

高标准商品住宅建设方案评审内容和评分标准

第一部分： 建筑品质 (总分 100)	评审项目	标准		分值	备注
	1. 绿色建筑 (总分 18 分)	全面实施三星级绿色建筑		18 分	
	2. 装配式建筑 (总分 20 分)	装配率 (13 分)	76% ≤ 装配率 ≤ 90%	8 分	
			装配率 ≥ 91%	13 分	
		全面实施装配式装修		7 分	
	3. 超低能耗建筑 (总分 20 分)	项目实施超低能耗建筑面积达到总面积的 30%，且超低能耗面积不低于 5 万平方米		15 分	(总面积按地上控制规模面积计算；实施比例在 30%-50% 之间时，采用插值法计算得分)
		项目实施超低能耗建筑面积达到总面积的 50%，且超低能耗面积不低于 10 万平方米或总面积低于 5 万平方米时，全部实施超低能耗建筑		20 分	
	4. 健康建筑 (总分 6 分)	项目实施健康建筑面积达到总面积的 30%，且不低于 5 万平方米；或总面积低于 5 万平方米时，全部实施健康建筑		6 分	
	5. 宜居技术应用 (总分 16 分)	绿色建材应用 (6 分)	采用通过三星级绿色建材认证的预拌混凝土、预拌砂浆、保温材料、建筑门窗、防水卷材、防水涂料（每选用 1 类且 100% 使用得 1 分，满分 4 分）	4 分	
			住宅小区内道路、园林绿化等公共设施项目建设所用路面砖、植草砖、道路无机料、路缘石等 100% 使用建筑垃圾再生产品	2 分	
		外墙保温工程、防水工程承诺质量保修期限不少于 15 年，屋面保温工程、建筑门窗承诺质量保修期限不少于 8 年		3 分	
		至少 1 栋采用减震/隔震技术		3 分	
		可变空间设计		2 分	
		智能家居应用		2 分	
	6. 管理模式 (总分 20 分)	采用工程总承包模式		5 分	
		采取建筑师负责制		5 分	
		投保绿色建筑性能责任保险，引入风险防控机制		5 分	
		全生命期（规划、勘察、设计、施工、运维）应用 BIM 技术		5 分	(设计、施工、运维阶段应用 BIM 技术得 4 分)

	评审项目		标准	分值	备注
第二部分： 规划建筑设计 (总分 100)	7. 城市设计及 总图规划 (总分 35 分)	遵守上位规划，尊重环境文脉，充分考虑分区规划中的色彩、高度、视廊、天际线等要求；从街区层面进行把控及融合，与既有和规划中的建筑物呼应和协调，建筑群体高度和轮廓应错落有致；应有街景立面分析图（所在和相邻街区），并通过三维数字化手段充分考虑小区第五立面、贴线率等因素；应避免高强度开发、“高低配”等以保证环境形象品质；宜结合小区广场、绿地规划设计紧急避险场所和设施。（20 分）	一般	1-7 分	
			较好	8-15 分	
			优秀	16-20 分	
		规划结构、建筑布局、交通停车等设计先进、合理；配套完善、方便可达；结合具体情况，除按千人指标配建的公共服务设施外，鼓励企业投报额外增加的公共服务设施建筑面积。（15 分）	一般	1-5 分	
			较好	6-10 分	
			优秀	11-15 分	
	8. 建筑单体 (总分 30 分)	楼栋、单元平面的功能分区、流线布局、结构和机电等设计合理，控制公摊面积，并预留长寿命住宅改造条件，应避免“深凹口”；外立面设计得体、创新，应避免装饰构件浪费和夸张造型；提倡借鉴国外住宅的消防设计先进经验，高层住宅在公共的交通核和户内的厨房等空间设置（或预留）合适的消防报警设施。（15 分）	一般	1-5 分	
			较好	6-10 分	
			优秀	11-15 分	
		户型面积、功能配置、动静分区、面宽及进深、朝向等设计合理，居室、卫生间数量适当，房间方正、空间尺度适当，合理，朝向合理，空间浪费少；充分利用自然采光及通风；住宅外窗宜设置防盗报警设施；应避免“潜伏设计”。（15 分）	一般	1-5 分	
			较好	6-10 分	
			优秀	11-15 分	

第二部分： 规划建筑设计 (总分 100)	评审项目		标准	分值	备注
	9. 交通流线设计(总分 15 分)	出入口的数量和位置合理、主次得当，与城市道路衔接顺畅无障碍、与周边小区和重要建筑对位合理，考虑设置疏散广场和防疫安检空间；	一般	1-5 分	
		道路系统设计应人车分流，小区主路（组团路）和宅前路等的层级分明，车行道路与住宅、停车场库等联系方便并有安全缓冲距离，步行道路应满足无障碍通行并考虑健身、休闲等要求；	较好	6-10 分	
		道路、场地、坡道和台阶等设施应设置照明设施；停车位数量、位置和地上比例应符合规划指标要求，并考虑设置无障碍车位和临时访客车位，停车场库应设计（或预留）电动车辆的充电设施（装置）及相关的防火措施。	优秀	11-15 分	
	10. 景观与公共环境（总分 20 分）	园林绿化和相关设施满足规划要求，并达到无障碍和适老化等规范要求；结合功能需求全面考虑儿童游戏场、老年活动场、邻里交往空间等良好宜人公共空间和景观环境内容；小区出入口、公共活动空间、紧急避险场所、道路、坡道和台阶等场所和设施应设置相关照明、指示标识和安全监控等设施；结合具体情况，在满足项目容积率、绿地率、楼间距等基本规划指标要求外，鼓励企业投报额外增加的公共空间用地面积。（10 分）	一般	1-3 分	
			较好	4-7 分	
			优秀	8-10 分	
		景观规划做到海绵城市，雨水收集达到相关标准。（5 分）		5 分	
		景观规划做到生态环保，体现人文关怀，突出宜居品质，提升小区形象。（5 分）		5 分	

备注：1、高标准商品住宅建设方案总分 100 分，规划建筑设计和建筑品质两部分分值权重各占 50%；

2、装配率计算应符合《北京市发展装配式建筑 2017 年工作计划》（京装配联办发〔2017〕2 号）和《装配式建筑评价标准》（GB/T 51129-2017）要求。