

精瑞人居价值报告

(2024 北京)

精瑞人居发展基金会

二〇二四年六月

摘要：《精瑞人居价值报告（2024 北京）》专注于北京地区人居价值的多维度分析，探讨了人居发展的社会、经济、环境和科技影响。本报告深入分析了人居品质提升的策略和实践，以及对未来人居发展趋势的预测。报告强调了以人为本的发展理念，以及在新时代背景下人居建设的创新和可持续性。

目 录

- 1 前言
 - 1.1 报告的研究背景与目的
 - 1.2 人居价值的重要性与研究范围
- 2 北京人居现状分析
 - 2.1 人口结构与居住需求
 - 2.2 人居设施与服务现状概述
- 3 人居价值的多维度评价
 - 3.1 经济价值：房地产市场与居住成本
 - 3.2 社会价值：社区发展与居民福祉
 - 3.3 环境价值：生态保护与人居可持续性
- 4 科技创新与人居发展
- 5 人居品质提升策略
 - 5.1 城市规划与人居空间优化
 - 5.2 社区服务与管理创新
- 6 案例研究
 - 6.1 精选北京地区人居项目案例
 - 6.2 项目成功要素与经验总结
- 7 结论与展望
 - 7.1 报告主要发现与结论
 - 7.2 面向未来的居住环境倡议

附录：精选北京地区人居项目案例简介

1 前 言

随着全球城市化的加速发展，人居问题日益成为社会关注的焦点。北京，作为中国的首都，不仅承载着丰富的历史文化遗产，同时也是现代化都市的代表。在这样一个快速发展变化的城市背景下，人居问题尤为复杂和多元，需要从多角度、多层次进行深入研究。

1.1 报告的研究背景与目的

1.1.1 研究背景：

- 1. 城市化进程中的挑战：**北京作为超大型城市，面临着人口密集、资源分配不均、环境污染等一系列城市化带来的挑战。如何平衡城市发展与人居需求，成为亟待解决的问题。
- 2. 人居品质的追求：**随着经济的发展和水平的提高，人们对居住环境的品质要求越来越高。从基本的居住需求到对健康、舒适、便捷等综合性需求的追求，人居品质的提升成为衡量城市发展水平的重要标准。
- 3. 科技创新的推动：**科技的进步为解决人居问题提供了新的思路 and 工具。智能建筑、绿色能源、信息化管理等技术的运用，正在改变传统的居住模式，提高了居住的智能化和舒适度。
- 4. 政策与规划的影响：**政府在人居领域的政策导向和城市规划对居住环境的塑造起着决定性作用。如何通过政策引导和规划布局，优化人居结构，提升居住质量，是当前政策制定者和规划者需要考虑的问题。

1.1.2 研究目的：

- 1. 评估北京人居现状：**通过收集和分析数据，全面了解北京人居的基本情况，包括居住条件、社区服务、环境质量等，为后续研究提供基础信息。
- 2. 探索人居价值的多维度：**从经济、社会、环境等不同角度评估人居价值，揭示人居发展与城市发展、居民福祉之间的内在联系。
- 3. 提出人居品质提升策略：**结合北京实际情况，提出切实可行的人居品质提升策略，包括城市规划、建筑设计、社区可持续运营等方面的创新思路。
- 4. 预测未来发展趋势：**分析当前人居发展的趋势，预测未来可能的变化，为企业决策提供前瞻性的参考。
- 5. 促进可持续发展：**强调人居发展的可持续性，探索如何在满足当前居住需求的同时，保障人与人、人与自然和谐共生，长期健康。

通过本报告的研究，我们希望能够为北京乃至其他城市的人居发展提供有益的参考和启示，推动构建更加和谐、健康、可持续的居住环境。

1.2 人居价值的重要性与研究范围

1.2.1 人居价值的重要性：

人居价值是指居住环境对居民生活质量的综合影响，它不仅包括物质层面的住房条件、基础设施、公共服务等，还涵盖了精神层面的社区归属感、文化氛围、社会交往等。在现代社会，人居价值的重要性日益凸显，主要体现在以下几个方面：

- 1. 生活质量的基础：**良好的人居环境是提高居民生活质量的基础。优质的人居环境不仅能够提供安全、健康、舒适的物理空间，还能够通过良好的社区规划、便利的交通、充足的公共设施与完善的服务，显著提升用户的日常生活体验。例如，绿化空间的增加能够改善城市微气候，减少热岛效应，同时为居民提供休闲和运动的场所。此外，住房等人居空间的设计和品质，以及空间内的水、光、声、噪等环境质量，直接影响居民的心理、身体健康和家庭幸福，因此，提供充足、经济、适用的人居空间是提升生活质量的关键。
- 2. 社会稳定的保障：**人居问题的妥善解决有助于社会的和谐稳定。一个和谐的人居环境能够促进邻里间的交流与合作，增强社区的凝聚力，减少社会矛盾和冲突。社区服务和管理的高效性则能够及时响应居民的需求，解决居民的问题。此外，良好的人居环境能够吸引人才和投资，促进社区的经济发展和进步，从而为社会稳定打下坚实的基础。
- 3. 经济发展的支撑：**人居建设是推动经济发展的重要力量。房地产业、建筑业等与人居密切相关的行业，对作为国民经济的重要支柱，其健康发展对经济增长具有显著的拉动作用。同时，人居建设的推进还能够带动建筑业、制造业、服务业等相关产业的发展，形成产业链的良性互动。此外，优质的人居环境还能够提高居民的消费能力和生活质量，促进消费市场的繁荣，为经济发展提供持续的动力。
- 4. 文化传承的载体：**人居环境承载着丰富的历史文化信息，不仅承载着历史的记忆，还体现了地域的特色和民族的风格。通过保护和利用好历史街区、传统村落等文化遗产，不仅能够丰富居民的精神生活，还能够促进文化旅游的发展，增强城市的文化软实力。同时，现代人居环境的设计和建造也能够体现当代的文化理念和审美追求，成为新时代文化创新的展示窗口。
- 5. 可持续发展的关键：**人居建设与自然环境的关系密切。随着全球气候变化和环境问题的日益严峻，人居建设的绿色化、生态化成为实现可持续发展的关键。通过推广绿色建筑、节能减排、循环利用等技术和理念，不仅能够有效减少建筑领域的能源消耗和环境污染，还能够提高城市的生态承载力和居民的生活质量。此外，人居建设的可持续发展还能够促进资源的合理利用和环境的长期健康，为后代留下宜居的地球。

1.2.2 研究范围：

本报告的研究范围广泛，旨在全面深入地探讨人居价值的各个方面，具体包括：

1. **居住条件与环境：**研究居住条件包括住宅的类型、质量、设计以及居住环境的舒适度和安全性。环境因素如噪音、空气质量、绿化水平和自然景观的可及性也是重要考量。此外，研究还将关注住宅的可负担性和住房市场的供需动态。
2. **社区服务与管理：**社区服务的多样性、可达性和质量直接影响居民的日常生活。研究将涵盖教育、医疗、文化和娱乐等公共服务的提供情况，以及社区管理的有效性和居民参与度。此外，社区服务的创新模式，如共享经济和在线服务，也是研究的重点。
3. **基础设施与交通：**基础设施的完善程度是评估人居价值的关键指标。研究将关注交通网络的便捷性、供水供电的可靠性、通讯网络的覆盖范围以及公共设施的现代化水平。同时，研究也将探讨智能交通系统和绿色交通解决方案的实施情况。
4. **经济因素与市场动态：**经济因素对居住成本和生活质量有着直接影响。研究将分析房地产市场的趋势、房价与收入比、租金水平以及就业机会。此外，研究还将关注经济政策和市场调控措施对住房可负担性和居民生活水平的影响。
5. **可持续发展与环境保护：**可持续发展是人居价值研究的核心议题。研究将评估绿色建筑和生态社区的实践、能源和资源的高效利用、以及环境保护措施的实施效果。同时，研究也将探讨气候变化适应性和灾害风险管理在人居建设中的重要性。

通过聚焦这五个领域，研究将全面深入地探讨人居价值的多维度内涵，为政策制定者、城市规划者和人居建设者提供决策参考，共同推动人居环境的持续改善和价值提升。

2 北京人居现状分析

2.1 人口结构与居住需求

北京作为中国的首都，其人口结构和居住需求具有独特的特点和挑战。

2.1.1 人口结构特征

北京的人口结构呈现出以下特征：

1. **人口规模庞大：**作为超大城市，北京拥有庞大的常住人口和流动人口，这为城市管理和服​​务带来了巨大挑战。
2. **年龄层次多样化：**从婴幼儿到老年人，北京的人口年龄分布广泛，不同年龄段的居民对居住需求有着不同的期待和要求。
3. **家庭结构多元化：**随着社会发展和观念变迁，北京的家庭结构日益多元化，包括核心家庭、单亲家庭、空巢家庭等。
4. **社会阶层差异：**北京居民的社会经济地位差异显著，不同阶层的居住需求和支付能力存在较大差异。
5. **文化背景多样性：**作为国际化大都市，北京吸引了来自不同文化背景的人口，这为居住环境的多元化和包容性提出了要求。

2.1.2 人居需求分析

基于人口结构的特征，北京居民的居住需求可以归纳为以下几个方面：

1. **基本居住需求：**包括安全、健康、舒适的居住环境，满足居民的基本生活需要。
2. **经济承受能力：**不同收入水平的居民对住房价格的承受能力不同，需要提供不同价位的住房选择。
3. **地理位置和交通：**靠近工作地点、学校、医疗设施等的住房更受欢迎，便捷的交通对于提高居住满意度至关重要。
4. **社区服务和设施：**完善的社区服务和设施，如教育、医疗、购物、休闲等，是提升居住体验的重要因素。
5. **环境质量和可持续性：**随着环保意识的提高，居民对居住环境的生态质量和可持续性越来越关注。
6. **文化和精神需求：**居民对居住地的文化氛围、社区活动等精神层面的需求日益增长。
7. **个性化和定制化：**随着生活水平的提高，居民对住房的个性化和定制化需求日益明显。

2.1.3 人居需求的挑战与机遇

挑战：

1. **人口压力：**北京作为国家首都和国际化大都市，吸引了大量人口流入，导致居住需求急剧增加。人口密度的提高对住房供应、交通设施、公共服务等方面提出了更高要求。城市规划和建设必须在有限的土地资源上寻求更高效的空间利用方案，同时保障居民的居住质量和生活便利性。此外，人口增长还带来了就业、教育、医疗等社会资源分配的问题，需要政府和社会各界共同努力，通过政策调控和资源优化，缓解人口压力带来的挑战。
2. **房价问题：**北京的房价长期居高不下，成为许多居民尤其是年轻人和低收入家庭的重大负担。高房价不仅影响了居民的生活质量，也对城市的人才吸引力和竞争力构成了挑战。解决房价问题需要政府采取综合措施，包括增加住房供应、调控房地产市场、提供经济适用房和公租房等，以满足不同收入层次居民的住房需求。同时，也需要通过发展租赁市场、鼓励住房租赁消费，为居民提供更多的居住选择。
3. **老旧小区改造：**北京的许多老旧小区存在基础设施老化、居住环境不佳等问题，亟需改造和更新。老旧小区改造不仅是一项复杂的工程，还涉及到居民安置、历史文化保护、资金投入等多方面因素。改造过程中，需要充分考虑居民的利益和需求，采取人性化的安置政策，同时注重保护和传承历史文化，保留城市的记忆。此外，改造也需要创新融资模式，吸引社会资本参与，形成政府、企业和居民共同参与的改造机制。
4. **环境问题：**北京面临着空气污染、水资源短缺、噪音污染等环境问题，这些问题直接影响居民的生活质量和健康。改善环境质量需要政府、企业和居民共同努力，采取有效措施。政府应加强环境监管，制定严格的排放标准，推广清洁能源和绿色交通。企业应采用环保技术和材料，减少生产和建设过程中的污染。居民应提高环保意识，采取绿色生活方式，减少能源消耗和废物产生。通过全社会的共同努力，实现人居与环境的和谐共生。

机遇：

1. **政策支持：**北京市政府高度重视人居问题的解决，出台了一系列政策措施，为人居需求的改善提供了政策支持。这些政策包括住房补贴、税收优惠、公共住房建设、老旧小区改造等，旨在提供更多的住房选择，改善居住条件，提升居住质量。政策的支持为房地产开发商、建筑企业和服务提供商带来了新的市场机遇，同时也为居民提供了更好的居住保障。
2. **科技创新：**科技创新为人居需求的满足提供了新的可能性。智能家居、绿色建筑、BIM技术等新技术的应用，不仅能够提高居住的舒适度和便利性，还能够降低能耗和环境影响。科技创新还推动了建筑行业的转型升级，提高了建筑效率和质量。北京作为中国的科技创新中心，拥有丰富的科技资源和人才优势，可以通过科技创新，引领人居产业的发展，满足居民对高品质居住环境的需求。
3. **城市更新：**北京正在进行大规模的城市更新和旧城改造，这为人居需求提供了新的发展空间。城市更新不仅能够改善老旧小区的居住环境，还能够提升城市的整体功能和形象。通过合理规划和设计，可以打造更加宜居、便捷的居住环境，提高居民的生活质量。城市更新还需要注重历史文化的保护和传承，保留城市的特色和魅力。同时，城市更新也为房地产开发商和建筑企业提供了新的市场机遇。
4. **文化资源：**北京拥有丰富的历史文化资源，这些资源可以成为提升人居价值的重要元素。通过保护和利用好这些资源，可以增强社区的文化氛围和吸引力。历史文化街区的保护和改造，可以成为城市旅游和文化创意产业的亮点，吸引更多的游客和居民。

同时，文化资源的挖掘和传播，也可以提高居民的文化认同感和归属感，促进社区的和谐发展。

5. **绿色发展：**随着环保意识的提高，绿色发展成为北京的重要发展方向。通过推广绿色建筑、增加城市绿地、改善交通系统等措施，可以提升城市的生态环境质量，满足居民对健康生活的需求。绿色发展还有助于提高城市的可持续发展能力，为未来的发展打下坚实的基础。北京可以通过绿色发展的实践，成为国际绿色城市的典范，提升城市的国际形象和竞争力。

通过对北京人口结构和居住需求的深入分析，可以为政策制定者、城市规划者和住房开发者提供宝贵的信息和建议，共同推动北京人居价值的提升和居住环境的改善。

2.2. 人居设施与服务现状概述

北京的人居设施与服务在不断发展与完善中，以满足日益增长的居民需求和适应城市化进程。

2.2.1 住房设施

北京的住房设施体现了从传统到现代的多样性。从历史悠久的四合院到现代高层建筑，不同类型的住宅满足不同居民的需求。尽管如此，住房条件和质量在不同区域和社区之间存在差异，新开发区域通常配备更完善的设施。

2.2.2 基础设施与公共配套

北京的基础设施建设、与公共服务体系体现了对居民生活质量的重视，与向居民提供高质量生活的支持：

1. **交通设施：**地铁、公交、出租车、共享单车等构成了一个便捷的城市交通网络。
2. **供水供电：**稳定的供水供电系统保障了居民的基本生活需求。
3. **供暖与供天然气：**高效的集中供暖系统和天然气供应为居民提供了舒适的居住环境。
4. **新能源充电桩：**随着环保意识的提升，新能源充电桩的建设正在加速，以适应电动汽车的增长需求。
5. **通讯网络：**先进的通讯基础设施支持高速互联网接入和移动通信，满足居民的信息需求。
6. **教育资源：**丰富的教育资源包括国际学校、知名大学、以及各类中小学和幼儿园。
7. **医疗设施：**高水平的医疗机构和专科医院为居民提供全面医疗服务，尽管医疗资源的均衡分布仍是挑战。
8. **文体设施：**图书馆、博物馆、艺术中心、综合体育场馆、专业运动场所等文化、体育设施促进了居民的文化和精神生活。
9. **公园绿地：**众多的公园和绿地为居民提供了休闲和接触自然的机会。
10. **城市绿化：**持续的城市绿化工作改善了城市生态环境，提升了居民的生活质量。

2.2.3 全龄人群服务

全年龄人群服务的关键在于综合性和包容性，确保每个年龄段的居民都能获得适宜的服务和支持，实现社会的和谐与可持续发展。包括：

提供充足的幼儿园和学校资源，确保儿童接受良好的教育；设立儿童游乐设施和安全的活动空间，促进儿童身心健康成长；开展儿童健康检查和预防接种服务，保障儿童健康。

提供丰富的教育资源的，包括多样化的课程和兴趣小组，支持青少年全面发展；提供职业指导和就业服务，帮助青少年规划未来职业道路；开展心理健康教育和咨询服务，关注青少年的心理健康。

提供继续教育和职业培训机会，支持成年人提升技能和职业发展；设立公共图书馆、在线学习资源等，鼓励终身学习；提供充足的就业机会和创业支持，促进经济发展和个人成长。

建立完善的养老体系，包括居家养老、社区养老和机构养老等多种形式；提供老年人健康检查、疾病预防和治疗服务，关注老年人的身体健康；开展老年人文化娱乐活动，如老年大学、兴趣小组等，丰富老年人的精神生活。

提供无障碍设施，如坡道、电梯、盲道等，确保残疾人的出行便利；开展残疾人职业技能培训和就业服务，促进残疾人的社会融入；提供残疾人康复服务和辅助器具，改善残疾人的生活质量。

建立覆盖全年龄的医疗保健体系，提供预防、治疗和康复服务；提供定期健康检查和健康教育，提高居民的健康意识和自我保健能力。

社区中心提供各类服务，如文化活动、体育健身、教育培训等，满足居民的多样化需求；社区志愿者组织提供互助和支持，增强社区凝聚力；开展环境教育和绿色生活方式推广，提高居民的环保意识。

建立健全的公共安全体系，包括消防、治安、急救等，保障居民的生命财产安全；开展应急演练和教育培训，提高居民的应急处置能力。

2.2.4 面临的挑战

尽管北京的人居设施与服务在不断完善，但仍面临一些挑战：

1. **资源分配不均：**优质资源在城市中心区域集中，郊区和新开发区域的设施相对不足。
2. **老旧小区改造：**需要持续投入以改善老旧小区的居住条件和基础设施。
3. **环境压力：**城市化进程带来的环境保护和生态建设压力。

4. **服务效率与效益：**需要进一步提高服务效率和质量，满足居民对便捷、高效服务的需求。同时亟需提供服务效益，让服务提供可持续，让更多的企业与个人投入到全龄人群的服务中来，为扩大消费与实现美好生活助力。

3 人居价值的多维度评价

人居价值的多维度评价是对居住环境的综合评估，它不仅关注物质条件的完善，也涵盖了居民的生活质量、社会福祉、环境可持续性等多个层面，可以包括经济价值、社会价值、环境价值、文化价值、便利性价值、健康价值、教育价值、科技价值、安全价值、可持续性价值等多维度，本报告仅采用经济价值、社会价值、环境价值进行详细阐述、评价。

3.1 经济价值：房地产市场与居住成本

经济价值在人居价值多维度评价中占据重要地位，它直接影响居民的生活负担和生活质量。以下是对经济价值的详细阐述，特别是房地产市场和居住成本方面的考量：

1. 房价与收入比：

房价与收入比是衡量住房可负担性的关键指标，反映居民购房的经济压力。理想的房价与收入比应保持在一个合理区间，以确保居民能够在承受范围内购买或租赁住房。

2. 租金水平：

租金水平直接影响租房居民的生活成本。稳定的租金市场有助于降低居民的居住成本，提高居住安全感。

3. 住房价格波动：

住房价格的稳定性是评估经济价值的重要因素。频繁的价格波动可能会给购房者和投资者带来不确定性，影响市场信心。

4. 房地产市场供需关系：

供需平衡是维持房地产市场健康的关键。供大于求可能导致房价下跌，而供不应求则可能推高房价，两者都会对居民的居住成本产生影响。

5. 房地产政策环境：

政府的房地产政策，如购房限制、税收优惠、住房补贴等，对房地产市场和居住成本有着直接或间接的影响。

6. 住房贷款条件：

住房贷款的可获得性、利率水平以及还款条件等，对居民购房能力有着重要影响。优惠的贷款条件可以降低购房门槛，提高住房可负担性。

7. 房产税及其他相关税费：

房产税及其他相关税费的征收标准和方式，会影响房产持有和交易的成本，进而影响居民的居住成本。

8. 投资与投机行为：

投资与投机行为可能导致房价脱离实际价值，增加居民购房难度。合理的市场监管有助于遏制过度投机，维护市场稳定。

9. 住房保障体系：

完善的住房保障体系，如公租房、经济适用房等，为中低收入群体提供了住房保障，减轻了他们的经济负担。

10. 居住区域经济发展水平：

不同居住区域的经济发展水平差异，会影响当地房地产市场的价格和居住成本。经济发展水平高的区域通常房价较高，但也可能提供更多的就业机会和收入来源。

11. 居住成本的其他因素：

除了房价和租金外，居住成本还包括物业管理费、维修费用、日常维护等其他相关费用。

通过综合考量上述因素，可以对北京的房地产市场和居住成本进行全面的量化评估，从而更好地理解经济价值对居民生活质量的具体影响。政策制定者和市场参与者可以依据这些评估结果，制定相应的政策和措施，以促进房地产市场的健康发展，提高住房的可负担性，改善居民的生活质量。

3.2 社会价值：社区发展与居民福祉

社会价值在人居价值评价体系中扮演着至关重要的角色，它直接关联到居民的日常生活和社会福祉。

- 1. 社区基础设施完善度：**社区基础设施是居民日常生活的基石。完善的基础设施不仅包括道路、供水、供电和通讯网络，还应涵盖垃圾处理、公共照明和安全监控系统。这些设施的健全性直接关系到居民的生活质量和社区的吸引力。例如，稳定可靠的电力供应和清洁安全的饮用水是基本生活需求的保障，而高效的垃圾处理系统则有助于维护社区环境的整洁和卫生。
- 2. 教育资源的可获取性：**教育资源是提升社区社会价值的关键。优质的学校、多样化的教育课程和丰富的教育活动，不仅能够满足不同年龄段居民的学习需求，还能促进社区文化氛围的形成。教育的普及和质量直接影响到下一代的成长和社区的长远发展，因此，教育资源的均衡分配和持续投入是实现社区可持续发展的重要条件。
- 3. 医疗保健服务的覆盖：**医疗保健服务是衡量社区社会价值的重要指标。居民能否方便地获得高质量的医疗服务，关系到他们的健康状况和生活质量。完善的医疗体系应包括预防保健、疾病治疗和康复护理等全方位服务，同时，医疗资源的均衡分布也是确保所有居民享有平等医疗机会的关键。
- 4. 社区安全与治安状况：**社区安全是居民福祉的保障。低犯罪率、良好的治安管理和居民的高安全感是构建和谐社区的前提。社区治安不仅需要警力的维护，还需要居民的参与和社会力量的支持。通过社区警务、邻里守望和智能安防系统等措施，可以有效提升社区的安全管理水平。
- 5. 社区文化与休闲活动：**社区文化和休闲活动丰富了居民的精神生活，增强了社区的凝聚力。文化活动中心、图书馆、剧院和公园等设施提供了多样化的文化体验和休闲选择。定期举办的社区节日、艺术展览和体育赛事等活动，不仅能够满足居民的文化需求，还能促进社区成员之间的交流和团结。
- 6. 社区参与和治理：**社区参与和治理体现了社区民主和自治的水平。居民参与社区事务的决策、管理和监督，有助于提升社区服务的针对性和有效性。通过居民大会、社区委员会和志愿服务等形式，居民可以表达自己的意见和建议，参与解决社区问题，共同推动社区的发展。
- 7. 社会支持与福利体系：**完善的社会支持和福利体系是社区社会价值的重要组成部分。对于老年人、残疾人、低收入家庭等弱势群体的关怀和支持，体现了社区的包容性和人文关怀。通过提供养老服务、康复支持、经济援助和就业培训等措施，可以帮助这些群体克服困难，提高他们的生活质量。
- 8. 就业机会与经济发展：**社区内的就业机会和经济发展水平对居民的经济状况和社会地位有着直接影响。提供充足的就业机会和良好的创业环境，有助于提高居民的经济收入和生活水平。同时，社区经济的多元化发展也有助于增强社区的经济活力和抵御风险的能力。
- 9. 社区环境与邻里关系：**社区环境的质量和邻里关系的和谐程度对居民的心理健康和社会福祉有着重要影响。优美的自然环境、和谐的邻里关系和积极的社区氛围，能够为居民提供一个舒适、友好的居住环境。通过社区绿化、公共空间规划和邻里互助活动等措施，可以提升社区环境的吸引力和亲和力。

10. **公共服务的便利性：**公共服务的便利性直接影响居民的生活便利性。公共交通、市场、银行、邮局等公共服务设施的分布、可达性和服务质量，是评估社区社会价值的重要指标。便捷的公共服务不仅能够满足居民的基本生活需求，还能提高居民的生活效率和满意度。
11. **社区规划与设计：**社区的规划与设计关系到居民的生活质量和社会互动。合理的居住区、商业区和公共空间的布局，可以提高社区的空间利用效率和居民的生活便利性。同时，社区规划还应考虑到居民的活动需求和安全需求，通过人性化的设计和智能化的管理，创造一个安全、便捷、舒适的居住环境。
12. **居民满意度与幸福感：**居民满意度和幸福感是衡量社区社会价值的直接指标。通过定期的居民调查和数据分析，可以了解居民对社区生活的真实感受和需求。高满意度和幸福感的社区，通常具有完善的基础设施、丰富的文化活动、和谐的邻里关系和高质量的公共服务。
13. **社会包容性与多元化：**社区的社会包容性和多元化体现了社会的开放性和进步性。一个包容和多元化的社区，能够接纳不同文化、宗教和种族的居民，为他们提供平等的生活和发展机会。通过举办文化交流活动、建立多元文化教育项目和推广包容性政策等措施，可以促进社区成员之间的相互理解和尊重，构建一个和谐、多元的社区环境。

通过对上述方面的深入分析和量化评估，可以全面了解社区的社会价值及其对居民福祉的影响。政策制定者和社区管理者可以依据这些评估结果，制定相应的政策和措施，以促进社区的全面发展，提高居民的生活质量和社会福祉。

3.3 环境价值：生态保护与人居可持续性

环境价值在人居价值评价体系中占据核心地位，它关乎居民的生活质量和未来的可持续发展。以下是对环境价值，特别是生态保护与人居可持续性方面的详细阐述：

1. **空气质量与改善措施：**空气质量是衡量环境价值的重要指标。北京作为大都市，空气质量受到工业排放、汽车尾气等多重因素影响。政府通过实施严格的排放标准、推广清洁能源、增加绿地面积等措施来改善空气质量，这些措施的效果直接影响居民的健康和生活质量。
2. **水资源保护与管理：**水资源的保护与管理对于保障居民饮水安全和生态环境平衡至关重要。北京通过建设污水处理厂、推广节水技术、保护水源地等措施来确保水资源的可持续利用。
3. **绿化覆盖率与城市绿地：**绿化覆盖率是提升城市生态环境和居民生活质量的关键。北京通过增加公园、绿地、屋顶花园和城市森林等，提高城市的绿化覆盖率，为居民提供更多的绿色休闲空间。
4. **噪音污染控制：**噪音污染对居民的日常生活和健康有着不利影响。北京通过交通管理、建筑隔音、绿化降噪等措施来降低噪音污染，创造一个更为宁静的居住环境。

5. **废物处理与资源回收：**有效的废物处理和资源回收系统对于减少环境污染、促进循环经济具有重要作用。北京通过垃圾分类、提高回收率、建设废物处理设施等措施来加强废物管理。
6. **生物多样性保护：**生物多样性是生态系统健康的重要标志。北京通过建立自然保护区、生态廊道和野生动植物保护计划来维护和增强城市的生物多样性。
7. **能源使用效率：**提高能源使用效率是实现人居可持续性的关键。北京通过推广节能建筑、使用可再生能源、优化能源结构等措施来降低能源消耗和碳排放。
8. **交通系统的环境影响：**交通系统对环境的影响不容忽视。北京通过发展公共交通、鼓励绿色出行、优化交通网络等措施来减少交通对环境的负面影响。
9. **环境教育与公众参与：**环境教育和公众参与是提升环境价值的基础。北京通过教育项目、公共宣传和社区参与活动来提高居民的环境意识和参与度。
10. **环境政策与法规：**环境政策与法规为保护生态环境提供了法律保障。北京通过制定和执行严格的环境保护法规来引导和规范个人和企业的环境行为。
11. **环境健康与安全：**环境健康与安全直接关系到居民的福祉。北京通过监测环境质量、评估健康风险、提供安全指导等措施来保障居民的环境健康。
12. **生态城市规划与设计：**生态城市规划与设计是实现人居可持续性的重要手段。北京通过采用绿色建筑标准、生态基础设施和智能城市技术等来推动城市规划的绿色转型。

通过对上述方面的综合考量和量化评估，可以全面了解环境价值对居民生活质量和城市可持续发展的影响。政策制定者和城市规划者可以依据这些评估结果，制定相应的政策和措施，以促进环境的持续改善和人居的可持续性。

4 科技创新与人居发展

科技创新是推动人居发展的核心动力，它不仅改善了居住条件，还提升了居住的舒适度和便利性，同时为可持续发展提供了可能。

- 1. 智能家居技术：**智能家居技术通过物联网(IoT)将家庭设备连接起来，实现远程控制和自动化管理，提高了居住的安全性和便捷性。例如，智能温控系统可以根据居民的习惯自动调节室内温度，智能照明系统能够根据光线变化自动调整亮度，智能安防系统则能够实时监控家中的安全状况。
- 2. 绿色建筑与节能技术：**绿色建筑采用高效能源系统、可持续材料和节能设计，减少能源消耗和环境影响。被动式房屋、零能耗建筑等概念逐渐普及，它们通过优化建筑的保温性能、自然采光和通风设计，显著降低了对传统能源的依赖。
- 3. 智能城市规划：**智能城市规划利用大数据、人工智能等技术对城市发展进行模拟和预测，优化城市规划和资源配置。通过分析城市交通流量、居民活动模式等数据，智能规划能够提高城市运行效率，减少拥堵和污染。
- 4. 交通科技与智能出行：**交通科技的进步，如自动驾驶汽车、智能交通信号系统、共享出行服务等，正在改变人们的出行方式。这些技术提高了交通系统的效率，减少了交通事故，同时也为解决城市停车难、交通拥堵等问题提供了新思路。
- 5. 数字化服务与管理：**数字化技术在社区服务和管理中的应用，提升了服务响应速度和质量。在线服务平台、移动应用等工具使得居民能够更方便地获取社区信息、预约服务、参与社区活动。
- 6. 健康科技与社区医疗：**健康科技如远程医疗、智能健康监测设备等，为居民提供了更加便捷的医疗服务。这些技术使得居民能够在家中基本的健康检测和咨询，对于慢性病管理、健康管理具有重要意义。
- 7. 环境监测与保护技术：**环境监测技术能够实时跟踪空气质量、水质等环境指标，为环境保护提供数据支持。同时，污染物处理技术如空气净化、水净化技术，为改善居住环境提供了有效手段。
- 8. 教育科技与在线学习：**教育科技的发展为居民提供了更加灵活多样的学习方式。在线课程、虚拟实验室、远程教育等工具使得学习不再受时间和地点的限制，促进了知识的普及和终身学习的理念。
- 9. 安全科技与应急响应：**安全科技如智能监控、灾害预警系统等，在提高社区安全性方面发挥着重要作用。这些技术能够在灾害发生前提供预警，减少灾害带来的损失。
- 10. 人工智能与居住体验：**人工智能技术在人居领域的应用，如智能语音助手、机器人服务等，正在逐步改变居民的生活方式。这些技术通过学习和适应用户的行为模式，提供个性化的服务和体验。

11. **新材料与建筑创新：**新材料的研发和应用，如轻质高强度材料、自清洁材料等，为建筑设计和施工带来了新的可能性。这些材料不仅提高了建筑的性能，还降低了建筑成本和维护难度。
12. **可持续生活方式的推广：**科技创新还涉及到推广可持续生活方式，如通过智能计量和管理系统鼓励节能减排，通过共享经济减少资源浪费等。这些创新有助于提高居民的环境意识，促进绿色消费。

科技创新与人居发展的结合，不仅提升了居民的生活质量，还为城市的可持续发展提供了技术支持。未来，随着科技的不断进步，我们有理由相信，人居发展将更加智能化、绿色化、人性化。政策制定者、城市规划者和技术开发者需要紧密合作，确保科技创新能够惠及所有人，推动建设更加宜居、可持续的城市环境。

5 人居品质提升策略

人居品质的提升是城市规划和管理的核心目标之一，它涉及到居住环境的改善、社区服务的优化、以及居民生活质量的提高。

5.1 城市规划与人居空间优化

城市规划是提升人居空间品质的基石，它决定了城市空间的结构、功能和发展。

- 1. 空间布局合理化：**空间布局合理化是人居空间优化的起点。城市规划应充分考虑居民的生活需求和城市的可持续发展，通过精心设计的城市空间结构，实现功能区的合理划分和有机融合。这包括居住区、商业区、工业区、教育区和医疗区等，以及它们之间的交通连接。合理布局有助于减少居民的通勤时间和生活成本，提升生活的便利性和舒适度。同时，合理的空间布局还应考虑到城市的未来扩展，预留足够的空间以适应人口增长和经济发展的需要。
- 2. 居住环境改善：**改善居住环境是提升人居品质的关键。城市规划应注重住宅区的绿化、安静和安全，通过增加绿地面积、设置隔音设施、改善道路安全等措施，为居民创造一个健康、舒适的居住环境。此外，改善老旧小区的基础设施，如供水、供电、排水等，也是提升居住环境的重要方面。通过这些措施，不仅可以提高居民的生活质量，还能增强社区的凝聚力和活力。
- 3. 公共空间扩展：**公共空间是城市生活的共享场所，对于提升城市活力和居民的幸福感和幸福感具有重要作用。城市规划应充分考虑公共空间的扩展和优化，包括公园、广场、步行街、河岸和湖滨等。公共空间的设计应注重人性化和多功能性，满足不同年龄和群体的需求，如儿童游乐场、老年人活动区、运动场地等。此外，公共空间还应融入艺术和文化元素，如雕塑、喷泉、艺术展览等，提升城市的审美价值和文化内涵。
- 4. 交通系统优化：**交通系统是城市运行的血脉，对于提高城市效率和居民出行体验至关重要。城市规划应优化交通系统，提高交通网络的覆盖率和可达性，减少交通拥堵和出行时间。这包括发展公共交通，如地铁、公交、轻轨等，提高公共交通的便利性和吸引力；完善步行和自行车交通网络，鼓励绿色出行；优化交通管理，如智能交通信号、交通信息发布等，提高交通运行效率。通过这些措施，可以有效缓解城市交通压力，提升居民的出行体验。
- 5. 绿色空间融入：**绿色空间是城市生态系统的重要组成部分，对于改善城市环境和提升居民生活质量具有重要作用。城市规划应将绿色空间融入城市空间布局，包括屋顶花园、垂直绿化、城市绿地、绿道等。绿色空间不仅能够吸收空气中的有害物质，减少噪音和热岛效

应，还能为居民提供休闲、运动和社交的场所。此外，绿色空间还有助于提高城市的生物多样性，保护和恢复自然生态系统。

6. **文化遗产保护与传承：**文化遗产是城市历史和文化的载体，对于提升城市特色和居民的文化认同感具有重要意义。城市规划应注重文化遗产的保护和利用，包括历史建筑、古街区、传统村落等。在城市更新和改造中，应采取保护性开发的原则，避免大拆大建，尽量保留原有的历史风貌和文化特色。同时，还应通过修复、改造和再利用等方式，赋予文化遗产新的功能和活力，使其成为城市文化生活的重要组成部分。
7. **智慧城市与智慧社区建设：**智慧是现代城市、现代社区发展的重要趋势，对于提高城市管理水平和居民生活质量具有重要作用。城市规划应积极推进智慧城市建设，利用信息技术提升城市的智能化水平。这包括智能交通系统，如智能信号灯、电子导航、实时交通信息发布等，提高交通运行效率；智能安防系统，如视频监控、智能报警、应急响应等，提高城市安全水平；智能能源管理系统，如智能电网、节能建筑、远程控制等，提高能源利用效率。此外，智慧城市还应注重数据的收集、分析和应用，为城市规划和管理提供科学依据。
8. **社区参与鼓励：**社区是城市的基本单元，社区居民的参与对于提升人居空间品质具有重要意义。应鼓励社区居民参与到城市、社区规划和管理中来，通过社区会议、问卷调查、公共咨询等方式，收集居民的意见和建议。这不仅能够提高规划的民主性和科学性，还能增强居民的归属感和责任感。同时，社区参与还应注重培养居民的自治能力和公共精神，鼓励居民参与社区服务、环境维护、文化活动等，共同营造和谐、活力的社区环境。
9. **资源循环利用：**资源循环利用是实现城市可持续发展的重要途径。城市规划应积极推广循环经济理念，提高资源利用效率。这包括垃圾分类和回收，鼓励居民和企业进行垃圾分类，提高垃圾的回收利用率；废物再利用，如建筑垃圾、电子垃圾等的再生利用；雨水收集和利用，减少城市用水压力；绿色建筑，采用节能材料和技术，降低建筑能耗。此外，资源循环利用还应注重技术创新和政策引导，鼓励企业和居民参与循环经济实践。
10. **防灾减灾规划：**城市防灾减灾是保障居民生命财产安全和城市可持续发展的重要内容。城市规划应加强防灾减灾规划，提高城市的抗灾能力。这包括加强地质勘查，评估城市的地震、洪水、滑坡等自然灾害风险；合理规划防洪设施，如水库、堤坝、排水系统等，提高城市的防洪能力；加强建筑抗震设计，提高建筑物的抗震性能；完善应急预案，提高城市应对突发事件的能力。此外，防灾减灾规划还应注重居民的安全教育和演练，提高居民的自救互救能力。
11. **城市设计创新：**城市设计是提升城市形象和居民生活品质的重要手段。城市规划应注重城市设计的创新和美学，创造有特色和美感的城市空间。这包括建筑风貌的协调统一，避免建筑形式的杂乱无章；街道景观的人性化设计，如街道家具、绿化、照明等，提高街道的舒适度和趣味性；公共艺术的融入，如雕塑、壁画、装置艺术等，提升城市的艺术氛围；城市色彩的规划，形成和谐统一的城市色彩体系。此外，城市设计创新还应注重历史文化的传承和现代元素的融合，展现城市的独特魅力。
12. **持续监测与评估：**持续监测与评估是确保人居空间优化效果的重要环节。城市规划应建立持续的监测与评估机制，定期评估人居空间优化的效果。这包括收集城市规划和建设的相

关数据，如人口、经济、环境、交通等；分析城市规划实施中的问题和不足，提出改进措施；评估城市规划对居民生活质量的影响，调整优化策略。此外，持续监测与评估还应注重居民的反馈和建议，使评估结果更加客观和全面。

13. **教育与培训：**教育与培训是提高城市规划和管理人员专业能力的重要途径。政府和相关部门应加强对城市规划和管理人员的教育与培训，提高其专业素养和创新意识。这包括专业课程的设置，如城市规划原理、城市设计、环境科学等；实践经验的积累，如参与城市规划项目、考察学习等；国际视野的拓展，如参加国际会议、交流访问等。此外，教育与培训还应注重跨学科知识的学习，如社会学、经济学、管理学等，培养复合型人才。

通过上述策略的实施，城市规划将更加科学、合理和人性化，人居空间的品质将得到显著提升。这不仅能够满足居民对美好生活空间的需求，还能够促进城市的可持续发展和社会的和谐稳定。

5.2 社区服务与管理创新

社区服务与管理创新是提升居民生活质量和社区凝聚力的关键。

1. **智慧社区平台建设：**智慧社区平台的建设是社区服务与管理创新的前沿领域。通过集成先进的信息技术，如物联网(IoT)、大数据分析、云计算和移动互联网，智慧社区平台能够提供全面而高效的服务。居民可以通过这个平台访问各类社区资源，参与社区事务，享受便捷的生活服务，如在线缴费、报修、预约活动场地等。此外，智慧社区平台还能够实现对社区环境的实时监控，包括安全监控、能源管理、垃圾回收等，从而提高社区的安全性和可持续性。智慧社区平台的建设需要跨部门的协作和社区居民的积极参与，确保平台的设计和功能够够满足居民的实际需求。
2. **社区服务个性化：**社区服务个性化是满足居民多样化需求的重要策略。通过深入了解社区居民的生活习惯、文化背景、年龄结构和特殊需求，社区服务提供者可以设计和实施更加贴合居民需求的服务项目。例如，为老年人提供定制的健康管理和日常生活照料服务，为儿童和青少年提供安全的教育和娱乐活动，为在职人员提供便利的社区学习中心等。个性化服务的实现需要依托社区调查、居民反馈和数据分析，以便社区管理者能够准确把握居民需求的变化，并及时调整服务内容。此外，社区服务个性化还需要社区工作者具备高度的专业素养和创新能力，以提供高质量的定制服务。
3. **社区参与机制创新：**社区参与机制的创新是提升社区治理水平和居民满意度的关键。通过建立开放和包容的参与平台，鼓励居民积极参与社区事务的讨论和决策，可以增强社区的凝聚力和活力。社区参与机制的创新包括设立居民议事会、开展社区论坛、实施社区投票等多种形式，让居民有机会表达自己的意见和建议，参与到社区规划、环境改善、文化活动等事务中。此外，社区参与机制的创新还需要注重培养居民的参与意识和能力，通过教育和培训提高居民的社区责任感和参与技能，使居民成为社区发展的积极参与者和贡献者。

4. **社区资源整合：**社区资源整合是提高社区服务效率和质量的有效途径。社区管理者需要识别和利用社区内外的各种资源,包括物质资源、人力资源和社会资源,以满足居民的需求。资源整合可以通过建立合作伙伴关系、共享设施和服务、联合举办活动等方式实现。例如,社区可以与周边的学校、医院、商业机构等建立合作关系,共享教育资源、医疗设施和商业服务。此外,社区资源整合还需要注重资源的可持续利用,通过合理规划和有效管理,确保资源的长期有效性和公平性。
5. **社区安全管理体系：**社区安全管理体系的建立是保障居民生活安全和社区稳定的重要措施。社区安全管理包括预防和应对各种安全风险,如犯罪、火灾、自然灾害等。通过制定和实施安全管理制度、安全操作规程和应急预案,社区可以提高对安全风险的识别、预警和应对能力。此外,社区安全管理体系还需要依托智能安防技术,如视频监控、门禁系统、火灾报警系统等,实现对社区安全的实时监控和快速响应。同时,社区安全教育和培训也是不可或缺的,通过提高居民的安全意识和自救互救能力,构建安全的社区环境。
6. **社区环境与健康管理：**社区环境与健康管理是提升居民生活质量和健康水平的基础。社区管理者需要关注社区的环境卫生、绿化美化、噪音控制等环境因素,为居民创造一个清洁、舒适、健康的生活环境。例如,通过垃圾分类和回收、绿化植物的种植和维护、公共区域的清洁和消毒等措施,改善社区的环境卫生状况。同时,社区环境与健康管理还需要关注居民的身心健康,通过建立健康档案、开展健康教育和促进活动、提供心理咨询和康复服务等,帮助居民维护和提升健康水平。此外,社区环境与健康管理还需要依托专业机构和人员,如环保组织、医疗机构、社会工作者等,提供专业指导和服务。
7. **社区文化活动丰富：**社区文化活动的丰富性是增强社区凝聚力和文化氛围的重要途径。社区管理者需要根据居民的兴趣和需求,组织和举办多样化的文化活动,如文艺演出、书画展览、手工艺制作、民俗节庆等。这些活动不仅能够满足居民的文化娱乐需求,还能够促进居民之间的交流和互动,增进邻里关系。此外,社区文化活动的丰富性还需要注重活动的形式和内容的创新,通过引入新的艺术形式、结合现代科技手段、鼓励居民参与创作和表演等,提高活动的吸引力和参与度。同时,社区文化活动的组织和实施还需要依托社区内外的文化资源和人才,如文化艺术团体、专业艺术家、文化志愿者等,提供专业指导和支持。
8. **社区教育与培训：**社区教育与培训是提高居民知识水平和技能能力的重要手段。社区管理者需要根据居民的教育需求和就业方向,开设各类教育和培训课程,如语言学习、职业技能、健康知识、法律常识等。这些课程可以帮助居民提升个人素质,增加就业机会,促进个人发展。此外,社区教育与培训还需要注重教育内容的实用性和针对性,结合居民的实际生活和工作环境,提供切实有用的知识和技能。同时,社区教育与培训的实施还需要依托专业教育机构和人员,如大学、职业技术学校、行业专家等,提供高质量的教育资源和教学支持。

9. **社区服务标准化：**社区服务标准化是提高社区服务质量和效率的关键。通过制定统一的服务标准和操作流程，社区服务提供者可以确保服务的一致性和可靠性，避免服务的随意性和不确定性。服务标准化包括服务内容的明确、服务流程的规范、服务质量的评估等方面。例如，社区可以制定居民服务手册，明确各类服务的申请条件、办理程序和办理时限；建立服务流程图，规范服务的各个环节和步骤；开展服务质量评估，收集居民的反馈意见，不断改进服务。此外，社区服务标准化还需要依托信息化管理系统，如服务预约系统、服务跟踪系统、服务评价系统等，实现服务的自动化和智能化。
10. **社区治理模式创新：**社区治理模式的创新是适应社会发展新要求的重要举措。随着社会结构和居民需求的变化，传统的社区治理模式可能难以满足现实需求。因此，社区需要探索和实践新的治理模式，如居民自治、社区共治、社会协同等。居民自治强调居民在社区治理中的主体地位，通过居民大会、居民议事会等形式，让居民直接参与社区事务的决策和管理。社区共治则是在居民自治的基础上，引入政府、企业、社会组织等多方力量，共同参与社区治理。社会协同则是通过建立合作网络和协作机制，整合社会资源，形成社区治理的合力。社区治理模式的创新需要依托政策支持、制度创新和文化引领，为社区治理提供持续动力和广阔空间。
11. **社区经济支持：**社区经济的支持是促进社区可持续发展的重要条件。社区经济的发展不仅可以增加就业机会，提高居民收入，还可以增强社区的自我发展能力。社区经济支持包括扶持社区内的小微企业、合作社、家庭手工业等，提供创业指导、融资服务、市场拓展等。此外，社区经济支持还需要注重发展社区特色产业，如文化旅游、绿色农业、社区服务等，形成社区经济的竞争优势。同时，社区经济支持的实施还需要依托政策引导、资源整合和能力建设，为社区经济发展提供良好的环境和条件。
12. **社区健康服务体系：**社区健康服务体系的建立是满足居民健康需求的重要保障。社区健康服务体系包括基本医疗服务、公共卫生服务、健康教育和健康促进等。基本医疗服务通过社区医疗中心、家庭医生签约服务等，为居民提供便捷的诊疗服务。公共卫生服务则通过疫苗接种、健康体检、慢性病管理等，预防疾病的发生和传播。健康教育和健康促进则通过健康讲座、健康咨询、健康活动等，提高居民的健康意识和健康行为。此外，社区健康服务体系的建立还需要依托医疗机构、医务人员、健康专家等专业资源，提供高质量的健康服务。
13. **社区养老服务创新：**社区养老服务的创新是应对老龄化社会挑战的重要途径。随着老年人口的增加，传统的家庭养老和机构养老模式可能难以满足老年人的养老需求。因此，社区需要探索和实践新的养老服务模式，如居家养老、社区养老、智慧养老等。居家养老服务通过提供日常生活照料、医疗护理、精神慰藉等服务，帮助老年人在家中安享晚年。社区养老服务则通过建立社区养老中心、日间照料中心等，为老年人提供集中的养老服务。智慧养老服务则利用信息技术，如远程监控、智能穿戴设备、在线服务等，实现对老年人

的智能关怀和服务。此外，社区养老服务的创新还需要依托政策支持、资源整合和文化引领，为老年人提供全面、便捷、个性化的养老服务。

14. 社区儿童与青少年服务：社区儿童与青少年服务的关注是促进下一代健康成长的重要措施。社区需要为儿童和青少年提供安全、健康、有益的成长环境和服务。例如，通过建立儿童活动中心、青少年辅导站、课外教育等，为儿童和青少年提供学习和娱乐的场所。同时，社区还需要关注儿童和青少年的心理健康、社交能力、道德教育等，通过心理咨询、社交活动、志愿服务等，帮助他们建立积极的人生观和价值观。此外，社区儿童与青少年服务的实施还需要依托教育机构、专业教师、志愿者等资源，提供专业、全面、贴心的服务。

15. 社区服务监管与评估：加强社区服务的监管与评估，确保服务质量。通过定期的服务质量评估、居民满意度调查等，及时发现问题并改进服务。

通过上述策略的实施，社区服务与管理创新将有效提升社区的服务质量和治理水平，满足居民的多元化需求，促进社区的和谐发展。这需要政府、社区组织、居民以及社会各界的共同努力和协作，形成共建共治共享的良好局面。

6 案例研究

随着北京城市建设的不断推进和人口老龄化趋势的加剧，人们对居住环境的需求也在发生变化。传统的居住模式已无法满足人们对舒适、健康、便捷生活的追求。因此，北京市场也呈现出多元化的发展趋势，涌现出一批以养老、生态、高端为特色的人居项目，为人们提供了更多元的选择。

本报告选取北京芳华里家庭养老社区、北京市延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目、北京延庆中交富力樾熙府、北京懋源·璟樾、北京青云上府、北京顺义公园和御等 6 个项目作为案例，分析北京人居价值的现状和趋势，并探讨未来发展方向。

6.1 精选北京地区人居项目案例

6.1.1 北京芳华里家庭养老社区

芳华里家庭养老社区作为国内首家 CCRCHome 家庭养老社区，在满足老年人养老需求的同时，也体现了其对人居价值的关注和提升。主要体现在以下几个方面：

1.安全舒适的居住环境：

- **地理位置优越：**项目位于三环内方庄街道，交通便利，周边配套设施完善，生活便利。
- **设施完善：**项目拥有 177 个房间，293 张床位，并提供医疗护理、餐饮、文娱等全方位养老服务，满足老年人多样化的生活需求。
- **环境优美：**项目占地面积 6431.69 平方米，绿地率达 30.96%，拥有良好的居住环境。

2.全面的医养保障：

- **医康养融合发展：**方庄社区卫生服务中心落位芳华里，构建了集医疗服务、紧急就医响应、康养照护服务、慢病管理等全方位医养服务保障体系，为老年人提供专业、便捷的医疗服务。
- **慢病管理：**项目注重老年人的慢性病管理，通过专业的医疗团队和个性化的服务方案，帮助老年人控制病情，提高生活质量。

3.丰富的社交生活：

- **开放性活动空间：**项目打破传统养老院的“围墙”，提供大量的开放性活动空间，为老年人创造更加丰富的生活场景，也方便周边居民参与活动，增进邻里之间的交流互动。
- **社群运营：**项目采用混龄的社群运营模式，鼓励老年人参与各种社交活动，结交朋友，丰富精神文化生活，避免孤独感。

4.家居式的居住体验：

- **居家生活感受：**项目将居家生活感受与专业养老服务相结合，打造家居式的居住环境，让老年人感受到家的温暖和舒适。
- **个性化服务：**项目提供个性化的服务方案，满足老年人不同的生活需求，提升居住体验。

5.创新的养老模式：

- **CCRCHome 模式：**项目以国际化的 CCRC 养老模式为基础，结合中国老年人的实际情况，创新性地打造了 CCRCHome 家庭养老社区，为老年人提供更加全面、便捷、舒适的养老服务。

总而言之，芳华里家庭养老社区以其优越的地理位置、完善的设施、全面的医养保障、丰富的社交生活和家居式的居住体验，为老年人提供了安全、舒适、便捷、快乐的养老生活，体现了其对人居价值的关注和提升。

6.1.2 北京市延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目

1.优越的地理位置：

- 项目位于北京市延庆区南菜园，拥有便捷的交通和完善的配套设施，生活便利。
- 周边环境优美，临近妫河，居住舒适度高。

2.精心设计的居住空间：

- 项目采用“中轴”+“庭院”的散落式布局，营造出传统庭院的氛围，彰显品质。
- 北侧板楼设计，南侧“轴线+庭院”布局，东西三跨，南北两进，居住体验优越。
- 主力户型为 138 m²，其次为 168 m²、188 m²的大户型，满足不同家庭的需求。

3.高标准的技术集成：

- 项目采用三星级绿色建筑、一星级健康建筑、AA 级装配式建筑等技术，降低能耗，减少污染，打造宜居环境。

4. 可信赖的开发团队:

- 项目由北京市住宅建筑设计研究院有限公司和北京住总房地产开发有限责任公司共同开发，两家公司均拥有丰富的经验和良好的口碑。

总结:延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目 YQ00-0007-0002 地块 R2 二类居住用地项目，凭借其优越的地理位置、精心设计的居住空间、高标准的技术集成和可信赖的开发团队，为购房者提供了高品质的居住选择，是理想的居住之地。同时，该项目作为延庆区重要的棚户区改造项目，将有效改善当地居民的居住条件，提升城市形象，促进区域经济发展。

6.1.3 北京延庆中交富力樾熙府

北京延庆中交富力樾熙府项目，作为延庆新城核心高端生活区的组成部分，以其独特的优势和价值，为居住者提供了高品质的生活体验：

1. 优越的地理位置:

- **核心区位:** 位于延庆区核心区，紧邻八达岭会展中心，周边配套设施完善，交通便利。
- **高端配套:** 与万达广场、万豪酒店等高端商业设施相邻，享受便捷的城市生活。

2. 精致的项目设计:

- **现代中式风格:** 采用现代中式设计手法，营造出舒适典雅的氛围，体现高端定位。
- **错落有致的布局:** 小区入口和配套用房形成围合院落，丰富城市天际线，增加空间体验感。
- **开放街区设计:** 住宅路网与城市道路衔接，形成宜人的小街区密路网，满足社区交往需求。

3. 高品质的建筑产品:

- **装配式全精装交付:** 科技、环保、生态的设计宗旨，提供舒适的居住体验。
- **现代自然景观:** 以“栖尊两园藏四季”为设计主线，打造智慧住区，提升居住品质。

4. 人性化的居住体验:

- **宜居、健康、活力:** 项目设计理念体现对居住者生活品质的重视。
- **智慧住区:** 智能系统打造便捷舒适的居住环境。

总而言之，北京延庆中交富力樾熙府项目以其优越的地理位置、精致的设计、高品质的建筑产品、专业的开发团队和人性化的居住体验，为居住者提供了一个宜居、健康、活力的理想家园。

6.1.4 北京懋源·璟樾

1.优越的地理位置:

- 项目位于北京顺义中央别墅区天竺板块，属于国际化生活圈，周边配套设施完善，生活便利。
- 项目邻近机场，交通便利，适合商务人士居住。

2.高端的产品定位:

- 项目定位为高端改善住宅，产品设计以人为本，注重居住体验和生活品质。
- 项目采用创新产品定制模式，提供合院、叠墅、平墅等多种产品类型，满足不同客户的需求。
- 项目注重园林设计，营造贴近自然的居住环境。

3.创新的设计理念:

- 项目采用复合幕墙造型体系，融合传统文化元素和未来流线美学，打造独特的城市界面。
- 项目构建一体化互动社交空间、空中庭院、极致性功能分层等创新生活空间体验，提升居住舒适度。
- 项目注重绿色低碳人文的设计理念，从绿色建筑、健康建筑、超低能耗等方面进行技术提升，打造高品质住宅。

4.优质的配套设施:

- 项目周边配套设施完善，包括学校、医院、商场、公园等，满足居民日常生活需求。
- 项目内部配套设施齐全，包括会所、健身房、游泳池等，提供便利的生活服务。

总结:懋源·璟樾项目以其优越的地理位置、高端的产品定位、创新的设计理念、强大的开发企业和优质的配套设施，为业主提供了高品质的居住体验，是北京高端改善住宅市场的优秀选

6.1.5 北京青云上府

1.人文与自然的和谐共生:

- **东方古典建筑美学:**项目采用街巷式布局，错落有致的建筑排列和步移景异的景观设计，营造出古典雅致的居住氛围，体现中国传统建筑的韵味。
- **城市与社区融合:**通过建筑高低错落和退让街角空间，打造灵动的城市天际线和城市街角公园，实现社区与城市空间的和谐共生。

- **精致社区景观:**层层递进的归家礼序、中心景观带和组团空间的多功能设计，为居民提供丰富的活动场所，营造自然与人文结合的优美环境。

2.科技与绿色的可持续发展:

- **海绵城市措施:**采用透水铺装等设计，实现雨水的自然渗透和循环利用，节约用水，促进可持续发展。
- **智能社区:**虽然文档中未提及，但作为高品质住宅项目，预计将配备智能家居系统，提升居住舒适度和便捷性。

3.舒适的居住体验:

- **宜人的社区空间:**通过错位和对景等手法，塑造步移景异的社区空间，让居民在日常生活中感受到舒适和愉悦。
- **全龄功能性活动空间:**社区内设有儿童活动场地、青年运动场地、健身步道、下沉书吧等，满足不同年龄段居民的需求。
- **精致的归家体验:**入口处打造充满仪式感的礼序，为居民洗尽尘嚣，营造温馨舒适的归家氛围。

总而言之，青云上府项目以其人文与自然的和谐共生、科技与绿色的可持续发展、品牌与品质的保障以及舒适的居住体验，为居民提供高品质的居住环境，是值得信赖的居住选择。

6.1.6 北京顺义公园和御

北京顺义公园和御项目，以其独特的规划设计和高品质的户型产品，为居民打造了一个舒适、便捷、宜居的居住环境。其人居价值主要体现在以下几个方面：

1.优越的地理位置和生态环境:

- 项目位于顺义新城第 5 街区平各庄，地处顺义区核心区域，周边配套设施完善，交通便利。项目东侧为顺义区主干道，南侧为顺义区主要商业区，周边还有医院、学校等配套设施，生活便利。
- 项目周边绿化环绕，生态环境优美。项目内部拥有大尺度核心花园，为居民提供舒适的休闲空间。此外，项目周边还有公园、绿地等休闲场所，满足居民休闲娱乐的需求。

2.精心设计的户型产品:

- 项目提供多种户型选择，从 72 平方米至 115 平方米，满足不同家庭的需求。户型设计南北通透，采光充足，空间利用率高，并融入健康、多元化的生活理念。

- 户型设计中融入精细化收纳空间、自由加空间等复合元素，满足人们对居住空间的多功能利用、家庭互动等必需条件。72 平方米及以上户型南北通透，转角大飘窗或阳台作为客厅及卧室空间的延申，最大限度的满足了人们生活中晾晒、多功能活动等基本需求。
- 此外，部分户型配备上跃和下跃空间，提供更多的居住可能性，满足不同家庭对居住空间的需求。

3.完善的配套设施:

- 项目内部设有幼儿园，方便居民子女就近入学，为家长节省接送孩子的时间，也方便家长更好地照顾孩子。
- 社区内部道路设计合理，停车方便，并提供消防环线，保障居民安全。社区周边配套完善，有超市、菜市场、餐馆等，满足居民日常生活需求。
- 此外，项目周边还有医院、学校等配套设施，为居民提供便利的生活服务。

4.高品质的建筑设计:

- 项目建筑立面简约大气，彰显高端品质。建筑风格简洁明快，线条流畅，色彩搭配和谐，展现出时尚、现代的建筑风格。
- 项目采用生态街区的设计理念，打造绿色、宜居的居住环境。项目内部绿化率高，拥有大尺度核心花园，为居民提供舒适的休闲空间。此外，项目还采用了节能环保的材料和技术，打造绿色、低碳的居住环境。

5.强大的开发团队:

- 项目由路劲地产集团有限公司（简称“路劲地产”）旗下北京顺和仁义房地产开发有限公司开发。
- 路劲地产成立于 1994 年，是一家专注于中国内地房地产市场的香港上市企业（香港联合交易所股份代号：9968），以“打造绿色建筑，建设美好生活”为愿景，致力于为客户提供高品质的住宅产品和服务。
- 路劲地产业务遍及中国内地 20 多个主要城市，拥有多个开发项目，涵盖住宅、商业、办公等多种业态。路劲地产产品线丰富，包括高端住宅、刚需住宅、商业综合体、办公空间等，满足不同客户的需求。路劲地产积极践行绿色建筑理念，在项目开发中注重节能环保，并获得了多项绿色建筑认证。路劲地产积极履行企业社会责任，参与公益事业，为社会发展贡献力量。以
- **核心价值观**：“以人为本，追求卓越，创造价值，回馈社会”，**企业愿景**：“打造绿色建筑，建设美好生活”，**企业使命**：“为客户创造价值，为员工创造平台，为股东创造回报”
- 路劲地产多次获得“中国房地产百强企业”、“中国绿色地产杰出贡献企业”等荣誉称号。

路劲地产开发的多个项目获得“中国十大绿色建筑”、“中国十大健康楼盘”等荣誉称号。

总而言之，北京顺义公园和御项目以其优越的地理位置、完善的配套设施、精心设计的户型产品和强大的开发团队，为居民打造了一个宜居、舒适的居住环境，具有较高的人居价值。

6.2. 项目成功要素与经验总结

本报告仅以北京顺义公园和御项目作为案例，分析项目的成功要素，并进行经验总结。

北京顺义公园和御项目位于顺义新城第5街区平各庄，占地面积35,639.6平方米，总建筑面积109,734.7平方米，容积率2.0，绿地率30%，共计802户。项目由北京顺和仁义房地产开发有限公司开发，并由北京三磊建筑设计有限公司负责建筑设计。

6.2.1 成功要素分析

1. 精准的市场定位：项目地处顺义新城核心区域，周边配套设施完善，交通便利，吸引了大量刚需和改善型客户。
2. 高品质的规划设计：项目采用生态街区的设计理念，打造绿色、宜居的居住环境，并通过中轴对称的建筑形态，营造优雅大气的社区氛围。社区内部拥有大尺度核心花园，为居民提供舒适的休闲空间。
3. 人性化的户型设计：项目提供多种户型选择，户型设计南北通透，采光充足，空间利用率高，并融入精细化收纳空间、自由加空间等复合元素，满足人们对居住空间的多功能利用、家庭互动等必需条件。
4. 完善的配套设施：项目内部设有幼儿园，周边配套设施完善，有超市、菜市场、餐馆等，满足居民日常生活需求。此外，项目周边还有医院、学校等配套设施，为居民提供便利的生活服务。
5. 专业的开发团队：项目由路劲地产集团旗下北京顺和仁义房地产开发有限公司开发，该公司拥有丰富的开发经验，并聘请了北京三磊建筑设计有限公司进行建筑设计，保证了项目的品质和设计水平。
6. 有效的营销策略：项目采用多种营销策略，包括线上线下推广、举办开盘活动、提供购房优惠等，有效提升了项目的知名度和美誉度，吸引了大量客户。

6.2.2 经验总结

1. 以人为本，注重客户需求：项目开发过程中，始终坚持以人为本，关注客户需求，提供多种户型选择，满足不同家庭的需求。

2. 注重绿色环保, 打造宜居环境: 项目积极践行绿色建筑理念, 打造绿色、宜居的居住环境, 符合现代人对健康生活的追求。
3. 完善配套设施, 提升生活品质: 项目内部设有幼儿园, 周边配套设施完善, 为居民提供便利的生活服务, 提升生活品质。
4. 注重团队建设, 提升专业能力: 项目拥有一支专业的开发团队, 团队成员具备丰富的经验和专业知识, 保证了项目的顺利进行。
5. 灵活运用营销策略, 提升品牌影响力: 项目采用多种营销策略, 有效提升了项目的知名度和美誉度, 吸引了大量客户。

7 结论与展望

7.1 报告主要发现与结论

通过对北京人居价值的多维度分析，并结合案例研究，本报告得出以下主要发现与结论：

- **人居价值多维提升：** 北京人居价值在多个维度得到提升，包括居住条件、社区服务、环境质量、科技应用等，但区域差异仍然存在，需要进一步均衡发展。
- **科技创新引领未来：** 科技创新是推动人居价值提升的重要力量，智能家居、绿色建筑、智能城市规划等新技术应用不断涌现，为未来人居发展提供无限可能。
- **社区服务多元化：** 社区服务从传统的公共服务向多元化、个性化方向发展，满足不同人群的多样化需求，提升居民生活品质。
- **养老需求日益增长：** 随着人口老龄化加剧，养老需求日益增长，养老社区、居家养老等新型养老模式兴起，为老年人提供更加舒适、便捷的养老环境。
- **可持续发展理念深入人心：** 可持续发展理念深入人心，绿色建筑、生态社区等理念得到广泛推广，推动人居建设向更加环保、低碳、可持续的方向发展。

7.2 面向未来的居住环境倡议

为了推动北京人居价值的进一步提升，本报告提出以下倡议：

- **以人为本，打造宜居环境：** 坚持以人为本的发展理念，将居民的需求和利益放在首位，打造更加宜居、舒适、便捷的居住环境。
- **科技创新赋能人居发展：** 加大科技创新投入，推动智能家居、绿色建筑、智能城市规划等新技术在人居领域的应用，提升居住的智能化和舒适度。
- **社区服务精细化：** 创新社区服务模式，提供更加精细化、个性化的社区服务，满足居民多样化的需求，提升居民生活品质。
- **发展养老产业：** 加大养老产业投入，发展养老社区、居家养老等新型养老模式，满足老年人多样化的养老需求，提升老年人生活质量。
- **推动可持续发展：** 坚持可持续发展理念，推广绿色建筑、生态社区等理念，打造可持续发展的居住环境，为后代留下宜居的家园。
- **加强社区文化建设：** 丰富社区文化活动，打造社区文化中心，提升居民的文化素养和幸福感，构建和谐社区。

- **完善社区治理：** 建立健全社区治理机制，加强社区安全管理，提升社区服务水平，打造共建共治共享的社区治理格局。
- **关注弱势群体：** 加强对弱势群体的关注和保障，提供更加完善的公共服务和社会保障，促进社会公平正义。

通过以上倡议的实施，相信北京的人居价值将会得到进一步提升，居民的生活将会更加美好。

北京芳华里家庭养老社区

项目亮点：

芳华里家庭养老社区位于三环内方庄街道芳星园一区 16 号院，是目前国内首家 CCRC home 家庭养老社区。项目占地 6431.69 平方米，建筑规模 21230 平方米，共计 177 个房间，293 张床位。

特色 1，芳华里是提供全面养老服务的养老机构，包括医疗护理餐饮文娱等养老服务内容。芳华里也是方庄街道的日间照料中心，以专业养老机构承载了社区养老和居家养老的部分职能。

特色 2，方庄社区卫生服务中心落位芳华里，使芳华里构建了医康养融合发展的养老服务模式，建立了集医疗服务、紧急就医响应、康养照护服务、慢病管理等全方位医养服务保障体系。

特色 3，芳华里创新性打开传统养老院的“围墙”，不让养老院成为老人的“孤岛”，提供大量的开放性活动空间，为在住老人创造更加丰富的生活场景，同时也成为周边居民的活动娱乐教育场所，极大的丰富了养老社区内外居民的文化生活。

芳华里创新性将居家生活感受与专业养老服务完美结合，构建了老年友好型社区样板。

企业简介：



北京华辰联众科技有限公司：芳华里家庭养老社区由天津国有资本投资运营有限公司（津投资本）投资建设。本项目原址为烂尾近 30 年的方庄电影院。津投资本通过收并购入住项目公司北京华辰联众科技有限公司，并重启建设，于 2023 年 1 月通过民政部门的备案许可，正式投入使用。

芳华里家庭养老社区以国际化的 CCRC 养老模式为基础，通过广泛调研国外的养老模式，借鉴国内一线城市各种养老机构的经验，并针对老龄化社会对专业化集中养老需求和中国人对居家养老的感情诉求，创新性的将传统养老公寓与慢生活方式相结合，将专业的养老服务、居家生活感受与开放混龄的社群运营三者有机融合，打造更加具有中国特色的 CCRC Home 家庭养老社区。

基本资料：

获取时间：2019-10-15

开工时间：2020-06-24

租售启动时间：2021-06-01

交付使用时间：2023-01-06

用地性质：养老设施

占地面积：6431.69 m²

总建筑面积：21230 m²

容积率：1.6

绿地率：30.96%

楼栋数量：1 栋

服务家庭数：200 户

服务人口数：200 人
项目总投资：48233.3 万元

项目图片：



北京市延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目
YQ00-0007-0002 地块 R2 二类居住用地项目

项目亮点：

本项目用地位于北京市延庆区南菜园，用地为 R2 二类居住用地，东至妫河丽景小区，西至百隆路，南至林带路，北至菜园南街。总用地面积：16867.49 平方米，总建筑面积：54888.44 平方米，其中地上总建筑面积 32047.7 平方米。地下总建筑面积 22840.74 平方米。项目共有 12 个子项，其中包含 8 栋住宅楼，1 栋地下车库、1 栋配套楼、1 栋幼儿园和 1 栋门卫室。总平面规划布局充分利用地块大进深、小面宽的特点，三栋建筑形成中央主轴线，以“中轴”+“庭院”的散落式布局，北侧采用板楼，南侧形成“轴线+庭院”的布局，东西三跨，南北两进，传统庭院彰显品质；西侧主入口打造仪式感中式庭院前区，既考虑了城市界面，又优化了内部环境。项目主力户型为 138 m²，其次为 168 m²、188 m²的大户型的改善型户型产品，兼顾本项目的区位优势、区域价值、项目交通以及生活配套，打造刚改、再改产品。

项目坚决落实党中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，响应政府号召建筑品质采用了高标准技术集成，主要包括三星级绿色建筑，一星级健康建筑，AA 级（76%装配率）装配式建筑，宜居技术，通过技术的最优集成项目从建设开发阶段到居住使用阶段都将极大降低能耗，极大减少建筑垃圾，降低建筑污染度。

基本资料：

获取时间：2021-05-26

开工时间：2021-11-15

租售启动时间：2021-12-31

交付使用时间：2024-03-30

用地性质：R2 类居住用地

占地面积：16,867.492

总建筑面积：54,888.442

容积率：1.9

绿地率：30%

楼栋数量：12 栋

服务家庭数：192 户

服务人口数：471 人

项目总投资：78,610 万元

项目图片：



北京延庆中交富力樾熙府

设计亮点：

本项目位于北京市延庆区核心区，紧邻八达岭会展中心，由两个相似地块组成，总用地面积 3.27 公顷，总建筑面积约 10.49 万平米，与相邻中交富力雅郡共产房项目组成延庆新城 03 街区居住生活版块，是延庆核心区唯一新建高端住宅项目。本项目定位为区域核心顶级大宅，为高端客群的第一居所，与延庆万达广场、延庆万豪酒店共同组成延庆新城核心高端生活区，项目设计原则是：宜居、健康、活力。

本项目采用现代中式设计手法，在尊重城市肌理的前提下，通过小区礼仪入口及配套附属用房形成高低错落的中式围合院落空间形态，增加整体空间的归属感和体验感。同时通过建筑的高低错落丰富城市天际线的层次感。本项目还引入开放街区的设计理念，住宅路网与城市道路有机衔接，形成尺度宜人的小街区密路网形态，满足人群公共活动及社区交往功能的需求，充分体现“用地整合、功能组合、空间围合、高低结合”的设计理念，使得住区空间摆脱传统的呆板形态，实现流动感的空间体验。

本项目单体建筑采用现代中式风格，采用三段式立面设计手法，浅棕色石材配以浅米色真石漆及深棕色涂料，营造出舒适典雅的整体氛围，体现高端产品定位，营造出舒适自然放松的生活方式。住宅产品为装配式全精装交付，充分体现科技、环保、生态的设计宗旨。

景观设计遵循整体定位采用现代自然风格，以“栖尊两园藏四季”为设计主线，以智慧住区为目标，用现代简约自然的设计方式整合多重社区智能系统，打造富力 f-home 健康社区。

基本资料：

开工时间：2019-07-30

租售启动时间：2019-10-09

交付使用时间：2022-06-30

用地性质：住宅

占地面积：32705.09 m²

总建筑面积：104953.57 m²

容积率：2.1

绿地率：30.99%

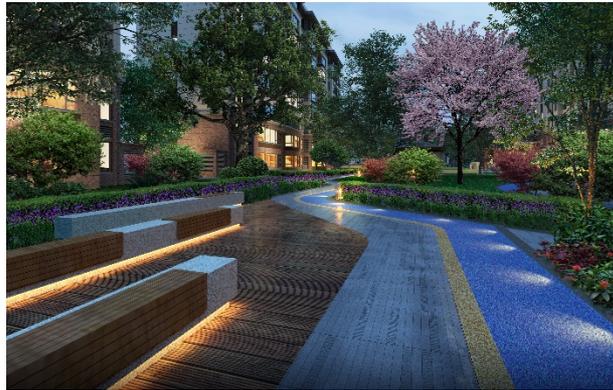
楼栋数量：11 栋

服务家庭数：508 户

服务人口数：1246 人

项目总投资：195000 万元

项目图片：



懋源·璟樾

设计亮点：

懋源·璟樾位于北京顺义中央别墅区天竺板块的国际化生活圈，是以国际视野打造的创新高端人居社区。居住产品定位以客户需求为导向，致敬区域人文积淀；以融合城市的人性化建筑格局、极致创新的居住生活场景、贴近自然的美好园林设计，引领北京高端改善住宅市场全新格局。

项目采用创新产品定制模式，打造合院、叠墅、平墅三大产品体系，基于极致生活方式营造独特生活场景。构建一体化互动社交空间、空中庭院、极致性功能分层等创新生活空间体验，以全新品质不断迭代，升级未来人居想象空间。项目外立面采用复合幕墙造型体系，通过功能与造型的融合，精研材料特性，演绎传统文化元素与未来流线美学，以现代手法营造独具特色的城市界面。

项目整体建造品质升级，从绿色建筑、健康建筑、超低能耗、产业化、管理模式等全方位进行技术提升，落实绿色低碳人文的设计理念，力求高品质住宅的全方位品控和真实产品呈现。

基本资料：

获取时间：2023-06-07

开工时间：2022-11-02

租售启动时间：2023-03-26

交付使用时间：2025-10-30

用地性质：二类居住用地、托幼用地

占地面积：42224.22 m²

总建筑面积：113932 m²

容积率：1.6

绿地率：30%

楼栋数量：21 栋

服务家庭数：217 户

服务人口数：532 人

项目总投资：290000 万元

项目图片:



青云上府

设计亮点：

规划布局采用东方古典建筑中的街巷手法，建筑布置通过错位及对景等手法，塑造步移景异，精致细腻的宜人社区空间尺度。最大程度的实现社区与城市空间景观的相互渗透。规划设计中充分考虑城市界面设计，通过建筑错落和高低的变化，打造灵动的城市天际线界面。沿城市道路布局中，退让街角空间，形成城市街角公园。让社区与城市空间和谐共生。

景观布局通过层层递进的归家礼序、精致过渡至自然。入口打造礼序充满仪式感的社区入口，洗尽尘嚣，精致归家。内部中心景观带中设置社区会客厅，打造全龄功能性活动空间。组团空间设置儿童活动场地、青年运动场地、社区唤醒健身步道、下沉书吧等多主题的社区景观空间，以人为本，为社区居民日常生活运动提供精致多样的活动场地。形成自然与人文结合的优美社区环境。景观设计中采用了透水铺装等海绵城市措施，为节约用水可持续发展也做了有益设计。

企业简介：



北京首都开发股份有限公司首开志信分公司：北京首都开发股份有限公司是国内知名的综合性房地产开发企业。多年来，首开股份凭借其专业的团队、丰富的经验以及良好的信誉，在房地产行业取得了长足的发展和成就，在中国房地产市场上树立了良好的形象，成为备受投资者和业主信赖的房地产开发商之一。2019年至2021年连续三年，销售额超1000亿元。



汇张思建筑设计事务所（上海）股份有限公司：HZS 汇张思是一家集策划、规划、建筑、景观、文旅于一体的综合性设计公司，致力于提供“一体化”的设计管理服务，实现项目的全盘布局和无缝对接，确保从设计到落地的全程可控及完美实施。汇张思在全球范围拥有员工1200余名，在中国上海、北京、广州、成都、武汉均设有分公司，已为中国一、二线城市近一半高端项目提供设计服务，亦拥有诸多海外项目设计经验。对高品质住宅、旅游度假地产、酒店、商业/城市综合体、产城一体化等类型项目尤为擅长。凭借国际化的经验、世界级的设计水准、全面尽责的服务态度，得到了国内外众多开发商的支持和青睐。无论在经营规模还是设计团队都在国内同行业中处于领先地位。

项目图片：



北京顺义公园和御

设计亮点：

北京顺义公园和御以生态街区为空间骨架，置入活力生动、配套完善的生活空间组团，以优雅不俗的户型产品及简约大气的建筑立面，打造高端品质、绿色生态的书香社区。项目结合整体片区绿化围合的规划形态，以及中轴对称建筑形态，规划内向围合空间，形成社区内部大尺度景观院落，打造组团围合街区。

户型产品以 72 平方米至 115 平方米为主，覆盖刚需至改善多种客群的需求，并采用南北通透大面宽户型形式，最大限度满足人居环境的理想条件。户型设计中融入人们对健康、多元化生活的需求，利用精细化收纳空间、自由加空间等复合元素，满足人们对居住空间的多功能利用、家庭互动等必需条件。72 平方米及以上户型南北通透，转角大飘窗或阳台作为客厅及卧室空间的延伸，最大限度的满足了人们生活中晾晒、多功能活动等基本需求；各户型均合理考虑空调机位、设备平台等附属空间，使户内科技系统成为可能。另外，部分楼栋在顶层及首层考虑上跃住宅空间及下跃储藏空间，充分利用空间优势，创造更多的居住可能性，打造多样化的精品人居社区。

企业简介：

SUNLAY 三磊

北京三磊建筑设计有限公司：SUNLAY 三磊创立于 1994 年，是一家拥有建筑工程甲级设计资质的综合设计企业，总部位于北京，在上海、武汉设有分公司，在西雅图设有办公室。由近三百人组成的三磊团队，具备开阔的国际视野、卓越的设计能力与成熟的工程技术经验，强调创造性的解决方案和专业化服务，专注于城市复兴、混合使用、产业办公、精品住区、商业娱乐、旅游度假、文化教育、健康养老 8 个专业领域的设计工作，提供包括策划、规划、建筑、景观、室内、结构、机电与永续设计的全方位服务。

SUNLAY 三磊秉承“设计让世界更美好”的企业理念，以“成就客户、成就梦想”为使命，通过“专业、创新、整合、规模”四级核心竞争力，成为最有价值的行业领先者。



路劲地产集团有限公司成立于 2003 年，是路劲基建有限公司房地产业务的旗舰公司。按中国房地产业协会及上海易居房地产研究院 2024 年发出的报告，路劲地产位列外資房地产开发企业第 1 名、全国房企 30 强。

路劲地产专注于住宅项目的投资、开发和销售，产品类型包括低层至高层住宅、公寓、大型综合性住区、别墅等。在“用心筑造品质生活”的理念指引下，不断创造出设计先进、施工精良的产品，成为区域标志性项目。

路劲地产立足经济发达、有潜力的城市及地区，追求业务的持续发展。现时持有的房地产组合投资主要位于长三角、渤海湾、粤港澳大湾区，土地储备约 360 万平方米。

路劲地产致力于成为值得信赖的房地产企业，为客户提供优质的产品和服务，为员工提供良好的事业发展机会，为股东提供高投资回报，为社会发展做出贡献。

愿景

成为值得信赖的房地产企业

承诺

为客户提供优质的产品和服务
为员工提供良好的事业发展机会
为股东提供高投资回报
为社会发展做出贡献

价值观

诚信 勤奋 务实 创新 担当 追求卓越

品牌理念

用心筑造品质生活

路劲地产的母公司——路劲基建有限公司

路劲基建有限公司于 1994 年成立，1996 年在香港上市，《亚洲周刊》“国际华商 500”之一。路劲在收费公路行业拥有 30 年经验，目前的收费公路项目包括位于印尼的四条高速公路，总里程约 330 公里。

路劲地产集团对愿景和承诺的阐释：

一. 我们为什么要赢得信赖？

(1) 我们的发展离不开客户和合作伙伴的信赖

- 我们要发展成为具规模的企业，必须通过产品和服务价值的不断实现，以及资源获取能力的不断提高。

- 客户决定产品和服务价值的实现。要让客户选择我们的产品和服务，就要让客户信赖我们。

- 合作伙伴能带来更广泛的资源。要让合作伙伴与我们合作共赢，就要赢得合作伙伴的信赖。

(2) 我们的发展离不开员工和股东的信赖

- 企业一切愿景、目标、计划的达成，有赖于全体员工的共同努力。获得员工信赖是企业发展的动力保证。

- 股东为企业发展提供支持。值得股东信赖的企业，才能得到股东的长期支持。

(3) 我们的发展离不开社会的信赖

- 社会是企业成长的土壤。为社会所信赖的企业，才能获得社会各界的支持，才能不断发展壮大。

二. 我们靠什么赢得信赖？

(1) 客户信赖：用优质的产品和服务赢得客户信赖

- 坚持用心筑家，从规划、设计、选材、施工、销售到物业管理，用心经营每个环节，携手优秀的设计单位、施工单位、供应商等，为客户提供品质保证

(2) 员工信赖：用共同发展赢得员工信赖

- 让员工从企业发展中获得更大的职业发展空间

- 让员工充分发挥能力，人尽其才

- 创造良好的团队氛围，共同学习和成长

(3) 股东信赖：用回报赢得股东信赖

- 保持业绩的持续增长，提升盈利能力，为全体股东提供满意的回报

- 坚持稳健经营，可持续发展

(4) 社会信赖：为社会创造价值和财富

- 积极履行社会责任，为发展区域经济和解决社会问题贡献力量

- 改善人居环境，建设和谐社区，推进绿色环保

- 热心公益，回馈社会

对价值观的阐释：

诚信

- 工作中真诚待人、诚实对事、信守承诺。

- 对待客户真诚、实在、讲信誉，一诺千金。

- 工作中有一说一，不隐瞒，不谎报，对上级负责，对同事负责，对本职工作负责。

勤奋

- 勤奋就是竭尽全力，不拖沓，将计划的事情完成。

- 工作中多想、多问、多积累，勤于总结。

- 付出比别人更多的努力；坚持不懈，积极进取。

务实

- 工作有计划；计划有执行；执行有结果。
- 重实干，戒空谈，讲实效。不慕浮华，知行合一。
- 干实事，解决实际问题，并落实到提升公司业绩上。

创新

- 打破思维定式，不断提高质量、优化流程、提升效率。
- 敢于发现问题，并找到优化方案，加以落实。
- 工作中不墨守成规，为了更好更快地完成工作，要敢于做出改变。

担当

- 面对任务敢于接受任命；面对困难敢于突破挑战；面对失败敢于承担责任。
- 对自己的工作行为及结果负责，不逃避责任，不推诿过错。
- 领导应该对团队中每一个成员的行为结果担责。

追求卓越

- 落实每一个细节，不断进取、追求做到更好。
- 员工对自己有超出公司标准的追求，公司对自己有超出行业标准的追求。
- 工作力求做到极致，提供超出客户期望的服务。

对品牌理念的阐释：

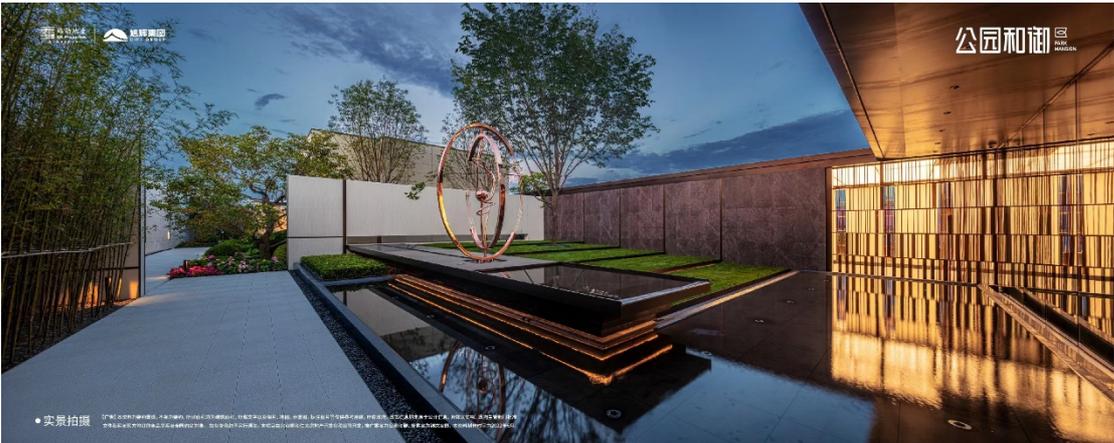
用心筑造品质生活

- 企业的品牌要靠优质的“产品”与“服务”赢得大众的信赖。
- 秉承“用心筑造，用心服务”的理念，致力于创造优质的居所和美好的家园，提升住区人居环境和生活品质，为居住者提供健康、便捷、舒适的品质生活。

品质生活的内涵

- 安全、健康、环保的生活空间
- 舒适、便捷的生活环境
- 时尚的生活方式，国际化的视角、多元文化的体验

项目图片：



基本资料：

项目地点：北京市顺义区

项目类型：新建，居住

占地面积：35,639.6m²

总建筑面积：109,734.7m²

容积率：2.0

绿地率：30%

户数/套数/工位数：802

