

附件

深圳市住宅设计品质提升指引

(第1版)

深圳市住房和建设局 发布

2023年8月

前言

为提升我市住宅品质，进一步规范建筑设计，深圳市住房和建设局组织深圳市建设科技促进中心，对近几年群众关注度高且存在设计提升空间的建筑设计问题进行了系统分析、梳理，并结合现行主要设计规范提出提升建议，编制了《深圳市住宅设计品质提升指引（第1版）》。本指引共总结了26条提升建议，新建住宅项目设计应按本指引执行。

在本指引执行过程中，如有意见或建议，请及时向深圳市建设科技促进中心反馈（意见或建议请发送至邮箱 cjzsxt@zjj.sz.gov.cn）。

【问题 1】

【问题描述】

带有商业裙房的居住小区，供商业使用的通风井布局不合理，影响小区公共绿地完整性。（如图 1-1、1-2 所示）

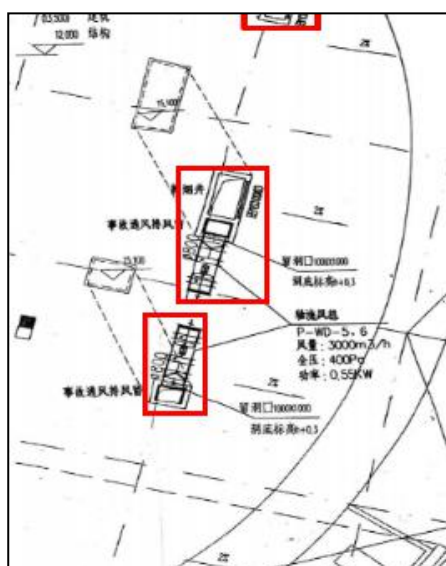


图 1-1



图 1-2

【原因分析】

设计时注重商业空间的完整性，供商业使用的多个通风设备及管井零散布置于小区公共绿地，影响公共绿地景观体验感和使用完整性。

【提升建议】

设计时应充分平衡商业空间需求与设备占用空间的关系。供商业使用的通风设备及管井应设置在商业层，避免设置在小区公共绿地，其通风百叶可结合立面一体化设计布置于裙房立面。当无法避免时，应避开小区主景观区域和集中绿地，并在满足设备正常使用需求的情况下结合景观设计进行遮蔽处理。（如图 1-3、图 1-4 所示）



图 1-3



图 1-4

【问题 2】

【问题描述】

布置在地面上的小区垃圾房、小型垃圾转运站、再生资源回收站等设于住宅楼下或距离住宅较近，影响环境美观，天气炎热时易散发异味。（如图 2 所示）

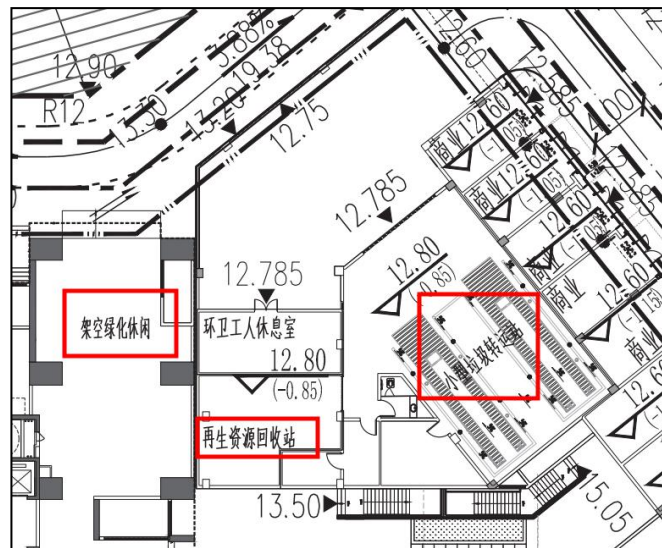


图 2

【原因分析】

因用地紧张，小区垃圾房、小型垃圾转运站、再生资源回收站等配套设施，设计时布置于住宅底层或裙房空间等，与上部住宅楼较近，

易产生异味，影响楼上住户居住体验感。

【提升建议】

布置在地面上的小区垃圾房、小型垃圾转运站、再生资源回收站等易产生异味的功能用房，避免与居住空间贴邻布置或布置于其正下方邻近位置，应与居住空间保持适当距离，宜布置在小区全年最小频率风向的下风向和人员活动较少的位置。该类用房的独立机械排风应经过除臭净化措施处理后排至室外对人员无影响区域，且周围宜设置景观绿化遮蔽，减少对住宅主要使用空间的影响。

【问题 3】

【问题描述】

住宅用地红线内设置的冷却塔运行噪音较大，影响周边住户。（如图 3-1 所示）



图 3-1

【原因分析】

冷却塔位置设置不合理，选用的设备噪声较大，设计时未充分考虑设备运行时对周边居民的噪声影响。

【提升建议】

1. 在项目规划方案阶段应充分考虑冷却塔的设置位置与噪声敏感房间的间距，保证合理的距离，布置在通风良好、洁净的区域，并具备安装、检修与维护条件。

2. 冷却塔应优先选用低噪声设备，并根据场地情况酌情设置合理的消声减振降噪措施，以符合《声环境质量标准》GB 3096 等相关规范要求。（如图 3-2 所示）

3. 小区总平面图上应清晰表达冷却塔布置图并进行售前公示。在后期使用过程中，加强运行维护管理，夜间使用的冷却塔可考虑变频运行等方式降低运行噪声。

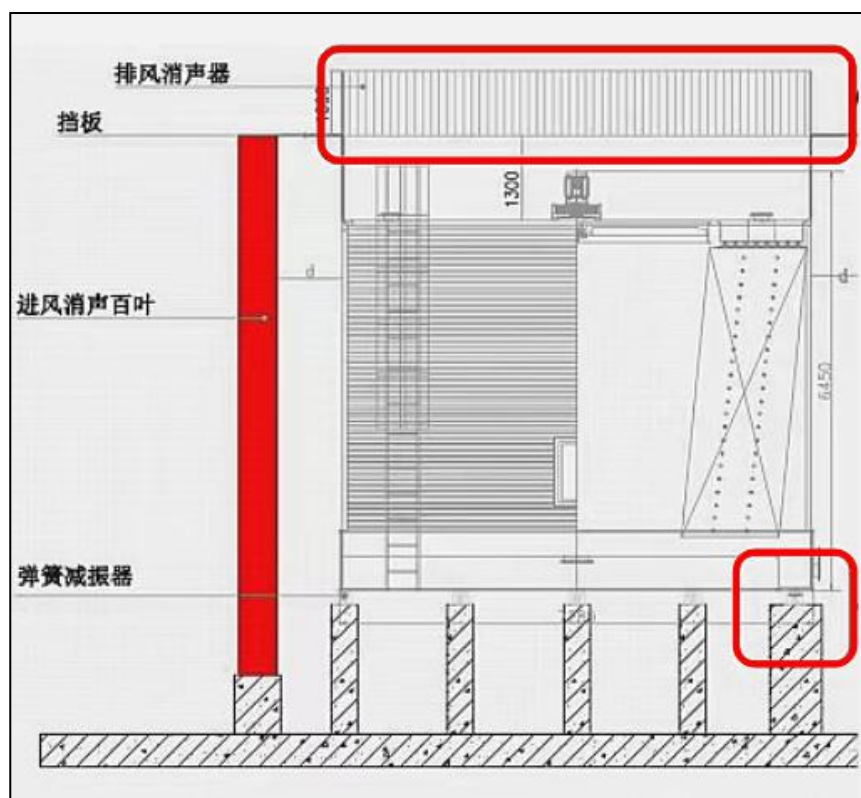


图 3-2

【问题 4】

【问题描述】

下沉式绿地未合理设置溢流口，强降雨时绿地易积水并溢流至小区路面。

【原因分析】

下沉式绿地未设置溢流口，或溢流口高度设置不合理，造成超出其调蓄容积的雨水漫流至道路，影响正常通行。（如图 4-1 所示）

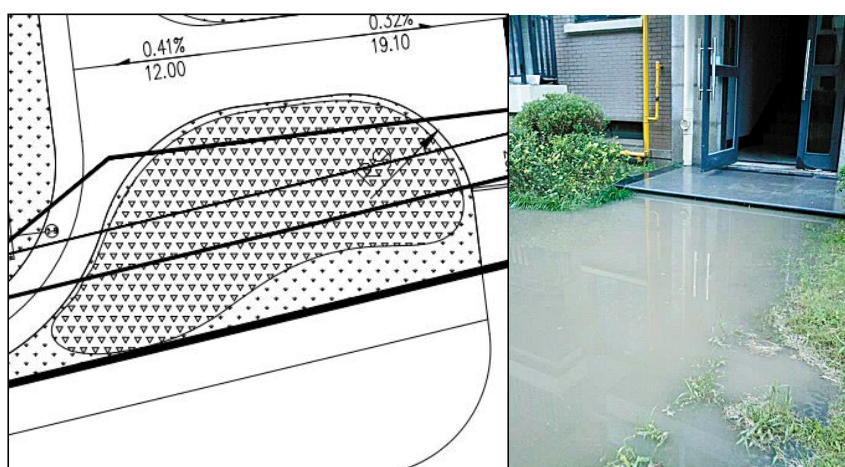


图 4-1

【提升建议】

设计下沉式绿地时，应在适当位置合理设置溢流口，并确保满足溢流高度与溢流量要求。（如图 4-2 所示）

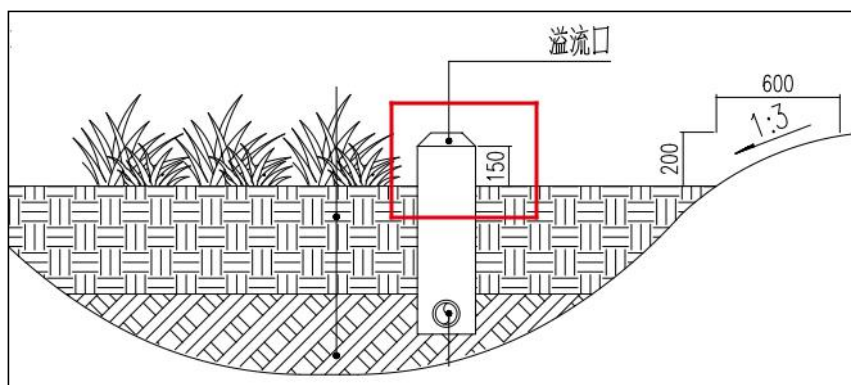


图 4-2

【问题 5】

【问题描述】

小区塔楼外墙上的商业烟道设置不合理。

【原因分析】

住宅塔楼下方设置有餐饮的商业，油烟经排油烟竖井引至塔楼高位排放，影响小区住户居住体验感。

【提升建议】

1. 在规划方案阶段应合理布置商业排油烟井道，在满足环保等相关要求的情况下，排油烟竖井布置应结合建筑外立面造型设计，并设置结构加固安全措施，避免贴邻住宅卧室、起居室及强弱电井。（如图 5-1 所示）

2. 屋顶排油烟风机优先考虑设置在楼梯间或电梯机房屋顶。当排油烟风机设置在屋面时，尽量避免设置在卧室、起居室等噪音敏感房间正上方，并设置消声隔振措施满足相关规范要求。

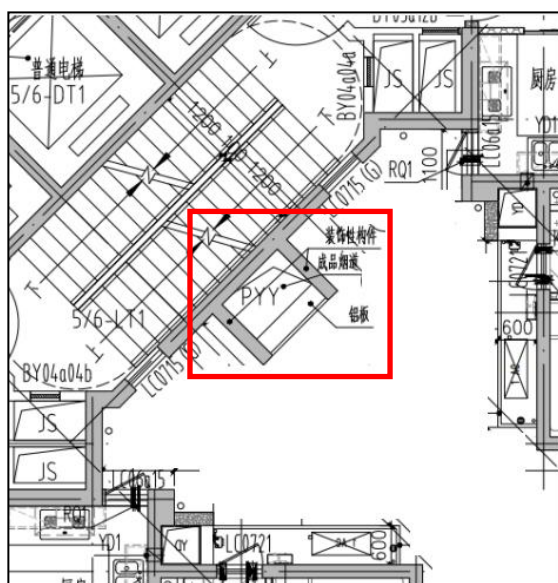


图 5-1

【问题 6】

【问题描述】

地下车库入户大堂前未设置专用人行通道，满布车位，影响日常出行、推婴儿车、轮椅或搬家等活动。（如图 6-1 所示）

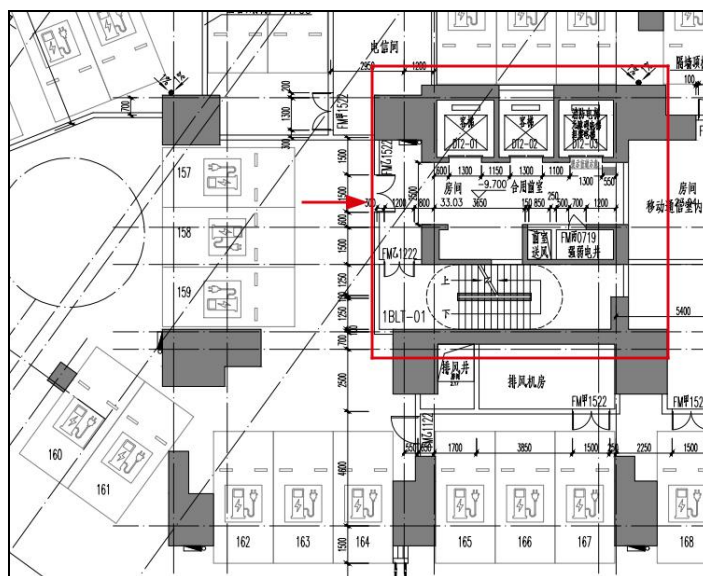


图 6-1

【原因分析】

设计时在满足小区停车位数量设置需要的同时，未充分考虑疏散要求和日常人行通道需求。

【提升建议】

地下车库入户大堂，应布置疏散宽度不小于 1.1m 的人行通道，通道处不应布置车位。当此通道为无障碍通道时，其通行宽度不应小于 1.2m。（如图 6-2 所示）

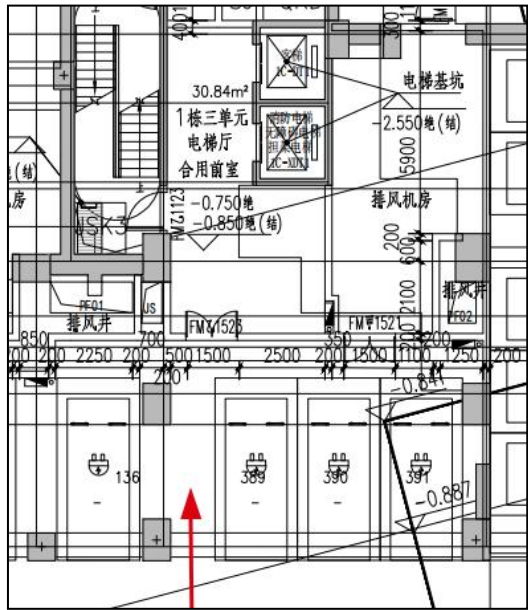


图 6-2

【问题 7】

【问题描述】

地下车库机动车与墙净距不足，消火栓占用停车位，影响停车位使用。消火栓箱门开启角度不符合规范要求。（如图 7-1、7-2 所示）

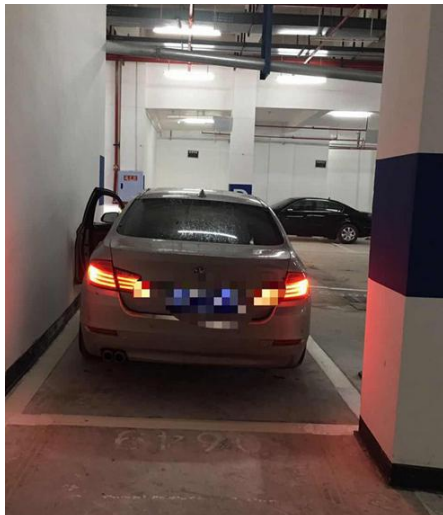


图 7-1

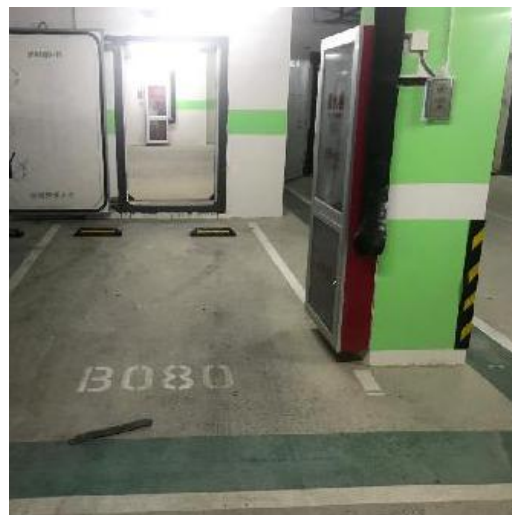


图 7-2

【原因分析】

1. 当机动车布置在墙与柱之间时，未考虑与墙之间的净距要求，影响停车使用。

2. 机动车停车位相邻墙或柱上消火栓设置位置不合理，占用停车位空间。

【提升建议】

1. 机动车与墙、护栏及其他构筑物之间最小净距应满足现行国家标准《车库建筑设计规范》JGJ 100 规定的尺寸，且在进行车库设计时充分考虑墙、柱装饰材料厚度。例如，小型车位布置于墙与柱、墙与相邻车位之间时，停车位宽度方向净尺寸不应小于 2.7m。（如图 7-3 所示）

2. 消火栓与停车位之间间距应满足规范要求，并避免占用停车位空间。（如图 7-4 所示）

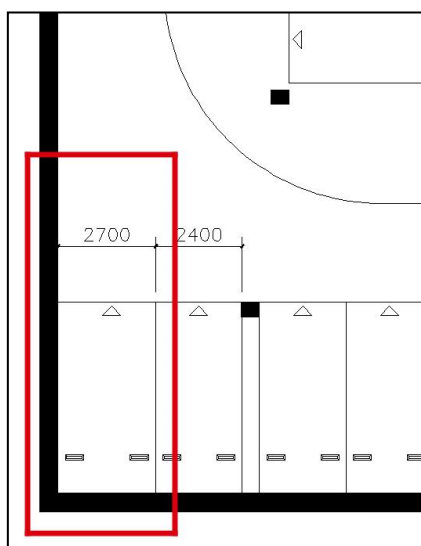


图 7-3



图 7-4

【问题 8】

【问题描述】

地下车库集水坑潜污泵出水管阀门影响停车位使用。（如图 8-1 所示）

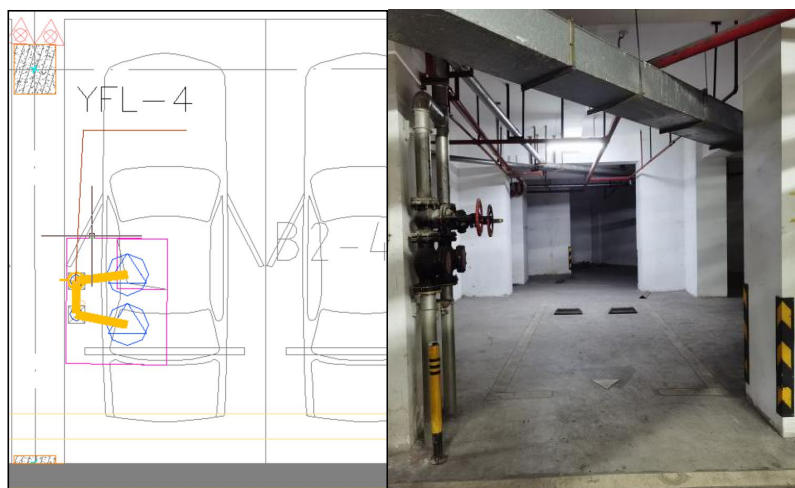


图 8-1

【原因分析】

潜污泵出水管设置位置不合理，排水立管上突出的阀门占用停车位空间。

【提升建议】

潜污泵出水管及阀门应避开停车位设置，不得影响停车位正常使用。（如图 8-2 所示）

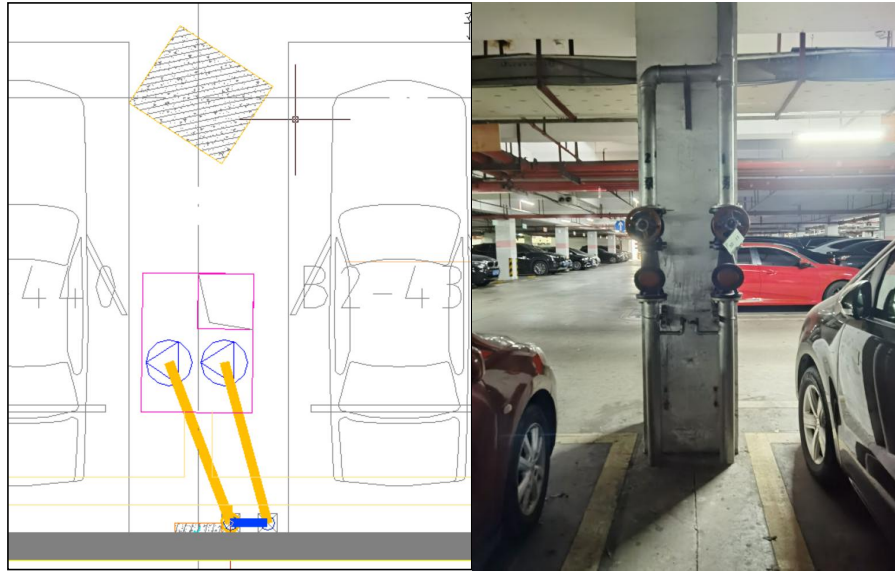


图 8-2

【问题 9】

【问题描述】

首层大堂至电梯厅的走道、通廊式平面布置的走廊宽度较窄，使用不便。（如图 9-1、图 9-2 所示）

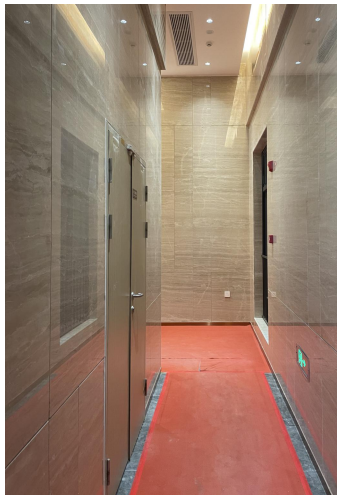


图 9-1

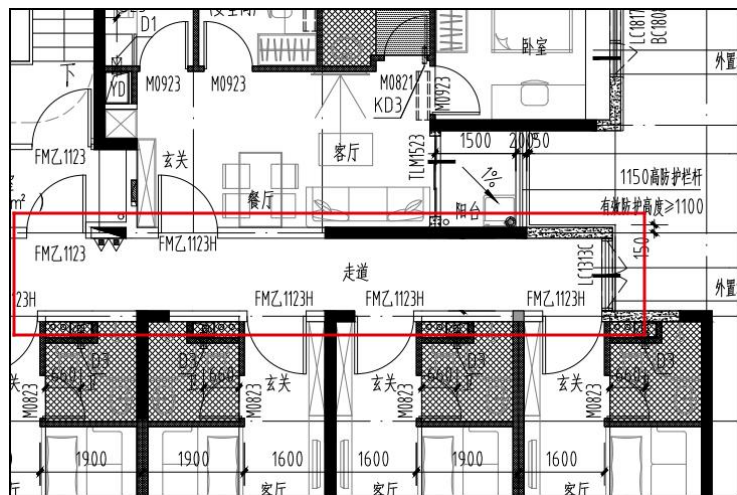


图 9-2

【原因分析】

1. 设计阶段未充分考虑装饰装修的工艺做法和材料厚度，导致住宅大堂至电梯厅的走道、标准层走道最终净宽小于规范要求。

2. 住宅首层大堂门至电梯厅的走廊通道设计转折较多，流线复杂。当在走道侧墙上设备门开启时，影响居民通行体验感。

3. 超高层住宅首层大堂以及通廊式平面布置的公共走廊，因人流较大，走道宽度较窄，居民体验感较差。

【提升建议】

1. 在设计住宅走廊通道时，需同步考虑装饰装修的工艺做法和材料厚度，并按照现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 和《住宅设计规范》GB 50096 的规定，确保走廊通道净宽尺寸不小于 1.2m，以满足无障碍通行和日常生活需要。

2. 住宅首层大堂门至电梯厅的走廊通道流线设计应简捷，方便居民通行；当大堂走道侧墙上设有设备管井时，应确保管井门开启后不影响走廊正常通行。

3. 超高层住宅主入口大堂走廊通道净宽尺寸应充分考虑高峰期人流集中通行需要，在条件允许的情况下加宽走道宽度。

4. 采用通廊式平面布置的住宅，应考虑使用舒适性，在条件允许的情况下加宽走道宽度。

【问题 10】

【问题描述】

超高层住宅电梯配置少，上下班高峰时段，候梯时间长。（如图 10）

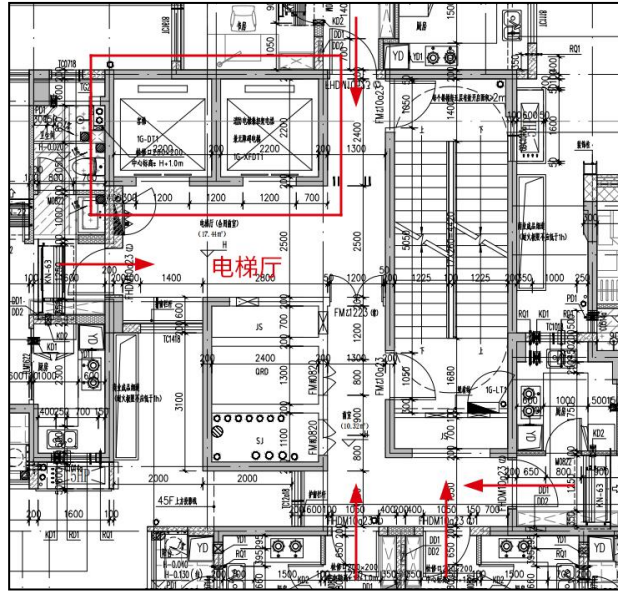


图 10

【原因分析】

设计时虽按照现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 规定的最低要求配置了两台电梯，但对超高层住宅使用总人数一般多于高层住宅，且以电梯作为主要垂直交通工具等客观因素考虑不足。

【提升建议】

超高层住宅应结合实际使用人数和住户体验，合理配置电梯数量。当超高层住宅标准层户数大于等于 5 户时，每楼栋电梯数不宜小于三台。

【问题 11】

【问题描述】

走廊式住宅户门采用门对门设计，住户体验感不佳。（如图 11 所示）

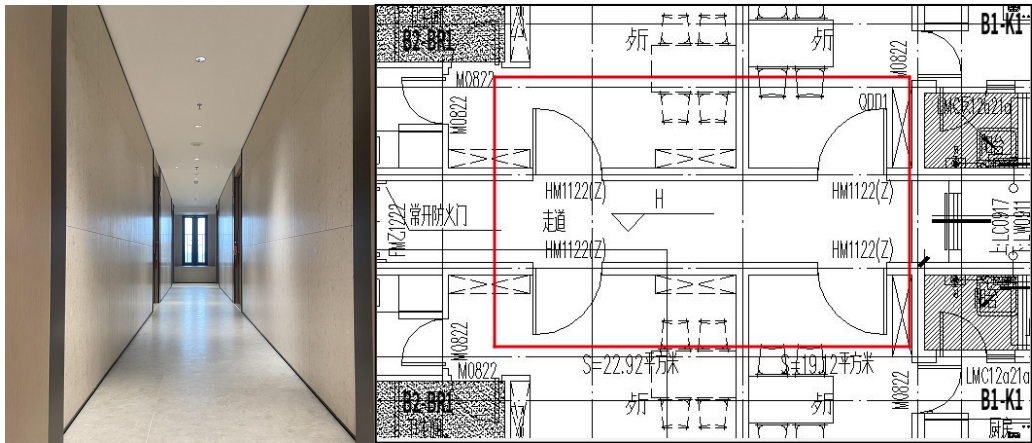


图 11

【原因分析】

设计时偏重于户型平面方正、户内使用空间合理性等因素，未充分考虑对户与户之间视线卫生等因素。

【提升建议】

采用通廊走道式平面设计时，应考虑住户之间的视线遮挡，尽量避免门对门设计。

【问题 12】

【问题描述】

相邻住户门或户门与前室门无法同时向外开启。（如图 12-1 所示）

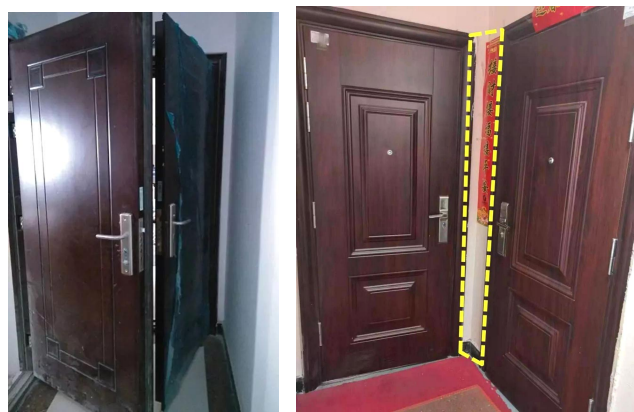


图 12-1

【原因分析】

设计时未充分考虑相邻住户门或户门与前室门同时开启的情况，未预留合理的开门空间。

【提升建议】

相邻住户门或户门与前室门并列布置时，门扇间最小净距离不应小于 0.4m；当户型布局设计为 L 型时，门扇开启时最小净距离不应小于 0.6m。（如图 12-2 所示）

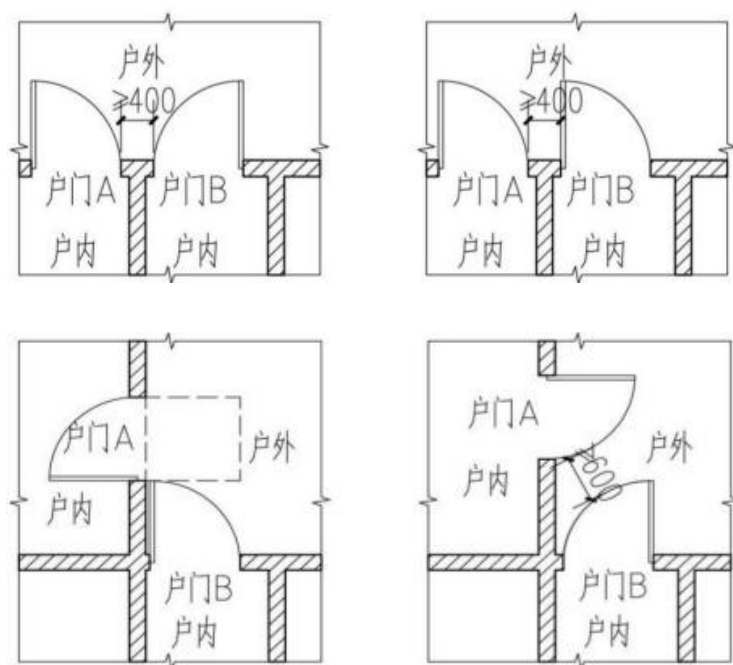


图 12-2

【问题 13】

【问题描述】

住宅户门向外开启时，占用公共走廊宽度，影响正常通行。（如图 13 所示）



图 13

【原因分析】

设计时未充分考虑户门开启后占用公共走廊宽度的情况，使得户门开启后影响通行。

【提升建议】

在设计时应考虑户门开启后对公共走廊的影响，开向公共走廊的住宅户门开足后，不应影响公共走廊无障碍通行和日常生活需求的最小净宽尺寸 1.2m 要求。在条件允许下，尽量采用住宅户门内开的方式。

【问题 14】

【问题描述】

住宅标准层电梯厅无自然通风，日常使用感受闷热。（如图 14-1、图 14-2 所示）



图 14-1



图 14-2

【原因分析】

电梯厅无可开启外窗通风不畅。

【提升建议】

考虑到深圳天气特点，条件允许的情况下电梯厅优先考虑设计可开启外窗，满足自然通风。无可开启外窗的电梯厅可充分利用通风条件较好的开窗走道或外廊、在内区人员较长停留的候梯区域增设风扇，或设置机械通风系统等方式，优化气流组织，提高使用舒适感。

(如图 14-3 所示)



图 14-3

【问题 15】

【问题描述】

卧室空间紧邻电梯井道布置，虽按规范要求设置了隔音措施，仍有住户反应有噪音干扰。（如图 15 所示）

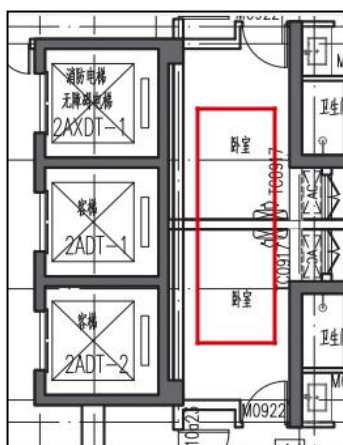


图 15

【原因分析】

人对噪声敏感程度有差异，且在夜晚环境整体噪音较小的情况下，电梯运行噪音较为明显。

【提升建议】

在户型设计时尽量避免卧室紧邻电梯井道。

【问题 16】

【问题描述】

单人卧室无法满足普通床摆放的净尺寸要求。

【原因分析】

按照现行国家标准《住宅设计规范》GB 50096 规定单人卧室最小使用面积为 5 m^2 ，但未明确规定卧室进深和开间尺寸。另外，设计时未充分考虑墙体抹灰、踢脚线等装饰装修的工艺做法和材料厚度，

使得卧室装修后净尺寸不满足普通床摆放要求。

【提升建议】

住宅设计时，应同步考虑墙体抹灰、踢脚线等装饰装修的工艺做法和材料厚度，确保卧室开间和进深净尺寸均不小于 2.2m，其使用面积不小于 5 m²。（如图 16 所示）

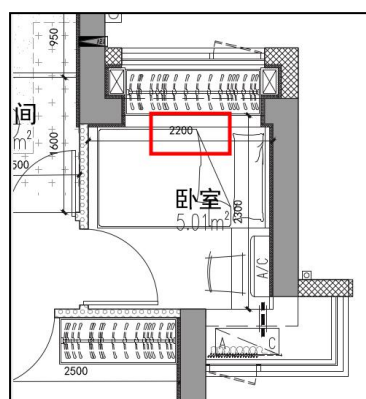


图 16

【问题 17】

【问题描述】

相邻两户阳台共用栏板，分户墙与阳台之间留有缝隙。（如图 17 所示）



图 17

【原因分析】

设计时因考虑立面整体效果，相邻两户阳台共用栏板，使得阳台围护玻璃与分户墙存在一定的空隙。

【提升建议】

在考虑立面整体设计的同时，应避免相邻两户共用阳台栏板。

【问题 18】

【问题描述】

种植屋面铺设草坪后，室外地面高于住宅室内楼面，室内高差位置墙面易发霉，且户内视觉感受不佳。（如图 18 所示）

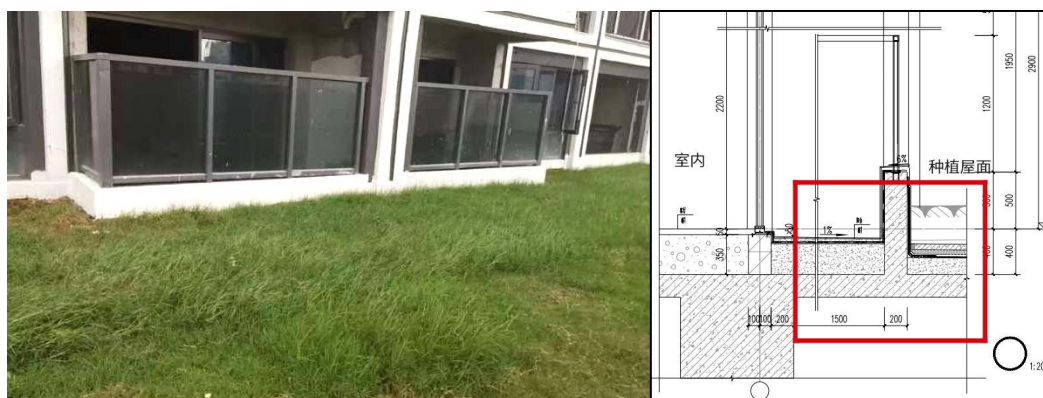


图 18

【原因分析】

设计时未充分考虑种植屋面构造所需的厚度，楼板降板高度不足，导致室外完成面高于室内楼面标高。

【提升建议】

设计时应充分考虑种植屋面所需的材料厚度和构造做法，施工图设计阶段屋面图纸应注明建筑完成面的标高，确保室内实际标高高于室外标高。

【问题 19】

【问题描述】

空调外机位距离相邻住户外窗、外机较近，或预留机位空间较小，影响使用。（如图 19-1、19-1 所示）



图 19-1

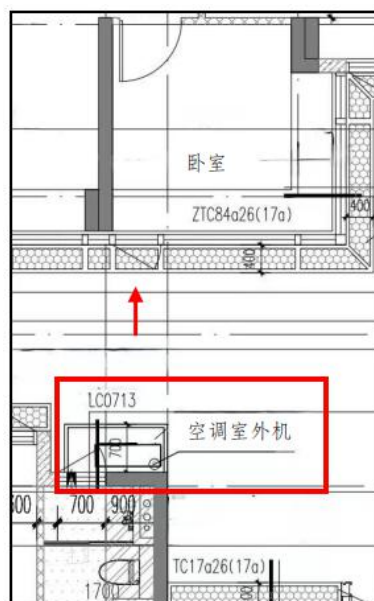


图 19-2

【原因分析】

设计时考虑立面整体设计等因素，压缩了室外机位空间或限制了空调室外机摆放位置。

【提升建议】

1. 住宅空调室外机位应与建筑一体化设计，在满足规划相关要求的情况下充分预留室外机位空间，满足市场主流产品安装尺寸的要求，并设置安装、维护及防止坠落的安全防护设施。

2. 多联式空调室外机位宜避开紧邻卧室、起居室布置，优先考虑在玄关、卫生间等噪声不敏感空间的外侧布置。

3. 空调室外机热排风不宜吹向阳台内侧，避免直接吹向相邻住户卧室、起居室的窗口或阳台。当设置在建筑外立面凹槽内时应保证空

调室外机进风与排风顺畅，并符合相关规范要求。

4. 结合建筑立面设置的空调室外机遮挡百叶通透率应符合相关规范要求，百叶划分应便于拆卸。

【问题 20】

【问题描述】

排水立管穿越卧室、宿舍等人员居住的房间，排水管噪声影响居住环境。（如图 20-1 所示）

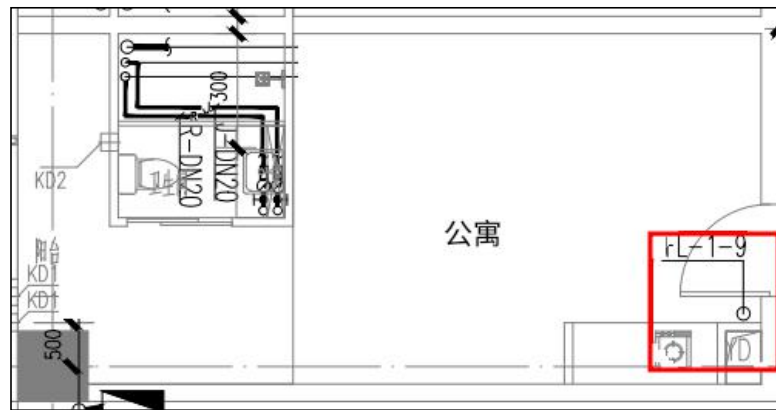


图 20-1

【原因分析】

厨房与噪声敏感房间未分隔开，厨房排水立管明设或仅采用轻薄装饰材料包封，噪音易传至噪声敏感房间。

【提升建议】

穿越噪声敏感房间的排水立管，应采用低噪声管材，并采用砖砌管井包封处理。（如图 20-2 所示）

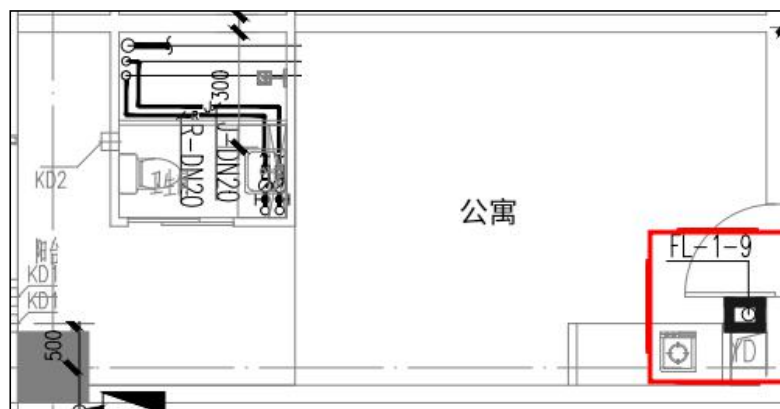


图 20-2

【问题 21】

【问题描述】

超高层住宅房间内喷淋管道外露。（如图 21-1 所示）



图 21-1

【原因分析】

按照《建筑防火通用规范》GB55037 要求，建筑高度大于 100m 的住宅，套内各房间应设置自动喷水灭火系统，但设计时未充分考虑室内美观、舒适性的要求，使得套内存在喷淋管道外露情况。

【提升建议】

套内主要房间喷淋管道尽量沿墙布置，并采用边墙型洒水喷头，

减少喷淋管道对户内空间影响范围，并在后期装修时进行遮蔽处理。
(如图 21-2 所示)

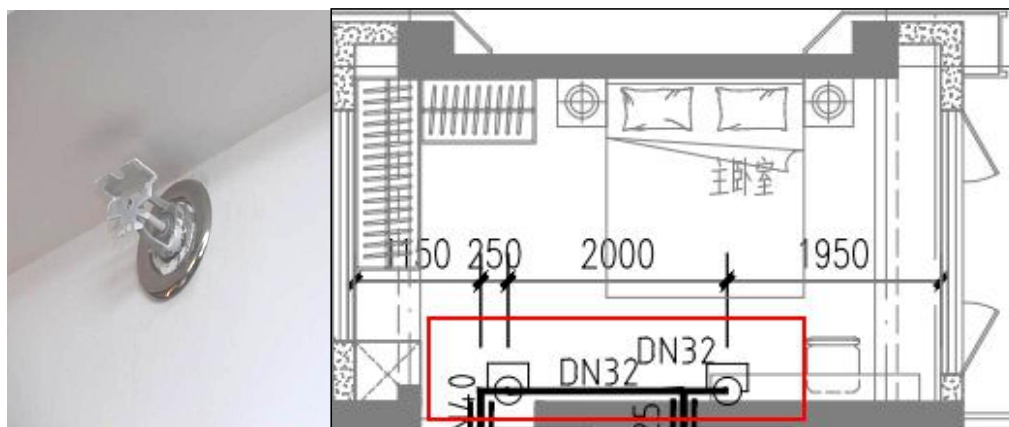


图 21-2

【问题 22】

【问题描述】

洗衣机排水专用地漏设在洗衣机下方，影响洗衣机排水软管接入。(如图 22-1 所示)

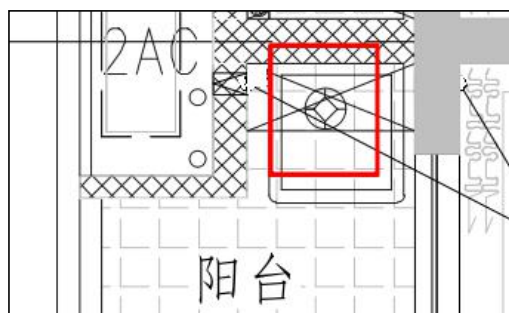


图 22-1

【原因分析】

洗衣机机位空间狭小，地漏、洗衣机与建筑空间不协调。

【提升建议】

洗衣机排水专用地漏宜设置在洗衣机侧面位置，便于排水软管接

入。（如图 22-2 所示）

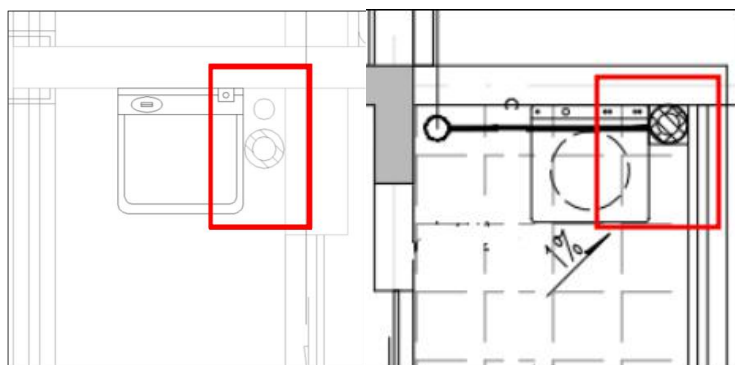


图 22-2

【问题 23】

【问题描述】

架空层上一层住户排水横支管接至横干管，接入点与立管底部距离偏小，上层卫生间地漏容易反冒臭气或污水。（如图 23-1、23-2 所示）

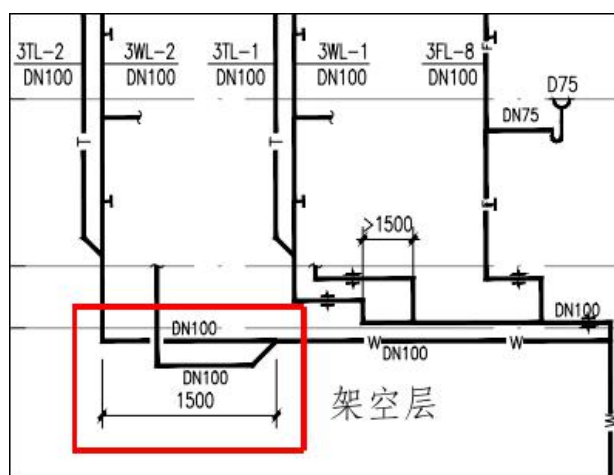


图 23-1



图 23-2

【原因分析】

排水立管底部气流正压对架空层上一层住户地漏造成冲击，导致臭气或污水反冒。

【提升建议】

在满足《建筑给水排水设计规范》GB50015 要求基础上，架空层上一层住户的排水横支管宜单独接至排水立管或室外检查井。（如图 23-3、23-4 所示）

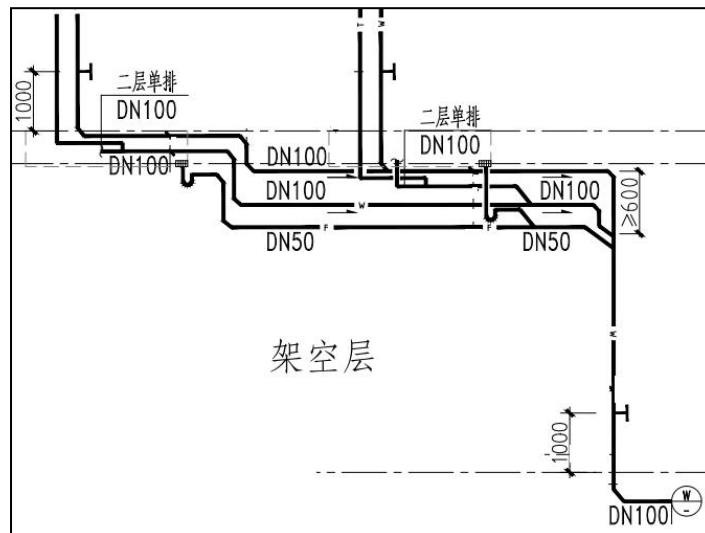


图 23-3

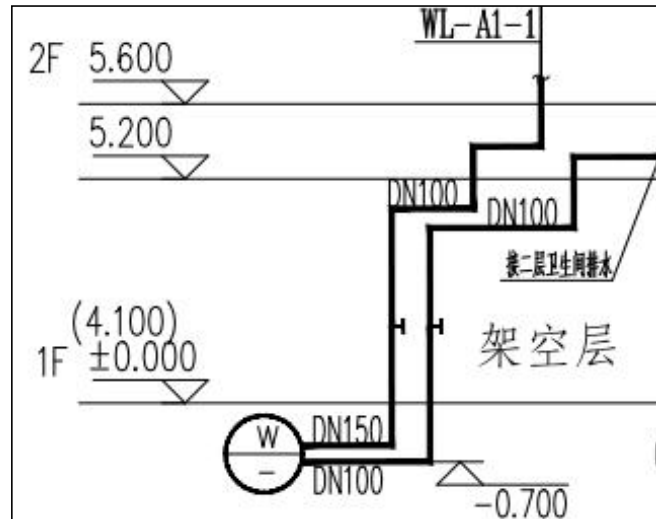


图 23-4

【问题 24】

【问题描述】

水泵房内水泵机组直接安装在混凝土基础上，运行噪音及振动对临近楼层住户造成影响。（如图 24-1 所示）

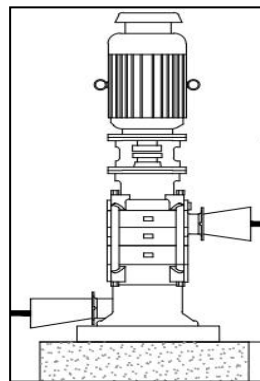


图 24-1

【原因分析】

水泵底座与基础之间未采取有效隔振措施。

【提升建议】

在水泵设置位置及性能等满足规范要求的前提下，水泵底座与基

础之间应采用橡胶隔振器或阻尼弹簧隔振器。（如图 24-2 所示）

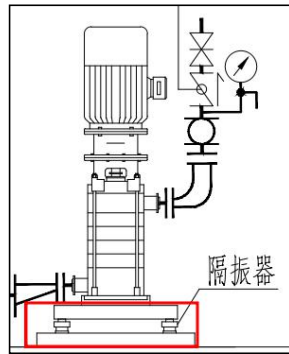


图 24-2

【问题 25】

【问题描述】

给水入户管未设置阀门，户内给水管及配件更换检修不便。

【原因分析】

设计时仅在公共管井分户水表前设置阀门，户内给水管及配件更换检修时，业主无法及时便捷关闭阀门。

【提升建议】

设计时在给水入户管上便于操作的位置设置阀门。（如图 25 所示）

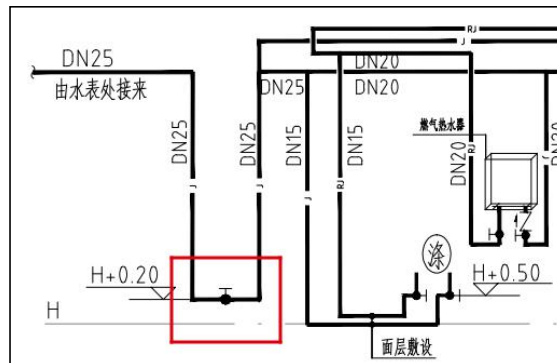


图 25

【问题 26】

【问题描述】

无障碍坐便器附近未设置高低位救助呼叫装置，不便于不同情形下的使用需求。

【原因分析】

设计时仅在不障碍坐便器旁边设置了一个救助呼叫装置，未充分考虑坐在坐便器上和跌倒在地面的人均能够使用的需求。

【提升建议】

按照现行国家标准《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019 的要求，可在无障碍坐便器附近安装不同高度的救助呼叫装置，低位救助呼叫装置距地 0.4m~0.5m，高位救助呼叫装置距地 0.85m~1.1m，以满足坐在坐便器上和跌倒在地面的人均能够使用救助呼叫装置。

（如图 26 所示）

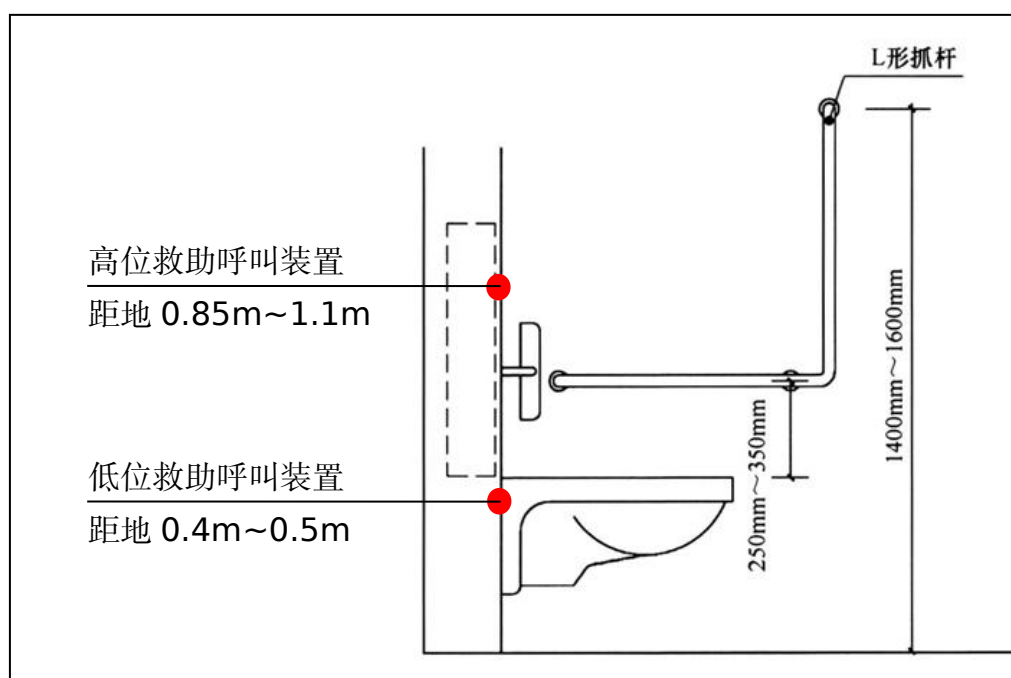


图 26