

# 揭阳市住房和城乡建设局

# 揭阳市自然资源局

揭市建〔2025〕69号

签发人：陈郑生  
柯雄杰

---

## 关于印发《揭阳市推进“好房子”规划建设的工作指引（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市有关单位，各有关企业：

现将《揭阳市推进“好房子”规划建设的工作指引（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请向市住房城乡建设局、市自然资源局反映。

附件：揭阳市推进“好房子”规划建设的工作指引（试行）



揭阳市住房和城乡建设局



揭阳市自然资源局

2025年12月11日

公开方式：主动公开

## 附件

# 揭阳市推进“好房子”规划建设的工作指引 (试行)

为深入贯彻党中央、国务院关于建设“好房子”的决策部署及中央城市工作会议精神，落实《关于推动城市高质量发展意见》中关于建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”的指导要求，积极响应购房者对住房品质、舒适度与安全性的日益增长的高标准需求，以高标准引领供给升级，推动揭阳市房地产业向高质量、可持续方向转型发展，依据《住宅项目规范》（GB55038-2025）有关建设规定，借鉴广州等市发布的推进“好房子”建设工作指引，立足揭阳实际，制定本工作指引。

## 一、总体目标

进一步提升全市住宅项目整体规划建设水平，促进居住环境和住房品质提升，塑造良好人居环境，指导揭阳市新建“好房子”规划建设工作。确保新建住宅安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷，实现“住有所居”向“住有宜居”跨越。

## 二、适用范围

全市新开工的住宅项目，自指引发布之日起执行；安置房、廉租房和改、扩建住宅项目参照执行。

## 三、有关规划建设标准

## **（一）强化规划引领，优化空间布局**

**1.合理布局建筑。**“好房子”项目住区建筑布局应注重轴线关系和空间的适度围合，合理布局组团空间和集中绿地，营造疏密有致、层次丰富的空间序列，不应大面积采用行列式布局。当建筑高度在 18-36 米时，住宅单一方向宽度不宜超过四个单元；当建筑高度在 36-54 米时，住宅单一方向宽度以两到三个单元为宜；当建筑高度在 54-80 米，住宅单一方向宽度不宜超过两个单元。

**2.畅通内外交通。**“好房子”项目宜具备良好的内、外部交通条件，以提升出行效率。住区宜充分结合周边交通环境，与城市交通规划相协调，适应外部路网结构；住区外部宜完善交通稳静化设施，合理设置临时停车区域，设置减速措施和安全标志降低机动车行驶速度，保障行人安全；住区内道路线型应流畅，保障行人以及消防车、救护车、小型货车和清运垃圾车等的出入和通行，车行系统与人行系统宜分开设置。主要道路应进行适老化、适幼化、无障碍设计，并设置安全疏散指引牌，所有道路宜具备良好的夜间照明。

**3.营造舒适居住空间。**结合 2025 年 11 月 1 日开始实施的《揭阳市建筑工程容积率计算办法》实施，为“好房子”提供设计空间。住宅首层入户大堂及作为居民公共活动空间的架空层，净高不应低于 3.0 米。地下室主行车区净高不应小于 2.4 米，满足居民搬运需求。住宅标准层层高不应低于 3.0 米，设有中央空调、集中新风系统的住宅层高不宜低于 3.1

米，居住建筑容积率折算层高基准值提高至 3.6 米。住宅每户仅设置一个主景观阳台，且其连续开敞率不低于 40% 的，主景观阳台进深可大于 2.4 米，建筑面积和计算容积率建筑面积按其水平投影面积一半计算；住宅利用挑高、错层的阳台设置户专属空中花园，当户专属空中花园不小于两个自然层高时，其面积不计入容积率建筑面积；住宅设置层高不小于两个自然层高、可供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，该平台面积不计入容积率建筑面积。

## **（二）夯实安全基底，筑牢零风险屏障**

**4.强化消防和应急安全保障。**住宅套内及公共区域应配备烟感报警装置，并宜与社区应急单元联通。厨房应设置燃气泄漏报警装置，并能联动切断气源；燃气灶应具有熄火保护自动关闭阀门的功能。住宅电梯应设置自动救援操作装置（ARD），确保断电后驱动电梯至就近楼层开门。户内应安装配备轻便消防水龙的一体式消火栓箱。鼓励在阳台等位置设置垂直逃生通道或高楼逃生缓降器等应急逃生设施。鼓励住区配置自动体外除颤器（AED）紧急救援设施。

**5.完善防涝防浸措施。**建设单位应购买住宅工程质量潜在缺陷保险作为质量风险保障。住宅采用装配式整体卫生间的，其防水保修期应不低于 10 年。架空层等住区公共空间地面应排水通畅。地下车库出入口坡道应在坡顶、坡底、上盖边缘处设置截水沟，在坡顶应设置反坡措施及防洪板等防雨水倒灌设施。住宅宜配置可远程控制或智能自动启闭的外

窗。建设单位对卫生间、厨房、外墙、屋面等有防水要求的部位，保修期宜不低于 10 年。小区配电房宜设于地上层，避免极端天气水浸。

**6.规范电动自行车安全设施建设。**住宅电梯应配置电动自行车监控报警装置，并与电梯运行联动，避免电动自行车进入住宅楼层。住区电动自行车室外集中停放和充电场地与建筑距离不应小于 6 米，并落实防火防烟分隔措施；停车区域应设置火灾探测报警器及简易喷淋系统，落实分组停放，并按严重危险等级配置灭火器。停车区域应设置防晒、防雨顶棚。

**7.优化防坠和高空安全设计。**外窗和百叶开启扇应采用防坠落铰链等防坠构件。外墙应采用安全耐久的材料及构造。空调室外机位周围应设置安全绳固定件等安装人员安全保护措施。空调室外机位宜与外窗平行布置且距离可开启窗洞口不大于 400mm，宜在室外机长边设置深度不小于 200mm 的安装踩踏位置。中央空调室外机设备平台宜与阳台一体化设置，避免高空作业。

**8.建设住区安防系统。**住区应配置非接触式智能门禁系统，严控外来人员出入。应全域部署视频监控，数据存储时间不应少于 30 天，且宜联动社区安防报警平台。应安装高空抛物监测系统，实现轨迹捕捉与溯源定位功能；监测范围应全覆盖建筑出入口、人行通道及活动场地上方的立面开口。

### **（三）完善公共配套，建设全龄友好环境**

**9.完善周边配套设施。**配套设施应遵循使用方便、配套完善、公共开放、可持续发展的配置原则。十五分钟生活圈内宜规划有全民健身中心或大中型多功能运动场地、功能复合的社区托管服务设施；十分钟生活圈内宜配置社区养老服务站、配建小学；五分钟生活圈内宜配置社区服务站、文化活动站（含青少年活动站、老年活动站等）、小超市或便利店，配建幼儿园，有条件可同步配建托儿所。鼓励构建一站式社区综合服务中心（邻里中心），打造“家门口”的生活综合体。

**10.落实垃圾分类及资源回收** 应合理设置生活垃圾分类投放点、大件垃圾临时存放点及可回收物收集点，并纳入社区清运管理体系。住区内生活垃圾分类投放点服务半径不宜大于 50 米。垃圾收集区域应设置具备可封闭功能的分类收集容器，宜设置负压垃圾房、除臭系统等防臭、除臭措施。

**11.营造地域适应性景观特色。**充分遵循潮汕地域气候特征和生态本底，塑造兼具生态适应性景观特色。绿地率应满足规范要求，合理设置日照充足的集中绿地，强化绿地的功能性，为活动场地、道路及停车区等提供遮荫与隔离。园林绿化应坚持适地适树原则，优先选用乡土树种，科学配置乔、灌、草、藤复合植物群落，构建多层次、立体化的绿地系统。不应采用有毒、有刺激性气味、有坠落风险的植物。临近建筑区域宜选用小乔木或灌木，活动区域宜选用冠大荫浓的树

种。

**12.鼓励公共空间复合利用。**公共空间布局应落实全域无障碍设计要求，结合潮汕气候特征，通过骑楼、风雨连廊和架空层等要素构建舒适连续的步行系统。结合潮汕民俗，充分考虑消防安全和环保要求，宜在小区室外公共活动空间预留供住户开展传统民俗活动设置环保炉具的场地，并配套烟气排放和防火设施。住宅首层宜灵活设置共享客厅、健身场所、阅览室、活动室等室内共享活动空间，活动场地附近应设有位于首层的卫生间。鼓励结合小区内部空中花园、架空层、屋面花园等设置公共活动空间，建设全龄化的文化健康活动设施和公益性服务空间。

#### **（四）加强住宅风貌管控，塑造城市新形象**

**13.提升“好房子”风貌的地域性、文化性。**住宅风貌应统筹考虑历史人文要素和自然山水格局，加强“好房子”与城市风貌整体性，历史文化延续性及自然环境协调性。特别是在古城（镇）周边开发的住宅项目，宜强化古城（镇）文化特征的融入与运用，尊重原有城市肌理，传承历史文化特色。滨江滨河的住宅项目要融合滨水特色形成观河望江的品质住宅，控制沿河天际线由河岸向内逐级递增，打造更多望江空间，形成高低错落的优美景观展示面。

**14.注重片区整体风貌管控。**住宅建筑应合理搭配建筑高度及层次变化，充分衔接相邻街坊关系，在片区塑造曲线连贯、层次丰富的天际线轮廓。住宅建筑立面设计应简洁大方，



设计形式应展现住宅建筑个性，体现城市丰富面貌，避免千篇一律、呆板单调的住宅形态成片出现。鼓励在建筑立面融入潮汕传统民居的风格元素，如嵌瓷、木雕、灰塑等装饰工艺。

### **（五）推广新技术、新材料，打造绿色、智慧住区**

**15.推广绿色建造与节能家电。**宜采用装配式、模块化等工业化建造方式，提升房屋建造质量。绿色建材使用比例应不小于 20%。住宅电梯应采用智能控制、变频调速、能量回馈等节能措施。厨房、卫生间应集成配置柜体和厨卫设施，预留洗碗机、净水器、热水器等设备设施的安装条件。家电设备、照明灯具，能效等级标准应不低于 2 级，宜优先采用 1 级能效产品。宜配置天然气热水器或空气源热泵等低碳能源设备制备生活热水。宜设置可调遮阳装置，降低制冷能耗。屋面在满足节能设计要求前提下，宜加强其防水、隔热性能。

**16.提高室内空间适应性。**宜采用装配式装修，管线分离、便于维修。户内玄关、卫生间、老人卧室、走道等空间宜预留适老化改造条件。住宅入户门外两侧墙垛宽度不宜小于 250mm。住宅玄关处宜设置储藏间。鼓励套内减少相邻房间之间的承重墙，以及在满足结构安全的前提下尽量减少梁高度，满足家庭对空间灵活可变的需求，后续改造不得变动建筑主体和承重结构。

**17.提升室内采光、通风和隔音水平。**首层、地下室电梯厅及电梯轿厢应配置风扇或空调。住宅电梯厅等主要公共

空间宜优先自然采光和通风。住宅应预留新风系统安装条件，户内宜实现自然对流通风，鼓励全屋交付中央空调、新风系统。应采取有效措施提高外窗、楼板、隔墙、室内门、管道的隔声性能。卧室、起居室宜采用隔声节能效果不低于6+12a+6规格的充氩气中空 Low-E 玻璃外窗或断桥铝合金中空 Low-E 玻璃外窗，临近噪声源区域应进一步提高外窗隔声性能。分层楼板应采用增加楼板厚度、减振垫、隔声涂料等隔声措施，减少撞击噪音；贴邻电梯的起居室隔墙应设置双墙和空气层等隔声措施；与住宅相邻的振动设备机房应采用浮筑楼板等隔声措施。

**18.加强室内卫生健康措施。**排水器具和地漏均应设有存水弯，且水封深度应不小于 50mm，防止返臭返溢。住宅内墙、顶棚应采用防霉的饰面材料。给水管材及生活水箱应采用不锈钢材质。厨房排烟井应设置防回流阀，出屋面烟道应设置负压风帽，防止串味。外窗及阳台门宜设置一体化金属防护纱网。鼓励卫生间采用淋浴区、盥洗区、厕位区三分离的独立空间设计，厕位区独立排风避免异味扩散，实现干湿分离。

**19.建设全屋智能和物联系统。**精装住宅应配备智能网关、智能家庭信息箱、入户智能门锁、楼宇对讲装置、紧急求助按钮、智能燃气表水表电表、水浸监测装置等智能设备，毛坯住宅应预留相应安装条件。智能主机、网关、中控屏等智能设施设备的安装位置及布线应与室内装修同步规划设

计和实施。宜通过智能网关和数字家庭系统，统一管理家庭智能设备，并预留对接物业服务、社会化服务、政务服务等平台的数据接口。鼓励光纤铺设至房间，实现高速宽带网络覆盖。鼓励设置红外监控或毫米波雷达监测装置，实时感知人员异常行为，及时报警。鼓励设置供水水质、空气质量等智能监测设备，实时监测水质、气温、湿度、PM2.5、二氧化碳浓度等主要指标和数据，并与智能门窗、新风系统及空调等家电设备实现联动调控。

## **（六）精研服务标准，提升物业管理水平**

**20.提升服务标准。**推广“红色物业”，强化党建引领下的居民自治与物业服务联动机制。物业服务企业应建立服务标准化、精细化、智能化的管理体系，推行服务内容公示、服务响应限时、质量监督评价机制。鼓励引入专业服务团队，提供家居维修、康养护理、儿童托管等定制化增值服务。定期开展住户需求调研，动态优化服务流程，推动物业管理向现代化、人性化、可持续化方向发展。

**21.数字赋能管理和服务。**住宅电梯应配置电梯物联网智能监测设备，具备对电梯运行状态实时监测及异常情况自动报警等功能，并确保功能持续有效。鼓励智慧住区系统建设，与智慧物业管理系统、社会专业服务等平台融合，实现生活服务线上办理功能，便利居民获取多元化上门服务。应加强社区综合服务设施配置，住区物业管理单位宜与社区医疗机构、家政服务机构合作，为老年人提供居家养老服务。鼓励

住区设置智能停车、智能充电桩、智能健身、智能路灯、智能垃圾箱、空气质量监测站、智慧泵房等公共配套设施，并融合应用光储直柔系统。宜设置智能快递柜、无障碍配送通道、服务机器人停放和充电区域等基础设施。鼓励在住区室外空间预留无人机停放升降空间及其基础设施配建条件。鼓励探索融合新兴人工智能应用的相关服务。

### **（七）推进城镇老旧小区改造，焕新既有住宅**

**22.加大城镇老旧小区改造力度。**应先体检、后改造，对既有住宅安全、环境、设施、服务等方面进行系统评估，识别短板弱项，制定针对性改造方案。宜成片统筹，以五至十分钟生活圈为单元连片策划，统一设计、统一改造、统一运维。优先改造供水、排水、供电、供气等老旧管线，消除屋顶漏水、外墙渗水和消防安全隐患；对底层停车位进行合理划分，满足区域消防通行要求。应注重完善适老化改造、无障碍设施建设，满足老年人出行与生活需求。鼓励加装电梯、更换节能门窗、配套智能门禁安防系统；有条件的可对阳台门窗进行改造，改善日照条件。智能化改造应兼顾技术普惠性，避免数字鸿沟，对具备条件的楼栋，可试点部署公共区域智能照明、远程抄表、环境感知、智能快递柜等设施。

## **四、工作要求**

（一）住房城乡建设部门应牵头抓好本工作指引的落实。自然资源部门应将本指引要求纳入本市居住用地的出让条件。工程质量监督机构应加强过程监管，在联合验收时核

查各方责任主体落实情况。

（二）揭阳市新建商品房建设项目全链条协同监管机制做好“好房子”项目全过程监管，强化项目从用地供应、规划审批、施工许可、预售监管到竣工验收的全链条闭环管理，及时识别并化解项目风险，推动新建商品房项目依法依规顺利建设交付，同步推动“交地即办证”“竣工即办证”“交房即办证”。

（三）建设单位应委托设计单位将本指引要求纳入工程设计内容，委托施工图审查机构对设计落实情况进行审查，委托检测机构将隔声、防水、室内空气质量等纳入实体性能检测范围，检测结果纳入《住宅质量保证书》，按时限办理竣工联合验收备案手续。勘察、设计、施工、监理、施工图审查机构等单位应履行主体责任，加强管理，确保“好房子”建设要求落地。

本指引自印发之日起施行，试行 3 年。