

# 韶关市武江区芙蓉园片区规划概念方案 设计任务书

韶关市鸿晟投资开发有限公司

## 目录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、 项目概况 .....      | 3  |
| 二、 规划目的 .....      | 3  |
| 三、 设计依据 .....      | 4  |
| 四、 规划条件要求 .....    | 5  |
| 五、 项目定位及产品定位 ..... | 6  |
| 六、 设计要求 .....      | 6  |
| 七、 设计成果要求 .....    | 11 |
| 八、 附件 .....        | 12 |

## 一、项目概况

1. 项目区位：芙蓉园片区位于韶关市武江区芙蓉新城核心板块，总占地约 756 亩，北靠芙蓉山自然山体、与犁石湖隔路相望，南临百旺中路，东临梅关路，西接丹霞大道中路。具备“山（芙蓉山）+水（犁石湖）+城”的先天生态优势。
2. 周边配套：片区毗邻广东省档案馆异地备份中心、武警指挥指挥中心、东北角接广东岭南干部学院，拥有拾贝湖等优良景观资源，与韶关市第一人民医院隔路相望。
3. 片区在建地块：0223 地块为城投拾贝湾立体生态住宅项目，在建在售；0203A 地块为韶关市芙蓉新区高级中学项目，开设 60 个教学班，预计 2027 年秋季招生；
4. 片区待建地块：0221 地块为城投拾贝湾项目住宅用地（已摘牌）；0209 地块计划为小学用地，开设 36 个班级；0215、0216、0217、0218 地块为住宅用地（其中 0216 地块需配建幼儿园）；0207 为行政服务用地，0208 地块为商业用地。
5. 用地现状：芙蓉园片区（约 756 亩）内含有政府办公机构（待搬迁），及部分居民楼待拆迁，有高压线塔、排洪渠等；0215、0216 地块内均有一座山体（大小规模详图纸）。
- 6.

## 二、规划目的

1. 整体梳理片区空间结构，将芙蓉园片区打造为芙蓉新城“生态宜居、教育优质、配套完善”的示范片区。

2. 城市沿街界面需保持连贯性（沿百旺中路），与周边已在建项目（0223 地块城投拾贝湾、拟建 2021 地块）相衔接，确保未开发住宅地块（0215-0218）在立体生态住宅风格及动线设计上实现流畅衔接，避免各地块功能割裂以及缺失。（其中考虑 0217 与 0223、0218 与 0221 各自作为大地块统一开发）
3. 围绕“粤北一流、省内知名”的在建 60 班高级中学、拟建的 36 班小学，规划教育配套服务（如接送动线、课后托管空间等），打造“教育优先”的居住环境；
4. 统筹规划 0207、0208 商业地块及其他住宅地块的商业配套，规划社区便民商业与服务配套，形成幼龄托管、“银发经济”的养老设施等全年龄阶段的配套。完善片区生活功能，避免与新城其他商业同质化；
5. 结合芙蓉山与犁石湖、拾贝湖等周边自然景观资源，打造“可观赏、可参与、可居住一体”的生态景观系统，提升片区宜居性；

### 三、设计依据

1. 芙蓉园片区（约 756 亩）控规条件；
2. CAD（红线图、规划条件附图、地形图）；
3. 甲方确认的项目定位建议，规划布局及产品具体需求；
4. 中华人民共和国国家及地区有关规划设计的法律、法规、条例和规范；
5. 《韶关市城乡规划技术管理规定（2015 年）》及各项补充规定；
6. 《广东省韶关市芙蓉新城控制性详细规划整合》；
7. 其他韶关市地方性规范；

注：在参照以上规范进行设计时，需以现时有效的版本为准。参照以上文件但不应仅限于以上文件。

#### 四、规划条件要求

芙蓉园片区基本规划条件如下：

|                        |   |
|------------------------|---|
| 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 504002.52   |
| 用地代码                   | R2、B、A1、A3  |
| 土地使用性质名称               | 二类居住用地、商业服务业设施用地、教育用地、机关团体用地  |
| 容积率                    | 在建 0223、0221 地块为 2.3；<br>0217、0218 地块建议为 1.5-1.8；<br>0215、0216 地块建议为 1.8-2.0；<br>0203A 地块除在建高中外，剩余未建用地为 36 班小学；<br>0207 地块建议为 1.0；<br>0208 地块建议为 2.0； |
| 绿地率 (%)                | /   |
| 建筑密度 (%)               | /   |
| 建筑高度控制 (m)             | 地块建筑限高总体≤80 米，考虑打开城市沿街面，满足政府开敞率要求，做到“望得见山、看得见水”。  |
| 配套设施                   | 根据相关规定制定。   |

|               |  |
|---------------|--|
| <p>核心衔接资源</p> | <p>1. 已建项目：城投拾贝湾（立体生态住宅，需衔接建筑风格、人行/车行出入口）；2. 教育资源：在建 60 班高级中学、拟建 36 班小学；3. 生态资源：芙蓉山（北侧）、犁石湖（北侧）、民生公园（南侧）、市一人民医院等；4. 商业资源：0208 商业地块（需统筹规划业态与动线）</p> |
| <p>备注</p>     | <p>应与周边交通、规划建设相衔接，并与周边自然环境相协调，做好用地内建筑规划布局，满足城市景观要求。</p>  |

注：以政府批出的规划条件为主。

## 五、项目定位及产品定位

产品定位：学区、生态大盘、刚需品质改善、终极改善。

项目定位：充分利用既有条件、衔接已建地块、新城核心、四代住宅、城投风格、城市印记、后花园为全韶最优美的拾贝湖公园；

## 六、设计要求

1. 总体布局：芙蓉园片区（约 756 亩）论述总平面推导过程，提供合理的规划方向，针对片区内的各地块，充分研究，提出政策需求（如用地性质、容积率设置建议、四代政策等）；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，应与周边的交通、规划建设相衔接；

2. 设计总体要点：设计要有前瞻性、超越性，体现在功能、特色空间、尺度、景观、设施、业态、动线、环境友好、绿色节能、智能化等诸多方面，同时针对当地规范，做出创新性产品，形成片区精神符号（如建筑立面风格等）；优先考虑高赠送、学区房高流转等产品；

3. 建筑高度：芙蓉园片区地块建筑限高总体 $\leq 80$ 米；

4. 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（如百旺中路）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。0215、0216 地块应结合 60 班高级中学与 36 班小学的主次出入口位置，规划整片区的步行接送路径（形成人车分流）等；

5. 片区立面风格：

（1）已建项目风格衔接：建筑风格需与 0223 地块城投拾贝湾（立体生态住宅）协调，采用“现代简约+生态元素”设计，外立面以浅灰色、米白色为主，局部融入木色或古铜金色装饰，同时避免采用繁复造型，控制成本；

（2）充分考虑视觉景观效果及建筑空间层次，建筑立面造型应简洁明快，建筑风格应协调统一，注意建筑屋顶界面处理；

（3）沿城市主干道路（百旺中路）应考虑天际线变化，多种组合变化突出主题，避免形成山墙效应，遮挡芙蓉山体，并应注重沿街建筑群体的秩序感；

(4)百旺中路、梅关路沿线的建筑立面应进行夜景灯光亮化设计，且与周边行政单位相互融合，增强城市夜色景观效果；同时应注意灯具的隐蔽处理，避免炫光，确保不对周边居民造成影响；

(5)住宅建筑色彩宜以中高明度、中低彩度为主色调，商业设施等公共建筑可选择较为活泼或有艺术性的色彩。不得采用大面积高彩度的原色和深灰色，不允许出现高彩度搭配的外观色彩；

(6)建筑立面不得选用高反射率的建筑材质，不鼓励大面积使用玻璃幕墙；建筑主朝向对百旺中路、梅关路考虑封窗设计；

(7)沿街底层商业建筑应提供连续遮阳遮雨设施，鼓励设置骑楼或雨棚提供宜人的公共步行开放空间；

(8)方案需在规划控制条件下进行多种分析和比较，并提供能够展示城投风格、城市印记、片区精神符号等的亮点立面；

5. 外部关系：合理利用内外部资源，充分挖掘场地内外价值，使经济、社会效益最大化。在规划上合理布局，要注重各种业态的和谐统一并考虑到内外部噪音、辐射、污染等不利因素，并采取有效技术措施降低不良影响。方案需分析场地与周边山体湖泊等自然环境的空间脉络、视觉联系以及风向分析。

6. 内部关系：建筑群体空间组织应做到塔楼和裙楼空间和谐统一，创造富有特色的空间形态；通过建筑、功能、广场、景观的融合，形成错落有致、具有鲜明特征的规划空间秩序感：鼓励规划、建筑、室内、景观一体化设计，鼓励灵活多变的的功能设计，鼓励采用立体景观设计；打通各地块之间的景观通廊，以及百旺中路南侧拟建公园、医院等生活配套的链接。

7. 建设分期：设计应考虑“整体规划，分期开发”的开发策略，使建设方能够根据市场情况，分阶段的进行灵活开发，以及待建首开展示区的位置设置；

8. 产品亮点：深入研究韶关相关政策，结合目前韶关市场格局变化，打造有创新、高品质的好房子产品。从功能、组合空间、特色空间（四代住宅）、智能家居四大方面进行思考：功能上，以人为本，强调家庭文化及需求等；组合空间上，针对不同家庭、不同客户设置组合、可变的空间；特色空间上，可预留大露台、花园、鱼池、种植园等来体现室内外空间过渡及变化的弹性空间，同时结合家庭的文娱需求，预留健身、酒窖等爱好空间；智能家居上，体现智能化、科技感、潮流感，通过场景、氛围营造、灯光打造等使日常生活更加便利；

对产品的产品力进行充分研究，充分挖掘视线、山景湖色、公园、周边配套等溢价点，规避排洪渠、视觉风水上等不利因素；同时要对当地主力竞品进行充分分析；

对片区现有商业配套（超市、菜市场等）的位置与服务能力进行合理考量，与各地块的商业裙楼进行业态连接，形成片区内风格鲜明的商业街道，明确 0208 商业地块的业态定位；

9. 地下室：住宅和公建的配套停车泊位应进行合理分区设置，并分别核算停车指标，停车场[库]应集中设置，宜设置地下、半地下停车库；考虑地下大堂的设计，提升归家动线感受。同时满足规划条件要求，并考虑经济性；

10. 配套用房：社区、物业、养老、社康等各类配套用房，结合片区内人口数量合理规划布置。尽量减少公厕、垃圾站对小区住户的不良影响，合理规划垃圾清运流线。独立占地的配套用房（如幼儿园等）

需在总图中落实其独立用地范围。配套设施尽量集中设置。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。

11. 流线组织：优化片区路网，合理设置归家动线，做到人车分流；妥善处理各出入口关系，组织好对外及内部交通，减少各功能区之间的相互影响。出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，做好出入口的交通组织及景观设计。地块出入口应强调空间景观特色的塑造，并应有明确的辩识和指示系统。

12. 设计方案必须遵守有关城市规划设计对日照间距、消防、人防、等方面的规定，并符合国家及地方有关规范和标准；

13. 应考虑整片区的地势，北高南低，东高西低，场地内存在多口鱼塘，需合理利于高差平缓过度，做好片区内的土方平衡，降低成本。且考虑北侧芙蓉山排水对项目的影响；

14. 对成本进行分析论证，做到产品力与成本的平衡，暂定建安成本：**普通住宅 2500 元/m<sup>2</sup>，四代住宅 2800 元/m<sup>2</sup>**，特别注意节能规范对东西向户型、窗地比的影响。

15. 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。需结合立面风格进行园林设计。

16. 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理。

## 七、设计成果要求

### 1. 设计内容要求

达到概念方案设计的深度，设计单位按约定时间提交设计方案，内容包括但不限于以下设计图纸及文件：

- (1) 芙蓉园片区总体规划平面图（不限一个方向）；
- (2) 总体布局推导过程；
- (3) 功能业态分析、节点分析、视线分析、交通流线分析（含教育配套交通组织分析）、场地竖向分析、文脉故事性分析、绿色建筑设计分析、立面造型分析、室内空间分析、景观分析，产品溢价点推导，与周边建筑环境关系的分析等等；
- (4) 方案结合地质情况专项分析；
- (5) 分期开发、功能、流线等策略；
- (6) 技术经济指标；
- (9) 不少于 4 张鸟瞰及 6 张低点效果图（必须含沿百旺中路方向视角），其中一张鸟瞰及低点效果图为夜景；为反应建筑效果的真实性，必须提供日景效果图；
- (10) 景观概念表现、分析图；
- (11) 室内空间概念表现图；
- (12) 其他设计单位认为必要提供的内容；
- (13) 设计单位需提供对比方案供我司进行选择；
- (16) 概念规划设计单位需配合完成后续整体规划、建筑方案深化等工作；
- (17) 设计成果要求真实、一致、有效，不得在空间尺度、立面效果等方面造假；

## 2. 实体设计文件要求

(1) A2 彩色方案册文本 12 册；效果图为 A1 展示板 2 份；

(2) 所有设计成果的电子资料(可编辑)使用 U 盘储存提交(JPEG、PPT、DWG、Su 模型等格式)；

## 八、附件

详文件

备注：1. 本任务书和对应附件为商业机密，未经我司同意，设计单位不得向第三方披露或透漏，否则，我司将保留追究相关责任人法律责任的权利，并追偿由此遭受的损失。2. 本次概念设计成果需为后续建筑方案、景观方案设计预留接口，设计单位需配合后续设计单位进行交底，不得额外收费；