**福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元项目  
建筑方案设计招标文件**

**深圳市富通新光房地产开发有限责任公司**

**二零一九年一月十五日**

**目录**

**第一部分 投标须知**

1.1项目概况3

1.2招标目的6

1.3招标范围6

1.4招标方式及规则6

1.5日程安排7

1.6报名要求及报名文件7

1.7投标文件要求8

1.8方案评审8

1.9招标奖励及设计保底费9

1.10成果文件的有效性9

1.11版权及相关法律9

1.12其他注意事项10

1.13联系方式10

**第二部分 设计任务书** 11

2.1概述11

2.2区位及交通条件11

2.3设计范围12

2.4基地现状及周边概况12

2.5设计依据与参考性文件12

2.6总体定位13

2.7设计理念13

2.8设计控制指标及要求13

2.9功能布局14

2.10规划设计内容与要求14

2.11建筑设计要求17

2.12设计成果要求21

2.13附件22

**第一部分 投标须知**

**1.1 项目概况：**

1)项目名称：福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元项目。

2)项目背景：

项目位于深圳市福田区新沙片区，新沙路北侧，紧邻福田中心区；南距滨河大道约200米，东距新洲路约400米，北临深圳市高尔夫俱乐部，南眺红树林公园，区位优势明显。

周边现状主要为居住和公共管理与服务设施聚集区，生活居住氛围好，公共服务设施齐全。500米范围内有沙头街道办事处、福田区老干部活动中心、福田区福利中心、福田区慢性病防治院等公共服务设施，500米范围内无地铁等大型公共交通，以私家车、步行至附近公交站出行为主。

项目用地分别由三块地组成，其中01-01用地为商住用地；01-02为二类居住用地；01-03为24班小学用地。三块地需满足各自的规划指标并同期开发，整体设计，分别报建报批。

3)项目定位：CBD之上-城市中央公园

功能定位及改造目标:结合周边城市功能与交通、景观条件，打造一处环境优美、配套完善且极具活力的商住综合服务区。成为中心区拥有良好景观资源，占位核心区位的高品质居住楼盘。

4)规划经济技术指标：

更新单元：更新单元范围内规划经济技术指标除应符合各地段要点要求,还应符合本标书设计任务书要求及《深标》要求。

1. 01-01地块

* 建设用地面积：16810.34m2(含2700m2幼儿园用地)
* 用地性质：二类居住用地+商业用地
* 建筑面积：计容积率总建筑面积：118460㎡，其中：住宅：74840㎡（含保障性住房11230㎡）；旅馆业建筑：17560㎡（含物业服务办公用房237㎡）；商业：300㎡；商务公寓17800㎡（含人才公寓2670㎡）；公共配套设施：7960㎡（9班幼儿园2400㎡、党群服务中心1000㎡、社区警务室50㎡、文化活动室1000㎡、社区健康服务中心1000㎡、社区老年人日间照料中心2000㎡、小型垃圾转运站150㎡、公共厕所60㎡、环卫工人休息房20㎡、小型消防站280㎡）；社区体育活动场地：200㎡；公共开放空间：850㎡。
* 建筑退红线：地块北侧和西侧一、二级退线≥9米；东侧一、二级退线≥10米；西南角沿新沙路一侧一级退线≥7米，二级退线≥9米；其余各边一级退线≥6米，二级退线≥9米。
* 沿内部西、东、北三面设置7米宽24小时公共车行通道各一条，建成后无偿移交政府。
* 容积率：≤7.05；一级建筑覆盖率：≤50%，二级建筑覆盖率：≤25%；建筑限高：H≤200m ；绿化覆盖率≥35%；透水率≥10%。
* 汽车停车位：1190辆（要点要求951辆），自行车车位480辆。
* 建设用地规划许可证备注要求:

1.项目建设应按照《深圳市绿色建筑设计导则》有关规定执行。

2.项目建设应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应≥70%。

3.须按规划配建不小于机动车停车位数量50%的公共充电桩，并100%预留建设安装条件，条件合适的配建快速充电站；配建不少于38个用于公共配套设施的公共服务专用停车位（不含小学及幼儿园配套，须配不少于19个公共充电桩），并无偿移交区政府；配建20个残疾人专用停车位。

4.允许01-01地块地下空间用于停车功能（特别是幼儿园下方的地下车库应满足建设规范要求），与01-02地块地下空间预留地下车行通道连通，或办理合宗手续后地下空间整体开发。01-01地块与01-02地块地下空间连接部分在满足消防、管线、疏散、施工等相关建设要求的前提下可采取零退线设计，涉及《轨道线路控制保护区》应满足相关政策及规范要求。

5.项目进入深圳高尔夫停车场出入段线规划控制区373.74平方米，规划控制预警区4073.80平方米，禁止该项目任何建筑物（含地上地下，包括围护结构锚索等施工措施构件）侵入轨道规划控制区，有关要求请住建部门在办理《建设工程施工许可证》时支持落实。同时该项目在后续报建过程中应严格按照深规土【2018】303号文件要求执行。

6.本项目套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%（其中商品住房不包括人才住房、保障性住房以及城市更新项目内已经备案的回迁返还住宅）。

* 其他未明确事宜详见设计任务书及规划要点。

1. 01-02地块

* 建设用地面积：1696.5㎡
* 用地性质：二类居住用地
* 建筑面积：计容积率总建筑面积：8143㎡，其中：住宅：7843㎡；社区管理用房：300㎡；物业管理用房：100㎡；垃圾收集房按规定配置。
* 建筑退红线：东南面一级退线≥6米，二级退线≥9米；其余各侧≥6米。
* 容积率：≤4.8；一级建筑覆盖率：≤50%，二级建筑覆盖率：≤25% ；建筑限高：≤100米。
* 汽车停车位：66辆，其中30%车位配置公共充电电桩，100%预留公共充电电桩安装条件。
* 建设用地规划许可证备注要求

1.项目位于法定图则规划单位中确定的其他配套设施在新光联合制药厂区城市更新单元予以落实。

2.一级建筑覆盖率≤50%，二级建筑覆盖率≤25%。

3.本项目停车位充电桩配置比例不低于30%，并100%预留建设安装条件。在满足停车场相互开放，统一管理，充电桩使用便利的前提下，充电桩的配置可考虑与相邻更新单元统筹，满足总量要求。

4.项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应大于等于60%。

* 其它要求：其他未明确事宜详见设计任务书及规划要点。

1. 01-03地块

* 建设用地面积：7819.5㎡
* 用地性质：教育设施用地 （24班小学）

5）市政设施要求：

1. 01-01地块车行出入口:优化车行出入口位置，采取右进右出设置在公共车行通道上，减少对新沙路的影响。01-02地块车行出入口设于东侧新沙路，可结合相邻城市更新单元统筹考虑。
2. 慢行系统:预留人行通道连接地块南北，使公众可便捷到达北侧高尔夫球场。根据《深标》要求配建自行车停车位，落实自行车停车设施，完善慢行接驳系统。室外地坪标高根据现状及规划确定。
3. 地下空间开发控制:细化并满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。01-01地块地下空间用于停车功能(特别是幼儿园下方的地下车库应满足建设规范要求)，01-01与01-02地块的地下车库整体开发，采用连接通道预留接口，地下室地块连接部分在满足消防、地下管线布置、人防疏散、墓层支护和基础施工等技术要求的前提下采取零退线设计。
4. 项目应落实海绵城市相关建设要求，01-01地段年径流量控制率应≥70%，01-02地段年径流量控制率应≥60%。
5. 01-01地块预留接口设置连接01-02地块的架空连廊，设计须满足《深标》及相关规范要求。
6. 01-01地块配建停车位的50%需配置公共充电桩，01-02地块配建停车位的30%需配置公共充电桩，100%预留充电桩建设安装条件。

**1.2招标目的**

通过招标的方式，寻求建筑技术与艺术完美结合的建筑方案，我们强调建筑与城市的共生与融合，希望建筑方案能充分融合及利用周边稀缺的自然景观，同时又能与之交相浑映，理性地解决各种错综复杂的功能的基础上，设计出独特的建筑美的形式，能给人印象深刻而充满文化气息，最终达成宜人的、美好的、有特点的、绿色的建筑环境及空间。

**1.3招标范围**

1) 本次招标范围为福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元项目中的01-01地块。

2)因为01-02地段分属于其它政府部门主管，所以不在此次招标范围内，但同属于招标方同期整体开发地段，因技术设计上的不可分割性与完整性，应同时设计及设计表达，深度不低于01-01地段。

3)因为01-03地段属于政府部门主管开发，所以不在此次招标范围内，但总图交通、消防、招标方地段对学校日照的影响、学校建筑对已有周边建筑的影响，都对招标方招标方案成立构成决定性的影响，因技术设计上的不可分割性与完整性，应同时设计及设计表达，深度可酌情降低。

**1.4招标方式及规则**

1) 本次招标为规划及建筑方案设计招标，招标采用邀请+公开报名的方式，具有国内建筑行业（建筑工程）甲级的设计资质。

2) 政府主管部门将依法组建资格预审委员会，由资格预审委员会对报名单位的公司资格、业绩、拟投入项目的团队等资料进行评审，根据报名情况确定入围投标单位进入第二阶段设计竞标阶段。

3) 入围投标单位提交符合招标任务书要求的成果文件，由方案评审委员会采用记名投票法进行评审，选出方案排序的前三名，并对前三名方案提出优化意见。招标单位保留按评审委员会意见要求前两名方案竞标单位对其设计成果进一步深化的权利，方案深化时间不超过2周。

4) 前二名方案单位经规划复核后，招标单位依法组建定标委员会，采用票决定标法进行评选，在前二名方案中确定一名中标方案单位。

5) 开标评审时有三家及以上的合格竞标方案参加开标、评审即为有效开标与评标。符合报名条件的报名单位如不足三家，招标单位将终止本次招标活动，重新组织招标。

6) 投标单位按本文件约定报名时间、方式报名后，招标单位给予相关招标文件。招标单位不集中组织现场踏勘，投标单位自行组织前往踏勘。

7) 邀请单位

1. ①深圳市库博建筑设计事务所有限公司
2. ②阿特金斯顾问（深圳）有限公司
3. ③筑博设计股份有限公司
4. ④上海水石建筑规划设计股份有限公司

招标单位鼓励其他设计单位参加投标，其设计成果在评标上与被邀标单位同等对待,准备参加投标的设计单位于报名周期截止日之前书面通知招标单位。

**1.5日程安排（暂定）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时间 |  | 事项 |
| 相关安排 | 2019年1月21日—2019年1月28日12:00前（截止） | 报名周期，期间参赛的设计单位应以传真、电子邮件等方式报名（报名需提供公司营业执照+资质文件的复印件+主创建筑师简历的加盖公章） |
| 2019年1月29日 | 资格预审及公布资格预审结果 |
| 2019年1月30日—2019年3月11日 | 咨询、沟通、提交设计方案阶段，设计单位应以传真、电子邮件等方式提出咨询问题，招标方将会尽快给予答复，最迟将在截止日期7个工作日前回复所有答疑文件 |
| 2019年3月11日15:00前 | 投标单位递交成果文件 |
| 2019年3月12日 | 召开专家评审会，确定中标方案 |

\*所有时间均以北京时间为准，招标方保留调整日程安排的权利。

**1.6.报名要求及报名文件**

1) 为了征集优秀的设计方案，具有国内建筑行业（建筑工程）甲级设计资质且具有类似成功项目经验的设计单位或设计联合体（境外设计机构与国内建筑设计甲级资质的设计单位联合体）均可报名。

2) 请报名机构于报名截止日期前将报名文件邮寄至招标方。

3) 报名文件应至少包括公司实力、业绩资料和计划提案三方面内容，计划提案应包括参加设计投标的人员构成、工作计划及对项目任务的解读和初步构想。

4) 参与本次招标活动的设计人员应为设计机构的在册人员，该项目负责的首席设计师应为一级注册建筑师，并在公司任职部门经理或总监等以上职位，且具有不少于3个同类项目（已建成）的设计经验。投标单位主创设计师或项目负责人应获得过国内、外行业知名奖项，如中国青年建筑师奖、中国建筑传媒奖、全国勘察设计奖等。

**1.7投标文件要求**

1) 提交的投标文件必须符合中国以及深圳市有关城市规划与设计规范标准的规定，满足《招标设计任务书》“成果内容和形式”的要求，表达必须做到完整、清晰、准确。

2) 每家设计单位基于设计任务书的要求下，只能报送一个方案。参加投标单位必须以匿名方式报送设计文件，所有的成果文件必须签章方为有效。请在成果文本图册的封底背后右下角、展板背后右下角标明机构名称，并由首席设计师签章和设计机构盖章。标记范围为80mm 宽x60mm 高，并用不透明纸遮盖密封，投标单位不得在提交评审的任何设计成果（包括文本文件、图形文件、展示图模型等）中标注参加投标单位的名称或者其他可以辨认参加投标单位及设计人身份的符号、标记。

3) 为保证评审工作的公正性，提交的成果文件及汇报演示文件，除上述部位外，均不得有任何作者和机构的标注和标志。

4) 所有投标文件必须按时一次性交齐，并由招标方出具验收回执。

5) 将来中标单位最终提交的规划设计成果必须满足《建筑方案设计合同》的内容、深度及成果要求。

6) 投标文件应于截止时间前递交至招标单位（地址： 深圳市宝安区宝安大道好旺角商业裙楼三楼张慧娟<收> 电话13510673551），以实际收到日期为准。逾期将被视为弃权，并不得参与本次招标活动的后续评审活动。

**1.8方案评审**

1) 方案评审委员会构成

方案评审委员会由5名委员组成，包括由主管部门监督从规土委专家库抽取的规划、建筑行业背景专家4名,招标方代表1名；具体评审细则由评审委员会确定；

2) 方案评审委员会由评审组长主持评审工作,评审组长通过推举产生,在评审中与其他成员有同等表决权；

3) 方案评审原则

1. ①符合国家及深圳市有关法律、法规、规范；
2. ②符合招标任务书要求：城市规划、定位要求、绿色建筑、慢行系统、交通组织、用地功能、土地开发模式、空间形态、建筑立面材质（包括建筑风格、色彩、材质、灯光、Logo）等；
3. ③重点关注方案的创新性、原创性、整体协调性，以及技术经济合理性、结构可行性、可操作性等要求；
4. ④实用、经济、美观、环保。

**1. 9招标奖励及设计保底费**

1. 经招标方评审后，对方案合格且入围前三名投标单位，给予支付费用。费用标准如下：
2. 1) 招标方支付第一名设计方案奖励人民币五十万元整。
3. 2) 招标方支付第二、三名设计方案保底费人民币二十万。
4. 3) 未入围前三名的投标单位无设计保底费。

 4)方案评审中标单位，如继续承担本项目后阶段工程设计任务，则不支付奖励费或保底费，由双方另行签订方案设计合同（以上费用均含税费）。

**1.10成果文件的有效性**

所有投标成果文件如若被3/5以上的评审委员会成员认为有下列情况之一的，其投标成果文件将视为无效（无效投标文件由设计单位在收到通知后10 日内自行取回，逾期未取的无效投标文件，由招标方作报废处理）。

1) 投标成果文件中标明的参赛人与资格预审的申请人在名称和组织结构上存在实质性差别的。

2) 投标成果文件逾期送达的。

3) 提交投标成果文件在规定的截止时间后擅自更改设计内容的。

4) 未按《设计任务书》要求提交相应文件，内容不全，未响应《设计任务书》的实质性要求和条件的，经方案评审委员会评审最终未通过的。

5) 投标成果文件非原创、已经发表过或经3/5 以上评委认为与其他同类作品雷同的。

**1.11版权及相关法律**

1) 本次招标活动所有设计成果的著作权归参加投标的设计单位所有，版权归招标方所有。所有成果文件在评审后不退还设计机构，方案设计成果及其设计理念在本项目的使用权归招标方所有,招标方有权使用任一方案中的合理要素。

2) 招标方和组织单位有权免费使用所有招标成果文件进行出版和展览，并通过传媒、专业杂志、专业书刊或其它形式介绍、展示及评价招标成果文件，参赛设计单位对其提交的招标成果文件享有署名权。

3) 所有提交的招标成果文件内容均应是参赛设计单位的原创，不得包含任何侵犯第三者知识产权的材料。如发生侵权行为，将取消侵权方参加本次招标活动的资格，并由侵权方承担一切法律责任。

4) 公证：本次招标活动将在公开、公正、公平的原则进行。

5) 保密：招标方提供给设计单位的所有技术基础资料（文字、图纸、电子数据等）均受版权保护。未经授权，任何人不得将内容复制、改编、分发、发布、外借、转让或者以其他任何方式披露、使用上述技术基础资料，否则将承担相关法律责任。

6) 适用法律：本次国际招标活动受中华人民共和国法律管辖，招标工作和所有招标成果文件均适用中国法律。

**1.12其它注意事项**

1) 用语和时间标准

•本次招标活动相关文件一律采用中文格式。

•招标方的日程安排均以北京时间为准。

2) 招标方保留更改活动日程安排的权利。如有改动，将提前5天通知。

3) 参加本次招标活动的设计单位均视为承认本文件所有内容并自愿受本文件内容的约束。

4) 中标单位应根据方案评审委员会的意见进行方案修改完善工作（方案设计合同签订前），配合完成方案报建工作，并确保其项目负责人和主要设计人员始终参与本设计工作。如果境外中标单位没有国内资质，将由招标方指定后续施工图单位进行方案报建，境外公司需进行相应的配合。

本文件的解释权归招标方所有。

**1.13联系方式**

招标单位：深圳市富通新光房地产开发有限责任公司

联系人：张慧娟

电话：13510673551

邮箱：418287295@qq.com

地址：深圳市宝安区宝安大道好旺角商业裙楼三楼

**第二部分 设计任务书**

**2.1 概述**

项目位于深圳市福田区新沙片区，新沙路北侧，紧邻福田中心区；南距滨河大道约200 米，东距新洲路约400 米，北临深圳市高尔夫俱乐部，南眺红树林公园，区位优势明显。

周边现状主要为居住和公共管理与服务设施聚集区，生活居住氛围好，公共服务设施齐全。500 米范围内有沙头街道办事处、福田区老干部活动中心、福田区福利中心、福田区慢性病防治院等公共服务设施，500米范围内无地铁等大型公共交通，以私家车及步行至出行站点为主。

项目用地分别由三块地组成，其中01-01用地为商住用地；01-02为二类居住用地；01-03为24班小学用地。三块地需满足各自的规划指标并同期开发，整体设计，分别报建报批。

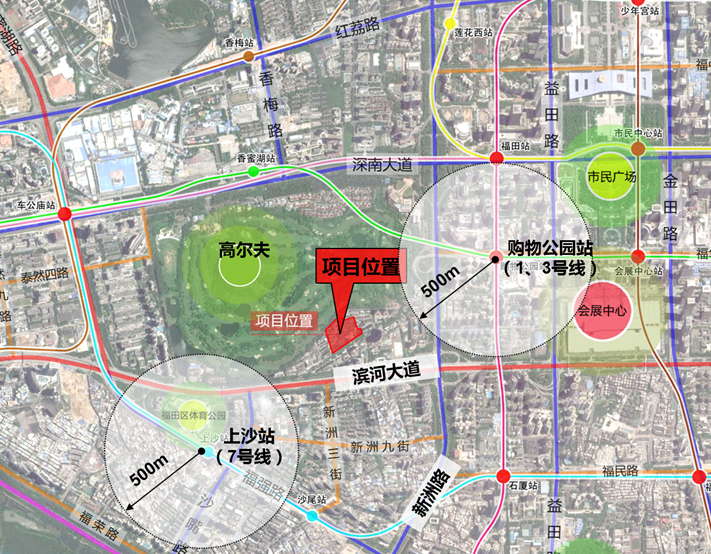
结合周边城市功能与交通、景观条件，打造一处环境优美、配套完善且极具活力的商住综合服务区。

**2.2 区位及交通条件**

项目位于深圳市福田区新沙片区，新沙路北侧，位于福田中心区与车公庙工业区中间位置；南距滨河大道约200 米，东距新洲路约400 米，北临深圳市高尔夫俱乐部，南眺红树林公园，区位优势明显。

地块四周市政道路及交通主要依靠新沙路，新沙路目前公交车较少，周围出行以私家车及步行、公交为主，距离较近的地铁站购物公园站及上沙站步行距离分别约为1公里、1.3公里。

**图一：区域位置图：**



**2.3 设计范围**

项目用地分别由三块地组成，其中01-01用地为商住用地；01-02为二类居住用地；01-03为24班小学用地。三块地需满足各自的规划指标并同期开发，整体设计，分别报建报批。

**2.4 基地现状及周边概况**

本项目周边道路现状市政道路只紧邻东南侧新沙路，场地内部从北侧高尔夫场地至南侧新沙路高差近5～6米，北高南低；新沙路于更新地段范围内西至东1.3米左右，西高东低。项目东侧紧邻新光活力小区，北侧现状为深圳高尔夫俱乐部，西侧为深圳市福利中心，南侧隔路相望深圳福田慢性病防治院、嘉州华苑以及深圳工商物价大厦。

**图二：基地现状图**



**2.5设计依据及参考性文件**

• 福田区城市更新局关于《福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划》审批情况的复函（深福更新函[2018]12号，PDF文档（附件一）；

•福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划：规划研究报告·专项研究·技术图纸，PDF文档（附件二）；

•福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元：地段划分与指标控制图（CAD，内含现状，请与附件一对照核实批准的各坐标点）（附件三）；

•01-01地段深圳市用地规划许可证 深规土许FG-2018-0014号（附件四）；

•01-02地段深圳市用地规划许可证 深规土许FT-2017-0060号（附件五）；

•项目策划定位报告（附件六）；

• 精品酒店策划定位报告（附件七）。

**2.6 总体定位**

CBD之上-城市中央公园

结合周边城市功能与交通、景观条件，打造一处环境优美、配套完善且极具活力的商住综合服务区。成为中心区拥有良好景观资源，占位核心区位的高品质居住楼盘。

**2.7 设计理念**

不做具体限定，由设计师理性发挥。

**2.8设计控制指标及要求**

•技术经济指标详见设计招标书、地块设计要点，招标方指标要求详见建筑设计要求内容。

1. •地下空间：地下空间开发控制:进一步细化并满足市政道路及地下市政管线敷设的要求。01-01地块地下空间用于停车功能(特别是幼儿园下方的地下车库应满足建设规范要求)，01-02地块的地下空间预留地下车行通道连通，或办理合宗手续后地下空间整体开发。01-01地块与01-02地块地下空间连接部分在满足消防、管线、疏散、施工等相关建设要求的前提下可采取零退线设计。
2. • 公共开放空间：满足附件专规要求。须提供不小于850平方米的公共开放空间和200平方米的社区体育活动场地。
3. • 公共通道：01-01地段沿内部西、东、北三面设置7米宽24小时公共车行通道各一条。
4. • 01-01地块预留接口设置连接01-02地块的架空连廊，设计须满足《深标》及相关规范要求。
   * 1. • 停车位：01-01地块：应设计有垃圾转运站垃圾车停车位1辆，消防站消防车位2辆，社区健康中心急救车位1辆，幼儿园园车位一辆、幼儿园小货车一辆。
     2. • 尽量结合850m2公共开放空间布置空间连续开放的城市公共空间及休闲场地。
     3. • 对建筑屋顶空间加以利用。
     4. • 建筑要最大化满足居住舒适性的需求，同时还要兼顾节能、环保、易于维护的特点。
     5. • 外立面设计考虑设置符合商业及旅馆业安放广告的需要，并考虑建筑整体立面效果。

• 上层专项规划中地块北侧现高尔夫用地部分远期规划有公共绿道。其他未尽之处详见附件一、二（福田区城市更新局关于《福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划》审批情况的复函，深福更新函[2018]12号；福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划 规划研究报告·专项研究·技术图纸）。

**2.9 功能布局**

规划设计中应结构清晰、功能分区合理且有机联系。同时结合地块周边的道路及景观资源，营造环境优美，富有特色的商业、居住空间。公共空间与居住空间尽可能区分于不同界面，清晰、合理地解决内部交通组织系统，不同人流与车流尽可能区分开，做到有序流动及利于物业管理。

**2.10 规划设计内容与要求**

**1)设计原则**

本项目设计应遵循“以人为本”的原则，提倡绿色、生态建筑的理念，突出智能、人性、个性、自由、效率，追求优化经济设计，增强建筑的市场竞争力。项目的设计过程中应重点考虑如下方面原则。**规范性原则：**符合国家、深圳市规定的现行建筑、结构、消防、人防、节能、幕墙设计等规定和规范，设计内容及深度必须符合招标方要求深度。**价值实现原则：**设计应采用灵活的手法，包括高效利用空间，协调当地环境、节能等，以增强建筑的实用价值。充分考虑楼宇定制化的市场趋势，保留建筑未来改造的弹性空间。**经济性原则：**相关材料应具属于通用型产品以保证项目开发的经济性要求；设计应充分考虑现有施工技术，包括选择易于施工的材料。采用节能环保技术和设计，保证建筑产品长期运营的经济性，力求在其使用寿命内取得最大的经济效益。综合考虑结构、材料、设备等因素，以最少的能耗，及运行管理费用提供舒适的内部环境。**区域性原则：**设计应符合深圳当地的风俗习惯、气候特点体现地域居住文化特色。在整个设计过程中应充分考虑与相邻地段建筑及环境的协调，重点打造城市中心公园的区域标志建筑。**新技术原则：**设计上要考虑采用绿色建筑新技术、节能生态新技术等。

**2)总体规划要求**

在总体规划布局上，充分利用场地周围的景观资源，要注重居住、公寓、旅馆业、商业的和谐统一与价值区别；根据建筑功能与动线合理规划建筑布局，结合不同建筑不同的隐私性要求，打造公共性、半公共性、隐私性多层次空间形式，为较为拥挤的局域环境适当提供休憩、交流、共享的开放性空间。

1. • 建筑总体布局、造型、色彩应遵循城市与区域设计的规划原则。
2. • 总体规划中要合理处理不同建筑的环境场地与相邻项目建筑之间的关系；要求满足公共空间共享开放、居住空间静享私密的功能需求，可充分利用场地的高差关系处理不同空间。
3. • 要充分考虑新建筑对周边已建住宅的日照遮挡，要满足国家及地方性规范对日照、间距、自然采光、自然通风的要求，处理好新旧建筑的关系。
4. • 作为新沙路的局域性节点，在总体布局时应充分考虑入口空间的形象展示作用。
5. • 在场地规划中，应充分统筹与周边地块的协调关系，必须考虑建筑、交通流线、服务、停车、入口设计等各方面的统一性，并满足消防、人防、防洪防涝等深圳有关规范的总体合理布局。
6. • 消防车道及消防扑救面的安排应尽量考虑在外围，减少对内部环境景观的影响。

**3)入口及建筑出入口**

1. • 场地出入口应满足规范规定设计，并符合消防及紧急疏散要求。
2. • 场地人行出入口应考虑在新沙路及高尔夫绿道设置。
3. • 不同人流应单独设置建筑出入口，互不干扰。
4. • 场地机动车出入口应在尊重上层次规划结论基础上加以优化，且基地内应留出足够的临时停车及回车场地。
   1. • 建筑出入口应重点关注入口的尺度、品质和可视性，交通的可达性、便捷性。
5. • 旅馆业、商业要考虑服务性出入口的设计，尽最大努力予以区分；在建筑的主要出入口不应设置影响观感的设施。
6. • 到达建筑的主要人行道和车行道不应位于服务性区域，主要出入口也不能作为货物进出的主要入口，在服务性区域应充分考虑机动车的停车空间。
7. • 外管井口、人防出口等建构筑物以及后勤工作区域宜结合绿化园林设计进行弱化；
8. • 应结合竖向关系层次综合处理各出入口的关系。

**4) 交通组织与停车系统**

（1）交通组织  
①总则

1. • 重点研究上层次规划研究的交通组织，周边市政道路等与基地的人流、车流关系，对交通组织进行深入分析，特别是交通高峰期的分析，优化设计。
2. • 研究不同人流和车流的关系，应尽量分流，避免相互干扰；处理好居住流线、上下客流线、公共配套设施流线、消防流线、紧急疏散流线等必须的动线，并提供相应的技术分析。
3. • 公众人流及车流流线应尽量便捷或用竖向设计手段解决，减少对居民区的影响。不同的公众车流可考虑配置不同区域或不同管理模式的公众停车方式。
4. • 小学及幼儿园的设置必带来短暂高峰时段人流及车流，应重点考虑予以解决。
   1. • 上下班高峰时段也应重点分析，做到地块内有序流动，尽可能避免对新沙路造成影响。
   2. •慢行系统:预留人行通道连接地块南北，使公众可便捷到达北侧高尔夫球场。

②主要交通流线设计要点：

1. • 车流、人流分离。
2. • 人车流线应尽量避免交叉，应研究适于此项目的各种交通模式和出入路线并反映在总平面布局设计中。
3. • 保证消防车道及扑救面对坡度的要求。
4. • 合理解决地形高差和室内外高差对行人在交通上影响，考虑残疾人无障碍设计。
5. • 塔楼与车库之间要建立方便的联系。
6. • 注意地形高差现状，保证人流进入项目的便捷。

（2）停车设计

1. • 要设置公共配套停车位、临时和紧急停车位，并优先便捷安排，相应设计停车引导系统。
2. • 建议于小学及幼儿园下部也设置公共停车位及解决二者临时接送停车位。
3. • 小学及幼儿园下部设置公共停车位数量不计在本文上文所述停车数量内，同时上文所述的停车总量内同时也可安排公共停车。
4. • 居民停车位应尽量安排在下部。
5. • 应考虑运货货车到达服务区域的方式。

**5)公共开放空间**

规划在保障公众利益的前提下，尽可能提供高品质的公共开放空间，结合850m2公共开放空间布置空间连续开放的城市公共空间及休闲场地，形成良好的社区环境及景观节点，同时运用一定的设计手段避免成为噪声源。

**6)景观设计原则**

1. • 应高度重视景观设计，建筑设计与景观设计应相互协调，强调建筑、景观及周边环境的融合。建筑设计应充分预留景观设计的可能性空间和余地，预设好对景观设计的指导性意见及要求。
2. • 景观绿地规划应重点围绕基地环境、建筑形式进行整合设计，营造具有鲜明特色的景观系统；注重内外部景观的整体性和连续性，景观设计应丰富而有层次，各级景观系统应有序连接，注重合理的尺度，创造休闲和交流空间，规划区各主次入口、绿地及广场等主要公共区域的景观应具有很高的标识性和辨识度。

**7)竖向规划**

方案应综合考虑场地周边现状，充分利用场地内、外高差为项目争取更多优势并规避其不利因素，满足道路及市政规划设计要求， 提升景观质量，控制土方工程量，节约开发成本，体现环保及可持续发展理念。

**2.11 建筑设计要求**

• 建筑本身位于自然景观较为稀缺地段，定位较高档次小区，同时作为超高层为主的楼盘属于区域性景观焦点及人车流聚散节点，建筑设计要求平面高效合理，最大化地享有周围景观资源，立面具现代感，独具特色与美感，人视范围有细部，不同建筑之间有协调有沟通；外墙可根据设计情况采用幕墙外墙系统形式；结构形式要充分论证选型，做到先进安全合理经济，设备选型及位置安排应予考虑并采用适当设计手段减少对美观的影响；做到绿色节能，建筑有生命力。

• 回迁住宅实用率必须大于72%。

• 塔楼建筑平面结构墙柱应较为精确，对结构可行性及安全性方面在结构专业说明中予以充分论证。

• 在此项目中日照问题对方案可行性方面极为重要，务必精确计算，认真考虑及表达对周围已有建筑的影响以及新建筑之间相互影响，满足《深标》要求。

**1) 住宅设计**

* 回迁住宅独立成栋；01地块、02地块的商品住宅应分别独立成栋。各栋住宅楼需有独立的出入口，尽量避免不同档次产品人流交叉。保障性住房可根据设计情况安排适当位置，或与公寓及旅馆统筹安排。
* 01地块按照政策要求套内面积90㎡以上的户型不得占比超过本地块商品住宅总建筑面积30%；02地块全部设计为套内面积90㎡以下户型。
* 保障性住房设计应满足住建局政策要求。
* 回迁住宅须严格满足回迁面积指标要求。回迁住宅位置应在原被拆迁的住宅楼范围内安排（详见附件三）。
* 商品住宅依据因楼层高度不同带来的不同景观资源，相应配置不同的户型产品。
* 商品住宅户型产品中的5房2厅4卫+1工人房中包括一间多功能房（如：茶室、书房、棋牌等）。
* 回迁住宅楼与在单体设计上与商品住宅楼地位平等，单体平面设计上等同于需要销售的产品。
* 影响外立面设备及管道应以遮蔽，不应露明；
* 技术经济指标：
* 商品住宅面积；36503.5㎡（01-01）+7843㎡（01-02）=44346.5㎡
* 01-01商品住宅户型面积指标：36503.5㎡

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 户型 | 建筑面积 | 面积比 |
| 3房2厅2卫 | 120㎡（室内≤90㎡） | 70% |
| 5房2厅4卫+1工人房 | 220-260㎡ | 30% |

* 01-02商品住宅户型面积指标：7843㎡ ；全部3房2厅2卫110-120㎡（室内≤90㎡）
* 01-01回迁住宅：27106.5㎡

户型设计面积及套型如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **设计户型面积**  （m2） | **套数**  **（套）** | **套型** |
| 60 | 17 | 一房两厅一卫 |
| 64 | 13 |
| 68 | 31 | 两房两厅一卫  （面积最小者也可以做一房，面积最大者可以做三房） |
| 72 | 43 |
| 83 | 12 |
| 87 | 10 |
| 96 | 33 | 三房两厅一卫  （面积最大者也可做三房两厅两卫） |
| 101 | 8 |
| 109 | 59 |
| 127.5 | 61 | 四房两厅两卫 |
| **总计** | **287** |  |

* 保障性住房：11230 m2

户型采用65㎡和80㎡平两种基准户型（以65㎡为主力户型）。

**2) 商务公寓（含人才公寓）**

* 依据商务公寓、人才公寓的不同功能，设计需要考虑不同流线的管理和疏导，合理布置出入口，提升项目品质和档次。
* 商务公寓、人才公寓为住宅类公寓产品。
* 经济技术指标：
* 商务公寓面积：15130 m2
* 商务公寓户型面积指标：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 户型 | 建筑面积 | 面积比 |
| 3房2厅2卫+1工人房 | 150-160㎡ | 100% |

* 人才公寓：2670㎡
* 按照住建局要求，人才公寓户型采用35㎡一种基准户型。

**3)商业**

* 商业面积300㎡，临近酒店大堂，作为酒店配套商业，独立产权。

**4)旅馆业**

* 旅馆业态分两种：城市精品酒店产品和长租型酒店服务公寓产品；区域控制，统一管理，配套共享。
* 城市精品酒店相对于服务公寓产品应优先考虑景观好的位置。
* 客房层高不小于3.8M，大堂层层高6M，其它公共配套区域净高应不小于4M。
* 餐吧/行政酒廊、高端私人会所应相邻设置，建议设置于酒店景观最佳景观位置。
* 会议室应紧邻全日餐厅布置，可作为小型宴会厅使用。
* 考虑户外或架空层设置泳池，泳池最小尺寸不小于8X25M;,临健身房，与健身房视线互通。
* 精品酒店客房卧室区域面积不小于35㎡，端头客房或套房浴缸尽量临窗。
* 技术经济指标：
* 旅馆面积：17323㎡
* 精品酒店房型面积指标：（套内面积）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房型 | 面积 | 数量 |
| 标准客房 | 50㎡ | 130-146（大床房占比62%） |
| 高级套房 | 100㎡ | 4-6 |

* 酒店服务型公寓房型面积指标：（套内面积）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房型 | 面积 | 数量 |
| 标准客房 | 25㎡ | 80-90（大床房占比56%） |
| 高级套房 | 50㎡ | 6-8 |
| 注：单独配套50洗衣房 | | |

* 旅馆配套面积指标：（套内面积）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 配套要求 | 面积 | 数量 |
| 大堂 | 150㎡ | 1 |
| 大堂吧/书吧/接待处 | 200㎡ | 1 |
| 商品零售区 | 50㎡ | 1 |
| 全日餐厅（含厨房） | 350㎡ | 1 |
| 餐吧/行政酒廊 | 100㎡ | 1 |
| 会议室（可分可和） | 165㎡ | 1（10人）+1（10人） |
| 高端私人会所 | 350㎡ | 1 |
| 健身房 | 100㎡ | 1 |
| 泳池 | 不小于8X25M | 1 |

**5)公共配套设施部分**

公共配套设施应充分理解及满足《深圳市建筑设计规则》中关于公共配套设施的设计要求，采用相对集中及适当分散相结合的方式合理布局。

**6)地下部分**

1. • 地下、半地下部分设计满足规划的地下空间总量要求并首先满足规划停车位的布置，尽量满铺基地，层数根据停车数量合理安排，01、02 地块的地下车库采用通道连通，两地块连接部位可采取零退线设计。幼儿园及学校建议考虑半地下及地下停车空间。
2. • 设备机房宜集中布置，其位置满足规范要求并避免对地上使用部分的影响，同时减少对人防布置的影响。

**7) 设备专业要求**

• 设备专业技术措施说明。

• 重点针对各不同建筑功能采用的制冷形式进行说明。

**8) 结构专业要求**

• 根据建筑设计方案，通过初步结构计算论证其可行性，并对其结果书面在结构设计说明中图文汇总，诸如周期比、位移比、轴压比等七大参数比值条析说明；

• 在结构说明中论述关于超限高层住宅项目，针对第三方结构专业评审后，可能需要的若干特殊结构应对措施。

**9)绿色建筑设计**

达到绿色建筑评价标识国家一星级或者深圳市铜级的要求，在设计中要充分体现低碳、绿色环保概念。整体考虑项目的日照、通风、采光、以及对城市生态环境的影响。充分考虑高层建筑带来的风洞效应，力争提供好的解决方案。通过科学地设计使该地区具有良好的生态环境，创造良好的小气候。对环保、节能也应当予以充分考虑，力争做到环境保护与经济效益良好结合。

**10)海绵设计**

满足深圳市关于海绵设计的要求。

**2.12 设计成果要求**

⑴所提交的方案设计必须符合中国及深圳地区的设计规范、技术规程及地方有关规定，并应满足招标方及政府要求，最终获得招标方及政府确认。方案图纸应采用公制单位标注，汉语简体版文字说明，2004 CAD版本；方案设计的内容，应达到以下深度要求：

⑵建筑及其他专业设计提交成果的内容和深度不低于建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2003年版）中要求的深度。申报建设工程许可证所需的建筑及总平面图报审文件形式及规格要根据国家、深圳市有关政府部门的规范规定要求确定。

⑶工作内容应满足招标方提出的设计招标文件、设计任务书及中间交流书面文件（传真等）的要求，并最终获得招标方确认。

⑷成果文件要求规划彩色总平面图、透视效果图图版一套（A1图幅不超过六张），设计文本一式6份（A3图幅）， 汇报PPT及1:300展示模型；其它所有设计内容电子文件的光盘1份（文本文件为doc/pdf 格式，图纸为dwg格式，效果图为Jpg格式）。

⑸设计文本包括以下**设计图纸**和**设计说明**两部分内容，主要文件内容如下（设计方可根据需要增加图纸或文字说明以充分表达设计构思）：

* **方案文本目录(包括但不限于以下内容，顺序可调整)**
* 设计分析

区位分析

基地分析

项目分析

案例分析

设计目标

目标分解

建筑日照分析

交通分析（重点，可分时段分析）

景观意向及节点分析

生态设计策略

日照分析（必须包括对已有建筑的影响）

* 设计策略

整体设计生成

各地块设计生成

各地块功能分析

* 设计表达

规划方案总平面图

场地剖面竖向设计

* 效果图（不要求夜景）

鸟瞰效果图

立面效果图及局部效果图（主要新沙路视点、高尔夫视点）

* 技术图纸

建筑各层平面图，立面图，剖面图

其它可解释设计的图纸

* 各专业设计说明

建筑设计说明

结构设计说明

给排水设计说明

暖通设计说明

电气设计说明

绿色建筑设计说明

海绵城市设计说明

**2.13 附件**

附件一：福田区城市更新局关于《福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划》审批情况的复函（深福更新函[2018]12号，PDF文档；

附件二：福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元规划：规划研究报告·专项研究·技术图纸，PDF文档；

附件三：福田区沙头街道新光联合制药厂区城市更新单元：地段划分与指标控制图（CAD，内含现状，请与附件一对照核实批准的各坐标点）；

附件四：01-01地段深圳市用地规划许可证 深规土许FG-2018-0014号；

附件五：01-02地段深圳市用地规划许可证 深规土许FT-2017-0060号；

附件六：项目策划定位报告；

附件七：精品酒店策划定位报告；

深圳市富通新光房地产开发有限责任公司

2019年1月15日