黑龙江省“龙江广厦奖”（住宅类）项目评价标准

**一、总 则**

1、为进一步推动全省房地产行业创先争优活动，提高住宅开发建设项目质量，科学、公平、公正评选“龙江广厦奖”项目，根据中房协关于做好“广厦奖”评选工作原则，结合黑龙江省实际情况，特制定本评价标准。

2、申报“龙江广厦奖”住宅类项目应当符合下列基本条件：

（1）履行工程竣工验收备案程序。

（2）总建筑面积：哈尔滨市及地级城市5万平方米以上，农垦、森工系统、县及县级市、小城镇和农村建设项目可适当降低。

（3）项目规划科学，设计先进，布局合理。住宅小区市政公用基础设施配套建设，交通便捷，绿化达标，环境优越。

（4）工程质量合格率达到100％。住户对工程质量满意度达到95％，对物业管理满意度达到80%。入住率达到60%。

（5）住宅全装修按一定比例。

（6）应用节能减排新技术效果明显。至少采用四项以上（含四项）住建部、省住建厅倡导推行的住宅产业化新技术，并符合寒地建筑对地基基础、墙体处理等技术要求。

凡出现过质量安全事故、有不良信用记录或引发群体投诉并负主要责任的企业，不得申报“龙江广厦奖”（住宅类）项目。

**二、评 价 指 标 体 系**

评价标准共包括五个评价指标体系：规划设计评价指标体系；建筑设计评价指标体系；工程质量评价指标体系；产业化技术应用评价指标体系；物业管理评价指标体系。

五个评价指标体系满分为500分，其中每个评价指标体系满分为100分。具体评价指标及分值详见表1-表5。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 主要评价内容 | 标准分值 | 实得分值 |
| 1 | 规划结构 | 选址符合城市总体规划及区域控制性详细规划要求，与周边环境协调 | 8 | 25 |  |
| 远离污染源，避免和有效控制水体、空气、噪声、电磁辐射等污染 | 4 |
| 住区功能分区明确，布局结构清晰，用地合理 | 7 |
| 合理控制容积率、建筑密度和套密度 | 4 |
| 合理利用原有地形，注重生态保护，规划有特色 | 2 |
| 2 | 群体空间 | 建筑空间层次清晰，形态丰富，错落有致 | 8 |  20 |  |
| 设有邻里交往空间，位置布局得当 | 5 |
| 住宅布置满足日照采光条件，利于环境自然通风 | 3 |
| 空间尺度合理，体现地方建筑文化特色 | 2 |
| 充分利用地下空间，节约土地 | 2 |
| 3 | 道路交通 | 交通结构清晰，分级明确，布置合理，减少人车相互干扰；满足消防、救护及避灾要求 | 10 |  20 |  |
| 停车位置恰当，停车数量符合要求 | 4 |
| 住区出入口选择符合城市交通要求，符合主要人流方向 | 3 |
| 道路宽度符合规范要求 | 3 |
| 4 | 环境景观 | 总体布局合理，符合人们的活动规律和空间要求，居住环境优雅 | 5 |  15 |  |
| 绿地率>30% | 3 |
| 绿化植物品种选择合理，搭配有序，以本土植被为主 | 3 |
| 安全、便民标志物设置位置恰当，醒目易识别 | 2 |
| 水景景观符合节水、卫生及安全要求，水质清洁 | 2 |
| 5 | 公共设施 | 公共服务设施配置齐全，布局合理，方便人们日常使用 | 4 | 15 |  |
| 公建平面功能完善，建筑造型美观，与整体环境协调 | 3 |

**表1　规划设计评价指标及分值**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | 公共设施 | 垃圾收集清运或就地处理设施齐全；垃圾站位置选择对居民生活无干扰 | 4 |  |  |
| 市政基础设施配套齐全，接口到位 | 4 |
|  |
| 6 | 技术经济指标 | 项目总建筑面积、住宅公建和商业建筑面积、容积率、建筑密度、居住套密度、绿地率、人均绿化面积、停车率、居住户数及人口等符合国家和地方相关规定要求 | 3 | 5 |  |
| 小区中小套型所占比例、高层与多层住宅比例、住宅平均层数符合国家和地方要求 | 2 |
|  合计分值 | 满分100 |  |

**表2　建筑设计评价指标及分值**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 主要评价内容 | 标准分值 | 实得分值 |
| 1 | 功能与空间布局 | 单元与套内功能空间布局与分区合理，流线顺畅、便捷，空间关系紧凑、利用充分 | 16 | 30 |  |
| 套内起居室（厅）、厨房、卫生间、储藏间等基本空间齐备 | 4 |
| 单元楼（电）梯间布置紧凑，符合相关要求 | 2 |
| 每套住宅至少有1个居住空间大寒日获得2小时日照。有4个以上居住空间时，其中有2个或2个以上居住空间大寒日获得2小时日照 | 4 |
| 各套之间无视线干扰，门开启后互不影响 | 2 |
| 单元入口处设分户信报箱 | 2 |
| 2 | 采光与采暖通风 | 有良好的采光、通风条件，窗地比与窗墙比选择恰当 | 8 | 15 |  |
| 凹口设置合理，宽深比例适宜 | 2 |
| 每套住宅自然通风开口面积不应小于地面面积5% | 2 |
| 对单元中部套型采取有效的通风措施，实行供热分户计量 | 3 |
| 3 | 建筑声环境 | 对外部环境噪声采取了有效隔绝措施 | 4 | 10 |  |
| 分户墙达到隔声标准要求 | 2 |
| 楼板达到隔声标准要求 | 2 |
| 卧室不与电梯紧邻，起居室受条件限制紧邻电梯时采取隔声减震构造措施 | 2 |
| 4 | 厨卫与设备 | 厨卫建筑空间紧凑，设备及管线布置合理、配置齐全 | 10 | 20 |  |
| 厨房可直接采光和自然通风，对主要居住空间不产生干扰 | 4 |
| 无外窗的暗卫生间应设置防止回流的机械通风设施 | 1 |
| 每套住宅应设户配电箱，电源总开关应采用可同时断开扣线和中性线的开关装置 | 1 |
| 设有洗衣及晒衣的空间及设施 | 1 |
| 7层及以上住宅设电梯。12层及以上住宅设2部电梯，其中1部为消防电梯；单元之间按规定设连廊，并确保每栋住宅有一部可进担架的电梯 | 3 |
| 5 | 结构体系 | 结构体系设计合理，与建筑空间布局有机配合 | 8 | 10 |  |
| 具有空间可灵活分隔布置的可能 | 2 |
| 6 | 建筑造型与色彩 | 建筑造型简洁、大方，色彩选用恰当 | 7 | 10 |  |
| 无大量装饰性构件，有地方居住建筑特色，装饰材料选用恰当、构造可靠 | 3 |
| 7 | 无障碍通行 | 有无障碍通行设计，有利于老弱病残群体通行 | 3 | 5 |  |
| 套内无错层、无台阶等，适于无障碍通行 | 2 |
|  合计分值 | 满分100 |  |

**表3　工程质量评价指标及分值**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 主要评价内容 | 标准分值 | 实得分值 |
| 1 | 结构工程 | 对梁、板、柱几何尺寸及涉及混凝土结构安全的重要部位进行了结构实体检测，具有检测报告 | 20 |  |
| 2 | 屋面工程 | 防水材料及防水效果符合质量要求，找平层、保温层及密封材料嵌缝与细部构造满足工程质量验评标准 | 8 |  |
| 3 | 装饰装修工程 | 地面、抹灰、吊顶、隔墙、饰面板（砖）、门窗、幕墙等子分部工程以及墙面平整、无漏网、无裂缝、阴阳角顺直、空鼓等细部质量满足工程质量标准要求 | 7 |  |
| 室内放射物、游离甲醛等挥发性有机化合物浓度达到有关标准要求 | 7 |  |
| 4 | 给排水、采暖工程 | 室内外供水、排水、采暖、泳池、卫生洁具、消火栓等系统管道和配件安装以及防腐、保温满足质量验评标准要求 | 8 |  |
| 5 | 电气安装工程 | 电线管、桥架、线槽导线及电缆敷设、接地防雷装置安装、照明灯具开关、插座以及配电箱柜安装满足质量验评标准要求 | 8 |  |
| 6 | 智能建筑工程 | 火警自动报警系统、消防联动系统、安全防范系统、智能信息平台建设等符合相关质量标准和验收规定要求 | 7 |  |
| 7 | 通风空调工程 | 风管与配件制作、风管系统安装、空调水管、管道保温、防腐与绝热等质量符合相关标准和验收规定 | 5 |  |
| 8 | 电梯安装工程 | 驱动主机、导轨、门系统、轿厢、悬挂装置、电气装置等设备进场验收、土建交接检验、整机安装验收及定期检验等符合相关标准及规定要求 | 5 |  |
| 9 | 公共服务配套设施 | 小区市政公用、社区服务设施；老人、儿童活动场地；道路、广场、庭院；台阶、坡道、散水坡与排水沟；管井、绿化、小品及广场照明等符合相关标准及环境景观要求 | 10 |  |
| 10 | 主要技术及质量保证资料 | 施工图设计文件审查报告和批准书；中标通知书及承包合同；施工组织设计及施工现场总平面布置图；技术交底记录；隐蔽工程记录；检测报告；质量检查记录；竣工验收报告；施工方案和质量控制措施；监理出具的建设工程质量评估报告；参加验收业主代表认可意见；设计单位和施工图审查机构认可文件；工程竣工验收备案证书等 | 15 |  |
| 合计分值 | 100 |  |

**表4 产业化技术应用评价指标及分值**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 主要评价内容 | 　标准　分值 | 实得分值 |
| 1 | 节能技术 | 能源利用 | 浅层地能利用技术（水源热泵、地源热泵、污水和废水热泵等技术应用） | 4 | 10 |  |
| 利用太阳能技术供生活热水 | 3 |
| 室外照明等采用太阳能、风能等节能技术 | 3 |
| 建筑构造 | 墙体系统——外墙外保温隔热技术（包括多层复合墙体） | 4 | 15 |  |
| ——外墙内保温隔热技术（包括夹芯保温隔热墙体） | 4 |
| 门窗系统——断桥式节能窗、中空玻璃门窗、多层中空玻璃门窗、门窗口密闭、防水、保温性能技术等 | 3 |
| 屋面系统——保温隔热层屋面、架空通风屋面、冷屋面系统（金属反射、浅色涂层反射）、倒置式屋面技术等 | 2 |
| 楼地面系统——保温隔声浮筑式楼面、底层楼面或地面层下设保温隔热层 | 2 |
| 建筑设备 | 冷暖供给末端系统——高效散热器技术（铝制、钢制、铜制散热器）、电供暖技术等 | 3 | 9 |  |
| 电梯设备——具有变频调速、节约能耗技术特点等 | 1 |
| 配电照明系统——箱式变压器、非合晶变压器、节能光源灯具、节能调节设备等 | 2 |
| 空调采暖设备符合当地节能要求 | 3 |
| 运行管理 | 智能化设备监控技术——设备运行、供热管网压力流量控制、数据远传收集、住宅区停车和安防系统管理等 | 3 | 7 |  |
| 公共场所节能灯具应用与控制——电子延时开关、声控开关等 | 1 |
| 分户、分室计量控温技术 | 3 |
| 2 | 节地技术 | 规划设计 | 地下空间利用 | 2 | 4 |  |
| 日照朝向符合规划设计要求 | 2 |
| 建筑设计 | 合理控制面宽进深，有效提高使用系数 | 2 | 4 |  |
| 建筑体型、高度、间距和占地面积符合建筑设计要求 | 2 |
| 3 | 节水技术 | 节水设备 | 变频水泵、无负压稳流变量分压等稳压、变频调速供水技术 | 4 | 16 |  |
| 再生水利用 | 中水回用 | 4 |
| 雨水利用 | 4 |
| 景观水、泳池水等净化循环利用 | 4 |
| 44 | 节材技术节材技术 | 建筑结构 | 采用框架、框剪、剪力墙、短肢剪力墙等混凝土结构；新型砌筑承重、非承重结构体系以及高强钢筋、门窗、减隔震等新材料、新技术、新产品 | 12 |  |
| 建筑装修 | 住宅装修一次到位或为业主装修提供有效服务 | 4 | 6 |  |
| 整体厨房、卫浴等工业化集成装修部品应用 | 2 |
| 材料再生循环利用 | 粉煤灰砌块、矿渣混凝土砌块等工业废渣利用 | 2 | 4 |  |
| 废木屑、玻璃、塑料循环利用等废弃物再生利用 | 1 |
| 铜质管材、聚乙烯、聚丙烯、聚乙烯管材等新型可回收利用管材应用 | 1 |
| 5 | 环境保护技术 | 室外 | 有中水回用、雨水收集、微喷灌等技术措施和规划目标 | 2 | 6 |  |
| 小区绿地面积≥30%  | 2 |
| 垃圾收运处理系统 | 2 |
| 室内 | 防结露、防霉菌、防放射性污染等控制措施 | 1 | 7 |  |
| 室内外管道隔声、设备隔声等控制措施 | 1 |
| 新风置换技术——负压微量、集中管道等新风置换技术 | 3 |
| 防倒灌、防串气、防泛味等卫生防御技术 | 2 |
| 合计分值 | 满分100 |  |

**表5　物业管理评价指标及分值**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 主要评价内容 | 标准分值 | 实得分值 |
| 1 | 承接、查验 | 物业承接、查验及相关手续齐全、完备 | 5 |  |
| 2 | 组织机构与管理制度 | 建设单位在销售房屋前选聘物业管理企业实施统一、专业化管理，物业企业建立健全各项管理制度及岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法 | 10 |  |
| 3 | 房屋管理 | 房屋总平面图、地下管网图等工程图纸齐全；房屋数量、种类、用途分类统计成册，整洁、完好；主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标志明显 | 10 |  |
| 4 | 环卫设施、设备配置 | 环卫设备完备，设有垃圾箱、果皮箱、垃圾中转站 | 10 |  |
| 5 | 绿化及公共服务设施养育维护 | 小区绿地布局合理，花草树木与建筑小品配置得当，电梯、照明、绿化等设施设备维护措施得力，维修资金使用合理 | 10 |  |
| 6 | 供水、供暖、制冷、水处理系统设备配置 | 档案资料齐全、分类成册、查阅方便；设备先进、节能明显、保障运行可靠；有应急处理方案 | 10 |  |
| 7 | 电梯和照明系统设备配置 | 电梯安全使用登记证、年检合格证等档案资料齐全、分类成册、查阅方便；设备先进、运行安全可靠、节能效率高；有应急处理方案 | 10 |  |
| 8 | 消防系统设备配置和标识 | 档案资料齐全、分类成册、查阅方便；设备先进、标识醒目、满足消防要求，可随时启用；有应急处理方案 | 10 |  |
| 9 | 便民服务与社区文体设施配置 | 设施器材齐全、功能完善、场地整洁 | 10 |  |
| 10 | 智能化管理和安防设施配置 | 设备配套、系统完善、保障运行可靠 | 10 |  |
| 11 | 物业用房配置 | 功能齐全、配置合理 | 5 |  |
| 合计分值 | 满分100 |  |

**三、综合评价**

综合计分方式

“龙江广厦奖”（住宅类）五个评价指标体系评价合计实得分值，乘以各项权重系数所得分相加即为该住宅项目“综合评价总分值”，作为最终入选“龙江广厦奖”（住宅类）项目的依据。详见综合评价表。

**综合评价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评价体系 | 权重系数 | 分项合计实得分值 | 权重得分（分项合计实得分值×权重系数） |
| 1 | 规划设计评价指标体系 | 17％ |  |  |
| 2 | 建筑设计评价指标体系 | 18％ |  |  |
| 3 | 工程质量评价指标体系 | 25％ |  |  |
| 4 | 产业化技术应用评价指标体系 | 25％ |  |  |
| 5 | 物业管理评价指标体系 | 15％ |  |  |
| 综合评价总得分 | 100％ |  |  |