

宝业·春映堂前高品质住宅评审汇报

绍兴宝业城发房地产开发有限公司

2025年9月



目录

01

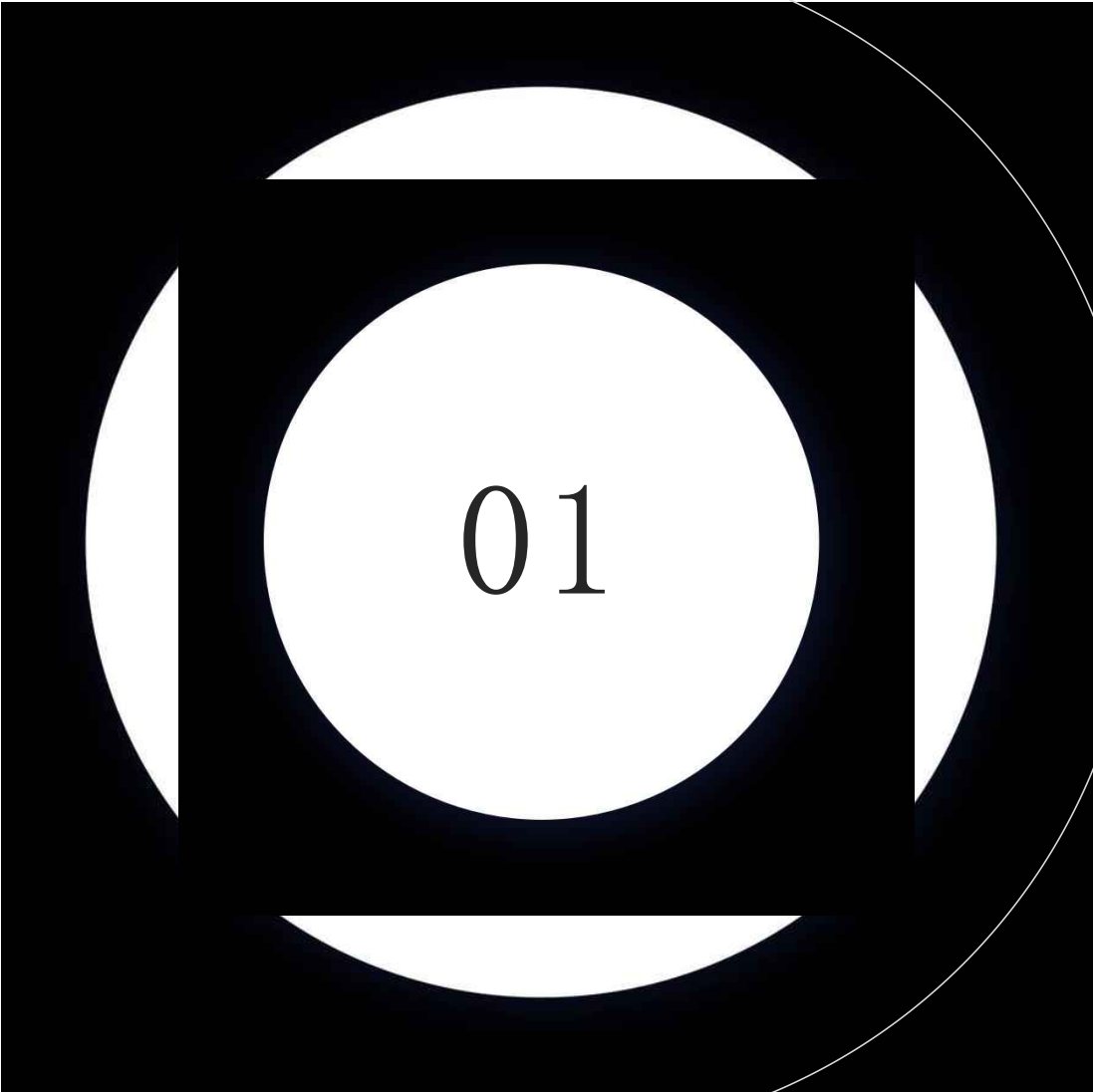
公司简介

02

项目简介

03

项目高品质住宅的实践与探索



01

公司基本情况介绍



- 宝业集团创建于1974年,香港联交所上市企业 (HK02355)

- 中国企业纳税500强, 国税总局服务监管的千户集团

“三位一体” 业务模式

建筑工业化研发制造 (8万个零件集成)



建筑工业化智能制
造生产线机械手

14米大跨度PC
叠合板



建筑施工总承包 (三家特级资质企业)



上海时代金融中心

深圳国际会展中心

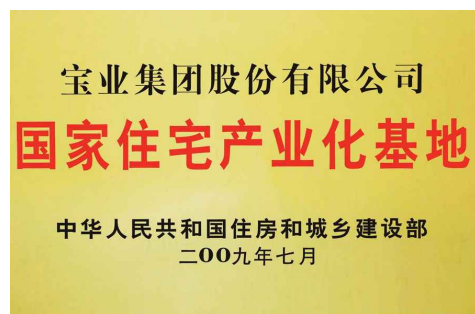
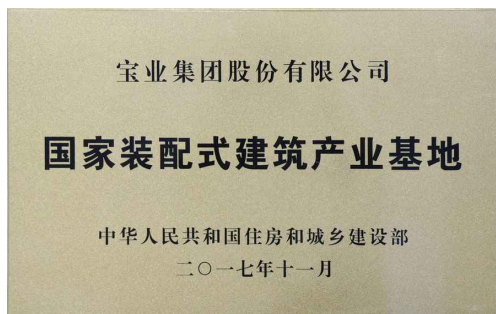
绿色科技房产开发 (高舒适、低能耗、回归自然)



上海爱多邦住宅小区—装配率90%，全装修



企业资质



- **3家特级资质、20多家一级资质**
全国首批43家房屋建筑工程施工总承包特级企业
- **国家级建筑能耗碳排研究院**
- **35个装配式智能制造基地**
- **国家住宅产业化基地**
- **国家博士后工作站**

企业荣誉



43项

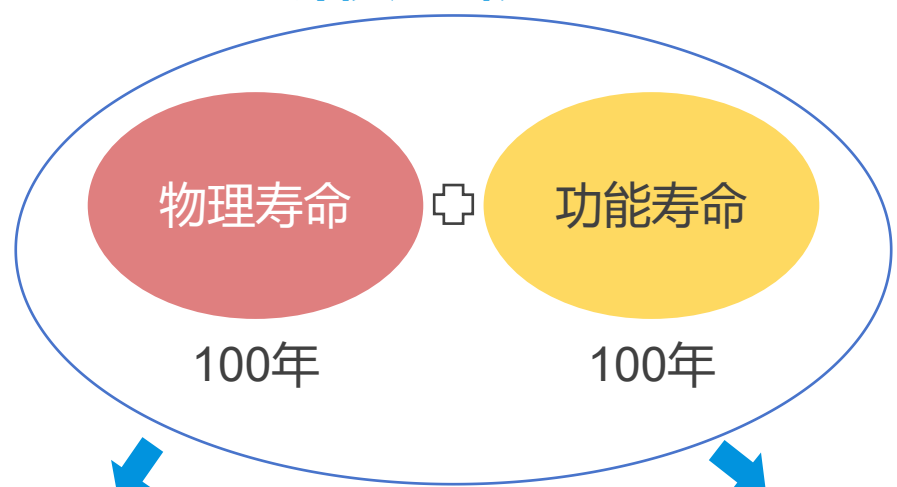
总承包**22**项，参建**21**项

鲁班奖工程突出贡献金奖



理念

设计使用年限100年

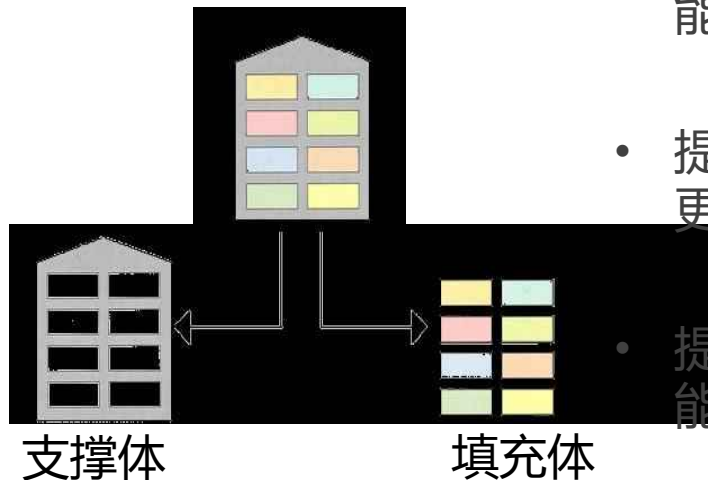


旺盛的生命力

功能动态变化

核心

SI体系



- 提高了结构和主要部品的耐久性能
- 提高了设备和部品的可维护和可更新性能
- 提高了户内平面的变更和改装性能

来源



公司介绍

住宅低碳实验



● 轻钢住宅试验-2014

降低住宅运营阶段能耗，让业主省心。依托宝业研发的节能低碳技术，提高住宅围护体系的保温隔热性能，增强住宅的气密性。使用节电设备，比如干式地暖、高性能中央空调、空气能热水器、LED照明等，降低设备的耗电性能。使用节水型马桶、龙头等卫浴设备，实现节水性能。通过Q值实测，比传统住宅节能53.9%，减少了业主的生活开支。



● PC住宅试验-2022

住宅Q值概念：建筑物在室内外温差是 1°C 的情况下，每小时建筑物单位平方米的热损失值，单位 $\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{k}$ 。

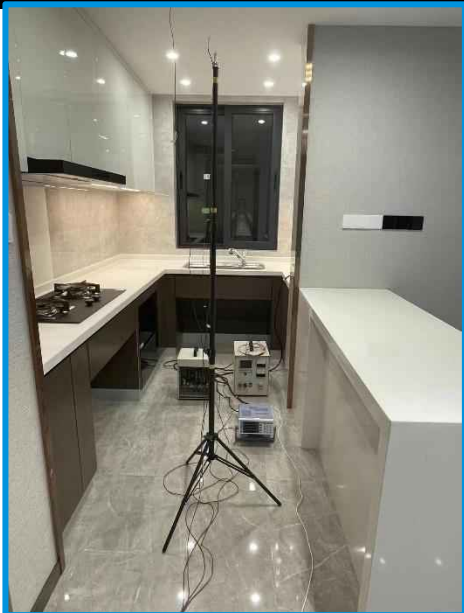


公司介绍

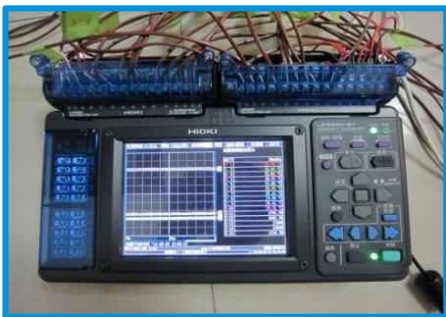
制造基地

全国35个制造基地，6000万平方米装配式项目





测点布置



记录仪



功率计



加热器



控制器

- 被新华社报道，累计点击量达到194万次

新华社

宝业集团实现房屋建筑能耗Q值计量 计量指标更加全面精准

浙江宝业集团 © 194.5万

浙江宝业集团股份有限公司经过17年的科技攻关，在国内实现房屋建筑节能Q值计算，其研发应用的“百年宅”产品比我国传统建筑节能53.9%。

在宝业集团建筑能耗碳排放研究院“足尺寸、全天候”实验室内，被检测建筑是以宝业自身开发的“百年宅”科技房产项目产品为蓝本按1:1比例建设，先后对其进行毛坯主体、外墙粉刷（含屋顶保温）、内保温、地暖安装、精装修等各个阶段全过程的能耗Q值检测。

经过多年的分阶段实验验证，宝业“百年宅”产品建筑能耗Q值为2.90，换算成 U_A 值为0.79，较宝业2003年开发的传统住宅实现节能率53.9%。

宝业“百年宅”项目和技术已被编入全国高校土建类学科专业“十三五”规划教材（建筑学与城乡规划专业教材）和全国注册建筑师继续教育必修教材。



发挥宝业的资本优势，品牌优势，选择在经济较发达的城市购买优质土地。

依托国家级建筑能耗碳排研究院，利用35个建筑工业化制造基地。

发挥特级总承包施工优势，鲁班奖工艺建造，融合节能、创能、蓄能等多项技术。

集成8万个零件及各种配套部品件，打造高一维度工业化建筑精装修住宅产品。

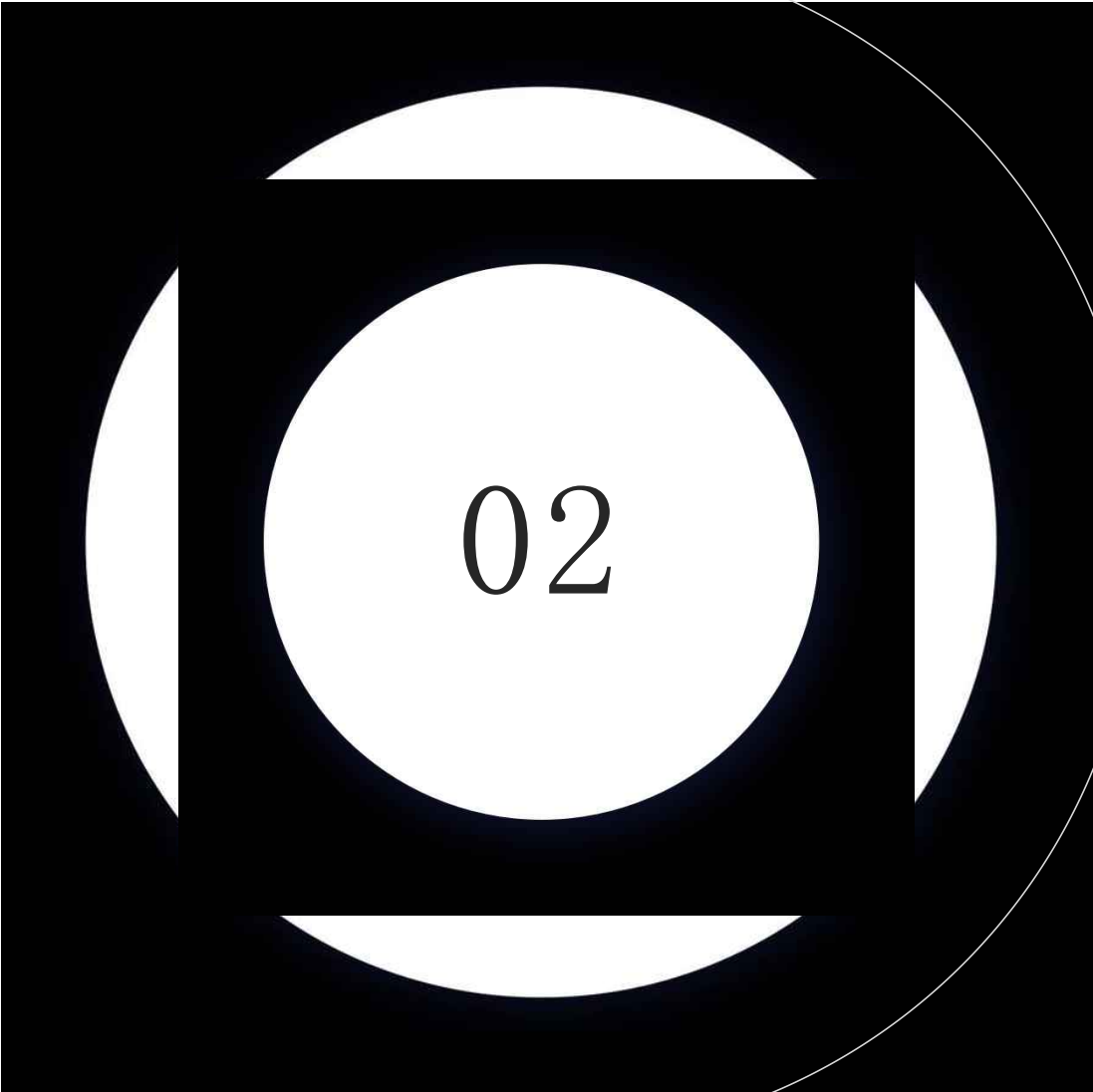
拍地

生产

施工

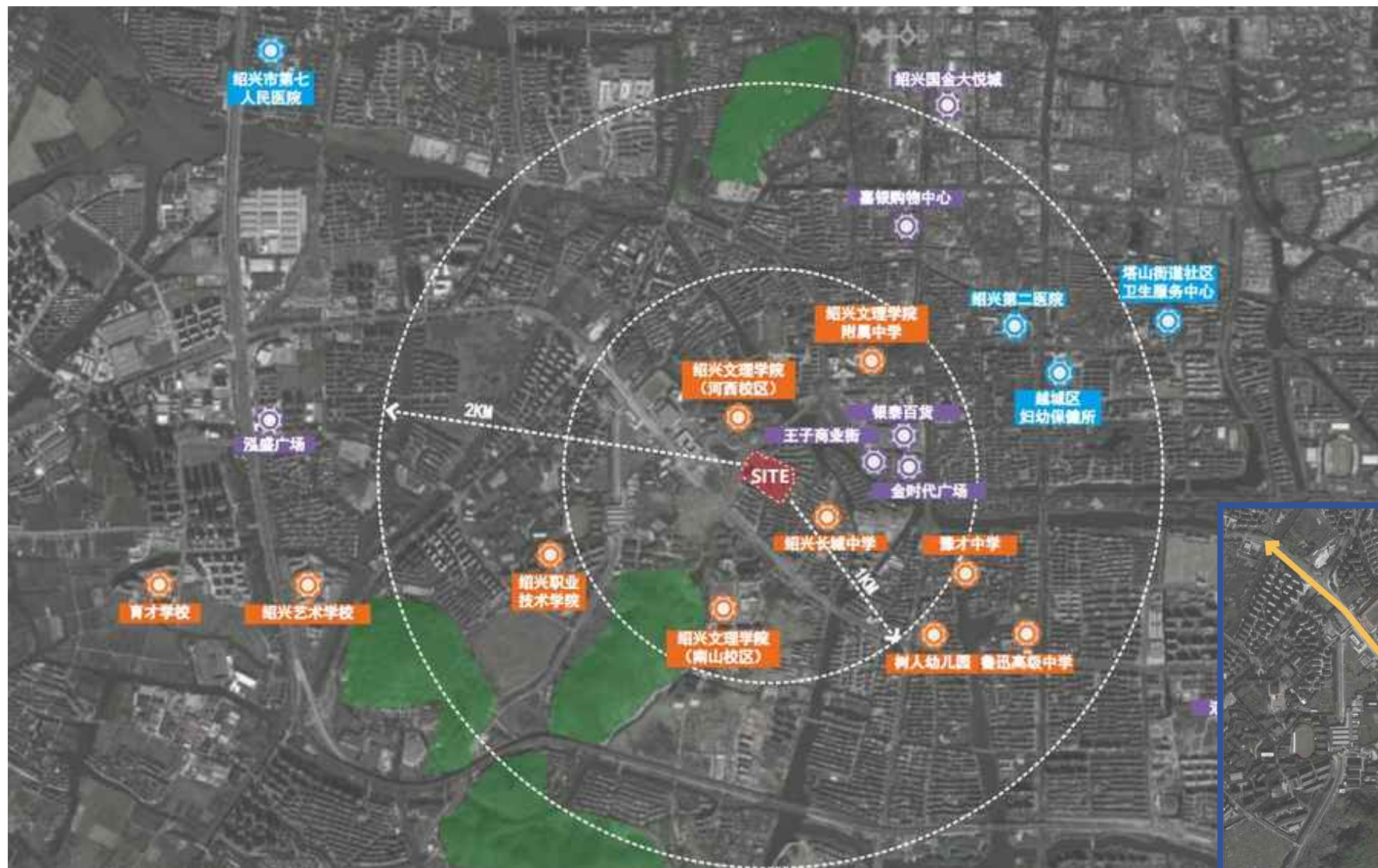
精装
交付

“百年宅” 依托宝业建筑工业化全产业链开发模式



02

项目基本情况介绍



项目周边交通配套设施成熟

项目位于绍兴市越城区南面，周边交通便利，紧邻绍兴地铁一号线与绿云高架路；全年龄段教育配套齐全，医疗资源丰富。



项目总图



项目技术经济指标

用地面积

4.30公顷

建筑面积

7.91万平米

绿地率

31.5%

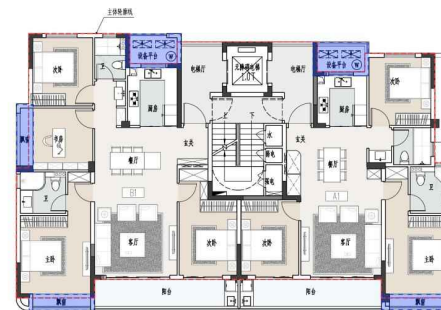
总户数

334

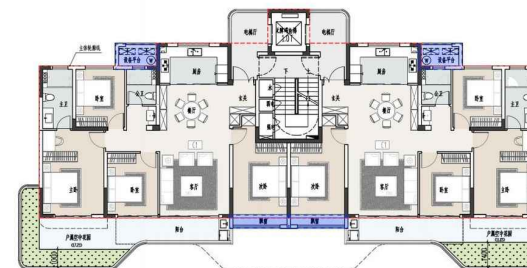
容积率

1.2

项目户型



A1; B1户型



C1户型



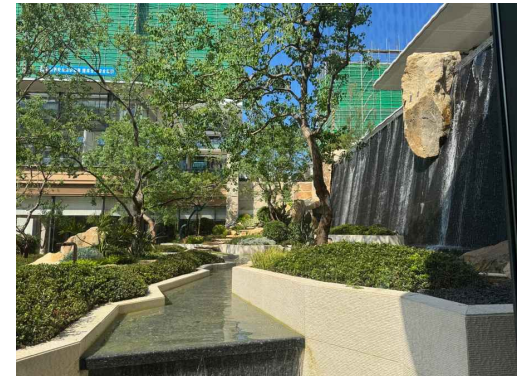
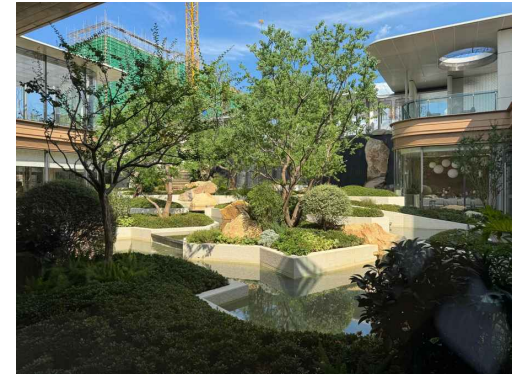
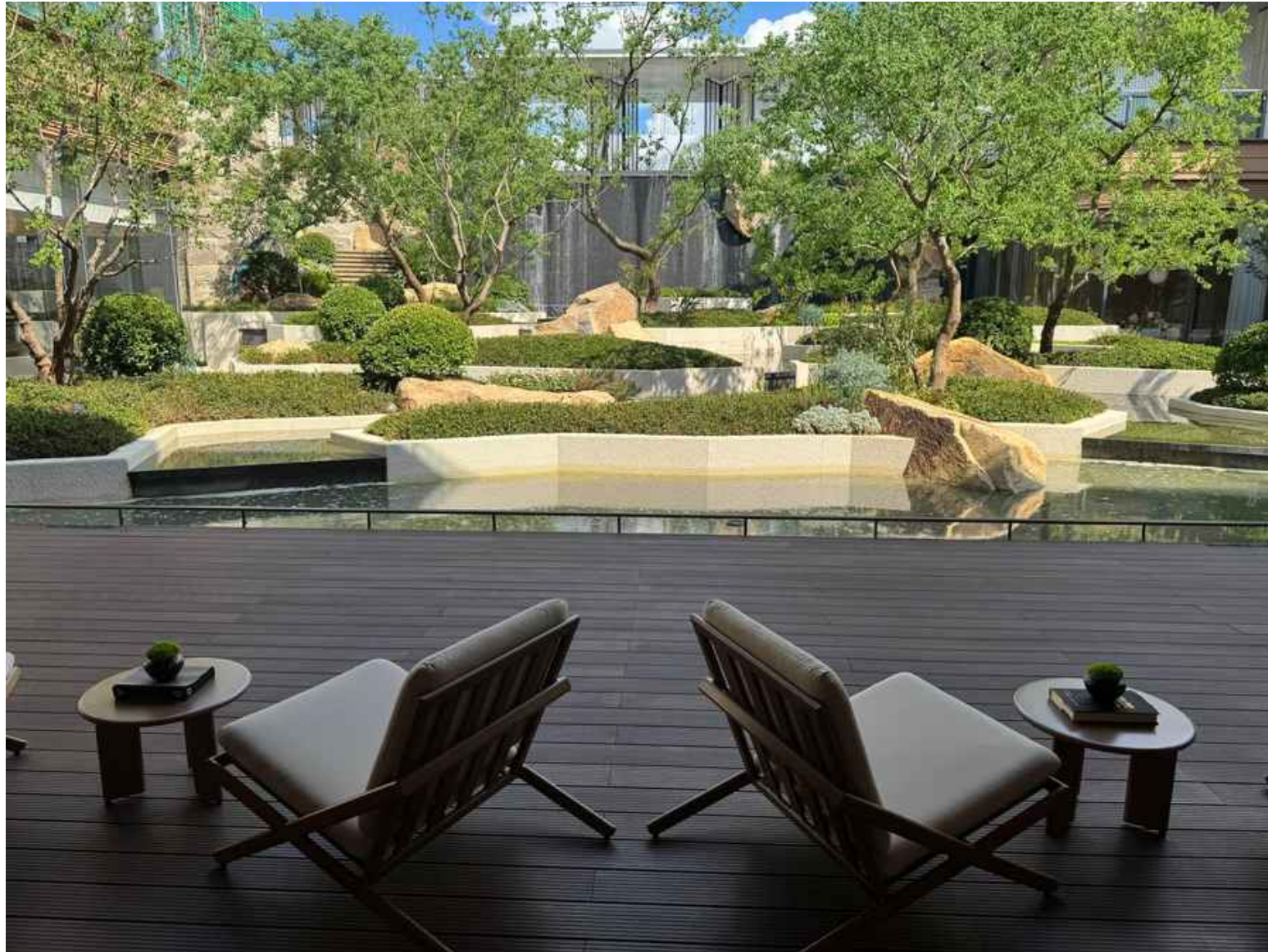
D1户型

户型配比			
套型面积	套数	面积小计	套数配比
A1(117)	64	7507.26	19.2%
B1(137)	64	8768.00	19.2%
C1(147)	134	19698.00	40.1%
D1(186)	72	13536.00	21.5%
住宅合计	334	49509.26	100%

立面效果



下沉花园实景



功能配套



室内健身房



儿童游乐房



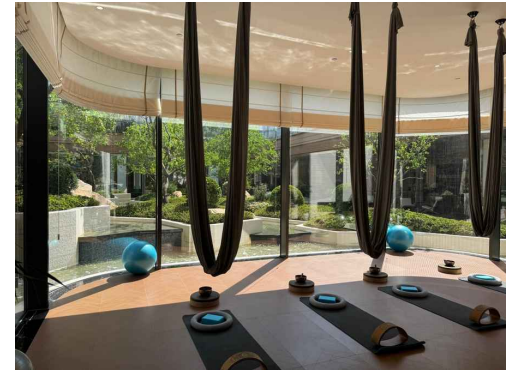
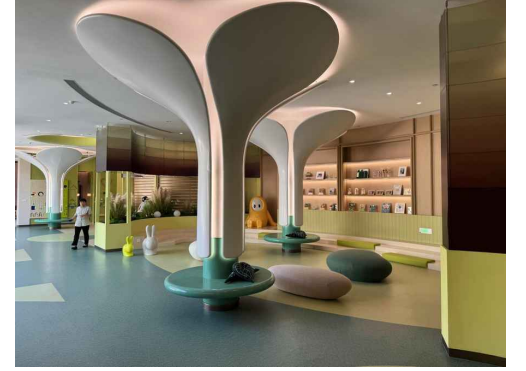
派对房

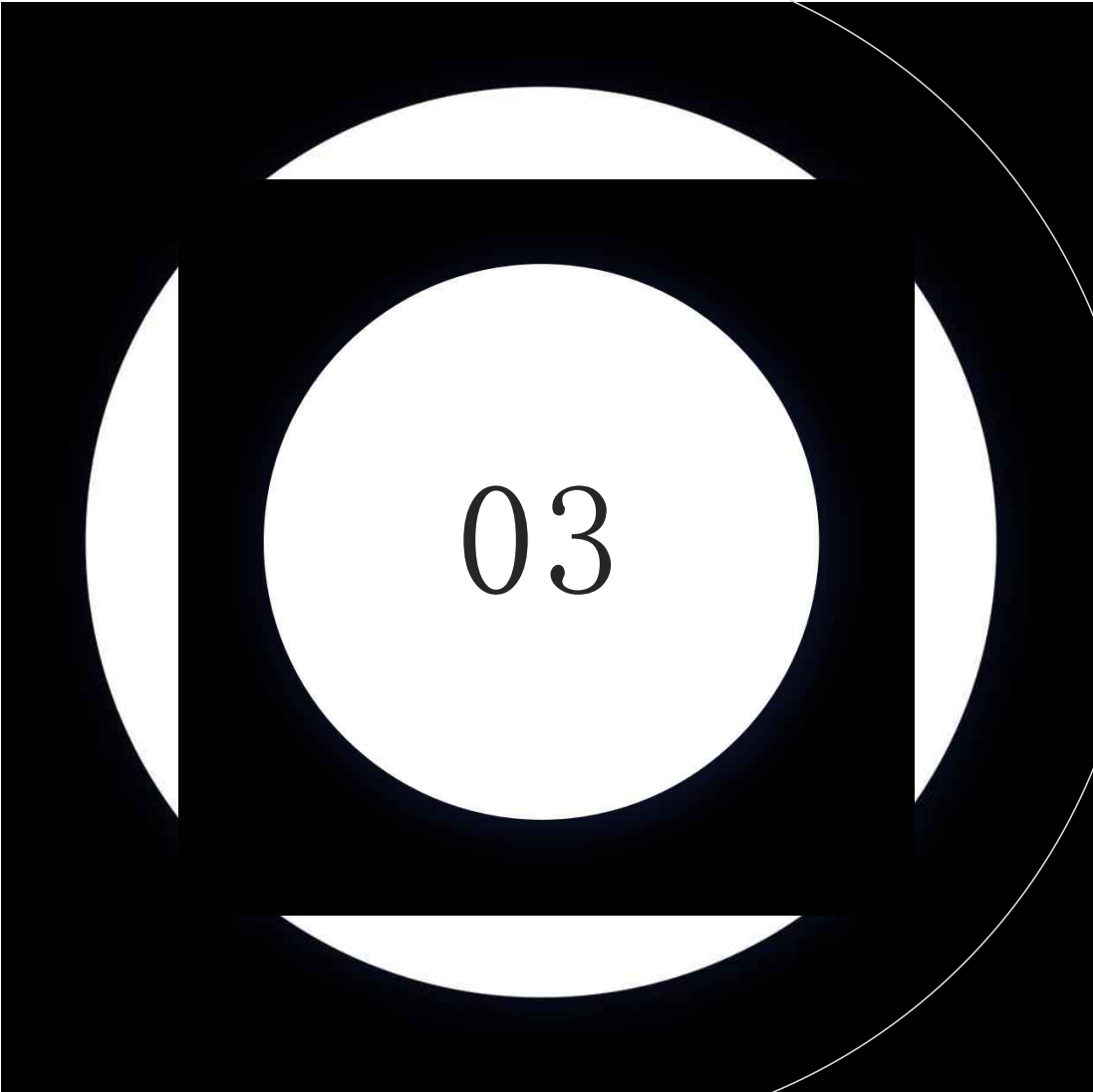


派对房

图书阅览室

瑜伽房





03

项目高品质住宅的 实践与探索



项目位于绍兴市越城区南面，遵循城市总体规划的肌理，以用地周边区域条件为设计的出发点。建筑物规划结合地形，采取南偏西 27.4° 排列，周边式布局，中轴对称的布局方式，以地块中心景观及周边有利景观利用最大化为主旨的前提下，努力做到各住宅单体的景观均好性。



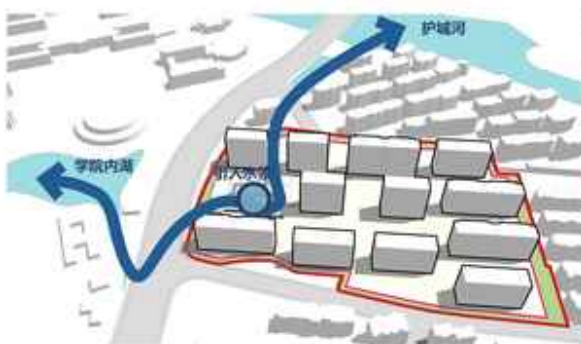
1. 原始基地



2. 原有已建建筑的尊重退让



3. 前场空间开放



4. 水景渗透与延伸

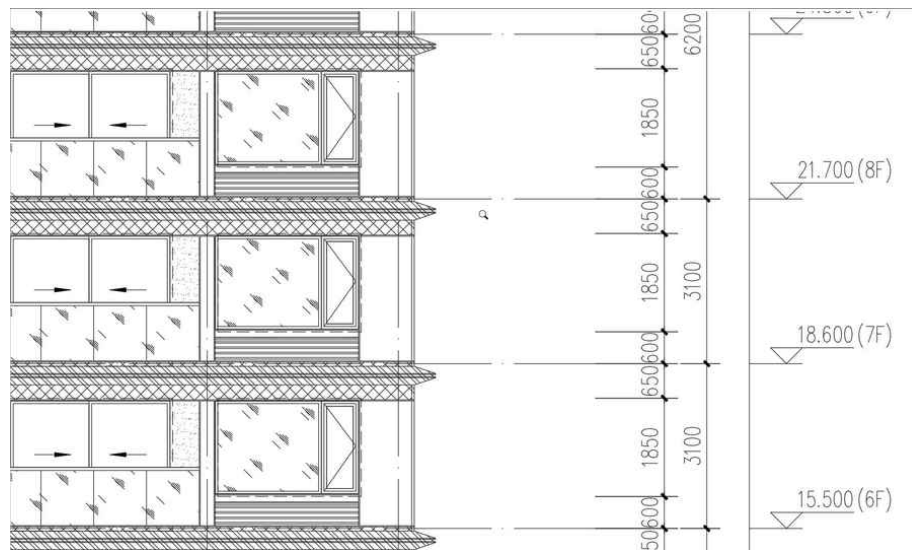


5. 减小入口会所体量，隐于景观之中

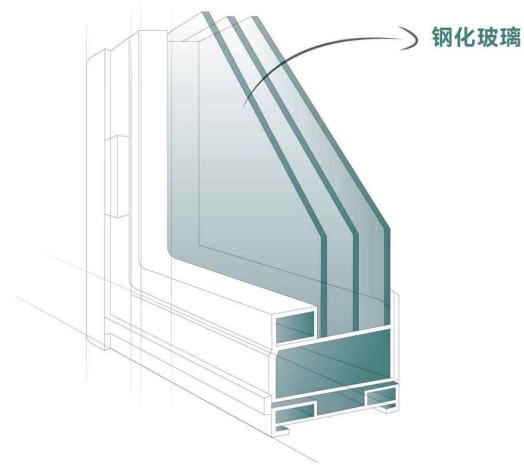


6. 更好的空间衔接，融入城市环境风貌之中



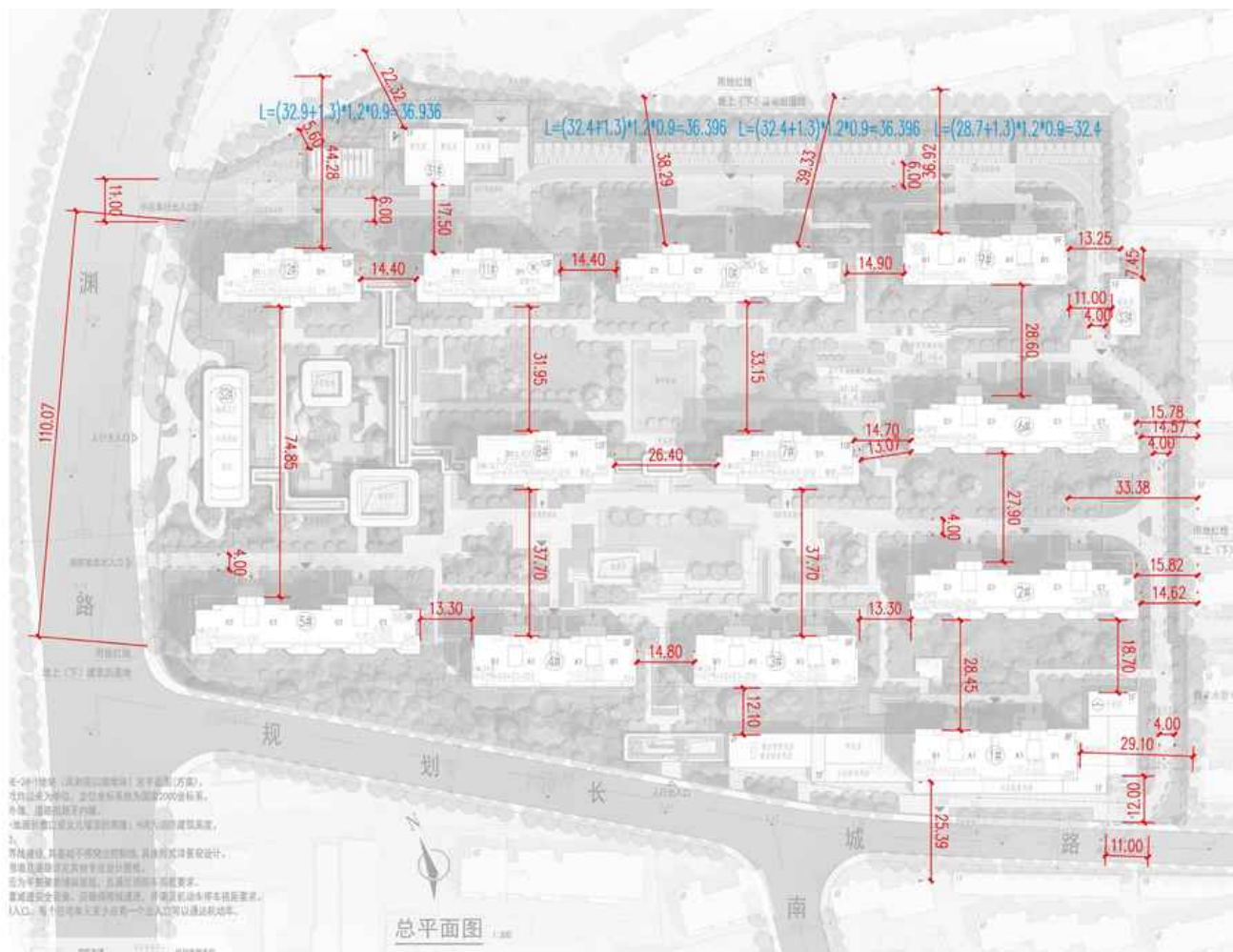


3.1米的层高



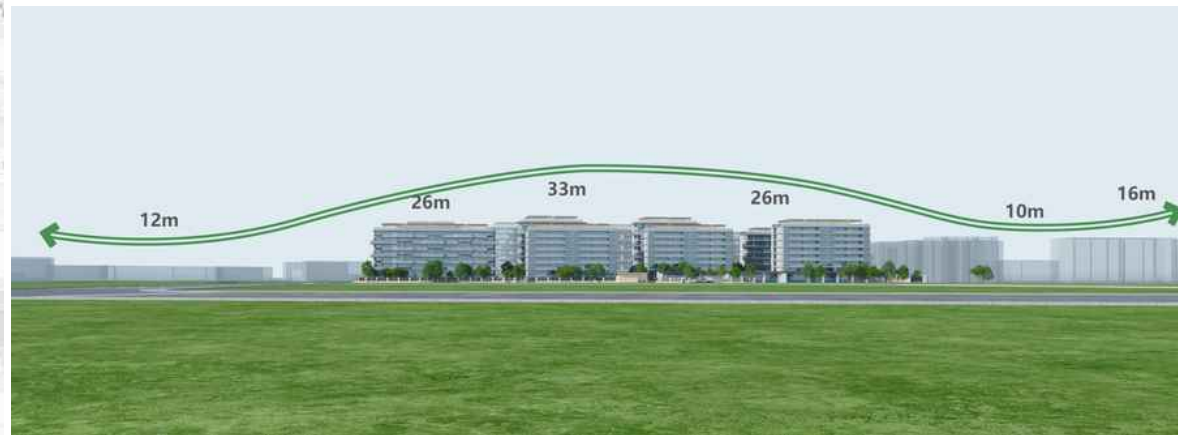
-  5中透光单银(Low-E)+12A+5+12A+5钢化双中空玻璃
-  6中透光单银(Low-E)+12A+6+12A+6钢化双中空玻璃
-  8中透光单银(Low-E)+12A+8+12A+8钢化双中空玻璃
-  5中透光单银(Low-E)+12A+5+19A(中置遮阳)+5钢化双中空玻璃
-  6中透光单银(Low-E)+12A+6+19A(中置遮阳)+6钢化双中空玻璃

三玻两腔系统



设计注重在满足多样化的市场需求及对居住行为的引导作用。住宅房型功能流线清晰，动静分区明确，厅堂方正，户内功能齐全，户型对室内玄关、储藏、家政空间、空调器位置等做了充分考虑。

住宅单体宽33~57米，进深度8~13米，高度33米，独栋建筑16~38户，体系规则有序。项目位于城市核心区，在保证自身采光的前提下，严格按照《绍兴市城乡规划管理技术规定（2024 年版）》，保证周围建筑采光。





外立面采用氟碳涂层铝板干挂全包覆体系，延循着绍兴的典型地方建材——浅色角砾凝灰岩的主体颜色与水乡肌理中温婉雅致的用色偏好，通过在灰色的铝合金线条的明度对比之中，加之以木纹的色调变换，丰富建筑立面的空间层次和文化韵味。



项目的设备平台设置于卫生间和厨房等对噪音不敏感的用房附近，避免了噪音对生活的侵扰。同时设计时考虑整体立面风貌，将设备平台和整体立面融合设计，不突兀不显目。



铝板 立面



现代美学
经久耐用

铝板凭借卓越耐久性和稳定性能，成为建筑设计的理想选择。先进的表面处理工艺确保其长期抗氧化、不褪色，始终保持如新。



- 浅灰色干挂铝板
- 深灰色干挂铝板
- 原木色铝板
- 灰色涂料
- 浅灰色干挂石材

氟碳 涂层



超久耐候性
更高品质

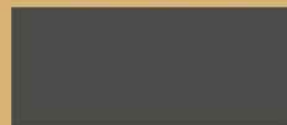
具有超强耐候性(抗紫外线、酸雨、盐雾腐蚀)，使用寿命可达25年以上。表面硬度高、抗冲击，不易褪色、粉化、开裂。

铝板立面



氟碳涂层工艺

铝合金门窗型材

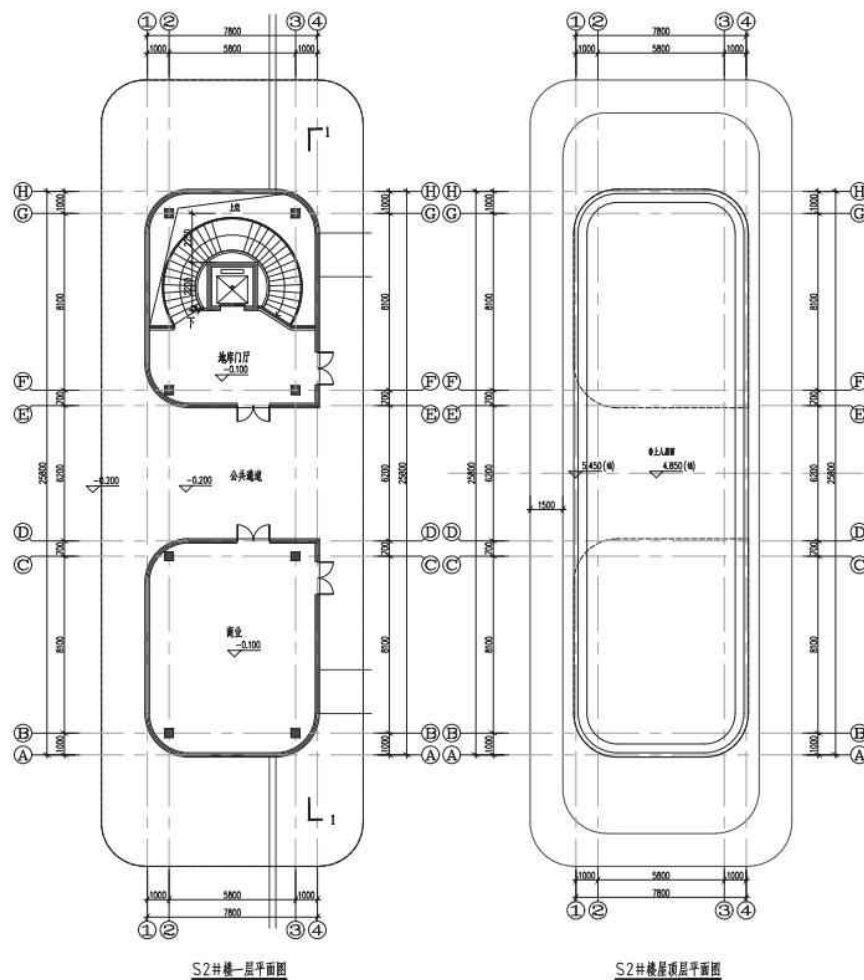


氟碳涂层工艺



粉末涂层工艺

建筑空间——住区公共大堂

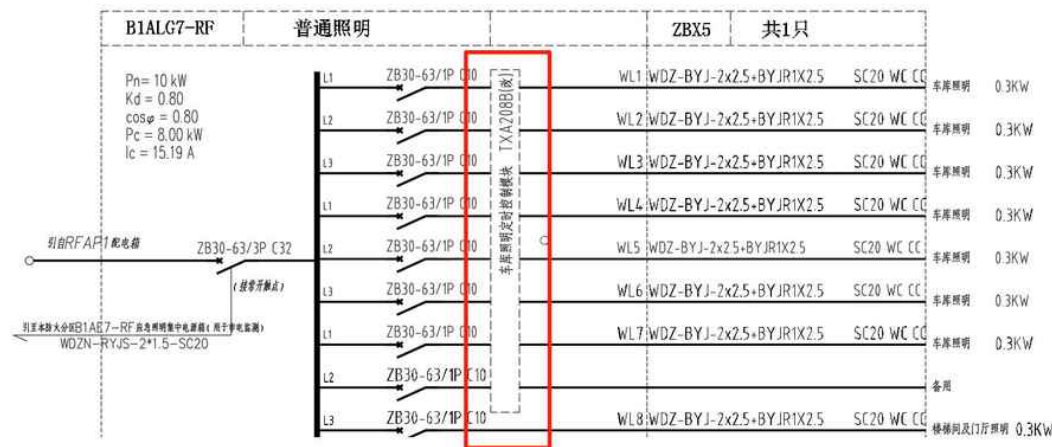


住区在主要马路文渊路入口处设置有200m²左右的住区公共大堂，配备有商业，公共通道以及通往地库的人行通道，功能完备。有自然的采光通风，设置有空调系统，可以欣赏到内部的下层景观庭院，风景秀美。

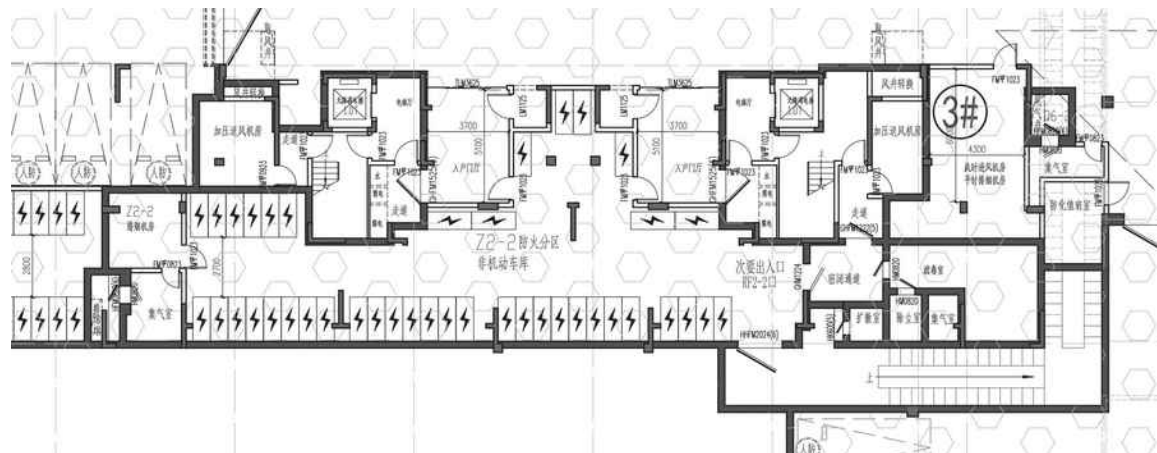
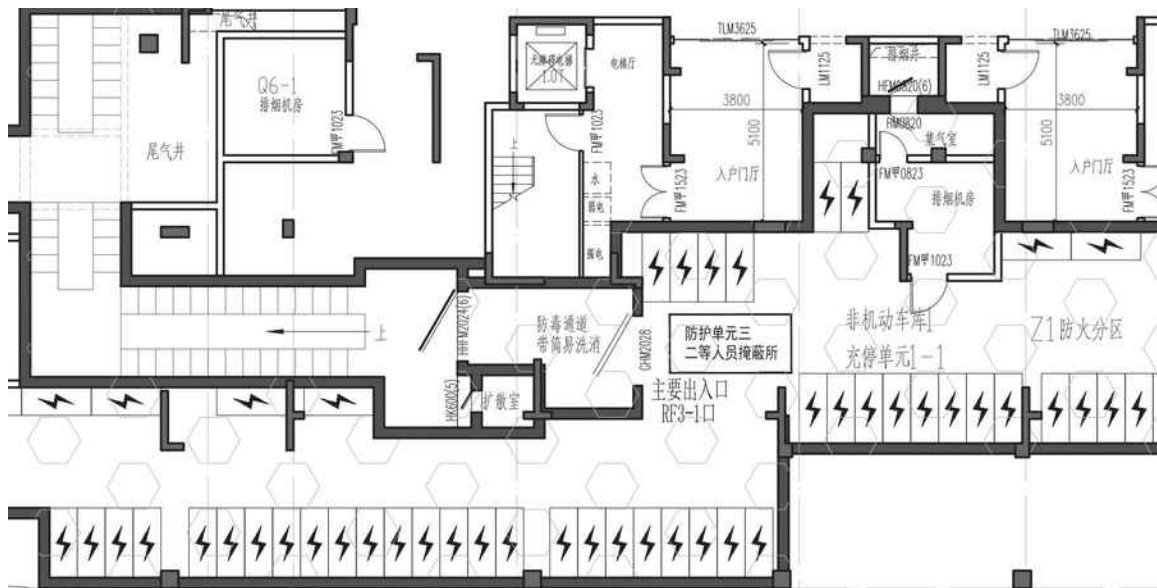


车位示意:

普通车位 大尺寸车位 充电车位 无障碍车位 公共车位 人防车位



建筑空间——地下车库



地下室非机动车充电区域均与入户门厅做防火分隔，通过设置防火门以及排烟通道预防火灾的发生，配备有必要的自动喷淋以及灭火器和火灾自动报警装置，在发生火灾的第一时间发现并采取措施，充电设备具备自动断电功能。地下车库从入口开始就详细的标注了单元号和楼栋号分区等信息，同时均为LED的内发光组件。

SIGNAGE DESIGN/标识设计

地库单元入口牌标识

数量 22

比例: 1:16

尺寸说明:
图例中示例单位为毫米(mm)
图例尺寸为标准尺寸, 如实际场景不符合设计要求
需由制作中标单位根据实际场地重制标识尺寸

项目名称 THE ITEM NAME

图例编号 FIGURE NUMBER

图例名称 DRAWING NAME

标准色值 NAME

设计负责人 DESIGN PERSON

设计 DESIGN

校对 PROOFREADING

审核 AUDIT

审签 AUTHORIZED

制图 DRAWING

日期 DATE

中天交通
zhongtian traffic

设计单位 DESIGNED BY
杭州中天交通建设工程有限公司
地址: 杭州市江干区九沙大道1111号
电话: 0571-86071111, 0571-86071112
传真: 0571-86071113, 0571-86071114
E-mail: zhongtian@zhongtian.com
网址: www.zhongtian.com

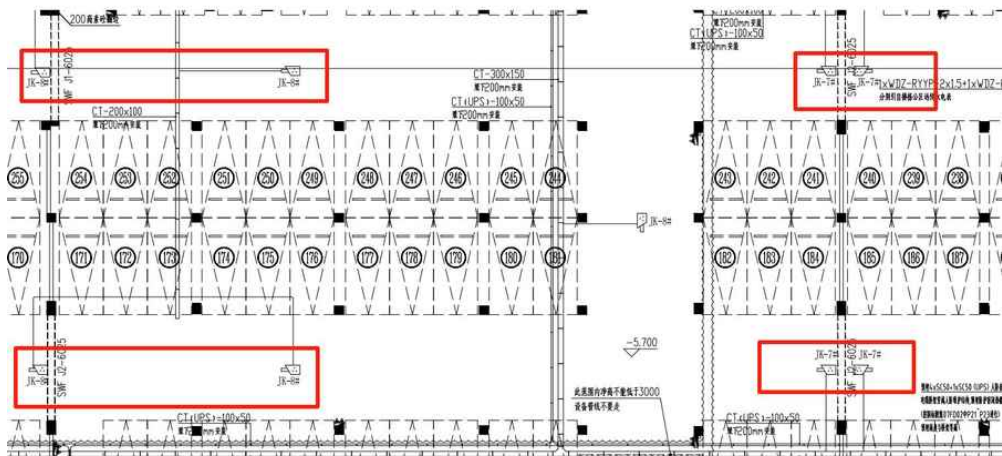
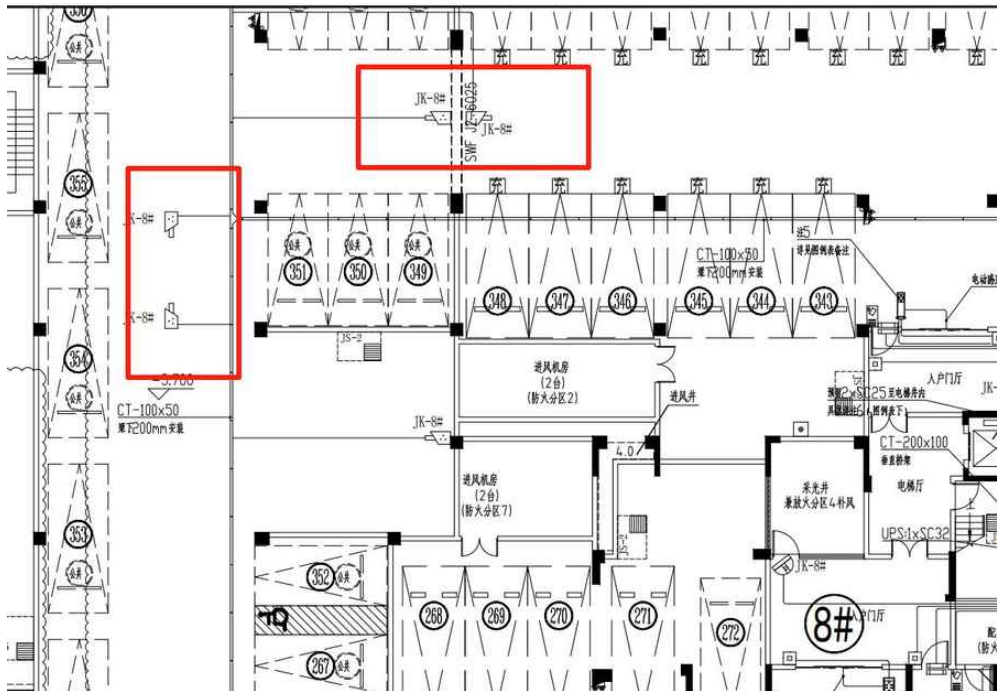
参照示意图

本设计方案所属版权归我司所有, 未经同意, 任何人或单位不得擅自使用、修改、翻印或传播。
后期由施工单位提供小样甲方确认后方可施工

参照示意图

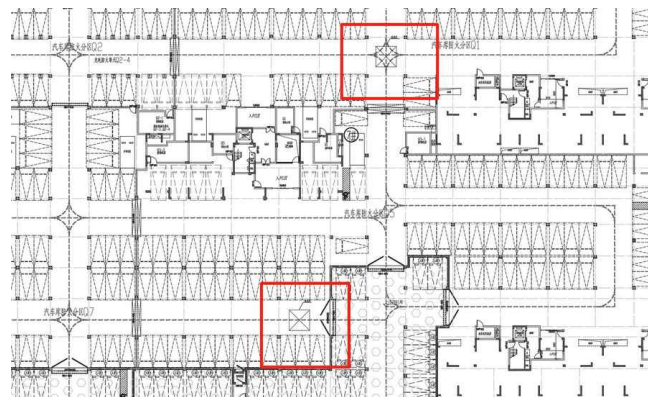
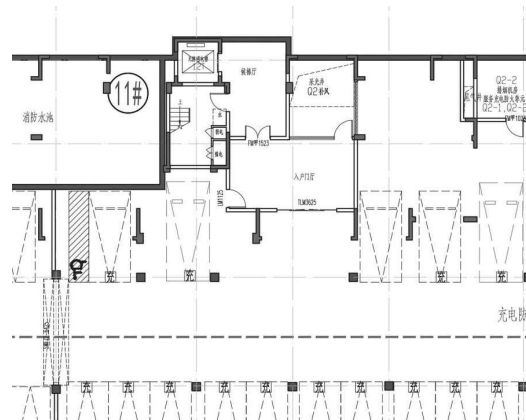
比例: 1:50

建筑空间——地下车库

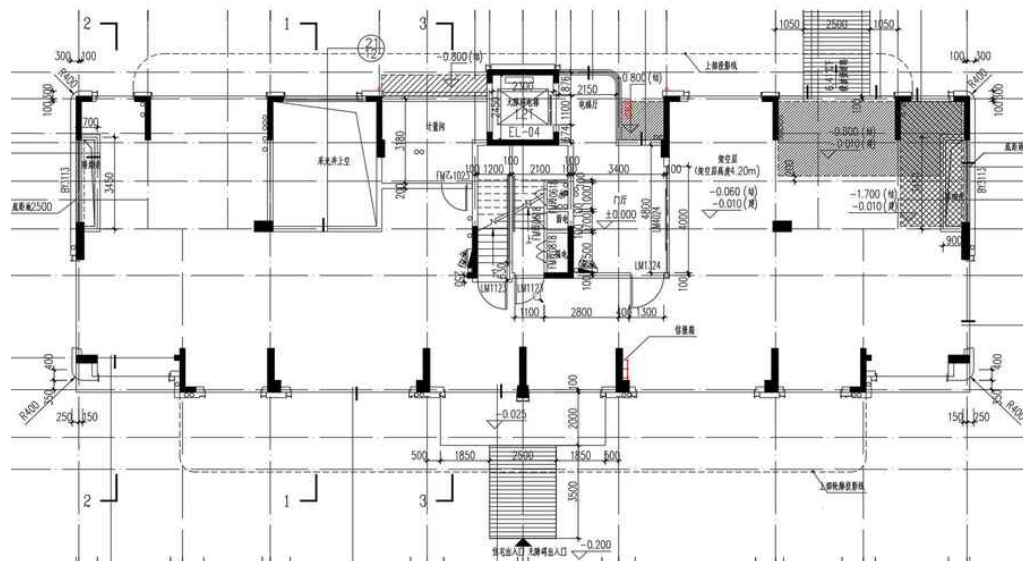


地下车库移动通信信号全覆盖，地下车库车行路线设置双向监控，监控范围全覆盖无死角。

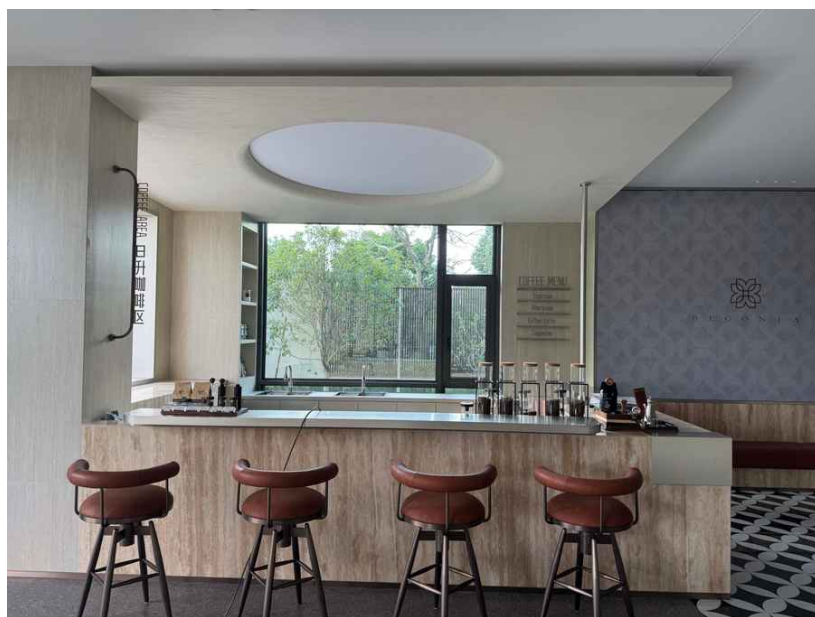
地下车库能够直达本单元大堂，地下大堂采用精装修，入口处采用自动感应电动防火门，宽度控制在4.5米以上，与地库之间不存在台阶。在地下设置下层花园，以及在主车道上设置采光井，进行采光通风。



建筑空间——单元大堂



首层架空层为业主们预留了休闲社交场所，为后期不同的功能属性提供空间。同时管线布置合理清晰，设置消火栓同时管线包裹耐火材料。



建筑空间——标准层楼电梯厅及公共走廊



安全到家

出入无感：智能红外线光幕

停电无忧：停电应急停靠

困人无惧：一键救援（紧急情况下一键呼叫指定救援人）



SIGNAGE DESIGN/标识设计
电梯楼层牌标识
数量 385
比例:1:2.5

3 F
5mm铝制三维雕刻立体字;
表面电泳; 颜色匹配室内精装修细节

正视图FrontView

侧视图RightView

1234567890

本设计为案例展示图, 仅供参考。任何人或单位不得挪用、抄袭、篡改本作品。
版权所有© 2018 中天交通工程股份有限公司

尺寸说明:
图中所示单位为毫米(mm)
实际尺寸以现场尺寸为准, 如实际尺寸不符合设计要求
需由制作单位根据实际场地重新制作尺寸

中天交通
CHINA ZHONGTIAN

项目名称 Project Name

建设单位 Client Name

监理单位 Supervisor Name

设计单位 Design Name

设计人 Designer Name

审核人 Reviewer Name

日期 Date

中天交通

中天交通

中天交通

中天交通

中天交通

中天交通

中天交通

中天交通



轿门系统——开门装置

轿门系统——到位开关

层门系统——开门装置

层门系统——门锁

1350万次

1500万次

1500万次

300万次



光电平层位置开关

终端开关

按钮（操纵箱及层站按钮）

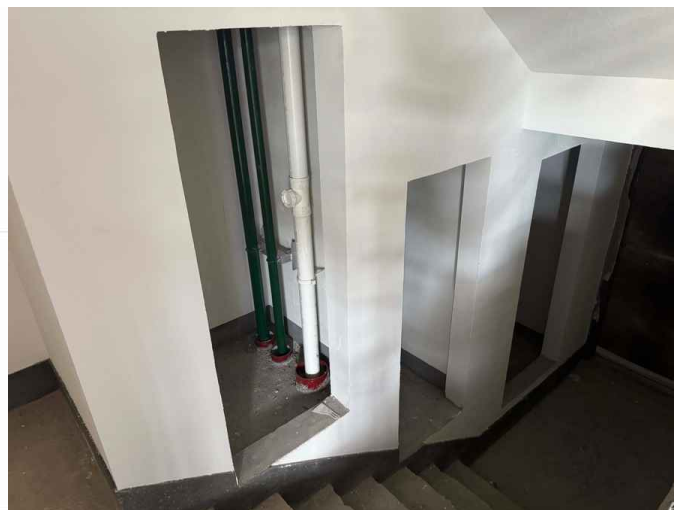
即使发光管只发出4%的光通量
也能保证光电开关正常工作

1500万次

500万次

冲击3次后保持正常使用

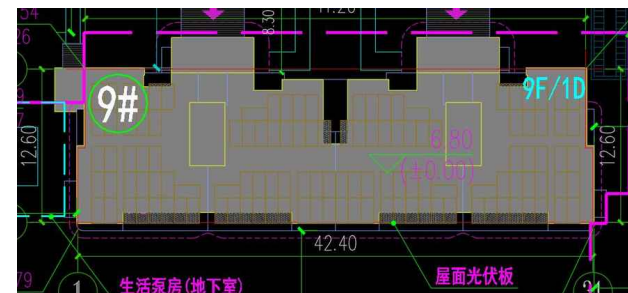
*国家标准
100万次

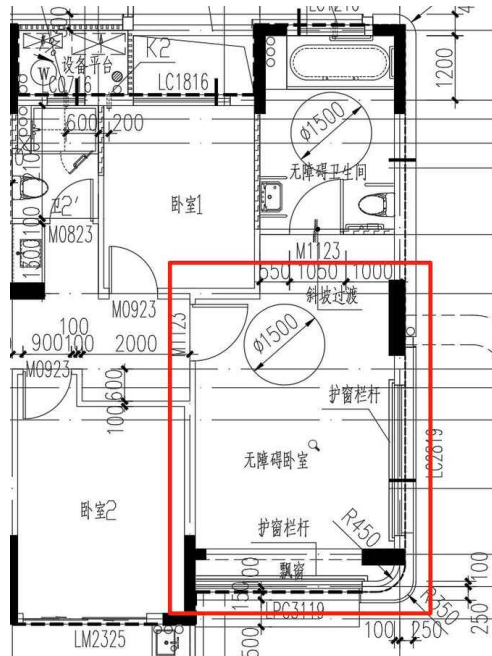
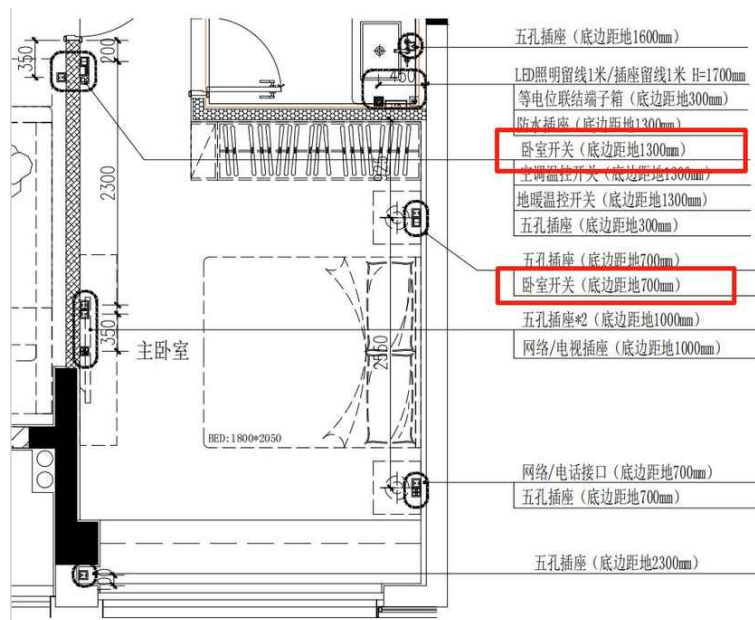


本项目主要为一梯两户户型配置，有独立的电梯厅，不存在外连廊

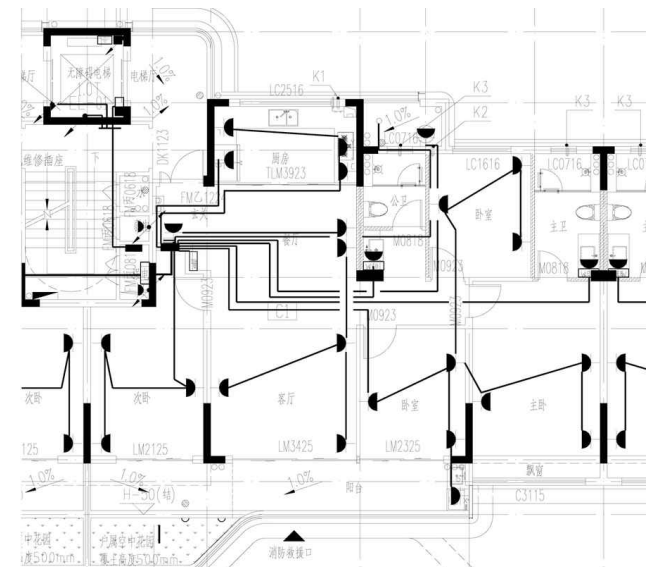
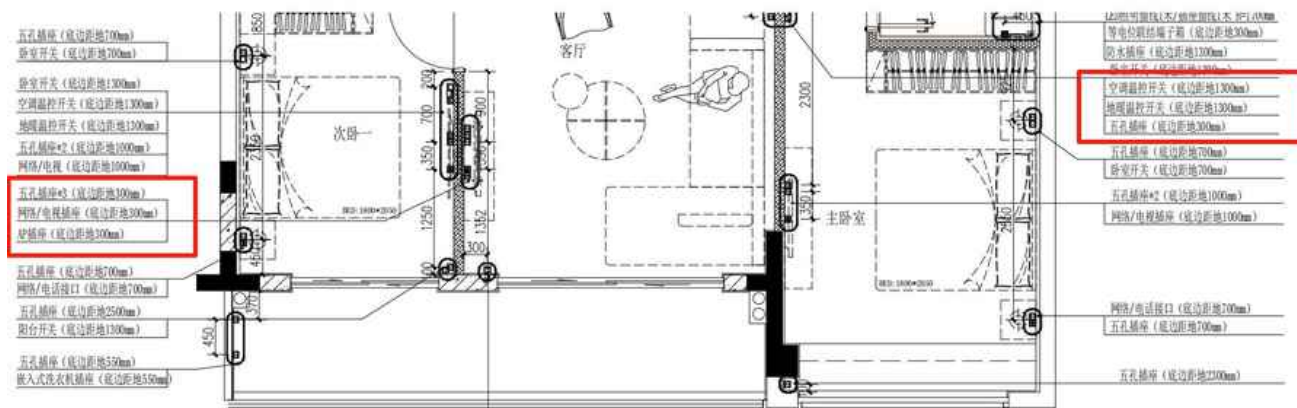
项目采用三菱电梯，具体型号是MAXIEZ-LZ，在保护装置上设计为光幕加安全触板措施。每台电梯的服务户数为18户；每单元设置一台可容纳担架的电梯；电梯内应覆盖移动通信信号；一部电梯为无障碍电梯，设有低位按钮、盲文按钮、语音报层，刷卡控制系统，电梯室内预呼叫系统。

标准层公共区域的楼梯电梯、各管井门、防火门等，各设备表箱、消火栓箱设置有清晰标识，且统一定制成转印工艺，保证了整个空间的完整及协调标准层电梯厅采用节能灯具，且屋顶配置光伏设备，提供给公区供电。





BLDK 一体化空间，以格局重塑生活，宝业春映堂前突破传统封闭的格局，打破原有空间壁垒，将阳台、客厅、餐厅、厨房四大独立空间整合为多功能复合公区，进一步优化采光和通风效果之余，为家人创造更多视线交流的机会，营造流动性更强、空间感更通透自由的居住环境。项目主卧空间较大，以2、5、6#主卧为例，主卧面积达到了16.8m²，四周预留插座，可拱主卧布局调整。卧室进行了无障碍设计，方便行动不便者使用。采用照明双控开关，并分别设置于卧室入口和床头两侧，采用夜间有光显示的面板，在卧室、通道、卫生间配置小夜灯插座。

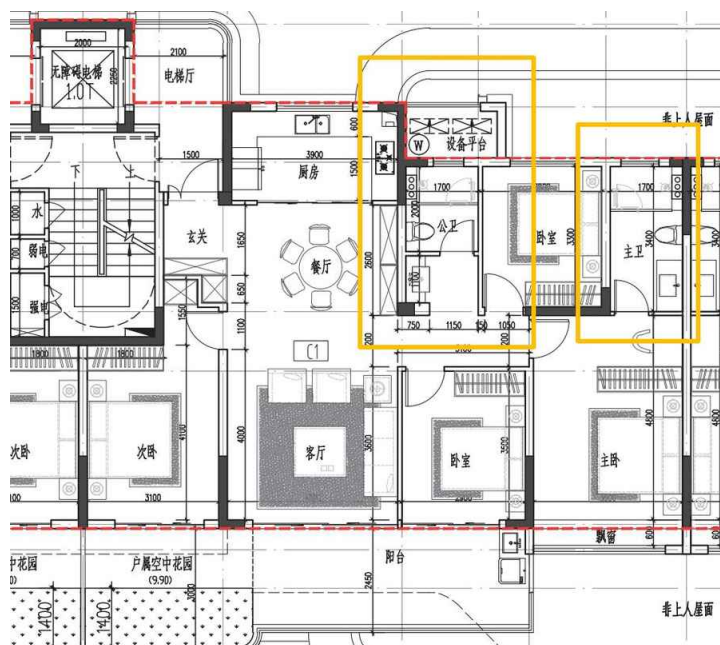
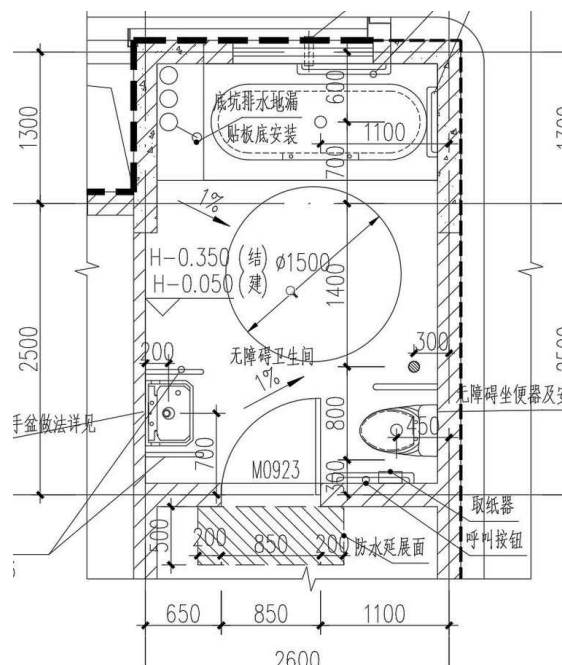


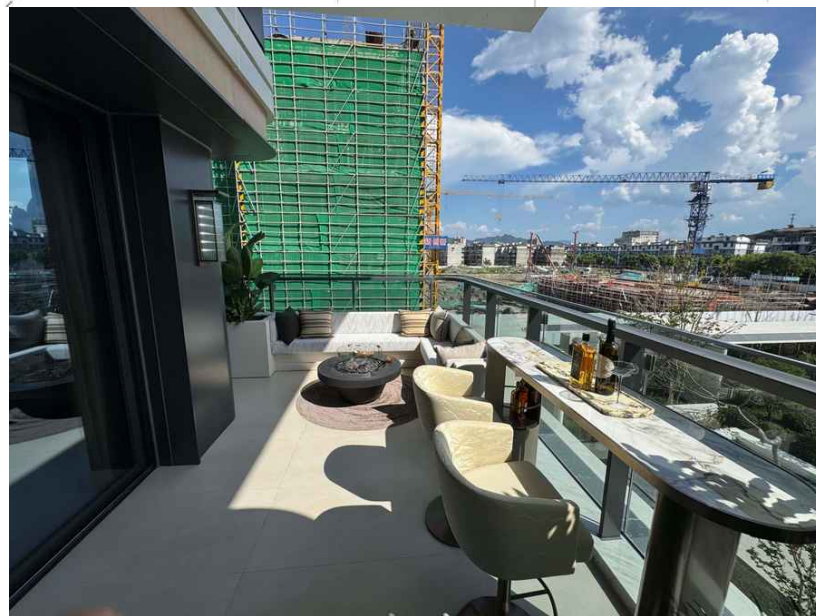
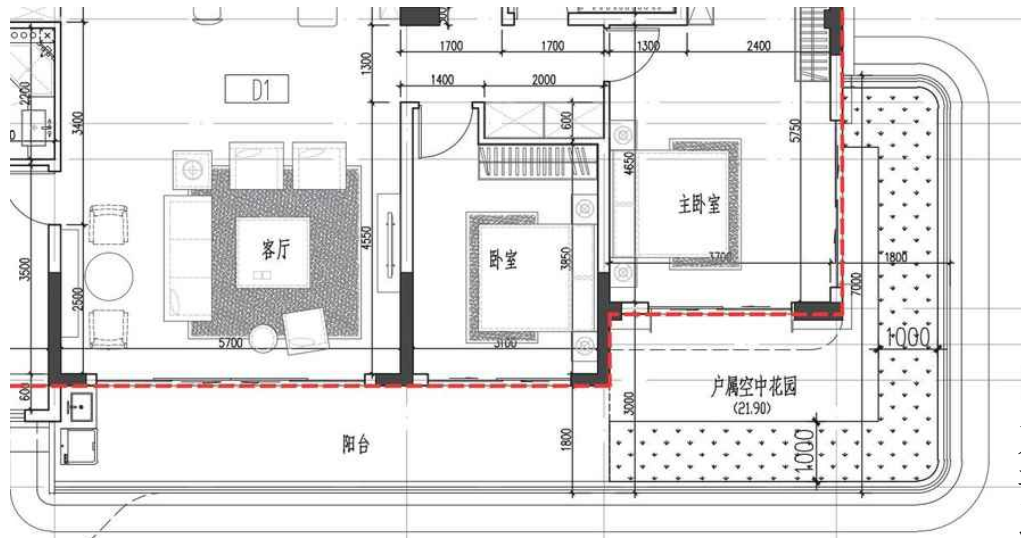
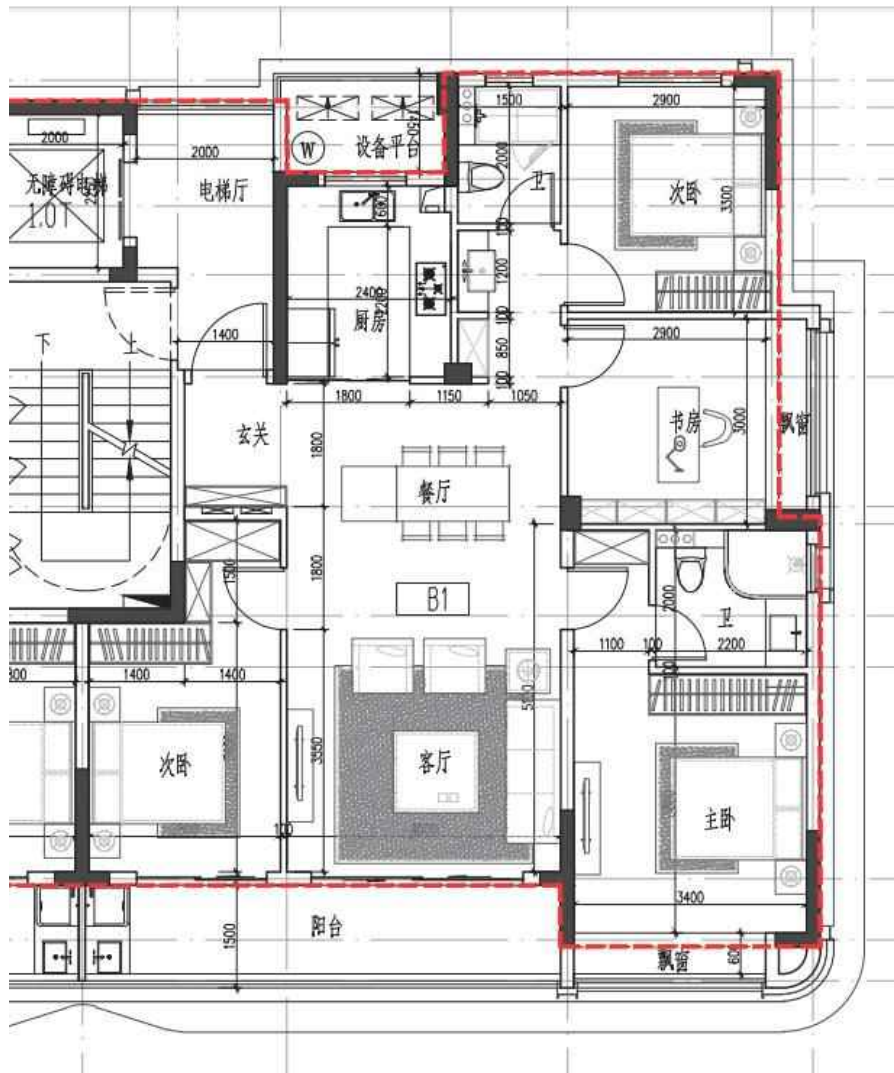
建筑空间——厨房和卫生间



户型卫生间、厨房设计尺寸控制布置时候，考虑无障碍老年化设计，厨房洗切烧流线合理，本项目采用空气源热泵进行热水供应，配备净水系统，厨房采用集成式厨房，厨房家电、厨具、灶具、照明集成化、嵌入式、一体化、智能化。

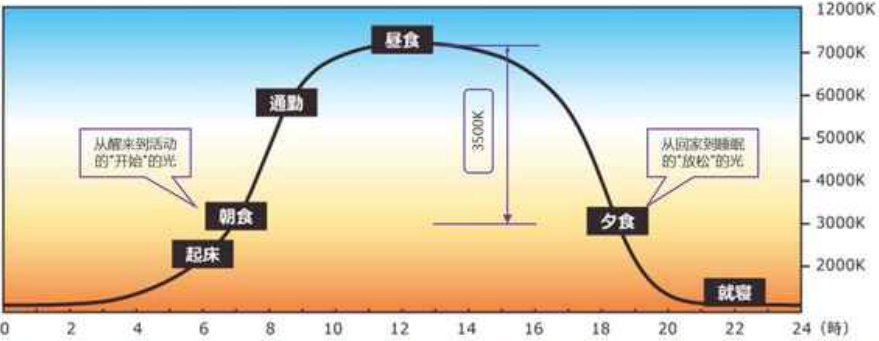
项目户型起步设置有2个卫生间，因此满足全部使用功能，且公卫二分离，所有的卫生间满足直接通风采光，配置智能洁具，直接按照到位；为智能擦扫一体扫地机器人预留安装条件与空间；卫生间镜柜选用可自动调节色温的产品，人工照明色温与天然光色温接近。





套内设置多重收纳空间，收纳空间投影面积约为室内投影面积的15%，预留独立家政间，配置智能照明，能保证行李、婴儿车等收纳。

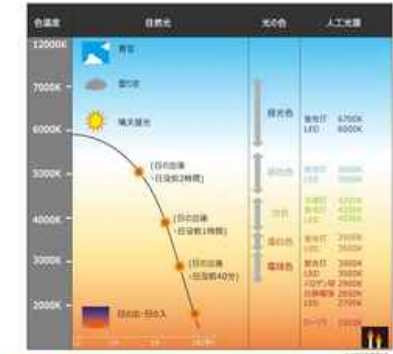
户型中的生活阳台进深达到了1.5和1.8米，同时还拥有一个户属空中花园，进深达到了3米。



清晨

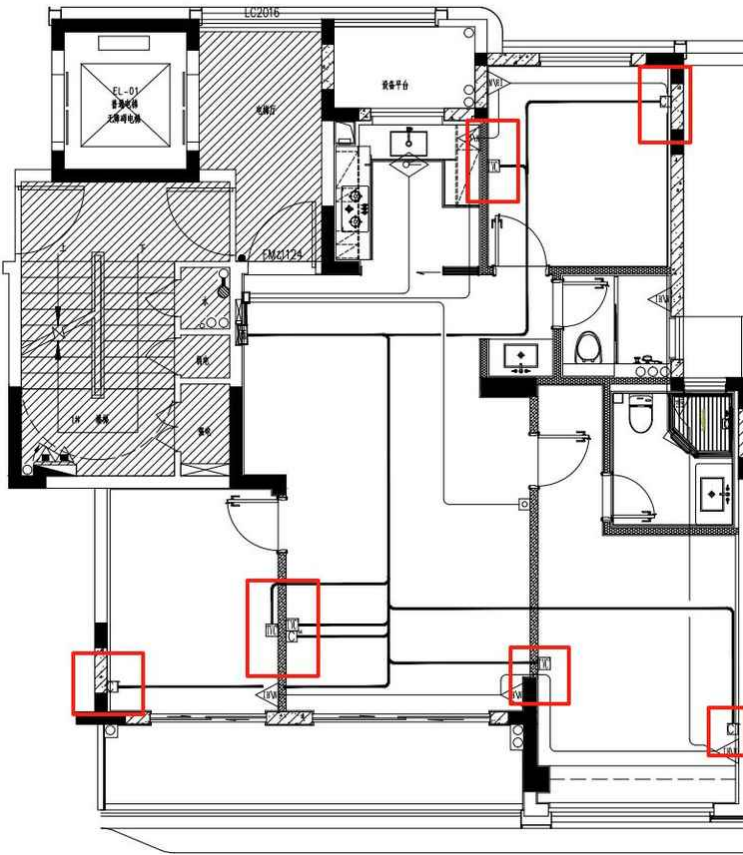


傍晚



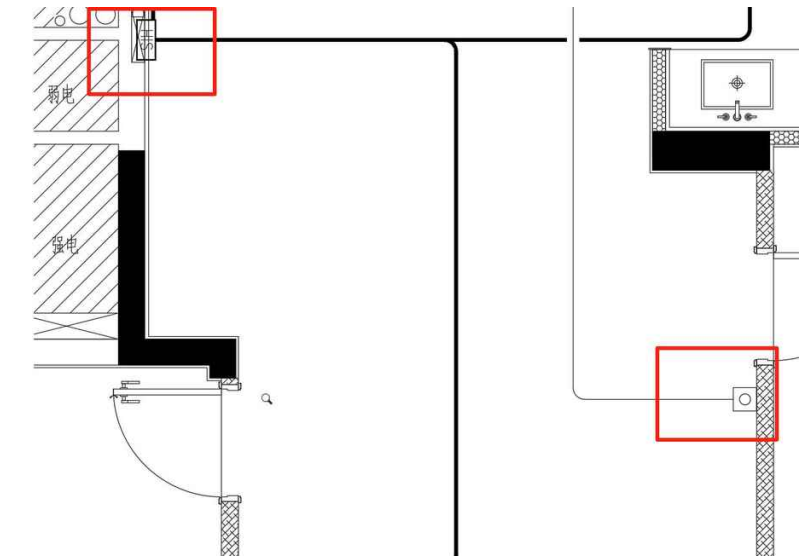
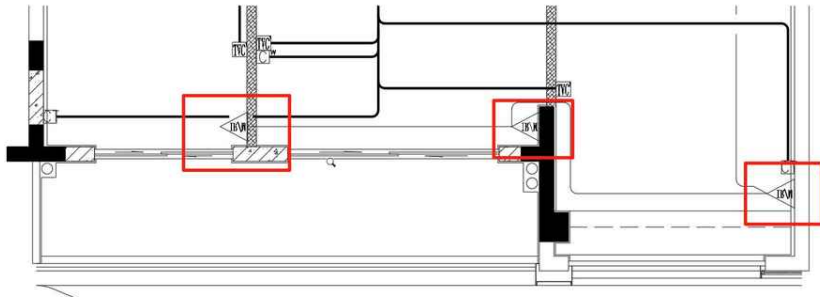
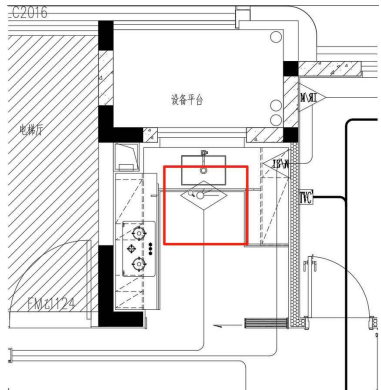
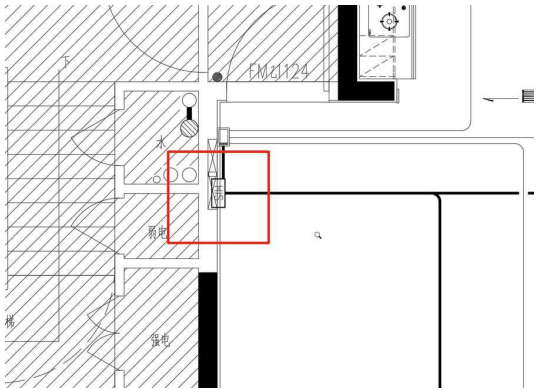
夜间

项目中设置有可智能调节灯光系统，在保证照度的情况下，色温随着一天中不同时间段进行合理变化，提高人体在室内的舒适性。同时拥有全屋WIFI的信号发射点，客厅和卧室均预留了网络接口。



主要弱电设备表

序号	图例	名称	高度(m)	安装方式	敷设方式
1		紧急求助按钮	0.7, 详见装饰立面	RVV2*0.5/JDG20	CE/WC/SCE
2		数字电视数据点	0.3/1.0, 详见装饰立面	Cat5e 4P UTP+SYV75-5/JDG25	CE/WC/SCE
3		面板式WiFi数据点	0.3, 详见装饰立面	1*Cat5e 4P UTP/JDG25	CE/WC/SCE
4		双孔语音、数据点	0.3/0.7, 详见装饰立面	2*Cat5e 4P UTP/JDG25	CE/WC/SCE
5		可视对讲室内机	1.3, 详见装饰立面	3*Cat5e 4P UTP+RVV2*1.0/2*JDG25	CE/WC/SCE
6		弱电箱	0.3, 暗装	安装具体位置由设备安装定	CE/WC/SCE
7		壁挂红外幕帘探测器 (仅一、二层和顶层设置)	2.2, 壁挂安装	1*RY4*1.0,1*JDG20	CE/WC/SCE
8		可燃气体探测器	吸顶安装	1*WDZ-RVV4*0.75,1*JDG20	CE/WC/SCE



主要弱电设备表

序号	图例	名称	高度(m)	安装方式	敷设方式
1		紧急求助按钮	0.7, 详见装饰立面	RVV2*0.5/JDG20	CE/WC/SCE
2		数字电视数据点	0.3/1.0, 详见装饰立面	Cat5e 4P UTP+SYV75-5/JDG25	CE/WC/SCE
3		面板式WiFi数据点	0.3, 详见装饰立面	1*Cat5e 4P UTP/JDG25	CE/WC/SCE
4		双孔语音、数据点	0.3/0.7, 详见装饰立面	2*Cat5e 4P UTP/JDG25	CE/WC/SCE
5		可视对讲室内机	1.3, 详见装饰立面	3*Cat5e 4P UTP+RVV2*1.0/2*JDG25	CE/WC/SCE
6		弱电箱	0.3, 暗装	安装具体位置由设备安装定	CE/WC/SCE
7		壁挂红外激光探测器 (仅一、二层和顶层设置)	2.2, 壁挂安装	1*RYY4*1.0, 1*JDG20	CE/WC/SCE
8		可燃气体探测器	吸顶安装	1*WDZ-RVV4*0.75, 1*JDG20	CE/WC/SCE

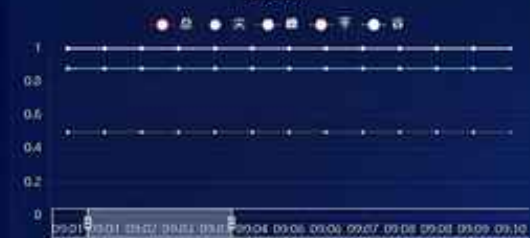
项目在套内入口玄关处配备了可视对讲系统；在厨房安装了可燃气体的探测器，可以第一时间发现泄漏并且切断燃气，燃气灶拥有熄火自动保护装置，项目在室内设置有紧急求助按钮，配合可视对讲室内机，能够做到老人小孩发生意外时的看护报警的作用。



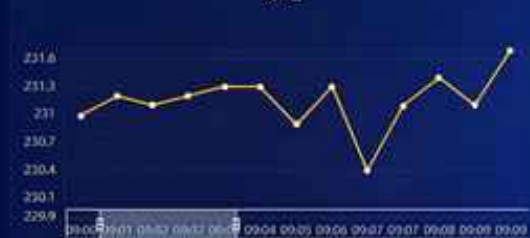
宝业家庭碳排监控平台

2024-6-18 9:28:40

ELEC01



暖通



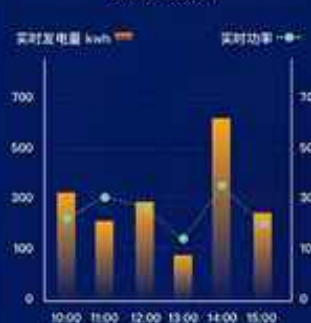
照明



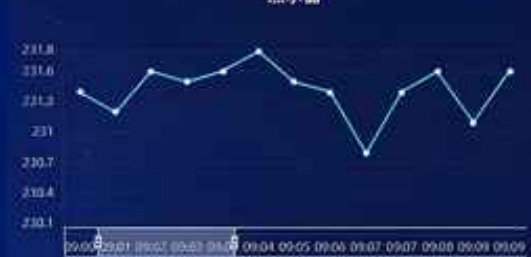
昨日用电比例



光伏发电数据



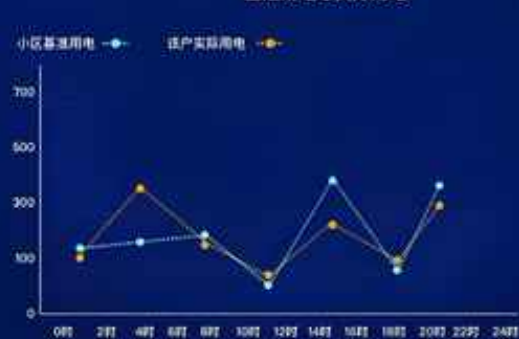
热水器



客厅电视



基准用电与实际用电



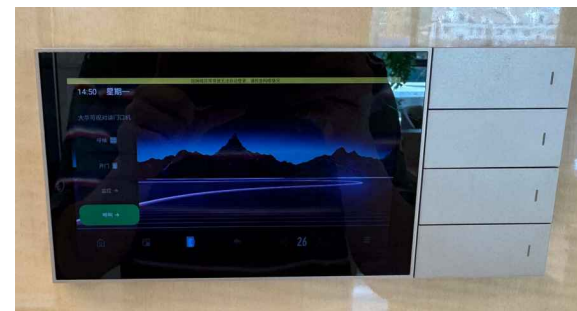
用电建议

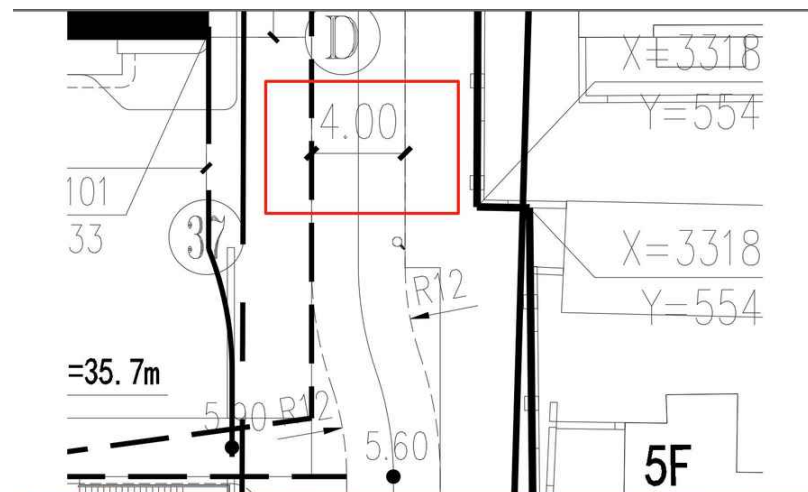
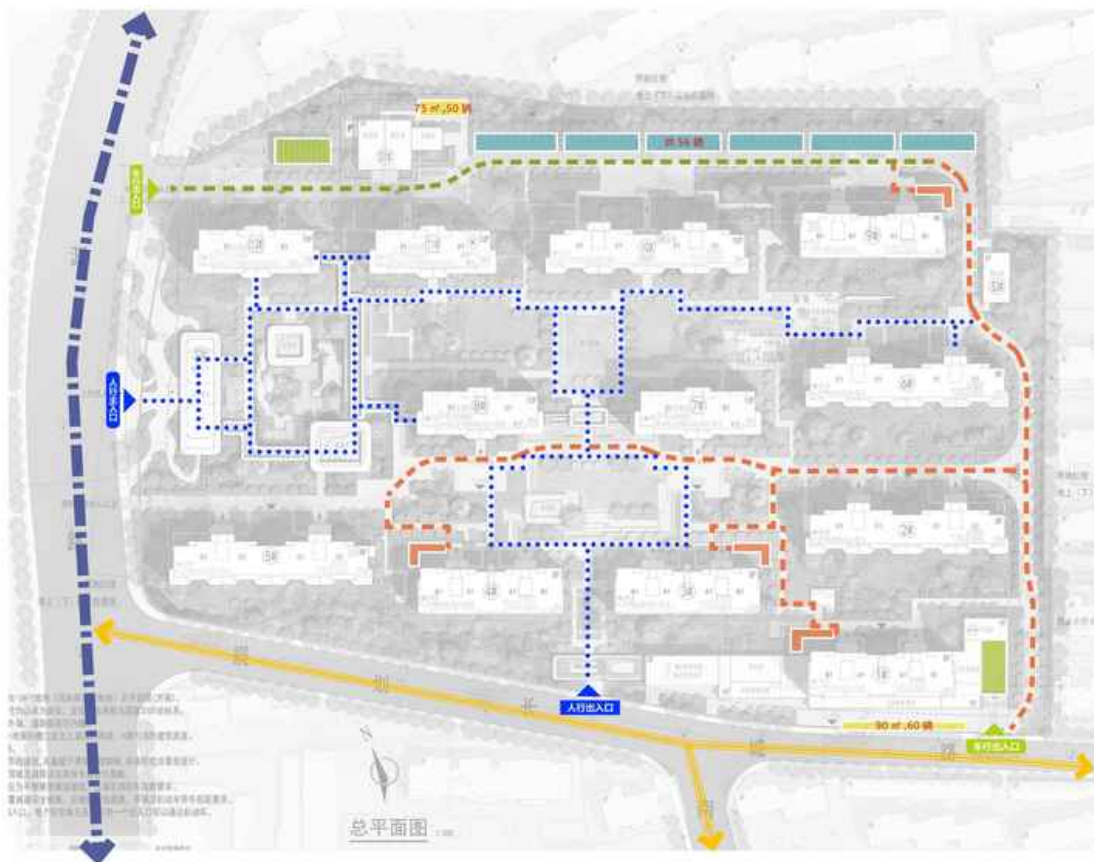
该户用电量440度超过
小区基准用电量, 建议
关闭空调及热水器。

玄关插座

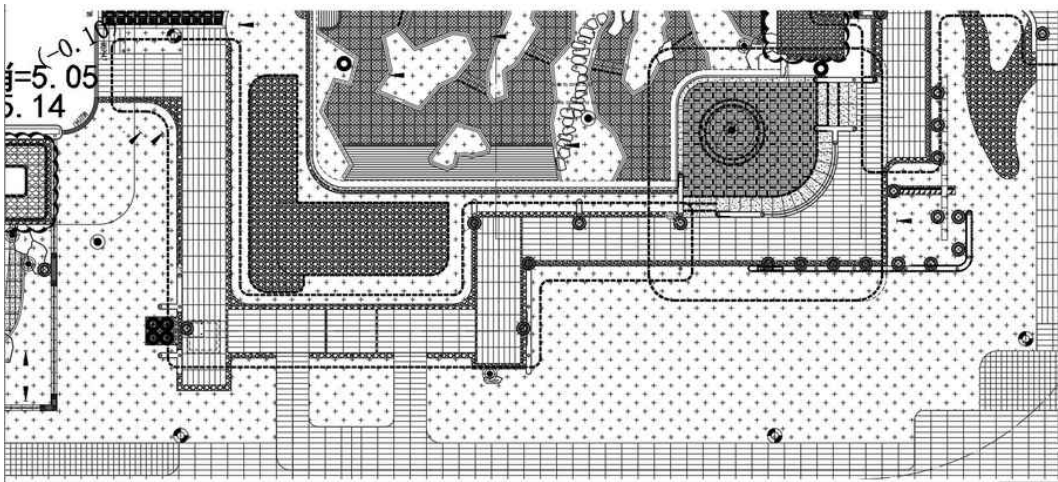
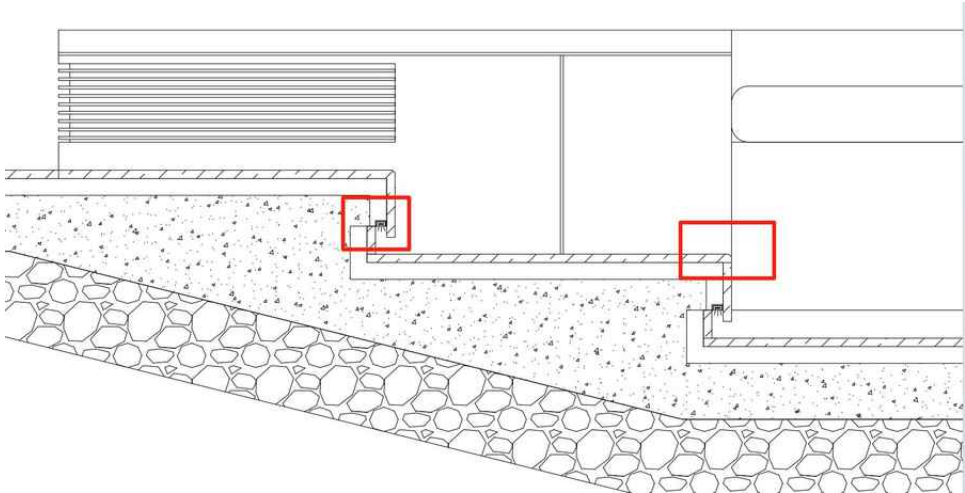


项目设置有家庭能耗采集系统, 能够实时收集各个家电的用电数据, 并生成报告。设置有AI控制大屏, 能够对室内各种电器进行智能化控制和调节,





小区满足人车分流模式，人行主要出入口在规划长城路上，车行出入口位于西侧文渊路和南侧规划长城路上。每幢高层建筑均能满足设环形消防车道或沿一个长边设消防车道的要求（转弯半径 ≥ 12 米）。每幢高层住宅都设有距建筑5~10米的不小于10x20米的消防登高操作场地，且此区域建筑有楼梯安全出入口。

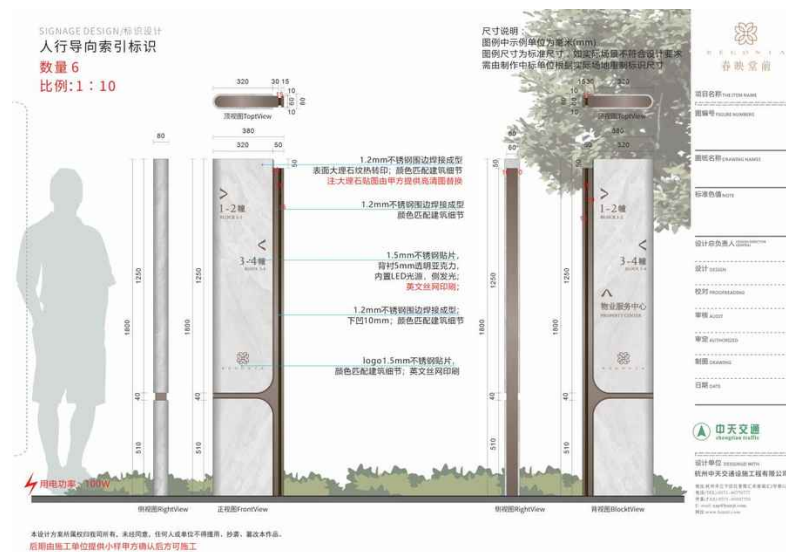
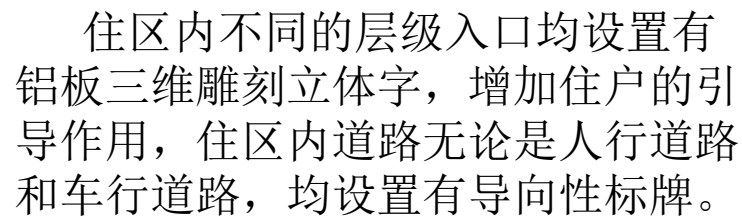


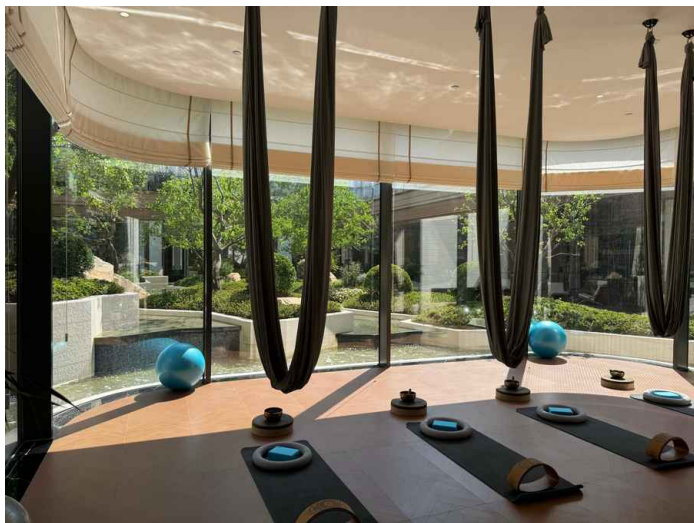
在场地和道路照明设计，精心挑选玻璃的材质和颜色，使室外照明不对周边环境、住宅外窗产生直射光线，有效避免光污染。室外道路、景观照明能集中分组控制，并按自然光照度、时间、不同模式进行控制。住区内的一个下沉景观休闲区为例，踏步经过圆弧倒角处理，面层采用大理石毛面防滑。台阶设置有发光灯带，用于夜间的安全提醒。



灯具图例:

序号	图例	名称	规格	光源类型	单位	数量	光源颜色	防护等级	备注
1		庭院灯	1x45W	节能灯	盏	9	3000k	IP65	H=3.5-4.0M
2		高杆灯	1x70W	金卤灯	盏	8	3000k	IP65	H=4.2-4.5M
3		矮柱灯	1x18W	节能灯	盏	14	3000k	IP65	
4		台阶灯	1x5W	LED	盏	0	3000k	IP66	台阶嵌壁安装
5		壁灯	1x20W	LED	盏	0	3000k	IP65	
6		雕塑射灯	1x12W	LED	盏	3	3000k	IP65	
7		向上射灯	1x10W	LED	盏	64	3000k	IP66	
8		地理式射灯	1x24W	LED	盏	36	3000k	IP67	
9		嵌入式LED射灯	1x3W	LED	盏	51	3000k	IP67	
10		平射灯	1x3W	LED	盏	26	3000k	IP66	
11		喷泉水景灯	1x6W	LED	盏	36	3000k	IP68	
12		泳池嵌墙灯	1x24W	LED	盏	0	3000k	IP68	水下400MM嵌壁安装
13		泳池台阶灯	1x6W	LED	盏	0	3000k	IP68	泳池台阶嵌壁安装
14		花架凉亭灯	1x10W	LED	盏	3	3000k	IP65	
15		入口处定制灯具	1x18W	节能灯	盏	2	3000k	IP65	
16		篮球场射灯	1x50W	投光灯	盏	0	3000k		
17		造型灯	1x18W	节能灯	盏	0	3000k	IP65	
18		LED洗墙灯	5W/m	LED	M	36.8	3000k	IP68	
19		LED灯带	4W/m	LED	M	787.9	3000k	IP68	
20		室外音响	-	-	台	8	-		





室外环境——配套服务



绍兴市越城区人民政府办公室印发《越城区生活垃圾定时定点分类投放工作实施方案》的通知

发布日期：2021-02-09 16:02

浏览次数：1159



各镇人民政府、街道办事处，区级有关部门（单位）：

《越城区生活垃圾定时定点分类投放工作实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市越城区人民政府办公室

2021年2月1日

（此件公开发布）

越城区生活垃圾定时定点分类投放工作实施方案

二、主要任务

（一）规范实施撤桶并点

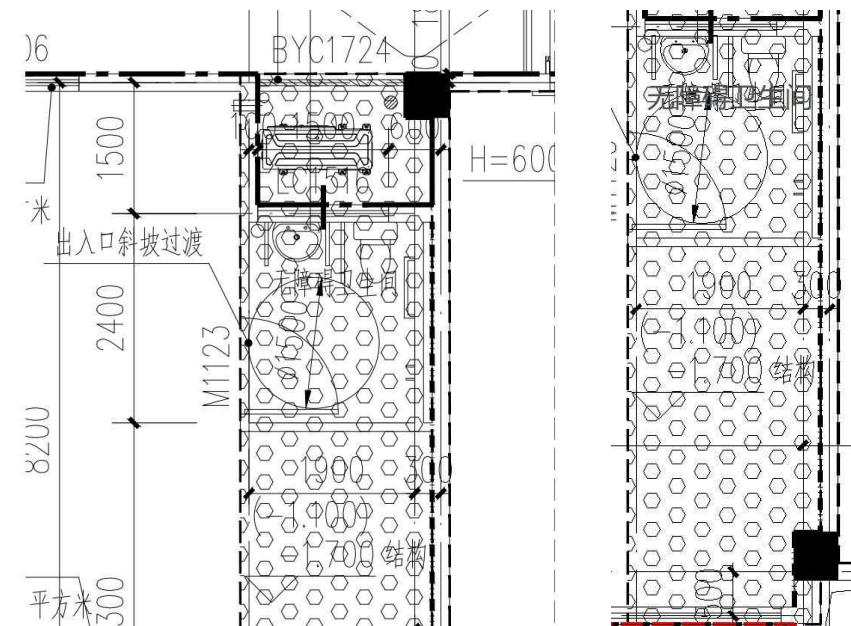
按照撤桶并点原则，科学规范设置分类投放与收集设施。各试点小区逐步撤桶并点，尽可能减少收集容器和投放点数量，并提升设置标准，做到标志标识清晰规范可区分，周边环境协调整洁，布点情况及时予以公示。生活垃圾分类投放与收集设施包括投放点、集置点和再生资源回收点。

（二）规范建设“两定”投放点

按照科学合理、实用实效的要求，试点小区于2021年4月底前完成“两定”分类投放点建设。“两定”分类投放点数量设置应根据小区空间条件、垃圾产生量等因素，合理按需确定数量，原则上小区可按每300户居民以下设置1个“两定”分类投放点，300户至500户居民设置1—2个“两定”分类投放点，500户居民以上设置2个以上“两定”分类投放点。每个小区根据需要可设置1处误时投放点；“两定”分类投放点位设置应根据小区居民原有投放习惯、小区主要活动场所或主要出入口，按照便民原则，合理确定点位；有条件的小区，特别是新建、改建和老旧小区配套建设的集置点，应具备“两定”功能，并与居住区同步规划、同步建设、同步交付，使“两点”建设实现有机融合、资源优化。

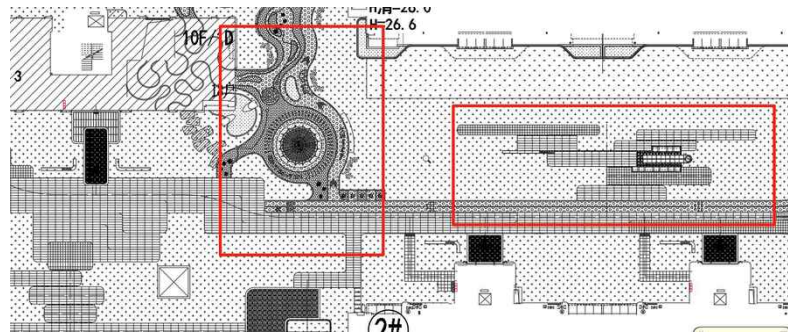


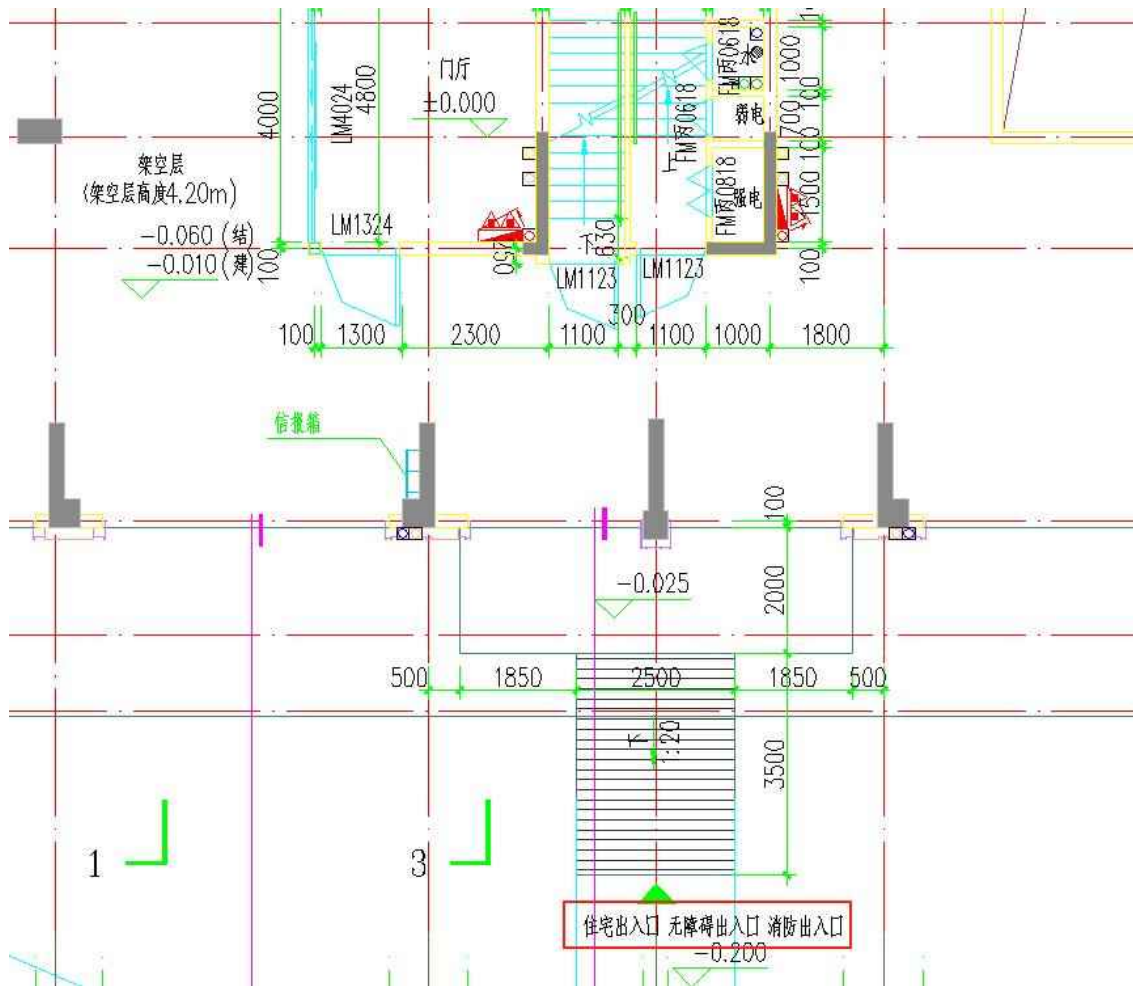
根据绍兴市垃圾回收规定，住区内要统一放置一个垃圾回收站，不能在每栋楼的下面放置垃圾分类箱。住区内用2.5米景观挡墙和大的常绿乔木做遮挡，在视觉上将配电房隐去，使其融入周边环境，提升了整体景观美感。住区内的垃圾分拣站设置在西北位置，远离主要的人行出入口，避免有异味的干扰。项目计划设置有宠物友好便箱，方便业主们文明养宠。住区内设置有无障碍的公共卫生间，方便行动不便的业主使用。





住区内设置有多处运动和儿童游玩等场所，由于实现了人车分流，住区内的场地上儿童可以放心玩耍。住区在活动场地的设计中，将老年人与儿童这两个群体的各自需求纳入考量之中，由于现在的儿童大部分是由老年人看护的，将老年人的主要是低强度的活动器械，和儿童们需要奔跑等的需求一起考虑，将活动场地尽量靠近，同时满足了二者的需求。





单元入口采用无障碍出入，缓坡接道路设计，活动场地与住区的主出入口等位置，均实现了无障碍的衔接，方便行动不便者通行。



[illegible]

植物景观按照四季有景，随着季相时间的变化，设置了品种繁多的各色植物，每种植物的香，形，姿都有不同，每处绿植都藏着小心思。同时我们的阳台预留可种植的空间，到繁华盛开的时候会是一片立体丰茂的美景。





项目主体采用预制叠合板剪力墙体系，氟碳涂层铝板干挂全包覆，外墙面排布、平整度与垂直度优异、阴阳角的方正。



建造品质——门窗质量



MA 231120110047

ILAC-MRA

CNAS 中国认可 国际互认 检测 TESTING CNAS L0868

检验检测报告

TEST REPORT

报告编号 Report No. (2023) JCK40430

样品名称 Sample Name 铝合金门（推拉平移类）

检验类别 Test Category 委托抽样

受检单位 Inspected unit 浙江宝业幕墙装饰有限公司

委托单位 Client 浙江宝业幕墙装饰有限公司

生产单位 Production unit 浙江宝业幕墙装饰有限公司

绍兴市质量技术监督检测院
Shaoxing Quality Technology Supervision & Test Institute

项目采用宝业耐胜系统门窗，采用断桥隔热型材和 LOW-E中空玻璃，夏季有效反射光照，冬季有效阻隔寒冷，比普通玻璃更加节能，并设置中置遮阳百叶。与周边主体结构牢牢连接，防止开裂。



检验检测结果

Test Results

报告编号: (2023) JCK40430

共 4 页 第 3 页

序号	检验项目	单位	技术要求			检验结果				单项判定
			一星级	二星级	三星级	1A	2A	3A	4A	
3	装配质量	/	符合 GB/T 8478-2020 5.4 要求			符合技术要求	符合技术要求	符合技术要求	/	符合
4	构造	/	符合 GB/T 8478-2020 5.5 要求			符合技术要求	符合技术要求	符合技术要求	/	符合
5	反复启闭性能	/	1.5 万次	2.5 万次	3.5 万次	/	/	/	符合技术要求	符合三星级要求
6	气密性能	单位缝长空气渗透量 q_{10}	7 级: $1.0 \geq q_{10} \geq 0.5$			8 级: $q_{10} \leq 0.5$				符合三星级要求
		单位面积空气渗透量 q_{A10}	7 级: $3.0 \geq q_{A10} \geq 1.5$			8 级: $q_{A10} \leq 1.5$				
7	水密性能	Pa	$150 \leq \Delta P < 250$			≥ 250				符合三星级要求
8	抗风压性能	kPa	9 级: $p_3 \geq 5.0$			正压: 5.0 负压: 5.0				符合 9 级要求
9	保温性能 (夏热冬冷地区)	传热系数 K	≤ 2.4			≤ 2.0				符合三星级要求





（二）结构选型

本工程由 12 栋 8~10 层高层住宅及 1 层配电房、配套用房组成；高层住宅采用剪力墙结构，剪力墙抗震等级为四级、框架抗震等级为四级；一层配电房采用框架结构，抗震等级四级；地下室采用框架结构，抗震等级四级。

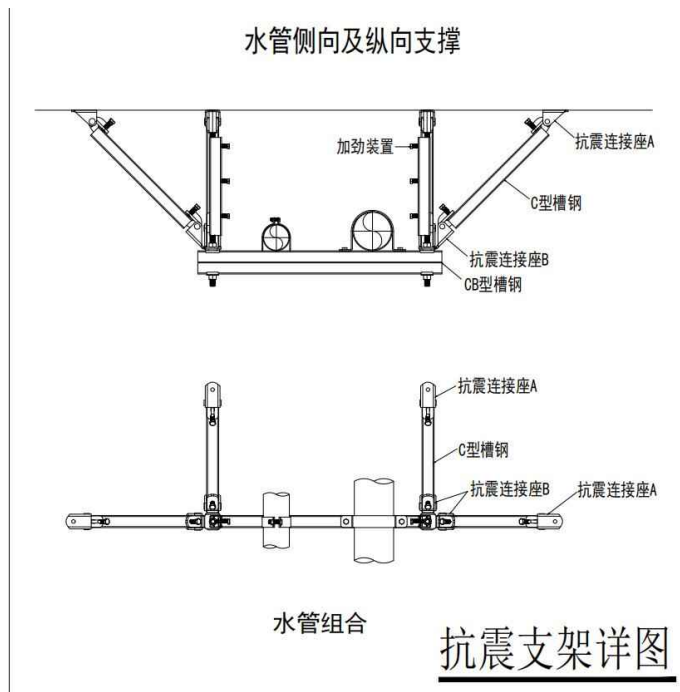
上部结构嵌固端位置为：地下室顶板。

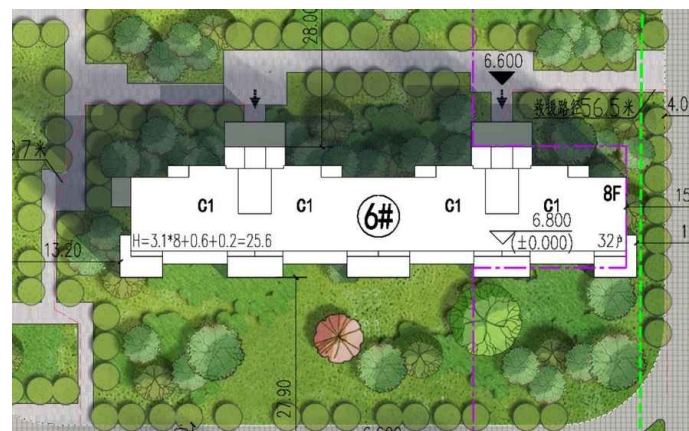
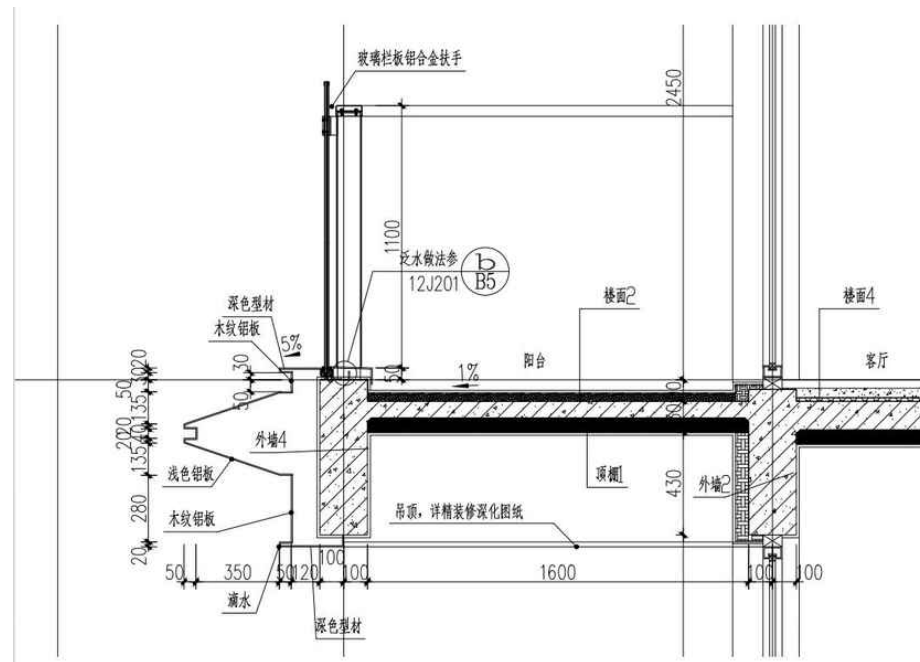
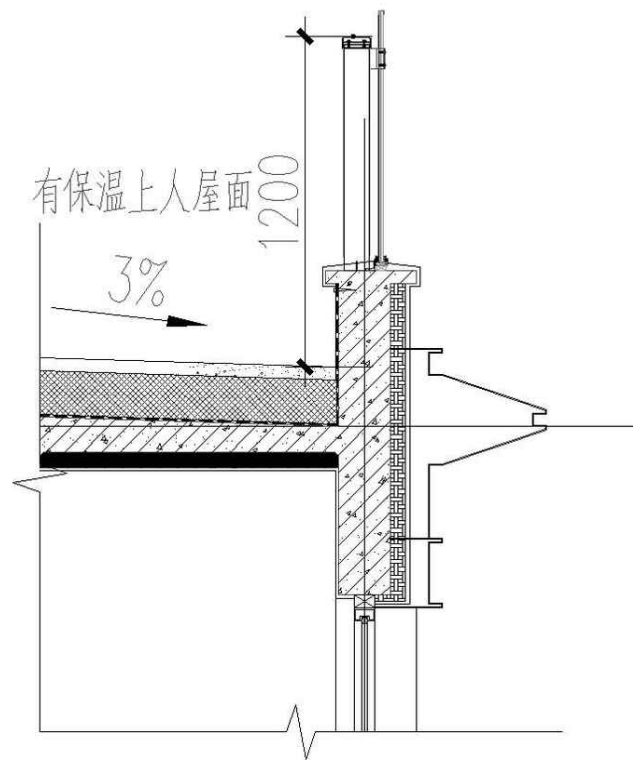
三、采取的结构措施

所有地上主体建筑与地下车库相联结处沿建筑物周边设置沉降后浇带与地下室脱开，待上部结构结顶，沉降稳定后再浇灌。此外由于地下室长度较长，面积较大，为了解决温度伸缩带来的裂缝问题，拟采取以下措施：设置多条后浇带，以解决混凝土初期的水化热带来的不利影响；在地下室的底板、侧板和顶板混凝土内添加混凝土微膨胀剂（如 HEA 等），以减少收缩和徐变；条件允许的情况下，在混凝土内添加聚丙烯抗裂纤维丝，可大大提高混凝土的抗拉性能，从而减少混凝土裂缝的产生。

为了节约钢材，充分发挥材料的强度，本工程主要钢筋采用 HRB400（三级钢）。

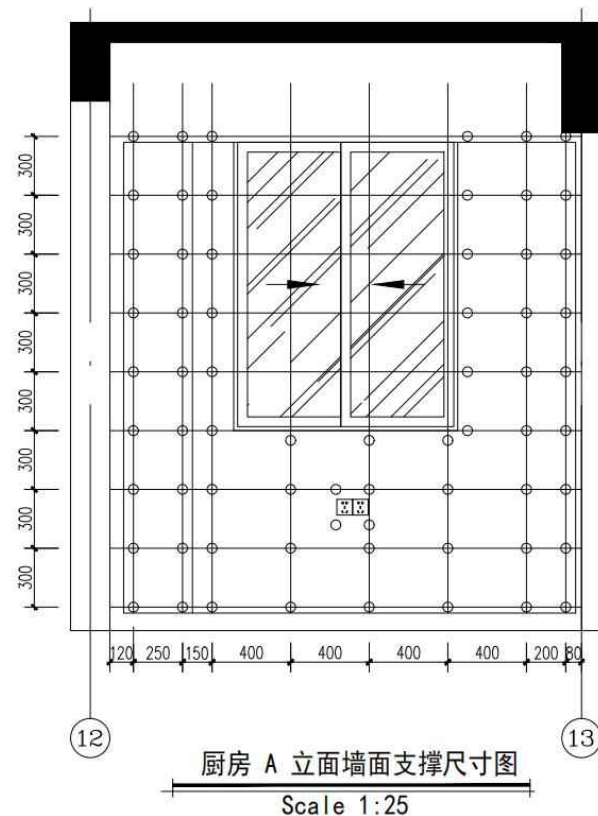
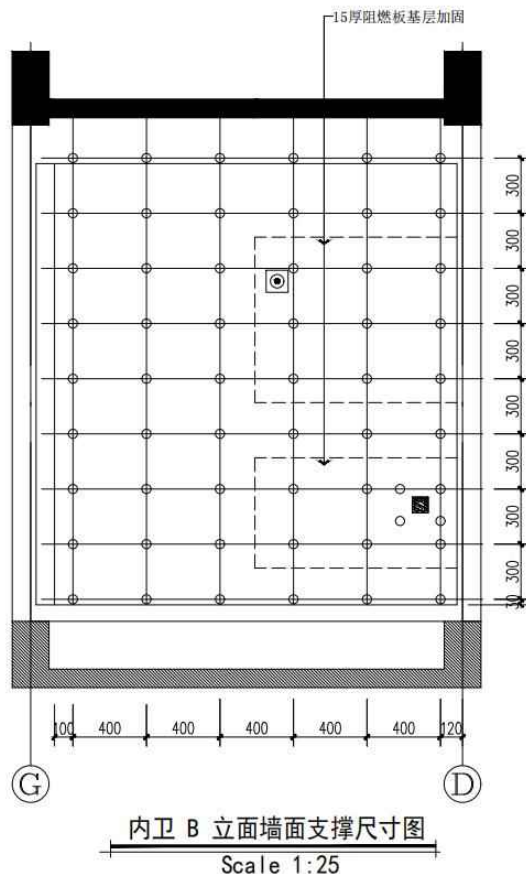
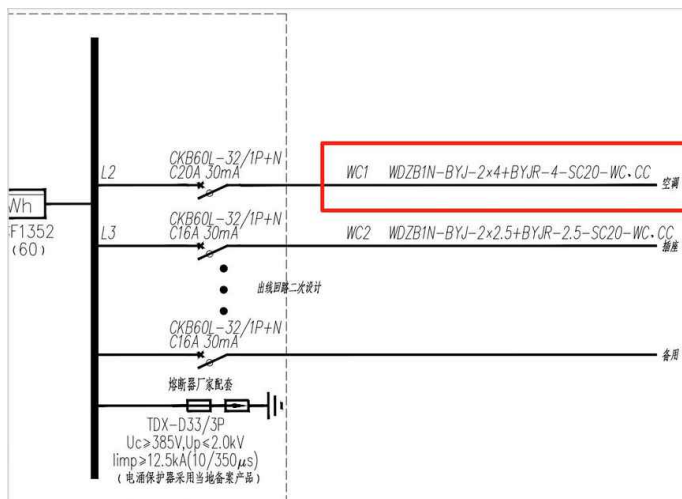
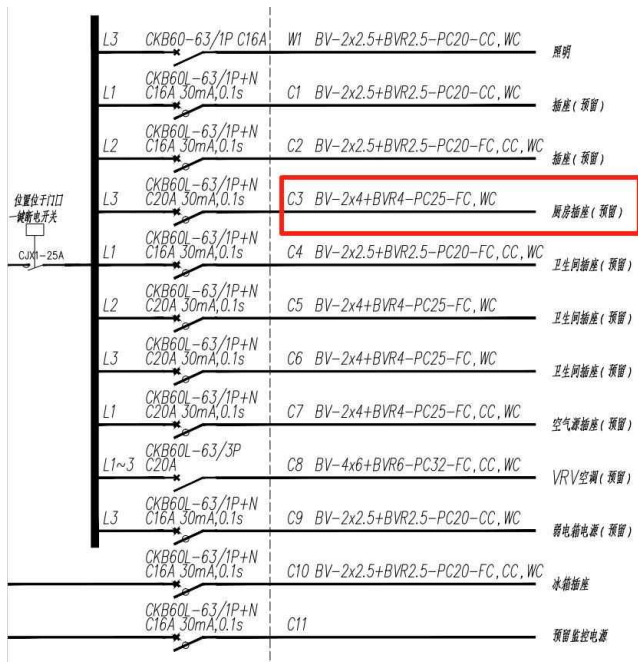
建筑造型要素简约，无大量装饰性构件。





项目屋面栏板的高度达到了1.2米，阳台栏板的高度达到了1.1米，保护业主们的安全；项目采用玻璃栏杆铝合金扶手，住宅楼周边设置有隔离绿地，防止高坠砸伤。

优良性能——设备安全



空调和厨房的插座配电回路支线面积均不小于4mm²，保证用电安全。项目在厨房、卫生间等有水房间内，水电等管道均从墙体树脂螺栓与装饰板之间的空隙中铺设，不会破坏楼板。

优良性能——设备安全



安全到家

出入无感：智能红外线光幕

停电无忧：停电应急停靠

困人无惧：一键救援（紧急情况下一键呼叫指定救援人）



轿门系统——开门装置

1350万次

轿门系统——到位开关

1500万次

层门系统——开门装置

1500万次

层门系统——门锁

300万次



光电平层位置开关

即使发光管只发出4%的光通量
也能保证光电开关正常工作

终端开关

1500万次

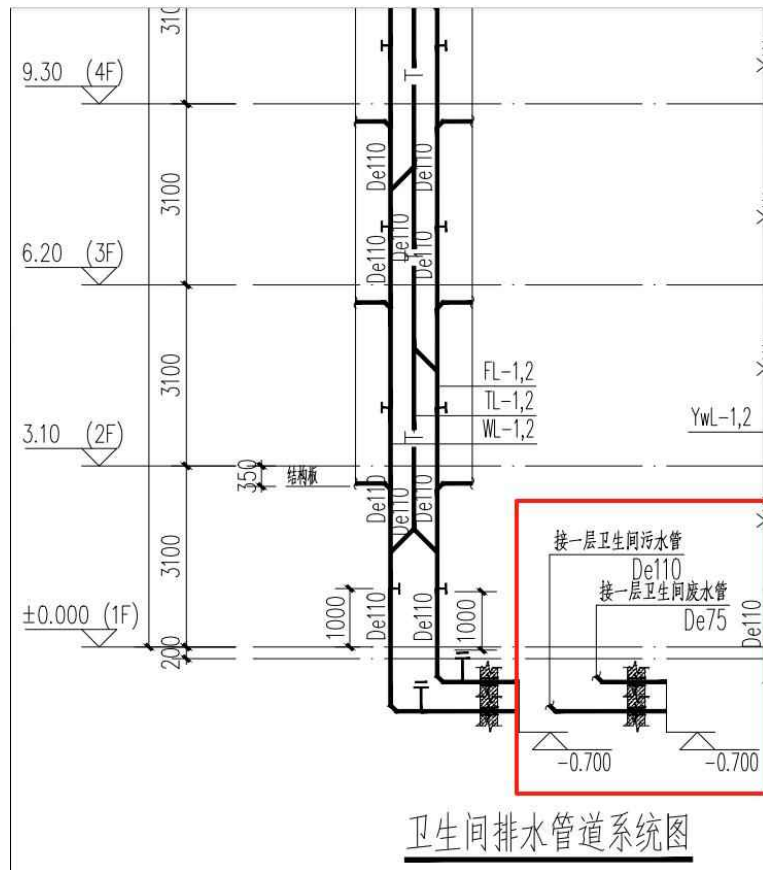
按钮（操纵箱及层站按钮）

500万次

冲击3次后保持正常使用

国家标准

100万次



项目采用三菱电梯，具体型号是MAXIEZ-LZ，在保护装置上设计为光幕加安全触板措施，以及拥有超高的耐久使用能力。本项目首层住宅住户排水均为单独排放，防止返涌等现象出现。

优良性能——材料部品耐久



外墙	外墙1 外墙外保温 铝板/石材干挂饰面	(1)、干挂铝板、石材面层（钢架及挂件的形式和尺寸详见幕墙施工图） (2)、岩棉板（燃烧性能A级）52#、2、3、6、10#楼50厚， 1、3、4、7、8、11、12#楼55厚，9#楼40厚。 (3)、1.5厚JS聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型） (4)、10厚聚合物水泥防水砂浆找平层 (5)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (6)、砌体或预制混凝土外墙，砌体墙面及砼交界面钉500宽热镀锌电焊网（网孔尺寸15×15，钢丝直径1.0） (7)、52#40厚岩棉板（燃烧性能A级） (8)、干挂石材面层（钢架及挂件的形式和尺寸详见幕墙施工图）	仅52#有 (7)、(8)层
	外墙2 外墙外保温 涂料饰面	(1)、热面复合聚苯乙烯泡沫保温装饰板（高密度G型）060级（燃烧性能A级） 2、5、6、10#楼60厚，1、3、4、7、8、11、12#楼55厚，9#楼40厚。 固定有饰面复合板的锚固件的设置方式应符合下列规定：1 固定Ⅰ型复合板的锚固件数量不应少于6个每平方米，固定Ⅱ型复合板的锚固件数量不应少于8个每平方米。 2 锚固件锚入钢筋混凝土墙体的有效深度不应小于30mm，进入其它实心砌体基层的有效锚固深度不应小于50mm。对于空心砌块，多孔砖等砌体宜采用带拉结锚固件。 (2)、粘结砂浆（面积不小于装饰板面积的60%） (3)、1.5厚JS聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型） (4)、10厚聚合物水泥防水砂浆找平层 (5)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (6)、砌体或预制混凝土外墙，砌体墙面及砼交界面钉500宽热镀锌电焊网（网孔尺寸15×15，钢丝直径1.0）	
	外墙3 内保温 涂料饰面 铝板/石材干挂饰面	(1)、外墙涂料（按产品说明要求） (2)、5厚外墙腻子（刮2~3遍） (3)、5厚抗裂砂浆压入一层耐碱网格布 (4)、1.5厚JS聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型） (5)、10厚聚合物水泥防水砂浆找平层 (6)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (7)、砌体外墙，砌体墙面及砼交界面钉500宽热镀锌电焊网（网孔尺寸15×15，钢丝直径1.0），外墙内侧砌体墙面及砼交界面钉500宽耐碱玻纤网（130g/m ² ） (7)、9厚DP M15（1:3水泥砂浆）打底 (8)、无机轻集料保温砂浆Ⅰ型（干密度≤350）（燃烧性能A级）， 2、5、6、10#楼35厚，7、8、11、12#楼30厚。 (9)、5厚抗裂砂浆压入一层耐碱网格布	1~12#楼核心筒区域 具体位置详见单体平面图
	外墙4 无保温 涂料饰面 铝板/石材干挂饰面	(1)、外墙涂料（按产品说明要求） (2)、5厚外墙腻子（刮2~3遍） (3)、5厚抗裂砂浆压入一层耐碱网格布 (4)、1.5厚JS聚合物水泥防水涂料（Ⅱ型） (5)、10厚聚合物水泥防水砂浆找平层 (6)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (7)、砌体外墙，砌体墙面及砼交界面钉500宽热镀锌电焊网（网孔尺寸15×15，钢丝直径1.0）	地下室出地面井道、配电房、开闭所、垃圾房 外墙等无保温墙面； 室外柱立柱； 出屋面排气道、排烟道、女儿墙内侧墙； 2、5--8、10~12#出屋面楼梯、电梯井外墙

内墙	内墙1 水泥砂浆墙面 参工程做法 (23J909)内3A/3C	(1)、5厚DP M20砂浆（1:2.5水泥砂浆）找平抹光 (2)、9厚DP M15（1:3水泥砂浆）打底 (3)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (4)、砌体墙面及砼交界面钉500宽耐碱玻纤网（130g/m ² ）	住宅内分隔墙 (厨房、卫生间、阳台除外)地上部分独立柱
	内墙2 瓷砖墙面 参工程做法 (23J909)内8A/8C	(1)、5~10厚陶瓷墙砖，DTA砂浆勾缝（燃烧性能等级A级） (2)、5厚DTA砂浆结合层 (3)、1.5厚JS--Ⅱ型聚合物水泥防水涂料防水层（满涂至上层楼板底） (4)、10厚DP M15砂浆（1:3水泥砂浆）打底找平 (5)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (6)、墙面基层清理，砌体墙面及砼交界面钉500宽耐碱玻纤网（130g/m ² ）	厨房、卫生间 毛坯交付无（1）、（2）层

内墙	内墙3 轻钢龙骨内隔墙	(1)、轻钢龙骨100型内嵌玻璃棉、石膏板选用双层12mm（具体做法详见室内设计施工图） (2)、柱子处选用双道50型轻钢龙骨	1、3、4#楼具体使用部位详见室内设计施工图
	内墙4 涂料饰面 参工程做法 (23J909)内4A/4C (燃烧等级A级)	(1)、无机涂料饰面（精装修专业分包）（燃烧性能等级A级） (2)、3厚耐水腻子分遍找平 (3)、10厚DP M5砂浆（1:1.6水泥石灰膏砂浆）打底找平 (4)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (5)、墙面基层清理，砌体墙面及砼交界面钉500宽耐碱玻纤网（130g/m ² ）；楼梯间内墙面满铺热镀锌电焊网（网孔尺寸15×15，钢丝直径1.0）。	公共部位内墙/楼梯间
	内墙5 保温隔墙 分户墙	(1)、5厚抗裂砂浆压入一层耐碱网格布 (2)、无机轻集料保温砂浆Ⅰ型（干密度≤350）（燃烧性能A级）； 1、3、4、9#楼15厚，2、5、6、10#、7、8、11、12#楼25厚。 (3)、砂墙面及加气混凝土砌块墙面刷界面剂一道 (4)、墙面基层清理，砌体墙面及砼交界面钉500宽耐碱玻纤网（130g/m ² ）	分户墙

建筑外墙主要采用干挂铝板和石材面层材料，石材面层用钢架干挂，耐久性和维护性能优秀；室内墙面通过耐碱玻纤网格布和防水涂料耐水腻子等材料做到防开裂和防潮等效果。

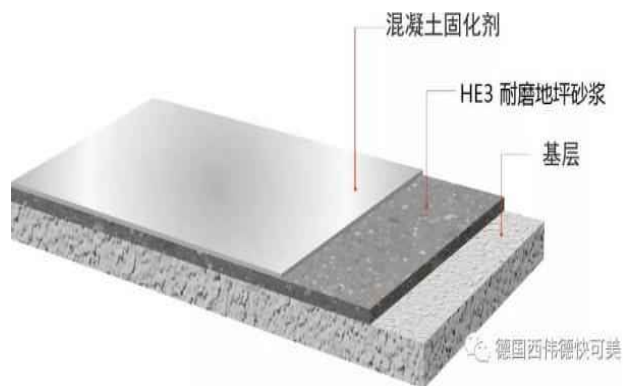
优良性能——金刚砂地坪系统



快可美
quick-mix



- 耐磨、耐压、耐冲击
- 抗渗、防滑，不起灰
- 大理石光泽，越用光泽度越高
- 使用寿命长、耐久性好，无需维护



>>>
极高的耐磨性能



>>>
可抵御行走叉车带来的磨损



>>>
防水，可用于潮湿环境



>>>
抗刹车，防滑



>>>
无锈蚀



>>>
高表面密实度

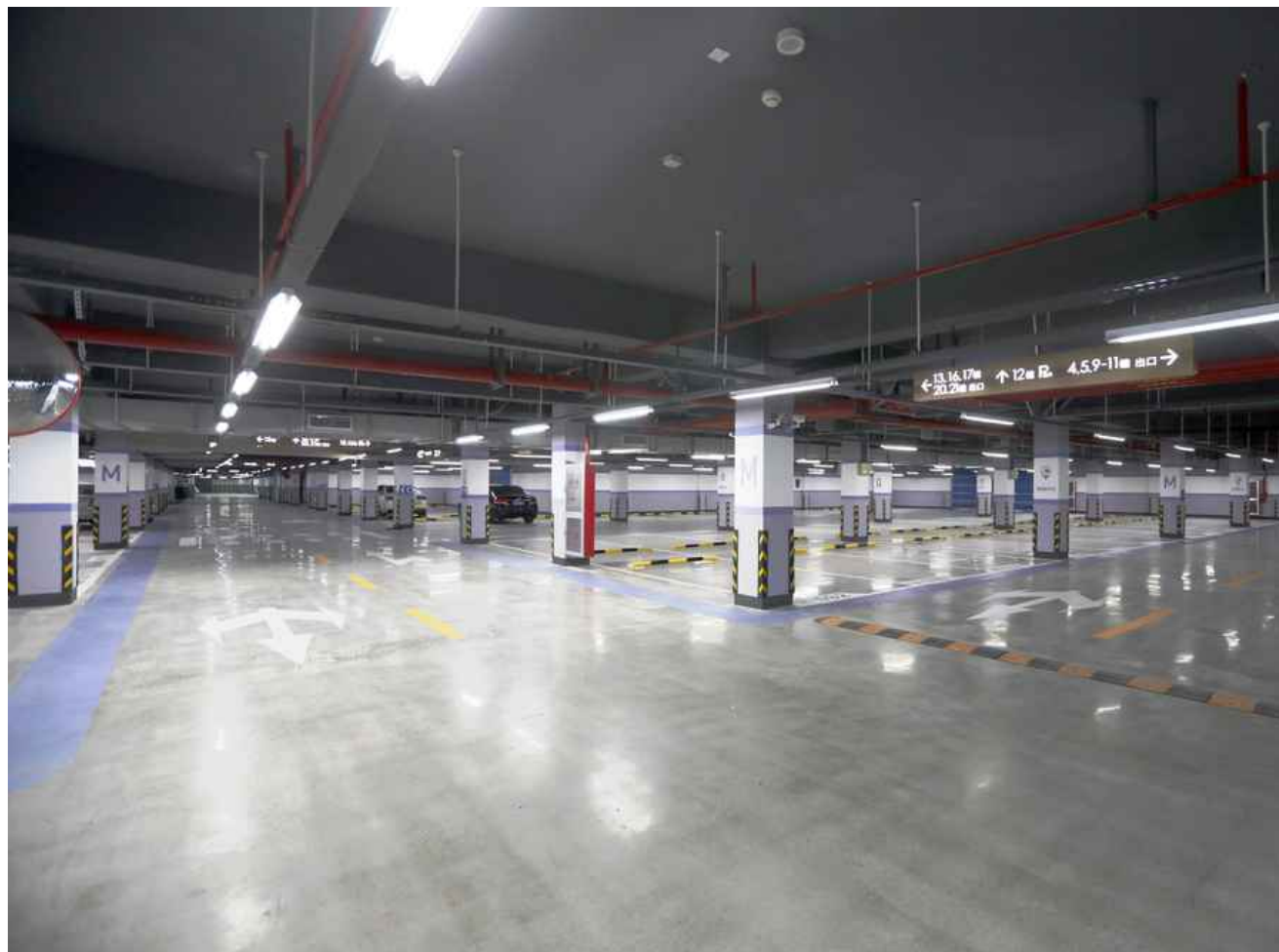


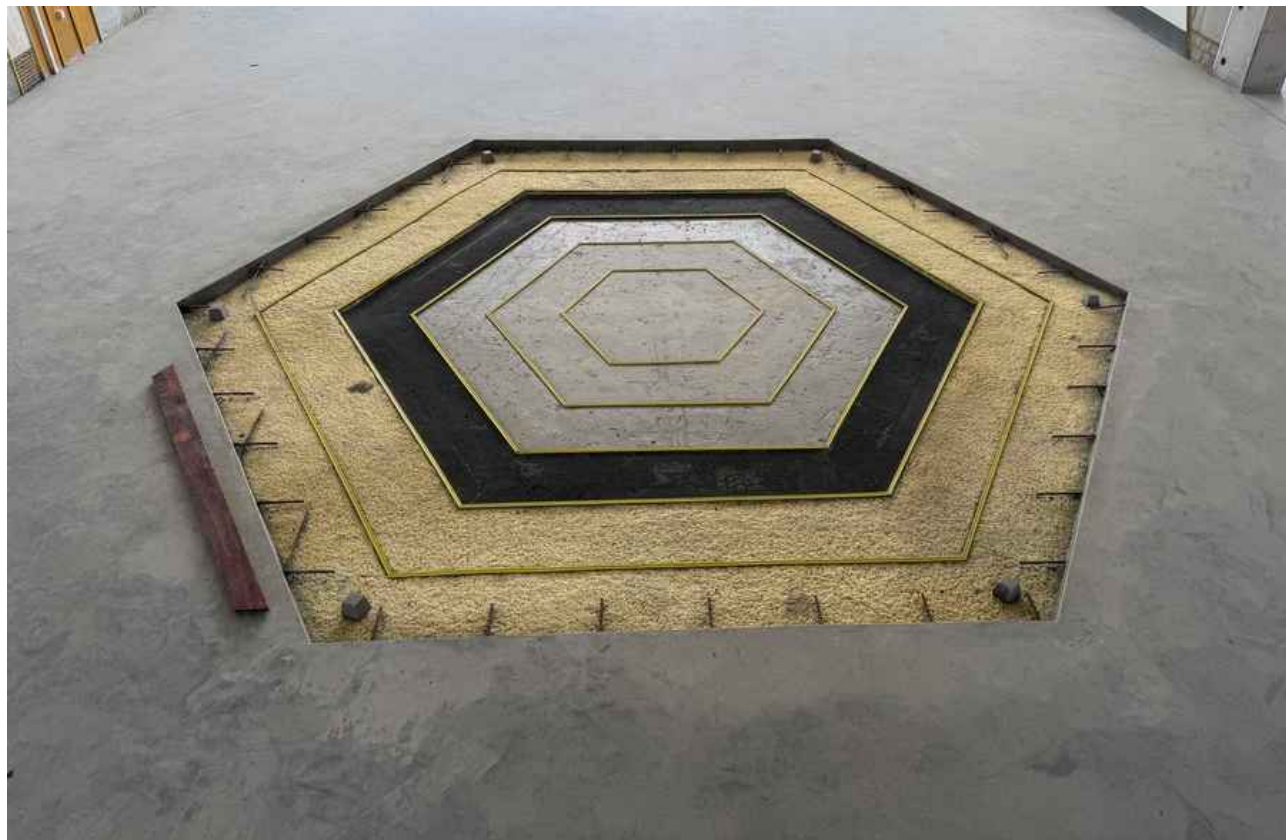
>>>
对人体及环境无害



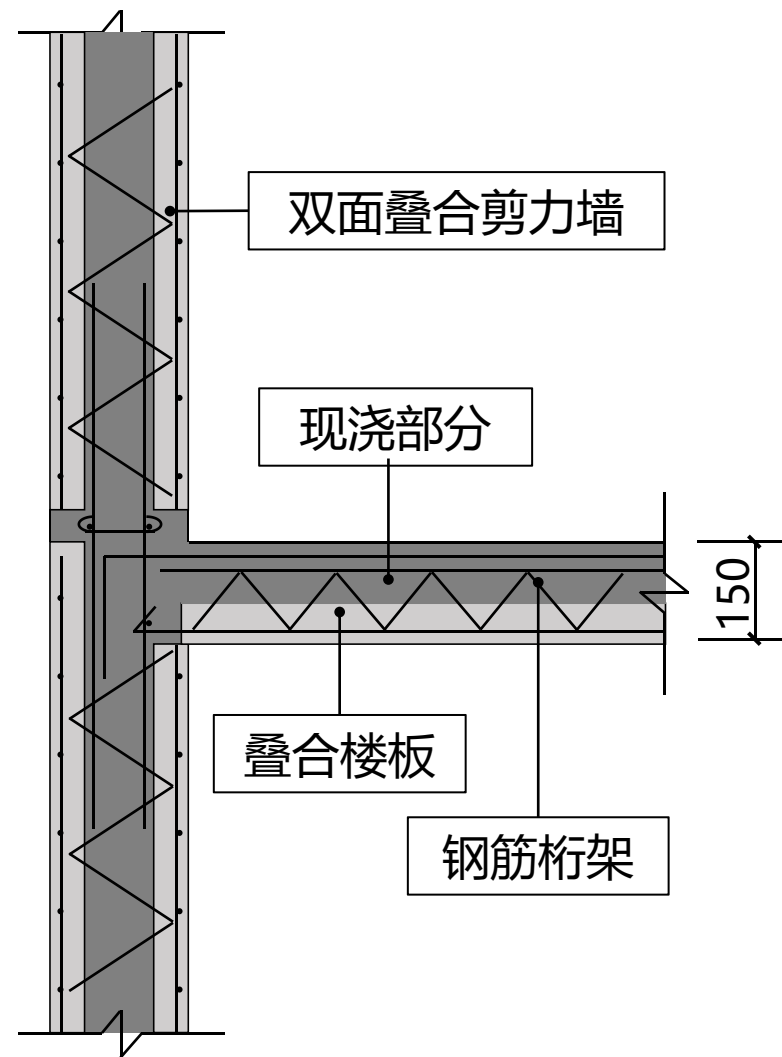
>>>
易清洗

(德国) 快可美金刚砂地坪系统





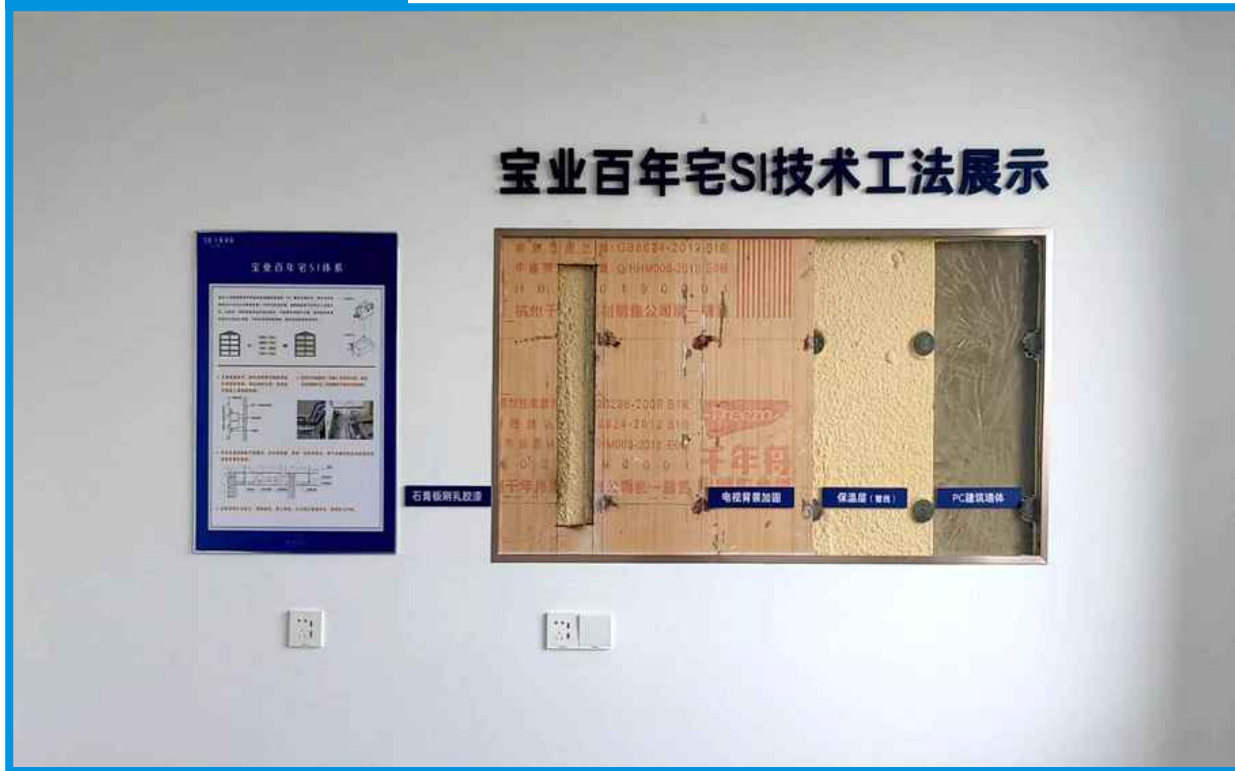
现场工艺展示



楼板 $60+90=150$ 厚，增加楼板隔音性能。



SI管线分离技术



利用内装系统内部空间敷设各系统管线，使作为支撑体S的结构体与作为填充体I的各系统管线完全分离，完整地实现了SI的建造体系，便于日后维修更换。

优良性能——建筑耐久



7.2 结构混凝土耐久性应满足7.2的要求:

表7.2 结构混凝土耐久性的基本要求

环境类别	最大水胶比	最大氯离子含量(%)	最大碱量(kg/m ³)
—	0.60	0.30	不限制
二a	0.55	0.20	3.0

注:1) 氯离子含量系指其占胶凝材料总量的百分比;

2) 预应力混凝土中最大氯离子含量为0.06%;

3) 当使用非碱活性骨料时,对混凝土中的碱含量可不作限制。

7.3 结构用钢筋、钢材:

7.3.1 钢筋: ?-HPB300, ?-HRB400;

抗震等级为一、二、三级的框架和斜撑构件(含楼梯梯段),其纵向受力钢筋的抗拉强度实测值与屈服强度实测值之比不应小于1.25;钢筋的屈服强度实测值与屈服强度标准值的比值不应大于1.3,且钢筋最大力总延伸率实测值不应小于9% (?-HPB300不应小于10%),钢筋的强度标准值应具有不小于95%的保证率。

7.1 混凝土强度等级:

基础垫层: C15 地下室底板: C35 地下室外墙: C35 地下室顶板: C35

地下室侧墙: C35 非人防地下室柱(不包括与外墙连接框架柱): C35

人防区域内地下室柱(不包括与外墙连接框架柱): C40

地下室顶板至地面标高范围内挡墙等防水构件,砼等级为C35,抗渗等级为P8;

构造柱、圈梁、过梁(独立浇筑)、后浇筑的设备基础: C25

框架柱、剪力墙(不含地下室外墙和地下室侧墙、柱)、楼层梁、板、楼梯详单图纸。

9.1 混凝土构件最外层钢筋的保护层厚度应满足下列要求:

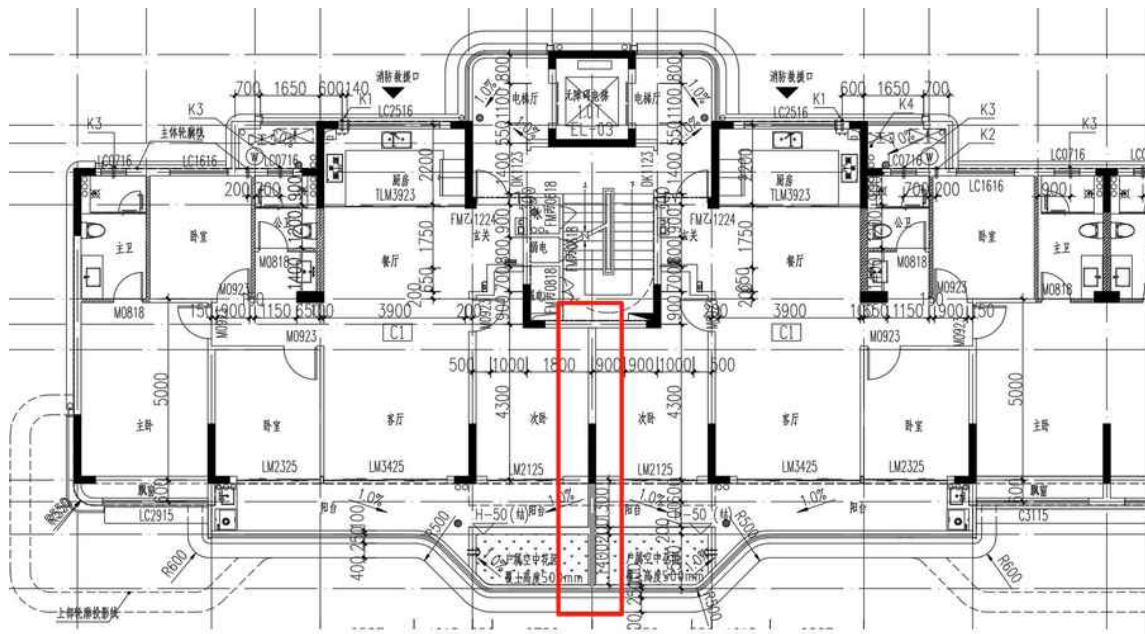
地下室底板底面(有防水材料)	40	地下室底板顶面	20
地下室地梁底部	50	地下室地梁顶部	25
地下室地梁侧面	50	地下室外墙迎水面(有防水材料)	35
楼板、屋面板、楼梯板	15	地下室外墙背水面	20
地下室有覆土顶板顶面(板)	20	地下室有覆土顶板底面(板)	15
地下室有覆土顶板顶面(梁)	25	地下室有覆土顶板底面(梁)	20
承台底面(含侧面)	50	独立基础底面(含侧面)	40
楼层柱	25	楼面梁	25
剪力墙(混凝土内墙)	15		



功能空间建筑及结构标高对应表		
部位	建筑标高	结构标高
客厅、卧室、餐厅、书房、厨房	H	H-0.090
卫生间	H-0.050	H-0.350
阳台、设备平台	H-0.050	H-0.090
门厅、电梯厅	H-0.015	H-0.060
楼梯间平台	H-0.015	H-0.045

本项目按照百年宅设计,通过提高混凝土强度等级,增加钢筋配比,提高构件最外层钢筋保护层厚度等方式,使主体结构的耐久性达到100年。项目中卫生间结构标高降板35厘米,用于同层排水。同时卫生间内除了地漏淋浴间等常规的漏水管道以外,在靠近结构板的位置另设一个地漏,防止多余的水堆积。



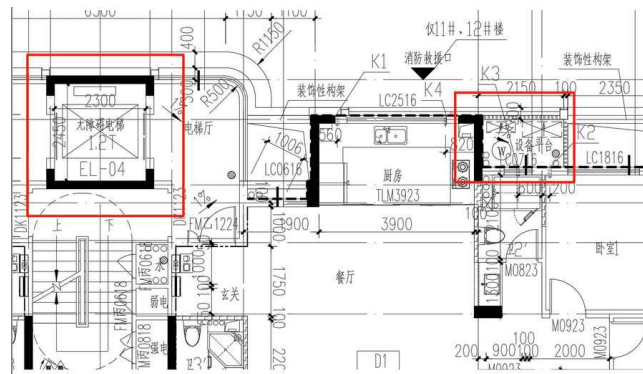


管材等级(MPa) 1.25 1.25

2. 排水管: ①住宅卫生间的污水排水立管采用HTPP(聚丙烯)三层复合螺旋静音管, 配套螺旋管件, 一次成型并自带伸缩节的防返流管, 横支管及通气管采用HTPP(聚丙烯)三层复合静音管, 均采用压盖式柔性承插连接。同层排水及埋地层采用热熔承插不锈钢衬套连接。住宅厨房排水管采用HTPP聚丙烯三层复合螺旋静音管, 压盖式柔性承插连接; 其他污、废水管采用U-PVC塑料排水管, 承插粘接; 配套用房底层卫生间出户管采用柔性抗震铸铁排水管及相应配件(不锈钢卡箍连接)。

②压力排水管道采用内外热镀锌钢管, 法兰或丝扣连接;

3. 雨水管: 高层住宅雨水管采用承压塑料管, 承插连接; 配套用房雨水管、厨房雨水管、空调冷凝水管等采用U-PVC承压防紫外线塑料排水管, 承插粘接; 雨水管



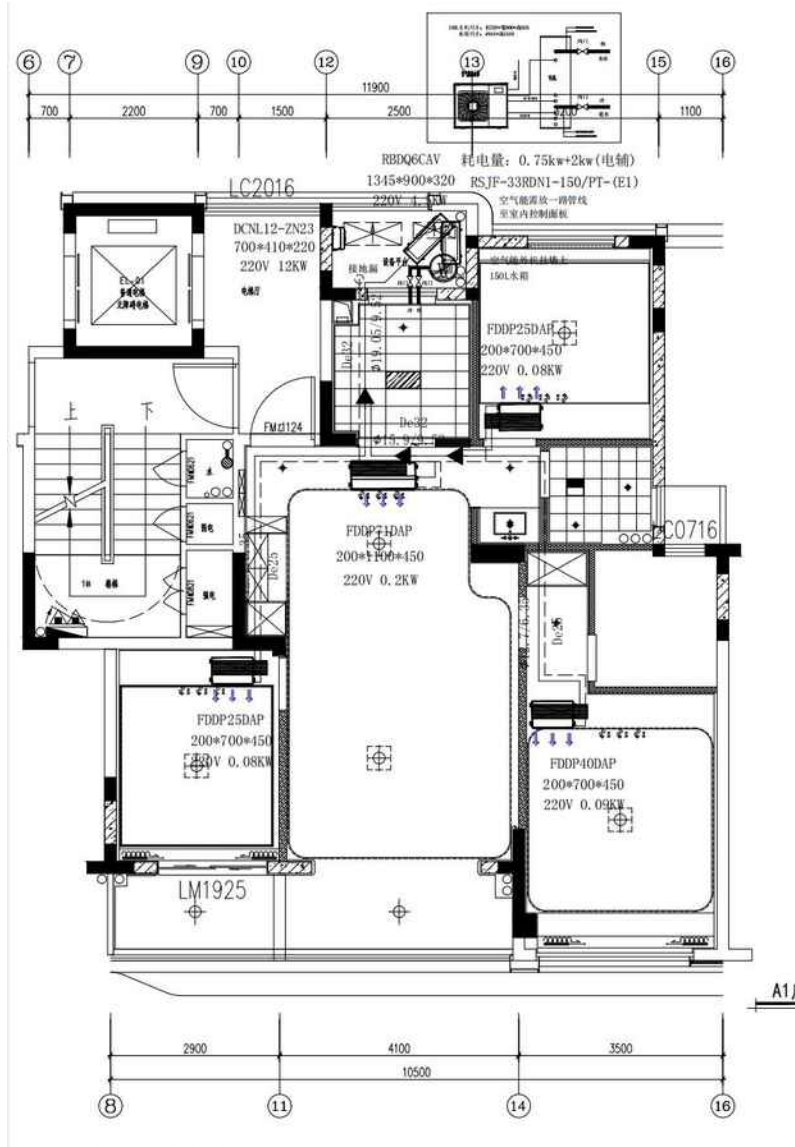
图例:

- 5中透光双银(Low-E)+12Ar+5钢化中空玻璃(暖边)
- 6中透光双银(Low-E)+12Ar+6钢化中空玻璃(暖边)
- 8中透光双银(Low-E)+12Ar+8钢化中空玻璃(暖边)
- 5中透光单银(Low-E)+12A+5+12A+5钢化双中空玻璃
- 6中透光单银(Low-E)+12A+6+12A+6钢化双中空玻璃
- 8中透光单银(Low-E)+12A+8+12A+8钢化双中空玻璃
- 8+1.52pvb+8钢化夹胶玻璃

其余填充为铝版、涂料、石材(不在门窗范围内)

项目中的分户墙并没有强弱电箱等洞口, 洞口开在与楼梯间的墙面上。对项目中卫生间的下水管道采用三层复合静音管, 减少噪音污染; 项目中的电梯和设备平台等, 没有紧邻卧室布置, 设备平台布置在卫生间和厨房等对噪音相对不敏感的房间附近; 项目中均使用了中空玻璃, 能够对外界的噪音起到阻绝的作用。

优良性能——热湿环境



魔力三管+X-Balance耀能动态热平衡技术 “双双联袂”再创三管传奇



全气候提升体感舒适度

🌡️ 温度稳定 🌧️ 精准控湿

冬季化霜不停运

室内持续暖流

温湿双控，内外兼修，超大除湿量

0°C*低温除湿

双层热交换提升出风温度
低温时翅片不易冻结，持续除湿不降温



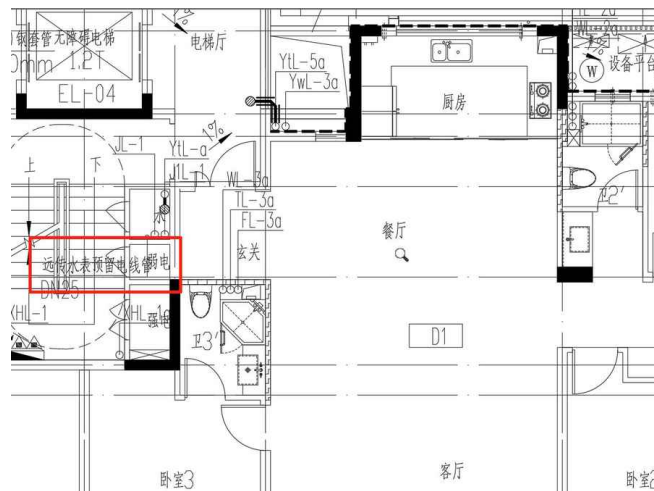
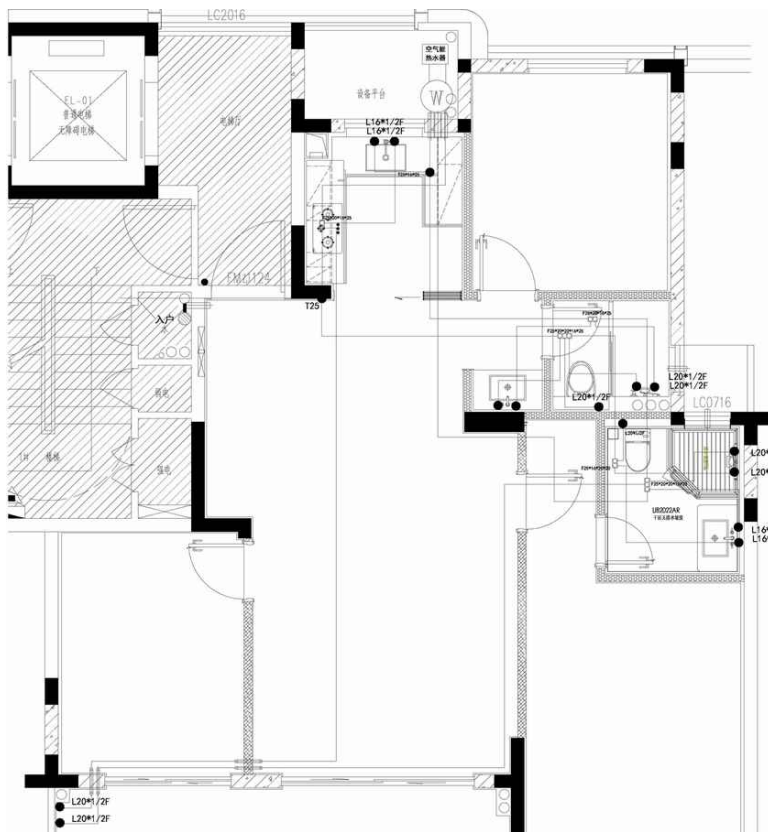
740L/D*2
超大除湿量

地下室时时干爽
无需倒水，守护精美内装

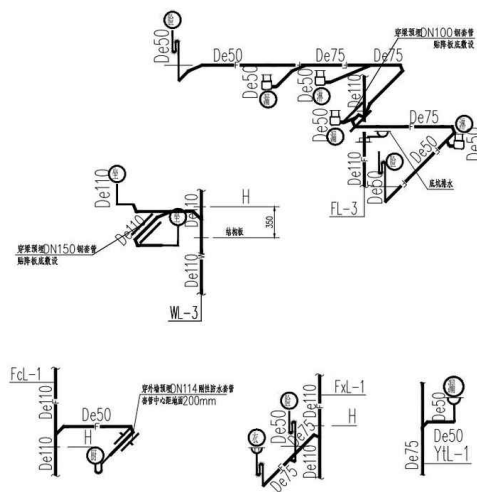


纵横之间 百缕柔风

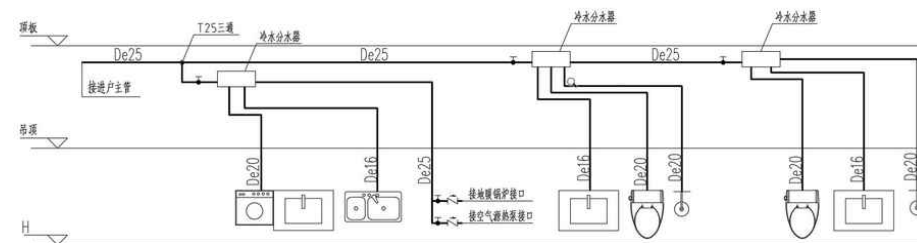
隐形内藏3D电动横纵百叶，驭风有度
线性3D气流室内机



户内的各类给水排水均做出了明确和清晰的标识，不同管道之间排布合理，水表为远传水表，集中设置在管道井内部，户内设置有给水进水的总阀，可考虑远程控制。



排水管道系统图 150
注：根据户型图布置



给水管道系统图 150
注：根据户型图布置

优良性能——空气质量



厨房新风系统每户排风量不小于 $300\text{m}^3/\text{h}$ ；卫生间排气系统换气次数不小于 6 次/h。

Panasonic 松下电器

产品中心 门店查询 服务支持 关于我们 优选商城

告别燥热火炉 从容畅享烹饪乐趣

ON / OFF
左边控制开关 右边控制风向

易拆
面板拆卸示意图

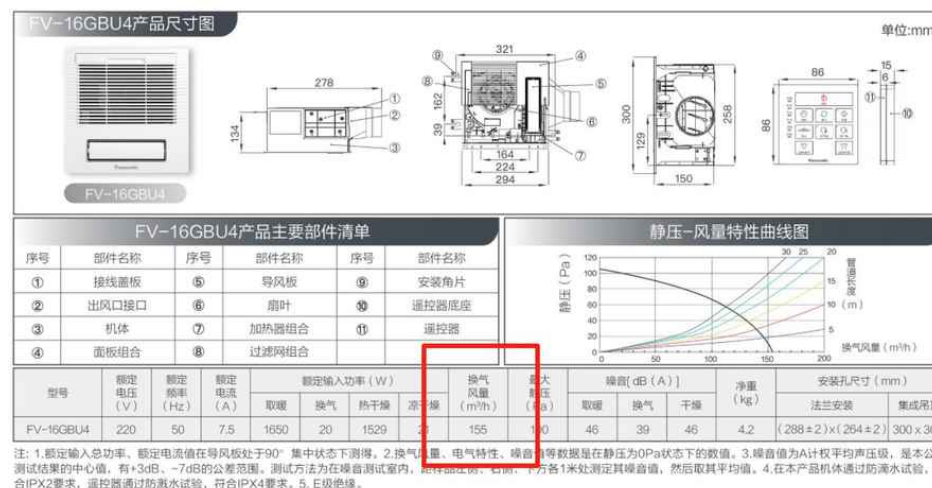
凉爽
松下凉风风量 $105\text{m}^3/\text{h}$

好拆好洗 轻松除去油污

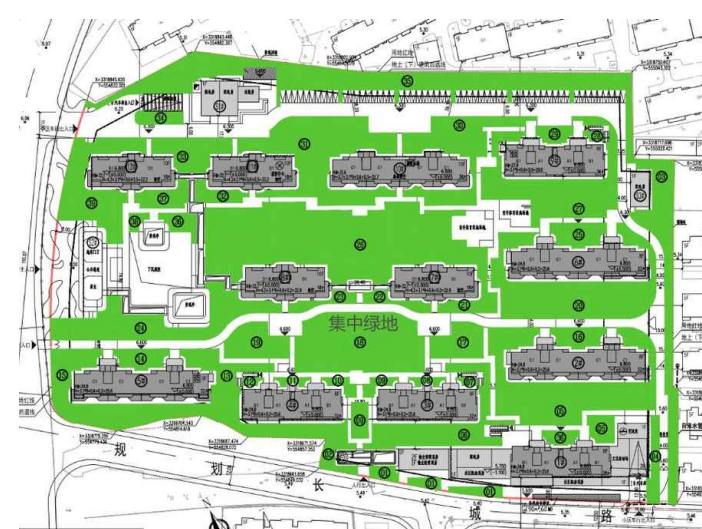
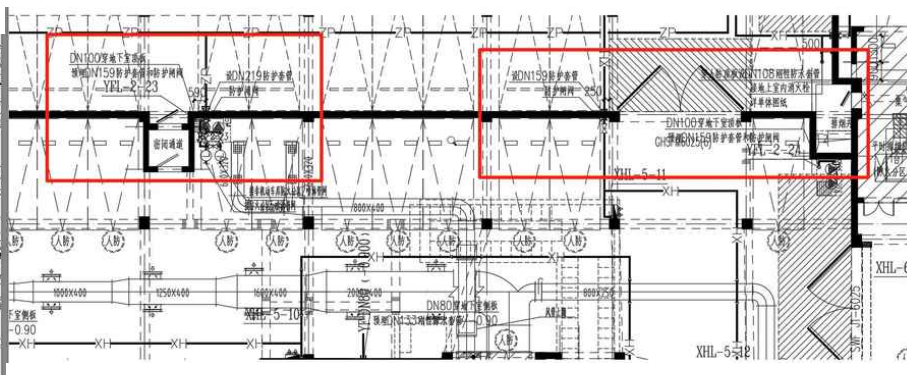
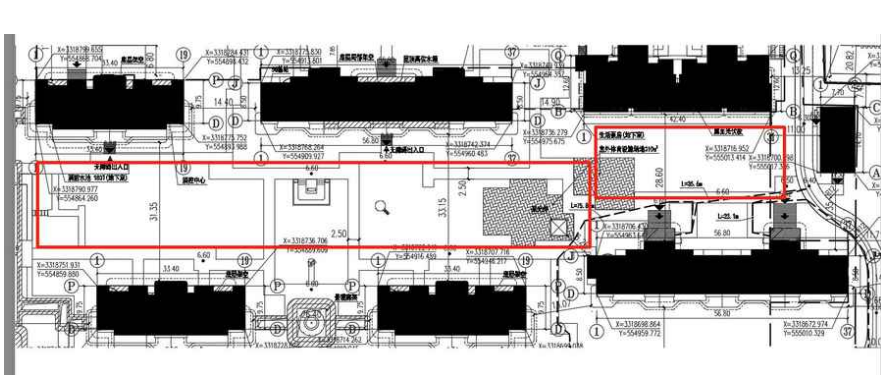
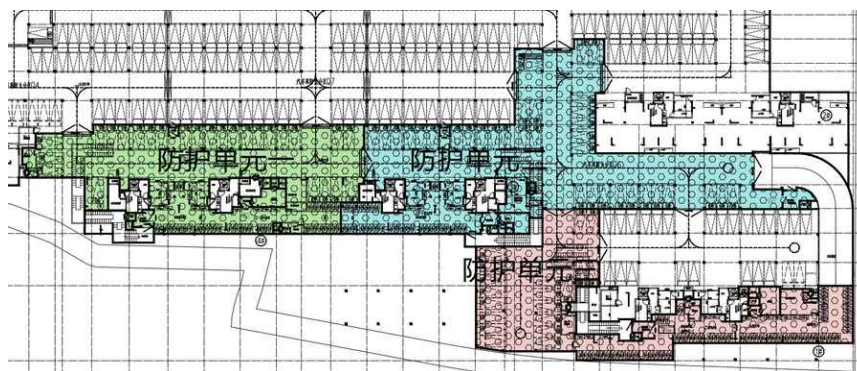
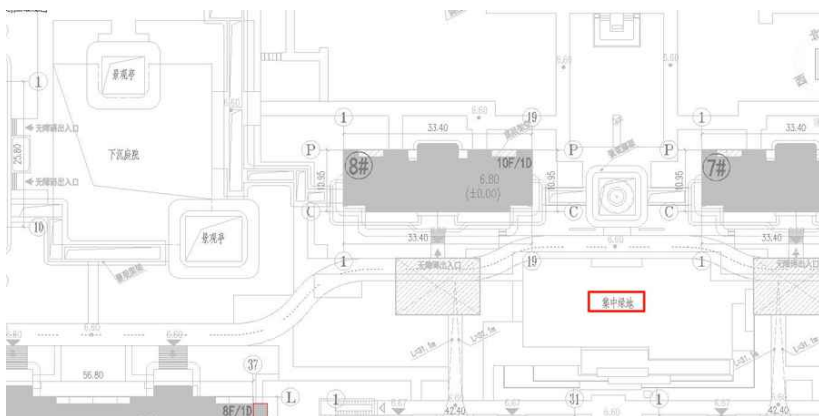
松下凉风内部结构独特设计，面板、扇叶、马达都可一一拆下，哪怕微小角落也能轻松清洗；面板自清洁涂层，油污不易积聚，简单清洗即可亮洁如新。

大风量更省电耐高温 下厨更安心

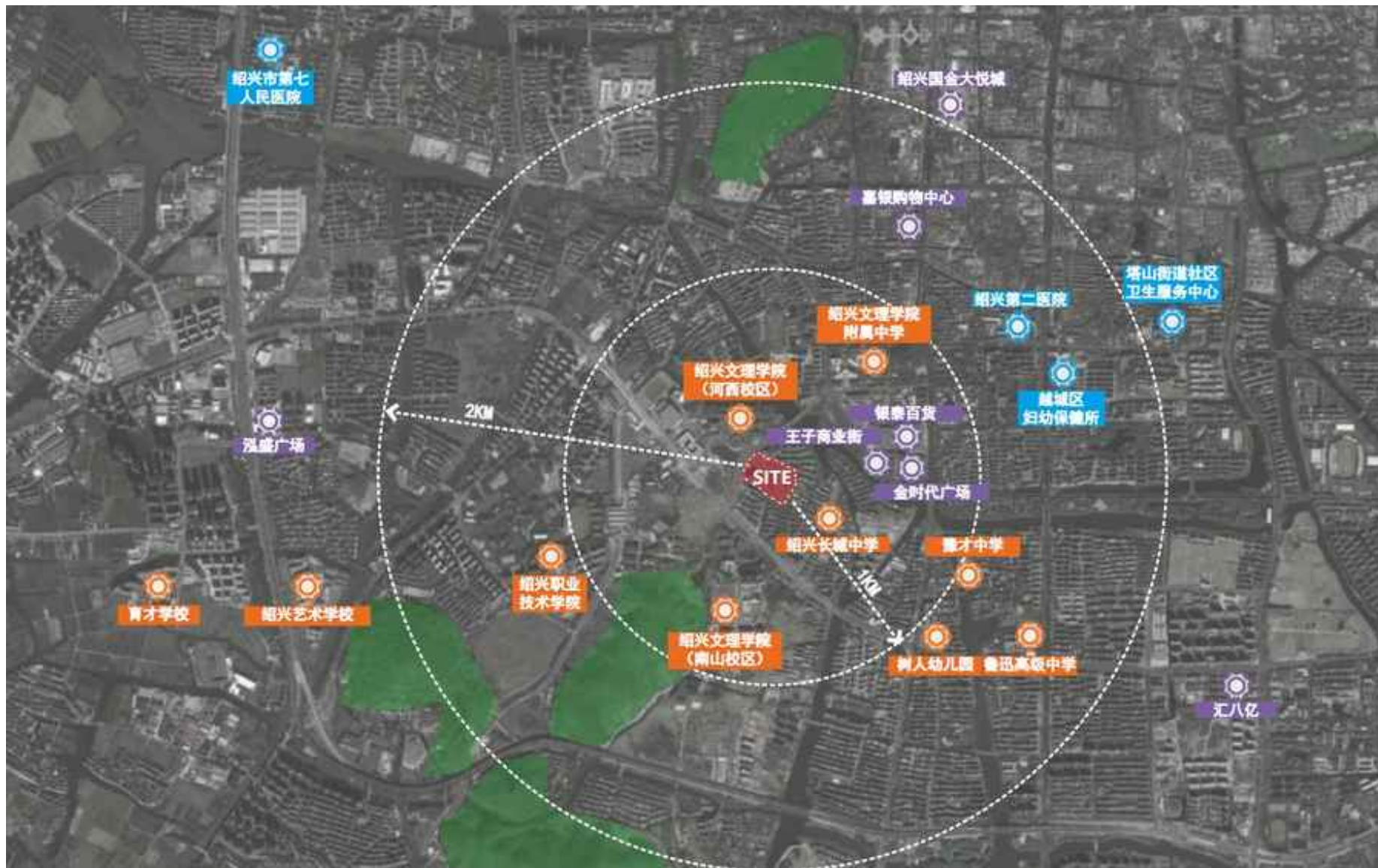
$\pm 30^\circ$ 的风向设计，厨房的烹饪区、洗涤区等不同位置，可根据需求随心所欲切换风向，自上而下的垂直微风，击退扑面热气，同时还能避免风力直吹燃气灶，省心安全。



韧性建设——空间布局、生态环境



小区内设有集中绿地、公共体育场地等多个室外开敞避难空间，用于应对突发性扰动的避难、储备等需求。地下车库设有4699m²人防空间，掩蔽人数2822人，按照预估居住人数1069计算，满足要求，作为紧急避难场所，且具备临时供电和供水的应急设备。住区内的绿地面积17616平方米，绿化覆盖率31.5%。

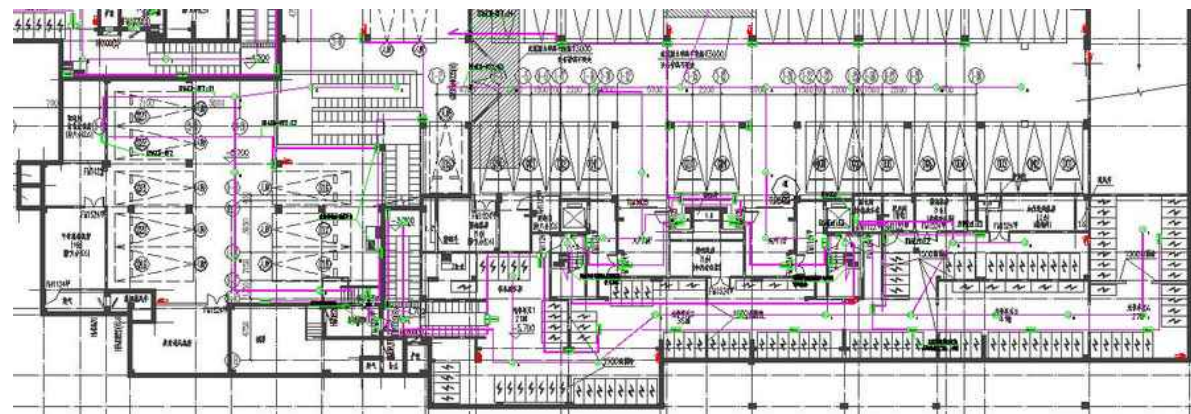


住区5分钟生活圈范围内有多家医院，购物中心和全年龄学校配套。

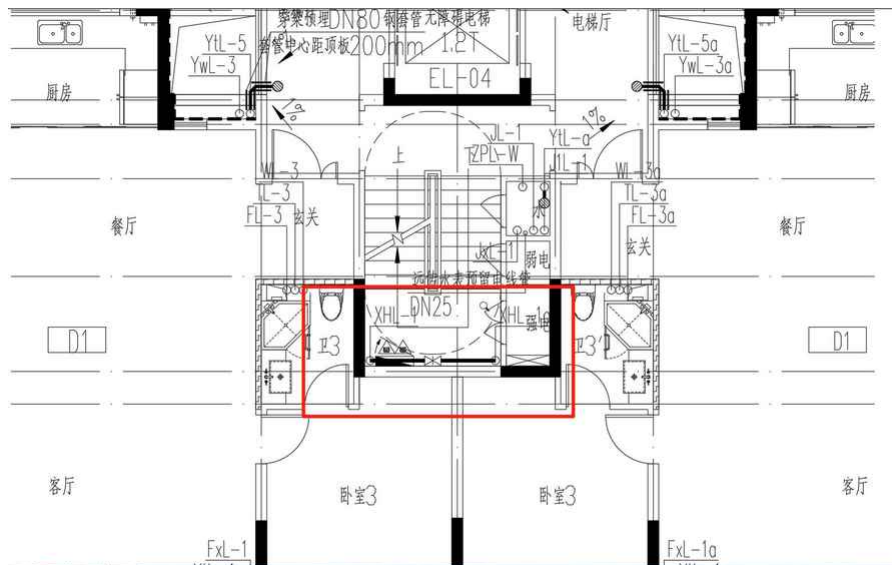
韧性建设——标识标牌



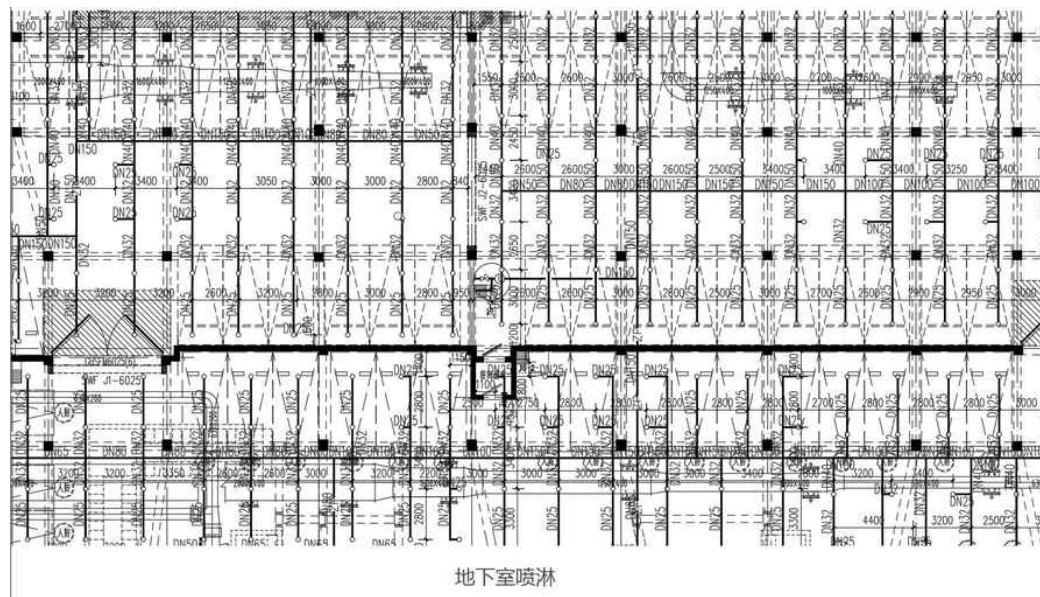
住区内的地下车库紧急照明灯和地面上的紧急避难标识标牌布置完善。



韧性建设——应急设施



住区内的消防系统设备设施均采用经过消防认证产品；地下室的喷淋和楼栋内的消防栓等设备，均严格按照标准设置。





依照现有资料情况，本项目高品质住宅设计阶段自评结果见下表：

测评项目	优选项达标情况		
	优选项总数	未达标数	达标数
建筑空间	45	4	41
室外环境	25	5	20
建造品质	4	0	4
优良性能	30	6	24
韧性建设	20	7	13
合计	124	22	102

经自评估，本项目基础项全部达标，优选项总数为124项，达标数为102项，达标率为82.3%，单项测评为优级。

测评总得分计算：

$$\begin{aligned}\Sigma Q_{\text{预}} &= 100 (w_1 Q_1 / Q_1 \text{ 满} + w_2 Q_2 / Q_2 \text{ 满} + w_3 Q_3 / Q_3 \text{ 满} + w_4 Q_4 / Q_4 \text{ 满} + w_5 Q_5 / Q_5 \text{ 满}) \\ &= 100 (41/45 \times 0.3 + 20/25 \times 0.25 + 4/4 \times 0.15 + 24/30 \times 0.2) \\ &= 85\end{aligned}$$

按照测评规程，优选项测评得分超过70分，满足三星级高品质住宅的要求。



谢谢,

Thanks!

