



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 (第一集)

GUOJIA KANGJU ZHUZHAI 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

(第一集)

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 (第一集) / 建设部住宅产业化促进中心编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003

ISBN 7-112-05528-8

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 (2002) 第 092058 号

责任编辑: 郭洪兰

国家康居住宅示范工程方案精选

(第一集)

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

精美彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 20 字数: 720 千字

2003 年 4 月第一版 2003 年 4 月第一次印刷

印数: 1-2,000 册 定价: 160.00 元

ISBN 7-112-05528-8

TU · 4857(11146)

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>

编 委 会

顾 问：刘志峰

主 任：沈建忠

副 主 任：梁小青

编 委：赵冠谦 徐正忠 窦以德

刘德涵 顾启浩 张菲菲

秦 铮 王仲谷 叶茂煦

赵士琦 黄 汇 孙克放

田灵江 罗 洁

执行编写：士 心 赵 敏

前 言

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。简单地说,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,占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,提出要在本世纪头20年,要集中力量,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

设计创新，技术集成， 打造国家康居住宅示范工程品牌

住宅建设与千家万户息息相关，它关系到每个家庭的切身利益，住宅建设又与国家、社会关系密切，它影响着国家发展与社会安定。改革开放以来，住宅建设得到党和国家的高度重视，住宅建设以惊人速度，巨量规模推进，在功能质量、工程质量、环境质量和质量等方面取得了很大的进步，居民的居住水平也有了较大的提高。“九五”期间，我国城镇住宅平均每年建造5亿 m^2 ，到2000年底人均住宅建筑面积已达到22 m^2 。但是，由于住房体制的变化，居民消费结构的提升，科学技术的发展，住宅建设又面临新的形势和新的挑战，住宅建设需要适应不同层次的消费需求，适应更高住宅品质的需求，需要节约资源，符合可持续发展的原则。

根据国际经验，住宅整体质量的提高，其关键和根本途径是推进住宅产业化。为此，建设部颁布了一系列关于推进住宅产业现代化的文件和措施，一方面要求加强基本技术、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，另一方面要求探索推进住宅产业现代化的有效载体，带动住宅产业现代化的全面实施。在总结多年来城市住宅小区建设试点和小康示范工程的经验基础上，建设部于1999年开展了国家康居示范工程，这是探索推进住宅产业化载体的有效尝试。它要求：住宅科研转向系统的创新研究与开发；住宅技术转向成套技术的优化、集成、推广和应用；住宅部品转向标准化设计、系列化开发、集约化生产、商品化配套供应；住宅建造转向工业化生产、装配化施工；住宅综合质量转向规范化的系统控制管理；住宅性能转向指标化的科学认定；住宅物业管理转向智能化的信息管理系统。国家康居示范工程实施大纲刚一颁布，就得到了全国住宅建设开发、规划设计和管理部门的认同和积极响应，纷纷提出申请列入建设部国家康居示范工程实施计划。从1999年4月至今已有60多个工程被批准，总面积近700万 m^2 ，分布在26个省、直辖市和自治区内，它们已在陆续开花结果。为了总结和推进住宅产业化工程建设经验，经过精心策划，建设部住宅产业化促进中心将其中41个康居示范工程的有关资料编辑成书。这些工程的共同特点为：

1. 创新的小区规划

示范工程的规划设计要求充分体现以人为本的思想和创新理念，突出均好性、多样性和协调性，创造舒适、安全、便捷、健康的居住环境。

邢台世纪名都规划设计融入了均好性理念，强调空间环境和日照朝向的均好性，小区规划抛弃了常规采用的尺度过大的小区中心绿地，而突出了领域感强的群体围合和形似绿叶的组团绿化空间，并且以此为母题重复布置，产生了强烈的韵律感，也获得了绿色空间分布上的均好。小区住宅采用南北向布局，使每户得到良好的日照条件。

邢台世纪名都设置了外动内静的交通网络,岛屿式的组团外缘为车流,内部设人行道,局部做到人车分流,道路不仅满足交通流线要求,同时强调其视觉感知及人行活动的安全性、游憩性和文化性。

郑州德亿时代城小区结构布局采取了突出院落的处理手法,形成小区等院落两级结构,全区以6个住宅院落组成,并强调围合,使居民具有亲切感和归属感。每个院落均设专门的儿童和老人活动场所,形成均好、融合的人居环境。小区采用人车分流的交通组织模式,车在周边走,人在中间行,避免人车干扰,有效利用了建筑退道路红线的空间来停放车辆和设置环形道路。

上海奥林匹克花园以一条贯穿南北的蛇形道路和一条贯穿南北的绿化长廊为主轴,绿化长廊的两侧设置或以水面、或以绿化、或以运动场地为主体的小区中心,强调“科学运动,健康生活”的生活模式,强调家庭式运动的连贯性和互动性,绿化长廊不仅成为步行系统的中心,同时也是整个小区居民休闲活动和文化交流的中心。

西安紫薇花园基地与南北轴向成 45° 角,规划采用沿周边布局,形成宽敞的庭院围合,通过中部建筑底层局部架空相连通,使各户基本都能享受阳光、空气及自然景色,获得了环境的均好。小区交通人车入口分设,机动车一进小区就入地下车库,并能直达每个单元,搬家、出入极为方便,保证了小区内最大限度的绿化面积及温馨、宁静的居住环境。

上海文化佳园充分利用东侧黄兴公园与南侧走马塘的良好景观资源依次布置了联排、多层、中高层及高层住宅,形成了南低北高、东低西高的阶梯式格局,既丰富了空间形态,也有利于日照通风与视线景观。小区主干道呈椭圆形内环,各组团内道路也各自环通。静态交通组织以避免干扰居民日常生活和不侵占绿地为原则,考虑了多种停车方式,并以中心绿地下的地下车库为主,配以局部边缘地面植草停车和底层室内停车。

2. 绿色的生态环境

国家康居示范工程重视塑造绿色的生态环境,积极保护和合理运用基地的地形、地貌与地物,使原生的基地资源与人居环境和谐共生,同时,大力推进利用清洁能源,减少在能源使用过程中对环境的污染。

南京太阳城天泓山庄处于城郊坡地,自然条件优越,在总体布局上强调人与自然环境和谐共生,减少对原始环境的改动与破坏,注重具有亲和力的生态环境。规划综合考虑地形、地势,充分利用基地内的山丘,塑造依山畔水环境和野趣山庄风貌,同时加强山林层次,促进环境生态系统的良性循环。

上海滴水江山水花园充分利用原有水系,用一连串的“岛”与水的元素设计成一个自然的园林,并将住宅规划成为自然园林里的组成部分,形成自然的田园式的私家花园。

昆山娄邑小区三面临水,地域狭长,规划布局做到尽可能多的住户能享受自然水系的资源景观,同时辅以人工水街,形成带状景观。通过江南园林造园手法,营造出“小桥、流水、人家”的水乡特有的宜人生活氛围。

台州椒江景元花园充分依托小区自然景观资源——河道,形成滨河绿带,中央弧形绿地延伸至滨河绿带,相互融合贯通,构成具有地域特征的生态环境空间。

南京月安花园中心位置存留有30~40年自然次生密林,设计充分利用这一现存的生态资源,借鉴东方古典园林借景手法,将自然的生态浓缩入有限的空间,适当配置不同景观特色的园林植物,并向外逐步延伸,形成一个自然景观丰富的、稳定的人工生态群落,种植引鸟的结果树木,促进生态良性循环。

在利用清洁能源,防止环境污染方面,昌吉世纪花园、仪征镜湖花园、平湖梅兰苑、嘉兴金都景苑等或全部、或部分采用太阳能集热器解决家庭热水的需要,并与屋面造型相结合,达到功能与美观的统一。此外,上海申报的示范小区大部分都采用了中水处理系统和生化处理垃圾技术,使废弃物处于良性使用循环之中。

3. 成套的建筑技术

成套的建筑技术能发挥更大的效应,住宅的品质最终也将取决于先进技术的配套程度。国家康居示范工程自申报开始就重视成套技术的选择与应用,如结构体系、节能技术、厨卫体系、管线体系、设备体系等等,并要求在实施过程中不断加以充实与完善。

嘉兴金都景苑在多层住宅中应用现浇钢筋混凝土异形柱框架结构,中高层住宅采用现浇钢筋混凝土短肢剪力墙结构,所形成的大空间解决了传统结构体系中凸柱给家具布置带来的不便,也使空间分隔更为灵活自由。金都景苑推行厨卫设备系列化、多档次配置以及合理布置各种管线,设置高效通风设施,大大提高了厨卫使用功能和室内空间环境。

大连锦华北园和昌吉世纪花园引用现浇混凝土免拆模、免振捣、自密实技术“帝批模网”结构,达到承重保温一体化,明显提高劳动生产率和节能效果。同时,大开间结构的灵活分隔保证了住宅的可改性和舒适性。昌吉世纪花园的管线体系采用成套新型产品,隐蔽和暗藏式的设计,采暖管线为地板敷设以及选用体积小,结构紧凑的箱式变电设施,提高了使用效果。

重庆回龙湾住区将短肢剪力墙结构应用于高层,将异形柱框架结构应用于多层、

中高层住宅，同时配以页岩多孔砖作围护结构，预应力叠合板作楼板，再以加气混凝土砌块、GRC板及轻钢龙骨石膏板作隔断，形成了完整的大开间空间体系，分隔灵活的综合效果好。此外，采用外墙外保温、外墙内保温以及帝批模网外墙保温等多种外墙保温方式，屋面应用挤塑聚苯保温隔热板倒置式屋面，并采用双玻塑钢窗，取得了综合的节能效果。

有些示范工程采用无粘结预应力结构工艺，达到大空间和灵活分隔效果，使居民购房时就能按自己意愿调整内部分隔，适应了商品住宅个性化的需求。

上海文化佳园建造了4层钢结构住宅，广州山水庭苑二期工程全部采用钢结构，对钢结构在住宅建设的应用进行了工程示范。

4. 一次性的室内装修

康居示范工程要求室内装修一次到位，这种作法可以节约资源、降低成本、保证质量，有利于推广使用新型建材和推进相关产业的发展，便于智能化与信息技术的介入，最终有助于住宅产业化的推进。

广州保利花园一次性装修作法为：认真研究住户的实际使用要求，推敲最佳的家具布置方式，满足多样性的需求，设计不同档次、不同风格的装修标准供住户选择，采用整体设计、整体施工，加强施工过程跟踪和现场管理、协调，避免返工，减少浪费，最终做到全面、到位的室内装修，结合地区地理、气候、人文特点，深入的细部设计以及装修标准适度超前和满足不同层次的消费者的需求。

上海奥林匹克花园、怡东花园以及济南汇统花园和无锡新世纪花园也都提出一次性装修到位，倡导健康的消费观念。上海奥林匹克花园还努力解决装修集成，并为此专门进行调研和部品采购。上述这种经过反复对比、筛选、组合、搭配的装修“套餐”，必将得到购房者的欢迎，并产生良好的社会效益和经济效益，进而促进住宅产业化的进程。

在本书即将出版之际，我欣喜接受了主编要求为本书写篇特稿的邀请，为此，我花了一定时间收集范例，借以反映本书缩影，当然它们远远涵盖不了本书充实、丰富和全新的内容。我也期盼本书能尽快问世。我也相信，这本图文并茂的专业书籍必将对广大住宅建设开发单位、科研、设计、教学人员以及管理部门起到很好的引导作用，并具有很大的参考与实用价值。

赵冠谦

2002.10.25

赵冠谦同志为全国工程勘察设计大师

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

前言

设计创新，技术集成，打造国家康居住宅示范工程品牌

1	南京太阳城天泓山庄	1
2	江苏省昆山娄邑小区	11
3	无锡新世纪花园	19
4	南京月安花园	27
5	江苏仪征镜湖花园	34
6	温州南瓯景园	41
7	浙江省瑞安康欣花园	48
8	浙江省平湖梅兰苑	54
9	浙江嘉兴金都景苑小区	62
10	浙江萧山众安小区	70
11	浙江嘉善证大东方名嘉小区	78
12	浙江台州景元花园	84
13	广州保利花园	93
14	广州山水庭苑	100
15	深圳中城康桥花园	104
16	深圳万科四季花城	111
17	湛江金沙湾新城二期	123
18	上海漓江山水花园	130
19	上海爱建园	139
20	上海文化佳园	146

21	上海东方城市花园	151
22	上海奥林匹克花园	160
23	北京龙泽苑	167
24	济南新世界阳光花园	175
25	济南汇统花园	182
26	济南雅居园小区	187
27	郑州德亿时代城小区	193
28	郑州清华园	200
29	沈阳万科花园新城小区	208
30	大连锦华园	216
31	大连大有恬园	225
32	本溪华夏花园	230
33	西安紫薇城市花园	235
34	河北邢台“世纪名都”西区一期工程	241
35	广西南宁翡翠园	249
36	哈尔滨龙电花园	258
37	武汉青山绿景园	262
38	重庆回龙湾小区	271
39	马鞍山东晖花园(东园)	281
40	杭州山水人家	288
41	新疆昌吉世纪花园	295

南京太阳城天泓山庄

开发建设单位: 南京栖霞建设(集团)公司
南京栖霞建设股份有限公司
规划建筑设计单位: 江苏中大建筑工程设计有限公司

规划建筑设计方案说明

天泓山庄位于紫金山东南, 自然环境十分优越, 规划充分考虑这一特点, 精心规划的景观带呈由东南向西北走向, 开成导向紫金山的一道视觉景观走廊。沿景观带布置了水面、枯石、林木花园、步道等使住户得以休憩的良好环境。

主干道呈腰形布置, 微曲的道路不仅可以控制车速, 更能丰富景观。小区主入口设在南面, 主入口东侧设会所、幼儿园等公建。东西各一辅助入口, 东入口与中学相对, 以天桥联系。住宅集中布置在用地南部, 北部三角形地块主要为绿化和运动场所。

小区在总体结构上强调人与自然的和谐, 由于小区用地位于城郊坡地, 设计尽量减少对环境的改动, 着力去解决好小区与城市环境、居民与小区的关系。设计沿等高线方向布置一条环形主干道, 并以此干道对小区进行分片, 并针对各片的不同特点, 因地制宜进行规划。小区北面自西向东自然分成别墅区、多层区、高层区3个组团, 南面由公建分隔成东西两个多层住宅组团。而中心区的高级住宅由“Y”形的水面景观带分隔成3个组团。组团之间通过各住宅单体的开合、轴线的穿联、组团绿地、水面的渗透等构成有机联系。规划中并不完全强调组团的观念, 而以各栋单体的均好性为目标。在建筑规划上, 更多的体现了与马群地区优美的自然环境的融合, 以小区道路的曲线, 配以住宅的直线, 于变化中寻求优美而又不失平稳。

小区采用人车分流方式, 利用尽端式道路以使其不相交叉。道路形状尽量取不规则曲线, 以与绿化环境相一致。机动车采用半地下停车方式, 便于管理。

住宅单体采取别墅、多层、高层住宅相结合的立体式的空间布局。沿小区的西北部安排低层别墅区和1000多户的多层住宅, 而东南部则是高层住宅。这样北低南高的布局是为了向小区展现紫金山风景区优美的自然景色, 达到每一个户都可以看到紫金山的目的。在居住单元的组织上, 为了摆脱“兵营式”的单调模式, 设计利用住宅单元的错位等手段, 围合或半围合形成宅间绿地和公共活动场地, 为邻里交往提供宜人的空间, 使同一组团的居民形成归属感。

在环境设计中强调了“均好性”的理念, 不设置大

而无当的中心绿地, 而寻求更贴近居民的宅间景观、园林。强化半私密空间的设计, 将环境资源“分散”至每个院落及每一幢住宅前, 为住户营造可观、可游、安全宁静、具有个性的人性化居住空间。

在绿化上还采用了架空的设计手法, 将建筑底层架空, 并引入园林小品, 与室外绿化庭院联成一片, 在较好的沟通视线, 使城市道路的动态景观和外部的出水风景与组团绿地、宅间绿地沟通的同时, 又为邻里交往提供了场所。

天泓山庄的环境分为大、中、小三个部分: 大环境是与当地的人文、历史、南京的市政建设等相适应; 中环境是小区的内部环境, 强调小区与著名的紫金山风景区的融合, 采用远景、近景、借景、造景等手法, 去营造“公园里的家”的氛围; 小环境则是由小区的中心绿化、组团绿化、小区道路、建筑的外部特征等要素构成, 是人们具体的生活空间, 移步小区使你能感受到生活空间与自然景色的巧妙结合。

拟采用的成套技术

在住宅中采用短肢剪力墙结构体系, 现浇无梁楼盖, 采用特殊胶凝材料制成的GBG高强复合薄型管与一字形梁用于水平结构体系中, 成为技术效果更好的楼盖体系。为根绝黏土砖(包括空心砖)的使用, 采用SB混凝土砌块作为承重外墙, 并配合保温、隔热形成夹芯墙, 具有良好的热工性能和经济指标。在高层中试行钢结构体系。框架结构外围护墙采用ALC板材, 其性能大大优于空心砖, 并增加使用面积, 降低成本。在内隔墙中除采用比较成熟的GRC等轻质板外, 还试用玻璃卡普隆板, 用于厨房、卫生间隔断。

隔热保温采用50mm厚ALC板粘贴至外墙内表面, 层面则采用挤压成型泡沫塑料板。

采用雨水回收系统以及景观绿化水体循环再利用, 以最大限度节水、节能。

厨卫部分采用整体式生产、安装, 或分体部件现场组装。污水排放利用无动力、DW自净化粪池, 污水可达到国家二级排放标准。生活垃圾采用分类收集, 对资源性垃圾加以回收, 一般性垃圾进行有机生化处理, 污染性垃圾则集中收集后送往指定地点。



小区鸟瞰图

小区总平面图

