

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《西咸新区城乡规划管理技术规定》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 | 外立面装饰材质 | 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统。 | 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.防碰车功能。 | | |
| 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