

国 城 市 住 宅 小 区 建 设 试 点 丛 书



建设经验篇

中国城市住宅小区建设试点丛书编委会编



第
2
辑



清华大学出版社

中国城市住宅小区建设试点丛书

建设经验篇

 中国城市住宅小区建设试点丛书编委会 编
清华大学出版社

第 **2** 辑

《中国城市住宅小区建设试点丛书》

编委会

顾问: 侯捷 李振东

主任: 谭庆琰

副主任: 姚兵 谢家瑾 奚瑞林

委员: 张元端 聂梅生 陈晓丽 林选才 孟晓苏

赵世绮 汪德华 张军 高拯 赵冠谦

白德懋 张菲菲

编辑部

主编: 高拯

副主编: 水亚佑 顾启浩 陈衍庆

编辑: 柳萍 贾东东 孙克放 饶涛

中译英: 许宗仁

美编: 苑生 王倩

(京)新登字 158 号

图书在版编目(CIP)数据

中国城市住宅小区建设试点丛书:建设经验篇/中国城市住宅小区建设试点丛书编委会编写。—北京:清华大学出版社,1998

ISBN 7-302-02918-0

I. 中… II. 中… III. 城市建设:住宅建设—经验—中国—丛书

IV. F299.23-51

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 30628 号

出版者:清华大学出版社(北京清华大学校内,邮编 100084)

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>

印刷者:雅昌印刷管理集团 北京印刷学院实习工厂

发行者:新华书店总店北京科技发行所

开本:787×1092 1/12 印张:15 1/3 字数:522 千字

版次:1998 年 11 月第 1 版 1998 年 11 月第 1 次印刷

书号:ISBN 7-302-02918-0/TU·135

印数:0001~5000

定价:36.00 元

前言

建设部城市住宅小区建设试点至今已逾十年,这是数十万试点工作者艰苦奋斗的十年,是中国住宅建设硕果累累、出现质的变化的十年。一批批规划设计好、功能全、质量高、环境美的试点小区落成,起到了样板的推动作用,使我国住宅小区建设从重视数量的发展进入到数量与质量并重的新阶段,为人民居住水平的提高做出了积极的贡献。

近年来,试点效果日益显著,各省、市抓试点的热情也日渐高涨,全国试点总数已接近 400 个,分布在全国部分大、中、小城市。这些试点小区从当地实际情况出发,继承和发展已竣工试点小区取得的经验,坚持“以人为本”的指导思想,按照建设部试点的要求,依靠科技进步,通过精心规划、精心设计、精心施工、科学管理,实现“造价不高水平高,标准不高质量好,面积不大功能全,占地不多环境美”的目标,为进一步探索提高住宅功能质量、工程质量、环境质量和 service 质量的经验而努力。

在这世纪之交的年代,随着我国人民物质生活和精神生活水平的提高,人们对跨世纪住宅的环境、房型、功能、配套及社区文化的要求越来越高。如何建设具有一定超前意识的住宅小区,已成为一个社会热点。而试点小区的大量涌现,不但为实现人们“下个世纪我的家”的愿望创造了经验,而且使其具备了可能。因此我们在 1994 年 7 月至 1995 年 1 月由中国建筑工业出版社编辑出版“试点丛书第 1 辑”后,又编辑出版该丛书第 2 辑,将最近验评的试点中已经取得的成功经验加以总结推广,以期对提高新建试点小区的水平、改善人们居住生活质量发挥积极作用。希望广大读者为提高我国住宅建设的整体水平献计献策,提出宝贵的意见。

谭庆琰
1997 年 10 月

造价不高水平高
标准不高質量高
面积不大功能全
占地不多環境美

陳永璉五九年
十月

目 录

总论

强化试点意识,坚持“以人为本”的指导思想,努力提高城市住宅建设整体质量	谭庆琰 1
充分发挥综合协调职能,建设全国一流水平的住宅小区	马鞍山市建设委员会 4
抓好小区试点,推动住宅建设	湖州市城乡建设委员会 7
加强组织引导,建设样板住宅	李佳能 9
南园新村小区建设试点成功的几点体会	李祖顺 12

规划设计

“以人为本”的上海三林苑小区规划设计	王仲谷 14
居住区动静态交通的研究与三林苑试点小区动静态交通的组织	王仲谷 熊春华 18
昆明春苑小区规划建设新模式	刘 学 20
上海御桥花园民乐苑规划设计	华森建筑与工程设计顾问有限公司 建设部建筑设计院上海浦东分院 24
苏州古城桐芳巷住宅小区利用改造的研究	苏州市桐芳巷住宅小区改造试点办公室 29
太原市漪汾苑小区规划构思	金志强 白树栋 33
现代岭南风格住宅小区设计探索——广州名雅苑的规划设计	江仪贞 36
郑州市绿云小区规划设计	王绍信 闫恩杰 石汪增 刘金钟 杨友林 40
水乡城市环境美的再现——湖州市马军巷街坊改建规划	湖州市规划设计院 43
南园新村规划设计探讨	张晓波 46
面向新世纪的自然生态居住区——御桥花园民乐苑环境设计	同济大学城市规划与建筑研究所 49
联丰新村环境绿化规划	沈正鏊 53

住宅与建筑设计

古朴的风貌,传统的艺术——浅谈桐芳巷小区的建筑设计	金保兴 56
马军巷小区建筑设计特色	湖州市建筑设计研究院 59
蝶形住宅设计初探	祁小洁 61
珍珠园住宅小区住宅单体设计	吴新元 赵家祥 吴道龙 63
昆明市春苑小区住宅设计特色	宋嘉森 67

特色鲜明的住宅建筑——昆明西华小区住宅地方特色的探索 陈谋德 69

从“骑楼”建筑到架空支柱层建筑——名雅苑架空支柱层住宅设计探索 李 炜 71

精心设计,提高住宅使用功能 焦士忠 赵金科 刘笑峰 74

西华小区半地下自行车车棚与绿化结合的研究 杨劲刚 杨霖楠 77

施工组织与质量管理

高质量、快速度、省工料,精心建造安居乐园 上海市开成综合开发总公司
建设部上海广顺建设总公司
上海城市建设学院工程建设监理公司
上海市建设工程质量监督总站 79

科学、精心管理,争创住宅小区整体质量新水平 上海御桥发展有限公司 85

名雅苑住宅小区建设实施建设监理的做法 广州市房地产开发建设监理公司 88

强化质量管理,争创优质群体 朱立进 92

加强全方位管理,促进群体创优 郭增田 95

提高队伍素质,加强监督管理,创建群体优良工程 中国房地产开发郑州公司 98

试点靠团结进取,质量须管理严细 彭志成 101

精益求精新住宅——合肥市南园新村施工经验谈 孟祥瑞 邵 峥 104

“螺丝壳”里做“道场”——浅谈桐芳巷试点小区施工管理 黄国懋 107

档案标准化规范化管理在小区建设中的作用 李明显 陈 伟 109

附 1

建设部关于加强工程质量管理文件索引 112

附 2

质量兴业要点(建监[1995]100 号文) 113

科研与“四新”应用

依靠科技进步,提高住宅小区建设水平 吴新元 116

被动利用太阳能改善非采暖住宅室内热环境的研究 中国建筑科学研究院空调所
安徽房地产开发公司马鞍山市公司 119

昆明西华小区大规模同步配套安装太阳能热水器的经验介绍	黄 伟	124
运用预控手段,根除厨房、卫生间管道渗漏通病	邵 峥	126
外墙干粘石的应用	张晓波	128
防治普通砂浆外墙面龟裂新工艺——水刷仿砂石刷面	张致价 褚群如	130
振动碎石桩法消除地基液化技术	王社兴	132
CFG 桩复合地基在宁波联丰住宅小区的开发与应用	周耀云 王德忠 杨 军 刘国安 秦 晖	135
容器假植苗在三林苑绿化施工中的尝试	上海浦东新区园林绿化实业总公司	138
水泥粉喷桩在马军巷试点小区的应用	湖州市建筑设计研究院	140
电话与有线电视一并设计施工的介绍	上海市开成综合开发总公司	142
附 1		
城市住宅小区建设试点 100 项“四新”推荐项目	建设部城市住宅小区建设试点办公室	143
物业管理		
坚持“以人为本”,强化小区管理,努力提高城市管理的水平和质量	戴治国	151
规范物业管理,服务千家万户	穆汉卿 杨振林	152
把握物业管理的时代特征,探索民乐苑物业管理新路	上海御桥物业有限公司	155
西华小区的超前管理及其运作与发展	中国房地产开发昆明公司	159
实行物业管理,以区养区——太原市漪汾苑住宅小区物业管理模式探讨	陈福才 栗凤刚	161
发挥试点作用,探索物业管理新模式	李明显 张修全	164
统一专业化管理,全方位服务,创建文明小区	郑秋平	166
附 1: 建设部关于城市试点小区物业管理的指导性文件索引		169
附 2: 全国城市物业管理优秀住宅小区标准(建房[1995]120 号文)		170
附:各城市住宅试点小区规划技术经济指标一览		172
编后小记		174

强化试点意识， 坚持“以人为本”的指导思想， 努力提高城市住宅建设整体质量

建设部副部长 谭庆琰

建设部为了提高城市住宅建设的整体质量，1989年开始在全国开展试点工作，进行城市住宅建设上水平、上质量的全方位的探索。1986年以来，在全国28个省、市、自治区共抓了近400个试点小区。经过各级政府的共同努力和几十万建设者的辛勤劳动，试点工作取得了阶段性成果，已有37个试点小区竣工并交付使用，并经过验评获奖。城市住宅小区建设试点在规划设计、建筑设计、施工质量、科技进步、物业管理等各方面都创出了国内先进水平，树立了一批住宅小区优秀样板，探索了丰富的成功经验，锻炼、提高了一大批技术队伍和施工队伍。试点小区的成功经验和做法，主要有以下几个方面：

1. 小区规划突出“以人为本”，注重提高环境功能和质量水平

(1) 整体居住环境水平较高

小区环境优美，简称“花园小区”。对小区的空间轮廓、住宅的群体组合、单体的建筑造型、整体的色彩运用、绿化布置及市政配套等，整体性考虑比过去大大提高。对生活功能考虑得周到、细致，方便群众，保障安宁、安全。小区的生活质量及方便程度，对居民身心健康及下一代的健康成长都有很大影响，古时的“孟母三迁”就是强调环境对育人的重要性。

(2) 建筑形式活泼多样

建筑的高度、立面、门窗、阳台、山墙、屋顶等各个细部都经过反复推敲，具有多姿多彩的空间效果及建筑形象。

(3) 因地制宜，充分利用现有地形

“随坡就势，随高就低”或“大保留，小改造”，“借景、对景、植景而筑”，形成高低错落、

新颖优美的特有风貌。

(4) 注意节地、节能、节材

现在节能有新标准：新建的建筑要比现有的建筑节能50%，不达50%不能批。是否能做到，牵涉到材料价格、是否有足够的新兴材料和节能措施。目前我国普通住宅的取暖能耗是国外的3倍。

(5) 借鉴传统，有所创新

试点小区发扬了当地优秀的建筑文化传统，结合城市的历史文化特征和居住心态，吸取了“里弄式”、四合院、皖南民居、江南民居等当地住宅建筑的传统做法，并在院落组团、色彩、建筑小品等方面采取求变求新、变中统一的艺术手法进行处理。既表现出地方传统特色，又体现了时代风貌。

在这里，我想谈谈建筑与文化的问题。去年夏天，在湖南大学的岳麓书院举行了首次“建筑与文化”国际学术研讨会，中外专家共同研讨了建筑与人居环境、建筑与文化的关系。会上提出的一些观点，我认为很有价值。如中国传统建筑总是十分强调文化的内涵，很重视与自然的和谐关系；建筑要想保持可持续发展的价值，文化和个性有着重要的意义。建筑应该成为反映当时经济、文化的一面镜子，应该像生活习俗和艺术一样，有鲜明的地方性和民族性。

中国建筑不能像有人提出的“香港像纽约，深圳像香港，北京像华盛顿，上海像伦敦”。中国建筑不应该是西方式的，而应是中国式的，应该说汉语，只有民族的才是世界的。这是指横向关系。从纵向来看，中国是几千年的文明古国，有丰富的历史遗产，如何继承和发扬？有句话“建筑是石头书写的历史”，历史常常是通过建筑的形式得以保留与延续。

而城市风貌也是通过建筑来展现。所以对建筑师的要求,不仅要会画图,而且要构思新、品位高。这就需要建筑师除了具有坚实的建筑基本功和理论水平外,还要有较高的文化素养和艺术素养。试点小区的建设在这方面下了功夫,成效显著,注重了历史文脉、地方特色和文化氛围的发扬创造,所以说“试点小区是建筑文化传统的复兴”,我认为这句话不为过。

2. 试点小区在建筑设计上也有了很大进步

(1) 普遍重视使用功能的提高,讲究室内的居住功能,推广“三大、一小、一多”的设计思路。

(2) 在搞好平面布局的前提下,努力增加住宅使用面积,提高空间利用率。试点小区的室内布局多样化,功能分区较科学,有利于居住质量的提高。如成都棕北小区蛙式住宅的设计,水平较高。许多试点小区利用边角空间储物,通过变层高、错层式和阁楼,扩大空间利用和增加使用面积。

(3) 在厨房、卫生间上下功夫。过去我们对厨、卫间重视不够,现在我们认识到,厨、卫间设计得是否合理,是提高使用功能的重要一环,试点小区在这方面做了很多探索。如合理设计厨房、卫生间,提高使用功能,包括洗衣机的位置、上下水和浴厕分离式设计等。

(4) 贯彻节能节地方针。上海的三林苑做得很好,小区建筑密度达1.89,但该密的密,该空的空,中心广场绿地面积7500m²。他们采取如下节地措施:加大进深;北向退台;利用坡顶空间合理减少住宅间距,提高出房率;利用现浇楼板,降低住宅层高,层高2.7m却没有压抑感;适当增加单元拼接长度;采用院落式组合增加过街楼;将有限的小区绿地集中布置;住宅底层2.2m架空,额外获得2万多m²的建筑面积。其他试点小区也建设了不同规模的“节能住宅”。室内热环境明显改善,通过测定,夏季房间温度可降低3℃~4℃,冬季可提高5℃~7℃。“节能”问题大有文章可做。我们对能源的浪费较大,约有60%浪费掉了。所以今后住宅设计应把节能放在重要位置,从眼前看,造价会有所增加,但从长远看是最大的节约。

(5) 建筑风貌上,在继承中有所创新,注重了单体造型、色彩和空间轮廓。

3. 试点小区在施工质量上有了很大提高

去年已经确定100个“鲁班奖”,即国家优质

奖,其中住宅小区共13个,有12个属于试点小区,这是过去没有的。给予一定的荣誉,是为了鼓励更多的设计人员投入到住宅设计中。

试点小区达到了3个目标:消除通病;消除不合格品;群体优良,即50%以上达到优良品。但一般的住宅目前还不能达到这些目标。1996年上半年我们对住宅进行了抽样检查,在大中城市、省会城市一次抽查合格率达85%,不合格的还有15%,问题较大,即使合格的,还可能有水分,能有70%的合格就不错了。

为什么试点小区能在施工质量上有大的提高?因为他们认真、精心、严格。我们把试点小区作为培养技术干部和工人的大学校,完成施工后,他们自身都有很大提高。试点小区抓了六个环节:优选施工队伍;严格科学管理,学习规范,执行规范,不能搞粗放经营;样板引路,每道工序都有样板;严把材料设备关;全过程的监理,监帮结合;实行优质优价,优质奖励,实际是对精心施工、多用工的补偿。

4. 全方位地依靠科技进步来推进规划、设计、施工水平的提高

针对各试点的不同特点,共推广“四新”推荐项目100多项,成绩显著。在科技进步方面,主要抓了建筑体系,墙体改革,建筑节能,厨房、卫生间整体设计,防水、防渗漏,新设备、新材料、新工艺,新型门窗,上下水与供电、供暖、供气的新技术、新设备,外墙饰面及室内装修的新设备、新工艺,地基处理,现代管理等。把试点小区的经验吸收、消化、推广到所有的住宅小区建设是非常有意义的。

5. 试点工作的指导思想更加明确

指导思想可总结概括为一句话,即在符合当地造价的前提下,坚持为人民群众创造良好的居住条件,坚持质量第一的方针,努力提高环境质量、生活质量、功能质量和工程质量。

首先要当地居民的经济承受力作为前提,否则,造价太高不利于大面积推广。试点小区应该始终以符合当地的造价为前提来提高质量。根据上海三林苑和御桥花园民乐苑两个小区的造价分析,略增加造价而达到高质量、高水平是能够做到的。“以人为本”,坚持为人民群众创造良好的居住条件,这是我们指导思想上的一个变化。过去多少年来一直是重生产轻生活。其实我们革命的目的、发展经济的根本目

的，都是要不断提高人民物质和文化生活水平。居住小区和人的关系更密切。侯部长曾说过：“小康不小康，关键看住房。”住房是个形象，它包括居住也包括环境，因此我们一定要把建好小区作为密切党群关系、造福人民的一件大事。如果地方领导认识到这一点，就会把试点作为提高本地住宅建设水平的机遇，列为重要议事日程来抓紧抓好。否则，如果我们向社会提交的产品都像在电视曝光的沈阳铁西区那样的劣质房，那么群众会怎样看待党和政府？因此，住房问题不仅仅是一个生活问题，而且确实是一个政治问题，它牵涉到国家安定，牵涉到党和政府的威望。我们现在根本的问题还是要解决认识问题。如果我们不把这件事情做好，就没法向人民交待，没法向历史交待。

曾经有记者提出：“试点小区很好，但我什么时候能住上？”这就是说试点小区太少了。我们建设部试点小区总面积占全国年竣工住宅量的1%左右，剩下的99%怎么办？大家可望而不可及。有位记者说：“星星之火可以燎原，如何从点到面？”这个问题提得很好。这也是我们正在考虑、研究的问题，我们确实要抓住机遇、强行推广。对一些还没有试点的边远省份和需要提高档次的城市，部里要重点抓，其他的主要靠省里来抓。

另外还应转变试点意识，由“要你抓试点”变为“我要抓试点”，这个转变很不容易。变成“我要抓试点”，这就好办了。邹家华副总理讲了，今后住宅竣工量是10亿 m^2 ，我看实际上要超过10亿 m^2 。“八五”完成10亿 m^2 ，我们提出的要求是12亿 m^2 ，这个量是相当大的。1994年我们就提出了定量目标，到1997年10%数量的小区接近或达到试点小

区的水平，到2000年25%的住宅小区达到或接近试点小区水平，这是个死目标，将来我们就以此来考核各省、市建设部门的工作。如果我们达到了这个目标，那么我们建设行政主管部门在社会上的地位就会大大提高，党和政府在群众中的威望也会大大提高。

建设部的城市住宅小区建设试点工作，是我国政府探索具有社会主义特色、多快好省地建设城市住宅、解决群众住房困难的重大举措，是我国住宅建设进入数量与质量并举的新阶段的重要标志。试点的成功经验是几十万建设者智慧与汗水的结晶，是我国住宅建设史上重要的物质财富和精神财富。试点的目的在于积累经验，探索路子，以点带面，全面推广，这也是我国城市住宅建设面临的重要任务。目前已有10多个省、市成立了领导小组，已有60多个小区列入了省级试点，而且首批2个省级试点已顺利通过建设部验收。但从全国情况来看，我们认为，扩大试点工作还存在覆盖面不均、力度不大的问题。我认为有两个原因：一是我们的宣传力度、推广力度还不够，还没有让大家充分认识到试点的意义和作用；二是关键在领导、各级政府的重视，这是试点成功的经验，也是扩大试点工作的重要一环。面对新的形势、新的任务，我们要认识到抓好住宅建设是各级政府为民造福、带动经济腾飞的重要使命，也是历史使命，因为我们正处于跨世纪的年代。我们现在的住宅工程都是跨世纪工程，我们给老百姓造的房子，是交给子孙后代的一笔财富，而不应是包袱。我们把老百姓最关心、最迫切需要的住房问题解决好，就是向党、向人民交了一份好的答卷。

充分发挥综合协调职能， 建设全国一流水平的 住宅小区

马鞍山市建设委员会

马鞍山市珍珠园住宅小区地处市中心，总用地 27.63hm²，其中住宅小区用地 19.12hm²，市级公园及城市主干道用地 8.55hm²。总建筑面积 24.79 万 m²，其中住宅 20.08 万 m²，可居住 3,165 户，总人口达 1.1 万人，整个小区分为 7 个组团，商业公建面积 4.7 万 m²。该小区 1992 年 12 月 18 日开工，1996 年 7 月全面竣工。

建设一个样板小区是一个系统工程、综合性工程，单靠开发建设单位组织实施是远远不够的，还需要政府组织，部门协作，齐抓共管，这样才能整体推动小区建设上水平、上档次。建设委员会(以下简称建委)作为建设行政主管部门，自始至终把小区试点作为重点工作来抓，主要领导亲自抓，分管领导坐阵抓，相关领导配合抓，充分发挥各自的优势。

在小区建设过程中，着重抓了 5 个环节。

(1) 抓好规划设计这个龙头

要建设成全国一流水平的住宅小区，规划设计必须是全国一流水平，为了达到这一目标，珍珠园住宅小区的规划方案在全国进行了招标。经全国规划设计方面知名专家、教授组成的评委会评选，在最后 9 家投标方案中，东南大学建筑设计院方案中标，该方案根据各位专家的意见先后进行了 6 次修改，最后报建设部审查批准。科学的决策使珍珠园小区规划设计充分体现了布局合理、设施齐全、环境优美、居住舒适的特点以及具有江南水乡特色，达到了规划设计高起点的目标。

在住宅设计思路上，注重内部突出功能，外部形成自己的风格，并注意各组团之间的有机统一，力求合理、舒适、方便、安全。小区的住宅类型富于变

化，充分考虑了各种不同层次住户的要求，共有 10 多种户型供选择。根据马鞍山市冬季湿冷、夏天酷热的气候特点，小区内住宅基本上采用了明厅、明厨、明卫，并适当加大客厅的面积，缩小卧室面积。

在小区环境处理上，不是简单地把空地绿化起来，而是对小区环境建设进行单独设计，并将其作为科研课题来研究，目的是把珍珠园小区建成公园式的居住区，为居民提供一个良好的居住环境。为此，我委组织有关规划设计专家、园林设计专家对珍珠园小区的总体环境设计方案进行多次评议，最后选定南京市园林规划设计院的环境规划设计方案。小区利用远山近水的自然风貌，对 7 个组团形态根据地段形状、地貌特点、外围环境不同而进行不同设计。小区道路采用“三叶型”弧状设计，与市级主干道连接。小区内有一条碧溪河横穿而过，并建有一座占地 3.55hm²的珍珠公园。公园景区清雅、质朴，与沿河绿带构成了游憩绿廊。这里视野开阔，远可览佳山、雨山之景，近可视小桥流水，具有江南田园风光特征。

不仅如此，我们对珍珠园小区外墙色彩上进行了重点研究，听取多方意见，决定该小区以浅色调为主，并使 7 个组团有所区别。在规划设计、室外环境设计、组团色彩的确定等方面分 3 个层次把关：

① 实行建委总工负责制；

② 请有关专家指导；

③ 一些重大问题由试点领导小组直接审批，特别是在规划方案确定后，需调整变更的，由建委组织研究审核，分管市长审定。

(2) 严格选拔施工队伍

建委受试点领导小组委托，组织成立了选拔施工

队伍评定组,制定了《选定施工队伍的条件、标准》,如进入试点小区施工的队伍必须是承建过获省优以上的工程的施工队。施工单位的选择以招标为主,不局限于开发建设单位自己选择推荐,在队伍选择过程中,遇到有争议的或难以处理的问题,由建委协调确定。

(3) 抓工程质量管理,创群体优良工程

我市的建设监理制刚刚起步,而且监理力量比较薄弱。针对这种情况,建委根据市试点领导小组的要求,组建了以市质量监督站为核心的,由房地产综合开发管理办公室、开发单位和部分施工企业抽调的质量管理骨干组成的珍珠园工程质量监督管理组,对小区的工程质量实行全过程的综合性有效管理,其工作直接向市政府负责,有效地保证了施工质量,使珍珠园试点小区建设顺利进行。

(4) 抓公建配套设施建设,方便居民生活

珍珠园小区共有配套项目 30 多项,建筑面积达 3 万多 m^2 。既有幼儿园、小学、文化站等文教娱乐设施,又有储蓄所、邮电局、粮店、百货商店、修理网点等综合性服务场所,还有服务站、居委会、房管所、自行车棚、公共厕所、变电所、垃圾转运站、煤气调压房、供水增压站等各种配套服务设施。在建设过程中,坚持先地下后地上的原则,并且做到各种管线全埋设在地下,有线电视线路、邮政信箱、电话线“三到户”。同时要求配套设施建设与住宅同步,配套设施工程质量与住宅工程质量同等对待,即对每一道工序都实行样板引路。

(5) 狠抓试点小区物业管理,推动我市小区管理上水平、上档次

一是建立机构。为把珍珠园小区建成管理一流的住宅小区,早在小区建设中,我们就成立了小区物业公司,介入小区的管理,参加小区竣工验收和交接工作。

二是建章立制。在建委统一组织和协调下,制定了珍珠园小区物业管理办法、珍珠园小区物业管理收费标准、珍珠园小区住户入住制度、珍珠园小区二次装璜的规定等 30 多项规章制度,使小区管理走上了法制轨道。

三是物业公司提前介入,参与全程管理。在居民住户领取钥匙时,物业公司就与居民签订小区管理协议,并向住户颁发和宣传小区管理规定,使居民一住

进小区就培养良好的习惯,自觉接受管理。

强化小区的物业管理收到了显著成效。目前珍珠园小区全部实行垃圾袋装化,整个小区未出现一处乱搭乱建和破坏结构现象。小区管理服务到位,受到广大居民一致好评。1995 年 10 月,珍珠园小区三村、四村被建设部评为全国城市物业管理优秀住宅小区。

通过珍珠园试点小区的建设,我们主要有以下 3 点体会。

(1) 加强组织领导、建立责任制是试点小区建设的有力保证

小区试点牵涉广、要求高、难度大,是复杂的系统工程,必须统筹安排、合理调度、精心组织。市政府成立了以分管副市长为组长、各有关部门负责人参加的领导小组,下设试点办公室,具体负责试点的有关协调工作。同时成立以开发建设单位为主、有关部门抽调专业骨干组成的现场指挥部,负责现场统一指挥,指挥部下设规划设计、工程质量、安全文明施工、环境绿化、材料供应、资料整理等小组。从领导小组内部到现场指挥部各部门的每个人都明确责任,严格实行目标责任制。由于建立了压力传递系统,有效地增强了各级人员的责任心,确保了试点小区建设保质保量地按进度完成。

(2) 坚持现场办公,发挥综合管理优势是试点小区建设的有效方法

珍珠园小区工作量大,难题较多,市建委各级领导多次深入到工地协调解决具体问题。为加强这方面的协调力度,建委分管主任坐阵珍珠园小区现场办公,及时解决各类有关问题。在小区建设用地征办过程中,小区要征地 20hm^2 ,建委会同市计委、土地管理部门共同研究,密切配合,行动迅速,方法得当,按期将土地交付使用。还在小区建设中帮助协调解决了规划设计、供水、供气、供电、邮电等工程中的有关问题。另外,建委主动与部小区试点办公室和省建设厅保持联系,取得了他们的大力支持和指导。如单体设计外墙色彩方面的问题,多次邀请省建设厅和建设专家认定。又如在小区建设的每一个阶段,请省建设厅领导来检查督促指导,有力地推动了小区建设。

(3) 完善制度,进行政策引导是试点小区建设的必要条件

我们借鉴合肥琥珀山庄做法,由市政府与省建设

厅联合印发了马政(1994)20号文《关于珍珠园试点小区建设争创国家优良住宅小区几项措施的通知》。对单位工程实行优质优价,即:获市优工程按工程直接费5%、省优工程按10%、部优样板工程按15%给予奖励。对未达到起点标准(市优)的,按工程直接费3%的标准处以罚款。对创省优单位工程量在80%以上的一、二、三级施工企业授予“质量信得过企业”的奖牌,对创省优1万 m^2 以上或创部优样板工程的

三、四级企业上浮一级资质等级,并在马鞍山市享受优先承担施工权。对三次工程质量达不到优良标准者,除责令其返工至优良外,将其清除出试点小区。

珍珠园小区试点建设取得了圆满成功,基本达到了“建好一个小区,锻炼一支队伍,造就一批人才,探索一条路子,总结一套经验,形成一套制度,带动本市、本地区住宅建设提高到一个新水平”的目的。

抓好小区试点,推动住宅建设

湖州市城乡建设委员会

湖州市抓试点小区工作是从1992年开始的。五年来,在建设部、浙江省建设厅领导的重视和关怀下,在部、厅小区试点办公室的指导和帮助下,我们根据市委、市政府的部署,先后开展了凤凰、马军巷、东白渔潭三个城市住宅小区建设试点工作,其中凤凰、马军巷小区已经竣工,并先后获得建设部城市住宅小区建设试点综合银奖和综合金奖。

五年来的试点工作实践使我们深刻感受到试点工作的效果和产生的影响,已经超出了建设试点小区本身,甚至超出了城市建设的范围。通过试点,我们觉得有以下几方面的收获:

(1) 推动了全市的住宅建设

住宅小区建设试点,是新建小区规划、设计、施工、科技进步、综合开发、售后物业管理全方位的综合性试点。通过试点工作,我们找到了一条提高城市住宅建设水平的新路子。自开展试点工作以来,我们十分重视推广试点小区的经验,使这几年新建的10多个小区的近200万 m^2 住宅整体建设水平有了较大的提高:一是整体居住环境水平较高,小区环境优美;二是配套设施齐全;三是建筑造型活泼多样,建筑单位工程质量优良;四是讲究经济实用,小区建设体现“造价不高水平高,标准不高质量好,面积不大功能全,占地不多环境美”的目标。

(2) 提高了城市品位

住宅小区是城市的细胞,小区建设是城市建设的缩影。我市的几个试点小区,在规划布局、建筑设计、环境布置等方面,都着意突出地方特色,注重反映湖州的历史背景和文化内涵,注重继承和发扬优秀的传统建筑风貌。马军巷小区的建筑形式,借鉴了江南民居院落

特点,采用小青瓦坡顶屋面,屋脊马头墙高低错落,绿化、建筑小品、河流、小桥融为一体。凤凰小区总体布置反映了丝绸绉绢、湖笔竹乡等浓郁的江南水乡风情,达到冬有绿、春有花、夏有荫、秋有香的景观效果。正在建设的东白渔潭小区,以文化广场和步行空间为主题,通过水榭、亭台、连廊、雕塑、花坛、喷泉、壁画等,使现代风貌与传统特色相结合。试点小区已成为湖州的新景点,增添了城市生机,赢得了湖州市民以及外来参观者的赞赏,从而提高了城市品位。

(3) 增强了市民的凝聚力和向心力

从前几年湖州市区的住房情况来看,一方面,大多数机关事业单位工作人员住上设施齐全的成套新房子,另一方面,部分工商企业职工仍住在城区低矮简陋的老式民居内,二者形成了鲜明的对照。市委、市政府充分认识到,住房与人民生活最为密切,基层群众的住房问题不解决,就有可能脱离群众。所以,市委、市政府决定把试点小区和整个住宅建设与旧城改造结合起来。通过在老城区建设住宅小区、公共绿地等途径,加快旧城改造,尽快改善居民居住条件。五年来,已拆迁旧房60多万 m^2 ,近2万户居民搬入水、电、卫设施齐全,环境优美的成套新房。市民群众从内心深处感谢党和政府。实践证明,试点工作和城市住宅建设顺应民意,深得民心,密切了党群、干群关系。

(4) 锻炼了建设队伍

试点小区建设,不仅促进了城市住宅建设发展,而且为规划设计队伍、建筑设计队伍、开发队伍、施工队伍、配套建设队伍和物业管理队伍提供了锻炼的场所和练兵的机会。通过这几年的小区试点工作,我市建设系统这六支队伍得到了锻炼提高。在业务技术方面,通

过走出去、请进来的办法,各自瞄准国内先进水平,结合本市实践加以充分运用,从而提高了自身的业务水平。在团结协作方面,各支建设队伍在小区建设会战中围绕搞试点、出精品的目标,顾全大局,相互协作,密切配合,充分体现了团结协作精神,增强了凝聚力,发挥了建设队伍的整体战斗力。

回顾五年来的试点工作,我们在小区建设中重点做好以下几方面的工作:

(1) 搞好规划设计,提高试点小区的环境质量和建筑设计水平

规划设计是小区建设的首要环节,是贯彻整个小区建设过程中的灵魂。因此我们十分重视规划设计工作,在编制小区详细规划和建筑设计方案时,邀请省内外专家再三斟酌,几经修改、完善,并多方案加以比较、优选。小区规划设计注重体现地方特色和体现“以人为中心”的特点。如已竣工的马军巷小区充分利用周围自然环境和地形特色,使“小桥、流水、人家”的水乡风貌得以再现。小区布局充分考虑了居民生活的多种需要,各种不同设施有机地组织在一起,形成购物、休闲、散步、娱乐的空间。在建筑形式上采用传统的坡顶屋面和马头墙造型,形成了高低错落、活泼多样的感觉。

(2) 强化施工管理,确保工程质量

在住宅小区的开发建设过程中,我们围绕提高整体工程质量的目标,牢固树立精品意识,强化目标管理、现场标准化管理和工程质量管理。把提高工程质量作为管理的根本任务来抓。我们采用了以下办法:

① 把好队伍素质关,这是提高建设质量的根本。对进入小区施工的队伍,我们都精心挑选,要求资质高、技术好,有小区建设的实践经验,工作责任心强。

② 把好材料质量关,这是提高建设质量的基础。凡小区建设所需材料,一律采取定点、定量供应的办法。如多孔板等构件都必须由三级以上资质的厂家提供,所有进厂材料都必须由现场指挥部质量监督小组、开发企业现场办和施工单位质量员分级把关,对不符合质量要求的材料,坚决清退出场。

③ 把好工艺操作关,这是提高建设质量的关键。在这方面,我们做到三抓:抓规范,做到整个小区统一标准,全员统一规范;抓样板,以样板引路,做到比有目标,学有榜样,干有方向;抓质量通病,使许多质量通病消除在工程建设过程中。

④ 把好检查验收关,这是提高建设质量的重要环

节。小区现场设立由市质量监督站、开发企业现场办、施工单位质量员组成的三级质量保证体系,实行目标管理分层、分幢、分阶段、定人、定岗实施质量检验,随建随检,发现质量问题及时整改。

(3) 依靠科技进步,提高住宅使用功能

在小区开发建设中,我们十分重视“四新”技术的推广、应用和开发研究。工程建设指挥部专门成立了由开发、规划、设计、施工、质量监督、管理等方面参加的科技运用小组,负责制定小区“四新”推广应用的开发计划,确定课题承担单位,组织协调解决“四新”推广应用和开发研究中的技术问题。我们先后推广和应用了新型墙体材料、散装水泥、冷轧扭钢筋、建筑与结构、施工技术、自动供水设备以及新材料、新产品等多项“四新”技术,既提高了工程质量,又降低了成本。如马军巷小区应用新技术新产品25项,节约成本支出195.38万元,节约钢材172.4t。

(4) 实行超前管理,建设文明小区

① 从思想上高度重视小区物业管理工作,像抓小区建设一样抓好小区管理。

② 要有超前意识,小区建设和管理是不可分割的整体,在小区建设阶段,我们提前安排物业管理公司介入,参与施工现场的管理和验收,弥补了施工单位、质量监督部门工作中的不足。

③ 落实超前管理措施。

△理顺管理体制。吸取以往其他小区管理工作的教训,提前组建了专业性的物业管理公司,负责对小区实行全方位的管理。

△建立管理队伍。根据小区管理需要,在选派部门管理骨干的同时,向社会招聘思想文化素质较高的人员充实管理队伍。

△落实管理经费。认真落实《湖州市住宅小区物业管理办法》的各项政策措施,确保管理资金到位,主要走“以区养区,造血补体”的路子。

△建立各项管理制度。我们分别就“环境保洁”、“安全保卫”、“绿化养护”等多方面出台了相关的制度,小区物业公司与住户签订入住公约,明确各自的权利、义务,双方相互监督,共同执行。

通过几年来的工作,我们认为,要做好这项工作,就要坚持一个前提,四个关键。一个前提是市委、市政府领导的高度重视,四个关键是抓好规划设计、工程质量、科技应用和小区管理这四个环节。

加强组 建设样

上海市浦东新区

进入 20 世纪 90 年代以来,随着浦东开发、开放步伐的加快,浦东新区的住宅建设得到了快速发展,为逐步实现浦东新区总体规划、优化浦东开发投资环境、配合重大市政工程和居民动迁以及改善居民住房条件起到了积极作用。但就住宅建设的品质和质量而言,尚需在规划设计、建筑设计、环境设计、配套设计等方面进一步提高。建设部城市住宅小区建设试点、国家“安居工程”和 2000 年城乡科技型小康住宅示范工程的实施,为提高浦东新区住宅建设的质量和水平创造了条件,提供了机会。

目前,建设部第三、第四批城市住宅小区建设试点、国家“安居工程”三林苑和御桥花园民乐苑在浦东新区建设获得成功,从而为浦东新区建设高品质的住宅小区树立了样板。

1. 明确指导思想,把建设高品质的样板住宅小区作为浦东开发的形象工程来抓

安居工程是一项重点解决中低收入家庭住房而实施的民心工程,但这绝不意味着向居民提供功能差、档次低的住房。国家建设部要求有条件的“安居工程”都要推广城市住宅小区建设试点的经验,为普通百姓建设规划合理、设计新颖、设施配套、质量上乘、环境优美的住宅小区。三林苑、民乐园作为建设部的第三、第四批城市住宅小区建设试点,同时又是国家首批“安居工程”,这两个小区的建设,努力贯彻国家建设部谭庆琰副部长对城市住宅小区建设试点提出的“造价不高水平高,标准不高质量好,面积不大功能全,占地不多环境美”要求,经过努力,终于在上海浦东开发区建成了优质的住宅小区样板工程。

(1) 建设样板住宅是实现浦东开发总体目标的

需要

根据浦东开发“面向世界、面向 21 世纪、面向现代化”和把浦东新区建设成为上海国际大都市新城区的战略目标,浦东新区不仅需要高楼林立的金融贸易区、技术先进的出口加工区和与国际接轨的保税区,而且也需要一流水准的居民生活区。对此,本着“以人为本,体现时代特征”的精神,我们确立了浦东新区住宅建设的指导思想之一就是大力推行住宅建设“试点”、“安居”、“小康”工程,努力提高住宅建设质量和标准。在实施“试点”、“安居”、“小康”住宅建设中,我们要求在小区居住功能、空间形态、社区组合、居住环境等方面进行全方位实践,以此带动浦东新区住宅建设水平有一个新的提高,使浦东新区的住宅建设与浦东开发目标相适应。

(2) 建设样板住宅是展现浦东开发整体形象的需要

城市住宅建设是城市综合功能开发的重要组成部分,也是浦东功能开发和形象开发的重要基础。浦东开发以来,城市基础设施建设、招商引资、重点小区开发建设取得了令人瞩目的成绩。第一轮十大重点基础设施建设的竣工,使南浦、杨浦两座大桥与东方明珠电视塔形成了“两龙戏珠”的壮景。以建设浦东国际机场航空港、陆家嘴地区信息港、外高桥地区深水港为标志的第二轮十大重点工程已经启动。与建设一流现代化新城区相比,浦东开发以来,在建设功能完整、环境优美、具有一定规模的住宅形象方面则相对滞后,因此,要通过不失时机地实施“试点”、“安居”、“小康”住宅小区建设,加快浦东新区城市住宅建设的步伐,从而促进浦东新区城市综合功能开发的协调发展。