

# 省住房城乡建设厅关于印发《江苏省改善型住宅施工图设计文件技术审查要点(试行)》的通知

苏建设计〔2025〕72号

各设区市住房城乡建设局(建委):

为贯彻落实《关于支持住宅品质改善提升若干措施》(苏建科〔2024〕23号)要求,服务全省改善型住宅项目建设,规范施工图设计文件的技术审查工作,明确审查内容,统一审查尺度,我厅组织编制了《江苏省改善型住宅施工图设计文件技术审查要点(试行)》(以下简称《要点》),现批准发布,自2025年8月1日起施行。

改善型住宅项目应在施工图设计文件中注明“本项目按《江苏省改善型住宅设计与建造导则》设计”;各施工图审查机构应当依据本《要点》严格开展改善型住宅审查,单列专项审查意见,并做好审查项目的动态分析统计。

各地住房和城乡建设主管部门要按照本通知要求加强设计、审查工作的监督管理,及时反馈执行中遇到的问题。

附件:《江苏省改善型住宅施工图设计文件技术审查要点(试行)》

江苏省住房和城乡建设厅

2025年7月14日

(此件公开发布)

# 江苏省改善型住宅施工图设计文件技术审查要点

(试行)

江苏省住房和城乡建设厅  
二〇二五年七月

## 编制说明

为深入贯彻落实《关于支持住宅品质改善提升若干措施》（苏建科〔2024〕23号）要求，服务全省改善型住宅项目建设，规范施工图设计文件的技术审查工作，明确审查内容，统一审查尺度，依据《江苏省改善型住宅设计与建造导则》（苏建科〔2024〕30号），遵循体现改善型住宅特征、保障住宅安全和性能、便于审图操作的原则，制定本要点。

本要点分为6个章节，主要内容包括：1 总则；2 建筑；3 结构；4 给水排水；5 供暖、空调和通风；6 电气与智能化。本要点执行过程中，当国家发布新的法规、规范、标准时，以最新法规、规范、标准为准。

本要点由江苏省住房和城乡建设厅负责管理，由南京金宸建筑设计有限公司负责具体技术内容的解释。各单位在执行过程中，若有修改意见或建议，请反馈至江苏省建设工程设计施工图审查管理中心（单位地址：南京市江东北路287号银城广场B座3楼；邮政编码：210036）。

本要点组织单位、主编单位、参编单位、主要起草人及主要审查人：

组织单位：江苏省住房和城乡建设厅

主编单位：南京金宸建筑设计有限公司

参编单位：南京长江都市建筑设计股份有限公司

南京市建设工程设计审查管理中心

江苏省建筑设计研究院股份有限公司

南京江北新区建设工程设计施工图审查中心有限公司

南京城镇建筑设计咨询有限公司

主要起草人：马莹 陶敬武 杨万勇 包红燕 顾琴芬 江韩  
许一鸣 方玉妹 陈蓉 张建忠 王卫平 陈礼贵  
谢维锺 韦佳 曾小梅 李扣栋  
主要审查人：汤杰 瞿春 刘俊 钱进 傅卫东

## 目 录

1	总则.....	1
2	建筑.....	2
3	结构.....	6
4	给水排水.....	7
5	供暖、空调和通风.....	8
6	电气与智能化.....	10

# 1 总则

1.0.1 为规范江苏省改善型住宅施工图设计文件的技术审查工作，明确审查内容，统一审查尺度，编制本要点。

1.0.2 本要点适用于江苏省新建改善型住宅施工图设计文件的技术审查。

1.0.3 本要点条文从《江苏省改善型住宅设计与建造导则》中选取，结合改善型住宅施工图设计文件审查的实际需要，提出具体的审查内容和要求。《江苏省改善型住宅设计与建造导则》中涉及现行工程建设强制性标准及其他施工图审查要点的条文，本要点不再列出。

1.0.4 改善型住宅施工图设计文件的技术审查，除应符合本要点的要求外，尚应符合现行国家和江苏省相关标准及规定的要求。

1.0.5 建设单位、设计单位及其相关从业人员在改善型住宅设计、建造过程中应全面准确理解并结合实际执行《江苏省改善型住宅设计与建造导则》。改善型住宅施工图设计文件技术审查不等同于评价，改善型住宅的评价按《江苏省改善型住宅评价细则》执行。

## 2 建筑

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
1	总平面及配套设施	<p>3.1.10 非机动车库(区)应按照电动自行车停放充电场所进行设计,……应符合下列要求:</p> <p>1 电动自行车停放充电场所应集中设置,不得影响人行出入。</p> <p>2 电动自行车停放充电场所边界与住宅门厅,外墙门、窗、洞口等开口部位,安全出口之间的最近边缘的水平间距不应小于<b>6.0m</b>。</p>	<p>审查总平面图、相关平面图:</p> <p>电动自行车停放充电场所的设置位置应符合本条第1、2款要求。</p>
2		<p>3.3.6 住区内水泵房、配电房、垃圾分类收集用房、换热站、机动车库通风机房(不含排烟机房、加压送风机房)等设备设施布置在地下室时(地上一层为住宅功能),不应设置在住宅主体投影范围内,且不应与住宅贴邻。</p>	<p>审查地下室相关设计图纸、总平面图:</p> <p>住区(地上、地下)水泵房、变电所、垃圾分类收集用房、换热站、车库(含机动车库、非机动车库)通风机房的设置位置应符合本条要求。</p> <p>总平面图中应标注水泵房、变电所、垃圾分类收集用房、换热站的位置。</p>
3	建筑设计	<p>4.1.3 改善型住宅的疏散走道及两个疏散楼梯之间不应通过敞开式外廊进行疏散,且不应设置封闭式内天井。</p>	<p>审查住宅平面图:</p> <p>改善型住宅的平面布置、疏散方式应符合本条要求。</p>
4		<p>4.1.6 改善型住宅户内通往卧室的走道净宽不应小于<b>1.1m</b>。</p>	<p>审查住宅平面图:</p> <p>改善型住宅户内通往卧室的走道净宽应符合本条要求。</p>
5		<p>4.1.17 改善型住宅入户门门洞高度不应小于<b>2.3m</b>,宽度不应小于 <b>1.2m</b></p>	<p>审查住宅平面图、门窗大样:</p> <p>改善型住宅入户门门洞尺寸应符合本条要求。</p>
6		<p>4.1.18 改善型住宅每户应集中设置空调室外机搁板或平台</p>	<p>审查住宅平面图:</p> <p>改善型住宅空调室外机布置方式应符合本条要求。</p>
7		<p>4.1.19 防火门设置应符合下列要求:</p> <p>1 设置在改善型住宅内消防电梯前室(合用前室)、地下机动车库(非机动</p>	<p>审查设计说明、相关平面图、门窗大样:</p> <p>改善型住宅常开防火门、常闭防火门</p>

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
		<p>车库)与地下门厅之间的防火门应采用常开防火门。常开防火门应能在火灾时自行关闭,并应具有信号反馈功能。</p> <p>2 除允许设置常开防火门的位置外,其他位置的防火门均应采用常闭防火门。常闭防火门应在其明显位置设置“保持防火门关闭”等提示标识。</p> <p>3 除管井检修门和改善型住宅的户门外,防火门应具有自行关闭功能。双扇防火门应具有按顺序自行关闭的功能。</p>	<p>的设置应符合本条要求。</p> <p>平面图、门窗大样应明确防火门的常开、常闭特征,设计说明中应明确防火门关闭的相关要求。</p>
8		<p>4.2.3 改善型住宅电梯数量和配置应符合下列要求:</p> <p>2 电梯数量的确定应综合考虑建筑类型、层数、服务户数、电梯速度等主要技术参数及使用者的舒适度等因素,每户电梯服务户数符合《江苏省改善型住宅设计与建造导则》要求。</p> <p>3 入户层为二层及二层以上的改善型住宅,每单元应至少设置1台电梯,且轿厢深度不应小于1.4m,宽度不应小于1.1m。</p> <p>5 当电梯未成组布置时,两部电梯均应为无障碍电梯,且均应通至地下车库和地下非机动车库。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸(含电梯参数表):</p> <p>1 改善型住宅的电梯数量应符合本条第2款要求。</p> <p>2 入户层为二层、三层的改善型住宅,电梯配置应符合本条第3款要求;最高入户层为四层及四层以上的改善型住宅,电梯配置按《住宅项目规范》GB 55038 的要求执行。</p> <p>3 无障碍电梯的设置、停靠层站等应符合本条第5款要求。</p>
9		4.3.1 改善型住宅层高不应小于3.1m	<p>审查住宅立面图、剖面图:</p> <p>改善型住宅的层高应符合本条要求。</p>
10		<p>4.3.2 公共部位室内净高应符合下列要求:</p> <p>2 改善型住宅底层架空层层高不应小于3.6m,且净高不应小于3.0m。</p>	<p>审查住宅立面图、剖面图:</p> <p>住宅底层设置架空层时,架空层的层高、净高应符合本条第2款要求。</p>
11		4.4.2 设有地下机动车库的住区,各单元电梯均应通达至每层地下机动车库	审查设计说明、住宅平面图、地下室相关设计图纸:

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
			住区各单元电梯的配置布局应符合本条要求。
12		<p>4.4.3 地下机动车库设计……应符合下列要求:</p> <p>1 应按100%均安装充电设施的要求设置防火分区、防火单元及消防设施,并预留充电设施的安装条件。</p> <p>5 应明确划分停车区、行车道、疏散通道等功能区</p>	<p>审查地下室相关设计图纸:</p> <p>1 地下机动车库配建的住宅停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件,每个防火分区内均应设置防火单元,防火分区、防火单元的设计按《电动汽车分散充电设施工程技术标准》GB/T 51313 的要求执行。</p> <p>2 地下机动车库平面图中应明确表达停车区、行车道、疏散通道等功能区,停车区至安全出口的疏散路径应畅通。</p>
13		<p>4.4.4 地下机动车库出入口和坡道设计应符合下列要求:</p> <p>3 坡道面层应采取降噪防滑措施。</p> <p>7 坡道起始端应设置防洪闸和反坡,坡脊高度不应小于150mm。坡道起始端、末端应分设通长排水沟。</p>	<p>审查设计说明(含构造做法表)、地下室相关设计图纸:</p> <p>1 地下机动车库坡道的面层材料及构造应满足降噪和防滑要求。</p> <p>2 坡道构造详图中,防洪闸、反坡、排水沟的设计应符合本条第7款要求。</p>
14		<p>4.4.6 地下机动车库停车空间设计应符合下列要求:</p> <p>1 疏散通道、集水坑及开启后的人防门、防火门(含设备管井门)不应挤占停车位空间。</p> <p>2 停车位不应占用通向住宅地下门厅的人行通道,人行通道宽度不应小于1.2m。</p>	<p>审查地下室相关设计图纸:</p> <p>地下机动车库疏散通道、通向住宅地下门厅的人行通道、集水坑上及人防门开启后的范围内不应布置停车位。停车位空间不应影响防火门、疏散门的正常开启。</p>
15		<p>4.4.7 ……无障碍停车位应邻近单元无障碍电梯布置,从停车位到入户的归家动线应满足无障碍通行要求。</p>	<p>审查地下室相关设计图纸:</p> <p>无障碍停车位的布置位置应符合本条要求,从停车位到入户应提供连贯的无障碍通行流线。</p>
16		<p>4.4.9 地下非机动车库应通过优化层高、结构布置、通风、采光照明、管线</p>	<p>审查地下非机动车库品质提升专项设计说明(可与机动车库品质提升专项</p>

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
		<p>布置等方式提升室内停车环境,并应符合下列要求:</p> <p>1 无障碍通达各单元电梯。</p> <p>2 出入口坡道应设计成全坡道式,坡度不应大于15%;坡道净宽不应小于1.8m,休息平台长度不应小于2.4m。</p>	<p>说明合并)及地下室相关设计图纸:</p> <p>1 专项设计说明中应明确提升室内停车环境的各项措施。</p> <p>2 非机动车库与住宅各单元电梯之间应提供连贯的无障碍通行流线。</p> <p>3 非机动车库的出入口坡道形式、宽度、坡度、休息平台长度等应符合本条第2款要求。</p>
17		<p>4.5.5 ……建筑高度大于27m的改善型住宅,当采用外墙外保温时,保温材料的燃烧性能等级应为A级。</p>	<p>审查设计说明、绿色设计专篇及相关设计图纸:</p> <p>建筑高度大于27m的改善型住宅外墙保温材料应选用不燃材料。</p> <p>对于符合《建筑防火通用规范》GB 55037-2022 第6.6.2条的保温做法视同满足本条要求。</p>
18		<p>4.5.8 ……当设置封闭阳台时,阳台的外窗性能应与住宅外窗一致。</p>	<p>审查设计说明、绿色设计专篇及门窗大样:</p> <p>不管改善型住宅外围护结构保温节能界面如何设置,其封闭阳台外窗的性能及技术指标均应与阳台所在同一立面的住宅外窗保持一致。</p>
19		<p>4.6.9 装饰装修材料甲醛释放量不应低于《人造板及其制品甲醛释放量分级》GB/T 39600中Eo级</p>	<p>审查设计说明、绿色设计专篇:</p> <p>装饰装修材料甲醛释放量应符合本条要求。</p>

### 3 结构

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
20	结构设计	5.0.1 客厅活荷载取值不应小于 $3.0\text{kN/m}^2$ , 阳台、露台的活荷载取值不应小于 $3.5\text{kN/m}^2$ 。	审查结构设计说明和计算简图: 客厅、阳台、露台的活荷载标准值取值应符合本条要求。 阳台、露台的活荷载不包括花圃土石等材料自重。

## 4 给水排水

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
21	建筑设计	<p>4.4.3 地下机动车库设计……应符合下列要求：</p> <p>2 应设置火灾自动报警系统、排烟设施、自动喷水灭火系统、消防应急照明和疏散指示系统等消防设施。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸：</p> <p>1 地下机动车库应设置自动喷水灭火系统。</p> <p>2 充电区域(含预留)的自动喷水灭火系统应采用快速响应喷头。</p>
22	给水排水设计	<p>6.2.2 出水管长度大于15m的太阳能热水系统，应设置补温措施，保证出水温度。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸：</p> <p>分户太阳能热水器当出水管长度大于15m时，应设置管道循环系统、辅助加热设备或采取自调控电伴热保温。</p>
23		<p>6.2.3 户内设有2个及以上卫生间的分户式热水系统，且共用一套加热设备时，应设置管道循环系统等措施保证出水温度。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸：</p> <p>户内设有2个及以上卫生间的分户式热水系统，当共用一套加热设备时，应设置管道循环系统或采取自调控电伴热保温。</p>
24		<p>6.3.1 室内生活排水管道应采用柔性接口机制排水铸铁或HDPE等耐腐蚀、抗老化、密封及降噪性能好的管材与管件。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸：</p> <p>室内生活排水管道应采用柔性接口(卡箍式或机械柔性承插接口)机制排水铸铁管或HDPE塑料排水管等耐腐蚀、抗老化、密封及降噪性能好的管材及管件。</p>

## 5 供暖、空调和通风

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
25	总平面及配套设施	3.3.6 住区内水泵房、配电房、垃圾分类收集用房、换热站、机动车库通风机房(不含排烟机房、加压送风机房)等设备设施布置在地下室时(地上一层为住宅功能),不应设置在住宅主体投影范围内,且不应与住宅贴邻。	审查设计说明、绿色设计专篇、相关设计图纸: 地上一层为住宅功能时,地下换热站、机动车库(含非机动车库)平时送排风机房(不含消防风机房)、新风机房等不应设置在住宅主体投影范围内,且不应与住宅紧邻设置。
26		7.0.3 厨房应设置排风系统和补风措施	审查设计说明、相关设计图纸: 1 未采用辐射空调的住宅,排油烟风机可视作排风措施之一,可开启外窗可视作补风措施之一。 2 采用辐射空调的住宅,厨房宜设机械排风和独立补风。
27	供暖空调和通风设计	7.0.5 应采用主动式机械送排风系统,新风机组应具备PM2.5过滤功能,过滤效率不应小于90%,……集中式新风系统应设置杀菌装置。……排风量不应大于新风量的80%,保证室内微正压环境。	审查设计说明、绿色设计专篇、相关设计图纸及设备表: 1 新风系统、排风系统应采用主动式机械送风、排风方式。 2 新风机组的过滤功能、过滤效率,集中式新风系统杀菌装置的设置,以及户内空调季节的排风量等应满足本条要求。
28		7.0.7 户式新风系统设计应符合下列要求: 1 放置于阳台处的新风机组需做好隔音措施,噪声值不应大于40dB(A)。 3 户式调湿新风机组须具备除湿、加湿功能 4 户式调湿新风机组如放在室外平台,冬季需采取防冻措施。 5 户式排风机噪音值不应大于30dB(A)。	审查设计说明、绿色设计专篇、相关设计图纸、空调负荷计算书、空气处理过程计算书及设备表: 1 放置于设备平台处的新风机组应采用隔声消音措施,噪声值不应大于40dB(A),或使新风系统传入室内的噪声限值满足《建筑环境通用规范》GB 55016、《住宅项目规范》GB 55038 的相关要求。 2 户式调湿新风机组应具有除湿、加

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
			<p>湿功能，室外新风机组应具有防冻措施。</p> <p>3 户式排风机在高档风速运行时的噪声值应满足本条第5款要求。</p>
29		<p>7.0.8 当采用集中式新风系统设计时，应符合下列要求：</p> <p>1 应具有较好的除湿能力，……系统在冬季需具有加湿功能</p> <p>2 新风机组设置在屋顶或露天设置时，应采用室外防水防腐型设备，并做好防台风及相关防护措施，新风机组内侧应采用不锈钢材质；设置在地下室时，应设置在专用新风机房内。</p> <p>3 新风机组及机房应采取减振降噪措施。</p>	<p>审查设计说明、绿色设计专篇、相关设计图纸、空调负荷计算书、空气处理过程计算书及设备表：</p> <p>1 集中式新风机组应具有除湿、加湿功能，满足本条第1款要求。</p> <p>2 新风机组设置在屋顶或露天设置时，新风机组的内侧材质及防台风、防坠落等安全防护措施应符合本条第2款要求。</p> <p>3 新风机组设置于屋面时，不应布置在卧室正上方；设置在地下室时，应设置在专用新风机房内。</p> <p>4 新风机组应采用隔振消声措施，传入室内的噪声限值应满足《建筑环境通用规范》GB 55016、《住宅项目规范》GB 55038 的相关要求。新风机房顶面、墙面应作吸声消音处理，机房门应采用隔音防火门。</p>

## 6 电气与智能化

序号	审查项	审查的导则条文(款)	审查内容和要求
30	总平面及配套设施	<p>3.1.10 非机动车库(区)应按照电动自行车停放充电场所进行设计,……应符合下列要求:</p> <p>3 电动自行车库应设置……火灾自动报警系统</p> <p>4 电动自行车停放充电场所应设置视频监控,并具备热成像功能;当区域温度异常时,报警信号应及时传入消防控制室。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸:</p> <p>1 电动自行车库应设置火灾自动报警系统。</p> <p>2 电动自行车停放充电场所应设置具备热成像功能的视频监控装置,区域温度异常的报警信号应传送至消防控制室。</p>
31		<p>3.3.7 改善型住宅套内应设置火灾报警探测装置。建筑高度大于33m的住宅,其公共部位应设置火灾自动报警系统</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸:</p> <p>改善型住宅火灾自动报警系统应符合本条要求。</p>
32	建筑设计	<p>4.4.3 地下机动车库设计……应符合下列要求:</p> <p>2 应设置火灾自动报警系统、排烟设施、自动喷水灭火系统、消防应急照明和疏散指示系统等消防设施。</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸:</p> <p>地下机动车库应设置火灾自动报警系统、消防应急照明和疏散指示系统。</p>
33	建筑设计	<p>4.7.6 分户墙中所有电气插座、配电箱或嵌入墙内对墙体造成损伤的配套构件,背对背设置时应相互错开位置</p>	<p>审查设计说明、相关设计图纸:</p> <p>分户墙上不应设置户内配电箱、家居配电箱,两侧背对背嵌装的其他电气设备的安装位置应相互错开。</p>
34	电气与智能化设计	<p>8.1.8 改善型住宅内的电视机位处应同时设置有线电视插座、网络信息插座和电源插座。卫生间内坐便器侧和洗手池下方应预留电源插座。厨房洗涤盆下方应预留净水器等设备的电源插座,操作台上方应设置不少于3个电源插座。</p>	<p>审查住宅户内电气平面图:</p> <p>1 电视机位处电源插座、弱电插座设置应符合本条要求。</p> <p>2 卫生间、厨房内电源插座设置应符合本条要求。</p>
35	电气与智能化设计	<p>8.2.5 户内应设置智慧家居系统……并应符合下列要求:</p> <p>2 起居室、卧室、卫生间、书房应配置紧急求助报警装置</p>	<p>审查住宅户内电气平面图:</p> <p>住宅户内紧急求助报警装置的设置或预留位置应符合本条要求。</p>