

编制说明－《住宅设计标准》

1. 目的意义

为深入贯彻落实中央城市工作会议和江苏省委城市工作会议精神，推动“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”建设，推动高品质住房建设，立足江苏住宅建设发展满足居民住房条件和功能质量提升需求，对《住宅设计标准》进行修订（以下简称《标准》）。

《标准》重要意义主要有，一是依据《住宅项目规范》（GB 55038-2025）等国家标准，结合江苏地域气候特点、经济发展水平和居民居住习惯，将通用规定转化为适合江苏，可操作、可落地、可核查的具体技术条款。二是针对住宅工程常见质量痛点、难点，强化住宅防渗漏串味、防噪声干扰等措施，强化住宅健康防护与应急适配能力，补齐居住短板，筑牢安全健康人居底线。三是紧扣群众高品质居住需求，明确层高、电梯、户内新风设置要求，优化住宅套型尺度、功能分区等设计要求，完善无障碍设施、适老便民、公共空间配套等要求，构建全龄友好居住体系。四是融合绿色低碳、智能智慧等理念，纳入数字家庭、低空经济、智能快递等新要求。通过标准引领居住品质提升，引导行业从基础建设向品质化、智能化、绿色化转型，进一步增强老百姓的获得感、幸福感、安全感。

2. 任务来源

《省住房城乡建设厅关于印发 2025 年度工程建设地方标准编制修订项目的通知》（苏建科〔2025〕76 号）。

3. 编制过程

（1）正式立项。2025 年 7 月 18 日，《省住房城乡建设厅关于印发 2025 年度工程建设地方标准编制修订项目的通知》（苏建科〔2025〕76 号），确

定正式立项。

(2) 征求意见。2025 年 7 月 25 日~8 月 24 日,《标准》在“江苏建设科技服务网”公开征求意见,共收到 911 条意见建议。编制组讨论后采纳(含部分采纳)526 条,不采纳 385 条。

(3) 修改稿研讨会。2025 年 7 月~9 月,省住房和城乡建设厅组织召开《标准》征求意见修改稿专题研讨会,吸纳管理部门、相关单位和行业专家意见建议。

(4) 送审稿审查会。2025 年 9 月 8 日,省住房和城乡建设厅组织召开送审稿审查会,《标准》送审稿通过了由中国工程院孟建民院士为组长的专家审查。

(5) 公平竞争审查会。2026 年 1 月 30 日,省住房和城乡建设厅组织召开公平竞争审查会,会上专家一致认为《标准》不具有排除、限制竞争效果,不违反公平竞争审查标准。

(6) 报批。2026 年 2 月 14 日,提交标准报批资料。

4. 主要内容

《标准》主要技术内容包含:1 总则;2 术语;3 基本规定;4 住区总平面;5 使用标准;6 环境标准;7 设施标准;8 消防标准;9 结构标准;10 设备标准;11 维护与管理;12 技术经济指标计算;附录 A。

针对国家推动安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设要求,新时期百姓对住房品质提升的需求,对标相关国家标准进行修订,主要修订内容包括:

(1) 强化安全耐久性能:提高楼面活荷载标准、细化安全防护、防坠落要求,强化安全防范等内容;修订安全疏散、连廊天井,增加电动自行车停

放充电场所等消防安全具体技术要求；增加和修订防水防渗漏、户内配电设施等技术要求，提升住宅安全性和耐久性；

（2）提升舒适健康性能：明确层高、电梯、户内新风设置要求，增加隔声、串味等细化技术措施；提出住宅建筑高度限值，强化日照标准、完善适老适幼设施设计要求，提升空气品质和用水品质等要求；

（3）提升绿色低碳性能：修订太阳能光热、光伏、空气源系统设置要求，鼓励超低能耗、绿色低碳等技术应用；

（4）提升智慧便捷性能：增加数字家庭、低空经济、智能快递等行业新发展技术和配置要求，同时强化个人信息安全保护。

5. 技术指标确定的依据

主要依据下列标准进行修订：《住宅项目规范》GB 55038、《民用建筑通用规范》GB 55031、《建筑环境通用规范》GB 55016、《建筑防火通用规范》GB 55037、《工程结构通用规范》GB 55001、《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024、《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019、《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《民用建筑设计统一标准》GB 50352、《建筑设计防火规范》GB 50016、《住宅设计规范》GB 50096、《无障碍设计规范》GB 50763、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353、《安全防范工程技术规范》GB 50348、《建筑抗震设计规范》GB 50011、《建筑采光设计标准》GB 50033、《民用建筑隔声设计规范》GB 50118、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB 50325、《城镇燃气设计规范》GB 50028、《建筑给水排水设计标准》GB 50015、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974、《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981、《住宅信报箱工程技术规范》GB 50631、《建筑物防雷设计规范》GB

50057、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116、《民用建筑电气设计规范》GB 51348、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313、《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T 229、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 134、《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26、《住宅室内防水工程技术规范》JGJ 298、《建筑工程抗浮技术标准》JGJ 476 等。

与现行国家标准、行业标准相比，《标准》围绕安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设要求，在国家标准、行业标准基础上对防水防渗、隔声防串味、消防安全、安全防护、适老宜居、绿色节能、数字智慧等关键技术指标进行细化或提升。一是顺应江苏气候和生活习惯，强化防水防渗、隔声降噪、厨卫防串味管控，化解渗漏、异味等高频民生质量投诉；二是细化安全疏散、天井、电动自行车充电等消防细则，补齐住宅防火薄弱环节，降低火灾风险，保障居民生命安全；三是从严管控住宅建筑高度和日照要求，完善适老、适幼配套设施，适配人民群众高品质居住需求；四是细化可再生能源配置要求，鼓励低碳住宅建设，助力城乡建设领域“双碳”战略落地；五是新增数字家庭、低空物流、智能家居等新型配置要求，贴合住宅数字化、智慧化发展趋势，满足居民现代化居住需求。《标准》的修订实施将系统提升我省住宅消防安全、人居环境、绿色低碳、智慧配套综合水平，全方位支撑高品质住房建设。

6. 重大分歧意见的处理过程和依据

无。

7. 与相关法律法规和标准的关系

《标准》内容符合国家及江苏省现行法律法规要求，与《住宅项目规范》GB 55038 等国家标准协调一致，并在部分技术指标上结合江苏省实际情况进

行适度提升。

8. 推广实施建议

建议主编单位牵头，针对工程设计、施工、监理等企业技术人员组织开展《标准》培训宣贯，确保相关思路及技术内容传达到位。提请省级相关主管部门明确《标准》执行要求及监督机制。

推广实施后预期社会效益、经济效益、生态效益等以及现实制约：《标准》立足江苏气候特征、老龄化现状与居民居住习惯，在国家标准、行业标准要求的基础上全面细化或提升各类技术具体要求，系统破解渗漏、噪声、消防隐患、配套缺失等突出问题。通过深入分析住宅易发常见问题，提出具体措施要求，助力化解民生投诉，完善适老适幼、智能安防、便民配套要求，切实提升群众居住安全感、幸福感；前置管控工程质量通病，大幅降低房屋维修、改造、纠纷处置的长期投入，长期运维成本显著下降；强化可再生能源应用，减少建筑运营阶段碳排放，助力城乡建设领域绿色低碳发展。预期社会效益与生态效益显著。《标准》重点在国家标准、行业标准要求的基础上细化各类具体措施要求，基本不增加建设成本，对少数造价较高的技术设置为“宜”“可”等引导性要求，建设增量成本总体可控，长期经济效益良好。

9. 编制单位和起草人员信息及分工

主编单位：南京长江都市建筑设计股份有限公司

江苏省住房和城乡建设厅科技发展中心

参编单位：东南大学建筑设计研究院有限公司

起草人员：韩冬青、董文俊、王登云、江韩、张赟、韦佳、徐劲松、田小晶、宋建刚、储国成、李湘琳、丁杰、崔晓东、黄心怡、孔俊、卞俊卿、

余雷、彭丹丹、范玉华、李安然

主要分工见下表：

编制单位	分工
南京长江都市建筑设计股份有限公司	参与统稿，负责术语、基本规定、住区总平面、使用标准、环境标准、设施标准、消防标准、结构标准、设备标准、维护与管理、技术经济指标计算章节编制
江苏省住房和城乡建设厅科技发展中心	牵头统稿，负责总则、基本规定、使用标准、维护与管理、技术经济指标计算等章节编制
东南大学建筑设计研究院有限公司	参与住区总平面相关章节编制