

# 成都市新建商品住宅技术管理规定

## (第一版)

杨毅 yangyi0202106071007

成都市住房和城乡建设局 成都市规划和自然资源局  
2021年6月

## 前 言

为贯彻绿色发展理念，推动我市新建商品住宅高质量发展，提升新建商品住宅建设品质，在充分学习调研、讨论研究、广泛征求意见的基础上，对国家、四川省相关技术标准和成都市有关规定政策进行研究分析，对新建商品住宅共用部分、套内空间、室外环境等3类区域中，体现商品住宅建设品质的关键性指标进行细化、明确，编制形成《成都市新建商品住宅技术管理规定（第一版）》（以下简称本技术管理规定）。

本技术管理规定主要内容包括：总则、术语、共用部分、套内空间、室外环境5个部分。

本技术管理规定由成都市建筑设计研究院有限公司负责解释，在使用过程中，如发现有不妥之处，或有好的意见建议，请反馈至成都市建筑设计研究院有限公司（四川省成都市高新区天府四街300号财智中心1栋A座；联系人：严熹；电话：028-86615227-2316；E-mail: yanxi@cdadri.com），我们将在下一次修订时统筹考虑。

编制单位：成都市建筑设计研究院有限公司

主要编制人员：陈迎九、耿亚玲、李宇航、袁深广、何昕、杨夏一、李博艺、刘斌、蒲斌、黄志强

主要审查人员：涂舸、黄平、蓝天、文烨、周建兵、宋宁宁、王家良、程永前、邹秋生、赵飞

## 目 录

<b>1</b>	<b>总则</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>术语</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>共用部分</b> .....	<b>3</b>
	3.1 外墙装饰.....	3
	3.2 防水.....	3
	3.3 外门窗.....	3
	3.4 地下室、半地下室与电梯.....	3
	3.5 走廊和出入口.....	4
	3.6 充电设施.....	4
<b>4</b>	<b>套内空间</b> .....	<b>4</b>
	4.1 基本规定.....	4
	4.2 厨房.....	5
	4.3 卫生间.....	5
	4.4 阳台.....	6
	4.5 门.....	6
<b>5</b>	<b>室外环境</b> .....	<b>6</b>
	5.1 基本规定.....	7
	5.2 植物配置.....	7
	5.3 铺装及水体.....	8
	5.4 配套设施.....	8
	5.5 给水及排水.....	8
	5.6 住宅智能化.....	9
	<b>本技术管理规定用词说明</b> .....	<b>10</b>

## 1 总则

1.0.1 新建商品住宅应在严格执行国家、四川省现行技术标准规范，以及成都市绿色建筑、装配式建筑、海绵城市、噪声防护等有关政策规定的基础上，按要求执行本技术管理规定。

1.0.2 新建商品住宅应坚持绿色发展理念，提高规划、设计合理性，选用高品质绿色建材，充分利用可再生能源，提升建设品质。

1.0.3 鼓励新建成品交付的商品住宅室内装修采用装配式装修。

1.0.4 本技术管理规定适用于我市中心城区范围内新建商品住宅工程设计、施工、监理和验收。

1.0.5 套内清水交付的商品住宅适用于本技术管理规定中1总则、2术语、3共用部分和5室外环境章节的规定。

1.0.6 套内成品交付的商品住宅适用于本技术管理规定中所有规定。拆迁安置房可参照本技术管理规定。

杨毅 yangyi020210607100

## 2 术语

### 2.0.1 新建商品住宅

房地产开发企业投资新建，用于直接销售的居住房屋及其相关的配套设施。

### 2.0.2 成品交付的商品住宅

新建商品住宅在交付使用前，套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成，已具备基本使用功能的住房。

### 2.0.3 室内

建筑物的内部。

### 2.0.4 套内

建筑物内部以套为单位的室内空间。

### 2.0.5 共用部分

建筑物除套内空间以外的公共部分。

杨毅 yangyi10202106071007

## 3 共用部分

### 3.1 外墙装饰

3.1.1 新建商品住宅外保温外墙饰面砖的使用高度不宜超过24m。用于二层(或高度8m)以上外保温建筑外墙饰面砖单块面积不应大于15000mm<sup>2</sup>，厚度不应大于7mm。24m以上使用饰面砖的，设计单位必须进行专项设计，施工单位必须制定专项施工方案，通过专家论证后方可实施。

3.1.2 新建商品住宅外墙使用涂料的，必须满足下列要求：

- 1 外墙腻子必须符合《建筑外墙用腻子》(JG/T157)的规定。
- 2 外墙底漆必须符合《建筑内外墙用底漆》(JG/T210)的规定。
- 3 使用合成树脂乳液涂料的，必须符合《合成树脂乳液外墙涂料》(GB/T 9755)规定的一等品的要求。使用弹性涂料的，应优先选用硅丙乳液类和纯丙乳液类，不得使用苯丙乳液类。

3.1.3 临街建筑底部(不少于两层)应采用干挂石材、金属幕墙、陶板等外装饰材料。

3.1.4 独立设置的低层配套用房外墙装饰应采用耐脏、耐老化、易清洗的面砖、石材等材料。

### 3.2 防水

3.2.1 湿铺防水卷材与水泥砂浆的剥离强度(无处理时)不应小于2.0N/mm。

3.2.2 政府投资项目应全部采用高分子防水材料，其他项目应符合环保要求，优先采用高分子防水材料、水性防水涂料；严禁使用溶剂型防水涂料。

3.2.3 建筑物的防水质保期应不低于7年。

### 3.3 外门窗

3.3.1 新建商品住宅不应采用外开的塑钢窗。

3.3.2 预留外门窗洞口时应同时预埋连接片，不应采用边安装边砌口，不应采用螺钉直接将型材固定在墙基体上。

### 3.4 地下室、半地下室与电梯

- 3.4.1 地下室与半地下室应采取避免雨水倒灌的技术措施。
- 3.4.2 地下及半地下车库地坪的水泥类整体面层应采用混凝土固化剂或金刚砂。
- 3.4.3 设有地下及半地下汽车库的新建商品住宅的所有电梯, 均应通达至每层地下及半地下汽车库。

### 3.5 走廊和出入口

- 3.5.1 首层门厅应整体装修并设装饰造型墙。
- 3.5.2 门厅、走廊及出入口墙面选用陶瓷砖的, 其长度、宽度及表面平整度应符合《陶瓷砖》(GB/T 4100) 附录中精细的技术要求。
- 3.5.3 入户门应选用钢制防盗门。
- 3.5.4 外开入户门不应影响电梯、楼梯、走廊及相临住户的疏散。
- 3.5.5 电梯门洞装修应采取防碰擦措施。

### 3.6 充电设施

- 3.6.1 新建商品住宅的电动汽车充电设施设置应符合《成都市电动汽车充电基础设施建设及运行维护技术要求(试行)》(成建委[2018]674号)的规定, 并符合环保、消防、供电等技术要求。
- 3.6.2 在非机动车停车点应集中设置电动自行车专用充电设施, 设置比例应不低于非机动车位的50%, 充电系统及设施应符合环保、消防、供电等技术要求。

## 4 套内空间

### 4.1 基本规定

- 4.1.1 新建商品住宅套内装修鼓励采用装配式装修。
- 4.1.2 套内装修应安装家用集中空调系统(含多联机空调系统)、采暖系统和具有处理PM2.5功能的新风系统, 并符合《四川省居住建筑节能设计标准》(DB51/5027)、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736)的规定。其中, 家用集中空调系统(含

多联机空调系统)应包括室外、室内设备及风口;采暖系统覆盖区域应包含门厅、起居室(厅)、餐厅、卧室等。家用集中空调系统(含多联机空调系统)、采暖系统和新风系统的能效等级应不低于2级,并实现分区控制。

4.1.3 套内装修应安装智能家居系统,实现入户门锁、可视对讲、燃气监控、空调、采暖和新风等设施的智能控制。

4.1.4 套内装修材料应符合《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222)、《建筑装饰装修工程木质部品》(T/CBDA4)、《室内装饰装修材料人造板及其制品中甲醛释放限量》(GB18580)、《建筑材料放射性核素限量》(GB6566)、《建筑用墙面涂料中有害物质限量》(GB18582)等国家相关现行标准的规定。

4.1.5 套内装修选用的实木复合地板、内墙涂料和天然花岗石均应不低于其现行国家标准一等品的要求;强化木地板应符合现行国家标准优等品的要求;陶瓷砖的长度、宽度和表面平整度应符合《陶瓷砖》(GB/T 4100)附录中精细的技术要求。

4.1.6 水嘴、淋浴器、坐便器不应低于《节水型生活用水器具》(CJ/T164)中2级的要求。

4.1.7 商品住宅套内(飘)窗台应进行铺装处理,铺装材料应具有防晒、耐污、耐磨、防水的性能。

4.1.8 厨房、卫生间等有水区域的防水质保期均不应低于7年。

## 4.2 厨房

4.2.1 厨房基本设施的配置应符合表4.2.1的要求:

表4.2.1 厨房设施配置

类别	基本配置
橱柜	橱柜(含地柜、吊柜)、调味拉篮
设备	品牌抽油烟机、炉具、洗涤盆(含水龙头及下水)、消毒柜
灯具	顶灯(防水)、操作区专用照明

4.2.2 厨房地柜和吊柜均应采用整体橱柜。厨房地柜、吊柜遮挡处应铺装与相邻墙、地面相同的饰面材料。

4.2.3 厨房洗涤盆下方应预留净水器等设备的电源插座。操作台上方应设置不少于3个电源插座。

## 4.3 卫生间



4.3.1 卫生间基本设施的配置应符合表4.3.1的要求。

表4.3.1卫生间设施配置

类别	基本配置
洁具	便器、淋浴花洒、洗脸盆（含铜芯镀铬水龙头及下水）
卫浴五金	毛巾架、浴巾架、不锈钢防臭地漏
电器设备	取暖器（含排风、照明功能）
灯具	顶灯（防水）、镜前灯
柜体	浴室柜、收纳镜柜

4.3.2 卫生间应采用成品部品部件。浴室柜、收纳镜柜遮挡处应铺装与相邻墙、地面相同的饰面材料。

4.3.3 卫生间应设置淋浴间（空间不满足设置要求的除外）。淋浴间门应为推拉门或外开门，门洞净宽不应小于600mm。

4.3.4 卫生间墙面防水层高度应不低于1800mm。

4.3.5 卫生间木门门套及其与墙体接触的侧面应采取防腐措施。

4.3.6 顶面取暖器应具有抽风换气功能，换气出口端头应设置防火、防鼠、防虫装置。

4.3.7 卫生间楼地面完成面低于相邻房间楼地面完成面的高度应不大于15mm。

4.3.8 卫生间坐便器后方应预留电源插座。

## 4.4 阳台

4.4.1 应设有预留晾晒衣物的阳台。

4.4.2 阳台排水应排入污水管道，开敞阳台的墙面应设防水层。

4.4.3 开敞阳台楼地面完成面应低于相邻套内空间楼地面完成面10mm~15mm。

4.4.4 阳台应结合设备设施布置情况预留电源插座，且不少于2个。

4.4.5 封闭阳台地面铺装应与相邻房间一致。

## 4.5 门

4.5.1 套内门应采用成品套装门。套内木质门的外观质量、尺寸偏差、含水率、饰面质量应符合《木门窗》（GB/T 29498）的规定，且空气声隔声性能不应低于4级。

4.5.2 套内避难间门应选用与户内门同一色彩的乙级防火门。

# 5 室外环境

## 5.1 基本规定

5.1.1 居住小区总平应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》(GB50180)、《居住绿地设计标准》(CJJT294)、《住宅设计规范》(GB50096)、《住宅建筑规范》(GB50368)、《建筑设计防火规范》(GB50016)、《无障碍设计规范》(GB50763)的规定。

5.1.2 居住小区总平及建筑布局应符合成都市关于绿色建筑、噪声防护等的要求,合理利用地物地貌、绿化带等作为隔声屏障,交通沿线临街房间宜规划设计为厨房、卫生间等非居住用房,不宜布置卧室。

## 5.2植物配置

5.2.1 小区绿化区域内不得有裸土。

5.2.2 不应选择有毒、有刺、飞絮、易折、有异味及入侵性强的植物。

5.2.3 小区植物配比应符合乔灌木:草坪(乔灌木树冠投影面积中草坪不计)=6:4,常绿乔木:落叶乔木=4:6的要求。

5.2.4 常绿大乔木胸径应不低于12厘米,落叶大乔木胸径应不低于10厘米,小乔木胸径应不低于6厘米;主要景观大乔木胸径应不低于25厘米,主要景观小乔木胸径应不低于10厘米。

5.2.5 植物与建(构)筑物的最小间距应符合《居住绿地设计标准》(CJJT294)的规定;绿化树木与地下管线外缘的最小水平距离应符合《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75)的规定。

5.2.6 种植土壤的理化性质必须符合《绿化种植土壤》(CJ/T340)的规定,不得使用建筑垃圾土,烟碱土、重粘土及含有其它有害成分的土壤。绿化栽植土壤有效土层厚度应符合表5.2.6的规定:

表5.2.6绿化栽植土壤有效土层厚度

项次	项目	植被类型	土层厚度 (cm)	检验方法	
1	一般栽植	乔木	胸径≥20cm	≥180	挖样洞,观察或尺量检查
			胸径<20cm	≥120 (深根) ≥100 (浅根)	
		灌木	大、中灌木、大藤本	≥90	
			小灌木、宿根花卉、小藤本	≥40	
		棕榈类	≥90		

		竹类	大径	≥80
			中、小径	≥50
		草坪、花卉、草本地被		≥30
2	设施顶面绿化	乔木		≥80
		灌木		≥45
		草坪、花卉、草本地被		≥15

注：表格参考《园林绿化工程施工及验收规范》（CJJ82）。

5.2.7 公共屋顶应进行铺装或绿化处理，屋顶绿化种植应符合现行行业标准《种植屋面工程技术规程》JGJ155的规定。

### 5.3 铺装及水体

5.3.1 居住小区道路设置应实现人车分流。道路、广场、消防扑救面等硬化区域铺装面层材料不应使用素混凝土。

5.3.2 居住绿地中的水体应符合《居住绿地设计标准》（CJJT294）的规定，采用雨水、中水、城市再生水或天然水源等作为水源。

5.3.3 景观水池应采用水池循环供水方式，水景水质应符合《喷泉水景工程技术规程》（CJJ/T222）的规定。

### 5.4 配套设施

5.4.1 鼓励新建商品住宅小区采用开放式小区，如设置围墙，应采用半开敞式或通透式围墙。

5.4.2 小区照明应符合《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T163）的规定，景观照明应采用智能控制的节能灯具。

5.4.3 管、线、井（室外消火栓及消防水泵接合器除外）等设施应进行隐蔽性处理。

5.4.4 新建商品住宅建设项目应规划预留生活垃圾收集点、智慧小区信息设备机房、快递服务等配套设施。

### 5.5 给水及排水

5.5.1 小区雨、污水管道下应设置垫层，雨、污水检查井及阀门井应设置防坠网。

5.5.2 小区雨、污水管道接入市政雨、污水井处，必须高于市政接管井的井底高程。

5.5.3 建筑底层生活污水出户管接入小区污水井处,必须高于小区污水接管井的井底高程。

5.5.4 绿化浇灌应采用喷灌、微灌等高效节水的灌溉方式。

## 5.6住宅智能化

5.6.1 新建商品住宅小区应设置智能化系统,智能化系统应符合《居住区智能化系统配置与技术要求》(CJ/T174)的基本配置要求及《智能建筑设计标准》(GB50314)相关规定。

5.6.2 新建商品住宅小区智能化系统,应包含信息发布系统和高空坠物监控设施。

杨毅 yangyi10202106071007

## 本技术管理规定用词说明

- 1 为便于在执行本技术管理规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
  - 1) 表示很严格，非这样做不可的：  
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
  - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：  
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。
  - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：  
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。
  - 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。
- 2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合.....的规定”或“应按.....执行”。

杨毅 yangyi0202106071007