

深圳 A002-0113 宗地

住宅、商业及配套项目

建筑方案设计招标

招标人：深圳市保利产业投资有限公司

设计任务书

2026.07

目录

第一章 导则 ····· 01

第二章 项目概况 ····· 03

第三章 业态规划 ····· 07

第四章 设计原则及要求 ····· 11

第五章 设计成果要求 ····· 15



导则

1.1 任务书管理通则

1.1.1 编制依据

包含但不限于《规划设计要点》、宗地图及《深圳市建筑设计规则》、《深圳市城市规划标准与准则》以及深圳其他相关设计规范、导则等。

1.1.2 用途

本任务书作为本次建筑方案设计招标阶段的设计指导性文件。

项目概况

2.1 项目定位

2.1.1 总体定位

打造面向大湾区领先十年的世界级封面产品。

面向宝安、南山及福田等区域塔尖客群，提供对标甚至超越国内及全球顶级豪宅的高品质居住产品与松弛艺术气质的高端商业配套。落地保利发展“好房子”顶序配置，打造好房子标杆，将自然生态、艺术度假、智慧科技等元素融入设计，实现差异化创新，打造面向大湾区未来十年的世界级封面产品。

2.2 建设地点

2.2.1 城市地理

深圳是中国南部海滨城市，毗邻香港，地处珠江口东岸。辽阔海域连接南海及太平洋。全市总面积 1997.47平方公里，常住人口约1756 万。深圳属亚热带海洋性气候，年平均气温23.7 ° C，年降雨量 1608.1 毫米，主导风向东南偏东风。

2.2.2 项目区位

项目地处地块位于宝中西组团核心临海片区，具体位置位于新安街道海秀路与金科路交叉口西南侧，总用地面积：37357.23㎡。规划用地性质为二类居住用地。东南侧紧邻南街坊观潮府，西北侧紧邻深圳vivo大厦、湾区产业投资大厦，东侧紧邻中意智慧大厦，商业区位靠近欢乐港湾海岸线，隔海对望腾讯企鹅岛。



图1 区位图

1. 2.3 用地规划指标（以最终批复为准）

- 2. 总用地面积：37357.23 m²，规定建筑面积：119535.0 m²，其中：
- 3. 住宅：104600.00 m²；
- 4. 商业：10095.00 m²；
- 5. 12班幼儿园：4100.00 m²；
- 6. 托育机构：500.00 m²；
- 7. 物业服务用房：240.00 m²。
- 8.

9. 2.4 用地规划设计要点

10.2.4.1 总体布局及城市设计要求

- 11. 建筑高度：满足航空限高要求，且住宅建筑高度管控要求按国家、省、市相关规范执行（从消防登高场地起算）。设计须满足建筑安全、消防等相关要求。
- 12. 绿化覆盖率≥30.00%。
- 13. 建筑间距：满足日照及消防间距等要求。
- 14. 建筑退线：建筑退线：一级≥6 米，临海秀路侧、临海天路侧二级退线≥12 米，其余侧二级退线≥9米。
- 15. 建筑布局：应充分考虑视线及通风廊道的预留，避免形成屏风效应。
- 16. 公共开放空间：本项目内需落实配套社区体育活动场地（不少于 1000 m²）与社区儿童游戏场地（不少于 1200 m²），鼓励合并兼顾设置。
- 17. 连廊或公共通道：本项目须无条件配合政府开展片区连廊系统的建设，无偿提供片区连廊系统所需的立柱、垂直交通设施等所需空间，并预留与相邻地块（A002-0108 宗地）商业部分或过街设施的接口（按规划要求在南侧预留连廊接口，与观潮府地块已预留接口相连接，完成其概念方案。并可考虑跨商业地块与滨海文化公园二期连接的概念方案。连廊所有联通部分应保证公共性和开放性）。
- 18. 地下空间：本项目应考虑预留与规划轨道站点的连通条件。
- 19. 其他：
 - A. 建筑覆盖率：可结合建筑设计方案合理确定，具体以《建设工程规划许可证》为准。
 - B. 涉及消防坡道可适当减少建筑退线。（需重点考虑消防坡道的立面设计，减少对城市界面的影响，可通过设计形成亮点）。

- C. 其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。
- D. 本项目机动车泊位数、电动自行车停车设施配建、总体布局、车辆出入口、市政接口等需要满足规划要点及《深标》中机动车、非机动车车位数量要求，具体可以结合实际在方案设计阶段论证。其中机电车位充电桩设置比例不低于 30%，剩余车位预留充电条件。非机动车位充电配置比例不低于30%。

20.特殊要求

- A. 本项目应按规定开展设计招标，建筑布局、高度等应结合整体城市风貌营造合理确定，与相邻地块（A002-0108 宗地）做好衔接。
- B. 为提供高品质公共服务，满足多元化运营需求，其建筑功能层高可在满足相关规范的基础上按实际需要合理设置。
- C. 本项目南侧地下空间临近港深西部铁路规划控制区，该规划控制区内禁止任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入，控制区投影地上范围内不可布置幼儿园或住宅，不可布置幼儿园或住宅；本项目涉及港深西部铁路规划控制预警区6608.04 平方米、28 号线规划控制预警区4497.28 平方米。
- D. 本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，年径流总量控制率应大于等于55% 。
- E. 本项目应按规定编制噪声污染防治专篇，落实噪声防治措施。
- F. 其他：本项目应落实绿色建筑、海绵城市、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用等其他相关技术要求，其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。



产品定位

3.1 规划方案

3.1.1 城市区域价值

本地块核心资源优势为城市级三大公园环保的滨海居住社区，集超一线城市核心板块、商业、办公、学区等顶级配套为一体，概念方案文本中需要价值挖掘。



图2 场地南侧航拍图

3.1.2 项目资源价值判断

以营造最大化内生大花园景观为价值基底，最大化挖掘海景及城市景观，同时注意规避西侧商业用地的视线遮挡。产品布置要适配资源分配，实现产品价值最大化。尊重周边建筑的现有建筑的立面、空间，整体风貌保持和谐。

3.1.3 整体布局规划

整体规划格局要有序列和秩序感，兼顾朝向的同时，保证中心大花园的规划形态，并保证最多踢腿景观视线。

- 1. 竖向设计：住宅塔楼高度从消防登高面算起 $\leq 80\text{m}$ ，结合商业空间、打造多层次空间及社区核心，适量考虑抬板，并充分考虑首层的落客动线和酒店式落客设计。
- 2. 避免屏风效应：重点考虑金科路及沿海高速东西两侧城市界面，避免形成屏风效果，确保通透率和良好朝向。建筑高度大于 60 米时，最大面宽不宜大于60 米。
- 3. 避免楼栋对视：关注相邻楼栋间距（严控 $> 18\text{m}$ ），避免楼栋间的对视，尽量避免仅法线错开。卧室有转角窗的，要考虑相邻楼栋的对视问题。

3.1.4 主入口及示范区选址

东侧金科路为主要城市界面，需作为主要出入口和示范区界面。

3.1.5 城市慢行系统设计

结合《宝安中心区连廊整体规划》，按规划要求在南侧预留连廊接口，与观潮府地块已预留接口相连接，完成其概念方案。并可考虑跨商业地块与滨海文化公园二期连接的概念方案。连廊所有联通部分应保证公共性和开放性。

3.1.6 公共配套

本案配建4100㎡12班幼儿园，需独立用地，选址建议布置在西北侧，并满足相关用地指标和日照，幼儿园地下空间可与项目地下停车空间整体规划利用，停车位须满足幼儿园使用要求。

3.2 商业及底盘设计

3.2.1 商业设计

商业建筑面积 10095㎡。定位是服务高端家庭「最后一公里」品质消费，沿东侧及南侧布置，以开放式街区+小独栋组合，与周边配套形成有机联系。

3.2.2 底盘设计

考虑适当抬板，创造特色空间及立体浮岛的错落花园，实现垂直生态廊道与各个功能空间的有机链接。应充分考虑竖向各层归家动线的直达便捷性，综合考虑楼栋视线、天际线、人防核定。并且妥善解决消防车坡道爬坡及登高面问题。利用架空休闲空间布置相关活动空间。

3.3 户型设计

3.3.1 客户定位

宝中企业主、科技新贵、科创创始人、二代等高净值人群。

3.3.2 楼型及交通核

应考虑T2或T3楼型，所有户型实现专梯入户，电梯厅作为私家前室，确保归家私密性与尊贵感；应结合深圳面积计算规则考虑交通核的经济性和舒适性；大户型应考虑后勤梯、独立后勤动线及保姆间。

3.3.3 户型设计

1. 户型面积及功能级差：户型面积及比例详询建设单位。各面积段户型功能配置需符合客户需要，户型细部尺寸需符合功能需求和级配极差，确保每个户型都有匹配客户需求的和设计亮点；避免不同面积段户型简单放大开间进深尺寸。
2. 生活化场景打造：根据客户生活实际需求，创造出有感染力的生活场景。



设计原则及要求

4.1 设计原则

- 4.1.1 方案需系统推进“四好”建设，以安全舒适绿色智慧为核心标准。
- 4.1.2 方案需充分尊重片区城市设计及风貌管控要求，以生态共生、文化赋能为导向。
- 4.1.3 符合深圳宝安核心组团总体定位、本项目规划设计要点。
- 4.1.4 产品定位为高品质住宅标杆，打造封面级项目。
- 4.1.5 充分研判地块价值分配，综合平衡各类产品业态布局，实现视距、内外部景观价值最大化。
- 4.1.6 充分考虑深圳气候特征，建筑风貌与周边协调。
- 4.1.7 在保证品质的基础上，注重经济合理性。
- 4.1.8 建筑方案设计应落实《深圳经济特区绿色建筑条例》的相关要求。
- 4.1.9 鼓励与城市空间、文化生活相结合的创新，方案具有原创性和前瞻性。
- 4.1.10 户型设计须关注使用系数、实得率。

4.2 设计要求

4.2.1 住宅产品

- 1. 空间布局要求
 - A. 综合研判楼栋位置及户型朝向景观资源，规避周边建筑影响，保证户户有景观，力争实现“看海视线”或“公园视线”。
 - B. 最大化户型景观面及采光面，保证良好通透性和通风采光。
 - C. 强调主客动静分区，满足私密性与社交功能。
 - D. 关注顶豪客户需求，进行生活创新场景设计。
- 2. 立面形象
 - A. 打造高端、尊贵、现代的立面形象，要符合深圳城市精神，具有记忆点，与周边街区协调。
 - B. 强化建筑与城市空间互动，打造开放、共享的城市界面，注重品质。

4.2.2 商业设计

- 1. 空间布局要求
 - A. 结合业态定位和城市设计要求，对空间布局进行研究论证。
 - B. 与周边社区形成互动，提高商业价值。
 - C. 强调商业空间的实用性和可拓展性。
 - D. 大底盘空间需进行创新功能规划，与周边配套形成有机联系。

2. 立面形象

- A. 打造高级精致、艺术生态的商业立面，与周边街区协调。
- B. 注重与城市空间协调统一，关注商业昭示性和价值创造。

4.3 交通

- 4.3.1 满足规划要点及《深标》中机动车、非机动车车位数量要求，具体可以结合实际在方案设计阶段论证。
- 4.3.2 满足地库车流与功能分区清晰关系，考虑人车分流，避免流线交叉。
- 4.3.3 充分考虑住宅、商业两种业态的交通、人员隔离需求。
- 4.3.4 车行出入口须满足道路开口间距要求，消防车道独立设置，人行主入口须有仪式感。

4.4 机电

- 4.4.1 合理利用目前ai等先进技术，提出社区智能化方案。
- 4.4.2 合理布设高噪声设备，并采取有效的噪声防护措施。
- 4.4.3 出地面设备用房要做统一设计考虑。
- 4.4.4 机动车充电桩设置比例不低于 30%，剩余车位预留充电条件；非机动车充电配置比例不低于 30%。

4.5 景观

本项目内需落实配套社区体育活动场地（不少于 1000 m²）与社区儿童游戏场地（不少于 1200 m²），鼓励合并兼顾设置。

4.6 公共空间及底盘

- 4.6.1 屋顶塔冠设计方案：打造标志性城市天际线。
- 4.6.2 结合屋顶或高层区域设置合理功能，充分利用南向景观资源。
- 4.6.3 底层大堂/入户大厅：须有仪式感，打造高端归家体验。
- 4.6.4 底盘概念：适当利用架空车库、架空休闲等功能，合理抬板。
- 4.6.5 地库专篇：确保停车便利性与安全性，满足轨道保护要求。

4.7 配套

须设置托育机构（500 m²）、幼儿园（4100 m²），便于接送且有独立出入口。

4.8 其他

- 4.8.1 重点考虑商业及配套的整体打造。
- 4.8.2 建筑风格尺度与周边地块相协调，满足城市设计要求。
- 4.8.3 符合《深圳市建筑设计规则》要求，保证周边建筑日照满足要求。
- 4.8.4 充分考虑“第六立面”美观性与协调性，关注屋面景观设计。
- 4.8.5 项目应满足绿建及节能新规要求，实施装配式建筑。
- 4.8.6 项目应按要求实施 BIM 技术应用。
- 4.8.7 项目应同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。
- 4.8.8 地块南侧临近沿江高速及航线，应采取噪声污染防治措施。
- 4.8.9 本项目进入港深西部铁路轨道控制区和规划控制预警区，需要充分考虑相关措施和要求。



设计成果要求

5.1 总则

投标单位应在经过预审会评审后，按照规定的投标时间和地点提交建筑设计方案，深度应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》要求，同时提供可行性结构方案，消防设计满足相关法规。成果采用中文，计量单位采用法定单位。

5.2 成果要求

5.2.1 文本成果要求

设计成果及数量要求：设计文本提供 1 份正本 7 份副本，A3 规格（297mm×420mm），不超过 100 页，双面软胶装、应包括不限于以下内容：

1. 设计理念

- 项目愿景与设计概念，产品竞争策略及主要亮点分析。
- 主要经济技术指标。
- 对标分析报告：基于国内外案例的立面、户型、底盘等维度分析。

2. 规划设计图纸：

总图设计，含总图、指标表、户型分布图、消防分析、日照分析图、交通分析、场地分析（含规划设计条件解读、上位规划解读、地块价值分析、视线分析），具体为：

- 彩色总体方案平面图：明确场地位置，建筑规划与路网、出入口、层数与标高。
- 功能分区与产品业态分布图：明确各功能分区、产品排布及人流分析。
- 道路交通组织分析图：体现人行与车行流线、人车关系及主要出入口位置。
- 城市系统空间分析图：包括立体交通、地下空间、公共空间、景观空间分析。
- 竖向分析图：总体场地剖面示意（横、纵向共计至少 2 处）。
- 城市视野空间分析图：包括景观通廊、天际线、临街界面分析。
- 日照分析图（重点分析本项目与周边项目的相互影响）。
- 其他必要分析图（包括地下轨道保护线、空中连廊系统分析等）。
- su模型需要套入附件中的su城市空间模型，并作适当分析；
- 应该考虑第六立面的设计，详见附件要求。

3. 建筑设计图纸

单体设计含户型及立面。

- 建筑单体平面图：体现主要平面布置、朝向、核心筒布置。
- 住宅户型设计图：各户型深化平面方案，标注面积、实得率、阳台率等指标。
- 主入口设计（不少于 1 张主要节点效果图，如大门入口或核心中庭）。
- 底盘设计图：各层平面、下沉庭院、立体绿化、连廊系统、大堂等（含大底盘各层平面图、至少 2 处场地剖面图、消防爬坡及归家主动线设计）。
- 商业设计（含商业业态分布、商业流线），商业设计篇可与底盘设计篇融合汇报。
- 立面设计方案图，打造塔冠设计的美学和昭示性。
- 照明设计分析，结合夜景效果图，重点打造夜间的地区品质感。
- 机电、智能化及绿色建筑：绿建一星，结合方案设计阐述。
- 降噪设计，针对s3沿江高速、航空线路提出针对性技术措施。

4. 建筑效果图

- 鸟瞰图日景夜间各≥2 张、沿街透视图≥3、户外空间透视图≥3，其它根据方案需求自行增加。
- 效果图采用 JPG（300dpi），单张不低于 6000×4000 像素。

5.2.2 展板成果要求

A0展板 3 张，竖向排版（1189mm×841mm），右下角编号。

5.2.3 电子文件成果要求

下述电子文件请提供 U 盘 1 个，包括但不限于：

- 文本文件和展示图版电子文件（PDF 或 JPG 格式），JPG 图像长边不小于 4000 像素。
- 主要图纸 DWG 格式文件（AutoCAD 2004 及以上），并提供字库文件；SU 模型和材质贴图。
- 汇报 PPT 文件。

附件

1. 附件一：项目基础资料
2. 附件二：周边项目公开资料
3. 附件三：前湾办方案审查要点+周边资料
4. 附件四：深圳相关设计规范
5. 控规查询网址：
<https://pnr.sz.gov.cn/d-xgmap/?from=timeline&isappinstalled=0>
6. 地块航拍：
<https://sz720.cih-index.com/td720/202606/A002-0113/index.html>

注意事项：所有时间以北京时间为准；如有变动，将提前3天通知。

