

“广厦奖”(住宅类)项目评价标准

1. 总 则

1.1 依据《“广厦奖”管理办法》，为了科学、公正、公平地评选“广厦奖”(住宅类)项目，特制订本评选标准。

1.2 申报“广厦奖”(住宅类)项目必须符合下列基本条件：

(1) 总建筑面积一般在 5 万平方米以上，其中旧城改造项目、小城镇建设项目、新农村建设项目可低于 5 万平方米；

(2) 经当地建设行政主管部门验收备案，交付使用一年以上；

(3) 入住率达到 60%以上；

(4) 符合国家颁布的《住宅性能评定技术标准》(GB/T50362-2005)规定的 2A 级及以上性能等级标准；

(5) 节能、节地、节水、节材及环境保护技术应用效果突出，住宅产业技术应用水平高；

(6) 土建装修一体化设计，住宅全装修在申报项目中的比例，东部地区为 100%，中、西部地区为 60%以上；

(7) 住户对工程质量满意度为 95%以上，对物业管理满意度为 90%以上。

1.3 本评价标准包括六个评价指标体系：

(1) 住宅适用性能评价指标体系；

(2) 住宅环境性能评价指标体系；

(3) 住宅经济性能评价指标体系；

(4) 住宅安全性能评价指标体系；

(5) 住宅耐久性能评价指标体系；

(6) 物业管理评价指标体系。

2. 评选标准

2.1 “广厦奖”（住宅类）评选标准：

(1) 符合总则中申报项目的基本条件；

(2) 通过由住房和城乡建设部住宅产业化促进中心组织的住宅性能认定等级终审，住宅性能等级标准达到 2A 级及以上；

(3) 实行土建装修一体化设计，住宅全装修在申报项目中的比例，东部地区为 100%，中、西部地区为 60%以上；

(4) 住宅产业技术集成应用效果突出。

3. 评分和要求

3.1 “广厦奖”（住宅类）项目按综合得分评定

“广厦奖”（住宅类）项目评选的综合分值，按本评价标准的六个体系，以定量评价的方法，根据每项评价内容的标准分值和申报项目的实际情况，打出“实际分值”；其中，在评定住宅经济性能评价指标时，对在“四节一环保”中采用新技术、新工艺及住宅产业技术集成成绩显著可加分，加分总数不超过 100 分；最后相加为综合分值。

3.1.1 住宅适用性能评价指标体系、住宅环境性能评价指标体系、住宅经济性能评价指标、住宅安全性能评价指标体系、住宅耐久性能评价指标体系五部分应认真填写，并需另附文字材料按五个评价指标体系顺序详细进行说明。

3.1.2 对“四节一环保”及住宅产业技术集成的评定加分

推进住宅产业现代化，关键要实现工业化的生产方式，即设计的标准化、部品部件生产的工厂化、现场施工的装配化和土建装修的一体化。为鼓励企业推广运用新技术、新工艺，加强技术集成，要求申报项目的单位认真填写《节能减排产业化技术应用情况表》（附表 1），并对住宅产业技术集成应用情况，以及经济效益和社会效益进行分析，最后由专家组评定、加分。

3.1.3 物业管理评价指标体系

申报项目物业管理必须实行了社会化和专业化管理,严格执行有关法律、法规和政策;重点评价社区服务设施、设备的配套水平,文化生活场所的配置情况,以及物业管理规章制度完善程度。

3.2 申报项目住户对工程质量满意度为 95%以上,对物业管理满意度为 90%以上。并须由以下机构提供相关证明材料:

(1)有业主委员会的,由业主委员会对住户调查后出具书面意见,并由居民委员会签字盖章;

(2)没有业主委员会的,可委托社会独立调查机构对住户调查后出具书面意见,提请当地房地产管理部门或居委会签字盖章。

4. 评价指标体系

4.1 广厦奖评价指标体系以国家 2005 年发布的《住宅性能评定技术标准》为标准,即:住宅适用性能评价指标体系(250 分);住宅环境性能评价指标体系(250 分);住宅经济性能评价指标(200 分),其中,对在“四节一环保”中采用新技术、新工艺及住宅产业技术集成成绩显著的可加分,加分总数不超过 100 分(见附表 1);住宅安全性能评价指标体系(200 分);住宅耐久性能评价指标体系(100 分)

4.2 物业管理评价指标体系(100 分)(见附表 2)

5. 综合评价

5.1 综合评价方式

根据上述总体要求,综合评价分为基本指标、评分指标(见附表 3)。其中基本指标用合格不合格评价;评分指标按六个评价指标体系的评价合计实得分值,以及对“四节一环保”及住宅产业技术集成的评定加分的加和。最终得到该住宅项目综合评价意见。

附表 1

节能减排产业化技术应用情况表

序号	申报项目节能减排产业化技术应用情况（附文字详细说明）	分值	得分
1	住宅装修一次到位—土建装修一体化设计	5	
2	工业化集成装修部品应用—整体厨房、整体卫浴、整体收纳系统等	5	
3	墙体保温系统—外墙外（内）保温隔热技术（包括多层复合墙体、夹芯保温隔热墙体）限在严寒、寒冷和夏热冬冷地区	5	
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、提高门窗口密闭、防水、保温性能技术等	4	
5	屋面系统—保温隔热层屋面、蓄水屋面、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	4	
6	遮阳系统—窗户外遮阳技术（金属百叶、木百叶、卷帘、篷布遮阳）、双层玻璃内设百叶遮阳技术等（限在夏热冬冷和夏热冬暖地区）	3	
7	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（限在严寒、寒冷和夏热冬冷地区）等	3	
8	电梯设备—具有变频调速、电能回馈等节能技术特点等	3	
9	两部电梯时其中一部采用能放担架的电梯	3	
10	配电照明系统—箱式变压器、非晶变压器、节能光源灯具、节能调节设备、地下车库自然采光，光导照明技术、LED 照明灯等	3	
11	智能化设备监控技术—设备运行控制、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	4	
12	水体保护技术—地下水涵养、江河水处理循环应用、智能程控微喷灌技术等	4	
13	不用自来水作为景观水的补充用水	4	
14	稳压、变频调速供水技术—稳压、变频水泵、无负压稳流变量分压供水技术等	4	
15	3~6 升节水便器、自感应洁具、容积水封式直排便器、同层排水洁具等	4	
16	水资源利用—中水回用技术（要经济、水质符合要求）、雨水利用技术、景观水、泳池水的净化循环利用等	4	

17	新型结构体系—钢结构、轻钢结构、SI、PC 及混合结构体系等	10	
18	新型墙体材料—混凝土空心砌块，蒸压砖、页岩砖、轻骨料混凝土砌块（加气混凝土砌块、陶粒混凝土砌块）轻钢龙骨纸面石膏板、纤维石膏隔墙板等	5	
19	太阳能应用—供生活热水并与建筑一体化、太阳能照明等	5	
20	浅层地能利用技术（水源热泵、地源热泵、污水和废水热泵技术） 要有证据表明：（1）用在适宜使用的地段；（2）在明确的使用年限内有经济效益； （3）不污染地下水环境	4	
21	就地取材利用工业废料制作的新型墙体材料	3	
22	废弃物再生利用技术—废木屑、玻璃、塑料循环利用等	3	
23	地方特色—适合地方气候及居住特点、采用地方建筑材料	3	
24	建筑造型简洁，没有无使用功能的构架和构件	3	
25	室内新风置换技术—负压微量新风置换、集中管道新风置换技术、控制湿度温度新风置换技术、热交换新风置换技术、地埋管通风技术等（用在较长时间不能开窗通风的住宅）	3	
26	绿化种植系统—保留原有树木、栽种树苗、不移栽大树和名树古树、屋顶生态绿化、垂直绿化、透水透气性地面铺装材料应用等	3	
27	垃圾减量处理系统—有机垃圾生化处理技术、垃圾压缩集中转运技术、垃圾粉碎管道排放技术（用在适宜地段，且经济合理）	3	
28	其他节能减排创新技术措施	3	
	总分	100	

附表 2

物业管理评价指标体系（100 分）

项 目	主要评价内容	标准 分值	实得 分值
组织机构与制度制定	机构健全、规章明确、制度落实	5	
房屋管理	房屋外观整洁，构件完好，有日常的维修养护	10	
垃圾环卫清运和处理设备配置	场地位置合理、运输及处理设备齐全	10	
绿化道路维护设备配置和标识	维护管理标识醒目、绿化喷灌设备齐全	10	
供水供暖、制冷、水处理系统设备配置	设备完好、节能明显、保障运行可靠	10	
电梯和照明系统设备配置	设备完好、运行安全可靠、节电效率高	10	
消防系统设备配置和标识	设备完好、标识醒目、满足消防要求	15	
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、	15	
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	15	
实得总分合计			

表 3

综合评价表

基本指标	序号	基本条件	标准	实际情况	合格与否
	1	总建筑面积	5 万 m ²		
	2	验收备案资料	备案时间		
	3	入住率	60%		
	4	住户对工程质量满意度	95%		
	5	住户对物业管理满意度	90%		
	备注	要求提供相关证明材料			
评分指标	序号	评价体系	标准分值	评定得分	
	1	住宅适用性能评价指标体系	250		
	2	住宅环境性能评价指标体系	250		
	3	住宅经济性能评价指标体系	200		
		节能减排产业化技术应用情况	100		
	4	住宅安全性能评价指标体系	200		
	5	住宅耐久性能评价指标体系	100		
	6	物业管理评价指标体系	100		
综合分值			1200		
专家组推荐意见		() 入选	() 不入选	() 待审	备注
专家组综合评审意见：					
<p>评审专家组组长（签字）：</p> <p>年 月 日</p>					