

青岛市住宅配置评价指南（试行）

青岛市住房和城乡建设局

2023年12月

前 言

“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，同时也是落实习近平总书记对青岛工作的重要指示要求，加快实现“建设新时代社会主义现代化国际大都市”目标的关键时期。在新的时代背景下，应坚持以人民为中心发展思想和“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以深化住房供给侧结构性改革、提升住房建设品质为主线，把国家、省、市要求落实到城镇住宅和住宅小区建设全过程，对标最高标准、最好水平，打造绿色、低碳、智能、健康、适龄、宜居社区，全面提升青岛市住宅和住宅小区建设品质，逐步从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，让人民群众住上更好的房子，享受更优的居住环境，加快实现“住有宜居”的发展目标。

为满足市民群众更高品质的居住需求，增加多样化的住宅产品供应，提供更优质的住房资源，青岛市住房和城乡建设局组织有关单位进行了广泛深入的调查研究，总结我市住宅和住宅小区建设实践，依据标准规范，借鉴地方经验，在广泛征求意见的基础上，编制完成了《青岛市住宅配置评价指南》。

本指南属于指导性技术文件，内容主要包括：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 评价方法；5. 住宅建筑评价指标；6. 住宅小区场地及配套设施评价指标。

本指南由青岛市住房和城乡建设局组织编制并负责管理，由青岛市民用建筑设计院负责具体技术内容的解释。各单位在使用过程中，如有技术内容方面的意见或建议，请寄送青岛市民用建筑设计院有限公司（地址：青岛市市南区山东路27号港澳大厦二层）；如有管理方面的意见或建议，请寄送青岛市住房和城乡建设局（地址：青岛市市南区澳门路121号甲）。

编制单位：青岛市民用建筑设计院有限公司

青岛市勘察设计协会

批准部门：青岛市住房和城乡建设局

主要起草人：王东波 王 娟 刘新宇 王海波 车云兵

张 莉 潘贵成 赵 星 史增峰 王 军

黎 明 范书锋 刘 扬 杨 艳 薛飞鸿

李丹海 张 洋 安 刚 罗 坤

主要审查人：于卫东 何 喆 曲志光 范海燕 李卫东

目 录

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
4 评价方法	5
5 住宅建筑评价指标	6
5.1 楼座主体	6
5.2 外墙和外窗	6
5.3 屋顶	7
5.4 单元门厅	7
5.5 电梯间	8
5.6 公共走廊	9
5.7 公共楼梯间	9
5.8 套型	10
5.9 起居室	11
5.10 卧室	12
5.11 厨房	12
5.12 卫生间	13
5.13 阳台	13
5.14 玄关	14
5.15 餐厅	14

5.16	储藏空间	14
5.17	套内过道和套内楼梯	15
6	住宅小区场地及配套设施评价指标	16
6.1	停车库(场)	16
6.2	公共服务设施和用房	17
6.3	小区出入口	19
6.4	小区内道路	19
6.5	室外活动场地	20
6.6	公共绿地	22
	附表:青岛市住宅配置评价标准	23
	用词说明	36
	引用和参考的标准文件目录	37

1 总 则

1.1 为提升住宅配置水平，促进高品质住宅建设，统一住宅配置评价指标和方法，制定本指南。

1.2 本指南适用于青岛市行政区域内新建城镇住宅小区的配置等级的评价。

1.3 住宅建设和配置选择应以适用、经济、绿色、美观为目标，并应遵循以下原则：安全耐久，经济合理；以人为本，健康宜居；节约资源，保护环境；因地制宜，文化传承。

1.4 鼓励具备条件的项目采取较高等级的配置，以提升住宅品质。

1.5 住宅配置评价除应符合本指南外，尚应符合国家、省、市现行有关标准的规定。

2 术 语

2.1 多层住宅

地上建筑高度不大于 27m 的住宅。

2.2 高层住宅

地上建筑高度大于 27m 的住宅。

2.3 层高

建筑物各层之间以楼面、地面面层(完成面)计算的垂直距离。

2.4 室内净高

楼面或地面面层(完成面)至上部吊顶或楼板、屋盖底面之间的垂直距离。

2.5 使用面积

房间实际能使用的面积,不包括墙、柱等结构构造的面积。

2.6 净宽(深)

建筑墙面完成面(含装修)之间的水平距离。

2.7 公共走廊

住宅套外使用的水平通道。

2.8 套型

由居住空间和厨房、卫生间等共同组成的基本住宅单位。

2.9 玄关

户内与户外的过渡空间和缓冲空间,是进出住宅的必经之处。

2.10 套内过道

住宅套内使用的水平通道。

2.11 平台(露台)

供居住者进行室外活动的上人屋面或由住宅底层地面伸出室外的部分。

2.12 凹口

为了房间的通风采光而在建筑平面上采用的凹形槽口。

2.13 直饮水系统

原水经深度净化处理达到标准后,供给人们直接饮用的供水系统。

2.14 全屋净水系统

根据人们生活不同的用水需求(饮、食、洗、浴),对原水进行净化处理,提供不同品质用水的分质供水系统。

2.15 无动力风帽

利用外界自然风力作用推动涡轮旋转,以防止倒灌并产生一定排风能力的风帽。

2.16 生态空调系统

集户式中央空调,地暖系统,中央新风系统,中央除尘系统,除湿加湿系统,净化系统,消声减振系统为一体的空调系统。

3 基本规定

3.1 本指南的评价对象为住宅建筑和住宅小区。分期开发的，对具备评价条件的一个或几个分期部分也可进行评价。

3.2 本指南侧重从居住者的感受角度出发，按既定指标和评价方法对住宅项目的配置进行评价，按评价结果将住宅项目分为 A 级、2A 级、3A 级三个等级。A 级为一般配置标准，2A 级、3A 级为较高的配置标准。

3.2 本指南从“住宅建筑”、“住宅小区场地及其配套设施”两个维度对住宅建筑和住宅小区的功能、空间和设备、设施提出配置要求。

3.3 文本部分按照功能、空间、设备、设施排序；附表部分按照必选项在前、自选项在后排序。

3.4 原则上，文本部分中的必选项条款正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；自选项条款正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

3.5 文本部分中没有分级的内容为所有等级的住宅均应满足的一般性要求。

3.6 住宅配置评价可由建设单位自评，也可由建设单位委托其他单位评价。

3.7 住宅配置评价应在竣工验收备案后开展，也可在施工图设计阶段进行预评价。

4 评价方法

4.1 使用本指南附表《青岛市住宅配置评价指标》进行分级评价。本指南的文本部分不做分级评价使用，仅描述住宅配置的标准。

4.2 按照配置等级由高到低依次进行评价；先进行必选项控制，再进行自选项评价。按照就高原则，当一个项目满足相应配置等级所有的必选项和规定数量以上的自选项要求时，即评价为该配置等级。

4.3 3A级住宅评价指标中共有31个必选项，87个自选项。2A级住宅评价标准中共有24个必选项，87个自选项。A级住宅评价标准中共有8个必选项，18个自选项。

4.4 3A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则进行2A级住宅评价。2A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则进行A级住宅评价。A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则为基本级，基本级不需要进行评价。

3A级住宅还应满足不少于58个自选项要求，如不能满足，则进行2A级住宅评价。2A级住宅还应满足不少于35个自选项要求，如不能满足，则进行A级住宅评价。A级住宅还应满足不少于12个自选项要求，如不能满足，则为基本级，基本级不需要进行评价。

5 住宅建筑评价指标

5.1 楼座主体

5.1.1 A级住宅的层高不应小于2.8米；2A级住宅的层高不应小于2.9米；3A级住宅的层高不应小于3米。

5.1.2 住宅楼栋外形应规整，不宜过分凹凸。

2A级住宅，当楼栋平面设凹口时，凹口的深度与开口宽度之比宜小于1:2；3A级住宅的楼栋外形不宜有深凹口。

5.1.3 2A级、3A级住宅的钢筋混凝土结构楼板厚度不宜小于120mm。

5.2 外墙和外窗

5.2.1 住宅外墙应采用安全、耐久、绿色环保的装饰材料。2A级、3A级住宅的基座部分应采用石材、陶板、金属板等富有质感的高品质材料。

5.2.2 住宅外窗应具有良好的保温、隔热、隔声和密闭性能，应采用节能门窗。

2A级、3A级住宅的外门窗宜采用具有内平开内倒功能的断桥隔热型材铝合金门窗等高性能门窗。

5.2.3 2A级、3A级住宅的外门窗宜采用一体化集成系统门窗。

5.2.4 2A级、3A级住宅每栋楼均宜设置高空抛物摄像机，实时监控高空抛物行为，监控范围能覆盖二层及以上所有窗户和

洞口。

5.2.5 2A级、3A级住宅每户宜至少设一处满足户式集中空调室外机位尺寸的搁板。

5.3 屋顶

5.3.1 住宅建筑屋顶的主要作用有承重、围护、装饰。当疏散楼梯通至屋面时，屋顶还承担人员避难和逃生的功能。

5.3.2 2A级、3A级住宅厨房、卫生间的出屋面排气道顶部宜安装无动力风帽。

5.4 单元门厅

5.4.1 住宅应在首层的主要公共出入口处设置门厅，并设置识别性较强的标识。

5.4.2 2A级、3A级住宅单元门厅出入口的室内外交界处宜采用缓坡道。

5.4.3 2A级、3A级住宅单元门厅的净高不宜低于5米。

5.4.4 A级低层、多层住宅单元门厅的使用面积不宜小于4平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不宜小于6平方米。

2A级低层、多层住宅单元门厅的使用面积不宜小于5平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不宜小于10平方米。

3A级低层、多层住宅单元门厅的使用面积不宜小于6平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不宜小于15平方米。

5.4.5 2A级、3A级住宅的单元门厅宜设置会客休息区、管理人员休息室等空间。

5.4.6 A级住宅单元门厅外门的洞口净宽不应小于1.2米，净高不应小于2.1米；2A级住宅单元门厅外门的洞口净宽不宜小于1.5米，净高不宜小于2.2米；3A级住宅单元门厅外门的洞口净宽不宜小于1.8米，净高不宜小于2.3米。

5.4.7 2A级、3A级住宅的单元门厅出入口宜采用非接触式门禁系统。

5.4.8 3A级住宅应在地下车库进入住宅楼座处设置地下单元门厅，其地面、墙面及顶棚材料应与地上单元门厅的装修标准一致。

5.4.9 2A级、3A级住宅的单元门厅等室内公共场所宜在醒目位置设置禁烟标识。

5.4.10 2A级、3A级住宅的地下车库单元门厅内宜设置空调或除湿设备。

5.4.11 2A级、3A级住宅的单元门厅出入口、主要通道等重要部位宜安装具备视频结构化功能的高清摄像机。

5.5 电梯间

5.5.1 电梯是多层以上住宅的主要垂直交通工具，除应满足日常人流垂直交通需要外，还应满足搬运较大型家具的需要。

5.5.2 A级住宅每台电梯服务户数不应超过70户；2A级住宅每台电梯服务户数不应超过60户；3A级住宅每台电梯服务户数不应超过50户。

5.5.3 2A级、3A级住宅宜设置每户住户能够日常独立使用

的候梯厅。

5.5.4 2A级、3A级住宅的候梯厅宜有自然采光，且窗地面积比不小于1/10。

5.5.5 3A级住宅的电梯轿厢内应设置空调、通风设施。

5.5.6 2A级、3A级住宅的电梯应设置禁止电动车进入电梯的智能检测设施。

5.5.7 2A级、3A级住宅宜能够实时监控电梯的运行状态，实现异常和故障自动报警。

5.5.8 2A级、3A级住宅的电梯轿厢、候梯厅、楼梯间前室等重要部位宜安装具备视频结构化功能的高清摄像机。

5.6 公共走廊

5.6.1 住宅常用公共走廊应为封闭走廊，不宜有高差，当有高差时应设置坡道。

5.6.2 住宅常用公共走廊的净宽不应小于1.2米，净高不应低于2.2米；2A级、3A级住宅常用公共走廊的净宽不宜小于1.3米，净高不宜低于2.4米。

5.6.3 2A级、3A级住宅首层单元门厅、地下单元门厅通向电梯厅的走廊净宽度均不宜小于1.5米。

5.7 公共楼梯间

5.7.1 2A级、3A级住宅供日常使用的楼梯间宜空间明亮，能直接采光和自然通风。

5.7.2 2A级、3A级住宅的楼梯间宜设有明显的引导标识和

鼓励使用楼梯的标识。

5.7.3 2A级、3A级住宅的楼梯间宜设有人体感应灯。

5.8 套型

5.8.1 每套住宅应独门独户、功能齐备。每个套型应有卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间。

2A级住宅的每个套型还宜有阳台、玄关、餐厅、储藏空间等功能空间；3A级住宅的每个套型还宜有阳台、玄关、独立餐厅、步入式储藏间、衣帽间、书房等功能空间。

5.8.2 住宅户门的洞口净宽不应小于1.1米，洞口净高不应低于2.1米；2A级、3A级住宅户门的洞口净宽不宜小于1.3米，洞口净高不宜低于2.3米。

5.8.3 2A级、3A级住宅的卧室、起居室不应紧邻电梯。

5.8.4 2A级、3A级住宅的卧室、起居室（厅）、书房等噪声敏感房间与厨房、餐厅、卫生间等噪声不敏感房间宜分区布置。

5.8.5 2A级、3A级住宅分户楼板（除厨房、卫生间外）宜设厚度不小于5mm的隔声垫，楼地面与墙面交界处宜设竖向隔声片将楼面与墙体隔开。

5.8.6 2A级、3A级住宅，当厨房、卫生间与卧室、起居室相邻时，厨房、卫生间内的排水立管不宜设在厨房、卫生间与卧室、起居室之间的隔墙上。

5.8.7 2A级和3A级住宅的空调、新风设备宜选用低噪声设备，并对噪声源、管道采取有效的隔声、减振、消声措施。

5.8.8 2A级住宅宜设置直饮水系统；3A级住宅宜设置全屋净水系统。

5.8.9 2A级、3A级住宅卫生器具和用水洁具应采用节水型，用水效率等级不低于2级。

5.8.10 2A级、3A级住宅户内不循环的热水供水支管长度不宜超过8米。

5.8.11 2A级住宅宜采用户式中央空调系统，空调系统具有加湿和除湿功能；宜采用有除尘、除霾、热回收功能的新风系统。

3A级住宅宜采用生态空调系统，实现恒温、恒湿、恒氧、恒静、恒净。

5.8.12 2A级、3A级住宅宜实现系统平台、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。

5.8.13 2A级、3A级住宅宜在户门、阳台、外窗等位置安装入侵报警探测装置；入侵报警系统宜与住宅小区综合服务平台联网。

5.9 起居室

5.9.1 A级住宅起居室的短边净宽不宜小于3米；2A级住宅起居室的短边净宽不宜小于3.3米；3A级住宅起居室的短边净宽不宜小于3.6米。

5.9.2 A级住宅起居室供布置家具、设备的连续实墙面的直线长度不应小于3米；2A级住宅起居室供布置家具、设备的连续实墙面的直线长度不应小于3.6米；3A级住宅起居室供布置家具、

设备的连续实墙面的直线长度不应小于3.9米。

5.9.3 2A级、3A级住宅起居室直接自然通风的开口面积不宜小于该房间（包括房间外设置的阳台）地板面积的8%。

5.10 卧室

5.10.1 A级住宅每个套型宜至少有1间双人卧室；2A级住宅每个套型宜至少有1间带卫生间的双人卧室；3A级住宅每个套型宜至少有1间带卫生间和衣帽间的双人卧室。

5.10.2 A级住宅双人卧室的短边净宽不宜小于2.8米；2A级住宅双人卧室的短边净宽不宜小于3米；3A级住宅双人卧室的短边净宽不宜小于3.3米。

5.10.3 2A级、3A级住宅卧室的上方不应设置屋顶消防水箱间。

5.10.4 2A级、3A级住宅卧室直接自然通风的开口面积不宜小于该房间（包括房间外设置的阳台）地板面积的8%。

5.10.5 2A级、3A级住宅卧室的顶灯、长过道的照明宜采用双控开关两地控制。

5.11 厨房

5.11.1 A级、2A级住宅厨房的使用面积不应小于4平方米；3A级住宅厨房的使用面积不应小于5平方米。

5.11.2 A级住宅单排布置设备的厨房，净宽不应小于1.5米；双排布置设备的厨房，两排设备之间的净距不应小于0.9米。

2A级、3A级住宅单排布置设备的厨房，净宽不应小于1.7米；

双排布置设备的厨房,两排设备之间的净距不应小于1.1米。

5.11.3 A级住宅厨房操作台的可操作面直线展开长度不应小于2.4米;2A级住宅厨房操作台的可操作面直线展开长度不应小于3米;3A级住宅厨房操作台的可操作面直线展开长度不应小于3.6米。

5.11.4 2A级、3A级住宅厨房宜安装垃圾粉碎机或预留垃圾粉碎机的安装条件,并在洗手盆下方距地0.3米处设置防溅式插座。

5.12 卫生间

5.12.1 卫生间宜直接对外采光、通风。当2A级、3A级住宅套型内设有不少于2个卫生间时,宜至少有1个卫生间能直接采光和自然通风。

5.12.2 2A级、3A级住宅主卧室内卫生间的门不宜正对床所在位置。

5.12.3 2A级、3A级住宅主卧室内卫生间的隔墙宜采用隔声性能良好的墙体。

5.12.4 2A级、3A级住宅的卫生器具应选用低噪声产品。

5.12.5 2A级、3A级住宅卫生间宜使用防干涸地漏。

5.13 阳台

5.13.1 住宅宜设阳台或平台。生活阳台净深不宜小于1.3米;服务阳台净深不应小于1.1米。

2A级、3A级住宅的套型内应至少设一个阳台,净深不宜小于

1.5米。

5.13.2 2A级、3A级住宅起居室和卧室的阳台上可以看到室外自然景观的视野宽度不宜小于90度。

5.14 玄关

5.14.1 套型入口处宜设过渡空间，当未设玄关时，应在入口处设壁橱。

3A级住宅的套型入口处应利用门厅、过道等过渡性空间设置玄关，并应有换鞋、收纳、消毒等功能。

5.14.2 2A级、3A级住宅的玄关内宜设置感应式照明灯具。

5.15 餐厅

5.15.1 餐厅宜靠近厨房布置，并留有净宽不小于0.9米的通往厨房和其他空间的通道。

5.15.2 当A级住宅的套型内未设餐厅时，起居室或厨房宜有可兼做用餐的空间。2A级住宅的套型内宜设独立餐厅，有直接采光和自然通风。3A级住宅的套型内宜设使用面积不小于10平方米的独立餐厅，有直接采光和自然通风。

5.16 储藏空间

5.16.1 A级住宅的套型内宜设置储藏室或壁柜，壁柜净深不宜小于0.6米；2A级住宅的套型内宜设置使用面积不小于1.5平方米的储藏室；3A级住宅的套型内宜设置使用面积不小于3平方米的储藏室。

5.16.2 2A级、3A级住宅的储藏室宜设置通风、除湿设施。

5.17 套内过道和套内楼梯

5.17.1 A级、2A级住宅的套内入口过道净宽不宜小于1.2米；3A级住宅的套内入口过道净宽不宜小于1.3米。

5.17.2 住宅的套内楼梯，当一边临空时，梯段净宽不应小于0.75米；当两侧有墙时，墙面之间净宽不应小于0.9米。

3A级住宅的套内楼梯，当一边临空时，梯段净宽不宜小于0.9米；当两侧有墙时，墙面之间净宽不宜小于1.05米。

5.17.3 2A级、3A级住宅卧室至卫生间的走道墙面宜设感应式嵌装脚灯。

6 住宅小区场地及配套设施评价指标

6.1 停车库(场)

6.1.1 2A级住宅小区机动车库行车道的净高不应小于2.3米。3A级住宅小区机动车库行车道的净高不应小于2.4米。

6.1.2 A级住宅小区车库机动车垂直停车位宽度不应小于2.4米，长度不应小于5.1米；2A级住宅小区车库机动车垂直停车位宽度不应小于2.5米，长度不应小于5.2米；3A级住宅小区车库机动车垂直停车位宽度不应小于2.5米，长度不应小于5.3米。

6.1.3 2A级、3A级住宅小区车库应设置清晰可见、使用方便的车位标识、行车导引系统，增加停车区域的辨识度。

6.1.4 2A级、3A级住宅小区车库单元门厅入口处宜有港湾式落客区；宜设置人行横道线。

6.1.5 2A级、3A级住宅小区的车库单元门厅附近宜设置快递、外卖暂存、垃圾收集间等功能空间。

6.1.6 2A级、3A级住宅小区每个停车库内宜至少设有一处卫生间。

6.1.7 2A级、3A级住宅小区停车库地面宜采用环氧漆等美观、耐磨、防尘的材质。

6.1.8 2A级、3A级住宅小区停车库(场)宜设置智能管理系统，在出入口处安装车辆抓拍摄像机、道闸、电子屏等设备，对出入车辆进行自动识别，实行通行控制等综合管理。

6.1.9 2A级、3A级住宅小区停车库宜设置防结霜、除湿设备。

6.1.10 新建居民小区的固定停车位应100%具备安装充电设施的条件，即将电缆桥架、保护套管、电缆管廊、电缆配备至所有固定车位，满足直接装表接电需要。

A级住宅小区宜按不低于30%的车位比例安装充电设施；2A级住宅小区宜按不低于35%的车位比例安装充电设施；3A级住宅小区宜按不低于40%的车位比例安装充电设施。

6.1.11 住宅小区应按相关规定配置非机动车位，宜设置非机动车停放场所并设置适量的充电设施，宜预留扩建敷设条件并配置电力容量，宜配置充电柜或租换电柜等设施。

A级住宅小区非机动车充电设施的设置比例不宜低于非机动车停车位的30%；2A级住宅小区宜集中设置非机动车充电设施，设置比例不宜低于非机动车停车位的40%；3A级住宅小区宜集中设置非机动车充电设施，设置比例不宜低于非机动车停车位的50%。

6.2 公共服务设施和用房

6.2.1 2A级、3A级住宅小区应落实完整社区和五分钟生活圈要求，结合城市配套及小区人口规模，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施。

6.2.2 2A级、3A级住宅小区，结合小区周边设施服务半径，考虑其互补作用，根据小区实际需求，应提供不少于100平方米/

千人的公共服务设施用房，重点关注儿童、老人等弱势群体的需求，宜设置社区食堂、室内健身房、老幼照料、便民商业等设施。

6.2.3 2A级、3A级住宅小区公共服务设施用房宜有良好的日照、采光和自然通风条件；宜采用大开间的形式。

6.2.4 3A级住宅小区的公共服务设施用房应设置于一层，当设置在一层以上时，应安装电梯。

6.2.5 2A级、3A级住宅小区宜设置独立的物业中心，附设卫生间、快递收发、人员接待大厅、访客休息室、咖啡吧、食堂、阅览室、影音室、健身设施等功能空间。

6.2.6 2A级、3A级住宅小区宜在合理位置设置智能快递间，实现无接触配送服务，且使用面积不小于15平方米；宜配置生鲜冷链柜。

6.2.7 2A级、3A级住宅小区公共服务设施用房内宜设置智能零售、智慧阅读、智慧便民服务等智能服务终端，连接更高等级公共服务设施共享服务。

6.2.8 3A级住宅小区应实现室内设备智能控制。完善住区信息基础设施建设，打造住区综合信息服务平台，构建“平台+产品+场景”的服务模式。

6.2.9 2A级、3A级住宅小区应设置电子巡查系统，沿物业巡查路线设置电子巡查点位，通过巡查打卡设备自动记录物业巡查路线、时间等数据。

6.2.10 住宅小区应全面实施垃圾分类收集。

A级住宅小区的垃圾收集点宜设置“四分类”收集容器。2A级、3A级住宅小区的垃圾收集点宜设置投放式“四分类”一体化收集容器，并配备冲洗、消毒、防蚊虫和空气净化设备。

6.2.11 2A级、3A级住宅小区宜设置垃圾转运点。

6.2.12 3A级住宅小区应设置废弃物智能化回收容器。

6.3 小区出入口

6.3.1 3A级住宅小区主入口应设置小广场和门廊式入口。

6.3.2 2A级、3A级住宅小区大门和岗亭外墙面应使用石材、铝板、陶土板、纤维水泥板等高档材料。

6.3.2 2A级、3A级住宅小区人行主入口宜结合大堂布置，兼顾安防门卫室、人员接待、访客休息、简易快递柜、防疫安检空间、卫生间等功能。

6.3.3 2A级、3A级住宅小区应设置周界防护系统，设置红外入侵报警、雷达监测、电子围栏等住宅小区周界防护设施，与周界的形状和出入口设置相协调，不留盲区。

6.3.4 2A级、3A级住宅小区的出入口双向和周界宜安装高清摄像机。出入口安装的摄像机宜具备人脸抓拍和视频结构化功能，周界摄像机宜具备入侵检测报警功能。

6.4 小区内道路

6.4.1 2A级、3A级住宅小区车行道纵坡不宜超过6%，人行道纵坡不宜超过4%。

6.4.2 2A级、3A级住宅小区车行道宜采用环保、降噪、透

水铺装材料，铺装材料应满足重载车辆承载要求。

6.4.3 2A级、3A级住宅小区宜设置连廊、骑楼等多种形式的步行空间，为居民提供遮阳、挡雨、防曝晒的步行环境。

6.4.4 A级住宅小区宜设置专用健身慢行道，健身慢行道长度不宜少于用地红线周长的1/4且不少于100米；2A级住宅小区宜设置宽度不小于1.25米的专用健身慢行道，健身慢行道长度不宜少于用地红线周长的1/4且不少于100米；3A级住宅小区宜设置宽度不小于1.5米的专用健身慢行道，健身慢行道长度不宜少于用地红线周长的1/3且不少于150米。

6.4.5 2A级、3A级住宅小区的专用健身慢行道应设有健身引导标识；地面应采用弹性减震、防滑且符合环保标准的铺装材料。

6.4.6 2A级、3A级住宅小区宜在主要道路等重要部位安装具备人脸抓拍和视频结构化功能的高清摄像机。

6.5 室外活动场地

6.5.1 A级住宅小区的室外活动场地面积不宜小于170平方米；2A级住宅小区的室外活动场地面积不宜小于400平方米；3A级住宅小区的室外活动场地面积不宜小于600平方米。

6.5.2 2A级、3A级住宅小区应设置全龄段儿童活动场地，并根据不同年龄段儿童游戏行为配置游戏设施，游戏设施的种类不少于6种。

6.5.3 2A级、3A级住宅小区宜设置独立专属的宠物活动场

地。

6.5.4 A级住宅小区宜设置一片不小于400平方米的多功能运动场地，并配置球类活动场地；宜设置不少于4种健身器械。

2A级住宅小区宜设置一片不小于600平方米的多功能运动场地，并配置篮球、排球、乒乓球等不少于3种球类活动场地；宜设置不少于4种健身器械。

3A级住宅小区宜设置一片不小于800平方米的多功能运动场地，并配置5人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等不少于5种球类活动场地；宜设置不少于8种健身器械种类。

6.5.5 住宅小区场地中，处于建筑阴影区外的室外活动场地（步道、游憩场、庭院、广场等），有乔木、花架等遮荫措施的面积比例：A级住宅小区宜达到20%；2A级住宅小区宜达到30%；3A级住宅小区宜达到40%。

6.5.6 住宅小区硬质铺装地面中，透水铺装面积的比例：A级住宅小区宜达到40%以上；2A级住宅小区宜达到50%以上；3A级住宅小区宜达到60%以上。

6.5.7 2A级、3A级住宅小区在公共活动场地内宜设置直饮水设施。

6.5.8 2A级、3A级住宅小区宜采用智能照明产品，对配电回路故障进行智能监测，发现异常自动告警。根据照明节能需求，对环境自动感应，实现节能控制。

6.5.9 2A级、3A级住宅小区宜在老年活动场地和儿童活动

场地等重要场所安装无死角监控，设置具备人脸抓拍和视频结构化功能的高清摄像机。

6.5.10 2A级、3A级住宅小区宜在活动区域设置应急报警装置，为老年、儿童提供更有效的安全保障。

6.6 公共绿地

6.6.1 住宅小区绿地的建设应根据环境特点和功能要求进行布局，形成生态结构稳定、疏密错落有致、季相变化丰富的植物景观。

6.6.2 A级住宅小区的绿地率不宜低于30%；2A级住宅小区的绿地率不宜低于35%；3A住宅小区的绿地率不宜低于40%。

6.6.3 A级住宅小区的复层绿化面积不宜小于绿化种植面积的35%；2A级住宅小区的复层绿化面积不宜小于绿化种植面积的45%；3A级住宅小区的复层绿化面积不宜小于绿化种植面积的55%。

附表

青岛市住宅配置评价指标

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级			
住宅建筑	1. 楼座主体	必选项	1	住宅层高	层高不小于 2.8 米。	●					
					层高不小于 2.9 米。		●				
					层高不小于 3 米。			●			
		自选项	2	楼栋平面外形	当楼栋平面设凹口时，凹口的深度与开口宽度之比小于 1:2。		●				
					楼栋外形无深凹口。			●			
		自选项	3	分户楼板厚度	钢筋混凝土结构楼板厚度不小于 120mm。		●	●			
	2. 外墙和外窗	必选项	1	外墙材质	基座部分采用石材、陶板、金属板等富有质感的高品质材料。		●	●			
					自选项	2	外门窗功能和材质	外门窗采用具有内平开内倒功能的断桥隔热型材铝合金门窗等高性能门窗。		●	●
					自选项	3	一体化集成系统	外门窗采用一体化集成系统门窗。		●	●
					自选项	4	高空抛物监控	楼栋设置高空抛物摄像机，实时监控高空抛物行为，监控范围覆盖二层及以上所有窗户和洞口。		●	●
					自选项	5	空调室外机位	每户至少设置一处满足户式集中空调室外机位尺寸的搁板。		●	●
3. 屋顶	自选项	1	出屋面排气道	厨房、卫生间的出屋面排气道顶部安装无动力风帽。		●	●				

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	4. 单元门厅	必选项	1	外门尺寸	单元门厅外门的洞口净宽不小于1.2米，净高不小于2.1米。	●		
					单元门厅外门的洞口净宽不小于1.5米，净高不小于2.2米。		●	
					单元门厅外门的洞口净宽不小于1.8米，净高不小于2.3米。			●
		必选项	2	地下大堂	在地下车库进入住宅楼座处设置地下单元门厅，其地面、墙面及顶棚材料与地上单元门厅的装修标准一致。			●
		自选项	3	出入口坡道	单元门厅出入口的室内外交界处采用缓坡道。		●	●
		自选项	4	使用面积	低层、多层住宅单元门厅的使用面积不小于4平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不小于6平方米。	●		
					低层、多层住宅单元门厅的使用面积不小于5平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不小于10平方米。		●	
					低层、多层住宅单元门厅的使用面积不小于6平方米；高层住宅单元门厅的使用面积不小于15平方米。			●
		自选项	5	净高	单元门厅的净高不低于5米。		●	●
		自选项	6	功能提升	单元门厅设置会客休息区、管理人员休息室等空间。		●	●
		自选项	7	非接触式门禁	单元门厅出入口采用非接触式门禁系统。		●	●
		自选项	8	禁烟标识	单元门厅等室内公共场所醒目位置设置禁烟标识。		●	●
		自选项	9	空调、除湿设备	地下车库单元门厅内设空调或除湿设备。		●	●
自选项	10	监控	单元门厅出入口、主要通道等重要部位安装具备视频结构化功能的高清摄像机。		●	●		

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	5. 电梯间	必选项	1	电梯服务户数	每台电梯服务户数不超过 70 户。	●		
					每台电梯服务户数不超过 60 户。		●	
					每台电梯服务户数不超过 50 户。			●
		必选项	2	轿厢空调通风	电梯轿厢内设置空调、通风设施。			●
		必选项	3	电动自行车入梯检测	电梯设置禁止电动车进入电梯的智能检测设施。		●	●
		自选项	4	专用候梯厅	设置每户住户能够日常独立使用的候梯厅。		●	●
		自选项	5	候梯厅外窗	候梯厅有自然采光，窗地面积比不小于 1/10。		●	●
		自选项	6	电梯运行监控	能够实时监控电梯的运行状态，实现异常和故障自动报警。		●	●
		自选项	7	监控	电梯轿厢、候梯厅、楼梯间前室等重要部位安装具备视频结构化功能的高清摄像机。		●	●
	6. 公共走廊	自选项	1	常用走廊尺寸	常用公共走廊的净宽不小于 1.3 米，净高不低于 2.4 米。		●	●
		自选项	2	通电梯厅走廊净宽	首层单元门厅、地下单元门厅通向电梯厅的走廊净宽度均不小于 1.5 米。		●	●

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	7. 公共楼梯间	自选项	1	采光通风	供日常使用的楼梯间空间明亮，能直接采光和自然通风。		●	●
		自选项	2	引导标识	楼梯间设有明显的引导标识和鼓励使用楼梯的标识。		●	●
		自选项	3	楼梯间照明	楼梯间设有人体感应灯。		●	●
	8. 套型	必选项	1	电梯隔声布置	卧室、起居室不紧邻电梯。		●	●
		必选项	2	节水	卫生器具和用水洁具采用节水型，用水效率等级不低于2级。		●	●
		自选项	3	功能空间	除基本功能空间外，还有阳台、玄关、餐厅、储藏空间等功能空间。		●	
					除基本功能空间外，还有阳台、玄关、独立餐厅、步入式储藏间、衣帽间、书房等功能空间。			●
		自选项	4	户门高宽尺寸	户门的洞口净宽不小于1.3米，洞口净高不低于2.3米。		●	●
		自选项	5	噪声分区	卧室、起居室（厅）、书房等噪声敏感房间与厨房、餐厅、卫生间等噪声不敏感房间分区布置。		●	●
		自选项	6	楼板隔声	分户楼板（除厨房、卫生间外）设厚度不小于5mm的隔声垫，楼地面与墙面交界处设竖向隔声片将楼面与墙体隔开。		●	●
		自选项	7	管道隔声	厨房、卫生间内的排水立管不设在厨房、卫生间与卧室、起居室之间的隔墙上。		●	●
自选项	8	空调新风设备降噪	空调、新风设备选用低噪声设备，并对噪声源、管道采取有效的隔声、减振、消声措施。		●	●		

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	8. 套型	自选项	9	直饮水和全屋净水	设置直饮水系统。		●	
					设置全屋净水系统。			●
		自选项	10	热水	户内不循环的热水供水支管长度不超过8米。		●	●
		自选项	11	空调系统	采用户式中央空调系统，空调系统具有加湿和除湿功能；采用有除尘、除霾、热回收功能的新风系统。		●	
					采用生态空调系统，实现恒温、恒湿、恒氧、恒静、恒净。			●
		自选项	12	数字家庭	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。		●	●
	自选项	13	入侵报警	在户门、阳台、外窗等位置安装入侵报警探测装置；入侵报警系统与住宅小区综合服务平台联网。		●	●	
	9. 起居室	必选项	1	实墙面直线长度	起居室供布置家具、设备的连续实墙面的直线长度不小于3米。	●		
					起居室供布置家具、设备的连续实墙面的直线长度不小于3.6米。		●	
					起居室供布置家具、设备的连续实墙面的直线长度不小于3.9米。			●
		自选项	2	短边尺寸	起居室的短边净宽不小于3米。	●		
					起居室的短边净宽不小于3.3米。		●	
					起居室的短边净宽不小于3.6米。			●
	自选项	3	通风开口面积	起居室直接自然通风的开口面积不小于该房间（包括房间外设置的阳台）地板面积的8%。		●	●	

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	10. 卧室	必选项	1	隔音降噪	卧室的上方不设置屋顶消防水箱间。		●	●
		自选项	2	双人卧室	每个套型至少有1间双人卧室。	●		
					每个套型至少有1间带卫生间的双人卧室。		●	
					每个套型至少有1间带卫生间和衣帽间的双人卧室。			●
		自选项	3	短边净宽	双人卧室的短边净宽不小于2.8米。	●		
					双人卧室的短边净宽不小于3米。		●	
					双人卧室的短边净宽不小于3.3米。			●
		自选项	4	通风开口面积	卧室直接自然通风的开口面积不小于该房间（包括房间外设置的阳台）地板面积的8%。		●	●
		自选项	5	灯具双控开关	卧室的顶灯、长过道的照明采用双控开关两地控制。		●	●
	11. 厨房	必选项	1	使用面积	厨房的使用面积不小于4平方米。	●	●	
					厨房的使用面积不小于5平方米。			●
		必选项	2	宽度尺寸	单排布置设备的厨房，净宽不小于1.5米；双排布置设备的厨房，两排设备之间的净距不小于0.9米。	●		
					单排布置设备的厨房，净宽不小于1.7米；双排布置设备的厨房，两排设备之间的净距不小于1.1米。		●	●
		必选项	3	可操作面直线长度	厨房操作台的可操作面直线展开长度不小于2.4米。	●		
					厨房操作台的可操作面直线展开长度不小于3米。		●	
					厨房操作台的可操作面直线展开长度不小于3.6米。			●
	自选项	4	垃圾粉碎机	安装垃圾粉碎机或者预留垃圾粉碎机的安装条件，并在洗手盆下方距地0.3米处设置防溅式插座。		●	●	

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	12. 卫生间	必选项	1	卫生器具降噪	卫生器具选用低噪声产品。		●	●
		自选项	2	采光通风	当住宅套型内设有不少于2个卫生间时，至少有1个卫生间能直接采光和自然通风。		●	●
		自选项	3	卫生间开门方向	主卧室内卫生间的门不正对床所在位置。		●	●
		自选项	4	主卧室卫生间隔声	主卧室内卫生间的隔墙采用隔声性能良好的墙体。		●	●
		自选项	5	防干涸地漏	卫生间使用防干涸地漏。		●	●
	13. 阳台	必选项	1	功能和尺寸	住宅套型内至少设一个阳台，净深不小于1.5米。		●	●
		自选项	2	视野宽度	起居室和卧室的阳台上可以看到室外自然景观的视野宽度不小于90度。		●	●
	14. 玄关	必选项	1	空间和功能	套型入口处利用门厅、过道等过渡性空间设置玄关，并有换鞋、收纳、消毒等功能。			●
		自选项	2	感应照明	玄关内设置感应式照明灯具。		●	●
	15. 餐厅	自选项	1	空间和采光	当套型内未设餐厅时，起居室或厨房有可兼做用餐的空间。	●		
					套型内设独立餐厅，有直接采光和自然通风。		●	
					套型内设使用面积不小于10平方米的独立餐厅，并能直接采光和自然通风。			●
	16. 储藏空间	自选项	1	空间尺寸	套型内设置储藏室或壁柜，壁柜净深不小于0.6米。	●		
					套型内设置使用面积不小于1.5平方米的储藏室。		●	
					套型内设置使用面积不小于3平方米的储藏室。			●
		自选项	2	通风和除湿	储藏室设置通风、除湿设施。		●	●

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅建筑	17. 套内过道和套内楼梯	自选项	1	套内入口过道宽度	套内入口过道净宽不小于 1.2 米。	●	●	
					套内入口过道净宽不小于 1.3 米。			●
		自选项	2	套内楼梯宽度	当一边临空时，梯段净宽不小于 0.75 米；当两侧有墙时，墙面之间净宽不小于 0.9 米。	●	●	
					当一边临空时，梯段净宽不小于 0.9 米；当两侧有墙时，墙面之间净宽不小于 1.05 米。			●
		自选项	3	脚灯	卧室至卫生间的走道墙面设感应式嵌装脚灯。		●	●
住宅小区场地及配套设施	1. 停车库（场）	必选项	1	车库净高	机动车库行车道的净高不小于 2.3 米。		●	
					机动车库行车道的净高不小于 2.4 米。			●
		必选项	2	机动车车位尺寸	车库机动车垂直停车位宽度不小于 2.4 米，长度不小于 5.1 米。	●		
					车库机动车垂直停车位宽度不小于 2.5 米，长度不小于 5.2 米。		●	
					车库机动车垂直停车位宽度不小于 2.5 米，长度不小于 5.3 米。			●
		必选项	3	车辆标示	设置清晰可见、使用方便的车位标识、行车导引系统，增加停车区域的辨识度。		●	●
		自选项	4	落客区和人行道线	车库单元门厅入口处有港湾式落客区；设置人行横道线。。		●	●
		自选项	5	功能提升	车库单元门厅附近设置快递、外卖暂存、垃圾收集间等功能空间。		●	●
自选项	6	卫生间	每个停车库内至少设有一处卫生间。		●	●		

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅小区场地及配套设施	1. 停车库（场）	自选项	7	地面材质	停车库地面采用环氧漆等美观、耐磨、防尘材质。		●	●
		自选项	8	智能管理系统	住宅小区停车库（场）设置智能管理系统，在出入口处安装车辆抓拍摄像机、道闸、电子屏等设备，对出入车辆进行自动识别，实行通行控制等综合管理。		●	●
		自选项	9	防结霜和除湿	设置防结霜、除湿设备。		●	●
		自选项	10	机动车车位充换电设施	按不低于 30%的车位比例建设充电基础设施，其他车位预留扩建敷设条件并配置电力容量。	●		
					按不低于 35%的车位比例建设充电基础设施，其他车位预留扩建敷设条件并配置电力容量。		●	
					按不低于 40%的车位比例建设充电基础设施，其他车位预留扩建敷设条件并配置电力容量。			●
		自选项	11	非机动车车位充换电设施	非机动车充电设施的设置比例不低于非机动车停车位的 30%。	●		
					集中设置非机动车充电设施，设置比例不低于非机动车停车位的 40%。		●	
					集中设置非机动车充电设施，设置比例不低于非机动车停车位的 50%。			●
		2. 公共服务设施和用房	必选项	1	配套设施	落实完整社区和五分钟生活圈要求，结合城市配套及小区人口规模，合理布局教育、养老、公共服务、商业等配套设施。		●
	必选项		2	服务用房面积	结合小区周边设施服务半径，考虑其互补作用，根据小区实际需求，提供不少于 100 平方米/千人的公共服务设施用房，重点关注儿童、老人等弱势群体的需求，设置社区食堂、室内健身房、老幼照料、便民商业等设施。		●	●
	必选项		3	服务用房位置	公共服务设施用房设置于一层。当设置在一层以上时，安装电梯。			●

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅小区场地及配套设施	2. 公共服务设施和用房	必选项	4	综合信息服务平台	实现室内设备智能控制。完善住区信息基础设施建设，打造住区综合信息服务平台，构建“平台+产品+场景”的服务模式。			●
		必选项	5	电子巡查	设置电子巡查系统，沿物业巡查路线设置电子巡查点位，通过巡查打卡设备自动记录物业巡查路线、时间等数据。		●	●
		必选项	6	智能化回收容器	设置废弃物智能化回收容器。			●
		自选项	7	服务用房空间环境	公共服务设施用房有良好的日照、采光和自然通风条件；采用大开间的形式。		●	●
		自选项	8	物业中心	设置独立的物业中心，附设卫生间、快递收发、人员接待大厅、访客休息室、咖啡吧、食堂、阅览室、影音室、健身设施等功能空间。		●	●
		自选项	9	快递间	在合理位置设置智能快递间，实现无接触配送服务，且使用面积不小于15平方米；配置生鲜冷链柜。		●	●
		自选项	10	智能服务	公共服务设施用房内设置智能零售、智慧阅读、智慧便民服务等智能服务终端，连接更高等级公共服务设施共享服务。		●	●
		自选项	11	垃圾收集	垃圾收集点设置“四分类”收集容器。	●		
					垃圾收集点设置投放式“四分类”一体化收集容器，并配备冲洗、消毒、防蚊虫和空气净化设备。		●	●
	自选项	12	垃圾转运点	住宅小区内设置垃圾转运点。		●	●	
	3. 小区出入口	必选项	1	主入口广场	住宅小区主入口设置小广场和门廊式入口。			●
		必选项	2	大门和岗亭外装修	大门和岗亭外墙面使用石材、铝板、陶土板、纤维水泥板等高档材料。		●	●
		必选项	3	入侵报警	设置周界防护系统，设置红外入侵报警、雷达监测、电子围栏等住宅小区周界防护设施，与周界的形状和出入口设置相协调，不留盲区。		●	●

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅小区场地及配套设施	3. 小区出入口	自选项	4	功能空间	住宅小区人行主入口结合大堂布置，兼顾安防门卫室、人员接待、访客休息、简易快递柜、防疫安检空间、卫生间等功能。		●	●
		自选项	5	监控	住宅小区的出入口双向和周界安装高清摄像机。出入口安装的摄像机具备人脸抓拍和视频结构化功能，周界摄像机具备入侵检测报警功能。		●	●
	4. 小区内道路	必选项	1	健身慢行道	专用健身慢行道设有健身引导标识；地面采用弹性减震、防滑且符合环保标准的铺装材料。		●	●
		自选项	2	车行道纵坡	车行道纵坡不超过 6%，人行道纵坡不超过 4%。		●	●
		自选项	3	车行道铺装材料	车行道采用环保、降噪、透水铺装材料，铺装材料应满足重载车辆承载要求。		●	●
		自选项	4	步行环境	设置连廊、骑楼等多种形式的步行空间，为居民提供遮阳、挡雨、防曝晒的步行环境。		●	●
		自选项	5	专用健身慢行道尺寸	设置专用健身慢行道，健身慢行道长度不少于用地红线周长的 1/4 且不少于 100 米。	●		
					设置宽度不小于 1.25 米的专用健身慢行道，健身慢行道长度不少于用地红线周长的 1/4 且不少于 100 米。		●	
					设置宽度不小于 1.5 米的专用健身慢行道，健身慢行道长度不少于用地红线周长的 1/3 且不少于 150 米。			●
	自选项	6	监控	在主要道路等重要部位安装具备人脸抓拍和视频结构化功能的高清摄像机。		●	●	
	5. 室外活动场地	必选项	1	儿童活动场地	设置全年龄段儿童活动场地，并根据不同年龄段儿童游戏行为配置游戏设施，游戏设施的种类不少于 6 种。		●	●
		自选项	2	室外活动场地面积	室外活动场地面积不小于 170 平方米；	●		
					室外活动场地面积不小于 400 平方米；		●	
				室外活动场地面积不小于 600 平方米。			●	

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅小区场地及配套设施	5. 室外活动场地	自选项	3	宠物活动场地	设置独立专属的宠物活动场地。		●	●
		自选项	4	器械	设置一片不小于400平方米的多功能运动场地，并配置球类活动场地；设置不少于4种健身器械。	●		
					设置一片不小于600平方米的多功能运动场地，并配置篮球、排球、乒乓球等不少于3种球类活动场地；设置不少于4种健身器械。		●	
					设置一片不小于800平方米的多功能运动场地，并配置5人制足球、篮球、排球、乒乓球、门球等不少于5种球类活动场地；设置不少于8种健身器械种类。			●
		自选项	5	遮荫措施	住宅小区场地中，处于建筑阴影区外的室外活动场地，有乔木、花架等遮荫措施的面积比例达到20%。	●		
					住宅小区场地中，处于建筑阴影区外的室外活动场地，有乔木、花架等遮荫措施的面积比例达到30%。		●	
					住宅小区场地中，处于建筑阴影区外的室外活动场地，有乔木、花架等遮荫措施的面积比例达到40%。			●
		自选项	6	室外智能照明	采用智能照明产品，对配电回路故障进行智能监测，发现异常自动告警。根据照明节能需求，对环境自动感应，实现节能控制。		●	●
		自选项	7	直饮水	在公共活动场地内设置直饮水设施。		●	●
		自选项	8	透水铺装	硬质铺装地面中，透水铺装面积的比例达到40%以上；	●		
硬质铺装地面中，透水铺装面积的比例达到50%以上；					●			
硬质铺装地面中，透水铺装面积的比例达到60%以上。						●		

维度	评价项目	评价项目类别	子项序号	评价子项	配置要求（定性定量指标）	A级	2A级	3A级
住宅小区场地及配套设施	5. 室外活动场地	自选项	9	监控	在老年活动场地和儿童活动场地等重要场所安装无死角监控，设置具备人脸抓拍和视频结构化功能的高清摄像机。		●	●
		自选项	10	应急报警装置	在活动区域设置应急报警装置。		●	●
	6. 公共绿地	自选项	1	绿地率	绿地率不低于 30%;	●		
					绿地率不低于 35%;		●	
					绿地率不低于 40%。			●
	自选项	2	绿化面积	复层绿化面积不小于绿化种植面积的 35%;	●			
				复层绿化面积不小于绿化种植面积的 45%;		●		
				复层绿化面积不小于绿化种植面积的 55%。			●	

- 注：
- 1 按照配置等级由高到低依次进行评价；先进行必选项控制，再进行自选项评价。按照就高原则，当一个项目满足相应配置等级所有的必选项和规定数量以上的自选项要求时，即评价为该配置等级。
 - 2 3A级住宅评价指标中共有 31 个必选项，87 个自选项。2A级住宅评价标准中共有 24 个必选项，87 个自选项。A级住宅评价标准中共有 8 个必选项，18 个自选项。
 - 3 3A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则进行 2A级住宅评价。2A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则进行 A级住宅评价。A级住宅应满足全部必选项要求，如不能满足，则为基本级，基本级不需要进行评价。
 - 4 3A级住宅还应满足不少于 58 个自选项要求，如不能满足，则进行 2A级住宅评价。2A级住宅还应满足不少于 35 个自选项要求，如不能满足，则进行 A级住宅评价。A级住宅还应满足不少于 12 个自选项要求，如不能满足，则为基本级，基本级不需要进行评价。
 - 5 在进行 2A级住宅评价时，如有满足 3A级必选项、但 2A级必选项和自选项均未要求的，视为满足 2A级的自选项，纳入 2A级自选项的满足个数。

用词说明

1. 为便于在执行本指南条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

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：

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：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 本指南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”。

引用和参考的标准文件目录

- 1 《住宅设计规范》 GB 50096-2011
- 2 《住宅建筑规范》 GB 50368-2005
- 3 《住宅项目规范》 GB 55xxx-2022 征求意见稿
- 4 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180-2018
- 5 《民用建筑通用规范》 GB 55031-2022
- 6 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019
- 7 《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014
- 8 《住宅性能评定技术标准》 GB/T 50362-2005
- 9 《民用建筑隔声设计规范》 GB 50118-2010
- 10 《绿色建筑评价标准》 GB/T 50378-2019
- 11 《建筑与市政工程无障碍通用规范》 GB 55019-2021
- 12 《住宅信报箱工程技术规范》 GB 50631-2010
- 13 《建筑环境通用规范》 GB 55016-2021
- 14 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》 GB 55015-2021
- 15 《建筑给水排水与节水通用规范》 GB55020-2021
- 16 《住宅建筑电气设计规范》 JGJ242-2011
- 17 《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB 50974-2014
- 18 《住宅室内装饰装修设计规范》 JGJ367-2015
- 19 《建筑外墙防水工程技术规程》 JGJ/T235-2011
- 20 《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 26-2018
- 21 《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ 29-2013
- 22 《健康建筑评价标准》 TASC 02-2021
- 23 《健康住宅建设技术规程》 CECS 179-2019

- 24 《健康住宅建设技术要点》(2004年修订版)
- 25 《全国民用建筑工程设计技术措施》
- 26 《城市儿童友好空间建设导则(试行)》征求意见稿
- 27 住房和城乡建设部办公厅《完整居住社区建设指南》
- 28 山东省《绿色建筑评价标准》DB37/T 5043-2021
- 29 《山东省健康住宅开发建设技术导则》JD14-055-2020
- 30 《山东省高品质住宅设计指引(试行)》征求意见稿
- 31 山东省《住宅设计标准》征求意见稿
- 32 山东省住房和城乡建设厅《智慧建筑评价标准》
- 33 辽宁省《健康建筑设计标准》DB21T3403-2021
- 34 《湖南省住宅物业住房品质分类导则》征求意见稿
- 35 江苏省《住宅设计标准》DB32/3920-2020
- 36 《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》
- 37 《青岛市建筑防水工程技术导则》
- 38 《青岛市海绵城市设施运行维护导则》
- 39 《青岛市生活垃圾分类管理办法》