

附件

# 北京市高品质商品住宅设计导则

## (试行)

北京市规划和自然资源委员会

2024 年 11 月

## 前 言

为深入贯彻习近平总书记视察北京重要讲话精神，落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》建设国际一流的和谐宜居之都的发展目标，以提高人民群众获得感为出发点，以建设人民群众满意的好房子为目标，推动我市商品住宅建设高质量发展，北京市规划和自然资源委员会组织相关单位深入调查研究，认真总结多年来我市高品质住宅建设经验，结合我市商品住宅市场需求，广泛听取中国工程院院士、全国勘察设计大师等行业专家以及相关行政主管部门、开发建设企业单位的意见和建议，制订《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》（以下简称“导则”）。

《导则》共分四部分：1、总则；2、住区规划；3、建筑品质；4、运营维护。

《导则》由北京市规划和自然资源委员会负责管理，北京市住宅建筑设计研究院有限公司负责具体解释工作。《导则》执行过程中如有意见或建议，请反馈至北京市规划和自然资源委员会勘察设计管理处（邮箱账号：[kcsjglc@ghzrzyw.beijing.gov.cn](mailto:kcsjglc@ghzrzyw.beijing.gov.cn)）。

主 管 单 位：北京市规划和自然资源委员会

主 编 单 位：北京市住宅建筑设计研究院有限公司

编委指导组：张 维 陶志红 陈 嵩 杜治斌 涂晓明

编 制 组：钱嘉宏 刘敏敏 王津京 赵智勇 李 俐 果海凤 崔艺馨  
王国建 王瑞灿

专家咨询组：崔 愷 庄惟敏 李兴钢 邵韦平 周燕珉 刘晓钟 刘东卫  
张铁军 薛 峰 曾 宇 赵 钿 郝 学 李宏军 孙德宁  
汪云峰 赵 鹏 何毅敏

## 目 录

1	总则.....	4
2	住区规划.....	5
	2.1 协调有序的空间布局.....	5
	2.2 生活便捷的配套体系.....	7
	2.3 全龄宜居的公共环境.....	9
	2.4 环境友好的花园住区.....	10
3	建筑品质.....	13
	3.1 舒适可变的居住空间.....	13
	3.2 健康安全的室内环境.....	14
	3.3 绿色低碳的建筑技术.....	16
	3.4 耐久适用的建筑材料.....	17
4	运营维护.....	19
	附表：住宅面积与功能配置标准建议表.....	21
	附件：《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》优秀设计案例集	

# 1 总则

1.0.1 本导则旨在贯彻国家和北京市提升住房品质的政策要求，推动商品住宅建设高质量发展，提升我市住宅设计水平，发挥设计引领作用，促进商品住宅开发品质全面提升，建设更加富有生命力的高品质住区。

1.0.2 本导则适用于北京市新建商品住宅工程，改建、扩建既有住宅及其他类型居住建筑可参照执行。

1.0.3 本导则作为提升住宅设计品质的技术指引，结合我市商品住宅土地供应机制和规划管理规定，供相关行政管理部门、建设单位和设计单位在商品住宅建设及管理中使用。

1.0.4 高品质商品住宅设计除应符合本导则外，尚应符合国家、行业及北京市有关标准的规定。

## 2 住区规划

### 2.1 协调有序的空间布局

注重风貌协调，融合地域特征与现代生活需求，保护传承历史文化特征，实现住区与城市和谐统一。

2.1.1 住区规划应遵循《北京城市总体规划（2016-2035 年）》中各圈层（首都功能核心区、中心城区、北京城市副中心、平原新城地区、生态涵养区）的功能定位和区域特征，合理规划布局，注重避险防灾，加强城市设计，塑造良好的建筑风貌，实现风貌协调、环境友好。

2.1.2 在首都功能核心区，尊重古都风貌和原有城市肌理，传承历史文化特色，严格落实上位规划对新建建筑高度的管控要求，延续平缓开阔的城市形象。织补城市公共服务设施，鼓励合理利用地下空间，提升人居环境质量。

2.1.3 在中心城区，着力提升城市品质，严格控制住区开发建设强度，高效利用地下空间，鼓励为街区提供有活力的高品质公共服务设施。以精细化设计与精工建造技术为支撑，打造高标准住区，塑造开放、友好的国际一流城市形象。

2.1.4 在平原新城地区（含北京城市副中心），以改善型高品质商品住宅为主导，优化住区容积率和建筑密度，除有高度管控要求的区域外，探索结合城市设计和规划方案允许建筑高度局部弹性，增加布局灵活性，打造活力宜居住区。提供完整优质公共服务设施，鼓励根据使用人群差异化需求适度提高配套标准，系统提升街区功能，形成有吸引力的区域节点。

2.1.5 在生态涵养区，立足于优质山水环境，探索建设低密度、高品质住

区，塑造与自然相融合的特色住区风貌，提供与社区定位相符的高标准配套服务设施，营造优质生活环境，形成绿色生态、宜居宜游生活示范区。

2.1.6 统筹考虑历史人文要素和自然山水格局，避免对重要的历史建筑、景观节点产生遮挡，确保视廊视线通畅。建筑布局应高低错落有致，与周边城市天际线和谐统一，高层和低层建筑平缓过渡，避免建筑高度的断崖式变化，营造和谐、美观城市空间。

2.1.7 合理控制沿街建筑的长度与高度，与城市界面相协调，避免建筑体量过长过高，形成高大封闭的沿街界面，对城市街道产生压迫感。当建筑高度在 18-36 米时，住宅单一方向宽度不宜超过四个单元；当建筑高度在 36-60 米时，住宅单一方向宽度以两到三个单元为宜；当建筑高度在 60 米以上时，住宅单一方向宽度不宜超过两个单元；单栋住宅单一方向总宽度不宜超过 100 米。

2.1.8 鼓励采用围合式布局，结合公共服务设施与景观环境设计，增强相邻街道空间连续性，塑造完整、积极的城市界面。优化围合式布局的建筑高度和院落比例关系，营造尺度宜人的邻里交往空间，避免院落过于封闭，打造开放共享的生活空间。

2.1.9 依据《北京市住宅外立面色彩设计导则》相关要求，把控立面色彩与材质，提升建筑外观品质，符合地域文化，增强建筑可识别性。结合街区风貌，对建筑屋顶色彩与形式、屋顶绿化、太阳能利用等进行一体化设计，营造与环境相协调、具有可辨识度的第五立面。

2.1.10 加强城市轨道交通站点周边住宅用地规划建设统筹，充分发挥轨道交通带动作用 and 承载能力，对站点一体化范围内及沿线周边商品住宅地块

开发建设强度和规划设计条件进行针对性研究，在容积率、建筑高度、交通衔接等方面适当给予激励措施。

2.1.11 鼓励责任“多师”（规划师、建筑师、评估师等）参与前期规划研究和编制综合实施方案，采用建筑师负责制等创新工作机制，保障高品质住宅规划设计完整精准落地。

## 2.2 生活便捷的配套体系

完善社区公共服务，提升住区配套设施品质，提高生活便利可达性，实现守望相助的生活愿景。

2.2.1 住区公共服务设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置。鼓励建设单位参与街区公共服务设施建设，面向使用人群有针对性补充街区配套短板，优先设置街区急需的公共服务设施，完善各级生活圈的公共服务设施，助力建设完整社区，实现共建、共享、共治。

2.2.2 通过设置智慧安防、智慧管家、智慧停车、智慧养老等智慧管理系统，打造智慧社区。构建统一社区管理平台，提供信息发布、紧急呼救与监控、智能家居控制、入侵报警、服务预约、停车管理等服务内容，确保智能化系统数据安全、数据互通和共享，实现信息无缝流转和协同管理，保障提升住区运维品质。

2.2.3 住区内合理规划布局公共交往会客厅、健身场所、便民商店等即时性服务网点，在满足居民使用需求的前提下，确保公共服务设施的充足性与可达性。鼓励与社区公共服务设施和绿地相结合设计下沉庭院，丰富住

区空间形态，增强地上、地下空间交流。鼓励结合生境微花园建设打造居民会客厅，促进全民共建共享。

2.2.4 合理设置归家动线，结合住区出入口与便民服务网点设置快递收发点、“无接触式”快递柜、物流配送场地等便民设施。鼓励结合住区出入口设置疏散、应急广场，满足平急转换弹性空间使用需求。

2.2.5 住区应实行生活垃圾分类，在住宅单元出入口、地下车库等位置合理设置生活垃圾收集站、垃圾分类收集点等设施，确保居民使用便捷。地上垃圾房、垃圾转运站、再生资源回收站等易产生异味的功能性用房宜布置在人员活动较少区域，周围设置景观绿化遮蔽措施，避免与居民生活、活动空间毗邻，减少对居民日常生活的影响。

2.2.6 构建绿色出行系统，住区人行系统与城市人行道、非机动车道、绿道等慢行系统顺畅衔接，根据周边交通站点合理设置住区人行出入口，鼓励与公共服务设施相结合，提高居民生活便利性。

2.2.7 住区应合理规划非机动车停车场所，在满足消防、人防、绿地率等要求的前提下，宜优先在居住街坊入口处独立设置地上电动自行车停车棚与充电设施，满足相关规范要求，符合安全标准。

2.2.8 结合周边道路与交通管理要求合理设置住区停车场所出入口，车行出入口应设有安全缓冲距离，与城市交通组织关系合理，衔接顺畅。住区机动车停车场所应设置无障碍车位，合理配建 18%的电动车停车位，并 100%预留充电设施至每个机动车位，将土建、机电等消防措施配置到位，保证后期实施的便利性。



## 2.3 全龄宜居的公共环境

完善全龄公共设施，提供健康安全公共环境，营造宜老宜幼活动场景，创造健康活力的居住氛围。

2.3.1 住区应设置休闲娱乐、体育健身等居民公共活动场所，重点规划老人活动、儿童游乐场所。老人和儿童室外活动场地应设置在阳光充足的区域，宜有不少于 1/3 的活动场地满足大寒日不低于 2 小时的日照标准，且应设置全覆盖监控设施。

2.3.2 住区室外活动场地采用防滑、防跌落、防冲撞的安全环保材料，并设置醒目标识，在老年人经常活动的区域，设置紧急求助呼叫按钮并与视频监控联动。

2.3.3 住区内部交通实现人车分流，机动车与非机动车道路不得穿行室外活动场地，老幼活动场所应避免紧邻机动车道路设置，保障老人和儿童活动的安全性。

2.3.4 住区配套幼儿园、小学等教育建筑出入口应与住区出入口分开设置，有足够的缓冲空间，方便家长接送，保障儿童上下学安全。

2.3.5 住区人行系统需考虑通学路径，便捷联系学校、幼儿园等教育配套设施。住区内通学路径宜选择绿化较好、行人较多、环境安全的道路，沿线布置合理的安全监控设施，选用安全的道路铺装材质，满足儿童在连续线性安全空间的步行与活动需求。

2.3.6 住区内宜设置老年人健身步道，提升老年人健身的便捷性、舒适性，宽度宜为 1.5 米，保证一辆轮椅和一人可以正面相对通行。住区内设置多功能运动场地时，宜选择性配置适合老年人使用的球类场地，在紧急情况

下可以转换为应急避难场所。

2.3.7 住区内的景观小品，包括亭、台、廊、榭、花架等园林休憩设施，宜设置轮椅坡道和引导标识。景观路及广场内休息座椅旁设置轮椅停留空间，便于乘坐轮椅的老年人休息和交谈，有条件的宜增设供老年人休闲交流的园林休憩设施。

2.3.8 住区无障碍设计应与外部城市无障碍系统相衔接，人行归家路径、室外活动场地、公共空间、建筑室内外连接处均应满足无障碍设计规范要求。住区无障碍设施应兼顾功能性、景观性与使用安全性，鼓励选用新型绿色环保材料，采用创新技术工法。无障碍设施与标识的造型、色彩应与住区整体环境及建筑风格协调一致。

## **2.4 环境友好的花园住区**

**整合住区绿色景观资源，丰富绿色立体空间，打造可感知绿色场景，构建内外交融的花园住区。**

2.4.1 综合考虑各级绿地系统以及小街区、密路网的设计理念，以实际效果为导向，因地制宜的研究绿化指标计算标准，提高住区内部景观设计的灵活性。重视住区内部景观环境与外部社区公园、小微绿地、林荫绿道等绿色空间的渗透、连通关系，提升街区绿化系统的通达性。鼓励利用街角消极空间与狭小地块打造宜人的街角公园，为周边居民提供更多休憩、健身活动场所，打造花园生活街区。

2.4.2 遵循绿色生态原则，提高住区植物绿量和绿视率，选用适宜北京地区气候特点的植物植被，优先选用乡土植物，避免选用致敏植物，鼓励选

用有疗愈功能、深根抗倒伏的植物品种，营造多层次的景观休闲空间。加强住区植物色彩搭配，引导全域彩化，打造与城市色彩主基调相匹配、四季分明的生动住区景观。

2.4.3 住区规划应满足海绵城市设计规范相关要求，在构建多层次、多功能绿色生态系统的同时，通过设置雨水花园、下凹式绿地、生态滞留池等设施，促进雨水的自然渗透、自然净化、自然收集和再利用，增强对雨水的消纳功能，推动绿色生态型住区建设。

2.4.4 鼓励综合考虑北方气候特点、区域环境特征、建筑高度等因素，在保证居住安全性与后期管理可实施性的前提下，打造设计合理、形式多元、场景多样的住宅阳台，鼓励在多层住宅设置开敞阳台。结合家庭园艺生活场景等新理念和新体验，塑造通透宜人的半室外空间，探索居民参与设计、建设和管理，共同营建花园住区的创新模式。阳台面积按照《民用建筑通用规范》(GB 55031)执行。

2.4.5 鼓励通过景观围栏、花箱花墙等花园式打造方法，削弱住区边界的封闭性与阻隔感，增强住区内外透绿、显绿水平，引导住区内绿色公共空间融入城市。鼓励通过屋顶绿化、垂直绿化等多种形式实现多层次立体绿化，在满足安全性且不破坏居住环境的前提下可结合居民实际需求营造屋顶花园等多种上人屋面场景。鼓励通过在阳台预设种植槽、种植箱、种植池、预留上下水条件等多种措施，提高室内外绿化环境品质，营建花园住区。

2.4.6 住区紧邻城市道路时需采取绿植防护等综合措施减少噪声对住区内部的干扰，住区内部采用稳静化交通措施，保障居住环境安静宜居。

2.4.7 鼓励在住宅首层设置视线通透、空间开敞的架空层，探索结合北方气候特点局部设置适宜的围护设施，打造室内外融合的共享绿色公共空间。架空层作为居民公共活动、交往空间使用，不得作为停车或车行交通空间使用，建筑面积结合规划方案合理确定，不计入地块容积率。首层设置架空层的住宅建筑，架空层层高一般不宜低于 3.6 米。在北京历史文化名城保护规划、航道净空、微波通道等高度限制区域外的地区设置架空层时，可对此栋建筑高度控制给予适当弹性，建筑高度减去架空层层高不大于用地规划控高。

2.4.8 在不影响住区居民生活品质的前提下，可结合整体绿化在住区场地内设置有盖且不封闭的风雨连廊，用于连接相互独立的建筑物或将建筑物与社区出入口、小区内广场、游园、建筑小品（例如：凉亭）等公共空间相互衔接，方便居民休闲与出行。当风雨连廊为不封闭的建筑空间时，其建筑面积可不计入用地容积率。

2.4.9 住区内室外箱式变电站、室外燃气调压站、出地面管井等室外设备设施避免占用住区绿地，并在满足设备正常使用需求与防火要求的前提下结合景观设计进行遮蔽处理。

### 3 建筑品质

#### 3.1 舒适可变的居住空间

优化室内空间功能布局，满足不同家庭结构生活多样化需求，降低噪音影响，强化智能化应用，增强居住舒适性和便捷性。

3.1.1 户内空间方正、功能完善，套型建筑面积与功能空间数量配置合理（参考附表），层高与套型建筑面积、户内功能空间尺度相匹配，鼓励结合弹性限高政策营造尺度舒适的户内高度。户内注重动静分区、干湿分离、洁污分区，增加户内存储收纳空间和多功能弹性空间；鼓励户内公共区域（起居室、餐厅）设置通高跃层等具有层次感与趣味性的室内空间。

3.1.2 户型面宽、进深尺寸与朝向设计合理，保障户内日照、采光充足，通风良好，每套住宅的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5%。

3.1.3 套内应至少有一间使用面积不小于 10 平方米的双人卧室，且仅有一间卧室时不应设置在北向；当户内有四间及以上卧室时，宜有两间使用面积不小于 10 平方米的双人卧室，且至少应有一间卧室设置在南向；单人卧室使用面积不小于 6 平方米。

3.1.4 户内宜避免深凹口设计，凹口内不宜设置起居室（厅）、卧室等主要房间。设置起居室（厅）、卧室的凹口尺寸应符合下述规定：

1) 凹口净宽不应小于 1.5 米；

2) 凹口净宽与净深之比不应小于 1:2；

3) 凹口净宽小于 1.8 米时，应设置防盗窗或采取防攀爬措施。

3.1.5 卧室的顶部楼板的撞击声隔声性能，其计权标准化撞击声压级  $L'_{nT,w}$  应小于 65dB；起居室的分户楼板计权标准化撞击声压级  $L'_{nT,w}$  不应大于 65dB。

住宅相邻两户房间之间的空气声隔声性能，卧室、起居室（厅）与邻户房间之间的计权标准化声压级差+粉红噪声频谱修正量 ( $D_{nT,w} + C$ ) 不小于 50dB。

建筑物内外部振动源对卧室的夜间结构噪声低频等效声级不高于 30dB(A)。

3.1.6 新风热回收装置的新风出口和回风入口处应设置消声装置及软连接，新风管道进入卧室、起居室等房间前宜在管道上设置消声器或消声弯头。

户内排水立管应采用专用静音排水管道和管件，或采用外包隔音棉等静音措施。

3.1.7 室外机安装位置不应对人员和相邻居室窗口形成热污染、噪声及振动干扰等不利影响。

3.1.8 住宅套内的电视机位应同时设置电源插座、有线电视插座、网络信息插座；卫生间坐便器侧和洗手池下方应预留电源插座；厨房应预留净水器、洗碗机等设备的电源插座，操作台上方应设置不少于 3 个电源插座。

3.1.9 智能化应用应实现智能访客、智能照明、烟雾报警等功能，并预留必要的管线，实现系统的互联互通。入户玄关处设置关闭全屋照明一键开关，客厅、主卧室的主灯设置双控开关。

3.1.10 考虑满足全生命周期可变性户型需求，宜采用开放、灵活可变的大空间结构设计方案。建筑管线宜与建筑结构分离，采用与建筑功能和空间变化相适应的设备设施布置方式或控制方式，并实现可视化检修。

### **3.2 健康安全的室内环境**

提升室内光照、空气和用水质量，满足适老化设计，优化室内环境，保障居住健康安全。

- 3.2.1 新建商品住宅应满足住宅相关规范及标准规定的日照要求，居住空间数量达到四个及以上时，户内宜有两个居住空间满足大寒日日照时数 2h。
- 3.2.2 立面设计应考虑层间线脚、挑檐、壁柱等建筑构件对本栋住宅建筑的自遮挡，建筑自身的墙面装饰、挑檐等对本栋建筑日照有不利影响的建筑构件应参与日照模拟计算。
- 3.2.3 室内氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物浓度应不高于现行国家标准《室内空气质量标准》（GB/T18883）规定限值的 80%。户内应设置温度、湿度、PM10、PM2.5、CO2 浓度的空气质量监测系统，且有参数越限报警、事故报警、数据记录及数据存储功能。
- 3.2.4 卫生间及厨房的竖向排风道应具有防水、防倒灌及均匀排风的功能，并采取防止支管回流和竖井渗漏的措施。排风竖井顶部应设置防止室外风倒灌的措施。
- 3.2.5 卫生间中选用的卫生器具无存水弯时，应在管道构造做法中设置存水弯，水封高度不应小于 50 毫米并保证水封可靠有效。严禁使用活动机械密封替代水封，卫生器具排水管段上不得重复设置水封。
- 3.2.6 户内可选择自带水封的地漏或直通地漏加管道存水弯的做法。洗衣机处地漏采用洗衣机专用地漏，应具有防反溢、防干涸功能。
- 3.2.7 户内应设置前置过滤装置，厨房内宜设置软水、净水装置。
- 3.2.8 住宅套内厨房可燃气体探测器除满足就地报警外，应可将报警信号传送到小区值班室或消防控制室。宜预留险情处理、跌倒报警、漏水监测等智能设施安装条件，报警及求助信号可通过安防系统或智能化系统反馈给预设的应急联系人、物业管理中心等。

3.2.9 单元出入口处应采取防高空坠物的防护措施，宜在建筑物四周设置监控设施。住宅内公共楼梯间在满足防排烟要求的前提下，还应兼顾平时通风换气需要。

3.2.10 户内应在玄关、卫生间、老人卧室、走道等空间预留适老化改造所需的空间尺度。

3.2.11 户内适当增加卫生间厕位和淋浴空间，并在墙面或地面预留安装扶手的条件。卫生间、厨房和兼具洗衣功能的阳台地面应采用防滑装修材料，面层材料应选择满足《建筑地面工程防滑技术规程》（JGJ/T 331）中防滑安全程度中高级及以上的材料。

3.2.12 单元主入口门厅、走道、电梯厅等公共空间应满足担架进出及无障碍设计要求。在保证防止雨水倒灌的前提下，减小住宅室内外高差，主入口优先采用平坡出入口。户门内、外走道地面装饰完成面至户门底槛顶部的垂直距离不宜超过 15 毫米，户内通行处应考虑无障碍通行需要。

### **3.3 绿色低碳的建筑技术**

践行绿色发展理念，采用适宜的绿色低碳建筑技术，鼓励应用新材料、新技术、新工艺，实现建筑全生命周期品质保障。

3.3.1 鼓励商品住宅应用绿色低碳先进建筑技术，提升住宅建筑安全耐久、健康舒适、便利宜居等综合性能，兼顾绿色低碳技术应用的适用性与经济性。

3.3.2 高品质商品住宅应达到绿色建筑三星級；全面实施装配式建筑且装配率达到 AA（BJ）级。



3.3.3 实施超低能耗建筑技术的住宅建筑或配套建筑应不低于《近零能耗建筑技术标准》（GB/T51350）中相关技术要求。

3.3.4 高品质商品住宅应按照《健康建筑设计标准》（DB11/2101）进行设计，鼓励开展健康建筑评价。

3.3.5 室内空调、新风系统设备能效等级应不低于 2 级，宜达到 1 级。

3.3.6 水嘴、淋浴器、坐便器用水效率等级不应低于《节水型生活用水器具》（CJ/T164）中 2 级的要求，宜达到 1 级。

3.3.7 高品质商品住宅应全面实施装配式装修（公共区域除外），符合《装配式建筑评价标准》（DB11/T 1831）。部品部件设计应优先采用标准化构件尺寸或选用标准化产品，并减少部品部件种类。

3.3.8 绿色建材应用比例不低于 70%，其中预拌混凝土、防水卷材、防水涂料应 100%使用绿色建材，不得使用低品质涂料和面砖等材料。鼓励住区内道路、园林绿化等公共设施建设所用路面砖、植草砖、道路无机料、路缘石等使用健康安全的建筑垃圾再生产品。

3.3.9 鼓励全生命期（规划、设计、施工、运维）应用 BIM 技术，适应精细化管理、智能化服务需要。

### **3.4 耐久适用的建筑材料**

提高住宅建筑结构、防水、装修材料的耐久性，保障建筑物长期正常使用，延长建筑使用寿命。

3.4.1 结构选用高耐久性混凝土、耐候结构钢、耐候型防腐涂料等材料，混凝土结构宜适当增加钢筋保护层厚度。

3.4.2 防水与密封材料选用耐久性符合现行国家标准《绿色产品评价防水与密封材料》（GB/T 35609）的要求。

3.4.3 室内给水系统使用耐腐蚀、抗老化、耐久性能好的管材、管线、管件。电气系统采用低烟低毒阻燃型线缆、矿物绝缘类不燃性电缆、耐火电缆等，且导体材料采用铜芯。

3.4.4 住宅交付应满足全装修标准，装修应与建筑一体化设计。采用耐久性好、易维护的室内装饰装修材料。鼓励结合项目定位提供多样化、高品质装修，提升居住体验。

3.4.5 建筑立面材料的选择与建筑色彩应统一考虑，采用品质高、耐久性强的材料。外立面涂料优先使用带有自洁功能的产品。

## 4 运营维护

强调运营维护，优化居住体验，提升居住品质，确保使用安全，提高维护效率，降低运营成本，保证设备设施持续稳定运行。

4.1.1 住宅设计单位应配合建设单位编制住宅产品使用手册，指导居住者正确使用房屋。

4.1.2 住宅产品使用手册中应明确建筑和结构安全、防水工程、门窗和外墙预留洞、上下水和其它生活用水、供配电、燃气、消防、通讯、装修和配合设置等方面的配置及使用要求，并附房屋建筑平面、主体结构、给排水、采暖管道、电气线路布置图及相关说明。

4.1.3 住宅产品使用手册中应对地震、火灾等突发事件的逃生措施及路径进行说明。

4.1.4 住宅产品使用手册应明确需定期检查、巡视和维护的住宅物业公共部位和公共设施及设备，例如：房屋结构、建筑部件、附属构筑物、二次供水设施、排水系统、照明和电气设备、安全防范系统、电梯、水景等。

4.1.5 设计应预留学生态外立面清洁与后期维修、维护所需的必要条件。

4.1.6 住宅产品使用手册应有主动预防性维护和长期维修计划及说明，要求对建筑定期体检，重视对建筑进行预防性维修保养。例如：下水道每年使用高压清洗装置全部疏通一次；每年上汛前和强降雨后检查住宅屋面防水、屋面雨水口、雨落管等设施，并组织清理、疏通等。

4.1.7 对电梯运行状态进行智能监测，可实时监控电梯上行/下行、开门/关门、设备故障等状态并实时报警和信息推送。

4.1.8 对生活与消防水箱（池）状态、二次供水水质、水泵、消防系统进

行智能监测及预警。

4.1.9 合理配备出入口门禁控制、楼宇对讲、视频监控等安防措施，并保证设施运行良好。实时监控消防通道畅通性、机动车、非机动车车辆停放有序性等，避免安全隐患。

4.1.10 运维阶段信息化 BIM 模型应可实时同步住宅维护、维修信息，实现维修信息可追溯和物业公司更替时的数字化交接，并对重点维护内容及时提醒。

附表：住宅面积与功能配置标准建议表

附件：《北京市高品质商品住宅设计导则（试行）》优秀设计案例集

附表：住宅面积与功能配置标准建议表

类型	功能型一居	舒适型一居	功能型两居	舒适型两居	功能型三居	舒适型三居	功能型四居	舒适型四居	五居室
建议套型建筑面积	60-69 m²	70-79 m²	70-79 m²	80-109 m²	80-109 m²	110-159 m²	110-159 m²	≥160 m²	≥200 m²
客厅	●	●	●	●	●	●	●	●	●
餐厅	●	●	●	●	●	●	●	●	●
主卧（双人）	●	●	●	●	●	●	●	●	●
主卧卫生间	—	○	—	○	○	●	●	●	●
主卧衣帽间	—	○	—	○	—	○	●	●	●
次卧（双人）	—	—	—	●	—	●	●	●	●
次卧卫生间	—	—	—	—	—	—	—	○	●
次卧（单人）	—	—	●	—	●	●	●	●	●
次卧（单人）或书房	—	—	—	—	●	—	○	●	●
其他多功能房间	—	—	—	○	—	○	○	○	●
公卫（客卫）	●	●	●	●	●	●	●	●	●
厨房	●	●	●	●	●	●	●	●	●
西厨分离	—	○	—	○	—	○	○	○	○
阳台	○	○	○	○	○	○	○	○	●

玄关	○	●	○	●	○	●	○	●	●
家政间	—	●	—	○	○	○	○	○	●
储藏间	—	○	—	○	—	○	○	○	○
其他户内弹性空间	—	○	—	○	—	○	○	○	○

注：1、本表为国内住宅实践结合国际发达城市住宅面积与配置情况，不同客群设置的较适度的对应关系，仅供对照参考使用。

2、其中●为此面积段户型必选配置项；○可选项为此面积户型在不同建筑高度的住宅中由于公摊面积不同，居住者具体使用需求不同，可根据实际情况选配的功能。