

标准摘录

2025 年第 2 期总第 68 期

国家标准：

《住宅项目规范》

北京市规划和自然资源标准化中心

2025 年 6 月

目录

1、《住宅项目规范》GB 55038-2025 3

标准名称/发布时间	相关内容摘录																			
<p data-bbox="203 432 465 469">《住宅项目规范》</p> <p data-bbox="210 517 459 553">GB 55038-2025</p> <p data-bbox="152 927 528 1066">发布部门： 中华人民共和国住房和城乡建设部 国家市场监督管理总局</p> <p data-bbox="152 1171 528 1251">2025年03月13日发布 2025年05月01日实施</p>	<p data-bbox="595 260 2007 288">2.1.1 住宅项目建设规模应根据所在地经济社会发展水平、市场需求和配套条件等，经调查研究、科学预测后合理确定。</p> <p data-bbox="595 308 1794 336">2.1.2 住宅项目应包括一栋或多栋住宅建筑。住宅项目较大时，应以城镇道路划分形成若干居住街坊。</p> <p data-bbox="595 355 2007 384">2.1.3 住宅项目应以满足居住需求为目的，合理布局住宅建筑、工程设施及管线、场地和配套设施，并应符合下列规定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="651 403 1368 432">1 住宅建筑应由一个或多个供家庭居住使用的独立空间组成。 <li data-bbox="651 451 2085 528">2 工程设施及管线应包括给水排水系统及设备、供电系统及设备、通信和有线广播电视等智能化系统及设备、消防设施设备等；采暖地区尚应有供暖系统及设备；有燃气供应的地区尚应有燃气系统及设备。 <li data-bbox="651 547 1234 576">3 场地应包括道路、绿地、非机动车停车场所等。 <li data-bbox="651 595 2085 671">4 配套设施应包括公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站设施及社区服务设施、便民服务设施等。 <p data-bbox="595 691 1659 719">2.1.4 住宅建筑应根据所在地区气候、地质及地形地貌等自然条件，因地制宜、合理布局。</p> <p data-bbox="595 738 2085 815">2.2.1 住宅项目不应在有滑坡、泥石流、山洪、地震断裂带等自然灾害威胁的地段选址建设，且与危险化学品、易燃易爆品等危险源的距离应符合有关安全规定。</p> <p data-bbox="595 834 1211 863">2.2.2 住宅项目建设应合理、有效利用土地和空间。</p> <p data-bbox="595 882 1077 911">2.2.3 住宅项目应满足无障碍设计原则。</p> <p data-bbox="595 930 1727 959">2.2.4 住宅项目中的园林小品、围墙等附属设施应采取防坍塌、防坠落、防风揭等安全措施。</p> <p data-bbox="595 978 1727 1007">2.2.5 住宅建筑应按套型设计，每套住宅应有卧室、起居室、厨房和卫生间等基本功能空间。</p> <p data-bbox="595 1026 1962 1054">2.2.6 住宅建筑的设计工作年限应符合表2.2.6的规定，在规定设计工作年限内应满足安全性、适用性和耐久性要求。</p> <div data-bbox="837 1074 1550 1382" style="text-align: center;"> <p>表 2.2.6 住宅建筑的设计工作年限</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">类别</th> <th>设计工作年限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">建筑结构</td> <td>不应低于50年</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">防水工程</td> <td>屋面</td> <td>不应低于20年</td> </tr> <tr> <td>室内</td> <td>不应低于25年</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>不应低于建筑结构设计工作年限</td> </tr> <tr> <td colspan="2">外窗</td> <td>不应低于25年</td> </tr> <tr> <td colspan="2">外墙外保温系统</td> <td>不应低于25年</td> </tr> </tbody> </table> </div>	类别		设计工作年限	建筑结构		不应低于50年	防水工程	屋面	不应低于20年	室内	不应低于25年	地下	不应低于建筑结构设计工作年限	外窗		不应低于25年	外墙外保温系统		不应低于25年
类别		设计工作年限																		
建筑结构		不应低于50年																		
防水工程	屋面	不应低于20年																		
	室内	不应低于25年																		
	地下	不应低于建筑结构设计工作年限																		
外窗		不应低于25年																		
外墙外保温系统		不应低于25年																		

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布

2025年05月01日实施

- 2.2.7 住宅建筑应满足居住所需的通风、日照、采光、隔声、防水、防潮、保温、隔热等性能要求。
- 2.2.8 住宅建筑及其设备应能有效利用能源和水资源。
- 2.2.9 住宅建筑外窗、外墙装饰、外墙外保温系统及其他附属设施等应安装牢固，不应脱落、坠落。
- 2.2.10 住宅建筑应提供保证人员安全疏散的设施与条件。
- 2.2.11 住宅建筑应具有防止火灾蔓延的措施，并应在火灾时维持结构的稳定性。
- 2.2.12 住宅建筑应具备与建筑高度相适应的灭火救援条件。
- 2.2.13 装配式住宅建筑的结构构件和部件部品应符合通用性要求。
- 2.3.1 住宅项目配套建设的公共设施的使用功能不应擅自改变。
- 2.3.2 住宅建筑的公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、屋面等公共部位不应擅自拆改或占用。
- 2.3.3 住宅建筑承重结构、主要使用功能和建筑外观不应擅自改动。
- 2.3.4 住宅建筑抗震构件、隔震沟、隔震缝、隔震减震装置及标识不应擅自变动、损坏或者拆除。
- 2.3.5 住宅项目公共用途的给水排水、供暖、燃气、供电、通信等设施不应擅自拆改。
- 2.3.6 住宅项目的公共空间和场地、公共设备和设施应定期进行维护、检修和管理，并应保证公共设备和设施正常运行。
- 2.3.7 住宅项目消防设施应保持完好有效，疏散通道、消防车通道应保持畅通。
- 2.3.8 住宅建筑楼面或屋面上不应堆放影响结构安全的重物。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

3.1.1 住宅项目应为居民提供宜居的居住生活环境，其居住街坊的空间环境控制指标应符合表3.1.1-1的规定。当住宅建筑采用低层或多层高密度布局方式时，其居住街坊的空间环境控制指标应符合表3.1.1-2的规定。

表 3.1.1-1 居住街坊的空间环境控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)
I、II	低层 (1~3层)	1.0	35	30	18
	多层 I 类 (1~6层)	1.1~1.1	28	30	27
	多层 II 类 (7~9层)	1.5~1.7	25	30	36
	高层 I 类 (10~17层)	1.8~2.4	20	35	51
	高层 II 类 (18~26层)	2.1~2.8	20	35	80
II、VI	低层 (1~3层)	1.0、1.1	40	28	18
	多层 I 类 (1~6层)	1.2~1.5	30	30	27
	多层 II 类 (7~9层)	1.6~1.9	28	30	36
	高层 I 类 (10~17层)	2.0~2.6	20	35	51
	高层 II 类 (18~26层)	2.6~2.9	20	35	80
III、IV、V	低层 (1~3层)	1.0~1.2	43	25	18
	多层 I 类 (1~6层)	1.3~1.6	32	30	27
	多层 II 类 (7~9层)	1.7~2.1	30	30	36
	高层 I 类 (10~17层)	2.2~2.8	22	35	51
	高层 II 类 (18~26层)	2.8~3.1	22	35	80

表 3.1.1-2 低层或多层高密度居住街坊的空间环境控制指标

建筑气候区划	住宅建筑层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积 (m ² /人)
I、II	低层 (1~3层)	1.0、1.1	42	25	11	32~36
	多层 I 类 (1~6层)	1.1、1.5	32	28	20	21~26
II、VI	低层 (1~3层)	1.1、1.2	47	23	11	30~32
	多层 I 类 (1~6层)	1.5~1.7	38	28	20	21~21
III、IV、V	低层 (1~3层)	1.2、1.3	50	20	11	27~30
	多层 I 类 (1~6层)	1.6~1.8	42	25	20	20~22

3.1.2 住宅建筑间距应按表3.1.2规定的日照标准进行控制。旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1h。

表 3.1.2 住宅建筑日照标准

建筑气候区划	I、II、III、VII气候区	IV气候区	V、VI气候区
城区或镇区常住人口 (万人)	≥50	<50	无限定
日照标准日	大寒日		冬至日
日照时数 (h)	≥2	≥3	≥1
有效日照时间带 (当地真太阳时)	8时~16时		9时~15时
计算起点	底层窗台面		

注：底层窗台面是指距室内地坪 0.9m 高的外墙位置。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

3.2.1 住宅项目的场地应保障安全，并应符合下列规定：

- 1 存在噪声污染、光污染的地段，应采取相应防护措施，并应达到居住用地声环境和光环境质量要求；
- 2 存在土壤污染的地段，应采取有效措施进行无害化处理，并应达到居住用地土壤环境质量要求；
- 3 场地设计应满足应急疏散要求。

3.2.2 居住街坊内应设集中绿地，并应符合下列规定：

- 1 新区建设项目人均集中绿地面积不应小于0.50m²，旧区改建项目人均集中绿地面积不应小于0.35m²；
- 2 集中绿地宽度不应小于8m；
- 3 集中绿地中，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积占比不应小于1/3，并应设老年人和儿童活动场地。

3.2.3 住宅项目应配建附属道路，并应符合下列规定：

- 1 应与城镇道路系统联通，并应满足急救、消防及运输车辆的通行要求；
- 2 应与住宅项目场地步行出入口、住宅单元出入口、老年人和儿童活动场地无障碍联通，并与城镇道路的人行道联通形成无障碍步行系统；
- 3 步行路面应符合防滑要求。

3.2.4 住宅项目场地的自然坡度大于8.0%时，应采用台地式布局方式，并应符合下列规定：

- 1 台地之间应设护坡或挡土墙等支挡结构；
- 2 高度大于2.0m的护坡或挡土墙的上缘与高台地上建筑物的水平净距不应小于3.0m，其下缘与低台地上建筑物的水平净距不应小于2.0m。

3.2.5 住宅项目场地竖向设计应有利于雨水径流的控制和雨水的资源化利用，并应满足防洪排涝的要求。场地地面排水设计坡度不应小于0.2%。

3.2.6 住宅建筑高度大于10m时，外墙至道路边缘的最小距离，应符合表3.2.6的规定：

表 3.2.6 住宅建筑外墙至道路边缘的最小距离

建筑与道路的关系	城镇道路 (m)	附属道路 (m)
建筑物面向道路无公共出入口	3.0	2.0
建筑物面向道路有公共出入口	5.0	2.5
建筑物山墙面向道路	2.0	1.5

注：1 城镇道路的边缘是指道路红线；
2 附属道路的边缘是指路面边线。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

3.2.7 住宅项目室外公共区域夜间照明照度值和一般显色指数不应低于表3.2.7规定的限值。

表 3.2.7 住宅项目室外公共区域夜间照明照度值和一般显色指数限值

场所	平均水平照度 $E_{h,av}$ (lx)	水平照度 $E_{h,min}$ (lx)	垂直照度 $E_{v,min}$ (lx)	半柱面照度 $E_{s,min}$ (lx)	一般显色 指数 R_a	
道路	主要附属道路	15	3	5	3	60
	其他附属道路	10	2	3	2	60
	健身步道	20	5	10	5	60
活动场地	30	10	10	5	60	

注：水平照度的参考平面为地面，垂直照度和半柱面照度的计算点或测量点高度为1.5m。

3.3.1 住宅项目的配套设施应根据居住人口规模和设施服务半径综合确定，并按所在居住区分级配置标准统筹配套、同步建设。

3.3.2 住宅项目应设生活垃圾收集点，并应符合下列规定：

- 1 应满足垃圾分类收集需求；
- 2 应设置便于识别的标志；
- 3 厨余垃圾收集容器应具备封闭功能。

3.3.3 住宅项目应设快递箱（柜）或预留安装条件。

4.1.1 卧室的使用面积应符合下列规定：

- 1 卧室使用面积不应小于 $5m^2$ ；
- 2 兼起居室的卧室使用面积不应小于 $9m^2$ ；
- 3 卧室短边净宽不应小于1.80m。

4.1.2 新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：

- 1 层高不应低于3.00m；
- 2 卧室、起居室的室内净高不应低于2.60m，局部净高不应低于2.20m，且局部净高低于2.60m的面积不应大于室内使用面积的1/3；
- 3 利用坡屋顶内空间作卧室、起居室时，室内净高不低于2.20m的使用面积不应小于室内使用面积的1/2；
- 4 厨房、卫生间的室内净高不应低于2.20m。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

- 4.1.3 卧室、起居室和厨房不应布置在地下室。当布置在半地下室时，应合理布置，采取必要的通风、防潮、排水及安全防护等措施。
- 4.1.4 厨房的使用面积不应小于 3.5m²。
- 4.1.6 每套住宅的卫生间应至少配置便器、洗浴器、洗面器三件卫生器具或预留安装位置及条件。布置便器的卫生间的门不应直接开在厨房内。便器、洗浴器和洗面器集中配置的卫生间的使用面积不应小于 2.5m²。
- 4.1.7 卫生间不应直接布置在其他住户的卧室、起居室、厨房或餐厅的上层。
- 4.1.12 厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大于0.015m，并应以斜坡过渡；户门的门槛高度和户门内外高差均不应大于 0.015m。
- 4.1.13 套内入口过道净宽不应小于1.10m；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。
- 4.1.14 新建住宅建筑户门通行净宽不应小于0.90m，既有住宅建筑改造户门通行净宽不应小于0.80m。卧室门的通行净宽不应小于0.80m，厨房门和卫生间门的通行净宽不应小于0.70m，并应预留无障碍改造的条件。
- 4.1.15 设有阳台时，应符合下列规定：
- 1 阳台栏杆净高不应低于1.20m，栏杆的竖向杆件间距不应大于0.11m，阳台栏杆应采取防止攀登的措施；
 - 2 阳台栏杆有放置物品或花盆的设施时，应采取防止物品或花盆坠落的措施；
 - 3 开敞式阳台应采取有组织排水并采取防水措施；
 - 4 放置洗衣机的阳台地面应采取有组织排水并设置防水层；
 - 5 各套住宅之间毗连的阳台应设分户隔板。
- 4.1.16 临空外窗的窗台距室内地面的净高小于0.9m时，应配置防护设施，防护设施的高度应由室内地面或可登踏面起算，且不应小于0.90m。当凸窗窗台高度小于或等于0.45m时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于0.90m；当凸窗窗台高度大于0.45m时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于0.60m；凸窗的防护设施应贴外窗设置。
- 4.1.17 当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于1:3且净宽小于1.20m时，卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内。
- 4.2.1 设有公共走廊时，应符合下列规定：
- 1 走廊净宽不应小于1.20m，净高不应低于2.20m；
 - 2 当设置封闭外廊时，应设可开启的窗扇。
- 4.2.2 公共楼梯的设置应符合下列规定：

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

1 当最高入户层楼面距室外设计地面的高度不超过15m时，公共楼梯一边设有栏杆的，其梯段净宽不应小于1.00m；公共楼梯两侧均为墙体的，其梯段净宽不应小于1.10m。当最高入户层楼面距室外设计地面的高度超过15m时，公共楼梯的梯段净宽不应小于1.10m。

2 公共楼梯踏步宽度不应小于0.26m，踏步高度不应大于0.175m，且同一个楼梯梯段踏步的宽度、高度均应一致；每个梯段的首步和末步踏步均应设明显标志。

3 梯扶手高度不应小于0.90m；当梯水平段栏杆长度大于0.50m时，其水平段扶手高度不应小于1.20m；楼梯栏杆竖向杆件间净距不应大于0.11m。

4 楼梯井净宽大于0.11m时，必须采取防止人员坠落和儿童攀登的措施。

4.2.3 电梯井道及电梯机房、水泵机房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室布置。

4.2.4 新建住宅建筑电梯设置应符合下列规定：

1 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的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置1台电梯。

2 最高入户层为十二层及十二层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过33m的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置2台电梯。

3 设有电梯的住宅单元，应至少有1台电梯满足下列尺寸要求：轿厢门净宽不应小于0.90m；采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于1.60m，短边尺寸不应小于1.50m，采用深轿厢时，轿厢宽度不应小于1.10m，深度不应小于2.10m。

4 电梯紧急呼叫按钮的中心距地面高度应为0.85m~1.10m。

4.2.7 公共出入口设置应符合下列规定：

1 每个住宅单元至少应有1个无障碍公共出入口。

2 公共出入口的外门通行净宽不应小于1.10m。当外门为双扇门时，至少应有1扇门的通行净宽不小于0.80m。

3 除平坡出入口外，公共出入口平台的净深度（从门扇开启时的最远点至平台边缘的距离）不应小于1.50m。

4.2.8 外廊、室内回廊、内天井、室外楼梯及上人屋面等临空处应设防护栏杆，且应符合下列规定：

1 栏杆净高不应低于1.20m；

2 栏杆应有防止攀登和物品坠落的措施，栏杆竖向杆件间的净距不应大于0.11m。

5.0.1 住宅建筑结构的安全等级不应低于二级。

5.0.2 住宅建筑的抗震设防类别不应低于标准设防类。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布
2025年05月01日实施

5.0.4 新建住宅建筑的钢筋混凝土结构实心楼板厚度不应小于 100mm。

6.1.1 住宅建筑内电梯、水泵、变压器等共用设施设备及空调室外机或新风机组传播至卧室、起居室内的建筑设备结构噪声，不应大于表6.1.1规定的限值。

表 6.1.1 卧室、起居室内的建筑设备结构噪声限值

房间名称	倍频带等效声压级 $L_{eq,1/1}$ (dB)				低频等效声级 $L_{Aeq,T,1}$ (dB)
	31.5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	
卧室	72	55	43	35	30
起居室	76	59	48	39	35

6.1.2 住宅卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能应符合下列规定：

1 卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ($DnT, w + C$) 不应小于50dB；其他分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和 ($DnT, w + C$) 不应小于48dB。

2 卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级不应大于65dB。

6.1.3 住宅外墙、外门窗空气声隔声性能应符合下列规定：

1 住宅外墙的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 ($Rw + C_{tr}$) 不应小于45dB。

2 临街住宅建筑朝交通干线侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 ($Rw + C_{tr}$) 不应小于 35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和 ($Rw + C_{tr}$) 不应小于30dB。

6.1.4 与卧室相邻的卫生间内，排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体，且应采取隔声包覆处理措施。上层卫生间排水时，在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于33dB。

6.2.1 每套住宅应至少有一个卧室或起居室能满足日照标准。

6.2.2 每套住宅卧室、起居室、厨房均应有直接采光。

《住宅项目规范》

GB 55038-2025

发布部门：

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

2025年03月13日发布

2025年05月01日实施

6.2.3 住宅建筑公共区域的照度和一般显色指数不应低于表6.2.3规定的标准值。

表 6.2.3 住宅建筑公共区域照度和一般显色指数标准值

房间或场所	参考平面及其高度	照度标准值 (lx)	一般显色指数 R_a
电梯前厅	地面	75	60
走道、楼梯间	地面	100	60
车库	车位	30	60
	车道	50	60

6.3.1 供暖住宅建筑的屋面、外墙、地面、与室外空气直接接触的楼面等的内表面在室内温、湿度设计条件下不应出现表面结露。

6.3.2 夏季自然通风情况下，夏热冬暖、夏热冬冷和寒冷B区住宅建筑的外墙、屋面的内表面温度不应高于室外空气温度的最高值。

6.3.3 每套住宅的自然通风开口面积不应小于地面面积的5%。卧室、起居室、厨房应能自然通风，并应符合下列规定：

1 卧室、起居室的直接自然通风开口面积不应小于该房间地面面积的5%；当房间外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于房间和阳台地面面积总和的5%。

2 厨房的自然通风开口面积不应小于该房间地面面积的10%，且不应小于 $0.60m^2$ ；当厨房外设置阳台时，阳台的自然通风开口面积不应小于厨房和阳台地面面积总和的10%，且不应小于 $0.60m^2$ 。

说明：

1. 本标准条文主要摘录各标准规范中与规划审批相关的选址、安全距离、规模、容积率、相关外线设计等内容。
2. 具体内容详见各标准规范单行本，如有不妥之处或有更好的建议请与我们联系。