**襄阳市好房子测评规程**

**（征求意见稿）**

襄阳市房地产业协会 发布

2025年xx月xx日实施

前 言

本标准根据2025年襄阳市住房和城乡更新工作会议精神和《关于团体标准〈襄阳市好房子测评规程〉的立项通知》（XXXX〔2025〕X 号）等文件有关规定，在湖北省房地产业协会、襄阳市住房和城市更新局、襄阳市自然资源和城乡建设局指导下，由襄阳市城市规划设计院、襄阳市建筑科学设计研究院顾问指导，由民发实业集团有限公司、湖北襄投置业有限公司、湖北交投襄阳文旅发展有限公司等单位共同编制完成，经襄阳市房地产业协会组织审查并批准发布。

本标准在制订过程中，编制组开展了广泛的调查研究，认真总结实践经验，参考了国内相关标准，在广泛征求意见的基础上，编制完成本标准。

本标准的主要技术内容是：1总则；2术语；3基本规定；4区位便利度；5空间优化度；6健康舒适度；7绿色节能度；8智慧便捷度；9管理运维度；10创新引领度。

本标准执行过程中如有意见和建议，请寄送襄阳市房地产业协会（地址：襄阳市樊城区环球金融城1号楼12-001室；电话：0710-3157293），以便今后修订完善。

指导单位：

顾问单位：

湖北省房地产业协会

襄阳市城市规划设计院

襄阳市建筑科学设计研究院

组织单位：

襄阳市房地产业协会

主编单位：

民发实业集团有限公司

湖北襄投置业有限公司

湖北交投襄阳文旅发展有限公司

北京泽信控股集团有限公司（襄阳公司）

参编单位：

主要起草人 ：xxx

主要审查人 ：xxx

**目 录**

[1 总则 5](#_Toc22994)

[2 术语 6](#_Toc1080)

[3 基本规定 7](#_Toc26087)

[3.1 一般规定 7](#_Toc9765)

[3.2 评价规则 7](#_Toc23990)

[4 区位便利度 9](#_Toc5522)

[4.1 一般规定 9](#_Toc15364)

[4.2 公共交通 9](#_Toc24978)

[4.3 内部交通 9](#_Toc23915)

[4.4 周边配套 10](#_Toc16068)

[4.5 周边环境 11](#_Toc3260)

[5 空间优化度 12](#_Toc15035)

[5.1 一般规定 12](#_Toc24376)

[5.2 小区规划 13](#_Toc17352)

[5.3 小区风貌 14](#_Toc18356)

[5.4 建筑空间 14](#_Toc28679)

[5.5 设施设备 16](#_Toc16375)

[5.6 全龄友好 16](#_Toc1499)

[6 健康舒适度 18](#_Toc8645)

[6.1 一般规定 18](#_Toc6459)

[6.2 声 18](#_Toc21870)

[6.3 光 19](#_Toc27777)

[6.4 热湿 19](#_Toc27121)

[6.5 空气 20](#_Toc30875)

[6.6 水 20](#_Toc2781)

[6.7 场地 20](#_Toc24521)

[7 绿色节能度 22](#_Toc10908)

[7.1 一般规定 22](#_Toc26450)

[7.2 绿色节能 22](#_Toc11220)

[7.3 低碳环保 23](#_Toc14290)

[8 智慧便捷度 24](#_Toc27384)

[8.1 一般规定 24](#_Toc24851)

[8.2 智慧设施 24](#_Toc20807)

[8.3 智慧安防 24](#_Toc17806)

[8.4 便捷服务 25](#_Toc9410)

[9 管理运维度 27](#_Toc29441)

[9.1 一般规定 27](#_Toc9444)

[9.2 小区管理 27](#_Toc22726)

[9.3 物业服务 28](#_Toc16940)

[9.4 小区文化 30](#_Toc4556)

[10 创新引领度 31](#_Toc28324)

[10.1 一般规定 31](#_Toc26462)

[10.2 提高与创新 31](#_Toc14362)

**1 总则**

1.0.1 为贯彻落实新时代国家关于城市更新和高质量发展的要求，更好地满足人民群众对美好居住生活的需求，推动居住品质升级和住房产业转型发展，基于安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”目标及地方实践，制定本标准。

1.0.2 本标准主要适用于襄阳市新建商品住房工程，其他居住建筑可参考使用。

1.0.3 好房子评价坚持以“人民需求”为导向，按照“公开、公平、公正”原则，结合地区气候、环境、资源、经济、社会、文化及行业等情况和特点，因地制宜制定评价指标及适宜权重。

1.0.4 本标准从区位便利度、空间优化度、健康舒适度、绿色节能度、智慧便捷度、管理运维度、创新引领度等指标进行好房子评价。

1.0.5 好房子评价除应符合本标准的规定外，尚应符合国家、行业及襄阳市现行有关标准的规定。

1.0.6 所有参与襄阳市好房子测评的项目，应满足以下要求：

1.0.6.1 各专业的施工图应满足国家规范并通过施工图设计文件审查；

1.0.6.2 符合襄阳市住宅质量与安全标准。

1.0.7 存在以下任何一种情况的，不应参与襄阳好房子测评：

1.0.7.1 存在重大建设质量问题、安全问题的住宅项目；

1.0.7.2 未按照规划审批方案建设的住宅项目；

1.0.7.3 建设过程中存在违规施工导致严重后果或社会影响，且受到行政处罚的住宅项目；

1.0.7.4 未按时、未保质保量完成产品交付的住宅项目。

1.0.7.5 超15%的住宅不能满足襄阳规定的日照标准的项目

**2 术语**

2.0.1 好房子 High-quality housing

立足新时代住房高质量发展和人民群众对居住品质升级的需求，在区位便利度、空间优化度、健康舒适度、绿色节能度、智慧便捷度、管理运维度等方面有较大品质提升的住房。

2.0.2 全龄友好 All age friendly

满足不同年龄段居民需求的无障碍、安全、舒适的空间布局与环境。

2.0.3 无障碍家庭卫生间 Accessible family toilet

为老年人、残疾人、带婴幼儿家长等特殊需求人群设置，允许陪同人员协助，配备专用设施，保障使用安全便捷的卫生空间。

2.0.4 海绵环境 Sponge environment

具备自然水管理功能，能够有效吸收、储存和释放雨水的空间环境。

2.0.5 同层排水 Same-floor drainage

在建筑排水系统中，器具排水管及排水横支管不穿越本层结构楼板到下层空间，且与卫生器具同层敷设并接入排水立管的排水方式。

2.0.6 绿容率 Green capacity rate

场地内（扣除建筑基底面积）各类植被叶面积总量与场地面积的比值。

2.0.7 智慧设施 Smart facilities

基于物联网、大数据、人工智能等新一代信息技术，集成感知、互联互通、智能管理等功能的小区基础设施。

**3 基本规定**

**3.1 一般规定**

3.1.1 好房子评价应以建筑单体、小区及环境为对象，涉及系统性、整体性的指标，应基于小区所属工程的总体进行评价。

3.1.2 小区建设应取得规划、设计、施工等手续，设计图纸应通过施工图设计文件审查，工程验收合格并进行备案。

3.1.3 好房子评价应在施工图设计完成且取得施工图审查合格书后进行设计阶段测评；在工程竣工验收合格取得验收备案表且交付使用半年后再进行运维阶段测评。

3.1.4 好房子评价应提供评价内容相关的资料、住房质量合格证、住房质量保证书、住房使用说明书、日照分析报告、工程咨询报告、室内环境检测报告及用户满意度调查报告等相关文件。

3.1.5 申请评价应对所提交资料的真实性和完整性负责，评价方应对申请单位提交的分析、测试报告和相关文件进行审查，根据需要进行现场踏勘，确定等级并出具评价结论。

**3.2 评价规则**

3.2.1 好房子评价指标由区位便利度（H1）、空间优化度（H2）、健康舒适度（H3）、绿色节能度（H4）、智慧便捷度（H5）、管理运维度（H6）等6项一级指标组成，各项一级指标均包括一般规定项（基本项）和二级指标项（评分项）；评价统一设置创新引领度（H7）（加分项）。各项指标权重分值及最低得分要求见表3.2.1。

**表3.2.1各项指标权重分值及最低得分要求表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | 总分 |
| 权重分值 | 12 | 30 | 18 | 10 | 15 | 15 | 10 | 110 |
| 最低得分 | 4 | 10 | 6 | 2 | 5 | 5 | / | / |

3.2.2 好房子评价一般规定项的评定结果应为达标或不达标；评分项和创新引领度的评定结果应为分值。

3.2.3 好房子评价各一级指标得分H1、H2、H3、H4、H5、H6，即H（i i=1,2,3...,6）应按实际得分值除以各一级指标总分值后乘以权重分值计算，H7按实际得分计算，评价项目总得分∑H=H1+H2+H3+H4+H5+H6+H7。

3.2.4 好房子评价在满足各项一级指标一般规定（基本项）和最低得分基础上，按照评价项目总得分划分为一星级、二星级和三星级。好房子评价分级和得分要求详见表3.2.2。

**表3.2.2好房子评价等级和得分要求表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 评价等级 | 得分要求 | | 备注 |
| 设计阶段 | 运维阶段 |
| 一星级 | 45 分（含）~55 分 | 60 分（含）~70 分 | 一般规定（基本项）均达标 |
| 二星级 | 55 分（含）~65 分 | 70 分（含）~75 分 | 一般规定（基本项）均达标 |
| 三星级 | 65分及以上 | 75 分及以上 | 一般规定（基本项）均达标 |

**4 区位便利度**

**4.1 一般规定**

4.1.1 小区选址应在交通便利之处，有出入口与城市道路便捷联系，能快速到达城市各类功能区域。

4.1.2 小区周边道路组织应与城市道路系统连通顺畅，并应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求。

4.1.3 小区周边步行系统应连续、安全，符合无障碍建设要求。

4.1.4 小区周边配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，用地及建筑面积与居住区人口规模和设施服务半径相匹配。

4.1.5 小区应结合人口规模并按照相应标准建设供水、供电、燃气等城市市政基础设施，满足居民基本生活需求。

**4.2 公共交通**

4.2.1 小区与公共交通站点联系便捷，总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

4.2.1.1 小区出入口到达公共交通站点的步行距离不超过500m，得1分；

4.2.1.2 小区出入口步行距离不超过800m区域设有不少于2条线路的公共交通站点，得0.5分。

4.2.2 小区出入口到达最近的社会公共停车场（库）步行距离不超过500m或小区内设置有满足住户使用数量需求的停车位，得0.5分。

4.2.3 小区出入口步行距离不超过300m 内设有共享单车停靠点且规范化管理，得0.5分。

4.2.4 小区出入口步行距离不超过500m内设有电动汽车公共充电设施或小区内设置有符合规划条件并满足住户使用需求的公共充电桩，得0.5分。

**4.3 内部交通**

4.3.1 小区完全实现人车分流，“人、非机动车、机动车”分流设计，并与城市道路合理衔接，搬家车辆经门岗放行后方可进入小区，按制定路线行驶，非机动车不进入小区，得2分；

4.3.2 小区内部设置不短于200米的环形跑道，得1分；

4.3.3 规划设计独立的人行出入口大门，且形象大门外形设计美观，得1分；

4.3.4 车库内部交通清晰，车库内设置了清晰明亮的灯箱指示牌，得1分，

4.3.5 车库各防火分区墙远离车行道交汇处，不影响行车视线，得1分；

4.3.6 合理设置小区出入口，测评总分值为 1.5 分，并按下列规则分别评分并累计：

4.3.6.1 小区主要出入口设置缓冲空间，作为出租车、网约车等公共车辆临时停靠及上下客空间，得1分；

4.3.6.2 小区设置功能性次出入口，服务于物流、快递、急救、垃圾清运等功能，避免影响主要人员、车辆出入，得0.5分。

4.3.7 小区内合理设置风雨连廊，将相互独立的建筑物或将建筑物与小区内广场、游园等公共空间相互连接的，最高测评分值为1分：

4.3.7.1 连接的住房单元数不少于小区总单元数的1/2，得0.5分；

4.3.7.2 将所有住房单元及小区大堂全部连接，得1分。

**4.4 周边配套**

**I 教育资源**

4.4.1 小区周边应保障义务教育、便民托幼资源配置，总分值为3分，并按下列规则分别评分并累计：

4.4.1.1 小区出入口到达幼儿园的步行距离不大于500m，得0.5分；距离不大于300m，得1分；

4.4.1.2 小区出入口到达小学的步行距离不大于800m，得0.5分；距离不大于500m，得1分；

4.4.1.3 小区出入口到达初中的步行距离不大于1500m，得0.5分；距离不大于1000m，得1分。

**II 医疗条件**

4.4.2 提供便利的卫生医疗服务，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

4.4.2.1 小区出入口到达卫生服务中心（社区医院）的步行距离不大于1000m，得1分；

4.4.2.2 小区出入口到达综合性医院的距离不大于4000m，得0.5分；小区出入口到达综合性医院的步行距离不大于1500m，得1分。

4.4.3 小区出入口到达老年人日间照料设施（托老所）的步行距离不超过300m或小区出入口到达养老院、老年养护院的步行距离不超过1000m或小区内设置有养老服务设施，得1分。

**III 商业及娱乐**

4.4.4 小区周边步行距离不超过1000m内设有多种便利商业服务设施，如零售商店、菜场、餐厅、药店、甜品店、服装店、电影院、健身房、游乐场、银行、停车场等，满足五种得0.5分，满足十种及以上得1分。

4.4.5 小区出入口到菜市场或生鲜超市的步行距离不超过500m，得1分。

4.4.6 小区出入口到达大型综合商业（不小于8万㎡）的距离不大于5000m，得1分,距离不大于3000m，得1.5分，距离不大于1000m，得2分；到达中型综合商场（不小于4万㎡）距离不大于3000m，得1分，距离不大于1000米，得1.5分；到达小型综合商业（不小于1万㎡）距离不大于1000m，得1分。

**IV 公园及运动设施**

4.4.7 小区出入口到达口袋公园等街头绿地的步行距离不超过300m，或到达社区公园的步行距离不超过500m，或到达专类公园、综合公园的步行距离不超过1000m，得1分。

4.4.8 小区出入口到达小型多功能运动场地的步行距离不超过300m，得0.5分；到达中型多功能运动场地的步行距离不超过500m，得0.5分；到达大型多功能运动场地、体育场（馆）或全民健身中心的步行距离不超过800m，得0.5分。

**V 社区服务**

4.4.9 小区周围设置多种社区服务设施，注重社区文化活动开展，测评总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

4.4.9.1 小区出入口到达文化活动站的步行距离不超过500m，或到达文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心等）的步行距离不超过1000m，得1分；

4.4.9.2 小区出入口到达社区综合服务站的步行距离不超过300m，或到达社区服务中心、街道办事处的步行距离不超过800m，得0.5分。

4.4.10小区出入口到达公共厕所的步行距离不超过500m，得0.5分。

**4.5 周边环境**

4.5.1 小区周边应具有开敞空间，建筑密度适宜，建筑高度不使人感到压抑，建筑风貌优美，得0.5分。

4.5.2 社区统筹绿地空间提升小区外环境品质，小区周边利用道路绿化、绿廊等连通社区公园，得0.5分。

4.5.3 根据小区出入口到襄阳市河流、湖泊、山体景观距离评分，测评最高得2分。小区出入口到河流、湖泊、山体景观的步行距离不超1000m，得1分；小区紧邻河流、湖泊、山体景观，得2分。

**5 空间优化度**

**5.1 一般规定**

5.1.1 小区选址及规划设计应符合城市规划及土地利用规划要求，应与周边环境关系协调；小区规划布局、功能分区与空间结构应合理。

5.1.2 地下车库应符合下列规定：

5.1.2.1 地下车库交通流线组织应顺畅，标识系统应清晰完整；

5.1.2.2 地下车库不满足自然通风要求时，应设置机械通风系统。

5.1.3 小区楼栋、单元、电梯厅、户门应设置明显标识标牌。

5.1.4 住房电梯应符合下述规定：最高入户层为四层及四层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9m 的住房，每个住房单元应至少设置1台电梯。

5.1.5 住房公共空间应满足无障碍要求，并应符合下列规定：

5.1.5.1 每个单元至少应有 1 个无障碍公共出入口，并应符合现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019、《无障碍设计规范》GB50763 等有关规定；

5.1.5.2 无障碍通道上有地面高差时，应设置轮椅坡道；

5.1.5.3 轮椅坡道的坡面应平整、防滑、无反光。

5.1.6 住房户门开启应符合下列规定：

5.1.6.1 户门开启不应影响公共部位的疏散，不应影响人员出入电梯及使用呼叫按钮，不应碰撞消火栓箱；

5.1.6.2 不同住户户门开启后不应相互影响；

5.1.6.3 入户门应满足消防净宽，便于大型家具搬运。

5.1.7 住房套型基本功能空间和设备设施应齐备，并应符合下列规定：

5.1.7.1 住房应按套型设计，每套住房应设卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间；

5.1.7.2 住房套内应至少设置 1 个具备盥洗、如厕、洗浴功能的卫生间；

5.1.7.3 套内空间合理布局，交通流线通畅，餐厅与厨房联系紧密。

5.1.8 厨房、卫生间设备设施应设置合理，并应符合下列规定：

5.1.8.1 使用燃气的住房厨房应设燃具的排烟及排气装置，排烟及排气装置应有防倒烟措施，排烟竖井顶部应设置防止室外风倒灌的措施；

5.1.8.2 卫生器具的出水管与排水管道连接处应使用良好密封材料和构造，便器应选用构造内自带水封的产品；

5.1.8.3 卫生间应采用同层排水系统，并应符合《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019相关规定。

5.1.9 住区、小区、建筑应提供连贯的无障碍通行流线。

**5.2 小区规划**

**I 整体布局**

5.2.1 根据容积率来区分，容积率不高于1.5的，得2分，容积率在1.5-2.0之间的得1分，容积率大于2.0但不高于2.5的得0.5分。

5.2.2 多层住宅不低于50%的楼栋直视距离不小于18m，且直视距离超襄阳市规划技术管理规定10%以上，得1分，不小于25m，得2分；高层住宅不低于50%的楼栋主要居室直视距离不小于30m，且直视距离超襄阳市规划技术管理规定10%以上，得1分，不小于40m，得2分。

5.2.3 小区住宅全部为板式或多层住宅的，得2分，50%楼栋为板式楼的，得1分。

5.2.4 合理设置架空层，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

5.2.4.1 建筑高度大于30m的住房，首层架空层建筑数量比例大于1/2，得1分；

5.2.4.2 架空层层高在大于3.6m和小于4.5m之间，得0.5分，架空层层高不低于4.2m，得1分。

5.2.5 小区95%以上的住房日照满足襄阳规定的日照标准，得1分。

5.2.6 小区整体标高高出相邻市政道路标高1.2m，小区的车行出入口与城市道路可平顺衔接，得1分。

**III 小区配套**

5.2.7 合理设置多种小型嵌入式服务设施，包括养老托育、社区助餐、家政便民、健康诊疗、体育健身、文化休闲、儿童游憩等，设置2项得0.5分，设置4项得1分，设置6项及以上得1.5分。

5.2.8 合理设置健身活动场地和健身步道，健身步道宽度不小于1.25m，长度不小于用地红线周长的1/4且不小于100m，并设置引导标识，得1分。

5.2.9 合理设置体育健身设施和场所，测评总分值为5分，并按下列规则分别评分并累计：

5.2.9.1 按规模配置小型体育健身设施，满足3项，得0.5分，满足4项及以上，得1分；

5.2.9.2 设置两处健身休闲场所，得1分，设置两处以上健身休闲场所，得2分；

5.2.9.3 独立设置体育运动场所，得2分。

5.2.10 合理设置公共餐厨及公共客厅，测评总分值为3分，并按下列规则分别评分并累计：

5.2.10.1 设置公共厨房、共享餐厅，得1分；

5.2.10.2 设置有封闭共享会所，得1.5分；

5.2.10.3 利用架空层设置敞开式休闲活动场所，得0.5分。

5.2.11 合理设计地下净高与车位尺寸，测评总分值2分，并按下列规则评分：

5.2.11.1 地下室车库净高不低于2.4m，得1分；

5.2.11.2 80%的车位尺寸为2400mm\*5300mm，得0.5，为2500mm\*5300mm，得1分。

5.2.12 在地下或地上设置独立的非机动车充电车位的，得1分。

5.2.13 超规划设计条件配建社区办公、文体活动中心、老年照料中心等配套建筑（超规划设计条件约定面积200㎡以上），并无偿移交政府或社区使用的，得2分。

**IV 景观绿化**

5.2.14 小区绿地率不低于35%，得1分；不低于38%，得2分。

5.2.15 合理设置景观水体，测评总分值为5分，并按下列规则分别评分并累计：

5.2.15.1 小区设置景观水体，得1分，设置两处以上的点式水景可得2分；

5.2.15.2 配置景观水循环净化系统，得1分；

5.2.15.3 水景面积占红线面积的比例小于0.5%的得0.5分，大于0.5%、小于1%的得1分，大于1%的得1.5分。

5.2.16各类雨水回用池、化粪池、隔油池检修口远离人员集聚场所，不破坏景观绿化，且做美化处理的，得0.5分。

5.2.17 小区雨污水管网与市政管网接驳通畅，符合交付后雨污分流排放要求的，得0.5分。

**5.3 小区风貌**

5.3.1 住房外立面美观，满足下列要求中2项，得4分：

5.3.1.1 临城市重要开敞空间或临红线宽度30米以上城市道路的住房，外立面采用公建化设计，小区内其他住房并与之协调；

5.3.1.2 建筑采用符合地域特色或城市发展风貌的建筑设计，发展地域建筑文化；

5.3.1.3 建筑采用其他符合当地气候条件的特色建筑外立面设计方式，实用美观；

5.3.1.4 建筑立面檐口、窗套、线脚、空调、格栅、百叶等细节设计精致有序，建筑附属的管线及设施设计规整统一。

5.3.2 外立面合理采用高品质外装饰材料，测评总分值为3分，并按下列规则评分：

5.3.2.1 住房单元门厅外立面高品质外装饰材料，得0.5分；

5.3.2.2 住房底部（不少于一层）外立面采用高品质外装饰材料，得1分；

5.3.2.3 住房外立面全采用高品质外装饰材料，得1.5分。

**5.4 建筑空间**

**I 公共空间**

5.4.1 电梯前室有自然采光和自然通风的，得1.5分。

5.4.2 合理设置住房电梯数量及轿厢与电梯厅净高，测评总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

5.4.2.1 平均每台电梯服务户数不超过50户，得0.5分；

5.4.2.2 电梯厅净高度不小于2.60m，得1分；电梯轿厢高度不小于2.60m，得1分。

5.4.3 地下空间合理采用天然采光、自然通风，测评总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

5.4.3.1 设置一定规模的下沉庭院，得0.5分；

5.4.3.2 设置一定数量的可采光通风的天井，得0.5分；

5.4.3.3 采用一定数量的光导照明，得0.5分。

**II 套内空间**

5.4.4 起居室、餐厅、卧室等主要使用空间不现梁、柱等结构构件，得1分。

5.4.5 合理设置住房层高，最高测评分值为2分，并按下列规则评分：住房层高不低于3.00m，得1分；住房层高不低于3.1米，得2分。

5.4.6 主要房间尺寸合宜，测评总分值为2分，并按下列规则评分：

5.4.6.1 不大于140㎡户型，双人卧室的短边净宽度不小于3.10m，单人卧室的短边净宽度不小于2.20m，得1分；大于140㎡户型，双人卧室的短边净宽度不小于3.20，单人卧室的短边净宽度不小于2.40m，得1分；

5.4.6.2 起居厅短边净宽度不小于3.00m，其中布置家具的墙面直线长度不应小于3.0m，面积大于 24㎡，得1分。

5.4.7 合理设计厨房空间（厨房面积指包含厨房及厨房阳台面积），测评总分值为1分，并按下列规则分别评分并累计：

5.4.7.1 中小套型（140㎡及以下）厨房面积不小于8㎡，大套型（140㎡以上）厨房面积不小于10㎡，得0.5分；

5.4.7.2 台前操作空间净宽不小于1.00m，得0.5分。

5.4.8 合理设计卫生间空间，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

5.4.8.1 住房套型内所有卫生间都自然采光通风，得1分；

5.4.8.2 如厕空间、盥洗空间、洗浴空间均独立布置，得1分。

5.4.9 合理设置足够空间的阳台及相关配置，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

1 中小套型（140㎡及以下）阳台（非生活阳台）进深不小于1.6m，大套型（140㎡以上）阳台（非生活阳台）进深不小于1.8m，得1.5分；

2 阳台预留用水点位，方便植物浇灌，得0.5分。

5.4.10 当套型的卧室及书房外部无阳台时，至少1个卧室及书房设置飘窗，得0.5分；每个卧室及书房均设置飘窗，得1分。

5.4.11 主卧采用套房设计，设置卫生间、独立衣帽间、独立书房等多样化个性扩展空间，得1分。

5.4.12 景观阳台、生活阳台、卫生间非淋浴区采用防臭的地漏，得0.5分。

5.4.13 所有户型开间进深比的平均值大于1.0的，得1分，大于1.2的，得2分。

5.4.14 住宅入户门洞口尺寸不低于2300mm\*1100mm，得1分。

5.4.15 住宅设计为分散式空调外机位时，至少有一个空调外机位能放下中央空调主机，且不紧邻卧室外墙设置，得1分。

**5.5 设施设备**

5.5.1 公区给水管道采用卫生性能、耐腐蚀性能优异的管材和配件，得1分。

5.5.2 电梯轿厢内设置冷暖空调，得1分。

5.5.3 公区管道设置明确、清晰、醒目的永久性标识，得0.5分。

5.5.4 上人屋面管线设备整洁有序，不影响通行安全，厨房卫生间排气出口按规范高度设置，得0.5分。

5.5.5 小区景观内的各类设备控制箱布置合理，不影响景观视觉效果，不影响实际使用要求，得0.5分。

5.5.6 室外给水消防管线及水箱阀门等设施冬季采取橡塑包裹等防冻措施，得0.5分。

5.5.7 设有洗浴设施的卫生间设置局部等电位连接，得0.5分。

5.5.8 电器线路采用符合安全和防火要求的线缆和敷设方式配线，得0.5分。

5.5.9 小区给水系统采取空气间隙、设置止回阀或倒流防止器等防回流污染措施，得0.5分。

**5.6 全龄友好**

**I 无障碍与适老**

5.6.1 公共活动场地具备充足的日照条件，满足不低于大寒日2小时的日照标准，得0.5分。

5.6.2 在室内公共区域有高差、踏步等场所处设置局部照明，得0.5分。

5.6.3当电梯未成组布置、分别管控、对应服务时，每组电梯各自单独设置1台无障碍电梯及可容纳担架的电梯，得0.5分。

5.6.4 小区内设置公共卫生间的，测评最高得2分。小区内一楼设置公共卫生间的，得1分；同时设置无障碍卫生间的，得2分。

**II 儿童友好**

5.6.5 儿童活动场地具备充足的日照条件，满足不低于大寒日2小时的日照标准，得0.5分。

5.6.6 合理设置儿童活动场地及游乐设施，测评总分值为5分，并按下列规则分别评分并累计：

5.6.6.1 场地及游乐设施分年龄设置，根据3岁以下、3~7岁及7岁以上三个阶段设置不同的主题与内容，得1分；

5.6.6.2 场地及游乐设施按类型设置自然体验型、智力科普型、童话场景型、体能锻炼型等其中不少于两类设施，得1分；

5.6.6.3 场地及娱乐设施处设置儿童洗手池，得1分；

5.6.6.4 儿童活动场地总面积大于500㎡，得1分；

5.6.6.5 儿童活动场地数量不止一处，得1分；

5.6.7 儿童活动场地具有安全保护措施，满足以下3项要求得1分：

5.6.7.1 设置导识及安全标识系统；

5.6.7.2 场地避免形成儿童易遭伤害的空间，设施不应有尖锐、锋利等易导致受伤的构件；

5.6.7.3 儿童游乐设施及其缓冲区域场地选用柔软、耐磨的地面材料，且材料污染物释放量满足对应材料规范要求。

**6 健康舒适度**

**6.1 一般规定**

6.1.1 住房声环境、光环境、热湿环境及室内空气质量应满足《建筑环境通用规范》GB55016中的相关要求。

6.1.2 住房室内热湿环境应符合下列规定：在室内设计温度、湿度条件下，建筑非透光围护结构内表面不应结露。

6.1.3 住房室内环境污染物浓度应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325要求。

6.1.4 二次供水系统完工后应进行消毒、冲洗，并进行水质检查，生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB5749 的规定。

6.1.5 小区商业的业态应采取相关措施，避免对居住环境造成油烟污染及其他负面影响，并符合《饮食业环境保护技术规范》（HJ554-2010）等国家及地方的有关规定。

**6.2 声**

6.2.1 小区环境噪声优于国家标准《声环境质量标准》GB3096的要求，测评总分值为2分，并按下列规则评分：

6.2.1.1 环境噪声值大于1类声环境功能区标准值，且小于或等于2类声环境功能区标准限值，得1分；

6.2.1.2 环境噪声值小于或等于1类声环境功能区标准值，得2分。

6.2.2 住房采取措施优化卧室、起居室等主要功能房间的室内声环境，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

6.2.1.1 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016限值低3dB及以上，得1分；

6.2.1.2 建筑物内部建筑公用设备传播至主要功能房间的噪声比现行强制性工程建设规范《建筑环境通用规范》GB55016限值低3dB及以上，得1分。

6.2.3 住房主要功能房间的隔声性能良好，测评总分值为3分，按表6.2.3的规则分别评分并累计。

**表 6.2.3 主要功能房间隔声性能评分规则表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑类别 | 构件或房间名称 | | 评价指标 | 得分 |
| 住房 | 卧室含窗外墙 | | 计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和：  （**RW+CTR**）≥37dB（临街朝交通干线侧）；  （**RW+CTR**）≥32dB（其他） | 0.5 |
| 相邻两户房间之间空气声 隔声 | 隔墙两侧房间之间 | 计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和：  （DnT,w+C）≥52dB（卧室与邻户房间之间）；  （DnT,w+C）≥50dB（其他相邻两户房间之间） | 0.5 |
| 楼板上下房间之间 | 0.5 |
| 卧室和起居室楼板  撞击声隔声 | | 计权标准化撞击声压级  LnT,w≤60dB(55dB) | 0.5(1) |

6.2.4 二次供水的水泵机组、消防系统稳压设备、集中热水系统加压设备等平时运行有振动或噪声的设备，设置于住宅楼栋外墙投影线之外，或设置于底层架空层下方，得2分。

6.2.5 室内非承重隔墙选用便于二次改造且隔声效果良好的轻质材料，得1分。

6.2.6 采取措施降低室内生活排水立管噪声，室内生活排水立管设置在管井内或室内生活排水立管采用低噪声管材，得1分。

**6.3 光**

6.3.1 充分利用天然光，住房室内主要功能空间至少 60%面积比例区域，其采光照度值不低于300lx 的小时数平均不少于8h/d，得2分。

6.3.2 公区照明的照度值满足《建筑照明设计标准》GB/T50034的相关规定，得1分。

6.3.3 小区室外照明不应对室外行人及室内居住者造成不利的视觉影响，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

6.3.3.1 户外夜景照明在住房外窗外表面上产生的垂直照度（非熄灯时段）不高于5lx，得1分；

6.3.3.2 夜景照明设施不对行人和司机造成眩光，得0.5分；

6.3.3.3 室外公共活动区域的眩光限值符合表6.3.3的规定，得0.5分。

**表6.3.3室外公共活动区域眩光限值表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 角度范围 | ≥70° | ≥80° | ≥90° | ≥95° |
| 最大光强 Imax（cd/1000lm） | 500 | 100 | 10 | ＜1 |
| 注：最大光强是指灯具在安装就位后，与其向下垂直轴形成的指定角度上任何方向上的最大发光强度。 | | | | |

**6.4 热湿**

6.4.1 小区环境采取措施降低热岛强度，通过合理利用建筑布局、景观绿化、地面铺装、色彩搭配手段减少室外热岛效应，测评总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

6.4.1.1 参数法：

（1）超过70%面积的人行道路路面选用高反射率铺装材料，铺装材料的太阳辐射反射系数不低于0.4，得0.5分；

（2）户外活动场地采用透水铺装或高反射率材料铺装，铺装面积占场地总面积25%以上，得0.5分；

（3）处于建筑阴影区外的户外活动场地有乔木遮阴和人工遮阴，遮阴面积应达到户外活动区域总面积的30%，得0.5分。

6.4.1.2 模拟法：场地室外日平均热岛强度不高于1.5°C，得1.5分。

**6.5 空气**

6.5.1 优化建筑空间和平面布局，改善自然通风效果，测评总分值为3分：通风开口面积与房间地板面积的比例达到8%，得1分；每再增加2%，再得1分，最高得3分。

6.5.2 厨房、卫生间废气有组织排放，防止污染物串通到室内其他空间，当采用竖向排气方式时采取可靠的防串味措施，当采用水平直排方式时采取防倒灌等措施且废气排放不影响相邻居室，得1分。

6.5.3 所有临街临路住户设置净化新风系统装置，且新风系统进风口应与排风口，卫生间、厨房等的排气口保持一定的安全距离，得1分（无底商住宅项目可得1分）。

6.5.4 小区室外公共空间设置指定吸烟区，得1分。

**6.6 水**

6.6.1 生活饮用水水池、水箱、水管等储水及输配设施采取措施满足卫生要求，测评总分值为1.5分，并按下列规则分别评分并累计：

6.6.1.1 使用符合国家现行有关标准要求的成品水箱，得0.5分；

6.6.1.2 采取保证储水不变质的措施，得0.5分；

6.6.1.3 生活饮用水管采用铜管、不锈钢管或化学性能好的CPVC管材，得0.5分。

6.6.2 设置管网水质在线监测系统，监测指标至少包括浊度、余氯，得1分；当相关指标超标时，采取水质净化处理措施再得1分，测评总分值为2分。

6.6.3 入户管的给水压力应保证开启两个用水点时户内分户设置的水加热器入口、淋浴器接管处给水压力不小于0.12MPa，得1分。

**6.7 场地**

6.7.1 营造优美的绿化环境，增强与自然接触机会，测评总分值为2分，并按下列规则分别评分并累计：

6.7.1.1 小区绿化景观环境与交往空间、场所或设施有机结合，得0.5分：

6.7.1.2 植物组群类型符合当地气候状况，同时满足景观构成，丰富景观层次，得0.5分；

6.7.1.3 所选植物具有净化空气、驱虫杀菌等功能，得0.5分：

6.7.1.4 选择抗病虫害、无毒、无花粉污染的适种植物，且近人处不种植带针刺和致敏的植物，得0.5分。

6.7.2 建筑公共空间配置景观小品或艺术品及舒缓压力的音乐播放装置，通过改善视觉、听觉环境以丰富对人体知觉的影响，促进心理健康，评价分值为2分。

6.7.3 合理设置室外交流场地，促进信息沟通和感情交流，测评总分值为2分，按下列规则分别评分并累计：

6.7.3.1 交流场地应设有相对充足的座椅，不小于每千人5座且不小于10座，得1.5分；

6.7.3.2 交流场地100m范围内设有直饮水设施，得0.5分。

**7 绿色节能度**

**7.1 一般规定**

7.1.1 新建建筑应符合《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015等现行强制性工程建设规范以及地方规范的规定。

7.1.2 新建建筑应选用绿色建材，按《襄阳市建筑工程绿色建材应用比例核算技术细则（试行）》核算后，绿色建材应用比例应不低于10%。

7.1.3 生活垃圾分类设施的设置及管理应满足住房小区生活垃圾分类收集要求，应符合现行《襄阳市城市生活垃圾分类导则》中的基本规定。

7.1.4 新建建筑应至少满足《绿色建筑评价标准》GB/T50378中基本级绿色建筑建设标准要求。

**7.2 绿色节能**

**I 绿色建筑及标识**

7.2.1 住房满足国家绿色建筑星级设计标准要求，并取得绿色建筑标识，测评总分值3分。满足绿色建筑一星级设计标准并取得标识，得1分；满足绿色建筑二星级设计标准并取得标识，得2分；满足绿色建筑三星级设计标准并取得标识，得3分。

**II 节能与能源利用**

7.2.2 建筑采用被动式节能设计，取得建筑能效测评、超低能耗建筑、近零能耗及零能耗建筑其中一项认证或证书，得1.5分。

7.2.3 公共区域照明采用高效、节能的光源、灯具和电器配件，并采用声控、光控、感应控制等节能控制技术，灯具能效达到国家现行有关能效标准规定的1级，得1分。

**III 节材与绿色建材**

7.2.4 建材利废和循环，测评总分值为1分，并按下列规则评分并累计：

7.2.4.1 选用至少一种利废建材，其用量占同类建材的用量比例不低于50%，或选用两种以上利废建材，其用量占同类建材的用量比例分别不低于30%，得0.5分；

7.2.4.2 住房中的可再利用材料和可再循环材料用量比例达到10%，得0.5分。

7.2.5 选用绿色建材，测评总分值为1分。在满足质量及安全要求的基础上按《襄阳市建筑工程绿色建材应用比例核算技术细则（试行）》核算后绿色建材应用比例不低于20%，得0.5分；不低于30%，得1分。

**IV 节水与海绵环境**

7.2.6 绿化灌溉采用节水设备或技术，测评总分值为1分，并按下列规则评分并累计：

7.2.6.1 采用喷灌、滴灌等节水灌溉系统；在此基础上设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等智能节水控制措施，得0.5分；

7.2.6.2 50%以上的绿地种植无须永久灌溉植物，且不设永久灌溉设施，得0.5分。

7.2.7 合理使用非传统水源，小区绿化浇灌、道路冲洗、洗车用水等采用非传统水源的用水量占其总用水量的比例不低于60%，评价分值为0.5分。

7.2.8 合理设置海绵城市雨水设施，对场地年径流总量进行控制，测评总分值为1 分，并按下列规则评分并累计：

7.2.8.1 当年径流总量控制率规划建设指标明确时，年径流总量控制率达到规划建设指标110%及以上，得0.5分；

7.2.8.2 下凹式绿地、雨水花园等有调雨水功能的绿地和水体绿色基础设施控制和利用的雨水量达到相应汇水区域需控制的径流总量的容积的30%，得0.5分。

**7.3 低碳环保**

**I 全寿命周期碳排放**

7.3.1 采取措施降低建筑全寿命期碳排放强度并进行核算，测评总分值为2分。降低10%，得1分；每再降低10%，再得0.5分，最高得2分。

**II 可再生能源及电气化**

7.3.2 结合当地气候和自然资源条件合理利用可再生能源，测评总分值为2分，并按下列规则评分并累计：

7.3.2.1 室外公共区域照明利用可再生能源供电比例达到30%，得1分；

7.3.2.2 采用其他可再生能源，利用率达到10%，得1分。

**III 植物与碳汇**

7.3.3 植物配置合理，能满足生态环境和户外活动的需求；植物中的乔木、灌木和地被的比例合适，植物生长茂盛，测评总分值为1.5分，并应按下列规则分别评分并累计：

7.3.3.1 植物中的乔木、灌木和地被的比例占70%以上的绿地，并采取乔、灌、草结合的复层绿化；每100㎡绿地上不少于5株乔木，得0.5分；

7.3.3.2 主要景观展示区域点缀花镜植物，采用色叶、开花、多年生为主的植物打造丰富色块关系，得1分。

**IV 废弃物处理**

7.3.4垃圾进行分类回收管理且收集点位置布局合理，满足下列3项要求，得1分：

7.3.4.1 日常生活垃圾按可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾分类收集，单独分类和存放大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾；

7.3.4.2 厨余垃圾、其他垃圾收集点服务半径不超过70m，可回收物、有害垃圾收集点服务半径不超过150m；

7.3.4.3 室外收集点布置在小区下风口及边缘，与相邻建筑间的距离不小于3m，且垃圾桶的设计与景观相融合。

7.3.5 设置独立垃圾房分类回收处理园区垃圾，垃圾分类收集后应通过垃圾处理设备进行有效处理，设置垃圾桶集中清运处理点，得0.5分，满足下列3项要求，得1分：

7.3.5.1 垃圾房设置独立排风设施，且具有过滤净化装置并及时更换；

7.3.5.2 垃圾房排水需处理后排放，供水管道设置防回流措施；

7.3.5.3 有害垃圾必须贴有标识且具有相应防护措施。

**8 智慧便捷度**

**8.1 一般规定**

8.1.1 住房应设置通信系统和有线电视系统。

8.1.2 住房的有线通信设施应采用光纤到户方式，公共移动通信信号应能覆盖至住房，有线电视设施采用光缆或同轴电缆以独立专线方式建设。

8.1.3 新建住房智能化系统设备用房和室外地下智能化系统管道应与住房项目同步建设。

8.1.4 住房内应配置家居配线箱，且基本空间的信息端口应满足居住生活需要。

8.1.5 小区周边安全防范报警系统和保安巡更系统及门禁系统完善且运行正常；出入口、道路、电梯、停车库等有电视监控系统，有消防控制室、智能化总控制室对安全实行24小时监控，且专人值守，且运行良好、记录完整。

8.1.6 住房疏散通道上和出入口处的门禁应具备紧急情况下能集中解锁或从内部手动解除的功能。

8.1.7 配置有紧急呼救和火灾、燃气泄漏报警等应急系统，且运行良好。

**8.2 智慧设施**

8.2.1 公共移动通信信号以下区域覆盖率达到100%，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

8.2.1.1 户外主要活动场所，得0.5分；

8.2.1.2 大堂、应急通道和消防通道，得0.5分；

8.2.1.3 电梯轿厢，得0.5分；

8.2.1.4 地下空间（含地下室和地下停车场），得0.5分。

8.2.2 建立小区智慧综合运营系统，为业主、物业提供一站式服务；综合运营系统对小区内建筑设备管理系统、建筑智能化系统、智慧物业系统等子系统进行统一接入。建立综合运营系统，且接入不少于2个子系统，得1分。

**8.3 智慧安防**

8.3.1 智慧安防系统覆盖小区周界与出入口、小区公共区域、住房楼和其他室内外重点区域四个主要防护区域，每覆盖1处得1分，共得4分。

8.3.2 智慧安防设施应包括出入口控制系统、视频监控系统、电子巡查系统、入侵报警系统、停车库（场）管理系统、紧急求助、楼宇对讲系统等组成，每项得0.5分，最高不超3分。

8.3.3 智慧安防系统应实现信息联网，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

8.3.3.1 与公安系统平台对接互通，得1分；

8.3.3.2 与能源监测子系统、火灾报警与视频监控联动、火灾报警与公共区域门禁控制系统联动（解锁），满足2项及以上得1分。

8.3.4 智慧安防的视频监控系统，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

8.3.4.1 智慧安防视频监控系统采用400万像素，得1分；

8.3.4.2 小区内设置高空抛物视频监控系统，得0.5分；

8.3.4.3 电梯设置智能监测设备，并联动梯控防止电动自行车进入，得 0.5 分。

8.3.5 车辆出入与停车有自动管理系统，车辆出入口设有自动识别装置，有临停车辆自助缴费系统，得1分。

8.3.6 智慧应急保障包括应急值守、突发事件预警、紧急救助报警、应急避难场所指引、应急物资储备、应急指挥调度，满足2项及以上得0.5 分，满足4项及以上得1分。

8.3.7 老年人及儿童活动场地设置应急报警装置及无死角监控，提供有效的安全保障，得1分。

8.3.8 住户有来访对讲和大楼出入口门锁控制装置和智能访客系统，采用具有移 动终端识别功能或生物识别功能的门锁控制装置，每户住户配置有智能访客系统，得1分。

8.3.9 住宅设施人脸识别或刷卡到对应楼层的梯控系统，得1分。

**8.4 便捷服务**

8.4.1 智慧社会服务基于互联网资源提供居民日常生活基本保障和品质提升的一刻钟便民生活圈服务，具有环境管理、文化服务、体育服务、教育服务、卫生服务、法律服务、青少年服务、社区扶助和养老服务、家政服务、物业服务和其他技术发展与创新实现的服务，满足以上要求中2项，得1分；满足4项，得2分；满足6项及以上，得3分。

8.4.2 小区通过智慧物业系统提供物业管理和服务，得1分。

8.4.3 小区建立信息发布系统，发布实时数据、通知、信息等，方便居民使用，得1分。

8.4.4 小区及公共空间设置空气质量监测系统，测评总分值为1分，并按下列规则分别评分并累计：

8.4.4.1 对小区实时监测温湿度、PM2.5、CO2浓度等空气质量，得0.5分；

8.4.4.2 物业单位通过显示屏实时展示或手机APP实时向住户推送，并提出应对措施或建议，得0.5分。

8.4.5 家居服务宜积极配置适老功能和儿童看护功能，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

8.4.5.1 适老相关功能家居服务，得1分；

8.4.5.2 儿童看护相关功能家居服务，得1分。

8.4.6 小区有专门服务业主的移动APP、小程序等平台，方便提供日常的无偿或有偿服务，快捷响应需求的，得2分。

8.4.7 小区设有储物柜、洗车区域等便民设施设备的，得1分。

**9 管理运维度**

**9.1 一般规定**

9.1.1 建设单位应当在销售物业之前，制定临时管理规约，明确业主共同遵守的准则，不得侵害物业买受人的合法权益。

9.1.2 建设单位应当按照法规规定，在物业管理区域内配置物业管理用房；物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

9.1.3 物业服务企业应依法签订（前期）物业服务合同，按合同约定提供物业服务。

9.1.4 物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。

9.1.5 建设单位、物业服务人应依照相关法规规定，以及物业服务合同约定开展承接查验工作。

**9.2 小区管理**

9.2.1 依法合规成立业主大会、业主委员会，职责明确，规范履职；不具备成立业主大会、业主委员会的小区，成立物业管理委员会，得2分。

9.2.2 小区管理规范，建筑外观统一，各类配套设施完好，小区容貌整洁、美观，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.2.2.1 小区阳台封装风格统一，得0.5分；

9.2.2.2 小区内无改变房屋使用性质，无乱搭乱建现象，得0.5分；

9.2.2.3 下列条目满足4项得0.5分，满足5项及以上得1分：

（1）小区内各类指示标志、提示标志、警示标志完好；

（2）开展多种形式的精神文明宣传活动；

（3）小区内无乱贴、乱画现象；

（4）道路及园林景观设施完好，无安全隐患；

（5）休闲娱乐设施（休闲椅、凳、健身娱乐等设施）完好，无安全隐患；

（6）小区其他配套设施（景观照明、快递柜、公示栏及各类便民设施等）完好、设置合理、美观。

9.2.3 设置有应急设施存放空间并配备以下2项设施，得0.5分；配备3项及以上，得1分：

9.2.3.1 配备微型消防站；

9.2.3.2 配备心肺复苏设备；

9.2.3.3 配备除颤设备；

9.2.3.4 配备其他应急医疗设备。

9.2.4 配置有安全防护警示和引导标识系统的，张贴紧急疏散线路图，居民能便捷获得城市灾害应急指导的，得0.5分。

9.2.5 对电动自行车停放充电场所进行统一布局和管理，充电设施具备充满自动断电功能的，得0.5分。

9.2.6 小区应采取防鼠防虫措施，测评总分值1分，并按下列规则分别评分累计：

9.2.6.1 室外未埋入地下的落水管道口离地距离小于1.50cm或埋入地下，墙外管道在离地面 2.50m 处设置倒漏斗形防鼠罩，得0.5分；

9.2.6.2 生活饮用水水箱设置防虫网，得0.5分。

9.2.7 安全管理制度完善，消防、给排水、供配电、电梯、通讯、照明等设施设备运行正常，无重大火灾、治安和交通等事故和隐患，因业主自有设施设备（如户内电路、采暖设施、新能源车充电桩、电动自行车等）导致的隐患或事故，不纳入扣减范围，测评总分值为3分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.2.7.1 具有相应的安全管理制度及设施，每年组织安全宣传活动，得1分；

9.2.7.2 具有安全防护和便于使用的警示和引导标识，得1分；

9.2.7.3 定期开展安全培训教育、应急预案演练，得1分。

9.2.8 垃圾进行分类回收管理且收集点位置布局合理，满足下列3项要求，得1分：

9.2.8.1 日常生活垃圾按可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾分类收集，单独分类和存放大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾；

9.2.8.2 厨余垃圾、其他垃圾收集点服务半径不超过70m，可回收物、有害垃圾收集点服务半径不超过150m；

9.2.8.3 室外收集点布置在小区下风口及边缘，与相邻建筑间的距离不小于3m，且垃圾桶的设计与景观相融合。

9.2.9 设置独立垃圾房分类回收处理园区垃圾，垃圾分类收集后应通过垃圾处理设备进行有效处理，设置垃圾桶集中清运处理点，得0.5分，满足下列3项要求，得1分：

9.2.9.1 垃圾房设置独立排风设施，且具有过滤净化装置并及时更换；

9.2.9.2 垃圾房排水需处理后排放，供水管道设置防回流措施；

9.2.9.3 有害垃圾必须贴有标识且具有相应防护措施。

9.2.10 小区定期组织专业“四害”消杀，及时做好卫生安全的，得1分。

**9.3 物业服务**

9.3.1 物业基础管理建立房屋权属清册、设施设备台账、制定物业管理整体服务方案和管理实施计划，得2分。

9.3.2 物业客户服务，测评总分值为7分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.3.2.1 提供24小时报事报修服务，建立客户回访制度，回访记录完整，得1分；

9.3.2.2 在显著位置公布物业服务信息，得1分；

9.3.2.3 定期开展客户满意度调查，得1分；

9.3.2.4 开展无偿便民服务，如：便民手推车、工具借用、应急物品借用等，开展4项得0.5分，开展5项以上得1分；

9.3.2.5 开展特约服务，如：家庭水电维修、房屋租售信息服务等，开展3项得0.5分，开展4项以上得1分；

9.3.2.6 开展托管服务，如：暑假课堂、兴趣课堂等，得1分；

9.3.2.7 开展社区养老服务、业主和特殊人群的生活帮扶、关怀服务，得1分。

9.3.3 房屋与公共设施设备维护服务，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.3.3.1 房屋共用部位无擅自改变用途，建立装修巡查机制，对违章搭建有书面劝阻并上报主管部门，记录完整，得1分；

9.3.3.2 公共设施设备各项管理制度完备，各系统运行正常（需维修维保的已按流程推进），维护管理记录完整，需定期检验检测的设施设备均具备完整有效的检验检测报告，得1分。

9.3.4 秩序维护服务，测评总分值为4分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.3.4.1 小区内监控室、出入口及其他关键岗位24h专人值班，得1分；

9.3.4.2 门禁道闸、停车管理系统等设施运行良好；停车场、停车位标识规范、清晰；机动车辆、非机动车辆停放、管理有序，得1分；

9.3.4.3 定期开展消防安全宣传，进行消防知识培训；区域消防通道畅通，无杂物堆放，无违章占用，得1分；

9.3.4**.**4 建立各项突发应急机制，得1分。

9.3.5 公共环境管理服务，测评总分值为2分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.3.5.1 卫生清洁服务全面，公共区域、道路、绿化带、停车场、活动区域等共用场地干净整洁，垃圾箱设置合理，垃圾无外溢，得1分；

9.3.5.2 绿化管理计划得当，植物生长健康，无病虫害，得1分。

9.3.6 物业服务过程中设置有良好的信息沟通反馈机制、平台或渠道，能快速高效解决业主合理投诉、合法上访的，得2分。

9.3.7 物业其他服务，测评总分值为3分，并应按下列规则分别评分并累计：

9.3.7.1 探索“物业服务+生活服务”模式，通过整合社区资源，在提供基础物业服务（如安保、保洁、维修等）的基础上，拓展家政、教育、健康、养老等生活服务内容服务居民生活的，得1分；

9.3.7.2 整合并公布相关家政服务信息、房屋出售、租赁信息、小区商业业务信息等，得1分；

9.3.7.3 制定并实施节能减排计划和方案，推动物业管理区域内节能节水、垃圾分类、环境绿化和污染防治等，得1分。

**9.4 小区文化**

9.4.1 小区文化建设做到有方案、有计划、有措施；组织开展各种形式的小区居民活动，便于邻里交流沟通，营造和谐居住小区，得2分。

9.4.2 建筑小品等硬质景观设计突出观赏性和趣味性，具有本地文化特色，其意义积极向上，得1分。

9.4.3 小区内设有固定的环保宣传橱窗（栏）、显示屏等，积极宣传和推动绿色消费，得1分。

**10 创新引领度**

**10.1 一般规定**

10.1.1 好房子评价时，应按本章规定对提高与创新项进行评价。

10.1.2 提高与创新项得分为各项实际得分之和，当得分大于第3.2.1条规定的提高与创新项权重分值时，按照权重分值取值计算。

**10.2 提高与创新**

10.2.1 住区利用城市支路上下空间进行地块间使用空间连通，得1分。

10.2.2 住房外立面装饰材料采用带有自洁功能的产品，得1分。

10.2.3 住房工程项目采用绿色施工建造方式，降低施工能耗及环境影响损耗，得1分。

10.2.4 在密集充电的机动车与电动自行车区域、快递物流集中投送点、无人机机坞等小区重点集中区域，设置安防监测或防火监测，得1分。

10.2.5 住房根据所在楼层高度，配备应急滑梯、悬挂式逃生梯、逃生缓降器等逃生避难器材的，得1分。

10.2.6 小区生活饮用水水箱上设置流量监测与调控装置，按需调蓄，保障水箱内贮水更新时间，得1分。

10.2.7 小区充分利用物联网应用技术，采用智能机器人或低空无人机提供无接触服务，包括“零接触”餐饮及物资配送等，得1分。

10.2.8 每套住房设置有一处空中花园庭院，其水平投影面积小于套内面积的30%，且不小于25㎡，加1分；大于套内面积的30%，加2分。

10.2.9 考虑满足全生命周期可变性户型需求，住房采用开放、灵活可变的大空间设计方案，得2分。

10.2.10 住房套内空间满足无障碍的要求，并符合下列规定：

10.2.10.1 户门的门槛高度和户门内外高差不大于15mm；厨房、卫生间与相邻空间地面的高差不大于15mm，并应以斜坡过渡，得0.5分；

10.2.10.2 当卫生间门内向开启时，应预留向外开启或推拉开启的空间条件，得0.5分；

10.2.10.3 卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件，得0.5分。

10.2.11 采用符合现行国家及襄阳市建设行政主管部门确定的“四新”技术（新技术、新材料、新工艺、新产品）和地方特殊需求技术等，每项得1分，最多得3分。

10.2.12 获得全国各级官方颁发的相关荣誉，或行业权威荣誉的，获得相应得分，并应按下列规则分别评分并累计：

10.2.12.1 获得区级房地产行业相关奖项的，如全区突出贡献企业等，得0.5分；

10.2.12.2 获得襄阳市级房地产行业相关奖项的，如襄阳市突出贡献企业、襄阳市标准化安心项目、襄阳五一劳动奖等，得1分；

10.2.12.3 获得湖北省级房地产行业相关奖项的，如楚天杯、湖北名企、湖北名盘等，得2分；

10.2.12.4 获得国家级房地产行业相关奖项的，如广厦奖、鲁班奖等，得3分。