



给你一双选房慧眼

——重庆 A 级住宅全接触

重庆市建设技术发展中心 编

重庆大学出版社



给你一双选房慧眼

——重庆 A 级住宅全接触

重庆市建设技术发展中心 编

重庆大学出版社

内容简介

2004年,重庆市A级住宅评定在业内掀起了高潮,住宅性能认定成为开发企业严格要求自己、提升住房品质的一个途径。为了使《重庆市住宅性能评定技术标准》成为大家选择好房子的帮手,本书用通俗易懂的语言,详细解读了《重庆市住宅性能评定技术标准》,并选择了重庆市部分通过A级住宅性能认定预评审和终审的楼盘进行展示。

本书在解读《重庆市住宅性能评定技术标准》及住宅性能认定的意义、特点及程序的同时,对消费者购房过程中遇到的问题进行了分析。此外,本书还对商品房交易的有关政策法规、购房维权知识、装修常识等进行选登,详实地介绍选房、购房基本知识。

本书本着权威、科学的原则,向消费者介绍了住宅性能认定的有关知识,从而进一步提升住宅性能认定的影响力,给消费者选房、购房当好“参谋”。

图书在版编目(CIP)数据

给你一双选房慧眼:重庆A级住宅全接触/重庆市建设技术发展中心编. —重庆:重庆大学出版社, 2005.4
ISBN 7-5624-3371-2

I.给... II.重... III.住宅—选购—基本知识—重庆市
IV.F299.277.19

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第028562号

给你一双选房慧眼

——重庆A级住宅全接触

重庆市建设技术发展中心 编

责任编辑:林青山 朱渝春 版式设计:林青山 赵艳华

责任校对:廖应碧 责任印制:秦 梅

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆市金雅迪彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 889 × 1 194 1/16 印张: 9.5 字数: 220 千

2005年4月第1版 2005年4月第1次印刷

印数: 1—10 500

ISBN 7-5624-3371-2 定价: 35.00 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书制作
各类出版物及配套用书,违者必究。

前言

为了培育健康的住宅建设市场和消费市场,提升住宅建设的科技含量,提高人们的居住水平。重庆市建设委员会根据国家建设部的有关要求,于2003年成立了“重庆市住宅性能认定委员会”,颁布了《重庆市住宅性能评定指标体系》,委托重庆市建设技术发展中心开展了全市住宅性能评审工作。近2年来,在重庆市建设委员会的领导和支持下,重庆市建设技术发展中心遵循公平、公开、公正和权威、科学的原则,组织完成了金科集团、浦辉房地产开发有限公司等30多家开发单位开发的30多个项目的住宅性能预评审,完成了龙湖西苑、金科·中华坊等项目住宅性能认定终审。目前,重庆市接受住宅性能认定评审的在建住宅面积达300多万平方米,不仅打开了住宅性能认定工作的局面,而且使《重庆市住宅性能评定指标体系》的科学性、可操作性在实践中得到了充分的检验。在此基础上,2005年3月,《重庆市住宅性能评定指标体系》历经半年的修订,经重庆市建设委员会组织专家评审已被批准为重庆市工程建设地方标准,标准名称为《重庆市住宅性能评定技术标准》,这个标准的颁布标志着住宅性能评定工作有了技术法规作为依据,必将进一步增强住宅性能认定工作的公正性、权威性和规范化管理,并以住宅性能评定为手段,有效地促进住宅产业化工作进程。同时,为广大消费者选房、购房提供了一个科学、透明、量化的标准。

为了宣传好《重庆市住宅性能评定技术标准》和重庆市已通过住宅性能认定预评审或终审的A级楼盘,进一步增强住宅性能认定工作的影响力,特别是提高广大普通消费者对住宅性能认定工作的认识和理解,重庆市建设技术发展中心联合已通过住宅性能认定的有关开发企业共同编写了这本书。该书结合重庆市25个已通过住宅性能认定预评审或终审的楼盘的性能点评,用消费者看得懂、理解得了的通俗语言,把《重庆市住宅性能评定技术标准》的技术规定诠释成为买房、选房知识的普及型读本,以期达到给消费者一双选房慧眼的目的。

由于时间仓促,加之编者水平所限,疏漏和谬误之处在所难免,敬请广大读者不吝指正。同时借此机会,对长期支持重庆市住宅性能认定工作的有关领导、专家和新闻媒体的朋友们表示衷心感谢!

编者

2005年3月

目 录

绪 论

第1部分 用A级住宅的标准指导你科学选房

第1章 适用性——让居住更舒适	004
第2章 安全性——居家生活基本保障	015
第3章 耐久性——提高住宅使用年限	023
第4章 环境性——优美的环境造就美好的生活	026
第5章 新技术应用——科技改变居住	034
第6章 经济性——提高住宅的性价比	038

第2部分 A级住宅展示

金科·中华坊	042
海棠晓月	044
佰富·高尔夫花园	046
长青湖别墅区一期工程	048
北温泉9号一期工程A区别墅	050
建工·未来城一期工程	052
伽蓝艺墅	054
威尼斯印象	056
龙湖西苑	058
日月山庄	060

华立·北泉花园	062
庆隆·海客瀛洲	064
海宇·状元府第	066
恒鑫·名城（一期）	068
大川水岸一组团	070
远君名都	072
维丰·黄桷雅居一期	074
长安丽都	076
典雅·麒龙小区	078
金科·绿韵康城	080
融科·蔚城	082
时代菁英	084
卓越·美丽山水	086
融侨半岛·云满庭D区	088
东海·长洲	090

第3部分 购房与维权

第1章 购房小知识	094
第2章 “购房维权”我知道	097
第3章 装修小知识	108
第4章 相关法律法规	114

绪 论

重庆市住宅性能认定简介

1) 什么是住宅性能认定

住宅性能认定就是通过适用、安全、耐久、环境、新技术应用以及经济等量化的性能指标,引导开发企业“以人为本”,建设集适用、环保、舒适、经济等性能为一体的高品质住宅,为消费者提供高的使用价值。同时鼓励和提倡运用先进技术提升住宅的科技含量,使住宅建设与环境友好,最终实现社会、企业、消费者3方共赢。

2) 什么是A级住宅,分几个等级

凡是通过住宅性能认定的住宅统称为“A级住宅”。分为3个等级,依次为A、AA、AAA,分别为小区住宅、花园洋房和联排别墅、独立别墅及高档住宅中的精品。A级住宅不仅质量和性能有保证,而且符合节约能源、资源、保护环境的可持续发展原则。

3) 关于《重庆市住宅性能评定技术标准》

重庆市建设委员会从2001年开始,以建设部颁布的《商品住宅性能评定指标体系》为蓝本,集业内专家之力,用了近2年时间编制了《重庆市住宅性能评定指标体系》。为了使重庆市的住宅性能认定工作更加科学、完善,今年初,重庆市建设委员会组织专家对《重庆市住宅性能评定指标体系》进行了修订,并将它上升为了地方标准——《重庆市住宅性能评定技术标准》,它将住宅的综合质量,即工程质量、功能质量和环境质量等诸多因素归纳为6个方面,即适用性能、安全性能、耐久性能、环境性能、新技术运用、经济性

能,从这6个方面客观、科学、公正地对住宅进行评价。

4) 住宅性能认定的原则

独立、自愿、科学、公正。

5) 住宅性能认定的特点

第一,组织明确,认定程序完善。重庆市建设委员会在推行这项工作之初,就注重科学管理,成立了以刘景元主任为组长的认定委员会,吸纳相关行业协会的专家和业内人士参加,出台了《重庆市住宅性能评定技术标准》和《重庆市住宅性能认定管理办法》,采取“事前预审,事中指导,事后认定”及市场化运作的方式,形成了一套有效的监督和制约机制,为重庆市的住宅性能认定创造了有利的内部条件和外部环境。

第二,住宅性能评定技术标准较为科学和严谨。重庆市制定的评定标准将住宅划分为3类,即A、AA和AAA。针对不同档次的住宅,标定不同的性能及性能等级,引导开发企业开发建设多样化、不同风格、不同档次的住宅,以满足不同收入的城镇居民的需要。同时指标体系中突出了建筑节能、环保以及新技术应用的理念,充分体现重庆的地域特点和现阶段房地产业发展的要求。

第三,参评自愿。住宅性能认定遵循公平、自愿原则,并接受政府、企业、消费者和媒体的各方监督,力求客观公正。

第四,紧扣房地产行业发展步伐和行业运作的特

点来开展认定。在开展性能认定时,按照行业的技术政策,以科技进步为依托,使认定的各项内容紧扣房地产发展的步伐,力求不增加过多环节,不影响企业正常的经营活动,将评审活动和开发行为融合,使工作更加灵活,可操作性更强。

第五,评审与服务相结合。评审机构和专家全程参与项目策划、设计和施工阶段,使住宅的品质最终得到保障。

6) 重庆市住宅性能认定基本程序

住宅性能认定程序由申请、评审、公示、公布4部分组成。

(1) 申请

由申请单位(开发单位)向重庆市住宅性能认定委员会办公室提出书面申请。已建住宅在竣工验收合格且已办理竣工验收备案登记后;新建、改建住宅在施工图设计审查前,经项目所在地建设行政主管部门及市住宅性能认定委员会办公室对其项目建设合法性审查合格后,由申请单位委托评审机构进行评审。

(2) 评审

评审分预评审、终审2个阶段。

①预评审:有性能等级承诺的预售商品住宅和未竣工验收的住宅应进行预评审。评审机构根据申请单位委托,组织住宅性能评审专家组,对照《重庆市住宅性能评定技术标准》进行预评审并提供技术咨询服务,评审合格的对其颁发预评审合格通知书。在项目建设的过程中,评审机构会组织专家组对其实施情况进行不少于2次的实地检查指导。

已竣工验收住宅不做预评审,直接进行终审。

②终审:项目竣工验收合格且已办理竣工验收备案登记后,评审机构组织专家组按照《重庆市住宅性能评定技术标准》进行实地检查,并对其相关资料、检测报告及合格证等进行审查。

(3) 公示

重庆市住宅性能认定委员会办公室将评审机构终审等级在相关媒体上公示,公示时间为10个工作日。

(4) 公布

公示结果无异议且符合评审要求的住宅,由重庆市建设行政主管部门统一行文公布,并颁发住宅性能等级证书和标志。

7) 评审机构

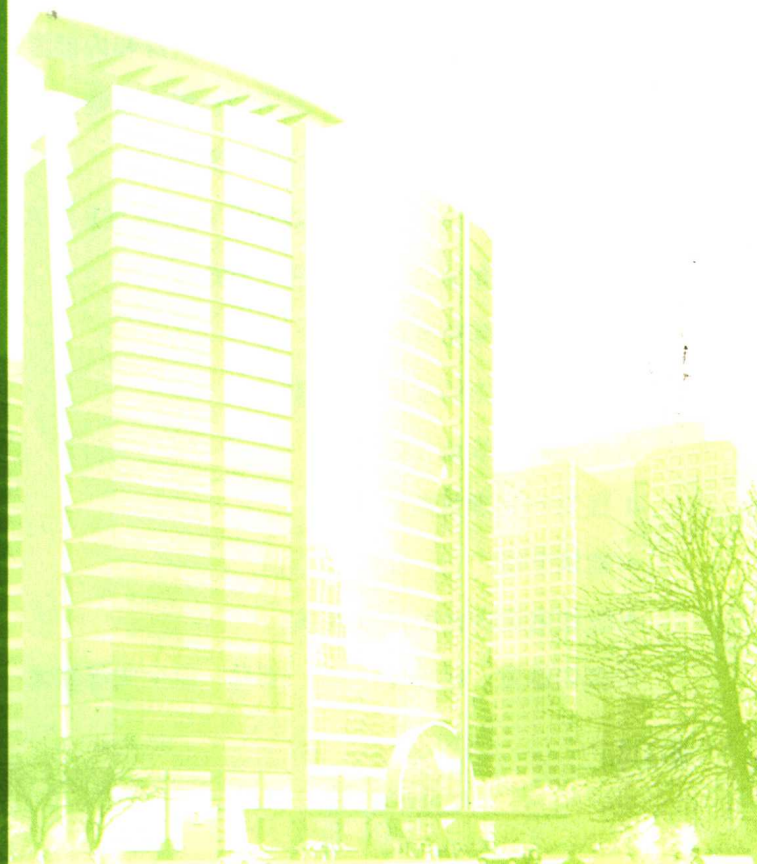
住宅性能认定评审机构受申请单位委托承担住宅性能认定评审工作,并对性能认定提供技术咨询服务,它受市住宅性能认定委员会的监督、检查和指导。

重庆市建设技术发展中心(以下简称“中心”)经重庆市建设委员会批准,是住宅性能认定的评审机构。中心自1989年成立以来,担任了重庆市建设科技的推广工作,拥有较强的建设工程技术力量和具有权威性的专家队伍。目前,中心作为评审机构进行住宅性能认定,通过预评审或终审的楼盘共计31个。

第1部分



用A级住宅的标准
指导你科学选房



第1章

适用性——让居住更舒适

据考证, 5 000 年前的中国半坡时代, 原始农业兴起, 按氏族血缘关系, 人们开始沿江河湖沼聚居在一起互相扶持, 形成“聚”, 并逐渐以草毡、树叶做屋顶, 泥土筑墙的房来遮风蔽雨。于是, 有了历代人们心灵的归宿——房子。

现代人过得很充实也很疲惫, 生命中有太多不可承受之重; 而房子, 是现代人不能不承受的重中之重。土地资源越来越稀少, 房价越来越高, 商品房的销售花样越来越多, 雾里看花, 买一套好房子似乎也越来越难。

不过, 随着房地产业的发展, 好房子也越来越多。所以有人由衷地感慨“每次回家, 都是凯旋”。好的房子、好的家能给人十分舒适而愉悦的感受, 落实到住宅性能上, 和它的适用性能是密切相连的。

住宅性能的适用性, 指由住宅建筑本身和内部设备设施配置所决定的适合住户使用的性能。住宅适用性能的评定, 目的就是让人们居住更舒适。

概括地说, 《重庆市住宅性能评定技术标准》对A级住宅适用性能的评定主要包括5个方面:

- a. 住宅平面与空间布局;
- b. 设备、设施的配置与分级;
- c. 住宅的可改造性;
- d. 住宅的物理性能;
- e. 建筑节能。

A级住宅适用性能基本要求:

①套内卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本

空间齐备。

②卫生间面积不小于3.5平方米, 3个及3个以上卧室的户型至少要配置2个卫生间(其中一个为主卧室专用)。

③居室净高不低于2.4米, 局部净高不低于2.1米, 且层高经济合理。

④厨房及卫生间净高不低于2.2米, 且层高经济合理。

⑤每套住宅至少有一个居住空间能够获得日照。当一套房有4个以上的居住空间时, 其中应该有2个或者2个以上的房间能够获得日照。

⑥起居室(厅)、卧室有自然通风和采光, 无明显视线干扰和采光的遮挡。

⑦设有电梯的住宅的单元公共出入口设轮椅坡道与扶手, 其坡度应符合现行规范要求。而且, 要求该出入口内外轮椅通行平台宽度不小于2米。

⑧楼梯段的净宽不小于1.1米, 平台宽不小于1.2米, 踏步宽度不小于26厘米, 高度不大于17.5厘米。

⑨7层及7层以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16米以上的住宅应设电梯, 12层及以上的高层住宅每栋楼设置的电梯不少于2台。AAA级住宅要求5层及以上设电梯。

⑩燃气管道及计量仪表的安装应符合燃气安装规范的要求。

⑪主压力干管及阀门要求设置在户外。

⑫ 建筑节能符合《重庆市居住建筑节能设计标准》

的规定。

1.1 住宅平面与空间布局

住宅平面与空间布局，实际上就是通常所说的户型，它要求以人为本，合理而且科学。

户型一方面是指房子的面积大小，另一方面则是指房屋空间的功能划分。从实际看，后者所存在的变数和处理方法更加丰富。

以前，因为居住条件差，居室狭窄，一套小房子往往要安排下一家数口人，甚至是几代同堂居住，人们在描述房子时也称为几室几厅，就是偏重于住房面积和家庭人口等方面的考虑。

20世纪90年代中后期，我国房地产业迅速发展，人们在居住上开始注重人性化和舒适性，注重建筑的人性化、细节设计等，比如空间的私密性、合理性和舒适性，以及另类和个性化的空间组合，而不仅是直观意义上的宽敞；同时，对住宅空间的称谓也变得讲究起来。

如果一套房子，一进门就可以看到卧室，或者提着一捆白菜要在客厅里绕上一圈，甚至要穿过卧室才能进入厨房；如果半夜上厕所要进行一场短跑；如果因路途“遥远”，从厨房到达餐厅，热腾腾的炒菜已经变成凉菜……诸如此类，都是户型功能分区不合理的具体表现，当然，它肯定不科学，也不人性化。

A级住宅在平面与空间布置上有什么优势呢？它的合理性和科学性主要体现在哪里？我们将进行如下的详细解读。

1) 单元平面的完整性

专家介绍，A级住宅要求具有良好的单元平面完整性，即平面与空间关系紧凑合理，平面规整，异型房间要少，无过分凹凸现象，单元进深、面宽没有过大或过小等现象，确保在一套单元房中没有开间过分狭窄的房间。

具体来说，卧室、书房等私密场所应与起居室（厅）、餐厅和厨房等公共空间在平面组织上有分离，卧室的门一般不直接开向起居室。卫生间的位置应方便卧室的使用，但也要照顾到公共区域的使用方便。这一条，是保证舒适生活的重要条件。

2) 套型平面

一般来说，在房地产市场化多年的今天，一套住宅应具备6大基本功能，即起居、饮食、洗浴、睡觉、储藏、工作学习，这些功能根据其开放程度可以大体分为公、私两区；根据其活动特点可以分为动、静两区。这也是A级住宅入围的基本要求，即套内卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间等基本空间齐备。同时要求套内公共与私密空间分区，能避免相互干扰；套内交通组织也要顺畅，进出不干扰起居室（厅）、卧室等主要功能空间。另外，起居室（厅）、餐厅、厨房等主要功能空间的配置要紧密协调。

挑选户型至少需要以下几种图：规划图、单元平面图、户型平面图。规划图反映了小区的规划布局，这直接关系到所挑选户型的具体位置，涉及到环境、交通、服务设施等多方面因素；住宅单元平面图体现了一个住宅单元中几种不同户型的布局，它们之间的关

系可能会影响到住宅的使用,比如窗户和阳台是否互相干扰,入口是否相邻太近等;户型平面图描述了一套住宅的面积与房间布局,其尺寸、位置、形状、相互关系等基本参数体现出住宅的基本功能和经济性能。

具体到一套住宅,其基本功能区如下:

公共区:供起居、会客使用,如客厅、厨房、餐厅、门厅等。

私密区:供处理私人事务、睡眠、休息用,如卧室、卫生间、书房等。

动区:活动比较频繁,存在较多的干扰源,如走廊、客厅、厨房等。

静区:要求安静,活动相对比较少,比如卧室、书房。

这些分区,各有明确的专门使用功能。在选房中,要仔细查看各个功能房间,可以参考上面的方法来确认户型的合理性。

3) 套型功能空间面积、尺度以及配置的具体要求

A级、AA级和AAA级住宅在单元套型功能空间的配置上有一定要求,包含了功能空间的类别、使用面积大小、开间尺度、起居室(厅)里布置家具的连续墙面长度、厨房操作台延长线长度等等,这也是区别3个级别住宅的重要指标,影响住宅的使用质量和舒适度。

在这里,不能小看任何一个功能空间的尺度差异,这意味着是否实现套型功能空间的最佳配置和功能的最大完善。

起居室(客厅):有2个基本原则。一,起居室的

独立性;二,起居室的空間使用效率。现在,有的户型中起居室也仍然保留着过去“过厅”的角色;有的户型设计了独立的起居室和交通空间分离,但也因此相对增加了户型面积。此外,要考察起居室四周的墙面是否好用,开门、开窗、阳台、卫生间位置是否恰当,否则会影响家具的摆放与使用,降低空间使用效率。起居室的采光口小或采光口凹槽深,会影响室内采光和自然通风,使起居厅较暗。

厨房:购房者应当首先考虑自己的烹饪、餐饮习惯。在空间布局方面,开放式厨房有着很好的空间效果,可以充分展示个性化装修的魅力,也适应现代化的生活时尚,但对于我国的传统烹饪方式其排油烟功能就有所欠缺。在面积标准方面,厨房是集备餐、烹调、配餐、清洗等功能于一体的综合服务空间,必备的设备需要足够的面积。

卫生间:满足3个基本功能,即洗面化妆、淋浴和便溺,而且最好能有所分离,可以避免使用冲突。从卫生间的位置来说,单卫的户型应该注意和各个卧室尤其是主卧的联系。双卫或多卫时,公用卫生间应设在公共使用方便的位置,但入口不宜对着入户门和起居室。

卧室:卧室的面积要求也很严格,同时应注意卧室的私密性,和起居室之间最好能有空间过渡,直接朝向起居室开门也应避免通视。

辅助空间:包括阳台、储藏空间等。这部分面积虽小,但在日常生活中的地位非常重要。比如储藏空间,包括杂物间、进入式衣柜等多种形式,可以很有效地节省户内的家具空间并增加房间的使用功能。

总之,根据户型面积不同,较小户型经济住宅强调

基本生活空间。稍大户型的住宅强调在基本生活空间齐全的基础上提高居住的舒适度。豪华型住宅则强调创造高质量的生活环境，注重细节，突出个性。

在A级住宅中，套内除卧室、客厅、餐厅、厨房、卫生间和阳台外，还有其他功能空间。如AAA级住宅要求有书房（工作室）、玄关、工人房和储藏空间。同时，强调人性关怀和人居健康，例如，工人房的面积不得小于6平方米，且主要生活空间强调了房间的自然通风和采光。

以下为A级住宅各个功能空间的具体指标要求，供读者参考：

(1) 起居室

A级住宅要求面积不小于14平方米，开间不小于3.6米，可用于布置家具的连续直线墙面长度不小于3米；AA级住宅3个相应指标应该达到17平方米、3.9米、3.6米；AAA级住宅要求分别是20平方米、4.2米、4.2米。

(2) 卧室

A级住宅主卧室使用面积不小于12平方米，其他卧室不小于8平方米；AA级住宅主卧室不小于14平方米，其他卧室不小于9平方米；AAA级住宅主卧室不小于16平方米，其他卧室不小于10平方米。

(3) 餐厅

A级餐厅面积不小于8平方米；AA级餐厅不小于10平方米；AAA级住宅餐厅不小于12平方米，且有自然通风和采光。

(4) 厨房

A级要求厨房面积不小于5平方米、净宽不小于1.5米，厨具的可操作面净长不小于2.4米；AA级住宅

相应指标为6平方米、1.8米、2.7米；AAA级则相应的指标为7平方米，2.1米和3米。

(5) 卫生间

A级住宅单卫生间面积不小于3.5平方米，双卫生间面积之和不小于6平方米；AA级住宅相应的指标为4平方米、7平方米；AAA级住宅相应的指标是4.5平方米、8平方米。

(6) 阳台

A级住宅阳台（包括露台）总面积不小于5平方米，服务阳台面积不小于2平方米；AA级住宅要求阳台（包括露台）总面积不小于8平方米，服务阳台面积不小于2.5平方米；AAA级住宅的最低要求分别是12平方米和3平方米。

其次，AAA级住宅由于是高档住宅中的精品，在房间的配置及尺度上的要求更高，例如：AAA级住宅在基本功能空间齐备的基础上，还需要配置书房、休闲厅、文体室、工人房、入户过渡空间等。

4) 各功能空间利用的合理性

这一点，选房有点像人们找生命中的另一半，适合自己的，才是最好的。从房子的角度讲，并非面积越大越好，只有这套房子的各功能空间利用科学而合理，居住者使用起来舒适，才是最好的。

空间组织要科学，杜绝“串糖葫芦”式的居室格局。为防止住宅空间面积分配比例的不当，避免大而不当的现象产生，居住空间数量和使用面积的关系要符合相应的规定，主要功能空间面积合理，无过大或过小现象。

这里，我们具体分6个方面进行介绍：

(1) 起居室、卧室视野开阔，无明显视线干扰

起居室、卧室是家庭的主要活动空间，具有隐私的要求，因此，这2个功能空间要求应无明显的视线干扰。同时，为保证起居室、卧室的舒适度，采光窗宜在开敞墙面设置，不宜在凹口设置。

(2) 厨房位置及设置

厨房应接近入户门，便于采购的日常用品直接进入厨房，也便于厨房垃圾的清除。厨房应有良好的自然采光和自然通风以保证厨房的工作和卫生条件。厨房设备、橱柜的位置应布置恰当，炊事时，洗、切、烧等操作顺序设置合理，这样使用起来才方便省力。

(3) 卫生间的设置及布置

每天清晨，大人急着上班，孩子又急着上学，因此起床时抢占卫生间的事情时有发生。在A级住宅的评定中，对于3个及3个以上卧室的住宅，人口偏多的家庭，为减少使用紧张的矛盾及增加客人使用方便的程度，一般设置2个或2个以上的卫生间，其中一间为主卧室专用。卫生间的位置应方便使用，一般来讲应紧靠卧室。若有2个卫生间，公用卫生间应位于起居室旁。

卫生间的内部设计应考虑洗浴、便溺、化妆、梳洗等各种需求，洁具的布置合理有序。洗漱和便溺可作适当分隔，互不干扰，相互空间位置和尺寸应科学、合理。

(4) 功能空间的宽窄设置

不管是卧室、起居室、厨房或卫生间，要求这些房间都不应存在狭长的“胡同”形状，长短边之比不应大于2:1。试想，如果家里有“胡同”一样窄的房间，无论是空间的有效利用、家居的摆设和视觉效果都是

难以满足要求的。

(5) 交通流线要合理

交通流线是指从入口到达各个房间的线路。一般来说，线路越短，表明平面组织越合理，空间利用率越高。当然并不是一味的近就好，还要考虑私密性及动、静分区。相对而言，交通面积是指无法设置家具，为通达各个功能空间而使用的纯通道面积。交通面积如果过大，则居室空间的有效利用率则比较低。

(6) 房间层高

按照建设部《住宅设计规范》要求，居室的净高不应低于2.4米，局部净高不低于2.1米。另外，厨房和卫生间的净高不应低于2.2米。

不过，房间的层高也并非越高越好。如果住宅的层高超过规定标准过多，像公共建筑的层高，就失去了家的亲切感，既不经济，也不节能。

5) 无障碍设计

如今，在这个充满温暖的社会，人们对残疾人的关怀无处不在，而在我们的A级住宅中，这一条也是必不可少的。这在国家颁布的工程建设标准强制性条文中有规定。在A级住宅的评定中，第一是要求设有电梯的住宅的单元公共出入口应考虑残疾人使用的条件，应设轮椅坡道和扶手，坡度也必须符合有关规定和标准；第二是要求设有电梯的住宅的单元公共出入口内外轮椅通行平台宽度不小于2米。

6) 单元公共空间

(1) 楼梯

楼梯影响到住户每天出入家门的舒适度，孩子和

老人出入的安全性。A级住宅适用性能要求楼梯尺度应符合《住宅设计规范》的要求,并对楼梯梯段的净宽、平台宽度、踏步的宽度和高度都做了具体规定,是在充分考虑人的舒适度基础上制定的。

(2) 电梯的设置

如今高楼越来越多,人们的工作节奏越来越快,电梯的设置便越来越重要。A级住宅的评定中,要求7层及7层以上的住宅应设有电梯;12层及以上的高层住宅每栋楼设置的电梯不少于2台;AAA级住宅则要求5层及以上就应设立电梯。

设有地下车库时,住宅电梯应直接通到车库层。另外,电梯各层候梯厅及电梯轿箱的深度必须满足《住宅设计规范》,比如要方便物品搬送,让人在候梯和乘搭电梯的时候不觉得拥挤。

(3) 入口门厅和垃圾的清运

A级住宅中,多层住宅底层设有进厅,高层住宅底层设有门厅。有了这种停留的空间,为居民之间的相互交往、信报箱的设置等提供了场所。

以前容留老鼠制造二次污染的垃圾道在如今的现代住宅中已被取消,取而代之的是袋装垃圾。袋装垃圾应有固定的存放地点,比如地龛、小间或垃圾箱等收集空间。

1.2 设备、设施的配置与分级

在A级住宅的评定中,设备、设施配置这部分主要包括以下内容:

1) 室内装修

根据重庆市房地产行业的具体情况,室内装修的要求主要分以下3种情况:

(1) 实行套餐式或菜单式装修设计

也就是说,开发商在交房时,按照不同档次和不同风格,以菜单的形式提供给购房者,如果购房者选择其中一种装修方案,开发商可以统一实施完成该住宅的装修。当然,购房者完全可以选择由自己实施个性化的装修。

(2) 厨房、卫生间装修到位,且质量符合要求

厨房、卫生间的装修水平直接影响着居住者的生活质量,如果发生渗漏,居住者心烦,也影响邻居的正常生活,处理不当可能引起邻里矛盾。但厨房、卫生间的装修受管道、设备等诸多因素的影响,比较复杂。因此,厨房、卫生间装修到位将有效避免因二次装修带来的质量问题。

(3) 装修一次到位,且质量符合要求

住宅作为完整的产品应包括装修,提倡土建装修一体化,以推广应用工业化装修技术,提高装修施工水平,向消费者提供精装修商品房,是今后住宅产业发展的方向。一次装修到位的做法,能有效保证住宅的品质。

2) 公共部位装修

(1) 门厅、楼梯间、候梯厅、走道的装修

住进高楼大厦的现代都市人常常感叹邻里之间关系淡漠。俗话说,远亲不如近邻,其实,高楼大厦的居民也有很多相互交往的机会,除了物业管理公司举办的各种联谊活动,或者社区活动中心的聚会外,单

元楼的门厅、楼梯间、候梯厅、走道等公共空间，都是邻里之间“低头不见抬头见”的场所。

因此，对这些公共部位的装修也要重视，要符合规定的档次和质量，也要利于人们之间的交往。

(2) 住宅外部装修档次及质量

住宅外部就是我们常说的外立面。外立面好比一个人的衣服，属于面子问题，已经彻底市场化了的开发商在这方面是肯下功夫的。但是，外立面的装修并非越豪华越好，需要色彩的配搭和谐，墙面经久耐用，选用的涂装材料要符合国家住宅产业化发展的方向等。

3) 厨房、卫生间的设备配套与设备性能

(1) 厨房

厨房是家庭主妇（或主男）日常生活中呆得较多的地方。一日做三餐，肯定是辛苦的事，厨房如何装修，如何使操作者科学、合理使用？在 A 级住宅的评定中有一定要求：厨房按“洗、切、烧”流程布置，炊事设备成套，管道定位接口与设备位置一致，方便操作者使用。

(2) 卫生间

卫生间的装修要求沐浴、便溺、盥洗设施配套齐全，布置合理，管道定位接口与设备位置一致，方便使用。

另外，洗衣机是家庭的必备之物，在装修时也要考虑到这一点。要选择合理的位置摆放洗衣机，并要设专用的水嘴和地漏。

4) 供热与制冷设备的配置与性能

在住宅中，一些看似不重要或是比较隐蔽的环节

往往是人们容易忽略的，但在 A 级住宅的评定中，对这些部分也做了严格要求，使人们在居住过程中更加方便、舒适。

(1) 空调设备

A 级住宅要求设窗式空调机或空调机室外机位置，且固定、合理，室内机设施布置合理，冷凝水有组织排放；AA 级住宅要求空调室外机位置固定、合理，室内机设施布置合理，冷凝水有组织排放，并预留穿墙导管；AAA 级住宅要求设中央冷暖空调系统或分户式集中空调系统，机位恰当，与建筑立面协调，设空调冷凝水、冷媒管孔处理措施，且产品符合标准要求，热源安全可靠，管线布置合理。

(2) 热水设备

A 级住宅要求预留热水器位置；AA 级住宅预留热水器，可设分户集中热水供应设施；AAA 级住宅要求预留热水器，可设分户集中热水供应设施或集中热水供应设施，机位设置合理。

5) 管道、管线的设置

房屋在使用过程中，跑、冒、滴、漏仍然是一时难以根治的质量通病，这是影响居住质量的一大要素。

在 A 级住宅的评定中，除了要求燃气管道和计量仪表的安装符合燃气安装规范的要求、主压力干管及阀门设置在户外之外，对于水电管线的敷设，根据住宅的级别不同，也有所差异：

A 级住宅的水电管线可以明装，但最好是暗敷，管线要集中布置；

AA 级住宅的管道、管线则明确要求暗敷，垂直管道可设于建筑凹槽内或者设置集中管井，要求位置合

理, 布管紧凑;

AAA级住宅则规定管道、管线布置采用暗敷, 设集中管井, 位置合理、布管紧凑, 可设管道设备小间。卫生设备及地漏排水支管应无穿楼板现象。

6) 电气、信息设备、设施的配置与性能

随着人们生活品质的提高, 对电器的使用更趋于多元化, 在这方面, A级住宅也有明确要求:

(1) 配电回路

A、AA和AAA级住宅对于户内配电回路的最低要求分别是三回、五回和七回, AA和AAA级住宅还要求增设空调机及厨卫等设备的专用回路。

(2) 电视、电信及网络的定型接口

这里主要指配置有线电视插座、电话插座、用于互联网或局域网的电脑插座, 以及小区专用的计量、防范、通讯等各种信息插座, 各类插座应根据使用要求设置在恰当的位置。

具体来说, A级住宅规定主要居住空间至少有一套接口; AA级住宅要求接口在2套及以上, 可设宽带网络接口, 卫生间设电话接口; AAA级住宅要求主要居住空间有多套接口, 设宽带网络接口, 厨、卫均设电话接口。

7) 水、电、气的计量方式

不管哪个级别的A类住宅, 都要求住宅的水、电、燃气采用分户计量或者使用IC卡表具, 水、电均采用户外计量, 以免物管人员每次都要入户查表, 对住户造成干扰。

如果设有集中供热水和集中冷暖空调, 要进行分

户户外计量。

1.3 住宅的可改造性

不同的心情, 给家一个不同的形式。这是一些现代人喜欢追求的个性化居住风格。这里的住宅可改造性, 并非居住者对家具摆放的改变, 而是对房屋大开间的自由分隔, 易于改造。这种改变相对来说动作比较大, 甚至可能给人一个全新的感觉。犹如一个追求时髦的女子, 把一条长裙修改成一件风格迥异的上衣——美就美在那份独特。

而房地产市场二手房交易的日益活跃, 也给房屋的可改造性提出新的要求。

住宅的可改造性, 不仅能充分满足用户的变化需求, 便于购房者自住或出租用途; 同时在二次交易的时候可以重新调整布局, 易于拆除改造, 做到空间可大可小, 户型可合可分。真正可以称得上“一二十年不落后, 三四十年可改造”。

要使住宅具有可改造性, 要采用大开间易分隔的结构, 套内房间之间采用轻质墙体, 而且, 墙体、管道与管线等要易于改造, 墙、柱、梁等“大件”的设置要便于空间分隔, 这些都是住宅具备可改造性的基本条件。

同时, 房间是否易于改造对配件、部品的更换难易程度也有一定关系。住宅的可改造性要求部品基本实现装配化, 部品、设备、门窗及配件等要易于更换。建筑模数的协调配合也是住宅可改造的一个重要因素。

A级住宅在可改造性方面做了严格要求, 使住户在居住中更舒适, 更加多姿多彩。