

吉华街道三联九年一贯制学校新建工程  
设计任务书  
(资格预审阶段)

编制时间：2022年6月

# 目 录

1 项目概况.....	3
1.1 项目背景.....	3
1.2 项目定位.....	3
1.3 区位与周边交通现状.....	3
1.4 用地现状及周边环境.....	5
1.5 其他限制条件.....	5
2 建筑设计指标.....	6
3 设计依据.....	7
4 资格预审阶段成果文件.....	8
4.1 概念提案展板.....	8
5 方案评审阶段成果文件(待定).....	8
5.1 设计内容.....	8
5.2 成果要求.....	9
6 附件.....	9

## 1 项目概况

### 1.1 项目背景

深圳市委市政府始终坚持教育优先发展战略，努力推动基础教育与城市共同发展。为切实保障基础教育优先发展，持续强力推进学位建设，深圳市委市政府于 2020 年底出台《中共深圳市委 深圳市人民政府关于加快学位建设推进基础教育优质发展的实施意见》，决定到 2025 年，基础教育要新建 100 万座学位。

为保障学位建设顺利推进，进一步提升学校建设品质，龙岗区于 2021 年出台了《龙岗区高品质校园建设工作实施方案》，提出将立足于粤港澳大湾区核心引擎定位，对标国内外先进经验，不断完善全区学校建设机制，持续优化学校建筑设计和建造水平，大力推动实施“高品质校园建设计划”，努力打造符合龙岗实际的“**集约·弹性·友好·共享**”新校园。同年，龙岗区启动了第一批高品质校园建设项目。本次高品质校园“城”长计划为 2022 年度第二批高品质校园建设项目。

深圳市吉华街道三联学校是龙岗区教育局直属的公办学校，位于龙岗区吉华街道三联片区城市更新单元一期 A-03 地块。

### 1.2 项目定位

本次高品质校园“城”长计划将立足于龙岗的地域文脉环境、传承龙岗历史，探索诚实的空间、教育场所的原点，凸显当代教育价值，实现属于龙岗的空间价值与定义的“龙岗高品质校园”。

本计划探索城市与校园共生发展的新模式，倡导“校园与城市共生，少年伴城市同长！学校乃城市未来的基点，教育乃龙岗立区之本！城市在蔓延，校园在生长”理念。

### 1.3 区位与周边交通现状

项目选址位于深圳市龙岗区吉华街道联中路与联东路交汇处东北角，项目周边路网发达，现状有联中路、联东路、联横街，用地周边规划有联中路（项目南侧）、松元头路和工业路等交通要道，交通网络完善、便利。其中联中路为次干路，25 米双向四车道；联东路为 27 米双向四车道；联横街、松元头路、工业路都为支路；本地块距离 5 号地铁线上水径地铁站及下水径地铁站直线距离约 1000 米。



区位图

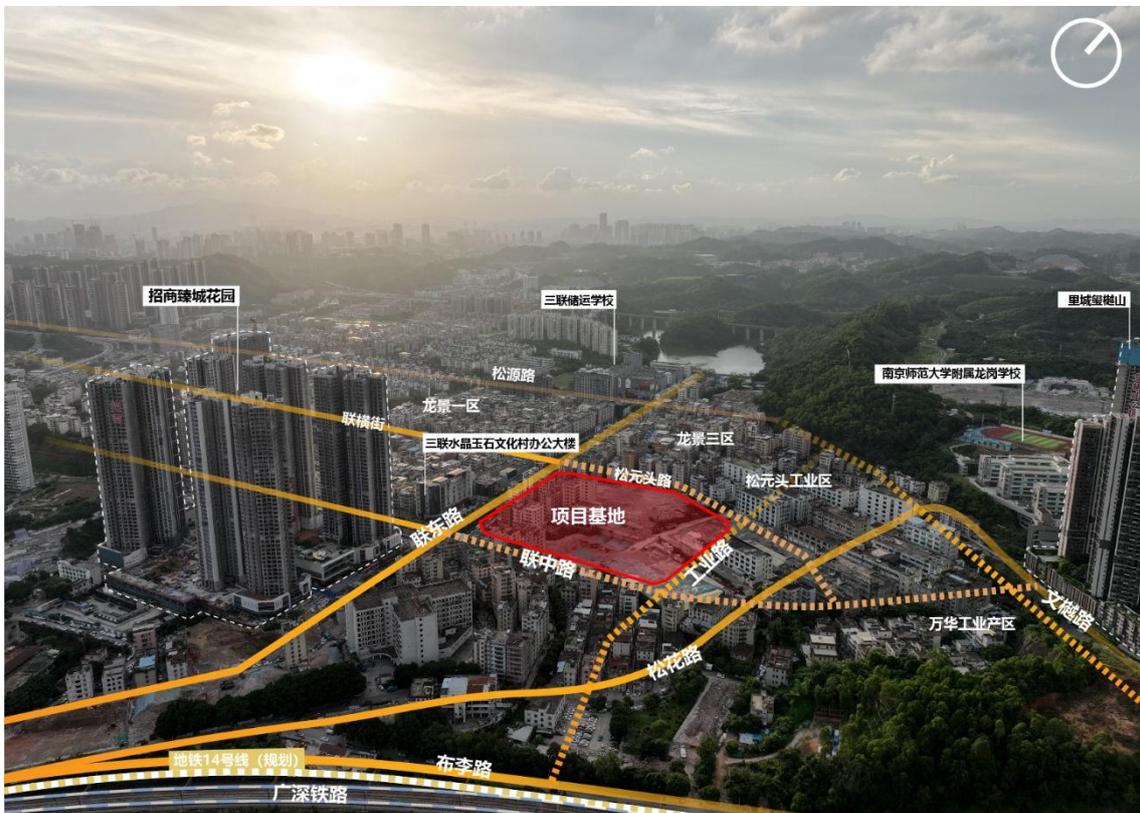


用地现状与周边环境图

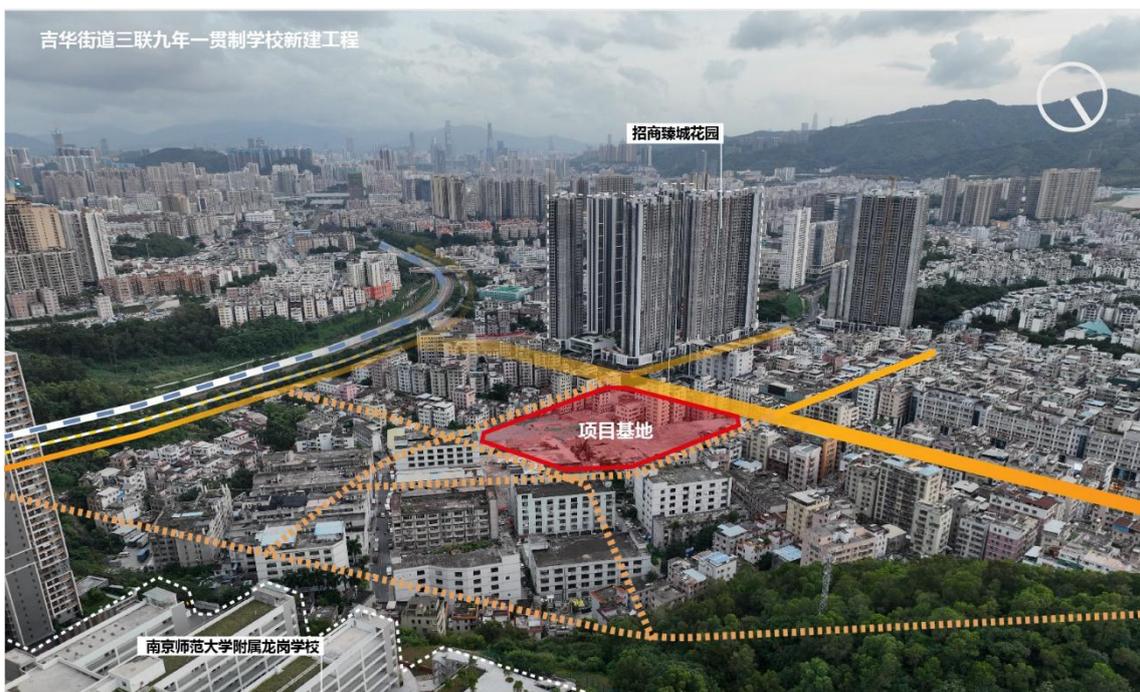
#### 1.4 用地现状及周边环境

场地北侧紧临三联农场农庄、龙景三区，南临三联村幼儿园、鹤沙坑工业区、松园新村，西侧紧靠龙景一区、中海怡翠山庄、怡翠实验学校，东侧紧靠里城玺樾山、松元

头工业区、南京师范大学附属龙岗学校。周边以工业，城中村与高层住宅为主，城市风貌较为破旧。场地地势北高南低，东高西低，西南侧与城市道路有约 4m 高差。周边建筑层数可参考附件 6.2 三联片区地形成果。由于本地块为该更新单元一期建设项目，南侧规划二类居住用地建筑对本地块不构成日照影响。



周边环境图



周边环境图

## 1.5 其他限制条件

学校东侧规划有医疗卫生用地，后期应注重对本项目环境的影响。周边规划住宅为高层建筑，后期应考虑对本项目采光和通风的影响。

用地西侧有三联河河道管理线箱涵，**地上、地下不可布置建筑功能。**

## 2 建筑设计指标

本项目新建一所 72 班（含 48 班小学、24 班初中）、3360 学位（含 2160 座小学学位、1200 座初中学位）的九年一贯制学校，总建筑面积 70077 平方米，含必配校舍用房 45934 平方米，选配校舍用房 24143 平方米。投资综合单价不超过 8000 元/m<sup>2</sup>，建安单价不超 6650 元/m<sup>2</sup>控制，具体建设规模见下列表格：

表 2-1 主要经济技术指标表

主要技术经济指标				
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	31069.4	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	70077	
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	53755	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	16322	
规定容积率	1.61	计规定容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50138	
绿化覆盖率	≥30%	不计规定容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	19939	
最大层数(地上/下) (层)	7/1	机动车停车位 (个)	207	
最高高度 (m)	≤25	绿地面积/折算绿地面积 (m <sup>2</sup> )	9800 (地面绿化 6800 m <sup>2</sup> , 屋顶和架空绿化 3000 m <sup>2</sup> )	
建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
总建筑面积 70077 m <sup>2</sup>	计规定容积率建筑面积 50138 m <sup>2</sup>	地上规定建筑面积 44635 m <sup>2</sup>	教学及教学辅助用房	33245
			办公用房	1306
			生活服务用房	5880
			专业录播室	182
			教职工活动用房	382
	不计规定容积率建筑面积 19939 m <sup>2</sup>	地上核增建筑面积 9120 m <sup>2</sup>	教职工宿舍	3640
			架空层	6720
		地下核增建筑面积 10819 m <sup>2</sup>	教学及辅助用房	3291
			立体架空运动层	2400
			生活服务用房	2212
		停车库	9315	
		设备用房	1504	

表 2-2 项目必配校舍新建规模统计表

序号	用房名称	间数	每间使用面积 (m <sup>2</sup> )	使用面积 (m <sup>2</sup> )	折算系数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
一	教学及辅助用房			20863		36536
1	教室			6900		12545

序号	用房名称	间数	每间使用面积 (m <sup>2</sup> )	使用面积 (m <sup>2</sup> )	折算系数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1.1	普通教室	72	80/85	5880	0.55	10691
1.2	机动教室	12	85	1020	0.55	1855
2	专用教室			6464		11753
2.1	计算机 (语言) 教室 (含辅助室)	8	124	896	0.55	1629
2.2	创新实验室	2	100	200	0.55	364
2.3	劳动技术教室 (含辅助室)	4	124	448	0.55	815
2.4	科学教室 (含辅助室)	4	148	496	0.55	902
2.5	探究实验室	1	150	150	0.55	273
2.6	音乐教室			400	0.55	727
2.7	器乐排练室 (含器材室)	1	124	124	0.55	225
2.8	舞蹈教室 (含更衣室)	2	205	410	0.55	745
2.9	美术教室 (含器材室)	4	124	448	0.55	815
2.10	艺术教室 (含辅助室)	17	100	1700	0.55	3091
2.11	理化生实验室	8	124	992	0.55	1804
2.12	史地教室	2	100	200	0.55	364
3	公共教学用房			7499		12238
3.1	多功能厅	1		480	0.75	640
3.2	合班教室	4	150	600	0.55	1091
3.3	图书室 (馆)			1680	0.55	3055
3.4	社团活动室	12	40	480	0.55	873
3.5	心理咨询室			90	0.55	164
3.6	德育展览室	1	100	100	0.55	182
3.7	体质测试室	1	50	50	0.55	91
3.8	体育馆 (含体育器材室)			2400	0.75	3200
3.9	教师办公室			1619	0.55	2944
二	<b>办公用房</b>			<b>849</b>		<b>1306</b>
1	行政办公室			369	0.65	568
2	广播室	1	30	30	0.65	46
3	卫生保健室			80	0.65	123
4	团队室	2	40	80	0.65	123
5	会议接待室	2	100	200	0.65	308
6	网络控制室	1	30	30	0.65	46
7	安防监控室	2	30	60	0.65	92
三	<b>生活服务用房</b>			<b>5735</b>		<b>8092</b>
1	总务用房			500	0.65	769
2	教职工和学生食			3563	0.75	4751

序号	用房名称	间数	每间使用面积 (m <sup>2</sup> )	使用面积 (m <sup>2</sup> )	折算系数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	堂					
3	后勤辅助用房			288	0.65	443
4	卫生间			1344	0.65	2068
5	传达值班室			40	0.65	62
<b>四</b>	<b>面积合计</b>			<b>27447</b>		<b>45934</b>

表 2-3 项目选配校舍新建规模统计表

序号	建筑功能	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	专业录播教室	182
2	教职工活动用房	382
3	教职工宿舍	3640
4	架空层	6720
5	立体架空运动层	2400
6	设备用房	1504
7	停车库 (包括人防)	9315
<b>8</b>	<b>合计</b>	<b>24143</b>

\*建筑高度、建筑退线、消防等需满足深圳市相关规范的要求，车行出入口设计应满足《建设项目机动车出入口开设技术指引》。需设置 300 米环形跑道运动场。

### 3 设计依据

- 《深圳市城市规划标准与准则》 (2021)
  - 《深圳市建筑设计规则》 (2019)
  - 《深圳市普通中小学校建设标准指引》 (2016)
  - 《深圳市中小学建设试点项目关键技术指引》 (2021)
  - 《龙岗区义务教育学校建设标准提升指引》 (深龙发改 [2018] 260 号)
  - 《龙岗区布吉街道三联片区改造专项规划》
  - 《建设项目机动车出入口开设技术指引》
  - 《绿色建筑评价标准》 (GB/T 50378-2019)
- 其它相关标准和规范。

### 4 资格预审阶段成果文件

#### 4.1 概念提案展板

2 张 A1 展板 (594mm × 841mm)，横版，KT 板裱板，黑色包边，展板右上角标注写明申请人名称，概念提案成果内容构成：

- (1) 项目难点研究 (如城市环境、社区文化、地形地貌)；
- (2) 设计理念远景回应；

- (3) 提出城市设计策略;
- (4) 适应场地的校园空间体验;
- (5) 总体概念效果图;

图纸表达建议:

(1) 不提倡使用商业效果图。技术图纸深度符合该阶段, 建议注重方案概念表达呈现;

(2) 可结合文字, 草图, 分析图, 概念技术图纸, 概念效果图 (建筑体量效果) 等方式;

(3) 合理规划展示有效的设计内容, 图片大小安排应适中。

## 5 方案评审阶段成果文件(待定)

### 5.1 设计内容

设计方案文本包括但不限于以下内容:

- (1) 概念生成分析图及设计说明
- (2) 总平面图 (标明主要建筑名称、层数、出入口位置、景观绿地、标注建筑距离及各主要建筑物的相对标高等)
- (3) 主要平面、立面、剖面图
- (4) 竖向设计、交通组织 (包含人流、车流及各功能分区间的流线通道、公共步行/慢行系统等相关设计说明)、无障碍设计、绿化设计、日照、消防等
- (5) 效果图 (包括鸟瞰图、主要立面透视图、重要节点空间透视图、重要室内公共空间效果图等)
- (6) 绿色建筑设计、海绵城市、节能分析及主要材料等相关设计图纸及说明, 页数不超过 8 页。

### 5.2 成果要求

投标阶段成果如下:

- (1) A1 展板;
- (2) 方案设计文本;
- (3) 多媒体演示文件;

\*方案评审阶段成果文件为暂定内容, 实际要求以招标文件及设计任务书 (方案设计阶段) 为准。

## 6 附件

- 6.1 三联学校用地红线（国家 2000 大地坐标系）
- 6.2 三联片区地形成果（国家 2000 大地坐标系）
- 6.3 龙岗区布吉街道三联片区改造专项规划
- 6.4 航拍资料
- 6.5 《深圳市中小学建设试点项目关键技术指引》（2021）
- 6.6 三联水河道管理范围线（2000）
- 6.7 《龙岗区义务教育学校建设标准提升指引》（深龙发改〔2018〕260 号）
- 6.8 吉华街道三联学校新建工程项目建议书 2022.6.
- 6.9 吉华街道三联九年一贯制学校涉及蓝线情况