

好房子 | 解读《高品质住宅测评规程》：六大维度解析定义“好房子”标准

01

一把衡量“好房子”的新标尺

2024年6月，中国房地产业协会标准发布《高品质住宅测评规程》（编号T/CREA038—2024），于2024年7月1日实施。

这一行业标准的推出标志着我国住宅品质评价从模糊走向具象量化。

高品质住宅测评工作由中国房地产业协会组织开展，采用专家测评法测评，为“好房子”建立了清晰可衡量的评价维度。

测评对象各维度基础项全部满足且优选项测评得分不足30分（不含）时，授予“一星级高品质住宅”；优选项测评得分30分（含）分~70分（不含）分时，授予“二星级高品质住宅”；得分超过70分（含）分时，授予“三星级高品质住宅”。

《高品质住宅测评规程》突出三大特点：

- 1、**全面性**：覆盖建筑全生命周期，200项指标构成完整评价体系。
- 2、**专业性**：采用专家测评法，确保结果权威客观。
- 3、**引导性**：通过星级评定推动行业品质竞争，高品质住宅测评结果由低到高设定为三个等级，分别为“一星级”“二星级”和“三星级”。

ICS 91.040.30

P 33

高品质住宅测评规程

CREA

中国房地产业协会标准

T/CREA 038—2024

高品质住宅测评规程

Specification for evaluation of high-quality housing

中国房地产业协会
发布

2024-06-07 发布

2024-07-01 实施

中国房地产业协会 发布

目 次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	4
4 测评实施	5
4.1 测评方法	5
4.2 测评等级	5
5 建筑空间	8
5.1 一般规定	8
5.2 规划设计	17
5.3 建筑形体	17
5.4 公共空间	17
5.5 专有空间	19
6 室外环境	22
6.1 一般规定	22
6.2 生活便利设施	27
6.3 共享场地	29
6.4 绿化景观	30
7 建造品质	31
7.1 一般规定	31
7.2 建设精度	34
7.3 质量通病	35
7.4 材料部品	35
8 优良性能	37
8.1 一般规定	37
8.2 安全耐久	45

9

02

六大维度解析，解码高品质住宅的核心要素

《高品质住宅测评规程》分为测评实施要求和测评指标体系两大部分，测评指标体系基于全生命周期理念，从“**建筑空间、室外环境、建筑品质、优良性能、韧性建设、住区管理**”六个单项开展综合评定。

1、建筑空间——从宏观到微观，打造舒适居住体验

测评规程在建筑空间维度，从规划设计、建筑形体、公共空间、专有空间四个层面，对建筑空间提出了详细要求。

规划设计：强调住宅布局的合理性，既要满足功能需求，又要兼顾美观和实用性。例如，建筑朝向、通风采光、空间尺度等方面都需要科学规划。

建筑形体与风貌：要求建筑造型和立面设计符合现代审美趋势，同时体现地域文化和特色。例如，立面材料的选择应注重质感和耐久性，建筑形体应与周边环境和谐统一。

公共空间：包括住区公共大堂、地下车库、楼栋单元大堂、标准楼层电梯厅及公共走道等区域，要求设计人性化，注重安全性和便捷性。

专有空间：涵盖起居空间、卧室、厨房、卫生间、阳台、家政空间等，要求空间布局合理，功能齐全，满足现代家庭的生活需求。例如，玄关空间要有足够的收纳功能，阳台要充分考虑采光和通风。

这些要求从宏观到微观，确保住宅在功能和体验上都达到高品质标准。

2、室外环境——生活便利与生态绿化并重

室外公共环境是住宅品质的重要组成部分，直接影响居住者的生活体验。规程从生活便利设施、共享场地、绿化景观三个方面，对室外环境提出了具体要求。

生活便利设施：包括快递存取、医疗服务、出行便利、住区标识等，要求配套设施齐全，满足居民日常生活需求。

共享场地：强调全龄活动和无障碍设计，为不同年龄段人群提供互动和交流的空间。例如，儿童游乐场、健身设施、无障碍通道等都应合理规划。

绿化景观：注重植物配置、绿化覆盖和美化效果，要求住宅区域生态宜居，兼顾美观与实用性。例如，绿化设计应因地制宜，选择适合本地气候的植物。

这些标准不仅提升了居住的便利性，也为居民提供了健康、舒适的生活环境。

3、建造品质——精细化施工与质量管控

建造品质是住宅质量的基石，规程从建设精度、质量通病、材料部品三个方面，对建造品质提出了严格要求。

建设精度：要求土建工程、装修工程和机电安装工程的质量达到高水准。例如，墙体平整度、地面铺设、管线安装等都需要精确施工。

质量通病：重点防治渗漏、裂缝等问题，确保住宅的长期使用可靠性。例如，防水工程和墙体防裂措施需要高标准执行。

材料部品：要求建材和门窗的选型符合环保和耐久性标准。例如，外墙材料要具备良好的隔热性能，门窗要具备隔音和节能效果。

这些要求从细节入手，确保住宅在建造过程中实现精细化施工和质量管控。

4、优良性能——安全、耐久与舒适性兼顾

优良性能是住宅品质的核心体现，规程从安全耐久、户内物理环境防水防潮、水质量、空气质量四个方面，对住宅性能提出了明确要求。

安全耐久：包括主体安全、日常安全、设备安全以及材料部品和建筑内装的耐久性。例如，结构设计要符合抗震要求，设备选型要具备长期使用的可靠性。

户内物理环境防水防潮：涵盖声环境、光环境、热湿环境和防水防潮等方面，要求设计符合人体工程学原理。例如，隔音效果、采光条件和温湿度控制都需要满足高要求。

水质量：要求给水、中水质量以及器具选型符合健康和生活需求。例如，供水系统要确保水质安全，节水器具要具备高效节水功能。

空气质量：强调空气管理和污染物隔离，确保室内空气质量健康。例如，新风系统和空气净化设备的配置要合理。

这些标准从安全、耐久、舒适等多个角度，全面提升住宅的性能。

5、韧性建设——应对风险与灾害的能力

韧性建设是未来住宅的重要发展方向，规程从外部环境韧性应对、基础设施韧性应对、内部环境韧性应对三个方面，对住宅的韧性提出了具体要求。

外部环境韧性应对：强调空间布局和生态系统的建设要能够应对极端天气和自然灾害。例如，植物配置要有良好生态屏障，对防火、暴雨等起到防御和阻灾的作用。

基础设施韧性应对：要求市政设施、标识标牌和应急设施具备抗灾能力。例如，供水、供电系统要具备快速恢复功能。

内部环境韧性应对：包括公共区域、户型设计和材料产品的防灾能力。例如，户内

空间布局要便于紧急疏散，材料选择要具备防火性能。

这些要求为住宅提供了更强的抗风险能力，确保居住者的安全。

6、住区管理——人文与服务的融合

住区管理是住宅品质的重要保障，规程从人文环境营造、满意度、工具方法三个方面，对住区管理提出了具体要求。

人文环境营造：强调信息共享、文化交流和档案管理，提升社区的文化氛围。例如，定期组织社区活动，促进居民互动。

满意度：关注居民对生活服务、公共区域、景观绿化、设施运行维护等方面满意度。例如，公共区域的清洁和维护要及时，景观绿化要定期修剪。

工具方法：包括运行监测、报修响应、居民装修管理等内容，要求管理机制高效便捷。例如，建立智能化的报修系统，确保问题快速解决。

这些标准提升了社区的整体管理水平，增强了居民的幸福感和归属感。

2024年版《高品质住宅测评规程》从建筑空间、室外环境、建造品质、优良性能、韧性建设、住区管理六大维度，对住宅进行了全面解读和测评。这些标准可以促进住宅绿色、舒适、智慧、安全性能的全面提升。

2024年版《高品质住宅测评规程》（编号 T/CREA 038—2024）		
测评维度	测评分项	测评子项
建筑空间	规划设计	规划设计

建筑形体	风貌
	立面
公共空间	住区公共大堂
	地下车库
	楼栋单元大堂
	标准层楼电梯厅及公共走道
专有空间	起居空间
	玄关空间
	卧室
	厨房
	卫生间
	收纳空间
	阳台空间
	家政空间
	智能化
室外环境	快递存取
	医疗服务
	出行便利
	住区标识
	服务配套
	共享场地
	共性要求

建造品质	绿化景观	全龄活动
		无障碍
		精细化设计
	建设精度	植物
		绿化
		美化
	质量通病	土建工程质量
		装修工程质量
		机电安装工程
	材料部品	渗漏防治
		裂缝防治
	材料部品	建材
		门窗
优良性能	安全耐久	主体安全
		日常安全
		设备安全
		材料部品耐久
		建筑耐久
		内装耐久
	户内物理环境防水防潮	声环境
		光环境

韧性建设	水质量	热湿环境
		防水防潮
		给水
		中水
		器具选型
	空气质量	空气管理
		污染物隔离
	外部环境韧性应对	空间布局
		生态系统
		资源服务
	基础设施韧性应对	市政设施
		标识标牌
		应急设施
		公共区域
	内部环境韧性应对	户型设计
		材料部品
		组织管理
	防灾管理机制建设	灾害风险评估
		应急预案
		应急演练
		宣传培训

住区管理	人文环境营造	创建特色
		信息共享
		文化交流
		档案管理
		满意度
		生活服务
	日常清洁维护	公共区域
		景观绿化
	设施运行维护	工具方法
		运行监测
		报修响应
		居民装修
	安保管理	住区安防
		停车

资料来源：《高品质住宅测评规程》。