

成都市好住房设计导则（试行）

前言

为深入贯彻中央城市工作会议精神，坚持“以人为本、因地制宜、分类指导”的原则，自觉践行以人民为中心的发展思想，建设安全、舒适、绿色、智慧的好住房，在执行国家及省市相关规范标准的基础上，将项目划分为基础类、提升类、改造类，从平面布局、公共空间、建筑性能等要素入手，编制《成都市好住房设计导则（试行）》（以下简称《导则》）。《导则》具有以下特点：一是充分结合成都地区气候特征、地理位置、生活习惯等因素，确保措施的落地性；二是重点聚焦实践中群众反映集中的痛点难点问题，增强措施的针对性；三是总结归纳提升住宅品质的优秀设计经验做法，体现措施的示范性。

《导则》共分 5 章，主要内容包括总则、安全耐久、舒适健康、绿色低碳、智慧便捷。

《导则》由成都市住房和城乡建设局负责指导实施，由主编单位负责对技术内容的解释工作。各相关单位在执行过程中如有意见建议，请及时反馈中国建筑西南设计研究院有限公司（地址：成都市武侯区蜀绣西路 9 号，邮箱：renju@cscec.com）。

主管部门：成都市住房和城乡建设局

主编单位：中国建筑西南设计研究院有限公司

基准方中建筑设计股份有限公司

成都市建筑设计研究院有限公司

四川省城乡建设研究院

编制人员：黄 亮 谢 昕 李迅涛 杨 恒 陈迎九 杨 猛

熊 鹰 史悠志 苏 伟 李玉娟 朱光颜 罗 晖

陈佩佩 肖林桦 文隽逸 廉成浩 刘 勇 李锦龙

余文广 张 晶 李 月 唐 菱 周若菡 梁晓丹

王 鹏 冯 源 冯可心 常 颖

审查人员：黄 平 刘 民 周宏莉 付志勇 聂 隽 刘 宇

郝 晋 孟 勇 刘婷婷 李海东 何海波

目录

一、总则	4
二、安全耐久	5
【基础类】	5
【提升类】	7
【改造类】	7
三、舒适健康	9
【基础类】	9
【提升类】	10
【改造类】	12
四、绿色低碳	15
【基础类】	15
【提升类】	16
【改造类】	16
五、智慧便捷	18
【基础类】	18
【提升类】	18
【改造类】	19

一、总则

1.01 应坚持“安全、舒适、绿色、智慧”的好住房建设目标，提高住宅建筑品质。

1.02 小区总平面设计应以人为本、布局合理、空间有序、整洁卫生、风貌协调、舒适健康、绿色低碳、韧性智慧。

1.03 建筑单体设计应做到平面布置合理、功能关系紧凑、空间利用充分。住宅套内空间应做到动静分区、灵活可变。

1.04 依托社区服务设施完善小区配套，做到功能齐全、安全便捷，并具备学习、阅读、交往、健身等空间和功能。

1.05 小区配套设施中，应关注“一老一小”群体需求，结合项目实际情况，设置养老托育服务场所，提供就餐助餐条件。

1.06 结合住宅特点选用建筑材料及部品部件，充分利用产品性能，引入智能化设施设备，推动工业化、标准化生产，提升住宅质量和建造效率。

1.07 本导则措施分为基础类、提升类和改造类，其中基础类、提升类适用于新建住宅，改造类适用于既有住宅。

1.08 好住房设计除满足本导则要求之外，还应满足国家及地方有关规范及标准的规定。

二、安全耐久

【基础类】

2.01 住宅小区总平面应结合场地地形地貌，因地制宜，集约布局，在满足日照、采光、通风、降噪、消防、应急等要求基础上，合理设置医疗救助、搬家快递、垃圾清运等不同流线，避免车行与人行流线交叉。

2.02 小区地下室出入口应有防止雨水倒灌的措施，出入口处标高应较相邻道路中线标高提高不少于 300mm。

2.03 电动自行车位在满足数量不低于 0.5 车位/户、单个电动自行车位长度不小于 2m、宽度不小于 0.8m 情况下，应做到分组设置，停车区域应设置电气火灾监控系统，充电车位应配置自动断电保护装置，并按照《四川省住宅小区电动自行车停放场所消防技术导则》相关要求执行。

2.04 住宅电梯应安装电动自行车感应装置，触发后电梯停止运行，并将电子信号推送物业服务企业。

2.05 高层住宅应设置无死角采集抛掷物品轨迹的视频图像装置，视频分辨率不低于 400 万像素，视频存储时间不小于 30 天，并应确保信息安全。

2.06 住宅建筑外墙外保温系统应采用防止外墙保温材料脱落的措施，采用机械锚固件辅助固定保温板的，墙体高度 50m 以下，锚栓数量不应少于 7 个/m²；墙体高度 50m 以上，锚栓数

量不应少于 9 个/m²，进入现浇混凝土基层的有效锚固深度不应小于 90mm。保温材料施工宜采用满粘工艺。

2.07 住宅楼栋内的消火栓和消防立管不应设置在入户门后，消火栓箱门开启 120°范围内不应有障碍物。

2.08 住宅入户门向外开启时，不应影响楼梯、走廊及其他住户的疏散，不应遮挡电梯门和电梯按钮，相邻住户的入户门开启范围不应重叠，户内房间门应保证 90°开启。

2.09 住宅套型设有配水点的封闭阳台，顶棚应设防潮措施。

2.10 住宅套型有淋浴区的卫生间应干湿分区，通过安装密封性好的淋浴房、玻璃隔断等方式将淋浴区与其他功能区隔断。

2.11 起居室、老年人卧室、卫生间应分别安装紧急求助报警装置。

2.12 厨房应安装燃气自闭阀、燃气泄漏检测装置、燃气报警装置。

2.13 卫生间应采用同层排水技术措施，提升检修便捷性，优化隔音性能，降低渗漏风险。卫生间墙面、顶面、回填层应满铺防水防潮措施，淋浴区、转折和交接位置应做加强处理。

2.14 家用监控摄像头电源、冰箱插座宜单独设置电源回路，独立控制。

2.15 设备平台、空调外机位等位置应考虑安装检修人员

易于到达。通往空调外机位的阳台、窗洞口或检修门的尺寸应不小于 500mm（宽）×900mm（高），满足安装人员和空调外机通过。

2.16 设备平台、开敞阳台等易积水平台的地漏应设置在远离建筑墙体及出入口的一侧，并向地漏或排水沟找坡。

2.17 地下公共区域的给水管道应采取有效措施，防止出现结露现象。

【提升类】

2.18 住宅外墙宜采用 A 级保温材料，有效阻隔火势蔓延。

2.19 地下车库主要行车道宽度宜为 6m，标准车位尺寸宜为 2.5m×5.4m，提高通行与停放的舒适性及安全性。

2.20 住宅地下机动车库应预留充电设施安装条件，其中按车位数 30%直接建设实施。

2.21 住宅宜将设备及管线与建筑结构体相分离，不在建筑结构体中预埋设备及管线。

2.22 住宅外门窗宜设置防入侵报警设施。

【改造类】

2.23 住宅小区既有建筑改造，应优先满足《成都市城镇老旧小区改造技术导则》中“安全类”与“基础类”的要求，包括：消防、燃气、电气、防雷、防渗、防涝、安防、市政管网线、屋

面修缮、外墙修缮、院落环境清理等。

2.24 小区主入口与市政道路最近消火栓的步行距离超过120m时，应在住宅小区主入口增设消火栓。

2.25 小区内部车行道路宜明晰边界，人车混行路段宜实现人行流线与车行流线的分离，车行道边缘宜设置震荡标线。

2.26 小区大门、单元门厅、电梯等公共出入口位置应有监控设施及可视化门禁系统，并与安防系统联动，视频分辨率不小于400万像素，视频存储时间不小于30天，并确保信息安全。

2.27 外墙围护结构、保温材料、装饰构件、门窗、空调设备、光伏板、底商店招、遮阳设施等应与主体结构牢固连接。外墙有脱落情况时，应及时进行修缮，并优先选择耐老化、易清洗的建筑材料。

三、舒适健康

【基础类】

3.01 住宅小区内应结合景观设置健身跑道，宽度不小于1.2m、长度不少于用地红线周长的1/4且不少于100m，距离住宅建筑外墙不小于3m。

3.02 结合小区出入口与便民服务网点设置快递收发点、物流配送场地等便民设施及相应监控设备。

3.03 小区垃圾房设置在地面时，应设置独立机械排风，且经过除臭净化措施处理后排至室外对人员无影响区域，垃圾房与住宅的间距不应小于10m，用绿植隔离，并应设有独立出入口，垃圾中转清运流线不应影响住户日常生活。

3.04 面向城市主干道、高速公路、高架桥和轨道交通等噪音源的首排住宅主要功能房间，外门窗应采用中空夹胶玻璃等隔声降噪措施。

3.05 小区公共活动场所附近应设置无障碍家庭卫生间。

3.06 住宅套型入口应设玄关空间，满足通行、收纳等功能要求，预留进深不小于0.35m的鞋柜空间。

3.07 住宅景观阳台应预留电源插座及给排水点位。

3.08 住宅分户墙采用厚度不小于200mm的混凝土墙或隔声性能好的实体墙。

3.09 紧邻电梯井道不应设置卧室、书房及具备卧室条件

的房间。

3.10 起居室、卧室及具备卧室条件的房间，楼面刚性构造层与墙面交接处应采取隔声措施，以阻断噪声通过墙体竖向传递。

3.11 住宅户内应预留电动窗帘、家用监控摄像头等智能设备用电点位。卫生间、厨房等应充分考虑生活需求，预留足够的水电点位。

3.12 厨房采用主副成品烟道，烟道截面积满足：层数 ≤ 12 层，截面积 $\geq 0.10\text{ m}^2$ ； $12\text{ 层} < \text{层数} \leq 24$ 层，截面积 $\geq 0.13\text{ m}^2$ ；层数 > 24 层，截面积 $\geq 0.16\text{ m}^2$ ；烟道接口应有可靠的密封措施。

3.13 住宅套型若有两个卫生间及以下时，卫生间均应自然通风采光；三个卫生间及以上，至少有两个卫生间应自然通风采光；无自然通风采光条件的卫生间，应设机械排风措施。

3.14 住户给水减压阀的设置，宜优先采用每户独立设置支管减压阀，保障各住户供水舒适性。

【提升类】

3.15 小区主要人行出入口与城市道路红线之间宜预留不小于 10m 的缓冲集散场地，为设置落客区、访客停车区、共享单车停车区、疏散应急广场等功能提供空间。

3.16 小区应充分利用地下空间、架空层等合理配置文体活动、健身设施，其中“一老一小”群体活动设施应设置在地面以

上。

3.17 小区公共区域宜设置单独回路的紧急救护插座，并有显著标识；配备自动体外除颤仪（AED）和急救包，且在明显位置张贴使用说明。

3.18 地下空间宜采用下沉庭院设计，充分利用自然采光，提升空间舒适度。地下车库宜设置面积不小 150m^2 且带有给排水设施的地下机动车自助清洗站。

3.19 设置于地下室的强噪声源房间如生活水泵房、柴油发电机房、高低压配电房、送排风机房等，当位于住宅建筑投影范围内时，应设置架空层隔离，并采取隔震降噪措施。

3.20 电梯选型宜考虑大型家具家电和绿植的搬运。电梯轿厢净高不宜低于 2.45m 。

3.21 住宅电梯轿厢应设置空调系统，电梯井道应设置通风设施。

3.22 临城市主次干道的住宅户型宜配置新风系统等空气净化设备。

3.23 设有新风、地暖和中央空调的住宅层高不宜低于 3.1m 。

3.24 户内厨房门、卫生间门、生活阳台门通行净宽度不应小于 0.8m 、卧室门通行净宽度不应小于 0.9m ，方便电器和家具的搬运。

3.25 起居室应考虑家具的灵活摆放，至少有一面连续的

实墙长度不宜小于 3m，若考虑放置柜式空调，则该墙面长度不宜小于 3.3m。

3.26 结构及空间设计宜考虑家庭全生命周期的动态需求，采用开放、灵活可变的大空间设计策略，承重构件的设置应充分考虑后期房间合并和分离的可能性。

3.27 主卧宜采用套房设计，设置独立的卫生间、衣帽间、书房等多样化个性空间。

3.28 每套住宅宜有一个卫生间满足无障碍设计要求，厕位和淋浴区墙面或地面应预留安装扶手的条件，并预留智能马桶电源插座。

3.29 住宅套内宜设置步入式独立储物空间，其有效使用进深不低于 0.8m。

3.30 厨房宜考虑双开门冰箱、洗碗机、厨余垃圾处理器、蒸烤箱等电器安装位置。

3.31 生活阳台宜预留洗衣机、烘干设备位置及其专用电源回路，晾晒空间宜预留高位电源插座。

3.32 套内楼梯梯段净宽不宜小于 1m，踏步高度不宜大于 180mm，踏步宽度不宜小于 260mm。

【改造类】

3.33 新增或提升小区大门宜对城市道路留出一定退让距离。

3.34 机动车停车区与非机动车停车区宜分别集中设置。具备条件的小区应按照“应建尽建、能建尽建”的要求增加机动车与非机动车的充电设施。

3.35 小区改造不宜减少原有绿地面积，结合外部道路和城市“金角银边”绿地空间改造，打通绿化联系，采用通透式围墙实现小区绿化环境提升。

3.36 通过增加透水铺装、雨水管断接、雨水罐、植草沟等措施，提高径流量控制率，鼓励结合景观一体化设计。

3.37 小区应有完善的标识系统，如小区入口处的总平面示意图、房屋引导牌、道路引导指示牌等。

3.38 小区应完善无障碍设施，重点对道路、出入口、公厕、电梯等部位进行无障碍改造。

3.39 小区建筑风貌应和谐统一，与周边城市界面呼应协调，符合区域整体形象，注重历史文化遗产。

3.40 老旧小区鼓励新增物业服务、公共活动及社区服务等公建配套设施，或利用小区闲置用房按规定进行功能转换。改造后的使用不得影响周边居民的正常生活。

3.41 小区健身场地与住宅外窗的间距不宜小于 5m；垃圾房与住宅保持适当距离，且应配备独立机械排风与除臭净化措施，避免对住户造成干扰。

3.42 有条件的老旧小区可通过加装电梯等方式改善出行条件。

3.43 单元出入口位置宜补充门厅空间，出入口应实现便捷无障碍，地面防滑措施不低于现行标准。门厅在主楼范围内时应加装防坠雨棚，雨棚出挑不宜小于建筑投影外边线 1.2m。

3.44 在满足规划前提下，对功能不足的户型，可利用平面凹槽等位置进行合理改造，且满足结构及消防安全。

3.45 底商增设烟道应采用通至屋顶的垂直排烟道。有条件的住宅宜增加通至屋顶的垂直排烟道。新增烟道不应对住宅功能造成影响，并结合外立面整体设计。

3.46 新增的分体式外挂空调护栏内侧空间净尺寸 1~1.5P 不应小于 1.2m×0.6m，2~3P 不应小于 1.4m×0.6m。百叶有效通风率不小于 70%，倾角不大于 15°。

3.47 临近住宅主要功能房间的污水管和雨水管更新，宜采用静音材料，如高密度聚乙烯管、聚丙烯静音管等耐腐蚀、抗老化、密封和降噪性能好的管材与管件。

3.48 住宅建筑二层及以下住户排水宜单独排至检查井。

3.49 屋顶及露天阳台的雨水管应与厨卫污水管道分离，避免混流导致的堵塞和污水反溢。

3.50 地漏与排水管道连接无存水弯时，宜更换为水封地漏。

四、绿色低碳

【基础类】

4.01 绿色建材应用比例不应低于 10%，禁止使用高污染、高耗能的建筑材料。

4.02 小区内道路、园林绿化等公共设施建设所用路面砖、植草砖、道路无机料、路缘石等应使用健康安全的建筑垃圾再生产品。

4.03 装饰装修材料甲醛释放量不应低于《人造板及其制品甲醛释放量分级》GB/T 39600 要求的 E1 级。住宅室内空气中甲醛、苯系物、TVOC 浓度均应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的规定限值。

4.04 住宅地下车库应设置与排风设备联动的一氧化碳（CO）浓度监控装置，当 CO 浓度超过 30mg/m³ 时，联动开启排风设备。

4.05 夜景照明设备应具备分时段自动控制功能，减少对居民夜间休息的影响。照明灯具选型及布置应避免对户内产生光污染。

4.06 住宅及其配套公共空间的楼梯、走道、无障碍坡道，及室外通道、地下车库等公共场所照明，应采用分区、定时、感应、智能控制等节能措施。

4.07 室内水龙头、花洒、蹲便器、马桶等应采用二级节

水器具。

4.08 室内应根据不同空间功能采用节能灯具，如高能效、长寿命的 LED 光源等。

【提升类】

4.09 小区地下车库宜采用节能照明措施，如采光井或导光管等方式，降低人工照明能耗。

4.10 景观用水宜采用滴灌或微喷灌系统，并使用土壤湿度控制模块，有效节约浇灌用水。

4.11 宜采用屋顶绿化、垂直绿化等多种形式构建立体绿化系统，并明确其灌溉、排水和维护的要求。

4.12 宜将海绵设施接入社区智慧管理平台，实现运行状态监控、预警和优化调度。

4.13 装饰装修材料甲醛释放量不应低于《人造板及其制品甲醛释放量分级》GB/T 39600 要求的 ENF 级。

4.14 结合成都夏热冬冷气候特点，采用超低能耗、近零能耗及高星级绿色建筑设计策略。

【改造类】

4.15 鼓励小区路灯替换为太阳能路灯。

4.16 满足结构安全的前提下，鼓励屋面增加光伏设施，提供公区电力。

4.17 既有住宅节能改造应整体设计，宜达到绿色建筑基本级要求，可根据情况分步实施。

4.18 既有住宅增设遮阳措施应结合外立面整体设计，宜采用固定水平外遮阳（如静音雨棚）、可调节外遮阳等多种方式。

五、智慧便捷

【基础类】

5.01 小区宜配置智慧物业服务管理平台，对人行、访客、车行、安防、生活缴费、报修、商圈等进行智能化管理，提升物业服务水平。

5.02 楼栋单元门宜采用智能门禁，楼栋电梯宜与单元门禁联动，实现自动呼梯。

5.03 小区生活水箱水位、水泵启停及故障、水质等状态宜进行远程实时监控。

5.04 户内宜设置全屋智能系统，并可通过手机远程控制户内智能终端设备，实现智能运行检测及控制。

5.05 住宅入户门宜设置智能门锁，具备未关门报警、远程开锁等功能。

【提升类】

5.06 一类高层住宅户内应设置联网报警功能的火灾探测器，二类高层住宅户内宜设置联网报警功能的火灾探测器。

5.07 住宅户内宜设置温控、时控等热水循环系统及电伴热保温措施，集成至智能家居系统。

5.08 全屋智能系统宜具备空气质量、温湿度、水质等环境数据监测功能，并根据环境指标自动联动相关设备，提升户内

环境指标。

5.09 住宅户内卫生间等区域宜设置防跌倒探测装置。

5.10 住宅户内宜配置智慧厨卫体系，包含智能硬件（家电、传感器）、系统集成（安防、环境调控）及数据监控管理（能效优化、个性化服务）等功能。

【改造类】

5.11 增加智慧物业系统，加快实现水电气远程管理。

5.12 增加智能安防系统，如单元门增加智能门禁等。

5.13 卧室、卫生间宜增设紧急呼救装置。