



KINGS FOR BID WINNING —INTEGRATED PROPOSALS 得标为王——标书篇

下

龙志伟 编著

GUANGXI NORMAL UNIVERSITY PRESS

广西师范大学出版社

KINGS FOR BID WINNING —INTEGRATED PROPOSALS 得标为王——标书篇

下

龙志伟 编著



广西师范大学出版社
· 桂林 ·

Contents

目录



004

广东河源广晟·宝晟花园
Guangsheng·Baosheng
Garden



048

广东广州新客站地区规划
Master Planning for
Guangzhou New Railway



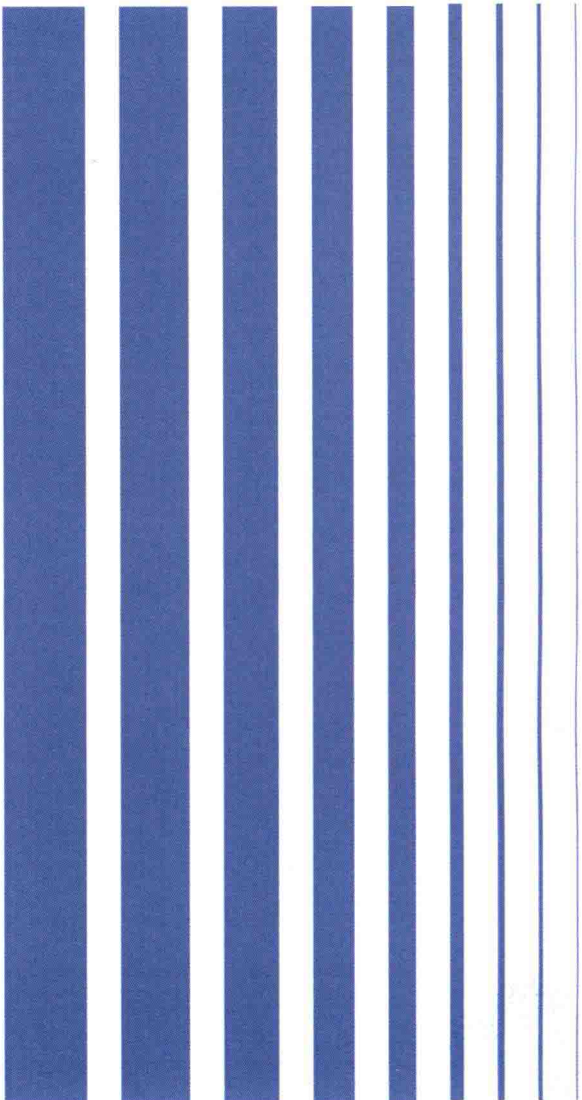
112

上海嘉定北虹桥
North Hongqiao in Jiading,
Shanghai



182

天津绿地盘龙谷别墅
Tianjin Greenland Panlong
Valley Villa



KINGS FOR BID WINNING
—INTEGRATED PROPOSALS
得标为王——标书篇

下

龙志伟 编著

广西师范大学出版社

· 桂林 ·

Contents

目录



004

广东河源广晟·宝晟花园
Guangsheng·Baosheng
Garden



048

广东广州新客站地区规划
Master Planning for
Guangzhou New Railway



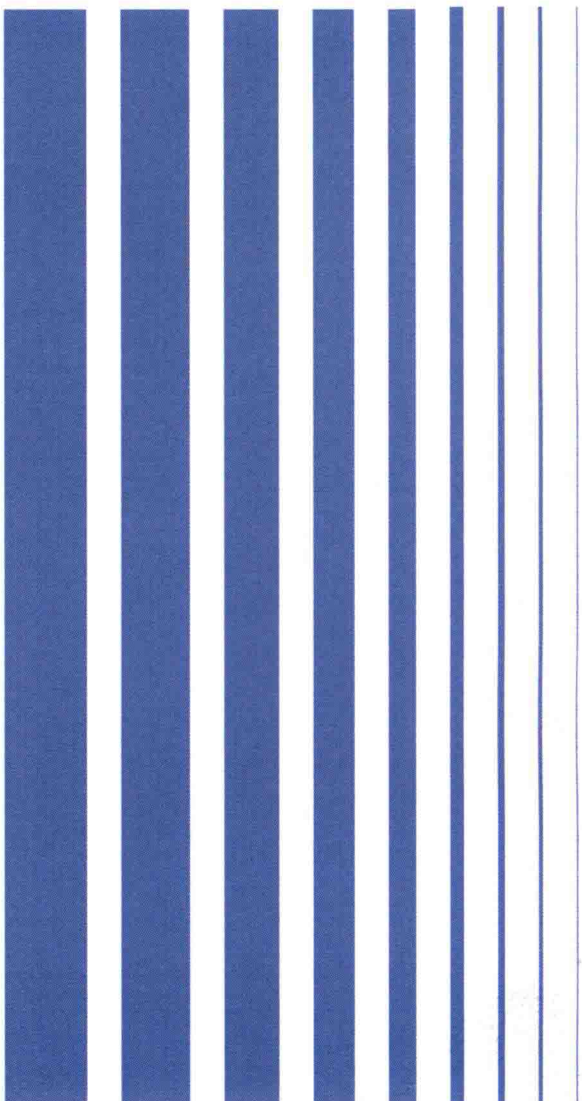
112

上海嘉定北虹桥
North Hongqiao in Jiading,
Shanghai



182

天津绿地盘龙谷别墅
Tianjin Greenland Panlong
Valley Villa





广东河源广晟·宝晟花园

Guangsheng·Baosheng Garden

设计单位：深圳天方建筑设计有限公司

项目地址：广东省河源市

用地面积：31 241.2m²

建筑面积：171 076.04m²

Designed by: Shenzhen TAF Architectural Design Co., Ltd.

Location: Heyuan, Guangdong

Land Area: 31,241.2m²

Building Area: 171,076.04m²

项目概况

广晟·宝晟花园项目位于东源县县城规划区的中心区，北临政府大道，南临广场大道，交通区位优势十分显著。该项目力求打造一个代表城市高度，复合居住、购物、娱乐、餐饮等各种城市功能的都市综合体，使其成为区域乃至城市的标志性项目。

设计构思

商业采用周边式布局，使住宅有较舒适的大花园空间，体现住宅与商业的均衡布局。同时，将地块的商业价值最大化，商业裙房全覆盖，设置商业内街，以此增大商业的面积容量，同时设计屋顶花园，这样既加大商业利用，又能保证住宅有较大花园，使两者功能在垂直方向上合理分区。

规划设计

规划在广场环道与广场大道交会处设置商业广场，这样有利于人流的聚集，活跃商业氛围。南北地块中间的商业街，既方便西边人流到达广场，又为商业街带来人流。

项目的停车主要由地库来解决，项目面临市政道路，车流量大，规划将车行入口布置在西边规划道路上，将商业车流与住宅车流分开，有利于分区管理，避免互相干扰。

在人行方面，依据商业、住宅的分区组织多种交通流线。商业人流和住宅人流分开设计，力求各种流线合理便捷。

建筑设计

建筑立面采用大气现代的造型风格，塑造出简约端庄的建筑形象，从平庸中脱颖而出，成为区域的标志性建筑。住宅造型上突出竖向构图与水平连接的均衡，精致的细节，柔和的色彩，缓和了高层的压迫感，体现出对人无微不至的关怀。

Profile

Guangsheng·Baosheng Garden is located in the center of the planning area in Dongyuan County, adjacent to Zhengfu Avenue in the north, Guangchang Avenue in the south. Striving to create an urban complex representing the city height, compound living, shopping, recreation, dining, etc., the project is envisioned to become an icon in the area, even the city.

Design Concept

The commercial zone adopts perimeter layout to create cozier and large garden space and reflect balanced distribution of residence and commerce. Meanwhile, the design maximizes commercial value of the plot with totally covered commercial podium and commercial inner street to increase size and volume of commercial zone. Roof garden is designed to increase commercial exploit, guarantee larger garden for the residence and balance the

vertical layout of residence and commerce.

Planning Design

The commercial plaza sits in the intersection of plaza ring road and the plaza to help gather pedestrians and vitalize commercial atmosphere. The commercial street between north and south area facilitates pedestrians in the west side getting to the plaza and brings pedestrians for the commercial street.

Parking is mainly settled by underground garage. Facing the municipal road, the project owns large number of vehicle flow, so the vehicle entrance is set in the west side. Business vehicles and residence vehicles are distributed to facilitate management and avoid interference.

Architectural Design

The façade is contemporary and generous structure to create a simple and elegant architectural image.

The architecture stands out from the crowd and becomes a icon of the area. Highlighting the balance of vertical layout and horizontal connection in the structure, delicacy details, soft color, the design alleviates stress of a high-rise and reflects meticulous care towards users.











PERSPECTIVE (4)



技术经济指标		
总用地面积 (m ²)		31 241.2
总建筑面积 (m ²)		171 076.04
其中	计容建筑面积 (m ²)	124 962.89
	住宅 (m ²)	79 399.66
	集中商业 (m ²)	12 948.47
	商铺 (m ²)	31 425.86
	会所 (m ²)	508.43
	社区配套 (m ²)	680.47
	不计容建筑面积 (m ²)	46 113.15
	其中	
	地下车库 (m ²)	34 672.73
	集中商业 (m ²)	11 440.42
容积率		4.00
绿地率		33.20%
建筑密度		60.89%
住宅总户数 (户)		666
车位数 (辆)		885



技术经济指标			
总用地面积（m ² ）			31 241.2
总建筑面积（m ² ）			180 376.04
计容建筑面积（m ² ）			134 262.89
其中	其中	住宅（m ² ）	79 399.66
		公寓（m ² ）	9300
		集中商业（m ² ）	12 948.47
		商铺（m ² ）	31 425.86
		会所（m ² ）	508.43
		社区配套（m ² ）	680.47
	不计容建筑面积（m ² ）		46 113.15
	其中	地下车库（m ² ）	34 672.73
		集中商业（m ² ）	11 440.42
容积率			4.30
绿地率			33.20%
建筑密度			60.89%
住宅总户数（户）			666
车位数（辆）			885

一、设计依据

1. 甲方提供的地形图电子文件
2. 甲方提供的建筑设计邀请函
3. 设计所采用的主要法规和标准：

（1）《高层民用建筑设计防火规范》GB50045—1995（2005 年版）

（2）《建筑设计防火规范》GB50016—2006

（3）《城市居住区规划设计规范》（2002 年版）

（4）《民用建筑设计通则》GB50352—2005

（5）《商店建筑设计规范》JGJ 48—88

（6）《住宅设计规范》GB50096—1999

二、设计要求

1. 政府规划部门对建设用地项目规划设计提出的要求，如面积指标控制、总体布局及退线要求、市政设施要求，详见后面附表。
2. 本设计用地面积 31 241.20m²，总建筑面积 171 076.04m²，其中计入容积率面积 124 962.89m²。设计采用标准及工程等级，均按一类高层住宅设计。结构设计使用年限为 50 年。高层住宅、社区配套、沿街商铺及集中商业耐火等级均按一级设计。

三、主要技术经济指标

技术经济指标			
总用地面积（m ² ）			31 241.2
总建筑面积（m ² ）			171 076.04
	计容建筑面积（m ² ）		124 962.89
其中	其中	住宅（m ² ）	79 399.66
		集中商业（m ² ）	12 948.47
		商铺（m ² ）	31 425.86
		会所（m ² ）	508.43
		社区配套（m ² ）	680.47
	不计容建筑面积（m ² ）		46 113.15
	其中	地下车库（m ² ）	34 672.73
		集中商业（m ² ）	11 440.42
容积率			4.00
绿地率			33.20%
建筑密度			60.89%
住宅总户数（户）			666
车位数（辆）			885

四、规划篇

1. 项目用地概况

东源县的前身河源县位于河源市郊区，全县区域面积 4 070km²，下辖 21 个乡镇，总人口 52 万。东源县地处广东省中部，东江中上游，是珠江三角洲与粤北山区的结合部。县城毗邻河源市区，距离广州、深圳、香港均不足 180km，已融入珠三角“两小

时经济生活圈”。惠河、粤赣、河梅高速公路、205 国道、京九铁路、广梅汕铁路和即将兴建的昆汕高速公路纵贯全境。珠三角城际轻轨将延伸至东源，并将在东源县仙塘镇设立总站，至此，东源县融入珠三角“一小时经济生活圈”即将成为现实。

广晟·宝晟项目位于河源市东源县县城规划区木京中心区，基地西宽东窄呈扇形，北临行政大道，东临东源公园广场，南临广场大道，交通区位优势十分显著。用地的东北边为县委县政府，西北边有小学及公安局，南边有中学，西边则为开发用地。综合分析，用地条件十分优越，三面环主要城市干道，南、东为主要的人流方向。

2. 规划的难点与挑战

（1）高密度

高容积率——是否意味着低品质？

由于用地所处的区位优势明显，商业价值极高，属于稀缺型用地，所以高容积率的开发是保证发展商价值利益的必然途径。创造性地解决高容积与高品质是项目成功的关键。

（2）居住与商业共生

高密度下住宅与商业变得难以相处，住户对嘈杂的商业所表现的反感远大于其所带来的便利，传统的水平功能分区难以解决这个问题。规划目标对外展现具有影响力的商业形象，对内让住宅拥有自身的室外活动空间，减少商业对住宅的干扰，做到闹中取静，实现两者的合理共生。

（3）商业动线组织

大进深商业，往往会带来一些商业死角空间以及商业流线不好规划等问题。设计目标，通过合理商业人流动线，来消除商业死角，同时利用业态合理布局，实现铺面价值的均衡化。

3. 规划构思

本规划力求打造一个代表城市高度，复合居住、购物、娱乐、餐饮等各种城市功能的都市综合体，通过建筑形态、空间组合、商业特色等方面的创新，创造出空间丰富的舒适的都市时尚居住环境与生活体验式购物中心，打造成为区域乃至城市的标志性项目。着重在保证商业流线合理化的条件下，使商业价值最大化，并使高层住宅拥有良好的视野、朝向、日照、通风等条件。

（1）商业：目前通过连续的商业裙房展示浓烈的商业氛围。南边的集中商业，通过东南角的商业广场聚集商业人流，合理布置商业内街入口，实现良好的人流导向。项目设置连廊衔接北地块商业，带动北地块商业人气。大气的立面造型使其成为区域的形象标杆。

（2）住宅：住宅采用周边式布局，最大限度地取得良好的景观及朝向。设计尽量采用点式布局，使住宅都能有较佳的视野，同时减少住宅之间的视线干扰，在保证大小户型资源价值差异化的条件下，实现产品的均好性。

4. 交通分析

（1）车行系统：项目的停车主要由地库来解决。项目三面临市政道路，但是东边及南边为城市干道，车流量大，商业铺面的价值高，综合考虑后，将车行入口布置在西边规划道路上。将商业车流与住宅车流分开，北边的两个出入口主要服务于住宅，南边的双向出入口则主要为商业服务，这样利于将来分区管理，避免相互干扰。

（2）人行系统：依据商业、住宅的分区组织多种交通流线。商业人流与住宅人流分开设计，力求各流线合理便捷。住宅社区人行主入口设置于基地西侧，通过住宅入户大堂到达屋顶花园，再通过屋顶花园到达各栋入户大堂。商业人流主要集中在东南街角的广场，商业内街为环形交通组织，通过四个边界设置商业入口，将人流引入内街。

（3）消防设计：小区高层住宅登高面都临街道周边布置，这样消防车可以便捷到达。（详见交通分析彩图）

5. 景观绿化

基地区域景观资源良好，东边为城市广场，西边有规划中的休闲公园，故应充分利用已有景观资源和营造新景观资源来提升小区高档品质。设计将住宅采用周边式布局，从而形成了中心大花园的布局，并为住宅“借”来了城市绿化景观。精心设计的商业屋顶花园景观进一步提升了小区的整体景观品质。

6. 立面风格

立面采用大气现代的造型风格，塑造简约端庄的建筑形象，从平庸中脱颖而出，成为区域的标志性建筑。住宅造型上突出竖向

构图与水平连接的均衡。精致的细节、柔和的色彩，缓和了高层的压迫感，体现对人无微不至的关怀。

五、商业篇

1. 商业价值分析
- 东边：毗邻城市广场，人流量大，昭示性好，商业价值高。
- 南边：邻接城市干道，昭示性较好，人流量较大，商业价值次之。
- 北边：中心步行街，街道贯穿东西，人流的便捷通道，人流量大，商业价值最高。
- 西边：城市次干道，周边现状较复杂，昭示性一般，商业价值一般。
2. 功能分布
- 本方案将南边布置三层高集中商业，主要功能有超市、商场及电影院。其余周边布置邻接商铺，内部布置环形商业内街，环形流线实现商业无死角空间。
3. 商业空间
- 南边集中商业采用大空间布局，在主入口处布置三层通高中庭空间，提高入口的形象。内部南街布置大量采光中庭，使其获得良好采光，提高内部环境。内部的流线简洁，垂直交通系统合理使用，内庭在光影的作用下，实现良好的空间体验。

六、居住篇

- 户型设计：由于住宅采用周边式布局，使每栋的视野都很开阔，同时住宅尽可能采用南向布局，使其采光条件良好。大间距点式布局，则避免了住宅的对视，并且住宅内外都有花园，所以户户都有景观。
1. 面积赠送原则
- 面积赠送符合现行的国家面积规范要求；
- 有利于二次施工，避免破坏立面；
- 改造后户型方正，尺度合适，功能合理。
2. 面积赠送方法
- 阳台及入户花园赠送一半的面积；
- 直接镂空方法，将局部房间架设梁不浇楼板，验收完后二次施工，此方法的赠送面积大，且这部分空间位于形体中心部分，对立面影响较小。
3. 户型优点
- 户型设计方正实用，空间尺度合理。户户都有赠送面积，附加值高。
- 户型都是大面宽小进深布局，突出部分较小，弱化凹槽效应。
- 点式布局，采光通风条件好，在户型内部设计空气对流通道，提高户型品质。

七、方案估算总价表

编号	工程和费用名称	估算价值 (万元)	技术经济指标			
			计量指标	单位	数量	单位造价 (元/m²)或费率
一	建安工程费	37 916.97	建筑面积	m²	171 076.04	2 216.38
1	建筑工程	31 261.87	建筑面积	m²	171 076.04	1 827.37
1.1	地上建筑结构	13 745.92	地上建筑面积	m²	124 962.89	1 100
1.2	地下室建筑结构	11 528.29	地下室面积	m²	46 113.15	2 500
1.3	装饰工程	5 897.66	建筑面积	m²	171 076.04	350
2	安装工程	6 655.11	建筑面积	m²	171 076.04	389.01
2.1	强电工程	2 822.75	建筑面积	m²	171 076.04	165
2.2	弱电工程	855.38	建筑面积	m²	171 076.04	50
2.3	消防工程	1 197.53	建筑面积	m²	171 076.04	70
2.4	给排水工程	769.84	建筑面积	m²	171 076.04	45
2.5	通风工程	342.15	建筑面积	m²	171 076.04	20
2.6	燃气工程	187.44	地上建筑面积	m²	124 962.89	15
2.7	电梯	480	数量	台	12	40 台/万元
二	室外配套工程	537.81	建筑面积	m²		
1	室外管网	206.01	室外面积	m²	25 750.75	80
2	绿化	93.46	绿化面积	m²	15 576.9	60
3	道路及广场	254.35	广场面积	m²	10 173.85	250
4	高压进线电缆	20.00	项	项	1	
三	工程建设其他费	3 849.08	工程费	万元	38 490.79	10.00%
四	预备费	2 116.99	工程费 + 其他费	万元	42 339.86	5.00%
五	工程投资费用合计	44 456.86	建筑面积	m²	171 076.04	2 598.66

注：此估算不包括地价和二次装修费用。