

**深圳市南山区留仙洞总部基地**  
**T501-0101宗地地块项目方案设计招标**

**设计任务书**

**招标人：深圳市龙光房地产有限公司**

**日期：二零二一年六月**

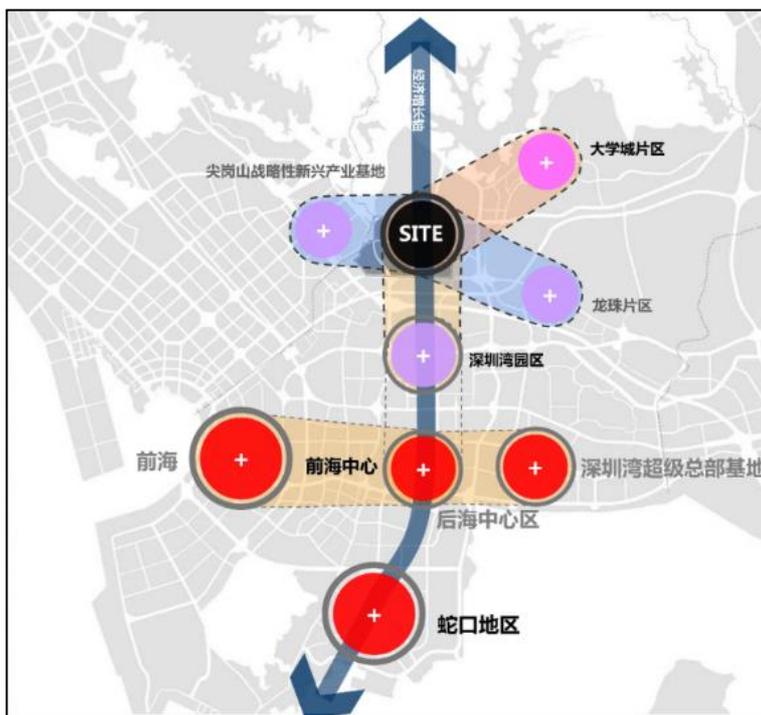
# 第一章 项目背景

## 一、区域概况

本项目位于深圳市南山区西丽街道留仙洞总部基地。留仙洞总部基地位于南山西丽中心区，是高新区空间北拓的重要基地，也是大沙河创新走廊的重要功能节点，周边干线路网完善，与城市的重要功能区及香港都有便捷的联系。

留仙洞总部基地的双重身份：深圳市五大总部基地之一，深圳市十三五重点建设的23个产业基地/产业集聚区之一。同时在土地集约利用和开发建设上具有示范引领的使命。

留仙洞三面面山，北侧为深职院洞尾山；西侧为中兴通讯山体；东侧为石鼓山公园。距离塘朗山约1.5公里。基地内部原为山体，经过多年开采填海，现在内部较为平坦。



## 二、总体规划

### (一) 产业定位

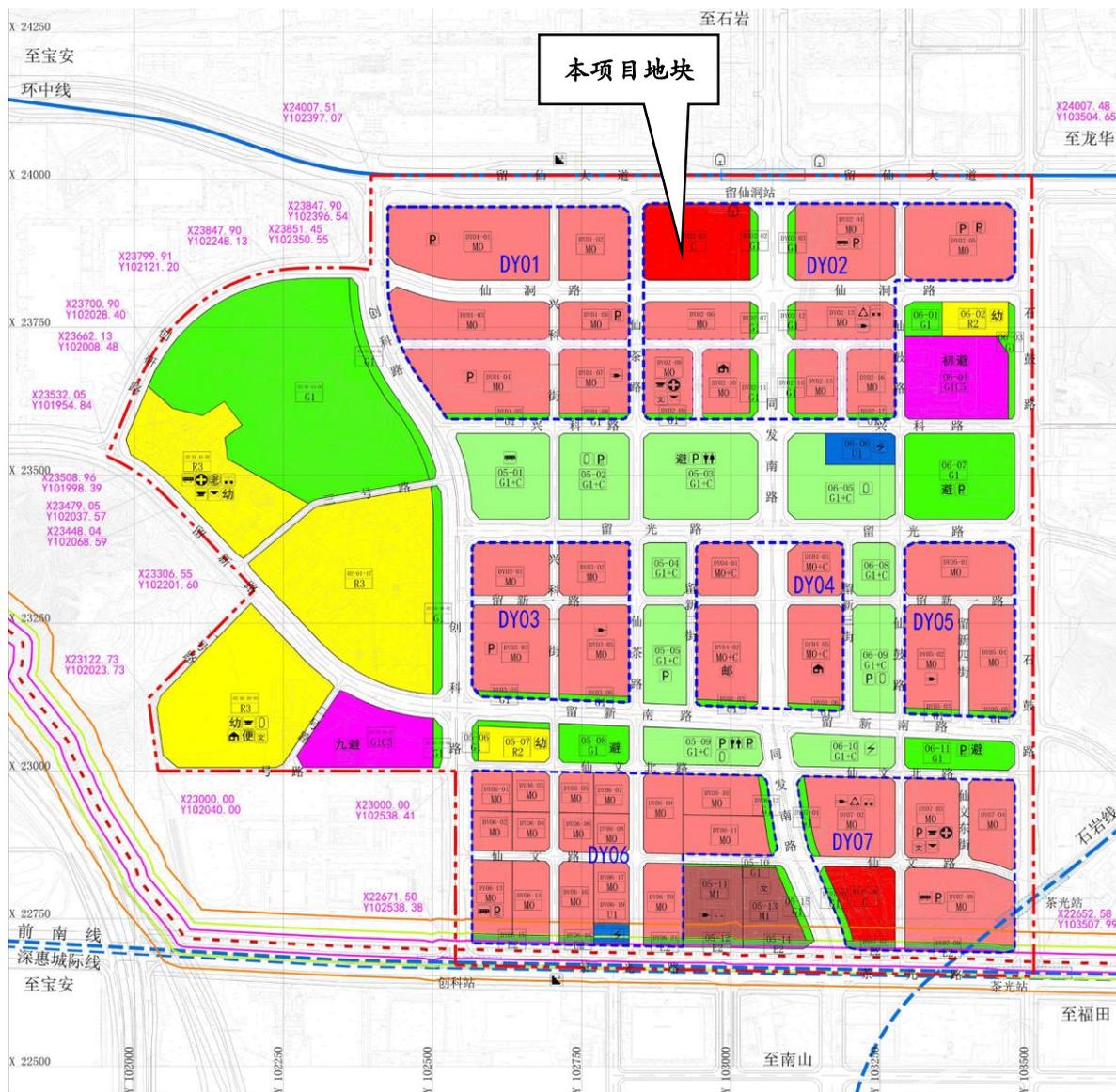


图1-1 留仙洞总部基地土地利用规划图

### (三) 强制性控制内容

确定的开发控制单元内实际开发的建筑总量采用区间控制，原则上开发控制单元建筑总量不应低于下限，且不突破上限。详见表1-1，本项目位于DY02开发单元。

表1-1 留仙洞总部基地开发控制单元强制性内容控制一览表（节选）

开发控制单元编号	单元面积(ha)	强制性内容			
		主导功能	总量控制(万平方米)	配套设施项目名称	公共绿地
DY02	17.98	新型产业用地(M0)+商业服务	130-150	公交场站(建筑面积5000平方米)、自行车存放与换乘点(两处)、社会停车库(300个停车位)、社区警务室、社	沿同发南路两侧布置宽度不少于13米的公共绿

		业设施用地 (C)		区健康服务中心 (建筑面积800-1500平方米)、文化活动室、邮政所、社区管理用房、垃圾转运站、再生资源回收点、公共充电站、轨道站出入口	地, 沿南侧道路布置宽度不少于10米的公共绿地
--	--	-----------	--	---	-------------------------

#### (四) 开发引导内容

开发控制单元内引导性内容包括地块划分、建筑高度、公共空间布局、慢行通廊、地下空间开发要求等。详见表1-2, 本项目位于DY02开发单元。

表1-2 留仙洞总部基地开发控制单元引导性内容控制表 (节选)

开发控制单元编号	单元面积 (ha)	引导性内容			
		建筑限高	公共空间	慢行通廊	地下空间
DY02	17.98	北侧沿街200米, 标志性建筑300米, 中间地块100米, 南侧地块150米	附设以广场为主的公共空间	三条地面通廊, 其中两条南北向贯穿通向南侧绿廊, 另外一条东西向与西侧DY01相接; 可设置两条二层连廊南北连接各个地块	地下空间统筹开发利用, 在满足市政、交通等相关要求的前提下, 本项目应设置与DY01-02、DY02-06的连接通道, 并与地铁站点相衔接, 通道设计与施工需符合轨道13号线地铁安全及规范要求。

## 第二章 项目概况

### 一、公司概况

深圳市龙光骏博房地产有限公司隶属龙光集团龙光地产深圳区域公司，龙光集团有限公司（「龙光集团」或「集团」，股份代号：3380.HK）创立于1996年，于2013年在香港联合交易所主板上市。集团拥有房地产开发国家一级资质、建筑工程施工总承包国家一级资质、物业管理一级资质及工程设计甲级资质，是中国综合实力最强的房地产企业之一，于2020年在《财富》中国500强企业排行榜中跃居第184位、《福布斯》全球上市公司1000强、列「中国大陆在港上市房地产投资价值TOP10」第3位。集团荣列2020中国房企综合实力第18位，品牌及综合实力获得社会各界的关注和认可。多年以来，龙光紧跟国家发展，秉持「责任筑城，臻心建家」的品牌理念，迄今已开发逾150个住宅项目，为超过百万人口提供优质人居服务。龙光重点布局粤港澳大湾区、长三角两大都市圈和西南、中部两大城市群，截至到2020年6月底，龙光土储货值超过9000亿元，超过八成位于大湾区。集团于2017年进军海外及香港特别行政区，开启国际化征程。

### 二、用地概况

#### 2.1 项目位置

本项目位于深圳市南山区西丽街道留仙洞总部基地仙洞路与同发南路交汇处西北角，留仙洞地铁站A出口。宗地号为T501-0101，宗地附图详见附件6。

#### 2.2 用地说明

该宗地地块为深圳市“三同时”城市照明建设管控范围，地块内的建筑照明设计（特别是景观照明设计）需与建筑主体的方案设计同步进行。

#### 2.3 周边概况

本项目南侧为仙洞路（支路），西侧为仙茶路（支路），北侧为留仙大道（主干路），东侧临近同发南路（主干路）。周边有地铁5号线的留仙洞站（已建）和地铁13号线的石鼓站（在建），以及若干公交车站，交通条件较为良好。

本项目西侧紧邻创智云城（在建，效果图见图2-1、图2-2），南侧紧邻普联大厦（方案设计招标中）与大疆天空之城（在建，效果图见图2-3）。周边地块信息见图2-4。



图2-1 创智云城（在建）效果图（1）



图2-2 创智云城（在建）效果图（2）



图2-3 大疆天空之城（在建）效果图

注：地块三维视图详见以下链接地址：

<http://720.szhome.com/td720/202105/T501-0101.html>

相关地块周边及城市设计资料详见下载网站：<https://share.weiyun.com/gVsncnPz>



建筑高度	≤300 米
建筑退线	一级退线≥6 米，二级退线≥9 米，建筑物独立地下室外墙 面（柱外缘）退线距离不应小于 3 米

### 3.2 分项指标：

项目		面积 (m <sup>2</sup> )
地上规定建筑面积		281750
其中：	办公	150000
	商业	15000
	酒店	40000
	可售型人才房	72100
	物业服务用房	600
	便民服务站	400
	社区老年人日间照料中心	1500
	党群服务中心	650
	熟食中心	1500
地下建筑面积（按照三层考虑）		按设计
其中：	地下车库、设备用房、民防设施、公共交通 （不计容积率）	按设计
	商业（计规定地下建筑面积）	10000

### 3.3 指标配比原则：

产品线	户型	营销建议			设计户配（方案设计建议按此户配面积）						
		面积段	套数	套数比	面积段	套数	套数比	面积	占单业态 面积比	业态	业态面积占比
可售人才房	两房两厅一卫	65m <sup>2</sup>	750	78.13%	71m <sup>2</sup>	754	76.47%	51484	71.41%	住宅	27.51%
	三房两厅一卫	80m <sup>2</sup>	210	21.88%	88m <sup>2</sup>	232	23.53%	20616	28.59%		
办公	小面积	60-70m <sup>2</sup>	1150	75.71%	50-70m <sup>2</sup>	1150	79.92%	75000	50.00%	办公	57.23%
	大面积	220-230m <sup>2</sup>	314	20.67%	220-230m <sup>2</sup>	223	15.50%	60000	40.00%		
	大面积(跃层)	220-250m <sup>2</sup>	55	3.62%	220-250m <sup>2</sup>	66	4.59%	15000	10.00%		
酒店		10000m <sup>2</sup>						10000	25.00%	酒店	15.26%
酒店(长租)		30000m <sup>2</sup>						30000	75.00%	酒店长租公寓	

## 四、项目定位

### 4.1 总体定位

本次招标旨在将本项目打造成留仙洞战略新兴总部基地中不可或缺的重要元素，塑造个性鲜明的城市地标。设计需充分利用区域特色及发展前景，打造具有地域标识性的城市综合体。

同时，本项目将建成集办公、酒店、商业、可售型人才房于一体的智能化、生态型、人性化、高品位的城市综合体项目，构建多个龙光城市设计品牌地标，使龙光产品综合实力达到行业领导者地位。

### 4.2 设计原则

1. 本项目应塑造成城市标志性综合体，作为总部基地应有地域标识性。
2. 本项目应以经济、节能为核心目标，提高环境舒适度。
3. 根据具体使用功能需求和特点，有效组织、区分各个功能空间，合理有效地解决交通问题，使各种物业类型有机结合且相对独立。
4. 根据本项目所在地块的特点，分析人、车流线，做到整体交通有效畅通。
5. 着重注意项目的品质，在建筑细节设计和材料应用上体现出优异品质。
6. 结合建筑进行场地景观设计，注重沿城市主干道的景观组织和绿化布置，同时考虑慢行通廊与本项目景观、建筑的关系，对室外景观环境进行整体统筹规划，构建多层次的绿化景观系统，营造舒适、惬意的景观环境。
7. 建筑设计需要考虑从整体规划到建筑个体、建筑功能及营运、室内外空间与景观的融合、先进的科技设备与建造技术的结合等多方面的协调及平衡。

## 五、规划设计要求

本项目总体布局、空间形态、公共空间、慢行通廊、立体交通、街道规划、夜景观等需依据《留仙洞总部基地控制性详细规划》、《留仙洞战略性新兴产业总部基地夜景观规划研究》等一系列规划研究文件（具体详见附件 8）综合确定，具体以《建设用地规划许可证》（详见附件 6）为准。主要规划设计要求如下：

### 5.1 建筑高度与面宽

建筑高度限高 $\leq 300$ 米；建筑面宽按照深标深规进行设计，最大面宽不超过 70 米；

## 5.2 建筑退线

东侧、西侧、南侧、北侧一级退线 $\geq 6$ 米，二级退线 $\geq 9$ 米，地下室退线 $\geq 3$ 米。

应符合《留仙洞街道设计导则要求》，仙洞路、仙茶路为特色街道，建筑退线空间应与道路一体化设计，并应符合商业型街道、智享街道定位要求。

## 5.3 公共开放空间

按《深标》要求，项目应独立设置占建设用地面积 5%-10%的公共空间。需注重营造公共空间氛围，加强对环境和活动设施的设计，提升公共空间品质。

同时，在街道空间方面，需按要求塑造仙洞路活力街道，在沿街立面、沿街功能设置、铺装、绿化等方面延续街道规划设计导则的相关要求。

## 5.4 连廊或公共交通

空中连廊：应设置空中连廊与DY02-04、DY02-06地块相衔接，预留与DY01-02的连廊衔接条件，连廊设计风格与材质应与周边地块连廊相统一。

公共通道：结合地块划情况以及周边公共通道的布局，建议DY02-01地块内部设置南北向公共通道，并保持24小时对公众开放。

## 5.5 交通设施要求

1. 车辆出入口：地块南侧和西侧设置场地机动车出入口；
2. 人行出入口：根据方案设计需要设置场地人行主要出入口；
3. 机动车泊位数：暂定约1100辆。项目范围配建的停车位须设置充电桩，设置比例不低于停车位数量的10%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件；
4. 自行车泊位数： 辆。

## 5.6 海绵城市

项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。

## 5.7 装配式建筑

项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规则》的要求实施装配式建筑，满足

《深圳市装配式建筑评分规则》。

### **5.8 照明设计**

需同步进行建筑、公共开放空间及连廊等的照明设计(含功能照明及景观照明)。建筑照明设计需充分展现建筑特征，鼓励结合内透照明的进行景观照明设计。

## **六、建筑设计要求**

本设计任务书提出的建筑设计建议，非不能调整的刚性指标。设计单位可以根据自己对项目和地块的理解和认识，充分发挥各自的专业优势和主观能动性，设计出富有创意的优秀作品。

### **6.1 建筑设计**

本项目主体建筑物的性质为办公、酒店、住宅人才房、商业。本项目应根据各功能要求、综合考虑景观资源、视线、通风、日照等因素，合理规划布局及人流、车流动线。

同时，本项目在建筑形态上要力求简练而精致，具有现代化气息和审美特征，同时具备科技特色。注重外立面幕墙的打造，要重视外立面细节的表现，并与周边项目整体风格协调融合，同时体现自身的标志性和差异性。

### **6.2 办公**

建议根据规划形态设置合理出入口、入口大堂、设计创新型办公空间、模块化、标准化设计标准办公平面，合理利用面积分隔（配比原则）打造不同楼层区域可分可合办公灵活空间环境；

### **6.3 酒店**

酒店楼层需适当考虑景观，充分考虑首层酒店入口设计合理性，考虑办公与酒店交通分隔处理，考虑酒店经营指标分配（精品酒店 10000 含配套+普通型酒店 30000 含配套，建议酒店配套共享）、酒店配套餐厅厨房位置考虑、燃气设计预留等。

### **6.4 入口大堂区域**

建议设置独立大堂，大堂设计应凸显高档大气的设计理念，总体风格以现代、简约、艺术、生态为主，并应考虑连接至其他重要区域（如架空层、公共配套、地下车

库)的通道,体现舒适的高度和良好的形象。

## 6.5 商业

商业位置建议设置在裙楼区域,按照 100%餐饮预留考虑。商业业态可以考虑以咖啡茶饮、休闲轻食、特色精品餐饮等为代表的餐饮业态,以满足周边商务白领日常快餐、聚餐、商务宴请、下午茶的需求;也可以适当考虑银行、零售、便利店、花店、洗衣、美容、健身等日常消费配套业态,具体商业运营业态由业主根据后续实际使用需求综合确定。地上商业面积 15000 m<sup>2</sup>、地下商业 10000 m<sup>2</sup>;

## 6.6 可售型人才房

总套数不少于 960 套,其中建筑面积 65 平方米的户型不少于 750 套,建筑面积 80 平方米的户型不少于 210 套,各类户型建筑面积允许上下浮动率按规定执行。具体要求以《深圳市人才住房建设和管理任务书》为准。

## 6.7 地下室

建议地下室设置三层,应考虑不同业态的车流规划组织,人才房停车区域应考虑独立分隔布置,对停车区域及电梯布置进行合理规划。地下停车管理系统应能够实现移动支付、车牌自动识别等功能。

同时,建议设备用房等设置在地下层,且地下室应设置备用发电机房,供应急照明、应急消防等后备电源。

地下停车可根据设计排布考虑设计机械停车位;

## 6.8 其他公共配套

公共配套设计需要平衡与商业关系,挖掘商业价值。

## 6.9 动线设计

综合本项目外部道路、公共交通、周边项目情况及物业内部交通的容量和流线,合理规划设计人流、物流、车流等水平、垂直交通,电梯的设计及分区应满足不同业态使用上的要求,提高可达性及便易性,节省时间、提高效率。

## 6.12 景观设计

注重绿化景观设计，包含地上、地下、连廊、各类屋面、墙面景观绿化设计。其中，建筑照明设计需充分展现建筑特征，鼓励结合内透照明的进行景观照明设计。严禁外轮廓勾线照明及非内透式媒体立面照明的使用。需同步考虑楼宇标识照明设计。建筑景观照明的平均亮度应小  $15\text{cd}/\text{m}^2$ ，应以 3500K-4500K 白光为主色调，仅局部允许使用彩光（严禁纯度过高的彩光使用）；平日仅允许使用静态照明，节庆期间允许局部进行缓慢动态照明设计（涉及的动态照明设计需配合动画进行专门说明）。

### 6.13 消防避难层

应合理设置消防避难层位置与层高。消防避难层的设计需依据《深圳市建筑设计规则》。

### 6.14 透空率

应充分利用各楼栋、各功能空间透空率，打造特色产品空间，创造丰富共享、交流及协作的场景。透空率的设计需依据《深圳市建筑设计规则》。

## 七、设计成果文件

设计成果应满足设计任务书要求的内容和深度，计量单位一律采用公制计量单位。设计成果包括但不限于以下内容（成果同时必须满足招标文件要求）：

类型	标题	编号	要求
文本	设计说明书	1	设计说明（含建筑照明设计说明）、设计理念、设计生成、设计亮点等
	设计效果图	1	设计表现效果图（整体鸟瞰图、透视效果图、主要空间透视效果图、核心视点的建筑夜景效果图等不少于 10 张）
	分析图文本	1	区位分析
		2	周边交通分析
		3	周边环境分析
		4	周边规划分析（重点城市设计）
		5	用地分析
		6	功能指标分析
设计图纸	1	概念设计分析（重点强调概念设计）	

	(总体设计)	2	彩色总平面图
		3	经济技术指标表
		4	功能分布分析图
		5	交通流线分析图
		6	竖向交通分析图
		7	消防流线分析图
		8	立面设计
		9	景观设计
		10	日照分析图
		11	绿建设计
		12	海绵城市设计
		设计图纸 (建筑设计)	1
	2		一层平面图
	3		各层平面图
	4		立面图
	5		剖面图
	汇报文件	1	汇报演示文件 1 份 (PPT 格式, 不超过 10 分钟)
其他文件	1	仿真 3D MAX 文件 1 份 (格式要求详见附件 7)	
	2	若涉及的动态照明设计, 需配合动画进行专门说明	
	3	以上所有文件的电子文档 1 份 (U 盘)	

备注：提交的文本成果应装订成 A3 印刷文本，一正九副（正本单独包装，并在密封袋及设计文本扉页上注明项目名称、入围单位名称，加盖公章；副本不得体现投标人相关信息）；电子文档应包含所有图纸、文字、图表等内容，其中效果图要求为 JPG 格式、分辨率要求不小于 3000×4000，图纸及文件要求同时提供 DWG（天正高低）和 PDF 格式，文本文件要求同时提供 Word 和 PDF 格式。