

《福建省保障性住房“好房子”试点项目
指引（试行）》
（征求意见稿）

福建省住房和城乡建设厅

二〇二五年 xx 月

前言

根据福建省住房和城乡建设厅等 10 部门印发《福建省推进“好房子”建设行动方案》，为推进福建省保障性住房“好房子”试点建设工作，福建省住房和城乡建设厅组织有关单位总结各地实践经验，并结合落实《住宅项目规范》《福建省高品质住宅设计导则（试行）》《福建省集中式租赁住房设计导则（试行）》等有关规定，在广泛征求意见的基础上，编制本指引。

本指引的主要技术内容是：1.总则；2.环境宜居；3.安全耐久；4.健康舒适；5.绿色低碳；6.智慧便捷；7.和谐美好；8.负面清单。其中设置“改善级”和“提升级”两项建设类别。表中带“★”的条文为必达标条款。表中带“☆”的条文为福建省地域特色条文。

本指引由福建省住房和城乡建设厅负责管理，由福建省建筑设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。本指引在执行过程中，如有意见和建议请反馈至福建省住房和城乡建设厅（地址：福州市北大路 242 号 邮编:350001）

目 录

一、总则	1
二、环境宜居	2
2.1 住区环境	2
2.2 综合交通	5
2.3 建筑风貌	7
2.4 配套设施	9
三、安全耐久	12
3.1 建筑安全	12
3.2 使用安全	14
3.3 性能耐久	17
四、健康舒适	20
4.1 套内空间	20
4.2 公共空间	25
4.3 套内环境	27
4.4 设施设备	29
五、绿色低碳	33
5.1 绿色设计	33
5.2 低碳运行	35
六、智慧便捷	36
6.1 数字家庭	36
6.2 智慧楼宇	37
七、和谐美好	38
7.1 邻里关系	38
7.2 优质服务	39
附录：负面清单	41

一、总则

1.1 为推进福建省保障性住房“好房子”试点建设，进一步贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的建筑方针，打造保障性住房试点项目范例或样板，特制定本指引。

1.2 本指引适用于福建省保障性住房“好房子”试点项目的规划、设计、施工、运维等全流程建设发展工作。

1.3 保障性住房“好房子”试点项目除符合本指引规定外，尚应符合国家、行业及地方现行有关标准的规定。

二、环境宜居

2.1 住区环境

试点内容	建设类别	技术要点
★☆☆ 2.1.1 合理规划布局	改善级	1.综合考虑采光、通风、管线、视觉卫生、防灾等要求，并应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180的有关规定； 2.结合福建省气候和地形特点，充分考虑居住区防地质灾害、防洪排涝、防晒的要求。
	提升级	-
★ 2.1.2 周边配套 设施	改善级	1.场地出入口到达群众文化活动设施的步行距离不大于800m； 2.场地周边 500m 范围内具有不少于3种商业服务设施。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1 场地出入口到达城市公园绿地、居住区公园、广场的步行距离不大于300m； 2 到达中型多功能运动场地的步行距离不大于500m。
★ 2.1.3 环境空 气质量	改善级	1.小区内应无排放性局部污染源、开放性局部污染源和溢出性局部污染源，并应无扬尘； 2.小区内环境空气污染物浓度应满足现行国家标准《环境空气质量标准》GB 3095 的二类环境空气功能区质量要求。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.室外吸烟区布置在建筑主出入口的主导风的下风向，与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于8m，且距离儿童和老人活动场地不少于8m； 2.室外吸烟区与绿植结合布置，并合理配置座椅和带烟头收集的垃圾桶，从建筑主出入口至室外吸烟区的导向标识完整、定位标识醒目，吸烟区设置吸烟有害健康的警示标识；
2.1.4 舒适场 地风环 境	改善级	冬季典型风速和风向条件下，建筑物周围人行区域1.5m高度平均风速宜低于5m/s，户外活动区风速宜低于2m/s，且室外风速放大系数宜小于2。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.过渡季、夏季典型风速和风向条件下，场地内人活动区不出现涡旋或无风区； 2.利用建筑底层架空或骑楼等形式优化通风、防潮等设计，且通风架空率不低于10%。

试点内容	建设类别	技术要点																	
2.1.5 降低热岛强度	改善级	<p>1.75%以上人行道路面积的路面应选用高反射率铺装材料的太阳辐射反射系数不应低于0.4;</p> <p>2.户外活动场地应采用透水铺装或高反射率材料铺装,铺装面积应占场地总面积25%以上;</p> <p>3.处于建筑阴影区外的户外活动场地应有乔木遮阴和人工遮阴,遮阴面积应达到户外活动区域总面积的30%。</p>																	
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>1.场地中处于建筑阴影区外的机动车道,路面太阳辐射反射系数不小于0.4或设有遮阴面积较大的行道树的路长度超过70%;</p> <p>2.处于建筑阴影区外的户外活动场地应有乔木遮阴和人工遮阴,遮阴面积应达到户外活动区域总面积的50%。</p>																	
★ 2.1.6 优化场地声环境	改善级	<p>1.小区应进行声功能规划及管理,小区环境噪声应小于现行国家标准《声环境质量标准》GB3096的2类声环境功能区标准值,昼间≤60dB,夜间≤50dB;</p> <p>2.环境噪声值大于2类声环境功能区标准限值,且小于或等于3类声环境功能区标准限值,设置声屏障。</p> <table border="1" data-bbox="448 1016 1418 1321"> <thead> <tr> <th rowspan="2">声环境功能区类别</th> <th colspan="2">环境噪声限值[dB(A)]</th> </tr> <tr> <th>昼间</th> <th>夜间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0类</td> <td>≤50</td> <td>≤40</td> </tr> <tr> <td>1类</td> <td>≤55</td> <td>≤45</td> </tr> <tr> <td>2类</td> <td>≤60</td> <td>≤50</td> </tr> <tr> <td>3类</td> <td>≤65</td> <td>≤55</td> </tr> </tbody> </table>	声环境功能区类别	环境噪声限值[dB(A)]		昼间	夜间	0类	≤50	≤40	1类	≤55	≤45	2类	≤60	≤50	3类	≤65	≤55
		声环境功能区类别		环境噪声限值[dB(A)]															
昼间	夜间																		
0类	≤50	≤40																	
1类	≤55	≤45																	
2类	≤60	≤50																	
3类	≤65	≤55																	
提升级	-																		
★ 2.1.7 日照标准	改善级	<p>(一)住宅型:每个套型至少有1个居住空间能获得冬季日照,日照标准应按《住宅设计规范》GB 50096执行,并符合福建省和项目所在市或所在地的城市规划管理技术规定对住宅建筑的相关规定;</p> <p>(二)宿舍型:半数以上套型能获得冬季日照,日照标准应按《住宅设计规范》GB 50096执行,并符合福建省和项目所在市或所在地的城市规划管理技术规定对住宅建筑的相关规定。</p>																	
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>(一)住宅型:2个或以上居住空间满足日照标准;</p> <p>(二)宿舍型:每个套型均能满足日照标准。</p>																	

试点内容	建设类别	技术要点									
2.1.8 景观设计	☆ 改善级	1. 景观总体布局设计与居住区上位规划相协调； 2. 路网系统设计与城市道路交通系统有机衔接，符合《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328 设计规范。									
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.宜采用垂直绿化等多种方式，形成多层次绿化景观； 2.绿地率达到规划指标 105%及以上； 3.围墙样式以通透式为主，沿街道的围墙宜采用透绿围墙或垂直绿化，避免对行人产生压抑感。									
☆ 2.1.9 植物选择及配置	改善级	1.植物选择应适合当地的气候和土壤条件，满足遮荫、美化、隔离等多种功能，避免有毒、有刺品种的配置； 2.并应避免对低层住户的采光、视野造成影响。场地内种植乔木及设置景观小品应充分考虑活动空间的冬季日照和夏季遮阳需求； 3.选择适应当地气候的植物，确保存活率和生长状况。									
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.选择形态优美，四季有花化、彩化、香化等丰富特性的景观植物，通过植物颜色、形态和高低进行绿化搭配； 2.植物树种外观质量要求达到《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ82-2012 表 4.3.3 的规定； 3.位于台风影响较大区域，选用抗风树种。									
2.1.10 避免环境污染	改善级	小区室外夜景照明设施不宜产生眩光；户外照明在住宅建筑外窗外表面上产生的垂直照度不宜高于 5lx。									
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 室外公共活动区域的眩光值宜符合下表的规定。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>角度范围</th> <th>≥ 70°</th> <th>≥ 80°</th> <th>≥ 90°</th> <th>≥ 95°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大光强 <i>I</i> max (cd/1000 lm)</td> <td>< 500</td> <td>< 100</td> <td>< 10</td> <td>< 1</td> </tr> </tbody> </table>	角度范围	≥ 70°	≥ 80°	≥ 90°	≥ 95°	最大光强 <i>I</i> max (cd/1000 lm)	< 500	< 100	< 10
角度范围	≥ 70°	≥ 80°	≥ 90°	≥ 95°							
最大光强 <i>I</i> max (cd/1000 lm)	< 500	< 100	< 10	< 1							

2.2 综合交通

试点内容	建设类别	技术要点
2.2.1 便利周边交通	改善级	1. 居住区交通应充分考虑与城市交通的连接。场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 800m，或到达轨道交通站的步行距离不大于 1000m； 2. 若超出相关距离要求，应设置接驳班车。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1. 场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 300m，或到达轨道交通站的步行距离不大于 500m； 2. 场地出入口步行距离 800m 范围内设有不少于 2 条线路的公共交通站点。
★☆☆ 2.2.2 无障碍内部交通	改善级	1. 居住区内道路应形成无障碍步行系统，并应与城市人行道连通； 2. 住宅单元出入口采用平坡入户，搬家、急救等车辆应方便到达每个单元出入口； 3. 应选择防滑、平整的路面材料，防滑等级应达到现行行业标准《建筑地面防滑技术规程》JGJ/T331 的 Ad、Aw 级规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1. 可预留全居住区机器人通行条件，包括电源供应、网络环境覆盖，居住区坡化设计、垂直交通等； 2. 室外地面防滑设计宜采用防滑等级不低于 Aw 的面层材料，或采用涂刷防滑剂、表面开凿防滑槽、刻纹、安装防滑带（条）、凿毛、烧毛、拉毛等措施。
☆ 2.2.3 合理人车流线	改善级	1. 居住区应合理规划归家流线，采取“人、机动车、非机动车”分流设计，避免流线交叉。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1. 考虑出行、搬家、急救、快递、垃圾清运等不同车辆的动线，减少相互干扰； 2. 居住区的管理宜考虑非特殊时期开放与特殊时期封闭的结合，合理组织交通流线。统筹规划租住人群的应急避难场所和疏散通道，并建立相应的安全标识系统。
2.2.4 充电桩配置	改善级	1. 居住区配建的机动车停车位应预留电动汽车充电桩建设安装条件。电动汽车充电停车位配置数量、快充停车位配置数量不低于《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》DBJ13-278 要求。 2. 非机动车停车宜结合其分流动线，在居住区合理集中布

试点内容	建设类别	技术要点
		置。宜设置带停车棚的地面非机动车停车区或独立分隔的地下、半地下非机动车库。非机动车停车区、停车库宜设置电动非机动车专用充电设施。
	提升级	-
2.2.5 小区出入口	改善级	1.合理设置居住区主次出入口的数量和位置,结合周边公共交通站点、配套服务设施布局,方便居民可达; 2.出入口平面位置布局及流线设计应保障城市交通的顺畅性。
	提升级	在满足【改善级】的基础上: 1.小区主要出入口应预留进深不小于10m,面积不小于200m ² 的缓冲空间。 2.设置访客车位、快递车位临时停靠泊位,及智能快递存放区域等,避免影响主要人员、车行出入口。
☆ 2.2.6 机动车 停车	改善级	机动车停车位应主要设置在地下停车库内,机动车出入口设置不应影响居住区内交通。
	提升级	在满足【改善级】的基础上: 1.机动车库出入口不宜采用敞开式坡道; 2.坡道应采取有效的防滑与降噪措施; 3.当设置地面停车位时,应沿外围车行道路布置,不与住区主要步行流线交叉。

2.3 建筑风貌

试点内容	建设类别	技术要点
2.3.1 适宜的 建筑体 量	改善级	1.建筑体量、外观风格、建筑色彩等要素应与环境相协调，满足城市设计控制要求； 2.充分考虑与城市风貌的关系，控制建筑高度、面宽、街道宽度比例等，注重环境的匹配性； 3.高度错落有致，应与城市天际线、视线通廊相协调。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 建筑宜采用适应场地的布局形式。城市界面应通透疏朗，宜留出城市开放空间。适当加大城市道路交叉口建筑退距，丰富街角公共界面。
2.3.2 建筑色 彩肌理	改善级	1.建筑色彩的选择遵循所在城市色彩规划，建筑色彩应协调统一，不宜超过三种主色； 2.综合考虑城市传统建筑色彩、自然环境特征、民众心理接受程度等。形成错落有致、尺度宜人的城市景观； 3.选用耐沾污、耐老化、易清洗的立面材料。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 住房标识应辨识度高，根据立面材质和肌理进行选择 and 配色。
2.3.3 整体性 外立面	改善级	-
	提升级	1.强化立面整体性设计。建筑立面上的附属设施、空调室外机位、太阳能挑板等室外设施设备应结合整体风格统一美化处理；排水立管、太阳能管及空调冷凝水管等应隐蔽设置，保证整体效果； 2.注重第五立面（屋面）的设计。屋面机房等辅助房间及水箱等设施设备宜结合楼梯间、电梯间集中布置，整合屋面各专业管线的排布，对屋面外露设备进行隐蔽式设计。
2.3.4 美化场 地	改善级	1.地下室及设备用房的废气排放口应远离人员活动空间，并减少噪音，必要时高空排放； 2.室外检查井、化粪池人孔等应设置双层井盖或采取其他防坠落措施。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.对消防车道、消防登高操作场地进行美化设计，同时确保消防车道畅通无阻，满足消防安全需要； 2.出地面风井、管网柜等配套设施应以隐蔽化、小型化、景观化为原则，结合景观绿化合理布置；室外检查井不应设置在主要人行、车行通道上。

试点内容	建设类别	技术要点
☆ 2.3.5 地域特色	改善级	-
	提升级	<p>1.居住区设计体现福建地域建筑多样性、地方性、融合性的特征，吸收闽派建筑的风格、元素、技艺，进行创造性转化和创新性发展；与当地的文化传统、历史风貌和民族风格相协调；</p> <p>2.宜兼顾所在地域历史文脉，结合传统建筑的形态和元素传承地域建筑文化；</p> <p>3.宜采用富有特色的本土材料作为建筑外立面装饰材料。</p>

2.4 配套设施

试点内容	建设类别	技术要点									
★☆ 2.4.1 公共服务配套设施	改善级	1.应按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180 和《完整居住社区建设标准（试行）》建设公共服务配套设施；当项目规模未达到标准规定应配建公共服务配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务配套设施； 2.公共服务配套设施的分布应考虑整个居住区的使用便利性； 3.公共服务设施应重点考虑“一老一小”服务需求，优先在低楼层布置，并充分考虑无障碍、适老化、儿童友好需求。									
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.配套建设养老托育等公共服务设施，在公共空间嵌入养老托育、家政便民、便利商店、文体活动、文化休闲、住区食堂（或共享厨房）等功能性设施和适配性服务。增加交往空间； 2.主要出入口宜规划设置便民快递用房，单元门厅、主要通道、架空层等位置附近宜设置智能信报箱、快递柜，并预留电源。									
2.4.2 景观小品配套设施	改善级	1.居住区应配置集中休闲绿地、室外健身设施及室外活动场地等； 2.活动区域应有充足的日照条件； 3.室外活动场地的布置应避免噪音对住户的影响。 4.室外活动场地活动区域绿化空间要视线通透，场地地面应平整、防滑。									
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.健身器材设置标准如下： <table border="1" style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">套数 T（套）</th> <th style="text-align: center;">健身器材数量（个）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">$T < 150$</td> <td style="text-align: center;">≥ 2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$150 \leq T \leq 400$</td> <td style="text-align: center;">≥ 5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$400 \leq T < 1000$</td> <td style="text-align: center;">≥ 8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">$1000 \leq T$</td> <td style="text-align: center;">≥ 10</td> </tr> </tbody> </table> 2.应设置休息座椅； 3.设置夜间照明设施和安全防范设施，宜配置视频监控装置、紧急报警装置。	套数 T（套）	健身器材数量（个）	$T < 150$	≥ 2	$150 \leq T \leq 400$	≥ 5	$400 \leq T < 1000$	≥ 8	$1000 \leq T$
套数 T（套）	健身器材数量（个）										
$T < 150$	≥ 2										
$150 \leq T \leq 400$	≥ 5										
$400 \leq T < 1000$	≥ 8										
$1000 \leq T$	≥ 10										
2.4.3 配建停车	改善级	1.每户不少于 1 个非机动车停车设施，位置合理、方便出入，且有遮阳挡雨措施；									

试点内容	建设类别	技术要点
车位		2.合理设置机动车停车设施，每户不少于 0.3 个机动车停车设施；同时停车库（场）与居住单元、主要配套设施实现无障碍连通；
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 出入口设有共享单车及顺风车专用停车位（区）。
2.4.4 邻避配套设施	改善级	1.科学合理设置垃圾分类收集点、公共厕所等有邻避要求的配套设施。垃圾分类收集点应与建筑保持适当的卫生距离，并应布置在居住区下风口及便于清运的位置； 2.垃圾收集点应配置冲洗龙头，并应设置防回流污染措施；地漏应采用网筐式地漏； 3.生活垃圾应按当地分类标准分类收集； 4.建立大件垃圾、装修垃圾投放收集体系。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.实现垃圾清运车不进小区； 2.小区内宜设置地埋式、管道化等新型分类收集设施，最小化地面以上垃圾设施设置。
2.4.5 海绵措施及雨水控制利用	改善级	1.场地布置有利于雨水的收集或排放，能有效组织雨水的下渗、滞蓄或再利用； 2.配备防洪排涝设施，公共活动场地、车行道、人行步道、无障碍通道等应无内涝积水现象； 3.下凹绿地、雨水花园内应设置溢流口或草地雨水口，溢流口顶部标高应高于绿地 50mm~100mm；下凹式绿地、雨水花园等有调蓄雨水功能的绿地和水体的面积之和占绿地面积的比例达到 15%； 4.硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 35%。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.下凹式绿地、雨水花园等雨水滞留设施的生态水景宜利用水生动植物保障水质，防止臭味溢出及蚊虫滋生； 2.下凹式绿地、雨水花园等有调蓄雨水功能的绿地和水体的面积之和占绿地面积的比例达到 40%；衔接和引导不少于 80%的屋面雨水进入地面生态设施；衔接和引导不少于 80%的道路雨水进入地面生态设施； 3.硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 50%。
★ 2.4.6	改善级	变电所及柴油发电机房的选址及平面布置应符合福建省地方标准《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范》DB 35/T 1036 和国家标准《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024

试点内容	建设类别	技术要点
变配电室（发电机房）位置		的相关规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.变电所及柴油发电机房不宜设置在住宅套型投影线正下方； 2.变电所宜设置在负荷中心，最大供电半径不宜超过 250m。
★ 2.4.7 生活饮用水箱及给水泵房	改善级	1.应使用符合国家现行有关标准要求的成品水箱，水箱涉水内壁、附件应采用食品级不锈钢或内衬聚乙烯（PE）等符合饮用水水质卫生要求的材质。 2.生活饮用水箱应设置消毒设施； 3.人孔应密闭并设锁具，通气管、溢流管应有防止生物进入水箱的措施； 4.生活饮用水箱间、给水泵房应设置入侵报警系统等技防、物防安全防范和监控措施； 5.水箱液位自动运行控制； 6.生活给水泵房不应毗邻居住用房或在其上层或下层，水泵机组运行噪声应符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》的规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 生活给水泵房设置在主楼建筑物外轮廓线以外的区域；

三、安全耐久

3.1 建筑安全

试点内容	建设类别	技术要点
★ 3.1.1 防止自然灾害	改善级	<ol style="list-style-type: none"> 1.小区规划选址应避免选在有自然灾害风险的区域，选址前应进行自然灾害风险评估； 2.内部及周边场地、道路等公共空间应具备防灾减灾救灾等功能； 3.应张贴紧急疏散线路图，居民应能便捷获得城市灾害应急指导； 4.应建立防灾紧急预案。
	提升级	-
3.1.2 避难场所	改善级	<p>小区应统筹设置应对突发公共安全事件的避难场所及疏散通道，并应符合下列规定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.应急避难场所应设置在地形较为平坦、空旷且易于排水的区域，应便于救援人员和车辆的进出； 2.疏散通道有效宽度不应小于 4m，净空高度不应小于 4m； 3.避难场所边界与周边建筑的缓冲带宽度，不应小于相邻建筑高度的 1/2。
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.地下车库出入口附近宜预留应急防汛物资存储空间； 2.物业管理用房宜设置微型消防站、急救包、应急担架等应急设施存放空间。
★☆ 3.1.3 开敞内天井	改善级	<ol style="list-style-type: none"> 1.高层住宅建筑不应设置四周封闭的内天井； 2.天井不与首层架空层连通。
	提升级	-
★ 3.1.4 电气消防	改善级	<ol style="list-style-type: none"> 1.火灾自动报警及其联动控制系统的设置标准应符合《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016、《消防设施通用规范》GB 55036、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 的相关规定； 2.住户应设置煤气泄漏、紧急求助等安防报警系统。

试点内容	建设类别	技术要点
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 小区重要基础设施宜配备应急备用电源设施；
3.1.5 非机动车 充电场所 管理	改善级	1.电动自行车停放充电场所应集中设置，边界与住房门厅外门、窗、洞口等开口部位，以及安全出口之间最近边缘的水平间距不应小于 6.0m； 2.地下、半地下电动自行车库应设置自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统及排烟设施； 3.应定期向小区区域内电动自行车违规停放、充电，以及占用、堵塞疏散通道和安全出口等违法违规行为公示警示信息； 4.电动自行车车位（含充电设施）数量占总非机动车位数量应不少于 50%； 5.住房楼栋内应禁止电动自行车或电动自行车充电电池进入。
	提升级	-
★ 3.1.6 结构安全	改善级	结构设计应根据建筑的建筑使用功能与平面布置、建筑高度、场地条件、设计与施工等因素选择适宜的结构体系，并应符合国家、行业和福建省相关规范、标准的规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 结构设计应根据结构布置实际情况，对薄弱部位采取可靠的加强措施，采用基于性能的结构抗震设计并合理提高建筑的抗震性能。

3.2 使用安全

试点内容	建设类别	技术要点
★ ☆ 3.2.1 注重 外廊 排水	改善级	1.外廊应设置防飘雨措施； 2.外廊的总排水能力应不低于 10 年重现期的雨水量； 3.排水地漏避开入户门口设置。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 外廊的总排水能力应不低于 50 年重现期的雨水量。
3.2.2 地下室 防洪排 涝	改善级	1.地下室、半地下室出入口应有防止雨水倒灌的措施。露天的地下室坡道不宜贴临建筑外墙设置，当确需贴临建筑外墙时，应采取减少侧墙雨水进入地下室。 2.地下室入口应设置截水沟、挡水板等防雨水倒灌措施；水泵房、电气与智能化用房等应采取防淹措施
	提升级	-
★ 3.2.3 防坠 防护	改善级	1.临空的阳台、内外廊和上人屋面，周边应设置防护栏杆，栏杆净高不应低于 1.20m； 2.临空外窗的窗台面距室内地面的高度小于 0.90m 时，应设置防护设施，防护设施距室内地面的高度不应小于 0.90m，有可登踏面时防护设施的高度应由可登踏面起算； 3.公共出入口应设置雨篷，雨篷挑出长度不应小于 1.0m； 4.外墙装修材料、室外设备和管线等应采用安全可靠的防坠落措施，并与人员通行区域的遮阳、遮风、挡雨措施结合。公共出入口位于阳台、外廊及开敞楼梯平台的下部时，应采取防止物体坠落伤人的安全防护措施。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 住宅建筑周边设置防止高空坠物的缓冲区、隔离带。
3.2.4 防滑	改善级	室外地面或路面应设置防滑措施，建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、室内外活动场所、建筑坡道、楼梯踏步等应设置防滑措施。 1.出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室、卫生间地面的防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 Bd 级和 Bw 级； 2.坡道、楼梯踏步防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》GJ/T 331 规定的 Ad 和 Aw 级，并应采用防滑条等防滑措施。

试点内容	建设类别	技术要点
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 小区内人流量较高的道路路面平均照度维持值、路面最小照度维持值宜在现行行业标准《城市道路照明设计标准》CJT45的基础上提高一级。
3.2.5 变配电室 防洪	改善级	变电所及柴油发电机房的选址及平面布置应符合福建省地方标准《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》DB 35/T 1036的要求： 居住区的发电机房应设置在地面一层，变配电房应设置在地面一层及以上，其地面高程应高于当地防涝用地高程，且不应设在地势低洼和可能积水的区域。
	提升级	-
★ 3.2.6 保障 水质 安全	改善级	1.各类生活供水系统的水质应符合现行国家和行业有关标准的规定； 2.制定水池、水箱等储水设施定期清洗消毒计划并实施，且生活饮用水储水设施每半年清洗消毒不应少于1次； 3.管道和设备设置明确、清晰的永久性标识。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.生活饮用水储水设施每季度清洗消毒不应少于1次； 2.设置水质在线监测系统（具有监测浊度、余氯、pH值、温度、电导率等功能）；
3.2.7 围护 及非 结构 构件 安全	改善级	围护结构和非结构构件应采取与主体结构可靠的连接或锚固措施，连接处应预留埋件，并应满足安全性和适用性要求。吊柜、热水器、太阳能水箱等悬挂重物部位应采用结构加强措施。
	提升级	-
3.2.8 防鼠 防虫	改善级	水箱的通气管、溢流管应设置防虫网。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.室内排风道口、空调出水管口宜设置铁丝网等防鼠、防虫装置； 2.室外未埋入地下的落水管道口与地距离宜小于1.50m或埋入地下；墙外管道在离地面2.50m处宜设置倒漏斗形防鼠罩。
★☆ 3.2.9 室内	改善级	1.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，并应采取防止倒灌的措施； 2.当首层设置住宅时，首层排水应单独设置，且单独接至室外检

试点内容	建设类别	技术要点
排水防止倒灌		查井。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 当首层设置架空层时，上一层住宅排水应单独设置立管排至室外检查井，并采取自循环通气措施。

3.3 性能耐久

试点内容	建设类别	技术要点
★ 3.3.1 结构耐久	改善级	混凝土结构及连接的耐久性应符合国家现行标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010、《混凝土耐久性设计标准》GB/T 50476、《装配式混凝土结构技术规程》JGJ 1 和《高层建筑混凝土结构技术规程》JGJ 3 的有关规定。钢结构及连接的耐久性应符合现行国家标准《钢结构设计标准》GB 50017 的有关规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 混凝土结构中最外层钢筋的保护层厚度宜比按现行国家标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 中对设计使用年限 50 年的混凝土结构规定的最小厚度增加 5mm。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。
★ 3.3.2 结构适变性	改善级	建筑荷载按现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 规定的要求取值。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 结构设计楼面等效均布活荷载、风荷载取值宜在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 有关规定的规定基础上增加 10%。
☆ 3.3.3 外门窗	改善级	1.外窗设计应符合《福建省民用建筑外窗工程技术标准》DBJ/T 13-255 要求，应确保台风等极端恶劣条件下的使用安全，应设置防坠落装置，易受台风侵扰地区不宜使用弧形凸窗。外窗应设置永久性标识，采用干法安装方式，宜采用系统门窗，临城市道路的外窗应提高隔声标准； 2.配备窗户限位装置。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.外门窗宜设置入侵报警设施，门窗玻璃宜选用安全玻璃； 2.户门的防盗安全级别不宜低于现行国家标准《防盗安全门通用技术条件》GB 17565 规定的 4 级，耐火性能不宜低于现行国家标准《防火门》GB 12955 规定的乙级； 3.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.窗完全开启时下边框不宜位于人员活动范围内。

试点内容	建设类别	技术要点
3.3.4 耐久装修材料	改善级	1.采用耐久性好的外饰面材料； 2.选用的装饰装修材料满足国家现行绿色产品评价指引中对有害物质限量的要求，并明确材料的种类和使用部位，且选用满足要求的装饰装修材料达到3类及以上。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.应采取措施提升部品部件的耐久性和防腐性，应选用耐久性好、易维护的室内外装饰装修材料，延长住宅使用寿命； 2.采用整体卫浴、整体厨房等措施，便于整体更换。
☆ 3.3.5 防水抗渗	改善级	1.地下室、卫生间、屋面、外墙、外窗等重点部位应采取措施防止雨水侵入、开裂及渗漏； 2.卫生间、厨房、设有配水点的封闭阳台、独立水容器等均应进行防水设计。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 在关键部位安装湿度传感器、渗漏报警器等设备，实时监测防水层的状态，及时发现并处理渗漏问题。
3.3.6 管道及阀门安全可靠且便于维护	改善级	1.使用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件。阀门材质应采用全铜、全不锈钢、铁壳铜芯； 2.公共功能的管道和阀门、用于总体调节和检修的部件，设置在公共空间内； 3.宜采用管线与主体结构分离技术，管线分离应用比例不宜小于50%，便于在不损伤住宅主体结构的前提下，进行线路改造或维修更换。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.活动配件选用长寿命产品，并考虑部品组合的不同寿命性；不同使用寿命的部品组合时，采用便于分别拆换、更新和升级的构造； 2.给水管道宜采用不锈钢管、铜管； 3.户内给水管采用顶板下敷设。
3.3.7 管线桥架	改善级	提升室外、地下室、屋面等潮湿场所明敷的导管、桥架耐久性：当采取金属导管和电缆桥架明敷时，应采用防潮防腐漆做涂刷处理，且涂刷不少于3次。且钢导管的壁厚不应小于2.0mm，钢质桥架板厚度不应小于1.5mm。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 可以选用防潮防腐材料制造的导管和电缆桥架，如不锈钢导管、不锈钢电缆桥架、燃烧性能分级为B1级（烟气毒性为t0、燃烧滴落物/微粒等级为d0）的刚性塑料导管或高分子合金电缆桥架、晶须改性塑料电缆桥架。

试点内容	建设类别	技术要点
★ 3.3.8 套内配 电	改善级	1.套内的照明、插座、热水器、空调回路均应装设 A 型剩余电流动作保护器，保护动作电流不应大于 30mA，照明回路应独立设置剩余电流动作保护器，插座、热水器、空调回路可共用剩余电流动作保护器 2.进线断路器应能同时断开相线和中性线； 3.电源插座不应和普通照明回路共用同一分支配电回路； 4.住户家居配电箱（家居配线箱）等暗装箱体不应设在建筑物的外墙上（不包括与阳台或公共走道相邻的外墙）。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.按插座、热水器、空调回路各自独立配置剩余电流动作保护器； 2.住户家居配电箱避免暗装在电梯井道墙上及剪力墙上。

四、健康舒适

4.1 套内空间

试点内容	建设类别	技术要点
★ 4.1.1 套型功能及面积	改善级	<p>(一) 基本要求</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.最小套型的使用面积不小于 15 m²; 2.保证住户的私密性, 并避免公共交通空间对套内空间、相邻住户之间的视线干扰。 <p>(二) 住宅型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.包括卧室、起居厅、厨房、卫生间等基本功能空间; 2.至少设 1 个具备如厕、盥洗、洗浴功能的卫生间; 3.套内空间合理布局, 动静、洁污分区明确; 主要交通流线不穿行卧室。 <p>(三) 宿舍型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.人均净使用面积不得小于 6 m²; 2.包括卧室、卫生间等基本功能空间; 3.不设置燃气管道设备以及有明火的灶具; 4.设公共洗衣房、晾晒区。
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>(一) 基本要求</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.最小套型的使用面积不小于 20 m²; 2.全装修交付; <p>(二) 住宅型</p> <p>设独立厨房、卫生间、阳台等功能空间, 入口处设置玄关;</p> <p>(三) 宿舍型</p> <p>设有独立卫生间、操作台、独立阳台。</p>
★ 4.1.2 净高	改善级	1.主要功能空间净高不低于 2.6m。
	提升级	-
4.1.3 入户功能及配置	改善级	户门内外不有高差。
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>(一) 住宅型</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.入口玄关进深不小于 1.50m, 设置储藏收纳空间, 满足收纳、消杀等功能; 2.玄关预留放置坐凳的空间。 <p>(二) 宿舍型</p> <p>入口设置储藏收纳空间, 满足收纳、消杀等功能。</p>

试点内容	建设类别	技术要点
4.1.4 智慧舒适户门	改善级	1.户门开启不影响公共部位的疏散，不影响人员出入电梯及使用呼叫按钮，不碰撞消防栓箱； 2.公共空间内设备井检修门开启时不影响相邻住户户门的开启； 3.相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不小于 400mm；相邻户门为工型布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于 600mm； 4.新建住房户门通行净宽不小于 900mm； 5.卧室、厨房、卫生间门的通行净宽不小于 800mm。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不小于 800mm； 2.相邻户门为工型布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于 1000mm； 3.户门采用电子门锁，号码不显示在电子钥匙上，自带自动防盗报警功能，安全、便于管理。
★4.1.5 户内通道通行宽度	改善级	套内入口过道净宽不小于 1.20m； 通往卧室、起居室厅的过道净宽不小于 1.00m； 通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽不小于 0.90m。
	提升级	-
★ 4.1.6 套内功能及配置	改善级	1.双人卧室的短边净宽度不小于 2.80m；单人卧室的短边净宽度不小于 2.20m；起居厅短边净宽度不小于 3.00m； 2.卧室、起居厅不通过凹口采光通风，当卧室、起居厅通过凹口采光通风时，凹口净宽与净深之比不小于 1:2； 3.家具家电配置： （1）设床铺、床头柜； （2）设有长度不小于 1m 的衣柜； （3）设有餐桌及配套座椅； （4）设有窗帘； （5）设有空调。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.住房套内使用面积大于 100 m ² 时，不小于 5m ³ 的独立收纳空间，住房套内使用面积小于 100 m ² 时，不小于 3m ³ 的独立收纳空间。 2.增设家具家电： （1）设有长度不小于 2m 的衣柜； （2）设有书桌及配套桌椅； （3）设有沙发；

试点内容	建设类别	技术要点
		(4) 设有置物架。
★ 4.1.7 卫生间 功能及 配置	改善级	1.使用面积不小于 2 m ² ; 2.防水设计: 淋浴区防水层通高; 除淋浴区外, 其他区域防水层高度不小于 1.20m; 3.地面的防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 Bd 级和 Bw 级; 4.家具家电配置: (1) 设有便器、洗面盆、淋浴器; (2) 洗面盆台面长度不小于 0.60m; (3) 洗面盆附近设有防溅插座; (4) 洗面盆附近设有镜柜或置物架; (5) 洗面盆提供生活热水; (6) 淋浴区设有置物架; 5.各类把手采用易清洁、不易滋生细菌的材料。
	提升级	在满足【改善级】的基础上: 1.使用面积不小于 3 m ² ; 2.卫生间地面的防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 Ad 级和 Aw 级; 3.优先采取同层排水技术; 4.防水设计: 全卫生间区域防水层通高; 5.增设家具家电: (1) 设有智能马桶(盖); (2) 洗面盆附近设有折叠式化妆镜及毛巾杆; (3) 淋浴区设有浴霸、热风机等加热设备; (4) 给水排水立管不明装; (5) 卫生间内或通往卫生间的道路上设有感应式夜灯。
4.1.8 阳台功 能及配	改善级	1.在有阳光直射处设置晾晒空间, 当无直射阳光晾晒条件时, 设置有杀菌功能的衣物烘干设备或预留设置条件; 2.设置晾晒设施。

试点内容	建设类别	技术要点
置	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.生活阳台设在起居厅或卧室外，进深不小于1.5m； 2.设有洗衣机并有减振措施。
4.1.9 厨房功能及配置	改善级	（一）在有配置独立厨房的情况下： 1.操作台总长度不小于1.20m，台前操作空间深度不小于0.60m； 2.排油烟机、吊柜的安装位置不影响厨房的通风和采光； 3.厨房开窗不影响洗涤池水龙头的安装和操作台的使用； 4.家具家电配置： （1）设有水槽、灶具、吸油烟机； （2）配置冰箱； （3）设有不少于2个带开关的5孔插座； （二）在有配置公共厨房的情况下： 1.设有餐具储藏柜，数量不少于套数比例的5%； 2.灶眼数量不少于无套内厨房的套数比例的3%； 3.设有共用冰箱； 4.设有不少于5个带开关的5孔插座； 5.设有封闭的分类垃圾桶。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： （一）在有配置独立厨房的情况下： 1.厨房操作台总长度不小于3.00m，台前操作空间深度不小于1.00m； 2.增设家具家电：设有微波炉或烤箱或蒸箱； （二）在有配置公共厨房的情况下： 1.设有餐具消毒设备； 2.设有厨余垃圾处理器；在公共区域设置的厨余垃圾处理器配有使用说明。
★ 4.1.10 空调室外机位设置	改善级	1.满足便捷安装和检修的要求，且不形成热气短路，不影响机组的能效； 2.排出热气、噪声不影响邻近房间的使用要求。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.优先布置在建筑南北向或东南/西南向，避免长时间暴晒影响散热效果。 2.避免管线外露影响立面美观。
4.1.11 视觉私密性	改善级	同楼栋不同住户对视距离不宜小于4m。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.住房楼栋之间主要居室直视距离不小于18m； 2.同楼层不同住户、室内空间与公共空间不存在直接对视。

试点内容	建设类别	技术要点																																																																																								
4.1.12 装饰装修材料	改善级	<p>室内装修应合理选择装修材料和构造做法，其防火、防水、防潮、隔声降噪等性能应符合国家、行业和福建省现行有关标准的规定；</p> <p>3.室内装修应充分考虑全生命周期和可持续发展，倡导管线与结构分离技术；</p> <p>4.装修区域标准如下（●应设置○宜设置。宿舍型集中式租赁住房可结合运营、使用需求在公共区域设置可实现冷藏服务设施设备）：</p> <table border="1" data-bbox="443 584 1398 1216"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>装修部位</th> <th>装修标准</th> <th>住宅型</th> <th>宿舍型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="12">室内装修</td> <td rowspan="3">起居室、卧室、兼起居的卧室、居室、餐厅、阳台</td> <td>顶棚</td> <td rowspan="3">符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求</td> <td rowspan="3">●</td> <td rowspan="3">●</td> </tr> <tr> <td>墙面</td> </tr> <tr> <td>踢脚</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">户内厨房、卫生间</td> <td>楼地面</td> <td rowspan="3">符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求</td> <td rowspan="3">●</td> <td rowspan="3">●</td> </tr> <tr> <td>顶棚</td> </tr> <tr> <td>墙面</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">公共区域</td> <td rowspan="4">公共门厅 电梯厅、楼梯、走廊</td> <td>楼地面</td> <td rowspan="4">根据室内装修设计确定。材料选用应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 及《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>顶棚</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>墙面</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>踢脚</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">厨房 卫生间 洗衣房</td> <td>楼地面</td> <td rowspan="2">符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求</td> <td>—</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>顶棚</td> <td>—</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">其他配套房间</td> <td>墙面</td> <td rowspan="3">符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>楼地面</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>顶棚</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="443 1272 1398 1771"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>装修部位</th> <th>装修标准</th> <th>住宅型</th> <th>宿舍型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="9">设备设施</td> <td>空调机</td> <td rowspan="9">成品，符合相关规定。</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>洗衣机</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>烘干机</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>洗碗机</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>冰箱</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>微波炉</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>烤箱</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>灶具、抽油烟机</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>热水器</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>	项目	装修部位	装修标准	住宅型	宿舍型	室内装修	起居室、卧室、兼起居的卧室、居室、餐厅、阳台	顶棚	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	●	●	墙面	踢脚	户内厨房、卫生间	楼地面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	●	●	顶棚	墙面	公共区域	公共门厅 电梯厅、楼梯、走廊	楼地面	根据室内装修设计确定。材料选用应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 及《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222	●	●	顶棚	●	●	墙面	●	●	踢脚	●	●	厨房 卫生间 洗衣房	楼地面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	—	●	顶棚	—	●	其他配套房间	墙面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	○	○	楼地面	○	○	顶棚	○	○	项目	装修部位	装修标准	住宅型	宿舍型	设备设施	空调机	成品，符合相关规定。	●	●	洗衣机	○	○	烘干机	○	○	洗碗机	○	○	冰箱	○	○	微波炉	○	○	烤箱	○	○	灶具、抽油烟机	○	○	热水器	●	●
	项目	装修部位	装修标准	住宅型	宿舍型																																																																																					
	室内装修	起居室、卧室、兼起居的卧室、居室、餐厅、阳台	顶棚	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	●	●																																																																																				
墙面																																																																																										
踢脚																																																																																										
户内厨房、卫生间		楼地面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	●	●																																																																																					
		顶棚																																																																																								
		墙面																																																																																								
公共区域		公共门厅 电梯厅、楼梯、走廊	楼地面	根据室内装修设计确定。材料选用应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325 及《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222	●	●																																																																																				
			顶棚		●	●																																																																																				
			墙面		●	●																																																																																				
			踢脚		●	●																																																																																				
		厨房 卫生间 洗衣房	楼地面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	—	●																																																																																				
			顶棚		—	●																																																																																				
其他配套房间	墙面	符合国家及行业相关规范、标准要求，结合市场需求	○	○																																																																																						
	楼地面		○	○																																																																																						
	顶棚		○	○																																																																																						
项目	装修部位	装修标准	住宅型	宿舍型																																																																																						
设备设施	空调机	成品，符合相关规定。	●	●																																																																																						
	洗衣机		○	○																																																																																						
	烘干机		○	○																																																																																						
	洗碗机		○	○																																																																																						
	冰箱		○	○																																																																																						
	微波炉		○	○																																																																																						
	烤箱		○	○																																																																																						
	灶具、抽油烟机		○	○																																																																																						
	热水器		●	●																																																																																						
提升级	在满足【改善级】的基础上：以上材料均选配。																																																																																									

4.2 公共空间

试点内容	建设类别	技术要点
★☆☆ 4.2.1 全龄友好	改善级	<p>1.公共空间设计应满足住户便利性和安全性的需求，应符合无障碍、适老化的标准要求及全龄友好的设计要求；</p> <p>2.应设置连贯、清晰的标识系统，增加空间、设施、区域的辨识度。</p> <p>3.门厅应设置便于残疾人使用的照明开关，开关处宜有标识；</p> <p>4.每个单元的建筑出入口及室外供老人集中活动的场所应设置夜间照明设施。</p>
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上：</p> <p>1.公用走廊、电梯厅内宜安装扶手，且不影响通行宽度；</p> <p>2.建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、室内外活动场所、建筑坡道、楼梯踏步等应设置防滑构造措施。</p>
4.2.2 公共外廊	改善级	<p>1.公用走廊墙面 1.80m 以下不应有影响通行及疏散的突出物；</p> <p>2.公用走廊地面有高差时，应设置坡道并应设明显标识</p>
	提升级	-
☆☆ 4.2.3 电梯设计	改善级	<p>（一）住宅型：入户层为四层及四层以上或住户入口层楼面距室外设计地面的高差大于 9m 时应设置电梯，且每单元应至少设置 1 台可容纳担架的电梯。入户层为十二层及十二层以上或入口层楼面距室外设计地面的高差大于 33m 时，每单元电梯数量不应少于 2 台，且其中至少应有 1 台为可容纳担架的电梯。每台电梯服务户数应不超过 90 户；电梯轿厢内应设置通风设施。</p> <p>（二）宿舍型：居室最高入口层楼面距室外设计地面的高差大于 9m 时，应设置电梯，且应设置 1 台无障碍电梯，宜为可容纳担架的电梯。每台电梯服务人数宜为 245 ~280 人；</p>
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上：</p> <p>1.二层及以上住宅配置无障碍及担架电梯；</p> <p>2.最高入户层为二层及二层以上的住宅建筑，每个住宅单元至少设置一台电梯，满足无障碍及担架电梯的要求；</p> <p>3.电梯厅可进行天然采光、通风；</p> <p>4.电梯轿厢内设置空调设施；</p> <p>5.每台电梯服务户数应不超过 60 户。</p>

试点内容	建设类别	技术要点
4.2.4 门厅出入口	改善级	1.住宅的公共出入口应与附建公共用房的出入口分开布置； 2.设置紧急医疗设备电源插座； 3.公共出入口的外门通行净宽不应小于 1.10m；当外门为双扇门时，至少有 1 扇门的通行净宽不应小于 0.80m； 4.首层门厅、地下门厅通向电梯厅的通道净宽不应小于 1.50m；候梯厅至入户通道净宽不应小于 1.20m； 5.除平坡出入口外，公共出入口平台的净深度不应小于 1.50m； 6.结合门厅配置智能快件箱。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.小区集中设置或结合各楼栋独立设置接待服务用房，配置接待柜台、休息区和公共卫生间； 2.门厅面积：11 层及 11 层以下住房门厅使用面积不宜小于 12 m ² ；12 层及 12 层以上住房门厅使用面积不宜小于 18 m ² ； 3.门厅内宜设置交往空间、监控系统。
4.2.5 地下室	改善级	消火栓箱、防火卷帘轨道、防火门、人防门及其他管线的设置不应影响车位使用。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.地下车库主车道宜形成环线，主车道上方宜做辨识度高的顶棚处理。地坪面层应采取防止地面开裂的措施； 2.宜采取下沉庭院、采光井或导光管等措施，地下室平均采光系数不小于 0.5%的面积与首层地下室面积的比例达到 15%以上。
4.2.6 公共管道	改善级	1.电气及智能化竖井不应贴邻热烟道、热力管道及其他散热量大的场所； 2.公共功能的管道和阀门、用于总体调节和检修的部件，应设置在公共空间内。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 公共管道宜集中设置，便于检修、维护。

4.3 套内环境

试点内容	建设类别	技术要点
★ 4.3.1 充分自然采光	改善级	<p>(一) 宿舍型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间应有天然采光和自然通风,每个套型居住空间采光窗洞口的窗地面积比不小于 1/7,要求 80%的套型满足;</p> <p>2.每个套型至少有 1 个居住空间能获得冬季日照,满足要求的套数不少于全部套数的 50%;</p> <p>(二) 住宅型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间应有天然采光和自然通风,每个套型居住空间采光窗洞口的窗地面积比不小于 1/7,要求 100%的套型满足;</p> <p>2.每个套型至少有 1 个居住空间能获得冬季日照,满足要求的套数不少于全部套数的 80%;</p> <p>(三) 公共区域自然采光</p> <p>1.宿舍型住房内的公用盥洗室、公用厕所、公共浴室、晾晒空间和公共活动室、公用厨房应有天然采光和自然通风,走廊宜有天然采光和自然通风;</p> <p>2.应采取合理的措施控制眩光。</p>
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>(一) 宿舍型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间应有天然采光和自然通风,每个套型居住空间采光窗洞口的窗地面积比不小于 1/7,要求 100%的套型满足;</p> <p>2.每个套型至少有 1 个居住空间能获得冬季日照,满足要求的套数不少于全部套数的 100%;</p> <p>(二) 住宅型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间应有天然采光和自然通风,每个套型居住空间采光窗洞口的窗地面积比不小于 1/6,要求 100%的套型满足;</p> <p>2.每个套型至少有 1 个居住空间能获得冬季日照,满足要求的套数不少于全部套数的 100%。</p>
4.3.2 室内背景噪音	改善级	<p>建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值:</p> <p>1.睡眠功能房间:昼间不大于 40dB,夜间不大于 30dB;</p> <p>2.日常生活: 40dB。</p>
	提升级	-
4.3.3	改善级	1.外墙传热系数 $\leq 1.3\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$;

试点内容	建设类别	技术要点
墙体隔声隔热		2.外墙及分户墙空气声隔声评价量 $(R_w + C) \geq 45\text{dB}$ 。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 外墙及分户墙空气声隔声评价量 $(R_w + C) \geq 50\text{dB}$ 。
★ 4.3.4 楼板隔声	改善级	1. 在 2025 年 5 月前通过图审的项目，卧室、起居室（厅）的楼板计权标准化撞击声压级 $\leq 70\text{dB}$ ； 2. 在 2025 年 5 月后通过图审的项目，卧室、起居室（厅）的楼板计权标准化撞击声压级 $\leq 65\text{dB}$ 。
	提升级	卧室、起居室（厅）的楼板计权标准化撞击声压级 $\leq 62\text{dB}$ 。
4.3.5 减少噪声影响	改善级	1. 建筑内产生噪声的设备，选用低噪声产品并设置在对噪声敏感房间干扰较小的位置，噪声设备及其连接管道采取有效的隔振、消声、隔声措施； 2. 水、暖、电、燃气、通风和空调等管线安装及孔洞采取隔声处理措施。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1. 与卧室（或起居室）相邻的卫生间采用同层排水或其他降低排水噪声的有效措施； 2. 排水管采用耐久性能良好的低噪声管材及配件。
4.3.6 门窗隔声隔热	改善级	1. 传热系数 $\leq 2.5\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 2. 计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 $(RW + C_{tr}) \geq 25\text{dB}$ 。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1. 传热系数 $\leq 2.2\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 2. 计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 $(RW + C_{tr}) \geq 30\text{dB}$ 、临街侧有效隔绝低频噪声； 3. 住宅建筑东向及西向外窗应采取建筑遮阳措施，建筑遮阳系数不应大于 0.8。南向及北向的起居室、卧室外窗宜设置可调节的外遮阳措施。

4.4 设施设备

试点内容	建设类别	技术要点				
★ 4.4.1 室内照明	改善级	室内照度标准值和显色指数应符合下表的规定：				
		房间或场所		参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	显色指数 (Ra)
		起居室	一般活动	0.75m 水平面	100	80
			书写、阅读		300*	
		卧室	一般活动	0.75m 水平面	75	80
			床头、阅读		150*	
		餐厅		0.75m 餐桌面	150	80
		厨房	一般活动	0.75m 水平面	100	80
			操作台	台面	150*	
		卫生间		0.75m 水平面	100	80
		电梯前厅		地面	75	60
走道、楼梯间		地面	50	60		
车库		地面	30	60		

试点内容	建设类别	技术要点
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.室内照明的一般空间统一眩光值 UGR 不宜大于 21，书写阅读空间统一眩光值 UGR 不宜大于 19； 2.卧室至卫生间的过道宜设置具有红外感应开关的夜间安全照明设施； 3.套内起居室（厅）、走道、卧室等宜采用多点控制照明开关。卧室的门边和床头墙上应设置照明开关。起居室、通道和卫生间照明开关，宜选用夜间有光显示的宽板开关面板； 4.楼梯、走道、电梯厅等公共区域的照明节能自熄开关应采用人体感应、雷达感应等非接触控制型产品。
4.4.2 室内家电选配	改善级	家电选配空调、热水器、冰箱。
	提升级	家电选配洗衣机，烘干机，洗碗机，电磁炉、微波炉、烤箱或蒸箱。
★ 4.4.3 电源插座	改善级	<ol style="list-style-type: none"> 1.住户套内插座设置位置、数量应结合室内墙面装修设计、家具布置、家用电器布置和运营管理模式设置； 2.住宅型套内电源插座配置应符合《住宅设计规范》GB 50096、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 的相关规定。宿舍型住房居室内可按使用要求设置电源插座，并应符合《宿舍建筑设计规范》JGJ 36、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025 等现行相关规范、标准的相关规定； 3.门厅应设置紧急医疗设备电源插座。
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.洗衣机、分体式空调、电热水器及厨房的电源插座宜选用带开关控制的电源插座，未封闭阳台及洗衣机应选用防护等级为 IP54 型电源插座； 2.对于装有淋浴或浴盆的卫生间，电热水器电源插座底边距地不宜低于 2.3m，排风机及其他电源插座宜安装在 3 区； 3.套内电源插座应暗装，起居室（厅）、卧室、书房的电源插座宜分别设置在不同的墙面上。分体式空调、排油烟机电源插座底边距地不宜低于 1.8m；厨房电炊具、洗衣机电源插座底边距地宜为 1.0m~1.3m；柜式空调、冰箱及一般电源插

试点内容	建设类别	技术要点
		座底边距地宜为 0.3m~0.5m。
4.4.4 净水设备	改善级	生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的有关规定。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 宜设置直饮水供水系统或在用水点处设置终端净水处理设备，供水水质宜符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ/T94 的有关规定。
★ 4.4.5 用水器具	改善级	1.用水器具应采用节水型产品，用水效率等级应达到 2 级； 2.用水点处水压大于 0.2MPa 的给水管路上应采取减压措施，并应满足用水器具工作压力的要求。 3.用水器具进水端的给水压力不应小于 0.1MPa； 4.应设置热水系统或预留安装户式热水器的位置和管道。严禁浴室内安装燃气热水器。水加热器必须运行安全、保证水质，产品的构造及热工性能应符合安全及节能的要求。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.用水器具进水端的给水压力不宜小于 0.12MPa； 2.淋浴器混合阀宜采用恒温混合阀，阀前热水管道宜采取完善有效的保温和防烫措施。当套内热水支管沿程管线长度超过 8.0m 时，宜采取热水循环措施； 3.预留拖地机器人等新型家电给排水接口。
★ 4.4.6 合理设置水封及地漏	改善级	1.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； 2.洗脸盆、洗手盆、洗涤盆、盥洗槽等存水弯不得采用软管替代； 3.严禁采用钟罩式结构地漏及采用活动机械活瓣替代水封； 4.除洗衣机、淋浴等常排水部位的地漏外，应采用密闭地漏。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.使用构造内自带水封便器，且其水封深度不应小于 50mm； 2.存水弯出水管与排水管道连接处采用良好密封材料和构造； 3.洗衣机地漏采用具有防止溢流和干涸的专用地漏。
★ 4.4.7 阳台、外廊、空调设备排	改善级	1.阳台布置洗衣机或其他生活排水设备时，应设专用排水立管接入污水排水系统； 2.开敞式外廊、开敞式阳台雨水应采取有组织排水，应设坡向地漏不小于 1%的排水坡度； 3.室内空调设备的冷凝水应有组织间接排放，不应出现倒坡。
	提升级	-

试点内容	建设类别	技术要点
水要求		
★ 4.4.8 厨卫内 环境要 求	改善级	1.厨房应设置直通屋面的排油烟井道，避免异味进入人员活动休息区域； 2.卫生间应设置机械排风系统，避免异味进入人员活动休息区域。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： (一)住宅型厨房宜设置厨房专用空调。 (二)宿舍型厨房与卧室间设物理隔断。
★ 4.4.9 空调系 统要求	改善级	1.空调室内机等通风空调设备应选用节能环保、超低噪声产品。设备管道系统噪声超过30dB时应进行消声隔振处理； 2.空调系统的气流组织应满足人体热舒适要求，避免直吹人体造成吹风感。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.空调机组应便于维护和检修； 2.空调室外机如条件受限紧邻卧室，机组与卧室之间考虑额外的隔震、降噪措施。
★ 4.4.10 地下车 库通风 要求	改善级	1.地下车库不满足自然通风要求时，应设置机械通风系统。排风设计应合理，并避免其空气和污染物串通到其他空间或人员活动场所； 2.采用机械排风的区域应优先采用自然补风，当自然补风不满足要求时，应采用机械补风； 3.应设置与排风设备自动联动的一氧化碳浓度监测装置。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.设置在住宅地下供平时使用的通风机房，不宜贴邻住宅套内空间； 2.当通风机房必须贴邻时，风机应设消声隔振措施并宜落地安装，风机房、管井也应做消声处理。

五、绿色低碳

5.1 绿色设计

试点内容	建设类别	技术要点
5.1.1 绿建星级	改善级	参照《福建省绿色建筑标准》DBJ/T 13-197 及《福建省绿色建筑评价指引》DBJ/T13-118, 满足一星级要求。
	提升级	参照《福建省绿色建筑标准》DBJ/T 13-197 及《福建省绿色建筑评价指引》DBJ/T13-118, 满足二星级要求。
★ 5.1.2 电气设计 要求	改善级	<p>1.公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制, 采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制;</p> <p>2.照明产品、水泵、风机、电动机等主要设备的能效应高于国家现行有关能效标准规定的 3 级或节能评价价值;</p> <p>3.配电变压器应选择低损耗、低噪声的产品, 能效等级达到现行国家标准《电力变压器能效限定值 及能效等级》GB20052 规定的 2 级;</p> <p>4.2 台及 2 台以上的客梯集中布置时, 应采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施;</p> <p>5.公共区域照明插座、可再生能源发电系统、动力、空调等应设置电能计量装置。</p>
	提升级	<p>在满足【改善级】的基础上:</p> <p>1.照明产品、水泵、风机、低压交流电动机等主要设备的能效水平高于能效限定值或能效等级 2 级的要求;</p> <p>2.烹饪灶具、生活热水器等宜采用电气化设备, 能效等级不宜低于现行国家标准《家用电磁灶能效限定值及能效等级》GB21456、《储水式电热水器能效限定值及能效等级》GB21519 规定的 2 级及以上;</p> <p>3.配电变压器的能效宜高于现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB20052 规定的 2 级。</p>
5.1.3 太阳能 一体化 设计	改善级	新建住房采用太阳能热水系统或太阳能光伏发电系统时应与建筑一体化设计。
	提升级	住房宜采用光伏发电作为补充电力能源。

试点内容	建设类别	技术要点
5.1.4 装配式 装修	改善级	1.机电管线与结构主体分离比例达到 50%； 2.采用可维修、可维护的装饰层； 3.采用集成卫浴； 4.采用技术成熟、性能稳定的装配式整体厨卫、集成厨卫或符合内装工业化要求的厨卫部品，户内设洗衣机时应设置洗衣机专用给排水接口和电源插座，并做好防水措施。
	提升级	1.宜采用装配式装修，提高部品化率。协调好全装修交付与住户个性化需求之间的衔接问题、宜实施统一的菜单式精装修作业，为住户带来进一步便利； 2.内隔墙应用墙体、管线、装修一体化，比例达到 60%； 3.采用整体卫浴。

5.2 低碳运行

试点内容	建设类别	技术要点
★ 5.4.1 增压 设备 选型	改善级	给水系统应充分利用市政管网压力直接供水；当必须二次加压供水时，增压设施应采用高效节能产品，水泵的性能应满足现行国家标准《清水离心泵能效限定值及节能评价》GB 19762的能效限定值和节能评价要求，并应在高效区段内运行；
	提升级	-
5.4.2 绿化 节水 灌溉	改善级	绿化灌溉采用节水灌溉系统。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施，或种植无需永久灌溉植物。
★ 5.4.3 空调 能效 等级	改善级	1.应符合《福建省居住建筑节能设计标准》DBJ/T 13-62的要求； 2.设备选型和系统布置应安全可靠、经济合理、低碳环保、节能高效；
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.空调制冷及供暖应采用电驱动的热泵型空调方式，其能效等级不低于1级。
5.4.4 建筑 能耗 系统	改善级	1.住房公共区域应设置分类、分级用能自动远传计量系统； 2.住房应以户为单位设置用水远传计量系统。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.住房运行阶段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.住房每户宜安装智能抄表和计量设备，并应具备自动记录、分析等功能。
5.4.5 可再 生能 源利 用	改善级	应预留太阳能或高效空气源热泵热水供应设施的安装条件。设备平台尺寸应满足安装和维修需求。
	提升级	设置生活热水供应设施，热源宜为太阳能或空气源热泵。

六、智慧便捷

6.1 数字家庭

试点内容	建设类别	技术要点
6.1.1 智慧家居	改善级	-
	提升级	<p>智慧家居系统主要功能包括智能中控系统、智能照明系统、无线网络系统、智能安防系统、智能环境检测系统、智能医护系统等。智能家居互联互通，具备全屋智能管控功能。</p> <p>设置智能家居配线箱，并能接收包括但不限于下列信息：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 用电安全及电气设备信息；(2) 用气安全信息；(3) 用水安全和防水淹信息；(4) 防火安全信息；(5) 防盗安全信息；在客厅、入户门处设置视频监控摄像机；(6) 健康安全信息，具备适老化、幼儿看护功能；
6.1.2 环境监测系统	改善级	-
	提升级	<p>住宅套内设有环境监测系统，实时监测空气质量、温湿度、光照强度等关键指标。对环境中的各种污染物进行检测，如甲醛、苯、二氧化碳、PM2.5、套内水质等，并对数据进行分析处理，提供套内空气质量报告，并可与照明、通风空调等系统联动。</p>
6.1.3 数字家庭系统	改善级	<p>预留数字家庭建设条件：</p> <ul style="list-style-type: none">1.实现楼宇移动信号覆盖，应支持至少三家运营商的网络接入；2.家庭宽带网络应按户独立设置，光纤到户。
	提升级	<p>数字家庭系统应包括数字家庭基础平台、家居配线箱、控制终端和终端设备，应支持不同品牌和品类终端设备互联互通、服务共享。并应符合下列规定：</p> <ul style="list-style-type: none">1.应包括触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，人机交互界面应直观、易用，并应支持远程和本地操作及控制；2.应具备功能升级、故障诊断、预警和自动恢复等功能；3.应具备状态实时监测，以及设备运行状态自动调节的功能。

6.2 智慧楼宇

试点内容	建设类别	技术要点
★ 6.2.1 安全防范系统	改善级	1.居住区出入口、单元大堂设置门禁系统； 2.居住区主入口、主要道路、老年人和儿童活动场所、楼座单元（包括室外及地下车库进入楼座单元入口、单元大堂、电梯轿厢）等关键部位，全面设置高清数字视频监控。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 居住区的智能化安防系统，同时符合《福建省智慧安防居住区建设技术导则》先进型配置要求： 1.居住区周界应设置摄像机或电子围栏等防护设施； 2.居住区内设置防高空抛物视频监控； 3.首层、二层、顶层住宅套内外窗设置幕帘探测器、红外探测器等防入侵警报装置； 4.住宅电梯设置智能监控设备，防止电动非机动车进入； 5.电梯设置梯控系统，控制访客进入，且应与手机 APP、住宅套内智能控制联动。
6.2.2 智慧物业	改善级	-
	提升级	物业服务应以智慧物业管理服务平台为支撑，使用互联网及移动终端 APP 等设备条件，对居住区人行管理、车行管理、安防管理、资产管理、设备运维管理、生活缴费、网上报修等进行智能化管理，提升物业服务效能。采取移动终端推送、业主群公告、在显著位置设置显示屏等多种方式进行信息公告，包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪音等级及气象灾害预警等信息。
★ 6.2.3 通信网络系统	改善级	应提供光纤入户，网络宽带应满足住户与公共区域使用需求，并应支持电视广播业务。实现楼宇移动信号覆盖，应支持至少三家运营商的网络接入。 居住区应 100%光纤到户（FTTH）。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 通信网络覆盖范围应包括套内及配套公用建筑室内、建筑物和建筑物群红线内的室外区域、地下公共空间、电梯及楼梯。通信网络覆盖应满足覆盖区内移动终端在 90%的位置、99%的时间可接入网络。 居住区应光纤到房间（FTTR），光纤速率达到 1000Mbit/s。

七、和谐美好

7.1 邻里关系

试点内容	建设类别	技术要点
7.1.1 交往空间	改善级	应在主要公共出入口设置交往大堂。交往大堂应具备等候、休憩和交谈等功能，且门禁位置设置合理。
	提升级	应具有可供开展邻里活动的场所空间，包括但不限于图书角、活动室、会议室等。
7.1.2 维护公共环境	改善级	小区应设立不在楼道内乱扔垃圾和杂物，不应私占公共空间等可能损害邻里利益的行为的标识牌、指示牌等。
	提升级	-
7.1.3 控制室内音量	改善级	小区具有明确的室内装修活动规定限定作业时间规定。
	提升级	-
7.1.4 杜绝抛物	改善级	小区设有杜绝抛物行为和防止坠物的相关警示标识等。
	提升级	-
7.1.5 良好住区风气	改善级	1.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.设立驻小区居民调解工作室，并应根据需要筛选聘用或派驻居民调解员到工作室调处小区内发生的民事纠纷； 3.小区应建立奖惩机制，对遵守规定、积极参与事务的住户予以表彰或奖励；对违反规定、扰乱秩序者视情节轻重给予警告罚款等惩处。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 定期组织开展邻里节系列活动
7.1.6 宠物友好	改善级	小区设置清晰的标识，宜公示居民宠物友好空间的用途和使用规则，设置宠物排泄物收集设施。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 1.地面选择宜适合宠物活动的地面材料； 2.宜安装围栏或隔离带；

7.2 优质服务

试点内容	建设类别	技术要点
7.2.1 物业服务团队	改善级	选聘物业服务企业信用等级达到 A 级。
	提升级	选聘物业服务企业信用等级达到 2A 级及以上。
7.2.2 专业运营维护	改善级	具有专业运营团队对保障性住房开展住户管理、客户体验优化等增值服务。
	提升级	1、保障性租赁住房项目应具有专业化规模化的租赁企业开展运营维护，具体标准为开业报告或者备案城市为福州市或者厦门市的，在上述城市持有或者经营租赁住房 1000 套（间）及以上或者建筑面积 3 万平方米及以上；泉州等其他市（县）执行标准下调 50%。 2、配售型保障性住房项目应在项目投入使用后一年，建立业主委员会。
7.2.3 完善的物业管理制度	改善级	1.安防管理制度； 2.垃圾分类回收管理制度； 3.应急管理制度； 4.装修管理制度； 5.巡检管理制度； 6.保洁工作管理制度。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 节能、节水管理制度。
7.2.4 使用说明书	改善级	运行管理单位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作出说明，并提出使用注意事项； 3.应提供相关的住房质量手册。
	提升级	-
7.2.5 及时物业服务响应	改善级	1.房屋及设施设备维护服务 定期对房屋及设施设备进行检查监测、清理维护，发现故障应及时修复； 2.环境维护服务，每日进行日常保洁，定期进行卫生消杀、外立面清洗定时定点进行垃圾处理清运； 3.秩序维护服务、24H 值守、定时巡查、对人员、物品、

试点内容	建设类别	技术要点
		车辆出入进行管理； 4.紧急报修应在 30min 内到达，其他报修应按双方约定时间到达； 5.建立完整的报修、维修及回访记录； 6.用户满意度调查，每年至少举行一次物业服务满意度调查。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 住房宜建立房屋定期体检制度和常态化体检工作机制。
7.2.6 住房体检及保险	改善级	-
	提升级	1.住房建筑性能、工程质量和设备运行宜纳入保险体系； 2.住房宜设立用于共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的公共维修金和社会资金。
7.2.7 优质服务人员	改善级	小区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。
	提升级	在满足【改善级】的基础上： 小区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。
7.2.8 便民服务设施	改善级	小区设有快递存放或邮寄、外卖取餐等相关便民服务设施或场所。
	提升级	-
7.2.9 市场欢迎程度	改善级	项目投入使用后，一年内配租配售率或入住率达到 80%以上。
	提升级	项目投入使用后，一年内配租配售率或入住率达到 90%以上。

附录：负面清单

事项名称	具体情形
违反工程建设强制性标准	拟作为保障性住房试点项目，存在违反工程建设强制性标准情形（对于 2025 年 5 月 1 日后通过施工图审查的项目应执行《住宅项目规范》GB55308-2025）
不符合政策规定	拟作为保障性住房试点项目，其在资金使用管理、配租或配售、租金或售价等方面经审计、巡查等发现存在不符合国家及地方有关规定情形。
存在工程质量或安全问题	拟作为保障性住房试点项目，在项目建设过程中，发生工程质量事故或安全生产事故的情形。
运营情况未达基本要求	拟作为保障性住房试点项目，在项目投入使用后一年内配租配售率或入住率未超过 60% 的情形。
发生重大负面舆情	拟作为保障性住房试点项目，在项目建设或投入运营过程中，因自身原因（如工程质量、管理服务 etc）引发重大负面社会舆情，造成恶劣影响且未得到有效处置的情形
保障对象权益受损	拟作为保障性住房试点项目，存在已配租或配售的保障对象合法权益受到损害情形。