

广州市推进“好房子”建设的工作指引（试行）

按照住房城乡建设部工作部署，在国家现行标准基础上，结合广州市实际情况，制定本工作指引。

一、工作目标

着眼于解决当前住房在安全性、功能性、舒适性等方面存在的普遍性痛点、堵点问题，从安全、舒适、绿色、智慧四个方面提出老百姓可感可触的“好房子”建设标准，引导开发建设主体转变理念，关注全龄友好需求，推广绿色低碳、数字智能等先进技术，推动广州市住宅建设从满足基本功能向追求高品质、长寿命、可持续方向转型升级。

二、建设标准

（一）打造全域风险防控体系，筑牢住宅安全屏障

1. 强化消防和应急安全保障。

住宅套内及公共区域应配备烟感报警装置，并宜与社区应急单元联通。厨房应设置燃气泄漏报警装置，并能联动切断气源；交付的燃气灶应具有熄火保护自动关闭阀门的功能。住宅电梯应设置自动救援操作装置（ARD），确保断电后驱动电梯至就近楼层开门。住区道路应满足消防、救护等车辆的通行要求。鼓励在阳台等位置设置垂直逃生通道或高楼逃生缓降器等应急逃生设施。鼓励住区配置自动体外除颤器（AED）紧急救援设施，并接入广州市 AED 电子地图。

2.实现住区人车动线分离。

住区内应实现人车分流，合理设置快递、垃圾收集及其他货物运输流线。机动车与非机动车道路不应穿越室外活动场地，老年人、儿童活动场所不应紧邻机动车道设置。

3.完善居住防涝防浸措施。

建设单位应购买住宅工程质量潜在缺陷保险作为质量风险保障。住宅采用装配式整体卫生间的，其防水保修期应不低于10年。架空层等住区公共空间地面应排水通畅。地下车库出入口坡道应在坡顶、坡底、上盖边缘处设置截水沟，在坡顶应设置反坡措施及防洪板等防雨水倒灌设施。住宅宜配置可远程控制或智能自动启闭的外窗。建设单位对卫生间、厨房、外墙、屋面等有防水要求的部位，保修期宜延长至10年。小区配电房宜设于地上层，避免极端天气水浸。

4.规范电动自行车安全设施建设。

住宅电梯应配置电动自行车监控报警装置，并与电梯运行联动，避免电动自行车进入住宅楼层。住区电动自行车室外集中停放和充电场地与建筑距离不应小于6米，并落实防火防烟分隔措施；停车区域应设置火灾探测报警器及简易喷淋系统，并按严重危险等级配置灭火器。停车区域宜设置防晒、防雨顶棚。

5.优化防坠和高空安全设计。

外窗和百叶开启扇应采用防坠落铰链等防坠构件。外墙应采用安全耐久的材料及构造。空调室外机位周围应设置安全绳固定

件等安装人员安全保护措施。空调室外机位宜与外窗平行布置且距离可开启窗洞口不大于 400mm，宜在室外机长边设置深度不小于 200mm 的安装踩踏位置。中央空调室外机设备平台宜与阳台一体化设置，避免高空作业。

(二) 关注全生命周期使用需求，营造舒适居住空间

6.营造宜人尺度舒适空间。

住宅首层入户大堂及作为居民公共活动空间的架空层，净高不应低于 3.5 米。地下室主行车区净高不应小于 2.4 米，不宜小于 2.6 米，满足居民搬运需求。住宅标准层层高不应低于 3.0 米，设有中央空调、集中新风系统的住宅层高不宜低于 3.1 米。住宅的起居室（厅）短边净宽不宜小于 3.1 米，住宅主卧开间净宽不宜小于 2.8 米，次卧开间净宽不宜小于 2.5 米。

7.打造全龄友好适变空间。

宜采用装配式装修，管线分离、便于维修。户内玄关、卫生间、老人卧室、走道等空间宜预留适老化改造条件。住宅入户门外两侧墙垛宽度不宜小于 200mm。住宅玄关处宜设置储藏间。鼓励套内减少相邻房间之间的承重墙，满足家庭对空间灵活可变的需求，后续改造不得变动建筑主体和承重结构。住区宜设有一处老年人活动空间、一处儿童活动空间，活动场地附近宜设有位于首层的公共卫生间。

8.提升室内采光通风环境。

住宅应全屋交付空调，并预留新风系统安装条件。首层、地

下室的电梯厅及电梯轿厢应配置风扇或空调。住宅电梯厅等主要公共空间宜优先自然采光和通风。户内宜实现自然对流通风。鼓励全屋交付中央空调、新风系统。鼓励地下室设置天井、下沉花园等采光通风措施。

9.提高居住声环境品质。

应采取有效措施提高外窗、楼板、隔墙、室内门、管道的隔声性能。卧室、起居室应采用隔声节能效果不低于 6+12a+6 规格的充氩气中空 Low-E 玻璃外窗或断桥铝合金中空 Low-E 玻璃外窗，临近噪声源区域应进一步提高外窗隔声性能。分户楼板应采用增加楼板厚度、减振垫、隔声涂料等隔声措施，减少撞击噪音；贴邻电梯的起居室隔墙应设置双墙和空气层等隔声措施；与住宅相邻的振动设备机房应采用浮筑楼板等隔声措施。

10.加强室内卫生健康措施。

排水器具和地漏均应设有存水弯，且水封深度应不小于 50mm，防止返臭返溢。住宅内墙、顶棚应采用防霉的饰面材料。给水管材及生活水箱应采用不锈钢材质。厨房排烟井应设置防回流阀，出屋面烟道应设置负压风帽，防止串味。外窗及阳台门宜设置一体化金属防护纱网。鼓励卫生间采用淋浴区、盥洗区、厕位区三分离的独立空间设计，厕位区独立排风避免异味扩散，实现干湿分离。

（三）推动住区可持续发展，践行绿色低碳理念

11.推广绿色建造与节能家电。

应采用装配式、模块化等工业化建造方式，提升房屋建造质量。绿色建材使用比例应不小于 20%。住宅电梯应采用智能控制、变频调速、能量回馈等节能措施。厨房、卫生间应集成配置柜体和厨卫设施，预留洗碗机、净水器、热水器等设备设施的安装条件。交付的家电设备、照明灯具，能效等级标准应不低于 2 级，宜优先采用 1 级能效产品。宜配置空气源热泵等可再生能源设备制备生活热水。宜设置可调遮阳装置，降低制冷能耗。屋面在满足节能设计要求前提下，宜加强其隔热性能。

12.推动建筑+光伏一体化应用。

鼓励在建筑屋面、停车棚等部位设置分布式光伏发电设备作为住区的可再生能源，与建筑一体化设计，满足安全、美观及便于维护的要求，且不对环境造成光污染。鼓励开发建设主体委托专业化运维公司统筹考虑光伏应用建设条件、电网接入点等因素，合理选择接入系统及实施运营方案。

13.落实垃圾分类及资源回收。

应合理设置生活垃圾分类投放点、大件垃圾临时存放点及可回收物收集点，并纳入社区清运管理体系。住区内生活垃圾分类投放点服务半径不应大于 50 米。垃圾收集区域应设置具备可封闭功能的分类收集容器，宜设置负压垃圾房、除臭系统等防臭、除臭措施。

14.营造地域适应性建筑景观特色。

充分遵循岭南地域气候特征和生态本底，塑造兼具生态适应

性与文化辨识度的岭南建筑与景观特色风貌。绿地率应满足规范要求，合理设置日照充足的集中绿地，强化绿地的功能性，为活动场地、道路及停车区等提供遮荫与隔离。园林绿化应坚持适地适树原则，优先选用乡土树种，科学配置乔、灌、草、藤复合植物群落，构建多层次、立体化的绿地系统。不应采用有毒、有刺激性气味、有坠落风险的植物。临近建筑区域宜选用小乔木或灌木，活动区域宜选用冠大荫浓的树种。

15.鼓励公共空间复合利用。

公共空间布局应落实全域无障碍设计要求，结合岭南气候特征，通过骑楼、风雨连廊和架空层等要素构建舒适连续的步行系统。住宅首层宜灵活设置共享客厅、健身场所、阅览室、活动室等室内共享活动空间。鼓励结合小区内部空中花园、架空层、屋面花园等设置公共活动空间，建设全龄化的文化健康活动设施和公益性服务空间。鼓励构建一站式社区综合服务中心（邻里中心），打造“家门口”的生活综合体。

（四）联动住区家庭全场景，打造智慧便捷生活

16.建设数字家庭和物联系统。

应配备智能网关、智能家庭信息箱、入户智能门锁、楼宇对讲装置、紧急求助按钮、智能燃气表水表电表、水浸监测装置等智能设备。宜通过智能网关和数字家庭系统，统一管理家庭智能设备，并预留对接物业服务、社会化服务、政务服务等平台的数据接口。鼓励光纤铺设至房间，实现高速宽带网络覆盖。鼓励设

置红外监控或毫米波雷达监测装置，实时感知人员异常行为，及时报警。鼓励设置供水水质、空气质量等智能监测设备，实时监测水质、气温、湿度、PM2.5、二氧化碳浓度等主要指标和数据，并与智能门窗、新风系统及空调等家电设备实现联动调控。

17.推动智能家居与装修一体化。

智能主机、网关、中控屏等智能设施设备的安装位置及布线应与室内装修同步规划设计和实施。应根据智能设备功率与用电负荷需求，预留插座点位、专用回路和线路容量，在墙面、柜体等位置预留设备安装条件，确保满足全屋智能设施设备供电安全和网络需求，并兼顾功能可拓展性。

18.建设住区多维安防系统。

住区应配置非接触式智能门禁系统，严控人员出入。应全域部署视频监控，数据存储时间不应少于30天，且宜联动社区安防报警平台。应安装高空抛物监测系统，实现轨迹捕捉与溯源定位功能；监测范围应全覆盖建筑出入口、人行通道及活动场地上方的立面开口。

19.优化住区智能管理和服务。

住宅电梯应配置电梯物联网智能监测设备，具备对电梯运行状态实时监测及异常情况自动报警等功能，并确保功能持续有效。鼓励智慧住区系统建设，与智慧物业管理系统、社会专业服务等平台融合，实现生活服务线上办理功能，便利居民获取多元化上门服务。鼓励住区设置智能停车、智能充电桩、智能健身、

智能路灯、智能垃圾箱、空气质量监测站、智慧泵房等公共配套设施，并融合应用光储直柔系统。

20.探索未来智慧人居。

宜设置智能快递柜、无障碍配送通道、服务机器人停放和充电区域等基础设施。鼓励在住区室外空间预留无人机停放升降空间及其基础设施配建条件。鼓励探索融合新兴人工智能应用的相关服务。

三、工作要求

规划和自然资源部门应将本指引要求纳入本市居住用地的出让条件。

建设单位应委托设计单位将本指引要求纳入工程设计内容，委托施工图审查机构对设计落实情况进行审查，委托检测机构将隔声、防水、室内空气质量等纳入实体性能检测范围，检测结果纳入《住宅质量保证书》，按时限办理竣工联合验收备案手续。

建设、设计、施工、监理等参建单位应履行主体责任，加强变更管理，确保“好房子”建设要求落地。

工程质量监督机构应加强过程监管，在联合验收时核查各方责任主体落实情况。

住区物业管理单位应按照本指引要求加强住区管理。