

ICS 22.100.30

CCS Q 13

建筑行业团体标准

T/TJ 1—2022

高品质住宅综合评定标准

Comprehensive evaluation standard for high quality

residential buildings

2022-10-30 发布

2023-01-01 实施

北京房地产业协会

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心 发布

建筑行业团体标准

高品质住宅综合评定标准

Comprehensive evaluation standard for high quality

residential buildings

T/TJ 1—2022

主编单位：北京房地产业协会

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心

批准单位：中国标准委员会

实施日期：2023年1月1日

中国建筑工业出版社

2022 北京

关于发布北京房地产业协会团体标准
《高品质住宅综合评定标准》的公告

现批准《高品质住宅综合评定标准》为北京房地产业协会团体标准，编号为 T/TJ 1—2022, 自 2023 年 1 月 1 日起实施。

本标准由北京房地产业协会组织中国建筑工业出版社出版发行。

北京房地产业协会
2022 年 10 月 30 日

前 言

根据北京 XXXX《关于 XXXXXXX 的通知》(XX(2018)XX 号)的要求,特编制《高品质住宅综合评定标准》,标准编制组经过深入调查研究,实例分析与评估、认真总结多年来高品质住宅的市场需求、规划设计、建设、运营、服务的实践经验,参考相关国际标准和国内先进标准,结合住宅发展趋势,并在广泛征求意见的基础上,完成了本标准的编制工作。

本标准的主要评定内容是:1.总则;2.术语;3.基本规定(高品质住宅综合评定的申请和评定);4.安全与耐久品质的评定;5.舒适与健康品质的评定;6.设施与便捷品质的评定;7.经济与价值品质的评定;8.服务与文化品质的评定。

本标准由北京房地产业协会(测评中心)负责管理和负责具体评定内容的解释。执行过程中如有意见或建议,请寄送北京房地产业协会(测评中心)(地址:北京市 XX 路 XX 号,邮政编码:100XXX)

本标准主编单位:北京房地产业协会(测评中心)

住房和城乡建设部科技与产业化发展中心

本标准参编单位:北京蓬德建筑设计事务所有限公司

五合国际(洲联国际)

北京新纪元建筑工程设计有限公司

北京恒业世纪科技股份有限公司

清华大学无障碍发展研究院

本标准主要起草人员:陈 志 董少宇 高 真 卢 求 涂 铮 王昌兴

刘燕生

本标准主要审查人员：金笠铭 王立军 孙克放 李京生 宋宝程
刘东卫 张树君 邵 磊 杨昌鸣 佟晓超
刘 泉 万水娥 黄献明 宋 怡 汪 洪
史 勇 （以上排名不分先后）

目 次

- 1 总则
- 2 术语
- 3 基本规定
- 4 安全与耐久品质
 - 4.1 一般规定
 - 4.2 结构安全、耐久与韧性
 - 4.3 建筑防火
 - 4.4 燃气及电气设备安全
 - 4.5 日常安全防范措施
 - 4.6 防灾避灾设施
 - 4.7 建筑卫生安全
 - 4.8 地下防水工程
 - 4.9 有防水要求的房间
 - 4.10 屋面防水
 - 4.11 外墙装修工程
 - 4.12 管线工程
 - 4.13 设备工程
 - 4.14 门窗
 - 4.15 外墙保温
 - 4.16 住宅长寿命与可改造技术
- 5 舒适与健康品质
 - 5.1 一般规定
 - 5.2 住宅套型
 - 5.3 套型组合平面
 - 5.4 装修部位、材料与部品部件
 - 5.5 设备设施
 - 5.6 室内无障碍设施与适老化
 - 5.7 空气质量
 - 5.8 水质

5.9 光照环境

5.10 声环境

5.11 健康促进

6 设施与便捷品质

6.1 一般规定

6.2 用地与规划

6.3 建筑美学应用

6.4 绿地与活动场地

6.5 水体与排水

6.6 配套设施

6.7 标识系统

6.8 室外环境舒适度

6.9 室外防护设施

6.10 室外噪声与空气污染

7 经济与价值品质

7.1 一般规定

7.2 节能及能源利用

7.3 节水及水资源利用

7.4 节地及土地资源利用

7.5 节材及绿色建材

7.6 权属资产形态价值

7.7 非权属资产形态价值

8 服务与文化品质

8.1 一般规定

8.2 物业服务机构

8.3 业主委员会

8.4 社区出入口

8.5 住宅门厅（大堂）及公共区域

Contents

- 1 General
- 2 Terms
- 3 Basic Regulations
- 4 Safety and Durability Quality
 - 4. 1 General Requirements
 - 4. 2 Structural Safety, Durability and Toughness
 - 4.3 Building Fire Prevention
 - 4.4 Safety of Gas and Electrical Equipments
 - 4.5 Daily Security Precautions
 - 4. 6 Disaster Prevention and Avoidance Facilities
 - 4. 7 Building Health and Safety
 - 4. 8 Underground Waterproofing Works
 - 4. 9 Waterproofing Requirements of the Room
 - 4. 10 Roof Waterproofing
 - 4. 11 Decoration Works
 - 4. 12 Pipelines
 - 4. 13 Equipments
 - 4. 14 Doors and Windows
 - 4. 15 External Wall Insulation
 - 4. 16 Residential long life and transformable Technology
- 5 Comfort and Health Quality
 - 5. 1 General Requirements
 - 5. 2 Residential Suite
 - 5. 3 Suite Combination Plane
 - 5. 4 Decoration Parts, Materials and Parts
 - 5. 5 Equipment and Facilities Smart Home
 - 5. 6 Indoor Accessibility Facilities and Appropriate Aging
 - 5. 7 Air Quality

- 5. 8 Water Quality
- 5. 9 Illumination Environment
- 5. 10 SoundEnvironment
- 5. 11 Health Promotion
- 6 Facilities and Convenience Quality
 - 6. 1 General Requirements
 - 6. 2 Land Use and Planning
 - 6. 3 Application of Architectural Aesthetics
 - 6. 4 Green Space and Activity Site
 - 6. 5 Water Body and Drainage
 - 6. 6 Supporting Facilities
 - 6. 7 Identification System
 - 6. 8 Outdoor Environmental Comfort
 - 6. 9 Outdoor Protective Facilities
 - 6.10 Outdoor Noise and Air Pollution
- 7 Economy and Value Quality
 - 7. 1 General Requirements
 - 7. 2 Energy Conservation and Energy Utilization
 - 7. 3 Water Saving and Utilization of Water Resources
 - 7. 4 Land Saving and Land Resource Utilization
 - 7. 5 Material Saving and Green Building Materials
 - 7.6 Form Value of Ownership Assets
 - 7.7 Form Value of Non Ownership Assets
- 8 Service and Cultural Quality
 - 8. 1 General Requirements
 - 8. 2 Property Service Organization
 - 8.3 Owners Committee
 - 8.4 Community Entrance
 - 8.5 Residential Lobby and Public Area Maintenance
 - 8.6 Parking Garage

8.7 Community Environment Maintenance

8.8 Operation and Maintenance of Facilities and Equipment

8.9 Green Energy Conservation and Environmental Protection Action

8.10 Smart Community

8.11 Community Culture Construction

Appendix A: List of Materials to Be Submitted for The Preliminary Evaluation of High-quality Housing (Residence)

Appendix B: List of Materials to Be Submitted for the Final Evaluation of High-Quality Housing

Appendix C: Safety and Durability Quality Evaluation Index

Appendix D: Comfort and Health Quality Evaluation Index

Appendix E: Facility and Convenience Quality Evaluation Index

Appendix F: Economic Value and Quality Evaluation Index

Appendix G: Service and Cultural Quality Evaluation Index

Description of Words Used In This Standard

List of Referenced Standards

Mttachment: Article Description

1 总 则

1.0.1 为提高住宅品质，进而提高居住生活品质，促进住宅产业化高质量发展，保障居住者的权益，科学地统一住宅品质综合评定指标与方法，制定本综合评定标准。

1.0.2 本标准适用于新建和改建的城镇住宅的高品质评审与认定，农村新建住宅可参照本标准执行。

1.0.3 高品质住宅应从安全与耐久品质、舒适与健康品质、设施与便捷品质、经济与价值品质和服务与文化品质五项品质进行综合评定。每项品质按重要性和内容规定相应分值，住宅品质应按得分分值评定。

1.0.4 申请高品质住宅评定的住宅必须符合国家现行有关强制性标准的规定。

1.0.5 高品质住宅评定除应符合本标准外，尚应符合国家现行的有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 高品质住宅 high quality residential buildings

具有安全、健康、便捷、周到、可持续价值、使居住者受到尊重并能满足其审美需求的住宅。

2.0.2 住宅安全与耐久品质 Residential safety and durability quality

住宅建筑、结构、构造、设备、设施和材料等不危害人身安全并有利于居住者躲避灾害，并在一定年限内保证正常安全使用的品质。

2.0.3 住宅舒适与健康品质 Residential comfort and health quality

由住宅建筑本身和内部设备设施配置所提供的满足居住者舒适、健康居住需求的品质。

2.0.4 住宅设施与便捷品质 Residential facilities and convenience quality

由人工营造和自然形成的住区建筑室外环境与便捷的生活设施品质。

2.0.5 住宅经济与价值品质 Housing economy and value quality

在住宅全寿命周期，节能、节水、节地和节材，并体现所处区域自然与人文资源价值的品质。

2.0.6 住宅服务与文化品质 Residential service and cultural quality

专门机构向居住者提供的生活服务、物业管理和设施设备运行维护，并能形成一定住区特色的品质。

2.0.7 结构韧性 Structural toughness

结构抵抗自然灾害和满足灵活使用要求的能力。

2.0.8 住宅卫生安全 Residential health and safety

住宅应对（抵御）突发性公共卫生事件的安全措施（总合）

2.0.9 智能家居 Smart home

以住宅为平台，利用（数字）信息技术、做到全方位的信息交互、营造高效、安全、健康、便利、环保的居住信息环境

2.0.10 室外环境舒适度 Outdoor environmental comfort

住区室外环境因素包括温度、湿度、气流强度、光照强度等对人体的综合感受的舒适程度

2.0.11 室外防护设施 Outdoor protective facilities

社区及住宅室外抵御因自然气候、气象造成居民明显不舒适感及一定安全危险的保护设施。

2.0.12 近零能耗建筑 nearly zero energy building

在实现超低能耗建筑的基础上，利用建筑本体和周边的可再生能源进一步降低建筑能耗，且可再生能源产能量不小于建筑年终端能源消耗量的 10% 的建筑。

2.0.13 超低能耗建筑 ultra low energy building

超低能耗建筑是指在不使用可再生能源的前提下，通过综合采用围护结构和设备系统等方面节能技术可以实现的能耗最低的建筑。

2.0.14 零能耗建筑 zero energy building

在实现超低能耗建筑的基础上，通过利用建筑本体和周边的可再生能源，使可再生能源年产能等于或大于建筑全年全部用能的建筑

2.0.15 住宅权属资产形态价值 Form value of residential ownership assets

住宅物业所具有的独立性和可享有的法定权属的自然和人文资源价值。

2.0.16 住宅非权属资产形态价值 Form value of residential non ownership assets

住宅可享有的非法定权属的自然和人文资源价值。

2.0.17 智慧社区 Smart community

以社区为平台，利用（数字）信息技术、做到与城市全方位的信息交互、营造社区高效、安全、健康、便利、环保的居住生活服务环境。

3 基本规定

3.0.1 高品质住宅评定工作应由评审机构组织接受过高品质住宅评定工作培训、熟悉本标准，并具有相关专业执业资格的专家进行。专家组通过听取汇报、查阅资料、现场检查等程序，对照本标准分别打分。

评定工作采取回避制度，评审专家不得参加本人或本单位设计、建造、检测 and 管理的住宅项目的评定工作。评定工作完成后，评定机构应将评定结果提交相应的高品质住宅认定机构进行认定。

3.0.2 高品质住宅评定可以住区、单栋住宅为对象。评定单栋住宅，凡涉及所处公共资源与环境的指标，应以对该公共环境的评价结果为准。

3.0.3 高品质住宅评定工作应按初评、终评两个环节进行。初评应在初步设计或施工图设计完成后进行，终评应在项目竣工验收备案和交用后进行。

3.0.4 初评应审查项目的舒适与健康品质、设施与便捷品质、经济与价值品质三项相关内容；终评应审查项目的安全与耐久品质、舒适与健康品质、设施与便捷品质、经济与价值品质和服务与文化品质五项内容。每项品质的审查专家人数 1~3 人。

3.0.5 高品质住宅初评，应重点审查项目规划、住宅设计方案、技术经济指标，以及舒适、健康、设施、便捷、资源有效利用和有效应用新技术、新材料及新工艺等的情况、及各项有关标准之间的提升、创新差异内容，申报单位应提交的相应资料具体见附录 A。

3.0.6 高品质住宅终评，应重点检查初评检查意见的执行情况、竣工

验收情况、新技术和新材料的最终应用情况、物业服务与社区文化建设等。申报单位应提交的相应项目资料具体见附录 B。

3.0.7 本标准附录中，评定指标的分值设定为：安全与耐久品质满分为 500 分，舒适与健康品质满分为 705 分，设施与便捷品质满分为 525，经济与价值品质满分为 425 分，服务与文化品质满分各为 345 分，总计满分 2500 分。各品质项的最终得分，为本组专家评分的平均值。

3.0.8 住宅综合品质等级应按以下方法进行评定：

1 通过住宅高品质评定的住宅称为星级住宅。星级住宅按照得分由低到高划分为四星、五星、白金五星三个等级。

2 星级应满足以下条件：含有“☆”的子项全部得分，且安全与耐久品质得分不低于 300 分，舒适与健康品质得分不低于 450 分，设施与便捷品质得分不低于 320 分，经济和价值品质得分不低于 260 分，服务与文化品质得分不低于 180 分。其中总分等于或高于 1500 分但低于 1900 分为四星等级；总分等于或高于 1900 分但低于 2100 分为五星等级；总分等于或高于 2100 分，且满足所有含有“★”的子项为白金五星等级。

4 安全与耐久品质

4.1 一般规定

4.1.1 住宅安全与耐久品质的评定应包括结构安全、耐久与韧性、建筑防火、燃气及电气设备安全、日常安全防范措施、防灾避灾设施、建筑卫生安全、地下防水工程、有防水要求的房间、屋面防水、外墙装修工程、管线工程、设备工程、门窗、外墙保温和住宅长寿命与可改造性 15 个项目,满分为 500 分。

4.1.2 住宅安全与耐久品质的评定指标见本标准附录 C。

4.2 结构安全、耐久与韧性

4.2.1 结构安全、耐久与韧性的评定应包括建设程序、勘察、地基、基础及结构设计、基础及结构施工、结构质量验收、使用、维护、装修改造共 7 个分项,满分为 100 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.1 的评定指标评分。

4.2.2 建设程序(7分)的评定内容应包括:结构工程(包括地基基础、主体结构及二次结构构件)的设计、施工、验收、使用、维护、装修改造程序、质量验收手续及备案情况。

评定方法:审阅施工图设计文件及审查结论,施工许可、施工资料、施工质量验收资料。

4.2.3 勘察(7分)的评定内容应包括:勘察工作量、地勘报告结论。

评定方法:审阅地质勘探报告。

4.2.4 地基(12分)的评定内容应包括:地基基础承载力、地基变形

和稳定性、载荷试验以及地基对结构的影响。

评定方法：审阅基础设计文件及审查结论，并现场查看。

4.2.5 基础及结构设计（44分）的评定内容应包括：

- 1 使用活荷载、风荷载、雪荷载的取值；
- 2 抗震韧性；
- 3 基础及结构的耐久性。

评定方法：审阅施工图设计文件及审查结论。

4.2.6 基础及结构施工（12分）的评定内容应包括：

- 1 施工组织管理；
- 2 材料和部品进场见证复验；
- 3 现场自检质量控制。

评定方法：审阅材料和部品进场见证复验报告及结构质量分部、分项验收记录，结构质量缺陷处理记录并现场抽检。

4.2.7 结构质量验收（12分）的评定内容应包括：

- 1 每个检验批；
- 2 主控项目和一般项目的偏差情况。

评定方法：审阅结构质量验收报告。

4.2.8 使用、维护、装修改造（6分）的评定内容应包括：

- 1 使用、维护；
- 2 装修改造的制度和执行情况，对结构安全、耐久造成不利影响。

评定方法：审阅相关文档，现场查看。

4.3 建筑防火

4.3.1 建筑防火的评定应包括规划设计、防火构造、消防设施、消防救援和消防电气 5 个分项，满分为 75 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.2 的评定指标评分。

4.3.2 规划设计（27 分）评定应包括如下内容：

- 1 建筑分类和耐火等级；
- 2 总平面布局；
- 3 防火分区；
- 4 安全出口；
- 5 安全疏散。
- 6 临时避难间

评定方法：审查设计文件、施工资料、消防验收资料及现场核查。

4.3.3 防火构造（16 分）评定应包括如下内容：

- 1 建筑外墙开口间距；
- 2 防火墙设置；
- 3 管道井；
- 4 防火门（窗）；
- 5 管道穿越防火墙措施；
- 6 建筑保温和外墙装饰材料的燃烧性能等级。

评定方法：审查设计文件、消防产品认证证书、消防验收资料、有关建筑保温隔热材料(产品)燃烧性能的质量证明文件和检验报告、外墙防火隔离带设置，外墙节能构造的实体检验报告，现场核查。

4.3.4 消防设施（20 分）评定应包括如下内容：

- 1 室内消火栓系统；
- 2 住宅内置灭火器；
- 3 轻便消防设备；
- 4 自动灭火系统；
- 5 火灾自动报警系统；
- 6 防烟和排烟设施。

评定方法：审查设计文件、施工资料、消防产品认证证书、消防验收资料、消防设施检测报告及现场核查。

4.3.5 消防救援（6分）评定应包括如下内容：

- 1 消防车道及消防登高场地；
- 2 消防电梯。

评定方法：审查设计文件、施工资料、消防验收资料及现场核查。

4.3.6 消防电气（6分）评定应包括如下内容：

- 1 消防电源及其配电；
- 2 消防应急照明和疏散指示标志。

评定方法：审查设计文件、施工资料、消防验收资料、消防设施检测报告及现场核查。

4.4 燃气及电气设备安全

4.4.1 燃气及电气设备安全的评定应包括燃气设备安全和电气设备安全 2 个分项，满分为 50 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.3 的评定指标评分。

4.4.2 燃气设备安全（16分）的评定应包括下述内容：

- 1 燃气器具的质量合格证；
- 2 燃气管道的安装位置及燃气设备安装场所的排风措施；
- 3 燃气灶具熄火保护自动关闭功能；
- 4 燃气浓度报警装置；
- 5 燃气设备安装质量；
- 6 安装燃气装置的厨房、卫生间的结构防爆措施。

评定方法：审阅燃气设备相关资料、施工验收资料、设计文件和现场检查。

4.4.3 电气设备安全（34分）的评定应包括如下内容：

- 1 电气设备及相关材料的质量认证和产品合格证；
- 2 配电系统与电气设备的保护措施和装置；
- 3 配电设备与环境的适用性；
- 4 防雷措施与装置；
- 5 配电系统的接地方式与接地装置；
- 6 导线材料与截面面积
- 7 导线穿管
- 8 配电系统工程的质量；
- 9 电梯安全性认证及相关资料。

评定方法：审阅配电系统设计文件及设备相关资料、施工记录、验收资料和现场检查。

4.5 日常安全防范措施

4.5.1 日常安全防范措施的评定应包括防盗设施、防滑防跌措施和防坠落措施 3 个分项，满分为 35 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.4 的评定指标评分。

4.5.2 防盗设施（8 分）的评定应包括如下内容：

1 防盗户门；

2 有被盗隐患部位设防盗网、电子防盗设施、直通地下车库电梯防盗安全措施。

评定方法：审阅设计文件、产品质量文件和现场检查。

4.5.3 防滑防跌措施（8 分）的评定内容应为：

住宅公共空间及套内厨房、卫生间等的防滑与防跌措施。

评定方法：审阅设计文件、产品质量文件和现场检查。

4.5.4 防坠落措施（19 分）的评定应包括如下内容：

1 阳台栏杆或栏板、上人屋面女儿墙或栏杆的高度及垂直杆件间水平净距；

2 外窗窗台面距楼面或可登面的净高度及防坠落措施

3 楼梯栏杆垂直杆件间水平净距、楼梯扶手高度，非垂直杆件栏杆的防攀爬措施；

4 室内顶棚和内外墙面装修层、保温层的牢固性；

5 安全玻璃的使用。

评定方法：审阅设计文件，质量验收资料和现场检查。

4.6. 防灾避灾设施

4.6.1 防灾避灾措施的评定应包括灾害评估报告、防灾避灾安全

范围、避难场所、人防避难设施 4 个分项，满分为 43 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.5 的评定指标评分。

4.6.2 灾害评估报告（6 分）的评定内容应为：

场地及周边潜在自然灾害风险评估、风险发生的几率评估。

评定方法：审阅第三方提供的灾害风险评估报告。

4.6.3 防灾避灾安全范围（16 分）的评定应包括如下内容：

- 1 社区居住人口毛密度；
- 2 距易燃品站、仓库的距离；
- 3 距易爆品站、仓库的距离；
- 4 距大型油库的距离；
- 5 距滋生细菌、有害烟尘建筑和设施的距离；
- 6 距有毒、有害气体储存、研究机构的距离；
- 7 距有放射性元素储存、研究的机构、藏库的距离；
- 8 距大型港口的距离；
- 9 距军事设施的距离；
- 10 距上游大型水库的距离；
- 11 距核电设施的距离；

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.6.4 避难场所（16 分）的评定应包括如下内容：

- 1 距离避难场地的距离；
- 2 避难场地自然条件的安全性；
- 3 避难场地受次生灾害的影响；

- 4 避难建筑设施；
- 5 避难临时水电设施；
- 6 避难场地与社区道路；
- 7 避难场地与城市医疗等救助设施的联系；
- 8 避难场地之间的联系；
- 9 应对次生灾害的措施；
- 10 社区服务中心应对防灾避灾机构与城市防灾避灾机构信息联系的安全性。

评定方法：审阅设计文件，质量验收资料和现场检查。

4.6.5 人防避难设施（5分）的评定应包括如下内容：

- 1 独立式小住宅配置生活保障物资库；
- 2 集合式高层住宅配置高一级的人防掩蔽设施；
- 3 集合式高层住宅配置生活保障物资库；
- 4 集合式高层住宅的人防掩蔽设施设人均建筑面积；
- 5 住宅距周边建筑的距离不小于周边建筑高度的 1:1。

评定方法：审阅设计文件，质量验收资料和现场检查。

4.7 建筑卫生安全

4.7.1 建筑卫生安全的评定应包括住宅空间形态与资源配置、公共空间交通与设施、套内空间、居家工作、学习辅助功能空间 4 个分项，满分为 40 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.6 的评定指标评分。

4.7.2 住宅空间形态与资源配置（10分）的评定应包括如下内容：

- 1 住宅空间形态;
- 2 资源如水、电、暖、气配置;

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.7.3 公共空间交通与设施（6分）的评定应包括如下内容：

- 1 公共空间交通与设施;
- 2 亚公共空间交通与设施.

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.7.4 套内空间（19分）的评定内容应为：

- 1 入户空间及卫生安全设施;
- 2 通往套内的交通卫生安全;
- 3 厨房的位置与卫生安全;
- 4 起居阳台的卫生安全辅助功能;
- 5 卫生间的卫生安全措施;
- 6 共用管道的的卫生安全措施;
- 7 户间外墙窗户的距离。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.7.5 居家工作学习辅助功能空间（5）的评定应包括如下内容：

- 1 健身设备;
- 2 物资储藏间;
- 3 工作、学习空间;
- 4 休闲空间;
- 5 理疗空间。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

4.8 地下防水工程

4.8.1 地下防水工程的评定应包括防水设计、防水材料、防潮与防渗漏措施、地下防水工程质量和外观质量 5 个分项，满分为 20 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.7 的评定指标评分。

4.8.2 防水设计（6 分）的评定应包括如下内容：

- 1 防水等级、防水材料使用年限和设防要求；
- 2 防水混凝土的抗渗等级；
- 3 设计对防水材料提出的性能指标要求。

评定方法：审阅设计文件。

4.8.3 防水材料（4 分）的评定应包括如下内容：

防水材料质量的合格情况和防水材料耐用指标的进场检验、验收情况。

评定方法：审阅材料进场检验报告和产品认证资料。

4.8.4 防潮与防渗漏措施（4 分）的评定应包括如下内容：

- 1 首层墙体与地面的防潮措施；
- 2 外墙的防渗措施；
- 3 地下室的防水细部处理措施。

评定方法：审阅设计文件，核查施工质量验收资料，检查易渗漏房间和部位有无渗漏、潮湿、结露、发霉等现象。

4.8.5 地下防水工程质量（3 分）的评定应包括如下内容：

地下防水工程施工质量验收情况和地下防水工程淋水等检验情况；

评定方法：审阅施工质量验收资料。审阅地下防水工程材料进场检验报告

4.8.6 外观质量（3分）的评定应包括如下内容：

地下防水工程外观质量和墙体、顶棚与地面潮湿渗漏情况。

评定方法：现场抽查 2-3 间有代表性的使用外墙的地下室或公共部分，应无明显渗漏、潮湿、结露、发霉等现象。

4.9 有防水要求的房间

4.9.1. 有防水要求的房间的评定应包括防水设计、防水材料、施工质量及验收和外观质量共 4 个分项，满分为 18 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.8 的评定指标评分。

4.9.2 防水设计（5分）的评定应包括如下内容：

- 1** 房间的防水要求；
- 2** 防水节点的细部处理及要求。

评定方法：审阅设计文件。

4.9.3 防水材料（4分）的评定应包括下述内容：

防水材料质量的合格情况和防水材料性能指标进场检验情况。

评定方法：审阅见证取样试验记录、材料检验报告及产品认证资料。

4.9.4 施工质量及验收（5分）的评定应包括下述内容：

- 1** 有防水要求房间的施工质量验收情况；

2 有防水要求的房间蓄水试验情况；

评定方法：审阅隐蔽工程验收记录、蓄水试验记录等施工资料。现场抽查 5% 并不少于 2-3 间有防水要求房间的地面坡度、地漏高度、泛水高度等情况。

4.9.5 外观质量（4 分）的评定应包括如下内容：

有防水要求的房间外观质量和墙体、顶棚、管道根部处理，地面渗漏情况。

评定方法：现场抽查 5% 并不少于 2-3 间有防水要求的房间，应无明显渗漏。

4.10 屋面防水

4.10.1 屋面防水工程的评定应包括防水材料、防水工程质量、外观质量和成品保护 4 个分项，满分为 15 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.9 的评定指标评分。

4.10.2 防水材料（3 分）的评定应包括如下内容：

防水材料质量的合格情况和防水材料耐用指标的质量证明文件和进场检验报告。

评定方法：审阅材料检验报告和产品认证资料。

4.10.3 屋面防水工程质量（4 分）的评定应包括下述内容：

屋面防水工程施工质量验收情况和屋面防水工程蓄水试验检验情况；

评定方法：审阅并核查施工质量验收资料和蓄水试验报告。

4.10.4 外观质量（5 分）的评定应包括如下内容：

1 屋面防水工程外观质量；

2 屋面坡度、坡向、女儿墙、天沟、落水口等防水细部处理质量情况。

评定方法：检查施工质量验收资料，现场抽查。

4.10.5 成品保护（3分）的评定应包括如下内容：

屋面防水工程正常使用和维护情况，后期附加（太阳能、通讯）等设施有无破坏防水层情况。

评定方法：现场检查。对设置在屋面防水工程上附加太阳能、通讯等设施有无破坏防水层情况应全数观察检查。

4.11 外墙装修工程

4.11.1 外墙装修工程的评定应包括装修设计、装修材料和装修工程质量和外观质量 4 个分项，满分为 18 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.10 的评定指标评分。

4.11.2 （外墙）装修设计（6分）的评定应包括如下内容：

外装修的设计使用年限和设计提出的装修材料耐用指标要求。

评定方法：审阅设计文件。

4.11.3 装修材料（6分）的评定应包括如下内容：

装修材料耐用性能指标检验情况。

评定方法：审阅材料进场检验报告和产品认证资料。

4.11.4 装修工程质量（4分）的评定应包括如下内容：

装修工程施工质量验收情况。

评定方法：审阅材料进场检验报告，施工质量验收记录，现场查看施工质量。

4.11.5 外观质量（2分）的评定应包括如下内容：

装修工程外观质量。

评定方法：现场检查。

4.12 管线工程

4.12.1 管线工程的评定应包括管线工程设计、管线材料、管线工程施工质量和运行情况4个分项，满分为12分。按照本标准附录C中表C.0.11的评定指标评分。

4.12.2 管线工程设计（4分）的评定应包括下述内容：

设计对管线材料的耐用指标要求。

评定方法：审阅设计文件。

4.12.3 管线材料（3分）的评定应包括下述内容：

管线材料的质量证书

评定方法：审阅材料质量检验报告和产品认证资料。

4.12.4 管线工程质量（3分）的评定应包括下述内容：

工程质量验收合格情况。

评定方法：审阅施工记录和质量验收资料。

4.12.5 运行情况（2分）的评定应包括下述内容：

管线布置及防护层外观质量和上水水质目测情况。

评定方法：现场检查。

4.13 设备工程

4.13.1 设备工程的评定应包括设计或选型、设备质量、设备安装质量和运转情况 4 个分项,满分为 15 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.12 的评定指标评分。

4.13.2 设计或选型(4 分)的评定应包括下述内容:

设备的设计使用年限和耐用指标要求。

评定方法: 审阅设计资料。

4.13.3 设备质量(5 分)的评定应包括下述内容,

设备的合格情况与产品证书;

评定方法: 审阅产品合格证、检验报告和产品认证资料。

4.13.4 设备安装质量(3 分)的评定应包括下述内容:

设备安装质量与验收情况。

评定方法: 审阅验收资料。

4.13.5 运转情况(3 分)的评定应包括下述内容:

设备运转情况。

评定方法: 现场检查。

4.14 门窗

4.14.1 门窗的评定应包括设计或选型、门窗质量、门窗安装质量和外观质量 4 个分项,满分为 16 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.13 的评定指标评分。

4.14.2 设计或选型(6 分)的评定应包括下述内容:

设计使用年限和耐用指标要求情况。

评定方法：审阅设计资料。

4.14.3 门窗质量（4分）的评定应包括下述内容：

门窗质量的合格情况和产品证书；

评定方法：审阅相关质量验收资料，核查门窗的质量检验报告和四性检测（气密性、水密性、抗风压性能、保温性能）报告和产品认证资料。

4.14.4 门窗安装质量（3分）的评定应包括下述内容：

门窗安装质量的验收情况和门窗五金安装质量。

评定方法：审阅验收资料，现场抽查 5-10 处。

4.14.5 外观质量（3分）的评定应包括下述内容：

门窗的外观质量、启闭灵活性能。

评定方法：现场检查。

4.15 外墙保温

4.15.1 外墙保温的评定应包括系统选型、系统组成材料质量和工程实体施工质量 3 个分项，满分为 16 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.14 的评定指标评分。

4.15.2 系统选型（4分）的评定应包括下述内容：

设计使用年限。

评定方法：审阅设计文件。

4.15.3 系统组成材料质量（6分）的评定应包括下述内容：

1 各种组成材料是否由系统供应商整套提供；

2 各种组成材料的性能指标。

评定方法：审阅相关质量合格证明文件及进场复验报告。

4.15.4 工程实体施工质量（6分）的评定应包括下述内容：

1 系统各层构造做法；

2 饰面层施工质量。

评定方法：审阅相关质量验收记录及施工试验报告。审查外墙保温实体检验报告，现场检查表面装饰层的厚度和构造措施，有无开裂、空鼓等现象。

4.16 住宅长寿命与可改造性技术

4.16.1 住宅长寿命的评定应包括建筑长寿命技术体系应用和建筑结构构件、配件、部品耐久年限 2 个分项，满分为 25 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.15 的评定指标评分。

4.16.2 住宅长寿命技术体系应用（8分）的评定应包括下述内容：

1 采用不同寿命的建筑构件、配件、部品、部件分离技术体系；

2 采用符合设计施工一体化建筑支撑体系与非支撑（填充）体系分离技术；

3 采用符合一体化、通用化的设计与建造要求的外围护墙（结构）体系装配技术；

4 采用符合一体化、集成化、通用化的设计与建造要求的内隔墙体系装配技术；

5 采用符合一体化、集成化的设计与建造要求的套内管线及设备

分离技术；

6 采用符合一体化、集成化的设计与建造要求的架空管线层技术；

7 采用符合一体化、集成化、通用化的设计与建造要求的整体卫浴、厨房、收纳技术；

8 采用符合标准化、一体化、集成化、通用化的设计与建造要求的室内地（楼）面、墙面、吊顶装配式装修；

评定方法：审阅设计文件与现场检查。

4.16.3 建筑结构构件、配件、部品、部件耐久年限（17分）的评定内容应为：

1 支撑（结构）体系设计使用年限

2 非支撑（填充）体系设计使用年限

评定方法：审阅设计文件与相关质量合格证明文件。

5 舒适与健康品质

5.1 一般规定

5.1.1 住宅舒适与健康品质的评定应包括住宅套型、套型组合单元平面、装修部位材料与部品部件、智能家居、设施设备、室内无障碍设施与适老化、空气质量、水质、光照环境、声环境和健康促进 11 个评定项目，满分为 705 分。

5.1.2 住宅舒适与健康品质评定指标详见本标准附录 D。

5.2 住宅套型

5.2.1 住宅套型的评定应包括功能配置和布局与组合 2 个分项，满分为 188 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.1 的评定指标评分。

5.2.2 功能配置（150 分）的评定内容应包括：

- 1 入户空间,包括面积与尺度、功能配置；
- 2 休寝功能空间，包括主卧室、次主卧室、卧室配置及客卧室；
- 3 起居功能空间，包括客厅、家庭室、娱乐空间及趣味空间；
- 4 餐厨功能空间，包括厨房配置、餐厅配置；
- 5 卫浴功能空间，包括配置数量、设备配置；
- 6 工作（学习）功能空间，包括工作室（书房）、学习室；
- 7 储藏功能空间，包括日常储藏间，防灾减灾物品间（柜）；
- 8 私属户外（院落）空间，包括独立花园、空中花园、阳台
- 9 停车功能空间，包括车库（位）、维修和保洁；
- 10 设备功能空间，包括机房、设备平台；

11 个性化功能空间。

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型（选取各主要套型进行审查（主要套型总建筑面积之和不少于总住宅建筑面积的60%），每个套型抽查一套。）

5.2.3 布局与组合（38分）的评定内容应包括：

- 1 布局和组织交通；
- 2 空间自由度；
- 3 功能分区；
- 4 避难间。

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型。

5.3 套型组合单元平面

5.3.1 套型组合单元平面的评定应包括单元平面布局、模数协调及可改造性、单元公共空间、结构舒适度4个分项，满分为111分。按照本标准附录D中表D.0.2的评定指标评分。

5.3.2 单元平面布局（50分）的评定内容应包括：

- 1 套型组合形式与组合布局；
- 2 住宅进深及面宽与环境资源利用；

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型。

5.3.3 模数协调和可改造性（8分）的评定内容应包括：

- 1 平面模数化设计；
- 2 空间可改造性。

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型。

5.3.4 单元公共空间（32分）的评定内容应包括：

- 1 门厅（大堂）和候梯厅自然采光，
- 2 寒冷地区单元门厅（大堂）日照
- 3 单元门厅（大堂）设置防风、保温、隔热过渡空间
- 4 单元门厅（大堂）面积
- 5 组合单元大堂功能
- 6 电梯厅面积、宽度、布置方式
- 7 电梯成组布置
- 8 楼梯宽度、踏跑尺寸
- 9 公共走廊空间形式
- 10 开敞式走廊防风防滑等措施
- 11 楼层设置垃圾暂存空间及位置
- 12 楼层设置垃圾间及前室
- 13 四套（含）及以上组合单元采用公共水电暖井道及检修口

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型。

5.3.5 结构舒适度（21分）的评定内容应包括：

- 1 人员活动的各部位的风振加速度值
- 2 人员活动的各部位的竖向振动加速度值
- 3 人员活动的各部位夜间的水平向振动加速度值

评定方法：查阅设计图纸。

5.4 装修部位、材料与部品部件

5.4.1 装修部位、材料与部品部件的评定应包括装修部位、装修材料、

专项装修和部品部件 4 个分项，满分为 75 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.3 的评定指标评分。

5.4.2 装修部位（16 分）的评定内容应包括：

- 1 地面（楼面）
- 2 台阶
- 3 屋顶面（夹层）
- 4 墙面（柱面）
- 5 踢脚
- 6 墙裙
- 7 隔断
- 8 室内楼梯
- 9 室内电梯

评定方法：查阅设计图纸，现场查看主要住宅套型。

5.4.3 装修材料（20 分）的评定内容应包括：

- 1 天然材料，包括木材、木器、石材、皮质材料；
- 2 人造材料，包括涂料、面砖、壁纸、人造板材、金属材料、玻璃、胶粘剂、
- 3 环保标识。

评定方法：查阅设计图纸，材料合格证书和现场查看主要住宅套型。

5.4.4 专项装修（6 分）的评定内容应包括：

- 1 防火材料；
- 2 耐火材料；
- 3 线路敷设。

评定方法：查阅设计图纸和现场查看主要住宅套型

5.4.5 部品部件（33分）的评定内容应包括：

- 1 门窗，包括套内门窗和公共部位门窗；
- 2 器具，包括洁具，灶具；
- 3 配件。

评定方法：查阅设计图纸、产品合格证书和现场查看主要住宅套型

5.5 设备设施

5.5.1 设备设施的评定应包括强电系统、暖通设施、给排水设施 3 个分项，满分为 80 分。弱电专业内容见“8.10 智慧社区”章节，此处不重复评分。按照本标准的附录 D 表中 D.0.4 的评定指标评分。

5.5.2 强电系统（30分）的评定内容应包括：电源、供电负荷、低压配电系统、安全防护等。

评定方法：选取并审阅设计文档和现场检查。

5.5.3 暖通设施（30分）的评定内容应包括：冷热源、采暖空调系统、舒适及安全。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

5.5.4 给排水设施（20分）的评定内容应包括：给水系统、排水系统。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

5.6 室内无障碍设施与适老化

5.6.1 室内无障碍设施与适老化的评定应包括套内无障碍设施与适老化、公共区域无障碍设施 2 个分项，满分为 31 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.5 的评定指标评分。

5.6.2 套内无障碍设施与适老化（19分）的评定内容应包括：

- 1 套内地面高差；
- 2 套内门扇与过道净宽度；
- 3 卫生间洁具与周边墙体的距离；
- 4 洗浴空间的尺度。

评定方法：选取并审阅设计图纸、设计说明及现场查看。

5.6.3 公共区域无障碍设施（12分）的评定内容应包括：

- 1 入户过道宽度；
- 2 电梯设置；
- 3 单元公共出入口宽度，坡道宽度及有关配置。

评定方法：选取并审阅设计图纸、设计说明及现场查看。

5.7 空气质量

5.7.1 空气质量的评定应包括空气质量指标控制、污染源控制、通风换气措施和空气质量监控。共 4 个分项，满分为 100 分。按照本标准的附录 D 表中 D.0.6 的评定指标评分。

5.7.2 空气质量指标（30分）的评定内容应包括：空气质量控制指标控制和空气质量。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、第三方评估或检测报告和现场检查。

5.7.3 污染源控制（30分）的评定内容应包括：建筑材料设施污染源、设备管道污染源、嗅觉舒适、细菌滋生、外门窗防尘、来源追溯。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、第三方评估或检测报告、物业管理资料和现场检查。

5.7.4 通风换气（28分）的评定内容应包括：室内新风、空气净化、设备运行、自然通风。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、第三方评估或检测报告、物业管理资料和现场检查。

5.7.5 空气质量监控（12分）的评定内容应包括：制定监测计划并设置监测系统。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、第三方评估或检测报告、物业管理资料和现场检查。

5.8 水质

5.8.1 水质（卫生）的评定应包括生活用水水质指标、水系统和水质检测，共3个分项，满分为30分。按照本标准的附录D表中D.0.7的评定指标评分。

5.8.2 生活用水水质指标（10分）的评定内容应包括入户水源、室内各类用水水质等要求。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

5.8.3 水系统（10分）的评定内容应包括：给水设施、生活热水、直饮水、供水系统。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、第三方检测报告、物业管理资料和现场检查。

5.8.4 水质监测（10分）的评定内容应包括：水质监测计划及设施。

评定方法：选取并审阅设计文档、第三方检测报告、物业管理资料和现场检查。

5.9 光环境

5.9.1 光环境的评定应包括光环境指标、自然照明、人工照明各分项，满分为50分。按照本标准的附录D表中**D.0.8**的评定指标评分。

5.9.2 光环境指标（23分）的评定内容应包括：各区域的重要照明技术要求和指标。

评定方法：选取并审阅设计文档、调试报告和现场检查。

5.9.3 自然采光（18分）的评定内容应包括：自然采光标准、眩光防护、日光引入措施。

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料和现场实际检测。

5.9.4 人工照明（9分）的评定内容应包括：光源选择、眩光控制、照明调节

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料和现场检测。

5.10 声环境

5.10.1 声环境的评定应包括声环境规划、室外声环境和室内声环境各分项，满分为 50 分。按照本标准的附录 D 表中 **D.0.9** 的评定指标评分。

5.10.2 声环境规划（11 分）的评定内容应包括。

- 1、 有专业声学顾问全程参与进行建筑声学设计，并提交声学报告。
- 2、 影音室等特殊房间的音视频系统有声学顾问进行设计，并提供完整设计成果。

评定方法：选取并审阅设计文档。

5.10.3 室外声环境（18 分）的评定内容应包括噪音限制指标和技术措施要求。

评定方法：选取并审阅设计文档、检测报告、物业管理资料，并现场查看。

5.10.4 室内声环境（21 分）的评定内容应包括：室内声学控制指标、噪音源控制、降噪隔振措施、声掩蔽系统。

评定方法：选取并审阅设计文档，并现场查看

5.11 健康促进

5.11.1 健康促进的评定应包括公共设施及服务、促进交往、运动健身、医疗卫生、舒适、精神艺术、健康体系各分项，满分为 60 分。按照本标准的附录 D 表中 **D.0.10** 的评定指标评分。

5.11.2 公共设施及服务（13 分），规定了社区内部和周边的配套设施要求。

评定方法：选取并审阅设计文档、物业管理资料，并现场查看。

5.11.3 促进交往（2分）：社区内超过50%的住户以此为第一居所。

评定方法：选取并审阅物业管理资料，并现场随访。

5.11.4 运动健身（5分）的评定内容应包括：体育健身设施、集体健身活动。

评定方法：选取并审阅设计文档、物业管理资料与现场检查、随访。

5.11.5 医疗卫生（9分）的评定内容应包括：医疗卫生机构及服务、卫生安全设施。

评定方法：查阅地图、物业管理资料，并现场随访。

5.11.6 舒适（9分）的评定内容应包括室内环境舒适、人体工程学等综合内容。

评定方法：选取并审阅设计文档与现场检查。

5.11.7 精神艺术（8分）的评定内容应包括亲近自然和艺术设计。

评定方法：选取并审阅设计文档与现场检查。

5.11.8 健康体系（10分）的评定内容应包括：获得权威第三方健康建筑评价体系的认证。

评定方法：在线查阅相关官网或查看纸质证书。

5.11.9 健康创新（4分）的评定内容应包括：健康创新、最佳实践。

评定方法：选取并审阅设计文档、物业管理资料与现场检查、随访

6 设施与便捷品质

6.1 一般规定

6.1.1 住宅设施与便捷品质的评定应包括用地与规划、建筑美学应用、绿地与活动场地、水体与排水系统、配套设施、标识系统、室外环境舒适度、室外防护设施和室外噪声与空气污染 9 个评定项目，满分为 525 分。

6.1.2 住宅设施与便捷品质的评定指标见本标准附录 E。

6.2 用地与规划

6.2.1 用地与规划的评定应包括用地、空间布局、道路交通和市政设施 4 个分项，满分为 135 分。按照本标准附录 E 中表 E.0.1 的评定指标评分。

6.2.2 用地（24 分）的评定内容应包括：

- 1 原有地形利用；
- 2 自然环境及资源的保护
- 3 周边污染规避与控制。

评定方法：选取并审阅地方政府有关土地使用、规划方案等批准文件和现场检查。

6.2.3 空间布局（35 分）的评定内容应包括：

- 1 住区用地平衡；
- 2 住区规划分级；
- 3 建筑密度；

- 4 日照与采光;
- 5 视线干扰;
- 6 空间层次;
- 7 院落空间。

评定方法：选取并审阅地方政府有关土地使用要求、住区规划设计文件和现场检查。

6.2.4 道路交通（64分）的评定内容应包括：

- 1 出入口选择;
- 2 出入口前广场
- 3 道路系统构架;
- 4 人行与车行交通
- 5 车行与住宅出口
- 6 道路路面;
- 7 机动车停车;
- 8 机动车充电设备
- 9 非机动车停车
- 10 地面非机动车停车防护设施与充电设施。
- 11 周边城市交通。

评定方法：审阅规划设计文件和现场检查。

6.2.5 市政设施（12分）的评定内容应包括水、电、气、暖、信等市政基础设施。

评定方法：选取并审阅有关市政设施的文件和现场检查。

6.3 建筑美学应用

6.3.1 住宅建筑外观美学评定应包括概念与主题、材料与材质、尺度与比例、色彩应用、光与影应用、绿化立面 6 个分项，满分为 40 分。

按照本标准附录 E 中表 E.0.2 的评定指标评分。

6.3.2 概念与主题（10 分）的评定内容应包括：

- 1 环境元素；
- 2 具象表现；
- 3 抽象表现；
- 4 家的意向。

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.3.3 材料与材质（9 分）的评定内容应包括：

- 1 材料选用；
- 2 材质与拼接；

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.3.4 尺度与比例（6.5 分）的评定内容应包括：

- 1 分割与尺度；
- 2 比例与划分。

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.3.5 色彩应用（5 分）的评定内容应包括：

- 1 城市色彩关系；
- 2 色系凸显关系；
- 3 渐层色彩；

4 视觉亮点;

5 多彩用色。

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.3.6 光与影应用（6分）的评定内容应包括：

1 集中；

2 渗透；

3 漫射；

4 直光；

5 投射；

6 隐喻；

7 夜间亮化。

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.3.7 绿化立面（4分）的评定内容应包括：

1 垂直绿化；

2 平面绿化；

3 绿化转换。

评定方法：选取并审阅有关的设计文件和现场检查。

6.4 绿地与活动场地

6.4.1 绿地与活动场地的评定应包括绿地配置、植物丰实度与绿化栽植、室外活动场地和室外无障碍设施 4 个分项，满分为 90 分。按照本标准附录 E 中表 E.0.3 的评定指标评分。

6.4.2 绿地配置（26分）的评定内容应包括：

- 1 绿地配置；
- 2 绿地率；
- 3 人均公共绿地面积；
- 4 再生台地绿化；
- 5 绿地与雨水调蓄。

评定方法：选取并审阅总平面设计图纸、审阅景观与绿化设计文件及现场查看。

6.4.3 植物丰实度及绿化栽植（24分）的评定内容应包括：

- 1 植物选择；
- 2 植物配置；
- 3 景观节点；
- 4 观赏植物与季节；
- 5 无害植物；
- 6 儿童场地植物；
- 7 遮荫植物；
- 8 乔木数量；
- 9 覆土厚度；
- 10 植物造型；
- 11 植物成活率。

评定方法：选取并审阅景观与绿化设计文件及现场检查。

6.4.4 室外活动场地（24分）的评定内容应包括：

- 1 硬质铺装；

- 2 休闲场地遮荫措施；
- 3 活动场地的照明；
- 4 健身器械场地配置；
- 5 儿童活动场地；
- 6 老年人活动场地；
- 7 健身步道；
- 8 场地标识；
- 9 场地坡度；
- 10 硬质铺装透水率；
- 11 兼做应急避难场所。

评定方法：选取并审阅景观与绿化设计文件及现场检查。

6.4.5 室外无障碍设施（16分）的评定内容应包括：

- 1 道路系统；
- 2 公共绿地与场地出入口；
- 3 场地防滑；
- 4 公共服务设施；
- 5 公用卫生间；
- 6 无障碍停车。

评定方法：选取并审阅规划设计图纸、审阅景观与绿化设计文件及现场查看。

6.5 水体与排水系统

6.5.1 水体与排水系统的评定应包括水体、排水系统和雨水储蓄设施 3

个分项，满分为 20 分。按照本标准附录 E 中表 E.0.4 的评定指标评分。

6.5.2 水体（8 分）的评定内容应包括：

- 1 天然水体与人造景观水体水质；
- 2 游泳池水质。

评定方法：选取并审阅水质检测报告和现场检查。

6.5.3 排水系统（6 分）的评定内容应包括：雨污分流排水系统。

评定方法：选取并审阅雨污排水系统设计文件和现场检查。

6.5.4 雨水储蓄设施（6 分）的评定内容应包括：

- 1 雨水收集规模与设施；
- 2 雨水收集再利用。

评定方法：选取并审阅雨污排水系统设计文件和现场检查。

6.6 配套设施

6.6.1 配套设施的评定应包括社区服务设施和环境卫生 2 个分项，满分为 120。按照本标准附录 E 中表 E.0.5 的评定指标评分。

6.6.2 社区服务设施（90 分）的评定内容应包括：

- 1 教育设施；
- 2 医疗设施；
- 3 文化活动站（室）；
- 4 商业设施；
- 5 适老化社区设施
- 6 体育场馆或健身房；
- 7 游泳馆（池）；

- 8 儿童戏水池；
- 9 金融邮电设施；
- 10 快递转运设施；
- 11 社区服务设施
- 12 市政公用设施。

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.6.3 环境卫生（30分）的评定内容应包括：

- 1 公共厕所配置
- 2 废物箱配置；
- 3 垃圾收运；
- 4 垃圾存放与处理。

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.7 标识系统

6.7.1 标识系统的评定应包括一般要求、引导性标识系统、警示性标识系统、说明性标识系统、住宅公共空间标识 5 个分项，满分为 33 分。
按照本标准附录 E 中表 E.0.6 的评定指标评分。

6.7.2 一般要求（6分）的评定内容应包括：

- 1 综合规划；
- 2 图案与色彩符合国标；
- 3 非国标规定标识标准；
- 4 满足标识基本要求
- 5 材料

6 维护

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.7.3 引导性标识系统（6分）的评定内容应包括：

1 社区总平面、主要交通道路、生活配套建筑、绿地场地引导标识；

2 人行道路引导标识；

3 地面停车引导标识；

4 社区生活服务与管理设施引导标识；

5 社区户外休闲、娱乐、健身等设施标识；

6 社区专有设施引导标识；

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.7.4 警示性标识系统（7分）的评定内容应包括：

1 人行道与机动车行到交叉口警示标识道路；

2 机动车（库）出入口警示标识；

3 住宅处入扣处台阶、坡道起始处警示标识；

4 无护栏的驳岸、临水道路等处警示标识；

5 防火、防爆、防触摸、防触电等警示标识；

6 防坠落警示标识；

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.7.5 说明性标识系统（8分）的评定内容应包括：

1 住宅（楼、栋）名称（标识）；

2 消防车、救护车，工程维修车、搬家车等停靠场地说明性标识；

- 3 地面交通设施、场地等说明性标识；
 - 4 社区服务与管理设施说明性标识；
 - 5 社区生活服务设施说明性标识；
 - 6 社区户外休闲、娱乐、健身等设施说明性标识；
- 评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.7.6 住宅公共空间标识（6分）的评定内容应包括：

- 1 电梯用途说明性标识；
- 2 消防疏散楼说明性标识；
- 3 安全疏散指示说明性标识；
- 4 市政管线、管井说明性标识；
- 5 楼层编号说明性标识；
- 6 楼层公用设施说明性标识；

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.8 室外环境舒适度

6.8.1 室外环境舒适度的评定应包括室外热环境、室外风环境和室外声环境 3 个分项，满分为 35 分。按照本标准附录 E 表 E.0.7 的评定标准评分。

6.8.2. 室外热环境的（21分）评定内容应包括：

- 1 场地通风：包括迎风面积、建筑密度、通风诱导
- 2 遮阳：包括场地遮阳覆盖率、绿化遮阳覆盖率。
- 3 渗透与蒸发：包括水渗透与蒸发能力、水景蒸发降温、人工雾化蒸发降温。

4 立体绿化：绿化覆盖率、墙面绿化、屋顶绿化。

评定方法：选取并审阅设计文档和现场检查。

6.8.3 室外风环境（8分）评定内容应包括：

1 冬季室外风环境：包括室外风速、建筑物表面风压差。

2 过渡季、夏季室外风环境：包括室外气流、建筑物表面风压差。

评定方法：选取并审阅设计文档和现场检查。

6.8.4 室外声环境（6分）的评定应包括：

1 室外噪音指标；

2 室外噪音控制：包括室外噪音源控制、隔声措施。

评定方法：选取并审阅设计文档和现场检查。

6.9. 室外防护设施

6.9.1 室外防护设施的评定应包括防风设施、防雨(雪)设施 2 个分项，满分为 22 分。按照本标准附录 E 中表 E.0.8 的评定指标评分。

6.9.2 防风设施（11分）的评定内容应包括：

1 住宅主要出入口防风设施；

2 室外主要步行系统防风设施；

3 主要活动场地防风设施。

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.9.3 防雨（雪）设施（11分）的评定内容应包括：

1 住宅主要出入口防雨（雪）设施；

2 室外主要步行系统防雨（雪）设施；

3 主要活动场地防雨（雪）设施；

评定方法：选取并审阅规划设计文件和现场检查。

6.10 室外噪声与空气污染

6.10.1 室外噪声与空气污染的评定应包括室外噪声和空气污染 2 个分项,满分为 30 分。按照本标准附录 E 中表 E.0.9 的评定指标评分。

6.10.2 室外噪声(12 分)的评定内容应包括:

- 1 室外等效噪声级;
- 2 室外偶然噪声级。

评定方法:审阅室外噪声检测报告和现场检查。

6.10.3 空气污染(24 分)的评定内容应包括:

- 1 排放性局部污染源;
- 2 开放性局部污染源;
- 3 辐射性局部污染源;
- 4 溢出性局部污染源;
- 5 空气污染物浓度。

评定方法:审阅室外污染检测报告和现场检查。

7 经济与价值品质

7.1 一般规定

7.1.1 经济与价值品质的评定包括节能及能源利用、节水及水资源利用、节地及土地资源利用、节材及绿色建材、权属资产形态价值和非权属资产形态价值 6 个评定项目，满分为 200 分。

7.1.2 经济与价值品质的评定指标详见本标准附录 D。

7.2 节能及能源利用

7.2.1 节能及能源利用的评定包括建筑与围护结构、采暖空调系统、照明与电气、可再生能源利用 4 个分项，满分为 100 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.1 的评定指标评分。

7.2.2 建筑与围护结构（60 分）的评定内容应包括：建筑物体形系数，窗墙面积比，外墙、外窗和屋顶的传热系数，外窗遮阳。

评定方法：审阅设计资料（包括建筑设计图、施工图和节能计算书）和现场检查。

7.2.3 采暖空调系统（20 分）的评定内容应包括：集中供暖项目的热源效率，输送能耗比，能否分户或分室调节室温，采用分户供暖和分体空调是否合理设置设备设施的位置和条件，空调设施的能效等级。

评定方法：审阅设计图纸和有关技术资料及现场检查。

7.2.4 照明与电气系统（10 分）的评定内容应包括：公共区域照明节能措施，电梯节能措施，节能型电气设备的选用。

评定方法：审阅设计图纸和有关技术资料。

7.2.5 可再生能源利用（10 分）的评定内容应包括：建筑初步设计、施工图设计文件中有可再生能源利用专篇内容，利用可再生能源发电、或提供采暖空调、或提供生活热水的比例。

评定方法：审阅设计图纸和有关技术资料。

7.3 节水及水资源利用

7.3.1 节水及水资源利用的评定包括节水器具及管材、景观环境节水和非传统水源利用 3 个分项，满分为 40 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.2 的评定指标评分。

7.3.2 节水器具及管材（18 分）的评定内容应包括：

节水型便器系统，分档冲水便器，节水器具，防漏损管道系统，公共场所节水措施。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。

7.3.3 景观环境节水（16 分）的评定内容应包括：

人工景观水体补充水源，节水绿化灌溉方式，雨水回渗措施。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。

7.3.4 非传统水源利用（6 分）的评定内容应包括：

采用非传统水源用于绿化灌溉、道路冲洗、景观补水、洗车用水等措施。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。

7.4 节地及土地资源利用

7.4.1 节地及土地资源用的评定包括地下空间利用和新型墙体材料 2 个分项，满分为 20 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.3 的评定指标评分。

7.4.2 地下空间利用（15 分）的评定内容应包括：地下或半地下停车比例，电动汽车充电桩设置，公建地下空间利用情况。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。

7.4.3 新型墙体材料（5 分）的评定内容应包括：采用取代粘土砖的新型墙体材料情况。

评定方法：审阅设计图纸和有关技术资料。

7.5 节材及绿色建材

7.5.1 节材及绿色建材的评定包括节材设计、材料选用和采用新技术 3 个分项，满分为 40 分。按照本标准附录 D 中表 D.0.4 的评定指标评分。

7.5.2 节材设计（16 分）的评定内容应包括：采用工业化建造方式，土建与装修一体化。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。申报单位需提供装配率或工厂预制构件用量比例计算书

7.5.3 材料选用（16 分）的评定内容应包括：绿色建材、可循环或再生建筑材料的应用。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。申报单位需提供绿色建材应用比例计算书

7.5.4 采用新技术（8分）的评定内容应包括：

选用预拌混凝土、预拌砂浆等工业化现浇施工技术，合理采用高强高性能混凝土、高强钢筋、预应力钢筋混凝土技术、新型模板与脚手架、装配式装修等干式工法施工工艺、集成厨卫等模块化部品部件、信息管理技术、BIM技术。

评定方法：审阅设计图纸和现场检查。

7.6 权属资产形态价值

7.6.1 权属资产形态价值的评定包括土地性质、物业空间形态、方位与朝向、资源供应方式和设计等级5个分项，满分为65分。按照本标准附录F中表F.0.5的评定指标评分

7.6.2 土地性质（7分）的评定内容应包括：

- 1 土地性质；
- 2 使用年限。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.6.3 物业空间形态（28分）的评定内容应包括：

1 套型组合方式；包括独立住宅、半独立住宅、单元式住宅、廊道式住宅。

- 2 单元同层户数。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.6.4 方位与朝向（7分）的评定内容应包括：

- 1 朝向；

2 所在层位。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.6.5 资源供应方式（3分）的评定内容应包括：

1 独立供应；

2 半独立供应；

3 全城市供应。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.6.6 设计等级（10分）的评定内容应包括：

1 建筑等级；

2 设计年限；

3 防火等级；

4 结构等级。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.7 非权属资产形态价值

7.7.1 非权属资产形态价值的评定包括自然环境形态价值、历史文化元素价值、专属价值元素和个性化创造 4 个分项，满分为 45 分。按照本标准附录 F 中表 F.0.6 的评定指标评分

7.7.2 自然环境形态价值（13分）的评定内容应包括：

1 湖泊湿地；

2 自然林木；

3 山地环境。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.7.3 历史文化元素价值（12分）的评定内容应包括：

- 1 历史文化遗迹；
- 2 宗教历史遗迹；
- 3 特色人文景观。

评定方法：审阅设计文化和现场检查。

7.7.4 专属价值元素（10分）的评定内容应包括：

- 1 企业专属元素；
- 2 业主专属元素。

评定方法：审阅设计文件和现场检查。

7.7.5 个性化创造（10分）的评定内容应包括：

- 1 个性化设计；
- 2 个性化建造；
- 3 个性化运营。

评定方法：审阅设计文件和现场检查

8 服务与文化品质

8.1 一般规定

8.1.1 住宅服务与文化品质的评定包括物业服务机构总体要求、业主委员会的机构与职责、社区出入口服务管理、住宅门厅（大堂）及公共区域服务管理、停车库（场）服务管理、社区环境服务管理、设施设备服务管理、绿色节能环保行动、社区智能化服务管理、社区文化建设 10 个评定项目，满分为 345 分。

8.1.2 住宅服务与文化品质的评定指标详见本标准附录 G。

8.2 物业服务机构总体要求

8.2.1 物业服务机构总体要求的评定包括物业服务机构与诚信、管理制度与规范、员工素养要求、运营服务方式与效果 4 各分项，满分为 28 分，按照本标准附录 G 中表 G.0.1 的评定指标评分。

8.2.2. 物业服务机构与诚信(6 分) 的评定内容应包括：

- 1 统一管理；
- 2 机构认证；
- 3 机构排名；
- 4 机构人员管理；
- 5 物业费收支。

评定方法：审阅资料和现场检查。

8.2.3 管理制度与规范（8 分）的评定内容应包括：

- 1 规章制度；
- 2 操作程序；

- 3 执行标准;
- 4 应急措施;
- 5 计算机管理水平;
- 6 业主公约;
- 7 物业监控制度;
- 8 员工持证上岗。

评定方法：审阅资料和现场检查。

8.2.4 员工素养要求（7分）的评定内容应包括：

- 1 员工面貌;
- 2 业务水平;
- 3 仪表着装;
- 4 服务态度;
- 5 语言表达能力。

评定方法：现场检查。

8.2.5 运营服务方式与效果（7分）的评定内容应包括：

- 1 包括客服平台;
- 2 客服中心;
- 3 租赁服务;
- 4 物业费标准;
- 5 客服与社群关系;
- 6 事故发生率;
- 7 意见反馈机制。

评定方法：查阅资料和现场检查。

8.3 业主委员会的机构与职责

8.3.1 业主委员会的机构与职责的评定内容应包括业主委员会机构、业主委员会的职责与义务 2 各分项，满分为 10 分，按照本标准附录 G 中表 G.0.2 的评定指标评分。

8.3.2 业主委员会机构（5 分）的评定内容应包括：

- 1 合法程序成立业主委员会；
- 2 与物业服务机构、街道政府机构建立良好的工作关系

评定方法：审阅资料及现场检查。

8.3.3 业主委员会的职责与义务（5 分）的评定内容应包括：

- 1 履行业委会的权利；
- 2 业主大会与业委会工作通报；
- 3 积极有效地接收、反映业主的意见和建议并能及时协助解决问题；
- 4 委托第三方物业服务机构的程序和履行对委托事宜的监管职责；
- 5 业主委员会确实起到和能够代表大多数业主利益。

评定方法：审阅资料及现场检查。

8.4 社区出入口服务管理

8.4.1 社区出入口（大堂）服务管理的评定内容应包括迎宾与安保服务和应急处理能力 2 各分项，满分为 10 分，按照本标准附录 G 中表 G.0.3 的评定指标评分。

8.4.2 迎宾与安保服务（6 分）的评定内容应包括：

- 1 社区出入（大堂）及周边关键部位 24h 值勤、疏导车辆交通，确保警卫区域秩序可控；
 - 2 出入口（大堂）白天 12h 有安保或服务人员恭迎业主及来宾；
 - 3 主动为业主开启社区出入口（大堂）大门，导引车辆驶离社区出入口（大堂）门外区域；
 - 4 热情主动协助业主（及来宾）装卸大件及超重行李；
 - 5 雨雪等天气协助业主（及来宾）存放或包装雨雪用具
- 评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.4.3 应急处理能力（4 分）的评定内容应包括：

- 1 出现突发事件及对社区进行封闭管理，社区出入口（大堂）配备为业主所需生活物资接转临时设施和专职人员；
 - 2 社区出入口（大堂）所有工作人员配备必要的有效的防护衣物和设备；
 - 3 社区出入口（大堂）工作人员应对突发公共事件的工作能力专业。
- 评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.5 住宅门厅（大堂）及公共区域服务管理

8.5.1 住宅大堂及公共区域服务管理的评定包括大堂迎宾与安保服务；公共区域布置、维护与保洁；公用楼梯、走廊、电梯厅的布置、维护与保洁 3 个分项，满分为 37 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.4 的评定指标评分。

8.5.2 大堂迎宾与安保服务（17 分）的评定内容应包括：

- 1 大堂设 24 h 有安保人员值勤、确保大堂秩序可控；
 - 2 白天至少 12h 有服务人员在大堂恭迎业主及来宾；
 - 3 协助业主（及来宾）开启门牖、提拿重物至楼电梯厅等；
 - 4 及时响业主及来宾合理需求，一年内没有发生因大堂秩序等问题引发的投诉；
 - 5 熟悉入驻业主情况并能及时提供业主需传递的信息及物品；
 - 6 大堂布置或摆放艺术品及绿色植物，且协调雅致；
 - 7 大堂内设立合规的交通指示标识；标识牌制作精美；
 - 8 配置应对雨雪天气的物资设备及工具；
 - 9 大堂应急出口标识明晰完好，紧急疏散门应有效开启；
 - 10 地面平整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味，清洁、光亮；
 - 11 门窗无破损、无变形、无划痕、无灰尘，清洁、光亮；
 - 12 天花（包括空调风口）无破损、无裂痕、无脱落，无灰尘、无水迹、无蛛网、无污渍，无噪音；
 - 13 空间照明充足；温湿度适宜；通风良好，无异味；无明显噪声；
 - 14 配置快递暂存间（处）及行李车；
- 评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.5.3 公共区域布置维护与保洁（9分）的评定内容应包括：

- 1 公共区域家具及饰物的保洁与维护；
- 2 灯具的的保洁与维护；
- 3 盆景、花木、艺术品的的保洁与维护；

- 4 地面的保洁与维护；
 - 5 门窗的保洁与维护；
 - 6 天花（包括空调风口）的保洁与维护；
 - 7 墙面（柱）的保洁与维护；
 - 8 空间照明充足；温湿度适宜；通风良好，无异味；无明显噪声
- 评定方法：审阅有关和现场检查。

8.5.4 公用楼梯、走廊、电梯厅的布置、维护与保洁（11分）的评定内容应包括：

- 1 楼电梯厅采用门禁、访客有效管控；
- 2 楼层、房间标识维护；
- 3 地面保洁与维护；
- 4 墙面保洁与维护；
- 5 空间温湿度适宜；通风良好，无异味；无噪声
- 6 天花（包括空调风口）保洁与维护；
- 7 灯具、装饰物保洁与维护；
- 8 盆景、花木、艺术品保洁与维护；
- 9 紧急出口与消防设施标识维护与安全通道有效管理。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.6 停车库（场）服务管理

8.6.1 停车库（场）服务管理的评定包括制度与秩序、地下停车场维护与保洁 2 个分项，满分为 25 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.5 的评定指标评分。

8.6.2 制度与秩序（17分）的评定内容应包括：

- 1 安全管理与职守、巡更、巡检制度；
- 2 及时消除不安全因素及处置记录；
- 3 消防安全通道安全管理及时有效；
- 4 车辆进出有序及监控记录；
- 5 停车位分区、交通、标识管理；
- 6 各类业停车位分区、标识、收费管理；
- 7 停车场安全管理及车辆停放管理；
- 8 地下交通标识与安全管理；
- 9 地下车库照明管理。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.6.3 地下停车场维护与保洁（8）的评定内容应包括：

- 1 地面保洁与维护；
- 2 墙（柱）面保洁与维护；
- 3 天花（包括空调风口）保洁与维护；
- 4 温湿度适宜；通风良好、无异味；无明显噪声
- 5 灯具、装饰物保洁与维护；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.7 社区环境服务管理

8.7.1 社区环境服务管理的评定包括交通组织与路面（场地）维护、景观维护、绿化养护、场地设施维护 4 个分项，满分为 54 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.6 的评定指标评分。

8.7.2 交通组织与路面（广场）维护（13分）的评定内容应包括：

- 1 人行道路的保洁与维护；
- 2 车行道路及标识的保洁与维护；
- 3 广场的保洁与维护；
- 4 停车场及标识保洁与维护；
- 5 活动场地的保洁与维护；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.7.3 景观维护（19分）的评定内容应包括：

- 1 各类标识的保洁与维护；
- 2 无违规侵占公共道路、绿地私搭乱建现象；
- 3 空管埋地敷设、地面排气管出口不直接吹射道路与广场且无异
味；
- 4 楼体外观保洁与维护；
- 5 水景（喷泉、池岸、湖渠水面）、景观小品保洁与维护；
- 6 社区广告栏（牌）保洁与维护；
- 7 夜间景观及道路照明维护；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.7.4 绿化养护（16分）的评定内容应包括：

- 1 绿地权属维护；
- 2 绿化植物维护；
- 3 绿地植被维护；
- 4 共用平台（露台）绿化与水景维护；

5 垂直绿化植物维护；

6 绿地边界固化与绿植全覆盖；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.7.5 场地设施维护（6分）的评定内容应包括：

1 娱乐休闲设施保洁与维护；

2 娱乐休闲设施标识保洁与维护；使

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8 设施设备服务管理

8.8.1 设施设备服务管理的评定包括一般要求、供电系统、弱电及网络系统、消防系统、电梯系统、给排水系统、空调系统、燃气供暖系统、卫生设施设备 9 个分项，满分为 56 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.7 的评定指标评分。

8.8.2 一般要求（11分）的评定内容应包括：

1 设备运行与维护保养制度、维保人员资格、操作制度；

2 设施设备运行及一年内无重大操作及管理责任事故；

3 落实服务承诺，维修及时率、返修率；

4 具备可靠、可信、经济且可持续的第三方技术保障服务体系；

5 设备及机房环境权属、保洁与维护；

6 管线、桥架等排布与邻近墙面、地面、天花保洁与维护；

7 设备设施间地面保洁与维护；

8 设备设施间墙面保洁与维护；

9 设备设施间天花（包括空调风口）保洁与维护；

10 设备设施间灯具、装饰物保洁与维护；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.3 供电系统（6分）的评定内容应包括：

1 高、低压配电间管理与限、停电信息传递；

2 高压系统第三方安全检测与整改；

3 高压柜、变压器、母线等重要设备安全及运行稳定性检查；

4 电器护套线、母线护套管等应定期巡查及测试；

5 临时用电管理措施及预案；

6 应急备用发电设备与状态；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.4 弱电及网络系统（6）的评定内容应包括：

1 与住宅品质匹配的自动监控系统；

2 低压系统主要设备设施维护保养；

3 防雷接地系统维护保养及第三方检测；

4 网络不中断措施；

5 网络故障检测与响应时间；应

6 保证各弱电系统线路有效运行及故障处置预案。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.5 消防系统（6）的评定内容应包括：

1 消防控制中心预警状态与值班制度；

2 管理人员资格与应急处理能力；

3 消防法规及消防知识培训；

4 消防疏散示意图布置，紧急疏散通道有效畅通；

5 火灾安全隐患。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.6 电梯系统（6）的评定内容应包括：

1 电梯证书合格有效；

2 第三方专业维保合同签订情况；

3 电梯运行时间、维护及维修现场规定；

4 电梯运行、保洁与日常维护；

5 电梯维保机构的资质及有效合约；

6 运行故障响应度与到达现场时间；

7 电梯运行安全与排除电梯险情的预案。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.7 给、排水系统（6分）的评定内容应包括：

1 设备运行、仪表正常有效；

2 二次供水设备清洁、消毒及卫生许可证、水质化验报告；

3 生活水箱（池）入口、出口的维护与管理；

4 限水、停水信息传递及时有效；

5 污废水排放标准、化验报告管理；

6 住宅内楼内污废水系统管路维护与保养；

7 故障抢修响应度，对业主影响度；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.8 空调系统（7分）的评定内容应包括：

- 1 室内温湿度稳定、调控方便，舒适度应与住宅品质匹配；
- 2 中央空调系统运行、故障保修响应度；
- 3 空气质量标准、换季是风机、管道、风口清洗；
- 4 空调冷却水的物理或化学状态与检测；
- 5 送排风系统及设备维保；
- 6 故障检修不影响业主正常生活；
- 7 故障应急处理措施及预案；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.9 燃气供暖系统（2分）的评定内容应包括：

- 1 供暖设备、燃气设备运行与维保；
- 2 供暖、燃气特种设备证书、操作、维保；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.8.10 卫生设施设备（6分）的评定内容应包括：

- 1 污废水系统管路定期清洗与维护；
- 2 垃圾间、集水坑及周边地面、墙面、天花保洁与维护；
- 3 垃圾分类管理，垃圾处理设备设施运行；
- 4 垃圾收集清运与专用电梯、通道；
- 5 垃圾日产日清与周边清洁；
- 6 厨房排油烟系统及设备排放、清洗与维护；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.9 绿色节能环保行动

8.9.1 绿色节能环保行动的评定包括绿色节能环保宣贯认证和绿色节

能环保行动 2 个分项，满分为 10 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.8 的评定指标评分。

8.9.2 绿色节能环保宣贯认证（3 分）的评定内容应包括通过相关绿色建筑、绿色社区评价与服务标准宣贯认证；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.9.3 绿色节能环保行动（7 分）的评定内容应包括：

- 1 建立能耗分类、分项、分户统计体系；
- 2 节能、节水、节材计划与分析评价；
- 3 业主二次装修的标准、标准化、工业化程度；
- 4 业主参节能（含节水、节材）目标评价及奖惩体系；
- 5 改造时采用节能、材料、工艺及技术措施的要求；
- 6 保洁保养的绿色环保材料及用品；

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.10 智慧社区

8.10.1 智慧社区的评定包括网络与通信、安全防范系统、智能家居、数字化家庭及社区信息化 4 个分项，满分为 111 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.9 的评定指标评分。

8.10.2 一、网络与通信（10 分）的评定内容应包括：

- 1 综合布线
- 2 全屋 WIFI 覆盖
- 3 移动通信

4 门禁对讲

5 固定电话

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

8.10.3 安全防范系统（43分）的评定内容应包括：

1 社区视频监控

2 居室视频系统

3 居室安全监控系统

4 居室门锁

5 社区周界防范系统

6 社区出入控制管理

7 社区电子巡更

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

8.10.4 智能家居（46分）的评定内容应包括：

1 照明控制（4分）

2 居室设备控制

3 居室环境监测

4 设备监控

5 能源监测

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

8.10.5 数字化家庭及社区信息化（12分）

- 1 物业应向业主提供 APP 信息化手机沟通平台
- 2 设备维护维修
- 3 信息通告

评定方法：选取并审阅设计文档、竣工资料、物业管理资料和现场检查。

8.11 社区文化建设

8.11.1 社区文化建设的评定包括常设机构、综合计划、设施配备和实现途径 4 个分项，满分 20 分。按照本标准附录 G 中表 G.0.10 的评定指标评分。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.11.2 常设机构（5分）的评定内容应包括：

- 1 机构设置；
- 2 人员素质；
- 3 人员数量；
- 4 资金计划。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.11.3 综合计划（5分）的评定内容应包括：

- 1 满足社区大多数业主文化需求；
- 2 体现社区业主群体文化特点；
- 3 计划具有可实施性和多样性；
- 4 计划具有前瞻性。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.11.4 设施设备（5分）的评定内容应包括：

- 1 专用设施配置；
- 2 充分利用社区公用性设施；
- 3 充分利用和社区周边公用性设施；
- 4 社区文化建设网络平台

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

8.11.5 实现途径（5分）的评定内容应包括：

- 1 尊重；
- 2 趣味；
- 3 实用；
- 4 发散。

评定方法：审阅有关资料和现场检查。

附录 C 住宅安全与耐久品质评定指标

表 C.0.1 结构安全、耐久与韧性评定指标（100 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
结构安全、耐久与韧性 (100)	建设程序 (7)	C01	☆结构工程(包括地基基础、主体结构及二次结构构件)设计、施工、验收、使用、维护、装修改造程序符合国家相关规定,质量验收手续完备且已在相关政府部门完成备案	7
	勘察 (7)	C02	II 地勘报告内容翔实、完整,提出了操作性强的结论和处理意见	7
			☆I 勘察工作量符合相关规范要求,结论可靠度高	(3)
	地基 (12)	C03	II 按规范完成载荷试验,地基基础承载力和稳定性满足要求,地基变形 < 规范要求的 80%,且未对结构造成影响	12
			☆I 按规范完成载荷试验,地基基础承载力和稳定性满足要求,地基变形满足规范要求,或未对结构造成影响	(6)
	基础及结构设计 (44)	C04	III 使用活荷载、风荷载、雪荷载不低于规范规定的设计使用寿命为 100 年的最小值的 1.1 倍	18
			II 使用活荷载、风荷载、雪荷载不低于规范规定的设计使用寿命为 100 年的最小值	(12)
			☆I 使用活荷载、风荷载、雪荷载不低于规范规定的设计使用寿命为 50 年的最小值	(4)
		C05	IV 抗震能力高于抗震规范最低要求,达到《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591-2020 规定的三星级	18
			III 抗震能力高于抗震规范最低要求,达到《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591-2020 规定的二星级	(12)
			II 抗震能力高于抗震规范最低要求,达到《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591-2020 规定的一星级	(7)
			☆I 抗震能力满足规范最低要求	(4)
		C06	II 基础及结构的耐久性设计满足使用年限 100 年的要求	8
	☆ I 基础及结构的耐久性设计满足使用年限 50 年的要求		(3)	
	基础及结构施工 (12)	C07	结构工程(含基础)施工组织管理按有关规定进行	4
		C08	☆材料和部品进场按规定进行见证复验,手续完备,档案齐全、完整,具有可追溯性	5
		C09	II 现场自检存在质量缺陷,主控项目缺陷比例不超过 5%,一般项目缺陷比例不超过 20%,经整修后满足设计要求及相关规定	3
	☆ I 现场自检存在质量缺陷,主控项目缺陷比例不超过 10%,一般项目缺陷比例不超过 30%,经整修后满足设计要求及相关规定		(2)	
	结构质量验收 (12)	C10	IV 每个检验批,主控项目全部满足设计要求及相关规定;一般项目 95% 的检查点(值)满足设计要求及相关规定,且最大偏差值不超过其允许偏差的 1.1 倍	12
			III 每个检验批,主控项目全部满足设计要求及相关规定;一般项目 90% 的检查点(值)满足设计要求及相关规定,且最大偏差值不超过其允许偏差的 1.1 倍	(8)
II 每个检验批,主控项目全部满足设计要求及相关规定;一般项目 90% 的检查点(值)满足设计要求及相关规定,且最大偏差值不超过其允许偏差的 1.2 倍;或一般项目 80% 的检查点(值)满足设计要求及相关规定,且最大偏差值不超过其允许偏差的 1.1 倍			(5)	

		☆I 每个检验批, 主控项目全部满足设计要求及相关规定; 一般项目 80% 的检查点 (值) 满足设计要求及相关规定, 且最大偏差值不超过其允许偏差的 1.2 倍	(3)
使用、维护、装修改造 (6)	C11	☆根据房屋使用说明书进行使用和维护, 遇开裂、漏水、生锈、振动、晃动等情况应及时维修加固, 遇地震、大风、暴雨、高温和低温天气等极端情况应及时巡查	3
	C12	☆改变结构及其防护时, 经原设计单位审查同意并验收	3

表 C.0.2 建筑防火评定指标 (75 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
建筑防火 (75)	规划设计 (27)	C13	II 建筑耐火等级高于规范要求, 二类高层住宅不低于一级, 多层住宅不低于二级, 单层住宅不低于三级	7	
			I 建筑耐火等级符合规范要求	(4)	
		C14	建筑总平面布局、住宅与相邻建筑之间防火间距符合规范要求	3	
		C15	建筑防火分区、平面布置符合规范要求	2	
		C16	安全出口的数量及安全疏散距离, 安全出口、疏散门、疏散走道的净宽符合规范要求	2	
		C17	疏散楼梯间的形式和设置、疏散楼梯的净宽度符合规范要求	2	
		C18	建筑高度大于 54m 的住宅, 每户内设置靠外墙并有可开启外窗的避难间, 内外墙体的耐火极限不低于 1.00h, 房间门采用乙级防火门, 外窗的耐火完整性不低于 1.00h;	2	
		防火构造 (16)	C19	住宅建筑外立面开口间防火分隔措施符合规范要求	2
	C20		防火墙的设置符合规范要求	2	
	C21		电梯井、管道井等设置符合规范要求	2	
	C22		防火门 (窗) 的设置符合规范要求	2	
	C23		受高温或火焰作用易变形的管道, 在贯穿楼板部位和穿越防火隔墙的两侧采取阻火措施	1	
	C24		II 高于规范要求, 建筑保温材料及建筑外墙的装饰材料的燃烧性能为 A 级	2	
		I 建筑保温材料及建筑外墙的装饰材料燃烧性能符合规范要求	(1)		
	消防设施 (20)	C25	消防给水和消火栓系统设置符合规范要求	3	
		C26	住宅建筑内设置灭火器	2	
		C27	高层住宅户内配置轻便消防水龙	2	
		C28	自动灭火系统	II 高于规范要求, 建筑高度不大于 100 米的高层住宅建筑设置自动喷水灭火系统	3
				I 按规范要求设置自动喷水灭火系统	(2)
		C29	火灾自动报警系统	II 高层住宅建筑火灾自动报警系统设置高于规范要求, 套内设置火灾探测器; 多层住宅建筑套内设置独立式火灾探测器。	2
				I 高层住宅建筑火灾自动报警系统符合规范要求	(1)
		C30	防排烟系统设置符合规范要求	1	

	消防救援 (6)	C31	消防车道、消防登高场地设置符合规范要求	2
		C32	高层住宅设置消防电梯	2
	消防电气 (6)	C33	消防电源及配电装置符合规范要求	2
		C34	消防应急照明及疏散指示标志符合规范要求	2

注：A18、A22 以及消防设施、灭火救援、消防电气分项中，按照现行防火规范不涉及的住宅建筑，可直接得分。

表 C.0.3 燃气及电气设备安全评定指标 (50 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
燃气及电气设备安全 (50)	燃气设备安全 (16)	C35	燃气器具为国家认证的产品.并具有质量检验合格证书	2	
		C36	燃气管道的安装位置及燃气设备安装场所符合国家现行相关标准要求,外设有排风装置	2	
		C37	燃气灶具有熄火保护自动关闭阀门装置	2	
		C38	安装燃气设备的房间设置燃气浓度报警器并与燃气紧急切断阀连锁	2	
		C39	燃气设备安装质量验收合格	1	
		C40	安装燃气装置的厨房采取结构措施,防止燃气爆炸引发的倒塌事故,烟道应设置止回阀	1	
	电气设备安全 (34)	C41	电气设备及主要材料为通过国家认证的产品,并具有质量检验合格证书	2	
		C42	配电系统有完好的保护措施,包括短路、过负荷、接地故障、防电击、防雷电波入侵、防误操作措施等	2	
		C43	配电设备选型与使用环境条件相符合	1	
		C44	防雷措施正确.防雷装置完善	2	
		C45	配电系统的接地方式正确,用电设备接地保护正确完好.接地装置完整可靠.等电位和局部等电位连接良好	3	
		C46	导线材料采用铜质,插座导线截面不小于 2.5mm ² 空调、厨房分支回路不小于 4mm ²	3	
		C47	导线穿管	II 配电导线保护管全部采用镀锌钢管.满足防火要求	3
				I 配电导线保护管采用聚乙烯塑料管(材质符合国家现行标准规定,但吊顶内严禁使用),满足防火要求	(2)
C48	电气施工质量按有关规范验收合格	3			
C49	电梯安装调试良好,经过安全部门检验合格	3			

表 C.0.4 日常安全防范措施评定指标 (35 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
日常安全防范措施 (35)	防盗措施 (8)	C50	II 具有防火、防撬、保温、隔声功能,并具有良好的装饰性	3
			I 具有防火、防撬、保温功能	(2)
		C51	在有被盗隐患部位设防盗网、电子防盗等设施,对直通地下车库的电梯采取安全防范措施。	2

	防滑防跌措施 (8)	C52	住宅门厅、走道等公共空间及套内厨房、卫生间以及起居室、卧室、书房等地面和通道采取防滑防跌措施	5
	防坠落措施 (19)	C53	中高层、高层住宅阳台栏杆 (栏板) 和上人屋面女儿墙 (栏杆), 其从可踏面起算的净高度 $\geq 1.10\text{m}$ (低层与多层住宅 $\geq 1.05\text{m}$), 栏杆垂直杆件间净距 $\leq 0.11\text{m}$, 非垂直杆件栏杆有防儿童攀爬措施	3
		C54	窗外无阳台或露台的外窗, 当从可踏面起算的窗台净高或防护栏杆的高度 $< 0.9\text{m}$ 时设有防护措施。放置花盆处采取防坠落措施	3
		C55	楼梯栏杆垂直杆件的净距 $\leq 0.11\text{m}$;从踏步中心算起的扶手高度 $\geq 0.9\text{m}$; 当楼梯水平段栏杆长度 $> 0.5\text{m}$ 时, 其扶手高度 $\geq 1.05\text{m}$; 非垂直杆件栏杆设防攀爬措施	3
		C56	室内外抹灰工程、室内外墙面装修装饰物、保温材料牢靠	3
		C57	安全玻璃的使用符合相关规范的要求	4

表 C.0.5 防灾避灾设施评定指标 (45 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值
防灾避灾设施 (45)	灾害评估 (6)	C58	提供第三方灾害风险评估报告, 需对上述所有潜在的灾害风险的程度、发生机率等做出评估。		6
	防灾避灾安全范围 (16)	C59	社区居住人口毛密度	100 人/公顷 (含) 以下	8
				200-300/公顷	(3)
				400-600/公顷	(2)
				大于 600/公顷	(1)
		C60	1 公里内无易燃建筑或设施 (加油站等、易燃品仓库)		1
		C61	3 公里内无易爆建筑或设施 (燃气站、小型化工厂、一般易爆品仓库等)		1
		C62	5 公里内无大型油库		1
		C63	5 公里内无滋生细菌、病毒、有毒烟尘建筑或设施 (垃圾焚烧站、污水处理厂等)		1
		C64	5 公里内无有害生化生物实验机构 (如病毒研究所、生物实验室等)		1
		C65	5 公里内无具有放射性元素的存储设施 (如核工业研究机构、医疗机构)		1
	C66	10 公里内无大型港口设施		1	
	C67	10 公里内无任何军事设施 (如军工厂、军事指挥设施、军事网络设施、战时军用道路登等)		1	
	C68	50 公里内上游无大型水库		1	
	C69	50-100 公里范围内无核电站		1	
避难场所 (16)	C70	避难场地距离	350 至 500 米或步行时间不大于五分钟	2	
			500 米以上或步行时间不大于十分钟	(1)	

		C71	地质稳固、地形相对平缓、地势高于周围场地、具有良好光照、排水与清运便捷。	1
		C72	无次生灾害影响（如不在周边高层建筑倒范围之内等）	1
		C73	独立设置或结合场地周边社区用房（临时简单改造）临时医疗救护用房以及救护设备等用品临时储藏用房	1
		C74	应急设备：具有临时供电和供水设备	1
		C75	道路与道路：场地周边设有连个不同方向的出入口，并与社区道路衔接顺畅；道路宽度不小于4米，当设有一个出口时，所衔接社区的道路可通行宽度不小于6米	1
		C76	城市交通衔接：避难场地周边的社区道路临近社区出入口，并与城市道路衔接顺畅。社区出入口应方便与城市医疗设施联系方便。	1
		C77	当社区设有两个及以上临时避难场地时，场地之间应联系方便并设有直接的步行到联系。	1
		C78	应对次生灾害的影响做出必要的防备和应对设施。	1
		C79	社区服务中心设有防灾减灾工作计划并与城市防灾减灾机构保持密切联系以及网络通讯。	1
	人防 避难 设施 (5)	C80	独立式高品质小住宅掩蔽设施设生活保障物资存储库房	1
		C81	集合式高层高品质住宅的地下设置高于当地城市管理部门提供的人防工程设防等级的岩壁设施。	1
		C82	集合式高层高品质住宅的地下掩蔽设施设生活保障物资存储库房	1
		C83	集合式高层高品质住宅的地下掩蔽设施设（人均）建筑面积高于当地城市管理部门提供的人防工程设防等级标准。	1
		C84	住宅周边按照高度计算其1:1范围内不得含有周边其他建筑倒塌范围区域	1

表 C.0.6 建筑卫生安全评定指标（40分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
	住宅空间形态与资源配置 (10)	C85	全独立（院落）住宅	9	
			半独立（院落）住宅	(8)	
			低层独立无共用交通住宅	(7)	
			多层全自通风住宅	(6)	
			多层非全自通风住宅	(5)	
			中高层全层自通风	(4)	
			中高层非全层自通风	(3)	
			高层全自通风住宅	(2)	
			高层非全自通风住宅	(1)	
	C86	配备独立第二电源、配备独立第二水源、配备独立第二供暖系统	1		
	公共空间交通	C87	公共空间	全独立交通无需经过公共空间到达	3
				设无触摸通道且无全封闭交通设备空间	(2)
				设无触摸通道且采用全封闭交通设备时，封闭空间采用防交叉空气流动措施、或设无触摸通道	(1)

建筑卫生安全 (40)	与设施 (6)	C88	亚公共空间	左右相邻户门间距大于一米	1
				相邻户门无直接气流对流	1
				户门前不占用公共交通走道可有临时放置物品空间、公共走道空间可直接采光通风, 或设机械排风做到无空气交叉和回流	1
	套内空间 (19)	C89	入户空间及卫生安全设施	经独立院落(花园)入户, 院落与社区道路直接连通(院内满足临时存放物品需要)	7
				设独立的开敞入户平台(花园), 配置临时衣帽柜、更衣坐凳及必要的清洁消毒品存放处并设有便捷式洗手盆	(5)
				设独立的开敞入户平台(花园), 配置临时衣帽柜、更衣坐凳及必要的清洁消毒品存放处	(4)
				设独立的入户门厅, 配置临时衣帽柜、更衣坐凳及必要的清洁消毒品存放处并设有便捷式洗手盆	(3)
				设独立的入户空间, 配置临时衣帽柜、更衣坐凳及必要的清洁消毒品存放处并	(2)
				入户处配置临时衣帽柜、更衣坐凳及必要的清洁消毒品存放处并设有便捷式洗手盆	(1)
		C90	通往套内交通	入户空间设有两个分别独立的通向套(户)内的通道(门)	1
		C91	厨房	厨房临近户门且不穿越客厅, 并设有生活阳台, 生活阳台设有储物空间及储物架等	1
				厨房设有存放垃圾分类的空间、位置适宜, 便于清运	1
				厨房地漏采用防回流排水口装置	1
		C92	起居阳台	设有起居阳台, 具有临时休息空间及休闲茶座	1
				阳台可放置临时健身设备, 提供简易健身运动的空间	1
		C93	卫生间	套型主要入口处设客用卫生间, 配置有盥洗、淋浴、如厕洁具	2
				不少于两套功能齐全的卫生间, 至少有一间可对外直接通风采光或邻近户门	
		C94	管道与管道井	所有排水口采用防回流排水装置、采用户式空调, 无共用送排风管道	1
				所有共用管道(井)设置在公共区域, 做到无需入户可检修	1
		C95	户间外窗距离	与(左、右)邻户的外窗可开启扇距离不小于2米、与(上、下)邻户的外窗可开启扇(上、下口)距离不小于1米	2
	居家工作学习辅助功能空间 (5)	C96	健身设备	设有独立的健身用房或设有健身设备空间	1
		C97	物资储藏间	设有储藏生活保障物资的空间(生活保障物资)设有独立的储藏生活保障物资的储藏间(生活保障物资)	1
		C98	工作空间(室)	设有独立的工作室	1
				设有工作空间	
	C99	开敞休闲	设有休闲(茶)室		

		空间	利用起居阳台开辟休闲空间	1
	C100	理疗空间	设理疗室且临近卫生间 卫生间可布置理疗用床、柜等	1

表 C.0.7 地下防水工程评定指标（20 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
地下防水工程 (20)	防水设计 (6)	C101	设计使用年限，地下室高于现行标准的要求	3
		C102	防水混凝土的抗渗等级高于规范要求一级	2
			防水混凝土的抗渗等级应高于相关要求；	(1)
	C103	设计提出防水材料的性能指标	1	
	防水材料 (4)	C104	II 设计要求的全部性能指标进行了检验和产品认证，结论符合相应标准要求	4
			I 设计要求的主要性能指标进行了检验，检验结论符合相应要求	(2)
	防潮与防渗漏措施 (4)	C105	首层墙体与地面的防潮措施符合相关规范要求	1
		C106	外墙的防渗措施符合规定要求	1
		C107	地下室的防水细部处理措施符合规定要求	2
	地下防水工程质量 (3)	C108	地下防水工程蓄水等检验情况符合规定要求	3
外观质量 (3)	C109	地下防水工程外观质量和墙体、顶棚与地面无潮湿渗漏情况	3	

表 C.0.8 有防水要求的房间评定指标（18 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
有防水要求的房间 (18)	防水设计 (5)	C110	防水设计符合规定要求	2
		C111	防水节点的细部处理及要求符合规定要求	3
	防水材料 (4)	C112	防水材料性能指标的检验和产品认证符合标准要求	4
	施工质量	C113	有防水要求的房间的施工质量验收按有关规范的规定进行了防水工程施工质量验收，验收结论为合格	2

	及验收 (5)	C114	全部防水工程经过蓄水或淋水检验，无渗漏现象	3
	外观质量 (4)	C115	墙体、顶棚、管道根部处理与地面无渗漏情况	4

表 C.0.9 屋面防水评定指标（15 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
屋面防水 (15)	防水材料 (3)	C116	防水材料性能指标的检验和产品认证符合标准要求	3
	防水工程质量 (4)	C117	屋面防水工程施工质量验收情况符合规定要求	4
	外观质量 (5)	C118	屋面防水工程外观质量符合规范要求	2
		C119	II 屋面坡度、坡向、女儿墙、天沟、落水口等防水细部处理质量情况良好	3
	I 屋面坡度、坡向、女儿墙、天沟、落水口等防水细部处理质量情况一般		(2)	
成品保护 (3)	C120	屋面防水工程正常使用和维护情况，后期附加（太阳能、通讯）等设施无破坏防水层情况	3	

表 C.0.10 外墙装修工程评定指标（18 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
装修工程 (18)	装修设计 (6)	C121	II 外墙装修的设计使用年限高于 20 年，且提出装修材料的性能指标	6
			I 外墙装修的设计使用年限高于 15 年，且提出装修材料的性能指标	(4)
	装修材料 (6)	C122	II 设计提出的全部性能指标均进行了检验，并提供产品认证证书	6
			I 设计提出的部分性能指标进行了检验，检验结论为符合要求	(4)
	装修工程质量 (4)	C123	按有关规范的规定进行了装修工程施工质量验收，验收结论为合格以上	4
外观质量 (2)	C124	现场检查，装修无起坡、空鼓、变色、变形和脱落现象	2	

表 C.0.11 管线工程评定指标（12 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
管线工程 (12)	管线工程设计 (4)	C125	III管线工程的最低设计使用年限不低于 25 年	4
			II 管线工程的最低设计使用年限不低于 20 年	(3)
			I 管线工程的最低设计使用年限不低于 15 年	(1)
	管线材料 (3)	C126	管线材料提供符合标准要求的检验报告和产品认证证书	3
	管线工程质量 (3)	C127	按有关规范的规定进行了管线工程施工质量验收，验收结论为合格	3
运行情况 (2)	C128	管线排布合理、运行有效	2	

表 C.0.12 设备工程评定指标（15 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
设备工程 (15)	设计或选型 (4)	C129	III设计使用年限不低于 25 年且提出设备与使用年限相符的耐用指标要求	4
			II 设计使用年限不低于 20 年且提出设备与使用年限相符的耐用指标要求	(3)
			I 设计使用年限不低于 15 年且提出设备的耐用指标要求	(2)
	设备质量 (5)	C130	全部设备均为经过认证的合格产品	3
		C131	II 设计或选型提出的全部耐用指标均进行了验收（型式检验结果有效）、结论为符合要求	3
			I 设计或选型提出的主要耐用指标均进行了验收（型式检验结果有效）、结论为符合要求	(2)
	设备安装质量 (3)	C132	设备安装质量按有关规定进行验收，验收结论为优良	3
设备运行 (3)	C133	设备运行有效	3	

表 C.0.13 门窗评定指标（16 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
	设计或选型 (6)	A134	III设计使用年限高于 30 年	6
			II 设计使用年限高于 25 年	(4)
			I 设计使用年限高于 20 年	(2)

门窗 (16)	门窗质量 (4)	C135	门窗提供符合标准要求的检验报告和产品认证证书或能效标识	4
	门窗安装质量 (3)	C136	安装牢固,按有关规范进行了门窗及五金件安装质量验收,验收结论为合格	3
	外观质量 (3)	C137	门窗尺寸准确,表面洁净、无翘曲,面层色泽一致、无损伤,开关灵活、关闭严密、金属件无锈蚀	3

表 C.0.14 外墙保温评定指标 (16分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
外墙保温 (16)	系统选型 (4)	C138	设计使用年限符合设计要求	4
	系统组成材料质量 (6)	C139	各种组成材料由系统供应商整套提供	3
		C140	各种组成材料的性能指标符合设计要求	3
	工程实体施工质量 (6)	C141	系统各层构造做法符合规范要求	3
		C142	饰面层施工质量无开裂、渗水、翘曲、脱落现象	3

表 C.0.15 住宅长寿命与可改造性技术评定指标 (25分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
住宅长寿命技术体系应用 (8)		C143	采用不同寿命的建筑构件、配件、部品、部件分离技术体系	1
			采用建筑支撑体系与非支撑(填充)体系分离技术,并符合设计施工一体化要求	1
			采用外围护墙(结构)体系装配技术,并符合一体化、通用化的设计与建造要求	1
			采用内隔墙体系装配技术,并符合一体化、集成化、通用化的设计与建造要求	1
			采用套内管线及设备分离技术,并符合一体化、集成化的设计与建造要求	1
			采用架空管线层技术,并符合一体化、集成化的设计与建造要求	1
			采用整体卫浴、厨房、收纳技术,并符合一体化、集成化、通用化的设计与建造要求	1
			采用室内地(楼)面、墙面、吊顶装配式装修,并符合标准化、一体化、集成化、通用化的设计与建造要求	1

住宅长寿命技术应用 (25)	建筑 结构 构件、 配件、 部品、 部件 耐久 年限 (17)	C144	支撑体系	支撑（结构）体系设计使用年限 100 年		5
			非支撑 (填 充) 体 系	共用管线	>30 年	2
					>20	(1)
				内隔墙系统	>20	2
					>15	(1)
				整体厨房系统	>20	2
					>15	(1)
				整体卫浴系统	>20	2
					>15	(1)
				整体收纳系统	>20	2
					>15	(1)
				架空系统	>20	2
					>15	(1)
照明灯具	>5					

附录 D 住宅舒适与健康品质评定指标

表 D.0.1 住宅套型评定指标（188 分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标			分值
	功能 配置 (15 0)	D01	入户空 间	面积与 尺度	设独立门厅，尺度敞阔	4
					设通道式门厅、尺度适宜	(2)
					设通道式过厅、尺度紧凑	(1)
			功能配 置	设更衣柜（镜）、鞋柜、坐凳、雨具存放等、设紧急物品柜、并设（或可直通）客用卫生间	4	
				设更衣柜、鞋柜、坐凳、雨具存放等，设紧急物品柜等	(2)	
				设更衣柜、鞋柜、雨具存放等	(1)	
		D02	休寝功 能空间	主卧室	空间敞阔，配置衣帽间、日照良好，另设有观景休憩第二空间	4
					空间适宜、配置衣帽间、日照良好	(2)

住宅套型 (188)	D03	起居功能空间	次主卧室	空间紧凑适用、配置衣帽间、采光良好	(2)		
				空间敞阔，配置衣帽间、日照良好，设有第二观景休憩空间，与主卧室联系方便	3		
				空间适宜、配置衣帽间、日照良好、与主卧室联系方便	(2)		
				空间紧凑适用、配置衣帽间、采光良好	(1)		
			卧室配置	卧室空间适宜、配置衣帽柜、至少有一间设有学习、工作等第二功能空间	3		
				卧室空间适宜、均配置衣柜	(2)		
				卧室空间适宜、部分配置有衣帽柜	(1)		
			客卧室	位置相对独立、配置衣帽柜、空间适宜、日照良好、配置衣柜	3		
				位置相对独立、空间适宜、采光良好	(2)		
				位置相对独立	(1)		
			D04	餐厨功能空间	客厅	设独立会客室、空间敞阔、日照良好、配置完善	4
						设客厅空间、空间适宜、采光良好	(2)
	设客厅空间、综合利用	(1)					
	家庭室	设家庭室、空间敞阔、日照良好、方便家人使用			3		
		设家庭室、空间适宜、采光良好、方便家人使用			(2)		
		设家庭室空间、采光良好、方便使用			(1)		
	健身空间	设有独立的健身房			2		
		设有综合健身空间			(1)		
	趣味空间	满足至少两代人不同兴趣起居活动的空间	2				
		满足主要家庭成员兴趣起居活动空间	(1)				
	D05	卫浴功能空间	厨房配置	设独立双厨房，空间适宜、配置齐全	5		
				设双厨房、空间适宜、配置齐全	(4)		
				设综合性厨房、配置齐全、满足早餐使用	(3)		
				设独立厨房、配置齐全	(2)		
				设餐厨一体式厨房	(1)		
			餐厅配置	设独立餐厅、空间敞阔、采光良好	3		
				设独立餐厅空间、空间敞阔、采光良好	(2)		
	设餐厅空间	(1)					
	D06	工作学习功能	配置数量	卧室均配有卫生间	1		
				除主卧室、次主卧室及客用卧室外的其余卧室三分之二及以上配有卫生间	1		
				设有客用卫生间	1		
			设备配置	主卧室、次主卧卫生间配置如厕、净身、盥洗、洗浴、化妆功能空间与相应洁具与设备、其余卫生间配置如厕、盥洗、洗浴、梳妆空间及相应洁具设备	4		
				主卧室卫生间配置如厕、净身、盥洗、洗浴、化妆功能空间与相应洁具与设备、其余卫生间配置如厕、盥洗、洗浴、梳妆空间及相应洁具设备	(2)		
				不少于两个卫生间配置完善的配置如厕、盥洗、洗浴、梳妆功能空间与相应洁具与设备	(1)		
	D06	工作学习功能	设独立工作室、书房，空间敞阔、采光良好	4			
			设独立工作室空间（书房）、空间适宜、采光良好	(2)			
设兼用工作空间、学习空间书，空间适宜			(1)				

		D07	储藏功能	储藏间	设专用储藏间、房间面积	15 m ² 以上	4	
						10-12 m ²	(3)	
						8-10 m ²	(2)	
						6-8 m ²	(1)	
						设紧急防灾减灾物品柜（间）		
		D08	户外（场地）空间	花园	设独立花园（满足停车、儿童活动场地、家庭户外聚餐、娱乐等需求）	3		
					设独立花园（满足停车、配有小型活动场地）	(2)		
					设独立花园（户外休闲、茶歇）	(1)		
				空中（平台）花园	设空中花园（满足休闲、餐饮、聚会、健身等需要）	3		
					设空中花园（满足休闲、聚餐需要）	(2)		
					设空中入户花园	(1)		
				阳台（花园）	设连续宽敞阳台、多房间可共享休闲、聚餐、健身等阳台设施	5		
					设多处宽敞阳台、多房间可分别享用休闲、聚餐、健身阳台设施	(4)		
					设起居宽敞阳台、结合客厅等增加多种户外起居功能，同时设生活阳台、增加多种厨事功能	(3)		
					设起居阳台、结合客厅等增加户外起居功能，同时设生活阳台、增加厨事功能	(2)		
					设起居阳台同时设生活阳台 空中入户花园	(1)		
				D09	停车功能空间	车库	独立双车位以上车库（权属）	1
							独立双车位车库（权属）	1
							独立单车位车库（权属）	1
						车位	3 车位及固定以上	1
		2 车位（固定）	1					
		1 车位（固定）	1					
		维修保养	（车库）配置专业维修机构			1		
			独立车库配置维修间（权属）			1		
			独立车库配置维修空间（权属）			1		
		清洁	配置专业清洗机构			3		
			配置独立清洗设施	(2)				
配置公共清洗设施	(1)							
D10	设备功能空间	设专用设备机房、采光通风良好并方便安装、检修、清洁	3					
		设专用设备机房、通风良好并方便安装、检修、清洁	(2)					
		设设备平台间、采光通风良好并方便安装、检修、清洁	(1)					
D11	个性化功能空间	设商务会议室（独立西餐厅兼用）、临近厨房、采光良好	1					
		设专用书房、空间敞阔、采光良好	1					
		设健身房、配置多种运动设备	1					
		设室外（内）游泳池	1					
		设家庭影院	1					
		设专用露天餐厅、厨房（烧烤）	1					
		设特聘厨师休息室	1					
		设专用茶吧餐厅、厨方	1					
		设景观洗浴卫生间	1					
		设桑拿房	1					

布局与组合 (38)				设理疗室（按摩）间	1		
				设佣人房，配置佣人卫生间、数量满足服务需要	1		
				设酒窖、雪茄吧等（特种储藏间）	1		
				设专用冷藏间（小型冷库）	1		
				设保（险）室	1		
				其他个性化房间 1	1		
				其他个性化房间 2	1		
				其他个性化房间 3	1		
	D12	布局和组织			套内起居、休寝、餐厨、厕卫、工作（学习）、健身、储藏等功能空间布局符合居住生活行为方式与秩序需求	4	
					套内交通	分别有主次两条相对独立出入口交通路线，满足生活多样性需要，交通路线顺畅、不穿行起居、卧室	3
						入户后可有两条相对独立的交通路线联通各功能空间，满足生活多样性需要，交通路线顺畅、不穿行起居、卧室	(2)
						入户空间（门厅、过厅等）位置合理、套内交通符合居住生活需要、交通路线顺畅、不穿行起居、卧室	(1)
		D13	空间自由度		套型面积配置	1000 及以上（府邸、庄园，1000 以上）	7
						700-900（奢侈住宅、800 上下）	(5)
						500-600（豪华型住宅，500 上下）	(4)
						300-400（颐享住宅，别墅，250 及以上）	(2)
						100-200（小康住宅，人均 45-60 平米）	(1)
			层高	3.6m 以上	5		
	3.5-3.6m			(3)			
	3.2-3.4m			(2)			
	空间流动性	采用流动空间设计，满足自由居住的需求	3				
		采用部分流动空间设计，满足自由居住的需求	(1)				
	D14	功能分区	内外分区		对内对外功能房间分区明确，交通流线各自独立，互无干扰	4	
					兼有对外起居功能的房间与私密性较强的起居、休寝房间分区明确，交通流线相对独立	(2)	
					兼有对外起居功能的房间与私密性较强的起居、休寝房间分区布置	(1)	
			洁污分区	设有独立的污物清运通道（交通），可随时直接清出住宅套外	4		
				设有独立的污物清运通道（交通），定时清出住宅套外主要污物（垃圾）交通临近户门，不对套内其他功能房间有明显影响	(2)		
					(1)		
		动静分区	餐厨与起居休寝房间分区明确，互不干扰，交通组织合理	4			
			起居与休寝房间分区明确，交通组织合理	(2)			
			娱乐起居与休闲起居房间分区明确，互不干扰	(1)			
	D15	避难间			设有安全避难间，遇有紧急（火灾等）情况时无需通过公用交通设备可直接逃离户外	3	
					设有安全避难间，遇有紧急（火灾等）情况时通过公用交通设备可逃离户外	(2)	
					高层住宅设有临时避难房间，房间窗户临近消防车停靠一侧	(1)	

表 D.0.2 套型组合单元平面评定指标 (111 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值	
套型组合单元平面 (111)	单元平面布局 (50)	D16	套型组合形式	单套单元、独立交通	30	
				叠拼单套, 独立交通	(25)	
				双套单元、分别独立交通 (蝶拼)	(20)	
				单套单元、公共交通 (大平层)	(15)	
				双套单元、公共交通	(10)	
				三套单元	公共交通、全独立通风	(7)
					公共交通、中间户间接通风	(6)
				四套单元	公共交通、全独立通风	(4)
					公共交通、两端套独立通风	(3)
				五至六套单元	(2)	
		七至八套单元	(1)			
		套型组合布局	平面布局合理、功能关系紧凑、空间利用从分、符合北京地区气候特点	III合理	7	
				II比较合理	(5)	
				I基本合理	(3)	
	D17	住宅进深及面宽	平面规整, 无明显凹凸错落变化	7		
			平面有凹口, 凹口深度与开口宽度之比 <2	(5)		
			平面面宽、户均面宽大小适度	(3)		
			单元平面水平投影与其占地面积之比 >0.75	(2)		
	D18	单元住宅对环境资源的利用	充分利用边自然景观资源布置起居及休寝房间	6		
			充分利用地面资源、为首层房间所用	(4)		
			充分利用屋顶资源, 为顶层房间所用	(2)		
	D19	平面模数化设计	住宅平面设计符合模数协调原则	4		
			同一类功能空间或相同套型内的同一类功能空间的模数统一	(2)		
		空间可改造性	结构体系有利于空间的灵活分隔	4		
结构体系有利于改造更新			(2)			
D20	结构体系	结构体系	(2)			
		D21	门厅 (大堂) 和候梯厅有自然采光, 窗地面积比 $\geq 1/10$	2		
		D22	寒冷地区, 兼具有公共活动功能的 (组合) 单元门厅 (大堂) 冬季有日照	2		
		D23	门厅、(组合) 单元门厅 (大堂) 与室外之间结合当地气候条件设置防风、保温或隔热的过渡空间	2		
		D24	单元门厅 (大堂) 面积	III门厅 (大堂) 或进厅使用面积: 高层 $\geq 40\text{m}^2$ 、中高层 $\geq 30\text{m}^2$; 多层 $\geq 15\text{m}^2$, 并设独立信报箱空间	5	
II门厅 (大堂) 或进厅使用面积: 高层 $\geq 30\text{m}^2$ 、中高层 $\geq 20\text{m}^2$; 多层 $\geq 10\text{m}^2$, 并设信报箱	(3)					
				(1)		

			I 门厅（大堂）或进厅使用面积：高层 $\geq 20\text{ m}^2$ ；中高层 $\geq 15\text{ m}^2$ ；多层 $\geq 8\text{ m}^2$		
		D25	设（组合）单元大堂	II 大堂内设有居民综合性公共活动空间，使用面积 $> 50\text{ m}^2$	3
				I 大堂内设有居民临时休息、接待空间及服务台 $\geq 40\text{ m}^2$	(1)
		D26	电梯候梯厅深度、当电梯单侧布置时，不小于多台电梯中最大轿厢深度，同时满足担架进出的需要；当电梯双向相对布置时、候梯厅深度不小于两侧最大轿厢深度之和，且不大于 3.5 米		3
		D27	两部及以上电梯时，成组设置		2
		D28	楼梯段净宽 $\geq 1.1\text{ m}$ ，平台宽 $\geq 1.2\text{ m}$ ，踏步宽度 $\geq 260\text{ mm}$ ，踏步高度 $\leq 175\text{ mm}$		2
		D29	通往各套型的公共走廊简短直接、视线通畅		2
		D30	作为主要交通使用的开敞式走廊（道）应结合当地气候条件，采取必要的防风、防雨、防滑等措施，并采用防坠落措施		2
		D31	楼层设置的垃圾间、垃圾收集设备的位置隐蔽同时方便居民到达		2
		D32	楼层设置的垃圾道的位置隐蔽且设有（小）前室		2
	D33	楼层套数在四套（含）以上时设置公共（给、排水及采暖等）管井，管径检修口设在单元公共空间、方便检修		2	
	结构舒适度（21）	D34	人员活动的各部位的风振加速度小于规定限值的 80%		7
			人员活动的各部位的风振加速度小于规定限值		(4)
		D35	人员活动的各部位的竖向振动加速度小于规定限值的 80%		7
			人员活动的各部位的竖向振动加速度小于规定限值		(4)
	D36	人员活动的各部位夜间的水平向振动加速度小于规定限值的 80%		7	
人员活动的各部位夜间的水平向振动加速度小于规定限值		(4)			

表 D.0.3 装修部位、材料与部品部件评定指标（75 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
装修部位、材料与部品部件（75）	装修部位（16）	D37	地面（楼面）	精美	2
			优良	(1)	
		D38	台阶（坡道）	精美	2
				优良	(1)
		D39	屋顶面（夹层）	精美	2
				优良	(1)
		D40	墙面（柱面）	精美	2
				优良	(1)
		D41	踢脚	精美	1
				优良	(1)
		D42	墙裙	精美	2
				优良	(1)
		D43	隔断	精美	2
				优良	(1)
		D44	室内楼梯	精美	1
				优良	(1)

	D45	室内电梯	精美		2		
			优良		(1)		
	D46	天然材料	木地板	优质	2		
				良好	(1)		
			木器	优质	2		
				良好	(1)		
			石材	优质	2		
				良好	(1)		
			皮质材料	优质	2		
				良好	(1)		
			D47	人工材料	涂料	优质	2
						良好	(1)
					面砖	优质	2
						良好	(1)
	壁纸	优质			2		
		良好			(1)		
	人造板材	优质			2		
		良好			(1)		
	金属材料	优质			2		
		良好			(1)		
	玻璃	优质			2		
		良好			(1)		
	胶粘剂	优质	2				
		良好	(1)				
	D48	环保标志	100%		3		
			80%		(2)		
	专项装修 (6)	D49	防火材料	优质	2		
				良好	(1)		
			耐火材料	优质	2		
				良好	(1)		
		线路敷设	优质	2			
			良好	(1)			
	部品 部件 (33)	D50	门窗	套内门窗	户门	优质	2
						良好	(1)
					外窗	优质	2
						良好	(1)
					内门	优质	2
				良好		(1)	
				内窗	优质	2	
					良好	(1)	
公共部位门窗				门	优质	2	
					良好	(1)	
		窗	优质	2			
			良好	(1)			
D51		器具	洁具	防雾镜	优质	1	
					良好		

					智能镜柜	优质	1
						良好	
					卫生间暖风	优质	1
						良好	
					智能马桶	优质	2
						良好	(1)
					智能淋浴花撒	优质	2
						良好	(1)
				灶具	抽油烟机	优质	2
						良好	(1)
					燃气炉	优质	2
						良好	(1)
					洗池	优质	2
						良好	(1)
					橱柜	优质	2
						良好	(1)
				洗碗机	优质	2	
					良好	(1)	
				烤箱	优质	2	
					良好	(1)	
配件	配件 1	优质	1				
		良好					
	配件 2	优质	1				
		良好					

表 D.0.4 设备设施评定指标（80 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		总分值
设备设施(80)	强电设施(30)	D52	电源	1、 小区供电为真双路接入，户内应急照明、网络电源、安防系统、避难室（含区域内照明、插座、其它必要设备供电，及区域外相关通风、给排水等设施供电）、自来水给水设施供电按一级负荷考虑，应由双重电源供电；	3
				2、户内设应急电源装置（EPS）作为一级负荷备用电源；安防、网络系统设 UPS 不间断电源装置供电。以上设施需满足停电后可提供 3 小时不间断的供电。同时户内预留柴油发电机位置及相关管路；	2
		供电负荷	3、 户内常规用电（含照明、空调及常规家电）按 80W/m ² ~100W/m ² 计算用电负荷，特殊负荷如电蒸汽加湿器、电梯、电锅炉、电采暖、桑拿、泳池、温泉池、电动门、热风幕等设施供电需额外计算；	6	

			4、厨房、餐厅及户外用餐区按 400~1000 W/m ² （每个区域按 10 m ² ~40 m ² 估计，面积越大，指标越小）计算用电负荷和预留插座；	6
	D53	低压配电系统	5、采用三相电源进户，电能表应能按相序计量。若当地供电局审批同意，宜设单相（常规负荷）、三相（特殊负荷）双表，避免误接短路；	2
			6、由三相电源供配电时，应考虑三相负荷平衡。每个楼层设一个带隔离功能的开关电器，且该开关电器可独立设置，也可设置在电能表箱里。套内每层的单相用电设备、电源插座采用同相电源供电	2
	D54	安全防护	7、供电线缆采用低烟无卤阻燃的铜芯线缆；	2
			8、多层住宅设电气竖井（井壁应为耐火极限不低于 1h 的不燃烧体），水平布线宜设专用线槽。所有回路均有编号标识。	2
			9、疏散通道上安装的电动门，应能在发生火灾时自动开启。户内电梯执行消防电梯标准；	2
			10、防雷接地严格按《建筑物防雷设计规范》GB 50057 执行。	2
			11、户外及户内潮湿区域的电气安全防护严格按《民用建筑电气设计标准》GB51348 中 12.10 条实行	1
暖通设施(30)	D55	冷热源	1、冷源宜采用分户式空气源热泵。热源宜采用集中供暖或分户式燃气热水炉。冷热源也可采用地源热泵等形式，该系统需充分考虑冷热平衡；	5
	D56	采暖空调系统	2、采暖方式宜采用地采暖（地砖或石材地面）+暖气片系统、或风机盘管系统。若如层高有条件宜设地送风系统。木地板房间不宜设地暖，若确有必要采用，其木地板应严格满足《地采暖用木质地板》LY/T1700 规定；	5
			3、地暖管道需合理布置，保证采暖区域地面温度均衡、适宜，局部管线密集处需进行保温隔热处理；	2
			4、地暖系统采用分房间自动温控；	2
			5、地暖及其它暗装采暖管材采用阻氧型耐热聚乙烯（PE—RT）管，原材料应采用美国陶氏化学公司 DOWLEX2388 即 PE-RT2 型原料树脂（或同档次材料）；管道壁厚依据《华北标 91SB1-1》第 101 页，根据系统压力选择。系统安装完毕后，需严格进行打压试验；	1
			6、空调系统采用户式中央空调系统——VRV 或风机盘管系统。若层高有条件宜设地送风系统；	5
			7、空调冷热水或氟利昂系统安装完毕后，需严格进行打压试验，并全面检查保温工程质量（防冷凝水）；	2
			8、风道安装完成后需严格检查漏风情况，并全面检查保温工程质量（防冷凝水）；	2
	D57	舒适及安全	9、空调、新风系统的送回风应充分考虑室内气流组织、温度场，选择适宜的风口类别、风口位置，控制风速、送风温度等，避免冷热风直吹人体的不舒适感；	2
			10、新风系统的送风应经过预热（冷）处理；	2
			11、加湿设备宜采用电蒸汽加湿器；	1

				12、长时间无人居住的房屋，需考虑冬季防冻采暖，保证房间温度 $\geq 5^{\circ}\text{C}$ ，或泄空所有非消防存水设施及管道。消防管道设电伴热保温；	1
	给排水设施 (20分)	D58	给水系统	1、给水系统应充分计算各类用水设备出口压力需求；	5
				2、生活热水系统的所有干管、支管均设热水循环；	2
				3、冷、热水系统同源；	5
				4、直饮水系统的管材、阀门、管道连接件及供水水嘴宜采用食品级 316 不锈钢无缝管或食品级钛合金无缝管；	1
				5、室内和庭院水景补水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749。	1
	D59	排水系统	6、排水系统采用污水水分离方式；	5	
			7、所有给排水管道安装完成后需做管道标识；	1	
弱电系统(0)	D60		参见“智慧社区”章节相关内容。此处不重复评分	0	
小计					80

表 D.0.5 室内无障碍设施与适老化评定指标 (31 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
室内无障碍设施与适老化 (31)	套内无障碍设施与适老化 (9)	D61	套内同层楼(地)面高差 $\leq 15\text{mm}$	4
		D62	套内门扇开启净宽度 $\geq 0.8\text{m}$,套内过道净宽度 $\geq 1.2\text{m}$	6
		D63	卫生间便器的前端或左右一侧与墙之间的距离 $\geq 0.5\text{m}$	4
		D64	洗浴空间短边净距 $\geq 1.4\text{m}$	4
	公共区域无障碍设施 (6)	D65	候梯厅至入户过道净宽 ≥ 1.2	4
		D66	4层及以上住宅设置的电梯应同时满足无障碍通行的使用要求	4
		D67	单元公共出入口净宽度 $\geq 1.10\text{m}$ ，有高差时设轮椅坡道和扶手，且宽度、坡度符合要求	4

表 D.0.6 空气质量评定指标 (分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
空气质量(100)	空气质量指标 (30)	D68	室外空气质量控制指标	1、建筑场地选址无洪灾、泥石流及含氮土壤的威胁，建筑场地安全范围内无电磁辐射危害和火、爆、有毒物质等危险源，无排放超标的污染源	2
			2、室外空气质量必须符合《环境空气质量标准》GB 3095 二类标准，达到一	8	

	污染源控制 (30)			类标准加分项	
				3、 室外土壤氡含量符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2标准	1
				4、 室外土壤质量达到《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 15618）第一类标准	2
		D69	室内空气质量控制指标	5、 室内空气质量必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325 标准。	16
				6、 卫生间、冥想室等室内空间可设置香氛设施, 香氛材料宜具有 IFRA 或其它同类权威标准认证。	1
		D70	建筑材料污染源	1、 无机非金属主体材料和装饰装修材料（含砂、石、砖、实心砌块、水泥、混凝土、混凝土预制构件、石材、建筑卫生陶瓷、石膏制品、无机粉黏结材料等）放射性限量应符合现行国家标准《建筑材料放射性核素限量》GB 6566 规定的 A 类要求，表面氡析出率的测定方法应符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325 附录 A 的规定	2
				2、 含有机物的主体材料和装饰装修材料，如人造木板及制品、油漆涂料、密封胶、胶粘剂、保温材料、水性处理剂、混凝土外加剂、壁布（纸）、地板、地毯及衬垫、家具、软装材料等，其有害挥发物含量应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325、建筑装饰装修工程质量验收标准 GB50210。宜使用 greenstar 金级认证（或其它同类第三方认证）材料、家具	10
				3、 以上材料不可含石棉，铅含量小于 100ppm	1
		D71	设备管道污染源	4、 不得使用含汞的温度计、开关、电气。无汞灯具数量/所有灯具数量≥75%，其余可采用低汞灯具。出口照明的标识只能使用 LED 或 LEC 灯，不应使用含汞的蒸汽灯和高密度卤素灯。	1
				5、 卧室、起居室、书房等常用空间不宜设置室内燃烧设施（锅炉、燃气灶、火景、壁炉、烤箱等），其它空间尽量减少数量。以上设施附近应配有局部机械排风设施，将燃烧废气及烹饪污染物	3

				直接排出室外。厨房、卫生间、储存清洁和化学品的房间、配备大容量打印机和复印机的房间、车库、其它高湿房间（浴室、泳池、带烘干设施的洗衣房等）也应设置独立机械排风系统，换气次数满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736。以上区域在设施使用期间，均应保持局部负压。	
				6、地漏采用直通式，相应排水支路设P弯，水封高度≥5cm。排水弯需有保证水封不干涸的措施。所有排水管应严密连接，不渗不漏。	2
				7、根据《化学品分类和标签规范》GB 30000.1~30 以及《全球化学品统一分类和标签制度》(GHS) 分类，清洁用品、洗手皂液等不得含有以下成分： 生殖细胞致突变性 GB 30000.22(H340)、致癌性 GB 30000.23 (H350)、生殖毒性 GB 30000.24 (H360)、特异性靶器官毒性 反复接触 GB 30000.26 (H372)、呼吸道或皮肤致敏 GB 30000.21 (H334、H317)。在 GreenScreen® List Translator 指定权威 A 列表中因内分泌活性而被列出的成分	1
				8、易燃易爆（酒精、油漆等）、易爆（瓦斯罐等）、有害物品（杀虫剂、管道疏通剂等）在单独房间或空间内采用原包装容器分类存放，同时用醒目标志标明其作用及危险性，并有防止儿童接触的措施。	2
		D72	细菌滋生	9、霉菌、真菌等微生物控制。应定期检查并清理水渍或积水，以及天花板、墙壁或地板上的变色和霉菌（不少于每季一次，潮湿房间不少于每月一次），定期清洁空调冷凝水盘（不少于每月一次，另外空调季开始和结束时各一次）	2
				10、空调通风系统应定期进行专业清理（每年空调季开始前，高湿空间不少于每半年一次）。清理作业应严格符合空调通风系统清洗规范 GB19210。	2
				11、设置分类垃圾桶，带密闭盖。垃圾桶定期清理（不少于每日一次） 小区设封闭式干湿垃圾间，配备完好的给排水、通风、空调条件。其中，湿垃	2

				圾间室温 $\leq 10^{\circ}\text{C}$ 。	
	D73	出入口 防尘		12、 建筑物主入口设置门斗或其它有效的空气缓冲隔离空间。门斗内外设置防滑地垫，地垫保证每天清洁。	2
通风换气(28)	D74	围护结构		1、 围护结构气密性符合《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB55015、GB55015、《居住建筑节能检测标准》 JGJ/T132、《建筑幕墙》 GB/T21086、《节能建筑评价标准》GB/T50668 规定。	2
				2、 卧室、书房、起居室、餐厅、客厅等空间应设置可开启窗，可开启窗的面积 \geq 该空间地板面积的4%。当室外空气质量达到《环境空气质量标准》GB3095一类标准时，可进行自然通风	4
	D75	室内新风		3、 设新风（或新风换气）系统，所有有人停留的空间设新风口，设计新风量不低于 $40\text{m}^3 / (\text{h} \cdot \text{人})$ ，并需进行风量平衡计算，保证洁净区正压。新风量需同时满足：卧室、书房、餐厅、起居室等长期停留房间换气次数 ≥ 0.6 次/h	6
				4、 其它房间通风换气次数根据《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736	2
	D76	空气净化		5、 所有新（送）风进入房间前应进行过滤。空气过滤器过滤等级需满足表5.7.3-1	2
				6、 装修竣工后，或业主外出超过一个季度以上（封闭且无人管理），应在业主入住前完成空气吹洗。吹洗风量需达到总建面 $\times 4500\text{m}^3/\text{m}^2$	2
	D77	施工过程 监控		7、以上控制项具有完整的工程资料管理	10
空气质量 监控 (12)	D78	制定监 测计划 并设置 监测系 统		室外空气：二氧化硫、二氧化氮、一氧化碳、PM10、PM2.5 实时监测，有害重金属（镉、汞、砷、六价铬和氟化物）提供检测报告，铅、苯定期监测（提交检测计划，检测报告每年提交一次）	4
	D79			卧室、起居室、餐厅等人员长期停留房间、车库：二氧化硫、二氧化氮、一氧化碳、PM10、PM2.5 实时监测，有害重金属（镉、汞、砷、六价铬和氟化物）提供检测报告，铅、苯定期监测（提交检测计划，检测报告每年提交一次）	8

表 D.0.7 水质评定指标 (50 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值
水质(30)	生活用水水质 指标 (9)	D80	水质指 标	1、 入户水源符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749 (中水不入户)	5
				2、 厨房、茶水间用水, 需经过净化过滤, 并达到《饮用净水水质标准》 CJ94	3
				3、 泳池水应有循环处理设施, 达到 GB 标准	1
				4、 室内水景应循环处理或定期更换 (不少于每月一次)	1
	水系统 (10)	D81	给水设施	1、 入户后, 应有方便到达的洗手设施, 该处应配备盛有无添加香料的皂液的封闭容器、干手用纸巾。水龙头宜为感应式	1
				2、 洗手间和厨房的水槽水柱长度至少为 25 厘米 (沿水流方向测量)	1
		D82	生活热水	3、 生活热水系统供水温度不低于 55℃, 末端水温(混水器前)不低于 45℃, 末端出热水时间小于 10s。以上温度实时监测	1
				4、 淋浴器设置恒温混水阀	1
				5、 生活热水系统应定期清洗 (不少于两年一次)。长期停用应满水保养, 重新使用前应待系统内原来的积水放尽并目测水质清澈后方可正常使用	1
		D83	直饮水	6、 直饮水系统应定期清洗 (不少于一季度一次)。如长期停用, 重新使用前应待系统全部清洗后方可正常使用	1
		D84	供水系统	7、 给水系统长期停用应满水保养, 重新使用前应待系统内原来的积水放尽并目测水质清澈后方可正常使用	1
				8、 小区自来水输送系统应有严格的防污染、渗漏措施	1
				9、 小区生活水箱应为两个或两格, 并有定期清洗消毒计划 (不少于半年一次)。其总有效容积应按进水量与用水量变化曲线经计算确定, 但应满足建筑物最高日用水量 $20\% \leq \text{水箱有效容积} \leq 40\%$ 。水箱间应卫生状况良好, 水箱及管道出入口均有严格的防虫、防污染措施	2

水质监测(11)	D85	水质监测计划及设施	《生活饮用水卫生标准》GB5749 中表 1 和表 2 各项每年检测一次（小区物业）	4
			色度、浊度、嗅味及肉眼可见物、PH、大肠杆菌、细菌总数、余氯、COD _{Mn} 。以上指标每半月监测一次（小区物业）	1
			供水系统出机房前设置自动水质检测仪，监测：浊度、PH、溶解氧、TDS（小区物业）	1
			直饮水出水水质每年检测 1 次，检测内容《饮用水净水水质标准》CJ94 表 1 各项（户内）	2
			直饮水出水口设 TDS 仪监测（户内）	1
			泳池设备间应根据消毒药物设（氯气或臭氧）的浓度及超限报警，并设检测仪，实时监测池水中的 pH、氧化还原电位（ORP）、游离性余氯（或臭氧浓度）、浑浊度、水温。	1

表 D.0.8 光照环境评定指标（50 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
光照环境(50)	光环境指标(23)	D86	照明顾问 1、 有专业照明顾问全程参与，进行照明设计和调试，并提供完整的设计成果和调试报告	10	
		D87	人工照明指标	2、 室内人工照明照度符合《建筑照明设计标准》GB50034 表 5. 2. 1 规定。其中卧室、书房房间基础照明的照度达到 300Lx，阅读区补充局部照明后照度达到 500Lx	5
				3、 卧室、起居室、餐厅、冥想室基础照明的照度、色温（3000~5000K）可调，其色温应接近同时间的天然光色温，最高不超过 5500K	3
				4、 全天室内照度可随着天然光的照度、色温变化进行自动或人工调节，晚上 8 点以后室内基础照度可低于《建筑照明设计标准》GB50034。夜间睡眠时，卧室照度应<50 Lx。夜间照明色温宜接近 3000K	3
				5、 调节照度不宜速度过快，30 分钟内照度变化≤1.5 倍	1
				6、 同一时间段，辅助房间照度/主要房间照度≤10，交通上相邻房间照度比≤	1

				3, 墙顶地表面照度/相邻区域表面照度 \leq 3, 工作平面上均匀度至少达到0.4。		
自然采 光(18)	D88	自然采 光标准	1、 居室采光符合《建筑采光设计标准》 GB50033。卧室、起居室、书房、餐厅、 客厅应直接采光, 室内天然光照度标准 值不低于300Lx	5		
			2、 主卧卫生间和至少有一个其它卫生 间直接采光	2		
			3、 户内与采光窗距离不超过5米的面积 \geq 30%有人停留房间的地板面积之和	2		
			4、 外立面的采光窗面积不少于本层户 内建面的10%	2		
			5、 采光窗玻璃的可见光透过率(VLT) 超过40%	2		
			6、 a. 卧室采光门、窗全部设窗帘。窗帘边 缘为不透光滑轨。帘布的防紫外线率 100%, 开孔率 $<$ 5%, 透光率 $<$ 15% b. 卧室外门窗采用电致变色玻璃 (Electrochromic glass, 透光率在 5%-60%区间调节, 雾度 $<$ 5%), 可取 代窗帘 (a 或 b)	2		
			D89	眩光防 护	7、 利用可移动的窗帘、可反射光线的 室外遮阳设施、可折射直射光的遮阳软 片或反射玻璃等避免太阳直射光产生的 眩光影响。	2
			D90	其它	8、 利用坡地或设天井、导光系统, 将 阳光引入地下室等室内暗区	1
			人工照 明(9)	D91	光源选 择	1、 卧室、起居室、餐厅、冥想室的基 础照明及植物补光灯采用全光谱灯具
2、 各房间的基础照明、主灯、阅读补 充照明灯具的显色指数 $R_a > 90$, $R_9 >$ 50, 色容差应 $<$ 3SDCM	4					
3、 各房间的基础照明、主灯、阅读补 充照明灯具的频闪控制。最小频率 90Hz, 波动深度 $<$ 5%	1					
D92	眩光控 制	4、 灯具眩光控制达到《建筑照明设计 标准》GB50034		1		
D93	照明调 节	5、 每个房间人工照明系统可按不同场 景分别控制		1		
		6、 卧室、起居室、餐厅应有 \geq 30%的 运行时间, 住户能控制其直接环境中的		1		

				光照度、色温和电灯颜色，以及重置自动设置	
--	--	--	--	----------------------	--

表 B.0.9 声环境评定指标（50 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值		
声环境 (50)	声环境规划 (11)	D94	专业顾问	1、有专业声学顾问全程参与进行建筑声学设计，并提交声学报告。报告含整体声学方案、各区域声学指标及措施、场地噪音预测试和最终室内声学验收测试报告	10		
				2、影音室等特殊房间的音视频系统有声学顾问进行设计，并提供完整设计成果	1		
	室外声环境 (18)	D95	噪音指标	1、建筑室外环境噪声指标达到声环境质量标准 GB3096-2008 中 0 类标准	10		
				D96	噪音控制	2、控制相关室外噪音源，室外固定的机械设施（冷却塔、空调室外机、风机、水泵等）选用超静音型并做好减振隔噪处理。移动噪音源（割草机等园艺机械）制定合理的使用计划，尽量降低对室内的噪声干扰	4
						3、如周边有公路、餐饮娱乐、球场等场所，事先进行声学评估，并做好相应的隔声措施	4
	室内声环境 (21)	D97	室内声学控制指标	1、符合表 5.10.3-1，其余指标达到民用建筑隔声设计规范 GB50118	5		
				2、墙体隔声要求：外墙、户间隔墙、电梯隔墙隔声量达到 NIC50 (dB)，卧室外隔墙 NIC45,其它墙体 NIC40。外门外窗隔声量达到 NIC40。电梯不得与卧室，不宜与书房、冥想室相邻	6		
				3、卧室、起居室的分户楼板的撞击声隔声单值评价量≤65 (dB)	2		
				3、影音室混响时间 RT (60)<1.1 秒，其它房间混响时间 RT (60)<0.6 秒	3		
				D98	设备减振隔声	4、电梯、空调、风机、水泵、管道、洗衣机、冰箱等等，所有产生振动的设施，均需采取有效的减震措施，防止振动传声。并应采取控制流速、设置消声器等综合措施降低随管道传播的机械辐射噪声和气流再生噪声	4

		D99	声掩蔽系统	5、有特殊隐私要求的房间，若噪音值 $\leq 30\text{dBa}$ ，宜设声掩蔽系统	1
--	--	-----	-------	--	---

表 B.0.10 健康促进评定指标（60 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值
健康促进 (60)	公共设施及服务(13)	D100	配套设施	1、社区周边一公里内公共配套：餐饮、超市、健身房	2
				2、社区周边三公里公共配套：商业、电影院、中学、小学、幼儿园、公园、游泳馆、体育馆、美术馆等	2
				3、社区内设会所、运动场地、老年人与儿童活动场地、有座椅的小广场、宠物活动场地	2
				4、小区内标识清晰、垃圾桶摆放美观、食用	2
		D101	物业服务	5、物业服务达到《北京市住宅物业服务标准》DB11/T751 第五级标准。	5
	促进交往(2)	D102	促进交往	1、社区内超过 50%的住户以此为第一居所	2
	运动健身(5)	D103	体育健身设施	1、社区内有球场（篮球、网球等）、铺装跑道、健身会所、游泳馆中至少一项	2
				2、社区内有专用行人景观便道、可跑步或步行	2
		D104	集体健身活动	3、邻里定期组织打球、跑步或其它集体健身活动（每月不少于一次）。	1
	医疗卫生(9)	D105	医疗卫生机构及服务	1、社区周边二公里内有社区卫生机构，周边五公里内有三甲级医院	3
				2、医疗卫生机构设有家庭医生，签约服务老年人	1
		D106	卫生安全措施健康教育	3、冰箱分别设置熟食区、生食区，之间互相隔离	1
				4、菜刀菜板生熟分开，有洗碗机、消毒碗柜	1
				5、除可能产生重大虫害外，不使用杀虫剂	1
				6、从室外停车落客处到室内有无障碍通道	1
			7、老人房考虑无障碍交通，设专用无障碍卫生间（设报警按钮），墙面与地面有明显色差和分界	1	

	舒适 (9)	D107		1、 室内热舒适等级达到《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》 GB50736 中 I 级标准	4
				2、 设有独立空间的冥想室	1
				3、 采用符合人体工程学原理的家俱	2
				4、 室内净高不低于 2.7 米	1
				5、 卧室卧具舒适，夜间照度、噪音控制良好，促进睡眠	1
	精神艺术 (8)	D108	亲近自然	1、 室外绿化环境优美，有水系或小型人工湖	2
				2、 卧室、起居室、客厅、餐厅中至少两处的窗外视野有自然景观，至少三处无高大建筑物或构筑物阻碍视线	2
				3、 室内种植绿植，并维护良好	1
		D109	艺术设计	4、 建筑设计、景观设计、室内设计具有美感、满足业主审美需求	2
				5、 客厅、起居室、餐厅、卧室、走道等均有艺术品摆放	1
	健康体系(10)	D110	第三方认证	获得国际国内工人的权威健康建筑体系认证。例如 WELL、中国建筑学会标准《健康建筑评价标准》认证	10
	健康创新 (4)	D111	健康创新	小区内采用创新型健康技术，并达到实际效果	1
				户内采用创新型健康技术，并达到实际效果	1
		D112	最佳实践	小区有相关健康理念的措施实施，并在小区公共信息平台发布，10%的居民参与	1
				住户采用具有创新性健康理念的生活方式，并实施超过 2 个月（针对单户评价）	1

附录 E 住宅设施与便捷品质评定指标

表 E.0.1 用地与规划评定指标 (135 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标	分值	
用地与 规划 (135)	用地 (24)	E01	因地制宜、合理利用原有地形地貌	8	
		E02	妥善做好场地内原有自然环境及资源的保护和利用	8	
		E03	☆远离污染源,避免和有效控制水体、空气、噪声、电磁辐射,土壤等污染	8	
	空间 布局 (35)	E04	按照住区规模,保持合理的用地平衡	4	
		E05	按照住区规模,合理确定规划分级	4	
		E06	功能结构清晰,住宅建筑密度适当	4	
		E07	住宅布置满足日照、自然采光、通风与消防的要求	11	
		E08	住宅之间主要居住房间无视线干扰	4	
		E09	空间层次与序列清晰,尺度恰当	4	
		E10	院落空间有较强的领域感,有利于邻里交往与安全	4	
	道路交 通 (64)	E11	主要出入口位置与数量选择合理,方便与城市道路交通联系	8	
		E12	主要出入口前的场地(广场),满足临时停车、回车的需要	3	
		E13	车行道路系统架构清晰、顺畅,满足消防、救护(救灾)通行与临时停靠的要求	6	
		E14	人行道路系统便捷、安全、与车行道路系统合理分隔	8	
		E15	主要车行道路与住宅主要出入口临近时,由通往住宅主要出入口的台阶或坡道起始点至主要车行道路边之间设有≥6米的缓冲空间,车行道路在住宅主要出入口两侧设有减速带	3	
		E16	住区内各类交通道路路面选材和构造合理	2	
		E17	机动车 停车率	★III ≥1.0,且不低于当地标准	12
				II ≥0.6,且不低于当地标准	(8)
				I ≥0.4,且不低于当地标准	(5)
		E18	设置(预留)机动车充电基础设施(条件)	3	
E19	非机动车停车空间就近布置、方便存取、相对隐蔽	3			
E20	地上非机动车停车空间设遮雨避雪、防晒的棚架及非机动车充电设施	2			

续表 E.0.1 (上下合并)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标	分值
用地与 规划	道路交 通	E21	标示 标牌 III出入口设有住区平面示意图,主要路口设有路标。各街坊、栋及单元(门)、户和公共配套设施、场地有明显标志,标牌夜间清晰可见	7

			II 主出入口设有住区平面示意图, 各街坊、栋及单元(门)、户有明显标志, 标牌夜间清晰可见	(5)
			I 各街坊、栋及单元(门)、户有明显标志	(3)
		E22	住区周边设有公共汽车、电车、地铁或轻轨等公共交通场站, 且与住区出入口距离<500m	7
	市政设施 (12)	E23	☆市政基础设施(包括供电系统、燃气系统、给排水系统与通信系统、供暖区域内的热力系统)配套齐全、接口到位	12

表 E.0.2 建筑美学应用评定指标 (40 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值
建筑美学应用 (40)	概念与主题 (10)	E24	具有环境元素	从环境活动出发	1~2
				从环境地景出发	
				从环境色彩出发	
		E25	具象表现	入口	1~3
				形式巨大化	
				象征意义	
				直接放大	
		E26	抽象表现	保留母体轮廓	1~3
				利用新材质重新诠释	
				视觉对比	
				人文精神联想	
		E27	家的意象	重复堆叠	1~2
				以老屋形为师	
				新旧层次共存	
				家宅意向变化	
		材料材质 (9)	E28	材料选用	满足建筑内部功能对建筑外围护材质的要求
	满足与周边环境相适应(协调)需要				
	满足建筑的主题思想(概念、理念等)体现的需要				
	满足外界面的使用功能需要				
	满足创意转换材料替代的需要				
	材质与拼接		石材: 切割、砌筑、拼接(干挂)、表现		
			清水混凝土: 雕塑性、皮层表现、极简控制		
			红砖: 砌筑图案、灰缝拼接、		
		瓷砖: 线条勾勒、连续性造型、图案			

				洗石子：本色潜力、模仿性	1~6
				涂料：多姿态、可塑性	
				金属烤漆钢板、铝板：精确感、拼接	
				玻璃及金属帷幕：现代感、律动、平滑	
				金属格栅：遮蔽与渗透、透光体、延续性	
				陶瓷纤维板：外层面、塑造性	
				实木：表层、拼接	
				编制帷幕墙：遮蔽与渗透、透光体、延续性	
尺度与比例 (5)	E29	分割与尺度	从人体尺度出发（最原始的比例感知）	1~2	
			从模数或模矩出发		
			从“规则”中间或“跳动”		
			从建筑师独特运作出发		
	比例与划分	由单元到整体：重复与堆叠、模块层叠	1~3		
		由整体到个体：错位的韵律、构成形式			
		由规矩到变化：切割体轻、重、虚、实交互			
		实用的极简：标准规律、精确优雅			
色彩应用 (5)	E30	城市色彩关系	城市传统色彩文化	0~1	
			色彩塑造城市印象		
			多彩的外观		
	色系突显关系	突出主题作用	0~1		
		个性化塑造			
		与光影一致性			
	渐层色彩	同色系韵律	0~1		
		与环境融合			
	视觉亮点	色彩比例	0~1		
		冷暖对比			
	多彩用色	色彩组成动态感	0~1		
		色彩的指标性			
光与影应用 (5)	E31	集中	清晰与强烈、稳定与力量、与光束	1~3	
		渗透	气氛与动感、与浸染		
		漫射	反射与光质、扩散与展示与均质		
		直光	光感与光量、与范围		
		投射	形象与细节、影像与		
		隐喻	神圣、质感与精神		
	E32	夜间亮化	体现小区整体形象		

				体现主要建筑形象	1~2	
				不对住户造成炫光		
	绿化立面(4)	E33	垂直绿化		植物覆盖	0~2
					建筑消失的绿化立面	
			平面绿化		共享绿化平台	0~1
					错层平台	
					碎化量体+绿带贯穿	
绿化转换		平面转立面	0~1			

表 E.0.3 绿地与活动场地评定指标 (90 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值
绿地与活动场地 (90)	绿地配置 (26)	E34	绿地配置合理, 位置适当、集中绿地与分散绿地相结合		4
		E35	绿地率	II > 35% (高层)、> 30% (多层)	8
				☆ I 新建: < 35% (高层)、< 30% (多层) 改建: < 25%	(5)
		E36	人均公共绿地 面积(m ² /人)	III街坊≥1.0、五分钟生活圈≥1.5、十分钟生活圈≥2.0	6
				II街坊≥0.8、五分钟生活圈≥1.2、十分钟生活圈≥1.5	(4)
				I街坊≥0.5、五分钟生活圈≥1.0、十分钟生活圈≥1.0	(2)
	E37	充分利用散地、露天停车位、墙面(包括挡土墙)、平台、屋顶和阳台等部位进行绿化, 要求有上述 6 种场地中的 4 种或 4 种以上		4	
	E38	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%, 水体有安全提示与防护措施		4	
	植物丰实度与绿化栽植 (24)	E39	植物选择与栽植能紧密结合功能空间的特点、满足户外主要活动及景观的需要		5
		E40	绿植配置有层次、乔木—草本型、灌木—草本型、乔木—灌木—草本型、藤本型等人工植物群落类型 3 种及以上		2
		E41	结合具体空间节点配置相应的景观小品和节点		2
		E42	木本植物配置种类多样、观赏花卉种类丰富、色彩搭配生动、四季植物景观变化有序		2
		E43	选择适合当地生长与易于存活的树种, 不种植对人体有害、对空气有污染和有毒的植物		1
		E44	儿童活动场地及周边区域不种植带刺的植物		1
		E45	活动场地的乔木遮荫效果明显、满足居民活动防晒需要		2
E40		乔木量≥3 株/100m ² 绿地面积		3	
E46		有地下建筑(构筑)物的绿地, 其顶板以上种植乔木时, 覆土厚度应满足其生长的需要		2	
E47	植物造型优美、修剪有度		1		

		E48	植物长势良好，没有病虫害和人为破坏，成活率 98% 以上	3
--	--	-----	------------------------------	---

续表 E.0.3 (上下合并)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
	室外活动场地 (24)	E49	绿地中配置硬质铺装休闲与活动场地，其面积相当于绿地面积的 10%~15%	4
		E50	休闲场地(旁)有采取遮荫措施的棚架和遮荫效果明显的树木，总遮荫面积不小于场地面积的 50%	4
		E51	活动场地设置有照明设施，活动场地出入口位置方便到达	2
		E52	设置配置健身器械的露天场地	2
		E53	设置儿童活动场地(宜与老年人活动场地临近)	2
		E54	设置老年人活动场地(可与老年人活动中心的室外活动场地结合)	2
		E55	结合(具有一定过规模的)住区步行系统与绿地设健身步道	1
		E56	各类场地设有易于识别的标识系统	1
		E57	场地的坡度≤3%	1
		E58	场地硬质铺装透水面积比例>50%	2
	E59	结合室外活动场地设置应急避难场所	3	
	无障碍设施 (16)	E60	各级道路按无障碍要求设置，并保证通行的连贯性	4
		E61	公共绿地的主要出入口按无障碍出入口设计	2
		E62	活动场地及休闲廊、亭、棚、架等设施的地面平整防滑，地面有高差时，设轮椅坡道和扶手	2
		E63	公共服务设施的出入口和通道按无障碍要求设计，4层以上公共服务设施至少设置一部无障碍电梯或无障碍楼梯	4
E64		公用卫生间至少设一套满足无障碍设计要求的厕位和洗手盆	2	
E65		设置无障碍停车位，数量和要求符合相关规范的要求	2	

表 E.0.4 水体与排水系统评定指标 (20 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
水体与排水系统 (20)	水体 (6)	E66	天然水体与人造景观水体(水池)水质符合《地表水环境质量标准》和《城市污水再生利用 景观环境用水水质》(要求。符合国家《景观娱乐用水水质标准水质要求	3
		E67	游泳馆(或游泳池、儿童戏水池)设有水循环和消毒设施，符合现行《游泳池给水排水设计规范》和《游泳场所卫生标准》要求	3
	排水系统 (4)	E68	设有完善的雨、污分流排水系统，并分别排入城市雨、污水系统(雨水可就近排入河道或其他水体)	4
	雨水		III雨水储蓄规模 100%	5

	储蓄设施 (10)	E69	雨水收集与 储蓄	II 雨水储蓄规模 \geq 70%	(4)
				I 雨水储蓄规模 \geq 50%	(2)
		雨水收集再 利用	III作为景观水景的组成部分、起到美化小区景观作用	5	
			II 可作为景观水景的补水	(4)	
			I 暂时储存, 适当时间排除小区	(2)	

表 E.0.5 配套设施评定指标 (120 分)

评定项目 及分值	分项 及分 值	子项 序号	定性定量指标	分值	
配套设施 (12)	社区 服务 设施 (90)	E70	教育设施的配置符合现行《城市居住区规划设计标准》或当地规划部门对教育设施设置的要求	10	
		E71	设置防疫、医疗、保健、护理等设施	6	
		E72	设置文化活动站(满足居民多种文体活动需求, 卫生间对住区开放)	6	
		E73	设置社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美容美发店等)	6	
		E74	适老化设 施	设置社区老年人日间照料中心(托老所)	6
				置社区老年人活动中心(卫生间对住区开放)	6
		E75	设置多功能体育场馆或健身房	10	
		E76	设置游泳馆或游泳池	6	
		E77	设置儿童戏水池	6	
		E78	设置金融、邮电等服务设施	10	
		E79	设置快递送达转递设施	6	
	E80	设置社区服务(站)与管理用房(卫生间向住区开放)	6		
	E81	设置市政公用设施	6		
	环境卫 生 (30)	E82	置公共卫生间(可利用配套公共服务设施中向住区开放的卫生间), 并符合《城市公共厕所规划和设计标准》一类标准要求	5	
		E83	主要道路及公共活动场地配置分类废物箱, 其间距不大于 80m, 废物箱防雨、密闭、整洁、易于清运	5	
E84		垃圾收运	II(高层)按层设置垃圾(小)间或垃圾收集容器(或垃圾桶), 生活垃圾采用袋装化收集, 方便收存。垃圾(小)间或垃圾容器(或垃圾桶)方便收运和清洁、每日清运	5	
			I按幢设置垃圾容器(或垃圾桶), 生活垃圾采用袋装化收集, 垃圾容器(或垃圾桶)方便收运和清洁、每日清运	(3)	
	垃圾收集空间有对外开启的窗户或机械通风措施、保证无异味		3		
		楼层设垃圾道时做到倾倒口部前设有负压真空垃圾(小)间, 道壁封闭、光滑耐腐蚀, 道底设有垃圾间和可直接接驳的垃圾收集容器或垃圾清运车, 垃圾间采取通风措施	3		

		E85	垃圾存放与处理	II 垃圾分类收集与存放，设垃圾处理房，垃圾处理房隐蔽、全密闭、保证垃圾不外漏，有风道或排风、冲洗和排水设施，采用微生物处理，处理过程无污染，排放物无二次污染，残留物无害	9
				I 设垃圾站，垃圾站隐蔽、有冲洗和排水设施，存放垃圾及时清运，不污染环境，不散发臭味	(6)

表 E.0.6 标识系统评定指标 (33 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
标识系统 (33)	一般要求 (6)	E86	社区标识系统综合规划、布置合理、系统健全、完善	1	
			标识的图案与色彩等符合现行国家相关要求	1	
			社区内的非国家现行标准限定的标识自成体系，且标准统一	1	
			标识位置易见、清晰、醒目，易识别，无明显炫光影响辨识	1	
			标识所材料环保、耐久，易清洁、易维修、易更换	1	
			标识定期清洁、修复或更换	1	
	引导性标识系统 (6)	E87	社区主要人行出入口处设置社区总平面图，能正确反映住宅、道路、生活配套设施与绿地场地等	1	
			设有人行交通引导标识体系，标识清晰，引导准确，方便到达每一栋住宅（楼）	1	
			设有地面机动车（消防车等）道引导标识体系（包括地面标识），能满足消防车，救护车、工程维修车及搬家车辆的正确通行和就近到达	1	
			设有社区生活服务及管理设施引导标识，标识准确、方便到达	1	
			设有社区休闲、娱乐、健身等辅助生活设施引导标识，标识准确、方便到达	1	
			设有社区专用的其他设施（幼儿园、小学校等）的引导标识，标识准确、方便到达	1	
	警示性标识系统 (7)	E88	人行与车行交叉口处设警示标识	1	
			机动车出入口处设警示标识（灯）	1	
			进入住宅的台阶、坡道起始处设警示（线）标识	1	
			社区绿地、场地中的台阶、坡道的起始处设警示（线）标识	1	
			不设护栏的水池驳岸、临水道路、越水桥台设警示标识	1	
			社区地面配置的防火、防爆、防触摸、防靠近的设施设警示标识	1	
			临近高层住宅的地面处设防坠落警示标识	1	
	说明性标识系统 (8)	E89	设置住宅栋号标识	位置易见、易辨识	1
				栋号标识夜间可辨识	1
			设置消防车、救护车停靠场地标识	1	
			设置交通设施：机动车库（场）、非机动车库（场）棚标识	1	
			设置社区服务及管理设施标识	1	
			设置社区生活服务设施标识	1	
			设置社区休闲、娱乐、健身、场地、绿地等辅助生活设施标识	1	
	住宅公共空间标识	E90	设置电梯用途标识	1	
			设置疏散楼梯标识	1	
			设置安全疏散指示标识	1	
			设置市政管线、管井等标识	1	

	(6)	设置楼层号标识	1
		设置楼层垃圾暂存间（处标识）	1

表 E.0.7 室外环境舒适度评定指标（35 分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值		
室外环境 舒适度 (35)	室外热环境 (21)	E91	通风 (3)	迎风面积比 (%)	平均迎风面积比 ≤ 0.80	1	
		E92		建筑布置	住宅布置形成的通风道不朝向冬季主导风向	1	
		E93		通风诱导	住宅建筑采用底层架空方式增加通风效率	1	
		E94	遮阳 (7)	场地遮阳 覆盖率		广场遮阳覆盖率不小于 25%	1
						游憩场遮阳覆盖率不小于 30%	1
						停车场遮阳覆盖率不小于 30%	1
						人行道遮阳覆盖率不小于 50%	1
		E95	绿化遮阳 覆盖率		绿化遮阳覆盖率不小于社区总遮阳率的 50%	1	
					绿化遮阳体的叶面积指数不应小于 3.0	1	
					对日照有影响的绿化遮阳采用落叶物种遮阳	1	
		E96	渗透 与蒸 发 (5)	雨水渗透 与蒸发能 力		户外活动场地采用渗水砖铺砌，具有雨水渗透与蒸发能力	1
						人行道路路面采用渗水砖铺砌，具有雨水渗透与蒸发能力	1
						地面停车场采用具有雨水渗透与蒸发能力材料	1
		E97	水景蒸发 降温		利用室外水景、喷泉蒸发降温	1	
		E98	人工雾化 蒸发降温		设区休憩场所设有雾化蒸发降温	1	
		E99	绿化覆盖 率		绿地率不小于 35%	1	
					每 100 绿地中不少于 3 株乔木，且其树冠直径不小于 5m 的	1	
		E100	立体 绿化 (6)	墙面绿化		建筑及构筑物墙面种植垂直绿化	1
						（社区）围墙种植垂直绿化并采用绿化叶片重叠覆盖率较高的爬藤植物	1
		E101	屋顶绿化		建筑屋面绿化不低于可绿化屋面面积的 60%，且不出现扬尘	1	
					屋顶绿化采用生命力强、易于管理的植物	1	
室外风环境	冬季 室外 风环 境	E102	室外风速	在冬季典型风速和风向条件下，建筑物周围人行区距地高 1.5m 处风速小于 5m/s，户外休息区、儿童娱乐区风速小于 2m/s	2		
		E103	建筑物表面风压差	除迎风第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不大于 5Pa	2		
	E104	过渡 季、	室外气流	场地内人活动区不出现涡旋或无风区	2		

	(8)	夏季室外风环境	建筑物表面风压差	50%以上可开启外窗室内外表面的风压差大于 0.5Pa	2
	室外声环境(6)	E106	噪音指标	1、建筑室外环境噪声指标达到声环境质量标准 GB3096-2008 中 0 类标准	
		E107	噪音控制	2、控制相关室外噪音源，室外固定的机械设施（冷却塔、空调室外机、风机、水泵等）选用超静音型并做好减振隔噪处理。移动噪音源（割草机等园艺机械）制定合理的使用计划，尽量降低对室内的噪声干扰 3、如周边有公路、餐饮娱乐、球场等场所，事先进行声学评估，并做好相应的隔声措施	

表 E.0.8 室外防护设施评定指标（22 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值
室外防护设施 (22)	防风设施 (8)	E108	住宅主要出入口防风设施	住宅主要出入口结合气候特点及住宅方位设有导风墙和导风板，可有效降低出入口的风速	4
				住宅主要出入口结合气候特点在其常年主导风向一侧设有挡风墙（廊、架等）	(2)
				住宅主要出入口设伸出式门廊防风	(1)
		E109	室外主要步行系统防风设施	社区主要步行道设连续的防风（景观）墙（廊、架等）	4
				社区主要步行道部分地方设有防风（景观）墙（廊、架等）	(2)
				社区主要步行道局部设有防风（景观）墙（廊、架等）	(1)
	E110	主要活动场地防风设施	社区主要活动场地周边设有防风（景观）墙（廊、架等）	4	
			社区主要活动场地周边设有临时避风墙（廊、架等）	(2)	
	防雨（雪）设施 (8)	E111	住宅主要出入口防雨（雪）设施	通向住宅主要出入口设有连续的防雨、雪侵袭景观连廊	4
				通向住宅主要出入口设有部分的防雨、雪侵袭景观连廊	(2)
		E112	室外主要步行系统防雨（雪）设施	室外主要步行系统设有连续的防雨、雪侵袭景观连廊	4
				室外主要步行系统设有部分的防雨、雪侵袭景观连廊	(2)
		E113	主要活动场地防雨（雪）设施	主要活动场地设有完善的防雨、雪侵袭景观连廊	2
主要活动场地设有部分防雨、雪侵袭景观连廊	(1)				

表 E.0.9 室外噪声与空气污染评定指标（30 分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值
室外噪声与 空气污染 (30)	室外 噪声 (12)	E114	等效噪声级	III 白天≤50dB(A); 黑夜≤40dB(A)	6
				II 白天≤55dB(A); 黑夜≤45dB(A)	(4)
				I 白天≤60dB(A); 黑夜≤50 dB(A)	(2)
		E115	黑夜偶然噪声 级	III≤55dB(A)	6
				II≤60dB(A)	(4)
				I ≤65dB(A)	(2)
	空气 污染 (24)	E116	无排放性污染源或虽有局部污染源但经过除尘脱硫处理		6
		E117	采用洁净燃料, 无开放性局部污染源		6
		E118	住区内的公共餐饮中的等加工过程设有防治污染的措施、无其他溢出性局部污染源		6
		E119	住区内无裸露土地, 绿地与平台、屋顶和阳台等部位的绿化种植土(基)无扬尘		6

附录 D 住宅经济与价值品质评定指标

表 D.0.1 节能及能源利用评定指标 (100 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值	
节能及能源利用 (100) (注 1)	建筑与围护结构 (60) (注 2), (注 3)	D01	建筑体形系数满足国家及地方现行建筑节能设计标准中限值要求		5	
		D02	建筑的窗墙比满足国家及地方现行建筑节能设计标准中限值要求		5	
		D03	外墙平均传热系数	严寒和寒冷地区	III $K \leq 0.8Q$ (注 4)	15
					II $K \leq 0.9Q$	(12)
					I $K \leq Q$	(10)
		D04	外窗传热系数	严寒和寒冷地区	III $K \leq 0.8Q$	15
					II $K \leq 0.9Q$	(12)
					I $K \leq Q$	(10)
		D05	屋顶传热系数	严寒和寒冷地区	III $K \leq 0.8Q$	10
					II $K \leq 0.9Q$	(8)
					I $K \leq Q$	(7)
		D06	外窗遮阳	严寒和寒冷地区	III 东、西向主要房间设置活动外遮阳或中置遮阳, 南向 (包括阳台的透明部分) 设置活动外遮阳或中置遮阳或水平遮阳	10
	II 东、西向主要房间设置活动外遮阳或中置遮阳				(8)	
	I 东、西向主要房间设置外遮阳				(6)	
	采暖空调系统 (20)	D07	集中供暖的热源效率优于国家相关节能标准的限值要求 注: 无集中供暖系统的本项分值计入 D9 项		4	
		D08	集中供暖系统输送能耗比优于国家相关节能标准的限值要求 注: 无集中供暖系统的本项分值计入 D9 项		3	
		D9	采取措施降低部分负荷、部分空间使用下的供暖、通风与空调系统能耗, 如采用分户供暖和分体空调等并合理设置设备设施的位置和条件		3	
		D10	空调设施的能耗 (注 5)	II 达到国家空调器能效等级标准 1 级	4	
I 达到国家空调器能效等级标准 2 级				(3)		
D11		采用集中采暖空调系统时, 可分户或分室调节室温		3		
D12	室外机的位置	III 满足通风要求, 不受阳光直射, 且便于维修人员到达和操作	3			
		II 满足通风要求, 不受阳光直射	(2)			

		I 满足通风要求	(1)
照明与电气 (10)	D13	公共区域（走廊、楼梯间、门厅、大堂、地下停车场等）照明系统采取分区、定时、感应等节能措施	2
	D14	II 选用节能电梯，其能源利用效率应达到现行地方标准《电梯节能监测》DB11/T 1161 的 2 级水平，且同一单元设有两台及以上电梯集中排列时，应具备群控功能、自动关闭轿厢照明及风扇功能等节能措施	4
		I 选用节能电梯，其能源利用效率应达到现行地方标准《电梯节能监测》DB11/T 1161 的 2 级水平，	(3)
	D15	选用节能型电气设备及节能控制措施	4
可再生能源利用 (10)	D16	建筑初步设计、施工图设计文件中有可再生能源利用专篇内容，运行技术要求中有明确采用优先利用可再生能源的运行策略	3
	D17	III 利用可再生能源发电，不少于 40%屋面水平投影面积和 30%南向立面面积设置太阳能光伏组件，或利用可再生能源提供采暖空调的住户比例 $\geq 80\%$ ，或利用可再生能源提供生活热水的住户比例 $\geq 80\%$	7
		II 利用可再生能源发电，不少于 40%屋面水平投影面积设置太阳能光伏组件，或利用可再生能源提供采暖空调的住户比例 $< 80\%$ 但 $\geq 50\%$ ，或利用可再生能源提供生活热水的住户比例 $< 80\%$ 但 $\geq 50\%$	(5)
		I 利用可再生能源发电，不少于 30%屋面水平投影面积设置太阳能光伏组件，或利用可再生能源提供采暖空调的住户比例 $< 50\%$ 但 $\geq 20\%$ ，或利用可再生能源提供生活热水的住户比例 $< 50\%$ 但 $\geq 20\%$	(3)

注 1: 获得省市及以上等级近零能耗建筑认证的项目，不需要进一步考察相关设计技术文件，本表直接得满分 100 分。获得省市及以上等级超低能耗建筑认证的项目，其“建筑与围护结构”和“采暖空调系统”及“照明与电气”三个分项得满分，共 90 分。

注 2: 当严寒及寒冷地区建筑与围护结构的要求都满足相关节能设计标准时，不必进行节能综合平衡要求的计算。反之，就必须进行综合平衡计算和评判，两者分值取其—。

建筑围护结构热工性能的权衡判断方法如下：

供暖空调耗能比国家及地方现行建筑节能设计标准参照值降低 20%，建筑与围护结构得 60 分
 供暖空调耗能比国家及地方现行建筑节能设计标准参照值降低 10%，建筑与围护结构得 50 分
 供暖空调耗能符合国家及地方现行建筑节能设计标准规定值，建筑与围护结构得 40 分

注 3: 对于夏热冬冷、夏热冬暖及温和地区建筑，外墙、外窗、屋顶传热系数值不做具体要求，而是考查建筑节能综合平衡计算的节能率。D1-D6 项，当建筑节能率 $\xi \leq 0.8 Q$ 得 60 分， $\xi \leq 0.9 Q$ 得 50 分， $\xi \leq Q$ 得 40 分。

注 4: Q（以下同）为国家节能标准限值（指传热系数限值或遮阳系数限值）。

注 5: 不设空调设备的本项得满分

表 D.0.2 节水及水资源利用评定指标（40 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
节水及水资源利用（40）	节水器具及管材（18）	D18	使用≤6L 便器系统，且便器水箱配备两档选择	6	
		D19	使用节水型水龙头	3	
		D20	热水系统采用末端循环系统	3	
		D21	给水管道及部件采用不易漏损的材料	3	
		D22	公共场所节水措施（洗手盆、淋浴器、便池等采用感应自闭式水嘴或阀门等）	3	
	景观环境节水（16）	D23	人工景观水体补充用水不用自来水	6	
		D24	绿化使用滴灌等节水灌溉方式	5	
		D25	采用雨水回渗措施	5	
	非传统水源利用（6）	D26	非传统水源用于绿化灌溉、道路冲洗、人工景观补水、洗车用水等	III 采用 3 项	6
				II 采用 2 项	(4)
				I 采用 1 项	(2)

表 D.0.3 节地及土地资源利用评定指标（20 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值	
节地及土地资源利用（20）	地下空间利用（15）	D27	地下建筑面积与地上建筑面积的比率 Rr	II $Rr \geq 20\%$	5
				I $5\% \leq Rr < 20\%$	(3)
		D28	地下或半地下停车位占总停车位的比例	III $\geq 90\%$	5
				II 90%~70%	(3)
				I 70%~60%	(2)
		D29	车位设置或预留电动车充电桩且数量满足相关规范要求	2	
	D30	部分公建（服务、健身娱乐、环卫等）利用地下空间	II 采用 2 项	3	
			I 采用 1 项	(2)	
新型墙体材料（5）	D31	采用取代粘土砖的新型墙体材料	5		

表 D.0.4 节材及绿色建材评定指标（40 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值
节材及绿色(40)	节材设计(16)	D32	工业化建造方式	III 工厂预制构件用量比例 50%	8
				II 工厂预制构件用量比例 50%~30%	(6)
				I 工厂预制构件用量比例 30%~15%	(4)
		D33	土建与装修一体化	III 实施土建工程与装修工程一体化设计及施工, 采用全装修交房且品质上乘	8
				II 实施土建工程与装修工程一体化设计及施工, 采用全装修交房	(6)
				I 实施土建工程与装修工程一体化设计, 为住户提供3种及以上风格装修设计图纸并提供建材集中采购服务	(4)
	材料选用(16)	D34	绿色建材应用 (注6)	III 按照《细则》计算得分≥70分	8
				II 按照《细则》计算得50~69分	(6)
				I 按照《细则》计算得30~49分	(4)
		D35	主体结构采用可循环或再生建筑材料, 如钢材、木材等	3	
		D36	主体结构以外选用可循环材料、可再利用材料及利废建材(以材料重量计算)	II 应用比例≥10%	3
	I 应用比例≥6%			(2)	
	D37	选用预拌混凝土、预拌砂浆等工业化现浇施工技术	2		
	采用新技术(8)	D38	预拌混凝土、预拌砂浆, 高强高性能混凝土、高强钢筋、预应力钢筋混凝土技术、新型模板与脚手架、装配式装修等干式工法施工工艺、集成厨卫等模块化部品部件、信息管理技术、BIM技术	III 采用其中8项以上	8
				II 采用其中5~7项	(6)
				I 采用其中3~4项	(4)

注 6: 绿色建材指获得国家主管部门批准的认证机构认定的绿色建材。绿色建材应用比例的计算依据 2021年9月住建部《绿色建材应用比例计算技术细则》(试行)方法计算, 简称《细则》

表 F.0.5 权属资产形态价值评定指标 (65 分)

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标		分值		
权属资产形态 价值 (65)	土地 性质 (8)	F39	土地性质	住宅用地	2		
				商业办公用地	(1)		
				其他用地	(0)		
		F40	使用年限	土地使用 年限	70年	4	
					50年	(3)	
					45年	(2)	
					40年	(1)	
				剩余使 用年限	65年	4	
					60年	(3)	
					55年	(2)	
				50年	(1)		
				45年	(0)		
	物业 空间 形态 (25)	F41	套型组合 元素	独立住宅	独立院落	5	
					半独立院落)	(4)	
				半独立住宅 (蝶拼)	独立院落	4	
					半独立院落	(3)	
					无院落	(2)	
				单元式 (集 合)住 宅	层数	6层及以下	4
						7-12层及以下	(3)
						13-18层及以下	(2)
						19-30层或至100米以下	(1)
						30层及以上(超高层住6层及以下宅)	(0)
				内廊道 式住宅	层数	6层及以下	4
						7-12层及以下	(3)
		13-18层及以下	(2)				
		19-30层或至100米以下	(1)				
		30层及以上(超高层住宅)	(0)				
		F42	单元同层 户数	一户	6		
				两户	(5)		
				三至四户	(4)		
	五至六户			(3)			
	七至八户			(2)			
八户以上	(1)						
方位 与朝 向 (8)	F43	朝向(最 好朝向: 南向、南 偏西向、 偏西东、 主要功能 房间指客 厅、卧室、 庭室、书 房)	主要功能房间全部朝向当地最好朝向	4			
			三分之二主要功能房间朝向当地最好朝向	(3)			
			一半主要功能房间朝向当地最好朝向((2)			
			三分之一主要功能房间朝向当地最好朝向(1)	(1)			

	资源供应方式 (3)	F44	所在层位	首层	有独立花园 (2)	4	
					无独立花园 (1)	(3)	
			顶层	有独立花园 (2)	(2)		
				无独立花园 (1)	(1)		
		F45	独立供应	双系统: 备用水、备用电、备用暖、(备用燃气)		3	
	半独立供应		备用电		(2)		
	全城市供应		无备用资源供应系统		(1)		
	设计等级 (21)	F46	建筑等级	一级		3	
				二级		(2)	
				三级		(1)	
		F47	设计年限	100 年以上		4	
				100 年		(3)	
				80 年		(2)	
				50 年		(1)	
		F48	防火等级	一级		3	
				二级		(2)	
				三级		(1)	
		F49	主体结构材料等级 (区分主体结构的材料的等级: 稳定性、强度、挠度)	钢筋混凝土结构 (等级)	一级		10
					二级		(9)
					三级		(8)
				钢结构 (等级)	一级		7
二级						(6)	
三级						(5)	
砖石结构	一级				4		
	二级				(3)		
	三级				(2)		
木结构	一级				2		
	二级		(1)				
	三级		(0)				

表 F.0.6 非权属资产形态价值评定指标 (45 分)

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标		分值
	自然环境形态的价值 (12)	F50	湖泊湿地	自然湖泊 (海岸)	12
				保护湿地	(11)
				历史人工湖泊	(10)
				原有水系改造	(9)
		F51	自然林木	原始森林	(8)
				次森林	(7)
				历史人工深林	(6)

非权属 资产形 态价值 (45)	F52	山峦丘壑	大型人工苗圃	(5)	
			自然山区(浅山区)	(4)	
			自然丘陵地区	(3)	
			具有观赏价值的坡地	(2)	
	历史文化 元素 (12)	F53	历史文化 遗迹	世界文化遗产元素	5
				历史文化保护建筑(区域)元素	(3)
				历史文化遗址元素	(2)
		F54	宗教历史 遗迹	现存传统宗教文华建筑元素	4
				宗教文化场地历史元素	(3)
				传统宗教特色地域	(2)
		F55	特色人文 景观		3
					(2)
					(1)
	专属 价值 元素 (10)	F56	企业专属 元素	国际知名发展商开发(并获得业内和业主认可)	5
				国内知名发展商开发(并获得业内和业主认可)	(3)
				开发项目获得业内认可在社会上具有影响力	(2)
		F57	业主专属 元素	具有社会影响力客户群为主,形成特色居住文化模式	5
				社会高端客户群为主,形成特色居住文化模式	(3)
				客户群能够形成社区特色居住文化模式	(2)
	个性 化 价值 创造 (11)	F58	个性化设计	具有国际影响的知名建筑师设计	4
				国内知名设计机构及建筑师设计(并得到行业权威机构及业主认可)	(3)
				设计方案在业内具有一定影响力	(2)
		F59	个性化建 造	国际知名承包商承建(并得到行业权威机构及业主认可)	4
				国内知名承包商承建(并得到行业权威机构及业主认可)	(2)
				其他承包商承建(并得到行业权威机构及业主认可)	(1)
		F60	个性化运 营	国际知名管理公司运营管理(并得到业主及社会认可)	3
				国内知名管理公司运营管理(并得到业主及社会认可)	(2)
				其他管理公司运营管理(并得到业主及社会认可)	(1)

附录 G 住宅服务与文化品质评定指标

表 G.0.1 物业服务机构总体要求评定指标 (28 分)

评定项目 及分值	分项 及分 值	子项 序号	定性定量指标	分值
物业服务(管理)机构的总体要求 (28)	物业服务机构与诚信 (6)	G01	由一家专业物业服务(管理)公司统一管理	1
			物业服务(管理)公司应具备建筑规模不小于5万平方米住宅(社区)三年以上安全合规管理的基本资信;物业公司应通过ISO9001质量管理体系认证	1
			物业(管理)服务公司在本地区同行业中排名前10名	2
			物业(服务)管理公司应具有稳定的人力资源补充渠道;有系统的员工上岗前、在岗培训教材规范、制度及实施记录;有明确的考核、奖惩机制;岗位设计科学合理,编制人员年上岗率平均不低于90%	1
			物业收费按照业主委托合同约定标准执行;财务收支按批准的年度计划执行;至少每半年向委托人或业主委员会公开一次物业服务费收支情况	1
	管理制度与规范 (8)	G02	有科学完备的运营与服务组织架构及规章制度体系,岗位职责明确,制度无缺项	1
			有完备的工作及操作程序,程序科学合理,工作节点步骤明确	1
			有完备的服务及管理规范,目标或标准与住宅(社区)品质匹配,且可执行及可评价性强	1
			有完备的岗位安全责任制与各类突发事件包括但不限于公共卫生事件、非法闯入、人质、爆炸威胁等应急预案;有培训、演练计划和实施记录;安防通信设备畅通,安全装备完好且管理科学、取用方便	1
			拥有建筑信息模型与数据库,如采用提升建筑寿命周期高效管理的技术措施包括但不限于采用BIM技术等建立的物业信息模型	1
			具有完善的业主公约、用户使用手册、装饰装修手册等各项保持物业价值及维护公共利益的制度;公约手册内容齐全,公平合理,合法合规,责任约定明确	1
			具有科学合规的建筑物沉降监测(包括但不限于沉降、噪音、空气质量、放射线、电磁辐射)等建筑健康体检指标体系、监测体检制度及安全保证措施;监测、体检及诊断记录档案完整,处理措施、效果分析等记录档案完整	1
			具有严格完备的管理人员和专业技术人员持证上岗制度,岗位要求明确;上岗证书规范有效;在岗人与证书持有人一致	1
	员工素养要求 (7)	G03	员工精神面貌健康向上,作风严谨高效,团队合作意识强	1
			员工训练有素、业务熟练;应变能力强,能及时满足客户合理需求	1
			仪容仪表得体,着装统一,体现岗位特色;工服整洁、熨烫平整,鞋袜整洁一致;佩戴姓名牌,着装效果好	2
			设有大堂前台时、迎宾及客服员工,仪表端庄、姿态优雅、吐字清晰流畅、态度热情、服务周到	2
			迎宾及客服员工能用普通话、英语和简单手语提供服务;必要时可用第二种外国语提供服务	1
		G04	建立客户服务中心或客户管家制度,统一受理并处理客户意见要求,为客户提供一站式的一对一管家服务;能够为客户提供物业服务(管理)	1

运营服务方式与效果 (7)		委托合同统一约定外的延伸服务，服务内容及收费合理明晰	
		设立客服中心 24h 值班电话；随时接受业主和使用人对物业服务报修、问询、投诉等各类信息的收集、处理和反馈；有完整明晰的记录台账	1
		租赁中心联系方便；实行首问负责制；职员业务熟练；服务严谨高效；租赁中心与客服中心“无缝连接”；合同及客户资料档案管理有序、保密	1
		物业服务（管理）费与住宅（社区）品质、服务水平相匹配，平均服务（管理）费与同等区域可比品质住宅（社区）水平相当；服务（管理）费持续稳定	1
		定期组织客户联谊活动；客户邻里、客户与服务人员、业主与客户、业主与物业管理公司关系和谐友好、持续稳定，一年内无民事纠纷诉讼	1
		一年内住宅（社区）及管理区内无刑事案件、危害社会稳定的治安案件、火灾和爆炸治安灾害及生产责任事故发生	1
		有客户意见收集、反馈和持续改进机制制度，改进结果有报告；至少每年一次由业主委员会自行组织或委托第三方专业机构组织的客户满意度调查，满意度应高于物业管理委托合同约定标准	1

表 G.0.2 业主委员会的机构与职责评定指标（10 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
业主委员会的机构与职责 (10)	业主委员会机构 (2)	G05	社区应按照规定经过合法程序成立业主委员会，业主委员会能有效履行业主委员会的职责和权益	2
			业主委员会、第三方物业服务（管理）机构、业主委员会所在地的街道办事处（居委会）三者之间建立有良好信息沟通关系，以及工作往来关系	1
	业主委员会的职责与义务 (5)	G06	按照现行国家颁布的相关条例，业主委员会在条例所赋予的权利范围内所履行的所有职责应有完整记录，并可查阅，保存完好	2
			业主委员会至少一年召开一次业主大会，通报业主委员会一年中的工作，以及有关事宜	1
			业主委员会确实能够积极有效地接收到业主（签约客户）的意见和建议，并能及时向物业服务（管理）机构反映，和得到及时解决。	2
			为便于管理，减少中间环节，业主委员会将其所辖范围的部分工作委托第三方物业服务（管理）机构代理，需通过合法程序，得到业主大会的投票通过方可委托，但应继续履行对委托事宜的监管职责。	1
			业主委员会在确定第三方物业服务（管理）机构的是确实起到决定性作用和确实能够代表大多数业主利益	1

表 G.0.3 社区出入口服务管理评定指标（10 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
迎宾与安保服务	G07	社区出入（大堂）及周边关键部位 24h 有安保人员值勤及交通疏导，劝阻并禁止危害客户及社区安全的人员、车辆等进入社区及警卫区域内，确保出入口或大堂及警卫区域秩序可控	2	
		白天至少 12h 有安保或服务人员在出入口（大堂）热情友好地恭迎业主	1	

社区出入口服务管理 (10)	(6)		及来宾		
			主动为业主开启社区人行出入口（大堂）大门；导引车辆迅速驶离社区（大堂）门外区域；社区（大堂）门外不得长时间停放车辆及有闲杂人员滞留	1	
			协助业主（及来宾）装卸大件及超重行李，轻拿轻放，热情主动	1	
			雨雪等天气协助业主（及来宾）存放或包装雨雪用具	1	
	应急处理能力 (4)	G08		当出现突发事件，需要对社区进行封闭管理时，出入口（大堂）具有业主所需生活物资接转临时设施和配备专职人员的能力	2
				出入口（大堂）所有工作人员配备有必要的防护衣物和设备、所配备的防护用具合格有效	1
				出入口（大堂）所有工作人员应对突发公共事件的工作能力专业。	1

表 G.0.4 住宅门厅（大堂）及公共区域服务管理评定指标（37 分）

评定项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
住宅大堂及公共区域服务管理 (37)	大堂迎宾与安保服务 (17)	G09	大堂设 24 h 有安保人员值勤及交通疏导，劝阻并禁止危害客户及住宅安全的人员进入业主私人领地，确保大堂秩序可控	1
			白天至少 12h 有服务人员在大堂热情友好地恭迎业主及来宾	1
			协助业主（及来宾）开启门牖、提拿重物至楼电梯厅等	1
			乐于助人，及时响应业主及来宾合理需求；维护大堂合理秩序，一年内没有发生因大堂秩序问题影响业主进出交通和工作的投诉	1
			熟悉入驻业主情况、及时提供业主需传递的信息及物品	1
			结合大堂装修风格及尺度，适当布置或摆放艺术品及绿色植物，且协调雅致	1
			大堂内服务功能设施设备布置合理；设立合规的交通指示标识；标识牌制作精美	1
			完善的应对雨雪天气的物资设备及工具准备，操作人员应该经过专业培训，保证雨雪天气对住宅大堂没有影响	1
			大堂应急出口标识明晰完好，紧急疏散门应有效开启	1
			地面平整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味，清洁、光亮	1
			门窗无破损、无变形、无划痕、无灰尘，清洁、光亮	1
			天花（包括空调风口）无破损、无裂痕、无脱落，无灰尘、无水迹、无蛛网、无污渍，无噪音	1
			空间照明充足；温湿度适宜；通风良好，无异味；无明显噪声	1
	配置快递暂存间（处）及行李车	1		
	公共区域布置、维护与保洁 (9)	G10	家具及饰物稳固、完好，与整体装饰风格相匹配，无变形、无破损、无烫痕、无脱漆、无灰尘、无污渍	1
			灯具完好、有效，与整体装饰风格相匹配，无灰尘、无污渍	1
			盆景、花木、艺术品无枯枝败叶、修剪效果好，无灰尘、无异味、无昆虫，与整体装饰风格相匹配	1
			地面平整，无破损、无变色、无变形、无污渍、无异味，清洁、光亮	1
			门窗无破损、无变形、无划痕、无灰尘，清洁、光亮	1
			天花（包括空调风口）无破损、无裂痕、无脱落，无灰尘、无水迹、无蛛网、无污渍，无噪音	1
墙面（柱）平整，无破损、无开裂、无脱落、无污渍、无蛛网			1	
空间照明充足；温湿度适宜；通风良好，无异味；无明显噪声	1			

公用 楼梯、 走廊、 电梯厅的 布置、 维护与 保洁 (11)	G11	进入楼电梯厅采用适宜的门禁措施，保证业主及签约客户以外人员进出受到合理的管控	1
		楼层应标示美观、统一的楼层层号、房间编号；	1
		地面平整，无破损、无变色、无变形、无污渍	1
		墙面平整，无破损、无裂痕、无脱落、无污渍、无水迹、无蛛网	1
		空间温湿度适宜；通风良好，无异味；无噪声	1
		天花（包括空调风口）平整，无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网、无噪声	1
		灯具、装饰物完好有效，无灰尘、无破损	1
		盆景、花木、艺术品无枯枝败叶，修剪效果好；无灰尘、无异味、无昆虫；干净、整洁	1
		紧急出口与消防设施标识清晰完好，安全通道有效畅通	1

表 G.0.5 停车库（场）服务管理评定指标（25 分）

评定项目 及分值	分项 及分 值	子项 序号	定性定量指标	分值
停车库 (场) 服务管理 (25)	制度 与秩 序 (17)	G12	应实行封闭式安全管理，24h 定期巡更巡检；关键部位具备 24h 保安值守的设备设施及能力；应客户要求能提供特别值守警卫服务	2
			安全综合巡查路线、时间安排合理有效；发现违法、违规行为和不安全因素应及时依法依规果断处置，并根据情况级别及时报告有关人员和有关部门；巡查台账情况及处置记录完整清晰	2
			在楼层通过客货梯、消防梯、楼梯直通地下车库及紧急疏散出口的适当位置，结合防火通道门，应有安全可靠、合规的单向门禁措施，保证人员进入客户楼层受到管控；电（楼）梯间有自动监控设备辅助管理	3
			进出车辆管理有序；地下停车场采用适宜的门禁设备设施，方便车辆快速进出；车辆出入有记录（监控）	2
			停车位分区及车位编号标识明晰；交通路线流畅；交通导向标识连续且清晰、明了	2
			业主自有停车位与临时停车位分区存放；临时访客车位、卸货平台、区域位置标识明显；临时访客停车收费标准标示明晰	2
			停车场有专人 24h 定期巡视；有自动监控设备辅助管理，监控无盲区，保证停放车辆的安全；机动车及非机动车辆停放整齐、有序	2
			地下室、通道、楼梯等，危及人身安全的部位应有明显标识和具体防范措施	2
			地下车库照明满足行走安全感的需要	2
	地下 停车 场维 护与 保洁 (8)	G13	地面平整，无破损、无变色、无变形、无污渍	2
			墙面平整，无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网	2
			天花（包括空调风口）平整，无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网、无噪声	1
			温湿度适宜；通风良好、无异味；无明显噪声	2
			灯具、装饰物完好，无灰尘、无破损，照明有效	1

表 G.0.6 社区环境服务管理评定指标（54分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标	分值
社区环境服务管理 (54)	交通组织与路面 (场地) 维护 (12)	G14	人行交通系统（道路）干净、整洁；铺装无塌陷、无松动、无缺损、无积水	3
			车行导向指路标识整洁、清晰；停车场、回车线标线清晰；车道顺畅无障碍物	2
			道路（广场）铺装平整；干净、整洁；铺装无塌陷、无松动、无缺损	3
			室外停车场车位施划清晰；专用停车位标识明确；停车收费标准明晰；无乱停乱放现象	2
			活动场地干净、整洁；铺装无塌陷、无松动、无缺损、无积水	2
	景观维护 (21)	G15	各类标识（徽标）整洁，无破损、无污渍，按规定固定、悬（帖）挂	3
			无违反规划私搭乱建；无违规侵占公共道路、绿地和设施	3
			室外无架空管、线；通风排气管出口不直接吹射道路与广场活动人员；出口周边无异味	3
			楼体外观完好、整洁；外墙饰面、涂料、幕墙、等装饰无脱落、无污渍一年不少于一次擦窗	3
			水景（喷泉、池岸、湖渠水面）、景观小品与环境和谐增色；小品外观整洁；水体干净通透、无漂浮物、无污垢、无异味	3
			社区宣传广告栏（牌）等按规定设置，布局整洁统一美观；无安全隐患或破损；内容健康、高雅	3
			夜间景观及道路照明庄重、典雅、完好；灯管无损坏；无光污染投诉不对住户造成炫光	3
	绿化养护 (16)	G16	绿地无改变使用用途；无践踏、无占用	3
			花草树木长势良好；修剪整齐、美观；无病虫害、无斑秃	3
			绿地无纸屑、无烟头、无鼠洞、无塌陷等	2
			共用屋顶平台（露台）绿化水景和谐雅致；花草树木生长茂盛；平台台面、地面、墙面平整、无破损、无开裂、无脱落、无污渍，水体干净通透、无漂浮物、无污垢、无异味	3
			墙体垂直绿化植物长势良好；美观；无病虫害、无斑秃	2
			绿地中无明显裸露土地，种植土有固住措施，雨后不污染路面、干燥刮风天气不出现扬尘	3
	场地设施维护 (5)	G17	娱乐休闲设施保持清洁、无松动、无缺损、无污渍	3
			娱乐休闲设施使用标志牌醒目、清晰，无缺损	2

表 G.0.7 设施设备服务管理评定指标（56分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标	分值
	一般要求 (11)	G18	设备运行、维护保养实行岗位责任制；设备操作、维护保养、修理、管理的人员及机构需具备合规的上岗证书及资质证书；依规操作、维护保养、修理及管理；设备运行、维护保养、修理档案记录完整，存取方便	2
			设施设备运行正常；一年内无重大操作及管理责任事故；设备设施运行	1

设施设备服务管理 (56)		管理效果与住宅品质匹配		
		落实客户维修服务承诺, 维修及时率 100%、返修率不高于 1%; 回访记录完整、清晰	1	
		应根据物业公司能力及管理方式, 建立完备可靠、可信赖、经济且可持续的第三方技术保障服务体系	1	
		设备及机房环境整洁, 无杂物、无鼠(虫)害发生; 无违规装修装饰; 无私拉电线及加装个人设备; 机房符合设备运行环境和管理人员工作环境要求	1	
		裸露空间中的设备设施管线、桥架等排布整洁有序; 管道保温材料表面或管路表面着色分类科学、表面平滑且简洁美观; 无跑、冒、漏及其他违规现象; 管线周边墙面、地面、天花无污渍	1	
		设备设施间地面平整, 无破损、无变色、无变形、无污渍	1	
		设备设施间墙面平整, 无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网	1	
		设备设施间天花(包括空调风口)平整, 无破损、无裂痕、无脱落、无灰尘、无水迹、无蛛网、无噪声	1	
		设备设施间灯具、装饰物保养良好, 无灰尘、无破损	1	
	供电系统 (6)	G19	高、低压配电间管理规范; 限电、停电按规定时间通知客户	1
			高压系统根据供电负荷情况, 每三到五年应经第三方安全检测, 并有整改合规报告	1
			高压系统主要包含高压柜、变压器、母线等重要设备应在每年换季前进行至少一次安全及运行稳定性检查; 高压用具每年应进行至少一次第三方安全质量检测; 检查有记录, 检测有报告	1
			应定期对电器护套线、母线护套管缺失损坏、接头松动烧损、短路隐患等巡查及测试, 且巡查测试记录完整	1
			应有临时用电管理措施及预案	1
			应有应急备用发电机; 应急备用发电机始终处于完好状态; 市政供电故障时能自动启动应急备用发电机	1
	弱电及网络系统 (6)	G20	应有与住宅品质匹配的自动监控系统等智能化设备设施, 线路铺(预)装到位, 客户接口容量预留充足, 能满足客户及物业管理工作需要	1
			低压系统主要设备设施每一到二年应停电清扫、紧固、绝缘测试、检修一次, 且记录完整	1
			防雷接地系统每年雨季之前应经第三方检测合格, 且检测记录完整	1
			网络应该具有备份线缆、设备等不中断网络的保证措施	1
			网络故障检测应具备迅速定位及发现故障点的手段和措施; 网络故障响应时间小于 3h(故障后, 3h 内网络应能恢复正常)	1
			按工作规范规定时间排除故障, 保证各弱电系统线路畅通、设备完好、运行正常; 有故障处置预案	1
	消防系统 (6)	G21	消防控制中心 24h 值班; 消防系统时刻处于正常监控工作状态	2
			消防管理人员能熟练使用消防设施设备, 考试合格, 持证上岗; 能及时、有效地处理各种消防险情及险情, 处理有记录	1
			定期组织消防法规及消防知识的宣传教育, 学习考试有记录; 各区域防火责任人明确且在岗在位, 签订的责任书有效在档	1
			所有人员集中区域的明显位置有消防疏散示意图; 照明设施、指路标识完好; 紧急疏散通道畅通	1
			无火灾安全隐患	1
	电梯系统 (6)	G22	电梯准用证、年检合格证合规有效	1
			已签订有效的第三方专业维保合约	1
			全部电梯 24h 运行; 电梯养护需在非工作时间进行, 电梯修理需在合同约定时间内完成; 养护维修电梯时, 工作区域电梯门口有围护栏、有专	1

			人现场值守	
			电梯运行平稳，平层准确；轿厢无划痕、无脱落、无灰尘、无污渍、无异味；轿厢灯光通风空调设备完好；轿厢应急按钮及通信设备有效；电梯井道、机房清洁	1
			电梯由具备专业维保资质的单位从事维修保养，维保合同有效在档	1
			运行出现故障后，维修人员应在 30min 内到达现场	1
			电梯运行安全设施齐备有效；有排除电梯险情的处理措施及预案	1
	给、排水系统 (6)	G23	设备运行正常，压力符合要求，仪表指示准确，无跑、冒、滴、漏现象；排水系统畅通	1
			按规定对二次供水设备清洁、消毒；二次供水具有有效的卫生许可证及水质化验报告	1
			生活水箱（池）入口封闭，加盖、加锁；溢水管、泄水管、通气口加装金属网；室外的通气口要有防护设施	1
			限水、停水按规定时间通知客户	1
			污水排放定期清掏，取样化验应符合国家排放标准，有化验报告档案记录	1
			应定期对楼内污水系统管路进行物理或化学清洗，清晰有档案纪录	1
			遇有故障，维修人员在规定时间内进行抢修，尽量减少对客户的影响，客户投诉纠纷控制在合同约定范围内；应有故障应急处理措施	1
	空调系统 (7)	G24	室内温湿度调控方便；室内温湿度稳定；舒适度应与住宅品质匹配	1
			中央空调系统运行正常；发生超过 4h 没有修复的故障需通报受影响客户；一年内无超过 48h 的故障停用记录	1
			空气质量符合卫生规范的要求；换季前，空调风机、管道、风口等应进行清洗、消毒（且清洗、消毒记录完整）	1
			空调冷却水质均处于良好的物理或化学状态，水质符合系统需要及规范要求，有完整检测档案记录	1
			送排风系统及设备应定期巡检试验，维保及检测，且档案记录完整	1
			遇有故障，维修人员在规定时间内进行抢修，尽量减少对客户的影响，客户投诉纠纷控制在合同约定范围内	1
			应有故障应急处理措施及预案	1
			燃气供暖系统 (2)	G25
	供暖、燃气特种设备使用需具有有效的政府注册登记证件；操作管理人员持证上岗；按特种设备规定进行使用、保养、修理，且记录明晰	1		
	卫生设施设备 (6)	G26	应定期对楼内污水系统管路进行物理或化学清洗，清晰有档案纪录	1
			垃圾间、集水坑应封闭管理，周边空间无异味，周边地面、墙面、天花无污渍	1
			垃圾应实施分类管理；垃圾处理设备设施运转正常	1
			垃圾收集运输应与业主通行时间错开，归集运输应走专用货梯及通道	1
			垃圾日产日清，环境定期消毒消杀	1
厨房排油烟系统及设备应定期由有资质单位清洗，实现油烟处理及排爆设备设施使用运转正常，周边无异味；油烟排放符合环保标准			1	

表 G.0.8 绿色节能环保行动评定指标（10分）

评定项目 及分值	分项 及分值	子项 序号	定性定量指标	分值
-------------	-----------	----------	--------	----

绿色节能环保行动 (10)	绿色节能环保宣贯认证 (3)	G27	通过相关绿色建筑评价、绿色社区评价等绿色建筑与服务标准宣贯认证,且证书有效	3
	绿色节能环保行动 (7)	G28	能耗(含自来水消耗)分类、分项、分户统计体系科学,至少有三年完整、清晰的建筑耗能统计记录	2
			节能、节水、节材计划科学有据,有专业机构的能耗分析评价报告	1
			户内地板、天花等交楼标准高,与住宅品质匹配;鼓励业主进入时轻装修重装饰,鼓励标准化成型产品	1
			业主参与制定的节能(含节水、节材)目标评价及奖惩体系科学、合理;年度节能目标及奖惩措施具体、可操作;评价及奖惩记录有据可查	1
			设计、建造、改造时采用节能环保设备、材料、工艺及技术措施,且记录清晰完整	1
			使用保洁保养中采用绿色环保材料及用品,且使用记录清晰、完整	1

表 G.0.9 智慧社区评定指标 (95 分)

评价项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
网络与通信(10分)	综合布线	G29	全屋至少提供不同服务商的两条以上光纤或同轴电缆入户	1
		G30	室内网络信息点布置应超过 5 点/每 100 平方米	1
	全屋 WIFI 覆盖	G31	所有包括卫生间及厨房等有人活动的房间覆盖	2
		G32	所有房间由唯一 WIFI 地址无缝漫游联接	1
	移动通信	G33	所有包括卫生间及厨房等有人活动的房间由中国联通提供服务的覆盖	1
		G34	所有包括卫生间及厨房等有人活动的房间由中国移动提供服务的覆盖	1
		G35	提供 5G 移动网络的覆盖	1
	门禁对讲	G36	提供基本可视对讲	1
	固定电话	G37	提供客厅、卫生间、及主要房间的电话插座供业主灵活连接固定电话—1 分	1
安全防范系统(43分)	社区视频监控	G38	配合周界防范系统配置围挡视频监控,具有移动捕捉功能报警	2
		G39	社区主要出入口及重要位置配备 AI 功能智能摄像机实现抓拍、跟踪、分析、识别图像及处理功能。每台具有该功能的摄像机 1 分,直至满 5 分	1-5

		G40	全社区按户均摄像机数量计算	(2-6)
		G41	每十户一台及以上	2
		G42	每十户二台及以上	4
		G43	每十户三台及以上	6
	居室 视频 系统	G44	提供三点以上网络监控摄像头	2
		G45	提供满足 48 小时的视频录像	2
		G46	提供具侦测老人及幼儿发生异动功能的摄像机并上传至物业及业主	3
	居室 安全 监控 系统	G47	提供厨房间煤气泄露传感器及联动关断天然气，报警上传至业主与物业	2
		G48	主要房间提供消防烟雾报警传感器并上传至业主与物业	2
		G49	提供门磁、双签等侵入报警传感器并报警至业主与物业	2
		G50	主要房间及卫生间安装有手动报警按钮并报警至业主与物业	1
		G51	提供移动侦测、视频侵入等捕捉可疑对像的各类报警传感器并上传至业主与物业	3
	居室 门锁	G52	提供指纹或人脸识别等多重开锁技术的门控电子锁	1
		G53	门控电子锁具有远程开锁功能	1
		G54	门锁具有合法出入时对已设警戒区的自动解除功能	1
	社区 周界 防范 系统	G55	社区周界应根据物理条件设置对社区侵入的各种技术类（对射、移动侦测等）周界防范报警	2
	社区 出入 控制 管理	G56	社区出入口应设置高于持卡功能（人脸识别等）的人员出入系统	2
		G57	社区出入口、单元门门禁与户门电子锁应统一设置，有电梯的楼宇，应配合可视对讲，可设置抵达楼层控制	2
		G58	社区出入口的车辆出入除了社区业主车辆自动出入外，应可预置访客车辆便于快捷进出	2
社区 电子 巡更	G59	提供覆盖全社区的电子巡更系统	2	
智能家 居（46 分）	照明 控制	G60	全屋主要照明按照	(2-4)
		G61	全屋照明场景控制	4

		G62	全屋照明集中控制	2
	居室设备控制	G63	电动窗帘控制	2
		G64	室内空气恶劣时的自动启动新风控制	2
		G65	生活热水满足出水温度及时间响应度的水循环控制	2
		G66	提供室内各种空气品质监测，每监测单一指标 1 分，最高至满 6 分	(1-6)
	设备监控	G67	提供全屋设备设施运行中因老化、过期、淤堵、超标等报警至业主手机以提供快速及时更换。每一个报警点 2 分直至满分 10 分	(2-10)
		G68	提供全屋设备设施的故障自动报警并上传至业主手机。每一个报警点 1 分直至满 5 分	(1-5)
		G69	提供全屋设备设施的远程操控与预设。每台设备满足远程控制要求 2 分，直至满 10 分	(2-10)
	能源监测	G70	对主要的用电设备的能耗分类监测与统计，每一重要能耗点监测得 1 分，直至满 5 分	(1-5)
数字化家庭及社区信息化(12分)	物业应向业主提供 APP 信息化手机沟通平台	G71	提供当家庭发生安全报警时的交互处理平台	2
		G72	提供物业服务交互平台及信息记录	3
		G73	提供预置访客出入与记录平台	1
	设备维护维修	G74	提供运行中的品质检测、过期部件更换记录等交互平台	2
		G75	提供全屋设备维修信息平台，设备覆盖面超过 80%	3
	信息通告	G76	国家重要通知，区域性重要信息应及时以社区电子大屏及业主手机形式向全社区业主广播通知	1

表 G.10 社区文化建设评定指标（20 分）

评价项目及分值	分项及分值	子项序号	定性定量指标	分值
	常设机构(5)	G77	机构设置:	2
		G78	人员素质:	1
		G79	人员数量:	1

社区文化建设 (20)		G80	资金计划:	1
	综合计划 (5)	G81	满足社区大多数业主文化需求	2
		G82	体现社区业主群体文化特点	1
		G83	计划具有可实施性和多样性	1
		G84	计划具有前瞻性	1
		G85	专用设施配置	2
	设施设备 (5)	G86	充分利用社区公用性设施	1
		G87	充分利用和社区周边公用性设施	1
		G88	社区文化建设网络平台	1
		G89	尊重	2
	实现途径 (5)	G90	趣味	1
		G91	实用	1
		G92	发散	1

本标准用词说明

1 为了便于执行本标准条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

1) 表示很严格,非这样做不可的用词: 正面词采用“必须”;反面词采用“严禁”。

2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的词:

正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”。

2 标准中指定应按其他有关标准、规范执行时,写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录（待补充）

建 筑 行 业 团 体 标 准

高品质住宅综合评定标准

T/TJ 1—2022 条文说明

目次

- 1 总则
- 2 术语
- 3 基本规定
- 4 安全与耐久品质
 - 4.1 一般规定
 - 4.2 结构安全、耐久与韧性
 - 4.3 建筑防火
 - 4.4 燃气及电气设备安全
 - 4.5 日常安全防范措施
 - 4.6 防灾避灾设施
 - 4.7 建筑卫生安全
 - 4.8 地下防水工程
 - 4.9 有防水要求的房间
 - 4.10 屋面防水
 - 4.11 外墙装修工程
 - 4.12 管线工程
 - 4.13 设备工程
 - 4.14 门窗
 - 4.15 外墙保温
 - 4.16 住宅长寿命与可改造技术
- 5 舒适与健康品质
 - 5.1 一般规定
 - 5.2 住宅套型
 - 5.3 套型组合平面
 - 5.4 装修部位、材料与部品部件
 - 5.5 设备设施
 - 5.6 室内无障碍设施与适老化
 - 5.7 空气质量
 - 5.8 水质

- 5.9 光照环境
- 5.10 声环境
- 5.11 健康促进
- 6 设施与便捷品质
 - 6.1 一般规定
 - 6.2 用地与规划
 - 6.3 建筑美学应用
 - 6.4 绿地与活动场地
 - 6.5 水体与排水
 - 6.6 配套设施
 - 6.7 标识系统
 - 6.8 室外环境舒适度
 - 6.9 室外防护设施
 - 6.10 室外噪声与空气污染
- 7 经济与价值品质
 - 7.1 一般规定
 - 7.2 节能及能源利用
 - 7.3 节水及水资源利用
 - 7.4 节地及土地资源利用
 - 7.5 节材及绿色建材
 - 7.6 权属资产形态价值
 - 7.7 非权属资产形态价值
- 8 服务与文化品质
 - 8.1 一般规定
 - 8.2 物业服务机构
 - 8.3 业主委员会
 - 8.5 住宅门厅（大堂）及公共区域
 - 8.6 停车库（场）

- 8.7 社区环境维护
- 8.8 设施设备运营与维护
- 8.9 绿色节能环保行动
- 8.10 智慧社区
- 8.11 社区文化建设

1 总 则

1.0.1 住宅的品质与人民的生活品质休戚相关。住宅建设关系到国家的环境、资源和发展，同时关系到消费者的安全、健康、便捷和生活质量。随着中国经济和人民生活水平的提高，居住者对住宅品质的要求愈来愈高。

1 为引导住宅的健康发展，促进住宅产业现代化，基于国际公认的住宅要素基础上、需要制定相对统一的住宅品质的综合评定方法和标准。以推动住宅高品质发展，完善住宅安全与耐久的品质、营造舒适与健康的居住环境，提高生活的便捷水平、改进生活质量，优化住宅持久价值，保障消费者权益，适应人类的可持续发展战略。

2 对于物品的评价一般是由量到质、再由质到品；量是质得保证，质是量的提升，质是品的保证，品是质的提升；质与量的评价可主要通过量化的技术手段（标准）完成，质与品的评价则需要定量与定性的综合手段完成；物品的品质评价在量与质保证前提下，还应包括对物品的售后服务以及物品文化的内涵等多方面评价。所以，对物品品质的评价应该是不限于技术手段的综合评价。

3 住宅建设必须符合国家法律法规，正确处理与城镇规划、环境保护和人身安全与健康的关系，推广节约能源、节约用水、节约用地、节约用材、防治污染的新技术、新材料、新产品、新工艺，按照可持续发展战略的要求，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

1.0.2 本标准所指的高品质住宅包括城镇新建和改建住宅。对既有住宅通过可靠性评估后，也可按本标准进行高品质住宅评定。

1.0.3 本标准从居住者实际生活需求出发并结合住宅品质的特点，对住宅进行综合评定，包括从规划、设计、施工、使用、服务、管理等方面，将住宅的品质要求分成 5 个方面，即安全与耐久品质、舒适与健康品质、设施与便捷品质、经济与价值品质、服务与文化品质。通过 5 个方面的综合评定，体现住宅的整体品质以保障消费者在生理和心理的居住质量。标准的高品质指标以现行国家相关标准为依据，并在此基础上做了适当提高，以满足人民生活日益发展和提高的要求，标准中将星级住宅的品质按得分高低分成 3 个等级，目的是为了引导住宅高品质的发展与提高，同时也可适应不同人群对居住多方面品质的综合要求。

1.0.4 申请高品质主住宅评定的住宅必须符合国家现行强制性条文的规定，不符合者不能申请高品质评定。

2 术语

2.0.1 高品质住宅 high quality residential buildings

1 联合国关于“住宅权”定义的基本精神中对住宅功能的要求是：“……适宜于人类居住的，有良好的物质设备和基础服务设施的，具有安全、健康和尊严，并不受歧视的住房（权利）。”换句话说，住宅应当具备安全耐久、舒适（宜居）健康、设施完备、生活便捷和受到良好服务与尊重的（居住）功能。

2 建立在“人本主义”基础上的有关人的“需求层次理论”认为，审美需求也是人的一种需求。人近乎三分之二时间要在住宅中度过，住宅的美学意义对于满足人的审美需求的意义不可忽视。

3 住宅作为一种金融属性的物业，应当具有持续的价值，包括经济价值、文化价值以及传承价值等。

2.0.7 结构韧性 Structural toughness

结构韧性好意味着抗震、抗风等的能力强，灾害损失小；能够承受更大的使用荷载，允许住宅平面的灵活变化。可以通过提高建筑结构的设计可靠度，提高施工质量、监理验收质量，重视和规范使用、维护管理，实现结构的高韧性。

2.0.8 住宅卫生安全 Residential health and safety

1 为降低和避免重大传染病疫情及其他严重影响公众健康的事件、通过住宅的门窗、气流、管道、其它公共物品等途径的传播，住宅应但不限以套为单位采取必要的防护和区隔措施。

2 突发公共卫生事件，是指突然发生，造成或者可能造成社会公

众健康严重损害的重大传染病疫情、群体性不明原因疾病、重大食物和职业中毒以及其他严重影响公众健康的事件。见《突发公共卫生事件应急条例》（2011年1月8日）

2.0.9 智能家居 Smart home

1 智能家居又称智能住宅，其概念起源很早，大约在上世纪80年代通过实践才逐渐被确认下来。在国外常用 Smart Home 表示。与智能家居含义近似称谓还有家庭自动化（Home Automation）、电子家庭（Electronic Home、E-home）、数字家园（Digital Family）、家庭网络（Home Net/Networks for Home）、网络家居（Network Home）、智能家庭/建筑（Intelligent Home/Building），在中国香港和台湾等地区，还有数码家庭、数码家居等称法。

2 智能家居的本质是以住宅做为虚拟平台、利用现代数字信息技术、做到将家居行为与物品等全方位信息交互，营造出一个比以往更高效、更安全、更健康、更便利、同时降低资源消耗的居住环境。

3 无论是综合布线技术、网络通信技术、安全防范技术、自动控制技术、音视频技术以及家居生活有关的设施集成技术等，本质上都是数字信息技术的不同技术手段，可统一归为数字信息技术范畴。

2.0.10 室外环境舒适度 Outdoor environmental comfort

1 影响居住者的室外环境综合感受舒适程度的主要物理因素是指居住区内的温度（冷、热度）、湿度、气流强度（风环境）、噪声以及光照强度（包括日照）等，这些因素影响力主要来自于自然界的力

量。不同地区的气象、气候差异，使得室外环境舒适度的关注焦点或有不同。

2 通过结合气候、气象条件规划和设计、以及采用其他技术手段，降低室外环境因素的不利影响、提高室外环境的舒适度是提高居住品质的手段之一。

2.0.11 室外防护设施 Outdoor protective facilities

1 抵御自然气候、气象的明显变化造成户外环境舒适感明显下降的措施主要包括防（台）风、防雨雪、防暴晒等措施。

2 抵御自然气候、气象的明显变化造成户外环境可能引发次生危险隐患的措施主要包括防坠落、防倾倒等措施。

2.0.12 近零能耗建筑 nearly zero energy building

根据《近零能耗建筑技术标准》GB/T 51350-2019 的术语解释，指适应气候特征和场地条件，通过被动式建筑设计最大幅度降低建筑供暖、空调、照明需求，通过主动技术措施最大幅度提高能源设备与系统效率，充分利用可再生能源，以最少的能源消耗提供舒适室内环境。且其室内环境参数和能效指标符合本标准规定的建筑，其建筑能耗水平应较国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 - 2015 和行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 - 2010、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134 - 2016、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ 75 - 2012 降低 60% ~75% 以上。

该《标准》在能效指标一节中进一步规定，近零能耗建筑的建筑本体和周边可再生能源产能量不应小于建筑年终端能源消耗量的 10%。

2.0.13 超低能耗建筑 ultra low energy building

根据《近零能耗建筑技术标准》GB/T 51350-2019 的术语解释，超低能耗建筑是近零能耗建筑的初级表现形式，其室内环境参数与近零能耗建筑相同，能效指标略低于近零能耗建筑，其建筑能耗水平应较国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 -2015 和行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 - 2010、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134 - 2016、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》JGJ 75 - 2012 降低 50 % 以上。

2.0.14 零能耗建筑 zero energy building

根据《近零能耗建筑技术标准》GB/T 51350-2019 的术语解释，零能耗建筑是近零能耗建筑的高级表现形式，其室内环境参数与近零能耗建筑相同，充分利用建筑本体和周边的可再生能源资源，使可再生能源年产能大于或等于建筑全年全部用能的建筑。

2.0.15 住宅权属资产形态价值 Form value of residential ownership assets

1 住宅权属资产价值主要由土地价值与物业价值（权属、租让年限等）构成，物业价值构成的主要因素主要有物业空间形态（尊贵、自在、舒畅等）、获取自然资源能力（阳光、空气、自然景观等）、获取基础资源的安全性（所提供的市政资源（但不限）的安全性等）以及建筑寿命（设计、构造、建造年限等）等。

2 权属资产形态价值基础是其独立性，即在可能的条件下，不受其他人与物的干扰而完全独立存在的程度。

2.0.16 住宅非权属资产形态价值 Form value of residential non ownership assets

1 住宅直接或间接可享受到住区（住宅）权属之外的自然、人文历史资源，间接影响到住宅资产形态价值。

2 住宅非权属资产价值受自然、人文历史资源的永恒性(持久力)、影响力（知名度）、与之距离等因素的影响。

2.0.17 智慧社区 Smart community

社区是城市的构成的细胞、智慧社区一般认为是“智慧城市”的概念引入了社区的一种管理模式。

智慧社区的本质应该是以社区作为虚拟平台、利用现代数字信息技术与城市全方位信息交互，为社区提供更高效、更安全、更健康、更便利、同时降低资源消耗的[政务](#)、商务、居住、娱乐、教育、医护等互助服务环境。

本标准关注点在智慧居住社区方面。

3 基本规定

3.0.4 高品质住宅初评和终评所采用的评审方式与内容不同。

1 高品质住宅的初评一般由评审舒适与健康品质和设施与便捷品质、经济与价值品质两组专家同时进行，其中每组专家人数 1~3 人。专家组通过听取汇报、查阅设计文件和提问质疑等程序，对照本标准分别打分。

2 高品质住宅的终评一般由评审安全与耐久品质、舒适与健康品质合设施与便捷品质、经济与价值品质和服务与文化品质五项内容的 5 组专家同时进行，其中每组专家人数 1~3 人。专家组通过听取汇报、查阅设计文件和检测报告、现场检查等程序，对照本标准分别打分。

4 安全与耐久品质的评定

4.1 一般规定

4.1.1 住宅是居民日常生活起居的空间，建筑结构应安全可靠，且应具有足够的防火、抗风及抗地震等防灾功能，并能防止发生安全事故。本标准根据国内外的设计经验，从结构承载能力与韧性、建筑防火、燃气及电气设备安全、日常安全防范措施、防灾避灾设施、建筑卫生安全；防水工程、装修工程、管线工程、设备工程、门窗、外墙保温和建筑长寿命与可改造性 15 个项目，对住宅安全与耐久品质进行评定。

本条规定了申报高品质住宅安全与耐久品质评定项目和满分分数。

4.1.2 设计使用年限是住宅耐久品质评定的重要指标，本标准提出的有关设计使用年限是根据有关规范和调查统计数据得出的，上限值确定为 100 年。

4.1.3 申报文件至少包括《地质安全风险报告》、《火灾风险评估报告》、《100 年地震灾害风险评估报告》、地势低洼地区还应提供《防洪风险报告》等。

4.2 结构安全、耐久与韧性

4.2.1 在结构安全、耐久与韧性的评定中，除了审阅住宅结构的设计与施工应满足相关规范规定外，本标准还关注建筑结构的承载韧性和抗震韧性，体现了高品质住宅的应有的性质。建设程序，勘察，地基，基础及结构设计，基础及结构施工，结构质量验收，使用、维护、装

修改造共 7 个分项，满分为 100 分。按照本标准附录 C 中表 C.0.1 的评定指标评分。

4.2.2 我国工程建设中出现的质量事故，很多是由于不按基本建设程序办事造成的。因此，在评定中首先应审阅建设程序是否符合国家相关规定，有关部门批准的文件是否齐全，勘察、设计、施工单位的资质是否与工程的复杂程度相符。施工质量应经过验收，并在质量监督部门备案。

4.2.3 实际工程中，会出现勘察工作量不足不符合相关规范规定的情况，直接影响到地勘结论的可靠性。

4.2.4 地基基础承载力和稳定性满足要求，地基变形满足规范要求，这是基本要求。本条强调按规范完成载荷试验。地基问题归根结底是地基变形问题，所以地基变形有一定富余是高品质住宅的体现，故本条对地基变形 $<$ 规范要求的 80%，且未对结构造成影响作为高品质的指标。

4.2.5 在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012 中，已将楼面活荷载的取值从原 1.5kN/m^2 提高到 2.0kN/m^2 。由于规范规定的活荷载值是最小值，且从高品质住宅的使用灵活性角度考虑，楼面活荷载宜留有一定的余量，参考《建筑结构可靠性统一标准》，本条将使用活荷载、风荷载、雪荷载统一予以提高，提高幅度不同，评价分值相应不同。另外，近年来国内外的研究，地震时损失最大的不仅仅是主体结构的破坏，也包括隔墙等非结构构件。国内外的调查均表明，地震对生命威胁最大的是非结构构件。同时，对于高品质住宅，

其装修和家具的价值比过去高很多，地震后的损失也会高很多。本条借用国家标准《建筑抗震韧性评价标准》GB/T 38591-2020 进行评价，相对科学合理，也体现先进性。

4.2.6 施工组织管理、施工质量监督、材料和部品进场按规定进行见证复验均是保证施工质量的重要事项。

4.2.7 关于质量验收，对于主控项目，要求每个检验批全部满足设计要求及相关规定。而对于一般项目，则根据不同的检验结果评定了不同的分值，鼓励降低偏差，体现高品质住宅的高性能。

4.2.8 考虑到住宅的不当使用会导致结构劣化，本条要求根据房屋使用说明书进行使用和维护，遇开裂、漏水、生锈、振动、晃动等情况应及时维修加固，遇地震、大风、暴雨、高温和低温天气等极端情况应及时巡查。改变结构及其防护时，经原设计单位审查同意并验收。考虑到实际使用中对维护工作的重视不够，故将以上作为评价底线。

4.3 建筑防火

4.3.1 本项目评定住宅在建筑设计、建筑构造、消防设施、灭火救援及消防电气 5 方面的设计和施工质量。其主要依据是现行国家的标准《住宅建筑规范》和《建筑设计防火规范》。

4.3.2 依据《住宅建筑规范》（和《建筑设计防火规范》对于住宅建筑的规划设计要求，应评定住宅建筑耐火等级和总平面布局、防火分区、平面布置以及安全疏散等内容。

1 依据《建筑设计防火规范》住宅建筑统一按照建筑高度进行分类，见下表，按照现行规范要求，一类高层住宅建筑的耐火等级不低于一级，二类高层住宅建筑的耐火等级不低于二级，五层及以上住宅

建筑耐火等级不低于三级，单层、二层住宅建筑耐火等级可采用四级。满足规范要求时可按低值取分，高于规范要求并满足附表中要求时可按高值取分。

名称	高层民用建筑		单、多层民用建筑
	一类	二类	
住宅建筑	建筑高度大于 54m 的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）	建筑高度大于 27m，但不大于 54m 的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）	建筑高度不大于 27m 的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）

评定时，根据现行国家标准中的有关规定，通过审查消防验收意见书、设计资料、建筑构件质量证明文件以及现场核查的方法评定住宅各类构件实际达到的耐火极限。现行国家标准《建筑设计防火规范》对于不同耐火等级建筑相应构件的燃烧性能和耐火极限规定见下表。耐火等级为三、四级的住宅建筑遵照下表或《住宅建筑规范》进行防火设计均可。

构件名称		耐火等级			
		一级	二级	三级	四级
墙	防火墙	不燃性 3.00	不燃性 3.00	不燃性 3.00	不燃性 3.00
	承重墙	不燃性 3.00	不燃性 2.50	不燃性 2.00	难燃性 0.50
	非承重外墙	不燃性 1.00	不燃性 1.00	不燃性 0.50	可燃性
	楼梯间和前室的墙 电梯井的墙 住宅建筑单元之间的墙和分户墙	不燃性 2.00	不燃性 2.00	不燃性 1.50	难燃性 0.50
	疏散走道两侧的隔墙	不燃性 1.00	不燃性 1.00	不燃性 0.50	难燃性 0.25
	房间隔墙	不燃性 0.75	不燃性 0.50	难燃性 0.50	难燃性 0.25
柱		不燃性 3.00	不燃性 2.50	不燃性 2.00	难燃性 0.50

梁	不燃性 2.00	不燃性 1.50	不燃性 1.00	难燃性 0.50
模板	不燃性 1.50	不燃性 1.00	不燃性 0.50	可燃性
屋顶承重构件	不燃性 1.50	不燃性 1.00	不燃性 0.50	可燃性
疏散楼梯	不燃性 1.50	不燃性 1.00	不燃性 0.50	可燃性
吊顶（包括吊顶格栅）	不燃性 0.25	难燃性 0.25	难燃性 0.15	可燃性

注：1 除本规范另有规定外，以木柱承重且墙体采用不燃材料的建筑，其耐火等级应按四级确定。

2 住宅建筑构件的耐火极限和燃烧性能可按现行国家标准《住宅建筑规范》GB 50368 的规定执行。

2 住宅建筑与相邻民用建筑之间防火间距的要求，应按现行国家标准《建筑设计防火规范》执行，见下表。

建筑类别		高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
		一、二级	一、二级	三级	四级
裙房和其他 民用建筑	一、二级	13	9	11	14
	一、二级	9	6	7	9
	三级	11	7	8	10
	四级	14	9	10	12

注：1 相邻两座单、多层建筑，当相邻外墙为不燃性墙体且无外露的可燃性屋檐，每面外墙上无防火保护的门、窗、洞口不正对开设且该门、窗、洞口的面积之和不大于外墙面积的5%时，其防火间距可按本表的规定减少25%。

2 两座建筑相邻较高一面外墙为防火墙，或高出相邻较低一座一、二级耐火等级建筑的屋面15m及以下范围内的外墙为防火墙时，其防火间距不限。

3 相邻两座高度相同的一、二级耐火等级建筑中相邻任一侧面外墙为防火墙，屋顶的耐火极限不低于1.00h时，其防火间距不限。

4 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级，相邻较低一面外墙为防火墙且屋顶无天窗，屋顶的耐火极限不低于1.00h时，其防火间距不应小于3.5m；对于高层建筑，不应小于4m。

5 相邻两座建筑中较低一座建筑的耐火等级不低于二级且屋顶无天窗，相邻较高一面外墙高出较低一座建筑的屋面15m及以下范围内的开口部位设置甲级防火门、窗，或设置符合现行国家标准《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084规定的防火分隔水幕或本规范第6.5.3条规定的防火卷帘时，其防火间距不应小于3.5m；对于高层建筑，不应小于4m。

6 相邻建筑通过连廊、天桥或底部的建筑物等连接时，其间距不应小于本表的规定。

7 耐火等级低于四级的既有建筑，其耐火等级可按四级确定。

3 防火分区作为最基本的防火单元，是为防止局部火灾迅速扩大蔓延的一项防火措施。国家标准《建筑设计防火规范》对不同耐火等级建筑的允许建筑高度或层数、防火分区最大允许建筑面积给出了规定，见下表。

名称	耐火等级	允许建筑高度或层数	防火分区的最大允许建筑面积 (m ²)	备注
高层民用建筑	一、二级	按本规范第 5.1.1 条确定	1500	对于体育馆、剧场的观众厅，防火分区的最大允许建筑面积可适当增加
单、多层民用建筑	一、二级	按本规范第 5.1.1 条确定	2500	
	三级	5 层	1200	
	四级	2 层	600	
地下或半地下建筑（室）	一级	—	500	设备用房的防火分区最大允许建筑面积不应大于 1000 m ²

注：1 表中规定的防火分区最大允许建筑面积，当建筑内设置自动灭火系统时，可按本表的规定增加 1.0 倍；局部设置时，防火分区的增加面积可按该局部面积的 1.0 倍计算。

2 裙房与高层建筑主体之间设置防火墙时，裙房的防火分区可按单、多层建筑的要求确定。

4 考虑到目前住宅建筑多涉及地下室、地下车库以及和商业服务网点合建的情况，依据国家标准《建筑设计防火规范》对平面布置进行评定。

5 安全疏散包括安全出口、疏散楼梯间、安全疏散路径等内容，安全出口设置数量、楼梯间形式、安全疏散距离以及安全出口、户门、疏散走道、疏散楼梯的净宽度等指标应依据国家标准《建筑设计防火规范》进行评定。

安全出口的设置应符合如下规定：

(1) 建筑高度不大于 27 米的住宅建筑，当每个单元任一层的建筑面积大于 650 平方米，或任一户门至最近安全出口的距离大于 15 米时，每个单元每层的安全出口不应少于 2 个；

(2) 建筑高度大于 27 米、不大于 54 米的住宅建筑，当每个单元任一层的建筑面积大于 650 平方米，或任一户门至最近安全出口的距离大于 10 米时，每个单元每层的安全出口不应少于 2 个；

(3) 建筑高度大于 54 米的住宅建筑，每个单元每层的安全出口不应少于 2 个。

疏散楼梯的设置应符合如下规定：

(1) 建筑高度大于 27 米，但不大于 54 米的住宅建筑，每个单元设置一座疏散楼梯时，疏散楼梯应通至屋面，且单元之间的疏散楼梯应能通过屋面连通，户门应采用乙级防火门。当不能通至屋面或不能通过屋面连通时，应设置 2 个安全出口。

(2) 建筑高度不大于 21 米的住宅建筑可采用敞开楼梯间；与电梯井相邻布置的疏散楼梯应采用封闭楼梯间，当户门采用乙级防火门时，仍可采用敞开楼梯间。

(3) 建筑高度大于 21 米、不大于 33 米的住宅建筑应采用封闭楼梯间；当户门采用乙级防火门时，可采用敞开楼梯间。

(4) 建筑高度大于 33 米的住宅建筑应采用防烟楼梯间。户门不宜直接开向前室，确有困难时，每层开向同一前室的户门不应大于 3 樘且应采用乙级防火门。

直通疏散走道的户门至最近安全出口的直线距离不应大于下表

的规定：

住宅建筑类别	位于两个安全出口之间的户门			位于袋形走道两侧或尽端的户门		
	一、二级	三级	四级	一、二级	三级	四级
单、多层	40	35	25	22	20	15
高层	40	—	—	20	—	—

注：1 开向敞开式外廊的户门至最近安全出口的最大直线距离可按本表的规定增加 5m。

2 直通疏散走道的户门至最近敞开楼梯间的直线距离，当户门位于两个楼梯间之间时，应按本表的规定减少 5m；当户门位于袋形走道两侧或尽端时，应按本表的规定减少 2m。

3 住宅建筑内全部设置自动喷水灭火系统时，其安全疏散距离可按本表的规定增加 25%。

4 跃廊式住宅的户门至最近安全出口的距离，应从户门算起，小楼梯的一段距离可按其水平投影长度的 1.5 倍计算。

安全疏散宽度要求如下：

住宅建筑的户门、安全出口、疏散走道和疏散楼梯的各自总净宽应经计算确定，且户门和安全出口的净宽度不应小于 0.9 米，疏散走道、疏散楼梯和首层疏散外门的净宽度不应小于 1.1 米。建筑高度不大于 18 米的住宅中一边设置栏杆的疏散楼梯，其净宽度不应小于 1 米。

建筑高度大于 54m 高层住宅安全疏散及火灾扑救都较为困难，因此提倡在每户内设置一个具有相对安全性能的房间以满足人员避难需求，该房间内外墙体、房间门及外窗应满足一定的防火要求。

4.3.3 依据国家标准《住宅建筑规范》和《建筑设计防火规范》，对于住宅建筑本项评定包括防火构件和管道井、防火墙、防火门（窗）以及建筑保温与装饰等内容。

1 依据国家标准《建筑设计防火规范》的要求，为阻止火势在建筑外立面蔓延，要求建筑外立面开口采取防火分隔措施。建筑外

墙上、下层开口之间的墙体高度不应小于 1.2m 或应设置挑出宽度不小于 1.0m、长度不小于开口宽度的防火挑檐。当室内设置自动喷水灭火系统时，上、下层开口之间的墙体高度不应小于 0.8m。当不符合上述规定时，建筑的外窗应采用乙级防火窗或耐火极限不低于 1.00h 的 C 类防火窗。住宅建筑外墙上相邻户开口之间的墙体宽度不应小于 1 米；小于 1 米时，应在开口之间设置突出外墙不小于 0.6 米的隔板。实体墙、防火挑檐和隔板的耐火极限和燃烧等级，均不应低于相应耐火等级建筑外墙的要求。

2 住宅建筑中的电梯井、管道井应符合国家标准《建筑设计防火规范》的要求，具体内容如下：

(1) 电梯井应独立设置，井内严禁敷设可燃气体和甲、乙、丙类液体管道，不应敷设与电梯无关的电缆、电线等。电梯井的井壁除设置电梯门、安全逃生门和通气孔洞外，不应设置其他开口。

(2) 电缆井、管道井、排烟道、排气道、垃圾道等竖向井道应分别独立设置。井壁的耐火极限不应低于 1 小时，井壁上的检查门应采用丙级防火门。

(3) 建筑内的电缆井、管道井应在每层楼板处采用不低于楼板耐火极限的不燃材料或防火封堵材料封堵。建筑内的电缆井、管道井与房间、走道等相连通的孔隙应采用防火封堵材料封堵。

受高温和火焰作用易变形的管道，容易导致起火后楼板或墙体出现孔洞，成为火势和烟气蔓延的途径，因此要求其采取一定的防火措施，如在管道贯穿部位采用阻火圈和防火封堵等。

(4) 建筑内的垃圾道应靠外墙设置，垃圾道的排气口应直接开向室外，垃圾斗应采用不燃材料制作，并应能自行关闭。

(5) 电梯层门的耐火极限不应低于 1 小时，并应符合现行国家标准《电梯层门耐火试验完整性、隔热性和热通量测定法》规定的完整性和隔热性要求。

3 住宅建筑中，防火门（窗）的设置和功能要求应依据国家标准进行评定。国家认证认可行政主管部门规定属于产品认证的消防产品应提供产品认证证书和发证检验报告，实施型式认可的产品应提供型式认可证书和发证检验报告。建筑材料的燃烧性能应符合国家有关规定，并提供检测报告等证明文件。

4 根据《建筑设计防火规范》的规定：建筑内、外保温系统，宜采用燃烧性能为 A 级的保温材料，不宜采用 B2 级保温材料，严禁采用 B3 级保温材料，并对不同高度不同场所的建筑的保温系统作了明确的规定；《建筑设计防火规范》对外墙装饰材料进行了规定：建筑外墙的装饰层应采用燃烧性能为 A 级的材料，但建筑高度大于 50m 时，可采用 B1 级材料。当符合规范要求时认为达标，超出规范规定的保温材料燃烧性能等级时，认为安全性有所提高，因此相应提高分值。

4.3.4 消防系统及设施的设计，应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》、《自动喷水灭火系统设计规范》、《火灾自动报警系统设计规范》等的规定。本部分对住宅建筑内消防设施设置及功能提出要求，为保证消防系统的可靠性，住宅建筑内使用的消防产

品应提供产品认证证书，并提供有效期内（一年）的建筑消防设施检测报告。

1 住宅建筑高度大于 21 米应设置室内消火栓系统，建筑高度不大于 27 米的住宅建筑，设置室内消火栓系统确有困难时，可只设置干式消防竖井和不带消火栓箱的 DN65 室内消火栓。

2 灭火设施包括灭火器、轻便消防水龙和自动喷水灭火系统。建筑高度大于 100 米的住宅建筑应设置自动灭火系统，并宜采用自动喷水灭火系统。为提高住宅建筑初期火灾居民灭火自救能力，提倡建筑内配置灭火器，高层住宅户内配置轻便消防水龙。自动喷水灭火系统对火灾规模具有非常显著的抑制作用，提倡 100m 以下的高层住宅建筑中设置自动喷水灭火系统，可按高值取分。不具备设置自动喷水灭火系统条件时可考虑选择简易自动喷水灭火系统对建筑进行保护。

3 依据住宅建筑高度不同，我国现行规范对火灾自动报警系统进行了区分要求。高层住宅建筑的公共部位应设置具有语音功能的火灾声警报装置或应急广播。建筑高度大于 100 米的住宅建筑应设置火灾自动报警系统。建筑高度大于 54 米但不大于 100 米的住宅建筑，其公共部分应设置火灾自动报警系统，套内宜设置火灾探测器。建筑高度不大于 54 米的高层住宅建筑，其公共部位宜设置火灾自动报警系统。当设置需联动控制的消防设施时，公共部位应设置火灾自动报警系统。高层住宅应立足于自防自救，提倡在住宅建筑尤其是高层住宅内设置火灾自动报警系统，户内设置火灾探测器有利于火灾发生初期提醒住户火情并迅速逃生，多层住宅可在套内设置独立式火灾探测器。

4 采用自然排烟(防烟)的住宅建筑,自然排烟口的形式、位置、面积、朝向等应满足规范要求,并提供可证明的检验报告。设置了机械防烟、排烟设施的住宅建筑,应保证防烟系统加压送风量、排烟系统机械排烟量以及相关控制功能等应符合规范要求,并提供可证明的检验报告。

4.3.5 依据国家标准《建筑设计防火规范》的要求,高层住宅建筑可沿建筑的一个长边设置消防车道,但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。供消防车取水的天然水源和消防水池应设置消防车道。消防车道的边缘距离取水点不宜大于 2 米。

消防车道应符合下列要求:

- 1 车道的净宽度和净空高度均不应小于 4 米;
- 2 转弯半径应满足消防车转弯的要求;
- 3 消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物;
- 4 消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5 米;
- 5 消防车道的坡度不宜大于 8%。

鼓励高层住宅建筑设置消防电梯,提升消防队员灭火作战能力。

4.3.6 高层住宅建筑的楼梯间、电梯间及其前室应设置应急照明。建筑高度大于 54m 住宅建筑应设置灯光疏散指示标志。为保障消防系统的正常可靠运行,消防电源及配电装置的设计应符合规范要求。

4.4 燃气及电气设备安全

4.4.1 本项目的评定包括燃气设备安全及电气设备安全两个分项。

4.4.2 燃气设备安全评定所依据的相关规范及条文说明如下：

1 燃气器具本身的质量是保证燃气使用安全和使用功能的物质基础，因此首先要确保产品质量，产品必须由具有生产资质的厂家生产，而且每台设备应有质量检验合格证、检验合格标示牌、产品性能规格说明书、产品使用说明书等必须具备的文件资料。尤其需要注意的是，燃气器具的类型必须适应安装场所供气的品种。

2 居民生活用燃气管道的安装位置及燃气设备安装场所应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》有关条款的要求。

3 在燃气燃烧过程中由于多种原因（如沸腾溢水、风吹）造成熄火，熄火后如不及时关闭气阀，燃气就会大量散出从而造成中毒或爆炸事故。有了熄火保护自动关闭阀门装置就可以防止上述事故的发生，提高使用燃气的安全性。

4 当安装燃气设备的房间因燃气泄漏达到燃气报警浓度时，燃气浓度报警器报警并自动关闭总进气阀，同时启动排风设备排风。这要求该设备既可以中止燃气泄漏又能将已泄漏的燃气排到室外，从而防止发生中毒和爆炸事故。由于对设备的要求高，增加的投资亦多，如果设备的质量得不到保证，反而会增加危险。因此本标准中没有列入“连锁关闭进气阀并启动排风设备”的要求。

5 燃气设备安装应由具备相应资质的专业施工单位承担，安装完成后应按施工图纸要求和国家现行标准《城镇燃气室内工程施工与质量验收规范》进行质量检查和验收。验收合格后才能交付使用。

6 安装燃气设备的厨房、卫生间应有泄爆面，万一发生爆炸可以

首先破开泄爆面，释放爆炸压力，保护承重结构不受破坏，从而防止倒塌事故。为保护承重结构不受破坏，尚可采取现浇楼板、构造柱及其他增强结构整体稳定性的构造措施等。

4.4.3 电气设备安全的评定包括电气设备及材料、配电系统、防雷设施、电梯产品质量以及电气施工和电梯安装质量等。住宅配电系统的设计应符合现行国家标准《低压配电设计规范》及《住宅设计规范》的规定；配电系统的施工应按照现行国家标准“电气装置安装工程”系列规范及《建筑电气工程施工质量验收规范》的规定执行。

1 电气设备及材料的质量是保证配电系统安全的最重要因素，因此我国对电气设备及主要电气材料产品实行强制性产品认证。本条要求工程中使用的电气设备及主要材料，其生产厂家不仅具有电气产品生产的资质，而且其生产的产品名称和系列、型号、规格、产品标准和技术要求等均通过国家强制性产品认证。此外，本条还要求使用的产品是厂家的合格产品。

2 本条是为了保证用电的人身安全和配电系统的正常运行，要求配电系统具有完好的保护功能和措施。这些保护应包括短路、过负荷、接地故障、漏电、防雷电波等高电位入侵，防误操作等。

3 本条要求电气设备及主要材料的型号、技术参数、功能和防护等级应与其所安装场所的环境对产品的要求相适应。这里的环境主要包括地理位置、海拔高度、日晒、风、雨、雪、尘埃、温度、湿度、盐雾、腐蚀性气体、爆炸危险、火灾危险等。

4 本条评定建筑物是否按规范要求设置防雷措施，这些措施应包

括防直接雷、感应雷和防雷电波入侵。设置的防雷措施应齐全，防雷装置的质量和性能应满足相关规范及地方法规的要求。

5 本条评定配电系统接地方式是否合适，接地做法是否满足接地功能要求；等电位连接、带浴室的卫生间局部等电位连接是否符合设计和规范要求；接地装置是否完整，性能是否满足要求；材料和防腐处理是否合格。

6 本条指的工程质量应包括两个方面，一是配电系统设计质量是否满足安全性能要求；二是施工是否按照设计图纸施工，且满足施工质量的要求。在施工质量中强调配电线路敷设，配电线路的材质、规格是否满足设计要求，线路敷设是否满足防火要求，防火封堵是否完善。明确要求配电线路的导体用铜质，支线导体截面不小于 2.5mm^2 ，空调、厨房分支回路不小于 4mm^2 。施工记录、质量验收是否合格等。

7 电梯产品符合国家质量标准要求，电梯安装、调试符合现行国家标准《电梯安装验收规范》的质量要求，且应获得有关安全部门检验合格。

4.5 日常安全防范措施

4.5.1 住宅设计的日常安全防范措施从防盗措施、防滑防跌措施和防坠落措施 3 个分项来评定。具体评定要求和指标主要按照现行国家标准《住宅设计规范》有关条款及设计经验作出规定。

4.5.2 防盗户门、防盗网、电子防盗等设施的质量直接影响其防盗的效果，而厂家的产品合格证是其质量的基本保证。审阅防盗设施的产品合格证是保证防盗设施质量的有效方法。现场检查主要是检查防盗

设施的观感质量以及其安装部位的合理性和全面性。

4.5.3 本条参照现行国家标准《民用建筑设计通则》对楼地面的有关规定进行评定。

审阅设计文件主要是审核防滑材料和防跌设施设计的合理性和全面性。审阅产品质量文件主要是审核厂家对于使用的防滑材料和防跌设施的产品质量保证文件。现场检查主要是检查防滑材料和防跌设施是否符合设计要求。

4.5.4 本条依据现行国家标准《住宅设计规范》对门窗设计、楼梯设计及上人屋面设计等的有关规定进行评定。

1 控制阳台栏杆（栏板）和上人屋面女儿墙（栏杆）的高度，以及垂直杆件间水平净距，是防止儿童发生坠落事故的重要环节。对非垂直杆件栏杆的要求，可参照对垂直栏杆的规定执行，且有防儿童攀爬措施。

2 外窗是指窗外无阳台或露台的窗户。净高是指从楼面或窗台下可登踏面至窗台面的垂直高度。控制其高度是防止窗台低造成人员跌落。

3 楼梯扶手高度是指楼梯踏步中心或休息平台地面至栏杆扶手顶面的垂直高度。控制楼梯栏杆垂直杆件间的水平净距其目的同前所述。

4 室内顶棚和内外墙面装修层的牢固性是建筑装修工程中最基本的要求，而高层住宅的外墙外表面装修层如果不牢固将对人身安全形成很大的潜在危害，因此必须切实保证其牢固性，其耐久性也同样

重要。饰面砖应达到国家现行标准《建筑工程饰面砖粘结强度检验标准》的规定指标，以质检报告为依据。

5 室内外装修装饰物牢靠包括电梯厅等部位的大型灯具及门窗应使用安全玻璃等。

4.6 防灾避灾设施

4.6.1 住宅的安全品质除住宅本身的安全品质之外，还应包括住区范围内的防灾减灾的安全品质，主要包括灾害评估报告、防灾避灾设施、避难场地以及人防避难设施。

4.6.2 灾害评估报告应结合住区所在地域的自然地质灾害、气象灾害等特点，相应提出报告。评估灾害发生频率应与住宅设计寿命相吻合。

4.6.3 应评估住区自身和周边可能发生的灾害并可能直接，间接对住区安全构成次生灾害的因素，以减少和降低社区的安全风险。住区人口的密度在发生灾害时会直接影响到救灾的效率和次生灾害的风险程度，应当适当控制住区人口的人口密度。

4.6.4 避难场所的设置应符合除应符合城市防灾减灾规划要求外，鼓励利用住区的绿地、场地开辟避难场地，并配备相应的设备，提高临时避难的效率和社区防灾避灾的安全品质。

4.6.5 鼓励住区及住宅的人防避难设施高于城市人防管理机构规定的人防避难设施的等级、面积和用途。

4.7 建筑卫生安全

4.7.1 城市应对突发性公共卫生事件的最终办法需要依靠住宅作为最终相互隔离的场所。因此住户之间的相对独立性是防止突发传播性公共卫生事件的决定因素。对于有独立院落的独立式小住宅和独立出入口的镇屋（联排小住宅类等），均具有较高的独立性，相对安全度较高。本标准重点放在非独立式的住户住宅、例如集合式住宅等、应具有的建筑卫生安全设施与能力的评价。

4.7.2 住户的独立性应包括住宅空间的独立性和维持居民生活资源的独立性，包括供水、供电、供暖、供气等。

4.7.3 非独立式住户住宅建筑卫生安全主要包括公共空间（包括亚公共空间）建筑卫生安全。

4.7.4 住宅套型入户空间应具有内外相对区隔的转换的空间。有条件的住宅套型在主要出入口处设有卫生间或净手盆等消息设备；套内空间还应设有由室外进入室内物品的临时存放、晾晒、消毒的开敞空间，并应距户门的交通距离短。

为减少户与户之间可能出现的空气对流或就近的空气溢出形成的气流交换，应合理区隔相邻户之间最近的门窗距离。

4.7.5 居家工作和远程教育不仅是在突发性公共卫生事件期间相互隔离的需要，同时也是在未来相当一部分行业和在线教育的发展需要，应当长远统筹考虑堆住宅的新需求。

4.8 地下防水工程

4.8.1 本标准对住宅防水工程按照防水部位、防水等级的区别分成三

个独立的部分，即“地下防水工程”、“有防水要求的房间”和“屋面防水”。

4.8.2 随着地下空间的开发利用，地下工程的埋置深度愈来愈深，工程所处的水文地质条件和环境条件愈来愈复杂，地下工程渗漏水的情况时有发生，严重影响了地下工程的使用功能和结构耐久性。地下防水等级标准划分四级，工程设计相应防水等级的渗漏水量不同。

4.8.3 防水混凝土是地下工程防水的重要设防。随着混凝土耐久性的提高。《地下防水工程质量验收规范》中规定了水泥品种、胶凝材料和水泥用量、水胶比、灰砂比等要求；混凝土拌制过程中增加了泵送混凝土的坍落度控制，方便施工单位和监理单位实际使用。后浇带采用的补偿收缩混凝土必须满足设计限制膨胀率的要求。

4.8.4 防潮与防渗是地下工程的关键部位，《住宅设计规范》中住宅的屋面、地面、外墙、外窗应采取防止雨水和冰雪融化水侵入室内的措施。《地下防水工程质量验收规范》中强调细部构造是渗漏水的关键部位，应分别按分项工程检验批进行全数检查，并对构造防水和材料防水作出明确规定。细部构造质量验收时除外观检查外，还应检查隐蔽工程验收记录。

4.8.5 我国现行国家标准对防水工程合格验收有明确的规定，现场检查时应符合现行国家标准的规定，同时应检查外墙是否渗漏。

4.9 有防水要求的房间

4.9.1 本项目为新增评价内容，主要是针对近几年卫生间等渗漏质量

投诉问题，提出包括防水设计、防水材料、施工质量及验收和外观质量共 4 个分项的评价要求。

4.9.2 卫生间防水工程的实际使用寿命一般高于屋面防水工程的实际使用寿命。本标准规定的卫生间防水工程设计使用年限，考虑了卫生器具和相应管线的实际使用寿命因素。

4.9.3 防水材料应为满足相应性能指标要求的合格产品。通过查阅产品质量认证证书和性能检验报告可以评价产品是否符合标准要求。

8.4.4 有水房间防水施工的质量预控非常关键，据统计，目前质量投诉的 65% 是反映渗漏问题的，所以应提前采取有效措施进行预防。

4.9.5 淋水或蓄水是检验防水工程质量最直观的方法之一，因此，对全部防水工程（不含地下室）均应进行淋水或蓄水检验。

4.10 屋面防水

4.10.1 国内目前屋面工程中，有的设计深度严重不足，设计者可以不进行认真的选材和任意套用通用节点详图，使得施工方可以任意采用建筑材料，操作也可以随便，监理方认可或不认可均无依据。因此，设计时必须考虑使用功能、环境条件、材料选择、施工技术、综合性价比等因素，对屋面防水、保温构造认真进行处理，重要部位要有大样图。以便施工单位“照图施工”，监理单位“按图检查”，从而避免屋面工程在施工中的随意性。

4.10.2 屋面工程使用的材料必须符合国家现行有关标准的规定，严禁使用国家明令禁止使用及淘汰的材料。合理选择屋面工程使用的防水和保温材料，设计文件中应详细注明防水、保温材料的品种、规格、

性能等。鉴于目前市场上有许多假冒伪劣材料，很难保证达到国家制定的技术指标，如果设计时不严加控制，就容易被伪劣材料混充，所以在设计时应注明所用材料的技术指标，以便于施工时检测。

4.10.3 屋面工程质量验收应符合现行国家标准《屋面工程质量验收规范》（GB 50207-2012）的有关要求。对于防水材料的外观质量、规格和物理性能均应符合标准、规范的规定要求。

4.10.4 屋面的槽口、檐沟和天沟、女儿墙和山墙、水落口、变形缝、伸出屋面管道、屋面出入口、反梁过水孔、设施基座、屋脊、屋顶窗等部位，是屋面工程中最容易出现渗漏的薄弱环节。据调查表明，屋面渗漏中 70% 是由于细部构造的防水处理不当引起的，说明细部构造设防较难，是屋面工程质量控制过程中设计、施工、监理的重点。

4.10.5 根据调查统计，屋面防水层破坏造成的渗漏现象比较普遍，尤其是住宅工程后续增加太阳能设备、通讯设施、广告照明等安装过程中，保护不当极易造成隐患。

4.11 外墙装修工程

4.11.1 本项目包括装修设计、装修材料和装修工程质量 3 个分项，对外观质量的评定在本标准“建筑美学应用”章节中进行评定。

4.11.2 本标准只对住宅外墙装修（含外墙外保温）的设计使用年限提出要求。根据调查资料，外墙挂板、饰面、幕墙的合理使用寿命平均为 40 年。考虑地区差异，本标准提出的外墙装修的设计使用年限为 10~20 年。同时建议设计对装修材料耐用指标提出具体的要求，耐用指标是确定材料性能的关键因素。装修材料的耐用指标可分成抗裂

性能、耐擦洗性能、防霉变能力、耐脱落性能、耐脱色性能、耐冲撞性能、耐磨性能等。设计可根据装修部位和预期使用年限确定相应的耐用指标。例如地面需要耐擦洗、耐磨和耐冲撞等。

4.11.3 材料为合格产品是对材料的基本要求，在任何情况下都不得使用不合格的材料。因本标准其他章节对装修材料还有要求，本节不再提出装修材料为合格产品的要求，实际上，通过查阅装修材料的产品质量认证证书和性能检验报告可以评价产品是否符合标准要求。

4.11.4 施工质量验收合格是对装修工程施工质量的基本要求。

4.12 管线工程

4.12.1 本项目包括管线工程设计、管线材料、管线工程质量和运行情况 4 个分项。

4.12.2 本条提出的管线工程设计使用年限为各类管线中最低的设计使用年限。根据调查，空调管道的合理使用寿命平均为 20 年，给水装置为 40 年，卫生间设施为 20 年，电气设施为 40 年。据此提出管线工程的最低设计使用年限作为评定的要求，且在所有管线中以设计使用年限最低的管线作为评定的对象。管线工程的实际使用年限总是低于结构的实际使用年限，在住宅使用过程中更换管线是不可避免的，设计时应考虑管线维修与更换的方便。在本标准其他章节已有关于方便管线更换的要求，本条不再规定。

上水管内壁为铜质的目的是为提高耐久性能和保证上水供办的质量，当有其他好的材料（无污染，寿命长）时可以使用。

4.12.3 《给水排水管道工程施工及验收规范》中规定：工程所用的管

材、管道附件、构(配)件和主要原材料等产品进入施工现场时必须进行进场验收并妥善保管。进场验收时应检查每批产品的订购合同、质量合格证书、性能检验报告、使用说明书、进口产品的商检报告及证件等，并按国家有关标准规定进行复验，验收合格后方可使用。

4.12.4 管线工程质量验收包括但不限于给排水、生活用电和城镇燃气等管线工程内容。

住宅各类生活供水系统的水源，无论来自市政管网还是自备水源井，生食品的洗涤、烹饪，盥洗、淋浴、衣物的洗涤以及家具的擦洗用水水质都要符合国家现行标准《生活饮用水卫生标准》、《城市供水水质标准》的规定。当采用二次供水设施来保证住宅正常供水时，二次供水设施的水质卫生标准要符合现行国家标准《二次供水设施卫生规范》的规定。生活热水系统的水质要求与生活给水系统的水质相同。管道直饮水水质要符合行业标准《饮用净水水质标准》的规定。生活杂用水指用于便器冲洗、绿化浇洒、室内车库地面和室外地面冲洗的水，可使用建筑中水或市政再生水，其水质要符合国家现行标准《城市污水再生利用城市杂用水水质》、《城市污水再生利用景观环境用水水质》的相关规定。

4.13 设备工程

4.13.2 本条规定的设计使用年限针对各类设备中使用年限最低的设备。燃气设备的使用年限一般为6~8年，不在本标准限制的范围之内。电子设备更新换代周期短，更新换代的周期不可与设计使用年限混淆。

4.13.3 设备为合格产品只是对其质量的基本要求，设备应为满足耐用指标要求的合格产品。设备耐用指标的检验耗时长、费用高，因此型式检验结论和产品认证证书可作为评审的依据。住户分别设置水表和采用节水性能良好的卫生器具和配件，是节约水资源的重要措施。管道、阀门和配件采用铜质等不易锈蚀的材料，方可保证检修时能及时可靠关闭。

4.13.4 根据《给水排水管道工程施工及验收规范》设备的安装质量是工程施工质量的一部分，因此有安装质量合格的要求。

4.14 门窗

4.14.2 根据调查，门窗的使用寿命可到 40 年，本标准规定的门窗设计使用年限为无需大修的年限，该年限为 20~30 年。门窗上的易损可更换部件（如窗纱）不受该设计使用年限限制。

门窗反复开合或推拉的检验、外窗的耐候性能检验和门窗五金等都可体现门窗的耐久性能。

4.14.3 门窗为合格产品只是对其质量的基本要求。门窗应为满足相应性能指标要求的合格产品。通过查阅产品质量认证证书或门窗能效标识，以及性能检验报告可以评价产品是否符合标准要求。型式检验为产品生产定型时的检验。

主要性能要求:1、外窗隔声性能满足《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》（三级标准）， $35\text{dB} > R_w \geq 30\text{dB}$ ；2、外窗保温性能满足《建筑外门窗保温性能分级及检测方法》（五级标准）， $3.0 > k \geq 2.5 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ ；3、外窗空气渗漏性能满足《建筑外门窗气密、水密、抗

风压性能分级及检测方法》（四级标准）， $2.5 \geq q_1 > 2.0 \text{ m}^3/\text{m h}$ ； 4、外窗雨水渗透性能满足《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》（三级标准） $250 \leq \Delta P < 350 \text{ Pa}$ 。

4.14.4 门窗的安装质量对其使用性能有影响，对耐久性能也有影响。工程验收应按现行国家规范《建筑工程施工质量验收统一标准》和《建筑装饰装修工程质量验收规范》执行。

4.15 外墙保温

4.15.1 本项目的具体评定要求和指标主要按照现行行业标准《外墙外保温工程技术规程》和国家标准《建筑节能工程施工质量验收规范》有关条款作出规定。

4.15.2 《外墙外保温工程技术规程》规定“在正确使用和正常维护的条件下，外墙外保温工程的使用年限应不少于 25 年”。还规定“应能承受风荷载的作用而不产生破坏，在规定的抗震设防烈度下不应从基层上脱落，应采取防火构造措施，应具有防水渗透性能”。

4.15.3 《外墙外保温工程技术规程》中规定“外墙外保温工程各组成部分应具有物理—化学稳定性。所有组成材料应彼此相容并应具有防腐性。在可能受到生物侵害（鼠害、虫害等）时，外墙外保温工程还应具有防生物侵害性能”。

调查显示，由系统供应商整套提供的组成材料质量比较可靠。

4.15.4 根据《建筑节能工程施工质量验收规范》要求，建筑节能应作为分部工程进行验收评定，且应提供第三方出具的性能检测文件。

4.16 建筑长寿命与可改造性技术

4.16.1 建筑长寿命与可改造技术的含义包括两个方面，其一是保持住宅的持久优质；其二是对家庭变化（人口组成变化、年龄的变化等）的适应能力。因此对各类建筑构件、配件、部件、部品的使用耐久年限与品质提出了要求；同时对不可变的主体结构与可变的建筑构件、配件、部品、部件等采用体系分离技术，使其具有可改造性。

5 舒适与健康品质的评定

5.1 一般规定

5.1.1 城市住宅的含义是指城市以家庭为单位的居住建筑，无论其是独立形态的还是组合在一起的形态。

1 城市住宅就其物质空间形态而言、种类虽然较多，但也有其共同性。作为本高品质住宅评定标准，力图以城市住宅的共同性建立相对统一的评价平台，避免顾此失彼，提高评定标准的包容性和可信度。

2 住宅舒适与健康品质的评价内容包括住宅物质空间形态（住宅套型、套型组合单元）、装修（装修部位材料与部品部件）、数字化家居（智能家居）、设施设备、室内无障碍（室内无障碍设施与适老化）、健康住宅（空气质量、水质、光照环境、声环境和健康促进）共 11 个项目。

5.2 住宅套型

5.2.1 住宅套型是住宅的最小也是最本质的居住单位，不管其是以独立形式存在，还是以各种拼接的形式存在，套型本身的功能配置、空间布局在最大程度上决定了居住的品质。

5.2.2 住宅的功能配置按照城市生活的需要可分为入户空间（门廊、门厅等）、休寝空间（卧室等）、起居空间（客厅、家庭室、休闲娱乐空间等）、餐厨空间（厨房、餐厅等）、卫浴空间（卫生间、浴室、化妆间等）、工作学习空间（工作间、书房等）、储藏空间（储藏间、库房等）、设备间（设备机房、设备平台等）、交通工具库（车库、停车

位等)、私属户外空间(院落、空中花园、开敞式阳台等),以及个性化空间(诸如商务室、健身房、理疗室、佣人房等)。功能配置应当根据家庭个性化需求不一而论。

1 现实生活中,每一个独立的功能空间并非是按照单一功能使用的,往往同时兼具有其他功能。功能空间的配置也需要综合考虑,并不需要完全需要将各功能空间绝对化地完全独立设置。

2 在单元式住宅相对有限的套型空间组合模式内,无法完全满足不同家庭不同居住生活空间的需要,采用设置“多功能室”的配置可为住户提供一种适合自身居住功能空间组合需求的选择,利用“多功能室”作为相对固定套型功能空间的补充。

3 功能空间不应采用过分狭长的形状,为保证空间的有效利用、家具的设置以及采光和视觉的效果,起居室、卧室、厨房、卫生间、餐厅等功能空间的长边与短边的长度比不应大于 1.8。

4 每套住宅必须有良好的日照,当有超过 4 个居住空间时,至少应有 2 个空间获得日照,以保证居室的卫生条件。关于居住空间日照时间,按现行国家标准《城市居住区规划设计标准》(GB50180)中住宅建筑日照标准执行。

5 从卫生和安全的角度考虑,厨房应有自然采光和通风,且位置最好邻近出入口,以便蔬菜、食品和垃圾的出入。厨房采用开启门窗扇自然通风的门窗开启扇面积,应同时结合节能设计的要求加以控制。

6 对于三个及三个以上卧室的住宅,家庭人口或偏多,为缓解卫生间使用紧张的矛盾,兼顾主人隐私和方便客人使用,一般设二个或

二个以上的卫生间，其中一间为主卧室专用。卫生间的位置应方便使用，一般应紧靠卧室，若有两个卫生间，共用卫生间可设置在公共区域附近。

7 卫生间的主要使用功能包括便溺、盥洗、洗浴。三者行为发生的时间与频率有明显的区别。功能更为齐全的卫生间还可包括洁身、化妆、更衣等多种功能空间。便溺、盥洗、洗浴三者的相互空间位置和安装尺寸应符合人体工程学和隐私性要求。

8 在有条件的情况下应设置客属专用卫生间。

9 住宅各功能空间的面积分配比例应适当，避免大而不当或小而不适的现象产生。

10 起居室（厅）是住宅内部的主要公共空间，为方便起居室（厅）的使用，满足家具和设备摆放的要求，对起居室（厅）连续实墙面的长度提出了基本要求；此外起居厅还应减少交通穿行的干扰，厅内门的数量不宜过多，门的位置宜相对集中布置。

11 双人卧室指可安排双人居住的卧室，按家具的摆放和使用舒适程度的要求，对开间尺寸提出了基本要求。

12 厨房主要功能空间包括储藏与操作空间。操作空间主要包括清洗、加工、烹饪、放置的空间之和。操作台总长度指可用于炊事操作的台面长度总和指清洗、加工、烹饪，放置工序连续操作的有效长度，不含布置冰箱的宽度。

厨房布置需预先安排好和预留出厨余与垃圾桶放置的位置。

13 贮藏空间包括贮藏间、壁柜及吊柜等固定储藏空间；住宅内可

设储藏间，也可结合室内家具布置需要，充分利用边壁、角落、过渡空间上空等设置壁柜和吊柜。

参照日本、加拿大等国相类似我国单元式住宅套内储藏空间的面积比值及有关规定，并结合我国当前住宅平均发展水平，限定储藏空间面积（不含吊柜）不小于套型使用面积的 8%。

5.2.3 住宅套型布局与功能空间组合是依据居住生活的行为轨迹将其秩序化的结果，包括布局 and 交通、空间自由度、功能分区和安全避难设施。

1 交通线指从入口到达各功能空间的线路，线路越短，则表明平面组织合理，空间利用率高。交通面积是指无法设置家具，为交通使用的纯通道面积。如过大，则居室空间的有效利用率较低。

2 室内交通路线应短而便捷，要保证各功能空间的完整性，避免穿越。特别是不应穿行主要居住空间。在有条件的情况下可设置不少于两条（含）户内交通流线，更方便进出和减少相互间的干扰。

3 套型面积规模决定了功能配置，而功能配置决定了生活的自由（功能空间的独立性）程度。一般而言套型面积越大，功能配置越完善、生活中的互相干扰越少，每个家庭成员的生活独立性越可以得到保证。此外空间的高度对居住者的生理和心理均会产生影响。

4 功能功能分区应考虑对内和对外的功能分区；动静分区和洁污分区。

5 餐厅、厨房同属家庭公用空间，有紧密的功能上的联系，因此餐厅和厨房不应分离过远。采用燃气的开敞式厨房应设置燃气泄漏报

警装置。

5.3 套型组合单元平面

5.3.1 城市住宅的各种类型基本都是由住宅套型的不同组合形成的，尽管住宅套型由于彼此之间拼接组合的需要而出现了不同的变化(由自由组合到标准套型等)，但就其套型本身的物质空间形态依然受到基本居住生活需要的限定而具有其共同性。

5.3.2 套型在水平与竖向的拼接形成了各种组合单元形态，同时也成就了城市住宅的千姿百态，为不同的家庭提供了适宜的住宅。无论这种不同套型组合但平面怎样变化，其本质就是对私密性一种出让，换句话说就是对私密性的争取。

1 从独立套型的小住宅（在中国被俗称为“别墅” House）、独立套型水平拼接的“蝶拼”及竖向拼接的“叠拼”小住宅、再到连续“叠拼”的镇屋（Townhouse），以及镇屋为基础的竖向拼接而成“多层住宅(Multi-storey house)”，乃至在向空间延伸的“高层住宅(High-rise residential)”和“超高层住宅（Super high-rise residential)”等，可以看做是一种独立性与私密性不断丧失的演变过程。

2 住宅套型组合单元平面的设计应根据气候条件、居住活动及服务管理的基本要求和活动规律，来布局 and 确定住宅功能空间的总体关系，提高单位土地使用效率，提高公用设施的使用率。

3 平面布局合理，公私分区清晰；电梯、楼梯和有噪音、振动、电磁干扰等的设备与管井不邻居住空间布置；垃圾（暂存）间位置相对隐蔽、避免串味和污染环境。

4 公共空间布置比较紧凑，室内外转换空间、公共交往空间、交通空间等联系方便，能够充分利用空间，有利于减少公摊面积。

5 组合单元平面应规整，无过分凹凸现象，体形系数不宜过大，平面布局应兼顾节能、卫生、通风要求。

6 同一组合单元因竖向位置不同所获得的自然资源明显不同的楼层宜结合自然资源特点采用不同的平面布局。

7 平面进深和户均面宽应适当，兼顾节地和舒适的要求，一般面宽与进深之比不宜大于 2:1。

5.3.3 遵循住宅建筑模数的协调原则，可保证住宅建设过程中，在功能、质量和经济效益方面获得优化，促进住宅建设从粗放型生产转化为集约型的社会化协作生产。强调住宅的可改造性，是考虑在住宅全寿命周期内，能通过适当改造，适应不断变化的居住要求。

1 住宅设计应符合住宅建筑模数的规定。厨房、卫生间部品类型多，条件复杂，应当充分注意模数尺寸的配合，特别是隔墙的位置尺寸定位，应能满足厨具及配件定型尺寸的要求。

2 采用大开间结构体系是可再次分隔、易改造的前提条件，保证分隔方式的多样化；对非承重墙可采用便于安装和拆卸的轻质材料。

3 与住宅可再次分隔的概念不同，住宅再次改造是指除住宅主体结构体系不做变动外可对住宅的空间重新（有限）分隔、对住宅构、配件和设备、设施全面更新。因此结构体系的选择与设计是可否进行住宅再次改造的关键。

4 对模数协调和可改造性进行评定时，应检查各单元的标准层平

面图。

5.3.4 单元公共空间是指从单元入口到套型户门的系列空间。

主要包括门厅（进厅）、楼、电梯厅（间）、走廊以及相关辅助与服务管理空间。

1 一般多层住宅底层设进厅和高（中高、超高）层住宅底层设门厅，主要为居民提供室内外空间转换和交通、疏散、停候等之用，同时设置信报箱（间）等辅助设施；本条依据住宅单元居住人数的不同、功能组成不同，分级设置，所要求的面积亦有所区别。

2 门厅（进厅）一般是住宅单元的公共交通中心，应有良好的采光条件；门厅出入口与室外之间宜结合当地气候条件设置防风、保温或隔热的过渡空间；在寒冷地区的冬季，住宅北侧受寒风与结冰等影响妨碍居民出行，应采取及时融雪或减少结冰的措施，否则门厅不宜布置在冬季无日照的北侧。

3 在一个单元中或两个单元之间设置除上述门厅功能以外还具有接待、休闲、交往等多种公共活动功能以及服务台的单元大堂。单元大堂除应有良好采光外还应有一定日照，特别在寒冷地区的单元大堂，连续无日照日一般不宜超过七天（一周）。

4 候梯厅的进深应满足居民同时进出电梯厅、物品搬运等，且宜保持候梯不觉拥挤。一般候梯厅的进深不应小于最大电梯轿厢的深度。此外，设有担架电梯时，候梯厅的进深还需满足相应担架进出的要求。

5 当设有两部（含）及以上电梯时，宜将其中一部固定设置为兼做物品搬运的电梯，便于管理和使用。

6 单元各套型的户门至疏散楼梯之间的走廊应简短直接，避免迂回。以保证在紧急情况时能有效辨别疏散方向并能及时疏散到安全区域，减少人员伤亡的可能性。此外走廊与楼电梯厅之间宜视线通畅，有助于随机安全监视，减少不安全事件发生的机率。

7 当采用开敞式外廊作为主要交通通道时，除应设置安全护栏杆外，还应结合具体气候条件采用必要的防风、防雨以及防滑、防坠落等安全措施。

8 住宅楼层设有垃圾暂存处(间)或垃圾道时，应采取封闭装存、分类存放，方便清运。同时还应满足卫生要求，采取通风措施，避免浊气、虫蝇的滋生，避免对住户的日常生活造成影响。此内容在环境性能指标里有进一步要求。

9 集中设置公共管井可减少管道噪声等影响范围，减少邻里纠纷，方便设备维护管理。

10 对单元公共空间进行评定时，应检查各单元的标准层平面图和首层平面图。

5.3.5 建筑结构受外界竖向与水平力的影响所产生的振动会影响到建筑之内人员的舒适感受，因此本标准将“结构舒适度”作为一项评定内容提出来。

1 建筑风振加速度引发的舒适度分为两档评定，建筑中人活动的各部位的风振加速度小于《高层建筑混凝土结构技术规程》 JGJ 3 或《高层民用建筑钢结构技术规程》 JGJ 99 规定限值的 80%，和上述规定的限值。

2 建筑结构的竖向振动加速度引发的舒适度分为两档评定，建筑中人活动的各部位的竖向振动加速度小于《高层建筑混凝土结构技术规程》 JGJ 3 或《高层民用建筑钢结构技术规程》 JGJ 99 规定限值的 80%，和小于上述规定的限值。

3 建筑结构的夜间水平向振动加速度引发的舒适度分为两档评定，建筑中人活动的各部位小于《建筑工程容许振动标准》 GB 50868 中规定限值的 80%，和小与上述规定的限值。

5.4 装修部位、材料与部品部件

5.4.1 住宅作为完整的产品应包括装修，所谓“毛坯房”本质上是“半成品”，不能归为交付使用方的“商品”。

此外、将毛坯房交付给住户，很难保证住宅整体的品质，在住宅投诉与住宅纠纷中，很多情况是因为住户对毛坯房进行装修的质量没有保证引起的。因此为保证住宅的品质，对新建住宅提倡土建装修一体化，以推广应用工业化装修技术，提高装修施工水平。向消费者提供精装修商品房，是今后住宅产业发展的方向。装修到位的做法，能有效保证住宅的品质。

1 住宅内部装修成果（产品）绝大多数情况下有可选择的空间，特别是套型组合单元式的住宅装修会为买家提供 2-3 种不同材料的选择，以满足有限的个性需求。在材质相同的条件下，实质是一种审美的选择而已，况且每个住户的审美需求因人而异，不具备统一评定的条件。

2 住宅预售制度决定了住宅购房者多数情况下只能以住宅开发企

业提供的“样板间”作为对未来住宅的参照物，而大多数“样板间”提供了包括配饰（在中国大体相当于俗称“软装”）在内的全部内容，而最终住宅购房者获得住宅是不包括配饰在内的物业，两者之间在审美方面有明相差距。故本标准的评定范围集中在装修材料、材质、专项装修和部品部件方面。

5.4.2 装修部位是按照住宅实体物业构成要素为单位进行评定，重点在于材料应用是否得当、装修成果能否满足高品质生活的使用要求。

5.4.3 装修材料按照天然材料与人工材料两个方面分别评定，重点在于材料的品质与加工水平。

5.4.5 部品部件的评定重点在于其材质与加工水平以及能否满足高品质生活的使用要求。

5.5 设备设施

5.5.1 设备设施的评定应包括强电系统、暖通设施和给排水设施。共 3 个分项，满分为 80 分。按照本标准的附录 D 表中 D.0.6 的评定指标评分。

5.5.2 强电系统（30 分）的评定内容应包括：电源、供电负荷、低压配电系统、安全防护

- 1、 小区供电为真双路接入，户内应急照明、网络电源、安防系统、避难室（含区域内照明、插座、其它必要设备供电，及区域外相关通风、给排水等设施供电）、自来水给水设施供电按一级负荷考虑，应由双重电源供电；

此条考虑住户基本生活的供电保障。完全实施得分，有系统缺项不得分。无避难室的项目，本条不做相应扣分。

- 2、户内设应急电源装置（EPS）作为一级负荷备用电源；
安防、网络系统、避难室设 UPS 不间断电源装置供电，以上设施需满足停电后可提供 60 分钟不间断的供电。其中避难室 UPS 应设于避难室区域内。

同时户内预留柴油发电机位置及相关管路；

以上 3 项满足其中 2 项即可得满分

- 3、户内常规用电（含照明、空调及常规家电）按 $80\text{W}/\text{m}^2\sim 100\text{W}/\text{m}^2$ 计算用电负荷，特殊负荷如电蒸汽加湿器、电梯、电锅炉、电采暖、桑拿、泳池、温泉池、电动门、热风幕等设施供电需额外计算；
满足负荷最低标准的得 2 分，达到中间值（ $90\text{W}/\text{m}^2$ ）得 4 分，达到或超过高值得满分 6 分。未达标不得分。

- 4、厨房、餐厅及户外用餐区按 $400\sim 1000\text{W}/\text{m}^2$ （每个区域按 $10\text{m}^2\sim 40\text{m}^2$ 估计，面积越大，指标越小）计算用电负荷和预留插座；

满足负荷最低标准的得 2 分，中间值得 4 分，达到或超过高值得满分 6 分。未达标不得分。

- 5、采用三相电源进户，电能表应能按相序计量。若当地供电局审批同意，宜设单相（常规负荷）、三相（特殊负荷）双表，避免误接短路；

满足上文且设计、工程均合规，则可得满分。

- 6、由三相电源供配电时，应考虑三相负荷平衡。每个楼层设一个带隔离功能的开关电器，且该开关电器可独立设置，也可设置在电能表箱里。套内每层的单相用电设备、电源插座采用同相电源供电。

满足上文且设计、工程均合规，则可得满分。

- 7、电气火灾是住宅常见的火灾原因。采用低烟无卤阻燃的铜芯线缆，有助于降低火灾风险、减少火灾中的有毒烟雾。

供电线缆选材满足可得满分，否则不得分。

- 8、多层住宅设电气竖井（井壁应为耐火极限不低于 1h 的不燃烧体），水平布线宜设专用线槽。所有回路均有编号标识。

此条特别针对住户自行装修的项目，以及个别不合规开发项目提出，以规范施工质量要求，便于日常维护、线路改造。

- 9、疏散通道上安装的电动门，应能在发生火灾时自动开启。户内电梯执行消防电梯标准；

对电动门的要求特别针对住户自行装修的项目，以及个别不合规开发项目提出，确保火灾时的逃生通道；

现有规范中户内电梯按家用电梯标准实施，未考虑运送货物和火灾时人员疏散。而住户常常对此了解不足，在火灾时本能地借助电梯逃生。本条提升对户内电梯的采购、安装要求，增大安全指数。

- 10、防雷接地严格按《建筑物防雷设计规范》GB 50057 执行；

11、 户外及户内潮湿区域的电气安全防护严格按《民用建筑电气设计标准》GB51348 中 12.10 条实行。

5.5.2 暖通设施（30 分）的评定内容应包括：冷热源、采暖空调系统、舒适及安全。

- 1、 冷热源配置由评审专家根据项目所在地域，包括气候适应性、运行可靠度、舒适度、运行调节的便利性等因素综合判断评分。
- 2、 采暖方式宜采用地采暖（地砖或石材地面）+暖气片系统、或风机盘管系统。若如层高有条件宜设地送风系统。木地板房间不宜设地暖（防止有害挥发物），若确有必要采用，其木地板应严格满足《地采暖用木质地板》LY/T1700 规定；
由评审专家根据项目具体情况，包括气候适应性、运行可靠度、舒适度、安全健康等因素综合判断评分。
- 3、 若采用地暖系统，管道需合理布置，保证采暖区域地面温度均衡、适宜，局部管线密集处需进行保温隔热处理；
若采用地送风系统，需保证系统平衡，送风温度、风速适宜。
评审专家根据室内舒适度、系统运行可靠度、维修便利性等因素综合判断评分。
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数大于等于 200 的地区：合理的地暖、地送风系统可得满分 5 分，风机盘管系统最高得 3 分；

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数小于于 $200^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 、大于等于 $50^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，设置冬季供暖系统即可得 3 分，系统配置合理可得 5 分；

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数小于 $50^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。

4、 地暖系统采用分房间自动温控。

未采用地暖系统的，不参评。

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数小于 $50^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。

5、 地暖及其它暗装采暖管材采用阻氧型耐热聚乙烯(PE—RT)管，原材料应采用陶氏化学公司 DOWLEX2388（即 PE-RT2 型原料树脂）或同档次材料；管道壁厚依据《华北标 91SB1-1》第 101 页，根据系统压力选择。系统安装完毕后，需严格进行打压试验；

未采用地暖系统的，不参评。

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数小于 $50^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。

6、 空调系统采用户式中央空调系统——VRV 或风机盘管系统。若层高有条件宜设地送风系统；

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，空调度日数小于 $10^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。

- 7、 空调冷热水或氟利昂系统安装完毕后，需严格进行打压试验，并全面检查保温工程质量（防冷凝水）；
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，空调度日数小于 $10^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。
- 8、 风道安装完成后需严格检查漏风情况，并全面检查保温工程质量（防冷凝水）；
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，空调度日数小于 $10^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。
- 9、 空调、新风系统的送回风应充分考虑室内气流组织、温度场，选择适宜的风口类别、风口位置，控制风速、送风温度等，避免冷热风直吹人体的不舒适感；
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，空调度日数小于 $10^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。
- 10、 新风系统的送风应经过预热（冷）处理；
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，空调度日数小于 $10^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。
- 11、 加湿设备宜采用电蒸汽加湿器；
根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，采暖度日数小于 $50^{\circ}\text{C}\cdot\text{d}$ 的地区，不参评。
- 12、 长时间无人居住的房屋，需考虑冬季防冻采暖，保证房间温度 $\geq 5^{\circ}\text{C}$ ，或泄空所有非消防存水设施及管道。消防管道设电伴热保温；

根据《民用建筑热工设计规范》GB50176-附录 A，累年最低日平均温度高于 0℃的地区，不参评。

5.5.3 给排水设施（15 分）的评定内容应包括：给水系统、排水系统

- 1、 给水系统应充分计算各类用水设备出口压力需求；
由评审专家根据规范和实地考察，进行综合判断评分。
- 2、 生活热水系统的所有干管、支管均设热水循环；
- 3、 生活热水与生活给水系统同源，保证生活热水温度稳定。
由专家根据设计资料并核实末端出水效果，进行综合判断评分。
- 4、 从管材材质方面保证良好的直饮水系统水质；
- 5、 室内和庭院水景以亲水性景观为主，补水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749，不能接入中水。
- 6、 室内装修过程对地漏等排水设施的水封控制不严，常导致污浊气体逸入室内。因此要求排水系统采用污废水分离方式，改善室内空气污染隐患；
- 7、 所有给排水管道安装完成后需做管道标识，可有效避免维修、改造时误接事故。

5.6 室内无障碍设施与适老化

5.6.1 住宅满足残疾人和老年人的需求，是体现对人的最大关怀，是社会发展的要求、时代进步的体现。因此除在特殊的专用住宅中，要体现对特殊人群的关怀以外，尚应在普通住宅中创造基本条件，满足无障碍通行及居住的需求。随着我国人口老龄化加速，老年人口比例的上升，这一需求更加明显。

5.6.2 套内无障碍设施与适老化的评定应包括以下内容：

1 套内地面应尽可能保持在一个平面上，尽量不要出现台阶和高差，以便于老人、儿童、残疾人行走，而且方便人们夜晚行走。考虑到卫生间、阳台等处的防水要求，允许高差 $\leq 20\text{mm}$ 。

2 此条参考了《老年人照料设施建筑设计标准》中的户门的宽度是关系到老年人方便进出的重要部位，为了使老年人在行动时能够借助辅助设施，应保证有足够的过道空间及过道的有效宽度，对老年人救助等行动时也需要一定宽度的户门可以方便救护设备进出。

户内门 800mm 的净宽能满足轮椅的进出要求。

3 坐便器的前方或左右一侧，应确保与墙面之间的距离在 0.5m 以上，才能确保残疾人及老年人等行动不便的人士在使用时所需的护理空间。

4 浴室空间作为重要的生活空间，对行动不便及老年人及儿童都需要他人协助或者使用借助设备才能完成，且卫生间在后期使用中的改造困难，因此应保证其合理的宽度。

5 评定方法：对套内无障碍设计进行评定，是指对不同类型的住宅楼各抽查一套住宅，进行现场检查，根据现场检查情况进行评分。

5.6.3 公共区域无障碍设施（6分）的评定应包括下述内容：

1 4层以上的住宅，至少要保证有一部电梯的电梯厅及轿厢尺寸，满足轮椅和急救担架进出方便，且为无障碍电梯。提升为4层要求设置电梯，为应对我国即将迎来的老龄化对无障碍设施的多元化和高标准需求。4层以下住宅直接得分。

2 公共走道宽度，既要考虑搬运大型家具的要求，也要考虑老年人、残疾人使用轮椅通行的需要。此条参考了国家现行标准《住宅设计规范》中和《老年人照料设施建筑设计标准》中的有关规定。

3 单元公共出入口有效宽度达到 1.10m，可以满足轮椅使用者通过，此条参考《老年人照料设施建筑设计标准》中规定。建筑物现行国家标准《住宅设计规范》中规定设置电梯的住宅，单元公共出入口，当有高差时，应设轮椅坡道和扶手；对于不设电梯的住宅，可考虑首层为老年人和残疾人使用的套型，单元出入口有高差时，也应设轮椅坡道和扶手，从室外直达首层的户门。

4 评定方法:对单元公共区域无障碍设施进行评定，是指对不同类型的住宅楼各抽查一个单元，进行现场检查，根据现场情况进行评分。

5.7 空气质量

5.7.1 空气质量指标（30 分）的评定内容应包括：空气质量控制指标控制和空气质量。

- 1、 评审专家现场查阅资料，出现条文里不利因素的项目不得分。
在“建设用地土壤污染风险管控和修复名录”内以及有以上问题的项目应提交土壤污染风险评估报告；
- 2、 室外空气质量符合《环境空气质量标准》GB 3095 二类标准得 4 分，达到一类标准得 8 分。重点监测项按附录 D 表中 D.0.7 中的 D94、D95 监控。
- 3、 审阅第三方检测报告；

- 4、 审阅环评报告、土壤污染风险评估报告或检测报告。
- 5、 室内空气质量必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325 标准。重点监测项按附录 D 表中 D.0.7 中的 B93 监控。
以上内容全部满足得 10 分。经查阅资料或现场观察、测量，发现 1 项或以上不达标的不得分。
- 6、 卫生间、冥想室等室内空间可设置香氛设施，香氛材料宜具有 IFRA 或其它同类权威标准认证。
无香氛设施项目不参评。

5.7.2 污染源控制 (30 分) 的评定内容应包括：建筑材料设施污染源、设备管道污染源、嗅觉舒适、细菌滋生、外门窗防尘、来源追溯

- 1、 审阅设计文件、竣工资料和第三方检测报告，并现场查看。其中竣工资料重点查看材料出厂检测报告、复检检测报告等；
- 2、 审阅设计文件、竣工资料和第三方检测报告，并现场查看。其中竣工资料重点查看材料出厂检测报告、复检检测报告等。
以上内容全部满足得 12 分。经查阅资料或现场观察、测量，发现 1 项或以上不达标的不得分。
宜使用 greenstar 金级认证（或其它同类第三方认证）材料、家具。装饰主材获得以上认证的得 2 分，家具获得以上认证的得 1 分。
- 3、 以上材料不可含石棉，铅含量小于 100ppm。查阅设计文件和竣工资料；
- 4、 低汞灯具指标如下：

荧光灯	最高汞含量
紧凑型, 整体镇流	
紧凑型, 非整体镇流	3.5 mg
T-5, 圆形	3.5 mg
T-5, 直形	9 mg
T-8, 八英尺	2.5 mg
T-8, 四英尺	10 mg
T-8, 二到三英尺	3.5 mg
T-8, U 形弯管	3.5 mg
高压钠灯	最高汞含量
不超过400 W	10 mg
超过 400 W	32 mg

5、 卧室、起居室、书房等常用空间不宜设置室内燃烧设施（锅炉、燃气灶、火景、壁炉、烤箱等），其它空间尽量减少数量。以上设施附近应配有局部机械排风设施，将燃烧废气及烹饪污染物直接排出室外。该部分全部满足得 3 分；

厨房、卫生间、储存清洁和化学品的房间、配备大容量打印机和复印机的房间、车库、其它高湿房间（浴室、泳池、带烘干设施的洗衣房等）也应设置独立机械排风系统，换气次数满足《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736。以上区域在设施使用期间，均应保持局部负压。该部分全部满足得 3 分。以上内容由专家综合评分，有重大缺陷情况不得分。

6、 地漏采用直通式，相应排水支路设 P 弯，水封高度 $\geq 5\text{cm}$ 。排水弯需有保证水封不干涸的措施。所有排水管应严密连接，不渗不漏。

所有排水管道水封符合规范，且采用以上措施的得 2 分。

7、 提供检测报告，或可信的第三方证明文件。

8、 查阅物业管理资料，并现场查看。

- 9、 查阅物业管理资料，并现场查看。
- 10、 查阅物业管理资料，并现场查看。
- 11、 设置分类垃圾桶，带密闭盖。垃圾桶定期清理（不少于每日一次）。

小区设封闭式干湿垃圾间，配备完好的给排水、通风、空调条件。其中，湿垃圾间室温 $\leq 10^{\circ}\text{C}$ 。

查阅设计文件、物业管理资料，并现场查看。以上两项每项 1 分。

- 12、 建筑物主入口设置门斗或其它有效的空气缓冲隔离空间。门斗内外设置防滑地垫，地垫保证每天清洁。

查阅设计文件、物业管理资料，并现场查看。

5.7.3 通风换气（28 分）的评定内容应包括：室内新风、空气净化、设备运行、自然通风。

- 1、 围护结构气密性应符合条文中规范要求。查阅设计文件、检测报告，并现场查看门窗、管道出入户套管等密闭性。非幕墙外墙可不参照 GB/T21086。
- 2、 查阅设计文件。
- 3、 查阅设计文件。
- 4、 查阅设计文件。
- 5、 所有新（送）风进入房间前应进行过滤。空气过滤器过滤等级需满足下表：

表 5.7.3-1

年平均室外PM _{2.5} 阈值	最低空气过滤等级
16 微克/立方米 或更低μg/m ³ or less	MERV 8 or G4
17 - 18 μg/m ³	MERV 10 or M5
19 - 23 μg/m ³	MERV 12 or M6
24 - 39 μg/m ³	MERV 14 or F8
40 - 59 μg/m ³	MERV 16 or E10
60 μg/m ³ 或更高	MERV 16 加上 MERV 8预过滤, 或 E10 加上 G4预过滤

查阅设计文件、竣工资料。

- 6、 查阅设计文件、竣工资料和物业管理资料。
- 7、 以上控制项具有完整的工程资料管理（含入场检测复检报告、成品保护措施、空气吹洗技术方案及工程记录等）

查阅工程资料（含竣工资料和第三方检测报告），结合现场实际检验。由专家根据资料完整程度综合评分。有重大资料缺陷或实际检验重大不合格项的不得分。

5.7.4 空气质量监控（12分）的评定内容应包括：制定监测计划并设置监测系统

- 1、 查阅设计文件、竣工资料和物业管理资料。由评审专家根据系统完善度、资料完整度、各种有害成分对健康危害程度综合判断评分。
- 2、 查阅设计文件、竣工资料和物业管理资料，并现场查看。由评审专家根据系统完善度、资料完整度、各种有害成分对健康危害程度综合判断评分。

5.8 水 质（卫生）

5.8.1 生活用水水质指标（10分）的评定内容应包括：

- 1、 入户水源符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749（中水不入户）
查阅设计文件和检测报告。指标应完全满足国标，有1项不达标则不得分。
- 2、 厨房、茶水间用水，需经过净化过滤，并达到《饮用净水水质标准》CJ94。
查阅设计文件和检测报告。指标应完全满足国标，有1项不达标则不得分。
- 3、 泳池水注水、补水应采用自来水，应设循环净化处理设施，泳池水质达到《游泳池水质标准》CJ/T 244标准；
查阅设计文件和检测报告。指标应完全满足国标，有1项不达标则不得分。
- 4、 室内水景应循环处理或定期更换（不少于每月一次）。
查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。

5.8.2 水系统（10分）的评定内容应包括：给水设施、生活热水、直饮水、供水系统。

- 1、 查阅设计文件和竣工资料，或现场查看。
- 2、 查阅设计文件和竣工资料，或现场查看。
- 3、 查阅设计文件和竣工资料，并现场查看。
- 4、 查阅设计文件和竣工资料，或现场查看。
- 5、 查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。
- 6、 查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。

- 7、 查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。
- 8、 查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。
- 9、 查阅设计文件和物业管理资料，并现场查看。

5.8.3 水质监测（10分）的评定内容应包括：水质监测计划及设施。

- 1、 《生活饮用水卫生标准》 GB5749 中表 1 和表 2 各项每年监测一次（小区物业）。

查阅物业管理资料和检测报告。

- 2、 色度、浊度、嗅味及肉眼可见物、PH、大肠杆菌、细菌总数、余氯、COD_{Mn}。以上指标每半月监测一次（小区物业）。

查阅物业管理资料和检测报告。

- 3、 供水系统出机房前设置自动水质检测仪，监测：浊度、PH、溶解氧、TDS（小区物业）。

查阅设计文件、物业管理资料和检测报告。

- 4、 直饮水出水水质每年检测 1 次，检测内容《饮用水净水水质标准》CJ94 表 1 各项（户内）。

查阅物业管理资料和检测报告

- 5、 直饮水出水口设 TDS 仪监测（户内）。

查阅设计文件并现场查看。

- 6、 泳池设备间应根据消毒药物设（氯气或臭氧）的浓度及超限报警，并设检测仪，实时监测池水中的 PH、氧化还原。

查阅设计文件并现场查看。

5.9 光环境

5.9.0 光环境的评定应包括光环境指标、自然照明、人工照明各分项，满分为 30 分。

5.9.1 光环境指标及措施。

近几年科学家在人本照明的实验和研究方面获得很多真实数据。人类和动物内部的钟在大约 24 小时周期内同步生理功能，称为昼夜节律。昼夜节律通过不同的环境信号与自然的昼夜周期同步，光线是主要信号。ipRGCs 是眼睛中非成像感光细胞，含有黑视蛋白，负责昼夜节律同步。昼夜节律遭破坏或无法同步将与肥胖、糖尿病、抑郁症和代谢紊乱相关。夜间暴露于明亮的光线会导致昼夜节律紊乱，给健康带来负面影响，如乳腺癌、代谢和睡眠障碍。

查阅相关学术研究文献，并结合国家规范、工程实际经验，制定了相关光环境指标和措施要求。

1、 1-6 条文内容，查看设计文件和调试报告，并实地查看。

5.9.2 自然采光（25 分）的评定内容应包括：自然采光标准、眩光防护、日光引入措施。

1、 查看设计文件和调试报告，并实地查看。

2、 查看设计文件。

3、 查看设计文件。

4、 查看设计文件。

5、 查看检测报告报告。

6、 查看设计文件，玻璃、窗帘产品检测报告。

7、 查看设计文件，并实地查看。

8、 查看设计文件，并实地查看。

5.9.3 人工照明（25 分）的评定内容应包括：光源选择、眩光控制、照明调节

- 1、 查看设计文件和竣工资料（灯具检测报告）。
- 2、 查看设计文件和竣工资料（灯具检测报告）。
- 3、 查看设计文件和竣工资料（灯具检测报告）。
- 4、 查看设计文件和竣工资料（灯具检测报告）。
- 5、 查看设计文件，并现场检测。
- 6、 查看设计文件，并现场检测。

5.10 声环境

5.10.1 声环境规划（10 分）的评定内容应包括。

- 1、 项目有专业声学顾问参与，得 5 分。其余 5 分由专家通过查阅声学报告，根据其专业程度综合评分。
- 2、 查阅声学设计文件。

5.10.2 室外声环境（25 分）的评定内容应包括：

- 1、 建筑室外环境噪声指标达到声环境质量标准 GB3096-2008 中 0 类标准
查看设计文件、检测报告，并现场查看。
- 2、 查看设计文件、检测报告、物业管理资料，并现场查看。
- 3、 查看设计文件、检测报告，并现场查看。

5.10.3 室内声环境（25 分）的评定内容应包括：室内声学控制指标、噪声源控制、降噪隔振措施、声掩蔽系统。

1、符合下表，其余指标达到民用建筑隔声设计规范 GB50118。

表 5.10.3-1

声压级 (SPL)		用餐区域	卧室 (日间)、起居室	卧室 (夜间)
平均 SPL (Leq)	dBA	45	40	30
	dB(C)	70	65	55
最大 SPL (LMax)	dBA	55	50	45
	dB(C)	80	75	70

由专家通过查阅设计资料并现场检测，根据表 5.10.3-1 内容综合评分。有不满足国标项，不得分。

2、墙体隔声要求：外墙、户间隔墙、电梯隔墙隔声量达到 NIC50 (dB)，卧室外隔墙 NIC45, 其它墙体 NIC40。外门外窗隔声量达到 NIC40。电梯不得与卧室，不宜与书房、冥想室相邻。

由专家通过查阅设计资料并现场检测，根据表 5.10.3-1 内容综合评分。有不满足国标项，不得分。

3、卧室、起居室的分户楼板的撞击声隔声单值评价量 ≤ 65 (dB)

4、影音室混响时间 $RT_{(60)} < 1.1$ 秒，其它房间混响时间 $RT_{(60)} < 0.6$ 秒。

5、电梯、空调、风机、水泵、管道、洗衣机、冰箱等等，所有产生振动的设施，均需采取有效的减震措施，防止振动传声。并应采取控制流速、设置消声器等综合措施降低随管道传播的机械辐射噪声和气流再生噪声。

由专家通过查阅设计资料并现场检测，根据条文内容综合评分。有不满足国标项，不得分。

6、 有特殊隐私要求的房间，若噪音值 $\leq 30\text{dBa}$ ，宜设声掩蔽系统。

5.11 健康促进

5.11.1 公共设施及服务：

查阅设计文件、物业管理资料，并现场检查。

5.11.2 促进交往：

1、 社区内超过 50%的住户以此为第一居所。

5.11.3 运动健身（10 分）的评定内容应包括：体育健身设施、集体健身活动。

1、 社区内有球场（篮球、网球等）、铺装跑道、健身会所、游泳馆中至少一项。有 1 项得 1 分，不少于 2 项得 2 分。

2、 有专用人行景观便道得 1 分，专用跑道得 1 分。

3、 查阅物业管理文件或社群交流信息。

5.11.4 医疗卫生（10 分）的评定内容应包括：医疗卫生机构及服务、卫生安全设施。

1、 社区周边二公里内有社区卫生机构得 1 分，周边五公里内有三甲级医院得 2 分；

2、 医疗卫生机构设有家庭医生，签约服务老年人。

3、 冰箱分别设置熟食区、生食区，之间互相隔离。

4、 菜刀菜板生熟分开，有洗碗机、消毒碗柜。

5、 除可能产生重大虫害外，不使用杀虫剂。

6、 从室外停车落客处到室内有无障碍通道。

7、 老人房考虑无障碍交通，设专用无障碍卫生间（设报警按钮）。

墙面与地面有明显色差和分界。以上全部满足得 1 分。未来 10 年内不考虑老人入住的项目不参评。

5.11.5 舒适（10 分）的评定内容应包括：

- 1、 室内热舒适等级达到《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736 中 I 级标准。达 II 级得 2 分，达 I 级得 4 分。

5.11.6 精神（10 分）的评定内容应包括亲近自然和艺术设计：

- 1、 室外绿化环境优美，有水系或小型人工湖；
- 2、 卧室、起居室、客厅、餐厅中至少两处的窗外视野有自然景观，至少三处无高大建筑物或构筑物阻碍视线。
- 3、 室内种植绿植，并维护良好。
- 4、 建筑设计、景观设计、室内设计具有美感、满足业主审美需求。
- 5、 客厅、起居室、餐厅、卧室、走道等均有艺术品摆放。

5.11.7 健康体系（10 分）的评定内容应包括：获得权威第三方健康建筑评价体系的认证。

WELL 银，或《健康建筑评价标准》一星级：得 5 分；

WELL 金，或《健康建筑评价标准》二星级：得 10 分；

WELL 铂金，或《健康建筑评价标准》三星级：5.7~5.11 章节可全部按满分计算。

5.11.8 健康创新（10 分）的评定内容应包括：健康创新、最佳实践健康创新。如设立智能化电子跑步道，鼓励居民运动健身等。

6 设施与便捷品质的评定

6.1 一般规定

6.1.1 住区生活的便捷舒适程度与社区及其周边一定距离内所提供的生活设施配置相辅相成。相对完善、便捷、舒适并满足大众审美的户外设施环境是居住生活不可或缺的组成部分。

6.2 用地与规划

6.2.2 结合场地的原有地形、地貌与地质、水文，因地制宜地利用土地资源。控制建设活动对原有地形地貌的破坏，应通过科学地规划设计与施工建设尽可能地保护原有地表土；地表径流不对场地地表造成破坏；避免对地下水与场地土壤产生污染等。应充分利用住区周边的环境与景观资源，使其尽可能多的住栋位置的主要房间获得良好的视野与景观。

重视场地内及周边动、植物原有生态状况,应进行必要的调查研究，以尽量减少建设活动对原有动、植物生态环境的破坏。此外,建筑空间组合和建筑形式应尊重周围已经形成的城市空间形态、文化特色和景观环境。

应采取有效措施控制污染源对住区的影响；住区不应产生对住区及周边的水体、空气、噪声、电磁辐射、土壤等的污染。若不能对污染源影响有效控制或住区内存在污染源，且对居民生活带来的影响，不能评定为高品质住宅。

6.2.3 住栋布置应优先选用环境条件良好的地段，注意恰当的组合尺度及外部组合空间的形态；利于获得日照、通风，能较好地形成小气候环境；住栋布置朝向满足住宅日照、采光、通风、防晒的要求；住

栋间距满足现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018中对住宅建筑日照标准的规定。

空间层次与序列清晰、尺度恰当,是指住宅布置与组合的合理性,住区规划应尽可能形成层次清晰的室外空间序列。

6.2.4 道路交通的评定包括以下内容:

1 住区主要出入口的选择方便与城市主要交通联系,方便与城市公交系统有机衔接。主要出入口前(住区外部)留有住区内部或与住区有关的外部车辆交会、临时停车的缓冲空间,不对相邻近的外部(城市)道路的正常通行造成影响。

2 住区道路系统构架清晰,住区路、街坊路、宅间路分级明确。交通组织合理,人流、车流区分明确,既具通达性又不受外来干扰,避免区外交通穿越并与城市公交系统有机衔接。

住区机动车出入口的设置满足:(1)与城市道路交接时,交角不宜小于 75° ;(2)距相邻城市主干道交叉口距离,自道路红线交叉点起不小于 80m ,次干道不小于 70m ;(3)距地铁出入口、人行横道线、人行过街天桥、人行地下通道边缘不小于 30m ;(4)距公交站边缘不小于 15m ;(5)距学校、公园、儿童及残疾人等使用的建筑出入口不小于 20m ;(6)距城市道路立体交叉口的距离或其他特殊情况应由当地主管部门确定。

满足消防、救护(救灾)、维修等车辆的通行与临时停靠的要求;满足防盗、防卫空间的要求,做到无安全管理(巡逻)视线死角;临近住宅主要出入口的机动车道(段)应设置减速带,与住宅主要出入口之间设置必要的安全缓冲空间。

3 住区内道路路面的选材与构造结合具体道路的性质确定,做到舒适、安全、环保,并根据住区雨水收集与消纳方案确定路面的透水

性。

4 私人汽车拥有量的增长各地区发展不平衡，不同性质的住区，其居民机动车拥有量也不尽相同。因此各地区可根据具体情况确定机动车停车率，但若低于本标准的数值要扣分。低层住宅带有的车位可以统计在住区总停车数量内。

5 我国住区非机动车（涵盖国家目前不允许行驶在机动车道上以外但允许私人拥有的各类车辆）拥有量依然很大，但不同种类的非机动车拥有量在不同地区存在较大的差别；即使在同一地区不同档次住区中的非机动车拥有量也明显不同。应结合具体地区、具体住区性质并参照当地相关标准的规定合理确定非机动车的数量、特别是自行车的数量。

高层住宅可设地下非机动车停车库并设有通往临近住栋（电）楼电梯厅的地下人行通道（可兼用），多层住宅可设地上室外非机动车停车位（区）。地下非机动车停车库出入口和地上室外非机动车停车位（区）与临近的住栋出入口的水平距离 $\leq 50\text{m}$ 。

非机动车停车库、停车位（区）应划出车位区和通道区，自行车车位区应安装固定的停车（架）设施。地上室外非机动车停车位（区）内的地面不产生积水，结合当地气候条件与周边绿化设置遮挡雨雪和日晒的棚架。地下非机动车停车库的出入口应明确且方便到达，其坡道的宽度、坡度等应满足存取车的舒适度要求，并结合当地气候条件做好排水、满足防滑要求。

此外，应统一设置非机动车充电设施。

6 住区与外界交通方便，周围至少有一条公共交通线路，其站点（场）距离住区出入口在 5 分钟步行时间(约 400m 范围左右)内可到达。

6.2.5 住区要求市政基础设施（包括供电系统、燃气系统、给排水系统、通信系统及北方市政供暖区域内的热力系统）必须配套齐全、接口到位。

6.3. 建筑美学应用

6.3.1 审美是人类的心理需求之一，作为人一生近乎一半的时间是在住宅建筑的中度过的，住宅建筑美学意义十分重要。

审美起源于居住生活。构成城市住区美学价值的主要影响因素是人造的住宅建筑，住宅建筑也同时影响着城市建筑美学价值。住区建筑审美则属于大众美学范畴。

构成住宅建筑外在美学的要素主要是建筑形式的美感认同、材料与材质的质感美、尺度与比例的和谐美、色彩心理暗示的愉悦美、光与影的对比美、建筑垂直绿化形成与自然的混合美。

6.3.2 住宅建筑形式（外形）是住宅建筑审美第一要素，长期以来居住建筑由于其内在的基本生活要素的共同性，往往会展现出特有的居住建筑的特点，而让人们容易识别和产生归属感和亲近感。

住宅建筑从来无法单独存在，而必须与相近的场地共同存在，同时一定适合建造于某一个环境，与环境的共生，成为一种人为与自然共存的美学价值存在，而这个存在自住宅建筑出现以来就有的。

1 建筑造型不对住户在日照、采光、通风、无视线干扰等使用功能方面造成明显影响或损害；不对住宅在节能、环保（例如产生光污染）等方面造成明显不利因素；无过多地采用无功能意义的构件和装饰。

建筑造型级较好地将地方气候条件和传统建筑文化与现代居住

建筑相结合,建筑形式美观、个性较鲜明、住区内建筑整体风格一致、与周边城市(镇)环境较为协调。

2 外立面:外立面简洁大方,色彩与外墙面材料选择得当,表面平整干净,保持与住区整体景观效果一致;建筑不同部位的凹凸、转折与内部使用功能一致,变化有序;外置的设备、设施、管线等位置相对隐蔽、安装牢固安全、遮蔽措施与立面有机结合;人体可接触到的范围内(如开敞阳台处、入口门厅处)的外墙材料相对坚固、表面相对平滑、不易触碰造成划伤、不易被污染;此外无私自加建现象。

6.3.3 住宅建筑外檐的材料与材质是最为人们接近、感知和长期共存的建造存在,住宅建筑材料与材质的美学价值一直影响着人们审美的能力。

6.3.4 住宅建筑的尺度与比例是人类对自身居住生活空间的需求中产生的,并且随着人类对自身认知的增加,对住宅建筑的尺度比例模式化产生了显著的影响。这种尺度与比例的外在表现最容易被识别为住宅建筑特有的特征。

6.3.5 色彩应用是最早被认定人类具备审美意识证据之一,色彩对人类审美的潜在影响根深蒂固。而色彩对于住宅建筑的美学价值最为直接。

6.3.6 住宅建筑光与影的变化是给时间赋予建筑时间性根本要素。也是给与建筑动感的要素。

住区配置室外灯光主要分为建筑配置灯光和环境配置灯光两大部分,并主要有4个方面的作用:(1)增强对物体必要的识别性,保证居民夜间户外活动的正常开展;(2)提高夜间户外活动的安全感;(3)营造夜间景观环境氛围;(4)符合城市(镇)夜间照明(一称“城市亮化”)规划的要求。

第（1）、（2）、（3）条主要与评价住区夜间环境景观性能有关，与评价“建筑造型”性能有直接关系的主要是第（3）（4）条，但与（1）条也或多或少有一定联系。为评价方便、故一并列入本“5.3.4 室外灯光”部分中评价。

在城市（镇）对住区夜间灯光照明（城市“亮化规划”）有要求时，其建筑夜间灯光配置应满足城市规划的要求，同时不应对住户造成炫光干扰；在对住区夜间灯光照明（城市亮化）无要求时，但为突出住区特色，美化住区夜间景观效果，而为住区建筑配置夜间灯光应以体现建筑基本造型特点为主，并且不应对住户造成炫光干扰。

6.3.7 垂直绿化在建筑中的应用历史悠久。做为一种对居住建筑环境改善的尝试，特别是在无土栽培技术的不断进步的前提下，垂直绿化在住宅建筑上的应用有着明显的发展趋势。这对住宅建筑的审美提供了一种新的邻域。

6.4 绿地与活动场地

6.4.2 绿地配置的评定包括以下内容：

1 住区内的绿地布局应做到与居民户外主要活动需要相结合、分散与集中相结合、休闲与防护相结合、有机配置。在有条件的情况下应与外部的绿地、场地、水系相结合。

2 住区计入绿地率的绿地范围应按照《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 的规定确定。住区绿地一般是指住区可规划建设用地内除住宅用地、道路用地、公共服务设施用地以外的全部用地，其中包括各类活动场地与水景水面等用地。除非满足当地政府规划管理部门规定的覆土厚度（不同地区满足当地不同种类植物生长所需的土壤厚度不同）要求和折算绿地的规定，地下建筑顶板以上的用地不得计

入绿地指标。举例说明：北京地区规定当地下建筑顶板以上覆土厚度须满足一般乔木生长所需要的 3 米及以上厚的土地面积方可计入绿地（率）指标；当覆土厚度 ≥ 0.6 米 < 3 米，虽然可满足一般灌木及草本植物生长需要的土壤厚度，但只可按其面积折算计入 50%的绿地（率）指标； < 0.6 米覆土厚度的“土地”不得计入绿地（率）指标。

根据《城市居住区规划设计标准》中“绿地率：新区建设不应低于 35%（高层）、30%（多层）；旧区改建不应低于 25%。”的基本精神并结合进一步提高住区绿化环境水平和进一步创造居民户外活动条件的原则，本标准将住区绿地率设定为 $> 35\%$ （高层）和 $> 30\%$ （多层）与 35%（高层）和 30%（多层）两档。

3 根据《城市居住区规划设计标准》的基本精神并结合进一步提高住区绿化环境水平和进一步创造居民户外活动条件的原则，本标准将人均公共绿地设定为三档

4 提高住区绿化覆盖率能起到增加住区绿量、进一步改善小气候环境、美化住区景观、改善被遮蔽建筑（构筑）物室内的物理环境等作用。应充分利用住区内的散地（泛指住区内各类用地之间交界处出现的小型过渡空间、例如在住宅用地中由于外墙凹凸形成的小型空地等）进行绿化，做到住区无裸露土；此外应充分利用住区内各类建筑的屋顶及架空层、构筑物的平台、停车（位）场、墙面（包括挡土墙、围墙等）以及阳台等进行绿化。上述领域的绿化应结合具体支撑结构类型（区分水平类支撑和垂直类支撑的不同）和功能特点（区分只起到美化观赏作用和兼做公共活动场所的不同）的不同、以及当地气候

条件的特点确定合理的覆土厚度，选择适宜的绿植，有机配置。

6.4.3 植物丰实度及绿化栽植的评定包括以下内容：

1 充分发挥不同植物的各种功能特点和观赏价值，并结合绿地具体位置与空间的需要有机配置。常绿与落叶、速生与慢生相结合，构成多层次的复合生态结构，达到人工配置的植物群落自然和谐。栽植多类型植物群落和植物配置的多层次，有助于增加绿量，并可在一定程度上减少绿化养护费用。

2 在住区出入口、各级道路的空间节点以及绿地（场地）中功能转换空间、过度空间等处应配置以观赏为主的绿植景观，加强节点空间的特点，形成住区绿化景观的特色。

3 住区景观绿化应根据具体地区的条件和植物特性做到四季有景、各季不同。

4 住区绿植选配应以地方树种为主，开发利用易于当地成长的植物，形成具有地方特色的住区绿植景观。

5 本条要求乔木量 ≥ 3 株/100 m²绿地面积，可以按住区（总乔木量/总绿地面积）来计算。

6 休闲场地和有遮阴要求的活动场地四周种植的乔木应采用树冠遮阴面积大的成年树种，其最下部伸出枝杈的位置距场地地面高度不小于 3 米，不得影响场地内使用空间。

7 植物应具有较强的适应能力，耐候性强、病虫害少，可提高植物的存活率，有效降低维护费用。种植于有调蓄雨水功能绿地上的植被应有很好的耐旱、耐涝性能和较小的浇灌需求。

6.4.4 室外活动场地的评定包括以下内容：

- 1** 住区内的场地面积应满足居民户外休闲、社交、健身等的需要。
- 2** 住区内宜设有供住区居民举行集体活动的小型综合性休闲场地（广场），并应有必要的遮阴措施，提高居民或外活动场所的舒适度。
- 3** 活动场地的位置还应不对周边居民日常生活造成影响。
- 4** 住区内应综合设置满足不同年龄居民户外（健身）活动的活动场地，并配置相应的活动设备设施。
- 5** 在配建有幼儿园的住区内的儿童活动场地宜结合幼儿园的室外活动场地设置。
- 6** 在配建有“社区老年人活动中心”或“社区老年人日间照料中心”住区内的老年人活动场地应结合前者之一设置的室外活动场地设置。
- 7** 设置健身步道应避开住区机动车道和主要的步行道路，不对居民的正常出行造成影响。
- 8** 根据住区雨水收集与消纳及利用方案可进一步提高场地透水铺装的比例和确定地面铺装材料。
- 9** 在对灾害有设防要求的住区内较大型场地位置的确定应结合住区内减灾、救灾场地的规划布置要求统一安排。

6.4.5 住区无障碍设施的评定包括以下内容：

- 1** 为方便乘轮椅者和婴儿车的通行，住区内的无障碍通行设施应保证统一性、连贯性。
- 2** 为便于残疾人、老年人享用住区各类活动场所，应设置方便轮

椅通行的坡道和轮椅席位，地面也要求平整、防滑、不积水。

3 《无障碍设计规范》中规定，满足无障碍要求的厕位和洗手盆，可设在独立式公共（厕所）卫生间或附属式公共（厕所）卫生间，可在男、女卫生间分别各设置一套或设置一处残疾人专用卫生间。

4 住区的公共服务设施应为方便残疾人、老年人的使用，其出入口及水平及垂直通道应满足无障碍通行的要求。

5 依据《无障碍设计规范》，停车场和车库应符合下列规定：**1** 居住区停车场和车库的总停车位应设置不少于 0.5% 的无障碍机动车停车位；若设有多个停车场和车库，宜每处设置不少于 1 个无障碍机动车停车位；**2** 地面停车场的无障碍机动车停车位宜靠近停车场的出入口设置。有条件的居住区宜靠近住宅出入口设置无障碍机动车停车位；**3** 车库的人行出入口应为无障碍出入口。设置在非首层的车库应设无障碍通道与无障碍电梯或无障碍楼梯连通，直达首层。

6.5 水体与排水系统

6.5.2 住区内天然水体与人工景观用水水质标准应遵守《景观娱乐用水水质标准》、《地表水环境质量和《城市污水再生利用 景观环境用水水质》中的相关规定，做到无毒、无害、无异味，且不对人体造成任何损害。：与人体直接接触的景观娱乐水体水质应满足 A 类标准要求、不与人体直接接触的景观娱乐水体水质应满足 B 类标准要求。住区内人造景观水体（水池）的水质也应按其不同的功能分别满足上述标准的规定。

6.5.3 住区内排水应遵守《室外排水设计规范》中要求采用“雨、污分流制。污水应排入城市污水管网系统。当居住区远离城市污水管网系

统时，必须单独设置污水处理设施。处理后的污水的水质经处理后必须遵守《污水排入城镇下水道水质标准》的有关规定。和《城镇污水处理厂污染物排放标准》两种情况满足其中一种即可。

住区内雨水的排放应结合住区雨水收集和就地消纳与利用的体系统一安排。

6.5.4 根据2015年10月11日国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发[2015]75号,)中第(一)条“.....综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将70%的降雨就地消纳和利用。.....”和第(七)条“.....推广海绵型建筑与小区，因地制宜采取屋顶绿化、雨水调蓄与收集利用、微地形等措施，提高建筑与小区的雨水积存和蓄滞能力。推进海绵型道路与广场建设，改变雨水快排、直排的传统做法，增强道路绿化带对雨水的消纳功能，在非机动车道、人行道、停车场、广场等扩大使用透水铺装，推行道路与广场雨水的收集、净化和利用，减轻对市政排水系统的压力。.....”意见的要求，住区应结合当地具体情况建立雨水收集和就地消纳与利用的体系，用于调蓄雨水的绿地或水体的面积，或两者面积的之和应根据可调蓄与利用的雨水量具体确定；采用完全随机消纳雨水的绿地（水体）的调蓄容量应与日最大降雨量相匹配。

具有调蓄雨水功能的绿地不宜设置在有地下建筑的绿地中。

6.6 配套设施

6.6.2 住区配套设施的配置原则是：应原则按照且不低于《城市居住区规划设计标准》中所列的各项“配套设施”分类配置；应按照社区服务管理模式综合利用、优化具体配置；应根据住区周边已有或计划建设的城市（或相邻住区）相关设施情况有机配置。本标准重点对“五分

钟生活圈”配套设施设置进行评价，其相关内容分别列在“表 E.0.1”、“表 E.0.3”和“表 E.0.5”。

1 当住区设有餐饮设施时，应能同时充分为老年人提供方便、持久的服务。

2 住区周边在符合《城市居住区规划设计标准》中规定的距离内设有对应的基础教育类设施并可容纳本住区对应的少年儿童就学需求时，可不设置对应的教育设施。

3 当住区与城市特定的（综合）医疗机构或“社区医院”（指城市三级医院）建立了完善及时的救助体系且住区已配置的药店持有处方权时，可不设置对应的医疗卫生设施。

4 本标准推荐住区（五分钟生活圈）配置金融（自助）、邮电类设施。

5 本标准推荐住区（五分钟生活圈）配置小型多功能体育场馆或健身房以及游泳馆或游泳池。

住区（文化）娱乐康体类设施应遵守综合利用的原则设置，不重复建设。设有向住区开放的卫生间（兼做住区公共厕所）的面积与洁具配置应做适当调整。

6 住区内应统筹设置快递（无人售货柜等）业务的存取、暂存、递出设施，做到方便存取、递出，利于（安全）管理。

7 住区老年人专用设施用地和配建内容应遵照《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发[2013]35号）中的要求执行，配建“社区老年人活动中心”和“社区老年人日间照料中心”，并应按照建设部、民政部等部门联合印发《关于加强养老服务设施规划建设工作的通知》（建标[2014]23号）中的要求纳入住区统一规划建设中。

住区老年人日间照料中心应遵照《社区老年人日间照料中心建设

标准》建标143-2010的规定配建。

住区老年人活动中心应遵照《社区老年人活动中心建设标准》的规定配建。设有向住区开放的卫生间（兼做住区公共厕所）的面积与洁具配置应做适当调整。

住区老年人专用设施的配建还应坚持“方便服务、满足老年人的心理需求、提高资源利用率”原则，与住区内其他相类似设施临近建设或合建，例如“老年人活动中心”可与“多功能文体活动中心”或“健身中心（俱乐部）”合建；“老年人日间照料中心”可与“老年人公寓”等合建。

8.社区服务与管理用房包括：物业管理机构用房及客服中心、居民委员会等用房，此外宜设“业主委员会”用房。设有向住区开放的卫生间（兼做住区公共厕所）的面积与洁具配置应做适当调整。

9 除特殊情况外，作为经过政府规划管理等部门验收合格的住区内应已具有完善、安全的供电、供气、供热、供水以及消防设施（用房），并在本标准“适用性能的评定”标准中对这类“市政公用”设施的评定均有间接但具体的体现，故本标准不在此重复评定。

6.6.3 环境卫生的评定包括以下内容：

1 公共厕所数量应遵守按照《环境卫生设施设置标准》中的有关规定：公共厕所应按照“居住用地，每平方公里 3~5 座”设置。即每 20-30 公顷应设 1 座，不足 20-30 公顷至少应设置 1 座。

应充分利用住区内公共服务设施中可对住区开放的卫生间兼做住区的公共厕所即“附属式公共厕所”，其卫生间的面积与洁具配置应作相应调整，其他标准应与公共服务设施卫生间的标准相一致且不低于“附属式公共厕所”的二类标准。

设“独立式公共厕所”其设置标准除“管理间”、“工具间”及“附属设

施”可按照“独立式公共厕所”三类的标准设置外，其余应不低于的二类标准，且采暖与空调标准宜不低于一类的标准。

公共厕所卫生洁具的配置标准应遵守《城市公共厕所设计标准》中的规定。

2 废物箱的设置应遵守《环境卫生设施设置标准》中的有关规定，废物箱“一般道路设置间隔80~100m”，；“废物箱一般设置在道路的两旁和路口，废物箱应美观、卫生、耐用并能防雨、阻燃”。

3 住栋内的垃圾收储空间规划布局见“适用性能的评价”中相关内容，本部分对涉及环境卫生方面的收储与清运内容进行评价。

设置在楼层的垃圾容器的大小与数量应与楼层住户每天的总垃圾量及每日清运的次数相一致；按幢设置在住栋外的垃圾容器的大小与数量应与幢内住户每天的总垃圾量及每天清运的次数相一致。

在疏散楼梯平台放置垃圾容器时，不得占用安全疏散需要的空间，同时确保没有任何引发火灾的隐患。

4 垃圾存放与处理 II 档做到减少垃圾处理负载。实现垃圾资源化与垃圾减量化。利用微生物对有机垃圾进行分解腐熟而形成的肥料，实现垃圾堆肥化。生活垃圾减量化、资源化是生活垃圾管理的重要目标，而生活垃圾的分类收集是实现这一目标的基础，也是生活垃圾管理的发展趋势。要求居住区具有生活垃圾分类收集设施，将生活垃圾中可降解的有机垃圾进行分类收集的设施；对可燃垃圾进行单独分类收集的设施；对生活垃圾中的煤灰进行单独分类收集的设施。若居住区规模较小时，不宜建垃圾处理房，但使用生活垃圾分类收集，做到存放垃圾及时清运，也可计入 II 档。

6.7. 标识系统

6.7.1 住区内的标识应成系统设置、以提高空间识别性和户外安全性。

1 标识的设置与公共信息有关的图形标志应遵守《公共信息导向系统设置原则与要求》及《标志用公共信息图形符号》中相关规定；设置与交通有关的标志标线应遵守《道路交通标志和标线》中相关规定；设置与消防有关的标志应遵守《消防安全标志设置要求》等相关规范和《消防安全标志》中的有关规定；设置与安全有关的标志应遵守《安全标志及其使用导则》等相关规范和《安全色》中的有关规定。

2 标识位置要明显、内容醒目，用字应规范、夜间清晰可见且不对交通及景观环境造成妨害。标识的造型、色彩，除有国家规定者外应充分体现其所在地区（住区）住宅建筑、景观环境以及自身功能需要的特点，并形成与住区建筑和环境整体风格相协调的统一格调。标识的用材应经久耐用，不易破损，方便清洁和维修。

3 标识系统应按照“引导性标识系统”、“警示性标识系统”、“说明性标识系统”和“住区公共空间”分别设置。

6.8 室外环境舒适度

6.8.3 室外风环境的评定应包括冬季室外风环境和过渡季、夏季室外风环境。室外风速指标达到条文要求得满分。

6.8.4 室外噪音指标评定按照国标 0 类标准，全部满足得满分，部分满足得 1 分，如有未达国标中 1 类标准项，不得分。

由专家根据具体措施和实施效果综合评分，有专业声学评估报告和设计方案，且经实际检查达到设计标准得满分。

6.9 室外防护设施

6.9.1 因季节气候特点或气象的突变导致引发住区户外安全隐患需要通过必要的防护设施加以避免或降低。室外防护设施重点包括必要防风设施、必要的防雨（雪）设施，应结合当地气候条件，因地制宜设置。

室外防护设施主要在住区人员较为集中的区域设置。

6.10 室外噪声与空气污染

6.10.2 室外噪声的评定包括以下内容：

1 当住区临近交通干线、铁道，或固定的设备噪声源时，应采取隔离和降噪措施，如采取隔声屏障、低噪声路面、绿植降噪屏障（需结合植物季节变化对降噪作用的影响）或限制重载车夜间通行等；对在周围无明显噪声源的住区，可免于检测。若周围存在明显噪声干扰源，应提供具有相应检测资质单位的检测报考。检测报告选取的噪声标准和检测方法均应遵守《声环境质量标准》GB 3096-2008 中的相关规定。

2 在偶然噪声测量有困难的住区，可采用下述简介计算方式如下表 1 所示。

表 1 偶然噪声测量的间接计算方式

噪声发源地		方向与屏障情况	距离		
			≤55dB	>55dB, 且≤60dB	>60dB, 且≤65dB
机场	中型机场	顺跑道爬升方向	25	20	14
		顺跑道降落方向	17	14	10
		侧跑道方向	5	4	3
	大型机场	顺跑道爬升方向	40	30	20

	顺跑道降落方向	25	20	14
	侧跑道方向	7	6	5
码头	前面无屏障	1.5	1	0.3
	前面有屏障	1	0.5	0.2
铁路	与铁路方向垂直, 无屏障	4	3	2
	前面有屏障	3	2	1
有强烈噪声工厂	前面无屏障	0.3	0.2	0.1
	前面有屏障	0.2	0.1	0.05
城市主干路	前面无屏障	0.4	0.3	0.1
	前面有屏障	0.3	0.2	0.05
锅炉、风机、酒店	前面无屏障	0.4	0.2	0.1
	前面有屏障	0.1	—	—

6.10.3 空气污染的评定包括以下内容:

1 排放性局部污染源包括: 1km 范围内大型采暖锅炉或工业烟囱, 无除尘脱硫设备; 除尘与脱硫均指按照国家标准设计与施工并经验收合格的装置, 其治理污染范围为 100%。

2 开放性局部污染源包括: 距离住区 500m 范围内非封闭污水沟塘、饮食摊点 (使用非洁净燃料), 非封闭垃圾站等。洁净燃料包括: 油类 (重油小于 25%)、天然气、人工煤气、液化石油气等。

3 溢出性局部污染源包括: 距离住区 300m 范围内无水洗公共厕所、汽车修理厂、电镀厂、小型印染厂等。

4 住区规划与楼栋布置应做到有利于空气流通, 地上停车位(场)与住栋和室外居民聚集的场所之间保持合理距离, 以减少汽车尾气对住户的污染。结合当地具体气候条件, 除做到绿化全覆盖无裸露土地外, 对种植土采取有效的措施, 做到不产生扬尘、污染住区及周边区域的问题。

7 经济与价值品质的评定

7.1 一般规定

7.1.1 经济性能从节能、节水、节地和节材 4 个方面进行评定。节能是四节之最，所以分值的权重最大。节地对于开发企业来说由于受客观条件的限制，主观能动性不强，节水、节材方面主动性、自主选择较强，所以这两项赋予的分值权重相对较高。

7.2 节能及能源利用

7.2.1 影响建筑能耗的主要因素包括建筑设计、围护结构、采暖空调系统、照明与电气四方面因素，因而住宅节能及能源利用品质的评价从这四个方面展开。响应国家低碳发展战略，标准设置可再生能源利

用评分项。

7.2.2 对居住建筑来说围护结构热工性能对建筑物的能耗和舒适度有较大影响，因而标准赋予的权重较大。建筑体形系数、窗墙面积比、外墙平均传热系数、外窗传热系数、屋顶传热系数对与严寒和寒冷地区居住建筑能耗有直接影响，因而作为主要评分因素。对于夏热冬冷、夏热冬暖及温和地区建筑，冬季采暖及夏季空调能耗占比都较大，过高的外围护结构传热系数要求不利于节能，因此科学的方法不是对外墙、外窗、屋顶传热系数值做具体要求，而是考查建筑节能综合平衡计算的节能率。当严寒及寒冷地区建筑与围护结构的要求都满足相关节能设计标准时，不必进行节能综合平衡要求的计算。反之，就必须进行综合平衡计算和评判，两者分值取其一。

外窗遮阳是影响建筑能耗和室内舒适度的重要因素，遮阳在寒冷地区、夏热冬冷地区、夏热冬暖以及温和地区的节能效果都非常明显，但重要程度有所不同。

7.2.3 考察集中供暖项目的热源效率，输送能耗比，能否分户或分室调节室温是衡量集中供暖住宅项目的有效手段。当采用分散式房间空调器进行空调和（或）采暖时，宜选择符合国家标准《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB 12021.3 中规定的节能型产品。若开发企业配置，按其选择的能效等级给予不同分值。若用户自行购置，该项分值系满分。

安装分体式空气调节器（含风管机、多联机）时，室外机的安装位置必须符合：

- 1 能通畅地向室外排放空气和自室外吸入空气。
- 2 在排出空气与吸入空气之间不应发生明显的气流短路。
- 3 可方便地对室外机的换热器进行清扫。
- 4 对周围环境不得造成热污染和噪声污染。

7.2.4 公共区域照明节能潜力较大，并且能够由物业公司统一管理。

电气节能包括电梯与配电设备。合理选择节能型电梯，并采取电梯群控等节能控制措施。对于仅设有一台电梯的建筑，节能控制措施不用评判，直接得分。对于不设电梯的建筑，不评判，直接得分。

选用配电变压器满足现行国家标准《三相配电变压器能效限定值及能效等级》GB20052 规定的节能评价值；水泵、风机（及电机）等功率较大的用电设备满足相应的能效限定值及能源效率等级国家标准所规定的节能评价值。

7.2.5 可再生能源包括太阳能、地源水源热能、空气源能热、风能等多种方式。建筑设计文件有可再生能源利用专篇内容，运行技术要求中有明确采用优先利用可再生能源的运行策略是有效利用可再生能源的前提。目前及未来高品质住宅开发中，太阳能发电是可再生能源利用的主要发展方向。实际工程实践显示，计算可再生能源使用比率比较困难，而考量光伏发电设施建设情况和利用可再生能源提供采暖空调或提供生活热水的住户比来衡量可再生能源利用效果的可操作性较好。

超低能耗建筑和近零能耗建筑是建筑节能和建筑行业低碳发展的行业前沿和必然方向。《近零能耗建筑技术标准》GB/T 51350 及相关配

套施工及检测标准为超低能耗建筑和近零能耗建筑的设计、施工和验收提供了完善的技术指引和标准。基于工程投资性价比等因素，未来10-20年间，中国住宅建设领域节能低碳发展需要大力建设超低能耗建筑。超低能耗建筑不仅能够大幅降低建筑能耗，而且还能显著提升建筑室内热工环境、声环境、空气质量舒适度，延长建筑使用寿命。本标准在“节能及能源利用评定指标”的评分表中，规定获得省市及以上等级近零能耗或零能耗建筑认证的项目，其“建筑与围护结构”、“采暖空调系统”、“照明与电气”及“可再生能源利用”四个分项得满分，共100分。获得省市及以上等级超低能耗建筑认证的项目，其“建筑与围护结构”和“采暖空调系统”及“照明与电气”三个分项得满分，共90分。

7.3 节水及水资源利用

7.3.1 我国缺水城市较多，尤其是北方地区，南方地区也出现了水质性缺水，所以保护水资源，节约水资源、加强水资源综合利用对我国经济发展意义重大。住宅用水是整体水耗的一个重要分支，在住宅设计和使用过程中考虑节水有十分积极的意义，要给予足够重视，鼓励开发企业采取多种节水措施。包括节水器具及管材、景观环境节水、非传统水源利用3个分项评定。

7.3.2 卫生间用水量较大，对便器的水箱容量及分档冲水功能做出规定。

提高管道用材质量，减少管网漏损是重要的节水措施之一。

公共场所用水浪费是一种常见现象，要采取延时自闭等节水措施。

7.3.3 景观水是当今住宅开发中的一种时尚，规模不一，较多的补充水系采用自来水。此条的设置一是国家已禁止用自来水作为景观水补充。

景观水体补水可以采用地表水和非传统水源，且满足景观用水标准要求。取用建筑场地外地表水时，应事先取得当地政府主管部门的许可；采用雨水和建筑中水作为水源时，水景规模应根据设计可收集利用的雨水或中水水量确定。

住区绿化灌溉用水也是一项长期的耗水的部分，鼓励采取节水灌溉措施。

国家目前开始创建海绵城市，规模较大的住区要贯彻实施这样的理念，住区环境设计中，绿地、步行道等部位均可采用雨水回渗，绿地比周边地面下沉 10cm 左右，有利于雨水滞留和暂存。

7.3.5 非传统水源包括雨水回用、中水回用、市政中水等多种方式。根据《民用建筑节能设计标准》GB50555 的规定，“建筑可回用水量”指建筑的优质杂排水和杂排水水量。

本条中非传统水源利用措施主要指生活杂用水，包括用于绿化灌溉、道路冲洗、景观补水、洗车用水等。

7.4 节地及土地资源利用

7.4.1 土地资源不可再生，在住宅开发中合理用地的重要性毋庸置疑，但节地对于开发企业来说因受客观条件限制，主观能动性少一些，所

占分数相应减少。像容积率、住宅单元标准层使用面积系数、户均面宽与户均面积的比值等指标是规划、单体设计中的重要内容，不必要再在节地中考察。

7.4.2 随着人民生活水平的提高以及汽车工业的发展，私家车迅速普及，但住区用地有限，机动车停车鼓励采取地下或半地下停车方式解决。住区基地下不应全部挖空，最好留有 40% 地面下方不挖空，以利于形成海绵城市。发展电动汽车是国家节能环保的一项国策，并且国家也对电动汽车充电桩的建设有规定，鼓励新设计的小区预留带充电桩的机动车位。

公建的日照要求容易达到要求，所以利用地下空间设置部分公建也是节地的一种途径。

7.4.3 新型墙体材料改革国家已有明文规定，新型墙体材料取代粘土砖，保护土地资源。

7.5 节材及绿色建材

7.5.1 贯彻可持续发展战略，节约材料是一个重要部分。节材对于开发企业来说主动性、自主选择性更强一些，因而所占分数权重较高。分项考核内容包括节材设计、材料选用、节材施工新技术 3 个分项。

7.5.2 节材设计

旨在鼓励采用工业化建造方式设计、建造绿色建筑。使用工厂化方式生产、装配式建造方式既能减少材料浪费，又能减少施工对环境的影响，同时为将来建筑拆除后构件的替换和再利用创造条件。

装配率按照《装配式建筑评价标准》GB/T 51129 计算。北京市 2021 年《关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知》要求采用装配式建筑且装配率达到 60%，因此本标准设定装配率达到 60%为入门得分基准。

土建与装修一体化能够有效减少二次装修产生的浪费和建筑垃圾，提升建筑品质。

7.5.3 材料选用

包括绿色建材、可再循环材料、可再利用材料及利废建材的应用。绿色建材指获得国家主管部门批准的认证机构认定的绿色建材。绿色建材应用比例的计算依据 2021 年 9 月住建部《绿色建材应用比例计算技术细则》（试行）方法计算。

7.5.4 我国大力提倡和推广使用预拌混凝土和预拌砂浆，其应用技术已较为成熟。与现场搅拌混凝土和现场搅拌砂浆相比，预拌混凝土和预拌砂浆产品性能稳定，易于保证工程质量，减少施工现场噪声和粉尘污染，节约能源、资源，减少材料损耗。

施工新技术的评定内容包括新型模板与脚手架、装配式装修等干式工法施工工艺、信息管理技术、BIM 技术，提高材料合理利用效率；系列化、多档次的整体定型设计工业化生产的厨房、卫生间，提高装修的工业化水平，减少装修材料浪费。

7.6 权属资产形态价值

7.6.1 构成住宅权属资产的要素由土地性质、物业空间形态（规模、功能、设施设备等）、资源供应方式、建筑等级（设计年限、建筑等

级、防火等级等)以及获取权属自然资源的水平(日照、朝向、景观等)。这些要素决定了住宅的持久价值。

7.6.3 物业空间形态的价值取决于构成要素的独立性,这与住宅由以家庭(族)独立形式随着城市化的发展,逐步变化为半独立和完全共享物业服务的集合住宅。与相邻户所共享的物业构件的多寡决定了物业空间形态的独立性也就决定其价值。一般说来与相邻户所共享的物业构件越少,其独立性越强,持久价值越高。

7.7 非权属资产形态价值

7.7.1 将住宅建造在临近自然景观丰富环境中、或历史文化遗迹旁显然会为住宅价值的提高提供了可能。因为住宅直接或间接可享受到住区(住宅)权属之外的自然、人文历史资源,间接影响到住宅资产形态价值。而这些自然、人文历史资源的永恒性(持久力)、影响力(知名度)、使住宅权属资产价值得以增加和持久保持。

8 服务与文化品质的评定

8.1 一般规定

8.0.1 总体要求，评价说明如下：

1 物业服务的产生。物业服务权利的产生，基于业主或业主大会（业主委员会）依法招标而形成，或新建住宅物业由开发商选派的前期物业服务企业承担；物业服务关系形成时，应由业主委托（前期）物业服务企业；应公示物业服务期限；物业服务终止到期前，物业服务企业应配合业主、相关政府机构组建业主委员会。

8.0.2 物业服务企业应遵守执行政府物业服务的各项法律、法规和相关指导性文件，严格落实各项物业服务合同内容，严格履行合同和 workflows。如政府有分级服务评价（指导）标准的，应执行最高级别标准。

8.0.3 物业服务内容全部（或部分按计划）实现后，合同执行结果应张贴于业主便于查询的明显位置予以公示，与业主签署的各项合同、公约、相邻关系等约束性文件，应张贴于明显的位置，便于业主监督检查。

8.0.4 各项合同履约结果，评价记录，除张贴公示外，应发送各业主之信。

8.0.5 应依法协商物业服务收费。物业服务取费应实行酬金制。

8.0.6 所有物业服务范围内的改造、维修、维护、节能、绿色环保等行动，应以业主利益最大化为原则，使业主的居住物业使用寿命和经济寿命得以延长和保值。

8.0.7 物业服务合同执行结果，应由第三方评价；业主满意度评价，也应由第三方提供。

第三方评价的方法、各种评价问卷、实际收回情况，应报业委会通过，并专门公示及送达业主知悉。所有评价方法、计算结果、工作底稿，实际发放收回的原始问卷应在业委会存档备查。

8.10 智慧社区化

8.10.2 网络与通信

1 综合布线

●本条款强调两家以上服务商为业主服务

●本条款强调信息点的密集布置以为业主提供更灵活的服务

2 全屋 W I F I 覆盖

●本条款重点查验室内 W I F I 信号的无死角

●由于多房间产生的多套无线路由器配置，业主移动上网要做到无缝切换完成信息的畅通

3 移动通信

●查证有中国移动公司无线通信的无线引入设备，强调无死角，无弱信号区域，保障通信的可靠畅通

●查证有中国联通公司的无线通信的无线引入设备，强调无死角，

无弱信号区域，保障通信的可靠畅通

- 查证有 5G 无线通信的无线引入设备即可

4 该条款为基本项

5 该条款强调业主安装固定电话的便利性

8.10.3 安全防范系统

1 社区视频监控

- 本条款强调当发现有侵入报警时的及时处理性与追踪，？

- AI 功能的摄像机配置，对视频监控提出了更高要求，本条款提倡公共社区的重要位置安装此类摄像机为业主提供更全面的安全保障

- 本条款统计全社区除居室摄像机以外的所有摄像机数量，按照三个密度等级打分，其目的是评价摄像机在社区的安装密度，兼顾社区人员密度与单位面积密度两个角度，尽量满足对低密度社区与高密度社区的评价公平性

2 居室视频监控

- 本条款包括室内及室外摄像机

- 本条款包括单机摄像机录贮或网络集中型录贮

- 本条款鼓励更高级别的 AI 摄像机用于对老人或幼童的监护

3 本条款下的所有监控强调上传至业主与物业以强化对报警后的处理

4 居室门锁

- 本条款强调识别技术的多重性

●当屋室安装有各类报警传感器时，业主应为及时抵达的物业人员提供远程开锁以处理报警

●合法打开居室门后，应具有自动解除已设置防区的报警解锁功能以解决因防区忘记解锁产生的误报（此功能为业主可选，是解锁操作之一）

5 本条款认可因物理条件而使用的各种技术方案

6 社区出入控制管理

●本条款强调业主进出社区的方便性

●本条款强调社区内各出入口（社区大门、单元门、电梯等）的统一操作性及联动性

●本条款为业主访客等临时车辆进出社区提供便利性

7 本条款强调社区无死角巡逻

8.10.4 智能家居

1 对大部分照明设备进行集中控制的得 2 分，集中控制后还具有场景控制的得 4 分

3 本条款给予六种及以上（温湿度、二氧化碳含量、PM2.5 等）环境监测指标的居室打满分

4 设备监控

●本条款要求对业主家庭日益增加的设备中所有需要更换备品件（空气过滤、水质滤芯等）进行监控以为业主及时更换，具有五种以上监测点为满分

●居室内所有运行设备自身故障后，应联网报警至业主手机，五

种及以上设备有此功能得满分

●本条款强调对居室运行设备进行远程预置（空调预置、供暖预置、新风预置等）以提高业主的品质生活。

5 本条款提倡对居室内主要用电设备进行监测以调整运行达到节能。

8.10.5 数字化家庭及信息化

1 本条款强调物业与业主的沟通交互平台，涉及到常用的三种情况做为评价依据。

2 维护维修信息平台为业主安全使用居室内设备提供了重要依据。

8.11 社区文化建设

8.11.1 社区文化是社区成员长期交往形成的某些行为规则与默契。是密切联系社区成员的纽带。城市化的快速发展，新兴的社区难以自发的形成自我的文化纽带，社区成员处于各自独立，互不交往的状态。社区文化建设需要作为一项密切社区成员之间联系的工作予以重视和加强。

8.11.2 以物业服务公司为载体，设立专门的组织机构、配备有专业素养的工作人员，并结合社区文化活动的特点，专职与业余工作人员相结合开展工作。