****T/CECSxxx-2020

中国工程建设标准化协会标准

**适老化居住空间与服务设施评价标准**

Assessment standard for age-friendly residential space and service facilities

（**征求意见稿**）

中国计划出版社

中国工程建设标准化协会标准

适老化居住空间与服务设施评价标准

Assessment standard for age-friendly residential space and service facilities

**T/CECS xxx－2020**

主编单位：中国建筑设计研究院有限公司

批准单位：中国工程建设标准化协会

施行日期：2020年XX月XX日

中国计划出版社

2020年 北京

前 言

本标准根据中国工程建设标准化协会《关于印发<2018年第一批工程建设协会标准制订、修订计划>的通知》（建标协字[2018]015号）的要求，编制组经过广泛调查研究，认真总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上，制定了本标准。

本标准共分7章。主要内容包括：1.总则、2.术语、3.基本规定、4. 医疗卫生设施与养老服务设施、5.其他服务设施、6.住区室内外公共空间、7.住宅空间。

请注意本标准的某些内容可能直接或间接涉及专利。本标准的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本标准由中国工程建设标准化协会建筑与市政工程产品应用分会归口管理，由中国建筑设计研究院有限公司、天津大学负责具体技术内容的解释。本标准在执行过程中如有意见或建议，请寄送至中国建筑设计研究院有限公司或天津大学（地址：北京市西城区车公庄大街19号、天津市南开区卫津路92号，邮编：100044、300072，邮箱：wangyu@cadg.cn、jiaweiy@163.com）。

**主 编 单 位：**中国建筑设计研究院有限公司、天津大学

**参 编 单 位：**国住人居工程顾问有限公司

上海同宽建筑设计股份有限公司

北京建筑大学

北方工业大学

中国老龄科学研究中心

**主要起草人：**

**主要审查人：**

**目 次**

[**1 总 则** 1](#_Toc39667851)

[**2 术 语** 2](#_Toc39667852)

[**3 基本规定** 3](#_Toc39667853)

[3.1 基本要求 3](#_Toc39667854)

[3.2 评价与等级划分 3](#_Toc39667855)

[**4 医疗卫生设施与养老服务设施** 5](#_Toc39667856)

[4.1 医疗卫生设施 5](#_Toc39667857)

[4.2 养老服务设施 6](#_Toc39667858)

[**5 其他服务设施** 10](#_Toc39667859)

[5.1 市政公用设施 10](#_Toc39667860)

[5.2 文体活动设施 10](#_Toc39667861)

[5.3 交通设施 10](#_Toc39667862)

[5.4 商业设施 10](#_Toc39667863)

[5.5 教育设施 11](#_Toc39667864)

[5.6 公共管理服务设施 12](#_Toc39667865)

[5.7 物业设施 12](#_Toc39667866)

[**6 住区室内外公共空间** 14](#_Toc39667867)

[6.1 环境质量 14](#_Toc39667868)

[6.2 交通规划与配置 14](#_Toc39667869)

[6.3 景观配置 15](#_Toc39667870)

[6.4 活动场所 16](#_Toc39667871)

[6.5 其他配套设施 17](#_Toc39667872)

[6.6 标识系统 18](#_Toc39667873)

[6.7 住宅建筑公共空间 18](#_Toc39667874)

[**7 住宅空间** 20](#_Toc39667875)

[7.1 无障碍或老年人住宅数抽样 20](#_Toc39667876)

[7.2 住宅伤害防控设计 20](#_Toc39667877)

[7.3 住宅套内空间设计 20](#_Toc39667878)

[7.4 室内物理环境 22](#_Toc39667879)

[本标准用词说明 24](#_Toc39667880)

[引用标准名录 25](#_Toc39667881)

[附录 26](#_Toc39667882)

[条文说明 27](#_Toc39667883)

**Contents**

[**1 General Provisions** 1](#_Toc37418479)

[**2 Terms** 2](#_Toc37418480)

[**3 Basic Requirements** 3](#_Toc37418481)

[3.1 Basic requirements 3](#_Toc37418482)

[3.2 Evaluation and classification 3](#_Toc37418483)

[**4 Medical facilities and elderly care facilities** 5](#_Toc37418484)

[4.1 Medical facilities 5](#_Toc37418485)

[4.2 Elderly care facilities 6](#_Toc37418486)

[**5 Other service facilities** 9](#_Toc37418487)

[5.1 Municipal utilities 9](#_Toc37418488)

[5.2 Cultural and sports facilities 9](#_Toc37418489)

[5.3 Transportation Facilities 9](#_Toc37418490)

[5.4 Commercial facilities 9](#_Toc37418491)

[5.5 Educational facility 10](#_Toc37418492)

[5.6 Public management service facilities 10](#_Toc37418493)

[5.7 Property facilities 11](#_Toc37418494)

[**6 Indoor and outdoor public spaces** 12](#_Toc37418495)

[6.1 Environmental Quality 12](#_Toc37418496)

[6.2 Roads 12](#_Toc37418497)

[6.3 Landscape 13](#_Toc37418498)

[6.4 Activity Spaces 14](#_Toc37418499)

[6.5 Other supporting facilities 14](#_Toc37418500)

[6.6 Signage System 15](#_Toc37418501)

[6.7 Residential building public space 15](#_Toc37418502)

[**7 Residential space** 17](#_Toc37418503)

[7.1 Samples of accessible or elderly housing 17](#_Toc37418504)

[7.2 Residential injury prevention and control design 17](#_Toc37418505)

[7.3 Space design in residential suite 17](#_Toc37418506)

[7.4 Physical environment 19](#_Toc37418507)

[Explanation of Wording in This Specification 21](#_Toc37418508)

[List of Quoted Standards 22](#_Toc37418509)

[Appendix 23](#_Toc37418510)

# **1 总 则**

**1.0.1** 为适应我国居住区适老化建设发展的需要，提高老年人居住环境质量，对住区居住空间与服务设施是否符合安全、健康、卫生、适用、经济、环保等要求而进行评价，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于建成并运行一年以上的居住区之适老性评价。

**1.0.3** 住区适老性评价应由两名以上建筑学、城乡规划、养老服务及相关专业从业人员执行，以现场实地评价为主、文件图纸评价为辅，保证评价工作公平有效开展。

**1.0.4** 居住区的适老化建设，除了满足本评价标准的要求外，尚应符合国家和地方现行有关标准的规定。

# **2 术 语**

**2.0.1** 居住区（住区） residential area

城市中住宅建筑相对集中布局的地区，简称居住区或住区。

泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模（30000--50000人）相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

**2.0.2** 居住小区 community

一般称小区，是指被城市道路或自然分界线所围合，并与居住人口规模（10000~15000人）相对应，配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

**2.0.3** 住区居住空间 living Space

住区居住空间包括住宅套内空间、住宅建筑公共空间以及住区内的道路景观环境和活动场地。

**2.0.4** 住区服务设施 residential service facilities

住区服务设施指与居住区配套的生活服务设施，主要包括医疗卫生设施、养老助残设施、基层公共管理服务设施、商业服务设施、教育设施、文体活动设施、市政公用设施、物业设施、交通场站。

**2.0.5** 适老化 suitable for aging

居住区的建筑环境充分考虑老年人的生理、心理和行为特点，做出相应的设计、提供相应的服务，以满足老年人群的生活和居家养老需求。

**2.0.6** 保健型植物 health care plant

含有抗菌素和具抗病毒作用的化学物质，对人体健康有着某些特殊保健功效的植物。包括景观视觉型、食药用型、芳香呼吸型、触摸感觉型、听觉感触型等。

# **3 基本规定**

**3.1 基本要求**

**3.1.1** 住区居住空间和服务设施的适老化评价一般应以居住小区或五分钟、十分钟生活圈居住区为评价对象，亦可用于十五分钟生活圈居住区评价。评价单栋建筑或住宅空间时，凡涉及系统性、整体性的指标，应基于该栋建筑所属工程项目的总体或住宅套型进行评价。

**3.1.2** 住区适老化评价为运行评价（也称后评价），应在居住小区通过竣工验收并投入使用一年以上之后进行。

**3.1.3** 评价应由两名以上建筑学、城乡规划、养老服务及相关专业从业人员执行评价工作，必须进行现场考察、实地评估；申请评价方提交的报告、文件、图纸可作为辅助材料。评价机构应按本标准的有关要求进行评估打分，出具详细评价报告，确定适老化水平等级。

**3.2 评价与等级划分**

**3.2.1** 住区开展适老化居住空间和服务设施评价时首先应填写评价对象基本信息表。

**表 3.2.1住区基本信息表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 子项 | 评估人员填写 | 单位 |
| 基本信息 | 城市 |  | — |
| 区 |  | — |
| 所属街道或社区居委会名称 |  | — |
| 小区或居住区名称 |  | — |
| 技术经济指标 | 用地面积 |  | 公顷 |
| 建筑面积 |  | 平米 |
| 住宅建筑面积 |  | 平米 |
| 容积率 |  | — |
| 绿地率 |  | % |
| 停车位 |  | 个 |
| 总人口 |  | 人 |
| 总户数 |  | 户 |
| 老年人口信息 | 老年人（60岁以上）人口 |  | 人 |
| 老年人人口占小区人口比例 |  | % |
| 65岁以上老年人口 |  | 人 |
| 65岁以上老年人口比例 |  | % |

**3.2.2** 住区居住空间和服务设施的适老化评价体系打分部分由医疗卫生设施与养老服务设施、其他服务设施、住区室内外公共空间、住宅空间4大类一级指标组成。每大类指标满分均为100分，且均包括二级指标和三级指标。4大类一级指标的权重如下表3.2.2所示。

**表 3.2.2一级评价指标权重**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 一级指标 | 总得分 | 权重 |
| 医疗卫生设施与养老服务设施 | S1 | 0.2038 |
| 其他服务设施 | S2 | 0.2800 |
| 住区室内外公共空间 | S3 | 0.3674 |
| 住宅空间 | S4 | 0.1488 |

**3.2.3** 三级评价指标的类型分为必备项、基础项、宜设项、加分项。三级评价指标的评定结果为满足或不满足，满足则获得该项分值。部分指标为分级评分，评分规则提供了子项分值及满分分值，评定结果满足则获得该项分值，应取较高得分并不得累计，即分数不能超过满分。

只有在“必备项”全部得分且“基础项”获得60%及以上分值时，才能评为二星及以上等级。

**3.2.4** 住区居住空间和服务设施的适老化评价结果按总得分确定评定等级，分为不合格、二星、三星、四星、五星共5个等级，指标体系的总得分须将一级指标乘以其权重系数最终累加换算为百分制。计算方法为：

总得分S=S1×0.2038+S2×0.2800+S3×0.3674+S4×0.1488

总得分分别达到40、55、70、80分及以上时，可相应获得二星、三星、四星、五星等级，否则为不合格，如下表3.2.4。

**表 3.2.4评价总得分及相应星级评定**

|  |  |
| --- | --- |
| 总得分S | 评定星级 |
| ＜40 | ★（不合格） |
| ≥40 | ★★ |
| ≥55 | ★★★ |
| ≥70 | ★★★★ |
| ≥80 | ★★★★★ |

# **4 医疗卫生设施与养老服务设施**

**4.1 医疗卫生设施**

**4.1.1** 在老年人的易达范围内应配建社区卫生服务中心（站）。

**表4.1.1社区医疗卫生设施距离与位置的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 居住小区内有社区卫生服务站（或诊所） | 4 | 4 | 宜设 |
| 500m（步行5分钟）范围内有社区卫生服务站 | 3 | 基础 |
| 1500m（步行15分钟）范围内有社区卫生服务中心（或二级以上医院） | 3 | 基础 |
| 社区卫生服务中心宜为带有首层的连续楼层，且不宜超过四层 | 1 | 1 | 基础 |
| 社区卫生服务站应设于首层 | 1 | 基础 |

**4.1.2** 社区医疗卫生设施的面积应与服务人数相匹配，功能用房配置应符合《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013）的要求。

**表4.1.2-1社区卫生服务中心的建设规模与建筑面积指标的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 服务人口≤5万人，建筑面积不小于1400m2 | 1 | 1 | 基础 |
| 5万＜服务人口≤7万人，建筑面积不小于1700m2 | 1 | 基础 |
| 服务人口＞7万人，建筑面积不小于2000m2 | 1 | 基础 |
| 社区卫生服务中心的业务用房应包括临床科室用房、预防保健科室用房、医技及其他科室用房，且各类用房的科室构成与面积应符合《社区卫生服务中心、站建设标准》第十二条表1的规定 | 3 | 3 | 基础 |
| 建筑设计满足无障碍设计要求 | 1 | 1 | 基础 |

**表4.1.2-2社区卫生服务站的建设规模与建筑面积指标的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 社区卫生服务站服务人口宜为0.8万～1万人，建筑面积宜为150～220m2 | 1 | 1 | 基础 |
| 社区卫生服务站的业务用房应包括挂号收费室、全科诊室、治疗室、处置室、观察治疗室、预防保健室、健康信息管理室、办公室，各用房面积应符合《社区卫生服务中心、站建设标准》第十二条表2的规定 | 3 | 3 | 基础 |
| 建筑设计满足无障碍设计要求 | 1 | 1 | 基础 |

注：表4.1.2-1与表4.1.2-2取其一评分

**4.1.3**  应为社区老年人提供健康管理服务、上门出诊服务，在此基础上，拓展康复训练、家庭医生服务。

**表4.1.3社区医疗卫生服务的评分规则（20分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 健康管理 | 为服务范围内全体老年人建立健康档案 | 4 | 4 | 基础 |
| 为老年人提供不少于一年一次的体检服务 | 4 | 4 | 基础 |
| 为老年人提供健康知识普及服务% | 2 | 4 | 加分 |
| 服务人数不少于月均100人 | 2 | 加分 |
| 上门出诊 | 为居民提供上门出诊服务 | 2 | 3 | 基础 |
| 出诊服务费用符合国家规定 | 1 | 基础 |
| 康复训练 | 为居民提供康复训练服务 | 2 | 3 | 加分 |
| 服务收费纳入医保 | 1 | 加分 |
| 家庭医生 | 建立家庭医生制度并实际提供服务 | 2 | 2 | 加分 |

**4.2 养老服务设施**

**4.2.1** 居住小区内或服务半径范围内应配建社区养老服务设施，且环境良好、方便易达。

**表4.2.1社区养老服务设施位置与环境的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 位于居住小区内 | 2 | 2 | 宜设 |
| 距离居住小区500m之内 | 1 | 基础 |
| 距离居住小区1000m之内 | 0.5 | 基础 |
| 距离社区卫生服务中心（站）100m之内 | 1 | 1 | 宜设 |
| 距离社区卫生服务中心（站）200m之内 | 0.5 | 宜设 |
| 交通便利，标识明显，安全易达 | 0.5 | 0.5 | 基础 |
| 地形平坦，自然环境良好，可获得有效日照和通风 | 0.5 | 0.5 | 基础 |
| 应为低层建筑或设置在建筑物首层 | 0.5 | 0.5 | 基础 |
| 邻近公共绿地或有户外活动场地 | 0.5 | 0.5 | 宜设 |

**4.2.2** 社区养老服务设施的面积与功能用房配置应能满足所提供服务的空间要求。

**表4.2.2社区养老服务设施建筑条件的评分规则（25分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 建筑面积500m2-1000m2 | 2 | 2.5 | 宜设 |
| 建筑面积300m2-500m2 | 1.5 | 宜设 |
| 建筑面积≤300m2 | 1 | 基础 |
| 建筑设计满足无障碍设计要求 | 0.5 | 基础 |
| ***生活用房*** |  |  |  |
| 老人休息室 | 短期全托每床面积≥5m2且男女分设 | 1 | 2 | 宜设 |
| 日间照料每床面积≥3m2 | 1 | 宜设 |
| 公用卫生间 | 男女分设 | 0.5 | 2 | 宜设 |
| 方便轮椅使用 | 0.5 | 基础 |
| 邻近老人休息室 | 0.5 | 基础 |
| 邻近公共活动空间 | 0.5 | 基础 |
| 每3-5人一个厕位 | 0.5 | 宜设 |
| 公共浴室 | 每8-10人一个淋浴间 | 0.5 | 1 | 基础 |
| 满足助浴要求 | 0.5 | 基础 |
| 公共餐厅 | 按日间照料及短期全托老人人数100%配置餐位，每座面积≥2.5m2 | 1 | 3 | 基础 |
| 社区餐厅餐位数量不少于老人人数的5% | 1 | 宜设 |
| 设置外卖窗口、操作整理台、洗手池、预留购餐排队等候空间、等候座椅 | 1 | 基础 |
| ***公共活动用房*** |  |  |  |
| 至少设置一个多功能活动空间 | 1 | 1 | 基础 |
| 可供日间照料及短期全托老人与社区老年人共同使用 | 1 | 1 | 宜设 |
| 设置健身、聊天、棋牌等功能空间或功能用房 | 每项1分 | 3 | 宜设 |
| 设置跳舞、唱歌、阅览、乒乓球等功能空间或功能用房 | 每项0.5分 | 1.5 | 宜设 |
| 有可供举办健康知识讲座等的多功能教室 | 1 | 1 | 宜设 |
| ***医疗保健用房*** |  |  |  |
| 有可供医生巡诊时使用的用房或空间 | 1 | 2 | 基础 |
| 设有心理疏导室（可兼用）并实际使用 | 1 | 基础 |
| ***服务用房*** |  |  |  |
| 有厨房（或备餐间） | 1 | 3 | 基础 |
| 有洗衣房与晾晒区 | 1 | 基础 |
| 有值班室 | 1 | 基础 |
| 有居家养老服务站 | 1 | 宜设 |
| 消防符合相关规定 | 1 | 1 | 必备 |
| 供电、给排水、采暖与空调符合相关规定 | 1 | 1 | 必备 |

**4.2.3** 社区养老服务设施需提供日间照料、呼叫服务、助餐服务、健康指导、文化娱乐、心理慰藉以及居家照料等基本服务项目。在此基础上，可根据条件开展助医、助行、代办、法律咨询等服务项目。服务项目收费价格应低于本区域市场平均价格，服务人数应达到一定规模。

**表4.2.3社区养老服务的评分规则（35分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 助餐服务 | 堂食 | 1 | 4 | 基础 |
| 购餐 | 1 | 基础 |
| 送餐 | 1 | 基础 |
| 收费合理，且日均服务人数不少于20人 | 1 | 基础 |
| 照料护理 | 日间照料 | 1 | 2 | 基础 |
| 收费合理，且服务人数不少于5人 | 1 | 基础 |
| 短期全托 | 1 | 2 | 宜设 |
| 收费合理，且服务人数不少于5人 | 1 | 宜设 |
| 提供协助洗漱、进食、如厕、移动、更换衣物、卧位护理、助浴服务，以及口腔清洁、剃胡须、修剪指甲等照料服务 | 1 | 1 | 基础 |
| 呼叫服务 | 设备质量完好 | 0.5 | 1 | 基础 |
| 紧急救助应对及时 | 0.5 | 基础 |
| 健康指导 | 健康知识普及 | 1 | 5 | 宜设 |
| 慢病预防 | 1 | 宜设 |
| 身体机能退化预防 | 1 | 加分 |
| 认知症预防 | 1 | 加分 |
| 免服务费，且月均服务人数不少于50人 | 1 | 加分 |
| 文化娱乐 | 日间照料及短期全托老人健身活动、趣味活动、益智游戏等 | 每项0.5分 | 2 | 基础 |
| 社区老人健身、聊天、棋牌、跳舞、唱歌、阅览、乒乓球等活动 | 每项1分 | 5 | 基础 |
| 免服务费，且日均服务人数不少于10人 | 2 | 2 | 基础 |
| 心理慰藉 | 满足老人情感慰藉和心灵交流需求 | 1 | 1 | 基础 |
| 居家照料 | 助洁、助浴、理发、助医、助行、代办等 | 每项1分 | 5 |  |
| 收费不高于市场价，且月均服务人数不少于10人 | 2 | 2 |  |
| 咨询服务 | 法律咨询、金融咨询、生活服务咨询等 | 每项1分 | 2 | 加分 |
| 政府购买服务对象有合理的评定标准 | 1 | 1 | 基础 |

**4.2.4** 社区养老服务设施的人员配置应符合要求。

**表4.2.4社区养老服务设施人员配置的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 护理人员:日间照料+短期全托老人≥1:5 | 2 | 5 | 基础 |
| 站长1人（可兼职） | 1 | 基础 |
| 1名社会工作人员（可兼职） | 1 | 基础 |
| 1名医务人员（可兼职） | 1 | 基础 |

# **5 其他服务设施**

**5.1 市政公用设施**

**5.1.1** 小区所处居住区或城市街区的基础市政公用配套设施水、电、暖、煤气、通讯均正常供应。

**表 5.1.1市政配套设施评分规则（6分）**

| 居住区市政配套设施运行状况 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 水、电、暖、煤气、电话、网络均正常运行 | 6 | 6 | 必备 |

**5.2 文体活动设施**

**5.2.1** 住区周边宜有丰富的老年文化休闲活动场所，宜比较方便到达老年大学。

**表5.2.1住区周边休闲场所的评分规则（14分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住区周边休闲场所 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 小区出入口步行1000m以内，有县级及以上图书馆 | 2 | 2 | 宜设 |
| 小区出入口步行1000m以内，有县级及以上博物馆、美术馆等 | 2 | 2 | 宜设 |
| 小区出入口步行1000m以内，有县级及以上文化宫、群艺馆 | 2 | 2 | 宜设 |
| 小区出入口步行1000m以内，有县级及以上开放体育场馆 | 2 | 2 | 宜设 |
| 小区出入口步行1000m以内，或乘公交能直达老年大学 | 3 | 3 | 宜设 |
| 距离小区1000m以内，有1公顷以上的老年农场 | 1 | 1 | 加分 |
| 距离小区1000m以内，有垂钓场 | 1 | 1 | 加分 |
| 距离小区1000m以内，有高尔夫球场 | 1 | 1 | 加分 |

**5.3 交通设施**

**5.3.1** 小区应步行可达公交、轨道站点，周边宜设共享单车停放点。

**表 5.3.2公交站点距离评分规则（6分）**

| 公交站点距离 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区出入口步行800m之内有公交轨道交通站点 | 3 | 5 | 基础 |
| 小区出入口步行500m之内有公交轨道交通站点 | 4 |
| 小区出入口步行200m之内有公交轨道交通站点 | 5 |
| 小区出入口步行100m之内有共享单车停放点 | 1 | 1 | 宜设 |

**5.4 商业设施**

**5.4.1** 小区宜距离方便老年人购物的超市或大型超市较近。

**表5.4.1小区最近超市的评分规则（9分）**

| 小区到大超市的距离或方便程度 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区出入口步行500m之内有超市（营业面积≥1000m2） | 9 | 9 | 宜设 |
| 远处超市有免费班车到小区接送 | 5 | 宜设 |

**5.4.2** 小区应步行可达方便老年人购物的菜市场、农贸市场或早市。

**表5.4.2住区最近菜市场、农贸市场的评分规则（8分）**

| 住区最近菜市场、农贸市场、早市 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区出入口步行500m之内有市场 | 8 | 8 | 基础 |
| 小区出入口步行1000m之内有市场 | 6 |

**5.4.3** 小区应步行可达方便老年人购物的食杂店或便利店。

**表5.4.3住区最近食杂店或便利店的评分规则（7分）**

| 小区最近小超市或便利店 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区内或出入口步行300m之内有食杂店或便利店 | 7 | 7 | 基础 |
| 小区出入口步行500m之内有食杂店或便利店 | 5 |

**5.4.4** 小区应步行可达方便老年人的早点部、餐厅或社区食堂。

**表5.4.4 住区最近餐饮服务的评分规则（4分）**

| 小区最近餐饮服务 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区内或出入口步行500m之内有餐厅或社区食堂 | 2 | 2 | 基础 |
| 小区内或出入口步行500m之内有早点部 | 2 | 2 |

**5.4.5** 小区应步行可达方便老年人的专业店。

**表5.4.5住区最近专业店的评分规则（8分）**

| 小区最近专业店 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区内或出入口步行500m之内有洗衣、裁缝、修鞋、服装店 | 1 | 1 | 基础 |
| 小区内或出入口步行500m之内有理发店 | 1 | 1 |
| 小区内或出入口步行500m之内有药店 | 3 | 3 |
| 小区内或出入口步行500m之内有家电维修、五金店 | 1 | 1 |
| 小区内或出入口步行500m之内有银行、邮局或快递服务、水暖电信等各类缴费服务网点 | 2 | 2 |

**5.5 教育设施**

**5.5.1** 居住区內宜配置初中、小学，居住小区应配置托幼设施。

**表5.5.1住区教育设施的评分规则（8分）**

| 小区幼小教育设施 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 居住区或小区出入口步行1000m之内有初中 | 1 | 1 | 基础 |
| 居住区或小区出入口步行500m之内有小学 | 3 | 3 | 基础 |
| 居住区或小区出入口步行1000m之内有小学 | 1 |
| 居住区或小区出入口步行500m之内有幼儿园、保育院 | 3 | 4 | 基础 |
| 小区内或出入口步行300m之内有幼儿园、保育院 | 4 |

**5.6 公共管理服务设施**

**5.6.1** 居住区內应有街道办事处或居委会、社区服务中心，并宜为住区老年人提供社保、民政等服务。

**表5.6.1街道服务机构的评分规则（20分）**

| 小区居委会 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 居住区内有街道办事处或居委会或社区公共服务中心 | 3 | 3 | 必备 |
| 有司法所或法律援助服务 | 1 | 1 | 基础 |
| 提供户籍、社会保障及相关服务 | 1 | 1 | 基础 |
| 为老人提供上门慰问、办理法律和社会保障服务 | 1 | 1 | 宜设 |
| 定期组织志愿者为有需要的老人上门服务 | 1 | 1 | 宜设 |
| 为孤寡困难老年人建立了监护人联系方式档案 | 1 | 1 | 宜设 |
| 为孤寡困难老年人安排了定期家访 | 2 | 2 | 宜设 |
| 为小区所有65岁以上老人建立了监护人联系方式档案 | 1 | 1 | 宜设 |
| 为小区所有65岁以上老人建立了健康信息档案，并定期更新 | 1 | 1 | 宜设 |
| 有24小时值班的老年救助呼叫中心 | 5 | 5 | 宜设 |
| 能够应老人电话要求或在紧急情况联系医疗机构 | 1 | 1 | 宜设 |
| 能够应老人电话要求联系物业服务 | 1 | 1 | 宜设 |
| 老年人数据能够与民政局或科研机构共享，并保证老年人隐私 | 1 | 1 | 宜设 |

**5.7 物业设施**

**5.7.1** 小区內应设物业管理与服务机构，并提供相应服务。

**表5.7.1小区物业管理与服务机构的评分规则（10分）**

| 小区物业管理与服务机构 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区内有物业管理与服务空间 | 3 | 3 | 基础 |
| 面积不低于物业所服务总建筑面积的2‰ | 1 | 1 | 宜设 |
| 正规物业公司提供服务、公示信息 | 2 | 2 | 宜设 |
| 提供代收发邮件、快递服务 | 0.5 | 0.5 | 宜设 |
| 提供上门收费、代缴费服务 | 1 | 1 | 宜设 |
| 提供上门物业维修服务，并有专业人员 | 1 | 1 | 宜设 |
| 提供免费轮椅、助行器、货物推车临时使用 | 0.5 | 0.5 | 宜设 |
| 物业有保安管理小区出入口、日常巡逻 | 1 | 1 | 宜设 |

# **6 住区室内外公共空间**

**6.1 环境质量**

**6.1.1** 住区宜具备良好的空气质量，附近没有空气污染源。

**表6.1.1 空气质量评分规则（3分）**

| 空气质量 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住区周边1000m内没有空气污染源（排放废气的烟囱） | 3 | 3 | 必备 |

**6.1.2** 住区外部无明显垃圾污染。

**表6.1.2垃圾污染评分规则（3分）**

| 垃圾污染 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住区外部街道两侧无露天垃圾存放点 | 3 | 3 | 基础 |

**6.1.3** 住区外部沿街噪声符合国家标准。

**表6.1.3外部沿街噪声评分规则（3分）**

| 外部沿街噪声 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住区外沿街白昼噪声不大于60分贝,夜间不大于50分贝 | 3 | 3 | 宜设 |
| 住区外沿街白昼噪声不大于55分贝,夜间不大于45分贝 | 2 | 宜设 |

**6.2 交通规划与配置**

**6.2.1** 住区内道路及出入口应实现人车分流设计，并注重安全措施和提示，以及无障碍通行的要求。

**表6.2.1住区内道路及出入口系统的评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住区内道路及出入口 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 住区内主要交通道路实行人车分流 | 1.5 | 3 | 宜设 |
| 住区至少有一个出入口实行人车分流 | 1.5 |
| 住区内道路连贯，无断头路、死胡同的出现 | 1 | 1 | 宜设 |
| 道路材质平整，防滑，无破损 | 1 | 1 | 基础 |

**6.2.2** 住区内车行道路应保证车行及人行安全。

**表6.2.2住区内车行路评分规则（5分）**

| 车行道路 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 车行路在行人出入口处设置减速带且颜色醒目 | 2 | 2 | 基础 |
| 车行路有限速标识且速度不超过10km/h | 1 | 1 | 基础 |
| 交叉口处有明显交通标识或路线图 | 1 | 1 | 基础 |
| 车行路上在行人出入口处设有斑马线 | 1 | 1 | 加分 |

**6.2.3** 住区内人行道路应保证行人安全。

**表6.2.3住区内人行道路评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 人行道路 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 人行道路与车行道路铺装有明显区分 | 1 | 1 | 基础 |
| 人行道路与住宅出入口连接良好 | 1 | 1 | 基础 |
| 人行路与车行路在路口交叉处设置无障碍出入口 | 1 | 1 | 宜设 |
| 住区内小区级人行道路有效通行宽度不小于1200mm | 2 | 2 | 宜设 |

**6.2.4** 住区内游园小路应保证老年人行走安全，并丰富行走体验。

**表6.2.4住区内游园小路评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 游园小路 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 道路路面平整，防滑，颜色与道路两侧对比明显 | 1 | 1 | 基础 |
| 道路成环，路线连续  | 1 | 1 | 基础 |
| 主要通行道路出现高差时设有无障碍措施 | 1 | 1 | 基础 |
| 道路沿线每25m设有休息座椅 | 1 | 1 | 基础 |
| 道路类型、坡度、路线多样 | 1 | 1 | 加分 |

**6.3 景观配置**

**6.3.1** 住区绿地率应符合国家和地方标准，并应充分考虑适合老年人的需求。

**表6.3.1住区内绿化评分规则（5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 绿化 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 住区绿地率达到35%以上 | 5 | 5 | 基础 |
| 绿地率达到30%以上 | 3 |
| 绿地率达到25%以上 | 2 |

**6.3.2** 住区内植物景观应在美观的基础上种植适宜老年人健康的植物。

**表6.3.2住区内植物评分规则（5分）**

| 植物 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 植物无毒无害，无过敏源，少或无刺 | 1 | 1 | 基础 |
| 小区四季均有植物景观 | 1 | 1 | 基础 |
| 选用多种保健型植物 | 1 | 1 | 宜设 |
| 住区内绿化采用乔、灌、草结合的复层绿化方式，植物层次丰富 | 1 | 1 | 宜设 |
| 植物景观维护良好，无破败感 | 1 | 1 | 基础 |

**6.3.3** 住区内水景景观应保证老年人观赏及参与安全，并丰富感官体验。

**表6.3.3住区内水景景观评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 水景 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 住区内设有动态水景景观 | 1 | 1 | 宜设 |
| 水景边界明确 | 1 | 1 | 宜设 |
| 水池水深不大于0.5m，大于0.5m时设置护栏 | 1 | 1 | 宜设 |
| 旱地喷泉有明确标识且周围地面防滑 | 1 | 1 | 宜设 |

**6.3.4** 住区内景观座椅应保证老年人舒适度。

**表6.3.4住区内景观座椅的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 座椅 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 座椅设有扶手、靠背 | 1 | 1 | 基础 |
| 座椅高度在370-470mm | 1 | 1 |
| 座椅材质舒适度高且耐用热惰性良好 | 1 | 1 | 宜设 |
| 座椅旁有轮椅、婴儿车停靠空间 | 1 | 1 |

**6.4 活动场所**

**6.4.1** 活动场所的位置应易达、安全、舒适。

**表6.4.1活动场所位置的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 活动场所位置 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 住宅单元出入口到最近活动场地位置不超过500米 | 1 | 1 | 基础 |
| 活动场所位置与车行道路不交叉 | 1 | 1 | 宜设 |
| 活动场所有夏季遮荫、冬季挡风措施 | 1 | 1 | 宜设 |
| 活动场所与出入口无障碍连接，有高差处设缘石坡道或无障碍坡道、扶手等设施 | 1 | 1 | 基础 |

**6.4.2** 活动场所提供的活动内容应具有多样性。

**表6.4.2活动场所内容的评分规则（6分）**

| 活动场所内容 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 提供跑步、散步等场所 | 每项1分 | 5 | 宜设 |
| 提供健身器械场所 |
| 提供广场舞、太极拳等场所 |
| 提供棋牌活动场所 |
| 提供休憩场所 |
| 活动场所与儿童场地合设或相邻 | 1 | 1 | 宜设 |

**6.4.3** 活动场所的铺地材质应平整、防滑，应选用跌倒后不易受伤的材质。

**表6.4.3活动场所材质的评分规则（3分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 活动场所内容 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 活动场所地面排水顺畅 | 1 | 1 | 基础 |
| 活动场所选用平整防滑、安全性能高的地面材料 | 2 | 2 | 基础 |

**6.5 其他配套设施**

**6.5.1** 住区室外应在重要空间节点安装监控摄像头并正常运行。

**表6.5.1住区监控摄像头安装位置的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区安装监控摄像头的节点 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 住区出入口 | 1 | 1 | 基础 |
| 停车场（库） | 1 | 1 | 基础 |
| 住区道路、其他室外设施处 | 1 | 1 | 宜设 |
| 住区水景周边 | 1 | 1 | 宜设 |

**6.5.2** 住区室外宜设置报警及急救装置并有正常运行。

**表6.5.2 住区室外环境设置报警及急救装置的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 报警及急救装置 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 有室外报警装置并正常运行 | 2 | 2 | 宜设 |
| 有室外急救装置并正常运行 | 2 | 2 | 加分 |

**6.5.3** 住区室外宜设置公共卫生间。

**表6.5.3 公共卫生间的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 公共卫生间 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 有独立公共卫生间或与其他建筑合设 | 2 | 2 | 宜设 |
| 卫生间设置在活动场地附近 | 2 | 2 | 宜设 |

**6.5.4** 住区室外宜设置健身设施。

**表6.5.4 健身设施的评分规则（4分）**

| 健身设施 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 有健身设施 | 2 | 2 | 基础 |
| 有适合腿部及上肢拉升练习的设施 | 1 | 1 | 宜设 |
| 有乒乓球台 | 1 |
| 有智能辅助健身设施 | 1 | 1 | 加分 |

**6.5.5** 住区宜设夜间照明设施并正常使用。

**表6.5.5夜间照明设施的评分规则（4分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 夜间照明设施 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 除交通道路外，老年人活动场地、住宅建筑出入口等公共区域设置夜间照明设施 | 2 | 2 | 宜设 |
| 照明设施不影响正常通行 | 1 | 1 | 宜设 |
| 夜间照明设施选用柔和漫射光源 | 1 | 1 | 宜设 |

**6.6 标识系统**

**6.6.1** 住区在易发生危险地点应设多种安全标识，为老人提示安全信息。

**表6.6.1住区安全标识的评分规则（6分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区安全标识 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| 无障碍坡道、出入口有无障碍标识 | 1 | 1 | 宜设 |
| 小心滑倒、绊倒标识 | 1 | 1 | 宜设 |
| 消防通道标识 | 1 | 1 | 宜设 |
| 步行道禁止机动车通行标识 | 1 | 1 | 宜设 |
| 安全疏散出口标识 | 1 | 1 | 宜设 |
| 小心坠物标识 | 1 | 1 | 宜设 |

**6.7 住宅建筑公共空间**

**6.7.1** 住宅建筑的建筑入口、入口平台、公共走道、候梯厅、电梯应满足无障碍设计规范要求。

**表 6.7.1住宅建筑公共空间无障碍设计评分规则（14分）**

| 住宅建筑公共空间无障碍设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 建筑入口设台阶时，设轮椅坡道和扶手，且坡道的坡度符合《[住宅设计规范 [附条文说明] GB50096-2011](http://www.jianbiaoku.com/webarbs/book/407/1348650.shtml)》表6.6.2的规定 | 1 | 6 | 必备 |
| 住宅建筑入口平台宽度不小于2.00m | 1 |
| 门开启的净宽不小于1.10m | 1 |
| 走道和通道净宽不小于1.60m | 1 |
| 门槛高度及门内外地面高差不大于15mm，并以斜坡过渡 | 1 |
| 候梯厅深度不小于1.80m | 1 |
| 选用病床专用电梯轿且厢尺寸不小于1500mm×2400mm | 2 | 2 |
| 电梯轿厢尺寸不小于1400mm×2100mm | 1 |
| 电梯轿厢门开启的净宽度大于900mm | 2 | 2 |
| 电梯出入口处设提示盲道 | 1 | 4 | 宜设 |
| 电梯轿厢的三面壁上设高850mm～900mm扶手，且扶手符合无障碍设计规范的相关规定 | 1 |
| 推拉门和平开门的门把手一侧墙面，留有不小于0.50m的墙面宽度 | 1 |
| 门扇安装视线观察玻璃、横执把手和关门拉手，且在门扇的下方安装高0.35m的护门板 | 1 |

# **7 住宅空间**

**7.1 无障碍或老年人住宅数抽样**

**7.1.1** 对于新建居住区应抽样调查居住区内无障碍住房及老年人住宅。

**7.1.2** 对于已建居住区应抽样调查居住区内介护老人家庭。

**7.2 住宅伤害防控设计**

**7.2.1** 住宅套内与套外应考虑通过性。

**表 7.2.1住宅套内外通过性评分规则（5分）**

| 住宅套内外通过性方式 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅所有套内空间之间、套内与套外之间高差均小于15mm，且以斜坡过渡 | 4 | 5 | 基础 |
| 当住宅是错层住宅、跃层住宅时（即有两个套内空间之间高差大于150mm时），套内设室内电梯，且轿厢尺寸大于1100mm×2100mm | 1 |

**7.2.2** 住宅套内各功能空间应设防跌倒系统。

**表 7.2.2住宅套内防跌倒系统评分规则（10分）**

| 各功能空间防跌倒设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅套内卧室、起居室、厨房地面采用防滑安全等级大于等于Bd级材料(COF≥60) | 4 | 8 | 基础 |
| 住宅套内卫生间、阳台地面采用防滑等级大于等于Aw级材料（BPN≥80） | 4 |
| 室内地面高差处设夜间提示 | 1 | 2 | 宜设 |
| 照明开关面板设夜间提示 | 1 |

注：具体地面材料防滑系数见附录

**7.3 住宅套内空间设计**

**7.3.1** 门厅的适老化设计。

**表 7.3.1住宅套内门厅适老化设计评分规则（10分）**

| 门厅适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 入户门开启的净宽不小于1.0m | 2 | 2 | 基础 |
| 入户门开启的净宽不小于0.9m | 1 |
| 设有专门存放折叠轮椅空间 | 2 | 2 | 加分 |
| 通往卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、储藏室及阳台的通道为无障碍通道，并按照无障碍设计规范的要求在一侧或两侧设置扶手，或设置可扶家具等类似设施。 | 3 | 3 | 基础 |
| 户门设置高低观察孔 | 1 | 3 | 宜设 |
| 入户设置换鞋家具或空间 | 1 |
| 布置长度500mm以上鞋柜 | 1 |

**7.3.2** 起居室的适老化设计。

**表 7.3.2住宅套内起居室适老化设计评分规则（6分）**

| 起居室适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 设有不受家具影响的直径1.50m轮椅回转空间 | 3 | 3 | 基础 |
| 设有不受家具影响的直径1.30m轮椅回转空间 | 2 |  |
| 设有不受家具影响的直径1.20m轮椅回转空间 | 1 |  |
| 起居室可以直通阳台或露台，且阳台或露台的净宽大于1.20m、面积大于3m² | 2 | 2 | 宜设 |
| 起居室设置洗手池 | 1 | 1 | 加分 |

**7.3.3** 卧室的适老化设计。

**表 7.3.3住宅套内卧室适老化设计评分规则（4分）**

| 卧室适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 入口至床侧设有直径1.50m轮椅回转空间 | 3 | 3 | 宜设 |
| 入口至床侧设有直径1.30m轮椅回转空间 | 2 |  |
| 入口至床侧设有直径1.20m轮椅回转空间 | 1 |  |
| 设置夜灯，宜为感应式或智能式 | 1 | 1 | 宜设 |

**7.3.4** 卫生间的适老化设计。

**表 7.3.4住宅套内卫生间适老化设计评分规则（20分）**

| 卫生间适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 设有直径1.50m轮椅回转空间 | 4 | 4 | 基础 |
| 设有直径1.30m轮椅回转空间 | 3 |
| 设有直径1.20m轮椅回转空间 | 2 |
| 卫生间门开启的净宽不小于800mm | 4 | 10 |
| 洗浴空间安装浴霸或暖气，且设有助浴坐凳 | 2 |
| 洗手盆、座便器、浴盆、淋浴均设置安全抓杆 | 2 |
| 洗手盆的水嘴中心距侧墙大于550mm，其底留出供乘轮椅者膝部和足尖部的移动空间，并在洗手盆上方安装镜子 | 2 |
| 洗浴龙头与洗手盆龙头均有明显冷热水提示 | 2 | 2 | 宜设 |
| 卫生间门与老年人卧室门最小距离1m内 | 1 | 2 |
| 卫生间门与老年人卧室门最小距离2m内 | 1 |
| 洗手盆上方安装镜子，且设镜前灯 | 1 | 2 |
| 洗手盆上方镜子可调节角度 | 1 |

**7.3.5** 厨房的适老化设计。

**表 7.3.5住宅套内厨房适老化设计评分规则（10分）**

| 厨房适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 设有直径1.50m轮椅回转空间 | 3 | 3 | 必备 |
| 设有直径1.30m轮椅回转空间 | 2 |
| 设有直径1.20m轮椅回转空间 | 1 |
| 操作台设有轮椅适用的下空操作面 | 2 | 2 |
| 橱柜高700-750mm方便操作 | 1 | 1 | 基础 |
| 橱柜高度可根据老人护理程度调节 | 1 | 1 | 加分 |
| 操作台面连续 | 1 | 3 | 宜设 |
| 操作台有局部照明 | 1 |
| 水池有局部照明 | 1 |

**7.3.6** 阳台露台的适老化设计。

**表 7.3.6住宅套内阳台露台适老化设计评分规则（10分）**

| 阳台露台适老化设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 阳台防护栏杆不遮挡1200m轮椅平视高度，且1100mm高度以下视线开阔 | 3 | 5 | 必备 |
| 采用升降晾衣架 | 2 |
| 阳台使用面积大于3m²  | 2 | 4 | 基础 |
| 阳台使用面积大于5m² | 1 |
| 阳台使用面积大于8m² | 1 |
| 设有直径1.50m轮椅回转空间 | 1 | 1 | 宜设 |

**7.4 室内物理环境**

**7.4.1** 住宅应充分利用外部环境提供的日照条件，每套住宅至少应有一个居住空间能获得冬季日照，卧室、起居室（厅）、厨房应有直接天然采光。

**表 7.4.1住宅套内日照与采光评分规则（11分）**

| 日照与采光 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 满足地区日照规范中对老人住宅或老人服务设施标准的要求 | 4 | 10 | 基础 |
| 卧室窗地比大于1/5 | 2 |
| 起居室室窗地比大于1/5 | 2 |
| 厨房窗地比大于1/6 | 2 |
| 起居室日照能满足地区日照规范中对老人住宅或老人服务设施标准的卧室要求 | 1 | 1 | 宜设 |

**7.4.2** 住宅的卧室、起居室（厅）、厨房应能自然通风。

**表 7.4.2住宅套内通风情况评分规则（9分）**

| 通风 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 多层住宅卧室与起居室通风开口面积不小于该房间地板面积的1/15，高层住宅由于风压较大，不小于该房间地板面积的1/20 | 5 | 7 | 基础 |
| 厨房的直接自然通风开口面积不应小于该房间地板面积的1/10，并不得小于0.60m² | 2 |
| 设置新风系统 | 1 | 2 | 加分 |
| 室内空气污染物的活度和浓度符合住宅设计规范要求 | 1 |

**7.4.3** 住宅应在平面布置和建筑构造上采取防噪声措施。

**表 7.4.3住宅建筑防噪声评分规则（3分）**

| 防噪声设计 | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅建筑的分户墙、楼板、外墙构件的空气声计权隔声量评价量（Rw＋C）大于45dB | 1 | 3 | 宜设 |
| 面临走道的户门空气声计权隔声量评价量（Rw＋C）大于等于25dB | 1 |
| 建筑外窗空气声计权隔声量评价量（Rw＋C）大于等于25dB | 1 |

**7.4.4** 住宅建筑应具有良好的防寒隔热性能。

**表 7.4.4住宅建筑防寒隔热性能评分规则（2分）**

| 防寒隔热性能（采用使用制冷制热装置后） | 分值 | 满分 | 评分项类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 夏季大暑日当周白天8-16点白天室内平均温度不大于28度 | 1 | 2 | 基础 |
| 冬季冬至日当周白天16-8点夜间室内平均温度不低于18度 | 1 |

# 本标准用词说明

1 为便于在执行本规程条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1）表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2）表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”， 反面词采用“不应”或“不得”。

3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……要求或者规定”。

# 引用标准名录

《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013）

《无障碍设计规范》GB50763-2012

《城市居住区规划设计标准》 GB20180-2018

《住宅设计规范 [附条文说明]》GB50096-2011

# 附录

附表1室内干态地面用材料防滑性能

|  |  |
| --- | --- |
| **产品名称** | **静摩擦系数（COF）** |
| 陶瓷地砖 | ≥0.50 |
| 室内地坪涂料 | ≥0.50 |
| 地面石材 | ≥0.50 |
| PVC地板 | ≥0.60 |
| 亚麻地板 | ≥0.60 |
| 橡塑地板 | ≥0.60 |
| 聚氨酯弹性地面材料 | ≥0.60 |
| 聚合物水泥地面砂浆 | ≥0.60 |
| 聚合物（树脂）砂浆 | ≥0.60 |
| 磨石（水泥、树脂） | ≥0.60 |
| 水泥基自流平砂浆 | ≥0.50 |
| 树脂自流平涂料 | ≥0.50 |
| 防滑剂 | ≥0.50 |
| 混凝土地面密封固化剂 | ≥0.60 |

附表2室外及室内潮湿地面工程材料防滑性能要求

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目** | **防滑值（BPN）** |
| 混凝土 | ≥60 |
| 透水混凝土 | ≥60 |
| 水泥砂浆 | ≥60 |
| 聚合物（树脂）砂浆 | ≥60 |
| 混凝土路面砖、透水砖 | ≥60 |
| 砂基透水砖 | ≥70 |
| 广场陶瓷砖 | ≥12° |
| 地面石材 | ≥60 |

中国工程建设标准化协会标准

适老化居住空间与服务设施评价标准

T/CECS xxx－2020

# 条文说明

**目 次**

[**1 总 则** 29](#_Toc39667884)

[**3 基本规定** 30](#_Toc39667885)

[3.1 基本要求 30](#_Toc39667886)

[3.2 评价与等级划分 30](#_Toc39667887)

[**4 医疗卫生设施与养老服务设施** 31](#_Toc39667888)

[4.1 医疗卫生设施 31](#_Toc39667889)

[4.2 养老服务设施 31](#_Toc39667890)

[**5 其他服务设施** 33](#_Toc39667891)

[5.1 市政公用设施 33](#_Toc39667892)

[5.2 文体活动设施 33](#_Toc39667893)

[5.3 交通设施 33](#_Toc39667894)

[5.4 商业设施 33](#_Toc39667895)

[5.5 教育设施 34](#_Toc39667896)

[5.6 公共管理服务设施 34](#_Toc39667897)

[5.7 物业设施 34](#_Toc39667898)

[**6 住区室内外公共空间** 35](#_Toc39667899)

[6.1 环境质量 35](#_Toc39667900)

[6.2 交通规划与配置 35](#_Toc39667901)

[6.3 景观配置 37](#_Toc39667902)

[6.4 活动场所 38](#_Toc39667903)

[6.5 其他配套设施 39](#_Toc39667904)

[6.6 标识系统 40](#_Toc39667905)

[6.7 住宅建筑公共空间 40](#_Toc39667906)

[**7 住宅空间** 41](#_Toc39667907)

[7.1 无障碍或老年人住宅数抽样 41](#_Toc39667908)

[7.2 住宅伤害防控设计 41](#_Toc39667909)

[7.3 住宅套内空间设计 41](#_Toc39667910)

[7.4 室内物理环境 42](#_Toc39667911)

# **1 总 则**

**1.0.1** 我国面临着严重的老龄化社会问题，老年人居住环境的适老化改造是当前重大需求，国家为此密集出台了一系列相关政策，如：《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》《“健康中国2030”规划纲要》《关于支持整合改造闲置社会资源发展养老服务的通知》《25部委关于推进老年宜居环境建设的指导意见》。本标准正是为应对此项需求新研编的行业协会标准。

**1.0.2** 本标准适用于已建成居住区的适老性评价，可应用于政府机关、建设部门、民政机构、社区组织、物业管理运营单位对居住区尤其是居住小区进行适老化改造之前的评估工作，能够为适老化建设与改造提供指导性建议。

**1.0.3** 住区适老性评价是一项专业性较强的工作，应由相关专业从业人员担任评价员。未来随着住区适老性评价需求的挖掘与发展，可建立第三方评价机构制度或等级认证认证制度。

**1.0.4** 本标准可用于评价居住区的适老化建设，但是还不足以全面指导住区适老化建设。还可以参考相关国家、行业标准，如《城镇老年人设施规划规范》、《城市居住区规划设计标准》、《老年人照料设施建筑设计标准》等。

# **3 基本规定**

**3.1 基本要求**

**3.1.1** 新版《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018对居住区的分级调整为：十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级。虽然不再使用“居住小区”这一级别的名称，但在既有住区和建设实践中，小区仍是最常用的管理和划分居住区的一种级别，本标准对其仍然适用。原居住小区规模居于新标准的五分钟生活圈、十分钟生活圈之间，因此可用于评价这二者，同时本标准的编制也考虑了评价更大规模居住区的要求。但本标准不适用于评价居住街坊这一级别。

无论评价对象为单栋建筑或建筑群，计算系统性、整体性指标时，要基于该指标所覆盖的范围或区域进行总体评价，计算区域的边界应选取合理、口径一致、能够完整围合。

**3.1.2** 本标准不适用于住区的设计评价（预评价）。住区适老性的内容大量体现在建成后的管理服务方面，因此运行评价（后评价）更为恰当，不仅要评价工程设计的“适老措施”，而且要评价这些“适老措施”所产生的实际效果、注重正常运行后的科学管理。

**3.1.3** 住区适老性评价评价是一项专业性较强的工作，应由两名以上相关专业从业人员执行评价工作，重视现场和实地的运行效果。

**3.2 评价与等级划分**

**3.2.1** 进行住区适老性评价不仅仅要打分，也要记录居住区的一些基本指标和信息，如建筑面积、人口、老年人人数等，这些数据原则要求是尽量全面填写，条件限制时可填写能够准确获取的数据。依据居住人口数或住宅套数可确定评价居住区属于几分钟生活圈等级。

**3.2.2** 住区居住空间和服务设施的适老化评价体系的指标权重确定十分重要，对评价方法的科学性有关键行影响。该权重系数的确定是十三五国家重点研发计划课题“既有居住建筑适老化宜居改造关键技术研究与示范”经过对全国老年人实地调查问卷和多位专家问卷统计确定的。该调查综合统计了遍布全国五大热工气候分区、七大地理区域的32个城市100多个小区的老年居民对住区适老性总体满意度和分项满意度的相关性系数，以及通过专家问卷对二级指标项目进行了层次分析法权重统计。

**3.2.3** 评价体系将三级评价指标的类型分为必备项、基础项、宜设项、加分项，既表明了这些项目的重要性区别，也可以为实际适老化改造项目建设提供优先次序或改进重点的建议。

**3.2.4** 住区居住空间和服务设施的适老化评价结果按总得分确定评定等级，各等级的评定分数标准有待更多项目实际应用本标准评价的效果进行验证。该等级标准可以为第三方机构进行专业的适老性评价或未来建立适老性评价的认证制度提供基础。

# **4 医疗卫生设施与养老服务设施**

**4.1 医疗卫生设施**

**4.1.1** 为方便老年人就医，在老年人的易达范围内应配建社区卫生服务中心或社区卫生服务站。如果居住小区内设有社区卫生服务站（诊所），则此项评分为满分4分；如果居住小区内没有设置社区卫生服务站或诊所，但距离居住小区500米范围内（步行十分钟距离）设置了社区卫生服务站，则此项评分为3分；距离居住小区1000米范围内（步行十五分钟距离）设置了社区卫生服务中心，评分为3分。

社区卫生服务中心、社区卫生服务站选址参考《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013）中选址与规划布局要求执行。

**评价方法：**地图核查相关设施数据、现场勘察、对社区居民访谈。

**4.1.2** 该项参照《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标163-2013）中建设规模与项目构成要求执行。为更好地给老年人提供便利，社区卫生服务中心、站的建筑设计还应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763中的规定，如设置无障碍出入口、设置无障碍电梯等。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、现场勘察、对社区居民访谈。

**4.1.3** 该项参照《社区卫生服务中心服务能力标准》（2018年版）中关于服务内容与服务方式的要求执行。对提供家庭医生服务方式、康复训练服与健康知识普及服务内容的进行加分。

**评价方法：**现场勘察、对社区居民、社区医疗卫生服务设施工作人员访谈。

**4.2 养老服务设施**

**4.2.1** 在老年人的易达范围内应配建社区养老服务设施。如果居住小区内设有社区养老服务设施，则此项评分为满分2分；如果居住小区内没有设置社区养老服务设施，但距离居住小区500米范围（步行十分钟距离）内设置社区养老服务设施，则此项评分为1分；如果在距离居住小区1000米范围（步行十五分钟距离）内设置了社区养老服务设施，评分为0.5分。

社区养老服务设施的环境要求参考北京市民政局发布的《社区养老服务驿站设施设计和服务标准（试行）》（京民福发〔2016〕392号）中关于设施设计标准的相关规定执行。

**评价方法**：地图核查相关设施数据、现场勘察和对物业、居委会、社区养老服务设施工作人员及服务对象、社区居民访谈。

**4.2.2** 建筑面积影响社区养老服务设施提供的服务内容，根据调研：建筑面积≤300m2的社区养老服务设施可提供文化娱乐、医疗保健、日间照料等服务；建筑面积300m2-500m2的社区养老服务设施可在前者基础上提供全托、送餐等服务；建筑面积500m2-1000m2的社区养老服务设施可在前两者基础上提供堂食等服务。房间设置与设计要求参考北京市地方标准《社区养老服务设施设计标准》DB11/1309-2015执行。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、现场勘察、对社区养老服务设施工作人员及服务对象进行访谈。

**4.2.3** 社区养老服务设施的服务内容参考北京市民政局发布的《社区养老服务驿站设施设计和服务标准（试行）》（京民福发〔2016〕392号）中关于社区养老服务驿站提供的服务要求进行评价。并根据调查，对社区养老服务设施目前普遍具备的5项服务项目（助餐服务、照料护理、健康指导、文化娱乐、居家照料）提出服务基础人数的要求。

**评价方法：**现场勘察、对社区养老服务设施工作人员及服务对象访谈。

**4.2.4** 社区养老服务设施的人员配置参考北京市民政局发布的《社区养老服务驿站设施设计和服务标准（试行）》（京民福发〔2016〕392号）中关于服务管理标准的相关规定和上海市民政局发布的《上海市社区嵌入式养老服务工作指引》（沪民养老发〔2019〕27号）中关于服务队伍的相关规定执行。

**评价方法：**现场勘察、对社区养老服务设施工作人员及服务对象访谈。

# **5 其他服务设施**

**5.1 市政公用设施**

**5.1.1** 居住区的市政配套设施应运行正常，不应出现安全事故或隐患。近年来，我国少数城市出现了自来水、煤气管道的重大安全事故，应引以为戒。

**评价方法：**现场核查，询问居住区物业管理部门、对居住区居民进行访谈。

**5.2 文体活动设施**

**5.2.1** 除了住区之内的设施，老年人尤其是健康老人对居住区以上级别的文体休闲活动场所也有一定需求。许多高标准豪华老年人活动场地也能够满足部分老人的高端活动需求。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场询问居住区物业和居委会、对居住区居民进行访谈。

**5.3 交通设施**

**5.3.1** 居住区配建公交、轨道站点的服务半径各级别指标：800m、500m见《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录C.0.1“交通场站”要求，分别对应十五分钟生活圈和十分钟生活圈的步行半径，200m指标则对应五分钟生活圈的步行半径。共享单车是与公交、轨道交通接驳的重要交通方式。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察。

**5.4 商业设施**

**5.4.1** 根据《商务部关于贯彻实施<零售业态分类>国家标准的通知》商建发[2004]390号文件第三条：超级市场以居民为主要销售对象，10分钟左右可到达；商店营业面积在1000平方米左右。十分钟生活圈的步行半径大约为500m。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居委会、居民访谈。

**5.4.2** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B.0.1要求十分钟生活圈应配建菜市场或生鲜超市。十分钟生活圈的步行半径大约为500m。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居委会、居民访谈。

**5.4.3** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录C.0.2“小超市”服务半径不宜大于300m。《商务部关于贯彻实施<零售业态分类>国家标准的通知》商建发[2004]390号文件第五条 便利店：（三）居民徒步购物5-7分钟可到达。五分钟生活圈的步行半径大约为300m。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居委会、居民访谈。

**5.4.4** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B.0.1要求十分钟生活圈应配餐饮设施，附录B.0.2要求五分钟生活圈根据实际情况按需配建社区食堂。十分钟生活圈的步行半径大约为500m。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居委会、居民访谈。

**5.4.5** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B.0.1要求十分钟生活圈应配建“商场”、银行、电信营业网点，附录B.0.2要求五分钟生活圈应配建社区商业网点。十分钟生活圈的步行半径大约为500m。

《商务部关于贯彻实施<零售业态分类>国家标准的通知》商建发[2004]390号文件第六条：专业店指经营某一大类商品为主的，并且具备有丰富专业知识的销售人员和适当的售后服务，满足消费者对某大类商品的选择需求的零售业态。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居委会、居民访谈。

**5.5 教育设施**

**5.5.1** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B要求：十五分钟生活圈应配建初中，十分钟生活圈应配建小学，五分钟生活圈应配建幼儿园。三者对应步行半径分别为1000m、500m、300m。在实际调研中发现，小学、幼儿园能达到以上配建要求的较少，因此还设定了大一级生活圈的评价指标。

**评价方法：**通过地图核查相关设施数据，辅以现场勘察和对物业、居民访谈。

**5.6 公共管理服务设施**

**5.6.1** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B要求：十五分钟生活圈应配建社区服务中心、街道办事处、司法所，五分钟生活圈应配建社区服务站，但本标准主要用于评价居住小区，且经实际调研既有小区不是每个都有居委会等社区服务站，故仅要求居住区内有这些机构，并应当为老人提供相应服务。此外，这些机构应当考虑为老人提供紧急救助、信息管理备案等服务。

**评价方法：**主要通过现场勘察和对物业、居委会、居民访谈，辅以地图核查相关设施数据。

**5.7 物业设施**

**5.7.1** 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018附录B.0.3要求居住街坊应配建物业管理与服务，但实际物业管理大多都是以小区为单位的。附录C.0.3要求了物业用房面积。服务内容参考国务院《物业管理条例》2018年修订版。

**评价方法：**主要通过现场勘察和对物业、居委会、居民访谈，辅以地图核查相关设施数据。

# **6 住区室内外公共空间**

**6.1 环境质量**

**6.1.1** 空气污染源主要来自工厂、汽车、发电厂等场所排放出的一氧化碳和硫化氢等废气，以及燃料燃烧排放的废气和烟尘等产生的可吸入颗粒物。老年人由于生活作息原因，在户外停留时间较长，室外活动时易吸入有害气体及可吸入颗粒物对身体造成伤害，引起呼吸道疾病或基础病的恶化。

**评价方法：**查阅空气污染源分析报告、住区外部空气污染检测报告，并现场核实。

**6.1.2** 露天垃圾存放点由于垃圾的集中堆放，极易滋生细菌并产生难闻的气味。街道两侧垃圾堆放垃圾满溢、延时清运等问题不仅影响住区外环境美观，且车辆行驶中易扬起灰尘带起细菌病毒，影响公众尤其是免疫力低下的老年人的身心健康。

**评价方法：**现场核实。

**6.1.3** 高得分值对应的噪声级数值参考了现行国家标准《声环境质量标准》GB3096 2008对居民住宅的标准要求，低得分值对应的噪声级数值参考了标准中对居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域的标准要求。

**评价方法：**查阅噪声分析报告、住区外部沿街噪声级检测报告，并现场核实。

**6.2 交通规划与配置**

**6.2.1** 人车混乱的小区内，会出现空气污染的情况，车流形成的尾气会对居民的生活质量造成影响，车鸣声也对住区形成了噪音污染。保证人车分流，可以减少人和车之间的交集，老人可以放心在小区内行走，不用担心有车行。这样一来不仅在一定情况下保证了居民的安全，而且还增加了小区内居民的舒适度。

住区内主要交通道路宜实行人车分流，保证住区内车辆通行需求及行人安全需求。

住区宜至少有一个出入口实行人车分流，住区出入口人流车流量大，人车分流有利于保证通行秩序性与安全性。

住区内宜道路连贯，无断头路、死胡同的出现，避免对行人及车辆产生困惑感造成交通拥堵。

住区内道路材质应平整，防滑，无破损。老年人由于身体机能衰退，步态不稳，高低不平、光滑或破损的路面易导致老年人摔倒，造成严重后果。

**评价方法：**查阅相关竣工图、室外交通道路设置说明，并现场核实。

**6.2.2** 老年人反应速度较年轻人低，行人出入口处应设置减速带降低车速，保证行人安全，减速带颜色醒目方便司机及行人识别。

室外环境中道路环境的安全性与机动车限速程度密切相关，根据国外相关研究，当机动车以10km/h撞上行人时，行人死亡概率为5%，而当其大于10km/h，行人死亡概率将大幅度提升。根据国家现行标准《城市居住区规划设计标准》GB50180 6.0.3 第四点条文说明中规定：在行人与机动车混行的路段，机动车车速不应超过10km／h。综合考虑，适老化住区环境下，车行道应限速10km/h。

交叉口处有明显交通标识或路线图便于老年人寻找路线。车行路上在行人出入口处设有斑马线保证行人行走安全。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.2.3** 人行道路与车行道路铺装区分明显便于老年人识别，明确行走区域避免老年人误入车行道引发安全事故。人行道路与住宅出入口连接良好方便老年人通行，提高便捷性。人行路与车行路在路口交叉处设置无障碍出入口保证老年人便捷安全的通行。

考虑到老年人存在步态异常、行动不便及需要助行器辅助的情况，步行道通行净宽应不小于1.2m（图中第一列）。对于视力障碍老年人，考虑到存在护理人员结伴出行的情况，其通行净宽应不小于1.2m（图中第二列）。



图 不同无障碍需求下对于通行宽度的需求

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.2.4** 游园小路为保证老年人使用安全，应做到道路路面平整，防滑，且由于老年人视力下降，颜色应与道路两侧对比明显，道路成环且路线连续保证游览的连续性，避免迷路。主要通行道路出现高差时考虑到老年人的身体原因及辅助器具的使用应设有无障碍措施。

根据中国院适老建筑实验室老年人步态行为调查，使用助行器的老年人由于身体衰老，行走速度变慢，长时间行走能力下降，会经常走走停停。因此为保障老年人室外环境的安全、舒适、健康，本评价标准中建议在步行道中途设置休息椅，同时其适宜间距为25m。

考虑到老年人的休闲及运动需求可设置塑胶健步道、石子按摩小路等坡度、类型、路线多样的游园小路，在满足步行需求的基础上提高老年人锻炼积极性。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.3 景观配置**

**6.3.1** 住区内绿地率参考《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018中表4.0.2居住街坊用地与建筑控制指标根据建筑气候区与住宅建筑平均层数对绿地率最小值的规定。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.3.2** 多项研究表明植物景观对公众尤其是老年人的身心健康有积极影响。植物种植应在保证良好景观效果的前提下，结合保健型植物。植物对空气中的颗粒物有一定的吸附作用，可有效降低PM2.5值。可选用具有阻挡、过滤和吸收大气污染物的作用的植物及能够有效杀死病毒、细菌，杀菌性强的植物并根据风向及污染源有针对性的选择相应植物品种和配置方式。

丰富的植物层次对调节居住区环境温度及湿度有很大作用。植物树冠夏季可以反射部分太阳辐射带来的热能，并通过蒸腾作用消耗大量辐射热，释放水分，增加环境湿度。冬季可通过丰富的植被层次抑制地表风速，提高舒适度的同时减缓空间热量散失。老年人对热湿环境及风环境较为敏感，应利用植物配置提高环境舒适度。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.3.3** 住区内设置的水景根据现行国家标准《民用建筑节水设计标准》GB 50555规定，景观用水水源不得采用市政自来水和地下井水，应利用中水、雨水等非传统水源。景观水体的水质应满足现行国家标准《城市污水再生利用 景观环境用水水质》GB／T 18921的要求。

考虑到老年人的安全性，景观水体应有明确的边界及标识，且周边设置透水防滑铺装避免湿气致老年人滑倒。

水池水深数值参考建设部住宅产业化促进中心2006年编写的《居住区环境景观设计导则》。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.3.4** 座椅高度与小腿+足高有关，宽度与坐姿臀宽有关，根据《建筑设计资料集（第三版）》第1分册，60-70岁，95%男性小腿+足高357mm-440mm，95%女性小腿+足高344-390mm。考虑30mm的修正量，高度可以在370-470mm。

考虑老年人的起坐支撑及舒适度，座椅应配有扶手及靠背，并避免使用金属等反光导热性强的材料，以木质材料为佳。为考虑交往需求座椅周边宜设置轮椅及婴儿车停靠空间。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.4 活动场所**

**6.4.1** 老年人由于社会角色的转变空闲时间增多，对室外活动的需求增加，考虑老年人的步行距离，为方便老年人到达活动场所，住宅单元出入口到最近活动场地位置应不超过500米。室外活动场所应保证使用人群的安全性及舒适性，可结合植物种植营造舒适的物理环境。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.4.2** 住区内宜提供多类型活动场所满足使用人群的不同需求，考虑老年人与儿童的密切活动关系，活动场所宜与儿童场地合设或相邻。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.4.3** 活动场所为保证老年人使用安全应考虑铺装材质的选择。跑步、散步场地宜选择塑胶面层或透水砖、透水混凝土面层；广场舞、太极拳场所可采用塑胶面层或混合土面层。其他场地需保证铺装的平整性及防滑性能。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、检测报告，并现场核实。

**6.5 其他配套设施**

**6.5.1** 监控摄像头的安装能够保障老年人发生危险时被及时发现，安装位置为高差变化或存在危险的场所。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.5.2** 室外报警装置可以保障老年人在室外发生危险时及时呼救，室外急救装置可以对及时抢救，保障老年人的生命安全，目前在室内公共场所有设置，本标准考虑老年人室外活动的安全性，鼓励在室外设置急救装置。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.5.3**在调查研究中，有很多老年人因为室外没有公共卫生间而放弃出行或远距离出行。为了保障老年人的正常生活，室外宜在老年人活动密集处设置公共卫生间，可单独设置也可以与其他建筑合设。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.5.4**经调查，老年人对于适宜的健身器械有较高需求，表格中列取了受老年人欢迎的健身器械。并且随着智能化技术的发展，智能跑道、智能太极等也受到人们的关注，可以精确指导老年人健身。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.5.5** 对重点区域进行照明可以保障老年人的出行安全。住区环境的光照水平应分层级、整体提升，不仅能够使住区环境获得多样的光线，还具有导向作用，使老年人在夜间获得一定的方位指导。选用漫射光，可以有效避免眩光，增强老年人的辨识能力。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.6 标识系统**

**6.6.1** 标识系统的设计可以起到引导、警告老年人的作用，在易发生危险地点应设多种安全标识，且标识的设计应清晰易辨识。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

**6.7 住宅建筑公共空间**

**6.6.1** 本条参考《住宅设计规范 [附条文说明] GB50096-2011》、《无障碍建筑设计规范》GB50763-2012中关于住宅出入口、公共走道、候梯厅及电梯厅中的相关要求。

**评价方法：**查阅相关竣工图纸、设计说明、现场核实。

# **7 住宅空间**

**7.1 无障碍或老年人住宅数抽样**

**7.1.1** 根据《无障碍设计规范》GB50763-2012中7.4.3规定，新建居住建筑应按每100套住房设置不少于2套无障碍住房，因此对于新建居住区和未入住的居住区可抽样无障碍住房。

**7.1.2** 考虑到很多已建老居住区在规划时没有设置无障碍住房，本条文针对这种情况，可根据具体情况抽样区内介护老人家庭。

**7.2 住宅伤害防控设计**

**7.2.1** 错层/跃层住宅的室内电梯需在日常生活中容纳轮椅，在紧急时通行担架；考虑到只有精装住宅套内空间之间能做到0高差，此处放宽至15mm不影响轮椅通行。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.2.2** 防跌到是老年人最大的安全问题，根据 《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331-2014中5.1.3的规定，适老化居住空间地面防滑等级比普通居住区提高一级，可根据附录中附表1与附表2各地面材料的COF与BPN数值来打分 ；地面高差处夜间提示和照明开关面板夜间提示可减少老年人夜间行走和摸索开关的跌倒可能。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3 住宅套内空间设计**

**7.3.1** 适老化居住空间入户门要满足老年人轮椅通行的需求。室内通道要求便捷、安全。当阳台地坪与居室地坪存在高差，或落地门框影响轮椅通行时，可设置缓坡或安装无框门框。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3.2** 起居室是老年人一天中使用最长的空间，所以保证其居室内的自然采光，通风与轮椅回旋空间非常重要。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3.3** 卧室夜灯宜在床头增设控制面板，防止老年人起夜时跌倒。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3.4** 卫生间在满足老年人安全无障碍通行的前提下应离卧室越近越好，方便老年人夜间如厕。为避免出入浴缸或在浴缸内跌倒，老年人应尽量采用淋浴，并放置沐浴凳。考虑到老年人沐浴时格外怕冷，因此应配备浴霸等采暖电器。洗手盆上方安装镜子且设置镜前灯，方便老年人及时发现不宜觉察的身体变化。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3.5** 橱柜高度700-750mm仅为参考数值，具体高度需要根据老年人的身高以及身体状况确定。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.3.6** 适老化居住空间阳台/露台的进深可设置在1500mm以上，既方便轮椅回旋，又利于老年人利用阳台养花、休闲、晒太阳。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.4 室内物理环境**

**7.4.1** 由于各地对日照要求完全不同，因此对于日照不做统一规定，比如重庆不希望直接朝南。根据实际《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018与各地日照计算规范满足其中对老年人居住建筑相关要求即可。起居室设计国家规范中无强制规定，但根据老年人生活习性对阳光的心理需求，本条鼓励性加分。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.4.2** 考虑到老年人对于室内外通风换气与室内各个空间空气流通更为敏感，要求更高，老年人在家中生活的时间长等因素，本条标准要求略高于国家规范《住宅建筑规范》GB50096-2011的要求。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.4.3** 本条建筑材料的隔声性能的测量较为专业，对于已建老居住区实施困难，因此评分类型设置为“宜设”，仅对有条件操作的新建居住区评分。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。

**7.4.4** 我国幅员辽阔，各地区气候，建筑做法，生活习惯相差较大。对于夏热冬冷地区的老年人，室内温度的控制和调节是常年存在的问题，因此本条文仅对大暑日和冬至日制热制冷后的室内平均温度进行打分。

**评价方法：**查阅相关竣工图，并现场核实。