附件

内蒙古自治区高品质住宅

建设技术导则

**前言**

房子是人民群众实现美好生活的重要载体和精神家园，房地产业是拉动我区经济增长的支柱产业之一，推动建设高品质住宅对于满足人民美好生活追求，助力全区房地产业转型升级，确保房地产市场平稳健康发展，重塑供需两端信心和预期发挥着重要支撑作用。长期以来，房地产业内对高品质住宅的建设评价指标缺乏参考依据，高品质住宅的定位不清晰，价值得不到充分体现。为加快构建全区房地产发展新模式，实现房地产业高质量发展，自治区住房和城乡建设厅会同自治区房地产业协会在深入研究全区房地产市场及房地产业的基础上，编制了《内蒙古自治区高品质住宅建设技术导则》（以下简称为“导则”）。

导则内容分为总则、住宅小区规划设计、建筑设计及建筑品质和物业运维管理四部分，围绕健康、舒适、绿色、耐久四个核心理念，坚持从住宅全生命周期的视角审视住宅品质，引导房地产开发企业努力为居民打造更加宜居、和谐、可持续的生活空间。目前，高品质住宅的概念和标准随着科技创新和人民需求变化仍在持续完善，鼓励房地产企业参考导则内容不断提升对高品质住宅内涵的认识，提供更多符合房地产市场需求的高品质住宅产品。

目 录

1.总则 （14）

2.住宅小区规划设计 （15）

3.建筑设计及建筑品质 （18）

4.物业运维管理 （24）

5.引用标准名录 （28）

6.附表 （29）

1 总 则

1.1为充分体现以人民为中心的发展思想，围绕建设“好房子”的目标，全面提升自治区高品质住宅规划、建设、运维水平，编制本导则。本导则内容分为总则、住宅小区规划设计、建筑设计及建筑品质和物业运维管理四部分。

1.2本导则坚持以设计引领和技术创新促进高品质住宅建设，从住宅全生命周期的视角，提升住宅小区规划与建筑品质，提高住宅小区运维管理水平。本导则供规划设计、开发建设、行业管理等单位参考使用。

1.3本导则倡导建设的高品质住宅须满足绿色建筑标识一星级及以上新建和预审住宅项目。

1.4建设自治区高品质住宅除应符合本导则外，还应执行国家、行业及地方现行其他有关标准的规定。

2 住宅小区规划设计

高品质住宅小区规划分为规划设计、公共服务设施、交通流线设计、室外公共环境及绿化设计四部分。

**2.1 规划设计**

**2.1.1** 住宅小区规划设计应充分考虑内蒙古地区的地域气候文化特征，提高中华文化符号和形象、民族团结象征原素在整体设计及住宅区楼宇命名中的应用比例，突出地域特色，遵守上位规划，尊重历史文脉，与周边环境相协调。

**2.1.2** 结合空间规划条件设计建筑物高度、体量、立面、出入口等内容，避免影响城市风貌。

**2.1.3** 重视住宅小区规划形态对城市界面产生的影响。合理控制沿街建筑物的长度与高度，避免又长又高的高层板楼给城市道路整体感观造成压迫。

**2.1.4** 鼓励住宅小区设置方便业主休憩互动的室内外公共空间。

**2.1.5** 合理控制住宅小区内的建筑密度，鼓励适当降低容积率。住宅小区内应阳光充足、通风良好、在满足规划设计条件的同时鼓励适当增加楼间距，提升集中绿地的品质。

**2.1.6** 住宅小区应当体现海绵城市的设计理念，坚持因地制宜，根据住宅小区所在地区的降水量、排水量以及降水规律，充分利用小区内的绿地、道路等设施建设“海绵体”，促进小区内部雨水自然存积、自然渗透、自然净化。

**2.2 公共服务设施**

**2.2.1** 依据地块特点，针对性补充城市配套服务短板，鼓励增加居民切实需要的额外公共服务设施，完善社区15分钟生活圈服务设施。

**2.2.2** 小区设置居民交往、休闲娱乐等活动场所或场地，重点保障老人、儿童活动室内场所，按小区整体建筑面积百分比配建公共室内空间面积。住宅小区应按照每百户不少于20平方米建筑面积的标准配套建设养老服务设施用房，住宅小区倡导配建健身步道系统等设施及场地。小区内老人、儿童活动场地设置在阳光充足的区域，不少于1/2的活动面积满足不低于大寒日2h的日照标准。应符合现行国家规范《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）及《无障碍设计规范》（GB 50763）。

**2.2.3** 配套智能化系统，如智慧安防、智慧管家、智慧停车等，打造全龄化智慧社区，智能化系统包含信息发布、紧急呼救与视频监控、智能门禁、智能医疗服务与监测等相关功能。

**2.2.4** 住宅小区内应设有社区卫生所或治疗保健卫生室等能够满足老年人日常需求的医疗服务场所。

**2.2.5** 应合理设置快递服务场地或配置“无接触式配送”快递接收设施。

**2.3 交通流线设计**

**2.3.1** 小区出入口、车行系统与城市交通衔接顺畅；配套幼儿园等教育类建筑宜与住宅区出入口分开，应设有足够的缓冲空间。

**2.3.2** 实现绿色出行，小区人行道与非机动车道、城市人行道、公共交通站点等慢行系统衔接顺畅，符合全程无障碍环境建设要求。

**2.3.3** 小区内部应实行人车分流，且步行和自行车交通系统有充足照明。机动车道路应避让老人、儿童活动场所，确保居民户外活动及出行安全。

**2.3.4** 小区机动车停车场、停车库应设置无障碍车位，停车、出入方便，归家路线满足无障碍设计要求。小区地下停车场、停车库等出入口安全缓冲距离满足相关要求。

**2.3.5** 合理设置具备遮风避雨功能的非机动车停车位及电动自行车充电设施。

**2.3.6** 小区机动车停车场、停车库宜设置一定比例的公共电动汽车充电车位。住宅小区配套的机动车停车位，100%建设电动汽车充电设施或预留建设安装条件。

**2.4 室外公共环境及绿化设计**

**2.4.1** 提升住宅小区绿化品质，鼓励执行高于现有小区规划设计条件要求的绿地率指标。

**2.4.2** 住宅小区内绿地设计应与居住区规划设计同步进行，与建筑群体、道路交通保持合理的空间关 系，同时应兼顾老人、青少年、儿童等不同人群的需要，合理设置健身娱乐及文化游憩设施。住宅小区内绿地建设及其绿化应遵循适用、美观、经济、安全的原则。居住绿地的园路及铺装场地应根据居住小区规模和入住居民数量合理设计；各类健身娱乐及文化游憩设施的选址，应避免对居民的正常生活产生干扰；建筑小品造型应与周边环境及住宅建筑相互协调；植物应优先选择适宜内蒙古当地气候的乡土树种。

**2.4.3** 紧邻城市道路的住宅小区应通过绿植防护等综合措施来降低噪声对小区内部的干扰。住宅小区内部应采用稳静化防噪设施，保障住宅小区内安静、宜居的居住环境。

**2.4.4** 在老年人、儿童经常活动的场所，设置紧急求助呼叫按钮、采用防滑、防跌落、防冲撞、安全环保的铺装材料并设置醒目标识，为老幼人群活动提供安全保障。

**2.4.5** 住宅小区内应结合小区景观及绿化设计风格对室外变电柜、燃气调压站、垃圾收集点等设备设施采用隐蔽式遮挡设计。

3 建筑设计及建筑品质

**3.1 健康安全**

**3.1.1 日照**

户型设计应满足国家和自治区规定日照要求。其中，居住空间数量达到三个及三个以上时，户内至少应有两个居住空间满足大寒日日照时数2h。

**3.1.2 空气**

1 室内氨、总挥发性有机物、PM2.5等室内空气污染物浓度应比现行国家标准《室内空气质量标准》（GB/T 18883）限值的降低比例不小于10%。

2 户内主要功能房间宜采用具有空气净化功能的新风系统或在空调系统内部设置净化装置、模块，提升户内空气质量。

3 卫生间和厨房设置机械排风竖井或排油烟竖井。竖向风道应具有防水、防倒灌及均匀排风的功能，防止支管回流和竖井渗漏。排风竖井顶部采取防止室外风倒灌的措施。

**3.1.3 给排水**

户内应设置软水系统，如净水前置过滤装置，提升饮水、热水和生活给水品质。宜设置直饮水系统。

**3.1.4 监测**

1 设置PM10、PM2.5、CO2浓度、温湿度等空气质量监测系统及相应的处置设施，具备参数越限报警及记录功能。

2 住宅套内厨房间可燃气体探测器应满足报警功能，同时还应与小区物业值班室或消防控制室实现联动。

**3.1.5 防坠物**

在单元出入口应设外墙材料、门窗玻璃意外脱落的防护措施，在建筑物四周设置高空坠物监控设备。

**3.1.6 卫生防疫**

1 在小区及单元出入口、电梯等部位采用非接触式门禁或提供免接触物品服务。

2 住宅对外的排气出口应设置防鼠、防虫装置。

**3.1.7 户内适老化设计**

1 卫生间宜设置在老年人卧室附近，要注重适老化设计，卫生间与卧室间的墙体宜为轻质墙便于日后适老化改造，应预留辅助行动设施的安装条件。

2 有水房间应采用防滑设计，防滑等级不低于现行标准《建筑地面工程防滑技术规程》（JGJ/T 331）规定的Bd、Bw级或Ad、Aw级。

3 户内应充分考虑无障碍通行要求，门槛高度及门内外地面高差不应大于 15 mm，并以斜坡过。

**3.2 舒适便捷**

**3.2.1 户型设计**

1 户型设计应尽量提高使用面积系数。

2 户内空间方正，功能完善，舒适性高，合理配置户内面积与功能空间的数量、面积、高度（附表1）。

3 户型面宽、进深与朝向设计合理，确保户内采光充足，通风良好。每套住宅的自然通风开口面积与房间地板面积的比例不低于5%。

4 注重动静分区、干湿分离，增加户内储藏空间、多功能弹性空间。

5 一居室、二居室户内至少应有一间大于10m2的双人卧室，三居室户内至少应有两间大于10m2的双人卧室。

**3.2.2 隔声降噪**

1 建筑内外噪声源传播至主要功能房间的噪声，比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》（GB 55016）限值应降低3dB以上。

2 设备室外机的安装位置不应对人员和相邻窗口形成热污染及噪声干扰。

3 楼板采用隔震措施，卧室、起居室的分户楼板撞击隔声性能不低于现行《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）规定的星级绿色建筑计权标准化撞击声压级指标。

4 户内排水宜采用同层排水、专业静音排水管道和管件等主动或被动静音措施。

**3.2.3 用电**

住宅套内应同时设置有线电视插座、网络信息插座和对应设备电源插座，坐便器侧和洗手池下方应预留电源插座，厨房洗涤盆下方应预留净水器等设备的电源插座，操作台上方应设置不少于3个电源插座。

**3.2.4 智能家居**

可实现智能访客(人行、车行)、智能照明、电动窗帘、水漫报警、烟雾报警和老人安全健康监测功能，并且预留必要的管线实现（各）系统~~的~~（间）互联互通。

**3.2.5 公共空间**

1 单元首层应设置尺度适宜的入户门厅等公共空间，入户门厅应设置单独回路的紧急救护插座并设置显著标识。入户门厅或电梯厅应预留信息发布电子屏电源插座，电梯轿箱内预留应急电源。

2 入户门厅、走道、电梯厅等公共空间应满足担架进出及无障碍设计要求，公共走道设置扶手满足全龄化需求，公共区域宜采用耐久、美观的装修材料。

**3.3 绿色低碳**

**3.3.1 节能**

1 鼓励在现行建筑节能标准前提下进一步提高建筑节能率，提倡建设超低能耗建筑与近零能耗建筑。

2 室内空调、新风系统设备能效等级应不低于2级，鼓励达到1级。

3 公共区域照明用电宜采用太阳能等绿色可再生能源供电。

4 鼓励使用清洁能源，鼓励设施设备全面电气化。

**3.3.2 节水**

1 鼓励使用较高水效等级的卫生节水器具。水嘴、淋浴器、坐便器水效等级不应低于2级，鼓励使用水效等级1级的卫生节水器具。

2鼓励小区绿化浇灌、道路清洗、洗车、车库地面冲洗优先使用中水。严禁中水和生活饮用水管道连接且中水龙头选用供专人使用的带锁安全龙头，节约用水同时保证用水安全。

**3.3.3** **绿色建材**

1 使用经过认证的绿色建材，应用比例宜不低于10%。

2 建筑装修选用工业化内装部品占同类部品种类宜不低于3类。

**3.3.4 装配式建筑**

支持建筑工业化绿色发展，鼓励选用装配式建筑，积极推广智能建造。

**3.4 耐久可变**

**3.4.1 防水**

屋面工程防水设计工作年限不应低于20年，室内工程防水设计工作年限不应低于25年，防水质量保修期限不小于15年。防水与密封材料耐久性符合国家现行标准《绿色产品评价防水与密封材料》（GB/T 35609）。

**3.4.2 管材**

室内给水系统选用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件、阀门。电气系统采用低烟无毒阻燃性线缆、矿物绝缘类不燃性电缆、耐火电缆等且导体材料采用铜芯。

**3.4.3 装修**

1 住宅交付满足全装修标准，提倡装修与建筑一体化设计，优先采用绿色建材认证的室内建筑材料。

2 建筑装饰装修应兼具美观性、环保性与耐久性，同时考虑个性化装修的需求，通过提供多种装修方案的方式为居住者提供更多选择。

**3.4.4 立面**

建筑立面选用耐久性强的材料，颜色与建筑色彩协调，优先选用带有自洁功能的产品。外墙保温与建筑同寿命。

**3.4.5 户型适变性**

1 宜提供满足全生命周期可变性户型，提倡采用开放、灵活可变的大空间结构设计。

2 建筑结构与设备采用管线分离设计，设备设施布置方式或控制方式与建筑功能和空间变化相适应。

4 物业运维管理

住宅作为全生命周期的产品，在后期运维管理阶段应建立住宅使用、维修、维护、监测评估机制。

**4.1　客户服务**

**4.1.1**每日提供不少于12小时的业务接待服务，其他时间应设置值班人员，公示24小时服务电话。

**4.1.2**　业主（物业使用人）提出的意见、建议、投诉应及时响应，24小时内回复处理结果，投诉回访率100%，保留回访记录并入档。

**4.1.3**　物业服务人结合传统节日，并兼顾老、中、青、幼多层次业主（物业使用人）需求，举办个性化或定制性社区文化活动。重要节假日之前应组织装饰美化活动。

**4.2　维修养护**

**4.2.1**　每半年应对梁、板、柱等结构构件巡查不少于1次，外观出现变形、开裂等现象时，应建议相关业主申请房屋安全鉴定，同时将有关情况向相关部门报告。

**4.2.2**　对低压配电箱和线路运行状况应每月巡查不少于1次，每半年维修养护1次，养护内容包括紧固、检测、清扫等；每季度切换1次双路互投开关。巡检记录及养护记录规范齐全。

**4.2.3**　对应急照明系统应每日巡视1次，发现故障及时组织维修。

**4.2.4**　人行出入口、楼宇大堂、电梯轿厢、主要路口等重点部位实现监控覆盖，每日应对视频监控设备巡查1次，保证其画面效果、录像、图像保存等功能运行正常。每半月应对摄像头巡查不少于1次，并及时进行相应调校，每季度维修养护1次，监控数据保存时间应不低于30天。

**4.2.5**　应保证消防设施设备完好，可随时启用，设施的维修维护管理应符合GB 25201的要求，同时应保持消防通道畅通。

**4.2.6**　有灭火和应急疏散预案，设有义务消防队，配备必要的消防器材，相关人员掌握消防基本知识和技能并每季度进行培训；每年组织2次有员工、业主（物业使用人）参加的消防演练。

**4.3　维护秩序**

**4.3.1**　住宅小区的出入口应有专人24小时值班。主要出入口上下班高峰期提供不少于2小时的立岗服务。

**4.3.2**　应建立完善的大宗物品进出管理制度，实行大宗物品搬运进出登记管理。

**4.3.3**　制定巡查路线，按路线巡视检查并做好记录。昼间巡查不少于4次，夜间巡查不少于6次且须2人以上同行。对重点区域、重点部位增加巡查频次。

**4.3.4**　安防控制室应设专人24小时值守，并配备必要的应急工具。收到报警信号后，秩序维护人员应在10分钟内赶到现场进行处理，对违法行为立即报警。

**4.4　保洁服务**

**4.4.1**　每日对大堂地面、信报箱、门禁系统设备等擦拭1次、巡视保洁2次，保持无垃圾、无灰尘、无污渍。

**4.4.2**每季度对楼内灯具除尘1次，无蜘蛛网、无污渍。

**4.4.3**　每周对楼内公共区域及公共卫生间消毒1次，保持空气清新、无异味。

**4.4.4**　降雨后应对小区内积水路段及时清扫。昼间降雨的，雨停后2小时道路无成片积水；夜间降雨的于次日12：00前道路无成片积水。

**4.4.5**　降雪后应及时组织清扫积雪，铲除积冰。昼间降雪的，间隔2小时清扫1次主干道路；雪停后4小时内将主干道路、主要出入口地面积雪清扫完毕；夜间降雪应在次日11：00前清扫完主要道路的冰雪。

**4.4.6**　根据生活垃圾分类相关要求，在规定地点设置生活垃圾收集容器，有明确的分类标识，摆放整齐，日产日清。

**4.4.7**　每2日对生活垃圾收集容器消杀1次；每半月对生活垃圾暂存点、装修垃圾暂存点、雨污水井、化粪池等实施消杀1次。

**4.5　绿化服务**

**4.5.1**　有专业人员对住宅小区实施绿化养护管理；编制每月化养护措施和工作计划；应有电子版绿化苗木台账，绿化档案全面、准确。

**4.5.2**　有浇灌计划，合理组织浇灌；采用节水灌溉设备和措施，保证水分下渗充足且均匀；充分利用雨水资源进行浇灌；在萌芽前浇灌返青水，入冬前浇灌上冻水。其他时间根据植物种类、生长情况和土壤墒情合理安排灌溉。引用标准名录

1.《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）

2.《住宅设计规范》（GB 50096）

3.《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）

4.《无障碍设计规范》（[GB](https://baike.baidu.com/item/GB/53933110?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E9%81%93%E8%B7%AF%E5%92%8C%E5%BB%BA%E7%AD%91%E7%89%A9%E6%97%A0%E9%9A%9C%E7%A2%8D%E8%AE%BE%E8%AE%A1%E8%A7%84%E8%8C%83/_blank) 50763）

5.《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378修订 2024版）

6.《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》

（GB 50736）

7.《住宅性能评定标准》（GB/T50362）

8.《建筑环境通用规范》（GB 55016）

9.《建筑与市政工程防水通用规范》（GB 55030）

10.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》

（GB 55015）

11.《民用建筑隔声设计规范》（[GB](https://baike.baidu.com/item/GB/53933110?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B0%91%E7%94%A8%E5%BB%BA%E7%AD%91%E9%9A%94%E5%A3%B0%E8%AE%BE%E8%AE%A1%E8%A7%84%E8%8C%83/_blank) 50118）

12.《健康建筑评价标准》（T/ASC 02）

13.《海绵城市建设设计标准》（DB15/T3422）

# 14.《健康建筑设计标准》（DB11/2101）

15.《绿色建筑评价标准》（DB15/T2817）

16.《居住物业管理服务规范》（DB15/T 970-2024）

附表

住宅面积与功能配置标准建议

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 经济型两居 | 舒适型两居 | 经济型  三居 | 舒适型  三居 | 经济型  四居 | 舒适型  四居 |
| 建议套型  建筑面积 | 61-79 m' | 80-109 m' | 80-109m' | 110-149 m' | 110-149 m' | 150m'及以上 |
| 建议层高  下限 | 2.9m | 3.0m | | 3.1m | | |
| 客厅 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 餐厅 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 主卧(双人) | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 次卧(双人） | - | ● | - | ● | ● | ● |
| 次卧(单人) | ● | - | ● | ● | ● | ● |
| 次卧(单人)  或书房 | - | - | ● | - | ○ | ● |
| 其他多功能 房间 | - | ○ | - | ○ | - | ○ |
| 公卫(客卫） | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 主卫1  （无障碍） | - | ○ | ○ | ● | ● | ● |
| 主卫2 | - | - | - | - | - | ○ |
| 同层排水 | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ● |
| 厨房 | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 中西厨分离 | - | ○ |  | ○ | ○ | ○ |
| 阳台 | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | ● |
| 玄关 | ○ | ● | ○ | ● | ● | ● |
| 家政间 | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 衣帽间 | - | ○ | - | ○ | ● | ● |
| 储藏间 | - | 〇 | - | ○ | ○ | ○ |
| 其他户内  弹性空间 | - | ○ | - | ○ | ○ | ○ |