

美林湖小镇花逸湾新建项目 建设工程设计任务书

二〇二四年

目 录

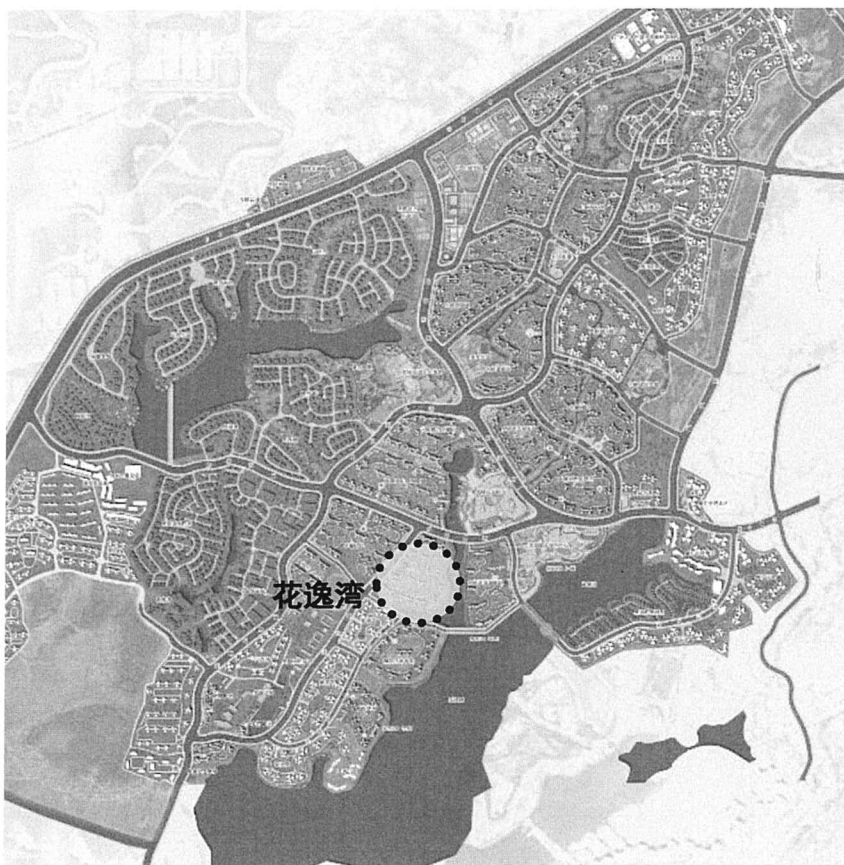
一、项目概况	21
(一) 花逸湾项目所处地理位置	21
(二) 项目用地范围	21
二、设计依据	28
三、项目用地技术经济指标	28
四、项目定位	29
(一) 项目定位	29
(二) 客户定位	29
(三) 产品定位	30
(四) 产品设计需求	31
(五) 户型配比建议	31
五、规划设计要求	33
(一) 总体规划原则	33
(二) 交通流线设计	34
(三) 竖向设计	34
(四) 天际线设计、建筑风格设计、公共场地设计	34
(五) 园林景观设计	35
(六) 建筑限高及层高	35
(七) 人防设计	36
(八) 户型设计	36
(九) 停车设计	37
六、设计成果	37
七、设计时间进度要求	38
八、说明	38
九、附件	38

一、项目概况

(一) 花逸湾项目所处地理位置

花逸湾项目用地位于清远市石角镇美林湖国际社区内。地块东、南侧为美林湖水系，南侧隔规划道路为已建成住宅小区花语湾，西临规划爱琴海大道及规划住宅用地，北临规划湖岸西路及规划住宅用地，东北侧为规划大型商业用地。项目依傍美林湖大型成熟社区以及美林湖自然景观。

附图 1：花逸湾项目地块区位图



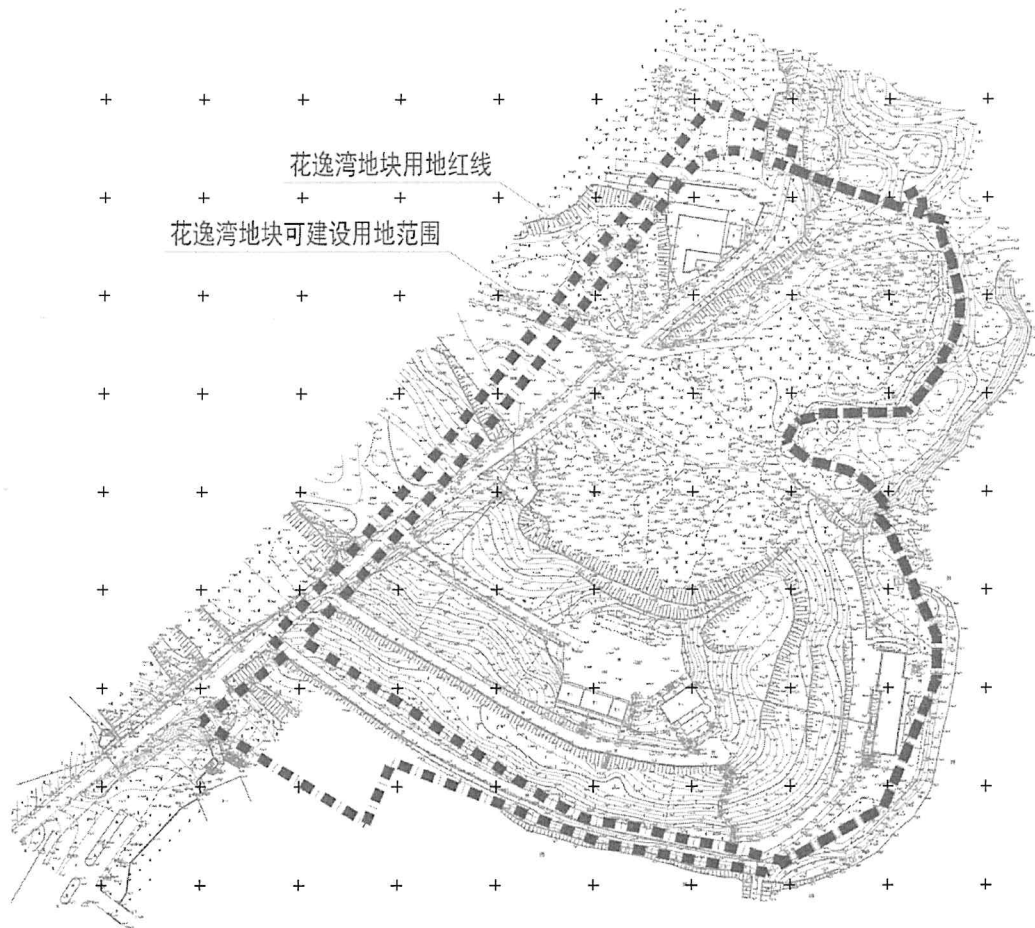
美林湖规划总平面

图

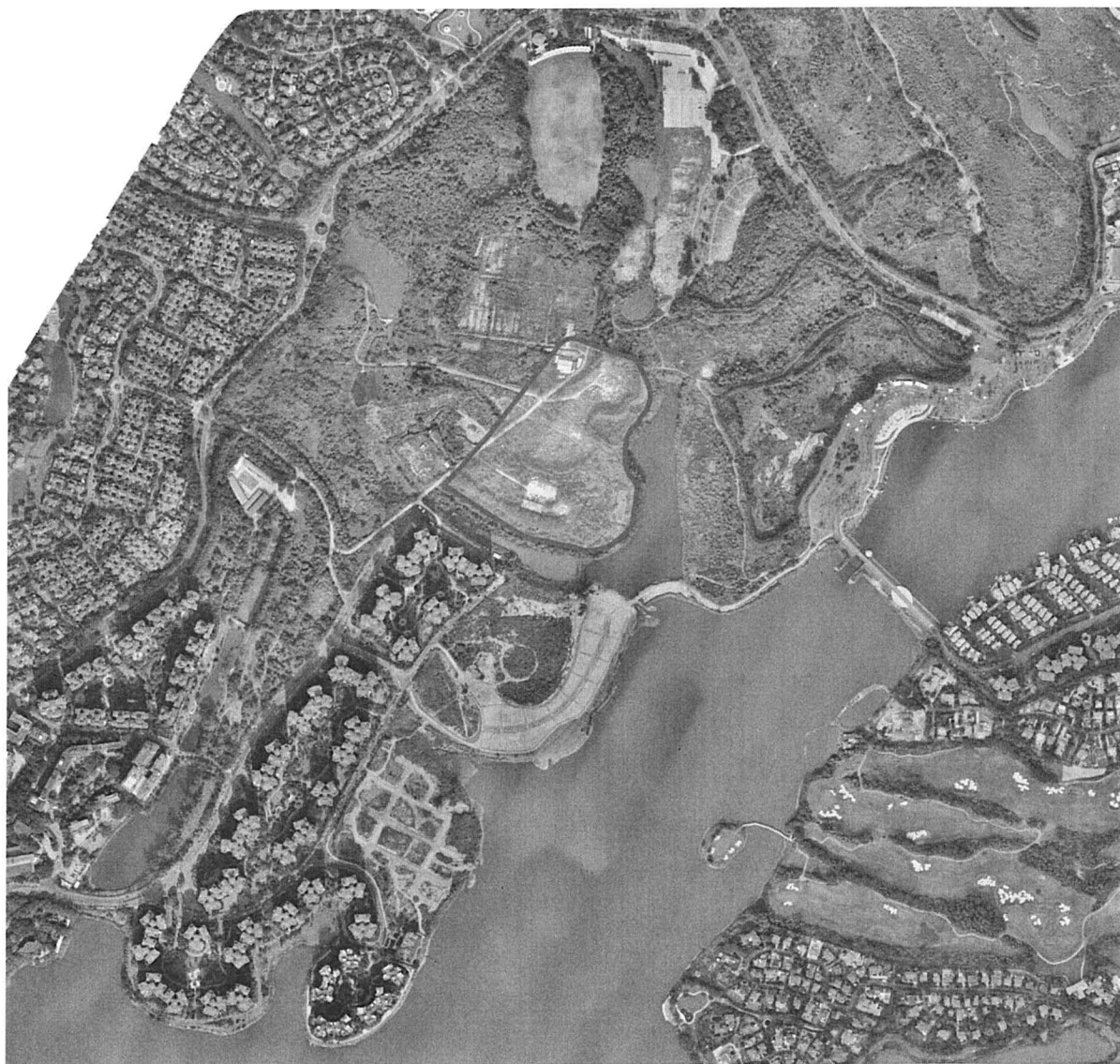
(二) 项目用地范围

花逸湾占地面积约 128 亩，四至范围见附图。

附图 2：花逸湾项目用地红线及实测地形图



附图 3：花逸湾项目及周边现状航拍图



二、设计依据

- 概念性规划方案设计任务书
- 项目地块区位图（详见附图 1）
- 项目用地红线及实测地形图（详见附图 2）
- 项目及周边现状航拍图（详见附图 3）
- 项目所在地规划及建筑设计法规

1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、中华人民共和国《建筑工程设计文件编制深度规定》

1.2 《民用建筑设计通则》 GB 50352—2015

1.3 《住宅设计规范》 GB 50096-2011

1.4 《建筑防火通用规范》 GB 55037-2022

1.5 《无障碍设计规范》 GB 50763-2012

1.6 《地下工程防水技术规范》 GB 50108-2008

1.7 《商店建筑设计规范》 JGJ 48-2014

1.8 《汽车库建筑设计规范》 JGJ 100-2015

1.9 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067-97

1.10 清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则（2024. 4）等地方性法规、规范

1.11 关于征求《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则（建筑、市政类）》（稿）意见的函及附件

- 其他必需的设计依据

三、项目用地技术经济指标

花逸湾项目用地技术经济指标

占地面积：85413.83 平方米

建设用地面积：72622.11 平方米

计容建筑面积：210604.12 平方米

建筑高度：平均高度 80 米

绿地率：≥35%

建筑密度：22%

容积率：2.9

组团公建配套：公厕不小于 80 平方米，垃圾站不小于 80 平方米

停车位：满足《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则（2024.4）》标准

土地用途：居住用地

四、项目定位

（一）项目定位：

以改善型产品为主，复合康养功能。

（二）客户定位

1. 目标客户群：

（1）客户来源：

- 核心客户：清远、花都、白云改善型客户；
- 重要客户：天河、越秀等广州区域改善、投资、康养型客户；
- 发展客户：粤港澳大湾区改善、投资、康养客户。

（2）客户特征

- 35-45 岁之间，属于家庭主要经济支柱；

- 多为企业中高层管理人员或私营业主。

(3) 购买目的

- 改善居住为主；
- 以投资自住为主，除旅游度假外，闲时可短期出租功能；
- 结合广东人居住需求，以三代同堂/四代同堂居家式养老需求。

2. 客户需求的共性：

客户基本为改善型客户，对生活有需求，基本为二次或多次置业为主，注重生活质量，存在长期居住/投资/康养功能，关注生活配套及休闲配套。

(三) 产品定位

1. 产品维度：

景观面最大化：从地块景观资源考虑，结合地块定位，实现产品园景、湖景景观最大化。

空间赠送最大化：结合目前政府新政，实现产品赠送面积最大化，提高居住空间及性价比。

投资属性介入：复式户型引入双钥匙设计理念的可能性，加强产品投资属性。

复合康养属性：在公共区域（组团入口、园林、架空层、地下大堂等空间）打造社区会客厅功能并兼具康养属性，提升产品附加值。

2. 配套维度：

以泛会所为整体设计理念，复合康养功能，同时结合湖景、溪谷中轴，通过架空层、公区空间打造景观园林及休闲设施及娱乐空间，实现景观利用最大化。

参考广州区域改善型项目社区打造，引入智慧社区配套，如 5G 网络覆盖、社区快递、便利店智能配送服务、社区公区全方位人脸识别、老人/小孩跌倒监控及报警等智慧功能。

（四）产品设计需求

根据前述客户需求及定位基础，住宅产品建议配置以改善为主，以满足不同客户群体需求：**（关键字：高拓展空间、景观最大化、双钥匙）**

根据地块产品定位，功能配置需满足“舒适性、投资性、康养功能”的要求，综合项目全周期产品规划、周边竞品供给、销售去化速度等因素，花逸湾设置复式（76-115 m²）三至四房、平层（97-185 m²）三至五房；

（1）高拓展空间：根据政府最新规范，结合项目利润最大化及产品面积拓展最大化，如户型挑空、空中花园、入户花园、大飘窗等。

（2）景观面最大化：从地块楼栋布局及景观朝向考虑，实现景观阳台、卧室飘窗等方面景观视野最大化。

(3) 双钥匙：针对复式产品的改善功能及投资属性，在设计过程中考虑传统住宅及双钥匙户型双重结合的可能性，避免客户二次调整。

(五) 户型配比建议

序号	类型	配置	户型面积 (m ²)	所处单元 标准层 户数	户数	户数占比	户型总面积 (m ²)
1	平层	3房2卫	83	≤5	520	28.3%	43160
2		4房2卫	98	≤5	600	32.6%	58800
3		4房3卫	120	≤4	400	21.7%	48000
4		4房3卫	143	≤3	200	10.9%	28600
5		5房4卫	180	≤2	120	6.5%	21600
合计					1840	100.0%	200160

备注：

(1) 花逸湾户型均实现拓展空间最大化，利用赠送空中花园、入户花园、大飘窗等增加实际使用面积。

1)花池竣备后改造赠送方式作为备选方式，其中主朝向阳台及阳改房设计花池改造赠送方式不做考虑，次要朝向根据赠送率情况综合考虑选用；

2)飘窗根据不同功能位置，考虑对应的飘窗台做法；

3)阳台改房间赠送方式，综合考虑栏板形式及做法；

4)其他赠送方式及要求根据不同产品类型综合考虑，具体如下：

- ① 厨房、卫生间也考虑设置飘窗；
- ② 生活阳台外加花池的赠送方式综合考虑；
- ③ 尽量做满规范允许的阳台比例，可考虑选用转角景观阳台，增大阳台赠送率；
- ④ 公建化立面需控制外立面窗地比；

(2) 平层单位保证湖景最大化，180 m²与143 m²户型均需景观望湖且户户阳台带泡池，180 m²户型需要考虑电梯入户。

(3) 户数占比与建议值偏差不得大于2%。

(4) 在户型配比建议以外，可考虑在首层、顶层等位置，在符合规范的前提下考虑设计特殊户型产品（产品形式不限）以提升项目价值。

(5) 项目规划商业建筑面积配比≤4%（含会所），布置在地块西侧、北侧及东侧北部。

(6) 避免出现北向户型。

五、规划设计要求

(一) 总体规划原则：

1.1 建筑布局、造型、色彩应注重整体项目的延续，充分考虑与地块周边已建建筑的关系。

1.2 应合理处理商业、高层住宅、环境场地之间的关系。商业应具有开放性，而居住区将实行封闭式管理，私密性较强，两

者在地域布置上应相对独立，避免相互干扰。注意处理各种建筑空间的有机组合、过渡，做到公共空间的开放性，个人空间的私密性。

- 1.3 住宅布置要避免建筑物之间的相互遮挡，满足住宅对日照、间距、自然采光、自然通风的要求；营造小区内组团绿化空间，尽量使各户型的客厅和主人房有好的景观和朝向，争取做到户户有景，户户有良好的朝向。
- 1.4 结合项目实际地形，综合处理地块内外不同高差地形之间的关系，避免大量设置挡土墙，影响项目建设成本。

(二) 交通流线设计：

- 2.1 建筑物退让用地红线及道路红线间距应满足《清远市城市规划技术管理规定》及建筑物退让管理办法规范；
- 2.2 区内路网要分级设置，机动车流线、人行漫步路分级设置。有效解决组团内人车分流。

(三) 竖向设计：

- 3.1 考虑地块现有的地形地貌，进行科学的地块价值评价，布置相应的物业类型；
- 3.2 根据地形地貌合理布置地下停车库；减少挡土墙设置。

(四) 天际线设计、建筑风格设计、公共场地设计

- 4.1 天际线设计：充分借地形和建筑高度使天际线优美，富于节奏变化，使项目实现较强的标志性，并与周边环境交相辉映。

- 4.2 社区出入口：设置应方便区内居民出入并设计会客功能；入口设计要求大气、能提高整个社区档次，有标志性；地下车库出入口位置应考虑流线合理性以及管理便利性。
- 4.3 建筑风格：美林湖规划水镇核心区为现代建筑风格，花逸湾项目临近湖面，建筑立面风格应凸显国际化、现代化的形象并考虑与已有周边建筑和谐不冲突。
- 4.4 建筑立面材料以外墙砖为主，临湖楼栋主立面可采用类玻璃幕墙形式结合局部金属板/线条打造现代化形象，整体立面设计须考虑成本控制措施。
- 4.5 建筑立面选择上应考虑建筑节能需要因素，避免增加除主体结构以外的立面遮阳构件。
- 4.6 公共场地：组团、楼宇出入口、道路、停车场、驻留空间等场地设计考虑无障碍设计和富有鲜明主题的区域识别系统设计。

(五) 园林景观设计：

- 5.1 考虑结合建筑规划打造重要节点的景观效果。
- 5.2 项目应设计室外泳池及温水泡池，并结合入口建筑或园林景观设置相关服务用房。
- 5.3 高层住宅建议首层在容积率满足条件下考虑局部架空空间、架空部分设置公共空间、公共健身设施，康养休闲功能、景观等。

(六) 建筑限高及层高

6.1 建筑间距应满足清远市规范中关于建筑退距以及日照分析的要求。

6.2 项目建筑限高按平均高度不大于 80 米控制，但最高不超过 100 米。住宅建筑应当至少采用 2 个建筑高度层次（不含裙房及配套设施）；宜采用 3 个建筑高度层次相邻；两层次高度之间差值应不小于 15%（以高度较高者为计算基数），每个建筑高度层次的建筑栋数不少于总建筑面积的 20%，且不少于 2 栋。平均建筑高度按住宅塔楼楼栋数计算。

6.3 建筑层高要求表：

户型类型	户型面积	层高要求	空调形式
平层	83 m ²	≥2.9m	分体式
	98 m ²	≥2.9m	分体式
	120 m ²	≥2.9m	分体式
	143 m ²	≥3.0m	分体式/多联机
	185 m ²	≥3.15m	分体式/多联机

（七）人防设计

7.1 人防按《清远市人民防空管理规定》设计预留人防地下室面积。

（八）户型设计原则

8.1 户型设计遵循以人为本设计原则，保证平面方正实用的前提下，

- 通过户型创新提高产品竞争力。
- 8.2 在容积率满足的情况下可考虑采用入户花园、空中花园、飘窗等设计手法赠送面积，提升产品价值；
- 8.3 客厅及主卧要有良好的朝向及景观；
- 8.4 客厅及主卧室要避免噪音的干扰、主要房间要避免对视的出现；
- 8.5 厨卫、设备管线尽量靠建筑物内侧设置，保障建筑立面美观整洁；
- 8.6 住宅各功能房房间空间尺寸需与对应面积匹配；
- 8.7 厅房要有自然采光、通风；无暗厨、暗厕出现；
- 8.8 入口处预留鞋柜位，尽可能考虑设置玄关位。
- 8.9 每户宜考虑设置至少两个阳台，分生活阳台（观景阳台、户内花园）与工作阳台，洗衣机、热水器等放在工作阳台。
- 8.10 户型尽可能地做到动静分区、空间组织合理、空间利用率高、客厅开间大、主人房宽敞等，并且尽可能提高实用率。
- 8.11 户型本层建筑面积使用率不得低于 80%，住宅单体建筑物体型系数不得高于 0.36。
- 8.12 住宅公共前厅尽量要有自然通风的设计，避免封闭式走廊的压抑与不安全感，并减少机械的通风排烟的成本投入。
- 8.13 商铺于项目地块西、北侧沿城市道路及东侧沿湖设置，层数不大于一层。商铺面宽、进深应考虑经营活动所需，不宜过宽、过深，标准商铺面宽不大于 4.5m，进深不大于 12m，根据商铺位置适当保留部分商铺具备餐饮功能。商铺设计需根据《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则（2024.4）》要求，综合考虑

骑楼位置及面积。

（九）停车设计原则

9.1 按《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则

（2024.4）》执行，美林湖属清远市石角镇行政管辖范围，按管理办法车位 60%配置。

9.2 项目地面停车位不得超过总停车位 10%。

六、设计成果

详《建设工程设计合同》要求。

七、设计时间进度要求

收到中标通知后两周内，完成第一轮方案汇报（方案阶段）；

具体设计周期要求：详《建设工程设计合同》要求。

八、说明：

（1）为表达设计意图，表达规划设计构想、设计意向，设计单位可根据实际情况增加图纸；

（2）方案阶段设计图纸和说明统一装订为 A3 彩色文本（含所有设计成果、模型照片），一式九份，具体装帧形式不限；

（3）应提交设计成果光碟 2 张以及配合现场讲解的 PPT 文件；

（4）所有设计成果版权归清远市广州后花园公司所有，清远市广州后花园公司有权使用设计成果中的部分或全部内容为本项目服务；

九、附件

附件 01 美林湖规划文本

附件 02 美林湖片区控规图

附件 03 美林湖道路规划图

附件 04 美林湖竖向规划图

附件 05 花逸湾项目区位

附件 06 花逸湾项目及周边现状航拍图

附件 07 花逸湾项目及周边现状航拍图套红线

附件 08 花逸湾项目地块地形图

附件 09 花逸湾项目预估指标

附件 10 《关于《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则》的政策解读》（稿）意见的函及附件、《清远市国土空间规划管理技术规定及计算规则（2024.4）》

附件 11 花逸湾项目周边已建项目总平面图

