

深圳市工程建设地方标准

SJG

SJG XXX - 2026

# 住宅品质提升技术导则

Technical Guidelines for Residential Quality Improvement

(征求意见稿)

2026-XX-XX 发布

2026-XX-XX 实施

深圳市住房和城乡建设局 发布

深圳市工程建设地方标准

住宅品质提升技术导则

Technical Guidelines for Residential Quality Improvement

**SJG XXX – 2026**

2026 深 圳

## 前 言

2025 年中央城市工作会议提出“建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市”“大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效”。为贯彻落实中央城市工作会议精神，牢牢抓住让人民群众“安居”这个基点，以让人民群众住上更好的房子为目标，因地制宜推动我市“好房子”建设，本标准从人民群众日常居住生活需求出发，综合我市人群、气候、时段、场景及住宅全生命周期等维度，进一步引导提升我市商品住宅规划设计、建设品质和运维管理水平。根据《深圳市住房和建设局关于发布 2025 年深圳市工程建设标准制订修订计划项目的通知》的要求，标准编制组结合我市实际，广泛调查研究，认真总结实践经验，在充分征求意见的基础上，编制了本标准。

本标准主要技术内容：1.总则；2.基本规定；3.套内；4.楼栋；5.小区；6.服务。

本标准由深圳市住房和建设局批准发布，由深圳市住房和建设局业务归口并组织深圳市房地产和城市建设发展研究中心、深圳市特区建工集团有限公司等编制单位负责技术内容的解释。本标准实施过程中如有意见或建议，请寄送深圳市房地产和城市建设发展研究中心（地址：深圳市福田区华强北街道振兴路 1 号住建科研楼南楼，邮编：518031），以供今后修订时参考。

本标准主编单位：

本标准参编单位：

本标准主要起草人员：

本标准主要审查人员：

## 目 次

1	总则	1
2	基本规定	2
3	套内	4
3.1	套型	4
3.2	入户空间	6
3.3	厨房与卫生间	7
3.4	客厅与卧室	10
3.5	阳台	11
4	楼栋	12
4.1	单元出入口及大堂	12
4.2	公共走廊及电梯厅	12
4.3	停车库	14
4.4	屋顶与建筑立面	16
4.5	建筑结构及其他	17
5	小区	19
5.1	小区出入口	19
5.2	道路交通	20
5.3	公共活动空间	21
5.4	生活服务空间	24
6	服务	27
6.1	长效运营	27
6.2	精细管理	28
6.3	品质生活	30
	本标准用词说明	31
	引用标准名录	32

# Contents

1	General Provisions.....	1
2	Basic Requirements.....	2
3	Residential Unit.....	4
3.1	Unit Layout.....	4
3.2	Entrance Hall Space.....	6
3.3	Kitchen and Bathroom.....	7
3.4	Living Room and Bedroom.....	10
3.5	Balcony.....	11
4	Building.....	12
4.1	Unit Entrance and Lobby.....	12
4.2	Public Corridors and Elevator Lobbies.....	12
4.3	Parking Garage.....	14
4.4	Roof and Building Facade.....	16
4.5	Building Structure and Others.....	17
5	Neighborhood.....	19
5.1	Neighborhood Entrance.....	19
5.2	Roads and Traffic.....	20
5.3	Public Activity Spaces.....	21
5.4	Living Service Space.....	24
6	Service.....	27
6.1	Long-term Operation.....	27
6.2	Refined Management.....	28
6.3	Quality of Life.....	30
	Explanation of Wording in This Standard.....	31
	List of Quoted Standards.....	32



# 1 总 则

**1.0.1** 为贯彻落实国家关于推动住宅建设高质量发展的决策部署，让人民群众住上更好的房子，进一步完善住宅功能、优化住宅性能、提升居住品质，促进我市住宅建设高质量发展，制定本标准。

**【条文说明】**本条规定了标准的制定目的。2023 年 1 月，全国住房城乡建设会议指出当前和今后一个时期，做好住房和城乡建设工作的总体要求是，要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、治理好。2025 年 3 月，《住宅项目规范》GB 55038 发布，要求住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标，遵循经济合理、安全耐久、以人为本、健康舒适、因地制宜、绿色低碳、科技赋能、智慧便利的原则，并在建筑规划、适老化设计、空间标准等方面提出了更高的要求。

**1.0.2** 本标准适用于深圳市新建商品住宅项目建设和运维管理，有关技术内容为推荐性要求，既有住房改建、城市更新、棚户区改造等住宅项目，可结合实际情况参照执行。

**1.0.3** 深圳市新建商品住宅项目建设和运维管理除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、行业及深圳市现行有关标准的规定。

**【条文说明】**本标准具有地域特点，凡本标准未涉及的规定，尚应符合国家、行业及深圳市现行有关标准的规定。

## 2 基本规定

**2.0.1** 住宅项目建设和运维管理应坚持以人为本、因地制宜的原则，满足全场景、全时段、全气候、全龄段、全生命周期的使用需求，提升住宅安全、舒适、绿色、智慧等性能。

【条文说明】本条规定了住宅项目建设和运维管理的基本原则、核心性能要求及目标。“好房子”建设应以解决人民群众的居住痛点和现实需求为核心导向，通过精细化设计与全过程统筹，实现“六不、六防、三省、三要”。

**2.0.2** 住宅小区规划应符合下列规定：

- 1 应合理、高效利用土地资源；
- 2 建筑应结合高密度城市空间特征、体现多元包容文化特色；
- 3 应注重建筑体量、高度、界面、色彩、材质等协调统一；
- 4 应注重城市第六立面设计。

【条文说明】本条规定了住宅小区规划设计的基本要求。

1 深圳人口密度高、土地资源紧约束情况严峻、建设用地紧缺，住宅小区规划设计应合理、高效利用土地资源。

2 住宅建筑设计充分利用自然元素和景观资源，形成山海相依、城景交融的城市风貌特色；结合高密度城市空间特征，采用底层架空、屋顶花园、空中庭院等设计策略，优化高密度环境下的空间品质与微气候；挖掘历史文化底蕴，鼓励多元文化共存，营造风貌和谐、绿色低碳、先锋时尚、多元魅力的建筑特色。

3 住宅建筑在形式、高度、体量、色调及立面材料等方面应与城市风貌相协调，融入周边环境、延续城市文脉。

4 住宅建筑可通过优化建筑屋顶设计、提升底板环境、增加立体绿化、运用可再生能源等，塑造可知、可感、可达的城市第六立面。

**2.0.3** 住宅项目建设和运维管理宜采用建筑信息模型（BIM）技术。

**2.0.4** 住宅小区应实现 5G 公共移动通信信号全覆盖、无信号盲区，并宜实现全域 Wi-Fi 覆盖。

**2.0.5** 住宅小区应设置清晰、连贯的标识系统，并应对楼栋单元、地下停车库等进出口导视与定位、应急疏散指示、安全警示、无障碍通行流线及设施等标识系统进行整体规划和一体化设计。

**2.0.6** 住宅小区应构建周界安防、AR 全景视频监控、高空抛物监控等多层次智慧安防系统。

【条文说明】本条规定了住宅小区的智慧安防系统设置要求。小区周界作为安全防范的首要屏障，应设置入侵报警系统，实现异常闯入实时告警。对于低层住户等易被盗部位，可结合智能门窗磁、红外探测等电子防盗措施，提升防范实效。通过设置 AR 全景视频监控，对老年人跌倒、儿童攀爬、人员聚集等异常行为进行识别与告警，实现对小区潜在安全风险的精准感知与及时响应。

**2.0.7** 住宅建设应符合国家及深圳市无障碍设计的有关规定，加强适老化、适儿化设施建设，满足全龄友好的建设要求。

【条文说明】本条规定了住宅建设应贯彻无障碍设计原则，充分考虑残疾人等群体的特殊需求，确保其能够安全、便捷地使用各种设施。同时，应统筹兼顾老年人、儿童等不同年龄阶段居民的生活习惯与活动特点，积极营造全龄友好的小区环境。

**2.0.8** 住宅设计应充分考虑本市气候特征，采取有效措施防止场地内涝、地下停车库雨水倒灌及楼栋单元大堂积水。

**2.0.9** 住宅应通过加强自然通风、提升围护结构密闭性、选用防霉抗菌建材、设置除湿设备等综合措施，提高建筑防潮防霉性能。

**2.0.10** 住宅的卫生间、厨房、外墙、屋面等有防水要求的部位，保修期不应低于 10 年。

3 套 内

3.1 套 型

3.1.1 住宅的套型空间设计宜具备空间可变、构件易维护等性能。

【条文说明】本条规定了住宅套型空间全生命周期可变的设计要求。随着社会发展与科技进步，居民生活需求不断变化和日益提升，住宅套型空间设计应着眼于未来使用的可持续性与适应性，充分考虑家庭结构变化及生活方式改变等情况，在确保结构安全的前提下，采用大空间结构体系、客餐一体化设计、管线分离、装配式装修等方式，实现住宅套型空间可变、功能可变、构件易维护。

3.1.2 住宅建筑应采取有效的隔声降噪构造措施，并应符合下列规定：

- 1 应根据建筑室外噪声源的噪声情况，选用合适的建筑隔声外门窗，室内噪声水平应符合国家现行有关标准的规定；
- 2 分户墙、楼板应采取有效的隔声构造措施，隔声性能应符合国家现行有关标准的规定；
- 3 电梯机房及电梯井道、商业排油烟井道、水泵机房等有振动的房间不应紧邻卧室和起居室等噪声敏感房间布置，并应采取吸声、隔声、隔振措施；
- 4 供水、空调、通风等设备系统应选用低噪声产品并进行隔振处理，且套内排水管道应采用低噪声管材或包覆阻尼材料；
- 5 卧室门宜在门套上加装密封条；
- 6 墙体施工过程中应注意边界处理和孔洞封堵，不得形成声桥；
- 7 排油烟风机及制冷设备应与卧室、起居室等噪声敏感房间保持合理距离，并设置消声减振措施，制冷设备夜间宜采用变频方式降噪运行。

【条文说明】本条规定了住宅的隔声性能要求。

1 针对不同的外部环境噪声源，建筑外围护构造（特别是门窗系统）需进行隔声性能专项评估，合理选用门窗构造与材料。建议依据噪声源类型采用差异化的窗型标准，具体措施应结合建筑立面设计及热工性能同步考虑，保障隔声、节能与通风性能的整体平衡。当模拟分析存在不确定性时，可参照下列做法：铁路干线、城市轨道交通地面线、起降航空线路附近的住宅卧室外门窗应采用两层隔声窗，隔声量≥45dB；高速公路附近应采用平开式夹层双腔三玻隔声窗，隔声量≥40dB；城市快速路附近应采用平开式夹层中空钢化隔声窗，隔声量≥35dB；城市主干道、商业或娱乐场所附近应采用平开式夹层中空钢化隔声窗，隔声量≥35dB。

建筑外墙与外窗的综合隔声性能应符合《住宅项目规范》GB 55038 第 6.1.3 条的规定“1 住宅外墙的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（Rw+C<sub>tr</sub>）不应小于 45dB。2 临街住宅建筑朝交通干线侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（Rw+C<sub>tr</sub>）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（Rw+C<sub>tr</sub>）不应小于 30dB”。建筑外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值应符合《建筑环境通用规范》GB 55016 第 2.1.3 条的规定，见表 3-1。

表 3-1 建筑外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值

房间使用功能	噪声限值（等效声级 L <sub>Aeq,T</sub> ，dB）	
	昼间	夜间
睡眠（卧室）	40	30
日常生活（起居室）	40	
阅读、自学、思考（书房）	35	

注：1 当建筑位于 2 类、3 类、4 类声环境功能区时，噪声限值可放宽 5dB；  
2 夜间噪声限值应为夜间 8h 连续测得的等效声级 L<sub>Aeq</sub>，8h；  
3 当 1h 等效声级 L<sub>Aeq</sub>，1h 能代表整个时段噪声水平时，测量时段可为 1h。

2 本款参照《住宅项目规范》GB 55038 第 6.1.2 条“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（DnT,w+C）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（DnT,w+C）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”，对分户墙及楼板隔声性能提出了明确的要求。为达到要求，卧室分户墙建议采用全现浇混凝土或相当的重墙砌筑，其他分户墙的填充墙建议采用 B08 级别及以上蒸压加气混凝土砌块或能满足规范要求的隔声构造措施。饰面砖楼板宜优先采用隔声垫，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。

3 本款参照《住宅项目规范》GB 55038 第 4.2.3 条“电梯井道及电梯机房、水泵机房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室布置”，以及《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 第 4.3.4 条“电梯不得紧邻卧室布置，也不宜紧邻起居室（厅）布置。受条件限制需要紧邻起居室（厅）布置时，应采取有效的隔声和减振措施”，并在其基础上进行提升。在实际项目中，起居室紧邻电梯井道布置时，虽按规范要求设置了隔声措施，但仍有住户反映有噪声干扰。故本款提出有振动的房间不应紧邻卧室和起居室，应通过公共走廊、电梯厅、管井等空间与居住空间分隔，其中有振动的房间包括电梯机房及电梯井道、商业排油烟井道、水泵机房、冷冻机房、通风机房、水池（箱）、变电所（含发电机房）等设备用房。

此外，卧室、起居室内的建筑设备结构噪声限值应符合《住宅项目规范》GB 55038 的有关规定，见表 3-2。

表 3-2 卧室、起居室内的建筑设备结构噪声限值

房间名称	倍频带等效声压级 $L_{eq, 1/1}$ (dB)				低频等效声级 $L_{Aeq, T, L}$ (dB)
	31.5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	
卧室	72	55	43	35	30
起居室	76	59	48	39	35

4 本款参照《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 7.4.3 条“民用建筑内产生噪声与振动的建筑设备宜选用低噪声产品，且应设置在对噪声敏感房间干扰较小的位置。当产生噪声与振动的建筑设备可能对噪声敏感房间产生噪声干扰时，应采取有效的隔振、隔声措施”，对住宅建筑中产生噪声的设备系统、管道等采取的隔振、隔声措施进一步细化补充。例如，住宅套内卫生器具、给排水管道产生的噪声扰民现象较为普遍，故规定套内排水管应采用低噪声管材或包覆阻尼材料，如缠绕厚度 35mm 玻璃纤维后再包 5-8mm 的消声卷材等措施，以减少噪声影响。

5 密封条可有效填补门扇与门框间的缝隙，减少外界噪声干扰，增强室内声学环境稳定性。安装时应选用耐老化、弹性佳的材质（如橡胶或硅胶），确保贴合平整且长期使用不脱落。

6 本款是基于工程经验提出的施工建议，目的是避免声桥的产生。孔洞会显著影响墙体隔声性能，尤其是中高频噪声。在实际工程中，部分后砌筑的墙体顶部与楼板或框架梁之间的孔隙未用砂浆进行填充处理，钢筋混凝土墙体的对拉锚栓孔未进行封堵，这些界面和孔洞会带来显著的声桥现象，大大削弱墙体的隔声性能，因此应注意界面处理和孔洞封堵。实际工程中孔洞通常用发泡胶封堵，单面或两侧再用砂浆抹面，但该方法达不到混凝土原有隔声性能，建议将发泡胶改成吸声玻璃棉或岩棉，填实后再用膨胀砂浆封堵。

7 商业建筑的空调冷却塔与排油烟风机运行噪声易对周边居民生活造成干扰，可通过以下几种方式降低冷却塔噪声影响：

- 1) 在冷却塔周围设置隔声屏或隔声罩，阻断噪声传播路径；
- 2) 在进、排风系统中安装大通流面积的消声器，降低风扇噪声；
- 3) 对冷却塔设备进行减振处理，减少机械振动传递；
- 4) 夜间采用变频降噪方式。

3.1.3 住宅应采取措施提升自然通风和天然采光，并应符合下列规定：

- 1 卧室和起居室总数达到三个及以上的住宅宜有两个及以上房间满足日照标准；
- 2 设置两个及以上卫生间时，应至少有一个卫生间自然通风、天然采光。

3.1.4 住宅应合理设置遮阳措施，并宜符合下列规定：

- 1 建筑遮阳装置与建筑外立面宜进行一体化设计；

2 宜采用智能遮阳系统。

【条文说明】本条规定了住宅防晒遮阳的设计要求。

1 建筑遮阳装置与建筑外立面一体化设计能有效避免遮阳设施后期加装导致的立面杂乱、安装安全隐患及功能低效等问题，同时应考虑遮阳装置的形式、材质、颜色与建筑立面的匹配度，遮阳措施应覆盖外窗的直射光区域。

2 智能遮阳系统可通过光感、温感、时控等传感器自动调节遮阳装置的开合度与角度，相比于传统手动遮阳，能更精准地平衡遮阳隔热与天然采光的需求。

**3.1.5** 每套住宅应进行系统性的收纳设计，并宜符合下列规定：

1 各类储藏空间容积不宜小于室内容积 1/25，空间使用宜灵活可变，为大型行李箱、婴儿车等大件物品预留收纳空间；

2 套内使用面积大于 100 m<sup>2</sup>时，宜设置独立储藏空间；独立储藏空间应采取防潮、防霉措施，地面及墙面宜采用耐潮防水材料；宜采用全光谱照明及除湿设备，或预留安装条件。

3 宜设置清洁工具收纳专区，宜预留扫拖地机器人等新型家电的位置并配置水电条件。

**3.1.6** 每套住宅宜设置全屋智能系统，并宜符合下列规定：

1 宜具备归（离）家、会客、影院、晨起、睡眠、起夜及阅读等多场景功能模式，实现影音设备、灯光、窗帘、空调等可控设备联动调整至特定状态，且可由用户自定义设置；

2 宜设置起夜活动轨迹辅助指示照明系统；

3 宜设置儿童、老年人、孕妇陪护监控及远程互动设备。

**3.1.7** 高度大于 54m 的住宅建筑，每套住宅应按《建筑设计防火规范》GB 50016 要求设置一间安全避难房间，并应在安全避难房间内预留家庭应急物资储存空间。

【条文说明】为保障居住安全，对建筑高度大于 54m 的住宅建筑（一类高层民用建筑），每套住宅应设置安全避难房间，以提升住宅防火性能及居民自救能力。家庭应急物资包括应急照明、简易呼吸防护装置、便携供氧装置、应急饮水、手电、灭火器材等，用于支持短时避险与救援等待阶段的生存保障。

## 3.2 入户空间

**3.2.1** 每套住宅入口处应设置玄关，并宜符合下列规定：

1 宜具备更衣、换鞋、临时收纳等功能；

2 通行宽度不宜小于 1.20m，进深不宜小于 1.50m，并宜满足大型家具的搬运需求；

3 宜预留适老化改造所需空间。

**3.2.2** 每套住宅入户门口区域宜合理设置快递、外卖等物品临时存放空间或设施。

【条文说明】为应对当前物流配送模式衍生的新兴居住需求，解决因快递、外卖物品在住宅入户门外区域无序堆放所导致的环境卫生隐患及公共空间形象杂乱等问题，鼓励每套住宅的入户门口区域设置快递、外卖等物品存放空间或设施，可结合实际灵活设计，如在户门外设置可折叠的小型隔板或挂钩、在玄关柜系统中嵌入可对外开启的储物格、利用门斗或墙体凹槽形成置物区等，设计应确保不影响公共通行和消防疏散要求。

**3.2.3** 入户门设计应符合下列规定：

1 应考虑住户之间的视线遮挡，不宜采用门对门设计；

2 入户门开启不应影响公共走道的净宽和邻户入户门、公共区域门的开启，当相邻两户入户门布局为 L 型时，门扇开启时最小净距离不宜小于 0.60m，入户门两侧及上方宜预留不小于 0.25m 贴对联墙面。

### 3.3 厨房与卫生间

**3.3.1** 厨房、卫生间应按有水房间进行防水设计与施工，防水层及其设防高度、防水细部构造等应符合《建设工程防水技术标准》SJG 19 的有关规定，并应符合下列规定：

- 1 防潮层材料及厚度应符合《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298 的有关规定；
- 2 厨房、卫生间及卫生间内管井四周砌体墙根应设同墙宽的防水反坎，并应高出地面完成面不小于 0.20m。防水反坎应采用不低于 C25 的细石混凝土浇筑。卫生间及水管井的地面防水层应上翻，高出地面完成面不小于 0.25m。立管周边应有防水封堵措施；
- 3 水电管线不应下穿门槛或在挡水反坎内预埋。不应在厨房、卫生间等多水房间的楼板内预埋管线；
- 4 施工中应加强门槛、地漏、墙角、管根等位置关键节点的防水构造处理；
- 5 宜采用集成式或整体式卫浴设计；
- 6 宜预留智慧用水监控与漏水报警系统的接入条件；宜结合智能安防系统，将漏水报警、紧急求助等信号及时反馈给物业及应急联系人。

【条文说明】本条规定了住宅防水防渗的相关设计要求。

1 本款参照《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 第 4.6.5 条“潮湿空间的顶棚应设置防潮层或采用防潮材料”，和《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298 第 4.6.2 条“采用不同材料做防潮层时，防潮层厚度可按表 4.6.2 确定”（见表 3-3），对防潮层设置、材料和厚度提出了明确要求。顶棚防潮材料宜选用防水砂浆或防水涂料。

表 3-3 防潮层厚度

材料种类			防潮层厚度（mm）
防水砂浆	掺防水剂的防水砂浆		15~20
	涂刷型聚合物水泥防水砂浆		2~3
	抹压型聚合物水泥防水砂浆		10~15
防水材料	聚合物水泥防水涂料		1.0~1.2
	聚合物乳液防水涂料		1.0~1.2
	聚氨酯防水涂料		1.0~1.2
	水乳型沥青防水涂料		1.0~1.5
防水卷材	自粘聚合物改性 沥青防水卷材	无胎基	1.2
		聚酯毡基	2.0
	聚乙烯丙纶复合防水卷材		卷材≥0.7（芯材≥0.5），胶结料≥1.3

2 本款参照《建设工程防水技术标准》SJG 19 第 6.1.6 条“厨房、卫生间、洗浴、生活垃圾房及有水设备房，四周砌体墙根应浇筑同墙宽的不低于 C25 的细石混凝土，高出地面完成面应不小于 200mm。地面防水层应上翻，高出地面完成面不小于 250mm，与墙面防水层搭接宽度不应小于 100mm”，并在其基础上进行提升。实际项目中常忽略卫生间管井的防水需求，故本款提出卫生间内管井的防水做法。另外，结合实际工程经验，厨房、卫生间墙面防水层宜采用高分子益胶泥、聚合物水泥防水砂浆等，不应采用防水涂料，避免出现面砖粘结不牢、饰面砖空鼓或脱落现象。卫生间底板可采用防水混凝土加强抗渗。

4 用水房间的防水节点细部构造施工处理是关键。施工时管道连接应严格执行标准化工艺，采用热熔连接、内插法兰等成熟做法，防止因施工偏差引发渗漏；管道穿越楼板处，应预埋止水节或采用预埋套管方式敷设。

5 宜采用集成式或整体式卫浴设计，减少现场湿作业与接口拼缝，提升系统防水性能。

6 鼓励设置智慧监控报警系统，实现早期预警与远程监测，及时发现并解决问题。鼓励结合智能安防系统将漏水报警、紧急求助等信号及时反馈给物业及应急联系人，实现渗漏风险闭环管理。

**3.3.2** 厨房、卫生间的给排水系统设置应符合下列规定：

- 1 厨房、卫生间的排水立管宜设置于室外；
- 2 卫生间应采用同层排水技术；

- 3** 排水管道应采用耐腐蚀、抗老化、密封及降噪性能好的管材与管件；
- 4** 排水系统设计应采用水封等技术阻断气流，避免异味和串味。无存水弯的卫生器具应设置水封装置，水封深度不应小于 50mm，并应确保连接部位密封可靠；洗漱池下方水管应设置存水弯，并应确保下水管与下水道口的接缝密闭性；
- 5** 地漏应采用不锈钢等防锈材质，并应设置在排水区域的最低点，满足排水量需求，淋浴区域地漏直径不应小于 DN75；
- 6** 厨房排水支管接入层数为三层及以上时，排水立管管径不应小于 DN100；
- 7** 底部两层住户的排水横支管宜单独接至独立排水立管或室外检查井。

**【条文说明】**本条规定了厨房、卫生间的给排水系统设置要求。

**1** 本款旨在回应居民普遍关注的“排水噪声扰人”“异味渗入室内”“检修影响生活”等痛点问题。通过将排水立管外置，可减少排水过程中产生的冲击声与串味问题，并避免室内检修带来的破坏性施工。在实践中，可通过采用与立面同色的遮挡构件、利用墙身凹槽弱化外观、对管井进行整体化装饰处理等方式，使立管与立面协调融合，在满足功能的同时兼顾建筑美观性。

**2** 本款参照《建筑给水排水设计标准》GB 50015 第 4.4.5 条“当卫生间的排水支管要求不穿越楼板进入下层用户时，应设置成同层排水”，和第 4.4.6 条“同层排水形式应根据卫生间空间、卫生器具布置、室外环境气温等因素，经技术经济比较确定”，对同层排水作出强制性要求。该措施可有效降低排水噪声、避免上下层排水干扰，并有利于提升管道系统后期检修及改造的便利性。采用降板同层排水时，应在排水立管上设置积水器，或设侧排地漏接至排水立管，立管周边应有防水封堵措施，避免渗漏。

**3** 本款参照《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020 第 4.1.1 条“排水管道及管件的材质应耐腐蚀，应具有承受不低于 40℃排水温度且连续排水的耐温能力。接口安装连接应可靠、安全”，同时考虑厨房、卫生间等高湿高腐蚀环境及噪声控制需求，规定排水管道及管件的材质应耐腐蚀，并补充了抗老化、密封及降噪性能好的要求，以提升排水系统运行稳定性和居民使用舒适度。

**4** 本款参照《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020 第 4.2.1 条“当构造内无存水弯的卫生器具、无水封地漏、设备或排水沟的排水口与生活排水管道连接时，必须在排水口以下设存水弯”，和第 4.2.2 条“水封装置的水封深度不得小于 50mm，卫生器具排水管段上不得重复设置水封”，规定了水封深度及管道系统的密封性，以保证下水管道设计合理、无串味或反味。

**5** 本款参照《建筑给水排水设计标准》GB 50015 第 4.3.9 条“当用排水沟排水时，8 个淋浴器可设置 1 个直径为 100mm 的地漏。淋浴器数量为 1~2 个时，地漏管径可为 50mm”，对淋浴区地漏直径要求进行了提升，要求不应小于 DN75。地漏的科学设置是保障排水系统高效运行的重要措施，其合理布置能够确保排水通畅，有效避免地面积水、管道堵塞及污水回流等问题，从而提高居住环境的卫生水平与使用舒适度。

**6** 本款参照《建筑给水排水设计标准》GB 50015 第 4.5.10 条“多层住宅厨房的立管管径不宜小于 75mm”，并在其基础上提升要求。在高层或多层住宅排水系统中，厨房排水量较大且含油污、杂质多，易造成立管内壁附着、排水不畅及噪音等问题。为保证排水系统运行稳定，减少堵塞及溢水风险，立管管径不应小于 DN100，以确保排水能力充足、管道自净性能良好，并提升住宅的使用安全性与系统耐久性。

**7** 由于排水立管底部在排水瞬间会产生气流正压，易对底部住户的地漏、水封等部位造成冲击，出现臭气溢出或污水反冒的现象。为避免此类问题，本款建议底部两层住户的排水横支管单独接入排水立管或直接引至室外检查井，以减小气压干扰、提高排水系统的稳定性和卫生性能。

### **3.3.3 厨房设施设备的设置应满足安全性能要求，并应符合下列规定：**

**1** 燃气管道应配套安装专用燃具连接软管、智能表以及自闭阀等具有过流和欠压切断功能的安全装置；应设置燃气泄漏报警器、户内电磁阀并联动，燃气泄漏报警器信号应同步传至消防控制室（或小区值班室）和燃气管理公司，燃气报警浓度阈值不宜高于 20%爆炸下限；宜应用具有智能感知、智能监测和智能关阀功能的事前预防型新型用气安全装置或系统；

**2** 厨房外窗宜安装窗户限位器，防止窗户完全关闭，保证用气场所时刻保持通风良好。设置可燃气体探测器的厨房，宜设置与之联动的可自动开启外窗或机械事故排风装置。当采用可自动开启的外窗进行事故排风时，其有效通风面积应满足排风要求，应采取防风、防雨措施；

**3** 在厨房内安装燃气热水器时，应符合下列规定：

**1)** 应由专业人员进行安装，并应遵循产品说明书的要求；

**2)** 应安装在通风良好、便于检修的位置，其安装墙面应为不燃材料，并应有足够的承载力；

**3)** 应设置独立的、直通室外的专用排烟道，严禁与燃气灶或其他燃具共用排烟道。排烟道应有防倒烟措施，且其路径不应穿过卧室。

**4** 厨房应预留充足的用电负荷，应根据厨房功能分区及设备配置设置独立、足量的专用回路和电源插座。

**【条文说明】**本条旨在保障厨房用能安全，对相关设计提出明确要求。

**1** 燃气安全风险需前置防控。本款参照《深圳经济特区城市燃气管理条例》第四十四条“新建住宅及其他需要使用燃料的建设项目，所配套的燃气管道及设施或者相关设备应当安装自闭阀等自动切断装置。新建住宅及其他需要使用燃料的建设项目，应当在燃气使用终端安装智能燃气计量表等智能化设施。用户应当按照安全用气要求，使用带熄火保护装置的燃气器具和符合标准的专用燃具连接软管”。鼓励设置燃气泄漏报警器并与户内电磁阀联动，可在检测到燃气泄漏时自动切断该户气源，防止事故扩大；报警信号同步传至物业值班室（或消防控制中心）和燃气管理公司，可实现及时响应与集中管理；将报警浓度阈值控制在不高于爆炸下限的 20%，有助于提前预警、增强系统灵敏度。实际执行中应确保报警器布置位置正确、通风良好且便于维护，报警信号联动可靠。

**2** 本款参照《燃气工程项目规范》GB 55009 第 6.1.2 条“家庭用户的燃具应设置在通风良好、具有给排气条件、便于维护操作的厨房、阳台、专用房间等符合燃气安全使用条件的场所”，并在其基础上提升要求。燃气泄漏后若缺乏及时的机械或自然通风措施，易形成爆炸性混合气体环境，存在重大安全隐患。鼓励在厨房设计时采用与可燃气体探测器联动的自动排风系统，当探测器检测到泄漏时，可自动开启排风外窗或防爆机械排风装置，以迅速降低室内可燃气体浓度，消除安全隐患。

**4** 为顺应能源结构转型及碳减排目标，住宅厨房宜具备全电化使用条件。通过预留充足的电力容量和灵活的回路配置，可适应不同家庭在电灶、烤箱、洗碗机等设备配置上的差异，降低后期改造难度，降低燃气使用带来的安全隐患，促进清洁能源利用与居住品质提升。

**3.3.4** 厨房应充分考虑实际使用的舒适性和便捷性，并应符合下列规定：

**1** 布局应符合操作流程，洗菜、备菜、烹饪分区和动线应合理并应满足基本尺寸要求，台前操作空间深度不宜小于 1.0m，操作台总长度不宜小于 3.0m；宜预留洗碗机、蒸箱等设施的安装条件；

**2** 宜预留设置净水设备的安装空间及条件设施。

**3.3.5** 厨房宜设置厨房专用空调，并宜接入全屋智能系统。

**【条文说明】**厨房在烹饪过程中热量集中、湿度高，难以在夏季或长时间烹饪时保持舒适环境。建议设置专用厨房空调，以有效调节室温、改善气流组织，提升使用过程中的热舒适性。同时，将厨房空调接入全屋智能系统，可根据温度变化或烹饪设备启停等状态实现自动联动控制，达到“即用即开、离开即停”，在保障舒适的同时兼顾能源效率。

**3.3.6** 每套住宅的共用卫生间应采用干湿分离式布置形式，开启门不应影响洁具的使用。

**3.3.7** 每套住宅应至少有一个卫生间预留适老化改造的空间和条件，并应符合以下规定：

**1** 卫生间的门开启后通行净宽不宜小于 0.90m，且应预留向外开启或推拉开启的空间条件，或设置一键拆卸的门；

**2** 淋浴位置及坐便器应按《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 要求设置扶手或预留安装条件；

- 3 宜设置智能马桶插座。

### 3.4 客厅与卧室

#### 3.4.1 客厅、卧室宜设置新风系统。

#### 3.4.2 客厅、卧室应设置空调设施或预留安装位置，并应符合下列规定：

- 1 送风应避免直吹人体，卧室送风不应正对床头；
- 2 应合理预留空调冷媒管孔洞位置；
- 3 空调冷凝水排水接口低于空调洞口底部不应小于 0.1m，空调洞口中心与顶板或吊顶底面净距不应小于 0.4m。

【条文说明】本条参照《住宅项目规范》GB 55038 第 7.2.1 条“夏热冬暖地区的住宅建筑应设空调设施或预留安装位置”，对住宅建筑空调设施的设置要求进一步细化补充。

- 1 空调送风口设计应确保气流不直接吹向人体，卧室送风口的位置布置应避开床头正对方向，以保障居住者的健康与热舒适性，防止因气流直吹导致身体不适或诱发健康问题的风险。
- 2 通过优化空调冷媒管孔洞位置与路径，缩短冷媒管的明管长度，可减少管道暴露对室内美观与空间利用的影响，并保障空调系统的运行效率与安全性。
- 3 本款对冷凝水排水接口与空调洞口的高度进行细化规定，确保冷凝水排水软管能形成足够的向下坡度，避免因管道平缓、弯曲或反坡造成内部积水，从而保证排水通畅，防止从室内机处溢水。

#### 3.4.3 每套住宅宜至少设置一间具备适老化改造条件的卧室，并应符合下列规定：

- 1 卧室的门开启后通行净宽不应小于 0.90m；
- 2 应设置扶手或预留安装条件；
- 3 隔墙应具备拆改可能性；
- 4 宜预留跌倒传感、临近地面的报警按钮等异常状态监测和报警设备的安装条件。

【条文说明】本条提出了住宅套内空间的适老化设计要求。随着我国人口老龄化加速，住宅满足老年人居住的需求更加明显。

1 本款参照《住宅项目规范》GB 55038 第 4.1.14 条“新建住宅建筑户门通行净宽不应小于 0.90m，既有住宅建筑改造户门通行净宽不应小于 0.80m。卧室门的通行净宽不应小于 0.80m，厨房门和卫生间门的通行净宽不应小于 0.70m，并应预留无障碍改造的条件”，对具备适老化改造条件的卧室门的通行净宽要求进行提升，其开启后通行净宽不应小于 0.90m。

2 在适老化卧室中设置安全扶手或预留安装条件，是提高老年人使用安全的重要措施。考虑到老年人群体普遍存在的下肢肌力衰退与行动速度减缓，常面临起身、行走等日常动作困难，合理设置扶手有助于老年人自助撑扶，从而降低跌倒风险。

3 为提升老年人居住的安全性与照护便利性，适老化卧室的隔墙应具备拆改条件。根据后续使用需求，可采用半透明玻璃或透光不透影等隐私性较好的隔断材料，并通过局部设置百叶或孔洞等方式，将原有隔墙改造为视线通、声音通的隔断形式，以便于老年人遇到困难时发出求助信号，使家人能够及时察觉并给予协助。

#### 3.4.4 卧室设计应考虑儿童使用需求，并应符合下列规定：

- 1 外窗设计应兼顾美观与整体防护要求，并应设置防儿童坠落装置；
- 2 门框、窗框等易撞位置宜加装防撞条等缓冲材料；
- 3 地面宜采用易清洁且耐用的地板材料。

【条文说明】本条提出了住宅套内空间的适儿化设计要求。

1 为系统性降低儿童因攀爬、探身窗户引发的高空坠落风险，外窗应结合窗型特点（平开窗、推拉窗、落地窗等）针对性配置防儿童坠落装置：平开窗可选用链条式/卡位式限位器；推拉窗适配轨

道式限位锁+金刚网纱窗；落地窗及低窗台窗户应设置防止儿童攀爬的固定防护栏杆，外窗可设计为上下分格的窗扇系统，即下部采用固定玻璃，上部设置可开启扇；高层住宅外窗优先采用隐形防护网等。此外，所有装置应与窗体结构可靠连接，材质应具备抗腐蚀、抗老化性能。

**2** 本款旨在避免儿童在跑动、玩耍或开关门（窗）过程中，因碰撞门（窗）边硬质棱角造成磕碰、划伤等身体伤害，降低安全风险。防撞条与门（窗）边需采用牢固粘接或嵌入式安装，避免脱落；防撞条表面应光滑无毛刺，且应选用符合现行国家相关标准的无毒环保材质，防止儿童啃咬接触时产生健康隐患。

**3** 儿童房地面材料的选择应充分考虑儿童活动的特殊性。儿童常在房间内进行爬行、玩耍等活动，易产生食物残渣、果汁污渍、画笔痕迹等，因此，建议采用易清洁、耐用的地板材料，此类材料表面污渍易于清除，可显著减轻日常清洁负担；同时，其良好的耐用性能有效抵抗日常磕碰与磨损，避免频繁更换地板，延长地面使用寿命。此外，此类地板材料通常表面平整、接缝少，可降低儿童绊倒风险；优质的易清洁地板还兼具防水、防潮性能，可减少霉菌滋生，为儿童提供一个安全、健康的居住环境。

### 3.5 阳 台

**3.5.1** 每套住宅应设置阳台，至少一处阳台应符合下列规定：

**1** 进深不宜小于 1.5m；

**2** 应预留洗衣机位置，当无直射阳光晾晒条件时，宜设置衣物烘干设备或预留设置条件。

【条文说明】本条提出了阳台功能完备的设计要求。

**1** 本款要求至少一处阳台进深不宜小于 1.5m。更大的进深能够更好满足晾晒、休闲、景观等复合功能需求，提升空间的可用性与舒适度，并避免因进深不足导致的使用受限问题。

**2** 本款根据居民实际洗衣方式和不同朝向住宅的日照条件进行了要求。预留洗衣机与烘干设备的位置与水电条件，可确保阳台具备作为“洗衣—晾晒—收纳”一体化空间的功能，提高生活便捷性并适应多样化的居住需求。

**3.5.2** 阳台应安装防护栏板，扶手宜采用弧形或内倾构造。

【条文说明】本条参照《民用建筑通用规范》GB 55031 第 6.6.1 条“阳台、外廊、室内回廊、中庭、内天井、上人屋面及楼梯等处的临空部位应设置防护栏杆（栏板）”，并在其基础上进行了提升。要求阳台安装防护栏板（如玻璃栏板等），以降低攀爬风险，同时可有效防止物体坠落；采用弧形或内倾构造的扶手可降低碰撞风险，同时可优化视觉观感和使用舒适度。

**3.5.3** 每套住宅宜在阳台等便于操作的部位设置救生缓降器、逃生滑道或者逃生梯等逃生辅助装置；对于套内设置自动喷水灭火系统的住宅，阳台部位宜增设喷头。

【条文说明】为应对高层住宅应急逃生途径不足的安全隐患，本条结合现代居住安全需求，提出在阳台等易于到达部位设置缓降器、逃生梯等逃生辅助装置，以提高居民在火灾等突发情况下的自救能力。

同时，考虑住宅阳台部位上下楼层未设置窗槛墙，容易形成竖向蹊火空间，因此提出对于套内设置自动喷水灭火系统的住宅，阳台部位宜增设喷头。

**3.5.4** 阳台宜预留无人机投递及无人机消防灭火活动空间，设置充足的水平面积和净高，预留无人机投递及灭火所需的结构荷载、供电及通信接口等基础条件。

【条文说明】本条为适应智慧社区及新型城市治理需求提出的新要求。随着无人机在配送、巡检、消防灭火等领域的应用，在阳台预留必要的起降空间、结构荷载与通信接口，有助于增强住宅可持续性和适应性，提升住宅在物流、防灾与应急等方面的综合性能。

## 4 楼 栋

### 4.1 单元出入口及大堂

**4.1.1** 住宅建筑首层宜采用架空设计,并宜与小区自然通风组织、景观视野构建以及自行车停放场所、快递外卖收发暂存空间、小区公共服务设施等进行统筹规划与一体化设计。

**4.1.2** 住宅应设置单元大堂,并应符合下列规定:

- 1 应有天然采光和自然通风,并宜安装空调降温设施,层高不宜小于 3.60m;
- 2 宜设置会客等候、休闲社交等功能区域;
- 3 应设置灭火器放置区域;
- 4 宜设置视频监控系统和救助呼叫系统,联通小区物业管理室,并宜配置临时担架、自动体外除颤器(AED)等紧急救援设施和单独回路的紧急救护插座,并宜设置显著标识。

**4.1.3** 单元大堂外部场地排水应向外找坡,并应符合无障碍设计的有关规定;首层架空层地面应设向外排水坡,坡度不应小于 0.5%,临室外 1.0m 区域内地面排水坡度不应小于 1%。

【条文说明】考虑到深圳市降雨频繁、台风多发的气候特征,本条参照《住宅项目规范》GB 55038 第 3.2.5 条“住宅项目场地竖向设计应有利于雨水径流的控制和雨水的资源化利用,并应满足防洪排涝的要求。场地地面排水设计坡度不应小于 0.2%”,并在其基础上进行提升。在实际项目中,住宅单元大堂室内外高差较小或未合理设置排水坡度,强降雨时大堂入口区域易形成积水,存在雨水倒灌入室的风险,且架空层局部也易形成积水。故本款规定住宅大堂外场地排水应向外找坡,架空层地面应设有排水坡,并应向场地外找坡,排水坡度不应小于 0.5%。若架空层周边无法直接向外排水,应设有相应的排水措施;条件允许时,在单元大堂入口区域附近可结合景观增设截水沟。

**4.1.4** 位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的出入口或人行通道,均应采取防止物体坠物伤人的安全措施。当防坠措施采用雨篷时,雨篷的挑出宽度从阳台等外沿起算不应小于 1.00m,其中住宅公共人行出入口上方雨篷的挑出宽度从阳台等外沿起算不应小于 1.50m。

【条文说明】本条参照《住宅项目规范》GB 55038 第 4.2.7 条“公共出入口位于阳台、外廊及开敞楼梯平台的下部时,应采取防止坠物伤害的安全措施。公共出入口上方应设雨篷,雨篷的宽度不应小于门洞的宽度,雨篷的挑出长度应超过门扇开启时的最远点,且不应小于 1.00m”和《公共住房建设标准》SJG 100 第 5.1.4 条“楼栋公共人行出入口上方防护设施的挑出宽度不应小于 1.5m”,并在其基础上对采取防坠落物伤害安全措施的范围及防护挑出长度进行提升。为防止上部物体坠落伤人,住宅建筑除公共人行出入口外,其他人员可通行的出入口上方也应设置雨篷等安全防护措施。人员可通行出入口上方雨篷的挑出宽度从阳台、外廊等外沿起算不应小于 1.00m,其中住宅公共人行出入口上方雨篷的挑出宽度不应小于 1.50m。

### 4.2 公共走廊及电梯厅

**4.2.1** 首层疏散通道及首层电梯厅应直线最短距离通向室外地面,通道宽度不宜小于 1.40m,并应符合下列规定:

- 1 通道上不应设置台阶及门槛;
- 2 设备管井门等开启不应影响人员通行。

【条文说明】本条对住宅首层电梯厅人员疏散通道设置要求进行规定。住宅首层连通室外的疏散通道宽度设置应满足消防要求。住宅首层电梯厅通向室外的通道净宽不宜小于 1.40m,流线设计应简捷便利,且不应形成通行体验较差的狭长型通道。

**2** 本款参照《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 6.11.9 条“开向疏散走道及楼梯间的门扇开足后，不应影响走道及楼梯平台的疏散宽度”，并结合住宅首层连通室外的疏散通道日常使用频率高特征，提出首层设备管井门在打开检修操作时也不应影响人员通行。

**4.2.2** 公共走廊及电梯厅应加强采光通风设计，并应符合下列规定：

- 1** 首层电梯厅、公共走廊宜天然采光、自然通风，并应设置空调系统；
- 2** 标准层电梯厅、公共走廊应天然采光、自然通风；
- 3** 当电梯厅为消防电梯合用前室并采用机械加压送风时，其外窗应设为在火灾时能联动关闭的可开启外窗。

**4.2.3** 设有外走廊时，应加强电梯厅和外走廊防、排水设计，并应符合下列规定：

- 1** 应合理设置防雨挑板等挡雨措施，防雨挑板的挑出宽度不应小于 0.60m；
- 2** 地漏应设于外走廊外侧并远离电梯厅门和户门，且地漏中心处标高应比电梯厅门、户门门槛处标高低 30mm 以上。

**4.2.4** 电梯应保障安全便捷舒适的使用体验，并应符合下列规定：

- 1** 每台电梯服务数不宜超过 60 户；
- 2** 电梯轿厢应设置空调系统，并宜配置空气消杀功能模块；
- 3** 电梯宜设置“业主回家”“客户来访”“外卖送达”及“宠物乘梯”等梯控功能的控制系统；
- 4** 所有电梯宜直达地上、地下全部楼层；
- 5** 电梯轿厢高度不宜小于 2.60m；电梯轿厢内宜安装低位按钮和扶手，满足儿童及乘轮椅者的使用需求；
- 6** 设有电梯的住宅单元，应至少配置一台可同时满足乘轮椅者使用和容纳担架的电梯。

**【条文说明】**本条对住宅电梯的设置要求予以规定。

**1** 户梯比的设置是解决居民日常早、晚高峰使用电梯和减少候梯时长的重要手段，各地标准对于户梯比的规定不一，本款结合深圳人口密度大、用地紧张等客观条件，鼓励每台电梯服务户数不超过 60 户，电梯的运行速度按照有关规定执行。

**3** 为兼顾不同人群的使用需求，鼓励电梯设置“业主回家”“客户来访”“外卖送达”及“宠物提示”等梯控功能的控制系统，电梯外显示屏可显示相应状态信息，使其他住户在乘梯前能够知晓轿厢内情况，为其提供选择空间。该人性化设计有助于提前规避可能产生的不便或冲突，提供更为友好、包容的公共乘梯环境。

**4** 为满足居民日常出行需求和便利使用车库等公共配套设施，各个住宅楼栋的乘客电梯宜直达和停靠各楼层。

**5** 为满足日常大型家具、大型家电和大型绿植的搬运需求，电梯选型时应考虑电梯轿厢高度，且不宜小于 2.60m。

**6** 电梯尺寸应满足《住宅项目规范》GB 55038 第 4.2.4 条有关要求：轿厢门净宽不应小于 0.90m；采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于 1.60m，短边尺寸不应小于 1.50m，采用深轿厢时，轿厢宽度不应小于 1.10m，深度不应小于 2.10m。

**4.2.5** 电梯宜配置电动自行车及电池禁入电梯的自动监测与报警提示的车阻系统。

**【条文说明】**电动自行车禁入电梯车阻系统是通过安装基于 AI 算法的智能摄像头，主动识别电动自行车及其电池并自动抓拍图片，发出语音警告；同时联动梯控系统，控制电梯禁止关门，从而达到禁止电动自行车及其电池上梯的效果。

## 4.3 停 车 库

**4.3.1** 地下停车库出入口应采取防止室外雨水侵入室内的措施，并应符合下列规定：

- 1 地面标高应高于相邻市政道路标高 0.20m 以上，且不应低于周边市政道路淹没水位；
- 2 坡道外端应设置防水反坡和防淹挡板，防水反坡的高度不应小于 0.15m，宽度与车库坡道同宽；防淹挡板的高度不应小于 1.20m，坡道敞开段应设置不低于防淹挡板高度且具备防淹功能的挡墙；
- 3 应设置与坡道同宽的截水沟，当坡道敞开段上方无遮雨措施时，应设三道截水沟。

【条文说明】本条对地下停车库出入口的位置、防水措施等要求予以规定。

1 本款基于《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 5.3.1 条“场地设计标高宜比周边市政道路的最低路段标高高 0.2m 以上”，同时参照《城市地下空间防涝技术导则》SJG 162 第 5.2.1 条“地下建筑的场地设计标高不宜低于周边市政道路的最低路段标高以上 0.2m，且不应低于淹没水位”。提出地下停车库出入口地面标高应高于相邻市政道路标高 0.20m 以上，且不应低于周边市政道路淹没水位的要求。

2 本款参照《城市地下空间防涝技术导则》SJG 162 第 5.3.4 条“机动（非机动）车库坡道地面出入口的防涝措施，应符合下列规定：应设置高度不小于 0.15m 的反坡；应设置不小于 1.2m 高的防淹挡板，车库坡道敞开段围墙应采用不低于防淹挡板高度且具备防淹功能的挡墙，且其高度应不低于淹没水位以上 0.5m”，对防水反坡和防淹挡板的设置提出具体要求。

3 本款参照《城市地下空间防涝技术导则》SJG 162 第 5.3.4 条“应设置与车库坡道同宽的截水沟。第一道截水沟应位于敞开段入口处，第二道截水沟应位于坡道敞开段较低处 1m，第三道截水沟应位于坡道尽端”，对截水沟的设置提出具体要求。

**4.3.2** 停车库的车位空间设计应保障车辆停泊与通行便捷，并应符合下列规定：

- 1 机动车与墙、护栏及其他构筑物之间最小净距应满足《车库建筑设计规范》JGJ 100 规定的尺寸，且不宜小于 2.50m×5.30m，并应充分考虑墙、柱装饰材料厚度；
- 2 消火栓的设置不应影响汽车的通行和车位的设置，并确保消火栓的开启，消火栓门开启角度 120° 范围内不应布置车位，消火栓宜布置在柱子面向行车道一侧；潜污泵出水管及阀门不应影响停车位正常使用；
- 3 宜设置适当数量的大型电动汽车车位，当采用机械停车位时，应考虑超重荷载的影响。

【条文说明】本条规定了停车库的车位设计要求。

1 本款参照《车库建筑设计规范》JGJ 100 第 4.3.4 条“小型车停车位最小尺寸为 2.40m（宽）×5.30m（长）”，和第 4.1.5 条“小型车与柱子的横向净距不应小于 0.60m（避免车门开启时碰撞柱子）”。但在项目实际建设中，部分项目为提高车位数量，压缩车与墙/柱的净距，导致 SUV、新能源车进出困难，甚至刮擦墙体。因此，本款强调最小净距并对车位空间尺寸进行适当提升，将停车位尺寸宽度提升至 2.50m。

2 在实际项目中，部分项目将消火栓设置在车位侧面或后方，导致车辆停放后遮挡箱门；部分项目将潜污泵出水管沿车位纵向布置，或阀门井设置在车位旁，导致车辆停放时碰撞阀门，影响业主正常使用，因此提出本款要求。同时，根据《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2014 第 12.3.10 条规定“消火栓箱门的开启不应小于 120°”，提出消火栓门开启角度 120° 范围内不应布置车位。

3 本款针对当前电动汽车的大型化发展趋势，提出设置大尺寸车位要求，以便满足大型电动汽车的停放需求。

**4.3.3** 地下停车库宜采用天然采光天窗、下沉庭院或天然采光通风井等设施。

【条文说明】本条参照《车库建筑设计规范》JGJ 100 第 4.1.8 条“车库采用天然采光设施，采光系数不应低于 0.5%”，对地下车库的通风采光设置要求予以规定。

地下停车库作为封闭或半封闭空间，长期面临天然采光不足、空气浑浊、潮湿闷热等问题，影响空间使用体验、安全性能与能耗水平。采用采光天窗、下沉庭院或采光通风井等设施，可有效改善地下停车库采光通风问题，提升环境健康、降低建筑能耗、增强安全保障，使其更符合现代建筑对舒适

性、可持续性与韧性的需求。

**4.3.4** 停车库应设置无障碍车位，且距楼栋大堂步行距离不宜超过 15m，并处在无障碍电梯厅视线可达的位置。无障碍通道上的设施不应妨碍行动障碍者的独立通行，应保证有效通行净宽及通行安全，并设置无障碍标识。

【条文说明】本条参照《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 第 2.9.1 条“应将通行方便、路线短的停车位设为无障碍机动车停车位”。但部分项目为提高车位利用率，将无障碍车位设置在较远区域，行动障碍者需步行超 2 分钟，因此明确无障碍车位距地下室大堂步行距离与视线可达，避免因通道绕行导致实际距离超标。

**4.3.5** 地下停车库应合理布局功能空间，并应符合下列规定：

- 1 应设置地下入户大堂，地下入户大堂宜设置空调；应设置清晰明显的人、车通行指示标识系统，大堂出入口至电梯厅的走道流线设计应简捷便利，走道内拐角不应为锐角，走道长度不宜过长；
- 2 地下入户大堂前宜设置宽度不小于 2.0m 的人行通道；
- 3 宜预留车辆清洗空间及给水、供电、排水、排污等设备设施安装的条件。

【条文说明】本条对地下车库布局、功能空间设置要求予以规定。

1 地下入户大堂作为“归家第一空间”，其设计应综合考虑社交、缓冲与服务等复合型需求。同时，深圳的夏季温度超 30℃，地下入户大堂未设置空调，或走道曲折狭长，居民提包拎物通行体验差，因此本款提出要求。

2 实际项目中，地下入户大堂前通常满布车位，未设置专用人行车道，影响日常出行。故本款结合消防疏散与无障碍需求，规定地下入户大堂前宜设置宽度不小于 2.0m 的人行通道。

**4.3.6** 停车库应设置智慧停车管理系统，并宜符合下列规定：

- 1 宜具备车牌识别和自动计费的功能，宜具备智能找车位、反向寻车、访客预约、车位状态监测等功能；
- 2 宜配置智能照明系统；
- 3 宜具备自动识别占用出入口/消防通道功能。

【条文说明】本条提出了智慧停车管理系统的设置要求。

1 车牌识别自动计费改变传统人工取卡/收费模式，极大缩短缴费离场时间，显著缓解出口拥堵，提升居民和访客体验；智能找车位、反向寻车可避免盲目绕行，节省车主时间，同时提高车位周转率。

2 智能照明系统是实现公共区域能耗精细化管理的关键技术手段。该系统通过感应器与智能控制模块，在无车、无人的区域自动调暗或关闭照明，实现按需、动态的照明管理，从而显著降低日常运营能耗与成本，兼具显著的经济效益与环境效益。

3 消防通道被占用是重大安全隐患，自动识别系统可确保紧急情况下救援车辆快速通行，符合《中华人民共和国消防法》及地方消防条例要求。因此，提出通过技术手段识别占用消防通道的情况，提前发现提前解决。

**4.3.7** 停车库等公共区域宜设置应急物资存放空间。

【条文说明】本条对应急物资存放空间设置予以规定。小区层级的应急物资储备库能有效补充家庭储备的不足，实现资源共享，显著提升社区和家庭在突发事件中的自救互救能力，是筑牢安全防线的重要一环。因此提出地下室等公共区域设置应急物资存放空间。

## 4.4 屋顶与建筑立面

**4.4.1** 上人屋面宜采用实体女儿墙，女儿墙周边不宜设置可攀爬构件。

**【条文说明】**本条对上人屋面的女儿墙设置要求进行规定。女儿墙周边不宜设置光伏板、晾衣架、消防管与通气管等可以攀缘的构件，以降低攀爬坠楼风险。

**4.4.2** 屋顶宜综合采用屋顶绿化、雨水收集利用、建筑光伏等技术，并宜结合建筑第六立面进行一体化设计。

**4.4.3** 住宅应合理设置公共设备、管井及管线，并应符合下列规定：

- 1 不应在外立面上直接外挂铁皮风管；
- 2 排油烟竖井应结合建筑立面协调设计，并应采取结构加固安全措施；
- 3 裙房屋顶油烟排放口应远离住户外窗，经净化处理后的油烟排放口与住宅塔楼投影边界的最近距离不应小于 20m，并应设置在小区全年主导风向的下风向；
- 4 立面的空调室外机位、冷凝管及其他管线应采用隐蔽式设计，在确保设备正常运行及满足技术要求的前提下，注重美学处理，与建筑立面保持协调统一，实现功能性与美观性的有机结合。

**4.4.4** 外墙面和屋面的防水构造应按《建设工程防水技术标准》SJG 19 进行设计，并应符合下列规定：

- 1 凸窗顶面、底面、侧面均应按外墙设置防水层，凸窗顶板面层应向外倾斜找坡，坡度不应小于 2%；
- 2 穿外墙的孔洞应采用套管法，套管应向外斜向安装，内侧管口应比外侧管口高出 20mm 以上；
- 3 屋面雨水排水工程的溢流孔处的防水层收头构造应采取有效的固定密封措施，溢流设施不应设置在阳台、窗户上方的外墙上，宜设置在侧墙或凹槽等隐蔽位置；
- 4 钢筋混凝土屋面板宜采用抗渗混凝土，应优化钢筋配置以减少温度应力等因素导致的开裂、损伤。

**【条文说明】**本条对外墙面和屋面的防水设计进行规定。

1 本款参照《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 第 4.5.2 条“防水等级为一级的现浇混凝土外墙、装配式混凝土外墙板应设置 1 道及以上防水层”，以及第 4.5.4 条“室外挑板与墙体连接处应采取防雨水倒灌措施和节点构造防水措施”，并在其基础上对外墙凸窗的设置要求进行提升。凸窗是外墙防水的重要节点，因此要求凸窗顶面、底面、侧面等均应按外墙防水要求设置防水层。凸窗顶板面层应向外倾斜，其坡度不应小于 2%；当凸出外墙的空调板采用金属格栅进行围护时，应避免金属格栅最下一道横龙骨紧贴凸窗结构面，可采用竖向龙骨固定，或在金属格栅底部合理布置泄水孔，确保雨水顺畅排出。

2 本款参照《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030 第 4.5.5 条“穿墙管道应采取避免雨水流入措施和内外防水密封措施”，并在其基础上对穿外墙的排气孔洞的设置要求进行提升。

3 本款参照《建筑屋面雨水排水系统技术规程》CJJ 142 第 3.1.4 条“当设有溢流设施时，溢流排水不得危及建筑设施和人员安全”，对溢流口位置的设置要求进行提升，要求溢流设施不应设置在阳台、窗户等正上方的外墙上。

4 屋面板作为屋面防水的最后一道防线，应在屋面防水层因材料耐久性等因素失效时，仍能有效抵御渗漏。因此，本条对屋面板的钢筋混凝土提出了更高的性能要求，旨在严格控制其裂缝产生与结构损伤，从根本上避免因板体自身缺陷所引发的渗漏问题。

**4.4.5** 外墙饰面层及其连接构件应与基层墙体可靠连接，高度在 27m 以上的外墙饰面工程不应采用纯粘贴工艺。

**【条文说明】**随着既有建筑使用年限增长，其外墙装饰层普遍面临耐久性下降的问题。为确保公共安全，本条特别对高层住宅建筑的外墙饰面施工工艺提出了明确的限制性要求。

**4.4.6** 住宅建筑凹口的最小开口尺寸不应小于 2.4m。

## 4.5 建筑结构及其他

### 4.5.1 住宅应加强抗风设计，并应符合下列规定：

1 窗户等外围护结构应具备较高的抗风性能，并应采取防爆裂、防坠落等有效技术措施，门窗与墙体连接节点设计应满足抗风、抗震、防渗要求，宜采用高性能门窗；

2 高层住宅宜在建筑结构设计阶段进行风振舒适度评估，且综合风振舒适度等级宜达到“优”的标准；

3 当采用玻璃栏板时，应充分考虑风荷载及地震作用的影响。

【条文说明】结合深圳市多台风的气候特征，本条对住宅的抗风设计进行规定。

1、2 根据近三十年的气候统计数据，对深圳有影响的台风数量平均每年 3.6 个，对深圳造成严重影响的台风数量平均每年 1.3 个。为提升居住安全性能，本条结合深圳住宅建筑密度大等特点，对住宅群规划、幕墙及门窗系统、风振舒适度等提出更高要求，通过优化抗风设计、强化风险防控措施，着力提升建筑及构配件的抗风性能；同时抗风设计相关要求按照《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3、《建筑工程抗风设计标准》SJG 146 等相关规范执行，门窗的抗风要求按照《铝合金门窗工程技术规范》DBJ/T 15-30 等相关规范执行；风振舒适度的评估按照《高层建筑风振舒适度评价标准及控制技术规程》DBJ/T 15-216 执行，在满足 1 年、10 年、50 年重现期作用下的风振加速度限值前提下，高层住宅建筑综合风振舒适度等级按照《高层建筑风振舒适度评价标准及控制技术规程》DBJ/T 15-216 第 4.2.6 条要求进行评价。

3 由于建筑美观和采光等需求，部分阳台防护栏杆设计使用玻璃栏板，但高层住宅受风荷载影响较大，玻璃栏板及其连接件容易受外力影响出现变形甚至碎裂坠落，同时伴随着维护意识较弱、维护成本较高，安全风险较大，故在阳台防护栏杆中使用玻璃栏板时应充分考虑其安全性能。

### 4.5.2 住宅宜采用抗震性能化设计方法，主体结构与地基基础、机电设备与管道等部位宜采用隔震、减震的技术、措施与产品。

【条文说明】抗震性能水平是住宅建筑安全性能的重要内容之一，包括建筑结构系统、填充体及设备设施等。本条在执行《建筑抗震设计标准》GB/T 50011 的有关规定的情况下，推荐采用抗震性能化设计方法。参照《建设工程抗震管理条例》（国务院第 744 号令）和《深圳市建筑隔震与消能减震技术规程》SJG 56 的有关规定，建议住宅的主体结构与地基基础、机电设备与管道等部位采用隔震、减震技术，可提升建筑综合抗震能力。

### 4.5.3 住宅应加强防火设计，并应符合下列规定：

1 建筑高度大于 54m 的住宅建筑，宜在公共部位设置自动喷水灭火系统，可采用局部应用系统；

2 建筑高度大于 27m 的住宅建筑，公共部位宜设置消防软管卷盘；

3 设置在建筑内经常有人通行处的防火门应采用常开防火门。常开防火门应能在火灾时消防联动关闭，并应具有信号反馈的功能；

4 每层应设置灭火器放置区域。

【条文说明】本条规定了住宅的防火设计要求。

1 为提高高层住宅建筑消防自救水平，本条针对灭火设施提出加强性措施。大量事实证明，自动喷水灭火系统对于扑救初期火灾是最直接有效的措施。对于建筑高度大于 54m 的住宅建筑，宜在公共部位设置自动喷水灭火系统，当室内消火栓系统的设计流量能满足局部应用系统设计流量时，局部应用系统可与室内消火栓合用室内消防用水量、稳压设施、消防水泵及供水管道等。

2 由于普通人员对室内消火栓的使用欠缺经验，难以操作，相比而言，消防软管卷盘操作简便，更适合普通人员灭火使用。因此，本条提出对于建筑高度大于 27m 的住宅建筑，公共部位宜设置消防软管卷盘。

3 建筑内为方便平时经常有人通行而需要保持常开的防火门，要采取措施使之能在着火时以及人员疏散后能联动关闭，如设置与报警系统联动的控制装置和闭门器等。

**4.5.4** 住宅结构设计应符合下列规定：

- 1** 应采用高性能结构材料；
- 2** 楼板设计厚度不应小于 120mm，并应双层双向通长配筋，钢筋直径不得小于 8mm，间距不得大于 150mm。

【条文说明】本条规定了住宅结构的材料与构造要求。

**1** 从结构承载能力和耐久性角度考虑，结构材料的标准建议在《混凝土结构通用规范》GB 55008 的基础上适当提高。

**2** 目前国内大多数住宅建筑采用的楼板厚度为 100mm，无法满足居民对层间震动、隔声等使用要求，本条按照《深圳市住房和建设局关于严格加强房屋工程质量管控 严厉惩处工程质量违法违规行为的通知》中的相关要求，将住宅楼板设计厚度提升至不应小于 120mm。

**4.5.5** 住宅设计应综合考虑所在地的白蚁危害情况和住宅所处环境状况等因素，应减少白蚁的活动和繁殖，白蚁防治工作应符合《房屋白蚁防治技术标准》JGJ/T 245 的有关规定。

## 5 小 区

### 5.1 小区出入口

**5.1.1** 小区出入口数量应设置合理，位置主次得当，并应符合下列规定：

- 1 人行主出入口设置应与小区内部交通组织及市政道路相协调，设于主要通行流线上，并应综合考虑与市政道路之间的高差合理设置电梯；
- 2 人行主出入口前宜设置进深不小于 10m、面积不小于 200 m<sup>2</sup> 的缓冲集散场地，满足平急两用及各种交通流线的组织；
- 3 宜设置功能性次出入口，服务于物流、快递、急救、垃圾清运、消防救援等作业流线；
- 4 应在小区车行道与人行道、活动场地衔接处设置减速带。

【条文说明】本条结合日常使用与应急保障双重需求，对出入口选址及功能流线提出要求。

1 在实际项目中，存在为追求商业价值而将商铺集中设置于主要通行路径，而将小区出入口设置在相对偏僻位置的现象，导致居民日常出入绕行不便。为保障小区基本交通功能，本款对小区出入口设置提出明确要求。

2 住宅小区在主要出入口设置集散空间，保障了人流、车流、货流的有序组织，本款进一步提出缓冲集散场地的量化指标（进深 $\geq 10\text{m}$ 、面积 $\geq 200\text{ m}^2$ ），以兼顾日常使用与应急疏散（如疫情防控、消防救援等场景）。

3 本款提出增设功能性次出入口，针对物流、快递、急救、垃圾清运、消防救援等专用流线设置，避免与居民日常通行交叉干扰，提升小区运行效率与安全韧性。

4 小区内儿童、老人活动频繁，车行道与人行道、活动场地衔接处机动车高速行驶存在重大安全隐患，减速带作为最直接有效的物理限速手段，已被全国多地纳入地方建设导则或物业管理规范。

**5.1.2** 小区应设置出入口控制系统，人行出入口、非机动车出入口和单元出入口宜采用非接触式门禁系统，宜具备支持手机 NFC、二维码、密码及远程管理和授权等功能。

**5.1.3** 小区主入口设计应注重归家仪式感，宜结合小区大堂及其雨棚设置落客区。

**5.1.4** 小区可结合实际情况，地面层设置连续开放的架空空间，统筹布置停车设施、设备用房、小区配套空间等功能。

**5.1.5** 小区场地防、排水应符合《城市地下空间防涝技术导则》SJG 162 的有关规定，并应符合下列规定：

1 应充分考虑场地与周边市政道路的高差关系，防止客水进入场地；小区出入口不应设在市政道路的低位路段，出入口的场地标高应高于相邻市政道路标高 0.20m 以上，且不应低于淹没水位；

2 应根据市政雨水接口资料、结合小区内雨水干管布置方案，确定小区主要控制点标高，满足小区排水重力排放需求；当市政雨水管无法全部接纳小区雨水量时，宜在小区内设置雨水贮存调节设施；

3 位于《深圳市洪涝风险图集》风险地段范围内的住宅项目，应采取可靠的防、排内涝水措施，且小区出入口的场地标高应高于淹没水位 0.50m 以上。

【条文说明】深圳地处沿海、雨量丰沛，内涝风险突出。本条以国家设计标准为底线，结合地方洪涝风险图集与地下空间防涝技术要求，从标高控制、排水组织与客水阻隔三方面构建场地防淹体系，保障生命财产安全。

1 在场地设计时应充分考虑场地与相邻基地的关系，既不应将本基地的雨水排向相邻基地，也不应让本基地以外的过境河流水和雨水进入场地内而产生内涝。本款参照《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 5.3.1 条“场地设计标高宜比周边城市市政道路的最低路段标高高 0.2m 以上；当市政

道路标高高于基地标高时，应有防止客水进入基地的措施”。同时考虑到深圳的气候条件，本条适当提高标准，要求出入口的场地标高应高于相邻市政道路标高 0.20m 以上且不应低于淹没水位。

**2** 本款参照《城市排水工程规划规范》GB 50318 第 3.5.1 条“排水管道应以重力流为主，宜顺坡敷设。当受条件限制无法采用重力流或重力流不经济时，排水管道可采用压力流”，和《室外排水设计标准》GB 50014 第 3.2.2 条“源头减排设施应有利于雨水就近入渗、调蓄或收集利用，降低雨水径流总量和峰值流量，控制径流污染”。当条件允许时，小区雨水均应采用重力排放，不应采用压力提升排放，以提高排水系统安全性和经济性；考虑到深圳市的气候条件，本款鼓励新建住宅小区在限定条件下设置雨水调蓄设施。

**3** 《深圳市洪涝风险图集》是由深圳市防汛防旱防风指挥部办公室、深圳市水务局联合发布（2025 年 5 月），划分全市九大流域（茅洲河、深圳河等）的淹没风险等级，明确各区域淹没水位阈值，图集作为工程设计的基准依据。本款参照《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 5.3.1.3 条“沿江、河、湖、海或受洪水、潮水泛滥威胁的地区，除设有可靠防洪堤、坝外，场地设计标高不应低于设计洪水位 0.5m，否则应采取相应的防洪措施；有内涝威胁的用地应采取可靠的防、排内涝水措施，否则其场地设计标高不应低于内涝水位 0.5m”，进一步提出位于《深圳市洪涝风险图集》风险地段范围内、有内涝威胁的住宅项目，应采取可靠的防、排内涝水措施，小区出入口的场地标高应高于淹没水位 0.50m 以上。

## 5.2 道 路 交 通

**5.2.1** 小区应统一规划各种交通流线，并应符合下列规定：

- 1** 应采用人流、车流与物流分流组织方式；
- 2** 宜合理设置出租车、搬家车、急救车、快递车、垃圾清运车等不同车辆的动线及临时停车空间；
- 3** 消防车、急救车、搬家车、出租车应可到达单元无障碍出入口。

**【条文说明】**本条对小区道路交通组织进行规定。

**1** 本款参照《民用建筑设计统一标准》GB 50352 第 5.1.1 条“建筑布局应使建筑基地内的人流、车流与物流合理分流，防止干扰，并应有利于消防、停车、人员集散以及无障碍设施的设置”。提出小区应采用“人流、车流、物流三分流”的组织方式。

**2** 本款是对小区精细化交通管理的引导，鼓励针对出租车、搬家车、急救车、快递车、垃圾清运车等不同功能车辆，分别规划专属动线与短时停靠位（如急救车靠近无障碍单元入口、快递车设于次出入口附近、垃圾车避开晨间高峰等），既保障应急响应时效，又减少对日常生活的干扰。

**3** 本款参照《住宅项目规范》GB 55038 第 3.2.3 条“住宅项目应配建附属道路，应与城镇道路系统联通，并应满足急救、消防及运输车辆的通行要求；应与住宅项目场地步行出入口、住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍联通，并应与城镇道路的人行道联通形成无障碍步行系统”，将“消防车、救护车、搬家车、出租车等”纳入“应可达单元无障碍出入口”范围。

**5.2.2** 小区应构建完善的防坠落安全防护体系，并应符合下列规定：

- 1** 住宅外墙沿边的人员活动区域应设置防止物体坠落伤人的隔离带；
- 2** 临空外窗距窗台面 0.20m 高度范围内应设有防止物体坠落的安全措施；
- 3** 应设置智能监控系统，对高空抛物重点防护区域实行 24h 不间断实时监控。

**【条文说明】**室外活动场地是居民高频使用空间，其临空部位存在跌落与物体坠落双重风险。本条在国家及深圳市的规范防护要求基础上，提出以下规定。

**1** 本款参照《深圳市建筑工程防高空坠物技术指引》第 3.2.1 条“道路与建筑物、构筑物之间应区分通行区域和不通行区域，通行区域防止坠物的伤害，不通行区域用绿化带和栏杆等措施限制人员进入”，提出住宅小区有人员行走或停留的住宅周边区域应采取防坠物伤人措施，沿外墙边缘设置绿植等隔离带，能有效防止人员活动时进入相关风险区域。

**2** 本款参照《深圳市建筑工程防高空坠物技术指引》第 7.1.12 条“住宅的厨房、卫生间临空外窗距窗台 0.20m 高度范围内应有物件防坠落措施”，提出厨房、卫生间临空外窗的防坠落要求，旨在从设计源头消除高频生活空间的坠物隐患，切实保障楼下行人及相邻住户安全。

**3** 鉴于高空抛物行为严重威胁居民生命财产安全，且具有突发性、隐蔽性和取证难等特点，仅依靠管理劝导难以有效防控。本款参照《住宅小区高空抛物安全防范要求》DB4403/T 416 第 8.2.2.3.1 条“系统应全天 24h（不间断）实时监视高空抛物防护区域，及时发现高空抛物事件，并实时报警，实时更新数据”，以及第 8.2.2.3.4 条“系统应具备事件信息的记录、统计、报表输出功能，告警信息（事件图片和短视频）的本地存储时间不应少于 30 天，告警信息宜在云端进行备份，云端备份存储的时间不应少于 30 天”，对智能监控系统的设置提出要求，旨在通过前端智能感知实现事前震慑、事中记录与事后精准溯源，提升社区安全水平。同时，应严格落实隐私保护要求，视频监控设备的安装角度和覆盖范围应严格限定于建筑外立面及公共地面区域，不得对住户阳台、窗户内部及其他私人生活空间进行摄录；系统宜采用边缘计算或 AI 算法，在前端完成抛物事件识别，避免无关视频上传或长期存储。

**5.2.3** 场地交通应满足无障碍通行要求，步行道路应与小区步行出入口、单元出入口、活动场地等公共空间无障碍连通，并应与城镇道路的人行道连通形成无障碍步行系统；当场地存在高差时，应以无障碍坡道相连接。

**5.2.4** 小区步行道路夜间平均水平照度不宜小于 30lx，宜采用智能照明控制系统，分区设计、分区控制，并宜具备调光、防眩光功能。

**【条文说明】**本条参照《住宅项目规范》GB 55038 第 3.2.7 条“住宅项目室外健身步道夜间照明照度值不低于 20lx，活动场地不低于 30lx”。该值虽满足基本通行需求，但在实际使用中尤其在雨夜、植被遮挡或老年人活动频繁区域，存在照度不足问题，容易导致跌倒。本条适当提高标准，将照度建议值提升至 30lx，更契合高密度住区实际使用需求。在控制方式上，鼓励采用智能照明控制系统，实现分区设计、分区控制及按需调光，支持时间、光照、人流感应等多模式调控的要求，有助于降低能耗、延长灯具寿命。同时，应防止照明对住户造成光干扰，公区照明应控制灯具出光方向，避免光线直射住户阳台、窗户，限制上射光，减少光污染。

## **5.3 公共活动空间**

**5.3.1** 室外活动场地临空面高差达到或超过 0.70m 时应设置警示装置，并应采取防止人员坠落的措施；场地地面不应使用不锈钢等金属装饰。

**【条文说明】**本条参照《住宅项目规范》GB 55038 第 4.2.7 条“当台阶、人行坡道总高度达到或超过 0.70m 时，应在临空面采取防护措施，防护设施净高不应低于 1.20m”。从《住宅项目规范》GB 55038 中的关于台阶、坡道的临空防护要求，引申适用于室外活动场地的类似风险部位，以确保持续、有效的安全防护，保障公众尤其是儿童、老年人等群体的活动安全。

基于近年多起因不锈钢装饰地砖导致的滑倒、眩目、烫伤等投诉，故本条规定此类材料不应用于室外活动场地地面。

**5.3.2** 室外活动场地的规划设计应采取综合措施防治蚊虫，并应符合下列规定：

**1** 应采取有效措施防治景观水体死水、排水沟盖板缝隙过大、屋面天沟堵塞、垃圾投放点冲洗水无组织排放等场地积水问题，从源头上消除蚊虫滋生条件；

**2** 活动场地的休息处及座椅宜与草地保持适当距离，宜在人员密集处和绿化处安装智能诱蚊灭蚊灯，宜在景观水体处放养食蚊幼虫的鱼类或使用灭蚊蚋生物制剂；

**3** 污水井盖孔洞宜安装防蚊网，排水口宜安装防蚊闸。

**【条文说明】**本条提出了室外活动场地蚊虫防治的综合设计措施，旨在通过源头控制、物理防治与环境管理相结合的方式，有效降低蚊虫密度，提升场地健康舒适度。

**1** 场地积水是蚊虫滋生的主要条件。本款要求对景观水体、排水沟、屋面天沟、垃圾投放点周边等易积水区域采取针对性措施，保持排水畅通，避免形成死水，从而从根本上减少蚊虫繁殖的环境。

**2** 为降低人员活动区域的蚊虫侵扰，建议将休息设施与易藏蚊虫的草地保持适当距离。在人员密集区域及绿化区设置智能诱蚊灭蚊灯，可主动诱杀成蚊。对于景观水体，鼓励采用生态防治手段，如放养食蚊幼虫的鱼类或使用对环境影响小的生物制剂，以安全方式控制蚊幼数量。

**3** 污水井、排水口等是蚊虫易于潜和滋生的隐蔽通道。防蚊网可阻隔成蚊进入井内产卵，防蚊闸则在无水流时自动关闭，防止蚊虫从市政管网侵入小区，此类措施成本低、效果显著。

### **5.3.3** 小区宜合理设置室外健身场地，并应符合下列规定：

**1** 距住宅外窗、洞口距离不应小于 8m，场地和住宅间应进行绿化降噪遮蔽和安全防护处理；

**2** 宜合理设置健身跑道，健身跑道宽度不宜小于 1.25m，宜采用环保型弹性减震材料，并应配置夜间照明设施。

**【条文说明】**本条对室外健身场地的设置进行规定。

**1** 本款参照《居住绿地设计标准》CJJ/T 294 中第 8.2.2 条“铺装场地位置的设置应距离住宅建筑窗户 8m 以外，儿童活动场地和健身场地应远离住宅建筑，并应采取措施减少噪声对住户的干扰”，规定健身场地与住宅窗户的最小距离，首要目的是有效隔离并降低活动噪声、视线及灯光对住户生活的干扰。要求进行“绿化降噪遮蔽和安全防护处理”，是指宜在场地与住宅之间采取复合措施：例如通过种植常绿乔灌木形成天然声障与视觉屏障；设置防护栏、绿篱或利用地形高差进行物理隔离，以防止球类等器械意外冲入住宅区域，保障住户与活动人员的双向安全。

### **5.3.4** 小区应合理设置老年人活动场地，并应符合下列规定：

**1** 应设置全覆盖监控设施，并应配置紧急呼叫系统；

**2** 地面应平整，不应设置台阶，应采用防滑、防跌落、防冲撞、安全环保的铺装材料；

**3** 应设置无障碍通道、扶手等设施。

**4** 应设置设施设备使用标识牌。

### **5.3.5** 小区应合理设置儿童活动场地，并应符合下列规定：

**1** 地面应铺设无毒无害、健康环保的柔性防滑材料，设施应考虑防磕碰、防坠落，不应有尖锐、锋利等容易导致受伤的构件；

**2** 应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；

**3** 宜分年龄设置不同的主题与内容；

**4** 对于存在冲撞风险、噪声干扰大的儿童活动宜划定专门区域；

**5** 应设置供家长看护休息的座椅，宜设置适当的遮阳挡雨设施。

**【条文说明】**本条对儿童活动场地的设置进行规定。

**1** 本款参照《居住绿地设计标准》CJJ/T294 第 8.2.4 条“儿童活动场地宜采用色彩鲜明的软性地面铺装，铺装材料应符合国家相关环保要求”，进一步提高儿童活动场地的铺装及设施的健康环保、安全性能要求。

**2** 本款的设置旨在提升儿童活动场地的趣味性，同时强化其在空间引导、安全提示及风险警示方面的综合性作用。

**3** 本款参照《儿童户外游憩场地设计导则》T/CHSLA 50010 第 4.1.3 条规定，建议根据 3 岁以下、3~6 岁及 6 岁以上三个阶段设置不同的主题与内容，宜按照自然体验型、智力科普型、童话场景型、体能锻炼型等设置多样类型。考虑到青少年活动范围常超越社区边界，其专项活动需求更适合由覆盖范围更广的街道或区级体育设施承载，故在社区分龄活动场地规划中不予单独考虑。

**4** 小区中“存在冲撞风险”的儿童活动包括骑车、滑板、荡秋千、小型蹦床等活动。

**5** 本款旨在保障儿童在户外活动时能得到有效看护，并通过提供舒适的环境鼓励看护行为，提升活动场地的服务品质与使用效率。

**5.3.6** 小区宜合理设置宠物集中活动场地，并应符合下列规定：

- 1 宜安装围栏或隔离带；
- 2 宜采用适合宠物活动的地面材料；
- 3 宜设置宠物饮水器；
- 4 宜设置宠物排泄物收集与冲洗清洁设施。

【条文说明】本条对宠物集中活动场地的设置提出要求。在场地内安装围栏或隔离带、设置宠物饮水器，采用适合宠物活动的地面材料（如草地或PVC塑胶地板），配置宠物排泄物收集与冲洗清洁设施，并明确宠物固定排泄区域，在方便及时清理宠物粪便、减少环境卫生隐患与异味扩散、维护公共空间整洁的同时，促进社区生活的多样性和包容性。

**5.3.7** 小区应合理设置公共活动和共享空间，并应符合下列规定：

- 1 宜设置健身、小型球类活动室等室内运动空间，其面积不宜少于地上建筑面积的0.3%且不宜少于60㎡；
- 2 宜设置游泳池；
- 3 宜结合居民需求设置具备多适性、灵活性的活动空间，满足儿童活动、亲子互动、科普教育、文化娱乐、健康休闲等多样化活动需求；
- 4 有条件的小区可设置社区食堂。

**5.3.8** 小区应结合花园绿地设置连贯的步道系统，步道应串联主要景观节点及设施，宜采用透水铺装；步道高差处应设轮椅坡道，并应满足无障碍通行需求。

**5.3.9** 小区园林景观设计应遵循“立体复合、生态优先、全龄友好”原则，并应符合下列规定：

- 1 宜选用乡土树种和花卉，乔灌木的配置宜层次清晰，季相分明、密度合理；
- 2 应充分利用原有地形地貌，宜通过多层次绿化系统、低碳技术应用及地域文化元素融入，优化高密度环境空间体验；
- 3 地下停车库顶板及屋顶绿化的植被选型应与覆土深度相适应；
- 4 出地面管井及设备应合理规划布局，避开小区主景观区域、集中绿地和主要活动场地，并宜结合景观进行隐蔽处理。

【条文说明】本条旨在引导住宅小区景观从“绿化达标”向“高品质、低维护、有温度”的生态人居环境升级，以满足深圳高密度开发背景下居民对绿色空间、文化认同与使用体验的需求。

1 本款鼓励优先选用乡土植物并科学配置，乡土植物具有抗逆性强、养护成本低、生物多样性支持度高等优势。本款提出“层次清晰、季相分明、密度合理”，旨在避免当前部分项目盲目追求“即时效果”导致的密植、单一化或外来物种泛滥问题，推动形成可持续、有韵律的植物景观。

2 本款强调尊重场地本底、融合生态技术与地域文化。在土地资源高度紧张的深圳，通过微地形利用、垂直绿化、透水铺装、雨水花园等多层次绿化与低碳技术，可有效缓解热岛效应、提升微气候舒适度；同时融入地域文化元素，有助于塑造具有深圳特色的社区风貌，避免“千园一面”。

3 实践中，因覆土深度不足强行种植高大乔木，易导致植物死亡、根系破坏防水层、台风天倒伏等问题。覆土深度需和植物选型相匹配，满足《种植屋面工程技术规程》JGJ155的相关规定。

**5.3.10** 小区应具备突发状况下紧急通知的能力，并应符合下列规定：

- 1 应设置覆盖小区全域的应急广播系统，并应符合《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116和《公共广播系统工程技术标准》GB/T 50526的有关规定；
- 2 宜结合智慧物业平台，在突发事件发生的第一时间向住户手机或其他家庭智能屏推送信息或其他即时通信提醒。

【条文说明】本条要求构建“广播+移动端”双通道应急通知体系，旨在保障应急信息传递的时效性与可靠性，以强化小区安全风险应对能力。

**1** 本款旨在确保住宅小区在突发公共事件时能通过有效的广播系统进行应急指挥和人员疏散。参照《消防设施通用规范》GB 55036 第 12.0.9 条“集中报警系统和控制中心报警系统应设置消防应急广播。具有消防应急广播功能的多用途公共广播系统，应具有强制切入消防应急广播的功能”，要求住宅小区全域覆盖应急广播系统，确保在火灾、极端天气、公共安全事件等突发状况下，可迅速向全体人员发布语音指令，引导疏散或采取避险措施。

**2** 当前国家及地方标准尚未强制要求通过移动端向住户推送紧急信息，但随着智慧社区建设推进，该方式已成为提升应急响应效率的重要手段。本款提出宜结合智慧物业平台推送短信或即时消息，旨在利用居民高频使用的通信渠道，实现“点对点、秒级触达”的补充警讯传达，弥补广播覆盖盲区，提升整体应急韧性与服务温度。

## 5.4 生活服务空间

**5.4.1** 小区应合理规划快递收发空间与流线，并应符合下列规定：

**1** 应设置集中快递收发点，并宜临近小区出入口；

**2** 宜结合单元设置快递柜，可与信报箱合并设置，每 300 户宜配 90-130 个格口，并预留电源及网络通信接口；

**3** 快递收发点和快递柜宜提供拆包台、可回收垃圾桶、平板推车等便民设施，同时宜考虑快递外卖车辆的转弯半径和临时停放空间；

**4** 快递收发点和快递柜宜独立设置生鲜快递暂存区，并宜配备紫外线消杀设备及温湿度监控装置；

**5** 快递收发点和快递柜设计宜满足无障碍存取需求。

【条文说明】结合当前快递服务向“集中管理+分布分发”的模式转变，本条提出了集中快递收发点与分散智能快递柜的布局形式。

**1、2** 集中快递收发点宜设置在住宅小区主出入口等管理便捷的位置，以便进行快递集中投递、临时存放与分类管理；智能快递柜可分散设置于各楼栋架空层或单元出入口附近，用于日常自助取件，满足居民高频次、分时段自助取件需求，格口数量宜参考《深圳完整社区规划建设导则》中提出的“邮件及快件寄递设施的格口数量应为社区日均投递量的 1-1.3 倍，每 300 户应配 90-130 个格口”，设计时宜根据社区定位和户均快递量评估，适当增加格口数量或大型货品格口比例。其布设位置应预留电源及通信接口，保障设备正常运行。

**5** 本款旨在保障快递收发设施的无障碍存取与安全使用。考虑到老年人、儿童及行动不便人群的操作便利性，鼓励在快递收发点与快递柜布置时落实无障碍通行空间、合理操作高度、地面坡道坡度等设计要求。

**5.4.2** 小区应全面实施垃圾分类收集，合理布置垃圾收集点，并应符合下列规定：

**1** 服务半径不应大于 70m；

**2** 宜设置于地下单元门厅入口附近，并宜结合落客区、无障碍坡道等配套设施合理布置，不应影响居民通行；

**3** 垃圾投放区域与清运区域宜物理隔离，盥洗、投递、清运三区流线宜相互独立；

**4** 垃圾清运车辆出入口宜独立设置，并宜通过合理规划内部道路和垃圾收集点位置，减少清运作业对居民出行的影响，避免人车流线交叉。

【条文说明】本条对垃圾收集点的设置提出规定。

**1** 本款参照《深圳市生活垃圾分类设施设计导则》的规定“生活垃圾分类投放点服务半径不宜超过 70m，低、多层住宅区的分类投放点服务半径不应超过 120m”。考虑到未来人口结构变化及深圳市实际项目的设置情况，将服务半径统一为不应大于 70m，规模较大的小区可分散设置多个投放点。

**3、4** 生活垃圾收运流线的规划设计，应统筹居民投放便利性与环卫作业功能性需求。车行通道须满足环卫车辆在通行、作业过程中对净宽、净高、坡度、荷载及转弯半径等方面的技术要求。如因客观条件限制无法设置独立专用通道时，应采取严格的时段管理与错峰使用措施，确保收运作业安全高效。

**5.4.3** 垃圾收集点应设置给水点、预留电源及具备通风条件，并应符合下列规定：

- 1 应设置洗手盆及场地冲洗设备；
- 2 宜设置除臭、杀菌消毒、杀虫灭鼠等装置；
- 3 宜配置视频监控、语音提醒等智能设备；
- 4 宜设置智慧垃圾箱，并宜具备满空监测、倒伏检测、火灾隐患报警等功能。

【条文说明】本条对垃圾收集点的环境卫生进行规定。

2 垃圾收集点采用房间式设置时应保证负压，除臭装置可结合排风系统设置，也可独立设置；排风系统风机宜设于顶部，保证排风管道负压。

3 垃圾收集点一般位置较为偏僻，且地面湿滑容易滑倒，考虑到目前智能化手段较为成熟，建议增设视频监控、语音提醒等智能设备，实现倒伏检测、火灾隐患报警。

4 有条件的小区可配置智慧垃圾箱，与物业管理处联动实现满空监测。

**5.4.4** 当公共垃圾转运站设置在小区时，应符合下列规定：

1 选址应便于垃圾收集车及转运车辆通行与作业，同时应充分考虑对主要人行出入口、公共活动场地、儿童及老人活动区域等敏感区域的影响，最大限度减少对居民生活环境、景观视野及日常活动的干扰；

2 在满足总体布局要求的前提下，垃圾转运站宜优先考虑设置于小区夏季主导风向的下风向，宜将转运站布置在地块的市政道路侧边界、地块边角区域或利用自然地形、构筑物进行遮蔽的低可视性区域；

3 宜设置独立的环卫车辆进出口通道，该通道应便捷联系城市道路或住宅区主要车行环路，严禁与主要人行出入口、消防通道及地上地下车库主出入口直接共用；

4 宜采用技术先进、性能可靠的可升降埋地式设备。设备应具备全密闭、自动压缩、高效除臭与渗滤液收集功能，并集成智能监控系统，实现运行状态与环境的实时感知与智慧管理，确保高效低耗、清洁无扰。

**5.4.5** 小区电动自行车停放场所应符合下列规定：

1 应邻近小区出入口，方便停取且不干扰人行；

2 电动自行车停放区域与住宅单元出入口、外窗、洞口、安全出入口的最近水平距离不应小于6m；

3 宜结合景观设置具备防雨、防晒、排水、防雷功能的防护棚；

4 应配置符合用电安全要求的智能充电设施，并宜具备充满自动断电、定时断电、充电故障自动断电以及过载、剩余电流保护功能，充电时功率检测、故障报警、高温报警等功能。

【条文说明】本条对电动自行车的停放设置进行规定。

1 本款从居民日常高频出行需求出发，明确电动自行车停放场所应邻近小区出入口设置，减少绕行距离和推行不便问题，避免因停放位置过远导致随意停放、占用人行通道等现象，提升出行效率与公共空间秩序。

2 本款参照《深圳市电动自行车充电库（棚）工程技术规程》SJG 39 第3.2.6条“附建式电动自行车充电库（棚）所依附的主体建筑之间，以及该主体建筑与其他建筑的防火间距，应按该主体建筑所属的建筑分类，执行现行《建筑设计防火规范》GB 50016的相应规定”和《建筑设计防火规范》GB 50016表5.2.2，明确电动自行车停放区域与住宅单元出入口、外窗、洞口、安全出入口的最近水平距离不应小于6m，以降低火灾、爆燃及烟气对人员疏散和住宅安全的影响。

**3** 本款在《深圳市电动自行车充电库（棚）工程技术规程》SJG 39 第 4.2.8 条“电动自行车充电库（棚）宜安装电动自行车停车架”的基础上，结合南方多雨、高温气候特点，提出配置防雨、防晒、排水、防雷功能的防护棚，并与景观一体化设计相结合，提升停放环境的安全性、耐久性与整体环境品质。

**4** 本款参照《电动自行车集中充电设施建设及运营管理规范》DB4403/T344 第 5.1 条至 5.8 条“.....5.1.2 电气装置应符合 GB 50254 和 GB 50171 的规定及相关设计要求，电缆敷设应符合 GB 50168 的规定及相关设计要求，配线工程应符合 GB 50575 和 GB 50303 的规定及相关设计要求，接地装置应符合 GB 50169 的规定及相关设计要求。.....5.2.1 交流充电控制器应符合 GB/T 42236.1 中 4.2 的要求，交流充电控制器及其场所还应具备如下功能：a）烟感检测和控制；b）远程断电.....”，对充电设施的智能化和安全功能提出明确要求，重点防范过充、过载、高温等安全风险，减少充电引发火灾事故，保障居民生命财产安全。

## 6 服 务

### 6.1 长 效 运 营

**6.1.1** 建设单位在住宅交付时,宜采用数字化交付方式,向住户提供住宅使用说明书及相关住宅质量文件;物业管理单位在住户入住时,应就使用说明书中涉及结构安全、消防安全、应急避难空间等关键内容进行说明。

**【条文说明】**本条中使用说明书应当对住宅的结构、性能和各部位(部件)的类型、性能、标准等作出说明,并提出使用注意事项,一般应当包含以下内容:

- 1) 开发单位、设计单位、施工单位,委托监理的应注明监理单位;
- 2) 结构类型;
- 3) 装修、装饰注意事项;
- 4) 上水、下水、电、燃气、热力、通信、消防等设施配置的说明;
- 5) 有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项;
- 6) 门、窗类型,使用注意事项;
- 7) 配电负荷;
- 8) 承重墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明;
- 9) 其他需说明的问题。

应急避难空间与消防安全是说明重点。使用说明书应清晰标注:安全避难房间的位置、耐火等级及使用条件;缓降装置等应急设施的操作指引;消防通道、疏散楼梯、安全出口的路径示意图;室内消火栓、灭火器、火灾报警器的位置及使用方法等内容。

住宅中配置的设备、设施,生产厂家另有使用说明书的,应附于使用说明书中。使用说明书应在住宅交付住户的同时提供给住户。使用说明书中对住户合理使用住宅应有提示,因住户使用不当或擅自改动结构、设备位置 and 不当装修等造成的质量问题,应明确责任主体。

相关住宅质量文件包括《住宅质量保证书》《住宅工程质量分户验收记录》等由建设单位移交的质量文件,应在住宅交付时作为使用说明书的附件一并提供给住户,不得缺失或隐瞒。

物业管理单位可通过入户讲解、图文指引、视频教程或扫码查看等方式,在住户入住时对说明书中涉及安全等关键内容进行简要说明,如安全避难房间等的位置与使用方法,帮助住户正确使用住宅及配套设施。

同时,鼓励采用数字化交付方式,如通过二维码、小程序、APP 或智慧住区平台,将使用说明书、质量文件等整合为结构化电子档案。住户可随时扫码查看房屋原始状态、管线走向、材料参数及维保记录,便于后续装修避让与安全使用。

**6.1.2** 物业管理单位应收集整理并建立住宅设计及施工质量档案,应定期进行住宅保养,并宜符合下列规定:

- 1 宜定期开展公用部位巡检;
- 2 宜定期组织安全宣传活动。

**【条文说明】**本条对住宅在交付后的运营维护阶段的建筑保养工作提出要求。住宅设计及施工质量资料档案包括但不限于住宅质量保证书、住宅使用说明书、竣工验收交接清单资料、承接查验资料等,应定期归档、及时更新、分类合理,分级查阅、取件快捷,保管期限明确。

1 共用部位巡检内容包括对建筑基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等进行巡视。

2 宜开展住宅安全宣传活动,引导住户重视住宅安全问题,共同配合开展住宅安全工作;安全宣贯形式不限,可召开特定主题宣传活动,亦可穿插在其他安全类宣贯,或者采用宣传册、网络推送等形式。

**6.1.3** 物业管理单位应定期开展共用设备的巡检及部品的维护检修，并应符合下列规定：

- 1 应对雷电防护装置等公共设施设备的有效性进行维护；
- 2 应建立设施设备电子台账，宜为每台设备配置电子标签；
- 3 宜对海绵设施进行维护；
- 4 宜根据部品维修更换年限及时开展维修更新。

【条文说明】本条对共用设备的巡检及部品的维护检修进行规定。

1 雷电防护装置属于特种安全设施，物业管理单位应确保其有效性，包括组织日常巡查、委托具备资质的专业机构定期检测，并归档保存检测报告。

2 设施设备电子台账应真实、完整、可追溯，鼓励接入物联网管理系统，实时采集能耗、振动、温度等运行数据及消防水压、电梯状态等居民高敏感指标；宜为每台设备配置二维码等电子标签，供居民扫码查看设备型号、维保记录、健康评分、责任人及报修入口，物业应通过扫码等方式及时更新设备状态，确保台账动态准确。

**6.1.4** 物业管理单位应建立报修响应机制，并宜通过信息化平台公开报修进度。

【条文说明】本条要求建立高效报修响应机制。报修渠道应兼顾不同住户习惯，包括 24 小时热线、APP/小程序、楼栋管家及现场受理等；维修分为一般维修和急修，前者应在限定时间内联系确认，后者须按约定及时到场处置。维修服务应包含诊断、修复与功能测试，人员须统一着装、佩戴工牌，特种作业人员须持证上岗，服务完成后应由住户确认验收。鼓励通过信息化平台公开报修进度，实现过程可查、结果可评、服务可追溯。

维修服务应包含现场问题诊断、故障修复及功能恢复测试等环节。维修人员应佩戴工牌、统一着装，特种作业人员应持有效证件上岗。服务结束后，应主动请住户对维修质量与服务态度进行确认，作为服务闭环依据。

此外，鼓励通过信息化平台公开报修进度，实现报修进度实时可查、服务过程可追溯、处理结果可评价。

## 6.2 精细管理

**6.2.1** 物业管理单位应建立健全物业管理制度体系，覆盖基础物业服务与公共管理事项，明确责任主体、工作流程、执行标准及时限要求，并宜通过培训与监督保障制度有效执行。

【条文说明】本条旨在规范物业管理制度体系的构建。物业管理制度不应仅限于财务或操作流程，而应构建覆盖基础物业服务（如保洁、保安、绿化、维修）与公共管理事项（如纠纷调解、应急响应、信息公开）的完整制度体系；制度内容须明确责任主体、工作流程、执行标准和时限要求，确保可执行、可检查、可追责；同时，应通过培训、监督等措施保障制度落地，切实形成管理闭环。

**6.2.2** 物业管理单位宜建设或接入一体化智慧物业管理平台，并应符合下列规定：

- 1 应将主要管理场景纳入平台统一管理；
- 2 应为住户提供统一服务入口，支持事项线上办理；
- 3 应保障个人信息与网络安全；
- 4 宜具备运行数据的汇聚、分析与预警能力。

【条文说明】本条对智慧物业管理平台的建设提出相关要求。

1 平台应对安防监控、设施设备、环境监测、停车管理、垃圾分类等主要管理场景实现数字化覆盖，如环境监测应实时采集小区空气质量（PM2.5/PM10、甲醛、总挥发性有机物、地下停车库一氧化碳浓度）、噪音污染（生活噪音、设备噪音）、水质安全（余氯浓度、浊度）、绿化环境（温湿度、紫外线强度）等多个维度，涉及异常数据立即启动处理机制等，提升管理精准度。

2 强调以住户体验为中心，支持住户通过统一入口（如 APP、小程序）办理报修、缴费、投诉、活动报名等事项，整合分散的服务入口，避免多个 APP 或重复注册，实现“一端通办”，尤其便利老

年人群体通过子女代操作或语音交互使用。

**3** 倡导平台具备一定智能分析能力，为日常管理决策和应急响应提供支撑。如根据电梯故障频次预测维保需求、根据垃圾投放量优化清运路线、在极端天气前自动推送安全提醒，实现从“被动响应”向“主动预防”转变。

**4** 智慧物业管理平台的建设应符合《中华人民共和国个人信息保护法》和《中华人民共和国网络安全法》的有关规定，不应超范围收集住户信息，数据存储与传输应加密，权限管理应分级，防止信息泄露或滥用。

**6.2.3** 物业管理单位应增强服务透明度，通过多渠道向住户披露运营信息、重大决策及服务记录，并接受监督。

**6.2.4** 物业管理单位应加强消防设施设备巡视检查，保障消防疏散通道畅通，及时报备故障及隐患；宜针对应急避难空间及消防设备实施定期实操性消防演练。

**【条文说明】**本条旨在系统提升物业管理单位的消防安全管理职责。明确要求物业管理单位应强化设施设备常态化巡检，确保疏散通道时刻畅通，故障及隐患按规定及时报备，形成管理闭环。并推动消防演练实操性训练，重点强化微型消防站、疏散引导员及住户的实战应对能力。

**6.2.5** 物业管理单位应与供气、供水、供电等单位建立常态化沟通联络机制，积极协助巡查、入户安检、设施更新改造等工作，并协助燃气部门巡查物业管理区域内的燃气管道及设施。

**6.2.6** 物业管理单位应保障小区公共环境干净、有序，并应符合下列规定：

- 1** 应制定分区域保洁与有害生物防制计划，并做好宠物活动区域的卫生管理；
- 2** 应加强垃圾收集点管理，动态安排保洁、消杀与清运；
- 3** 宜采用智能清洁设备。

**【条文说明】**本条对物业管理单位维护小区公共环境的整洁与秩序提出明确要求。

**1** 保洁与有害生物防制应统筹纳入分区域管理计划，覆盖楼道、道路、停车场、绿地及宠物活动区域等公共空间。

**2** 应根据垃圾产生量动态调整垃圾收集点的清运频次，做到不满溢、无积存、无异味。分类引导可通过专职指导员（尤其在早晚高峰）、智能语音提示、图文标识等方式实现，重点提升居民源头分类准确率。

**3** 鼓励采用无人清扫机器人、自动洗地机等智能清洁设备，其作业路线与进度可通过小程序向住户开放，并接受住户监督。

**6.2.7** 物业管理单位应维护小区公共空间使用秩序，并宜符合下列规定：

- 1** 宜引导住户规范停放非机动车；
- 2** 宜建立宠物管理制度，登记养宠信息，对不规范行为予以劝导；
- 3** 宜建立日常巡查机制，加强巡查日常巡查，保障小区内不出现乱摆卖情况。

**【条文说明】**本条对小区公共空间使用秩序维护工作提出要求。

**1** 引导措施可包括地面标识、语音提示、电子围栏，或在高峰时段安排管理人员现场疏导，从源头减少乱停乱放。

**2** 养宠家庭应登记宠物种类、疫苗接种情况及联系方式；对遛狗不牵绳、粪便不清理、犬只扰民等行为，物业应及时劝导；鼓励采用文明养宠积分机制，制定明确规则；劝导过程宜录音录像，保障程序公正。

**3** 物业管理单位宜建立日常巡查机制，可采用划线定界、签署承诺书等方式明确经营界限，加强日常巡查，发现越线经营及时劝阻，对拒不整改的，留存证据并上报属地城管和综合执法部门。

**6.2.8** 物业管理单位应加强绿化养护管理，实施科学修剪与养护，并宜结合节气与节日合理布置时令

花卉与主题景点。

**【条文说明】**本条对物业管理单位的绿化养护管理提出相关要求。基础养护层面上，应依据植物种类、生长周期和生态习性开展差异化管理，如乔木重在疏枝透光，灌木注重整形控高，草坪需适时修剪与补植，避免过度干预或长期失管，维持植被健康、结构稳定。景观提升层面上，鼓励结合二十四节气与传统节日（如春节、中秋、儿童节等），以低成本、低维护的本土时令花卉布置主题花境；注重色彩节奏与空间层次，营造可持续、有温度的四季变化体验，不追求高成本、高频次的景观堆砌。

## 6.3 品质生活

**6.3.1** 小区应提高各类群体的生活品质，并宜符合下列规定：

- 1 宜为高龄、独居或行动不便老人提供定期探访、快递代取、紧急联络等服务；
- 2 宜结合节假日或寒暑假，组织亲子活动、儿童兴趣课堂或安全教育；
- 3 宜立足实际需求，通过自营、合作或平台化运营等方式，积极拓展家政服务、社区餐饮、便民零售等多元化增值服务；
- 4 宜设置骑手驿站，并提供休息座椅、茶水间及楼栋导航图等服务设施；
- 5 宜为物业管理人员提供舒适便捷的休息场所。

**【条文说明】**鼓励物业管理单位充分发挥场地、信息或组织优势，通过引入合规第三方机构、共建共享服务点或接入成熟生活服务平台等多元化方式，为居民创造便利、优质的服务获取条件；同时，宜为物业一线工作人员提供必要的休息场所与基本保障，体现对服务提供者的关怀。在此过程中，物业管理单位应明确区分增值服务与基础物业服务范畴，避免以增值服务替代基本服务，且不应强制居民接受有偿服务。

**6.3.2** 物业管理单位应不定期组织开展文化、公益与健康类活动，支持居民自主发起和参与。

**【条文说明】**本条要求物业管理单位组织活动，并鼓励支持居民自主发起与参与；活动策划应基于节日节气、社区特色和真实需求，避免形式化；成效评估应关注参与度、满意度与互动深度，而非仅统计次数；同时，鼓励建立常态化需求征集机制（如问卷、议事会、线上投票），推动实现“居民点单、物业搭台”，提升活动精准性与可持续性。

**6.3.3** 物业管理单位应推行低碳运营，并应符合下列规定：

- 1 应制定绿色物业管理方案和年度工作计划，并应建立绿色采购机制；
- 2 宜建设碳排放管理平台；
- 3 宜通过宣传栏、公众号、电子屏等渠道开展绿色生活方式宣传活动。

**【条文说明】**本条对小区在运营管理阶段的低碳化、可持续性运营提出要求。

1 为确保绿色采购机制的有效实施，应建立系统化的绿色采购清单，优先选用节能、节水、环保认证产品，不应采购国家明令淘汰的高能耗机电设备（如《高能耗落后机电设备淘汰目录》所列产品），从源头降低碳足迹。

2 “配备专人负责绿色物业实施”指可采用专职或兼职岗位形式，统筹协调绿色物业管理工作的推进与实施；自评内容可包括能源消耗、垃圾减量、绿化碳汇等指标。此外，具备条件的物业单位可建设碳排放监测或管理平台，参与政府碳普惠、碳积分等试点项目。

3 宣传内容可包括节能节水、垃圾分类、绿色出行、减少一次性用品等；宣传活动可结合地球日、节能宣传周等节点开展，提升居民参与度。

## 本标准用词说明

- 1** 为了便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
  - 1)** 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：  
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
  - 2)** 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：  
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
  - 3)** 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。
- 2** 条文中指明应按其他有关的标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用标准名录

- 1** 《建筑设计防火规范》GB 50016
- 2** 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309
- 3** 《公共广播系统工程技术标准》GB/T 50526
- 4** 《建筑抗震设计标准》GB/T 50011
- 5** 《混凝土结构通用规范》GB 55008
- 6** 《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331
- 7** 《房屋白蚁防治技术标准》JGJ/T245
- 8** 《车库建筑设计规范》JGJ 100
- 9** 《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298
- 10** 《城市地下空间防涝技术导则》SJG 162
- 11** 《建设工程防水技术标准》SJG 19
- 12** 《电动汽车充电基础设施工程技术规程》SJG27