

深圳市职教园公共配套设施（一期）项目公共设施（08
地块）设计、深圳市职教园公共配套设施（一期）项目
公共设施（09 地块）设计、深圳市职教园公共配套设施
（一期）项目公共设施（10 地块）设计

设计任务书（资格预审阶段）

项目名称：深圳市职教园公共配套设施（一期）项目

项目地址：深圳市龙岗区坪地街道六联社区片区

二〇二五年二月

目录

一、项目概况.....	1
(一) 工程名称.....	1
(二) 项目建设背景.....	1
(三) 项目基本情况.....	1
(四) 项目投资.....	2
(五) 建设目标.....	2
二、选址及用地现状.....	4
(一) 区位和法图.....	4
(二) 规划条件.....	5
(三) 项目周边道路和市政设施情况.....	6
三、设计要求.....	8
(一) 创意构思.....	8
(二) 总体布局.....	8
(三) 建筑功能.....	8
(四) 建筑造型与立面设计.....	9
(五) 绿色低碳.....	9
(六) 限额设计.....	11
四、项目建设功能需求.....	12
(一) 08 地块 (图书馆) 建设内容.....	12
(二) 09 地块 (对外交流中心) 建设内容.....	15
(三) 10 地块 (活动中心) 建设内容.....	17
五、设计成果要求.....	18
六、附件:.....	19

一、项目概况

（一）工程名称

深圳市职教园公共配套设施（一期）项目公共设施（08 地块）设计、深圳市职教园公共配套设施（一期）项目公共设施（09 地块）设计、深圳市职教园公共配套设施（一期）项目公共设施（10 地块）设计

（二）项目建设背景

深圳市作为中国重要的经济特区和科技创新城市，职业教育和培训的需求日益增长，为满足这一需求，提升职业教育质量，推动产学研一体化发展，疏解城市中心区非核心功能，解决未来中职学位缺口，市政府决定在龙岗区坪地街道建设深圳市职教园。为保障职教园内各学校一期快速迁入，提供入驻前的基础设施和运营管理平台，实现校城共享共融，职教园公共配套设施（一期）与职教园内各学校一期同步建设，项目已取得可研批复。

（三）项目基本情况

深圳市职教园公共配套设施（一期）项目包含园区内公共设施、园区道路、空中平台等。其中公共设施分为三栋建筑，分别位于职教园内 08 地块、09 地块、10 地块。公共设

施（08 地块）功能性质包含图书馆及对外交流中心的会议部分。公共设施（09 地块）功能性质包括对外交流中心的展示、餐饮部分及园区管理用房。公共设施（10 地块）功能性质包括活动中心及规划配套用房。三栋建筑均包含地下车库及设备用房，总建筑面积合计为 39463 平方米，各分项面积指标详见任务书第四部分“项目建设功能需求”。

08、09、10 地块总用地面积合计为 32058.02 平方米，各地块面积指标及规划设计要求详见附件。

（四）项目投资

根据项目可研批复，本项目 08、09、10 地块新建建筑部分的建安总投资：30628.36 万元，其中土建工程费用 17460.99 万元，安装工程费用为 6719.23 万元，配套工程费用为 6448.14 万元，建安投资单价约为 7761.29 元/平方米。

（五）建设目标

1) 园区内代表性建筑

本项目处于校城共享环上，作为园区的核心建筑，旨在实现校园之间与城市之间的资源共享，将图书馆、交流中心、活动中心等公共服务设施既做为三个学校的共享设施，同时开放给城市居民使用，从而更好地服务于学校与社会大众，提高公共资源的利用率，项目依托

职教园区内背山面水的自然环境，应融于山，合于水，与环境和谐共生，形成有特色的建筑界面，成为园区内的代表性建筑。

2) 校城融合新范式建筑

实施“借助政府力量，融入区域发展，服务企业和产业规划，提升自我能力”新模式，三地块建筑均由不同功能复合组成，既能补充与提升校园功能，又能充分考虑社会化运营的需求，通过为运营灵活布局空间，且挖潜可运营空间，将项目建设成为与教育园区学校共享，使周边企业行业深度投入参与受益，为周边人群服务的平台，为区域发展提供新动力，成为校城融合的新范式建筑。

3) 低碳绿色示范建筑

职教园通过全量应用和集成示范建筑光伏一体化（BIPV）、新型储能、车网互动（V2G）、超级快充等新技术、新模式、新业态、新场景，突出绿色低碳、智慧科技，实现“零碳校园，未来职教”的规划目标，三个地块建筑作为职教园区内核心一环，将充分采用被动式设计，和其他园区内建筑合力打造低碳绿色示范职教园。

二、选址及用地现状

(一) 区位和法图

市职教园位于深圳市龙岗区与惠州市交界处，龙岗大道西侧，深圳外环高速北侧。项目北侧为林地和在建深圳市社会福利救助综合服务中心项目以及自留地，项目南侧为深圳外环高速，项目西侧为林地，项目东侧为长山工业区和龙岗大道和长深高速。



图 1 项目区位图

项目法图详见附件 1。

本项目建设涉及 08、09、10 地块位于市职教园中心地带，其北侧 05 地块将建设深圳市第一职业技术学校职教园校区(一期)，东侧 01 地块将建设深圳市鹏城技师学

校职教园校区(一期), 其南侧 02 地块将建设深圳市体育运动学校职教园校区 (一期)。

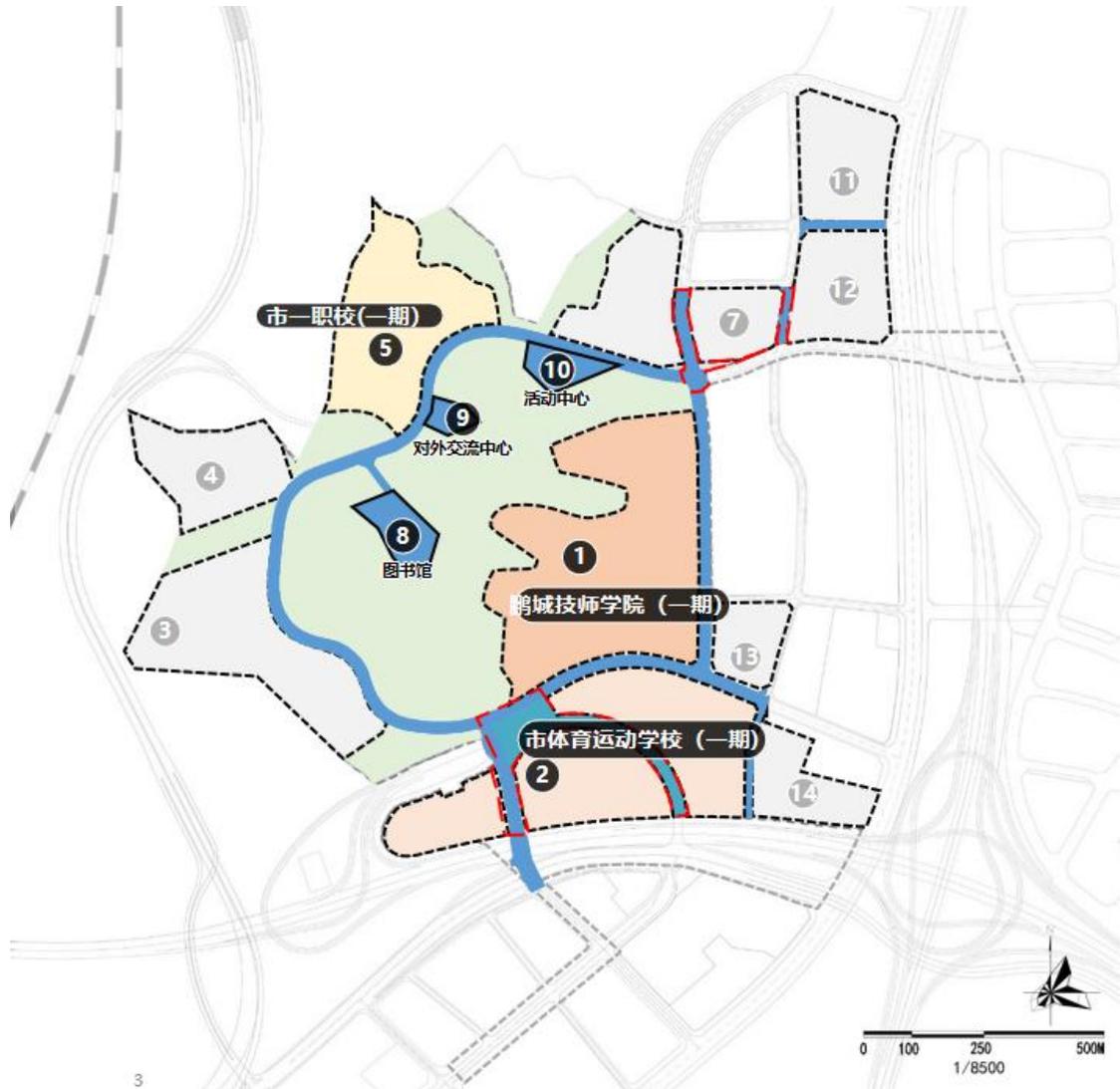


图 2 项目地块位置图

(二) 规划条件

08、09、10 地块用地面积分别为 16673.10 平方米、5078.43 平方米、10306.49 平方米, 土地用途均为公共

管理与服务设施用地。项目详细规划设计条件详见附件 2 各地块规划设计要点。

（三）项目周边道路和市政设施情况

根据市职教园规划，园区内规划 8 条市政道路，包括鹤鸣西路、惠德路、职教园路、正坪三路、规划二路、规划三路、坪祥北路、长山路。具体位置详见下图：

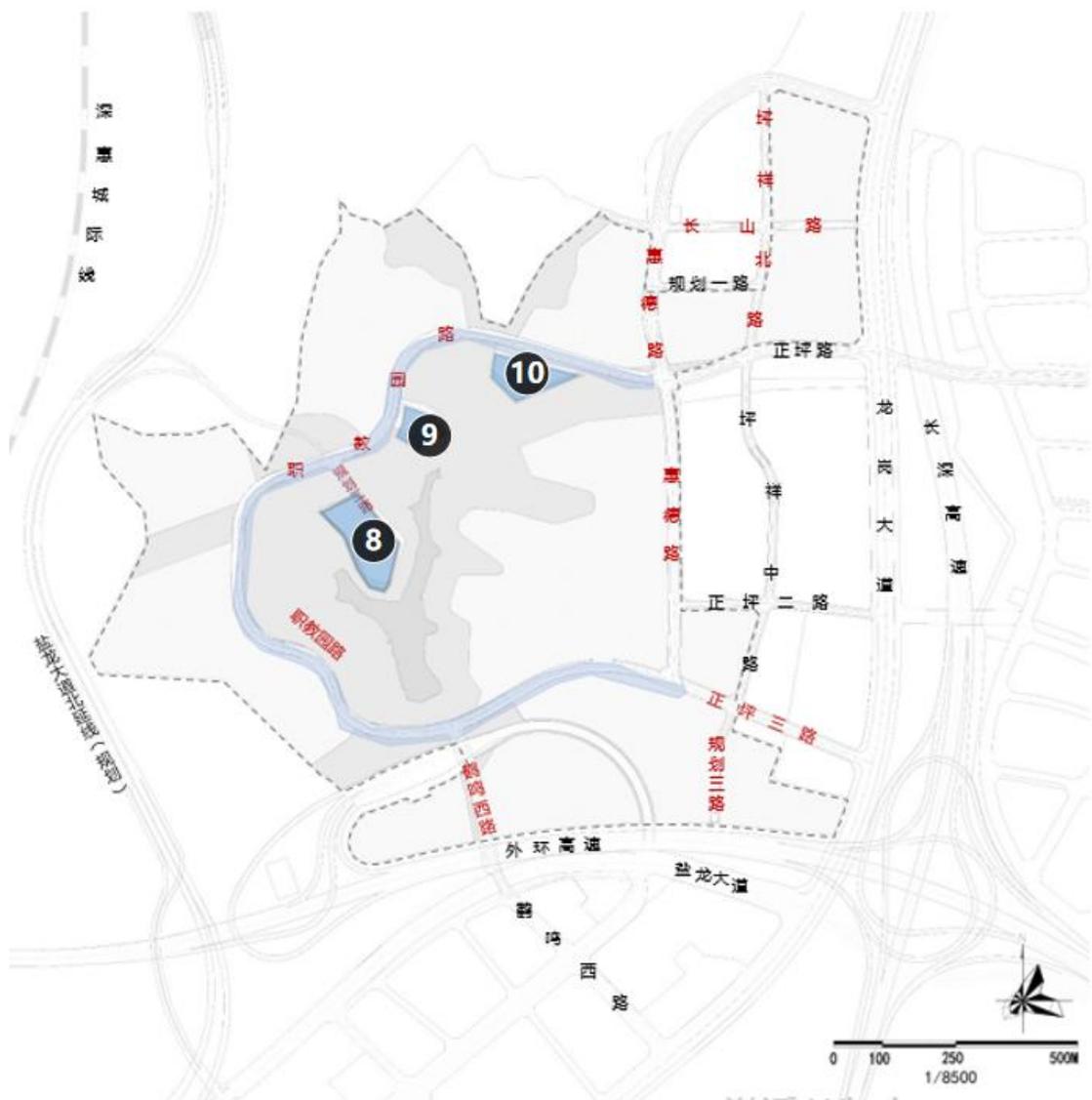


图 3 职教园区内规划道路

片区地形较复杂，低丘陵地貌单元，场地内高差较大，

地块现状地形和规划道路也存在高差，08 地块主要与规划二路连接，09、10 地块主要与职教园路连接，具体道路标高与地形地貌情况详见附件 3 和附件 4。

因目前各规划道路正处于设计阶段，道路标高及市政管线接口等条件将待各规划道路完成施工图设计后确定。

(三) 其他

职教园范围内涉及 500KV 电力高压走廊，高压走廊东西横穿职教园范围，走廊宽度按 70 米进行控制。本项目用地在高压走廊附近，但不涉及高压走廊和轨道控制保护区。高压走廊位置如下图所示：

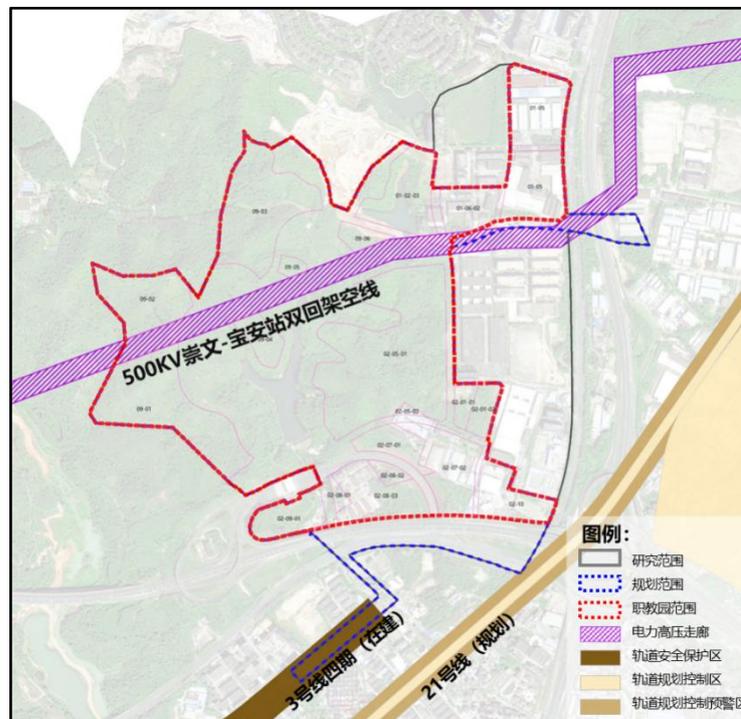


图 4 电力高压走廊位置示意图

项目所在区域温度、降水、日照、风速风向等气候情况和地貌与、土壤、水系现状等项目水文地质条件详见附件 5.

三、设计要求

(一) 创意构思

设计方案整体构思应突出岭南特色；在深刻理解建筑类型、场地特性的基础上，通过创意构思巧妙处理场地、功能、造型等各方面问题。

(二) 总体布局

规划设计应满足规划设计条件中提出的红线及退线、覆盖率、容积率、限高等要求。

总平面布置设计合理，场地布置、出入口位置合理，竖向设计合理，交通组织应清晰高效，满足消防要求。

(三) 建筑功能

建筑平面布局合理，功能分区明确，使用率高。合理设置卫生间、楼梯、走廊、架空等辅助空间。

考虑不同功能和不同人员的使用需求，高效组织水平与竖向交通，避免流线交叉及安全隐患风险。

（四）建筑造型与立面设计

建筑体量与尺度应与职教园校区内景观规划和周边环境协调融洽，体量大小与空间尺度控制适宜，强调建筑与自然环境的和谐共生。

作为园区内公共建筑，建筑造型与色彩应和而不同——既与周边校园规划及附近公共建筑和谐共处，建筑造型和色彩满足园区整体风貌需求，又应结合场地条件及功能内容彰显自身特色。

材料选用结合建筑风格同时应考虑绿色节能、经久耐用、易于清洁并尽量减少后期维护成本。

（五）绿色低碳

项目应落实市政府关于市职教园全量应用和集成示范建筑光伏一体化（BIPV）、新型储能、车网互动（V2G）、超级快充等新技术的建设要求，突出绿色低碳、智慧科技，实现“零碳校园，未来职教”的规划目标。

依据已批复规划设计要点，公共设施 08、09、10 地块设计应以达到绿色建筑三星级标准和深圳市或国家现行超低能耗建筑的要求为目标。

规划设计阶段具体要求如下：

- 1、设计方案应符合绿色低碳发展要求，应尊重场地环境，因地制宜。规划总体布局和建筑设计应充分结合

深圳的气候及场地条件，强调创新利用及融合自然场地或生态环境，充分利用气候条件和场地禀赋进行建筑布局、形式、表皮和内部空间设计，并明显提升安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居等方面的绿色性能。

2、应充分考虑被动式绿色低碳设计策略，在围护结构节能、自然通风、自然采光等方面进行性能化设计，并在建筑性能化设计专篇或专章中体现相关分析内容。

(1) 围护结构节能设计：建筑布局和平立面设计应参考《公共建筑节能设计规范》SJG 44-2018 第 4.1 条要求；同时，应进行立面窗墙比、建筑外遮阳、玻璃选型等的平衡设计，各朝向窗墙比不应大于 0.6，不宜大于 0.5；东、西、南向建筑外遮阳系数不宜小于 0.8；玻璃遮蔽系数不宜小于 0.3。

(2) 自然通风设计：应根据夏季及通风季主导风向进行建筑布局、形体空间和通风开口设计，并充分考虑自然通风对人员热舒适范围的改善作用，结合空间功能及人群使用特点，合理设置热环境分区，区分空调与非空调区域，提升自然通风节能潜力。

(3) 自然采光设计：应充分考虑建筑平面布局、单一空间进深、窗墙比、建筑外遮阳、玻璃可见光透射比、光伏幕墙（如有）等关键设计要素对自然采光的影响，

并考虑反光板、中庭、天井、下沉庭院等自然采光改善措施。

3、建筑光伏一体化设计（BIPV）

各项目应预留太阳能光伏设施安装位置、结构条件等，铺设光伏板的屋面构架等构件应与建筑进行一体化设计，同时满足防水及结构受力等要求。

(六)限额设计

项目应以可研批复指标为依据限额设计。设计方案的面积指标应严格控制，结构体系、机电选型应经济合理。尤其在建筑造型设计及外表皮设计中应采用理性与克制的手法，充分考虑建设成本因素。

四、项目建设功能需求

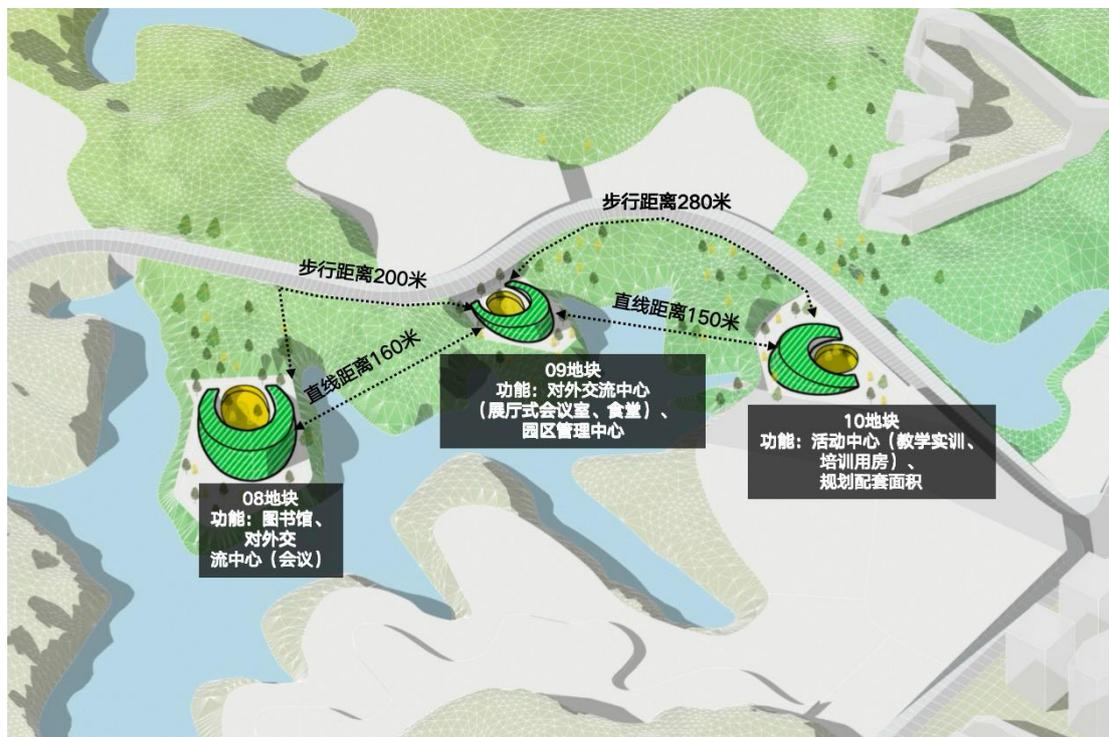


图 5 08、09、10 地块建筑功能分布示意图

（一）08 地块（图书馆）建设内容

项目 08 地块占地面积 16673.10 平方米，总建筑面积 18429 平方米，地上设置图书馆和对外交流中心（学术交流中心）两大功能，其中图书馆功能面积为 7377 平方米，考虑校城共享的设置要求，本项目图书馆按照公共图书馆进行设计，服务职教园区师生及周边区域居民，兼顾图书阅览功能的同时也考虑了较多的社会服务空间。座位数不少于 600 座（鼓励拓展更多不同类型的阅读区域），对外交流中心的学术交流中心面积为 5691 平方米，其中含 1 间 800 人报告厅、1 间 400 人会议厅、1 间 200 人会议室、2 间 100 人会议室。报告厅和会议室的设置充

分考虑了学生活动时的运用场景，也充分考虑了运营的可能性。

08 地块规划地下车库和设备用房 5361 平方米，停放车辆 103 辆。

表 1 公共设施（08 地块）建筑经济指标表

序号	建设内容		建设规模 (m ²)		备注
公共设施（08 地块）——图书馆					
一	占地面积		16673.10		
二	总建筑面积		18429		
三	计容积率面积		13068		
1	图书馆		7377		
1.1	藏书区	阅览藏书室	400	4067	密集藏书库，使用率 0.55 密集书库 600 册/平方米，藏书 13.2 万册
1.2	借阅区	一般阅览室（含自习室）	2167		含开架书架，使用率 0.55， 阅览座位使用面积 1.8~ 2.3 平方米/座，设置 520 座
		少年儿童阅览室	1000		使用率 0.55，阅览座位使用 面积 1.8~2.3 平方米/座， 设置 240 座
		电子阅览室	500		使用率 0.55，阅览座位使用 面积 1.8~2.3 平方米/座， 设置 70 座
1.3	咨询服务区	办证、检索 总出纳台 咨询	369	369	开放设置
1.4	公共活动 与辅助服 务	寄存、饮水处	257	1107	
		读者休息处、读者服务			
		陈列展览			展厅开放设置
		培训室（2 间）	200		
		书吧兼咖啡厅	150		靠近一般阅览室，可根据运 营灵活设置
商店（1 家）	200				

		轻餐饮（2家）	300		
1.5	业务区	采编、加工、辅导、协调研究、美工、信息处理（含数字资源）等	738	738	至少设置4大间，面积100平方米1间、8小间，面积根据需要灵活设置，靠近公共活动与辅助服务，便于后期灵活使用
1.6	行政办公区	行政办公室	227	377	
		会议室	150		
1.7	技术设备区	中心机房（主机房、服务器）	220	295	
		计算机网络管理和维护用房	25		
		文献消毒	50		
1.8	后勤保障区	设备房（含变配电室、维修各种库房等）	432	432	
2	对外交流中心		5691		
2.1	学术交流中心	800人报告厅	2473		800人报告厅采用固定阶梯式座椅、镜框式舞台，适用于大型报告会、新闻发布会、论坛、启动仪式、文艺汇演、年级会议等，在平时也可以当做学生戏剧社团排练场所。①座席区：使用面积按照0.80m ² /座计；②舞台区：剧舞台宽25m，进深18m设置，使用面积450m ² 计；③辅助用房使用面积按235m ² 计。④贵宾休息室1间，使用面积按35m ² 计。会议厅使用面积为0.8×800+450+235+35=1360m ² ，折合建筑面积2473m ² （K=0.55）
		400人会议厅	1400		400人会议厅采用固定阶梯式座椅、开放式舞台，适用于中大型报告会、新闻发布会、论坛、辩论会、启动仪式、音乐演出、年级会议等，在平时也可以当做学生戏剧、音乐社团排练场所。①座席区：使用面积按照0.80

			<p>m²/座计；② 舞台区：宽 18m，进深 10m 设置，使用面积 180 m²计；③ 辅助用房：使用面积按 235 m²计。④ 贵宾休息室：1 间，使用面积按 35 m²计。会议厅使用面积为</p> <p>$0.8 \times 400 + 180 + 235 + 35 = 770$ m²，折合建筑面积 1400 m² (K=0.55)；</p>
		200 人会议室（室内无柱可兼做展厅，净高 5 米以上）	<p>909</p> <p>200 人会议厅于会议模式下可采用课桌式布置，适用于论坛、班级会、研讨会、小型培训等等。人均使用面积按照 2.5 m²/人考虑。使用面积为：$2.5 \times 200 = 500$ m²，折合建筑面积 909 m² (K=0.55) 此会议室可兼顾展览用途。</p>
		100 人会议室（2 间）	<p>909</p> <p>100 人会议厅采用课桌式布置，满足大多数日常会议的需求，包括部门会议、团队讨论、培训会议等，适用于各种正式和非正式的聚会，容纳不同规模的团队进行交流和协作。人均使用面积按照 2.5 m²/人考虑。单间使用面积为：$2.5 \times 100 = 250$ m²，两间合计使用面积 500 m²，共折合建筑面积 909 m² (K=0.55)</p>
四	不计容积率面积	5361	
1	地下车库	4841	（机动车泊位数 103 辆）
2	设备房	520	

（二）09 地块（对外交流中心）建设内容

项目 09 地块占地面积 5078.43 平方米，总建筑面积 7124 平方米，地上设置对外交流中心（展厅、餐饮用房）

及园区管理用房两大功能，其中对外交流中心的展厅面积为 1970 平方米（可临时兼做会议用途，满足 400 人同时使用），餐饮用房面积为 2339 平方米，园区管理中心面积为 200 平方米，可满足最多 40 人的园区后勤服务团队入驻。09 地块规划地下车库和设备用房 2615 平方米，可停放车辆 47 辆。

表 2 公共设施（09 地块）建筑经济指标表

序号	建设内容	建设规模 (m ²)	备注
公共设施（09 地块）——对外交流中心			
一	占地面积	5078.43	
二	总建筑面积	7124	
三	计容积率面积	4509	
1	对外交流中心	4309	
1.1	展厅(可临时兼做会议用途，满足 400 人同时使用，净高 6 米以上)	1970	1、此展厅为职教园各学校提供了共享展示空间，供职教园区域内各单位布置临时展览使用，应满足临时展厅的各项条件要求。同时在本展厅中拟规划展示职教园智慧场景、零碳技术体验及职教园综合能源共享展示等内容。 2、当本展厅兼作会议用途时，需满足 400 人同时使用。考虑与公共设施（08 地块）中对外交流中心（学术交流中心）的各会议空间联动，共同形成可供 2000 人同时段分会场集会的空间场所。
1.2	餐饮用房	2339	需考虑设置多个餐厅，并合理规划餐厨面积。
2	园区综合管理功能	200	满足 40 人管理团队办公、会议
四	不计容积率面积	2615	

1	地下车库	2209	(机动车泊位数 47 辆)
2	设备房	406	

(三) 10 地块 (活动中心) 建设内容

项目 10 地块占地面积 10306.49 平方米，总建筑面积 13910 平方米，地上设置活动中心及规划配套用房（社区警务室、便民服务中心、幼儿园）两大功能，其中活动中心中的教学实训用房及培训作用用房面积为 7200 平方米，含 9 个培训作用用房面积 2700 平方米，（含配套实训空间）。设置 4 个教学实训用房面积 4500 平方米，社区警务室面积为 100 平方米，便民服务中心面积为 800 平方米，3 班幼儿园面积为 1164 平方米，幼儿园设计应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》等规范要求。10 地块规划地下车库和设备用房 4646 平方米，可停放车辆 90 辆。

表 3 公共设施 (10) 地块建筑经济指标表 (分地块)

序号	建设内容	建设规模 (m ²)	备注
公共设施 (10 地块) ——活动中心			
一	占地面积	10306.49	
二	总建筑面积	13910	
三	计容积率面积	9264	
1	活动中心	7200	
1.1	培训作用用房 (含配套实训空间)	2700	设置 9 个，净高 3 米，空间单元化设计，每个单元预留独立水电等条件

1.2	教学实训用房		4500		设置4个，净高4.5米，空间单元化设计，考虑单元可分可合，每个单元预留独立水电等条件
2	规划配套功能		2064		
2.1	社区警务室		100	100	
2.2	便民服务中心		800	800	
2.3	3班幼儿园	活动用房	班级活动室	660	1164
			综合活动室	105	
		服务用房	办公用房	140	
			保健观察室	18	
			晨检接待厅	35	
			洗涤消毒用房	16	
		附属用房	厨房	88	
			教职工卫生间	9	
			储藏室	33	
			教室值班室	25	
门卫收发室	17				
		配电室	18		
四	不计容积率面积		4646		
1	地下车库		4230		(机动车泊位数90辆)
2	设备房		416		

五、设计成果要求

以招标文件为准。

六、其他

本任务书为资格预审阶段任务书，方案阶段任务书

待后续明确。

七、附件：

1. 深圳市职教园项目涉及的[坪地吉坑地区]法定图则规划调整和法定图则未覆盖区域的规划设计条件研究附图
2. 08、09、10 地块规划设计要点
3. 职教园道路总平面图
4. 项目红线图（cad 带地形）
5. 项目现状水文地质条件