

引用标准名录

- 《环境空气质量标准》 GB 3095
- 《声环境质量标准》 GB 3096
- 《防火门》 GB 12955
- 《防盗安全门通用技术条件》 GB 17565
- 《室内空气质量标准》 GB/T 18883
- 《清水离心泵能效限定值及节能评价值》 GB 19762
- 《电力变压器能效限定值及能效等级》 GB 20052
- 《家用电磁灶能效限定值及能效等级》 GB 21456
- 《储水式电热水器能效限定值及能效等级》 GB 21519
- 《建筑结构荷载规范》 GB 50009
- 《混凝土结构设计标准》 GB/T 50010
- 《建筑抗震设计标准》 GB/T 50011
- 《建筑给水排水设计标准》 GB 50015
- 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 《建筑照明设计标准》 GB/T 50034
- 《住宅设计规范》 GB 50096
- 《火灾自动报警系统设计规范》 GB 50116
- 《民用建筑隔声设计规范》 GB 50118
- 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 《建筑装饰装修工程质量验收标准》 GB 50210
- 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 《城市绿地设计规范》 GB 50420
- 《混凝土结构耐久性设计标准》 GB/T 50476

《民用建筑节水设计标准》 GB 50555

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB 50736

《无障碍设计规范》 GB 50763

《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974

《公园设计规范》 GB 51192

《民用建筑电气设计标准》 GB 51348

《工程结构通用规范》 GB 55001

《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB 55002

《园林绿化工程项目规范》 GB 55014

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015

《建筑环境通用规范》 GB 55016

《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019

《建筑给水排水与节水通用规范》 GB 55020

《建筑电气与智能化通用规范》 GB 55024

《宿舍、旅馆建筑项目规范》 GB 55025

《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030

《民用建筑通用规范》 GB 55031

《消防设施通用规范》 GB 55036

《建筑防火通用规范》 GB 55037

《住宅项目规范》 GB 55038

《宿舍建筑设计规范》 JGJ 36

《住宅建筑电气设计规范》 JGJ 242

《建筑地面工程防滑技术规程》 JGJ/T331

《福建省城市规划管理技术规定》 闽建规〔2017〕1号

《街道、社区公共服务设施配置指引》 闽建规〔2017〕4号

《福建省住宅工程设计若干技术规定》 闽建科〔2018〕4号

《福建省高品质住宅设计导则（试行）》 闽建科〔2024〕22号

《福建省集中式租赁住房设计导则（试行）》 闽建科〔2025〕3号

《福建省居住建筑节能设计标准》 DBJ/T 13-62

《福建省绿色建筑评价指引》 DBJ/T13-118

《福建省绿色建筑设计标准》 DBJ/T 13-197

《福建省民用建筑外窗工程技术标准》 DBJ/T 13-255

《福建省电动汽车充电基础设施建设技术标准》 DBJ/T13-278

《蒸压加气混凝土砌块（板材）墙体构造》 DBJT13-118

《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范》 DB35/T 1036

《福建省智慧安防小区建设技术导则》 闽公综〔2019〕306号

《智慧小区物业设施建设标准》 DBJ/T 13-414

《福建省住宅建筑生活供水工程技术规程》 DBJ/T 13-258

《福建省海绵城市建设设计标准》 DBJ/T 13-485

条文说明

目录

一、总则.....	5
二、环境宜居.....	6
2.1 住区环境.....	6
2.2 综合交通.....	8
2.3 建筑风貌.....	9
2.4 配套设施.....	10
三、安全耐久.....	12
3.1 建筑安全.....	12
3.2 使用安全.....	12
3.3 性能耐久.....	14
四、健康舒适.....	16
4.1 套内空间.....	16
4.2 公共空间.....	17
4.3 套内环境.....	18
4.4 设施设备.....	18
五、绿色低碳.....	20
5.1 绿色设计.....	20
5.2 低碳运行.....	21
六、智慧便捷.....	22
6.1 数字家庭.....	22
6.2 智慧楼宇.....	23

一、总则

1.1 本条阐明了编制本指引的根本目的，即为了贯彻落实国家和福建省关于建设“好房子”的决策部署，通过设定明确的建设目标（安全、舒适、绿色、智慧）和技术路径，为福建省保障性住房试点项目提供可操作、可衡量的技术依据，打造保障性住房“好房子”可学可借鉴项目。

1.2 本条明确了本指引的适用对象和阶段。

1.3 本条是本指引的核心设计原则说明。一是明确了指引内容聚焦于住宅建筑与居住环境的“功能”和“性能”两大核心；二是创新性地设立了“基础类”和“提升类”两级指标，既保证了保障房的基本品质底线，又为项目争优创先提供了指引方向；三是通过“★”标识强调必须严格执行的强制性、安全性条款；通过“☆”标识体现对福建地域气候、文化、建筑特色（如防台风、防潮、通风、闽派建筑元素等）的针对性考量。

二、环境宜居

2.1 住区环境

2.1.2 本条旨在确保居民生活便利性，根据《福建省绿色建筑设计标准》 DBJ/T 13-197 第 4.2.9、4.2.10 条。

【基础类】选取居民使用频率较高或对便利性要求较高的配套设施进行要求。

【提升类】强调了城市公共开敞空间、运动场所的便捷性、可达性。

2.1.3 本条旨在营造健康舒适的环境，根据《福建省绿色建筑设计标准》 DBJ/T 13-197 第 4.2.12 条。

【基础类】强调保障基本健康环境的强制性。要求住区内部无局部污染源，且整体环境空气质量需达到国家二类区标准（适用于居住区、商业交通居民混合区）。

【提升类】对室外吸烟区的位置、导向标识提出具体要求，旨在有效隔离二手烟，保护非吸烟者尤其是儿童和老人的健康。同时要求对项目周边可能存在的污染源进行排查和规避。

2.1.4 体现对福建夏季炎热潮湿气候的回应，重视自然通风设计。根据《福建省绿色建筑设计标准》 DBJ/T 13-197 第 4.2.15、4.3.4 条。

【基础类】通过要求人员活动区不出现无风区和涡旋区，确保室外场地在夏季和过渡季有良好的通风散热效果，提升热舒适度。

【提升类】鼓励通过建筑底层架空、骑楼等建筑手法，主动优化场地风环境。规定“通风架空率”指标，量化了促进通风的设计要求，同时架空层也为居民提供了丰富的半室外活动空间。

2.1.5 体现对城市热岛效应问题的重视。根据《福建省绿色建筑设计标准》 DBJ/T 13-197 第 4.2.16 条。

【基础类】通过遮阴措施降低户外活动场地的太阳辐射强度，是改善

室外微气候的有效手段。

【提升类】进一步扩大遮阴范围和要求，从活动场地延伸至机动车道。要求采用高反射路面或绿化遮阴路面，从源头上减少硬质铺装对热岛效应的贡献，是更全面、更高标准的隔热降温策略。

2.1.6 声环境是影响居住安宁和健康的关键因素。根据《福建省绿色建筑建筑设计标准》 DBJ/T 13-197 第 4.2.14 条。

【基础类】根据《声环境质量标准》GB 3096 的规定，居住区昼间环境噪声值宜小于 60dB，夜间环境噪声值宜小于 50dB。

【提升类】鼓励通过更合理的规划布局、设置声屏障、采用隔声窗等措施，力争达到更高要求的 2 类声环境标准（等同于以居住为主的区域），为住户创造更宁静的居住环境。

2.1.7 小区室外功能性照明的设计应注重光源的光色品质，并确保光线柔和、舒适，避免对居民的视觉造成不适。夜景照明设施的设计应严格控制闪烁和眩光，确保光线不会对居民的视觉造成干扰。

【基础类】控制住区室外夜景照明和户外照明对住宅的干扰，防止眩光和过高的垂直照度影响居民夜间休息，保障其视觉舒适和睡眠质量。

【提升类】对公共活动区域的灯具本身提出更严格的眩光控制要求，规定了在不同角度上的最大光强限值。这要求灯具需具备精准的配光和遮光设计，提升灯光环境的品质与友好度。

2.1.8 本条旨在提升居住区环境的便利性和宜居性。根据《福建省高品质住宅设计导则（试行）》第 3.1.4、3.3.9 条。

【基础类】强调景观设计需与上位规划和城市肌理相协调，避免封闭式小区对城市交通的割裂，体现与城市融合的规划理念。

【提升类】鼓励采用垂直绿化、屋顶绿化等多种形式增加绿量，形成

层次丰富的绿化景观。要求绿地率超额完成规划指标，并通过通透式围墙设计，将住区绿色资源与城市共享，美化街景。

2.1.9 本条旨在提升居住区景观植物配置的适宜性和美观度。根据《福建省高品质住宅设计导则（试行）》第 3.1.5、3.1.6 条。

【基础类】强调植物配置应遵循“适地适树”原则，选择适应福建气候、土壤的乡土植物，确保成活率和生态效益。同时需考虑安全性（避用有毒有害植物）和功能性（不影响低层采光）。

【提升类】在生态和安全的基础上，进一步提升景观的观赏性和舒适性。要求通过植物的花色、叶色、形态、季相变化进行艺术化配置，打造“花化、彩化、香化”的优美环境，并充分考虑绿化对活动空间的夏季遮阳和冬季日照的双重调节作用。

2.2 综合交通

2.2.1 本条旨在确保住区与城市公共交通系统的便捷衔接，鼓励绿色出行。根据《福建省绿色建筑标准》DBJ/T 13-197 第 4.2.8 条。

【基础类】强调了场地周边交通可达性，规定了出入口到公共交通站点及轨道交通站点的步行距离，对于距离公共交通站点及轨道交通站点较远的情况，可通过采取区间接驳车的措施进行替代。

【提升类】在基础类基础上，鼓励提高周边交通可达距离，同时提出可达线路要求，确保可达性及便捷通行。

2.2.2 本条关注住区内部交通的无障碍通达性，并前瞻性考虑未来智慧物流通行需求。

【基础类】强调无障碍设计的强制性。要求住宅单元出入口采用平坡入口，确保急救车辆和行动不便人士能够无障碍通行，这是保障安全和人权的基本要求。

【提升类】体现对未来智慧服务的前瞻性考虑。鼓励在规划设计阶段为服务机器人（如快递、送餐、安防巡逻机器人）的通行预留条件，包括坡道、充电设施和网络覆盖，提升未来社区的智慧化服务水平。

2.2.3 本条旨在通过流线设计实现人车分流，保障住区内部交通安全与宁静。根据《福建省高品质住宅设计导则（试行）》第 3.2.5 条、第 3.2.6 条，《福建省集中式租赁住房设计导则（试行）》第 3.5.1 条。

【基础类】强调流线组织对居住安全和舒适的重要性。要求实现人、车的基本分流，避免主要流线交叉。

【提升类】体现对建设安全、高效、有弹性的居住区交通空间管理的系统性考虑。鼓励在规划设计阶段考虑不同类型的车辆动线，提升效率；同时注重常态与应急管理的弹性结合，既能满足现代生活高效、便捷的需求，又能保障居民生命财产安全。

2.2.4 本条对居住区主出入口的缓冲空间和临时停车功能提出优化要求。根据《福建省高品质住宅设计导则（试行）》第 3.2.1、第 3.2.2 条。

【提升类】鼓励通过预留缓冲区以及划定专用功能泊位与区域，提升居住区的交通管理水平，将出入口转变为一个组织有序、安全高效的过渡空间。

2.2.5 结合福建省气候特点，本条鼓励设置风雨连廊系统，为居民提供全天候、舒适安全的归家及户外活动路径。

2.3 建筑风貌

2.3.1~2.3.3 从建筑体量、色彩肌理、外立面整体性设计等维度，强调对建筑风貌的把控。

2.3.4 本条要求对场地内的各类功能设施（如排放口、检查井、消防

场地等）进行美化和隐蔽处理，减少其对环境景观的负面影响。

2.3.5 本条鼓励在设计中融入福建地域建筑文化特色，体现地方文脉与风貌。

2.4 配套设施

2.4.1 本条对住区需配建的公共服务设施种类、布局和无障碍设计提出要求，重点保障“一老一小”需求。

【基础类】体现对特殊人群的关怀。列出了必须配置的基本设施类型（卫生室、文体活动室等）。强调无障碍设施的系统性和连贯性。特别要求“一老一小”服务设施优先置于首层并满足无障碍、适老化和儿童友好需求。

【提升类】鼓励增加嵌入式、功能复合的便民服务设施（如托育、便民商店、共享厨房等），提升居住区的服务能力和生活便利性，打造社区生活服务中心。

2.4.2 本条对室外活动场地的设置、日照、防噪及健身器材配置提出要求，营造健康活力的户外环境。根据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 第 4.0.8 条。

【基础类】列出室外活动场地空间规划设计的基本要求，确保居住区公共空间的基本功能完备，强调以人为本。

【提升类】在室外活动空间配套的基础上，对室外健身提出具体标准与要求，根据社区规模提供相应的健身资源，并完善相关功能，保障居民安全，打造一个规模合理、功能完善、安全便利的室外活动空间。

2.4.5 本条对垃圾收集点、公共厕所等邻避设施的选址、卫生隔离、配置和管理提出要求，减少对住户的干扰。

【基础类】强调了邻避要求的配套设施，明确规定了垃圾收集点、防回流污染措施及垃圾分类等要求。

【提升类】鼓励实现垃圾清运车不进小区、并提出配备邻避设施管理清洁间。

2.4.6 本条对变电所及柴油发电机房的选址提出要求：

【基础类】要求其选址和布置必须符合国家通用规范和福建省地方标准等相关规定，这是电气安全的基本保障。

【提升类】鼓励进一步优化布局，要求变电所及发电机房不设置在住宅套型正下方，避免对住户的潜在影响。要求变电所设置在负荷中心，减少供电半径，降低线路损耗。

2.4.7 本条对水泵房的选址、减振降噪及卫生维护提出要求，避免对住户造成噪音和卫生安全隐患。

【基础类】强调水泵房设置的合理性。严禁毗邻居住用房或其上下层，防止噪音和振动干扰。要求泵房内采取有效的减振降噪措施，运行噪声应符合国家规范的规定。

【提升类】鼓励将水泵房设置在主楼轮廓线以外，并靠近用水集中区域，进一步隔离噪音源。要求泵房内设冲洗设施，便于维护清洁，保障供水卫生。

三、安全耐久

3.1 建筑安全

3.1.3 本条针对高层住宅建筑的内天井设计提出安全要求，旨在防止火灾烟气聚集和坠物风险。

【基础类】强调防止火灾烟气通过天井快速蔓延的强制性安全规定。明确禁止设置四周封闭的内天井。要求与天井连通的外廊栏杆采用通透式栏杆，并设置反口，防止物品掉落。

【提升类】进一步强化天井的安全隔离。鼓励天井不与首层架空层连通，避免形成“拔风效应”加剧火灾烟气蔓延，并减少高空坠物对首层活动人员的威胁。

3.1.6 本条针对建筑的结构体系及基础形式提出要求，旨在要求针对不同的建筑采用适宜且合规的结构体系，同时对结构整体抗震性能提升作出指引。

【基础类】强调要根据建筑及场地的不同情况，采用相适应且符合相关规定的结构体系及基础形式。合理的结构体系和基础形式可以保证结构的安全性和可靠性。

【提升类】抗震能力强是“好房子”的重要方面，可以有效避免地震造成的人民生命财产损失，采用提高抗震措施以及结构抗震性能化设计的方式都可以提高结构的抗震性能。

3.2 使用安全

3.2.1 本条针对福建多雨气候，强调外廊排水设计的重要性，防止雨水倒灌入户。

3.2.2 本条要求采取有效措施防止雨水灌入地下室，保障地下空间安全。

【基础类】要求在地下室出入口和坡道处设置截水沟、挡水槛和防水反坡等系列措施，有效阻截雨水。明确要求地下室出入口必须设置防洪挡板，这是防涝的基本配置。

【提升类】鼓励为机动车库出入口坡道增设完整覆盖的顶棚，不仅能更有效地防止雨水进入，还能降低车辆进出噪声对邻近住户的影响。

3.2.3 本条要求采取有效措施防止外墙装饰材料、设备和管线等高空坠落。

【基础类】强调防止高空坠物的人身安全强制性要求。要求外墙装修材料、室外设备和管线必须采用安全可靠的防坠落措施，并可与遮阳、挡雨设施结合设计。

【提升类】鼓励在住宅建筑周边设置缓冲区或隔离带（如绿化带、专用人行通道），为防止高空坠物增加一道空间防护屏障。

3.2.4 本条对室内外不同区域的地面防滑性能提出明确的等级要求，预防滑倒事故。

3.2.6 本条对生活水箱的材质、安全功能、清洗消毒及管道标识提出要求，保障饮用水卫生安全。

【基础类】强调饮用水安全的强制性。要求水箱内壁和附件采用食品级材质。必须设置超高水位报警功能。必须制定并执行定期清洗消毒计划（每半年不少于1次）。管道设备需有清晰永久标识，便于维护管理。

【提升类】鼓励采用更先进的技术和管理手段，如水箱自动清洗装置（提高清洗频率至每季度不少于1次）和水质在线监测系统（监测浊度、余氯等关键指标），实现水质的实时监控和预警，提升供水安全保障水平。

3.2.9 本条要求采取措施防止建筑排水系统的污水通过卫生器具和地

漏倒灌入室内。

【基础类】强调防止室内污染和财产损失的强制性要求。首层住宅的排水应单独排出。当室内地面标高低于室外检查井井盖时，室内的排水必须设污水机械提升装置压力排出，并采取在污水泵出水管上设止回阀等防止倒灌的措施。

【提升类】针对可能出现排水立管偏置等复杂情况，提出更细致的防水患要求。当首层为架空或商业等功能，上一层住宅的排水也建议单独设置立管排出，减少因下部管道堵塞导致上层住户返水的风险。

3.3 性能耐久

3.3.1 本条对混凝土结构和钢结构的耐久性设计提出要求，确保结构在设计使用年限内的安全性。

【基础类】强调结构耐久性是保证建筑长期安全使用的根本。要求混凝土结构和钢结构的耐久性设计必须分别符合国家现行相关标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 及《钢结构设计标准》GB 50017 的规定。

【提升类】鼓励在规范最低要求基础上进一步提高耐久性安全储备。如增加混凝土保护层厚度（按 50 年工作年限要求的 1.2 倍），或钢结构采用耐候钢、外包混凝土等更高等级的防腐措施，延长结构使用寿命，降低长期维护成本。

3.3.2 本条要求结构设计荷载取值符合规范，并鼓励适当提高活荷载标准，增强使用灵活性。

【基础类】强调荷载取值是结构安全的前提。要求建筑荷载必须按《工程结构通用规范》GB 55001 及《建筑结构荷载规范》GB 50009 的规定取值。

【提升类】现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009 规定的楼面等效均布活荷载值是最低要求，增加 10%可大幅度提高“好房子”使用的灵活性（即“适变性”），又可保证安全，也给可能采用厚重材料装修的部位预留了一定量的使用荷载。工程实践证明，荷载取值增加 10%，带来的增量建安成本很小，但安全度提升较明显。

3.3.3 本条针对福建台风气候，对外门窗的安全性能、安装方式及使用安全提出要求。

【基础类】重点强调外门窗在台风等恶劣条件下的安全性和可靠性。要求外窗设计符合福建省地标，确保抗风压性能，并设置防坠落装置。不建议在易受台风侵扰地区使用弧形凸窗。要求采用干法安装，选用安全玻璃，并注意开启扇的安全性。

【提升类】鼓励提升户门的安全和防火等级。对开向室外或开敞走廊的单元门，要求采用可调力度闭门器或采取其他防夹伤措施，体现对使用者，特别是老人和儿童的安全关怀。

3.3.7 本条针对潮湿环境，对明敷的电缆导管和桥架的防潮防腐耐久性提出要求。

【基础类】强调潮湿场所明敷设电气线路的耐久性。要求对室外、地下室、屋面等潮湿场所明敷的金属导管和桥架进行防潮防腐处理（如涂刷防潮防腐漆且不少于 3 次），并对钢导管壁厚和桥架板厚提出最低要求。

【提升类】鼓励直接选用本身具有防潮防腐性能的材料制造导管和桥架，如不锈钢、高性能塑料或高分子合金等，从材料本质上提高耐久性，减少后期维护工作量。

3.3.8 本条对套内配电系统的设计与安装提出要求，确保用电安全、维护便利，并适应现代家居用电需求。

【基础类】A 型剩余电流动作保护器可对含有脉动直流或直流剩余电流波形的电子类负载进行保护，相比 AC 型保护器更适用于现代含 LED 光源、电子设备、变频电器的住宅电路。照明回路独立设置保护器，可避免因插座等回路故障导致全屋照明失电，提高使用安全性。

【提升类】鼓励各回路独立设置剩余电流动作保护器保护，可进一步提高用电安全性与可靠性，当某一回路发生故障时，不影响其他回路正常用电，便于故障排查与日常维护。

四、健康舒适

4.1 套内空间

4.1.1 本条规定了保障性住房不同套型（住宅型、宿舍型）的基本功能空间组成、最小面积及布局原则，确保基本居住尊严和舒适度。根据《福建省集中式租赁住房设计导则（试行）》闽建科〔2025〕3号 第 4.3.1、4.3.2、4.3.3、5.0.1 条。

4.1.2 本条关注入户空间的无障碍设计和功能配置。

【基础类】要求入户门内外高差控制在较小范围内（不大于 15mm）并以斜面过渡，保证轮椅等顺利通行，满足基本无障碍要求。

【提升类】鼓励在入口设置玄关及储藏收纳空间，满足换鞋、消杀、收纳等需求。玄关坐凳采用可折叠带扶手设计，既节省空间，又兼顾日常使用与紧急帮扶，体现精细化、全龄友好设计。

4.1.3 本条对户门开启方式、相邻户门间距及智慧化功能提出要求，保障公共空间安全和便利。

【基础类】要求户门开启不得影响公共疏散、电梯使用及消火栓操作。对并列或工字型布置的相邻户门，规定了门扇开启过程中的最小净距

离，防止相互干扰，保证安全。

【提升类】进一步提高相邻户门间的安全距离标准。鼓励采用电子门锁，要求号码不显示在电子钥匙上以保护隐私，并自带自动防盗报警功能，提升安全性和管理便捷性。

4.1.4~4.1.7 对套内各个空间、功能、设备配置及安全提出要求。

4.1.9 本条通过控制窗间对视距离和视线干扰，保障住户的居住私密性。

【基础类】要求同楼栋不同住户的窗间直视距离不小于 4m，这是保障基本私密性的最低要求。

【提升类】大幅提高楼栋之间主要居室的直视距离标准（不小于 18m），并力求避免不同住户之间、室内与公共空间之间的直接对视，创造更为私密、安宁的居住环境。

4.2 公共空间

4.2.1 本条要求公共空间设计满足无障碍、适老化及全龄友好要求，并设置清晰的标识系统。

4.2.2 本条对电梯的设置数量、容纳担架要求、服务户数及轿厢环境提出要求。

【基础类】根据住宅型和宿舍型的不同，严格按层数和高差规定了设置电梯的条件、数量（其中至少 1 台为可容纳担架电梯）及服务户数/面积的上限。要求电梯轿厢设通风设施。

【提升类】鼓励提升电梯厅和轿厢的环境舒适度。鼓励电梯厅天然采光通风，轿厢内设置空调。降低每台电梯的服务户数上限（不超过 60 户），减少候梯时间，提升服务品质。

4.3 套内环境

4.3.3 本条对外墙的隔热性能（传热系数 K 值）和空气声隔声性能提出要求。保证套内环境的舒适性和节能性。

【基础类】根据《住宅项目规范》GB55038 第 6.1.3 条及《福建省居住建筑节能设计标准》DBJ/T 13-62 第 4 章。

【提升类】鼓励进一步提高外墙的隔声性能，要求空气声隔声量（ R_w+C ） $\geq 50\text{dB}$ ，创造更安静的户内环境。

4.3.5 本条要求对建筑内各类设备、管线及卫生间排水产生的噪声采取有效的隔振、消声、隔声措施。

【基础类】强调控制设备噪声，减少对居住环境的干扰。要求选用低噪声设备并合理布局，对设备及连接管道采取有效的隔振消声措施。对水、暖、电等管线安装及孔洞进行隔声处理。要求对与卧室/起居室相邻的卫生间采取有效隔声措施。

【提升类】鼓励采用不降板同层排水技术和低噪声排水管材，并避免排水立管紧邻卧室布置，从源头和传播途径上进一步降低噪声。

4.3.6~4.3.8 根据《住宅项目规范》GB55038 第 6.1.2、6.1.3 条及《福建省居住建筑节能设计标准》DBJ/T 13-62 第 4 章，提出隔声和隔热要求。

4.4 设施设备

4.4.3 本条对电源插座的设置位置、数量、类型及安全防护提出详细要求。

【基础类】强调用电安全和便利是基本保障。要求插座设置需结合装修和家具布置。住宅型和宿舍型分别符合相应设计规范。特别要求门厅设置紧急医疗设备电源插座，关爱特殊人群需求。

【提升类】对插座选型和安装提出更精细化的要求。如洗衣机、空调

等大功率或特殊位置插座应选用带开关控制或高防护等级产品。明确了卫生间电热水器、厨房电炊具等插座的安装高度，提升安全性和使用便利性。

4.4.4 本条对用水器具的节水性、给水压力、热水系统安全性及水加热器性能提出要求。

【基础类】强调节水、使用安全和水质安全是强制性要求。必须采用节水型产品。控制给水压力范围（0.1~0.2MPa），保证使用舒适并防止超压出流。浴室一般空间小且无外窗，严禁浴室内安装燃气热水器，防止燃气或有害气体泄漏导致人员中毒等安全事故。水加热器必须运行安全、保证水质，因此应配套设置灵敏可靠的控制水温的阀件，保证出水温度不大于 70℃，且出水温度波动范围不大于 5℃；涉水部件应采用食品级耐腐蚀的材质制造，避免本体或附件等生锈，导致出锈水及锈垢处滋生细菌，危及使用者健康和安全。

【提升类】鼓励选用更高节水等级的用水器具（2 级）。提倡淋浴采用恒温混合阀，并对长距离热水支管采取循环措施保证热水即开即有。预留新型家电（如拖地机器人）接口，体现前瞻性。

4.4.6 本条对空调设备的噪声、气流组织及维护保养提出要求。

【基础类】强调空调系统不应成为噪声源并需保证舒适性。要求选用节能环保、低噪声产品。要求气流组织合理，避免冷风直吹人体。根据《福建省高品质住宅设计导则（试行）》第 5.4.8 和 5.4.9 条。

【提升类】空调室外机选用高弹耐物候性好的隔震措施，减少对住户的干扰。空调设备的定期维护保养，不仅能使空调房间拥有舒适健康的环境而且能使空调设备高效运行。

五、绿色低碳

5.1 绿色设计

5.1.2 本条对照明控制、设备能效、变压器能效、电梯节能及能耗计量等电气节能设计提出分级要求。

【基础类】强调电气系统节能是绿色建筑的基本组成部分。要求公共照明采用分区、定时、感应等节能控制。照明产品、水泵、风机等主要设备的能效需高于国家 3 级或节能评价值。配电变压器能效需达国标 2 级。多台客梯需采取群控等节能措施。

【提升类】鼓励采用更高标准的节能技术和设备。要求主要设备能效水平高于 2 级。鼓励烹饪、热水采用电气化设备且能效等级不低于 2 级。要求配电变压器能效高于国标 2 级。全面推广电气化、高效能设备，助力建筑减碳设计。

5.1.4 本条鼓励在保障性住房中采用装配式装修、集成厨卫等工业化内装技术，提升质量、效率和维护便利性。

【基础类】要求机电管线与结构主体分离比例达到 50%。采用可维修的装饰层。采用集成卫浴。采用装配式整体厨卫或符合内装工业化要求的厨卫部品，并为洗衣机预留专用接口。

【提升类】鼓励全面提高装配式装修水平。实施菜单式精装修，平衡标准化与个性化。提高内隔墙与管线、装修一体化比例至 60%。推广使用整体卫浴，提升装修品质和效率，减少现场作业和建筑垃圾。

5.1.6 本条要求住区落实海绵城市理念，通过渗、滞、蓄等措施控制雨水径流，并鼓励提升雨水利用水平。鼓励对下凹绿地进行美化并赋予其景观活动功能，实现生态功能与景观价值的结合。

5.2 低碳运行

5.2.3 本条要求建立分类分项能耗和用水、用电、用气远传计量系统，并鼓励建设碳排放监测平台。

【基础类】要求对公共区域设置分类、分级用能自动远传计量系统，便于能耗统计和分析。要求以户为单位设置用水、用电、用气远传计量系统，促进节水管理。

【提升类】鼓励建立覆盖公共区域的碳排放监测管理平台，利用物联网、大数据技术进行用能分析和优化。鼓励为每户安装智能抄表和计量设备，实现能耗的精细化、智能化管理。

六、智慧便捷

6.1 数字家庭

6.1.1 本条鼓励在套内建设全屋智能家居系统，实现智能化管控与安全监控。

【提升类】建议构建包含智能中控、照明、安防、环境检测、无线网络、智能医护等功能的智慧家居系统，并实现互联互通和全屋智能管控。要求设置智能家居配线箱，能接收用电、用气、用水、防火、防盗、健康等多方面的安全信息，并在客厅、入户门设视频监控，具备适老化、幼儿看护功能。

6.1.2 本条鼓励在套内设置室内环境监测系统，实时监测空气质量等关键指标。

【提升类】鼓励在住宅套内设置环境监测系统，实时监测 PM2.5、甲醛、二氧化碳、温湿度、光照强度、水质等指标，并对数据进行分析，提供室内环境质量报告，帮助住户了解并改善居住环境。

6.1.3 本条要求预留数字家庭基础条件，并鼓励建设功能完善的数字家庭系统。

【基础类】要求预留数字家庭建设的基本条件：实现楼宇移动信号覆盖（支持至少三家运营商）；家庭宽带网络光纤到户。

【提升类】鼓励建设包括数字家庭基础平台、家居配线箱、控制终端和终端设备的完整数字家庭系统，支持不同品牌设备互联互通。系统需具备多种人机交互方式、功能升级、故障诊断、状态监测和自动调节等功能。

6.2 智慧楼宇

6.2.1 本条要求居住区安防系统达到福建省智慧安防小区标准，并鼓励提升至更高配置。

【基础类】强调居住区安全是基本保障。要求居住区的智能化安防系统必须同时符合《福建省智慧安防小区建设技术导则》提高型配置要求。包括：居住区出入口、单元大堂设门禁；主入口、主要道路、活动场所、楼座单元等关键部位全面设置高清视频监控。

【提升类】鼓励安防系统达到《福建省智慧安防小区建设技术导则》先进型配置要求。增加周界防护（摄像机或电子围栏）、防高空抛物监控、首二层及顶层住宅防入侵警报装置。公共区域视频监控增加AI分析告警功能（如识别电动自行车入楼并联动门禁禁止）。电梯设置智能监控防非机动车进入，并设置梯控系统 with 手机 APP、智能家居联动。

6.2.2 本条鼓励物业服务采用智慧化管理平台，提升管理效能和服务体验。

【提升类】鼓励物业服务企业建立智慧物业管理服务平台，通过互联网及移动 APP 对人行、车行、安防、资产、设备运维、生活缴费、网上报修等进行智能化管理。采用多种方式（如终端推送、显示屏）公告空气质量、温湿度、噪音、灾害预警等信息。