绿色适老住区建设指南

全国老龄工作委员会办公室
住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编

中国建筑工业出版社

绿色适老住区建设指南

全国老龄工作委员会办公室
住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编

中国建筑工业出版社

绿色适老住区建设指南

全国老龄工作委员会办公室
住房和城乡建设部住宅产业化促进中心 编

*

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

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：1⅜ 字数：37 千字
2014 年 11 月第一版 2014 年 11 月第一次印刷
定价：**10.00** 元
统一书号：15112・23988
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

本指南编写单位及人员名单

主编单位：全国老龄工作委员会办公室
住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

参编单位：中国养老示范基金管理委员会
大连大有比德集团有限公司
厦门万安智能股份有限公司

参编人员：娄乃琳　闫青春　吴秋风　梁俊强　苏志钢
柳博会　赵尤阳　高　真　孔　伟　赵建国
关　俊　程晓梅　杨柱勇

审查人员：窦以德　叶耀先　杨昌鸣　董少宇　项志远

前　言

随着我国老龄化进程的加快，如何妥善解决我国众多老年人的养老问题，为老年人提供适老、宜居的居住和养老环境，使得老年人能够快乐地、有尊严地度过晚年生活，成为全社会共同关注的问题。

《国务院关于印发中国老龄事业发展“十二五”规划的通知》（国发［2011］28号）提出要“建立以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系，居家养老和社区养老服务网络基本健全”，把我国传统的居家养老方式和社区照顾服务结合起来。《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发［2013］35号）也提出：“到2020年，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的，功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系”的发展目标，并明确“全国社会养老床位数达到每千名老年人35～40张”。以此计算，国家对居家养老和社区养老方式的规划人数将占到老年人的95%以上。因此，居家养老和社区养老将是我国养老的重中之重。适合长期居住且满足养老需求的适老住区的建设应该是未来我国社会比较量大面广的养老刚性需求。同时，随着全球资源环境压力的增大，充分考虑节能、节地、节水、节材、环保的绿色住区的建设也是大势所趋。因此，统筹考虑住区的“适老”和“绿色”需求的绿色适老住区的建设应该是解决我国社会养老问题的首选举措。但是，我国目前并没有专门针对绿色适老住区规划建设的技术性文件。

为应对我国快速老龄化的发展进程，落实《中国老龄事业发展“十二五”规划》和《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发［2013］35号）文件精神，推动老年宜居环境建设，规范绿色适老住区的建设，全国老龄工作委员会办公室委托

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心开展了《绿色适老住区建设指南》研究课题。

接到委托任务后，住房和城乡建设部住宅产业化促进中心会同有关科研机构和大专院校，迅速组织相关领域的专家，成立了课题研究小组，着重对我国住宅建设现状、我国养老模式与问题等进行了调研，参考了大量相关的标准和文献，广泛征求了业内专家的意见，经过多次研讨和修改，并经过专家论证最终完成定稿。

本指南立足于我国快速老龄化的社会发展现状，以落实国务院35号文件要求，为我国95%以上的老年人实现居家养老和社区养老提供必要条件，建立适合居民长期居住并能满足居家养老和社区养老的各项要求的社区为目标，从“绿色”和“适老”两个角度分别明晰了绿色适老住区的主要建设要求，构建了绿色适老住区的评价指标体系。

指南中绿色适老住区的评定指标体系由节地与规划、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、适老化设计、无障碍设计和信息与智能化系统七类指标构成，每类指标又均由必须满足的基本项和以分值计算的一般项构成。

本指南是目前我国第一部绿色适老住区的建设指南。适用于我国新建、改建和扩建的绿色适老住区规划设计和开发建设各阶段。希望能对我国绿色适老住区的建设提供一定的技术指导，同时为我国积极应对人口老龄化挑战、探索我国住区建设的发展方向提供一定的借鉴。

编　者

2014年10月

目　录

1　总则 …… 1
2　术语 …… 2
3　基本原则 …… 3
4　指标体系及评定要求 …… 4
4.1　指标体系 …… 4
4.2　评定要求 …… 5
5　绿色住区要求 …… 6
5.1　节地与规划 …… 6
5.2　节能与能源利用 …… 8
5.3　节水与水资源利用 …… 9
5.4　节材与材料资源利用 …… 10
6　住区适老化要求 …… 12
6.1　适老化设计 …… 12
6.2　无障碍设计 …… 15
6.3　信息与智能化系统 …… 17
附录A　绿色住区评定指标 …… 19
表A.0.1　节地与规划评定指标 …… 19
表A.0.2　节能与能源利用评定指标 …… 22
表A.0.3　节水与水资源利用评定指标 …… 23
表A.0.4　节材与材料资源利用评定指标 …… 25
附录B　住区适老化评定指标 …… 28
表B.0.1　适老化设计评定指标 …… 28
表B.0.2　无障碍设计评定指标 …… 33
表B.0.3　信息与智能化系统评定指标 …… 37

1 总　　则

1.0.1 为应对我国快速老龄化的发展进程，落实《中国老龄事业发展“十二五”规划》和《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发［2013］35号）文件精神，为居民提供长期居住条件，且满足居家养老和社区养老各项要求，规范绿色适老住区的建设，制定本指南。

1.0.2 本指南适用于我国新建、改建和扩建的绿色适老住区规划设计和开发建设各阶段。

1.0.3 绿色适老住区建设应在建筑全寿命周期的各环节充分体现节约资源与能源、减少环境负荷的原则，充分考虑居民全生命周期内各阶段的使用需求。

1.0.4 绿色适老住区建设除应符合本指南的规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术　语

2.0.1 住区

住区是城市居住区、居住小区、居住组团的统称。泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

2.0.2 绿色住区

符合可持续发展要求、在建筑全寿命周期的各环节充分体现节约资源与能源、减少环境负荷的原则，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与周围生态环境相协调的住区。

2.0.3 住区适老化

能为95%以上的居民提供长期居住条件，并能满足居家养老和社区养老的各项要求，适应老龄化发展进程的住区。

2.0.4 绿色适老住区

开发建设要求资源利用效率最高，对自然环境破坏最小，且符合国家绿色可持续发展要求，满足国家涉老设施相关标准，充分考虑居民全生命周期内各阶段使用需求的住区。

2.0.5 无障碍设施

为残疾人、老年人等社会特殊群体安全、自主、平等、方便地出行和参与社会活动而设置的进出道路、建筑物、交通工具以及通信服务等设施。

2.0.6 信息与智能化系统

针对适老住区应用的智能集合，由现代通信与信息技术、计算机网络技术、行业技术、智能控制技术汇集而成。为适老住区提供基础设施服务、安全保障服务、医疗保健服务、生态环境服务、运营管理服务及综合服务。

3 基本原则

3.0.1 绿色适老住区建设应满足现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180 和《城镇老年人设施规划规范》GB 50437 中的相关要求，为居民提供良好的居住环境。

3.0.2 绿色适老住区建设应满足现行国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 的要求，最大限度地节约资源（节地、节能、节水、节材）、保护环境和减少污染。

3.0.3 养老服务设施和公共服务设施与住宅同步规划、同步设计、同步验收、同步交付。

3.0.4 绿色适老住区应充分考虑居民全生命周期内各阶段的使用需求，并针对居民不同的使用需求进行潜伏设计。

3.0.5 绿色适老住区建设应满足现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的要求，并保证住区内部无障碍设施的贯通性。

3.0.6 绿色适老住区应达到现行国家标准《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362 规定的 2A 级以上的性能等级要求。同时，按比例设置的老年人住房需满足全装修要求，住宅装修与土建安装必须进行一体化设计。

4 指标体系及评定要求

4.1 指 标 体 系

4.1.1 绿色适老住区指标体系分为绿色住区指标项和住区适老化指标项两大部分，绿色住区指标项包含节地与规划、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用四类指标，住区适老化指标项包含适老化设计、无障碍设计和信息与智能化系统三项指标。绿色适老住区指标体系框架见表 4.1.1。

表 4.1.1 绿色适老住区指标体系框架

范畴	类别	分项指标
绿色住区	节地与规划	建筑布局
		道路交通
		规划环境要求
	节能与能源利用	建筑优化设计
		供暖通风与空调
		公共区域照明
		能源利用
	节水与水资源利用	节水设计
		节水设备使用
	节材与材料资源利用	节材设计
		材料要求
住区适老化	适老化设计	养老服务设施配建要求
		建筑设计要求
		老年人住房设计
	无障碍设计	无障碍设施
		室内无障碍设计

续表 4.1.1

范畴	类别	分项指标
住区适老化	信息与智能化系统	监护与求助
		综合服务系统
		环境监测和健康检测

4.2 评 定 要 求

4.2.1 评定指标体系中节地与规划、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、适老化设计、无障碍设计和信息与智能化系统七类指标均由基本项和一般项构成，基本项是必须满足的指标，不计分值；一般项是可选指标，以分值计算。

4.2.2 评定指标的分值设定为：节地与规划满分为 130 分，节能与能源利用满分为 100 分，节水与水资源利用满分为 70 分，节材与材料资源利用满分为 100 分，适老化设计满分为 330 分，无障碍设计满分为 200 分，信息与智能化系统满分为 70 分，满分总计 1000 分。

4.2.3 绿色适老住区的判别标准为：基本项全部符合要求，计分项总分达到 600 分以上，且每类指标的一般项得分之和不应小于表 4.2.3 的规定值。各项指标的最终得分为本组专家评分的平均值。

表 4.2.3 各类指标最低分值

范畴	绿色住区				住区适老化		
类别	节地与规划	节能与能源利用	节水与水资源利用	节材与材料资源利用	适老化设计	无障碍设计	信息与智能化系统
分值	80	60	40	60	200	120	40

4.2.4 凡已获得绿色建筑评价标识的住宅建筑，可视为绿色住区指标通过，仅评审住区适老化指标部分即可。

5 绿色住区要求

5.1 节地与规划

Ⅰ 基 本 项

5.1.1 绿色适老住区建设应符合城镇规划及居住区规划的要求，并应经济、合理、有效地利用土地和空间。

5.1.2 绿色适老住区场地选址应无洪涝灾害、泥石流及含氡土壤等威胁。住区建筑场地安全范围内无电磁辐射危害和火、爆、有毒物质等危险源。

5.1.3 绿色适老住区建筑布局保证室内外的日照环境、采光和通风的要求，不低于现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180 中有关住宅建筑日照标准的要求。

Ⅱ 一 般 项

5.1.4 应因地制宜、合理利用原有地形地貌，重视场地内原有自然环境及历史文化遗迹的保护和利用，并应适当考虑住区与周边环境、城市文脉的关系。

5.1.5 按照住区规模，合理确定规划分级，功能结构清晰，动静分区明确，住宅建筑密度控制适当，保持合理的住区用地平衡。空间层次与序列清晰，尺度恰当。

5.1.6 开发利用地下空间，如利用地下空间作为停车库、储藏室或者服务、健身娱乐、环卫等公共活动场所。

5.1.7 道路系统架构清晰、顺畅，交通组织应便捷流畅；道路设计应人车分流，避免住区外部交通穿行，并满足消防、救护要求；在地震设防地区，还应考虑减灾、救灾要求，利用集中绿地作为疏散场地；道路标识系统应明晰、连续。

5.1.8 住区出入口选择合理，方便与外界联系。建筑周边应设置非机动车停车场，其出入口应与机动车停车场分开设置，且间距不应小于5m。非机动车停车场应车位隐蔽、使用方便，宜满足遮雨、遮阳要求，并宜设置电动车的充电装置。

5.1.9 住区内部公共交通使用以清洁能源为动力的机动车，住区内规划清洁能源补充站点，实现低碳交通。

5.1.10 机动车道路宜采用低噪或降噪路面，并设置限速行驶标识和路面减速设施。

5.1.11 住区周边应设有公共汽车、电车、地铁或轻轨等公共交通场站，且居民到达场站的最远行走距离不超过500m。

5.1.12 市政基础设施（包括供电系统、燃气系统、给水排水系统与通信系统）配套齐全、接口到位，配套公共服务设施齐全。

5.1.13 住区环境噪声符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096的规定。

5.1.14 住区室外日平均热岛强度不高于1.5℃。

5.1.15 住区风环境不影响冬季室外行走及活动，满足过渡季、夏季的自然通风。

5.1.16 绿地配置合理，位置和面积适当，集中绿地与分散绿地相结合。新建住宅区绿地率不应低于35%，扩建和改建不应低于25%。充分利用建筑散地、停车位、墙面（包括挡土墙）、平台、屋顶和阳台等空间进行绿化。

5.1.17 种植适应当地气候和土壤条件的乡土植物，选用少维护、耐候性强、病虫害少、对人体无损无害的植物。根据当地的气候条件和植物自然分布特点，栽植多种类型植物，乔、灌、草结合构成多层次的植物群落，每100m^{2}绿地上不少于3株乔木。在道路的周边范围，居民活动的重点区域，应考虑树木的成荫效果，选用冠幅在3m以上的乔木。观赏花卉种类丰富，植被覆盖裸土。植物长势良好，没有病虫害和人为破坏，成活率98%以上。

5.2 节能与能源利用

Ⅰ 基 本 项

5.2.1 住区建设应充分体现节能原则。应根据当地的自然条件，采用适宜的建筑节能措施，使建筑节能达到国家规定的标准。

5.2.2 如采用集中采暖或集中空调系统的绿色适老住区，应分户设置室温调节和热量计量设施。

Ⅱ 一 般 项

5.2.3 利用场地自然条件，合理设计建筑体形、朝向、建筑间距和窗墙面积比，使住宅获得良好的日照、通风和采光。

5.2.4 严寒、寒冷地区的住区建筑应设集中供暖系统，供暖方式宜选用低温热水地板辐射供暖。夏热冬冷地区应配设供暖和空调设施。夏热冬暖地区应配设空调设施。

5.2.5 选用效率高的用能设备和系统。集中采暖系统热水循环水泵的耗电输热比，集中空调系统风机单位风量耗功率和冷热水输送能效比符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的规定。

5.2.6 采用集中空调系统时，所选用的冷水机组或单元式空调机组的性能系数、能效比比现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 中的有关规定值提高一个等级。

5.2.7 居住建筑内应设有组织的新风系统。严寒、寒冷和夏热冬冷地区卫生间设竖向风道。暗卫生间及严寒、寒冷和夏热冬冷地区卫生间设机械排风装置，机械排风系统应具备防回流功能。

5.2.8 泵、空调、风机和电梯等易产生噪声的设备，应采取减振降噪措施，且不得与老年住房的卧室相邻。

5.2.9 适老住区应设 24 小时集中热水供应，采用循环热水系统。集中热水供应保证系统出水温度适合、操作简单、安全。

5.2.10 住区公共场所和其他需求部位的照明采用高效光源、高

效灯具和低损耗镇流器等附件，考虑太阳能灯具的利用，并采取其他节能控制措施，在有自然采光的区域设定时或光电控制。路灯照明、景观照明、建筑出入口、走道、楼梯间及电梯厅等公共区域的照明，均宜采用节能控制措施。设置备用照明，并宜采用自动控制方式。

5.2.11 绿色适老住区应考虑利用太阳能、风能、地热能、废热资源等绿色能源，因地制宜地选择能源组合，使绿色能源的使用率达到一定的水平。

5.2.12 绿色适老住区，应进行能源系统优化，避免造成资源的浪费。

5.3 节水与水资源利用

Ⅰ 基 本 项

5.3.1 住区建设应充分体现节约资源原则，制定水资源利用方案，尤其要注重使用节水技术与水资源循环利用技术。

5.3.2 住区建设应采用节水器具。

5.3.3 使用非传统水源时，采取用水安全保障措施，且不对人体健康与周围环境产生不良影响。

Ⅱ 一 般 项

5.3.4 绿色适老住区管线宜采用地下敷设的方式。应选用密闭性能良好，耐腐蚀，耐久性能优越的管材、管件。地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线型顺直、短捷和适当集中。

5.3.5 合理规划地表与屋面雨水径流途径，减少地表径流，采用多种渗透措施增加雨水渗透量。

5.3.6 住区非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地采用透水地面。室外透水地面面积比不小于45%。

5.3.7 应考虑中水的利用，建筑面积5万m^2以上的适老住区，

应配置中水设施，或回水利用设施，或与城市中水系统连接，或符合当地规定要求；建筑面积5万m^2以下或中水来源水量或中水回用水量过小（小于50m^3/d）的居住小区，设计安装中水管道系统等中水设施。

5.3.8 景观用水应使用雨水或中水，采用循环系统，并应设置水净化设施。利用水生动、植物进行水体净化，使水质达到相关标准需求，并对老年人身体无害。

5.3.9 节水型卫生器具用水效率等级应达到三级。

5.3.10 绿地、树木、花卉使用滴灌、微喷等节水灌溉方式，不采用大水漫灌方式。

5.3.11 洗车用水、住区保洁用水等非饮用水应采用再生水和雨水等非传统水源。

5.4 节材与材料资源利用

Ⅰ 基 本 项

5.4.1 绿色适老住区不应使用国家和地方禁止和限制使用的建筑材料和制品。

5.4.2 绿色适老住区应尽量使用可重复利用材料、可循环利用材料和再生材料。充分节约各种不可再生资源和国家短缺资源。

5.4.3 建筑造型简洁实用，避免或减少没有功能的构件和装饰。

Ⅱ 一 般 项

5.4.4 建筑形体及其构件布置的规则性符合现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011的相关要求。

5.4.5 对地基基础、结构体系、结构构件进行优化设计，达到节材效果。

5.4.6 施工现场500km以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的60%以上。

5.4.7 现浇混凝土采用预拌混凝土。

5.4.8 土建安装与装修工程一体化设计施工，不破坏和拆除已有的建筑构件及设施。

5.4.9 在保证建筑质量与不影响人体健康的前提下，建筑施工、旧建筑拆除和场地清理产生的固体废弃物的回收利用率（含可再利用材料、可再循环材料）不低于20%。

5.4.10 经过产品评估符合绿色建材要求的材料和产品的使用量不小于50%。

5.4.11 采用高强高性能混凝土、高效钢筋、预应力钢筋混凝土技术、粗直径钢筋连接、新型模板与脚手架应用、地基基础技术、钢结构技术和企业的计算机应用与管理技术等建筑设计施工新技术中的3项以上。

5.4.12 在保证性能及安全性和不影响人体健康的前提下，使用至少一种以废弃物为原料生产的建筑材料，其用量占同类建筑材料的比例不低于30%。

5.4.13 工程决算材料清单中，可再利用建筑材料的用量占建筑材料总用量的比例达到5%以上。

5.4.14 采用耐久性好，易清洁维护的外立面材料。采用耐久性好，易维护的室内装饰装修材料。

6 住区适老化要求

6.1 适老化设计

Ⅰ 基 本 项

6.1.1 绿色适老住区居住空间的噪声控制要求应满足现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的相关要求。

6.1.2 绿色适老住区建筑照明要求应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034 中的相关要求。

6.1.3 室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物的浓度应符合现行国家标准《室内空气质量标准》GB/T 18883 中的相关要求。

6.1.4 在自然通风条件下，房间的屋顶和东、西外墙内表面的最高温度满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB 50176 的要求。

Ⅱ 一 般 项

6.1.5 住区应按照人均用地不少于 $0.1m^2$ 的标准设置养老服务设施。应设置老年人活动中心、老年人日间照料中心、医疗保健用房、公共活动用房、管理服务用房等养老服务设施。

6.1.6 住区宜设置学校、幼儿园、邮局、商店、超市、社区服务中心等其他公共服务设施，并合理布局，避免交通拥挤。

6.1.7 老年人日间照料中心建设应按现行标准《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143）的要求执行。

6.1.8 应根据社区人口规模，合理的配建老年人活动中心，明确相关功能用房。老年人活动中心应满足无障碍设计和适老化设计的要求，满足老年人安全、通行和疏散的需求。

6.1.9 应为老年人提供健身和娱乐的活动场地。场地内应设置健身器材、座椅、阅报栏等设施，布局宜动静分区。场地位置应采光、通风良好，并避免烈日暴晒和寒风侵袭。集中的室外活动场地附近应设置公共厕所，且应配置无障碍厕位。散步道、活动场地、台阶等设施应设置满足老年人照度要求的照明设施。住区中供老年人观赏的水面不宜太深，当深度超过 0.60m 时，应设置栏杆、格栅、防护网等装置。

6.1.10 建筑形式应充分考虑老年人的心理需求，体现地方气候特点和建筑文化传统，具有鲜明特征。建筑色彩柔和、温暖，采用易于识别的差别化设计，且与环境协调。有较好的室外灯光效果，无眩光等干扰，有良好的视觉引导作用；在城市景观道路、景观区范围内的建筑有较好的灯光造型。

6.1.11 公共通道与交通汇集点的平面设计需避免面积太小、道路曲折等因素而导致的交通拥堵。

6.1.12 各类养老服务设施、公共活动空间、楼梯间、台阶、坡道等处设置的各类标志和标注应强调功能作用，应醒目、易识别、满足夜间使用需求。大面积玻璃需有防撞提示，玻璃的涂料不应使用黄色。室内墙面应采用耐碰撞、易擦拭的装修材料，色调宜用暖色。

6.1.13 除老年人住房外，其他套型应参照现行国家标准《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340 要求完成潜伏设计，在空间和构造方面为今后的改造留有充分余地。

6.1.14 绿色适老住区应按每 100 套住房设置不少于 10 套的老年人住房。

6.1.15 老年人住房应满足全装修要求，在交房前，套内所有功能空间的固定面和管线全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装到位。

6.1.16 住区内老年人住房的设置要充分考虑到代际亲情关系，宜安排同住区不同楼栋，同楼栋不同楼层，同楼层不同套型等多种代际居住形式。

6.1.17 同层同户的住宅套型设计应充分考虑老年人与子女的生活习惯、作息时间，保持各自相对独立的生活起居空间和设施。

6.1.18 老年人住房，宜设置在三层及三层以下。

6.1.19 老年人住房应布置在采光通风良好的地段，应邻近养老服务设施、公共服务设施和公共绿地，应保证主要居室有良好的朝向，且应避免视线干扰。

6.1.20 老年人住房套型应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间，应满足现行国家标准《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340 中关于老年人套型设计的面积要求。套型应平面布局合理、功能关系紧凑、空间利用充分，避免曲折感的设计及复杂的平面，使平面保有最简捷流线。户门内应设更衣、换鞋空间，并应设置座凳和安全扶手。

6.1.21 老年人卧室宜设置独立的卫生间，且应与家庭主要活动空间及生活阳台邻近布置。卧室短边净尺寸不宜小于 2.50m，轮椅使用者的卧室短边净尺寸不宜小于 3.20m。

6.1.22 老年人厨房应有直接采光和自然通风，且位置合理，对主要居住空间不产生干扰。老年人使用的厨房面积不应小于 4.50m^2。供轮椅使用者使用的厨房，面积不应小于 6m^2，轮椅回转面积不宜小于 1.50m × 1.50m。供轮椅使用者使用的台面高度不宜大于 0.75m，台下空间净高不宜小于 0.70m，且净深不宜小于 0.25m。

6.1.23 老年人卫生间应采用外开门或推拉门，并设置透光的观察窗及由外部可开启的门扇。卫生间地面应平整，以方便轮椅使用者。浴盆和便器旁应安装扶手，淋浴间应在一侧墙面安装扶手。宜设置适合坐姿使用的洗面台，台面高度不宜大于 0.75m，台下空间净高不宜小于 0.65m，且净深不宜小于 0.25m。洗面台侧面应安装水平扶手。

6.1.24 老年人居住套型应设阳台，并设置便于老年人使用的低位晾衣装置。阳台栏杆的高度不应低于 1.10m。

6.1.25 室内地面应选用平整、防滑、耐磨的装修材料。卧室、

起居室、活动室宜采用木地板或有弹性的塑胶板。厨房和卫生间应采用地面暗槽式设计，淋浴间应采用周边暗槽式设计，厨房、卫生间及走廊等公用部位宜采用清扫方便的防滑地砖。考虑轮椅使用的需求，应选用抗压耐磨的地面材质，不宜采用地毯。

6.1.26 室内通道墙面阳角宜做成圆角或切角，下部宜做0.35m高的防撞板。

6.2 无障碍设计

Ⅰ 基 本 项

6.2.1 住区内水平交通和竖向交通都应满足通行无障碍要求，保证无障碍设施的贯通性。

6.2.2 缘石坡道、盲道、轮椅坡道、无障碍出入口、无障碍通道、楼梯和台阶、无障碍停车位、轮椅席位等地面面层抗滑性能应符合相关标准、规范的设计要求。

Ⅱ 一 般 项

6.2.3 室外步行道路要求有足够的有效宽度并符合无障碍通道系统设计要求。同时应照顾行动不便的老年人，在室外步行道路出现高差时设缓坡，在变坡点给予提示，并宜在坡度较大处设扶手，且扶手满足6.2.11的要求。步行道路路面应采用防滑材料铺装。

6.2.4 机动车停车率不小于1.0，且不低于当地标准。应按不少于总机动车停车位5%的比例设置无障碍机动车位。无障碍机动车位宜设置在地面临近建筑出入口处。停车库（场）应与居住单元、主要配套设施实现无障碍连通。

6.2.5 出入口有效宽度不应小于1.10m。门扇开启端的墙垛净尺寸不应小于0.50m。建筑物无障碍出入口的门厅、过厅如设置两道门，门扇同时开启时两道门的间距不应小于1.50m。公共出入口台阶高度超过0.70m并侧面临空时，应设防护设施，防护

设施净高不应低于1.10m。养老服务设施供老年人使用的出入口不应少于两个，且门应采用向外开启的平开门或电动感应平移门，不应选用旋转门。

6.2.6 轮椅坡道的净宽度不应小于1.20m，室内外坡道坡度不宜大于1∶10，水平长度大于6m时应设置休息平台，休息平台应设有不小于1.50m×1.50m的轮椅回转面积。轮椅坡道与休息平台的扶手应保持连贯，扶手应满足本指南第6.2.11条的要求。

6.2.7 公用走廊的有效宽度不应小于1.50m。仅供一辆轮椅通过的走廊有效宽度不应小于1.20m，并应在走廊两端设有不小于1.50m×1.50m的轮椅回转面积。公用走廊应安装扶手，扶手应满足本指南第6.2.11条的要求。

6.2.8 梯段净宽不应小于1.20m，梯段间休息平台的深度应保证担架的通过。楼梯台阶踏步踏面宽度不宜小于300mm，踏步踢面高度不宜大于150mm，且不应小于100mm。楼梯起终点处应采用不同颜色、材料加以区别楼梯踏步和走廊地面，并应设置局部照明。楼梯扶手应满足本指南第6.2.11条的要求。

6.2.9 二层及以上楼层设有老年人住房、医疗保健用房、公共活动用房、管理服务用房的应设无障碍电梯，且至少1台为医用电梯。候梯厅深度不应小于多台电梯中最大轿厢的深度，且不应小于1.80m，候梯厅四周墙面应设置扶手。无障碍电梯的轿厢应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763中的相关要求。

6.2.10 公用走廊、楼梯间、候梯厅和门厅等公共空间均应设置疏散导向标识、应急照明装置、音频呼叫等辅助逃生装置，并与消防监控系统相连。公共空间中的疏散门宜在进入的一侧安装电动开门辅助装置，应配置应急照明和呼叫装置。

6.2.11 无障碍单层扶手的高度应为850mm～900mm，无障碍双层扶手上层扶手高度应为850mm～900mm，下层扶手高度应为650mm～700mm。扶手应保持连贯，靠墙面的扶手起点和终点处应水平延伸不小于300mm的长度。扶手内侧与墙面的距离

不应小于40mm。扶手应安装坚固，形状易于抓握，宜选用防滑、热惰性指标好的材料。

6.2.12 入户门的宽度应大于950mm，方便轮椅与辅助人员出入。门锁与把手部位，宜设置局部照明。入户门及户内门，宜采用下压式门把手，设置门扇关门拉手，选用内外均可开启的锁具。

6.2.13 厨房、卫生间洗手盆的冷、热水龙头，宜采用光电控制的感应式自动水龙头，或采用长柄杠杆式、揿压式水龙头。水龙头把手净长度应在120mm～160mm之间。

6.2.14 室内应满足无高差设计要求。门槛高度不应大于20mm，并应设坡面调节。

6.2.15 每套住宅的空调电源插座、普通电源插座与照明应分路设计，厨房电源插座和卫生间设独立回路。分支回路数量为：分支回路数≥6。建筑照明控制开关宜选用宽板翘板开关，安装位置应醒目，且颜色应与墙壁区分，高度宜距地面1.10m。电源插座距地高度低于1.80m时，应采用安全型电源插座。居住用房的电源插座高度距地宜为0.60m～0.80m；厨房操作台的电源插座高度距地宜为0.90m～1.10m。

6.3 信息与智能化系统

Ⅰ 基 本 项

6.3.1 应设置覆盖整个住区和建筑内的无线紧急救助系统，并辅助以视频监控系统。重点区域的视频监控（如公共驻留区、水域边界等）应具有无盲区全景视频监视或智能视频分析功能。

6.3.2 在居住用房、公共活动用房和公共餐厅等活动空间应设置有线电视、电话及信息网络插座。住区内所有公共区域实现无线WIFI覆盖无盲区。

6.3.3 居住用房内及公共驻留区域设置具有双向语音通话功能的紧急救助和对讲系统，或者具有紧急求助功能的紧急按钮。居住用房内及公共驻留区域的紧急救助和对讲系统按钮高度距地宜为1.20m～1.30m，卫生间的紧急救助按钮高度距地宜为0.40m～0.50m。

6.3.4 提供住区老年人无线定位服务功能，可实现人员的实时定位和安全监控功能。系统可分析老年人的驻留时间及位置，并通过附近的视频监控观看老年人的行为举止，实施预警功能。

6.3.5 厨房应设置煤气泄漏报警器，并应设置煤气泄漏报警自动关断阀。

6.3.6 建立综合信息平台，主要用于提供家政预约、健康咨询、物品代购、服务缴费、医疗保健、疾病预防等服务。

6.3.7 建立一卡通收费系统，主要用于包括家政服务、餐饮服务、购物、娱乐服务、健康检测服务、老年培训服务等的综合服务收费。

6.3.8 配置数据库软件及相应工具软件。管理中心通过对各类数据分析，定期对住户提出针对性的生活、旅游、健康保健建议，包括活动组织、生活注意事项、健康食谱、运动处方等。

6.3.9 建立对社区二氧化碳、负离子、环境噪声、空气悬浮物、垃圾处理和公共区域的温度、湿度等环境影响因素进行检测的环境监测系统。

6.3.10 建立配置有健康检测设备，如血氧仪、血压计、心电仪、体温计、血糖仪等数字化检测仪器，并且具有加密数据传输功能和监测数据分析功能的生命体征监测系统，定期为住户提供健康检测报告及膳食、运动建议。

附录 A　绿色住区评定指标

表 A.0.1　节地与规划评定指标（130 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	土地利用	建设应符合城镇规划及居住区规划的要求，并应经济、合理、有效地利用土地和空间		
	场地要求	场地选址应无洪涝灾害、泥石流及含氡土壤等威胁。住区建筑场地安全范围内无电磁辐射危害和火、爆、有毒物质等危险源		
	日照标准	绿色适老住区建筑布局保证室内外的日照环境、采光和通风的要求，不低于现行国家标准《城市居住区规划设计规范》GB 50180 中有关住宅建筑日照标准的要求		
建筑布局	项目选址	应因地制宜、合理利用原有地形地貌，重视场地内原有自然环境及历史文化遗迹的保护和利用	5	10
		应适当考虑住区与周边环境、城市文脉的关系	5	
	空间布局	按照住区规模，合理确定规划分级	3	13
		功能结构清晰，动静分区明确	3	
		住宅建筑密度控制适当，保持合理的住区用地平衡	4	
		空间层次与序列清晰，尺度恰当	3	

续表 A.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
建筑布局	地下空间	利用地下空间作为停车库、储藏室或者服务、健身娱乐、环卫等公共活动场所，住区采用两条以上的地下空间利用方法得此项分值	8	8
道路交通	道路系统	道路系统架构清晰、顺畅，交通组织应便捷流畅	4	16
		道路设计应人车分流，避免住区外部交通穿行	3	
		满足消防、救护要求	3	
		应考虑减灾、救灾要求，利用集中绿地作为疏散场地	3	
		道路标识系统应明晰、连续	3	
	住区出入口	住区出入口选择合理，方便与外界联系	4	4
	非机动车停车场	建筑周边应设置非机动车停车场，其出入口应与机动车停车场分开设置，且间距不应小于5m	2	8
		车位隐蔽、使用方便	2	
		满足遮雨、遮阳要求	2	
		设置电动车的充电装置	2	
	低碳交通	住区内部公共交通使用以清洁能源为动力的机动车	5	10
		住区内规划清洁能源补充站点	5	
	路面要求	机动车道路宜采用低噪或降噪路面	5	8
		设置限速行驶标识和路面减速设施	3	
	交通场站距离	住区周边应设有公共汽车、电车、地铁或轻轨等公共交通场站	3	5
		居民到达场站的最远行走距离不超过500m	2	

续表 A.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
规划环境要求	市政基础设施	市政基础设施（包括供电系统、燃气系统、给水排水系统与通信系统）配套齐全、接口到位，配套公共服务设施齐全	6	6
	住区环境噪声	住区环境噪声符合现行国家标准《声环境质量标准》GB 3096 的规定	6	6
	热岛强度	住区室外日平均热岛强度不高于 1.5℃	6	6
	住区风环境	住区风环境不影响冬季室外行走及活动，满足过渡季、夏季的自然通风	4	4
	绿地设置要求	绿地配置合理，位置和面积适当，集中绿地与分散绿地相结合	3	11
		新建住宅区绿地率不应低于 35%，扩建和改建不应低于 25%	4	
		充分利用建筑散地、停车位、墙面（包括挡土墙）、平台、屋顶和阳台等空间进行绿化，绿化空间包含 4 处以上的得此项分值	4	
	景观设计	种植适应当地气候和土壤条件的乡土植物，选用少维护、耐候性强、病虫害少、对人体无损无害的植物	2	15
		根据当地的气候条件和植物自然分布特点，栽植多种类型植物，乔、灌、草结合构成多层次的植物群落，每 $100m^2$ 绿地上不少于 3 株乔木	3	
		在道路的周边范围，居民活动的重点区域，应考虑树木的成荫效果，选用冠幅在 3m 以上的乔木	4	
		观赏花卉种类丰富，植被覆盖裸土	2	
		植物长势良好，没有病虫害和人为破坏，成活率 98%以上	4	

表 A.0.2　节能与能源利用评定指标（100 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	建筑节能	住区建设应充分体现节能原则。应根据当地的自然条件，采用适宜的建筑节能措施，使建筑节能达到国家规定的标准		
	分户分项计量	如采用集中采暖或集中空调系统的绿色适老住区，应分户设置室温调节和热量计量设施		
建筑优化设计	设计要求	利用场地自然条件，合理设计建筑体形、朝向、建筑间距和窗墙面积比	6	12
		使住宅获得良好的日照、通风和采光	6	
供暖通风与空调	不同地区供暖及空调要求	严寒、寒冷地区的住区建筑应设集中供暖系统，供暖方式宜选用低温热水地板辐射供暖	(8)	8
		夏热冬冷地区应配设供暖和空调设施	(8)	
		夏热冬暖地区应配设空调设施	(8)	
	供暖设备能效要求	选用效率高的用能设备和系统。集中采暖系统热水循环水泵的耗电输热比，集中空调系统风机单位风量耗功率和冷热水输送能效比符合现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 的规定	12	12
	空调设备能效要求	采用集中空调系统时，所选用的冷水机组或单元式空调机组的性能系数、能效比比现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189 中的有关规定值提高一个等级	12	12
	排风系统	居住建筑内应设有组织的新风系统	4	10
		严寒、寒冷和夏热冬冷地区卫生间设竖向风道	3	
		暗卫生间及严寒、寒冷和夏热冬冷地区卫生间设机械排风装置，机械排风系统应具备防回流功能	3	

续表 A.0.2

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
供暖通风与空调	设备降噪	泵、空调、风机和电梯等易产生噪声的设备，应采取减振降噪措施，且不得与老年住房的卧室相邻	5	5
	热水供应系统	设24小时集中热水供应，采用循环热水系统	4	7
		集中热水供应保证系统出水温度适合、操作简单、安全	3	
公共区域照明	照明附件要求	住区公共场所和其他需求部位的照明采用高效光源、高效灯具和低损耗镇流器等附件	5	5
	太阳能灯具	太阳能灯具的利用	4	4
	节能控制	在有自然采光的区域设定时或光电控制	4	7
		路灯照明、景观照明、建筑出入口、走道、楼梯间及电梯厅等公共区域的照明，均宜采用节能控制措施	3	
	备用照明	设置备用照明，并宜采用自动控制方式	3	3
能源利用	绿色能源使用	绿色适老住区应考虑利用太阳能、风能、地热能、废热资源等绿色能源，因地制宜地选择能源组合，使绿色能源的使用率达到一定的水平	9	9
	能源系统优化设计	绿色适老住区，应进行能源系统优化，避免造成资源的浪费	6	6

表 A.0.3　节水与水资源利用评定指标（70分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	水资源利用方案	住区建设应充分体现节约资源原则，制定水资源利用方案，使用节水技术与水资源循环利用技术		
	节水器具	住区建设应采用节水器具		
	非传统水源安全性	使用非传统水源时，采取用水安全保障措施，且不对人体健康与周围环境产生不良影响		

续表 A.0.3

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
节水设计	管网设计	管线宜采用地下敷设的方式	4	14
		应选用密闭性能良好，耐腐蚀，耐久性能优越的管材、管件	5	
		地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线型顺直、短捷和适当集中	5	
	雨水收集	合理规划地表与屋面雨水径流途径，减少地表径流，采用多种渗透措施增加雨水渗透量	3	11
		住区非机动车道路、地面停车场和其他硬质铺地采用透水地面	3	
		室外透水地面面积比不小于45%	5	
	中水的利用	应考虑中水的利用，建筑面积5万m^2以上的适老住区，应配置中水设施，或回水利用设施，或与城市中水系统连接，或符合当地规定要求	(9)	9
		建筑面积5万m^2以下或中水来源水量或中水回用水量过小（小于50m^3/d）的居住小区，设计安装中水管道系统等中水设施	(9)	
	景观水体要求	景观用水应使用雨水或中水，采用循环系统，并应设置水净化设施	(8)	12
		利用水生动、植物进行水体净化，使水质达到相关标准需求，并对老年人身体无害	(4)	
		如项目不设置景观水体，此项直接得分	12	
节水设备使用	节水型卫生器具	用水效率等级达到二级	14	14
		用水效率等级达到三级	(7)	
	灌溉方式	使用滴灌、微喷等节水灌溉方式	5	5

续表 A.0.3

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
节水设备使用	除卫生器具、绿化灌溉外的其他节水方式	洗车用水、住区保洁用水等非饮用水应采用再生水和雨水等非传统水源，住区采用两种以上的非传统水源使用方法得此项分值	5	5

表 A.0.4　节材与材料资源利用评定指标（100 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	建筑材料和制品要求	绿色适老住区不应使用国家和地方禁止和限制使用的建筑材料和制品		
	充分利用资源	绿色适老住区应尽量使用可重复利用材料、可循环利用材料和再生材料，充分节约各种不可再生资源和国家短缺资源		
	建筑造型要求	建筑造型简洁实用，避免或减少没有功能的构建和装饰		
节材设计	建筑形体	建筑形体属于现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011 规定的建筑形体规则	10	10
		建筑形体属于现行国家标准《建筑抗震设计规范》GB 50011 规定的建筑形体不规则	(5)	
	结构主体优化设计	对地基基础、结构体系、结构构件进行优化设计，达到节材效果	8	8
材料要求	建筑选取就近原则	施工现场 500km 以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的 80%以上	11	11
		施工现场 500km 以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的 70%以上	(8)	
		施工现场 500km 以内生产的建筑材料重量占建筑材料总重量的 60%以上	(6)	
	采用预拌混凝土	现浇混凝土采用预拌混凝土	4	4

续表 A.0.4

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
材料要求	土建与装修工程一体化	土建安装与装修工程一体化设计施工，不破坏和拆除已有的建筑构件及设施	5	5
	固体废弃物的回收利用	在保证建筑质量与不影响人体健康的前提下，建筑施工、旧建筑拆除和场地清理产生的固体废弃物的回收利用率（含可再利用材料、可再循环材料）不低于40%	12	12
		在保证建筑质量与不影响人体健康的前提下，建筑施工、旧建筑拆除和场地清理产生的固体废弃物的回收利用率（含可再利用材料、可再循环材料）不低于30%	(8)	
		在保证建筑质量与不影响人体健康的前提下，建筑施工、旧建筑拆除和场地清理产生的固体废弃物的回收利用率（含可再利用材料、可再循环材料）不低于20%	(4)	
	绿色建材的使用	经过产品评估符合绿色建材要求的材料和产品的使用量不小于60%	10	10
		经过产品评估符合绿色建材要求的材料和产品的使用量不小于50%	(5)	
	建筑设计施工新技术	采用高强高性能混凝土、高效钢筋、预应力钢筋混凝土技术、粗直径钢筋连接、新型模板与脚手架应用、地基基础技术、钢结构技术和企业的计算机应用与管理技术等建筑设计施工新技术中的至少5项	10	10
		采用高强高性能混凝土、高效钢筋、预应力钢筋混凝土技术、粗直径钢筋连接、新型模板与脚手架应用、地基基础技术、钢结构技术和企业的计算机应用与管理技术等建筑设计施工新技术中的至少3项	(5)	

续表 A.0.4

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
材料要求	废弃物掺量种类	在保证性能及安全性和不影响人体健康的前提下，使用三种或三种以上以废弃物为原料生产的建筑材料，其用量占各自同类建筑材料的比例不低于30%	10	10
		在保证性能及安全性和不影响人体健康的前提下，使用两种以废弃物为原料生产的建筑材料，其用量占各自同类建筑材料的比例不低于30%	(6)	
		在保证性能及安全性和不影响人体健康的前提下，使用一种以废弃物为原料生产的建筑材料，其用量占同类建筑材料的比例不低于30%	(3)	
	可再利用建筑材料比例	工程决算材料清单中，可再利用建筑材料的用量占建筑材料总用量的比例达到10%	14	14
		工程决算材料清单中，可再利用建筑材料的用量占建筑材料总用量的比例达到8%	(8)	
		工程决算材料清单中，可再利用建筑材料的用量占建筑材料总用量的比例达到5%	(4)	
	装饰装修建材	采用耐久性好，易清洁维护的外立面材料	3	6
		采用耐久性好，易维护的室内装饰装修材料	3	

附录B　住区适老化评定指标

表 B.0.1　适老化设计评定指标（330 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	噪声控制要求	绿色适老住区居住空间的噪声控制要求应满足《民用建筑隔声设计规范》GB 50118 中的相关要求		
	建筑照明要求	绿色适老住区建筑照明要求应符合《建筑照明设计标准》GB 50034 中的相关要求		
	室内空气质量	室内空气中的氨、甲醛、苯、总挥发性有机物、氡等污染物的浓度应符合《室内空气质量标准》GB/T 18883 中的相关要求		
	外墙隔热性能	在自然通风条件下，房间的屋顶和东、西外墙内表面的最高温度满足现行国家标准《民用建筑热工设计规范》GB/T 50176 的要求		
养老服务设施配建要求	面积要求	住区内按照 $0.3m^2 \leqslant$ 人均用地面积 $< 0.5m^2$ 的标准，配套建设养老服务设施	30	30
		住区内按照 $0.2m^2 \leqslant$ 人均用地面积 $< 0.3m^2$ 的标准，配套建设养老服务设施	(24)	
		住区内按照 $0.1m^2 \leqslant$ 人均用地面积 $< 0.2m^2$ 的标准，配套建设养老服务设施	(20)	
	养老服务设施	老年人活动中心	5	21
		老年人日间照料中心	5	
		医疗保健用房	4	
		公共活动用房	4	
		管理服务用房	3	

续表 B.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
养老服务设施配建要求	公共服务设施	学校	2	20
		幼儿园	2	
		邮局	2	
		商店	2	
		超市	2	
		社区服务中心	4	
		公共服务设施合理布局，避免交通拥挤	6	
	老年人日间照料中心	老年人日间照料中心建设应按现行标准《社区老年人日间照料中心建设标准》（建标 143）的要求执行	15	15
	老年人活动中心	应根据社区人口规模，合理的配建老年人活动中心，明确相关功能用房	5	15
		老年人活动中心应满足无障碍设计和适老化设计的要求	5	
		满足老年人安全、通行和疏散的需求	5	
	室外活动场地	应为老年人提供健身和娱乐的活动场地	4	20
		场地内应设置健身器材、座椅、阅报栏等设施，布局宜动静分区	3	
		场地位置应采光、通风良好，并避免烈日暴晒和寒风侵袭	3	
		集中的室外活动场地附近应设置公共厕所，且应配置无障碍厕位	4	
		散步道、活动场地、台阶等设施应设置满足老年人照度要求的照明设施	3	
		住区中供老年人观赏的水面不宜太深，当深度超过 0.60m 时，应设置栏杆、格栅、防护网等装置	3	

续表 B.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
建筑设计要求	建筑形式	建筑形式应充分考虑老年人的心理需求，体现地方气候特点和建筑文化传统，具有鲜明特征	5	5
	建筑色彩	建筑色彩柔和、温暖，采用易于识别的差别化设计，且与环境协调	5	5
	室外灯光效果	有较好的室外灯光效果，无眩光等干扰，有良好的视觉引导作用	3	6
		在城市景观道路、景观区范围内的建筑有较好的灯光造型	3	
	安全疏散	公共通道与交通汇集点的平面设计需避免面积太小、道路曲折等因素而导致的交通拥堵	6	6
	标识系统	各类养老服务设施、公共活动空间、楼梯间、台阶、坡道应设各类标志和标注	6	18
		标志和标注应强调功能作用，应醒目、易识别、满足夜间使用需求	4	
		大面积玻璃需有防撞提示，玻璃的涂料不应使用黄色	4	
		室内墙面应采用耐碰撞、易擦拭的装修材料，色调宜用暖色	4	
	潜伏设计	除老年人住房外，其他套型应参照现行国家标准《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340 要求完成潜伏设计，在空间和构造方面为今后的改造留有充分余地。如预留门洞即使装修完也能够保证轮椅通行；对不易更换位置的厨房、卫生间尽可能少做变动，预留适当使用面积，满足 3 项以上的潜伏设计方式即得此项分值	20	20

续表 B.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
老年人住房设计	老年人住房数量要求	除满足国家相关涉老标准外，绿色适老住区建设，按每 100 套住房设置不少于 10 套的老年人住房	20	20
	全装修	老年人住房应满足全装修要求，在交房前，套内所有功能空间的固定面和管线全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装到位	10	10
	代际关系	住区内老年人住房的设置要充分考虑到代际亲情关系，宜安排同住区不同楼栋，同楼栋不同楼层，同楼层不同套型等多种代际居住形式	11	22
		同层同户的住宅套型设计应充分考虑老年人与子女的生活习惯、作息时间，保持各自相对独立的生活起居空间和设施	11	
	老年人住房层数要求	老年人住房，宜设置在三层及三层以下	6	6
	老年人住房布局要求	老年人住房应布置在采光通风良好的地段	3	9
		应邻近养老服务设施、公共服务设施和公共绿地	3	
		应保证主要居室有良好的朝向，且应避免视线干扰	3	
	老年人住房套型设计	老年人住房套型应设卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间	4	16
		应满足现行国家标准《老年人居住建筑设计标准》GB/T 50340 中关于老年人套型设计的面积要求	4	
		套型应平面布局合理、功能关系紧凑、空间利用充分，避免曲折感的设计及复杂的平面，使平面保有最简捷流线	4	
		户门内应设更衣、换鞋空间，并应设置座凳和安全扶手	4	

续表 B.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
老年人住房设计	老年人卧室	老年人卧室宜设置独立的卫生间	4	10
		应与家庭主要活动空间及生活阳台邻近布置	3	
		卧室短边净尺寸不宜小于 2.50m，轮椅使用者的卧室短边净尺寸不宜小于 3.20m	3	
	老年人厨房	老年人厨房应有直接采光和自然通风，且位置合理，对主要居住空间不产生干扰	4	13
		老年人使用的厨房面积不应小于4.50m^2	3	
		供轮椅使用者使用的厨房，面积不应小于 6m^2，轮椅回转面积不宜小于 1.50m × 1.50m	3	
		供轮椅使用者使用的台面高度不宜大于 0.75m，台下空间净高不宜小于 0.70m，且净深不宜小于 0.25m	3	
	老年人卫生间	老年人卫生间应采用外开门或推拉门，并设置透光的观察窗及由外部可开启的门扇	3	15
		卫生间地面应平整，以方便轮椅使用者	3	
		浴盆和便器旁应安装扶手，淋浴间应在一侧墙面安装扶手	3	
		宜设置适合坐姿使用的洗面台，台面高度不宜大于 0.75m，台下空间净高不宜小于 0.65m，且净深不宜小于 0.25m	3	
		洗面台侧面应安装水平扶手	3	
	老年人阳台	老年人居住套型应设阳台，并设置便于老年人使用的低位晾衣装置	3	6
		阳台栏杆的高度不应低于 1.10m	3	

续表 B.0.1

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
老年人住房设计	防滑要求	室内地面应选用平整、防滑、耐磨的装修材料	4	19
		卧室、起居室、活动室宜采用木地板或有弹性的塑胶板	3	
		厨房和卫生间应采用地面暗槽式设计，淋浴间应采用周边暗槽式设计	2	
		厨房、卫生间及走廊等公用部位宜采用清扫方便的防滑地砖	3	
		瓷砖类材质除了防滑之外，还应注意避免对射入室内的阳光反射过强而造成眩光	3	
		考虑轮椅使用的需求，应选用抗压耐磨的地面材质，不宜采用地毯	4	
	无棱角设计	室内通道墙面阳角宜做成圆角或切角，下部宜做 0.35m 高的防撞板	3	3

表 B.0.2　无障碍设计评定指标（200 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	无障碍设施贯通性	住区内水平交通和竖向交通都应满足通行无障碍要求，保证无障碍设施的贯通性		
	地面面层抗滑性	缘石坡道、盲道、轮椅坡道、无障碍出入口、无障碍通道、楼梯和台阶、无障碍停车位、轮椅席位等地面面层抗滑性能应符合相关标准、规范的设计要求		
无障碍设施	室外步行道路	室外步行道路要求有足够的有效宽度并符合无障碍通道系统设计要求	8	20
		应照顾行动不便的老年人，在室外步行道路出现高差时设缓坡，在变坡点给予提示	4	
		应在坡度较大处设扶手，且扶手满足本指南第 6.2.11 条的要求	3	
		步行道路路面应采用防滑材料铺装	5	

续表 B.0.2

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
无障碍设施	停车率	机动车停车率不小于 1.0，且不低于当地标准	10	23
		应按不少于总机动车停车位 5%的比例设置无障碍机动车位	10	
		无障碍机动车位宜设置在地面临近建筑出入口处	3	
	停车库	停车库（场）应与居住单元、主要配套设施实现无障碍连通	4	4
	出入口和门厅	出入口有效宽度不应小于 1.10m	2	15
		门扇开启端的墙垛净尺寸不应小于 0.50m	2	
		建筑物无障碍出入口的门厅、过厅如设置两道门，门扇同时开启时两道门的间距不应小于 1.50m	3	
		公共出入口台阶高度超过 0.70m 并侧面临空时，应设防护设施，防护设施净高不应低于 1.10m	3	
		养老服务设施供老年人使用的出入口不应少于两个	3	
		养老服务设施应采用向外开启的平开门或电动感应平移门，不应选用旋转门	2	
	轮椅坡道	轮椅坡道的净宽度不应小于 1.20m	4	15
		室内外坡道坡度不宜大于 1∶10	4	
		水平长度大于 6m 时应设置休息平台，休息平台应设有不小于 1.50m×1.50m 的轮椅回转面积	4	
		轮椅坡道与休息平台的扶手应保持连贯，扶手应满足本指南第 6.2.11 条的要求	3	

续表 B.0.2

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
无障碍设施	公用走廊	公用走廊的有效宽度不应小于 1.50m	4	11
		仅供一辆轮椅通过的走廊有效宽度不应小于 1.20m，并应在走廊两端设有不小于 1.50m×1.50m 的轮椅回转面积	4	
		公用走廊应安装扶手，扶手应满足本指南第 6.2.11 条的要求	3	
	楼梯、台阶和踏步	梯段净宽不应小于 1.20m，梯段间休息平台的深度应保证担架的通过	5	16
		楼梯台阶踏步踏面宽度不宜小于 300mm，踏步踢面高度不宜大于 150mm，且不应小于 100mm	4	
		楼梯起终点处应采用不同颜色、材料加以区别楼梯踏步和走廊地面，并应设置局部照明	4	
		楼梯扶手应满足本指南第 6.2.11 条的要求	3	
	电梯	二层及以上楼层设有老年人住房、医疗保健用房、公共活动用房、管理服务用房的应设无障碍电梯，且至少 1 台为医用电梯	10	20
		候梯厅深度不应小于多台电梯中最大轿厢的深度，且不应小于 1.80m，候梯厅四周墙面应设置扶手	4	
		无障碍电梯的轿厢应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 中的相关要求	6	

续表 B.0.2

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
无障碍设施	公共空间应急装置	公共空间（包含公用走廊、楼梯间、候梯厅和门厅等）应与消防监控系统相连	7	25
		应设置疏散导向标识	5	
		应设置应急照明装置	5	
		应设置音频呼叫装置	5	
		公共空间中的疏散门宜在进入的一侧安装电动开门辅助装置，应配置应急照明和呼叫装置	3	
室内无障碍设计	入户门及户内门	入户门的宽度应大于 950mm，方便轮椅与辅助人员出入	3	18
		门锁与把手部位，宜设置局部照明	4	
		入户门及户内门，宜采用下压式门把手	5	
		设置门扇关门拉手	3	
		选用内外均可开启的锁具	3	
	水龙头	洗手盆的冷、热水龙头，宜采用光电控制的感应式自动水龙头，或采用长柄杠杆式、揿压式水龙头。水龙头把手净长度应在 120mm～160mm 之间	7	7
	无高差设计	室内应满足无高差设计要求	8	11
		门槛高度不应大于 20mm，并应设坡面调节	3	
	室内电气设备要求	每套住宅的空调电源插座、普通电源插座与照明应分路设计，厨房电源插座和卫生间设独立回路。分支回路数量为：分支回路数≥6	5	15
		建筑照明控制开关宜选用宽板翘板开关，安装位置应醒目，且颜色应与墙壁区分，高度宜距地面 1.10m	5	
		电源插座距地高度低于 1.80m 时，应采用安全型电源插座。居住用房的电源插座高度距地宜为 0.60m～0.80m；厨房操作台的电源插座高度距地宜为 0.90m～1.10m	5	

表 B.0.3　信息与智能化系统评定指标（70 分）

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
基本项	监视与紧急救助	应设置覆盖整个住区和建筑的无线紧急救助系统，并辅助以视频监控系统。重点区域的视频监控（如公共驻留区、水域边界等）应具有无盲区全景视频监视或智能视频分析功能		
	信息网络	在居住用房、公共活动用房和公共餐厅等活动空间应设置有线电视、电话及信息网络插座。住区内所有公共区域实现无线 WIFI 覆盖无盲区		
监护与求助	紧急救助按钮	居住用房内及公共驻留区域设置具有双向语音通话功能的紧急救助按钮	3	9
		居住用房内及公共驻留区域的紧急救助按钮高度距地宜为 1.20m～1.30m	3	
		卫生间的紧急救助按钮高度距地宜为 0.40m～0.50m	3	
	定位和安全监控功能	提供住区老年人无线定位服务功能，可实现人员的实时定位和安全监控功能	10	18
		系统可分析老年人的驻留时间及位置，并通过附近的视频监控观看老年人的行为举止，实施预警功能	8	
	煤气泄漏报警器	厨房应设置煤气泄漏报警器，并应设置煤气泄漏报警自动关断阀	4	4
综合服务系统	综合信息平台	建立综合信息平台，主要用于提供家政预约、健康咨询、物品代购、服务缴费、医疗保健、疾病预防等服务	8	14
		建立一卡通收费系统，主要用于包括家政服务、餐饮服务、购物、娱乐服务、健康检测服务、老年培训服务等的综合服务收费	6	

续表 B.0.3

分项	指标名称	指标内容	计分	最高计分
综合服务系统	数据分析及活动建议	配置数据库软件及相应工具软件	5	9
		管理中心通过对各类数据分析，定期对住户提出针对性的生活、旅游、健康保健建议，包括活动组织、生活注意事项、健康食谱、运动处方等	4	
环境监测和健康检测	环境监测系统	建立对社区二氧化碳、负离子、环境噪声、空气悬浮物、垃圾处理和公共区域的温度、湿度等环境影响因素进行检测的环境监测系统，住区采用3项以上的环境监测方法得此项分值	8	8
	健康检测设备	建立配置有健康检测设备，如血氧仪、血压计、心电仪、体温计、血糖仪等数字化检测仪器，并且具有加密数据传输功能和监测数据分析功能的生命体征监测系统，含有8种以上健康检测设备的得此项分值	8	8



15112 · 23988

统一书号:15112 · 23988
定　　价：10.00　元