



建设部住宅产业化促进中心 编

国家康居住宅示范工程 方案精选 (第二集)

GUOJIA KANGJU ZHUSHAI SHIFAN GONGCHENG
FANGAN JINGXUAN

CHINA HOUSING

中国建筑工业出版社
CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

国家康居住宅示范工程方案精选

(第二集)

建设部住宅产业化促进中心 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国家康居住宅示范工程方案精选 (第二集) / 建设部住宅产业化促进中心编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

ISBN 7-112-07375-8

I. 国... II. 建... III. 住宅—建筑设计—中国—图集 IV. TU241-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 039318 号

责任编辑: 郭洪兰

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 李志立 王金珠

国家康居住宅示范工程方案精选

(第二集)

建设部住宅产业化促进中心 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

北京圣彩虹制版印刷技术有限公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 15³/₄ 字数: 500 千字

2005 年 9 月第一版 2005 年 9 月第一次印刷

印数: 1-3000 册 定价: 150.00 元

ISBN 7-112-07375-8

TU · 4857(13329)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

序

改革开放以来,在住房制度改革和相关政策的推动下,随着国民经济的快速发展,我国城镇住宅建设保持持续增长,城镇居民居住条件有了较大改善。当前,城镇住宅建设正面临两个深刻转变。

第一,城镇住宅需求正在由解决住房严重短缺问题,向增加居住面积、提高居住质量转变,居民对居住的观念正在更新。2001年,我国城镇人均住房面积已经达到21.4m²,户均住房面积达到67m²,城镇住房成套率约70%,基本能够满足城镇居民家庭的基本居住需要。城镇居民住房需求的重点逐步转向住宅功能、内在品质和居住环境质量。简单地讲,住宅的功能空间要更加合理;住宅的物理性能要有较大改善;住宅设施设备的配套水平要有较大提高;居住的环境质量要更加优美;住宅的耐久性要进一步延长。第二,政府和单位主导型的住宅发展机制正在向市场主导型的住宅发展机制转变,住宅市场正加速发展。近年来,城镇商品住宅持续快速发展,2001年,商品住宅竣工面积接近2.5亿m²,是1990年的7倍和1997年的2倍,城镇住宅竣工总面积的比例有了较大提高。其中,个人购买商品住宅的比例达到94.6%。可以预料,随着停止住房实物分配、逐步实行住房分配货币化改革的全面实施,越来越多的城镇居民将通过商品房市场解决住房问题,实现住宅需求,居民住宅消费越来越成为一种主动性消费,而完全不同于实物分配体制下的被动消费。住宅需求重点和住宅需求实现方式的转变,必将带动住宅生产方式的深刻变革。住宅生产必须成为面向市场,面向广大普通住房消费者的市场导向的生产,住宅生产必须满足城镇居民提高居住质量的要求,这是保持住宅建设持续发展的根本动力,也是住宅生产得以实现良性循环的根本保证。

党的十六大确定了全面建设小康社会的奋斗目标,提出要在本世纪初20年,集中力量,全面建设惠及十几亿人口的更高水平的小康社会,使经济更加发展、民主更加健全、科教更加进步、文化更加繁荣、社会更加和谐、人民生活更加殷实。在全面建设小康社会的经济目标中,既包括国内生产总值到2020年比2000年翻两番等具体数字指标,也包括了实现经济目标的指导思想,强调要推动整个社会走上生产发展、生活富裕、生态良好的可持续发展道路,社会可持续发展能力不断增强,生态环境得到改善,资源利用效率显著提高,促进人与自然的和谐。全面建设小康社会,既为住宅建设提供了巨大的发展空间,也带来了严峻挑战。当前我国住宅生产中科技进步的贡献率仅31.8%,低于农业的科技进步贡献率约8个百分点,低于集约型发展指标近20个百分点,属于典型的粗放型发展的传统产业。我国住宅建设的劳动生产率仅为发达国家的1/5左右,工业化程度很低,资源利用率低,能源浪费严重,与我国人均资源

拥有量较低的国情很不适应，与可持续发展的要求也很不适应。住宅生产方式的改变是节约资源、提高能源利用效率、走新型工业化道路、实现国民经济可持续发展战略的重要组成部分。彻底改变长期以来我国住宅的粗放型生产方式，实现住宅生产的集约型发展，是新时期我国城镇住宅建设的重大任务，是一项带有全局性、战略性的任务。

实现我国住宅生产方式由粗放型向集约型的根本转变，提高城镇住宅建设整体水平，实现住宅品质的质的飞跃和住宅的更新换代，满足当前城镇居民改善居住质量的需要，关键是通过工业化、集约化和信息化途径，加快推进住宅产业现代化。为此，建设部会同国家有关部门制定了一系列推进住宅产业现代化的政策措施，加强了基本技术和关键技术研究，完善住宅建筑体系、部品体系和技术保障体系。同时，为引导和促进住宅产业现代化，建设部从1999年开始实施国家康居住宅示范工程。国家康居住宅示范工程以住宅区建设为载体，以推进住宅产业现代化、提高住宅质量为总目标，通过示范小区引路，加速科技成果转化为生产力，提高住宅科技进步贡献率及住宅生产企业的劳动生产率，推动住宅建设水平的提高。到目前为止，已经批准实施的国家康居住宅示范工程项目已有60多项。这些项目在引导新的设计理念、新技术应用等方面都起到了积极的作用。为扩大国家康居住宅示范工程的示范和带动效应，建设部住宅产业化促进中心编辑了《国家康居住宅示范工程方案精选》，汇集了这些工作的部分优秀成果。相信该书的出版对广大住宅规划设计及建设管理人员有重要的参考价值，对加快我国住宅产业现代进程、提高住宅整体质量会有积极的推动作用。

刘志峰
2002年12月

注：此文是建设部副部长刘志峰于2002年12月为《国家康居住宅示范工程方案精选》第一集撰写的前言。

关于印发《国家康居示范工程 实施大纲》的通知

各省、自治区、直辖市建委（建设厅），计划单列市建委：

为了推进住宅产业现代化，不断提高住宅建设水平和质量，创建二十一世纪文明的居住环境，我部决定实施“国家康居示范工程”。现将“国家康居示范工程实施大纲”印发给你们，请结合本地实际贯彻执行。

已批准的小区建设试点和小康住宅示范工程项目继续抓紧实施，在建项目应在2000年前基本完成。

中华人民共和国建设部

一九九九年四月一日

国家康居示范工程实施大纲

为了依靠科技进步，推进住宅产业化，进一步提高住宅质量，促进国民经济增长，建设部决定实施国家康居示范工程（以下简称“康居示范工程”）。

一、实施康居示范工程的指导思想及目标

（一）国家康居示范工程以住宅小区为载体，以推进住宅产业化为总体目标，通过示范工程小区引路，提高住宅建设总体水平，带动相关产业发展，拉动国民经济增长。

（二）以经济适用住房为重点，全面提高住宅质量，提供有效供给，满足不同层次的社会需求。

（三）以科技为先导，建立住宅产业技术创新机制，加速科技成果转化，提高住宅科技贡献率及住宅生产企业的劳动生产率，促进住宅产业由计划经济体制向社会主义市场经济体制的转变、由粗放型的增长方式向集约型的增长方式转变。

（四）开发、推广应用住宅新技术、新工艺、新产品、新设备，逐步形成符合市场需求及产业化发展方向的住宅建筑体系，推进住宅产品的系列化开发、集约化生产、商品化配套供应。

（五）在康居示范工程中，开展住宅性能认定，为全国推广实行住宅性能认定制度、建立和完善多层次住房供应体系创造经验。

（六）总结、推广小区建设试点、小康住宅示范工程的成功经验，进一步提高康居示范工程小区的规划设计及建设水平，做到有所创新，有所突破，实现社会、环境、经济效益的统一。

（七）康居示范工程的近期目标是：

1. 今后2~3年内，建设1至2个体现住宅产业化总体水平的综合、集成式示范小区。

2. 在今后4~5年内，在全国建设10个左右，以住宅产品生产企业集团（企业群）为实施主体，具有主导产品且重点突出的示范小区。

3. 在今后4~5年内，在具有条件的地方建成数十个符合地方住宅产业化发展方向，能带动地方经济发展，并在地方起到先进示范作用的示范工程小区。

二、康居示范工程小区类型

康居示范工程小区分为部门型、企业集团型、地方型三种类型。

（一）部门型示范工程小区，由建设部组织实施，建设成为在住宅产业化方面具有集成技术、集成体系、集成产品、集成管理系统的综合集

成式示范小区，达到国家各类科技项目指标的要求，在国内具有领先水平，起到引导下世纪我国实现住宅产业现代化的作用。

(二) 企业集团型示范工程小区，是以大中型住宅产业集团为开发主体，以系列化的新型住宅产品(部品)的生产为主导，以相应的住宅小区为载体，建立企业的创新机制，提高技术创新能力，开发、应用成套新技术，创立新品牌，以形成我国住宅产业主导产品的若干生产和产业化基地。

(三) 地方型的示范工程小区，以发展住宅产业现代化为主要内容，以先进、成熟的新材料、新技术、新设备、新工艺为技术支撑，根据不同地区的社会经济条件，进行住宅产业现代化多项技术或单项成套技术的示范，以带动地区经济及住宅建设的发展。

三、康居示范工程管理

(一) 康居示范工程由建设部统一指导和管理。建设部住宅产业化办公室负责全国康居示范工程的日常管理工作，以及技术指导、技术服务工作。

(二) 各省、自治区、直辖市建委(建设厅)负责示范工程项目的选择确定、组织管理及协调等工作。要有相应机构负责康居示范工程的工作。要制定具体的政策措施，以保证康居示范工程项目顺利实施。

(三) 申报康居工程项目，要求计划指标落实，用地落实，资金基本落实，产业现代化目标明确。由企业集团或开发建设单位自愿申请，填写《国家康居示范工程申报表》(见“附件一”)，经本省、自治区、直辖市建委(建设厅)同意，报建设部住宅产业化办公室。

部门型的康居示范工程小区项目，由建设部选点确定。

(四) 经批准申报的项目，应编写《国家康居示范工程住宅产业技术可行性研究报告》(编写内容见“附件二”)，由建设部住宅产业化办公室统一组织对申报项目的技术可行性研究报告进行评审，评审通过后，由建设部列入康居示范工程项目实施计划。

(五) 凡经批准实施的康居示范工程项目，由建设部住宅产业化办公室统一组织规划设计方案的评审、技术指导、建设中期检查、综合考核验收等有关工作(具体办法另行制定)，以保证康居示范工程项目按要求进行建设，达到预期目标。

附件一：国家康居示范工程申报表(略)

附件二：《国家康居示范工程住宅产业技术可行性研究报告》编写格式(略)

目 录

序

1	北京锋尚名居	1
2	上海祥和名邸	5
3	上海古北河滨城	11
4	天津新都庄园 (一期)	17
5	石家庄天山水榭花都 (一期)	22
6	石家庄众美凤凰城 (一期)	29
7	承德世纪城 (一期)	34
8	廊坊荣盛阿尔卡迪亚	41
9	山西大唐四季花园	47
10	呼和浩特桥华世纪村 (二期)	52
11	南京翠岛花城	57
12	镇江恒美嘉园	63
13	苏州都市花园	70
14	苏州工业园区东湖大郡	75
15	苏州枫情水岸	80
16	扬州莱茵苑	86
17	徐州滨湖花园	92
18	无锡天一城 (一期)	97
19	金坛金谷华城	104
20	江阴丽都城市花园	111
21	宜兴东方明珠花园	116

22	杭州耀江文鼎苑（南区 1、2 组团）.....	121
23	绍兴鉴湖景园（一期）.....	126
24	金华保集半岛.....	133
25	马鞍山西湖花园东晖苑.....	140
26	安庆亲水嘉园.....	146
27	福州仁文大儒世家（一、二期）.....	151
28	威海翠海明珠小区（一期）.....	158
29	新乡博筑花园（西区）.....	164
30	武汉保利花园.....	170
31	武汉新地东方花都（C 区）.....	176
32	黄石宏维山水明城.....	182
33	湖南金鹰城圣爵菲斯小区.....	187
34	长沙南都西街花园.....	192
35	衡阳中天星城.....	198
36	广州星河湾（三期）.....	203
37	梅州鸿都花园（二期）.....	208
38	中山中经颐和山庄.....	212
39	泸州金诺御景山居.....	218
40	兰州康乐花园.....	225
41	银川世纪小区.....	230
42	乌鲁木齐华美文轩家园.....	236

北京锋尚名居

开发建设单位：北京锦绣大地房地产开发有限公司

规划建筑设计单位：北京威斯顿设计公司

规划建筑设计方案说明

园区建筑由4幢塔楼、2幢板楼、会所及地下停车场组成，建筑呈围合式布局，不仅满足了人们依山傍水而居的亲自然情结，也强调了这里的中心感和凝聚力，很自然地构成了纯居住的理想环境。

区内有一个人工湖，湖底和四周土壤进行了特殊改良，夏季湖中有鱼虾和水生植物，冬天湖面结冰成为天然溜冰场。社区内相当部分的成树均采用整体移栽手法，常绿植物和天然草坡品种各异、搭配合理，构成了园区绿化的主体。

园区内道路设置有路面自动清洗系统。系统按照预置程序在需要的时候启动，利用经社区中水系统处理过的净水对路面进行全面清洗，保证路面的清洁和安全。

小区采用人车分流的交通组织模式，通过路面铺地的设计限制车速，保证安全。为避免车行道毫无生气，以及道路过多的情况，环绕中心花园设置单向通行的紧急车行道（平时为人行道），中心花园内设步行道，进入各组团的道路以人行为主，车行为辅。

小区地下停车场均匀地布置在庭院地下，使用方便，利于管理。

小区内住宅户型设计，突出与环境对话的特点，满足住宅的适用性和私密性。设计具有一定超前性，例如：考虑到家庭办公的普及，大部分住户均设置书房，并配以电子网络接入口。

住宅套型以二室二厅和三室二厅为主。住宅设计可满足多层次、不同经济收入消费者的基本居住功能要求。每套住宅都有独立的起居、就餐、厨房、卫生、工作或学习、储藏、就寝等功能空间，面积分配合理。户

内起居室和主卧室全部朝南，日照充足，通风、采光条件良好。

拟采用的成套技术体系

住宅采用框架剪力墙结构体系，隔断为陶粒混凝土板材。

外墙外保温系统由三部分组成：100mm厚高密度自熄型聚苯板（EPS板）；90mm厚流动空气层以及开放式瓷板外挂幕墙，外墙保温板向地下深入1.5m以保证底层住户的舒适度。门窗为阻断式铝合金节能窗，配置高透型低辐射率中空玻璃，内充氩气。外窗设遮阳卷帘，既隔热又隔噪。

小区为50%住户提供精装修一次到位，卫生间采用瑞士吉博力同层后排水管路系统，不占用下层空间。住户内采用健康新风子系统，污浊空气由厨房和卫生间的顶部排出。户内设中央吸尘系统，提高了室内环境质量。

住宅智能化技术包括IC卡计量系统、远程热水表抄表系统及安全防范系统。车库内采用智能卡技术对车貌进行识别、对比。

小区采用中水处理系统，回收洗浴、洗衣生活废水经处理后供浇灌、绿化、冲洗及补充人工湖水之用。垃圾处理采用美国安纳海姆食物垃圾处理器及分类垃圾回收箱。

由于在楼板中设置了隔声垫，有效地隔绝了层间噪声。卫生间的后排水体系也明显减小了水流撞击声。在人工水景中采用了瀑布、喷水等循环措施，增加了水质含氧量，对水质有所改善。

由于小区较多采用了节能及生态型技术措施及设置系统，使小区具有较高科技含量。



鸟瞰图

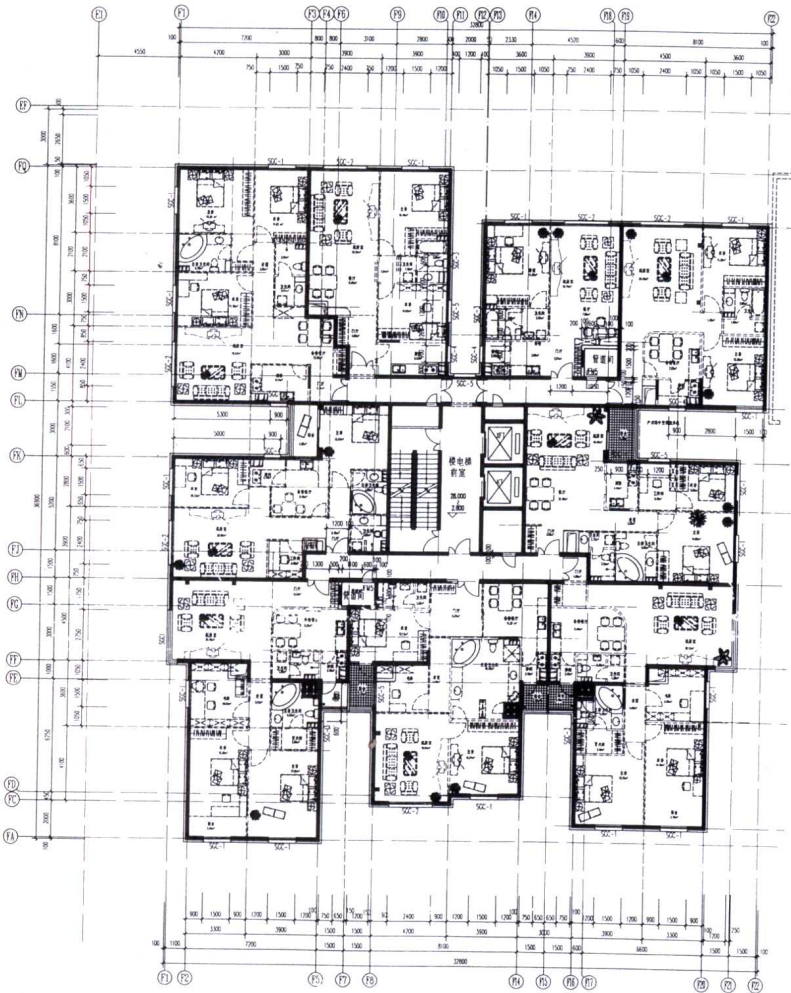


用地平衡表

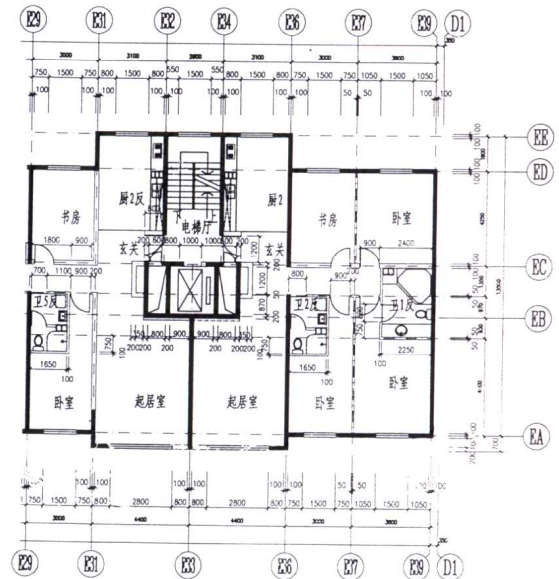
用地名称	用地面积(m ²)	用地面积比例(%)
规划总用地	26000	100
住宅用地	7600	29.2
公共建筑用地	1000	3.8
道路用地	1000	3.8
公共绿化用地	16400	63

主要技术经济指标

总用地面积	26000m ²
总建筑面积	100000m ²
地下建筑面积	22000m ²
容积率	3.0
建筑密度	30%
集中绿化覆盖率	63%
住宅建筑面积	81200m ²
会所	3600m ²
住宅户数	707户
机动车位	690个
自动车位	900辆

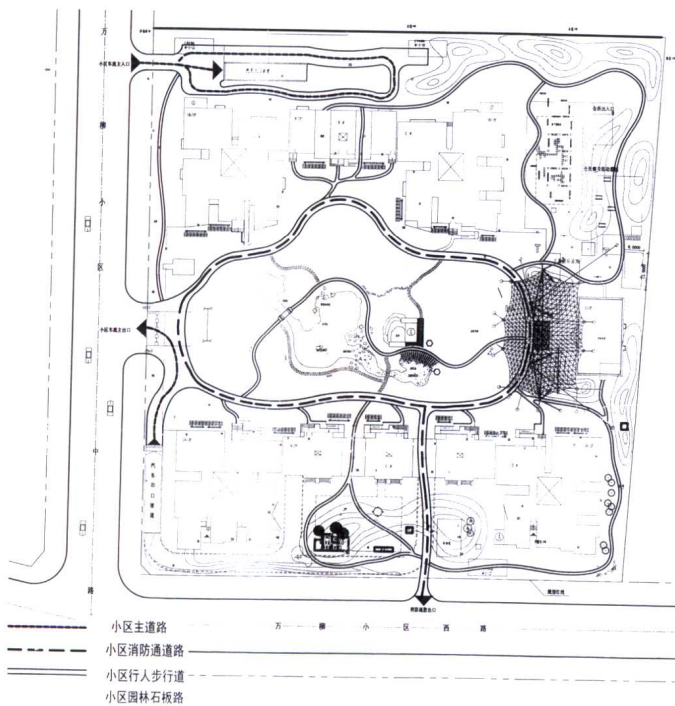


F楼标准层平面

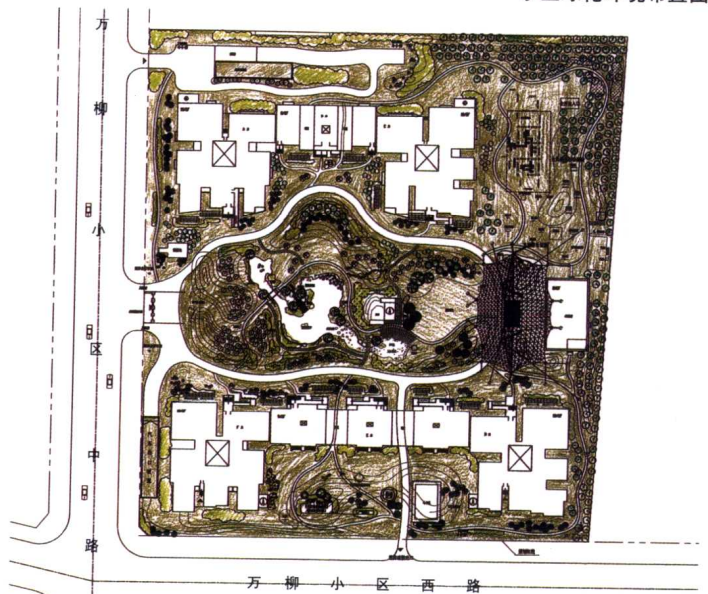


E楼标准层平面

小区交通系统图

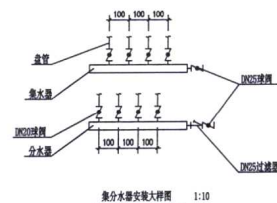
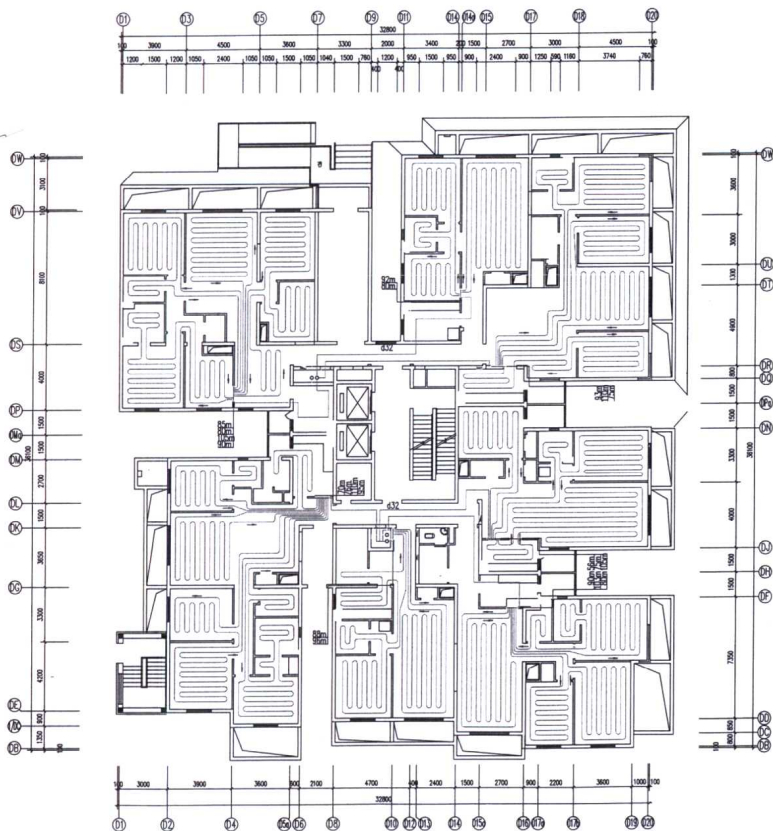


小区绿化环境布置图

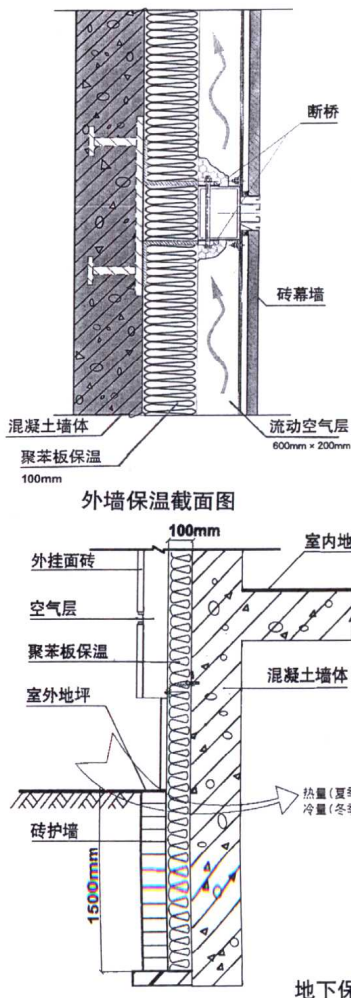


设计说明

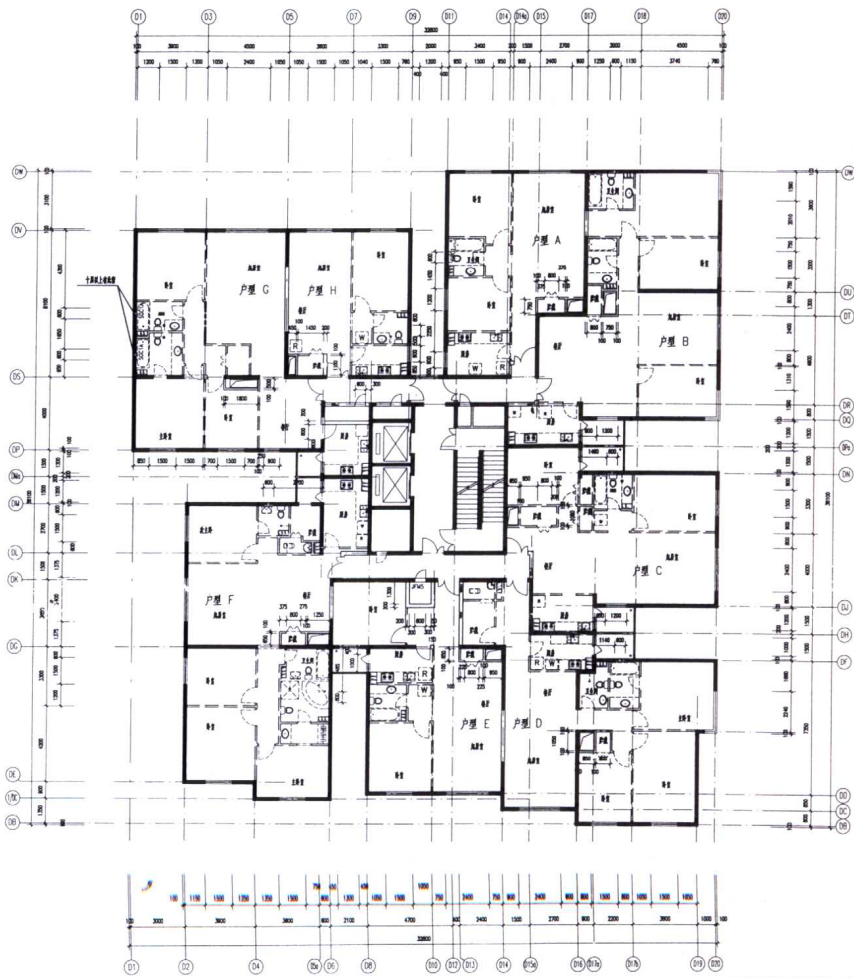
1. 本设计为北京锋尚国际公寓混凝土采暖、制冷系统盘管配置工程。
2. 设计参数：
 - 采暖热水供水温度：28℃
 - 采暖热水回水温度：26℃
 - 空调冷水供水温度：20℃
 - 空调冷水回水温度：22℃
 - 盘管水流速：0.5m/s
 - 分水器~集水器阻力损失：30000Pa（最不利环路）
 - 盘管规格：d25x2.3（外径x壁厚）
 - 盘管材料：聚丁烯（PB）
 - 盘管间距：300mm
3. 集分水器前应有有关阀门及Y型过滤器。
4. 各个环路安装调节阀门进行调节。
5. 盘管穿出楼板处应加柔性套管加以保护。
6. 盘管弯曲半径应大于200mm。
7. 天棚采暖、制冷系统的施工应严格遵守上海乔治·费歇尔管路系统有限公司，北京分公司编制的《天棚采暖、制冷系统施工技术规程》。



室内天棚采暖、制冷盘管配置图



地下保温截面图



D楼标准层平面

上海祥和名邸

开发建设单位：上海申豪房地产有限公司
上海长征城乡建设开发有限公司
规划建筑设计单位：上海市城乡建筑设计院

规划建筑设计方案说明

小区采用“一线一环三轴”的布局结构，将小区各区块和组团联系成一个有机整体。“一线”即连接梅川路和真光路两个主入口的流线型区内主干道；“一环”即围绕区内主道连接区内各住宅组团的环状区内次道；“三轴”即由祥和公园延伸出三条道路。小区的东侧布置了高层住宅组团。通过住宅相对自由的布局以及部分住宅建筑的底层架空，在区内设计了一条贯穿整个小区的绿化景观带，结合社区会所和入口广场形成有相当规模的开放绿地。沿梅川路布置祥和塔与商业街，在区域环境上使之成为上海市西大门及普陀区的标志性景观之一。

小区绿化采用点线结合的做法，结合步行系统规划设计，在区内主道两侧形成带状绿地系统，使住区居民尽可能接近绿地，丰富了户外空间变化效果。

绿化树种配以乔灌木为主，拟种植的乔木有红叶李、罗汉松、白玉兰、红枫、雪松等多个品种，其中大型乔木要求以香樟、银杏、广玉兰为主，灌木拟种植杜鹃、紫荆、八角金盘、桃叶珊瑚等，地被植物将以马尼拉草皮为主。不同色彩的树种植于不同的住宅园区。

小区的住宅采用低层与高层相结合的方式，总体呈现错落有致、丰富多变的空间，加之渗透于小区的祥和公园、贯穿于小区的绿化带等，增强了区内建筑布局的立体感和动态感。同时，住宅单体利用部分跃层采用平顶与坡顶相结合的设计，设计中又重点处理了阳台、楼

梯间等建筑元素。通过总体布局上的对景设计与可识别性设计，使建筑的坡顶掩映在绿荫中，若隐若现，为区内的中小高层提供了良好的高视点景观。

住宅包括独户住宅、联体住宅以及多、高层住宅等，高低搭配，类型多样。

拟采用的成套技术体系

小区低、多层住宅除采用钢结构体系外，砌筑材料采用粉煤灰烧结砖，其优点是节省土地资源，符合国家环保节能的产业政策。

中高层框轻体系采用短肢剪力墙结构，填充墙全部采用非粘土墙体材料加气混凝土砌块。部分独户住宅采用钢结构体系，具有较强的示范推广作用。

在节能技术体系中采用每次冲水量为6升的节水卫生洁具和陶瓷芯片水龙头。小区庭院照明采用太阳能节能技术。

小区住宅厨卫装修一次到位。屋面采用防水保温体系，达到保温、隔热、防渗漏的效果。

在住宅设备成套技术中采用纯净水管道供应系统，采用反渗透膜技术及臭氧杀菌技术生产管道纯净水。

采用智能化技术，包括安全防范系统、信息管理系统和信息网络系统技术。

小区生活垃圾采用有机垃圾的生物处理技术，机械化程度高，不污染环境，减少了垃圾运输费用。



小区中心绿地——祥和绿地

技术经济指标

总用地面积		267000 m ²
总建筑面积		266270 m ²
其中	住宅建筑面积	243450 m ²
	低多层住宅建筑面积	72050 m ²
	高层住宅建筑面积	171400 m ²
	商业建筑面积	17800 m ²
	其他公共建筑面积	5020 m ²
	社区会所(一)	1150 m ²
	社区会所(二)	710 m ²
	市政设施	5600 m ²
	幼托中心	2560 m ²
	居住总户数	1739 户
	3.5 人/户	
居住人数	6086 人	
居住人口毛密度	228 人/公顷	
居住人口净密度	403 人/公顷	
住宅建筑面积毛密度	0.92 万 m ² /hm ²	
住宅建筑面积净密度	1.61 万 m ² /hm ²	
容积率	0.99 万 m ² /hm ²	
公共绿地率	33.5 %	
绿地率	50.30 %	
汽车停车位	1200 辆	
自行车停车位	1960 辆	

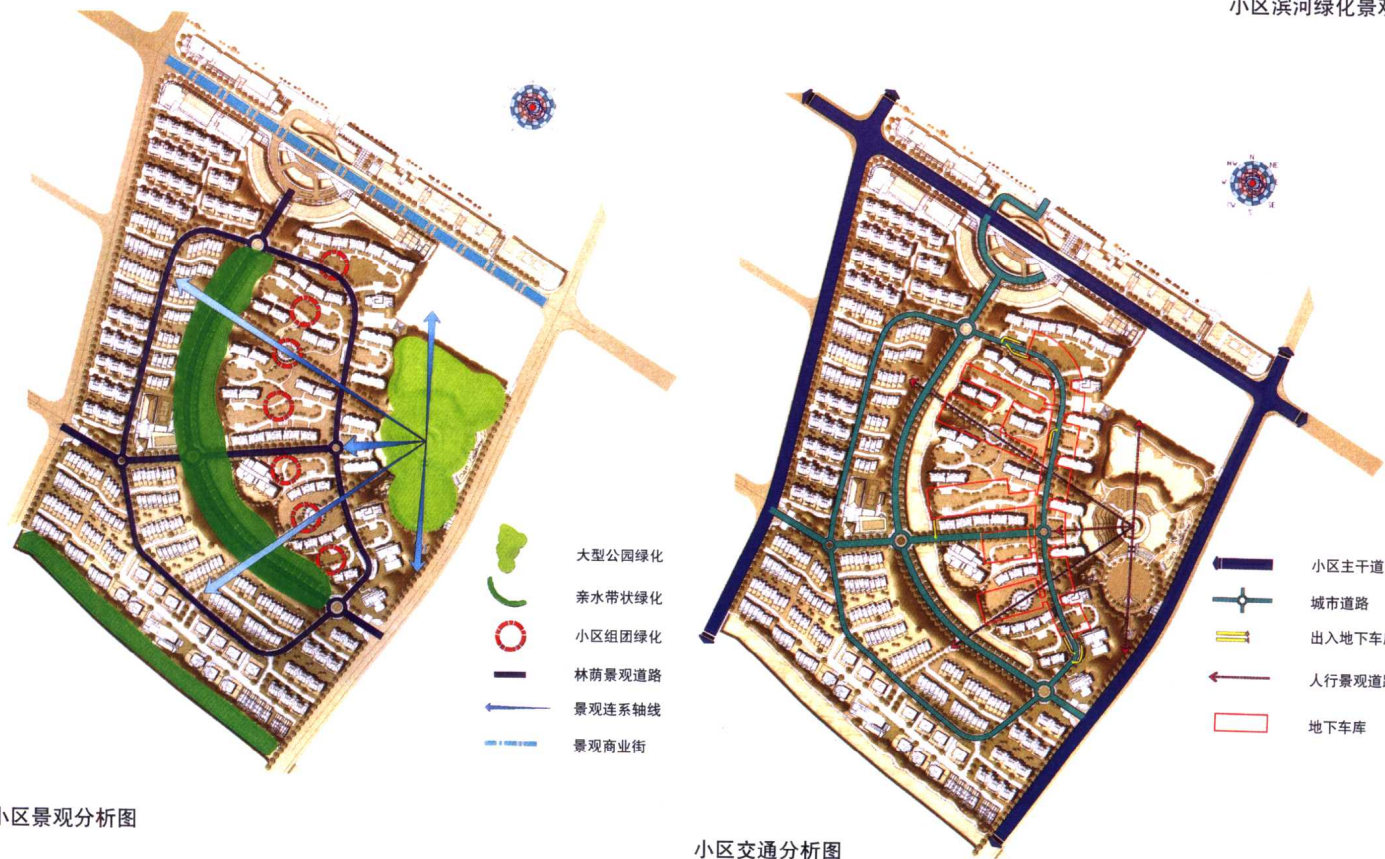
注：表中不含地下车库建筑面积



小区总平面



小区滨河绿化景观



小区景观分析图

小区交通分析图