附件2：

2022年居住品质示范样板项目评估

指标（试行）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 规划与建筑设计 | 20% |  |  |
| 2 | 施工质量 | 40% |  |  |
| 3 | 新技术应用 | 20% |  |  |
| 4 | 公共配套与物业服务 | 20% |  |  |
| 综合评估总分值 | 100% |  |  |

分表-1

规划与建筑设计评估指标

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **主要评估内容** | **标准****分值** | **实得****分值** |
| 1 | 规划结构 | 规划合理、布局紧凑，场地内人、车交通组织结构清晰且与外部交通衔接顺畅。满足各主要安全、防护、救助、救援的需要（评估主要方面：总体规划平面、建筑与周边关系、环境评估成果、密度控制指标、消防救援及无障碍设计等） | 20 |  |
| 2 | 城市设施 | 区位特点明显，周边城镇道路设施完善。公共交通便捷，场地的出入口选择合理（正确）、停车方式与数量满足要求。日常所需的生活和休闲服务设施齐全。（评估主要方面：区域规划、服务设施、道路和公共交通）  | 20 |  |
| 3 | 功能空间 | 功能分区合理、空间布局适度，交通流线清晰、通畅、便捷；室内通风、光照、隔声等条件良好；空间构成特点明显，舒适宜人，满足居住、生活、休闲、娱乐、购物等环境要求。设备、设备配置完善、实用；（主要评估方面：功能分区、空间组合、面积分配与楼、电梯等指标、公共空间、功能空间及服务空间的展示与标识系统、水平与垂直空间人、车流组织、人文关怀设计等） | 30 |  |
| 4 | 造型风格 | 建筑尺度适宜，造型明确，色彩与质感丰富，体现地方文化与历史发展，能够实现美好居住功能，同时兼顾经济性和审美性需要。（主要评估方面：造型效果、建筑色彩、艺术表现、文化内涵等） | 20 |  |
| 5 | 环境景观 | 建筑与景观一体化设计、建筑与场地互为依存、室内与室外空间相融合。满足住户、聚会、交往、休闲、娱乐等需要（评估主要内容：景观与绿化、场地与交通、小品与标识、各类自然与气象条件利用与防护等） | 10 |  |
|  合计分值 | 满分100 |  |

分表-2

施工质量评估指标

| **序号** | **项目** | **主要评估内容** | **标准分值** | **实得****分值** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 结构工程 | 结构梁、板、柱、墙等尺寸、平整度；表面及细部质量；防护涂层（钢结构）；地下防水工程等是否达到优良工程评估标准要求 | 10 |  |
| 2 | 屋面工程 | 防水材料质量及防水效果；排水坡度；屋面板瓦材料铺设质量；细部构造等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 6 |  |
| 3 | 装饰装修工程 | 地面、抹灰、吊顶、隔墙、饰面板（砖）表面及细部质量；门窗、幕墙安装质量；装修细部工程质量；外墙墙面横竖线角、散水、台阶外观等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 6 |  |
| 4 | 给排水采暖工程 | 管道坡度及支架安装；卫生洁具及给水配件安装；散热器及设备、配件安装；消火栓安装；管道及设备防腐和保温；地面排水口及地漏施工等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 5 |  |
| 5 | 电气安装工程 | 电线管、桥架、线槽及吊架安装；导线及电缆敷设；接地防雷装置安装；照明灯具开关、插座安装；配电箱柜安装质量是否达到优良工程评估标准要求 | 6 |  |
| 6 | 智能建筑工程 | 综合布线、电源和接地线安装；动力监控中心设备布局；机柜、机架及配线安装；模块及信息插座安装质量等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 5 |  |
| 7 | 通风空调工程 | 风管制作及部件支架安装；设备及配件安装；空调水管、管道保温；机组安装质量等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 6 |  |
| 8 | 电梯安装工程 | 轿箱运行；开关门和平层系统；信号系统；机房设备安装质量等质量是否达到优良工程评估标准要求 | 6 |  |
| 9 | 消防系统 | 室外消防给水系统、防火间距、消防交通道路及扑救面质量符合国家现行规范的规定 | 5 |   |
| 10 | 道路、广场、庭院 | 硬铺装色调和谐、材质均匀、接缝平直 | 4 |  |
| 11 | 台阶、坡道 | 表面平整，符合无障碍设计要求 | 4 |   |
| 12 | 散水、排水沟 | 施工细致，符合排水要求 | 4 |  |
| 13 | 绿化种植、水体、建筑小品等 | 绿化种植长势良好、水体干净无异味、建筑小品细部处理到位，整体观感良好 | 4 |   |
| 14 | 市政设施、管井等 | 施工质量均好，符合规范和环境景观要求 | 4 |   |
| 15 | 建筑及广场照明 | 安装规范，安全可靠，并烘托建筑整体效果 | 4 |   |
| 16 | 施工资料 | 建筑材料、产品、构配件出厂质量合格证明文件 | 3 |  |
| 施工试验报告、见证取样和送检记录 | 3 |  |
| 地基、基础、主体结构验收、建筑节能、住宅分户验收等记录 | 3 |  |
| 施工图设计文件修改、变更、交底记录 | 3 |  |
| 施工组织设计施工日志 | 3 |  |
| 管道试压资料 | 3 |  |
| 电气绝缘接地资料 | 3 |  |
| 17 | 加分项 | 荣获国家、自治区住房和城乡建设行业主管部门或协会颁发的施工质量奖、认定为绿色建筑二星级、2A级及以上标识 | 每项获奖加3分 |  |
| 合计分值 | 满分100+加分 |  |

分表-3

 新技术应用评估指标

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **技术分类** | **分值** | **得分** |
| 1 | 建筑与结构 | 1.新型有效结构体系应用 | 20 | 10 |  |
| 2.有效建筑围护体系应用 | 5 |  |
| 3.室内隔墙标准化体系应用 | 5 |  |
| 2 | 节能与新能源利用 | 1.建筑外围护构造节能及措施 | 20 | 6 |  |
| 2.设备、设施节能与能源回收技术 | 4 |  |
| 3.新能源技术利用 | 6 |  |
| 4.综合能效水平 | 4 |  |
| 3 | 节材与工业化水平 | 1.可再生建材利用 | 9 | 3 |  |
| 2.工业化部品集成应用 | 4 |  |
| 3.全装修率 | 2 |  |
| 4 | 交通设备与管线技术 | 1.新型建筑管材应用 | 3 | 1 |  |
| 2.交通设施节能技术 | 2 |  |
| 5 | 环境保障技术 | 1.水资源节约与合理利用 | 20 | 5 |  |
| 2.建筑再生台地（屋顶、平台等）再利用 | 5 |  |
| 3.有害排出物处理与在回收技术应用 | 5 |  |
| 4.环境能动优化与绿化景观 | 5 |  |
| 6 | 智能化管理技术 | 1.设备集成技术应用 | 13 | 4 |  |
| 2.安全与防护管理技术应用 | 4 |  |
| 3.信息与网络化技术应用 | 5 |  |
| 7 | 施工建造技术 | 1.新型高效施工与安装技术应用 | 10 | 4 |  |
| 2.建筑信息模型技术应用 | 3 |  |
| 3.无污染施工技术与环境保护措施 | 3 |  |
| 8 | 其他 | 其他新技术、新材料、新工艺应用 | 5 | 5 |  |
| 分值合计 | 满分100 |  |

分表-4

公共配套与物业服务评估指标

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **主要评估内容** | **标准****分值** | **实得****分值** |
| 1 | 公共服务设施  | 配套齐全、设施完善、使用便捷、标准适当。 | 10 |  |
| 2 | 停车场（库）设施 | 车位充足、标识醒目 , 系统完善。各类通行道路分合有度，行（驶）顺畅。 | 10 |  |
| 3 | 标识指示设施 | 标识系统表达清晰、位置醒目、可视性强。 | 8 |  |
| 4 | 安全、应急设备 | 设备先进、应急启动灵敏，全面满足安全使用要求。 | 6 |  |
| 5 | 照明与亮化环境 | 照明与光线清晰、满足居住、休闲需要。 | 6 |  |
| 6 | 规范化管理 | 评估项目有科学完备的运营与服务组织架构及规章制度体系，岗位职责明确，制度无缺项。 | 20 |  |
| 7 | 问题改进治理 | 定期开展物业管理常见问题诊断评估，并根据评估结果制定优化方案并实施。 | 16 |  |
| 8 | 创新服务方式 | 建立客户服务中心或客户管家制度，创新服务模式。 | 10 |  |
| 9 | 环境管理 | 景观维护、交通组织与路面（广场）维护、公共配套设施维护与保洁等 | 6 |  |
| 10 | 设备设施管理 | 设备运行、维护保养实行岗位责任制，设施设备运行正常；一年内无重大操作及管理责任事故，（重点评估供电系统、消防系统、电梯系统、给排水系统等）。 | 8 |  |
| 合计分值 | 满分100 |  |