

# 福建省保障性住房“好房子” 试点项目指引（试行）

福建省住房和城乡建设厅

二〇二五年十二月

## 前言

根据福建省住房和城乡建设厅等 10 部门印发的《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。

本指引主要技术内容包括：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。

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和福建省城乡规划设计研究院负责技术内容的解释。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住房保障处（地址：福州市北大路 242 号 邮编：350001），以供今后修订时参考。

**主编单位：**福建省建筑设计研究院有限公司

福建省城乡规划设计研究院

**主要起草人：**

林经康 黄春风 吴 昕 高 磊 林 忠 吴姝婷 张 利  
方 兴 林斌光 陈望舒 吴浩盛 林卫东 林洪钟 陈 恩  
陈 技 黄文忠 叶 伟 肖剑仁 龚锦泉 周 畅 陈泽隆  
张沅琳 刘泽宇

**主要审查人员：**

吕韶东 施锦华 翁锦华 方雅君 李积权 陈弼成 许乃星

# 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.....	6
2.4 配套设施.....	8
三、安全耐久.....	10
3.1 建筑安全.....	10
3.2 使用安全.....	12
3.3 性能耐久.....	15
四、健康舒适.....	18
4.1 套内空间.....	18
4.2 公共空间.....	21
4.3 套内环境.....	23
4.4 设施设备.....	25
五、绿色低碳.....	28
5.1 绿色设计.....	28
5.2 低碳运行.....	30
六、智慧便捷.....	31
6.1 数字家庭.....	31
6.2 智慧楼宇.....	32
七、和谐美好.....	33
7.1 邻里关系.....	33
7.2 优质服务.....	35
附录：负面清单.....	38

## 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”的目标，打造保障性住房试点项目范例，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、建设、管理等全流程建设发展工作。

1.3 本指引聚焦福建省保障性住房“好房子”试点项目在住宅建筑与居住环境的功能、性能等方面核心试点指标，每项指标设置“基础类”和“提升类”两项建设类别。表中带“★”的技术要点为必达标要点。表中带“☆”的技术要点为福建省地域特色要点。

1.4 保障性住房“好房子”试点项目除符合本指引规定外，尚应符合现行法律、法规、国家及福建省有关标准的规定。

## 二、环境宜居

### 2.1 住区环境

试点指标	建设类别	技术要点
2.1.1 合理规划布局	★☆☆ 基础类	1.综合考虑采光、通风、管线、视觉卫生、防灾等要求，并符合现行国家标准《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、保温隔热等要求。
	提升类	-
2.1.2 周边配套 设施	基础类	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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 场地出入口到达城市公园绿地、居住区公园广场、中型多功能运动场地或区级体育活动场的步行距离不大于 500m。
2.1.3 环境空气 质量	★ 基础类	1.居住区内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，并无扬尘； 2.居住区内环境空气污染物浓度满足现行国家标准《环境空气质量标准》GB 3095 的二类环境空气功能区质量要求。
	提升类	在满足【基础类】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，并合理配置烟头收集垃圾桶，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； 3.建设项目周边无影响本居住区空气质量的污染源。
2.1.4 舒适场 地风环 境	☆☆ 基础类	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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 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%。

试点指标	建设类别	技术要点																					
2.1.5 降低热岛强度	基础类	处于建筑阴影区外的户外活动场地有乔木遮阴和人工遮阴，遮阴面积达到户外活动区域总面积的 30%。																					
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 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 0.40 或设有遮阴面积较大的行道树的路长度超过 70%； 2.处于建筑阴影区外的户外活动场地有乔木遮阴和人工遮阴，遮阴面积达到户外活动区域总面积的 50%。																					
2.1.6 优化场地声环境	★ 基础类	<table><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><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></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																					
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 环境噪声值小于等于 2 类声环境功能区标准限值。																					
2.1.7 避免环境光污染	基础类	居住区室外夜景照明设施不产生眩光；户外照明在住宅建筑外窗外表面上产生的垂直照度不高于 51x。																					
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 室外公共活动区域的眩光值符合下表的规定。 <table><tr><th>角度范围</th><th>≥70°</th><th>≥80°</th><th>≥90°</th><th>≥95°</th></tr><tr><td>最大光强 I max ( cd/1000 lm )</td><td>&lt;500</td><td>&lt;100</td><td>&lt;10</td><td>&lt;1</td></tr></table>					角度范围	≥70°	≥80°	≥90°	≥95°	最大光强 I max ( cd/1000 lm )	<500	<100	<10	<1							
角度范围	≥70°	≥80°	≥90°	≥95°																			
最大光强 I max ( cd/1000 lm )	<500	<100	<10	<1																			
2.1.8 景观设计	☆ 基础类	1.景观总体布局设计与居住区上位规划相协调； 2.居住区路网系统设计与城市道路交通系统有机衔接。																					
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.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，沿街道路的围墙采用透绿围墙或垂直绿化，避免对行人产生压抑感。																					

试点指标	建设类别	技术要点
2.1.9 植物 选择及 配置	☆ 基础类	1.植物选择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、有异味、易引起过敏的品种配置； 2.避免对低层住户的采光、视野造成影响； 3.选择适应当地气候的植物，确保存活率和生长状况良好。
	提升类	在满足【基础类】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、形态和高低进行搭配； 2.场地内种植乔木及设置景观小品充分考虑活动空间的冬季日照和夏季遮阳需求。

## 2.2 综合交通

试点指标	建设类别	技术要点
2.2.1 便利周边交通	基础类	居住区交通充分考虑与城市交通的连接。场地主要出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 500m，或到达轨道交通站的步行距离不大于 800m；若超出以上距离要求，设置接驳班车。
	提升类	在满足【基础类】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	★基础类	住宅单元出入口采用平坡出入口，急救等车辆方便到达每个单元出入口。
	☆提升类	在满足【基础类】的基础上： 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。
2.2.3 合理人车流线	☆基础类	1.居住区合理规划归家流线，采取“人、机动车、非机动车”分流设计，避免流线交叉； 2.当设置地面停车位时，沿外围车行道路布置，不与居住区主要步行流线交叉。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.考虑出行、搬家、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 居住区出入口	基础类	小区采用减速带等措施降低车速。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.居住区主要出入口预留进深不小于 10m 的缓冲空间； 2.设置访客车位、快递车位临时停靠泊位，以及智能快递存放区域等，避免影响主要人行、车行出入口。
2.2.5 风雨连廊	基础类	-
	☆提升类	设置风雨连廊，连接居住区出入口与单元出入口，连廊宽度满足双向轮椅通行，并适当设置休憩区域及设施。



## 2.3 建筑风貌

试点指标	建设类别	技术要点
2.3.1 适宜的 建筑 体量	基础类	1.建筑体量、外观风格等要素与环境相协调，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，高层建筑在滨海、滨江、沿街等主要城市界面避免形成成片高墙的建筑形象； 3.与城市天际线、视线通廊相协调，形成错落有致、尺度宜人的城市景观。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 建筑采用适宜场地的布局形式。城市界面通透疏朗，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	基础类	1.建筑色彩的选择遵循所在城市色彩规划，建筑色彩协调统一，不超过三种主色； 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； 3.选用耐沾污、耐老化、易清洗的立面材料。
	提升类	-
2.3.3 整体性 外立面	基础类	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隐蔽设置，保证整体效果。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 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。

试点指标	建设类别	技术要点
2.3.4 美化场地	基础类	1.地下室及设备用房的废气排放口远离人员活动空间，并减少噪音，必要时高空排放； 2.室外检查井、化粪池人孔等设置双层井盖（下沉式井盖）或采取其他防坠落措施。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.对消防车道、消防登高操作场地进行美化设计，满足消防安全需要； 2.出地面风井、管网柜等配套设施以隐蔽化、小型化、景观化为原则，结合景观绿化合理布置；室外检查井不设置在主要人行、车行通道上。
2.3.5 地域特色	基础类	-
	☆ 提升类	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； 2.采用富有特色的本土材料作为建筑装饰或景观装饰材料。

## 2.4 配套设施

试点指标	建设类别	技术要点									
2.4.1 公共服务配套设施	☆ 基础类	1.配置社区卫生室、文体活动室、物业管理用房、居家养老服务点、商业服务用房、设备用房等设施； 2.无障碍设施设置应系统连贯； 3.单元门厅、主要通道、架空层等位置附近设置信报箱、快递柜，并预留电源； 4.公共服务设施重点考虑“一老一小”服务需求，优先在首层布置，并充分考虑无障碍、适老化、儿童友好需求； 5.设置醒目的交通标识和标线，明确标识和标线的材料。									
	☆ 提升类	在满足【基础类】的基础上： 在公共空间嵌入托育托幼、家政便民、便利商店、文体活动、文化休闲、居住区食堂（或共享厨房）等 3 种及以上功能性设施和适配性服务。									
2.4.2 景观小品配套设施	基础类	1.居住区配置休闲绿地、室外健身设施及室外活动场地等； 2.活动区域有充足的日照条件； 3.露天球场距离住宅外窗不应小于 10m，若距离小于 10m，需在露天球场与建筑外墙间设隔音绿化带或隔音屏障设施； 4.室外活动区域绿化空间视线通透，场地地面平整、防滑。									
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.健身器材设置标准如下： <table><tr><td>住宅套数 T（套）</td><td>健身器材数量（个）</td></tr><tr><td>T&lt;150</td><td>≥ 2</td></tr><tr><td>150 ≤ T ≤ 400</td><td>≥ 5</td></tr><tr><td>400 ≤ T &lt;1000</td><td>≥ 8</td></tr><tr><td>1000 ≤ T</td><td>≥ 10</td></tr></table> 2.设置夜间照明设施和安全防范设施，配置视频监控装置、紧急报警装置。	住宅套数 T（套）	健身器材数量（个）	T<150	≥ 2	150 ≤ T ≤ 400	≥ 5	400 ≤ T <1000	≥ 8	1000 ≤ T
住宅套数 T（套）	健身器材数量（个）										
T<150	≥ 2										
150 ≤ T ≤ 400	≥ 5										
400 ≤ T <1000	≥ 8										
1000 ≤ T	≥ 10										
2.4.3 配建停车位	基础类	1.机动车、非机动车停车数量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，并按《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的要求设置无障碍停车位； 2.地面机动车停车位不大于总停车位的 10%，机动车出入口设置不影响居住区内交通； 3.停车库（场）与居住单元、主要配套设施实现无障碍连通； 4.非机动车停车结合其分流动线，在居住区相对集中布置。									

试点指标	建设类别	技术要点
2.4.3 配建停车位	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.居住区出入口设有非机动车和机动车临停停车位（区）； 2.地面非机动车停车区均设置停车棚。
2.4.4 充电桩配置	基础类	1. 居住区配建的机动车停车位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标准》DBJ/T13-278要求； 2. 非机动车停车区、停车库设置电动非机动车专用充电设施。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 地面电动非机动车充电设施应设有遮雨措施，电动非机动车停放区域宜安装 24h 可视监控设备或系统。
2.4.5 邻避配套设施	基础类	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，垃圾分类收集点与建筑保持适当的卫生距离，并布置在居住区下风口及便于清运的位置； 2.垃圾分类收集点配置冲洗龙头，设置防回流污染措施，地漏采用网筐式地漏； 3.生活垃圾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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.实现垃圾清运车不进居住区； 2.设有邻避设施专用管理用房或清洁间。
2.4.6 变电所及发电机房位置	★ 基础类	变电所及柴油发电机房的选址及平面布置符合国家标准《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024 和福建省地方标准《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范》DB 35/T 1036 的相关规定。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.变电所及柴油发电机房不设置在住宅套型投影线正下方； 2.变电所设置在负荷中心，最大供电半径不超过 250m。
2.4.7 水泵房（包含生活、消防、绿化等泵房）	★ 基础类	1. 水泵房不毗邻居住用房或在其上层或下层； 2. 水泵房内采取减振降噪措施，其运行噪声符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 的规定。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.水泵房设置在主楼建筑物外轮廓线以外且靠近用水集中区域； 2.水泵房内设冲洗龙头，并配备冲洗软管。

### 三、安全耐久

#### 3.1 建筑安全

试点指标	建设类别	技术要点
3.1.1 防止自然灾害	★ 基础类	1.内部及周边场地、道路等公共空间具备防灾减灾救灾等功能; 2.张贴紧急疏散线路图,居民能便捷获得城市灾害应急指导; 3.建立防灾紧急预案。
	提升类	-
3.1.2 避难场所	基础类	居住区统筹设置对突发公共安全事件的应急避难场所及疏散通道,并符合下列规定: 1.应急避难场所人均有效面积 $\geq 1$ 平方米,设置在地形较为平坦、空旷且易于排水的区域,便于救援人员和车辆的进出; 2.疏散通道有效宽度不小于4m,净空高度不小于4m; 3.避难场所边界与周边建筑的缓冲带宽度,不小于相邻建筑高度的1/2。
	提升类	1.地下车库出入口附近预留应急防汛物资存储空间; 2.物业管理用房设置微型消防站、急救包、应急担架等应急设施存放空间。
3.1.3 开敞内天井	★ 基础类	高层住宅建筑不设置四周封闭的内天井,与天井连通的敞开式外廊两侧的栏杆,除底部设置高度100mm的反口外,应采用通透式栏杆。
	☆ 提升类	在满足【基础类】的基础上: 天井不与首层架空层连通。
3.1.4 电气消防	★ 基础类	1.火灾自动报警及其联动控制系统的设置标准符合《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.住户设置紧急求助等安防报警系统; 3.在厨房装修时同步安装燃气安全“三件套”(燃气泄漏报警器、燃气紧急切断阀、燃气安全软管),并确保功能完好。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 居住区二级及以上负荷的重要基础设施配备备用电源。

试点指标	建设类别	技术要点
3.1.5 电动非机动车充电场所管理	基础类	1.电动非机动车停放充电场所集中设置，边界与住宅门厅外门、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小于 6m； 2.地下、半地下电动非机动车库设置自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统及排烟设施； 3.定期公示居住区区域内电动非机动车违规停放、充电，以及占用、堵塞疏散通道和安全出口等违法违规行为的警示信息； 4.住房楼栋内禁止电动非机动车或电动非机动车充电电池进入。
	提升类	-
3.1.6 结构安全	★ 基础类	结构设计应根据建筑的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合适的结构体系及基础形式，并符合现行国家、行业和福建省相关标准的规定。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 结构设计根据结构布置实际情况，采取适当提高抗震构造措施的方法，以提升结构抗震性能；也可采用结构抗震性能化设计或减隔震设计，合理提高建筑结构的抗震性能。

## 3.2 使用安全

试点指标	建设类别	技术要点
3.2.1 注重外廊排水	★☆☆ 基础类	1.外廊设置防飘雨措施; 2.外廊的总排水能力不低于 10 年重现期的雨水量; 3.排水地漏避开入户门口设置。
	提升类	外廊的总排水能力不低于 50 年重现期的雨水量。
3.2.2 地下室防洪排涝	基础类	1.对于有防雨要求的出入口和坡道处,设置不小于出入口和坡道宽度的截水沟和耐轮压沟盖板以及闭合的挡水槛;出入口地面的坡道外端设置防水反坡; 2.当地下坡道的敞开段无遮雨设施时,在坡道敞开段的较低处增设截水沟; 3.地下室出入口设防洪挡板; 4.应急避难场所的地面铺装材料应平整、坚固,具备良好的透水性能或快速排水能力。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 机动车库出入口坡道设完整覆盖坡道的顶棚,防止雨水进入的同时,降低噪声对住户的影响。
3.2.3 防坠防护	★ 基础类	外墙装修材料、室外设备和管线等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。
	提升类	在满足【基础类】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	基础类	室外地面或路面、室内地面设置防滑措施: 1.出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、阳台、外廊、厨房、浴室、卫生间等地面应设防滑措施,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; 2.室外地面、坡道、楼梯、无障碍通道防滑设计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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.建筑室内、室外的活动场所采用防滑地面,防滑等级应达到现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 Ad 级和 Aw 级; 2.建筑室内坡道、楼梯踏步防滑等级,对于干态地面和潮湿地面,分别不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》GJ/T 331 规定的 Ad 和 Aw 级或按水平地面等级提高一级,并采用防滑条等防滑措施。

试点指标	建设类别	技术要点
3.2.5 变配电室 防洪	☆ 基础类	1.变电所及柴油发电机房的选址及平面布置符合福建省《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》DB 35/T 1036 的要求； 2.居住区的发电机房设置在地面一层，变配电房设置在地面一层及以上，其地面高程高于当地防涝用地高程，且不设在地势低洼和可能积水的区域。
	提升类	-
3.2.6 保障 水质 安全	★ 基础类	1.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.水箱设置超高水位报警功能，防止进水管阀门故障时的长时间溢流排水； 3.制定水箱定期清洗消毒计划并实施，每半年清洗消毒不少于1次； 4.管道和设备设置明确、清晰的永久性标识。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.水箱采用自动清洗，每季度清洗消毒不少于1次； 2.设置水质在线监测系统（监测浊度、余氯、pH值、温度、电导率等功能），系统具备报警记录功能，其存储介质和数据库能记录连续一年以上的运行数据。
3.2.7 构件 安全	基础类	围护结构和非结构构件采取与主体结构可靠的连接措施，连接处预留埋件，并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采用结构加强措施。
	提升类	-
3.2.8 防鼠 防虫	★ 基础类	1.水箱的通气管、溢流管设置防虫网； 2.设备用房的门窗有锁闭装置，并设置防鼠板等措施； 3.防鼠、防虫设施材质具有耐腐蚀、不易损坏、安装便捷的性能，且标识标牌醒目。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.室内排风道口、孔洞、空调出水管口设置防鼠、防虫装置； 2.室内安装防蚊虫设施，如纱门、纱窗等； 3.公共区域安装太阳能灭蚊灯，定期巡检，确保设备设施完好。



试点指标	建设类别	技术要点
3.2.9 室内排水防止倒灌	★ 基础类	1.当首层设置住宅时，首层排水单独设置，且单独接至室外检查井； 2.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采用压力排水系统，并采取防止倒灌的措施。
	☆ 提升类	在满足【基础类】的基础上： 当首层设置架空、底商或其他功能用房，排水立管有偏置时，上一层住宅排水单独设置排水管排至室外检查井，通气配置按规范要求设置。

### 3.3 性能耐久

试点指标	建设类别	技术要点
3.3.1 结构耐久	★ 基础类	1.混凝土结构的耐久性符合国家现行标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010、《混凝土结构耐久性设计标准》GB/T 50476 的有关规定； 2.钢结构的耐久性符合现行国家标准《钢结构设计标准》GB 50017 的有关规定。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.混凝土结构中最外层钢筋的保护层厚度应按现行国家标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010 中设计工作年限 50 年要求最小厚度的 1.2 倍； 2.钢结构在不减薄防护涂层厚度的前提下采用耐候结构钢或外包混凝土。
3.3.2 结构适用性	★ 基础类	建筑荷载按现行国家标准《工程结构通用规范》GB 55001、《建筑结构荷载规范》GB 50009 规定的要求取值。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 结构设计楼、屋面等效均布活荷载取值在现行国家标准《工程结构通用规范》GB 55001、《建筑结构荷载规范》GB 50009 基础上增加 10%。
3.3.3 外门窗	☆ 基础类	1.外窗设计符合《福建省民用建筑外窗工程技术标准》DBJ/T 13-255 要求，确保台风等极端恶劣条件下的使用安全，设置防坠落装置； 2.易受台风侵扰地区不使用弧形凸窗； 3.外窗设置永久性标识，采用干法安装方式； 4.外门窗玻璃选用安全玻璃； 5.窗完全开启时下边框不位于人员活动范围内。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.户门的防盗安全级别不低于现行国家标准《防盗安全门通用技术条件》GB 17565 规定的 4 级，耐火性能不低于现行国家标准《防火门》GB 12955 规定的乙级； 2.开向室外或开敞走廊的单元门采用可调力度的闭门器或采取其他防夹伤的措施。

试点指标	建设类别	技术要点
3.3.4 耐久装修材料	基础类	1.采用耐久性好的外饰面材料及其配套辅材; 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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.采取措施提升部品部件的耐久性和防腐性,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,便于整体更换。
3.3.5 防水抗渗	基础类	1.地下室、卫生间、屋面、外墙、外窗等重点部位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、独立水容器等均进行防水设计。
	☆ 提升类	在满足【基础类】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	基础类	1.使用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件,阀门材质采用全铜、全不锈钢、铁壳铜芯、全塑阀门等; 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.采用管线与主体结构分离技术,管线分离比例不小于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。
	提升类	在满足【基础类】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.给水管道采用不锈钢管或紫铜管; 3.户内给水管采用顶板下敷设。
3.3.7 管线桥架	★ 基础类	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,采用防潮防腐漆做涂刷处理,且涂刷不少于3次,且钢导管的壁厚不小于2mm,钢质桥架板厚度不小于1.50mm。
	提升类	在满足【基础类】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。

试点指标	建设类别	技术要点
3.3.8 套内 配电	基础类	<p>1.套内的照明、插座、热水器、空调回路应装设 A 型剩余电流动作保护器，保护动作电流不大于 30mA；照明回路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；</p> <p>2.进线断路器能同时断开相线和中性线；</p> <p>3.不同相序的单相回路不应共用保护动作电流不大于 30mA 的 4 极剩余电流动作保护器；</p> <p>4.住户家居配电箱（家居配线箱）等暗装箱体不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）。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>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；</p> <p>2.住户家居配电箱避免暗装在电梯井道墙、分户墙及剪力墙上。</p>

## 四、健康舒适

### 4.1 套内空间

试点指标	建设类别	技术要点
4.1.1 套型功能及面积	★ 基础类	<p>(一) 基本要求</p> <p>最小套型的使用面积不小于 15 m<sup>2</sup>。</p> <p>(二) 住宅型</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.包括卧室、起居厅、厨房、卫生间等基本功能空间；</li> <li>2.至少设 1 个具备如厕、盥洗、洗浴功能的卫生间；</li> <li>3.套内空间合理布局，动静、洁污分区明确。</li> </ol> <p>(三) 宿舍型</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.人均净使用面积不得小于 8 m<sup>2</sup>；</li> <li>2.包括卧室、储藏空间等基本功能空间。</li> </ol>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>(一) 基本要求</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.最小套型的使用面积不小于 20 m<sup>2</sup>；</li> <li>2.全装修交付。</li> </ol> <p>(二) 住宅型</p> <p>设独立厨房、独立阳台等功能空间，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 入户功能及配置	基础类	入户门内外高差不大于 15mm，并以斜面过渡。
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>入口玄关设置储藏收纳空间，满足收纳、消杀等功能；玄关坐凳采用可折叠带扶手设计，兼顾日常使用与紧急帮扶需求。</p>
4.1.3 智慧舒适户门	基础类	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2.公共空间内设备井检修门开启时不影响住户户门的开启；</li> <li>3.相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不小于 0.40m；相邻户门为工字型布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于 0.60m。</li> </ol>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不小于 0.80m；相邻户门为工字型布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于 1m；</li> <li>2.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。</li> </ol>

试点指标	建设类别	技术要点
4.1.4 套内 功能及 配置	基础类	1.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 1:3； 2.家具配置： （1）设有床铺、床头柜； （2）设有长度不小于 1m 的衣柜； （3）设有窗帘。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 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；起居厅的短边净宽度不小于 3m； 2.增设家具： （1）设有长度不小于 2m 的衣柜； （2）设有餐桌或书桌及配套桌椅； （3）设有置物架。
4.1.5 卫生间 功能及 配置	基础类	1.使用面积不小于 2.50 m <sup>2</sup> ； 2.家具配置： （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，淋浴区与如厕区设置物理隔断； 3.各类把手采用易清洁、不易滋生细菌的材料。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.使用面积不小于 3 m <sup>2</sup> ； 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.防水设计：全卫生间区域防水层通高； 4.增设家具家电： （1）设有智能马桶（盖）插座； （2）淋浴区设有浴霸、热风机等加热设备； （3）卫生间内或通往卫生间的道路上设有感应式夜灯。
4.1.6 阳台功 能及配 置	基础类	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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.生活阳台设在起居厅或卧室外，进深不小于 1.50m； 2.设有洗衣机并有减振措施。

试点指标	建设类别	技术要点
4.1.7 厨房功能及配置	基础类	<p>（一）在有配置独立厨房的情况下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2.排油烟机、吊柜的安装位置不影响厨房的通风和采光；</li> <li>3.厨房开窗不影响洗涤池水龙头的安装和操作台的使用；</li> <li>4.家具家电配置： <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）设有水槽；</li> <li>（2）配置冰箱；</li> <li>（3）设有不少于 2 个带开关的 5 孔插座；</li> </ol> </li> <li>5.使用燃气具的，设有燃气安全“三件套”。</li> </ol> <p>（二）在有配置公共厨房的情况下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.设有餐具储藏柜，数量不少于套数比例的 5%；</li> <li>2.灶眼数量不少于无套内厨房的套数比例的 3%；</li> <li>3.设有共用冰箱；</li> <li>4.设有不少于 5 个带开关的 5 孔插座；</li> <li>5.设有封闭的分类垃圾桶；</li> <li>6.使用燃气具的，设有燃气安全“三件套”并联动排风系统。</li> </ol>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>（一）在有配置独立厨房的情况下：</p> <p>厨房操作台总长度不小于 3m，台前操作空间深度不小于 1m。</p> <p>（二）在有配置公共厨房的情况下：</p> <p>设有餐具消毒设备；</p>
4.1.8 空调室外机位设置	基础类	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.满足便捷安装和检修的要求，且不形成热气短路；</li> <li>2.排出热气、噪声不影响邻近房间的使用要求。</li> </ol>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.避免设置在长时间暴晒的区域，影响散热效果；</li> <li>2.避免管线外露影响立面美观。</li> </ol>
4.1.9 视觉私密性	基础类	同楼栋不同住户对视距离不小于 4m。
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.住房楼栋之间主要居室直视距离不小于 18m；</li> <li>2.不同住户、室内空间与公共空间不存在直接对视。</li> </ol>

## 4.2 公共空间

试点指标	建设类别	技术要点
4.2.1 全龄友好	基础类	<p>1.公共空间设计满足住户便利性和安全性的需求，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.设置连贯清晰的标识系统，增加空间区域、设施的辨识度；</p> <p>3.门厅设置便于残疾人使用的照明开关，开关处有标识；</p> <p>4.活动场地地面应平整、防滑、无障碍、无毒无味、无尖锐突出物，应采用软质地坪，确保平整、防滑、耐磨、耐压、耐腐蚀、耐老化，设施设备应做好防护措施，防止儿童碰撞。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>1.公用走廊、电梯厅内安装扶手，且不影响通行宽度；</p> <p>2.公用空间地面有高差时，设置坡道并设明显标识；</p> <p>3.每个单元的建筑出入口及室外提供适合全龄的休闲活动的场所，设置夜间照明设施。</p>
4.2.2 电梯设计	基础类	<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 时设置电梯，且每单元至少设置 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，每单元电梯数量不少于 2 台，且其中至少有 1 台为可容纳担架的电梯；每台电梯服务户数不超过 75 户；电梯轿厢内设置通风设施。</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 时设置电梯，且设置 1 台无障碍电梯，为可容纳担架的电梯，每台电梯服务面积 6000 ~ 10000m<sup>2</sup>。</p>
4.2.2 电梯设计	☆ 提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>1.电梯厅可进行天然采光、通风；</p> <p>2.电梯轿厢内设置空调设施；</p> <p>3.每台电梯服务户数不超过 60 户。</p>



试点指标	建设类别	技术要点
4.2.3 门厅 出入口	基础类	1.住宅的公共出入口与附建公共用房的出入口分开布置; 2.公共出入口的外门通行净宽不小于 1.10m; 当外门为双扇门时, 至少有 1 扇门的通行净宽不小于 0.80m; 3.首层门厅、地下门厅通向电梯厅的通道净宽不小于 1.50m; 候梯厅至入户通道净宽不小于 1.20m; 4.除平坡出入口外, 公共出入口在门完全开启的状态下, 平台的净深度不应小于 1.50m。
	☆ 提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.居住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小于 12 m <sup>2</sup> ; 12 层及 12 层以上住房门厅使用面积不小于 18 m <sup>2</sup> ; 3.门厅内设置空调。
4.2.4 地下室	基础类	消火栓箱、防火卷帘轨道、防火门、人防门、开关箱、集水坑、检修井及其他管线的设置不影响车位使用。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.地下车库主车道形成环线, 主车道上方做辨识度高的顶棚处理。地坪面层采取防止地面开裂的措施; 2.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。
4.2.5 公共 井道	基础类	1.电气及智能化井道不贴邻热烟道、热力管道及其他散热量大的场所; 2.公共功能的井道和阀门、用于总体调节和检修的部件, 设置在公共空间内。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 公共井道集中设置, 竖井内设备安装应便于检修、维护。

### 4.3 套内环境

试点指标	建设类别	技术要点
4.3.1 充分自然采光	基础类	<p>(一) 宿舍型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间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 80% 的套型满足;</p> <p>2.每个套型至少有 1 个居住空间的满窗日照时间能满足冬至日或大寒日日照要求,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 个居住空间的满窗日照时间能满足冬至日或大寒日日照要求,满足要求的套数不少于全部套数的 100%。</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、公用厨房有天然采光和自然通风;</p> <p>2.采取合理的措施控制眩光。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上:</p> <p>(一) 宿舍型</p> <p>1.充分利用自然光,居室空间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 个居住空间的满窗日照时间能满足冬至日或大寒日日照要求,满足要求的套数不少于全部套数的 100%。</p> <p>(二) 住宅型</p> <p>充分利用自然光,居室空间有天然采光和自然通风,每个居室采光窗洞口的窗地面积比不小于 1/6,且满窗日照时间均能满足冬至日或大寒日日照要求。</p>
4.3.2 室内背景噪音	基础类	<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>
	提升类	-

试点指标	建设类别	技术要点
4.3.3 墙体隔声隔热	基础类	1.外墙传热系数 $K [W/(m^2 \cdot K)]$ (热惰性指标 $D > 2.5$ 时), 夏热冬冷地区 $\leq 1.2$ 、夏热冬暖地区 $\leq 1.5$ ; 2.外墙空气声隔声评价量 $(R_w + C) \geq 45dB$ 。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 外墙空气声隔声评价量 $(R_w + C) \geq 50dB$ 。
4.3.4 屋面隔热及晾晒	基础类	1.屋面传热系数 $K [W/(m^2 \cdot K)] \leq 0.4$ ; 2.屋面层统一设置公共晾晒区及晾衣架。
	提升类	-
4.3.5 减少设备噪声	★ 基础类	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; 3.与卧室(或起居室)相邻的卫生间采取有效隔声处理措施。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.卫生间采用不降板同层排水; 2.排水管采用耐久性能良好的低噪声管材及配件。 3.排水立管设置在远离卧室的位置。
4.3.6 门窗隔声隔热	★ 基础类	1.传热系数 $\leq 2.8W/(m^2 \cdot K)$ ; 2.计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 $(RW + C_{tr}) \geq 25dB$ 。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.传热系数 $\leq 2.5W/(m^2 \cdot K)$ ; 2.计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 $(RW + C_{tr}) \geq 30dB$ 、临街侧有效隔绝低频噪声。
4.3.7 楼板隔声	基础类	卧室、起居室(厅)的楼板计权标准化撞击声压级 $\leq 65dB$ 。
	提升类	卧室、起居室(厅)的楼板计权标准化撞击声压级 $\leq 62dB$ 。
4.3.8 分户墙隔声	基础类	卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 $(D_{nt, w} + C) \geq 50dB$ 。
	提升类	卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 $(D_{nt, w} + C) \geq 52dB$ 。

## 4.4 设施设备

试点指标	建设类别	技术要点																																																														
4.4.1 室内照明	基础类	室内照度标准值和显色指数符合下表的规定： <table><tr><th colspan="2">房间或场所</th><th>参考平面及其高度</th><th>照度标准值（lx）</th><th>显色指数（Ra）</th></tr><tr><td rowspan="2">起居室</td><td>一般活动</td><td>0.75m</td><td>100</td><td rowspan="2">80</td></tr><tr><td>书写、阅读</td><td>水平面</td><td>300*</td></tr><tr><td rowspan="2">卧室</td><td>一般活动</td><td>0.75m</td><td>75</td><td rowspan="2">80</td></tr><tr><td>床头、阅读</td><td>水平面</td><td>200*</td></tr><tr><td colspan="2">餐厅</td><td>0.75m 餐桌面</td><td>150</td><td>80</td></tr><tr><td rowspan="2">厨房</td><td>一般活动</td><td>0.75m 水平面</td><td>100</td><td rowspan="2">80</td></tr><tr><td>操作台</td><td>台面</td><td>300*</td></tr><tr><td rowspan="2">卫生间</td><td>一般活动</td><td>0.75m 水平面</td><td>100</td><td>80</td></tr><tr><td>化妆台</td><td>台面</td><td>300*</td><td>90</td></tr><tr><td colspan="2">电梯前厅</td><td>地面</td><td>75</td><td>60</td></tr><tr><td colspan="2">走道、楼梯间</td><td>地面</td><td>100</td><td>60</td></tr><tr><td rowspan="2">公共机动车库</td><td>车道</td><td>地面</td><td>50</td><td>60</td></tr><tr><td>车位</td><td>地面</td><td>30</td><td>60</td></tr></table>	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	100	80	书写、阅读	水平面	300*	卧室	一般活动	0.75m	75	80	床头、阅读	水平面	200*	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	300*	卫生间	一般活动	0.75m 水平面	100	80	化妆台	台面	300*	90	电梯前厅		地面	75	60	走道、楼梯间		地面	100	60	公共机动车库	车道	地面	50	60	车位	地面	30	60
		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	100	80																																																										
			书写、阅读	水平面	300*																																																											
		卧室	一般活动	0.75m	75	80																																																										
			床头、阅读	水平面	200*																																																											
		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	300*																																																											
		卫生间	一般活动	0.75m 水平面	100	80																																																										
			化妆台	台面	300*	90																																																										
		电梯前厅		地面	75	60																																																										
走道、楼梯间		地面	100	60																																																												
公共机动车库	车道	地面	50	60																																																												
	车位	地面	30	60																																																												
注：*指混合照明照度。																																																																
4.4.2 室内家电选配	基础类	家电选配洗衣机、空调、热水器、冰箱。																																																														
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 家电选配烘干机、洗碗机、电磁炉或微波炉、抽油烟机、电视机或投影仪。																																																														

试点指标	建设类别	技术要点
4.4.3 电源插座	★ 基础类	1.住户套内插座设置位置、数量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符合《住宅设计规范》GB 50096和《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，并符合《宿舍建筑设计规范》JGJ 36和《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025等现行相关规范、标准等相关规定； 3.门厅设置紧急医疗设备电源插座。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.洗衣机、分体式空调、电热水器及厨房的电源插座选用带开关控制的电源插座，未封闭阳台及洗衣机选用防护等级为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低于2.30m，排风机及其他电源插座不安装在0、1、2区； 3.套内电源插座暗装，起居室（厅）、卧室、书房的电源插座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低于1.80m；厨房电炊具、洗衣机电源插座底边距地为1.00m~1.30m；柜式空调、冰箱及一般电源插座底边距地为0.30m~0.50m。
4.4.4 用水器具要求	★ 基础类	1.用水器具采用节水型产品； 2.用水器具进水端的给水压力不大于0.20MPa且不小于0.10MPa； 3.设置热水系统，严禁浴室内安装燃气热水器； 4.水加热器必须运行安全、保证水质，产品的构造及热工性能符合安全及节能的要求。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.用水效率等级达到2级； 2.淋浴器混合阀采用恒温混合阀，当套内热水支管沿程管线长度超过8m时，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。

试点指标	建设类别	技术要点
4.4.5 合理设置水封与地漏	★ 基础类	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，采用密闭地漏。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.使用构造内自带水封便器，且其水封深度不小于 50mm； 2.干湿分离的卫生间干区不设地漏； 3.洗衣机地漏采用具有防止溢流和干涸的专用地漏。
4.4.6 空调系统要求	★ 基础类	1.空调室内机等通风空调设备选用节能环保、低噪声产品； 2.空调系统的气流组织满足人体热舒适要求，避免直吹人体造成吹风感。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.空调室外机选用高弹耐候性好的减隔震衬垫； 2.夏、冬季前通过公告栏或管家微信等途径，发布空调系统维养指南，确保空调正常使用，比如过滤网定期清洗、长期不用空调需断电、空调内外机换热器清洗等。
4.4.7 地下车库通风要求	★ 基础类	1.地下车库不满足自然通风要求时，设置机械通风系统，排风设计合理，并避免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优先采用自然补风，当自然补风不满足要求时，采用机械补风； 3.设置与排风设备自动联动的一氧化碳浓度监测装置。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.设置在住宅地下供平时使用的通风机房及通风管道，不贴邻住宅套内空间； 2.当通风机房必须贴邻时，风机设消声隔振措施并落地安装，风机房、管井也做消声处理。

## 五、绿色低碳

### 5.1 绿色设计

试点指标	建设类别	技术要点
5.1.1 绿建星级	★ 基础类	参照《福建省绿色建筑设计标准》DBJ/T 13-197 及《福建省绿色建筑评价指引》DBJ/T13-118，满足基本级要求。
	提升类	参照《福建省绿色建筑设计标准》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。
5.1.2 电气设计 要求	★ 基础类	1.公共区域的照明系统采用分区、定时、感应等节能控制，采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制； 2.照明产品、水泵、风机、电动机等主要设备的能效高于国家现行有关能效标准规定的 3 级或节能评价价值； 3.配电变压器选择低损耗、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； 4.两台及以上的客梯共用电梯厅时，采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施； 5.公共区域照明插座、可再生能源发电系统、动力、空调等设置电能计量装置。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 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等级 2 级的要求； 2.烹饪灶具、生活热水器等采用电气化设备，能效等级不低于现行国家标准《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； 3.配电变压器的能效高于现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB20052 规定的 2 级。
5.1.3 太阳能 一体化 设计	基础类	安装太阳能系统。
	提升类	采用太阳能光伏发电系统与建筑一体化设计。

试点指标	建设类别	技术要点
5.1.4 装配式装修	基础类	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。
	提升类	1.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、实施统一的菜单式精装修作业,为住户带来进一步便利; 2.内隔墙用墙体、管线、装修一体化,比例达到 60%; 3.采用整体卫浴。
5.1.5 绿化节水灌溉	★ 基础类	绿化灌溉采用高效节水灌溉方式。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 设置土壤湿度传感器、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。
5.1.6 海绵设施与雨水控制及利用	基础类	1.公共活动场地、车行道、人行步道、无障碍通道等无内涝积水现象; 2.下凹绿地、雨水花园内设置溢流口或草地雨水口,溢流口顶部标高高于绿地 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 30%; 3.硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 35%。
	提升类	在满足【基础类】的基础上: 1.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%; 2.硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 50%; 3.对下凹绿地进行美化,并将其充分利用为景观活动场所。



## 5.2 低碳运行

试点指标	建设类别	技术要点
5.2.1 增压设备选型	★ 基础类	给水系统充分利用市政管网压力直接供水；当必须二次加压供水时，增压设施采用高效节能产品，水泵的性能满足现行国家标准《清水离心泵能效限定值及节能评价值》GB 19762的能效限定值和节能评价值要求，并在高效区段内运行。
	提升类	-
5.2.2 空调能效等级	★ 基础类	1.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安全可靠、经济合理、低碳环保、节能高效。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 空调制冷及供暖采用电驱动的热泵型空调方式，其能效等级不低于 1 级。
5.2.3 建筑能耗系统	基础类	1.住房公共区域设置分类、分级用能自动远传计量系统； 2.住房以户为单位设置用水、用电、用气远传计量系统。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.住房运行阶段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.住房每户安装智能抄表和计量设备，并具备自动记录、分析等功能。
5.2.4 可再生能源利用	★ 基础类	预留太阳能或高效空气源热泵热水供应设施的安装条件。设备平台尺寸满足安装和维修需求。
	提升类	-

## 六、智慧便捷

### 6.1 数字家庭

试点指标	建设类别	技术要点
6.1.1 智慧家居	基础类	-
	提升类	<p>1.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>2.设置智能家居配线箱，并能接收包括但不限于下列信息：</p> <p>（1）用电安全及电气设备信息；</p> <p>（2）用气安全信息；</p> <p>（3）用水安全和防水淹信息；</p> <p>（4）防火安全信息；</p> <p>（5）防盗安全信息；在客厅、入户门处设置视频监控摄像机；</p> <p>（6）健康安全信息，具备适老化、幼儿看护功能。</p>
6.1.2 环境监测系统	基础类	-
	提升类	<p>1.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；</p> <p>2.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，提供室内环境质量报告。</p>
6.1.3 数字家庭系统	基础类	<p>预留数字家庭建设条件：</p> <p>1.实现楼宇移动信号覆盖，支持至少三家运营商的网络接入；</p> <p>2.家庭宽带网络按户独立设置，光纤到户。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>数字家庭系统包括数字家庭基础平台、家居配线箱、控制终端和终端设备，支持不同品牌和品类终端设备互联数据互通、服务共享。并符合下列规定：</p> <p>1.包括触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，人机交互界面直观、易用，并支持远程和本地操作及控制；</p> <p>2.具备功能升级、故障诊断、预警和自动恢复等功能；</p> <p>3.具备状态实时监测，以及设备运行状态自动调节的功能。</p>

## 6.2 智慧楼宇

试点指标	建设类别	技术要点
6.2.1 安全防范系统	★ 基础类	居住区的智能化安防系统，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： 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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 居住区的智能化安防系统，同时符合《福建省智慧安防小区建设技术导则》先进型配置要求： 1.居住区周界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.公共区域的视频监控设置 AI 分析告警功能，如大堂视频监控到电动非机动车或者电池在入口时，及时告警，并联动门禁禁止其进入； 5.住宅电梯设置智能监控设备，防止电动非机动车进入； 6.电梯设置梯控系统，控制访客进入，且与手机 APP、住宅套内智能控制联动。
6.2.2 智慧物业	基础类	-
	提升类	1.物业服务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； 2.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	★ 基础类	提供光纤入户，网络宽带满足住户与公共区域使用需求，并支持电视广播业务。实现楼宇移动信号覆盖，支持至少三家运营商的网络接入，居住区 100%光纤到户（FTTH）。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 通信网络覆盖范围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

试点指标	建设类别	技术要点
7.1.1 交往空间	基础类	在主要公共出入口设置交往大堂。交往大堂具备等候、休憩和交谈等功能，且门禁位置设置合理。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.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； 2.设置共享工具屋、邻里食堂等互助设施。
7.1.2 维护公共环境	基础类	居住区设立不在楼道内乱扔垃圾和杂物、不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。
	提升类	-
7.1.3 控制室内音量	基础类	居住区具有明确的室内装修活动规定，限定作业时间。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 对于存在室内装修活动或接到噪音扰民投诉的，采取定期、不定期音量测试，监督噪音管控措施的具体落实。
7.1.4 杜绝抛物	基础类	居住区设有杜绝抛物行为和防止坠物的相关警示标识等。
	提升类	-
7.1.5 良好居住区风气	基础类	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.设立居民调解工作室，并根据需要筛选聘用或派驻居民调解员到工作室调解居住区内发生的民事纠纷； 3.居住区建立奖惩机制，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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 定期组织开展邻里节系列活动。
7.1.6 宠物友好	基础类	居住区设置清晰的标识，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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.地面选择适合宠物活动的地面材料； 2.安装围栏或隔离带。

试点指标	建设类别	技术要点
7.1.7 老年人友好	基础类	通过公告栏或管家微信等途径发布老年人客户居家安全提示，单独统计管理老年人居家档案。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.物业针对长期独居老人，不定期上门探访，了解需求，关爱老人； 2.利用现有公共空间设立老年活动中心，开展社区活动，鼓励老人参与社交。
7.1.8 标识引导	基础类	设置清晰的楼栋标识系统、消防及专用车道标识系统等，引导人、车快速到达预定位置。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.标识清晰：所有线缆两端必须用永久性标签做好标识，标明来源、去向、用途，为日后维护提供极大便利； 2.定期检查导向、无障碍、人防、应急避难等标识系统是否损坏，并及时修补更换。

## 7.2 优质服务

试点指标	建设类别	技术要点
7.2.1 物业服	基础类	选聘物业服务企业信用等级达到 A 级。
	提升类	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	基础类	<p>1.建筑物投入使用后，定期对建筑进行检查和维护，对于发现的建筑本体损伤或老化问题，要及时上报相关单位进行相关检测；</p> <p>2.定期检查疏散通道、避难场所畅通性，定期对消防设施进行维护保养和检测，清除障碍物，及时修复疏散通道、避难场所设施、公区门窗的问题；</p> <p>3.定期对排水系统各类管道、设备设施进行检查，台风预警及雨季前对雨水管道进行全面检查及疏通；</p> <p>4.定期检查室外场地及设施，保障安全及正常运行；</p> <p>5.定期对防雷设备设施、小区或建筑的配电系统进行检查，及时发现并处理隐患；</p> <p>6.定期检查视频图像采集装置，保障设备设施安全及正常运行；通过数据脱敏、访问权限控制等技术和手段保护居民隐私。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>1.保障性租赁住房项目具有专业化、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%；</p> <p>2.配售型保障性住房项目在项目投入使用后一年内，需建立业主委员会。</p>
7.2.3 完善的物业管理制度	基础类	<p>建立完善的物业管理制度，至少包含：</p> <p>1.安防管理制度；</p> <p>2.制定灾害性天气交通疏导与安全保障方案；</p> <p>3.装修管理制度；</p> <p>4.巡检管理制度；</p> <p>5.保洁工作管理制度；</p> <p>6.建立消防应急安全管理制度。</p>
	提升类	<p>在满足【基础类】的基础上：</p> <p>1.提供节能、节水管理制度，明确设施维护周期、水质检测频率、费用分摊等规则，并向全体业主公示；</p> <p>2.提供可发布安全提示、活动通知的线上途径。</p>

试点指标	建设类别	技术要点
7.2.4 使用说明	基础类	运行管理单位向住户提供使用说明书，并符合下列规定： 1.使用说明书包括住房基本资料以及使用、维护和管理有关的内容； 2.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.提供相关的住房质量手册。
	提升类	-
7.2.5 及时物业服务响应	基础类	1.秩序维护服务、24H 值守、定时巡查、对人员、物品、车辆出入进行管理； 2.紧急报修在 30 分钟内到达，其他报修按双方约定时间到达； 3.建立完整的报修、维修及回访记录。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 应用智慧物业管理平台，实现线上报修、智能派单、进程可视、数据追溯，并通过系统预警潜在问题。
7.2.6 住房体检及保险	基础类	物业或运营管理单位应建立房屋定期体检制度和常态化体检工作机制，并形成公开可查的电子文件。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.住房建筑性能、工程质量和设备运行纳入保险体系； 2.住房设立用于共用部位、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	基础类	居住区管理服务人员上岗时统一着装、佩戴标志，并配备对讲装置。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 居住区培养服务人员的积极态度和礼貌用语，并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	基础类	居住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。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.设置爱心驿站，放置无障碍轮椅、雨伞、充电宝、医药箱等便民服务设施； 2.物业服务中心设有母婴室等关爱空间。
7.2.9 市场欢迎程度	基础类	项目投入使用后，一年内配租配售率或入住率达到 80%以上。
	提升类	项目投入使用后，一年内配租配售率或入住率达到 90%以上。

试点指标	建设类别	技术要点
7.2.10 优质物业服务	基础类	1.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； 2.对于尚未配租配售的房源，物业定期安排工作人员上门检查，确保所有窗户处于关闭状态，防止因风雨天气导致窗户损坏或室内受潮； 3.每日对公共配套空间进行消杀清洁处理； 4.大件快递取件时，物业协助搬运； 5.每年至少举行一次服务满意度调查。
	提升类	在满足【基础类】的基础上： 1.日常管控车辆停放与通行秩序，高峰时段安排专人引导，确保监控覆盖所有交通节点； 2.每年检查保护层脱落、破损情况，当外墙设置了防火隔离带时，重点排查外墙周边防火隔离带完整性； 3.定期修剪窗外植物，避免植物遮挡窗户，影响采光。



## 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执行《住宅项目规范》GB55308）
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、安全生产事故或存在消防和安全问题的情形。
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）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。