

中国人居环境 金牌住区评估标准及案例应用

中国房地产研究会人居环境委员会 编

开彦 王涌彬 主编



中国建筑工业出版社

中国人居环境 金牌住区评估标准及案例应用

中国房地产研究会人居环境委员会 编

开彦 王涌彬 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国人居环境金牌住区评估标准及案例应用/开彦,王涌彬主编;中国房地产研究会人居环境委员会编. —北京:中国建筑工业出版社, 2009
ISBN 978-7-112-11149-7

I. 中… II. ①开…②王…③中… III. ①居住区—景观—设计—评估—标准—中国②居住区—景观—设计—案例—中国 IV. TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第121524号

编写单位: 中国房地产研究会人居环境委员会

主 编: 开 彦 王涌彬

执行主编: 周静敏 朱彩清

责任编辑: 徐 纺 滕云飞

中国人居环境金牌住区评估标准及案例应用

中国房地产研究会人居环境委员会 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

上海界龙艺术印刷有限公司制版、印刷

*

开本: 889×1194毫米 1/16 印张: 16 $\frac{3}{4}$ 字数: 520千字

2009年07月第一版 2009年07月第一次印刷

定价: 160.00元

ISBN 978-7-112-11149-7

(18399)

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)

《中国人居环境金牌住区评估标准及案例应用》编委会组织机构

指导单位：中国房地产研究会

主编单位：中国房地产研究会人居环境委员会

协编单位：北京梁开建筑设计事务所

顾问：张元端 赵冠谦

编委会主任：开彦

编委会副主任：王涌彬 秦铮 韩秀琦 周静敏 肖溪

编委：顾云昌 赵士琦 毛钺 王宝刚 刘泉 刘东卫 吕俊华

孙克放 吴国力 朱彩清 彭春芳 王萌 张伟 宋序彤

张菲菲 汪晓岗 金笠铭 周波 吴忠泉 赵文凯 陶滔

梁应添 谢远骥 袁路 丛军 樊航 季节

(排名不分先后)

主编：开彦 王涌彬

执行主编：周静敏 朱彩清

中国房地产研究会人居环境委员会

地址：北京市海淀区三里河路九号建设部南配楼504、505室

电话：010-58934512 010-58934510

传真：010-58934522

邮编：100835

网址：中国人居环境网 www.chinachs.org.cn

序 一

开拓创新，推进新时期住区人居环境建设

人口资源环境委员会副主任 中国房地产研究会会长

刘志峰

人类住区的发展是与人类社会的变迁以及文明的延续紧密地联系在一起的。我国早在三皇五帝时期即有“人宅相扶，感通天地”之哲语，进入现代社会，人居环境更是成为社会广泛关注的热点话题。

作为人居环境建设最基本的组成内容，住区建设不仅与广大城乡居民的生活息息相关，还关系到城镇建设的可持续发展，关系到整个国家的安定团结和社会的稳定和谐。进入新世纪以来，随着我国经济的快速发展和人们生活水平的不断提高，城乡居民的居住理念正逐步从满足生存需要，向追求生活质量、追求生活舒适度转变。如何不断地开拓创新，以满足人们日益丰富和多元的居住需求，推进新时期的住区人居环境建设，对于贯彻落实科学发展观，积极构建“资源节约型、环境友好型”社会有着不容忽视的重要意义。

近年来，我国各级政府在科学发展观的指导下，坚持以人为本，着力关注民生，在不断加大住区投入力度，逐步完善住区基础设施建设的同时，积极推动住宅产业的可持续发展，加快完善面向中低收入家庭的住房保障制度，取得了十分重要的成果。可以看到，我国住宅的功能质量、环境质量和配套水平都有了较大幅度的提高，但同时也存在着一些突出问题。例如，高品质住宅质量需求与落后生产方式的矛盾、住房市场化进程加速和制度建设滞后的矛盾等。面对快速工业化和城市化的严峻挑战，改革和发展的任务仍然十分艰巨。这就需要我们不断地总结成功经验，加快建立和完善住宅产业技术政策，尤其需要围绕改善住区人居环境的关键领域加强科技创新和研究力度。

中国房地产研究会人居环境委员会是中国房地产研究会领导下的一个充满创新活力的二级社团组织。自2003年，人居环境委员会发起全国性的人居环境实践活动——“中国人居环境与新城镇发展推进工程”以来，开展了一系列有关人居环境领域重大课题的理论研究和实践，获得了业界的充分认可。本书展示的即是他们在承担建设部课题“城镇规模住区人居环境评估指标体系研究”的过程中所进行的独特探索和思考。他们以课题研究为龙头，积极开展“中国人居环境金牌建设试点项目”的实践，引导城镇住区在开发建设中注重节能、环保与可持续发展的方向。

希望本书的出版能够对广大城乡住宅建设者的实际工作有所启发和帮助，能够助力于新时期中国住区人居环境建设的持续健康发展，建设一个人与自然和谐相处的美好家园。

正值伟大祖国六十华诞，在这一重要历史时刻，人居环境委员会将多年来的工作成果结集出版，不仅是对我国住区人居环境建设进行的一次有益的总结和探讨，亦可作为众多为了建设和谐人居家园而艰苦奋斗、无私奉献的建设者们对祖国的一份珍贵献礼。

是为序。



2009年4月13日

序 二

努力开创住区人居环境理论与实践新篇章

中国房地产研究会名誉副会长兼人居环境委员会主任委员

张元端

随着工业文明的不断发展，城市化进程的不断加快，人类居住生存的环境乃至整个生态系统都在发生着巨大的变化，甚至正遭受着巨大的破坏。人类环境中的诸多矛盾正变得越来越突出。另一方面，随着国民经济的持续发展、城镇人口的增加、居民消费观念和消费结构的转变，人们对住房的需求将持续增加，对居住环境、居住质量的要求将不断提高。如何应对和解决这些问题，是当前我们在人居环境建设过程中不能回避的问题。

作为国内最早关注并长期致力于人居环境理论研究和实践的全国性社团，“中国房地产研究会人居环境委员会”于2003年11月在“首届中国人居环境高峰论坛”上发出了《中国人居环境与新城镇发展推进工程倡议书》，首次提出“住区人居环境规划建设、住区人居环境生活品质、资源能源和绿色环境保护、健康住区居住生活方式、技术创新与技术进步、城市文化传统和居住文化、城市功能更新改造工程”等七大技术纲要。并充分发挥学术资源丰沛的优势，在全国发起了旨在解决快速城市化进程中人居环境问题的全国性实践行动——“中国人居环境与新城镇发展推进工程”。

随后，人居环境委员会承担了建设部重要科研项目“城镇规模住区人居环境评估指标体系研究”，积极开展多项以创新和求实为特点的人居环境专项课题研究。课题研究除了在研究内容和研究思路上有新的尝试以外，在研究方法上也采用了理论研究与市场开发互动的技术路线，在全国各地开展了中国人居环境金牌建设试点工作，取得了良好的效果。目前，人居环境金牌试点项目已经遍布全国25个省、直辖市、自治区的62个城市。从住区、城镇、建筑三个层面不断推进我国人居环境建设的可持续发展，逐渐形成了“企业、社团、政府”多方参与、共建人居的独特模式。

由于这项工作的开展经历了我国房地产市场复杂变化的过程，其间根据国家政策和市场情况，对已有的住区评估技术标准不断地修正、完善，为科研课题的研究注入了大量不同地区、不同规模、不同气候条件下的实际案例，使课题成果更具实用性。

2008年3月，“城镇规模住区人居环境评估指标体系研究”顺利通过建设部科技司专家组验收，并获得了较高的评价！验收委员会认为：“这项成果首次从生态、配套、环境、科技、亲情、人文、服务等七个方面科学、全面、系统地阐述了住区人居环境建设的内涵和方法，填补了我国住区人居环境评估

领域的空白，达到国际先进水平，具有较高的推广价值。”并希望这一研究成果能够对住区的开发、设计、建设、管理、材料供应以及科研教学等各部门提供真正有益的参考和启发，并且通过更为广泛的实际运用，进一步加以提升和完善。

本书就是人居环境委员会在承担部级重要科研项目“城镇规模住区人居环境评估指标体系研究”过程中，从构建评估体系的角度积极推动我国住区环境建设的理论与实际相结合的阶段性成果，是课题组全体专家历时4年、经过对全国近百个“中国人居环境金牌试点项目”的不断调研、检测，不断地经过实践加以修正而凝聚成的集体智慧结晶。希望通过这一阶段性研究成果，对我国现代住区建设的内涵和构成有一个较为清晰、科学的界定和认识，为我国的住区人居环境建设提供相应的技术指标和合理可行的评估方法，以统筹协调的科学发展观积极引导房地产市场健康发展，构建绿色和谐的美好人居环境。

“一万年太久，只争朝夕”。今日之中国，正处处奏响科学发展的主旋律。努力构建和谐住区，建设生态文明，不断深入推进更多与人居环境密切相关的各项理论和实践研究，是时代对我们的要求，也是我们执着追求、锲而不舍的工作目标。

张元端

2009年6月21日于“偶-书斋”

前言

开彦 王涌彬

人居环境是我们这个时代不容忽视的重要命题。与西方发达国家不同，我国的人居环境建设既蕴含了深厚的传统人文底蕴，也面临着快速城市化以及经济全球化等一系列新问题的挑战，而庞大的人口基数和地区发展的不平衡更是为中国人居环境问题的求解增添了诸多不可预见的艰难。这些困难和挑战都促使我们必须从一个全新的角度和视野来思考和审视中国的人居环境问题。

我们认为，对于充满了综合性和复杂性的中国人居环境事业而言，从构建标准和评估体系入手来推动住区人居环境的建设，将是一个很好的从主要矛盾入手解决问题的思路。

在过去的十几年中，以住宅小区为主体的开发模式占据了城市建设的主导地位，其以自身为核心、较少考虑住区与城市其他功能协调的做法直接导致了住宅小区与城市机能的割裂，带来的问题是居民生活不便，住区缺乏活力，城市形象千篇一律，缺乏鲜明特色。因此，关注住区与城市的融合，以人居环境的视角创建新的住区开发模式，使住区开发更加符合资源节约与环境友好的要求，成为我们编制住区人居环境评价标准的一个基本原则，中心思想是和谐发展。即本体系编制的目的在于通过各项定性或定量指标的设置，积极倡导住区环境与城市发展相和谐，人与生态环境保护相和谐，居住于其间的人与人之间相互和谐。通过和谐这把标尺，带动人居环境的改善、生态文明的建设、科学发展观的具体贯彻和落实。

具体在评估体系的编制上体现了以下几个特点：

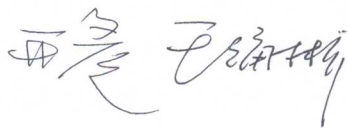
一、提纲契领，突出重点。课题启动伊始，我们便明确了体系编制的最终目的，是建立一个能全面概括、简单易行并对当前大规模的房地产开发具有实际指导意义的住区人居环境评估操作体系。这意味着我们不能遵从一般的评估体系研究中存在较多变量和计算公式、往往过于复杂的研究范式，必须准确地把握住区发展的方向和规律，提纲契领，便于使用者理解和把握精粹。但是如前所述，人居环境内涵丰富，涉及面广，要在这个复杂的巨大系统中，寻找出最为关键的评估指标因素，并非易事。经过几年来的专项研究、试点实践和数据论证，在科学理性分析的基础上，课题组将住区人居环境评估内容总结归纳为生态、配套、环境、科技、亲情、人文、服务七个方面，并以此为编制纲要，逐级设置各项评估内容和检查细目。

二、强调实用和适用。我们尝试改变过去较为庞杂的编排体例，采用目前国际上较为流行的编排方式，以满足不同专业人员使用操作的需求。例如，每一个具体的得分项目，均设置了检查目标、分值权重、评估检查细目、采取的措施以及相对应的评分表，检查人员可参照本标准依次打分评估，可以直接得到一个对住区项目建设的综合评估。此外，本书还列出了用于住区开发不同阶段的评估因素群和指标体系，帮助相关机构和技术人员把握好住区项目开发的实施要点，从项目的市场目标、产品定位、规划设计、科技成果应用等多方面提供必要的实施策略和技术保障。

三、实践与理论并重。本课题项目研究采用了“理论目标—试点实践—提炼标准”的开放式研究技术路线，以课题研究为导向，通过在全国吸收具备一定人居环境基础的住区项目作为试点。这些试点项目不仅为课题研究提供了大量的第一手数据，成为课题研究成果检验和修正过程中不可缺少的实践平台，其项目本身亦成为课题研究的重要组成部分并通过试点获得了良好的社会效益和品牌升华。截至本书出版，各地的试点项目已遍布全国26个省、直辖市、自治区的62个城市，总建筑面积达到2500hm²。为此，本书在重点介绍了“城镇规模住区人居环境评估指标体系”的形成背景、评估因素以及评估方法研究等基础上，精心选取了74个优秀的中国人居环境金牌建设试点项目作为案例，加以全面的展示和剖析。在所选取的项目中，一部分称作“中国人居环境金牌住区”，是已通过人居委专家组正式验收的项目；另一部分称作“中国人居环境金牌建设试点项目”，是指已列入人居委金牌试点，尚未完成最终验收或中期检查的项目。通过对这些项目特色的总结和评析，使读者能更加深入地理解和体会本评估体系的编制思想。对于发展潜力巨大的中国房地产行业而言，这些代表着不同地域特色和居住文化的居住区开发项目在一定程度上集中代表和反映了近些年来我国住区建设总体水平和未来发展趋势，具有较高的史料研究和参考价值。

本书的出版得到了住房和城乡建设部各相关部门及中国房地产研究会领导的大力支持和帮助，尤其是在课题立项之初，得到了住房和城乡建设部城建司副司长陈蓁蓁女士的指导和帮助，课题组全体专家以及人居环境委员会全体同仁为课题研究及本书出版付出了大量的劳动和心血，梁开建筑设计事务所对本课题的研究提供了全过程参与和支持，广大试点单位对课题研究及本书出版提供了大力的支持和帮助，在此一并表示感谢！同时，对因时间关系未能收录本书一部分试点项目，计划在再版时给予补充。尽管我们对本书的内容进行了反复修改和校正，但难免仍有错误或不当之处，诚请提出批评和建议。

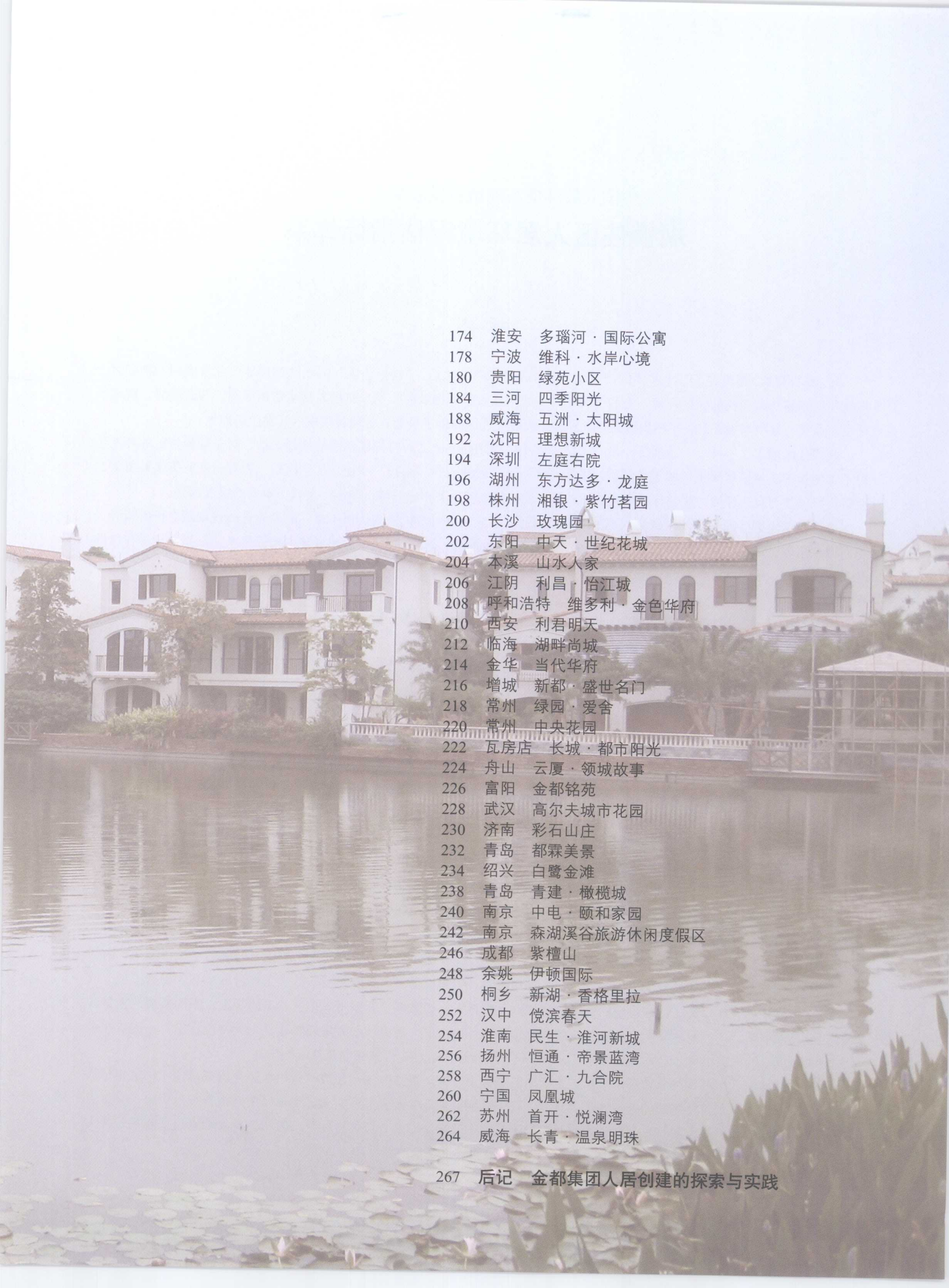
我国的人居环境理论研究还刚刚起步，本书的出版只是人居环境委员会主编系列丛书的一个良好开端。随着人居环境委员会相关理论研究和实践的不断深入，更多的研究成果将与大家见面，也希望更多的单位和部门，更多的有识之士参与到人居环境建设中来，中国人居环境的发展归根到底需要全社会的共同参与。



2009年7月8日

目 录

5	序一
6	序二
8	前言
12	规模住区人居环境评估指标体系
45	规模住区人居环境评估指标体系理论框架与评价因素研究
59	中国人居环境金牌住区
60	杭州 金都华府
66	嘉兴 金都佳苑
70	北京 金都杭城
74	宁波 华丰·紫郡
78	宿迁 中通·名仕嘉园
82	九江 新湖·柴桑春天
88	衢州 金都·西江月
94	蚌埠 新湖·山水华庭
100	镇江 江山名洲
104	杭州 新城·保元泽第
110	厦门 蓝湾国际
116	成都 颐和家园
120	东莞 中信·森林湖
126	厦门 海豚湾
131	中国人居环境金牌建设试点项目
132	贵港 盛世名门花园
134	武汉 金都汉宫
136	长春 富苑华城
138	宁波 BOBO城
140	天津 阳光100国际新城
142	杭州 顺发·倾城之恋
144	温州 欧瑞豪庭
146	北京 山水文园
150	昆明 云康园
152	扬州 财富广场
154	常熟 香格里拉花园
156	太仓 君悦豪庭
158	洛阳 欣立·元华国际城市公寓
160	长沙 阳光100国际新城
162	海口 耀江花园
164	丹东 金都·富春山居
166	成都 蓝谷地
168	平顶山 建业·森林半岛
170	佛山 怡翠玫瑰园
172	安庆 百蕊·宜城水岸



174	淮安	多瑙河·国际公寓
178	宁波	维科·水岸心境
180	贵阳	绿苑小区
184	三河	四季阳光
188	威海	五洲·太阳城
192	沈阳	理想新城
194	深圳	左庭右院
196	湖州	东方达多·龙庭
198	株州	湘银·紫竹茗园
200	长沙	玫瑰园
202	东阳	中天·世纪花城
204	本溪	山水人家
206	江阴	利昌·怡江城
208	呼和浩特	维多利·金色华府
210	西安	利君明天
212	临海	湖畔尚城
214	金华	当代华府
216	增城	新都·盛世名门
218	常州	绿园·爱舍
220	常州	中央花园
222	瓦房店	长城·都市阳光
224	舟山	云厦·领域故事
226	富阳	金都铭苑
228	武汉	高尔夫城市花园
230	济南	彩石山庄
232	青岛	都霖美景
234	绍兴	白鹭金滩
238	青岛	青建·橄榄城
240	南京	中电·颐和家园
242	南京	森湖溪谷旅游休闲度假区
246	成都	紫檀山
248	余姚	伊顿国际
250	桐乡	新湖·香格里拉
252	汉中	悦滨春天
254	淮南	民生·淮河新城
256	扬州	恒通·帝景蓝湾
258	西宁	广汇·九合院
260	宁国	凤凰城
262	苏州	首开·悦澜湾
264	威海	长青·温泉明珠
267	后记	金都集团人居创建的探索与实践

中国人居环境与新城镇发展推进工程

规模住区人居环境评估指标体系

绪 论

1、编制背景 在历经了二十多年经济持续发展和高速城市化之后，“规模住区”的出现是房地产业发展的一种必然。规模住区容易营造完整的住区环境，有利于降低开发成本和获得规模效益，便于开展大规模营销活动。与此同时，房地产开发企业实力逐渐增强并具备了相当多的开发经验，为规模住区提供了可能。各地规模住区开发应运而生。

规模住区的定义不同于一个居住小区，不能用做小区规划的办法去对待规模住区的规划设计，对于规模住区的开发建设不单纯是解决城镇居民生活的居住场所，还关系到城镇居民的购物、出行、交往、文化娱乐、教育、就业等多种要素，要解决好居住与自然环境、居住与城市环境的关系，规模住区应具备相应的城市职能，是城市重要的组成部分。

鉴于目前全国各地规模住区数量的不断增多，而规划设计人员对规模住区认识不足，缺少先进的规划理念作为指导，不同程度阻碍了城市的健康发展，为了及时纠正这一偏差，特此提出规模住区人居环境评估指标体系，以指导规模住区的开发实践。

2、编制目标 编制本体系意在建立一个能全面概括、正确引导、简单易行、清晰明了的评估规模住区人居环境的指标体系。本体系编制是在中国房地产研究会人居环境委员会（下称“人居委”）开展的“中国人居环境与新城镇发展推进工程”指导下开展的。它的特色是源于实践、指导实践，易于房地产开发企业的理解和掌控，是房地产项目评价的目标，同时也是住区建设各阶段的实施指南。

本体系中的规模住区人居环境建设宗旨是：通过住区的开发建设，营造一个与自然环境和城市环境和谐共生的人居环境。人居环境的内容是丰富多彩的，具有多层次的特点，因此我们在构建住区硬环境的同时，还要兼顾到生态资源的保护，能源的节约和再利用，城市生活的便利和丰富多彩，社区邻里之间的亲情，以及居住文化的传承等人居软环境的建设，创造一个舒适健康的、和谐宜人的住区人居环境。通过精明增长方式，达到最大化合理利用资源能源、保护生态、减少污染、传承文化；通过科学规划和设计，提供复合城市功能，创建现代居住生活新模式，为城市创造价值。

3、研究路径 规模住区人居环境评估指标体系的研究和编制过程是从住区建设的实践中来，再到住区建设的实践中去的漫长过程，人居委用4年的时间完成了“城镇规模住区人居环境评估指标体系研究”课题的研究。

正确的理念来源于正确的工作方法，研究工作首先需要做大量的基础调查研究，掌握翔实的一手资料。为了达到这一目的，人居委同时在全国范围开展了“规模住区人居环境金牌建设试点”工作，即开发单位在自愿的基础上接受人居委对住区建设全过程的指导技术咨询，包括在项目的策划、规划设计、建筑设计、科技研究、施工及验收的全过程之中，人居委在各个阶段都会组织资深的专家给予各方面的指导和帮助，使项目得以健康的发展。这项工作进展顺利，得到了地方政府、开发企业和广大住户的支持和肯定。通过这些试点工程，人居委掌握了全国不同地区、不同规模、不同类型的大量规模住区的技术资料。通过对实际工程的分析比较和总结提炼，提出了“规模住区人居环境建设七大特色目标”。逐步在金牌建设试点项目的推进中将“七大特色目标”进行量化，使指标体系逐步得到完善并易于操作。

在开展“中国人居环境与新城镇发展推进工程”的过程中，人居委陆续编制完成《规模住区人居环境技术评估指标体系》，《规模住区规划设计与评估验收技术要点》、《试点项目预评价报告书》、《试点项目中间检查细目表》、《试点项目综合评估验收表》等大量技术文件，为试点提供了技术支持。而“七大特色目标”则简明、扼要地点出了规模住区人居环境建设的特色与总目标，使开发项目相关部门一开始就能掌握试点的精髓，一目了然。

4、评估内容 规模住区人居环境评估指标体系内容有：生态、配套、环境、科技、亲情、人文和服务七个方面。住区人居环境强调住区与城市、住区与地域资源的关系；强调通过室内外的空间环境建设为住户提供舒适健康、和谐宜人的居住条件；强调用科技的手段引领居住生活的品质。评估内容主要为下面七个方面：

(1) 生态：生态规划先行，突出人与自然

优化土地资源，积极整治和利用地形地貌、林木植被、水系河流，最大限度地保护环境与各种自然生态条件。住区规划与周边生态、人文、建筑等环境和谐协调，体现健康安全城市建设的原则要求。

(2) 配套：完善配套建设，创造城市价值

规模住区规划要在城市建设过程中，促进城市功能的完善和整体功能优化，有利于增加就业和促进经济社会发展，为重塑城市形象做贡献。通过优化城市区域功能，完善城市设施配套，保护城市文化风貌，实现区域土地增值。

(3) 环境：理顺空间布局，构建宜居环境

住区与建筑具有合理的空间布局、良好的个性空间、精致园林小品的情趣空间、邻里沟通互动的自然空间和健康休闲的运动空间。交通组织简约而生态；能有效避免噪声和空气的污染。突出体现生态、绿色和健康的人类住区发展的要素。住宅平面紧凑合理，室内具备良好的声、光、热、空气环境等居住性能条件。

(4) 科技：整合科技资源，引领品质升华

体现节能、节地、节水、节材与环保的开发原则，贯彻高舒适度定量节能优化整合技术，努力实现高舒适度、定量节能、低成本、易行技术的综合效益。革新设备管道布置方式，引导实施全装修成品房供应的机制。通过住宅科技的应用提升居住环境品质，引领居住未来。

(5) 亲情：突出人本关爱，体现社区和谐

要有突出的亲情社区特色，体现对人的关爱。有完善的保健、运动、休闲配套服务设施和人际交往与文化活动场所。体现对老年人、儿童和残疾人等特殊人群特别的关怀，设置了充分的设备设施。营造具有人本关爱、新涵养、新风尚的亲情居住氛围。

(6) 人文：提升住宅品质，传承居住文化

应有居住文化的城市情结，打造既有传统人居文化思想，地方建筑文化特色，又能满足现代人生活需要的文化住区，努力营造宜人的生活居住氛围，逐步建立一个环境宜人、生活便利、归属感强的全新社区文化生活模式。

(7) 服务：健全服务管理、保证物业增值

住区景观环境优美、卫生条件良好、社会风气和谐、安全保障齐全。通过物业公司健全的管理，浓厚的社会服务意识，提高居住人群的认同感，从而提升住区的社会知名度和居住者的自信心，保证住宅的保值增值。

5、评估模式 规模住区人居环境评估指标体系适用于住区建设的各个阶段，在项目的策划、设计阶段可根据指标体系的内容进行控制，在施工的过程中仍可按照本体系的各项技术指标进行监管。对于已建好的规模住区也可以利用本体系评估验收。为了便于项目各个阶段的操控和总体评估，本体系分别制定了项目综合验收评估指标体系和阶段性的指标体系，以供不同需求使用。

为了配合人居环境金牌建设试点的推广和培育工作，除本评估标准体系主体正文外，在附录中编排了各种相应的表格，供不同专业的专家在各种项目不同阶段跟踪检查和指导工作时使用。表格的内容和评估指标体系内容相对应，并利用评分的方法将各项指标进行量化，使检查或评估结果更加清晰、明了。

本指标体系还适合于分期开发的项目，如分期开发一期建成后的评估也可被看作为最终的认定，但要具有一定的规模，或有相对的独立性。理由是规模住区开发大都需要较长的时间，多数是分期完成的，而后期产品的品质一般均比前期要好。

本指标体系现定为2009年版本，是在试行一段时间后，经认真修订的全新版本，以保证本体系适应生活水平提高、技术进步与观念更新的住区发展实际情况。

6、使用方法 规模住区人居环境评估指标体系是通过评分的办法来衡量住区的环境品质，并以权重分值确定各个指标的重要程度。评估体系由“必要项目”和“加分项目”两部分组成。必要项目是指住区建设必须完成的内容，也是强制

性内容。表中将必要项目和分值之间的对应关系放在一起,置于评估指标体系主体正文的前面,可一目了然地表达必要项目的内容和重要程度。为了通过评估认证,所有的“必要项目”必须达到要求,而“加分项”可以根据不同地区,项目的不同环境和特点加以选择,选择的项目越多,总分越高,说明项目的亮点越多,评定等级越高。本体系认为:不论南方与北方、沿海与内地,评价内容是一致的,只是在某些指标方面略有差别。通过评估认证的项目根据分数的高低分为三个等级,分别为通过、良好和优秀。项目的评定等级和分数,可以大致反映开发项目的总体水平。

7、评估效用 本体系是以不低于现有国家规范和相应行业标准为基础,并参照了国际上相关评估标准和市场化操作手法而编制的。目的是使房地产项目开发有一个高水准和便于操作的参照系,满足不断提高的规模住区建设与开发的要求。本体系尽可能地以定量和定性的条文体例和表格的简易表达方式,可供房地产开发策划定位、规划设计、施工实施和检查验收各阶段不同专业人员直接参照,也可供各阶段制定实施方案之用。

应用范围

1、本体系为在建设部科技发展司立项的科技研究成果,由中国房地产研究会人居环境委员会完成,主要应用于指导规模住区的规划和建设,同时为已建成规模住区的评估提供了简单易行的评价方法和标准。为适应规模住区人居环境金牌试点推进工作的需要,在评估验收指标体系的基础上,又制定了一系列的分阶段的评分表格,目的是配合专家在试点跟进工作的需要,这部分的内容将附在评估验收指标体系之后,供住区在不同的阶段参考和使用。

2、本体系适用于规模住区开发在项目策划定位、规划设计、工程施工以及已完成竣工验收等各阶段的人居环境建设指导、检查、评估工作。

3、本体系也可供人居环境研究人员、规划设计机构和大专院校教学参考。

评估说明

1、为了便于对不同建设阶段的规模住区人居环境评估,本评估标准可对前期策划与规划设计阶段、建筑施工阶段(中间检查)和竣工后的综合验收阶段分别进行评估,可作为分阶段成绩。竣工后的验收评估是综合性的、全方位的、可检查的评估,是最终的评估。

2、各阶段评估均可参照本标准进行,由专家现场评估打分,专家个人按分项权重计量后的平均值计算,均以百分制计分。“通过”分数线为70分;“良好”分数线为76~85分;“优秀”分数线为86以上。

3、最终验收评估包括过程执行评估和指标体系评估二个部分,均采用加权评分的方法进行。过程评估总分为100分,权重值占30%;综合指标体系总分为100分,权重占70%。项目开发建设总得分为100分。

4、规模住区人居环境指标体系最终验收评估的得分成绩,是建立在七大指标体系的一级指标成绩都获得“通过”(70分)的基础之上。如果有一项一级指标未通过,则整个项目评价为不及格,对于一级单项总体有突出表现的,可在项目建设一级指标总分中酌情加1~3分。

5、本评估标准体系在实际应用时,根据项目的特点、开发阶段、市场要素等不同情况,可依据本标准提供的标准条文编制适合的评估表格。

名词术语

1、规模住区:系指城镇以居住功能为主的成片开发的规模较大而具备一定城市配套机能的完整生活住区。一般可由多个独立居住组团(城市街坊)或二至三个以上开放小区构成。人们生活方便,和城市其他功能区有机联系。

2、人居环境金牌建设试点:2003年底,人居委发出“中国人居环境与新城镇发展推进工程”倡议,针对住区人居环境建设而开展的理论与实践相结合的品牌活动,在不同地区选取有代表性的项目,将科研成果直接应用到开发项目中,这类项目称“人居环境金牌建设试点”。人居环境金牌建设试点研究是建设部科研课题“规模住区人居环境评估指标体系研究”的分项课题。

3、硬件与软件建设:人居环境评价包括硬环境和软环境两方面要素:即人居物质环境和人居社会环境。是自然要素、人文要素和空间要素的统一体的两个侧面。就人居软环境而言,它更多地涉及社会学、心理学及行为学的研究内容。

4、紧凑城市：紧凑型城市是指城市结构致密而紧凑，城市土地、生态环境、城市基础设施可以高效利用，城市交通完善快捷，城市生活环境与工作环境舒适方便的城市。紧凑型城市不仅包含着地理的概念，更重要的在于城市内在的紧密关系以及时间、空间的关联度。通过紧凑城市概念在创造人文环境、综合土地利用、减少出行距离、提高城市效益等方面作出范例。

5、社区：是社会学领域的名词。实际是指环境建设、住区设施、物业服务、人际交往、文化传承等方面的融洽关系。与当今提出的和谐社会建设有共同之处。住区建设和社区建设是指房地产开发规模建设目标的两个方面。

6、空间环境结构：是住区环境品质营造重要的环节。空间环境直接关系住区环境景观形象，关系到每家每户生活感受度。住区规划设计的主要目标是创造各式各样的满足不同功能要求的空间环境，并形成序列空间环境结构，形成住区特色，提高住户的满意度。

7、室内环境品质：主要指室内居住性能的建设，包括声、光、热和空气质量在内的品质指标。上述评价要素在房地产开发中，经常因为增加成本、技术与产品的可靠性等因素而流于概念和形式。房地产开发需要以追求高品质来摆脱“粗放型”的建设模式。

8、定量节能设计：定量节能建筑设计，首先需要确定舒适度等级，也就是确定项目市场目标。通过整合资源，特别是应用被动设计理念，达到理想目标和投资效益的结合。一般用计算机模拟，把节能、舒适、健康和降低费用的指标以量化方式落实到建筑各个方面，达到节能和居住舒适的目标。

9、高舒适度：对于现代建筑的舒适度，量化节能技术有一整套的衡量标准，具体包括：温度、湿度、空气运转速度、柔和冷热辐射、新风补充量、噪声控制等基本要素。以高舒适度档次的住房为例，要保证夏天温度在 26°C 左右，冬天保持在 18°C 左右；每人每小时要保证 30m^3 的新鲜空气； $30\% \sim 70\%$ 的适宜的相对湿度；在室内要控制风的流动速度，不能让人有不舒适的感觉等。我们主张高舒适度与低能耗同步考虑。

10、物业增值：物业的增值因素是通过科学合理的规划设计、工程质量和社会服务来达到的品质的提升。物业品质在建设完成以后大体已经固定；如物业地点、房屋结构、空间形态和环境景观特征等已经不能改变，但是，对于文化建设、服务质量、环境卫生、社会风气等软环境建设则可以通过社会服务来达到住区品质的上升，进而可以使物业增值。

规模住区人居环境评估指标体系第一部分

指标体系评估

(总分100分, 综合评分权重为70%)

1.0 生态——生态规划先行, 突出人与环境

(按100分评定, 体系权重为16 %)

目标: 建立正确的场地生态资源保护, 与城市环境协调连接的规划观念。

必要条件: 无人为的对场地自然、人文和历史的破坏现象;

与周边住区和居民无纠纷发生。

评估内容: 住区建设选址, 基地原有地形、地貌的保护利用, 基地原有植被、水体的保护利用, 人工环境建设布局, 周边生态环境协调等方面内容。

得分评定:

得分项目1.1 住区建设选址

目的: 正确选址以保证建设项目居住安全、合理并使工程顺利进行。

检查: 1.1.1 应选择在适宜健康居住的地方。远离污染, 保证场地空气、水的清洁, 避免噪声、光、电磁波等不良因素的污染;

1.1.2 防灾减灾。充分考虑应对地震、火灾、泥石流、滑坡等自然灾害的防治措施;

1.1.3 确定合理开发强度、住区建筑密度、容积率等指标必须符合城市总体规划要求;

1.1.4 应能承受在建造过程中道路、施工用水、电、气的供应; 有消防、安全的保障。

措施: 1.1 (A) 建设场地选址受影响的因素多, 本标准以规划目标为主导要素, 认真掌握当地规划部门提供的资料。

1.1 (B) 参考市场要素。

住区建设选址 (20分)

评分表1.1

序号	评估检查细目	是否评估		分值	评估得分
1.1.1	远离污染源	Y	N	5	
1.1.2	充分考虑发生自然灾害的应对措施	Y	N	5	
1.1.3	开发强度合理, 符合城市总体规划要求	Y	N	5	
1.1.4	能够承受施工荷载, 有消防、安全的保障	Y	N	5	

得分项目1.2 地形地貌利用

目的: 地形地貌保护是生态原则的体现, 地形地貌利用可创造项目的附加值。

检查: 1.2.1 对基地自然地形、地貌进行保护和合理利用完好;

1.2.2 建筑布置因地制宜, 随坡就势, 不刻意追求住区规划总平面构图形式上的完美。

措施: 不做大的场地平整, 以减少土、石方工程量, 尽量做到土、石方就地平衡。

地形地貌利用 (15分)

评分表1.2

序号	评估检查细目	是否评估		分值	评估得分
1.2.1	保护基地自然地形、地貌, 建筑布置合理	Y	N	8	
1.2.2	减少土石方工程量, 争取就地平衡	Y	N	7	