

成都市住房和城乡建设局

成住建发〔2023〕188号

成都市住房和城乡建设局 关于印发《成都市新建商品住宅技术导则 （附属设施工程专篇）》（试行）的通知

四川天府新区公园城市建设局、成都东部新区公共服务局、成都高新区公园城市建设局、各区（市）县住建行政主管部门，各有关单位：

为进一步规范全市新建商品住宅附属设施工程设计工作，牢牢抓住让人民群众安居的基点，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，我局对新建商品住宅的附属设施工程管理规定和规范标准进行了梳理，制定了《成都市新建商品住宅技术导则（附属设施工程专篇）》（试行）。自2024年1

月 1 日起，全市新建商品住宅附属设施工程设计文件内容必须完整齐全，与新建商品住宅主体同步设计，同步线上审查，禁止擅自按内容项目拆分报审。

现印发你们，请结合“一张图”管理相关规定认真贯彻执行。



成都市新建商品住宅技术导则 附属设施工程专篇（试行）

成都市住房和城乡建设局
2023年12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，完善附属设施的管理，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，在新建商品住宅的附属设施部分，对体现商品住宅建设品质的内容进行细化、明确，编制形成《成都市新建商品住宅技术导则（附属设施工程专篇）》（试行）（以下简称本导则）。

本导则主要内容包括：术语、室外设施、附属建筑、公共安全与智慧小区。

附属设施的划分参考了《建筑工程施工质量验收统一标准》。

本导则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：江虹；电话：17380663192；E-mail：jianghong@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、黄志强、耿亚玲、张昊、杨夏一、李博艺、刘斌、冯金博、曾丽雯、刘伟、龚德鹏、孙建军、王明哲、李鑫、付安俊、杜欣、魏燕萍、王春梅、吴丹、李宇航、袁深广

主要审查人员：涂舸、黄平、杨久洲

1 术语

1.1 室外设施

建筑用地内的道路、广场与停车场、人行道、边坡等

1.2 附属建筑

建筑用地内的车棚、围墙、大门、挡土墙等

1.3 公共安全与智慧小区

小区内的周界防护系统、电子巡查系统、视频监控系统、访客对讲系统、出入口控制系统等智能化系统等

2 室外设施

2.1 居住区总平及建筑布局应符合成都市关于绿色建筑、建筑节能、海绵城市、噪声防护、消防救援等的要求，合理利用地貌、绿化带等作为隔声屏障。

2.2 消防车道、消防车登高操作场地设置应符合国家建设工程消防技术标准和《四川省房屋建筑工程消防设计技术审查要点（试行）》相关规定。

（1）居住区总平面设计应准确表达消防车道及消防车登高操作场地；

（2）消防车道应与市政道路连通并具备消防车通行条件；

（3）植物栽种不应遮挡占用消防车登高操作场地、消防车道等，消防车登高操作场地、消防车道与建筑之间不能设置妨碍消防车操作的高大乔木等障碍物；

（4）消防车登高操作场地、消防车道应采用硬质铺装面层，高差应缓坡处理，消防车登高操作场地的坡度不宜大于 3%，消防车道的坡度不应大于 10%；

（5）消防车道和消防车登高操作场地路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力的要求。

2.3 居住区域内道路设置应实现人车分流。

2.4 全民健身活动场所、儿童活动场所、休闲休憩场所等可利用架空层合理布局（三环以内的全民健身活动场所可设置于

建筑物架空底层内)，并采取有效措施减少噪声对住户的干扰，且应满足《建筑环境通用规范》GB 55016 的相关要求。

2.5 住宅小区、单元入户、车库、物管用房等出入口应标注竖向标高及位置。

2.6 总平面设计应明确表达小区主要道路的流线、宽度，主要道路宽度应大于等于 4 米，主要道路两侧景观进深不宜小于 2 米。

2.7 居住区设计时应包含无障碍设计专项，每个小区人行主要出入口应设置无障碍通行设施。除平坡出入口外，无障碍出入口的门前应设置平台，在门完全开启的状态下，平台的净深度不应小于 1.50m。

2.8 应准确表达无障碍通行设施所在点位，居住区室外道路、室外场地、建筑内部及其之间应提供连贯的无障碍通行路线。无障碍通道不应设置在居住小区外部。

2.9 台阶上行及下行的第一阶梯应在颜色或材质上与其他阶梯有明显区别，或设置提示色带。

2.10 住宅小区出入口和建筑出入口应采取防止雨水倒灌的措施。

2.11 室外检查井井盖应有防盗、防坠落措施，检查井、阀门井井盖上应具有属性标识。位于车行道的检查井、阀门井，应采用具有足够承载力和稳定性良好的井盖和井座。

2.12 住宅的阳台（含生活阳台、客厅阳台、露台等）排水

系统应按生活排水系统的要求进行设计。排水出户管应接入室外生活污水系统。室外垃圾收集点、拖布池、洗手台等污水须接入生活污水系统。

2.13 水泵结合器、室外消火栓的设计必须满足国家相关规范。消防设施上或附近应设置区别于环境的明显标识，说明文字应准确、清楚且易于识别，颜色、符合或标志应规范。

2.14 居住区标识系统应包括导向标识，无障碍标识，消防车通道标识，消防安全标识等系统，并应符合相关标准的要求。公共出入口处应有醒目标识，居住区道路及场地的标识应具有良好的夜间导视效果。

2.15 独立商业中设有餐饮的厨房应满足《成都市餐饮服务业油烟污染防治管理办法》和《成都市大气污染防治管理规定》相关规定。

2.16 居住区内的独立商业等公共建筑设置有平时运行产生噪音的室外设备（如集中空调系统冷却塔、风冷热泵机组、多联机室外机、排油烟风机等）应与住宅主要房间保持合理的距离，或根据场地情况设置合理的消声减振降噪措施，满足《建筑环境通用规范》GB 55016的相关要求。

2.17 居住区应设置快递存取处或智能快递柜。

2.18 应根据绿地周围环境确定微地形面积大小和相对高程，微地形相对高差宜0.5~1.5m之间，应结合结构荷载统一考虑。绿地中坡地的起伏变化应有利于排水和植物生长。

2.19 人工水体岸边近2.0m范围内的水深大于0.5m时，应采取安全防护措施。无防护设施的园桥、汀步及临水平台附近2.0m范围以内的常水位水深不得大于0.5m。

3 附属建筑

3.1 居住区围墙要与居住区建筑、街道的整体风格统一，围墙应采用半开敞式或通透式围墙。鼓励设置绿植围墙或绿化隔离带。围墙及其基础设计必须保证结构安全。

3.2 居住区挡土墙应有装饰效果，外贴饰面石材或喷涂仿石涂料等与环境相融的饰面材料，鼓励采用垂直绿化方式进行美化，同时应按挡土墙规范的相关规定，预留排水孔、排水沟及变形缝等构造，并采取措​​施确保排水系统畅通。

3.3 居住区的垃圾分类投放站(点)、垃圾分类收集房(间)的设置应满足《成都市生活垃圾分类设施设置标准(住宅小区)》的相关要求。

3.4 非机动车停车棚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%，100%预留安装条件，充电系统及设施应符合环保、消防、供电等技术要求。

3.5 居住区主要出入口的大门应结合门卫室合理布置，居住区次入口的门卫室不宜采用成品岗亭等临时设施。

4 公共安全与智慧小区

4.1 居住区设置周界防护系统、电子巡查系统、视频监控系统、访客对讲系统、出入口控制系统等智能化系统的设计应符合国家现行标准《智能建筑设计标准》GB50314、《民用建筑电气设计标准》GB 51348、《住宅建筑电气设计规范》JGJ242、《安全防范工程技术标准》GB50348、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024、《出入口控制系统工程设计规范》GB50396、《安全防范工程通用规范》GB 55029、《公共安全社会视频资源安全联网设备技术要求》GB/T 1781、《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》GB/T 28181、《公安视频图像信息应用系统》GA/T 1400的相关规定。

4.2 周界防护系统的设计应符合下列规定：

- (1) 周界防护系统应与周界的形状和出入口设置相协调，不应留盲区；
- (2) 周界防护系统应具备联动视频监控系统的功能；
- (3) 周界防护系统的功能不应低于附录1的要求；
- (4) 周界防护系统应预留与物业管理系统联网的通信接口。

4.3 视频监控系统的的设计应符合下列规定：

- (1) 小区人行出入口、小区车辆出入口、小区公共活动场所等重要部位应设置视频监控摄像机，小区人行出入口及车辆出入口按照双向全覆盖进行配置；

(2) 小区前端设备应按照附录1要求配置；

(3) 高层住宅应设置高空坠物监控设施，监控视频存储时间不得低于30天；

(4) 视频监控系统应预留与物业管理系统联网的通信接口。

4.4 小区人行出入口应设置门禁控制装置，门禁控制系统应预留与物业管理系统联网的通信接口。

4.5 门卫室应设置安防报警用通信设施及紧急报警按钮。

4.6 住宅小区安防系统视频接入应按照GB/T 28181标准，图像及结构化数据接入应按照GA/T 1400标准，并按GA/T 1781标准配备视频资源安全联网设备，预留消防、治安相关平台通信接口。

4.7 住宅建筑的安全技术防范系统用电负荷等级不应低于小区最高用电负荷等级，且应采用不间断电源供电，蓄电池后备时间不应小于30min，系统持续供电时间不应小于3h。

附录 1

小区前端设备配置要求表

建设场景	设备类型	设备要求	安装区域或覆盖范围	安装高度要求
周界防护	周界视频监控摄像机	1.像素应不低于 400W。 2.设备应支持暖光或红外补光。 3.设备应支持人车分类及精准检测。	小区周界（围墙、栅栏等）全覆盖，无监控盲区	根据实际情况建设
公共区域安全防范	全结构化摄像机	1.像素应不低于 400W。 2.设备应支持暖光或红外补光。 3.设备应支持要素采集，支持上报最优要素。 4.设备应支持要素识别。	小区人员出入口全覆盖，全量采集进出要素信息	安装高度宜为 2.5 米~3 米。视频覆盖区域视角范围内宜无广告牌、无树木遮挡。
	全结构化摄像机	1.像素应不低于 400W。 2.设备应支持暖光或红外补光。 3.设备应支持车牌识别并采集，支持车道配置。应支持车牌、车型、颜色等车辆属性识别。	小区车辆出入口、地下停车场出入口全覆盖，全量采集进出要素信息	根据实际情况建设
	全结构化摄像机	1.像素应不低于 400W。 2.设备应支持暖光或红外补光。 3.设备应支持机动车、非机动车、人员等目标的采集及属性识别。	人车混行通道全覆盖，全量采集进出要素信息	安装高度宜为 2.5 米~3 米。视频覆盖区域视角范围内宜无广告牌、无树木遮挡。
	视频监控摄像机	像素应不低于 400W。	小区内部通道、中心活动区、地面车辆集中停放区、楼栋出入口、电梯厅、电梯轿厢、安防控制中心等	根据实际情况建设

	视频监控摄像机	<p>1.像素应不低于 400W。</p> <p>2.设备应支持暖光或红外补光。</p> <p>3.设备应支持高空抛物检测，抛物轨迹可实时显示，应支持过滤干扰目标。</p>	高空抛物，小区单元楼栋全覆盖	根据实际情况建设
安全接入	视频资源安全联网设备	符合 GA/T 1781 标准要求	按照小区配置	根据实际情况建设

信息公开属性：主动公开

成都市住房和城乡建设局办公室

2023年12月29日印发

