



# 平顶山市“好房子”建设指南

PING DING SHAN SHI HAO FANG ZI JIAN SHE ZHI NAN

平顶山市住房和城乡建设局  
河南城建学院

2025年9月



“

## 前 言

推动建设“好房子”是落实住建部“好房子”建设工作部署的必然要求，也符合平顶山市自身发展需求，具有三重关键价值——一是回应市民对居住品质日益增长需求的必然选择，二是推动本地房地产行业从规模扩张转向品质提升，三是助力城市高质量发展的关键举措。

2025年6月本市推出的首批“好房子”建设典型案例，以鲜活实践提供了可参考、可复制的示范。为进一步落实住房和城乡建设部工作部署和河南省相关要求，真正建设出满足平顶山市人民群众需求的“好房子”，为本地实践提供清晰指引，让“好房子”理念深入人心、让群众获得实实在在的居住感知与体验，平顶山市住房和城乡建设局会同河南城建学院，共同组织编制了《平顶山市好房子建设指南》（以下简称《建设指南》）。

在《建设指南》编制过程中，我们首先准确把握“好房子”的核心内涵：“好房子”不等同于大房子、贵房子，而是要通过好的设计、好的材料、好的施工、好的服务，系统性解决居民居住中的痛点问题，全面提升住房综合品质。同时，《建设指南》严格贯彻“安全、舒适、绿色、智慧”的核心理念，并将这一理念具象化为“三个层面、四个维度”的内容框架——在空间层次上，涵盖“好房子、好小区、好社区”，从宏观居住环境到微观居住空间层层递进；在品质维度上，聚焦“安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷”，全方位覆盖居民对居住品质的核心诉求，确保《建设指南》既符合上级要求，又贴合平顶山实际，能切实指导本地“好房子”建设实践。

”



## **中央层面：定方向、立框架，明确全链条品质目标**

2025年，“好房子”首次写入政府工作报告，体现国家对居民居住品质的高度重视，也意味着房地产行业从规模扩张转向品质、服务提升。随后，住房城乡建设部从立标准、强科技、抓项目三方面推进“好房子”建设落实，编制“好房子”建设指南、修订住宅项目规范，推广惠民实用的新技术、新材料、新工艺、新产品，推动全屋智能。

## **河南省层面：落细则、强支撑，衔接中央与地方需求**

明确建设目标：河南省今年政府工作报告明确，加快构建房地产发展新模式，建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，拓展“物业+生活”服务，更好满足群众高品质生活需求。

出台技术导则：2025年2月，河南省住建厅印发《河南省住宅品质提升设计与建造技术导则》，从规划、设计、建造阶段指导“好房子”建设，强化安全保障，提升居住舒适度，推动绿色发展，打造智慧便捷生活方式。

## **平顶山市自身发展需求**

建设“好房子”是满足平顶山市市民居住品质需求的必然选择，随着经济社会发展，市民对居住品质的要求不断提高，也是当地房地产行业转型升级的关键举措，有助于行业从追求规模扩张转向注重品质、服务提升，推动高质量发展。2025年6月24日平顶山市住房和城乡建设局公布的首批“好房子”建设典型案例，也为“好房子”建设提供了示范和借鉴。



## 好房子建设的时代意义



**从“有居”到“宜居”**

2025年政府工作报告明  
确写入“好房子”，标志着  
我国住房领域从“有居”向  
“宜居”跨越的关键一步，  
是高质量发展在住房领域的  
集中体现。

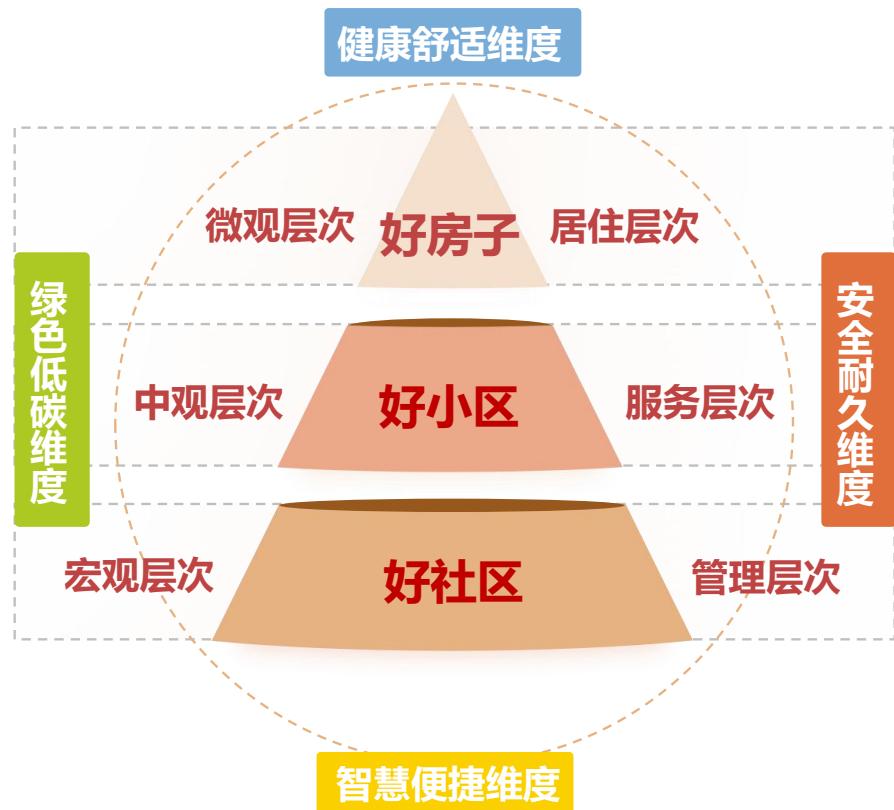
**从“物质满足”到“精神归属” 从“基础配套”到“全龄覆盖” 从“被动应对”到“主动治理”**

新时代“好房子”，核心  
是物理环境与精神需求的双重  
满足，其时代意义在于：它让  
居住从有地方住升级为想回家  
住，呼应了人们对归属感、健  
康感、愉悦感的深层需求。

新时代“好房子”，核  
心是覆盖全生命周期、满足  
个性化需求的精细化服务，  
其时代意义在于解决了“生  
活最后一公里”的痛点，让  
便利化、品质化、人性化成  
为居住的标配。

新时代“好房子”核心  
是以居民需求为中心的精细  
化治理，其时代意义在于回  
应了社会治理下沉到社区的  
现实需求，让安全感、秩序  
感、归属感成为居住的基础  
标配。

## “四个维度三个层次”：从社区到住房的“好房子”品质兑现



## 目录

### 01 构筑提品质的好房子

- 空间设计合理..... 3
- 功能配备齐全..... 10
- 居住体验健康舒适..... 15
- 安全防护可靠..... 23
- 应避免的问题及预防解决措施..... 28

### 02 建设做服务的好小区

- 打造舒适宜居的小区环境..... 39
- 完善便捷高效的小区服务..... 42
- 筑牢安全可靠的小区保障..... 46

### 03 打造抓管理的好社区

- 治理有序、和谐共生的社区生态..... 50
- 优势凸显、价值提升的社区区位..... 51
- 科技赋能、服务高效的智慧社区..... 52



## 一、构筑高品质的好房子



# 好房子建设核心要素



## 01 空间设计合理

从空间布局、面积配比、交通流线、户型设计四个方面系统发力，实现“动静分区”、“功能分区”清晰，以适配生活需求、优化空间利用为核心，既要符合居住习惯，又要兼顾灵活性与实用性。

## 02 功能配套齐全

好房子需系统规划入口玄关、阳台、厨卫设施及储藏空间，其功能设备配套覆盖空间利用、设备适配两大维度，确保居民无需额外改造即可满足日常居住需求。

## 03 居住体验健康舒适

好住房的健康舒适体验，围绕“室内物理环境、空间环境、舒适体验环境”三个维度构建，通过景观视野、隔音降噪、采光通风、室内空气质量、热湿环境、防水防潮及节能建筑技术的系统营造，让居住成为舒适惬意的享受。

## 04 安全防护可靠

好住房的安全与性能保障是居住的底线，需覆盖“结构安全、长期耐用、使用安全”三大核心，让居民住得安心、住得长久。

## 05 应避免的问题及预防解决措施

依据住房和城乡建设部 2025 年 10 月发布的权威定义中“好房子的 6633”所明确的“六不、六防、三省、三要”要求，同时针对平顶山市民在住房使用中反映较多的问题，制定相应的解决措施。

# 01

空间设计合理



## 空间设计合理——空间布局合理

### 动静洁污分区

套内动静、洁污分区明确，能有效提高居住的舒适度和便利性，如休息区与活动区分离，清洁区域与污染区域分开。

### 交通流线高效

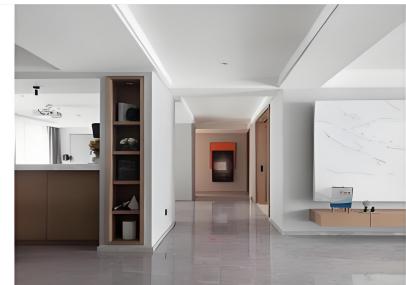
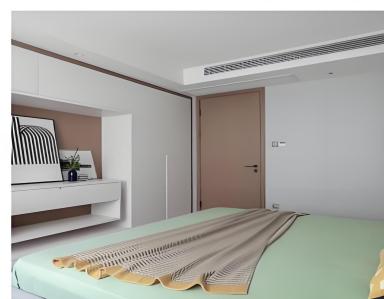
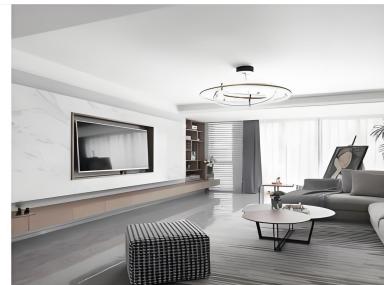
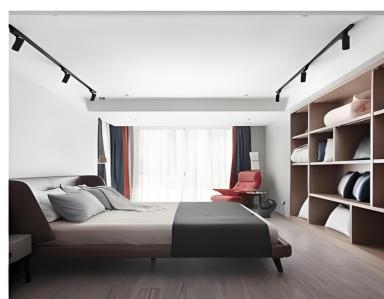
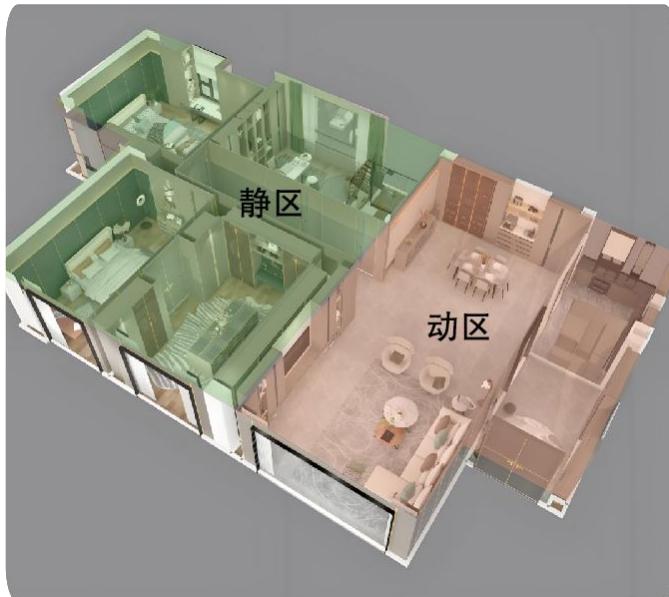
入户直连公共区，私密动线无折返，通道宽度适配通行与搬运需求，公共、私密、家务动线清晰分离，避免交叉拥堵，提升居住使用效率。

### 室内空间衔接自然

空间衔接兼顾动线、风格与功能统一，以统一材质、相近色调及呼应元素弱化分界，动线无折返交叉，功能过渡合理，空间切换顺畅。

### 空间的灵活适应

套型设计宜标准化、模数化，便于施工和后期改造，提高空间的利用效率。宜采用灵活可变的套型空间设计，能根据居民的不同需求进行调整，增强了住房的适应性。新建住房宜采用支撑体与填充体分离体系，方便后期的装修和改造，减少对结构的影响。



**依据需求分配面积**

依据家庭人口结构和生活需求，合理分配各房间面积，满足不同家庭的多样化需求。

**主卧满足基本需求**

保障充足的休息空间，可容纳标准尺寸床具及床侧合理活动间距；同时需规划实用储物区域，适配日常物品的收纳需求；预留梳妆、更衣或简易置物等灵活使用空间，兼顾实用性与基础舒适度。

**次卧设置灵活多样**

次卧可根据用途（如儿童房、老人房、书房等）灵活设置面积，提高空间利用率。

**厨卫面积满足使用**

厨房和卫生间面积足够满足日常操作和使用，保障生活的便利性。



### 入户门与入口

户门开启不阻碍公共疏散、电梯使用、消火栓，公共设备井检修门开启不影响相邻户门，保障公共区域的安全和正常使用。相邻户门并列时，门扇净距 $\geq 400\text{mm}$ ；L型布置时，最小净距 $\geq 600\text{mm}$ ，避免开门时相互干扰。套内入口过道净宽 $\geq 1.20\text{m}$ ，保证了人员进出的顺畅和便捷。



### 室内过道与廊道

新建住房户门通行净宽 $\geq 900\text{mm}$ ，改造 $\geq 800\text{mm}$ 。卧室/厨房/卫生间门通行净宽 $\geq 800\text{mm}$ ，满足人员和家具的通行需求。通卧室/起居厅过道 $\geq 1.00\text{m}$ ，满足日常活动和家具搬运的需求。通厨房/卫生间/储藏室过道 $\geq 0.90\text{m}$ ，确保在这些区域活动时的空间合理性。

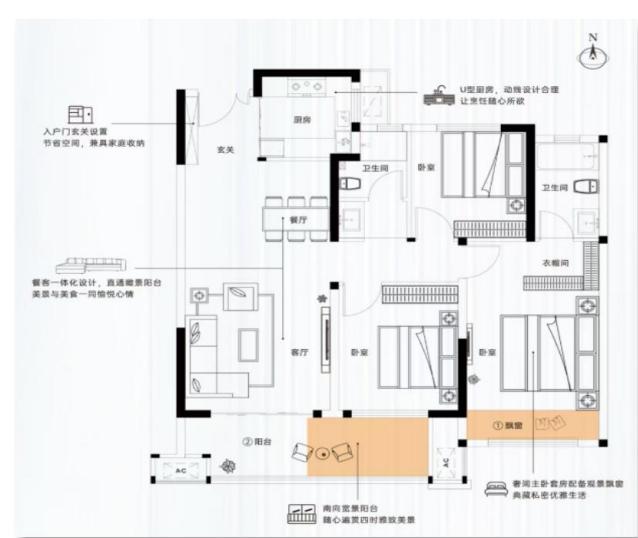


**户型类型**

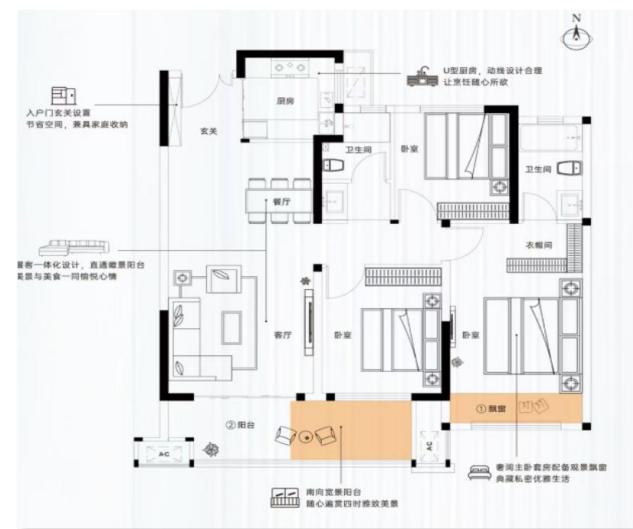
经济实用型户型（90 - 120m<sup>2</sup>）。以无浪费为设计核心，既能满足日常起居的基础需求，又能通过合理规划实现空间利用率最大化，适配小三居或舒适两居的主流布局。

**需求匹配**

主要面向新婚夫妇、三口之家等核心刚需群体，同时可兼顾养老居住或单身进阶需求，既能保障家庭成员的独立居住私密性，又能通过公共空间，如阳台、客厅维系家庭互动。

**性价比**

总价相对亲民，降低购房门槛，符合刚需群体的预算控制需求；同时后期装修成本、物业费、水电能耗等长期居住成本更低，在居住品质与经济压力之间形成优质平衡，是刚需市场的高适配选择。



## 空间设计合理——户型设计多样

### 户型类型

户型设计——功能升级的家庭型户型（120-160m<sup>2</sup>）。打破刚需户型的紧凑限制，实现功能分区精细化，常见“三房两厅两卫”“四房两厅两卫”布局，既能保障家庭成员的私密居住需求，又能通过客餐一体化、LDK（厨房 - 餐厅 - 客厅）等设计强化家庭互动场景，兼顾个人独处与家庭欢聚。

### 需求匹配

主要面向改善型群体，如三代同堂家庭、二胎家庭等，空间规划充分考虑不同年龄段成员的生活习惯，如为长辈预留高龄化适配空间，为儿童设置专属活动区域，同时满足家庭储物、社交待客、居家办公等多重场景，适配家庭全生命周期的需求变化。

### 性价比

作为改善型市场的主流户型，既满足用户对居住品质的提升需求，又避免大户型带来的高总价、高持有成本压力。

### 功能需求

预留多元改造空间，可根据家庭需求调整功能属性，如书房可改造成儿童房、阳台可拓展为休闲茶室或健身区，部分户型还支持定制化储物系统（如嵌入式柜体、玄关柜），有效解决家庭收纳痛点，让空间利用更具弹性。



## 空间设计合理——户型设计多样

### 户型类型

多代同堂的大户型（大于 $160m^2$ ）。采用“公共空间+独立分区”的复合布局，常见四房及以上配置，除基础卧室、客餐厅外，还会设置长辈套房、儿童专属区、独立书房、影音室、茶室等功能空间。

### 需求匹配

针对性解决多代人生活习惯差异，通过合理的动线设计，既保障各代人居住的私密性，又能通过开阔的客餐一体空间、家庭厅等维系多代人互动，实现“分而不离”的居住需求。

### 性价比

在空间尺度与配置上全面升级，多采用大面宽、短进深设计，搭配全景落地窗、双阳台或露台，保障充足采光与通风；主卧多为豪华套房设计，配备步入式衣帽间、独立卫浴、私人书房等；公共区域面积充裕。

### 功能匹配

预留充足的灵活改造空间，可根据家庭结构变化调整功能属性，如影音室可改造成二胎儿童房、茶室可拓展为健身区，部分户型支持定制化嵌入式柜体与智能系统接口；同时具备强大的收纳能力，可通过玄关柜、全屋储藏室、卧室嵌入式衣柜等进行收纳。



02

## 功能配套齐全



玄关入口宜设储藏收纳空间，可用于存放鞋子、衣物、背包等物品，增加空间的收纳功能。每套住房宜设阳台，为居民提供户外活动和晾晒衣物的空间。

### 玄关设计要求

入口设玄关，进深 $\geq 1.50m$ ，这样的设计能为居民提供更舒适的过渡空间，方便换鞋、存放物品等。

### 生活阳台设计要求

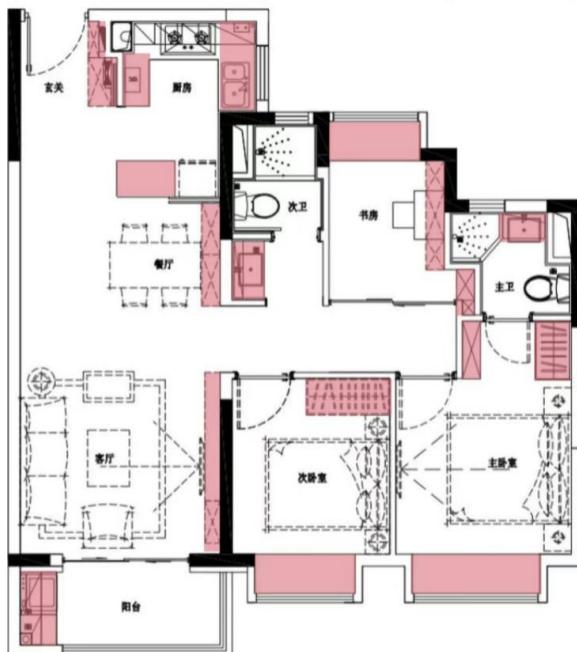
生活阳台（宜设于起居厅/卧室外）进深宜 $\geq 1.5m$ ，可用于休闲、观景等活动。

### 服务阳台设计要求

服务阳台（宜设于餐厅/厨房外），方便与厨房、餐厅的联系，可用于放置杂物、晾晒小件物品等。



**充足且分区明确的储物设计满足长期收纳、季节置换与维修保养需求；便于整理与通风，延长家具与室内设施使用寿命，降低后期改造频率。**



### 固定储物空间

橱柜、衣柜等固定储物空间设计科学合理，空间利用率高，可充分满足家庭日常收纳基本需求。



### 灵活储物空间

充分利用过道、阳台等区域设置灵活储物空间，如在过道安装壁柜，在阳台设置收纳架，增加额外的收纳空间。



### 满足收纳需求

通过固定和灵活储物空间的结合，全面满足家庭各类物品的收纳需求，让家居环境更加整洁有序。



## 功能配套齐全——厨卫的功能设施要求

**厨房以合理动线、强排烟与电气预留为核心，兼顾操作台面、收纳与智能家电接口；提升烹饪效率与清洁便捷，满足现代家庭的生活与社交需求。**

### 排烟设计合理

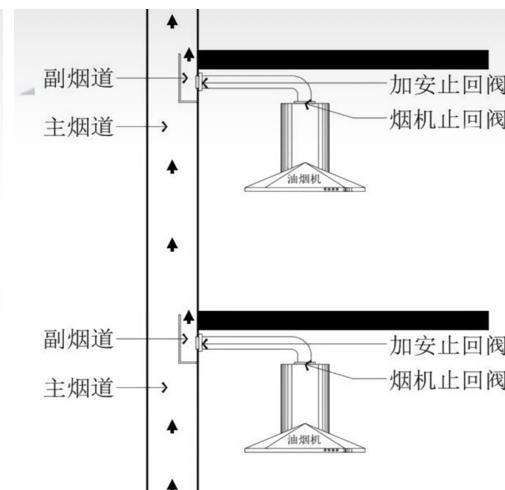
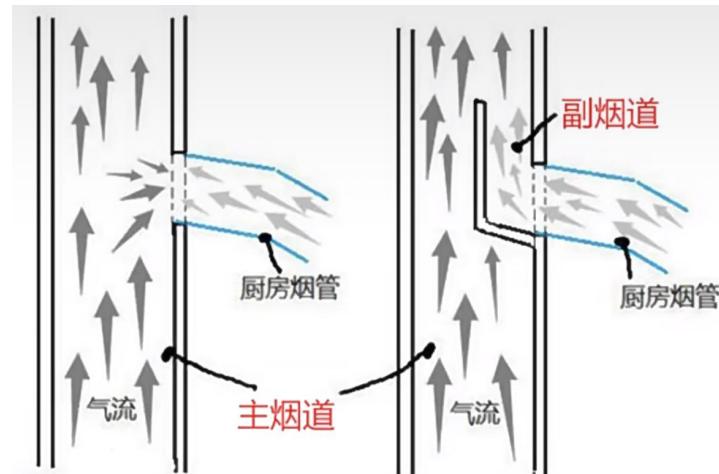
排水、排烟系统设计科学，能有效避免油烟扩散和排水不畅问题。厨房设独立排风，选用防霉抗菌建材，保障厨房空气清新和使用安全。

### 烟道位置决定灶台位置

抽油烟机排烟管道过长或过多拐弯，会导致抽油烟机吸力不足，烟道排烟不畅，甚至抽油烟机运行时产生大量噪声。抽油烟机离灶台最理想距离为200~1000mm。

### 厨房台面材质选择

根据家庭烹饪习惯和频率选择合适的材质。如经常烹饪的家庭可以选择耐高温、易清洁的材质；追求美观的家庭可以选择纹理自然、质感好的材质。



## 功能配套齐全——厨卫的功能设施要求

**卫生间注重防水防潮、排湿通风与合理洁具布局；配合无障碍与易维护设计，保障卫生安全、便于日常保养，提升长期居住的舒适感。**

### 卫生间排水布置

实行废水与污水分流排放，优先采用斜三通、少用或不用直三通，排水坡度需设置合理，避免过大或过小。

### 干湿分离设计

卫生间采用干湿分离设计，淋浴区、洗漱区、如厕区划分明确，既保证使用便捷，又能维持良好的卫生状况。

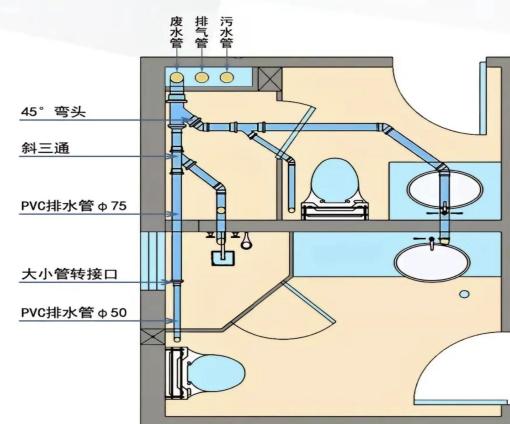
### 卫生洁具配备

配备马桶、洗手池、淋浴设施等必要卫生洁具，且质量可靠，能满足日常使用需求。

### 下水管与台盆位置

为避免厨房下水管堵塞，台盆应靠近下水管布置；厨房下水管以 75mm 孔径为主，部分采用 50mm 孔径，对于 50mm 孔径的下水管，需确保台盆与管道位置精准适配，防止因错位导致堵塞。

排水管的正确安装示意图



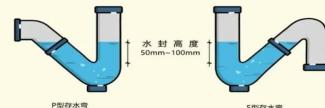
①、P型存水弯  
P形存水弯，用于与排水横管或排水立管水平直角连接的场所。



②、S型存水弯  
S形存水弯，用于与排水横管垂直连接的场所。



水封深度及稳定性  
水封深度是衡量存水弯合格与否的一个重要指标，存水弯内的水封深度不得小于5CM，以保证存水弯的作用有效。



排水管道展示区





# 03

居住体验健康舒适





### 窗外景观的重要性

住房有窗外景观时，能提升居住舒适度和愉悦感，让人心情更加舒畅。



### 开阔视野与景观欣赏

保证视野开阔，能欣赏较好自然或人文景观，如公园、湖泊等。



### 无景观住房的采光通风

无特殊景观的住房，保证窗外无遮挡，确保采光和通风不受影响。

## 居住体验健康舒适——隔音优良，噪音可控

### 新《住宅项目规范》（2025年5月起实施）

进一步提高住宅隔声性能要求，围绕生理健康、体感舒适、心理愉悦的核心需求，重点强化卧室、起居室与相邻空间的分隔墙及楼板隔声性能，同时提升建筑外窗的隔声防护水平；明确水泵等建筑共用设备及排水管道传播至室内的结构噪声限值，并提出针对性隔声减振措施。

### 建筑设备结构噪声限值

电梯、水泵、变压器等公共设施设备传至卧室的低频等效声级 $\leq 30\text{dB}$ ，传至起居室低频等效声级 $\leq 35\text{dB}$ 。

### 分户墙与楼板隔声性能

楼板撞击声级 $\leq 65\text{dB}$ ；卧室分户墙修正隔声量( $D_{nT,w}+C \geq 50\text{dB}$ )；其他分户墙隔声量 $\geq 48\text{dB}$ 。

### 卫生间下水管噪声控制

卫生间排水立管不得紧贴卧室共用墙体，且应采取隔声包覆措施；上层卫生间排水时，卧室内测得噪声等效声级要 $\leq 33\text{dB}$ 。

### 住宅项目规范

自2025年5月1日起实施，  
要求住宅项目建设应以  
安全、舒适、绿色、智慧为目标。

规范为强制性工程建设规范，  
全部条文必须严格执行。

规范内容涵盖：

- 2. 基本规定
- 3. 居住环境
- 4. 建筑空间
- 5. 结构
- 6. 室内空间
- 7. 建筑设备

其中噪声规范条款  
在第六章 室内空间 6.1声环境

### 建筑设备结构 噪声限值

电梯、水泵、变压器等公共设施设备



传至卧室的  
低频等效声级



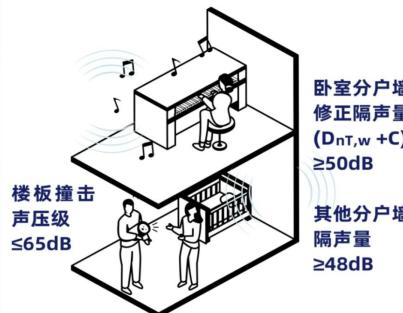
$\leq 30\text{dB}$

传至起居室  
低频等效声级



$\leq 35\text{dB}$

### 分户墙与楼板 隔声性能



### 卫生间下水管噪声控制



卫生间排水立管禁止贴邻与  
卧室共用墙体，且应采取隔  
声包覆措施

上层卫生间排水时，  
卧室内测得噪声等效声级要  
 $\leq 33\text{dB}$



## 居住体验健康舒适——建筑室内的高度、亮度与照度、温度与湿度

**合理室内层高与空间尺度，配合适宜的亮度、照度及温湿控制，维护生理代谢与热舒适，提升活动体感与居住的心理舒适感。**

### 室内高度

新建住宅建筑层高 $\geq 3.0\text{ m}$ ，卧室、起居厅室内净高 $\geq 2.60\text{m}$ （宜 $\geq 2.70\text{m}$ ），能带来开阔舒适的居住体验，减少压抑感。通过合理建筑设计与精确测量，可确保室内高度符合标准要求。



### 室内亮度与照度

住宅新规范要求住房室内照度标准值与显色值需符合规定以保障照明质量，客厅、卧室等不同空间应按需求设计对应照度与显色指数。人员长期停留区域的照明光源及灯具，其频闪效应可视度(SVM)不应大于1.3；电梯前厅地面照度75lx，走道、楼梯间地面100lx，车库车位地面30lx、车道地面50lx。

房间或场所		参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	一般显色指数Ra
电梯前厅		地面	75 (相当于白炽灯7.5W)	60
走道、楼梯间		地面	100 (相当于白炽灯10W)	60
车库	车位	地面	30 (相当于白炽灯3W)	60
	车道	地面	50 (相当于白炽灯3W)	60



### 室内温度与湿度

室内冬夏温度需兼顾舒适与节能，冬季不低于20℃、夏季不高于26℃，并按功能空间调整，同时保持室内温度波动不超过3℃以避免体感不适。老人、儿童、孕妇等特殊人群冬季适宜温度可适当提高1-2℃，且室内需搭配30%~60%的相对湿度，通过温湿度适配进一步提升舒适度。



**优化自然采光与通风路径，确保室内光照充足、空气质量良好，减轻人体呼吸和代谢负担，带来清爽体感，改善精神状态，提升居住满意度。**

### ■ 自然光照射充足

住宅保证充足自然光照射，主要房间（如客厅、卧室）有良好朝向，每套住房应至少有1个卧室（或起居室）能满足日照标准。

### ■ 直接采光与通风

起居室、卧室、厨房应有直接采光和自然通风，确保室内空气清新。至少1个卫生间要有直接采光或自然通风，改善卫生间的空气状况。

### ■ 实现空气自然流通

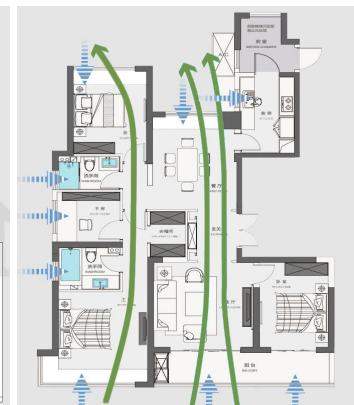
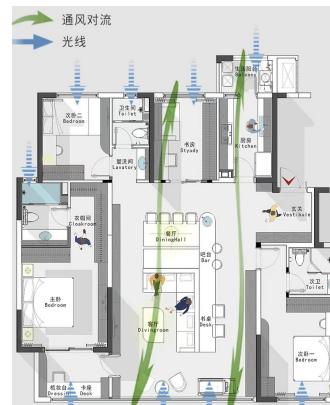
具备良好通风条件，实现空气自然流通，减少室内潮湿和异味，提升居住的舒适度。

### ■ 污染物浓度限值

室内空气污染物浓度限值需符合相关规定，保障居住者的健康。

### ■ 建材有害物质达标

建材及装饰材料有害物质限值要达标，如禁用石棉、苯，木器漆等铅含量 $\leq 90\text{mg/kg}$ 。禁止在室内使用含异氰酸盐的聚氨酯发泡保温材料，减少潜在危害。



通过热湿调控与完善的防水防潮措施，避免霉变与病媒滋生，保护呼吸与皮肤健康，维持干爽体感，增强居住的安全与安全感。

#### 非透光围护结构要求

非透光围护结构内表面在设计温湿度下不结露，保证室内的热稳定。

#### 供暖建筑屋面与外墙

供暖建筑屋面、外墙内部不产生冷凝，提高建筑的保温性能。

#### 主要功能房间

主要功能房间热湿环境宜符合规定，为居住者提供舒适的环境。

#### 单元与阳台入口

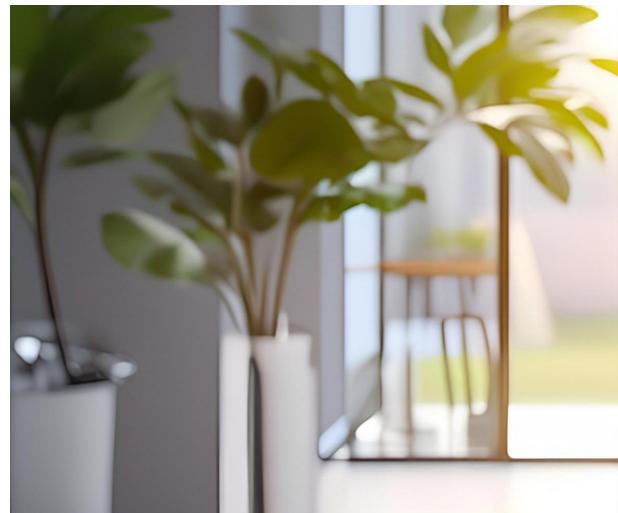
单元入口、开敞阳台/露台入口要做好防雨水侵入措施，保护室内干燥。

#### 门窗与外廊防水

门窗框与外墙连接处应做好密封防水处理，外门窗水密性能应符合 GB/T 31433 中的 3 级及以上标准；开敞外廊及阳台应设置有组织排水系统，并落实防水措施。

#### 卫生间与地下室防水

卫生间防水有高度要求，地面设地漏时坡度 $\geq 1\%$ ；地下室入口设截水沟/挡水板防雨水倒灌。



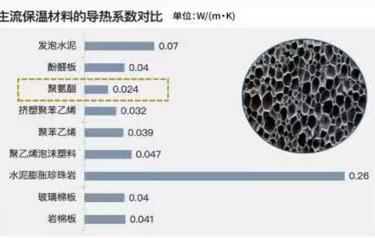
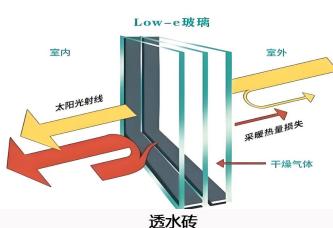
**应用节能建造与可控设备，稳定室内温湿与能耗，既保障生理舒适，又降低湿热波动带来的不适，减轻居住经济负担，提升长期心理满意度。新建住房围护结构热工性能应比现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015规定的提高5%或建筑供暖空调负荷降低3%。新建住房围护结构热工性能宜符合现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 的规定值高10%或建筑供暖室负荷降低5%。**

### 节能建筑材料

建筑材料上可选用再生钢材、透水砖、低VOC涂料、聚氨酯外墙保温材料等。



再生钢材



低VOC涂料



聚氨酯外墙保温材料

### 高性能围护结构

建筑外墙、屋顶、门窗等围护结构的现代节能建筑采用加厚保温层、三玻两腔Low-E玻璃、断热桥设计等技术，提升建筑的保温隔热性能。



### 可再生能源利用

建筑一体化光伏(BIPV)、太阳能热水系统、小型风力发电等技术应用，使建筑从能源消费者转变为能源生产者。

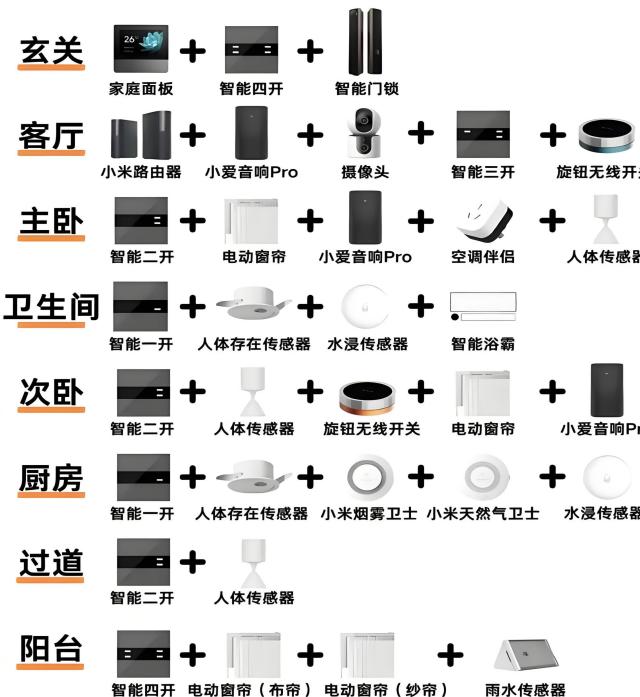
健康舒适维度

智慧便捷维度

## 居住体验健康舒适——未来智能化家居系统

引入智能监测与联动控制，实现空气、温湿、照明与噪声的主动管理，实时维护生理健康与体感舒适，并通过便捷性提升居家幸福与心理愉悦。

### 全屋智能家居套装



### 集成多种设备

通过网络将照  
明、家电等设备集成。

### 实现自动化控制

依据预设条件自  
动调节设备，如智能  
温控自动调温。

### 提供便捷生活体验

用户用手机等远  
程通过手机APP操控  
家居智能设备。



# 04

安全防护可靠



## 安全防护可靠——结构安全

房屋结构、地基基础与抗震设计严格执行国家现行相关标准：选址需避开潜在地质灾害及危险地段，地基基础和邻近永久边坡工程的安全等级宜适当提高；结构承载力、变形及连接需满足对应现行规范要求，楼屋面等效均布活荷载等取值标准亦宜适度提高。在抗震方面，结构抗震等级宜适度提升，或满足抗震韧性星级相关要求；8度及以上地震设防区域可采用减震隔震技术，此外还可通过基于性能的抗震设计方法复核结构抗震性能。同时，需强化混凝土及钢结构构件的耐久性设计与裂缝控制，全方位保障建筑安全稳固。



结构设计楼屋面等效均布活荷载、风荷载、雪荷载取值宜在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB50009有关规定的的基础上增加10%，屋面雪荷载取值尚宜符合现行协会标准《屋面结构雪荷载设计标准》T/CECS796的有关规定。



基础筏板及主体结构均严格按照施工图纸施工，严把施工质量关，所采用主材、消防、人防工程、防水材料均用大厂直供，并有严格的质量监督、检验过程。



采用高强度抗震框架结构，主体建筑材料均通过严格质量检测，抗拉、抗压性能优异。



地基基础及主体结构抗震性能及防水级别均在满足规范的基础上可进行提升。如基础筏板厚度加厚到500mm厚；主体结构含筋率达到 $50\text{kg}/\text{m}^2$ ，整体装饰性构件几乎为零。防水级别也均超过一级防水的要求。

建材防火性能与消防设施必须符合国家标准，保障消防安全；有机建材/制品燃烧性能需符合GB50016/GB50222，从材料源头把控防火安全；疏散通道要畅通无阻，楼梯间、安全出口等标识清晰，便于紧急疏散。配备灭火器、消防栓、烟雾报警器等消防设施，并定期检查确保完好有效。

### 疏散引导系统

设置疏散引导系统，帮助人员在紧急情况下快速、安全疏散。

### 消防设施使用引导

提供消防设施使用引导，使人们能正确使用消防设备，控制火势。

### 安全警示系统

设立安全警示系统，提醒人们注意安全，避免危险。



## 安全防护可靠——用电用水安全保障

在用电安全保障方面，需确保电气线路铺设符合规范，选用合格的配电箱及开关插座，同时规范用电计量、推广节能照明并合理设置插座安装高度，有效防范电气事故。在用水安全保障方面，要保证供水管道无渗漏、水质达标以避免二次污染，同时确保排水系统畅通，防止出现异味倒灌等问题，全方位筑牢用水安全防线。

### 电气线路铺设规范

电气线路铺设应严格执行国家现行安全标准，配置合格的配电箱及开关插座，有效防范电气安全事故。

### 配电箱与插座选择

选用合格的配电箱及开关插座，户内用电计量需清晰准确，推广节能照明产品，插座安装高度应符合规范要求。

### 供水排水安全保障

供水管道应确保无渗漏，水质需符合相关标准并严防二次污染，排水系统应保持畅通并防止异味倒灌。



针对坠落风险，房屋临空部位需设置符合安全标准的防护设施，公共出入口配备雨篷以保障人员出入安全。针对防滑需求，不同功能区域需根据干湿状态达到相应防滑等级，老年人卫生间、坡道及楼梯踏步等特殊部位还需采取额外防滑强化措施，全方位守护居住安全。

### ■ 临空部位防护栏杆

临空阳台、内外廊、上人屋面需设置防护栏杆，净高 $\geq 1.20m$ ，防止人员坠落。

### ■ 外窗台防护设施

临空外窗台高 $<0.90m$ 时，要设置防护设施（高 $\geq 0.90m$ ，从可登踏面起算）。

### ■ 公共出入口雨篷

公共出入口设雨篷，挑出长度 $\geq 1.5m$ ，保护人员出入安全。

### ■ 防滑措施

出入口、平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室及卫生间，干态防滑等级 $\geq Bd$ 级、潮湿状态 $\geq Bw$ 级；室内外活动场所，干态防滑等级 $\geq Ad$ 级、潮湿状态 $\geq Aw$ 级，保障活动安全；老年人卫生间防滑等级 $\geq Aw$ 级；坡道及楼梯踏步，干态防滑等级 $\geq Ad$ 级、潮湿状态 $\geq Aw$ 级，且应设置防滑条等防护措施。



# 05

## 应避免的问题及预防解决措施



# 应避免的问题及预防解决措施——墙皮脱落常见问题及解决方案

## 1、开裂

原因：房屋沉降、材料配比不当、温度变化等。

预防：选用合格建材，按规范要求施工。

解决：清洁裂缝，用弹性抗裂腻子填实。



## 2、起皮

原因：基底粉化、底漆不匹配、基层不洁。

预防：选用合格腻子，控制涂层厚度，使用配套底漆。

解决：局部起皮需铲除并补腻子；大范围起皮应全部铲除，重新施工。



## 3、鼓包

原因：水泥层未清理、基层未干、内部潮湿。

预防：检查基层，确保干燥再施工。

解决：铲除问题墙面，做封闭处理后重新涂刷。



## 4、发霉

原因：渗水、防潮不足、胶水未干。

解决：一般发霉用消毒水或漂白粉清理；窗边发霉需重密封封胶；卫生间附近严重发霉应铲掉重做腻子并刷防潮涂料。

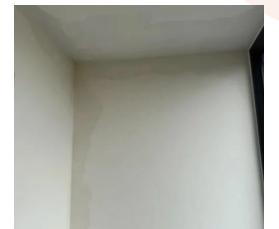


## 5、渗水

原因：冷凝水、水管渗漏、防水层问题、施工不当。

预防：选用高密度砖体，做好试水与外墙防水。

解决：替换或修补水管



## 6、粉化

原因：过度稀释、基底碱度高、湿度大、温度低、基层疏松、涂料质量差。

解决：铲除粉化层，选用优质材料，8°C以下不宜施工，规范稀释，必要时用底漆封固。



## 7、色差

原因：底涂不均、修补材料或工具不一致、二次调色、间隔时间长。

解决：规范施工，同型号同工具一次性调色，根据情况选择局部修补或重做。



## 8、返碱

原因：墙体潮湿、含碱量高。

预防：做好防水，选用低碱材料，规范施工。

解决：清除起碱部位，做防水处理，瓷砖墙面可开槽阻隔。



## 应避免的问题及预防解决措施——卫生间防臭问题及解决方案

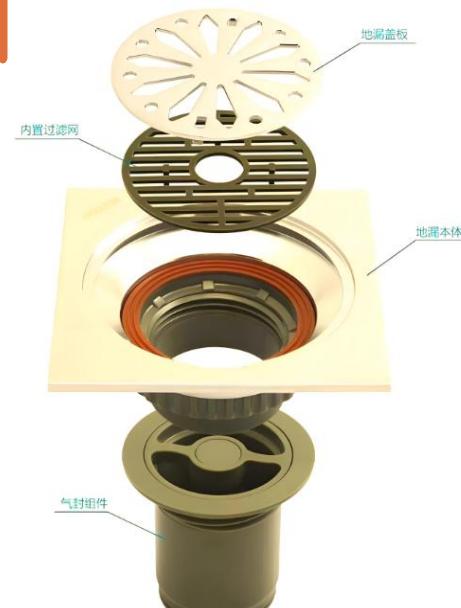
### 地漏防臭味

地漏不仅是卫生间的下水出口，更是隔绝下水道异味的重要屏障，因此选择时需优先关注防臭功能。其防臭效果主要源于弯道密封设计，若想提升防臭性能，可选择深水封、T型结构或铝件盖板类产品。此外，卫生间通用地漏还需具备防反溢功能；洗衣机专用地漏则需侧重防反溢、防干涸特性，避免积水倒灌或异味回流。



### 脸盆下水口反味

面盆下水管应设置存水弯，避免直接接入下水道，其防臭原理与深水封地漏一致；若面盆长期不用，建议暂时密封管口，或定期往里注水以维持水封效果，防止异味返窜。



### 马桶反味

核心原因在于虹吸式马桶的密封性能更优，其与下水道连接处设有密封圈（凹法兰），安装时需确保法兰圈密封良好；若安装错位或使用后老化，易导致马桶反味、漏水。



### 排风口止逆阀

整栋楼的排风公共管道应保持连贯，若排风口未安装止逆阀或止逆阀密封不良，易导致异味返窜，因此排风口须规范安装止逆阀并确保密封效果。



# 应避免的问题及预防解决措施——室内漏水问题及解决方案

## 屋顶漏水

**常见位置：**顶楼屋面、灯槽周围、墙角

**原因：**防水层老化、屋顶排水不畅（积水渗透）、屋顶烟道和排气孔密封不严。

**解决：**及时更换屋面防水层，并按规范要求做好屋面烟道及排气孔周边防水，做好闭水实验。



## 卫生间漏水

**常见位置：**马桶周边、淋浴区墙角下水管附近

**原因：**防水层施工不达标（闭水试验没做好）、地漏堵塞积水渗漏、水管接头老化、地砖缝渗水。

**解决：**屋顶重新做防水，按照规范进行闭水试验，及时清理地漏杂物，更换水管接头修补渗漏砖缝。



## 水管漏水

**常见位置：**墙面无故潮湿、地板发胀

**原因：**PPR水管焊接处漏水，水管老化开裂，金属水管锈蚀穿孔。

**解决：**选用符合国家标准的PPR水管，或及时更换漏水水管。



## 外墙漏水

**常见位置：**靠外墙的室内墙角发霉、鼓包

**原因：**外墙砖或涂料开裂、外墙防水不到位。

**解决：**及时修补砖缝或涂料缝隙，进行防水处理。



## 窗户周边漏水

**常见位置：**窗框边缘、窗台下方

**原因：**密封胶老化开裂、窗台外沿坡度反坡、外墙裂缝渗水。

**解决：**清除旧胶重新打耐候密封胶，及时封堵外墙裂缝。



## 应避免的问题及预防解决措施——梁、楼板裂缝问题及解决方案

### 增大截面加固法

常见位置：梁、柱子

解决：采用共同材料来增大原结构截面面积，以提高其承载力刚度。



### 外包钢加固法

常见位置：梁、柱子、楼板

解决：以角钢外包于构件四角，角钢之间用缀板连接的加固方法。



### 粘贴钢板加固法

常见位置：墙、梁、柱子

解决：以薄钢板通过结构胶粘贴于构件主要受力面，用以提高截面的受弯及受拉承载力。



### 粘贴纤维布加固法

常见位置：楼板、柱子

解决：采用结构胶粘剂将纤维复合材料粘贴于原构件的混凝土表面，以提高截面受弯、受剪及抗压强度的加固方法。



### 高压注胶法

常见位置：楼板、墙

解决：对于裂缝较小的位置，采用高压注胶的方法，对裂缝处起到粘结的作用。

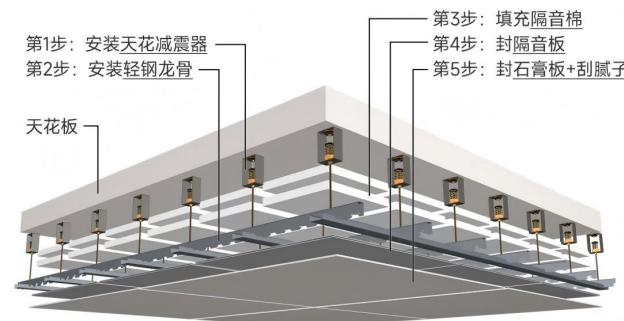
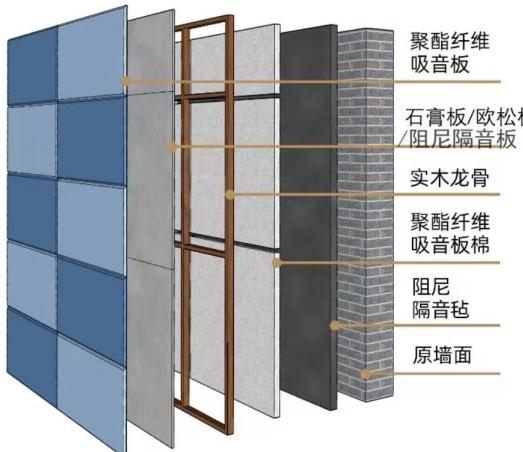
# 应避免的问题及预防解决措施——墙体隔音问题及解决方案

## 噪音的来源

外界产生的声音；楼道公区产生的声音；屋面、室外产生的声音；楼上楼下产生声音。

## 墙体隔音

- ①采用加厚墙体或双层墙体结构（如分户墙厚调整250mm或轻钢龙骨+隔音棉+石膏板）。
- ②使用高密度隔音材料（如隔音毡、吸音板）填充墙体空腔。
- ③对分户墙、临街墙进行重点隔音处理，避免声桥效应。

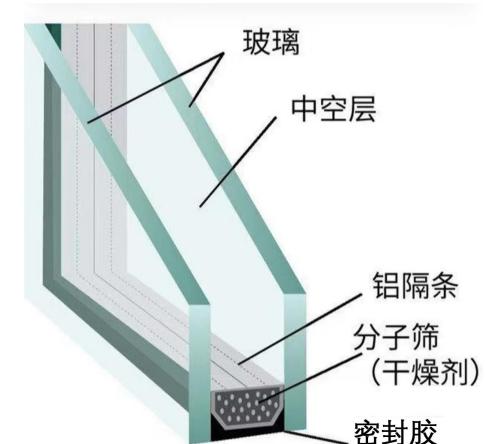


### 注意：

- 1、隔音量约40dB ( $\pm 5$ dB)
- 2、以上步骤仅为隔音层安装，刮腻子后可根据需要进行刷漆或贴墙布等
- 3、装修完厚度约16-18CM

## 窗户隔音

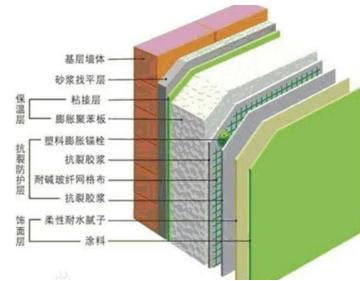
- ①选用双层或三层中空玻璃窗，结合Low-E镀膜技术。
- ②安装密封条、隔音胶条填补门窗缝隙。
- ③采用实木门或内填隔音材料的复合门，门框加装隔音毛条。



## 应避免的问题及预防解决措施——外墙保温做法与措施

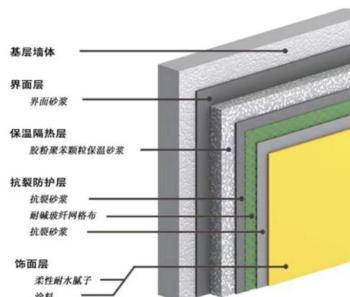
### 1.粘贴保温板外保温系统

该保温构造由粘结层、保温层、抹面层和饰面层组成：粘结层材料为胶粘剂；保温层材料可选用 EPS 板、XPS 板或 PUR 板；抹面层采用抹面胶浆中满铺玻纤网的构造形式；饰面层材料可选用涂料或饰面砂浆；保温板通过胶粘剂固定在基层上。



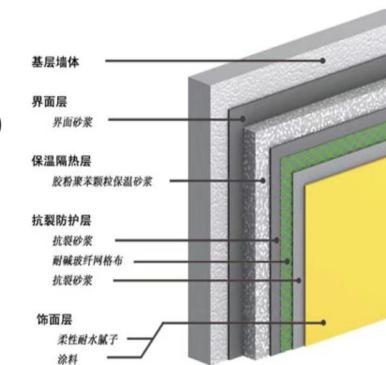
### 2.胶粉聚苯颗粒外墙外保温系统

该保温构造由界面层、保温层、抹面层和饰面层构成：界面层材料为界面砂浆；保温层材料为胶粉 EPS 颗粒保温材料，经现场拌和后涂抹于基层；抹面层材料为抹面胶浆，层中满铺增强网；饰面层可采用涂料或面砖，其中涂料饰面时抹面层应满铺玻纤网，面砖饰面时抹面层应满铺热镀锌电焊网，并通过锚栓与基层可靠固定。



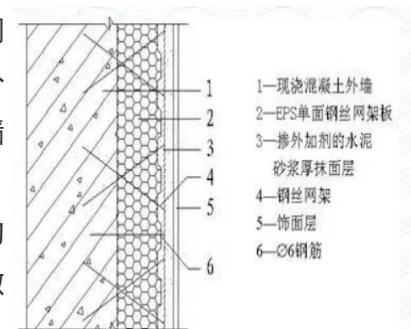
### 3.EPS板现浇混凝土外保温系统

以现浇混凝土外墙作为基层、EPS 板作为保温层，EPS 板内表面（与现浇混凝土接触面）开设矩形齿槽，内、外表面均满涂界面砂浆；施工时将 EPS 板置于外模板内侧，安装辅助固定件后浇筑混凝土，使墙体、EPS 板与锚栓结合为一体；后续在 EPS 板表面做抹面胶浆薄抹面层，层中满铺玻纤网，外表面以涂料或饰面砂浆作为饰面层。



### 4.EPS钢丝网架板现浇混凝土外保温系统

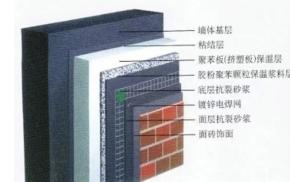
以现浇混凝土外墙作为基层，EPS 单面钢丝网架板为保温层。钢丝网架板中的 EPS 板外侧开有凹凸槽。施工时将钢丝网架板置于外墙外模板内侧，并在 EPS 板上安装辅助固定件。浇筑混凝土后，钢丝网架板表面抹掺外加剂的水泥砂浆厚抹面层，外表做饰面层。以涂料做饰面层时，应加抹玻纤网抗裂砂浆薄抹面层。



## 应避免的问题及预防解决措施——外墙保温做法与措施

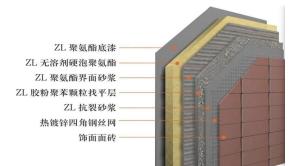
### 5.EPS板现浇混凝土外保温系统

该保温构造由界面砂浆层、内层胶粉 EPS 颗粒贴砌浆料层、EPS 板、外层胶粉 EPS 颗粒贴砌浆料层、抹面层及涂料饰面层构成，其中抹面层应满铺玻纤网。技术要求如下：单块 EPS 板面积不宜大于  $0.3\text{m}^2$ ，其与基层的粘贴面宜开设凹槽。



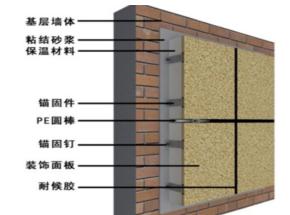
### 6.现场喷涂硬泡聚氨酯外保温系统

由界面层、现场喷涂硬泡聚氨酯保温层、界面砂浆层、找平层、抹面层和涂料饰面层组成。抹面层中满铺玻纤网。



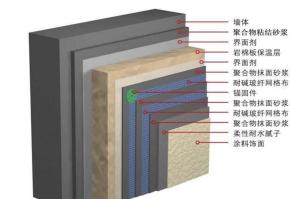
### 7.保温装饰板外保温系统

由胶粘剂、保温装饰板、嵌缝材料、密封材料和辅助固定件构成。施工时，先在基层墙体上做防水找平层，采用以粘为主、粘锚结合的方式将保温装饰板固定在基层上，并采用保温嵌缝材料封填板缝。



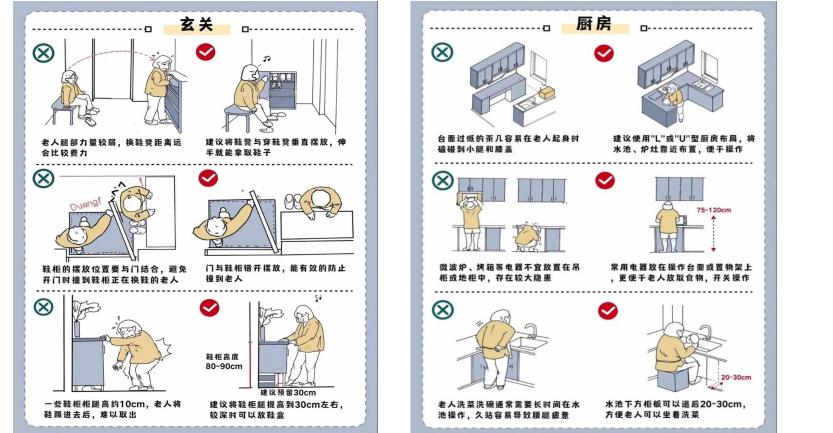
### 8.岩棉薄抹灰外墙外保温系统

由固定层、岩棉板、抹面层和饰面层构成。固定层材料为胶粘剂和锚栓，抹面层材料为抹面胶浆，抹面胶浆中满铺增强网；饰面层材料可为涂料或饰面砂浆。岩棉板主要依靠胶粘剂和锚栓固定在基层，岩棉板与基层墙体的粘贴面积不得小于岩棉板面积的50%。



## 应避免的问题及预防解决措施——适老化（玄关、厨房、卫生间、卧室等）

好房子的适老化设计聚焦安全便捷，在核心空间精准适配老年需求：  
玄关做防滑地面，预留轮椅回转空间，配扶手换鞋凳与矮柜；厨房台面高度适配，地面防滑无高差，设抽屉式收纳、防烫台面与充足照明；卫生间干湿分离，铺防滑地砖，马桶及淋浴区装扶手，设无高差入口、防滑坐凳与紧急呼叫按钮；卧室配感应夜灯、床头扶手，衣柜用推拉门，插座开关位置便于触碰，全程无多余障碍。





## 二、建设做服务的好小区





## 01 打造舒适宜居的小区环境

从健康舒适的物理环境、整洁有序的小区风貌、地域文化的塑造三方面协同推进，打造兼具舒适体感、整洁观感与文化温度的宜居小区。

## 02 完善便捷高效的小区服务

通过优化建筑场所公共功能布局、规整场地空间使用分区、完善交通系统动线设计、补齐服务设施配套短板，保障邻里活动与社区服务场地、明确居民休闲健身等专属区域、减少出行拥堵与安全隐患、满足家门口高频生活需求，全方位构建“步行可达、需求可及”的小区便捷服务体系。

## 03 筑牢安全可靠的小区保障

从安全的无障碍系统、地面防滑与防磕碰、夜间照明、应急避难、安全警示等多维度织密防护网络，全方位为居住安全兜底。

## 打造舒适宜居的小区环境——聚焦小区物理环境建设（小区的声、光、热环境）

为保障居住小区物理环境的舒适度，规划时需考量规划布局不合理导致的采光、通风不足等问题，并通过以下措施有针对性地予以解决。针对声环境嘈杂干扰生活，通过控噪声营造安静氛围；存在局部污染源及扬尘，通过消除污染保障环境清洁；铺装绿化不当引发热岛效应（夏季高温），通过优化铺装、设遮阴以降低热岛强度；空气污染物超标，通过管控保障呼吸健康；冬季风速大，夏季、过渡季通风差，通过调控风速与通风提升舒适度；照明眩光、外窗光照过强影响休息，通过避免眩光、控光照减少干扰。这些管控覆盖规划与环境细节，旨在构建安全健康舒适的宜居小区。



小区声功能规划及管理，要符合《声环境质量标准》GB 3096的2类声环境功能区的标准值内。



无排放性局部污染源、开放性局部污染源和溢出性局部污染源，无扬尘。



采取降低热岛强度措施：70%人行道路用高反射率铺装，25%户外活动场地用透水/高反射率铺装，30%户外活动区有乔木或人工遮阴。

进行环境空气质量监测与管理,小区内环境空气污染物浓度应满足现行国家标准。

室外风环境：冬季人行区域1.5m高度风速 $<5\text{m/s}$ ，活动区风速 $<2\text{m/s}$ ；夏季过渡季无涡旋或无风区。



夜景照明无眩光，控制光照射向住宅外窗，夜住宅外窗垂直照度 $\leq 5\text{lx}$ ，公共活动区眩光值符合规定。



### 清洁卫生管理

清洁卫生管理上，需制定相关制度，做到每日清扫道路，严禁随地吐痰、乱抛废弃物及向楼下泼倒、吊挂杂物。



### 建筑立面规整

建筑立面的设备、管线、广告牌等需规整有序，与立面样式、色彩及整体风貌相协调。



### 绿化设计

绿化设计需满足绿地面积不低于总用地 30% 的要求，植物选用乡土树种，且乔灌草花搭配需层次清晰、季相分明、密度合理。



### 停车管理与规范

停车管理上，统一规划停车位，定期开展巡查和整治工作，及时规整违规停放的车辆，并应向居民宣传车辆有序停放的重要性。



### 基础设施维护

基础设施维护方面，需定期对道路、排污管道、围墙等进行加固维修，保障小区功能正常运行。

### 城市肌理协调

小区建设与城市肌理、风貌、街道立面协调，融入城市整体风格。



### 公共空间艺术化营造

公共空间（街巷、出入口、广场、绿化节点）艺术化营造体现地域特色，打造独特的小区景观。



### 保护和活化利用文物建筑

保护和活化利用文物、历史建筑、传统风貌建筑作为公共设施和文化场所，传承历史文化。



### 建立社区特色

#### 视觉形象体系

构建涵盖专属标识、景观节点、建筑细节及公共设施外观的特色视觉形象体系，既强化辨识度，又提升文化内涵。



## 完善便捷高效的小区服务——生活服务、文化设施与全龄友好（小区配套建筑设施）

### 生活设施服务

小区宜设置超市、银行网点、快递站等生活服务设施。还可根据需求设置食堂、文体场馆、儿童游戏室、医疗/心理服务、宠物活动场（有隔离围栏、娱乐、饮水、粪便收集等设施）。



### 幼儿托育场地

幼儿托育场地围绕“安全优先、适配成长、便利家长”目标，从选址（远离噪音、近住宅）、安全（围栏、软地、圆角家具等）、功能（游戏、生活、启蒙分区）设计；同时控制容纳规模、预留室外空间，避免受其他功能区干扰，满足幼儿需求与家长便利。



### 文化设施

主要包括含棋牌、书画等功能区的社区综合文化活动室、阅览室、儿童文化活动区、社区文化宣传栏等，以及可举办活动的小型文化广场或多功能厅，满足不同年龄段居民阅读学习、亲子互动、文化交流与休闲娱乐需求。



### 养老适老空间

养老适老空间设计应符合现行行业标准，以“安全便利、舒适关怀、兼顾社交”为原则，从安全（防滑、扶手等）、功能（休息、康复、文娱分区等）、细节（柔光、放大标识等）维度设计；旨在适配老年人生理与精神需求，全方位保障其使用体验。



**活动场地功能设施**

小区宜设置广场、绿地、活动场、滨水空间等公共空间，服务半径 $\leq 150m$ ，方便居民使用。活动场地能满足居民户外休闲、健身需求，配备相应设施。拥有至少3种功能的健身器具，及专用健身步道/慢跑道，宽度 $\geq 1m$ ，长度 $\geq$ 红线周长 $1/3$ 且 $\geq 100m$ 。

**活动场地日照要求**

小区宜根据地区特点、人群诉求、服务半径等设置全龄活动场地及设施，50%以上的活动场地在冬至日日照时长 $\geq 3h$ ，为居民提供充足的阳光活动空间。场地还需配明显易辨识的儿童设施，以及座椅、避雨遮阳设施。

**公共绿地达标**

公园、小广场等遵循开放、复合、尺度适宜的原则进行统筹布置。新建5/10分钟生活圈，人均绿地 $\geq 1.0m^2/人$ ，新建居住街坊 $\geq 0.5m^2/人$ ，改造 $\geq 0.35m^2/人$ ，保证居民有充足的绿色空间。

**公共空间设施配备**

公共活动场地和集散空间满足不同人群需求，配置篮球、排球等多功能运动场地。设置健身设施，配置休息座椅、急救器材，且符合无障碍设计，方便居民使用。公共空间配备休息座椅、垃圾箱、信息栏等设施。活动场地有避雨遮阳措施，且100m内设有公厕，包含无障碍厕位和洗手盆。

健康舒适维度

绿色低碳维度

智慧便捷维度

完善便捷高效的小区服务 ——公共交通、机动车、自行车、步行系统建设（小区交通系统）

社区道路规划遵循安全便捷、尺度适宜、公交优先、步行友好的原则，采用“小街区、密路网”组织方式，既能高效连接城市轨道交通，又保障应急车辆通行。

### 公共交通系统

小区公交500m覆盖率达100%，或轨道800m覆盖率达70%，并配备人性化服务设施，方便居民出行。



### 步行系统

步行系统具备连续性、安全性且无障碍，能便捷接驳公共交通站点，方便居民出行。道路断面适配步行与骑行，人行道宽度≥2.5m，以保障行人需求，全方位鼓励居民绿色出行。



### 自行车系统

小区自行车交通系统需连续、安全、通达，并符合三项规定：自行车道应连续无障、配备道路设施，且需提供非机动车停车设施。



### 机动车系统

小区配建机动车位达标，在高密度区还设置了上限，采用地下/立体停车方式。设有室外电动车充电场所，户配车位预留充电条件，统筹资源管理，杜绝乱停占消防通道现象。



健康舒适维度

绿色低碳维度

智慧便捷维度

## 完善便捷高效的小区服务 ——便民服务设施（小区服务设施功能）



### 智能便民设施

小区的智能便民设施需以贴合日常需求、降低使用门槛、适配全人群为核心，让智能快递柜和自动售货机满足基础需求，形成以24小时自助服务站为核心的便民网络。



### 垃圾收集分类

小区生活垃圾需按当地标准100%分类收集、密闭化收储，建设分类收集点与收集站，资源化率达65%；易设新型分类收集设施，建设社区化处理设施。



### 电动车配建

小区配建机动车位达标（高密度区设上限），采用地下/立体停车。设室外电动车充电场所，户配车位预留充电条件。集中停放区和充电场所宜设置视频监控系统，并杜绝乱停乱放挤占消防通道。



### 体育健身

小区体育健身设施需围绕“全龄适配、安全实用、科学布局”核心原则，既要覆盖不同年龄段居民运动需求，又要保障使用安全与体验舒适。不同功能的健身器具≥3项。



### 生活服务

小区生活服务需以“全场景覆盖、便捷贴心、精准满足”为目标，聚焦居民“最后一公里”生活需求。基础服务上，需配套便利店、生鲜超市、快递驿站、家政服务点等。



### 安全的无障碍系统

无障碍建设应符合国家规范，坡道需连续、防滑、平整、无反光/低反光（防滑等级Ad/Aw）。临空侧扶手处设安全阻挡。



### 地面前滑与防磕碰

小区从安全韧性角度对以下两部分提出要求。地面防滑：室外地面面层防滑等级 $\geq Aw$ ，或采用防滑处理措施。防磕碰：公共区域构筑物、杆件阳角宜圆角设计。



### 夜间照明系统

小区夜间照明安全指出在人流量较高的道路，平均照度维持值在《城市道路照明设计标准》CJJ45基础上应提高一级。



### 应急避难场所

小区应急避难场所应平坦、空旷、易排水、便救援；疏散通道有效宽度 $\geq 4m$ ，净高 $\geq 4m$ ；缓冲带宽度 $\geq$ 相邻建筑高度1/2。



### 安全警示牌标识

明确安全警示牌的悬挂张贴范围与标准，通过清晰的标识引导居民行为、规避安全隐患，营造安全、有序、和谐的居住环境，结合小区实际情况，制定细则。

## 筑牢安全可靠的小区保障——安全防护设施（小区安全与防护）



### 消防疏散

小区需确保消防通道、疏散楼梯和安全出口畅通无阻，宽度符合标准（如消防车道 $\geq 4$  m、疏散走道 $\geq 1.1$  m），并在单元附近预留消防车停车空间，高层住宅户内疏散距离 $\leq 15$  m；定期维护检测疏散指示标志及自动喷水灭火系统；门禁系统与消防联动，紧急时自动解锁；每年至少组织一次消防演练，提升居民应急能力。



### 电动车安全防护

停放充电场所集中设置，距门厅开口/安全出口 $\geq 6.0$  m，地下/半地下车库配自动喷水等系统，定期警示违规行为，充电区电力供应能力 $\leq$ 高峰需求30%。划定符合防火标准的电动车集中停放充电区，配备专用充电桩，严禁电动车及电池入楼道、入户停放充电，集中区域需设防火分隔、灭火器材及监控。



### 防溺水

小区内景观池、人工湖、游泳池、水塘及临湖临河区域等水域，需设防护栏、以及明显警示标志，并配备救生圈、救生杆等应急救援器材（泳池另需专业救援设施）；定期检查维护临水护栏等安全设施，临湖临河小区实行24h监控，儿童戏水池专人值守，并向居民普及防溺水知识，尤其加强未成年人监护提醒。



### 防高空坠物

小区应采取措施降低高空坠物风险，需满足：建筑物、构筑物的外围护结构、立体绿化及公共区域的广告牌、公示牌、路灯等，其安装和维护要符合安全防护要求；对存在高空坠物风险的区域，需设置带安全防护的警示与引导标识系统，并实行7×24h动态监控；同时在行走区域周边设置景观绿地、防护设施等缓冲区与隔离带，以降低坠物风险。



### 智能预警系统

小区的智慧预警系统需实时监测消防隐患、电动车违规入户、高空坠物、水域异常及电梯故障等风险，能自动识别并向物业/居民推送预警信息，且与消防、门禁等系统联动；同时需保障数据安全、定期维护设备，避免侵犯居民隐私，确保预警精准、响应及时。



### 三、打造抓管理的好社区





## 01 治理有序、和谐共生的社区生态

社区在组织力、凝聚力、安全力方面表现  
出色，实现治理有序、文化和谐、安全有保障。

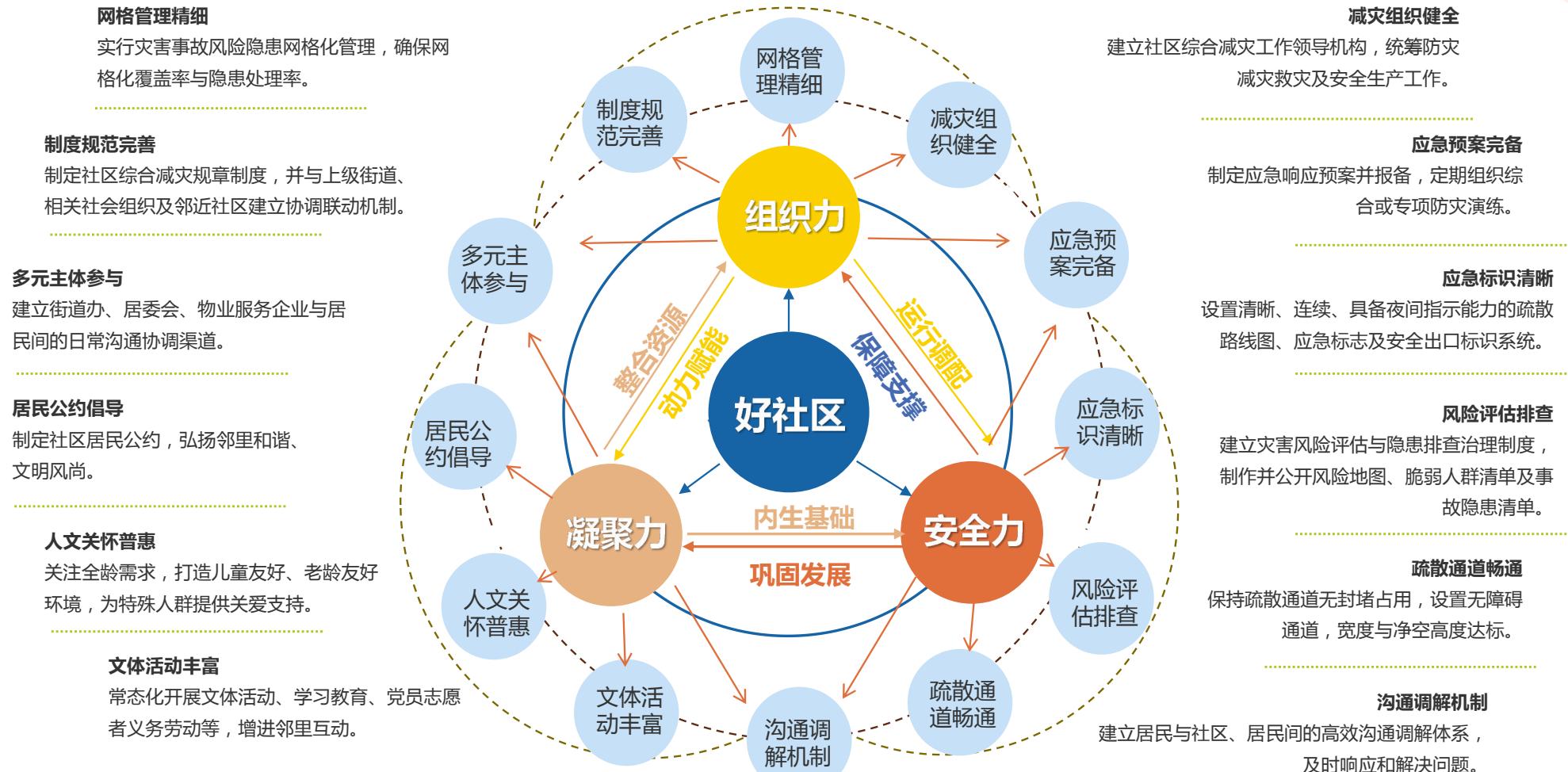
## 02 优势凸显、价值提升的社区区位

从韧性维度、交通维度、环境维度、资源维  
度提升区位优势，构建优势凸显、价值提升的  
社区区位。

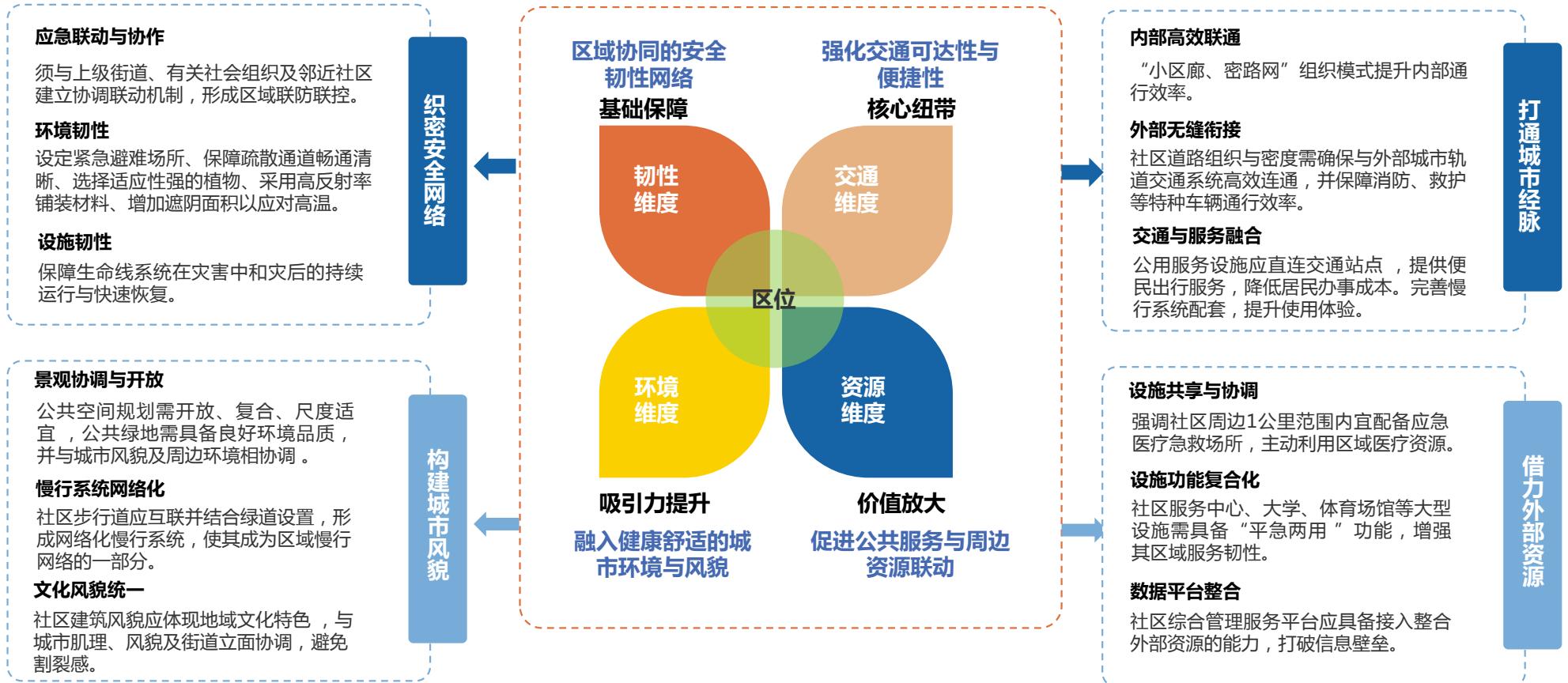
## 03 科技赋能、服务高效的智慧社区

系统整合、数据平台建设、智慧服务拓展等  
综合规划科学合理，支撑社区高效运行。

## 治理有序、和谐共生的好社区——组织力、凝聚力与安全力的保障与运行



## 优势凸显、价值提升的社区区位——“四个维度”的区位优势构建



“好社区”的区位优势强调通过韧性、交通、环境、资源四个维度的规划建设，最大限度地利用区位优势或弥补区位劣势，最终提升社区的价值与吸引力。

## 科技赋能、服务高效的智慧社区组织架构

