《安徽省好房子技术导则（征求意见稿）》

编制说明

一、编制背景和编制过程

当前，我国住房发展正从“有没有”转向“好不好”，从“住有所居”迈向“住有宜居”，2025年政府工作报告提出：适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。2025年3月，住房城乡建设部发布国家标准《住宅项目规范》。

为深入践行以人民为中心的发展理念，建设“安全、 舒适、 绿色、智慧”的“好房子”，推动“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，安徽省住房城乡建设厅组织安徽省土木建筑学会、安徽省建筑设计研究总院股份有限公司等单位成立编制组，开展《安徽省好房子技术导则》编制工作。

编制组梳理了全国20个省（浙江、江苏、山东等）的好房子相关标准、导则、指南，重点对标长三角，研究相关省、市先进理念和成熟做法，先后赴贵州、合肥市讯飞小镇和天津“好房子”观摩会等学习、调研和考察。编制工作历时2个多月，召开10余次讨论会，反复修改形成本征求意见稿。

二、核心内容

紧紧围绕 “安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”建设目标，牢牢抓住让人民群众“安居”这个基点，结合安徽实际，从居住区规划、居住空间、安全性能、节能环保、智慧科技等方面对“好房子”的建设提出指导性要求。导则共分6章：总则、环境和谐、舒适宜居、安全耐久、绿色低碳、智慧生活。

**1.总则**

编制目标、适用范围、编制原则。

**2.环境和谐**

住区环境宜人、交通便捷、配套完备、生活便利，突出“一老一小”，打造全龄适宜、睦邻友好的居住环境。

**3.舒适宜居**

从套内空间、公共空间等探索适合人体尺度和使用舒适的需求，量化室内的湿度、温度、亮度等室内声环境、光环境、热环境指标，形成宜居环境，提高人体舒适度，最大限度实现人与自然和谐共生的“好房子”。

**4.安全耐久**

从结构安全、消防安全、防护安全、使用安全、耐久性能等各方面进行建设指导，最大限度地发挥住宅的功用，保障居住安全与长久品质。

**5.绿色低碳**

采用绿色设计，推广绿色建材，实行绿色建造，节能、节地、节水、节材，倡导全生命期低碳运行，助力实现“双碳”目标。

**6.智慧生活**

从智慧家居到智慧住区，从智能建造到智慧服务，把全屋智能系统、安防与健康监测等智能化技术融入到“好房子”建设中，提升家居生活的智慧、舒适、健康、安全。

三、特色亮点

聚焦住宅楼板和墙体开裂、保温层脱落、卫生间渗漏、厨房和卫生间串味、门窗隔声等住宅质量通病，解决人民群众最关注的、长期未得到根本解决的住房质量问题。提升住区环境、配套设施、室内空间、居住安全、节能环保、智慧生活等指标和要求，满足人民群众日益增长的对美好生活的需要。

**1.住区规划——好布局、好配套，构建全龄友好、睦邻交往的特色和谐住区。**

强调住区周边有基本公共服务设施、便民商业服务设施、养老和托育服务设施、市政配套基础设施等，建设完整社区。住区内设公共活动空间和应急避难场所。 住区主要出入口设缓冲空间，幼儿园主入口设家长接送空间，地下汽车库坡道出入口设遮挡雨雪的顶棚，电动汽车设专用充电设施，光伏、光热系统与建筑一体化设计。活动场地满足老人、儿童、残疾人的通行和使用要求，遮荫面积达到活动场地总面积的30%。植物与住宅的距离满足采光、通风和消防的要求。

**2.居住空间——好空间、好环境，解决顽瘴痼疾，提升居住品质。**

户型设计具有灵活性、适变性，满足家庭成员动态变化需求。对卧室和起居室的开间宽度提出明确要求。厨房的面积不宜小于6平方米。规定相邻户门间距，避免户门打架。设有集中空调、地暖系统等的住宅层高不低于 3.15m。提高架空层层高、设担架电梯，电梯设空调，每台电梯服务户数不多于40户，提高车位宽度，车位尺寸不小于 2.5m(宽）×5.3m（长），100％设充电设施或预留安装条件，地下车库坡道出入口设置防汛挡板，分户楼板设隔声垫。有振动和噪音的设备用房不毗邻居住用房。集中空调、空气源热泵、供暖燃气壁挂炉等设备主机安装在远离卧室的区域，并采取减振降噪措施。卫生间洁具选用带水封的产品，避免串味。入户门厅、地下车库设置除湿装置。提高用电负荷，提倡装配式装修。

**3.安全性能——好保障、好设施，架构安全可靠、防灾减灾的居住安全与长久品质。**

选址避开地震断裂带，提高楼板厚度，设置地震避难间。住区设置环行消防车道，避免天井户型，架空层禁止停放电动自行车。明确潜在坠落隐患区域防护要求，公共外窗设置限位器，防止儿童意外坠楼。采用保温与结构一体化设计。提高地面、路面防滑要求。明确空调外机位置要求，便于安装。户内设置可燃气体检测、报警、切断装置。提高外门窗保温性能、防坠要求、安装工艺。明确施工中防裂、防渗、防脱落、防串味的工艺要求。

**4.节能环保——好建材、好运维，促进节能减排，助力实现“双碳”目标。**

提倡绿建二星及装配式建造方式，采用高强钢筋、高强混凝土，提高绿色建材应用比例。采用中国建造（安徽）互联网平台、BIM、人工智能、施工机器人技术。采用高效管线综合布置、新型模架体系，明确单位面积施工固废排放指标。电梯采取群控措施，具备调速功能。

**5.智慧科技——好生活，好服务，为居民提供智慧家居，让科技赋能生活。**

提出光纤网络接入、移动通信覆盖、无线网络覆盖、应急联动报警、访客对讲、智能家居要求。设置室内环境监测系统、智能门锁。设置燃气、电梯、给排水等运行监测功能。建立数字化、智能化物业管理平台，配备城市应急指挥系统联网接口。