

# 济南市住房和城乡建设局文件

济建发〔2023〕22号

## 济南市住房和城乡建设局 关于印发《济南市住宅品质提升指引 (试行)》的通知

各区县(功能区)住房城乡建设部门,各有关单位,各房地产开发企业、勘察设计公司、监理企业、施工企业:

为贯彻落实《山东省住房和城乡建设厅关于印发〈山东省高品质住宅开发建设指导意见〉的通知》要求,促进我市房地产业高质量发展,全面提升我市住宅品质,济南市住房和城乡建设局指导并组织有关专家研究编制了《济南市住宅品质提升指引(试行)》,现予以印发,请参照执行。

- 附件：1. 济南市住宅品质提升指引（试行）  
2. 山东省高品质住宅开发建设指导意见

济南市住房和城乡建设局

2023年7月12日



（此件公开发布）

---

济南市住房和城乡建设局办公室

2023年7月12日印发

---

# 济南市住宅品质提升指引 (试行)

2023年7月

# 前言

为贯彻落实济南市委、市政府关于提升我市住宅品质的指示要求，体现以人为本、可持续发展的住宅设计理念，促进我市住宅建设的高品质、高质量发展，济南市住房和城乡建设局指导并组织有关专家，经深入调查研究，认真总结多年来高品质住宅的市场需求、规划设计、建设运营的实践经验，参考相关省市先进标准，结合住宅发展趋势和济南市实际情况，并在广泛征求意见的基础上，制订本指引。

本指引的主要内容：1.总则；2.基本规定；3.工程质量；4.功能空间；5.室内环境；6.规划布局；7.配套设施；8.小区环境；9.服务管理。

本指引由市房地产业协会、同圆设计集团股份有限公司负责解释。

指导单位：济南市住房和城乡建设局

主编单位：济南市房地产业协会

同圆设计集团股份有限公司

参编单位：万科企业股份有限公司

中国金茂济南分公司

绿城建设管理集团有限公司

龙湖集团济南公司

华润置地华北大区济南片区公司

济南建工集团

济南中海地产有限公司

山东中建城市发展有限公司

诚信行物业管理集团

山东省产品质量检验研究院

本指引主要起草人员：李飞 李献良 王芸 王志祺 张泉 杨勇 杨秀 孙付杰 刘淑燕 王业中 李鹏 公伟涛 吉喆 李倩 李笑言 庞茂庆 李晨 李丽 张进 谷扬 王玉坤 王强 孟庆涛 李沛 张成龙 连小波 王淙 王子勇 谭芳 蔚鹏 付学凯 曹峻

本指引主要审核人员：解捷 王琪 李刚(房协) 魏伟 王春堂 周瑞雪 王津 李刚(同圆) 韩子磊 于静 徐承强 魏强

本指引主要审查人员：李奇会 孙莉 井坤 李荣 王卓然 王昭

# 目录

1	总则	1
2	基本规定	2
3	工程质量	3
3.1	控制项	3
3.2	提升项	3
I	建筑耐久	3
II	技术先进	4
4	功能空间	5
4.1	控制项	5
4.2	提升项	5
I	功能完善	5
II	配置升级	6
III	智能家居	7
IV	空间可变	7
5	室内环境	8
5.1	控制项	8
5.2	提升项	8
I	环境安静	8
II	空气清新	8
III	水质健康	9
IV	光照良好	9
III	热湿环境	10
6	规划布局	11
6.1	控制项	11
6.2	提升项	11
I	布局合理	11
II	交通便捷	11
7	配套设施	12
7.1	控制项	12
7.2	提升项	12
I	配套设施	12
II	智能小区	13
8	小区环境	14
8.1	控制项	14
8.2	提升项	14
I	场地环境	14
II	绿化丰富	14
III	建筑造型	15
9	服务管理	16

9.1 控制项.....	16
9.2 提升项.....	16
I 智慧运维.....	16
II 人文关怀.....	17





# 1 总则

1.0.1 为提升济南市住宅品质，促进房地产业高质量发展，根据济南市实际情况，以市场需求为导向，从住宅品质、小区规划和服务管理三个方面，制定本指引。

1.0.2 本指引适用于济南市辖区的新建住宅，改建、扩建的住宅可参照执行。

1.0.3 本指引遵循以人为本、适度超前、务实落地的原则，从规划、设计、建造、交付、运维全过程考虑，通过绿色化、健康化、智慧化、全龄化赋能，提出定性和定量要求，提升住宅品质。

1.0.4 济南市住宅建设除应符合本指引的规定外，尚应符合国家、行业及地方现行有关政策、法规和标准的规定。

## 2 基本规定

2.0.1 住宅在设计规定工作年限内，建筑结构、部品部件和设备设施应满足安全性、适用性和耐久性要求，鼓励采用健康、绿色的新型建材。

2.0.2 住宅应考虑建筑全寿命周期内居住者使用要求，选用有利于空间灵活分隔的结构体系，预留未来使用的弹性需求。

2.0.3 住宅应考虑人口老龄化趋势，满足老年人、残疾人等特殊群体的使用要求。

2.0.4 住宅应积极推广精装交付，提倡个性化、菜单化、装配化装修。

2.0.5 住宅应积极推广住区智慧化。

2.0.6 住宅应结合济南地域文化特色，采用适宜的建筑风貌，因地制宜传承地域建筑文化。

2.0.7 本指引分为以下七类指标：工程质量、功能空间、室内环境、规划布局、配套设施、小区环境、服务管理，每类指标包含控制项和提升项。控制项为住宅品质提升必须满足的基本要求，提升项供建设单位根据项目开发定位，综合考虑住宅建筑的功能类别、地域状况、运营模式和投资规模等因素，选择适宜的条款，进一步提升住宅品质。

## 3 工程质量

### 3.1 控制项

3.1.1 建筑出入口及平台、公共走廊、门厅、电梯厅、厨房、浴室、卫生间等地面应采取防滑措施，防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 B<sub>d</sub>、B<sub>w</sub> 级。

3.1.2 建筑室内外活动场所采用防滑地面，防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 A<sub>d</sub>、A<sub>w</sub> 级。

3.1.3 建筑坡道、楼梯踏步防滑等级应不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T331 规定的 A<sub>d</sub>、A<sub>w</sub> 级或按水平地面等级提高一级，并采用防滑条等防滑构造技术措施。

3.1.4 地下室基础采用平板式筏基时，筏板的厚度不应小于 400mm。

3.1.5 当建筑不设置地下室且室内回填土厚度大于 2.0m 时，首层地面应设结构梁板。

3.1.6 厨房排水立管及其出户管管径不应小于 DN100。

3.1.7 住宅套内插座配电回路的导线截面积不应小于 4mm<sup>2</sup>。

### 3.2 提升项

#### I 建筑耐久

3.2.1 建筑高度 33m 以上的住宅建筑应采用建筑保温与结构一体化技术。

3.2.2 建筑活动配件应选用长寿命产品，门窗反复启闭性能达到相应产品标准要求的 2 倍；遮阳产品机械耐久性达到相应产品标准要求的最高级；水嘴寿命达到相应产品标准要求的 1.2 倍；阀门寿命达到相应产品标准要求的 1.5 倍。

3.2.3 开合频繁的公共区域门窗应采用可调力度的闭门器或具有缓冲功能的延时闭门器。

3.2.4 室内装饰装修材料应选用耐酸洗不小于 5000 次的内墙涂料，有釉陶瓷地砖耐磨性不应低于 4 级，无釉耐磨坑体积不大于 127mm<sup>3</sup>。

## II 技术先进

3.2.5 6 层以上的住宅应采用装配式技术、工业化建造技术和模数协调技术。

3.2.6 住宅应推广应用太阳能、地热能、风能、空气能等多种低碳环保技术。

3.2.7 住宅应采用建筑信息模型（BIM）技术手段，实现项目在设计、施工和交付中全过程数字化应用和管理，落实数字版（BIM）商品住宅使用说明书和 BIM 竣工档案的要求。

3.2.8 住宅卫生间应采用同层排水技术，优先采用不降板或小降板同层排水方式。

## 4 功能空间

### 4.1 控制项

4.1.1 住宅层高不应小于 3.00m。

4.1.2 入户层为 4 层及以上的住宅建筑，每单元应至少设置 1 部可容纳担架的电梯，担架电梯轿厢尺寸不应小于 1.30m×2.10m（宽×深）。

4.1.3 住宅的空调室外机位应与建筑一体化设计，分体式空调室外机位净尺寸不应小于 1.20×0.60×0.90m（长×宽×高），集中式空调室外机位净尺寸不应小于 1.50×0.80×1.60m（长×宽×高）。空调百叶通透率不小于 70%。

4.1.4 住宅开敞阳台、外廊、室内回廊、中庭、内天井、上人屋面及楼梯等处的临空部位应设防护栏杆（栏板），有效净高不应小于 1.20m。

4.1.5 卫生间坐便器附近、洗手盆下方、厨房洗涤池下方应各预留至少一个电源插座或接线盒。

4.1.6 门窗洞口处应设置门窗垛，以保证门窗框的安装及装修。

4.1.7 地下车库内小型汽车车位宽度不应小于 2.50m。

4.1.8 车库内应设连贯的标识导引系统，停车区域应进行分色美化处理，地坪面层应采取固化措施。

### 4.2 提升项

#### I 功能完善

4.2.1 住宅地上、地下单元入口应设大堂，使用面积不应小于 15 m<sup>2</sup>（含走道）。地上单元门应采用不小于 1.8m×2.3m（宽×高）的金属框玻璃门。

4.2.2 车库通向地下门厅的通道、首层门厅通向电梯厅的通道净宽度不应小于 1.5m。

4.2.3 住宅套型入口应设置玄关，玄关空间应满足收纳功能，并应为摄像头、消毒设备等预留电源点位。玄关处应设照明一键控制开关。

## II 配置升级

4.2.4 住宅建筑轮廓应规整，建筑凹口的深度与开口宽度之比小于 1:2。

4.2.5 住宅地上公区室内走道净宽不应小于 1.30m，户门外应留有进深不小于 1.5m 的缓冲空间。住宅户门不应设置门槛。

4.2.6 住宅厨房使用面积不应小于 5.0 m<sup>2</sup>，操作台总长度不应小于 2.4m，台前操作空间深度不应小于 1.0m。

4.2.7 设置便器、洗浴器(浴缸或淋浴)、洗面器的卫生间使用面积不应小于 4.0 m<sup>2</sup>。当套型内仅设一个卫生间时，应采用干湿分离式布置形式。卫生间洗面器、便器前应留有不小于 700mm×600mm（宽×深）的空间。

4.2.8 应至少有一个卫生间便器的前端或左右一侧与墙之间的距离不小于 0.5m。厨房、卫生间、阳台门洞尺寸不应小于 0.85m×2.20m。

4.2.9 住宅应预留燃气热水器或电热水器安装条件。

4.2.10 设有 3 个及以上卫生间的住宅，局部热水供应系统采用共用热水器时，应设小循环泵机械循环。

4.2.11 12 层及以上的住宅，每单元应设 2 部电梯。电梯候梯厅和楼梯平台共用时，平台净深不应小于 2.10m。

4.2.12 高层住宅户内外开窗扇应采用平开内倒扇。

4.2.13 住宅外窗应采用节能型附框干法安装。外墙或窗口的保温层应完全覆盖附框和部分窗框，外门框、窗框或附框与墙体之间缝隙应采用高效保温材料填塞密实并做好密封防水处理。

4.2.14 全装修住宅厨房设施应包含橱柜、灶具和排油烟机，卫生间应包含盥洗柜、洁具和淋浴。

4.2.15 地下车库净高不应小于 2.4m，车库主通道宽度不应小于 6.0m。

4.2.16 车库地面宜标识人行区，并形成环线，人员密集区域应设人行横道线。



### III 智能家居

4.2.17 精装修住宅应配置智能家居系统。

4.2.18 智能家居系统应配置智能中控屏，主要功能应包含光纤到户（电话通信、宽带上网等）、有线电视、无线 WiFi、智能门锁、访客对讲、入侵报警、智能照明、智能窗帘、一键求助等，宜包含视频监控、家电监控、多媒体娱乐、环境检测、智能医护等。

4.2.19 智能家居系统应具备数据安全保护措施。

4.2.20 智能家居系统应支持本地操作和远程控制，且外部网络故障不应影响本地操作。

### IV 空间可变

4.2.21 住宅设计应从建筑全寿命周期考虑，提倡采用有利于空间灵活分隔的结构体系和墙体。

4.2.22 住宅应创造功能复合、利于家人交往的空间。

4.2.23 住宅套内给水、供暖、电气管线采用设备管线与主体结构分离技术，管线分离应用比例大于 50%，便于业主在不损伤住宅主体结构的前提下，进行线路改造或维修更换。

## 5 室内环境

### 5.1 控制项

- 5.1.1 卧室、起居室（厅）分户墙应采用不小于 200mm 厚混凝土墙体，分户墙上不宜设开关、插座等，当设置时应错位布置。
- 5.1.2 除厨房、卫生间外的住宅楼板厚度不应小于 120mm，并应设厚度不小于 5mm 的隔声垫，楼地面与墙面交界处应设同样隔声垫板将楼面与墙体隔开。
- 5.1.3 住宅户内排水管应采用低噪声管材或包覆隔声材料等隔声措施。
- 5.1.4 电梯井道与住宅户内除卧室外的其他房间（空间）相邻时，电梯井壁、电梯设备、电梯机房均应采取有效的隔声减振措施。
- 5.1.5 住宅户内应预留双向新风换气系统安装条件。

### 5.2 提升项

#### I 环境安静

- 5.2.1 临近交通干线的卧室、起居室(厅)外门窗的计权隔声量不应小于 35dB。
- 5.2.2 住宅户内排水立管及排水支管应采用高密度聚乙烯（HDPE）或聚丙烯等静音管材，管道连接优先采用电熔管箍连接方式。
- 5.2.3 设备主机安装在远离卧室的区域，进出风口处提升为消声软管；设备机组安装减震支吊架。
- 5.2.4 空调宜选取低噪声设备，室内机在出风口处增加消声软管等软连接措施，安装减震支吊架，外机基座增加橡胶减震垫。

#### II 空气清新

- 5.2.5 住宅地板、地毯、地坪材料、墙纸等产品中邻苯二甲酸二(2-乙基)己酯 (DEHP)、邻苯二甲酸二正丁酯 (DBP)、邻苯二甲酸丁基苄酯 (BBP)、邻苯二甲酸二异



壬酯 (DINP)、邻苯二甲酸二异癸酯 (DIDP)、邻苯二甲酸二正辛酯 (DNOP) 的含量不超过 0.01%。

5.2.6 住宅室内木器漆、涂料类产品的 VOCs 含量满足现行国家标准《木器涂料中有害物质限量》GB18581 和《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583 规定限值的 50%，涂料、腻子等满足现行行业标准《低挥发性有机化合物 (VOC) 水性内墙涂覆材料》JG/T481 规定的最高限值要求，防火涂料的 VOCs 限值低于 350g/L，聚氨脂类防水涂料 VOCs 限值低于 100g/L，室内使用木器漆产品中 40%采购成本以上为水性木器漆产品。

5.2.7 住宅主要功能房间内安装的具有特殊功能的多孔材料的甲醛释放率不高于 0.05mg/(m<sup>2</sup>·h)。

5.2.8 住宅应安装可调节的双向新风换气系统，新风系统宜具备除尘、降霾、热量回收功能。

5.2.9 电梯轿厢内应设置通风设施。

### III 水质健康

5.2.10 住宅应预留全屋净水系统安装空间，并预留其给排水条件。

5.2.11 户内给水管道应采用不锈钢管或铜管。

5.2.12 小区应设置水质在线监测系统，监测生活饮用水、直饮水、游泳池水、非传统水源的浊度、余氯、pH 值、电导率 (TDS) 等水质指标，监测结果能通过户内信息化系统或者小区主要出入口信息屏显示。

### IV 光照良好

5.2.13 小区室外标识夜间清晰可见，熄灯时段自动关闭装饰性照明。

5.2.14 走廊、楼梯间、电梯厅、停车库等公共区域照明根据人员活动及天然光水平，自动感应开关或调光。

5.2.15 卧室至卫生间的走道墙面应设感应式嵌装脚灯，卧室的顶灯、长过道的照明应采用双控开关两地控制。

5.2.16 车库应设置下沉庭院、采光井或导光管提升地下车库品质，打造绿色阳光车库。

5.2.17 车库车道处标准照明不小于 75lx，停车位不小于 50lx。

### III 热湿环境

5.2.18 冬季供暖室内计算温度不应低于 20℃。

5.2.19 住宅东西向外窗设置可调节的外遮阳措施。

## 6 规划布局

### 6.1 控制项

- 6.1.1 含车行入口的小区主要出入口前应设进深不小于 10m 的缓冲空间。
- 6.1.2 小区应人车分流，机动车就近进入地下车库，当设置地面机动车停车位时，应沿外围车行道路布置，不得与人行道路交叉。
- 6.1.3 小区应就近布置集中电动自行车停车棚，充电设施安装到位。
- 6.1.4 小区各单元入口均应为平坡入户，搬家及急救车辆应方便到达每个单元地上出入口。
- 6.1.5 小区应设置远离主要出入口的垃圾周转点，单元的地上地下出入口附近应设置垃圾收集点。

### 6.2 提升项

#### I 布局合理

- 6.2.1 小区主入口前区应设缓冲空间，占地面积不小于 200 m<sup>2</sup>，预留酒店式落客、访客车位、快递车位、搬家车位、急救车位、智能快递存放区域等。
- 6.2.2 高层住宅主要居室与相邻建筑窗户间直视距离不应小于 18m，多层住宅主要居室与相邻建筑窗户间直视距离不应小于 15m。

#### II 交通便捷

- 6.2.3 小区应完全人车分流，除沿街商业或小区配套用房设置适量地面停车位以外，小区内部不应设置地面停车位。
- 6.2.4 非机动车宜结合小区出入口分流，就近集中设置非机动车停车棚，不得进入小区主要景观区域。

## 7 配套设施

### 7.1 控制项

- 7.1.1 小区主入口处应设大堂，布置物业前台、会客区、公共卫生间等功能。
- 7.1.2 小区主要出入口、单元门厅或临近小区主要通道等位置附近设置智能信报箱（群）、快递柜，并预留电源。
- 7.1.3 小区应设置健身场地、老年人儿童活动场地，并配备相应活动设施。
- 7.1.4 小区应在出入口、地上地下单元大堂设置无接触门禁系统。
- 7.1.5 住宅电梯应设置智能监测设备，防止电动自行车进入。
- 7.1.6 在小区内业主出入口、主干道路、重要活动场所、楼座单元（包括室外及地下车库进入楼座单元处、一层及地下电梯大堂、电梯轿厢等）关键位置，设置全面高清数字视频监控，小区周界设置周界摄像机或电子围栏等防护设施。

### 7.2 提升项

#### I 配套设施

- 7.2.1 小区内应设置老年活动场地、儿童活动场地，并符合下列规定：
- 1 儿童游乐场不少于 3 件娱乐设施，6 人座椅；老年人活动场地不少于 6 人座椅；
  - 2 活动场地附近应设智慧灯杆，实现一键报警、远程监控等功能；
  - 3 场地约 100m 范围内应设有直饮水设施、公共卫生间。
- 7.2.2 小区应设置宽度不小于 1.25m，长度不少于用地红线周长 1/4 且不少于 100m 的健身步道，应采用环保型弹性减震材料并设有健身引导标识。
- 7.2.3 室外健身场地内健身设施的台数不小于建筑总人数的 1%，且种类不小于 4 种。

7.2.4 在满足规划条件及相关配置标准规定的前提下，应增设小区公益性服务设施，如小区食堂、小区图书馆、四点半学堂、老年活动站、小区健身房等。

7.2.5 小区应设置多种交往空间，用作公共活动使用，如首层架空层、风雨连廊、对内开放使用的下沉会所等。

7.2.6 容积率大于 1.5 的居住用地，建筑层数大于 4 层的住宅建筑底层应采用架空设计，架空层层高不小于 3.0m，架空层作为向居民开放的公共空间，比例不低于住宅建筑基底面积的 20%。

7.2.7 小区应配备宠物垃圾桶，单元地下宜设垃圾收集间。

## II 智能小区

7.2.8 小区应设置高空抛物监控和全景摄像头。

7.2.9 老年活动场地、儿童活动场应设置无死角监控。

## 8 小区环境

### 8.1 控制项

8.1.1 小区内植物应乔、灌、草多层次搭配，注重季相和色叶变化，常绿乔灌木数量占总量不应小于 30%，乔木设置数量平均不应小于 3 株/100 m<sup>2</sup>，乔木胸径不小于 15cm 的占比不小于 20%。

8.1.2 小区出地面风井、管井、设备设施等应采取美化处理措施，室外检查井不应设置在主要人行、车行通道上。

8.1.3 小区内应设连贯的标识系统。住宅单元出入口处应设置标识牌，标识楼号和单元号，夜间清晰可见。

### 8.2 提升项

#### I 场地环境

8.2.1 应对交通干道的噪声，采取设置声屏障或利用景观绿化带等降噪措施，优化场地声环境。

8.2.2 应采取措施降低场地热岛强度：

1 设置乔木、构筑物、底层架空等遮阴措施，场地内户外活动区域有效遮阴面积大于 20%；

2 超过 70%的道路路面、建筑外墙及屋顶采用太阳辐射反射系数不低于 0.4 的材料。

#### II 绿化丰富

8.2.3 小区应设置屋顶绿化或其他形式的垂直绿化，打造立体花园小区，小区内乔、灌木垂直投影面积占小区所有植被的垂直投影面积比例不小于 70%。

8.2.4 住宅儿童活动区绿化空间要视线通透，有充足夜间照明和监控，保障儿童活

动区域安全。

### III 建筑造型

8.2.5 建筑立面风格应体现当地文化历史特点并与周边环境相协调。

8.2.6 建筑外墙主要材料鼓励采用石材、陶板、金属板等高品质材料，鼓励绿色节能型新材料、新技术的运用。



## 9 服务管理

### 9.1 控制项

9.1.1 小区交付后，物业服务标准不得低于《物业服务合同》约定的物业服务等级标准。

9.1.2 小区交付后，物业服务团队项目经理应向社区（未组建社区的向街道）报道，每两个月召开一次物业恳谈会。

9.1.3 小区交付后，应在小区显著位置设置全市统一的《济南市物业管理监管职责及投诉受理电话公示牌》、《济南市物业服务信息公示栏》和《济南市业主委员会/临时物业管理委员会/环境和物业管理委员会信息公示栏》。

9.1.4 小区交付后，建设单位应当在物业管理区域内设立专门的房屋售后服务中心，公示维保单位的名称、维保联系人和维保电话，用于处理建设遗留问题和接受业主报修，按照国家和省、市有关规定承担物业的保修责任。

9.1.5 小区交付后，小区消防控制室、安防监控室、智能控制室、生活（消防）水泵房、通风机房、电梯机房等重要设备用房应规范运行，每季度至少向小区居民开放一次，接受监督。

### 9.2 提升项

#### I 智慧运维

9.2.1 物业应搭建集人行管理、车行管理、资产档案、设备运维于一体的智慧小区服务平台，与济南市智慧物业管理平台互联互通；为业主提供手机端服务，实现管家服务（热线互动、在线报修、在线投诉）、智慧通行（业主人行、业主车行、访客邀约、访客预约）、生活缴费（移动支付、账单查询）和小区公告等服务，给业主提供便捷服务体验。



9.2.2 在小区设立多种综合信息通知方式，如在显著位置设置显示屏、手机推送、业主群公告等，内容包括室外空气质量、温度、湿度、风级、环境噪声等级及气象灾害预警的信息。

9.2.3 引入智能快递、自助洗车装置、电动车充电桩、无人售货机、无人超市等不少于两种智能自助生活设施。

## II 人文关怀

9.2.4 将绿色低碳生活内容纳入物业管理公约，引导公众的绿色低碳生活方式和消费习惯。

9.2.5 社区定期组织对居住区污染物、噪声、有害气体、污水等进行检测，并对业主及物业使用人公示。

9.2.6 社区设置用于静思、宣泄或心理咨询等作用的心理调节设施，定期为残疾人、空巢老人等弱势群体送温暖。

9.2.7 社区每年至少举办 2 次科学知识讲座和活动，每年至少开展一次消防演习并宣传消防知识。

9.2.8 社区为常住老年人建立居住区内老年人综合档案。开展针对老年人群的、有意义、健康向上的社区文化活动不少于每年 1 次。

