

好房子 | “好房子” 五省户型设计新风向：空间、全龄、绿色等亮点纷呈

2024 年以来，国家持续出台“好房子”引导政策，推动住房建设从“有居”向“宜居”升级。

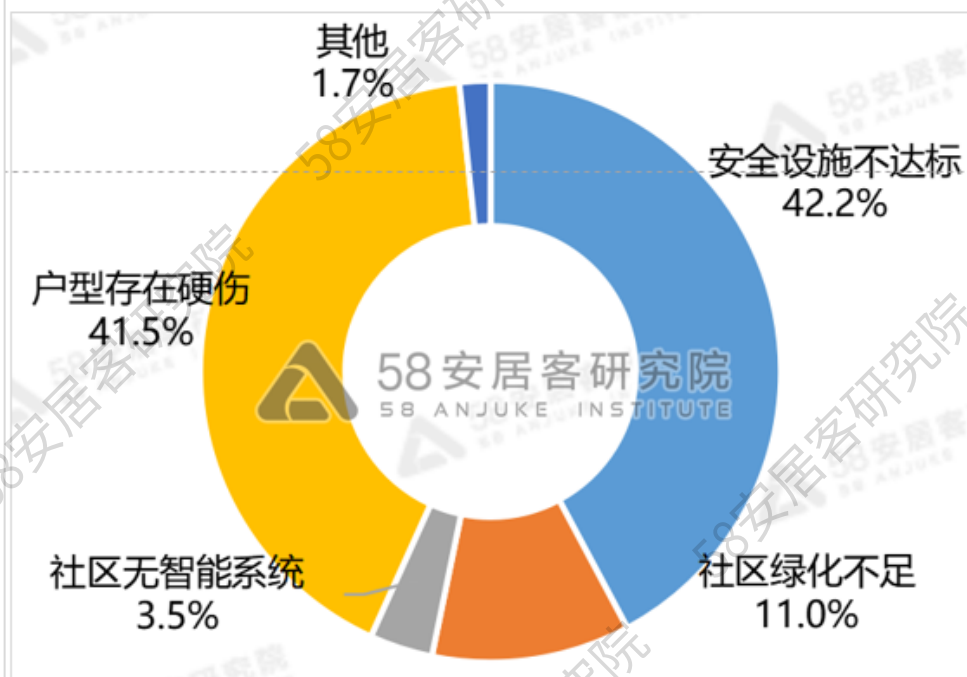
今年，山东、山西、河南、吉林、四川等省份积极响应，结合地域特点出台具体的“好房子”设计要求和标准（详细见《吉、豫、晋、川、鲁“好房子”竞相迸发，差异化打造未来居住新标杆》）。

根据 58 安居客研究院在 3 月做出的用户调研，用户被问到“哪种情况会直接导致您放弃购买该房产”这个问题时，有 41.5% 的用户选择了“**户型存在硬伤**”。

在追求居住舒适度方面，有 33.0% 的用户选择了“**合理的户型空间布局**”。

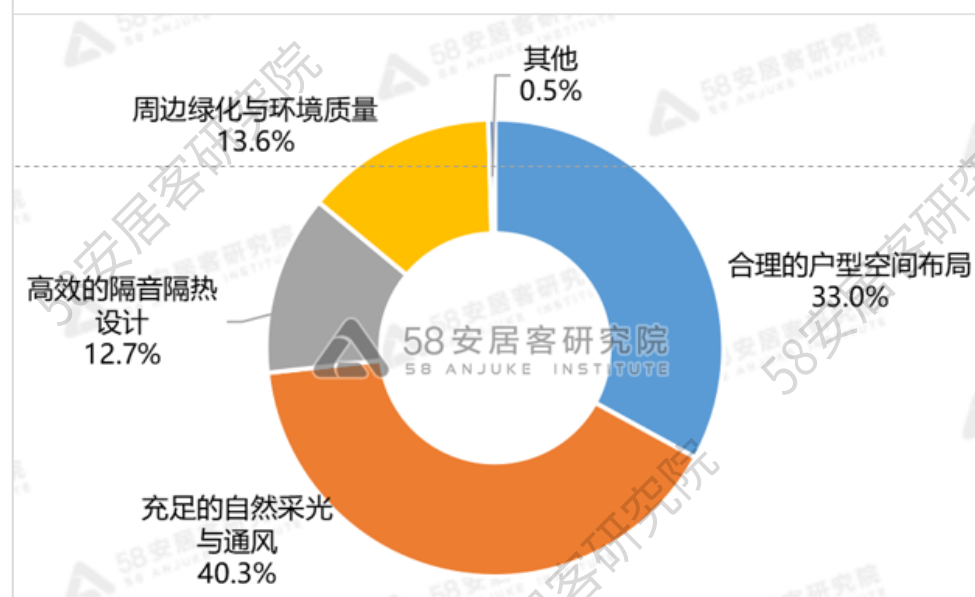
可见，户型设计在用户的购房选择中，占据的地位非常重要。

以下哪种情况会直接导致您放弃购买该房产



数据来源：58安居客研究院线上调研。

在追求居住舒适度方面，您最看重以下哪一点



数据来源：58安居客研究院线上调研。

山东、山西、河南、吉林、四川在“好房子”政策文件中，对于**户型设计**方面也格外关注。并且，在户型设计要求上既有共性方向，也有地域特色。

总体来看，这五个省份的“好房子”政策，在户型设计的要求上，主要从**空间品质、全龄友好、绿色智能、安全耐久** 4 个维度出发，并根据各地区特色，设置了一些符合**地域特色**的要求。

一、空间品质：从基础尺度到功能精细化升级

1、层高提升成为硬性指标：五省份均明确住宅层高不低于 3.0m，其中**山东、河南**对设有中央空调、地暖或新风系统的住宅进一步要求层高 $\geq 3.1\text{m}$ （山东 3.1m，河南 3.15m），保障设备安装后的净空舒适度；**四川、吉林**虽未明确特殊设备层高，但强调“空间开阔”的隐性要求，体现对居住压抑感的重视。

2、玄关与收纳：各省均要求玄关独立设置，净宽 $\geq 1.2\text{m}$ （**山东、四川**），鼓励步入式储物空间，部分省份明确收纳/储藏空间占套型使用面积 $\geq 5\%$ （**山东**）或 12%（**四川中套型**），满足归家收纳与洁污分区需求。

3、厨房与卫生间：对厨房操作台总长度不宜小于 3.0m，台前操作空间深度不宜小于 1.0m（**河南**）；对厨房应预留洗碗机、蒸箱、厨余垃圾处理器、水浸报警装置等设备设施的位置、点位及插座等条件（**吉林**）；卫生间普遍采用干湿分离，卫生间淋浴区墙面防水层高度不应小于 2.00m（**山东**）。

4、阳台功能细分：**四川**要求区分生活阳台（预留洗涤设备）与景观阳台（进深 $\geq 1.6\text{m}$ ），鼓励进深或局部进深大于 2.40m；**吉林**要求封闭阳台的窗台高度不应小于 0.9m，当封闭或开敞阳台采用落地窗或低窗台时，防护栏杆的高度不应小于 1.2m，并应采取

防止攀爬的措施。

5、洄游动线设计：河南、四川倡导“洄游动线”，通过开放空间或灵活隔断提升空间利用率。

6、动静分区：河南、吉林明确户型设计应考虑空间方正、动静分区；吉林对于户型面积有明确要求：两室一厅（一厨一卫）不应小于 55 平方米；两室两厅（一厨两卫）不应小于 66 平方米（包含玄关、衣帽间、储藏间）；三室两厅（一厨两卫）不应小于 88 平方米（包含玄关、衣帽间 3 个、储藏间、家政间）；四室两厅（一厨四卫）不应小于 120 平方米（包含玄关、衣帽间 4 个、储藏间、书房、家政间、梳妆）

二、全龄友好：适老适幼细节全面落地

1、通行安全：户内斜坡过渡，高差 $\leq 15\text{mm}$ （山东、四川），卫生间门净宽 $\geq 0.7\text{m}$ （山东、吉林），预留扶手安装位；老年人卧室紧邻卫生间布置（山东、吉林），部分省份要求设置紧急呼叫按钮联动物业（山东、山西）。

2、设备适配：卫生间地面防滑等级 $\geq \text{Ad/Aw}$ 级（山东、四川、吉林），坐便器旁安装扶手，淋浴区预留坐台（四川）；厨房操作台高度可定制，满足不同身高使用需求。

3、儿童友好防护：安全设施：阳台栏杆净高 $\geq 1.2\text{m}$ ，竖向杆件间距 $\leq 11\text{cm}$ （五省统一要求），防攀爬措施（山东规定栏杆 0.1m 高度内不留空）；儿童活动场地距离吸烟区的距离不应小于 8m，且活动场地应设置全覆盖监控（四川）、防滑地面（防滑等级 $\geq \text{Ad/Aw}$ 级）；儿童活动场地应在标准的建筑日照阴影线范围之外（山东）。

4、空间适配：四川要求儿童活动场地应选择社区中日照充足、通风较好的区域，宜有不少于 $1/2$ 的活动面积满足不低于冬至日 2 小时的日照标准，鼓励分龄设计（3

岁以下、3-7 岁、7 岁以上分区)；**吉林**要求儿童活动场地有不少于 1/3 的面积在标准日照阴影线范围之外的绿地。

三、绿色智能：技术融合构建未来住宅

1、节能要求：五省均要求达到绿色建筑二星级及以上标准（**山东**明确 3A 级住宅性能认定）；**山东**“好房子”要求对绿色建材应用比例 $\geq 50\%$ ；**四川、吉林**鼓励使用太阳能光伏、地热能等可再生能源，**山东**要求 100% 预留电动车充电设施。

2、生态设计：**四川**推广海绵城市技术，雨水花园，其中有条件的住区，下沉式绿地与雨水花园面积宜占住区绿地总面积的 50%及以上、透水铺装面积宜占住区硬质铺装面积的 50%及以上；**吉林**倡导屋顶绿化、垂直绿化，提升绿地率，且绿化植物要求每 100 平方米绿地上乔木数量不宜少于 3 株，乔灌覆盖率不宜少于 30%。

3、智慧化系统配置：五省份都要求有 5G 全覆盖、智能安防等；**山东、山西、四川**更提出了人脸识别、高空抛物监控、智能家居系统；**河南**要求户内设置智能门禁、入侵报警；**吉林**试点智慧物业平台对接政务服务数据。

4、适老科技：山东提出智能化安全监测方案，如跌倒传感器等。

四、安全耐久：细节管控与质量保障

1、防护措施：**山东**要求阳台栏杆水平荷载 $\geq 2.0\text{kN/m}$ ；**四川**要求抗震结构剪力墙厚度 $\geq 200\text{mm}$ ；**四川、吉林**要求高海拔严寒地区提升墙体保温层厚度；**山东**要求地下车库坡道设反坡（高度 $\geq 150\text{mm}$ ）和防淹门，其挡水高度不应小于 0.8m，形成闭环挡水体系。

2、材料安全：山东禁止在承重墙嵌入配电箱；吉林要求窗应设置防止纱窗掉落措施，落地窗应选用安全玻璃，应设置防撞提示标识；山东建筑装饰线条深度或宽度大于300mm的线条不宜采用 GRC、EPS、XPS 等材料。

3、隔声性能：山东、河南要求分户墙隔声 $\geq 50\text{dB}$ ；山东要求楼层板厚度不应小于120mm，除厨房、卫生间、阳台以外的楼板应设置厚度不小于10mm的隔声垫，或其他能达到计权标准化撞击声压级不大于60dB的楼板构造措施；四川要求排水立管包覆隔声材料。

4、防潮防水：山东要求涉水房间防水层向外延展 $\geq 500\text{mm}$ ，卫生间等有防水要求的房间墙体混凝土坎台高度不应低于建筑完成面200mm，且应与楼板混凝土一次浇筑、振捣密实；吉林要求屋面防水等级宜达到现行国家标准《屋面工程防水技术规范》GB 50345 规定的一级。

五、地域特色：气候适配与创新探索

1、气候适应性设计：吉林要求新风热回收装置的选用应符合现行行业标准《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》JGJ 26 的相关规定；四川鼓励地处严寒、寒冷气候区且太阳能资源丰富的高海拔住区，可考虑配置2个南向居住空间满足日照标准的要求。夏热冬暖地区（四川、河南）：四川推广外遮阳、通风井设计，河南要求宜根据最小经济温差（焓差）控制新风热回收装置的旁通阀，或联动外窗开启进行自然通风；

2、制度与技术创新

山东 “终身住宅”：通过大开间布局、管线分离技术，实现户型全生命周期可变，

适应家庭结构变化（如老人房与儿童房灵活转换）。

山西现房销售：试点“房证同交”，解决预售制“货不对板”问题，推行建筑师负责制，强化设计施工协同。

河南SI住宅体系：住宅的支撑体（Skeleton）和填充体（Infill）完全分离的一种住宅体系，便于后期装修改造，降低拆改成本。

四川生态阳台：预留种植槽，结合垂直绿化打造“空中花园”，通过挑高、种植等方式实现绿色公园城市生态要素。