

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。

表 1 规划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	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	

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	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	
	节能 技术	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） ——外墙内保温隔热技术（包括夹芯保温隔热墙体）	4	15
				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	
		雨水利用		4	
		景观水、泳池水等净化循环利用	4		
4	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	

4	节材技术	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

省级“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”，作为最终入选省级“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%		