



住房和城乡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 (第三集)

GUOJIA KANGJU ZHUSHAI 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

(第三集)

住房和城乡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 (第三集) / 住房和城乡建设部住宅产业化促进中心编. —北京 : 中国建筑工业出版社, 2010.7

ISBN 978 - 7-112-12179-3

I. ①国… II. ①住… III. ①住宅-建筑设计-中国-图集 IV. ①TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第116022号

责任编辑: 李春敏 赵晓菲

责任设计: 董建平

责任校对: 刘 钰 王雪竹

国家康居住宅示范工程方案精选
(第三集)

住房和城乡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)

各地新华书店、建筑书店经销

七星工作室制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 20¼ 字数: 648千字

2010年11月第一版 2010年11月第一次印刷

定价: 198.00 元

ISBN 978-7-112-12179-3

(19458)

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：住房和城乡建设部住宅产业化促进中心

主 编：梁小青 田灵江

参编人员：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 刘巍荣 王 庆 李浩杰 罗 洁
 唐 亮

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,会商提高住宅质量,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 上海水韵紫城	1
2 北京金汉绿港家园	14
3 邯郸世嘉名苑一期	24
4 邢台阳光国际	36
5 大同金色水岸龙园	46
6 大同御馨花都	56
7 长春吉粮花园	66
8 大连中华园	78
9 青岛海尔东城国际	88
10 青岛集力景豪	98
11 青岛鲁能领秀城	106
12 青岛银盛泰盛世景园	114
13 烟台天马上城	122
14 烟台南山世纪华府	130
15 淄博淄盛家园	138
16 日照教授花园三期	146
17 泰安奥林匹克花园	156
18 济宁冠亚星城	166
19 潍坊双羊新城丽景园	176
20 常州陈渡新苑	188
21 张家港湖滨国际	198
22 扬中长江花城	210

23 盱眙金诺墨香苑	218
24 合肥天下锦城	228
25 合肥琥珀名城	238
26 淮南海创福海园	250
27 临海云水山庄	260
28 台州东方翡翠花园	270
29 晋江兰峰城市花园	280
30 襄樊左岸春天	292
31 新余暨阳世纪城东区	298
32 重庆锦上华庭	308



上海

专家评审意见

（一）规划设计评审意见

1. 小区选址恰当，与城市衔接较好，交通方便，规模适中。周围无污染源，大环境佳，是个宜人居住的地方。

2. 小区布局采用组团行列式的办法，布局较清晰，朝向好，通风好。

3. 小区道路交通系统规划中采用了一个外环的干道交通系统，由于规模不大，平常机动车只在环路行驶，机动车不进宅间庭院。小区停车以地下为主，在4个住宅组团下均设有一个地下车库。地面停车为辅，沿环路三面适当停车，充分保证了居住庭院的安静、安全和优美的环境空间，较好地解决了机动车对居民生活的干扰，居民既停车方便，又使用方便。

4. 小区商业服务设施集中设置，既形成规模，为居民服务提供方便，又不影响居民居住的安静与环境。

5. 小区规划了中心公共绿地及4个组团绿地，并与城市过境河道结合，分布均衡，居民休闲方便。

6. 问题与建议：

（1）城市过境河道，首先要搞清性质、明确功

开发建设单位：上海舜日房地产开发有限公司
规划建筑设计单位：上海东方建筑设计研究院有限公司

水韵紫城

能，并应充分考虑居民的使用安全。

(2) 小区土地使用强度有不够充分的问题：①小区1梯2户的塔楼过多，2个单元组合的建筑占多数，建筑体量过小，很不利于土地的有效利用。②规划设计中有很多多层住宅的进深只有9m多，很不利于节约土地。③小区建筑小高层占一半以上，其余都是多层，又没有托幼、小学设施，容积率只有1.16，偏低了。现在国家特别强调节约土地，这样就可大大扩大绿化环境空间，也可适当增加建筑面积。

(3) 道路网中的中间弧形防火通道必要性不大，又要架桥，又要穿越中心绿地，中间几幢建筑防火通道可从各组团就近解决。宅前路有过于曲折的问题，不方便使用。

(4) 小区南面主入口广场过宽过大，建议适当缩小，居住区的大门要自然一些、亲切一些、生活气息浓一些。小区规模较小，设2个游泳池的必要性不大，建议取消室外游泳池。

(5) 小区建筑布局过于行列、均衡、等距，又刻意追求东西建筑对称，使环境空间单调、缺乏变化，建议结合第2条意见进行适当调整。

(6) 建议地下车库最好与住宅楼、电梯相连通，特别是小高层，以方便使用。

(二) 建筑设计评审意见

1. 平面功能分区明确，布置紧凑有序，各居住空间尺度合理，面积利用充分，交通联系方便。

2. 住宅设计与结构布置结合紧密，有二次分隔的可能。

3. 设置一定的储藏空间，形式多样。有一定的入户过渡空间。

4. 主要房间通风、采光与视线条件良好。

5. 餐厨布置紧密，有独立就餐空间。

6. 空调室外机统一布置，整齐又隐蔽。

7. 进一步深化设计中尚需改进之处如下：(1) 不同套型应有不同标准的配置。(2) 南入口首层注意克服视线干扰。(3) 小户型住宅要遵行住宅规范的有关规定。(4) 部分南四口过深，建议调整。(5) 八角形卧室不便生活，建议修改。

(三) 成套技术评审意见

水韵紫城项目以建设高品质大众住宅为目标，结合本地自然、经济、技术条件，按照《国家康居示范工程节能省地型住宅技术要点》的要求，积极采用节能、节地、节水、节材和环保新技术，其住宅产业技术可行性研究报告满足了国家康居示范工程的示范要求，具有一定的示范作用。具体意见如下。

1. 总体评价

(1) 住宅节能体系较完整，外墙采用胶粉聚苯颗粒保温砂浆，屋面采用挤塑聚苯板，门窗采用中空双层玻璃节能产品，以及采用节能灯具、节能电梯、峰谷用电、节能型箱式变压器、太阳能照明和部分太阳能热水系统技术等节能设备，形成了外墙、屋面、门窗、设备及新能源利用等较完整的住宅节能技术体系，对提高住宅节能效率和居住舒适度具有重要的意义。

(2) 节水技术适用可行，采用了节水龙头、节水型卫生器具，绿化微喷灌技术，以及中水回用、雨水收集等技术，从水资源的使用、回用和利用方面全面实施节水措施，具有一定的实用性。

(5) 智能化技术适度领先, 小区智能化管理方面配置了智能化计量收费系统, 安全防范系统、设备集中监控管理系统、车辆管理系统、物业管理系统、家庭网络通信系统等, 功能齐全, 方便科学管理。

(3) 对采用中水回用、有机垃圾处理、太阳能利用等国家倡导的新技术, 在经济政策上予以支持。

水韵紫城位于金山新城区的西端，北邻金康西路，东临卫零路，西靠东平北路，南靠龙翔路，一条规划12m宽的景观河道南北向环地块中间穿过。小区用地北部有规划的小学和中学，南部规划为商业用地，配套设施齐全，交通便利。



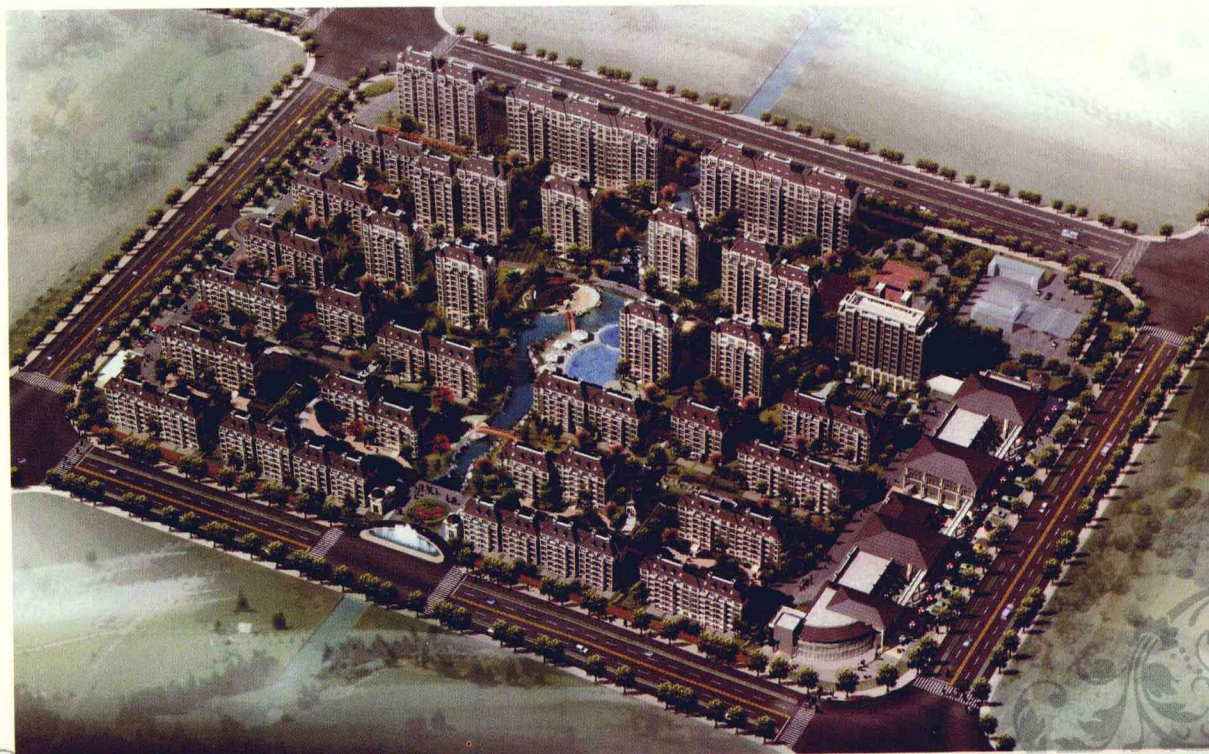
主要经济技术指标

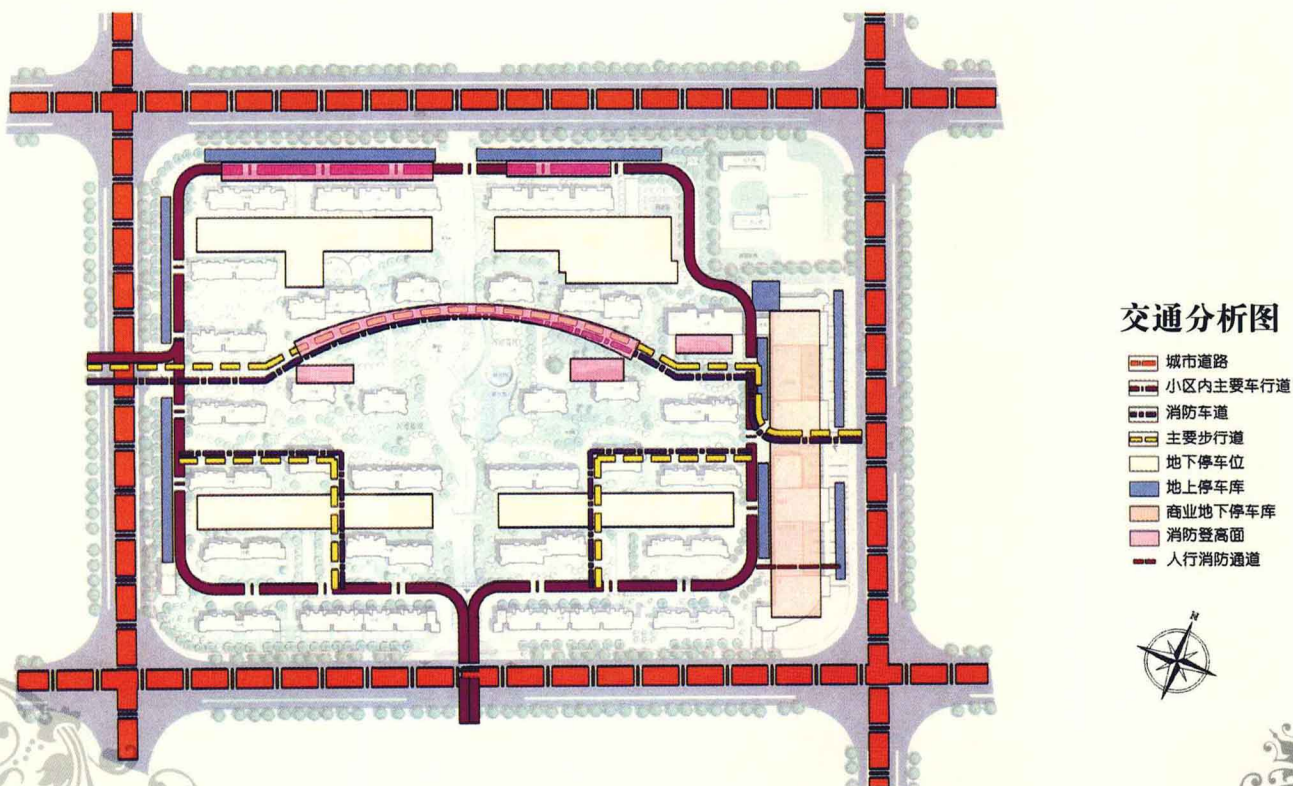
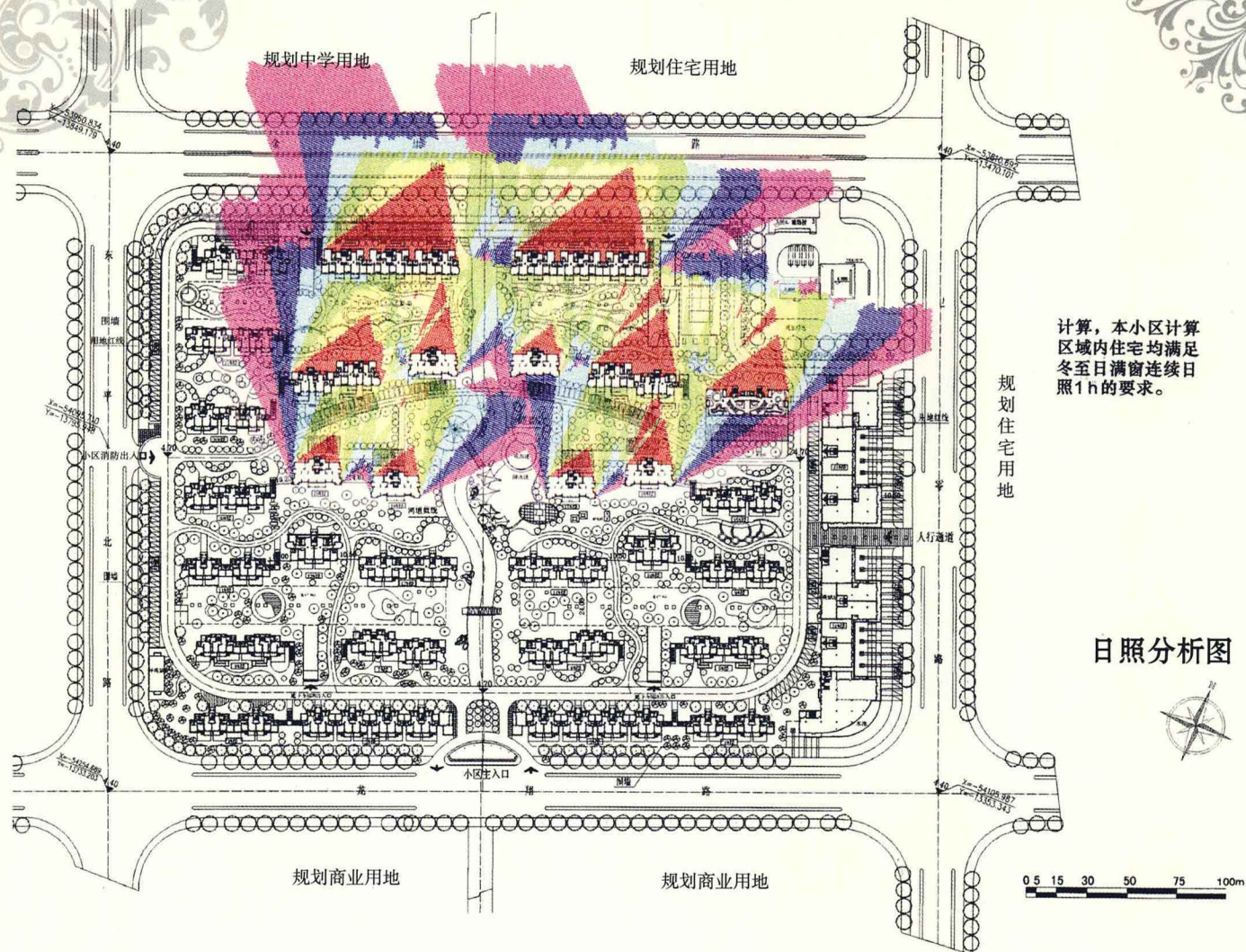
基地总用地		99322m ²
基地净用地		95950m ²
景观河道面积		3372m ²
总建筑面积		140479m ²
A 总地上建筑面积		111300m ²
其中	1 住宅建筑面积	95473m ²
	多层住宅面积	45941m ²
	小高层住宅面积	49412m ²
	2 酒店式公寓及会所面积	5100m ²
	3 商业及物业管理面积	10227m ²
B 总地下建筑面积		29179m ²
其中	1 小高层住宅地下室面积	5407m ² （储藏间）
	2 多层住宅地下储藏面积	8474m ² （储藏间2.2m层高）
	3 独立地下车库面积	10610m ² （车库）
	4 商业建筑地下室面积	4688m ² （车库）
建筑占地面积		20150m ²
建筑密度		0.21
容积率		1.16
绿地率		40.5%
总户数		910户
停车位率		0.72 辆/户（住宅） 0.45/100m ² （商业）
停车位		704辆
地下		454辆

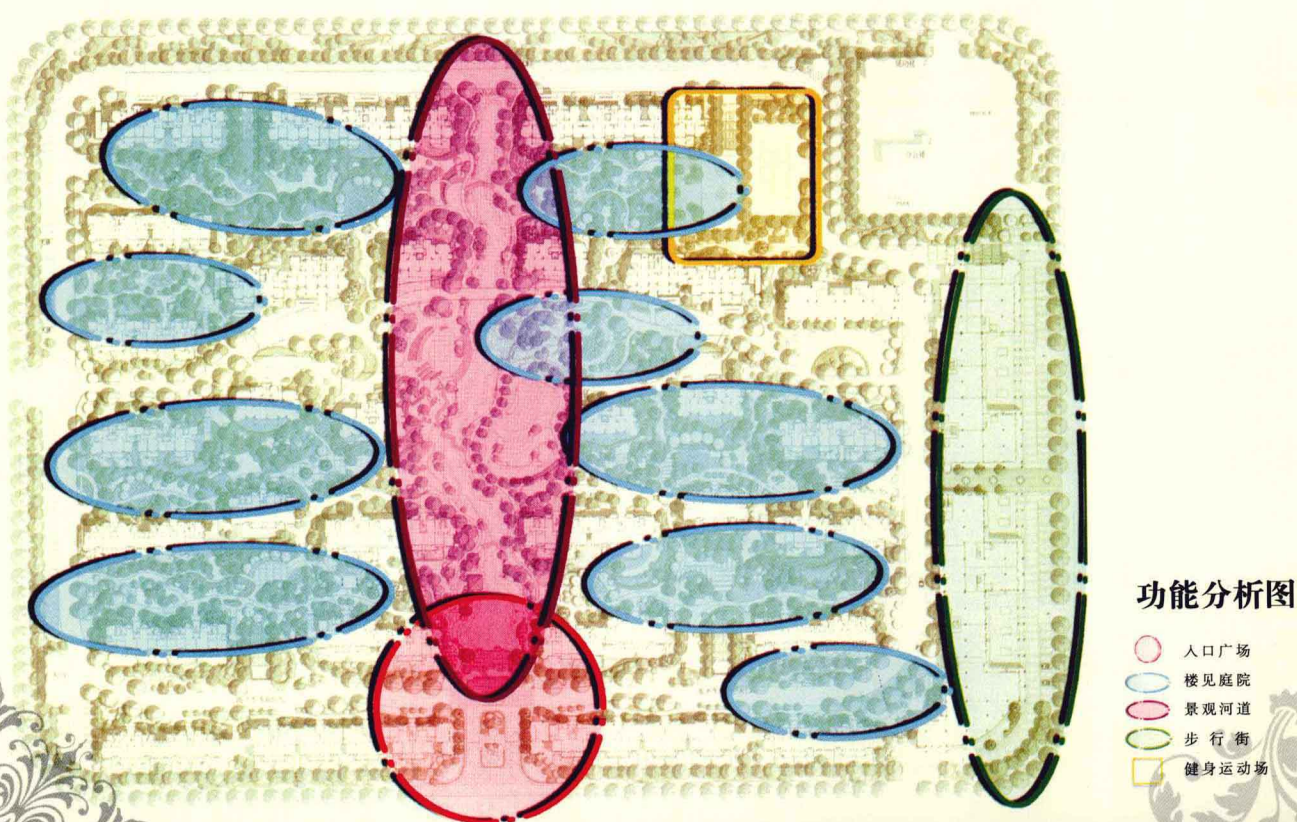
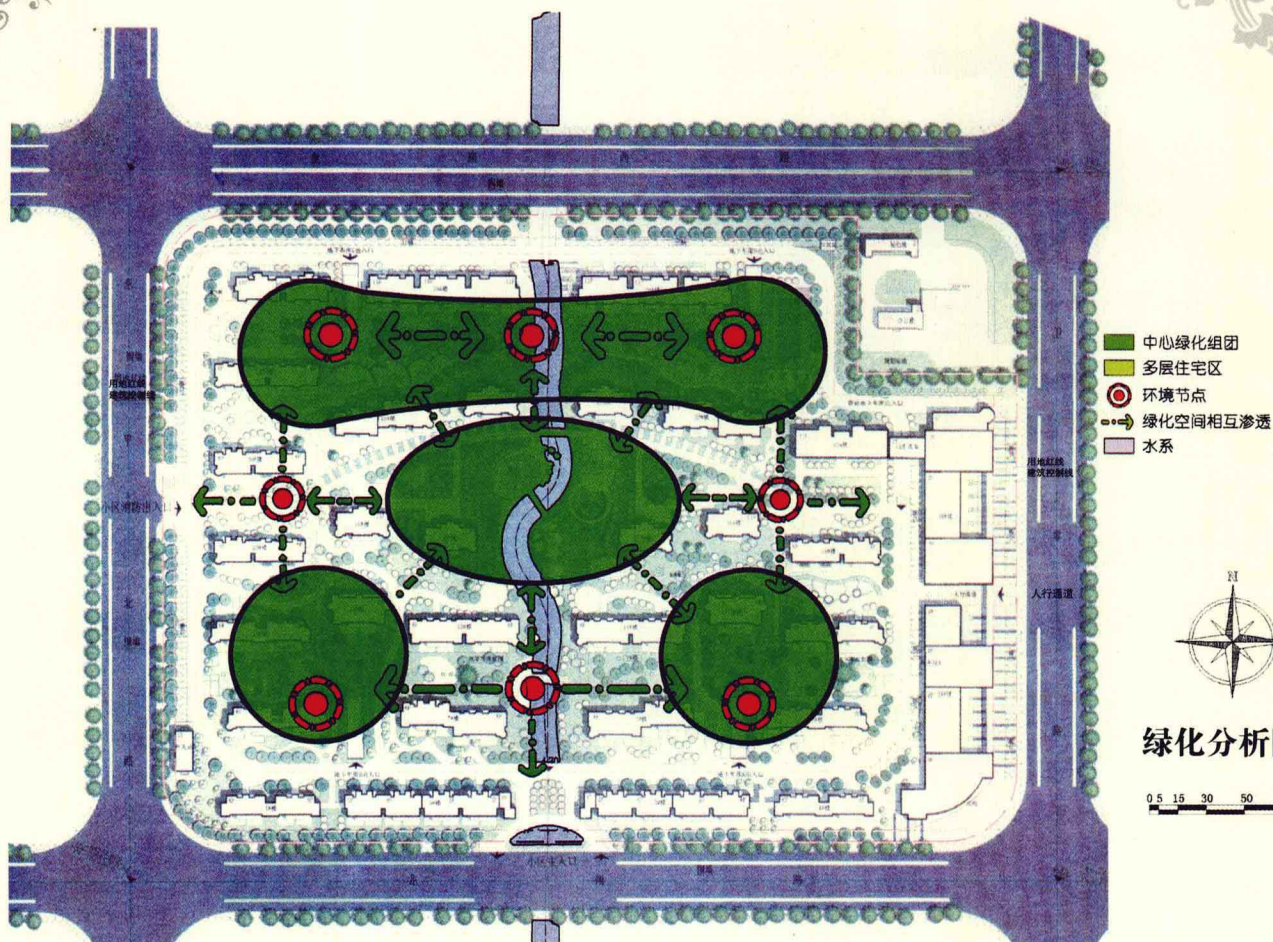


总平面图

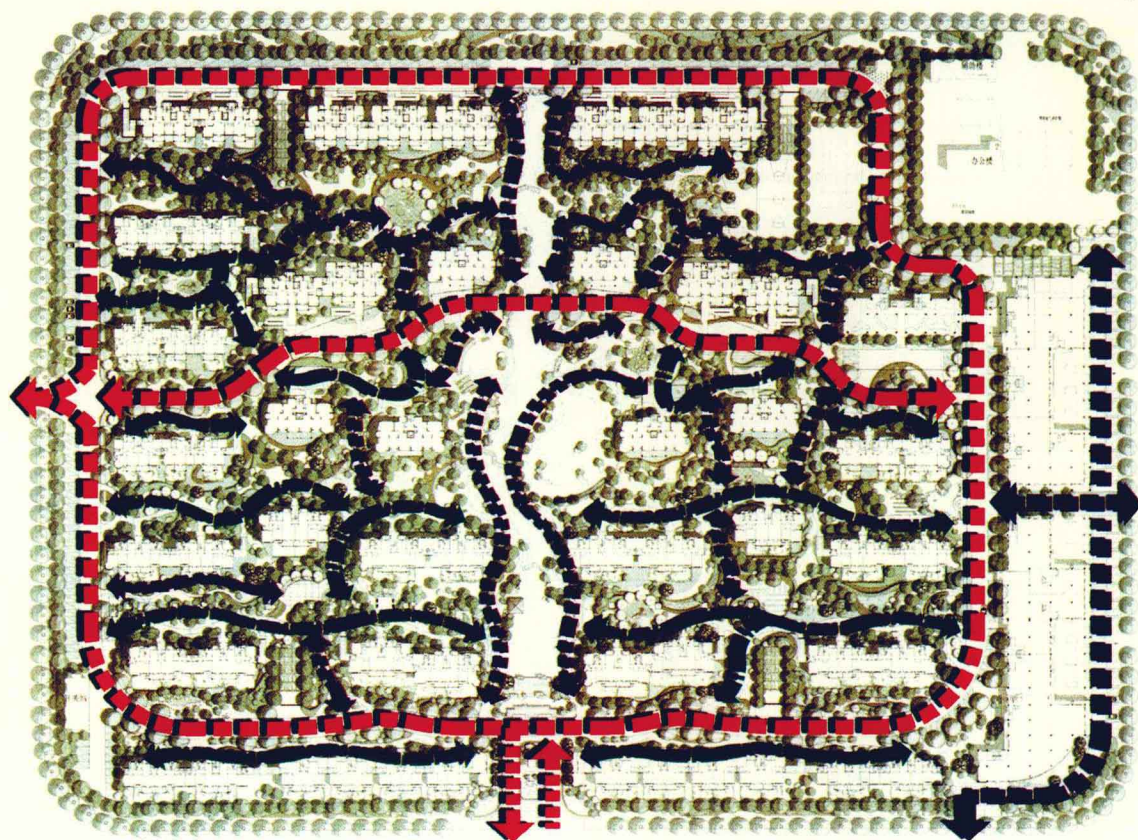
鸟瞰图







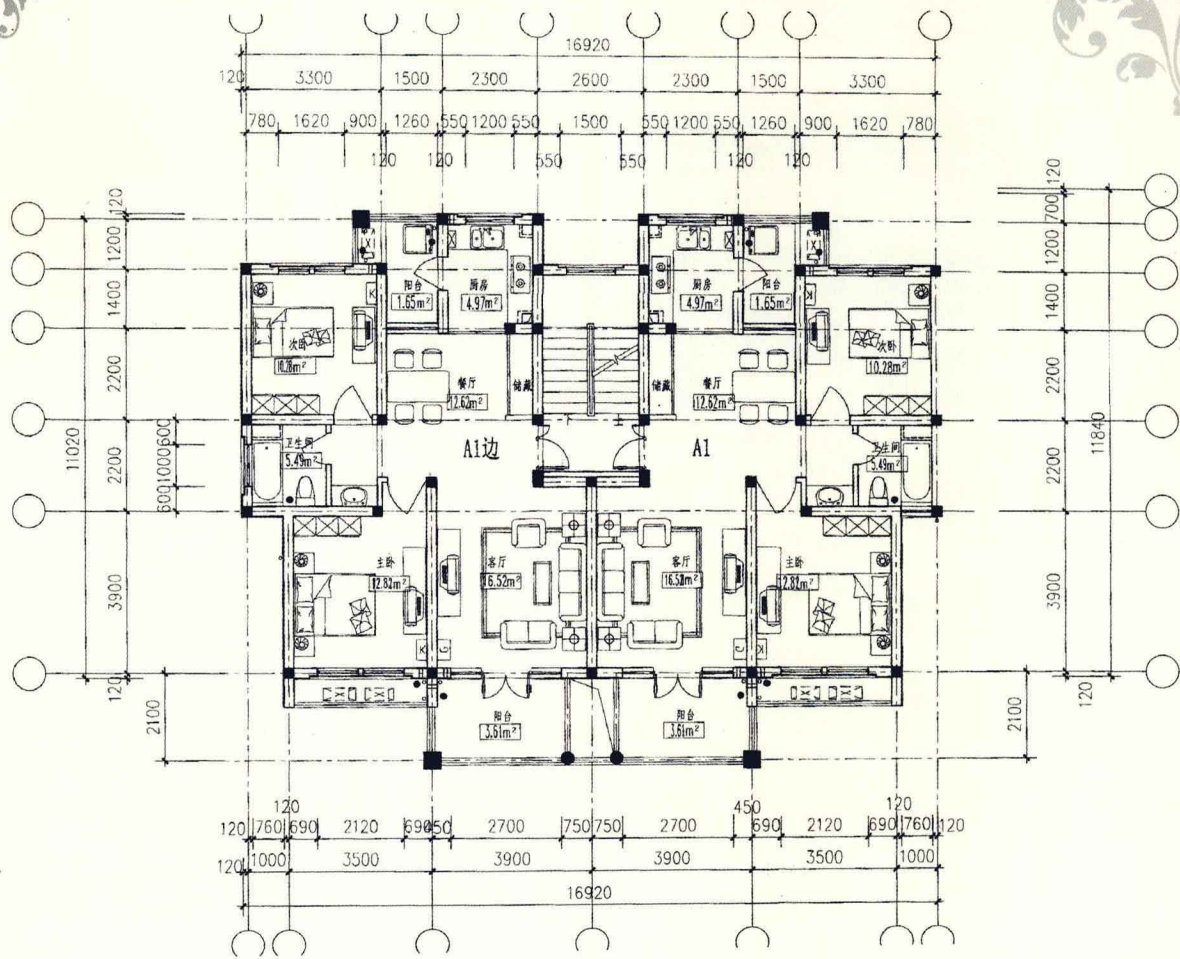
-  楼间通道
-  休闲步道
-  步行通道
-  车行道



交通组织分析图

中心景观效果图





A单元2~6层平面图

户型	A1边	A1
套型	二室二厅一卫	二室二厅一卫
建筑面积	88.47m ²	87.51m ²
使用面积	67.96m ²	67.96m ²
使用面积系数	76.82%	77.66%



社区广场、游泳池景观效果图



高层组团景观效果图