

中华人民共和国国家标准



P

GB 50368-2005

住宅建筑规范

Residential building code

2005-11-30 发布

2006-03-01 实施

中华人民共和国建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局

联合发布

中华人民共和国国家标准

住宅建筑规范

Residential building code

GB 50368-2005

主编部门：中华人民共和国建设部

批准部门：中华人民共和国建设部

施行日期：2006年3月1日

中国建筑工业出版社

2005 北 京

中华人民共和国国家标准
住宅建筑规范
Residential building code
GB 50368 - 2005

*

中国建筑工程工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）
新华书店经销
北京密云红光制版公司制版
北京同文印刷有限责任公司印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：27% 字数：76 千字
2006 年 2 月第一版 2006 年 2 月第一次印刷
印数：1—200000 册 定价：**15.00 元**
统一书号：15112 · 11979

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题，可寄本社退换
(邮政编码 100037)

本社网址：<http://www.cabp.com.cn>
网上书店：<http://www.china-building.com.cn>

中华人民共和国建设部 公 告

第 385 号

建设部关于发布国家标准 《住宅建筑规范》的公告

现批准《住宅建筑规范》为国家标准，编号为 GB 50368 - 2005，自 2006 年 3 月 1 日起实施。本规范全部条文为强制性条文，必须严格执行。

本规范由建设部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国建设部

2005 年 11 月 30 日

前 言

本规范根据建设部建标函〔2005〕84号（关于印发《2005年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）》的通知）的要求，由中国建筑科学研究院会同有关单位编制而成。

本规范是主要依据现行相关标准，总结近年来我国城镇住宅建设、使用和维护的实践经验 and 研究成果，参照发达国家通行做法制定的第一部以功能和性能要求为基础的全文强制的标准。

在编制过程中，广泛地征求了有关方面的意见，对主要问题进行了专题论证，对具体内容进行了反复讨论、协调和修改，并经审查定稿。

本规范的主要内容有：总则、术语、基本规定、外部环境、建筑、结构、室内环境、设备、防火与疏散、节能、使用与维护。

本规范由建设部负责管理和解释，由中国建筑科学研究院负责具体技术内容的解释。请各单位在执行过程中，总结实践经验，积累资料，随时将有关意见和建议反馈给中国建筑科学研究院（地址：北京市北三环东路30号；邮政编码：100013；E-mail: buildingcode@vip.sina.com）。

本规范主编单位：中国建筑科学研究院

参 加 单 位：中国建筑设计研究院

中国城市规划设计研究院

建设部标准定额研究所

建设部住宅产业化促进中心

公安部消防局

本规范主要起草人：袁振隆 王有为 童悦仲 林建平

涂英时 陈国义

(以下按姓氏笔画排列)

王玮华	刘文利	孙成群	张 播
李引擎	李娥飞	沈 纹	林海燕
林常青	郎四维	洪泰杓	胡荣国
赵文凯	赵 锂	梁 锋	黄小坤
曾 捷	程志军		

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
4 外部环境	6
5 建筑	9
6 结构.....	12
7 室内环境.....	15
8 设备.....	17
9 防火与疏散.....	21
10 节能	26
11 使用与维护	31
条文说明	33

1 总 则

1.0.1 为贯彻执行国家技术经济政策，推进可持续发展，规范住宅的基本功能和性能要求，依据有关法律、法规，制定本规范。

1.0.2 本规范适用于城镇住宅的建设、使用和维护。

1.0.3 住宅建设应因地制宜、节约资源、保护环境，做到适用、经济、美观，符合节能、节地、节水、节材的要求。

1.0.4 本规范的规定为对住宅的基本要求。当与法律、行政法规的规定抵触时，应按法律、行政法规的规定执行。

1.0.5 住宅的建设、使用和维护，尚应符合经国家批准或备案的有关标准的规定。

2 术 语

2.0.1 住宅建筑 residential building

供家庭居住使用的建筑（含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分），简称住宅。

2.0.2 老年人住宅 house for the aged

供以老年人为核心的家庭居住使用的专用住宅。老年人住宅以套为单位，普通住宅楼栋中可设置若干套老年人住宅。

2.0.3 住宅单元 residential building unit

由多套住宅组成的建筑部分，该部分内的住户可通过共用楼梯和安全出口进行疏散。

2.0.4 套 dwelling space

由使用面积、居住空间组成的基本住宅单位。

2.0.5 无障碍通路 barrier-free passage

住宅外部的道路、绿地与公共服务设施等用地内的适合老年人、体弱者、残疾人、轮椅及童车等通行的交通设施。

2.0.6 绿地 green space

居住用地内公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地（即道路红线内的绿地）等各种形式绿地的总称，包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，不包括其他屋顶、晒台的绿地及垂直绿化。

2.0.7 公共绿地 public green space

满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。

2.0.8 绿地率 greening rate

居住用地内各类绿地面积的总和与用地面积的比率（%）。

2.0.9 人口平台 entrance platform

在台阶或坡道与建筑入口之间的水平地面。

2.0.10 无障碍住房 barrier-free residence

在住宅建筑中,设有乘轮椅者可进入和使用的住宅套房。

2.0.11 轮椅坡道 ramp for wheelchair

坡度、宽度及地面、扶手、高度等方面符合乘轮椅者通行要求的坡道。

2.0.12 地下室 basement

房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 $1/2$ 者。

2.0.13 半地下室 semi-basement

房间地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 $1/3$,且不超过 $1/2$ 者。

2.0.14 设计使用年限 design working life

设计规定的结构或结构构件不需进行大修即可按其预定目的使用的时期。

2.0.15 作用 action

引起结构或结构构件产生内力和变形效应的原因。

2.0.16 非结构构件 non-structural element

连接于建筑结构的建筑构件、机电部件及其系统。

3 基本规定

3.1 住宅基本要求

- 3.1.1 住宅建设应符合城市规划要求，保障居民的基本生活条件和环境，经济、合理、有效地使用土地和空间。
- 3.1.2 住宅选址时应考虑噪声、有害物质、电磁辐射和工程地质灾害、水文地质灾害等的不良影响。
- 3.1.3 住宅应具有与其居住人口规模相适应的公共服务设施、道路和公共绿地。
- 3.1.4 住宅应按套型设计，套内空间和设施应能满足安全、舒适、卫生等生活起居的基本要求。
- 3.1.5 住宅结构在规定的设计使用年限内必须具有足够的可靠性。
- 3.1.6 住宅应具有防火安全性能。
- 3.1.7 住宅应具备在紧急事态时人员从建筑中安全撤出的功能。
- 3.1.8 住宅应满足人体健康所需的通风、日照、自然采光和隔声要求。
- 3.1.9 住宅建设的选材应避免造成环境污染。
- 3.1.10 住宅必须进行节能设计，且住宅及其室内设备应能有效利用能源和水资源。
- 3.1.11 住宅建设应符合无障碍设计原则。
- 3.1.12 住宅应采取防止外窗玻璃、外墙装饰及其他附属设施等坠落或坠落伤人的措施。

3.2 许可原则

- 3.2.1 住宅建设必须采用质量合格并符合要求的材料与设备。
- 3.2.2 当住宅建设采用不符合工程建设强制性标准的新技术、

新工艺、新材料时，必须经相关程序核准。

3.2.3 未经技术鉴定和设计认可，不得拆改结构构件和进行加层改造。

3.3 既有住宅

3.3.1 既有住宅达到设计使用年限或遭遇重大灾害后，需要继续使用时，应委托具有相应资质的机构鉴定，并根据鉴定结论进行处理。

3.3.2 既有住宅进行改造、改建时，应综合考虑节能、防火、抗震的要求。

4 外部环境

4.1 相邻关系

4.1.1 住宅间距，应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求确定。住宅日照标准应符合表 4.1.1 的规定；对于特定情况还应符合下列规定：

1 老年人住宅不应低于冬至日日照 2h 的标准；

2 旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1h 的标准。

表 4.1.1 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
	大城市	中小城市	大城市	中小城市	
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（h） （当地真太阳时）	8~16			9~15	
日照时间计算起点	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。

4.1.2 住宅至道路边缘的最小距离，应符合表 4.1.2 的规定。

表 4.1.2 住宅至道路边缘最小距离 (m)

路面宽度 与住宅距离			<6m	6~9m	>9m
住宅面向道路	无出入口	高层	2	3	5
		多层	2	3	3
	有出入口		2.5	5	—

续表 4.1.2

路面宽度 与住宅距离		<6m	6~9m	>9m
住宅山墙面向道路	高层	1.5	2	4
	多层	1.5	2	2

注：1 当道路设有行人便道时，其道路边缘指便道边线；

2 表中“—”表示住宅不应向路面宽度大于9m的道路开设出入口。

4.1.3 住宅周边设置的各类管线不应影响住宅的安全，并应防止管线腐蚀、沉陷、振动及受重压。

4.2 公共服务设施

4.2.1 配套公共服务设施（配套公建）应包括：教育、医疗卫生、文化、体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用和行政管理等9类设施。

4.2.2 配套公建的项目与规模，必须与居住人口规模相对应，并应与住宅同步规划、同步建设、同期交付。

4.3 道路交通

4.3.1 每个住宅单元至少应有一个出入口可以通达机动车。

4.3.2 道路设置应符合下列规定：

1 双车道路路的路面宽度不应小于6m；宅前路的路面宽度不应小于2.5m；

2 当尽端式道路的长度大于120m时，应在尽端设置不小于12m×12m的回车场地；

3 当主要道路坡度较大时，应设缓冲段与城市道路相接；

4 在抗震设防地区，道路交通应考虑减灾、救灾的要求。

4.3.3 无障碍通路应贯通，并应符合下列规定：

1 坡道的坡度应符合表4.3.3的规定。

表 4.3.3 坡道的坡度

高度 (m)	1.50	1.00	0.75
坡度	$\leq 1:20$	$\leq 1:16$	$\leq 1:12$

2 人行道在交叉路口、街坊路口、广场入口处应设缘石坡道,其坡面应平整,且不应光滑。坡度应小于 $1:20$,坡宽应大于 1.2m 。

3 通行轮椅车的坡道宽度不应小于 1.5m 。

4.3.4 居住用地内应配套设置居民自行车、汽车的停车场地或停车库。

4.4 室外环境

4.4.1 新区的绿地率不应低于 30% 。

4.4.2 公共绿地总指标不应少于 $1\text{m}^2/\text{人}$ 。

4.4.3 人工景观水体的补充水严禁使用自来水。无护栏水体的近岸 2m 范围内及园桥、汀步附近 2m 范围内,水深不应大于 0.5m 。

4.4.4 受噪声影响的住宅周边应采取防噪措施。

4.5 竖 向

4.5.1 地面水的排水系统,应根据地形特点设计,地面排水坡度不应小于 0.2% 。

4.5.2 住宅用地的防护工程设置应符合下列规定:

1 台阶式用地的台阶之间应用护坡或挡土墙连接,相邻台地间高差大于 1.5m 时,应在挡土墙或坡比值大于 0.5 的护坡顶面加设安全防护设施;

2 土质护坡的坡比值不应大于 0.5 ;

3 高度大于 2m 的挡土墙和护坡的上缘与住宅间水平距离不应小于 3m ,其下缘与住宅间的水平距离不应小于 2m 。

5 建 筑

5.1 套 内 空 间

5.1.1 每套住宅应设卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本空间。

5.1.2 厨房应设置炉灶、洗涤池、案台、排油烟机等设施或预留位置。

5.1.3 卫生间不应直接布置在下层住户的卧室、起居室(厅)、厨房、餐厅的上层。卫生间地面和局部墙面应有防水构造。

5.1.4 卫生间应设置便器、洗浴器、洗面器等设施或预留位置；布置便器的卫生间的门不应直接开在厨房内。

5.1.5 外窗窗台距楼面、地面的净高低于 0.90m 时，应有防护设施。六层及六层以下住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.05m，七层及七层以上住宅的阳台栏杆净高不应低于 1.10m。阳台栏杆应有防护措施。防护栏杆的垂直杆件间净距不应大于 0.11m。

5.1.6 卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于 2.40m，局部净高不应低于 2.10m，局部净高的面积不应大于室内使用面积的 1/3。利用坡屋顶内空间作卧室、起居室(厅)时，其 1/2 使用面积的室内净高不应低于 2.10m。

5.1.7 阳台地面构造应有排水措施。

5.2 公 共 部 分

5.2.1 走廊和公共部位通道的净宽不应小于 1.20m，局部净高不应低于 2.00m。

5.2.2 外廊、内天井及上人屋面等临空处栏杆净高，六层及六层以下不应低于 1.05m；七层及七层以上不应低于 1.10m。栏杆应防止攀登，垂直杆件间净距不应大于 0.11m。

5.2.3 楼梯梯段净宽不应小于 1.10m。六层及六层以下住宅，一边设有栏杆的梯段净宽不应小于 1.00m。楼梯踏步宽度不应小于 0.26m，踏步高度不应大于 0.175m。扶手高度不应小于 0.90m。楼梯水平段栏杆长度大于 0.50m 时，其扶手高度不应小于 1.05m。楼梯栏杆垂直杆件间净距不应大于 0.11m。楼梯井净宽大于 0.11m 时，必须采取防止儿童攀滑的措施。

5.2.4 住宅与附建公共用房的出入口应分开布置。住宅的公共出入口位于阳台、外廊及开敞楼梯平台的下部时，应采取防止物体坠落伤人的安全措施。

5.2.5 七层以及七层以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。

5.2.6 住宅建筑中设有管理人员室时，应设管理人员使用的卫生间。

5.3 无障碍要求

5.3.1 七层及七层以上的住宅，应对下列部位进行无障碍设计：

- 1 建筑入口；
- 2 入口平台；
- 3 候梯厅；
- 4 公共走道；
- 5 无障碍住房。

5.3.2 建筑入口及入口平台的无障碍设计应符合下列规定：

- 1 建筑入口设台阶时，应设轮椅坡道和扶手；
- 2 坡道的坡度应符合表 5.3.2 的规定；

表 5.3.2 坡道的坡度

高度 (m)	1.00	0.75	0.60	0.35
坡度	$\leq 1:16$	$\leq 1:12$	$\leq 1:10$	$\leq 1:8$

- 3 供轮椅通行的门净宽不应小于 0.80m；
- 4 供轮椅通行的推拉门和平开门，在门把手一侧的墙面，