

陕西省住房和城乡建设厅

关于提升住房品质的实施方案

为深入贯彻党中央、国务院关于加快构建房地产发展新模式，推动住房建设从“有没有”向“好不好”转变、建设安全舒适绿色智慧的“好房子”决策部署，落实省委、省政府有关工作要求，根据住房城乡建设部《关于提升住房品质的意见》（建标〔2025〕66号），结合我省实际，制定本实施方案。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记历次来陕考察重要讲话重要指示精神，全面落实党的二十大和二十届历次全会精神，全面落实中央城市工作会议要求，坚持以人民为中心的发展思想，牢牢抓住“安居”这个基点。紧盯安全、舒适、绿色、智慧四大核心目标，聚焦“好设计、好标准、好材料、好建造、好运维”五个关键环节，统筹增量建设与存量更新，完善标准规范，强化科技赋能，加强工程质量管理，完善产业体系，加大“好房子”供给，为奋力谱写陕西住房城乡建设事业高质量发展新篇章提供坚实支撑。

主要目标：坚持统筹规划、分类施策、示范引领、有序推进，形成符合陕西地域特色、有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。到2030年，全省房屋品质提升工程取得显著进展，新建保障性住房率先建

成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，既有住房改造为“好房子”取得明显成效。

二、重点任务

（一）完善“好标准”，夯实品质提升新基石

1. 完善标准体系。严格执行《住宅项目规范》等工程建设强制性标准，切实提升住房建设底线要求。加强现行相关标准实施效果评估，全面梳理商品住房、保障性住房等不同建筑类型的建设全产业链标准，及时修订住宅设计、装配式建筑、无障碍适老化改造、智能化和物业管理等相关地方标准。出台陕西省工程建设地方标准《住宅品质提升设计导则》，明确安全、舒适、绿色、智慧的技术实现路径。同时，鼓励行业协会、学会和企业根据市场需求先行先试，制定团体标准和企业标准，推动形成更具地域性的多元化标准体系，更好满足陕西住房消费的需求。

（二）突出“好设计”，引领品质生活新需求

2. 提升建筑设计水平。合理规划住宅小区空间布局，为未来公共服务设施建设预留适当空间。推动建设单位和设计单位针对住房多样化需求，研发设计功能齐全、布局合理、方便好用、居住舒适的住房产品，特别是要关注“一老一小”需求。推动设计标准化与多样化相结合，鼓励采用功能复合、空间灵活的装配式内装体系，推广主体结构与管线分离、可变空间分隔、同层排水等适应性技术，提升住房全生命期的空间灵活性和改造便利性。着力提升居住品质，在采光通风、室内空气质量、空间舒适度、热计量与能耗管理等方面细化

设计。鼓励开展三维正向设计，推广人工智能辅助设计，促进建筑、结构、机电、装修等多专业协同设计，提高设计精度与施工效率。

3. 推行绿色低碳设计。严格执行《陕西省民用建筑节能与绿色发展条例》，城镇新建住宅全面执行绿色建筑标准。鼓励住宅项目按照绿色建筑一星级及以上等级标准进行建设，逐步提升高星级绿色建筑占比，积极推广超低能耗、近零能耗、零能耗建筑的设计实践。推动建筑运行节能降碳，加强建筑能效限额管理。建立建筑能效等级制度，推动碳排放统计核算标准执行走深走实。在设计阶段统筹落实运行节能降碳需求，推进建筑用能电气化。强化可再生能源利用，因地制宜应用地热能供暖技术，推进建筑光伏一体化设计及试点，加快推动建筑用能结构转型。

4. 强化设计质量管控。加强施工图审查环节对住宅隔声、防串味、防水等常见质量通病的管控，各地结合实际细化技术措施，将关键节点设计纳入审查重点，确保设计意图有效落地。严格落实勘察设计质量终身责任制，完善信用评价机制，夯实设计源头质量管控。

5. 突出地域特色。立足关中、陕北、陕南三大地理板块的人文底蕴与风貌特质，结合各地民俗习性与气候环境差异，引导设计师从居住功能、安全、性能、质量、体验等维度出发，开展住房精细化、集成化设计。优化户型布局，完善功能分区，合理规划动线，改善采光通风条件，提升室内空间利用率与居住舒适度。统筹实用功能、居住体验与空间环境

的协调统一，打造兼具地域辨识度与舒适宜居性的特色住房产品。

（三）推广“好材料”，筑牢绿色健康新基底

6. 推动绿色低碳建材及产品研发应用。推动高品质建材生产与应用协同发展，加强建筑和建材领域标准规范衔接。加快研发应用品质优良、节能环保、功能良好的新型建材，大力推广隔声降噪、防水防返味、抗菌防霉、保温隔热等性能优异的新型建材及产品，推动高品质绿色低碳建材及产品在“好房子”建设项目中率先试用。持续推进绿色建材产品认证和采信应用，支持政府投资的保障性住房项目采购绿色建材，鼓励商品住房项目提高绿色建材应用比例。

7. 严格进场材料设备及部品质量监管。严格执行建材见证取样和进场复验制度，加大钢筋、预拌混凝土、保温材料、防水材料、防火材料和电线电缆等重点建材，以及部品部件、门窗、电梯等质量监管力度。加强进场建材和设施设备防火、防腐性能管理。

（四）发展“好建造”，打造智能建造新样板

8. 推行新型建造方式。发挥智能建造与新型建筑工业化产业链“链长制”工作机制作用，加快推动建筑业与先进制造技术、新一代信息技术的深度融合，以智能建造试点示范项目为引领，在全省更大范围推广智能建造与绿色建造，推动建筑产业集群化协同联动发展。加快推进建筑垃圾减量化和资源化利用，不断拓展建筑垃圾深加工产品应用场景。

9. 推广数字技术与智能装备。大力推动人工智能（AI）、

建筑信息模型（BIM）、物联网与建筑机器人深度融合，加快推动建筑行业实现从生产制造、勘察设计、建筑施工到后期运维的全过程数字化、智能化转型。丰富拓展建筑机器人在高空作业、焊接等高危或重复性工作的应用场景，降低安全风险，提升施工效率和建筑品质。全面推行智慧工地建设，集成物联网、AI 行为识别、无人机巡检与智能传感器等技术，实现对“人机料法测环安”的全方位实时监控与智能预警。

10. 积极发展装配式装修。推广集成厨卫、架空地面、装配式隔墙等，在设计阶段统筹考虑管线敷设、部品安装及接口预留。引导传统装修企业向装配化装修转型，推动部品部件标准化、系列化、通用化发展，建立产品目录库，形成覆盖设计、生产、施工、运维的全产业链协同能力。鼓励采用装配化装修进行既有住房改造，探索“快装快改”模式，开展试点示范，打造一批技术集成度高、实施效果好的样板工程。

11. 强化住房全生命周期管理。探索实践住房全生命周期管理三项制度，构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患闭环消除机制，全面提升房屋安全防控水平。强化施工图审查、施工过程、竣工验收全流程监管，推进“堵漏裂臭”等常见质量问题专项整治。全面落实各方主体的工程质量责任，对常见质量问题的关键工序、关键部位、关键材料等实行“举牌验收”并留存过程资料，严格交付查验流程。

（五）优化“好运维”，构建长效管理新机制

12. 实施物业服务质量提升行动。推动物业服务企业按

照合同约定提供质价相符的服务，完善与收费价格相匹配的物业服务等级标准，规范公共收益和住宅专项维修资金使用管理，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、助餐、家政、文化健康等领域延伸，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行机制。

13. 推进智能升级。加快智慧社区综合信息服务平台建设，分级分类引导智能化场景落地，建立覆盖设备运行、能耗监测、安防预警、停车管理等多场景的智慧运维平台，整合周边服务资源，提升便民利民水平和智慧运维能力。推进数字家庭建设，推动智能家居产品开发和互联互通，利用新一代信息技术提升住房智能化水平。支持西安市等有条件的地区开展全屋智能试点，打造一批智慧社区标杆项目，以点带面推动居住品质从“住有所居”向“住有智居”迈进。

（六）推动既有住房更新改造

14. 强化安全评估与更新改造。结合城市体检工作，建立“先体检，后更新”的工作机制，对住房维度进行多指标体检评估，稳步推进城中村和危旧房改造，持续开展城镇老旧小区改造，统筹推动既有住房节能改造。厘清加装电梯、电动自行车安全等管理责任边界，完善配套管理机制，稳步推进既有住宅加装电梯、设置电动自行车充电设施等，补齐既有小区设施短板。完善城市社区嵌入式服务设施，打造高品质居住生活空间。鼓励采用以旧换新、原拆原建和模块化建造等方式，支持居民自主更新老旧住房。稳步推动燃气、供水、供热、排水、消防管道更新改造，开展居民供水加压

调蓄设施更新改造，推动专业化运维，增设户内燃气安全、供热计量装置。

三、保障措施

（一）加强组织领导。各地市应高度重视，建立健全常态化跨部门协调工作机制。要紧扣本地实际，细化实施方案，明确责任分工，坚持上下联动、定期调度、统筹推进，确保各项任务落地见效。

（二）完善产业支撑。充分利用城市更新、房地产发展新模式等支持政策，持续加大“好房子”建设推进力度。推动房地产开发企业、建设工程企业等向“好房子”建设集成商转型，打通研发、设计、生产、施工、装修、运维、服务等产业链，培育行业新质生产力。探索打造涵盖建材、家居、家电等多个领域的产业集群，创新产品体系和服务模式。提升建筑部品部件标准化和系列化水平，逐步建立以标准部品为基础的专业化、规模化、信息化生产体系。

（三）强化科技赋能。强化企业科技创新主体地位，鼓励企业建设住房领域科技创新平台，推进企业主导的产学研深度融合。建设完善科技成果库，发布先进适用技术推广目录，加大惠民实用的新技术、新材料、新产品推广应用。各地可组建由多领域专家组成的“好房子”专业委员会，开展标准解读、技术指导等。充分发挥行业学协会桥梁作用，常态化组织政策培训和技术交流，持续提升建设、设计、施工、物业等从业人员的专业能力，夯实科技赋能的人才基础。

（四）加大宣传力度。鼓励各地因地制宜，规划建设一

批具有代表性、群众满意度高、社会影响较大、符合地域特点的试点项目。通过全过程跟踪指导，加快形成可复制、可推广的“好房子”建设范例，适时组织现场观摩交流。加强对“好房子”的宣传推介，充分利用各类媒体渠道，广泛宣传优秀案例、试点项目和新技术产品。定期组织“好房子”设计竞赛和“好房子”项目评选活动，发布“好房子”典型案例集和可复制的推广经验清单。