



中国小康住宅 示范工程荟萃

建设部科学技术司 编



中国建筑工业出版社

中国小康住宅示范工程集锦

(1)

建设部科学技术司 编

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

图书在版编目 (CIP) 数据

中国小康住宅示范工程集萃 (1) /

建设部科学技术司 编.

—北京: 中国建筑工业出版社, 1997

ISBN 7-112-02972-4

I . 中… II . 建… III . 居住建筑—建筑设计—方案—中国

IV . TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (96) 第 24583 号

中国小康住宅示范工程集萃

(1)

建设部科学技术司 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京广厦京港图文有限公司制作

中国建筑工业出版社印刷厂印刷

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 11½ 插页: 6 字数: 429 千字

1997 年 2 月第一版 1997 年 2 月第一次印刷

印数: 1—8, 000 册 定价: 48.00 元

ISBN 7-112-02972-4

TU · 2270 (8087)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目 录

序	
探索住区规划新路	
——小康住宅示范小区规划设计方案综述	
1 北海银湾花园	10
2 北京小营居住区四区	14
3 北京燕化星城生活区	18
4 长沙望江花园小区	24
5 成都锦城苑小区	28
6 重庆龙湖花园	32
7 福州儒江东村小区	36
8 广汉向阳镇小区	40
9 广东中山翠亨槟榔小区	42
10 广州红岭花园	46
11 广州经济技术开发区东辉广场	48
12 河北恒利庄园	52
13 横店小康生态村	56
14 嘉兴穆湖住宅小区	60
15 临沂市罗庄双月湖小区	64
16 柳州河东居住小区	66
17 南京东方城住宅小区	70
18 南京南苑二村	74
19 莆田临川镇海头村小区	78
20 莆田中特城	82
21 上海江桥小区	86
22 上海浦东新区锦华小区	90
23 绍兴寺桥村居住小区	94
24 沈阳龙盛住宅小区	96
25 苏州狮子林小区	100
26 苏州友联三村	104
27 苏州竹园小区	108
28 天津华苑小区	112
29 万县百安花园小区	116
30 威海经济技术开发区海韵苑小区	120
31 温州永中镇小区	124
32 无锡蠡湖泰德新城	130
33 梧州绿园住宅小区	132
34 西安市大明宫花园小区(一)	136
35 西安市大明宫花园小区(二)	140
36 厦门黄厝跨世纪农民新村	144
37 厦门集美东海住宅小区	148
38 宜兴高塍镇小区	152
39 张家港东山村	156
40 肇庆鼎湖桂花村小区	160
41 株洲市家园小区	164
42 淄博金茵住宅小区	168
附录1 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市 示范小区规划设计导则	174
附录2 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市 示范小区规划设计导则修改说明	182

中国小康住宅示范工程集锦

(1)

建设部科学技术司 编

中国建筑工业出版社

本书从全国近百个小康住宅示范小区规划设计中精选出40余个优良方案汇编而成。书中收录的均是应用了高科技成果适度超前的规划设计,对我国今后的小区规划设计和建设具有示范性和指导作用。全书以线图和照片为主,配以简练的文字说明,并有专家的点评意见;书中还收入了经建设部批准颁发的《2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市示范小区规划设计导则》及其修改说明。

本书资料翔实,技术先进,信息量大,对建筑师、规划师及相关专业师生均有参考借鉴价值。

《中国小康住宅示范工程集萃》编委会

名誉主任：叶如棠

主任：甘师俊 聂梅生

编委：甘师俊 聂梅生 俞德寅

窦以德 林太珍 吕振瀛

开彦 顾云昌 王伯扬

尚春明 金逸民 谢远骥

吴德富 朱昌廉 鲍家声

赵士绮 王 罗 高承增

聂兰生 张守仪 赵冠谦

张绍华 余敏飞 梁小青

编辑组成员：吕振瀛 开彦 顾云昌

叶 明 秦 虹 张惠珍

董苏华 董海媛

主 编：吕振瀛

副 主 编：开彦 顾云昌 叶 明

责任编辑：董苏华 张惠珍

序

在人类迈向21世纪之时，如何实现“人人享有适当的住房”和“在迅速城市化进程中的可持续人居发展”两大目标，已成为国际社会面临的一项紧迫而又重大的任务。我国政府历来十分重视住房发展，尤其在改革开放之后，中国住宅建设成就举世瞩目，住宅建设总量多年来居世界首位。

为进一步推动住房发展和科技进步，由国家科委、建设部策划组织，后由八个部、委、局共同实施了“2000年小康型城乡住宅科技产业工程”。这是一项以科技为先导，以推动住宅产业发展为核心，以提高住宅功能质量，改善居住环境为宗旨的跨世纪工程。其总体目标是：科学合理地确定我国小康居住水平与住宅产业发展方向，完成小康住宅关键技术的研究及主要住宅部品部件开发；综合采用上述技术和成品建成一批体现小康居住水平的城乡住宅区，为引导我国居民21世纪初叶居住水准、构建新一代中国住宅产业提供示范。按照九五计划的要求，本着系列化开发、集约化生产、商品化销售、社会化服务的宗旨，到本世纪末，全国将建设五六十个城乡小康住宅示范小区。

规划设计是住宅小区建设的龙头。承担小康住宅示范小区规划设计的规划师和建筑师们面对这一跨世纪工程的重任，充分发挥其聪明才智，精心规划，精心设计。从1994年12月至1996年9月，就有50多个示范小区规划设计方案经五次专家评审会评审通过。为使优秀成果共享，我们特地从中精选出40余个方案，汇编成本书。

从编入本书的规划设计方案中，我们可以看到：小康住宅示范小区的规划设计，瞄准21世纪初叶我国大众住宅的发展水平，体现出示范性、引导性和适度超前性，做到一二十年不落后，三五十年可改造，突出“文明居住环境”这个符合世界发展趋势的主题，更新规划设计观念和方法，努力体现安全、方便、舒适、优美和多层次、高质量、多功能、高品位等要求。

发展住宅产业，推动国民经济，越来越为当今中国社会所共识。加快住宅建设，不仅是解决人民住房问题的需要，也是开拓住宅市场，形成消费热点，培植国民经济新增长点需要。无论是为创造良好的居住环境，还是为生产适合市场需求的住宅产品，都离不开好的住宅设计和小区规划。我们相信本书将有助于您达到上述目的。

借此机会，谨对为本书提供规划设计方案的规划设计单位和开发建设单位致以感谢。



1996年12月

探索住区规划新路

——小康住宅示范小区规划设计方案综述

由国家科委组织专家经过全面论证的国家重大科技产业工程项目——2000年小康型城乡住宅科技产业工程项目，自1994年9月批准实施以来，在近二年的时期内，申报立项的示范小区约有近70项。已经先后组织了五次小康住宅示范小区规划设计方案专家评审。从参评的方案中反映了当前我国居住小区规划及住宅设计的水平，反映了规划设计人员探索小康住宅示范小区规划与住宅设计的新思路，反映了运用新的科技成果为改善居住生活质量所做的努力，反映了近二年来我国住宅小区规划中融合社区建设以及物业管理需要的创造。总结在规划设计的探索中所取得的成果、经验和需要深入研究探索的课题，是会有裨益的。

一、小区规划结构的多元化

几十年来，我国居住小区规划与建设积累了大量丰富的经验，形成了以小区——住宅组团这样一种比较程式化的模式作为组织小区的基本构架，这在我国以多层住宅为主的居住小区规划中较普遍采用，其特点就在于规划结构骨架比较清晰，组团的规模比较均衡。究其原因，由于较长时期以来，我国城市住宅面积设计标准比较固定（平均每户建筑面积50~60m²），小区的管理形成一套以居民委员会的自治管理的模式。采取这种规划结构的小区，其居住人口数、居住户数、建筑面积数，基本比较一致；划分的组团规模按居民委员会的大小，比较趋同。大部分以多层住宅为主的小康住宅示范小区，仍然采取比较均衡的小区住宅组团的规划结构型式。例如，南京东方城小区、柳州河东小区、西安大明宫小区、长沙望江小区、福州儒江小区、广西北海银湾小区等，都属于这种规划结构。小区划分为多个组团，它的用地大小以小区的道路均衡划分，几个组团围合一个公共绿地（或公共中心），人们戏称这种模式为“四菜一汤”。

小康住宅示范小区的住宅建筑面积标准是由各小区所在地区的市场为取向，以居民的需求确定小区住宅的套型和面积标准，因此，各不同地区的小区，甚至同一地区中，小区所处位置不同，其套型及住宅面积标准，也不尽一致。例如，苏州的竹园小区与苏州的友联三村。根据小康住宅示范小区规划设计导则的建议标准，以85m²套（户）为例，它既可以设计成二室二厅的套型，也可以设计成三室一厅（与餐厅结合）的套型。套型的大小不完全以家庭人口的结构来确定，也就是说，同一种套型可能有不同人口家庭购买和使用。因此，住宅组团的划分远非原来确定规模的含义。一个组团规模符合了总户数的要求，它的总建筑面积数、居住人口数未必与总户数相一致。同时，居住小区将全面推行科学的物业管理，提供为小区居民服务的社区活动、安全保卫、环境卫生、设施维护、绿化管理等一系列的居住生活保障体系，作为带有自治行政管理性质的居民委员会很难全面承担起小区的管理工作。由此可见，管理模式的变化，直接影响小区的规划结构。不以固定的组团规模为基础，而是把视点转向组织和丰富居民的邻里交往和居住生活活动内容，组织不同住宅组群，形成各具特色的居住环境空间，成为小康住宅示范小区规划结构的新的思路。例如，成都锦城苑小区，以“C”形住宅组合体为基础，适当扩大住宅间距，结合绿地布置，组合成最接近居民的邻里单位，提供居民日常交往，特别是布置适合老人和儿童活动的场地的住宅群落；广州红岭花园小区随地形变化自然围合的不同大小的住宅组群；上海浦东锦华小区的多层住宅是以“□”形邻里单位组织有序的住宅组群空间；天津华苑小区多

层住宅则是利用住宅体型和层数变化,把单一的住宅间距调整为较丰富的邻里空间;广东肇庆鼎湖桂花村利用住宅单体拼接的变化,组合成多个视野开阔的住宅院落;由于城市用地的限制及小区空间组合的需要,把小区的公共设施(或城市区级公建)与高层住宅组合成城市住宅综合体,如北京小营居住四区,重庆龙湖小区四幢高层住宅组合成中心;厦门集美东海小区三幢中高层住宅与小区公共设施组合成的社区活动与服务中心等。

上述这些规划结构型式,除高层住宅多幢相对集中构成住宅群,或与公共设施组合成住宅综合体外,以多层住宅为主体的小区,既有小区组团的规划结构型式,又有小区组团邻里单位,或是小区邻里单位、住宅组群等多种规划结构。这种多元化规划结构发展变化,反映了居住生活质量的提高对居住环境空间布置的要求,说明规划设计中更多地注意创造邻里交往和居住环境空间的形成。可以看出,以造就居住环境所需要的空间为起点,组织住宅组团、住宅邻里、住宅群落等多元化的规划结构形式去满足不同组群、不同年龄、不同职业的生活志趣对环境的要求,营构社区丰富的活动空间,是有一定新意的,也是应该提倡的。

村镇示范小区规划,由于受生产经营方式的制约,仍然以低层(2~3层)独家独户的院落为主体,组成不同规模的住宅组群,多个住宅组群组合成较大村民住宅小区。如厦门黄厝跨世纪农民新村、浙江绍兴寺桥村、江苏张家港市东山村等。集镇性质的示范小区已经具有城市化性质的小区规划结构的内涵,如浙江温州永中镇,山东临沂市罗庄双月湖小区等,可以看作是以多层住宅为主的规划结构比较完善的城市型居住小区。而大部分集镇型小区,虽然也出现了满足以务工为主的居民居住的多层住宅,由于规模较小,其公共设施配置不尽完善,相对依附于集镇的设施。如四川广汉向阳家园、浙江东阳横店镇生态村等。应该看到,村镇居住小区的选址和规划,越来越多地注意相对集中,特别是村镇居住小区,为了提高设施水平,规模相对增大,这对于节约用地是十分有利的。

二、绿地配置与居住环境的创造

居住小区赖以建设的基础是基地的自然条件地形、地貌、水体、植被等天然因素,重视这些条件的保护和利用,实际上为创造优美和舒适的居住环境奠定了基础,很多示范小区的选址就已经提供了这样的条件。在很多方案中都十分重视保护和利用结合起来,形成可供居民享用的居住生活空间。如广州红岭小区是一处背山面海、植被和林木良好的丘陵山地,山势北高南低,三面环抱的向阳坡。规划中充分利用地形,依山就势,组织道路布置,把自然环境与造就居住环境结合起来,自然而得体。广州东辉广场小区则是以纵向带状绿地人行步道与基地南北的水系连成一体,既可改善小区的小气候环境,又使居民通过绿地人行步道与天然水系更加接近。厦门黄厝跨世纪农民新村,则把新村规划与万石山风景区规划结合,充分利用背山面海的优势,创造具有田园风貌的农村居住环境。广西梧州绿园小区结合自然山体形成的层层叠落的冲沟水系,组织成人行步道,把布置在三个台地上的住宅组群串在一起,再加上周围茂密的林木,更增添了居住小区的舒适宁静感;沈阳龙盛新村充分利用城市南运河带状公园;苏州竹园小区结合河网布置小区步行商业街,扩大了居民的视觉空间和休闲的情趣;重庆龙湖花园则考虑利用地形高差,尽量使更多的住户能观赏到九龙湖的自然景色。

可见,规划中对自然环境和条件的利用是十分重要的。努力把有利的环境和条件与居民的居住交往活动结合、与建筑的布置结合、与环境的视觉景观结合,满足了居住功能的需要,提高了小区的文化品位。更多的小区由于地处条件的限制,不可能具备各自得天独厚的自然环境,小区的绿地配置成为创造居住环境的必然条件和自然基础。根据小康住宅示范小区规划设计导则中规定:小区的绿地率必须在30%以上。保证小区有足够绿地面积,才能提供创造居住环境的基本条件,才能有效地控制居住建筑密度和适度的容积率。

分析参评的示范小区规划设计方案,对绿地配置与居住环境和居住活动空间的创造可以理解为三个层次。

1. 小区的公共绿地与公共活动空间的结合。有利于形成和体现居住小区整体的空间效应,作为小区居民活动的中心,适当布置社区服务和活动场所。如无锡泰德新城连接各住宅园的绿廊;上海浦东锦华小区、南京南苑二村、天津华苑小区、西安大明宫小区、山东淄博金茵小区、长沙望江小区、上海江桥小区等,都是利用大片宽阔的绿地构成小

区整体的围合空间。

另外,如北京燕化星城生活区,以宽阔的环状绿地把其外侧各住宅组团串连起来,其内侧布置小区公共设施和社区活动中心,使住宅组团与公共绿地更加接近,便于居民使用,又能减少公共设施对居民可能造成的干扰。还有结合天然水体布置小区中心绿地,或者适当的人工开掘,引进水体与中心绿地结合,使之成为具有文化氛围的休闲活动场所,如浙江嘉兴穆湖小区和温州永中镇住宅小区等。成都锦城苑小区布置成小区集中公共设施与住宅组群之间的过渡空间,其间以人行步道联系,既可隔离公共设施部分对居住的干扰,又扩大了公共设施室外活动空间。

2. 结合住宅组团配置组团空间的二级绿地,供住宅组团内的居民交往和活动。如西安大明宫小区、苏州竹园小区、南京东方城小区等。

3. 宅间绿地是利用住宅的有效间距进行绿化的一种方式,也是组团绿地的延续和补充。

4. 住宅小区规划结构的发展,邻里作为居民住户之间所形成的生活交往的密切关系引起了大家的重视。以3~5幢住宅(多层为主)以及有序演变形式所围合成半开敞的公共空间,由于这种空间最贴近居民住户,他们的日常活动、邻里交往,多在这个空间中进行,是居民日常户外活动滞留时间最长的空间。形成生活情趣十分浓厚的基本邻里单位。结合邻里单位配置绿地和小型活动场地,成为可供邻里住户日常交往、老人和儿童休闲游戏的院落。如成都锦城苑小区“C”型住宅组合体,以及这种组合体为基本邻里单位(或多个邻里单位)的组合;南京南苑二村的邻里单位;上海浦东锦华小区多层住宅“□”形邻里、广州东辉广场甲型组团等,他们借以绿地的配置,试图创造一种环境,以期达到亲切、安宁、和谐的生活气氛。

由于邻里单位在小区规划结构中不受规模的制约,绿地的配置比较自由,所形成的居住环境空间又更能贴近居民,所以,在规划中基本上构成小区集中整体的绿地与公共设施的结合、邻里单位与小型半开敞绿化空间的结合二个层次。

5. 结合人行步道布置带状绿地。将小区的带状绿地作为纽带,把小区的集中绿地(中心绿地)、住宅组团绿地(或邻里单位)半开敞绿地串联在一起,形成小区绿地的体系,丰富了小区和人行步道的视觉景观。如成都锦城苑小区中部的绿化人行步道,将公共设施、集中绿地、托幼、小学等组织为具有景观趣味的路线。苏州竹园小区绿化步行商业街与沿河步道的结合,创造了一定变化的视觉感受。

综上所述,小区的绿地配置是小区规划的一个有机组成部分,是创造居住生活环境的必不可少的手段。

三、适时解决小汽车的停车位

我国城市居民出行的代步工具一直是以自行车为主。五六十年代,由于居民拥有自行车数量不大,对它的存放空间和方式还没有引起应有的重视。60年代中后期,家庭拥有自行车数量发展较快。为了解决这一难题,在小区中出现搭建临时停车棚的现象,以至发展到占用绿地等影响小区环境。

80年代以来,有些城市居民家庭人均拥有自行车差不多达到一辆,引起了人们对在小区规划中解决自行车停放问题的重视,并采取各种隐蔽而方便的停车方式,如半地下分散或集中的车库、各种与建筑小品结合的停车构筑物等,净化了小区环境。

随着人们家庭经济收入增加,私人购买小汽车的兴趣和能力正在增长,如何解决小汽车进入家庭后所带来的停车问题已经成为不容忽视的现实。

根据2000年小康型城乡住宅科技产业工程项目的总体目标,对建设小康住宅示范小区有一个明确的描述,那就是要建设可持续发展和使用的达到国际文明型居住标准的居住小区,能适应今后10~15年家庭生活行为发展变化的需要。为此,小康住宅示范小区规划设计导则中作了明确规定,依据小区所在地区经济发展状况结合当地的居住时态调查和预测,确定小区的小汽车拥有量及其所需停车位,但总量不低于小区总居住户(套)数的20%。

明确规定在居住小区规划中设置大量的小汽车停车位这还是第一次。而我国城市居住小区规划的总体趋势仍然是多层住宅为主,建筑密度和容积率的控制也比较高,对于示范小区规划,在保持一定的建筑密度的条件下,既要配置

必需的绿地以提高居住环境水平,又要设置一定数量的小汽车停车位,才能创造和保持良好的居住环境质量,这在我国居住小区规划中所遇到的但又必须解决的新问题,其难度是可想而知的。

参评的所有规划设计方案都对小汽车的停车方式进行了探索。

1. 结合住宅组团(邻里单位),设置户外集中的停车位。如广州东辉广场甲型组团、上海浦东锦华小区、山东淄博金茵小区、天津华苑小区、上海江桥小区等,或是利用两个组团(邻里单位)之间或是在组团(邻里)的入口处,布置停车场,车辆出入与人行步道分开,车辆不进入组团内,接近住户,减少干扰。

2. 利用自然地坪的高差,在住宅组团(邻里)内部空间设置架空平台,平台下作停车库,并与各住宅楼相连,平台作居民户外活动空间,汽车由组团(邻里)外进入,避开车辆对组团(邻里)内居住生活的干扰,又接近住户。如广州东辉广场乙型组团架空平台、苏州竹园小区组团半地下车库、南京南苑二村邻里单位半地下架空层、重庆龙湖花园小区、多层住宅组团的地下停车库、西安大明宫小区组团半地下等,都是试图利用组团内地下空间,车辆从组团外进出而服务于组团(邻里)内居民的停车方式。

3. 结合住宅的底层空间或是高层住宅综合体的裙房(或地下)的停车库。如厦门集美东海小区多层住宅组团利用人行与车行不同标高的底层停车库,重庆龙湖花园小区高层住宅综合体的底层裙房车库,沈阳龙盛新村高层住宅地下车库,北京小营四区高层住宅综合体地下车库等。

4. 利用小区内社区中心(广场)、集中绿地、活动场地的地下设置的停车库。如柳州河东居住小区结合社区中心跨线平台的地下车库,广东肇庆鼎湖桂花村中心绿地的地下车库等。

5. 独立设置的多层停车库。如上海浦东锦华小区结合高层住宅的停车库等。

6. 适当加宽小区道路的沿道路的停车位。如威海海韵苑小区、成都锦城苑小区等。

上述所列举的几种居住小区小汽车的停车方式,对我国居住小区规划,解决小汽车数量的增加所带来的小区交通组织和静态交通管理是新课题,有的虽然比较成熟,也付诸实施,但是,针对我国城市用地的实际状况,以及工程造价等因素,还需要作更深入的探索。

四、启迪与思考

与其说完成小康住宅示范小区的规划设计方案是生产任务,倒不如说是一项带探索性的研究课题。国家重大科技产业工程项目 2000 年小康型城乡住宅科技产业工程是一项综合性很强,涉及多学科、多部门的共同研究。这里,只就示范小区规划设计方案中涉及到与提高和造就文明居住环境有关的问题作了部分分析。还有很多已经研究或在方案的构思中已经运用的,如小区的物业管理与居住生活环境质量的保障,社区活动和社区服务与小区公共设施的配置,小区的环保、日照、间距、通风,建筑的形式、色彩与景观的利用等,有很多很多有价值的构思,在这里就不一一分析列举。

示范小区规划和建设在我国住宅小区的建设总量中仍然是少数,但是,这是立足于 90 年代中期,预测 21 世纪初叶广泛的居住水平,是一种舒适型的居住环境,因此,具有适度的超前性。面对今后 10~15 年较大幅度地改善城乡居民的居住环境和生活质量的需要,通过预测和构思,设计建设适应我国经济发展,人们对居住生活质量提高所需要的居住环境,期待我们更加不懈的探索规划设计新路。

吕振瀛

1996 年 10 月

目 录

序	
探索住区规划新路	
——小康住宅示范小区规划设计方案综述	
1 北海银湾花园	10
2 北京小营居住区四区	14
3 北京燕化星城生活区	18
4 长沙望江花园小区	24
5 成都锦城苑小区	28
6 重庆龙湖花园	32
7 福州儒江东村小区	36
8 广汉向阳镇小区	40
9 广东中山翠亨槟榔小区	42
10 广州红岭花园	46
11 广州经济技术开发区东辉广场	48
12 河北恒利庄园	52
13 横店小康生态村	56
14 嘉兴穆湖住宅小区	60
15 临沂市罗庄双月湖小区	64
16 柳州河东居住小区	66
17 南京东方城住宅小区	70
18 南京南苑二村	74
19 莆田临川镇海头村小区	78
20 莆田中特城	82
21 上海江桥小区	86
22 上海浦东新区锦华小区	90
23 绍兴寺桥村居住小区	94
24 沈阳龙盛住宅小区	96
25 苏州狮子林小区	100
26 苏州友联三村	104
27 苏州竹园小区	108
28 天津华苑小区	112
29 万县百安花园小区	116
30 威海经济技术开发区海韵苑小区	120
31 温州永中镇小区	124
32 无锡蠡湖泰德新城	130
33 梧州绿园住宅小区	132
34 西安市大明宫花园小区(一)	136
35 西安市大明宫花园小区(二)	140
36 厦门黄厝跨世纪农民新村	144
37 厦门集美东海住宅小区	148
38 宜兴高塍镇小区	152
39 张家港东山村	156
40 肇庆鼎湖桂花村小区	160
41 株洲市家园小区	164
42 淄博金茵住宅小区	168
附录1 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市 示范小区规划设计导则	174
附录2 2000年小康型城乡住宅科技产业工程城市 示范小区规划设计导则修改说明	182

北海银湾花园

设计单位：北海城市设计事务所

开发单位：北海市城市规划管理局

银湾花园位于广西北海市西部。用地 18.8ha，区位优势，交通方便，地势平坦。

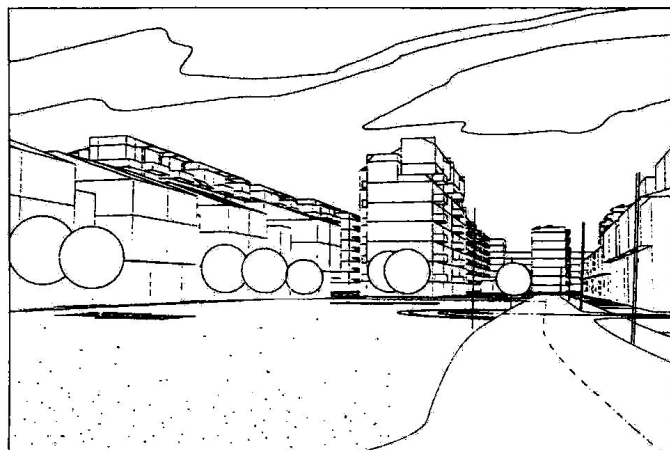
小区道路分三级。主干道分别由东西两侧的城市次干道引入，宽 15m；通过中心绿地环形引导，由宽为 12m 的小区次干道疏通交通引入各组团。

居地用地分为 5 个组团。各组团围绕小区中心绿地和文化中心布置。组团布置打破行列式格局，内部又形成相互独立的院落。各个组团都有中心绿化和游园。

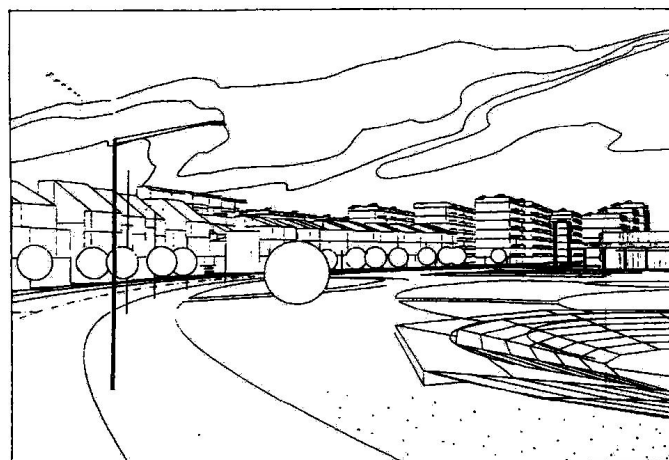
小区商业中心设置在东入口，各组团入口处布置基层商店及居委会。



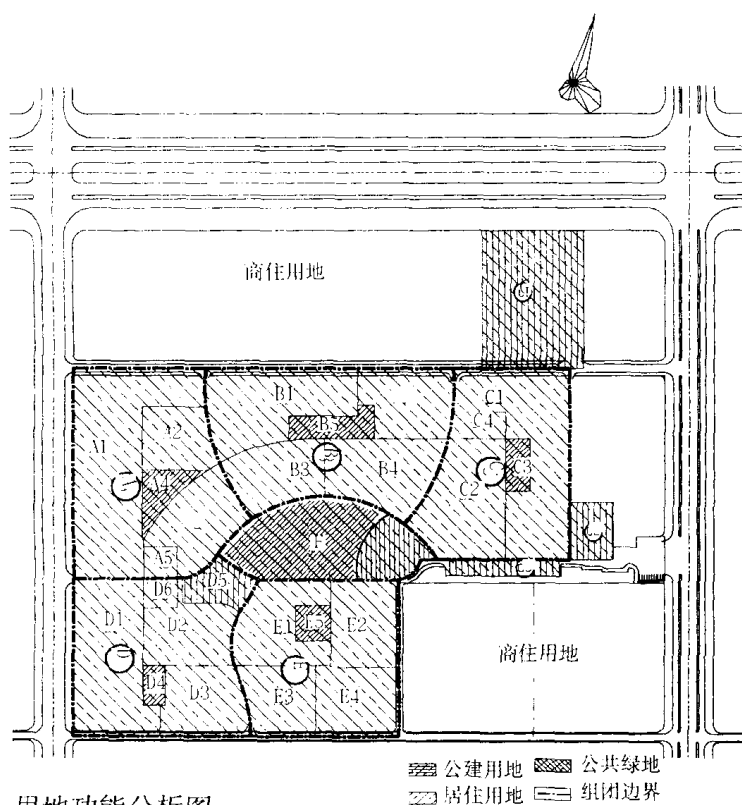
小区鸟瞰图



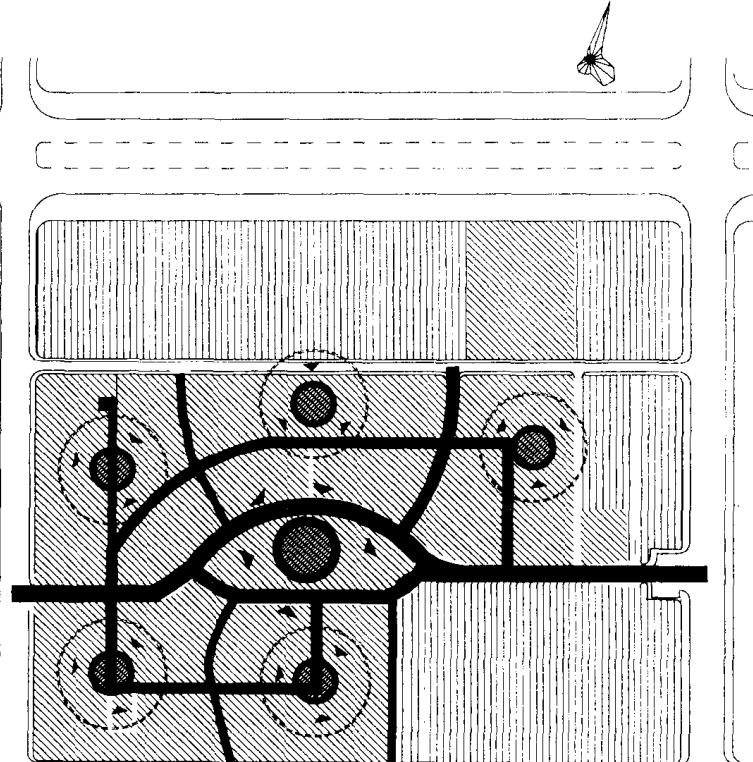
小区住宅透视



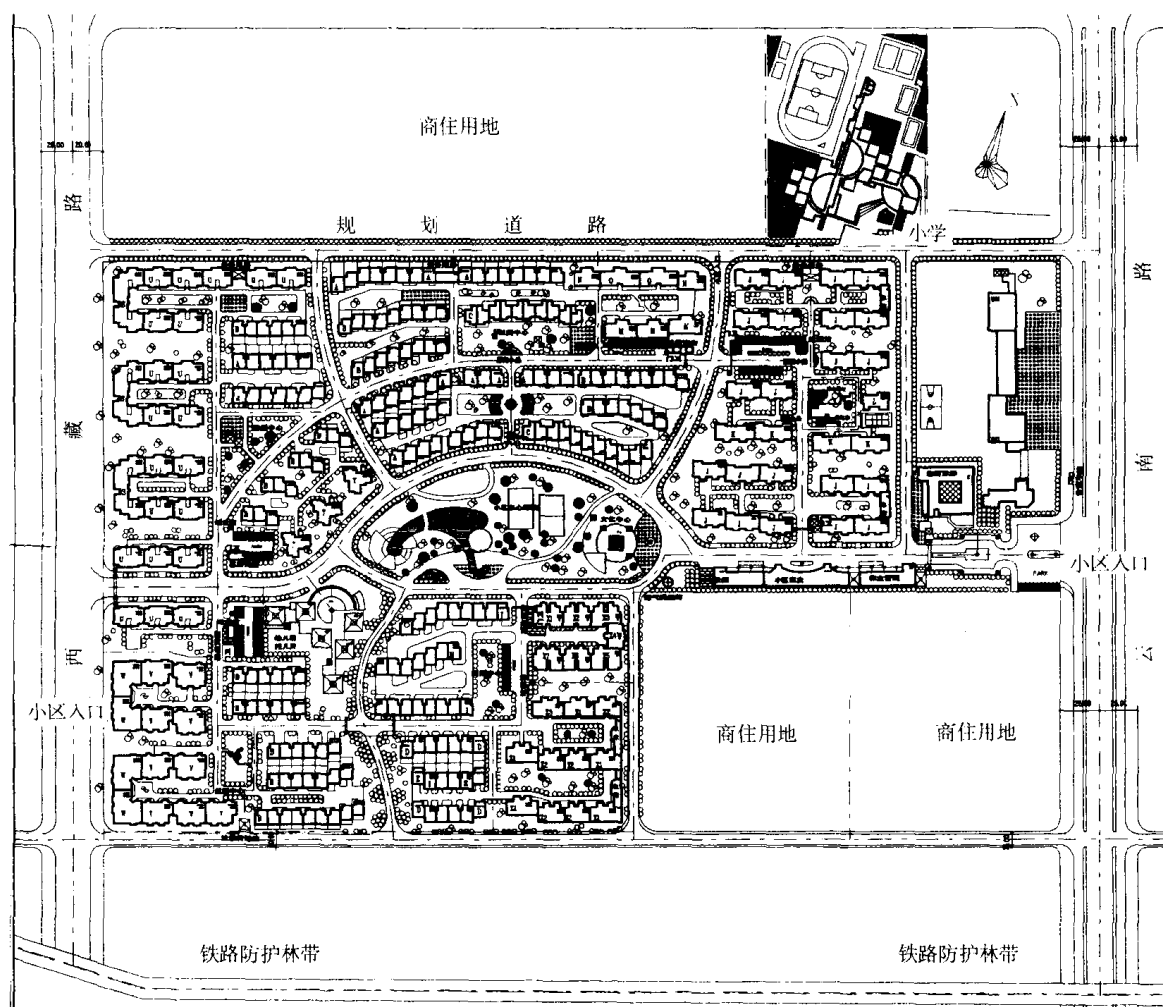
小区透视



用地功能分析图



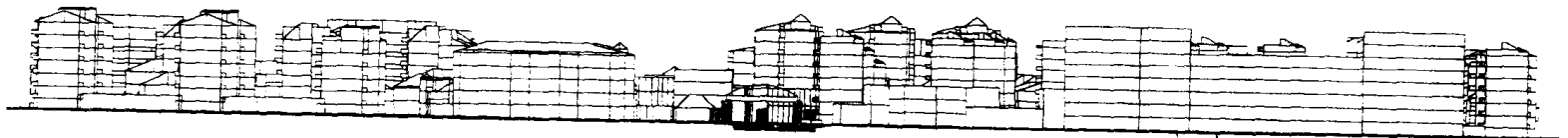
小区结构分析图



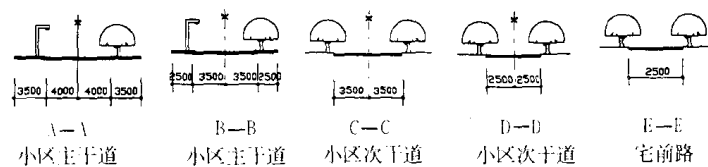
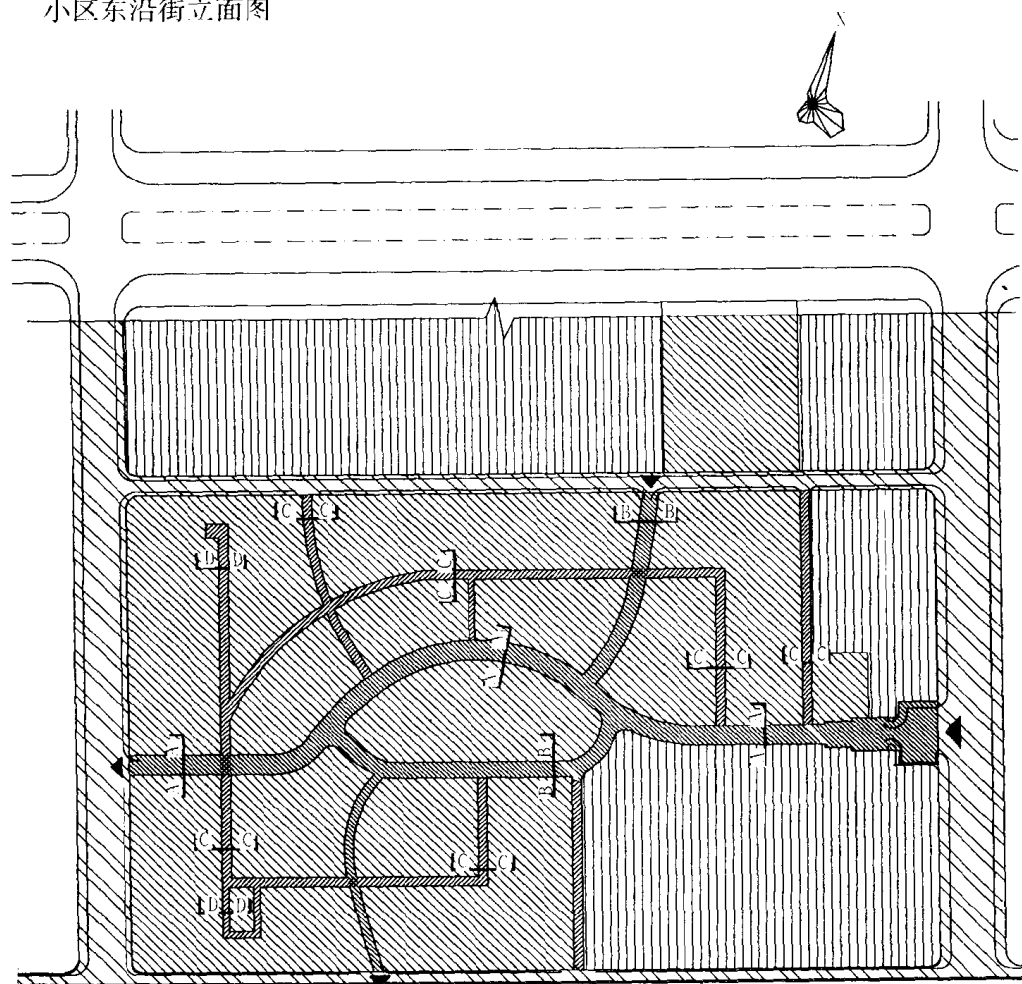
规划总平面图



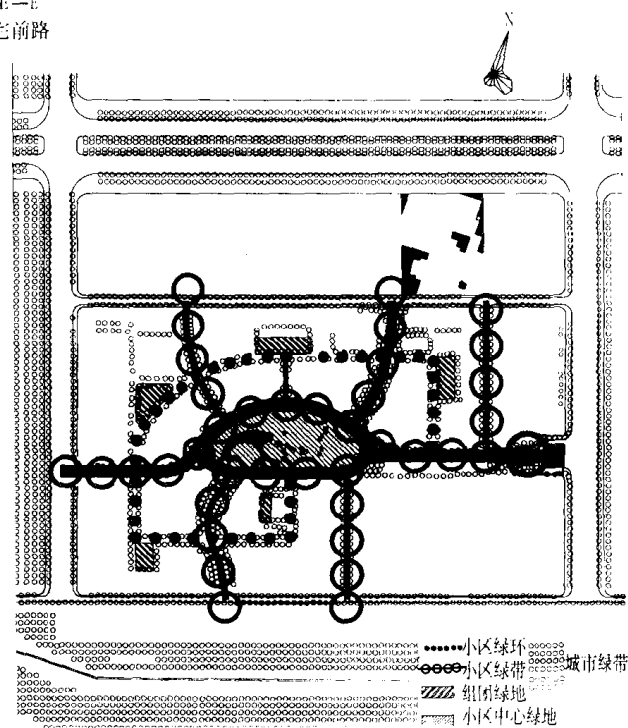
小区北沿街立面图



小区东沿街立面图



道路系统分析图



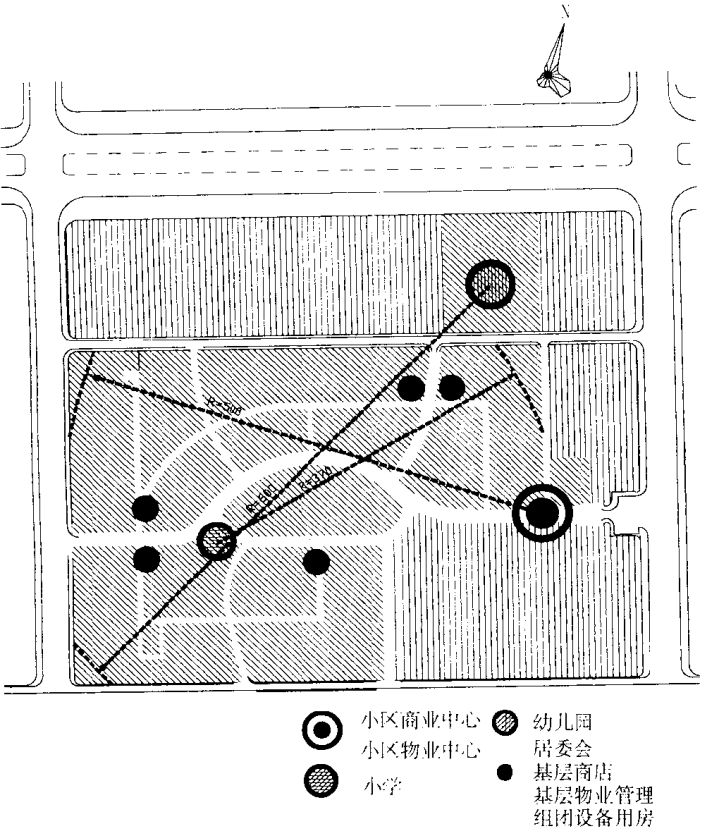
绿化系统分析图

技术经济指标表

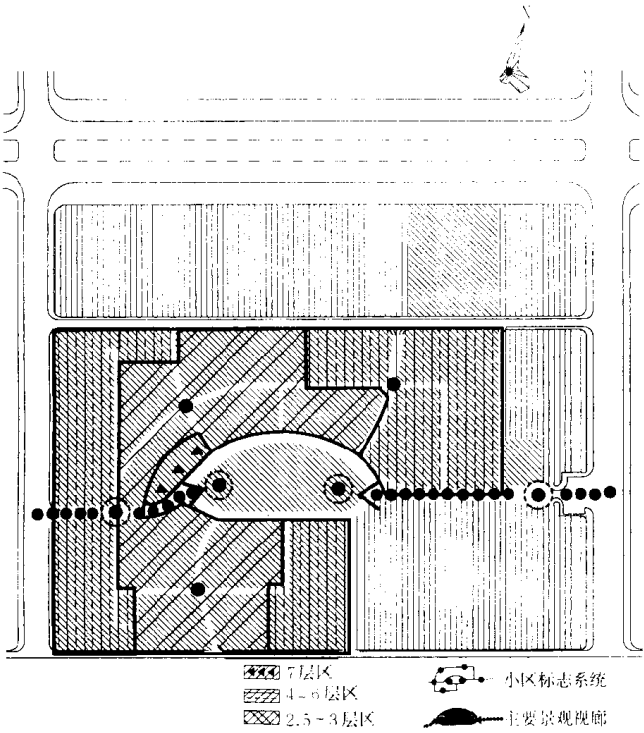
项 目	单 位	数 量
总套数	套	1384
居住总人口	人	4844
总建筑面积	万 m	19.22
1. 住宅总建筑面积	万 m	17.38
2. 公建总建筑面积	万 m	1.84
平均每套建筑面积	m	124
人口毛密度	人/ha	257
人口净密度	人/ha	441
住宅建筑面积毛密度	m/ha	9244.7
住宅建筑面积净密度	m/ha	15843.3
绿地率	%	41
容积率		1.02

用地平衡表

项 目	占地面积 (ha)	占地百分率 (%)
居住用地	10.97	58
公建用地	2.55	14
道路用地	3.19	17
公共停车用地	0.28	1
公共绿地	1.81	10
总用地	18.8	100



公建配置分析图



景观分析图

专家评议

小区布局合理，用地配置恰当，规划结构明确。采取了多层与低层住宅相结合的住宅布置方法，空间构图内低外高。组团布局采用院落式围合，有一定错落和变化。公建布置合理，中心绿地适宜。

在组群布局上，宜作前后错落和高低层处的变化，要注意整个建筑群风格的协调。