

China Realstate Innovation Contest 2004

创新风暴·中国最新获奖住宅设计经典

中国住宅创新标志



创新
风暴

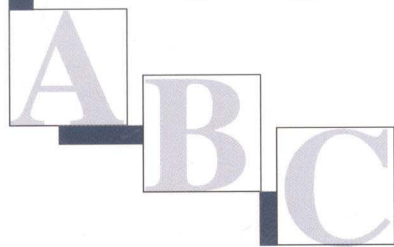
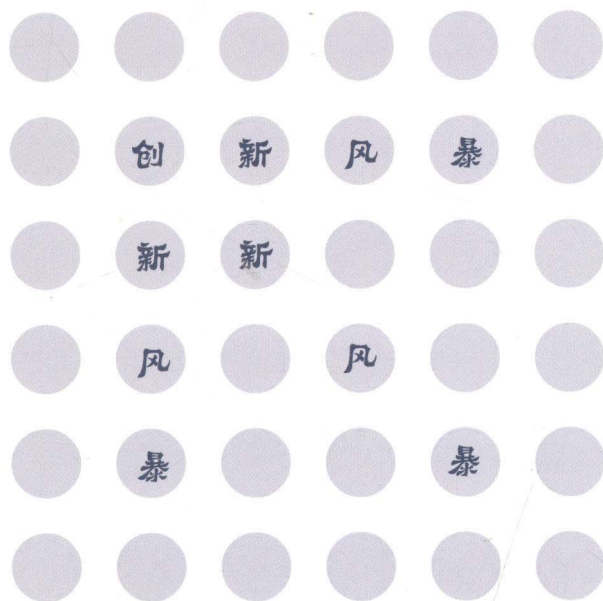


设计经典

建设部·中国城市出版社

China Realstate Innovation Contest 2004

创新风暴 · 中国最新获奖住宅设计经典



主 编 / 时国珍

中国城市出版社

图书在版编目(CIP)数据

创新风暴·中国最新获奖住宅设计经典.2004/时国珍主编.

北京:中国城市出版社,2004.6

ISBN 7-5074-1633-X

I.中 II.时 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(2004)第045459号

主	编	时国珍
策	划	刘 凯

组 稿 编 辑	刘士杰
执 行 编 辑	杨玮娣 孙艳梅
责 任 编 辑	姚凤林
责任技术编辑	张建军
平面设计制作	北京晴天创意设计工作室
封 面 设 计	杨玮娣 张 晴
电 脑 制 作	黄艳霞 丁玉洁
出 版 发 行	中国城市出版社
地 址	北京市朝阳区和平里西街21号(邮编100031)
电 话	(010)8475833 84272149
传 真	(010) 84278264
总编室信箱	citypress@sina.com
发行部信箱	citypress_fx@tom.com
经 销	新华书店
印 刷	北京燕泰美术制版印刷有限责任公司
印 张	13.5
开 本	889X1194(毫米) 1/12
版 次	2004年6月第1版
印 次	2004年6月第1次印刷
印 数	0001 - 4000册
定 价	180.00元

本书封底贴有防伪标识。版权所有.盗印必究
举报电话: (010) 84276257 84276253

被业界称为中国房地产引擎工程的“创新风暴·2004中国优秀住宅推介”活动日前落下帷幕。与往年一样，本年度的创新风暴依然给我们留下颇多惊喜和思考，并给翘首以待的中国业界尤其是设计界带来更多期盼。

跨区域的品牌集团旗下楼盘集体参评仍是创新风暴主旋律。万科、中海、金地、华新国际、绿地、大华、上实、中体奥林匹克花园、阳光100、顺驰……是什么原因吸引业界第一集团军年度一线楼盘趋之若鹜？

各地公认的创新型明星楼盘积极参评构成创新风暴另一道风景。北京的CLASS·建于果岭的上层建筑和棕榈泉、上海的康桥水乡和月光流域、天津的海逸长洲和时代奥城、深圳的香蜜山和万科华宇……是什么原因导致业已好评如潮的区域明星屡屡参与竞争惨烈的全国角逐？

一番高水准的华山论剑背后，也折射出些许专业评审的无奈：一线城市的成熟产品和二、三线城市稍显稚嫩的产品在评审标准上如何把握？国内顶尖品牌企业集体报送的各地项目之间如何妥善协调？均隶属于不同的跨区域品牌企业，但在某个区域狭路相逢的两个强势楼盘如何分辨雌雄？此外还有南北差异、东西落差、偏远地区、县级市……所以说，创新风暴的评审工作是一项浩繁的系统工程，是对中国房地产全国住宅大奖在权威、公平、公正、严谨、合理等诸多方面的全面考量。

资格初审、一审、二审、综合评议，评审流程虽繁琐却体现创新风暴一贯立场。而每每水落石出之际，恰似国内层峰楼盘的年度大阅兵，虽有瑕疵，却难掩获奖住宅设计的创新光芒。可以预料，经过创新风暴近乎苛刻的专业洗礼，获奖项目将迅速获得行业认同的宝贵口碑，并将进入2004年房地产销售市场的赢家之列。

纵观此次参评和获奖项目，有如下显著特征值得关注：

一、跨区域开发方兴未艾，区域本土企业之争已演变为本土与外来企业之争甚至是外来企业之间的强势争斗，这隐喻着集团企业横扫全国一、二、三线城市并形成强者垄断性经营的态势已为期不远。此种趋势反过来又对上述企业对异地市场和异地产品的把握力提出更高要求，送审方案的住宅设计水准、方案制作水准则折射出该企业的系统管理水准。

从参评方案看，万科历年的参评项目几乎涵盖了其在全国各地开发的年度新盘，充分演绎其稳定的产品序列和大盘风格，一些新生代扩张型企业也开始步其后尘。但因为拿地等多项因素，万科近来屡屡在一些较小体量的项目上实现个性化创新突破，如深圳华宇项目、成都金色家园，以及本年度评奖临阵退出的深圳17英里项目，表明今日万科在多层次产品解析力方面已演练得相当老辣。

二、多层甚至小高层住宅花园化渐成气象。大面积退台设计、入口大堂花园式设计比比皆是，诸多独栋、联排、叠拼住宅的设计手法被更多地运用到多层及小高层的设计中来，“情景花园住宅”渐成新宠，并导致各地项目亦步亦趋。

本届参评项目中，成都万科金色家园因其较小地块而取围合设计，以联排与小高层组合以及退台洋房、空中情景花园和顶层观景洋房构筑局促空间尺度下的较高舒适度。此外还有武汉金地格林小城在多层住宅中对每层大面积露台的处理也值得称道。

三、景观环境设计理念日渐深化，使居住体验更接近人文本质。与此相对应，矩阵式的兵营排列、“四菜一汤”的程式化规划等已极为罕见，依山就势、傍河而居等与当地地脉、人脉相融通的设计比比皆是，景观的均好性已得到极大尊重，不少项目还通过出色的规划和景观设计令项目透出弥足珍贵的文化底蕴。

上海康桥水乡便保留了地块内的代表性传统民居，沿循现状水系设计出现代水乡建筑和里弄建筑，形成现代市镇氛围下的水乡居住风韵。深圳华宇项目创新性地以街巷和院落住宅群布局，以内向型的合院居住形态迎合目标人群的审美取向和内敛心态，同时极富现代街巷住宅的居住情趣。

总之，2004年创新风暴获奖项目图集已经问世，获奖住宅设计成果即将接受中国业界的评判，在一定程度上它也将成为广大开发商和设计单位必备的工具书。在此，我们首先要感谢各地开发企业对创新风暴活动的积极参与（也包括为数不少的落选项目），他们在住宅建造领域的创新精神和创新成果正在被业界所共享。我们还要感谢为评审而付出巨大劳动的专家们，他们对企业负责、严谨且坚持原则的评审态度令我们极为钦佩。最后，我们还要感谢为历届创新风暴活动提供多方支持的建设部权威机构和各方领导，他们的无私支持是创新风暴持续推动中国住宅进步不尽的动力源泉。

2004年5月18日 北京

（作者为《中国建设报·中国楼市》执行主编）

目录

序:疾走于创意年代

存照:创新风暴·2004 中国优秀住宅推介

中国创新示范住宅

- 9 天津·万科水晶城
- 12 深圳·万科华宇
- 16 中山·万科城市风景
- 18 大连·万科城市花园
- 20 深圳·金地·香蜜山
- 22 上海·未来湾
- 24 上海·康桥水乡
- 28 北京·CLASS·建于果岭的上层建筑
- 30 重庆·水天花园·鹭岛
- 32 成都·锦绣森邻
- 34 上海·海上海新城
- 36 成都·远大·都市风景
- 38 天津·汐岸国际
- 42 浙江·锦绣龙城
- 44 北京·厢白旗居住区
- 46 成都·博瑞·光华新项目

中国经典示范住宅

- 48 上海·大华·愉景华庭
- 50 上海·润华·公园印象
- 52 西安·绿地世纪城
- 54 上海·新里·绿地威廉公寓
- 56 合肥·绿地上海城·国际花都
- 58 深圳·万科坂雪岗

- 62 北京·万科西山庭院
- 64 武汉·金地格林小城
- 68 上海·月光流域
- 70 深圳·中海怡美山庄
- 72 北京·顺驰领海
- 74 合肥·奥林匹克花园
- 76 北京·棕榈泉国际公寓
- 78 西安·高新·枫林绿洲
- 80 宁波·天水家园
- 82 合肥·万振·逍遥苑

中国社区规划示范住宅

- 85 常州·新城·南都
- 86 上海·奥林匹克花园二期
- 87 深圳·万科东海岸
- 88 长沙·阳光100国际新城(一期)
- 89 济南·阳光100
- 90 天津·梅江南居住区
- 91 天津·时代奥城
- 92 北京·上元
- 93 武汉·南国明珠
- 94 北京·清河新城
- 96 上海·新古北国际社区
- 97 大连·良运·缤纷四季
- 98 武汉·汉口春天
- 100 杭州·国都·金领家园
- 101 无锡·山水湖滨
- 102 淄博·淄川太阳城
- 103 浙江·金罗马皇家森林花园
- 104 大庆·阳光馨园

中国建筑设计示范住宅

- 106 武汉·万科城市花园
- 107 鞍山·万科城市花园
- 108 长春·中海·水岸春城（一期）
- 109 上海·大华·莱茵华庭
- 110 上海·古北国际广场
- 111 成都·万科金色花园
- 112 上海·古北国际花园
- 113 上海·古北嘉年华庭
- 114 大连·壹品星海
- 115 杭州·广宇·西城年华
- 116 成都·普罗旺斯
- 118 无锡·中大颐和湾
- 119 北京·万城华府
- 120 郑州·家和万世花园
- 121 青岛·缘筑城市
- 122 北京·澳洲康都
- 124 北京·时间国际
- 125 南昌·秀泊经典

中国景观环境示范住宅

- 126 上海·绿地·康桥·老街
- 128 沈阳·万科金色家园
- 129 南京·金基·唐城
- 130 上海·大华·锦绣华城（一期）
- 131 上海·大华公园世家花苑
- 132 青岛·乳山银滩·水岸人家
- 134 青岛·御墅临枫
- 135 青岛·康大·风和日丽
- 136 沈阳·中远·颐和丽园
- 138 沈阳·银基·地王国际花园（一期）

- 139 武汉·金色华府
- 140 天津·海逸长州
- 142 上海·宝地东花园
- 144 浙江·恒诚·莱茵河畔
- 145 西安·曲江6号
- 146 山东·莱阳阳光城
- 147 温州·府东家园
- 148 沈阳·新湖·北国之春
- 149 上海·丽水华庭

中国别墅地产示范楼盘

- 151 福州·运盛·美之国花园
- 152 上海·大华云庭别墅
- 154 上海·大华京郊别墅
- 155 南昌·绿地山庄·海上艺墅
- 156 昆山·绿地·国际家园（一期A区）
- 157 沈阳·香格·蔚蓝
- 158 沈阳·假日·伊丽雅特湾

中国科技进步特别贡献楼盘

- 159 齐齐哈尔·锦湖名苑

中国旧城改造特别贡献楼盘

- 160 哈尔滨·百年新城

中国经济型住宅特别贡献楼盘

- 161 漳州·锦绣一方

存照

创新风暴 · 2004 中国优秀住宅推介

评审时间：2004 年 5 月

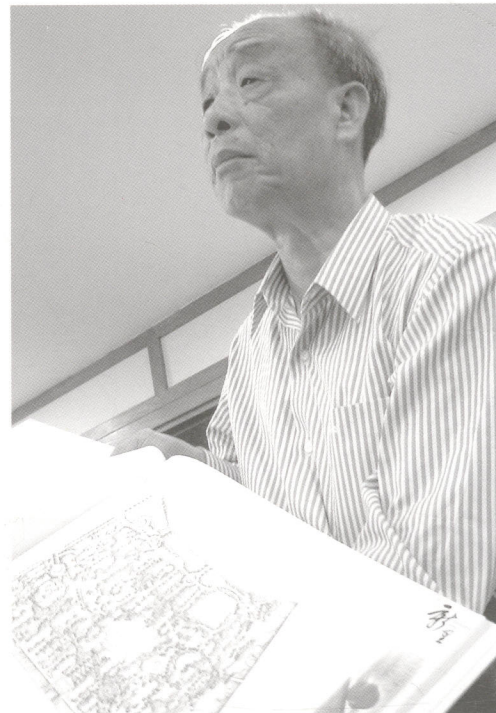
评审地点：北京香山饭店

评审专家：建设部资深专家评审团队

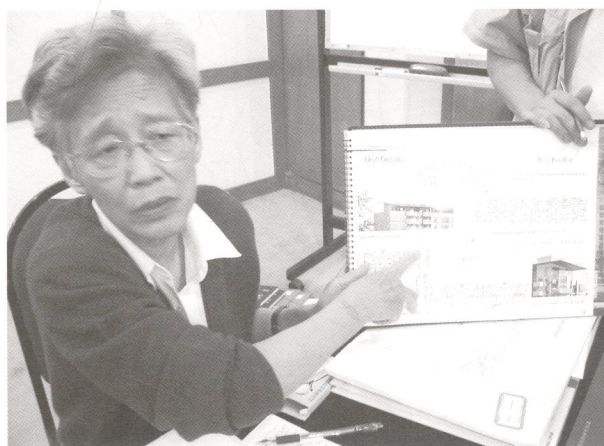
评审原则：权威、公正、严谨、合理



窦以德——中国建筑学会副理事长、建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、原建设部勘察设计司副司长



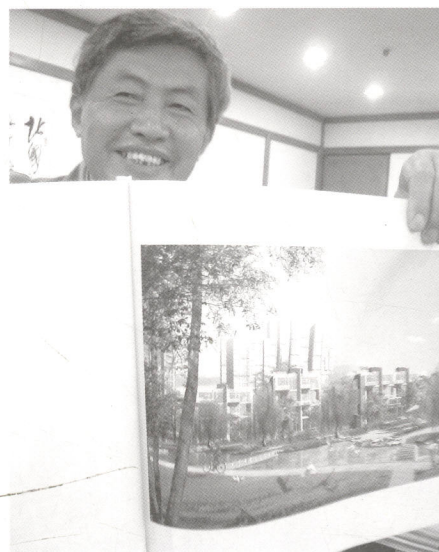
奚瑞林——中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会常务副主任、建设部住宅产业化促进中心顾问、原建设部城市住宅小区建设试点办公室主任



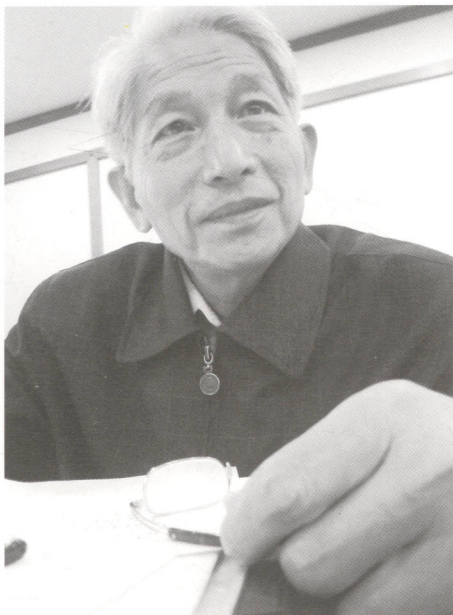
吕俊华——清华大学建筑学院教授



孙克放——建设部住宅产业化促进中心示范处处长、高级工程师

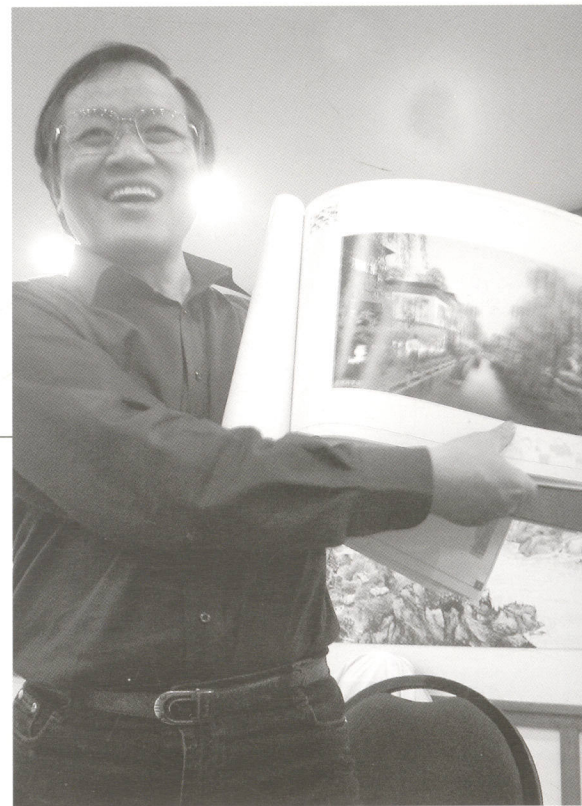


叶茂煦——清华大学建筑学院教授



赵冠谦——中国勘察设计大师、建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、国家住宅与居住环境工程研究中心总建筑师

开彦——建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、国家住宅与居住环境工程技术中心副总建筑师



韩秀琦——中国建筑设计研究院副总规划师、中国城市规划协会理事、中国可持续发展研究会人居分会秘书长



张菲菲——建设部住宅建设与产业现代化技术专家委员会委员、天津城规院总建筑师



刘东卫——中国建筑设计研究院人居所副所长、教授级高级建筑师

专家组严格评审每一份参评楼盘设计方案





A1 中国 创新 示范 住宅

天津·万科水晶城
深圳·万科华宇
中山·万科城市花园
大连·万科城市花园
深圳·金地·香蜜山
上海·未来湾
上海·康桥水乡
北京·CLASS·建于果岭的上层建筑
重庆·水天花园·鹭岛
成都·锦绣森邻
上海·海上海新城
成都·远大·都市风景
天津·汐岸国际
浙江·锦绣龙城
北京·厢白旗居住区
成都·博瑞·光华新项目



A2 中国 经典 示范 住宅

上海·大华·愉景华庭
上海·润华·公园印象
西安·绿地世纪城
上海·新里·绿地威廉公寓
合肥·绿地上海城·国际花都
深圳·万科坂雪岗
北京·万科西山庭院
武汉·金地格林小城
上海·月光流域
深圳·中海怡美山庄
北京·顺驰领海
合肥·奥林匹克花园
北京·棕榈泉国际公寓
西安·高新·枫林绿洲
宁波·天水家园
合肥·万振·逍遥苑

开发企业：天津万科房地产有限公司
规划设计单位：加拿大 BDCL 建筑设计有限公司
建筑设计单位：中建国际（深圳）设计顾问有限公司
景观设计单位：北京创翌高峰园林工程咨询有限责任公司



主要经济技术指标

总建筑面积	38.41hm ²
住宅建筑面积	36.42hm ²
总住户	2601 户
绿地率	45.10 %
容积率	1.00
建筑密度	24.37%

专家点评

万科水晶城是 2003 年万科在天津建设中的大规模高品质的居住社区，该项目力求创造具有地域文化和历史文脉特征的居住生活空间环境。

1、总体规划看重基地场地和特性，保留并结合原生树木、形成完美建筑 and 空间肌理与格局，结构独特且具创意。

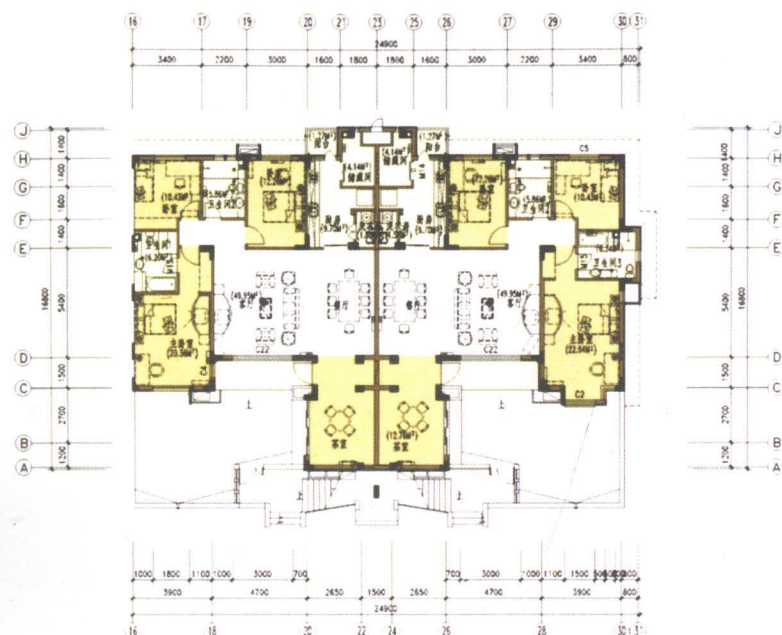
2、生活服务设施全面，教育设施完善。

3、小区路网结构清晰，步行系统组织很好，且联系组团绿地与公共设施与空间，道路与行车系统相连，便于居民使用。

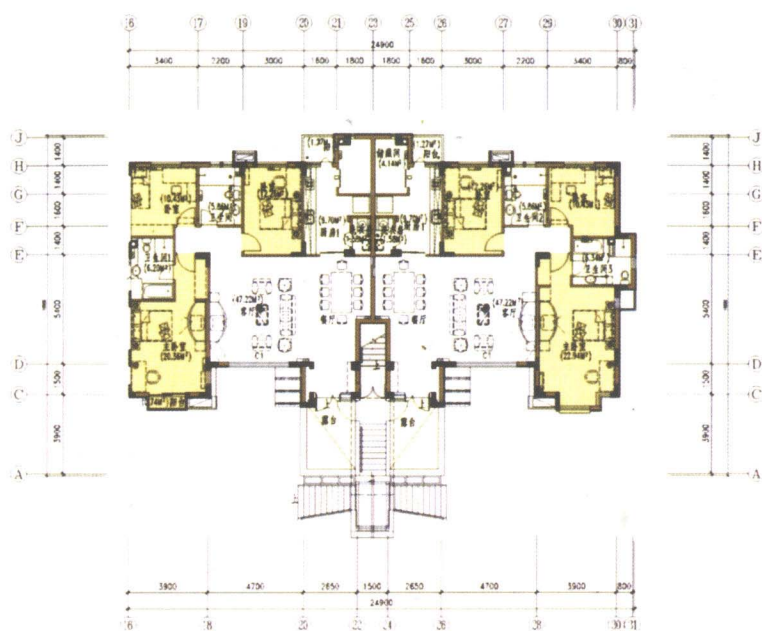
4、总体景观空间结构生动有致，“Y”型空间轴线为居民创造了具有多重景观意象与氛围的公共交往空间。

5、住宅单体类型多样，户型功能很好，外观特色鲜明。



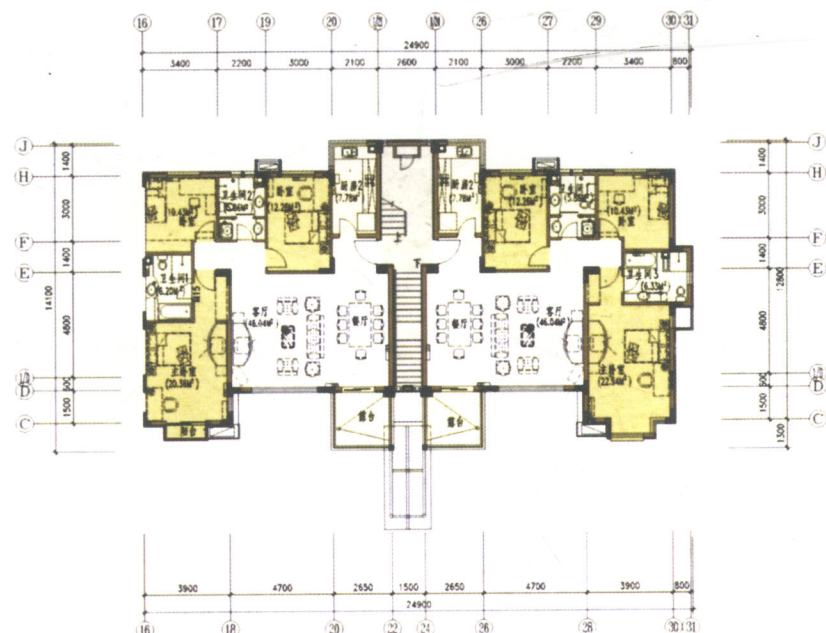


情景洋房南入口一层平面

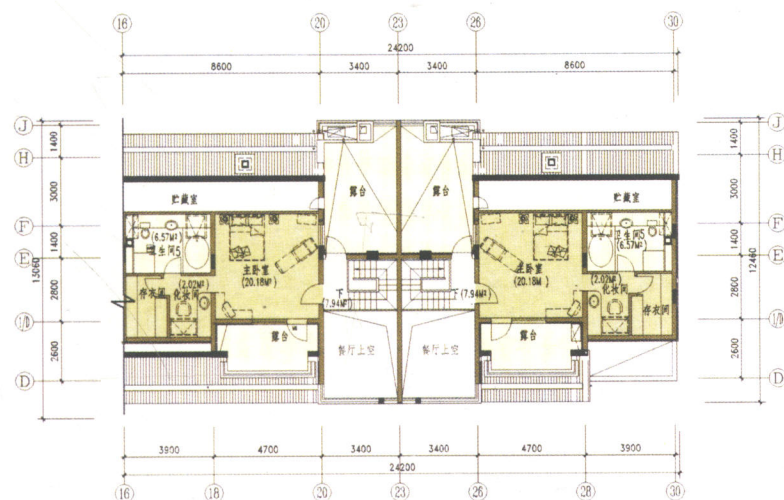


情景洋房南入口二层平面

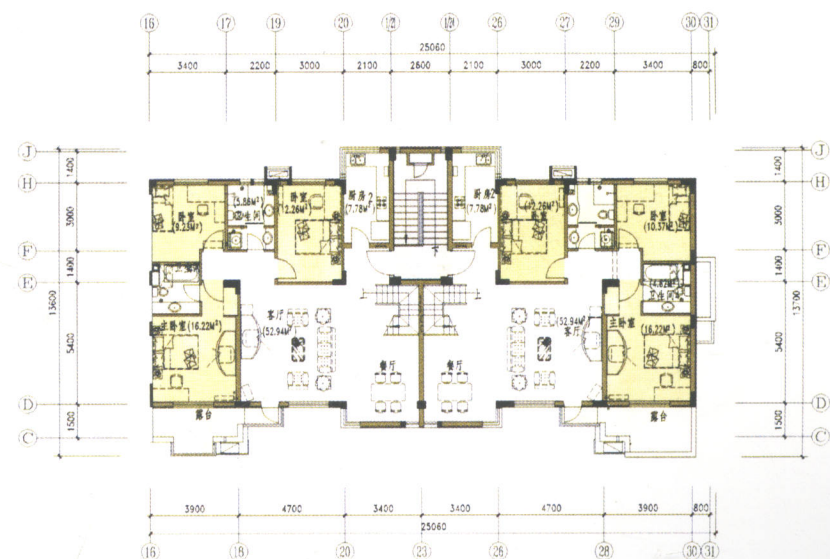




情景洋房南入口三层平面



情景洋房南入口四层跃层平面



情景洋房南入口四层平面



深圳·万科华宇

开发企业：深圳万科房地产有限公司

规划设计单位：澳大利亚柏涛（墨尔本）建筑设计公司

建筑设计单位：澳大利亚柏涛（墨尔本）建筑设计公司

景观设计单位：易道规划设计有限公司



主要经济技术指标

总用地面积	16.17 万 m ²
总建筑面积	16.17 万 m ²
住宅建筑面积	15.77 万 m ²
总住户	1212 户
绿地率	52%
容积率	1
建筑密度	30%

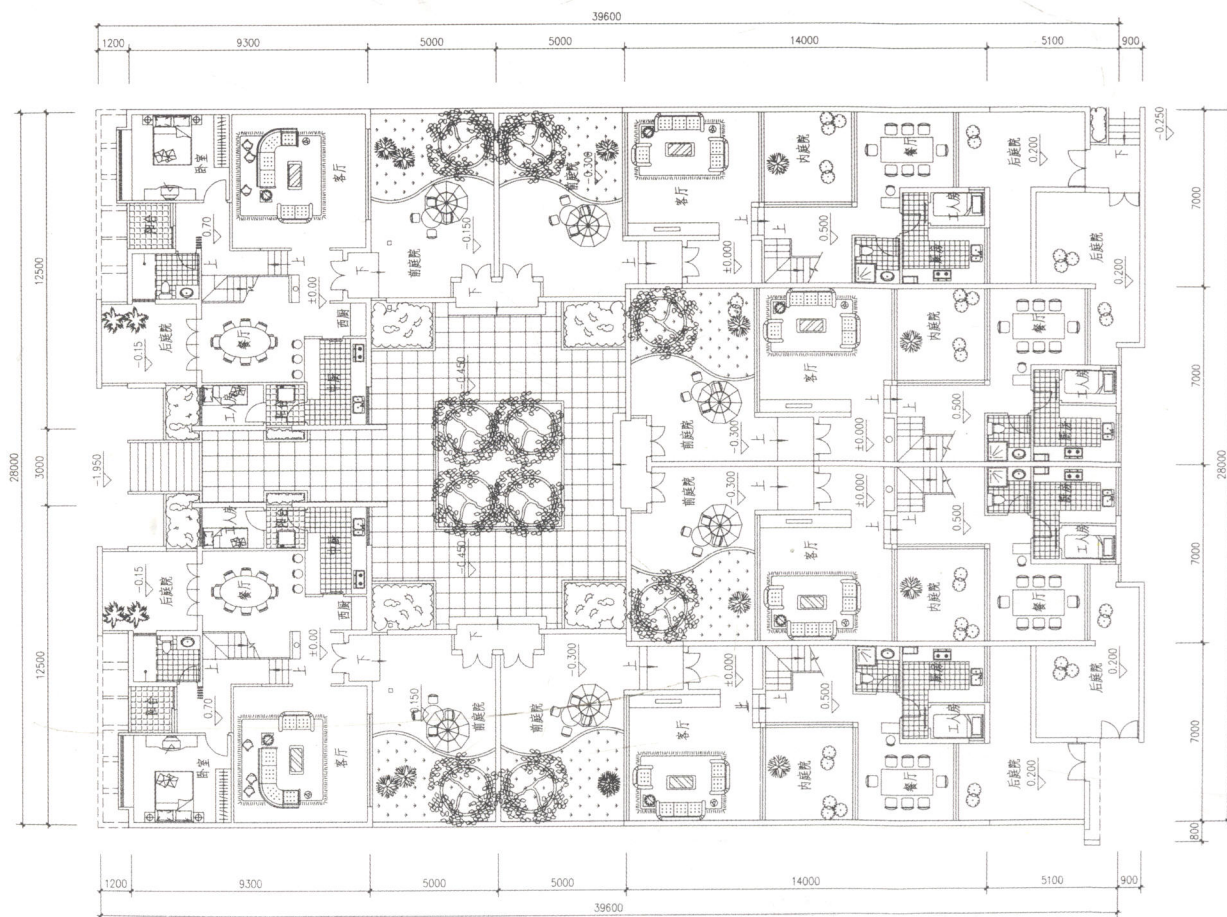
专家点评

1、本项目用地规模不大(5.8公顷),被城市道路分割出一小块。规划恰当地采用了街坊规划形式,并以过街桥将南北地块连成一体。

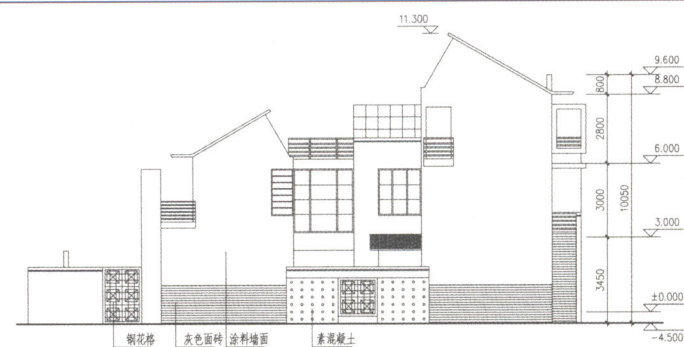
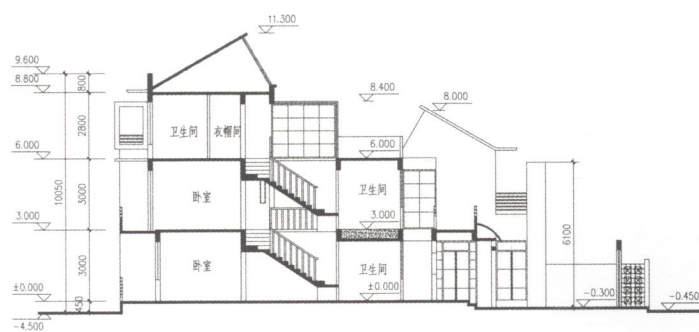
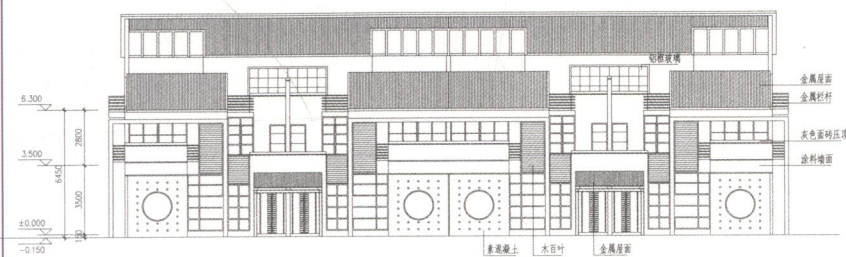
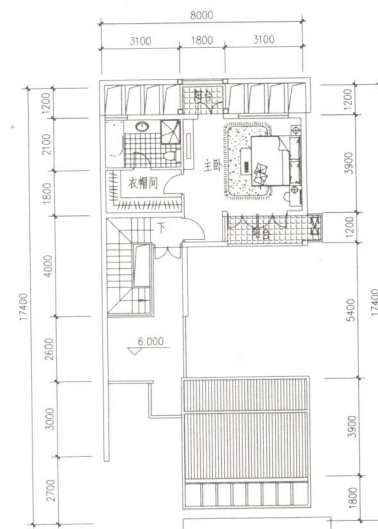
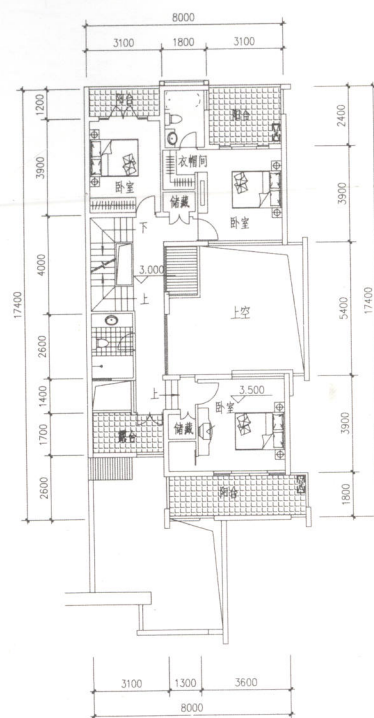
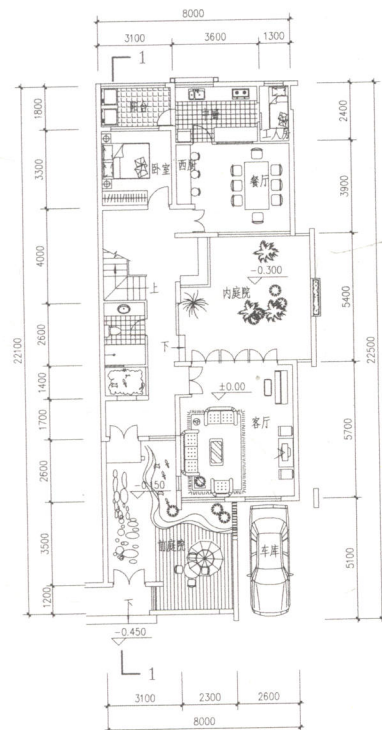
2、商业街院布置在北面沿街,十字交叉的主路各有曲折,通而不穿,结合入口、广场、瀑布和水系,区内不设大片绿地,各组团布置小块绿化空间。

3、在街巷布局和院落住宅群布置的条件下,本项目虽然以低层联排、叠拼、合院住宅为主,配合少量中高层住宅院落,仍能达到1.52容积率。土地利用充分,又有中国住宅街巷情趣。

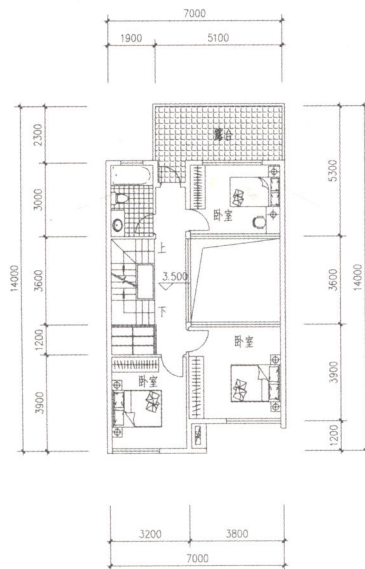
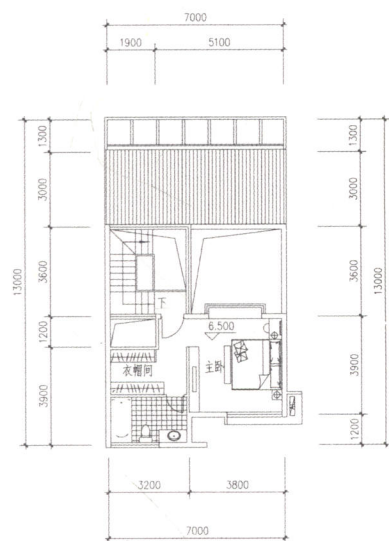
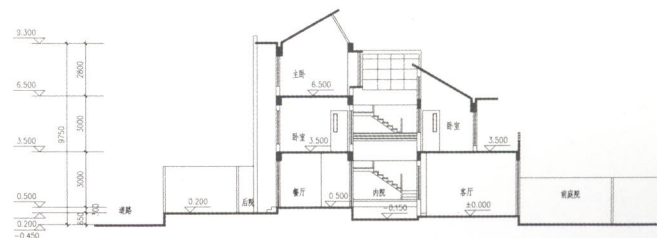
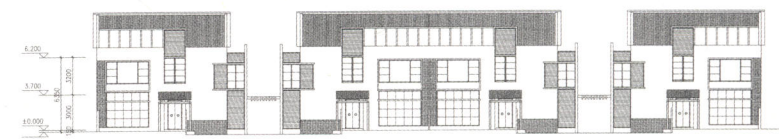
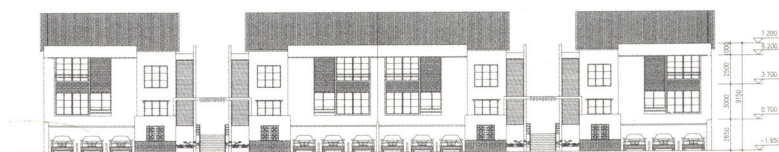
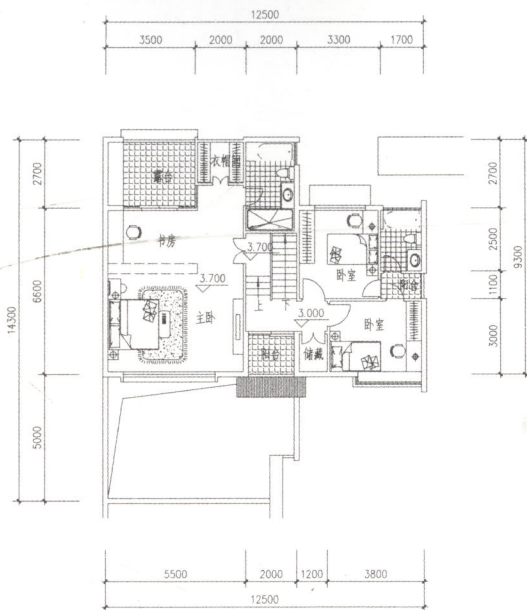
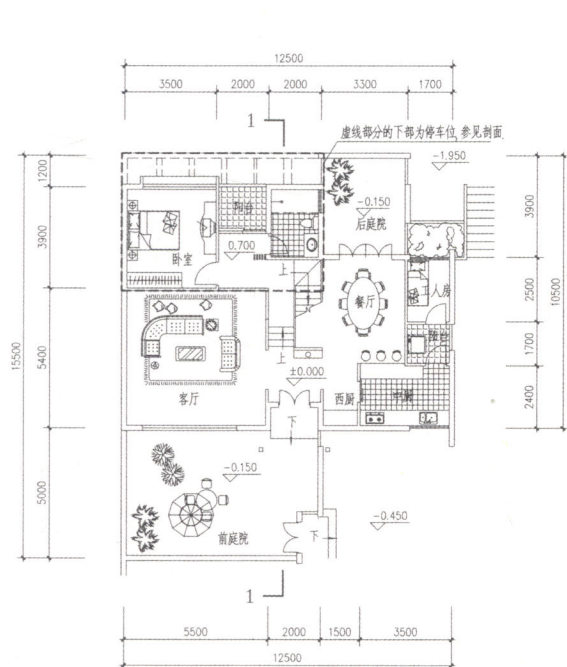
4、最大优点是住宅设计从中国合院住宅出发,结合现代生活的要求,具有独特的居住环境(内向型为主)的风格,是一种有益的尝试。



TOWNHOUSE C2型合院一层平面图









中国创新示范住宅

中山·万科城市风景

开发企业：中山市万科房地产有限公司
 规划设计单位：万科集团规划设计部
 深圳大学建筑设计院
 建筑设计单位：深圳大学建筑设计研究院
 万科集团规划设计部
 景观设计单位：香港易道

A/A1

主要经济技术指标

总用地面积	34.81 万 m ²
总建筑面积	50.85 万 m ²
住宅建筑面积	33.85 万 m ²
总住户	4337 户
绿地率	35%
容积率	1.50
建筑密度	27.53%
停车位	3470

专家点评

小区地形平坦，结合周边道路条件，以L形公路与环路作为骨架，支路将用地划分为多个组团。除防火配套用地外，按照当地居住习惯和自然条件组成3-5层合院式住宅，5-9层单元式住宅及12层的情景（多层）住宅及3层的联排住宅。区内交通顺畅简洁，环境设计自然细腻。形成动静相宜的居住环境。住宅中合院式的一梯两户平面组合注重通风、采光和空间的灵活组合，大部分平面比较合理。建筑外部从本地文化考虑取“地中海式”风格，特点突出，造型活泼。设计对厨、厕做了深入探讨，并在住宅的防噪音（交通）方面也有所考虑，注意户内穿堂风处理，采用节能、环保建材。

