

“某项目三期” 项目设计任务书

卓 信 地 产 “某项目三期” 项目设计任务书 第
一部分 项目概况 一、项目名称：某项目 花园广场三期
二、项目地说明 1、项目位置 某项目位于南明区宝山南路
西侧市南路北侧团坡山南侧东侧为建材市场。项目隔团坡山与
南明河、省委相望。

某项目三期位于项目的西南段西南临市南路东北边为某项
目二期两端与原有旧建筑相连为一块长方形土地。

2、项目地基础指标 1 项目规划总用地 10.5 亩（7000
平方米） 1 规划总建筑面积不大于 40000 平方米 1 容积率
不大于 5.72 1 建筑退市南路不少于 5 米 3、交通 项目西
南临市南路东北边通过某项目二期接宝山南路交通形态良好。

4、地形地貌 项目地呈西北-东南走向的长方形长约
170 米宽约 45 米目前为工业厂房地势基本平坦。

5、水文地质 未做地质初勘及详勘本项目地块原为工业
厂房用地。

第二部分 项目基础资料 1、项目定位 某项目项目定
位为： 城区最大规模的中高档创新现代东方水景园林社区
产品的生命力不在于其自身原有的素质而在于如何在这些素质

的基础上赋予其崭新的活力。项目最终的成功还在于不断的创新使项目在市场上保持新鲜感不断创造市场热点。某项目在某市以“新都市主义”概念赢得市场青睐正是在于其项目特有的素质与开发中所赋予的产品内涵与产品创新符合市场需求。

项目三期在延续前期定位的前提下因位置和产品形态存在一定的差距产品创新和户型创新将成为本期项目的定位重点。因此三期项目的综合定位为：新都市主义中高档现代东方创新阳光住宅 “现代东方” “创新” “新颖”是本项目设计中的关键。

现代东方：配合项目前期“现代东方水景园林”概念三期在建筑设计中的整体风格应展现现代东方的整体形象在现代主义建筑风格中适当融入东方传统建筑符号丰富项目的建筑内涵。

创 新：项目创新主要表现在建筑形态和户型两个方面。在建筑形态上以板式建筑为主通过碟型变化使整体建筑活起来。屋顶采取坡沿与平顶的结合一方面丰富屋顶的内容。另一方面使顶层户型具有鲜明的特色。在户型设计上通过空间的变化丰富户型内容。

新 颖：体现在建筑立面、户型、公共与户内生活空间上。立面设计突破常规住宅立面的表现形式利用构筑架造成立

面简洁感和线条感。户型采取错半层、空中花园等新颖的空间设计丰富户型空间内容。

本项目定位是项目设计中的指导原则是项目设计中建筑表达项目内涵的关键。

2、项目分析 1) 项目 SWOT 分析 优势 (S) : 1 整体市场形势向好; 1 项目前期形成的良好市场认知和认同; 1 项目定位的超前和先进的设计理念; 1 项目整体园林营造的环境景观和社区生活氛围; 1 项目的“创新”理念形成的市场新鲜感。

劣势 (W) : 1 市南路的噪声影响; 1 原钢厂的污染影响(目前已进行环保治理); 1 高层建筑的市场抗性; 1 成本和销售价格的不对等关系。

机会 (O) : 1 某市市场产品创新的滞后; 1 片区整体形象的提升; 1 两城区社区物业的稀缺性。

威胁 (T) : 1 周边土地开发的不确定因素; 1 周边项目开发速度的滞后可能造成的市场影响; 2) 项目综合评价 本项目作为某项目的最后一期具有良好的前期基础和开发理念是项目的最后亮点和脸面工程。其建筑形态和户型空间将成为某市市场的又一个亮点。综合素质的提高使项目成为一个市场唯一性产品将具有极高的市场认知度。

3、目标客户定位 1) 居住区域： 1 以项目周边 5 公里区域为主； 1 两城区； 1 周边区县（市）。

2) 职业构成： 1 国家公务员、民营企业白领、个体经营者、金融证券界人士、企业管理人员、自由职业者、文艺体育界人士、高科技企业员工、医务工作者等； 1 周边区县企业管理层、高科技企业员工、特殊职业者等； 1 其它中等收入以上阶层及拆迁户。

3) 年龄构成： 1 年龄层为 25——40 岁。

4) 家庭月收入： 1 具有稳定的工作有一定的积蓄家庭月收入在 3000 元以上； 1 家庭存款在 5 万元以上或等待拆迁的城市住户。

5) 以一次置业和二次置业为主 6) 购买心理： 喜欢城区生活追求新颖、时尚的居住环境对价格敏感度一般注重性价比以按揭付款及一次性付款为主。

7) 学历构成： 1 高中以上。

8) 家庭结构： 1 三口之家； 1 两代同堂的家庭。

9) 居住现状： 1 无房或自有住房（公房、福利房、自购商品房）有改善居住条件的要求； 1 扩大目前居住面积（两代居住）。

10) 信息来源 1 亲友转告、户外路牌、报纸； 1 互联网、时尚杂志； 1 房展会、直邮等。

4、营销主题 南明金三角创新阳光生活空间 第三部分
项目设计要求 一、项目开发规模 1、整个规划总用地面积 7000 平方米容积率最高不得超过 5.72 即：总建筑面积做到 40000 平方米左右。其中住宅 30000 平方米；商业面积 10000 平方米。

2、商铺摆设方向如下： 沿市南路方向为满铺二层商业裙楼其中预留一个社区出入通道； 3、项目开发经济技术指标： 总用地面积：7000 m² 总建筑面积：40000 m² 其中：住宅：30000 m² 商业面积：10000 m² 规划层数：地上 17 层 地下 2 层 4、建筑功能说明 1) 出入口：临市南路面为商业出入口住宅出入口设在东北侧（小区内侧）裙楼须设整个社区主出入口一个（人、车通道）。住宅大堂以不占用商业面积为佳。

2) 园林景观：项目自身环境景观以营造为主采取与项目整体环境相一致的现代东方风格利用裙楼楼面、露台及过道等营造立体化环境效果。

3) 停车场：地下设两层停车场商业裙楼两侧设单向出入口。

二、建筑覆盖率、绿化率及商铺层数、车位数 1、建筑覆盖率：35% 2、绿化率：40%（含商业裙楼及空中花园绿化面积） 3、商业层数：3 层 4、车位：150—200 个 三、

车行及人行道的设置 裙楼中段社区出入口（大门）为车/人行主通道两侧及内侧设置车行通道。停车场通道在裙楼两侧设置单向出入通道社区出入口内侧设置通往裙楼屋顶花园的人行通道。

四、 配套设施项目 项目配套以某项目社区配套为主本项目配套主要考虑商业配套（如户外电梯设置等）和项目住户的辅助性配套在裙楼屋顶转换层考虑架空设置屋顶花园及休闲娱乐配套设施。

五、 成本控制 低成本高质量建筑标准全新户型组合。

六、 方案深度 1、总体规划： 1）总图：1:500 2）交通组织图：1:500 3）绿化效果图：1: 200 4）消防组织图：1:500 5）日照分析图：1:500 2、单体设计方案 1）商铺平面图：1: 200 2）标准层平面图：1: 200 3）屋顶平面图：1: 200 4）主要立面图：1: 200 5）剖面图：1: 200 3、透视图与模型 1）模型：工作模型一套 2）景观透视若干张（能够反映整个规划特色） 4、规划详细说明（一份）

七、 经济指标 总体规划指标：容积率/绿化率/住宅面积/建筑覆盖率/商铺及转换层配套设施面积/地下室停车场面积及车位标准/总户数/每层平均面积/户均平均面积 八、 项目开发说明 1、开发定位 组合型板式高层商业居住综合建筑。

一梯两户、一梯四--六户结合通过空中花园贯通设置私家空中露台花园可以考虑户外连廊设计。

2、建筑风格 现代建筑风格立面简洁与整体项目建筑风格吻合外立面采取构筑架增加线条感立面保持平整流畅。屋顶及立面适当增加具有东方色彩的建筑符号加以装饰。

整体色彩保持与前期建筑的一致性商业建筑色彩以较为稳重的色彩加以装饰。

3、商业 商业建筑内部应保持整体性尽量减少梁柱对商业使用的影响内部设置一部步行电梯。

九、 户型面积及比例 户型面积及配比如下： 1、 户型面积及比例 1 开发总面积：4 万平方米 1 其中：住宅面积 3 万平方米 商业面积 1 万平方米左右 1 规划总户数：约 350 户 户型配比： 房型 一房一厅 二房一厅 三房二厅 四房 复式 面积（m²） 35—45 60--70 90--110 120-130 140—160 户型配比 25% 15% 40% 10% 10% 面积配比 12% 11% 46% 14% 17% 总户数 88 53 140 35 35 2、 户型设计要求： 随着人们住房消费意识增强在位置、环境因素不可改变情况下户型成为消费者关注的焦点同时也是项目创新的亮点。户型不能少于 8 大功能即起居、就餐、厨卫、就寝、储藏、工作和学习以及阳台。户型设计的总体趋势将出现由外延扩张型向内涵挖掘型转化。基于项目的定位在

户型设计上除应体现均好性、多样性、经济性外在布局上亦要体现社交、功能、私人空间的合理分区及采取动态的户型设计使项目的房型在推出时始终保持时尚、合理、具张扬的个性使别人无法复制。一方面依据项目市场定位自身由低到高的上移另一方面更重要地依据市场信息的反馈作恰如其分的调整同时通过市场调查户型设计上考虑以下几点： 1) 层高 3 米； 2) 阳台不少于 1 个主阳台要大应尽可能加入露台设计使户外私人空间能成为一个观景娱乐的多功能场所； 3) 户型要考虑错层、错半层及复式； 4) 套内不允许有异形房； 5) 入门处可以考虑设计玄关对整套房的私密性有很好的保证创造外部环境与室内环境转换时的调整空间； 6) 不仅仅局限在静止的状态对双厅面积以及功能分化的需求要有所提高。尽量避免模糊双厅的概念尤其餐厅的设计应追求情调如临窗设计。客厅开间尽量做大（4.2~4.5 米的面宽一房、二房可适当降低）；在设计中客厅和卧室的设计一方面考虑朝向另一方面在有景观的方向上考虑厅卧分开。

7) 厨房、饭厅和公共卫生间全部集中在一起要求明厅、明厨、明卫设计功能分区集中并与其他功能区明确分开。其中餐厅与厨房紧密相联设置明窗（对于景观朝向较好的单元建议餐厅设计外挑观景窗）设计时充分考虑通风、采光及景观度厨房应处于西北面卫生间门不能正对餐厅。

8) 卫生间设计均有明窗通风和采光三房主卧房设计独立卫生间大房型考虑衣帽间以保证良好的私密性；阳台为双阳台（可考虑书房与客厅或主人房设立南向连通式观景大阳台）一南一北有利观景、通风和晾晒衣物等功能。北阳台强调操作功能尤其是二房的阳台不但使之成为厨房的辅助空间同时考虑放置洗衣机的空间。

9) 卧室是第二生活主区人一生 35%的时间在这里度过所以每个卧室的面积分配都应十分合理需方正、平直、宽大令人心情舒畅。采光与光照也应格外被重视建议采用健康大气的外挑飘窗。卧室面积尽量大主卧室置于最里面充分保证私密性；主卧室与北面卧室的门对开有利于南北空气对流。

10) 公共活动区（客厅、饭厅、厨房）分隔过渡区（公用卫生间）功能分区集中动静分区、干湿分区明晰过渡自然互不干扰。

11) 房中无狭窄的通道无面积浪费在室内门的设计也趋于玄关化局部和整体的概念趋于和谐统一公共分摊面积小保证实用率控制在 85%以上。

12) 在窗的设计上应考虑规避噪声及通风、采光、保温的结合如采用落地凸窗设计等。

13) 整个项目为社区封闭式管理与项目半封闭管理。

十、 居住建筑标准与档次 1、外立面：构筑架、阳台、窗的结合设计使外立面在整体造型的基础上保持简洁明快的线条感色彩在与前期项目保持一致的基础上适当增加一些装饰性色彩组合。

2、室内：三表出户管线安装就位。

十一、住宅设计规范与要求 根据某市房地产动态信息结合项目产品定位原则思路住宅设计应在满足市场需求的同时尽量按贵司多年的专业设计经验并参照以下内容考虑（但切莫绝对仅限于此）： 1、套内空间 套型 1）住宅应按套型设计每套住宅应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本空间。

2）住宅套型分为 6 类其居住空间个数和使用面积不宜小于下列表格规定。

套型	居住空间数（个）	建筑面积（M2）	备注
一类	1	35--45	建筑面积（M2）含公摊部分
二类	2	60--70	
三类	3	90—110	
四类	4	120—130	
五类	4--6	140—160	
卧室、起居室（厅） 1）卧室之间不能穿越同时保证有直接采光、自然通风其使用面积不应小于下列数字： 双人卧室不小于 15 平方米；单人卧室不小于 10 平方米。			

2）起居室（厅）应有直接采光、自然通风面积应不小于 20 平方米。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/908036105114007022>