

台州市住宅品质提升设计导则（征求意见稿）

起草说明

一、修订必要性

原《台州市住宅品质提升设计指南（试行）》于2021年11月1日由台州市住房和城乡建设局发布，实施以来，有效地提升了我市的住宅品质，省建设厅2023年2月24日特发函转发至各地市学习借鉴我市提升新建商品住房品质做法。随着城市化推进和经济社会发展，人民群众的“住房观”正在从“有房住”向“住好房”转变，为响应党中央、国务院及住建部“好房子”部署要求，深入贯彻落实省住房和城乡建设厅、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，进一步提升我市住宅品质，体现以人为本、可持续发展和“安全、舒适、绿色、智慧”的人性化住宅设计理念，推动促进我市住宅建设的高品质、高质量发展，迫切需要对原《台州市住宅品质提升设计指南（试行）》进行修订。

二、修订依据

（一）主要法律法规

1. 中华人民共和国建筑法；
2. 建设工程质量管理条例；
3. 建设工程勘察设计管理条例。

（二）主要技术依据

1. 《住宅项目规范》 GB55038-2025;
2. 《民用建筑通用规范》 GB55031-2022;
3. 《建筑环境通用规范》 GB55016-2021;
4. 《建筑防火通用规范》 GB55037-2022;
5. 《建筑与市政工程防水通用规范》 GB55030-2022;
6. 《住宅设计规范》 GB50096-2011;
7. 《浙江省住宅设计标准》 DB33/1006-2017;
8. 《住宅室内装饰装修设计规范》 JGJ367-2015;
9. 《住宅建筑室内装修污染控制技术标准》 JGJ/T436-2018;
10. 《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ298-2013
11. 《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》
DB33/1121-2016;
12. 《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》
DBJ33/T1021-2023;
13. 《浙江省住宅品质提升设计导则》。

三、主要修订内容

（一）调整了适用范围。适用于我市行政区域新建商品住宅，改建、扩建既有住宅及新建其他类型住宅可参照执行。

（二）新增基本规定章节。鼓励推动绿色建筑、绿色建材、BIM 技术等，顺应时代双碳发展要求。

（三）新增总体布局章节。鼓励推行人车分流、便民措施、无雨归家路线、邻里中心、垃圾分类、架空层空间利用等，提升

绿色人居环境。

（四）对设有地暖、户式中央空调系统或下沉式花池的住宅，层高标准作了进一步的提升，要求不应小于 3.15m，以满足公众对更高居住品质的需求；适当提高单元门、入户门、电梯层门、电梯桥箱的最小尺寸要求，增加主要通车道高度、停车位高度的要求，提升归家体验感。

（五）适当提高防坠落安全防护措施要求，限制外墙板材类薄抹灰系统，要求住宅及其配套设施用房的门窗均采用钢化玻璃，营造安全人居环境。

（六）增加对住宅底部商业室外空调机设置的要求以及对住宅底部餐饮用房的设置要求，增加相邻户门的距离要求，减少邻里纠纷矛盾，创建和谐人居环境。

（七）加强临街住宅建筑朝交通干线侧住户的隔声防噪要求，增加厨房、卫生间排风道的防火、防倒灌及均匀排气的要求，回应现实住宅噪声、串味等痛点问题。

（八）鉴于台州为台风频发地区，为确保住宅结构安全，结合浙江省科研项目成果应用，增加了对住宅结构抗风设计地面粗糙度类别的要求；对住宅剪力墙的钢筋直径、间距和最小配筋率作了适当提升，对住宅楼（屋）面板厚度和配筋也作了适当提升。

（九）增加生活水泵房不应设在住宅平面的正投影下方的要求以及对水管道井的最小尺寸要求；当首层设置住宅时，增加室内外排水管道、化粪池的设置要求，以减少对首层住户的不利影

响。

（十）鉴于规范对住户套内家居配电箱、智能化箱的安装位置无明确规定，易引起争议与投诉，对住户套内家居配电箱、智能化箱的安装位置作了明确的规定；对住宅固定车位应 100%建设充电桩接入条件未作调整。

（十一）考虑台州梅雨季节湿度较大，增加地下车库应设置或预留除湿装置的要求，减少地下车库结露、湿滑现象；增加首层大堂、电梯轿厢及电梯机房设置空调的要求以及暗卫生间应设防止回流的机械通风设施的要求。

（十二）新增智能化设计章节。针对电动自行车进电梯引发火灾问题，要求公共电梯应采用监控智能分析等措施，防止电动自行车进入；针对电动自行车集中充停区域火灾高发，要求电动自行车集中充停、充换区应设置具有热成像感温火灾探测功能的摄像机。

（十三）新增装修设计章节。明确单元大堂、电梯厅装修净高要求以及地面防滑要求，公共区域墙、柱等处的阳角宜圆角处理，适应儿童及老龄化社会要求。