

中国铁建坦尾更新改造项目（北区）

建筑规划方案

# 设计任务书

---

广州南沙中铁实业发展有限公司

2023年8月

# 目 录

一、 项目基本情况 .....	2
二、 设计依据 .....	3
三、 项目定位及策划 .....	3
四、 总体规划 .....	4
五、 配套设施 .....	7
六、 售楼部 .....	7
七、 单体设计 .....	8
八、 户型设计 .....	11
九、 成本控制 .....	12
十、 成果要求 .....	13
十一、 设计周期 .....	17
十二、 设计深度及质量要求 .....	18
十三、 现场服务要求 .....	18
十四、 其他 .....	19

## 一、项目基本情况

1. 项目名称：中国铁建坦尾更新改造(北侧融资地块)项目（暂定）
2. 地理位置：项目位于广州市南沙区，地块分布详附图一。



3. 项目用地四至：本项目北侧为梅山，南侧为规划一横路及海语熙岸项目，东侧为绿地；
4. 本次设计阶段：■概念设计、■方案设计、■初步设计、■施工图设计。
5. 基本规划指标，具体详下表：

地块编号及土地性质	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	控制高度 (m)	建筑密度	绿地率	备注
住宅用地 DG1401001	25686	3.14	80503	60	35%	25%	北侧融资地块

拟建建筑规划条件为非正式稿，最终规划条件以当地规划主管部门批复为准。  
规划条件中，容积率、车位配比需严格遵守。

6. 竖向界限：限高 60m。

7. 其他规划要求：具体详规划设计条件。

## 二、设计依据

1. 国家及地方现行相关设计规范、规程、规定或技术措施；
2. 土地钉桩成果资料,测绘地形图（电子版）；
3. 挂牌文件中地块规划设计条件或政府咨询意见；
4. 收集市政综合管网资料、项目或周边地质勘查资料。

## 三、项目定位及策划

1. 项目定位：重点说明项目定位有两个基本的层面，即市场定位和目标客

2. 产品定位：

2.1 住宅产品比例要求：

建筑产品分类	户型	面积段 (m <sup>2</sup> )	套数比(%)	备注
高层住宅(改善型)	3房2厅2卫	95	20%	
	4房2厅2卫	115	66%	
	4房2厅2卫	135	14%	
合计			100%	

2.2 配套要求：详规划设计条件要求。

3. 周边现状分析：

3.1 商业配套：原则分析三公里范围内对项目有影响商业设施。

3.2 交通配套：项目周边道路等级道路性质。

3.3 教育资源：对项目有影响且符合城市规划中小学服务范围内的教学资源。

3.4 景观资源：对项目有影响的自然景观或人工景观。

3.5 其他资源：对项目有利资源或对项目有不利资源情况，不利资源要求做出风险提示。

#### 四、总体规划

1. 总体规划要求：

项目	分项	要求
产品布局要求	建筑朝向要求	建筑朝向要求：原则上正南北向，可偏移 15 度以内，如用地条件确实受限，或户型与日照计算有要求时，可以考虑其他朝向。但设计单位须阐明理由。
	产品布局意向	总体规划布局要充分利用地块周边景观资源，充分挖掘土地价值。 <b>结合北侧山地特性合理布局，同时考虑与南侧海语熙岸项目的互动性和一体化设计。</b>
	配套用房布置意向	配套用房满足规划要求，结合住宅合理规划布置。尽量减少公厕、垃圾站、垃圾收集点等对小区住户的不良影响，合理规划垃圾清运流线。 <b>其余社区类公建配套建议集中设置。物管用房建议于开发首期设置。</b>
指标要求	容积率	项目规划地上建筑面积必须依据规划指标做足容积率，商业面积按规划要求利用充分，不接受损失地上建筑面积的规划设计方案。
	配套设施	对配套用房位置进行合理安排，尽量减少占用地上可售面积，其他特殊要求详见规划文件。 <b>每栋住宅的公配电房原则靠塔楼设置，计入住宅公摊，避免计容损失。</b>
	建筑密度、绿化率	指标应根据计算规则严格核实，确保满足规划指标。
交通规划	地上场景及流线分析	<p>1、居住类建筑充分考虑社区主入口各流线。包括但不限于：人行流线、非机动车流线、车行入库流线、车行落客流线等。</p> <p>2、结合项目次入口、项目楼栋摆位，预先对非机动车出入口和非机动车库位置就行预留，避免项目后期产生较大变更。</p> <p>3、结合消防扑救面、架空层及电房等布置，确定住宅入户大堂朝向，充分考虑宅前空间各条流线。合理预留宅前空间各模块尺寸，保证各流线顺畅落位。</p>
	人车分流形式	■人车分流、□部分人车分流、□道路布置在外围
	车位指标	停车数应按照当地政府规定的指标进行设计，地下车位面积综合考虑不超过 <b>40m<sup>2</sup>/个</b> 。地下室布置不超过 <b>两层</b> ，车位数满足规划要求即可， <b>建议充分结合地形考虑地下室竖向设计</b> 。幼儿园、学校红线范围内不得有地下室。人防

		车库集中设置。
	地面停车比例	有条件 <u>适当</u> 设置，计入车位指标。按规划条件设置停车位。
	小区出入口设置建议	小区出入口的规划位置应符合控规及相关规范要求，避免对周边交通带来过大压力及安全问题，应充分考虑交通拥堵造成的负面影响。 出入口应考虑物业管理的需求，物业管理用房大门面向小区内。小区入口应设置封闭式保卫值班制，面积不少于1.7x1.7米。

2. 设计单位应对开发地块从用地退界、日照、交通、地形、自然环境、噪音、周边相邻地块性质等因素出发，对住宅产品类型布局及商业、配套组合、地下室设置等提出合理的设计，着重考虑成本因素。
3. 规划设计应做到布局合理、功能完善、空间组合富有特色；功能分区清晰，布局紧凑、交通组织有序、管理维护方便；各功能组团间相互配套，有机整合。建筑布置应合理有致，形成良好的日照通风效果和建筑外部空间。
4. 规划中应考虑周边交通、周边及区内不利因素对住宅的负面影响。
5. 规划中应为景观专项设计提供良好的设计基础，注重不同分级景观的特性，进行分级设计，注重集中绿地的规模、位置及层次，注重楼间绿地的均好性，同时宅前绿地、公共绿地、绿化广场、小区活动场地等可结合建筑入口部分及首层住户进行精细化设计，对绿地进行闹静分析，避免其对住户的干扰。园林结合小区立面风格进行园林设计。
6. 项目需要考虑到“整体规划，分期开发”的开发策略，使甲方能够根据市场情况，分阶段的进行开发。
7. 应处理好场地竖向设计，组织好建筑场地及道路排水，达到排水通畅、无积水，特别注意内部道路与外部道路的结合处的坡度处。

## 五、配套设施

1. 建筑面积要求：满足配套要求的下限值；满足配套要求的上限值；中间值；
2. 商业服务分布意向：满独立设置，住宅底商；商业单元开间控制在3~6 m，进深控制在6~15 m，层数不超过两层，层高与塔楼协调设置。
3. 教育配套及其他：无、配套\_\_\_班托儿所、配套\_\_\_班幼儿园、配套\_\_\_班中小学；教育配套建议设置在\_\_\_\_\_位置。
4. 应对公共配套用房位置进行合理安排，尽量减少占用地面上面积指标，尽量少占用临街商铺面积。

## 六、售楼部（无）

1. 是否在设计中规划永久性建筑作为售楼处使用：是、否；永久性售楼处实际功能为：幼儿园、会所、商业、其他；
2. 售楼处位置是否有明确的意向：是、否；设计单位需要对售楼处位置设计安排进行分析及说明；
3. 样板间是否设置在售楼处内部：是、否；
4. 规划中应考虑停车场、景观展示区及售楼处开盘等活动所需的室外场地，同时应合理组织各种交通流线，避免流线干扰。
5. 售楼处设计中至少应包括接待、模型展示、洽谈、多媒体展示、工法展示、签约、财务、销售办公、物业客服办公、开发公司办公区域等功能分区，并组织好各个功能流线关系，分设内外部人员入口。临时售楼处功能设计应与其永久性功能结合妥善设置。
6. 各功能区面积计划：售楼区域：\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。办公区域：\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>。

## 七、单体设计

1. 建筑风格要求：对项目建筑风格初步意向的描述（如  现代风格、 新古典风格、 ArtDeco 风格、 地中海风格、 东南亚风格、 中式风格、 英伦风格、 其他）。



2. 建筑屋顶形式要求： 平屋顶（高层）、 坡屋顶、 平坡结合、 无特殊要求。

3. 建筑立面：

a. 建筑立面设计与产品定位相结合，以便于成本控制和施工。

b. 方案阶段应有具体设计的立面，可在后续扩初图中进一步深化，并能保证延续已有立面的风格及材料。

c. 立面中属于装饰施工的部分设计深度应能达到直接指导施工图设计，不得仅用文字注释，应完善表达尺寸、材料及与结构主体的连接大样。

d. 立面风格应进一步细化，有本案特色。

#### 4. 建筑平面：

a. 建筑平面设计应与产品定位紧密结合，尽可能避免体形系数超限、结构不规整的平面，避免过于复杂、繁琐的造型设计，以便于成本控制及施工。

b. 建筑平面公摊面积在满足相关规范的同时做到最小，在规范允许下尽量多增加赠送面积。方中应充分考虑增加产品的附加值。

c. 建筑面平面设计中，除了满足动静分区、干湿分区、洁污分区等要求外，应对细节进行充分的设计，如空调机位的设置、洗衣功能的布置、储藏间的设置、阳台的设置、卫生间的布局、厨房的布局等。并注意平面空间的高利用率，避免不必要的空间浪费。户型设计要合理、美观、实用、创新，并能结合当地特点。设计还应充分考虑今后住户二次装修的问题和室内家具的摆放。户内主要房间应面朝向好、景观好的方向。（注：与项目所在区域气候环境、业主的生活方式紧密联系。）

d. 建筑平面设计中，应充分挖掘可能产生的产品附加值空间（主要深挖项目所在区域相关规范）。

e. 地下建筑平面设计：注重地下建筑使用功能布置、柱网布置、停车位、人防设计、各专业设备用房等最佳布置形式，使地下空间得到合理利用（备注：非机动车位需按规范划线布置）。如：地下停车

位停车效率最优化，非人防车辆停车面积 平方米/辆，人防车辆  
停车面积 平方米/辆。

5. 建筑层高：**高层住宅标准层高 3m；架空层层高 5.4m(可根据场地实际情况调整)，商铺层高 5.0m(考虑毛坯交付的高差)。**

6. 住宅建筑设备：

a. 方案阶段要求精确落实公共部分及户内完备的楼电梯尺寸、设备间、管井、风井、排风道电表箱等空间，安排合理的位置，特别注意消防栓、消防立管的位置，不能影响消防宽度，方案后期阶段应进一步对以上各空间尺寸推敲其合理性，避免施工图阶段的方案及户型较大变动。

b. 方案阶段应充分考虑各部分的用电负荷，注意预留停车充电设备、小区外墙夜景照明、景观环境照明及水循环用电负荷。

c. 各专业所需地上、地下设备用房面积、位置，应在方案设计阶段有所考虑，并保证后期设计的延续性。

7. 公共部分设计方案阶段要求考虑住宅单元首层门厅及入口的设计，绘制单元首层平面图，并注意无障碍设计、信报箱布置及单元入口的立面形式。

8. 建筑立面及外围护材料的选择要符合围护、保温、防渗、后期维护的功能。注意建筑的体形系数及窗墙比的控制。

9. 外墙保温：□外保温（装配式楼栋根据节能计算需求）、□内保温。
10. 人防规划应尽可能利用楼座地下室空间，少占用地下车库的面积，做到车位数量最大化。人防单元划分合理，尽量减少人防设备成本。人防地下室应做好平战结合设计，由车库进入住宅地下楼电梯的人行通道避免过长或过于曲折。
11. 结构控制目标应根据当地抗震设防烈度、项目场地类别、地上地下建筑层数、当地类似项目实际指标等综合制定。
12. 避免超限设计，如属于超限设计，应在方案阶段提出相关分析及处理措施，由设计方造成的，由设计方负责。
13. 下述几条是在规划报审中各地审批要求有差异并对设计影响较大的，应切实了解当地审批要求，避免造成设计重复调整：
- a. 新规范对于住宅连廊、电梯、担架电梯的要求；
  - b. 18层以上住宅是否可以采用“三合一”前室；
  - c. 需充分考虑规划行政管理部门关于面积的计算规则与面积预测、实测的差异，保证总图和施工图面积指标符合规划和测绘等规范要求。

## 八、户型设计

1. 户型设计基本要求：**对标周边竞品进行户型分析，形成项目自身的户型亮点和价值点。**

2. 户型设计附加值方面的要求：应根据当地政府规定及审批情况，参考竞争项目的附加值设计情况，提出最优方案，并在设计中注意构造做法，尽量减少改造量。

3. 空调形式：户式中央空调、普通分体式空调。空调预留穿墙孔及空调插座设置应进行明确定位，避免装修阶段二次开孔，并处理好空调冷凝水排水。

4. 户内强弱电箱、燃气表等布置时应注意相对隐蔽，并不影响装修及家具的摆放。

5. 主卧室电视电源及信号线插座应按壁挂式设计，避免装修阶段二次改造造成浪费。

6. 户型面积计算应按照《房产测量规范》中的规定进行计算，避免测绘面积超限。

## 九、成本控制：

1. 建筑成本控制目标：

序号	建筑类型	建安成本限额指标 (元/m <sup>2</sup> 对应建筑面积)	备注
----	------	---------------------------------------	----

1	多层商品房住宅		此指标包含主体结构、精装、公共区域装修、电梯、智能化、消防、燃气、强电、给排水及相关设备、桩基、土方及基坑支护等专业分包在内的全部建安成本
2	高层商品房住宅		
3	超高层商品房住宅 地上 150m		
4	商业综合		
5	保障房地上		
6	地下室综合		

## 十、成果要求

### 1. 概念方案及方案阶段成果应包括但不限于以下内容：

设计说明	<p>■包括总体布局、单体建筑与商业组织形式；交通（人流与车流组织）、环境、消防、安保、绿化、节能措施（低碳环保）等说明；</p> <p>■绿色建筑说明■智能化设计说明；</p>
总图及指标	<p>■小区规划结构图、■彩色总图、■黑白线总图（去除景观设计内容，清晰表达建筑退线距离及建筑间距）、■竖向设计图、■综合技术经济指标一览表、■居住区配套设施一览表（包括面积、楼栋楼层位置）、■住宅产品比例表、■应建人防面积计算表、■物业用房计算表及分布图、■地下室面积一览表，组团车位一览表。</p>
效果图	<p>■鸟瞰图、■典型单体效果图、■主要街景效果图（小区</p>

	主入口和商业街)、■典型单元入口效果图;
分析图	■用地价值分析图、■交通分析图(应包含地面停车位置、地下车库范围及车库出入口位置)、□土方平衡分析图、■场地剖面分析图(表达地下室、半地下室、下沉庭院及其他特殊竖向设计的剖面关系)、■日照计算图、■景观分析图、□绿地率计算图、■产品分布图(各面积区间户型分布)、■示范区销售体系分析图、■公建及配套分布示意图、■建筑高度分布图;
单体及户型	■典型楼座平面图、■典型楼座立面(引注立面颜色及材质、质感)、■典型单元入口门头立面(引注立面颜色及材质、质感)、□典型楼座剖面图、■典型户型图(附单元面积指标表及户型在总图中的位置示意)、■典型单体剖面图;
公建	■商业公建/售楼处平面、立面、剖面图、■商业公建/售楼处内部流线分析图(包括平面交通及竖向交通)、□功能分析图、■商业公建场地交通分析图(包括停车、平面交通、竖向交通及人流、车流与城市道路的接驳及内部组织); ■地下车库平面布置图(包括停车、设备用房的布置、地下室出入口与城市道路的接驳及内部组织、以及人防平面区域的预留,尽量减少人防区域的车位数、防火分区的划分)
模型	■提供最终版模型,且要修改到位 (包括但不限于场地翻模以及单栋SU模型等)

其他	其他反映设计思想的图纸。
----	--------------

注： 1) 以上成果为提交我司设计成果的要求，为保证项目决策准确及顺利实施，各项技术经济指标必须认真、如实核算。

**2) 设计单位需梳理产品设计价值点，在概念方案文本中提供方案设计的产品价值点内容。**

## 2、扩初阶段设计工作要求

a. 按审定的建筑设计方案对总平面规划布局、建筑结构和各专业工艺系统等重大技术问题的解决方案进行综合技术与经济分析，论证技术上的可行性、适用性和经济上的合理性；

b. 编制并提交扩初设计工作大纲，开展扩初设计，及主要设备、材料数量，编制设计概算，并提供文字说明及图表资料；

**c. 根据政府相关部门批准的建筑方案，按照国内及地方相应规范对设计方案进行修正，完成能够报政府审查的初步设计文本。应满足国家及项目所在地现行相关标准要求；还应满足建设单位编制的标准化文件要求。**

**d. 提供外立面材料设计样板；主持项目总设计师为项目选样定样责任人，方案成果经政府相关部门及甲方确认过后，需要在确认后的十五个工作日内提供设计样板供确认封样。**

**e. 所有设计成果在交付或完成时必须符合规划部门、园林部门、消防部门、人防部门、交通部门、审图机构、建委、环评、地震、城**

## 管等政府单位的要求。

### 3、报建阶段设计工作要求

a. 全力配合甲方完成报审报建工作，直至报批完成（包括但不限于修详规报建图及报建通的制作、单体报建图及报建通的制作及修改）。相关报建工作以政府审批部门及甲方要求为准。

b. 规划报建阶段同步启动扩初设计相关工作，争取单体报建前完成，确保建筑方案的稳定性及完整性，实现报建工作的无缝对接。

### 4、施工图阶段配合要求

应配合设计过程中各咨询公司及专业设计公司的工作，包括但不限于BIM咨询公司、景观设计公司、装配式构件厂家、精装设计公司、装饰相关承包企业、电力设计院、燃气设计院、自来水设计公司、交通标识单位、结构优化设计单位、绿色建筑咨询单位、健康建筑咨询单位等。

4.1 甲方认为必要时，对于其它专项设计中方案阶段设计成果，乙方应对其成果提出书面意见并参加甲方组织的评审会；

4.2 设计咨询配合：

4.3 满足甲方聘请咨询公司的合理要求，并按要求提供咨询公司需要的相关资料；

4.4 根据设计咨询团队的合理意见和建议，修改设计图纸，并在三日内提出回复意见。

以上设计内容提交符合完成报批、政府审批所需套数和形式的各项图纸及文本若干，电子文本两套（含最终成果dwg文件、jpg文件、

doc文件等其他形式的文件)

## 十一、设计周期

### 出图时间计划

序号	阶段	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案阶段	总图和平面方案文本初稿	6		
2		方案册终稿	6		
3		方案审查（修规报建）	/		含环艺委、教育局、城管、土发等部门报审、资料以报建需求为准
4		人防报建	/		资料以报建需求为准
5		单体报建	/		资料以报建需求为准
6		卫生、防疫、环境评价等专项审查	/		资料以报建需求为准
7		扩初设计	4		含外立面材料设计样板

8	施工 图阶 段	施工图全过程咨询意见单	6	含施工样板的审核 审定
---	---------------	-------------	---	----------------

备注：1、方案审查出图时间为：方案总平面通过业主审批后 10 日内提交。未标明图纸份数的，以满足报建审批和甲方存档（2 份）要求为准。

2、报建阶段为初审资料提交时间。方案阶段具体时间以双方后期约定时间为准。

## 十二、设计深度及质量要求

1. 各阶段设计均应满足国家及地方相关规范及出图深度要求；
2. 报建施工图（包含各专业的施工图及相关文件）符合政府相关部门报批要求及甲方要求并最终得到甲方正式批准；
3. 符合中铁建房产集团《住宅产品统一设计要求》；

## 十三、现场服务要求

1. 报建工作或者与其他单位、机构对接需乙方派遣人员到场，乙方需派指定人员参会。
2. 如突发事件若甲方有需要，乙方需派人员到场协助。

#### 十四、其他：

1. 设计、出图等标准须符合甲方各专项的标准化设计要求
2. 设计报建阶段若需线上填报资料应由乙方完成填报。
3. 若甲方需求乙方参与相关业务部门咨询报建工作、项目会议等，乙方需派出相应项目负责人按时参加。