

No.

中华人民共和国
住宅性能及住宅部品认定合作研究项目
事后评估调查报告书

2008年2月20日

JICA 中国事务所
北京万洋咨询有限公司

CNO

JR

07-16

目 录

照片.....	3
缩略语一览.....	4
概要表.....	5
第 1 章 评估调查概要	15
1.1 项目背景	15
1.2 项目概况	15
1.3 调查目的	15
1.4 工作范围	15
1.5 调查团构成	16
1.6 评估科目	16
1.7 调查周期	16
第 2 章 评估调查方法	16
2.1 评估提问	16
2.2 评估调查方法	19
2.3 调查日程	19
2.4 历次评估调查活动	19
第 3 章 业绩确认	20
3.1 项目目标的实现情况	20
3.2 总体目标的实现情况	20
3.3 终期评估报告中建议的实现情况	21
第 4 章 评估结果	21
4.1 影响	21
4.1.1 总体目标的妥当性	21
4.1.2 项目对总体目标实现的贡献	21
4.1.3 预期影响	22
4.1.4 未预期的影响	22
4.1.5 促进与阻碍因素	23
4.2 独立发展性	23
4.2.1 政策	23
4.2.2 组织	23
4.2.3 财政	24
4.2.4 技术	24
4.2.5 促进与阻碍因素	25
4.3 结论	25
第 5 章 经验教训与建议	26
5.1 经验教训	26
5.2 建议	26
附件 1. PDM (PROJECT DESIGN MATRIX)	1
附件 2. 问卷 (住宅中心、建研院)	2
附件 3. 访谈提纲	10
附件 4. 访问日程及被访者名单	12
附件 5. 参考资料	13
附件 6. 外部评价	134

照片



住宅中心访谈



住宅中心组织编写的技术资料



建筑研究院空调所



建筑研究院访谈



气相色谱仪



测氮仪



可见分光光度计



多功能温湿度测量仪

缩略语一览

C/P	Counterpart Personnel	对口人员
CNCA	Certification and Accreditation Administration of the People's Republic of China	中国国家认证认可监 督管理委员会
JICA	Japan International Cooperation Agency	(独)日本国际协力机构
KCPC	Kang-Ju Construction Parts Certification Center	北京康居认证中心
PCM	Project Cycle Management	项目周期管理
PDM	Project Design Matrix (= Logframe)	项目设计概要
PO	Plan of Operations	活动计划表
R/D	Record of Discussions	讨论备忘录

概要表

事后评估调查结果概要表

评估实施部署：中国事务所

1. 项目概要		
国名：中华人民共和国	项目名称：住宅性能及住宅部品认定合作研究项目	
分野：建筑	援助形式：技术合作	
主管部门：社会开发部	投资总额：462 万元 ¹	
援助期限	(R/D)：2001. 12. 1—2004. 11. 30 (F/U 事後繼續)：无	受援国实施机构：建设部住宅产业化促进中心、 中国建筑科学研究院
		日方援助机构：国土交通省
其他相关援助		
<p>1-1 援助背景及概要</p> <p>为促进中国住宅市场化建设，上世纪九十年代 JICA 曾与中国的建设部门共同实施了两期合作项目，即中日合作第一期 JICA 项目“中国城市小康住宅研究”（1990. 3—1993. 2）和中日合作第二期 JICA 项目“中国住宅新技术培训与研究”（1995. 9—2000. 8）。</p> <p>随着中国经济和住房制度改革的进展，中国住宅市场得以开发，住宅日益商品化。为规范市场和提高住宅质量，需要建立中国的住宅性能评定制度和住宅部品认证制度。为此，JICA 在前两期合作项目的基础上，于 2001 年 12 月起开始实施中日合作第三期 JICA 项目“住宅性能与部品认定的合作研究”。项目以中国建设部住宅产业化促进中心（简称住宅中心）、中国建筑科学研究院（简称建研院）为实施单位，为期 3 年，于 2004 年 9 月通过终期评估调查，2004 年 11 月结束。</p> <p>1-2 援助内容</p> <p>项目通过接收对口人员（C/P）赴日研修、派遣日本专家赴华指导工作以及器材援助等方式，帮助实施单位开展起草住宅性能和住宅部品的认定体系草案工作，以及建立住宅安全性和舒适性的检测方法。住宅中心作为项目主要执行机构，承担住宅性能评定及住宅部品认定的程序、内容、制度、标准等方面的政策研究工作。建研院作为技术支持单位，负责建立住宅安全性和舒适性的性能检测方法。</p> <p>(1) 总体目标</p> <p>通过实施本项目普及住宅性能和住宅部品认定体系。 对相关国家标准的制订发挥作用。</p> <p>(2) 项目目标</p> <p>建立住宅性能评估和住宅部品认定体系。</p> <p>(3) 成果</p> <ol style="list-style-type: none">1) 住宅中心起草住宅性能评定体系草案；2) 住宅中心起草住宅部品认定体系草案；3) 建研院起草住宅安全性检测方法、收集数据；4) 建研院起草住宅舒适性检测方法、收集数据。 <p>(4) 投入</p>		

¹ 此数据为中方总投入及日方援助器材的购置费。

<p>日方：</p> <p>派遣长期专家：4名</p> <p>派遣短期专家：14名</p> <p>接收 c/p 赴日研修：7名</p> <p>提供器材：283.4 万元，约 4,360 万日元</p> <p>中方：</p> <p>配置人员：24名</p> <p>负担费用：178.8 万人民币，约 2,750 万 7600 日元</p> <p>提供办公室及器材设施</p>		
2. 评估调查团概要		
调查者	李巍（北京万洋咨询有限公司 副总经理） 邓军（北京万洋咨询有限公司 调查员）	
调查期间	2008 年 1 月 14 日— 2008 年 2 月 20 日	评估调查种类：事后评估调查
3. 业绩确认		
3-1 项目目标实现情况		
<p>住宅性能认定制度已实施，《住宅性能评定技术标准》业已颁布。项目设定的建立住宅性能评定制度的目标已经达到。</p> <p>项目结束时，住宅部品认定（以下简称部品认定）制度正在申报，故项目目标尚未完全实现。2006 年 6 月北京康居认证中心成立。至此，住宅部品认定制度正式执行，同时也意味着项目目标的实现。</p>		
3-2 总体目标实现情况		
<p>住宅性能认定制度的普及工作现已在全国范围内展开，“普及住宅性能认定体系”的目标已经实现。</p> <p>住宅部品认定制度的推广刚刚起步，“普及住宅部品认定体系”的目标尚未完全实现。</p> <p>项目的研究成果为另一强制性的国家技术标准《住宅建筑规范》（GB50368-2005）的编制提供了有力的技术依据。“对相关国家标准的制订发挥作用”的目标已经实现。</p>		
3-3 终期评估报告中建议的执行情况		
<p>据终期评估报告记载，期望在项目结束后住宅部品认定标准扩大到 7 个领域。据调查，该项工作在项目结束时完成了外墙保温、隔墙两部分，但其余部分因未能如愿列入国家标准的制订计划，在项目结束后停止了制定该标准的研究课题。</p> <p>终期报告建议在项目结束后持续制度的运作和开展广告宣传活动。住宅中心与地方政府合作，通过会议、讲座、培训班等多种形式，对住宅性能评定制度和相应评定标准广为宣传。为进一步推广部品认定，依托住宅中心组建的北京康居认证中心（KCPC）设立网站开展宣传，并开通企业在线申请。</p>		
4. 评估结果		
4-1 评估调查结果要约		
(1) 影响		
<ul style="list-style-type: none"> ● 促进优良品质住宅的供给 <p>住宅性能认定制度的推广和相应技术标准的颁布，使住宅的设计者和建设者对住宅性能有了可供参照的标准。增加了高品质住宅的设计和施工的可操作性，对提高住宅品质产生积极影响。</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ● 对优良住宅需求的增加 <p>住宅性能和住宅部品认定制度的实施和普及还消费者以知情权。随着消费者的选择权的上升，对优良住宅的需求将上升，对完善住宅供应体系发挥更大作用。</p>		

- 引进“部品”概念和完善技术标准

项目的实施使“住宅部品”的概念逐步向行业、政府部门乃至社会渗透，引导住宅产业建设从高耗低效、只注重数量规模向低耗高效、追求质量不断提高的转变。对推动住宅产业现代化具有积极作用，并有利于促进住宅产业升级和进步。

- 促进住宅产业化

长期以来，建筑商、建材商、厨卫商、电器生产商等非常重视发展各自领域的产品，但忽略了作为住宅的部品部件化生产和供应。项目的实施有利于与建筑相关的各行业的整合，促进产业化进程。

- 促进节能和环境保护

住宅性能和住宅部品认定制度的建立和普及，为住宅产业节能减排、提高效率确立了模式。

综上所述，项目实施对中国住宅产业化建设产生了积极的影响，促进了住宅质量的提高。

(2) 自立发展性

- 政策

项目的实施符合现阶段国家的发展政策和产业政策。市场对高品质住宅和专业化生产的需求不断上升，带动相应的政策研究和与之配套的技术研究的需求随之上升。性能认定和部品认定制度的普及以及相应的技术检测手段的研究，将会继续得到政府相关部门的有力支持。

- 组织保障

项目实施单位组织机构健全稳定，C/P 全部在从事相关工作，没有发生人才流失。现有人员配置基本可以满足需要。

- 技术

通过 3 年项目实施和项目结束后 3 年的经验积累，C/P 已成为各自单位的业务骨干。项目结束后，编制、出版了《住宅性能评定技术标准实施指南》和《〈住宅性能评定技术标准〉图解》，受到业界欢迎。现正着手编制漫画版的宣传资料，将住宅性能评定标准向普通消费者普及。

住宅中心已经与地方政府建立起相互配合的工作渠道，两个认定制度的推广普及机制初步建立。

项目引进的器材设备状况良好，在科研活动和实际检测中发挥重要作用，尤其是便携式检测器材现场检测使用频率很高。引进的器材均有专人妥善保管，并有详细的使用、维护、管理记录。

空调所和防火所在各自领域对引进技术进行推广。项目结束后，在原有设备器材的基础上建设的环境和防火实验室，为引进技术的普及提供了更先进的实验检测环境。

- 财务

各实施单位在今后 3—5 年内运营经费基本可以得到保障。住宅中心作为自收自支的事业单位，两个认定制度的宣传推广经费尚不够充裕，建研院空调所和防火所的科研经费投入有待增加。

综上所述，项目结束后，项目实施单位的组织机构健全，人员保持稳定，并能够获得上级主管部门的支持。各实施单位经费渠道稳定，预计不会出现大的财政困难。

4-2 项目的促进因素

(1) 促进影响显现的因素

政府近年来对住宅产业健康发展的关注程度日益提高，不仅支持产业升级和提高住宅品质，而且注重环保节能。与此同时，居民改善居住状况的需求上升，促使对优良住宅品质的需求上升。部分大型房地产开发商开始有意识地向集约型、产业化的生产方式转变。来自政府和民间的推动力，对总体目标的实现产生了积极的促进作用。

(2) 促进自立发展的因素

JICA 与住宅中心的长期合作，延续了中日双方在项目研究领域的交流。由住宅中心组建、经中国国家认证认可监督管理委员会（CNCA）认可的北京康居认证中心的批准设立，确立了住宅中心在住宅部品认证领域的重要地位。空调所与物理所合并成立建筑环境与节能研究院，与项目实施内容更加贴切。以上诸因，为项目的自立发展创造了有利的外部环境。

4-3 项目的阻碍因素

(1) 阻碍效果显现的因素

项目结束以来，房地产市场处于卖方市场，住宅性能和住宅部品认定制度作为推荐的认定制度，对住宅开发商缺乏足够的约束力。盖房子不愁卖的现实，增加了认定制度的普及难度。建筑行业多年来各类评比、评审活动良莠不齐，信任缺失对认定工作造成一定困难。住宅部品的认定标准制定涉及到多个行业和政府职能部门，工作难度较大。以上诸因素不利总体目标的实现。

(2) 阻碍自立发展的因素

住宅中心和建研院分别隶属建设部和国资委，不利于相互交流和工作协调。建研院定位为企业性质，其管理运营模式不利于科研技术水平的提高。此两点不利于项目的自立发展。

4-4 结论

项目的设置与国家现行政策吻合。项目的普及机制初步建立，引入的技术持续发挥作用，推广活动积极有序，项目效果具有可持续性。由此推断，项目具有良好的自立发展性。“普及住宅性能认定体系”的目标已经实现，住宅部品认定体系初步建立，但距实现总体目标尚有距离，需要继续努力。

4-5 建议

建议住宅中心对项目进行跟进，借助 JICA 四期项目派遣长期日本专家的机会，在两个认定制度的宣传推广方面加强交流，从日方获取更多的资料信息，并在如何有效推广实施两个认定制度方面获得日本专家的指导和帮助，使两个认定制度尽快普及，早日实现总体目标。

4-6 经验教训

此项目合作领域已延伸到政策、制度层面，其意义重大。此类项目政策性强，且易受外部条件影响。故前期设置时需对国情有较透彻的了解和深入研究，以有效规避政策风险和体制风险。

为政策研究项目选择一个恰当的合作对象关乎项目的成败。住宅中心前身为建设部住宅产业化办公室，与建设部关系密切且兼具部分政府职能。选择住宅中心为政策研究合作对象，是项目成功的前提。

中国受计划经济条块管理体系的影响较深，跨越多行业、多主管部门的项目，协调难度较大，有时会对项目的实施产生制约。在政策、制度层面的初期合作中，可尽量避免或减少跨行业、跨部门的内容。

4-7 后续项目

JICA 四期项目即推动住宅节能技术进步项目于 2007 年 6 月启动，此为技术合作项目，实施期为 3 年（2007.6—2009.5），目标是促进公寓等住宅建筑的节能。

本项目后期，住宅性能和住宅部品认定工作对建筑的环保节能给予更高的关注。中日双方在以往合作的基础上开展节能领域的新的合作。

Summary Table

Summary Table for Results of Ex-post Evaluation

Evaluated and deployed by: Chinese office

1. Outline of Project		
Country: People's Republic of China		Project Title: Project for Research in Cognizance and Cooperation of Housing Performance and Housing Supply
Issue/Sector: Architecture		Cooperation Scheme: Technical Cooperation
Division in Charge: Social Development Dept.		Total Cost: 4,620,000 yuan ¹
Period of Cooperation	(R/D): 2001.12.1—2004.11.30 (F/U Ex-post Evaluation): No	Partner Country's Implementing Organization: Center for Housing Industrialization of the Ministry of Construction, China Academy of Building Research
		Supporting Organization of Japan: Ministry of Land, Infrastructure and Transport
Other Related Cooperation		
<p>1-1 Background and Summary of the Project</p> <p>To accelerate marketization of China's housing, JICA once cooperated with China's construction department for two projects in 1990s: JICA Project Phase 1 of "Research on Urban Affordable Housing of China" (from March, 1990 to Feb. 1993) and JICA Project Phase 2 of "Training of and Research on New Techniques of China's Housing" (from Sept. 1995 to August, 2000).</p> <p>Along with the acceleration of China's economy and reformation in housing system, China's housing market is developed and housing is more and more merchandized. To standardize market and improve housing quality, China needs to establish assessment system of housing performance and attestation system of housing supply. Thus, based on the two cooperation projects of JICA, China and Japan cooperated since Dec. 2001 for JICA Project Phase 3 of "Cooperative Research on Housing Property and House Supply Recognition". The project was implemented by the Center for Housing Industrialization of the Ministry of Construction (housing center in short) and China Academy of Building Research (academy of building in short) for a period of 3 years. The final evaluation and investigation was passed in Sept. 2004 and the project was finished in Nov. 2004.</p> <p>1-2 Project Overview</p> <p>The project helps implementation units draft assessment system of housing performance and housing supply as well as establishment of testing method for housing safety and comfort by having C/P go to Japan for research and study, sending Japanese experts to China for guidance and equipment assistance. The housing center, as the major implementation organization, carried out housing property evaluation and policy research on aspects like process, content, system and standard of house supply recognition. The academy of building, as a unit for technical support, was in charge of methods for performance testing of housing safety and comfort.</p> <p>(1) Overall Goal</p> <p>Popularize the assessment system about housing performance and housing supply through the</p>		

¹ The data is the total investment of Chinese side and purchasing expenses of equipments assisted by the Japanese side.

implementation of this project.

Function in drawing relevant standards of the country.

(2) Project Purpose

To establish assessment system about housing performance and housing supply.

(3) Outputs

- a) Center for Housing Industrialization drafts assessment system about housing performance;
- b) Center for Housing Industrialization drafts assessment system about housing supply;
- c) China Academy of Building Research drafts testing method for housing safety and collects data;
- d) China Academy of Building Research drafts testing method for housing comfort and collects data;

(4) Inputs

Japanese side:

Long term experts: 4

Short term experts: 14

c/p for training in Japan received: 7

Provision of equipments: 2,834,000 yuan, about 43,600,000,000 Japanese yen

Chinese side:

Personnel deployed: 24

Expenses burdened: RMB 1,788,000, about 27,507,600 Japanese yen

Provision of land and necessary facilities

2. Evaluation Team

Members of Evaluation Team	Li Wei (Vice president of Beijing Manyo Consultation Co., Ltd.) Deng Jun (Investigator of Beijing Manyo Consultation Co., Ltd.)	
Period of Evaluation	Jan. 14 th , 2008 to Feb. 20 th , 2008	Type of Evaluation: Ex-post Evaluation

3. Results of Evaluation

3-1 Achievement of Project Goal

Attestation system about housing performance has already been carried out and “Technical Standard for Assessment of Housing Performance” has also been issued. The goal set by the project to establish assessment system of housing performance has already been realized.

At the end of the project, attestation system of housing supply (supply attestation in short hereinafter) was under declaration, thus the project goal hadn't been fully realized. In June, 2006, Kang-Ju Construction Parts Certification Center was established. Till now, the attestation system of housing supply is formally implemented, which means the realization of project goal.

3-2 Achievement of Overall Goal

Popularization of housing performance attestation system has been carried out nationwide. The goal of “Popularization of Housing Performance Attestation System” is already realized.

Popularization of supply attestation system has just started and the goal of “Popularization of Supply

Attestation System” has not yet been realized.

Result of the project provides forceful technical support for the compilation of another compulsory state technical standard, “Residential building code” (GB50368-2005). The goal of “Functioning for Establishment of Relevant Standards of PRC” has already been realized.

3—3 Implementation of Suggestions in Final Evaluation Report

According to the final evaluation report, it is expected to expand attestation standard of housing supply to 7 fields after the completion of the project. It is investigated that when the project was finished, heat preservation of exterior walls and partition were already finished but other parts failed to be listed in compilation scheme of national standard. Thus, the establishment of research subject for the standard stopped after the completion of the project.

It is suggested in final report to continue system operation and advertisement campaign after the completion of the project. Center for Housing Industrialization cooperates with local government to promote assessment system of housing performance and other assessment standards in forms of meeting, lectures and training classes. To promote supply attestation further, Kang-Ju Construction Parts Certification Center (KCPC) set up a website for campaign and opened on-line application of enterprises.

4. Evaluation Result

4-1 Components of Evaluation Result

(1) Influence

- Acceleration of the supply of high-quality housing

Popularization of attestation system of housing performance and issuance of corresponding technical standards provides designers and constructors of housing with references, increasing the maneuverability of design and construction of high-quality housing and having positive influence on the improvement of housing quality.

- Increase of demand for high-quality housing

Implementation and popularization of attestation system for housing performance and housing supply returns the right of information to consumers. As the increase of options for consumers, demands for high-quality housing will also increase, which plays an important role in improving the system of housing supply.

- Introduction of the concept “supply” and improvement of technical standard

Implementation of the project spreads the concept of “housing supply” to industries, governments and even to whole society, leading housing construction to shift from high-consumption, low-efficiency and emphasis wholly on quantity and scale to low-consumption, high-quality and continuous improvement, which has positive effect on modernization of housing industry and helps to accelerate the upgrading and progress of housing industry.

- Acceleration of housing industrialization

Since long ago, constructors, construction material suppliers, kitchen and toilet suppliers and electrical appliance manufacturers have been attaching importance to development of products in all fields, ignoring the manufacture and supply of parts as housing supply. The implementation of the project helps the integration of all industries related to architecture and accelerates the process

of industrialization.

- Acceleration of energy conservation and environmental protection

Establishment and popularization of attestation system of housing performance and housing supply established pattern for energy conservation, emission reduction and efficiency improvement of housing industry.

To summarize, project implementation has positive influence on China's housing industrialization and has improved housing quality.

(2) Self-dependent Development

- Policy

The implementation of the project meets existing policies about development and industry of the country. Market demand for high-quality housing and professional manufacture is increasing continually, driving the demand of relevant policy research and corresponding technical research to increase along with it. Popularization of performance and supply attestation system and research of relevant technical testing means will continue to obtain the powerful support of relevant departments of the government.

- Organization guarantee

Organization institution of project implementation is sound and stable. All C/P are working in relevant posts without any loss of talents. Current personnel deployment can basically meet the need.

- Technology

Through 3 years of project implementation and 3 years of experience accumulation after the completion of the project, C/P has become operation backbones of all departments. After the completion of the project, "Guide for implementation of technical standard for assessment of housing performance" and "Illustration of 'technical standard for assessment of housing performance'" are compiled and published and received warm welcome by all industries. Now propaganda materials in cartoon version are being compiled and will popularize assessment standard of housing performance to ordinary consumers.

Center for Housing Industrialization has established cooperation channel with local governments and the system for popularization of the two attestation systems has been primarily established.

Equipments introduced in the project are in good condition and play an important part in research activities and practical testing, especially the portable testing equipment, which is frequently used for spot testing. Equipments introduced are taken care of by special people with detailed records for use, maintenance and management.

Air-condition institute and fire protection institute popularize technologies introduced in all fields. After the completion of the project, environmental and fire-protection lab is established based on the original equipments, which provides more advanced experiment testing environment for the popularization of technologies introduced.

- Finance

Operation costs of all implementation departments are basically guaranteed in the following 3 to 5 years. As an independent department for auditing, the Center for Housing Industrialization has insufficient funds for campaign of the two attestation systems. Investment in air-condition institute

and fire protection institute of China Academy of Building Research needs to be increased.

To summarize, after the project was finished, project implementation units have sound organization, stable personnel and can obtain the support of superior departments in charge. All implementation units have stable outlay channels and it is estimated that no major financial problems will occur.

4-2 Accelerating Factors of the Project

(1) Factors Accelerating Occurrence of Influence

In recent years, government is paying more and more attention on healthy development of housing industry. It not only supports industrial upgrading and improvement of housing quality, but also attaches importance to environment protection and energy conservation. Meanwhile, demand of residents to improve housing condition is increasing, which accelerates the increase for more high-quality houses. Some large real estate developers begin to shift to intensive and industrialized production pattern. Driving force from the government and citizens accelerates the realization of overall goal.

(2) Factors Accelerating Self-dependent Development

Long-term cooperation of JICA and the housing center continued the communication of Chinese and Japanese in the field of project research. Approval and setup of Beijing Kang-ju Certification Center organized by the housing center and recognized by Certification and Accreditation Administration of PRC (CNCA) established the important position of the Center for Housing Industrialization in attestation field of housing supply. Air-condition institute and physical institute combined with each other and formed Academy of Construction Environment and Energy Conservation, which is more closely related with contents of project implementation. The factors above have created favorable external environment for self-dependent development of the project.

4-3 Blocking Factors of the Project

(1) Factors Blocking Occurrence of Influence

Since the completion of the project, real estate is in seller's market. As recommended attestation system, attestation systems of housing performance and housing supply lack sufficient restraint to housing developers. The reality that built houses are easy to sell out makes it more difficult to popularize attestation systems. With various good and bad assessment and appraisal in architectural industry, lack of trust also brings difficulty to attestation. Besides, establishment of attestation system of housing supply involves several industries and functional departments of the government. So, it's hard to carry out the work. The above factors block the realization of overall goal.

(2) Factors Blocking Self-dependent Development

Center for Housing Industrialization and China Academy of Building Research are subject to the Ministry of Construction and State-owned Assets Supervision and Administration Commission respectively, which blocks mutual communication and cooperation. The nature of China Academy of Building Research is enterprise. Its administrative and operation pattern is not good for improvement of scientific and technological level. These two points block the self-dependent

development of the project.

4-4 Conclusion

Project setting meets the existing policy of the country. Popularization system of the project is primarily established and technology introduced continues to function. Project effect has sustainability. From these, we can say that the project has good self-dependent development. The goal of "Popularization of Housing Performance Attestation System" has been realized and the house supply attestation system has been established primarily. But great efforts still need to be made for realization of the overall goal.

4-5 Suggestions

The housing center is suggested to follow up the project, seize the opportunity that long term Japanese experts are sent for JICA 4th phase project to strengthen communication in campaign of the two attestation systems and obtain more materials from the Japanese side, and obtain the guidance and help of Japanese experts in how to effectively popularize to popularize the two attestation systems in order to popularize the two attestation systems and realize the overall goal as soon as possible.

4-6 Experiences

Cooperation field of the project has extended to policy and system with significant meanings. This project is strong in policy and easy to be affected by external conditions. Thus, before prophase setting, we should have deep knowledge and study in the situation of the country to avoid policy risks and system risks effectively.

Selection of a proper cooperation partner for policy research project is related with the success of the project. Center of Housing Industrialization was once the Office of Housing Industrialization of the Ministry of Construction and had close relationship with the Ministry of Construction with some government functions. Selection of the Center of Housing Industrialization as cooperation partner for policy research is the precondition of project success.

China is greatly influenced by management system of planned economy. It is hard to coordinate projects that cover several industries and have several departments in charge. Sometimes, it will restrict the implementation of the project. At the beginning of cooperation in policy and system, try to avoid or reduce the contents of multi-industry and multi-department.

4-7 Post-Project

JICA Project Phase 4, which is the project to promote the progress of energy-saving techniques of housing, started up in June, 2007. The project is technical cooperation project with the period of 3 years for implementation (from June, 2007 to May, 2009) with the goal to accelerate energy-saving of housing buildings like apartments.

In later stage of the period, housing performance and supply attestation will give more attention on environment protection and energy saving in architecture. Based on former cooperation, Chinese side and Japanese side will carry out new cooperation in the filed of energy saving.

第1章 评估调查概要

项目背景

随着中国经济和住房制度改革的进展，中国住宅市场得以开发，住宅日益商品化。为规范市场和提高住宅质量，需要建立中国的住宅性能评定制度和住宅部品认证制度。为此，中日双方决定在住宅性能与部品的评定方法和评定指标方面开展技术合作。

项目概况

“住宅性能评定及住宅部品认定合作研究项目”（以下简称项目）是中国建设部与日本国土交通省开展的中日技术合作项目，也是 JICA 在华项目中为数不多的政策研究合作项目之一。

项目建设期为 3 年（2001 年 12 月 1 日至 2004 年 11 月 30 日），实施单位为建设部住宅产业化促进中心和中国建筑科学研究院。项目内容包括起草住宅性能和住宅部品的认定体系，以及相应的住宅安全性和舒适性的监测方法。住宅中心作为项目主要执行机构，承担住宅性能评定及住宅部品认定的程序、内容、制度、标准等方面的政策研究工作。建研院作为技术支持单位，负责建立住宅安全性和舒适性的性能检测方法。

[1] 总体目标

通过实施本项目普及住宅性能和住宅部品认定体系。
对相关国家标准的制订发挥作用。

[2] 项目目标

建立住宅性能评估和住宅部品认定体系。

[3] 项目活动及投入

项目实施期间，日方先后派遣 4 名长期专家和 14 名短期专家来华工作，在各自的领域对 C/P 进行指导，并向建研院提供性能检测所必需的仪器设备。中方投入人员 24 名，选派 7 名专家赴日研修，在性能表示、住宅产业、部品认证、环境、消防设施等领域进行学习和研究。中方为项目提供办公场地及器材，并承担项目运行费约 178.8 万。

调查目的

“住宅性能及住宅部品认定合作研究项目”采用 PCM（项目周期管理）作为项目管理方法，现已结束 3 年。作为 PCM 不可或缺的环节，需要在项目结束 3-5 年时，对项目的预期效果是否依然得到认同进行验证。

为此，日本国际协力机构（以下简称 JICA）委托北京万洋咨询公司对该项目实施事后评估调查。本次调查以项目的影响及独立发展性为中心，其目的是为改善 JICA 的国别事业实施计划，并为今后能更有效地实施同类项目积累经验和教训。

工作范围

调查类型：事后评估调查

调查地域：北京

调查对象：建设部住宅产业化促进中心（以下简称住宅中心）的项目主管、C/P；
中国建筑科学研究院（以下简称建研院）的项目主管、C/P。

调查团构成

实施机构：承担本次调查的北京万洋咨询公司（简称 MANYO）为中国境内的民间专业咨询机构，与项目合作各方均无利益关系。在调查中恪守中立、公正的立场，客观、专业地开展各项活动。

调查团成员：李巍（MANYO 副总经理）、邓军（MANYO 调查员）。调查团成员均为具有 10 年以上相关工作经验的专业人士。

评估科目

评估以终期评估调查 R/D 确定的 PDM 为依据，重点对妥当性、有效性、效率性、影响、独立发展性 5 个评估科目中的后两个科目展开调查。

[1] 影响

验证总体目标的实现程度，分析项目实施带来的较为长期的效果以及所产生的间接影响，包括未预期的正负面效果，从而评估项目所产生的影响。

[2] 独立发展性

分析项目取得的成果（或效果）在项目结束后是否延续或加以推广应用，评估项目所具备的独立发展性。

[3] 经验教训与建议

在验证、分析的基础上，总结经验教训，并提出相应建议。

调查周期

调查时间：2008 年 1 月 14 日至 2 月 20 日

第2章 评估调查方法

评估提问

调查团对项目资料（尤其是终期评估报告）进行分析、整理，根据 PDM 所示评估科目制成信息收集表，并以此为基础形成问卷和访谈提纲。

项目有关单位

监督机构	建设部	执行机构	建设部住宅产业化促进中心 中国建筑科学研究院
------	-----	------	---------------------------

信息收集表

评价科目	大题目	小题目	判断标准和方法	必要的的数据	主要的信息来源	信息收集的方法	
						方法	对象
影响 Impact	1. 住宅性能认证体系有无普及?	(1) 住宅性能技术标准是否被广泛采用?	执行力度及各界的认可度	1) 符合住宅性能认定体系的新建住宅普及情况	<ul style="list-style-type: none"> 建设部资料 中心资料 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> Web检索 访问调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心有关人员
		(2) 住宅性能认定体系的实际效果如何?	促进优良住宅的供应	2) A级住宅认证数量 3) A级住宅增加数量/年增长率	<ul style="list-style-type: none"> 建设部资料 中心资料 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> Web检索 访问调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心有关人员
		(3) 持续的制度运作?	建立制度跟踪系统	4) 年申请量、通过量	<ul style="list-style-type: none"> 建设部资料 中心资料 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管
	2. 住宅部品认证进展是否顺利?	(1) 住宅部品认定标准是否完成?	已完成的认定标准	1) 7项标准推出的时间	<ul style="list-style-type: none"> 项目终于报告 建设部资料 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 建研院C/P 建研院相关人员
		(2) 住宅部品认定制度推进情况如何?	执行力度及各界的认可度	2) 经过认证的部品数量 3) 认定部品的采用数/比例	<ul style="list-style-type: none"> 建设部资料 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心有关人员
	3. 在相关国家标准制订中有无发挥作用?	(1) 项目对住宅性能标准的制订有何促进作用?	C/P的评价	1) C/P评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 项目终于报告 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 C/P
		(2) 对建立部品认定的技术标准有何促进作用?	C/P的评价	2) C/P评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 项目终于报告 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	
		(3) 相关标准的制订是否得到其他部门支持?	项目主管及C/P的评价	3) C/P评估结果 4) 项目主管评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	
	4. 对国家政策产生哪些波及影响?	(1) 住宅性能及部品认定制度对国家产业政策实施有何影响?	项目主管及C/P的评价	1) C/P评估结果 2) 项目主管评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 项目终于报告 项目主管意见 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心C/P
		(2) 对促进房地产业健康发展有何促进作用?	项目主管及C/P的评价	3) C/P评估结果 4) 项目主管评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 项目终于报告 项目主管意见 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心C/P
	5. 对项目实施者自身发展有何影响?	(1) 项目实施对提高住宅中心的政策研究、实施能力有何帮助?	项目主管及C/P的评价	1) C/P评估结果 2) 项目主管评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心C/P
		(2) 项目实施对提高建研院技术水平有何帮助?	C/P的评价	3) C/P评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 建研院相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 建研院C/P
		(3) 如何评价引入的新概念、相应的制度及操作方法?	C/P的评价	4) C/P评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 中心相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 中心C/P
		(3) 住宅安全性检测、评估水平有否提高?	项目前后比较	5) 编制的配套文件数 6) 检测、评估数 7) 出版有关专著数	<ul style="list-style-type: none"> 建研院资料 建研院相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	.
		(4) 住宅适用性检测、评估水平有否提高?	项目前后比较	8) 编制的配套文件数 9) 检测、评估数 10) 出版有关专著数	<ul style="list-style-type: none"> 建研院资料 建研院相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 问卷调查 	.

		(4) 对引进技术有何评价?	C/P的评价	11) C/P评估结果	<ul style="list-style-type: none"> 建研院相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 建研院C/P 	
	6. 有无其他未预期的正面、负面影响?	(1) 其他正面影响			<ul style="list-style-type: none"> 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 C/P 	
		(2) 负面影响			<ul style="list-style-type: none"> 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 相关人员 	
独立发展性 sustainability	1. 政策性支持是否还在继续?	(1) 住宅中心、建研院的定位有否变化?	上级主管部门的重视程度	1) 建设部的认定态度 2) 中心中长期发展规划 3) 建研院中长期发展规划	<ul style="list-style-type: none"> 住宅中心资料 建研院资料 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管 管理人员 	
		(2) 建设部给予什么支持?	上级主管部门的支持力度	4) 编制 5) 人才政策 6) 经济支持	<ul style="list-style-type: none"> 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 		
		(3) 有关住宅制度改革的研究的必要性有否降低?	住房政策和实际需求	7) 国家政策文献 8) C/P的意见	<ul style="list-style-type: none"> 建设部资料 期刊文献 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> Web检索 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> C/P 研究人员 	
	2. 有无足够的组织能力?	(1) 人才如何配置?	人员的增减	1) 中心、建研院人员配置方案	<ul style="list-style-type: none"> 住宅中心资料 建研院资料 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 		
		(2) 人员配备是否满足需要?	配置的合理性	2) 研究人员、C/P配备 3) 人员发展计划	<ul style="list-style-type: none"> 中心、建研院资料 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人员 相关人员 	
		(3) C/P是否稳定?	C/P的工作稳定性	4) C/P的流动情况	<ul style="list-style-type: none"> 项目主管意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 		
	3. 财政是否独立? 有无稳定的经费支持?	(1) 包括固定支出在内的预算是否有保障?	机构运转的资金保障	1) 财政计划	<ul style="list-style-type: none"> 住宅中心资料 建研院资料 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 		
		(2) 研究经费渠道是否畅通、资金是否充足?	研究经费的充裕度	2) 国家财政拨款中的研究经费 3) 项目经费	<ul style="list-style-type: none"> 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人员 相关人员 	
		(3) 资金筹措方法	资金来源	4) 资金计划	<ul style="list-style-type: none"> 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查 		
	4. 技术转移是否成功保持?	(1) C/P研究能力是否不断提高?	中心评价意见 建研院评估意见 C/P自我评估意见	1) C/P的晋升 2) C/P的论文数	<ul style="list-style-type: none"> C/P意见 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 管理人员 C/P 	
		(2) 转移的技术是否在建研院普及应用?	建研院评估意见 C/P自我评估意见	3) 建研院评估结果 4) C/P自我评估结果	<ul style="list-style-type: none"> C/P意见 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 		
		(3) 各类资料是否满足需要?	资料的管理、利用	5) 各类手册的更新、补充、完善 6) 新编制的资料数	<ul style="list-style-type: none"> 住宅中心资料 建研院资料 相关人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 	<ul style="list-style-type: none"> 技术人员 相关人员 	
(4) 是否进行合理的器材维护、补充?		器材维护	7) 设备/器材的使用、维护、管理记录 8) 设备购置计划	<ul style="list-style-type: none"> 建研院资料 技术人员意见 	<ul style="list-style-type: none"> 访问调查问卷调查 			

评估调查方法

调查团通过走访项目实施机构的有关人员、召开小型座谈会以及实地考察，了解项目实施机构在项目结束后的持续投入、活动、产出情况，检查项目总体目标的显现程度，验证项目所产生的间接、长期的影响及与项目的因果关系。同时，从政策、组织、财政、技术方面对项目的独立发展性进行调查和分析，从而做出适宜的评估意见。

在以上调查分析的基础上，进一步总结出能够为其他同类项目提供借鉴的经验和教训。最后提出建议，以使项目取得的成果得以长期持久发挥作用。

调查日程

日期	地点	活动
1.7—1.11	北京万洋咨询公司	研读终期评估报告、PDM 等资料 设计评估计划表、调查问卷 与项目实施机构联络
1.14	北京万洋咨询公司	发送调查问卷，并就调查对象予以说明
1.14—1.21	北京万洋咨询公司	接受调查对象机构有关问卷的电话咨询 指导填写问卷 设计访谈提纲 商榷实地调查的具体事宜
1.22 上午	住宅中心会议室	实地调查座谈会
1.22 下午	建研院会议室 空调实验室	实地调查座谈会 视察器材使用情况并拍照
1.23—1.25	北京万洋咨询公司	资料分析、补充调查信息
1.28—1.31	北京万洋咨询公司	撰写报告初稿
2.13—2.15	北京万洋咨询公司	修改报告
2.19—2.20	北京万洋咨询公司	最终报告修订

历次评估调查活动

项目实施前后及实施过程中开展了一系列的评估调查活动。

[1] 事前调查

事前评估调查情况不详。

[2] 实施中调查

中期评估调查情况不详。

[3] 结束时调查

2004 年 9 月，由日方派出调查团一行 4 人，与中方有关人员共同实施终期评估。评估报告结论：住宅性能认定制度已试行，超过预期。部品认定制度预计在 2005 年可实施，届时，项目目标得以实现。

[4] 事后调查

2008 年 1 月，JICA 委托北京万洋咨询公司实施本次事后评估调查。

第3章 业绩确认

项目目标的实现情况

项目结束时，住宅性能认定制度已开始试行，《住宅性能评定技术标准》（以下简称性能标准）业已报送有关部门审批。对此，项目终期评估调查报告认为，“住宅性能评定制度取得了超过项目启动时的预计结果”。项目结束一年后，中国政府于 2005 年 11 月正式颁布《住宅性能评定技术标准》。该标准最终定位为国家标准，属于工程建设性标准和推荐标准。项目设定的建立住宅性能评定制度的目标已经达到。

项目结束时，住宅部品认定（以下简称部品认定）制度正在申报，故项目目标尚未完全实现。

2005 年 1 月 27 日国家认证认可监督管理委员会（以下简称 CNCA）复函，认为确有必要建立相应的部品认证制度，但考虑到建筑工程产品和住宅部品认证有一个发展过程，“希望按照循序渐进的原则，先选择条件相对成熟的产品领域建立认证制度，以后逐渐扩大范围。因此，在认证制度建立初期设立一家认证机构较为适宜”。2005 年 12 月 15 日 CNCA 批准成立北京康居认证中心（以下简称 KCPC），并于 2006 年 6 月 16 日举行 KCPC 成立揭牌和“康居”认证标识揭牌仪式。至此，住宅部品认定制度正式执行，同时也意味着项目目标的实现。

总体目标的实现情况

根据项目 PDM 的记载，总体目标的设置含有 3 项内容，即通过项目实施，①普及住宅性能认定制度；②普及住宅部品认证制度；③在相关国家标准的制定中发挥作用。

住宅性能认定制度的普及情况

住宅性能标准的颁布以及性能认定制度的推广宣传，引起中国房地产业的高度关注和响应，并首先在国家重点工程获得推广。中央政府要求，国家和省级示范、试点工程以及申报广厦奖的项目必须进行认定。截止到 2007 年 10 月，全国有 362 个小区通过预审。

住宅性能认定得到地方政府的支持，最先在大连、济南、武汉、温州等试点城市展开，其后山东、浙江、宁夏、内蒙、湖南等地也积极加入。山东全省 17 个行政区均有项目通过性能认定，共有 55 个项目通过了预审。江苏省作为经济发达的地区，现已有 47 个小区通过预审，基本覆盖全省。宁夏虽为经济欠发达地区，全区也有 15 个项目通过预审，并有 4 个项目准备申报。地方政府对住宅性能认定的普及推广给予的有力支持，使制度的覆盖面得到大幅度提高。目前，全国除青海省和西藏自治区外，各地均有性能认定的项目。

随着性能认定的推广，A 级住宅的认定数量逐年上升。

年度	A 级住宅认证数量	年增长率	备注
2005 年	25 个项目	-	性能认证以小区或楼盘开发项目为认定单位
2006 年	32 个项目	28%	
2007 年	46 个项目	44%	

项目结束后，住宅性能的概念和性能认定制度已经在房地产业得到重视，住宅性能品质有所提高。性能认定制度的宣传普及工作已在全国范围内展开，并取得初步成效。总体目标（性能认定部分）已经开始显现。

住宅部品认证制度的普及情况

由建设部住宅产业化促进中心组建成立的 KCPC，是建设领域设立的第一个建筑部品认证机构。首批认证的有建筑砌块等 14 种（类）建筑部品。由于原计划的住宅部品认定标准工作停滞，故认证的依据采用现行的国家标准、行业标准和建筑产品认证实施规则。认证采用“型式检验+初始工厂审查+获证后监督”的认证模式。通过认证的企业颁发《住宅部品认证证书》，获证产品加施带有防伪功能的“康居”认证标志。

KCPC 的部品认定工作在 2007 年取得实质性进展，共有 23 项部品通过认定。

由于部品认定制度刚刚起步，尚无法获得普及效果的相关数据，也未能采集到相应的指标（通过认定的部品的采用情况）。考虑到日本经过了二、三十年的努力，普及了住宅部品认定制度。相对于中国，部品认定制度的普及尚需假以时日。

在相关国家标准的制定中的作用

项目的实施中，通过对日本住宅性能评估体系的分析、比较，为《住宅性能评定技术标准》的制定提供了直接的、有益的借鉴。项目对性能标准的制定所起的积极作用是显而易见的。由于项目引进了住宅部品的概念，项目的实施对规范住宅部品的标准术语及相应的标准制定工作产生了积极的影响。

除性能标准外，项目的研究成果为另一强制性的国家技术标准——《住宅建筑规范》（GB50368-2005）的编制提供了有力的技术依据。该标准作为全文强制性标准，已正式实施。

终期评估报告中建议的实现情况

据终期评估报告记载，住宅部品认定标准的制订工作，在项目期间已完成住宅外墙与隔热层部件、装修隔墙部件两部分，并期望在项目结束后扩大到 7 个领域。据调查，该项工作未能如愿列入国家标准的制订计划，并在项目结束后停止了制定该标准的研究课题。

终期报告建议在项目结束后持续制度的运作和开展广告宣传活动。为此，住宅中心借助住宅性能认定标准的实施，与地方政府合作开展宣传活动，通过会议、讲座、培训班等多种形式，对住宅性能评定制度和相应评定标准广为宣传。同时，为进一步推广部品认定，KCPC 设立网站，并开通企业在线申请。

第4章 评估结果

影响

总体目标的妥当性

项目实施至今，中国政府推进住宅产业化的政策没有发生变化，住宅产业获得前所未有的大发展。市场对高性能、高品质住宅的需求不断上升，中央政府继续强化节能、节水、节地、节材的产业政策，住宅产业尽快实现专业化、现代化发展依然是当务之急。实施住宅性能认定和住宅部品认定的需求不减，条件日趋成熟。据此分析，总体目标的设定是妥当的。

项目对总体目标实现的贡献

综上所述，总体目标已开始显现，并可从下述方面推断项目对实现总体目标的作用。

- (1) 住宅中心作为项目的主要执行机构，已经承担起全国住宅性能认定审查和确认终审结果的工作，并在全国范围内推广、普及住宅性能评定技术标准及性能认定制度。由住宅中心组建 KCPC，面向全国承担 14 类住宅部品认定。
- (2) 建研院作为项目的技术支持单位，所建立的住宅安全性和舒适性的检测、评估方法，在性能认定中得到应用和完善。
- (3) 住宅中心借鉴日本宣传住宅性能和住宅部品认定制度的做法，积极开展普及活动。

预期影响

终期评估报告认为项目已经产生了三方面影响。

(1) 促进优良品质住宅的供给

住宅性能认定制度的推广和相应技术标准的颁布，使住宅的设计者和建设者对住宅性能有了可供参照的标准。住宅性能已不再是模棱两可的概念，而是具体化、指标化。针对适用性、安全性、耐久性、环境性和经济性 5 个方面的衡量指标，具体给出测试方法、评价方法及分级标准，增加了高品质住宅的设计和施工的可操作性。具有较高的实施指导作用。

全国每年住宅开发面积约为 13 亿平方米。据住宅中心估算，约有 70%—80% 的设计院和开发商接受性能评定指标，愿意在设计和施工中参照性能评定标准。项目对促进房地产业提高住宅品质产生积极影响。

(2) 对优良住宅需求的增加

随着经济发展和人民生活水平的提高，消费者对于住宅的需求正在从单纯注重施工质量转向注重住宅品质。以往由于对住宅适用性缺乏评价标准，开发商无章可循，广告词华而不实，消费者难以取舍。住宅性能和住宅部品认定制度的实施和普及还消费者以知情权。3A、2A、1A、B 的性能认定等级使消费者对住宅部品的品质有了明确清晰的了解，增加了选购的参考依据。一旦市场供需矛盾发生变化，随着消费者的选择权的上升，住宅性能认定和部品认定制度将对完善住宅供应体系发挥更大作用。

(3) 引进“部品”概念和完善技术标准

住宅部品对中国而言是全新概念，是对以往传统的住宅生产方式的变革，与现行的产品体系和生产管理体制有较大的冲突。项目的实施使“住宅部品”的概念逐步向行业、政府部门乃至社会渗透，引导住宅产业建设从粗放型向集约型的转变。住宅部品概念的引进和确立，对推动住宅产业现代化具有积极作用，并有利于促进住宅产业升级和进步。

未预期的影响

(1) 促进住宅产业化

长期以来，住宅产业由于受到体制的限制，有关部门之间相互脱节，彼此衔接的不够，建筑商、建材商、厨卫商、电器生产商等非常重视发展各自领域的产品，但忽略了作为住宅的部品部件化生产和供应。致使施工现场的手工再加工作业的工作量非常之大。非专业化的生产，导致工程质量受到工匠水平高低等人为因素以及现场工作条件的限制而参差不齐，工作效率低下。项目的实施有利于与建筑相关的各行业的整合，促进产业化进程。

(2) 促进节能和环境保护

住宅性能和住宅部品认定制度的建立和普及，为住宅产业节能减排、提高效率确立了模

式。尤其是在项目结束后对住宅性能认定标准最终版的修改中，强化了节能、省地、环保型住宅的要求。

在性能认定过程中，采用节能认定一票否决制，被置于所有指标的首位。由于节能性能达不到标准要求，便无法通过认定，从而强化了开发商的节能意识，进而推动环境友好型住宅的建设。

促进与阻碍因素

(1) 促进因素

政策支持力度加强——政府近年来对房地产业健康发展的关注程度日益提高，将其视为关乎民生的大事。在产业升级和提高住宅品质以及注重环保节能等方面，政府的支持力度在加强。

市场需求上升——社会的发展，使广大居民不断改善居住状况的需求上升，消费水平的提高也促使住宅品质需求上升。

企业的觉悟——部分大型房地产开发商开始有意识地向集约型、产业化的生产方式转变。著名的万科集团于 2007 年底在京成立“榆构万科住宅产业化研发中心”，首先在北京区域推行标准化设计、工厂化生产的住宅产品。

(2) 阻碍因素

市场的供需失衡——自项目结束以来，由于房地产市场处于卖方市场，消费者缺少话语权和选择权，所以性能认定制度缺少消费者的实际支持。以目前市场状况分析，尽管政府和住宅中心做了大量推广普及工作，但盖房子不愁卖的现实，增加了认定制度的普及难度。

政策约束力不够强——住宅性能和部品认定作为推荐的认定制度，对住宅开发商尚缺乏足够的约束力。

外部因素的影响——住宅部品认定标准的制定涉及到多个行业和政府职能部门，其认定标准的制定工作政策性很强。虽然在项目设计时对此已有所预见，但总体目标的外部条件之一“相关国家标准的制订会得到其他部门的支持”依然没有得到充分满足，且分歧较大。

各类评审缺乏规范管理——房地产行业多年来各类评比、评审活动良莠不齐，信任缺失对认定工作造成一定困难。

独立发展性

政策

随着中国住宅制度改革的深入，商品住宅已经成为居民住宅的主要供应来源，并被政府视为涉及民生大计的重点关注领域。项目的实施有利于提高商品住宅品质和有效供应，有利于推进住宅产业化，有利于节能、环保等国策，符合现阶段国家的发展政策和产业政策。

随着经济发展和住宅产业的高速增长，市场对高品质住宅和专业化生产的需求不断上升，致使相应的政策研究和与之配套的技术研究的需求随之上升。性能认定和部品认定制度的普及以及相应的技术检测手段的研究，将会继续得到 CNCA、建设部的有力支持。

组织

住宅中心现为隶属于建设部的事业单位，组织机构健全稳定。项目结束后，住宅中心曾进行过内部机构设置调整。在原有处室基础上，增设产业发展处，使与项目有关的工作得到

进一步加强。

随着两项认定制度的推广普及，住宅中心在全国住宅产业的影响力逐步上升，地位逐步提高。预计在今后一段时期内，住宅中心的机构设置不会发生大的变化。

住宅中心人员稳定，C/P 全部在原岗位从事相关工作。其他人员亦没有流动。

建研院在国家体制调整中脱离建设部改归国资委（国有资源监督管理委员会）领导，参与项目实施的是建研院下属的空调研究所（简称空调所）和防火研究所（简称防火所），分别承担舒适性和安全性检测方法的制定工作。现空调所与物理所合并成立建筑环境与节能研究院（简称环能院），是建研院控股的独立法人单位。防火所依然直接隶属建研院。

空调所与防火所人员稳定，C/P 全部在从事相关工作，没有发生人才流失。现有人员配置基本可以满足需要。环能院的成立，使空调所的工作与项目实施内容更加贴切，今后的研究方向也与项目更加吻合。

财政

住宅中心现为自支自收的事业单位，没有行政拨款支持。主要收入来源为项目经费、少量的专项经费、认证收费和其他自筹经费。管理人员认为住宅中心收支平衡，经费基本够用。研究人员认为运营资金有保障，但充裕度稍欠。从调查反映的情况看，住宅中心自收自支的方式虽然可以确保自身的正常运转，但在认定制度的宣传推广中投入力度受限，一旦出现经费紧张的情况，宣传费用可能会受到挤压。

建研院的资金保障能力较强。由于承担 27 项“十一五”国家重点课题和 863 项目，建研院获得 1.3 亿的项目经费，故近几年的经费较充裕，对两个项目实施单位的资金支持力度较大。根据调查情况分析，相对于专项经费，科研经费投入较少，设备更新换代的速度较慢。项目结束后，空调所和防火所在设备、器材上的投入情况如下（单位：万元人民币）：

单位	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年（预算）
空调研究所	20	40	70	80
防火研究所	每年均有投入，未作详细统计			

综上所述，各实施单位在今后 3—5 年内运营经费基本可以得到保障。住宅中心作为自收自支的事业单位，两个认定制度的宣传推广经费尚不够充裕，建研院空调所和防火所的科研经费投入有待增加。

技术

（1） C/P 工作能力提高

项目实施使 C/P 对日本及日本住宅认证体制有了较深入的了解，在国情分析和政策研究方面的能力获得提升，住宅性能检测水平和手段得到提高，尤其是对住宅舒适性的检测得到重视和加强。通过 3 年项目实施和项目结束后 3 年的经验积累，C/P 已成为各自单位的业务骨干，空调所、防火所的 C/P 还获得了晋升或奖励。

项目结束后，为配合性能标准的实施，也为便于住宅设计者和承建者准确理解性能标准的内容，以 C/P 为骨干编制、出版了配套的《〈住宅性能评定技术标准〉实施指南》和《〈住宅性能评定技术标准〉图解》，受到业界欢迎。目前，住宅中心正着手组织编制漫画版的宣传资料，将住宅性能评定标准向普通消费者普及。

（2） 器材设备得到合理使用与管理

项目引进的器材状况良好，在科研活动和实际检测中一直发挥着重要作用，尤其是便携式检测器材现场检测使用频率很高。

引进的器材均有专人妥善保管，并有详细的使用、维护、管理记录。空调所曾对器材的操作、保养、检修手册进行过6次更新和补充，并新编资料12册。

(3) 普及机制的建立

住宅中心已经与地方政府建立起相互配合的工作渠道，由地方政府出面，向建筑设计单位和房地产开发商开展性能认定制度的宣传、普及活动。2007年住宅中心开办培训班20余期，对全国3000多个房地产企业的负责人进行培训，3000—4000名企业老总参加了住宅性能认定标准的学习。目前，两个认定制度的推广普及机制初步建立。

空调所和防火所在各自领域对引进技术进行推广。

单位	研讨报告会	讲座	外出讲学	培训实习
空调所	3	5	2	8
防火所	2			

项目结束后，建研院在原有设备器材的基础上投资建设研发基地，共建成7个覆盖环境、大型结构、建材、防火、幕墙、风洞、门窗领域的实验室，其中环境和防火实验室为引进技术的普及提供了更先进的实验检测环境。

项目结束后，项目主管部门及上级主管单位对项目实施机构在组织、人力、设备器材方面予以有力支持，实施机构在资金方面也获得基本保障。推广经费虽稍嫌不足，但尚未影响两个认定制度的普及工作。随着宣传推广活动的持续开展，住宅中心的影响力逐步上升，住宅性能和部品认定制度将日益受到重视。由此判断，项目效果具有良好的可持续性。

促进与阻碍因素

(1) 促进因素

持续的中日交流——日本专家砺波匡作为JICA四期项目（中国推动住宅节能技术进步项目）的长期专家，继续派往住宅中心开展工作。借助于原有的合作基础和相互了解，使中日双方在项目研究领域的交流得以延续。

政府主管部门的支持——除实施机构的上级主管部门的支持外，获取政府相关主管部门的支持也至关重要。由住宅中心组建、经CNCA认可的北京康居认证中心的批准设立，确立了住宅中心在住宅部品认证领域的重要地位。

(2) 阻碍因素

住宅中心与建研院分属两个系统——住宅中心和建研院分别隶属建设部和国资委，不利于相互交流和工作协调。

建研院定位不利于科研——建研院是从事建筑科学研究的科研单位，却定位企业性质，用生产产值、盈利能力等考核指标衡量其业绩，不利于其科研技术水平的提高。

结论

项目的设置与国家现行政策吻合。项目结束后，如终期评估报告的预期，参与项目实施

的两个单位“得以存续并发展”，“继续得到预算保障”，“发挥支撑两制度技术发展的作用”。经调查确认，两机构组织机构健全，人员保持稳定，并能够获得上级主管部门的支持。各实施单位经费渠道稳定，预计不会出现大的财政困难。项目的普及机制初步建立，引入的技术持续发挥作用，推广活动积极有序，项目效果具有可持续性。由此推断，项目具有良好的独立发展性。

第5章 经验教训与建议

经验教训

此项目不同于 JICA 其他的技术合作项目，项目合作领域已延伸到政策、制度层面，其意义重大。此类项目政策性较强，易受外部条件影响。为此，项目前期设置时需对国情有较透彻的了解和深入研究，以有效规避政策风险和体制风险。

为政策研究项目选择一个恰当的合作对象非常重要，有时甚至成为决定项目成败的关键因素。住宅中心前身为建设部住宅产业化办公室，与建设部关系密切，且兼具部分政府职能，负责统一管理、协调和指导全国有关住宅产业化方面的工作。项目选择住宅中心为政策研究合作对象，是项目成功的前提和基本保障。

中国受计划经济条块管理体系的影响较深，跨越多行业、多主管部门的项目，不仅协调难度较大，有时还会对项目的实施产生制约。在项目结束后的独立发展阶段，如协调能力减弱，将影响项目的长期效果，无形中也增加了应用推广的难度。今后在政策、制度层面的初期合作中，应尽量避免或减少跨行业、跨部门的内容。

建议

建议对项目进行跟进，借助 JICA 四期项目派遣长期日本专家的机会，在两个认定制度的宣传推广方面加强交流，获取更多的资料信息和帮助，使两个认定制度尽快普及，早日实现总体目标。

附件 1. PDM (Project Design Matrix)

项目名称：住宅性能及住宅部品认定合作研究项目

项目周期：2001 年 12 月 1 日至 2004 年 11 月 30 日

实施机构：中国建设部住宅产业化促进中心、中国建筑科学研究院

PDM 版本：摘自终期评估报告（2004. 9. 24）

Narrative summary 概述	Objectively verifiable indicator 指标	Means of verification 确认的方法	Important assumptions 外部条件
Overall goal 最终目标 通过实施本项目普及住宅性能和住宅产品认定体系。 对相关国家标准的制订发挥作用	符合住宅性能认定体系的新建住宅的普及情况 符合住宅产品认定体系部品的采用情况	● 建设部资料	1) 中国政府住宅政策保持不变 2) 建设部住宅产业化促进中心和中国建筑科学研究院将继续存在 3) 住宅产品认定中心将得到充足的财政支持 4) 相关国家标准的制订会得到其他部门的支持
项目目标 建立住宅性能评定和住宅产品认定体系	建立住宅性能评估和住宅产品认定体系	● 建设部资料	
Output 成果 1. 住宅产业化促进中心起草住宅性能评估体系草案 2. 住宅产业化促进中心起草住宅产品认证体系草案 3. 中国建筑科学研究院将起草住宅安全性检测方法、收集数据 4. 中国建筑科学研究院将起草住宅适用性检测方法、收集数据	1. 住宅性能评估体系草案 2. 住宅产品认证体系草案 3. 住宅安全性检测方法 4. 住宅舒适性检测方法	● 项目报告书 ● 参访日本专家 ● 中方报告书	
Activities 活动 1-1 日中住宅性能现状调查比较 1-2 介绍日本住宅性能评估体系 1-3 分析和研究日本住宅性能评估体系在中国的适用性 1-4 研修中方制订的住宅性能认定制度的指标体系、方法及标准 2-1 日中住宅部品现状调查比较 2-2 介绍日本住宅部品认证体系 2-3 分析和研究日本住宅部品认证体系在中国的适用性 2-4 研修中方制订的住宅性能认定制度的指标体系、方法及标准 3-1 日中住宅安全性监测标准的现状调查和比较 3-2 为建立住宅安全性检测、评估方法及评估标准的合作研究 4-1 日中住宅适用性监测标准的现状调查和比较 4-2 关于住宅适用性检测、评估方法及评估标准的合作研究	Input 投入 [日本方面]: 1. 日本专家派遣 (1) 长期 (每项 1 人) 1) 住宅性能评估 2) 住宅产品认证 (2) 短期 (每项 3~5 人) 1) 住宅性能评估 2) 住宅产品认证 3) 住宅安全性 4) 住宅适用性 2. 赴日研修 (6 人) 1) 住宅性能评估 2) 住宅产品认证 3) 住宅安全性 4) 住宅适用性 3. 器材供应 (1) 仪器设备配备 1) 住宅性能评估 2) 住宅产品认证 3) 住宅安全性 4) 住宅适用性 (2) 其他相关领域所需设备可视情况通过双方协商决定 [中国方面]: 1. 人员配备 1) 项目主管 2) 团长 3) 项目协调员 4) 配合日本专家工作人员 5) 管理人员 2. 项目地方花费拨款 3. 提供设备设施	1) 为提供设备所需的必要的地方花费应由中方提供 2) 项目维持所需的必要的地方花费应由中方提供 3) 相关人员应不会从住宅促进化促进中心和中国建筑科学研究院离职 Pre conditions 前提 住宅促进化促进中心和中国建筑科学研究院在可预见的未来不会私有化。	

附件 2. 问卷（住宅中心、建研院）

住宅性能及住宅部品认定合作项目问卷（住宅中心项目主管用）

所属部门			
填表人姓名		职务/职称	
联系电话		传 真	
E - m a i l			

A. 影响（总目标 1：普及住宅性能和住宅产品认定体系）

1. 项目结束后，住宅性能和住宅产品认定有否得到普及？（请在选择的□处填✓）
 - (1) 住宅性能认定的普及情况（单项选择）：

非常好 较好 一般 不太好 不好
 - (2) 住宅部品认定的普及情况（单项选择）：

非常好 较好 一般 不太好 不好

2. 住宅性能认定制度建立后，实施效果如何？
 - (1) A 级住宅认定数量：2005 年（ ）、2006 年（ ）、2007 年（ ）
 - (2) 住宅性能认定申请量：2005 年（ ）、2006 年（ ）、2007 年（ ）
 - (3) 优良住宅供应情况（单项选择，请在相应□处填✓）：

大幅上升 有所上升 稍有上升 无变化 有下降
 - (4) 请具体说明实施效果：

3. 住宅部品认定制度推进顺利吗？
 - (1) 现已通过认定的部品数：（ ）
 - (2) 部品认定申请数量：2005 年（ ）、2006 年（ ）、2007 年（ ）
 - (3) 康居工程采用的数量或比例：（ 、 %）
 - (4) 请具体说明进展情况：

B. 影响（总目标 2：对相关国家标准的制订发挥作用）

4. 项目的实施对住宅性能标准及相关国家标准的制订有何促进作用？

5. 项目的实施对建立住宅部品认定的技术标准有何促进作用？

C. 影响（自身影响）
<p>6. 项目对提升住宅中心自身的政策研究水平和能力有哪些影响？</p> <p>7. 项目结束后，有无 C/P 获得晋升或奖励？</p>
D. 影响（波及影响）
<p>8. 住宅性能及住宅部品认定对国家相关产业政策的制定、实施有无产生影响（正面或负面）？</p> <p>9. 项目对促进房地产业健康发展有无产生作用？请予以具体说明。</p> <p>10. 项目有无其他未曾预料到的正面或负面影响，请具体说明：</p>
E. 独立发展性（政策方面）
<p>11. 项目结束以来，住宅中心的体制和作用有否变化？发展前景如何？</p> <p>12. 您认为上级主管部门（建设部）给予住宅中心的重视和支持够吗？为什么？</p> <p>13. 目前，在如何提高住宅性能、品质方面开展政策研究的必要性有否降低？为什么？</p>
F. 独立发展性（组织方面）
<p>14. 对口专家（C/P）还在从事相关的工作吗？有多少人已脱离原工作？</p> <p>15. 目前，住宅中心的人员配备能否满足需要？</p>
G. 独立发展性（财务方面）
<p>16. 项目的资金总投入： 日方总投入：（ ）日元 中方总投入：（ ）元</p> <p>17. 住宅中心每年的资金计划： 2005 年总投入：（ ）元 2006 年总投入：（ ）元 2007 年总投入：（ ）元 2008 年总预算：（ ）元</p>

18. 经费渠道是否畅通？资金是否充足或有保证？

(1) 经费来源（多项选择，请在相应□处填✓）：
上级拨款 项目经费 专项经费 其他，请说明：

(2) 资金充裕度（单项选择，请在相应□处填✓）：
很充裕 较充裕 够用 稍欠 缺口较大

H. 独立发展性（技术方面）

19. 项目结束后，C/P 及有关人员的研究能力得以保持和提高了吗？

住宅性能及住宅部品认定合作项目问卷（住宅中心 研究人员用）

所属部门			
填表人姓名		职务/职称	
联系电话		传 真	
E - m a i l			

A. 影响（总目标 1：普及住宅性能和住宅产品认定体系）

1. 项目结束后，住宅性能和住宅产品认定有否得到普及？（请在选择的□处填✓）

(1) 住宅性能认定的普及情况（单项选择）：
非常好 较好 一般 不太好 不好

(2) 住宅部品认定的普及情况（单项选择）：
非常好 较好 一般 不太好 不好

2. 住宅性能认定制度实施效果如何？优良住宅供应有否上升？ 请予以具体说明。

3. 项目终期评估报告提出：项目结束后，继续扩充住宅部件认定标准（当时只完成 2 项）。目前进展如何？

4. 住宅部品认定制度推进顺利吗？（如：现已通过认定的部品数、康居工程采用的数量或比例）存在什么困难和问题？

B. 影响（总目标 2：对相关国家标准的制订发挥作用）

5. 项目的实施对住宅性能标准的制订有何促进作用？

<p>6. 项目的实施对建立住宅部品认定的技术标准有何促进作用？</p> <p>7. 标准制定中有否得到政府其他部门的支持？</p>
<p>C. 影响（自身影响）</p>
<p>8. 项目的实施对您本人工作和研究能力的提升有哪些影响？</p> <p>9. 项目对提升住宅中心自身的政策研究水平和能力有哪些影响？</p>
<p>D. 影响（波及影响）</p>
<p>10. 住宅性能及住宅部品认定对国家相关产业政策的制定、实施有无产生影响（正面或负面）？</p> <p>11. 项目对促进房地产业健康发展有无产生作用？请予以具体说明。</p> <p>12. 项目有无其他正面或负面影响，请具体说明：</p>
<p>E. 独立发展性（政策方面）</p>
<p>13. 项目结束以来，住宅中心的体制和作用有否变化？发展前景如何？</p> <p>14. 您认为上级主管部门（建设部）给予住宅中心的重视和支持够吗？为什么？</p> <p>15. 目前，在如何提高住宅性能、品质方面开展政策研究的必要性有否降低？为什么？</p>
<p>F. 独立发展性（组织方面）</p>
<p>16. 项目实施中的对口专家（C/P）还在从事相关的工作吗？有多少人脱离原相应工作？</p> <p>17. 目前的人员配备能否满足需要？</p>
<p>G. 独立发展性（财务方面）</p>
<p>18. 您认为住宅中心目前的经费能否满足需要？</p>
<p>H. 独立发展性（技术方面）</p>
<p>19. 现有资料能够满足实际需要吗？</p> <p>20. 项目结束后，对口专家研究能力有哪些新的提高？在全国同行中的地位或评价如何？</p>

住宅性能及住宅部品认定合作项目问卷（建研院项目主管用）

所 属 部 门			
填 表 人 姓 名		职 务 / 职 称	
联 系 电 话		传 真	
E - m a i l			

A. 影响（总目标 1：普及住宅性能和住宅产品认定体系）

1. 据您了解，住宅性能认定制度建立后，实施效果如何？
2. 您认为住宅部品认定制度推进顺利吗？为什么？

B. 影响（总目标 2：对相关国家标准的制订发挥作用）

3. 项目的实施对住宅性能标准及相关国家标准的制订有何促进作用？
4. 项目的实施对建立住宅部品认定的技术标准有何促进作用？

C. 影响（自身影响）

5. 项目对提高本单位住宅安全性和舒适性的检测及评估水平有何帮助？
6. 项目结束后，有无 C/P 获得晋升或奖励？
7. 您如何评价项目引进的技术？

D. 影响（波及影响）

8. 项目对提高全国住宅安全性和舒适性的检测及评估水平有何帮助？
9. 对引进技术进行过哪些推广活动？
 - (1) 项目结束后的推广活动：
 - 开办研讨会、报告会（ ）次
 - 讲座（ ）次
 - 外出讲学（ ）人/次
 - 培训实习（ ）人/次
 - (2) 其他，请予以具体说明：
10. 项目有无其他未曾预料到的正面或负面影响，请具体说明：

D. 独立发展性（政策方面）

11. 项目结束以来，中国建筑科学研究院的体制和作用有否发生变化？发展前景如何？
12. 您认为上级主管部门给予本单位（防火所或空调所）的支持够吗？为什么？
13. 目前，有关住宅安全性和舒适性检测的研究的必要性有否降低？为什么？

E. 独立发展性（组织方面）

14. 对口专家（C/P）还在从事相关的研究或技术工作吗？有多少人已脱离原工作？
15. 目前，人员配备能否满足需要？

F. 独立发展性（财务方面）

16. 项目的总投入：
日方总投入：（ ）日元
中方总投入：（ ）元
17. 研究所科研经费渠道是否畅通？
(3) 科研经费来源（多项选择，请在□处填✓）：
 上级拨款
 项目经费
 专项经费
 其他，请说明：
- (4) 资金充裕度（单项选择，请在□处填✓）：
 很充裕 较充裕 够用 稍欠 缺口较大

G. 独立发展性（技术方面）

18. 项目结束后，C/P 及有关人员的研究能力得以保持和提高了吗？
19. 现有技术资料能够满足需要吗？
(5) 器材操作/保养/检修手册的更新、补充（ ）次
(6) 新编制的资料（ ）册
(7) 其他，请说明：
20. 是否进行合理的器材维护、补充？（单项选择，请在□处填✓）

(8) 设备/器材的使用、维护、管理记录 (详细 不完整 无)

(9) 设备购置计划 (每年编制 不定期 无)

(10) 请具体说明:

21. 项目结束后在设备、器材上的投入:

2005 年设备投入: () 元

2006 年设备投入: () 元

2007 年设备投入: () 元

2008 年设备投入预算: () 元

住宅性能及住宅部品认定合作项目问卷 (建研院 C/P、技术人员)

所属部门			
填表人姓名		职务/职称	
联系电话		传 真	
E - m a i l			

A. 影响 (总目标 1: 普及住宅性能和住宅产品认定体系)

1. 据您了解, 住宅性能认定制度建立后, 实施效果如何?

2. 您认为住宅部品认定制度推进顺利吗? 为什么?

B. 影响 (总目标 2: 对相关国家标准的制订发挥作用)

3. 项目的实施对住宅性能标准及相关国家标准的制订有何促进作用?

4. 项目的实施对建立住宅部品认定的技术标准有何促进作用?

C. 影响 (自身影响)

5. 项目对提高本人及本单位的工作有哪些促进作用?

6. 项目对提高本单位住宅安全性和舒适性的检测、评估水平有何帮助?

7. 您如何评价项目引进的技术?

D. 影响 (波及影响)

8. 项目对提高全国住宅安全性和舒适性的检测、评估水平有何帮助?

9. 项目结束后，有否对引进技术进行过应用推广？（如研讨会、报告会、讲座、培训等）

10. 项目有无其他未曾预料到的正面或负面影响，请具体说明：

E. 独立发展性（政策方面）

11. 项目结束以来，所在单位的机构设置和作用有否发生变化？发展前景如何？

12. 您认为上级主管部门给予本单位的重视和支持够吗？为什么？

13. 目前，有关住宅安全性和舒适性检测的研究的必要性有否降低？为什么？

F. 独立发展性（组织方面）

14. 对口专家（C/P）还在从事相关的研究或技术工作吗？有多少人已脱离原工作？

15. 目前，人员配备能否满足需要？

G. 独立发展性（财务方面）

16. 您认为单位目前的经费能否满足需要？

G. 独立发展性（技术方面）

17. 项目结束后，C/P 及有关人员的研究能力得以保持和提高了吗？

18. 本单位（或 C/P 及有关人员）在全国同行中所处的地位或评价如何？

19. 现有资料能够满足需要吗？

20. 转移的技术是否已在本单位普及？

21. 仪器设备是否进行合理的补充、维护？

附件 3. 访谈提纲

〈住宅性能及住宅部品认定合作研究项目〉

访谈提纲

1. 影响

总体目标的实现程度

(1) 总体目标设定是否适当
(2) 住宅性能评定 体制是否普及？符合住宅性能认定体系的新建住宅普及情况
(3) 住宅部品认定 体制是否普及？符合住宅产品认定体系的住宅部品的采用情况
(4) 对相关 国家标准的制定 产生了哪些影响？
(5) 促进和阻碍总体目标实现的因素 促进因素 阻碍因素

因果关系

(1) 项目实施对实现总体目标的贡献度
(2) 有否受到外部条件影响

波及影响

(1) 对中国房地产业发展的影响
(2) 对中国建筑业技术变革的影响
(3) 对环境保护的影响
(4) 对消费者的影响
(5) 其他

2. 独立发展能力

政策制度

(1) 对住宅性能和部品认定体系的研究的重要性

(2) 国家、上级主管部门的政策支持的持续性

组织

(1) 组织体制的结构、编制

(2) 人员质量、数量保障

财务

(1) 经费保障

(2) 经费来源

技术

(1) 对住宅性能和住宅部品认定的研究和推广是否还在继续

(2) 项目预期的目标是否持续显现

推动和阻碍独立发展的因素

(1) 促进

(2) 阻碍

3. 建议

意见

建议

附件 4. 访问日程及被访者名单

日程

日期	时间	单位	地点
2008. 1. 22	上午	中国建设部住宅产业化促进中心	二楼会议室
2008. 1. 22	下午	中国建筑科学研究院	607 会议室

参会名单

姓名	单位	职务	电话
王 新	住宅中心综合处	副处长	58934491 13601316151
娄乃琳	住宅中心性能认定处	处长 (C/P)	58934684
刘美霞	住宅中心性能认定处	副处长	58934604 13651016218
叶 明	住宅中心技术与产品处	处长 (C/P)	58934223 13901153265
砺波匡	JICA 中国推动住宅节能技术进步项目	首席顾问	58933192 13522903910
孟歌辛	JICA 中国推动住宅节能技术进步项目	研究助手	58933192 13910805943
崔建友	中国建筑科学研究院科技处	副处长	64517473 13910214199
路 宾	中国建筑科学研究院建筑环境与节能研究院	副院长 (C/P)	64517384 13701285075
李 忠	中国建筑科学研究院建筑环境与节能研究院空调所	室主任 (C/P)	84278906-22 13601147076
刘文利	中国建筑科学研究院建筑防火研究所	高工 (C/P)	84279906 13911365660

附件 5. 参考资料

评估过程主要参考资料包括 PDM、PO、终期评估报告，辅助资料包括国家相关政策文献、新闻媒体报道等。

参考网站：

中国国家认证认可监督管理委员会网站 (<http://www.cnca.gov.cn>)

建设部网站 (<http://www.cin.gov.cn>)

建设部住宅产业化促进中心网站 (<http://www.chinahouse.gov.cn>)

中国住宅性能认定网 (<http://www.3ahouse.com/>)

北京康居认证中心网站 (<http://www.chinahouse.com.cn>)

附件 6. 外部评价

日本国际协力机构对中援助项目二次评价报告书

本次二次评价的对象项目是“住宅性能与产品认定研究项目”，该项目于 2004 年 11 月完成。

关于调查期间和调查团的构成

上述事后评价工作，由北京万洋咨询有限公司 (MANYO) 的两名调查员进行。调查期间为 2008 年 1 月 7 日到 2008 年 2 月 20 日约 1 个半月时间，实施了问卷调查，实地走访调查，文献调查，并利用互联网进行资料检索。实地调查期间和调查团的构成具有妥当性。

关于信息和资料的收集

事后评价实施过程中，调查员制作了详细的调查计划，确定了所需信息的信息来源，并且据此实施了访问调查等。同时，尽可能收集并参考了大量的文献资料。因此，我们认为该调查评估利用妥当的方法收集了充分的信息资料。

关于报告书的构成和调查的结果

事后评价报告书用统一格式书写。报告书由调查评价的概要，调查评价的方法，实际成果的确证，评价结果，教训和建议这五个部分构成，另外报告书还添附了问卷调查表，采访摘要，访谈者名单，调查计划表等。报告书整体逻辑清晰，通俗易懂。

报告书着重针对影响性和自立发展性进行分析，并由此总结教训和建议。对于项目的影响，总体目标的妥当性，为达成总体目标的贡献度，预期到的影响，没预期到的影响等分别进行评价。针对自立发展性，从政策，组织，财政，技术，促进因素和阻碍因素等各方面进行了评价。

对评价结果的整体评价

此次事后评价进行了周密的调查，评价结果证明 JICA 在中国实施的技术合作项目取得的成功和今后项目运作过程中需要改善的方面，对今后的 JICA 项目开展效率的提高和效果的改善来说是很有必要的。事后评价报告书中指出了实施跨部门项目时调整的难度，并指出在项目的初期阶段尽量避开这个问题。笔者曾经在国际机构工作时遇到类似的业务，对此感触颇深。事后评价站在客观中立的立场上，具有公正性和可信性。

综合评价

本项目事后评价报告用丰富的事实和数据证明了项目实施基本达成了预期的目的。本项目的对象领域是住宅性能与产品认定研究，这对中国的经济和社会发展来说具有填补空白的意义。此项目的成功，说明了 JICA 对华援助事业的重要意义，对中国经济社会的可持续发展做出了重要的贡献。

二次评价实施者：林家彬(中国国务院发展研究中心社会发展研究部副部长)