

美丽达城

住建行动

## 达州出台“好房子”技术指南

为百姓居住品质划“硬标准”

近日,达州市住房和城乡建设局正式印发《达州市好房子技术指南(试行)》(以下简称《指南》),旨在推动全市房地产转型发展,让老百姓住上安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅。该《指南》适用于达州辖域内城镇新建住房与住区建设、设计、改建扩建项目及非住宅类居住建筑可参照执行,为达州人居环境升级立下明确标尺。

户型空间:保障舒适通透  
告别“买大住小”

房子的核心是居住舒适度。《指南》明确,“好房子”需在具备住房基本性能基础上,遵循“不霉不堵不漏不吵不裂不臭、防电防火防灾防盗防撞防摔、省心省地省钱、体现健康适用关怀”原则,满足“安全、舒适、绿色、智慧”四大标准。

《指南》从面积、公摊、户型等关键维度给出“好房子”硬指标。每套住宅的套型边界面积不小于100㎡,住宅建筑层高不应低于3.0m,若配备新风或地暖还可适当提高;住宅建筑面积公摊率,多层不宜大于15%,高层不宜大于20%,有效解决百姓“买大住小”的痛点。

户型设计强调南北通透、天然采光和自然通风,起居室、卧室无视线干扰,餐厅与厨房流线应联系紧密,主要交通流线通畅,不得穿行卧室、不得影响起居室使用。过道宽度也有严格要求:套内入口过道净宽不应小于1.20m,通往卧室、起居室的过道净宽不应小于1.00m,通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于0.90m,保障日常通行便捷。

《指南》还指出,毗邻小区主要噪声源的住宅建筑,其卧室、起居室等噪声敏感房间不宜布置在临噪声源一侧。

环境配套:300米见绿  
停车养老设施齐全

除了房子本身,小区的环境与配套也是百姓日常居住的“加分项”。

《指南》要求小区应衔接社区绿道与周边公园绿地、公共活动场地、各类公共服务设施,实现居民出行“300米见绿、500米见园”。景观按公园式布景、园林式设计,乔灌木多层次搭配,人均集中绿

地不宜低于0.6㎡/人,小区集中绿地面积不小于400㎡、宽度不小于8m,绿地应整洁、无杂树,无堆物堆料和侵占。

交通方面,“好房子”应在主出入口设置双向智能闸机,实行人车分流,出入口可设置风雨连廊,让居民雨天出行不淋雨,提升住户归家的安全感、仪式感。

停车配套充足,100-150平方米户型每户配1个机动车位,200平方米以上户型每户配1.5个车位,车位宽≥2.5米、长≥5.3米,且机动车位100%预留充电设施,不少于10%的开放公共停车位和专用充电桩停车位,满足新能源车需求。电动自行车充电设施还应设置完善的电气保护装置及监控装置。

同时,小区配套设施标准化。每100户配30平方米养老服务设施,全民健身场地可设置于架空底层内,按小区计容建筑面积规模递增。

首层架空层还可分区域设置满足老人、儿童、青少年、商务等不同群体使用的休闲、娱乐、学习等公共空间。建筑高度大于33m的住宅,首层架空建筑面积不小于其建筑总基底面积的20%;建筑高度小于等于33m且层数大于6层的住宅,首层架空建筑面积不小于其建筑总基底面积的10%。

小区应在公共走道、楼(电)梯厅墙面设置连续无障碍扶手,无障碍设施覆盖门口平坡、电梯低位按钮、地下无障碍车位等,贴心保障老人及行动不便者。

此外,12层以上、高度超过33米的住宅,除普通客梯外还需配备1台消防电梯,客梯轿厢净高不低于2.5米、载重量不低于1000公斤,极大方便居民搬家、运物。住宅套型为2层及以上的复式(或跃层)建筑,还鼓励每套设置1台无障碍电梯。

居住健康:严控噪音污染  
呼吸洁净空气

居住的健康与安静,是百姓对“好房子”的基础期待。

《指南》对“好房子”室内外环境严格把关,室内噪音控制明确:起居室昼间不大于40分贝,卧室夜间不大于30分贝,通过节能门窗、吸音材料提升隔声效果。小区夜景照明采用间接式投光照明、局部轮廓照明等方式,营造舒适柔和的夜景照明,避免直接对户内产生光污染。

空气质量方面,室内PM2.5年均不高于25μg/m<sup>3</sup>,PM10年均不高于50μg/m<sup>3</sup>,并鼓励设置空气质量监控与显示系统,室内空气中氨、甲醛、苯、总挥发有机物等污染物浓度应满足现行国家标准GB/T18883规定限值,让居民呼吸更安心。

“好房子”的防水防臭也不能含糊。《指南》指出,卫生间淋浴区墙面防水层不应小于2.0米,洗面器处墙面防水层高度不应小于1.20m,地漏采用50mm以上深水封或防臭地漏芯,地下室做好抗浮设计,屋面防水达一级,彻底杜绝“漏水返味”烦恼。

安全防线:70年耐用标准  
消防安全全方位

安全是居住的底线,《指南》从结构与消防两方面筑牢安全防线。

《指南》明确,“好房子”住宅结构设计工作年限不低于70年,鼓励提升至100年,结构抗震等级在现行国家标准规定的基础上提高一级,外围剪力墙、现浇楼板、屋面板厚度均有明确标准,确保房子结实耐用。

消防安全上,住区建筑高度应与消防救援能力相匹配,新建住宅高度不应大于80m。新建住宅耐火等级高层不低于一级,多层不低于二

级,外墙保温材料性能高层用A级、多层不低于B1级;高层住宅套内宜配置轻便消防水龙和具有报警功能的火灾探测器,地下车库装一氧化碳监测装置,消防设施可接入智慧消防联网报警系统,全方位守护居民安全。

绿色智能:低碳节能  
科技赋能便捷生活

绿色低碳与智慧便捷,让“好房子”更具时代感。

《指南》指出,新建住宅设计应符合现行《绿色建筑评价标准》《四川省绿色建筑评价标准》一星级及以上标准,绿色建材使用量不少于40%,卫生器具用水效率等级不宜低于1级,空调冷热源设备、照明产品等主要电气设备的能效等级宜达到1级。碳排放强度应在2016年执行的节能计算标准基础上平均降低40%,鼓励小区装太阳能、发电玻璃。

智能化方面,“好房子”室内外公共区域实现公共移动通信信号全覆盖,公共区域监控无死角,配高空抛物视频监控及追踪系统、电梯电动车禁入装置。小区主出入口实现人脸识别、车牌识别无感通行。

此外,家里支持机器人管家,卧室和卫生间设紧急求助装置;智慧物业平台可在线缴费、报修,实时推送空气质量、灾害预警,让生活更省心。

此次《指南》的发布实施,标志着达州市住宅建设迈入标准化、高品质发展新阶段。未来,达州将以《指南》为抓手,推动房地产行业转型,切实把“安全、舒适、绿色、智慧”的居住承诺落到实处,让市民买房更放心、住家更舒心,助力城市人居品质迈上新台阶。

□见习记者 田麒麟

