

珠海大横琴大厦项目概念性规划设计 设计任务书

编制公司：珠海大横琴大厦开发有限公司

编制日期：2026 年 8 月

目 录

一、 项目介绍

二、 设计依据

1、 法律法规

2、 政府要求

3、 甲方要求

三、 设计原则

四、 设计要求

1、 人员要求

2、 设计阶段

3、 设计内容

五、 设计各阶段要求与成果

1、 人员要求

2、 设计成果要求

六、 设计周期

七、 设计风险与控制

八、 其它

九、 附件

编制说明

一、项目介绍

1、项目名称：珠海大横琴大厦项目

2、建设地点：项目位处粤港澳大湾区核心区，位于横琴粤澳深度合作区横琴口岸商务片区，港澳大道北侧，环岛东路东侧，都会道西侧、祥澳路南侧，是口岸商务片区的重要城市界面。

3、主要指标：总占地面积 25600.72 m²，容积率 7.66，计容积率面积≤195993 m²。其中，社会停车场≤14464.28 m²、电信设施≤6761.76 m²、商业≤58797.9 m²、办公≤115971.43 m²。

4、项目进展：项目目前已完成支护桩、内支撑、工程桩以及土方开挖施工，计划 2026 年 10 月底之前完成地下室底板施工。

二、设计依据

1、法律法规

- (1) 设计符合国家、建设部及市有关设计标准及规定；
- (2) 设计深度符合国家建设部、粤澳深度合作区的相关要求；
- (3) 其他国家现行有关规范。

2、政府要求

- (1) 规划部门审批意见书
- (2) 建设部门审批意见书
- (3) 其它部门审批意见书

3、甲方要求

- (1) 设计任务书、甲方提供的方案阶段相关成果。
- (2) 甲方设计管理过程中提出的其他设计要求及资料。

三、设计原则

根据前期各阶段策划报告、区域特征完善设计理念

- 1、创新与特色的原则
- 2、细致周到的原则

3、建筑经济性原则

4. 其它

四、设计要求

1、人员要求：

须根据落地项目需求合理指派服务团队，确保派出的服务团队主要人员在后续项目的投入时间是合理高效的。指派的服务团队中：

- 主创设计师商办、居住综合类前期拓展项目概念规划经验不少于 10 年，具备丰富的土地收储、拿地类项目经验，具有类似体量的商办、居住类项目概念性规划设计及建筑方案设计经验；
- 团队除主创设计师外至少有三名小组成员，且小组成员的同类型项目平均工作经验不少于 5 年。
- 需具备熟悉属地化土地收储、调规及相关审批流程的设计团队及负责人。
- 需具备具有经济测算分析能力的设计团队及负责人。

2、设计阶段：

- ✓ 土地收储配合阶段
- ✓ 指标调整研究阶段
- ✓ 概念规划设计阶段
- ✓ 土地出让配合阶段

3、设计内容

概念性规划设计服务阶段及内容			
服务内容		工作目的	工作内容
工作阶段	服务一 土地收 储配合	研判收储用地的建设现状、权属底数与土地经济价值，协助业主与政府谈判，争取最优收储补偿条	1. 现状梳理分析：核查原规划的总平面布局、退线、消防、交通组织等，研判权属底数与土地经济价值，完成红线、市政、消防等现状

		件，并确保收储范围的划定科学、可操作，为后续指标落地“腾出空间”。	梳理。 2. 经济测算配合：包括不限于评估原地块已施工部分的土地残余价值，后续主张“住宅指标最大化”或产品价值/溢价最大化的核心财务论据，提供原有指标无法继续开发，需指标调整的设计支撑，争取最优收储补偿条件。 3. 土地收储配合：完成土地收储对应的相关图纸，土地收储规划技术论证报告（如需），陪同业主参与关键协调会，负责完成相关设计论证的汇报文件。
工作阶段	服务二 指标调整研究	需在横琴粤澳深度合作区总体规划框架下，通过精准的片区功能分析与土地价值研判，将原业态指标调整为产品货值更高、业态更优、与业主公司现有及未来项目群产生强力协同效应的战略性用地。同时，需综合考虑业主公司与现有项目的战略关系，凸显在横琴的集群效应与品牌效应。	1. 上位规划分析：深入解读横琴粤澳深度合作区各上位规划，分析明确项目开发定位、规划概念、开发规模及功能研究、城市空间研究、初步项目产品类型研究。分析业主现有项目之间在产业链上下游、客户动线、配套服务、空间形象上的缺失与互补机会。 2. 指标调整研究：提出3个以上推荐方案，每个方案明确：目标地块产品研发、建议各业态配比、调整后计容规模、预估总地价、集群协同方式、品牌效应预期。 3. 初步强排设计：针对该项目用地进行初步强排设计及方案对比分析，匹配测算需求。

工作阶段	服务三 概念规 划设计	对该地块进行城市空间形态与产品策划，协助甲方在项目前期对项目定位、开发容量、开发模式和业态配比等进行研究所做的总体概念规划设计，确定最终各业态指标及配建项，支持后续的规划调整申报，并对后续建筑方案设计提供指导及依据。	1. 整体开发策划：提出该地块的总体发展愿景，以及地块面向市场的核心价值。制定分期开发计划（如启动区、样板展示区、价值提升区、远期预留区），明确各期的投资逻辑、主力引擎项目与现金流平衡策略，提出土地获取、合作开发、持有运营等建议模式。 2. 业态配比分析：筛选出符合地块定位且能实现高回报的业态组合，选取国内外相似区位、相似能级的成功综合体项目，分析其业态配比、租金坪效、资产增值路径，为本项目提供参考锚点。 配合甲方进行市场准则，结合第三方市场数据，测算各业态的市场去化周期；以财务内部收益率（IRR）、净现值（NPV）最大化为目标，优先配置高坪效、高成长性的业态，形成《业态配比建议书》。 3. 规划指标分析：用地控制指标细化，包括建筑面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等核心法定指标，以及地块容量平衡与可行性验证、配套与公共指标核算。同时，需要针对市场不确定性，预留少量规划指标的兼容性或置换弹性（如部分办公可转换公寓），提出管理建议。 4. 深化强排设计：包括多方案总平
------	-------------------	---	---

			面、核心指标强排设计及对比分析,需建设实体体块模型、效果图,以及必要的区域性市政、交通、景观廊道、天际线、视线、利旧分析等。
工作阶段	服务四土地出让配合	将前期的研究、策划和概念方案,精准地转译为法定控规、详规及技术导则,通过专业论证推动政府审批,最终将规划条件写入土地出让合同,配合甲方及政府完成土地挂牌,完成土地出让及甲方拿地的配合工作。	1. 规划调整技术论证:完成控规调整论证报告编制,从交通影响评价、市政配套分析、公共设施配套校核、城市设计及景观影响论证等多个维度配合规划控规调整论证。配合政府相关部门完成规划调整的一系列规划设计条件论证分析配合。 2. 土地出让技术配合:确保规划成果顺利输出为土地合同条款,协助政府完成“招拍挂”或“带方案出让”的标准化流程。完成土地出让文件的技术附件编制,包括规划条件、城市设计导则、建筑方案要点,以及控规、详规调整的文件、图纸制作。负责全程审批报建流程的技术跟进,包括但不限于各类评审会材料准备与公示配合。

五、设计各阶段要求及成果

1. 成果内容

设计成果及深度除满足国家建设部〈建筑工程设计文件编制深度的规定〉中有关的要求外,同时必须满足甲方以下要求。

需配合提供甲方相关投资测算依据。

服务一土地收储配合阶段：

主要成果为控规/用地指标收储专题论证报告，现状技术论证文件，土地整理工程设计配合，以及相关部门评审、汇报等上会汇报文件、展板、动画等。

需提供经济测算或配合提供甲方相关投资测算依据。

服务二指标调整研究阶段：

主要成果为初步投资策划分析及初步强排设计文本，包括但不限于：上位规划解读、板块对比分析、产品逻辑梳理、投资汇报估算、3个以上推荐方案（业态、规模、产品、地价、集群、不利因素分析等）、强排概念总图、经济指标估算、分析图（包含不限于 a. 消防 b. 交通 c. 价值分析 d. 户型分布 e. 景观视线 f. 现状已施工桩基础及地下室对方案的影响分析 g. 利旧分析等）、单体意向平面（可参考案例）、实体体块模型、效果图等。

需提供经济测算或配合提供甲方相关投资测算依据。

服务三概念规划设计阶段：

主要成果为概念性规划设计及深化强排设计文本，包括但不限于：发展愿景与定位、概念规划总图（彩图）、空间意向模型、案例分析、功能结构分区、规划结构、开发策略建议、业态配比分析、经济指标估算、分区及分期开发事宜建议、分析图（包含不限于 a. 消防 b. 交通 c. 价值分析 d. 户型分布 e. 景观视线 f. 现状已施工桩基础及地下室对方案的影响分析 g. 利旧分析等）、景观意向图、立面意向图、单体平面、日照分析、复杂地形需包含竖向及场地剖面、实体体块模型、效果图、多媒体宣传文件 8 分钟以内（如需）等。

需提供经济测算或配合提供甲方相关投资测算依据。

服务四土地出让配合阶段：

主要成果为配合各类规划调整制作上会汇报文件、展板、动画等，包括但不限于：土地出让方案、规划设计条件、控规图则、带方案出让专项成果，控规调整报批公式材料等。

需提供经济测算或配合提供甲方相关投资测算依据。

2. 成果格式

(1) 所有设计成果的文字说明和文字标注均须以中文版本为准。设计图纸和文本文件必须做到清晰、完整，尺寸齐全、准确，同类图纸规格应统一。

(2) 文本文件采用Microsoft Word 2010的*.docx格式文件，包括规划与设计研究文本说明书、相关专题研究等文件。研究文本应准确、完整地阐述研究意图和内容。

(3) 相关附图采用*.jpg或*.pdf格式文件。要求提供相应CAD文件

(4) PPT汇报文件采用PowerPoint的*.pptx格式文件。

六、设计周期

设计周期为各阶段设计工作启动后的预估完成时间，具体以甲方要求为准。原则上需配合完成项目土地收储，土地置换及配合政府完成相关规划指标调整、控详规调整等全部流程。

服务一土地收储配合阶段

在甲方要求的时间内完成

服务二指标调整研究阶段

自甲方下达指令之日起：

初步指标调整分析方案 4 周

深化指标调整分析方案（含初步强排设计方案）3 周

用地指标调整设计成果 2 周

服务三概念规划设计阶段

自甲方下达指令之日起：

初步概念规划设计方案 4 周

深化概念规划设计方案 3 周

概念规划设计成果 2 周

服务四规划指标调整阶段

在甲方要求的时间内完成

七、设计风险与控制

- 1、需注意国家及地方相关规范的更新，并及时研究相关影响。
- 2、整个项目存在的不确定因素都应明确列出：如控规、修详规暂未获得政府批复，所有面积均为暂定，设计过程中，相关指标可能会有所调整。

八、其它

本任务书中未尽事宜及甲方可能进行的设计调整要求等可在设计过程中由甲方与乙方商榷解决方案，最终由甲方书面确认，此部分与本设计任务书具有同等效力。

九、附件

- 1、项目相关土地出让合同、用地规划条件
- 2、珠海大横琴大厦项目方案设计、施工图设计文件