

# 房地产法律资讯

2022年3月刊 总第2期

## 目录

### **【新规速递】** ----- 2

深圳市市场监督管理局关于印发房地产广告合规指引等四个合规指引的通知-----3

国资委：做好服务业小微企业和个体工商户房租减免工作-----15

### **【行业动态】** ----- 19

住房和城乡建设部办公厅关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知20

### **【本委简介】** ----- 56

深圳市律师协会第十一届房地产法律专业委员会简介-----57

第十一届深圳市律师协会房地产法律专业委员会 汇编

2022年4月18日

# 新 规 速 递

# 深圳市市场监督管理局关于印发房地产广告 合规指引等四个合规指引的通知

发文机关： 深圳市市场监督管理局

发布日期： 2022.03.04

生效日期： 2022.03.04

时效性： 现行有效

近日，深圳市市场监管局发布了《房地产广告合规指引》、《教育培训广告合规指引》、《深圳市医疗广告合规指引》（下称“医疗广告合规指引”）、《药品、医疗器械、保健食品、特殊医学用途配方食品广告合规指引》四个合规指引。



# 《深圳市市场监督管理局关于印发房地产广告合规指引等四个合规指引的通知》

各有关单位、个人：

为规范商业广告活动，坚持正确广告宣传导向，提升广告合规意识，根据《中华人民共和国广告法》等法律法规规定，深圳市市场监督管理局聚焦人民群众急难愁盼的房地产、教育培训、医疗、三品一械(药品、医疗器械、保健食品、特殊医学用途配方食品)等重点民生领域的广告问题，组织研究制定了《房地产广告合规指引》《教育培训广告合规指引》《深圳市医疗广告合规指引》《药品、医疗器械、保健食品、特殊医学用途配方食品广告合规指引》(详见附件1-4)，现予以发布。

接下来，深圳市市场监督管理局将委托深圳市广告协会等行业协会组织开展推广培训，并加强宣传推广。请各有关单位及广告主、广告经营者、广告发布者、广告代言人组织开展学习培训，推进广告合规指引的落实，健全广告发布审查机制，维护消费者合法权益，服务深圳经济社会高质量发展、服务粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区建设。联系人：吴先生，联系电话：83070332。

特此通知。

深圳市市场监督管理局

2022年3月4日

附件：1. 房地产广告合规指引

附件：2. 教育培训广告合规指引

附件：3. 医疗广告合规指引

附件：4. 药品、医疗器械、保健食品、特殊医学用途配方食品广告合规指引

## 房地产广告合规指引

为规范房地产广告活动，依照《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房销售办法》《深圳市房地产市场监管办法》等法律、法规、规章以及有关政策要求，制定本合规指引。本合规指引为行业指导性意见，不具有强制性，请参照执行。随着法律法规和监管政策的变化，合规指引将定期评估和动态调整。

### 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展理念，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加强对房地产广告的规范和指导，维护房地产市场良好秩序，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### 二、适用范围

本指引适用于在深圳市行政区域内，房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构发布的房地产项目预售、预租、出售、出租、项目转让以及其他房地产项目介绍等商业广告。

居民私人及非经营性售房、租房、换房广告不适用本指引。

### 三、合规提示

1. 提高政治站位，坚持正确的广告导向。以健康的形式表达广告内容，符合社会主义精神文明建设和弘扬中华优秀传统文化的要求。

2. 恪守法律底线和道德底线。加强自律，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，依法开展房地产经营活动。

3. 房地产广告应当真实、合法。广告主应当对广告内容的真实性负责。

广告主、广告经营者、广告发布者从事广告活动，应当遵守法律、法规，诚实信用，公平竞争。

4. 健全广告合规管理制度，及时清理撤除不合规广告。全市各新闻机构、新媒体、公共场所管理者、网络平台、广告经营发布单位、房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构应当按照国家有关规定，加强广告合规管理，建立、健全广告审核制度，完善审核流程，严格审核标准，避免广告风险。对已发布的房地产广告进行全面清理，及时发现撤除不合规房地产广告。

5. 广告主须身份真实、经营资质齐全，宣传内容应当与行政许可的内容相符合。营业执照、房地产开发企业资质证书、土地使用权证明、工程竣工验收合格证明、预售、销售许可证证明、产权证明、业主委托证明等。

6. 慎用广告代言人，坚决抵制违法失德人员。在选用代言人时要做好背景调查和风险防控，不能唯流量名气，要把政

治素养、道德品行、艺术水准、社会评价作为选用广告代言人标准，立足正确政治立场，捍卫法律底线。

7. 房地产广告应当以国家通用语言文字普通话和规范汉字为基本的用语用字。不得使用繁体字、异体字，如“傢俬行”“藥房”；不得使用错别字或者篡改成语，如“默默无蚊”“百衣百顺”；不得单独使用外国语言文字。

8. 房地产广告用语应当理性客观，严禁烘托、渲染紧张氛围，故意造成房地产市场紧张情绪。如含有“政策利好”、“新政”等描述。

9. 房地产广告应当具有可识别性。通过大众传播媒介发布的房地产广告应当显著标明“广告”，能够使消费者辨明其为广告。

10. 房地产广告中使用数据、统计资料、调查结果、文摘、引用语等引证内容的，应当真实、准确，并表明出处。引证内容有适用范围和有效期限的，应当明确表示。

11. 房地产广告中使用他人名义或者形象的，应当事先取得其书面同意；使用无民事行为能力人、限制民事行为能力人的名义或者形象的，应当事先取得其监护人的书面同意。

12. 房源信息应当真实有效。包括房屋名称、地址、楼层、朝向、建成时间、土地使用年限、房屋面积、预售许可证等信息。新房应当有销售/预售许可证，二手房应当有房产证（产权证明）和业主委托书；不得宣传销售国家、广东省和深圳市禁止交易的房产类型，包括但不限于小产权房、安居房、军产

房等。

13. 房地产预售、销售广告，应当载明以下事项：开发企业名称；中介服务机构代理销售的，载明该机构名称；预售或者销售许可证书号。广告中仅介绍房地产项目名称的，可以不必载明上述事项。

14. 房源面积应当标明为建筑面积或套内面积。不得使用诸如“120平方米高拓房”“6平方米精装极小户”等容易引起误导的模糊用语。

15. 房地产广告中涉及购房资格、首付比例、利率等房地产调控政策的，应当与本市最新政策一致。

16. 房地产广告中涉及贷款服务的，应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期，符合本市最新政策。

17. 房地产广告中涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定；涉及尚未实现的物业管理内容，应当在广告中注明“规划中”等说明文字。

18. 房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明“规划中”“建设中”等说明文字。

19. 房地产广告涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确。使用建筑设计、室内设计等效果图或者模型照片的，应当在广告中注明“效果图”等说明文字。

20. 房地产广告涉及抽奖式有奖销售的，最高奖金额不得超过5万元。

21. 房地产广告中涉及所有权或者使用权的，所有或者使用的基本单位应当是有实际意义的完整的生产、生活空间。比如，不得宣传“1万元即可买到一个洗手间”。

22. 房地产广告中对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限。二手房挂牌价格应当以深圳市住建部门发布的二手房成交参考价为准，不得高于二手房成交参考价。

房地产广告中涉及房地产价格评估的，应当表明评估单位、估价师和评估时间。

23. 房地产广告中的项目位置示意图，应当准确、清楚，比例恰当。不得为了突显位置优势，在示意图中缩短与周边交通、商业、文化教育设施及其他市政设施的距离。

24. 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，应当在商品房买卖合同中列明。

商品房的销售广告和宣传资料在符合以下三个条件时，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任：

(1) 对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施做出了说明和允诺；

(2) 该说明和允诺是具体明确的；

(3) 该说明和允诺对商品房买卖合同的订立以及房屋价格有重大影响。

#### 四、负面清单

1. 房地产广告不得借重大国事和政治活动等名义从事商业营销宣传，恪守十个严禁。严禁使用或者变相使用中国共产党党旗党徽、党和政府重大庆祝活动标志标识、庆祝活动宣传报道、领导人讲话等；严禁使用或者变相使用国旗、国歌、国徽，军旗、军歌、军徽以及使用或者变相使用国家机关、国家机关工作人员名义或者形象；严禁宣扬恐怖主义、民族分裂主义，含有民族歧视、种族歧视、宗教歧视、性别歧视、地域歧视、职业歧视等内容；严禁含有宣扬宗教极端思想内容；严禁含有淫秽、暴力、赌博、迷信等内容；严禁含有通过恶搞经典、歪曲历史制造噱头、吸引眼球，挑战公序良俗、伤害中国人民和中华民族感情的内容；严禁含有各类色情、“软色情”内容；严禁含有煽动过度消费、宣扬奢侈浪费等违背勤俭节约传统美德的内容；严禁借党史学习教育之名进行商业炒作；严禁侵害未成年人的合法权益。

2. 下列房地产，不得发布房地产广告：

（1）以出让方式取得土地使用权的，不符合法定转让条件的；

（2）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（3）依法收回土地使用权的；

（4）在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的；

- (5) 在未经国家征用的集体所有的土地上建设的（如村委集资房、统建楼等小产权房）；
- (6) 预售房地产，但未取得该项目预售许可证的；
- (7) 违反国家有关规定建设的；
- (8) 不符合工程质量标准，经验收不合格的；
- (9) 共有房地产，未经其他共有人书面同意的；
- (10) 权属有争议的；
- (11) 未依法登记领取权属证书的；
- (12) 尚未解除商品房买卖合同的；
- (13) 法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

3. 房地产广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者。如宣称“中国空前，深圳绝版”、“5.1米极致层高，买一层送一层”、“主推户型2小时劲销90%，几近售罄”、“140-165 m<sup>2</sup>山湖大邸 仅余十席”等。）

4. 房地产广告中不得出现违反“房住不炒”政策的内容，不得以捏造或散布涨价信息、政策变化以及雇佣人员制造抢房假象等方式恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序。

5. 房地产广告不得使用“国家级”“最高级”“最佳”“顶级”“极品”和“第一品牌”等用语。使用“独家”“独创”“全国领先”“遥遥领先”“领导品牌”等用语时，应当提供相应证明材料，对无法量化、难以自证的用语，应当谨慎使用，否则，存在发布虚假广告的风险。如某教育机构发布“是中国领先的教育招生网站”广告，被市场监管部门按发布虚假广告

行政处罚。如某二手车网站使用“创办一年，成交量就遥遥领先”，被市场监管部门按发布虚假广告重罚 1250 万元。

6. 房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺，不得宣传“学位房”“学区房”，将住房与学位挂钩。如宣称“深中片区学位房”“带某某学校学位”“尽享公立学校”“项目自带一站式教育资源”等。

7. 房地产广告不得混淆房屋土地使用性质或房屋用途。不得使用“商住两用”等宣传用语误导消费者将非居住用地误以为为居住用地；不得将实际用途为“办公”“商铺”等商业办公性质的房地产宣传为“住宅”“公寓”“酒店式公寓”等；不得使用“定居”“安家”等词语，或者起居室、卧室、厨房等装修效果图，使消费者误认为是住宅。

8. 不得以欺骗方式诱使用户点击广告内容，如编造“最新通知”“新政”等。

9. 房地产广告不得含有升值或者投资回报的承诺，如宣称“20 年品牌 实力保障财富升值”“多重钱景保障”“买到即赚到”“年回报率高达 14.2%”“开盘必爆抢 热销必升值”“现在买传奇，一年净赚百万”等。

10. 房地产广告不得含有以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置，如宣称“半小时内即达香港西九龙”“距前海、科技园 10 分钟；30 分钟内抵达高铁站、机场”“五首歌时间 速达前海中心”“5 分钟直达南头关”等。

11. 房地产广告不得含有违反国家有关价格管理的规定，如虚标原价等。

12. 房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容，对项目情况进行的说明、渲染，不得有悖社会良好风尚。

13. 房地产广告中不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果。

14. 房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容。不得含有“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的房地产金融活动。

15. 房地产广告中不得宣传下列销售内容：

(1) 返本销售或者变相返本销售的内容。

(2) 采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的内容。

(3) 分割拆零销售商品住宅的内容。

16. 房地产广告不得含有擅自改变房屋单元空间分割及“买一层享两层”“买一层送一层”“两房变三房”等明示或者暗示内容。

17. 房地产中介机构及人员不得在门店、网站等不同渠道发布虚假房源信息，造谣、传谣以及炒作学区房、炒作不实信息等误导消费者或市场预期。

# 国资委：做好服务业小微企业和个体工商户房租减免工作

发文机关： 国务院国有资产监督管理委员会

发布日期： 2022.03.23

生效日期： 2022.03.23

文号： 国资厅财评〔2022〕29号

近日，国资委发布《关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》。

《通知》明确，各中央企业要按照271号文件要求，对2022年被列为疫情中高风险地区所在县级行政区域（参照国家行政区划标准）内承租中央企业房屋的服务业小微企业和个体工商户减免当年6个月租金（四季度被列为疫情中高风险地区的，要通过当年退租或下年减免等方式足额减免6个月租金），其他地区减免3个月租金。



The screenshot shows the official website of the State-owned Assets Supervision and Administration Commission (SASAC). The page title is "关于做好2022年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知" (Notice on Improving the Work of Rent Reduction for Service SMEs and Individual Households in 2022). The notice is issued by the SASAC Office (国务院国有资产监督管理委员会办公厅) and is numbered 国资厅财评〔2022〕29号. The content of the notice is partially visible, starting with "各中央企业：" (To all central enterprises:). The notice aims to implement the 164th meeting of the State Council's Working Committee on Reform and Opening-up, and the 271st meeting of the Working Committee on Reform and Opening-up, to help service SMEs and individual households affected by the COVID-19 pandemic. The notice is dated 2022-03-28 and is sourced from the SASAC Office.

# 《关于做好 2022 年服务业小微企业和个体工商户房租减免工作的通知》

国资厅财评〔2022〕29 号

各中央企业：

为贯彻国务院第 164 次常务会议精神，落实发展改革委等 14 部门《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金〔2022〕271 号，以下简称 271 号文件）要求，推动中央企业抓紧抓实抓好 2022 年房租减免工作，切实帮助服务业领域困难行业恢复发展、渡过难关，现将有关事项通知如下：

## 一、提高站位，积极发挥带头表率作用

服务业是国民经济的重要组成部分，服务业小微企业和个体工商户在繁荣市场、促进就业、维护稳定方面发挥着重要作用。近期，受疫情冲击等不利因素影响，服务业小微企业和个体工商户经营困难，面临严峻的生存危机。各中央企业要从稳定市场主体、做好“六稳”工作、落实“六保”任务的高度出发，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极落实房租减免政策要求，切实减轻服务业小微企业和个体工商户的经营负担，关键时刻彰显央企担当。

## 二、细化措施，切实将减免政策落到实处

各中央企业要按照 271 号文件要求，对 2022 年被列为疫情中高风险地区所在县级行政区域（参照国家行政区划标准）内承租中央企业房屋的服务业小微企业和个体工商户减免当年 6 个月租金（四季度被列为疫情中高风险地区的，要通过当年退租或下年减免等方式足额减免 6 个月租金），其他地区减免 3 个月租金。各中央企业要抓紧研究确定房租减免政策的具体实施细则并抓好落实，尽快提升市场主体获得感。普遍减免 3 个月租金工作要力争在上半年实际完成主体工作，补充减免 3 个月租金工作要在列为中高风险地区后 2 个月内完成。对于转租、分租中央企业房屋的，要持续加大工作力度，推动减租政策有效传导至实际承租人。对于所属股权多元化子企业，要积极沟通协调，争取中小股东理解支持，在规范履行内部决策程序后对租金予以减免。对于所属子企业因落实减租政策导致资金困难的，上级企业或集团公司应给予资金支持。关于服务业行业分类标准，可参考国家统计局《国民经济行业分类》（原则上第三产业都可以视为服务业），优先减免 271 号文件所涉及行业。关于小微企业界定范围，可参考《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）或市场监管总局网站的“小微企业名录查询”模块。

## 三、规范操作，健全完善监督检查方式

各中央企业要切实承担主体责任，制定减租实施方案，严

格审批流程，做到高效便利、规范有序，不符合条件的租户不得减免，杜绝随意减免。深入开展督促检查，发现问题及时整改，对减租政策落实不到位、违规操作造成国有资产流失的企业和有关负责人进行严肃追责。完善减租问题受理机制，依法合规妥善处理问题诉求。国资委将加大督促指导力度，逐条核查有关方面反映的各项问题线索。中央企业因落实减免房租政策，对当期经营业绩造成影响的，国资委将在考核中予以剔除。

请各中央企业梳理统计 2022 年集团内各级子企业自有经营用房（包括写字楼、商铺〈摊位〉、仓库和厂房等）减免服务业小微企业和个体工商户租金情况，于每月 5 日前填写统计表（详见附件）并报送国资委（财务监管与运行评价局）。

国资委办公厅

2022 年 3 月 23 日

# 行业动态

# 住房和城乡建设部办公厅关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知

索引号：000013338/2022-00113

发文单位：住房和城乡建设部办公厅

征求日期：2022-03-14 至 2022-03-28

时效性：草案/征求意见稿

近日，住建部已起草完成《住宅项目规范》，在前期多次征求意见基础上修改完善并经专家审查通过，现再次向社会公开征求意见至2022年3月28日。

《规范》拟规定，在既有建筑外增加任何设施不应使相邻住宅日照标准降低；对于既有住宅建筑加装电梯，在按相关规定进行充分协商符合条件的情况下，应允许适当降低相邻住宅日照标准。

中华人民共和国住房和城乡建设部  
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China  
www.mohurd.gov.cn

请输入搜索的内容

首页 机构 新闻 公开 服务 互动 专题

首页 > 公开 > 法定主动公开内容 > 征求意见

索引号: 000013338/2022-00113	主题词: 标准定额
发文单位: 住房和城乡建设部办公厅	发文日期: 2022-03-14
文件名称: 住房和城乡建设部办公厅关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知	截止日期: 2022-03-28
文号:	关键词:

### 住房和城乡建设部办公厅关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知

选择字体: [大·中·小] 发布时间: 2022-03-15 16:46:46 分享:

根据我部工程建设标准编制工作计划，《住宅项目规范》已起草完成，在前期多次征求意见基础上修改完善并经专家审查通过。现再次向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1.电子邮箱：bz\_mohurd@163.com.

# 《住房和城乡建设部办公厅关于《住宅项目规范》公开征求意见的通知》

根据我部工程建设标准编制工作计划，《住宅项目规范》已起草完成，在前期多次征求意见基础上修改完善并经专家审查通过。现再次向社会公开征求意见。有关单位和公众可通过以下途径和方式提出反馈意见：

1. 电子邮箱：bz\_mohurd@163.com。

2. 通信地址：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部标准定额司；邮编 100835。

意见反馈截止时间为2022年3月28日。

住房和城乡建设部办公厅

2022年3月14日

附件：《住宅项目规范》（征求意见稿）

UDC

中华人民共和国国家标准



P

GB 55XXX - 2022

---

# 住宅项目规范

Project Code for Residential Building

(征求意见稿)

2022 - XX - XX 发布

202X - XX - 01

---

实施

中华人民共和国住房和城乡建设部  
国家市场监督管理总局

联合发布

# 前 言

为适应国际技术法规与技术标准通行规则，2016年以来，住房和城乡建设部陆续印发《深化工程建设标准化工作改革的意见》等文件，提出政府制定强制性标准、社会团体制定自愿采用性标准的长远目标，明确了逐步用全文强制性工程建设规范取代现行标准中分散的强制性条文的改革任务，逐步形成由法律、行政法规、部门规章中的技术性规定与全文强制性工程建设规范构成的“技术法规”体系。

**关于规范种类。**强制性工程建设规范体系覆盖工程建设领域各类建设工程项目，分为工程项目类规范（简称项目规范）和通用技术类规范（简称通用规范）两种类型。项目规范以建设工程项目整体为对象，以项目的规模、布局、功能、性能和关键技术措施等五大要素为主要内容。通用规范以实现建设工程项目功能性能要求的各专业通用技术为对象，以勘察、设计、施工、维修、养护等通用技术要求为主要内容。在全文强制性工程建设规范体系中，项目规范为主干，通用规范是对各类项目共性的、通用的专业性关键技术措施的规定。

**关于五大要素指标。**强制性工程建设规范中各项要素是保障城乡基础设施建设体系化和效率提升的基本规定，是支撑城乡建设高质量发展的基本要求。项目的规模要求主要规定了建设工程项目应具备完整的生产或服务能力，应与经济社会发展水平相适

应。项目的布局要求主要规定了产业布局、建设工程项目选址、总体设计、总平面布置以及与规模相协调的统筹性技术要求，应考虑供给能力合理分布，提高相关设施建设的整体水平。项目的功能要求主要规定项目构成和用途，明确项目的基本组成单元，是项目发挥预期作用的保障。项目的性能要求主要规定建设工程项目建设水平或技术水平的高低程度，体现建设工程项目的适用性，明确项目质量、安全、节能、环保、宜居环境和可持续发展等方面应达到的基本水平。关键技术措施是实现建设项目功能、性能要求的基本技术规定，是落实城乡建设安全、绿色、韧性、智慧、宜居、公平、有效率等发展目标的基本保障。

**关于规范实施。**强制性工程建设规范具有强制约束力，是保障人民生命财产安全、人身健康、工程安全、生态环境安全、公众权益和公众利益，以及促进能源资源节约利用、满足经济社会管理等方面的控制性底线要求，工程建设项目的勘察、设计、施工、验收、维修、养护、拆除等建设活动全过程中必须严格执行，其中，对于既有建筑改造项目（指不改变现有使用功能），当条件不具备、执行现行规范确有困难时，应不低于原建造时的标准。与强制性工程建设规范配套的推荐性工程建设标准是经过实践检验的、保障达到强制性规范要求的成熟技术措施，一般情况下也应当执行。在满足强制性工程建设规范规定的项目功能、性能要求和关键技术措施的前提下，可合理选用相关团体标准、企业标准，使项目功能、性能更加优化或达到更高水平。推荐性工程

建设标准、团体标准、企业标准要与强制性工程建设规范协调配套，各项技术要求不得低于强制性工程建设规范的相关技术水平。

强制性工程建设规范实施后，现行相关工程建设国家标准、行业标准中的强制性条文同时废止。现行工程建设地方标准中的强制性条文应及时修订，且不得低于强制性工程建设规范的规定。现行工程建设标准（包括强制性标准和推荐性标准）中有关规定与强制性工程建设规范的规定不一致的，以强制性工程建设规范的规定为准。

## 1 总则

1.0.1 为促进住宅建设高质量发展，保障居民的基本住房条件和居住环境，制定本规范。

1.0.2 城镇住宅项目建设、使用和维护必须执行本规范。本规范不适用于农村住宅项目。

1.0.3 住宅项目建设应以适用、经济、绿色、美观为目标，并应遵循下列原则：

- 1 安全耐久，经济合理；
- 2 以人为本，健康宜居；
- 3 节约资源，保护环境；
- 4 因地制宜，文化传承。

1.0.4 工程建设所采用的技术方法和措施是否符合本规范要求，由相关责任主体判定。其中，创新性的技术方法和措施，应进行论证并符合本规范中有关性能的要求。

## 2 基本规定

### 2.1 规模与布局

2.1.1 住宅项目建设规模应根据所在地经济社会发展水平、市场需求和配套条件等，经调查研究、科学预测后合理确定。

2.1.2 住宅项目应包括1栋或多栋住宅建筑。住宅项目较大时，应以城镇道路划分形成若干居住街坊。

2.1.3 住宅项目应以满足居住需求为目的，合理布局住宅建筑、工程设施及管线、场地和配套设施，并应符合下列规定：

1 住宅建筑应由一个或多个供家庭使用的独立居住空间组成。

2 工程设施及管线应包括给水排水系统及设备、供电系统及设备、通信和有线广播电视等智能化系统及设备、消防设施设备等；采暖地区尚应有供暖系统及设备；有燃气供应的地区尚应有燃气供应系统及设备。

3 场地应包括道路、绿地、非机动车停车场所等基本用地空间。

4 配套设施应包括公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站设施及社区服务设施、便民服务设施等。

2.1.4 住宅建筑应根据所在地区气候、地质及地形地貌等自然条件，因地制宜、合理布局。

## 2.2 建设要求

- 2.2.1 住宅项目不应在有滑坡、泥石流、山洪、地震断裂带等自然灾害威胁的地段选址建设，且与危险化学品、易燃易爆品及电磁辐射等危险源的距离必须符合有关安全规定。
- 2.2.2 住宅项目建设应合理、有效地利用土地和空间。
- 2.2.3 住宅项目应满足无障碍使用要求。
- 2.2.4 住宅项目中的建筑小品、围墙等附属设施应采取防坍塌、防坠落等安全措施。
- 2.2.5 住宅建筑应按套型设计，每套住宅应有卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间。
- 2.2.6 在规定设计工作年限内，住宅建筑结构、部品和设备设施应满足安全性、适用性和耐久性要求。
- 2.2.7 住宅建筑的设计工作年限应符合表 2.2.7 的规定。

表 2.2.7 住宅建筑的设计工作年限

类别		设计工作年限（年）
建筑结构		不应低于 50 年
防水	屋面工程	不应低于 20 年
	室内工程	不应低于 25 年
	地下工程	不应低于建筑设计工作年限
外窗		不应低于 20 年
外保温系统		不应低于 25 年

- 2.2.8 住宅建筑应满足居住所需的通风、日照、采光、隔声、防水、防潮、保温、隔热等性能要求。
- 2.2.9 住宅建筑及其设备应能有效利用能源和水资源。

**2.2.10** 住宅建筑外窗、外墙装饰、外墙外保温系统及其他附属设施等不应发生脱落、坠落。

**2.2.11** 住宅建筑应提供保证人员安全疏散的设施与条件。

**2.2.12** 住宅建筑应具有防止火灾蔓延的措施，并应在火灾时维持结构的稳定性。

**2.2.13** 住宅建筑应具备与建筑高度相适应的灭火救援条件。

**2.2.14** 住宅建筑严禁与经营、存放或使用火灾危险性为甲、乙类物品的商店、作坊或储藏间等组合建造。

**2.2.15** 装配式住宅建筑的结构构件和部件部品应符合通用性要求。

## **2.3 使用维护**

**2.3.1** 住宅项目配套建设的公共设施的使用功能不应擅自改变。

**2.3.2** 公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、屋面等住宅建筑的共用部位不应擅自拆改或占用。

**2.3.3** 住宅建筑承重结构、主要使用功能或建筑外观不应擅自改动。

**2.3.4** 住宅建筑抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及标识不应擅自变动、损坏或者拆除。

**2.3.5** 公共用途的给水排水、供暖、燃气、供电、通信等设施不应擅自拆改。

**2.3.6** 住宅建筑公共空间和场地、公用设备和设施应定期进行维护、检修和管理，并应保证其正常运行。

2.3.7 住宅项目消防设施应保持完好及正常工作，疏散通道、消防车通道应保持畅通。

2.3.8 楼面或屋面上不应堆放影响结构安全的重物。

2.3.9 在既有建筑外增加任何设施不应使相邻住宅日照标准降低；对于既有住宅建筑加装电梯，在按相关规定进行充分协商符合条件的情况下，应允许适当降低相邻住宅日照标准。

### 3 居住环境

#### 3.1 空间环境

3.1.1 住宅项目应为居民提供宜居的居住生活环境，其居住街坊的空间环境控制指标应符合表 3.1.1-1 的规定；当住宅建筑采用低层或多层高密度布局方式时，其居住街坊的空间环境控制指标应符合表 3.1.1-2 的规定。

表 3.1.1-1 居住街坊的空间环境控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)
I、VII	低层 (1-3 层)	1.0	35	30	18
	多层 I 类 (4-6 层)	1.1~ 1.4	28	30	27
	多层 II 类 (7-9 层)	1.5~ 1.7	25	30	36
	高层 I 类 (10-18 层)	1.8~ 2.4	20	35	54
	高层 II 类 (19-26 层)	2.5~	20	35	80

	层)	2.8			
II、 VI	低层 (1-3 层)	1.0~1.1	40	28	18
	多层 I 类(4-6 层)	1.2~1.5	30	30	27
	多层 II 类 (7-9 层)	1.6~1.9	28	30	36
	高层 I 类 (10-18 层)	2.0~2.6	20	35	54
	高层 II 类(19-26 层)	2.7~2.9	20	35	80
III、 IV、V	低层 (1-3 层)	1.0~1.2	43	25	18
	多层 I 类(4-6 层)	1.3~1.6	32	30	27
	多层 II 类 (7-9 层)	1.7~2.1	30	30	36
	高层 I 类 (10-18 层)	2.2~2.8	22	35	54
	高层 II 类(19-26 层)	2.9~3.1	22	35	80

表 3.1.1-2 低层或多层高密度居住街坊的空间环境控制指标

建筑气候区划	住宅建筑层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值(m)	人均住宅用地面积 (m <sup>2</sup> /人)
I、VII	低层(1-3层)	1.0、 1.1	42	25	11	32~36
	多层 I 类(4-6层)	1.4、 1.5	32	28	20	24~26
II、VI	低层(1-3层)	1.1、 1.2	47	23	11	30~32
	多层 I 类(4-6层)	1.5~ 1.7	38	28	20	21~24
III、 IV、V	低层(1-3层)	1.2、 1.3	50	20	11	27~30
	多层 I 类(4-6层)	1.6~ 1.8	42	25	20	20~22

3.1.2 住宅建筑间距应按表 3.1.2 规定的日照标准进行控制。旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1h。

表 3.1.2 住宅建筑日照标准

建筑气候区划	I、II、III、VII 气候区		IV气候区		V、VI气 候区
	城区或镇区常 住人口 (万人)	≥50	<50	≥50	<50
日照标准日	大寒日			冬至日	
日照时数(h)	≥2	≥3		≥1	
有效日照时间 带 (当地真太阳 时)	8时~16时			9时~15时	
计算起点	底层窗台面				

注：底层窗台面是指距室内地坪 0.9m 高的外墙位置。

### 3.2 场地

3.2.1 住宅项目的场地应保障安全，并应符合下列规定：

1 存在噪声污染、光污染的地段，应采取相应防护措施，并应达到居住用地声环境和光环境质量的要求；

2 土壤存在污染的地段，应采取有效措施进行无害化处理，并应达到居住用地土壤环境质量的要求；

3 场地设计应满足应急疏散和外部灭火救援的有关要求。

**3.2.2** 居住街坊内应设集中绿地，并应符合下列规定：

1 新区建设项目集中绿地不应少于  $0.50\text{m}^2/\text{人}$ ；旧区改建项目集中绿地不应少于  $0.35\text{m}^2/\text{人}$ ；

2 集中绿地宽度不应小于  $8\text{m}$ ；

3 集中绿地中，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于  $1/3$ ，并应设老年人和儿童活动场地。

**3.2.3** 住宅建筑应配建附属道路，并应符合下列规定：

1 应与城市或镇区道路系统相互联通，并应满足急救、消防及运输车辆的通行要求；

2 应与住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍联通，并应与城市或镇区道路的人行道联通形成无障碍步行系统；

3 步行路面应采用防滑铺装。

**3.2.4** 住宅项目场地的自然坡度大于  $8.0\%$ 时，应采用台地式布局方式，并应符合下列规定：

1 台地之间应设护坡或挡土墙等支挡结构；

2 高度大于  $2.0\text{m}$  的护坡或挡土墙的上缘与高台地上建筑物的水平净距不应小于  $3.0\text{m}$ ，其下缘与低台地上建筑物的水平净距不应小于  $2.0\text{m}$ 。

**3.2.5** 住宅项目场地竖向设计应有利于雨水径流的控制和雨水的资源化利用，并应满足防洪排涝的要求。场地地面排水设计坡度不应小于  $0.2\%$ 。

**3.2.6** 住宅建筑高度大于  $10\text{m}$  时，外墙面至道路边缘的最小距

离，应符合表 3.2.6 的规定。

**表 3.2.6 住宅建筑外墙至道路边缘的最小距离**

相互关系	出入口设置	城市道路 (m)	附属道路 (m)
面向道路	无	3.0	2.0
	有	5.0	2.5
山墙面向道路		2.0	1.5

注：1 城市道路的边缘是指道路红线；

2 附属道路的边缘是指路面边线。

**3.2.7 住宅项目室外公共区域夜间照明照度值和一般显色指数**不应低于表 3.2.7 规定的限值。

**表 3.2.7 住宅项目室外公共区域夜间照明照度值和一般显色指数限值**

场所		平均水平照度 $E_{h,av}$ (lx)	水平照度 $E_{h,min}$ (lx)	垂直照度 $E_{v,min}$ (lx)	半柱面照度 $E_{sc,min}$ (lx)	一般显色指数
道路	主要附属道路	15	3	5	3	60
	其他附属	10	2	3	2	60

	道路					
	健身 步道	20	5	10	5	60
	活动场地	30	10	10	5	60

注：水平照度的参考平面为地面，垂直照度和半柱面照度的计算点或测量点高度为 1.5m。

### 3.3 配套设施

**3.3.1** 住宅项目的配套设施应根据居住人口规模和设施服务半径综合确定，并应按照所在居住区分级配置标准统筹配套、同步建设。

**3.3.2** 住宅项目应设置生活垃圾收集点，并应满足垃圾分类收集需求；垃圾收集点应设便于识别的标志，厨余垃圾收集容器应具备可封闭的功能。

**3.3.3** 住宅项目应配套建设非机动车停车场所，其位置应方便使用和管理；配置电动自行车充电设施时，应设专用配电箱。

**3.3.4** 住宅项目应配套建设机动车停车场所；配套车位数量应根据当地机动化发展水平、住宅项目所处的区位、用地及公共交通条件综合确定，并应符合下列规定：

- 1 应配置新能源汽车充电设施或预留安装条件；
- 2 应设无障碍停车位。

**3.3.5** 住宅项目应设快递箱（柜）或预留安装条件。

## 4 建筑空间

### 4.1 套内空间

4.1.1 卧室的使用面积应符合下列规定：

- 1 卧室使用面积不应小于  $5\text{m}^2$ ；
- 2 住宅套型不设起居室时，卧室使用面积不应小于  $9\text{m}^2$ ；
- 3 卧室短边净宽不应小于  $1.8\text{m}$ 。

4.1.2 新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：

- 1 层高不应低于  $3.00\text{m}$ ；
- 2 卧室、起居室的室内净高不应低于  $2.50\text{m}$ ，局部净高不应低于  $2.10\text{m}$ ，且局部净高低于  $2.50\text{m}$  的面积不应大于室内使用面积的  $1/3$ ；
- 3 利用坡屋顶内空间作卧室、起居室时，室内净高不低于  $2.10\text{m}$  的使用面积不应小于室内使用面积的  $1/2$ 。

4.1.3 卧室、起居室和厨房不应布置在地下室；当布置在半地下室时，应合理布置，采取必要的通风、防潮、排水及安全防护等措施。

4.1.4 厨房的使用面积不应小于  $3.5\text{m}^2$ 。

4.1.5 厨房应配置洗涤池、水龙头、案台、灶具、排油烟机等设施或预留安装位置。

4.1.6 每套住宅应设卫生间，应配置便器、洗浴器、洗面器等卫生器具或预留安装位置及条件。布置便器的卫生间的门不应直接

开在厨房内。便器、洗浴器和洗面器集中配置的卫生间的使用面积不应小于  $2.5\text{m}^2$ 。

**4.1.7** 卫生间不应直接布置在其他住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的上层。

**4.1.8** 卫生间的设置应符合下列规定：

1 跃层或多层套型，布置有起居室或卧室的楼层至少应配置1间配置便器和洗面器或预留安装位置及条件的卫生间；

2 卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件；

3 卫生间门应具备或预留向外开启的空间要求。

**4.1.9** 卫生间防水应符合下列规定：

1 卫生间地面应设防水层，墙面、顶棚应设防潮层；

2 卫生间淋浴区墙面防水层高度不应小于  $2.00\text{m}$ ，洗面器处墙面防水层高度不应小于  $1.20\text{m}$ ，其他墙面防水层高度不应小于  $0.30\text{m}$ ；

3 卫生间地面设有地漏时，应设坡度不小于  $1\%$  的排水坡坡向地漏。

**4.1.10** 卫生间地面应采用防滑铺装，地面静摩擦系数（COF）不应小于  $0.6$ 。

**4.1.11** 厨房、卫生间的室内净高不应低于  $2.20\text{m}$ 。

**4.1.12** 每套住宅应有放置洗衣机的位置及使用条件，并应配置洗衣机的给水排水设施。

**4.1.13** 厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大

于 0.015m，并应以斜坡过渡；户门的门槛高度和户门内外高差不应大于 0.015m。

**4.1.14** 套内入口过道净宽不应小于 1.10m；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于 1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。

**4.1.15** 新建住宅建筑户门的通行净宽不应小于 0.90m，既有住宅建筑改造户门通行净宽不应小于 0.80m。向外开启的户门不应妨碍公共交通及相邻户门的开启。

**4.1.16** 设有阳台时，应符合下列规定：

1 阳台栏杆净高不应低于 1.10m，阳台栏杆应有防止攀登和防止物品坠落的措施，栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m；

2 开敞式阳台应采取有组织排水和防水措施；

3 放置洗衣机的阳台地面应采取有组织排水和防水措施；

4 各套住宅之间毗连的阳台应设分户隔板。

**4.1.17** 临空外窗的窗台距室内地面的净高小于 0.90m 时，应配置防护设施，防护设施的高度应由地面或可登踏面起算，且不应小于 0.90m。当凸窗窗台高度小于等于 0.45m 时，其防护高度应从窗台面起算，且不应小于 0.90m；当凸窗窗台高度大于 0.45m 时，其防护高度应从窗台面起算，且不应小于 0.60m；凸窗的防护设施应贴外窗设置。

**4.1.18** 当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于 1:3 且净宽小于 1.2m 时，卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内。

## 4.2 公共空间

4.2.1 设有公共走廊时，应符合下列规定：

- 1 走廊净宽不应小于 1.20m，净高不应低于 2.10m；
- 2 设置封闭外廊时，应设置可开启的窗扇。

4.2.2 公共楼梯的设置应符合下列规定：

1 建筑高度不超过 18m 时，公共楼梯的梯段净宽不应小于 1.00m；建筑高度超过 18m 时，公共楼梯的梯段净宽不应小于 1.10m。

2 公共楼梯踏步宽度不应小于 0.26m，踏步高度不应大于 0.175m，且同一个楼梯梯段踏步的宽度、高度均应一致；每个梯段的首步和末步踏步应设明显标志。

3 楼梯扶手高度不应小于 0.90m；当楼梯水平段栏杆长度大于 0.50m 时，其扶手高度不应小于 1.10m；楼梯栏杆垂直杆件间净空不应大于 0.11m。

4 楼梯井净宽大于 0.11m 时，必须采取防止坠落和儿童攀登的措施。

4.2.3 电梯井道及电梯机房、水泵机房、冷冻机房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室布置。

4.2.4 新建住宅建筑电梯设置应符合下列规定：

1 入户层为二层及二层以上的住宅建筑，每单元应至少设置 1 台电梯，且轿厢深度不应小于 1.40m，宽度不应小于 1.10m，呼叫按钮的中心距地面高度应为 0.85~1.10m。

2 入户层为四层及四层以上，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过 9m 的住宅建筑，每单元应至少设置 1 台可容纳担架的电梯。

3 入户层为十二层及以上的住宅建筑，或入户层楼面距室外设计地面的高度超过 33m 的住宅建筑，每单元应至少设置 2 台电梯，且其中至少应有 1 台为可容纳担架的电梯，至少应有 1 台为消防电梯。

4 可容纳担架电梯采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于 1.60m，轿厢短边尺寸不应小于 1.50m；采用深轿厢时，轿厢宽度不应小于 1.10m，轿厢深度不应小于 2.10m。可容纳担架电梯的电梯轿厢门净宽不应小于 0.90m。

4.2.5 既有住宅建筑加装电梯不应降低结构安全性和影响正常使用功能。加装电梯的载重量不应小于 320kg，轿厢门净宽不应小于 0.80m。

4.2.6 电梯井应独立设置，且不应敷设与电梯无关的电缆、电线等。电梯井井壁上除开设电梯门洞、检修门洞和通气孔洞外，不应开设其他洞口。

4.2.7 公共出入口设置应符合下列规定：

1 每个住宅单元至少应有一处无障碍公共出入口。

2 公共出入口的外门通行净宽不应小于 1.10m。

3 除平坡出入口外，公共出入口在门完全开启的状态下，平台的净深度(从门扇开启时的最远点至平台边缘的距离)不应小

于 1.50m。

4 公共出入口位于阳台、外廊及开敞楼梯平台的下部时，应采取防止坠物伤害的安全措施；公共出入口上方设置雨篷时，雨篷的宽度不应小于门洞的宽度，雨篷的深度不应小于门扇开启时的最大深度且不应小于 1m。

5 公共出入口台阶高度超过 0.45m 并侧面临空时，应设防护设施，且防护设施净高不应低于 1.10m。

**4.2.8** 外廊、室内回廊、内天井及室外楼梯等临空处应设防护栏杆，且应符合下列规定：

1 栏杆高度不应小于 1.10m，其中上人屋面临空处栏杆高度不应小于 1.20m；

2 栏杆应有防止攀登和物品坠落的措施，栏杆垂直杆件间的净距不应大于 0.11m。

**4.2.9** 公共走廊、公共楼梯、电梯厅、公共出入口等地的地面应采用防滑铺装，地面静摩擦系数（COF）不应小于 0.5。

**4.2.10** 下列设施应设置在住宅建筑共用空间内：

1 给水总立管、消防立管、屋面雨水立管（设置在开敞式阳台的雨水立管除外）、供暖（空调）供回水总立管、配电和弱电干线（管）等公共管道；

2 公共管道阀门（必须设在套内的燃气引入管阀门除外）、电气设备及用于总体调节和检修的部件（套内排水立管检修口除外）；

3 室内供暖管沟和电缆沟的检查孔。

4.2.11 住宅建筑应配套设置信报箱。

4.2.12 住宅建筑的电缆井、管道井应在每层楼板处严密封堵。

住宅建筑不应设置垃圾道。

4.2.13 当设置分体式空调或预留安装位置时，应符合下列规定：

1 应为室外机的安装和维护设置安全且方便操作的可上人平台或空间。

2 室外机应采用坐式安装方式，且室外机底座应与专用平台板（架）连接牢固，并应采取防止坠落的措施。专用平台板（架）应与建筑主体结构连接牢固。

3 室外机应能通畅地向室外排放空气和自室外吸入空气，室外机位的格栅不应妨碍空调有效散热。

4.2.14 住宅建筑采用太阳能热水系统、光伏系统时，应统一规划、同步设计、同步施工，且太阳能热水系统、光伏系统的设置应符合下列规定：

1 应与建筑主体结构连接牢固；

2 应采取防水、密封和排水构造措施；

3 不应破坏住宅建筑防水层及附属设施。

## 5 结构安全

- 5.0.1 住宅建筑结构安全等级不应低于二级。
- 5.0.2 住宅建筑抗震设防类别不应低于标准设防类。
- 5.0.3 住宅建筑结构应进行承载力极限状态、正常使用极限状态和耐久性设计,并应符合住宅建造过程的安全性要求以及住宅设计工作年限内的正常使用要求。
- 5.0.4 新建住宅建筑的钢筋混凝土结构楼板厚度不应小于100mm。
- 5.0.5 临近住宅建筑的永久性边坡的设计工作年限,不应低于受其影响的住宅建筑的结构设计工作年限。
- 5.0.6 在住宅建筑设计工作年限内,地基基础应满足承载力、稳定性和耐久性要求;地基基础变形应满足住宅建筑结构安全和正常使用功能要求。

## 6 室内环境

### 6.1 声环境

6.1.1 住宅建筑内电梯、水泵、变压器等共用设施设备排放至卧室、起居室内的建筑设备结构噪声，不应大于表 6.1.1 规定的限值。

表 6.1.1 卧室、起居室内的建筑设备结构噪声限值

房间名称	倍频带等效声压级 $L_{eq,1/1}$ (dB)				低频等效声级 $L_{Aeq,T,L}$ (dB)
	31.5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	
卧室	72	55	43	35	30
起居室	79	63	52	44	40

6.1.2 住宅卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能应符合下列规定：

1 卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ( $D_{nT,w}+C$ ) 不应小于 50dB；其他分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ( $D_{nT,w}+C$ ) 不应小于 48dB；

2 卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级不应大于 65dB。

6.1.3 住宅外墙、外门窗空气声隔声性能应符合下列规定：

1 住宅外墙的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和

( $R_w+C_r$ ) 不应小于 45dB;

2 交通干线两侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 ( $R_w+C_r$ ) 不应小于 35dB; 其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 ( $R_w+C_r$ ) 不应小于 30dB。

6.1.4 与卧室相邻的卫生间, 排水立管不应贴临与卧室共用的墙体, 且应采取隔声包覆处理措施。上层卫生间排水时, 在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于 33dB。

## 6.2 光环境

6.2.1 每套住宅应至少有一个居住空间能获得冬季日照。

6.2.2 住宅采光应符合下列规定:

1 每套住宅卧室、起居室、厨房均应有直接采光;

2 每套住宅中侧面采光的采光系数平均值满足 2.0% 的居住空间至少应有 1 个; 当一套住宅中居住空间总数超过 4 个时, 侧面采光的采光系数平均值满足 2.0% 的居住空间至少应有 2 个。

6.2.3 住宅卧室、起居室一般照明光源的色温不应高于 4000K。

6.2.4 住宅建筑公共区域的照度和一般显色指数不应低于表

6.2.4 规定的标准值。

表 6.2.4 住宅建筑公共区域照度和一般显色指数标准值

房间或场所	参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	一般显色指数 $R_a$
电梯前厅	地面	75	60

走道、楼梯间		地面	100	60
车 库	车位	地面	30	60
	车道	地面	50	60

### 6.3 热环境

**6.3.1** 供暖住宅建筑的屋面、外墙、地面、与室外空气直接接触的楼面等的内表面在室内温、湿度设计条件下不应出现表面结露。

**6.3.2** 夏季自然通风情况下，夏热冬暖、夏热冬冷和寒冷 B 区住宅建筑的外墙、屋面内表面温度不应高于室外空气温度的最高值。

**6.3.3** 每套住宅的自然通风开口面积不应小于地面面积的 5%。  
卧室、起居室、厨房应能自然通风，并应符合下列规定：

1 卧室、起居室的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的 5%；当房间外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于房间和阳台地板面积总和的 5%。

2 厨房的自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的 10%，且不应小于  $0.60\text{m}^2$ ；当厨房外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于厨房和阳台地板面积总和的 10%，且不应小于  $0.60\text{m}^2$ 。

## 7 建筑设备

### 7.1 给水排水

- 7.1.1 住宅应设给水排水系统。
- 7.1.2 住宅套内分户用水点的给水压力不应小于 0.1MPa，入户管的给水压力不应大于 0.35MPa。
- 7.1.3 住宅建筑的用水应分类、分户计量，水表的设置位置应便于管理、安装、使用和检修。
- 7.1.4 住宅应设生活热水系统或预留安装户式热水器的位置和管道。
- 7.1.5 厨房和卫生间的排水立管应分别设置。
- 7.1.6 排水管道不应穿越卧室。
- 7.1.7 设有淋浴器或洗衣机的部位应设地漏或排水设施，其水封深度不应小于 50mm。构造内无存水弯的卫生器具及无水封地漏与生活排水管道连接时，在排水口以下应设存水弯，其水封深度不得小于 50mm。
- 7.1.8 生活污水、废水不应排入雨水排水系统。
- 7.1.9 住宅室内地面标高低于室外排水检查井井盖标高时，其卫生器具和地漏的排水应采用压力排水系统，并应采取防止倒灌的措施。

## 7.2 供暖、通风与空调

7.2.1 严寒和寒冷地区的住宅建筑应设供暖设施。夏热冬冷地区的住宅建筑应设供暖、空调设施或预留安装位置；夏热冬暖地区的住宅建筑应设空调设施或预留安装位置。

7.2.2 住宅建筑采用集中供暖系统时，冬季室内供暖计算温度不应低于表 7.2.2 的规定。

表 7.2.2 集中供暖住宅建筑冬季室内供暖计算温度

空间类别	室内供暖计算温度 (°C)
卧室、起居室和卫生间	18
厨房	15

7.2.3 住宅建筑采用集中供暖系统时，应采用热水作为热媒，并应有可靠的水质保证措施。

7.2.4 住宅建筑设有供暖系统时，应具有室内温度调节功能。

7.2.5 供暖系统不应有冻结危险，并应有热膨胀补偿措施。

7.2.6 无外窗的暗卫生间应设防止回流的机械通风设施。

7.2.7 厨房设置排烟道时，应采取防止支管回流和竖井泄漏的措施。

7.2.8 室内空调设备的冷凝水应能有组织地排放，应设冷凝水排放立管及主要房间的接口，凝结水管不应出现倒坡。空调冷凝水不应排入雨水立管。

## 7.3 燃气

7.3.1 对于使用燃气的住宅建筑，每套住宅应至少设一个燃气双眼灶和一个燃气热水器或预留安装位置及条件。

7.3.2 住宅建筑燃气管道及设施的供气能力应满足所设置燃具在正常工况下同时工作的需要。燃气管道及设施的设置应满足安全要求，并应根据住宅结构合理布置，不应敷设在卧室，以及电梯井、通风道、排气道、暖气沟的竖井或沟槽内。

7.3.3 住宅建筑采用管道供气方式时，应按每套住宅分别进行计量。燃气表的设置应便于使用、检修和保养，并应满足安全的要求。

7.3.4 设置燃具的房间应符合下列规定：

1 房间的净高不应低于 2.20m，且不应与卧室、兼起居的卧室等直接连通；

2 房间的自然通风或强制通风，应满足燃气燃烧所需的空气量；

3 与燃具贴邻的墙体、地面、台面等应为不燃材料，安装燃气热水器或燃气采暖热水炉的墙面或地面应能承受其荷载。

7.3.5 设置燃具的住宅应设置燃具的排烟及排气装置，并应符合下列规定：

1 应能将燃具产生的烟气全部排至室外；

2 排气管装置应有防倒烟措施，多台燃具的共用烟道应有防串烟措施；

- 3 排气管装置不应穿过卧室；
- 4 排烟口应设在烟气容易扩散的室外开放空间，且烟气不应回流至住宅建筑和窜入相邻建筑物内；
- 5 不应有因破损、连接不紧密等导致的漏烟；
- 6 燃气灶不应与燃气热水器、燃气采暖热水炉共用排气装置。

## 7.4 电气

7.4.1 住宅建筑应设供配电系统，并应按用电负荷等级供电。住宅建筑主要用电负荷等级不应低于表 7.4.1 的规定。

表 7.4.1 住宅建筑主要用电负荷等级

住宅建筑高度 (H)	主要用电负荷名称	负荷等级
$H > 54\text{m}$	航空障碍照明、智能化系统机房、安全防范系统、电梯、排水泵、生活给水泵、走道及楼梯间照明、值班照明。	一级
$27\text{m} < H \leq 54\text{m}$	智能化系统机房、安全防范系统、电梯、排水泵、生活给水泵、走道及楼梯照明、值班照明。	二级

—	除上述一级负荷和二级负荷以外的用电负荷。	三级
---	----------------------	----

**7.4.2** 每套住宅应设电能表。电能表的设置位置应便于管理、安装、使用和检修。

**7.4.3** 每套住宅应设家居配电箱，并应符合下列规定：

1 家居配电箱应设同时断开相线和中性线且具有隔离功能的电源进线开关电器；电源配电回路应设短路和过负荷保护电器；电源插座回路均应加设剩余电流动作值不大于 30mA 的剩余电流动作保护器。

2 暗装家居配电箱底边距离地面高度不应低于 1.60m，安装位置应便于使用和维修维护。

3 家居配电箱的进出电源线应选用铜材质导体，电源进线的横截面积不应小于  $6\text{mm}^2$ ，电源配电回路的横截面积不应小于  $1.5\text{mm}^2$ 。

**7.4.4** 住宅照明回路、空调电源插座回路、电热水器等 2kW 及以上的用电设备回路、厨房内的电源插座回路、其他功能用房的电源插座回路应分别设置。

**7.4.5** 住宅的电源插座均采用安全型插座，卫生间设置的电源插座尚应加设防止水溅的措施。每套住宅电源插座的设置要求和数量应符合表 7.4.5 的规定，布置洗衣机、冰箱、排油烟机、排风机、电/燃气热水器、空调器处，尚应加设 1 个专用单相三孔电源插座。

表 7.4.5 每套住宅电源插座的设置要求及数量

序号	名称	设置要求	数量 (个/ 间)
1	起居室、兼起居的卧室	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 3$
2	卧室	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 2$
3	厨房	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 3$
4	卫生间	单相两孔、三孔电源插座	$\geq 1$

7.4.6 年预计雷击次数大于 0.25 的住宅建筑应按不低于第二类防雷建筑物采取相应的防雷措施。其他在可能发生地闪地区的住宅建筑，应按不低于第三类防雷建筑物采取相应的防雷措施。

7.4.7 进出住宅建筑的金属管道应与住宅建筑接地装置做等电位联结。装有固定浴盆和/或淋浴器的卫生间应设等电位联结作为附加防护。

## 7.5 智能化

7.5.1 住宅建筑应设通信系统。在公用电信网络已实现光纤传输的地区，住宅建筑的通信设施应采用光缆到户方式。

7.5.2 住宅建筑应设有有线电视系统。有线电视设施应采用光缆或同轴电缆以独立专线方式建设。

7.5.3 新建住宅项目的智能化系统设备用房和室外地下智能化系统管道应与住宅项目同步建设。

7.5.4 每套住宅应设家居配线箱，并应符合下列规定：

1 家居配线箱的进线管不应少于2根，有源家居配线箱应设供电电源；

2 起居室或兼起居室的卧室应设通信系统信息端口和有线电视系统信息端口；

3 家居配线箱的出线管应敷设到通信系统信息端口和有线电视系统信息端口。

7.5.5 当发生紧急情况时，住宅建筑疏散通道上和出入口处的门禁应具有就地从内部手动解除或集中解除的功能。

# 本委简介

## 深圳市律师协会第十一届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

深圳市律师协会第十一届房地产法律专业委员会于2022年1月15日举行了选举大会，共选举产生委员50名、主任1名、副主任3名，市律协于2022年1月21日公布确认了房地产法律专业委员会主任、副主任名单。根据《深圳市律师协会专业委员会工作规则》，新组建的房地产法律专业委员会组建了秘书处、吸纳了7名干事。

## 深圳市律师协会第十一届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	泰和泰（深圳）律师事务所
3	许凤宁	副主任	广东广和律师事务所
4	周志芳	副主任	上海市建纬（深圳）律师事务所
5	曾小燕	委员	广东博商律师事务所
6	陈永亮	委员	广东新东方律师事务所
7	蔡永祥	委员	广东德纳律师事务所
8	陈艳枝	委员	广东盛唐律师事务所
9	董云健	委员、秘书长	广东卓建律师事务所
10	顾传富	委员	广东深大地律师事务所
11	何带勇	委员	广东华商律师事务所
12	黄绿洲	委员	广东卓建律师事务所
13	蒋忠昶	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
14	刘京柱	委员	广东丹柱律师事务所
15	李强	委员	广东深天成律师事务所
16	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
17	李荣花	委员	北京大成（深圳）律师事务所

18	刘学斌	委员	广东瀛尊律师事务所
19	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
20	骆训文	委员、秘书	北京市盈科（深圳）律师事务所
21	刘玉芳	委员	北京市地平线（深圳）律师事务所
22	廖焯明	委员、副秘书长	北京中银（深圳）律师事务所
23	赖找钗	委员	广东润鹏律师事务所
24	毛翔	委员	北京植德（深圳）律师事务所
25	马晓燕	委员	广东中熙律师事务所
26	潘金秀	委员	北京市炜衡（深圳）律师事务所
27	饶纪才	委员	北京天驰君泰（深圳）律师事务所
28	饶庆松	委员	北京大成（深圳）律师事务所
29	孙福林	委员	北京德和衡（深圳）律师事务所
30	盛敏琥	委员	广东融方律师事务所
31	孙世军	委员	北京天驰君泰（深圳）律师事务所
32	谭玲春	委员	北京大成（深圳）律师事务所
33	王美英	委员	广东朗道律师事务所
34	吴学俊	委员	北京观韬中茂（深圳）律师事务所
35	徐智	委员	北京金诚同达（深圳）律师事务所
36	袁凤莉	委员、主任助理	广东普罗米修斯律师事务所
37	杨建玲	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所

38	余恺	委员	北京市安理（深圳）律师事务所
39	袁远	委员	广东世纪华人律师事务所
40	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
41	杨正华	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
42	张海标	委员	广东世超律师事务所
43	张嘉宝	委员	广东生龙律师事务所
44	张金玉	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
45	周科	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
46	钟胜荣	委员	广东中安律师事务所
47	卓炜	委员	广东国晖律师事务所
48	邹文中	委员	广东腾晟律师事务所
49	祝祥霞	委员、秘书	北京市盈科（深圳）律师事务所
50	周闰小宇	委员	北京市京师（深圳）律师事务所
51	李家玲	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
52	李依庭	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
53	龙清颖	干事	北京市盈科（深圳）律师事务所
54	舒明月	干事	上海市建纬（深圳）律师事务所
55	吴漾	干事	广东广和律师事务所
56	徐凯	干事	广东卓建律师事务所
57	张星竹	干事	泰和泰（深圳）律师事务所