

国家重大科技产业工程项目
国家“九五”重点科技攻关项目

国家小康住宅 示范小区实录

建设部住宅产业化促进中心 编

GUOJIAXIAOKANGZHUSHAI SHIFANXIAOQUSHILU
中国建筑业出版社

国家重大科技产业工程项目
国家“九五”重点科技攻关项目

国家小康住宅示范小区实录

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

国家小康住宅示范小区实录 / 建设部住宅产业化促进中心编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2002

国家重大科技产业工程项目. 国家“九五”重点科技攻关项目

ISBN 7-112-05584-9

I. 国... II. 建... III. 居住区—建筑设计—中国
IV. TU241

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 101672 号

编辑: 叶明 宁绍志 王新

责任编辑: 唐旭 李东禧

装帧设计: 冯彝诤

国家重大科技产业工程项目

国家“九五”重点科技攻关项目

国家小康住宅示范小区实录

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

北京广厦京港图文有限公司设计制作

深圳市彩帝印刷实业有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 14 字数: 525 千字

2003 年 7 月第一版 2003 年 7 月第一次印刷

印数: 1—2,000 册 定价: 158.00 元

ISBN 7-112-05584-9

TU · 4904(11202)

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>

前言

国家重大科技产业工程项目、国家“九五”重点科技攻关项目《2000年小康型城乡住宅科技产业工程》在广大科技人员及管理人員的共同努力下，已于2001年初通过了国家验收，顺利完成了预定的科研计划，达到了预期的目标，取得了丰硕成果。其中：“国家小康住宅示范小区”建设成果尤其显著，为引导我国大众住宅建设、创建21世纪文明居住环境、推进住宅产业现代化，起到了积极的作用。本书汇集了经建设部、科技部验收通过的29个小康住宅示范小区中有代表性的19个项目的有关资料。记录这段历史，展示示范小区成果，为今后住宅小区建设提供借鉴是编辑本书的目的。

小康住宅示范小区是《2000年小康型城乡住宅科技产业工程》项目科技创新的载体，它集中采用了通过研究、开发、集成、配套而形成的较为系统和完整的小康住宅成套技术体系、住宅部品体系和管理方式，较好地体现了高新技术在住宅小区中的“集成度”和“显示度”，全方位地展示了新一代住宅产品的形象。它首次对中高档住宅建设进行探索，从一套住宅到居住社区，从满足面积要求到满足功能要求，全方位注入科技内涵，并将室内外环境作为住宅的整体充分考虑。并实现了以下突破：

一是突破了单纯追求一次性降低住宅造价的建设思想，将科技手段大幅度地应用于住宅建设的实践。小康住宅建设针对居民生活水平日益提高的要求，以提高住宅的舒适度和功能质量为目标，在新技术、新产品、新工艺、新设备上加大投资力度，不但按照国家“节能、节地、节材”的要求进行建设，而且也考虑了住宅使用后的节能、节材问题；不但大胆改革传统住宅建设的设计和用材（采用框架结构和不准用实心粘土砖），而且率先将先进的信息化技术大范围地运用到住宅小区的安防、信息和物业管理之中，这是我国住宅建设从数量型向质量型转变的一个重要转折。

二是突破了单一面积标准，提出了市场需求的建设标准。小康住宅建设提出依据市场需求的尺度，放开住房面积标准，并精心规划和设计，进行方案择优。这是对传统计划经济条件下建房模式的一大突破，适应了改革开放以来，市场对多元多层次住房标准的需求。

三是突破了单套住宅概念，提出了重视住区建设的要求。在“以人为核心”和创建“文明居住环境”的建设思想指导下，将住宅建设转变为住区建设，不但重视室内结构和环境的设计，而且重视室外环境的营造，从而使住宅小区在基本实现节能、节地、节材的基础上，具备完善配套的社区服务设施、充足的邻里交往空间和绿化、交通等条件。这是对住宅建设综合质量要求的一大突破，满足了达到小康生活水准的居民的居住要求。

四是突破了单一追求容积率的建设思想，提出了环境价值论。小康住宅建设将“文明居住环境”作为总目标，要求营造小区良好的室外居住空间和优良绿化环境及完善的配套设施，容积率必须与小区整体效果相协调，充分体现环境价值。

五是突破了单家单户装修的传统做法，提出了一次装修到位的装修理念。住宅室内装修应是成品住宅的一个组成部分，小康住宅示范小区建设提出一次装修到位的要求，采用菜单设计、工厂化加工等手段，为小区的文明、安全和景观建设创造了良好条件。

六是突破了单件配套住宅设施和设备的做法，提出了系列化和标准化配套的要求。小康住宅示范小区建设强调住宅技术和产品的集成与配套，使之达到系列化和标准化，不但使住宅品质提升了一个档次，而且为住宅产业化发展提供了条件。

小康住宅之所以能够实现以上突破，得益于以下保证措施：

一是树精品，创品牌。将“小康住宅示范小区规划设计导则”和“小康住宅示范小区综合验收量化指标体系”作为建设指南；严格按照市场需求进行住宅产品的品种创新。

二是突出科技先导。大幅度和大范围地采用科技手段提高住宅质量，改善环境，促进住宅建设质量和效益的增长。

三是突出当地特色。有机地结合小康住宅标准，将南北不同地区、不同经济发展状况、不同自然环境的小区，建设成具有当地示范意义的小康住宅小区。

四是全过程管理。从示范小区的规划设计、产品选用到施工中的中期检查、验收评比，采用“导则”、“产品目录”、“800分验收量化指标”等一套标准，组织专家和当地主管部门进行全过程的指导、监督和把关。有力地保证了小康住宅建设“不变形”、“不走样”。

小康住宅示范小区的建设，不是为了“孤芳自赏”，而是为了“示范”，为了在将来“普及”。每个小康住宅示范小区的开发建设，都在当地产生了深远的影响。许多住宅开发商到示范工程上去看、去学，短短几年的时间里，小康住宅的周边产生了不少“丽江版本”、“小东海”等更新、更好的住宅小区。小康住宅的规划设计、导则、模式为其他许多正在建设和将要建设的住宅小区提供了新的思路和范本。小康住宅已对越来越多的消费者和开发企业在改变居住观念、改变住宅格局和环境、改变住宅使用方式等许多方面产生了巨大影响。而且，小康住宅的建设，还带动了住宅新技术、新产品的普及运用，大大推进了我国住宅产业现代化的步伐，进而又将带动我国住宅建设向现代化、产业化、科学化的大生产方式迈进，最终大大提高我国住宅建设的质量、速度和效益。

本书既是对国家重大科技产业工程项目——示范小区分项的总结，也是历史文献，希望能为今后的住宅建设提供经验和借鉴。

编者

2002年秋于北京

目 录

MU LU

中山阳光花地小区	6	温州罗东锦苑小区	120
重庆龙湖花园	14	北京惠新苑小区	128
深圳东海花园	24	邯郸亚太世纪花园	138
中山雍景园小区	38	南宁荣和新城小区	148
苏州狮林苑小区	48	西安锦园小区	156
番禺丽江花园	60	鞍山绿色智慧城小区	166
常州怡康花园	70	北京望京西园四区	174
南京月牙湖花园	80	昆明金康园小区	182
合肥梦园小区	90	国家 2000 年小康住宅示范小区综合	
常熟琴枫苑小区	100	成果验收量化指标体系	192
上海黄埔新苑小区	110		

中山阳光花地小区

ZHONGSHAN YANGGUANG HUADI XIAOQU

阳光花地小区于1999年初正式开工建设，2001年10月全面竣工交付使用，2001年11月通过了建设部组织的专家验收，获得“国家小康住宅示范小区”称号，同时荣获规划设计优秀奖、工程质量优秀奖、科技进步优秀奖、室内装修优秀奖、环境质量优秀奖、物业管理优秀奖。

阳光花地小区位于中山市石岐区东明路东侧，东临起湾道，南靠康华路，西临东明花园小区，北倚东明大桥、岐江河。小区规划总用地8.18hm²，总建筑面积17.6万m²，住宅建筑面积13.4万m²，公建3万m²，总住户1056户，居住人口3703人，容积率2.15，绿地率33.6%。

小区的规划设计以体现居住环境的可居住性、安全性、耐久性和经济性，创建21世纪文明居住小区为规划设计理念。在规划布局方面，依据小区地块呈不对称梯形的特点，把中山市住宅中街坊的“里”、“围”概念加以应用，通过围合方式，既形成了各类尺度宜人的庭园空间，又使小区的道路系统趋于合理，同时体现了地方文脉的特色。小区入口处的广场和会所空间既满足了功能使用又形成强烈的景观特色。由底层架空层、二层平台花园组成的公共空间，为住户提供了可驻留的场所。由建筑组团围合而成的组团空间，以水为主题，富有情趣的园林为内容，构成人性化的活动场景。住户大堂则构成半私有空间，既起到安全阻隔作用又能增强邻里交往。交通组织上，小区形成干道、消防应急通道和人行道三级道路系统，基本做到人车分流。设有无障碍通道，并通过把消防通道融入园林处理中，很好地兼顾景观，形成自己的特色。充分利用架空层、半地下车库，并通过把地面车位与园林相配合手法，解决了40%以上住户停车问题。

住宅单体设计在中山首创跃式住宅、三代同堂等模式的新居住主张，具有一定的市场前瞻性和引导性。住宅单元户型由一房一厅到七房三厅，户型达十多种。同时，也注意到客户要求，在各类型单元设计中均能很好地做到动静分区，干湿分离，做到室内采光、通风、视野良好及使用率高、舒适性强。

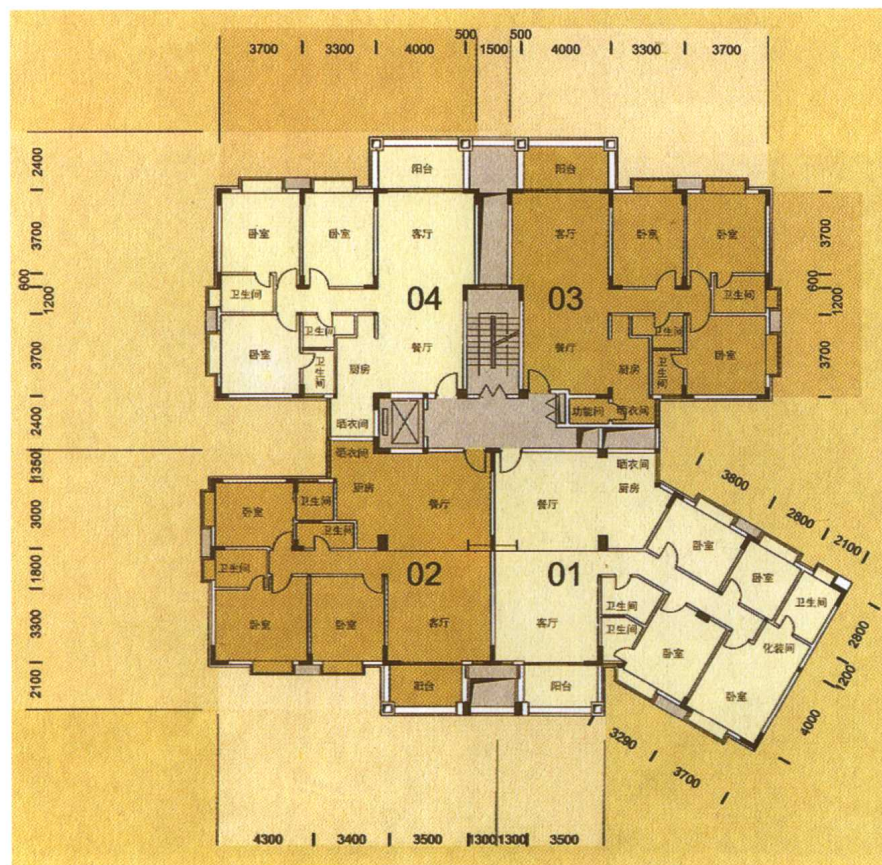
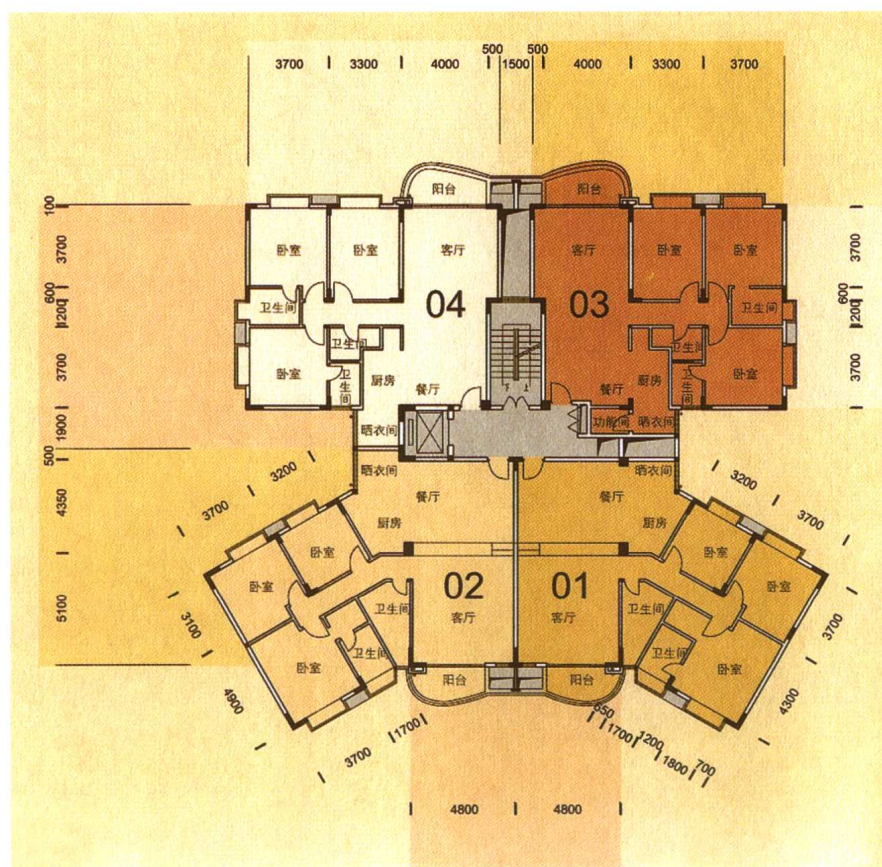
开发单位：中山市东盛房地产经营有限公司

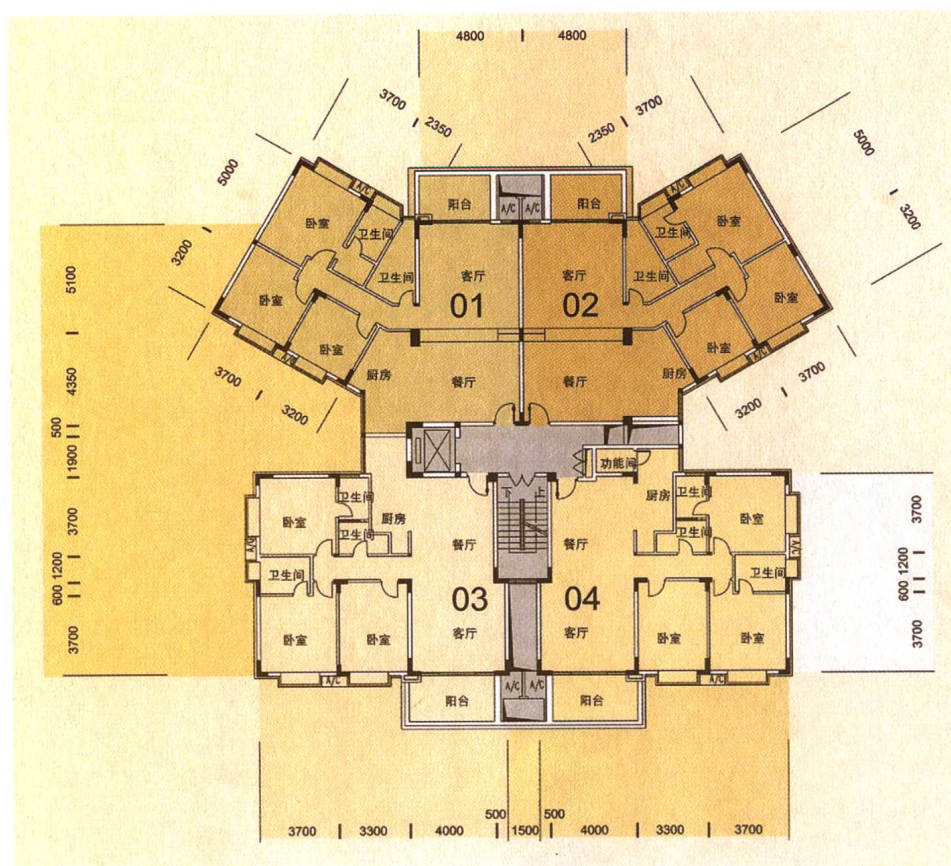


小区总平面图

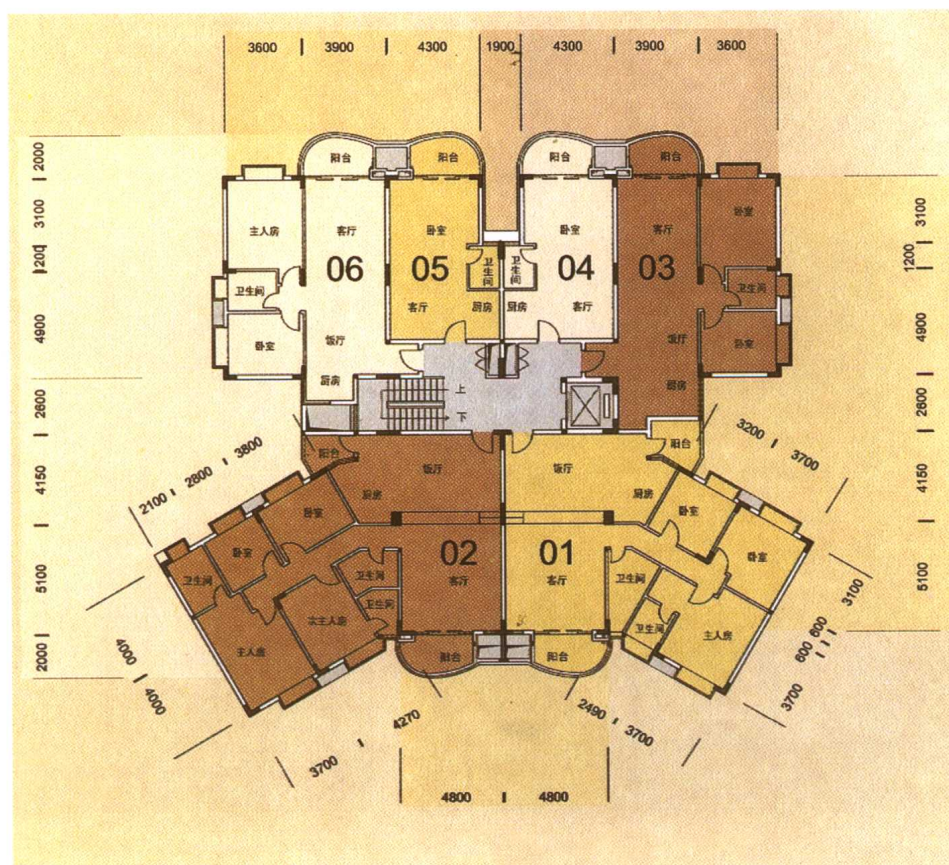


小区规划鸟瞰图

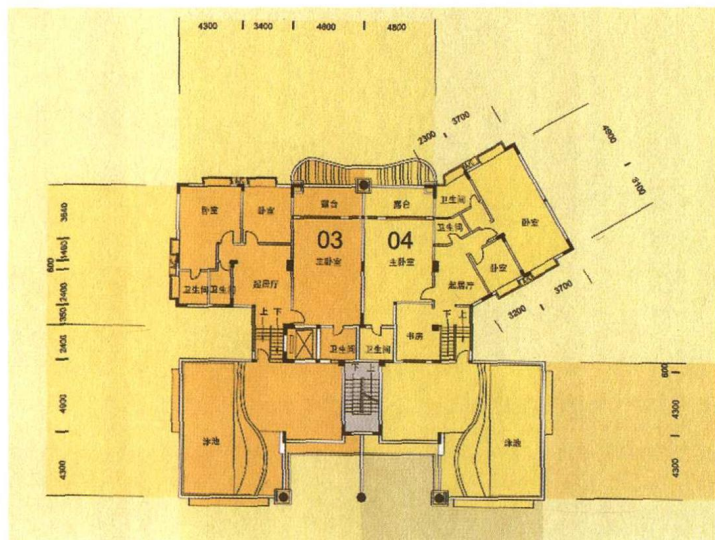




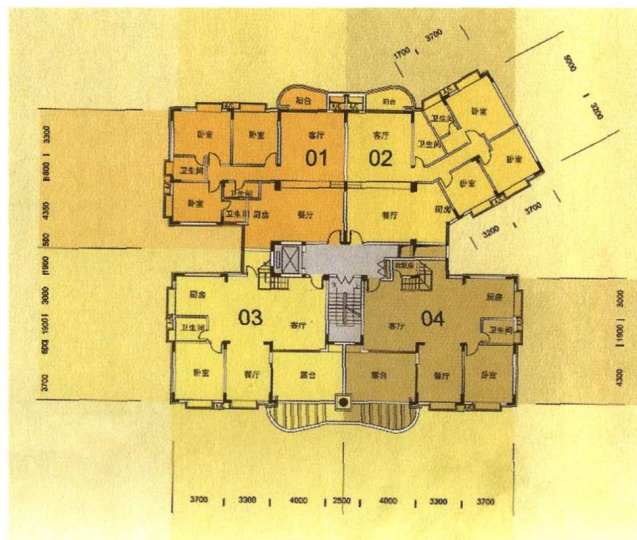
冬华阁二座4层



秋实阁三座标准层5~10层



冬华阁一座复式12层



冬华阁一座复式11层

1. 小区主入口景观
2. 住宅正面效果



1



2

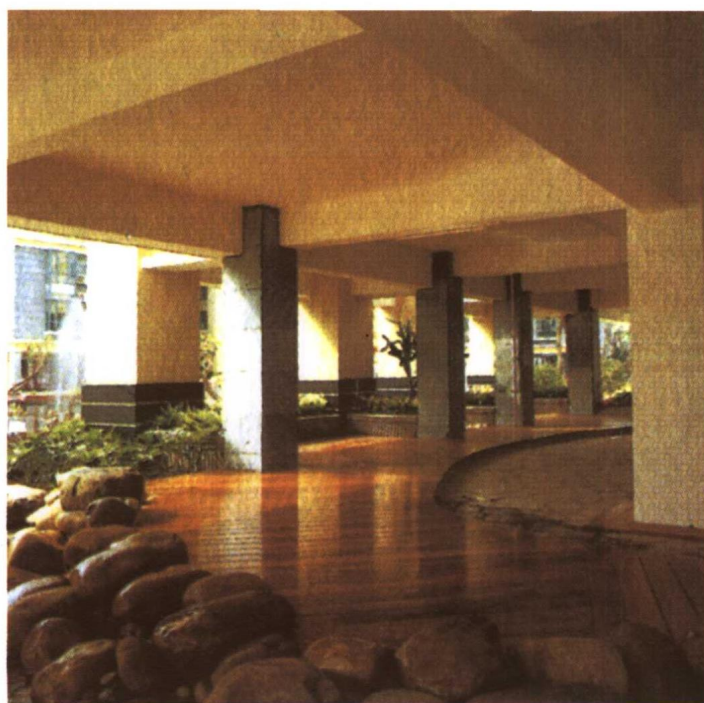
1. 住宅阳台细部处理
2. 小区一角
3. 住宅底层架空环境设计



1



2



3



1

1. 小区会馆门厅处理
2. 阳台细部
3. 绿化小品
4. 绿化一角



2



3



4

中山阳光花地综合验收专家评审意见(摘要)

一、规划设计

1、规划布局:

小区规划依据城市规划所确定的原则和用地范围,总体布局充分运用中山住宅街坊“里”和“围”的概念,规划结构清晰,功能分区合理,用地配置紧凑得当,道路构架基本合理,交通组织简捷,较好地处理了车行、人行、居民交往的关系。小区主次入口选择适当,方便居民出行。合理利用底层架空层、半地下空间和部分地面停车场,方便居民就近使用,较好地保持了邻里交往空间不受干扰。小区群体空间组织活泼有序,建筑密度控制适宜。小区主入口设置广场,尺度适宜,建筑造型统一协调,色彩淡雅和谐。小区的层数不等,住栋左右、前后扭转围合、顶层复式等手法构筑了高低错落、不同层次、富有变化的群体空间。住宅底层架空层改善了住宅围合空间的自然通风效果,在有限的用地空间内组合比较舒展,创造了邻里交往、老人儿童休闲活动的优美居住环境。小区以四季风情入口广场的开敞空间与中心广场、东西组团围合的花、水不同主题的庭园空间延伸交汇,游泳池、篮球场、网球场、儿童活动场地以及住栋的底层架空、平台花园的交融构思富有情趣和新意,为居民提供了良好的居住环境和户外交往活动空间。

不足:沿南部住宅的排列显得封闭、呆板拥挤。小区部分造景尺度与环境不够相宜。

2、住宅设计:

住宅套型多样,采用平层、跃层等多种面积配置,满足不同住户选择的需要。住宅平面设计功能空间关系明确,功能齐全,空间尺度比较适宜,符合居住行为特征,有利于各种家具设施布置,力争做到公私分离、动静分离、洁污分离。室内自然通风采光较好,结合地方气候特征,卫生间直接对外开窗,有利通风除湿。厨卫空间尺寸适宜,厨房操作流程比较合适,接口到位,方便使用。

二、科技含量

小区住宅采用异型柱框架、剪力墙结构体系,为住宅套型空间合理布局提供了有利条件,并能随居住功能变化进行灵活分隔,保证了住宅的可改性。住宅屋面结构应用JS防水材料和空心砖隔热层,既满足了防水隔热要求,又具有较好的节能效果。室内给排水管全部采用交联聚乙烯、钢塑UPVC等新型管材,各给水、用水点还采取了防回流措施。小区给水系统采用生活饮用水与洗涤水分质供应,既保障了卫生要求,又具有节水、节能效果。卫生间采取下沉式设计,妥善解决了维修工作对相邻住户的干扰,排气措施安装了渐开式送风设备,保障了良好送风并减少室内冷、热量损失。小区设置了安全防范、停车场管理、消防、公共照明、物业管理、小区一卡通管理等智能化技术系统,并接入了宽带网,系统设计体现了先进适用的要求。

三、居住环境

小区绿化环境由专业技术人员规划、设计。多种乔木、灌木、草坪和花卉相互搭配,多种色彩各异。修剪造型高低错落的植物群落精心组合,并配以天然石材堆石造景,形成了丰实、优美的绿色景观。小区设置了叠水瀑布、浅湖倒影,潺潺溪流穿过住宅底部架空休闲廊地,同绿色植物群落融合一体,极大地增强了居民同水流和绿地的亲和感。小区除由市政供水管网供水外,还设置了优质饮用水系统,水质检测报告表明其水质符合国家相关优质饮用水标准要求。小区五层以上住户由变频调速加压设施供水,水质和水压均满足验收标准要求。小区多处地表景观水系统均设置了简易隔栅、隔网、过滤和喷泉曝气循环处理,有利于保证景观水水质。小区设有雨污分流排水系统,游泳池水经循环处理,并设置了较为先进的紫外线和臭氧消毒装置,符合国家相关规范要求。

重庆龙湖花园

CHONGQING LONGHU HUAYUAN

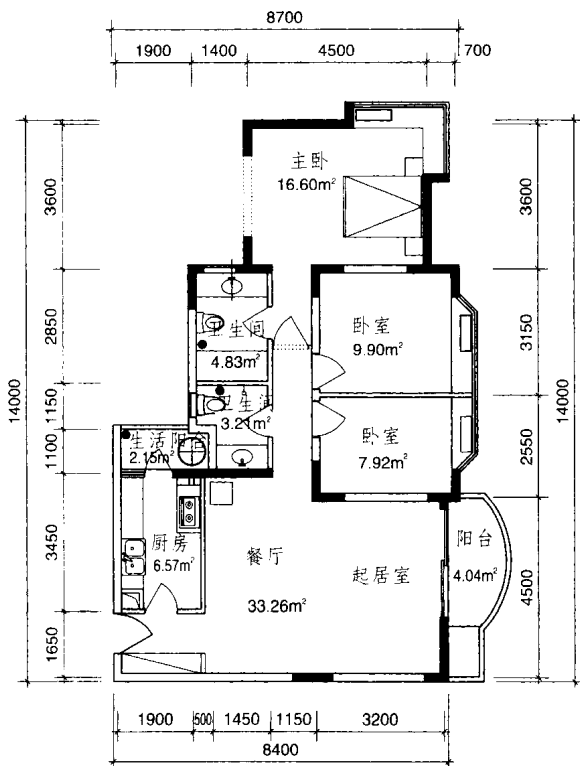
龙湖花园于1997年4月正式动工,2000年12月竣工交付使用,2001年3月通过了建设部组织的专家验收,获得“国家小康住宅示范小区”称号,同时荣获规划设计优秀奖、工程质量优秀奖、科技进步优秀奖、环境质量优秀奖、物业管理优秀奖。

龙湖花园位于重庆市渝北区风景秀丽的九龙湖畔,东临210国道,南接重庆国际金融贸易区,西临重庆冉家坝开发区。小区占地14.77hm²,总建筑面积23万m²,其中住宅建筑面积19万m²,总户数1161户,小区容积率1.375,绿地覆盖率40%。

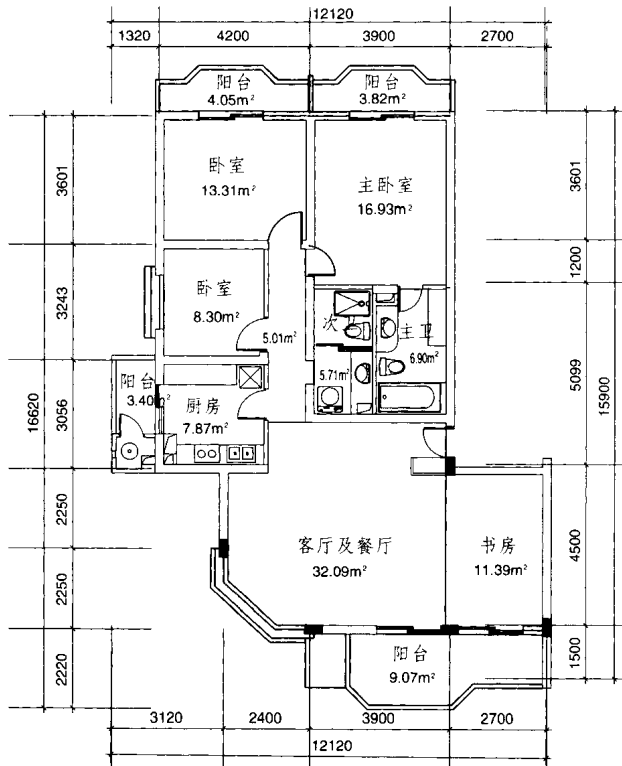
龙湖花园的规划设计结合原有的城市地形地貌,形成了从城市广场到社区活动中心,再穿越中心绿地直至湖边的中轴线,实现了城市风格向自然风格的自然过渡。建筑从湖岸线开始,又以这条中轴线为中心依次对称分布。沿湖地形高差复杂,灵活布置低层住宅,围合成两个别墅区;沿城市及小区交通干线设置6层的条式多层住宅,11层和16层的点式中高层住宅,形成多层区;小区东南部为城市主要交通方向,地形平坦,地质情况良好,设四栋高层住宅,形成高层区;使小区内的建筑层层叠叠、错落有致。小区内设置了主干道、疏散通道、组团道路等三级道路系统,主干道一侧为开阔的中心绿地,由自然绿地、人工铺地、草地踏步及公共活动场地(网球场、游泳池等)组成;另一侧为连续的中高层与高层建筑。沿绿地方向形成自然绿化为近景、活动设施为中景、低层别墅轮廓为远景的生动自然景观。沿点式住宅方向形成韵律感较强的建筑景观及由点式住宅间隔绿地而形成的中景组团绿地景观。连接公建广场和小区中心绿地的是宽阔的空中平台,该平台是四栋高层建筑的连接体,上面规划为硬铺地、绿地、花池,作为居民的活动场所,下部为中心停车场,位置居中,便于疏散。别墅区以每户为单位自设车位(库),小区内设停车位800个,配置率近70%,并对车辆管理系统进行智能化管理。

单体设计方面,针对客户的不同需求,推出以多层为主,配以高层、中高层、低层相结合的综合性的住宅类型,主导套型面积以120~150m²左右,有两房两厅单卫、三房两厅双卫、四房两厅双卫及跃层、别墅等100多种套型,提供广泛的选择,以满足客户使用的多项需求。小区在细部设计上,处处体现人文关怀,设置无障碍通道,铺设吸尘、降噪、收光的沥青路面,设置单元入户大堂,设置室外空调位和冷凝水排放管道等等,这些设计都让业主感受到了浓厚的“以人为本”的气息。

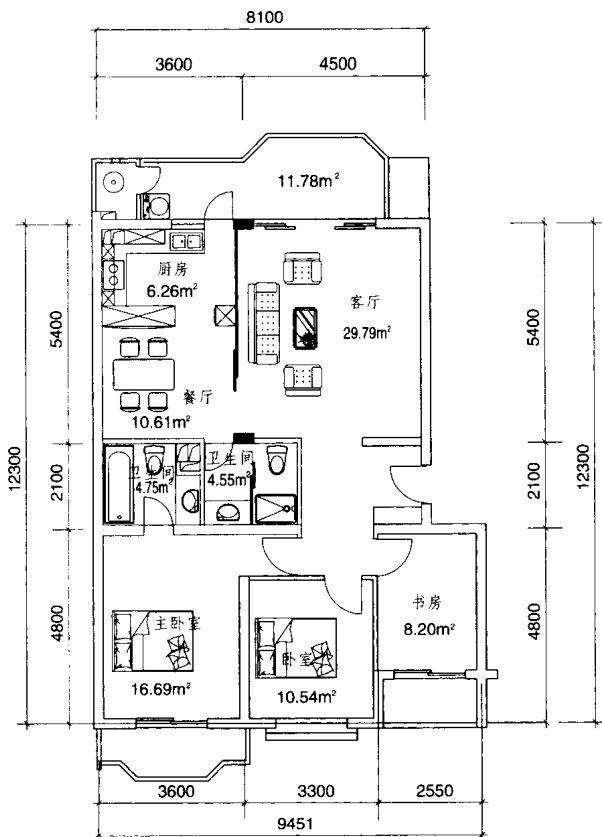
开发单位:重庆中建科置业有限公司



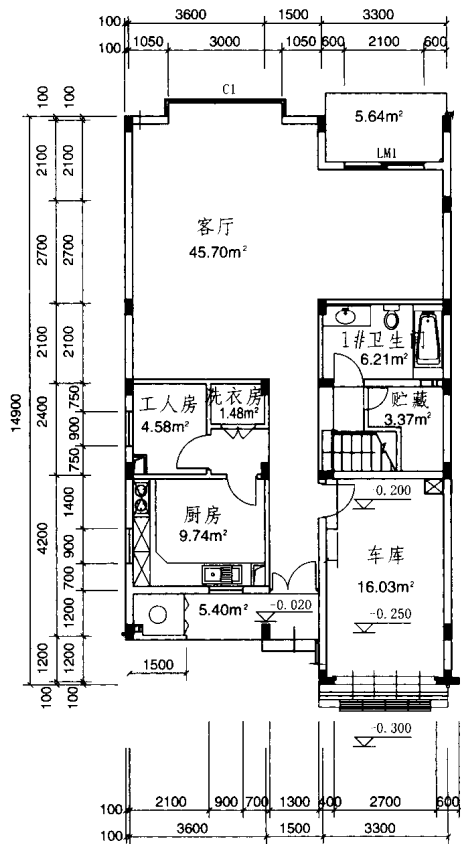
A6 户型平面图



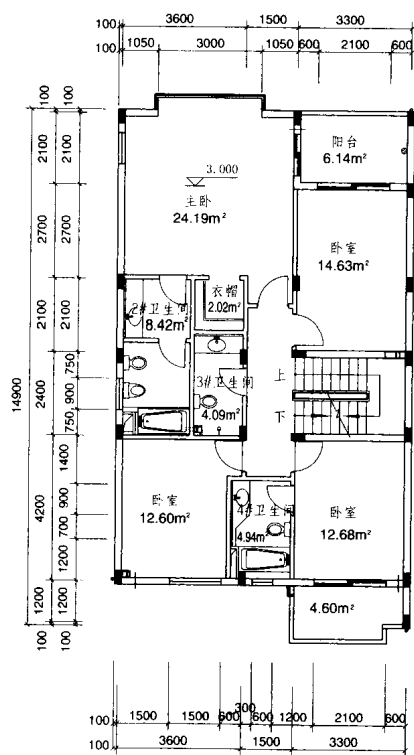
C1 户型平面图



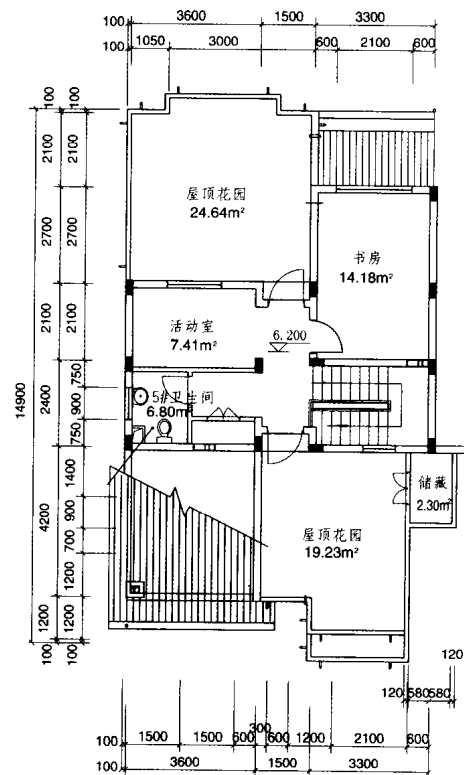
D 户型平面图



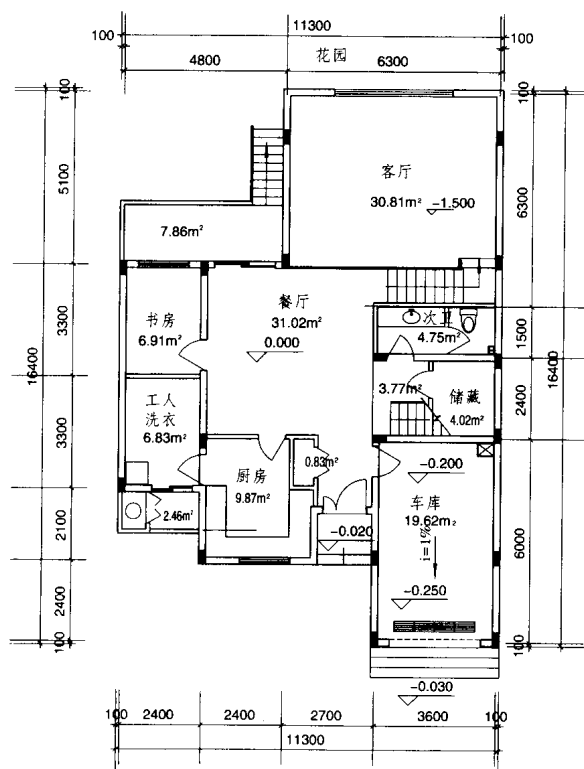
J 型別墅一層平面圖



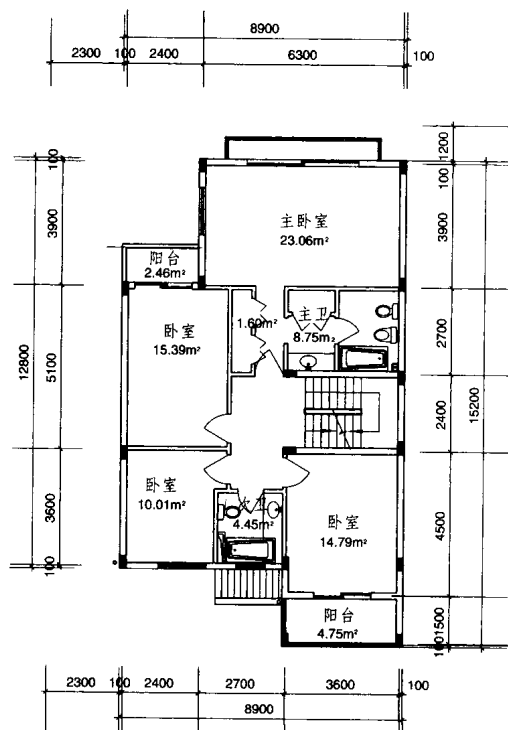
J型别墅二层平面图



J型别墅三层平面图



A型别墅一层平面图



A型别墅二层平面图