

九大亮点！“好房子”宁波标准发布

9月1日起施行

“好房子”国家标准——《住宅项目规范》(GB55038-2025)于2025年5月1日起施行,昨日,“好房子”宁波标准——新版《宁波市住宅项目设计实施细则》(以下简称《细则》)正式发布,自2025年9月1日起报送施工图审查的住宅项目,均应遵照此《细则》执行。

“《细则》以‘好房子’标准为引领,聚焦规划设计、工程质量、运行维护三大关键环节,其中设计是品质的基石。我们此次修订的最大亮点,是将技术标准与百姓生活紧密结合,用通俗易懂和可感知的语言让专业规范走进日常生活。”宁波市住建局相关负责人介绍,“《细则》围绕‘安全、舒适、绿色、智慧’四大维度,系统重构了技术体系,科学划分为完善类、提升类和改造类三大类别,精准覆盖住宅全生命周期,确保每一项规定都贴合民生需求,兼具专业深度与实践温度。”

《细则》适用于我市城镇新建和改造住宅项目的设计,不包括农村居住建筑项目。

《细则》编制中,按照“好房子”的四大核心维度,重构了章节体系,技术标准分类上,分为完善类、提升类和改造类。完善类技术标准,适用于各类住宅建筑,包括商品住宅、保障性住宅、安置类住宅等各类普通住宅和高品质住宅均须执行;高品质住宅应执行提升类技术标准;改造类技术标准,是针对既有住宅项目改造而提出的特定性规定。

据介绍,这份被称为“好房子设计说明书”的文件,用九大亮点描绘出“好房子”的新模样——从防高空坠物到全屋智能,每一条都和你我的居住体验息息相关。记者邀请全程参与《细则》编制的宁波市房屋建筑设计研究院住宅设计研究中心主任叶浩翔进行解读。

亮点一： 安全防护体系升级

安全作为“好房子”最为重要的核心要素,在高空坠落、消防安全、电气与设备安全等方面均要求进行升级。

例如在高空坠落防范上,要求在风险区域设置警示标志、监控系统,以及≥2.5米宽的缓冲区/隔离带;阳台临空处防护栏杆净高≥1.2米;空中绿化平台开敞面栏杆净高≥1.3米。

消防安全方面,要求地下室设备用房建筑面积≤500平方米/防火分区;提升类高层住宅耐火等级应为一类;地下室充电车18辆成组布置,减少单组火灾损失;地下室配建的供住户使用的储藏室不应和车库合用防火分区。

在电气与设备安全上,家居配电箱禁止装在卫生间、分户墙;电动自行车充电场所设电气火灾监控;电气线路穿越外墙保温层时用金属套管保护;燃气管道贴外墙,无遮挡,便于维修和更换。

亮点二： 居住舒适性提升

住宅层高上,要求住宅层高不小于3.0米或3.15米,随着层高的“长高”,可以让居住舒适不压抑;架空层高度要求不小于3.6米或4.2米。

《细则》明确住宅临街外窗用“三玻两腔”(玻璃厚度≥5毫米);分户墙选用20厘米混凝土或24厘米非轻质墙体材料,楼板厚度12厘米,排水立管要求不贴邻卧室、书房等,这些均为住宅开启“静音模式”。

同时,《细则》明确限制住宅总高度,提高住区品质;在靠近轨道、公交站点的围墙上设置人行便门,减少公共交通出行的步行距离;单元式住宅限制采用敞廊式布局,让住户风雨天回家有更好的体验;入户处设置悬挂装置,从细节处为居民提供方便。

此外,还要求室内污染物浓度需符合十项标准;电梯、门厅设空调;香樟等速生乔木不应影响底层“采光权”等。

亮点三： 防水防潮体系强化

《细则》通过屋面坡度加大、外墙混凝土翻边、地下室设防洪挡板等要求,强化住宅的防水防潮体系。

比如屋面坡度≥3%,加快雨水径流,底层外墙底部设≥25厘米高的钢筋混凝土翻边,防止雨水渗入墙角。

地下室顶板厚度不小于30厘

米,坡道出入口设15厘米防水反坡及60厘米防洪挡板等,均为地下室筑起防洪“小堤坝”。

亮点四： 全场景异味防控

针对住宅区域的“异味”防控,《细则》则是多管齐下。

例如,在厨房、卫生间干区不设地漏,减少卫生死角;地漏存水弯要增加补水措施,保证有不低于5厘米的高度,防止地漏干涸返臭。

商业餐饮油烟排放口,要求距建筑住宅主楼不少于20米(净化处理后不少于10米);生活垃圾收集点设封闭厨余容器,要求距住宅不少于3米。

化粪池要求距建筑物外墙不少于5米,底层地面与地下室顶板间用泡沫混凝土回填,避免空腔积水发臭。

亮点五： 配套服务精细化

公共服务上,小区入口设“甬爱驿站”,包含卫生间、外卖配送柜、充电设施等。

住宅底层商业网点预留燃气接入;设备平台室外机安装距相邻门窗≥3米,避免热污染与噪声干扰。

住宅小区实现人车分流,搬家、急救车辆,要能开到距离单元入口10米内;更新改造要求完善交通、消防、楼栋标识,楼层标识要与门牌统一安装。

亮点六： 全龄友好设施完善

适老化设计上,居家养老服务用房禁止设在地下室或四层以上,二层及以上设担架电梯;老年人活动场地100米内有直饮水和无障碍厕位。

托育场所设在三层及以下,冬至日照要求不少于3小时,防护栏杆净高不低于1.3米,1.3米以下墙面要做成圆角且容易清洁,防止孩子磕碰且好打理。

亮点七： 绿色低碳设计优化

建筑绿色低碳设计上,《细则》要求用水器具水效等级不低于2级;绿色建材使用比例大于40%;给水系统采用不锈钢或铜管,更为环保耐用;排水立管选用静音管材;地下车库设置能实现人车感应控制等功能的智能照明系统。

可再生能源上,《细则》要求光伏发电系统采用一体化设计,建设光伏发电系统智慧服务平台并接入市建

筑能耗监测平台,并推动外墙光伏的应用。

亮点八： 智慧科技赋能

针对“好房子”的“智慧”维度,《细则》要求打造智慧、舒适、安全、健康的全屋智能住宅,支持不同品牌和品类终端设备互联、数据互通、服务共享。

小区电梯电动自行车识别摄像机,实现对电动自行车的自动识别和阻挡,使电动自行车不能上楼,保障住户的生命财产安全;小区安装高空抛物专用摄像机,能快速定位高抛者;设置临湖防溺水视频监控设备等。

此外,还要求实现光纤入户,移动通信信号覆盖楼宇公共空间,包括电梯轿厢。

亮点九： 推动既有住宅存量更新

为了方便居民上下楼,《细则》明确既有住宅加装电梯的标准——四层及以上未设电梯住宅应加装电梯。电梯要求载重量≥320千克,轿厢门净宽≥0.8米,轮椅能轻松进出。

明确地下室储藏室增设独立防火分区,风雨连廊加宽至2.4米;车位开门范围0.3米内无障碍物。

对于既有住宅的改造,《细则》也明确了可变与不可变内容。

可变内容包括建筑附属设施及加固改造,如适老化需求的加装电梯、屋面平改坡、结构加固等;建筑功能与空间改造,如套内空间适老化改造、公共空间增设公共卫生间及架空层改成服务功能空间、小区环境改造等;节能与防水改造,如对既有住宅的外墙、门窗、屋面等围护结构进行节能改造,以及防水改造等。

既有住宅不可变内容,则强调不得随意改变结构体系的承重构件,未经许可不得改变结构用途和使用环境,不得进行违反消防强制性标准的改造。

●专家点评

《细则》以百姓可感知的语言体系,将“好房子”标准转化为具体技术指标,从电梯阻车到光伏一体化,每一项规定均直指居住痛点。

以国家《住宅项目规范》主编王清勤为组长的审查组一致表示:“这份《细则》填补了国内地级市住宅项目设计实施细则的空白,具有较高的创新性和示范性,对宁波市住宅项目建设具有重要的指导意义。”

记者 周科娜