



住房和城乡建设部科技与产业化发展中心(住宅产业化促进中心)

同济大学

编

国家康居住宅示范工程 方案精选 (第四集)

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

(第四集)

住房和城乡建设部

科技与产业化发展中心(住宅产业化促进中心) 编

同济大学



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（第四集）/住房和城乡建设部科技与产业化发展中心（住宅产业化促进中心），同济大学编.——北京：中国建筑工业出版社，2014.5

ISBN 978-7-112-16552-0

I. ①国… II. ①住… ②同… III. ①住宅—建筑设计—设计方案—中国—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字（2014）第047222号

责任编辑：李春敏 曾 威
责任校对：李美娜 关 健

国家康居住宅示范工程方案精选

（第四集）

住房和城乡建设部

科技与产业化发展中心（住宅产业化促进中心） 编
同济大学

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销

北京圣彩虹制版印刷技术有限公司制版

北京圣彩虹制版印刷技术有限公司印刷

*

开本：880×1230毫米 1/16 印张：15 字数：470千字

2014年9月第一版 2014年9月第一次印刷

定价：168.00元

ISBN 978-7-112-16552-0

（25394）

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）

目录

1	聊城金柱水城华府	9
2	包头万郡·大都城	16
3	台州华欧·中央花园	21
4	威海海映山庄	29
5	康华新海湾住宅小区	39
6	广信新城居住区	44
7	连云港苍梧河滨花园	51
8	衢州瑞宏阳光水岸	57
9	台州香樟湖畔	61
10	天津市梅江华夏津典川水园项目	66
11	三湘四季花城·玉兰苑	74
12	南通华新一品二期	79
13	淮安蓝惠首府	83
14	南通苏建名都城住宅小区	89
15	南通苏建阳光新城住宅小区	95
16	满洲里市天骄嘉园	100
17	巴彦淖尔市龙湖湾工程B地块	103
18	呼和浩特金隅时代城（金泰丽湾）	108
19	东营众成格林星城	115
20	安国市世纪凤凰城住宅小区	120
21	廊坊市中科紫峰住宅小区	127
22	廊坊市韩村镇小镇改造项目	134

23	呼和浩特希望·加州华府住宅小区	140
24	太原阳光长风商住区	146
25	大同太阳城二期	152
26	大同市御河九号	158
27	晋城经济适用房	162
28	山西大同市紫润芳庭	168
29	太原市丽泽花苑住宅小区	173
30	山西省长治市圣鑫园保障性住房小区	179
31	大同市亲水湾龙园住宅小区	186
32	盐城钱江方洲	191
33	南京市栖霞幸福城住宅小区	196
34	外滩首府	200
35	武汉东方花都E区	206
36	滨河湾城市花园	210
37	淮安亿力未来城	215
38	金湖金诺墨香苑	222
39	南通欣利都市	231

国家康居住宅示范工程方案精选

(第四集)

住房和城乡建设部

科技与产业化发展中心(住宅产业化促进中心) 编

同济大学

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 (第四集) / 住房和城乡建设部科技与产业化发展中心 (住宅产业化促进中心), 同济大学编. —— 北京: 中国建筑工业出版社, 2014.5

ISBN 978-7-112-16552-0

I. ①国… II. ①住… ②同… III. ①住宅—建筑设计—设计方案—中国—图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字 (2014) 第047222号

责任编辑: 李春敏 曾 威

责任校对: 李美娜 关 健

国家康居住宅示范工程方案精选

(第四集)

住房和城乡建设部

科技与产业化发展中心 (住宅产业化促进中心) 编

同济大学

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京圣彩虹制版印刷技术有限公司制版

北京圣彩虹制版印刷技术有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/16 印张: 15 字数: 470 千字

2014 年 9 月第一版 2014 年 9 月第一次印刷

定价: 168.00 元

ISBN 978-7-112-16552-0

(25394)

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)

编委会

主编单位：住房和城乡建设部

科技与产业化发展中心（住宅产业化促进中心）

参编单位：同济大学

主 编：梁小青 田灵江

参编人员：尹伯悦 唐 亮 姜 娜 张 旭 周 翔

高 军 徐正忠 刘德涵 赵士绮 成志国

张树君 吴英凡 董少宇 秦 铮 杜有禄

王振清 郑义博 魏永祺 于青山 徐荫培

单立中 史福生 林建平 曾 雁 刘巍荣

王 庆 李浩杰 姜兆黎 冯金秋

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,推进住宅产业现代化,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,以推进住宅产业现代化为总体目标,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,加速科技成果转化为生产力,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范设计及建设水平,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,并能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现代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化的作用。

(二) 企业集团型示范工程, 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。

(三) 地方型的示范工程小区, 以发展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》(编写内容见“附件二”), 经本省、自治区、直辖市(建设厅)同意, 报建设部住宅产业化办公室。

(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请表(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

1	聊城金柱水城华府	9
2	包头万郡·大都城	16
3	台州华欧·中央花园	21
4	威海海映山庄	29
5	康华新海湾住宅小区	39
6	广信新城居住区	44
7	连云港苍梧河滨花园	51
8	衢州瑞宏阳光水岸	57
9	台州香樟湖畔	61
10	天津市梅江华夏津典川水园项目	66
11	三湘四季花城·玉兰苑	74
12	南通华新一品二期	79
13	淮安蓝惠首府	83
14	南通苏建名都城住宅小区	89
15	南通苏建阳光新城住宅小区	95
16	满洲里市天骄嘉园	100
17	巴彦淖尔市龙湖湾工程B地块	103
18	呼和浩特金隅时代城（金泰丽湾）	108
19	东营众成格林星城	115
20	安国市世纪凤凰城住宅小区	120
21	廊坊市中科紫峰住宅小区	127
22	廊坊市韩村镇小镇改造项目	134

23	呼和浩特希望·加州华府住宅小区	140
24	太原阳光长风商住区	146
25	大同太阳城二期	152
26	大同市御河九号	158
27	晋城经济适用房	162
28	山西大同市紫润芳庭	168
29	太原市丽泽花苑住宅小区	173
30	山西省长治市圣鑫园保障性住房小区	179
31	大同市亲水湾龙园住宅小区	186
32	盐城钱江方洲	191
33	南京市栖霞幸福城住宅小区	196
34	外滩首府	200
35	武汉东方花都E区	206
36	滨河湾城市花园	210
37	淮安亿力未来城	215
38	金湖金诺墨香苑	222
39	南通欣利都市	231



专家评审意见

总体评价

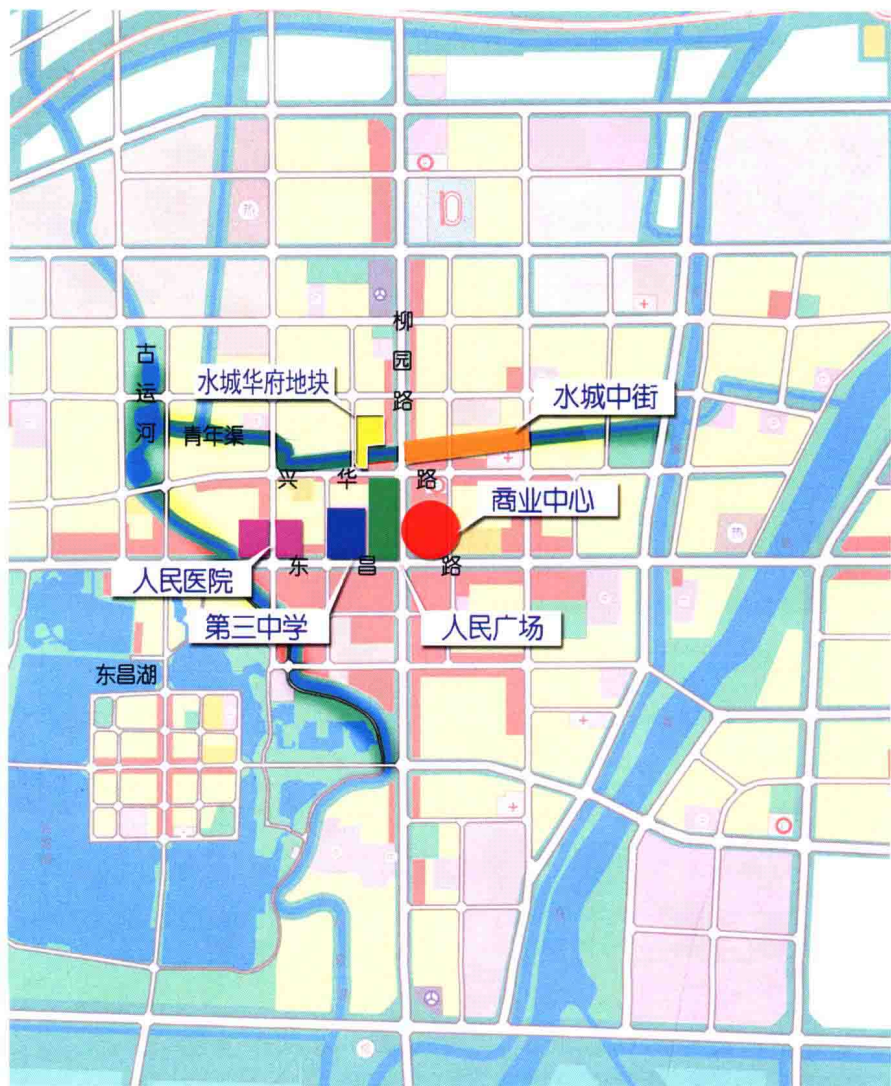
1. 小区位于城市中心地带，周边配套设施齐全，市政道路完善，选址得当，与城市环境及景观相协调。
2. 小区规划的功能布局结构清晰、简明、便捷。
3. 以高层住宅为基本形式，充分节约用地。住宅群体形态有层次，板塔结合有变化。
4. 采用一梯两户单元南北向布局的方式，满足日照、通风等要求，保证室内外环境质量。
5. 小区道路结构清晰，出入口设置与城市道路结合较好，居民出行方便。
6. 小区设有中心绿地，绿化景观系统层次清晰。
7. 公共建筑配套设施（商店、幼儿园等）规模、位置设置适当。

几点意见

1. 地下车库分散、出入口多，应予整合。建议整合成东西两个地下车库，每个车库分别只设一组出入口，并与小区入口接近。
2. 小区南部的东出入口建议取消，与南部西侧出入口整合为一个出入口。
3. 原 14 号楼可增加一个不超过 18 层并满足日照要求的单元。
4. 小区景观水系统规模应予压缩和简化，并不要与城市水系统连接。
5. 生化垃圾处理站、中水站等设备用房应予准确合理定位。
6. 消防通道及消防登高面应满足规范要求。

规划设计单位：聊城市规划建设建筑设计院
开发建设单位：山东聊城金柱建设集团有限公司

聊城金柱水城华府



区位分析图

综合技术经济指标系列一览表

用地名称	单位	数值	比例 (%)	人均 (m ² /人)
居住区规划总用地	hm ²	7.478		
1.居住区用地	hm ²	7.478	100	15.61
①住宅用地	hm ²	5.41	72.3	11.29
②公建用地	hm ²	0.753	10.1	1.57
③道路绿地	hm ²	0.68	9.1	1.42
④公共绿地	hm ²	0.635	8.5	1.33
2.其他用地	hm ²	0		
居住户数	户	1453		
居住人数	公顷	4649		
户均人数	公顷	3.2		
总建筑面积	万m ²	21.6		
1.居住区内建筑总面积	万m ²	21.6	100	47.1
①住宅建筑面积	万m ²	20.3	100	44.27

用地名称	单位	数值	比例 (%)	人均 (m ² /人)
②公建面积	万m ²	1.3	5.9	2.79
2.其他建筑面积	万m ²	0		
住宅平均层数	层	14.8		
高层住宅比例	%			
中高层住宅比例	%			
容积率		2.88		
停车率	%	100		
停车位	辆	1453		
地下停车率	%	93		
地下停车位	辆	1351		
建筑密度	%	23.8		
绿地率	%	45		



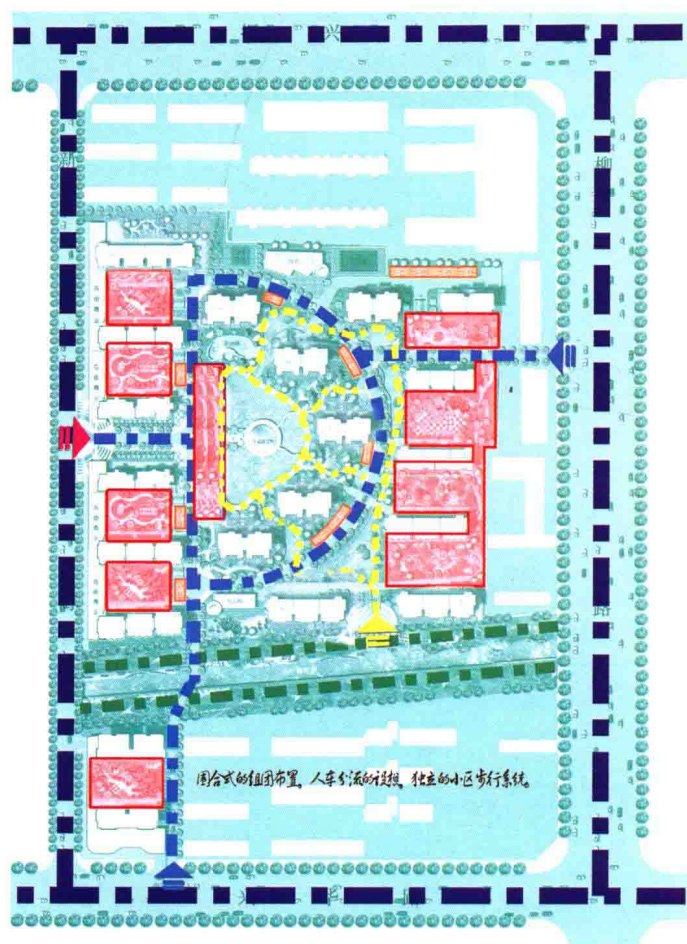
总平面图



1:2000

- 0小时
- 1小时
- 2小时
- 3小时
- 4小时
- 5小时
- 6小时
- 7小时
- 8小时

日照分析图



- 城市道路
- 小区主路
- 步行道
- 小区主入口
- 小区次入口
- 小区步行入口
- 地下车库
- 临时停车场

交通分析图