

绍兴市住房和城乡建设局文件

绍市建设〔2025〕20号

关于印发《绍兴市住宅品质提升设计导则 (试行)》的通知

各区、县(市)建设局，滨海新区规建局、镜湖新区开发办综合事务部，各有关单位：

为响应国家关于“好房子”建设要求，深入贯彻浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅联合印发的《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》文件精神，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，我局组织有关单位编制了《绍兴市住宅品质提升设计导则(试行)》(以下简称《导则》)，经市人民政府同意，现予以印发，请遵照执行。

《导则》自2025年7月1日起施行，试行期两年。

附件：绍兴市住宅品质提升设计导则（试行）

绍兴市住房和城乡建设局

2025年5月19日



绍兴市住宅品质提升设计导则

(试行)

2025年5月

前 言

为了顺应民众需求，响应国家关于“好房子”的建设要求，深入贯彻浙江省住房和城乡建设厅、浙江省自然资源厅联合印发的《关于进一步支持住宅品质提升的指导意见》文件精神，有效提高人民群众的获得感，绍兴市住房和城乡建设局委托绍兴市勘察设计行业协会，组织专家，深入调查研究，结合绍兴地域特点总结设计经验，多次征求行业相关单位意见建议，编制形成了《绍兴市住宅品质提升设计导则》。

本导则分为 8 章，主要内容包括：总则、建筑设计、结构设计、给排水设计、电气设计、暖通设计、绿化景观设计、市政设施设计。

本导则由绍兴市住房和城乡建设局负责指导实施，由绍兴市勘察设计行业协会负责内容解释。执行过程中如有意见或建议，请反馈至绍兴市勘察设计行业协会（电话：0575-85748885，电子信箱：644231262@qq.com）。

主管单位：绍兴市住房和城乡建设局

主编单位：绍兴市勘察设计行业协会

主要编写人：陆建德 柯海江 肖景平 傅小坚 梁淼崑
徐忠立 方勤丰 施明朗 陈少军 陈 湛
周 莹 王立刚 张晓楠 戴杭亮 余凌智
李伟峰 晁建兵 吕 竣 王 强 胡 铮
严 欢 肖 玲 曹 亮 周凯龙 曹叶成
傅燕丹 徐仲伟 楼星星

主要审查人：吴 琼 孙保杰 陈威文 李培土 官伟兴
邵越雷 蒋之闽

绍兴市住宅品质提升设计导则

1 总则

1.1 为深入开展绍兴“好房子”试点工作，提升绍兴市住宅品质，保障住宅质量，提升生活品质，贯彻绿色可持续发展理念，深入推进共同富裕，促进绍兴市住宅建筑高品质、高质量发展，特制订本设计规定。

1.2 本导则适用于绍兴市新建住宅建筑，改建和扩建的住宅建筑可参考执行。

1.3 绍兴市新建住宅建筑除应遵循本导则规定外，尚应符合国家、行业和地方现行有关标准的规定。

2 建筑设计

2.1 基本规定

2.1.1 住宅层高不应低于 3.00m。设有地暖、管道式新风或集中式中央空调系统的住宅，层高不应低于 3.15m。

2.1.2 高速公路、铁路、城市快速路（含高架道路）、城市主干道沿线的首排住宅建筑，以及紧邻住宅小区内部汽车坡道的住宅，其朝向噪声源的外门窗应采用三玻两腔等有效的隔声降噪措施。

2.1.3 住宅外窗应采用附框安装工艺。

2.1.4 凸出外墙的腰线、空调板、设备平台、雨棚等水平构件上部墙体应设置与墙体同宽的钢筋混凝土防水翻边，翻边高度应不小于 200mm。

2.2 公共空间

2.2.1 住宅小区宜结合地下一层、架空层、底层等公共空间及配套用房，统筹规划居民公共活动交往区与全龄段服务设施。

2.2.2 住宅小区入口或其它恰当位置应设置快递、外卖等物品集中存放的空间，并配套建设智能存储设施。

2.2.3 住宅小区应设置日常生活垃圾收集点、收集房和大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾存放点等设施。

2.2.4 宜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、建筑小品等公共空间相互衔接。

2.2.5 住宅进户门向外开启时不应影响相邻户门开启及公共交通，应避免遮挡安全出口和影响安全疏散，不应碰撞消防栓箱或遮挡电梯按键。

2.2.6 设备平台应与建筑物一体化设计，并满足空调室外机、空气能热泵等设备安装、维修及安全要求，且做到室外机风口不朝向相邻住户的窗户或阳台。设备平台的大小、位置应满足设备安装维修等相关规范的要求。

2.2.7 电梯轿厢高度不应低于 2.50m。

2.2.8 公共区域敞开连廊应采用夹胶钢化安全玻璃栏板等实体材料作为防护，且连廊外侧应设置防雨雪进入的挑檐，其挑出宽度不应小于 0.60m。

2.2.9 公共空间不应采用玻璃及重型材料吊顶。

2.2.10 公共空间墙面、柱面和门洞口的阳角宜做护角，护

角高度不宜低于 2.00m，护角宽度不宜小于 50mm。

2.2.11 楼梯踏步应采用防滑材料，并应设置防滑措施；楼梯间应设置楼层指示标识。

2.2.12 当楼梯使用玻璃栏板时，应采用夹胶钢化安全玻璃，玻璃边缘应钝化处理。

2.3 套内空间

2.3.1 住宅生活阳台进深不应小于 1.50m；阳台宜考虑设置洗衣机的空间及设施，并设置专用排水管道。

2.3.2 住宅室内应针对不同功能房间实施分类储物系统设计。

2.3.3 住宅厨房、卫生间墙体，应选用防水性能及承重能力均良好的墙体材料。

2.3.4 住宅室内卫生间、厨房、有水封闭阳台应采取全封闭防水设防措施。

2.3.5 住宅楼板宜采用浮筑楼板或隔声吊顶等加强地板隔声性能的措施；住宅分户墙基层墙体厚度不应小于 240mm。

2.4 地下室

2.4.1 地下室汽车库地面面层应采用混凝土固化剂、金刚砂、环氧地坪等耐磨、防滑、防开裂的新型建筑材料，其墙柱面应进行分色设计。

2.4.2 汽车库内停放标准小型车，采用垂直式停车方式时，车位尺寸不应小于 2.50m×5.50m，采用平行式停车方式时，车

位尺寸不应小于 $2.50\text{m}\times 6.20\text{m}$ ，不宜采用机械式停车位。

2.4.3 住宅单元各电梯均应通达附设的地下汽车库各层，汽车库与电梯厅之间应设净宽不小于 1.20m 的无障碍通道，通道处不应设停车位。

2.4.4 应结合电梯厅或消防前室设置地下室门厅，其装修标准不宜低于地上一层门厅或大堂。

2.4.5 机动车坡道应设置隔音防雨顶棚，坡道面层应采用降噪防滑措施；通往地下的汽车坡道上下端均应设置不小于坡道宽度的截水沟。

3 结构设计

3.1 住宅主体结构宜按 100 年进行耐久性设计。

3.2 住宅现浇楼面板、屋面板厚度不应小于 120mm ，且单向板厚度不应小于跨度的 $1/30$ ，双向板厚度不应小于短跨的 $1/35$ 。

3.3 非精装修交付的住宅，应在设计文件中注明二次装修的附加恒载限值。

3.4 有覆土区域的地下室结构顶板设计应综合考虑施工、使用实际情况，明确荷载限值及荷载分布要求，施工活荷载不应小于 $8.00\text{kN}/\text{m}^2$ 。

3.5 非机动车库处的楼面活荷载应按 $3.50\text{kN}/\text{m}^2$ 计取；配置浴缸的卫生间，其楼面活荷载标准值应按不小于 $4.00\text{kN}/\text{m}^2$ 计取。

3.6 当桩筏基础采用挤土桩时，不应考虑桩土共同作用；带地库的桩筏基础，不应考虑低水位抵消上部部分竖向荷载的有利因素。

4 给排水设计

4.1 非别墅、排屋类住宅建筑，当首层为住宅时，首层应设置独立排水系统。

4.2 地下室外墙等回填土较深区域，排出管应采用柔性接口机制铸铁排水管，或采取基础换填等其他措施预防管道基础不均匀沉降。

4.3 给水加压、循环冷却、消防稳压等有噪音的设备不应设在住宅的直接上层、下层或贴临布置。

4.4 住宅应设置太阳能热水系统或空气源热泵热水系统，并在精装修住宅户内预留燃气热水器或电热水器的安装条件。

4.5 敞开式连廊地面应比相连的电梯厅等地面低 30mm 左右，且宜设置防止雨水进入的措施，同时连廊雨水管不应与屋面雨水管合并；高层住宅的设备平台排水管与屋面雨水管不宜合并，必须合并时应采取防止雨水反溢的措施。

4.6 住宅消火栓箱不应设在户门开启范围内，不应暗装在分户墙、剪力墙内。

4.7 室外检查井（排水井、水表井、阀门井等）应设置在住宅大堂主入口以外区域，结合景观绿地、铺装面等合理设置，确有困难时应做美观处理。

4.8 地下室下沉庭院、汽车和自行车坡道、室外楼梯等连通口，应采取挡水设施以防地面雨水进入地下室。挡水设施顶点标高应高于小区所属城区 50 年一遇防洪水位，并应高于周边室外地坪 0.15m。

4.9 室外电动自行车充电场所应设置灭火器，露天设置时应选择相应使用温度范围的灭火器，且应设置防止日晒雨淋的措施。

5 电气设计

5.1 住宅小区内开闭所、变配电房的通风系统应采取降噪措施。

5.2 住宅小区道路、景观照明应集中分组控制，并按自然光照度、时间、不同模式进行控制。

5.3 住宅小区应设置集中非机动车停车场所，并充分考虑电动自行车的停放及充电需求，充电口比例不宜小于非机动车位的 50%。

5.4 住宅小区的固定车位应 100%建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时应将配电箱、计量表箱、导管、电线和桥架等供电设施建设到位并预留安装充电设备位置，并将实际安装到位和预留的充电设施全部计入变电所负荷计算内。当快充作为公共充电设施运行时应采用具备电能调度和智能管理、智能运维的充电设施。

5.5 住宅小区配套设置的智能信报箱、快递柜、垃圾收集点

应预留配电及智能化信息管线。

5.6 电梯厅应设置满足人体心理安全感受的照明措施；公共空间照明应采取定时、光敏等自动控制措施或智能控制系统。

5.7 电梯应安装防止电动自行车进入的报警系统。

5.8 住宅配电导线材料应采用铜质，插座导线截面面积不应小于 2.5mm^2 ，其中空调插座、厨房电器插座导线截面面积不应小于 4mm^2 ，配电导线保护管应全部采用钢管。

5.9 住宅宜实现套/间内部的高速无线宽带覆盖及智能家居产品的无线覆盖；全装修交付的项目宜设计居家安防系统。

5.10 住户配电箱和弱电配线箱不应嵌装在剪力墙、建筑外墙、电梯井道、水管井壁、风井壁上，不应嵌装于设有洗浴设施的卫生间的 0~2 防护区内的墙上。

5.11 电热水器、洗衣机、空调、厨房电源插座宜选用自带开关控制型。

5.12 装有太阳能热水系统的住宅，应预留电源回路。

5.13 住宅套内照明应设置一键断电功能；住宅厨房应设置燃气泄漏探测器，并应将信号传输至消防控制室或小区值班室。

5.14 高层住宅小区应安装高空抛物监控系统。

6 暖通设计

6.1 设置在住宅地下室内供日常使用的通风机房，当其上部为居住空间时，应避免直接贴邻，且风机应采取消声隔震措施并宜落地安装，机房、管井也应做隔音处理。

6.2 供日常使用的地下通风系统，其室外排风口应尽量远离住宅门窗，并宜做消声处理。

6.3 住宅厨房每层排气道的上部及下部应各预留一个进气口，进气口形状、尺寸应符合防火止回阀的安装要求；不同楼层相邻排气道进气口距离不应小于 500mm；未接入排油烟设备的进气口应严密封堵，并满足管体耐火性能的要求。

7 绿化景观设计

7.1 住宅小区绿地设计应与全域公园城市建设相结合，在提质增容的同时，将住宅小区内、外绿化风格协调统一，健身步道有机连通、成网成环，并发掘、传承当地优秀传统文化，打造特色文化绿地空间。同时应考虑住宅小区的通风、采光、私密等功能要求。

7.2 住宅小区绿地中的园路地坪面积不宜大于总绿地面积的 15%，硬质景观小品面积不宜大于总绿地面积的 5%，绿化种植面积不宜小于总绿地面积的 70%。

7.3 住宅小区内的绿色植物种植面积占陆地总面积的比例不应低于 70%；供居民进入活动休憩的绿地面积应不小于绿地总面积的 30%。

7.4 居住区集中绿地应满足居民户外活动的需要，充分考虑功能性和文化性，合理布置具有一定文化标识的座椅、景亭、廊架、建筑小品等，并应配设不小于地上总建筑面积 6‰的室外体育健身活动场地（场地面积不少于 150 m²），配备球类场地及其

他健身游乐设施，设施材质、样式的安全性应满足相关技术规范要求，活动设施场地与居民楼需保持合理间距，防止影响一楼居民。

7.5 住宅小区组团绿地应注意夏季遮阴及冬季光照，宜选择高大的落叶乔木；场地与住宅建筑之间应种植多层次植物进行隔离，减少对周边环境的影响。

7.6 住宅小区内水体宜采用自然驳岸，宜栽植水生植物，且水生植物的种植面积不宜超过水体总面积的 30%。

7.7 林荫场地、休憩广场和运动场地周边及人行道两侧应选择冠大荫浓、主干通直、生长速度适中，不易发病虫害、无根蘖、无浆果及无滴脂污染的落叶乔木。夏季乔木庇荫面积宜大于场地面积的 50%。

7.8 住宅小区绿化设计应以乔木为绿化骨架，平均每 100m²绿地的乔木量不应少于 3 株，基于环境条件和使用功能，宜采用乔灌草相结合的复层绿化方式，提高绿地空间的生态价值。采用乔、灌、草结合的复层绿化时，乔木、灌木覆盖面积不宜小于绿化种植面积的 70%，非林下草坪、地被植物覆盖面积比例宜控制在 30%以下。

7.9 植物选择应因地制宜，宜选用观赏性强的乡土树种及绍兴市引种驯化后的适生植物，宜选择寿命较长、病虫害少、无针刺、无明显飞絮、无毒、无花粉污染、不易折、无异味、不易引起过敏等植物种类。

7.10 植物种植设计时，植物的位置布局、植物品种及规格等应满足住宅建筑通风、采光及日照的要求；应多种植庭荫树、色叶树、观果植物、芳香植物、保健植物、花灌木等；提倡多种植宿根花卉；应保持合理的乔灌草搭配比例、常绿树与落叶树的搭配比例，及速生树和慢生树的搭配比例，慢生树所占比例不宜少于树木总量的 40%。

8 市政设施设计

8.1 道路设计

8.1.1 住宅小区主要道路不应设置台阶，并至少应有两个车行出入口连接城市道路，其路面宽度不应小于 6.0m；次要道路不宜小于 4.0m，并能满足消防车、救护车、垃圾清运车等车辆的通行；其他道路的路面宽度不宜小于 2.5m。

8.1.2 住宅小区主要道路、次要道路纵坡宜小于 8%，横坡宜为 1.0%~2.0%，纵横坡不应同时无坡度；其他道路的纵坡宜小于 18%，超过 15%路面应做防滑处理。

8.1.3 各级道路路面选材应因地制宜，选取绿色环保型材料，满足耐久、防冻、防滑等要求。

8.2 无障碍设计

8.2.1 基地地坪坡度不大于 5%的住宅小区绿地均应满足无障碍要求；地坪坡度大于 5%的住宅小区应至少设置 1 个满足无障碍要求的居住绿地。

8.2.2 绿地的主要出入口应设提示盲道，并应设置为无障碍出入口；有3个以上出入口时，无障碍出入口不应少于2个；各类绿地的入口、通道的地面应平缓防滑；当地面有高差时，应设无障碍坡道。

8.2.3 绿地内的游步道应为无障碍通道，轮椅园路纵坡应不大于4%；轮椅专用道应不大于8%；绿地内的游步道及休憩设施不宜设置高于0.45m的台阶；必须设置时，应同时设置无障碍坡道并在休憩设施入口处设提示盲道；绿地内的休息座椅旁应按不小于10%的比例设置轮椅停留空间，轮椅停留空间尺寸应不小于1.30m×0.80m；绿地内的园林构筑物如亭、廊、榭、花架等，其通行净宽应不小于1.20m。

8.3 活动场地设计

住宅小区内应设计供不同年龄段居民健身锻炼、休憩散步、娱乐休闲的铺装场地，并满足以下要求：

8.3.1 老年人与儿童活动场地不宜布置在风速偏高、背阴和偏僻区域。

8.3.2 老年人活动场地与儿童活动场地宜结合在一起，老年人活动场地应平坦，儿童活动场地宜采用色彩鲜明的软性地面铺装，铺装材料应符合国家相关环保要求。

8.3.3 铺装场地宜采用透水、透气性铺装，铺装表面应平整耐磨，并应做防滑处理。

8.3.4 铺装场地的排水坡度应控制在0.3%-3%。

8.3.5 宜设置专用健身慢行道，健身慢行道面层宜采用弹性减振、防滑和环保的材料，并配置智能健身设施。