附件

**广州市“智慧+品质”住宅评价指引**

目录

[1 总则 1](#_Toc1333510879)

[2     术语 2](#_Toc1922704561)

[3     评价方法 3](#_Toc338034021)

[4     基本规定 5](#_Toc378612040)

[5     用地与规划 6](#_Toc1447988044)

[5.1控制项 6](#_Toc686873316)

[5.2 得分项 6](#_Toc1290918393)

[5.3 加分项 7](#_Toc802107951)

[6     安全与耐久 8](#_Toc280464254)

[6.1控制项 8](#_Toc2131438925)

[6.2 得分项 9](#_Toc1000502795)

[6.3 加分项 9](#_Toc211618263)

[7     舒适与健康 11](#_Toc309677747)

[7.1 控制项 11](#_Toc1023419106)

[7.2 得分项 11](#_Toc1691339327)

[7.3 加分项 13](#_Toc2104853807)

[8     节能与环保 14](#_Toc1866002609)

[8.1控制项 14](#_Toc1703235064)

[8.2得分项 14](#_Toc815492365)

[8.3加分项 15](#_Toc554792261)

[9     智慧与数字 16](#_Toc508313301)

[9.1 控制项 16](#_Toc295588978)

[9.2 得分项 17](#_Toc923429094)

[9.3 加分项 18](#_Toc1270547148)

[10   运营与维护 20](#_Toc1451471241)

[10.1控制项 20](#_Toc828642491)

[10.2 得分项 20](#_Toc1210933126)

[10.3 加分项 21](#_Toc1543349631)

[附录1 “智慧+品质”住宅评价标准得分表（见后） 22](#_Toc531692500)

[附录2 “智慧+品质”住宅建设承诺书 23](#_Toc1633260191)

[附录3 “智慧+品质”住宅自评价报告 24](#_Toc1019051565)

[附录4 “智慧+品质”住宅实施标准 26](#_Toc1865203379)

# 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，特指定本综合评价指引。

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“智慧+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 | 15 | 30 | 17 | 25 | 10 | 112分 |
| 加分项分值 | 5 | 3 | 7 | 7 | 11 | 4 | 37分 |
| 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。  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注图纸后，可直接得分。最终以专家评审意见为准。 | | | | | | | |

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（施工图审查合格前） | 提供自评分表和自评价报告（详见附录3）、专家评定报告、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，并应提供相关分析、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°至北偏西＜30°）。

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，应设有遮蔽设施，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。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。本项最高分得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2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。

6.1.10【安全生产责任保险】购买安全生产责任保险，由保险机构委托风险管理机构，在施工阶段对工程开展安全风险辨识评价、安全事故隐患排查、安全生产宣传教育培训、安全生产科技推广应用、安全事故应急预案编制和应急救援演练等。

## 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【智慧工地】按广州市地方标准《建筑工程智慧工地技术规程》（DB4401/T 235-2023）开展智慧工地建设，且“最终应用评价”结果为二星及以上智慧工地。本项满足得2分。

6.2.5【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】住区内住宅建筑的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；在此基础之上每增加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≥2.5m X 5.5m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，数据接入住区信息服务平台，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】住宅建筑的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**

**（报价为出让起始价时选用该版本）**

我公司竞得 用地后，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均达标；

二、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

**“智慧+品质”住宅建设承诺书**

**（报价高于出让起始价时选用该版本）**

我公司竞得 用地后，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”住宅自评价报告

**“智慧+品质”住宅自评价报告**

**一、项目基本情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 项目地址 |  | | |
| 用地规模（m2） |  | 高度 |  |
| 建设规模（m2） |  | 层数 | 地上/地下 |
| 《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） |  | | |
| 评定阶段 | 设计评价/竣工评价 | 组织单位 |  |
| 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 |  |
| 评定专家名单 |  | | |
| 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 |  |
| 1. 项目特点（不超过500个汉字） 2. 各项评价详细技术内容和特殊说明(依据自评分表内容) | | | |

# 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工作方案》，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。