

• 《住宅项目规范》 GB 55038-2025 •

新旧规差异点梳理

2025.05.13

汇报人：金瓦刀



目录

PART1 总则

PART2 建筑

PART3 结构

PART4 机电



目录

PART1 总则

PART2 建筑

PART3 结构

PART4 机电



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

现批准《住宅项目规范》为国家标准，编号为GB 55038-2025，自2025年5月1日起实施。本规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。**现行国家标准《住宅建筑规范》GB 50368-2005和下列现行工程建设标准相关强制性条文同时废止。**

- 一、《建筑采光设计标准》GB 50033-2013第4.0.1条。
- 二、《住宅设计规范》GB 50096-2011第5.1.1、5.3.3、5.4.4、5.5.2、5.5.3、5.6.2、5.6.3、5.8.1、6.1.1、6.1.2、6.1.3、6.2.1、6.2.2、6.2.3、6.2.4、6.2.5、6.3.1、6.3.2、6.3.5、6.4.1、6.4.7、6.5.2、6.6.1、6.6.3、6.7.1、6.9.1、6.9.6、6.10.1、6.10.4、7.1.1、7.1.3、7.2.1、7.3.2、8.1.1、8.1.2、8.1.3、8.1.4（1、3、4）、8.1.7、8.2.1、8.2.2、8.2.6、8.2.10、8.2.11、8.2.12、8.3.3、8.3.6、8.4.1、8.4.3、8.4.4、8.5.3、8.7.3、8.7.4、8.7.5、8.7.9条（款）。
- 三、《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010第4.2.1、4.2.2、4.2.5条。
- 四、《住宅装饰装修工程施工规范》GB 50327-2001第3.1.3、3.1.7、3.2.2、4.1.1、4.3.4、4.3.6、4.3.7、10.1.6条。
- 五、《住宅信报箱工程技术规范》GB 50631-2010第1.0.3、3.0.1条。
- 六、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242-2011第4.3.2、8.4.3、10.1.1、10.1.2条。
- 七、《住宅室内装饰装修设计规范》JGJ 367-2015第3.0.4、3.0.7条。
- 八、《城市居住区热环境设计标准》JGJ 286-2013第4.1.1、4.2.1条。

本规范在住房和城乡建设部门户网站（www.mohurd.gov.cn）公开，并由住房和城乡建设部标准定额研究所组织中国建筑出版传媒有限公司出版发行。

解读

- 1、《住宅项目规范》GB 55038-2025 从**2025年5月1日**起实施，新规执行时间标准可能不一致，成都以**项目勘察设计合同签订时间**为准，这个以海南当地住建局的要求为准。
- 2、《住宅项目规范》GB 55038-2025 **全文为强制性强条。**
- 3、《住宅项目规范》GB 55038-2025实施后，《住宅建筑规范》GB 50096-2011 **全文强制性条文废止。**
- 4、《建筑采光设计标准》、《住宅设计规范》、《民用建筑隔声设计规范》、《住宅装饰装修工程施工规范》、《住宅信报箱工程技术规范》、《住宅建筑电气设计规范》、《住宅室内装饰装修设计规范》、《城市居住区热环境设计标准》**相关强制性条文废止。**

六、关于审查的技术依据

- 12. 审查机构应当依据工程建设强制性标准和经国务院、省级住房和城乡建设主管部门批准发布的施工图审查要点开展技术性审查工作。
 - 13. 审查机构应按照工程项目勘察设计合同签订时有效的工程建设强制性标准进行施工图设计文件审查。
- 工程建设标准设计与现行工程建设标准不符的内容，视为无效，不作为施工图审查的参考性依据。



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

1 总 则

- 1.0.1 为促进住宅建设高质量发展，保障居民的基本住房条件和居住环境，制定本规范。
- 1.0.2 城镇住宅项目建设、使用和维护必须执行本规范。
- 1.0.3 住宅项目建设应以安全、舒适、绿色、智慧为目标，并应遵循下列原则：
- 1 经济合理，安全耐久；
 - 2 以人为本，健康舒适；
 - 3 因地制宜，绿色低碳；
 - 4 科技赋能，智慧便利。
- 1.0.4 工程建设所采用的技术方法和措施是否符合本规范要求，由相关责任主体判定。其中，创新性的技术方法和措施，应进行论证并符合本规范中有关性能的要求。
- 1.0.5 违反本规范规定，依照有关法律法规的规定予以处罚。

对应旧规条文

1 总则

- 1.0.1 为贯彻执行国家技术经济政策，推进可持续发展，规范住宅的基本功能和性能要求，依据有关法律、法规，制定本规范。
- 1.0.2 本规范适用于城镇住宅的建设、使用和维护。
- 1.0.3 住宅建设应因地制宜、节约资源、保护环境，做到适用、经济、美观，符合节能、节地、节水、节材的要求。
- 1.0.4 本规范的规定为对住宅的基本要求。当与法律、行政法规的规定抵触时，应按法律、行政法规的规定执行。
- 1.0.5 住宅的建设、使用和维护，尚应符合经国家批准或备案的有关标准的规定。

解读 1、新规变化：住宅项目建设原则，需满足住建部倡导的“好房子”建设标准“安全、舒适、绿色、智慧”。

2、执行步骤：立标准、强科技、抓项目。



《住宅项目规范》GB55038-2025相较于《住宅设计规范》GB 50096-2011，主要体现在以下几个方面：

类别	变动程度
住宅建筑层高	★★★★★
卧室、起居室净高	★★★★★
日照标准	★★☆☆☆
设置电梯的层数要求	★★★☆☆
阳台等临空处栏杆高度	★★★★★
快递柜设置要求	★★★★★
空调室外机安装	★★☆☆☆
主要功能房间通风	★★★★★
电梯轿厢尺寸	★★★☆☆
户门、卫生间门的通行净宽	★☆☆☆☆
墙体和楼板隔声性能	★★★★★



目录

PART1 总则

PART2 建筑

PART3 结构

PART4 机电

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

2.2.6 住宅建筑的设计工作年限应符合表 2.2.6 的规定，在规定设计工作年限内应满足安全性、适用性和耐久性要求。

表 2.2.6 住宅建筑的设计工作年限

类别		设计工作年限
建筑结构		不应低于 30 年
防水工程	屋面	不应低于 20 年
	室内	不应低于 25 年
	地下	不应低于建筑结构设计工作年限
外窗		不应低于 25 年
外墙外保温系统		不应低于 25 年

2.2.9 住宅建筑外窗、外墙装饰、外墙外保温系统及其他附属设施等应安装牢固，不应脱落、坠落。

对应旧规条文

《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022的2.0.2：工程防水设计工作年限应符合下列规定：

- 1 地下工程防水设计工作年限不应低于工程结构设计工作年限；
- 2 屋面工程防水设计工作年限不应低于20年；
- 3 室内工程防水设计工作年限不应低于25年；

《铝合金门窗工程技术规范》JGJ214-2010的4.1.4：铝合金门窗应满足设计规定的耐久性要求。

其条文解释：我国《住宅性能评定技术标准》GB/T 50362-2005第8章“耐久性能的评定”中提出门窗的设计使用年限为不低于20年、25年和30年三个档次。

《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T31433-2015的5.1.2：建筑幕墙、门窗面板、型材等主要构配件的设计使用年限不应低于25年。

《外墙外保温工程技术标准》JGJ144-2019的3.0.8 在正确使用和正常维护的条件下，外保温工程的使用年限不应少于25年。

解读 1、新规变化：提高住宅安全要求：外窗、外装饰、外墙外保温及其他附属设施不应脱落、坠落。

2、成本增量：工作年限改为强制性要求，主要提升了外窗和外墙外保温系统。铝合金门窗工作年限通常为20-30年，塑钢门窗工作年限通常为15-30年，需定期维护。外保温系统工作年限通常为15-25年，且外饰面宜脱落，故应倾向采用更可靠的外保温系统，如结构外保温一体化，单方造价高约50-100元/㎡。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

3.2.2 居住街坊内应设集中绿地，并应符合下列规定：

- 1 新区建设项目人均集中绿地面积不应小于 0.50m^2 ，旧区改建项目人均集中绿地面积不应小于 0.35m^2 ；
- 2 集中绿地宽度不应小于 8m ；
- 3 集中绿地中，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积占比不应小于 $1/3$ ，并应设老年人和儿童活动场地。

对应旧规条文

《住宅建筑规范》

4.4.1：新区的绿地率不应低于30%。

《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018

居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

- 1 新区建设不应低于 $0.50\text{m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35\text{m}^2/\text{人}$ ；
- 2 宽度不应小于 8m ；
- 3 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 $1/3$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地。

解读 1、**新规变化**：集中绿地整体要求没变，但升级成强条，应严格执行。

2、**施工验收**：规划联合验收时，会按图和标准验收。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

3.2.4 住宅项目场地的自然坡度大于8.0%时，应采用台地式布局方式，并应符合下列规定：

- 1 台地之间应设护坡或挡土墙等支挡结构；
- 2 高度大于2.0m的护坡或挡土墙的上缘与高台地上建筑物的水平净距不应小于3.0m，其下缘与低台地上建筑物的水平净距不应小于2.0m。

对应旧规条文

《住宅建筑规范》

4.5.2 住宅用地的防护工程设置应符合下列规定：

- 1 台阶式用地的台阶之间应用护坡或挡土墙连接，相邻台地间高差大于1.5m时，应在挡土墙或坡比值大于0.5的护坡顶面加设安全防护设施；
- 2 土质护坡的坡比值不应大于0.5；
- 3 高度大于2m的挡土墙和护坡的上缘与住宅间水平距离不应小于3m，其下缘与住宅间的水平距离不应小于2m。

解读 1、新规变化：增加了坡地升级为台地的条件——大于8%需采用台地布局。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

3.2.6 住宅建筑高度大于 10m 时，外墙面至道路边缘的最小距离，应符合表 3.2.6 的规定。

表 3.2.6 住宅建筑外墙至道路边缘的最小距离

建筑与道路的关系	城镇道路 (m)	附属道路 (m)
建筑物面向道路无公共出入口	3.0	2.0
建筑物面向道路有公共出入口	5.0	2.5
建筑物山墙面向道路	2.0	1.5

注：1 城镇道路的边缘是指道路红线；
2 附属道路的边缘是指路面边线。

对应旧规条文

《住宅建筑规范》4.1.2 《城市居住区规划设计标准》 6.0.5

住宅至道路边缘的最小距离，应符合表4.1.2的规定。

表 4.1.2 住宅至道路边缘最小距离 (m)

与住宅距离		路面宽度		<6m	6~9m	>9m
住宅面向道路	无出入口	高层	2	3	5	
		多层	2	3	3	
		有出入口	2.5	5	—	

续表 4.1.2

与住宅距离		路面宽度		
住宅山墙面向道路	高层	<6m	6~9m	>9m
	多层	1.5	2	4

注：1 当道路设有人行便道时，其道路边缘指便道边线；
2 表中“—”表示住宅不应向路面宽度大于 9m 的道路开设出入口。

居住区道路边缘至建筑物、构筑物的最小距离，应符合表6.0.5的规定。

表6.0.5 居住区道路边缘至建筑物、构筑物最小距离(m)

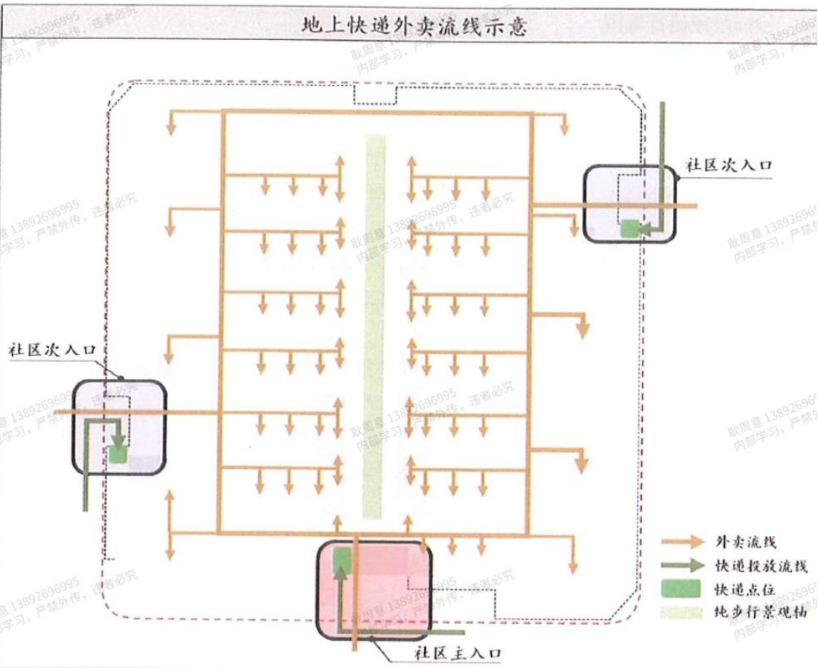
与建、构筑物关系		城市道路	附属道路
建筑物面向道路	无出入口	3.0	2.0
	有出入口	5.0	2.5
建筑物山墙面向道路		2.0	1.5
围墙面向道路		1.5	1.5

注：道路边缘对于城市道路是指道路红线；附属道路分两种情况：道路断面设有人行道时，指人行道的外边线；道路断面未设人行道时，指路面边线。

解读 1、新规变化：建筑高度大于10m时，外墙与道路边缘最小距离的强制要求，总图设计阶段应注意严格执行。
2、施工验收：局部消防道路转弯半径比较大，距离主楼山墙面过近时，10m以下需提前与外审沟通，不要将风险留在验收阶段。

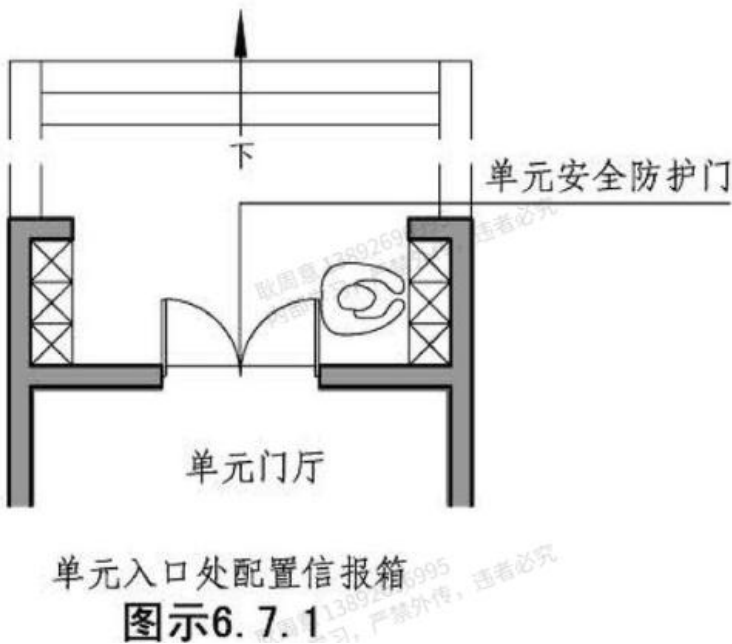
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

3.3.3 住宅项目应设快递箱(柜)或预留安装条件。



对应旧规条文

6.7.1 新建住宅应每套配套设置信报箱。

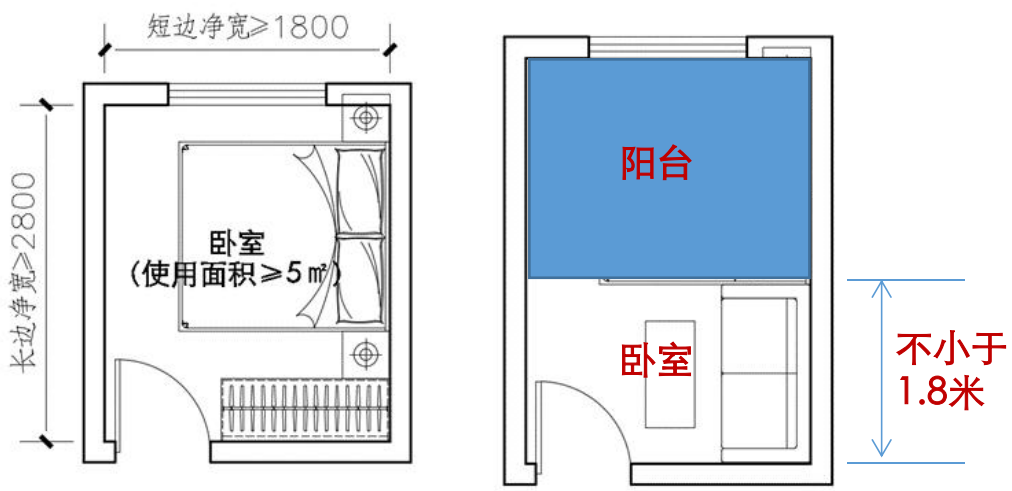


解读 信报箱设置：信报箱设置不再作为强条，改为安装快递箱或者预留快递箱位置。

新要求 《住宅项目规范》 GB 55038-2025

4.1.1 卧室的使用面积应符合下列规定：

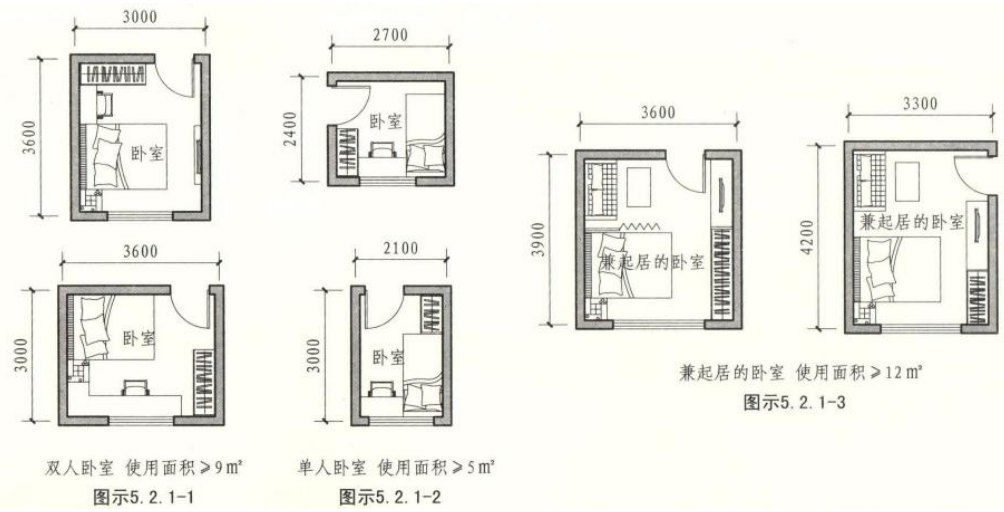
- 1 卧室使用面积不应小于 5m^2 ；
- 2 兼起居室的卧室使用面积不应小于 9m^2 ；
- 3 卧室短边净宽不应小于 1.80m 。



对应旧规条文

5.2.1 卧室的使用面积应符合下列规定：

- 1 双人卧室不应小于 9m^2 ；
- 2 单人卧室不应小于 5m^2 ；
- 3 兼起居室的卧室不应小于 12m^2 。



解读

- 1、**新规变化：**增加卧室短边净宽限值:卧室短边 $\leq 1.8\text{m}$ （不存在短边小于1.8米的卧室，但对阳台改房间赠送形式有一定的限制作用）。
- 2、**其他变化：**没有再区分双人卧室和单人卧室，面积的统一最小值不小于**5平方米**；兼起居室的卧室减小，不应小于**9平方米**。



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.2 新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：

1 层高不应低于 **3.00m**；

关于层高，《民用建筑通用规范》定义如下：

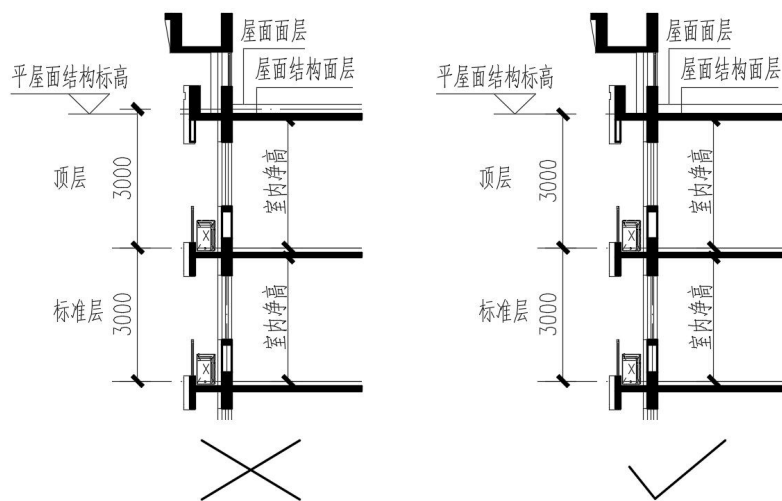
8 层高 storey height

建筑物各层之间以楼（地）面面层（设计完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（设计完成面）至平屋面的结构面层或至坡屋顶的结构梁顶与外墙结构面延长线的交点计算的垂直距离。

注意：由于住宅顶层层高计算方法与标准层的层高计算方法不一致，**不能为了顶层和标准层的净高保持一致，降低顶层层高。**

对应旧规条文

《住宅设计规范》5.5.1住宅层高宜为**2.80m**。

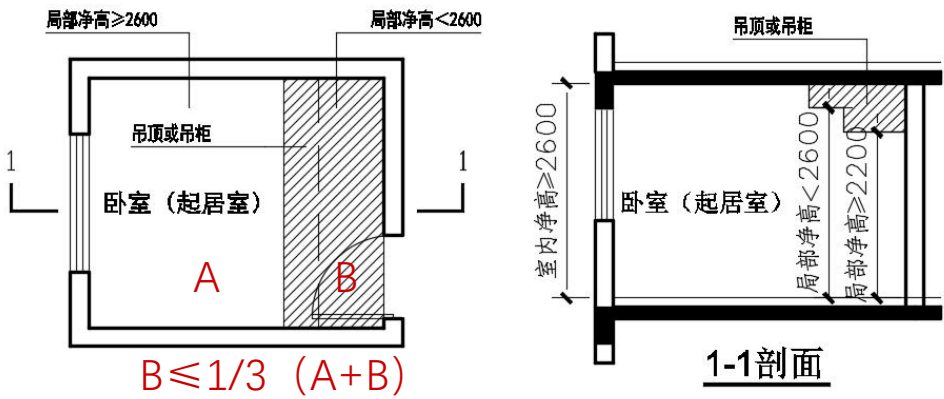


解读 1、**新规变化：**住宅建筑**层高层限值提高**。顶层层高应以该**层楼面面层至平屋面的结构面层**或至坡屋顶的结构梁顶与外墙结构面延长线的交点计算的垂直距离。

2、**增量成本：**层高加大，土建成本增加。层高每增加0.1m，土建约增加2%-3%，其他外墙保温、墙面装饰、设备约增加1%左右，建安成本约增加40元/平方米。

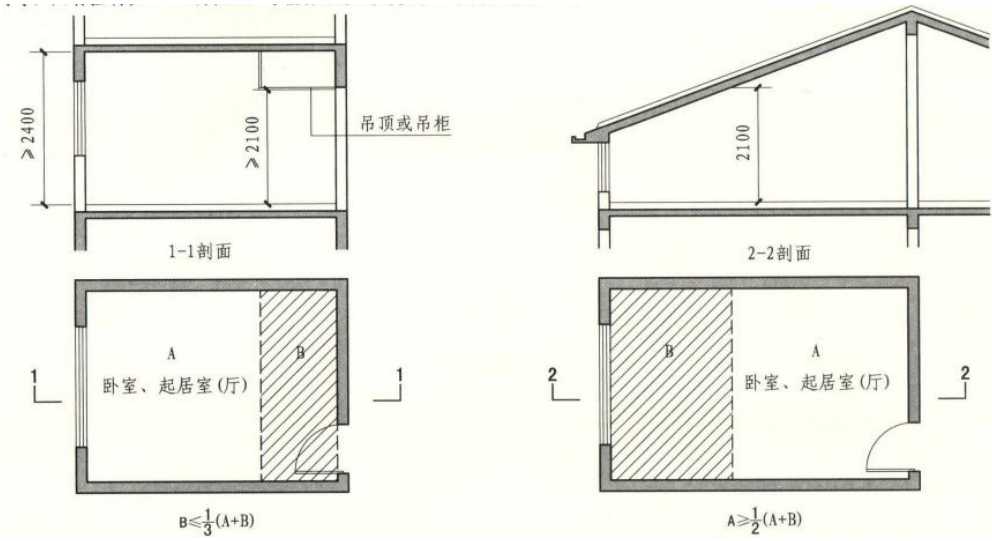
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.2 新建住宅建筑的层高和室内净高应符合下列规定：
2、卧室、起居室的室内净高不应低于 2.60m，局部净高不应低于 2.20m，且局部净高低于 2.60m 的面积不应大于室内使用面积的 1/3；



对应旧规条文

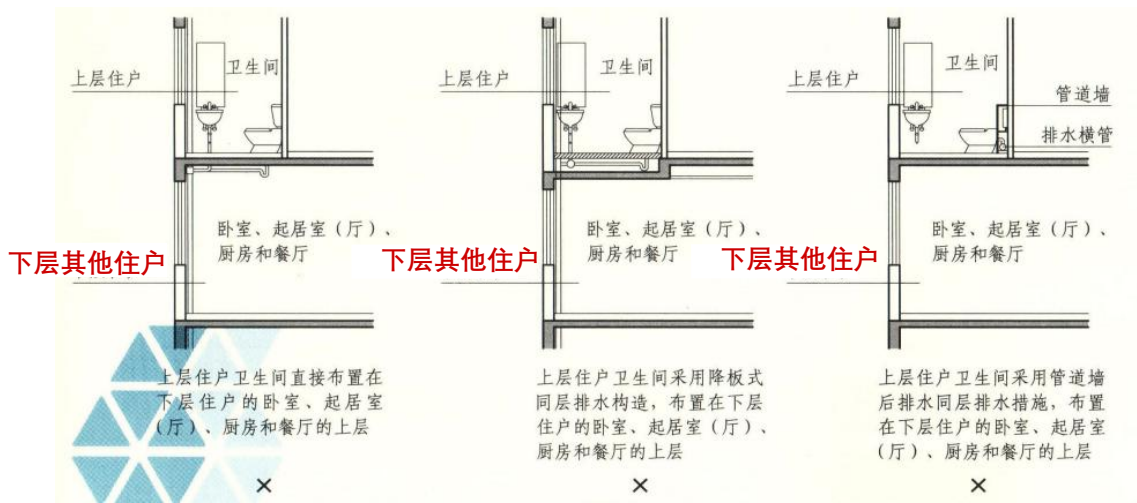
《住宅设计规范》5.5.2卧室、起居室（厅）的室内净高不应低于2.4m，局部净高不应低于2.1m，且局部净高的室内面积不应大于室内使用面积的1/3。



解读 1、新规变化：住宅建筑卧室、起居室的室内净高限值提高，由2.4米提高至2.6米， 1/3局部净高由2.1米提升至2.2米。

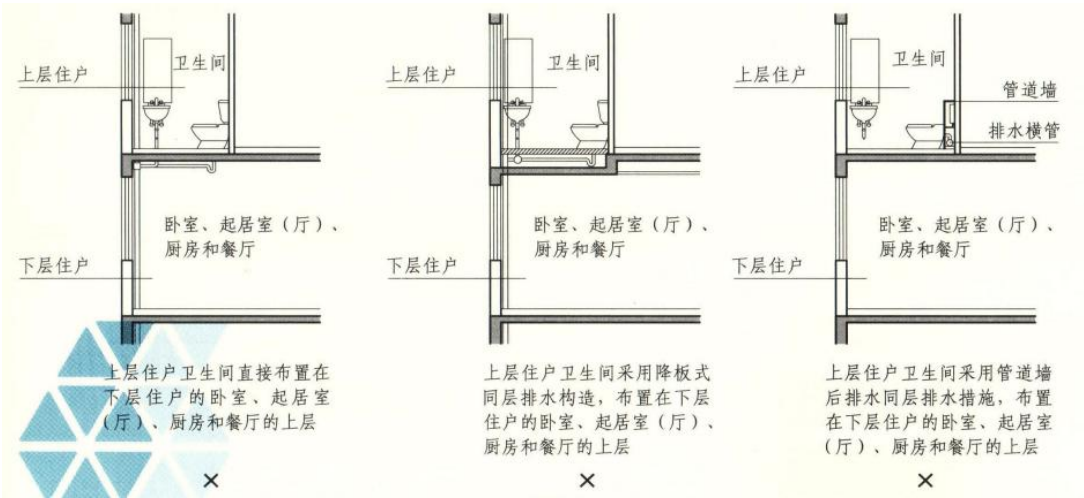
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.7 卫生间不应直接布置在**其他住户**的卧室、起居室、厨房或餐厅的**上层**。



对应旧规条文

《住宅设计规范》5.4.4卫生间不应直接布置在**下层住户**的卧室、起居室（厅）、厨房和餐厅的上层。



- 解读 1、新规变化：进一步明确卫生间不能布置在**其他住户**以上功能空间上层。
- 2、特别强调：卫生间做同层排水也不能布置在其他住户以上功能空间的上层，只能采用设备夹层或功能层隔开。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.8 卫生间的设置应符合下列规定：

- 1 多层套型中，布置有起居室或卧室的楼层至少应设 **1 间配有便器和洗面器或预留安装位置及条件的卫生间**；
- 2 卫生间便器和洗浴器旁 **应设扶手或预留安装条件**；
- 3 当卫生间门向内开启时，应预留 **向外开启或推拉开启的空间条件**。



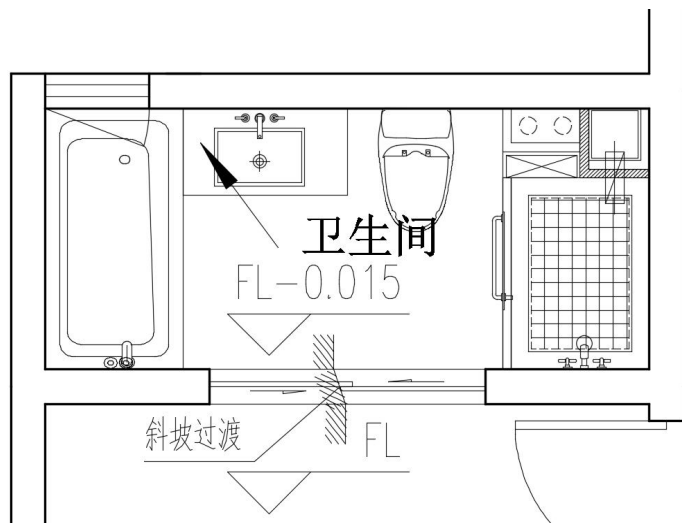
对应旧规条文

无对应旧规条文

解读 1、**新规变化**：考虑可变住宅和无障碍、适老化等要求，**增加了卫生间无障碍设计的预留要求，卫生间要适当变大（目前这个预留执行的尺度如何控制？）**。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.12 厨房、卫生间、封闭阳台与相邻空间地面的高差不应大于**0.015m**，并应以斜坡过渡；户门的门槛高度和户门内外高差均不应大于**0.015m**。



对应旧规条文

《住宅室内装饰装修设计规范》4.1.6-1用水房间应高出用水房间地面**5mm~15mm**。

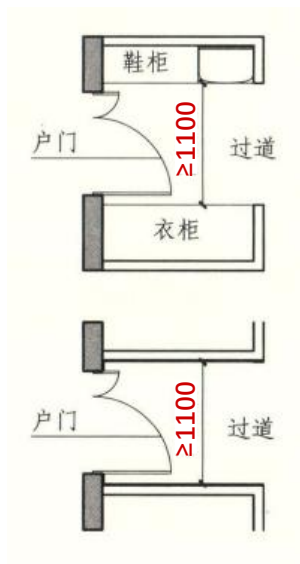
《民用建筑设计统一标准》6.13.3厕所、浴室、盥洗室等有防水要求的楼地面应低于相邻楼地面**15mm**。

《建筑与市政工程防水通用规范》4.6.4用水房间与非用水空间楼地面交接处应有防止水流入非用水房间的措施。

解读 1、**新规变化**：考虑无障碍、适老化等要求，用水房间与非用水空间楼地面交接处**高差统一为15mm**。

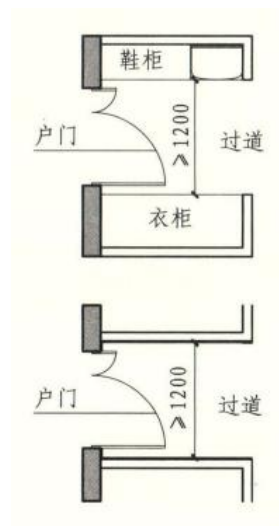
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.13 套内入口过道净宽不应小于 **1.10m**；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于 1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。



对应旧规条文

《住宅设计规范》5.7.1、套内入口过道净宽不宜小于 **1.20m**；通往卧室、起居室的过道净宽不应小于 1.00m；通往厨房、卫生间、贮藏室的过道净宽不应小于 0.90m。



解读 1、净宽变化：入户净宽由1.20m调整到1.10m。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.14 新建住宅建筑户门通行净宽不应小于 0.90m，既有住宅建筑改造户门通行净宽不应小于 0.80m。卧室门的通行净宽不应小于 0.80m，厨房门和卫生间门的通行净宽不应小于 0.70m，并应预留无障碍改造的条件。

对应旧规条文

《建筑防火通用规范》7.1.4 疏散出口门、疏散走道、疏散楼梯等的净宽度应符合下列规定：。。。。。。2 住宅建筑中直通室外地面的住宅户门的净宽度不应小于0.80m，。。。。。。

《住宅设计规范》5.8.7 要求的是门洞宽度：

5.8.7

各部位门洞的最小尺寸应符合表5.8.7的规定。

表 5.8.7 门洞最小尺寸

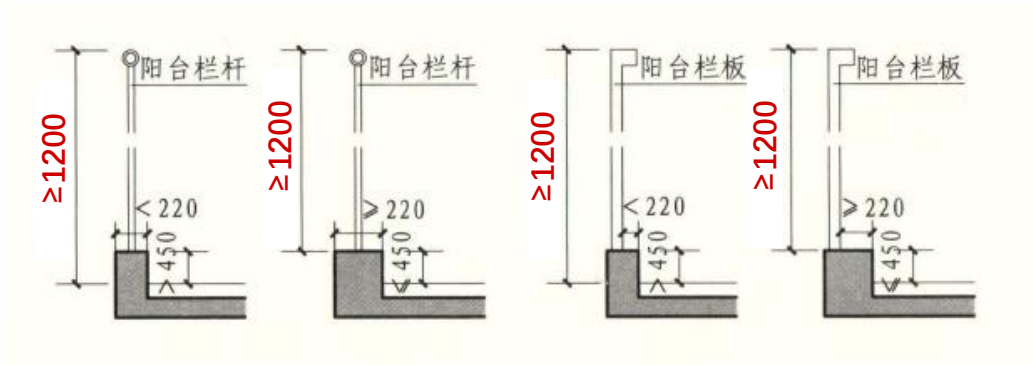
类 别	洞口宽度 (m)	洞口高度 (m)
共用外门	1.20	2.00
户 (套) 门	1.00	2.00
起居室 (厅) 门	0.90	2.00
卧室门	0.90	2.00
厨房门	0.80	2.00
卫生间门	0.70	2.00
阳台门 (单扇)	0.70	2.00

注：1 表中门洞口高度不包括门上亮子高度，宽度以平开门为准。
2 洞口两侧地面有高低差时，以高地面为起算高度。

解读 1、新规变化：户门净宽0.9m比通规0.8m提高，满足无障碍通规要求，卧室门0.8m与通规一致。

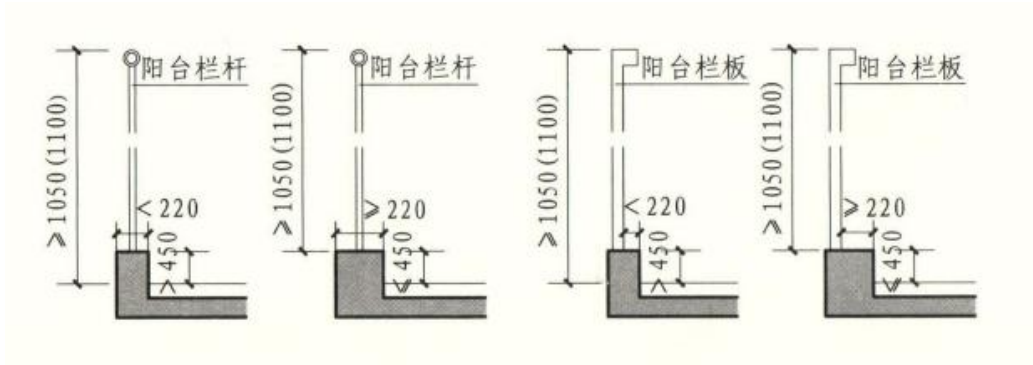
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.15 设有阳台时，应符合下列规定：
1 阳台栏杆净高不应低于 1.20m，栏杆的竖向杆件间距不应大于 0.11m，阳台栏杆应采取防止攀登的措施；



对应旧规条文

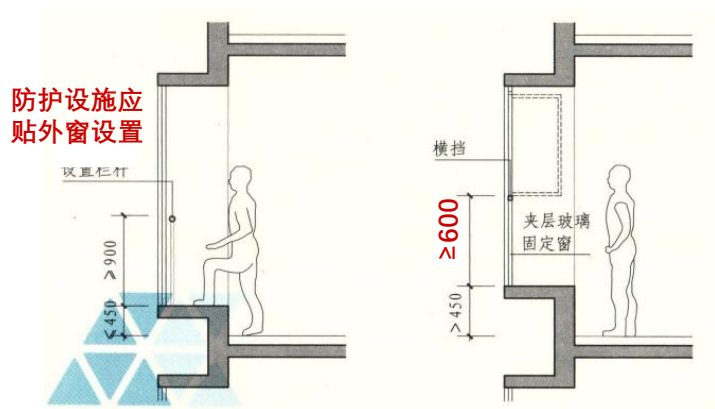
《住宅设计规范》5.6.3 阳台栏板或栏杆净高，六层及六层以下不应低于1.05m；七层及七层以上不应低于1.10m。



解读 1、**新规变化**：提高安全防护要求，考虑到中国人平均身高的提高，阳台栏杆净高要求由1.1（1.05）m提高至1.2m，注意净高起算点。
2、**成本增量**：栏杆提高0.1m，材质不同造价增加不同，以不锈钢栏杆为例，约增加45元/米。

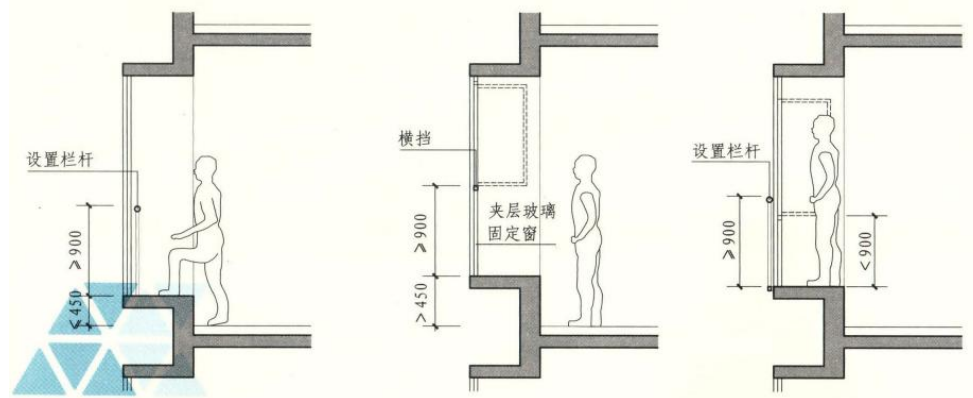
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.1.16 临空外窗的窗台距室内地面的净高小于 0.90m 时，应配置防护设施，防护设施的高度应由室内地面或可登踏面起算，且不应小于 0.90m。当凸窗窗台高度小于或等于 0.45m 时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于 0.90m；**当凸窗窗台高度大于 0.45m 时，其防护设施高度应从窗台面起算，且不应小于 0.60m。凸窗的防护设施应贴外窗设置。**



对应旧规条文

《住宅设计规范》5.8.2 当设置凸窗时应符合下列规定：1 窗台高度低于或等于0.45m时，防护高度从窗台面起算不应低于0.90m；2 **可开启窗扇窗洞口底距窗台面的净高低于0.90m时**，窗洞口处应有防护措施。其**防护高度从窗台面起算不应低于0.90m。**



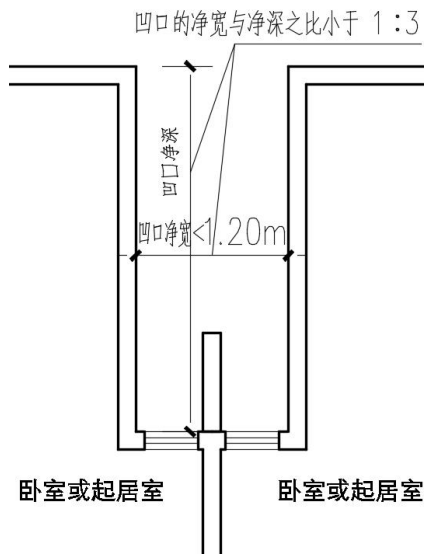
解读 1、新规变化：凸窗窗台高度大于0.45m时（小孩不容易攀爬），防护高度明确为0.6m，并要求防护设施**应贴外窗设置**。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

对应旧规条文

4.1.17 当住宅建筑凹口的净宽与净深之比小于 1 : 3 且净宽小于 1.20m 时，卧室和起居室的外窗不应设置在凹口内。

无对应旧规条文。



解读 1、新规变化：提高采光和通风效果，对设置在建筑凹口处的卧室和起居室的凹口尺寸提出明确要求。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.1 设有公共走廊时，应符合下列规定：

- 1 走廊净宽不应小于 1.20m，净高不应低于 **2.20m**；
- 2 当设置封闭外廊时，应设可开启的窗扇。

对应旧规条文

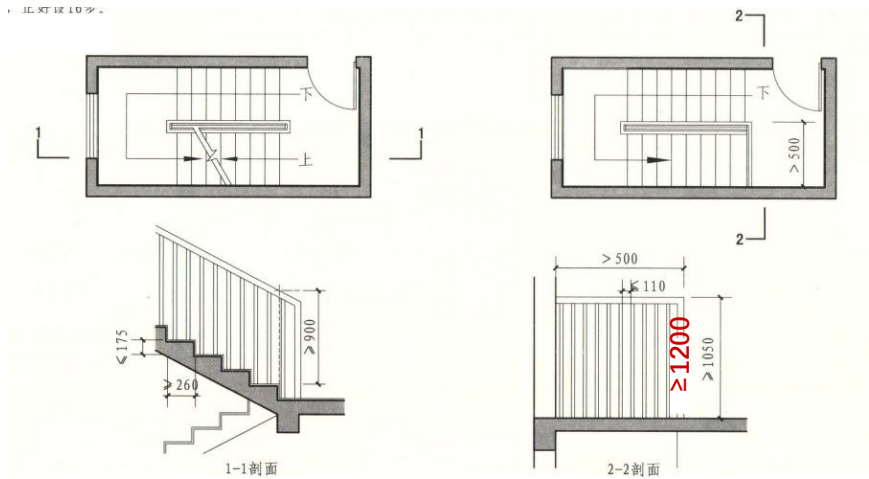
《住宅设计规范》6.5.1 住宅中作为主要通道的外廊宜作封闭外廊，并应设置可开启的窗扇。走廊通道的净宽不应小于1.20m，局部净高不应低于**2.00m**。《建筑防火通用规范》7.1.5在疏散通道、疏散走道、疏散出口处，不应有任何影响人员疏散的物体，并应在疏散通道、疏散走道、疏散出口的明显位置设置明显的指示标志。疏散通道、疏散走道、疏散出口的净高度均不应小于**2.1m**。

解读 1、新规变化：提高公共走廊净高，由2.1m提高至2.2m。

2、施工验收：按图验收，现场会测量。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.2 公共楼梯的设置应符合下列规定：
3 楼梯扶手高度不应小于 0.90m；当楼梯水平段栏杆长度大于 0.50m 时，其水平段扶手高度不应小于 **1.20m**；楼梯栏杆竖向杆件间距不应大于 0.11m。



对应旧规条文

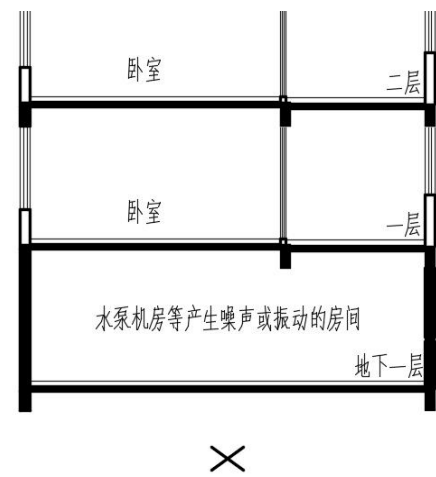
《住宅设计规范》6. 3. 2 楼梯踏步宽度不应小于0. 26m，踏步高度不应大于0. 175m。扶手高度不应小于0. 90m。楼梯水平段栏杆长度大 0. 50m时，其扶手高度不应小于**1. 05m**。楼梯栏杆垂直杆件间净空不应大于0. 11m。

《民用建筑通用规范》6.6.1栏杆（栏板）的垂直高度不应小于**1.10m**。

- 解读**
- 1、**新规变化**：楼梯水平段栏杆长度大于0.50m时，**水平段扶手高度由1.1m提高至1.2m**。
 - 2、**成本增量**：栏杆提高0.1m，材质不同造价增加不同，以不锈钢栏杆为例，约增加45元/米。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.3 电梯井道及电梯机房、水泵机房等产生噪声或振动的房间不应紧邻卧室布置。



注意：噪声或振动的房间也不应与卧室在上下层紧邻布置。

对应旧规条文

《住宅设计规范》 6.4.7 电梯不应紧邻卧室布置。当受条件限制，电梯不得不紧邻兼起居的卧室布置时，应采取隔声、减振的构造措施。



图示6.4.7-2

解读 1、新规变化：进一步明确电梯井道及电梯机房、水泵机房等产生噪声或振动的房间不能紧邻卧室。

2、成本增量：如地下设备机房贴临主楼结构墙体，需采用浮筑地坪，内墙采用空气隔墙+吸音棉，顶棚采用吸声吊板等隔声、减振构造措施。



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.4 新建住宅建筑电梯设置应符合下列规定：

- 1 最高入户层为四层及四层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 9m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 1 台电梯。
- 2 最高入户层为十二层及十二层以上，或最高入户层楼面距室外设计地面高度超过 33m 的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置 2 台电梯。
- 3 设有电梯的住宅单元，应至少有 1 台电梯满足下列尺寸要求：轿厢门净宽不应小于 0.90m；采用宽轿厢时，轿厢长边尺寸不应小于 1.60m，短边尺寸不应小于 1.50m，采用深轿厢时，轿厢宽度不应小于 1.10m，深度不应小于 2.10m。
- 4 电梯紧急呼叫按钮的中心距地面高度应为 0.85m~1.10m。

对应旧规条文

6. 4. 1 属下列情况之一时，必须设置电梯：

- 1 七层及七层以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 时；
 - 2 底层作为商店或其他用房的六层及六层以下住宅，其住户入口层楼面距该建筑物的室外设计地面高度超过 16m 时；
 - 3 底层做架空层或贮存空间的六层及六层以下住宅，其住户入口层楼面距该建筑物的室外设计地面高度超过 16m 时；
 - 4 顶层为两层一套的跃层住宅时，跃层部分不计层数，其顶层住户入口层楼面距该建筑物室外设计地面的高度超过 16m 时。
- 《住宅设计规范》6. 4. 2 十二层及十二层以上的住宅，每栋楼设置电梯不应少于两台，其中应设置一台可容纳担架的电梯。

解读 1、**新规变化：**结合适老化进一步细化设置1台电梯和2台的具体要求，垂直高度 > 33m或≥12层每个单元均设置2部。设置电梯时，至少有1部满足担架电梯且满足无障碍电梯。

2、**成本增量：**距室外地面垂直高度 > 9m或≥4层的住宅需安装电梯，成本约为25万/部（含安装及井道建设）。



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

- 4.2.7 公共出入口设置应符合下列规定：
- 1 每个住宅单元至少应有 1 个无障碍公共出入口。
 - 2 公共出入口的外门通行净宽不应小于 1.10m。当外门为双扇门时，至少应有 1 扇门的通行净宽不小于 0.80m。

对应旧规条文

- 《住宅设计规范》6. 6. 1 七层及七层以上的住宅，应对下列部位进行无障碍设计：
- 1 建筑入口；
 - 2 入口平台；
- 《住宅设计规范》7.1.4 疏散出口门、疏散走道、疏散楼梯等的净宽度应符合下列规定：
- 。 。 。 。 。 。
- 3 疏散走道、首层疏散外门、公共建筑中的室内疏散楼梯的净宽度均不应小于 1.1m；

解读 1、新规变化：住宅单元设置无障碍出入口设计的要求，增加双扇外门其中单扇的净宽 $\geq 0.8m$ 。

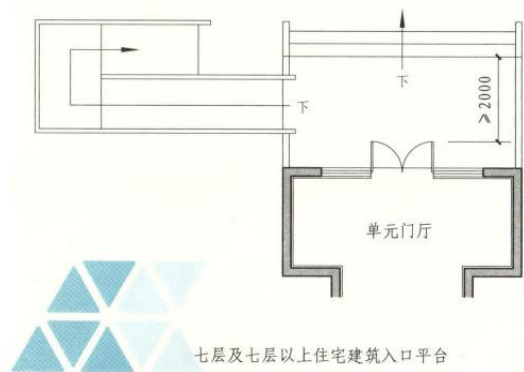
2、施工验收：按图验收，现场验收会测量。



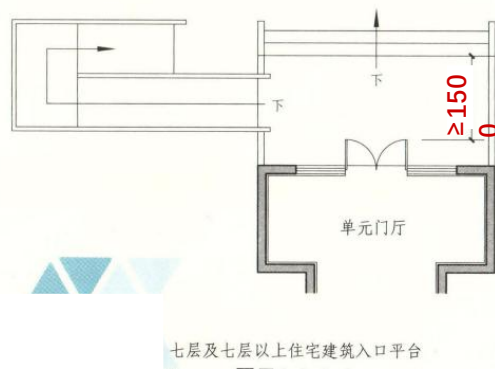
新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.7 公共出入口设置应符合下列规定：

3、除平坡出入口外，公共出入口平台的净深度（从门扇开启时的最远点至平台边缘的距离）不应小于**1.50m**。



七层及七层以上住宅建筑入口平台

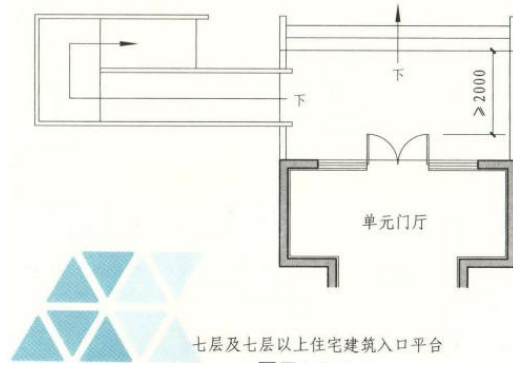


七层及七层以上住宅建筑入口平台

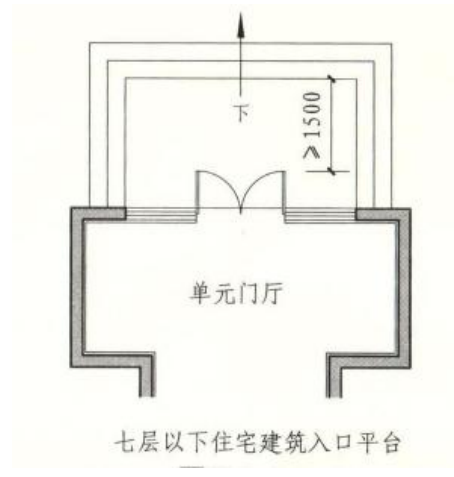
七层以下
设置台阶+轮椅坡道时

对应旧规条文

《住宅设计规范》6.6.3 七层及七层以上住宅建筑入口平台宽度不应小于**2.00m**，七层以下住宅建筑入口平台宽度不应小于**1.50m**。



七层及七层以上住宅建筑入口平台



七层以下住宅建筑入口平台

解读 1、**无障碍设计**：七层及七层以下建筑入口也要做无障碍设计。

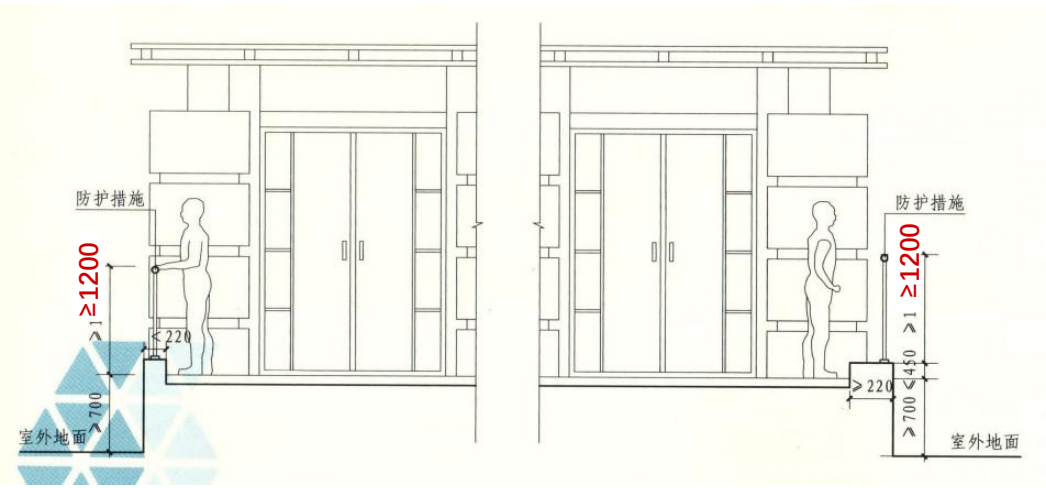
2、**无障碍尺寸**：结合无障碍设计要求，住宅公共出入口平台的净深度（扣除门尺寸后）为1.5m。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.7 公共出入口设置应符合下列规定：

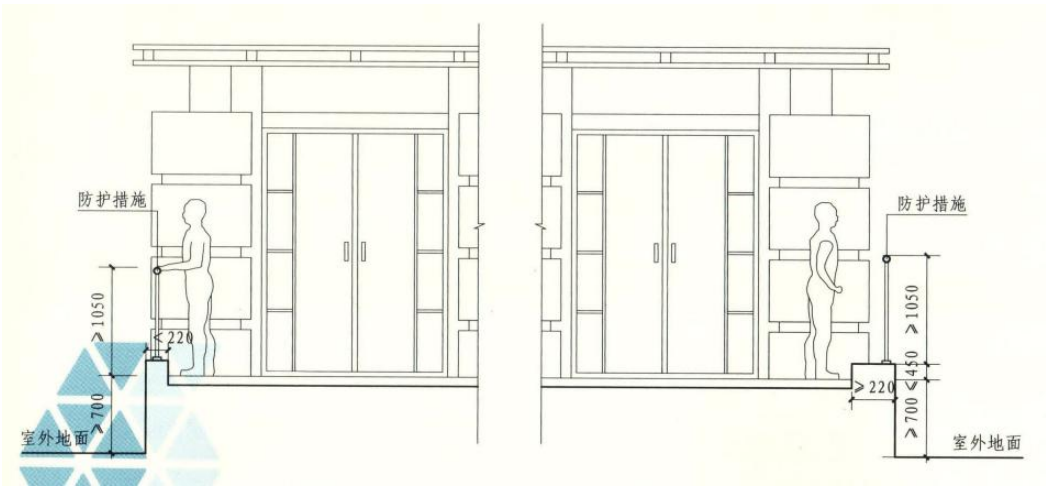
。。。。。

5、当公共出入口台阶总高度超过 0.70m 且侧面临空时，台阶和平台的临空侧面应设防护设施，且防护设施净高不应低于 1.20m。



对应旧规条文

《住宅设计规范》6.1.2 公共出入口台阶高度超过0.70m并侧面临空时，应设置防护设施，防护设施净高不应低于1.05m。



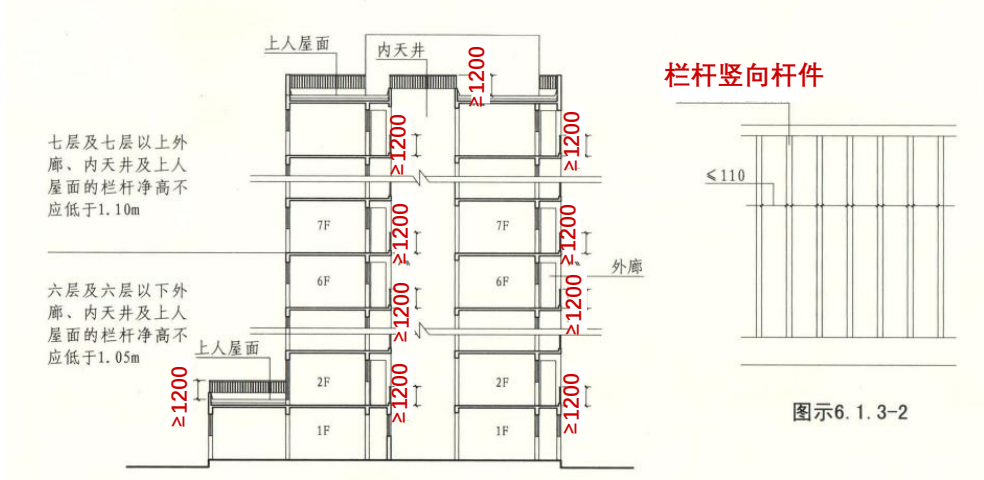
解读 1、新规变化：提高了公共出入口平台防护设施净高≤1.2m。

2、影响成本：栏杆提高0.1m，材质不同造价增加不同。以不锈钢栏杆为例，约增加45元/米。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

4.2.8 外廊、室内回廊、内天井、室外楼梯及上人屋面等临空处应设防护栏杆，且应符合下列规定：

- 1 栏杆净高不应低于 1.20m；
- 2 栏杆应有防止攀登和物品坠落的措施，栏杆竖向杆件间的净距不应大于 0.11m。



对应旧规条文

《民用建筑通用规范》6.6.1阳台、外廊、室内回廊、中庭、内天井、上人屋面及楼梯等处的临空部位应设置防护栏杆（栏板），并应符合下列规定：2 栏杆（栏板）垂直高度不应小于1.10m。

《住宅设计规范》6.1.3外廊、内天井及上人屋面等临空处的栏杆净高，六层及六层以下不应低于1.05m，七层及七层以上不应低于1.10m。防护栏杆必须采用防止儿童攀登的构造，栏杆的垂直杆件间净距不应大于0.11m。放置花盆处必须采取防坠落措施。

《民用建筑设计统一标准》6.7.3阳台、外廊、室内回廊、内天井、上人屋面及室外楼梯等临空处应设置防护栏杆，并应符合下列规定：2.当临空高度在24.0m以下时，栏杆高度不应低于1.05m；当临空高度在24.0m及以上时，栏杆高度不应低于1.1m。上人屋面和交通、商业、旅馆、医院、学校等建筑临开敞中庭的栏杆高度不应小于1.2m。

- 解读
- 1、新规变化：临空处防护设施净高 $\nless 1.2m$ ，栏杆竖向杆件 0.11m。
 - 2、影响成本：栏杆提高0.1m，材质不同造价增加不同。以不锈钢栏杆为例，约增加45元/米。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

6.1.1 住宅建筑内电梯、水泵、变压器等共用设施设备及空调室外机或新风机组传播至卧室、起居室内的建筑设备结构噪声，不应大于表6.1.1规定的限值。

表 6.1.1 卧室、起居室内的建筑设备结构噪声限值					
房间名称	倍频带等效声压级 $L_{eq,i}(dB)$				低频等效声级 $L_{Aeq,T,L}(dB)$
	31.5Hz	63Hz	125Hz	250Hz	
卧室	72	55	43	35	30
起居室	76	59	48	39	35

对应旧规条文

《建筑环境通用规范》GB55016-2021要求：

2.1.4 建筑物内部建筑设备传播至主要功能房间室内的噪声限值应符合表2.1.4的规定。

表 2.1.4 建筑物内部建筑设备传播至主要功能房间室内的噪声限值

房间的使用功能	噪声限值（等效声级 $L_{Aeq,T}$ ，dB）
睡眠	33
日常生活	40
阅读、自学、思考	40
教学、医疗、办公、会议	45
人员密集的公共空间	55

- 解读**
- 1、名词解释：**噪音声压级是指噪音通过建筑结构传递到接收空间后的声压级大小，数值越低，表示隔音性能越好。（可通过测声仪器测试结果）
 - 2、新规变化：**《住宅项目规范》有关噪声控制要求比《建筑环境通用规范》GB55016-2021要求更严格，**卧室噪声等效声级限值由33dB降至为30dB,起居室由40dB降至35dB**。
 - 3、成本增量：**将电梯、水泵、变压器和空调室外机等噪声源与卧室、起居室进行物理隔离，对噪声源采取一定的减振、隔振、吸声、消声等构造设计，通过综合治理达到住宅声环境的要求。



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

6.1.2 住宅卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能应符合下列规定：

1、 卧室分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和（ $D_{nT,w}+C$ ）不应小于 **50dB**；其他分户墙及分户楼板两侧房间之间的计权标准化声压级差与粉红噪声频谱修正量之和（ $D_{nT,w}+C$ ）不应小于 **48dB**。

解读

- 1、名字解释：隔音性能是指材料或结构阻隔声音传播的能力。（材料性能）
- 2、新规变化：住宅卧室隔墙、楼板的隔声性能提高至高要求住宅的标准(旧标准45和50dB) **50dB**；起居室等其他房间隔墙、楼板的隔声性能取原规范低标准(45dB)和高标准(51dB)的**平均值48dB**。
- 3、增量成本：200厚蒸压加气混凝土砌块或ALC条板只能达到47.5-48dB，双侧加20厚抹灰，可达48-52dB。

对应旧规条文

《民用建筑隔声设计规范》4.2.2 和4.2.4

4.2.2

相邻两户房间之间及住宅和非居住用途空间分隔楼板上下的房间之间的空气声隔声性能，应符合表4.2.2的规定。

表 4.2.2 房间之间空气声隔声标准

房间名称	空气声隔声单值评价量+频谱修正量 (dB)	
卧室、起居室(厅)与邻户房间之间	计权标准化声压级差+粉红噪声频谱修正量 $D_{nT,w}+C$	≥ 45
住宅和非居住用途空间分隔楼板上下的房间之间	计权标准化声压级差+交通噪声频谱修正量 $D_{nT,w}+C_{tr}$	≥ 51

4.2.4

高要求住宅相邻两户房间之间的空气声隔声性能，应符合表4.2.4的规定。

表 4.2.4 高要求住宅房间之间空气声隔声标准

房间名称	空气声隔声单值评价量+频谱修正量 (dB)	
卧室、起居室(厅)与邻户房间之间	计权标准化声压级差+粉红噪声频谱修正量 $D_{nT,w}+C$	≥ 50
相邻两户的卫生间之间	计权标准化声压级差+粉红噪声频谱修正量 $D_{nT,w}+C$	≥ 45



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

- 6.1.2 住宅卧室、起居室与相邻房间之间墙、楼板的隔声性能应符合下列规定：
- 2、卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级不应大于 **65dB**。

解读

- 1、**名字解释：**撞击声压级是指撞击声通过建筑结构传递到接收空间后的声压级大小，数值越低，表示隔音性能越好。（可通过测声仪器测试结果）
- 2、**新规变化：**住宅卧室、起居室楼板的计权标准化撞击声压级提高至**高要求住宅的标准65dB**；（旧标准是75和65dB）
- 1)根据目前大部分项目的隔声检测报告，**地暖（湿法）**项目基本能满足**65dB**的要求。
- 2) 无地暖的项目需采用**5-10厚复合橡胶隔声垫**等隔声措施。

对应旧规条文

《民用建筑隔声设计规范》4.2.7 及4.2.8

住宅楼板计权标准化撞击声压级指标应 **≤75dB**，高要求的住宅应 **≤65dB**。

《住宅设计规范》7.3.3 卧室、起居室(厅)的分户楼板的计权规范化撞击声压级宜小于**75dB**。当条件受到限制时，分户楼板的计权规范化撞击声压级应小于**85dB**，且应在楼板上预留可供今后改善的条件。

方案	做法	隔音量	代表地区	成本增幅
加厚砌体墙	200mm加气块+双面抹灰20mm	48~52dB	全国	每户增加2m³，每户成本增加1700元
隔音涂料	5mm厚隔音涂料	55~57dB (可降噪20~25dB)	华南	预计5-10元/㎡
隔音垫	5mm发泡聚乙烯隔音垫	63~65dB	成都	预计40-60元/㎡
石墨EPS	30厚型石墨EPS+木地板/地砖	60dB	沪苏	预计45-67元/㎡
排水管道包裹棉	排水管道包裹50mm岩棉	降低排水噪声12-15dB	全国	① 综合成本约55-75元/延米； ② 每户总管道长度：约15-20米； ③ 增量成本：800-1500元/户

4.2.7		
卧室、起居室(厅)的分户楼板的撞击声隔声性能，应符合表4.2.7的规定。		
表 4.2.7 分户楼板撞击声隔声标准		
构件名称	撞击声隔声单值评价量(dB)	
卧室、起居室(厅)的分户楼板	计权规范化撞击声压级 $L_{n,w}$ (实验室测量)	<75
	计权标准化撞击声压级 $L'_{nT,w}$ (现场测量)	≤75
注：当确有困难时，可允许住宅分户楼板的撞击声隔声单值评价量小于或等于85dB，但在楼板结构上应预留改善的可能条件。		
4.2.8		
高要求住宅卧室、起居室(厅)的分户楼板的撞击声隔声性能，应符合表4.2.8的规定。		
表 4.2.8 高要求住宅分户楼板撞击声隔声标准		
构件名称	撞击声隔声单值评价量(dB)	
卧室、起居室(厅)的分户楼板	计权规范化撞击声压级 $L_{n,w}$ (实验室测量)	<65
	计权标准化撞击声压级 $L'_{nT,w}$ (现场测量)	≤65

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

6.1.3 住宅外墙、外门窗空气声隔声性能应符合下列规定：

- 1、住宅外墙的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于 45dB。（无变化）
- 2、临街住宅建筑朝交通干线侧卧室外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于 35dB；其他外门窗的计权隔声量与交通噪声频谱修正量之和（ R_w+C_{tr} ）不应小于 30dB。

解读

- 1、名字解释：隔音性能是指材料或结构阻隔声音传播的能力。（材料性能）
- 2、新规变化：临交通干线卧室的外门窗空气声的隔声性能限值，由30dB提高至35dB，其他外窗由25dB提高至30dB；普通推拉窗最高33dB，75系列铝塑复合推拉窗能满足35dB；5+12A+5塑钢窗最高34dB，配夹层中空玻璃能满足35dB；铝合金6+9A+6窗30dB，5+15Ar+5铝合金窗36dB，铝合金Low-E（6+12A+6）窗能满足35dB；
- 3、增量成本：空气间层12厚的铝合金Low-E窗或空气间层增至15厚才能满足隔声要求，会有一些增量成本。（初步计算结果）

对应旧规条文

《民用建筑隔声设计规范》4.2.5

4.2.5 外窗(包括未封闭阳台的门)的空气声隔声性能，应符合表4.2.5的规定。

表 4.2.5 外窗（包括未封闭阳台的门）的空气声隔声标准		
构件名称	空气声隔声单值评价量+频谱修正量(dB)	
交通干线两侧卧室、起居室(厅)的窗	计权隔声量+交通噪声频谱修正量 R_w+C_{tr}	≥ 30
其他窗	计权隔声量+交通噪声频谱修正量 R_w+C_{tr}	≥ 25

类别\名称	面积	构造做法	R_w	C	C_{tr}
平开PVC塑料窗	2	夹层中空玻璃(3+0.76PVB+3+9Ar+4)，两道密封胶条	37	-1	-4
平开PVC塑料窗	2	(5+9A+5)，两道密封胶条	34	-2	-5
60系列平开PVC塑料窗	2	(5+9A+5)绿色镀膜，两道密封胶条	32	-1	-3
65系列平开PVC塑料窗	2	(5+12A+5)，三道密封胶条	34	-1	-3
共挤平开PVC塑料窗	2	(5+9A+5)，两道密封胶条	33	-1	-3
共挤平开下悬PVC塑料窗	2	(3+0.38PVB+3+12A+5)，两道密封胶条	38	-1	-4

类别\名称	面积	构造做法	R_w	C	C_{tr}
PET Low-E悬膜双中空节能玻璃	1	Low-E(8+6A+0.076H膜+6A+5白+0.76PVB+5)	39	-2	-4
平开窗					
平开铝合金隔热窗	2	中空夹边玻璃(5+12Ar+5)，两道密封胶条	36	-1	-4
平开铝合金隔热窗	3	(6+9A+6)，两道密封胶条	30	0	-2
平开铝合金隔热窗	2	(4+0.76PVB+4+12A+6)，三道密封胶条	40	-1	-4
平开铝合金隔热窗	2	(5+16Ar+6)，三道密封胶条	37	-1	-4
平开铝合金隔热窗	2	(5+12Ar+5)，三道密封胶条	33	-1	-3
平开铝合金隔热窗	1	(6+15A+5)，三道密封胶条	36	-1	-4
平开铝合金隔热窗	2	(5+15A+5)，三道密封胶条	36	-2	-5
平开铝合金隔热窗	2	(5+12A+5+12A+5)浮法中空玻璃，三道密封胶条	33	-2	-7
平开铝合金隔热窗	2	Low-E(6+12A+6)，两道密封胶条	35	-1	-3
平开铝合金隔热窗(真空)	2	Low-E(5+V+5+9A+5)真空中空玻璃，三道密封胶条	39	-1	-3

目录

PART1 总则

PART2 建筑

PART3 结构

PART4 机电



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

5 结 构

- 5.0.1 住宅建筑结构的安全等级不应低于二级。
- 5.0.2 住宅建筑的抗震设防类别不应低于标准设防类。
- 5.0.3 住宅建筑结构应进行承载力极限状态、正常使用极限状态和耐久性设计，并应符合住宅建造过程的安全性要求以及结构设计工作年限内的可靠性要求。
- 5.0.4 新建住宅建筑的钢筋混凝土结构实心楼板厚度不应小于100mm。
- 5.0.5 临近住宅建筑的永久性边坡的设计工作年限，不应低于受其影响的住宅建筑的结构设计工作年限。
- 5.0.6 在住宅建筑设计工作年限内，地基基础应满足承载力、稳定性和耐久性要求，地基基础变形不应影响住宅建筑结构安全和正常使用。

对应旧规条文

《混凝土结构设计标准》GB/T 50010-2010(2024年版)中9.1条及表9.1.2对混凝土楼板厚度的规定，如下表： 实心楼板的最小厚度为80mm。

2 现浇钢筋混凝土板的厚度不应小于表9.1.2规定的数值。

表 9.1.2 现浇钢筋混凝土板的最小厚度 (mm)

板的类别		最小厚度
单向板	屋面板	60
	民用建筑楼板	60
	工业建筑楼板	70
	行车道下的楼板	80
双向板	实心楼板	80
实心屋面板		100
密肋楼盖	面板	50
	肋高	250
悬臂板(根部)	悬臂长度不大于500mm	60/80
	悬臂长度1200/500mm~	100
	1000mm	
无梁楼板		150
现浇空心楼盖		200

解读

- 1、新规变化：明确新建住宅结构楼板厚度 $\geq 100\text{mm}$ 高于现行80mm。这一调整旨在提升建筑安全性和耐久性，减少开裂风险，并改善隔音性能。对比国外标准，如欧洲部分国家要求楼板厚度达120-150mm，此新规仍属基础要求，为未来品质升级预留空间。
- 2、常用厚度：目前标注层一般是120mm，顶层结构板也是120mm；如果是装配式做法就是130mm，所以本条不影响。



目录

PART1 总则

PART2 建筑

PART3 结构

PART4 机电



新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

6.1.4 与卧室相邻的卫生间内，排水立管不应贴邻与卧室共用的墙体，且应采取**隔声包覆处理措施**。上层卫生间排水时，在卧室内测得的排水噪声等效声级不应大于 **33dB**。

对应旧规条文

《民用建筑隔声设计规范》4.3.5 当厨房、卫生间与卧室、起居室（厅）相邻时，厨房、卫生间内的管道、设备等有可能传声的物体，不宜设在厨房、卫生间与卧室、起居室（厅）之间的隔墙上。对固定于墙上且可能引起传声的管道等物件，应采取有效的减振、隔声措施。主卧室内卫生间的排水管道宜做**隔声包覆处理**。

解读

- 1、名词解释：**噪音声压级是指噪音通过建筑结构传递到接收空间后的声压级大小，数值越低，表示隔音性能越好。（可通过测声仪器测试结果）
- 2、新规变化：提高卫生间管道隔声要求。**排水立管与卧室墙体保持建议 **≥200mm** 净距，同时立管需采取隔声包裹（如设置独立管井时填充50mm厚玻璃棉隔声层）；立管的管道支架不应安装在卧室侧墙，与卧室侧墙或主体结构安装采用弹性连接（避免刚性接触产生声桥效应）。
- 3、成本增量：**成本视具体方案和需要采取措施差异较大，玻璃棉每平米造价约**100元**，管道安装采用弹性连接成本增加大约70%。

排水管道采用包覆处理的材料：

减少管道噪音，排水管道包覆处理可以采用的材料包括**隔音毡**、**吸音棉**、**橡塑海绵**等。

这些材料具有良好的隔音和吸音性能，能够有效减少管道噪音的传播。

具体材料及其特性

隔音毡：具有良好的隔音效果，能够有效阻挡声音的传播。

橡塑：柔软、弹性好，能够贴合管道表面，起到隔音减震的作用。

注意：岩棉、玻璃棉；其物理特性决定了在加工、切割、安装过程中可能产生纤维粉尘。
不建议用于户内。



注：隔音毡本身计权隔声性能需达到 23dB，并且可提供实验室隔声检测报告。



隔音毡



岩棉



橡塑



吸音棉

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

7.1.2 住宅套内分户用水点的给水压力不应小于 0.1MPa 。

对应旧规条文

8.2.2 入户管的供水压力不应大于 0.35MPa 。

8.2.3 套内用水点供水压力不宜大于 0.20MPa ，且不应小于用水器具要求的最低压力。

解读

1、**新规变化：**限定住宅套内分户用水点的给水压力最小值，避免水压不足。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

7.5.2 公共移动通信信号应能覆盖至住宅建筑公共空间和电梯轿厢内。

对应旧规条文

《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019第20.5相关章节

20.5.1 移动通信室内信号覆盖系统应满足室内移动通信用户语音及数据通信业务需求。

20.5.2 室内信号覆盖系统应设置在民用建筑内，对移动通信信号遮挡损耗较强或通信信号盲区的场所。

解读 1、以前无明确要求在公共空间包括电梯轿厢内设置，现要求提高。**智能化设计图中，应增加公共空间及电梯轿厢的信号设备。**

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

对应旧规条文

7.2.6 无外窗的暗卫生间应设防止回流的机械通风设施。

《住宅设计规范》GB50096-2011

8.5.3 无外窗的暗卫生间，应设置防止回流的机械通风设施或预留机械通风设置条件。（废止）

解读

- 1、新要求无外窗的暗卫生间的机械通风设施必须设置到位且施工图阶段应表达到位。
- 2、增量成本：对于有暗卫生间的项目每个暗卫生间排气扇应安装到位，增量50~80元/台（参考市场价）。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

7.3.1 住宅建筑燃气管道及设施应符合下列规定

- 1 燃气供气能力应满足所设燃具在正常工况下同时工作的要求；
- 2 燃气管道及设施的设置应满足安全要求，并应根据住宅结构合理布置；
- 3 燃气管道及设施不应设置在卧室，以及电梯井、通风道排气道、暖气沟的竖井或沟槽内。

对应旧规条文

《住宅设计规范》GB50096-2011

8.4.3 燃气设备的设置应符合下列规定：

- 1 燃气设备严禁设置在卧室内；
- 2 严禁在浴室内安装直接排气式、半密闭式燃气热水器等在使用空间内积聚有害气体的加热设备；
- 3 户内燃气灶应安装在通风良好的厨房、阳台内；
- 4 燃气热水器等燃气设备应安装在通风良好的厨房、阳台内或其他非居住房间。（废止）

解读

- 1、对燃气管道及设施的设置明确了不应设置的位置和空间，但不再强制必须设置在厨房或阳台，同时给出了原则性布置要求及设备应满足的运行及安全要求。
- 2、增量成本：对成本无影响。

新要求《住宅项目规范》GB 55038-2025

7.3.3，设置燃具的房间应符合下列规定：

- 1 房间室内净高不应低于2.20m，且不应与卧室、兼起居室的卧室等直接连通；
- 2 房间自然通风或强制通风，应满足燃气燃烧所需的空气量；
- 3 与燃具贴邻的墙体、地面、台面等应为不燃材料，安装燃气热水器或燃气采暖热水炉的墙面或地面应能承受其荷载。

对应旧规条文

原《住宅设计规范》GB50096-2011无此项内容。

解读

- 1、本次新增条目，明确了设置燃具的房间的净高要求及通风设施要求；明确了与卧室联通的开放式厨房因无有效的隔断，不符合设置燃具条件；明确了与燃气设备安装环境应使用不燃材料，安装位置以及设备固定方式应满足安全性要求。
- 2、增量成本：对成本无影响



汇报完毕
谢谢大家

2026.07.18