

关于提升新建商品住宅建设品质的技术规定

(征求意见稿)

成都市住房和城乡建设局发布

前言

为贯彻绿色发展理念，根据国家现行相关标准和产业政策，在满足现行国家相关规范基础上，提高我市新建商品住宅的建设品质，结合近年来我市商品住宅建设的实践经验，在广泛征求意见的基础上，编制《关于提升新建商品住宅建设品质的技术规定》（以下简称本技术规定）。

本技术规定一是明确新建商品住宅清水交付应达到的品质要求；二是明确新建商品住宅成品交付应达到的品质要求。

本技术规定的主要内容包括：1 总则；2 术语；3 共用部分；4 套内空间；5 室外环境。

目录

1 总则	1
2 术语	2
3 共用部分	3
3.1 外墙.....	3
3.2 噪声防护.....	3
3.3 防水.....	3
3.4 外门窗.....	3
3.5 地下室与半地下室.....	4
3.6 电梯.....	4
3.7 走廊和出入口.....	4
3.8 充电设施.....	4
4 套内空间	5
4.1 一般规定.....	5
4.2 起居室(厅).....	6
4.3 餐厅.....	6
4.4 卧室.....	6
4.5 厨房.....	6
4.6 卫生间.....	7
4.7 储藏空间.....	8
4.8 阳台(含生活阳台、景观阳台).....	8
4.9 门窗.....	8
5 室外环境	9
5.1 一般规定.....	9
5.2 道路与铺装.....	9
5.3 植物配置.....	9
5.4 竖向与水体.....	10
5.5 构筑物、配套设施、照明等.....	11
5.6 给水及排水.....	11
5.7 住宅智能化.....	11

1总则

1.0.1 新建商品住宅应进一步改善居住建筑环境,提高设施设备能效及合理利用可再生能源,促进建筑节能减排,降低建筑能耗。

1.0.2 新建商品住宅应推进装配式建设,带动住宅产业化发展。

1.0.3 本技术规定适用于我市新建商品住宅工程设计、施工、监理和验收。其中,套内清水交付的商品住宅适用于本导则的1 总则; 2 术语; 3共用部分; 5 室外环境章节的要求。套内成品交付的商品住宅适用于1 总则; 2 术语; 3共用部分; 4 套内空间; 5 室外环境章节的要求。拆迁安置房可参照本导则。

1.0.4 新建商品住宅设计应符合国家和四川省现行有关标准的规定,并满足本技术规定的相关要求。

2术语

2.0.1 新建商品住宅

新建商品住宅是指具有房地产开发资质的企业投资新建，用于销售的居住房屋及其相关的配套设施。

2.0.2 成品交付的商品住宅

成品交付的商品住宅是指新建商品住宅在交付使用前，套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成，已具备基本使用功能的住房。

2.0.3 室内

指建筑物的内部。

2.0.4 套内

指房屋内部的使用空间。

2.0.5 起居室（厅）

供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间。

2.0.6 卧室

供居住者睡眠、休息的空间

2.0.7 阳台

附设于建筑物外墙设有栏杆或样板，可供人活动的空间。

2.0.8 走廊

住宅套外使用的水平通道。

2.0.8 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

2 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

3 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

3共用部分

3.1 外墙

3.1.1 新建商品住宅外保温外墙饰面砖的使用高度不宜超过24m。若超过24m仍需使用饰面砖的项目，必须办理工程质量保险，且设计单位须进行专项设计，施工单位须制定专项施工方案并组织专家论证后方可实施。用于二层(或高度8m)以上外保温建筑外墙粘贴的饰面砖单块面积不应大于15000mm²，厚度不应大于7mm。采用装配式建筑外饰面反打工艺的面砖可不执行本条规定。

3.1.2新建商品住宅的外墙涂料必须满足下列要求：

1 外墙腻子必须满足《建筑外墙用腻子》JG/T157的相关要求。外墙底漆必须满足《建筑内外墙用底漆》JG/T210的相关要求。

2 成都市中心城区必须采用水性多彩涂料；

3 成都市非中心城区的合成树脂乳液外墙涂料必须满足《合成树脂乳液外墙涂料》GB/T 9755 规定的一等品的要求。弹性涂料优先选用硅丙乳液类和纯丙乳液类，不得使用苯丙乳液类。

3.1.3 对外开放的临街建筑底部应采用石材作为外装饰材料。

3.1.4 独立设置的配套用房外墙应采用面砖。

3.1.5 外墙质保期不低于 5 年。

3.2 噪声防护

3.2.1 新建商品住宅应在平面布置和建筑构造上采取防噪声措施，并严格执行《成都市交通设施沿线临街新建住宅噪声防护技术规定》（成建委〔2018〕61号）的相关要求。

3.3防水

3.3.1 湿铺防水卷材的与水泥砂浆剥离强度在无处理时必须大于等于2.0N/mm。

3.3.2 禁止使用热熔施工的SBS改性沥青类防水卷材、溶剂型建筑防水涂料。

3.3.3 防水质保期不低于 10 年。

3.4外门窗

3.4.1新建商品住宅的外门窗严禁采用塑钢窗。

3.4.2 外门窗安装前应按门窗预留洞口尺寸，预留连接片，待安装好门窗后修补，严禁采用边安装边砌口，严禁采用螺钉直接将型材固定在墙基体上。

3.4.3 单元大门选用地弹簧的承载量应不低于门扇重量的1.5倍。

3.4.4新建商品住宅的外窗质保期不低于2年，外窗防渗漏的质保期不低于5年。

3.5地下室与半地下室

3.5.1 应采取有效措施避免大量雨水倒灌进入地下室与半地下室。

3.5.2 地下及半地下车库地坪的水泥类整体面层应采用混凝土固化剂。

3.6电梯

3.6.1设置电梯的商品住宅下部设置有为住宅服务的地下汽车库，每个单元必须有一台电梯必须通达地下汽车库。

3.7走廊和出入口

3.7.1 首层门厅应设装饰造型墙。门厅墙面选用陶瓷砖的长度和宽度应满足《陶瓷砖》GB/T 4100附录中精细的技术要求。

3.7.2走廊入户门应选用防盗、隔声功能的钢制防盗门，并应根据其使用部位，选择相应的防火等级。入户门附近应设置重力挂钩。

3.7.3走廊电梯门洞装修设计应采取防碰擦措施，电梯门楣、电梯按钮及显示面板，宜结合整体装修效果综合设计。

3.7.4走廊电梯门洞处宜设石材门槛石。

3.8充电设施

3.8.1 新建商品住宅的电动汽车充电设施应满足《成都市电动汽车充电基础设施建设及运行维护技术要求（试行）》（城建委[2018]674号）的相关要求，并符合环境、环保、消防、供电等技术要求。

3.8.2 在非机动车停车点应设置公共充电点位。必须设置电动自行车充电设施，并符合环保、消防、供电等技术要求。电动自行车充电设施应采用专用插座，严禁采用接线板及其他非专用充电装置为非机动车充电，应设置集中充电区域。严禁电动自行车进入住户户内进行充电。

4 套内空间

4.1 一般规定

4.1.1 新建商品住宅鼓励在保证质量和安全的前提下，采用标准化设计方法推行装配式装修，做到技术先进、节能环保、经济适用和施工方便。

4.1.2 套内装修应安装中央空调、全屋供暖和除霾新风设施，并满足《四川省居住建筑节能设计标准》、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736相关要求。其中，中央空调应包括室外、室内设备及风口，且不得使用风管机；供暖区域含门厅、起居室（厅）、餐厅、卧室等，各空间应实现分区控制。中央空调、全屋供暖和除霾新风设施的能效等级应不低于2级且质保期不应低于5年。

4.1.3 套内装修应安装家居智能化设施，实现入户门锁、可视对讲、空调、采暖和新风等设施的智能控制。

4.1.4 套内装修材料应满足《建筑内部装修设计防火规范》GB50222、《建筑装饰装修工程木质部品》T/CBDA4、《室内装饰装修材料 人造板及其制品中甲醛释放限量》GB 18580、《建筑材料放射性核素限量》GB 6566、《建筑用墙面涂料中有害物质限量》GB 18582等国家相关现行标准的要求。儿童房选用的内墙涂料应满足《儿童房装饰用内墙涂料》GB/T 34676中5.2表2有害物质限量要求。

4.1.5 选用的实木复合地板、内墙涂料和天然花岗石均应不低于现行国家标准一等品的要求；强化木地板应满足现行国家标准优等品的要求；陶瓷砖的长度和宽度应满足《陶瓷砖》GB/T 4100附录中精细的技术要求。

4.1.6 开关、插座应符合现行国家标准《家用和类似用途固定式电气装置的开关 第1部分：通用要求》、《家用和类似用途插头插座 第1部分：通用要求》GB/T 2099.1的要求，其质保期应不低于5年。

4.1.7 卫生洁具、水龙头、淋浴器等，应采用符合现行国家标准《节水型生活用水器具》CJ/T164 的要求，其质保期应不低于5年。

4.1.8 商品住宅套内（飘）窗台装修应采用防晒、耐污、耐磨、防水的装饰面材。

4.2 起居室 (厅)

- 4.2.1 起居室 (厅) 应设计电视背景墙, 电视背景墙应与套内整体装修风格一致, 具备美观性、装饰性。
- 4.2.2 起居室 (厅) 铺装地砖或石材时应结合设计要求采用拼花或波打线收边。
- 4.2.3 墙面选用墙布 (纸) 时, 墙布 (纸) 应粘贴牢固, 不得有漏贴、补贴、脱层、空鼓和翘边。

4.3 餐厅

- 4.3.1 餐厅铺装地砖或石材时应结合设计要求采用拼花或波打线收边。
- 4.3.2 餐厅插座的位置、数量应结合墙面装修设计及家具布置状况确定, 餐边柜和餐桌旁应不少于1个电源插座。

4.4 卧室

- 4.4.1 主卧室应设计床头背景墙, 床头背景墙应与套内整体装修风格一致, 具备美观性、装饰性。
- 4.4.2 卧室电源插座位置、数量应结合墙面装修设计及家具布置状况确定。主照明应分别在卧室床头与卧室入口设置双控开关。

4.5 厨房

- 4.5.1 厨房应采用定制的整体橱柜和装配式部品部件, 并应根据厨房的平面布置、操作流程等合理布置厨房设施。
- 4.5.2 厨房地柜、吊柜遮挡处, 应铺装与相邻面相同的饰面材料。
- 4.5.3 厨房基本设施的配置应符合表4.5.3的要求:

表4.5.3 厨房设施配置

类别	基本设施
橱柜	橱柜（含地柜、吊柜）、调味拉篮
设备	品牌抽油烟机、炉具、洗涤盆（含水龙头及下水）、消毒柜
灯具	顶灯（防水）、操作区专用照明

4.5.4 厨房洗手台下方应预留净水器等厨房设备的电源插座。操作台上方应不少于3个电源插座。

4.5.5 厨房楼地面的完成面标高应比相邻无水套内空间地面完成面低15mm。

4.5.6 墙面有用水区域，防水层高度应达到1500mm；无用水区域，防水层高度应达到300mm。

4.5.7 厨柜操作台深度不应小于600mm，操作面净长不应小于2100mm（实际不满足2.1米的按实际长度制作）。

4.6 卫生间

4.6.1 卫生间应采用定制的装配式集成部品部件，并应根据卫生间的平面布置合理安装洁具设备。

4.6.2浴室柜、收纳镜柜遮挡处，应铺装与相邻面相同的饰面材料。

4.6.3 卫生间基本设施的配置应符合表4.6.3的要求。

表4.6.3卫生间设施配置

类别	基本配置
洁具	马桶、淋浴花洒、洗脸盆（含铜芯镀铬水龙头及下水）
卫浴五金	毛巾架、浴巾架、不锈钢防臭地漏
电器设备	取暖器（含排风、照明功能）、小厨宝（主卧）
灯具	顶灯（防水）、镜前灯、夜间感应照明灯
柜体	浴室柜、收纳镜柜

4.6.4 卫生间应设置淋浴间（空间不满足淋浴间设置要求的除外，但应设置干湿分区隔断），淋浴间应设推拉门或外开门，门洞净宽不应小于600mm。

4.6.5 卫生间墙地面应做防水层处理，淋浴区墙面的防水层应做到套内吊顶下沿口。

4.6.6 卫生间木门套及与墙体接触的侧面应采取防腐措施。

4.6.7 顶面取暖器带暖风、抽风、换气等功能，应排至卫生间竖井或墙外，出口端头设置防火、防鼠、防虫装置。

4.6.8 卫生间地面应低于相邻房间地面15mm。

4.6.9 卫生间应结合墙面装修设计及家具布置情况预留电源插座。马桶后方应预留电源插座。

4.7 储藏空间

4.7.1 储藏空间应设置照明设施，电源插座应不少于1个。采用活动隔板，应采用标准化、装配式家具部品。

4.8 阳台（含生活阳台、景观阳台）

4.8.1 阳台应预留晾晒衣物的空间。当设置储物柜、装饰柜时，不应遮挡窗和阳台的自然通风、采光。

4.8.2 阳台应设置给排水管线及专用地漏，排水应排入污水管道，同时墙、地面应做防水层。

4.8.3 开敞阳台楼地面的完成面标高应比相邻套内空间楼地面完成面低 10mm~15mm。

4.8.4 阳台应结合墙面装修设计及家具布置情况预留电源插座。景观阳台墙面应预留不少于2个电源插座。

4.9 门窗

4.9.1 套内门窗应采用保温、隔音、环保、耐冲击力的成品套装门窗。套内木质门窗的外观质量、尺寸偏差、含水率、饰面质量应符合《木门窗》GB/T 29498的要求，且空气声隔声性能不应低于4级。

4.9.2 套内避难间门应选用与户内门观感相近的乙级防火门。

5室外环境

5.1一般规定

5.1.1 居住小区总平设计应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180、《居住绿地设计标准》CJJT294、《住宅设计规范》GB50096、《住宅建筑规范》GB50368、《建筑设计防火规范》GB50016、《无障碍设计规范》GB50763的有关规定。

5.1.2 居住小区总平中的道路规划应考虑人车分流，保证流线上的安全性及合理性。

5.1.3 鼓励在景观铺装、户外家具、屋顶绿化及垂直绿化等方面多采用装配式、模块化的景观设计。

5.2道路与铺装

5.2.1 小区道路设计标准应符合《城市居住区规划设计标准》GB50180章节6、《居住绿地设计标准》CJJT294章节8、《建筑设计防火规范》GB50016章节7.1.8的相关内容。

5.2.2 道路与铺装应采用耐腐、耐久、抗变形及承压能力强的材质，不得采用木材，可用仿木材料。鼓励使用透水、透气、绿色环保的新型材料，铺装表面应平整、耐磨，并做防滑处理。

5.2.3 消防扑救面应符合《建筑设计防火规范》GB50016的有关规定。在满足消防规范的基础上，消防扑救面应进行铺装设计。

5.3植物配置

5.3.1 小区内不同的功能区域对应不同的植物设计形式，不可有裸土，植物与建（构）筑物的最小间距应符合《居住绿地设计标准》CJJT294章节7的相关内容。

5.3.2 植物种类不应选择有毒、有刺、飞絮、易折、有异味及易引起过敏的植物。

5.3.3 合理控制不同植物类型的比例，常绿乔木：落叶乔木 = 1：1—1：1.5，乔灌木：草坪（乔灌木树冠投影面积中草坪除外） = 7：3。

5.3.4 常绿大乔木胸径应不低于12厘米，落叶大乔木胸径应不低于10厘米，小乔木胸径应不低于6厘米；主要景观树胸径应大于25厘米，孤植胸径不应小于30厘米。应选用全冠幅且树形饱满的乔木，慎用修剪过度的断臂树、砍头树及速生树种。

5.3.5 小区植物种植数量设计还应达到以下标准：

- 1 绿地面积在3000平方米以下的，不低于20种；
- 2 绿地面积在3000-20000平方米的，不低于40种；
- 3 绿地面积在20000平方米以上的，不低于60种。

5.3.6 小区绿化树木与地下管线外缘的最小水平距离应符合《城市道路绿化规划与设计规范》CJJ75-97章节6.2的相关内容。

5.3.7 种植土壤的理化性质必须符合《绿化种植土壤》CJ/T340中的要求。严禁使用建筑垃圾土，烟碱土、重粘土及含有其它有害成分明土壤，严禁在栽植土层下有不透水层。绿化栽植土壤有效土层厚度应符合表5.3.7的要求：

表5.3.7绿化栽植土壤有效土层厚度

项次	项目	植被类型		土层厚度 (cm)	检验方法
1	一般栽植	乔木	胸径≥20cm	≥180	挖样洞，观察或尺量检查
			胸径<20cm	≥150 (深根) ≥100 (浅根)	
		灌木	大、中灌木、大藤本	≥90	
			小灌木、宿根花卉、小藤本	≥40	
		棕榈类		≥90	
		竹类	大径	≥80	
			中、小径	≥50	
		草坪、花卉、草本地被		≥30	
2	设施顶面绿化	乔木		≥80	
		灌木		≥45	
		草坪、花卉、草本地被		≥15	

表格出处《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ82-2012。

5.4 竖向与水体

5.4.1 居住绿地竖向设计除有特殊设计考虑外，应有利于地表水的排放，并应避免形成影响植物的正常生长及居民使用的长期积水区域。

5.4.2 居住绿地中的水体应符合《居住绿地设计标准》CJJ294章节6的要求，采用雨水、中水、城市再生水及天然水源等作为水源，景观水池应采用水池循环供水方式。

5.5 构筑物、配套设施、照明等

5.5.1 小区构筑物、配套设施设计应符合《居住绿地设计标准》CJJT294章节9的要求，优先选用新技术、新材料、新工艺，保障安全环保、坚固耐用。

5.5.2 照明设计应符合《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163章节5的要求，景观照明及灯光造景应考虑生态和环保的要求，应避免产生对行人不舒适的眩光，并应避免对住户的生活产生不利影响。

5.5.3 室外环境中暴露在外的管、线、井等设施应进行隐蔽性或美观性设计。

5.6 给水及排水

5.6.1 室外场地的污、雨水管道施工过程中，应严格按照设计及施工要求做好管道施工垫层保护措施，不得直埋管道简化安装工序，避免管道（塑料材质）受压变形或反坡现象影响过水流量，造成管道堵塞外溢。

5.6.2 住宅小区室外的污雨水检查井及阀门井的井盖应采用强度较高的铸铁井盖及井座。

5.6.3 住宅小区室外场地的污、雨水管道汇集后，分别排入市政污、雨水井时，不得低于市政接管井的井底高程，避免管道安装反坡，渣滓沉积，造成管道堵塞。

5.6.4 住宅小区的各栋建筑，底层生活污水出户管，不得低于室外场地的污水管道接管井的井底高程，避免管道安装反坡，渣滓沉积，造成管道堵塞。

5.7 住宅智能化

5.7.1 住宅小区的智能化系统应满足《智能建筑设计标准》GB50314的要求。

5.7.2 住宅小区的智能化系统应满足《居住区智能化系统配置与技术要求》CJ/T174的基本配置要求。

5.7.3 住宅小区应设置信息发布系统。