

西咸新区住宅建筑品质标准

(2018 版)(试行)

一、编制目的

为了贯彻落实省、市、新区关于优化宜居环境、建设宜居城区的要求，大力提升建筑品质，实现城市建设标准化和精细化管理，特制定《西咸新区住宅建筑品质标准(2018 版)(试行)》(以下简称本标准)。

二、适用范围

本标准适用于西咸新区范围内住宅建设项目(不含保障性住房)的规划建设管理。

三、依据和特点

本标准的编制以国家、省、市、新区相关规范、标准和规定为依据，是《西咸新区城乡规划建设管理规定》和《西咸新区城市品质提升规划建设相关规定》等相关规定的补充性文件，项目规划建设须同时满足相关规范、标准和规定的要求。

同时，本标准从西咸新区实际出发，以相关行业国内同期先进建设经验为参考，具有规范性、实用性和时效性，并将结合实施情况和现实要求做持续更新和完善。

四、控制要求

本标准考虑到城市功能的多元化和差异化需求，将住宅建筑品质划分为 A、B 两个等级。

其中，新区范围内重要的城市景观资源周边、城市门户等新区管委会认定的城市重点区域内住宅建筑品质须达到 A 级标准，其他城市建设区域内住宅建筑品质须达到 B 级标准。

针对住宅建筑窗地比、层高、首层大堂和电梯厅、外立面装饰材料、户内装修、小区景观、地下车库尺寸和铺装等 9 项内容提出强制要求。针对外立面装饰、内部装饰、智能化、设备管材、其他共五类 24 项内容提出引导要求。具体标准要求附后。

附表 1

住宅建筑品质标准强制要求

序号	项目	建设标准		备注 (管理环节和手段)
		A 级	B 级	
1	窗地比	外门窗展开面积占总建筑面积比例不小于 0.20。	外门窗展开面积占总建筑面积比例不小于 0.15。	规划条件 建审（建筑单体和施工图审查阶段） 竣工验收
2	层高	标准层 3.15 米； 6 层以上住宅建筑首层门厅架空不低于 6.00 米； 地下车库 3.7 米。	标准层 3.00 米； 6 层以上住宅建筑首层门厅架空不低于 4.50 米； 地下车库 3.5 米。	规划条件 建审（建筑单体和施工图审查阶段） 竣工验收
3	首层大堂和电梯厅	6 层以上住宅必须设首层大堂，宽敞明亮，自然景观好，大堂与电梯厅总面积不小于 35 平方米； 6 层及以下住宅建议设置大堂，面积不小于 10 平方米。	6 层以上住宅必须设首层大堂，有自然采光； 6 层以上住宅大堂与电梯厅总面积建议不小于 25 平方米。	规划条件 建审（建筑单体和施工图审查阶段） 竣工验收
4	电梯 (如设)	单梯服务 40-60 户； 等候时间不超过 60 秒； 电梯井净面积 4.7 平方米； 开门尺寸：1000*2300。	单梯服务 60-80 户； 等候时间不超过 90 秒； 电梯井净面积 4.6 平方米； 开门尺寸：900*2100。	规划条件 建设工程招标审查 竣工验收
5	外立面装饰材料	2 层以下干挂石材；3 层及以上真石漆； 石材厚度 25 毫米。 禁止在道路转角处设置大面积高反射玻璃。	2 层以下真石漆； 3 层及以上质感涂料(采光井、生活阳台内侧、设备阳台为弹性平涂)；	规划条件 建审（建筑单体审查阶段） 竣工验收

		特殊地段住宅明确要求进行公建化立面设计的应采用大理石、高级面砖、铝板、玻璃幕墙等材料。玻璃幕墙占外立面比例控制在60%以下。禁止使用普通涂料和高反射幕墙、彩色玻璃幕墙。	禁止在道路转角处设置大面积高反射玻璃。	
6	户内装修	必须精装修，指导造价不低于3000元/平方米，并提供至少3种风格和档次的内部装修方案供住户选择。 装修内容应包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。 (6层及以下住宅可选精装修)	必须精装修，指导造价不低于1500元/平方米，并提供至少3种不同档次的装修方案供住户选择。 装修内容应包括户内各房间地面、墙面、吊顶、插座、灯具、户内门，以及一体化装配的橱柜、壁柜以及厨房、卫生间设施等。 (6层及以下住宅可选精装修)	规划条件 建设工程招标审查 竣工验收
7	小区景观	指导造价不低于500元/平方米。	指导造价不低于300元/平方米。	规划条件 建设工程招标审查 竣工验收
8	地下车库和车位配比(如设)	大车位比例占总车位比例不低于30%； ¹ 地下车库车位、车道采用环氧平涂地坪；坡道采用降噪止滑坡道。	大车位比例占总车位比例不低于20%； 地下车库车位、车道采用非金属骨料金刚砂耐磨地坪；坡道采用降噪止滑坡道。	规划条件 建审（建筑单体和施工图审查阶段） 竣工验收
9	绿色建筑	应达到绿色建筑二星评定标准。	应达到绿色建筑一星评定标准。	规划条件 建审（施工图审查阶段） 竣工验收 竣工验收一年后核查评价

¹普通车位尺寸不小于2.5×5.5米，大车位尺寸不小于2.7×5.7米。

附表 2

住宅建筑品质标准引导要求

序号	项目	建设标准		备注 (管理环节和手段)
		A 级	B 级	
外立面装饰	门窗	断桥铝合金隔热型材：窗65系列，门120系列；栏板扶手为120系列； 推拉门：采用提升推拉扇。	断桥铝合金隔热型材：窗55系列，门90系列；栏板扶手为100系列； 推拉门：采用普通推拉扇。	建审（施工图审查阶段） 竣工验收
内部装饰	大堂装修和首层电梯厅（如设）	吊顶：石膏板装饰造型吊顶； 地面：全石材（含人造石）； 墙面：石材（含人造石）+墙纸； 电梯门套：石材及线条干挂（石材）； 灯具：装饰吊灯（大堂）、节能筒灯、LED 射灯、T5 灯带。	吊顶：石膏板装饰造型吊顶； 地面：仿石砖局部拼花； 墙面：仿石文化砖+墙纸； 电梯门套：石材及线条干挂（石材）； 灯具：节能筒灯、LED 射灯、T5 灯带。	竣工验收
	地下大堂（如设）	地面：瓷砖地面+瓷砖走边； 墙面：瓷砖墙面+瓷砖背景+石材线条套框； 电梯门套：石材及线条干挂； 天棚：轻钢龙骨石膏板吊顶+石膏线条+乳胶漆或铝合金扣板/格栅吊顶； 灯具：筒灯+射灯。	地面：瓷砖地面+瓷砖走边； 墙面：瓷砖墙面； 电梯门套：石材及线条干挂； 天棚：轻钢龙骨石膏板吊顶+乳胶漆或铝合金扣板/格栅吊顶； 灯具：筒灯+射灯。	竣工验收
	标准层电梯厅装修	吊顶：石膏板装饰造型吊顶； 地面：全石材； 墙面：仿石砖；	吊顶：石膏板平吊顶/乳胶漆； 地面：玻化砖； 墙面：乳胶漆；	竣工验收

		灯饰：节能筒灯、LED 射灯、T5 灯带。	灯饰：节能筒灯、T5 灯带、吸顶灯。	
	标准层走廊 装修	吊顶：石膏板装饰造型吊顶； 墙面：仿石砖； 地面：仿石砖+石材波打线； 灯饰：节能筒灯/吸顶灯。	吊顶：石膏板平吊顶/乳胶漆； 墙面：乳胶漆+瓷砖踢脚； 地面：玻化砖； 灯饰：节能筒灯/吸顶灯。	竣工验收
智能化	信息网络	小区搭建智能化专网，承载智能化的可视对讲、安防等系统的接入、联网需求；不同子系统接入之间划分VLAN；当小区信息网络连通外部广域网时，应考虑相应的信息安全保障措施。	小区搭建智能化专网，承载智能化的可视对讲、安防等系统的接入、联网需求；不同子系统接入之间划分VLAN；当小区信息网络连通外部广域网时，应考虑相应的信息安全保障措施。	竣工验收
	公共广播	电梯轿厢（如设）、单元门厅（含地下室）、小区大堂、会所大堂、室外泳池周围、小区景观中心花园设置扬声器。	小区大堂、会所大堂、室外泳池周围、小区景观中心花园设置扬声器。	竣工验收
	信息发布	小区大堂；一层及地下室单元电梯厅（如设）、小区主次入口。	小区主次入口（选配）。	竣工验收
	监控系统	1、针对建筑生活给排水设施进行监视、报警； 2、配置周界防越报警系统和配套监控摄像机；系统管理软件带有电子地图功能； 3、小区车辆出入口（全景）、小区人行出入口、自行车车库出入口、地下车库出入口及车行道、地下室单元门厅或出入口、首层单元门厅或1层转2层的消防楼梯、电梯轿厢、室外停车位、泳池区全覆盖、小区消防通道、消控中心、园区大堂/会所大堂、儿童游乐区、小区中心广场（如有）、商铺外围，物业自行管理的生活水泵房、配电房、小区地面主干、园区周界设置视频监控系统。	1、针对建筑生活给排水设施进行监视、报警； 2、配置周界防越报警系统；系统管理软件带有电子地图功能。 3、小区车辆出入口（全景）、小区人行出入口、自行车车库出入口、地下车库出入口及车行道、地下室单元门厅或出入口、首层单元门厅或1层转2层的消防楼梯、电梯轿厢、室外停车位、泳池区全覆盖、小区消防通道、消控中心、园区大堂/会所大堂、儿童游乐区、小区中心广场（如有）、商铺外围，物业自行管理的生活水泵房、配电房设置视频监控系統。	竣工验收
	门禁系统	单元门厅（含地下室）出入口、小区人行出入口、出屋面通道、自行车库通室外通道（如有实体门）；重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接	单元门厅（含地下室）出入口、小区人行出入口、出屋面通道、自行车库通室外通道（如有实体门）；重要无人值守设备机房门电子门锁带状态反馈接	竣工验收

		口；系统可远程监测门状态、具备电子地图功能；门禁控制器TCP/IP组网；门禁读头具备免掏卡读卡功能。	口；系统可远程监测门状态、具备电子地图功能；门禁控制器TCP/IP组网。	
	楼宇对讲系统	系统应具有可视对讲、信息发布、户内报警、室内招梯、访客图像存储等功能。小区岗亭的对讲管理机能外接摄像机，其画面能在业主室内机上显示，便于业主辨认访客身份以确定是否放行。 首层单元门设置彩色可视门口主机、下大堂主出入口设置彩色可视门口机；小区人行主出入口设围墙机，在保安室放置门卫管理机，服务中心前台配置管理机。	系统应具有可视对讲、信息发布、户内报警、访客图像存储等功能。 首层单元门设置彩色可视门口主机、下大堂主出入口设置彩色可视门口机、；小区人行主出入口设围墙机，在保安室放置门卫管理机，服务中心前台配置管理机。	竣工验收
	电梯控制系统（如设）	1、业主乘梯，刷卡后自动选层； 2、访客乘梯，通过楼宇对讲系统开放受访楼层权限。	——	竣工验收
	家庭安全系统	1、一、二层及顶层外墙门窗红外幕帘探测器：精装设置，毛坯预留管路； 2、厨房可燃气体探测器：精装预留管线，毛坯不配置； 3、进户门（含大户型次进户门）安装门磁； 4、求助按钮：（精装）卫生间、卧室、客厅设置； 5、电子门锁线缆：电源线+信号线。	1、一、二层及顶层外墙门窗红外幕帘探测器：精装设置，毛坯预留管路； 2、厨房可燃气体探测器：精装预留管线，毛坯不配置； 3、进户门（含大户型次进户门）安装门磁； 4、求助按钮：（精装）卫生间、卧室、客厅设置。	竣工验收
	电子巡查系统	应在小区周界、住宅楼周围、会所、地下停车库、地面机动车集中停放区、重要设备机房、楼内公共区域、主要出入口的消防楼梯处等区域设置巡查点。采用离线式电子巡更系统，跟踪记录、管理控制保安人员的巡查路线、方式及工作状态。		竣工验收
	车库管理系统	小区出入口与地下车库出入口按需设置停车场管理系统。 1.开闸管理：硬件车牌识别或远距离遥感卡； 2.配置高速闸机； 3.无人值守道闸配置对讲功能（与消控中心）；	小区出入口与地下车库出入口按需设置停车场管理系统。 1.开闸管理：硬件车牌识别或远距离遥感卡； 2.无人值守道闸配置对讲功能（与消控中心）； 3.防砸车功能。	竣工验收

		4.防砸车功能。		
设 备 管 材	通风 ²	在自然状态下居住空间通风顺畅，外窗可开启面积不小于该房间地面面积的1/20。	在自然状态下居住空间通风顺畅，外窗可开启面积不小于该房间地面面积的1/20。	竣工验收
	生活给水管（含热水）	入户前：不锈钢管； 入户后：薄壁不锈钢管。	入户前：钢塑复合管； 入户后：薄壁不锈钢管。	竣工验收
	污、废水、通气管	18层以下采用UPVC排水管（二层转换层及其以下污废水管采用柔性接口铸铁管），18层（含）~24层（不含）采用PP静音管，24层（含）以上柔性接口铸铁管。	18层以下采用UPVC排水管（二层转换层及其以下污废水管采用柔性接口铸铁管），18层（含）以上采用PP静音管。	竣工验收
	雨水管、阳台排水管	敷设于幕墙内的采用镀锌钢管，丝扣连接，其余部位采用UPVC雨水管（防紫外线），粘结。		竣工验收
	供热	全部采用地暖供热。		竣工验收
	地漏	不锈钢地漏。		竣工验收
	户内电气配管	KBG管。	PVC电线管（中型）。	竣工验收
其他	隔音	楼板计权标准化撞击声压级不大于 60DB； 楼板的空气声计权隔声量不小于 50DB； 分户墙空气声计权隔声量不小于 55DB； 含窗外墙的空气声计权隔声量不小于 40DB； 内墙的空气声计权隔声量不小于 45DB。	楼板计权标准化撞击声压级不大于 65DB； 楼板的空气声计权隔声量不小于 40DB； 分户墙空气声计权隔声量不小于 45DB； 含窗外墙的空气声计权隔声量不小于 30DB； 内墙的空气声计权隔声量不小于 35DB。	竣工验收
	垃圾处理	引入真空管道垃圾收集系统。	——	

注：除明确指出外，以上附表控制要求均为下限。

²住宅性能评定技术标准