

XX 项目二期方案设计任务书

1、项目简介:

XX 项目位于深圳市福田区景田片区核心地段，与莲花路相邻。东南面是莲花山公园，西南面可望香蜜湖、红树林风景区，北可望笔架山。附近有深圳市住宅局开发的莲花北及景田微利房等大型成熟住宅区（位置及总平面详附图）。

2、项目总体技术指标数据

总占地面积：28672.2 平方米

（总建筑面积：216157.8 平方米）

建筑容积率：≤6.40

建筑覆盖率：30.00%

计容积率建筑面积：183200.00 平方米

建设内容：

A、住宅：105000 平方米

B、公寓（单身公寓）：12000 平方米

C、商业：24700 平方米

D、酒店（考虑改为住宅）：38000 平方米

E、幼儿园：3000 平方米

建筑退红线要求：东侧大于 5 米，其余 8 米

机动车停车位：800 辆

注：本项目计划分三期开发，一期将于 2000 年 11 月 20 日全面竣工

2000 年 4 月 20 日正式发售

3、一期工程现状简介:

1) 一期技术指标:

总建筑面积：83464.50 平方米

其中：住宅（含架空层）：55151.54 平方米

商业：6292.18 平方米

会所：960 平方米

地下停车：469 辆

计容积率建筑面积：64522.95 平方米

不计容积率建筑面积：19394.62 平方米

2) 一期功能分布：

地下一、二层：停车库（兼人防）

地上一、二层：商业

地上三层（架空层）：空中花园、会所

地上--二十三层：住宅（524 套）

3) 一期建筑风格及特色

一期为临莲花路一侧的 5 幢 23 层连体塔楼住宅，外观造型以现代风格为主，体型富于变化，顶部处理具时代韵律。底层商业裙房细部精美丰富，兼具古典美及现代感。

整体规划采用半围合布局，内庭院由香港贝尔高林公司设计，采用台阶式的布局方案。结合底层架空层，形成立体绿化，将绿化充分引入室内。并将小区会所的功能延伸至整个庭院及架空层，形成泛会所的概念。

（一期的图纸资料及施工现场图片详所附文件）。

4、二期方案设计要求（包括进行三期的可行性方案设计）

1) 技术指标控制：

A. 二期技术指标控制：

计容积率建筑面积：57500 平方米

其中：住宅：50000 平方米

商业：7500 平方米

地下室：7000 平方米（其中包括地下人防 4100 平方米）

会所：500 平方米

停车位：331 辆（二、三期合计数量）

B. 三期技术指标控制：

计容积率建筑面积：60700 平方米

其中：住宅：38000 平方米

公寓：12000 平方米

商业：7200 平方米

会所：500 平方米

幼儿园：3000 平方米

2) 方案设计方向及概念要求:

建筑设计方案要体现领先市场、引导市场的创新精神,大胆推新除陈,摒弃平庸,力争使二期方案的效果在景田片区形成具有强大吸引力的亮点楼盘。方案设计过程中应从国内外较成功的、较有特色的住宅设计中提炼出具有创新性的、有市场差异性的、经市场考验后被证明具有先进、成熟、实际概念的住宅设计元素,并将设计概念及元素加以合并、拓展及完善,将其应用于金色家园二期的单体及规划设计中。

3) 具体设计要求:

- A、此次方案设计带有概念设计的性质,要求二期方案在容积率等技术指标方面与一期、三期同时综合考虑,整体加以控制。
- B、此次方案设计重点在二期的住宅设计,但需进行三期内容的可行性方案设计;即本次规划设计需二、三期整体考虑,三期的单体设计可简化。
- C、建筑高度控制:住宅:100m 以下,公寓:100m 以下。
- D、地下室 ≤ 1 层(考虑7000平方米地下停车面积),局部可安排两层地下室。商业裙房可考虑为2层的出租店铺商业。二期地下室要安排4100平方米的人防面积,人防地下室可兼作为地下停车场。
- E、高层与裙房在结构处理上最好不出现转换层。
结构形式力争配合建筑设计有所创新。
- F、平面设计上应大胆创新,力争在平面、空间处理上有所突破。
- G、因二期住宅受现状整体规划的制约,应充分提高南向朝花园户型的重要性,尽量减少或不出现全朝北的户型,或合理地处理好朝北的户型。
- H、立面造型力争特色鲜明,可考虑立体绿化。
- I、高度重视环境绿化,并应结合一期的绿化庭院方案作出有特色的绿化空间。一期绿化庭院的北侧及东侧可考虑结合新设计作适当修改。
- J、二期住宅户型面积配比基本建议:

	面积	比例	套数	合计建筑面积	户型
A	150 平方米以上	12%	54 套	6000 平方米	四房以上
B	120 至 135 平方米	30%	135 套	15000 平方米	四房
C	90 至 110 平方米	43%	176 套	21500 平方米	三房
D	80 至 90 平方米	15%	77 套	7500 平方米	二房或三房
合计		100%	442 套	50000 平方米	

注: 以上控制面积仅供参考,在方案设计时可更多地方案创新上大胆尝试。

- K、公寓可考虑设计为一房一厅一卫或两房两厅一卫的小户型住宅,也可以根据自己理

解的概念加以设计，但应有合理的平面动静功能分区。

L、楼、电梯间（住宅）应尽量设计成可自然采光。

M、会所和环境设计应考虑与一期架空层会所及绿化花园相联系。

N、幼儿园的活动场地可考虑借用中心绿化庭院。

O、鉴于现在深圳住宅消费市场对二期住宅户型面积的需求值很难确定，因此希望在户型设计中考虑住宅单体户型平面最好具有较大灵活性：例如相邻两小户型可合并为一户大面积户，或大户型可拆分成两个小面积户，以满足市场对户型面积需求的不断变化。以上要求可针对方案的特点酌情处理。

5、设计成果要求：

- 1) 规划设计及住宅单体设计主要各项技术经济指标及设计数据。
- 2) 规划总平面图及方案说明。
- 3) 二期各单位的平面、立面、剖面图。
- 4) 二期住宅的户型放大平面图。
- 5) 三期单体的平面、立面。
- 6) 住宅景观绿化、车流人流分析图。
- 7) 能明确表达设计构思的效果图及 1:400 或 1:500 左右的简单方案模型。效果图至少应包括以下内容：主要立面(从内庭院看二、三期建筑)平视效果图，背立面平视效果图，整体俯瞰效果图。

注：设计说明、设计数据及所有图纸需装订制作成 A3 规格的图册（包括效果图或模型照片），并一式五份。规划总平面及效果图应制作成规格不小于 A2 的彩色展板。

6、方案设计终止日期：2000 年 6 月 30 日。

7、方案设计招投标标底费：人民币 6 万元。（另设方案中标奖金人民币 10 万元，此奖金可理解为甲方买断中标方案所支付的费用）。

XXXX 房地产有限公司。2000/5/25。