

2001 年

**获奖住宅
试点小区
实录**

建设部住宅产业化促进中心
《2001 年获奖住宅试点小区实录》

编写组 编

2001 NIAN
HUO JIANG ZHU ZHAI
SHI DIAN XIAO QU
SHI LU

2001 年获奖住宅试点小区实录

2001NIANHUAJIANGZHUSHIPIANXIAOQUSHILU

建设部住宅产业化促进中心《2001 年获奖住宅试点小区实录》编写组 编

图书在版编目(CIP)数据

2001 年获奖住宅试点小区实录 / 《2001 年获奖住宅试点小区实录》编写组编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2002

ISBN 7-112-04928-8

I .2... II .2... III. 居住区—建筑设计—设计方案—中国 IV.TU984.12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 089618 号

编 辑: 娄乃琳 张海燕 袁政宇

责任编辑: 李东禧

整体设计: 冯彝净

2001 年获奖住宅试点小区实录

建设部住宅产业化促进中心《2001 年获奖住宅试点小区实录》编写组 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

北京市大天乐印刷有限责任公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 16 1/4

2002 年 1 月第一版 2002 年 4 月第二次印刷

印数: 4,501—5,500 册 定价: 180.00 元

ISBN 7-112-04928-8

TU · 4390(10431)

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

历时十余载的建设部城市住宅小区建设试点工作已经完成了它的历史使命,于今年年初结束了。本书汇集了最后一批通过验收的12个小区的有关资料。阅读这些资料,不仅可以了解试点建设者作出的贡献和他们所取得的成就,而且能够从中感受到他们敢为人先、追求卓越的奋斗精神。在本书出版之际,简要回顾一下试点工作全过程,对于解读中国住宅建设史上这段特殊的经历,推进当前的住宅产业现代化,有着不同寻常的意义。

一、建设部开展城市住宅小区建设试点工作的前后经过

试点工作起源于1986年国家经委的五十个实验项目之一——建设部主抓的3个实验小区:天津川府新村、济南燕子山小区、无锡沁园新村。那时我国大规模地进行住宅小区开发建设不久,实验小区主要是想综合解决当时小区建设中普遍存在的科技含量低,规划、设计水平不高,施工质量差,建设过程不考虑日后管理等问题。

上述3个实验小区建成后,建设部于1989年8月下旬在济南召开现场会,实验小区的经验得到了与会人员的高度评价。于是建设部决定于当年正式在全国范围推广这项试点工作,并更名为“建设部城市住宅小区建设试点”,把前3个小区算作第一批试点,从1989年起开始申报第二批。同时成立了以谭庆琰、周干峙两位副部长为组长的试点工作领导小组,并将试点办公室设在中国建筑技术发展研究中心(后更名为“中国建筑技术研究院”,2001年又与原建设部设计院合并成为现在的“中国建筑设计研究院”)。此后陆续颁发了开展试点工作的一系列相关文件。

试点工作开展起来不久,即显示出它对提高我国城市住宅小区建设水平所能发挥的特殊作用,并得到了各地的热烈响应和热情支持。为了保护并进一步发挥各省、直辖市、自治区建委(建设厅)的积极性,建设部于1994年以建办住[1994]129号文印发了《城市住宅小区建设扩大试点工作大纲》,规定各地可以自行开展省级试点工作,在本省验收中获得高分的省级试点小区还可以提请建设部试点办公室复评,复评通过后可视同部级试点一起颁奖。

1998年7月建设部将原有的三个关于住宅建设的办公室合并,成立建设部住宅产业化办公室(现改称“建设部住宅产业化促进中心”),统一负责住宅建造技术和住宅产业化工作。至“三办合一”为止,建设部共分五批以部

文形式将全国108个小区列入建设部城市住宅小区建设试点工作计划,被各地列为省级试点的小区约有320个。

由于试点工作是在计划经济占主导地位的时期启动的,它那“标准不高水平高,造价不高质量高,面积不大功能全,占地不多环境美”的指导思想,在试点工作初期和中期确实对于提高住宅建设水平发挥了重要的作用。可是随着社会主义市场经济体制的逐步建立,它已经不能适应变化的形势了。随着“三办合一”后启动国家康居示范工程,建设部住宅产业化促进中心即停止受理试点小区申报工作。为了体现建设部工作的连续性,1999年建设部住宅产业化促进中心根据各地反馈的意见,提出凡2000年底前竣工的试点小区,仍可按原有规定参加最后一批综合验收和复评,并在颁奖后正式结束长达十余年的试点工作。

二、试点内容和试点小区的管理

为了指导试点小区建设,1989年建设部印发了《建设部城市住宅小区建设试点工作大纲》,之后又编制了《建设部城市住宅小区建设试点综合评价内容》和相应的《指标体系》等一系列文件,从小区规划、住宅建筑设计、“四新”推广应用与研究开发、工程质量、施工组织与管理、超前管理、综合效益、试点工作综合评价等八方面内容对试点小区建设提出了比较全面的要求。这些文件的颁布,不仅对试点小区建设发挥了指导作用,同时也为普遍提高当时我国住宅的规划、设计、建造水平产生了积极影响。

试点小区建设的领导工作主要是由地方进行的,各试点小区所在城市均成立了试点工作领导小组和小区建设指挥部,负责具体指导和协调试点小区的建设工作。“三办合一”前建设部试点办公室主要负责受理项目申报、组织专家评审、拟订试点工作制度、起草有关文件、深入现场调查研究、进行巡视督导、组织观摩交流、印发试点工作简报、组织综合验评、负责总结宣传报道等。“三办合一”后,建设部住宅产业化促进中心主要进行了试点收尾项目的验收工作。

十几年来,列入建设部试点工作计划的小区,多数在当地发挥了明显的示范作用。但其中也有一些小区或因征地拆迁遇到困难、或因资金短缺、或因规划调整、或因施工组织不力、质量优良率较低等情况,没有完成预定的试点工作目标。自1986年以来,通过建设部专家组综合验收的共计66个小区,其中属于建设部试点工作计划之

内的47个,由各地推荐参加建设部复评的省级试点19个。这些小区中较为突出的有合肥琥珀山庄、常州红梅西村、厦门瑞景新村、湖州东白鱼潭等。上述66个小区中,较早通过验收的54个小区的相关资料已分别收录于《中国城市住宅小区建设试点丛书》中,本书则是1999年底以后通过验收的最后12个试点小区的照片和资料汇编。

三、关于本书收集的12个小区的情况

本书收集的12个小区,属于建设部试点工作计划内的10个,属于省级试点上报复评的2个。这12个小区与早期试点小区的不同点在于能够适应市场经济的要求,在充分进行用户需求调查的前提下,比较准确地进行开发定位,因而都取得了较好的销售业绩和经济效益。这些小区在专家悉心指导和市场规律驱使双重作用下,无论规划设计、建筑设计,还是施工质量、环境景观,都上了一个新的台阶。如杭州南都德加公寓、新金都城市花园、湖州碧浪湖小区、深圳共和世家等,都在当地供不应求。

这些小区的另一个特点是科技含量较以往有所提高,如北京北潞春绿色生态小区采用了国内最先进的垃圾焚烧处理技术,不仅使各种有害气体的排放减至最少,残留固形物降低到1%以下,而且可用燃烧余热向公共浴室供应热水。该小区的污水处理和回用技术也很有特色,污水经处理后除用于浇花、洗车、作为小区景观水外,多余部分经过人工过滤池渗透,用以补充地下水资源。

这12个小区中有的位于内蒙古、山西、贵州等经济欠发达省份,对于提高当地住宅建设水平更有不同寻常的意义。例如呼和浩特芳汀花园是自治区建设厅王富祥厅长利用退休前的最后三年时间亲自抓的试点工程,他把搞好试点当作自己任期内为内蒙古人民办的一件最有意义的实事。

这些小区在继承当地传统建筑文化,体现地方特色方面也作了有益的尝试。如大同北馨花园利用山墙的优美曲线,简洁、鲜明地表现了山西民居的特有风韵。贵阳中天花园巧妙地利用地形,依山就势建造了部分坡地住宅,受到用户青睐,并很快销售一空。武汉宝安花园是在废弃的旧机场上建造起来的,开发商将原有候机楼改装成会馆,保留部分停机坪作为小区道路和停车位,既实用又降低了开发成本。这些经验对于其他小区的建设都有借鉴作用。

四、关于试点经验的总结和推广

前后历时十余年的建设部城市住宅小区建设试点工作结束了,多年来在建设部的领导下,全国各地试点小区完成的住宅建设投资多达数百亿元,竣工面积达1000多万 m^2 ,全国有几十万人参与过试点小区的建设工作。江泽民、朱镕基等党和国家领导人都曾到试点小区视察,给了小区建设者以很大鼓舞。1998年3月新一届政府成立以来,任命俞正声同志担任建设部部长,在深化住房制度改革、推动住宅产业发展方面取得了举国上下公认的成績。在此期间,先后由宋春华副部长和刘志峰副部长分管住宅产业化工作,我国的住宅建设水平得到了迅速提高。当前,住宅产业对于拉动国民经济增长、促进社会稳定的重要作用已被社会各界所认识,在这种情况下,充分肯定建设部开展试点工作的历史作用,总结、推广试点小区建设的丰富经验,对于新形势下推动住宅产业健康发展具有重要意义。

如果本书的出版能够给正在从事住宅小区开发、建设的各方朋友提供一些帮助和借鉴,我们的目的就达到了。

编者 2001年秋于北京

目 录 MULU MULU

1	杭州南都·德加公寓 HANGZHOUNANDU·DEJIAGONGYU	1	7	呼和浩特芳汀花园 HUHEHAOTEFANGTINGHUAYUAN	109
2	杭州新金都城市花园 HANGZHOUXINJINDUCHENGSHI HUAYUAN	21	8	湖州碧浪湖居住区 HUZHOUBILLANGHUJUZHUQU	121
3	北京北潞春绿色生态小区 BEIJINGBEILUCHUNLUSE SHENGTAIXIAOQU	39	9	武汉常青花园 WUHANCHANGQINGHUAYUAN	147
4	北京莲花小区 BEIJINGLIANHUAXIAOQU	55	10	大同北馨花园 DATONGBEIXINHUAYUAN	187
5	武汉宝安花园 WUHANBAOANHUAYUAN	71	11	贵阳中天花园 GUIYANGZHONGTIANHUAYUAN	205
6	无锡太湖花园二期工程 WUXITAIHUHUAYUANERQI GONGCHENG	91	12	深圳共和世家 SHENZHENGGONGHESHIJIA	227

杭州南都·德加公寓

HANGZHOUNANDU · DEJIAGONGYU

杭州南都·德加公寓是建设部第五批城市住宅小区建设试点工程，该工程于1998年5月开工，1999年12月全部建成交付使用。2000年4月通过建设部专家组验收。

南都·德加公寓位于杭州城西文二路，总用地面积5.9hm²，可提供住宅571户。小区规划遵循“以人为本”与“由内而外”的设计思想，以超前的居住理念指导规划设计，使平面布局实现了对称、均好、流畅、环保的特点。满足了人们在生理与心理上对居住的综合需求。

小区建筑形式吸取部分法国建筑风格，采用坡屋顶、八角窗、弧形景观阳台，各单元前后错落等建筑手法构成了小区丰富的空间环境效果。外墙面砖采用赭红色毛面劈离砖，以天然石材作为基座，白色进口涂料装饰线脚、英红瓦铺砌四坡屋顶，使小区的整体建筑风貌在端庄、典雅、华贵中取得和谐与统一。住宅户型多样，每套面积从80m²到300多m²不等。共有近150余种套型可供选择，包括平层、错层、跃层、错跃层等各类户型，此外还设计了一些带阁楼和露台的户型。

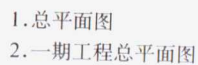
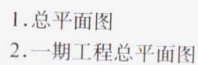
该小区的景观环境融合了欧洲古典园林与现代园林设计的手法，遵循了以人为本的设计思想，在风格、手法、主题、内涵、用材方面全面导入专业景观设计理念，通过精心细腻的设计和施工，营造出了功能性与观赏性相统一的社区环境。

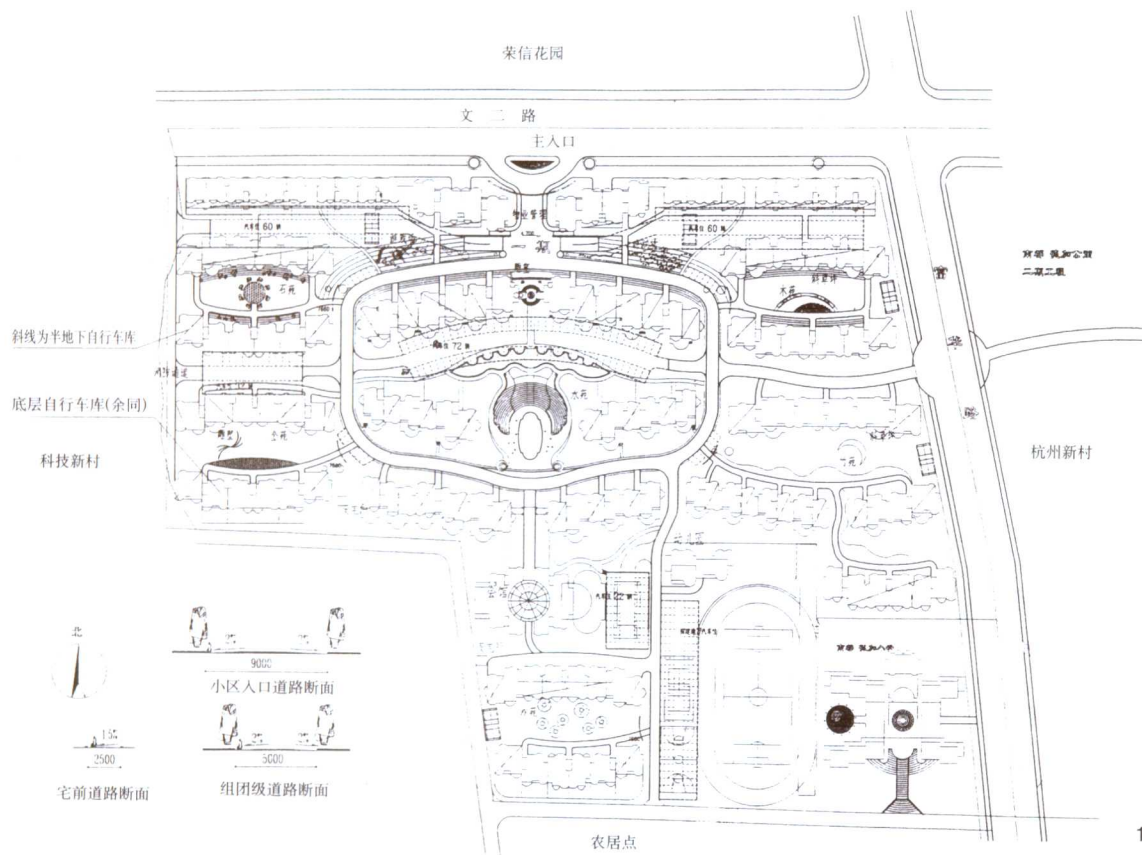
该小区通过“四新”成果的应用与推广，大大提高了工程质量，完善了住宅的居住功能，改善了小区的综合环境质量，提高了小区综合效益和整体建设水平。

开发建设单位：浙江南都房产集团

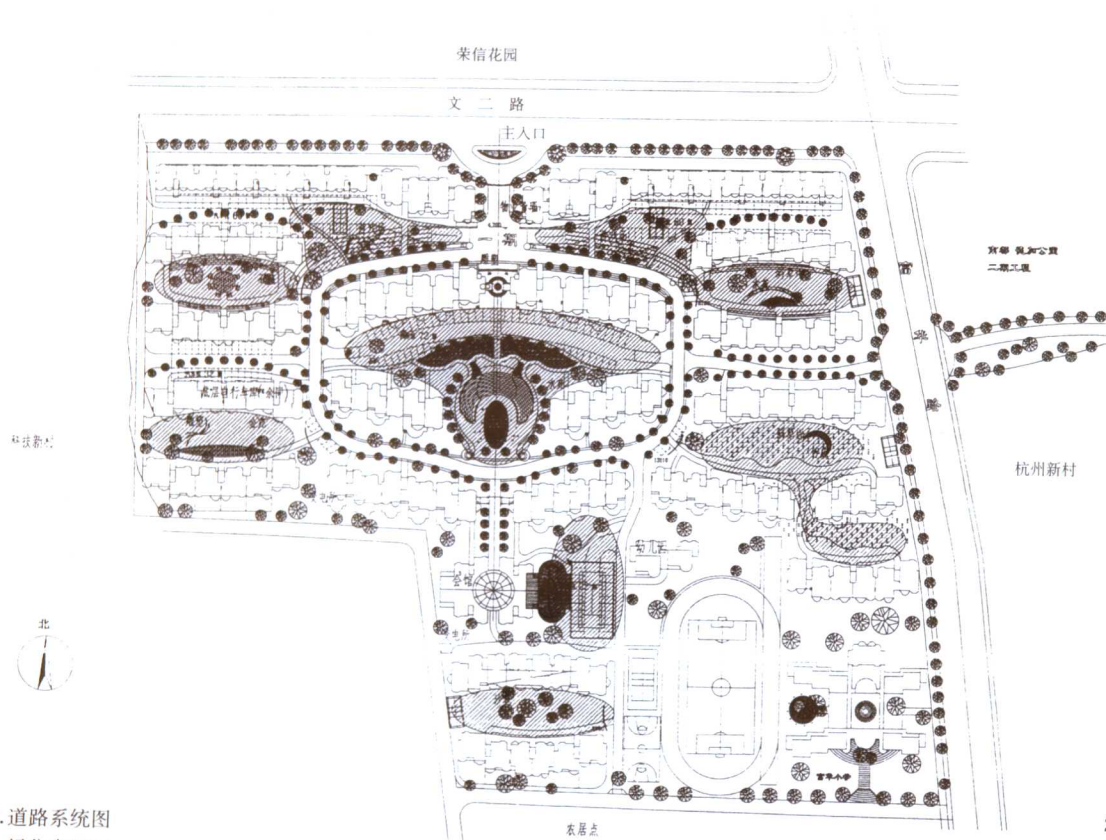
规划设计单位：浙江城建建筑设计院

园林设计单位：浙江城建建筑设计院



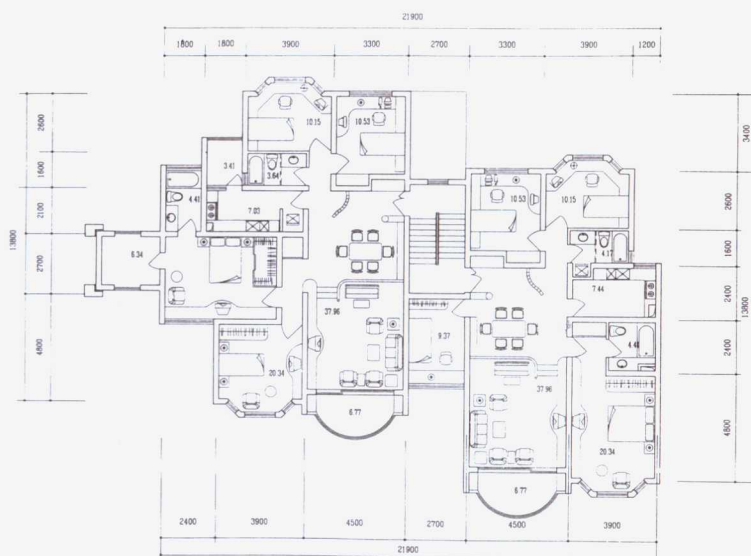


1

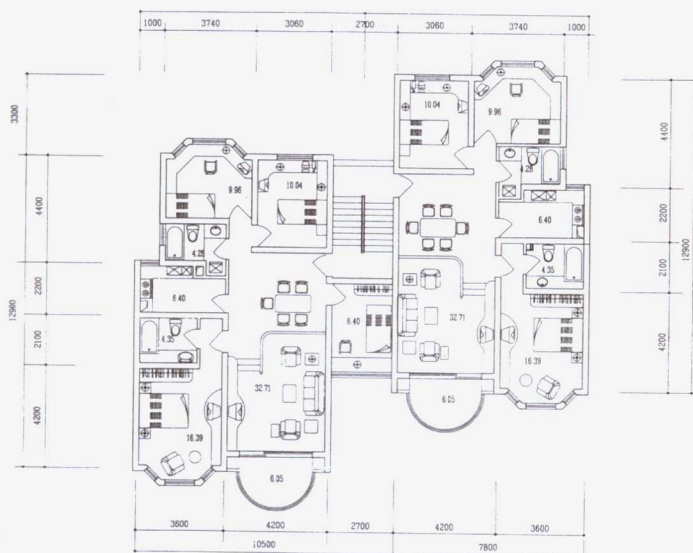


2

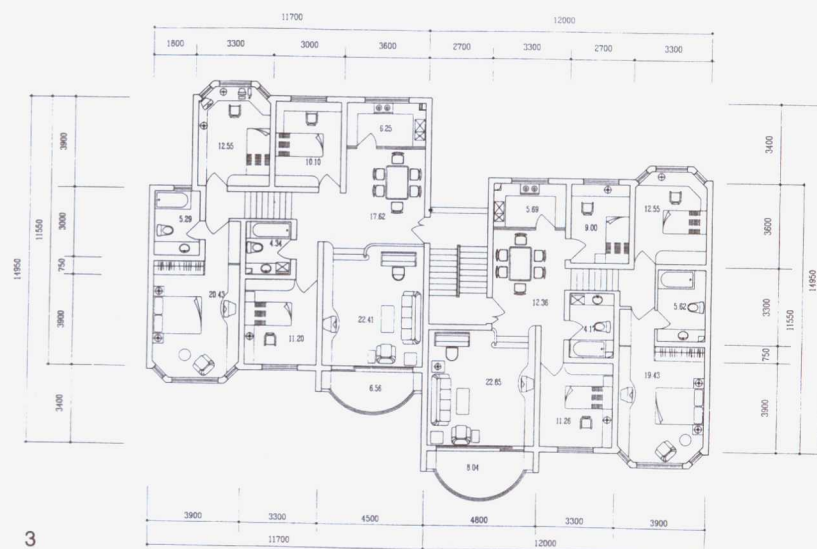
1.道路系统图
2.绿化布置图



1



2



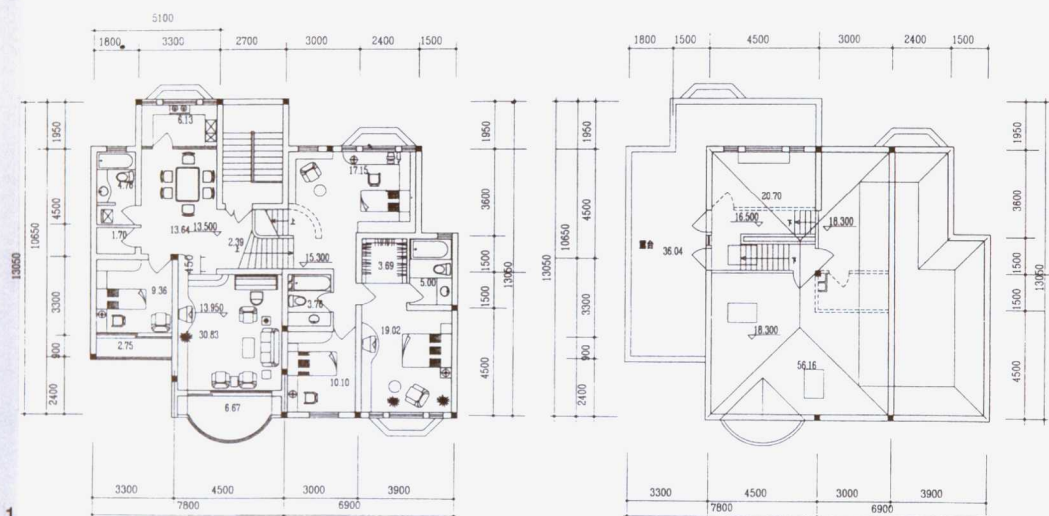
3

1. A型住宅平面图
2. B型住宅平面图
3. C型住宅平面图(错跃层)

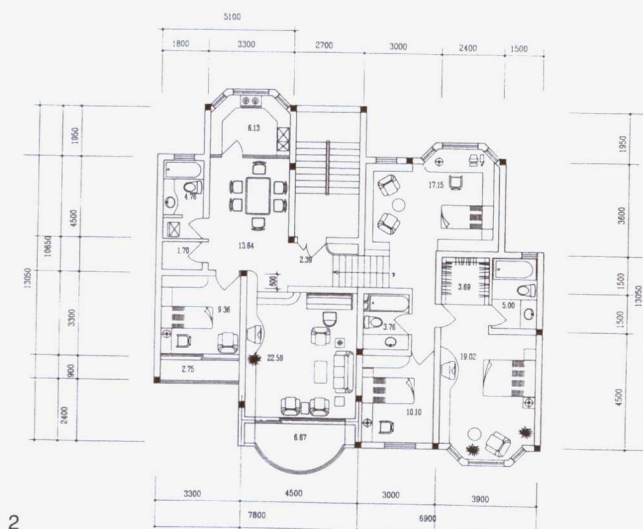


2. 剖面图

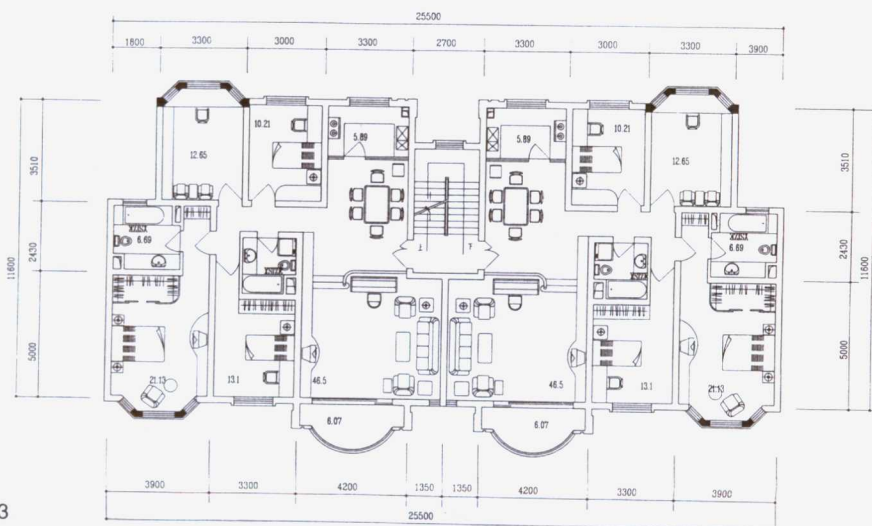
3.E型住宅平面图



1

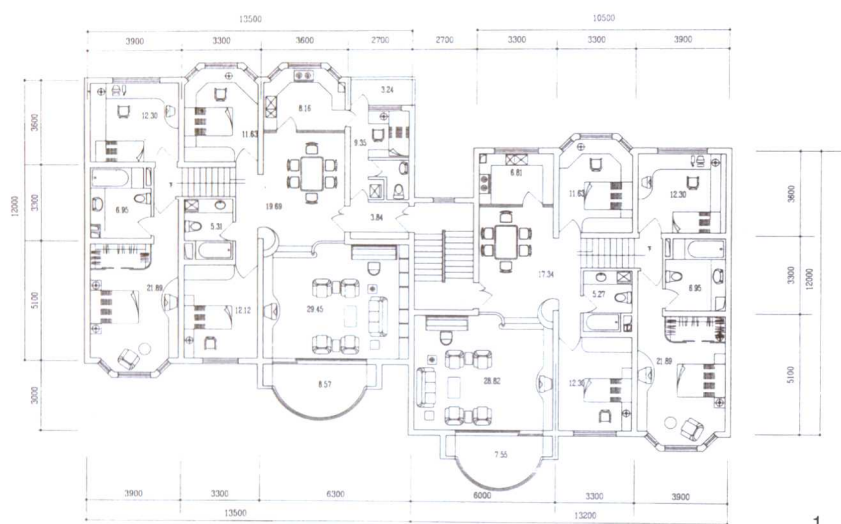


2

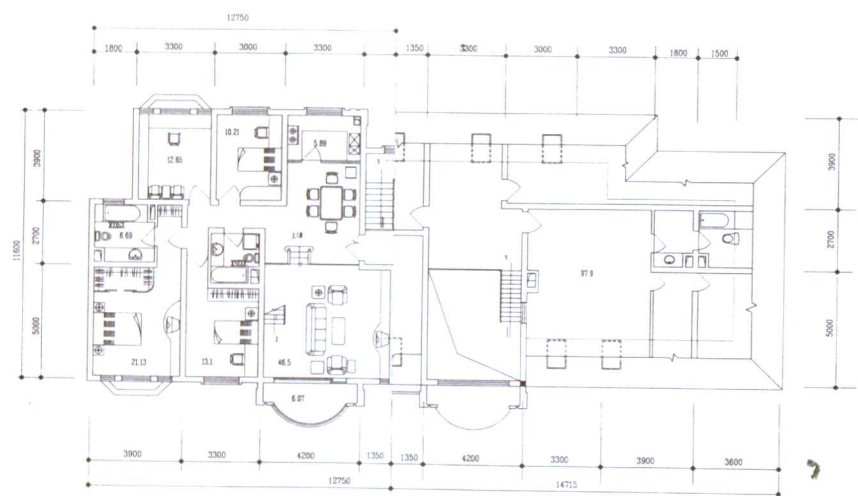


3

1. F型住宅平面图
2. G型住宅平面图
3. H型住宅平面图



1



五层平面

阁楼层平面

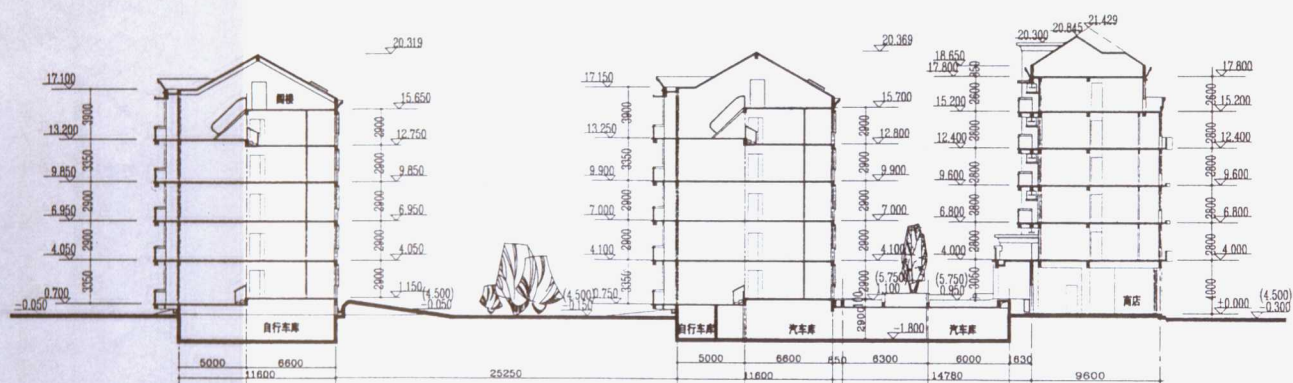
2



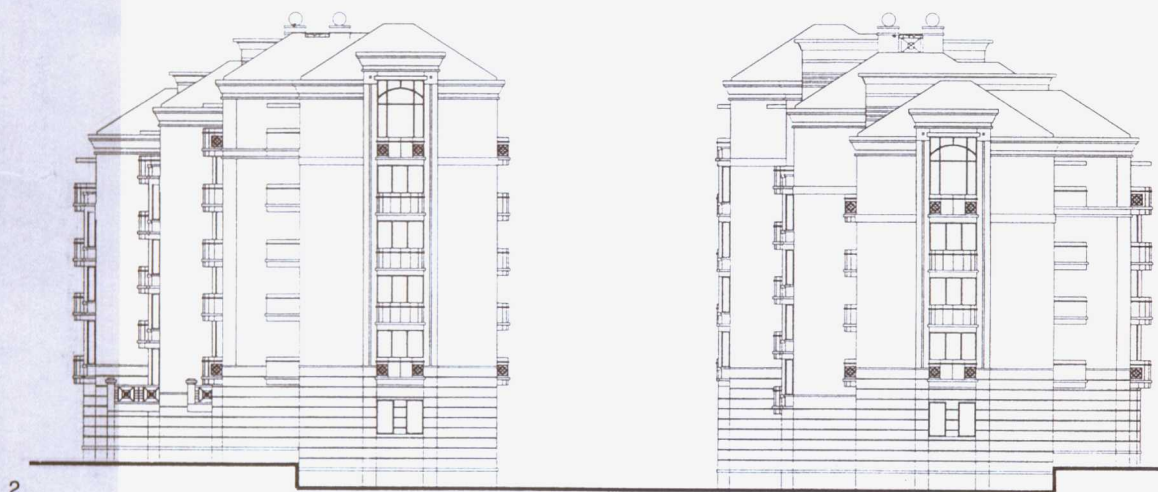
北立面

3

- 1. J型住宅平面图
- 2. K型住宅平面图
- 3. 立面图



1



2



1. 剖面图
2. 立面图
3. 南立面

3



1

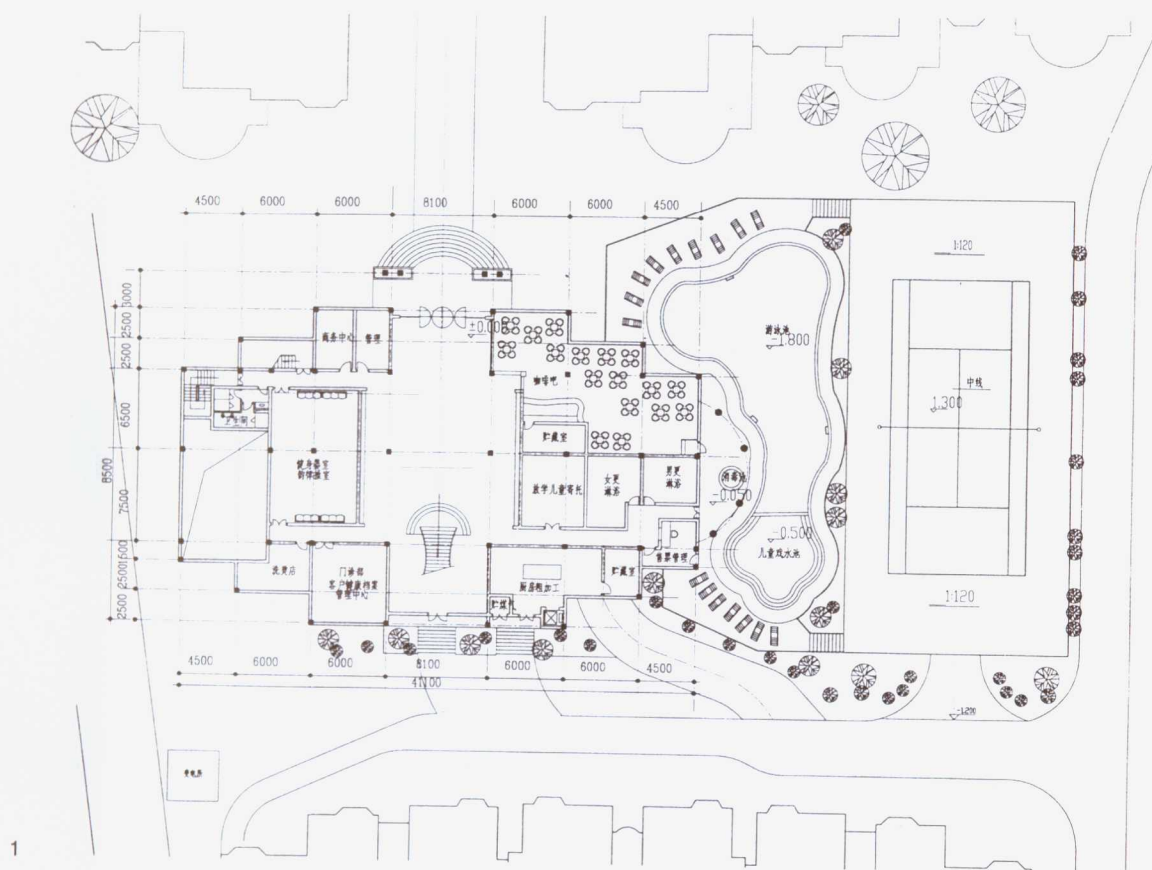


2



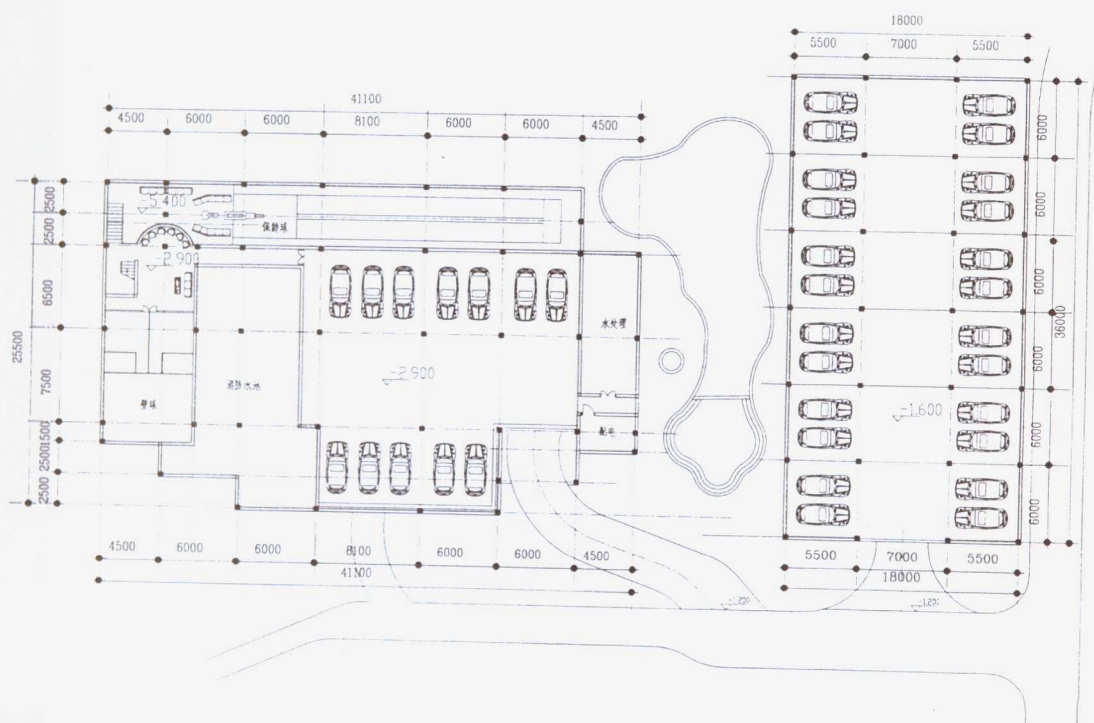
3

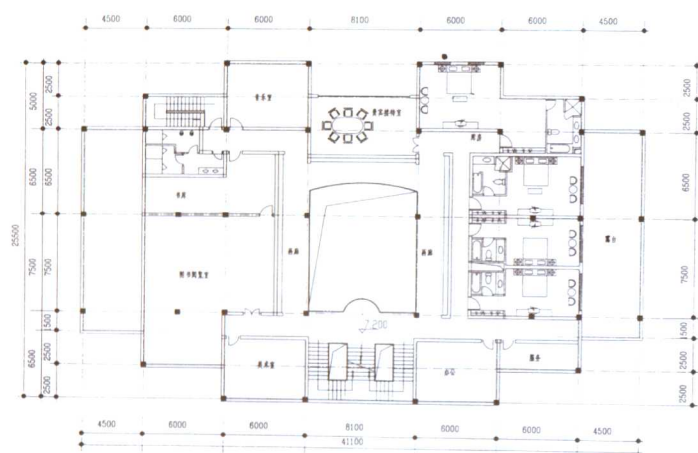
- 1.住宅立面图
- 2.住宅立面图
- 3.住宅立面图



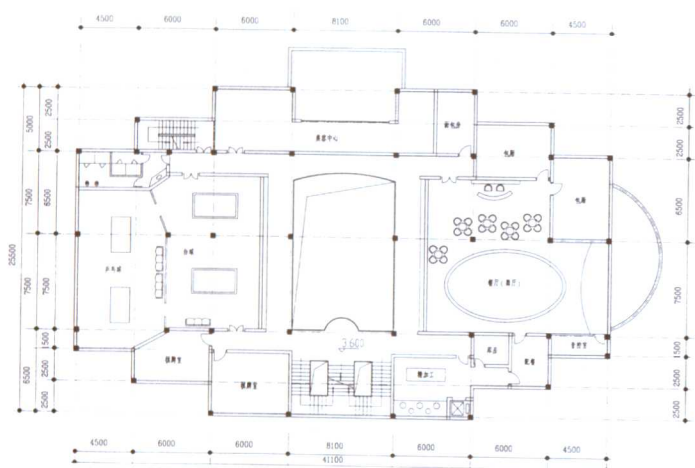
1. 小区会所底层平面图
2. 小区会所半地下室平面图

2

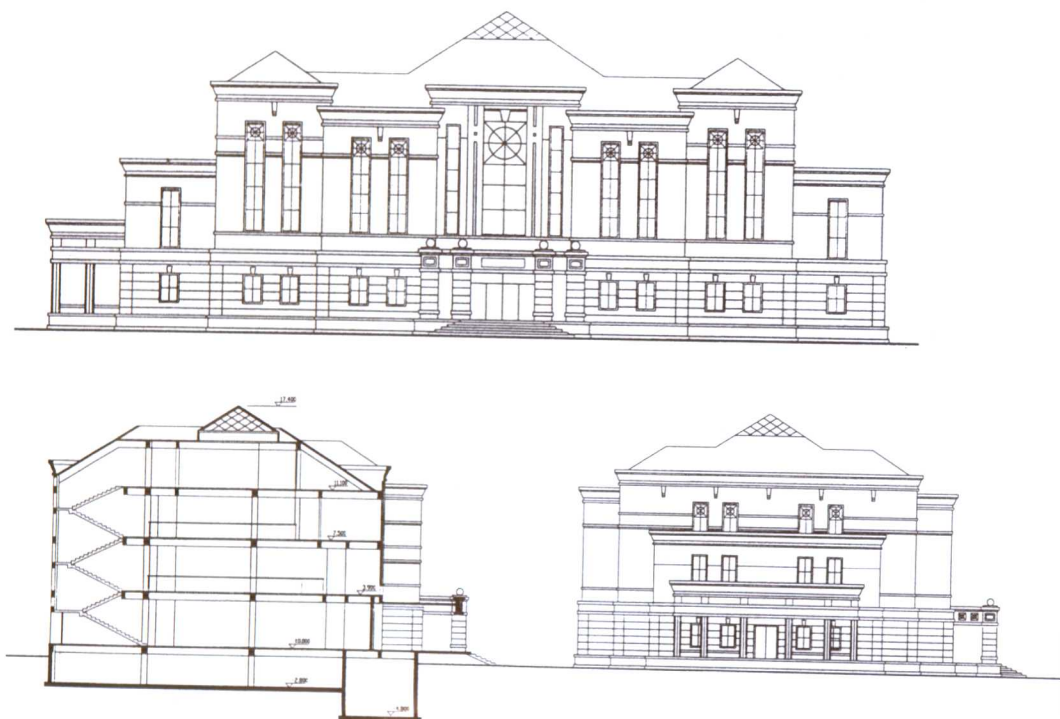




1



2



1. 小区会所三层平面图
2. 小区会所二层平面图
3. 小区会所剖、立面图

3