

# 广州安居集团有限公司文件

穗安居〔2024〕116号

## 关于印发广州安居集团保障性住房项目设计 评价标准及负面清单（试行）的通知

各设计单位：

为提升安居保障房项目建设品质，逐步形成安居保障性住房产品特色，结合已建成项目的经验教训，新建项目设计过程中遇到的问题，同时借鉴优秀地产行业的经验和做法，现我部制定了《广州安居集团保障性住房项目设计评价标准及负面清单（试行）》，在后续的开发建设过程中，将进一步进行优化迭代。现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：广州安居集团保障性住房项目设计评价标准及负面清单（试行）

  
广州安居集团有限公司  
2024年8月31日

# 广州安居集团保障性住房项目设计 评价标准及负面清单（试行）

编制单位：广州安居集团

编制日期：2024 年 8 月 10 日

## 目录

一、 总则.....	5
二、 广州安居集团保障性住房项目设计评价标准.....	5
三、 广州安居集团保障性住房项目设计负面清单.....	9
四、 考核办法.....	16

## 一、总则

### （一）实施原则

为提高安居保障房项目设计水平和设计质量，加强对设计单位的管理，根据《建筑工程设计管理条例》，以及结合《广州安居集团有限公司建设工程设计管理办法（试行）》，制定了设计评价指南及负面清单。

设计单位除按相关法律、法规、部门规章和工程设计技术规范、规定及标准执行，对设计质量负责，还需执行本评价指南及负面清单，减少因设计失误造成的变更，为项目提供高水平设计服务，提升设计质量、精细化水平。

### （二）适用范围

设计评价指南及负面清单适用于集团及下属各级全资、控股、实际控制企业的新建、改建、扩建工程项目，凡参与集团所负责建设管理的工程项目设计单位必须按照本设计评价指南及负面清单执行。

## 二、广州安居集团保障性住房项目设计评价标准

广州安居集团保障性住房项目设计评价标准旨在对设计过程中的各项关键要素和效果进行量化评分，确保项目设计符合相关法律法规、技术规范，同时满足安居集团“环境宜居、健康舒适、安全耐久、绿色智慧”好房子要求。

集团规划设计部将按照此评价指标对承接集团建设项目设计任务的设计单位进行评分考核，评价分数将作为对设计单位综合能力和项目设计质量的一项重要参考指标，纳入

设计单位考核体系之中。集团规划设计部将定期公布评价结果，鼓励设计单位之间形成良性竞争，共同推动保障性住房设计水平的提升，为人民群众提供更加优质、舒适的居住环境。

广州安居集团保障性住房项目设计评价标准							
评价维度	管理指标	主要关注	序号	评价内容及衡量标准	评价分值 (100分)	评价得分	情况说明
功能适用 (50分)	功能合理性 (23分)	动线设计、 模块配置合理	1	主次入口、人非机动车线、消防车大门设置合理，出入口高效整合；	2.0		
			2	居民进出及岗亭位置管理等流线及选型合理；	2.0		
			3	机动车/非机动车/电单车停车及充电位安全合理；	2.0		
			4	外卖快递柜及快递方式、流线及临时停车设置合理；	2.0		
			5	各栋住宅归家动线设计合理（空间节点设置合理、无明显不利因素）；	6.0		
			6	生活垃圾房及收集点设置合理（干扰小）；	2.0		
			7	垃圾清运流线设置合理；	2.0		
			8	儿童活动等场地设置合理；休闲等生活模块（含架空层）设置合理；	2.0		
			9	汽车库主次支线设计高效合理；停车区与各栋/单元配置合理；噪音机房设置合理；	3.0		

	空间舒适性 (21 分)	产品设计及配置适用合理	10	单元入口与通道净高净宽及空间尺度适宜；电梯厅有自然采光及可开启通风条件；入户门与通道净高净宽及空间尺度适宜；	6.0		
			11	户型设计适用无浪费空间；开间开窗级配合理；卧室外窗固定扇与开启扇比例合理、分格美观；	6.0		
			12	入户对景空间效果好；入户预留鞋柜等收纳空间；各房间预留家具布置空间合理；	3.0		
			13	厨房布置符合洗、切、炒的流线；冰箱预留空间满足需求；卫生间三区设置合理适用、相互不冲突；	3.0		
			14	底商及配套开间进深及形式合理；物管用房区位及预留空间合理；地上设备用房区位及布局合理；	3.0		
	人性化设计 (6 分)	关注儿童、老人、女性等生活及行为体验	15	充分考虑隐私，基本不存在对视等视线干扰；	3.0		
			16	出入口及主通道的高差设置合理，无障碍设计合理适用，考虑日常婴儿车、携带行李箱出入场景；	3.0		
				小计	50.0		
美观精致 (40 分)	定位准确性 (3 分)	风格调性	17	产品定位准确；各专业风格定位一致；各专业设计手法、色彩及元素相匹配；	3.0		
	效果美观度 (30 分)	城市界面建筑形象协调美观	18	临街、临水、俯瞰、天际线、底商等建筑设计效果好；	3.0		
			19	横平竖直、高低错落、协调美观	5.0		
			20	颜色搭配简洁大气，色彩和谐。（以不超过三种为宜）	3.0		
		重要界面节点形象美观	19	小区主入口：尺度、形象、适配；	3.0		

		精致	20	次入口：尺度、形象、适配；	2.0		
			21	独立汽车坡道口、消防车大门及非机动车出入口：尺度、形象、适配；	1.0		
		重点区域	22	单元门头造型风格轻盈现代，整体尺度与主体建筑协调美观，尺度得当；	3.0		
			23	大堂（含地下）效果好；净高等空间尺度合理；大堂消火栓箱、管井等做暗藏+隐蔽门处理；	4.0		
			24	标准层电梯间效果好；消火栓箱暗藏、管井门做四边框及面层同墙色彩质感处理；户门无正对消火栓箱、其它入户门、疏散门、水电井、电表箱等；	4.0		
			25	门扇高宽及造型合理美观（地上及地下单元门、底商门、入户门）；	2.0		
		材料适配性（3分）	26	选材优质、适配、美观；近人尺度的材料、分缝及工艺合理，已有专项设计及研究成果；	3.0		
		效果完整度（4分）	27	效果图及模型真实、准确、重要空间节点完整表现；	2.0		
			28	效果图同步替换各专业及专项最新设计成果，同步呈现门窗分格、机电末端点位、灯杆、标识、泛光等设计成果；	2.0		
				小计	40.0		
运维简便 （10分）	维护难度 （6分）		29	材料耐久性、工艺耐久性；	2.0		
			30	装饰建材、装饰面替换难度小；	2.0		
			31	近人尺度公区耐撞耐脏易清洗；	2.0		

	使用方便性（4分）		32	门岗设置高效集约、适配管理需求；	2.0		
			33	无积灰设计：公区踢脚设计、外立面设计等；	2.0		
				小计	10.0		
汇总得分					100.0		
加减分项	加分		2	设计创新：如，创新性极强的设计，采用新材料、新工艺，产品整体品质感明显超越竞品或同类项目水平；			
			2	示范区策划创新：具备显著亮点，具备引领性；			
	减分			违反负面清单条文且澄清未通过的，1-2分/条			
加减分合计				小计	0.0		

### 三、广州安居集团保障性住房项目设计负面清单

#### （一）综合类

（1）规划布局未充分考虑城市界面，未能形成高低错落的天际线，小区规划与城市界面不和谐。

（2）主要立面及归家动线上的立面外露立管（给排水立管、燃气管、排烟道、家用空调冷媒冷凝管等），未进行隐蔽及美化处理。

（3）色彩搭配混杂，色彩饱和度过高，超过三种。

（4）无进行共享活动空间设计如架空层、风雨连廊、阳光步道、户外花园等。

（5）未积极优化第五立面设计，无采取布置绿化、铺设光伏等方式进行美化及合理利用。

(6) 采取玻璃幕墙、大落地窗等设计，窗户尺寸过大，不符合绿色节能的设计理念。

(7) 管道检查口设置在主出入口、楼栋入口等人流密集区域，未进行合理隐蔽或美化处理。

(8) 入户大堂及单元门头存在有外露管道，未采取美化措施隐蔽管道。

(9) 入户大堂入口面对转角。

(10) 入户大堂存在有长条冷巷。

(11) 户型主朝向北向，户型朝南的比例低于 75%。

(12) 三房的客厅净宽小于 3.1m，两房的客厅净宽小于 3m 主卧室开间净宽小于 2.6m。

(13) 未设置燃气报警系统。

(14) 未设计收纳空间。

(15) 玄关走廊的过道过长。

(16) 入户门正对主卧门。

(17) 未进行内天井防护。

(18) 天面、地下室及涉水空间未进行有效防渗、防积水处理。

(19) 小区道路铺装设计繁琐冗杂，色彩斑驳。

(20) 栏杆、棚架等附属构件使用不锈钢、原木、石材失当。

(21) 因地下室车位布局无优化导致地下室层数超过两层。

(22) 小区未设置电动车停车位。

## (二) 园区

### 1. 竖向

(23) 造景微地形坡度超过  $20^{\circ}$  角。

(24) 室外设置一步台阶，存在安全隐患。

### 2. 间距

(25) 地面停车位距离住宅外窗距离小于 6m。

(26) 地上变电房距离住宅主朝向小于 13m，距离住宅次朝向小于 8m。

(27) 机动车及非机动车库入口开敞部位与住宅建筑外窗的距离小于 2m。

(28) 地上生活垃圾房距离住宅主朝向小于 15m，距离住宅次朝向小于 10m。

(29) 大型活动场地距离住宅主要朝向小于 9m，篮球场/网球场距离住宅主要朝向小于 30 米。

(30) 燃气调压柜/配电柜临近景观主轴及单元入口，距离住宅主朝向小于 10m，距离住宅次朝向小于 5m。

### 3. 归家动线

(31) 归家动线可见范围出现突兀未经美化遮蔽的梯间、风井、市政水表、室外水泵接合器、消火栓、消防疏散口、人防疏散口、燃气管道、调压箱等建构筑物。

(32) 归家动线范围出现高度超过 3m 的高挡墙，且未经美化。

#### 4.车行道

(33) 在园区内设置长距离的机动车车道 (含连通地库坡道的车道)。

#### 5.地面风井

(34) 地库独立平时排风井/柴发机房排烟口距离住宅主朝向小于 10m, 距离住宅次朝向小于 8m。

(35) 贴邻地上住宅主体建筑的平时排风井, 排风口距离住宅厅房外窗小于 5m。

(36) 风井设置在小区主入口处/主要道路/主要景观园林周边/架空层归家动线上。

#### 6.景观

(37) 绿化品种未考虑季相变化。

(38) 六米高以上的乔木种植点位距离住宅厅房外窗小于 6m, 乔木成熟期树冠边缘距离住宅厅房外窗小于 0.5m。

(39) 变配电房出现在中央景观处, 或离主楼、园区主入口过近。

### (三) 住宅公共空间

#### 1.首层门厅

(40) 首层门厅存在过多转折或走道空间。

(41) 门厅内给排水管、燃气管道明露。

(42) 门厅顶部完整空间露梁, 候梯厅内有梁。

#### 2.电梯厅/电梯

(43) 电梯门正对消火栓箱、梯间、前室防火门、水电

管井。

(44) 临近门洞高度不一致。

### 3. 入户门

(45) 公区天花检修口正对入户门顶部中线，建议远离。

(46) 入户门正对消防栓箱、其它入户门、疏散门、水电井、电表箱、加压送风百叶。

## (四) 立面效果

### 1. 立面形象

(47) 厨房烟气道出屋面位置形象影响沿街立面效果。

(48) 立面外墙砖排砖或外墙涂料分缝不美观，影响沿街形象。

(49) 立面设置变形缝的，盖板颜色及质感与临近外墙的风格不统一不协调。

(50) 为装饰效果设置的横梁、飘板、连廊、外框等构件影响住宅的采光、通风、视线。

(51) 空调仓/风井百页颜色与临近外墙的颜色差异过大、对比强烈；百页立面横向线条与两侧墙面线条、飘板、拼缝排版紊乱，不够协调。

### 2. 大门/门头

(52) 小区出入口门廊、单元入户门廊顶面使用石材及容易掉落的材料，存在安全隐患。

## (五) 住宅户内空间

### 1. 楼户型

(53) 楼户型设计未遵循级配逻辑,小户型与大数据型的功能配置、开间进深的级差不合理,存在尺寸倒挂。

(54) 楼户型设计未遵循均好逻辑,同面积段户型的房型配置及朝南开间数量不相同,厅房尺寸差异较大。

## 2.厨房

(55) 厨房台面外平开窗开启扇碰撞室外空调机位及立管等。

## 3.玄关

(56) 玄关内未预留玄关柜的设置空间。

## 4.卫生间

(57) 卫生间明露管线。

(58) 卫生间排水管通气管设置在室内非通风区域、影响使用或美观的区域、与风道或烟道相连的区域、不满足安全距离要求的区域以及阻碍其他管道或设备的区域,淋浴器角阀与排水管检修口碰撞。

(59) 卫生间门/淋浴间平开门开启与马桶、台盆、花洒发生冲突;窗开启与空调室外机位、雨水立管等发生冲突。

(60) 在干湿分离卫生间的干区地面使用木地板,墙面使用涂料。

## 5.厅房

(61) 厅房外窗两侧出现突出 $\geq 600\text{mm}$ 的遮挡物(含空调仓、造型线条等)。

## 6.空调室内机

(62) 室内机正对沙发、枕头。

(63) 空调室内机远离室外机位布置，室内机与室外机间冷媒管线长度过长（ $1\sim 1.5\text{HP}\geq 3$  米， $2\sim 3\text{HP}\geq 5$  米），空调管穿越其他房间，拐弯次数超 3 次。

## 7. 空调室外机

(64) 室外机位被门头、腰线等立面造型及过高反坎遮挡排风。

(65) 室外机位设置在宽度小于 4 米，进深大于 6 米的高层建筑开口天井、凹位等不易散热的位置。

(66) 分体空调的室外机安装位置与室内机相距过远，分体空调机冷媒管的单程长度大于 5m。

## 8. 其他

(67) 外走廊、门窗、洞口、阳台等存在可以对视、偷窥邻户的情况。

(68) 户内出现斜梁。

(69) 室外机排风吹向邻户外窗或阳台；室外机设置于邻户紧邻窗底。

(70) 冰箱、消毒碗柜等家电预留摆放空间不满足市场主流产品要求。

(71) 外窗开启扇执手高度设置过高或过低。建议考虑女士儿童臂展：平开窗/推拉窗执手高度距楼地面 1500~1650mm，飘窗执手高度距楼地面 1500~1650mm。

## (六) 配套用房

## 1.安全

(72) 人员公共活动区的石台、石凳、路缘石存在尖锐棱角。

## 2.其他

(73) 配套用房空调室外机设置在裙房屋面，且距离住宅外窗小于 6m。

(74) 变压器房贴邻住宅设置。

## (七) 地下空间

### 1.地下归家动线

(75) 主楼地下室与地下车库分离。

(76) 地下门厅主入口位置形式辨识度低，内外部存在过多转折或走道空间。

(77) 地下生活垃圾房入口靠近地下门厅、电梯厅，或设置在主要人行动线上。

(78) 地下门厅前区出现陡坡、集水坑盖板、排水沟等影响行人感受的不利因素。

### 2.车道

(79) 车道交叉口附近存在视线遮挡（如墙体、设备房等）。

(80) 车道上出现集水井、排水沟。

## 四、考核办法

集团规划设计部将依据负面清单对设计单位提交的设计文件进行考核评价，并将不符合要求的情况通知设计单

位，要求其在规定时间内进行澄清或整改。

设计单位在接到通知后，应在规定时间内向集团规划设计部提交书面澄清材料或整改方案。若设计单位未在规定时间内进行澄清或整改，集团规划设计部将依据《广州安居集团有限公司建设工程设计管理办法（试行）》相关规定作出处罚决定，并书面通知设计单位。

---

广州安居集团有限公司办公室

2024年9月4日印发

---