**长兴地块项目**

**景观设计任务书**

广州市智鸿房地产开发有限公司  
2025年09月

目录

第一章 项目概况及周边条件

第二章 规划及建筑设计简介

第三章 景观设计要求

第四章 景观设计工作内容及目标

第五章 景观成本要求

第六章 施工期间现场配合要求

第七章 附件

第一章、 项目概况及周边条件

一、基地位置

基地位于广东省广州市花都区凤凰南路与空铁大道交汇板块。距离白云国际机场11.5km，20分钟车程；距离广州北站5.2km，15分钟车程。 附近有地铁9号线，距清布站1.5km；未来有18号线北延段通车，距基地500m左右，交通便利性将提升； 基地西北侧直线距离650m范围可触达花都湖国家湿地公园景观，为发展基地西北侧景观面提供基础。



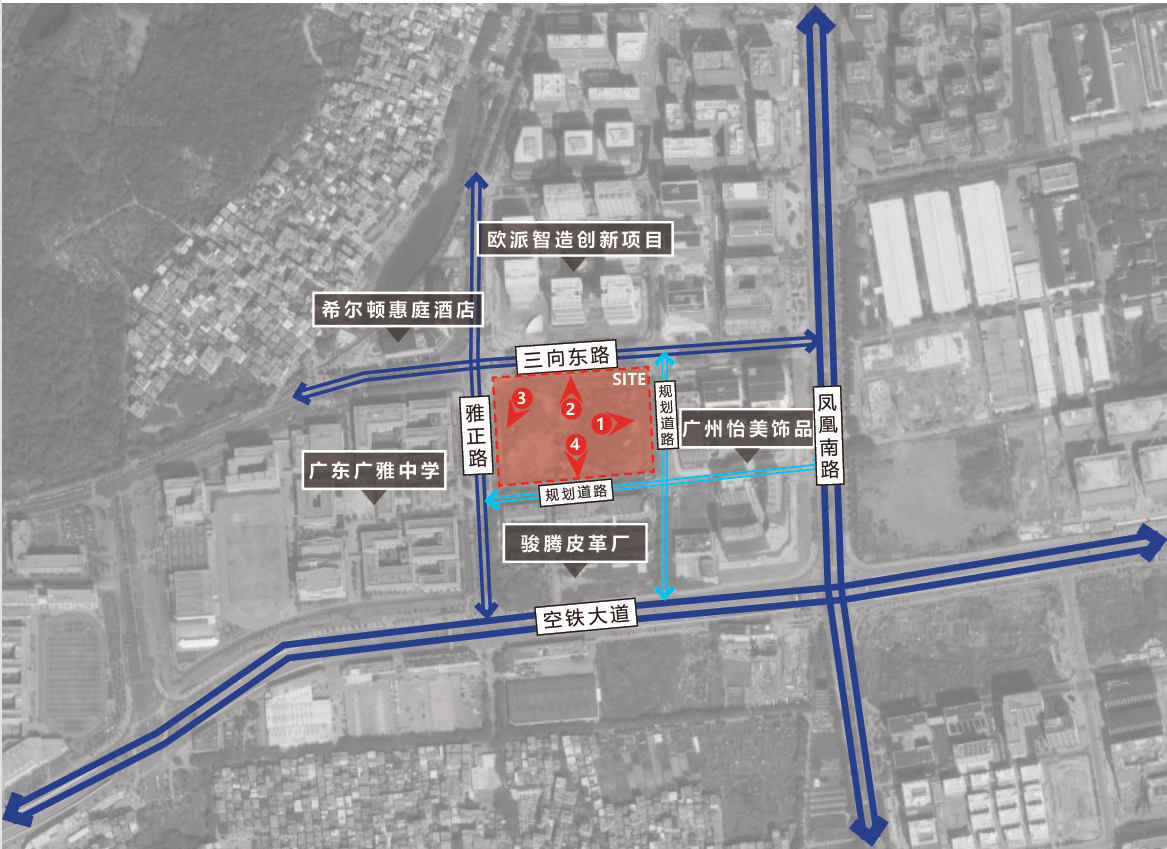
二、建设规模

地块总用地面积：35619.9㎡。其中项目建设用地面积32210.09㎡，绿地用地面积3409.81㎡。建筑总面积96543.43㎡，容积率为2.0。

三、城市总规及区域控规

地块位于花都湖板块，规划定位为“花都滨水新城区”，整体配套成熟度高、景观资源优质。

项目西侧为现状中学，北侧、东侧为办公及创意产业园区，南侧现状为厂房（控规为住宅用地）。



四、项目地块及周边现状

地块内现状为积水坑，为原开挖基坑后遗留坑洞积水形成，其余部分为平整场地，无待拆建筑物；

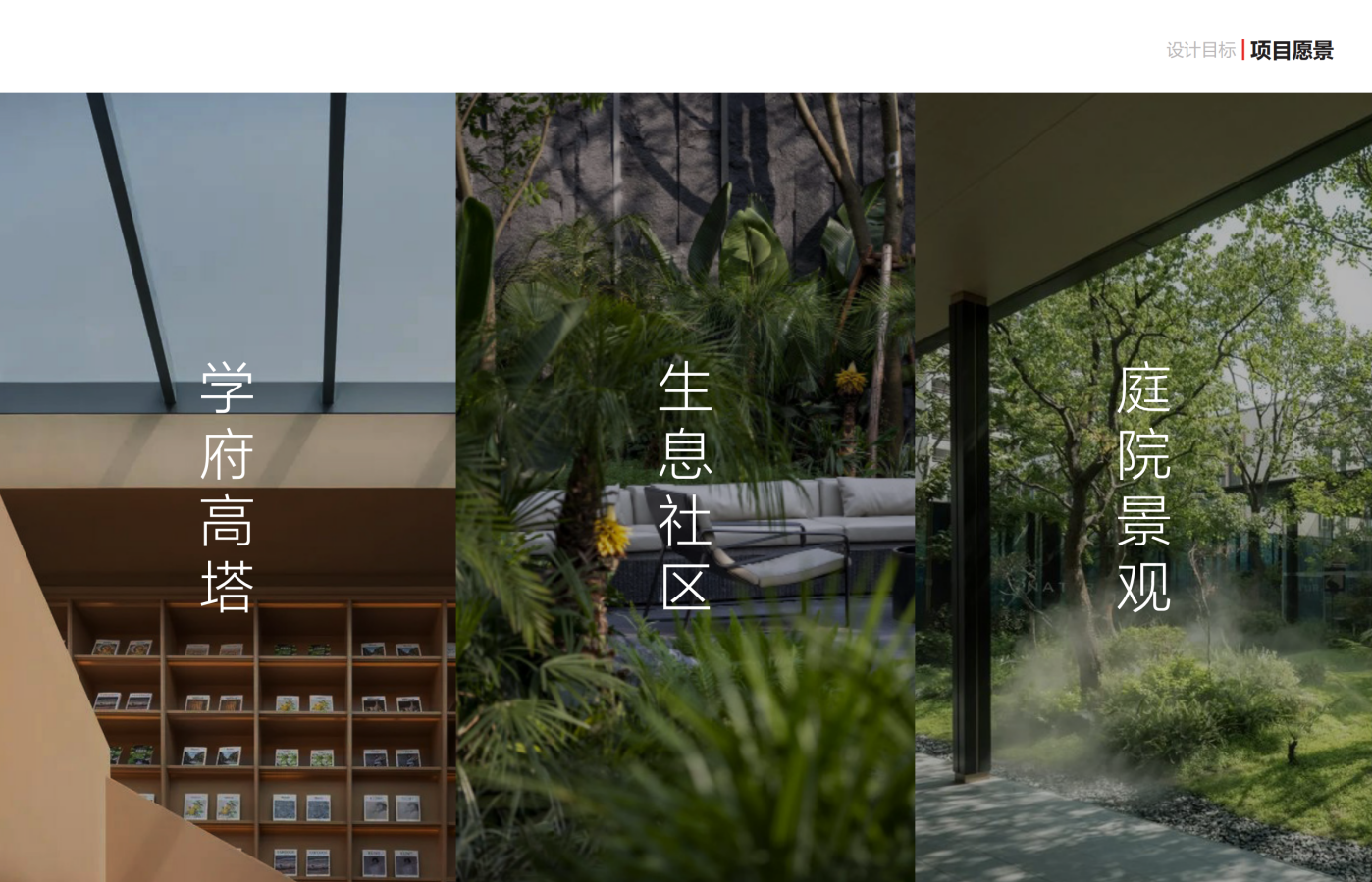
五、周边区域交通及道路

地块四周均为现状道路，其中西侧为雅正路，双向4车道；北侧为三向东路，双向6车道；东侧、南侧均为双车道。

第二章 规划及建筑设计简介

规划及建筑设计简介

1 项目理念及意象



2 规划设计简介

项目整体采取高低配的规划设计形式，北侧、西北侧沿河带采用小高层，充分利用外部景观资源，东南向规划为低密度住宅拉升整体调性，同时结合北侧代建公园绿地，以及地块内部下沉绿谷概念的规划设置，由外及内、自下而上的打造多维度的自然、生态居住空间。

2.1规划设计控制条件

1. 用地性质： 居住用地
2. 总用地面积： 35619.9㎡
3. 净地总面积：32210.09㎡
4. 容积率：2.0
5. 建筑密度：≤28%
6. 绿地率： ≥35%
7. 建筑限高： 机场航空限高

2.2配套功能设置要求

1. 配套设施：



1. 停车车位配比指标：参照广州市城市规划设计细则等相关规定。

2.3规划结构

项目整体采取全板楼规划设计形式，采用围合式布局营造内部大花园，小高+大高的组合形式丰富了项目天际线，园林层结合架空层一体打造，同时结合周边学府资源，打造学府高塔，声息社区；

2.4主要经济技术指标  


第三章 景观设计要求

1 规划及建筑设计评估

项目整体采取全板楼规划设计形式，采用围合式布局营造内部大花园，小高+大高的组合形式丰富了项目天际线，园林层结合架空层一体打造，同时结合周边学府资源，打造学府高塔，声息社区；景观设计重点有如下几个方面：①根据规划设计的多进庭院，打造项目礼序感，同时重点打造内部中心大花园、小组团花园及下层庭院；②北侧公共绿地与红线内景观的融合打造，削弱北侧配套用房影响；③架空层与室外园林的穿插和嵌套；

2设计依据及基础资料

2.1设计依据

1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程设计文件编制深度规定》；
2. 《居住区绿地设计规范》 DB11/T 214—2003；
3. 《居住区环境景观设计导则》（2006）；
4. 《城市道路绿化规范与设计规范》CJJ 75-97；
5. 《园林基本术语标准》CJJ/ T91-2002；xq
6. 《城市居住区规划设计规范》GB50180-93；
7. 《风景园林图例图示标准》CJJ67-95；
8. 《公园设计规范》CJJ/T82-99；
9. 《城市绿化和园林绿地用植物材料木本苗》CJ/T34-91；
10. 《城市绿化工程施工及验收规范》CJJ/T82-99；
11. 《室外给水设计规范》GB50013-2006；
12. 《室外排水设计规范》GB50014-2006；
13. 《低压配电设计规范》GB50054-95；
14. 《电力工程电缆设计规范》GB50127-94；
15. 《城市道路照明工程施工验收规程》CJJ89-2001；
16. 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2002。

2.2基础资料

1. 规划设计图纸、现状地形图电子文档各一份（附图2）；
2. 设计范围详总平面图（附图3）；
3. 其他必要的设计资料(建筑方案文本、定位报告等详见附件）
4. 特殊资料：（如:古树、名木、水系、湖泊、森林等）。

3 设计理念及要点

3.1设计理念

a）注重当地文脉与场地周边自然资源的发掘与应用。

b）注重景观的生态性与可持续性。收集园区建筑屋面及地面雨水，与当地海绵城市营造要求一致，作为园区自然水系的补给水源；尽量选择乡土树种，减少修剪性灌木的使用量，减少草坪面积，降低后期管理维护难度；新型景观环保材料的运用，比如透水砖、PC材料等。

c）注重园区住户的功能性需求，如休闲、慢跑、小规模团体运动、养生等。功能性

场地尽量与园区消防通道及消防登高面相结合，加强场地的复合性特质。

d）注重园区景观的参与性与趣味性，如设置植物种植体验区、儿童综合游乐场地、

自然式水系及旱溪等体验性区域。

1. 加强植物种植的丰富度与参与性，如设置水生植物园、植物种植体验区、盆景养生园（老人）。
2. 园区设计应考虑景观空间安全防护、老人儿童防跌落防碰撞、场地消防疏散以及景观电路等安全性问题。
3. 配合销售前期的“沙盘制作”、“销售说辞”的讲解，要求提供详细文本解释园区设计意向、主要功能模块等。

3.2设计要点

景观设计应与整体项目气质相吻合，符合项目各区块的功能需求。

住宅区：营造 生态自然 的景观空间。住宅区公共景观 生态自然 ；宅间景观 多元健康（风格），重视邻里交流沟通空间，集约布置多元化的景观功能区。

项目周界景观（市政绿化、人行道、沿街商业）： 生态自然。同时因消防车道及登高面均布置在项目周界，对此部分的设计需考虑消解大面积硬质铺装的生硬及空旷，采用灵活多样的方式处理此类空间。

4 景观设计要求

4.1园区出入口景观

因园区有三个较大且具备一定空间条件的出入口，首先必须满足园区出入口的功能性要求。考虑主入口岗亭合理位置，有条件则设计永久岗亭，无条件则需考虑移动岗亭；同时考虑园区出入口人车分流，及出入口与市政道路的衔接方式；人行、非机动车与机动车的交通流线梳理，避免出现交叉情况；考虑设计访客车辆、共享单车、其他功能性车辆临时泊位。

园区出入口在满足交通需求前提下，应注重仪式感和尊贵感，入口标志性造型（如门廊、门架、门柱、门洞等）应与居住区整体环境及建筑风格相协调。同时，各出入口的风格要保持统一。

4.2中心花园景观

首先满足中心花园的功能性要求，设置合理的活动空间。如大草坪、泳池（如有）等，考虑住户停留与游憩的功能性要求；中心花园需要有小区中心感，可达性良好，并考虑良好的鸟瞰效果。中心花园为园区内部主要绿地区块，应与园区规划风格相统一。本项目中心花园建议选择 水景及泳池中心 布局，利用 绿化空间结合开敞的阳光草坪 等手法营造空间层次。

园区内设置游泳池空间（如有），应考虑设置在园区中轴核心空间。游泳池功能性设施需齐备，如强淋、洗脚池、户外软装等。室外成人游泳池形态需美观，且不能出现阳角；游泳池周围交通组织需顺畅；成人泳池深度不大于130cm，需保证20-25m的泳道；另可考虑儿童池、SPA池的设置，若有儿童泳池，深度不应大于60cm。泳池区的管理方式需要在方案设计中体现，要求既满足经营性管理要求与一定的私密性，又具有可观性。

4.3组团花园景观

满足组团花园的功能性要求。设置合理的活动空间，如儿童活动空间、老人活动空间；组团花园的功能性空间结合消防通道、登高场地考虑，尽量将硬质场地与消防场地结合。宅间道路两侧、建筑登高场地的设计须满足消防、活动需求。组团花园植物景观注重与周边建筑景观视线遮挡与采光通透的关系处理。组团花园活动空间设计在注重自身功能性的同时必须考虑对周边住宅空间的影响与干扰因素。

组团花园营造 自然式 （风格）为主的景观空间，可结合功能要求分散布置。组团花园主要由活动场地、景观小品、绿植组成。景观小品的布置需要考虑组团位置、造价等因素，在植物设计方面需要注重与周边建筑景观视线遮挡与采光通透的关系处理，做到开合有致、有进有退，避免视线通廊上一览无余。

组团花园结合功能进行布置景观空间，需要布置 约300平米（面积）的户外儿童活动空间，布置约300平米的架空层儿童活动空间，布置 约450平米（面积）的老人活动空间，布置约800平米 （面积）的健身活动活动空间

4.4 儿童活动场地

考虑全龄段儿童活动场地设计要求；一定面积范围内按照项目对儿童活动场地的户均要求进行配置；考虑设计适合儿童使用的活动设施和配套设施。儿童活动场地结合设施器械根据不同年龄段儿童的活动需求分区块进行考虑，选择的儿童活动器械需要考虑相应的防碰撞防跌落等安全性上的考虑，儿童活动场地需要考虑适合的照明设施、驱蚊灯、使用安全标识以及适合儿童使用尺寸的洗手池、垃圾桶等配套设施。

儿童活动场地应均匀分布在项目内，部分场地可结合架空层布置。设置时需考虑儿童活动的嘈杂声对周边住户的影响。儿童活动场地铺装包括塑胶场地、沙池、儿童活动草坪。场地需保证冬天阳光充足，夏季阴凉。就近设置座凳、凉亭，方便大人照看时停留。儿童活动场地可结合消防登高场地设置。

4.5老人活动场地

考虑园区适宜老人活动的各种场地空间。老人活动场地要求根据组团空间的特点，设计适合老人散步、健身运动、休憩、品茗、看书等活动的场地，设计适合3-5人、5-10人等不同尺寸空间的老人活动场地，以适应各类不同的活动内容。如果场地空间允许也可复合设计各类综合的活动空间。老人活动场地必须考虑无障碍通道、轮椅通道座椅、扶手座椅、遮阴空间等适合老人使用的配套设施，合理考虑相关适老化设施。

4.6 架空层景观

明确架空层类型，为通过型、观赏型或功能型，根据不同类型架空层的功能需求来进行景观设计；要求有架空层空间的项目引入架空层主题化设计。结合项目本身产品定位以及成本投入选择主题化架空层营造空间

架空层是建筑与自然景观的过渡空间，设计时应注意外部空间及绿化的引入；架空层铺装可结合活动内容选择不同材质，如汀步卵石、塑胶地垫、石材铺装等；架空层空间景观材料材质选择需要考虑后期使用的安全性、便利性以及材料本身的耐久性；结合建筑、精装修、机电等专业营造形成系统设计规划。

4.7宅旁绿地景观

满足宅旁绿地的功能性要求。种植应考虑建筑物的朝向，不影响住户采光；建筑物南面近窗处不宜种高大乔木；建筑物西面可种植阔叶落叶乔木，利于夏季降温；外墙采用面砖、石材等易脱落材质的建筑，宅旁须设置一定宽度的绿植或其他防护。

住宅入口要突出可识别性，并配置标识系统和无障碍设施。

4.8园区道路景观

4.8.1园区道路与消防通道的复合

园区道路设计应尽可能与建筑消防通道、消防登高场地重合设置*。*原则上必须按照规范完成所有景观消防场地设计。

除考虑机动车、非机动车和行人快捷通行外，还应兼顾对园区景观节点和建筑的观赏角度。与建筑的距离不宜太近，以免对一层业主造成影响。

4.8.2园路的弯曲度和坡度

园区主路主要满足易达、易记忆的功能需求，以平直线条为主。

宅间道路可考虑弯曲线形，随地形起伏，配合植物种植形成步移景异的效果。道路纵坡原则上不高于2.5%。

4.8.3路宽的合理设定

园区道路分级：园区主路、次要游步道。园区主路建议与园区消防通道局部结合，中心绿地步行道、入户路宽2-4 米，次要游步道 1.5-2 米。

4.8.4园路的铺装

地面铺装的风格、色彩要与整个社区建筑和景观的风格相呼应。

道路铺装方式：直线道路使用 方块铺（铺装样式），弧线道路使用 工字铺、方块铺，具体根据排版深化（铺装样式）。（Ⅲ类项目严格执行景观类标准化景观元素标准模块相关内容）铺装样式选择考虑与项目整体设计风格相符，且考虑铺装铺贴的合理损耗。局部放大节点铺装形式可丰富，园区内慎重使用冰裂纹碎拼。

地面石材铺装尺寸： 按300的模数 （结合具体尺寸排版设计）

石材铺装厚度： 车行铺装厚度不低于50mm，人行铺装不低于30mm

4.8.5园区排水组织

园区合理布置场地地形，在大面铺装、园区道路以及靠近建筑周边设置明沟排水，保证园区排水对建筑室内以及园路铺装造成积水；合理设计排水坡度地表雨水水口位置要求与园路低点吻合；大面草坪草坪空间布设排水设施；下沉庭院、地下室入口、采光井周边布置强制排水设施；铺装面层井盖应与市政管井相结合，铺装井盖形式与铺装大面样式一致。

4.9 消防场地景观

消防场地（包括消防出入口、消防通道、消防车回车场及消防登高面）原则上须全硬化处理。场地不得设置固定的景观小品、设备器具或乔灌木，面层处理须满足规范要求，登高面与建筑之间不得有影响消防扑救的树木或不可移动的景观小品。消防场地的尺寸，即消防通道的宽度与转弯半径、消防登高面、回车场的长宽须满足规范要求。

消防场地在满足规范的前提下，应当做景观化处理，可结合园区跑道、儿童活动、老人活动、运动场地等功能。同时，园区各消防场地在风格统一的前提下，应当做到形式多样。

5水景

建议在主要人行入口、中轴线重要位置设置水景，应注重采用节水景观。本项目外围水景资源丰富，内部不建议设计自然式水体。如有项目需实施海绵城市相关设计，须与项目水景设计一体考虑。

6围墙

围墙形式要符合建筑的造型及风格（Ⅲ类项目严格执行景观类标准化景观元素标准模块相关内容），主次出入口两侧约10米范围内，周界围墙采用 通透或半通透围墙 ，其余围墙墙体采用通透围墙 。首层私家花园分户围墙形式必须满足当地相关验收规范，满足项目绿地率相关指标要求，私家花园分户围墙满足住宅私密性要求。

7绿化配置

中心花园绿化种植要求 结合轴线布置 ，构成中心花园的空间骨架，可结合设计区域的功能布局、尺度关系考虑一定体量的草坪空间 。组团花园绿化种植要求 以自然式布局营造复合式植物群落，在搭配时需重视与园路的衔接、功能场所的结合，形成开敞或私密的空间植物以当地树种为主，适地适树，避免有刺有毒有飘絮的植物在园区中应用，也需注意常绿树与落叶树的比例，南方植物按季节注意观花及观果的自然搭配分布。

景观轴线、景观样板区考虑到即时效果与成本控制，乔木胸径宜≤25cm，局部特型树不在此列。宅间景观需考虑到后期成长空间，乔木胸径宜≤18cm。

8构筑物元素

构筑物需与项目整体风格一致。构筑物需兼顾不同活动空间的合适功能性。

9物业配套

景观设计阶段应明确项目集中垃圾收集点的位置、清运动线、清洗给排水以及照明通风的问题。明确园区各个出入口的管控方式，考虑岗亭的设置。考虑快递柜的设置点位。考虑项目采光井、地下室出入口等建筑配套设施对景观的影响。

第四章 景观设计工作内容

1 服务范围

项目用地范围内的整体景观范围及周边道路景观。

2 服务内容及目标

服务内容包含现场踏勘、景观概念设计、景观方案设计、景观初步设计、景观施工图设计、景观施工图交底以及施工现场设计效果全程把控。

2.1设计方向交底会

合同签定后，乙方按项目计划赴基地进行基地踏勘和分析，熟悉项目建筑规划方案、项目用地及周边资源。项目公司主导讨论并确立景观风格、市场定位等基本策略，避免设计思路与甲方需求发生偏差。

2.2景观概念沟通阶段

基于设计方向交底会的共识，乙方进行景观概念设计。要求提供不少于2个概念性方案供甲方选择，经讨论确定后出正式文本。

乙方应提交概念性总图（彩色）及相关意象图，与甲方讨论后形成此阶段成果。本阶段应确定景观主题，主要景观节点位置；大致明确平面布局,组织竖向关系，明确交通流线；确定植物造景风格。

2.3样板区景观方案设计

明确样板区存在类型，为临时或是永久存在形式。若为临时存在，设计时应充分考虑样板区二次利用的可能性；若为永久存在，设计时应充分考虑样板区后期可持续利用的可能性。

基于景观概念设计成果，乙方进行样板区景观方案设计。乙方应充分考虑营销需求及展示效果，合理设置样板区入口，安排停车场方位，组织游览路线、景观序列以及场地内的各种景观元素，讨论并确定景观要素的尺度、材质、色彩等主要特征，确定软景效果及基调树种骨干树种。注重售楼部建筑与景观的内外空间关系。

要求园区景观轴线区域尽量规整对称，地形平整无堆坡；宅间景观区域可在道路两侧、建筑周边做自然式堆坡。

2.4景观方案设计阶段

景观方案设计要满足所有国家标准规范。

设计方案与项目产品定位相匹配，特别考虑产品售价与项目区域定位。

基于景观概念设计成果，乙方进行整体景观方案设计。乙方应与甲方深入讨论并确定项目平面布局，梳理竖向关系，明确重要景观节点的形式与尺度（水景、构筑物、出入口等），明确软景效果意向及园区主要树种。

要求景观硬质以功能为主，减少不必要的硬地；景观道路、硬质活动场地尽可能与消防通道重合，增加绿地、降低基层处理费用。

要求项目高层区域硬软景比例建议为，草坪面积占绿化总面积比例不宜超过；合院公共区域软硬景比例建议为，草坪面积占绿化总面积比例不宜超过。草皮采用普通两季型草。

方案评审时需审核方案是否考虑项目内外配套设施的设计。

2.5景观扩初设计阶段

基于景观方案设计成果，乙方进行景观初步设计。与项目各专业工程师协调有关结构设施、地下管线、户外照明设施、水景循环系统等相关问题，完成景观初步设计图纸，并向下游设计单位交底。

确定包括场地总平面控制尺寸及座标关系、竖向高程及排水关系、材质铺设及材料样板、初步种植定位及物种规格数量、小品及景观构筑物详图等与效果相关的全部技术参数以及景观家具（灯具、标识、休闲凳、垃圾筒、背景音乐等）布点及选型；提供工程量计算供甲方进行成本核算。

要求园区覆土厚度以建筑结构图纸为准，按园区平均米设计，建筑架空层完成面标高+0.0米，园区主要道路基准标高-0.2米，景观最高堆土厚度控制在米，景观堆坡范围不得超过绿化总面积的30%。

使用者无法接触的立面如围墙、景墙等，可选择和建筑裙房相同或相近的真石漆等喷涂材料做面层。使用者可接触石材，原则上同地面铺装材质。

需明确硬质、软景等所有主要材料。从成本角度考虑易损耗材料的替换，以及PC等可再生材料的使用。

地面铺装材质及样式：常规地面石材种类不宜超过3种。主要可使用黄锈、贵妇红、中国黑等国产优质石材。

游泳池马赛克材料色系选择须符合项目当地游泳池验收规范。

2.6景观施工图设计阶段

所有图纸（包括总图、节点做法大样、消防通道、标高、尺寸、材料、结构、防水、土木、水电、绿化、水景、小品、标识系统、灯具等图纸）均应在本阶段完成，并已达施工要求。

雕塑、儿童活动设施、老人活动设施、专项水景等配套专项设计需在此阶段完成施工图设计与审核。

2.7施工过程把控

施工过程中，乙方需协同甲方进行现场效果把控。根据甲乙双方共同选择的关键节点进行现场巡查，并提出修改意见。

第五章 景观造价控制

1 景观目标成本

景观设计委托面积30787平方米，景观营造总面积30787平方米。

景观单方目标成本 806元/㎡，景观总费用预算为 2480.69万元。

设计单方建造标准不得超出成本限额的 95% （须保留5%的不可预见费用），若超出需要无条件配合调整到位。

其中，红线内住宅区户外景观面积 27378 平方米，其中示范区景观面积3000平方米；红线外景观面积 3409 平方米

2 景观成本

根据不同建筑类型分配后成本如下表所示：

景观营造过程中，需重点打造区，形成仪式感强烈、景观节点丰富的轴线景观。建议区面积约方，区域中央轴线面积约方。景观成本如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目景观成本分配表** | | | |
| **区域** | **景观面积** | **单方造价（元）** | **景观总价（万元）** |
| 红线内示范区 | 3000 | 1200 | 360 |
| 红线内大区 | 24378 | 700 | 1950.24 |
| 红线外公共绿地 | 3409 | 500 | 170.45 |
| 总计 | 30787 | / | 2480.69 |

第六章 施工期间现场配合要求

1 现场汇报

乙方设计人员来我公司汇报\_8次（暂定），其中样板区方案汇报\_1\_次、样板区初步设计阶段汇报1次，施工阶段汇报1次，总体方案设计阶段汇报\_1\_次、大区概念方案阶段1次，大区方案阶段汇报1次，扩初设计阶段汇报\_\_1\_次，施工图阶段汇报 1 次。

2 现场施工跟进

1. 在景观施工阶段，乙方负责向甲方选择的施工单位解释设计意图及施工图内容，并负责进行技术交底，参加图纸会审和出席甲方召集并提前预告的有关会议；
2. 乙方应按甲方要求，参加工程竣工验收等工作；
3. 在施工期间，乙方设计师按合同约定负责到现场及时协调解决施工过程中遇到的与设计有关的问题，并按规定程序及时变更设计；
4. 乙方协助甲方在施工招标过程中进行技术工作和提供施工中苗木材料的采购表和规格等资料；
5. 乙方承诺工作会晤和现场服务次数 8次 。工作会晤和现场服务记录以附录附表作为访问记录的依据。

3 乙方答疑约定

乙方应对甲方在设计及施工过程中提出的与景观设计相关的困惑及问题进行回复。设计过程中，应仔细研究项目所在地设计规范、规程，解读当地相关部门设计规定。

如对本任务书及设计规范有任何疑问，及时书面沟通确认。

第七章 附件

1 图纸资料（地形图、规划平面图等相关电子文件）

2 建筑意向效果图

3 其他