

雄安新区“好房子”建设指南

河北雄安新区管理委员会

2025 年 11 月

目 次

1	总则	1
2	住区规划	2
2.1	一般规定	2
2.2	风貌布局	2
2.3	配套设施	3
2.4	道路交通	6
2.5	环境景观	7
2.6	智慧住区	8
3	建筑设计	10
3.1	一般规定	10
3.2	住宅性能	10
3.3	套内空间	12
3.4	公共空间	16
3.5	建筑结构	18
3.6	给水排水	20
3.7	暖通空调	21
3.8	建筑电气	24
3.9	智慧系统	25
4	施工建造	27
4.1	一般规定	27
4.2	技术与材料	27
4.3	质量控制	28
5	物业运维	33
5.1	一般规定	33
5.2	承接查验	33
5.3	物业服务	33
5.4	社区服务	35
5.5	运行维护	35

1 总则

1.0.1 雄安新区住宅项目建设应始终坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，坚持以人民为中心，聚焦创造“雄安质量”，全面提升住宅品质和建设水平，增强北京非首都功能疏解吸引力，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

1.0.2 雄安新区住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为建设目标，遵循经济合理、安全耐久，以人为本、健康舒适，因地制宜、绿色低碳，科技赋能、智慧便利的建设原则。

1.0.3 雄安新区应系统推进“好房子、好小区、好社区、好城区”建设，统筹好新建住宅和公共服务配套、市政基础设施的关系，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

1.0.4 本指南适用于雄安新区新建住宅项目。

1.0.5 雄安新区新建住宅项目建设除符合本指南外，尚应符合国家、河北省及雄安新区现行有关标准的规定。

2 住区规划

2.1 一般规定

2.1.1 住宅项目规划应科学统筹风貌布局、公共服务配套、道路交通、环境景观、智慧住区等方面，建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

2.1.2 住宅项目建设应严格遵循规划要求，坚持“产城融合、职住平衡”理念，统筹居住和就业，优化职住空间布局，打造职住平衡的宜业宜居新城区。在轨道车站、大容量公共交通廊道节点周边，安排一定比例的住宅用地；在城市核心区和就业岗位集聚、公共交通便利、商业配套完善的地区，布局混合性居住空间，实现合理公共交通圈内的职住均衡。

2.1.3 住宅项目建设应统筹地上、地下空间，合理布置功能设施，科学规划交通流线。
条文说明：地下空间是雄安新区区别于全国的建设特点，住宅项目建设应将地上空间、地下空间充分进行统筹考虑，科学合理进行交通流线规划、空间功能布局。

2.2 风貌布局

2.2.1 住宅建筑风貌是塑造中华风范、淀泊风光、创新风尚的城市风貌的重要组成部分，住宅空间格局应秩序规整、灵动自然，体现中华风范；环境景观应城景应和、蓝绿交织，凸显淀泊风光；住宅建筑设计应古今融合、中西合璧、多元包容，展示创新风尚。

2.2.2 住宅建筑应传承中华建筑文化基因，吸收世界优秀建筑设计理念和手法，坚持开放、包容、创新、面向未来，形成独具雄安特色的住宅建筑风格。严谨细致做好住宅建筑设计，塑造出既体现我国建筑特色又吸收国外建筑精华，既有古典神韵又具现代气息，融于自然、端正大气的优秀住宅建筑，营造多样化、有活力的城市空间环境。

2.2.3 住宅项目应严格控制住宅建筑高度，建筑高度应与周边地块形态协调，综合考虑韵律感、层次感、和谐度和主从关系等要素，形成轮廓舒展、韵律起伏的城市天际线，打造独具特色的城市空间形态。同一街区内的屋顶轮廓线宜有适当的高低错落，沿街建筑应错落有致，形成富有韵律的城市天际线。

2.2.4 住区应塑造完整、积极的城市界面，科学确定建筑布局以及与周边城市风貌相协调的建筑高度和院落比例，鼓励探索多样布局形式，宜采用亲切围合、具有归属感的院落式空间布局。

条文说明：完整的城市界面能够形成连续的空间感受，避免出现突兀或破碎的空间，让城市空间更具秩序感。积极的城市界面可以通过设置丰富的公共空间、宜人的街道景观等，吸引居民参与户外活动，促进社交互动，激发城市活力。

2.2.5 合理控制沿街建筑的长度与高度，与城市界面相协调，避免建筑体量过长过高，形成高大封闭的沿街界面，对城市街道产生压迫感。住宅单一方向宽度不宜超过三个单元。

条文说明：控制住宅单一方向宽度，能够避免出现过长、过大的建筑体量，合理的宽度控制能确保更多房间获得充足的自然光线和良好的空气流通，提高居住的舒适度。

2.2.6 住宅应优化美化建筑第五立面，采用坡屋顶形式，并精心开展住宅建筑顶部设计，构建形态色彩整体和谐统一的城市空间界面和轮廓线。

条文说明：坡屋面延续了新区富有地域特色、古今交融的建筑风貌以及传统空间的美学基因。同时，住宅设置坡屋面能够大幅提升建筑的性能，包括隔热保温性能、优异的排水性能等。

2.2.7 建筑外饰面应合理选择材质和色彩，色彩应和谐统一，不宜超过三种颜色，不应使用大面积高纯度色彩。

2.2.8 住宅立面应注重檐口、窗套、线脚、空调及设备格栅等细节设计，空调室外机位、设备平台等应与建筑一体化设计，雨落管及空调冷凝水管等应消隐设计，并应便于检修。住宅设计应预留住宅外立面清洁与后期维修、维护所需的必要条件。

2.2.9 外围护系统应选用安全、耐久、节能、环保的建筑材料，优先采用地域性材料。住宅立面宜采用质感涂料、石材、陶板、金属板等外饰面材料，细化立面分隔、材料交接设计。

2.3 配套设施

2.3.1 住宅项目建设应充分结合完整居住社区的建设要求，根据 5 分钟、10 分钟、15

分钟生活圈社会服务设施配置要求，分级设置教育、医疗卫生、养老、文化、健身、社会保障和公共管理等设施。

条文说明：居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元。完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。单个居住社区规模以居民步行5~10分钟到达幼儿园、老年服务站等社区基本公共服务设施为原则，以城市道路网、自然地形地貌和现状住区等为基础，与社区居民委员会管理和服务范围相对接，能够减少交通成本与拥堵，提升便民性，避免资源过度集中或闲置浪费，充分发挥教育、文体等设施使用效能，推进公共服务均等化。

2.3.2 住区应统筹布局幼儿园、中小学、绿地游园、公共停车设施、慢行化支路、学径等公共服务设施功能空间，宜进行地上地下一体化建设，形成动静相宜、用地集约、慢行优先、全龄友好的邻里园街系统。住区周边宜结合市民需求设置小型足球场、体育公园、林荫停车场等便民服务设施，为居民提供就近健身、社交空间，促进邻里交流，让社区更具活力。

2.3.3 住区宜统筹设置街坊商业街道，保障住区生活环境动静相宜、服务便捷。社区级商业总量不宜超过 $1\text{m}^2/\text{人}$ ，包括小型集中商业及社区底商。社区底商人均商业面积不宜超过 $0.6\text{m}^2/\text{人}$ ，其中市场化底商不宜超过 $0.5\text{m}^2/\text{人}$ ，政府保障性商业不宜超过 $0.1\text{m}^2/\text{人}$ 。

条文说明：住区设计应避免住宅底商规模超量，以居住功能为主的5分钟生活圈内不宜超标准设置底商，可统筹设置街坊商业街道，保障生活环境动静相宜、服务便捷、商业繁荣。

2.3.4 住宅配套商业用房宜独立设置。住宅建筑与配套商业用房总平面布局中，应合理确定建筑的位置、防火间距、消防车道和消防水源，禁止违反防火间距有关规定。

条文说明：为避免商业活动产生的噪声、油烟、异味及复杂人流等干扰居民休息、污染居住环境，且降低商业火灾风险向住宅蔓延的可能，避免商业功能对住宅结构安全

的影响，应集中独立设置配套商业用房，不宜设置在住宅主体投影范围内底部，油烟排放口尽量远离环境敏感目标。

2.3.5 住区应遵循儿童友好、青年发展、老年幸福的要求，合理布局儿童活动场地、老年人活动场地、健身场地，采用防滑、防跌落、防冲撞的安全环保材料，并应符合以下规定：

1 儿童活动场地宜配置滑梯、攀爬架、秋千等儿童活动设施，场地应平整、防滑、无障碍、无尖锐突出物。

2 老年人活动场地宜配置老年人步道、适老健身器材，设置带靠背休息座椅、遮阳廊架、棋牌桌等休闲交流区。

3 宜设置健身步道，宽度不宜小于 1.25m，长度不宜少于 200m，宜采用环保型弹性减震材料并应设有健身引导标识。

2.3.6 电动自行车停车位应设置于地上，并应满足消防、人防、绿地率要求；数量按照不低于 0.6~1.0 辆/户设置，具备充电设施服务能力的车位数量不应低于电动自行车车位数的 50%。

条文说明：根据雄安新区自然资源和规划局《关于进一步做好新建项目电动自行车停放充电场所规划管理有关工作的通知》要求，对新建居住项目电动自行车停车位按照不低于 0.6~1.0 辆/户进行配建，其中具备充电设施服务能力的车位数量原则上不低于 50%。

2.3.7 住宅周边换热站、开闭站、变配电所、垃圾转运站等市政配套设施不宜紧邻住宅设置，并应进行景观化设计，与周边公共空间形态协调。不应将住宅与甲乙类厂（库）房，甲、乙、丙类液体储罐、可燃气体储罐和可燃材料堆场紧邻设置。

条文说明：上位规划中规定的邻避设施，如变电站、热力站、公共厕所等，应在修建性详细规划中加以明示，原则上不再调整位置，并在所在片区开发时通过“表情友好”的设施设计，提前建设落地，避免造成社会矛盾。

2.3.8 住区应在地上合理配置物业服务用房，便于高效开展物业服务，提升响应速度。按照不低于开发建设地上总建筑面积千分之三的比例建设物业服务用房，物业服务用房宜设置在物业管理区域中心或者出入口附近，保障通风、采光条件，保障物业办公

环境，便于居民与物业服务单位沟通。物业服务用房设置在住宅楼内的，应有独立通道。

2.3.9 住区宜根据低空经济发展需求，规划建设物流无人机垂直起降场所，选址与建设应符合以下要求：

1 根据物流业务需求，考虑拟运输的货物类型、业务量等，合理选择起降场地，宜靠近主服务对象或物流服务网点选址，并避开幼儿园、学校等人员聚集或人员活动密集区域，场地面积应与业务量相适应。

2 宜根据运行需要在起降场周边设置办公、无人机维护/存储、电池充电/存储、货物交接/存储等运行保障设施和场所。

3 起降场宜配置市电供电设施，功率应满足无人机电池充电、场地设施设备等用电需求。起降场宜配备消防设施设备；起降场宜根据运行需要建设通信设施或接入移动公网，确保起降场范围内通信信号覆盖率 100%，满足无人机指挥、控制、监视和通信的要求。

4 宜在安全区外围设置阻止非相关人员进入的围栏并悬挂危险警告牌。宜配备覆盖起降场全部区域的视频监控。

2.3.10 每个居住社区，应至少设置 1 台自动体外除颤器，按照 3~5 分钟内获取并到达现场为原则，配置在物业服务中心或社区服务中心等位置。自动体外除颤器外箱或机柜门应方便、快捷开启，不应上锁或扫码。

条文说明：本条参考了《国家卫生健康委办公厅关于印发公共场所自动体外除颤器配置指南（试行）的通知》以及《杭州市卫生健康委员会关于印发杭州市公共场所自动体外除颤器配置与维护管理规范的通知》的相关要求。

2.4 道路交通

2.4.1 住区应进行“人、机动车、非机动车”分流设计，合理规划地上人行归家流线和地下车行归家流线。住区交通设计应考虑消防、急救、搬家、快递、垃圾清运等动线。

条文说明：将住区地面空间优先赋予“人”，满足居民对安全、舒适、社交的需求；

将机动车交通转入地下，以效率优先原则优化出行体验，可避免人车混行的安全隐患，优化步行环境品质，减少地面交通拥堵。

2.4.2 住区商业区段新建市政道路断面设计应满足商户使用机动车装卸货、顾客临时停车等需求。

2.4.3 宜利用地下车库联通区，打造“风雨无阻、安全便捷”的地下慢行系统，并设置完善的地下通行标识系统。

2.4.4 住区应设置连贯的无障碍通行系统，满足残疾人、老年人、孕妇、儿童等无障碍出行需求，保证安全性和便利性。住区通行道路应保证救护车辆能通达每幢建筑的地上或地下单元出入口。

2.4.5 住区车行出入口应与外部道路设置缓冲距离，并具有明显标识，避免车辆进出与外部道路车流直接冲突或干扰。应结合住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；住区人行出入口宜临近公交站点设置，与城市步行和非机动车道路连接通畅；宜根据住区周边学校设置位置，规划小区到学校的学径通道。宜规划共享自行车的停车区域。

2.5 环境景观

2.5.1 住区应进行景观设计，景观设计宜以植绿为主，注重园林绿化的文化内涵和景观效果。场地内植物选择上应以乡土植物为主，搭配上应注重不同时间、季节树种的搭配，做到三季有花、四季有绿；应注重分层造景、高低搭配，营造色彩丰富、主次分明的景观空间；应避免树木遮蔽居民外窗，影响居民采光；应避免底层居民外窗下灌木丛招虫等问题，同时高大树木不应影响消防车道、消防登高面等操作场地等的消防救援。

条文说明：应在满足绿化功能的同时用好植物的文化传承和精神内涵，鼓励玉兰、梧桐、海棠、月季、紫薇、凌霄等富于中国传统文化美好寓意的北方植物的种植，关怀居民的人文感受；运用乔木、灌木、地被等不同高度植物，疏密有序地进行合适的植物配比，形成合理的章法与宜人的季相变化。

2.5.2 住区公共环境设施设计应满足功能性，兼顾艺术性，对大门、围栏、门厅、路灯、广告牌、座椅、垃圾箱等设施进行造型整合设计，在风格、色彩、材质等方面融

合统一，增强公共空间的社会价值、文化价值和环境价值。

条文说明：对于服务北京非首都功能疏解的住宅项目，鼓励将表达京雄历史文化、白洋淀等地域特色、科技创新进步、雄安产业发展方向的元素融入公共环境设施设计，增强疏解人群对雄安的文化认同感和归属感。

2.5.3 住区照明应遵循片区夜景照明专项规划要求，景观照明宜优先利用公共部位，可选择较少开窗的临街山墙面局部进行照明，避免对居民生活造成干扰。景观照明以建筑立面自然内透光为主或强调特色结构，避免过度装饰，居住区入口宜设置高品质壁灯，底商宜设置高品质广告牌匾，局部增加彩光、投影等，形成公共区域活力。

条文说明：住区夜景照明应遵循规划要求，在光色选用和灯光布置上，保障居民生活不会受到干扰。

2.5.4 鼓励采用中西方园林手法打造住区环境景观，做好雨水管理和中水回用，植入白洋淀地域文化元素，打造清新明亮、水城共融的生态场景。

2.5.5 住区风井、配电柜、通信设施、井盖等市政设施应进行隐蔽化、小型化、艺术化、景观化设计。

条文说明：住区内风井、管网柜、井盖等设施应以隐蔽化、小型化、景观化为原则布置，提升城市环境品质、减少对居民生活的影响。

2.5.6 住区周边宜进行街角空间设计，合理布置城市公园、街角公园和口袋公园，打造城市小型开敞空间，营造“处处有游园，妙不可言”的城市形象。

条文说明：部分临街建筑可适当后退打造城市小型开敞空间和游园，在商业街道统筹建筑、景观和道路设计，街坊化支路宜进行景观设计和公共艺术植入。

2.5.7 住区周边地上停车场地宜结合乔木遮阴，绿化遮阴面积不宜小于停车场面积的30%。

2.5.8 住区管理周界应通透，宜采用花墙、绿篱等形式，保持街区绿色景观的连续性。

条文说明：花墙与街道林荫化相配合，为街道公共空间提供丰富的色彩和层次感。

2.6 智慧住区

2.6.1 应根据智慧住区建设要求，合理设计智能化系统机房的位置。机房有线网络和

通信接入空间、管道容量及配电计量等设计，应满足多家运营商平等接入的要求，并预留发展空间。

条文说明：雄安新区智能化系统机房位置的设置应综合考虑运维便利性、设备扩容和技术升级的空间需求。智能化系统施工经常由专业公司在项目后期进行施工，应为施工预留必要的安装条件，避免安装不方便，甚至要重新开槽、拆吊顶等破坏性施工。机房配电箱需为每家运营商预留独立的配电回路，并分别设置计量电表。

2.6.2 住区建设应满足语音、数字、图像和视频等多媒体信息通信需求。住区地下和地上各层空间及电梯轿厢内、其他公共活动场所等区域的公共移动通信信号应全覆盖，实现住区网络全覆盖。

2.6.3 住区应配置入侵和紧急报警系统、视频监控系统、出入口控制系统、停车库（场）安全管理系统、楼寓对讲系统、电子巡查系统、紧急广播系统、安全防范管理平台等，构建电子防护系统。

2.6.4 住区应在出入口、楼栋单元门出入口、停车场出入口、快递物品存放区、儿童活动场地、老年人活动场地、电梯轿厢、电动自行车充电停放场所等住区重点公共区域设置视频监控系统，合理确定图像采集设备的安装位置、角度和采集范围，注重保护个人隐私和个人信息权益，并应设置显著的提示标识。住区宜设置高空抛物摄像系统。

2.6.5 住区宜构建智慧住区综合服务平台，以物联网、大数据、人工智能等信息技术为支撑，通过统一数据标准和开放架构，集成住区管理、物业服务、民生服务等功能的数字化操作系统，提供信息发布、数字家庭、停车管理、安全防范等服务内容。智慧住区综合服务平台应具备接入智慧城市的功能。

2.6.6 住区宜设置智慧养老服务系统，服务内容包括安全预警、一键求助、远程看护、健康指导等。

2.6.7 住区宜设置智慧售货柜、智慧零售终端商店，或预留安装条件。

2.6.8 住区老年人活动场地和儿童活动场地宜设置紧急求助报警系统。

2.6.9 住区宜设置信息导引及发布系统，在住区入口附近、单元内门厅、电梯轿厢内等处设置显示屏。

3 建筑设计

3.1 一般规定

3.1.1 住宅项目设计应满足住宅性能要求、套内空间、公共空间、立面设计、建筑结构、给水排水、暖通空调、建筑电气、智慧系统等方面的要求，为住户创造优质的使用体验。

3.1.2 住宅项目设计应满足舒适要求，合理布置各功能空间，满足不同家庭多样化、无障碍、适老化需求，保障室内环境，增强居住舒适性和便捷性。

3.1.3 新建住宅应达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378 中绿色建筑二星级或以上等级要求。

3.1.4 新建住宅项目应精装修成品交付。

条文说明：别墅和叠拼类型的住宅，可根据实际情况，选择交付形式。

3.1.5 住宅项目设计应采用 BIM 等数字化技术。

3.2 住宅性能

3.2.1 每套住宅至少应有一个居住空间能获得大寒日 2h 日照，当有 4 个以上居住空间时，其中 2 个或 2 个以上居住空间应获得大寒日 2h 日照。

条文说明：居住空间获得良好的日照有利于居住者的身心健康。住宅的日照受地理位置、朝向、太阳高度角、外部遮挡等外部条件的影响，在住宅单体设计时应根据实际的外部条件，通过精心设计使住宅内部满足基本的日照要求。当有 4 个以上居住空间时，强调两个及以上居住空间达标，以保证家庭核心活动区如主卧、起居室，以及重点关照区如儿童房均有日照覆盖。

3.2.2 每套住宅卧室、起居室、厨房均应有直接采光，居住建筑的主要使用房间（卧室、书房、起居室等）的房间窗地面积比不应小于 1/6。

条文说明：根据《建筑环境通用规范》GB55016-2021 的要求，对于卧室、起居室的采光等级不应低于Ⅳ级的要求。

3.2.3 住宅电梯厅、公共走道等公共空间宜采用天然采光。

条文说明：住宅公共空间天然采光可改善视觉健康、降低照明能耗以及抑制公共区域细菌滋生。灾害时，还可以避免停电引发恐慌踩踏。无条件开窗时，可采用导光管等导管措施。

3.2.4 住宅套内有2个及以上卫生间时，至少应有1个卫生间有直接天然采光和自然通风。

条文说明：卫生间是家中湿度最高、最易滋生细菌的区域。天然采光和通风是维持其基本卫生、健康、舒适及耐久性的不可或缺的自然手段，它极大提升使用舒适度。因此，在设计中宜优先保障。

3.2.5 住宅应合理组织自然通风，住宅有效自然通风开口面积不应小于楼地面面积的5%，宜按照不小于6%进行设计。

条文说明：发挥雄安新区城市通风廊道和城淀局地气流微循环系统作用，将白洋淀周边凉爽空气输送到城市中心，送到居民家里。

3.2.6 厨房和卫生间应合理设置排气系统，采用成套产品的，排气道、防火止回阀、屋顶防倒灌风帽等应配套提供。

条文说明：排气道系统的部件应配套使用。当采用非配套产品时，各部件以及系统的整体性能应符合国家和行业相关标准要求。

3.2.7 电梯井道不应与卧室紧邻布置。住宅套内“书房”“健身房”“活动室”等类似功能名称的使用面积大于7m²的独立房间，不宜紧邻电梯布置。

条文说明：电梯与使用面积大于7m²的上述功能房间之间采用了复合墙体（双墙）、壁柜、壁橱等措施的，仍视为紧邻布置。当本套型已有三个及以上不贴邻电梯布置的卧室时，不受以上要求限制。

3.2.8 起居室宜避免紧邻电梯井道布置，受条件限制起居室紧邻电梯布置时，必须采取有效的隔声和减振措施。

3.2.9 住宅楼面宜采用浮筑楼板等提高楼板撞击声隔声性能的措施。

条文说明：浮筑楼板技术通过在结构楼板与饰面层之间设置弹性隔声垫层，有效打断刚性声桥传递路径，显著增加楼板系统的整体弹性。合理设计和施工的浮筑楼板系统

能使楼板撞击声隔声性能稳定可靠地达到并超过 $\geq 65\text{dB}$ 的高标准要求,有效隔绝脚步声、物品掉落等固体撞击噪声,提升上下楼层间的声环境品质。

3.2.10 分户墙宜采用不小于 200mm 厚实体墙。

条文说明: 200mm 实体墙是稳定达到分户墙空气声计权隔声量 (R_w) $\geq 48\text{dB}$ 目标的临界厚度,“实体墙”强调墙体结构密实、无空腔或仅有微小、均匀的孔隙(如实心砌体),这避免了轻质隔墙常见的共振效应和声桥问题。

3.2.11 分户墙中电气插座、配电箱或嵌入墙内的配套构件,在背对背设置时应相互错开位置,并应对所开的洞(槽)有相应的隔声封堵措施。

3.2.12 住宅建筑外窗应具有良好的隔声、保温与隔热性能;可开启外窗应采用防坠型钢丝网纱窗。

条文说明: 对于外界环境噪声来说,外窗往往是隔声最薄弱的环节。改善、加强窗的隔声性能,是保证住宅内部声学环境的重要措施。应结合外界噪声情况、采光通风要求来确定窗口大小。《民用建筑通用规范》GB55031-2022 要求可开启外窗必须采取防坠落措施,防坠型钢丝网纱窗可将儿童及宠物等意外跌落风险大大降低。

3.3 套内空间

3.3.1 套内功能空间应合理布局,动静分区、干湿分离、交通流线简洁。

3.3.2 套型设计宜采用大空间的布局形式,并宜采用轻质隔墙划分套内功能空间,形成灵活可变空间。

条文说明: 大空间布局为未来功能调整如居家办公、适老改造、育儿空间变化提供结构基础。轻质隔墙如轻钢龙骨石膏板墙、装配式隔墙等易于拆除、移位或重建,使套内空间能根据家庭结构、生活方式变化而灵活重组,延长建筑使用寿命。

3.3.3 住宅层高不应低于 3.00m,设有户式中央空调和集中新风系统的住宅,层高不宜低于 3.15m。卧室、起居室的室内净高不宜低于 2.70m,局部净高不应低于 2.20m,且局部净高低于 2.60m 的面积不应大于室内使用面积的 1/3;厨房、卫生间的室内净高不应低于 2.40m。

条文说明: 适宜的净高有效避免压抑感,创造开阔通透的空间体验,显著提升居住心

理舒适度。设有中央空调和新风系统的住宅层高不宜低于 3.15m，为风管、管线等设备预留了必要安装和检修空间，避免过度压缩室内净高，确保系统高效运行和室内空气质量。住宅室内装修设计应当尽量保障室内净高，对厨房、卫生间的净高要求从项目规范的 2.20m 提升至 2.40m，在保障空间舒适性的前提下，还有利于蒸汽、热气及异味的快速上升和扩散，配合通风设施能更有效维持干燥卫生的环境，减少霉菌滋生。

3.3.4 厨房使用面积不应小于 3.5m²，当套内面积大于 120m²时，厨房使用面积不应小于 5m²。

条文说明：3.5m²是容纳必要橱柜、操作台面、洗涤池、炉灶及通行空间的底线要求，确保一人安全、顺畅操作。随着生活品质提升，洗碗机、烤箱、大容量冰箱、净水系统等设备日益普及，套内面积大于 120m²的户型通常对应更高居住需求和生活品质，规定不小于 5m²的厨房为集成更多现代化设备、优化操作流线、提供充足收纳及舒适操作空间创造了必要条件，显著提升烹饪效率和体验。

3.3.5 卫生间应至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生设备或为其预留设置位置及条件，当三件卫生设备集中配置时，卫生间使用面积不应小于 3.00m²。

条文说明：过于狭小的卫生间会显著降低使用体验，当三件设备集中布置于一个卫生间时，3.00m²是保障其安全、合理布局，避免空间过于局促、产生压抑感的科学下限。

3.3.6 套内共用卫生间应采用干湿分离式布置形式。套内至少一个卫生间宜安装抓杆，并预留适老化和智能设备设施的安裝条件。

条文说明：将淋浴/浴缸区（湿区）与其他功能区（干区）有效分隔，显著减少水流外溢，极大降低因地面湿滑导致的跌倒风险，尤其保护老人、儿童安全。同时干湿分离布置可有效限制水汽扩散范围，保持便器、洗漱台区域干燥，抑制霉菌滋生，延长橱柜及电器使用寿命。

建议至少一个卫生间安装好抓杆，为使用者（尤其老人、孕妇、体弱者）在如厕、起身、沐浴时提供稳固支撑，是预防跌倒的关键安全措施。同时预留适老化如墙体加固便于加装更多扶手、淋浴坐凳等，智能化如智能马桶等的安裝条件，体现“全生命周期住宅”理念。这使卫生间能低成本、低干扰地适应未来家庭结构变化、技术进步或

个性化需求升级。

3.3.7 厨房、卫生间的地面应采用防滑的装修材料，防滑等级不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 Bd、Bw 级。

3.3.8 户门开启不应影响公共部位的疏散，不应碰撞设备设施；相邻户门并列布置时，门扇间最小净距离不应小于 400mm；相邻户门为 L 型布置时，门开启过程中最小净距离不应小于 600mm。

条文说明：通过精细化设计，科学避免门扇碰撞，保护通行安全、防止夹伤及邻里干扰，并满足门扇操作所需基本空间。

3.3.9 套内入口过道净宽不应小于 1.20m；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于 1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。

3.3.10 户门通行净宽不应小于 0.90m，卧室门、厨房门和卫生间门的通行净宽不应小于 0.80m。

条文说明：与《住宅项目规范》相比，提升了厨房卫生间门的净宽，0.7m 提升到 0.8m，0.8m 是保障轮椅使用者基本通行的尺寸，也更利于紧急情况下担架进出或人员搀扶救援。同时，现代厨房家电如大冰箱、卫浴设施如智能马桶等体积增大，0.8m 为安全搬运、维护及日常操作提供了必需空间，减少碰撞风险。

3.3.11 无前室的卫生间的门不应直接开向厨房或餐厅，不宜直接开向起居室。

条文说明：起居室和餐厅是家庭团聚、休闲、待客的核心公共空间。卫生间门直开于此，降低此公共空间的空气质量和使用舒适度。此规定考虑卫生视线的同时兼顾户型设计的灵活性。

3.3.12 套内应进行系统性的收纳设计，满足不同空间的收纳需求，各类储藏空间的总面积不宜小于套型使用面积的 5%。当套内建筑面积大于 120m² 时，宜设置可变的多功能独立储藏空间。

条文说明：条文说明：本条规定强调系统性收纳设计对提升居住品质的关键作用。要求储藏总面积≥套型使用面积的 5%，是满足现代家庭衣物、被褥、日用品、清洁工具等多样化收纳需求的科学基准，避免空间杂乱，保障整洁与便利。对套内建筑面积>

120m²的户型，推荐设置可变多功能独立储藏空间。该空间不仅能集中收纳大型物品，显著释放其他生活空间，极大提升住宅的适应性与长期价值，是高品质住宅的重要标志。

3.3.13 双人卧室的短边净宽不宜小于 2.8m；单人卧室的短边净宽不宜小于 2.2m；起居室短边净宽不宜小于 3.0m。

条文说明：规定卧室与起居室短边净宽下限，可保障空间基本功能性、舒适性与家具布置合理性。

3.3.14 住宅入口宜设玄关，通道宽度不应小于 1.2m，宜具备换鞋、收纳、消毒等功能或预留条件；安装收纳柜的，深度不宜小于 350mm。

条文说明：作为室内外过渡区，玄关有效阻隔室外尘埃、病菌入户，守护居住健康，并提供集中换鞋、收纳空间，显著减少入口杂乱，保持室内整洁。玄关的精细化设计可提升归家体验，营造空间层次感，是高品质住宅的重要门面与功能起点。

3.3.15 住宅宜设阳台；生活阳台进深不宜小于 1.5m，服务阳台进深不宜小于 1.1m，服务阳台宜在有阳光直射的区域设置晾晒空间。

条文说明：住宅阳台是现代住宅重要的组成部分，其提供阳光直射的天然晾晒场，利用紫外线杀菌消毒，保障衣物卫生和室内健康；是专属的家务和休闲空间，避免功能侵占室内，保持整洁；并作为通风遮阳的缓冲层和紧急避难的安全空间，显著提升居住的卫生、功能、安全与舒适性，是现代住宅不可或缺的组成部分。

3.3.16 内装修宜采用装配式装修，宜采用管线与结构分离技术。

条文说明：提升性条款，延长建筑使用寿命，降低结构损伤、便于维护改造。

3.3.17 凹口的净宽不宜小于 1.5m，凹口的净宽与净深之比不宜小于 1:2，当凹口净宽小于 1.8m 时，应设置防盗或采取相应的防攀爬措施。

条文说明：比《住宅项目规范》凹口的净宽与净深之比 1:3 有所提升，更宽浅的比例大幅增加光线入射深度和空气流通效率，有效改善相邻房间尤其是厨卫等暗房的自然环境，避免深凹口带来的深处采光不足、通风不畅问题。

3.4 公共空间

3.4.1 四层及四层以上或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9m的新建住宅建筑应设置电梯。十二层及以上的住宅，每单元应设置两部电梯。设有电梯的住宅单元，应至少有1台电梯满足下列尺寸要求：轿厢门净宽不应小于0.90m；采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于1.60m，短边尺寸不应小于1.50m，采用深轿厢时，轿厢宽度不应小于1.10m，深度不应小于2.10m。电梯紧急呼叫按钮的中心距地面高度应为0.85m~1.10m。

3.4.2 住宅建筑出入口应采用坡度不大于1:20的平坡出入口并美化铺装设计，出入口的上方应设置雨棚；住宅建筑内无障碍通行动线上的门不应设置挡块或门槛，门口宜零高差，确有高差时不得超过15mm，并应以斜面过渡且纵向坡度不应大于1:10；除防火门外，手动门开启所需力度不得大于25N。

条文说明：本条对《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021有要求，但实际工程中易出现问题的条文进行了强调。

3.4.3 开敞阳台、外廊、上人屋面等临空部位的防护栏杆（栏板）垂直高度不应小于1.20m。

3.4.4 每单元应至少有一台电梯直通地下汽车库。当地下室为非机动车停车库或机电设备用房时，电梯应到达该楼层。

3.4.5 地下停车库（场）管线及消火栓布置不应影响车位使用，集水坑不应设置在行车道、车位及人行归家路线上。

条文说明：本条规定是通过精细化设计规避由于设备管线及消火栓布置不当而占用了车位，影响了车位的正常使用。规避积水引发的车辆打滑、行人跌倒等通行安全风险，同时保障排水设施功能不受车辆碾压破坏，维护道路及社区环境安全。

3.4.6 地下车库无障碍车位应临近地下大堂布置，大堂入口处应设置无障碍通道，且不影响正常通行。

条文说明：无障碍车位紧邻地下大堂入口，极大缩短行动不便者的通行距离，减少路径障碍，提升独立出行效率。同时避免与车流交叉，保障通行安全。

3.4.7 地下宜采用采光井、采光天窗、下沉庭院、半地下室等天然采光措施。

条文说明：引入自然光线有效改善地下环境压抑昏暗的弊端，大幅提高空间辨识度，有利于人员及时发现障碍、车辆动态及疏散路径，显著提升使用者的视觉舒适度、安全性和心理健康。同时充分利用日光替代人工照明，可削减地下空间的照明能耗，降低运营成本与碳排放。同时强化安全性：充足的自然光照。

3.4.8 地下车库出入口坡道净宽应满足：

1 曲线单车道宽度不应小于 4m，双车道不应小于 7m。

2 直线单车道不应小于 3m，双车道不应小于 5.5m。

3.4.9 住宅车位设置数量应符合新区规划要求。住宅地下车库小型汽车停车位尺寸不宜小于 2.5m×5.3m。当小型车位布置于墙与柱、墙与相邻车位之间时，停车位宽度方向净尺寸不宜小于 2.7m。宜设置不少于 2%的大车位，大车位尺寸宜按照 3.0m×5.8m 设计。

条文说明：根据工信部《2023 年中国乘用车尺寸年度报告》，小型汽车平均宽度已由 2015 年的 1.78m 增至 2023 年的 1.86m（新能源车达 1.90m），车身宽度超 1.9m 的车型占比超 35%。考虑到车辆尺寸的增长趋势，避免引发车门刮擦事故，小型汽车停车位尺寸建议由现行国家标准《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）规定的最小尺寸 2.4m×5.3m 提升到 2.5m×5.3m。靠墙车位应满足车辆与纵向墙的净距不应小于 0.6m 的要求，车位宽度不宜小于 2.7m。

3.4.10 住区应实行生活垃圾分类收集和管理，地下、地上均应合理设计垃圾收集点，并符合以下要求：

1 地下垃圾收集点宜设在地下单元门厅入口附近并设置具备可封闭功能的分类收集容器，并设置给排水、通风、防火、防鼠、防虫、消毒等措施。

2 地上垃圾收集点应与居住空间保持 3m 以上卫生距离，宜结合绿化景观隐蔽布置在住区全年最大频率风向的下风向和人员活动较少的位置，宜设置洗手台等清洁设施。

条文说明：住区应实行生活垃圾分类，在住宅单元出入口、地下车库等位置合理设置

生活垃圾收集站、垃圾分类收集点等设施，确保居民使用便捷。垃圾收集点、垃圾收集站属于易产生异味的功能性设施及用房，宜布置在人员活动较少区域，周围设置景观绿化遮蔽措施，避免与居民生活、活动空间毗邻，减少对居民日常生活的影响。支持居民开展源头垃圾分类，建议在厨房等区域专门设置厨余垃圾专用垃圾桶。建议在收集站附近设置专用小型垃圾车停放收集垃圾区域。

3.4.11 住宅疏散楼梯的设计，应根据建筑高度和楼梯所在位置设置楼梯的类型——敞开楼梯间、封闭楼梯间和防烟楼梯间等，并应符合下列规定：

1 建筑高度不大于 21m 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。

2 建筑高度大于 21m、不大于 33m 的住宅建筑应采用封闭楼梯间；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 33m 的住宅建筑应采用防烟楼梯间。

3.4.12 建筑高度大于 27m 的住宅单元至少应有 1 部楼梯通至屋面。单元式住宅各单元的楼梯间宜在屋面连通，当每单元只设 1 部楼梯时，楼梯间应在屋面连通。通至屋面的楼梯门宜设置观察窗，且应朝屋面方向开启。

3.5 建筑结构

3.5.1 住宅建筑户型套内的结构楼板厚度不应小于 120mm；屋面板应采用防水混凝土，抗渗等级不低于 P6；悬臂板厚度不应小于 100mm。

条文说明：提高建筑户型套内的结构楼板厚度，可以提高分户楼层间楼板的隔声性能，但一味提高结构楼板厚度会增加结构自重，进一步增大地震作用，与结构轻量化设计的理念相违背。结合目前国家标准、地方标准的规定，将套内结构楼板最小厚度提高至 120mm，可有效适应大空间的结构布置方案，提升住宅隔声性能。

屋面板采用防水混凝土，可增加一道防水安全防线，有效解决屋面漏水、渗水等质量通病问题。

3.5.2 首层地面阳台、出入口平台及踏步等应支承于主体结构、原状或经可靠处理的地基持力层上，不应直接利用软土或压实填土作为持力层。

条文说明：根据工程实践经验，首层地面阳台、出入口平台及踏步处往往位于地下室外墙肥槽范围内，该肥槽范围内的土体承载力和变形取决于肥槽土的回填质量。实际工程中，由于肥槽空间狭小，无法保障肥槽范围内土体的回填质量，经历雨季后，回填区域往往下沉，导致地面开裂。因此，不建议首层阳台、出入口平台及踏步直接在肥槽回填土上采用建筑地面做法完成，而采用支承于主体结构、原状或经可靠处理的地基持力层上。

3.5.3 住宅建筑的抗震设防烈度不应低于 8 度（0.2g）。

条文说明：严格落实《河北省雄安新区地震安全专项规划》中建设工程抗震救灾标准，高标准抗震设防。新区抗震基本设防烈度为 8 度（0.2g）。

3.5.4 鼓励住宅建筑采用装配式混凝土结构、钢结构等低碳结构体系，合理选用装配式部品部件。

条文说明：为贯彻绿色发展理念，通过工业化建造方式减少现场施工污染与能耗，提升资源利用效率；装配式混凝土结构、钢结构能降低建筑全生命周期碳排放，契合新区建设低碳城市、生态城市的目标；同时，装配式部品部件可实现工厂化预制、现场快速安装，缩短施工周期，提高建造精度与质量，助力新区高效打造宜居、智能、可持续发展的现代化住宅。

3.5.5 当住宅建筑主体结构采用混凝土结构时，400MPa 级及以上热轧钢筋用量不宜低于钢筋总用量的 85%；当采用钢结构时，Q355 及以上高强钢材用量占结构钢材总量的比例不宜低于 70%。

条文说明：在满足结构安全与性能要求的前提下，通过提高材料强度减少钢材用量，降低建筑自重与碳排放，贯彻绿色低碳发展理念。高强钢筋和钢材具有更高的屈服强度与抗拉性能，可优化结构配筋和构件截面尺寸，适应构件轻量化、标准化的需求，助力实现建筑工业化与可持续发展。

3.5.6 住宅结构设计宜结合全生命周期内使用需求的变化，合理采用大空间的结构布置方案。

条文说明：为适应未来居住模式的多样性与动态性，通过减少固定墙体和小开间分隔，

提供灵活多变的室内空间，满足家庭结构演变（如人口增减、代际同住）、生活方式升级（如智能家居、多元功能空间）对户型调整的需求，避免因功能变更导致的拆改浪费，降低全生命周期内的建筑改造能耗与成本，提升空间利用率和居住适应性。

3.6 给水排水

3.6.1 室外消火栓、消防水泵接合器处应设置明显和便于识别的标识。

条文说明：室外消火栓、消防水泵接合器处设置明显标识，以便于消防时快速找到，不延误最佳消防时机。

3.6.2 下沉广场、下沉庭院、地下室坡道出入口的雨水设计重现期不应低于 50 年。

条文说明：近些年，极端降雨天气频繁发生，重点部位雨水设计重现期采用 50 年，防止雨水漫入室内，避免室内物品遭水浸，保障财产安全。

3.6.3 排水系统中化粪池、中水处理设施等不应设于住区主出入口。

条文说明：化粪池、中水处理设施等有一定气味散发，住区主出入口人员进出频繁，为减少对居住环境的影响，排水系统地下处理构筑物应设于远离住区主出入口的位置。

3.6.4 地下给水泵房、消防泵房等不应设置在住宅建筑的投影正下方。

条文说明：泵房内水泵的运行会产生低频噪声，且不易消减，其对居住者的影响较大，工程中此类投诉较多，泵房位置在设计时应规避其设置在住宅建筑投影的正下方。

3.6.5 屋顶消防稳压设施不宜直接设置在住宅卧室和起居室的正上方，并应设置减振措施。

条文说明：消防稳压泵运行时会有噪声，卧室和起居室是居住者活动的主要空间，其对噪声比较敏感，稳压设施不能设置在该房间的正上方，并应采用必要的减振措施。

3.6.6 热水系统的供水分区应与冷水系统一致，当不满足时，应采取冷热水压力平衡的保证措施；热水配水点出水温度不低于 46℃的时间不应大于 10s。

条文说明：采取措施，保障冷热水的压力平衡，便于使用调节，减少放水时间，避免水资源浪费；压力均衡，也能有效减少用水过程中因压力波动导致用水忽冷忽热的情況发生。控制配水点热水出水时间，提升热水使用品质。

3.6.7 住宅范围内供水系统应按照雄安新区《高品质饮用水入户工程技术工程》进行配

置，用户水龙头出水水质符合新区要求。

条文说明：随着生活品质的提升，高品质饮用水逐渐成为一种使用需求。

3.6.8 中水供水管道和设备应有明确标识，当管道上装有取水口时，应采取防止误饮误用的措施。

条文说明：中水误饮误用易发生用水事故，危害使用者的身心健康。

3.6.9 卫生间宜采用同层排水，住宅首层排水应单独排放。

条文说明：同层排水，可在本户内检修分户支管，避免影响下层住户的日常生活。

3.6.10 厨房和卫生间的排水立管应分别设置。

条文说明：厨房和卫生间的排水立管分开设置，不相互共用，能有效避免污水立管内污浊气体进入厨房。

3.6.11 卫生器具应选用节水型器具，且其用水效率等级不应低于 2 级。在合适位置预留扫地机器人上下水。

条文说明：选用节水型卫生器具是有效节约水资源的途径之一，同时也是在践行绿色生活理念。

3.6.12 生活污水集水池设置在地下室时，应采用密闭井盖并应设置通气管。

条文说明：生活污水有一定气味，其集水池采用密闭井盖，可有效保证地下室室内空气质量。

3.6.13 建筑内给水干管、给水立管宜采用薄壁不锈钢管；排水立管宜采用静音排水管道。

条文说明：薄壁不锈钢管是一种优质、安全、卫生的给水管材，近年来，其在工程中的应用越来越广泛。

3.7 暖通空调

3.7.1 住宅户内主要功能房间应采用低温热水地面辐射供暖系统，并按主要房间划分采暖环路，具有室温控制功能；分集水器位置应便于检修和维护，且不应设置在分户隔墙上。

条文说明：辐射供暖是舒适度很高的一种供暖形式，目前雄安新建住宅基本是采用低

温热水地面辐射供暖系统，室温控制器的感温元件应设置在能够体现室内平均温度的位置。分户墙上不应设置配电箱、分集水器，以免影响墙体隔声性能。

3.7.2 住宅宜采用干式工法的低温热水地面辐射供暖系统。宜设置新风系统。

条文说明：建筑管线宜与建筑结构分离，采用与建筑功能和空间变化相适应的设备设施布置方式。干式工法的地暖不需要现场浇筑混凝土填充层，没有湿作业，属于装配式内容，可以计算在建筑装配率中。

3.7.3 室内供暖塑料管道宜采用带阻氧层的 PE-RT、PB 管，并使用与管材配套的专用管件和转换件。

条文说明：氧气是导致管道腐蚀的主要原因之一。在供暖系统中，热水长时间循环，如果氧气渗透到系统中，会加速管道、锅炉等部件的氧化腐蚀。带阻氧层的 PE-RT 或 PB 管可以有效阻止氧气渗透，从而延长供暖系统的使用寿命。

3.7.4 空调室外机安装应结合建筑立面确定，选择通风良好的位置设置，便于安装、检修、维护，且不应对室外人员和相邻窗口造成不利影响。

条文说明：合理的安装位置可以减少空调室外机对建筑外观的影响，保持建筑的整体美观，同时减少安全隐患。良好的通风条件可以确保空调室外机的散热效果，提高空调系统的运行效率，减少能耗，降低运行成本。

3.7.5 分体空调室外机与室内机应就近设置，连接管不应穿越其他功能房间；空调冷凝水应有组织排放，冷凝水管隐蔽设置或消隐处理。

条文说明：室外机和室内机就近设置，减少了连接管长度，可以降低制冷剂在管道中的压力损失，减少制冷剂泄漏风险；连接管穿越其他功能房间可能会导致噪音传播，影响其他房间的使用功能。有组织的冷凝水排放可以防止冷凝水在管道中积存，减少异味和细菌滋生，同时提升建筑立面美观性。

3.7.6 分体空调能效不应低于现行国家标准《房间空气调节器能效限定值及能效等级》GB21455 规定的能效等级 2 级；多联机能效不应低于现行国家标准《多联式空调（热泵）机组能效限定值及能效等级》GB21454 规定的能效等级 2 级。

条文说明：本条是结合雄安新区的工程现状提出的，高于国标 GB55015 规定。《北京

市高品质商品住宅设计导则（试行）》规定“空调设备能效等级应不低于2级，宜达到1级”；《浙江省住宅品质提升设计导则》要求达到2级。

3.7.7 室内供暖、通风、空调的设备、末端及管线敷设应与内装修相协调，美观整齐、方便维护。

条文说明：本条对设计、安装细节提出要求。美观整齐的暖通空调设备及末端与室内装修相协调，不仅能够提升室内环境质量，优化空间利用，提高系统性能，还能减少安全隐患，延长设备寿命，提升建筑价值。

3.7.8 地下车库应设置与排风设备联动的一氧化碳浓度监测装置。

条文说明：地下车库空气流通不好，容易导致有害气体浓度过大，对人体造成伤害。车库设置与排风设备联动的一氧化碳监测装置，超过一定的量值时即报警并启动排风系统。所设定的量值可参考现行国家标准《工作场所有害因素职业接触限值第1部分：化学有害因素》GBZ2.1等相关标准的规定。

3.7.9 空调、通风系统应选用高能效、低噪声设备；平时使用的机房应远离卧室、起居室，设置吸声、隔声、隔振措施。

条文说明：本条对空调系统设备隔振降噪提出要求。对于风机沿通风管道传播的噪声，应通过消声设计来降低；对于建设设备由于振动随结构传播产生的结构噪声，应通过隔振设计来降低；对于有些设备或机房噪声，需要采用吸声、消声、隔声与隔振等综合降噪处理与产生噪声和振动的建筑设备相连接的各类管道应采取软管连接、设置弹性支吊架等措施，确保系统运行时，传至室内的噪声符合现行国家标准《建筑环境通用规范》GB55016的相关规定。

3.7.10 住宅供暖空调系统的冷热源宜优先采用可再生能源。

条文说明：本条是节能要求。雄安新区可结合项目实际情况，充分利用地热能、空气能等可再生能源作为供暖空调冷热源。

3.7.11 住宅有品质提升要求时，宜设置温度湿度独立控制空调系统。

条文说明：本条是结合雄安新区工程现状提出的一种高配置可选方案，可以提升室内舒适度。温湿度独立控制空调系统是指空调区的显热负荷和潜热负荷由两套独立系统

分别处理的空调形式；这种系统的优点是舒适度高，设备能效提升，缺点是系统设计及控制较为复杂。

3.8 建筑电气

3.8.1 住区机动车停车库配建停车位应按 100%预留充电设施的安装条件，完成其相应变压器、低压开关柜、低压电缆分支箱、桥架等配套供电设施设计与安装。住区地下机动车停车库不应设置快充区域。

条文说明：本条根据《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T51313-2018 编制。电动汽车在雄安新区家庭用汽车中占比高，是绿色出行的选择。本条规定了住区电动汽车停车位配建指标及工程做法，在建设过程当中完成电动汽车充电设施所需变压器、低压开关柜、低压电缆分支箱、桥架等配套供电设施设计与安装，可避免后期增容带来的诸多问题。

3.8.2 公建设施、配套商业用电、电动汽车充电设施、可再生能源利用系统应单独装表计量，实现电能计量分类、分级自动远传；居民住宅用户按照一户一表安装专用电能计量箱，配置智能电表，电能计量箱应集中设置于公共空间或电表间内。

条文说明：本条根据《住宅项目规范》GB55038-2025、《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019、《住宅建筑电气设计规范》JGJ242-2011 编制，通过对公建设施、配套商业用电、电动汽车充电设施、可再生能源利用系统以及居民住宅用户实施分类、分级、分户的精细化电能计量，避免数据混杂，便于能耗分析与优化，支撑碳排放计算，为“双碳”目标实现打下坚实的基础。

3.8.3 住宅中供配电用电线、电缆应采用铜芯导体材料，宜选用长寿命周期的电线、电缆。

条文说明：本条根据《住宅项目规范》GB55038-2025、《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019、《住宅建筑电气设计规范》JGJ242-2011 编制。铜芯导体具有电气性能稳定、机械强度高、耐腐蚀与抗氧化等特点，家庭用电负荷日益增长，铜芯导体可保障用电安全并适应未来需求。长寿命电线电缆采用双层共挤绝缘结构和辐照交联工艺，辐照交联聚乙烯内绝缘和辐照交联无卤低烟阻燃聚烯烃外绝缘分别保证电性能和

不延燃性能，产品符合国家现行标准《额定电压 450/750V 及以下双层共挤绝缘辐照交联无卤低烟阻燃电线》JG/T441 和《额定电压 0.6/1kV 双层共挤绝缘辐照交联无卤低烟阻燃电力电缆》JG/T442、《电缆及光缆燃烧性能分级》GB31247 中的相关规定。

3.8.4 电梯由于断电等原因的停梯，电梯轿厢应能自动停靠最近层站开门。

3.8.5 马桶旁、洗手池下、厨房净水器处应设置电源插座，电源插座应加设防止水溅的措施。在套内客厅或走廊等位置设置扫地机器人电源插座。

3.8.6 住宅入户大堂应设置紧急救护插座，并设置明显标识。

3.8.7 起居室、通道和卫生间照明开关，宜选用夜间有光显示的面板；在玄关、卧室、通道、卫生间宜设置带红外感应的夜灯或预留安装夜灯的插座。

3.8.8 地下车库内停车区域照明宜采用智能控制，车道的灯具宜采用红外感应、微波感应、雷达感应或自动控制 LED 灯，当有车、人活动时，照明灯具应按顺序开启。

3.8.9 住区宜采用太阳能路灯等可再生能源路灯。

3.9 智慧系统

3.9.1 套内有线网络布线应采用超五类及以上性能的线缆；套内有线网络布线时应充分考虑 Wi-Fi 网络扩展覆盖整个户内空间。

3.9.2 住宅电梯内应设置智能监测设备，防止电动自行车进入。

3.9.3 垂直电梯应采取群控、变频调速或能量回馈等节能措施。

条文说明：本条根据《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019（2024 年版）编制。对于垂直电梯，应具有群控、变频调速拖动、能量再生回馈等至少一项技术，实现电梯节能。

3.9.4 使用燃气的厨房应设置可燃气体探测器，宜具备自动关断燃气管道阀门的联动功能，报警信号应能传至监控中心。

3.9.5 每户应至少安装一处紧急求助报警装置。按钮应设置于便于触碰的位置，紧急求助信号应能传至监控中心。

3.9.6 住宅宜设置建筑设备监控系统，监测与控制住区给水与排水系统、通风系统、公共照明系统、电梯系统、供配电系统等，保障设备高效、安全、节能运行。

条文说明：依据《智能建筑设计标准》GB50314-2015、《住宅建筑电气设计规范》JGJ242-2011 编制。建筑设备管理系统是确保建筑设备运行稳定、安全及满足物业管理需求的保障，可实现对建筑设备运行优化管理。

3.9.7 住宅宜设置数字家庭设施，构建数字家庭基础平台，实现产品信息的互联互通并保障信息安全。

条文说明：数字家庭是以住宅为载体，利用物联网、云计算、大数据、移动通信、人工智能等新一代信息技术，实现系统平台、家居产品的互联互通，满足用户信息获取和使用的数字化家庭生活服务系统。构建数字家庭基础平台，提供智能家居设备联网接入，实现对智能家居设备和子系统进行管理、操作、控制等应用及提供硬件和软件集成系统。基础平台通过收集、分析各类信息，发出应对指令，并对收集到的数据进行分析 and 优化。平台可与不同设备厂家的家居产品互联互通，同时还可与第三方服务平台、社区/物业管理服务平台、设备厂家的云服务平台对接，提供综合服务。

3.9.8 套内宜设置智能安防系统，具备楼宇对讲系统、入侵和紧急报警系统、视频监控系统等功能，宜支持手机远程连接数字家庭。

3.9.9 套内宜设置智能照明系统，可根据不同的场景预设多种照明模式，进行个性化的灯光设置，自动调节灯光的亮度、色温。配合智能开关、智能面板等控制设备，可远程控制全屋灯光。

3.9.10 套内宜设置智能遮阳系统，可联动窗帘、遮阳棚、百叶等智能遮阳装置，实现光线自动调节，并可与智能照明系统联动控制。

3.9.11 套内宜设置环境监控系统，具备室内温度、湿度、空气质量环境参数监测，与空调、新风、暖气、照明灯具等家居设施联动的功能。

3.9.12 套内宜设置智能水浸报警系统，在厨房、卫生间等容易发生水浸的区域检测到水浸情况后及时发出报警信号，同时与智能阀门联动关闭水源，并可通过手机 APP 应用程序收到报警信息。

4 施工建造

4.1 一般规定

4.1.1 住宅项目应从建造技术、建筑材料、质量控制等方面提升精益建造水平，建设精品住宅。

4.1.2 住宅项目应采用绿色施工技术，宜采用绿色建材、系统集成、智能施工设备和建筑智能机器人等绿色技术和智能建造技术。

4.1.3 住宅项目施工阶段应基于 BIM 设计模型，进行深化设计和专业协调，并应建立施工与设计、生产、运营维护联动的协同管理机制。

条文说明：本条延续在设计章节中对于 BIM 技术应用的要求，提出在施工阶段，应基于设计阶段的 BIM 模型，充分发挥 BIM 模型在碰撞检测、施工生产方面的优势，提升施工效率和智能化水平。同时，施工阶段的 BIM 模型，应根据施工实际，进一步深化，为下一步实现智慧运维，奠定基础条件。

4.1.4 住宅工程竣工验收前，应依据国家和新区有关工程质量验收标准、设计文件等，对每户住宅及相关公共部位的观感质量、使用功能和尺寸偏差等进行分户验收，并出具验收结论。

条文说明：雄安新区发布了地方标准《雄安新区住宅工程质量分户验收标准》DB1331/T073，住宅分户验收，应遵照此标准组织开展。

4.2 技术与材料

4.2.1 住宅项目应按照《雄安新区建筑工程绿色施工标准》DB1331/T079 的要求进行绿色施工。

条文说明：雄安新区发布了地方标准《雄安新区建筑工程绿色施工标准》DB1331/T079，对施工过程的环境保护、节材与材料资源利用、节水与水资源利用、节能与能源利用、节地与土地资源保护以及职业健康管理进行了规定，在住宅项目施工过程中，应遵照执行。

4.2.2 住宅项目宜采用建筑保温与结构一体化技术。

条文说明：根据河北省住房和城乡建设厅《关于推行建筑保温与结构一体化技术的通知》（冀建科〔2014〕3号），建筑保温与结构一体化技术是河北省在积极推广的一种优秀技术，住宅宜采用建筑保温与结构一体化技术，外墙保温系统采用保温结构一体化技术时，在正确使用和正常维护的条件下，保温系统的使用年限不应少于50年。保温材料的防火等级，应满足相关规范的要求。设计图中应明确保温材料的节能参数、防火等级、分层厚度等指标要求。

4.2.3 对不采用装配式工艺的项目，电梯井道、外墙结构宜采用全现浇施工工艺。

条文说明：电梯井道、外墙采用全现浇混凝土墙，可以有效保证外墙整体性，从而以结构自防水减少外墙、窗边渗漏水风险和施工质量通病，提高施工质量。此做法已经在雄安新区部分项目进行应用，取得了良好的效果。全现浇电梯井道具有更好的防火密封性同时具有更好的隔声效果。

4.2.4 施工过程中鼓励采用自动化施工器械、智能移动终端等相关设备，提升施工质量和效率，降低安全风险。积极推广使用建筑机器人在主体结构、钢筋绑扎、钢筋焊接、墙体砌筑、地面装饰、墙面装饰、物料运输、勘测探测、测量测绘、地下管网修复等多场景的机器人施工与辅助施工。

4.2.5 住宅项目应选用高性能、低能耗、长寿命、可再循环利用的绿色建材。

条文说明：雄安新区住宅要求，不低于绿色建筑二星级，根据《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）（2024年版），绿色建材应用比例不低于20%。

4.2.6 装修材料应选用具有环保认证的产品。精装修板材的甲醛释放限量等级应达到E0级及以上。

条文说明：《室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》规定限量标识为E1，本标准提高到E0。E1级：甲醛释放量 $\leq 0.124\text{mg}/\text{m}^3$ ，是我国强制性室内装修最低标准。E0级：甲醛释放量 $\leq 0.050\text{mg}/\text{m}^3$ ，环保性和安全性更高。

4.3 质量控制

4.3.1 厨房串味防控应符合以下规定：

1 厨房排气道应采用机制一次成型成品排气道，层间采用刚性承托支撑，与楼板预留孔洞之间的缝隙应采用 C20 细石混凝土填塞密实。在抹灰作业前，排气道外侧应满挂热镀锌钢丝网，每边向相邻墙面延伸 200mm。

2 排气道应安装防火止回阀，安装前应对止回阀的启闭灵敏性及阀片变形情况进行检查，满足要求后方可安装。防火止回阀应在排气道和风帽安装完毕并验收合格后由上向下逐层安装。防火止回阀应安装在排气道外壁进气口处，与排气道进气口连接部位应采取密封措施。

3 厨房排气道安装完成后、抹灰完成后及交付前应分别进行漏烟测试。

条文说明：厨房串味是烟道系统中普遍存在的问题，成因是多方面的，既与封堵不严、压力不平衡、强风倒灌等因素相关，也与烟道系统本身的缺陷相关。住宅可采用直排的方式，可以很好地避免串味问题。厨房串味产生的主要原因，一是传统土建烟道的密封不严，导致烟道漏烟，二是抽油烟机和排烟道之间的横向排烟管道上未安装防火止回阀或防火止回阀关闭不严，导致烟道串味。采用一次性成型的成品烟道，可以有效杜绝烟道本身漏烟的问题。安装防火止回阀，并进行漏烟测试，可以有效杜绝厨房串味。

4.3.2 返味防控应符合以下规定：

1 室内地漏应有防臭、防虫、防溢流、防干功能，水封深度不应小于 50mm。

2 构造内无存水弯的卫生器具与生活污水管道连接时，应在排水口以下设存水弯，存水弯的水封深度不应小于 50mm；水封装置应选用强度高、耐腐蚀的成品配件，不应采用现场组装的存水弯。

3 卫生间地漏不应偏心安装。坐便器防臭密封胶圈与马桶和排水管衔接应正位安装，安装密实；坐便器与地面粘接牢固。

条文说明：卫生间返味问题，一是水封干涸：地漏的水封是阻止异味上返的关键，如果长时间不使用卫生间或地漏排水不畅，水封中的水会逐渐蒸发，导致异味通过地漏进入卫生间；二是地漏堵塞：毛发、杂物等容易在地漏处堆积，造成堵塞，使排水不畅，污水在管道内积聚，产生异味；三是地漏不合格或安装出现问题：一些地漏的密

封性能差，或者水封深度不足，无法有效阻挡异味。

4.3.3 渗漏防控应符合以下规定：

1 卫生间等有防水要求的房间四周墙体根部应做混凝土坎台，高度不应低于建筑完成面 200mm，且宜与楼板混凝土一次浇筑、振捣密实。

2 设置同层排水的卫生间，结构楼板面和完成地面均应设置防水层，降板区域（或建筑面层抬高区域）排水管道的安装应在结构楼板面防水层施工完毕后进行，卫生器具的安装不应破坏地面防水层。

3 管道根部、阴阳角等特殊部位应增设柔性防水加强层，每侧宽度不应小于 250mm。

4 地下室防水混凝土施工应振捣密实，养护到位。

5 地下室迎水面后浇带、结构施工缝应设置止水钢板，止水钢板应无锈蚀、无污渍，安装应居中，双面满焊，搭接长度 $\geq 50\text{ mm}$ ，朝向迎水面，并应增设柔性防水加强层，每侧宽度不应小于 500mm。

6 地下室迎水面后浇带模板应采用独立支撑体系，混凝土浇筑前应进行凿毛并清理干净，使用高一级微膨胀混凝土浇筑，振捣密实，养护到位。

7 地下室防水层基层应清理干净，穿墙管、后浇带等部位应附加防水层，外墙应及时做防水保护层。

8 外墙门窗洞口应采用止水企口工艺，外窗安装完成后应进行压力淋水试验，淋水压力不应小于 0.1MPa，淋水时间不应小于 0.5h。

9 外窗（门）框（或附框）与墙体之间的缝隙，应采用高性能密封材料嵌填和密封，并涂刷一层防水层。

10 屋面结构混凝土施工应振捣密实，养护到位。

11 屋面防水基层应清理干净，防水材料应铺贴密实。防水保护层应设置抗裂网片，养护到位，分隔缝宜加密留设。

12 屋面设备及管道支架应固定于独立基础上，不应直接安装在屋面面层。

13 出屋面设备基础应随主体结构一次浇筑，同时宜增加设备位置顶层的钢筋补强措施。

条文说明：卫生间反坎一次浇筑成型：卫生间止水墙与楼板结构同时浇筑，避免二次

浇筑形成结构施工缝的现象的发生，有效增强卫生间结构自防水能力，减少向无水房间窜水现象的发生，同时内配钢筋减少后期开裂风险。窗台设置企口，窗台内高外低，结构自防水，降低外窗渗水隐患。目前相关做法，已经在新区部分项目进行了有效应用。

4.3.4 空鼓开裂防控应符合以下规定：

- 1** 结构墙体预留沟槽应一次性浇筑完成，二次结构墙面开槽应采用机械开槽。
- 2** 不同材料墙体交接处、线槽部位应采用热镀锌钢丝网，钢丝网孔径宜为 20mm×20mm；当材料采用 ALC 板或石膏板时，不应采用热镀锌钢丝网，可采用双层玻璃纤维网格布做加强处理等措施。
- 3** 在砌筑墙体设置的配电箱应采用预制成形构件，箱体方正，厚度同墙厚，预制构件尺寸宜大于箱体尺寸 50mm，箱体背面抹灰层宜满挂热镀锌钢丝网。
- 4** 填充墙拉结筋宜采用预埋方式，砌筑墙体按照规范及设计要求设置构造柱、抱框柱或圈梁。
- 5** 门窗过梁宜采用下挂板，小于 250mm 的门框构造柱可与主体混凝土一次浇筑；门窗洞口处宜设置门窗垛，门窗洞宽度不大于 2.0m 时应设置抱框，大于 2.0m 时应设置构造柱。
- 6** 室内精装宜采用轻钢龙骨框架构造。

条文说明：主体结构合模前提前预留塑料管，可以有效避免后期主体墙开槽切断钢筋，影响结构安全风险。

4.3.5 噪声防控应满足下列规定：

- 1** 穿机房隔墙、户墙、楼板的管道、管线的套管及孔洞周边应采取弹性密封胶、隔音泡沫、隔声泥、隔音棉等柔性材料封堵严密。
- 2** 与产生噪声、振动的建筑设备相连接的各类管道应采取软管连接、设置弹性支吊架等措施。
- 3** 产生噪音、振动的机房的墙体、顶棚内侧应采取隔声措施，门应具有隔声功能；机房设备按设计安装减隔振措施。
- 4** 隔声材料应采用密缝拼接，拼接缝宽度不宜大于 1mm，避免声波通过接缝共振

传播。阴阳角应采用加强措施。

5 户内排水立管应采用低噪声管材，并宜包覆隔声材料。

6 电梯应按设计安装弹性减振支架，阻断固体传声。

7 空调室外机底座应按设计铺设高弹耐候性好的减隔震衬垫。

条文说明：编制组在编制过程中进行了问卷调研，隔声问题是居民主要关注的问题之一，本条针对施工过程中易忽略的问题，进行了强调。排水立管也可使用混凝土砖砌筑包封，可以起到降低噪声，避免此部位贴砖空鼓等问题，同时还可以最低限度占用室内空间面积，但会提高维修、更换难度。

4.3.6 堵塞防控应满足下列规定：

1 排水管材应选用内壁光滑的管材，排水管件应与管材相适应，内壁与管材衔接无凹凸坎。

2 施工阶段应对预埋管口进行封堵保护，防止杂物进入。

3 各材质管材应连接密实，应按设计坡度安装管道。

4 同层水平管路应设置检查口，安装位置应便于检修。

5 宜采用一体式安装管件，减少连接部位。

6 宜采用结构预埋可调节套筒止水节。

7 洗脸盆下方排水连接管道宜采用柔性连接软管，且应方便拆装。

5 物业运维

5.1 一般规定

5.1.1 物业服务应坚持市场化、专业化、标准化、智慧化发展方向，建立多方有效沟通、服务快捷高效、管理公开透明、住区和谐健康的物业服务工作机制。

5.1.2 物业服务机构应从物业服务、承接查验、运行维护、社区服务等方面开展物业管理服务工作，打造住区安全舒适、生活便利、环境优美、文明和谐、房屋保值的核心场景，满足住区居民“好房子”还需“好服务”的需求。

5.2 承接查验

5.2.1 物业服务机构在承接查验时，应建立《缺陷问题清单》。建设单位须在约定时间内完成整改，整改后组织复验，整改不到位的，物业服务机构可拒绝签署移交协议。

条文说明：本条规定了物业服务机构，在承接查验时提出的缺陷问题，建设单位必须按时整改到位。避免将施工阶段存在的问题过留至物业服务阶段，影响住户。

5.2.2 对于总承包单位、施工单位难以完成整改的问题，应由建设单位牵头组织施工单位和物业服务机构通过协商移交方式，委托物业服务机构完成整改。鼓励建设单位在施工合同中约定相关整改费用优先从质量保证金中支付给物业服务机构。

条文说明：本条结合实际情况，针对可能存在的难以完成整改问题的特殊情况，对后续的整改方式进行了规定。

5.2.3 在住宅项目工程质量保修期满前，在业主委员会暂未成立情况下，应组建物业管理委员会代表全体业主作为住区共用部位、共用设施设备查验移交主体。

条文说明：本条结合实际情况，在保修期满前，很多住区还未成立业主委员会，明确针对无法成立业主委员会的情况，住区共用部位、共用设施的移交主体。

5.3 物业服务

5.3.1 物业服务内容、标准应与“好房子”建设及其附属设施设备维护、环境卫生、

园林绿化和秩序管理的需求相适应。物业服务机构应明确需要定期检查、巡视和维护的住区公共部位和公共设施设备。

5.3.2 建设单位在项目前期策划与设计过程中应充分考虑建筑物及配套设施使用功能的合理性和物业维护运营的便捷性。鼓励物业服务机构全过程参与建设工程项目的方案策划、规划设计、施工建造、安装调试、竣工验收，提供优化建议，便于后期开展物业服务工作。

条文说明：本条规定了物业机构应进行项目前期介入，避免设计、施工阶段与后期物业服务需求脱节的问题。

5.3.3 鼓励物业服务机构开发推广应用信息化、智慧化物业服务系统。住区宜设置智慧物业管理系统，实现物业服务、缴费、家政服务、防疫管理等功能线上办理。

条文说明：物业服务系统主要涵盖维修服务，园区报事，门禁，高空抛物、乱搭乱建、侵占绿地、消防通道占用监控，电子巡更，装修管理等相关功能，引导、规范居民形成良好行为习惯。汇集采暖、空调、给排水、电梯运行等各类机房、设备数据，实现可视化监管。

5.3.4 物业服务单位宜根据新区物业主管部门要求，制定《物业服务清单》《业主手册》及物业费测算模型。

条文说明：《物业服务清单》是体现物业服务公开、透明、明确的重要文件，目前大部分物业服务机构尚未在服务期间，给出完整的《物业服务清单》，本条对提供《物业服务清单》进行了规定，引导物业服务机构公开、透明服务内容。雄安新区规定，新区物业管理主管部门应发布住宅物业服务清单，明确物业服务内容和标准。

5.3.5 物业服务单位在住区安装图像采集设备及相关设施，仅限于为维护公共安全所必需的场所。其他任何单位或者个人不得擅自安装。公共安全视频系统收集的视频图像信息应当保存不少于 30 日；30 日后，对已经实现处理目的的视频图像信息，物业服务单位应当予以删除。

5.3.6 物业服务单位使用视频监控，应当建立系统监看、管理等重要岗位人员的入职审查、保密教育、岗位培训等管理制度，采取授权管理、访问控制等技术措施，严格

规范内部人员对视频图像信息的查阅、处理，建立信息调用登记制度，如实记录查阅、调取视频图像信息的事由、内容及调用人员的单位、姓名等信息。依法保护国家秘密、商业秘密、个人隐私和个人信息，不得滥用、泄露。

5.4 社区服务

5.4.1 物业服务机构应积极参与推动“党建引领物业管理融入基层治理”工作，积极探索建立物业管理、城市管理和社区治理互联互通、共建共治、融合发展的体制机制和实施路径。

5.4.2 物业服务机构应调研居民需求，采取主动式服务，多角度深入挖掘居民的真实需求，制定年度社区服务活动计划并组织实施。

5.4.3 物业服务机构应组织传统节日、文化体验、健康生活、亲子成长、防灾减灾、应急演练，以及公益服务等活动，开展丰富多彩的社群活动，促进邻里和睦相处。

5.4.4 物业服务机构宜探索“物业服务+生活服务”的新型服务模式。鼓励物业服务机构完善托幼等服务，打造儿童友好型物业服务。探索开展以节能、节水、垃圾分类减量、环境美化绿化、污染防治等为主要内容的绿色物业管理试点；加强对无障碍车位等无障碍设施管理，确保无障碍设施合理有效使用，为残疾人提供方便出行等服务。

5.4.5 鼓励有条件的物业服务机构为业主提供家政、购物等服务，为老年人开展助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护、定期巡访等养老服务。鼓励物业服务机构按照有关规定申请享受相应优惠扶持政策。民政部门和县（片区）应当予以指导、协助。

5.4.6 鼓励提供社区零售服务、美居业务、资产业务、空间资源管理和户内设备设施检测、维修、保养、选型、优化、安装、改造等增益服务。

5.4.7 物业服务机构应制定火灾、地震、大风、暴雨、燃气泄漏等灾害应急预案，并及时向业主发布灾害信息或预警，并启动相应的应急预案；每年应开展相应的应急演练。

5.5 运行维护

5.5.1 建设单位应在住宅交付时，同时向前期物业服务机构交付相关 BIM 数据，汇入

CIM 平台，保障数据共享。运维阶段宜应用 BIM 技术，开展智慧运维，运维阶段信息化 BIM 模型宜可实时同步住宅维护、维修信息。

条文说明：本条延续了设计、施工阶段的 BIM 应用的要求，强调在运维阶段，积极应用 BIM 模型，开展智慧运维。包括实时掌握设备运行状态，结合 BIM 技术应用，迅速排查处置隐患故障，对建筑能耗进行监控和记录等，切实提高物业服务质效。

5.5.2 物业服务机构应配置专业人员，对属于住区维护范围内的系统进行运行维护，宜推动智慧物业建设，开展住宅全生命周期维护。

5.5.3 物业服务机构应依据《住宅使用说明书》定期检查、巡视和维护物业共用部位和共用设施及设备，主要包括房屋结构、建筑部件、附属构筑物、消防设施、二次供水设施、排水系统、供暖系统、照明和电气设备、安全防范系统、电梯、树木、水景等。

5.5.4 应通过入户、公告栏、管家微信、物业管理客户端等途径，发布房屋及设备、设施使用知识和相关提醒，指导居住者安全、正确使用房屋及其设备、设施。

5.5.5 物业服务机构应对业主装修、封窗等行为实施管理。

本指南用词说明

1 为便于在执行本指南条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 约束性条款：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

2) 鼓励性条款：

正面词采用“宜”“鼓励”，反面词采用“不宜”。

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”。

3 自 2026 年 1 月 1 日起取得设计方案审查意见函/规划许可证的住宅项目应全面执行《指南》要求。

4 本指南由新区建设主管部门负责解释。