

宜昌高铁新城低密住宅项目 规划设计任务书

宜昌金亚房地产有限公司

2024 年 8 月

一、总则

本设计任务书用于“宜昌高铁新城低密住宅项目”规划设计阶段的编制工作。设计成果须满足建设单位及向政府部门汇报方案成果的深度要求，具体可参照本书第八章“成果提交”相关内容。

二、项目概况

（一）宗地概况

1.地理位置：宗地位于宜昌市夷陵区跑马岗村，宜昌市高铁新城控制性规划区内，小鸦路东西两侧，规划站西路和三叉湖路围合区域。项目毗邻双碳经济示范园区（规划）、数字服务创意园（规划），详见附件资料。

2.项目由1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#七个地块组成，总用地面积约596亩（地块编号影像资料详见附件），分地块指标如下：

住宅用地指标表						
地块编号	用地面积（亩）	容积率	用地分类	层高要求	绿地率	限高 m
地块一	89.7	按综合容积率1.2考虑	二类城镇住宅用地	≥3.0m	≥35%	45
地块二（一期）	86.5		二类城镇住宅用地			36
地块三（一期）	56.5		商住混合用地			36
地块四	61.2		二类城镇住宅用地			45
地块五	83		商住混合用地			45
总计	376.9					

其中住宅地块商业占比不大于 3%，商住混合用地商业占比应大于 3%。

机关团体用地指标表（非本次方案征集范围）					
地块名称	用地面积（亩）	容积率	用地分类	绿地率	限高 m
6#	94.1	1.6	机关团体用地	30 %	36
7#	125	1.3	机关团体用地	35 %	36

3.项目造价限额控制

本阶段无具体指标要求，原则上尽量经济合理。

4.项目开发周期

项目整体分 2 期开发，一期开发 2#、3#地块，二期开发 1#、3#、5#地块。

三、项目定位

（一）目标客群

1.30 岁以下群体：占比 20%，多为单身、二人世界及少部分三口之家，处于事业的起步阶段，自身积蓄很有限，来源于原生家庭的支持是大宗支出的主要来源，个人决策能力有限，主要综合两代人意见，可归属下一个年龄划区；无原生家庭有力支持的多在刚需边缘徘徊，对住房的考虑因素是交通、教育、医疗、总价等的均好性考虑，相对成熟地段 120 以内的三房刚需是意向集中点。

2.30-40 岁群体：占比 30%，多为三口或四口之家，属于事业上升关键时期，同时也开始步入教育、事业、生活等

多重交织的焦虑期，相对拥有绝对自我决策，但随着家庭的开支项的增加，对支付考虑因素较多，在低密产品中更多选择 200 平米以内的洋房、合院及小面积联排产品，注重产品的实用性、功能性等性价比因素。

3.40-50 岁客群：占比 23%，面积价位合适的联排、双拼别墅是他们最主要考虑的别墅形式，除户型本身外，对于公共空间要求较高；小区环境的主题特色，须配合别墅项目的形象定位，保持风格一致，并具有一定的文化内涵，同时私密感和安全性的需求更为突出；

4.50 岁以上客群：占比 27%，客户相对个人时间更为充足，对于项目自然资源优势、产品价值匹配等尤其看重，同时对于日常邻里社交有一定的需求，充分的小组团公共空间、交流活动区域是该类客群关注度较高的因素，同时兼顾大家庭的面积功能需求。

（二）产品类型及配比

结合容积率指标综合考虑，其中一期项目以别墅产品为主。整体项目综合容积率不超过 1.2，产品面积段为 120 m² 到 200 m²。

四、设计依据及标准

（一）国家各类规划设计规范。

（二）《宜昌市城乡管理技术规定（2023 版）》《宜昌市城市森林花园住宅项目试点工作方案（试行）》等。

五、控规及指标的补充说明

容积率等技术指标详见前述“住宅用地指标表”和“机关团体用地指标表”，退界、间距等要求参照《宜昌市城乡规划管理技术规定（2023版）》，竖向设计参照《宜昌市高铁新城片区控规修改图册》，本项目控规示意图参照附件资料中“控规调整示意图”。

六、附件名录

- （一）《宜昌市城乡规划管理技术规定（2023版）》
- （二）《宜昌市城市森林花园住宅项目试点工作方案（试行）》
- （三）用地红线图
- （四）《宜昌市高铁新城片区控规修改图册》
- （五）控规调整事宜图
- （六）技术评分表
- （七）路网平面影像图
- （八）片区地形图
- （九）限制因素示意图（林地）

七、规划设计要求

（一）规划设计指导思想

1.规划设计应以满足各项规范、不突破指标上限为首要前提。

2.满足城市设计要求。建筑总体布局、造型、色彩应注

重城市设计，应充分考虑与周围地块的关系。

3.充分体现均好性原则。做到户户有景，户户有良好的朝向。

4.合理处理建筑物与周边环境场地之间的关系。

5.合理处理各种建筑空间的有机组合、过渡。

6.在总体布局时应充分考虑入口空间的展示作用，集中体现项目主题，最大限度地展现项目卖点。

7.住宅群体布置要避免建筑物之间的相互遮挡，要满足住宅对日照、间距、自然采光、自然通风的要求，要充分考虑对小区内部环境及外部远景的利用。

8.充分考虑地块周边噪声对本项目的影响，要提出合理的规划布置方案，避免或减少噪音对主要房间的污染，要尽量减少通过使用技术手段来降低噪声。

9.总体规划要充分体现经济性原则，合理平衡土方量；地下部分设计中，要做到经济合理，地下车库设计、地下设备机房排布要科学有序。

10.整个规划，应体现理性分析的过程，要求以功能合理为首要目的，杜绝纯粹地追求构图和形式主义。

11.临湖景观资源利用最大化，宜前低后高，错缝布置，扩大观景视野。

（二）规划布局要求

1.严格执行湖北省及宜昌市规划设计规范或标准的相关

要求。

2.按开发顺序,1#、4#、5#地块二期开发,用地范围内规划道路中创新南路、三叉湖路、三叉湖北路配合一期项目率先施工,售楼部及示范区建议设置于3#地块和5#地块之间。

3.结合宜昌市高铁新城片区控规,充分研究片区规划要求及功能布局,合理规划项目布局。

(三) 道路交通要求

一期项目周边创新南路、三叉湖路、三叉湖北路将配合本期项目同步建设,后期1#-5#地块周边的市政道路将配建到位,方案设计应注重处理小区主要出入口的位置、交通流线,考虑公共区域与私密区域的关系,解决好区域内各种流线(住户流线、生活后勤服务、临时访客、消防疏散等)之间的关系。

(四) 园林景观要求

1.结合项目主题文化进行环境设计,景观风格要与建筑风格、项目定位相匹配。

2.营造与众不同、具冲击力的个性化产品;

3.把握小区环境重心,对景观主轴进行重点设计,最大限度地展现项目卖点;

4.处理好各种环境空间的有机组合与过渡;

5.注重景观细部设计。在组团景观节点、社区交通枢纽

和局部小环境、架空层等代表产品细部的方面，充分表现产品的精细度和质量、档次；

6.综合考虑景观建设成本的控制，景观与住宅匹配。

（五）小区配套要求

1.商业配套

结合路网建设时序，以最大限度满足小区便捷服务的要求，合理布局商业配套。

2.车位配比

按《宜昌市城乡规划建设技术规定（2023版）》要求配置。

3.竖向设计

建议结合现有地形及场地内天然林分布实际情况，以及地下车库的设置等，合理填方造坡，使林地与小区建筑合理融合，通过竖向设计及总图设计争取实现景观资源最大化。

七、建筑设计要求

（一）单体设计总则

结合项目定位确定建筑风格，提炼主题元素，充分发挥色彩与材料质感的装饰作用。

单体设计注意户型面宽与进深的尺寸控制，避免进深过大，从经济性、舒适性考虑，楼体应尽量方整，减少外墙凹凸。

建筑屋顶及山墙面要作为重要的景观元素来进行设计，

特殊位置的住宅要进行独立设计，作为一个重要的景观元素重点处理。

建筑设计要结合结构、设备专业统筹考虑，住宅室内空间无突出墙面的梁柱，建筑物的主要外立面无突出的设备管线。

住宅底层要设计具有一定高度的入口大堂，其设计风格应表现出高层次的文化品味并与项目的主题定位相吻合，并尽量避免北向入户。

细部设计是支撑产品档次的关键之一，项目设计应将细部设计放在极为重要的地位，设计方案要对其予以充分重视，对建筑下部的近人立面，窗户、阳台、花槽、空调机位等构件均需仔细考虑；

（二）平面及户型设计原则

1. 总体原则

面积区间、户型配比、套型设置等集合目标客群综合考虑。

住宅设计要紧密结合本地块的策划要点，设计中要有核心性的基本思路，在保证平面方整实用的前提下，要有所突破、创新。

户型设计必须规避周边不良景观的影响，对来自用地周围交通干道的交通噪音也应有足够的防噪措施。

满足住宅高舒适性要求。每户拥有良好的自然采光、通

风条件；起居厅、主卧室视线开阔；每户之间避免视线干扰，保证住户的私密性；提高住宅的实用率。

平面设计要求简洁性（无过分凹凸现象，结构形式简洁，以利于地下室使用效率的提高）；可改造性（结构体系提供可以根据不同使用要求自由分隔，灵活组合的可能性）；系统化（户型设计中应保持不同面积户型的开间比例，做到户型设计的系统化）；实用率（充分有效地利用户内空间，交通流线简洁，提高住宅的实用率）。

户型设计应根据不同的总图位置、景观轴线进行设计。

2. 平面布局

户内要有合理的功能分区，公共活动区、适度交流区、私密区等各区功能不能简单化地进行分离，要尽量汲取现代集合住宅发展的一些新精神，探讨户内各个组成空间的有机组织。

套内交通组织顺畅，不穿行起居室（厅）、卧室等主要功能空间。

起居室（厅）、餐厅、厨房配置紧密协调，设置入户过渡空间。

除厨房、卫生间外，平面空间尽可能可以根据不同使用要求自由分隔，灵活组合。

在大户型设计中要充分考虑主人、客人以及保姆的动线，使之尽可能合理，方便使用。

各房间面积、尺寸、比例要求舒适合理，户型平面中要求示意家具位置。

3.立面设计原则

立面设计简洁和平面图一致，满足功能。4层以上、次顶层以下，采用标准立面设计，无复杂累赘变化。

注意建筑的体量、比例、细部设计。

给出立面材料、色彩方案。

各个立面的开窗面积要以合理窗地比为基础进行设计。避免造成后期初设调整后引起的立面效果的改变。

除主立面之外，应将侧立面设计、顶部设计作为重点考虑。

八、成果提交（包括但不限于）

（一）区域位置分析

基地所处区域的位置；基地所处区域的发展计划；基地周边设施分布。

（二）基地分析

设计说明；区位分析；基地周边交通情况分析；基地与相邻地块关系分析；基地规划控制要求分析。

（三）概念生成分析

基地容量测算；典型案例研究；规划结构分析；建筑功能及体量的初步定位；功能布局分析；车行系统分析；步行系统分析；消防总图分析；日照分析；绿化及景观系统

分析；外部空间分析；建筑高度分布及天际线控制。

（四）设计图纸（含地下室）

区域位置分析图及用地分析图；规划设计说明；经济技术指标；总平面方案规划图（彩色平面图）；一期项目平面方案规划图（彩色平面图）；规划功能分区及规划结构分布图；基地竖向分析图（平面及剖面图）；日照分析图；公共配套布置分析图；总体方案交通分析图；消防分析图；基本组团单元分析图；规划户型分布图；各主要户型平面图；分期开发示意图；总体鸟瞰图；局部鸟瞰效果图（一期项目）；建筑单体效果图；重要节点效果图；SketchUP 总规模模型；天际线控制图；投资估算表。

（五）设计表现

- 1.设计成果以 PPT 和文本图册（纸质版）（纸质版资料提交时间以征集公告时间为准）形式予以表现。
- 2.相关图纸提供 CAD 和 pdf 版本（电子版）。
- 3.可提供效果展示音视频资料。

九、特别说明

- 1.各设计人应仔细研究“宜昌高铁新城低密住宅项目前期资料汇编”内的相关内容，结合上位规划、项目区位、周边环境、基地地形及相关不利因素等，综合分析研究项目定位、项目品质、产品搭配、功能分区与配套及成本控制等。
- 2.各设计人应充分发挥主观能动性，运用全局视野、系

统思维，整体设计，着眼一期开展方案设计。

3.6#、7#地块非本次方案征集设计范围，各设计人可根据自身实际及对项目的理解，在鸟瞰效果图中予以效果展示。

规划方案评分标准

序号	评审项目	分项内容	主要内容
1	方案设计 (70分)	总体设计 (50分)	设计主题、构思及项目理解(15分) 设计主题、立意构思的描述，逻辑清晰、亮点突出，结合区位、项目定位及市场等因素对项目的理解清晰合理，形成项目自身特色及差异化亮点。
2			基地分析(5分) 基地竖向，林地，廊道等分析合理。方案应能合理利用基地基础条件，展现基地优势资源。
3			规划总平面(15分) 总图多方案比选，功能结构、交通组织、用地分析等合理，货值及产品价值的分析合理。
4			立面意向及效果(15分) 城市空间、建筑形象等应符合审美规律要求，并创造出良好的城市形象和审美体验，应有多方案意向比选。
5		产品创新设计 (5分)	结合总体概念形成产品特色亮点，突出产品创新设计，户型布局合理，提供各户型指标说明表及产品配比建议表。
6		技术经济合理性 (10分)	建筑规模、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、机动车位、非机动车位等规划控制指标满足要求。
7		方案的合规性 (5分)	方案符合相关技术规范标准要求。
8	设计管控 (25分)	进度管控措施 (5分)	设计进度安排合理，进度计划的保证措施具体详细。
9		质量管控措施 (5分)	设计质量的保证措施具体详细，可行性强。
10		成本管控措施 (15分)	工程投资控制措施具体详细，能有效控制工程投资、保证工程质量。
11	公司及团队能力 (5分)	公司能力及履约能力(3分)	近3年为全国TOP10开发商提供方案设计服务。(以合同为准，每提供1份设计合同得1分)

12		团队负责人情况 (2分)	团队负责人/项目责任人, 具有 TOP10 开发商的住宅项目的设计负责人经验。(以合同为准, 近3年每提供1个项目设计合同得1分)
----	--	--------------	---