宁波市“好房子”场景应用

NingBo Design Guidelines for Scenario-Based Applications in Quality Housing

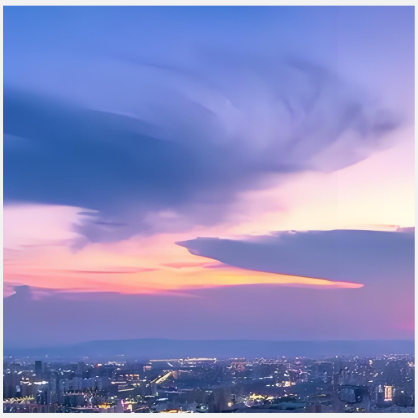
设计指南

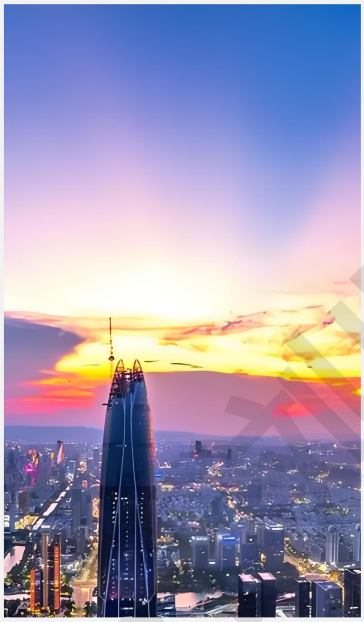
信息公开浏览专用

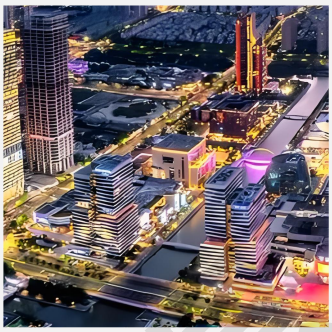
2025.09

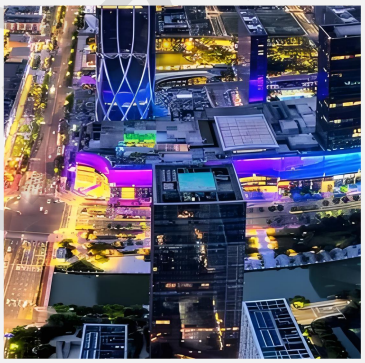
安全 舒适

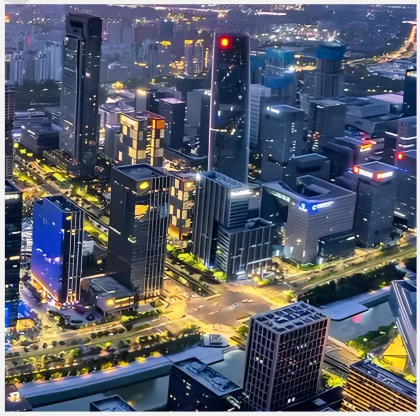
绿色 智慧











好设计

好建造

好建材

好服务

前　言

一、编写背景与目的

为响应国家号召，推进“好房子”建设，满足人民群众对高品质居住生活的向往，宁波市住建局启动了本指南的编写工作。指南旨在从“安居”迈向“宜居”，围绕“安全、舒适、绿色、智慧”四大核心要素，从“好设计、好建造、好建材、好服务”等方面系统提升住宅品质，指导设计出安全、舒适、绿色、智慧且具有良好居住体验的住宅。

二、编写框架与内容

（一）总体框架

本指南分为“总则”和“设计要点”两大部分。总则部分明确了编制目的、适用范围、基本原则、主要内容和居民参与方式；设计要点部分则进一步细化为“通用部分”和“具体应用场景”，涵盖了居家办公型、居家养老型、局部改造型、儿童友好型、青年创业型、新婚翻房型、品质改善型、直播带货型、多变空间型、租赁用房型等多种居住场景，以满足不同人群的多样化需求。

（二）内容要点

通用部分：从“安全、舒适、绿色、智慧”四个方面提出了住宅设计的基本要求。例如，在安全方面，强调结构安全、防火与疏散设计、安全防护设施以及无障碍设计；在舒适方面，注重采光与通风、空间布局、噪音控制和室内环境质量；在绿色方面，倡导节能与能源利用、绿色建筑材料选择、室外绿化与室内绿化；在智慧方面，聚焦智能化系统集成、智能安防与监控、智能家居与自动化控制以及信息化与网络覆盖。

具体应用场景：针对不同居住场景，提出了详细的设计重点和改造建议。分场景的内容编写从适用范围，适用对象，改造重点，强弱电配置标准，施工工艺、实施、工期和成本分析，特点分析，实施清单7个方面去说明。具体内容上如居家办公型住宅注重功能分区明确、空间利用率提升和独立安静的私密空间设计；居家养老型住宅强调动静分区、适老化设计和无障碍通行；局部改造型住宅则侧重于对卫生间、厨房和阳台等功能区域的优化改造等。

三、编写特点与创新

本指南最大的特色在于采用了场景化设计方法，根据不同居住场景和人群需求，提供了针对性的设计方案，充分考虑了居民在不同生活阶段和生活方式下的多样化需求，使住宅设计更具人性化和灵活性。

（一）智慧应用

指南高度重视智能化应用，将智能化系统集成、智能安防与监控、智能家居与自动化控制、智能互联等智能化元素贯穿于住宅设计的各个环节。通过智能化应用，不仅提升了住宅的安全性和舒适性，还为居民提供了便捷、高效的智慧生活体验，引领了住宅设计的未来发展方向。

（二）绿色可持续理念

在绿色可持续理念方面，指南提出了多项具体措施，如：采用节能与能源利用技术、选择绿色建筑材料、加强室外绿化与室内绿化设计等。这些措施不仅有助于减少建筑对环境的影响，还能为居民创造健康、环保的居住环境，体现了对生态环境的尊重和保护。

（三）名词

1.完善型：（基础级）在不改变原有结构的前提下，通过简单施工、局部优化，快速补齐住宅在功能、舒适性、安全性等方面的基础短板，满足基本居住需求。

关键词：轻施工、快交付、低成本、基础功能补齐。

2. 提升型：（进阶级）在不拆改结构的前提下，系统性提升住宅的功能性与舒适度，引入智能家居、定制家具、隔音降噪等中级配置，满足品质生活需求。

关键词：功能增强、舒适升级、局部智能化、适度投入。

3.改造型：（重构级）对住宅进行结构性改造与系统升级，包括拆除非承重墙、重新布局空间、全面升级给排水暖通系统，并深度集成智慧系统与绿色节能技术，实现高品质、可持续、智能化的居住环境。

关键词：结构重构、系统升级、智慧集成、绿色节能、长期适用。

主编单位：

宁波市民用建筑设计研究院有限公司

参编单位：

宁波市房屋建筑设计研究院有限公司
宁波市城建设计研究院有限公司
浙江华展研究设计院股份有限公司
宁波橙寓商业管理有限公司
宁波顺道建筑科技有限公司
宁波天元十杰装饰工程有限公司
浙江百合盛华家居科技有限公司
浙江南鸿装饰股份有限公司
宁波江山万里置业有限公司
浙江圣都家居装饰有限公司

主要起草人：

潘　虹　桑方园　施海杰　胡敬伟
叶浩翔　张从罡　胡鸿渝　陈　凯
施　燕　莫汉钧　叶珍珍　李　萍
李世英　龚雪琴　温正旦　李雷杰

主要审查人：

郭晓晖　王　锟　任晓东　郑科杰
吴海建　毛迪华　杨　都

信息公开报审稿

目 录

CATALOG

一、总则

（一）编制目的

（二）适用范围

（三）基本原则

（四）主要内容

（五）居民参与

二、设计要点

（一）通用部分

（二）具体应用场景

1. 居家办公型
2. 居家养老型
3. 局部改造型
4. 儿童友好型
5. 青年创业型
6. 新婚囍房型
7. 品质改善型
8. 直播带货型
9. 多变空间型
10. 租赁用房型
11. 国际社区型

信息公开浏览专用

一、总则

（一）编制目的

为满足人们对高品质居住生活的需求，推动“好房子”建设，制定本指南，旨在指导设计出安全、舒适、绿色、智慧且具有良好居住体验的住宅。

（二）适用范围

本指南适用于各类住宅的设计，包括新建住宅小区、旧房改造项目以及不同户型的住宅装修设计。

（三）基本原则

1.以人为本，需求导向：

从居住者的生活需求和心理需求出发，关注全年龄段人群，特别是儿童、老年人、残疾人等特殊群体的需求，打造宜居空间。

2.安全第一，质量保障：

确保住宅结构安全、设施安全，使用环保、无污染的建筑材料，保障居住者的身体健康。

3.绿色生态，节能环保：

采用节能环保技术和材料，提高能源利用效率，减少对环境的影响，营造绿色生态的居住环境。

4.功能完善，布局合理：

合理规划住宅内部空间功能布局，满足居住者的多样化需求，如居住、休闲、娱乐、工作等功能的有机结合。

（四）主要内容

“好房子”设计方案应涵盖住宅的建筑设计、结构设计、室内设计、景观设计、智能化设计、节能环保设计等多个方面，重点关注住宅的居住品质、健康性能、安全性能、智能化水平等。

（五）居民参与

鼓励在设计方案制定过程中，通过问卷调查、居民座谈会等方式，广泛听取居民的意见和建议，使设计方案更贴合居民的实际需求。

信息公开浏览用印

二、设计要点

（一）通用部分

1.安全

（1）结构安全与抗震设计：严格按照国家抗震设计规范进行设计，确保住宅在地震发生时能够承受相应的地震力，保障居民的生命安全；改造内容不涉及外立面违章（如封闭阳台，设备平台改造等），不动竖向结构，不突破现有厨卫边界；套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应委托专业单位进行设计复核。

（2）防火与疏散设计：设计合理的防火分隔和疏散通道，确保在火灾发生时居民能够迅速、安全地疏散，消防车道保持畅通。

（3）安全防护设施：在阳台、楼梯、电梯等关键部位设置安全防护栏杆和警示标识，防止意外事故的发生。

（4）无障碍设计：考虑特殊人群的需求，设计无障碍通道和无障碍设施，确保行动不便者能够方便地使用住宅。

2. 舒适

（1）采光与通风设计：确保每个主要功能房间都有良好的自然采光和通风条件，采用合理的窗墙比和通风口设计，提高室内空气质量。

（2）空间布局与功能分区：合理划分居住空间、公共空间和辅助空间，避免空间浪费，提高空间利用率。

（3）噪音控制与隔音设计：采用隔音性能良好的材料，如隔音毡、双层中空玻璃等，减少外界和内部的噪声干扰。

（4）室内环境质量：选用环保型装修材料，减少室内污染，保障居民的健康。

3.绿色

（1）节能与能源利用：采用节能灯具、太阳能热水器等节能设备，提高能源利用效率；外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗）；采用节水、节电设备。

（2）绿色建筑材料选择：优先选用环保、可再生的建筑材料，减少对环境的影响；室内采用负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子）；外立面采用满足防水疏水要求涂层（疏水、自洁、耐久）。

（3）室外绿化与景观设计：合理规划小区绿化，增加绿植覆盖率，营造良好的生态环境。

（4）室内绿化与生态设计：在室内设计中增加绿植摆放区域，提升居住环境的舒适度。

4.智慧

（1）智能化系统集成：整合智能家居系统，实现灯光、窗帘、家电等设备的智能化控制。

（2）智能安防与监控系统：配备智能门锁、视频监控、烟雾报警器等设备，保障居民的安全。

（3）智能家居与自动化控制：通过手机应用程序或语音助手实现对家居设备的远程控制。

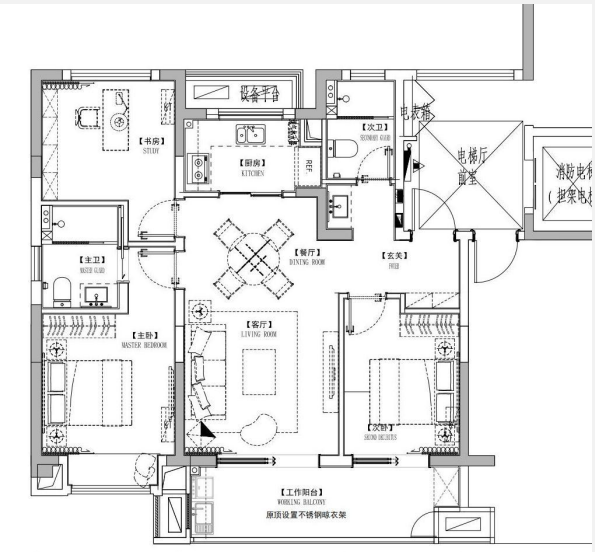
（4）信息化与网络覆盖：确保住宅内有良好的网络覆盖，满足居民的信息化需求；预留光纤，支持FTTR。

（二）具体应用场景

1. 居家办公型
2. 居家养老型
3. 局部改造型
4. 儿童友好型
5. 青年创业型
6. 新婚囍房型
7. 品质改善型
8. 直播带货型
9. 多变空间型
10. 租赁用房型
11. 国际社区型

信息公开浏览用

居家办公型



原始平面图

场景平面图

一、适用范围：

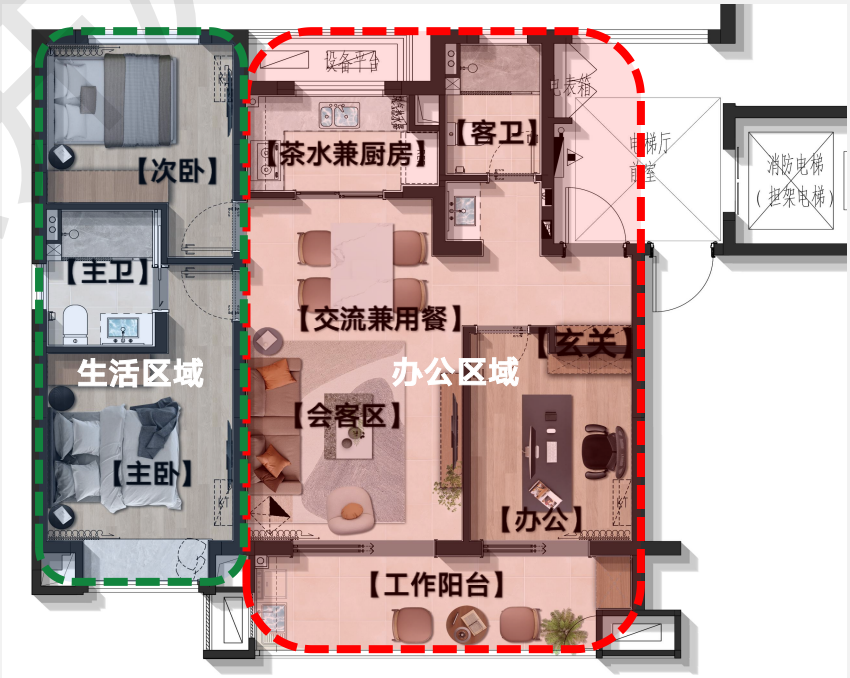
建筑面积30-150平方米，适用于工作时间在家中完成工作任务、追求工作与生活平衡、注重时间和成本效率的人群，以及需要独立、安静、稳定网络环境的各类工作场景。

二、适用对象：

1. 自由职业者：自由撰稿人等
2. 可远程办公者：如设计师、会计师、律师、程序员等
3. 培训师
4. 需要照顾家庭的上班族
5. 高频出差者

三、改造重点：

1. 功能分区明确，将办公与生活隔离，合理规划，避免空间混乱，提升使用价值及生活体验。
2. 办公与会客厅采用可拆卸/折叠轻质隔音墙，空间利用率提升，优化交流空间；将开敞办公与书房、会客区连接，最大限度地引入自然光线，提升工作区域的舒适度，营造一个融洽、灵活多样的工作氛围；阳台以隐藏式折叠门分为晾晒区和休闲区；功能分区保证居住的独立性，提供安静的私密空间，确保家庭成员在休息时避免受到工作干扰。



区域划分平面图

- 将原本靠近入户门的次卧与西北侧的书房功能调换，按功能划分形成相对隔离区块：办公区（共享区）-生活区。
- 办公区包含：玄关、书房、交流兼用餐、会客区、工作阳台、茶水兼厨房、客卫；
- 生活区包含：主卧、次卧、次卫。

信息公开浏览

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	5	1	-	-	1	1	1
主卧	6	1	-	-	1	1	1
次卧室	4	1	-	-	-	1	-
书房	3	1	-	-	-	1	1
厨房	3	3	3	-	-	1	-
卫生间	-	-	4	2	-	1	-
封闭式阳台	-	-	2	1	-	1	-

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 轻隔断与灵活布局：采用装配式隔断或玻璃隔断，划分出独立办公区域，施工速度快，对原有结构破坏小。 2. 装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3. 基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设强化木地板或地砖，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1. 智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2. 定制化办公家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的办公家具，提升工作效率和舒适度。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3. 全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

居家办公型

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。

使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，干湿分离，增加独立办公空间和储物空间，适老化和儿童友好设计。

环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。

能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。

智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。

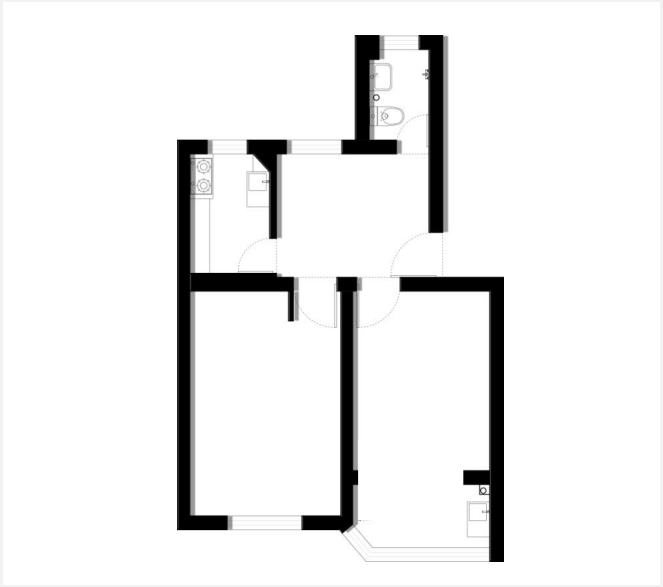
健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

居家办公型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

居家办公型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	○	●	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
61		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
62			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
63			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
64		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
65			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
66		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
67			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
68			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
69			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
70		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
71			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

居家养老型



原始平面图

场景平面图

一、适用范围：

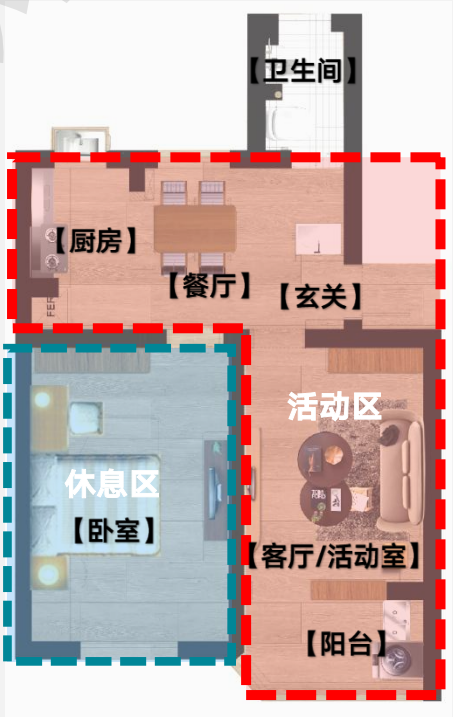
建筑面积30-150平方米，适用范围非常广泛，它不是只针对特定严重失能人群的“医院式”环境，而是面向绝大多数希望在家中安度晚年的老年人，只要经过科学合理的改造或设计，都可以成为更安全、舒适、便利的居家养老之所。

二、适用对象：

1. 活力老人（健康老人）
2. 轻度失能/需要辅助的老人
3. 中度失能/需要部分照护的老人
4. 慢性病或术后康复老人
5. 认知障碍症（如阿尔茨海默病）早期/中期老人
6. 独居老人
7. 与子女/亲属同住的老人

三、改造重点：

1. 动静分区明确，活动空间与卧室分离，合理规划，避免空间混乱，提升使用价值及生活体验。
2. 空间利用率提升，优化活动空间，将原有带阳台卧室改造为客厅，同时打通客厅与阳台的玻璃隔断，最大限度地引入自然光线，客厅同时也是多功能活动室。
3. 保证居住的独立性，提供安静的私密空间。确保家庭成员在休息时避免受到其他家庭成员活动时的干扰。



区域划分平面

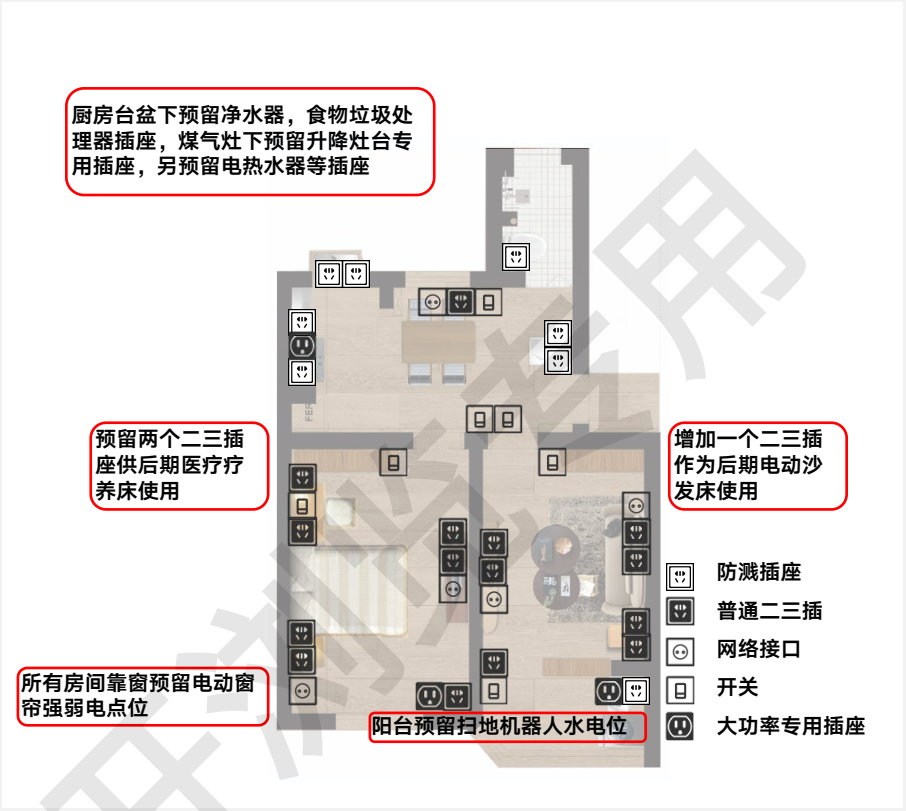
- 将原本带阳台的卧室改为客厅，布置可伸缩沙发床可变化功能成为临时客房。
- 重新规划卫浴空间，将台盆外移实现干湿分区。
- 淋浴区设可折叠坐凳。
- 客餐厅与厨房打通设置餐边柜丰富餐厅适用功能，设置折叠窗使空间更通透。

信息公开浏览专用

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	7	1	-	-	1	1	1
主卧	7	1	-	-	1	1	1
厨房	1	1	4	-	-	1	-
卫生间	-	-	3	-	-	-	-
封闭式阳台	-	-	2	-	-	-	-

强弱电点位示意



五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1.轻隔断与灵活布局：采用轻钢龙骨隔断或成品隔墙，划分出独立功能区域，施工速度快，对原有结构破坏小。 2.装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3.基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设石塑复合地板或地砖，增加电源插座和网络接口。 4.适老化电气改造：在卫生间、卧室增加紧急呼救按钮。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1.智能家居系统集成：安装智能AI康养系统、智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2.定制适老化家具：根据空间尺寸和需求定制适老化家具，例如可升降灶台，家具倒圆角，。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1.装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2.空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术，使用装配式墙体。 3.全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，使用适老化电器，增加紧急报警按钮，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。
消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。
室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。
使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求；A级防滑地面；户内无障碍走道；阳台－居室高差≤10 mm斜面过渡；轮椅友好开关高度无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

安全

舒适

空间舒适：保障空间尺度，合理分区，合理室内流线，做到动静分离，干湿分离，增加独立活动空间和储物空间，适老化设计。
环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。
无障碍通行：取消套内高差，将房门加宽经历保证轮椅通行。

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。
节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

绿色

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。
家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节。
康养监测：在卧室和卫生间安装康养监测器，在公共空间设置高清摄像头实时监测老人动态，提高语音口音识别能力，统一终端控制。
信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。
能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。
智慧社区：智能缴费、物业在线服务，共享设施预约，智能养老监测，智能机器人巡逻。
健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

居家养老型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	○	○	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	●	●	●
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	●	●	●
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	●	●	○

居家养老型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	○
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			整体平面布局适老化	全屋无高差，门洞拓宽至85cm；轮椅回转空间≥1.5m×1.5m（卫生间/厨房）	○	●	●
32			空间场景可以方便切换	可变形隔墙（卧室+书房→护理套房）	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	●	●	●
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证排水顺畅	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			能源利用	应用可再生能源等	—	○	●
54			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
55			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
56			屋面、外墙防水	采用满足防水疏水要求涂层（疏水、自洁、耐久）	—	—	●
57	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
58			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	○	●	●
59			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	○	●	●
60		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
61			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
62			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
63		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
64			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
65			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
66		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
67			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
68		智慧社区	智能养老	接入社区智能养老系统，实现社区与居家养老的互联互通	○	○	●
69			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
70			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅，共享食堂等，在线查看忙闲及预约	○	○	●
71			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○

局部改造型

原始平面图

非本次改造范围

场景平面图

一、适用范围：

建筑面积30-150平方米，适用于因为各种原因不想全部重新装修，又需要最大化提升居住品质，尤其需要对于局部改造这类小尺度空间优化的人群。

二、适用对象：

1. 老旧房屋业主
2. 小户型居住者
3. 有孩家庭
4. 中老年家庭
5. 改善型需求家庭
6. 投资或出租人群

三、改造重点：

1. 合理布局各功能区域，合理室内流线，做到互不干扰；
2. 根据家庭成员和生活需求，合理规划储物，确保家庭成员间生活的舒适性。
3. 对全屋功能分区及储物活动空间的整体规划提升空间利用率。

・主要对原有卫生间，厨房和阳台进行翻新改造，卫生间使用spc墙板无需拆除原有墙砖即可直接粘贴，施工快速，建筑垃圾少。
・对客卫生进行三分离处理，台盆对外开放方便不同家庭成员同时使用。
・对阳台进行翻新，增加吊柜合理化使用空间。

信息公开浏览专用

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
厨房	-	1	3	1	-	-	-
卫生间	-	-	4	-	-	-	-
封闭式阳台	-	-	2	-	-	-	-

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1.、轻隔断与灵活布局：采用轻钢龙骨隔断或成品隔墙，对原有空间进行优化，施工速度快，对原有结构破坏小。 2.、装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3.、基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设装配式锁扣地板或地砖，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1.、智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2.、定制化家具：针对不同空间需求定制相应储物柜，个性化定制，满足多样化需求。 3. 、隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1.、装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2.、空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3.、全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

仅供开发浏览专用

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。
消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。
室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。
使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，干湿分离，增加储物空间，适老化和儿童友好设计。
环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。
节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。
家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节。
信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。
能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。
智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。
健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

局部改造型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

局部改造型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立所需功能空间以及相应的交流空间	○	●	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
61		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
62			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
63			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
64		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
65			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
66		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
67			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
68			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
69			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
70		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
71			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

儿童友好型

一、适用范围：

60-120平方米，适用于有婴幼儿或学龄儿童的家庭，追求安全、健康、便利的育儿环境，注重孩子的成长空间、娱乐需求与家庭生活品质的人群。

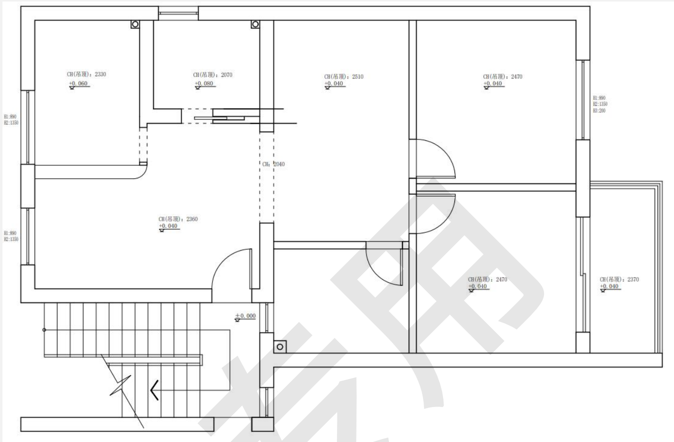
适用于需要兼顾儿童看护、日常起居、学习娱乐、安全防护等需求的各类家庭居住场景。

二、适用对象：

1. 有婴幼儿的家庭
2. 有学龄前/低年级儿童的家庭初创者
3. 多子女家庭
4. 重视儿童教育与发展的家庭
5. 需要长辈/保姆协助带娃的家庭
6. 关注家庭互动与情感联结的家庭

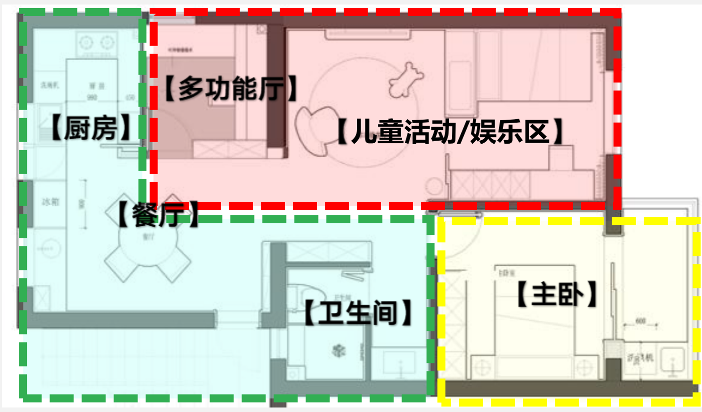
三、改造重点：

1. 功能分区明确，合理规划，厨房，餐厅，客厅，活动区，卧室，卫生间，阳台，动线明确清晰。空间利用率提升，优化交流空间，设置儿童房与客厅的可变空间，有效解决客厅通风采光不足的问题。
2. 关闭客厅与儿童房的升降玻璃，又变成两个独立的空间，保证各自空间的私密性。同时，成长性衣柜和书桌椅一套，适用于儿童成长的各个阶段。书房隔墙柜增加隔音棉。
3. 书房设置电动可调节的地柜，在必要时可临时解决居住问题。
4. 改变传统地暖做法，改用墙暖，有效解决层高不足的问题。



原始平面图

场景平面图



区域划分平面

- 优化餐厅和厨房动线，空间布局更加合理。
- 打通儿童房和客厅的墙体，将客厅与儿童变成一个可变空间，增加相互之间的互动性。
- 同时，客厅设置一面可移动黑板报，丰富儿童的课余生活。

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
直播区	5	2	-	-	1	3	1
主卧	6	1	-	-	1	1	1
次卧室	4	1	-	-	-	1	-
制作间	3	1	-	-	-	2	1
厨房	3	3	3	-	-	1	-
卫生间	-	-	4	2	-	1	-
封闭式阳台	1	1	2	1	-	1	-

厨房台盆下预留小厨宝，食物垃圾处理器插座，煤气灶下预留消毒柜等专用插座，另预留蒸烤箱等插座

所有房间靠窗预留电动窗帘强弱电点位。全屋智能控制模块

阳台增加扫地机器人预留插座。电动窗帘插座

防溅插座
普通二三插
网络接口
开关
大功率专用插座

所有插座加防触电保护门

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 软量化安全改造：魔术贴防撞条+L型柜体固定绑带，（经济补救+快速升级）。 2. 旧物升级工艺：二手家具改造（圆角打磨+水性漆翻新）。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升+灵活成长（基础安全）	1. 安全防护工艺：全屋家具圆角处理（机器打磨+软包），免打孔窗户限位器+防护栏安装，低位插座密封改造（0.8m以下加保护盖）。 2. 环保快装系统：装配式EO级环保墙板（甲醛<0.03mg/m²），锁扣式软木地板（防摔减噪）。 3. 灵活空间：磁吸式游戏围栏（随时分隔活动区）。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1. 智能预埋系统：AI行为监测摄像头线路预埋，地面压力传感器（防跌倒）集成。 2. 多感官空间工艺：定制声光互动墙（嵌入式线路+防撞软包），（智能防护+潜能激发），恒湿地暖系统（管道防烫屏蔽层），健康闭环施工。 3. 医疗级新风管道密封安装（H13滤芯），太阳能板与儿童游戏区电路并联。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

儿童友好型

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。

使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，满足其基本居住需求。

设计风格舒适：室内装饰面层选材用料以木饰面与涂料为主，整体色调为暖色系，营造轻松温馨的家庭氛围感。

使用舒适：家具包圆角，地面使用偏软性材料，地面无高差。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能信息终端。

能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。

智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。

健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

七、实施清单

儿童友好型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
核心特征	分类需求		指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19			儿童拿取物品不方便	配置抽拉式踮脚抽屉	●	●	●
20			预防磕碰	所有家具墙角圆弧处理、地面做无高差设计（干湿交接处除外）	○	●	●
21			窗户易夹手	设置电动控制防夹手闭窗系统	○	○	○
22			防夹手	柜体五金配置阻尼配件、房门配置自闭五金	○	○	○
23		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
24			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
25			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
26			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
27			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	●	●	●
28			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
29			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警、漏水报警（水浸系统）	○	○	○

儿童友好型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
30	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
31			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
32			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
33			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
34			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
35			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	○	●	●
36			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
37			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
38			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏、配置抽拉式踮脚抽屉、儿童衣柜配置成长性可调整衣杆	●	●	●
39		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
40			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
41			提供更加舒适均匀的温度	安装采暖系统	—	○	○
42			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
43			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
44			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
45			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
46			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
47			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
48			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
49			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
50	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
51			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
52			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
53			绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
54			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
55		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
56			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
57			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
58	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
59			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
60			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
61		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
62			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
63			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
64			智能场景（儿童场景运用）	网络防沉迷（上网时间、上网应用可视可控），哄睡模式、学习模式。根据使用场景，瞬间切缺钱	—	○	○
65		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
66			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
67			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
68		能源	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
69			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化空气能、太阳能光伏等使用和存储	—	○	●
70		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
71			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
72			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
73			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
74		健康与辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
75			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

青年创业型

24㎡ 原始及场景平面图

两套合一场景平面图

一、适用范围：

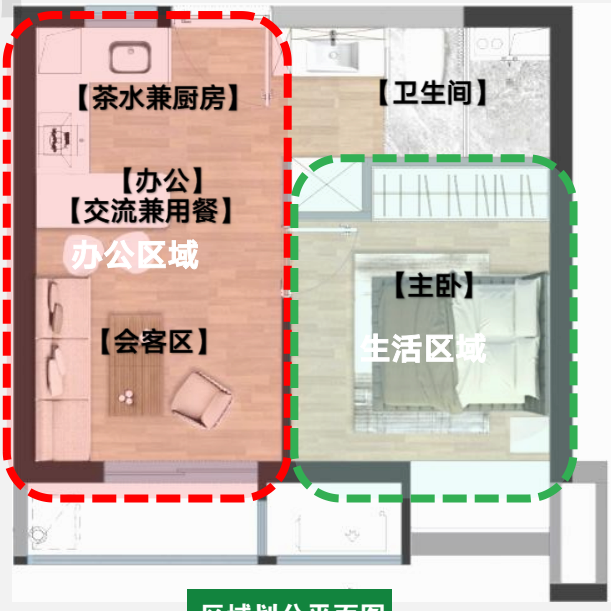
24-40平方米，适用于个人创业者、兼职创业者、小型工作室、初创团队等需要低成本、高效率办公空间的人群，尤其适合注重灵活性、协作性和创意氛围的创业环境。

二、适用对象：

1. 自由职业者
2. 可远程办公者：如插画师、动画师、程序员等
3. 初创者
4. 刚毕业的大学生

三、改造重点：

1. 弹性空间设计： 户型设计灵活可变，便于根据创业阶段（如居家办公、小型工作室、团队协作）或家庭结构变化进行选择。例如：一室开间、一室一厅、两室一厅等
2. 混合功能空间： 既能满足舒适居住（起居、睡眠、厨卫），又能高效支撑工作（独立工作区、会议/洽谈角、产品展示/拍摄空间）。可能包含LOFT、SOHO等业态。
3. 丰富的社群活动：每周均有2～3次的社群活动，加深客户之间的信任度，粘结力，使客户拥有归属认同感。后期由客户主理人主持活动。
4. 提供共创空间：提供共享办公空间，扶持初创团队的成长。



区域划分平面图

- 两套镜像单身公寓户型可单独应用也可两套合一；合一户型将其中一套卫生间区域改为开放有水区域，功能划分形成相对隔离区块。
- 办公区（共享区）- 生活区
- 办公区包含：交流兼用餐、会客区、工作阳台、茶水兼厨房、卫生间；
- 生活区包含：主卧。

浙江公开浏览

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
工作区	3	-	-	-	-	2	-
主卧	5	1	-	-	1	2	-
开放餐厅	4	1	-	-	-	1	-
开放厨房	-	2	2	-	-	-	-
卫生间	-	-	3	-	-	1	-
阳台	-	-	1	1	-	-	-

厨房台盆下预留小厨宝，食物垃圾处理器插座，煤气灶下预留消毒柜等专用插座，另预留蒸烤箱等插座

开放餐厅兼做办公区，预留设备强弱电点位

所有房间靠窗预留电动窗帘强弱电点位

防溅插座
普通二三插
网络接口
开关
大功率专用插座

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1.轻隔断与灵活布局：采用轻钢龙骨隔断或玻璃隔断，划分出独立办公区域，施工速度快，对原有结构破坏小。 2.装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3.基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设强化木地板或地砖，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1.智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2.定制化办公家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的办公家具，提升工作效率和舒适度。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1.装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2.空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3.全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。
消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。
室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。同时用于工作和生活，电器设备较多，要合理分配回路。
网络与数据安全：提供高速稳定的网络环境，配备防火墙和网络安全防护设备，防止直播过程中数据泄露或网络攻击，保障直播的流畅与安全。
人员安全保障：设置独立的直播区域，配备紧急呼叫装置和无障碍设施，确保主播和工作人员在直播过程中的安全与便利。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，确保直播环境安静、整洁。将客厅与工作区合并，通过可折叠的隔断或家具来实现空间的灵活切换。隔断应采用防火、防潮材料，确保安全性。
环境舒适：配备中采暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。
节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

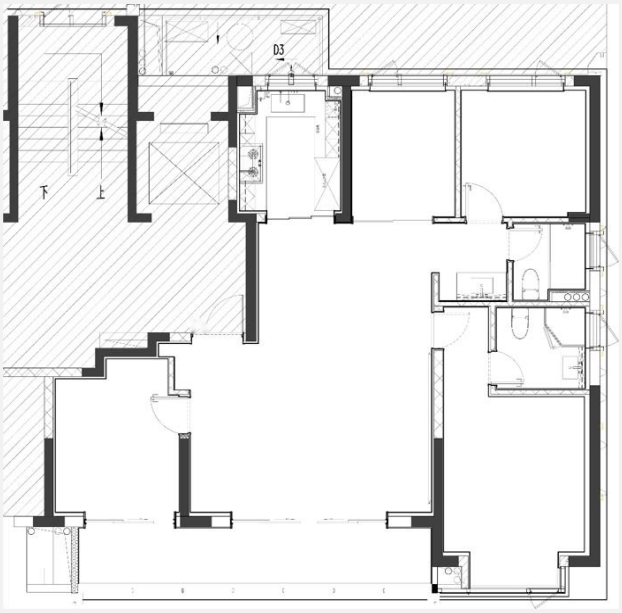
智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。
家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节通过手机或语音控制轻松管理直播设备和环境设备。
信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端；智能信息终端支持直播数据实时监控，帮助主播随时掌握直播流量、互动情况等关键数据。
直播设备集成：配备专业的直播设备接口和线路，支持高清摄像头、麦克风、灯光灯、打印机等设备的快速连接与调试；与社区共享做好互联互动。

七、实施清单

青年创业型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应高于规范标准设计	高于规范标准设计	—	○	●
02			装修设计材料采用环保材质，减少二次装修污染	采用环保材质，减少二次装修污染	—	○	●
03			定期维保，保证设备设施正常	专业维保单位进行后期维保养护，保证建筑使用寿命	—	○	●
04			屋顶、防水	定时清理排水沟，保证排水通畅	○	○	●
05			室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
06		消防安全	住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
07			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
08			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
09			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
10			配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
11		室内环境安全	插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
12			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
13			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
14			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
15			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
16			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
17			阳台栏杆间距和凸窗防护栏杆	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
18			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	●
19		使用安全	楼梯踏步防滑处理，确保行走安全	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	●
20			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
21			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
22			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
23			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	●

青年创业型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
25	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
26			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
27			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
28			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
29			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
30			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	○	●	●
31			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
32			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
33			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
34			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
35		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
36			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
37			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
38			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
39			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
40			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
41			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
42			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证排水顺畅；	○	●	●
43			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
44			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
45			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
46	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
47			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
48			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
49			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
50			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
51		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
52			能源利用	应用可再生能源等	—	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55			屋面、外墙防水	采用满足防水疏水要求涂层（疏水、自洁、耐久）	—	—	●
56	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
57			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
58			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
59		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
60			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
61			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
62		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
63			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
64			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
65		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
66			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
67		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	●	●	●
68			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	●	●	●
69			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	●	●	●
70			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	●
71		健康与辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
72			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

新婚囍房型



原始平面图

场景平面图

一、适用范围：

90-180平方米，适用于新婚夫妇，用于打造温馨、浪漫、舒适且具有个性化的新婚居住空间。适合希望在新婚初期拥有独立、私密且充满爱意的生活环境，同时也适用于未来十年家庭发展的空间需求，如小孩房、客房、书房等功能空间。

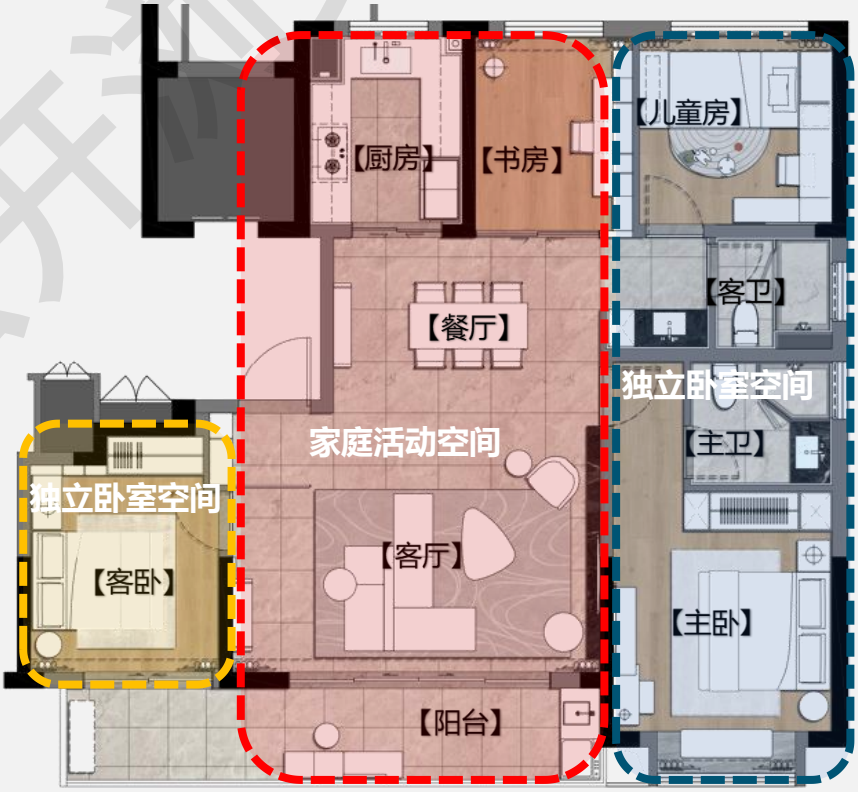
二、适用对象：

1. 新婚2人家庭（100㎡左右）
2. 有1～2个小孩的年轻家庭（140㎡左右）
3. 老人、小孩同住的5～6人家庭（180㎡左右）

三、改造重点：

功能分区明确，空间动线合理，以家庭活动区域为核心空间，卧室区域合理分布四周，空间规划有序，既保障家庭成员的活动空间，也能保障个人卧室的私密性。

各功能空间的灵活调整性，可根据户型面积和家庭成员的人数，灵活调整房间功能。



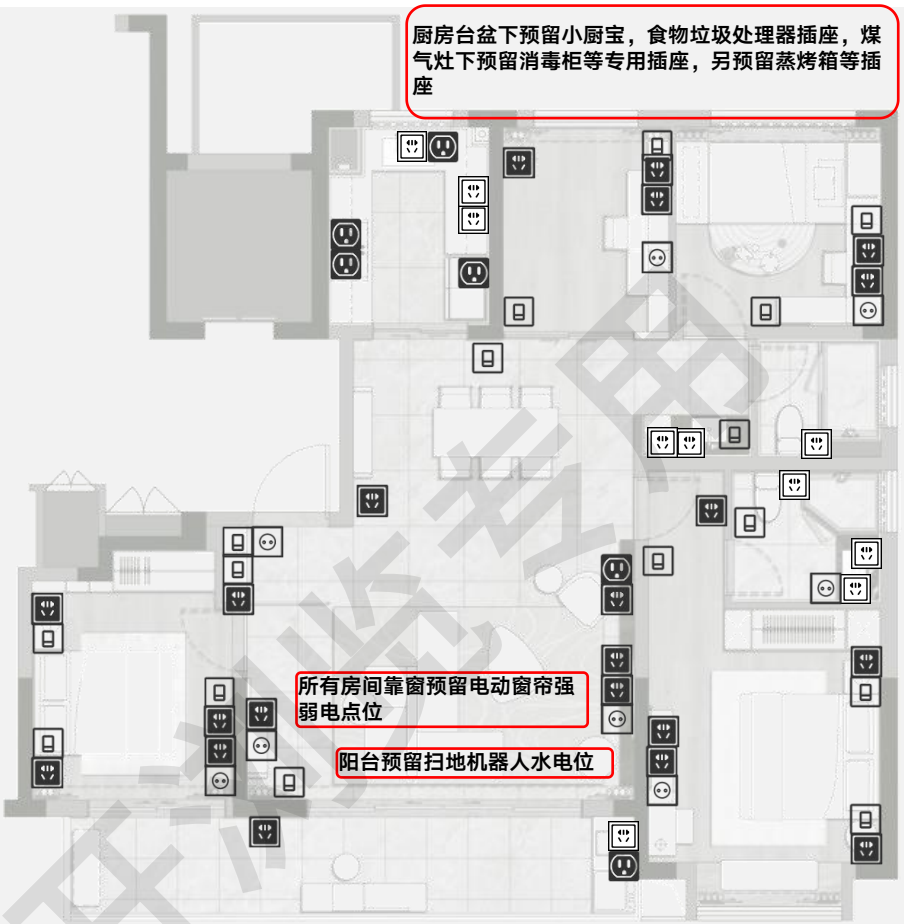
区域划分平面图

- 根据适用对象可将户型分为家庭活动空间和独立卧室空间，业主可根据户型面积、家庭人员组成、生活习惯及需求进行场景模块的挑选组合。
- 家庭活动空间包含：玄关、厨房、餐厅、客厅、书房、阳台、客卫；
- 独立卧室空间包含：主卧（含卫生间）、客卧（老人房）、儿童房。

信息公开浏览

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	大功率专用插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	6	4	1	-	-	1	3	1
主卧	5	3	-	3	1	1	2	1
客卧	4	3	-	-	-	1	1	1
儿童房	2	2	-	-	-	-	1	-
书房	3	1	-	-	-	-	1	-
厨房	-	-	4	3	-	-	-	-
卫生间	-	-	-	3	1	-	-	-
封闭式阳台	1	-	1	1	-	-	-	-



强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 轻隔断与灵活布局：采用装配式隔断或玻璃隔断，划分出独立办公区域，施工速度快，对原有结构破坏小。 2. 装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3. 基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设强化木地板或地砖，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1. 智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2. 定制化家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的办公家具，提升工作效率和舒适度。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3. 全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

新婚囍房型

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查；新婚夫妻可能烹饪经验不足，厨房应安装燃气泄漏报警器和自动切断装置，避免燃气泄漏引发事故。

使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，干湿分离，增加独立储物空间，儿童友好设计。

环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

客厅互动性：新婚夫妻与亲朋好友交流较多，沙发和茶几宜布置活动式或可变；电视墙可调节角度的屏幕，方便不同位置的观看体验；增设收纳空间，用于存放婚礼纪念品和日常用品。

衣帽间功能化：新婚夫妻的衣物和配饰较多，设置开放式或半开放式，方便分类收纳。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节，观影等多种模式。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。

能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。

智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。

健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

新婚囍房型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造，卫生间、厨房防水改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	○	○	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料，高层避难间采用防火门	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距和凸窗防护栏杆	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

新婚喜房型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	●	●	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	●	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	●	●	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立书房空间以及相应的活动空间	—	○	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适		安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			能源利用	应用可再生能源等	—	○	●
54			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
55			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
56			屋面、外墙防水	采用满足防水疏水要求涂层（疏水、自洁、耐久）	—	—	●
57	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
58			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
59			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
60		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
61			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
62			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
63		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
64			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
65			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
66		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
67			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
68		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
69			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
70			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
71			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
72		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
73			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

住宅改善型

原始平面图

场景平面图

一、适用范围：

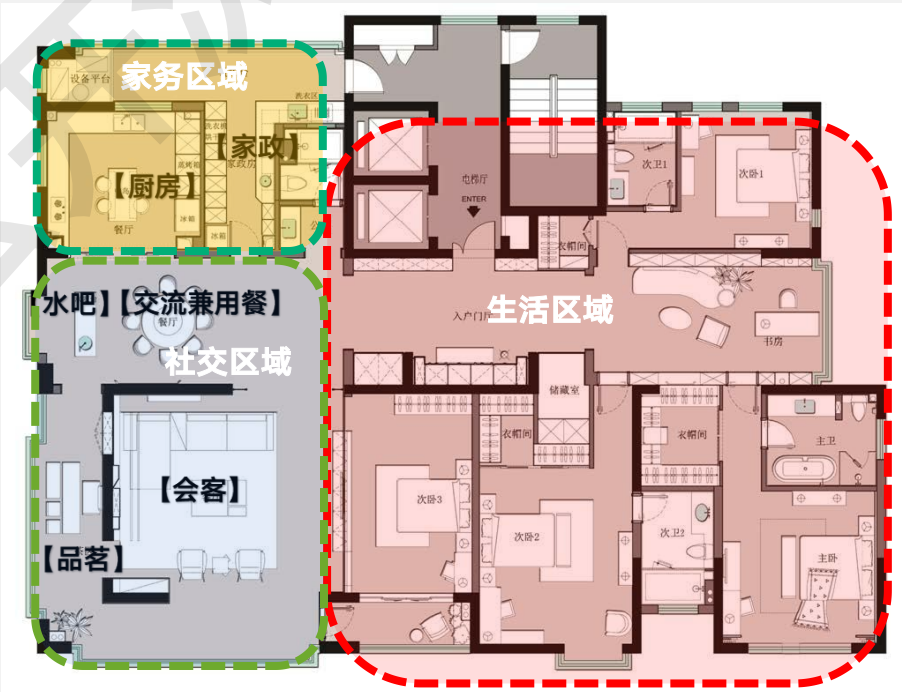
建筑面积140-400平方米，家庭住宅品质提升、多代同堂家庭、生命周期≥20年的品质居所。

二、适用对象：

1. 多胎家庭：二胎/三胎等
2. 三代同堂：3~6人居住

三、改造重点：

1. 功能分区明确，提升空间社交和家政属性，将社交、家务、生活分区，合理规划，避免空间混乱，提升使用价值及生活体验。
2. 空间利用率提升，优化交流空间，将阳台、客厅连接，最大限度地引入自然光线，社交体现多功能、会客、品茗、水吧联动，提升社交区域的舒适度，营造灵动多变的社交氛围。
3. 保证居住空间的独立性，提供安静的私密空间。确保其他家庭成员在休息时避免受到社交干扰。



区域划分平面图

- 将南面和西面的阳台与会客区联动，增加客厅空间的采光，增设水吧区、品茗区，形成一个灵活多变的社交空间；将北面阳台和卫生间功能重组，打造家务区；按功能划分形成相对隔离区块：社交区－生活区－家务区。
- 社交区包含：客厅、交流兼用餐、品茗区、水吧
- 生活区包含：主卧、次卧、次卫
- 家务区包含：家政房、厨房

信息公开浏览专用

四、强弱电配置标准

区域	单相二三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客餐厅	12	2	-	1	1	3	1
主卧	6	1	-	-	1	3	1
次卧室	4	1	-	-	1	1	-
书房	3	1	-	-	-	1	-
厨房	7	3	3	-	-	1	-
卫生间	-	-	3	1	-	1	1
家政房	10	2	3	1	-	1	-

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 轻隔断与分区优化：采用装配式隔断或玻璃隔断，划分出社交区、家政区，施工速度快，对原有结构破坏小。 2. 装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3. 基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设强化木地板或地砖，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1. 智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化多场景设置。 2. 定制家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的社交性功能家具，提升社交属性和用户舒适度。 3. 家务模块提升配置：清洁机器人地堡、厨余垃圾处理回路。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、家务模块提升 4. 验收模式切换效率（全屋切换≤120秒）
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局生活区、社交区、家务区，采用专业拆除和加固技术。 3. 全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查， 安装新风系统。

使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，干湿分离，增加社交属性空间、家政独立空间和储物空间，适老化和儿童友好设计。

环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

家居控制：实现全屋智能；社交区域多场景模式，环境自动调节。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。

能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。

智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。

七、实施清单

品质改善型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	○	○	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	●	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	●	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	●	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	○	●	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	●	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	●	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	●
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	●
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	●	●
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	●
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	●

品质改善型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	●	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	●	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	○	●	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加社交属性空间以及家政独立空间	○	●	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	○	●	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	○	●	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	●
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	○	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	○	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	○	○	●
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	○	○	●
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	○	○	●
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	○	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	○	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	○	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗）	○	○	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	●	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	●	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	○	●	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	○	●	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	○	●	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	○	●	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	○	●	●
61		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
62			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
63			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
64		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
65			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
66		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	●	●
67			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
68			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	●	●
69			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	●
70		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	●
71			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	● ○	●

直播带货型

一、适用范围：

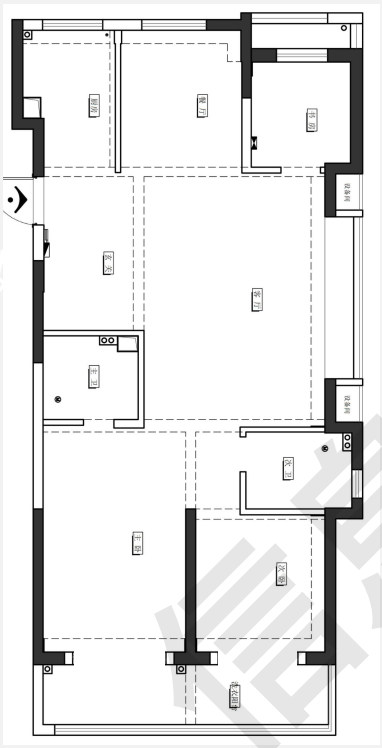
30-100平方米，适用于从事直播销售、电商运营、内容创作等需要在家中进行直播活动、展示产品、与观众互动的各类人群。同时，也适用于需要在家中进行线上教学、培训、会议等场景。

二、适用对象：

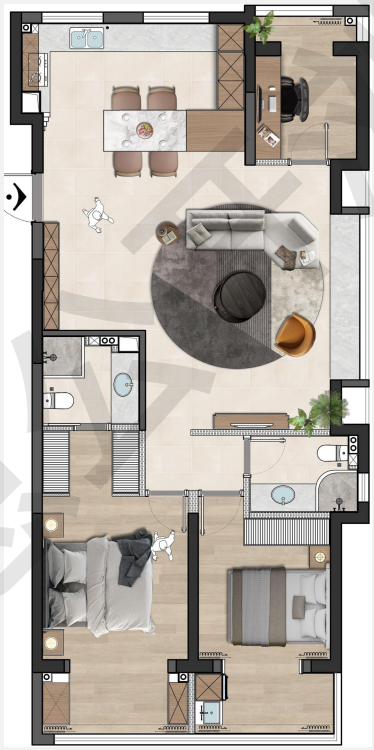
1. 电商主播
2. 内容创作者
3. 网络教学者
4. 小型电商团队
5. 自媒体人
6. 初创者

三、改造重点：

1. 功能分区明确，将直播区与生活隔离，合理规划，避免空间混乱，提升使用价值及生活体验。
2. 空间利用率提升，优化交流空间，将开敞餐厨与直播间连接，餐厅岛台兼做会议区，提升工作区域的舒适度，营造一个融洽、灵活多样的工作氛围。
3. 灯光多光源环形灯、补光灯等组合，影音设备互联互动，根据工作模式智能切换。
4. 保证居住的独立性，提供安静的私密空间，确保家庭成员在休息时避免受到工作干扰。



原始平面图



场景平面图

区域划分平面图

- 将原本餐厨与客厅全部打通，形成开放式空间，方便直播取景或多人共同协作直播。客厅打造整面墙展示柜，用作陈列商品等。
- 北侧房间作为书房（制作间），南侧全部为生活区，按功能划分形成相对动静分区：直播区（共享区）- 生活区。
- 直播区包含：开放式餐厨、直播区间、制作间、客卫；
- 生活区包含：主卧、次卧、次卫。

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
直播区	5	2	-	-	1	3	1
主卧	6	1	-	-	1	1	1
次卧室	4	1	-	-	-	1	-
制作间	3	1	-	-	-	2	1
厨房	3	3	3	-	-	1	-
卫生间	-	-	4	2	-	1	-
封闭式阳台	1	1	2	1	-	1	-

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 轻隔断与灵活布局：采用装配式隔断或玻璃隔断，划分出独立办公区域，施工速度快，对原有结构破坏小。 2. 装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 3. 基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设地毯降噪，增加电源插座和网络接口，增加专业影音设备接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1. 局部隔墙与灵活布局：采用装配式隔墙，具有隔音降噪的功能；划分出独立直播区、展示区、制作区。 2. 智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备、多光源组合直播灯光，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 3. 定制化办公家具：根据空间尺寸和需求定制符核心工作区的直播设备和办公桌椅，并可灵活组合。 4. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3. 全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表。 4. 全面实施智能家居集成以及直播设备集成。	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适、智能化程度高

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。

网络与数据安全：提供高速稳定的网络环境，配备防火墙和网络安全防护设备，防止直播过程中数据泄露或网络攻击，保障直播的流畅与安全。

人员安全保障：设置独立的直播区域，配备紧急呼叫装置和无障碍设施，确保主播和工作人员在直播过程中的安全与便利。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，确保直播环境安静、整洁；同时，增加独立的直播工作室和设备存储空间，满足直播设备的摆放与使用需求；直播区与生活区间设带吸音移门，可封闭形成小型摄影棚。

环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备；墙面使用隔音材料，吊顶用吸音材料；直播区可设50-60MM高架空吸音地板便于走线；智能家居系统可一键切换场景模式。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节通过手机或语音控制轻松管理直播设备和环境设备。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。智能信息终端支持直播数据实时监控，帮助主播随时掌握直播流量、互动情况等关键数据。

直播设备集成：配备专业的直播设备接口和线路，支持高清摄像头、麦克风、灯光等设备的快速连接与调试。同时，预留足够的电源插座和网络接口，满足多种直播设备的需求。配备智能互动设备，支持实时弹幕显示、观众提问反馈等功能。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

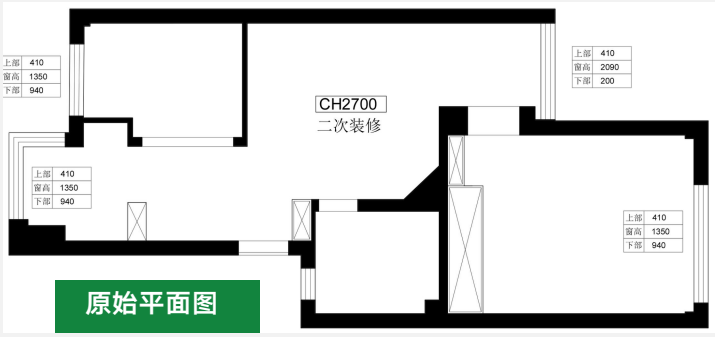
节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

七、实施清单

直播带货型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

直播带货型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	直播区与生活区等区域相互独立，互不干扰	●	●	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（直播间、展示区、会议区）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	●	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	●	●	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具、可移动直播设备	●	●	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
61			家居设备	配备高清摄像头、专业麦克风、补光灯等直播设备	●	●	●
62		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
63			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	○
64			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
65			数据监测	直播平台的数据分析工具，后台配备电脑，记录关键数据，分析	●	●	●
66		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
67			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
68		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
69			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
70			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
71			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
72		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
73			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

空间多变型



原始平面图

一、适用范围：

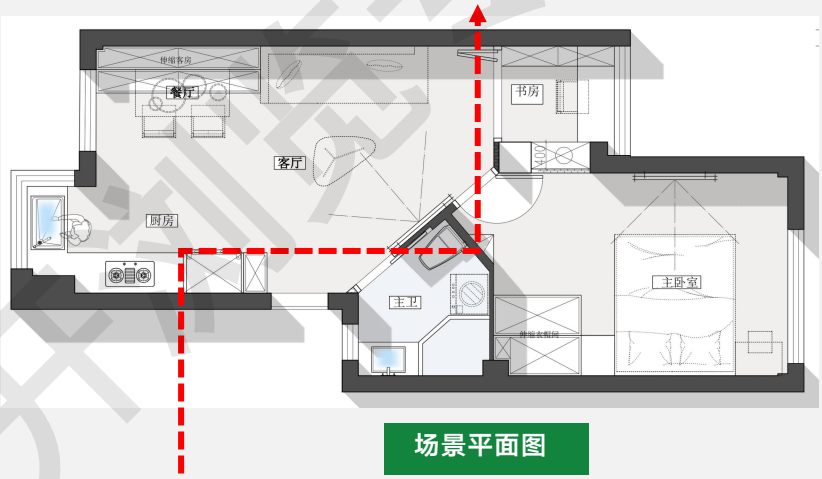
30-120平方米，多变空间可随家庭的需要，将分区进行自由切换组合，让家有更多的可能。

二、适用对象：

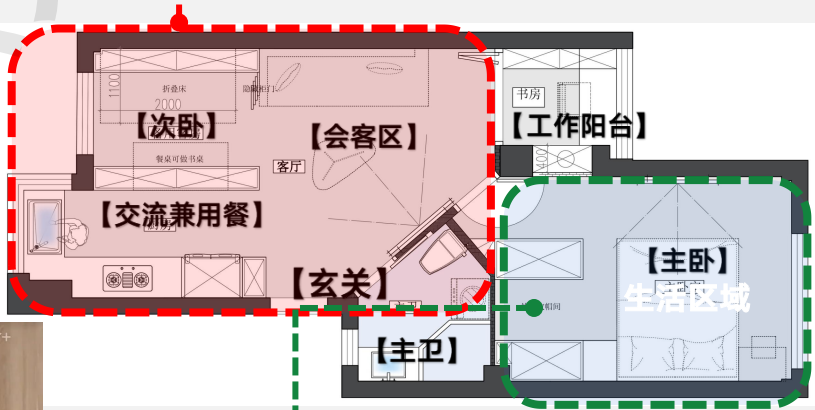
1. 自由职业者：如直播、自由撰稿人等
2. 刚需年轻人
3. 有2胎的家庭

三、改造重点：

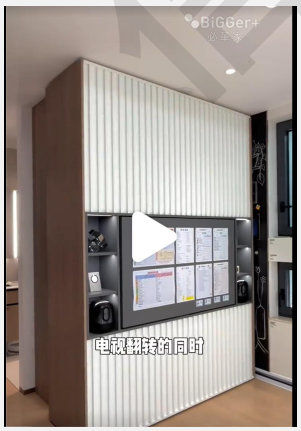
1. 备用客房，平时不用的时候2个柜子移动到一起，变成一个大的餐厅+餐边柜，如果需要临时住人，把餐边柜移动出来，藏在柜子里的折叠门打开，就变成了备用房间。
2. 主卧室衣帽间，平时不用的时候2个柜子移动到一起，变成一个大的主卧室活动区，需要放衣服时候，柜子移动出来，变成一间独立的衣帽间兼熨烫试衣间。
3. 电视背景墙做斜墙处理，电视两边做隐形门，增加客厅视觉宽度。



场景平面图



区域划分平面图



- 把厨房边墙体拆除，厨房，餐厅，客厅打通
- 客厅电视背景做斜墙，拉伸客厅宽度
- 卫生间空间调整，回归合适面积
- 增加独立小书房
- 增加衣帽间，增加储物空间

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	7	1	-	-	1	1	-
主卧	9	1	-	-	1	1	-
书房	4	1	-	-	-	1	-
厨房	9	1	0	-	-	1	-
卫生间	-	-	4	2	-	1	-

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
改造型	1.在原装修基础上进行框架改造，定制需要的柜子及墙体隔断。 2.水电局部改造，瓷砖及房门更新。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
完善型	1.智能家居系统集成：安装智能照明、智能窗帘、智能安防设备，通过平台实现远程控制和自动化场景设置。 2.定制化家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的办公家具，提升工作效率和舒适度。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用吸音材料处理，地面铺设隔音地毯。 4.间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 5.全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。

消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。

室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。

使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，干湿分离，增加可变空间折叠或推拉轨道，增加电动变动的设备预留。

环境舒适：配备中央空调、地暖、新风系统、智能温控和湿度调节设备，使用隔音材料，智能家居系统可一键切换场景模式。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。

节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。

家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节。

信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。

能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。

智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。

健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

空间多变型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

空间多变型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	○	●	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
61		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
62			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
63			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
64		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
65			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
66		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
67			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
68			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
69			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
70		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
71			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

租赁用房型

一、适用范围：

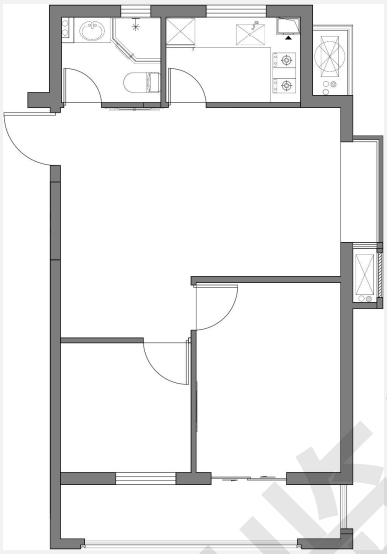
建筑面积30-80平方米，适用于周边厂区务工人员、中低收入群体就近居住场所，满足其基本居住需求，减少日常通勤时间与成本，提高工作效率，同时助力产业区稳定劳动力资源，促进区域经济发展。

二、适用对象：

1. 中低收入家庭：针对收入中低水平且有一定经济压力的群体，如城市中的普通工人家庭、外来务工人员家庭等，为他们提供价格相对低廉、租金稳定的住房，改善其居住条件。
2. 新就业无房职工：刚步入职场、尚未购房且无自有住房的年轻职工，如应届毕业生、新入职员工等，公租房可作为其过渡性住房，缓解其住房压力，使其能安心工作与生活，融入城市。

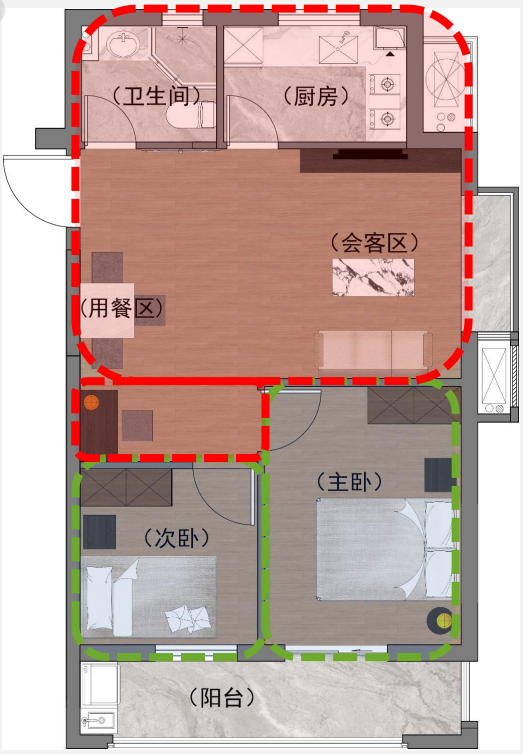
三、改造重点：

1. 户型设计注重空间利用效率，采用紧凑型布局。如小户型住宅，一居室、两居室为主：
2. 功能动静分区明确，客厅、卧室、厨房、卫生间布局合理，满足单身，情侣，一家三口各类群体基本居住功能，避免空间浪费。
3. 通过合理的楼间距、建筑朝向设计，保证每户住宅都有良好的采光与通风条件。



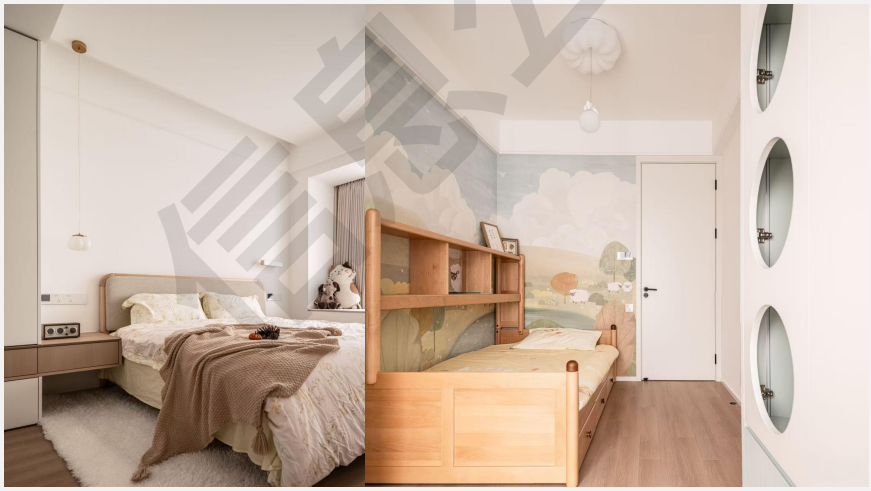
原始平面图

场景平面图



区域划分平面图

- 家庭公区包含：会客区、餐厅、厨房、卫生间。
- 生活区包含：主卧、次卧、阳台。



信息公开浏览专用

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	5	1	-	-	1	1	1
主卧	4	1	-	-	1	1	1
次卧室	2	-	-	-	-	-	1
用餐区	3	-	-	-	-	1	-
厨房	3	3	2	-	-	1	-
卫生间	-	-	3	2	2	1	-
阳台	-	1	2	1	-	-	-

强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 装配式家具安装：选择可拆卸的装配式家具，工厂预制，现场快速组装，可根据空间调整。 2. 基础装修优化：无机涂料涂刷或壁纸铺贴，地面铺设spc锁扣地板，增加电源插座和网络接口。	1. 明确基本需求 2. 制定简单改造方案 3. 进行简单隔断安装、插座更换、照明优化 4. 验收确保满足基本需求
提升型	1. 轻隔断与灵活布局：采用装配式隔断或玻璃隔断，施工速度快，对原有结构破坏小。 2. 定制化办公家具：根据空间尺寸和需求定制符合人体工程学的家具，提升居家舒适度。	1. 明确功能增强需求 2. 制定详细提升改造方案 3. 进行空间优化分隔、照明系统安装、网络布线、安全防护设备安装 4. 验收确保功能齐全，环境舒适
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术。 3. 隔音降噪工艺：安装双层玻璃隔音窗，墙面采用竹木纤维板	1. 明确全面升级需求 2. 先行结构检测评估，制定全面改造方案 3. 进行空间全面优化、环境舒适性升级、智慧系统集成、绿色节能优化 4. 验收确保功能完备、环境舒适

备注：工期与造价根据城投橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

结构安全：定期监测房屋结构，对老旧房屋加固，确保屋顶和防水无问题。
消防安全：配备灭火器、消火栓、火灾报警器，清理楼道杂物，确保疏散通道畅通，老旧房屋需全面改造消防设施。
室内环境安全：使用安全型插座，大功率电器单独回路，照明和防雷设施完善，燃气管道和设备需定期检查。
使用安全：阳台栏杆、窗台高度符合安全要求，设置儿童安全锁，无障碍设施和紧急呼叫装置齐全。

舒适

空间舒适：保障空间高度，合理分区，动静分离，满足其基本居住需求。
设计风格舒适：室内装饰面层选材用料以木饰面与涂料为主，整体色调为暖色系，营造轻松温馨的家庭氛围感。

绿色

绿色建材：使用低甲醛、低VOC材料，外墙隔热涂层，节能门窗，减少建筑垃圾。
节能：采用LED灯、节能家电，应用太阳能、空气能，使用节水洁具，精细化防水施工。

智慧

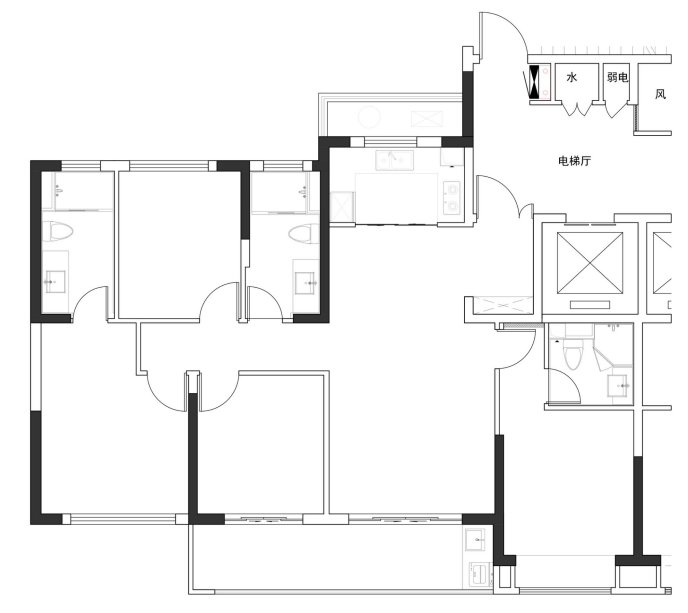
智能安防：智能门锁、高清监控、门窗传感报警，紧急按钮一键求助。
家居控制：智能照明、家电互联，环境自动调节。
信息与通信：全屋WIFI覆盖，智能音箱语音控制，智能信息终端。
能源管理：智能电表、水表，节能模式优化能源使用。
智慧社区：智能停车、物业在线服务，共享设施预约，智能机器人巡逻。
健康与生活辅助：智能健康提醒，家电定时操作。

七、实施清单

租赁用房型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	结构安全	住宅应定期进行结构安全监测，确保无沉降、裂缝等问题	专业监测机构跟踪监管	—	○	●
02			对现有老旧房屋结构进行检测，评估是否需要加固处理	专业机构检查房屋是否安全	—	○	●
03			根据检测或改造情况进行局部加固	专业加固单位进行加固	—	○	●
04			屋顶、防水改造	屋面清理、防水修补或改造，外墙改造	○	○	●
05			局部荷载增加，需要进行加固处理	套内堆放重物超过每平方150公斤（2001年前建房屋）或200公斤（2001年后建房屋）应该委托专业单位进行设计复核	●	●	●
06		消防安全	室内各功能空间满足防火要求	厨房使用防火材料	○	○	●
07			住宅消防设施	每层楼配灭火器，消火栓装在楼梯间，火灾报警器装在客厅和卧室	○	○	●
08			防火分隔及疏散	清理楼道杂物，防火门正常开合，疏散指示灯正常	●	●	●
09			疏散通道	增加疏散指示标志，在要求位置安装指示灯	○	○	●
10			老旧房屋的消防安全	专业单位全面改造消防，更新消防设施，改造消防通道	—	—	●
11		室内环境安全	配电线路安全	配电线路应采用铜芯绝缘导线或电缆（符合国标）	●	●	●
12			插座的安全性	电源插座均应采用安全型插座，有水设置防止水溅电源插座应加设防止水溅的措施	●	●	●
13			大功率电器或用电设备≥2KV	烤箱/蒸箱/烘干机/空调/电热水器等大功率电器要单独回路	○	○	●
14			照明的安全性	照明回路应单独设置，卫生间照明可与其他功能房间照明由同一供电回路供电	○	○	●
15			固定浴盆或淋浴器的防雷	洗浴区等直接接触水加等电位	○	○	●
16			老旧房电路老化	全面更换老化电线，重新规划电路布局	—	—	●
17			燃气管道	燃气管用不锈钢波纹管，接口用密封胶带缠好，定期用肥皂水检查漏不漏气	○	○	●
18			燃气设备	燃气灶安装在通风好的地方，安装泄露、干烧报警	○	○	●
19		使用安全	阳台栏杆间距	栏杆间距≤0.09 m且高度≥1.3 m	○	○	●
20			无障碍电梯	呼叫按钮装在电梯轿厢侧壁，离地1米左右方便儿童或轮椅操作	○	○	○
21			楼梯踏步防滑处理，确保行走安全。	楼梯踏步表面贴防滑条，或者用防滑涂料	○	○	○
22			窗台高度符合安全要求	窗台完成面离地面大于0.9米	○	○	●
23			儿童误操作	厨房和卫生间设置儿童安全锁，防止儿童误操作电器或热水设备	○	○	○
24			无障碍	无障碍通道、扶手、卫生间扶手等	○	○	○
25			意外报警	卫生间安装紧急呼叫按钮、跌倒报警，房间跌落报警	○	○	○

租赁用房型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
26	舒适	空间舒适	空间高度保障	装修尽量保持高度，卧室、起居室净高≥2.6米，管线综合排布，合理布线，让出吊顶空间	○	○	●
27			厨房、卫生间净高≥2.2米	厨卫空间机电安装考虑吊顶高度	○	○	●
28			合理分区	客厅、卧室、厨房、卫生间、书房等区域相互独立，互不干扰	○	○	●
29			动静分离	将活动频繁的区域（如客厅、厨房）与需要安静的区域（如卧室、书房）分开	○	●	●
30			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	—	○	●
31			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立办公空间以及相应的交流空间	○	○	●
32			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
33			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
34			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
35			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
36		环境舒适	温度控制	安装中央空调或智能恒温器	—	○	●
37			湿度控制	配备智能加湿器或除湿器，根据室内湿度自动调节	—	○	●
38			提供更加舒适均匀的温度	安装地暖系统	—	○	○
39			空气质量	全屋新风系统、空气净化、低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料	—	○	○
40			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
41			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
42			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
43			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
44			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
45			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
46			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
47	绿色	绿色建材	室内空气质量应符合标准	使用绿色建材，如竹木、负离子生态涂料（耐污、释放负氧离子），低甲醛、低挥发性有机物（VOC）的装修材料等	●	●	●
48			保温节能	外墙满足隔热需求的镀膜材料（隔热、高耐候、耐洗)	—	—	●
49			节能降噪	断桥隔热铝门窗，双层或三层中空玻璃或系统窗	○	○	●
50			使用绿色建材和技术，可持续发展理念	应用装配式装修等工艺，减少施工建筑噪音	○	○	●
51			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
52		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
53			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
54			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
55	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
56			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
57			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
58		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
59			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
60			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
61		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
62			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
63			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
64		能源管理	能源监测与分析	智能电表与水表，能耗统计，能耗分析优化	—	○	●
65			节能控制	智慧节能模式设定（设定节能目标，自动调节，如无人等），峰谷调整运行时间，优化可再生能源等使用和存储	—	○	●
66		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
67			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
68			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
69			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
70		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
71			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

国际社区型



原始平面图

场景平面图

一、适用范围：

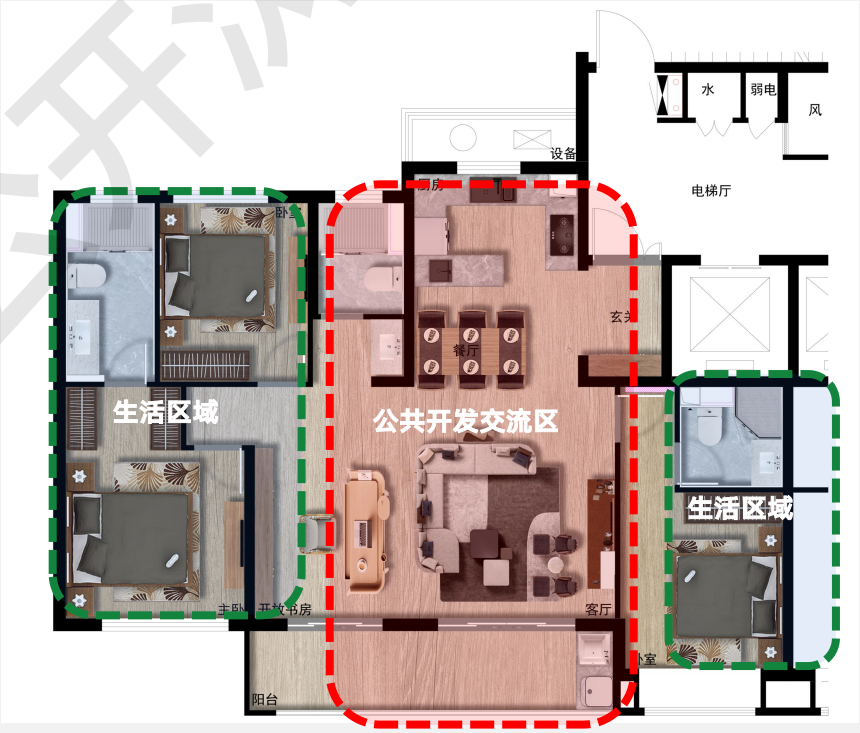
适用于暂居宁波的国际友人以及外籍新宁波人，为主体的居住与就业融合区域，涵盖外籍商务人员、技术人才、长期定居的外籍家庭等群体，需满足本地化生活融入、就业支持、社区服务配套等复合型需求。

二、适用对象：

1. 暂居宁波的国际友人
2. 外籍新宁波人
3. 长期定居的外籍家庭

三、改造重点：

1. 开放式书房与客厅一体化布局改造，既满足外籍新宁波人远程办公或技能学习的需求，又能促进家庭互动 。空间布局兼容宁波“邻里互助”文化，可临时作为同乡交流聚会点。
2. 开放式布局使烹饪动线与客厅联动，便于举办主题聚餐，增强社区归属感。
3. 公区卫生间洗漱区外移，早高峰使用效率提升，干湿分离设计减少卫生间霉菌滋生。



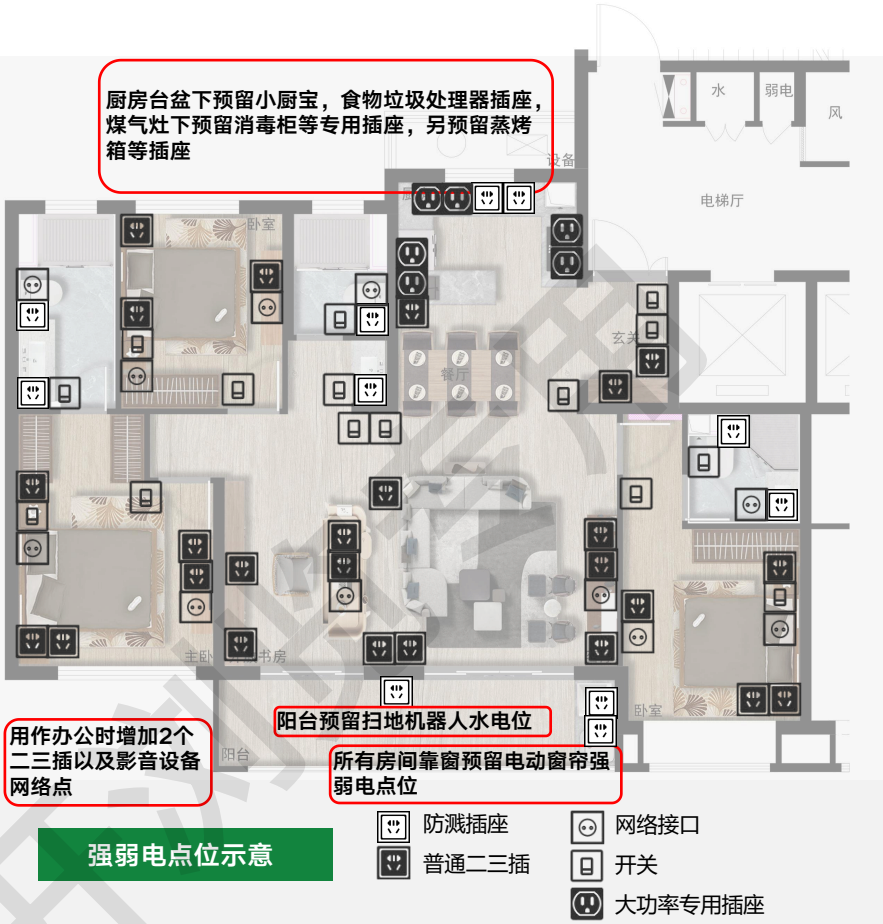
区域划分平面图

- 以开放式布局为主，强调空间通透感和家庭成员互动，南侧卧室和客厅空间大厅，改为开放式书房和客厅相结合的布局。
- 封闭式厨房改造为开放式厨房，新增中岛台设计。
- 室外卫生间干湿分区彻底，公卫改造为干湿分区的卫生间。

非公开浏览

四、强弱电配置标准

区域	单相二、三孔	单相三孔带开关插座	大功率专用插座	防溅型单相二、三孔	防溅型单相三孔带开关插座	有线电视	网络	电话
客厅	6	4	1	-	-	1	3	1
主卧	5	3	-	3	1	1	2	1
客卧	4	3	-	-	-	1	1	1
儿童房	2	2	-	-	-	-	1	-
书房	3	1	-	-	-	-	1	-
厨房	-	-	4	3	-	-	-	-
卫生间	-	-	-	3	1	-	-	-
封闭式阳台	1	-	1	1	-	-	-	-



强弱电点位示意

五、施工工艺、实施、工期和成本分析：

改造类型	工艺特点	实施步骤
完善型	1. 便民设施升级：加装智能门禁、快递驿站，改造文化交流中心（墙面彩绘 + 展架制作）。 2. 服务能力提升：培训外籍新宁波人基本方言沟通，制作多语种导览标识（含电子屏），增加融入感。 3. 基础智能部署：安装 Wi-Fi 覆盖设备、智能照明控制系统。 4. 绿色优化：更换节能灯具、分类垃圾桶，种植本地绿植。	1. 筹备规划：调研需求，对接资源，落实资金，制定方案。 2. 设施建设：安装智能门禁、建设快递驿站、改造文化交流中心。 3. 服务与智能部署：培训人员，制作导览标识，完成 Wi-Fi 及智能照明安装。 4. 调试验收：检测设备功能，收集服务反馈，完成整体验收交付。
提升型	1. 智能系统集成：部署 AI 安防、智能家居体验中心，开发 “新宁波人服务平台” APP。 2. 文化设施打造：建设 “宁波记忆” 长廊、非遗工坊，开发方言数字平台。 3. 能源升级：安装光伏路灯、空气能热水器，改造节能门窗。 4. 服务创新：设立就业服务角、共享育儿室，推出户型改造补贴政策	1. 筹备规划：调研需求、整合资源、制定方案、落实资金。 2. 分项施工：推进智能、文化、能源及服务创新建设。 3. 联调优化：测试设备功能，收集反馈完善体验。 4. 验收推广：分项整体验收，宣传启用社区新设施。
改造型	1. 装配式装修：采用预制的墙面板、地面模块、顶面模块，现场快速拼装，减少湿作业。 2. 空间结构改造：拆除非承重墙、重新布局房间，采用专业拆除和加固技术，对老旧房屋进行装修改造，根据居民需求调整空间布局，使用环保材料，改善采光和通风条件。 3. 全面更换老化开关、电线并重布回路，每回路增设剩余电流保护电器；全面升级给排水、暖通系统，更换老旧管道和设备，安装智能水电表；对现有安防系统进行全面升级，更换智能门锁，增加高清监控摄像头，对监控数据进行加密存储。 4. 公共空间优化：优化社区公共空间布局，增加文化交流角、休闲广场等公共活动区域，对现有公共设施进行升级改造。	1. 筹备规划：调研需求、整合资源，确定方案与资金安排。 2. 分项施工：推进装配装修、空间改造、系统升级及公区优化。 3. 检测调试：核查装修质量，调试系统功能，优化空间体验。 4. 验收交付：完成工程验收，交付使用并完善后续服务。

备注：工期与造价根据橙寓等项目参考拟定，以装配式装修为主要施工工艺，工期为7+7+15天（7天前期沟通、7天拆旧处置、15天装修改造，第30天拎包入z住）起，单方造价1500元/平方米起，仅供参考。

六、特点分析

安全

社区安防：门禁支持多语言操作，全域高清监控接入物业中心，老年区设紧急呼叫系统与医院联动。

结构安全：对 10 年以上房龄小区进行结构评估加固，确保房屋主体稳固，重点排查阳台、楼梯等易损部位 。

消防安全：老旧小区更换智能烟感报警器，清理楼道杂物，保证消防通道宽度达标。

网络安全：社区商业中心部署防火墙，智能设备通过安全认证并定期更新。

舒适

空间设计：年轻家庭可变空间，三代同堂双模式户型；设文化交流中心开展本土化活动。

环境体验：新风系统过滤 PM2.5，梅雨季除湿，隔音玻璃降噪；社区商业融合本土与各国特色。

人文服务：物业至少双语服务，推出生活指南手册；打造共享空间促进文化融合。

绿色

建材应用：用低 VOC 材料、节能门窗，老旧小区外墙保温改造。

节能系统：小区安装太阳能路灯、人体感应灯，推广垃圾分类和共享出行。

环保引导：绿色积分兑换，举办旧物市集；开设环保课堂普及节能技巧。

智慧

生活系统：智能套餐支持方言指令，社区 APP 集成政务、社交功能，设新市民服务专区。

管理体系：智能门锁与公安联动，高空抛物 AI 追踪；智能表推送节能建议，能耗数据可视化。

创新场景：平台支持外籍人士跨境服务，试点无人配送、VR 看房展示周边配套；打造社区元宇宙空间，居民可在线参与虚拟文化活动、邻里交流，打破时空限制。

七、实施清单

国际社区型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
01	安全	社区安防	门禁系统需支持中、英双语切换，满足不同人群使用需求	选购带多语言操作界面的智能门锁，在设置菜单中增加语言切换功能，界面文字采用中英对照标注	—	○	●
02			对不同人员设置差异化门禁权限，保障社区安全	为居民开通长期使用权限，访客设置临时密码权限；物业人员权限仅限日常维护，需审批后开通	—	○	●
03			全域监控采用高清设备，确保录像清晰可辨	选用高清摄像头，确保画面能清晰识别人员面部特征；配置足够存储设备，保证录像可回溯查看	—	○	●
04			监控系统检测到异常情况时自动触发报警机制	开启摄像头移动侦测功能，发现异常活动自动报警；报警信息同步推送至物业中心和业主终端	—	○	●
05		结构安全	对建成时间较长的小区进行结构安全检测，防范安全隐患	委托专业机构对小区房屋进行结构安全评估；重点检测阳台、楼梯等易损部位的安全性	—	○	●
06			检测阳台承重能力，防止违规改造导致安全事故	对阳台进行承重测试，确保满足日常使用需求；对承重能力不足的阳台采取加固措施	—	○	●
07			检查楼梯结构是否存在安全隐患，保障通行安全	检测楼梯混凝土强度和结构稳定性；对存在开裂、破损的楼梯踏步进行修复处理	—	○	●
08			对墙体裂缝进行修复，防止渗水影响结构安全	排查墙体裂缝并评估危害程度；采用专业材料对裂缝进行填充和修复处理	—	○	●
9		消防安全	在住宅内安装智能烟感报警器，提升火灾预警能力	在客厅、卧室等区域安装智能烟感报警器，确保安装位置合理； 安装后进行报警测试，确保设备正常工作	●	●	●
10			清理消防通道障碍物，确保通道畅通无阻	定期清理楼道杂物，禁止占用消防通道；在消防通道设置明显禁占标识，保持通道宽度符合要求	●	●	●
11			按标准在公共区域配置灭火器，确保应急使用	在每层楼合适位置安装灭火器箱，配备足量灭火器；定期检查灭火器压力有效期，及时更换失效设备	●	●	●
12			调试防火门闭门装置，确保火灾时能自动关闭	安装防火门闭门器并调整关闭速度；测试防火门关闭效果，确保无卡顿、反弹现象	●	●	●

浏览公开

国际社区型							
图标含义				不要— 选要○ 必要●			
序号	分类	细分	指导意见	“看得懂”的实施办法	完善	提升	改造
13	舒适	空间舒适	为年轻家庭设计灵活可变空间，适应办公与生活需求	采用可折叠隔断或可移动家具，实现空间功能灵活转换；家具选型兼顾实用性和空间节省需求	—	○	●
14			优化三代同堂户型设计，减少不同区域相互干扰	合理规划户型布局，将活动区与休息区分隔设置；采用隔音材料提升房间隔音效果	—	○	●
15			在文化交流中心组织本土化主题活动，丰富居民生活	结合传统节日和本土文化特色，制定活动计划；提前发布活动预告，吸引居民参与	—	○	●
16			对文化交流中心进行适老化改造，方便老年居民使用	增设无障碍通道和扶手设施；活动区域设置适合老年人的座椅和休息区	—	○	●
17			干湿分离	卫生间设计干湿分离，淋浴区、洗手台、马桶区独立设置，避免水汽弥漫影响使用体验	●	●	●
18			根据实际应用场景特性调整整体平面	增加独立书房空间以及相应的活动空间	—	○	●
19			空间场景可以方便切换	多变伸缩或折叠隔断、可移动可变化家具	—	○	●
20			住宅应设置足够的储物空间，满足居民收纳需求	房间里多考虑收纳柜，柜子模块高度，上口根据吊顶高度封板，充分利用空间	—	○	●
21			无障碍、适老化	卫生间和厨房安装扶手	○	○	○
22			儿童友好	儿童安全防护设施，如插座安全盖、窗户防护栏	○	○	○
23		环境舒适	安装新风系统，提升室内空气质量	选用带空气净化功能的新风系统，有效过滤污染物；定期更换滤网，确保系统运行效果	—	○	●
24			配置除湿设备，改善梅雨季室内潮湿问题	在潮湿区域安装智能除湿器，根据湿度自动启停；合理摆放除湿器，确保除湿效果	—	○	●
25			采用隔音措施，降低室外噪音干扰	更换隔音性能好的门窗玻璃；对墙面进行隔音处理，提升室内安静程度	—	○	●
26			打造融合本土与异地特色的社区商业，丰富居民生活选择	引入本土老字号商户和异地特色商家；规划特色商业区域，营造多元消费场景	—	○	●
27			声环境	高隔音性能隔墙、装配式复合墙体，装配式地面体系（结合隔音垫、地暖），窗户用双层中空玻璃（隔音、隔热）	—	○	○
28			智能家居控制系统	手机或语音助手集中控制家中的灯光、窗帘、家电等设备，实现一键切换场景模式	—	○	●
29			恒温恒湿系统	配备恒温恒湿系统，全年保持室内温度和湿度恒定	—	○	○
30			卫生间排水系统，避免异味	卫生间地漏用深水封地漏，非经常用水部位地漏（干区地漏）可与台盆共用排水和存水弯，排水管坡度设计合理，保证水流顺畅；	○	●	●
31			洁具移位要遵循就近原则	排水管道应尽量直线距离最短为宜	—	—	●
32			卧室和起居室应设置足够的电源插座和网络接口	卧室等不少于三个插座（卧室床头除养老型外，其他宜为二二插），客厅不少于五个插座，厨房卫生间阳台等有水房间配置相应防溅水插座，网络插座房房到	○	●	●
33			减少施工噪音	用成品安装或装配式等工艺，减少建筑垃圾、施工噪音等	●	●	●
34	绿色	绿色建材	使用低 VOC 释放的环保建材，保障室内空气质量	采购时选择符合环保标准的涂料、板材等建材；装修后进行空气质量检测，确保达标	●	●	●
35			更换节能门窗，降低室内热量损耗	选用断桥隔热型材和中空玻璃门窗，确保门窗安装密封，减少热量流失	●	●	●
36			对老旧小区外墙进行保温处理，提升节能效果	采用专业保温材料和工艺进行外墙改造；施工完成后检查保温效果，确保达标	●	●	●
37			加强建筑垃圾治理	应用装配式装修等工艺，减少建筑垃圾	○	○	●
38		节能	推进设备设施等节能	LED灯，智能灯控，电控，能效等级高家电等	○	○	●
39			能源利用	应用空气能、太阳能光伏等	—	○	●
40			节水	应用二级以上节水型洁具	—	○	●
41			防水	厨房、卫生间、阳台等易渗漏部位采取精细化施工，防水到位	—	○	●
42	智慧	智能安防	门禁	智能门锁（指纹、密码、手机蓝牙等，可视对讲，人脸识别	—	○	●
43			监控	高清摄像头支持只能分析（移动侦测、人脸识别、异常报警），远程监控（手机或电脑实时查看）	—	○	●
44			报警	门窗传感，烟雾、燃气、漏水自动报警及切断，紧急按钮（一键报警，通知物业或相关救援）	—	○	●
45		家居控制	智能照明	智能灯具，支持手机应用程序或语音控制开关灯、调节亮度、颜色，根据环境光线或无人定时或自动控制，可实现一键切换“观影模式”“聚会模式”“睡眠模式”	—	○	●
46			智能家电	智能插座，家电互联加入智能系统，智能窗帘等实现远程或语音操作	—	○	●
47			环境控制	智能温控，空气净化，加湿或除湿，根据室内环境现状自动调节或远程及语音控制	—	○	●
48		信息与通信	网络	高度网络全覆盖全屋WIFI，网络优化（支持多设备同时连接、自动带宽分配），网关集成多种通信协议（如Wi-Fi、蓝牙、Zigbee等），智能语音助手（控制、交互、提醒等）、智能信息终端	—	○	●
49			语音助手	安装智能音箱，实现语音控制（控制家居设备、交互、提醒等），支持多语言交互，实现语音提醒	—	○	●
50			智能信息终端	智能电视、电脑、平板等	—	○	●
51		智慧社区	智能停车	车牌识别，车位引导，智能充电桩	—	○	●
52			智能物业	访客管理，信息发布，在线缴费、维修、服务	—	○	●
53			共享	共享健身房、图书馆、公共客厅等，在线查看忙闲及预约	—	○	●
54			智能巡逻	配备智能机器人，夜间自动巡逻，发现异常会报警	—	○	○
55		健康辅助	智能健康	智能健康提醒（服药、饮水、运动）等	—	○	○
56			生活辅助	自动定时设置扫地机器人、洗衣机、煮饭等	—	○	●

“好房子”

安 全　　舒 适

绿 色　　智 慧

信息公开浏览专用

2025年9月印刷