

济源产城融合示范区住房和城乡建设局文件

济管建〔2026〕24号

济源产城融合示范区住房和城乡建设局 关于全面落实“好房子”建设标准的实施意见

机关各相关科室、局属各相关单位：

为贯彻落实国家及省相关文件精神，严格执行“好房子”建设标准，全面落地各项建设管控要求，推动住宅设计、建造、运维提质升级，新建住宅全面达绿色星级，重点推广装配式、保温结构一体化及超低能耗建筑。有序推进既有住宅及老旧小区更新，完善设施，适老化改造。严格落实质量责任，确保工程合格率100%，构建监管严格、品质优良的住房发展格局，结合济源示范区实际，制定本实施意见。

一、重点任务

（一）强化标准落地，筑牢设计品质根基

1. **开展标准宣贯培训。**组织《住宅项目规范》（以下简称《规范》）《河南省住宅品质提升设计与建造技术导则》（以下简称《导则》）等好房子建设标准专题培训，实现建设、设计、审图、施工、监理、物业等相关单位负责人及技术骨干全覆盖，解读核心要求、技术要点和实施难点，确保从业人员熟练掌握、规范应用。（责任单位：科技与标准科）

2. **严格设计审查管理。**将《规范》《导则》等好房子建设标准纳入住宅项目设计文件审查核心，明确审查要点，重点核查住宅层高、电梯设置、隔声性能、日照标准、无障碍设施、绿色节能、智能管控等关键指标，不符合标准的一律不予审查通过、不办理施工图审查合格书。落实全专业一体化协同设计，推动各专业高效衔接，优化户型与空间布局，提升空间利用率和居住舒适度。（责任单位：城市与建筑设计科）

3. **优化设计管控要求。**结合济源气候特点和居住习惯，细化设计标准：新建住宅层高不低于3米，4层及以上必须设置电梯，公共移动通信信号覆盖公共空间及电梯轿厢；容积率不宜大于2.2，建筑高度原则上宜小于60米，且不高于80米，日照标准较现行国家标准提高1小时，实行“人、车、非机动车”三分流。推广主体结构与管线系统分离、同层排水等技术，完善适老化、无障碍设计，优先采用“建筑业10项新技术”，提升住房耐久性、适配性和绿色水平。（责任单位：城市与建筑设计科）

（二）规范建造过程，提升工程质量水平

1. **强化施工单位主体责任。**施工单位须严格按照设计文件及《规范》《导则》组织施工，制定专项施工方案，加强施工工

序、关键部位、隐蔽工程质量管控，严格执行建材见证取样和进场复验制度，严管钢筋、预拌混凝土等重点建材质量，严禁使用不合格建材设备。推广装配式装修、集成厨卫等新型工艺，减少现场湿作业，提升施工精度和效率。（责任单位：建设工程质量监督站）

2. 严格监理单位监管责任。监理单位须履行全过程监理职责，重点监督施工单位落实设计要求、施工规范和质量控制措施，对质量问题及时督促整改，情节严重的责令停工并上报住建部门。加强监理人员管理，确保持证上岗、履职到位，杜绝虚假监理、流于形式。（责任单位：建筑市场监管科、工程质量安全科、建设工程质量监督站）

3. 推进智能建造与绿色建造融合。推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术深度融合，推广BIM技术全过程应用，实现设计、施工、运维全流程数字化管理；推广智能建造装备，提升施工智能化水平。新建城镇住房全面建成绿色建筑，鼓励建设超低能耗建筑，推广可再生能源利用，开展建筑光伏一体化试点，推进建筑垃圾减量化、资源化利用，推动绿色施工。（责任单位：建筑市场监管科、工程质量安全科、科技与标准科、建设工程质量监督站）

4. 强化施工安全管理。严格落实建筑施工安全责任制，加强深基坑、高支模、起重机械、脚手架等危大工程安全管控，排查整治安全隐患。完善施工现场安全防护设施，加强施工人员安全培训，提升安全意识和操作技能，严防安全事故发生。（责任单位：工程质量安全科、建设工程安全监督站）

(三) 严格验收交付，保障住宅品质达标

1. **完善验收标准体系。**将《规范》《导则》要求纳入竣工验收核心，制定示范区“好房子”建设验收细则，明确验收流程、指标和合格标准，重点验收住宅质量、功能性能、绿色节能、智能管控、配套设施等内容，实行“一户一验、分户验收”，确保每套住宅符合标准。（责任单位：建设工程质量监督站）

2. **严格验收监督管理。**加强对竣工验收的监督指导，验收流程不规范、结果不合格的，一律不予备案、不得交付使用。建立验收全过程追溯机制，留存归档验收资料，重点核查隔声性能、室内空气质量等关键指标，其中分户楼板计权标准化撞击声压级不大于 65dB，室内主要空气污染物浓度较现行标准限值降低 10%。（责任单位：工程质量安全科、建设工程质量监督站、行政审批服务科、城市与建筑设计科）

3. **规范交付管理。**住宅交付时，建设单位须向业主提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》，公示验收合格报告、户型实测面积等资料，推行数字化住宅使用说明书和竣工图纸。严禁违规交付、虚假交付，对交付中发现的质量问题及时整改，保障业主合法权益。对符合“好房子”标准的新建商品住房，在审批提速、工程评优、绿色金融配套等方面予以政策倾斜，引导企业打造优质楼盘。（责任单位：住房保障科、建设工程质量监督站、房产服务中心）

(四) 加强运维管理，提升居住服务品质

1. **完善物业服务管理。**实施物业服务质量提升行动，开展物业企业信用评价，探索建立物业资金监管平台。引导物业企业按

合同提供优质服务，拓展养老、托幼等便民服务，加强监管、规范行为，及时处理业主投诉，提升物业服务满意度。（责任单位：房产服务中心）

2. **建立全生命周期运维机制。**引导建设单位、物业企业建立住宅全生命周期运维体系，加强建筑结构、管线设施、电梯等日常维护和定期检测，排查整治安全隐患，延长住宅使用寿命。构建建筑信息动态更新和安全隐患消除机制，推动智慧社区建设，整合服务资源，提升便民运维水平。（责任单位：房产服务中心）

3. **推进既有住宅更新改造。**稳步推进城镇老旧小区和既有住房节能改造，加快完整社区建设，完善嵌入式服务设施。推进燃气、供水等管线更新改造，开展供水加压调蓄设施升级，增设户内燃气安全、供热计量装置。鼓励采用以旧换新、模块化建造等方式，支持居民自主更新老旧住房，推广装配式装修，提升既有住宅居住品质。（责任单位：住房保障科、房产服务中心、旧改办、更新办、科技与标准科、市政公用事业服务中心）

（五）强化科技赋能，推动产业转型升级

1. **推广先进技术与材料。**加快研发应用节能环保、功能优良的新型建材，重点推广隔声降噪、防水防霉、保温隔热等产品，推进绿色建材认证和应用，保障房项目优先采购绿色建材，鼓励商品住房提高绿色建材应用比例，支持设计超低能耗建筑。（责任单位：科技与标准科、城市与建筑设计科）

2. **推动企业转型发展。**引导房地产开发、建设工程企业向“好房子”建设集成商转型，打通研发、设计、施工、运维全产业链，培育行业新质生产力。鼓励企业建设科技创新平台，推进

产学研深度融合，突破提升住房品质的成套技术和设备。（责任单位：建筑市场监管科）

3. 推进数字家庭建设。全域普及智能安防、智能门禁、智慧监测等数字化配套设施。严格落实住宅建设智能化配套标准，优化住宅居住空间硬件配套布局，规范空调外机统一就位专用安装平台，科学优化全屋电路及插座点位布局，以标准化人居硬件配套适配智慧家居应用场景，以住宅建造智慧化升级夯实数字家庭发展根基，全面打造品质高端、功能完备、便捷宜居的智慧住宅，以居住场景数字化转型助力住建产业提质升级。（责任单位：住房保障科、房产服务中心）

二、保障措施

深刻认识推进“好房子”建设对践行人民城市理念、增进民生福祉的重要意义，切实增强责任感，各单位严格落实主体责任，强化行业监管，引导企业提升建设品质。优化审批服务，对优质项目优先扶持，在绿色建筑、装配式认定中给予政策倾斜，争取省级资金支持；建立常态化监管机制，严查违规行为，畅通投诉举报渠道。加强宣传引导，通过官网、微信、媒体等普及政策与典型案例，举办房地产展销会，推出优质房源，促进住房消费升级。

2026年9月2日

济源产城融合示范区住房和城乡建设局办公室 2026年9月2日印发