



电子文件编码	文件名	页码
云测标京质图规京质环	环境容量执行标准	缘
云测标京质图规京质建	建筑控制执行标准	缘
云测标京质图规京质城	城市设计规划标准	缘
云测标京质图规京质建	建筑空间、功能设计执行标准	缘
云测标京质图规京质基	基地停车车位总体布置执行标准	缘
云测标京质图规京质范	“一书两证”申办标准	缘
云测标京质图规京质建	项目建筑风格确立标准	苑
云测标京质图规京质景	景观设计准则	苑
云测标京质图规京质园	小区园林绿化工作标准	苑
云测标京质图规京质户	户型的经济分类执行标准	苑
云测标京质图规京质户	户型的设计标准流程	苑
云测标京质图规京质项	项目配套设施设置标准	苑
云测标京质图规京质智	智能住宅建设标准	苑
云测标京质图规京质建	建筑设计方案经济因素分析工作标准	苑
云测标京质图规京质规	规划方案综合经济因素分析工作标准	苑
<b>第三章 房地产项目规划设计评价工作执行标准</b>		
云测标京质图规京质用	用地平衡评价执行标准	苑
云测标京质图规京质建	建筑面积评价执行标准	苑
云测标京质图规京质建	建筑设计方案评价指标体系	苑
云测标京质图规京质开	小区开发规划设计方案评价指标体系	苑
云测标京质图规京质综	小区综合评价指标	苑
云测标京质图规京质综	综合评分法操作标准	苑
云测标京质图规京质层	层次分析评价法操作标准	苑
云测标京质图规京质模	模糊评价法操作标准	苑

## 第一章

# 房地产项目总体规划 设计工作执行标准



文件名	小区总体设计工作执行标准		
电子文件编码	规划类园景类	序 码	员 员
<p>一、小区设计必须树立“以人为本”的规划设计思想            小区应创造舒适、方便、亲和、安乐施展人生才华的居住环境,充分满足现代人个性多样化和生活品味多元化等多方面的需求,使人们产生一种归属感和自豪感。</p> <p>二、住宅小区规划设计应因地制宜,与周围环境协调融合            小区规划必须注意结合本城本地的特点,不宜千篇一律,更不宜大量照搬欧化、洋化风格。            城市中心区、郊区、山区、河畔、风景区的住宅区规划应因地制宜,与大环境结合,善于发挥地段优势,使人工环境与自然环境相融合,能借景建住宅区则更为理想。            远郊住宅区还应根据其所在地段、城市大环境确定其主题定位。城市远郊、近郊的小区,特别是主要为居民假日居住的小区(即所谓“缘园”模式——缘天工作日在城内住,缘天假日在郊区度假),则应提供更多的游乐、休闲设施和优美景观,让居民在假日住得舒适,玩得欢心。</p> <p>三、小区设计应富有个性、特色突出            个性与特色对小区十分重要,即便是同一发展商开发的小区也应表现出不同的特色,不应照搬、“克隆”。近年已有不少住宅区做好了个性、特色的文章,如有的以浓郁的文化氛围为主题,有的以山水园林为主题,有的以生态环保为主题,有的以健康、体育为主题……,都取得了成功。            不但住区要表现特色,住区内住宅组团(群落、院落)也应尽可能有各具特色的住宅群体形态、标志,尤其是大型住区。            优秀小区建设的实践表明,只有在总体构思上方向明确,思路清晰,定位精确,才能获得好的规划设计。</p>			
执行部门	责任人(签名)		

文件名

## 空间关系处理执行标准

电子文件编码

空间关系处理执行标准

序 码

员 员

### 一、动与静的关系

“动”代表着生气、变化,给人以活泼感;“静”象征着呆板、宁静、寂寞、固定,给人以沉闷感。有静无动易呆,有动无静易烦;有静有动,动静相宜,得道而得体。

居住区空间中包含的各种要素十分繁多,大体上分为静、动两类。属于静的因素如建筑物、构筑物,尤其是表面呆板、不通透、不装饰、不富变化的,且纵向尺寸又高于人头的围墙和挡土墙等。属于动的因素有流水、喷泉、人工瀑布、湖泊、海面、人流车流、霓虹灯的闪烁、玻璃幕墙的幻影,还有欣欣向荣的草木花卉。这些绿色植物春荣冬枯,夏日茂盛,枝叶摇曳,景色美丽,极易引起人们对大自然的向往。动态景观是一种潇洒的景观资源,作为住区规划和管理者要善于利用这种景观。

一个成功的小区,其空间不能只是建筑物的堆砌,而应规划有适当的绿地和空间,既是人们活动的需要,也是人们观瞻的需要。

居住区空间主要由以“静”为主的建筑物和构筑物构成,但作为一个完美的空间,“动”的因素不可缺少。一条街道,一个广场,甚至一幢大厦不能只是“静”,没有“动”。在以“静”为主的情况下,要善于用“动”的因素调和其呆板的局面,冲破建筑物的凝固感。

### 二、实与虚的关系

实者物也,虚者空也。高厦林立,建筑拥挤,举目一线天,给人以压抑感。只有实而无虚,令人感到堵且闷;只有虚而无实,则空而独。虚实结合,相间有度,是空间美学的一个重要概念。文化性空间(如小区内的广场)不宜过实,商业性空间(如小区内商铺区)不宜过虚。

执行部门

责任人(签名)

文件名	居住小区用地平衡执行标准		
电子文件编码	规划编号	序 码	页 数
<p>一、居住小区质量的高低 ,主要看其综合效果。要取得良好的综合效果 ,在规划布局时 ,首先要做好用地的平衡。</p> <p>二、小区用地按功能性质分为四类 ,即 :住宅用地、公建用地、道路用地和绿化用地。</p> <p>三、不可片面追求高容积率。容积率高 ,意味着建筑面积增加 ,可承载人口数量增加 ,同时不可避免地影响到环境质量。由于绿化面积、配套设施面积被蚕食和人口密度过大 ,高容积率小区已经越来越难以为市场所接受 ,发展商预期的经济效益往往难以实现。广东地区由于位处南方地区 ,靠近海洋 ,通风良好 ,小区容积率可适当提高一些 ,但绝不能过分扩大。舍弃不合理的容积率 ,增加空间来进行环境创优 ,反而能提高小区的经济效益。</p> <p>四、对住区空间的布置 ,必须首先考虑生态环境 ,并按生态要求 ,本着“以人为本”原则 ,在住宅布置、环境布置、交通系统等环节保证住区有充足的日照。清新的空气、良好的通风、洁净的水面 ,尽可能扩大绿化面积 ,提高植物的叶面系数(多种树)和造氧功能。不让小区有裸露泥地 ,以尽量减少尘埃。要充分利用原有树木和水面 ,并合理使用。绝不能盲目破坏自然山水 ,随便推山建房 ,砍树取地。同时要做到处理“三废” ,净化空气和水面 ,落实防风、防尘、防晒措施 ,改善小气候 ,使住区生态环境比原来好得多。生态住区要提倡环保理念、节能理念 ,充分利用环保材料、节能材料 ,使用太阳能 ,节约用水 ,进行垃圾无害化处理。</p> <p>五、面积特别大、建设期长的小区 ,要根据市场变化适时进行规划调整 ,以适应不同时期的市场状况和不同收入阶层人们的需求 ,使居住环境不断完善和提高 ,长盛不衰。</p>			
执行部门	责任人( 签名 )		

文件名	总体布局空间构成标准		
电子文件编码	规划类图则类图则源	序 码	图原员
<p>一、居住小区是城市中的重要组成部份 ,居住空间也是城市空间的一部份。以居住建筑为主的群体结合成居住小区 ,居住建筑群体为了各种功能的需要有意识地分割或围合成不同大小、形状、特征、色彩的空间。</p> <p>二、居住建筑布局与居住空间对小区的环境影响巨大 。优秀小区显得精致、轻盈、生气勃勃或宁静安详。布局不佳、空间功能划分紊乱的小区却显得粗糙、沉重呆板和阴沉幽暗 ,可见两者之间的区别。</p> <p>三、要善于博采兼融 ,既善于学习外国的形式 ,又注意传统地方特色的继承和弘扬 ,要注重整体有机布局 ,统一的艺术风格和建筑、景观的设计手法、表现形式。</p> <p>四、结合地形等自然环境条件 ,因地制宜 ,巧妙安排。</p> <p>五、注重规划创意和营造多层次变化的空间组合。</p> <p>六、注意保留绿化庭院空间。打破传统密切排列的概念 ,结合传统中国建筑的内涵 ,以环境创优为目标 ,运用分组密切概念 ,在每个小区组团内留出一定的较大的庭院空间。每个组团的组织又各具特色 ,形成强烈鲜明的组团个性。</p> <p>七、对大型住宅小区内部组团分期开发 ,但在总体规划上应充分注意风格的统一 ,外部管网与道路系统的一并规划。</p> <p>八、居住空间按功能划分 ,可定为四个层次：  公共空间 指小区的公共交通干道和集中的绿地或游园场地 ,属于小区居民的共享空间。</p>			
执行部门	责任人( 签名 )		

文件名	总体布局空间构成标准		
电子文件编码	规划类规划类规划类	序 码	圆原圆
<p><b>圆公共空间</b> 指具有一定限度的公共空间,并非是完全的公共空间,作为住宅组团内的半公共空间可供组团内居民共同使用。半公共空间是邻里交往、游憩的主要场地,也是防灾避难和疏散的有效空间。规划设计时,需要使空间有一定的围闭感,交通车与人流不能随意穿行,使居民有安全感。</p> <p><b>猿私用空间</b>指住宅楼栋间的院落空间,这是小区内最有吸引力的活动空间。在规划设计时,需要精心处理加以强化。这种半私用空间不仅指住宅楼间的空地,也可组织在一个高层住宅的层间,或在一栋住宅的围闭空间内。</p> <p><b>源私用空间</b>指住宅底层庭院、楼层的阳台或室外露台,是住宅室内空间向室外空间延伸与渗透的过渡空间,是室内外空间结合的纽带。底层庭院可供居民种植,增加组团内的自然景观。楼层上的阳台、露台可供居民眺望、休息、种植花木,可丰富建筑立面的景观,也增添生活的乐趣。但是露台的设置要避免影响或干扰下层住户的秘密性。</p>			
执行部门	责任人(签名)		

文件名	管线规划与交通网络设置标准		
电子文件编码	规划编制单位名称	序 码	编制人
<p>一、小区内的工程管线(含供水、雨水、污水、电力、电讯、燃气等)应配套齐全。</p> <p>二、各种管线应地下铺设。</p> <p>三、为保证小区空间和视野的整齐,小区内的工程管线应进行管线综合规划,合理安排,相对集中,一次建成,并应利于管理和维修。实践表明,这项工作的深化和良好实施,对保持小区环境优美及节约工程投资都大有好处。</p> <p>四、小区内道路系统,应构架清楚,分级明确,应与城市公交系统有机衔接,方便与外界的联系。</p> <p>五、小区级道路,车行宽度一般不小于 苑米,红线宽度不小于 苑米。居住小区组团级道路,路面宽度一般为 源- 远米。宅前小路,一般宽度为 员缘- 猿米。</p> <p>六、小区道路应通畅,主出入口应合理及避免区外交通穿越。同时,必须满足消防、救护、抗灾、避灾等要求。</p> <p>七、为适应汽车日益增多的趋势,应组织好小区的人流、自行车及汽车的流向,选择交通合流或分流的方式,减少人车的相互干扰,保证区内人车安全和居住的安宁。</p> <p>八、应根据不同类型住区、不同居住人群,按适当超前原则确定停车位,布置不能影响环境的美观,要尽可能减少空气污染、噪音干扰,而且应节约用地。住区停车场设在地下、半地下较为适宜,有以下几种形式:</p>			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	管线规划与交通网络设置标准		
电子文件编码	编制原则	序 码	图例
<p><b>1. 高架地下停车场与绿化组合</b>——在高出地面的车场顶种植灌木、花卉、草坪,以及花架、花坛,一举两得。</p> <p><b>2. 圆顶地下车库</b>——其顶面的覆土应做绿化,并与周围地面园林融为一体。</p> <p><b>3. 架空平台下停车库</b>——在数幢住宅围合的空间设架空平台,其下停车,其上为绿化、交往空间。但由于车库靠近住宅,要设法防止对住户的干扰。</p> <p><b>4. 源在绿化带搭棚架停车</b>——这应尽量少用。但如果能做到停车地面仍有绿(用砖块铺地,地砖边缝种草),棚顶有绿树遮荫,不靠近楼旁,噪音很少,则未尝不可。</p>			
执行部门	责任人(签名)		

文件名	房地产规划设计工作标准		
电子文件编码	编制原则 编制原则	序 码	编 号
<p>一、服从城市总体规划和地区性规划 ,做好三个效益的辩证统一</p> <p>房地产开发必须服从城市总体规划。开发规模从占地上百公顷、几万居住人口的居住区 ,到旧区整个街坊或某一地块的改造 ,都必须处理好局部和整体的关系。根据城市总体规划或地区规划的要求 ,编制开发地块的详细规划 ,这是城市总体规划的深化和延伸。</p> <p>运用规划设计的综合手段 ,对土地进行合理使用 ,处理好建筑与城市设计、使用功能与环境、建筑空间组合与建筑艺术 ,特别是生态环境等关系 ,以达到经济效益、社会效益、环境效益的辩证统一。</p> <p>二、按国家和地方政府制订的有关法规、规范、规定、条例办事</p> <p>国家和地方政府制订的有关规划、建筑设计、交通管理、消防以及卫生防疫、防空、人防、文物和古建筑保护等文件必须严格遵循。在规划设计的各阶段 ,必须征询有关主管部门的意见 ,使规划得以顺利批准。</p> <p>三、实施统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设</p> <p>房地产开发是一个系统工程。开发范围内的房屋、市政工程、公用事业、绿化、卫生防疫、人防、抗震、防洪、教育、文体、消防、交通 ,乃至建筑艺术要求及小品的布置 ,包括小区的安全防范、物业管理等等 ,都要在统一规划的前提下 ,合理布局 ,综合实施 ,配套建设 ,实行先地下后地上的原则。</p> <p>四、遵循价值规律和供求法则 ,了解和掌握市场动态 ,对开发项目作出正确的定位</p> <p>一切经济活动必须根据价值规律和供求关系的变化 ,通过经济杠杆和竞争机制 ,促使资源或产品的合理配置。房地产开</p>			
执行部门	责任人( 签名 )		

文件名	房地产规划设计工作标准		
电子文件编码	云测规划院院原函远	序 码	缘原圆
<p>发也不例外。商品住宅、写字楼、综合楼、商场、标准厂房是一种特殊的商品,它对社会的价值,就是建筑所构成的空间投入使用后所产生的经济效益、社会效益和环境效益;对开发商而言,主要体现在商品建筑从前期开发到销售产生的经济效益,以及由此而产生的社会影响,如知名度等等。</p> <p>商品房开发要取得理想的经济效益和社会效益,首先要着眼于市场,必须根据市场对所开发项目的使用性质、标准进行科学的论证和定位。如果开发的商品建筑的使用性质与标准不符合市场需要,或与所在地段的等级不匹配,则其经济效益和社会效益就无从谈起。其次是地段,近几年来,由于级差地租的存在,商品建筑的标准与地段等级成正比,即好地段高档次,并以金融、贸易、商业、办公为主;一般地段为一般档次,并以住宅为主,辅以必要的公建设施。</p>			
<h3>五、适用</h3> <p>适用是住宅建设的基本要求,也是根本要求。户型设计的第一位选择因素就是使用方便,离开这点就谈不上户型设计的先进性。</p> <p>面积适当的厅,满足会客、团聚、视听、休闲的公共性活动功能;</p> <p>厅内要有良好的光照、通风和视野;</p> <p>厅内不要有太多的门,以方便安排家具;</p> <p>厨房最好靠近门口,以利购买蔬菜与扔垃圾,避免污染;</p> <p>厨房与餐厅最好近邻,以便端上与撤除餐具;</p> <p>卫生间与卧室要相邻,夜间使用、老人使用均不会发生麻烦。</p> <p>集中归纳起来:“动静分区、干湿分区、公私(公用区与私密区)分区”应是使用功能合理的基本原则。</p>			
执行部门		责任人(签名)	

文件名	房地产规划设计工作标准		
电子文件编码	编制单位	序 码	版本号
<p>六、面积大小</p> <p>好的面积定位应该是引导性的前瞻设计与现实性的市场定位的结合体。</p> <p>所谓引导性的前瞻设计 ,主要强调的是在功能面积上的超前考虑与创新 ,对新的流行趋势的把握 ,从而通过具体的设计产品来满足要求 ,甚至引导消费。</p> <p>现实性的市场定位 ,应该说是根据楼盘综合质素确立的市场定位 ,进而确定主力户型定位 ,然后依据设计技术要求最终完成户型组合。具体来说 ,那就是超前性的设计必须与实际的楼盘位置、周边环境、主力消费人群喜好等等现实性的情况相结合。</p> <p>七、高科技与环保相结合</p> <p>高科技与环保相结合的智能化小区 ,将成为新世纪的住宅流行时尚。这既是符合可持续发展的国际潮流的必然选择 ,也是提高住宅科技含量 ,产生高附加值利润的市场需要。</p> <p>住宅设计中高科技含量与环保意识加强。目前设计中主要是将各种与信息相关的住宅设备通过家庭内部网络系统连接起来 ,并保持这些设备与住宅空间的协调 ,从而构成舒适的信息化居住空间。</p> <p>住宅高科技智能化快速推进的同时 ,环保意识不断加强 ,环保概念在住宅规划设计中的应用将越来越多。</p> <p>八、从实际出发 ,量力而行 ,又要有超前意识任何建筑都受时代潮流、使用功能、物质、技术和经济等因素的制约 ,但要看到 ,随着我国改革开放步伐的加快 ,为适应社会、经济的发展和对外开放的需要 ,对建筑使用功能要求越来越高 ,如要求具有办公自动化、通讯自动化、楼宇自动化的智能化办公楼以及智慧住宅楼。</p>			
执行部门		责任人( 签名 )	

文件名	房地产规划设计工作标准		
-----	-------------	--	--

电子文件编码	云开规划院院字[2012]第 号	序 码	缘京原
--------	------------------	-----	-----

因此,开发企业开发的各类建筑,既要从实际出发,量力而行,还要有一定的超前意识。如对今后有可能配置的设备,在设计时留一定的余地。

#### 九、节约用地、合理用地

我国人均耕地不多,仅占全世界总耕地面积的 7%,要养活占世界 21%的人口,土地的珍贵可见一斑。城市人均耕地更少,同时均为设施较好的良地,农民村落密集,征地费、拆迁费昂贵。因此节约用地、合理用地不仅是我国的基本国策,也是开发企业降低成本、提高经济效益的基本手段。前几年,我国每年生产 1 万亿多亿块粘土砖,每年毁坏良地 1 千万亩之多!因此在建筑设计时应尽可能采用新型墙体材料,逐步杜绝毁地烧砖。

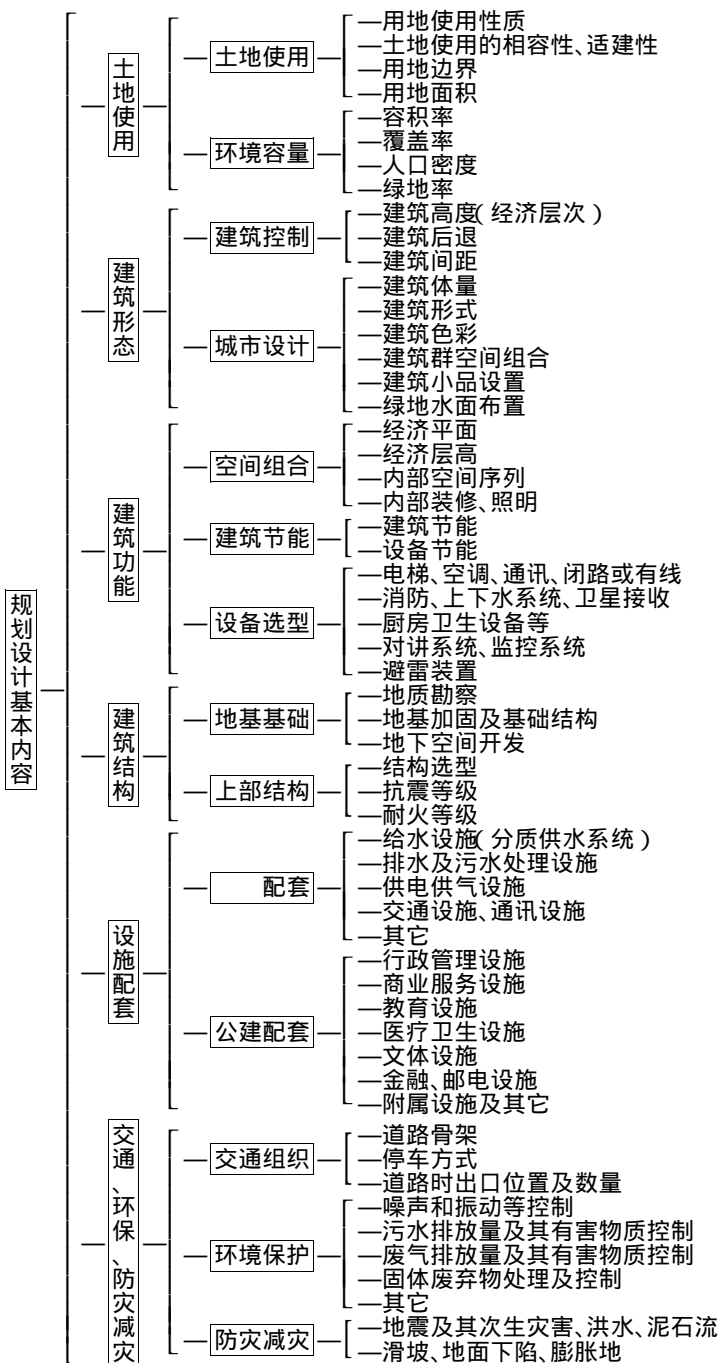
#### 十、一切以人为本

商品房是供人使用的,换言之,开发企业是直接为人服务的,为人们提供优美、清洁、安全、舒适的生产、生活和工作空间。建筑的功能、内部空间与总体环境的设计、市政和公建配套等,包括老龄住宅和残疾人的无障碍建筑的设计等等,要提高到生活质量和环境质量的高度来对待,必须从“人—建筑—环境”这一立足点出发,坚持以人为本的原则。

#### 十一、规划设计基本内容详见附图。

执行部门		责任人(签名)	
------	--	---------	--

# 规划设计基本内容



文件名	崭新住宅设计的标准模式		
电子文件编码	云洞别景园别景园范	序 码	圆原员
<p>一、五位一体模式</p> <p>这是对未来住宅居所发展趋势的具体表现 ,从当前市场的热点来看 ,未来住宅的模式必将是“ 家居、环境、文化、配套、会所 ”这“ 五维空间 ”的高度统一和有机搭配 ,这当中隐含了包括住户、管理者、发展商、规划设计者等几大方面的综合因素 ,是一个整体的运筹系统。要实现环境上的突破 ,关键要在功能规划上做文章 ,最终整个小区具备 :幽雅舒适的居所 ,方便完善的配套 和谐融洽的文化 ,优美祥和的环境 ,服务周到的会所等五大功能的和谐统一。</p> <p>二、空间渗透模式</p> <p><b>员群公共空间</b> :通过绿化和开敞空间 ,作为居民接触大自然的场所 ,并可改变居住小气候。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( 员方便居民之间接触和交往 ;</li> <li>( 圆作为儿童的活动场所 ;</li> <li>( 猿作为防灾避难和疏散的有效空间 ;</li> <li>( 源高层住宅的“ 半公共空间 ”是妥善处理居住的“ 私密性 ”和“ 公共性 ”的有效手段。</li> </ul> <p><b>圆麓净空间</b> :在“ 静 ”字上做文章 ,即保证其安静、安全、安逸。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( 员人车彻底分流 ,无任何车辆( 含自行车 )进入 ,无任何电线在空间内穿梭 ;</li> <li>( 圆围合空间是一个单纯的休闲空间 ,不是集中活动空间。</li> </ul> <p><b>猿菱行空间</b> :步行空间的景观布置和休息场所的设计是精华所在。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( 员无车辆的步行空间 ;</li> <li>( 圆必须具有空间上的延续变化和收放 ;</li> <li>( 猿采用多种形式 ,如一步线、直线、蕴型线等形式。</li> </ul> <p><b>源平台分流</b> :采用架空平台 ,在平台的两边设计为绿地 ,使人流</p>			
执行部门		责任人( 签名 )	