

广州市建设“智慧+品质”住宅 打造好房子好小区行动方案

2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是落实智慧城建“十四五”规划的关键之年，加快住房工作高质量发展至关重要、意义重大。为深入贯彻落实习近平总书记在党的二十大报告中关于提高城市规划、建设、治理水平和打造宜居、韧性、智慧城市重要指示精神以及《质量强国建设纲要》相关要求，进一步强化优质带动作用，加快推动“智慧+品质”住宅建设，打造好房子、好小区，提升人民居住品质，制定本行动方案。

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，认真贯彻落实习总书记关于城市建设的重要论述精神，积极落实碳达峰碳中和要求，全面贯彻新发展理念，充分发挥广州市作为全国首批城市信息模型（CIM）平台建设试点城市、新型城市基础设施建设试点城市、智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展试点城市以及新城建产业与应用示范基地试点城市的导向作用，将广州市打造成独具“世界水准、中国气派、湾区特色、岭南风韵”的城市发展标杆，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，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进一步提高城市规划、建设、治理水平，努力为人民群众创造高品质生活空

问。

二、基本内涵

“智慧+品质”住宅是基于绿色生态发展和居民健康生活要求，兼顾经济效益、社会效益和环境效益，让建筑更加宜居、更具韧性、更有智慧，综合体现安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字的高质量建筑及住区环境。科学设计户型，增强住宅安全性、实用性、宜居性；抓住关键环节，加强住宅通风、日照、采光、隔声、防水等性能要求，强化智慧家居推广应用。通过提供更加绿色、健康、智慧的环境、设施与服务，促进居住者生理、心理和社会适应等多层次、多方面的健康水平得以提升。主要体现在以下方面：

（一）补短板强弱项，建设安全耐久、舒适健康的百年住宅。以长寿命、高质量为目标，采用新型工业化建筑体系，不仅涵盖品质住宅、园林景观、休闲休憩等配置，还提供舒适居住、生活便利、适老适幼、智能管理等功能，保障居民健康安全，提供建设产业化、建筑长寿化、品质优良化、绿色低碳化的百年住宅。

（二）践行碳达峰行动，探索绿色化、低碳化的岭南建筑。加大绿色建材应用，提升新建住宅建筑节能水平，推行绿色建造方式，强化低碳运营管理，优化终端用能结构，因地制宜建设岭南特色高品质绿色建筑、超低能耗建筑、健康建筑，让人民群众在绿水青山中共享自然之美、生命之美、生活之美。

（三）推广智能建造，打造社会认同度高、功能元素丰富的

精品工程。鼓励工程总承包、建筑师负责制等先进质量管理模式应用，通过 BIM 技术、数字化设计、可视化监测等手段，采用先进、高效的智能化机器建造和装配式等智能建造方式，解决建筑常见质量通病问题，实现建筑施工质量提升，打造品质工程标杆。

(四)建设数字家庭，发展智慧共享、和睦共治的智慧社区。发展 5G、物联网等新一代信息技术进家庭、进楼宇、进社区，强化数字家庭工程设施建设，完善数字家庭系统，提升家庭和社区的安防水平，实现智能管理、信息共享和社交互动，共同建设数字家庭、智慧社区和智慧城市，让城市科技更多造福群众生活。

三、工作目标

以努力让人民群众住上更好的房子为目标，科学研究新建住宅建筑形态风格、建筑高度、建筑界面、建筑色彩以及空间组合，探索小区绿化种植、景观构筑物与环境小品、景观照明、标识系统和城市公共环境艺术的统筹协调，注重人性化、艺术化设计。推行新材料、新技术、新产品、新工艺技术研发，突出建筑使用功能和“四节一环保”，建设绿色建筑、可持续建筑、健康建筑，推动安全健康、设施完善、管理有序、宜居宜业的城市住房高质量发展。

2023 年，通过总体谋划、示范建设，不断提升住宅规划设计品质，严格招标投标和质量管理。开展“智慧+品质”住宅试点示范，实施高标准引领带动，打造品质工程标杆；遴选一批中心城区的住宅项目纳入“智慧+品质”住宅进行培育，强化工程质量保

障，消除常见质量通病，推动策划一批，实施一批，见效一批。

2024年，健全“智慧+品质”住宅高质量发展体制机制，进一步完善激励政策，强化研究容积率奖励、优质优价等政策支持，优化发展环境，推动建设主体进一步发展壮大、人才体系更加健全，建设科技创新能力显著增强，推进“智慧+品质”住宅提标扩面，支持保障多层次、全龄友好的住房需求，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，满足人民群众对美好生活的向往。

2025年，优化“智慧+品质”住宅产业发展生态，促进创新链、产业链、服务链和价值链全面紧密对接，创新“‘智慧+品质’住宅+智慧家居”“‘智慧+品质’住宅+智慧服务”等发展模式，形成与区域特色产业全方位、深层次、宽领域融合发展的格局，提升住宅产品价值，增强产业竞争力，驱动高质量发展。

四、重点任务

（一）严格过程管控，发展高品质住宅。

1. 在土地挂牌时，选取全市重点功能片区或中心城区（如越秀、海珠、荔湾和天河区等）基础较好的地块，提出基本品质要求。按照“房地联动、一地一策”原则将基本品质要求（按照附件广州市“智慧+品质”住宅评价指引的基本规定）列入土地出让条件，在竞买须知中予以明确规定。

对于热门优质地块，提出优质品质要求（按照附件广州市“智慧+品质”住宅评价指引的基本规定和控制项），采取“资质+摇号”竞价方式。

第一阶段：竞买人竞买价格未达到最高限价时，报价最高者且高于或等于出让起始价的，为竞得人；

第二阶段：竞价达到最高限价时，进入摇号阶段的，竞买人必须承诺按照“智慧+品质”住宅评价指引的要求，综合评分达到出让公告规定的分值，且竞得人必须按照承诺书与广州市住房和城乡建设局签订《建设监管协议》。（责任单位：市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、各区政府）

2. 在方案设计阶段，设计单位应用好公共空间，增加立体开发、全天候通道等内容；丰富公共配套设施，完善住区功能。在施工图审查合格之前，建设单位应组织“智慧+品质”住宅建设方案专家评审会。建设方案应依据承诺提供自评价报告、计算书、具体措施说明等相关材料；如施工图设计文件发生变更影响承诺内容，应重新组织建设方案评审。（责任单位：市住房城乡建设局、市规划和自然资源局、各区政府）

3. 在施工和预售阶段，建设单位应在项目工地和销售现场将经专家评审通过的“智慧+品质”住宅建设方案进行公示，接受社会监督。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

4. 在项目完工后，建设单位应对“智慧+品质”住宅建设项目依据承诺内容进行验收。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（二）科技创新赋能，打造智慧住宅高地。

5. 加强 BIM 技术综合应用。对于承诺全生命周期应用 BIM 技

术的项目，建设单位应组织参建各方在规划、设计、施工、运维各阶段开展 BIM 应用，做好各阶段模型交付及应用；交付小业主阶段应包含隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件，建设单位也可将施工单位交付的可视化模型文件提供给物业单位，或者合同约定施工单位交付给物业单位，强化建设与运维的衔接。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

6. 推进 CIM 平台提质行动。促进 BIM 信息向广州 CIM 基础平台归集和共享应用，强化平台支撑能力，以 CIM 平台为统领，不断拓展“智慧+品质”住宅、智慧社区、智慧工地、智能建造、智慧电梯和智慧停车等应用场景，为智慧住宅、智慧社区和智慧城市高效赋能。（牵头单位：市住房城乡建设局；配合单位：市工业和信息化局、市规划和自然资源局、市政务服务数据管理局、各区政府）

7. 完善智慧社区通信系统建设。推动信息通信网络及广播电视网络基础设施建设与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步验收，推动 5G、千兆光纤等新一代信息网络的深度覆盖，研究推进智能家居系统基础平台与“穗智管”“穗好办”、智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台对接，为智能设施互联、感知数据融合、信息资源共享提供底座支撑。（责任单位：市工业和信息化局、市住房城乡建设局、市政务服务数据管理局、广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室、各区政府）

8. 强化智能产品在住宅以及社区配套设施中的应用。深度融合智能产品应用与工程设计，鼓励住宅户内设置楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警等基本智能安防产品、居家异常行为监测、紧急呼叫、健康管理等适老化智能产品、智能门窗、遮阳、照明等家居建材产品、智能家电产品以及综合信息箱、家庭网络终端等，增强智能产品互联互通能力，提升产品消费服务供给能力，满足居民获得家居设备智能化服务的需求；鼓励社区配套设施设置入侵报警、视频监控、电梯运行监测等智能产品，提升社区安防和智能化管理水平。（责任单位：市住房城乡建设局、市工业和信息化局、各区政府）

9. 促进智慧家居与住宅产业融合发展。研究推出智慧家居整体解决方案，研究制定智慧家居标准规范，鼓励建设单位提供多套运用智能家居系统和定制家具的装修设计方案供消费者选择，通过智能化、定制化手段提升住宅居住品质，推动形成房地产开发、定制家居和家电研发生产、运营服务等有序发展的产业生态，促进产业协同联动发展。（责任单位：市工业和信息化局、市住房城乡建设局、各区政府）

10. 提升政务服务和社会化服务智慧化水平。加快发展数字家庭，完善政务服务居家办功能，联动“穗好办”等政务服务平台，实现线上申办社会保障、医疗健康、公共教育、劳动就业和民政服务等功能；强化生活服务线上办功能，对接智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台，提供周边商品和服务

搜索、信息查询、生活缴费以及地理导航等服务，提升居民线上获取家政、物业、养老服务和社区活动等社会化服务的能力。（责任单位：市住房城乡建设局、市政务服务数据管理局、各区政府）

11. 引导物业服务线上线下协同发展。推动由对“物的管理”向对“人的服务”转换，鼓励有条件的物业服务企业向家政、托幼、文化、健康、房屋经纪和快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”，满足居民多样化、多层次居住生活需求。拓展智慧物业体验，完善小区安防监控、智慧访客和智慧停车等物业服务功能，驱动发展无人配送、智能结算、自助售卖等创新模式，引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（三）推广智能建造，消除建筑质量通病隐患。

12. 统筹推进智能建造工作。完善智能建造标准体系，加快科技成果转化，培育专业型产业人才；推动装配式建筑设计、生产和施工协同工作，实行绿色建造，打造一批智慧工地和智能建造试点示范项目；推进智能建造产业园区建设；扶持智能建造企业，培育一批具有智能建造系统解决方案能力的工程总承包企业，鼓励龙头企业发展系统化集成设计、智能化生产、智能化施工、智慧化监管、智慧化运维等全产业链融合新业态。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

13. 扩大绿色建材应用范围。大力推广使用健康、环保、安全、

低碳的绿色建材，完善绿色建材信息管理系统，建立绿色建材数据库和信息采集、共享制度，建立绿色建材第三方信息发布机制，解决建筑材料和部品部件质量通病问题。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

（四）推进示范建设，打造品质工程标杆。

14. 开展“智慧+品质”住宅示范。对已建住宅工程进行评估，从中选取基础较好的项目开展“智慧+品质”住宅示范，形成可复制、可推广的实践经验；组织召开现场观摩会，以此指导并带动我市“智慧+品质”住宅建设全面展开。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

15. 建立“智慧+品质”住宅培育机制。对在建住宅工程进行培育，按照“策划一批、实施一批、见效一批”的思路，在广州市精品工程项目库（房屋建筑工程）等工程项目中遴选基础较好的在建住宅项目进行培育。（责任单位：市住房城乡建设局、各区政府）

五、保障措施

（一）强化组织协调。健全“智慧+品质”住宅高质量发展统筹协调机制，市级相关部门和各区按照职能职责，明确任务分工，落实行动方案，确保各项工作落地见效。

（二）强化政策激励。加大对“智慧+品质”住宅建设的扶持力度，调动建设单位积极性。支持好房子、好小区优质优价，对“智慧+品质”住宅项目实施分类价格指导。优先推荐“智慧+品质”住

宅项目评选国家及省市级各类建设领域奖项、市级以上观摩工地。

（三）强化信用管理。对于“智慧+品质”住宅示范项目，以及在“智慧+品质”住宅建设过程中形成创新理念、管理模式、施工工法等方面经验的，记入企业信用档案。对于承诺建设“智慧+品质”住宅的竞得人，违反承诺事项按照建设监管协议约定承担违约责任。

（四）强化监督检查。健全“智慧+品质”住宅全过程监管机制，各部门严格履行建设程序，在项目规划审批、土地供应、施工许可、竣工验收各阶段加强监督与指导，做好技术服务工作；市区两级规划和建设部门加强对“智慧+品质”住宅实施绿色建筑等相关内容开展专项检查，确保项目严格按照“智慧+品质”住宅建设方案要求实施。

（五）强化多元供给。坚持政府引导、市场主体、商业化逻辑，充分利用 CIM 论坛、广州建设行业智慧化产业联盟等平台动态发布应用场景，积极引导多元化市场主体参与“智慧+品质”住宅高质量发展。

（六）强化宣传引导。创新宣传形式和载体，利用专题培训、专家讲座等多种形式宣讲解读相关政策，定期编制“智慧+品质”住宅典型项目案例集，提高社会各界对“智慧+品质”住宅的认同度，营造良好氛围。

附件：广州市“智慧+品质”住宅评价指引

附件

广州市“智慧+品质”住宅评价指引

目录

1	总则	3
2	术语	4
3	评价方法	5
4	基本规定	7
5	用地与规划	8
	5.1 控制项	8
	5.2 得分项	8
	5.3 加分项	9
6	安全与耐久	10
	6.1 控制项	10
	6.2 得分项	10
	6.3 加分项	11
7	舒适与健康	12
	7.1 控制项	12
	7.2 得分项	12
	7.3 加分项	13
8	节能与环保	14
	8.1 控制项	14
	8.2 得分项	14
	8.3 加分项	15
9	智慧与数字	16
	9.1 控制项	16
	9.2 得分项	16

9.3 加分项	18
10 运营与维护	19
10.1 控制项	19
10.2 得分项	19
10.3 加分项	20
附录 1 “智慧+品质”住宅评价标准得分表（见后）	21
附录 2 “智慧+品质”住宅建设承诺书	22
附录 3 “智慧+品质”住宅自评价报告	23
附录 4 “智慧+品质”住宅实施标准	25

1 总则

1.0.1 为全面提高人居环境品质，满足居住环境的安全韧性、宜居性、健康性、环保性、人文性、智慧性等需求，促进住宅产业的高质量发展，实现社会、环境、经济效益的统一，特制定本综合评价指引。

1.0.2 本指引适用于广州市新建的住宅项目，包括住宅小区（以下简称“住区”）、多套单栋住宅。在建、已建的商品住宅项目、人才公寓和保障性住房可参考执行。

1.0.3 评价应在满足基本规定的前提下，从用地与规划、安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字、运营与维护六项性能品质进行综合评价。

1.0.4 评价除应符合本评价指引外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语

2.0.1 “智慧+品质”住宅

基于绿色生态发展和居民健康生活要求，兼顾经济效益、社会效益和环境效益，保证建筑更加宜居、更具韧性、更有智慧，综合体现安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字的高质量建筑及住区环境。

2.0.2 健康建筑

在满足建筑功能的基础上，提供更加健康的环境、设施和服务，促进使用者的生理健康、心理健康和社会健康，实现健康性能提升的建筑。（健康建筑评价标准 TASC 02）

2.0.3 智慧社区

以居住社区为平台，利用（数字）信息技术、做到与城市全方位的信息交互，营造社区高效、安全、健康、便利、环保的居住生活服务环境。（高品质住宅综合评定标准 T/TJ 1）

2.0.4 数字家庭

数字家庭是以住宅为载体，利用物联网、云计算、大数据、移动通信、人工智能等新一代信息技术，实现系统平台、家居产品的互联互通，满足用户信息获取和使用的数字化家庭生活服务系统。（住建部建标【2021】28号文）

3 评价方法

3.0.1 评价对象为住区和多套（不少于6套）组成的单栋住宅。对涉及的公共性、整体性的环境与资源指标，应以其所属的住区总体指标为准。

3.0.2 评价共分为基本规定和专项评价两个部分，基本规定为基本品质住宅设计的总体目标和指标，评价标准为达标或不达标。专项评价由控制性项、得分项和加分项三项指标组成，涵盖了用地与规划、安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字、运营与维护六大分项，控制项评价标准为达标或不达标，得分项和加分项评价标准均为具体分值，综合评分由得分项和加分项组成，具体分值项见表3.0.2的相关规定，“智慧+品质”住宅评价标准自评分表（以下简称“自评分表”）详见附录1。

表 3.0.2 评价分类与分值

分类	专项评价						总分值
	用地与规划	安全与耐久	舒适与健康	节能与环保	智慧与数字	运营与维护	
控制项要求	达标或不达标						
得分项分值	15	13	30	17	25	10	110分
加分项分值	5	3	7	7	11	4	37分
<p>注1. 预评价和设计评价阶段,10运营与维护章节采用承诺制,可直接得分。</p> <p>注2. 所有评价内容不适用的条款,在自评分表和评价报告中说明原因并附图纸后,可直接得分。最终以专家评审意见为准。</p>							

3.0.3 评价共分为预评价、设计评价和竣工评价三个阶段，各阶段评价应满足表3.0.3的相关规定。

表 3.0.3 各评价阶段评价方法与规定

评价阶段	实施阶段	评价方法及规定
预评价	项目策划阶段（招拍挂环节）	提供“智慧+品质”住宅建设内容及评分和《“智慧+品质”住宅建设承诺书》（详见附录1.2）
设计评价	施工图设计阶段（施工图审）	提供自评分表和自我评价报告（详见附录3）、专家评定报

	查合格前)	告、计算书、具体措施说明等相关材料。
竣工评价	竣工验收阶段（在联合验收之后，交付之前完成。）	提供自评分表和自我评价报告、专家评定报告、实测记录、相关资料和五方责任主体共同签署的验收报告。

3.0.4 设计和竣工评价的评定工作应由建设方组织专家进行审议和评定。申报方应充分考虑项目的经济和技术适宜性，选用合理适用的技术、设备材料和服务，对建设和运营进行全过程控制，并提供相关分析、评分、测试记录和报告（竣工评价阶段），以及各分项和总体的评价报告。

4 基本规定

- 4.0.1 住宅建筑应按不低于现行《绿色建筑评价标准》GB/T50378 的二星级标准。
- 4.0.2 住宅建筑均应按不低于现行《装配式建筑评价标准》(GB/T51129-2017)、(DBJ/T 15-163-2019)、(DB4401/T 151-2022) 基本级要求。
- 4.0.3 住宅建筑应按不低于现行《健康建筑评价标准》TASC 02 的铜级标准。
- 4.0.4 住宅建筑交付的各类用电设备能效等级标准不得低于 2 级标准;户式中央空调设施能效等级标准不得低于 1 级标准。
- 4.0.5 住区充电桩停车位按 100%预留,供电线路安装至各分区的充电桩电表箱,电表箱至各车位的电缆桥架安装到位。
- 4.0.6 工程应优选广东省、广州市优质绿色建材。

5 用地与规划

5.1 控制项

5.1.1【交通便利】住区用地应与公交或地铁交通站点连接便捷，满足15分钟舒适步行距离（800~1000米）。

5.1.2【交通便利】住区幼小配套设施应规划设置入口广场，且应设置机动车、非机动车临时停放场地。

5.1.3【空间布局】住区应按照《广州市城乡规划技术规定》或用地条件的相关要求设置公建配套设施。应合理布局餐饮店、生活垃圾收集点、公共厕所等公建配套设施，避免气味、油烟等对居民产生影响。

5.1.4【空间布局】住宅建筑应合理布局。建筑间距应大于或等于《广州市城乡规划技术规定》最小间距。应避免仅纯北向开窗的户型（北偏东 $<30^\circ$ 至北偏西 $<30^\circ$ ）。

5.1.5【空间布局】住区应设有集中绿地，园林中超过600mm高的挡墙、花池、跌级、水池都应设置安全防护设施。住区应设置室外幼老活动场地。活动场地应平整、防滑、无尖锐突出物。住区内应设置标识、导视牌和警示牌。

5.1.6【配套设施】住宅小区配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件。30%或按规划条件要求线路安装到桥架。应规划设置电动自行车室外集中停放场地和充电设施，应有遮蔽设施，与住宅间距不应少于9m。

5.1.7【配套设施】住区在5分钟生活圈内应规划设置公共应急场地和设施。

5.2 得分项

5.2.1【用地】住区规划应充分尊重原始地形地貌，竖向复杂用地应避免大规模开挖推平，保护城乡生态环境、丰富城市环境景观，保护历史文化遗产和特色风貌。本项满足得2分。本项最高得2分。

5.2.2【用地】为了净化城市界面，高层住宅及临城市干道的住宅阳台，应尽量设置晾衣、空调外机、管线等的隐蔽空间。采用凹阳台、格栅等措施，实现晾衣遮蔽得1分；实现空调外机及管线隐蔽得1分。本项最高得2分。

5.2.3【道路交通】应合理规划住区停车指标。本项最高得分4分。

1) 住区人行主出入口处设有出租车上落客点和临时停车位。本项满足得1分。本项最高得1分。

2) 配套停车位配比，在规划设计条件规定的基础上，停车位配建指标每提高5%得2分，结合周边城市资源实现共享停车得1分。本项最高得3分。

5.2.4【配套设施】按照《城市居住区规划设计标准》GB50180中5分钟、10分钟、15分钟生活圈以及街坊标准配建，且结合城市资源，增加配置生活配套、公共服务、文化体育等设施。本项满足得2分。本项最高得2分。

5.2.5【居住环境】住宅及配套幼儿园、托老所等配套用房日照均符合现行《城市居住区规划设计标准》GB50180的相关要求。本项满足得2分。本项最高得2分。

5.2.6【居住环境】居住功能用房的门窗应错位布置，避免对视。当无法错位开窗时，卧室间开窗最小间距应不小于4.8m，厨厕间开窗最小间距应不小于3m。本项满足得1分。本项最高得1分。

5.2.7【绿地景观】绿地率在满足规划基本要求之外，每增加5%得1分。本项最高得2分。

5.3 加分项

5.3.1【配套设施】住区设置宠物专用场地得0.5分；设置人员活动便捷配套设施，如饮水处、临时寄存处等得0.5分。本项最高得1分。

5.3.2【绿地景观】结合风雨连廊、架空层，合理设置连通区内各住宅入口的气候适宜性慢行系统。本项满足得2分。本项最高得2分。

5.3.3【绿地景观】裙房及住宅屋顶等公众上人屋面（扣除设备铺设范围）绿化覆盖率不小于50%。本项满足得2分。本项最高得2分。

6 安全与耐久

6.1 控制项

6.1.1【材料构造】园林步道广场、公共空间地面和建筑室内地面的面层应选用防滑材料，必要位置应设置警示标识和防跌倒设施。公共空间的落地玻璃应设置防撞标识。阳台玻璃栏板应设置防撞措施。

6.1.2【材料构造】外墙材料（涂料、面砖以及幕墙系统等）应选择耐候、有防尘、防静电、自洁、抗氧化和易清洁的材料；首层外墙材料应考虑耐擦碰、抗污染的需求；贴/挂类外墙饰面均应采用防脱落外墙构造；阳台、进深超1米的雨棚应设置有组织排水；线脚、女儿墙等外墙构造应设有找坡、滴水等防污染措施。

6.1.3【日常安全】住区、住宅建筑的公共空间应设置全覆盖的监控系统，并在必要场所的出入口设置安全防范设施。住宅单元公共空间、户内应结合对讲系统设置紧急呼叫功能，并可接入小区物业管理系统。

6.1.4【日常安全】建筑出入口应采取防止物体坠落措施，人行步道不得紧邻建筑外墙设置。位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的住宅单元出入口应设置雨棚宽度、深度不应小于入口平台和无障碍坡道空间宽度的防坠落雨棚，且深度不小于1.5米、宽度不小于2米。

6.1.5【日常安全】室外空调及百叶、外窗开启扇都应采用防坠落铰链等构件，飘窗台以上开启扇应做坠落护栏。设为安全房屋的外窗应满足消防救援需求。

6.1.6【安全用电用气】厨房应设置燃气漏气报警设施。配设的燃气灶应具有熄火保护自动关闭阀门的功能。

6.1.7【防水防渗】外墙应采用耐候性、抗裂性好的防水材料。在外墙各楼层底部、管线穿越位置、外墙材料交接处、阳台及室外空调机位与外墙交接处、装配式建筑外墙、屋面附加（太阳能、通讯等）设施交接处、室内卫生间四周墙体、门槛等位置，采用防水加强构造。

6.1.8【防水防渗】地下室开敞室外楼梯应采用外墙防水构造和饰面材料，并应设置完整的防水界面和排水设施。

6.1.9【质量保险】购买工程质量潜在缺陷保险，由保险机构委托风险管理机构，在施工阶段对工程质量风险进行巡查，督促参建单位整改质量问题；由保险机构在房屋使用阶段对房屋的开裂、渗漏等工程质量问题进行维修理赔。

6.2 得分项

6.2.1【材料构造】采用安全性能、耐候性能、防水性能较高的材料与构造。本项最高得8分。

1) 石材幕墙材料采用防碱防水处理及安装要求。采用干挂法安装时，采用六面封闭处理。本项满足得1分。采用湿贴法安装时，石材除采用六面封闭处理外，同时采用耐碱玻璃纤维网格布和专用粘贴剂粘贴。本项满足得1分。本项最高得1分。

2) 外墙基层采用合理材料和构造, 实现外墙防水性能良好, 无裂缝, 面层无脱落: 采用砂浆时, 为抗裂砂浆, 且设置耐碱玻璃纤维网格布或金属网片的构造。本项满足得 2 分。采用全剪力墙结构铝模施工时, 未采用砂浆找平, 采用专用防水封条等合理构造。本项满足得 2 分。外墙面层采用大尺寸外墙砖时, 采用专用瓷砖胶粘结, 且采用专用勾缝剂。本项满足得 2 分。本项最高得 4 分。

3) 屋面、地面及外墙变形缝进行系统设计, 采用合理构造和铝合金、不锈钢等耐候构件, 采用防排结合的构造, 性能良好。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

4) 屋面采用结构找坡或建筑找坡层与结构楼板共同浇捣的施工方案。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

6.2.2【防水防渗】埋深超过 6m 的地下室, 其底板结构厚度不小于 400mm (不超过 6m 埋深的地下室, 其底板结构厚度不小于 350mm)。本项满足得 1 分。侧板结构厚度不低于 300 mm。本项满足得 1 分。本项最高得 2 分。

6.2.3【安全维护】住宅入口及屋顶露台应优先采用耐候性好、安全牢固的防坠落雨棚。如采用夹胶钢化玻璃雨棚时, 应考虑上人检修以及抗爆裂措施。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

6.2.4【安全适老】户内卧室、卫生间等房间均设有紧急呼叫按钮, 可接入小区物业管理系统, 并可与对讲、智能监控系统相结合。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

6.3 加分项

6.3.1【材料构造】大面积石材及薄瓷外墙砖采用粘锚结合构造, 本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

6.3.2【防水防渗】建筑底板具有较好的防渗漏性能。本项最高得 2 分。

1) 地下室底板内侧增加一道水泥基防水层或增设疏水层。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 无地下室首层地面增设一道防水层。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

7 舒适与健康

7.1 控制项

7.1.1 【舒适空间】住区内住宅建筑各楼层层高应满足相应功能的使用舒适性要求。当住宅建筑首层设有架空区作为居民公共活动空间时，其结构梁底或设备管线的最低点空间净高不应小于 3.8m。

7.1.2 【舒适空间】住宅建筑居住楼层的层高不应小于 3.0m。

7.1.3 【舒适环境】住区内住宅建筑的电梯应充分考虑隔音减噪与轿厢舒适性要求。住宅建筑内与住宅户型贴临的电梯应设置隔音减噪措施；住宅建筑内的公共电梯轿厢内应设置空调。

7.1.4 【舒适设施】住区内住宅建筑应充分提升饮用水水质，住宅户型内的厨房用水点应配置分户式净水设施。

7.2 得分项

7.2.1 【舒适空间】住区内的住宅建筑应为居住者提供适宜的高度空间。当住宅建筑的居住楼层层高大于 3.00m 时，每增加 0.05m 得 2 分。本项最高得 6 分。

7.2.2 【舒适空间】住宅建筑的底层架空区域作为公共活动场所时应保证空间高度的舒适性，以满足相关功能活动的需求。本项最高得 4 分。

1) 总面积不小于 40%住宅塔楼投影面积的住宅建筑底层采用架空形式，具备良好通风条件且作为居民公共活动空间，本项满足得 1 分；在此基础上每增加 5%加 1 分。本项最高得 3 分。

2) 住宅建筑底层架空层内结合入口空间合理布置各楼栋快递暂存、物业信息发布栏等公共服务设施。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

7.2.3 【舒适空间】住宅建筑的公共空间应满足自然通风与采光的舒适性要求，并能够有利于促进楼栋内居民的公共交往活动。本项最高得 4 分。

1) 住区内住宅建筑的电梯厅、公共走道等公共空间采用自然采光、自然通风或配置新风换气设施。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

2) 住宅建筑利用建筑屋面、空中平台等在五层或以上楼层设置可供本楼栋公共使用的开敞绿化活动空间，具备可靠安全防护措施、室内外交界处设有可靠挡雨排水措施且不会对距离 10 米范围内的住宅户型造成直接影响。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

7.2.4 【舒适空间】住区机动车停车库应充分考虑到不同人群对停车空间的适应性与舒适性要求。本项最高得 6 分。

1) 机动车停车库中车位尺寸 $\geq 2.5\text{m} \times 5.5\text{m}$ 的大尺寸车位数量不小于规划总车位数的 8%，本项满足得 1 分；在此基础上每增加 4%加 1 分。本项最高得 3 分。

2) 机动车停车库无障碍车位数量不小于规划总车位数的 2%。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

3) 机动车停车库中位于袋型车道两侧及尽端的车位数量不大于规划总车位数的 20%，本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

7.2.5 【舒适环境】住区内住宅建筑应尽可能避免电梯设备对户型的不利影响。当不少于 75%套数比的住宅户型不与公共电梯井道贴临布置，本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

7.2.6 【舒适环境】住区机动车停车库应通过采光天井、光导管等措施实现阳光地下室设计，改善车库采光环境，提升车库辨识度。本项最高得 4 分。

1) 机动车停车库首层平面中平均采光系数不小于 0.5%面积达到本层车库建筑面积的 10%，本项满足得 2 分；面积达到 15%。本项满足得 3 分。本项最高得 3 分。

2) 机动车停车库首层的住宅单元入口结合自然采光设计提高地下空间辨识度。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

7.2.7 【舒适设施】住区生活供水（含二次加压调蓄）设施的设计、施工验收、运行维护和生活饮用水水质满足《广州市水务局关于印发广州市生活饮用水品质提升技术指引要点（试行）的通知》【穗水资源[2021]20 号】的标准要求，并满足以下条件予以得分。本项最高得 4 分。

1) 水表采用智能水表、生活储水池及明敷生活给水管道使用食品级不锈钢材质。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

2) 生活供水采用分格双水箱，达到水箱清洗或维护不影响住户用水，本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

7.3 加分项

7.3.1 【健康建筑】住区内占总建筑面积比例 20%且不少于 1 栋的住宅建筑达到现行《健康建筑评价标准》TASC 02 的银级标准，本项满足得 2.5 分；达到金级及以上标准，得 5 分。本项最高得 5 分。

7.3.2 【健康建筑】住区内的住宅建筑应充分考虑无障碍、适老化要求。当住区内不少于 5%套数比的住宅户型满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019 中无障碍住房、居室以及《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450 中无障碍设计的要求，本项满足得 1 分；不少于 8%。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

8 节能与环保

8.1 控制项

8.1.1 【节能环保】公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制；采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制。

8.1.2 【节能环保】垂直电梯应采取变频调速或能量反馈等节能措施；自动扶梯应采用变频感应启动等节能控制措施。

8.2 得分项

8.2.1 【节能及能源利用】东、西、南向外窗和透明幕墙应设置遮阳措施，东西南北朝向夏季太阳得热系数比《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015 中限值降低 15%，本项满足得 1 分；限值降低 20%时。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

8.2.2 【节能及能源利用】居住建筑外窗的通风开口面积与房间地板面积的比例大于 10%或外窗面积的 45%，得 1 分；外窗的通风开口面积与房间地板面积的比例大于 12%或外窗面积的 50%，得 1 分。本项最高得 2 分。

8.2.3 【节能及能源利用】采用独立新风净化系统。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

8.2.4 【节能及能源利用】充分利用可再生能源，且光伏发电实现并网。本项最高得 3 分。

1) 不少于 30%屋面水平投影面积设置太阳能光伏组件，或利用可再生能源提供生活热水的住户比例达到 20%。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

2) 不少于 40%屋面水平投影面积设置太阳能光伏组件，或利用可再生能源提供生活热水的住户比例达到 50%。本项满足得 3 分。本项最高得 3 分。

8.2.5 【节水及水资源利用】使用较高用水效率等级的卫生器具，全部卫生器具的用水效率等级达到 1 级。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

8.2.6 【节水及水资源利用】使用非传统水源。本项最高得 2 分。

1) 室外公共绿地或公共空间的垂直绿化系统或立面花槽应设置自动喷灌系统，并设置组织排水。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 绿化灌溉、车库及道路冲洗、洗车用水采用非传统水源的用水量占其总用水量的比例不低于 50%。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

8.2.7 【节材及绿色建材】实施土建与装修工程一体化设计及施工，采用全装修交房。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

8.2.8 【节材及绿色建材】采用绿色建材，绿色建材应用比例不低于 50%。本项满足得 1 分。不低于 60%。本项满足得 2 分。本项最高 2 分。

8.2.9 【节材及绿色建材】选用可再循环材料、可再利用材料，比例达到 10%。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

8.3 加分项

8.3.1 【超低能耗】占总建筑面积比例 20%且不少于 1 栋的住宅建筑取得超低能耗认证。本项满足得 4 分。本项最高得 4 分。

8.3.2 【预制构件】外墙装饰线脚宜采用耐候性好的预制装饰线条（新型轻质材料），并与主体有可靠连接。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

8.3.3 【装配式建筑】采用装配式建造技术，装配率大于 50%。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

9 智慧与数字

9.1 控制项

9.1.1 【智慧社区】住区应建设完善的通信基础设施，包括光纤到户通信系统、5G 通信基础配套设施及室内分布系统等，并满足多家电信业务经营者平等接入。

9.1.2 【智慧社区】住区应设置完善的公共安全防范系统，并符合以下要求：

1) 视频安防监控摄像机分辨率不低于 200W 像素，视频信号以 1080P 格式存储不少于 30 天，监控区域基本覆盖住区重点公共区域。

2) 住区设置周界入侵报警系统，可采用红外对射、电子围栏或周界摄像机等技术手段，实现住区封闭式管理。

3) 访客对讲系统和门禁系统应形成有效的防护区，并通过可视对讲、刷卡和密码等形式授权开门。

4) 停车场管理系统应具备车牌识别进出、临月保、移动终端或电子支付在线缴费功能。

9.1.3 【智慧社区】住区应实现基础移动互动功能，通过 APP 或小程序实现访客管理与可视对讲、停车管理及缴费。

9.1.4 【数字机房】社区数字核心机房建设应遵循可维护、可扩展及安全可靠的原则。网络设备的选型要选择带网管功能的交换机，通过交换机不同策略配置，实现对网络灵活、弹性、安全地管理。同时，选用专业服务器，合理选用 RAID 级别，必要时添置专业的存储阵列实现数据的存储备份。做到不因系统宕机、硬盘损坏丢失数据。

9.1.5 【家居网络】户内配置家庭智能信息箱，应符合国家标准 GB/T 37142《住宅用综合信息箱技术要求》的规定。同时，应合理布置户内信息网络插座的位置和数量，以支持全屋 WIFI 信号良好覆盖。在家庭信息箱与各房间之间分别预留一条光纤，以支持家庭各个区域部署物联网信号连接。

9.1.6 【BIM 应用】项目应在规划、设计、施工及竣工验收阶段采用 BIM 技术，BIM 模型精细度应满足广州市 BIM、CIM 相关标准要求。

9.1.7 【BIM 应用】项目设计成果应满足项目使用方对模型的可视化功能需求，可实现楼宇建筑外观、建筑内部空间结构的可视化展示。

9.2 得分项

9.2.1 【智慧社区】住区除了实现无线 5G 覆盖外，主要活动场所及公共区域设置无线 WiFi 覆盖、背景音乐和数字信息发布系统。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.2 【智慧社区】住区设置建筑设备监控系统，对公共区域的机电设备、环境数据进行管控。本项满足得 1 分。设置能耗监测系统实现公共区域水电能耗监测，数据接入住区信息平台，支持异常状态报警及运维数据分析统计功能。本项满足得 1 分。本项最高得 2 分。

9.2.3 【智慧社区】住区视频安防监控系统应具备 AI 功能，应具备以下至少四种：移动侦

测、周界报警、电瓶车入梯检测、高空抛物、人脸识别功能。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.4 【智慧社区】住区人行入口闸机、楼栋单元门口机需具备人脸识别、访客二维码识别功能，实现住区流畅通行体验功能。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.5 【家居中控】户内设置智能中控网关。本项最高得 3 分，并按下列规则评分：

1) 中控网关通过有线或无线连接方式管理家庭各类智能设备，并支持无网络本地控制运行。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 中控网关支持第三方主流品牌智能家电、家私产品接入，如空调、健身器材、影音设备、智能家具等，实现互联管理、联动协同功能。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

9.2.6 【家居安全】设置完善的智能家居安防系统，具备警情手机推送、远程布撤防等安防功能。系统支持设置多种设备，包括智能门锁、烟雾探测器、水浸检测探头、红外幕帘、窗磁/门磁传感器、智能摄像头（含带摄像头的门铃）。每设置 2 种设备得 1 分。本项最高得 3 分。

9.2.7 【家居照明】设置完善的智能照明控制系统。本项最高得 3 分，并按下列规则评分：

1) 至少实现玄关、客厅、饭厅、卧室四个场景区域照明开关控制。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 实现灯光亮度、色温调节。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

3) 实现灯光色彩调节。本项满足得 0.5 分。本项最高得 0.5 分。

4) 支持场景自定义、面板、语音、传感器、APP 远程控制、多设备联动至少三种功能。本项满足得 0.5 分。本项最高得 0.5 分。

9.2.8 【家居智控】设置多种类、多功能的智能家居控制系统。本项最高得 3 分，并按下列规则评分：

1) 实现电动窗帘控制。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 通过转换协议网关与空调、新风、地暖等设备进行对接并控制，实现各房间、分区域环境智能管理、自动定时及手机远程控制。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

3) 户内设置环境数据监测装置，实现主要活动空间的温湿度、空气质量及光照的采集、分析及显示。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.9 【数据安全】家居网络硬件及软件应考虑数据传输的安全。本项最高得 2 分，并按下列规则评分：

1) 户内路由设备支持 WPA2 或更完善的加密方式，支持针对特定 MAC 设备提供安全防护，支持防蹭网。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 全屋智能软件平台应支持全屋智能系统数据安全保护能力及防范被内部或外部入侵者获取的措施。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.10 【智慧交互】家居智能系统的交互方式包括开关面板、中控屏、智能音箱、移动控制面板、移动 APP，系统实现至少三种场景控制方式。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.2.11 【线上服务】建设住区信息服务平台，实现设施设备管理、住户报修、物业信息发布、空气质量、水质检测、噪音检测、维护检修结果公示等功能。本项满足得 2 分。本项最

高得 2 分。

9.2.12 【BIM 应用】项目采用 BIM 正向设计完成设计工作，应用 BIM 技术进行系统及专项设计优化、施工指导，并实现图模一致。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

9.2.13 【BIM 应用】交付项目使用方的建筑信息模型可实现建筑内部主要管线（含隐蔽工程）、设备、机电末端点位的可视化展示。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.3 加分项

9.3.1 【家居智控】采用门窗智能控制系统实现窗户无线遥控、APP 控制、面板控制、风雨感应控制、环境参数联动控制等功能。本项满足得 1 分。窗户采用智能调光玻璃，实现自由调节光线通透效果。本项满足得 1 分。本项最高得 2 分。

9.3.2 【家居智控】户内设置智能玻璃显示技术的大面积镜面，通过触摸、语音等交互方式实现娱乐资讯、信息查询、健康数据管理、智能家居控制等功能。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.3.3 【家居智控】户内提供个性化、多样化的智能家居系统、定制家具和装修方案等定制化服务，满足消费者的多元化需求，提升住宅居住品质。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.3.4 【适老应用】住宅户内配置适老化及健康应用设备，实现居家老人行为监测、体征监测。本项最高得 2 分，并按下列规则评分：

1) 户内各主要场所配备智能检测传感器实现老人跌倒检测功能，并对家庭成员实时消息推送和报警。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

2) 配备针对高血压、心脏病、糖尿病等常见慢病的智能体征监测设备，可进行健康预警与干预。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

9.3.5 【能耗管理】户内配电箱设置智能断路器，支持检测全屋电路，功率过载、短路等异常情况触发自动断路及报警联动。本项满足得 1 分。客厅、厨房、卧室等处配置智能插座，支持远程操控、定时开关、电量统计等功能。本项满足得 1 分。本项最高得 2 分。

9.3.6 【线上服务】建设完善智慧物业管理、智慧社区信息系统以及社会专业服务等平台，提升政务服务和社会化服务智慧化水平，实现线上申办社会保障、医疗健康、公共教育、劳动就业、民政服务、物业缴费、家政服务、养老服务、租赁服务、快递配送服务、邻里互动、社区商场等便民服务功能。本项满足得 2 分。本项最高得 2 分。

9.3.7 【BIM 应用】支持线上可视化看房，通过建筑信息模型实现精装交楼标准的可视化展示。本项满足得 1 分。本项最高得 1 分。

10 运营与维护

10.1 控制项

10.1.1【维护检修便利性】住宅建筑各类管线和室外设备应尽量集中设置、便于检修，并应设置检修防坠落措施，并符合以下要求：

- 1) 外墙及室内的竖向立管、管井、空调室外机应设置在易于从公共空间或室内空间安全到达和安全地进行检修维护的位置，不上人屋面应在公共空间可安全到达并设置安全挂钩。
- 2) 户内的各类管线、地漏和设施的检修口应满足在本层、本户内检修的要求。
- 3) 带水管线不得在混凝土结构中预埋。

10.1.2【维护检修便利性】住宅建筑首层和居住楼层的横向公共管线均不应穿越户内空间。

10.1.3【使用安全保障】不得擅自改变住宅项目中涉及到公共利益和安全的边界、空间、结构构件、设备、设施等。

10.2 得分项

10.2.1【维护管理】划分部品部件的耐久年限等级，制定维护维修计划。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.2.2【维护检修便利性】室外空调机、外窗、外墙等应设置用于安装和日常清洁、维护的安全设施。本项最高得3分。

- 1) 屋面设置挂安全栏、安全吊绳的埋件、挂勾等设施，或者设置擦窗机轨道及设备。本项满足得1分。本项最高得1分。
- 2) 外侧设置空调机位的阳台、开启窗扇内侧设置空调室外机室内安装窗洞口，或者在阳台、开启窗扇内侧设置挂安全吊绳的埋件、挂勾等设施。本项满足得1分。本项最高得1分。
- 3) 外窗构造应满足室内更换玻璃的需求，外窗玻璃尺寸宜结合所采用的电梯轿厢尺寸进行设计。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.2.3【维护检修便利性】卫生间、厨房、首层管廊等走管的沉箱不采用混凝土或其他可能对日后管线维修保养造成妨碍的类似物料回填。采用架空做法，或便于开挖的轻质材料回填。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.2.4【维护检修便利性】具备工程项目材料备品清单，随项目竣工验收移交建设单位或物业管理单位。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.2.5【运营管理】制定物业管理计划，加强对二次装修的管理与监督，地下车库定期（每季度）冲洗，室内外定期（每月）进行消杀灭虫害处理，定期（每年不少于1次）清洁外墙。本项满足得2分。本项最高得2分。

10.2.6 【运营管理】住区内景观水池有过滤设施，兼顾丰旱状态，避免滋生蚊虫和蛙类。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.2.7 【运营管理】定期向业主提供空气质量、水质检测、维护检修结果公示等信息。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.3 加分项

10.3.1 【运营管理】住区物业服务取得《广州市住宅小区物业服务标准等级评价一级证书》。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.3.2 【运营管理】延长质量保修年限，延长6个月。本项满足得0.5分。延长12个月。本项满足得1分。本项最高得1分。

10.3.3 【运营保险】投保绿色建筑运营险、物业责任险等，以保险风险管理服务方式落实绿色建筑运营保障。本项满足得2分。本项最高得2分。

附录 1 “智慧+品质”住宅评价标准得分表（见后）

附录2 “智慧+品质”住宅建设承诺书

“智慧+品质”住宅建设承诺书

我公司竞得_____用地（文件编号：_____）后，
郑重承诺按如下内容进行建设：

- 一、“智慧+品质”住宅评价指引的基本规定和控制项全部子项均达标；
- 二、综合评分不低于_____分，具体评价项目和子项附后；
- 三、竞得后30个工作日内，与广州市住房和城乡建设局签订《建设监管协议》。

上述内容如有违反，我公司愿按照《建设监管协议》约定承担相关违约责任。

特此承诺。

竞买人盖章（单位）：

法定代表人签名（或委托代理人）：

日期： 年 月 日

附录3 “智慧+品质”住宅自我评价报告

“智慧+品质”住宅自我评价报告

一、项目基本情况

项目名称			
项目类别			
项目地址			
选址特征			
用地规模 (m ²)		高度	
建设规模 (m ²)		层数	地上/地下
设计阶段		竣工时间	YYYY/MM/DD
《建设用地规划许可证》	YYYY/MM/DD	编号	
《建设工程施工许可证》	YYYY/MM/DD	编号	
建设单位 (申报单位)			
设计单位 (如有)			
施工单位 (如有)			
既有专家评定阶段	设计评价 (有/无)	组织单位	
既有专家评定结论	通过/不通过	评定时间	YYYY/MM/DD
申报联系人		手机	
既有评定专家名单			
本次评价阶段	设计评价/竣工评价	组织单位	
申报联系人		手机	
其他信息		填表时间	YYYY/MM/DD

注：申报单位应加盖公章

二、项目特点及评价详细内容

项目名称		自评总得分	
<p>(一) 项目特点 (不超过 500 个汉字)</p> <p>(二) 各项评价详细技术内容和特殊说明 (依据自评分表内容)</p>			

附录4 “智慧+品质”住宅实施标准

“智慧+品质”住宅实施标准

一、绿色建筑：应符合《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)等现行标准。

二、装配式建筑：应符合《装配式建筑评价标准》(GB/T51129-2017)、(DBJ/T 15-163-2019)、(DB4401/T 151-2022)等现行标准。

三、太阳能光伏或光热：《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB 55015-2021)等现行标准。

四、健康建筑：应符合《健康建筑评价标准》TASC 02

五、数字家庭：应符合《住宅用综合信息箱技术要求》(GB/T37142-2018)、《数字家庭建设评价标准》(T/ZSPH 02-2022T/OLA 1002-2022)等现行标准。

六、智慧社区：应符合《基于CIM的智慧社区建设、运营及评价指引(试行)》《智慧社区建设评价标准》(T/ZSPH 002—2018)《智慧建筑设计标准》等现行标准。

七、宜居技术应用：应在图纸等设计文件中予以落实，其中绿色建材应用还应在施工选材环节予以落实；外墙保温工程、屋面保温工程、防水工程、建筑门窗承诺质量保修期限应在商品房销售合同中载明。

八、工程总承包模式：应在工程承发包环节予以落实。

九、建筑师负责制：鼓励执行《广州市建筑师负责制试点实施方案》，协同咨询、设计、施工和运维，发挥建筑师专业优势和技术主导作用，传承和发展优秀建筑文化，鼓励设计创新。

十、BIM 技术：应采用正向设计，且符合《广州市城市信息模型（CIM）平台建设试点工作联席会议办公室关于房屋建筑工程施工图三维（BIM）电子辅助审查系统正式试运行的通知》（穗建 CIM〔2020〕6 号）相关要求，鼓励应用国产化软件。

“智慧+品质”住宅评价标准得分表（控制项）

评价项目	子项	建设内容	达标与否
用地与规划	交通便利	住区用地应与公交或地铁交通站点连接便捷，满足15分钟舒适步行距离（800-1000米）。	
		住区幼小配套设施应规划设置入口广场，且应设置机动车、非机动车临时停放场地。	
	空间布局	住区应按照《广州市城乡规划技术规定》或用地条件的相关要求设置公建设施。应合理布局餐饮店、生活垃圾收集点、公共厕所等公建设施，避免气味、油烟等对居民产生影响。	
		住宅建筑应合理布局。建筑间距应大于或等于《广州市城乡规划技术规定》最小间距。应避免仅纯北向开窗的户型（北偏东<30°至北偏西<30°）。住区应设有集中绿地，园林中超过600mm高的挡墙、花池、跌级、水池都应设置安全防护设施。住区应设置室外幼老活动场地。活动场地应平整、防滑、无尖锐突出物。住区内应设置标识、导视牌和警示牌。	
配套设施	住宅小区配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件。30%或按规划条件要求线路安装到桥架。应规划设置电动自行车室外集中停放场地和充电设施，宜设有遮蔽设施，与住宅间距不应少于9m。		
安全与耐久	材料构造	住区在5分钟生活圈内应规划设置公共应急场地和设施。	
		园林步道广场、公共空间地面和建筑室内地面的面层应选用防滑材料，必要位置应设置警示标识和防跌倒设施。公共空间的落地玻璃应设置防撞标识。阳台玻璃栏板应设置防撞措施。	
	日常安全	外墙材料（涂料、面砖以及幕墙系统等）应选择耐候、有防尘、防静电、自洁、抗氧化和易清洁的材料；首层外墙材料应考虑耐磨、抗污染的需求；贴/挂类外墙饰面均采用防脱落外墙构造。阳台、进深超1米的雨棚应设置有组织排水；线脚、女儿墙等外墙构造应设有找坡、滴水等防污染措施。	
		住区、住宅建筑的公共空间应设置全覆盖的监控系统，并在必要场所的出入口设置安全防范设施。住宅单元公共空间、户内应结合对讲系统设置紧急呼叫功能，并可接入小区物业管理系统。	
		建筑出入口应采取防止物体坠落措施，人行步道不得紧邻建筑外墙设置。位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的住宅单元出入口应设置雨棚宽度、深度不应小于入口平台和无障碍坡道空间宽度的防坠落雨棚，且深度不小于1.5米、宽度不小于2米。	
安全用电电气	室外空调及百叶、外窗开启扇都应采用防坠落铰链等构件，飘窗台上开启扇应做坠落护栏。设为安全房屋的外窗应满足消防救援需求。		
防水防渗	厨房应设置燃气漏气报警设施。配设的燃气灶应具有熄火保护自动关闭阀门的功能。		
		外墙应采用耐候性、抗裂性好的防水材料。外墙各楼层底部、管线穿越位置、外墙材料交接处、阳台及室外空调机位与外墙交接处、装配式建筑外墙、屋面附加（太阳能、通讯等）设施交接处、室内卫生间四周墙体、门槛等位置，采用防水加强构造。	

控制项	防水防渗	地下室开敞室外楼梯应采用外墙防水构造和饰面材料，并应设置完整的防水界面和排水设施。		
		质量保险	购买工程质量潜在缺陷保险，由保险机构委托风险管理机构，在施工阶段对工程质量风险进行巡查，督促参建单位整改质量问题；由保险机构在房屋使用阶段对房屋的开裂、渗漏等工程质量问题进行维修理赔。	
	舒适与健康	舒适空间	住宅建筑首层设有架空区作为居民公共活动空间时，其结构梁底或设备管线的最低点空间净高不应小于3.8m。	
			住宅建筑居住楼层的层高不应小于3.0m。	
		舒适环境	住宅建筑内与住宅户型贴临的电梯应设置隔音减噪措施；住宅建筑内的公共电梯轿厢内应设置空调。	
	舒适设施	住宅户型内的厨房用水点应配置分户式净水设施。		
		节能环保	公共区域的照明系统应采用分区、定时、感应等节能控制；采光区域的照明控制应独立于其他区域的照明控制。	
	智慧与数字	节能环保	垂直电梯应采取变频调速或能量回馈等节能措施；自动扶梯应采用变频感应启动等节能控制措施。	
			智慧社区	应建设完善的通信基础设施，包括光纤到户通信系统及5G通信基础设施、室内分布系统等。
		数字机房	住区应设置完善的公共安全防范系统：1）视频安防监控摄像机分辨率不低于200W像素，视频信号以1080P格式存储不少于30天，监控区域基本覆盖住区重点公共区域。2）住区设置周界入侵报警系统，可采用红外对射、电子围栏或周界摄像机等技术手段，实现住区封闭式管理。3）访客对讲系统和门禁系统应形成有效的防护区，并通过可视对讲、刷卡和密码等形式授权开门。4）停车场管理系统应具备车牌识别进出、临保、移动终端或电子支付在线缴费功能。	
住区应实现基础移动互动功能，通过APP或小程序实现访客管理与可视对讲、停车管理及缴费。				
社区数字核心机房建设应遵循可维护、可扩展及安全可靠的的原则。网络设备的选型要选择带网管功能的交换机，通过交换机不同策略配置，实现对网络灵活、弹性、安全地管理。采用专业服务器，合理选用RAID级别，必要时添置专业的存储阵列实现数据的存储备份。做到不因系统宕机、硬盘损坏丢失数据。				
家居网络	户内配置家庭智能信息箱，应符合国家标准GB/T 37142《住宅用综合信息箱技术要求》的规定。同时，应合理布置户内信息网络插座的位置和数量，以支持全屋WiFi信号良好覆盖。在家庭信息箱与各房间之间分别预留一条光纤，以支持家庭各个区域物联网信号连接。			
BIM应用	项目应在规划、设计、施工及竣工验收阶段采用BIM技术，BIM模型精细度应满足广州市BIM、CIM相关标准要求。			
项目设计成果应满足项目使用方对模型的可视化功能需求，可实现楼宇建筑外观、建筑内部空间结构的可视化展示。				

运营与维护	维护检修便利性	住宅建筑各类管线和室外设备应集中设置、便于检修，并应设置检修防坠落措施。外墙及室内的竖向立管、管井、空调室外机应设置在易于从公共空间或室内空间安全到达和安全地进行检修维护的位置。不上人屋面应在公共空间可安全到达并设置安全挂钩。户内的各类管线、地漏（阳台、露台除外）和设施的检修口应满足在本层、本户内检修的要求。带水管线不得在混凝土结构中预埋。	
		住宅建筑首层和居住楼层的公共管线均不应穿越户内空间。	
	使用安全保障	不得擅自改变住宅项目中涉及到公共利益和安全的边界、空间、结构构件、设备、设施等。	

