



主编◎时国珍

创
新
风
暴

中国居住创新

设计 经典 2011

INNOVATION MODEL HOUSING
PROJECTS OF CHINA 2011



中国城市出版社
CHINA CITY PRESS





主编◎时国珍

创
新
风
暴

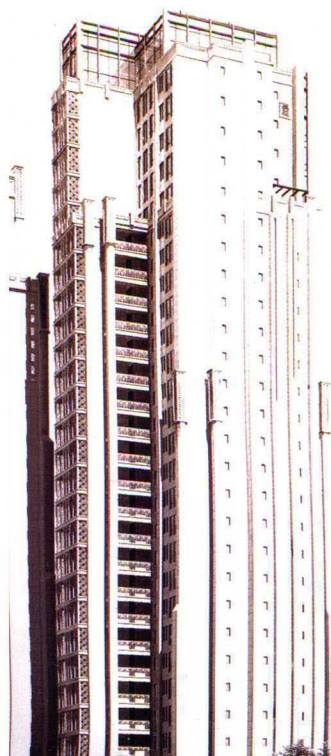
中国居住创新

设计 经典 2011

INNOVATION MODEL HOUSING
PROJECTS OF CHINA 2011

中国城市出版社

·北京·



图书在版编目 (CIP) 数据

创新风暴：中国居住创新设计经典．2011/时国珍
主编．—北京：中国城市出版社，2011.12

ISBN 978-7-5074-2530-7

I. ①创… II. ①时… III. ①住宅-建筑设计-中国
—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第238820号

责任编辑	宋凯 (booktoste@163.com)
装帧设计	V·智创意
责任技术编辑	张建军
出版发行	中国城市出版社
地址	北京市西城区广安门南街甲30号 (邮编 100053)
网址	www.citypress.cn
发行部电话	(010) 63454857 63289949
发行部传真	(010) 63421417 63400635
总编室电话	(010) 68171928
总编室信箱	citypress@sina.com
经销	新华书店
印刷	北京中科印刷有限公司
字数	108千字 印张22
开本	889×1194 (毫米) 1/12
版次	2012年1月第1版
印次	2012年1月第1次印刷
定价	298.00元

版权所有，盗印必究。举报电话：68171928



领导讲话

中国居住创新设计经典 2011

创新规划设计 实现百年住宅

在“创新风暴·2011中国居住创新典范品牌推介活动” 颁奖典礼上的讲话



刘志峰

全国政协常委、人口资源环境委员会副主任
中国房地产业协会会长、中国房地产研究会会长
原建设部副部长、部党组副书记

各位来宾，同志们：

大家上午好！

《中国建设报》举办的“中国居住创新典范品牌推介活动”今年已经是第十届了，十多年来，规划设计单位、开发企业等积极参与，向社会推介了一大批优秀的住宅项目，对于推动规划设计理念创新、提高规划设计水平、引导行业技术进步、提升房地产业发展质量发挥了积极作用。

当前，我国房地产行业面临的任務主要有三项：一是抓好房地产市场宏观调控，促进房地产市场持续稳定健康发展；二是强化住房保障，加快保障性住房建设；三是加快转变行业发展方式，提高发展的质量和效益。前两项任务中央政策很明确，要求很具体，各地都在认真贯彻落实。房地产业如何加快转变发展方式？2011年6月底，我在第三届中国房地产科学发展论坛上曾讲过，房地产业要向协调发展、绿色发展、和谐发展方向转变，转变长期以来依靠“投资拉动、资源投入、规模膨胀”的粗放式发展模式，实现产业发展向依靠科技进步、资源集约利用、劳动者素质提高和管理创新转变，全面提升产业发展的质量和效益。

房地产业是大量消耗资源能源的产业。2010年，全国政协人口资源环境委员会专门做过调查，我国民用建筑在建材生产、房屋建造和使用过程中，能耗已占全社会总能耗的49.5%。随着经济社会发展，城镇化推进，第三产业比重提高，建筑能耗总量及比重将持续增加，

预计到“十二五”末将达到52%左右。因此，房地产业向绿色发展方向转变，走低碳节能环保的可持续发展之路是大趋势，其中很重要的一个方面，就是要加快推进住宅装修一次到位（也称全装修住宅）。今天，我想重点谈谈住宅装修一次到位的问题。

一、“毛坯房”存在的主要问题

目前，我国上市销售的住房大多数仍为“毛坯房”，购房者买房后还要二次装修才能使用。“毛坯房”不是真正意义上的商品，是“半成品”，不仅不具有使用功能，而且二次装修又造成大量的资源浪费、环境污染和安全隐患，不符合住宅产业化发展方向，为世界各国所少见。

1. 二次装修变更结构和管线带来安全隐患

2009年国家住宅工程中心对2万多人的居住实态进行了调查，发现在家庭装修中对水和电气管线进行拆改的分别占41%和44%，对房屋墙体进行拆改的占28.8%，对卫生间拆改的占41%。二次装修出现大量拆改，房屋安全难以保证。

2. 二次装修造成资源浪费和环境污染

据调查，“毛坯房”二次装修过程中，平均每户因拆改产生的建筑垃圾约1.5~2吨，占装修材料总量的5%~8%，不仅浪费资源，而且污染环境。而成品住房的装修材料现场损耗率可控制在1%以下，节材率可提高10%以上，建筑垃圾减量90%以上。

3. 二次装修费时、费心、费钱，影响社会和谐

有过家庭装修经历的人都知道，从挑选队伍、选定方案到购买材料，再到监督质量、变更设计等等，要花费自己或者家人大量的时间和精力，严重影响工作和家庭生活，况且并不省钱，全装修房统一采购装修材料一般要比家庭采购便宜60%~70%。而且住宅楼的分户装修大都持续一到两年，装修过程中不可避免产生大量粉尘、噪音和刺激性气味，一户装修，四邻不安。有段顺口溜很形象：“家庭装修，身体累垮，钱包掏空，夫妻反目，邻里失和。”

4. “毛坯房”为炒房提供便利，导致住房资源的闲置浪费

大家知道，装修好的房子长期不住人，就会损坏，而“毛坯房”则可长久闲置，一方面造成住房资源的浪费，另一方面也为投机炒房提供了便利。事实上，空置房中主要是“毛坯房”。

二、取消“毛坯房”，大力推行住宅装修一次到位

我们发展房地产业的一个重要目的，就是要为老百姓提供“好房子”。“毛坯房”弊端很多，取消“毛坯房”、大力推行住宅全装修，有利于节约资源和保护环境，有利于降低装修和居住成本，有利于消除安全隐患，和谐邻里关系，有利于减少投机，稳定市场，因此，取消“毛坯房”利国利民，势在必行。

推行住宅全装修，总体上看大家的认识已基本统一，许多开发企业也认为是趋势和方向，应该讲时机和条件都已具备，关键是看决心和力度。因此，针对“毛

坯房”存在的主要问题和推行全装修的障碍，应坚持政府引导和市场推动相结合，综合采用行政、经济、宣传等手段，形成推进合力。

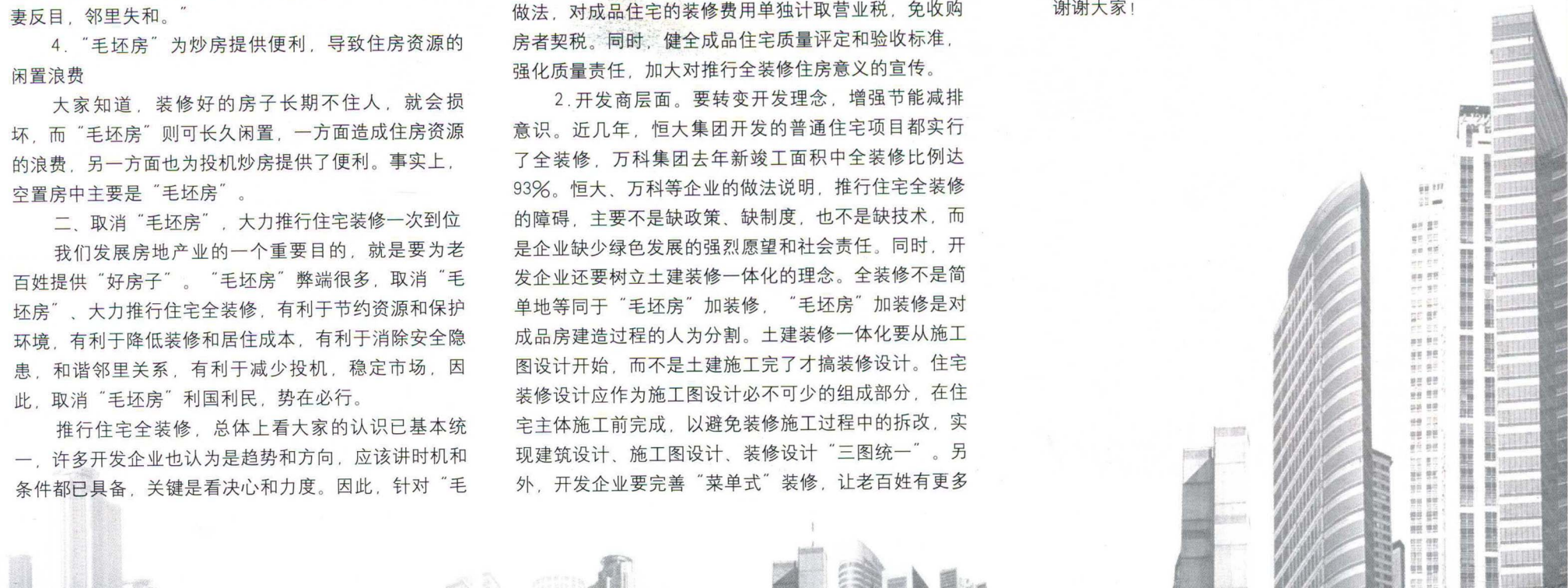
1. 政府层面。应区分不同区域和房屋类型，尽快提出禁止“毛坯房”上市交易的时间表，东部地区应率先取消“毛坯房”，新建的保障性生活住房应首先实行成品住宅供应，实现住户“拎包入住”。在过渡时期，制定税收鼓励政策，可以借鉴上海、江苏等地“两张发票”做法，对成品住宅的装修费用单独计取营业税，免收购房者契税。同时，健全成品住宅质量评定和验收标准，强化质量责任，加大对推行全装修住房意义的宣传。

2. 开发商层面。要转变开发理念，增强节能减排意识。近几年，恒大集团开发的普通住宅项目都实行了全装修，万科集团去年新竣工面积中全装修比例达93%。恒大、万科等企业的做法说明，推行住宅全装修的障碍，主要不是缺政策、缺制度，也不是缺技术，而是企业缺少绿色发展的强烈愿望和社会责任。同时，开发企业还要树立土建装修一体化的理念。全装修不是简单地等同于“毛坯房”加装修，“毛坯房”加装修是对成品房建造过程的人为分割。土建装修一体化要从施工图设计开始，而不是土建施工完了才搞装修设计。住宅装修设计应作为施工图设计必不可少的组成部分，在住宅主体施工前完成，以避免装修施工过程中的拆改，实现建筑设计、施工图设计、装修设计“三图统一”。另外，开发企业要完善“菜单式”装修，让老百姓有更多

的选择，并真正享受到统一装修带来的性价比高、节能环保、维护便利等方面的实惠。

3. 消费者层面。要转变消费观念，充分认识到规模化、专业化的一次性装修无论在成本、质量还是在安全、环保上都比作坊式的家庭装修更有保证，树立低碳消费理念，更多地通过家具、室内装饰的变化体现居住个性，从而为构建“资源节约型环境友好型”社会做贡献。

谢谢大家！



“创新风暴” 是行业的一面旗帜

在“创新风暴·2011中国居住创新典范品牌推介活动” 颁奖典礼上的讲话



谭庆琰

中国土木工程学会理事长、原建设部副部长

各位专家、各位来宾：

上午好！

在第十届“创新风暴”活动隆重举行之际，我谨代表中国土木工程学会向大会表示祝贺！向获奖单位及代表表示热烈的祝贺！

住宅和居住小区是城市的细胞，量大面广，其规划水平、建筑设计水平、环境设计水平的高低和工程的建造质量直接相关，与每一个城市居民的生活息息相关。因此，住宅和居住小区的建设是一项重要的民生工程。如何让老百姓住上规划设计水平较高、功能齐全、质量上乘、价格适中的放心房、安心房、舒心房，是政府和有关部门的职责，也是开发商、建筑商义不容辞的责任。

“创新风暴”已经连续成功举办了十届，一贯坚持权威、专业、公正、求实的原则，坚持规划设计是龙头，推动居住区规划设计的创新，推动先进设计理念的交流与传播。每年经过严格审批，“创新风暴”推出了大量优秀的、具有示范意义的住区项目，促进了我国住宅建设整体质量的提高。对此，主办单位《中国建设报·中国住房》周刊做了很大的努力，做了大量卓有成效的工作，他们努力的工作对住宅建设的创新起了积极

的推动作用。

回顾这十年走过的路程，我国的住区建设已经到了应该认真总结的时候。虽然我们取得了一些成绩，但还不能满足，更重要的是思考今后十年以至更长的时间该怎么继续推陈出新。对此，我有以下几点看法：

第一，创新是民族进步的灵魂，是支撑一个国家崛起的进步，是永恒的主题。“创新风暴”活动坚持规划是龙头，坚持规划设计创新，坚持建筑设计理念创新，这样的理念必须坚持下去，并且认真探索，努力传承优秀的建筑文化，创作出既有地方特色又具有时代信息的优秀建筑和优秀景观环境，以促进我国住宅建设整体质量的提高。

第二，在工程项目建设中要坚持坚固、耐久、安全、经济、适用、美观的方针。其中，坚固、耐久、安全是方针的经济要求的最根本保证，坚固、耐久、安全的工程不仅提高了工程的质量，更延长了项目的使用年限，是经济的最佳体现。确保项目的坚固、耐久、安全，从根本上来讲就是要提高工程质量，必须以对人民负责、对历史负责的精神，确保每一个项目的质量。宁可建得慢一些也要建得好一些，宁可建得少一些也要建得好一些，“百年大计、质量第一”必须落到实处。质量

好才能做到项目的坚固、耐久、安全，质量好才是最大的节约。

第三，树立全寿命周期的经济观。不仅要考虑建造师的初期投资，还要兼顾建筑全寿命周期内的运行与管理费用。要追求建筑全寿命周期的经济性，尽量做到在建造时少投入资金和资源，在使用时少消耗资源，在维护中较小投入，即用适量的投资和资源满足人们在居住生活中的物质和精神上的要求。

第四，要加强住宅和小区的工程风险管理。风险管理在当前是件很重大的事情。虽然我国的住房建设在质量上有了很大的提高，但是严格来讲，我们还有不小的差距。因此我们要引入“工程质量责任保险”理念。

从2008年开始，中国土木工程学会和长安责任保险公司在珠海格力广场抓了一个18万平方米的竣工后工程质量保险试点，在苏州天辰花园抓了一个12万平方米的试点。工程质量责任保险保什么？这里面有三层意思。首先是对每一户家庭开保单，结构和基础保证10年，屋面漏水保5年，窗户、墙面、厨房、卫生间漏水保3年；其次是虽然没开保单，但要通过努力来消除质量通病；再其次是使试点在当地成为质量和安全的典范。工程质量责任保险最根本的理念是把工程风险的

关口前移，通过全过程的严格管理，把质量通病、质量风险消除在过程之中。这两个试点工程到现在为止没有一例投诉、没有一例赔付，应该说达到了当初预想的效果。因此我在这里提出，应该把竣工以后的工程质量保险作为新的理念和观念引入到住宅小区里面，为广大百姓提供放心房、安心房、舒心房。

最后祝会议圆满成功。谢谢！





现场回放

2011中国居住创新典范
颁奖盛典

中国居住创新设计经典 2011



领导





评审专家





演讲嘉宾



主持人



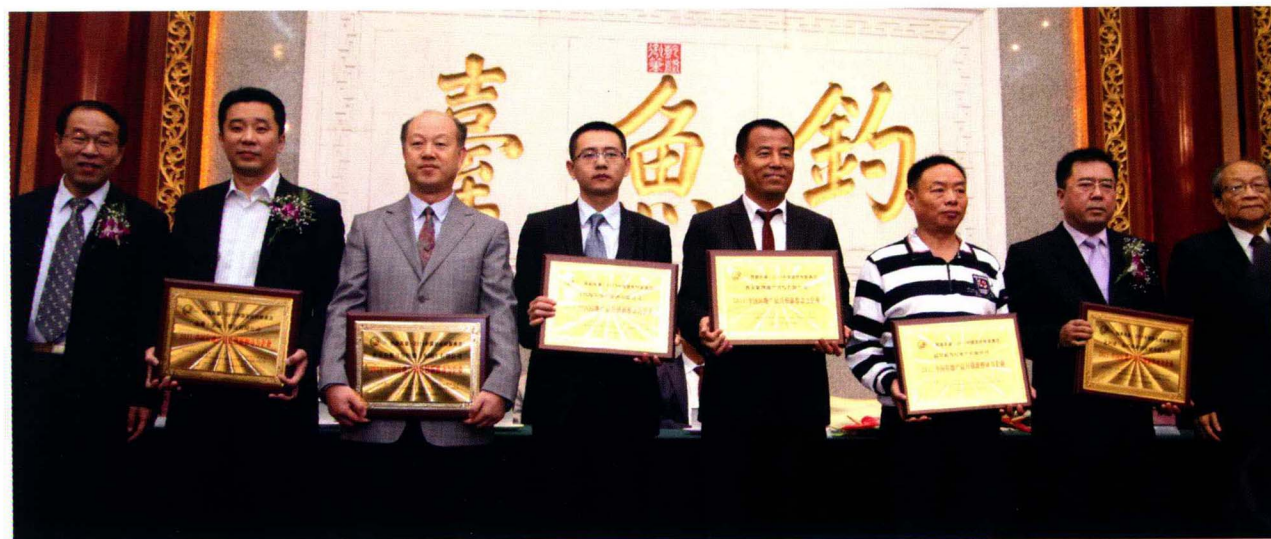


颁奖

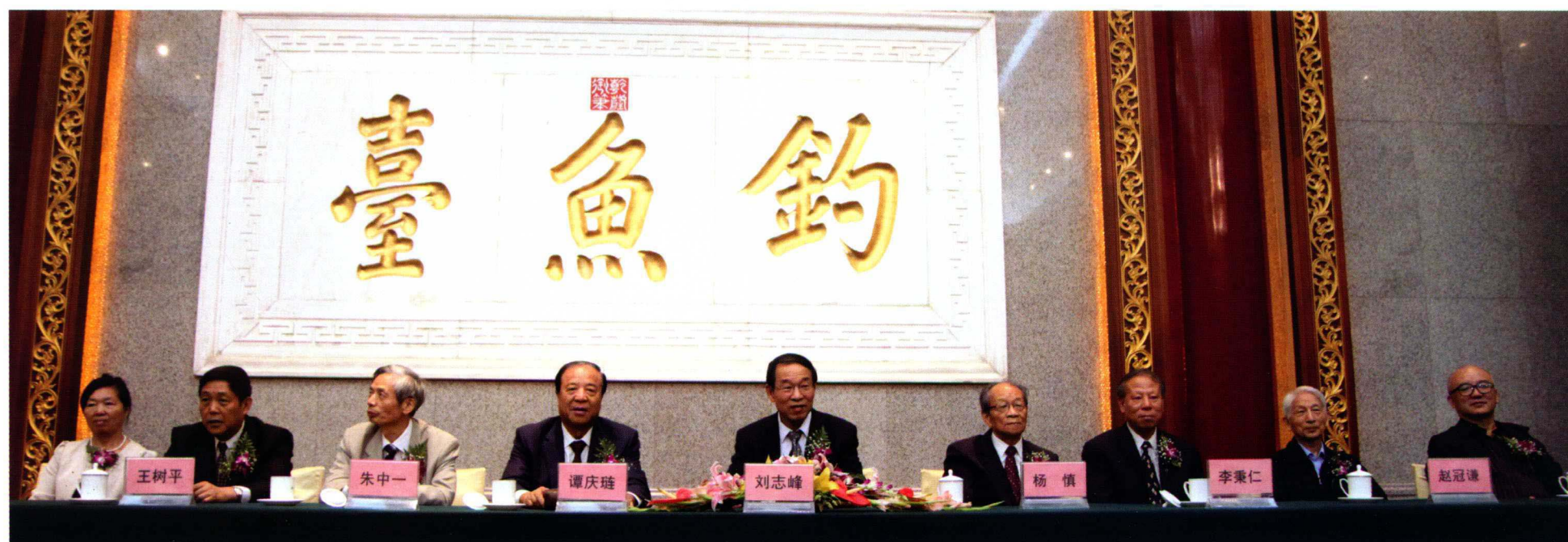




颁奖



会场



特设类

A

创新十年·中国房地产功勋人物

凌克 /2 郁亮 /3 卢铿 /4 王健林 /5
刘希模 /6 韩红丽 /7 周玉升 /8 谭少群 /9
易小迪 /10 周海宁 /11 许忠勇 /12

B

2011·中国房地产 最具创新推动力企业

金地(集团)股份有限公司 /14
北京首都开发控股(集团)有限公司 /16
青岛海尔地产集团有限公司 /18
北科建·嘉兴创新园发展有限公司 /20
西安紫薇地产开发有限公司 /21
福星惠誉房地产有限公司 /23

C

2011·中国房地产 最具创新推动力人物

刘希模 /6 黄俊灿 /25 卢铿 /4 韩红丽 /7
王勇 /26 史建华 /27 张建成 /28

综合类

D

中国房地产 最具创新价值示范楼盘

D01 上海·金地·佘山天境 /30
D02 首开·熙悦山 /36
D03 长沙·海尔·云海湾 /42
D04 龙湖·长楹天街 /48
D05 北京·众美·光合原筑 /54
D06 宁波慈溪·金地·鸿悦 /60
D07 天津市五一阳光锦园住宅小区(二期)
/66
D08 领秀·智谷 /72
D09 同人·学府大道 /78

E

中国房地产 最具创新竞争力示范楼盘

E01 上海浦东星河湾 /85
E02 北京·金地·朗悦 /91
E03 长沙·金地·三千府 /97
E04 青岛·海尔·优城邦 /103
E05 天津·中新生态城·万拓住宅项目 /109
E06 信远朗庭 /115

目录

社会贡献类

F

中国低碳社区影响力 创新示范楼盘

F01 首开·国风美唐 /122

F02 寿光·玉泉苑住宅小区珺园组团 /128

G

中国和谐社区影响力 创新示范楼盘

G01 苏州·姑苏人家 /135

H

中国城市综合体 创新示范楼盘

H01 西安·紫薇·长安文化主题公园 /142

H02 北科建·嘉兴长三角创新园——商务功能区 /148

H03 天津·海昌·极地海洋世界 /154

规划设计类

I

中国住区规划设计 创新示范楼盘

I01 青岛·海尔·云海湾 /161

I02 上海滩·大宁城 /167

I03 西安·莱安·逸珵 /173

I04 烟台·金地·澜悦 /179

I05 福建泉州中芸洲海景国际花园 /185

I06 沈阳·金地·铂悦 /191

J

中国住区建筑设计 创新示范楼盘

J01 首开·璞瑅 /198

J02 北京·中粮万科·长阳半岛1#04地块 /204

J03 天津·和苑居住区起步区C区定向安置经济适用房项目 /210

J04 河北固安·孔雀英国宫 /216

J05 北京·石开·融景城 /222

J06 宁波·银亿·钰鼎园 /228

K

中国住区景观环境 创新示范楼盘

K01 沈阳·金地·名京 /235

K02 福州·福晟·钱隆大第 /241

K03 成都钰邸华府 /247