

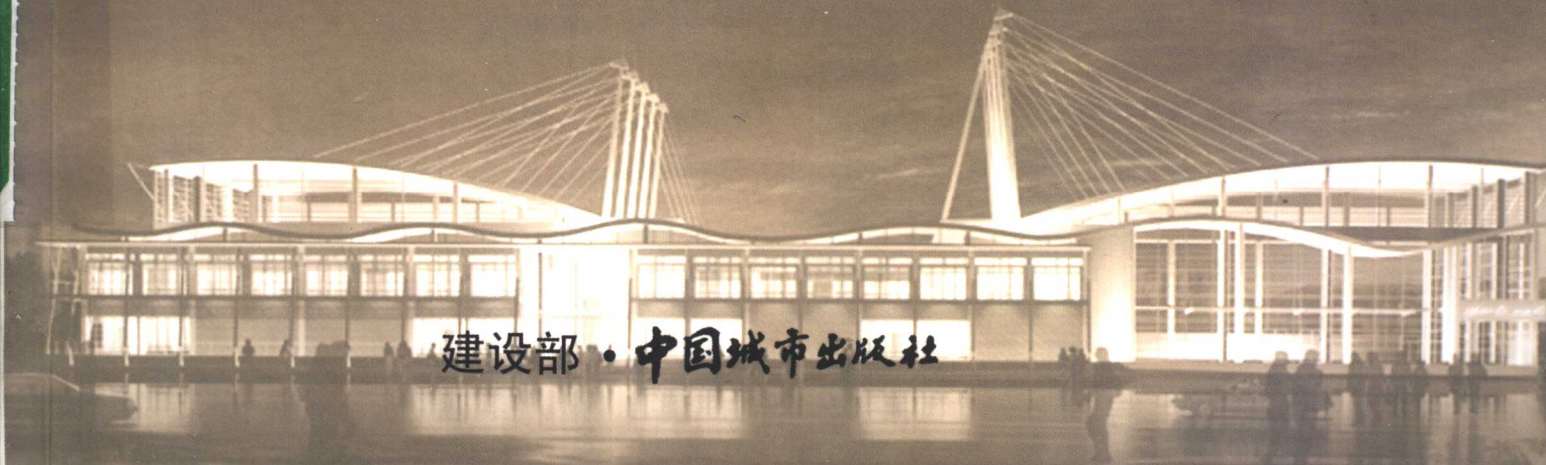


中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会
詹天佑土木工程住宅科技发展专项基金委员会



詹天佑土木工程大奖及提名奖

优秀住宅小区精选(一)



建设部·中国城市出版社

詹天佑土木工程大奖及提名奖

优秀住宅小区精选(一)

中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会

编选

詹天佑土木工程住宅科技发展专项基金委员会



中国城市出版社

北 京

图书在版编目(CIP)数据

詹天佑土木工程大奖及提名奖优秀住宅小区精选.1
中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会,詹天佑土
木工程住宅科技发展专项基金委员会编选.-北京:中
国城市出版社,2005.6

ISBN 7-5074-1670-4

I. 詹… II. ①中…②詹… III. 居住区-建筑设
计-作品集-中国 IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第004465号

责 任 编 辑	姚凤林
责 任 技 术 编 辑	张建军
平 面 制 作	晴天设计室
出 版 发 行	中国城市出版社
地 址	北京市丰台区太平桥西里38号 (邮编 100073)
电 话	(010) 63454857
传 真	(010) 63421488
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
字 数	48千字 印张14.5
开 本	889 × 1194 (毫米) 1/16
版 次	2005年6月第1版
印 次	2005年6月第1次印刷
印 数	0001—3000册
定 价	198.00元

版权所有,盗印必究。

举报电话:(010) 63455163 63454856

本书编委会

主 编：谭庆琯
副 主 编：奚瑞林 董悦仲 唐美树 窦以德
编 委：赵冠谦 蔡镇钰 毛 钺 赵士琦
张菲菲 吕俊华 王仲谷 高 拯
韩秀绮 开 彦 秦 铮
执行编辑：高 拯 韩秀绮 张菲菲 开 彦
朱昌廉 赵景凤 王芳芳

前言

精心营造普通百姓 的居住乐园

中国土木工程学会理事长 谭庆琰

满足普通百姓居住要求是根本出发点

为百姓营造规划设计水平高、环境优美、设施较齐全、价格又较合理的住房与居住环境，是房地产业贯彻“三个代表”重要思想的实际行动。在坚持需求为导向、满足不同收入家庭住房需要的总目标下，解决低收入家庭住房问题，又是整个住房问题的核心内容与重点、难点。中低收入者是社会的大多数，他们无法支付商品房的昂贵费用。中低收入者住房问题的解决，除了中低收入者自身条件的改善之外，更有赖于国家与地方在政策、措施上的支持。

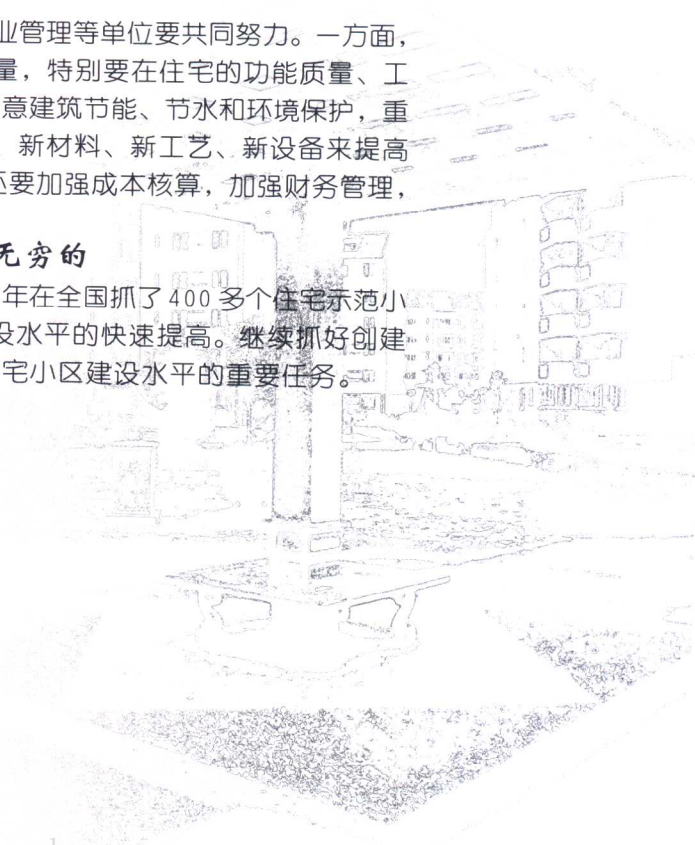
这就要求建立和完善廉租住房的供应制度和经济适用房制度，增加普通商品房供应，切实解决好低造价而又要水平相对高的问题。

根据我国的国情，我们的工作重点应放在“为普通百姓精心营造居住乐园”上。为普通百姓建造称心、放心、安全和价格合理的住宅并不是一件容易的事。针对住宅建设存在的问题，有关方面应共同努力，坚持“以人为本、以科技为动力”的精神，通过精心规划、精心设计、精心施工和科学管理，有效提高住宅建设综合质量水平；努力实现“造价不高水平高，标准不高质量好，面积不大功能全，占地不多环境美”的目标，为普通百姓营造称心如意的居住乐园。

房地产开发公司和规划、设计、科研、施工、物业管理等单位要共同努力。一方面，要努力提高规划设计水平，努力提高住宅的综合质量，特别要在住宅的功能质量、工程质量和环境质量上下大功夫。另一方面，特别要注意建筑节能、节水和环境保护，重视新科学技术、环保技术的应用，通过采用新技术、新材料、新工艺、新设备来提高住宅的功能质量、环境质量和现代化水平。此外，还要加强成本核算，加强财务管理，精打细算，节约成本，降低造价。

创建“全国优秀示范小区”榜样的力量是无穷的

建设部城市住宅小区建设试点办公室1989—1998年在全国抓了400多个住宅示范小区，它们良好的综合质量，推动了全国住宅小区建设水平的快速提高。继续抓好创建“全国优秀示范小区”的工作，是一项进一步提高住宅小区建设水平的重要任务。



在某种意义上,创建全国优秀示范小区也是在培育“詹天佑土木工程大奖”优秀住宅小区的后备项目。“詹天佑土木工程大奖”是“中国土木工程学会”与“詹天佑土木工程科技发展基金管委会”为了展示我国优秀的精品土建工程,鼓励科技创新与应用而设立的。2003年和2004年各有2项优秀住宅小区入选“詹天佑土木工程大奖”。至今,能得此殊荣的项目也不过占全国新建小区的千分之几,所以要珍惜和办好这个奖项。通过交流、示范、推广、奖励等全国性活动,一方面是总结、传播经验,推进住宅建设科技水平的发展,不断提高我国住宅建设的综合质量水平。另一方面也可以促进更多的企业迅速成长,以适应我国住宅建设飞速发展的需要。

今年是“詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区提名奖”的第一次评选。经过评选委员会16名专家认真负责的评审打分,最后由评选领导小组审定,有20个小区荣获“2004年度詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区提名奖”。

这次评选出来的优秀住宅小区,较全面地体现出了推进住宅小区建设工作健康发展的许多主张和期望,至少有三方面的经验值得认真总结与好好学习和推广:

第一,依靠科技进步,勇于探索,在提高住宅建设的科技水平上,取得了有效的进展甚至获得了重大的突破。

这次获得“提名奖”的小区,在小区规划设计、工程施工等方面,普遍重视科学研究和推广应用“四新成果”,工程建设有较高的科技含量,许多小区围绕提高住宅功能质量、工程质量、环境质量和管理服务质量,即综合质量水平上所做的科学研究和实践都取得了很好的成绩,把我国的住宅科技应用推上了一个新的台阶。

第二,通过“精心规划,精心设计,精心施工,科学管理”,实现了“标准不高水平高,造价不高质量好,面积不大功能全,占地不多环境美”的目标。

这次获得“提名奖”的一些优秀小区,没什么花哨的包装,外貌平平。但是,以最有发言权的小区住户的看法和切身体验,都认为是最好的,其根本就在于过硬的“综合质量”。这些小区的建设,有明确的创优目标,以普通百姓为服务对象,从普通百姓的需求水平和购房能力出发,精心设计、精心施工,不盲目扩大面积标准,而是追求住宅的功能水平,切切实实做到了“面积不大功能全”、“标准不高水平高”、“造价不高质量好”、“占地不多环境美”。这就是它们受到普通老百姓欢迎,获得高度评价的原因所在。

第三,认真探索,创作出既有地方特色,又具有时代气息的优秀建筑和优秀景观环境。

近些年,在我们的住宅建设中,出现了大城市照抄西洋建筑造型,中、小城市又照搬大城市,农村模仿城市的所谓“克隆”现象,结果产生了新的雷同,许多城市已经不再有什么特色。特别是在住区的景观环境上竞相攀比,一个比一个豪华,一个比一个高档,把西洋城市广场和皇家花园的那一套做法搬到了我们的住宅小区。种种做法的结果大大增加了住房的建设成本,并且严重削弱了住区的实用功能。在推进提高住宅综合质量水平的同时,从一开始就应重视住宅建设如何弘扬优秀的建筑文化传统、如何创作有地方特色并具有时代气息的建筑这个问题。在建筑创作上多下功夫、多动脑筋,为传承祖国优秀建筑文化、引领建筑设计正确方向而努力。

目录

詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区

- 1 [广州] 岭南花园
- 15 [天津] 蓝水假期 I

詹天佑土木工程大奖2004年度提名奖

- 29 [北京] 锋尚国际公寓
- 41 [苏州工业园区] 都市花园 (4.5 期)
- 55 [北京] 奥林匹克花园 (一期)
- 71 [上海] 奥林匹克花园 (一期)
- 79 [武汉] 常青花园四号小区
- 95 [大同] 中房·北馨花园
- 111 [杭州] 野风现代城一期 (中区)
- 127 [天津] 芳水园
- 139 [成都] 中房·蜀风花园城·兰苑 (一期)
- 151 [余杭] 新城·都市丽景
- 159 [武汉] 蓝湾俊园
- 171 [重庆] 龙湖花园·西苑
- 181 [成都] 河滨印象
- 199 [天津] 王兰庄小区
- 211 [青岛] 银都景园



岭南花园

开发单位: 广州城市建设开发有限公司
设计单位: 广州城建开发设计院有限公司
施工单位: 广州城建开发工程咨询监理有限公司
广州市第二建筑工程有限公司
广东省第四建筑工程公司

广州岭南花园小区属在旧城区营建普通居民居住的住宅,建设难度较大。占地6.88公顷,总建筑面积12.8m²,开发单位不靠概念炒作、不靠哗众取宠,而是通过扎扎实实的科学研究和技术创新,成功地建成了一个舒适、健康、安全并富有文化内涵的小区,受到消费者的欢迎。

第一,组织科研设计单位对华南地区居住模式的发展进行研究并深入分析,研究了岭南民居传统布局的精华,通过日照和空间视觉的分析、自然通风、风洞模型试验及居住心理分析,在各种情况下温度、湿度对比测试的基础上,发现了围合式布局比半围合式、行列式具有更高的舒适度。院落空间,首层架空的处理手法,有效改善了小区的居住环境品质。为继承我国居住建筑文脉提供了实测数据和理论分析的科学依据。

第二,组织科研、设计、园林等单位进行“生态绿地规划”的研究,通过对该区生物量的计算。降温效应测算、噪音环境测算、空气清洁度环境分析,取得大量实测数据,为居住区的绿化提供了量化的科学依据。

第三,重视“四新”成果的推广应用,如水泥搅拌复合地基处理;地冷空调的应用;及墙改、节能、新材料等多方面进行了研究和应用。



1
AWARDED
PROJECTS

詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区 | TIEN-YOW JEME CIVIL ENGINEERING PRIZE

规划设计

总用地面积:	6.88 公顷
住宅建筑面积:	124675m ²
容积率:	1.56
建筑密度:	28.3%
绿化率:	31.7%



规划总图

【娱乐升平】

在花草与绿树的簇拥下，精致的园艺自像从山涧流下，一曲悠扬的《琵琶曲》缭绕于设计成式水庭。

【岭南曲艺台】

岭南曲艺台，岭南曲艺，岭南曲艺。

【双凤朝阳】

独特的两进院落（两进相连的庭院建筑）将双凤朝阳的庭院，配以双凤朝阳的庭院，营造一个双凤朝阳的庭院。

【健身径】

健身径，健身径，健身径，健身径。

【逸舟唱晚】

清幽的月夜，远去的“流水”引颈歌唱，出门，在月夜中歌唱，在月夜中歌唱。

【平湖秋月】

大型园林泳池。

【儿童欢乐谷】

儿童欢乐谷，儿童欢乐谷，儿童欢乐谷。

【五福临门】

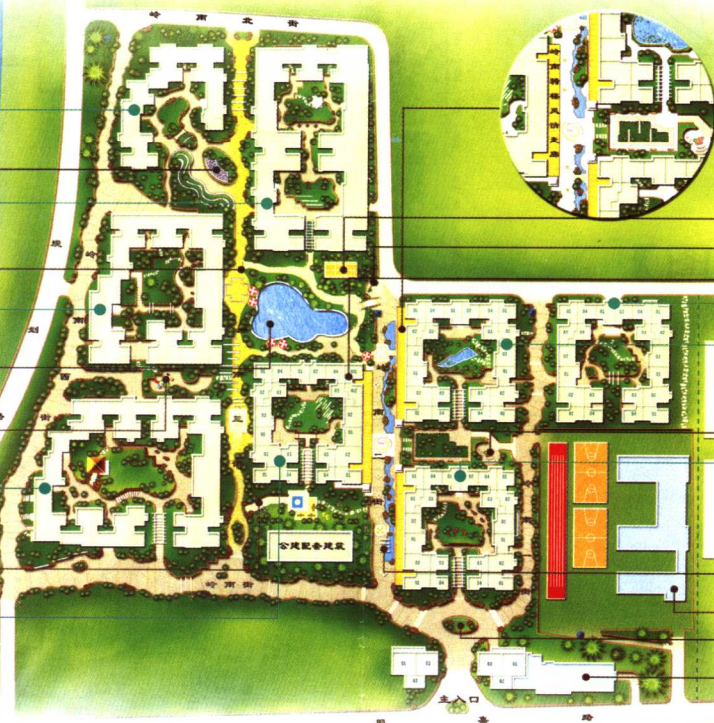
五福临门，五福临门，五福临门，五福临门。

“岭南风”艺术廊

岭南风，岭南风，岭南风，岭南风。

【红棉花开】

红棉花开，红棉花开，红棉花开，红棉花开。



户外羽毛球场

次入口照壁

会所·收银房

【花好月圆】

项目包揽味道的菜人家，项目包揽味道的菜人家。

【江南堂竹】

项目包揽味道的菜人家，项目包揽味道的菜人家。

儿童欢乐谷

儿童欢乐谷，儿童欢乐谷，儿童欢乐谷。

【春风得意】

项目包揽味道的菜人家，项目包揽味道的菜人家。

【春游春水】

项目包揽味道的菜人家，项目包揽味道的菜人家。

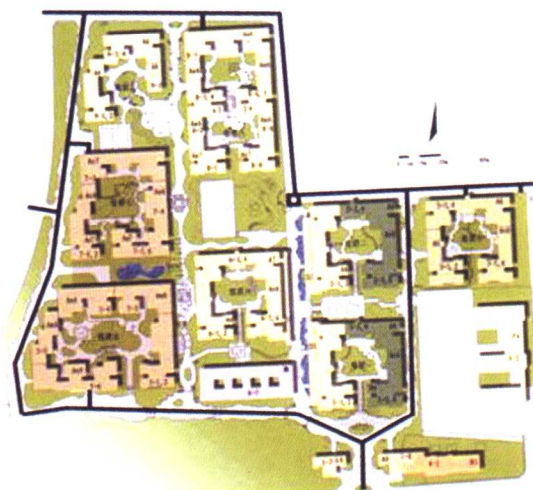
小学

主入口照壁

幼儿园

以上资料，仅供参考，以最后批准法律文件为准，所有解释权归发展商所有。

岭南花园规划总平面



交通组织

严格实行人车分流。沿小区外围形成环状车行交通，从外围可直接进入分设在小区内的4个地下停车库，“围合院”内全部为步行区域。

建筑设计

建筑文化和当时当地的生活结合得最为紧密，随着全球各类文化之间同质性的增加，发掘地域文化精华也愈显迫切。在设计岭南花园住宅小区时，吸取了岭南民居的布局特点、通风组织、建筑式样、园林造景等方面的精髓，积极探索一条建筑与地域文化相结合的路子。

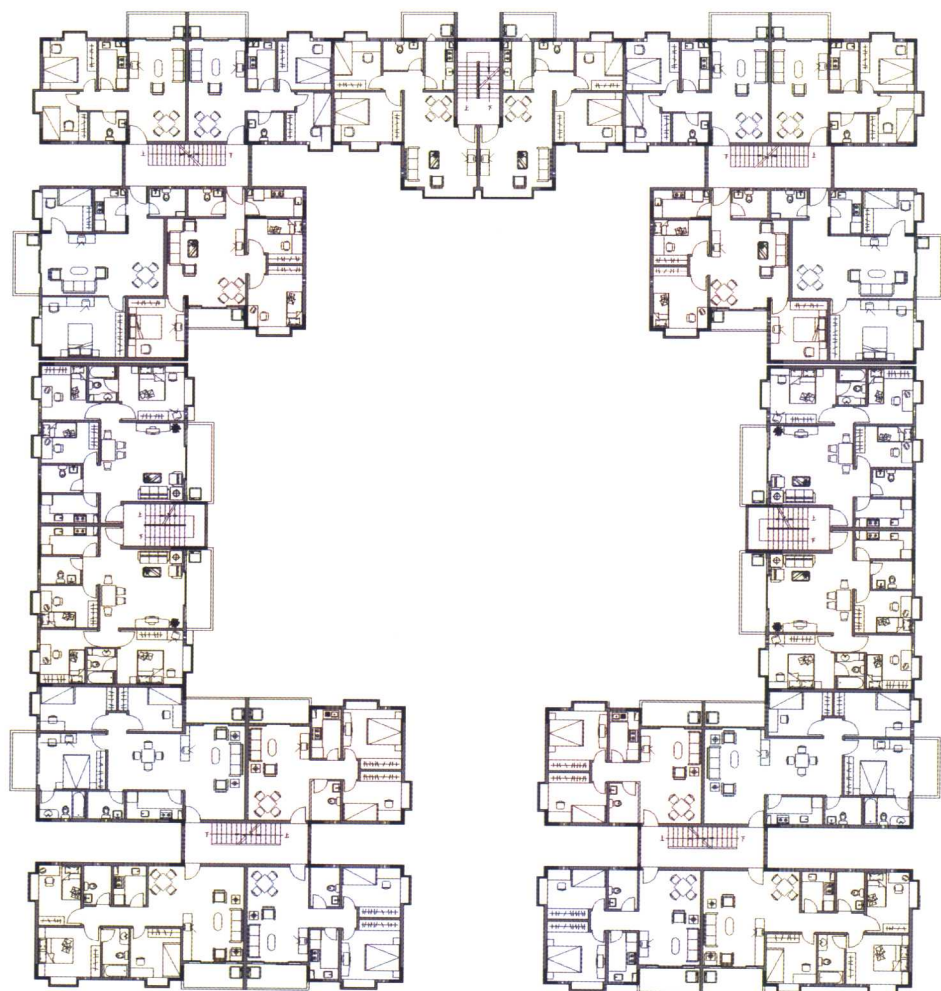
在分析传统岭南民居布局的基础上，借鉴其适合南方气候特点的成功之处，再通过试验分析和反复推敲，推出一种新型的围合式组团形式——“围合院”。

“围合院”四边围合，层高6层，内庭东西向宽32m，南北向宽29m，在夏季主导风向南边开口宽度为8m。“围合院”的首层，除南边中间全开口外，在围合组团的东、西两侧及北侧，选择适当的位置局部架空成通风平台，促使庭院内部形成穿庭风。



骑楼商业街





小区共有20多种户型，建筑面积从40m²—220m²，其中多数为65m²—110m²的二房一厅及三房二厅型。

“围合院”在自然通风方面比行列式布局具有明显的优势。其组团内外的相对封闭，在一定程度上可以形成组团内外的风压差，从而有利于通风。

在建筑密度相同的情况下，“围合院”比行列式布局方式的通风效果好，出现通风不良的部分少。

“围合院”能比行列式布局增加阴影面积一倍左右，这有利于在夏季降低小区室外的环境温度，改善小区的热环境，此外，日照阴影覆盖到建筑物外墙表面，可以降低外墙的外表面温度，减少通过外墙传入室内的热量，也有利于改善室内热环境和空调节能。

从居民户外活动空间到居室可划分成以下四种空间：“公共空间→一半公共空间→一半私密空间→私密空间”。“围合院”的围合空间，是室内私密空间的外延，属于“半私密空间。”

这种围合性很强的空间形成与松散的自由布局或规整的行列式相比，具有很明显的领域感、安全感和归属感，使人容易产生内聚的心理感受，更符合人的居住心理。“围合院”采用东西向宽32m，南北向宽29m的尺度，其宽度距离与建筑高度之比（D/H）分别为1.8和1.6，都属于最佳值范围，人们在平地既能看天空，又不觉有疏远感，形成了一个令人感到舒适亲切的空间尺度。



引入“景向”概念，尽量使每一套型均能观赏到本组团或邻近庭院景观；对东、西向套型进行特别处理以满足均好性要求；所有套型均厅、房方正实用，功能分区明确。

6

AWARDED
PROJECTS

詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区 | TIEN-YOW JENIE CIVIL ENGINEERING PRIZE



岭南花园



首层住宅地坪比路面抬高 1.2m，有效地减少了视线和噪音干扰，并解决首层地面潮湿的问题。地下车库自然通风采光：将地下车库侧面向外扩 1.5 m 形成采光井，达到自然通风和采光、改善环境、节省能源的目的。

7
AWARDED
PROJECTS

TIEN-YOW JEME CIVIL ENGINEERING PRIZE | 詹天佑土木工程大奖优秀住宅小区 |





建筑风格



屋顶——象征性的坡屋顶



广东民居镬耳墙

山墙——简洁的镬耳墙



角楼——用于制高点的新四角楼



骑楼——梁枋式的“骑楼”形式

