健身相关线上线下信息和服务。

7 小区内大型物品临时放置点应有明确标识及范围界定线；

8 无障碍与防护安全：

- 1) 小区的道路、建筑出入口、活动场地等应满足无障碍要求；
- 2) 住区应设置连续的无障碍系统和视觉连续的无障碍引导标识，标识设置应符合老年人认知特点，加大文字明显易见；
- 3) 应至少设置1个满足无障碍要求的居住绿地，并通过无障碍通道到达。

5.7.3 景观植物

1 小区绿地指标应符合规划及城市绿地管理的相关规定，以植物景观为主，硬质铺装比例

适当，绿化区域内不应有裸土；

2 树种选择应遵循适地适树、因地制宜的原则，乡土树种占比应不小于 70%，宜选择观赏价值较高、抗性较强、维护成本低的本地植物品种；

3 植物配置应采用乔、灌、草结合的复层植物群落结构，满足植物空间层次丰富和季相分明，结合各区县地域文化突出特色树种；

4 少用致敏树种，近人区域不应采用有毒有刺的植物种类；

5 建筑周边绿地植物应充分考虑建筑低层的采光、通风需求，建筑阴影面应选择耐阴植物；室外活动空间应考虑冬季采光和夏季遮阳、通风需求。

5.7.4 景观水电

1 景观给水应采用节能节水灌溉系统，根据植物生长习性特点，合理选择浇灌方式，喷灌、微灌等方式相结合，布局合理，便于后期管护检修；

2 景观排水设计应结合室外竖向高差关系选择合理、有效的排水方式，宜结合雨水花园、下凹式绿地、景观水体等具备调蓄雨水功能的方式综合考虑；

3 景观照明应合理布局，重点关注出入口空间、公共空间场地，功能性灯光照明与氛围灯光照明相结合，主次分明；

4 无障碍设施、台阶、栏杆、水景等部位应有功能性照明，保障夜间使用安全，宜分时控制管理，避免对低楼层住户产生光污染；

5 景观照明灯具应注重安全、耐用、节能、环保，灯具样式、灯光颜色、照度宜与住区环境和景观风格相协调。

5.7.5 附属设施

1 小区应设置清晰明了的导视系统，出入口应设置住区地图，地图内应包含周边交通与配套设施的基本信息；导视设计在满足功能需求的同时，应符合住区的整体风格，易于识别和理解，同时应考虑到居民的生活习惯；

2 小区出入口的大门应结合门卫室合理布置，门卫室不宜采用成品岗亭。门卫室与道闸设置应考虑人流、车流的进出位置以便于管理，门卫室内宜设置卫生间，道闸处应符合无障碍设计的规定；

3 小区围墙应与建筑整体风格统一，围墙样式应采用半开敞式或通透式，鼓励设置绿植围墙或绿化隔离带；

4 垃圾收集站（点）的设计应满足居住区规划设计相关规定，并满足以下要求：

1) 宜设置远离单元楼、场地下风口处，避免对低楼层住户产生影响；

2) 应采取必要的景观遮挡措施；

3) 室外垃圾收集点、拖布池、洗手台等污水应接入生活污水系统，并须设置物理措施，避免大量雨水进入上述污水收集设施内；

4) 主要道路及公共场所应设置垃圾分类收集箱，其间距不大于 80m；有害垃圾、易腐垃圾（厨余垃圾）、可回收垃圾和其他垃圾应分别收集。

5.7.6 景观材料

1 景观材料在工艺做法上应满足合理性、稳定性及耐久性，质感、色彩与建筑外立面协调统一，保证实用、美观兼具；

2 各类铺装材料应符合国家相关标准，步行路面材料应平整、防滑，采用符合海绵城市理念的可渗透铺装；健身等运动场地面层应采用弹性减震、防滑环保的材料；

3 在保证使用、安全功能的前提下，明敷管道、检查井井盖、燃气调压设施（室外消火栓、消防水泵接合器、消防取水口等消防设施除外）等设施应结合景观设计进行隐蔽性处理；

4 保障性住房的景观材料宜结合项目工程造价、景观功能需求、景观品质要求等各方面因素进行综合考虑和选择。景观环境设计的材料可参考本导则附表 2。

6 绿色低碳

6.1 绿色设计

- 6.1.1 从规划设计、施工建造到运营维护及拆除阶段均需落实节能降碳要求，注重环境效益与资源高效利用，助力建设绿色低碳的美丽城市。
- 6.1.2 场地规划优先利用既有基础设施，减少土方开挖。
- 6.1.3 因地制宜、被动优先，结合当地气候、资源条件和建筑功能需求，对建筑的朝向、体形系数、平面布局、空间尺度、围护结构、窗墙比等优先采用被动式节能设计，减少能源依赖。
- 6.1.4 公共区域用电宜按功能分区分项计量。
- 6.1.5 公共区域照明系统应根据功能和天然采光情况采取分组、分区、分时、感应等节能控制措施。
- 6.1.6 配电变压器、电动机、交流接触器和照明产品的能效水平不宜低于国家现行相关节能标准规定的 2 级。
- 6.1.7 变配电所宜设置在负荷中心，缩短供电路径，减少线路损耗。
- 6.1.8 应合理选用变压器的容量与台数，使变压器在高效运行区间工作。
- 6.1.9 宜优先采用太阳能光伏发电系统作为电力能源的补充。
- 6.1.10 智能化系统的设计应定位合理、功能完善，采用先进的技术架构，提高系统的运行效率，降低能耗。
- 6.1.11 用水器具、设备和管材应符合现行标准《节水型卫生洁具》GB/T 31436、《节水型产品通用技术条件》GB/T 18870 及《节水型生活用水器具》CJ/T 164 的要求。
- 6.1.12 房间空气调节器能效等级不应低于《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB 21455 规定的 3 级；风机能效等级不应低于《通风机能效限定值及能效等级》GB 19761 规定的 2 级。
- 6.1.13 燃气灶具的燃烧效率不应低于《燃气灶具能效限定值及能效等级》GB 30720 规定的 3 级能效；燃气热水器效率不应低于《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》GB 20665 规定的 2 级能效。

6.2 绿色建材

- 6.2.1 绿色建材使用量不应少于所用建筑材料的 70%；应就近取材，总重量 70% 的建筑材料的运输距离不应超过 500km；严禁使用国家或地方明令禁止和限制使用的建筑材料、技术、设备及施工工艺。
- 6.2.2 现浇混凝土应采用预拌混凝土，建筑砂浆应采用预拌砂浆。
- 6.2.3 采用混凝土结构的保障性住房，400MPa 及以上强度等级受力普通钢筋应用比例不低

于 85%。

6.2.4 采用钢结构的保障性住房，Q355 及以上高强钢材用量占钢材总量的比例不应低于 50%。

6.2.5 应选用符合国家标准的环保型电缆和导线，其绝缘材料应具有低烟、无卤、阻燃等特性，减少在火灾等情况下对环境和人员的危害。

6.2.6 电气安装用的管材和线槽应选用节能、环保的材料。

6.2.7 生活给水管宜采用符合国家现行有关标准的不锈钢管、内衬不锈钢管、铜管、氯化聚氯乙烯（PVC-C）等耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的优质管材。

6.2.8 有隔热或防火要求的风管应采用符合国家和重庆市现行有关标准要求的管材，宜采用装配式成品风管。

6.3 绿色建造

6.3.1 鼓励采用智能化建造等新技术、新工艺，平衡成本与环保性能，确保技术适用性。

6.3.2 施工中应结合现场情况优化施工组织设计和施工方案，优先选用资源消耗少、环境影响小的施工工艺和措施。

6.3.3 施工现场应采取有效的抑制扬尘及防止有害气体扩散的措施。

6.3.4 施工现场应采取有效的减振、降噪措施，噪声排放限值应符合现行国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB 12523 的有关规定。

6.3.5 施工设备应采用节能型设备。

6.3.6 施工现场宜建立雨水、中水或可再利用水的收集利用系统。

6.4 低碳运维

6.4.1 保障性住房低碳运行的能源管理应包含智能计量与监测、节能设备设施应用、可再生能源系统整合及住户能源行为引导，实现能源消耗的精细化管控与低碳化运营。

6.4.2 物业服务企业应制定节能管理制度，明确节能目标，对员工进行节能培训，并鼓励采用合同能源管理等模式进行节能改造。

6.4.3 保障性住房的低碳运行中的绿色环境营造应通过规划布局优化自然通风与采光、配置可再生能源设施、构建立体绿化系统、建设雨水收集与海绵城市设施、选用环保建材及推行垃圾分类，达成降低能耗、提升环境品质的目标。

7 智慧便捷

7.1 智慧设施

7.1.1 保障性住房的智能化系统应整体规划、同步建设，丰富智慧室内应用场景，预留设备互联互通的接口，体现以人为本的原则。

7.1.2 新建通信设施在具备条件的情况下宜采用光纤到户方式建设。

7.1.3 小区人行出入口应设置门禁控制装置，门禁控制系统应预留与物业管理系统联网的通信接口。

7.1.4 小区及单元出入口处宜设置人脸识别或其他身份识别设施，并与门禁、住户识别及入住管理联动，构成居住人员管理系统。

7.1.5 视频监控系统的设计应符合下列规定：

1 小区人行出入口、小区车辆出入口、小区公共活动场所及电动自行车集中充电区域等重要部位应设置视频监控摄像机，小区人行出入口及车辆出入口按照双向全覆盖进行配置；

2 视频监控系统应预留与物业管理系统联网的通信接口；

3 应设置高空抛物摄像机，摄像机安装位置应避开树木、构筑物等遮挡物，宜保证摄像头对建筑物可开窗区域及开放式阳台全覆盖。摄像头要求采用不低于 800 万像素的高速摄像机，夜间全彩，防水防尘，监控视频存储时间不应低于 30 天。

7.1.6 保障性住房设计中宜设置水、电、气智能表。

7.1.7 小区宜提供智能快递柜、自助纯净水设备、智能垃圾箱、自动售货机等智能便民设施，并具有语音提示、视频监控摄像及录像存储等功能。

7.1.8 宜对电梯运行故障、消防通道占用、沼气浓度超标、车库积水等场景进行监测预警。

7.1.9 宜配置智能电梯系统，实现电梯呼叫预约及权限管理，电动自行车进入自动识别预警并语音提醒。

7.1.10 宜配置智能访客系统，实现临时访客二维码远程授权、访客轨迹追踪、异常停留超时报警。

7.1.11 智能化系统应根据实际需求，可参照《智能建筑设计标准》GB 50314 相关条文执行。

7.2 智慧应用

7.2.1 保障性住房设计应符合智慧技术管理与服务要求，鼓励配置以服务支持、安全防范与运营管理为主要内容的智慧应用。提升住房的功能性、舒适性、安全性及管理效率，以满足居民多样化需求。

7.2.2 小区宜建立综合信息管理平台，集成社区党建、综合安防、建筑设备管理、物业管理等系统。

7.2.3 综合信息管理平台应具有标准的数据接口和支持通用的通信协议，具备与外部第三方

平台对接、与内部子系统连接的能力。

7.2.4 小区宜设置家庭智慧应用系统，以自动化技术为基础，利用人工智能、综合布线、物联网、安全防范等技术，将家居生活有关设施进行集成管理。

7.2.5 家庭智慧应用系统应具备家居安防功能，并应符合下列规定：

1 应设置户内非法入侵报警系统和紧急求助报警；

2 应设置燃气泄漏报警；

3 对讲系统室内机应预留防区，供业主自行扩展家居安防防区。

7.2.6 家庭智慧应用系统应支持不同品牌和品类终端设备互联、数据互通、服务共享。

7.2.7 家庭智慧应用系统宜使用触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，并应支持远程和本地操作及控制。

7.2.8 家庭智慧应用系统设备的安装与布线应满足终端设备供电及通信连接要求，并应预留拓展空间。

8 工程经济

8.1 一般规定

8.1.1 工程经济遵循工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则。保障性住房由政府按划拨方式供地和负责配套设施建设，按保本微利原则配售，实行现房销售。

8.1.2 由区县政府负责建设保障性住房项目直接相关的道路、公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，相关建设投入不摊入保障性住房配售价格。

8.2 价格构成

8.2.1 保障性住房项目的价格构成包含划拨土地成本、建安成本、贷款利息、税金、不超过划拨土地成本和建安成本之和为基数的 5% 的利润等：

1 划拨土地成本仅包含地块红线内的土地补偿费、拆迁补偿费和必要的前期开发成本，可在区域内统筹平衡核算；

2 建安成本包含勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费（不含由政府负责建设项目直接相关的市政基础设施和公共服务设施）等；

3 贷款利率按保本微利原则合理确定，一般应低于普通商品房开发贷款利率水平。

8.2.2 保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税；免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

9 施工验收

9.1 施工组织

- 9.2.1 保障性住房建设应提高建筑工业化水平，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，提高建筑品质。
- 9.2.2 采用的新技术、新工艺、新材料、新设备，应按有关规定进行评审、鉴定及备案。施工前应对新的或首次采用的施工工艺制定专项的施工技术方案。施工过程中应制定施工现场建筑垃圾减量化、资源化计划及措施，加强建筑垃圾全过程管理。
- 9.2.3 保障性住房施工宜利用物联网、人工智能、云计算及大数据等现代信息技术，对施工现场人员、机具、材料、方法、环境各要素进行管理；宜采用建筑机器人、智能集成建造平台、智能施工升降机、三维激光扫描等智能建造装备，进行“危、繁、脏、重”等场景下的人机协同作业。
- 9.2.4 保障性住房施工应实行样板引路制，包括重要的部位、关键的节点、新工艺新材料的应用等。工序样板、实体样板、材料样板、交付样板的实施及过程验收应满足相关规定要求。
- 9.2.5 保障性住房施工应编制施工质量常见问题防治方案，针对积水、空鼓、开裂、渗漏、反碱，填土沉降等常见质量问题采用防治措施，在施工过程中进行落实，并宜形成一户一档的验收档案。
- 9.2.6 保障性住房施工应采取措施消除安全隐患，保障现场人员、设备和环境安全。

9.2 质量验收

- 9.3.1 保障性住房工程应严格执行国家现行《建设工程质量管理条例》及相关施工质量验收规范，全面落实质量分户（套）验收制度，未经分户（套）验收或验收不合格的工程不应组织竣工联合验收，不应组织选房签约及交付使用。
- 9.3.2 保障性住房施工质量验收应划分为单位工程、分部工程、分项工程和检验批，各阶段验收合格后方可进入下道工序。
- 9.3.3 工程采用的主要材料、构配件、设备和半成品应在进场时或施工中实施见证检验，隐蔽工程应在隐蔽前进行验收，填写隐蔽工程验收记录，重要部位还应附必要的图像资料。
- 9.3.4 在采用新材料、新技术、新工艺、新设备时，应明确其性能参数、构造措施和验收标准，并确保符合相关管理规定要求。
- 9.3.5 竣工联合验收前应对结构安全及使用功能进行实体质量检验。
- 9.3.6 竣工联合验收应在室内公区装饰装修工程全部完成，各种设施、设备全部安装到位，水、电、暖、智能等设备运转正常，室内空气质量检测符合国家标准的规定后进行。

10 运营维护

10.1 物业服务

10.1.1 管理体系

1 保障性住房小区应及时纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制，加强物业服务让群众住得安心舒心。要完善保障性住房小区基础设施和公共服务设施，推进信息化、智能化技术成果应用，加强保障性住房运营管理及维修养护，提升保障性住房管理专业化、规范化水平。聚焦人文化、绿色化、数字化，以场景建设为抓手，打造具有重庆辨识度的现代社区美好家园。建立物业专项维修资金，鼓励推行“党建+物业托管”模式，引入专业物业服务企业参与管理，健全完善多方参与的协调运行机制；

2 物业应当依法建立维修、更新费用的专项账目及物业档案管理制度，并应包含下列内容：

- 1) 节能、节水管理制度；
- 2) 垃圾分类回收管理制度；
- 3) 安防管理制度；
- 4) 应急管理制度；
- 5) 装修管理制度；
- 6) 巡检管理制度；
- 7) 保洁工作管理制度。

10.1.2 基础服务

1 保障性住房小区主出入口应设置平面示意图，主要路口应设置路标，各组团楼单元、户及公共配套设施应设有明显标识；

2 物业应定期对共用部位、共用设施设备进行日常维修、养护、运行和管理，并做好巡检记录，确保小区共用部位和设施设备正常运行；

3 物业应制定节能、节水、节材的操作规程和应急预案；

4 物业的环境卫生管理服务应涵盖物业共用部位及公共区域的清扫保洁、生活垃圾的分类收集清运、化粪池清理及病媒防治，确保小区环境整洁、卫生舒适；

5 物业应对共有绿地、树木花草等植物及景观进行定期养护与管理；

6 物业宜结合保障性住房的政策属性，提供便民服务和政策支持，促进和谐社区建设；

7 物业服务企业应向住户提供使用说明书，并应符合下列规定：

- 1) 使用说明书应包括住房基本资料以及使用、维护和管理有关的内容；
- 2) 应对住房的结构、性能和各部品部件的类型、性能、标准等指标以及安全隐蔽工程资料等做出说明，并应提出使用注意事项；
- 3) 应提供相关的住房质量手册。

10.1.3 安全管理

1 物业应在管理区域内建立安全保障措施、维护公共秩序、协助安全防范，通过建立安防体系、加强门禁管理、实施巡逻防控、维护公共秩序、整治违规行为及联动相关部门等措施，保障小区安全有序、居民生活稳定；

2 业主、物业使用人装饰装修住宅，应当与物业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，约定装饰装修工程的实施内容、装饰装修工程的实施期限、允许施工的时间、废弃物的清运与处置、住宅外立面设施及防盗窗的安装要求、禁止行为和注意事项、管理服务费用、违约责

任等事项;

3 紧急报修应在双方约定时间到达，并建立完整的报修、维修及回访记录；

4 物业应协同业主及消防、城管等相关部门，针对堵塞消防通道、电动自行车违规充电、饲养烈性犬等安全隐患，采取有效管理措施，及时消除风险，保障小区居住安全；

5 物业应引导住户杜绝高空抛物行为，并及时清理自家阳台、门窗等室外悬挂物，避免坠物。

10.1.4 绿色运维

1 保障性住房小区宜建立碳排放监测管理平台，利用物联网、大数据、云平台等技术对住房公共区域碳排放数据在线分析，优化维护模式；

2 物业应通过制定绿色生活行为规范、开展节能减碳宣传教育、建立住户能耗公示与激励机制、推广绿色出行及废弃物分类回收等措施，引导住户形成低碳消费与生活方式。

10.1.5 服务标准

1 保障性住宅小区应设有客户服务中心，公示 24h 服务电话；

2 物业管理服务人员上岗时应统一着装、佩戴标志，并应配备对讲装置；

3 物业宜培养服务人员的积极态度和礼貌用语，并宜定期对服务人员进行物业管理、消防安全及其他服务技能培训；

4 物业服务收费应当遵循公平、公正、公开的原则；

5 用户满意度调查，每年应至少举行一次物业服务满意度调查。

10.2 社区治理与邻里共建

10.2.1 空间营造

1 保障性住房楼栋应在主要公共出入口设置交往空间，交往空间应具备快递邮件存放、等候、休憩和交谈等功能；

2 物业宜定期组织开展邻里节系列活动，营造和谐社区氛围，并满足下列要求：

1) 宜开展社区文化展览、传统节日主体活动、邻里才艺晚会等文化互动活动；

2) 宜建立小区活动室、心理咨询室，加强体育与健康宣传；

3) 宜订立社区志愿服务日、旧物置换市集、技能互助等公益与互助活动；

4) 宜联合社区居委会、派出所等机构定期宣讲，解答政策问题、宣传反诈，提升居民获得感；

5) 宜结合周边的中小学、幼儿园等，开展青少年阳光行动系列活动。

3 保障性住房小区宜组建邻里互助小组，开展邻里互助活动，并满足下列要求：

1) 宜帮助独居老人解决生活困难；

2) 宜帮助失学孩子重返校园；

3) 宜帮助特困家庭、残疾人员解决实际问题。

10.2.2 文明公约

1 保障性住房小区应制定文明公约，倡导邻里和谐、尊老爱幼、诚信友善、助人为乐、爱护公物、遵纪守法等文明风范；

2 物业应履行管理职责，引导业主共同维护邻里和谐，对违规占用公共区域、噪音扰民、破坏环境卫生等不文明行为及时进行沟通劝阻。

10.2.3 社区活动

- 1 宜开展社区文化展览、传统节日主体活动、邻里才艺晚会等文化互动活动；
- 2 宜订立社区志愿服务日、旧物置换市集、技能互助等公益与互助活动；
- 3 保障性住房小区宜组建邻里互助小组，开展邻里互助活动，并满足下列要求：
 - 1) 宜帮助独居老人解决生活困难；
 - 2) 宜帮助失学孩子重返校园；
 - 3) 宜帮助特困家庭、残疾人员解决实际问题。
- 4 物业宜引导住户发挥不同年龄、性别和背景人员的特长，组建专门的志愿者服务队伍，并定期开展志愿服务活动。

10.2.4 纠纷调解

保障性住房小区应设立驻小区居民调解工作室，并应根据需要选、聘用或派驻居民调解员到工作室调解小区内发生的民事纠纷。

10.2.5 就业支持

物业宜联合人社、企业等开展政策解读、信息推送、岗位对接和技能提升等多维度服务，帮助居民实现家门口就业。

附录 A 本导则用词说明

A.0.1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

A.0.2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……

执行”。

附录 B 引用标准名录

- 《住宅项目规范》GB 55038
《城市居住区规划设计标准》GB 50180
《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300
《住宅建筑规范》GB 50368
《民用建筑通用规范》GB 55031
《民用建筑设计统一标准》GB 50352
《建筑设计防火规范》GB 50016
《建筑防火通用规范》GB 55037
《建筑环境通用规范》GB 55016
《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362
《绿色建筑评价标准》GB/T 50378
《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015
《无障碍设计规范》GB 50763
《民用建筑隔声设计规范》GB 50118
《智能建筑设计标准》GB 50314
《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020
《绿色建筑检测标准》DBJ50/T-211
《无障碍设计标准》DBJ50/T-346
《绿色生态住宅（绿色建筑）小区建设技术标准》DBJ50/T-039
《百年健康建筑技术标准》DBJ50/T-424
《好住房技术导则》T/CECS 1800
《好小区技术导则》T/CECS 1801
《建筑抗震设计标准》GB/T 50011
《混凝土结构设计标准》GB/T 50010
《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591
《山地建筑结构设计标准》JGJ/T 472
《建筑边坡工程技术规范》GB 50330
《建筑地面防滑技术规程》JGJ/T 331
《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）
《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032
《房屋建筑和市政基础设施工程质量检测技术管理规范》GB 50618
《建筑工程检测试验技术管理规范》JGJ 190
《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300
《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210
《混凝土结构通用规范》GB 55008

《混凝土工程施工质量验收规范》GB 50204
《建筑与市政地基基础通用规范》GB 55003
《建筑地基基础工程施工质量验收标准》GB 50202
《建筑工程防水工程质量验收规范》GB 50208
《建筑工程施工质量验收标准》GB 50411
《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242
《建筑工程施工质量验收规范》GB 50303
《通风与空调工程施工质量验收规范》GB 50243。

附表 1 保障性住房室内公共区域装修配置标准

项目	装修部位	应配置	宜配置	按需配置	备注说明
公共 区域	首层 门厅 电梯 厅	天棚 石膏板造型吊顶 面饰无机涂料	采用免做漆的模块化吊顶板材	采用免做漆的模块化吊顶板材/金属板材	石膏板厚度 $\geq 9.5\text{mm}$, 涂料 国家标准一等品模块化 材料可直接 安装减少损 耗和多余的 工序
		地面 600*600mm 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖/大理石/ 装饰线条	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
		墙面 无机涂料/不锈钢 电梯门套	300*600 墙砖/不锈 钢电梯门套	$\geq 600*600$ 墙砖/墙 板/石材/金属板材 /不锈钢电梯门套	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
		照明 LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	RA ≥ 80
	地下 层门 厅电 梯厅	天棚 防潮石膏板吊顶 面饰无机涂料	防潮石膏板吊顶面 饰无机涂料	防潮石膏板吊顶面 饰无机涂料/金属 板材	防水防潮
		地面 600*600mm 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖/大理石/ 金属装饰线条	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
		墙面 无机涂料/不锈钢 电梯门套	300*600 墙砖/不锈 钢电梯门套	规格 $\geq 600*600$ 墙砖 /墙板/石材/不锈 钢电梯门套	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
		照明 LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	RA ≥ 80
	标准 电梯 厅	天棚 石膏板造型吊顶 面饰无机涂料	石膏板造型吊顶面 饰无机涂料	石膏板造型吊顶面 饰无机涂料	石膏板厚度 $\geq 9.5\text{mm}$, 涂料 国家标准一等品
		地面 600*600mm 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖	规格 $\geq 600*600\text{mm}$ 防滑地砖/金属装饰	铺贴要求墙 地砖规格同

				线条	步对缝
墙面	无机涂料/不锈钢 电梯门套	无机涂料/不锈钢 电梯门套	规格≥600*600 墙砖/墙板/石材/ 不锈钢电梯门套	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝	
	照明	LED 筒灯、综合氛 围装饰照明	LED 筒灯、综合氛围 装饰照明	LED 筒灯、综合氛围 装饰照明	RA≥80
内走道	天棚	石膏板造型吊顶 面饰无机涂料	石膏板造型吊顶面 饰无机涂料	石膏板造型吊顶面 饰无机涂料	石膏板厚度 ≥9.5mm, 涂料 国家标准一 等品
	地面	600*600mm 防滑地砖	规格≥600*600mm 防滑地砖	规格≥600*600mm 防滑地砖/装饰线 条	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	墙面	无机涂料	300*600 墙砖 (首 层), 无机涂料 (标 准层)	规格≥600*600 墙砖/墙板	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	照明	LED 筒灯或条形灯	LED 筒灯或条形灯	LED 筒灯或条形灯	RA≥80
外走道	天棚	防霉防潮 无机涂料	防霉防潮 无机涂料	防霉防潮无机涂料	防水防潮
	地面	600*600mm 防滑地砖	规格≥600*600mm 防滑地砖	规格≥600*600mm 防滑地砖/装饰线 条	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	墙面	无机涂料	300*600 墙砖 (首 层), 无机涂料 (标 准层)	规格≥600*600 墙砖	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	照明	LED 筒灯或条形灯	LED 筒灯或条形灯	LED 筒灯或条形灯	RA≥80
洗手间	天棚	铝扣板	防霉防潮防水石膏 板吊顶面饰无机涂 料	防霉防潮防水石膏 板吊顶面饰无机涂 料	防水防潮
	地面	300*300mm 防滑地砖	300*300mm 防滑地砖	300*300mm 防滑地砖/石材	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	墙面	300*600 墙砖	规格≥300*600mm 墙 砖	规格≥300*600mm 墙 砖/石材	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝

	照明	LED 嵌入式灯盘	LED 筒灯、综合氛围 装饰照明	LED 筒灯、综合氛围 装饰照明	RA≥80 防水防 雾
物管 用房、 社区 服务 用房	天棚	石膏板造型吊顶 面饰无机涂料/矿 棉板/铝扣板			石膏板厚度 ≥9.5mm, 涂料 国家标准一 等品
	地面	600*600 地砖			铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	墙面	无机涂料			
	照明	LED 筒灯			RA≥80
老年、 儿童 活动 中心	天棚	防潮防水 无机涂料	防潮防水 无机涂料、金属	防潮防水 无机涂料、金属	防水防潮
	地面	防滑地砖	防滑地砖	防滑地砖	铺贴要求墙 地砖规格同 步对缝
	墙面	防潮防水 无机涂料	防潮防水 无机涂料	防潮防水 无机涂料、装饰线 条	防水防潮
	照明	明装 LED 筒灯	明装 LED 筒灯	明装 LED 筒灯	防水防雾
其他		国家和重庆市现行有关法规与技术标准			

附表2 保障性住房景观材料标准表

类型		应配置	宜配置	按需配置	备注说明
活动场地	主入口大门	景观门头、岗亭、小区LOGO景墙	点景树、植物组团等	水景、主题雕塑等	主入口大门宜结合岗亭进行设计
	健身/运动场地	健身场地、成品健身器材、健身跑道	乒乓球场、运动加油站、全龄化活动场地、围棋室	羽毛球场、三人制篮球场、桌球、瑜伽空间等	结合建设规模、工程造价、景观功能需求选择配置
	儿童活动场地	成品儿童活动设施(室外)、座椅、设置直饮水等设施	定制化儿童活动设施(室外+架空层)、阅览室等	定制化全龄儿童活动设施、婴幼儿托管中心等	结合建设规模、工程造价、景观功能需求选择配置
	老人活动场地	老年人活动场地、成品健身设施、座椅、设置直饮水等设施	场地配备急救设施、急救电话提示等老人娱乐活动室(架空层)	分别设置动态与静态活动场地,钙质补充站等	适老化设计是未来居住设计的主要关注点之一
	休闲场地	景观亭/廊架、座椅、铺装场地等	景观会客厅(成品户外沙发、茶几等家具)	水景、主题雕塑、舞台、花境等	根据工程造价、景观品质需求选择配置
硬景材料	主入口/次入口/单元入口	主材以石英砖为主,天然石材为辅	花岗石等天然石材为主	其他石材、新型环保材料等	饰面材料应满足安全、防滑、耐久、环保等要求
	车行道	沥青	沥青	沥青、马蹄石、加厚可上车石材等	根据功能需求、工程造价、品质要求综合选择配置
	人行步道和场地	石英砖为主、局部仿石材透水砖(二代)	石英砖、仿石材透水砖(二代)为主、局部花岗石等	花岗石、石英砖、仿石材透水砖(三代)等	
	健身跑道	彩色透水混凝土、塑胶跑道	彩色透水混凝土、塑胶跑道	彩色透水沥青、塑胶跑道	
	消防车登高操作场地	彩色沥青	彩色沥青为主,局部加厚石英砖等天然石材	加厚石英砖、加厚花岗石等	

	装饰景墙	真石漆或花岗石、石英砖等材料饰面	花岗石、石英砖等材料饰面	其他材料饰面	
	围墙	立柱（真石漆饰面）+铁艺格栅	立柱（花岗石饰面）+铁艺格栅	立柱（花岗石饰面）+玻璃/铁艺格栅	
	挡墙、堡坎	仿花岗石真石漆等饰面	虎皮石、花岗石、石英砖饰面等	花岗石、石英砖、软瓷、铝板及其他饰面材料	
	台阶	踏面 30 厚花岗石、踢面 20 厚花岗石	踏面 50 厚花岗石、踢面 20 厚花岗石	踏面 80~100 厚花岗石、踢面 20 厚花岗石	
	上层乔木	以疏林草地为主，四季有景，主入口配置点景树和植物组团	乔木配置满足四季有景，至少三季有花、秋季季相明显	乔木配置满足四季有花	上层乔木空间以疏林为主，重点区域配置观花、色叶乔木
软景材料	主景乔木	黄葛树、桂花、朴树、香泡、香樟等	乌柏、榉树、樱花、红枫、鸡爪槭等	造型桩景、蓝花楹等	根据景观空间和品质要求、采购难度、工程造价、养护水平等方面综合考虑
	骨干乔木	水杉、复羽叶栾树、香樟、天竺桂、黄葛树等	朴树、黄山栾树、黄连木、桢楠、广玉兰等	美国红枫、娜塔莉等	
	观花乔木	二乔玉兰、紫玉兰、红叶桃、碧桃、紫薇、桂花等	垂丝海棠、樱花、红梅、红花羊蹄甲等	蓝花楹、黄花风铃木、垂枝樱花、北美海棠等	
	色叶乔木	水杉、复羽叶栾树、朴树、红枫等	黄山栾树、榉树、无患子、鸡爪槭等	乌柏、美国红枫、娜塔莉等	
	竹类	本地斑竹、琴丝竹等	凤尾竹、刚竹、金镶玉竹等	紫竹、菲白竹、慈孝竹等	
	下层灌木及地被	整体以草坪、地被为主，建筑和场地周边采用灌木组团	主入口布置花境组团	主要节点、单元入口布置花境	

		大型灌木	石榴、蜡梅、丛生紫荆、棕竹等	丛生紫薇、丛生石榴、千层金等	中华木绣球、欧洲木绣球、结香等	
	其中	中小灌木	木春菊、春鹃、细叶萼距花、红叶石楠、南天竹、金禾女贞、大叶黄杨、南天竹、珊瑚树等	翠芦莉、茶花、鸭脚木、火山榕、小叶黄杨，以及月季、四季桂、栀子、金丝桃等本地常用花灌木	昂贵或维护难度较大的常绿花境植物品种，比如芙蓉菊、蓝雪花、水果兰、迷迭香等	根据景观空间和品质要求、采购难度、工程造价、养护水平等方面综合考虑
		草本及地被	海芋、冷水花、麦冬、吉祥草、肾蕨、葱兰、鸢尾、细叶结缕草等	鹤望兰、天堂鸟、细叶芒、金叶菖蒲、苔草、佛甲草、本地常用花境植物等	应季的一二年生时令花卉品种，以及造价较高的多年生草本小天使、狐尾天门冬、鼠尾草、姬岩垂草等	
		藤本	常春油麻藤、爬山虎、迎春等	九重葛、藤本蔷薇、紫藤、凌霄等	木香、金银花等	
其他设施	座椅、坐凳	成品（不锈钢喷漆）	成品或定制（石材+木质饰面）	定制座椅、坐凳		其他景观设施材料选择兼顾美观性、实用性、安全性和耐久性
	垃圾桶	成品（不锈钢烤漆）	成品（不锈钢烤漆）	定制垃圾桶		
	标识标牌	成品（不锈钢喷漆）	成品（不锈钢烤漆）	定制标识标牌		
	栏杆	成品（不锈钢喷漆）	成品（不锈钢烤漆）	定制栏杆		
	灯具	成品灯具（不锈钢喷漆）	成品灯具（不锈钢烤漆）	定制灯具		