

辽宁省“好房子”评价导则（试行）

辽宁省住房和城乡建设厅

2025年12月

前 言

为贯彻住房和城乡建设部关于建设“好房子”、“好小区”、“好社区”、“好城区”的工作部署，落实辽宁省委省政府关于加快推进“好房子”建设落地的工作要求，规范完善“好房子”评价方法和体系。按照省住房和城乡建设厅工作安排，结合我省的住宅建设情况，经过深入调查研究，总结工程实践和评价经验，在广泛征求意见的基础上形成本导则。

本导则的主要内容：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 安全耐久；5. 健康舒适；6. 绿色低碳；7. 智慧便捷；8. 和谐美好；9. 提高创新。

本导则由辽宁省住房和城乡建设厅负责管理，由中国建筑东北设计研究院有限公司负责具体技术内容的解释。本导则的某些内容可能涉及专利，发布机构不承担识别专利的责任。

本导则在执行过程中，请各单位注意总结经验，积累技术资料，执行过程中如有意见或建议，请将有关技术资料反馈到中国建筑东北设计研究院有限公司（地址：沈阳市光荣街65号，邮编：110065，E-mail：357829722@qq.com）。

主编单位：中国建筑东北设计研究院有限公司

编制人员：	曹 辉	乔 博	陈志新	金 厦	陈天禄
	梁 峰	赵 磊	张学刚	曹立强	江 滢
	朱 江	高 嵩	王洪波	刘若愚	朱文敏
	王玉栋	李 威	尤 锐	景 毅	江启嘉
	叶长森	耿海涛	孙巧玲	王颖蕊	张信龙
	鞠瑞馨	马福多	潘 磊	肖 勇	尹 婷
审查人员：	张晓明	田 天	于永彬	朱宝旭	王 蒙
	秦 姗	吕伟娅			

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 评价方法	3
4 安全耐久	6
4.1 控制项	6
4.2 评分项	10
5 健康舒适	16
5.1 控制项	16
5.2 评分项	19
6 绿色低碳	24
6.1 控制项	24
6.2 评分项	27
7 智慧便捷	32
7.1 控制项	32
7.2 评分项	32
8 和谐美好	40
8.1 控制项	40
8.2 评分项	42
9 提高创新	45
9.1 一般规定	45
9.2 加分项	45
附录 A 好房子评价指标一览表	48
附录 B 好房子评价得分与结果汇总表	74
附录 C 好房子预评应提交的资料清单	75
附录 D 好房子中期检查应提交的资料清单	76
附录 E 好房子终评应提交的资料清单	77
本导则用词说明	78
引用标准名录	79

1 总 则

1.0.1 为贯彻落实国家关于住房城乡建设高质量发展的要求，实现建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”目标，更好地满足人民群众对美好居住生活的需求，制定本导则。

1.0.2 本导则适用于辽宁省行政区域内新建商品住宅的好房子性能评价，不包括农村居民自建住房的性能评价。保障性住房、既有住宅改造项目宜参照执行。

1.0.3 评价遵循可持续发展理念，坚持以人民为中心，结合所在地域的气候、环境、资源、经济、人文等特点，对住宅建筑全寿命期内的安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷、和谐美好等性能进行综合评价。

1.0.4 好房子的评价除应符合本导则的规定外，尚应符合国家、行业和辽宁省现行有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 好房子 high-quality housing

本导则中好房子指立足住房高质量发展和人民群众对居住品质升级的需求，满足安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷要求，在服务运维方面有较大提升的高品质住宅。

2.0.2 全龄友好 age-friendly

针对老年、青壮年、少年、儿童等各个年龄段的特点，提供相应的人性化设计与服务设施，满足不同年龄层次人群出行、健身、交流等方面的需求。

2.0.3 人体工程学 ergonomics

使工具、设施及环境尽量适合人体的构造、尺度和自然形态，从而尽量减少长期使用造成疲劳或损伤的科学。

2.0.4 直饮水 fine drinking water

原水经深度净化处理达到标准后，供给使用者直接饮用的水。

2.0.5 新风系统 fresh air system

为满足卫生要求、补充排风或维持空调房间正压而向房间供应经处理的室外空气的系统。

2.0.6 建筑电力交互 grid-interaction of building

应用信息通信技术，使建筑与电网进行用电信息交互，实现电力供需双向调节的建筑用能管理技术，由产能装置、储能设施调节装置以及用电设备构成。

2.0.7 智慧楼宇 smart building

以单栋住宅建筑为平台，基于对各类智能化信息的综合应用，集架构系统、应用、管理及优化组合为一体，具有感知、传输、记忆、推理判断和智能决策的综合智慧能力。

2.0.8 数字家庭 digital home

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。

2.0.9 数字家庭平台 digital home platform

提供设备控制、数据交互、服务共享等功能，实现家居智能化，满足用户在线获取社会化服务、政务服务等需求的软件系统。

3 基本规定

3.1 一般规定

3.1.1 评价对象应符合规划要求。评价对象的体量、高度、界面、色彩、材质等除应与国土空间规划相协调、满足城市设计控制要求外，尚应满足周边配套设施的要求。

3.1.2 涉及人民防空工程、绿色建筑、建筑节能、海绵城市、建筑装配率、道路、绿地、停车数量和配套设施等指标，应满足当地的相关要求。

3.1.3 评价对象的运维应提供全方位的基础服务，并充分考虑业主的个性化需求，有针对性地提供增值服务；整体运维中应满足智慧物业、完整社区建设的要求。

3.1.4 采用新材料、新技术、新工艺、新设备时，应明确其性能参数、构造措施和验收标准。

3.2 评价方法

3.2.1 评价应以单栋建筑或建筑群为评价对象。涉及系统性、整体性的指标，应基于住宅所属项目的总体情况进行评价。

3.2.2 评价工作应按预评、终评两个环节进行。预评应在施工图设计通过辽宁省建设工程施工图数字化审查系统审查合格后进行，终评应在项目竣工验收备案满一年后进行。评价部门应在主体结构和装饰装修施工阶段进行中期检查。

3.2.3 好房子项目评价进行终评时，应满足以下条件：

- 1 项目竣工验收备案满一年；
- 2 施工验收质量等级应达到优良；
- 3 新建住宅项目的入住率不低于60%。

3.2.4 申请评价方应对参评项目进行全寿命期的技术和经济分析，选用适宜技术、设备和材料，对规划、设计、施工、运维阶段进行全过程控制，并应在评价时提交项目说明、项目图纸和审批材料等相关文件。申请评价方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

3.2.5 评价的指标体系由安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷、和谐美好共5类基础指标和提高创新1类加分指标组成。每类基础指标均包括控制项和评分项。

3.2.6 预评应审查项目规划、设计方案、技术经济指标、新技术和新材料应用情况等，申报方提交的资料应符合本导则附录C的规定。参评项目满足所有控制项后，依据本导则内容进行预评价，按照最终得分给予预评价定级。

3.2.7 中期检查应检查预评指标的落实情况、建材和部品质量，以及工程施工质量等。申报方提交的资料应符合本导则附录D的规定。中期检查不满足相关要求，应进行及时修正改进。

3.2.8 终评应检查预评和中期检查指标的落实情况、修正情况、竣工验收情况、新技术和新材料的最终应用情况和服务运维情况等。申报单位提交的资料应符合本导则附录E的规定。依据终评最终得分对“好房子”评价认定。

3.2.9 多功能组合建造建筑的住宅部分，应按本导则全部评价条文逐条对适用的区域或部分进行评价，确定各评价条文的得分。

3.2.10 好房子评价的分值设定应符合表3.2.10的规定。

表 3.2.10 好房子评价分值

评价内容	评分项满分值					加分项分值
	安全耐久 (Q_1)	健康舒适 (Q_2)	绿色低碳 (Q_3)	智慧便捷 (Q_4)	和谐美好 (Q_5)	提高创新 (Q_A)
评价分值	30	30	15	15	10	15

3.2.11 好房子评价的总得分应按下式进行计算：

$$Q=Q_1+Q_2+Q_3+Q_4+Q_5+Q_A$$

式中： Q —总得分；

$Q_1\sim Q_5$ —分别为评价指标体系5类指标（安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷、和谐美好）评分项得分；

Q_A —提高创新加分项得分。该项总分值25分，当得分超过15分后，按15分计算，不再额外计算超出分值。

3.2.12 控制项的评价结果为符合或不符合；控制项全部符合后，方可进行评分项及加分项的评价。得分项评价时，每类指标的评分项得分不应小于其满分值的40%。

3.2.13 好房子的评价结果共分为三级，分别为**A级**、**AA级**和**AAA级**。实行分类评价方法，具体评价分值见表**3.2.13**。

表 3.2.13 好房子评价等级分级

评价等级	A级	AA级	AAA级
评价分值（总得分）	≥60分	≥80分	≥90分

注：1 预评不包含和谐美好项。

2 预评按本表各级分值的90%作为该等级的评价分值。

3 AA级、AAA级好房子层高不低于3.15m。

4 安全耐久

4.1 控制项

4.1.1 参评对象应对场地选址安全进行综合评估，出具风险评估报告。确保选址场地不受山体滑坡、泥石流、山洪、地震断裂等自然灾害的影响。

评价内容：

- 1 应避开可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流等的地段；
- 2 应避开地震断裂带上可能发生地表错位的部位。

4.1.2 参评对象选址应保证场地与危险化学品、易燃易爆品、电磁辐射等危险源的距离符合有关安全规定。

评价内容：

- 1 应避开易燃易爆危险品场所的火灾爆炸事故影响范围；
- 2 与相邻建筑的距离应符合现行国家消防技术标准的规定；
- 3 建筑场地内应无电磁辐射。

4.1.3 参评对象选址宜避开噪声污染、光污染严重区域。当无法避开时，应采取相应的降低噪声和光污染的防护措施。

4.1.4 参评对象选址在土壤存在污染的地段，必须采取有效措施进行无害化处理，并应达到居住用地土壤环境质量的要求。

4.1.5 参评对象设计工作年限不应低于表4.1.5的规定。

表 4.1.5 参评对象设计工作年限

类别		设计工作年限
建筑结构		不应低于50年
防水工程	屋面	不应低于20年
	室内	不应低于25年
	地下	不应低于建筑结构设计工作年限
外窗		不应低于25年
外墙外保温系统		不应低于25年

4.1.6 参评对象结构形式应满足安全耐久要求。

评价内容：

- 1 承载力、变形及连接应符合国家及行业现行有关标准的规定；
- 2 如采用木结构时，应组织相关技术论证。

4.1.7 参评对象中的附属机电设施、设备应保证其安全性。

评价内容：

- 1 附属机电设备当处于外倾斜和水平倒挂状态时应可靠连接并采取防坠落措施；
- 2 给排水管道、消防管道、供暖空调冷热水管道、送排风道、电缆桥架、燃气管道等应按照现行国家规范要求采取抗震动措施。

4.1.8 工程采用的主要材料、构配件和设备、易出现质量问题的部位、工序隐蔽处做好过程影像资料留存。

评价内容：检验和验收应符合现行国家标准《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032的有关规定。

4.1.9 参评对象选用混凝土结构时，梁、柱受力钢筋和楼板钢筋应选用高强度钢筋。

评价内容：梁、柱受力钢筋和楼板配筋采用400MPa及以上级别的热轧带肋钢筋比例大于85%。

4.1.10 参评对象的内部公共区域，装修时含有机物的各类建筑材料和制品的燃烧性能应适当提高。

评价内容：

- 1 含有机物的各类建筑材料和制品的燃烧性能符合现行国家标准的有关规定；
- 2 当以上各类建筑材料和制品依据现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222有关规定燃烧性能可以降低一级时，不应降低标准。

4.1.11 参评对象中燃气管道合理敷设，定期维护，报警系统、燃具满足现行标准及管理部门的要求。

评价内容：

- 1 燃气管道及设施不应设置在卧室、起居室、卫生间、浴室，以及电梯井、通风道、排气道、暖气沟等竖井或沟槽内；

2 连接灶具软管的使用年限不应低于燃具报废年限,家庭用户管道应设置当管道压力低于限定值或连接灶具管道的流量高于限定值时能够切断向灶具供气的安全装置;

3 应选用带熄火保护装置的家用燃具;

4 燃气灶、燃气热水器、燃气采暖热水炉等应设置在通风良好、具有给排气条件、便于维护操作的厨房、阳台、专用房间等符合燃气安全使用要求的场所;

5 用燃气场所应安装燃气报警器。

4.1.12 参评对象建筑应具备防止人员坠落和坠物伤人的性能。

评价内容:

1 临空的阳台、内外廊和上人屋面周边应设置防护栏杆,栏杆净高不应低于1.20m;

2 临空外窗的窗台面距室内地面的高度小于0.90m时,应设置防护设施,防护设施的高度应由室内地面或可踏部位顶面起算,且不应小于0.90m。凸窗窗台高度小于或等于0.45m时,防护设施高度应从窗台面起算,且不应小于0.90m;凸窗窗台高度大于0.45m时,防护设施高度应从窗台面起算,且不应小于0.60m;

3 栏杆应采取防止攀登的措施,竖向杆件间的净距不应大于0.11m;

4 临空且下部有人员活动的栏杆,底部0.10m高度范围不应留空;

5 公共出入口应设置雨篷,雨篷挑出长度不应小于1.50m,有人员行走或停留的周边区域应进行警示,并应设缓冲区、隔离带或栏杆;

6 外围护或装饰材料应与主体结构可靠连接,屋面瓦材采取防滑落、防风揭措施;

7 屋面或雨篷等部位应设防冰坝、冰锥措施。

4.1.13 参评对象应采用防滑措施来提高在人员活动的区域地面的防滑性能。

评价内容:

1 出入口及平台、公共走廊、电梯厅、厨房、卫生间地面的防滑等级,对于干态地面和潮湿地面,分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的 B_d 级和 B_w 级;

2 室外活动场所地面的防滑等级,对于干态地面和潮湿地面,分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的 A_d 和 A_w 级;

3 专供老年人使用的卫生间地面的防滑等级,不应低于现行行业标准《建筑

地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的A_w级；

4 坡道、楼梯踏步防滑等级，对于干态地面和潮湿地面，分别不应低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的A_d和A_w级，并应采用防滑条等防滑措施。

4.1.14 参评对象室内应杜绝结露的发生。

评价内容：

1 在室内设计温度、湿度条件下，屋面、外墙、地面、与室外空气直接接触的楼面等内表面不应结露；

2 屋面、外墙内部在正常使用过程中不应产生冷凝。

4.1.15 参评对象的配套用房应有防水淹性能。

评价内容：存在地下部分或地下配套用房的参评对象应在地下车库入口、地下配电室、地下水泵房等处，设置挡水板，储备挡水沙袋等防水淹措施。防淹设计水位不小于0.30m。

4.1.16 参评对象应保证屋面、外墙等部位的综合防水性能。

评价内容：屋面、外墙等部位的防水性能达到现行国家标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030规定的一级。

4.1.17 参评对象门窗应具备良好的耐久性能。

评价内容：门的反复启闭次数不应少于100,000次，窗的反复启闭次数不应少于15,000次，反复启闭性能试验应符合现行国家标准《门窗反复启闭耐久性试验方法》GB/T 29739的规定。

4.1.18 参评对象的外露木材、钢材等应进行防腐、防虫、防潮处理。

评价内容：

1 木构件与墙面、地面交界处，应进行防潮、防腐处理，木材防腐、防虫的处理方法应符合现行国家标准《木结构设计标准》GB 50005的规定；

2 白蚁危害发生区应按照《城市房屋白蚁防治管理规定》（中华人民共和国建设部令第130号）、《房屋白蚁预防技术规程》JGJ/T 245和地方房屋白蚁防治技术等规范、规程进行白蚁检测和防治的相关设计；

3 滨海地区外露建筑构件和室外通风、空调等设备应采取防盐雾腐蚀措施。

4.1.19 参评对象应采取措施杜绝场地内的车辆带来的安全风险。

评价内容：

- 1 合理组织场地内车行流线，避免人车混行；
- 2 停车场（库）出入口应有良好的通视条件，设置合理的坡度和转弯半径，并有明显的指示标志；
- 3 合理规划电动自行车集中充电和停放区域，应方便停放、存取、安全充电，满足防火设计要求；
- 4 小区采用减速带、路口抬升、车道窄化、曲线型道路设计等措施降低车速。

4.2 评分项

I 材料部品

4.2.1 参评对象工程的质量验收过程中，加强对材料、零件和部件进场验收见证取样送样数量和隐蔽工程质量验收抽样检查。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

- 1 材料、零件和部件进场验收见证取样送样数量和隐蔽工程质量验收抽样检查数量比国家标准检查数量增加10%，本款评价分值为0.5分；
- 2 隐蔽工程质量验收抽样检查数量比国家标准检查数量增加10%，并留存验收影像记录文件备查，本款评价分值为0.5分。

4.2.2 参评对象考虑提高其结构耐久性的相关设计或技术措施。本条评价分值为1.0分，满足3款之一即可得分。

评价内容：

- 1 混凝土结构中最外层钢筋的保护层厚度比按现行国家标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010中对设计使用年限50年的混凝土结构规定的最小厚度增加5mm；
- 2 当选用钢结构时，在不减薄防腐涂层厚度的前提下，采用耐候型结构钢或耐候型防腐涂料；
- 3 当选用木构件时，采用防腐木材、耐久木材或耐久木制品等措施。

4.2.3 参评对象采取减少混凝土开裂的技术措施。本条评价分值为1.0分。

评价内容：混凝土在原材料选用、配合比设计、施工和养护等环节采取减少

开裂的技术措施。

4.2.4 参评对象选择具备优异耐候耐久性能的装饰装修材料。本条评价总分为1.5分。

评价内容：

1 外墙涂料耐人工气候老化性能不低于现行行业标准《建筑外墙涂料通用技术要求》JG/T 512规定的Ⅲ级，本款评价分值为0.5分；

2 墙裙等日常易触及部位内墙涂料的耐洗刷性不低于2000次，耐洗刷性的测定符合现行国家标准《建筑涂料 涂层耐洗刷性的测定》GB/T 9266的有关规定，本款评价分值为0.5分；

3 楼面和地面的有釉瓷砖按现行国家标准《陶瓷砖试验方法第7部分：有釉砖表面耐磨性的测定》GB/T 3810.7测定的耐磨性不低于4级；无釉瓷砖按现行国家标准《陶瓷砖试验方法第6部分：无釉砖耐磨深度的测定》GB/T 3810.6测定的磨坑体积不大于127mm³，本款评价分值为0.5分。

4.2.5 参评对象中使用率高的外围护门窗构件和配件具备优异的耐久性能。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 不同设计工作年限的构件组合时，采用便于分别拆换的构造，本款评价分值为0.5分；

2 活动配件设计工作年限与构件相同，本款评价分值为0.5分；

3 门的反复启闭次数不少于120,000次，本款评价分值为0.5分；

4 窗的反复启闭次数不少于25,000次，本款评价分值为0.5分。

4.2.6 参评对象提高其使用的设备管线耐久性能。本条评价总分为1.5分。

评价内容：

1 给水管道采用不锈钢管、铜管，本款评价分值为0.5分；

2 热水供暖管道供回水干管采用热镀锌钢管、无缝钢管或钢塑复合管，本款评价分值为0.5分；

3 户内供暖管道采用塑料管时，采用具有阻氧性能、防腐性能的管材和配套管件，本款评价分值为0.5分。

II 安全性能

4.2.7 参评对象的主体结构具备一定的适变性能。本条评价分值为1.0分，60%户型满足2款之一即可得分。

评价内容：

1 采用混凝土框架结构、钢结构、木结构的结构体系，梁、柱的布置与户型匹配良好，避免非填充墙下布置次梁或适度采用大板方案，避免因空间和功能变化进行的结构构件拆改造成安全和耐久问题；

2 采用混凝土剪力墙结构时，每户至少有一处剪力墙之间不小于2个开间或距离不小于5.4m。

4.2.8 参评对象采用先进科学的抗震性能化设计，提高其抗震安全性。本条评价分值为2.0分，满足3款之一即可得分。

评价内容：

1 结构抗震等级在现行国家标准《建筑抗震设计标准》GB/T 50011有关规定的基礎上提高一级；

2 满足《基于保持建筑正常使用功能的抗震技术导则》RISN-TG046-2023设计的项目；

3 采取减震或隔震设计措施提高建筑的抗震性能。

4.2.9 参评对象的地基基础及临近住房的永久边坡工程，有优异的安全性能。本条评价总分值为1.0分。

评价内容：

1 地基基础的设计等级在现行国家标准《建筑地基基础设计规范》GB 50007有关规定的基礎上提高一级，已为甲级时可不再提高，本款评价分值为0.5分；

2 临近住房的永久边坡工程安全等级在现行国家标准《建筑边坡工程技术规范》GB 50330有关规定的基礎上提高一级，已为一级时可不再调高，本款评价分值为0.5分；

3 参与评价对象无第2款情况时，满足第1款，即可得1.0分。当参评对象附近楼建筑高度范围内具备第2款情况时，以上2款均满足时，得1.0分。

4.2.10 参评对象的活荷载、风荷载指标与性能适度提高。本条评价总分值为1.0分。

评价内容：

1 结构设计楼（屋）面等效均布活荷载在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009有关规定的基礎上增加1kN/m²，本款评价分值为0.5分；

2 风荷载取值在现行国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009有关规定的基礎上增加10%，本款评价分值为0.5分。

4.2.11 参评对象的防火性能与外墙保温系统设计，在满足国家现行标准的前提下适度提高。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 二类高层住宅的耐火等级为一级，本款评价分值为0.5分；

2 二类高层住宅及单多层住宅设置火灾自动报警系统，该系统具备将报警信息同时传至消防控制室的功能，本款评价分值为0.5分；

3 二类高层住宅，每户设有一间具有耐火完整性不小于1.0h的外窗、耐火极限不低于2.00h墙体和乙级防火门构成的安全房间，本款评价分值为0.5分；

4 建筑外墙保温采用燃烧性能A级的材料或制品，本款评价分值为0.5分。

4.2.12 参评对象的门窗具备相应的安全性能。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 单元门采用可调力度的闭门器或采取其他防夹伤的措施，本款评价分值为0.5分；

2 户门防盗安全级别不低于现行国家标准《防盗安全门通用技术条件》GB 17565规定的3级，本款评价分值为0.5分；不低于2级，本款评价分值为0.3分；

3 户门耐火性能不低于现行国家标准《防火门》GB 12955规定的乙级，本款评价分值为0.5分；

4 外门窗设置入侵报警设施，使用的玻璃选用安全玻璃，本款评价分值为0.5分。

4.2.13 参评对象具备优异的防雷性能。本条评价分值为1.0分。

评价内容：住房防雷接地电阻限值减半或在配电箱设过欠压保护装置。

4.2.14 参评对象中燃气管道和相关设备在符合现行国家有关标准外，具备更高安全性能及保障措施。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 在燃气引入管处设置紧急自动切断装置，本款评价分值为0.5分；

- 2 安装燃气设备的住宅采用物联网智能燃气计量表,本款评价分值为**0.5分**;
- 3 安装燃气设备的住宅设置联网型燃气泄漏报警器,将报警信息同时传至消防控制室或燃气供应中心,本款评价分值为**0.5分**;
- 4 燃气报警器与户内紧急切断阀联动,本款评价分值为**0.5分**。

4.2.15 参评对象的外墙外保温系统牢固程度适当提高。本条评价分值为**1.0分**,满足3款之一即可得分。

评价内容:

- 1 岩棉外墙外保温系统在满足《岩棉薄抹灰外墙外保温工程技术标准》JGJ/T 480基础上,岩棉条的有效粘结面积不小于**75%**,岩棉板的有效粘结面积不小于**70%**,锚栓用量不小于**10个/m²**且不多于**14个/m²**;
- 2 采用预制(现浇)保温结构一体化外墙外保温技术;
- 3 采用保温装饰一体板。

III 通病防治

4.2.16 参评对象对建筑墙体、外保温等位置采用裂缝防控技术措施。本条评价总分为**1.0分**。

评价内容:

- 1 填充墙与主体结构等两种不同材料基体交接处或易产生裂缝的部位,墙体两侧采用抹聚合物砂浆压入耐碱玻纤网格布等防裂措施,本款评价分值为**0.5分**;
- 2 外保温系统的饰面层优先采用透气性好的薄抹灰弹性涂料,其腻子选用与涂料匹配的柔性防水腻子;厚抹灰涂料饰面外墙外保温系统,其厚抹灰采用密度不大于**260kg/m³**的无机保温材料,本款评价分值为**0.5分**;
- 3 当外墙装饰层为幕墙体系时,本条第2款按**0.5分**计算。

4.2.17 参评对象具有优异的防渗漏性能。本条评价总分为**3.0分**。

评价内容:

- 1 单元出入口、开敞阳台和露台等出入口处采取防止室外雨水侵入室内的措施,本款评价分值为**1.0分**;
- 2 门窗框与外墙间连接处采取有效的密封和防水措施,外门窗水密性能不低于现行国家标准《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433规定的**3级**,本款

评价分值为1.0分；

3 卫生间淋浴区墙面防水层高度不小于淋浴头高度且不小于2.00m，并向两侧延伸宽度不小于0.30m，本款评价分值为0.25分；

4 洗面器处墙面防水层高度不小于1.20m，并向两侧延伸宽度不小于0.30m，本款评价分值为0.25分；

5 其他墙面防水层高度不小于0.30m，本款评价分值为0.25分；

6 地面设有地漏时，坡向地漏的排水坡度不小于1%，门口部位采用可靠的防水措施，本款评价分值为0.25分。

4.2.18 参评对象的厨房、卫生间设备设施合理设置。本条评价总分为3.0分。

评价内容：

1 厨房和卫生间设机械排风系统，排风管道具备防火、导流、防倒灌功能，连接主排风管或排风竖井的排风支管设置止回阀，排风竖井顶部设置防止室外风倒灌的措施，本款评价分值为1.0分；

2 卫生间地漏具有防反溢、防异味功能；洗衣机处地漏采用具有防反溢、防干涸功能的专用地漏，本款评价分值为1.0分；

3 厨房和卫生间的用水空间集中布置，水槽、洗脸盆的存水弯出水管与排水管道连接处使用良好密封材料和构造。地漏设置水封、便器选用构造内自带水封的产品，水封深度不小于50mm，本款评价分值为1.0分。

4.2.19 参评对象的排水系统满足日常使用、例行维修和使用安全相关的要求。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 排水立管检查口设置位置合理、便于检修、方便疏通，当精装修交付时，预留检修口，本款评价分值为1.0分；

2 住宅使用区域设置独立的排水系统，不与其他功能区共用排水管，本款评价分值为1.0分。

5 健康舒适

5.1 控制项

5.1.1 参评对象应为成套住宅。其套型内应设置基本功能空间和基础设备设施。

评价内容：

1 套型内应包括卧室、起居室、厨房、餐厅和卫生间等基本功能空间，各使用空间应独立分区布置；

2 套型内应至少设置1个具备如厕、盥洗和洗浴三种功能的卫生间；

3 套型空间应布局合理，动静、洁污分区明确，功能流线顺畅，餐厅与厨房流线联系紧密，主要交通流线不应穿行卧室。

5.1.2 参评对象应设置满足日常使用、应急状态和无障碍要求的电梯。

评价内容：

1 当最高入户层为4层及4层以上时，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9m时，每个住宅单元应至少设置1台可容纳担架的电梯；

2 可容纳担架电梯采用宽轿厢时，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。可容纳担架电梯轿厢门净宽不应小于0.90m；

3 多组电梯时，电梯应成组布置，候梯厅深度不应小于多台电梯中最大轿厢深度，且不应小于1.80m；当电梯双向相对布置时，候梯厅深度不小于两侧最大轿厢深度之和，且不小于2.40m；

4 电梯轿厢内应设置通风设施；

5 电梯轿厢内应实现移动通讯信号全覆盖；

6 每台电梯服务户数不应超过60户；

7 电梯厅及至少一部电梯应满足无障碍要求。

5.1.3 参评对象中的户门开启应顺畅便捷，不应影响其他设施功能或被其他设施影响。

评价内容：

1 户门开启不应影响公共部位的疏散，不应影响人员出入楼、电梯及使用呼叫按钮，消火栓箱的开启与户门的开启不应互相影响；

2 公共区域内设备井检修门的开启不应互相影响,且不应影响户门的正常开启与使用。

5.1.4 参评对象的起居空间净高度应符合人体工程学,在满足国家现行相关标准的前提下,宜适当提高。

评价内容:

1 住宅项目层高不小于3.00m;

2 卧室、起居室的室内净高不应低于2.60m,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;利用坡屋顶内空间作卧室、起居室时,室内净高不低于2.20m的使用面积不应小于室内使用面积的1/2;

3 厨房、卫生间的室内净高不应低于2.20m。

5.1.5 参评对象的套内空间通行净宽度,除应符合现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038的要求外,还应满足日常生活舒适度与无障碍的功能要求。

评价内容:

1 户门通行净宽不应小于0.90m,套内卧室、厨房、卫生间门的通行净宽不应小于0.80m;

2 套内入口过道净宽不应小于1.20m,通往卧室、起居室厅的过道净宽不应小于1.10m,通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽不应小于0.90m。

5.1.6 参评对象的套内空间构造措施应满足无障碍的要求,实现全龄友好。

评价内容:

1 户门内外不应有高差,户门的门槛高度不应大于15mm;厨房卫生间与相邻空间地面的高差不应大于15mm,并应以纵向坡度不大于1:10的斜坡过渡;

2 当卫生间门向内开启时,预留向外开启或推拉开启的空间条件;

3 住宅精装修交付时,卫生间便器或洗浴器旁设扶手或预留安装条件。

5.1.7 参评对象的公共空间应满足无障碍要求,实现全龄友好。

评价内容:

1 每个单元至少设置一个无障碍公共出入口,无障碍公共出入口外门通行净宽不应小于1.10m;并应与场地步行出入口、老年人和儿童活动场地无障碍连通;

2 除平坡出入口外,无障碍公共出入口平台外门开启后的净深度不应小于1.50m;

3 公用走廊地面有高差时，应设置纵向坡度不大于1:10的坡道并应设明显标识；

4 公用走廊墙面1.80m以下不应有影响通行及疏散的突出物；

5 首层门厅、地下门厅通向候梯厅的通道净宽不应小于1.50m；候梯厅至入户通道净宽不应小于1.20m。

5.1.8 参评对象所在小区应配套设置老年人、儿童专用活动场地。

评价内容：

1 活动场地应有不少于1/2的活动面积满足不低于冬至日2h的日照时长；

2 专用活动场地的边缘与最近住宅门窗距离不小于8.00m，并应用绿化带进行隔离。

5.1.9 参评对象所在小区室外公共区域夜间应有良好舒适的人工照明光环境。

评价内容：

1 小区室外公共区域内的路灯、景观等的夜景照明所选用灯具的夜间照明照度值、一般显色指数限值等指标应符合现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038的相关规定；

2 夜景照明设施不对司机和行人产生眩光影响；

3 户外照明在住宅建筑外窗表面产生的垂直照度不高于3lx。

5.1.10 小区内应设集中绿地，并应符合下列规定：

1 所在小区建设项目人均集中绿地面积不应小于0.50m²，旧区改建项目人均集中绿地面积不应小于0.35m²；

2 集中绿地宽度不应小于8m；

3 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积占比不应小于1/3。

5.1.11 参评对象所在小区室外景观应进行适宜性的植物布置。

评价内容：

1 所在小区园林植物应选择无毒、无刺、无刺激性气味、不易引起过敏的植物，并应满足全季节观赏需求；

2 乔木应选择具有良好遮阴效果的树种，并设置防护支撑；

3 植物间距应合理，确保植物生长空间充足；

4 应选择当地物种，并设置物种铭牌。

5.2 评分项

I 外部空间

5.2.1 参评对象体量与所处环境相协调，并兼顾城市天际线、视线通廊的视觉效果。本条评价分值为1.0分。

评价内容：建筑楼栋轮廓清晰，比例适中，层次和谐，与小区、街区环境相协调统一。

5.2.2 参评对象立面色彩与材质与周边相协调，选用耐沾污、耐老化、易清洗的立面材料。本条评价分值为1.0分。

评价内容：建筑外饰面的色彩与材质，与周边环境、场地环境、街区环境相协调。所选用的外饰面材料性质具备耐沾污、耐老化、易清洗的特点。

5.2.3 参评对象采用符合所在城市地域特色、气候特征的建筑风貌设计，屋面形式适应气候特征、体现文化传统和满足美学需求。本条评价总分为2.0分，满足1、2、3款之一可得1.0分，满足4、5款之一可得1.0分。

评价内容：

- 1 兼顾所在地域历史文脉，结合传统建筑的形态和元素传承地域建筑文化；
- 2 采用富有特色的本土材料作为建筑外立面装饰材料；
- 3 采用适应地域特点、气候特征的技术；
- 4 屋顶形式与当地的文化传统、历史风貌和民族风格相协调；
- 5 屋面设备及附属设施规整有序并做美化处理。

5.2.4 参评对象外立面加强空调、设备格栅等细节设计。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

- 1 空调室外机位、设备平台等造型与建筑风格相协调，本款评价分值为0.5分；
- 2 雨水管、太阳能热媒管及空调冷凝水管等依附在外立面的管线隐蔽设置，或设置在建筑外墙阴角不明显部位并保证表面装饰颜色与外墙协调，本款评价分值为0.5分。

II 公共区域

5.2.5 参评对象的主要公共出入口处设置满足交通及生活辅助功能空间的公共门厅。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 11层及11层以下，使用面积不小于12m²；12层及12层以上，使用面积不小于18m²，本款评价分值为0.5分；

2 公共门厅有自然通风，窗地比面积不小于1/10，本款评价分值为0.5分；

3 公共门厅有天然日照条件，本款评价分值为0.5分；

4 公共门厅内设置交往空间、监控系统和呼救系统，本款评价分值为0.3分；

5 公共出入口处在门厅附近独立配置智能快递柜和外卖暂存等专用功能空间，本款评价分值为0.2分。

5.2.6 参评对象设置公共活动和共享空间。本条评价分值为1.0分。

评价内容：利用社区活动中心或其他公共空间，设置供住户使用的临时休息、休闲、健身、娱乐、阅读等功能空间。

5.2.7 参评对象的公共区域具有适老化性能。本条评价总分为3.0分。

评价内容：

1 公用走廊或电梯轿厢内等公共区域考虑适老化性能，安装不影响通行净宽度的扶手，本款评价分值为1.5分；

2 设置供老年人休息交流的座椅或可倚靠的设施，本款评价分值为1.0分；

3 设置明显的位置指引标识，本款评价分值为0.5分。

5.2.8 参评对象的公共空间具备紧急救护的功能并同步设置明显的标识和使用说明标牌。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 配置临时担架、AED等急救设施，本款评价分值为1.0分；

2 设置紧急救护插座和日常消毒卫生设施，本款评价分值为1.0分。

5.2.9 参评对象的楼体、单元入口、电梯厅、住户门口设置明显标识标牌。其中室外无辅助照明的标识标牌，夜间清晰可见。本条评价分值为1.0分。

评价内容：标牌设置自发光标识标牌，参考亮度不小于100cd/m²，重要节点设置语音提示装置；设置触觉标识系统，盲文标识高度距地0.90m~1.20m，点径不小于1.5mm。

5.2.10 单元门禁为人脸识别系统。本条评价分值为1.0分。

评价内容：识别距离0.50m~1.50m，误识率不大于0.001%。

III 套内空间

5.2.11 参评对象的套型满足灵活性、适用性和可变性的要求。本条评价总分为1.5分。

评价内容：

1 套型按照标准化、模数化设计，并符合现行行业标准《住宅厨房模数协调标准》JGJ/T 262和《住宅卫生间模数协调标准》JGJ/T 263的有关规定，本条评价分值为0.5分；

2 采用整体厨房和整体卫生间，并符合现行行业标准《住宅整体厨房》JG/T 184、《住宅整体卫浴间》JG/T 183的有关规定，本条评价分值为0.5分；

3 套型采用灵活可变的空间设计，本条评价分值为0.5分。

5.2.12 合理设置住宅层高。本条评价分值为1.0分。

评价内容：设有地热采暖、管道式新风或户式中央空调系统的住宅，层高不低于3.15m。

5.2.13 参评对象中相邻户门布置时满足日常使用的要求，并在开启过程中不要互相干扰。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 相邻户门并列布置时，户门洞口间最小净距离不小于0.40m，本条评价分值为0.25分；

2 相邻户门为非并列布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于0.60m，本条评价分值为0.25分。

5.2.14 参评对象满足住户私密性的要求。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 住房与其他楼栋之间主要居室直视距离不小于18m，本款评价分值为1.0分；

2 同栋楼不同住户对视距离不小于4m，本款评价分值为1.0分。

5.2.15 参评对象套内设置玄关。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 玄关进深净尺寸不小于1.50m，同时考虑储藏收纳空间的布置需求或预留相关位置，本款评价分值为0.5分；

2 玄关处设置供老年人换鞋助力的边柜、坐凳或扶手，本款评价分值为0.5分。

5.2.16 参评对象中的卧室、起居厅符合人体尺度及使用舒适度要求。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 双人卧室的短边净宽度不小于3.00m；单人卧室的短边净宽度不小于2.70m；起居室短边净宽度不小于3.60m，本款评价分值为1.0分；

2 卧室、起居室的室内净高不低于2.70m，本款评价分值为1.0分。

5.2.17 参评对象中的厨房、卫生间符合人体工程学、无障碍和舒适度等要求。本条评价总分为2.5分。

评价内容：

1 厨房操作区域的操作台面总长度不小于3.00m，台前操作空间净宽度不小于1.00m，本款评价分值为1.0分；

2 餐厨空间通过可移动滑门等措施进行一体化设计，同时客厅与餐厅部分采用连通式布局，本款评价分值为0.5分；

3 卫生间中的如厕空间、洗浴空间和盥洗空间相互独立，本款评价分值为1.0分。

5.2.18 参评对象中设置生活或服务配套的阳台。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 生活阳台进深不小于1.50m，服务阳台进深不小于1.20m，本款评价分值为0.5分；

2 有阳光直射的阳台设置晾晒空间；当无直射阳光晾晒条件时，设置有杀菌功能的衣物烘干设备或预留设置条件，本款评价分值为0.5分。

5.2.19 当每套住宅套内使用面积大于100m²时，设置独立储存间。本条评价分值为0.5分。

评价内容：套内设置使用面积不小于4m²的独立储存间。

5.2.20 套内空间满足适老宜幼的要求。本条评价分值为1.0分。

评价内容：老年人使用的卫生间紧邻老年人卧室布置，并设置紧急呼救设施或安全报警装置。

5.2.21 参评对象有良好的景观视野，满足舒适性的要求。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 起居厅和卧室至少有1间具有良好视野，窗前1.50m的范围内，视点1.50m高度可以看到室外景观，本款评价分值为0.5分；

2 起居厅或卧室的阳台上可看到室外景观的视野宽度不小于90°，本款评价分值为0.5分。

5.2.22 参评对象满足楼板隔振的舒适性要求。本条评价分值为1.0分。

评价内容：单向板跨厚比不大于30，双向板不大于35。客厅、卧室、书房等居住空间的楼板厚度不小于130mm，卫生间、厨房、阳台等其他功能房间楼板厚度不小于100mm。

6 绿色低碳

6.1 控制项

6.1.1 参评对象应具有良好的日照、采光和通风性能。

评价内容：

1 建筑群的总体布置，单体建筑的平面、立面设计和门窗的设置，应考虑冬季利用日照并避开冬季主导风向，夏季组织好自然通风；

2 建筑物南北朝向或接近南北朝向。人员长期停留的房间不应设有三面外墙，主要房间避开冬季主导风向；

3 建筑主要出入口处应设过渡空间或双道门等防寒措施；

4 每套住宅应至少有1间卧室或起居厅能满足日照标准；

5 起居厅、卧室、厨房应有直接采光和自然通风，当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于1:3且净宽小于1.20m时，卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内。

6.1.2 参评对象设计应采用高标准的室内照度标准值和显色指数。

评价内容：室内照度值和显色指数应符合表6.1.2的规定：

表 6.1.2 好房子室内照度标准值和显色指数

房间或场所		参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	显色指数 (Ra)
起居室	一般活动	0.75m水平面	100	80
	书写、阅读		300	
卧室	一般活动		75	80
	床头、阅读		200	
餐厅		0.75m餐桌面	150	80
厨房	一般活动	0.75m水平面	100	80
	操作台	台面	300	
卫生间		0.75m水平面	100	80
电梯前厅		地面	75	60
走道、楼梯间		地面	100	60
公共机动车库	车道	地面	50	60
	车位	地面	30	60

6.1.3 参评对象应具有良好的室内空气质量性能。

评价内容：

室内空气质量应符合下列规定：

1 室内空气污染物浓度限值应符合表6.1.3的规定：

表 6.1.3 室内空气污染物浓度限值

指标	污染物浓度限值	平均时限数
二氧化碳 (%)	≤ 0.01	24h平均值
甲醛 (mg/m ³)	≤ 0.07	1h平均值
苯 (mg/m ³)	≤ 0.03	1h平均值
甲苯 (mg/m ³)	≤ 0.15	1h平均值
二甲苯 (mg/m ³)	≤ 0.20	1h平均值
总挥发性有机化合物TVOC (mg/m ³)	≤ 0.45	8h平均值
细菌总数 (CFU/m ³)	≤ 1500	--
氡 (Bq/m ³)	≤ 150	年平均值
臭氧 (mg/m ³)	≤ 0.16	1h平均值
氨 (mg/m ³)	≤ 0.15	1h平均值

2 建筑材料和室内装饰装修材料的有害物质限值应满足现行相关国家和行业标准要求；

3 不使用含有石棉的建筑材料和物品；

4 木器漆、防火涂料的铅含量不得超过90mg/kg；

5 用于室内装饰和现场发泡的保温材料不采用含有异氰酸盐的聚氨酯产品。

6.1.4 参评对象应具有优异的隔声降噪性能。

评价内容：

1 卧室室内噪声限值昼间不应大于40dB (A)，夜间不应大于30dB (A)；起居厅室内噪声限值不应大于40dB (A)；

2 临交通干道的卧室窗计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 (R_w+C_{tr}) 不应小于30dB；外墙的计权隔声量+交通噪声频谱修正量 (R_w+C_{tr}) 不应小于45dB；

3 卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ($D_{nT,w}+C$) 不应小于50dB；其他分户墙及分户楼板两侧房间之间

的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ($D_{nT,w}+C$) 不应小于**48dB**；分户楼板计权标准化撞击声压级不应大于**65dB**；

4 分户墙中所有电气插座、配电箱或嵌入墙内对墙体造成损伤的配套构件，背对背设置时相互错开位置，所开洞、槽采取有效隔声封堵措施；

5 当设备管线穿过其他楼板和墙体时，孔洞应采取密封隔声措施；

6 当与卧室相邻的卫生间内，排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体，且应采取隔声包覆处理措施。上层卫生间排水时，在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于**33dB**；

7 电梯井道及电梯机房、水泵机房、冷冻机房、通风机房、高位水箱（含稳压泵）、地下水池（箱）、变电所（含发电机房）、换热站、二次供水泵房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室和起居室布置；对建筑物内部产生噪声与振动的设备或设施，当其正常运行对噪声、振动敏感房间产生干扰时，应对其基础及连接管线采取隔振措施。对有噪声源房间的围护结构应做隔声设计。

6.1.5 参评对象应具备保证生活饮用水安全的性能。

评价内容：

1 生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》**GB 5749**的有关规定；

2 生活饮水水池（箱）应设置消毒装置。

6.1.6 参评对象使用的混凝土与砂浆均应为预拌。

评价内容：

1 现浇混凝土应全部采用预拌混凝土；

2 建筑砂浆应全部采用预拌砂浆。

6.1.7 住宅项目在规划设计阶段，应基于对全生命周期碳排放进行计算分析，并采取有效措施，降低单位建筑面积碳排放强度。

评价内容：住宅项目应基于对全生命周期碳排放进行计算。

6.2 评分项

I 节能降碳

6.2.1 参评对象结合场地自然条件对住房的朝向、体形系数、平面布局、围护结构、窗墙比等进行节能设计，且在符合有关现行国家标准的有关规定基础上进行了适度提高。本条评价分值为**1.0**分。

评价内容：节能设计标准在现行国家标准上有所提高，节能率达到**78%**或以上。

6.2.2 参评对象的围护结构具备优异的热工性能。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：参评对象的建筑围护结构热工性能比现行国家标准《建筑节能与可再生能源利用通用规范》**GB 55015**规定的提高**10%**，或建筑供暖空调负荷降低**5%**。

6.2.3 参评对象居室具有良好的日照。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：参评对象的居室数量大于或者等于**3**间时，有**2**间及以上能满足日照标准。

II 建材与设备

6.2.4 参评对象优先选用高强度、高性能钢材。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：结构形式为钢结构时，**Q355**及以上牌号钢材用量不少于所用钢材总量的**70%**。

6.2.5 参评对象优先选用绿色建材。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：绿色建材的应用比例不少于所用建筑材料的**40%**。

6.2.6 参评对象优先选用本地生产的建筑材料，节省运距支出。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：所使用的建材就近取材，总重量**70%**的建筑材料的运输距离不超过**500km**。

6.2.7 参评对象优先选用可再利用材料和可再循环材料。本条评价分值为**0.5**分。

评价内容：采用的建筑材料为可再利用材料和可再循环材料，其使用总量不少于所用建筑材料的6%。

6.2.8 参评对象用水器具和设备在满足现行国家标准《节水型产品通用技术条件》GB/T18870的有关要求基础上有进一步提升。本条评价分值为0.5分。

评价内容：用水器具的用水效率等级达到1级。

6.2.9 参评对象的供暖与制冷选用高效、稳定、环保的冷热源。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 冷热源和热水热源选用太阳能光热系统、地源热泵、空气源热泵等可再生能源，本款评价分值为0.5分；

2 热源和热水热源系统选用了高效率的热回收组件，对自身的余热、废热进行回收利用的，本款评价分值为0.5分。

6.2.10 参评对象选择高等级能效的设备。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 暖通空调冷热源设备能效等级不低于1级，本款评价分值为0.3分；

2 照明产品、水泵、风机、电动机等主要设备的能效达到国家现行有关能效导则规定的1级或节能评价2级，本款评价分值为0.2分。

6.2.11 参评对象的公共区域的照明系统、水泵和风机等设备采用节能控制措施。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 采用分区、定时、感应、变频和软启等节能控制的措施，本款评价分值为0.3分；

2 采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制，本款评价分值为0.2分。

6.2.12 参评对象多部电梯集中布置时，采用相应的节能措施。本条评价分值为0.5分。

评价内容：2台及2台以上的电梯集中布置时，采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施。

6.2.13 参评对象的公共区域照明、电梯、空调、可再生能源发电系统等单独计量与管理。本条评价分值为0.5分。

评价内容：公共区域照明、空调、可再生能源发电系统、电梯等设置电能计

量装置。

6.2.14 参评对象充分利用太阳能资源，采用光伏发电设备补充建筑电力能源消耗。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

- 1 住宅本体或小区内采用光伏发电设备，本款评价分值为0.5分；
- 2 当采用光伏发电技术时，采用直流供配电系统，本款评价分值为0.5分。

6.2.15 参评对象采用电力交互技术，实现电能的高效利用。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

- 1 直流配电系统设计采用建筑电力交互技术，本款评价分值为0.5分；
- 2 建筑具有建筑光伏、建筑储能、用电负荷与市电网供电的动态平衡的功能，本款评价分值为0.5分。

III 室内环境

6.2.16 参评对象有优异的光环境，舒适的风环境，充分利用日照与自然通风资源。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

- 1 当每套住宅具备2个或2个以上卫生间时，至少有1个卫生间有直接采光和自然通风，本款评价分值为0.5分；
- 2 电梯厅、公共走道等公共空间采用天然采光和自然通风，本款评价分值为0.5分。

6.2.17 参评对象的套内装修采用装配式装修系统。本条评价分值为1.0分。

评价内容：套内装修系统中采用了装配式配件，装配式施工中遵循干式工法、管线与结构分离等原则。同时符合现行行业标准《装配式内装修技术标准》JGJ/T 491的有关规定。

6.2.18 参评对象的室内人工照明具备优异的光环境性能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

- 1 卧室和起居室采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》GB/T

20145 规定的无危险类照明产品，本款评价分值为0.1分；

2 人员长期停留的房间或场所采用的照明光源和灯具，其频闪效应可视度(SVM)不大于1.3，本款评价分值为0.1分；

3 室内照明的一般空间统一眩光值UGR不大于21，书写阅读空间统一眩光值UGR不大于19，本款评价分值为0.1分；

4 卧室至卫生间的过道设置具有红外感应开关的夜间安全照明设施，居住空间的夜间生理等效照度不高于50lx，本款评价分值为0.1分；

5 户内设置了照度、色温可调节的照明设备，本款评价分值为0.1分。

6.2.19 参评对象室内设置分户新风系统，以满足优异的室内空气环境指标要求。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 新风系统的最小设计新风量按换气次数法确定，换气次数符合国家相关规定，本款评价分值为0.5分；

2 新风系统结合风口设置净化设备或采用独立式空气净化设备，室内PM2.5年均浓度不高于25ug/m³，且PM10年均浓度不高于50ug/m³，本款评价分值为0.5分。

6.2.20 参评对象主要功能房间具备优异的热湿环境。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 当卧室、起居室的温度，冬季不低于20℃时，本款评价分值得0.3分；当卧室、起居室的温度，冬季不低于22℃、夏季不高于26℃时，本款评价分值得0.5分；

2 卧室、起居室的空气相对湿度为30%~65%，本款评价分值为0.5分。

6.2.21 参评对象有优异的声环境，隔绝噪声污染，减低噪声干扰，提高使用舒适度。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 关窗状态下，卧室、起居厅等功能空间室内低频倍频带噪声声压级符合表6.2.21的规定，每个频率项满足得0.1分，本款评价总分为0.5分；

表 6.2.21 关窗状态下卧室、起居室等功能空间室内低频倍频带噪声声压级

倍频带中心频率	昼间 (dB)	夜间 (dB)
31.5Hz	79	72
63Hz	63	55
125Hz	53	43
250Hz	45	35
500Hz	39	29

2 采用了吸音材料、浮筑楼板、架空地板、夹心隔墙、地板辐射供暖等提高隔声性能的措施，本款评价分值为0.5分。

7 智慧便捷

7.1 控制项

7.1.1 参评对象具备智能化性能。

评价内容：具备智能化系统、智能化管理设备、智能化终端及相关的配套软件。

7.1.2 参评对象具备停车便捷的性能。

评价内容：具备开放式或封闭式停车场，停车场需具有电动车辆充电设施或具备充电设施安装条件，同时合理设置电动汽车、电动自行车和无障碍汽车停车位。

7.2 评分项

I 智慧楼宇

7.2.1 参评对象具备智能化、信息化的可实施条件，为智慧楼宇、智慧社区提供底层物理条件支撑。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 提供光纤入户，网络宽带满足住户与公共区域使用需求，并支持电视广播业务，本款评价分值为0.2分；

2 实现楼宇移动信号覆盖，支持至少三家运营商的网络接入，本款评价分值为0.2分；

3 楼梯间、地下车库、公共电梯厅和公共大堂等公共区域。实现无线网络全覆盖，并支持无缝漫游，本款评价分值为0.1分。

7.2.2 参评对象建设智慧楼宇管理平台及配套管理系统。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 集成不同物联网设备数据，并提供统一展示界面，本款评价分值为0.1分；

2 支持系统自诊断、故障设备自动隔离、自动唤醒、设备联动，传感、控制

和执行设备根据设置规则联动，并能反馈动作信号，本款评价分值为0.2分；

3 支持分层、分级报警，并支持多种报警方式，本款评价分值为0.2分；

4 具备能耗监测、能源利用管理功能，本款评价分值为0.1分；

5 提供报事报修等服务功能，本款评价分值为0.1分；

6 支持网络架构冗余设计，本款评价分值为0.1分；

7 支持网络审计与监控，对设备运行状态、网络流量、用户行为等进行记录，并对异常情况进行报警，本款评价分值为0.1分；

8 支持在数据传输异常中断时，进行事务的回滚和重传，本款评价分值为0.1分。

7.2.3 参评对象具备安防性能。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 公共区域设置视频监控设备，监控数据保留期限大于30天，本款评价分值为0.2分；

2 高空坠物风险区域设置防高空抛物视频监控，本款评价分值为0.2分；

3 设置电子巡更系统，本款评价分值为0.2分；

4 设置周界摄像机或电子围栏等防护设施，本款评价分值为0.2分；

5 单元入口处及电梯轿厢内设置识别电动自行车及充电电池的智能监测设备，本款评价分值为0.1分；

6 安防警报进行分级分类处理，处理流程与警报解除信息同步，制定警报事件与设备控制联动规则，形成警报处理事件日志，并支持风险预报功能，本款评价分值为0.1分。

7.2.4 参评对象的智慧楼宇系统的软、硬件采用保证其使用安全的技术措施。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 权限管理集成，并进行身份认证，对设备、应用服务的访问控制精细至用户，本款评价分值为0.2分；

2 检测并阻断内网终端非法外连及外网终端擅自接入内网行为，本款评价分值为0.2分；

3 数据进行加密处理，本款评价分值为0.2分；

4 智慧楼宇系统平台与其他系统所使用存储空间进行物理隔离区分，本款评

价分值为0.2分；

5 保留业务发起和接收时的日志记录，本款评价分值为0.2分。

7.2.5 参评对象的智慧楼宇系统为住户提供便捷的服务。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 发布物业管理通知等楼宇公共信息，本款评价分值为0.1分；

2 在线管家服务，本款评价分值为0.1分；

3 物业缴费功能，本款评价分值为0.2分；

4 记录服务轨迹，便于居民及时了解服务进程，并为服务质量监督提供依据，本款评价分值为0.2分；

5 具备统计、分析服务类别、内容、效果反馈等数据处理能力，并具备服务需求预测，服务资源分配快速响应的功能，本款评价分值为0.2分；

6 具备对接政务及社会化服务平台能力，方便居民获取多种所需的服务，本款评价分值为0.2分。

7.2.6 建设安全系统及智能化联动功能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 每单元首层单元门、地下室出入口设置具有常开报警功能、人脸识别或读卡器功能的出入口控制系统，本款评价分值为0.3分；

2 设置自动呼梯等智能化服务且与可视对讲系统一体化建设，本款评价分值为0.2分。

II 数字家庭

7.2.7 参评对象的数字家庭系统满足其日常使用和智慧化、信息化要求。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 数字家庭系统包括基础平台、综合信息箱，控制终端和终端设备，支持不同品牌和品类终端设备互联、数据互通及服务共享，本款评价分值为0.2分；

2 包括触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，人机交互界面直观、易用，并支持远程控制和本地操作控制，本款评价分值为0.3分；

3 具备功能升级、故障诊断、预警和自动恢复等功能，本款评价分值为0.3分；

4 具备状态实时监测，以及设备运行状态自动调节的功能，本款评价分值为0.2分。

7.2.8 参评对象中数字家庭中的住房数字家庭基础平台具备一定的开放性、兼容性，并满足稳定运行的功能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 具有兼容性，不同品牌、不同类型的智能设备能接入并协同工作，本款评价分值为0.2分；

2 具备开放连接能力及集成至数字云平台（如城市信息模型CIM基础平台）的能力；本款评价分值为0.2分；

3 具备稳定、可靠的运行性能，具备多层防御、白名单访问和定期安全扫描的功能，本款评价分值为0.1分。

7.2.9 参评对象中数字家庭中的家庭综合信息箱具备抗干扰等功能。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 设置智慧UI交互式数字家庭综合箱，该箱由配电单元、信息单元和智慧家居集控屏等功能模块组成，是可分体或合并设置的模块化住宅户内箱设备，本款评价分值为0.3分；

2 具备防电磁干扰、防火、防潮等功能，本款评价分值为0.1分；

3 数字家庭综合箱暗装在套内走廊、玄关或起居室等通风干燥场所，设置位置考虑强、弱电管线敷设的空间，箱体底边距地高度为1.3m~1.5m，配电单元底边距地单排时不小于1.8m，双排时不小于1.6m，本款评价分值为0.1分；

4 数字家庭综合箱支持不同运营商接入，本款评价分值为0.1分；

5 数字家庭综合箱内开关侧选用智能微型断路器，进行用电数据的采集和系统的远程监控，用户可通过手机APP实现定时供电、数据查看、故障报警和保护断电功能，本款评价分值为0.4分。

7.2.10 参评对象中的家庭网络具备全范围覆盖及隐私保护能力。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 参评对象中的家庭网络实现套内空间全覆盖，并具备本地化组网控制能力，本款评价分值为0.3分；

2 网络安全与隐私保护满足现行国家标准《信息技术安全技术信息安全管理体
系要求》GB/T 22080和《信息安全技术个人信息安全规范》GB/T 35273的有关
规定，本款评价分值为0.2分。

7.2.11 参评对象中数字家庭所采用的终端设备依据其使用场景，具备多种方式
接入、多种交互方式等智慧化性能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 终端设备支持三种及以上的连接方式（Wi-Fi、PLC、蓝牙、星闪、ZigBee、
NB-IOT、PoE、LoRa、现场总线等），本款评价分值为0.3分；

2 户内有线网络布线不低于六类（Cat.6）标准；无线网络覆盖所用设备不
低于WIFI6技术标准，并确保主要功能区域信号良好，本款评价分值为0.2分。

7.2.12 参评对象中数字家庭所采用的集控屏，具备多种方式接入、多种交互方
式等智慧化性能。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 支持按键交互、触屏交互、语音交互、手势交互等多种交互方式，满足两
种以上，本款评价分值为0.2分；

2 具备人脸识别、声纹识别等生物识别功能，可根据不同用户身份生成个性
化应用场景，本款评价分值为0.2分；

3 具备主动智能算法，根据用户习惯可主动学习、主动执行、自动优化个性
化场景控制，本款评价分值为0.2分；

4 集成智能网关面板、开关面板、红外遥控及传感器，本款评价分值为0.2
分；

5 集成数字家庭、楼宇对讲、社区服务及家庭娱乐等系统功能，本款评价分
值为0.1分；

6 具备边缘计算能力和人工智能算法，实现本地化数据处理和智能决策，提
升系统响应速度和隐私安全性，本款评价分值为0.1分。

7.2.13 参评对象中的数字家庭系统具备全宅智能场景控制能力和针对不同功能
分区的设备联动场景控制功能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 系统可以实现全宅智能终端设备统一管理、统一控制、统一联动，本款评价分值为0.1分；

2 控制方式为本地控制为主，云端控制为辅；并支持本地控制和云端控制的灵活切换，在网络不稳定或断网情况下，保证基本智能家居功能的正常运行，本款评价分值为0.1分；

3 系统具备感知能力、控制能力、决策与学习能力等人工智能处理能力，本款评价分值为0.1分；

4 数字家庭系统支持多模态交互方式，满足不同用户和不同场景下的交互需求，提升用户体验，本款评价分值为0.1分；

5 系统具备预定义场景库或场景个性化自定义定制功能，本款评价分值为0.1分。

7.2.14 参评对象中的数字家庭系统在满足使用便捷的前提下兼容家居安防功能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 小区设置智能视频报警、红外周界报警、玻璃破碎探测报警等功能之一，本款评价分值为0.2分；

2 单元门设置可视对讲，户门设置智能门铃、智能门锁、门磁开关等设备，本款评价总分为0.1分；

3 具备火灾、漏水报警功能，本款评价分值为0.1分；

4 户内家居安防系统可主动和自动布防、撤防，本款评价分值为0.1分。

7.2.15 参评对象中的数字家庭系统具备智能化、适老化功能。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 设置起夜等活动轨迹指示辅助行动照明系统，本款评价分值为0.2分；

2 布置跌倒传感、人体移动传感、紧急求助按钮等老人居家异常状态监测或报警类设备，本款评价分值为0.1分；

3 配置睡眠质量监测带、可联网血压计等人体体征监测设备，本款评价分值为0.1分；

4 配置具备智能控制调节等功能的智能家居、智能窗帘、智能晾衣架、智能马桶、智能沐浴等适老化智能类产品，并支持远程监护和控制功能，本款评价分

值为0.1分。

III 便捷生活

7.2.16 参评对象周边有便捷的公共交通配套措施。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过500m，或场地出入口到达轨道交通站点的步行距离不超过800m时，本款评价分值为0.5分；

2 场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过300m，或到达轨道交通站点的步行距离不大于500m，且场地出入口步行距离800m范围内设有不少于2条线路的公共交通站点时，本款评价分值为0.5分。

7.2.17 参评对象周边有便捷的生活配套措施。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 所在小区周边500m范围内有小学、商业服务设施、康养、社区食堂、托幼场所、社区卫生保健站等基础生活配套设施，且不低于四类，本款评价分值为0.2分；

2 所在小区周边800m范围内有市级以上重点中小学校、三级甲等医院、建筑面积不小于5000m²的大型商场或超市、城市公园等。每增加一类，本评价分值增加0.2分，本款满分为0.8分。

7.2.18 参评对象所在小区设置功能明确的专用运动休闲场地及设施。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 所在小区内的室外健身场地面积不小于总用地面积的0.5%，本款评价分值为0.2分；

2 所在小区设置了宽度不小于1.25m的专用健身慢行道，长度不少于用地红线周长的1/4且不小于100m，本款评价分值为0.3分。

7.2.19 参评对象小区有科学、安全和便捷的人车流线。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 场地车行出入口不少于2个；并与城镇道路连通，本款评价分值为0.1分；

2 场地人行出口之间的步行距离不超过200m，且不少于2个，同时园区内

道路与步行出入口、住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍连通，并与城镇道路的人行道连通形成无障碍步行系统，本款评价分值为**0.2分**；

3 场地内人车分流，本款评价分值为**0.2分**。

7.2.20 参评对象对垃圾收集点进行妥善规划、合理布置。本条评价总分为**1.0分**。

评价内容：

1 小区垃圾收集点结合小区的物流收集流线进行合理规划、妥善布置，与周边景观相协调，本款评价分值为**0.2分**；

2 小区垃圾收集点便于识别，分类收集垃圾，收集容器具有自行封闭功能，本款评价分值为**0.3分**；

3 小区分别设置了生活垃圾、建筑垃圾和大件垃圾等的收集点，生活垃圾收集点服务半径不大于**70m**，本款评价分值为**0.5分**。

8 和谐美好

8.1 控制项

8.1.1 参评对象应具备完善的物业服务。

评价内容：

参评对象的物业服务人应在服务区域内提供以下服务：

- 1 房屋公共部位的日常维修、养护与管理；
- 2 房屋共用设施设备的日常维修、养护与管理；
- 3 物业管理区域内环境及共用设施设备的日常维修、养护与管理；
- 4 物业管理区域内的环境卫生与绿化养护管理服务；
- 5 物业区域内公共秩序维护和安全防护；
- 6 物业装饰装修管理服务；
- 7 物业管理区域内共用部位、共用设施设备的经营管理；
- 8 消防安全防范和消防设施管理；
- 9 物业服务合同中约定的其他服务。

8.1.2 参评对象应建立完善的物业管理制度。

评价内容：

参评对象的物业服务人建立完善的物业管理制度，主要包括以下方面：

- 1 节能、节水管理制度；
- 2 垃圾分类回收管理制度；
- 3 安防管理制度；
- 4 应急管理制度；
- 5 房屋和园区环境及共用设施设备维修、养护管理制度；
- 6 巡检管理制度；
- 7 保洁工作管理制度；
- 8 档案管理制度。

8.1.3 参评对象的物业服务人应建立完善的二次装修监管制度。

评价内容：在被服务人对其所有权的房屋或自有庭院二次装修过程中应进行严格监管，不得擅自增加荷载、破坏结构及保护层或其他危害建筑安全的活动。

8.1.4 参评对象的物业服务人应建立完善的维护制度与巡查机制。

评价内容：

参评对象的物业服务人应在服务区域内对房屋的主体及公共设施开展以下内容的维护与巡查：

- 1 每年进行维护，遇开裂、漏水、生锈等情况应及时处理并上报；
- 2 对地震、大风、暴雨、高温天气、低温天气和结冰等情况应制定应急巡查预案，并根据预案及时巡查。

8.1.5 参评对象的物业服务人应针对公共空间制定完善的管理制度。

评价内容：

- 1 住户应共同维护住房公共空间的环境卫生，不应在楼道内乱扔垃圾和杂物；
- 2 不应私占公共空间；
- 3 不应进行任何可能损害邻里利益的行为；
- 4 不应进行任何可能影响消防安全和结构安全的行为。

8.1.6 参评对象的物业服务人应针对噪声扰民现象制定完善的管理制度。

评价内容：

- 1 对住户在使用乐器或进行其他家庭场所活动时音量扰民时进行及时劝阻；
- 2 进行室内装修活动时应提前走访、及时监督业主按照规定限定作业时间并采取有效的隔音措施，防止、减轻噪声污染。

8.1.7 参评对象的物业服务人应针对电动自行车建立完善的管理制度。

评价内容：

- 1 楼内禁止电动自行车或电动自行车充电电池进入；
- 2 严禁进行电动自行车电池室内以及飞线充电的行为。

8.1.8 参评对象的物业服务人应建立完善的防范高空抛物和高空坠物的管理制度。

评价内容：

- 1 引导住户养成文明的生活习惯，杜绝高空抛物；
- 2 引导住户应及时清理自家阳台、门窗等室外悬挂物，应经常检查窗户、空调支架等是否牢固；
- 3 维护及管理针对高空抛物，并具有抛物路径分析功能的专用摄像头。

8.1.9 参评对象的物业服务人应建立完善的宠物管理制度。

评价内容：

- 1 住户饲养宠物应加强管理，及时登记、定期检疫；
- 2 住户饲养宠物外出活动套绳，自觉清理宠物排泄物；
- 3 门厅处、园区主要路径边设置宠物排泄物收集袋发放装置。

8.2 评分项

8.2.1 参评对象深度参与房屋建筑工程质量保险体系。本条评价总分为1.0分。

评价内容：

1 将住宅建筑的工程质量纳入房屋建筑工程质量保险体系，本条评价分值为0.5分；

2 将住宅建筑的设施设备运行纳入房屋建筑工程质量保险体系，本条评价分值为0.5分。

8.2.2 参评对象在政府保障的基础上建立更完善的公共维修基金制度。本条评价分值为0.5分。

评价内容：设立用于共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的公共维修基金和社会资金。

8.2.3 参评对象基于数字家庭和智慧楼宇平台开展智慧物业服务。本条评价总分为0.75分。

评价内容：

1 开放业主所在小区基础信息管理、人车物管理、社区设施管理、物业服务绩效考评等管理功能、业主日常开展咨询、报修、投诉、监督等服务功能，并实时发布、记录物业服务动态信息，对物业服务基础资料和档案进行全面数字化管理，具备发布物业管理通知、业主投票等楼宇公共信息的功能，本条评价分值为0.25分；

2 可以提供在线管家服务，本条评价分值为0.25分；

3 实现在线物业缴费功能，本条评价分值为0.25分。

8.2.4 参评对象具备户内及公共区域用水、用能的集中、远程管理的功能。本条

评价总分为0.5分。

评价内容：

1 可以对公共区域设置的分类、分级用能自动远传计量系统进行管理，本款评价分值为0.25分；

2 可以对户内设置用水、用能自动远传计量系统进行管理，本款评价分值为0.25分。

8.2.5 参评对象的物业服务人建立完善的节能管理与激励的相关制度。本条评价分值为0.25分。

评价内容：物业服务人根据项目特点制定相应的节能、节水、节材的操作规程和应急预案。

8.2.6 参评对象的物业服务人可为业主提供定期房屋体检服务。本条评价分值为1.0分。

评价内容：参评对象的物业服务人可以接受业主大会的委托，运用公共区域收益资金聘请第三方检测机构或自有专业人员对房屋开展体检。

8.2.7 参评对象的物业服务人可为业主提供住房围护结构的维护和检验服务。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

参评对象的物业服务人可以接受业主的委托，运用公共区域收益资金聘请第三方检测机构或通过自有专业人员对住房围护结构进行维护和检验，维护和检验包含以下内容：

1 每年检查一次保证外保温系统完整性，本款评价分值为0.2分；

2 每年检查一次外墙内表面的抹灰层、地下室渗漏情况、屋面防水隔汽层及外窗密封条完好性，气密层是否破坏等现象，本款评价分值为0.2分；

3 每年检查一次围护结构是否存在空鼓、粘贴不牢等现象，本款评价分值为0.1分。

8.2.8 参评对象的物业服务人可为业主提供对房屋建筑主体的围护结构热工性能定期检查维护服务。本条评价分值为0.5分。

评价内容：每3年对于热工性能减退明显的部位及时采取措施进行整改。

8.2.9 参评对象的物业服务人建立对住房公共设施设备检查、评估与维护的相关制度。本条评价总分为1.5分。

评价内容：

1 定期检查、调适、评估住房的公共设施设备，本款评价分值为0.5分；

2 具有检查、调试、运行、标定的记录，本款评价分值为0.5分；

3 根据检查与评估结果开展节能诊断评估，制定优化方案并实施，本款评价分值为0.5分。

8.2.10 参评对象的物业服务人具备依托小区配套建设用房和自身人员或平台供应商向业主提供社区配套、养老托幼、假期托管、家庭服务等居民辅助生活需求的能力。本条评价总分为3.0分。

评价内容：

1 建立社区食堂，本款评价分值为0.5分；

2 建立托幼场所，本款评价分值为0.5分；

3 建立社区卫生保健站，本款评价分值为0.5分；

4 提供假期托管服务，本款评价分值为0.5分；

5 依托物业管理区域内空间资源，提供快递暂收、家庭服务、开展广告经营、停车位管理和租售、会所经营等其他增值服务，本款评价分值为0.5分；

6 围绕地产后周期业务，开展美居服务、二手房租售、空置房托管等服务，本款评价分值为0.5分。

8.2.11 参评对象的公共空间设置专门的宠物友好空间。本条评价总分为0.5分。

评价内容：

1 设置清晰的标识标牌，公示居民宠物友好空间的用途和使用规则，本款评价分值为0.2分；

2 地面选择适合宠物活动的地面材料，本款评价分值为0.1分；

3 安装围护隔离带，本款评价分值为0.1分；

4 设置宠物排泄物收集设施，本款评价分值为0.1分。

9 提高创新

9.1 一般规定

9.1.1 好房子评价时，应按照本章规定对提高创新项进行评价。

9.1.2 本章不设置控制项，提高创新项总分为25分，当得分超过15分后，按15分计算，不再额外计算超出分值。

9.2 加分项

9.2.1 参评对象建筑在规划设计时，采用了低强度开发的策略。本条评价分值为2.0分。

评价内容：

- 1 项目开发总体容积率不高于1.8，本款评价分值为2.0分；
- 2 项目开发总体容积率不高于2.4，本款评价分值为1.0分。

9.2.2 参评对象所在小区有优异的绿化环境。本条评价分值为1.0分。

评价内容：

- 1 参评项目为高层住宅时，项目绿地率不低于40%；
- 2 参评项目为多层住宅或高层低、多层住宅搭配时，项目绿地率不低于35%。

9.2.3 参评对象获得超低能耗建筑评价标识。本条评价分值为2.0分。

9.2.4 参评对象采用了全过程BIM建造和运维。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 在规划、设计和施工阶段，建立具备建筑、结构、设备管线、装修等一体化集成设计的功能的BIM设计平台，同时基于该平台建立施工与设计、生产、运营维护联动的协同管理机制，本款评价分值为1.0分；

2 运维阶段，在BIM模型的基础上，建立智能运行管理平台，本款评价分值为1.0分。

9.2.5 参评对象采用更高比例的绿色建材。本条评价分值为1.0分。

评价内容：绿色建材的使用量不少于所用建筑材料的70%。

9.2.6 参评对象采用更高比例的可再利用材料和可再循环材料。本条评价分值为1.0分。

评价内容：可再利用材料和可再循环材料的使用量不少于所用建筑材料的30%。

9.2.7 参评对象设置空中花园。本条评价分值为1.0分。

评价内容：设置了具有天然通风采光的开敞、半开敞或封闭的空中花园，提高居住品质。

9.2.8 参评对象提高停车位配建数量。本条评价分值为1.0分。

评价内容：停车配建指标大于或等于2.0个/100m²。

9.2.9 参评对象采用新技术来提高建筑的抗震性能。本条评价分值为1.0分，满足2款之一即可得分。

评价内容：

- 1 参评对象采用了减震技术或隔震技术；
- 2 参评对象采用了结构变形监测技术。

9.2.10 参评对象进行套内空间全装修，套内装修采用了一体化设计和施工。本条评价分值为1.0分。

评价内容：采用设计与施工一体化，套内空间进行全装修，套内装修采用了一体化设计和施工。

9.2.11 参评对象考虑失能老人与半失能老人的居家养老需求，实现相对应的适老化性能。本条评价分值为1.0分。

评价内容：设置居家照护服务功能空间，空间尺寸符合家用辅助器具的空间要求。

9.2.12 参评对象采用现代信息技术和建筑技术进行建造与管理。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

- 1 建造阶段利用物联网、人工智能、云计算及大数据等现代先进信息技术，对施工现场人员、机具、材料、方法、环境各要素进行管理，本款评价分值为1.0分；
- 2 建造阶段应用了建筑业10项新技术进行施工，本款评价分值为1.0分。

9.2.13 参评对象采用全屋智能设计和产品。本条评价分值为1.0分。

评价内容：户内配装基础全屋智能产品，具备交互连接能力。实现居家异常行为监控报警或紧急呼叫报警等与社区监控中心连通。

9.2.14 参评对象在运维阶段，将碳排放纳入运维管理。本条评价分值为1.0分。

评价内容：运行阶段，建立碳排放监测管理平台，利用物联网大数据、云平台等技术对住房公共区域碳排放数据在线分析，优化维护模式。

9.2.15 具有一定的社会认可度。本条评价分值为1.0分。

评价内容：参与评价项目获设计和施工类省级及以上奖项。

9.2.16 参评对象列入省级以上数字家庭试点项目。本条评价总分为2.0分。

评价内容：

1 参评对象列入国家级数字家庭试点项目，本款评价分值为2.0分；

2 参评对象列入省级数字家庭试点项目，本款评价分值为1.0分。

9.2.17 参评对象主要使用空间具有良好的空气质量实时监测功能。本条评价分值为1.0分。

评价内容：在起居室、卫生间和卧室设置了空气质量监测设备，且该设备具备接入数字家庭系统平台的功能。

9.2.18 参评对象中燃气管道和相关设备在符合现行国家有关标准外，具备更高安全性能及保障措施，本条评价分值为1.0分。

评价内容：燃气泄漏报警时自动开启厨房外窗。

9.2.19 参评对象的数字家庭系统具备智能化儿童看护功能。本条评价分值为1.0分，满足3款之一即可得分。

评价内容：

1 设置儿童陪护监控及远程互动设备；

2 设置儿童陪伴及教育娱乐设备；

3 设置儿童活动危险区域及行为感知设备；

9.2.20 参评对象探索“物业服务+养老服务”模式。本条评价分值为1.0分。

评价内容：因地制宜开展居家社区养老，有偿提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护等定制化服务。

附录 A 好房子评价指标一览表

A.0.1 好房子控制项评价指标见表A.0.1。

表A.0.1 好房子控制项评价指标表

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
安全 耐久	4.1.1	选址安全	应避开可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流等的地段	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			应避开地震断裂带上可能发生地表错位的部位	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.2	消防安全 辐射安全	应避开易燃易爆危险品场所的火灾爆炸事故影响范围	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			与相邻建筑的距离应符合现行国家消防技术标准的规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			建筑场地内应无电磁辐射	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.3	防噪防光	选址宜避开噪声污染、光污染严重区域。当无法避开时，应采取相应的降低噪声和光污染的防护措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.4	土壤安全	选址在土壤存在污染的地段，必须采取有效措施进行无害化处理，并应达到居住用地土壤环境质量的要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.5	年限要求	设计工作年限是否满足表4.1.5的规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.6	结构形式 安全耐久	承载力、变形及连接应符合国家及行业现行有关标准	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			采用木结构时，应组织相关技术论证	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.7	机电安全 设备安全	附属机电设备当处于外倾斜和水平倒挂状态时应可靠连接并采取防坠落措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			给排水管道、消防管道、供暖空调冷热水管道、送排风道、电缆桥架、燃气管道等应按照现行国家规范要求采取抗震动措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.8	见证检测	做好过程影像资料留存，检验和验收应符合现行国家标准《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032的有关规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
安全 耐久	4.1.9	结构钢筋	梁、柱受力钢筋和楼板配筋采用400MPa及以上级别的热轧带肋钢筋比例大于85%	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.10	燃烧性能	公共区域, 装修时含有机物的各类建筑材料和制品的燃烧性能在国家标准的基础上是否适当提高	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.11	燃气安全	燃气管道及设施不应设置在卧室、起居室、卫生间、浴室, 以及电梯井、通风道、排气道、暖气沟等竖井或沟槽内	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			连接灶具软管的使用年限不应低于燃具报废年限, 家庭用户管道应设置当管道压力低于限定值或连接灶具管道的流量高于限定值时能够切断向灶具供气的安全装置	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			应选用带熄火保护装置的家燃具	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			燃气灶、燃气热水器、燃气采暖热水炉等应设置在通风良好、具有给排气条件、便于维护操作的厨房、阳台、专用房间等符合燃气安全使用要求的场所	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			用燃气场所应安装燃气报警器	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.12	高空防坠	临空的阳台、内外廊和上人屋面周边应设置防护栏杆, 栏杆净高不应低于1.20m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			临空外窗的窗台面距室内地面的高度小于0.90m时, 设置防护设施, 并符合4.1.12的相关要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			栏杆应采取防止攀登的措施, 竖向杆件间的净距不应大于0.11m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			临空且下部有人员活动的栏杆, 底部0.10m高度范围不应留空	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			公共出入口应设置雨篷, 雨篷挑出长度不应小于1.50m, 有人员行走或停留的周边区域应进行警示, 并应设缓冲区、隔离带或栏杆	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			外围护或装饰材料应与主体结构可靠连接, 屋面瓦材采取防滑落、防风揭措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			屋面或雨篷等部位应设防冰坝、冰锥措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.13	防滑措施	出入口及平台、公共走廊、电梯厅、厨房、卫生间地面的防滑等级达到Bd级和Bw级	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
安全 耐久	4.1.13	防滑措施	室外活动场所地面的防滑等级达到Ad和Aw级	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			专供老年人使用的卫生间地面的防滑等级达到Aw级	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			坡道、楼梯踏步防滑等级达到Ad和Aw级，并应采用防滑条等防滑措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.14	结露冷凝	在室内设计温度、湿度条件下，屋面、外墙、地面、与室外空气直接接触的楼面等内表面不应结露	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			屋面、外墙内部在正常使用过程中不应产生冷凝	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.15	水淹措施	地下建筑、地下设备房门口等处，设置挡水板，储备挡水沙袋等防水淹措施，防淹设计水位不小于0.30m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.16	防水性能	屋面、外墙等部位的防水性能达到现行国家标准《建筑与市政工程防水通用规范》GB 55030规定的一级	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.17	门窗耐久	门窗应具备良好的耐久性能，反复启闭次数符合现行国家标准《门窗反复启闭耐久性试验方法》GB/T 29739的规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.18	防腐防虫 防潮处理	木构件与墙面、地面交界处，应进行防潮、防腐处理，木材防腐、防虫的处理方法应符合现行国家标准《木结构设计标准》GB 50005的规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			白蚁危害发生区应按照《城市房屋白蚁防治管理规定》（中华人民共和国建设部令第130号）、《房屋白蚁预防技术规程》JGJ/T 245和地方房屋白蚁防治技术等规范、规程进行白蚁检测和防治的相关设计	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			滨海地区外露建筑构件和室外通风、空调等设备应采取防盐雾腐蚀措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	4.1.19	杜绝车辆 安全风险	合理组织场地内车行流线，避免人车混行	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			停车场（库）出入口应有良好的通视条件，合理的坡度和转弯半径，明显的指示标志	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			电动自行车集中充电和停放区域应方便停放、存取、安全充电，满足防火设计要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			小区采用减速带、路口抬升、车道窄化、曲线型道路设计等措施降低车速	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
健康 舒适	5.1.1	套型要求	套型内包括卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间，各使用空间应独立分区	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			至少设置1个具备如厕、盥洗和洗浴三种功能的卫生间	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			套型空间布局合理，分区明确，流线顺畅，餐厨联系紧密，交通流线不穿行卧室	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.2	电梯要求	参评对象应设置电梯	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			当最高入户层为4层及4层以上时，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过9m时，每个住宅单元应至少设置1台可容纳担架的电梯	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			架电梯轿厢尺寸、门净宽满足本导则5.1.2-2要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			候梯厅深度不应小于多台电梯中最大轿厢深度，且不应小于1.80m；当电梯双向相对布置时，候梯厅深度不小于两侧最大轿厢深度之和，且不小于2.40m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			电梯轿厢内应设置通风设施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			电梯轿厢内应实现移动通讯信号全覆盖	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			每台电梯服务户数不应超过60户	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			电梯厅及至少一部电梯应满足无障碍要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.3	户门要求	户门的开启不影响公共部位的疏散，不应影响人员出入楼、电梯及使用呼叫按钮，消防栓箱的开启与户门的开启不应互相影响	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			公共区域内设备井检修门的开启不应互相影响，且不应影响户门的正常开启与使用	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.4	层高净高	住宅项目层高不小于3.00m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			卧室、起居室的室内净高满足本导则5.1.4-2要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			厨房、卫生间的室内净高不应低于2.20m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.5	通行宽度	户门通行净宽不小于0.90m，套内卧室、厨房、卫生间门的通行净宽不小于0.80m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			套内入口过道净宽不应小于1.20m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
健康 舒适	5.1.5	通行宽度	通往卧室、起居室厅的过道净宽不应小于1.10m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			通往厨房、卫生间、储藏室的过道净宽不应小于0.90m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.6	套内空间 无障碍设计	户门内外不应有高差，户门的门槛高度不应大于15mm	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			厨房卫生间与相邻空间地面的高差不应大于15mm，并以纵坡不大于1:10的斜坡过渡	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			当卫生间门向内开启时，预留向外开启或推拉开启的空间条件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			住宅精装修交付时，卫生间便器或洗浴器旁设扶手或预留安装条件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.7	公共空间 无障碍设计	每个单元至少设置一个无障碍公共出入口，无障碍公共出入口外门通行净宽不应小于1.10m；并应与场地步行出入口、老年人和儿童活动场地无障碍连通	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			除平坡出入口外，无障碍公共出入口平台外门开启后的净深度不应小于1.50m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			公用走廊地面有高差时，应设置纵向坡度不大于1:10的坡道并应设明显标识	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			公用走廊墙面1.80m以下不应有影响通行及疏散的突出物	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			首层门厅、地下门厅通向候梯厅的通道净宽不应小于1.50m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			候梯厅至入户通道净宽不应小于1.20m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.8	活动场地	参评对象所在小区应配套设置老年人、儿童专用活动场地	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			活动场地应有不少于1/2的活动面积满足不低于冬至日2h的日照时长	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			专用活动场地的边缘与最近住宅门窗距离不小于8.00m，并应用绿化带进行隔离	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.9	人工照明	小区室外公共区域内的路灯、景观等的夜景照明所选用灯具的夜间照明照度值、一般显色指数限值等指标应符合现行国家标准《住宅项目规范》GB 55038的相关规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			夜景照明设施不对司机和行人产生眩光影响	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			户外照明在住宅建筑外窗外表面产生的垂直照度不高于3lx	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
健康 舒适	5.1.10	集中绿地	所在小区建设项目人均集中绿地面积不应小于0.50m ² ，旧区改建项目人均集中绿地面积不应小于0.35m ²	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			集中绿地宽度不应小于8m	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积占比不应小于1/3	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	5.1.11	植物布置	所在小区园林植物应选择无毒、无刺、无刺激性气味、不易引起过敏的植物，并应满足全季节观赏需求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			乔木应选择具有良好遮阴效果的树种，并设置防护支撑	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			植物间距应合理，确保植物生长空间充足	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			应选择当地物种，并设置物种铭牌	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
绿色 低碳	6.1.1	采光通风	建筑群的总体布置，单体建筑的平面、立面设计和门窗的设置，应考虑冬季利用日照并避开冬季主导风向，夏季组织好自然通风	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			建筑物南北朝向或接近南北朝向。人员长期停留的房间不应设有三面外墙，主要房间避开冬季主导风向	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			建筑主要出入口处应设过渡空间或双道门等防寒措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			每套住宅应至少有1间卧室或起居厅能满足日照标准	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			起居厅、卧室、厨房应有直接采光和自然通风，当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于1:3且净宽小于1.20m时，卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.2	室内照度	室内照度标准值和显色指数应符合本导则6.1.2要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.3	空气质量	室内空气污染物浓度限值应符合表6.1.3的规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			建筑材料和室内装饰装修材料的有害物质限值应满足现行相关国家和行业标准要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
绿色 低碳	6.1.3	空气质量	不使用含有石棉的建筑材料和物品	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			木器漆、防火涂料的铅含量不得超过90mg/kg	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			用于室内装饰和现场发泡的保温材料不采用含有异氰酸盐的聚氨酯产品	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.4	隔声降噪	卧室室内噪声限值昼间不应大于40dB(A)，夜间不应大于30dB(A)；起居厅室内噪声限值不应大于40dB(A)	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			临交通干道的卧室窗计权隔声量与交通噪声频谱修正量限值满足本导则6.1.4-2要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间噪声限值满足本导则6.1.4-3要求	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			分户墙中所有电气插座、配电箱或嵌入墙内对墙体造成损伤的配套构件，背对背设置时相互错开位置，所开洞、槽采取有效隔声封堵措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			当设备管线穿过其他楼板和墙体时，孔洞应采取密封隔声措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			当与卧室相邻的卫生间内，排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体，且应采取隔声包覆处理措施。上层卫生间排水时，在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于33dB	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			电梯井道与设备机房不紧邻卧室和起居室布置，并采取吸声、隔声、隔振措施	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.5	用水安全	生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB 5749的有关规定	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			生活饮水水池（箱）应设置消毒装置	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.6	预拌要求	现浇混凝土应全部采用预拌混凝土	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			建筑砂浆应全部采用预拌砂浆	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	6.1.7	碳排计算	住宅项目应基于对全生命周期碳排放进行计算	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
智慧 便捷	7.1.1	智能性能	具备智能化系统、智能化管理设备、智能化终端及相关的配套软件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	7.1.2	停车相关	应具备开放式或封闭式停车场，停车场需具有电动车辆充电设施或具备充电设施安装条件，同时合理设置电动汽车、电动自行车和无障碍汽车停车位	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

续表 A.0.1

章节	条目	项目	评价内容	是否达标	
和谐 美好	8.1.1	物业服务	具备完善的物业服务	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.2	物业制度	建立完善的物业管理制度	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.3	装修监管	二次装修过程中应进行严格监管，不得擅自增加荷载、破坏结构及保护层或其他危害建筑安全的活动	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.4	维护巡查	建立完善的维护制度与巡查机制	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.5	公用空间	针对公共空间制定完善的管理制度	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.6	噪声控制	对噪声扰民现象制定完善的管理制度	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.7	充电管理	楼内禁止电动自行车或电动自行车充电电池进入	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
			严禁进行电动自行车电池室内以及飞线充电的行为	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.8	防范坠物	建立完善的防范高空抛物和高空坠物的管理制度	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
	8.1.9	宠物管理	建立完善的宠物管理制度	是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>

A.0.2 好房子评分项评价见表A.0.2~ A.0.6。

表A.0.2 安全耐久评价评分表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
安全 耐久	材料 部品	4.2.1	验收检查	材料、零件和部件进场验收见证取样送样数量和隐蔽工程质量验收抽样检查数量比国家标准检查数量增加10%	0.5	
				隐蔽工程质量验收抽样检查数量比国家标准检查数量增加10%，并留存验收影像记录文件备查。	0.5	
		4.2.2	结构耐久	混凝土结构中最外层钢筋的保护层厚度比按现行国家标准《混凝土结构设计标准》GB/T 50010中对设计使用年限50年的混凝土结构规定的最小厚度增加5mm	1.0	
				当选用钢结构时，在不减薄防腐涂层厚度的前提下，采用耐候型结构钢或耐候型防腐涂料		
				当选用木构件时，采用防腐木材、耐久木材或耐久木制品等措施		
		4.2.3	开裂控制	混凝土在原材料选用、配合比设计、施工和养护等环节采取减少开裂的技术措施	1.0	
		4.2.4	装饰装修	外墙涂料耐人工气候老化性能不低于现行行业标准规定的III级	0.5	
				内墙涂料的耐洗刷性不低于2000次，耐洗刷性的测定符合本导则4.2.4-2	0.5	
				楼面和地面有釉瓷砖耐磨性不低于4级，无釉瓷砖测定的磨坑体积不大于127mm ³	0.5	
		4.2.5	门窗耐久	不同设计工作年限的构件组合时，采用便于分别拆换的构造	0.5	
				活动配件设计工作年限与构件相同	0.5	
				门的反复启闭次数不少于120000次	0.5	
				窗的反复启闭次数不少于25000次	0.5	
		4.2.6	管线耐久	给水管道采用不锈钢管、铜管	0.5	
				热水供暖管道供回水干管采用热镀锌钢管、无缝钢管或钢塑复合管	0.5	

续表 A.0.2

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
安全 耐久	材料 部品	4.2.6	管线耐久	户内供暖管道采用塑料管时，采用具有阻氧性能的管材和配套管件	0.5	
		4.2.7	适变性能	采用混凝土框架结构、钢结构、木结构的结构体系，梁、柱的布置与户型匹配良好，避免非填充墙下布置次梁或适度采用大板方案，避免因空间和功能变化进行的结构构件拆改造成安全和耐久问题	1.0	
				采用混凝土剪力墙结构时，每户至少有一处剪力墙之间不小于2个开间或距离不小于5.4m		
	安全 性能	4.2.8	抗震安全	结构抗震等级在现行国家标准有关规定的基礎上提高一级	2.0	
				满足《基于保持建筑正常使用功能的抗震技术导则》RISN-TG046-2023设计的项目		
				采取减震或隔震设计措施提高建筑的抗震性能		
		4.2.9	基础安全	地基基础的设计等级在现行国家标准有关规定的基礎上提高一级，已为甲级时可不再提高	0.5/1.0	
				临近住房的永久边坡工程安全等级在现行国家标准有关规定的基礎上提高一级，已为一级时可不再调高		
				参与评价对象无第2款情况时，满足第1款，即可得1分。当参评对象附近楼建筑高度范围内具备第2款情况时，以上2款均满足时，得1分。		
		4.2.10	荷载安全	结构设计楼（屋）面等效均布活荷载在现行国家标准有关规定的基礎上增加1kN/m ²	0.5	
				风荷载取值在现行国家标准有关规定的基礎上增加10%	0.5	
		4.2.11	防火安全	二类高层住宅的耐火等级为一级	0.5	
				二类高层住宅及单多层住宅设置火灾自动报警系统，该系统具备将报警信息同时传至消防控制室的功能	0.5	

续表 A.0.2

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
安全 耐久	安全 性能	4.2.11	防火安全	二类高层住宅，每户设有一间具有耐火完整性不小于1.0h的外窗、耐火极限不低于2.00h墙体和乙级防火门构成的安全房间	0.5	
				建筑外墙保温采用燃烧性能A级的材料或制品	0.5	
		4.2.12	门窗安全	单元门采用可调力度的闭门器或采取其他防夹伤的措施	0.5	
				户门防盗安全级别不低于3级，本款评价分值为0.5分	0.5/0.3	
				户门防盗安全级别不低于2级，本款评价分值为0.3分		
				户门耐火性能不低于乙级	0.5	
				外门窗设置入侵报警设施，使用的玻璃选用安全玻璃	0.5	
		4.2.13	防雷安全	住房防雷接地电阻限值减半或在配电箱设过欠压保护装置	1.0	
		4.2.14	燃气安全	在燃气引入管处设置紧急自动切断装置	0.5	
				安装燃气设备的住宅采用物联网智能燃气计量表	0.5	
				安装燃气设备的住宅设置联网型燃气泄漏报警器，将报警信息同步上传	0.5	
				燃气报警器与户内紧急切断阀联动	0.5	
		4.2.15	保温安全	岩棉条的有效粘结面积不小于75%，岩棉板的有效粘结面积不小于70%，锚栓用量不小于10个/m ² 且不多于14个/m ²	1.0	
				采用预制(现浇)保温结构一体化外墙外保温技术		
				采用保温装饰一体板		
	通病 防治	4.2.16	保温裂缝	填充墙与主体结构等两种不同材料基体交接处或易产生裂缝的部位，墙体两侧采用抹聚合物砂浆压入耐碱玻纤网格布等防裂措施	0.5	
				外保温系统的饰面层优先采用透气性好的薄抹灰弹性涂料，其腻子选用与涂料匹配的柔性防水腻子，厚抹灰采用密度不大于260kg/m ³ 的无机保温材料	0.5	
				外墙装饰层为幕墙体系		

续表 A.0.2

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
安全 耐久	通病 防治	4. 2. 17	防渗性能	单元出入口、开敞阳台和露台等出入口处采取防止室外雨水侵入室内的措施	1. 0	
				门窗框与外墙间连接处采取有效的密封和防水措施，外门窗水密性能不低于现行国家标准规定的3级	1. 0	
				卫生间淋浴区墙面防水层高度不小于淋浴头高度且不小于2. 00m，并向两侧延伸宽度不小于0. 30m	0. 25	
				洗面器处墙面防水层高度不小于1. 20m，并向两侧延伸宽度不小于0. 30m	0. 25	
				其他墙面防水层高度不小于0. 30m	0. 25	
				地面设有地漏时，坡向地漏的排水坡度不小于1%，门口部位采用可靠的防水措施	0. 25	
		4. 2. 18	防串味 要求	厨房和卫生间设机械排风系统，排风管道具备防火、导流、防倒灌功能，连接主排风管或排风竖井的排风支管设置止回阀，排风竖井顶部设置防止室外风倒灌的措施	1. 0	
				卫生间地漏具有防反溢、防异味功能；洗衣机处地漏采用具有防反溢、防干涸功能的专用地漏	1. 0	
				厨房和卫生间的用水空间集中布置，水槽、洗脸盆的存水弯出水管与排水管道连接处使用良好密封材料和构造。地漏设置水封、便器选用构造内自带水封的产品，水封深度不小于50mm	1. 0	
		4. 2. 19	排水系统	排水立管检查口设置位置合理、便于检修、方便疏通，当精装修交付时，预留检修口	1. 0	
				住宅使用区域设置独立的排水系统，不与其他功能区共用排水管	1. 0	
安全耐久评分项（ Q_1 ）总分值					30. 0	

表A.0.3 健康舒适评价评分表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
健康 舒适	外部 空间	5.2.1	轮廓形态	建筑楼栋轮廓清晰，比例适中，层次和谐，与小区、街区环境相协调统一	1.0	
		5.2.2	立面材质	外饰面的色彩与材质，与周边环境、场地环境、街区环境相协调。所选用的外饰面材料性质具备耐沾污、耐老化、易清洗的特点	1.0	
		5.2.3	地域特色 气候特征	兼顾所在地域历史文脉，结合传统建筑的形态和元素传承地域建筑文化	1.0	
				采用富有特色的本土材料作为建筑外立面装饰材料		
				采用适应地域特点、气候特征的技术	1.0	
				屋顶形式与当地的文化传统、历史风貌和民族风格相协调		
				屋面设备及附属设施规整有序并做美化处理		
		5.2.4	细节设计	空调室外机位、设备平台等造型与建筑风格相协调	0.5	
	雨水管、太阳能热媒管及空调冷凝水管等依附在外立面的管线隐蔽设置，或设置在建筑外墙阴角不明显部位并保证表面装饰颜色与外墙协调			0.5		
	公共 区域	5.2.5	公共门厅	11层及11层以下，使用面积不小于12m ² ；12层及12层以上，使用面积不小于18m ²	0.5	
				公共门厅有自然通风，窗地比面积不小于1/10	0.5	
				公共门厅有天然日照条件	0.5	
				公共门厅内设置交往空间、监控系统和呼救系统	0.3	
				公共出入口处在门厅附近独立配置智能快递柜和外卖暂存等专用功能空间	0.2	
		5.2.6	共享空间	利用社区活动中心或其他公共空间，设置供住户使用的临时休息、休闲、健身、娱乐、阅读等功能空间	1.0	
		5.2.7	适老性能	公用走廊或电梯轿厢内等公共区域考虑适老化性能，安装不影响通行净宽度的扶手	1.5	
				设置供老年人休息交流的座椅或可倚靠的设施	1.0	
				设置明显的位置指引标识	0.5	

续表 A.0.3

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
健康 舒适	公共 区域	5.2.8	紧急救护	配置临时担架、AED等急救设施	1.0	
				设置紧急救护插座和日常消毒卫生设施	1.0	
		5.2.9	标识标牌	标牌设置自发光标识标牌，参考亮度不小于100cd/m ² ，重要节点设置语音提示装置；设置触觉标识系统，盲文标识高度距地0.90m~1.20m，点径不小于1.5mm	1.0	
		5.2.10	单元门禁	单元门禁为人脸识别系统，识别距离0.50m~1.50m，误识率不大于0.001%	1.0	
	套内 空间	5.2.11	灵活可变	套型按照标准化、模数化设计	0.5	
				采用整体厨房和整体卫生间	0.5	
				套型采用灵活可变的空间设计	0.5	
		5.2.12	住宅层高	设有地热采暖、管道式新风或户式中央空调系统的住宅，层高不低于3.15m	1.0	
		5.2.13	相邻户门	并列布置时，户门洞口间最小净距离不小于0.40m	0.25	
				非并列布置时，门扇开启过程中最小净距离不小于0.60m	0.25	
		5.2.14	私密要求	住房与其他楼栋之间主要居室直视距离不小于18m	1.0	
				同栋楼不同住户对视距离不小于4m	1.0	
		5.2.15	玄关设置	玄关进深净尺寸不小于1.50m，同时考虑储藏收纳空间的布置需求或预留相关位置	0.5	
				玄关处设置供老年人换鞋助力的边柜、坐凳或扶手	0.5	
		5.2.16	起居尺度	双人卧室的短边净宽度不小于3.00m；单人卧室的短边净宽度不小于2.70m；起居室短边净宽度不小于3.60m	1.0	
				卧室、起居室的室内净高不低于2.70m	1.0	
		5.2.17	厨卫尺度	厨房操作区域的操作台面总长度不小于3.00m，台前操作空间净宽度不小于1.00m	1.0	
				餐厨空间通过可移动滑门等措施一体化设计，同时客厅与餐厅部分采用连通式布局	0.5	

续表 A.0.3

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
健康 舒适	套内 空间	5.2.17	厨卫尺度	卫生间中的如厕空间、洗浴空间和盥洗空间相互独立	1.0	
		5.2.18	阳台设计	生活阳台进深不小于1.50m，服务阳台进深不小于1.20m	0.5	
				有阳光直射的阳台设置晾晒空间；当无直射阳光晾晒条件时，设置有杀菌功能的衣物烘干设备或预留设置条件	0.5	
		5.2.19	储物空间	使用面积大于100m ² 时，设置不小于4m ² 独立储存间（小于100m ² ，不作要求）	0.5	
		5.2.20	适老宜幼	老年人使用的卫生间紧邻老年人卧室布置，并设置紧急呼救设施或安全报警装置	1.0	
		5.2.21	景观视野	起居厅和卧室至少有1间具有良好视野，窗前1.50m的范围内，视点1.50m高度可以看到室外景观	0.5	
				起居厅或卧室的阳台上可看到室外景观的视野宽度不小于90°	0.5	
		5.2.22	楼板隔振	单向板跨厚比不大于30，双向板不大于35。客厅、卧室、书房等居住空间的楼板厚度不小于130mm，卫生间、厨房、阳台等其他功能房间楼板厚度不小于100mm	1.0	
健康舒适评分项（ Q_2 ）总分值					30.0	

表A.0.4 绿色低碳评价评分表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
绿色低碳	节能降碳	6.2.1	节能设计	节能设计标准在现行国家标准上有所提高，节能率达到78%或以上	1.0	
		6.2.2	热工性能	建筑围护结构热工性能比现行国家标准提高10%或建筑供暖空调负荷降低5%	0.5	
		6.2.3	日照要求	居室数量大于或者等于3间时，有2间及以上能满足日照标准	0.5	
	建材与设备	6.2.4	钢材性能	结构形式为钢结构时，Q355及以上牌号钢材用量不少于所用钢材总量的70%	0.5	
		6.2.5	绿色建材	绿色建材的应用比例不少于所用建筑材料的40%	0.5	
		6.2.6	就地取材	所使用的建材就近取材，总重量70%的建筑材料的运输距离不超过500km	0.5	
		6.2.7	循环利用	采用的建筑材料为可再利用材料和可再循环材料，其使用总量不少于所用建筑材料的6%	0.5	
		6.2.8	器具节水	用水器具的用水效率等级达到1级	0.5	
		6.2.9	冷热水源	冷热源和热水热源选用太阳能光热系统、地源热泵、空气源热泵等可再生能源	0.5	
				热源和热水热源系统选用高效率的热回收组件，对自身的余热、废热进行回收利用的	0.5	
		6.2.10	设备效率	暖通空调冷热源设备能效等级不低于1级	0.3	
				照明产品、水泵、风机、电动机等主要设备的能效达到国家现行有关能效导则规定的1级或节能评价值2级	0.2	
		6.2.11	照明节能	采用分区、定时、感应、变频和软启等节能控制的措施	0.3	
				采光区域的照明控制独立于其他区域的照明控制	0.2	
		6.2.12	电梯群控	2台及2台以上的电梯集中布置时，采取群控、变频调速或能量反馈等节能措施	0.5	
		6.2.13	电力计量	公共区域照明、空调、可再生能源发电系统、电梯等设置电能计量装置	0.5	
		6.2.14	光伏应用	住宅本体或小区内采用光伏发电设备	0.5	
				当采用光伏发电技术时，采用直流供配电系统	0.5	
		6.2.15	电力交互	直流配电系统设计采用建筑电力交互技术	0.5	
				建筑具有建筑光伏、建筑储能、用电负荷与市电网供电的动态平衡的功能	0.5	

续表 A.0.4

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
绿色低碳	室内环境	6.2.16	采光通风	当每套住宅具备2个或2个以上卫生间时，至少有1个卫生间有直接采光和自然通风	0.5	
				电梯厅、公共走道等公共空间采用天然采光和自然通风	0.5	
		6.2.17	装配式装修	套内装修系统中采用了装配式配件，装配式施工中遵循干式工法、管线与结构分离等原则。同时符合现行行业标准《装配式内装修技术标准》JGJ/T 491的有关规定	1.0	
		6.2.18	室内照明	卧室和起居室采用符合现行国家标准《灯和灯系统的光生物安全性》GB/T 20145 规定的无危险类照明产品	0.1	
				人员长期停留的房间或场所采用的照明光源和灯具，频闪效应可视度(SVM)不大于1.3	0.1	
				室内照明的一般空间统一眩光值UGR不大于21，书写阅读空间统一眩光值UGR不大于19	0.1	
				卧室至卫生间的过道设置具有红外感应开关的夜间安全照明设施，居住空间的夜间生理等效照度不高于50lx	0.1	
				户内设置了照度、色温可调节的照明设备	0.1	
		6.2.19	新风系统	新风系统的最小设计新风量按换气次数法确定，换气次数符合国家相关规定	0.5	
				新风系统结合风口设置净化设备或采用独立式空气净化设备，室内PM2.5年均浓度不高于25ug/m ³ ，且PM10年均浓度不高于50ug/m ³	0.5	
		6.2.20	热湿环境	卧室、起居室的设计温度，冬季不低于20℃	0.3/0.5	
				卧室、起居室的设计温度，冬季不低于22℃、夏季不高于26℃		
				卧室、起居室的空气设计相对湿度为30%~65%	0.5	
		6.2.21	隔声降噪	关窗状态下，卧室、起居厅等功能空间室内低频倍频带噪声声压级符合导则6.2.21-1的相关规定，每个频率项满足得0.1分	0.5	
				采用了吸音材料、浮筑楼板、架空地板、夹心隔墙、地板辐射供暖等提高隔声性能的措施	0.5	
绿色低碳评分项（Q ₃ ）总分值					15.0	

表A.0.5 智慧便捷评价评分表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
智慧便捷	智慧楼宇	7.2.1	信息基础	光纤入户，网络宽带满足住户与公共区域使用需求，并支持电视广播业务	0.2	
				楼宇移动信号覆盖，支持至少三家运营商的网络接入	0.2	
				楼梯间、地下车库、公共电梯厅和公共大堂等公共区域，实现无线网络全覆盖，并支持无缝漫游	0.1	
		7.2.2	智慧平台	集成不同物联网设备数据，并提供统一展示界面	0.1	
				支持系统自诊断、故障设备自动隔离、自动唤醒、设备联动，传感、控制和执行设备根据设置规则联动，并能反馈动作信号	0.2	
				支持分层、分级报警，并支持多种报警方式	0.2	
				具备能耗监测、能源利用管理功能	0.1	
				提供报事报修等服务功能	0.1	
				支持网络架构冗余设计	0.1	
				支持网络审计与监控，对设备运行状态、网络流量、用户行为等进行记录，并对异常情况进行报警	0.1	
				支持在数据传输异常中断时，进行事务的回滚和重传	0.1	
		7.2.3	安防性能	公共区域设置视频监控设备，监控数据保留期限大于30天	0.2	
				高空坠物风险区域设置防高空抛物视频监控	0.2	
				设置电子巡更系统	0.2	
				设置周界摄像机或电子围栏等防护设施	0.2	
				单元入口处及电梯轿厢内设置识别电动自行车及充电电池的智能监测设备	0.1	
				安防警报进行分级分类处理，处理流程与警报解除信息同步，制定警报事件与设备控制联动规则，形成警报处理事件日志，并支持风险预报功能	0.1	

续表 A.0.5

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
智慧 便捷	智慧 楼宇	7.2.4	系统安全	权限管理集成，并进行身份认证，对设备、应用服务的访问控制精细至用户	0.2	
				检测并阻断内网终端非法外连及外网终端擅自接入内网行为	0.2	
				数据进行加密处理	0.2	
				智慧楼宇系统平台与其他系统所使用存储空间进行物理隔离区分	0.2	
				保留业务发起和接收时的日志记录	0.2	
		7.2.5	便捷服务	发布物业管理通知等楼宇公共信息	0.1	
				在线管家服务	0.1	
				物业缴费功能	0.2	
				记录服务轨迹，便于居民及时了解服务进程，并为服务质量监督提供依据	0.2	
				具备统计、分析服务类别、内容、效果反馈等数据处理能力，并具备服务需求预测，服务资源分配快速响应的功能	0.2	
				具备对接政务及社会化服务平台能力，方便居民获取多种所需的服务	0.2	
		7.2.6	单元功能	每单元首层单元门、地下室出入口设置具有常开报警功能、人脸识别或读卡器功能的出入口控制系统	0.3	
				设置自动呼梯等智能化服务且与可视对讲系统一体化建设	0.2	
	数字 家庭	7.2.7	智慧系统	数字家庭系统包括基础平台、综合信息箱，控制终端和终端设备，支持不同品牌和品类终端设备互联、数据互通及服务共享	0.2	
				包括触摸操控、语音交互等多种人机交互方式，人机交互界面直观、易用，并支持远程控制和本地操作控制	0.3	
				具备功能升级、故障诊断、预警和自动恢复等功能	0.3	
				具备状态实时监测，以及设备运行状态自动调节的功能	0.2	

续表 A.0.5

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
智慧 便捷	数字 家庭	7.2.8	平台稳定	具有兼容性,不同品牌、不同类型的智能设备能接入并协同工作	0.2	
				具备开放连接能力及集成至数字云平台(如城市信息模型CIM基础平台)的能力	0.2	
				具备稳定、可靠的运行性能,具备多层防御、白名单访问和定期安全扫描的功能	0.1	
		7.2.9	数字家庭 综合功能 箱	设置智慧UI交互式数字家庭综合箱,该箱由配电单元、信息单元和智慧家居集控屏等功能模块组成,是可分体或合并设置的模块化住宅户内箱设备	0.3	
				具备防电磁干扰、防火、防潮等功能	0.1	
				数字家庭综合箱暗装在套内走廊、玄关或起居室等通风干燥场所,设置位置考虑强、弱电管线敷设的空间,箱体底边距地高度为1.3m~1.5m,配电单元底边距地单排时不小于1.8m,双排时不小于1.6m	0.1	
				数字家庭综合箱支持不同运营商接入	0.1	
				数字家庭综合箱内开关侧选用智能微型断路器,进行用电数据的采集和系统的远程监控,用户可通过手机APP实现定时供电、数据查看、故障报警和保护断电功能	0.4	
		7.2.10	范围覆盖 隐私保护	参评对象中的家庭网络实现套内空间全覆盖,并具备本地化组网控制能力	0.3	
				网络安全与隐私保护满足现行国家标准《信息技术全技术信息安全管理体系要求》GB/T 22080和《信息安全技术个人信息安全规范》GB/T 35273的有关规定	0.2	
		7.2.11	多方交互	终端设备支持不低于三种及以上的兼容连接方式(Wi-Fi、PLC、蓝牙、星闪、ZigBee、NB-IoT、PoE、LoRa、现场总线等)	0.3	
				户内有线网络布线不低于六类(Cat.6)标准;无线网络覆盖所用设备不低于WIFI6技术标准,并确保主要功能区域信号良好	0.2	
		7.2.12	终端设备	支持按键交互、触屏交互、语音交互、手势交互等多种交互方式,满足两种以上	0.2	
				具备人脸识别、声纹识别等生物识别功能,可根据不同用户身份生成个性化应用场景	0.2	

续表 A.0.5

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
智慧 便捷	数字 家庭	7.2.12	终端设备	具备主动智能算法, 根据用户习惯可主动学习、主动执行、自动优化个性化场景控制	0.2	
				集成智能网关面板、开关面板、红外遥控及传感器	0.2	
				集成数字家庭、楼宇对讲、社区服务及家庭娱乐等系统功能	0.1	
				具备边缘计算能力和人工智能算法, 实现本地化数据处理和智能决策, 提升系统响应速度和隐私安全性	0.1	
		7.2.13	智能场景	系统可以实现全宅智能终端设备统一管理、统一控制、统一联动	0.1	
				控制方式为本地控制为主, 云端控制为辅; 并支持本地控制和云端控制的灵活切换, 在网络不稳定或断网情况下, 保证基本智能家居功能的正常运行	0.1	
				系统具备感知能力、控制能力、决策与学习能力等人工智能处理能力	0.1	
				数字家庭系统支持多模态交互方式, 满足不同用户和不同场景下的交互需求	0.1	
				系统具备预定义场景库或场景个性化自定义定制功能	0.1	
		7.2.14	家居安防	小区设置智能视频报警、红外周界报警、玻璃破碎探测报警等功能之一	0.2	
				单元门设置可视对讲, 户门设置智能门铃、智能门锁、门磁开关等设备	0.1	
				具备火灾、漏水报警功能	0.1	
				户内家居安防系统可主动和自动布防、撤防	0.1	
		7.2.15	智能适老	设置起夜等活动轨迹指示辅助行动照明系统	0.2	
				布置跌倒传感、人体移动传感、紧急求助按钮等老人居家异常状态监测或报警类设备	0.1	
				配置睡眠质量监测带、可联网血压计等人体体征监测设备	0.1	
				配置具备智能控制调节等功能的智能家居、智能窗帘、智能晾衣架、智能马桶、智能沐浴等适老化智能类产品, 并支持远程监护和控制功能	0.1	

续表 A.0.5

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
智慧 便捷	便捷 生活	7.2.16	交通配套	场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过500m，或场地出入口到达轨道交通站点的步行距离不超过800m	0.5	
				场地出入口到达公共交通站点步行距离不超过300m，或到达轨道交通站步行距离不大于500m，且场地出入口步行距离800m范围内设有不少于2条线路的公共交通站点	0.5	
		7.2.17	生活配套	所在小区周边500m范围内有小学、商业服务设施、康养、社区食堂、托幼场所、社区卫生保健站等基础生活配套设施，且不低于四类	0.2	
				所在小区周边800m范围内有市级以上重点中小学校	0.2	
				所在小区周边800m范围内有三级甲等医院	0.2	
				所在小区周边800m范围内有建筑面积不小于5000m ² 的大型商场或超市	0.2	
				所在小区周边800m范围内有城市公园	0.2	
		7.2.18	运动休闲	所在小区内的室外健身场地面积不小于总用地面积的0.5%	0.2	
				所在小区设置了宽度不小于1.25m的专用健身慢行道，长度不少于用地红线周长的1/4且不小于100m	0.3	
		7.2.19	交通流线	场地车行出入口不少于2个；并与城镇道路的连通	0.1	
				场地人行出口之间的步行距离不超过200m，且不少于2个，同时园区内道路与步行出入口、住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍连通，并与城镇道路的人行道连通形成无障碍步行系统	0.2	
				场地内人车分流	0.2	
		7.2.20	垃圾收集	小区垃圾收集点结合小区的物流收集流线进行合理规划、妥善布置，与周边景观相协调	0.2	
				小区垃圾收集点便于识别，分类收集垃圾，收集容器具有自行封闭功能	0.3	
				小区分别设置了生活垃圾、建筑垃圾和大件垃圾等的收集点，生活垃圾收集点服务半径不大于70m	0.5	
智慧便捷评分项（Q ₄ ）总分值					15.0	

表A.0.6 和谐美好评价评分表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
和谐 美好	评分项	8.2.1	质量保险	将住宅建筑的工程质量纳入房屋建筑工程质量保险体系	0.5	
				将住宅建筑的建筑设备运行纳入房屋建筑工程质量保险体系	0.5	
		8.2.2	维修基金	设立用于共用部位、共用设施设备维修和更新、改造的公共维修基金和社会资金	0.5	
		8.2.3	智慧物业	开放业主所在小区基础信息管理、人车物管理、社区设施管理、物业服务绩效考评等管理功能、业主日常开展咨询、报修、投诉、监督等服务功能，并实时发布、记录物业服务动态信息，对物业服务基础资料和档案进行全面数字化管理，具备发布物业管理通知、业主投票等楼宇公共信息的功能	0.25	
				可以提供在线管家服务	0.25	
				实现在线物业缴费功能	0.25	
		8.2.4	用能管理	可以对公共区域设置的分类、分级用能自动远传计量系统进行管理	0.25	
				可以对户内设置用水、用能自动远传计量系统进行管理	0.25	
		8.2.5	节能管理	物业服务人根据项目特点制定相应的节能、节水、节材的操作规程和应急预案	0.25	
		8.2.6	房屋体检	参评对象的物业服务人可以接受业主大会的委托，运用公共区域收益资金聘请第三方检测机构或自有专业人员对房屋开展体检	1.0	
		8.2.7	围护检查	每年检查一次保证外保温系统完整性	0.2	
				每年检查一次外墙内表面的抹灰层、地下室渗漏情况、屋面防水隔汽层及外窗密封条完好性，气密层是否破坏等现象	0.2	
				每年检查一次围护结构是否存在空鼓、粘贴不牢等现象	0.1	
		8.2.8	热工维护	每3年对于热工性能减退明显的部位及时采取措施进行整改	0.5	

续表 A.0.6

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
和谐 美好	评分项	8.2.9	维护制度	定期检查、调适、评估住房的公共设施设备	0.5	
				具有检查、调试、运行、标定的记录	0.5	
				根据检查与评估结果开展节能诊断评估，制定优化方案并实施	0.5	
		8.2.10	增值服务	建立社区食堂	0.5	
				建立托幼场所	0.5	
				建立社区卫生保健站	0.5	
				提供假期托管服务	0.5	
				依托物业管理区域内空间资源，提供快递暂收、家庭服务、开展广告经营、停车位管理和租售、会所经营等其他增值服务	0.5	
				围绕地产后周期业务，开展美居服务、二手房租售、空置房托管等服务	0.5	
		8.2.11	宠物空间	设置清晰的标识标牌，公示居民宠物友好空间的用途和使用规则	0.2	
				地面选择适合宠物活动的地面材料	0.1	
				安装围护隔离带	0.1	
				设置宠物排泄物收集设施	0.1	
和谐美好评分项（ Q_5 ）总分值					10.0	

A.0.7 好房子提高创新项评价见表A.0.7。

表A.0.7 好房子提高创新项评价表

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
提高 创新	加分项	9.2.1	开发强度	项目开发总体容积率不高于1.8，本款评价分值为2.0分	2.0/1.0	
				项目开发总体容积率不高于2.4，本款评价分值为1.0分		
		9.2.2	绿化覆盖	参评项目为高层住宅时，项目绿地率不低于40%	1.0	
				参评项目为多层住宅或高层低、多层住宅搭配时，项目绿地率不低于35%		
		9.2.3	建筑耗能	获得超低能耗建筑评价标识	2.0	
		9.2.4	BIM设计	规划、设计和施工阶段，建立具备建筑、结构、设备管线、装修等一体化集成设计功能的BIM设计平台，基于该平台建立施工与设计、生产、运营维护联动的协同管理机制	1.0	
				运维阶段，在BIM模型的基础上，建立智能运行管理平台	1.0	
		9.2.5	绿色建材	绿色建材的使用量不少于所用建筑材料的70%	1.0	
		9.2.6	循环利用	可再利用材料和可再循环材料的使用量不少于所用建筑材料的30%	1.0	
		9.2.7	空中花园	设置了具有天然通风采光的开敞、半开敞或封闭的空中花园，提高居住品质	1.0	
		9.2.8	停车配建	停车配建指标大于或等于2.0个/100m ²	1.0	
		9.2.9	减震隔震	参评对象采用了减震技术或隔震技术	1.0	
				参评对象采用了结构变形监测技术		
		9.2.10	施工一体	采用设计与施工一体化，套内空间进行全装修，套内装修采用了一体化设计和施工	1.0	
		9.2.11	居家养老	设置居家照护服务功能空间，空间尺寸符合家用辅助器具的空间要求	1.0	

续表 A.0.7

章节	分类	条目	项目	评分内容	分值	得分
提高 创新	加分项	9.2.12	十新技术	造阶段利用物联网、人工智能、云计算及大数据等现代先进信息技术，对施工现场人员、机具、材料、方法、环境各要素进行管理	1.0	
				建造阶段应用了建筑业10项新技术进行施工	1.0	
		9.2.13	全屋智能	户内配装基础全屋智能产品，具备交互连接能力。实现居家异常行为监控报警或紧急呼叫报警等与社区监控中心连通	1.0	
		9.2.14	碳排管理	运行阶段，建立碳排放监测管理平台，利用物联网大数据、云平台等技术对住房公共区域碳排放数据在线分析，优化维护模式	1.0	
		9.2.15	社会认可	参与评价项目获设计和施工类省级及以上奖项	1.0	
		9.2.16	试点项目	列入国家级数字家庭试点项目，本款评价分值为2.0分	2.0/1.0	
				列入省级数字家庭试点项目，本款评价分值为1.0分		
		9.2.17	空气质量	在起居室、卫生间和卧室设置了空气质量监测设备，且该设备具备接入数字家庭系统平台的功能	1.0	
		9.2.18	燃气报警	燃气泄漏报警时自动开启厨房外窗	1.0	
		9.2.19	智能护幼	设置儿童陪护监控及远程互动设备	1.0	
				设置儿童陪伴及教育娱乐设备		
				设置儿童活动危险区域及行为感知设备		
		9.2.20	养老服务	探索“物业服务+养老服务”模式，因地制宜开展居家社区养老，有偿提供助餐、助浴、助洁、助急、助行、助医、照料看护等定制化服务。	1.0	
提高创新评分项（ Q_A ）总分值					25.0	
注：本项总分值25分，当得分超过15分后，按15分计算，不再额外计算超出分值。						

附录 B 好房子评价得分与结果汇总表

表B.0.1 好房子评价得分与结果汇总表

申报项目名称						
申报项目类型		新建住宅		评价阶段		□预评 □终评
好房子评分表						
评价指标		安全耐久	健康舒适	绿色低碳	智慧便捷	和谐美好
控制项	评价结果说明	□满 足	□满 足	□满 足	□满 足	□满 足
		□不满足	□不满足	□不满足	□不满足	□不满足
评分项	总分值	Q_1	Q_2	Q_3	Q_4	Q_5
		30	30	15	15	10
	得 分					
加分项	满分值	Q_A		15		
提高创新	得 分					
总得分		$Q = Q_1+Q_2+Q_3+Q_4+Q_5+Q_A$			()分 {其中 () (评分项) + () 加分项}	
好房子评价等级		□A 级 □AA 级 □AAA 级				
评价结果说明		本项目好房子性能达到《辽宁省“好房子”评价导则（试行）》的 () 级要求。（盖章处）				

注：1 参评项目必须满足本导则所有控制项的要求，其总得分由评分项得分和提高创新加分项得分两部分组成，满分为115分；

2 提高创新项得分应按本导则第9章的相关要求确定；

3 预评不包含和谐美好项；

4 AA级、AAA级好房子层高不低于3.15m；

5 计算分值 Q 的最终结果，按四舍五入取整；

6 保障性住房、既有住宅改造项目可参照本导则执行。

附录 C 好房子预评应提交的资料清单

好房子初评时应提交下列资料：

- 1 建设用地规划许可证；
- 2 建设工程规划许可证；
- 3 项目介绍，包括项目说明、图纸设计和节能计算书；
 - 1) 项目说明：
 - a 工程概况（项目概况、场址选择、基础设施条件）；
 - b 技术保障方案：采用的技术措施（住宅结构类型、厨卫设备、管网体系、装修情况、建筑节能、小区智能化系统、建筑防水、施工技术）和选用的住宅产品、材料、设备情况（可重点写选用新材料、新技术、新工艺的内容）；
 - c 实施进度计划表。
 - 2) 图纸文件：
 - a 项目区位图；
 - b 总平面图；
 - c 总平面分析图（包括规划结构、交通、公建、绿化、日照等）；
 - d 景观总平面设计图；
 - e 管线综合规划图；
 - f 竖向设计图；
 - g 参评对象施工图；
 - h 经济技术指标、用地平衡表、配套公共服务设施一览表；
 - i 住宅设计方案图（应注明各套型内功能空间的使用面积、总建筑面积、总使用面积、使用面积系数）；
 - j 新技术实施方案和新技术应用一览表；
 - k 超限审查意见（项目如果进行了超出标准规范限制的设计）。
 - 3) 节能计算书和碳排放报告。

附录 D 好房子中期检查应提交的资料清单

好房子中期检查时应提交下列资料：

- 1 初评意见执行情况报告；
- 2 好房子创建实施方案；
- 3 优异性能保障资料：
 - 1) 围护墙体的保温隔热系统材料的选择与施工质量资料；
 - 2) 节能门窗的选择与施工质量资料；
 - 3) 屋面保温隔热材料的选择与施工质量资料；
 - 4) 厨房排烟、通风设施和卫生间通风设备、卫生器具的选用和安装施工质量资料；
 - 5) 管线集中隐蔽布置和施工，新型管材的应用施工质量资料；
 - 6) 配电线路的设计与材料、设备、接口的选用施工质量资料；
 - 7) 装修设计及部品的配套选用施工质量资料；
 - 8) 电梯的选用和安装施工质量资料；
 - 9) 供热、采暖、制冷设备的选用和安装，空调室外机隐蔽设计与施工质量资料；
 - 10) 水处理设备的选用和安装施工质量资料；
 - 11) 节能灯具和节水器具的选用和安装施工质量资料；
 - 12) 垃圾的收运及处理方式；
 - 13) 智能化系统与信息设备的配置及施工质量资料；
 - 14) 环境景观设计。
- 4 安全耐久性能保障措施及实施效果证明资料：
 - 1) 是否满足有关设计、消防等国家规范；
 - 2) 结构体系施工质量措施、结构实体检测报告；
 - 3) 隔断结构体系的选择及施工质量资料；
 - 4) 防水材料的选用及施工质量资料；
 - 5) 采用施工新技术情况；
 - 6) 工程质量保证措施、常见质量问题防治方案及实施效果检查记录；
 - 7) 建筑材料和部品质量合格证和检验报告。

附录 E 好房子终评应提交的资料清单

好房子终评时应提交下列资料：

- 1 初评和中期检查意见执行情况报告；
- 2 土地、规划、消防、人防、节能和施工图审查等相关文件（备查）；
- 3 项目全套档案资料（备查）；
- 4 项目介绍资料：
 - 1）总体综述。包括开发企业基本情况、小区基本情况、开发建设经验特点等；
 - 2）规划设计说明。包括规划布局、户型及单体设计、规划技术经济指标及用地平衡表等；
 - 3）项目区位图、总平面图、总平面分析图、管线综合设计图、竖向设计图、智能化系统结构图及综合布线图、标准层平面图及户型图、项目实景图；
 - 4）新技术应用情况，包括但不限于结构及隔墙技术体系、供水及环境水体水质、绿地及环境景观、室内外活动场地设计、噪声及空气污染控制、卫生及垃圾收运措施、环保节能节水技术体系、管网成套技术体系、施工技术及质量保证体系、物业管理及智能化技术体系、无障碍设计及老年设施等；
 - 5）相关资质单位提供的性能检测报告或经认定能够达到性能要求的构造做法清单；
 - 6）综合开发成本费用表；
 - 7）项目的经济效益总结；
 - 8）涵盖房屋维护保养相关、公共空间管理相关等内容的物业管理及运维方案。

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，非这样做不可的用词：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
 - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：
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，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
 - 4) 表示允许有选择，在一定条件下可以这样做的用词，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 《生活饮用水卫生标准》 GB 5749
- 2 《防火门》 GB 12955
- 3 《防盗安全门通用技术条件》 GB 17565
- 4 《木结构设计标准》 GB 50005
- 5 《建筑地基基础设计规范》 GB 50007
- 6 《建筑结构荷载规范》 GB 50009
- 7 《建筑抗震设计标准》 GB/T 50011
- 8 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 9 《建筑内部装修设计防火规范》 GB 50222
- 10 《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》 GB 55032
- 11 《建筑边坡工程技术规范》 GB 50330
- 12 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015
- 13 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB 55030
- 14 《住宅项目规范》 GB 55038
- 15 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 16 《陶瓷砖试验方法第 6 部分：无釉砖耐磨深度的测定》 GB/T 3810.6
- 17 《陶瓷砖试验方法第 7 部分：有釉砖表面耐磨性的测定》 GB/T 3810.7
- 18 《建筑涂料 涂层耐洗刷性的测定》 GB/T 9266
- 19 《节水型产品通用技术条件》 GB/T 18870
- 20 《灯和灯系统的光生物安全性》 GB/T 20145
- 21 《信息技术全技术信息安全管理体系要求》 GB/T 22080
- 22 《门窗反复启闭耐久性试验方法》 GB/T 29739
- 23 《建筑幕墙、门窗通用技术条件》 GB/T 31433
- 24 《LED室内照明应用技术要求》 GB/T 31831
- 25 《信息安全技术个人信息安全规范》 GB/T 35273
- 26 《混凝土结构设计标准》 GB/T 50010
- 27 《房屋白蚁预防技术规程》 JGJ/T 245

- 28 《住宅厨房模数协调标准》 JGJ/T 262
- 29 《住宅卫生间模数协调标准》 JGJ/T 263
- 30 《建筑地面工程防滑技术规程》 JGJ/T 331
- 31 《岩棉薄抹灰外墙外保温工程技术标准》 JGJ/T 480
- 32 《装配式内装修技术标准》 JGJ/T 491
- 33 《住宅整体卫浴间》 JG/T 183
- 34 《住宅整体厨房》 JG/T 184
- 35 《建筑外墙涂料通用技术要求》 JG/T 512