

南京中宁府高品质住宅评审汇报

2025年3月

中能建城市投资发展有限公司

目 录

CONTENTS



1

公司简介



2

项目简介



3

项目高品质住宅的实践与探索



Part 1

公司基本情况介绍

- 1.基本情况
- 2.战略定位
- 3.发展目标

- 4.核心优势
- 5.战略布局
- 6.项目类型
- 7.产品体系

中能建城市投资发展公司

中能建城市投资发展有限公司(原中国葛洲坝集团房地产开发有限公司)成立于2004年，是国务院国资委首批确定以房地产为主业的16家央企之一。

2021年，中国能建将公司提级为能建集团直管企业，着力打造为集团境内城市综合开发运营与房地产投资业务平台与“旗舰”公司。

中国房地产百强企业

中国物业服务百强企业 中国房地产公司品牌价值十强（国有）

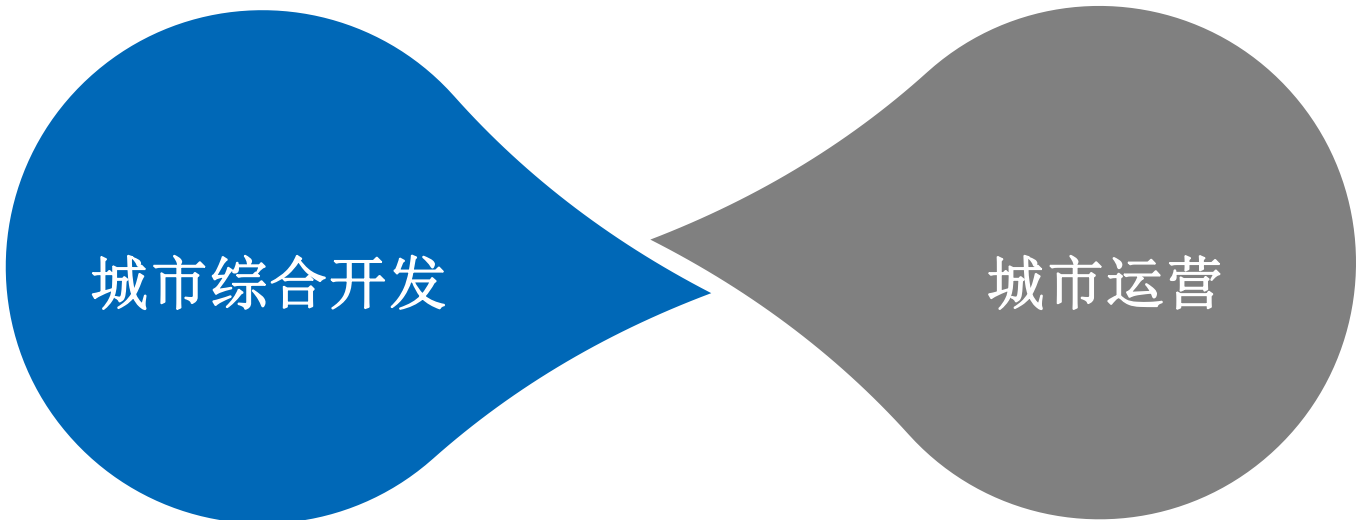
年度社会责任感企业 中国房地产企业稳定性 TOP10

国务院国资委首批确定以房地产为主业的16家央企之一



两商一平台

打造“具有一流竞争力的特色房地产开发商”和“集团境内城市综合开发运营与房地产投资业务平台和‘旗舰’公司”，致力于成为“国内一流的城市综合开发运营商”。



城市综合开发

城市运营

发展目标

DEVELOPMENT GOALS

公司始终坚定“去化有支撑、周转有效率、收益有保障”的项目获取策略，在保证自身战略安全的前提下适度发展。

未来5年，通过土地储备结构调整，逐步将核心城市货值储备占比提升至 **80%**，推动华东、华南区域成为销售额超100亿元的区域市场，推动北京、上海成为销售额超50亿元的单城市市场，推动成都、西安成为销售额超30亿元的单城市市场；力争实现年销售额**500**亿元，行业综合实力**40**强，总体上向着“规模适度增长，效能大幅提升”的企业发展新形态奋进。

2025年

行业综合实力50强

战略全面实施，具有中国能建特色的城市综合开发运营模式日益成熟，城市开发运营综合能力全面提升，跻身国内一流的城市综合开发运营商阵营。

2028年

行业综合实力40强

依托中国能建全产业链一体化优势，总结、固化城市综合开发运营成功经验，加速向全国范围布局，在城市综合开发运营领域的优势地位更为凸显、更加稳固。

核心优势

CORE ADVANTAGE

中国能建正在向着系统打造**新能源、新基建、新产业、新材料**“四新”能建、全面建设世界一流企业大步迈进；公司作为中国能建三大投资平台之一，具有卓越的综合开发一体化以及投资、建设、运营一体化优势。

核心优势

具有卓越的城市综合开发一体化、投建营一体化优势



基建施工

5000+精品工程
100多项世界之最



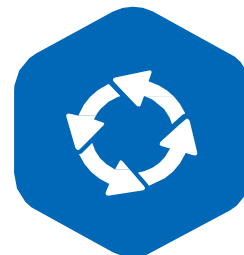
投融资实力

强大的投资能力
高银行授信额
综合融资成本低



央企品质

世界500强企业
中国企业100强



集团全产业链

十二大主营业务
六全领域



开发实力

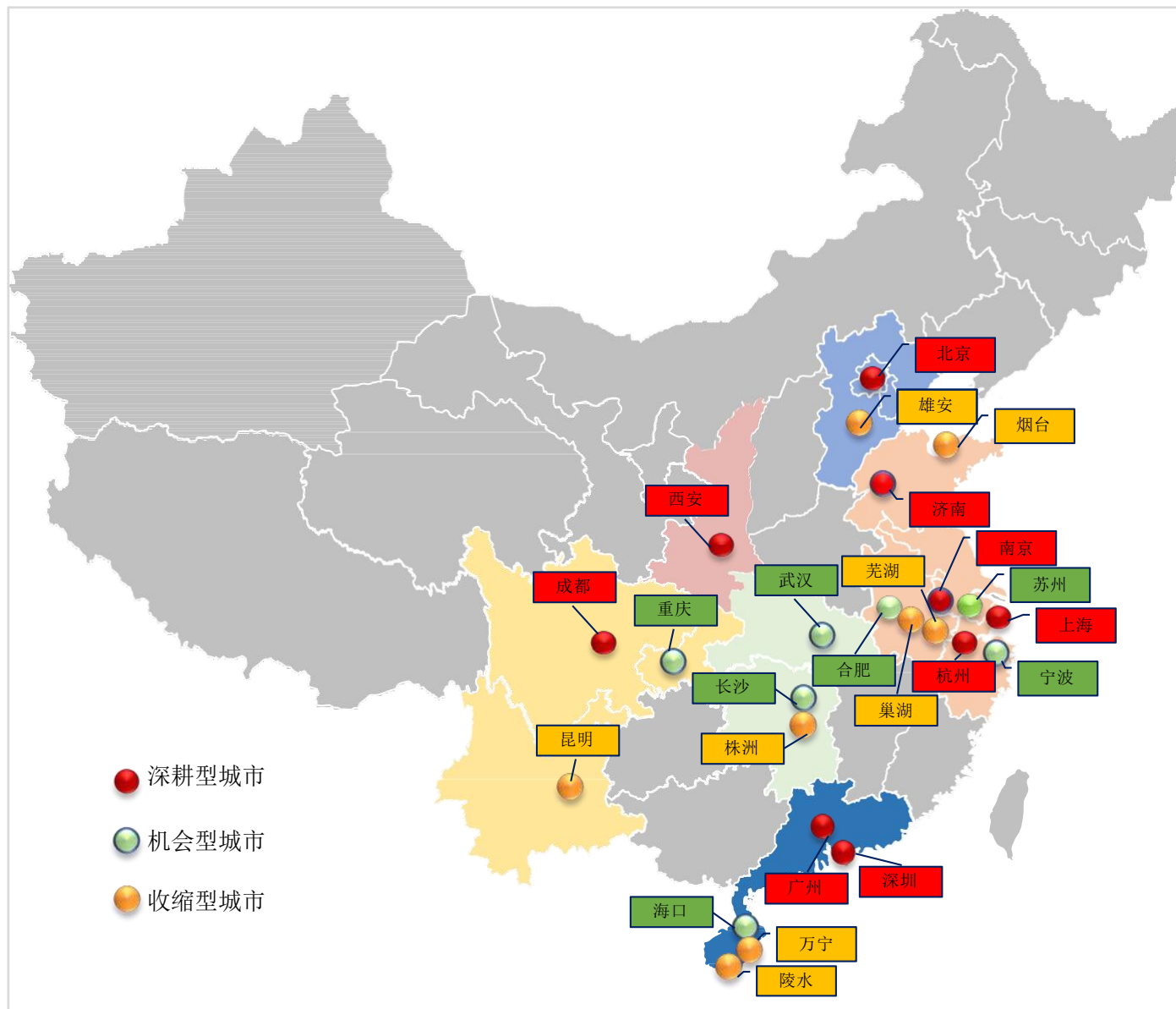
16家央企房地产之一
中国房地产品品牌价值十强

战略布局

STRATEGIC LAYOUT

截至目前，公司累计进入**24**个城市，主要包括北京、上海、广州、南京、杭州、苏州、合肥、成都、重庆、武汉等经济发达、人口集中、安全边际高的城市，其中在上海、南京、合肥、济南等区域已经呈现出一定的产品竞争力和品牌影响力。

结合当前行业形势，公司实施区域土地储备平衡方案，未来将更加**聚焦核心城市、核心区域**，资金、资源主动向市场基本面更好的城市集中，推动公司逐步形成**“9+X”**城市布局体系。其中北京、上海、广州、深圳、成都、西安、杭州、南京、济南**9**个城市采用积极发展策略，逐步提高城市土储货值，稳步提升公司市场占有率；武汉、苏州、合肥、重庆、宁波、长沙、海口等**X**类其他城市采取稳健发展策略，聚焦城市核心板块，精准选择优质项目，协同集团一体化、融合化有序发展。



项目类型 PROJECT TYPE

公司以住宅开发为核心，稳步提升商办类产品的开发和运营能力，打造精品住宅、城市综合体、产业新城三大项目类型。注重以城市综合开发为引领的多种创新业务均衡发展，形成具有中国能建特色的城市综合开发运营模式。



精品住宅



城市综合体

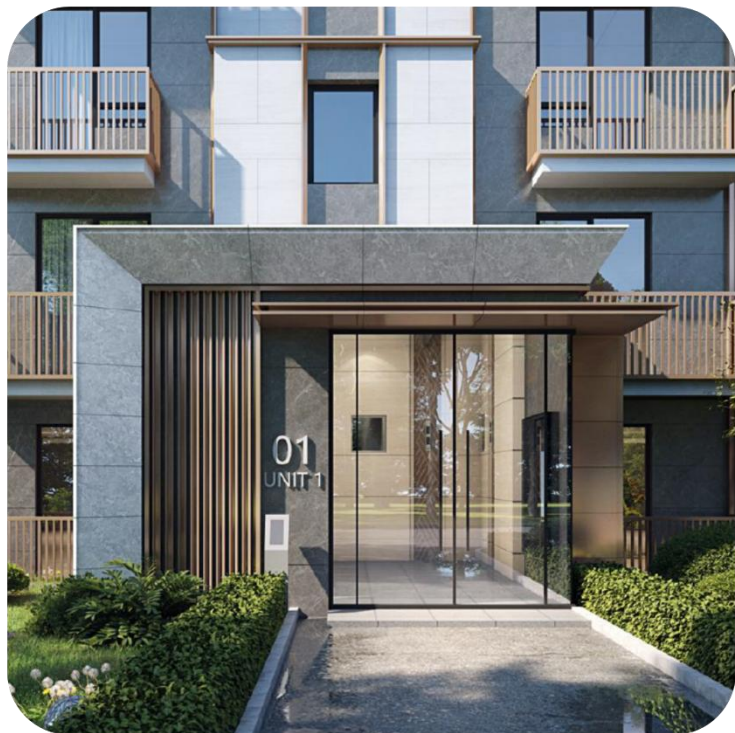


产业新城



三大产品体系

Product development strategy



兰园系

为追求品质阶层打造
精致精品生活



誉府系

为中产精英量身定制
奢适人居范本



颂玺系

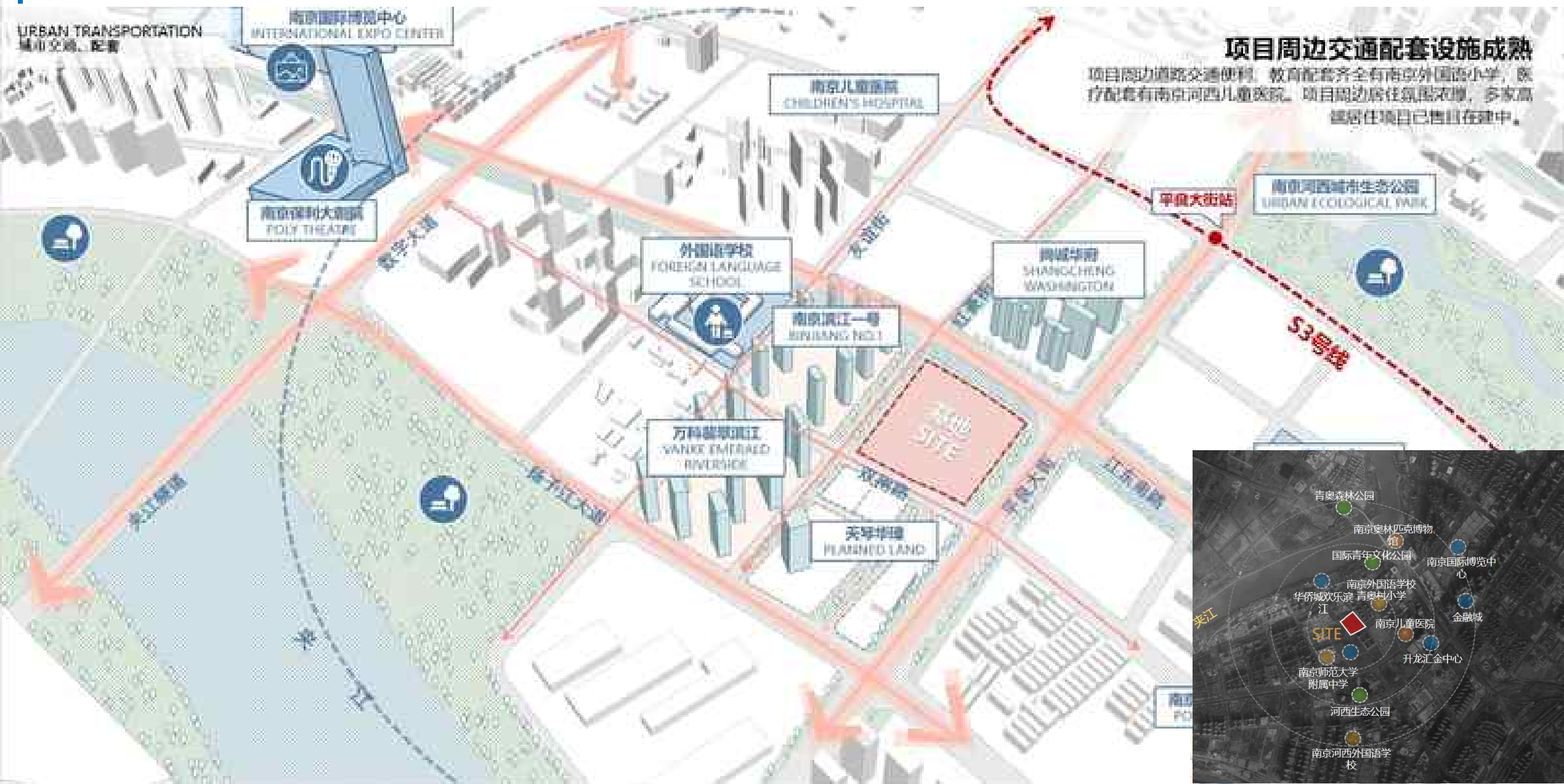
每一个城市
皆有一个时代艺术孤品

An aerial photograph of a modern, curved building with a glass facade, illuminated from within. The building is situated in an urban environment, with a city skyline visible in the background under a dramatic, colorful sky at dusk or dawn. The image is partially obscured by a diagonal white line that separates it from the text area.

Part 2

项目简介

项目区位



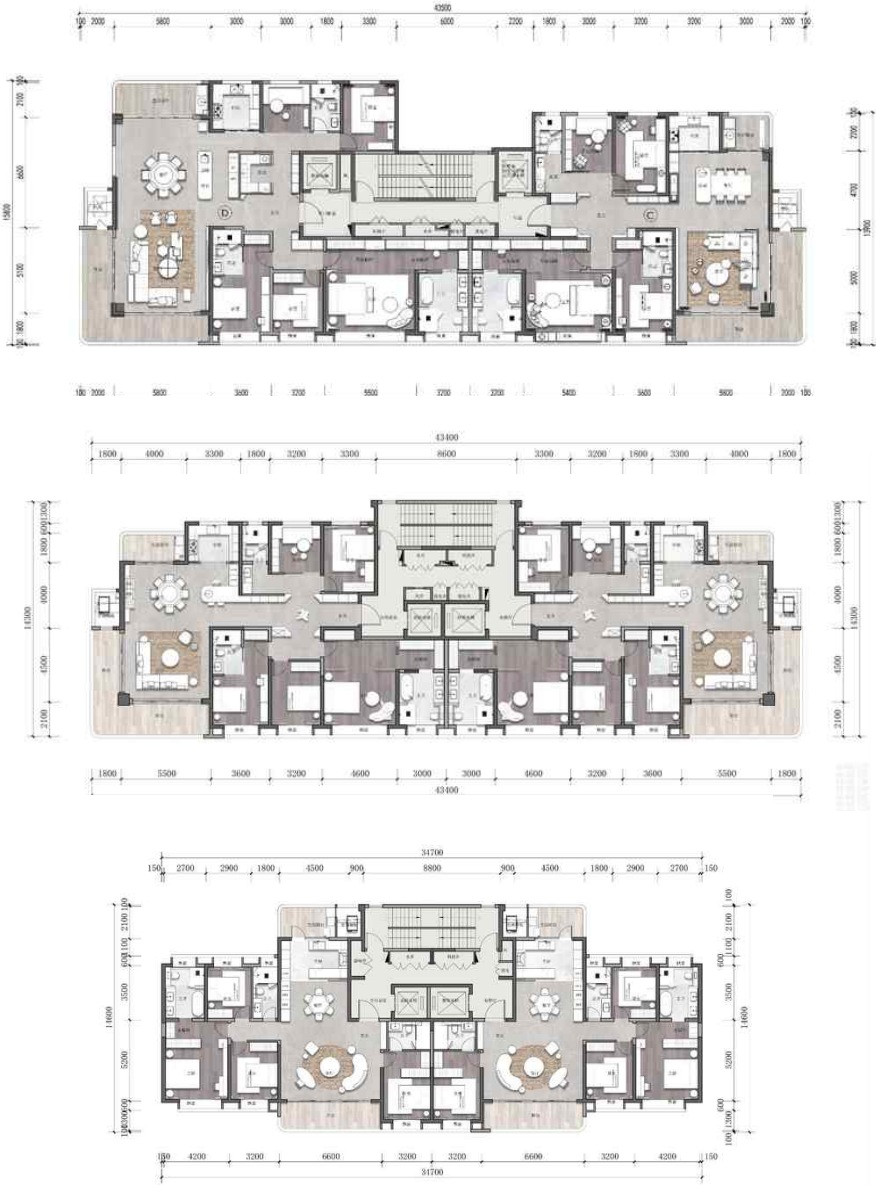
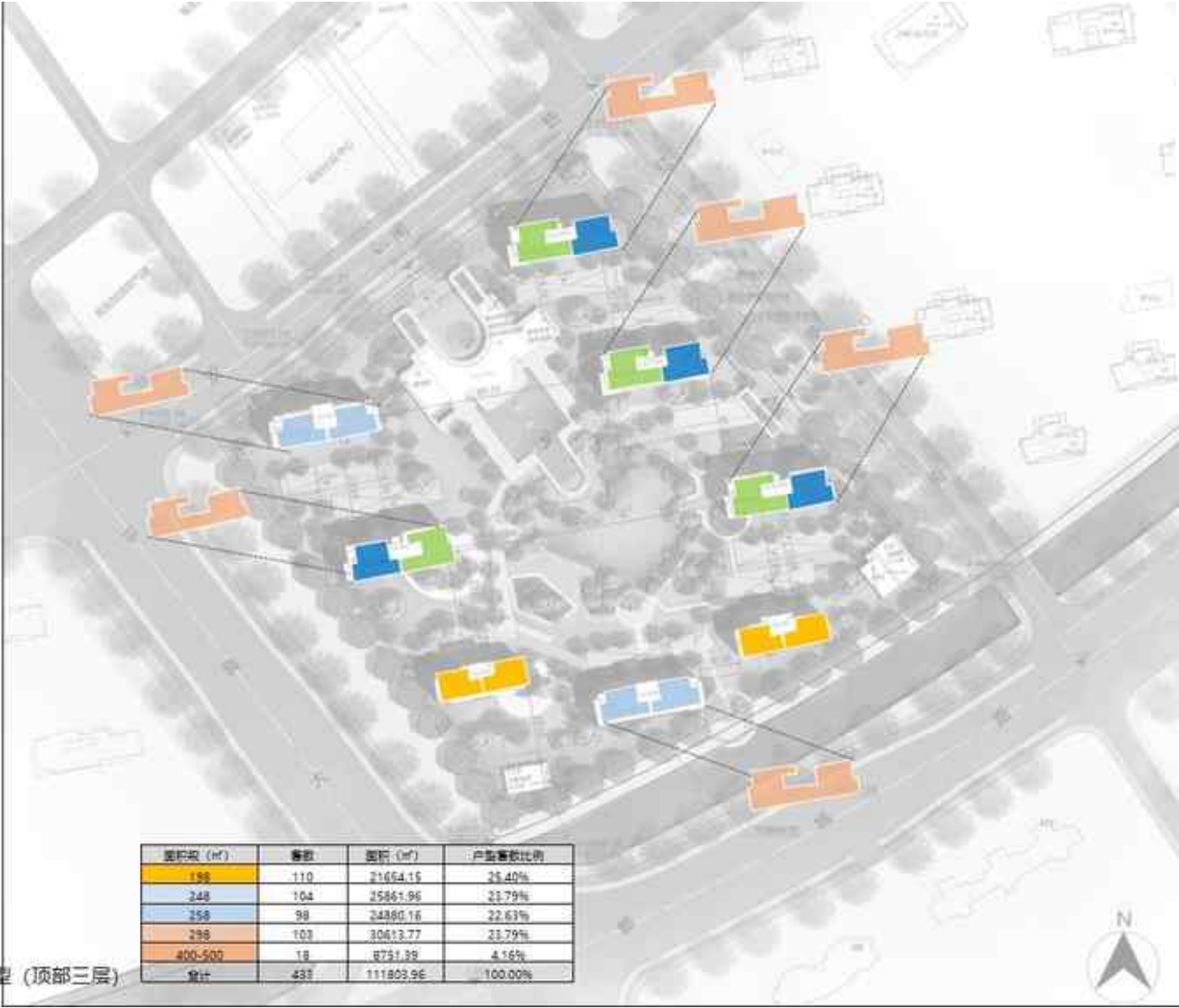


项目经济技术指标

用地面积	4.05万m ²
建筑面积	15.91万m ²
绿地率	45%
总户数	433户
容积率	2.8

项目户型

产品分布
Unit Layout



立面实景

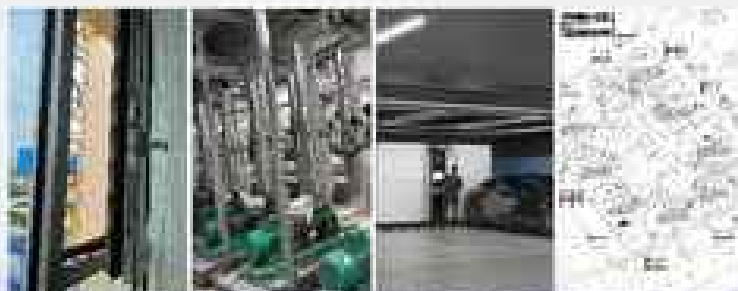




绿色型

高标准绿建三星住宅

- 1 高性能围护结构
- 2 可再生能源利用
- 3 绿色交通专项规划
- 4 高效建筑设备系统
- 5 非传统水源利用



高性能围护结构 集中雨水系统 车库充电桩位 海绵城市系统

智慧型

智慧型社区

- 1 智能归家系统
- 2 智能家居系统
- 3 智能安防系统
- 4 智能消防系统



智能归家—人脸识别 智能门禁—人脸识别 智能安防—人脸识别 智能消防—智能报警

精致型

精致型产品

- 1 公建化立面
- 2 1+N会所系统
- 3 健康住宅 健康社区
- 4 配置美妆冰箱
- 5 无接触电梯呼叫



公建化立面 会所系统 立面公建化 健康社区 全龄化活动设施 无接触电梯呼叫 美妆冰箱

技术亮点-室内健身场地、交流场地、娱乐设施



室内健身房



室内游泳池



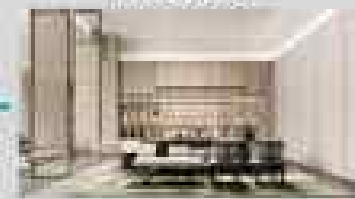
咖啡吧、书吧



棋牌游戏室



休闲阅读区



美学茶室



舞蹈教室



交流大堂

技术亮点-户外健身、交流场地



健身慢行道



老年人活动场地



儿童活动场地



户外交流场地



文化艺术展示区



老年人交流中心



室外综合活动场地

技术亮点-室内居住环境

提供陈设品选购指南，降低软装等设备对室内空气质量的影响

采用绿色装修材料，提升室内空气质量

全砼分户墙

减震隔声垫+XPS板

高显色指数、护眼、低频闪的高品质LED灯具，

辐射板供冷热，静音、舒适

户式独立新风（含热湿处理），地板送风

高窗墙比，采光效果良好



六恒科技住宅

恒温

地源热泵系统

末端毛细辐射

恒湿

集成除湿系统

恒静

系统窗

同层排水

隔声垫层

恒氧

分户式正压送风

恒洁

户式净水系统

软水系统

恒智

全屋智能系统



地源热泵系统



集成除湿系统



同层排水



户式净水系统



末端毛细辐射



高性能系统窗



分户式正压送风

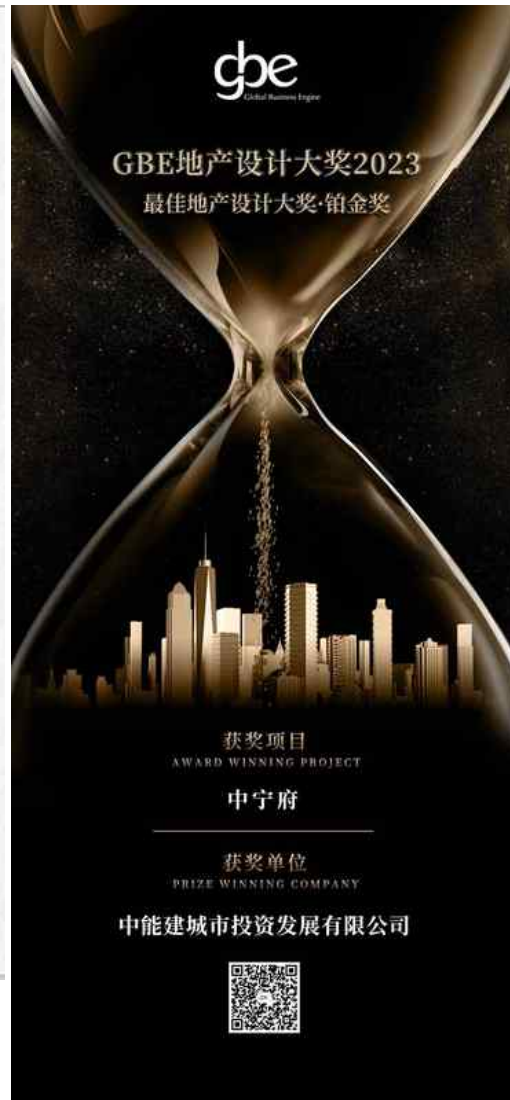
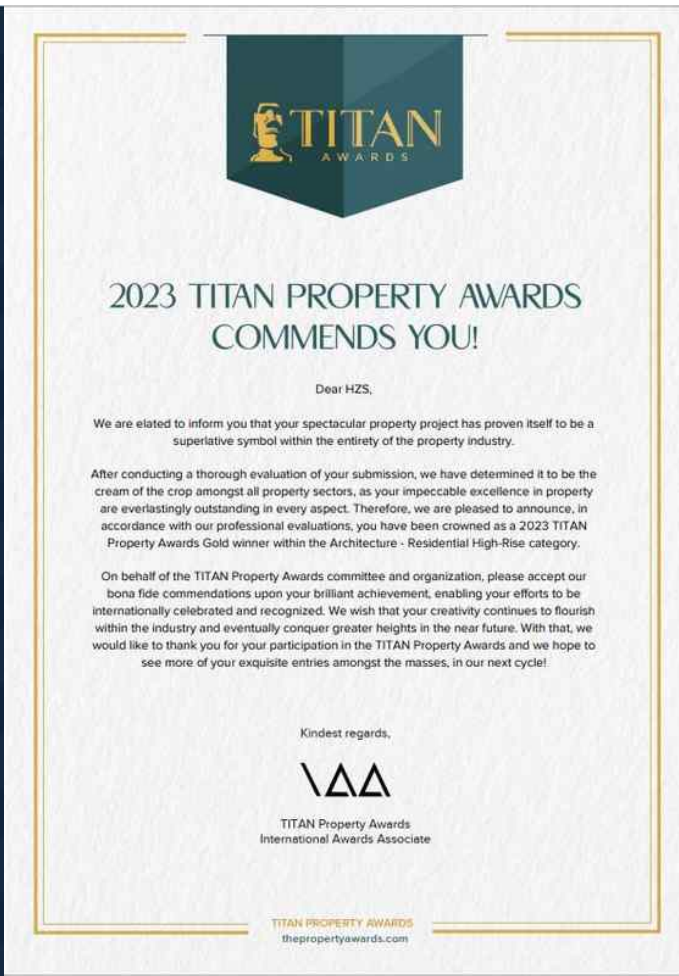


户式软水系统



项目取得的认证

Titan Property AwardsTitan地产奖—金奖， GBE建筑论坛颁发的2023年“地产设计铂金奖”， 2024米兰设计金奖



CEEC ZhongNingFu Club

Architecture - Commercial - International - Sales

MILAN Design Awards 2024

Project Creator

HZS

Project Team

Kiaojin Jiang, Zufang Yu, Guanhua Cai, Lixin Liu, Wei Song, Zhifei Shang

南京市优质结构工程

优质结构工程证书

中能建建筑集团有限公司

你单位承建的 NO. 2022G29 地块 5#楼工程（江苏建发建设项目咨询有限公司监理）被评为南京市二〇二四年度优质结构工程。

项目经理：杨 青

项目技术负责人：邹牧民

特发此证

南京建筑业协会
二〇二四年四月十日
2024-204

优质结构工程证书

中国葛洲坝集团第一工程有限公司

你单位承建的 NO. 2022G29 地块 10#楼工程（江苏建发建设项目咨询有限公司监理）被评为南京市二〇二四年度优质结构工程。

项目经理：陈攀攀

项目技术负责人：潘向中

特发此证

南京建筑业协会
二〇二四年四月十日
2024-205



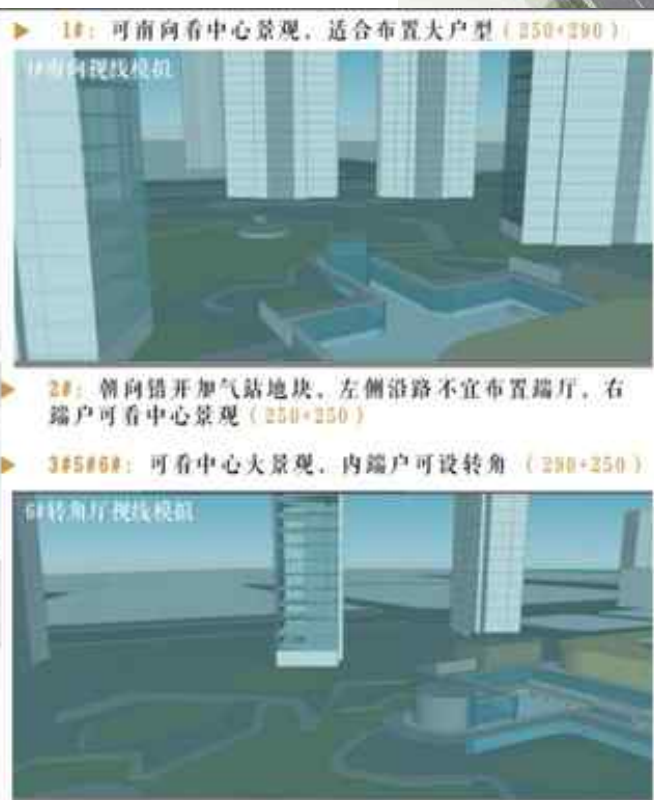
Part 3

项目高品质住宅的实践与探索

建筑空间-规划设计

U型布局，传承院落情怀

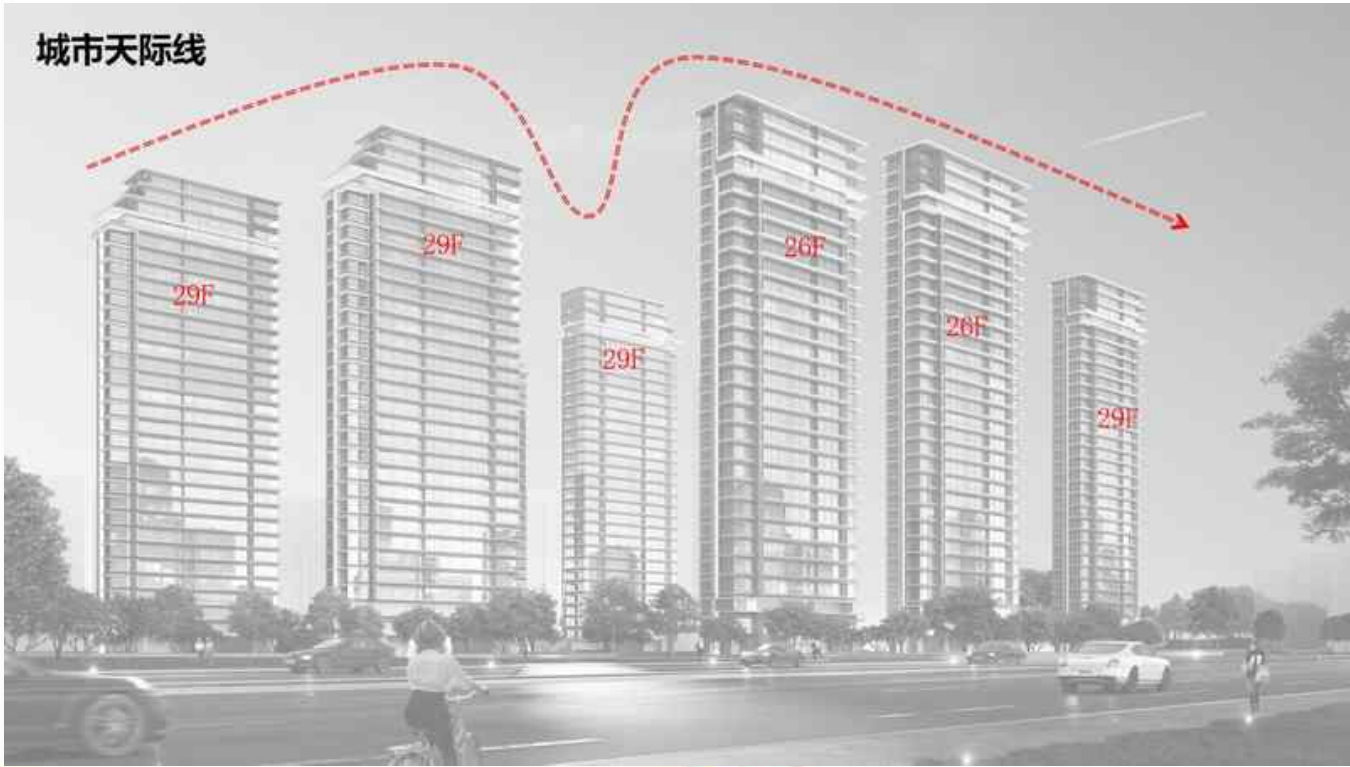
项目位于南京核心CBD区域，现代化新城，基于场地分析，同时秉承中国人几千年来院落情怀的传承，“外紧内松”的居住哲学，项目整体建筑布局上采取了 U 字围合点式布局，8 栋点式高层建筑围绕中心环境而设计。



建筑空间-风貌

住宅的平面空间设计充分体现以人为本、以居住生活行为规律为原则，满足居住者的生活需求，实现居住的合理性、舒适性、安全性、私密性的生活目标

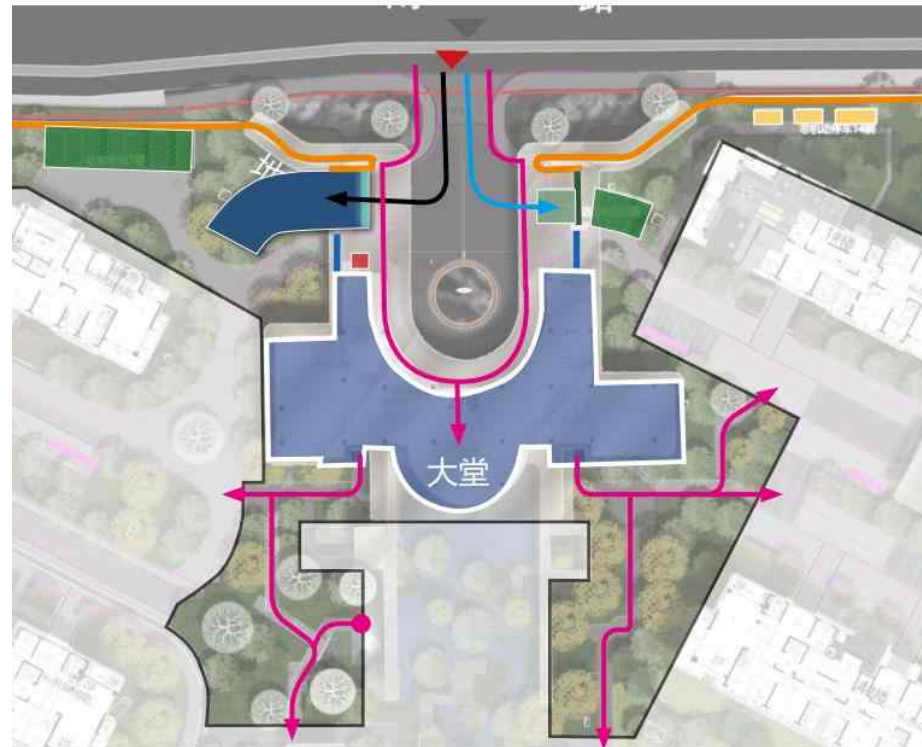
住宅建筑单体宽36~43米，进深度14~16米，高度100米，单栋建筑50~55户，体系规则。东西南侧与城市道理间隔30米~50米设有绿化带，北侧主楼距离道理13米。项目位于城市核心区，建筑高度90~100米，南低北高



不规则类型	定义和参考指标	是/否
扭转不规则	在规定的水平力作用下，楼层的最大弹性水平位移或（层间位移），大于该楼层两端弹性水平位移（或层间位移）平均值的1.2倍	是
凹凸不规则	平面凹进的尺寸，大于相应投影方向总尺寸的30%	否
楼板局部不连续	楼板的尺寸和平面刚度急剧变化，例如，有效楼板宽度小于该层楼板典型宽度的50%，或开洞面积大于该层楼面面积的30%，或较大的楼层错层。	否
侧向刚度不规则	该层的侧向刚度小于相邻上一层的70%，或小于其上相邻三个楼层侧向刚度平均值的80%；除顶层或出屋面小建筑外，局部收进的水平向尺寸大于相邻下一层的25%	否
竖向抗侧力构件不连续	竖向抗侧力构件（柱、抗震墙、抗震支撑）的内力由水平转换构件（梁、桁架等）向下传递	否
楼板局部不连续	抗侧力结构的层间受剪承载力小于相邻上一楼层的80%	否

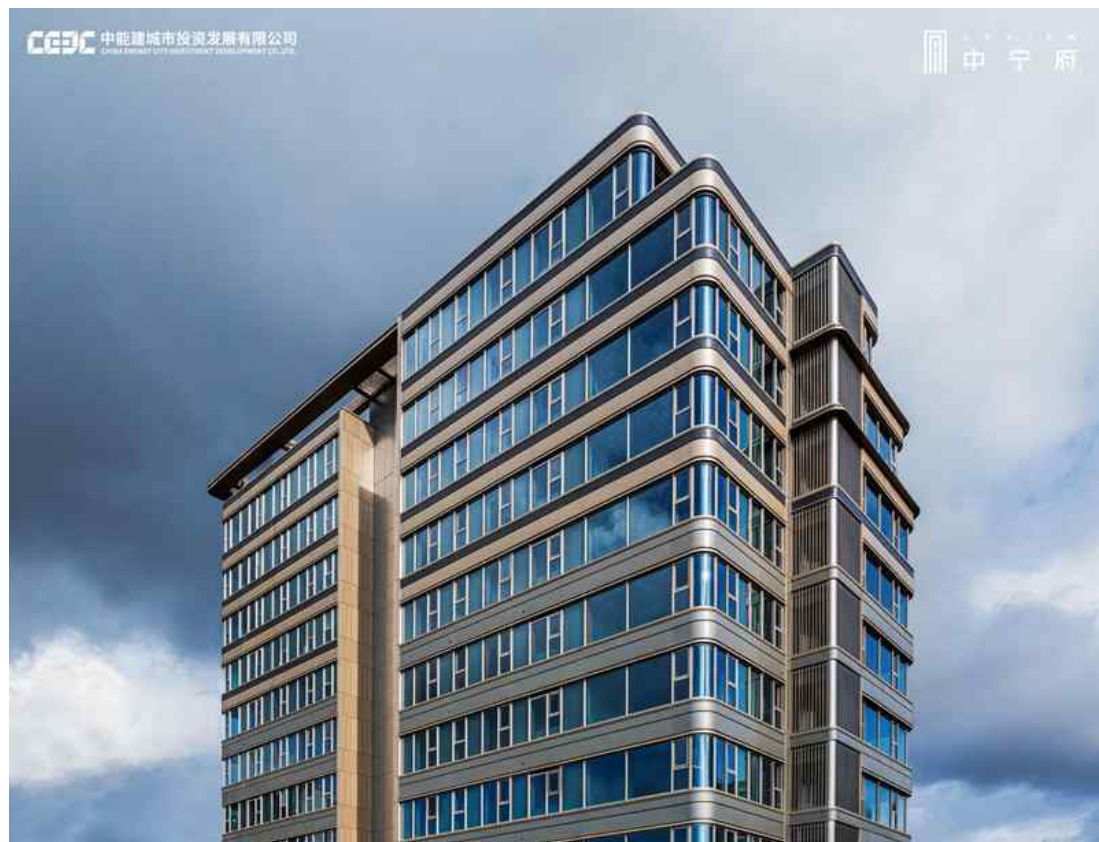
建筑空间-规划设计、建筑形体

项目周边城市绿化带由本项目代建，采用高标准绿化植物，四季分明，营造形象转角，激活城市主界面，同时小区大门设置处设置有出租车位置，很好的缓解城市交通压力，构造和谐城市界面。

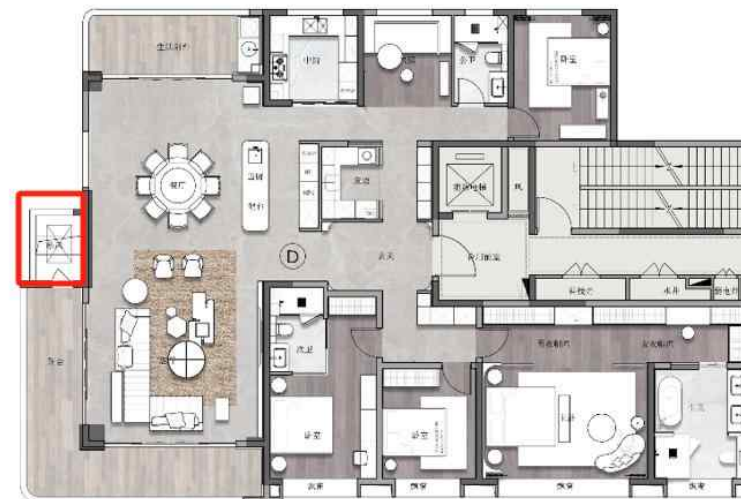


建筑空间-规划设计、建筑形体

外立面采用大面玻璃+铝板，搭配曲线造型，呈现流体美学。形态构思以云、水为蓝本，融入现代设计手法、打造艺术化，自然整体的水云悦形象，项目大量运用圆弧玻璃、双曲面铝板并搭配的定制的铝型材线条。



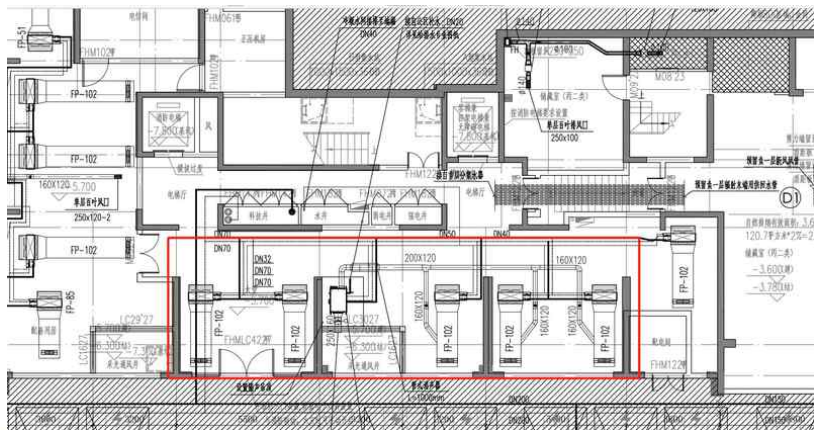
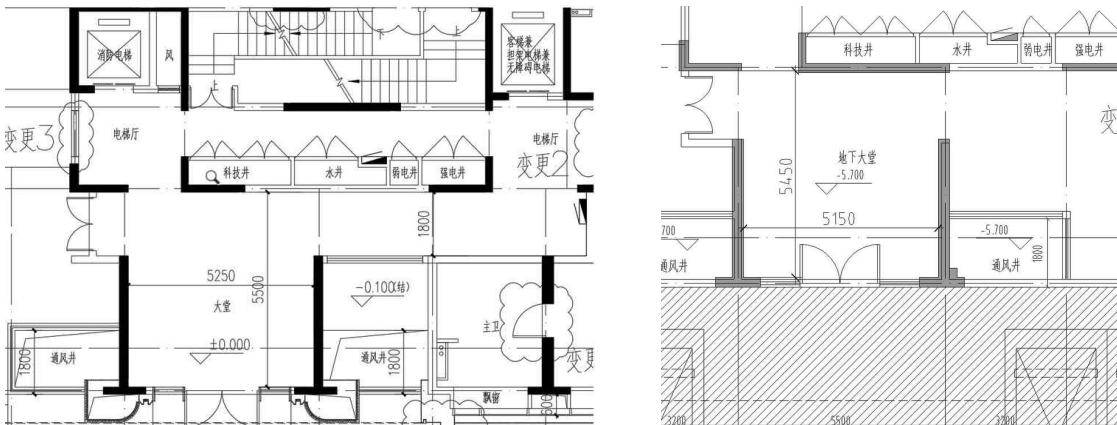
本项目采用地源热泵，室外设备平台仅配置户式新风机，结合客厅布置，同时采用降噪措施



建筑空间-公共大堂

每栋单体均配置地下地上入户大堂，地上大堂直接采光，大堂尺寸约5.5米*5.8米，面积大于20平方米，大堂采用高标准材料装修，配置有软装家具，供业主休息使用。

项目属于非采暖地区。地上地下大堂均设置风盘进行温度调节，风盘能源采用地源热泵

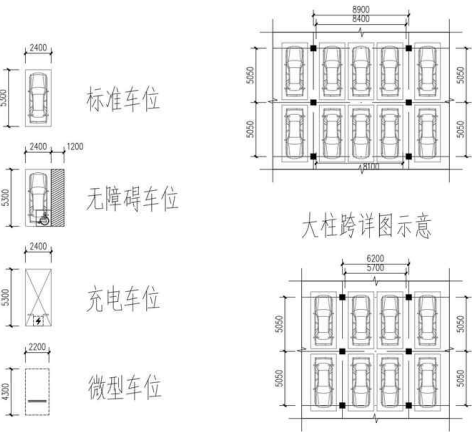
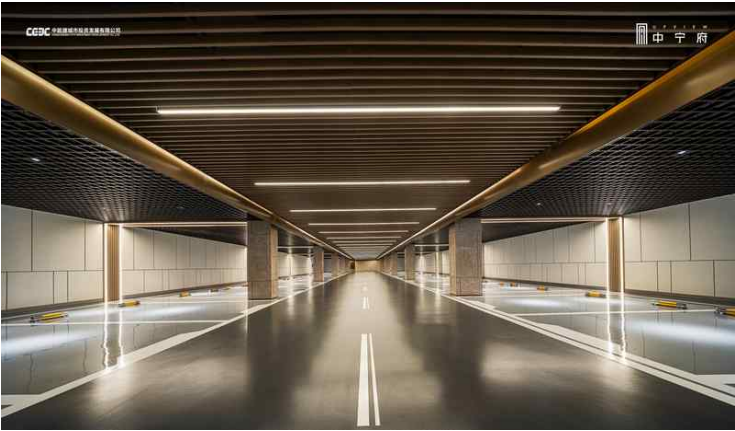


建筑空间-地下车库

地下车库车位尺寸不小于 2.4m×5.3m，车位周边的突出物（柱子，墙角，消火栓，立管等）不影响车位的净宽

地下车库内行车路线处应设置红外传感器间控制。

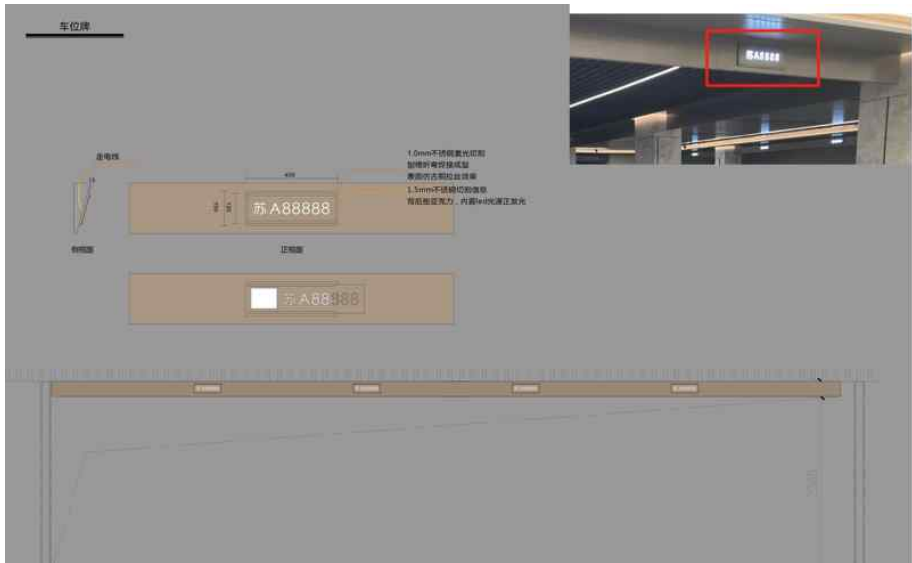
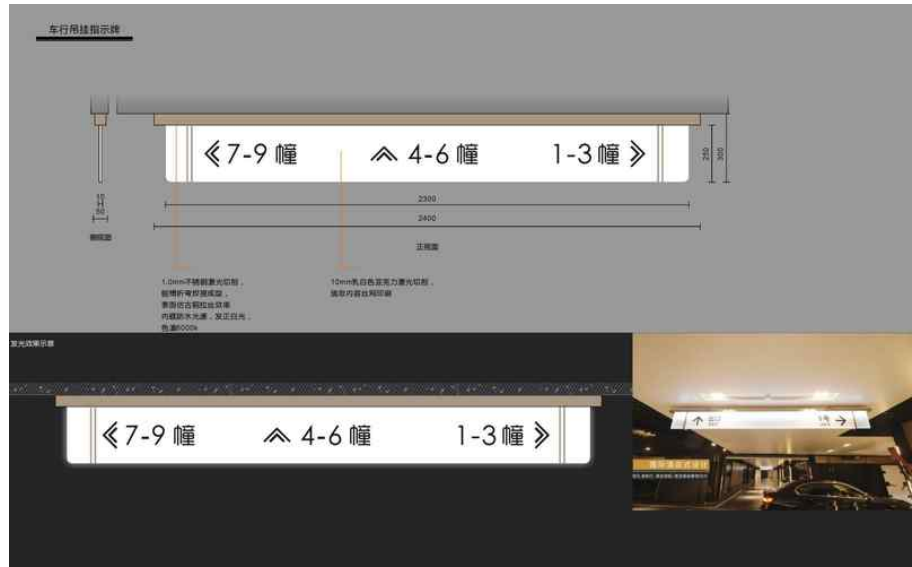
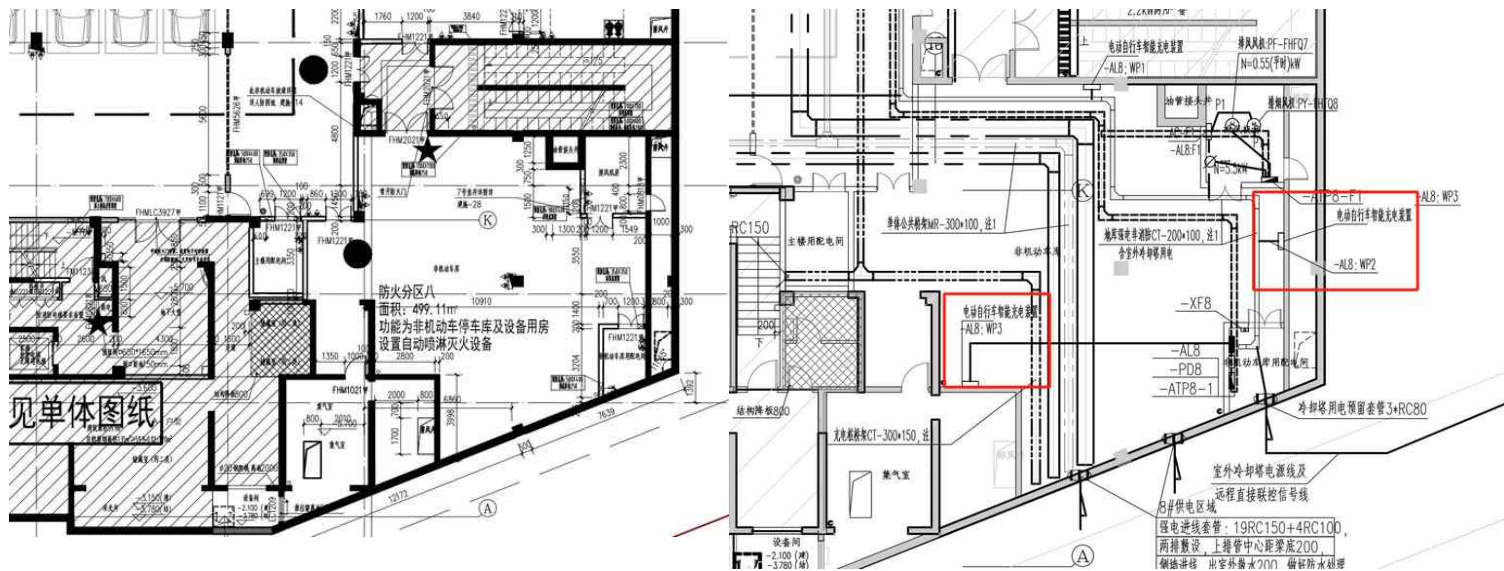
设备名称	规格	数量	备注
照明灯具	LED筒灯	100	
消防设施	消火栓	10	
通风设备	风机	5	
监控系统	摄像头	20	
通信设备	交换机	2	
网络设备	路由器	2	
安防设备	门禁系统	1	
其他设备	灭火器	10	



建筑空间-地下车库

在7#9#楼周边设置地下非机动车库，配备充电功能，独立防火分区。设置消防栓，配备有灭火器，充电完成后自动断开

地下车库设置指向性标识，包括单元号、地下车库分区等信息，标识采用发光字

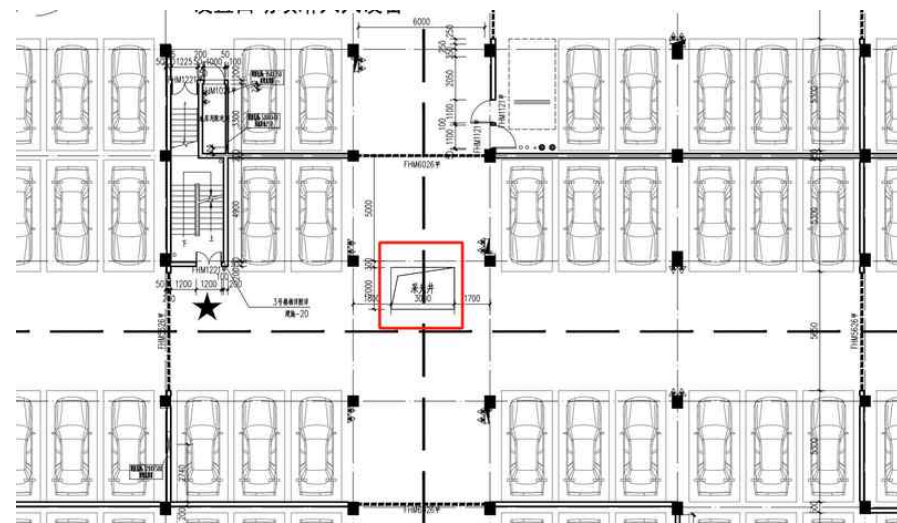
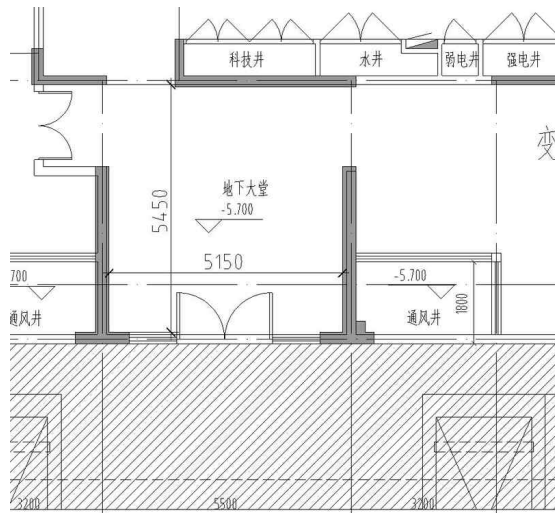
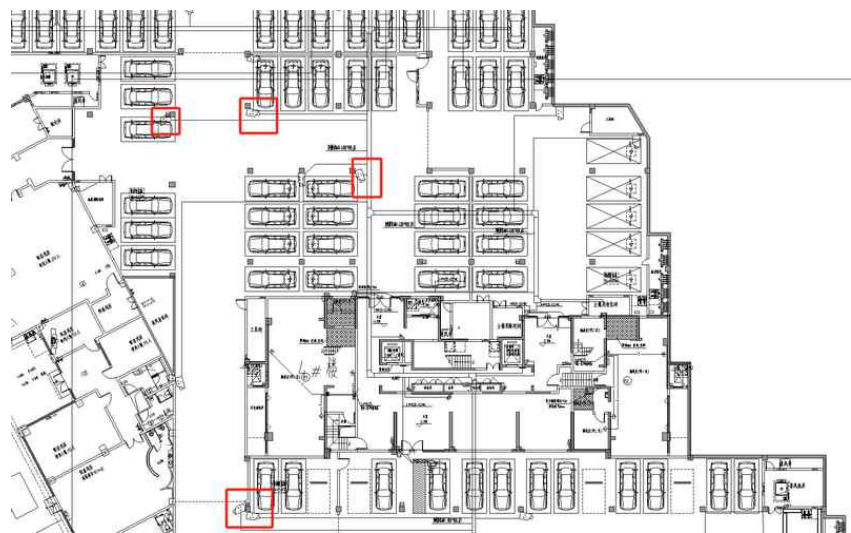


建筑空间-地下车库

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

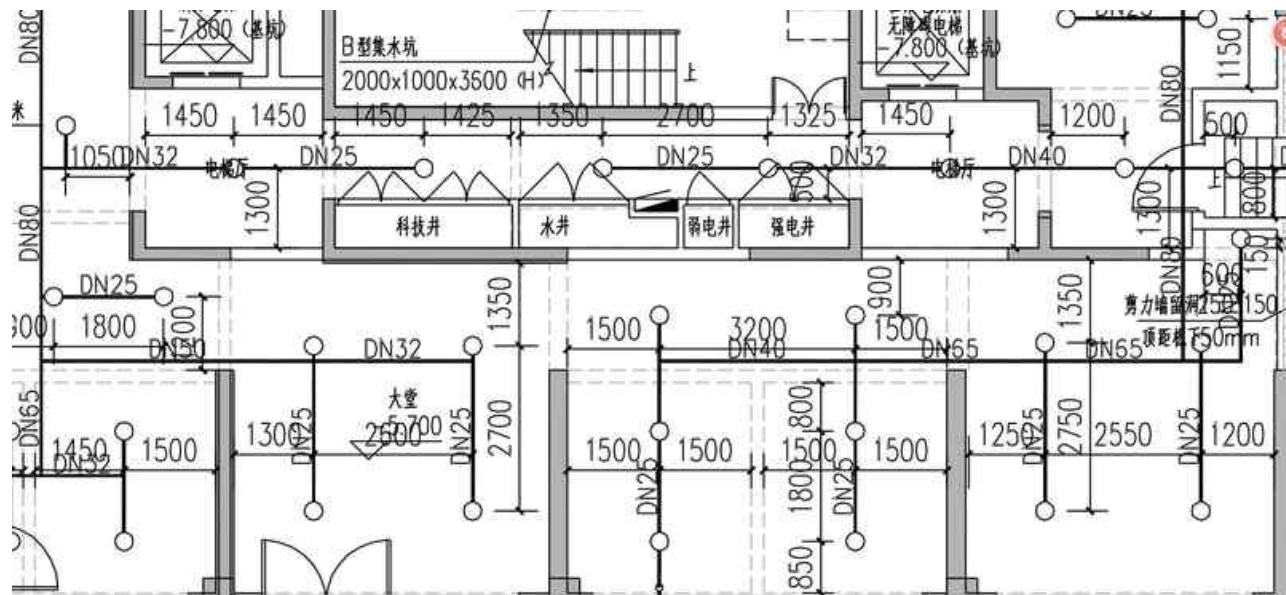
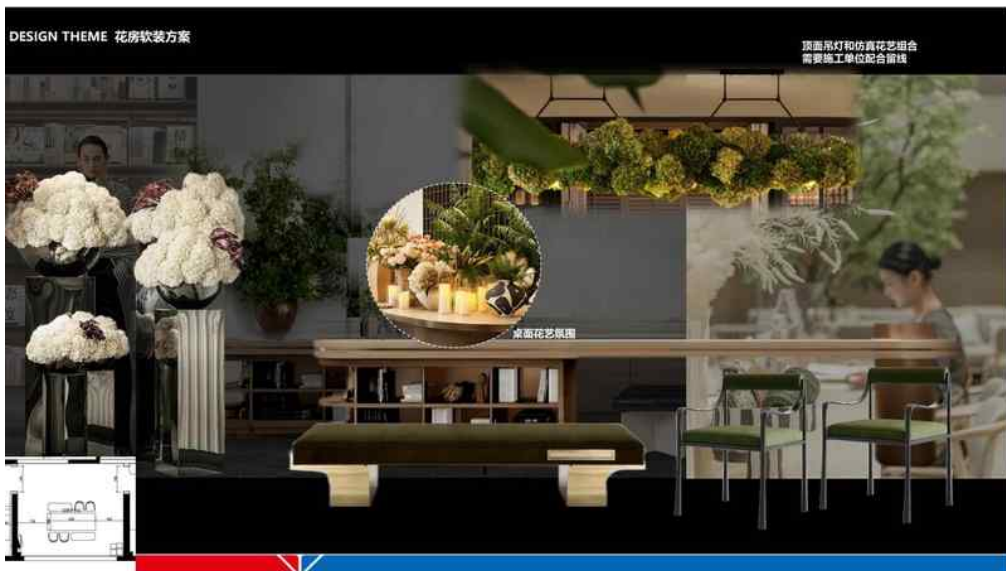
地下车库能够直达本单元大堂，地下大堂采用精装修，入口处采用电动防火门，宽度1500~2400，与地库之间不存在台阶。

在地下在主车道上设置采光井，进行采光通风。



建筑空间-地下车库

单元大堂配置住户休闲社交空间，装修材料满足防火规范要求，配置消防喷淋及消火栓



建筑空间-标准层楼电梯厅及公共走道

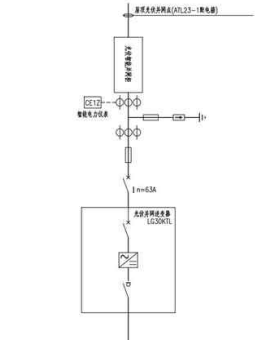
本项目未T2户型配置，不存在外连廊

高层住宅每台电梯的服务户数为28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





太阳能光伏发电系统说明:

- 本工程太阳能光伏发电系统采用并网系统，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。
- 光伏系统应与电网并网，不得建设发电、储能系统，光伏系统应与电网并网。

太阳能光伏发电系统主要设备材料表

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	光伏组件	180W-200W	块	100	光伏组件
2	逆变器	10kW	台	1	逆变器
3	配电箱	10kV	台	1	配电箱
4	光伏支架	10kV	套	1	光伏支架
5	光伏板	10kV	套	1	光伏板
6	光伏板	10kV	套	1	光伏板
7	光伏板	10kV	套	1	光伏板



安装示意图



9 梯控系统



提高业主安全体验
杜绝外来人员随意进入
提升物业安全防范能力



多种权限管理方式
针对业主、访客、物管人员
分类授权，高效管理



多种乘梯方式
刷卡、密码、人脸识别
手机APP等多种乘梯方式



远程控制维护
可通过云平台远程控制管理
随时随地查看乘梯记录

具有任意关停部分楼层功能

自动呼梯，别让等待耽误您回家的步伐

- 人脸识别，不用担心陌生人非法闯入。
- 一键呼梯，在家也能等电梯。
- 异常检测，防止电动车等特殊物体进入。
- 智能联动，当您的车驶入地下停车场时，电梯自动到地下停车场楼层。您进入电梯后，自动点亮您居住楼层的按钮，自动直达。当您单元楼门口进入时，电梯自动到一层。

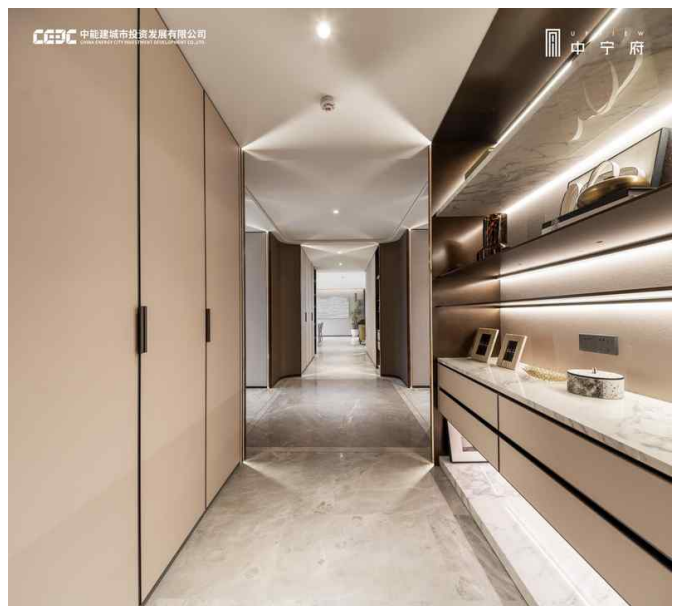
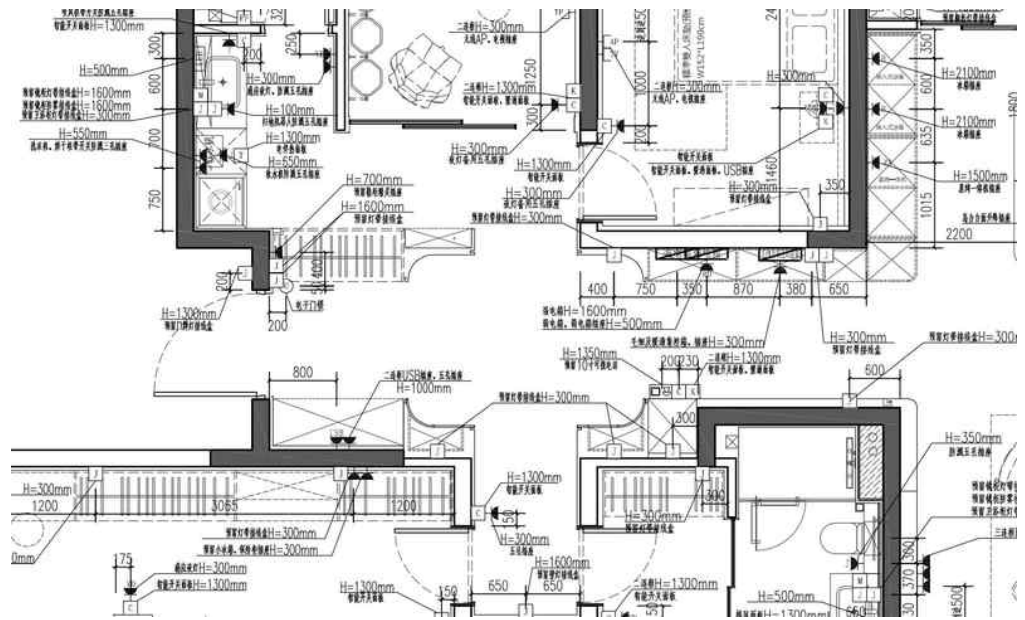


建筑空间-玄关空间

本项目设置有特色的女王玄关，玄关处具备换鞋、收纳、消毒等功能，并按换、坐、放、梳妆等人性化行为习惯设计，同时结合强弱电箱进行整体设计，预留开关面板、电源插座



- 入户玄关收纳柜**
(换鞋、常季、非常季、鞋类、衣物、行李、购物袋、运动用品etc.)
- 中、西厨、Mini Bar收纳柜**
(烹调工具、桌上型电器、酒水、磁茶、酒器具、餐具、调味料、名)
- 卧室私人更衣收纳柜**
(常季、非常季、衣帽、行李箱、私人收纳、保险箱etc.)
- 浴室、卫生间收纳柜**
(个人洗漱护理用品、如厕、清洁用具etc.)
- 家政柜收纳柜**
(生活用品、洗衣液、烘乾機等etc.)



建筑空间-起居、卧室

采用“洄游动线”设计。闲庭信步，移步换景，仿佛置身在一座精心雕琢的古典园林中，感受空间的隔离、变化、融合，比传统“一条走廊走到底”的传统布局住户交流更加足！

起居室照明应结合不同的场景功能，设置各种情景模式，在不同环境下采用不同模式，是居住舒适度提高，防止眩光，起居空间及阳台预留电源插座条件，可在阳台健身，客厅四周均留有插座，可调整布置书桌，家庭影院等，北阳台可设置为茶室等。空间丰富多变

项目主卧空间较大，开间5米~7米，进深4米~6米，四周预留插座，可拱主卧布局调整。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



本项目建筑设计图及电气设计图

各设备厂家在系统的设计、施工及选用设备、材料时应符合最新的国际和国内标准，并提供所采用的国际和国内的标准、规范的最新版本的资料。标准、规范之间发生冲突时采用要求最为严格的标准、规范。各投标厂家所提供的各类产品本身不得含有或产生或发射对人体有害的物质。

四、方案介绍

1. 照明控制

全屋除阳台外所有灯光进入智能控制系统，采用智能方式控制；

根据区域的不同需求，采用智能面板、液晶面板或室内智能终端对相应区域的照明开关、场景控制。还可以通过手机APP、远程等方式的管理控制。

玄关入口处设置人体移动传感器，可实现低照度时人未进灯亮，人走灯灭功能。

2. 窗帘控制

在客餐厅及主卧区域设置电动窗帘，分为两层，一层纱帘、一层布帘，采用标准RS485协议对接方式接入系统，现窗帘开关、场景控制。

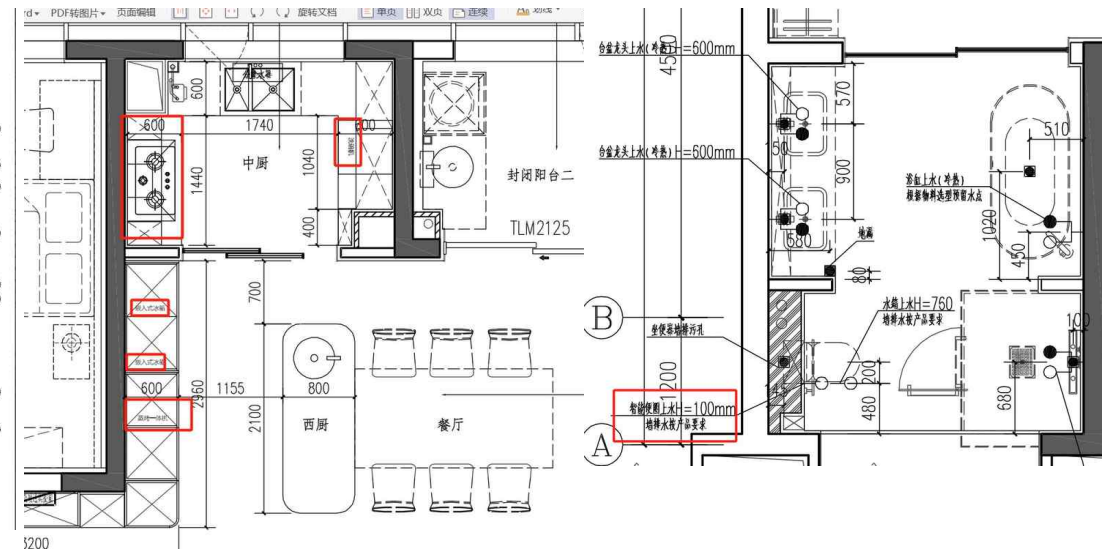
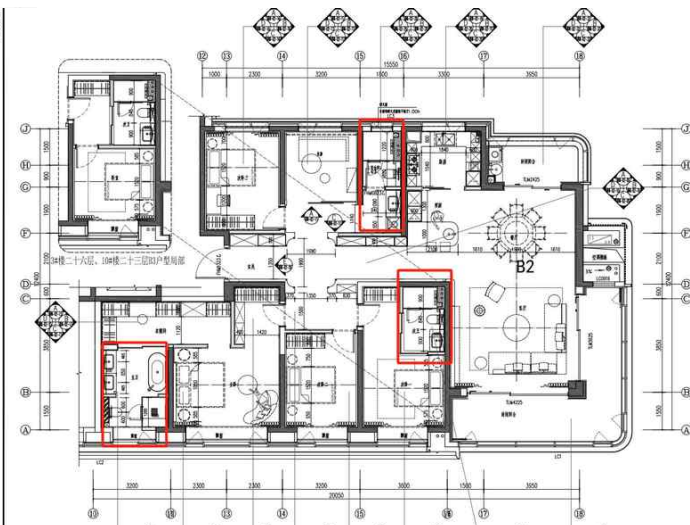
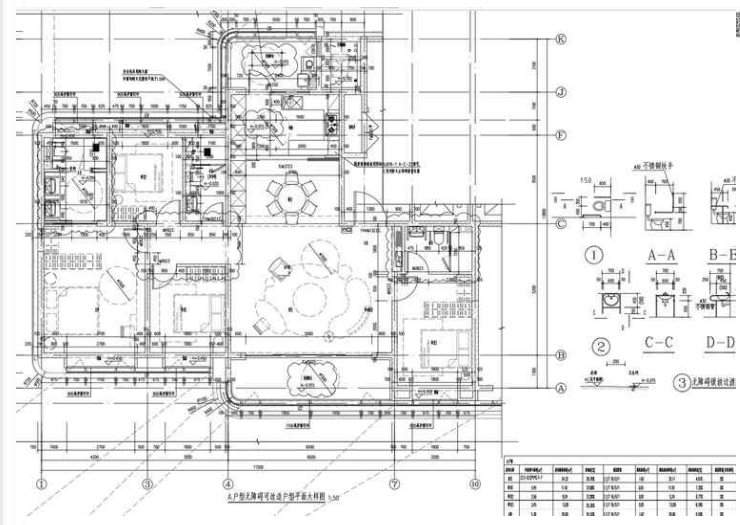
茶室、书房及次卧等区域预留窗帘控制管线，方便后期业主自行扩展。

建筑空间-厨房、卫生间

户型设计尺寸控制及卫生间，厨房布置时候，考虑无障碍老年化设计

厨房洗切烧流线合理，本项目采用集中供应热水，因此无需配置热水器，直接配备净水系统，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。

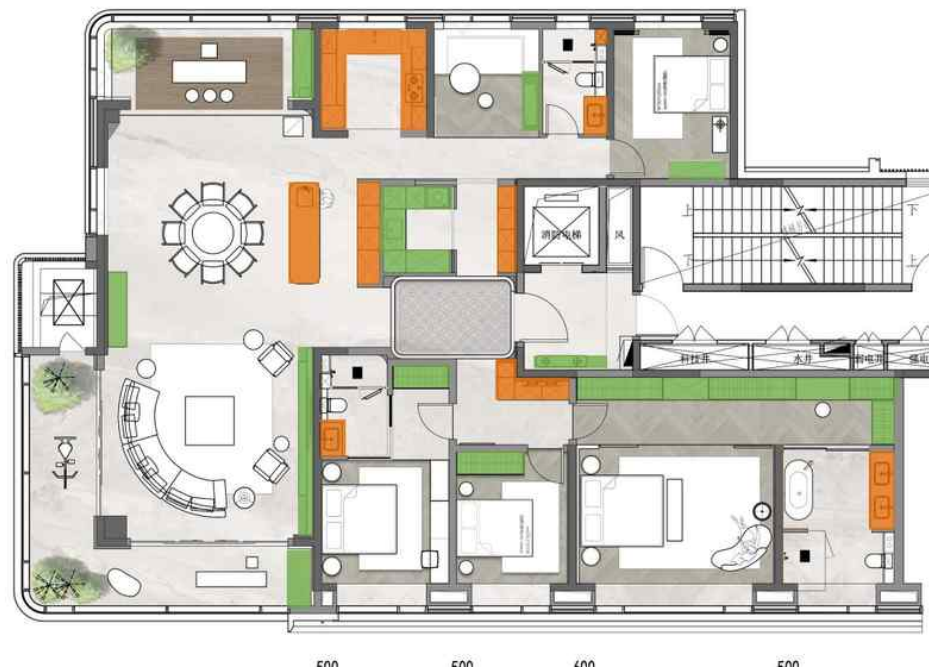
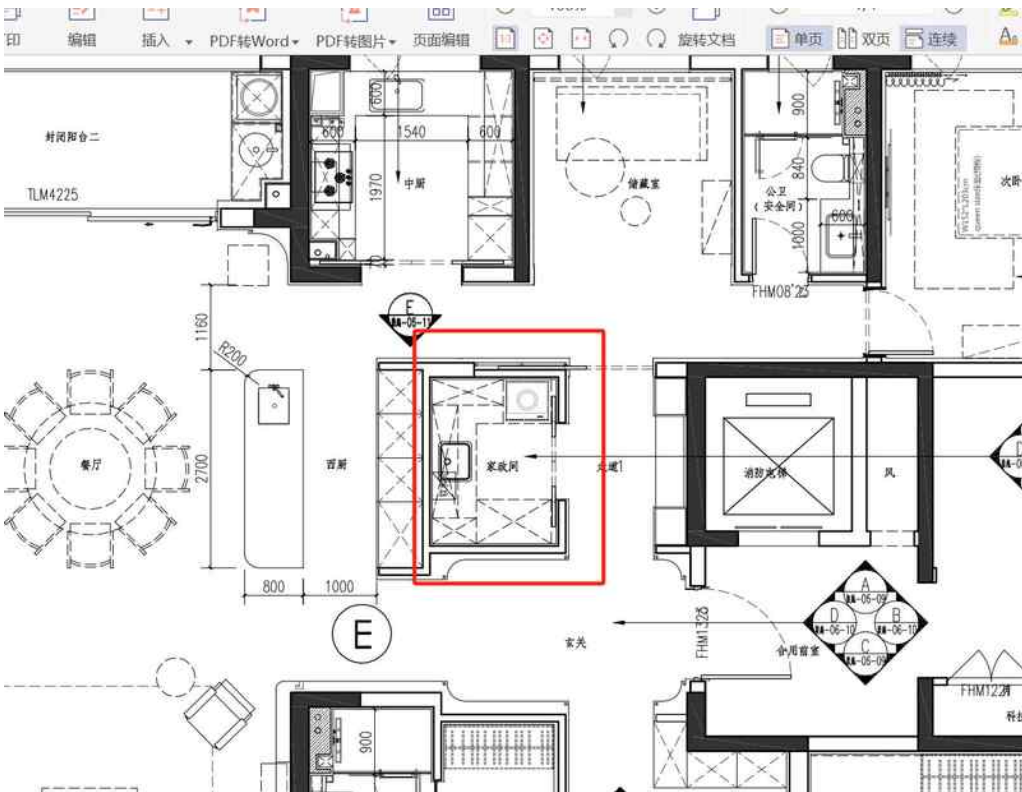
项目户型起步设置有3个卫生间，因此满足全部使用功能，且公卫二分离，至少其中2个卫生间满足之间通风采光，配置智能洁具，直接按照到位；为智能擦扫一体扫地机器人预留安装条件与空间；卫生间镜柜选用可自动调节色温的产品，人工照明色温与天然光色温接近。



建筑空间-收纳、阳台、家政

套内设置多重收纳空间，收纳空间投影面积为室内投影面积的**18%**，预留独立家政间，配置智能照明，能保证行李箱、婴儿车等收纳。

采用南北双阳台配置，阳台净尺寸最小**1.5m**



智能家居功能菜单及对标项目功能分析

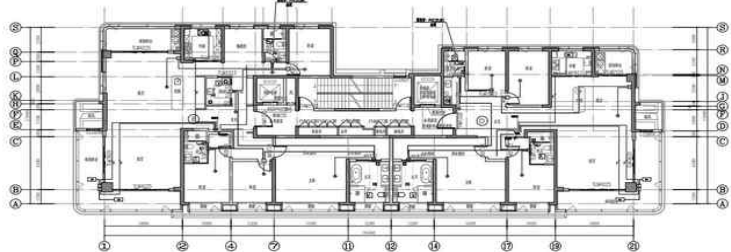
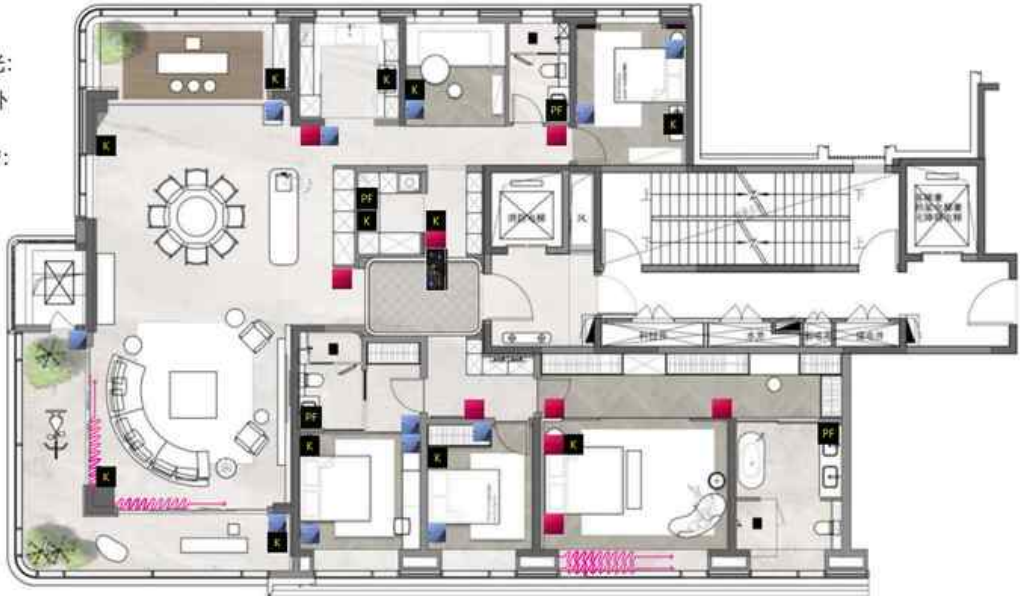
序号	系统类别	子系统名称	功能描述	同城楼盘			全国楼盘			本案
				全基悦悦府	腾讯花园	中国府	杭州景瑞城	维多利亞公馆	波姆D10项目	G29项目
				KNX系统	KNX系统	KNX系统	KNX系统	KNX系统	KNX系统	KNX系统/485系统
1	环境控制	空调控制	自动运行、远程控制、高温或低温报警	√	√	√ (五恒系统)	√	√	√	√
2		新风控制		√	√		√	√	√	√
3		地暖控制		√	√		√	√	√	√
4		照明控制	丰富灯光氛围	√	√	√	√	√	√	√
5		窗帘控制	特定区域（例如：客厅、卧室）根据不同使用场景，自动调整不同高度及角度	—	—	—	√	√	√	√
6		窗帘控制	纳入场景内控制：远程关闭窗帘、开启空调	—	—	√	√	√	√	√
7	家庭娱乐	影音娱乐控制	一键开启家庭娱乐功能，智能APP选择频道、片源、音量调节等	—	—	—	—	—	—	—
8		背景音乐控制	移动端APP、智能面板集中控制：场景联动特定音乐播放	—	—	—	—	√	√	√
9	家庭安防	云监控	在智能家居APP上可随时查看家中实时视频监控	—	—	—	—	—	—	√
10		报警功能	一键“离家”自动报警	—	—	—	√	√	√	√
12		全屋WiFi控制	实时控制WiFi开启或关闭	√	√	—	√	√	√	√
13		入侵报警	有人入侵，智能家居APP自动推送报警信息	—	—	—	—	√	—	√
14	人机交互	语音控制	智能家居/智能面板语音交互控制	—	—	—	√	√	√	√
15		人体感应控制	主人到达不同区域根据当前环境光强度开启不同灯光亮度	—	—	—	√	√	—	—
16		APP控制	APP本地或远程控制	√	√	√	√	√	√	√
17		智能面板控制	KNX标准协议产品，各厂家通用，高度集成	√	√	√	√	√	√	√
18		智能终端屏	个性化UI界面，全屋控制大屏终端	—	—	√	√	√	√	与可视对讲屏共用
19	生态融合	生态扩展	对接鸿蒙、HomeKit、小度等生态	—	—	—	—	√	√	√

建筑空间-智能化

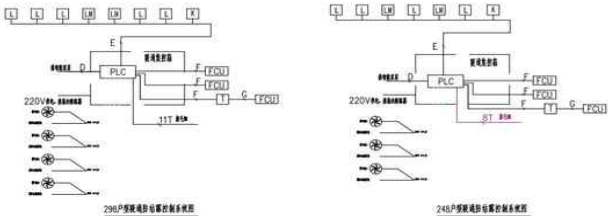
项目配置可视对讲系统，配置智能猫眼等实现远程监控、移动侦测警告，安装燃气探测传感器，实现户内一氧化碳浓度状态监测，并具备自动推送报警并切断；燃气灶具有熄火保护自动关闭阀门装置，配置智能门锁，安装智能门磁、窗磁或红外幕帘等设备实现户内周界监测，并具备自动推送告警提示，感烟探测报警

套内 WiFi 全覆盖，客厅卧室均应预留网络接口；采光控制系统可按需进行调节；采光控制系统与电动窗帘联动

- 1、智能灯光：
客餐厅+主卧
- 2、电动窗帘：
预留接口



序号	名称	品牌/型号
1	智能门锁	YONYOU
2	智能猫眼	YONYOU
3	可视对讲系统	YONYOU
4	燃气探测传感器	YONYOU
5	一氧化碳浓度监测器	YONYOU
6	智能门磁	YONYOU
7	智能窗磁	YONYOU
8	红外幕帘	YONYOU
9	感烟探测报警	YONYOU
10	智能灯光	YONYOU
11	电动窗帘	YONYOU
12	网络接口	YONYOU
13	采光控制系统	YONYOU



八. 智能场景：晨起模式 7:30 A.M.

一日之计在于晨

晨曦徐徐拉开了窗帘的帷幕，又是一个多彩早晨的开始

视频安防监控系统、高空抛物监控、周界报警系统、电子巡查管理系统、数字联网访客可视对讲系统打造**智能化的安防系统**。配置无人超市系统（方便生活），联动的无接触式归家（疫情状态下的免接触），智能化的养老服务（语言呼叫、服务跟进系统等）



可视对讲系统-联动梯控 无接触式归家



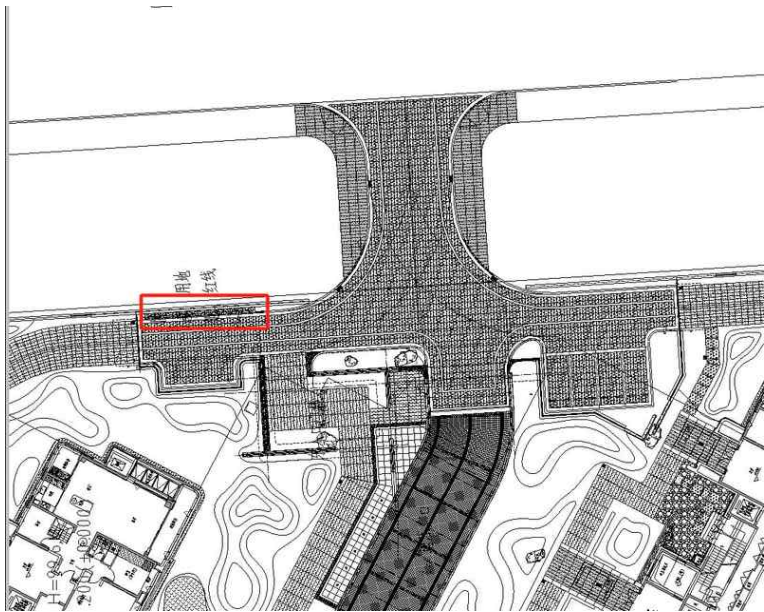
智慧养老-养老服务



室外环境-出行便利

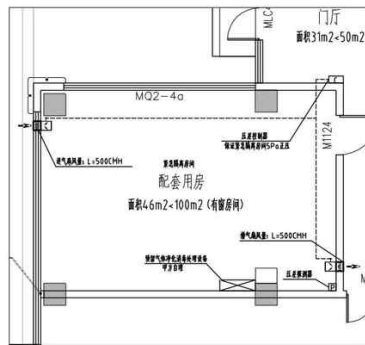
本项目人车分流动线设计，均为独立出入管理及动线；消防出入口无阻碍，应急车辆均可于住区内闭环通行，内部道路交通有序、便捷，前期进行归家动线、活动场地的专项设计，满足快速归家与住区内活动不同动线需求。

项目配套用房中配置医疗服务场所，设置独立通风

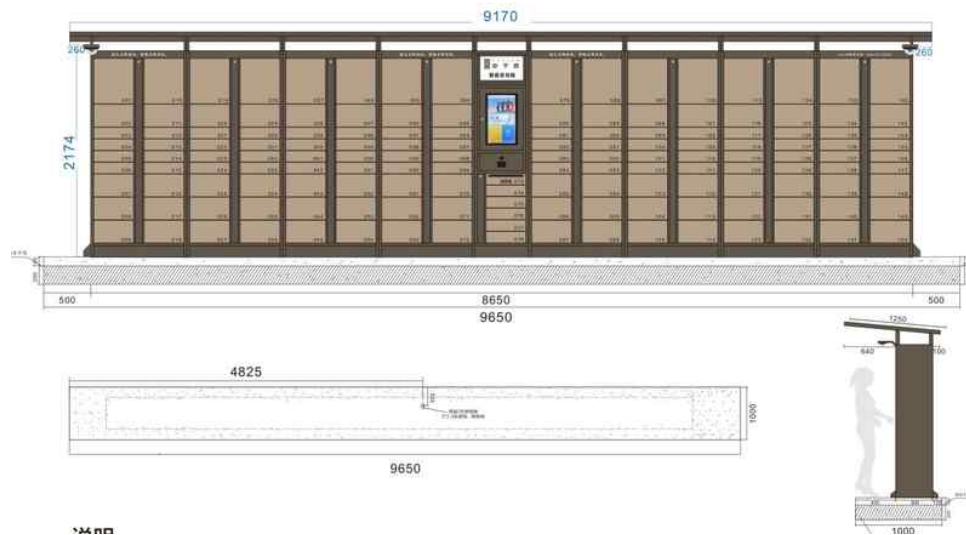


内容及附图

社区内灵活设置功能空间，可用于突发公共卫生事件时进行人员紧急隔离且具备应急医疗储备与安全处理设施。
增加专用排气扇及气体净化消毒处理设备，用于紧急隔离房间。



主柜：1组（5门，退信口1门，共6门）
副柜：8组（每组18门，共144门）
共9组，共150门
共2套，共300门



室外环境-出行便利

室外台阶为花岗岩火烧面，有圆弧倒角及拉槽防滑设计，台阶两侧设置夜灯及提示标识。

步行和自行车交通系统有充足照明，照度高于规范要求

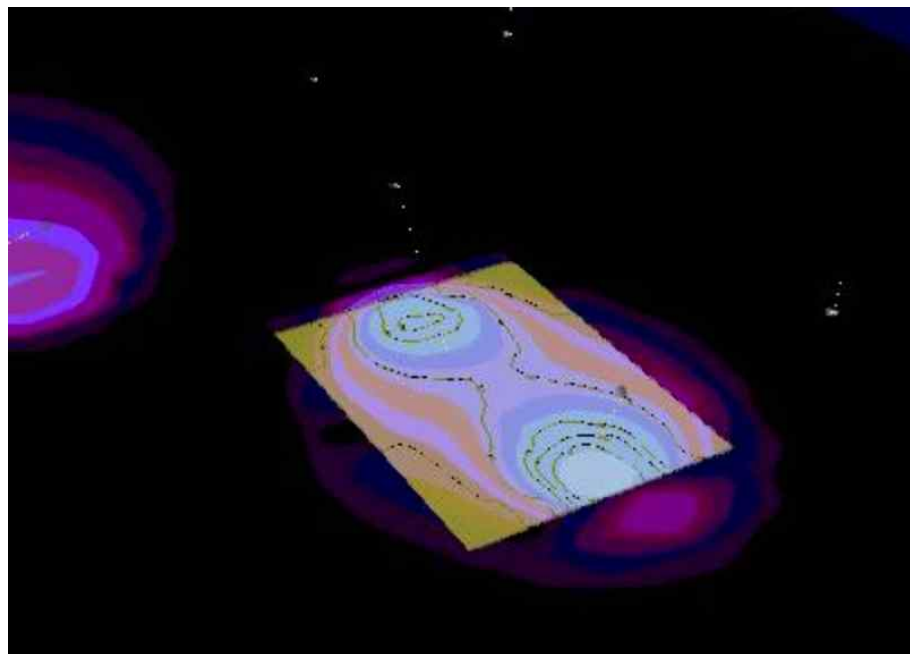


(1) 照明采用分时段方式，全夜照明由功能性照明组成，比如庭院照明灯、轴线景观以及入口等重要空间的草坪灯也需全夜照明；

(2) 半夜照明由非功能性照明组成，比如活动区及入口LOGO 照明；9 点前关闭植物装饰性灯具（射树灯），非重要空间的草坪灯为半夜照明。

图例 LEGEND

- 庭院灯
- 草坪灯
- 射树灯
- 特色水景灯
- 灯带



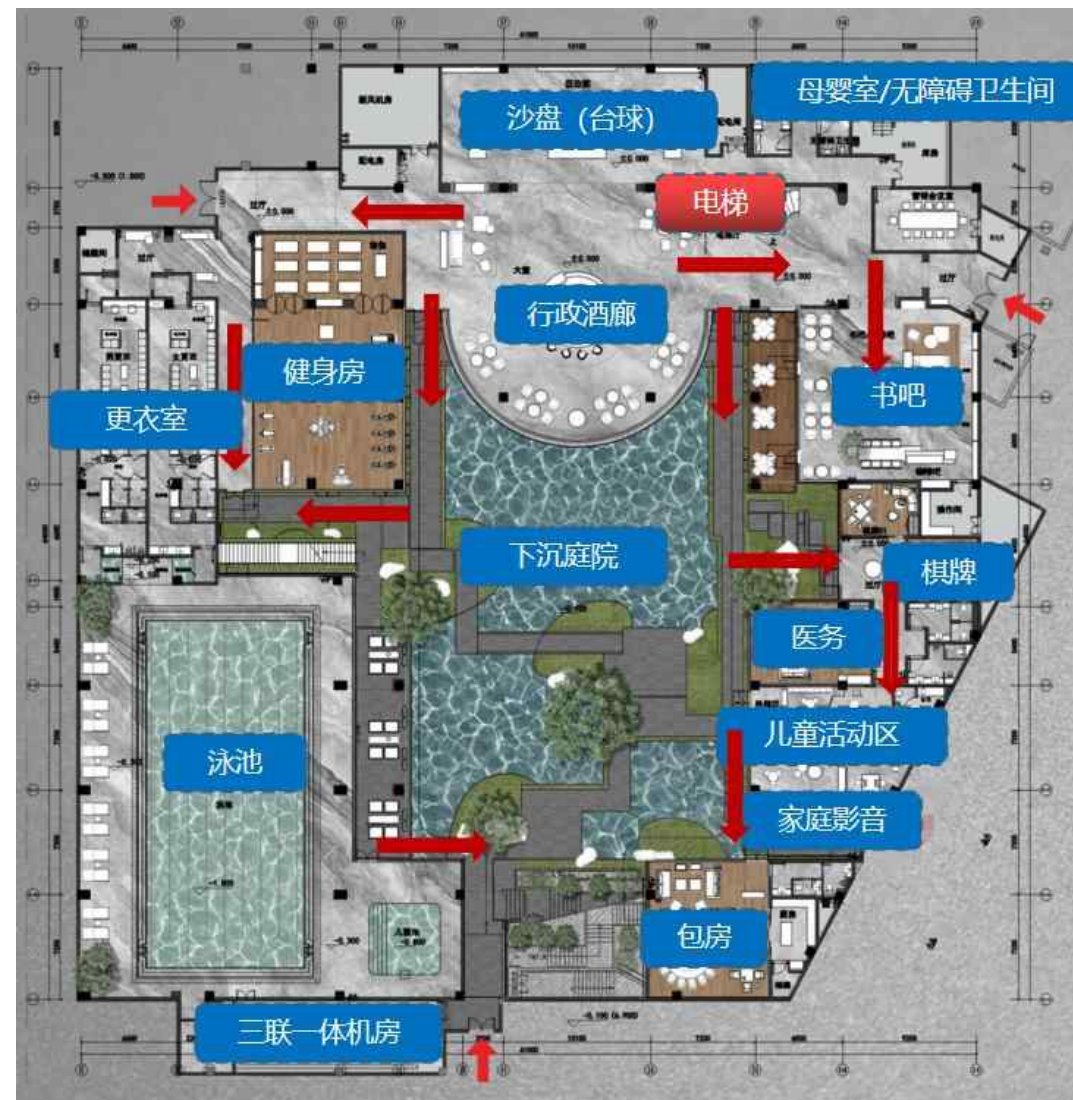
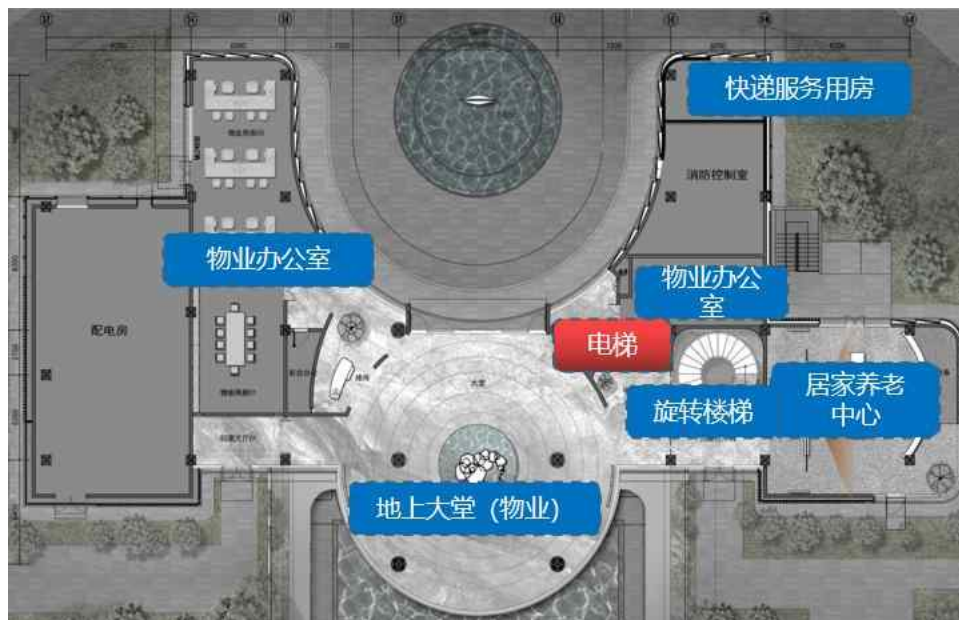
室外环境-住区标识

园区设置标识导视系统，包括入口处标识、总平面图索引标识，转角处标识，楼栋标识等，符合老年人和儿童认知。



室外环境-配套服务

本项目配置泳池、书吧、健身房、私宴、家庭影院、棋牌、医务等集中公益性服务设施
其中2#楼主要服务中心4000平方米



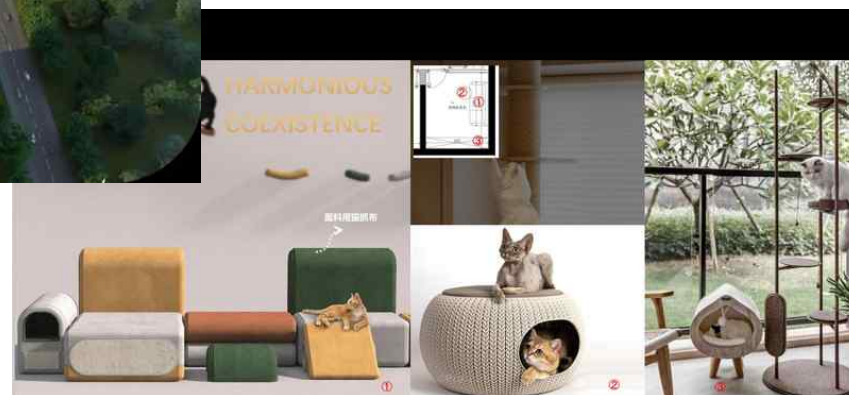
室外环境-配套服务

本项目配置四点半学堂、书吧、健身房、花艺中心等集中公益性服务设施
主楼下不同主题的服务用房1000平方米



自习室

3#负一层泛会所

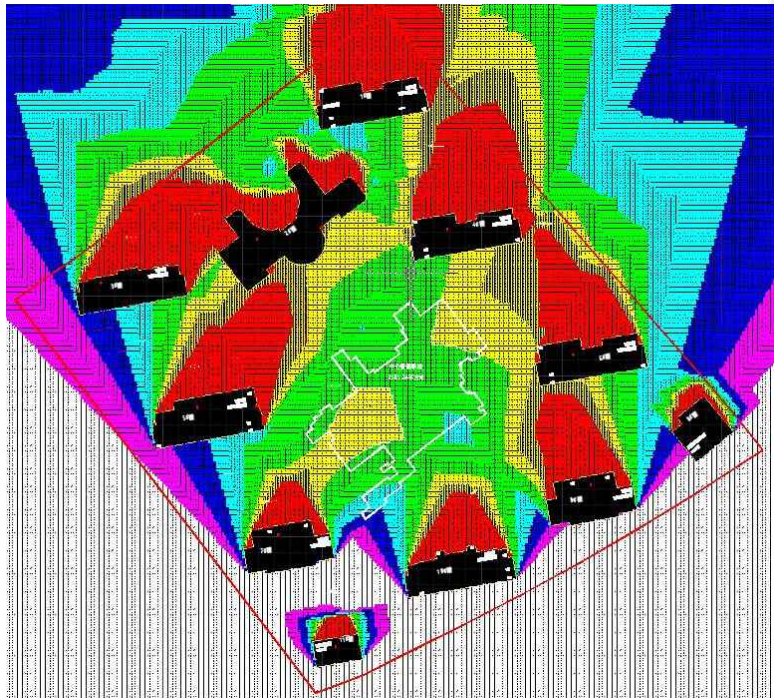
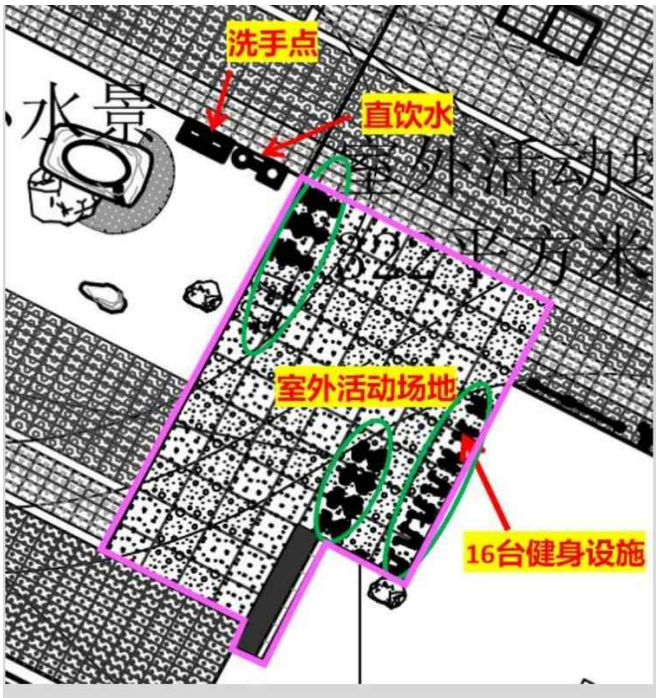
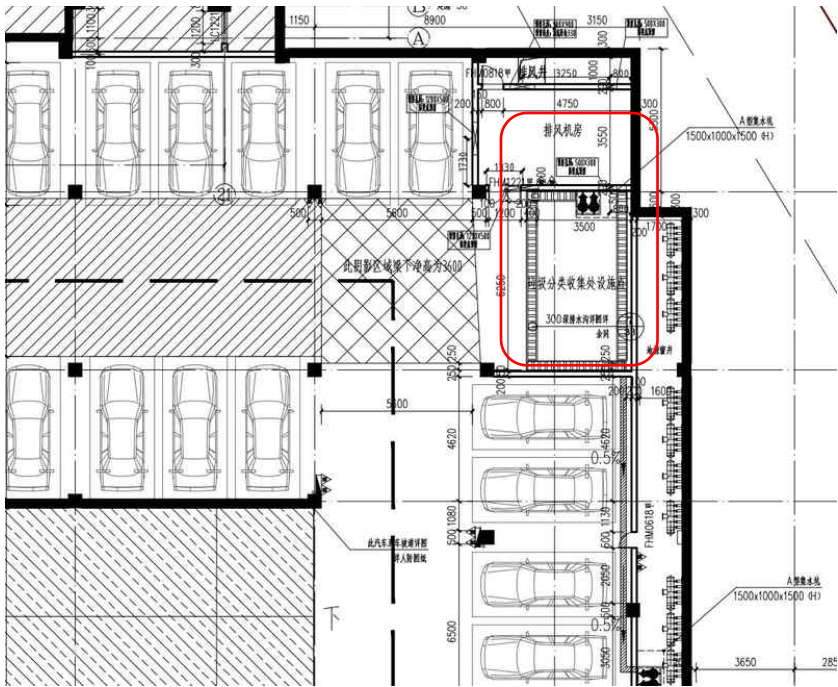


室外环境-配套服务

住区地下室设置集中垃圾分拣区、装修垃圾存放点，并设置上下水功能方便进行清理。每栋楼门口配置果壳垃圾箱。物业每天定时上门收集垃圾

景观中配置宠物交流区及宠物清理区，同时提供直接饮水点

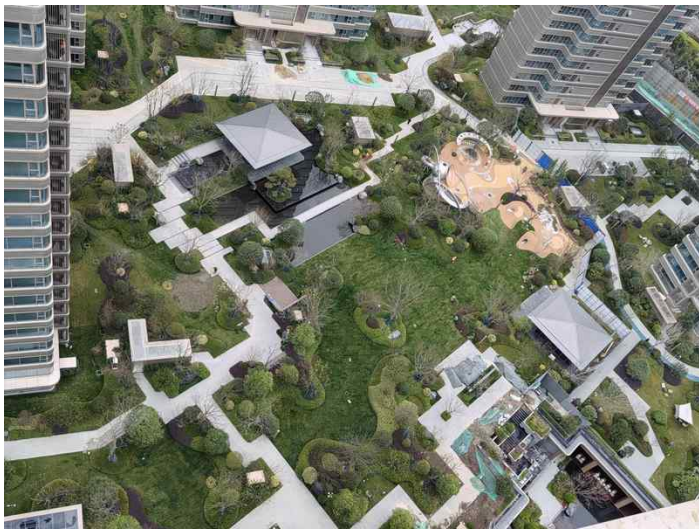
共享场地2/3活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。日照时间大寒日2小时之上



项目		数值	单位
集中绿地	日照>2小时面积	1783.71	平方米
	日照<2小时面积	797.53	平方米
居住户数		433	户
居住人数		1386	人 (3.2人/户)
人均集中公共绿地		1.86	平方米/人

室外环境-共享场地

园区场地设计满足全龄段需求，有健康跑道、童梦乐园、长者空间、活力健身区等，并设有下沉庭院、禅意廊亭、花房、萌宠乐园、共享菜园等丰富的可用空间，场地均满足无障碍、安全提示、夜景照明等人性化设计。

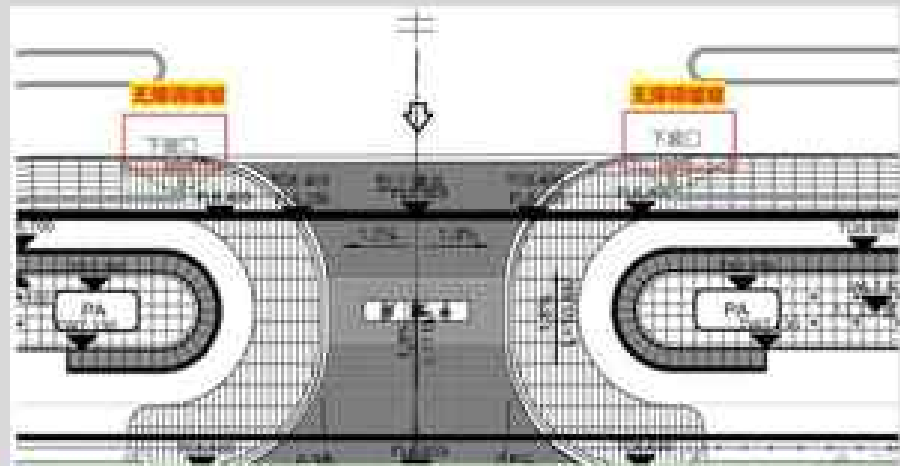


图例 / LEGEND

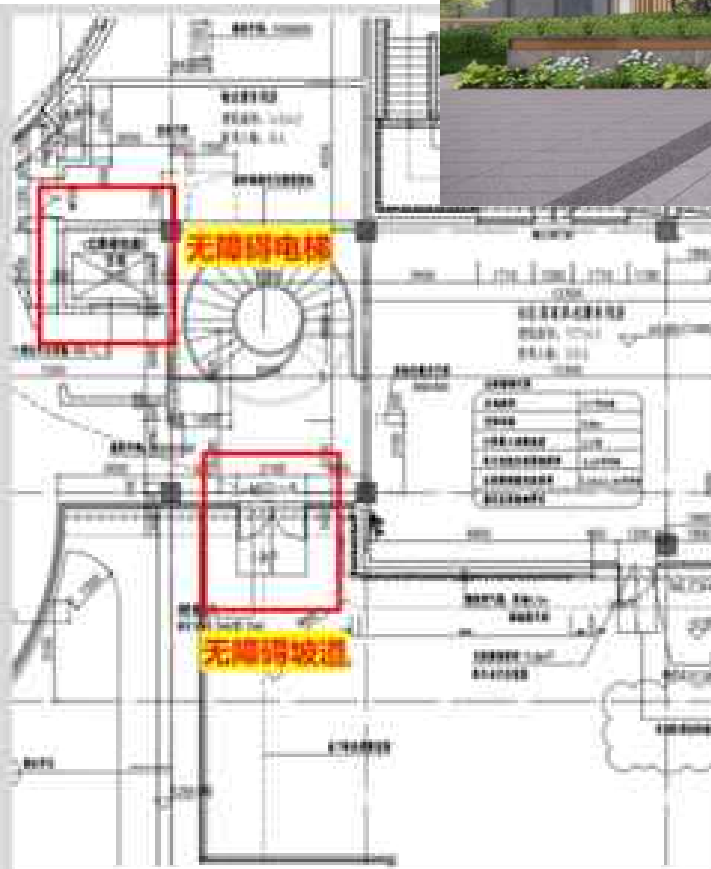
- | | |
|---------------|---------|
| ① 主入口 | ⑬ 禅意林下 |
| ② 入口水景 | ⑭ 植物组团 |
| ③ 地库雨棚 | ⑮ 休息廊架 |
| ④ 景墙 | ⑯ 架空层 |
| ⑤ 特色水景 + 玻璃雕塑 | ⑰ 中心草坪 |
| ⑥ 访客车位 | ⑱ 禅意茶亭 |
| ⑦ 岗亭 | ⑲ 花房 |
| ⑧ 大堂 | ⑳ 儿童活动区 |
| ⑨ 栈桥 | ㉑ 跑道 |
| ⑩ 下沉庭院水景 | ㉒ 入户花园 |
| ⑪ 层落跌水 + 台阶 | ㉓ 会客区 |
| ⑫ 园路 | ㉔ 老人活动 |

室外环境-共享场地

楼栋单元出入口都设置有无障碍坡道。小区大门出入口、道路、单元入口及配套公共设施出入口均设置无障碍坡道衔接



小区及各楼栋出入口设置无障碍缓坡



合理设置无障碍电梯及无障碍坡道

室外环境-共享场地

在小区中心景观区域，设置450平米太空能量站主题全龄儿童游乐场地，室外儿童活动场设置老年人桌凳，看护儿童。

设置400米环形健身步道，并配置拉伸活动场地
在慢行步道建设绿道，设置休息座凳，指向和警示标识。



有氧健康漫步道策略

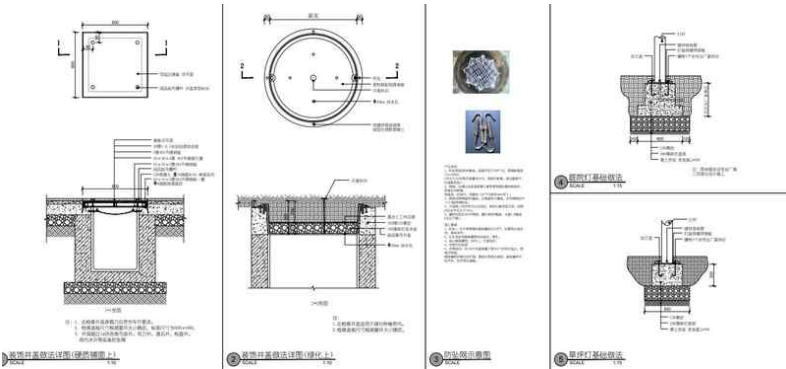
根据环湖场地高差及动线条件,将300M的漫步道串联节点空间打造,为不同年龄段喜好需求的运动者提供专属区域,通过地面特色涂装给客户营造富有趣味的漫步环境,地面印制数据标识及里程提示,人性化满满。



室外环境-植物、绿化、美化

植物景观打造四季有景，随着季相时间的变化，植物的色，香，形，姿都有不同，利用植物的季节变化以及不同的质感和美感，实现源于自然而又高于自然。架空层延伸绿化

地面设备井盖设置在绿化中，通过绿篱进行遮挡，避开主要通行路面，同时满足井盖标识性清晰



植物设计策略：
四季有花，相映成趣；季相变化，开合有序

入口空间——尊贵感
采用造型优美的高大植物，强调入口轴线仪式感，增强序列感。

下沉庭院——私密感
采用造型乌桕，遮挡视线，增加神秘感，打造私密空间，增加品质感。

中心花园——生活感
地形结合种植，营造浪漫的全龄生活空间，多样化的植物种植手法让每一个活动空间都有自己的专属特色。

宅间花园——温馨感
用多层次组团的方法，大中小乔木结合，采用多种球类和丰富地被，打造丰富的景观效果。

- 造型黑松
- 乌桕
- 鸡爪槭
- 榉树
- 金桂
- 染井吉野樱
- 朴树
- 丛生朴树
- 丛生香樟
- 红梅
- 栎树
- 红枫
- 珊瑚树



项目管理“十化”

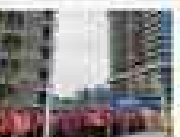
1 项目管理模块化

按照管理模块化、公司整体资源快速反应性进行建设和制度体系。



2 队伍建设专业化

开展项目管理内部专业培训，提升队伍专业化素质。



3 生产要素集约化

实行全资源、全过程、全周期资源集约化管理。



4 现场组织工厂化

项目使用的装配式构件、材料等，现场进行工厂化生产，现场直接安装。



5 施工工艺标准化

大力推行施工样板工程，确保施工工艺标准化。



6 施工作业机械化

推广使用安全、高效的新技术机械设施。



7 综合管控信息化

采用项目管理信息系统，实现项目现场的在线管控。



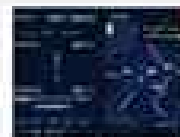
8 系统调试智能化

应用科技系统提高调试智能化。



9 施工工地智慧化

构建智慧工地系统，极大地提高管理效率和能力水平。



10 成本管控精细化

成本管理全员参与、全方位覆盖、全过程控制。



建造品质-土建工程质量

项目主体结构采用全砼外墙，使用铝模爬架，外立面采用铝板墙面，外墙面排布、平整度与垂直度、阴阳角的方正



各个位置的部品部件采用高品质配件，卫浴，厨具采用国际一线品牌，所有板材均采用E0级

国家建筑材料及装饰装修材料质量监督检验中心

检测报告

报告编号: W02127310544
共2页 第1页

样品名称	浴缸		检测类别	委托检测
型号规格等级	H2399520000001 合格品		商标	LAUFEN
委托单位	乐家洁具（贸易）上海有限公司			
受检单位	乐家洁具（贸易）上海有限公司			
标称生产单位	LAUFEN BATHROOMS AG			
委托书编号	W02127310544	委托/抽样日期	2021.05.19	
到样日期	2021.05.19	抽样地点	/	
样品数量	1套	受检批数量	/	
生产日期	/	批号/编号	/	
样品到样状态	完好		委托方送样	
检测地点	上海市闵行区江月路900号			
检测依据	JC/T 779-2010 玻璃纤维增强塑料浴缸			
判定依据	/			
检测日期	2021年05月25日 至 2021年06月16日			
检测结论	本报告仅提供单项检测结论。详见本报告检测结果汇总表。 （检测报告专用章） 签发日期：2021年06月21日			
委托单位通讯资料	地址	中国上海漕溪北路396号汇智大厦裙楼503-505室		
	邮编	/	电话	0757-66825888
备注	本报告检测结论是根据检测依据/判定依据仅对所检项目得出的，不代表未经检测的项目或功能符合要求。			

检验报告

TEST REPORT

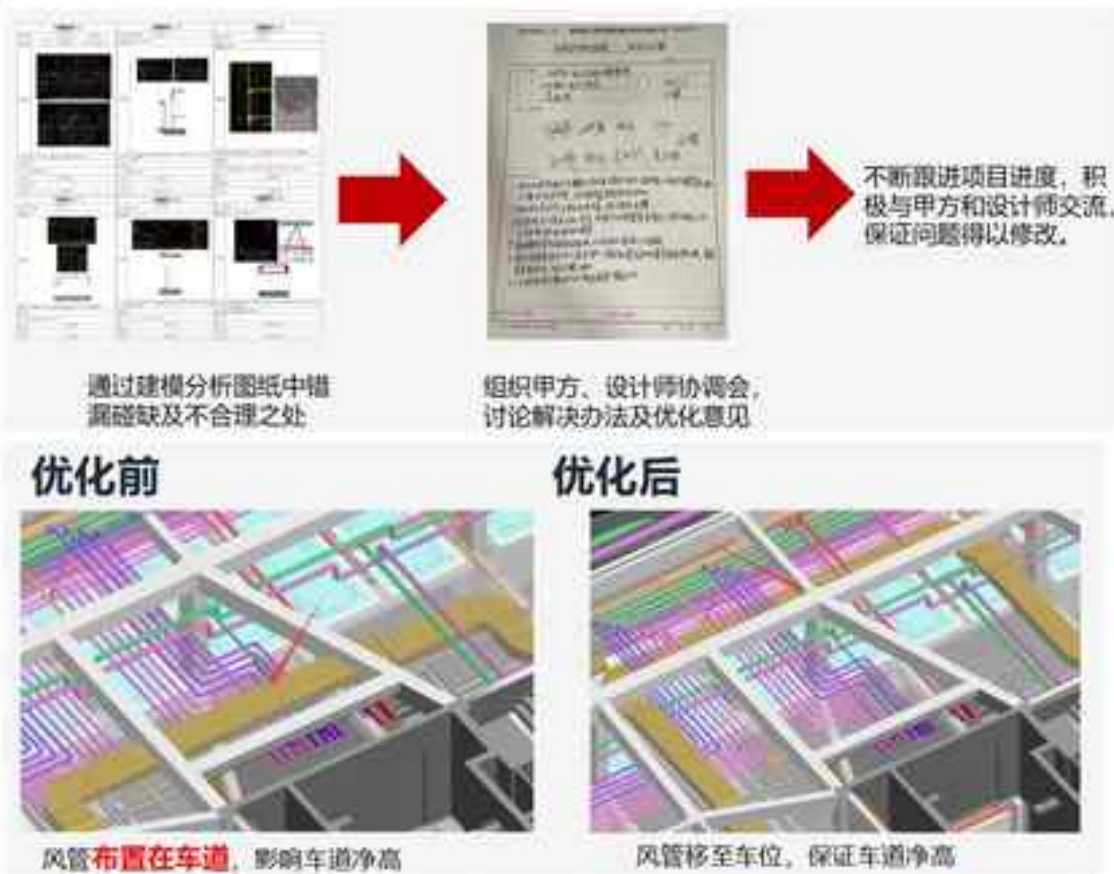
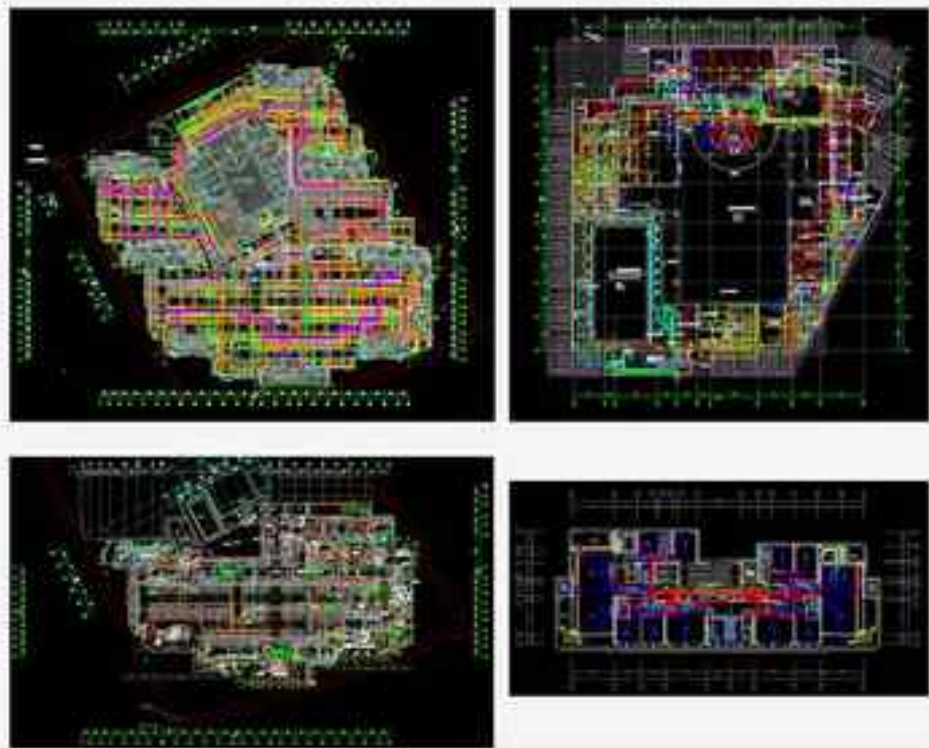
编号: SZF-WT-22052044-01

测试项目	标准要求	单位	项目分类	实测结果	评定
	电源插座距地柜台面高度小于400 mm时,其下不应设置水槽柜	—	基本	无电源插座	—
甲醛释放量	≤1.5	mg/L	基本	0.5	符合
重金属含量	可溶性铅	≤90	mg/kg	基本	—
	可溶性镉	≤75	mg/kg	基本	—
	可溶性铬	≤60	mg/kg	基本	—
	可溶性汞	≤60	mg/kg	基本	—
7.8 配件					
通用要求	金属配件应经耐腐蚀处理。表面涂层或镀层,经24 h乙酸盐雾试验(ASS),其防锈蚀能力应达:优等品(A级品)10级、一等品(B级品)8级;合格品(C级品)7级(至少应包括拉手和门铰链,并以其中的最低级别为检验结果)	级	分级	8	B级
	表面应光洁,无划痕、锈蚀和氧化现象	—	基本	符合标准要求	符合
	活动配件的动行应灵活无卡滞	—	一般	符合标准要求	符合
	特殊功能配件(如具有防止自然滑脱装置的抽屉滑轨),正常使用其功能应正常	—	一般	无特殊功能配件	—
	安装滑轨、铰链后厨柜力学性能符合厨柜强度和耐久性相应要求	—	一般	符合标准要求	符合
吊码要求	每只吊码应至少承受1000N垂直悬挂力,10min内应无变形、脱落和开裂现象	—	基本	无吊码	—
调整脚要求	每只调整脚经100kg静载荷(400N)垂直拉力试验后,应无松动和损坏	mm	基本	符合标准要求	符合
	调整脚可调节高度应不小于30mm	mm	一般	符合标准要求	符合
辅件	表面应无明显变形、划痕、气孔、凹坑、飞边、锐棱、毛刺、锈蚀等缺陷	—	基本	—	—
	镀层均匀、无露底、泛黄、烧焦、划痕等缺陷	—	一般	—	—
	涂层色泽均匀一致,无气泡、流挂、脱落、	—	一般	—	—

名称	修改日期	类型	大小
GF50-10B盖章版(1)	2024/6/15 18:26	PDF 文件	997 KB
铂浪高-检测报告-厨房龙头519371系列国产	2024/6/15 18:26	PDF 文件	542 KB
铂浪高-检测报告-厨房龙头526610同系列	2024/6/15 18:26	PDF 文件	1,034 KB
铂浪高-检测报告-厨房水槽S23442+511621	2024/6/15 18:26	PDF 文件	138 KB
劳芬-Marbond浴缸 239952	2024/6/15 18:26	PDF 文件	641 KB
劳芬-台下盆 811968	2024/6/15 18:26	PDF 文件	1,246 KB
劳芬-智能座厕 820887	2024/6/15 18:26	PDF 文件	4,674 KB
唯宝-5684H101 (唯宝马桶)	2024/6/15 18:26	PDF 文件	350 KB
唯宝-51225301 (唯宝台盆)	2024/6/15 18:26	PDF 文件	440 KB

本项目所有管线均采用正向bim进行建模，对所有路游进行计算复核安装，对不同管线进行分色处理，同时对管线进行抗震支架设计，安全美观。

- 本项目在规划设计阶段采用BIM技术进行信息模型制作，进行地下净高分析以及管线碰撞检查的可视化信息表达。
- 共计处理土建问题136个，管综优化61处，涉及设计变更21处。



NO. 2022G29 地块项目 (1#-5#楼)

质量通病防治方案

编制人: 陈为龙
审核人: 孙
审批人: 孙



南京 NO. 2022G29 地块二期工程
工程质量管控施工方案

批准: 陈为龙
审核: 孙
编写: 张伟

中国葛洲坝集团第一工程有限公司
南京 NO. 2022G29 地块二期工程总承包项目部

2022 年 10



优良性能-主体结构安全

本小区设计严格按照国家规范《建筑抗震设计规范》《建筑与市政工程抗震通用规范》中对于南京地区的相关要求进行抗震设计。抗震设防烈度7度、设计地震分组为第一组，设计基本地震加速度为0.1g。项目抗震支架严格按照《建筑机电工程抗震设计规范》《建筑抗震支吊架通用技术条件》《抗震支吊架安装及验收规程》等相关国家规范进行设计及施工。主楼均采用剪力墙结构体系，按照抗震设防烈度7度的要求进行结构计算设计，整体结构冗余度较高，抗震性能较好。

结构设计工作年限	建筑结构安全等级	结构重要性系数	抗震设防类别	建筑场地类别
50年	二级	1.0	详见【注】	Ⅲ类
地震作用烈度	特征周期值	抗震设防烈度	设计地震分组	设计基本地震加速度值
无液化	0.45秒	7度	第一组	0.10g
水平地震影响系数最大值	结构阻尼比	耐火等级	地下室防水等级	砌体施工控制等级
0.08	0.05	一级	详见筑	B级
地基基础(标准)设计等级	人防抗力等级	抗浮结构反浮力结构重要性系数		
甲级		1.1		
【注】1、本工程除2#楼局部老旧功能为重点设防类外,其余均为标准设防类。				

楼编号	结构类型	楼层	抗震等级	
			计算措施	构造措施
1#	剪力墙结构/剪力墙+框架	29	剪力墙二级	剪力墙二级
3#	剪力墙结构/剪力墙+框架	29	剪力墙二级	剪力墙二级
4#	剪力墙结构/剪力墙+框架	29	剪力墙二级	剪力墙二级
5#~6#	剪力墙结构/剪力墙+框架	29	剪力墙二级	剪力墙二级
7#~10#	剪力墙结构/剪力墙+框架	26	剪力墙二级	剪力墙二级
9#	剪力墙结构/剪力墙+框架	29	剪力墙二级	剪力墙二级
2#	框架结构	1	框架三级	框架三级/局部二级
地库(主楼相关范围内)	框架	-1/-2	同主楼	同主楼
地库(主楼相关范围以外)	框架	-1/-2	三级	三级

【注】1、相关范围指主楼周边外延1跨结构,具体详见地库部分相关图纸。

抗震支架设计说明(二)

1. 抗震支架系统示意图

2. 抗震支架系统示意图

3. 抗震支架系统示意图

4. 抗震支架系统示意图

5. 抗震支架系统示意图

6. 抗震支架系统示意图

7. 抗震支架系统示意图

8. 抗震支架系统示意图

9. 抗震支架系统示意图

10. 抗震支架系统示意图

11. 抗震支架系统示意图

12. 抗震支架系统示意图

13. 抗震支架系统示意图

14. 抗震支架系统示意图

15. 抗震支架系统示意图

16. 抗震支架系统示意图

17. 抗震支架系统示意图

18. 抗震支架系统示意图

19. 抗震支架系统示意图

20. 抗震支架系统示意图

21. 抗震支架系统示意图

22. 抗震支架系统示意图

23. 抗震支架系统示意图

24. 抗震支架系统示意图

25. 抗震支架系统示意图

26. 抗震支架系统示意图

27. 抗震支架系统示意图

28. 抗震支架系统示意图

29. 抗震支架系统示意图

30. 抗震支架系统示意图

31. 抗震支架系统示意图

32. 抗震支架系统示意图

33. 抗震支架系统示意图

34. 抗震支架系统示意图

35. 抗震支架系统示意图

36. 抗震支架系统示意图

37. 抗震支架系统示意图

38. 抗震支架系统示意图

39. 抗震支架系统示意图

40. 抗震支架系统示意图

41. 抗震支架系统示意图

42. 抗震支架系统示意图

43. 抗震支架系统示意图

44. 抗震支架系统示意图

45. 抗震支架系统示意图

46. 抗震支架系统示意图

47. 抗震支架系统示意图

48. 抗震支架系统示意图

49. 抗震支架系统示意图

50. 抗震支架系统示意图

51. 抗震支架系统示意图

52. 抗震支架系统示意图

53. 抗震支架系统示意图

54. 抗震支架系统示意图

55. 抗震支架系统示意图

56. 抗震支架系统示意图

57. 抗震支架系统示意图

58. 抗震支架系统示意图

59. 抗震支架系统示意图

60. 抗震支架系统示意图

61. 抗震支架系统示意图

62. 抗震支架系统示意图

63. 抗震支架系统示意图

64. 抗震支架系统示意图

65. 抗震支架系统示意图

66. 抗震支架系统示意图

67. 抗震支架系统示意图

68. 抗震支架系统示意图

69. 抗震支架系统示意图

70. 抗震支架系统示意图

71. 抗震支架系统示意图

72. 抗震支架系统示意图

73. 抗震支架系统示意图

74. 抗震支架系统示意图

75. 抗震支架系统示意图

76. 抗震支架系统示意图

77. 抗震支架系统示意图

78. 抗震支架系统示意图

79. 抗震支架系统示意图

80. 抗震支架系统示意图

81. 抗震支架系统示意图

82. 抗震支架系统示意图

83. 抗震支架系统示意图

84. 抗震支架系统示意图

85. 抗震支架系统示意图

86. 抗震支架系统示意图

87. 抗震支架系统示意图

88. 抗震支架系统示意图

89. 抗震支架系统示意图

90. 抗震支架系统示意图

91. 抗震支架系统示意图

92. 抗震支架系统示意图

93. 抗震支架系统示意图

94. 抗震支架系统示意图

95. 抗震支架系统示意图

96. 抗震支架系统示意图

97. 抗震支架系统示意图

98. 抗震支架系统示意图

99. 抗震支架系统示意图

100. 抗震支架系统示意图

优良性能-日常安全

住宅楼周边设置绿地隔离防止高坠砸伤,并配置高空抛物的监控设备。

建筑出入口及平台、公共走廊、电梯厅、厨房、浴室、卫生间等区域的防滑等级均不低于 Ad、Aw 级，其他室内防滑等级均不低于 Cd 级；建筑防火满足国家现行规范要求

南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书

编号：宁联验（建）字（2024）051号

该工程已通过竣工联合验收。根据《建设工程质量管理条例》，予以工程竣工验收备案。

二维码

业务专用章

1. 《竣工联合验收意见书》作为竣工验收备案凭证，不作为竣工验收备案表不再单独核发；

2. 《竣工联合验收意见书》可作为规划核实、人防验收备案、消防验收（备案）凭证；

3. 《竣工联合验收意见书》作为申请相关不动产登记时，建设工程符合规划和房屋已经竣工的材料。

工程基本情况栏

工程名称	NO.2022G29 地块项目 A—1#楼、A—3#楼、A—4#楼、A—5#楼、A—6#楼、A—7#楼、A—8#楼、A—10#楼
统一项目代码	2207-320105-04-01-678545
规划许可证号	建字第 320105202200230 号
施工许可证号	320105202211041101, 320105202211041201
建设地址	建邺区-双闸街道
建设单位	葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司
施工单位	中国葛洲坝集团第一工程有限公司;中国能建建筑集团有限公司
监理单位	江苏建发建设项目咨询有限公司
设计单位	南京长江都市建筑设计股份有限公司
勘察单位	南京南大岩土工程技术有限公司
工程类别	房屋建筑
本次验收规模	总建筑面积：116508.02㎡ 地上：111982.48㎡地下：4525.54㎡（其中防空地下室：0㎡）具体见明细

专项验收（备案）情况栏

规划核实	消防验收（备案）	人防验收备案
该工程本次并联不涉及规划。	经现场评估，该工程所涉及的特殊建设工程消防验收合格。	该工程本次并联不涉及人防。

类型	项目情况
建筑出入口及平台、公共走廊、电梯厅、厨房、浴室、卫生间等设置防滑等级	室内外地面或路面设置防滑措施，建筑出入口及平台、公共走廊、电梯厅、厨房、浴室、卫生间等设置防滑措施，防滑等级不低于现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的Bd、Bw级。
建筑室内外活动场所采用的防滑等级	室外活动场所采用防滑广场砖、室内活动场所采用防滑地砖，防滑等级达到现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的Ad、Aw级。
建筑坡道、楼梯踏步防滑等级	建筑坡道、楼梯踏步防滑等级达到现行行业标准《建筑地面工程防滑技术规程》JGJ/T 331规定的Ad、Aw级或按水平地面等级提高一级，并采用防滑条等防滑构造技术措施。

普通干铺	1. 20厚细石混凝土，干水泥石灰砂浆	其他防滑措施
	2. 20厚1:3干水泥石灰砂浆找平层，表面撒水养护	
	3. 1.5厚JS防水涂料，厚度满足至完成面300高，门口周边做防水高度500mm，每侧翻边高度	
	宽度不小于200mm，基层墙体为砖砌体或混凝土墙时，应设置锚固钉	
	4. 110厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板，厚度不小于50mm	
普通干铺	5. 细石混凝土保护层（厚度满足至完成面300高）	防滑等级
普通干铺	1. 20厚细石混凝土，干水泥石灰砂浆	其他防滑措施
	2. 20厚1:3干水泥石灰砂浆找平层，表面撒水养护	
	3. 1.5厚JS防水涂料，厚度满足至完成面300高，门口周边做防水高度500mm，每侧翻边高度	
	宽度不小于200mm，基层墙体为砖砌体或混凝土墙时，应设置锚固钉	
	4. 110厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板，厚度不小于50mm	
普通干铺	5. 细石混凝土保护层（厚度满足至完成面300高）	防滑等级

实体围墙采用脉冲电子围栏（四线制），消防通道门采用主动红外对射探测器，按照每防区60-70米左右距离设置，小于60米的单面围墙也要设为一个防区。本项目周界报警系统共设计14个防区。

园区周界入侵报警防范

主机报警 >> 周界防范

视频监控（超星光雪光电球）电子围栏（脉冲式或对射）

周界监控摄像机

视频监控 >> 行为分析

超星光枪机 超星光雪光电球

2 视频安防监控系统与周界报警系统

每个防区对应一个监控，周界防区与周界报警联动，防区报警时监控系统弹出对应防区监控图像

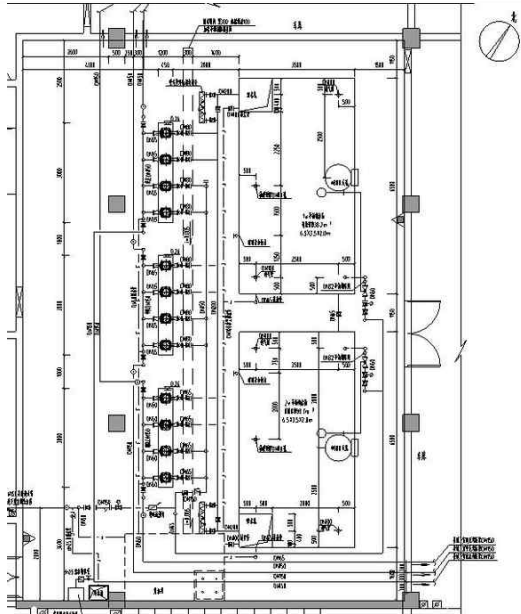
机动车停车场出入口及主要通道无死角设置摄像头，并加配球机。

楼栋电梯、楼道区域无死角设置摄像头。

实现监控摄像头动态捕捉功能，主要目的是为了更好保护人身、财产安全。

优良性能-设备安全

设置水质在线监测系统，分别监测生活饮用水、游泳池水、非传统水源（雨水回用）、空调冷却水的水质指标，记录并保存水质监测结果且能随时供用户查询



全屋净水实现的目标

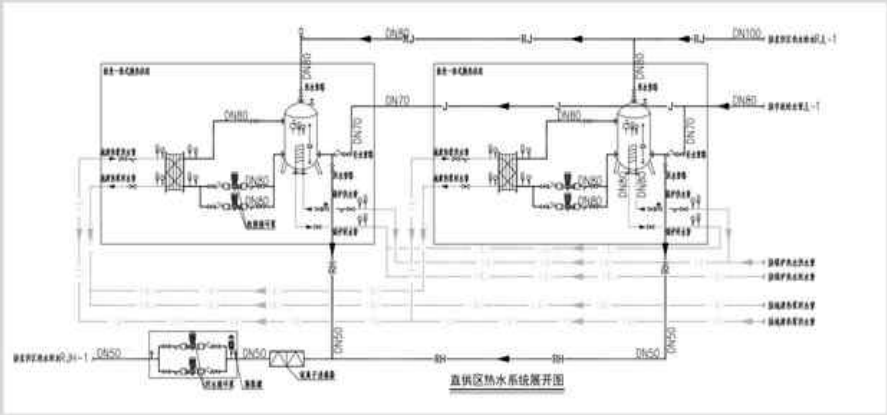


实施的技术手段



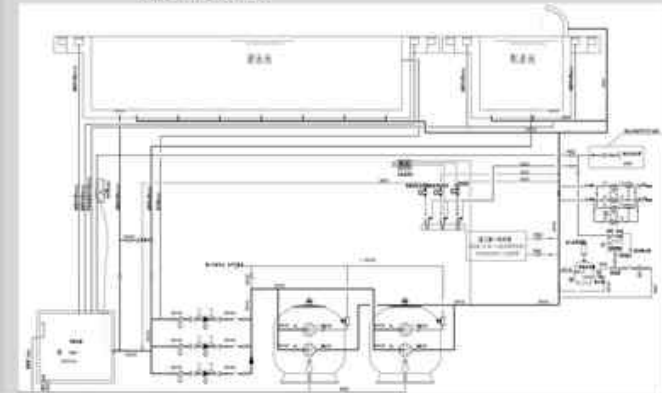
水-水质-集中热水水质

- 本项目住宅设置了全日制集中生活热水系统，热源由地源热泵系统提供。地源热泵系统提供62℃的热水作为热源，辅助热源采用锅炉。住宅热水系统配水点水温为46℃；设置热水点温度感应控制系统，保证热水供应温度稳定。
- 热水机房内设置银离子消毒装置和紫外线杀毒装置，有效杀灭嗜肺军团菌等细菌，并设置定期清洗和维护计划。



水-水质-空调水质、游泳池水质

- 本项目采用地源热泵系统，其循环水水质满足《采暖空调系统水质》GB/T 29044的要求。
- 项目游泳池水质满足《游泳池水质标准》CJ/T 244要求。泳池、配套池消毒系统采用分流量全程式臭氧消毒、普通氧消毒辅助，氯消毒剂选用成品次氯酸钠溶液；碳酸氢钠溶液调整泳池池水中的酸性，使池水的PH值保持再7.0~7.8范围。



水-水处理设备及附属设备		
设备编号	设备名称	性能参数
23	旁流水处理机	适用管径DN40-50, 适用水量15.00m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
24	旁流水处理机	适用管径DN150, 适用水量200m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
25	旁流水处理机	适用管径DN300, 适用水量750m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
26	旁流水处理机	适用管径DN400, 适用水量1200m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
27	旁流水处理机	适用管径DN150, 适用水量200m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
28	旁流水处理机	适用管径DN300, 适用水量750m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
29	旁流水处理机	适用管径DN300, 适用水量750m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
30	旁流水处理机	适用管径DN300, 适用水量750m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
31	旁流水处理机	适用管径DN300, 适用水量750m³/h, 使用寿命≥98%, 无漏率≥98%, 最小漏率5.0mm
32	自动加药装置	适用水量8000m³/h, 使用寿命≥98%, 使用寿命≥3.0L/H, 压力1.0MPa, 配药罐2.0L
33	全自动过滤器	总水量: 14.72L/工作压力: 0.6MPa电压: 220V 功率: 250W 规格: 1.2m

梯门安全保护装置满足现行国家标准要求，采用“光幕+安全触板”住宅首层住户排水单独排放。



序 号	内 容	检测确认	检测结果	同4号楼	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果	检测确认	检测结果
1	井道门位置及高度	图纸确认	符合确认		图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认
2	机房尺寸	图纸确认	符合确认		图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认	图纸确认	符合确认
3	提供厅外张贴厅信号码 (至电梯各停层层站)	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
4	各层小门窗	钢板门	钢板门		钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门	钢板门
5	厅外检修窗(固定型号)	LS2A-A32M	LS2A-A32M		LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M	LS2A-A32M
6	轿内检修窗位置在轿厢前壁 位置,采用一体化检修窗	CF3A-A32M	CF3A-A32M		CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M	CF3A-A32M
7	轿内检修窗及厅外检修窗的 框框采用发白色粉末,表面精 细,表面光滑	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED		4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED	4.3"白色断码 LED
8	轿厢口设检修,并设检修沙袋 以满足8A系统对电梯的监控 要求	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
9	轿厢前壁设检修,并设检修 沙袋以滿足8A系统对电梯的 监控要求	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
10	可抗操作功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
11	轿内超载指示功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
12	断电自动平层功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
13	轿厢门自闭功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
14	光幕保护功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
15	轿厢门自闭功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
16	轿内非接触式IC卡控制	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
17	轿厢门开门功能	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
18	无故障电梯要求轿厢内中文 语言功能(可关闭),显示 语言(无故障时专用操作 语言)	有	有		有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有



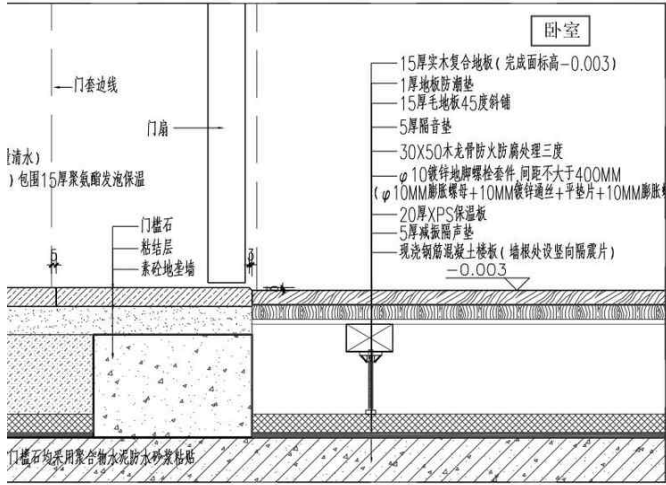
优良性能-材料部品耐久

本项目采用干挂铝板外立面，易维护。室内装修材料采用天然石材，高品质岩板，高品质墙布，吊顶采用防水石膏板。属于面装饰面层。

本项目门窗采用旭格系统窗，门窗反复启闭性能达到相应产品标准要求的2倍；遮阳产品机械耐久性达到相应产品标准要求的最高级，水龙头寿命达到相应产品要求的1.2倍采用装配式装修，包括室内楼面采用装配式架空地板、墙面采用干挂系统、吊顶的装配式装修;整体卫浴、整体厨房、整体收纳解决方案;套内管线及设备的装配化集成部品、管线采用桥架布置。

金属					
MT-01	本色哑光无锈钢	1.2mm厚	厨房使用区域	A级	
MT-03	本色哑光无锈钢	2mm厚	厨房灶台墙面	A级	
MT-05	智能变色无锈钢哑光饰面	1.2mm厚	样板间走廊墙面	A级	
涂料、饰面					
WP-01	米灰色墙纸		餐厅厅墙面、次卧墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
WP-02	墙纸		书房（储藏室、次卧）墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
WP-03	墙纸		主卧墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
WP-04	防水墙纸		客厅干区墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
WP-05	防水墙纸		地下室储藏室（书房）墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
LE-01	皮革饰面硬包		D户卫生间墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
LE-02	浅色皮革硬包		主卧、次卧卧房床头背景墙	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
LE-03	棕色皮革硬包		主卧墙面	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
PC-01	布艺硬包		主卧床头背景墙、次卧床头背景墙	B1级	单位面积质量小于300g/m²的有纸壁纸，且符合现行国家标准GB 20291-2006《壁纸》的要求
玻璃、五金					
GL-01	原色金属化点状玻璃	5+5mm	厨房、主卧、次卧玻璃门	A级	
GL-02	钢化防弹玻璃	12mm（无框）	卫生间淋浴房	A级	
MT-01	金属	8mm	主卧、次卧卧室门套（门套）	A级	
MT-02	金属	6mm	卫生间门套	A级	
涂料					
PT-01	蟹白色无机涂料		餐厅厅、客厅大堂顶面吊顶（C、F户型厨房顶面）	A级	涂层厚度为12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层
PT-02	蟹白色无机涂料		厨房、卫生间、阳台天花（地下车库天花）	A级	涂层厚度为12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层
PT-02	蟹白色无机涂料		卫生间淋浴房顶面（卫生间淋浴房顶面）	A级	涂层厚度为12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层
PT-02	蟹白色无机涂料		E户型厨房顶面（无窗）	A级	涂层厚度为12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层
天花吊顶					
铝制龙骨+12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层			餐厅厅、客厅、书房大堂顶面	A级	石膏板内嵌金属龙骨/两次底漆/纤维网
铝制龙骨+12mm石膏板+15mm石膏砂浆抹灰层			厨房、卫生间天花、阳台顶面	A级	石膏板内嵌金属龙骨/两次底漆/纤维网

施工说明(一)	
2、板换二次侧地板辐射采暖支路至分集水器前管道采用耐热聚乙烯PE-RT管,工作压力为0.8MPa,管材使用条件等级4,SS系列管材,埋设楼层预留的管槽内,供回水干管采用无坡度敷设,与金属管材料连接采用专用管件过渡。施工所选用具体厂家品牌应保证在设计温度和压力下,累计使用寿命不低于50年。管道固定采用专用管卡,暗埋管道在地面应有适当标记,以防在装修时遭到破坏。分集水器后加热管采用交联聚乙烯管(PE-RT),使用条件等级4级,管材系列S4,工作压力0.8MPa,统一规格为外径20mm,施工所选用具体厂家品牌应保证在设计温度和压力下,累计使用寿命不低于50年。	
3、新风送风干管采用镀锌钢板(壁厚2mm)咬口制作,法兰连接。	
4、敷设于地面垫层内的送风支管采用De75 HDPE双壁波纹管,管内壁光滑,管外壁有波纹。	
5、分风箱与送风干管连接采用2mm厚钢板满焊,焊缝经二次热镀锌后的成品。分风箱采用10.0mm厚难燃B1级保温材料,新风支管与分风箱通过承压加敏丝-机组通风干管连接。	



D04 卧室门槛石大样图
Scale 1 : 5

检测报告
TEST REPORT

BETC-QC1-2019-02450

工程/产品名称
Name of Engineering/Product
AWS 75. S1+ 系列平开隔热铝合金窗(内开+下悬+中空)

委托单位
Client
旭格国际建材(北京)有限公司

检验类别
Test Category
委托检验

国家建筑工程质量监督检验中心
NATIONAL CENTER FOR QUALITY SUPERVISION
AND TEST OF BUILDING ENGINEERING

上海建科检验有限公司
国家建筑工程材料质量检验检测中心
检验检测报告

报告编号: SJ216-240001
第 5 页 共 6 页

委托编号: SJ21-230018

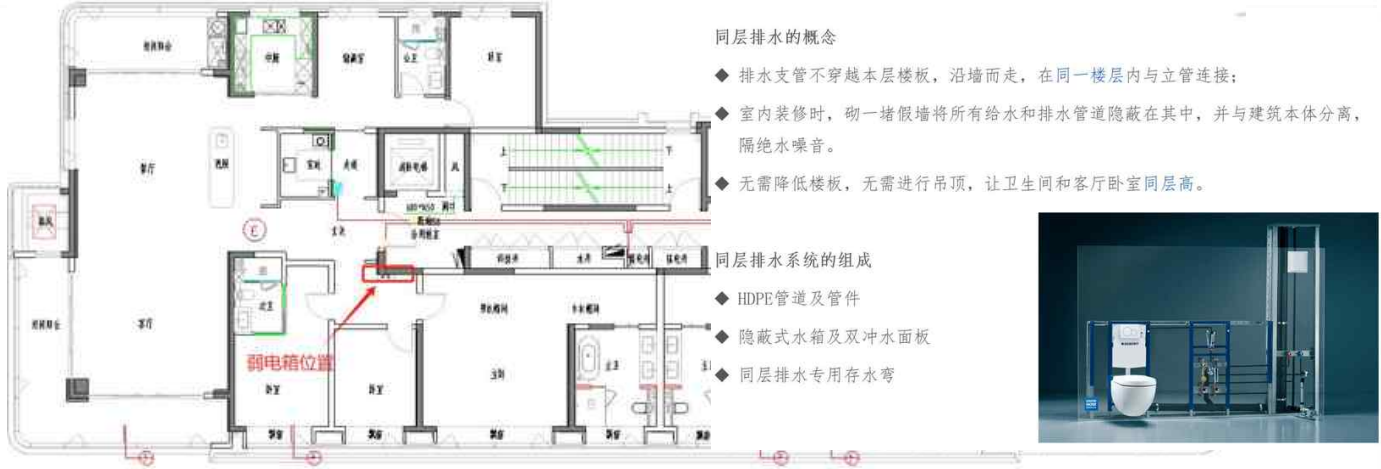
序号	检测项目	标准值	检测结果	检测方法	判定
14	保温性能(百叶窗完全关闭状态)	热室空气平均温度, °C	20.05		
		冷室空气平均温度, °C	20.03		
		冷室平均风速, m/s	3.0		
		试件热侧表面平均温度, °C	13.49	GB/T 8484-2020	
		传热系数 K, W/(m²·K)	1.3		
15	保温性能(百叶窗完全关闭状态)	热室空气平均温度, °C	20.05		
		冷室空气平均温度, °C	20.03		
		冷室平均风速, m/s	3.0		
		试件热侧表面平均温度, °C	13.94	GB/T 8484-2020	
		传热系数 K, W/(m²·K)	1.2		
说明					
1. 样品由委托单位委托上海市建筑材料质量监督检验站抽样, 抽样时间: 2023-03-22, 抽样地点: 江苏省徐州市经开区环保科技产业园成品仓库。					
2. 抽样样品数量: 510mm×360mm27块; 1200mm×1500mm制品2块、300mm×300mm2块、100mm×100mm2块。					
3. 委托单位注明中空玻璃第二面为镀膜面(外视), 氩气含量按90%计算。另提供内复白色铝合窗百叶窗, 叶片宽度为12.5mm, 叶片厚度为0.18mm, 叶片间距为10mm, A类分子筛。					
4. 以上检测项目1-12、14-15为JG/T 255-2020《内置遮阳中空玻璃制品》标准中型式检验规定的检测项目。					

联系方式: 上海市中南路368号(邮编: 201108) 021-54428541/54425544
地址: 1. 以上检测报告, 报告如有异议, 请在报告收到之日起15日内提出。
2. 报告本和检测报告, 不得部分复制或篡改。
3. 委托单位应妥善保管报告, 报告用错或不及时造成损失的, 责任自负。

报告编号: SJ216-240001

优良性能-声环境

- (1) 分户墙不设置强弱电箱等洞口
 - (2) 对卫生间下水管道采取措施
 - (3) 对贴临空调设备间、电梯的卧室、书房等空间采取措施。
 - (4) 当室外声环境不佳时，设置通风隔声窗进行降噪处理。
- 我们更加对整个住区的声环境进行全面降噪处理



序号	界面	降噪内容	图纸信息	实施意见	技术要求
1	降噪专项	浮筑地面 (地下二层5#楼平时进风机房、热 水机房、地源热泵机房泳池机房;三集一体机房、锅炉房)	增加浮筑地面节点图、平面图	按图实施	详见降噪专项技术性能要求文件
2		冷却塔降噪	增加平面图、立面图与节点图	按图实施	
3		风冷热泵降噪	增加平面图、立面图与节点图	按图实施	
4		三集热泵一体机室外机隔声罩降噪	增加平面图、立面图与节点图	按图实施	
5		景观水池水处理设备和2#楼新风机房	增加节点图与平面图	按图实施	
6	建筑部分	紧邻单体楼下风机房、水泵房墙顶吸声	建筑图纸已包含	按图实施	1) 吸声材料NRC≥0.6; 2) 吸声板穿孔板的穿孔率20%-25%; 3) 吸声棉安装时不得与墙体相贴,需保留一定的空隙;吸声棉外表面需有无纺布进行包裹,不得让棉体外露。
7		非单体楼下风机房、水泵房墙顶吸声	建筑图纸已包含	战时进/排风机房、消防泵房和自来水机房不实施 (其中自来水公司建议非临近单体的自来水机房不做墙顶吸声要求)	
9		变压器室墙顶吸声	建筑图纸内无相关内容	关于噪声措施,居配单位自行考虑,需满足国家降噪要求	
10		锅炉房、制冷机房墙顶吸声	建筑图纸已包含	按图实施	
11		三集一体机热泵机房、会所新风机房、热水处理机房、地源热泵机房,共5樘防火隔声门	增加节点图	地源热泵机房2樘门按图实施,其他取消	
12		电梯设备减振	建筑图纸已包含	声学顾问向单位复接电梯降噪做法,并提出建议,由电梯厂家自行处理,满足降噪要求,按图实施	
13		电梯轨道减振	建筑图纸已包含		
14		电梯井道隔声	建筑图纸已包含	按图实施	

序号	界面	降噪内容	图纸信息	实施意见	技术要求
15	非科技系统机电			按图实施	弹簧减振器静止变型量大于等于25mm,隔振效率≥95%。其他具体技术要求详见“非科技系统机电降噪范围及措施和管道减振示意图”文件
16		风机房、水泵房设备减振	非科技系统图纸已包含	自来水机房不实施 (其中自来水公司建议非临近单体的自来水机房设备减振自行处理)	
17				按图实施	
18		风机房、水泵房管道减振	非科技系统图纸已包含	自来水机房不实施 (其中自来水公司建议非临近单体的自来水机房管道减振自行处理)	
19		风机房管道消声	非科技系统图纸已包含 负二层地源热泵机房排风机缺少管道消声器图	负二层地源热泵机房排风机管道消声器图由设计院按变更出图,补风机平时开启次数较少,可以人为控制运转时间,减少对住户的噪声影响。	
20	科技系统机电	配电设备减振与管道减振	居配图纸自行深化	关于噪声措施,居配单位自行考虑,需满足国家降噪要求	
21		科技系统机房设备减振	科技系统图纸已包含	按图实施	按已有图实施
22		科技系统机房管道减振	科技系统图纸已包含	按图实施	按已有图实施
23	各类管道封堵	科技系统机房管道消声	科技系统图纸已包含	按图实施	按已有图实施
24		机房内动力管道穿墙声学封堵	建筑、非科技系统、科技系统图纸已包含	各界面图纸已包含,督促现场各施工单位按照图纸和规范要求实施	节点图可参考08J931《建筑隔声与吸声构造》图集P37

舒适-声环境-室外声环境

- 地下车库中风机房、水泵房的位置布置不与地面住宅楼直接相连，水泵设计采用了减震台座及软接头，风机的进、出风管上安装消音器，机座进行减震处理等。
- 针对地上冷却塔，对其进行固定噪声源噪声模拟分析报告，其噪声值满足《声环境质量标准》GB 3096中1类声环境功能区的限值要求。

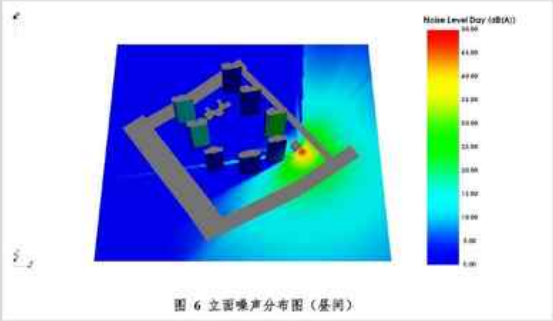


图 6 立面噪声分布图（昼间）

项目建筑隔声做法如下：

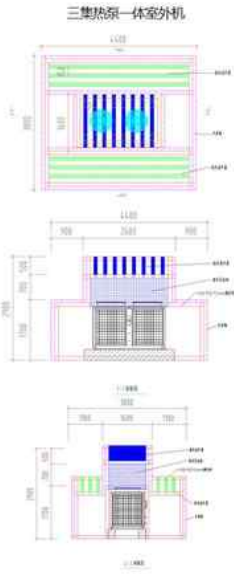
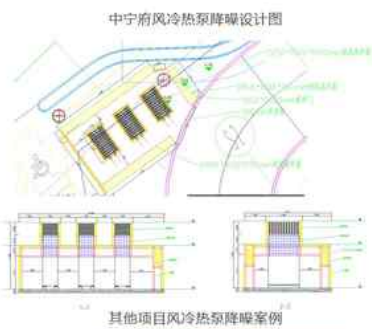
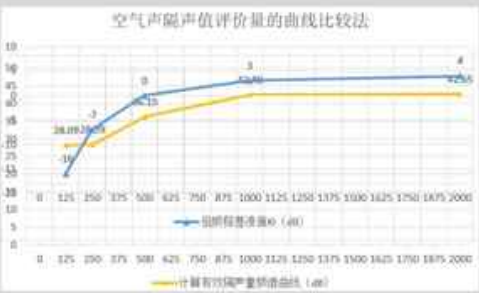
外墙：钢筋混凝土实体外墙

外窗构造：三玻两腔外窗（5Low-E+12Ar/19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边））

分户墙构造：钢筋混凝土实体隔墙

分户楼板：强化木地板+挤塑聚苯板（XPS）+FC 保温减震隔声垫 5mm+加气混凝土、泡沫混凝土（ $\rho=500$ ）110mm+钢筋混凝土 120mm

隔声性能	计算对象	隔声性能
噪声敏感房间与产生噪声房间之间的空气声隔声性能	无此项	—
室外与噪声敏感房间之间的空气声隔声性能	外墙（外窗）	40
噪声敏感房间与普通房间之间的空气声隔声性能	分户墙	52
	分户楼板	48.01
以睡眠为主要功能的房间顶部楼板的撞击声隔声性能	分户楼板	59
其他噪声敏感房间顶部楼板的撞击声隔声性能	分户楼板	59



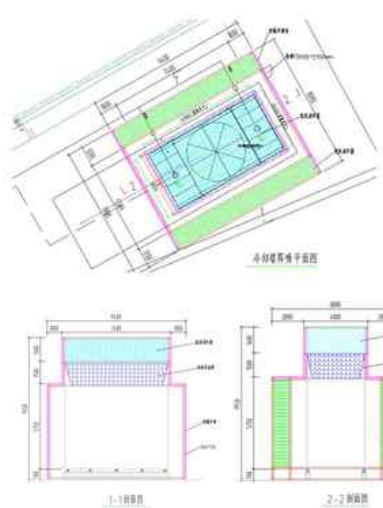
两处现场实测噪声数据

测点	噪声值
室外机顶部排风口	71.2dB
室外机侧面进风面	67.9dB
室外机北面相邻庭院	52.0dB
室外机测点1(5米左右)	52.9dB
室外机测点2	53.9dB
室外风冷热泵进风面	75.6dB
室外风冷热泵排风口	77.5dB
室外风冷热泵北侧2m处	64.2dB
室外风冷热泵西侧约8m处	53.4dB
室外风冷热泵3#一层中间窗外1m	50.9dB

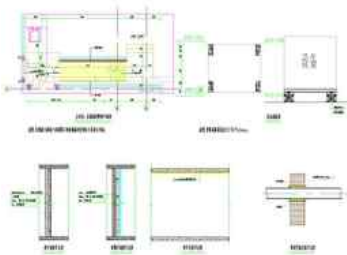
三集热泵一体机室外机若是夜间10:00以后不开启，根据后期现场实测，可考虑分阶段实施。



中宁府冷却塔降噪设计图



景观水池水处理设备降噪设计图



现场缝隙较大

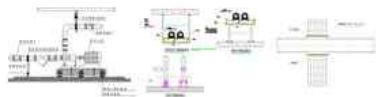
景观水池水处理设备实测噪声数据

测点	噪声值
景观水池水处理设备机房内	76.7dB
景观水池水处理设备机房门外	59.3dB
景观水池水处理设备外侧面步道	56.1dB
景观水池水处理设备机房步道上	64.7dB

2#楼新风机房降噪设计图



测点位置	测量值 (dB)	对应编号	备注
1#测点	48.0	001	机房内(10m)
2#测点	43.0	002	
3#测点	44.5	003	
4#测点	44.5	004	机房外(10m)



优良性能-光环境

建筑朝向为南北朝向，户型南北通透，同时开间与进深比适中，能满足室内天然采光同时兼顾建筑节能。经采光模拟，起居室、卧室、厨房的采光系数标准值 $\geq 2\%$ ，室内天然光照度标准值不低于 300lx。卫生间、过道、餐厅、楼梯间采光系数标准值 $\geq 1\%$ ，室内天然光照度标准值不低于150lx，日照间距控制相对规范要求提升 5%及以上。窗户 设置内置百叶

表2 外窗（包括透明阳台门）的热工性能																			
朝向	窗墙面积比 (天然采光窗)		传热系数K W/(m²·K)			凸窗传热系数K W/(m²·K)			夏季遮阳系数SC				冬季遮阳系数SC				太阳得热系数SHGC		构造
	设计值	限值	设计值	限值	设计值	设计值	限值	设计值	标准	限值	设计值	标准	设计值	标准	限值	设计值	标准	设计值	限值
	规范	限值	省标	行标	行标	省标	行标	行标	设计值	标准	行标	行标	设计值	标准	行标	行标	设计值	标准	备注
北向	0.33	≤0.40	1.80	≤1.70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.72	≤0.40	断桥铝中空玻璃
东向	0.05	≤0.45	1.80	≤1.80	—	—	—	—	—	—	—	—	0.50	—	—	—	0.72	≤0.40	断桥铝中空玻璃
西向	0.20	≤0.45	1.80	≤1.80	—	—	—	—	—	—	—	—	0.50	—	—	—	0.72	≤0.40	断桥铝中空玻璃
南向	0.47	≤0.50	1.80	≤1.80	—	—	1.80	≤1.80	—	—	—	—	0.50	—	—	—	0.72	≤0.40	断桥铝中空玻璃
天窗	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

（1）（北向窗）断桥铝中空玻璃（34mm）+5Low-E+12Ar+5（暖边）；传热系数 1.600W/m²·K，自身遮阳系数 0.50

（2）（南向窗）断桥铝中空玻璃（34mm）+5Low-E+12Ar+5（暖边）；传热系数 1.600W/m²·K，自身遮阳系数 0.50

（3）（东向西向窗）断桥铝中空玻璃（34mm）+5Low-E+12Ar+5（暖边）；传热系数 1.600W/m²·K，自身遮阳系数 0.50

（4）（东向西向窗）断桥铝中空玻璃（34mm）+5Low-E+12Ar+5（暖边）；传热系数 1.600W/m²·K，自身遮阳系数 0.50



项目名称：_____
建设单位：_____
设计单位：_____
审核日期：_____
2024年11月11日

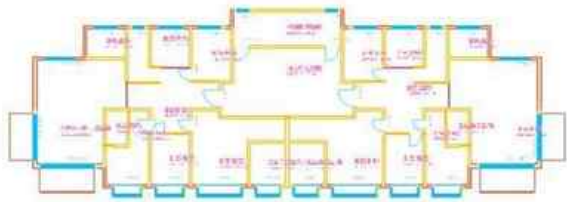


图4 258户型采光系数分布图

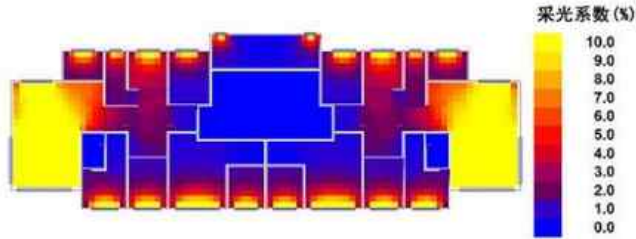


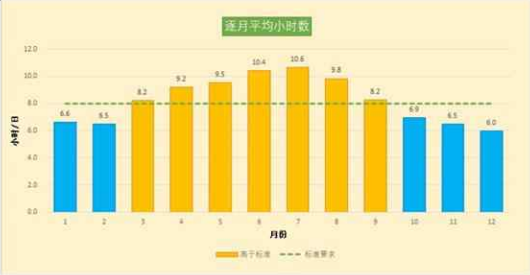
图5 258户型采光系数分布图

表3 258户型主要功能房间采光系数

房间类型	房间面积 (m²)	采光等级	采光类型	采光系数最大值 C(%)	采光系数最小值 C(%)	采光系数标准值 C(%)	采光均匀度	平均采光照度值 (lx)
卧室	29.50	IV	侧面采光	13.15	0.10	2.36	0.04	318.29
卧室	11.89	IV	侧面采光	12.76	1.15	3.36	0.34	453.16
卧室	14.36	IV	侧面采光	12.79	0.34	2.78	0.12	375.94
卧室	30.72	IV	侧面采光	9.23	0.61	2.19	0.28	296.20
卧室	29.50	IV	侧面采光	13.17	0.11	2.36	0.05	318.87
卧室	12.71	IV	侧面采光	9.89	0.71	2.32	0.31	313.60
卧室	8.92	IV	侧面采光	11.32	2.90	4.77	0.61	643.75
卧室	8.92	IV	侧面采光	11.35	2.91	4.79	0.61	646.15
卧室	11.70	IV	侧面采光	12.90	1.12	3.37	0.33	455.35
起居室 (厅)	49.68	IV	侧面采光	19.83	3.37	11.85	0.28	1599.16
卧室	14.28	IV	侧面采光	12.78	0.32	2.79	0.12	377.30



动态采光逐日统计图- 1、4、5、6#



动态采光逐月统计图- 1、4、5、6#楼

优良性能-热湿环境

（1）主要功能房间的采暖、空调系统末端设置可独立调节装置；（2）采用变频空调；（3）卫生间设置独立的湿热环境调节设施；（4）厨房设置凉风机；（5）室内湿度满足以下要求：利用空调系统或其他设备对空气自动加湿和除湿，确保室内空气湿度始终维持在 40%~55%之间

- 本项目空调系统为天花板毛细辐射供冷+地板送新风，整体热湿环境评价等级达到I级；
- 供暖空调环境局部热舒适评价指标冷吹风感引起的局部不满意率（LPD1）、垂直温差引起的局部不满意率（LPD2）和地板表面温度引起的局部不满意率（LPD3）均满足I级。

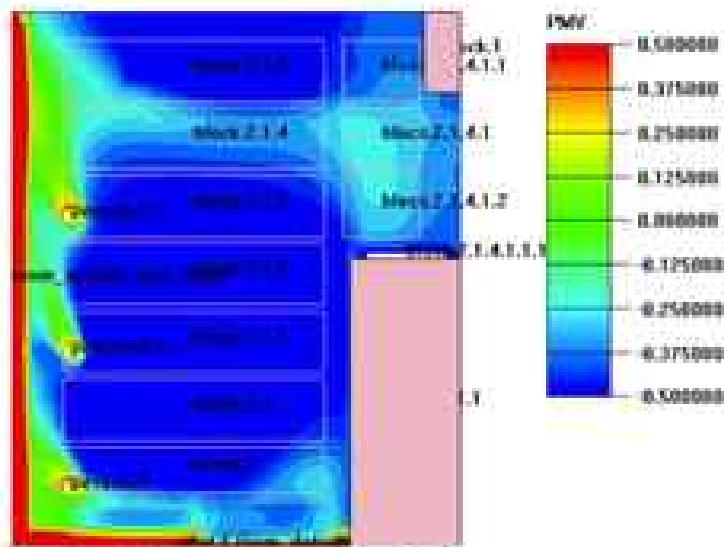


图 3.3-6 室内 PMV 分布 (0.3m 脚部高度)

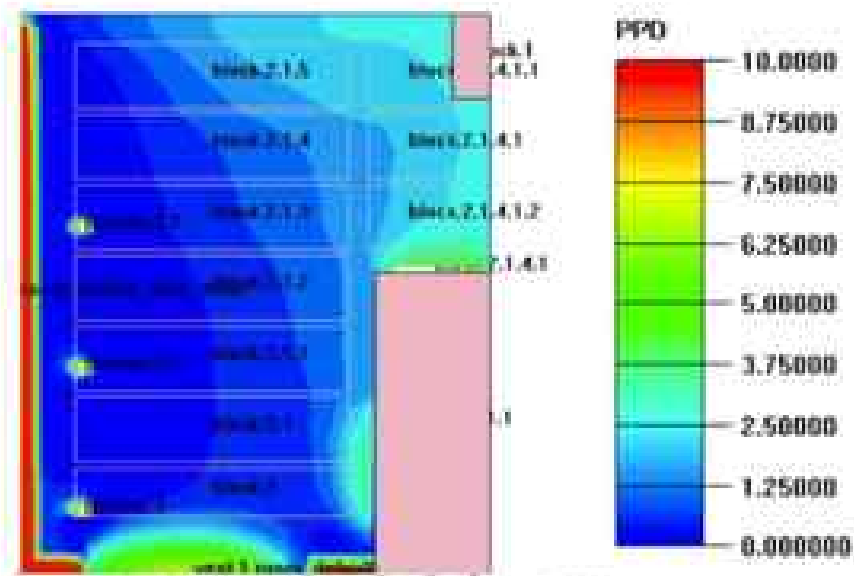
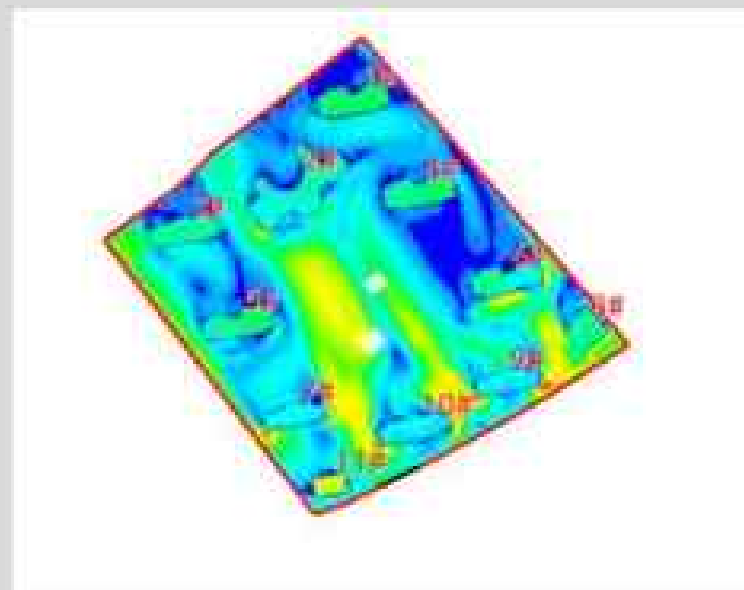


图 3.3-9 室内 PPD 分布 (1.5m 头部高度)

舒适-热湿环境-室外场地热湿环境

- 小区建筑沿四周分布，中心位置设置下沉广场及中心水景，项目利用小区水景、绿地等形式形成连续的开场空间及通风廊道。
- 冬季典型风速和风向条件下，社区人行区域最大风速主要位于5#的南侧，达到4.84m/s风速，低于5m/s，项目区域风速放大系数最大为1.87，小于标准要求的2，满足要求。过渡季、夏季典型风速和风向条件下，社区人行区域不出现涡旋或无风区。



优良性能-水质量

- 1. 给水排水管道、设备、设施应设置明确、清晰的永久性标识；
- 2. 水表为均为远传水表，且设在集中管道井；
- 3.户内设置给水进水总阀，考虑远程控制；
- 4.户内设有全屋净水系统；
- 5全部卫生器具的用水效率等级达到 1 级

序号	管道名称	颜 色		标识做法
		底 色	色 环	
1	金属给水管			
	市政生活给水管	-	蓝	市政给水 (→)
	加压生活给水管	-	蓝	低区加压给水 (→)
	热水供水管	保温后为黑色 (铝塑包裹)	黄	热水供水 (→)
	热水回水管	保温后为黑色 (铝塑包裹)	棕	热水回水 (→)
	中水管	-	淡绿	中水 (→)
2	金属排水管			
	生活污水排水管	黑	黄棕	污水 (→)
	餐饮排水管	黑	黄棕	油污 (→)
	雨水排水管	黑	白	雨水 (→)
3	金属消防管			
	压力排水管	黑	-	压力排水 (→)
	消火栓给水管	红	-	消防 (→)
	喷淋给水管	红	黄	喷淋 (→)
	消防稳压	红	-	消防稳压 (→)
	消防转输	红	-	消防转输 (→)

全屋净水实现的目标

- 保证饮水安全
- 改善饮用口感
- 洁净无水垢
- 柔软衣服，呵护肌肤

实施的技术手段

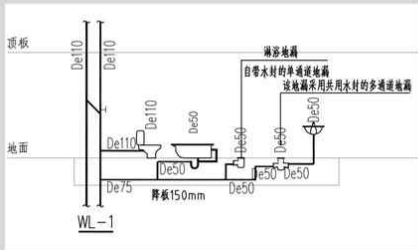


1 级用水效率卫生器具参数表

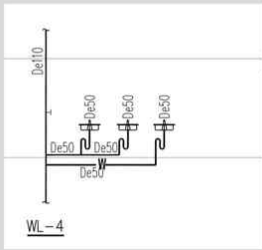
用水器具类型			1 级
水嘴[流量(L/min)]			≤4.5
坐便器[冲洗水量(L)]	单档	平均用水量	≤4.0
		全冲用水量	≤5.0
	双档	半冲用水量	≤3.5
便器冲洗阀[冲洗水量(L)]			≤4.0
蹲便器[冲洗水量(L)]			≤5.0
小便器[冲洗水量(L)]			≤0.5
淋浴器[冲洗水量(L/min)]			≤4.5

水-水系统

- 室内给排水管道采取防结露和避免渗漏的措施。
- 卫生间采用同层排水的方式，卫生器具采用墙排方式实现同层排水，离地距离220mm。
- 厨房和卫生间分别设置排水系统。



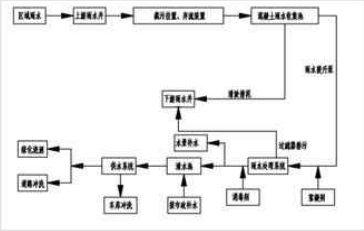
卫生间排水大样图



厨房排水大样图

水-水质-非传统水源水质、景观水体水质

- 水景平衡水池(箱)以及非传统水源水池(箱)等储水设施定期清洗消毒计划并实施,且每半年清洗消毒应不少于1次并提供合格水质检测报告。清洗后水质符合现行国家标准《城市污水再生利用城市杂用水水质》GB/T 18920、《城市污水再生利用绿地灌溉水质》GB/T 25499等有关规定要求。
- 项目未设置旱喷泉等直接与人体接触的水景。



九、水质要求

处理后的再生水用于项目内绿化浇灌、道路浇洒、车辆冲洗。水质标准执行《城市污水再生利用 城市杂用水水质标准》(GB/T 18920-2020)、《城市污水再生利用绿化灌溉水质》(GB/T 25499-2010)、《城市污水再生利用 景观环境用水水质》(GB/T 18921-2019)。

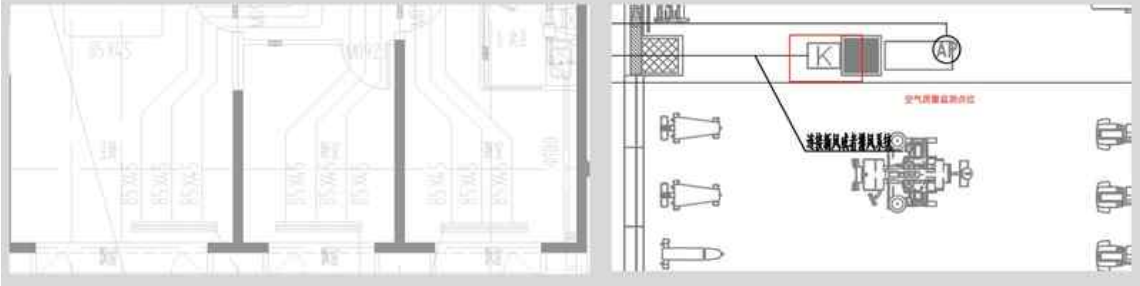
（1）新风量超过 GB50736-201《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》中新风量的规定值的30%。（2）设置空气净化装置，对室外空气颗粒物过滤装置应满足年平均室外 PM2.5 浓度且 PM2.5去除效率不低于 80%。（3）室内装饰材料使用 E0级的低甲醛装饰建材

空气-源头控制-室内空气品质



- 地板采用佳皇实木复合地板，根据检测报告，甲醛释放量为0.01mg/m3，地板甲醛释放量满足《环境标识产品技术要求 人造板及其制品》标准规定的60%。
- 室内装修用溶剂型木器（以有机物作为溶剂）的涂料必须符合《溶剂型木器涂料有害物质限量》GB18581-2020,且应低于限值的50%。
- 防火涂料的VOCs限值低于350 g/L，聚氨酯类防水涂料VOCs限值低于100 g/L，室内木器漆采用水性木器漆，比例达到40%。
- 项目精装修不包含的软装部分，为业主提供家具和陈设品选购指南，帮助建筑使用者更好地选择到环保、健康的家居产品，提升室内空气质量。

- 本项目每户设双冷源独立新风机，采用地板送风的方式为主要功能房间提供新风，新风机设置加湿过滤系统，PM2.5净化效果达到95%以上
- 社区内物业管理用房、会所等区域设置空气质量监测系统，室内空气质量监测系统与新风系统组成自动控制系统，污染物超标时,监测系统发出声音预警,并自动启动新风机组或加大新风处理风量,保证室内空气质量良好



九、冷热源、输配系统，末端设备节能控制及运行模式：	
1、冷热源系统的节能控制方式和运行模式：	空调主机智能控制,采用冷量控制法,根据采集地源(冷水)机组运行负荷量,对比主机参数,决定开启台数,节能运行; 系统辅助设备包括:冷冻水泵、地源(冷却)水泵的开启,可根据主机的开启进行配套启动,进行变频调节,达到节能效果。
2、地源热泵热平衡措施：	有 ☒ 形式: ☐ 辅助冷却器。
3、输配系统控制方式和运行模式：	根据供水温差偏差值(±0.5℃),调节水泵转速,时间相差应不小于3秒。 变频水泵变流量控制下限参数: 35 Hz。
4、新风系统：	☒ 无形式: ☐ 双冷源新风除湿机组,新风机设置PM2.5过滤装置,PM2.5的过滤效率不低于80%。 双冷源新风除湿机组监测并实时显示室内 PM2.5、PM10、CO2 浓度,且有报警记录与存储功能的设备

后城	2024年湾湾门板检测报告.pdf	11-06 16:09:56
PDF	946.2K	
后城	16mm饰面刨花板-E1 B2 24.2.6.pdf	11-06 16:09:56
PDF	742.7K	
后城	2024-W1856实木复合木地板910-127-15厚...	11-06 16:09:56
PDF	3.5M	
后城	2024年进口VT780柜体板检测报告.pdf	11-06 16:09:56
PDF	1.0M	

后城	2024年进口VT780柜体板检测报告.pdf	11-06 16:09:56
PDF	1.0M	
后城	[文件]检验报告-油漆饰面室内木质门.pdf	11-07 11:44:15
后城	阻燃板(甲醛).pdf	11-07 11:53:41
PDF	75.6K	

优良性能-空气质量

(1) 户内厨房排油烟系统每户排风量不小于300m³/h。(2) 户内卫生间排气系统换气次数不小于6次/h。(3) 厨房排油烟系统采用电动密闭止回阀与动力风帽联动控制。(4) 公共及室内空间设置监测并实时显示室内PM2.5、PM10、CO2浓度，且有报警记录与存储功能的设备。

九、冷热源、输配系统、末端设备节能控制及运行模式:	
1、冷热源系统的节能控制方式和运行模式:	空调主机智能控制,采用冷量控制法,根据采集地源(冷水)机组运行负荷量,对比主机参数,决定开启台数,节能运行; 系统辅助设备包括:冷冻水泵、地源(冷却)水泵的开启,可根据主机的开启进行配套启动,进行变频调节,达到节能效果。
2、地源热泵热平衡措施:	有 ☒ 形式: ☐ 辅助冷却器
3、输配系统控制方式和运行模式:	根据供回水温差偏离值(±0.5℃),调节水泵转速,时间相差应不小于3秒。 变频水泵变流量控制下限参数: 35 Hz。
4、新风系统:	☒ 无形式: 双冷源新风除湿机组,新风机设置PM2.5过滤装置,PM2.5的过滤效率不低于80%。 双冷源新风除湿机组监测并实时显示室内PM2.5、PM10、CO2浓度,且有报警记录与存储功能的设备

卫生间安装了排风机，设计排风量为110m³/h，卫生间排风系统入口处设有止回阀，无污染物的倒灌，空间内无异味。卫生间设置有可开启外窗，补风系统完善。

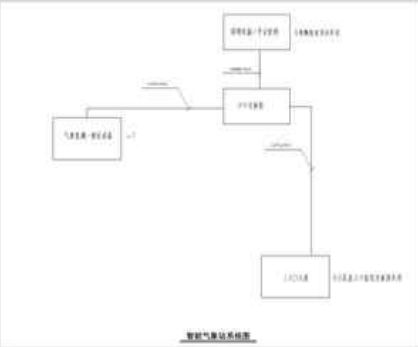


厨房设置成品烟道烟道并设置止回阀



卫生间排风扇设置放倒灌装置

小区东北角设置社区室外大气空气质量监测系统，监测并通过LED屏公示PM2.5、PM10、NO2、O3、空气污染指数及进行气象灾害预警。



优良性能-污染物隔离

卫生器具和地漏合理设置水封，地漏水封深度不小于 50mm；防干涸功能的地漏；卫生器具自带存水弯；



应用范围广泛 适用于欧式及中式洗脸盆，适用于墙排、地排，万向组件可实现灵活安装



多重隔臭防虫 有效稳定的水封深度，高品质的密封圈，有效的隔绝排水系统中的异味、害虫和气溶胶进入卫生间



有效防堵 水力优化设计，有效冲刷毛发等杂物，防堵塞



易安装维护 长度可随意切割；螺纹连接，快速拆卸，维护便捷



节约空间 造型简约，外观小巧；万向安装节约盆下空间

□ 吉博力水母地漏

德国红点设计大奖

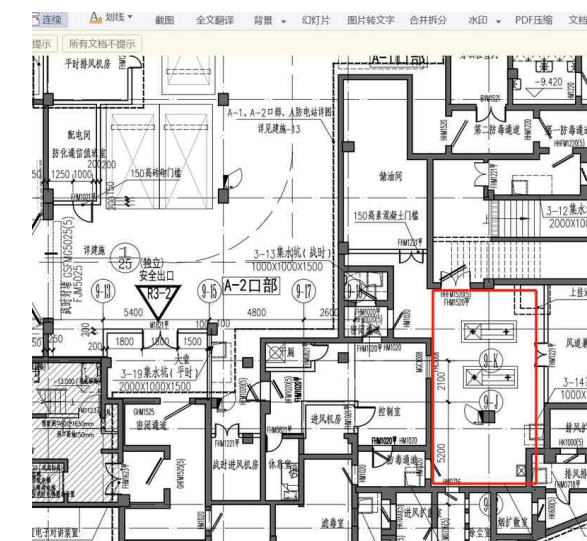
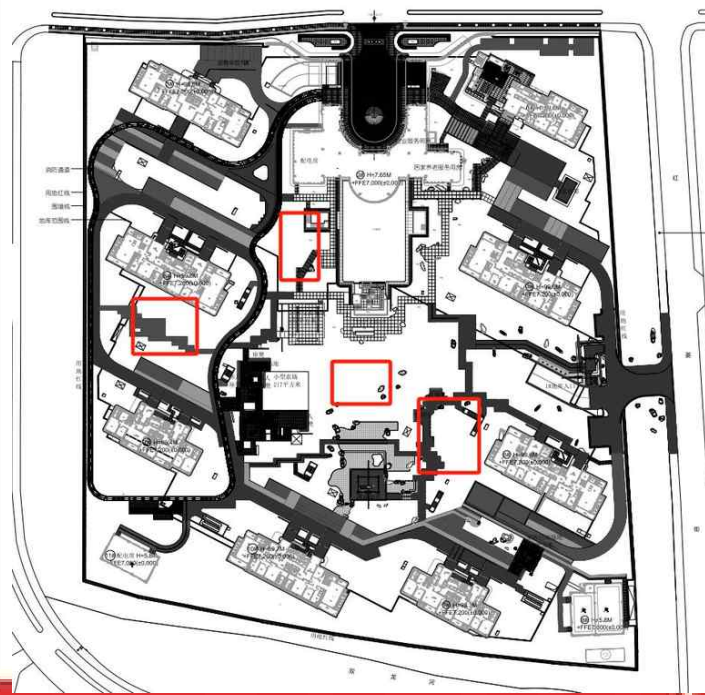
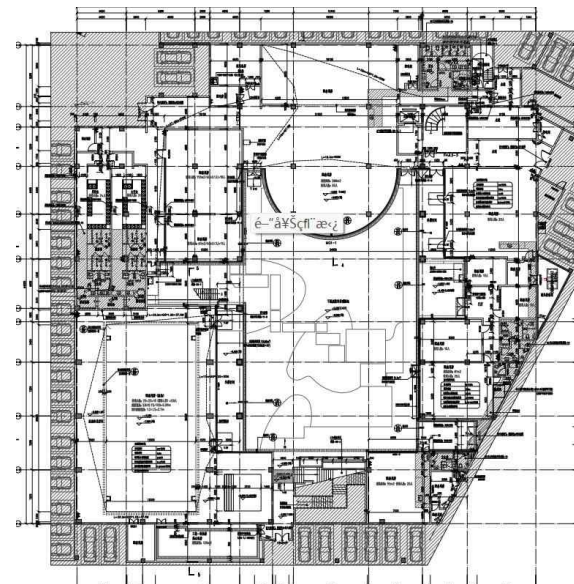
- 本体材料HDPE，出口管径为De50，可直接与支管焊接；
- 排水流量0.9 L/s，比普通横排水地漏排水流量（0.6 L/s）大；
- 水封深度50mm；



韧性建设-空间布局、生态环境

项目绿化覆盖率45%为空旷的集中绿地空间可作为紧急避难场所或缓冲区，也可调节居住环境及微气候。植物配置形成良好生态屏障，对防火、暴雨、空气污染等起到防御和阻灾的作用，可设置有4个室外开敞避难空间，公共空间的形态和规模多元化,形成长条状、方形、不规则块状等多种形式,以及大小不一的多种规模,有助于根据应急储备的要求布置相应功能,应对突发性扰动的避难、储备等需求。

本项目居住人数1386人，本项目设置有11950平方米的人防区域，及4216平方米的地下配套用房，可以作为室内紧急避难场所，人防区域设置有人防电站。



项目位于南京建邺区配套设施完善5分钟生活圈范围内设大型医院、3个综合购物中心、多家5星级别酒店

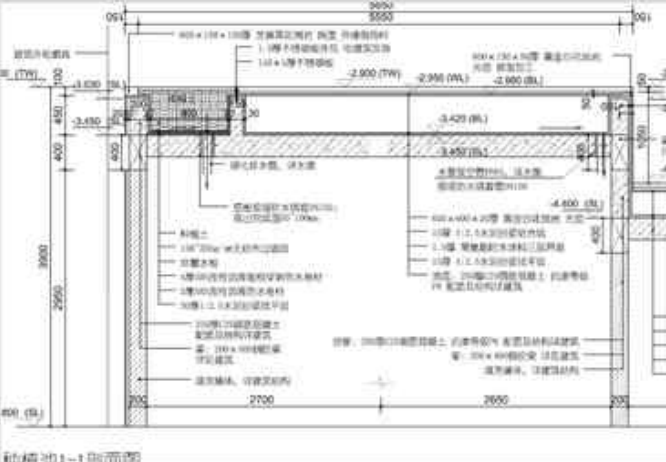
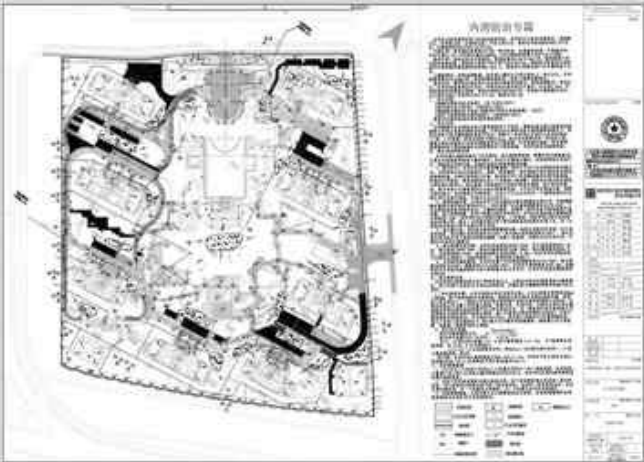


- **地理位置优越：**项目位于南京新城市中心河西新城南部板块，是以金融商务、会展文体为主要功能的高品质生态宜居城区。
- **交通便利：**区域路网密集，四通八达，项目距地铁S3号线“平良大街”站约600米，距规划9号线二期“黄河路”站仅350米。
- **生态和谐：**项目周边4km范围内涵盖了长江滨水生态岸线，鱼嘴湿地公园、国际青年文化公园、河西生态公园、河西中央公园等稀缺自然生态资源。
- **配套完善：**项目周边医疗教育商业配套丰富，包括**河西儿童医院**、南外青奥村小学、新加坡伊顿国际学校及金地广场、正荣中心等商业综合体。

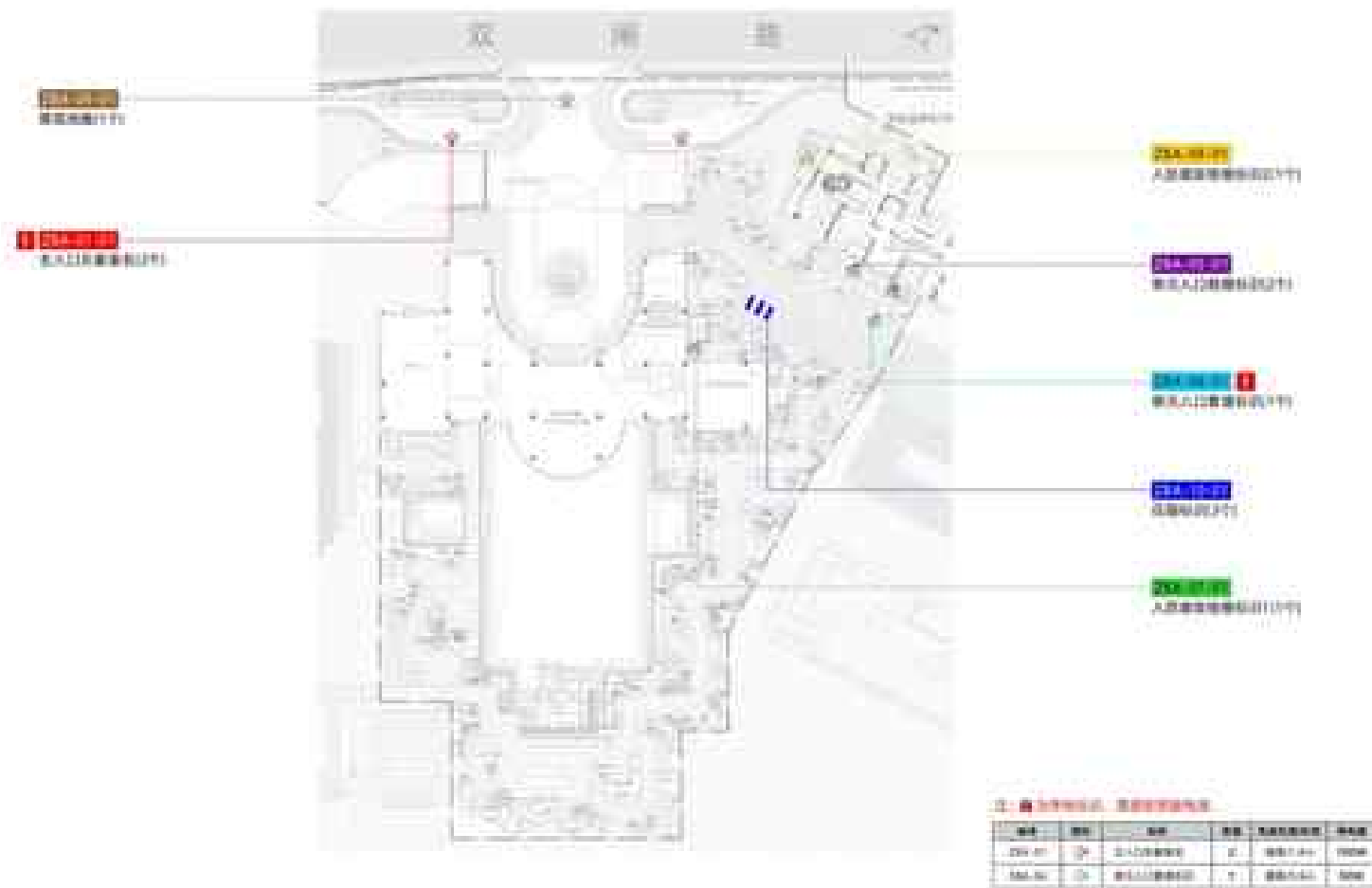
住区按上位规划的排水防涝要求,预留雨水蓄滞空间和涝水排出通道,满足内涝灾害防治的要求。变配电室、水泵房、通信机房等应设置防淹措施。电梯自带 EPS, 由于断电等原因的停梯, 电梯轿厢应能自动停靠最近层站开门, 在紧急断电, 小区所在住区设有自备电源。

本项目位于南京市建邺区，属于城市核心区域，
燃气供应稳定，维持基本服务天数≥10天

- 为防止高强度降水或连续性降水产生积水内涝的问题，项目在排水能力较弱或径流量较大的地方设置源头减排设施，包括下凹式绿地、透水铺装、雨水蓄水池等，避免发生内涝灾害。
- 项目未设置无防护设施的水景及可涉入式水景，设置多处镜面水体，水景深度约0.05m，满足要求。

[illegible]

- **户外引导标识：**项目总平面、户外宣传栏、文明公约标识、人行引导标识、地下车库指引标识、非机动车停车区标识、禁止鸣笛等
- **提示警示标识：**出入口须知标识、儿童乐园须知标识、健身步道介绍标识、架空层活动须知、禁止高空抛物标识、乘梯须知标识、如遇火警请勿乘梯、温馨提示等；
- **配套设施标识：**爱护花草标识、树铭牌、室外果皮箱、宠物便纸箱、竣工牌、户外设备标识、信报箱
- **楼宇定位标识：**物业服务中心铭牌、保安值班室标识、楼栋标识、单元标识、单元信息栏、电梯间楼层标识、门号标识等
- **地库标识：**楼栋指引吊牌、楼栋单元指引吊牌、车位牌



韧性建设-户型设计

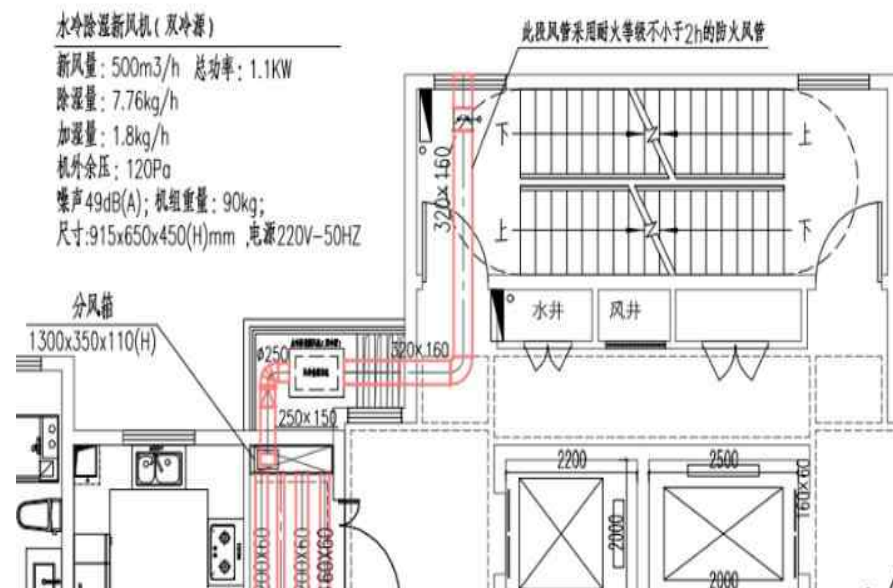
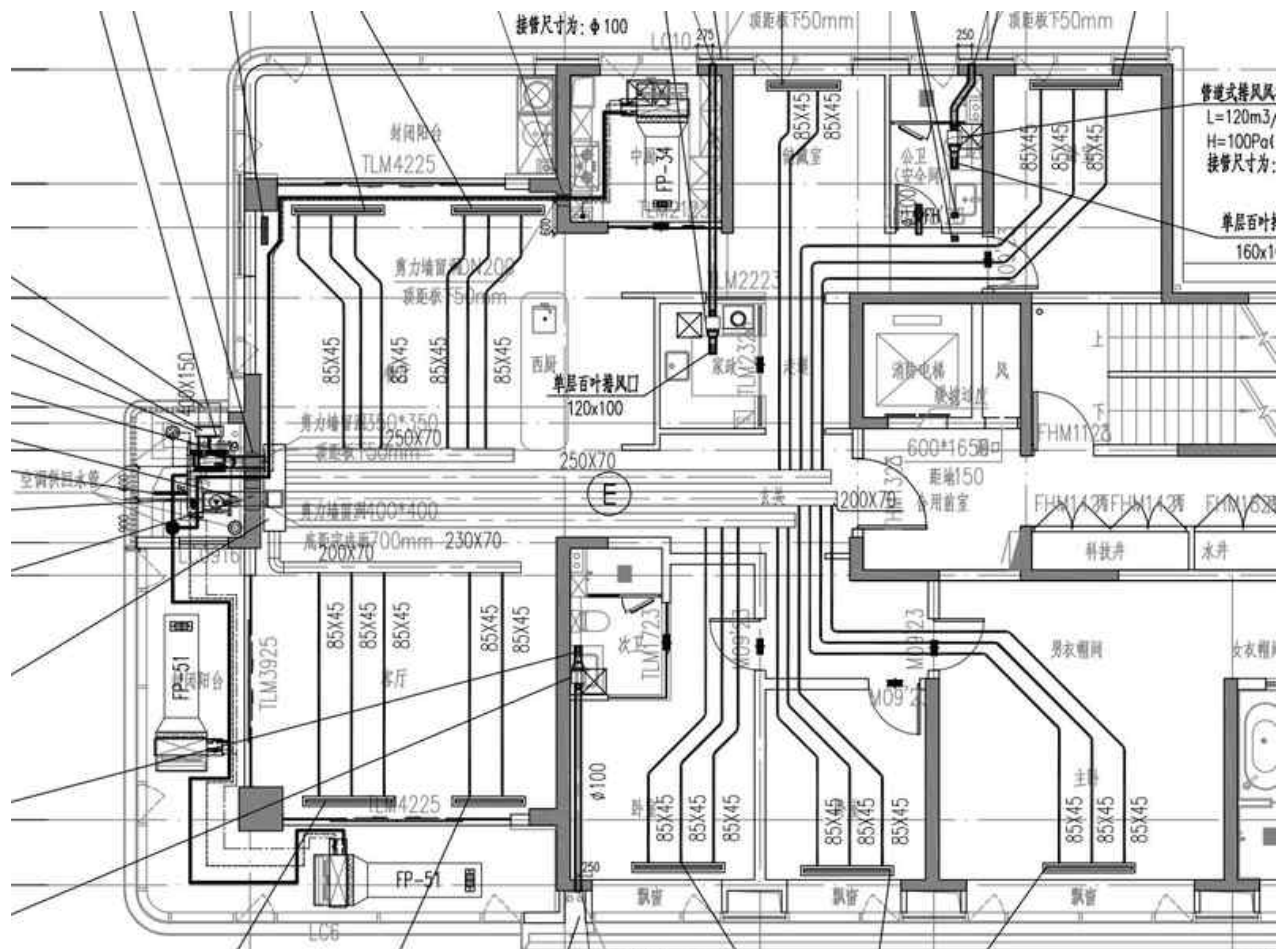
本项目设置有特色的女王玄关，玄关处具备换鞋、收纳、消毒等功能，并按换、坐、放、梳妆等人性化行为习惯设计，设置有上下水点位、

本项目室内设置独立家政间，可储藏生命保障物资



韧性建设-日常安全

本项目设置以户为单位，在各户室外机平台上设置分户独立新风机组，新风经过滤、深度除湿（冬季加湿）后直接送至户内各方房间，新风机可设回风（内循环），各卫生间设独立排风装置



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	46	4	42
室外环境	25	1	24
建造品质	4	1	3
优良性能	29	2	27
韧性建设	14	3	11
合计	118	11	107

经自评估，本项目基础项全部达标，优选项总数为118项，达标数为95项，达标率为81.20%，单项测评为 优 级。

测评总得分计算：

$$\begin{aligned}\Sigma Q_{\text{预}} &= 100 \left(w_1 Q_1 / Q_1 \text{ 满} + w_2 Q_2 / Q_2 \text{ 满} + w_3 Q_3 / Q_3 \text{ 满} + w_4 Q_4 / Q_4 \text{ 满} + w_5 Q_5 / Q_5 \text{ 满} \right) \\ &= 100 \left(0.3 * 42 / 46 + 0.25 * 24 / 25 + 0.15 * 3 / 4 + 0.2 * 27 / 29 + 0.1 * 11 / 14 \right) \\ &= 100 * \left(0.274 + 0.24 + 0.11 + 0.186 + 0.07 \right) \\ &= 88\end{aligned}$$

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 !

中能建城市投资发展有限公司

地址：北京市英皇集团中心20F 邮编：100022
电话：010-58336888 传真：010-59098888
Add: Building 1, No. 26, XIDAWANG Road,
Chaoyang District, Beijing 100022, China
Tel: +86 10 5909 9999 Fax: +86 10 5909 8888
www.ceec.net.cn