

附件8：高标准商品住宅建设方案评审内容及评分标准

评审项目		标准	分值	备注
第一部分： 建筑品质 (总分100)	1. 绿色建筑 (总分25)	三星级绿色建筑面积达到总面积的50%，其他均为二星级绿色建筑	10分	中间采用插值法； 商品住宅项目未全部 取得绿色建筑二星级 评价标识不得分
		三星级绿色建筑面积达到总面积的80%，其他均为二星级绿色建筑	15分	
		三星级绿色建筑面积达到总面积的100%	20分	
		取得健康建筑认证的住宅面积不低于1万平方米	5分	
	2. 装配式建筑 (总分25)	76%≤装配率≤90%	10分	商品住宅项目未全部 采取装配式建筑，且 装配率低于60%不得 分
		装配率≥91%	15分	
		楼面、地面采用干式工法比例≥70%	5分	
		非承重墙体采用干式工法比例≥60%	5分	
	3. 超低能耗建筑 (总分14)	实施超低能耗建筑示范面积达到1万平方米	5分	中间采用插值法
		实施超低能耗建筑示范面积达到总面积的20%，且示范面积不低于3万平方米	14分	
	4. 宜居技术应用 (总分16)	1栋采用减震 / 隔震技术	3分	可再生能源贡献率低 于10%不得分
		可再生能源贡献率达到15%—20%	5分	
		可再生能源贡献率≥20%	8分	
		其它	5分	
	5. 管理模式 (总分20分)	采用全过程工程咨询或工程总承包管理模式	5分	
		采用建筑师负责制	5分	
投保绿色建筑性能责任保险，引入风险防控机制		5分		
全生命周期应用BIM技术，按建筑面积应用比例计算		5分		

评审项目		标准	分值	备注	
第二部分： 规划建筑设计 (总分100)	6. 城市设计及总图规划 (总分35)	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	
	7. 建筑单体 (总分30)	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	
	8. 交通流线设计 (总分15)	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；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；道路、场地、坡道和台阶等设施应设置照明设施；停车位的数量、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。	一般	1-5分	
			较好	6-10分	
			优秀	11-15分	
9. 景观与公共环境 (总分20)	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。