附件1

汉中市好房子评价标准（试行）

汉中市住房和城乡建设局

2025年06月

**前言**

为贯彻党中央、国务院及住建部建设“好房子”部署要求，落实“安全、舒适、绿色、智慧”的建设方针，进一步推动我市住宅建设高质量发展，更好满足人民群众高品质生活需要，推动居住品质升级和促进房地产业良性循环健康发展，按照省住房和城乡建设厅工作要求，根据国家强制标准《住宅项目规范》GB 55038-2025，结合我市住宅建设发展实际情况，在认真总结和广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准的主要内容：第一章 总则、第二章 基本规定

第三章 交通与配套、第四章 安全与耐久、第五章 健康与舒适、第六章 绿色与低碳、第七章 智慧与科技

**目 录**

1. 总则 1
2. 基本规定 2
3. 交通与配套 4
4. 安全与耐久 8
5. 健康与舒适 11
6. 绿色与低碳 19
7. 智慧与科技 21

第一章 总则

**第一条** 为更好满足人民群众对美好生活的向往，提升我市住宅品质，体现以人为本的设计理念，促进我市住宅建设的高品质、高质量发展，制订本标准。

**第二条** 本标准适用于汉中市新建商品住宅，改建、扩建既有住宅及新建其他类型住宅可参照执行。

**第三条** 好住房建设应以安全、舒适、绿色、智慧的建筑方针为指导，坚持以人为本的原则，体现全龄友好的理念。 结合本地区气候、环境、资源、经济与文化等特点，因地制宜的进行建筑规划、设计、建造、运维及评价。

**第四条** 汉中市新建商品住宅设计除遵循本标准规定外，尚应符合国家、行业和地方现行有关标准的规定。

第二章 基本规定

**一般规定**

**第五条** 好住房评价应以建筑单体与小区为对象，当涉及系统性、整体性的指标，应基于小区所属工程的总体进行评价。

**第六条** 好房子评价分为预评价和终评价。在建筑工程施工图设计完成后，可进行预评价。在工程竣工验收合格后，进行终评价。

**第七条** 申请评价方应在评价时提交与评价内容相应的资料和相关文件。申请评价方应对所提交资料的真实性和完整性负责。

**第八条** 由市住建部门或市住建部门委托的有关评价机构应对申请评价方提交的资料和相关文件进行审查，根据需要进行现场踏勘，确定等级并出具评价结论。

**评价与等级划分**

**第九条** 结合我市住宅建设发展情况，建立我市“好房子”等级评价标准，促进我市房地产领域的健康有序发展。

**第十条** 好房子评价指标体系由交通与配套、安全与耐久、健康与舒适、绿色与低碳、智慧与科技5类指标组成。

**第十一条** 我市好房子暂定为一星级、二星级、三星级3个等级。

**第十二条** 全面落实完成《住宅项目规范》（GB55038-2025）及国家相关技术规范标准，通过综合竣工验收的住宅建筑为基本级，基本分值为60分。

星级好房子在满足基本级的条件下，又在交通与配套、安全与耐久、健康与舒适、绿色与低碳、智慧与科技5类指标进行提升，每满足一项得1分。

总得分为基本分加上提升指标得分，共143分。当总得分达到100分时为一星级，当总得分达到110分时为二星级。当总得分达到125分时为三星级。

**评价标准应用**

**第十三条** 通过开展好房子星级评分，获评好房子住宅项目可享受政策支持，如优先纳入示范项目库；纳入动态审批；同时通过官方平台公示、媒体宣传，引导消费者择优选择，从而鼓励开发企业对标提质、推动行业升级，促进房地产行业的高质量发展。

第三章 交通与配套

**第十四条** 小区出入口到达公共交通站点的步行距离不超过500m。

**第十五条** 小区出入口到社区医院的步行距离不超过500m，到达综合性医院（二甲及以上）的距离不超过3km。

**第十六条** 小区出入口到达幼儿园的步行距离不超过300m，到达小学的步行距离不超过500m。

**第十七条** 小区出入口到达老年人日间照料设施（托老所）步行距离不超过500m。

**第十八条** 小区出入口到综合超市（建筑面积在 2000㎡以上）或菜市场的步行距离不超过800m。

**第十九条** 小区出入口到达综合性商场（建筑面积在 1.5万㎡以上）的步行距离不超过1200m。

**第二十条** 小区出入口到达城市公园绿地、居住区公园等开敞空间的步行距离不超过300m。

**第二十一条** 小区到达体育场（馆）、多功能运动场地（场地面积应大于1200㎡），并配置相应运动设施（如篮球架、乒乓球、羽毛球、健身器材），步行距离不超过800m。

**第二十二条** 小区出入口到达群众文化活动设施（大剧院、文化活动中心等）的步行距离不超过1200m。

**第二十三条** 小区机动车（四轮机动车）出入口、人行出入口分别设置，实现“人、车”分流。

**第二十四条** 小区设置有面积不小于300㎡的室内公共服务空间，兼顾全龄段人群需求，重点关注“一老一小”。

**第二十五条** 小区需设置社区食堂，根据社交规模大小设置，500户以下，不少于40㎡，500~1000户不少于60㎡，1000户以上不少于80㎡。

第四章 安全与耐久

**第二十六条** 屋面保温材料燃烧性能不低于B1级,其余部位保温材料的燃烧性能为A级。

**第二十七条** 小区阳台如果封闭应由建设单位统一实施，并保证上下开口之间的窗槛墙高度大于1.2M，外开窗采取防坠落措施。

**第二十八条** 在设计阶段采用正向 BIM 技术。

**第二十九条** 在施工阶段采用 BIM 技术进行过程质量控制的。

**第三十条** 在运维阶段采用 BIM 技术进行过程质量控制的。

**第三十一条** 高层逃生窗位置配备逃生缓降器预埋件，或其他有效逃生设施。

**第三十二条** 住宅建筑，每户有一间房间的门采用乙级防火门，外窗的耐火完整性不低于1h。

**第三十三条** 对电动自行车停放充电场所进行统一布局和管理，与疏散通道及安全出口采取防火分隔措施。配建的电动自行车充电停车位数量不少于非机动车停车位总数的70%。

**第三十四条** 地下车库设有电动汽车停放区的，应独立的防火单元。应100%预留安装条件并至少建设30% 。

**第三十五条** 建筑出入口及平台、公共走廊、电梯门厅、厨房、浴室、卫生间等设置防滑措施，浴室、卫生间防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程技术规程》（JGJ/T331）规定的Aw、 Ad级,其余部位不低于Bw、 Bd级，避免造成人员滑倒摔伤事故。

**第三十六条** 住宅外墙均采用全现浇混凝土结构，并有防开裂措施。

**第三十七条** 住宅屋面及地下室顶板上至少有一道防水层设置在混凝土现浇板表面，且该防水层应采用具有防窜水性能。

**第三十八条** 防水材料选用陕西省绿色环保标识的防水材料。

**第三十九条** 高层住宅建筑外墙采用建筑保温与结构一体化。

**第四十条** 合理预留空调、新风系统孔、洞。

第五章 健康与舒适

**第四十一条** 每单元采用一层两户，卧室、起居厅直接对外采光通风，不通过凹口（净宽小于净深 ）采光通风。

**第四十二条** 主朝向所有居室满足大寒日不低于 2 小时的日照标准。

**第四十三条** 住宅客厅、卧室层高大于3.1m，采用地辅热后层高大于3.15m。

**第四十四条** 采用第四代住宅，绿化平台应在建筑主体结构外，单个平台两面或三面外通透开敞，通高不低于两层住宅自然层高度，进深不小于 4米，面积不小于 40 ㎡。

**第四十五条** 卫生间均自然通风采光（开向封闭天井的除外），应采取防止串味措施。

**第四十六条** 户内至少一个卫生间达到三分离且卫生间设置有智能马桶的水电安装条件。

**第四十七条** 卫生间采用同层排水系统。

**第四十八条** 首层住宅卫生间单独设置排水，并应单独接至室外检查井。

**第四十九条** 厨房使用面积不小于 5.0 ㎡。厨房操作台总长度不小于 3.0m，台前操作空间深度不小于 1.0m。

**第五十条** 住宅套内设有新风系统，新风系统具备除霾、热量回收功能。

**第五十一条** 住房套内设置不小于 5 ㎡的独立储藏空间。

**第五十二条** 住宅外门窗采用断桥铝中空玻璃窗及Low-E（低辐射）玻璃。

**第五十三条** 首层设计有架空区域作为公共开放空间使用。架空区域层高不小于3.6米。

**第五十四条** 小区儿童活动场地有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外且通风良好，活动场地采用软性地面铺装，色彩宜鲜明，铺装材料符合国家相关环保要求。

**第五十五条** 小区老年人活动场地有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外且通风良好；老年人活动场地与周边道路有无障碍连接。

**第五十六条** 小区设置公共卫生间（包含第三卫生间），且满足适老化要求。

**第五十七条** 小区内应至少设置一条从主入口通达所有楼栋单元的无障碍路线，形成连贯的无障碍通行网络；每个单元有 1 个无障碍公共出入口。

**第五十八条** 应设置无障碍机动车停车位，且不应少于配建总车位的 1%。

**第五十九条** 设置有健身活动场地和健身步道，健身步道宽度不小于1.2m，长度不少于用地红线周长的 1/4 且不少于100m，采用环保型弹性减振材料并设置引导标识。

**第六十条** 小区设置有健身房和游泳池。

**第六十一条** 住宅的公共出入口应设精装修门厅，且使用面积不小于18㎡ 。

**第六十二条** 地下车库设有单元大堂，精装修且使用面积不小于10㎡，通往单元大堂的主要通道净宽不应小于 1.50m，不应被停车位遮挡。

**第六十三条** 地下车库采用采光井、下沉庭院等自然采光措施。

**第六十四条** 地下车库出入口地面的坡道外端应设置反坡，反坡高度不应小于150mm。设置防淹门或配备可插入的防汛挡板，其挡水高度不应小于 0.8 米，形成闭环挡水体系。

**第六十五条** 住宅分户墙采用不小于 200mm 厚体并采取其他能达到 50dB以上的隔声降噪措施。分户墙上不应嵌入设置配电箱、分集水器等设施。

**第六十六条** 客厅、卧室处楼板计权标准化撞击声压级不大于 65dB 。

**第六十七条** 紧邻交通干线两侧卧室、起居室(厅)外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（Rw+Ctr）不应小于 40dB。

**第六十八条** 与卧室相邻的厨房、卫生间，排水立管不应贴与卧室共用的墙体，并应采取有效的隔声处理措施。

**第六十九条** 户内预留有全屋净水系统安装条件。分户式净水系统设置有前置过滤器，预留软水机和直饮水机安装条件。

第六章 绿色与低碳

**第七十条** 新建建筑应至少满足《绿色建筑评价标准》中一星级的标准要求。

**第七十一条** 小区设置通透式围墙或花墙等方式，将绿化融入城市空间。

**第七十二条** 小区绿地率不低于 35%。

**第七十三条** 利用屋顶、架空层和阳台等部位进行立体绿化，占可绿化面积的比例不小于30%。

**第七十四条** 小区绿化浇灌、道路冲洗、洗车用水等采用建筑中水。绿化灌溉应采用喷灌、滴灌、微灌等高效节水灌方式。

**第七十五条** 满足海绵城市设计要求，合理利用场地空间设置绿色雨水基础设施，结合景观设置下沉式绿地、雨水花园，衔接和引导屋面雨水、道路雨水进入地面生态设施。

**第七十六条** 透水铺装面积占小区硬质铺装面积的50%及以上。

**第七十七条** 合理利用太阳能及地热能。

**第七十八条** 公共区域的照明系统采取分区、定时、感应等节能控制措施，照明节能自熄开关采用人体感应、雷达感应等非接触控制型产品。

**第七十九条** 建筑结构与建筑设备管线分离设计。

**第八十条** 住宅采用全装修，室内装修设计与主体建筑设计同步进行，遵循功能性、舒适性和可持续性的原则，提升居住品质。室内装修材料选用绿色环保、低污染，所选材料应符合国家行业产品质量标准。

**第八十一条** 室内装修选用装配式装修或采用整体厨房及整体卫生间。

第七章 智慧与科技

**第八十二条** 建设有智慧小区应用平台。提供小区在线物业管家、水、电和燃气的远程抄收与管理、报事报修、物业费缴纳、日用消费、生活服务、智慧应急等物业服务和小区商业数字化应用。

**第八十三条** 小区配备人员智慧通行系统。支持多种开门方式，包括来访对讲和大楼出入口门锁控制装置，采用具备移动终端识别功能和人脸识别功能的门锁控制装置，每户住户均配备智能访客系统。

**第八十四条** 小区配置车辆智慧通行系统。通过移动终端开放住户注册，物业内部审核及授权，优化车主无感通行体验。

**第八十五条** 小区设置智慧呼梯控制系统。实现智能身份认证，防止电动自行车进入，提前呼梯，自动派梯。

**第八十六条** 户内配置智慧家居系统。住户可与小区智慧平台联动，融入小区智慧安防体系，实现对智能家居设施的实时监测和智能控制，增强安全保障联动能力。

**第八十七条** 小区配置智慧看护系统。提供智能求救功能。为老人、幼儿提供安全预警、紧急救助、设施维修等服务。

**第八十八条** 小区配置智慧信息发布系统。实现声画融合，提供直观便捷的信息发布方式；能够及时发布空气质量及环境噪声监测数据、紧急信息、突发事件，同时在不同时间段播放政策法规、小区活动、天气预报、广告信息等内容。

**第八十九条** 小区公共区域配置节能灯光系统。通过定时开关和智控节能技术，利用声音、光线照度、预设时间等多重控制的无触点开关，实现对室外、停车场、楼道等公共区域灯光系统的智能化开关和亮度控制。地下车库照明根据人员、车辆活动采取动态智控节能措施。

**第九十条** 小区配置智慧安防监控系统。实现24小时不间断监控社区安全，智能识别异常行为，及时预警，联动社区安保人员快速响应，确保社区安全无忧。

**第九十一条** 小区通信设施应采用光纤到房间方式，光纤接入网宜有升级、扩充能力。

**第九十二条** 小区公共区域、电梯、地下室等移动通信网络信号应全覆盖。

**第九十三条** 小区设置能源管理系统，实现对建筑能耗的检测、数据分析和管理。

**第九十四条** 小区主要出入口附近设置智能快件箱，并配置监控。

**第九十五条** 小区基础设施及公共配套设施采用智慧化管理系统。