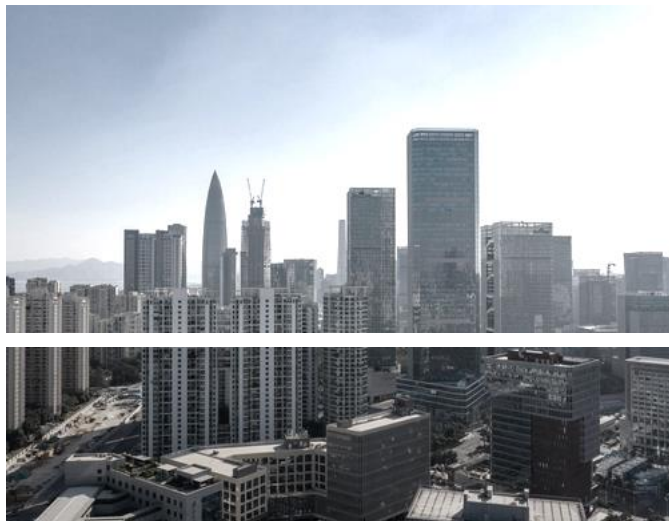




提升 “福祉” 的设计——及华艺大湾区实践

Design for Improving the People's Wellbeing——Huayi's Practices in the Greater Bay Area

陈竹 CHEN ZHU

香港大学博士 Ph.D., HKU

香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 执行总建筑师

广东省高密度低碳健康工程中心主任

Executive Chief Architect of Hong Kong Huayi Design Consultants (Shenzhen) Co., Ltd.

发展“民生”是我国国策 Improving People's Livelihood as National Policy of China

以“提升人民的幸福”为目标，一直是我国国家发展的核心目标

To enhance people's sense of happiness has consistently remained the central objective guiding all national development endeavors in China

“治国有常，利民为本。**为民造福**是立党为公、执政为民的本质要求。必须坚持以**保障和改善民生**，鼓励**共同奋斗**创造美好生活，不断实现人民对美好生活的向往；**人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续**”。

——《习近平：高举中国特色社会主义伟大旗帜 为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗——在中国共产党第二十次全国代表大会上的报告》

- Xi Jinping: Hold High the Great Banner of Socialism with Chinese Characteristics and Strive in Unity to Build a Modern Socialist Country in All Respects—Report to the 20th National Congress of the Communist Party of China

“在发展中**保障和改善民生**是中国式现代化的重大任务”，“以**促进社会公平正义、增进人民福祉**为出发点和落脚点。”

——《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》（党的二十届三中全会）

-Decision of the Central Committee of the Communist Party of China on Further Deepening Reform Comprehensively to Advance Chinese Modernization

健全基本公共服务体系，**加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，完善共建共治共享的社会治理制度**，制定**促进共同富裕行动纲要**，自觉主动缩小地区、城乡和收入差距，让发展成果更多更公平惠及全体人民，不断增强**人民群众获得感、幸福感、安全感**。“**“民生福祉达到新水平。实现更加充分更高质量就业……基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升……多层次社会保障体系更加健全，卫生健康体系更加完善，脱贫攻坚成果巩固拓展，乡村振兴战略全面推进**”。

——《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》

-Outline of the 14th Five-Year Plan

for National Economic and Social Development of the People's Republic of China and the Long-Range Objectives Through the Year 2035

“始终把**人民对美好生活的向往**作为奋斗目标，以**增进民生福祉、提升生活品质为主线，健全普惠性、基础性、兜底性民生保障体系，完善收入分配制度，扩大优质公共服务供给，持续拓宽中等收入群体，稳步促进全体人民共同富裕，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感**。”“**居民人均可支配收入增速与经济增速基本匹配，多层次社会保障体系更加成熟定型，基本公共服务均等化取得显著成效，义务教育、医疗卫生、养老服务、普惠托育供给全面升级，群众生活品质全方位提升，共同富裕迈出更大步伐**。”

——《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》

-Outline of the 15th Five-Year Plan for National Economic and Social Development of the People's Republic of China

建设领域中“民生”重要关键词

Key People's Livelihood Keywords of China's Construction Industry

“绿色低碳、保障房、好房子、城市更新”是近年建筑领域重点关注的方向

Green and low Carbon, government-subsidized housing, quality homes and urban renewal are key terms related to people's livelihood in China's construction sector in recent years

到 2030 年，对标“美丽”现代化人民城市建设要求，城市生态修复、建筑节能降碳、海绵城市、绿色基础设施、低碳社区建设全面落地，城市绿色低碳发展格局基本形成。

《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号，2026.5.28 国务院印发）我国碳达峰碳中和顶层设计总纲领，所有绿色低碳政策的总遵循，确立“全国统筹、节约优先、双轮驱动、内外畅通、防范风险”五大原则，统筹能源、工业、城乡建设、交通、生态碳汇全领域低碳转型，部署城乡建设绿色低碳、建筑节能、城市更新低碳改造顶层要求。

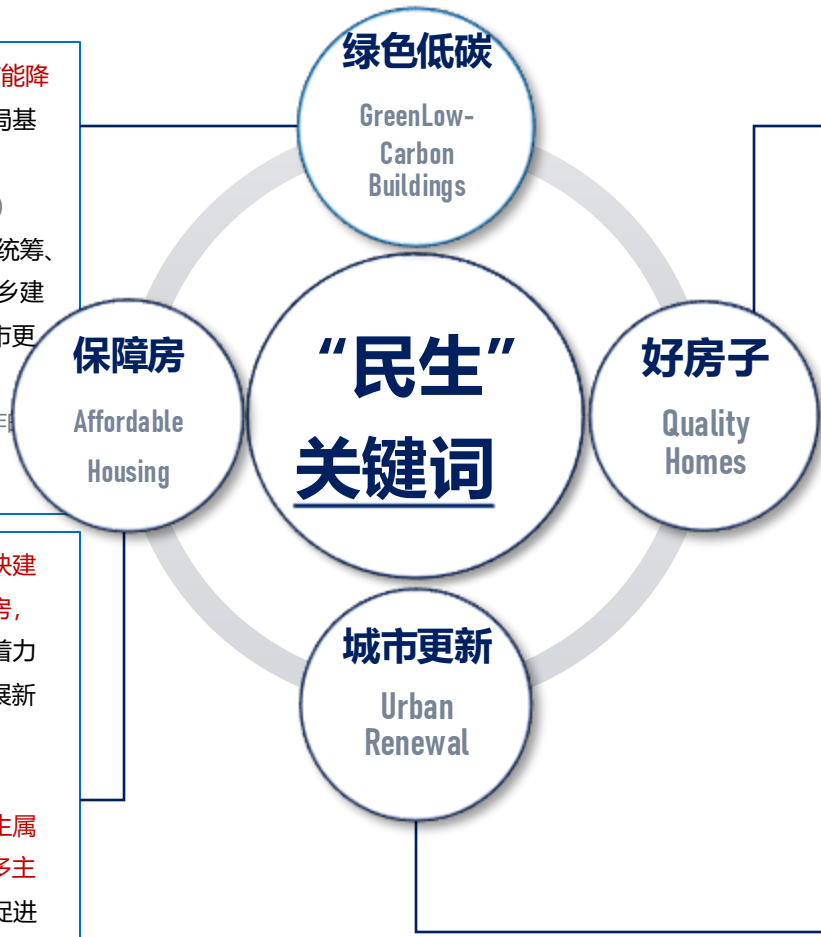
▲《中共中央 国务院关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》（2021 年 9 月）

坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，规划建设配售型保障性住房，健全以公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房为主体的住房保障体系，着力解决工薪收入群体基本住房需求，逐步实现居者有其屋，推动房地产业转型发展新模式，促进稳地价、稳房价、稳预期。

▲《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）

坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

▲《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）



实施房屋品质提升工程，兼顾增量建设与存量更新，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平，建设改造安全舒适绿色智慧的“好房子”。鼓励居民开展既有住房装修和局部升级改造，推广装配式装修和适老化、无障碍改造，应用性能优异的新型建材。在新建、改造住宅项目中开展数字家庭建设，丰富数字家庭应用场景。

▲《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号，2026.5.28 国务院印发）

以让人民群众住上更好的房子为目标，实施房屋品质提升工程，兼顾增量建设与存量更新，完善标准规范，强化科技赋能，加强工程质量管理，加大安全舒适绿色智慧的“好房子”供给，为构建房地产发展新模式提供坚实支撑。

▲《住房和城乡建设部关于提升住房品质的意见》（建标〔2025〕66号，全国“好房子”专项顶层指导文件）

到 2030 年，城市更新行动取得重要进展，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，新旧动能加快转换，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，治理水平大幅提高，城市成为人民群众高品质生活的空间中国政府网。到 2035 年，城市更新体制机制更加完善，城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效取得显著成效，创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市基本建成。

▲《城市更新“十五五”规划》（国发〔2026〕12号，2026.5.28 国务院印发）

香港华艺设计顾问（深圳）有限公司简介

Profile of Hong Kong Huayi Design Consultants (Shenzhen) Co., Ltd.

成为「国内一流的科技引领型设计研究院」

Becoming a moderately scaled, digital technology-led, premium property-focused, and core-auxiliary business-driven, domestic first-class technology-leading design and research institute

先后获得

“科技创新先进企业”

“深圳文化创意百强企业”

“全国外商投资双优企业”

“当代中国建筑设计百家名院”

“ARCHINA建筑中国十大建筑设计品牌企业”

等国家级、省部级、市级荣誉近800项。



业务领域覆盖全国 **50** 余个城市

Business footprint across **50+** cities nationwide

各类工程设计和规划项目 **4500** 余项

4,500+ Architecture Design & planning projects delivered

其中 **4** 个项目被列为【中国20世纪建筑遗产名录】

4 projects listed in Architectural Heritage of 20th-Century China

省部级以上优秀设计奖项目 **550** 余项

550+ provincial & ministerial excellent design awards



华艺设计：服务“民生”目标的大湾区实践

HUAYI Design : Practices in the Greater Bay Area Serving People's Livelihood

围绕
“民生”
设计
Practices

1

绿色低碳 -- 中国海外大厦项目

Green Low-Carbon Buildings : China Overseas Headquarter

2

保障房 -- 前海珑湾国际人才公寓、华章新筑

Government-Subsidized Housing : Longwan International Talent Apartments

3

城市更新 -- 南山区平山村综合整治

Urban Renewal : Pingshan Comprehensive Renovation Project, Nanshan District

4

好房子 -- 好房子咨询项目

Quality Homes : Consultancy Project of Zhonghai Wanji Jiuxu

绿色低碳建筑 Green & Low-carbon Buildings

“十三五”起国家层面不断加大绿色低碳政策支持

China's growing policy support since the 13th Five-Year Plan period

我国十三五时期提出全面实施绿色建筑，“双碳”目标的提出强化了建筑的绿色运行效果。十四五聚焦“全过程降碳”和“好房子”建设，绿色低碳发展从政策引导到全面强制，由政府主导转变为市场调控，绿色低碳建筑正在由新建增量转向存量更新与全周期碳管理，未来绿色低碳建筑将成为入局碳市场的载体。

The 14th Five-Year Plan focused on "whole-life-cycle carbon reduction" and the construction of "high-quality residential buildings". The low-carbon development of the built environment has evolved from policy incentives to full mandatory requirements, shifting from government-led governance to market-based regulation. In the future, green and low-carbon buildings will serve as key carriers for participation in the carbon market

2016年后，各省市陆续颁布各类绿色建筑激励政策。 十三五明确到2020年城镇新建建筑中绿色建筑面积比重超过50%的发展目标。	2021.1.5发布《全国碳排放权交易管理办法（试行）》 2021.9.3《加强产融合作推动工业绿色发展》 “十四五”节能减排综合工作方案 关于印发工业领域碳达峰实施方案的通知	2021.5.9《碳排放权登记管理规则（试行）》《碳排放权交易管理规则（试行）》《碳排放权结算管理规则（试行）》 2021.10.24《2030年前碳达峰行动方案》	2022.6.3关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知 2022.10.18建立健全碳达峰碳中和标准计量体系实施方案的通知 2022.11.2关于印发建材行业碳达峰实施方案的通知 2022.11.2关于印发建材行业碳达峰实施方案的通知	2023年绿色低碳先进技术示范工程实施方案》发改环资[2023]1093号， 《建材工业鼓励推广应用的新技术和产品目录（2023年本）》 《碳达峰碳中和标准体系建设指南》	2024年7月 ，中共中央 国务院发布《 关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见 》，指出，以碳达峰碳中和工作为引领，推动经济社会发展绿色化、低碳化。	关于开展零碳园区建设的通知》（发改环资〔2025〕910号：国家发改委、工信部、能源局联合发布，明确零碳园区定义、基本条件、核心指标、引导指标及重点任务，是国家级零碳园区建设的纲领性文件。
---	---	--	--	--	---	--

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		2018年，为落实《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》为目的制定《战略性新兴产业分类（2018）》	2019.3《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）中，将“健康舒适”作为绿色建筑的重要评价指标 2021.1.29《国家高新区绿色发展专项行动实施方案》 2021.10.21中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，实施绿色建筑统一标识制度。	2022年《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》到到2025年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑。 《加快推动绿色经济健康发展》国办发〔2022〕11号 《深圳经济特区绿色建筑条例》法规的出台，在现有的绿色建筑星级评价标准上提出了更高要求。 《“十四五”国民健康规划》国办发〔2022〕11号，保障人民健康优先发展的制度体系和健康影响评价评估制度逐步建立。加强环境健康管理。 《深圳市促进绿色低碳产业高质量发展的若干措施》	2023《“健康中国行动2033年工作要点”》《关于开展2023年绿色建材下乡活动的通知》 2024年3月，政府记者会上倪虹部长给出了“好房子”的定义。	2024年5月，国务院印发《2024-2025年节能降碳行动方案》的通知，指出：推进建材行业节能降碳改造、加快建造方式转型、推进存量建筑改造、加强建筑运行管理。	2024年1月，国家发布《碳排放权交易管理暂行条例》，规范碳排放权交易及相关活动，加强对温室气体排放的控制，积极稳妥推进碳达峰碳中和。 2024年5月，生态环境部牵头的15家政府部门发布《关于建立碳足迹管理体系的实施方案》，旨在加快建立碳足迹管理体系，形成绿色低碳供应链和生产生活方式，推动新质生产力发展，助力实现碳达峰碳中和目标。	《关于更高水平更高质量做好节能降碳工作的意见》（2026）明确“十五五”是冲刺碳达峰的决胜期，节能降碳为核心支撑。 各地“十五五”规划建议着力构建新型电力系统：加强电网升级改造，推进智能电网、微电网建设，发展新型储能，提升系统灵活性与韧性。提高终端用能电气化水平，推动能源消费绿色低碳化。		

华艺绿色低碳建筑设计与服务 Huayi Green & Low-Carbon Architectural Design and Services

紧跟国家绿建发展，华艺在绿色低碳领域进行了系统性布局

Keeping pace with national development, Huayi has continuously built industry-leading core technical capabilities integrating green, low-carbon concepts

华艺绿色低碳服务产品聚焦全过程绿色建筑及规划设计技术等6项核心技术方向，依托专项技术和重点项目设计研发，形成涵盖六大类的全过程绿色低碳健康可持续建筑设计咨询服务

Huayi's green and low-carbon service products focus on six core technical directions including full-lifecycle green building and planning & design technologies. Relying on special technical research and design & development of key projects, the company has formed full-lifecycle green, low-carbon, healthy and sustainable architectural design and consultancy services covering six major categories

技术服务产品

6大类
21细项



全过程绿色建筑设计咨询

Full-lifecycle Green Building Design & Consultancy



近零能耗/零碳建筑/零碳园区咨询

Consultancy on Nearly Zero-Energy Buildings, Zero-Carbon Buildings and Zero-Carbon Park



碳盘查咨询服务

Carbon Inventory Consultancy Services



绿色低碳健康产品研发及增值服务

R&D and Value-added Services for Green, Low-carbon & Healthy Products



既有/新建建筑节能低碳改造/优化设计咨询

Consultancy on Energy-saving & Low-carbon Renovation and Optimized Design for Existing and New Buildings



绿色低碳专项技术咨询

Special Technical Consultancy on Green and Low-carbon Technologies

全过程绿色建筑设计咨询
建筑节能设计咨询
绿色低碳全过程工程咨询

近零能耗建筑设计咨询
零碳建筑设计咨询
零碳园区设计咨询

碳盘查咨询服务

专项方案策划
资金补贴申请
性能化设计评估及优化服务
绿色低碳健康产品设计后评估
设计及专项培优策划

既有建筑节能低碳改造优化设计咨询
新建建筑能源优化设计咨询服务

建筑光伏专项设计
光储直柔专项设计
高效机房专项设计
区域供冷专项设计
智慧电气专项设计



中国海外大厦
零碳建筑、绿建健康三星



深圳职业技术大学深汕校区
零碳建筑、绿建三星



盐田街道江屋村二期城市更新单元
绿建二星/三星



东角头大平层项目
绿建三星



深圳市第二眼科医院



深圳市人民医院宝安医院
超低能耗建筑、双碳建筑



贵州中建科研院零碳园区



重庆大学筑园项目

中国海外大厦 China Overseas Headquarter

零碳办公总部建筑 Zero-Carbon Office Headquarters Building



项目外景图

项目地址：深圳市南山区后海总部片区

Project Address: Houhai Headquarters Zone, Nanshan District, Shenzhen

建筑面积：56788m² 建筑高度：100m

Construction Area : 56,788 sq.m. Building Height: 100 m

后海片区是中国建设粤港澳大湾区大都市区的核心区域和典型高密度城市城市区域，项目旨在打造一处融合“绿色科技、人文空间、精工铸造、与城市共赢”的未来行业标杆项目

国内首个5A级超高层写字楼近零能耗建筑，
荣获SCAHSAGlobal新可持续城市与人居环境奖（全球绿色智慧建筑范例奖唯一得主）

China's first Class 5A super high-rise office building with nearly zero energy consumption. It has won the SCAHSA Global Award for New Sustainable Cities and Human Settlements, being the sole recipient of the Global Model Award for Green & Smart Buildings



SCAHSAGlobal新可持续城市与人居环境奖

中国海外大厦 China Overseas Headquarter

采用“被动式优先、高效能源利用、可再生能源技术、智慧运维”成套绿色低碳策略

Adopt integrated strategies including passive design strategies, high-efficiency energy utilization, renewable energy technologies and intelligent operation & maintenance as an integrated green design strategy

被动优先策略

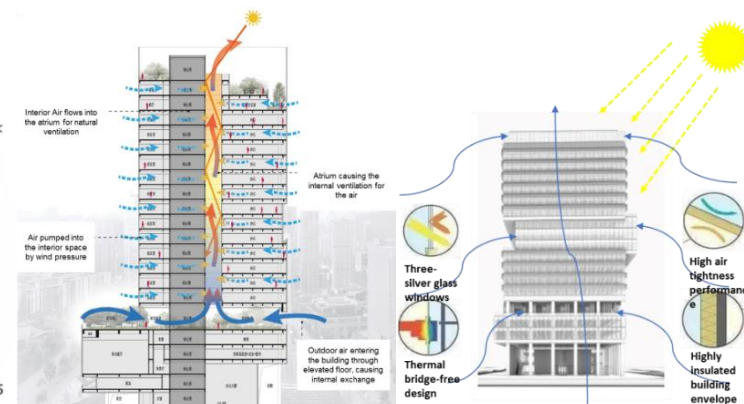
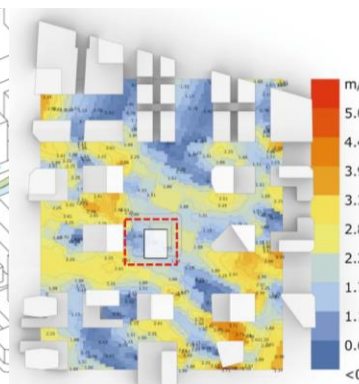
规划与体量控制、精细化外窗开启、高性能维护结构、立体绿化

Passive Design Strategies:

Planning and massing optimization, finely operable external windows, high-performance building envelopes, vertical greening



(1) 规划与体量控制



系统概况	
立面位置	标准单元幕墙
系统	单元式幕墙系统
标准分格	分格宽度: 1.8m (最大1.9m); 分格高度: 4.5m
幕墙安装空间	320mm
板块规格	可视区: 8HS+1.52pvb+8HS+12A+10TP 中空夹胶镀膜玻璃, 超白 开启窗: 6HS+1.52pvb+6HS+12A+6TP 中空夹胶镀膜玻璃, 超白 窗间墙: 8HS+1.52pvb+8HS, 夹胶玻璃, 超白, 按可视区调色镀膜
层间保温, 防火	保温: 1.5mm镀锌钢板+50mm岩棉 防火: 1.5mm镀锌钢板+200mm岩棉+密封胶
主要受力材料	铝合金立柱; 横梁; 普通高规格隔热铝合金型材
装饰线条	900*1800mm银白色铝合金水平遮阳 银白色铝合金扣盖
幕墙开启	有, 采用自然通风

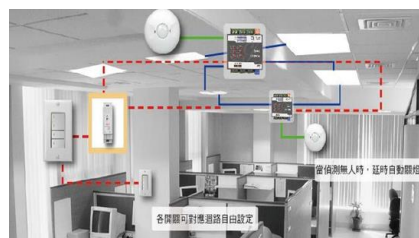
(3) 高性能维护结构

高效能源策略

主动式冷梁、高效机房

High-efficiency Energy utilization:

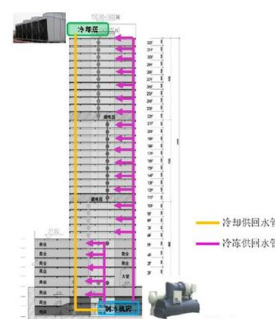
Active chilled beams High-efficiency mechanical rooms



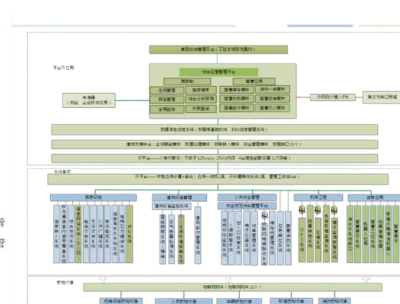
(4) 主动式冷梁



(5) 立体绿化



(6) 高效机房



(7) 智慧运维



(8) 建筑光伏一体化

可再生能源策略

建筑光伏一体化

Renewable Energy:

Building-integrated photovoltaics (BIPV)

智慧运维策略

机电智能化的运维

Smart Operation & Maintenance:

Intelligent MEP operation and maintenance

中国海外大厦 China Overseas Headquarter

绿色低碳目标贯穿规划、设计、运维全过程

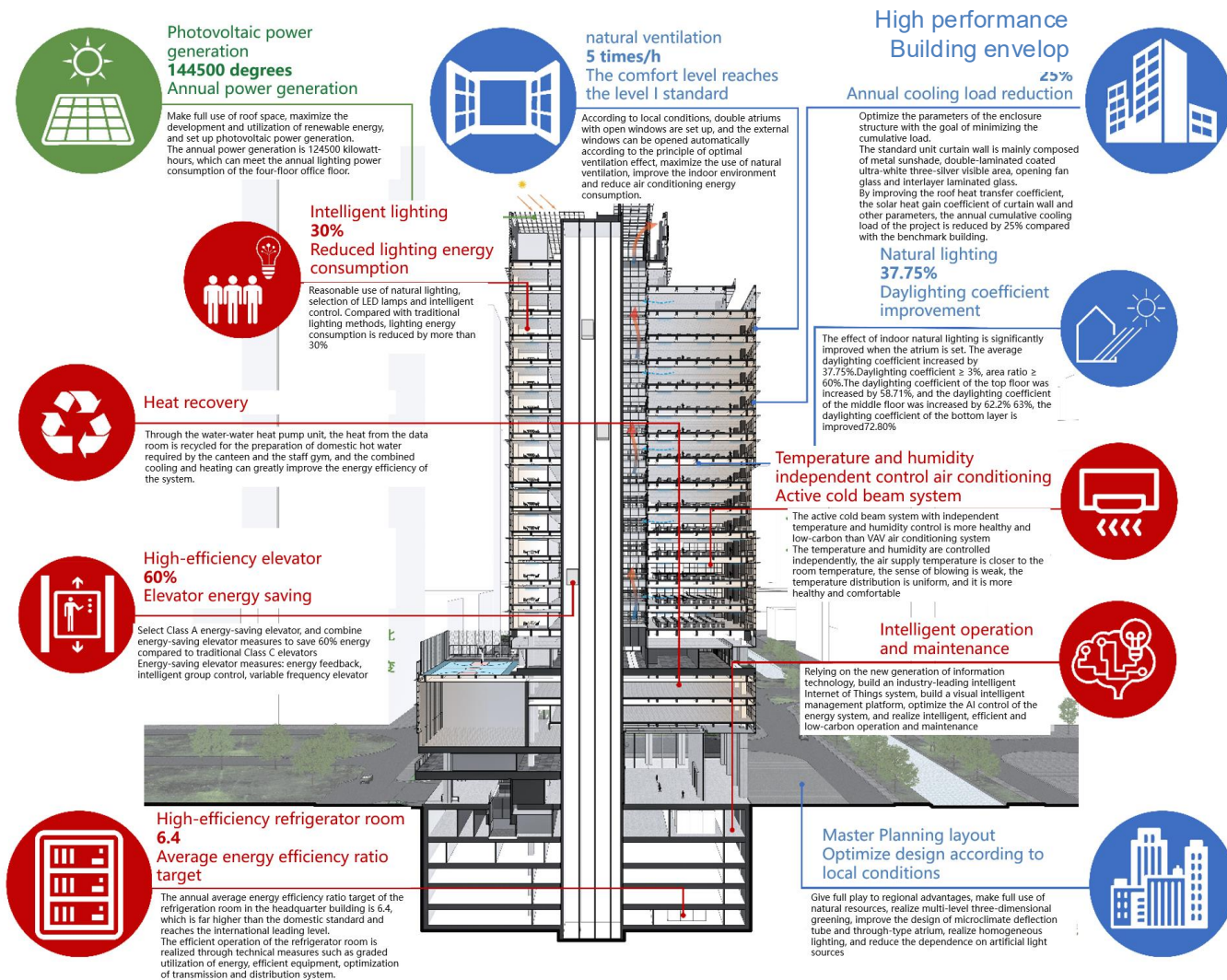
Integrating Green and Low-Carbon Objectives Throughout Planning, Design, and O&M

项目以绿色低碳为目标，聚焦建筑需求侧与用能侧，贯穿规划、设计、运维全过程

Centering on green and low-carbon goals, the project targets the demand and energy consumption sides of buildings throughout the whole process of planning

项目整合11大节能减碳关键技术，形成适用于高层写字楼的近零能耗、零碳建筑技术策略

Design and operation by integrating 11 core energy-saving and carbon-reduction technologies, it establishes a technical system for near-zero and zero-carbon buildings applicable to high-rise office buildings



中国海外大厦 China Overseas Headquarter

运行能耗达到行业领先水平，取得了既定节能目标

Operational energy consumption has reached industry-leading levels, successfully achieving the predetermined energy conservation targets

能效：经高效制冷机房系统认证，全年运行能效比达到了 6.81（超过设计综合能效比 6.4），达到行业领先水平，较行业普通制冷机房能效高出 70% 以上。

The annual energy efficiency ratio of the refrigeration plant reaches 6.81, surpassing the design value of 6.4 and over 70% higher than that of conventional plants in the industry.

舒适度：大开间办公区室内大多处于 1 级热舒适水平，二氧化碳、颗粒物、有机化合物等室内污染物浓度，均显著优于标准要求。

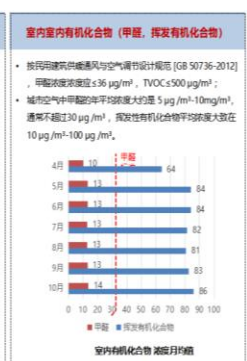
The open-plan office areas achieve Class 1 thermal comfort, with concentrations of all indoor pollutants well below specification standards.

碳排放：项目采购五年绿证抵消剩余碳排放，累计交割 21775 张，实现建筑零碳运行。

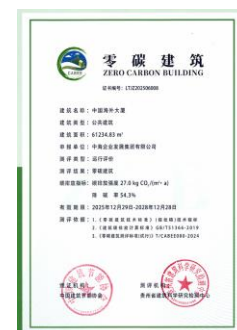
A total of 21,775 five-year green power certificates are purchased to offset carbon emissions, realizing zero-carbon operation of the building.

项目已获**零碳建筑、近零能耗建筑、绿建三星、健康三星、LEED金级、WELL金级**等国内外最高等级运行标识认证，入选住建部2022年度零碳建筑科技示范工程。

The project holds top domestic & international operational credentials such as Zero Carbon Building, Near Zero Energy Building, 3-Star Green & Healthy Building, LEED Gold and WELL Gold, and was named a national Zero Carbon Building Sci-Tech Demonstration Project of MOHURD in 2022.



近零能耗口 能耗情况	能耗kWh	占比
空调机房	1266111.2	49.1%
空调末端	555416.5	21.5%
照明系统	457710.6	17.8%
生活热水	21541.2	0.8%
电梯系统	177279.6	6.9%
光伏系统	-99824.5	3.9%
近零能耗建筑 能耗统计	2378234.6	100%
单位面积能耗 kWh/m².a	38.8	



深圳保障住房的发展及迭代

Public Housing : The Evolution of Development in Shenzhen

深圳的保障性住房建设已成为深圳民生建设的重要基石

Shenzhen's public housing construction has built a robust urban social security framework, becoming an important cornerstone of the city's live lihood development

深圳保障房历经制度迭代，从早期福利分房、市场化可售保障房，逐步改革为纯民生保障体系，持续扩大保障覆盖面、尤其2023年形成两类租赁保障兜底新市民、单一配售保障安居刚需的纯民生体系，实现租购并举、精准分层、居住为本的安居保障目标。2007年~2026年，深圳政府累计竣工建成成套保障性住房 69.6 万套，同期累计建成、计划供应商品房116万套，形成“市场为主、保障兜底”的住房供应结构

Shenzhen's Government-Subsidized Housing system has evolved through institutional iterations to achieve a residence-centered housing security framework featuring balanced rental and purchase options and precise hierarchical coverage. Between 2007 and 2026, Shenzhen finished 696,000 complete subsidized housing units, alongside 1.16 million completed and planned commercial residential units, building a dual housing system led by market supply and backed by government housing safeguards

计划经济福利分房

Planned-economy Welfare Housing Allocation

1949-1998年

计划经济时期，住房由单位分配，个人无需承担过多费用。按家庭人口、职务等级等因素进行分配，体现公平性。住房面积有限，设施较为简陋，但满足基本居住需求。稳定了社会秩序，解决了大量人口的住房问题。

标准化保障体系成型

Formation of Standardized Housing Security System

2007-2017年

建立标准化公共住房体系，满足不同群体需求。
出台多项政策，支持公共住房发展（建立公租房+安居型商品房二元框架）。加大保障房建设力度，增加住房供应。扩大住房保障范围，让更多人受益。
2007国家出台低收入住房保障政策，深圳转向民生兜底，正式建立公共租赁住房（公租房）+ 安居型商品房（安居房）二元保障框架。2011 年出台《深圳市安居型商品房管理办法》，安居房制度定型。

体系重构

System Restructuring

2023年

重大变革：废止旧体系，新建三类标准化保障房
旧品类停建新立项：不再新建、新增安居型商品房、可售人才住房；已立项、已出让土地的存量项目按旧政策收尾配售。
全国统一接轨三类保障房：公共租赁房、保障性住房、共有产权房体系。
2023 年 7 月 3 日发布四部政府规章，8 月 1 日落地，彻底重构保障房体系，与国家统一制度接轨。

初代房改及市场化探索

Initial Housing Reform

1998-2006年

取消福利分房，住宅走向市场化，开启商品房时代。市场供应多元化。
1988 年全国率先出台《深圳经济特区住房制度改革方案》，第一次房改，废除单位福利分房，建立双轨三类多价制（商品房+政策性保障房；商品房、微利房、福利房）。
2006年基本完成商品化房改，福利分房全面退出，旧微利房存量逐步消化，开启标准化保障房立法时代。

高质量发展及特色扩容

Characteristic Expansion

2018-2022年

聚焦住房品质提升，推动公共住房高质量发展。形成“安居房 + 人才房”两类可售保障房体系。采用绿色建筑标准，打造环保节能住房。引入智能化设备，提升居住便利性。
提出4:2:2:2住房供应结构：4 成商品房、2 成公租房、2 成安居房、2 成人才住房，人才住房上升为独立保障品类，形成“安居房 + 人才房”两类可售保障房体系

面向十五五新阶段

A New Stage

2024至~2026年.02

存量消化+制度完善过度

2026年.03

新增建设、持续供应的 3 类主流保障性住房,存量遗留逐步退出。

华艺设计：深圳公共保障性住房项目实践 HUAYI Design :Practices of Government-Subsidized Housing

■ 华艺设计广泛参与深圳的保障房项目设计，实践项目分布于深圳11区共24个，获得了良好的社会效益

Involved in the design of public housing projects throughout Shenzhen, HUAYI Design has delivered 24 projects across 11 districts and achieved prominent social benefits



前海珑湾国际人才公寓 Longwan International Talent Apartments

生态绿色的高品质人才居住社区

Premium eco-green residential for high-caliber talents



前海珑湾国际人才公寓外景图

项目地址：深圳市南山区梦海大道与桂湾二路

Project Location : Nanshan District, Shenzhen

建筑面积：150399m² 建筑高度：180m

Construction Area : 150,399 m² Building Height: 180 m

项目位于南山区梦海大道与前湾二路交汇处，共2栋公寓塔楼，为港、澳门及外籍人才提供的提供了1028套高端人才公寓

Located at the intersection of Menghai Avenue and Qianwan Second Road, Nanshan District, the project comprises two apartment towers, offering a total of 1,028 high-end talent apartments for Hong Kong, Macao and foreign professionals

项目打造多维立体绿化，提升住户与社区体验，同时具有灵活通透的户型设计和现代简洁的建筑立面。项目还是一座超高层智慧建造示范项目，是装配率超 70%的国标A级装配式建筑****

The project features multi-dimensional vertical greening to enhance residents' living and community experience. It adopts flexible, airy apartment layouts and a minimalist contemporary building facade. Serving as a demonstration project for intelligent super high-rise construction, it achieves an assembly rate of over 70% and complies with the national Class A standard for prefabricated buildings



项目总平面图

前海珑湾国际人才公寓 Longwan International Talent Apartments

平面布局营造人才宜居宜业的空间和生活体验

The layout plan creates a spatial environment and atmosphere tailored for talents' work and daily life

项目居住模块平面布置采用扇形模式布局。对内，围合向心内部花园；对外，最大利用周边景观资源，保障各户视野均好性。在户型及空间设计方面，灵活通透的户型设计营造静谧居住氛围，家居装修打造明亮温馨的居住环境

Featuring a fan-shaped planar layout, the residential modules enclose a centripetal inner garden, fully leverage surrounding landscapes and guarantee optimal views for all households. Flexible, transparent apartment design and warm, bright interior finishes cultivate a serene and cozy living ambiance

四类标准化户型，建筑面积区间 65-150m²，中小户型占绝对主体，适配不同人才人群

Four standardized apartment types cover a GFA range of 65-150 sq.m., predominantly small and medium-sized units suitable for diverse groups.

一房一厅：约 65-75m²，适配单身高端人才、跨境单人从业者

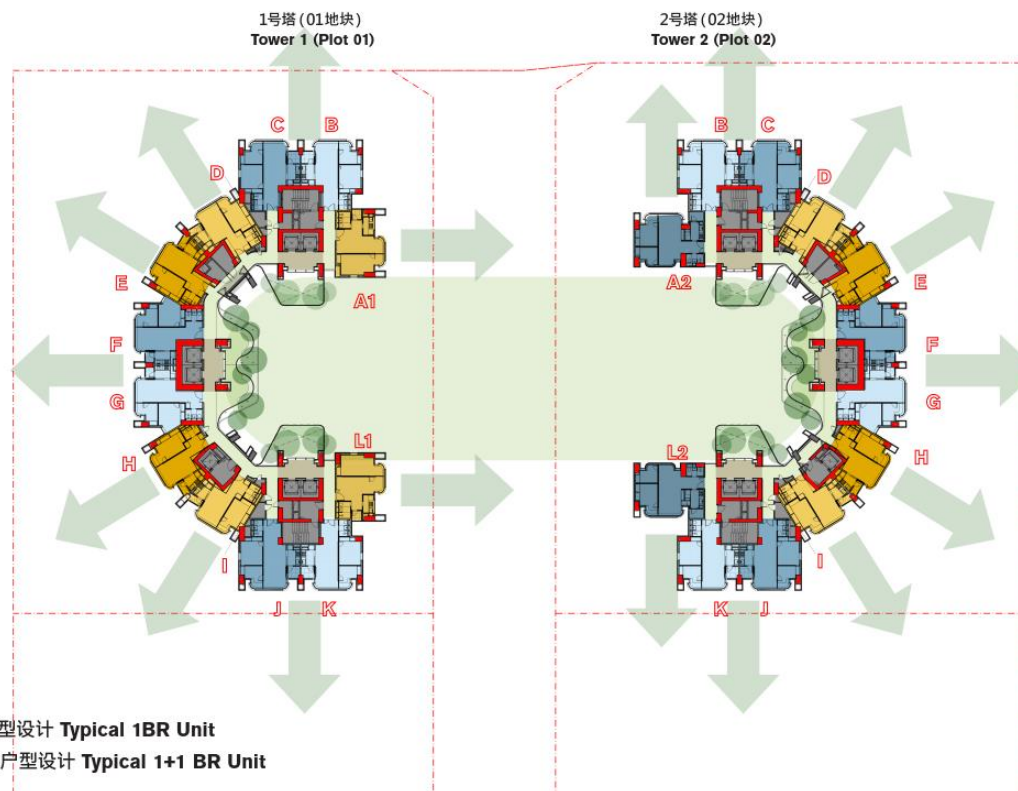
1+1灵活房一厅：约 79-88m²，可拆分书房 / 客房，适配情侣、小型初创办公需求

两房一厅：约 115-125m²，适配两口之家、深港通勤小家庭

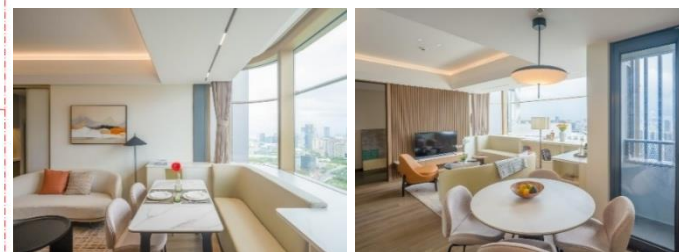
三房两厅：约 145-150m² 适配高管、多子女跨境家庭

户型特点： 模块化的弹性空间，最大化的滨海景观 每层配备共享花园，户型适配跨境人才

Modular flexible spaces, panoramic coastal views Shared communal areas on each floor, layouts tailored for cross-border talents



项目标准层楼层户型布置图

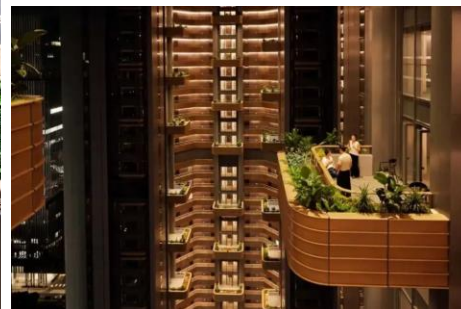
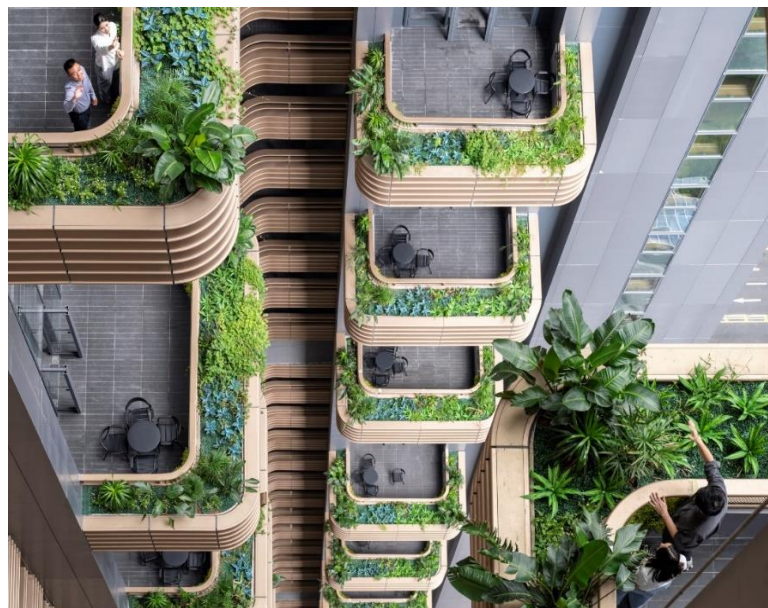
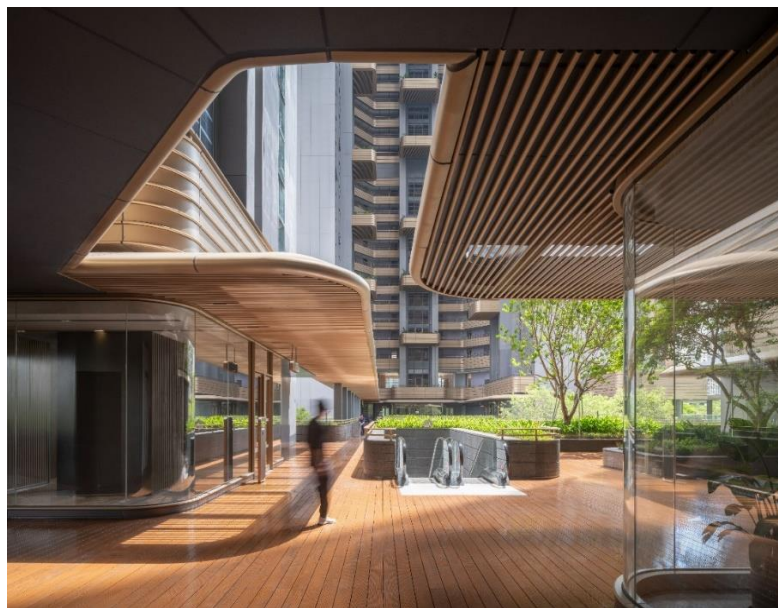


主力户型室内实景图

前海珑湾国际人才公寓 Longwan International Talent Apartments

多维绿化系统，打造立体城市绿洲

Developing a multi-dimensional landscaping system to build a multi-layered urban oasis



人才公寓中央花园及分层共享空间

生态树屋 · 诗意栖居

Sky green housing and embracing poetic residential life

项目打造多维立体绿化，结合公共空间的营造，设置分层共享空间、专业健身房、1.2 万 m² 自持商业、三语国际酒店式服务，实现绿色景观共享及丰富的社交体验

The project builds multi-dimensional vertical greenery and well-designed public spaces, equipped with multi-floor shared lounges, a professional gym and 12,000 sq.m. self-owned commercial premises, together with trilingual international hotel-style services, delivering shared green landscapes and diverse social experiences

深圳龙华华章新筑 Huazhang Xinzhu Government-Subsidized Housing, Longhua District

深圳市多项创举的保障性租赁住房

A government-subsidized rental housing project with multiple pioneering innovations in Shenzhen



项目全景航拍

项目地址：深圳市龙华区观湖街道樟溪社区

Project Location: Longhua District, Shenzhen

用地面积：24000m² 建筑面积：173000m²

Land Area: 24,000 m² Construction Area: 173,000 m²

项目规划建设了5栋高层住宅，共计配建2740套保障性租赁住房，主要面向新市民、青年人及企业职工群体，打造普惠性高品质安居社区

The aims of the project is to build an inclusive and high-quality residential community. As China's first 100-meter-level concrete modular high-rise building

项目采用花园式设计，打造低碳宜居的居住环境。项目为国内首栋百米级混凝土模块化高层建筑，及2025年深圳市超低能耗建筑试点中唯一入选的住宅建筑标杆项目

Adopting a garden-style community design, the project creates a low-carbon and livable Government-Subsidized Housing community. It is China's first 100-meter-class high-rise building constructed with concrete modular technology, and the only benchmark residential building selected for Shenzhen's ultra-low energy building pilot program in 2025



项目实景图

深圳龙华华章新筑

Huazhang Xinzhu Government-Subsidized Housing, Longhua District

■ 配备MiC模块化标准化户型，集成精装、收纳齐全，覆盖保障人群居住需求

Adopting standardized MiC modular units with integrated fit-out and sufficient storage to satisfy housing needs of guaranteed residents

项目共 2740 套保障房，分两大标准化户型，以小户型为主，匹配单身人才、刚需小家庭：

单间一房一卫：建筑面积约 35m²：适配单身青年、单人通勤人才、独居从业者

两房两厅两卫：建筑面积约 70m²，含专属无障碍户型适配两口之家、三口刚需家庭、结伴租住群体

Two standardized unit types dominate the project, catering to individuals and small families:

Studio (1-bed, 1-bath): GFA approx. 35m², for single young talents

2-bedroom 2-bath: GFA approx. 70m², including barrier-free units for small households

核心户型设计亮点（国内首个混凝土模块化高层住宅）

MiC 混凝土模块化预制户型：全屋厨卫、收纳、隔墙工厂一体化预制，面积利用率高；统一标准化模块，精装前置完成，实现工业化批量保租房建造。

Precast concrete MiC modular units, neat layout with high space efficiency

• **一体化集成收纳系统：**入户全屋定制柜体，小户型最大化提升收纳能力

Built-in integrated storage to expand storage space

• **标准化精装交付，基础家电配齐：**统一交付空调、抽油烟机、热水器；一房配电磁炉，两房配备燃气灶；干湿分离卫浴，玻璃隔断提升通透感

Uniform finished fit-out with standard home appliances

• **差异化采光布局：**主力户型南向开窗，大面积凸窗补充采光；部分户型无外置阳台，楼栋设置集中公共晾晒区；两房双卫生间设计，满足多人口分时使用

Ample south-facing bay windows for natural light; shared public drying area for units without balconies

• **专项无障碍户型设计：**部分两房为无障碍适配户型，面向残障、老年家庭定向供给

Special barrier-free flats with widened doorways and accessible facilities



A1户型
一室一卫一卫面积约35m²



A2户型
一室一卫一卫面积约70m²



B户型
两室两厅两卫面积约70m²

项目户型设计



MiC模块体系



隔墙及家具系统



机电体系



MiC模块化体系

深圳龙华华章新筑 Huazhang Xinzu Government-Subsidized Housing, Longhua District

■ 为新市民打造供其安居立业的高品质安居社区

The project builds a high-quality residential community for new urban residents to settle down and pursue career development

项目采用花园式酒店社区规划理念，首层全架空打造多层次主题景观花园；外立面搭配金属铝板与环保涂料，提升建筑整体质感；户型以标准化模块化设计为核心特色。社区配建健身场地、多功能活动用房、地下充电停车场及沿街配套商业，构建一体化完整公共服务体系。同时，项目在装配式施工、绿色低碳技术、高品质宜居住宅三大维度均为深圳保障性租赁住房标杆项目

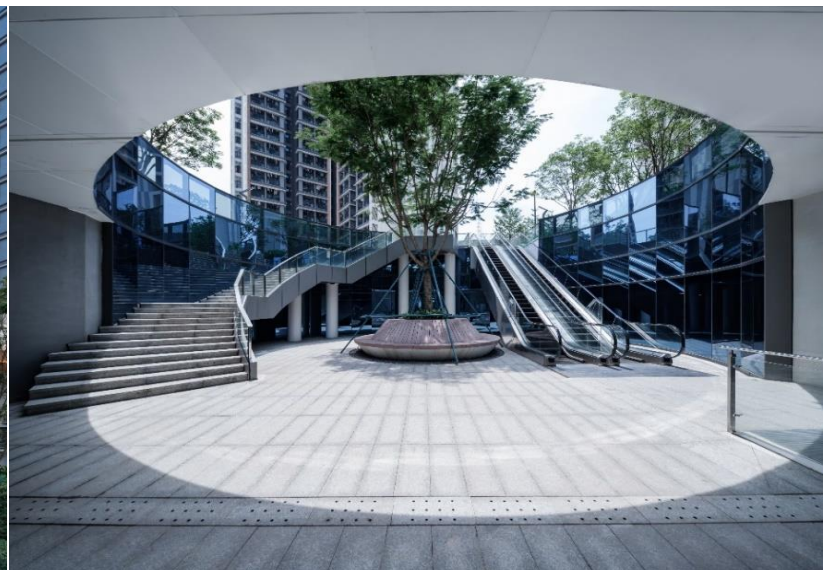
Adopting garden-hotel community design, the project boasts elevated themed gardens, textured aluminum & coating facades and standardized apartments. Complete amenities including fitness areas, activity rooms, EV parking and retail shops form an integrated service system. It sets an outstanding example for Shenzhen's Government-Subsidized Housing in prefabrication, green energy and livability



项目街区商业



项目入口大门



项目内部花园

装配式建造：

国内首栋百米级混凝土模块化高层建筑；国内建设速度最快的高层保障性住房项目；国内首个实现 BIM 全生命周期数字化交付的模块化住宅项目。工业化标准化程度提升 80%，现场建筑垃圾排放减少 50%、现场施工用工缩减 50%，真正实现“像造汽车一样造好房子”。

绿色低碳：

入选 2025 年深圳超低能耗建筑试点，为全市 7 个试点中唯一住宅项目，完整落地低碳节能技术体系，采用乐包括被动节能设计，高效机房系统，可再生能源利用，低碳配套等技术措施。

宜居住房：精装现房交付，配套无障碍户型，规划平急两用公共空间，租金普惠。

南山区平山村综合整治EPC项目

Pingshan Comprehensive Redevelopment Project, Nanshan District

深圳首个整村品质化安全改造提升保租房项目，纳入保障性租赁住房管理的城中村更新项目

Nanshan District is a whole-village Redevelopment initiative with safety upgrading and quality improvement, transformed into Government-Subsidized Rental Housing, which falls under urban village organic renewal rather than new residential construction



平山村整治效果图

项目地址：深圳市南山区西丽平山村

Project Location: Nanshan District, Shenzhen

建筑面积：257000万m²

Construction Area: 257,000 m²

项目是深圳整村品质化改造保障性租赁住房标杆、城中村微改造“拆整结合”示范工程。整村纳入整治楼栋491栋，全部完工后合计提供9000~9600套保障性安居房。项目盘活了城中村闲置居住空间，解决西丽湖科教城青年、高校人才安居缺口，提供普惠型租赁住房

A pioneering project of large-scale high-quality whole-village renovation for Government-Subsidized Rental Housing in Shenzhen, the project demonstrates urban village micro-transformation via partial demolition and integrated renovation. Covering 491 village buildings, it will provide 9,000-9,600 Government-Subsidized Housing units upon completion. Revitalizing vacant residential spaces, it solves housing shortages for young talents and university staff in Xilihu Science & Education City and offers inclusive rental housing

根据平山村的实际情况，项目统筹整村设计，采用“拆整结合”的模式，推动城市面貌和居住品质的提升，将老房子改造成“好房子”

In light of Pingshan Village's local conditions, the whole village is designed as a whole under the "demolition & integrated renovation" approach to improve urban outlook and living standards, turning old houses into premium dwellings

南山区平山村综合整治EPC项目

Pingshan Comprehensive Renovation Project, Nanshan District

■ 针对平山旧村居住环境差、公共配套设施缺乏、现状建筑安全隐患等民生问题，项目通过综合整治大幅提升了的整体居住及公共环境

Comprehensive renovation upgrades Pingshan Village's living and public spaces, fixing poor living conditions, insufficient amenities and building safety risks



改造前鸟瞰图



改造后后瞰图



改造前后效果对比

针对平山旧村原有民生问题，通过对“旧村、平山会馆、平山百货、百校会所”等重点区域的综合整治，改善了人才的居住品质并改造增加了大量公共配套，整体人居环境大幅提升

To address long-standing livelihood issues in old Pingshan Village, comprehensive renovation of key zones including the old village, Pingshan Guild Hall, Pingshan Department Store and Hundred-Schools Clubhouse has boosted living quality for talents and added abundant public amenities, greatly elevating the overall living environment



重点区域整治范围

南山区平山村综合整治EPC项目

Pingshan Comprehensive Renovation Project, Nanshan District

项目被盘活建设成为一座规划合理、环境宜人的“宜居、宜业、宜公、宜商”人才栖居地

This comprehensive upgrading project will transform Pingshan Village into a well-planned, pleasant habitat for talents

项目 EPC 联合体由中海建筑与华艺联合承建，华艺承担整体统筹全案设计，发挥设计引领牵头作用

The project EPC consortium is jointly undertaken by China State Construction Overseas and Huayi. Huayi takes charge of overall integrated design and acts as the lead design coordinator

邻里新巢、海归人才服务中心、党群服务中心、校友会馆、金融院子、空中花园，改造所盘活的村内居住、商业及公建的落地，创造出宜居、宜业、宜公、宜商的人才社区

Renovated residential, commercial and public buildings host Neighbor Nest, Overseas Talents Service Center, Party-mass Service Center, Alumni Hall, Finance Courtyard and Sky Garden, building a talent community fit for living, business, industry and public services



邻里新巢、社区服务



空中花园、服务中心



校友会馆、金融院子



“好房子” --新时期住房标准 Quality Housing: Housing Standards for the New Era

“好房子”概念的核心内涵是“安全、舒适、绿色、智慧”

The core keywords of “Quality Homes” concept lies in safety, comfort, eco-friendliness and smart

适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”

——《2025 年国务院政府工作报告》（2025 年3月5日，十四届全国人大三次会议），首次在国家政府报告写入该完整表述

— 2025 Report on the Work of the Government (delivered on March 5, 2025 at the Third Session of the 14th National People's Congress), marking the first inclusion of this full statement in a national government work report

房子不必大，好住才是家。安全是底线，舒适是内核，绿色保健康，智慧提便利

——2025 年3月9日，十四届全国人大三次会议民生主题记者会，住建部部长倪虹现场解读“好房子”内涵

— Explanation of the connotation of Quality Homes by Ni Hong, Minister of Housing and Urban-Rural Development, at the press conference on people's livelihood held on March 9, 2025 during the Third Session of the 14th National People's Congress

2025年起，国家住建部相继发布“好房子”相关的行业规范及建设指南

Since 2025, the Ministry of Housing and Urban-Rural Development (MOHURD) has successively issued industrial specifications and construction guidelines related to quality homes

2025年5月：全文强制国标《住宅项目规范》GB55038-2025 实施：划定“好房子”底线标准。

2026年1月：住建部《关于提升住房品质的意见》（建标〔2025〕66 号）：明确扩大“好房子”供给，统筹新建住宅 + 老旧小区改造双赛道

2026年4月：《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》：国家首次系统完整界定“好房子”全周期建设要求

安全

就是让居民
住得安心和放心

舒适

就是空间合理、采光好
注重居住舒适度

绿色

就是让人们
住得健康

智慧

就是让居民
用得更方便

中建“好房子”体系 CSCEC ‘Quality Homes’ System

锚定“安全、舒适、绿色、智慧”四大特征的“五维”标准营造体系

A five-dimensional integrated construction system anchored in the four core features: safety, comfort, eco-friendliness and smart design.

锚定好房子“安全、舒适、绿色、智慧”的价值目标，从解决百姓居住痛点出发，从“问需于民”出发，分析应对百姓痛点的国家标准，再通过集成统筹”好设计、好建造、好材料、好运维、好标准”来达标准，实现好房子的方法体系

Focused on the four core values of safe, comfortable, green and smart Quality Homes, the system originates from residents' real living demands. It aligns with national standards for residential pain point solutions, and leverages integrated delivery to unify design, construction, materials and operation, creating a complete set of methods to achieve standardized high-Quality Homes



华艺“好房子”咨询服务

Huayi Consulting Service Process for “Quality Homes”

华艺通过“好房子”咨询服务，以专业化管理体系助力高品质住宅建设落地

With professional consulting and systematic management, Huayi implements “Quality Homes” standards to create high-quality living spaces

八步走工作流程

从项目策划到运维督导，实现全链条闭环管理，并利用信息化手段实现过程管控，构建全生命周期品质保障体系

以系统化、标准化、专业化的管理方式，成就品质好房



华艺好房子咨询服务流程

华艺的“好房子”咨询服务围绕项目五大建设阶段细化各项工作，全程督导设计、施工及运维。服务流程划分为八个标准化环节，依托标准化流程保障服务质量统一。从项目策划到运营督导实现全链条闭环管理，结合信息化手段强化过程管控，搭建全生命周期品质保障体系，以系统化、标准化、专业化管理打造高品质住宅

Focusing on five construction stages, Huayi's Quality Homes consulting service covers full-process supervision of design, construction and operation. Adopting eight standardized procedures and information-based management, it builds a full-life-cycle quality assurance system to create high-quality residential products



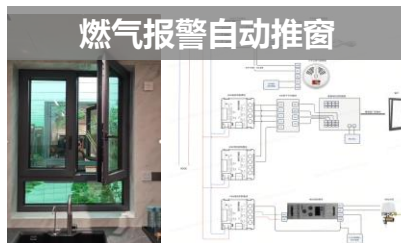
北京萬吉玖序—好房子咨询项目

通过北京萬吉玖序等好房子全过程咨询项目，把控设计图纸质量、提出技术方案优化建议、落实施工材料技术要求、组织施工专项督导确保“好房子”技术体系在项目全生命周期中的落实

Supported by full-process consultation for Quality Homes projects including Beijing Wanji Jiuxu, we regulate drawing quality, optimize technical schemes, standardize construction materials, conduct special site supervision and assist operation & marketing to deliver the Quality Homes system throughout the whole project lifecycle

北京萬吉玖序项目—中海首个Living OS 示范项目

Wanji Jiuxu Project, Beijing – China Overseas' First Demonstration Project of LIVING OS

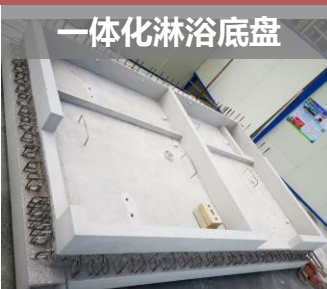
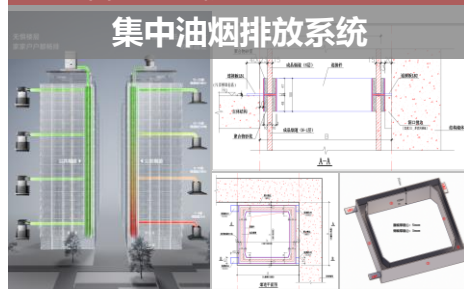


“防盗入户门+智慧关门技术”：智能门锁，自动预警陌生人在门前的长时间停留；独居女性遇到可疑访客，自动变声应答。

“燃气泄漏联动开窗技术”：厨房燃气浓度超过阈值，自动关闭阀门并开窗通风，同时推送警报。

“天使守护之眼监控技术”：园区智能监控，设置专用网络摄像头，通过后端平台业主可随时查看。

安全



“油烟串味解决技术”：厨房高吸净率油烟机 + 高品质止逆阀 + 高效屋顶集中排风系统，阻断油烟的逃窜路线。

“卫生间防异味技术”：卫生间深水封水母膜地漏 + 柔性密封圈 + 双通道自动补水，保证卫生间气味清新。

“一体化淋浴底盘技术”：达到了零渗漏、零返潮、零返碱、零结露、零发霉效果。

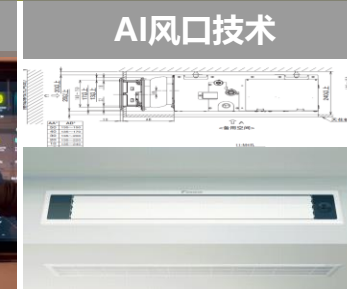
舒适

“高性能隔声隔热外窗”：采用YKK或EOSS品牌系统窗，采用三玻两腔，局部临噪音窗采用四玻两腔。

“热水循环系统”：温控/时控等热水循环控制技术，一键开启，热水随用随有，减少等待。

“能源监管面板”：异常用电实时提醒，节能建议精准推送，让能耗透明可见。

绿色



“全屋体检系统”：实现从设备使用说明、运维状态监测、报修物业服务的全程闭环，实现一屏控制全屋。

“柔性定制系统”：为客户提供柔性定制加载服务，包含空间定制、硬装定制+软装定制。

“AI风口技术”：搭载AI风口实现冷热风自动避人或自动追人。

智慧

HUAYI 華藝
設計

陈竹 CHEN ZHU



谢谢聆听 Thanks for listening