

湖南省住宅物业住房品质分类导则

Classification Guidelines for Housing Quality of Residential
Property in Hunan Province

201×-××-××发布

201×-××-××

湖南省住房和城乡建设厅发布

前 言

为改善城乡人居环境，提升住宅品质，打造绿色、低碳、智能、健康、适龄、宜居社区，规范住宅物业住房品质，根据《湖南省住房和城乡建设事业第十三个五年规划纲要》大力推进新型城镇化建设、改善城乡人居环境等要求，由湖南省住房和城乡建设厅组织有关单位编制完成。

导则编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，编制完成本导则。

本导则的主要技术内容是：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 配套；5. 耐久；6. 适龄；7. 绿色；8. 智能；9. 人文；10. 特色与创新。

根据住房城乡建设部《工程建设标准涉及专利管理办法》(建办标[2017]3号)文件要求，经征询各编制单位，本标准不涉及专利。

本导则由湖南省住房和城乡建设厅负责管理，由湖南绿碳建筑科技有限公司具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送《湖南省住宅物业住房品质分类导则》编制组（地址：湖南省长沙市韶山中路438号璟泰楼5楼，邮政编码：410007）。

本导则主编单位：湖南绿碳建筑科技有限公司

长沙市规划勘测设计研究院

湖南省房地产业协会

本导则参编单位：湖南省建设科技与建筑节能协会

湖南省建筑设计院有限公司

湖南建工集团有限公司

湖南大学

中南大学

湖南三嘉建设工程设计咨询有限公司

广东博意建筑设计院有限公司

长沙理工大学

本导则主要起草人：王柏俊 甘 露 殷昆仑 彭琳娜 徐 峰 解明镜

宋 泷 丁佳伟 尹建新 方厚辉 郭 军 周 奕

瞿 雷 黄 洁 冯智敏 吴邦本 肖志高 闫艳红

曹 峰 何 弯 潘 洋 罗稀玉 李 婷 毛永乐

陈 龙 王 浩 贺元渊

本导则主要审查人员：周刃荒 朱晓鸣 江山红 罗德俊 严 钧 陈荣社

胡自力

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	3
3.1	一般规定	3
3.2	分类划分	3
4	配套	5
4.1	控制项	5
4.2	可选项	6
5	耐久	9
5.1	控制项	9
5.2	可选项	10
6	适龄	12
6.1	控制项	12
6.2	可选项	13
7	绿色	16
7.1	控制项	16
7.2	可选项	16
8	智能	20
8.1	控制项	20
8.2	可选项	21
9	人文	24
9.1	控制项	24
9.2	可选项	24
10	特色与创新	27
10.1	一般规定	27
10.2	优选项	27
附录 A	住宅物业住宅品质分类表.....	28

表 A.1 配套评分表.....	28
表 A.2 耐久评分表.....	33
表 A.3 适龄评分表.....	37
表 A.4 绿色评分表.....	41
表 A.5 智能评分表.....	45
表 A.6 人文评分表.....	50
表 A.7 特色与创新评分表.....	53
本导则用词说明.....	54
引用标准名录.....	55

1 总 则

1.0.1 为提高我省住宅物业住房品质，促进住宅产品结构优化，培育健康的住房供应市场，提高人居环境，根据国家、省有关规定，结合实际，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于湖南省住宅物业住房品质分类。

1.0.3 居住区建设应因地制宜，以适用、经济、绿色、美观为基本原则，符合安全、健康、宜居、智能的要求，提升人居环境品质。

1.0.4 住宅物业住房品质分类除应符合本导则外，尚应符合国家和湖南省现行法律法规和有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 住宅物业 residential property

具备居住功能、供人们生活居住的建筑以及与之相配套的共用设施、设备和公共场地。

2.0.2 住房品质 housing quality

从住房的规划配套、安全耐久、宜居适龄、生态绿色、智能管理及人文服务等方面来衡量的房屋综合质量。

2.0.3 城市居住区 urban residential area

城市中住宅建筑相对集中布局的地区，简称居住区。

2.0.4 无障碍设施 accessibility facilities

为残疾人、老年人等社会特殊群体自主、平等、方便地出行和参与社会活动而设置的进出道路、建筑物、交通工具、公共服务机构的设施以及通信服务等设施。

2.0.5 绿色建材 green building material

绿色建材是指在全生命期内减少对自然资源消耗和生态环境影响，具有“节能、减排、安全、便利和可循环”特征的建材产品。

2.0.6 住宅居住区智能化系统 intelligent systems of residential district

以住宅居住区为平台，利用计算机技术、通信技术、控制技术、多媒体技术，将多元的信息服务与管理、物业管理与安防、住宅智能化集成，为住宅居住区的服务与管理提供高技术的智能化手段，实现快捷、高效的超值服务与管理。

2.0.7 邻里中心 neighbourhood centre

邻里中心又称街坊中心，是集合了多种生活服务设施的综合性市场。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 住宅物业住房品质分类以居住区或单栋住宅建筑为对象,不包括住宅式公寓和集体宿舍、老年公寓、别墅等。

3.1.2 新建的住宅项目申请住宅物业住房品质分类应按全装修进行设计并经施工图审查合格、按设计施工图建造。

3.1.3 申请住宅物业住房品质分类的项目应满足绿色建筑基本规定要求,或已通过绿色建筑标识评价认定;设计、施工阶段以会议评审为主;运行阶段以实地考察为主。

3.1.4 申请住宅物业住房品质分类的项目,建设单位应充分考虑当地的经济和技术发展水平,合理确定项目的建筑规模和分类等级,选用适宜的建筑技术、设备和材料,并对规划、设计和施工等过程进行管理;物业服务单位和业主委员会对运行阶段进行管理。

3.2 分类划分

3.2.1 住宅物业住房品质分类由配套、耐久、适龄、绿色、智能、人文6类指标和特色与创新指标组成。前6类指标均包括控制项和可选项,特色与创新指标为优选项。

3.2.2 住宅物业住房品质分类应按控制项、可选项、优选项的满足项数确定。

3.2.3 住宅物业住房品质分为A(经济型)、AA(改善型)、AAA(舒适型)3个类别。3个类别的住宅物业均应满足本导则所有控制项的要求。A类住宅物业本导则各章节中的所有控制项都必须达标,AA类和AAA类住宅物业除所有控制项都必须达标外,其可选项和优选项的达标项数还应符合表3.2.3中的相应规定。

表 3.2.3 住宅物业品质分类应达标的项数要求

类别	控制项	可选项						优选项
		配套 (共 12 项)	耐久 (共 15 项)	适龄 (共 20 项)	绿色 (共 19 项)	智能 (共 18 项)	人文 (共 26 项)	
A	●	—	—	—	—	—	—	—
AA	●	7	8	11	11	10	15	3
AAA	●	9	11	15	14	13	20	6

注：●必须全部满足 —不参评

4 配 套

4.1 控 制 项

4.1.1 居住区配套设施的设置应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

4.1.2 居住街坊内应按下表要求配置便民服务设施：

表 4.1.2 便民服务设施配置要求

设施名称	服务内容	设置要求
物业管理用房	物业管理服务	(1)建筑面积不少于建筑物总面积的 2%，最低不少于 80 m ² ； (2)具备水、电、采光、通风等正常使用功能的地面以上独立成套装修房屋；若设置在无电梯的楼房，所在楼层不得高于四楼； (3)应独立设置居务监督委员会用房。
业主委员会办公用房	业主委员会办公	每个物业管理区域至少设 1 处。
儿童、老年人活动场地	儿童活动场地、老年人休憩场地	(1)用地面积不应小于 170 m ² ； (2)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
健身器械	器械健身和其它简单运动设施	应结合绿地、建筑架空层等公共空间安排。
便利店（菜店、日杂等）	居民日常生活用品销售	(1)每 1000~3000 人设置 1 处； (2)建筑面积不低于 50 m ² 。
邮件和快件送达设施	快件箱、信报箱等可接受邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。
生活垃圾收集点	居民生活垃圾投放	(1)应在居住区周边半径 70m 内； (2)应采用垃圾分类收集。
公共厕所	满足公共如厕需求	应设有无障碍设施。

4.1.3 5 分钟生活圈居住区内应按下表要求配置社区服务设施：

表 4.1.3 社区服务设施配置要求

设施名称	服务内容	设置要求
社区服务站	社区服务站含居委会、治安联防站、残疾人康复室	可联合建设。
文化活动站	含青少年和老年活动场所	可联合建设。

小型多功能运动（球类）场地	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1)应在居住区周边半径 500m 内； (2)用地面积不应小于 500m ² ； (3)门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。
幼儿园	保教 3-6 周岁的学龄前儿童	(1)生活用房应满足冬至日底层满窗日照不小于 3 小时的日照标准； (2)应有集中绿化用地和室外活动场地； (3)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
社区商业网点	洗衣店	衣物干洗、缝补等
	美发店	理发、美发等
	药店	药品销售
	小超市（含菜店）	居民日常生活用品销售
生活垃圾收集站	居民生活垃圾收集	(1)应在居住区周边半径 500m 内； (2)可联合建设形成社区商业网点。 应设置在对周边环境影响较小、交通便利、方便垃圾收运车辆出入的地段。

4.1.4 应根据当地机动化发展水平、所处区位、用地及公共交通条件综合确定并配建机动车和非机动车停车位，并预留充电基础设施安装条件。机动车停车率应符合所在地城市规划的有关规定。

4.2 可 选 项

I 基础 教育

4.2.1 周边配置有完善的基础教育设施，AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下任意 3 款：

- 1 居住区周边半径 500m 范围内设有小学，办学规模满足每千人 80 生；
- 2 居住区周边半径 1000m 范围内设有初中，办学规模满足每千人 40 生；
- 3 居住区周边半径 1000m 范围内设有高中，办学规模满足每千人 40 生；
- 4 居住区周边半径 300m 范围内设有托儿所。

II 公 共 文 化

4.2.2 周边配置有完善的公共文化设施，须满足以下任意 1 款：

- 1 居住区周边半径 1500m 范围内设有区级及以上的文化活动场馆（含文化宫、图书馆、展览馆、博物馆等）；
- 2 居住区周边半径 1000m 范围内设有文化活动中心（含青少年、老年活动中

心)，设置图书阅览、科普知识宣传与教育，影视、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动，最小建筑面积不低于 2000m²。

III 医疗卫生

4.2.3 周边配置有完善的医疗卫生设施，AA 类须满足以下任意 1 款，AAA 类须满足以下任意 2 款：

- 1 居住区周边半径 1500m 范围内设有区级及以上的医院；
- 2 居住区周边半径 1000m 范围内设有卫生服务中心(社区医院)，提供预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等功能，建筑面积不得低于 1700m²；
- 3 居住区周边半径 1000m 范围内设有 24 小时营业药店。

IV 体育休闲

4.2.4 用地面积大于 3 万 m² 的居住区单独设置人行休闲步道。

4.2.5 周边配置有完善的体育运动设施，AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下任意 3 款：

- 1 居住区周边半径 1000m 范围内设有体育场(馆)，体育场应设置 60-100m 直跑道和环形跑道；
- 2 居住区周边半径 1000m 范围内设有全民健身中心，具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房；
- 3 居住区周边半径 500m 范围内设有中型多功能运动场地或同等规模的球类场地，用地面积不低于 1200m²；
- 4 居住区周边半径 1000m 范围内设有大型多功能运动场地或同等规模的球类场地，用地面积不低于 3000m²。

4.2.6 居住区周边半径 1000m 范围内配置有室内儿童乐园。

V 生活服务

4.2.7 周边配置有完善的商业服务设施，AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下任意 4 款：

- 1 居住区周边半径 800m 范围内配置有商场，建筑面积不应小于 1500m²；
- 2 居住区周边半径 800m 范围内配置有银行营业网点；
- 3 居住区周边半径 1000m 范围内配置有邮政营业场所；
- 4 居住区周边半径 800m 范围内配置有菜市场或生鲜市场，建筑面积不应小

于 800m²，并应设置机动车、非机动车停车场；

- 5 居住区周边半径 800m 范围内配置有电信营业场所；

VI 行政管理

4.2.8 周边配置有完善的行政管理设施，须满足以下任意 1 款：

- 1 居住区周边半径 1500m 范围内设有街道办事处；
- 2 居住区周边半径 1500m 范围内设有派出所。

VII 市政交通

4.2.9 合理配套设置机动车停车场（库），AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下任意 3 款：

- 1 合理设计地面停车位，不挤占步行空间及活动场所，地面停车率不超过 10%；
- 2 10%以上的配建停车位建设充电设施或预留建设安装条件；
- 3 机动车停车率大于 1.0；
- 4 机动车停车场（库）应设置无障碍机动车位，并为残疾人专用车等新型交通工具和辅助工具留有必要的发展余地。

4.2.10 采用机械式停车库、地下停车库或停车楼等方式节约集约用地；配建地下停车位数量不少于总停车位数量的 65%。

4.2.11 非机动车停车场（库）方便业主和物业使用人使用，单处停车面积不应小于 30m²，非机动车辆的露天停车区域应设置遮阳、避雨的设施设备。

4.2.12 居住区内部交通组织方便业主和物业使用人，充分利用公共交通网络，AA 类须满足以下任意 1 款，AAA 类须满足以下任意 2 款：

- 1 居住区出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 500m；
- 2 居住区周边半径 500m 范围内设有轨道交通站点；
- 3 合理组织交通流线，居住区内实现人车分流。

5 耐 久

5.1 控 制 项

5.1.1 结构工程（含地基基础、主体结构及二次结构构件）设计施工程序应符合国家相关规定。

5.1.2 单位工程质量验收合格。

5.1.3 建筑设计使用年限不应小于 50 年。

5.1.4 建筑结构的抗震设计应满足现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011 的要求。

5.1.5 墙体材料的放射性污染、混凝土外加剂中释放氨的含量不超过国家现行有关标准的规定。

5.1.6 室内各类装修材料的有害物质含量不超过国家现行相关标准的规定。装修材料燃烧性能等级满足现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 要求。

5.1.7 室内氡、游离甲醛、苯、氨和总挥发性有机化合物（TVOC）浓度不超过国家现行有关标准的规定。

5.1.8 防水应满足表 5.1.8 的要求。

表 5.1.8 各部位防水要求

部位		最低等级	要求	满足标准
普通屋面	高层住宅	I 级	两道防水设防	《屋面工程技术规范》GB 50345
	单多层住宅	II 级	一道防水设防	《屋面工程技术规范》GB 50345
种植屋面		一级	两道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料	《种植屋面技术规程》JGJ 155
卫生间		-	一道及以上的防水设防	《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298
地下室		二级	-	《地下工程防水技术规范》GB 50108
外墙		-	进行墙面整体防水设计和施工	《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235

5.1.9 外墙装修合理使用年限不应低于 10 年，且对主要材料提出耐久性指标要求。

5.1.10 管线工程和设备工程合理使用年限不应低于 10 年，且水嘴、阀门等常开配件使用寿命满足对应的国家、行业或地方标准要求的设计寿命。

5.1.11 门窗合理使用年限不应低于 10 年，且反复启闭性能满足《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433 的要求、需要反复启闭的五金配件使用寿命满足《建筑门窗五金件 通用要求》GB/T 32223 的要求。

5.2 可 选 项

I 耐 久

5.2.1 结构的耐久性措施中材料选择、材料性能等级、构造做法、防护措施等高于设计使用年限 50 年的要求。

5.2.2 防水满足表 5.2.2 的要求。

表 5.2.2 各部位防水要求

部位		最低等级	要求	参考标准
普通屋面	AA	I 级	两道防水设防	《屋面工程技术规范》GB 50345
	AAA	I 级	三道防水设防	
种植屋面	AA	一级	两道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料	《种植屋面技术规程》JGJ 155
	AAA	一级	三道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料	
卫生间	AA	-	两道防水设防	《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298
	AAA	-	三道防水设防	
地下室	AA	一级	-	《地下工程防水技术规范》GB 50108
	AAA	一级	-	

5.2.3 外墙装修合理使用年限不低于 25 年，且对主要材料提出耐久性指标要求。

5.2.4 管线工程满足下列要求：

表 5.2.4 管线工程主要配件耐久性要求

类别	主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的比值 U	合理使用年限不少于
AA	$1.0 < U \leq 1.3$	20 年

AAA	$U > 1.3$	25 年
-----	-----------	------

5.2.5 设备工程满足下列要求:

表 5.2.5 设备工程主要配件耐久性要求

类别	主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的 比值 U	合理使用年限不少于
AA	$1.0 < U \leq 1.3$	20 年
AAA	$U > 1.3$	25 年

5.2.6 门窗工程满足表 5.2.6-1 和表 5.2.6-2 的要求:

表 5.2.6-1 门窗反复启闭次数要求

类别	门的最少开合次数	窗的最少开合次数	合理使用年限不少于
AA	25 万	2.5 万	25 年
AAA	30 万	3 万	30 年

表 5.2.6-2 反复启闭的门窗五金配件耐久性要求

类别	主要配件反复启闭次数与相应标准规定的设计次数的 比值 U	合理使用年限不少于
AA	$1.0 < U \leq 1.3$	25 年
AAA	$U > 1.3$	30 年

II 可 变

5.2.7 不改变主体结构, 可对房间的大小及户型布置进行调整更改。

5.2.8 可在不损伤住宅主体结构的前提下更换构件和部品。

5.2.9 设备管线与主体结构分离。

5.2.10 预留后期配管与配线的空间并在墙面预留插座洞。

5.2.11 采用整体化定型设计的厨房。

5.2.12 采用整体化定型设计的卫浴间。

5.2.13 采用干式工法楼(地)面。

5.2.14 水、电在入户门外设有应急关闭阀门, 燃气宜在入户门外设有应急关闭阀门。

5.2.15 室外空调机安装隔板预留后期增加或增大空调的空间。

6 适 龄

6.1 控 制 项

- 6.1.1** 建筑及其室外场地、城市道路、公共绿地及其相互之间应设置连贯的人行无障碍通行系统。
- 6.1.2** 道路系统应保证救护车辆能停靠在建筑的主要出入口处,且应与建筑的紧急送医通道相连。
- 6.1.3** 建筑平面布局和功能安排合理,电梯不应紧邻卧室布置。当受条件限制,电梯不得不紧邻兼起居的卧室布置时,应采取隔声、减振的构造措施。
- 6.1.4** 居住区的公共卫生间应设无障碍卫生间。
- 6.1.5** 场地内地坪坡度不大于 5%的公共绿地均满足无障碍要求,地坪坡度大于 5%的场地至少设置 1 处满足无障碍要求的绿地。
- 6.1.6** 住宅建筑和住宅区配套公共建筑采用适老化设计,须满足以下要求:
- 1 出入口、门厅、走廊、楼梯、电梯等公用空间形成连续的无障碍系统;
 - 2 每个入户单元设有可运载担架进出的无障碍电梯。
- 6.1.7** 建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室、卫生间等设置防滑措施,防滑等级不低于 Bw 级。
- 6.1.8** 为方便轮椅人士使用,电梯的设置须满足以下要求:
- 1 电梯门洞净宽度大于或等于 0.90m,电梯门开启净宽大于或等于 0.80m。
 - 2 电梯应装有紧急通讯设备,启动紧急通讯设备时,楼宇管理处应即获得通知。紧急通讯设备安装位置不得高于电梯地面 1.1m。
- 6.1.9** 观赏水体、观景台等可能危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施。
- 6.1.10** 室内外公共楼梯、通道等处无堆放杂物及违章占用等现象。
- 6.1.11** 游乐、休息、步行道设施定期维护,检查安全性。

6.2 可 选 项

I 无障碍设计

6.2.1 人行道旁合理设置休息座椅，且留有轮椅或代步车停留空间。

6.2.2 室内外地面或路面设置防滑措施，AA 级须满足第 1 款，AAA 级须满足以下 2 款：

- 1 建筑室内、外活动场所采用防滑地面，防滑等级不低于 A_d、A_w 级；
- 2 建筑坡道、楼梯踏步的防滑等级按水平地面等级提高一级，并采用防滑条等防滑构造技术措施。

6.2.3 电梯采用无障碍设计，AA 级须满足以下任意 3 款，AAA 级须满足以下任意 5 款：

- 1 电梯轿厢深度大于或等于 1.40m，宽度大于或等于 1.10m。
- 2 轿厢内最少应设有一组按钮，高度在离地板 0.90m 至 1.10m 之间。
- 3 电梯设置自动调平装置。
- 4 在使用紧急通讯设备时，应有视讯显示。
- 5 轿厢正面和侧面应设高 0.85-0.90m 的扶手。
- 6 电梯机厢后方应设置镜子。
- 7 轿厢设简易座位。
- 8 轿厢内有语音提示，并附有凸起盲文和字母、文字标示。

6.2.4 住宅内部卫生间设置淋浴椅和扶手，AA 级须满足以下任意 1 款，AAA 级须满足以下 2 款：

1 淋浴椅净承载量最少应有 150 公斤，且高度应在地面 400mm 到 480mm 之间的。

2 建议淋浴椅靠边的墙壁设置横向的 L 形扶手，位置由墙壁后方（淋浴椅）伸展至临边墙壁，于淋浴椅后方墙面上的扶手，长度为 750mm，扶手高度离淋浴间地面 750mm。

6.2.5 按不少于总机动车停车位的 5%设置无障碍机动车位。无障碍机动车位预留机动车充电桩安装条件，设置在临近建筑出入口处。

II 人性化设计

6.2.6 建筑采用人性化设计，AA级须满足以下任意1款，AAA级须满足以下任意2款：

- 1 公共区域的墙、柱等处的阳角均为圆角，并设有安全抓杆或扶手。
- 2 全装修住宅室内墙面无尖锐突出物，墙、柱、家具等处的阳角均为圆角，设有安全抓杆或扶手。
- 3 公共区域合适位置配置急救装置。

6.2.7 住宅建筑配置便于老年人与儿童使用的活动场地，配套的公共建筑应根据使用功能以及不同年龄人群的使用需求进行精细化设计并采取相应措施。

6.2.8 具有医疗服务和紧急救援的便利条件，AA级须满足以下任意1款，AAA级须满足以下任意2款：

- 1 配置有基本医学救援设施；
- 2 设有紧急求助呼救系统；
- 3 设有医疗急救绿色通道。

6.2.9 综合运用色彩、图文与材质，采用符合不同年龄心理需求的人性化设计，须满足任意1款：

- 1 大厅、活动空间采用符合建筑功能与常驻人员心理需求的人性化设计；
- 2 建筑室内外色彩与图文设计具有明确的空间引导与识别性。

6.2.10 合理设置公共活动场地，每个公共绿地设置不少于6人的公共座椅，且通风良好。

6.2.11 场地设施、建筑出入口、公共卫生间等公共空间设置便于使用的警示和引导标识系统。

6.2.12 物业服务公司为常住老年人建立居住区内老年人综合档案。

6.2.13 物业服务公司具有禁止对居住区老人推销的相关措施。

6.2.14 物业服务公司开展针对老年人群的、有意义、健康向上的社区文化活动不少于每年1次，有计划、有记录、有总结，相关资料齐全。

6.2.15 建设为儿童培养兴趣爱好、受到关照的室内空间。

6.2.16 公共区域配备儿童游戏场，用自然元素打造儿童游乐设施，富有创意和趣味、采用柔性环保地面。

6.2.17 公共区域配备方便儿童使用的洗手盆。

6.2.18 住宅区绿化空间要视线通透，有充足夜间照明和监控，保障儿童活动区域安全。

6.2.19 管道直饮水系统用户端水质符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ 94的规定。

6.2.20 设置直饮水系统，选取合理的直饮水供水系统形式及处理工艺，具备科学规范的直饮水系统维护管理制度及水质监测管理制度，保证正常运行。

7 绿 色

7.1 控 制 项

7.1.1 场地规划与设计通过协调场地资源,科学评估场地条件,合理控制开发强度,采用适宜技术以满足场地建筑的绿色设计目标和可持续运营的要求。

7.1.2 设计遵循标准化、模数化、一体化的原则,统筹建筑、结构、设备管线、装修等各专业。

7.1.3 场地光环境设计符合下列要求:

1 建筑朝向、布局应有利于获得良好的日照,建筑主要朝向采用南北向或接近南北向,或通过日照模拟分析确定最佳朝向;

2 合理地进行场地和道路照明设计,室外照明不对居住建筑外窗产生直射光线,场地和道路照明无直射光射入空中,地面反射光的眩光限值符合相关标准的规定;

3 建筑外表面的设计与选材合理,并有效避免光污染。

7.1.4 采取措施降低场地热岛强度:

1 设置乔木、构筑物、底层架空等遮阴措施,场地内户外活动区域有效遮阴面积大于 20%;

2 超过 70%的道路路面、建筑外墙及屋顶采用太阳辐射反射系数不低于 0.4 的材料。

7.1.5 场地合理设置绿化用地:

1 居住区绿地率对于新区建设达到 30%,旧区改建项目达到 25%;

2 居住区人均公共绿地面积新区建设达到 1.0m²,旧区改建项目达到 0.7m²。

7.2 可 选 项

I 场 地 环 境

7.2.1 场地风环境设计符合下列要,AA 类须满足以下任意 3 款,AAA 类须满足以下任意 5 款:

- 1 建筑规划布局设有通风廊道，并与城市通风廊道相衔接；
- 2 场地内地形有高差起伏时，结合地势将建筑“高低错落”布置，使建筑处于周围建筑物的气流旋涡区之外；
- 3 建筑主立面迎向夏季和过渡季主导风向，建筑面宽过大时，采用底层架空、设置空中花园等引风措施；
- 4 建筑物周围人行区距地 1.5m 高度平均风速低于 5m/s,主要人行区域平均风速不小于 0.5m/s；
- 5 过渡季、夏季建筑物室外风压均匀，典型风速和风向条件下的建筑前后或主要开窗表面压差大于 0.5pa；在冬季典型风速和风向条件下，除迎风面第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不超过 5pa；
- 6 建筑布局与建筑口部设置避开冬季不利风向，并设置挡风措施阻隔冬季冷风。

7.2.2 采取措施优化场地声环境，AA 类须满足以下任意 1 款，AAA 类须满足以下任意 2 款：

- 1 合理布置建筑总平面，噪声敏感建筑物远离噪声源；
- 2 对固定噪声源，应采用合理的隔声和降噪措施；
- 3 对交通干道的噪声，采取设置声屏障或利用景观绿化带等降噪措施。

7.2.3 利用场地空间设置绿色雨水基础设施，AA 类须满足以下任意 1 款，AAA 类须满足以下任意 2 款：

- 1 下凹式绿地、雨水花园等有调蓄雨水功能的绿地和水体的面积之和占绿地面积的比例达到 30%；
- 2 衔接和引导屋面雨水、道路雨水进入地面生态设施，雨水排入市政管网前，利用生态设施削减径流污染；
- 3 硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到 50%。

7.2.4 种植适应本地气候和土壤条件的植物，充分考虑植被的视觉层次、叶色质感、树形冠幅、四季色彩的搭配，采用乔、灌、草结合的复层绿化，AA 类须满足以下任意 1 款，AAA 类须满足以下任意 2 款：

- 1 绿地配植乔木不应少于 3 株/100m²，种植区域覆土深度不应小于 1.2m，排水能力应满足植物生长需求；

2 常绿乔木与落叶乔木数量的比例不小于 2: 3;

3 当采用屋顶绿化、垂直绿化等立体绿化方式时, 屋顶绿化面积占可绿化屋顶总面积的比例不小于 50%, 垂直绿化面积占可种植区域面积的比例不小于 15%。

7.2.5 居住区环境结合绿地、景观设计和微环境处理, 综合考虑室外活动场地、步行系统和景观小品的设置。

7.2.6 场地内垃圾收集及回收利用的场所或设施合理规划。

7.2.7 根据当地气候和自然资源条件, 合理利用可再生能源。

II 室内环境

7.2.8 居住空间外窗可开启面积不小于所在房间地面面积的 8%, 且不低于外窗面积的 30%。

7.2.9 东偏北 30°至东偏南 60°、西偏北 30°至西偏南 60°范围内居住空间的外窗统一设置挡板式遮阳或可以遮住窗户正面的活动外遮阳。

7.2.10 室内热湿环境满足《民用建筑室内热湿环境标准》GB/T 50785 的要求。

7.2.11 采取有效措施保障的排风要求, 防止厨房油烟扩散至其他空间。

7.2.12 室内空气质量符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的要求。

AA 类须满足以下任意 2 款, AAA 类须满足以下任意 3 款: :

1 甲醛浓度不高于 0.10mg/m³;

2 苯浓度不高于 0.11mg/m³;

3 二甲苯浓度不高于 0.20mg/m³;

4 总挥发性有机化合物 (TVOC) 浓度不高于 0.60mg/m³。

7.2.13 合理采用空气净化装置, 须满足以下任意 1 款:

1 设置具有空气净化功能的集中式新风系统、分户式新风系统或带过滤装置的窗式通风器;

2 未设置新风系统的建筑, 在循环风或空调回风系统内部设置净化装置, 或在室内设置独立空气净化装置。

7.2.14 套型住宅设有两个以下 (含) 卫生间时, 均设置外窗; 设有两个以上卫生间时, 确保两个卫生间有外窗。

7.2.15 地下车库设置与排风设备联动的 CO 浓度监测系统。

7.2.16 没有采用集中供热水的建筑,预留太阳能或者空气源热泵系统的安装条件。

III 绿色建造

7.2.17 合理使用绿色建材, AA 类不低于 60%, AAA 类不低于 80%。

7.2.18 采用工业化生产的建筑部品、部件,其运输距离距施工现场在 100Km 以内,且预制装配率不低于 40%。

7.2.19 建筑单位工程绿色施工等级符合现行《湖南省建筑工程绿色施工标准》DBJ43/T 101 的相关要求, AA 类须满足第 1 款, AAA 类须满足第 2 款:

- 1 符合良好等级要求。
- 2 符合优秀等级要求。

8 智 能

8.1 控 制 项

8.1.1 居住区智能化系统工程建设由信息设施系统、安全防范系统、设备设施管理与监控系统、信息化应用系统、智能化基础设施等构成，并满足《智能建筑设计标准》GB 50314 中的要求。

住宅居住区智能化系统配置符合表 8.1.1 的要求。

表 8.1.1 住宅居住区建筑智能化系统配置选项表

智能化系统		
信息设施系统	信息接入系统	居住区系统硬件设备运行良好。
	光纤到户（FTTH）	设置光纤到户方式通信设施系统，实现三网融合，并满足现行地方标准《湖南省住宅小区及商住楼通信设施建设标准》DBJ 43/003 的相关要求。
	无线对讲系统	居住区设有无线对讲系统，便于安全保卫，设备维护，物业管理等工作。
	综合布线系统	公共应用系统网络综合布线预敷，实现进行语音、数据、图像和多媒体业务等信息传输，并满足现行地方标准图集《湖南省住宅小区及商住楼信息化综合布线设计图集》湘 2017X101 的相关要求。
	移动通信室内信号覆盖系统	实现居住区室内及地下车库移动信号覆盖系统，并满足地方标准规范《室内无线信号覆盖系统设计规范》DBJ 43/T008 的相关要求。
安全防范系统	访客对讲系统	室内安装智能访客系统，能实现语音通话和开启本栋门禁功能。
	紧急求助报警系统	室内安装紧急求助报警装置，并与居住区所属片区住宅物业管理平台系统相连。
	视频安防监控系统	合理设置居住区监控，对居住区出入口、电梯、主要通道等重要区域安装监控。
	出入口控制系统	居住区安装有行人的门禁系统和车行的道闸，并可靠运行。
	电子巡更系统	合理设置电子巡更系统，对安保人员的巡查线路、方式及过程进行管理和控制。
	周界报警系统	合理设置系统防区，精确报警定位，保证周界安全。
	安全管理系统	系统设置在智能化管理中心内，能实现对安全防范系统的管理和控制。

设备设施管理与监控系统	建筑设备监控系统		对建筑物有关的暖通空调、给排水、电力、照明、运输等设备集中监视、控制和管理。
	公共广播系统		设置公共广播系统对紧急情况通报，日常可用作背景音乐播放。
	信息发布系统		能满足居住区对信息发布的位置和内容的需求。
	停车库（场）管理系统		停车管理系统控制，能实行分类管控放行，区分本居住区车辆和外来车辆。
信息化应用系统	物业运营管理系统		物业服务企业通过物业运营管理系统为业主提供服务。
	智能卡应用系统		能通过智能卡实现开启门禁。
智能化基础设施	机房	通信机房	居住区智能化系统控制中心应设置在中心机房控制室内，保证机房内各设备安全稳定运行。智能化管理中心实现消防报警系统、安全技术防范系统、以及其他智能化子系统中心设备的合理布局 and 统一管理。
		智能化管理中心	
		弱电间（井）	
	管路工程		合理布置管路，确保管线安全。
	系统供电		设置合理的集中供电系统，保证安全稳定运行。
	防雷接地		设置合理的防雷接地系统，并满足《建筑物防雷设计规范》GB 50057 中的要求。

8.1.2 居住区智能化系统应选择技术先进、系统成熟、性能稳定、操作简便、功能和容量可扩展的系统产品，且应符合系统互联、信息共享的要求，并支持与智慧城市系统互通互联，实现无障碍接入。

8.1.3 物业服务单位建立智能内控管理系统，实现物业服务单位内部的智能管理。

8.2 可选项

I 智能设施

8.2.1 居住区人行出入口管理系统具备多种开门方式，如刷卡、密码、身份证、二维码、人脸识别、指纹、蓝牙、远程、访客授权等，AA类须具备2种以上，AAA类须具备4种以上。

8.2.2 居住区物品放行采用电子化管理。

8.2.3 合理设置家居安防系统，AA类须满足以下任意1款，AAA类须满足以下任意2款：

- 1 燃气泄漏报警；

- 2 水侵报警；
- 3 非法入侵报警。

8.2.4 实现居住区无线网络（WIFI）全覆盖。

8.2.5 设置住户信息网络安全管理系统，保证居住区网络安全可靠运行。

8.2.6 采用群控、射频识别梯控、生物识别梯控、远程控制等梯控技术，AA 类须具备 2 种以上，AAA 类须具备 3 种以上。

8.2.7 全装修过程中考虑智能家居系统，并实现智能联动。智能家居系统包括智能安防系统、智能照明系统、智能门禁系统、智能采光系统、智能家电控制系统、智能新风系统、智能厨卫系统等，AA 类须具备 3 种以上，AAA 类须具备 4 种以上。

8.2.8 引入智能快递、自助洗车装置、电动车充电桩、无人售货机、无人超市等智能自助生活设施，AA 类须具备 2 种以上，AAA 类须具备 3 种以上。

8.2.9 建立智慧社区停车管理系统，提供社区车辆管理以及车辆、行人引导信息和相关服务。

8.2.10 采用建筑信息模型（BIM）技术，AA 类须满足第 1 款，AAA 类须满足第 2 款：

- 1 在设计、施工过程采用建筑信息模型（BIM）技术；
- 2 在设计、施工、运行维护全过程采用建筑信息模型（BIM）技术。

8.2.11 设置监测系统，具备记录建筑能耗和水耗，以及空气品质与水质的功能，AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下任意 3 款：

- 1 设置能源管理系统，具有建筑能耗监测、数据分析和管理等功能；
- 2 分类、分级设置用水量自动远传计量系统，具有记录、统计分析等功能；
- 3 设置具有监测 PM2.5、CO₂ 等浓度功能的室内空气质量监测系统，且具有存储至少一年的监测数据和实时显示等功能；
- 4 设置水质在线监测系统，监测生活饮用水、直饮水、游泳池水、非传统水源的浊度、余氯、pH 值、电导率（TDS）等水质指标。

8.2.12 采用物联网技术，设置设备信息管理平台，实现随时进行巡检、保养、维修。

8.2.13 居住区公共部位配置具有人体红外感应、声音传感功能的智能照明系统。

8.2.14 采用通过土壤湿度判断是否对园林进行灌溉的智能园林灌溉系统。

8.2.15 设置智能化集成系统，能对各子系统的信息进行实时采集、数据通信及综合处理能力。

II 智能服务

8.2.16 在居住区设立多种综合信息通知方式，如在显著位置设置显示屏、手机推送、业主群公告等。内容包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪声等级及气象灾害预警的信息。

8.2.17 建立集行政管理、社会事务、便民服务为一体的居住区综合信息服务平台，积极推进居住区信息化建设。

8.2.18 建立知识推广平台系统。

9 人 文

9.1 控 制 项

- 9.1.1** 居住区应结合项目所在城市的气候、经济、文化进行设计和建造。
- 9.1.2** 住宅建筑应与城市整体风貌相协调,合理保留场地原始地形地貌和原生绿地。
- 9.1.3** 住宅建筑的公共空间与私有空间应明确分区,主要功能房间应具有良好的户外视野且应无明显视线干扰。
- 9.1.4** 居住区物业管理用房、业主委员会办公用房(监督委员会办公用房)、街道(社区)办事处等公共服务管理中心应集中设置。
- 9.1.5** 应设置邻里中心并配置便利店、快递接收点、缴费点、菜店、药店等,方便业主和物业使用人日常生活。
- 9.1.6** 住宅建筑每3至5层消防楼梯处设给水点,并配有完善的排水设施,车库设给水点、清洗池和排污水流泥井,便于保洁服务。
- 9.1.7** 业主及物业使用人不得随意侵占公共空间。

9.2 可 选 项

I 便民设施

- 9.2.1** 合理设置室外交流场地,AA类须满足第1款,AAA类须满足以下2款:
- 1** 交流场地面积不少于总用地面积的0.2%且不少于50m²;
 - 2** 交流场地100m范围内设有对外开放的公共卫生间。
- 9.2.2** 建筑内设置供使用者交往的交流空间,AA类须满足第1-2款,AAA类须满足以下3款:
- 1** 交流空间面积不少于总建筑面积的0.2%且不少于20m²;
 - 2** 建筑入口设置与外部人员共享的公共交往空间;
 - 3** 入口交往空间满足快递、邮箱、等候、休憩和交谈等功能。
- 9.2.3** 居住区设有对所有业主和物业使用人开放的文化活动中心,文化活动中心设图书阅览、文艺、体育活动的场所,并设有专门的活动设备以及设施。
- 9.2.4** 居住区设有功能齐全的生活服务中心,AA类须满足以下任意1款,AAA类

须满足以下 2 款：

1 居住区周边半径 500m 范围内设有生活服务中心；

2 生活服务中心设有生鲜店、早餐店、洗衣店、理发店、母婴店、保健服务店、汽车维修清洁店等服务场所。

9.2.5 居住区及周边配置功能齐全的托管服务设施。

9.2.6 居住区到达周边公园或城市绿地、广场的步行距离不大于 300m。

9.2.7 居住区合理布局室内体育、休闲设施。

9.2.8 公共场所配置景观小品或艺术品，以改善视觉环境，促进心理健康。

9.2.9 设置公共食堂，对所有业主和物业使用人开放。

9.2.10 居住区设置活动记录展示宣传栏。

II 管理服务

9.2.11 物业服务单位制定公用设施及设备运行操作规程，明确责任人员职责，合理配置专业技术人员。针对住宅建筑运行制定下列专项管理制度，AA 类须满足以下任意 2 款，AAA 类须满足以下 4 款：

1 废水、废气、固态废弃物及危险物品管理制度；

2 绿化、环保及垃圾处理专项管理制度；

3 设备设施运行的节能操作规程；

4 设备设施与运行状态的监测方法、操作规程及故障诊断与处理办法。

9.2.12 设有 24 小时客服助理服务专线，提供人工咨询、代办、代买、代送、护送等服务。

9.2.13 每年对不少于 30% 的典型用户进行满意度调查，制定并执行改进措施。

9.2.14 将绿色低碳生活内容纳入物业管理公约，引导公众的绿色低碳生活方式和消费习惯。

9.2.15 定期进行四害防治，AA 类不少于每年 2 次，AAA 类不少于每年 4 次。

9.2.16 定期开展消防演习并宣传消防知识，AA 类不少每年 1 次，AAA 类不少于每年 2 次。

III 人文关怀

9.2.17 设置用于静思、宣泄或心理咨询等作用的心理调节设施。

9.2.18 定期举办科学知识讲座和活动，AA 类不少于每年 2 次，AAA 类不少于每季

度 1 次。

9.2.19 定期为残疾人、空巢老人等弱势群体送温暖，AA 类不少于每年 2 次，AAA 类不少于每季度 1 次。

9.2.20 提供雨伞、小推车等便民租借服务。

9.2.21 提供旧物回收服务。

9.2.22 为饲养宠物提供便利，并提倡文明养宠，AA 类须满足第 1-2 款，AAA 类须满足以下 4 款：

1 居住区周边半径 500m 范围内设有宠物服务店，并提供宠物寄养服务；

2 划定遛宠物区域，并规定开放时间；

3 垃圾箱处提供粪便清理工具；

4 将宠物管理内容纳入物业管理公约，并建议业主、物业使用人携犬只出户的，应当为犬只挂犬牌、束犬链、戴嘴套，由有管控能力的人牵引，主动避让他人。

9.2.23 提供业主可以定制的体检提醒、入学提醒、汽车保养提醒等定期提醒服务。

9.2.24 物业服务单位获得 ISO9001 质量管理体系认证。

9.2.25 定期对居住区污染物、噪声、有害气体、污水等进行检测，并对业主及物业使用人公示。

9.2.26 居住区入口设人员接待场所，为外来访问人员提供休息空间。

10 特色与创新

10.1 一般规定

10.1.1 住宅品质认定时，应按本章节规定对优选项进行特色评定。

10.2 优选项

10.2.1 居住区 5%的底层商铺产权归居住区业主共同所有。

10.2.2 结构设计使用年限按 100 年。

10.2.3 室内空气中的 CO₂、TVOC、二甲苯等的参数浓度不高于现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值的 90%，甲醛、苯、臭氧等的参数浓度不高于《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值的 70%。

10.2.4 为居住区弱势残疾人群体提供养护、康复及托管等服务的设施。

10.2.5 为残疾人就近提供工作条件。

10.2.6 建立智慧养老管理平台。

10.2.7 设置健康相关的互联网服务（如 APP，网站、居住区论坛、微信公众号等）：

- 1 包括远程医疗服务、健身运动计划、健康档案等功能；
- 2 包括空气、水、室内外噪声级等实时监测数据。

10.2.8 公共休闲区域设置室外吸烟区，室外吸烟区与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于 10m，且距离儿童和老人活动场地不少于 5m。

10.2.9 物业服务单位获得 ISO14001 环境管理体系认证。

10.2.10 利用每层楼道及公共区域，合理设置公共交流空间。

10.2.11 采取符合健康理念，促进公众身心健康、实现住宅品质提升的其他创新，并有明显效益。

附录 A 住宅物业住宅品质分类表

表 A.1 配套评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
4.1.1	居住区配套设施的设置应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。		●	●	●
4.1.2	居住街坊内 应按下表要 求配置便民 服务设施	物业管理用房建筑面积不少于建筑物总面积的 2%，最低不少于 80m ² ；物业管理用房具备水、电、采光、通风等正常使用功能的地面以上独立成套装修房屋；若设置在无电梯的楼房，所在楼层不得高于四楼；应独立设置居务监督委员会用房。	●	●	●
		每个物业管理区域至少设一处业主委员会办公用房。	●	●	●
		儿童活动场地、老年人休憩场地用地面积不小于 170m ² ，活动场地有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。	●	●	●
		器械健身和其它简单运动设施结合绿地、建筑架空层等公共空间安排。	●	●	●
		每 1000~3000 人设置 1 处便利店（菜店、日杂等），建筑面积不低于每千人 50m ² 。	●	●	●
		快件箱、信报箱等可接受邮件和快件的设施或场所应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。	●	●	●
		生活垃圾收集点应设在居住区周边半径 70m 内；并设有垃圾分类收集装置。	●	●	●
		设置设有无障碍设施的公共厕所。	●	●	●
		4.1.3	5 分钟生活	社区服务站含居委会、治安联防站、残疾人康复	●

	圈居住区内	室，可联合建设。			
	应按下表要求配置社区服务设施	文化活动站含青少年和老年活动场所，可联合建设。	●	●	●
		小型多功能运动场地或同等规模的球类场地应在居住区周边半径 500m 内；用地面积不小于 500m ² ；门球活动场地提供休憩服务和安全防护措施。	●	●	●
		幼儿园（保教 3-6 周岁的学龄前儿童）生活用房应满足冬至日底层满窗日照不小于 3 小时的日照标准；有集中绿化用地和室外活动场地；活动场地有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。	●	●	●
		社区商业网点集中设置洗衣店、美发店、药店、小超市（含菜店），应在居住区周边半径 500m 内。	●	●	●
		生活垃圾收集站设置在对周边环境影响较小、交通便利、方便垃圾收运车辆出入的地段。	●	●	●
4.1.4		根据当地机动化发展水平、所处区位、用地及公共交通条件综合确定并配建机动车和非机动车停车位，并预留充电基础设施安装条件。机动车停车率应符合所在地城市规划的有关规定。	●	●	●
4.2.1	周边配置有完善的基础教育设施	居住区周边半径 500m 范围内设有小学，办学规模满足每千人 80 生。	-	○满足任意 2 款	○满足任意 3 款
		居住区周边半径 1000m 范围内设有初中，办学规模满足每千人 40 生。			
		居住区周边半径 1000m 范围内设有高中，办学规模满足每千人 40 生。			
		居住区周边半径 300m 范围内设有托儿所。			
4.2.2	周边配置有完善的公共	居住区周边半径 1500m 范围内设有区级及以上的文化活动场馆（含文化宫、图书馆、展览馆、博	-	○满足任意 1	○满足任意 1 款

	文化设施	物馆等)。		款	
		居住区周边半径 1000m 范围内设有文化活动中心(含青少年、老年活动中心), 设置图书阅览、科普知识宣传与教育, 影视、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动, 最小建筑面积不低于 2000m ² 。			
4.2.3	周边配置有完善的医疗卫生设施	居住区周边半径 1500m 范围内设有区级及以上的医院。 居住区周边半径 1000m 范围内设有卫生服务中心(社区医院), 提供预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等功能, 建筑面积不得低于 1700m ² 。 居住区周边半径 1000m 范围内设有 24 小时营业药店。	-	○满足任意 1 款	○满足任意 2 款
4.2.4		用地面积大于 3 万 m ² 的居住区单独设置人行休闲步道。	-	○	○
4.2.5	周边配置有完善的体育运动设施。	居住区周边半径 1000m 范围内设有体育场(馆), 体育场应设置 60-100m 直跑道和环形跑道及简单的运动设施。 居住区周边半径 1000m 范围内设有全民健身中心, 具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房。 居住区周边半径 500m 范围内设有中型多功能运动场地或同等规模的球类场地, 用地面积不低于 1200m ² 。 居住区周边半径 1000m 范围内设有大型多功能运动场地或同等规模的球类场地, 用地面积不低于 3000m ² 。	-	○满足任意 2 款	○满足任意 3 款
4.2.6		居住区周边半径 1000m 范围内配置有室内儿童乐园。	-	○	○

4.2.7	周边配置有完善的商业服务设施	居住区周边半径 800m 范围内配置有商场，建筑面积不应小于 1500m ² 。	-	○满足任意 2 款	○满足任意 4 款
		居住区周边半径 800m 范围内配置有银行营业网点。			
		居住区周边半径 1000m 范围内配置有邮政营业场所。			
		居住区周边半径 800m 范围内配置有菜市场或生鲜市场，建筑面积不应小于 800m ² ，并应设置机动车、非机动车停车场。			
		居住区周边半径 800m 范围内配置有电信营业场所。			
4.2.8	周边配置有完善的行政管理设施	居住区周边半径 1500m 范围内设有街道办事处。	-	○满足任意 1 款	○满足任意 1 款
		居住区周边半径 1500m 范围内设有派出所。			
4.2.9	合理配套设置机动车停车场（库）	合理设计地面停车位，不挤占步行空间及活动场所，地面停车率不超过 10%。	-	○满足任意 2 款	○满足任意 3 款
		10%以上的配建停车位建设充电设施或预留建设安装条件。			
		机动车停车率大于 1.0。			
		机动车停车场（库）应设置无障碍机动车位，并为残疾人专用车等新型交通工具和辅助工具留有必要的发展余地。			
4.2.10		采用机械式停车库、地下停车库或停车楼等方式节约集约用地；配建地下停车位数量不少于总停车位数量的 65%。	-	○	○
4.2.11		非机动车停车场（库）方便业主和物业使用人使用，单处停车面积不应小于 30m ² ，非机动车辆的露天停车区域应设置遮阳、避雨的设施设备。	-	○	○
4.2.12	居住区内部交通组织方	居住区出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 500m。	-	○满足任意 1 款	○满足任意 2 款

	便业主和物 业使用人，	居住区周边半径 500m 范围内设有轨道交通站点。		款	
	充分利用公 共交通网络	合理组织交通流线，居住区内实现人车分流。			

●为必须设置的项目，○为可选择项目。

表 A.2 耐久评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
5.1.1	结构工程（含地基基础、主体结构及二次结构构件）设计施工程序符合国家相关规定。		●	●	●
5.1.2	单位工程质量验收合格。		●	●	●
5.1.3	建筑设计使用年限不应小于 50 年。		●	●	●
5.1.4	建筑结构的抗震设计应满足现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011 的要求。		●	●	●
5.1.5	墙体材料的放射性污染、混凝土外加剂中释放氨的含量不超过国家现行有关标准的规定。		●	●	●
5.1.6	室内各类装修材料的有害物质含量不超过国家现行相关标准的规定。装修材料燃烧性能等级满足现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 要求。		●	●	●
5.1.7	室内氨、游离甲醛、苯、氨和总挥发性有机化合物（TVOC）浓度不超过国家现行有关标准的规定。		●	●	●
5.1.8	各部位防水应满足要求	高层住宅的普通屋面防水等级不低于 I 级，采用两道防水设防；单多层住宅防水等级不低于 II 级，采用一道防水设防。普通屋面防水应符合《屋面工程技术规范》GB 50345 的相关要求。	●	●	●
		种植屋面防水等级不低于一级，采用两道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料。种植屋面防水应符合《种植屋面技术规程》JGJ 155 的相关要求。	●	●	●
		卫生间采用一道及以上的防水设防，并满足《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298 的相关要求。	●	●	●

		地下室防水等级不低于二级，并满足《地下工程防水技术规范》GB 50108 的相关要求。	●	●	●
		外墙进行墙面整体防水设计和施工，并满足《建筑外墙防水工程技术规程》JGJ/T 235 的相关要求。	●	●	●
5.1.9	外墙装修合理使用年限不应低于 10 年，且对主要材料提出耐久性指标要求。		●	●	●
5.1.10	管线工程和设备工程合理使用年限不应低于 10 年，且水嘴、阀门等常开配件使用寿命满足对应的国家、行业或地方标准要求的设计寿命。		●	●	●
5.1.11	门窗合理使用年限不应低于 10 年，且反复启闭性能满足《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433 的要求、需要反复启闭的五金配件使用寿命满足《建筑门窗五金件 通用要求》GB/T 32223 的要求。		●	●	●
5.2.1	结构的耐久性措施中材料选择、材料性能等级、构造做法、防护措施等高于设计使用年限 50 年的要求。		-	○	○
5.2.2	防水设计使用年限	普通屋面防水等级不低于 I 级，采用两道防水设防。	-	○	-
		种植屋面防水等级不低于一级，采用两道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料。			
		卫生间采用两道及以上的防水设防。			
		地下室防水等级不低于一级。	-	-	○
		普通屋面防水等级不低于 I 级，采用三道防水设防。			
		种植屋面防水等级不低于一级，采用三道防水设防，且必须至少设置一道耐根穿刺性能的防水材料。			

		卫生间采用三道及以上的防水设防。			
		地下室防水等级不低于一级。			
5.2.3	外墙装修合理使用年限不低于 25 年, 且对主要材料提出耐久性指标要求。		-	○	○
5.2.4	管线工程	主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的比值 $1.0 \leq U \leq 1.3$, 合理使用年限不低于 20 年。	-	○	-
		主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的比值 $1.3 > U$, 合理使用年限不低于 25 年。	-	-	○
5.2.5	设备工程	主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的比值 $1.0 \leq U \leq 1.3$, 合理使用年限不低于 20 年。	-	○	-
		主要配件实际使用寿命与相应标准规定的设计寿命的比值 $1.3 > U$, 合理使用年限不低于 25 年。	-	-	○
5.2.6	门窗工程	门的最少开合次数 25 万次, 窗的最少开合次数 2.5 万次, 合理使用年限不低于 25 年。	-	○	-
		反复启闭的门窗五金主要配件反复启闭次数与相应标准规定的设计次数的比值 $1.0 < U \leq 1.3$, 合理使用年限不低于 25 年。			
		门的最少开合次数 30 万次, 窗的最少开合次数 3 万次, 合理使用年限不低于 30 年。			
		反复启闭的门窗五金主要配件反复启闭次数与相应标准规定的设计次数的比值 $U > 1.3$, 合理使用年限不低于 30 年。	-	-	○
5.2.7	不改变主体结构, 可对房间的大小及户型布置进行调整更改。		-	○	○
5.2.8	可在不损伤住宅主体结构的前提下更换构件和部品。		-	○	○

5.2.9	设备管线与主体结构分离。	-	○	○
5.2.10	预留后期配管与配线的空间并在墙面预留插座洞。	-	○	○
5.2.11	采用整体化定型设计的厨房。	-	○	○
5.2.12	采用整体化定型设计的卫浴间。	-	○	○
5.2.13	采用干式工法楼（地）面。	-	○	○
5.2.14	水、电在入户门外设有应急关闭阀门，燃气宜在入户门外设有 应急关闭阀门。	-	○	○
5.2.15	室外空调机安装隔板预留后期增加或增大空调的空间。	-	○	○

●为必须设置的项目，○为可选择项目。

表 A.3 适龄评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
6.1.1	建筑及其室外场地、城市道路、公共绿地及其相互之间应设置连贯的人行无障碍通行系统。		●	●	●
6.1.2	道路系统应保证救护车能停靠在建筑的主要出入口处，且应与建筑的紧急送医通道相连。		●	●	●
6.1.3	建筑平面布局和功能安排合理，电梯不应紧邻卧室布置。当受条件限制，电梯不得不紧邻兼起居的卧室布置时，应采取隔声、减振的构造措施。		●	●	●
6.1.4	居住区的公共卫生间应设无障碍卫生间。		●	●	●
6.1.5	场地内地坪坡度不大于 5%的公共绿地均满足无障碍要求，地坪坡度大于 5%的场地至少设置 1 处满足无障碍要求的绿地。		●	●	●
6.1.6	住宅建筑和住宅区配套	出入口、门厅、走廊、楼梯、电梯等公用空间形成连续的无障碍系统。	●	●	●
	公共建筑采用适老化设计	每个入户单元设有可运载担架进出的无障碍电梯。	●	●	●
6.1.7	建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室、卫生间等设置防滑措施，防滑等级不低于 Bw 级。		●	●	●
6.1.8	方便轮椅人士使用的电梯设置	电梯门洞净宽度大于或等于 0.90m，电梯门开启净宽大于或等于 0.80m。	●	●	●
		电梯应装有紧急通讯设备，启动紧急通讯设备时，楼宇管理处应即获得通知。紧急通讯设备安装位置不得高于电梯地面 1.1m。	●	●	●
6.1.9	观赏水体、观景台等可能危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施。		●	●	●
6.1.10	室内外公共楼梯、通道等处无堆放杂物及违章占用等现象。		●	●	●
6.1.11	游乐、休息、步行道设施定期维护，检查安全性。		●	●	●

6.2.1	人行道旁合理设置休息座椅，且留有轮椅或代步车停留空间。		-	○	○
6.2.2	室内外地面	建筑室内、外活动场所采用防滑地面，防滑等级不低于 Ad、Aw 级。	-	○	○
	或路面设置防滑措施	建筑坡道、楼梯踏步的防滑等级按水平地面等级提高一级，并采用防滑条等防滑构造技术措施。	-	-	
6.2.3	电梯采用无障碍设计	电梯轿厢深度大于或等于 1.40m，宽度大于或等于 1.10m。	-	○满足任意 3 款	○满足任意 5 款
		轿厢内最少应设有一组按钮，高度在离地板 0.90m 至 1.10m 之间。			
		电梯设置自动调平装置。			
		在使用紧急通讯设备时，应有视讯显示。			
		轿厢正面和侧面应设高 0.85-0.90m 的扶手。			
		电梯机厢后方应设置镜子。			
		轿厢设简易座位。			
轿厢内有语音提示，并附有凸起盲文和字母、文字标示。					
6.2.4	住宅内部卫生间设置淋浴椅和扶手	淋浴椅净承载量最少应有 150 公斤，且高度应在地面 400mm 到 480mm 之间的。	-	○满足任意 1 款	○满足 2 款
		建议淋浴椅靠边的墙壁设置横向的 L 形扶手，位置由墙壁后方（淋浴椅）伸展至临边墙壁，于淋浴椅后方墙面上的扶手，长度为 750mm，扶手高度离淋浴间地面 750mm。			
6.2.5	按不少于总机动车停车位的 5%设置无障碍机动车位。无障碍机动车位预留机动车充电桩安装条件，设置在临近建筑出入口处。		-	○	○
6.2.6	建筑采用人性化设计	公共区域的墙、柱等处的阳角均为圆角，并设有安全抓杆或扶手。	-	○满足任意 1 款	○满足任意 2 款
		全装修住宅室内墙面无尖锐突出物，墙、柱、家具等处的阳角均为圆角，设有安全抓杆或扶手。			

		公共区域合适位置配置急救装置。			
6.2.7	住宅建筑配置便于老年人与儿童使用的活动场地，配套的公共建筑应根据使用功能以及不同年龄人群的使用需求进行精细化设计并采取相应措施。		-	○	○
6.2.8	具有医疗服务和紧急救援的便利条件	配置有基本医学救援设施。	-	○满足任意1款	○满足任意2款
		设有紧急求助呼救系统。			
		设有医疗急救绿色通道。			
6.2.9	综合运用色彩、图文与材质,采用符合不同年龄心理需求的人性化设计	大厅、活动空间采用符合建筑功能与常驻人员心理需求的人性化设计。	-	○满足任意1款	○满足任意1款
		建筑室内外色彩与图文设计具有明确的空间引导与识别性。			
6.2.10	合理设置公共活动场地，每个公共绿地设置不少于6人的公共座椅，且通风良好。		-	○	○
6.2.11	场地设施、建筑出入口、公共卫生间等公共空间设置便于使用的警示和引导标识系统。		-	○	○
6.2.12	物业服务公司为常住老年人建立居住区内老年人综合档案。		-	○	○
6.2.13	物业服务公司具有禁止对居住区老人推销的相关措施。		-	○	○
6.2.14	物业服务公司开展针对老年人群的、有意义、健康向上的社区文化活动不少于每年1次，有计划、有记录、有总结，相关资料齐全。		-	○	○
6.2.15	建设为儿童培养兴趣爱好、受到关照的室内空间。		-	○	○
6.2.16	公共区域配备儿童游戏场，用自然元素打造儿童游乐设施，富有创意和趣味、采用柔性环保地面。		-	○	○
6.2.17	公共区域配备方便儿童使用的洗手盆。		-	○	○
6.2.18	住宅区绿化空间要视线通透，有充足夜间照明和监控，保障儿童活动区域安全。		-	○	○

6.2.19	管道直饮水系统用户端水质符合现行行业标准《饮用净水水质标准》CJ 94 的规定。	-	○	○
6.2.20	设置直饮水系统, 选取合理的直饮水供水系统形式及处理工艺, 具备科学规范的直饮水系统维护管理制度及水质监测管理制度, 保证正常运行。	-	○	○

●为必须设置的项目, ○为可选择项目。

表 A.4 绿色评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
7.1.1	场地规划与设计通过协调场地资源，科学评估场地条件，合理控制开发强度，采用适宜技术以满足场地建筑的绿色设计目标和可持续运营的要求。		●	●	●
7.1.2	设计遵循标准化、模数化、一体化的原则，统筹建筑、结构、设备管线、装修等各专业。		●	●	●
7.1.3	场地光环境设计	建筑朝向、布局应有利于获得良好的日照，建筑主要朝向采用南北向或接近南北向，或通过日照模拟分析确定最佳朝向。	●	●	●
		合理地进行场地和道路照明设计，室外照明不对居住建筑外窗产生直射光线，场地和道路照明无直射光射入空中，地面反射光的眩光限值符合相关标准的规定。	●	●	●
		建筑外表面的设计与选材合理，并有效避免光污染。	●	●	●
7.1.4	采取措施降低场地热岛强度	设置乔木、构筑物、底层架空等遮阴措施，场地内户外活动区域有效遮阴面积大于 20%。	●	●	●
		超过 70%的道路路面、建筑外墙及屋顶采用太阳辐射反射系数不低于 0.4 的材料。	●	●	●
7.1.5	场地合理设置	居住区绿地率对于新区建设达到 30%，旧区改建项目达到 25%。	●	●	●
	绿化用地	居住区人均公共绿地面积新区建设达到 1.0m ² ，旧区改建项目达到 0.7m ² 。	●	●	●

7.2.1	场地风环境设计符合下列要求	建筑规划布局设有通风廊道，并与城市通风廊道相衔接。	-	○满足任意3款	○满足任意5款
		场地内地形有高差起伏时，结合地势将建筑“高低错落”布置，使建筑处于周围建筑物的气流旋涡区之外。			
		建筑主立面迎向夏季和过渡季主导风向，建筑面宽过大时，采用底层架空、设置空中花园等引风措施。			
		建筑物周围人行区距地1.5m高度平均风速低于5m/s，主要人行区域平均风速不小于0.5m/s。			
		过渡季、夏季建筑物室外风压均匀，典型风速和风向条件下的建筑前后或主要开窗表面压差大于0.5pa；在冬季典型风速和风向条件下，除迎风面第一排建筑外，建筑迎风面与背风面表面风压差不超过5pa。			
		建筑布局与建筑口部设置避开冬季不利风向，并设置挡风措施阻隔冬季冷风。			
7.2.2	采取措施优化场地声环境	合理布置建筑总平面，噪声敏感建筑物远离噪声源。	-	○满足任意1款	○满足任意2款
		对固定噪声源，应采用合理的隔声和降噪措施。	-		
		对交通干道的噪声，采取设置声屏障或利用景观绿化带等降噪措施。	-		
7.2.3	利用场地空间设置绿色雨水基础设施	下凹式绿地、雨水花园等有调蓄雨水功能的绿地和水体的面积之和占绿地面积的比例达到30%。	-	○满足任意1款	○满足任意2款

		衔接和引导屋面雨水、道路雨水进入地面生态设施,雨水排入市政管网前,利用生态设施削减径流污染。	-		
		硬质铺装地面中透水铺装面积的比例达到50%。	-		
7.2.4	种植适应本地气候和土壤条件的植物,充分考虑植被的视觉层次、叶质感、树形冠幅、四季色彩的搭配,采用乔、灌、草结合的复层绿化	绿地配植乔木不应少于3株/100m ² ,种植区域覆土深度不应小于1.2m,排水能力应满足植物生长需求。 常绿乔木与落叶乔木数量的比例不小于2:3。 当采用屋顶绿化、垂直绿化等立体绿化方式时,屋顶绿化面积占可绿化屋顶总面积的比例不小于50%,垂直绿化面积占可种植区域面积的比例不小于15%。	-	○满足任意1款	○满足任意2款
7.2.5	居住区环境应结合绿地、景观设计和微环境处理,综合考虑室外活动场地、步行系统和景观小品的设置。		-	○	○
7.2.6	场地内垃圾收集及回收利用的场所或设施合理规划。		-	○	○
7.2.7	根据当地气候和自然资源条件,合理利用可再生能源。		-	○	○
7.2.8	居住空间外窗可开启面积不小于所在房间地面面积的8%,且不低于外窗面积的30%。		-	○	○
7.2.9	东偏北30°至东偏南60°、西偏北30°至西偏南60°范围内居住空间的外窗统一设置挡板式遮阳或可以遮住窗户正面的活动外遮阳。		-	○	○
7.2.10	室内热湿环境满足《民用建筑室内热湿环境标准》GB/T 50785的要求。		-	○	○
7.2.11	采取有效措施保障的排风要求,防止厨房油烟扩散至其他空间。		-	○	○
7.2.12	室内空气质量符合现行国家	甲醛浓度不高于0.10mg/m ³ 。 苯浓度不高于0.11mg/m ³ 。	-	○满足任意2	○满足任意3款

	标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 的要求	二甲苯浓度不高于 0.20mg/m ³ 。 总挥发性有机化合物（TVOC）浓度不高于 0.60mg/m ³ 。		款	
7.2.13	合理采用空气净化装置	设置具有空气净化功能的集中式新风系统、分户式新风系统或带过滤装置的窗式通风器。 未设置新风系统的建筑，在循环风或空调回风系统内部设置净化装置，或在室内设置独立空气净化装置。	-	○满足任意 1 款	○满足任意 1 款
7.2.14		套型住宅设有两个以下（含）卫生间时，均设置外窗；设有两个以上卫生间时，确保两个卫生间有外窗。	-	○	○
7.2.15		地下车库设置与排风设备联动的 CO 浓度监测系统。	-	○	○
7.2.16		没有采用集中供热水的建筑，预留太阳能或者空气源热泵系统的安装条件。	-	○	○
7.2.17	合理使用绿色建材	绿色建材使用率不低于 60%。	-	○	-
		绿色建材使用率不低于 80%。	-	-	○
7.2.18		采用工业化生产的建筑部品、部件，其运输距离距施工现场在 100Km 以内，且预制装配率不低于 40%。	-	○	○
7.2.19	建筑单位工程绿色施工等级符合现行《湖南省建筑工程绿色施工标准》DBJ 43/T101 的相关要求	符合良好等级要求。	-	○	-
		符合优秀等级要求。	-	-	○

●为必须设置的项目，○为可选择项目。

表 A.5 智能评分表

条文号	条文要求	A	AA	AAA
8.1.1	居住区系统硬件设备运行良好。	●	●	●
	设置光纤到户方式通信设施系统，实现三网融合，并满足现行地方标准设置光纤到户方式通信设施系统，实现三网融合，并满足现行地方标准《湖南省住宅小区及商住楼通信设施建设标准》DBJ 43/003 的相关要求。	●	●	●
	居住区设有无线对讲系统，便于安全保卫，设备维护，物业管理等工作。	●	●	●
	居住区智能化系统工程			
	建设由信息设施系统、安全防范系统、设备设施管理与监控系统、信息化应用系统、智能化基础设施等			
	公共应用系统网络综合布线预敷，实现进行语音、数据、图像和多媒体业务等信息传输，并满足现行地方标准图集《湖南省住宅小区及商住楼信息化综合布线设计图集》湘 2017X101 的相关要求。	●	●	●
	实现居住区室内及地下车库移动信号覆盖系统，并满足地方标准规范《室内无线信号覆盖系统设计规范》DBJ 43/T008 的相关要求。	●	●	●
	室内安装智能访客系统，能实现语音通话和开启本栋门禁功能。	●	●	●
	室内安装紧急求助报警装置，并与居住区所属片区住宅物业管理平台系统相连。	●	●	●
	合理设置居住区监控，对居住区出入口、电梯、主要通道等重要区域安装监控。	●	●	●
	居住区安装有人的门禁系统和车行的道闸，并可靠运行。	●	●	●
	合理设置电子巡更系统，对安保人员的巡查线路、方式及过程进行管理和控制。	●	●	●
	合理设置系统防区，精确报警定位，保证周界安全。	●	●	●
	系统设置在智能化管理中心内，能实现对安全防范系统的管理和控制。	●	●	●
	对建筑物有关的暖通空调、给排水、电力、照明、运输等设备集中监视、控制和管理。	●	●	●
设置公共广播系统对紧急情况通报，日常可用作背景音乐播放。	●	●	●	
能满足居住区对信息发布的位置和内容的需求。	●	●	●	
停车管理系统控制，能实行分类管控放行，区分本居住区车辆和外来车辆。	●	●	●	
物业服务企业通过物业运营管理系统为业主提	●	●	●	

		供服务。			
		能通过智能卡实现开启门禁。	●	●	●
		居住区智能化系统控制中心应设置在中心机房控制室内，保证机房内各设备安全稳定运行。智能化管理中心实现消防报警系统、安全技术防范系统、以及其他智能化子系统中心设备的合理布局和统一管理。	●	●	●
		合理布置管路，确保管线安全。	●	●	●
		设置合理的集中供电系统，保证安全稳定运行。	●	●	●
		设置合理的防雷接地系统，并满足《建筑物防雷设计规范》GB 50057 中的要求。	●	●	●
8.1.2		居住区智能化系统应选择技术先进、系统成熟、性能稳定、操作简便、功能和容量可扩展的系统产品，且应符合系统互联、信息共享的要求，并支持与智慧城市系统互通互联，实现无障碍接入。	●	●	●
8.1.3		物业服务单位建立智能内控管理系统，实现物业服务单位内部的智能管理。	●	●	●
8.2.1	居住区人行出入口管理系统具备多种开门方式	刷卡。 密码。 身份证。 二维码。 人脸识别。 指纹。 蓝牙。 远程。 访客授权。	-	○满足任意2款	○满足任意4款
8.2.2		居住区物品放行采用电子化管理。	-	-	○
8.2.3	合理设置家居安防系统	燃气泄漏报警。 水侵报警。	-	○满足任意1	○满足任意2款

		非法入侵报警。		款	
8.2.4	实现居住区无线网络（WIFI）全覆盖。		-	○	○
8.2.5	设置住户信息网络安全管理系统，保证居住区网络安全可靠运行。		-	○	○
8.2.6	采用多种梯控技术	群控。	-	○满足任意2款	○满足任意3款
		射频识别梯控。			
		生物识别梯控。			
		远程控制。			
8.2.7	全装修过程中考虑智能家居系统，并实现智能联动。	智能安防系统。	-	○满足任意3款	○满足任意4款
		智能照明系统。			
		智能门禁系统。			
		智能采光系统。			
		智能家电控制系统。			
		智能新风系统。			
智能厨卫系统。					
8.2.8	智能自助生活设施	智能快递。	-	○满足任意2款	○满足任意3款
		自助洗车装置。			
		电动车充电桩。			
		无人售货机。			
		无人超市。			
8.2.9	建立智慧社区停车管理系统，提供社区车辆管理以及车辆、行人引导信息和相关服务。		-	○	○
8.2.10	建筑信息模型（BIM）技术	在设计、施工过程中采用建筑信息模型（BIM）技术。	-	○	-
		在设计、施工、运行维护全过程采用建筑信息模型（BIM）技术。	-	-	○
8.2.11	设置监测系统，具备记录建筑能耗和水耗，以及空气品质与	设置能源管理系统，具有建筑能耗监测、数据分析和管理等	-	○满足任意2	○满足任意3款

	水质的功能	功能。		款	
		分类、分级设置用水量自动远传计量系统，具有记录、统计分析等功能。			
		设置具有监测 PM2.5、CO ₂ 等浓度功能的室内空气质量监测系统，且具有存储至少一年的监测数据和实时显示等功能。			
		设置水质在线监测系统，监测生活饮用水、直饮水、游泳池水、非传统水源的浊度、余氯、pH 值、电导率（TDS）等水质指标。			
8.2.12	采用物联网技术，设置设备信息管理平台，实现随时进行巡检、保养、维修。		-	○	○
8.2.13	居住区公共部位配置具有人体红外感应、声音传感功能的智能照明系统。		-	○	○
8.2.14	采用通过土壤湿度判断是否对园林进行灌溉的智能园林灌溉系统。		-	○	○
8.2.15	设置智能化集成系统，能对各子系统的信息进行实时采集、数据通信及综合处理能力。		-	○	○
8.2.16	在居住区设立多种综合信息通知方式，如在显著位置设置显示屏、手机推送、业主群公告等。内容包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪声等级及气象灾害预警的信息。		-	○	○
8.2.17	建立集行政管理、社会事务、便民服务为一体的居住区综合信息服务平台，积极推进居住区信息化建设。		-	○	○
8.2.18	建立知识推广平台系统。		-	○	○

●为必须设置的项目，○为可选择项目。

表 A.6 人文评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
9.1.1	居住区应结合项目所在城市的气候、经济、文化进行设计和建造。		●	●	●
9.1.2	住宅建筑应与城市整体风貌相协调，合理保留场地原始地形地貌和原生绿地。		●	●	●
9.1.3	住宅建筑的公共空间与私有空间应明确分区，主要功能房间应具有良好的户外视野且应无明显视线干扰。		●	●	●
9.1.4	居住区物业管理用房、业主委员会办公用房（监督委员会办公用房）、街道（社区）办事处等公共服务管理中心应集中设置。		●	●	●
9.1.5	应设置邻里中心并配置便利店、快递接收点、缴费点、菜店、药店等，方便业主和物业使用人日常生活。		●	●	●
9.1.6	住宅建筑每 3 至 5 层消防楼梯处设给水点，并配有完善的排水设施，车库设给水点、清洗池和排污水流泥井，便于保洁服务。		●	●	●
9.1.7	业主及物业使用人不得随意侵占公共空间。		●	●	●
9.2.1	合理设置室外交流场地	交流场地面积不少于总用地面积的 0.2%且不少于 50m ² 。	-	○	○
	交流场地	交流场地 100m 范围内设有对外开放的公共卫生间。	-	-	
9.2.2	建筑内设置供使用者交往的交流空间	交流空间面积不少于总建筑面积的 0.2%且不少于 20m ² 。	-	○	○
		建筑入口设置与外部人员共享的公共交往空间。	-		
		入口交往空间满足快递、邮箱、等候、休憩和交谈等功能。	-	-	
9.2.3	居住区设有对所有业主和物业使用人开放的文化活动中心，文化活动中心设图书阅览、文艺、体育活动的场所，并设有专门的活动设备以及设施。		-	○	○
9.2.4	居住区设有	居住区周边半径 500m 范围内设有生活服务中心。	-	○满足	○

	功能齐全的生活服务中心	生活服务中心设有生鲜店、早餐店、洗衣店、理发店、母婴店、保健服务店、汽车维修清洁店等服务场所。		任意 1 款	
9.2.5	居住区及周边配置功能齐全的托管服务设施。		-	○	○
9.2.6	居住区到达周边公园或城市绿地、广场的步行距离不大于 300m。		-	○	○
9.2.7	居住区合理布局室内体育、休闲设施。		-	○	○
9.2.8	公共场所配置景观小品或艺术品，以改善视觉环境，促进心理健康。		-	○	○
9.2.9	设置公共食堂，对所有业主和物业使用人开放。		-	○	○
9.2.10	居住区设置活动记录展示宣传栏。		-	○	○
9.2.11	物业单位制定公用设施及设备运行操作规程，明确责任人员职责，合理配置专业技术人员	废水、废气、固态废弃物及危险物品管理制度。	-	○满足任意 2 款	○
		绿化、环保及垃圾处理专项管理制度。			
		设备设施运行的节能操作规程。			
		设备设施与运行状态的监测方法、操作规程及故障诊断与处理办法。			
9.2.12	设有 24 小时客服助理服务专线，提供人工咨询、代办、代买、代送、护送等服务。		-	○	○
9.2.13	每年对不少于 30% 的典型用户进行满意度调查，制定并执行改进措施。		-	○	○
9.2.14	物业制定并倡导实施《绿色低碳生活公约》，引导公众的绿色低碳生活方式和消费习惯。		-	○	○
9.2.15	定期进行四害防治	不少于每年 2 次。	-	○	-
		不少于每年 4 次。	-	-	○
9.2.16	定期开展消	不少于每年 1 次。	-	○	-

	防演习并宣传消防知识	不少于每年 2 次。	-	-	○
9.2.17	设置用于静思、宣泄或心理咨询等作用的心理调节设施。		-	○	○
9.2.18	定期举办科学知识讲座	不少于每年 2 次。	-	○	-
	和Activity	不少于每季度 1 次。	-	-	○
9.2.19	定期为残疾人、空巢老人等弱势群体送温暖	不少于每年 2 次。	-	○	-
		不少于每季度 1 次。	-	-	○
9.2.20	提供雨伞、小推车等便民租借服务。		-	○	○
9.2.21	提供旧物回收服务。		-	○	○
9.2.22	文明养宠	居住区周边半径 500m 范围内设有宠物服务店，并提供宠物寄养服务。	-	○	○
		划定遛宠物区域，并规定开放时间。	-		
		垃圾箱处提供粪便清理工具。	-	-	
		业主、物业使用人携犬只出户的，应当为犬只挂犬牌、束犬链、戴嘴套，由有管控能力的人牵引，主动避让他人。	-	-	
9.2.23	提供业主可以定制的体检提醒、入学提醒、汽车保养提醒等定期提醒服务。		-	○	○
9.2.24	物业服务单位获得 ISO9001 质量管理体系认证。		-	○	○
9.2.25	定期对居住区污染物、噪声、有害气体、污水等进行检测，并对业主及物业使用人公示。		-	○	○
9.2.26	居住区入口设人员接待场所，为外来访问人员提供休息空间。		-	○	○

●为必须设置的项目，○为可选择项目。

表 A.7 特色与创新评分表

条文号	条文要求		A	AA	AAA
10.2.1	居住区 5%的底层商铺产权归居住区业主共同所有。		-	○	○
10.2.2	结构设计使用年限按 100 年。		-	○	○
10.2.3	室内空气中的 CO ₂ 、TVOC、二甲苯等的参数浓度不高于现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值的 90%，甲醛、苯、臭氧等的参数浓度不高于《室内空气质量标准》GB/T 18883 规定限值的 70%。		-	○	○
10.2.4	为居住区弱势残疾人群体提供养护、康复及托管等服务的设施。		-	○	○
10.2.5	为残疾人就近提供工作条件。		-	○	○
10.2.6	建立智慧养老管理平台。		-	○	○
10.2.7	设置健康相关的互联网服务（如 APP，网站、	包括远程医疗服务、健身运动计划、健康档案等功能。	-	○	○
	居住区论坛、微信公众号等）	包括空气、水、室内外噪声级等实时监测数据。			
10.2.8	公共休闲区域设置室外吸烟区，室外吸烟区与所有建筑出入口、新风进气口和可开启窗扇的距离不少于 10m，且距离儿童和老人活动场地不少于 5m。		-	○	○
10.2.9	物业服务单位获得 ISO14001 环境管理体系认证。		-	○	○
10.2.10	利用每层楼道及公共区域，合理设置公共交流空间。		-	○	○
10.2.11	采取符合健康理念，促进公众身心健康、实现住宅品质提升的其他创新，并有明显效益。		-	○	○

○为可选择项目。

本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对于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：

正面词采用“必须”，反面词采用“禁止”；

2) 表示很严格，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”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可的时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《湖南省绿色建筑评价标准》 DBJ43/T 314
- 2 《湖南省绿色建筑设计标准》 DBJ43/T 006
- 3 《湖南省建筑工程绿色施工评价标准》 DBJ 43/T 101
- 4 《湖南省绿色建筑工程验收标准》 DBJ 43/T 204
- 5 《健康建筑评价标准》 TASC 02
- 6 《老年人照料设施建筑设计标准》 JGJ 450
- 7 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 8 《装配式住宅建筑设计标准》 JGJ/T 398
- 9 《装配式建筑评价标准》 GB/T 51129
- 10 《湖南省绿色装配式建筑评价标准》 DBJ 43/T 332
- 11 《城市社区多功能公共运动场配置要求》 GB/T 34419
- 12 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB 50325
- 13 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 14 《绿色住区标准》 CECS 377
- 15 《住宅性能评定技术标准》 GB/T 50362
- 16 《健康住宅建设技术规程》 CECS 179
- 17 《湖南省居住建筑节能设计标准》 DBJ 43/001
- 18 《湖南省公共建筑节能设计标准》 DBJ 43/003
- 19 《建筑抗震设计规范》 GB 50011
- 20 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222
- 21 《地下工程防水技术规范》 GB 50108
- 22 《建筑外墙防水工程技术规程》 JGJ/T 235
- 23 《屋面工程技术规范》 GB 50345
- 24 《种植屋面技术规程》 JGJ 155
- 25 《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ 298
- 26 《建筑幕墙、门窗通用技术条件》 GB/T 31433
- 27 《建筑门窗五金件 通用要求》 GB/T 32223
- 28 《居住区智能化系统配置与技术要求》 CJ/T 174
- 29 《饮用净水水质标准》 CJ 94
- 30 《民用建筑室内热湿环境标准》 GB/T 50785

- 31 《室内空气质量标准》 GB/T 18883
- 32 《智能建筑设计标准》 GB 50314
- 33 《湖南省住宅小区及商住楼通信设施建设标准》 DBJ 43/003
- 34 《湖南省住宅小区及商住楼信息化综合布线设计图集》湘 2017X101
- 35 《室内无线信号覆盖系统设计规范》 DBJ 43/T008
- 36 《建筑物防雷设计规范》 GB 50057

注：上述引用标准均指现行国家标准、现行行业标准、现行湖南省工程建设地方标准、图集。