

西咸新区科技研发项目建设品质标准 (解读文件)

2021.06

一、编制背景

二、建设标准

三、管理要求

一、编制背景

(一) 相关标准

➤ 国家强制标准

- 1、《科研建筑设计标准》（JGJ-91-2019）
- 2、《科研建筑设计规范》（PJGJ91-2019）
- 3、《科学实验室建筑设计规范》（JGJ91-93）
- 4、《生物安全实验室建筑技术规范》（GB 50346-2011）
- 5、《实验室生物安全通用要求》（GB 19489-2008）

规划

设计

实验室

➤ 行业相关标准及文件

- 1、《孵化器孵化服务标准》（2012.03）
- 2、《创业孵化基地和创业园区建设设立条件和标准》
(2016.12)

管理服务

认定标准

一、编制背景

(一) 相关标准

➤ 其他研究类文件

- 1、《成都市高品质科创空间规划设计导则》（2020）
《科技企业孵化器建设项目可行性研究报告》（2009.06）
- 2、《高科技研发建筑特征研究》
- 3、《众创空间（联合办公）服务标准》



科技企业孵化器建设项目 可行性研究报告

规划设计研究院
二〇〇九年六月

众创空间(联合办公) 服务标准



一、编制背景

(二) 对象界定

➤ 与商务写字楼的差异及管控目标

适用对象：为科研创新机构、中小型科技企业等提供**联合办公、科研设计、中试检测**等功能空间的项目。

(中试检测：产品正式投产前的试验和检测)

《西咸新区规划建设品质标准（2020）》



商务写字楼A级

服务对象：总部型商务办公

建筑形态：高层、超高层为主

风貌：简洁流畅。以玻璃为主，优美简洁形态，形态上具有标识性。



商务写字楼B级

服务对象：一般型商务企业

建筑形态：高层为主

风貌：时尚简约。以玻璃，板材结合，直线立方体组合。



科技研发建筑

服务对象：中小企业、科研机构、创新园区

建筑形态：一般60米以下

风貌：生态科技。玻璃幕墙占比较低，金属板材、砖石为主，立面变化较丰富。一般为浅色系灰白色调。

二、建设标准

科技创新园区——科技研发建筑两个层级

园区

共享开放（5项）
公共管理设施、产业服务设施、商业休闲设施、特色服务设施、景观环境设施

- 精准配置多重需求、多层次需求的公共服务设施和绿化景观



建筑

集约（2项）
指标、功能

美观（4项）
风格、材质
建筑组合、色彩

实用（2项）
层高、服务设施

绿色（2项）
绿色清洁
环境景观

智慧（2项）
安防、交通

二、建设标准

“面向未来的实用型科研建筑及园区”

(现代、科技)



二、建设标准——园区

园区标准

1	公共管理设施	公共管理中心 1处 ，建筑面积 不小于3000平方米 ，至少包括党群服务、政务服务、人才服务等功能。
2	产业服务设施	(1) 产业服务中心 1处 ，建筑面积 不小于5000平方米 ，包括：生产检测认证、人才教育培训、金融咨询等功能； (2) 会议展演中心 1处 ，建筑面积 不小于5000平方米 ； (3) 酒店 1处 ，建筑面积不小于8000平方米，房间数不得少于150个。
3	商业休闲设施	总建筑面积 不小于9000平方米 ，应集中设置，建议形成商业街或结合轨道站点形成TOD综合体，鼓励提供延时服务，提升园区夜间城市活力。具体设施应包括： (1) 生活超市1处，建筑面积不小于800平方米，可不含生鲜功能； (2) 商业餐饮设施，建筑面积不小于2000平方米； (3) 影剧院1处，建筑面积不小于1000平方米； (4) 室内综合健身馆1处，应包括羽毛球、游泳及综合器械等功能，有条件的可结合建设室内网球、篮球馆，建筑面积不小于5000平方米； (5) 综合书店1处，建筑面积不小于200平方米。
4	特色服务设施	学前儿童托管及教育培训中心 1处 ，建筑面积不小于1000平方米。
5	景观环境设施	应配置 科创公园1处 ，占地面积不小于10000平方米，建设内容应包括室外夜光球场等多功能运动场地。

二、建设标准——园区

1、公共管理设施

控制要求

公共管理中心1处，建筑面积不小于3000平方米，至少包括党群服务、政务服务、人才服务等功能。

做法



二、建设标准——园区

2、产业服务设施

控制要求

产业服务中心1处，建筑面积不小于5000平方米，包括：生产检测认证、人才教育培训、金融咨询等功能；会议展演中心1处，建筑面积不小于5000平方米；酒店1处，建筑面积不小于8000平方米，房间数不得少于150个。

做法



二、建设标准——园区

3、商业休闲设施

控制要求

总建筑面积不小于9000平方米，应集中设置，建议形成商业街或结合轨道站点形成TOD综合体，鼓励提供延时服务，提升园区夜间城市活力。具体设施应包括：

- (1) 生活超市1处，建筑面积不小于800平方米，可不含生鲜功能；
- (2) 商业餐饮设施，建筑面积不小于2000平方米；
- (3) 影剧院1处，建筑面积不小于1000平方米；
- (4) 室内综合健身馆1处，应包括羽毛球、游泳及综合器械等功能，有条件的可结合建设室内网球、篮球馆，建筑面积不小于5000平方米；
- (5) 综合书店1处，建筑面积不小于200平方米。

做法



二、建设标准——园区

4、特色服务设施

控制要求

学前儿童托管及教育培训中心1处，建筑面积不小于1000平方米。

做法



二、建设标准——园区

5、景观环境设施

控制要求

(1) 应配置**科创公园1处**，占地面积不小于10000平方米，建设内容应包括室外夜光球场等多功能运动场地。

做法



二、建设标准——建筑

建筑标准			
集约	1	控制指标	新建科技研发型项目用地容积率不得大于2.3，并不得小于1.5，建筑高度应控制在60米以下。
	2	功能构成	应形成科研办公、生活居住、服务配套等多元化复合功能；其中非科研办公类功能建筑面积不得超过总建筑面积的30%。
美观	3	建筑风格	应通过简洁硬朗的现代风格建筑形态体现 都市科技感 。
	4	外立面材质	(1) 合理控制玻璃幕墙比例，通过 陶板、铝板 等新型材料以及真石漆、石材等材质组合使用形成丰富的立面变化； (2) 禁止使用普通涂料，屋顶及立面各类附属设施进行一体化隐蔽设计。
	5	建筑组合	建筑群体应在统一建筑风格基础上，进行差异化设计。鼓励设置空中连廊及共享平台形成多样化建筑组合和连片慢行空间，提供多元共享的公共交往空间。
	6	色彩	(1) 一般以 低饱和度中、浅色系 色彩为主色调。 (2) 紧邻历史风貌建筑的可适当结合周边环境，适当采用相协调的深色进行色彩协调。
实用	7	层高	(1) 办公功能 结构层高 不低于3.9米； (2) 中试孵化功能 结构层高 不低于4.2米。 (3) 首层结构层高 不低于4.5米。
	8	服务设施	(1) 结合入口设置 不小于15平方米的快递投送网点 ； (2) 科研办公项目应结合主入口或服务核心，于建筑首层设置 不小于2000平方米 的共享服务空间，应包括共享大厅、共享会议、共享食堂、健身房、咖啡厅、便利店、书吧、图文打印等功能，鼓励结合需求设置智能商务睡眠仓等智能化设施； (3) 鼓励结合室外空间， 设置室外体育活动设施及小型球场 。
绿色	9	绿色清洁	(1) 应达到相应的 绿色建筑 评价标准。 (2) 集中供冷供暖，保证中试孵化等房间实现室内 恒温恒湿 ，能源供应方式应尽量采用 干热岩 等清洁能源。 (3) 双回路市电，后备发电充足，保证停电时中试孵化及科研实验功能部分不断电。
	10	环境景观	(1) 24m以下建筑屋顶应设置 不小于50% 的可供活动的绿化场地； (2) 建议通过 垂直绿化 打造层次丰富的景观环境； (3) 在临城市道路、广场、绿地等公共空间区域，塑造鼓励交往的开敞空间，不得设置围墙。
智慧	11	智慧安防	(1) 实现智能监控安防系统； (2) 实现科研办公区域的通道闸机 100%安装智慧身份识别 装置。
	12	智慧交通	(1) 应实现人车分流，有条件的园区可通过空中连廊实现立体分流； (2) 实现智能停车管理系统，须 100%预留 充电设施建设安装条件，预留充电设施车位数量的30%应建成。

二、建设标准——建筑

1、控制指标

控制要求

新建科技研发型项目用地容积率不得大于2.3、并不得小于1.5，建筑高度应控制在60米以下。

做法



二、建设标准——建筑

2、功能构成



控制要求

应形成科研办公、生活居住、服务配套等多元化复合功能。
其中生活及服务类功能建筑面积**不得超过总建筑面积的30%**。

做法

产业研发用地

用地面积：215亩、总建筑面积：29万平米

- 研发生产70%：20万平米
- 服务配套30%：9万平米

研发办公用地

用地面积：91亩、总建筑面积：17万平米

- 研发办公80%：13 万平米
- 服务配套20%：4万平米

科研用地

用地面积：43亩、总建筑面积：7 万平米

- 科研办公80%：5.6万平米
- 服务配套20%：1.4万平米



二、建设标准——建筑

3、建筑风格

控制要求

应通过**简洁硬朗**的现代风格建筑形态体现都市科技感。

做法



二、建设标准——建筑

4、外立面材质

控制要求

合理控制玻璃幕墙比例，通过**陶板**、**铝板**等新型材料以及真石漆、石材等材质组合使用形成丰富的立面变化；禁止使用普通涂，屋顶及立面各类附属设施进行一体化隐蔽设计。

做法

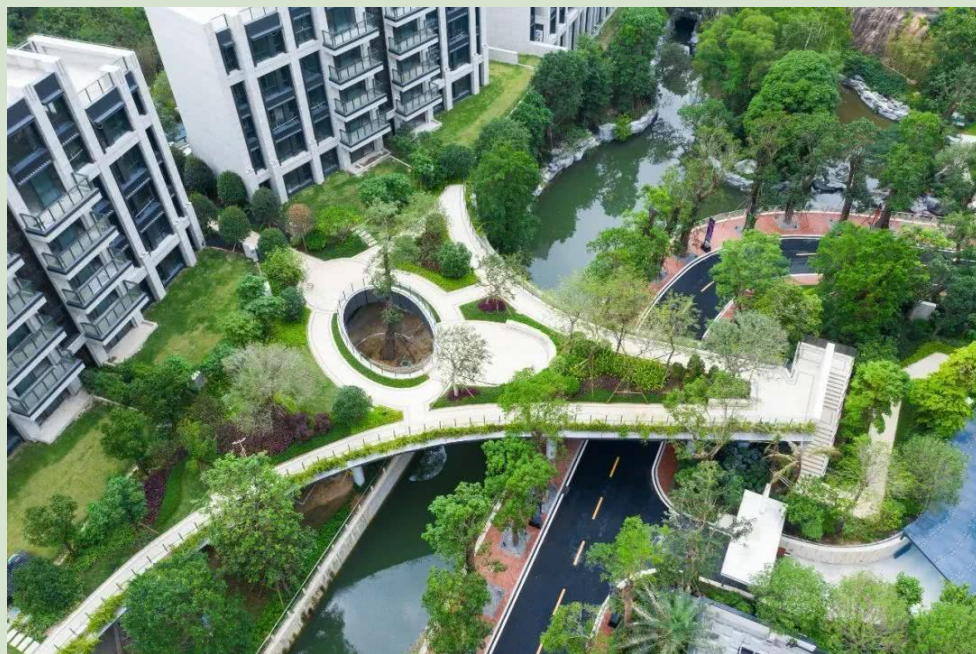


二、建设标准——建筑

5、建筑组合

控制要求 建筑群体应在统一建筑风格基础上，进行差异化设计。鼓励设置空中连廊及共享平台形成多样化建筑组合和连片慢行空间，提供多元共享的公共交往空间。

做法



二、建设标准——建筑

6、色彩

控制要求

一般以一般以**低饱和度中、浅色系**色彩为主色调。
紧邻历史风貌建筑的可适当结合周边环境，适当采用相协调的深色进行色彩协调。

做法



二、建设标准——建筑

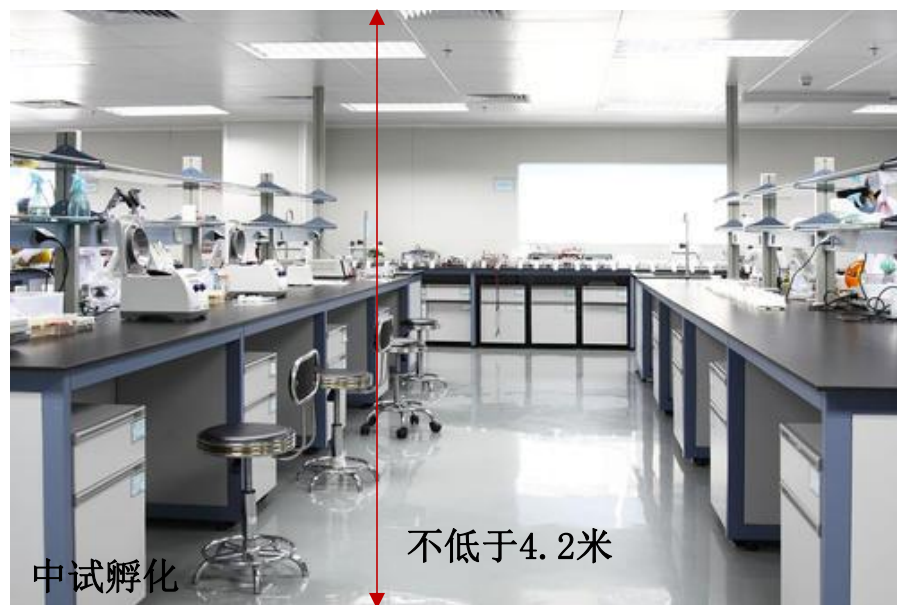
7、层高

控制要求

- (1) 办公功能结构层高不低于3.9米；
- (2) 中试孵化功能结构层高不低于4.2米。
- (3) 首层结构层高不低于4.5米。

修改前：办公功能净层高不低于3米，中试孵化功能净层高不低于3.6米。

做法



二、建设标准——建筑

8、服务设施

控制要求

- (1) 结合入口设置不小于15平方米的快递投送网点；
- (2) 科研办公项目应结合主入口或服务核心，于建筑首层设置不小于2000平方米的共享服务空间，应包括共享大厅、共享会议、共享食堂、健身房、咖啡厅、便利店、书吧、图文打印等功能，鼓励结合需求设置智能商务睡眠仓等智能化设施；
- (3) 鼓励结合室外空间，设置室外体育活动设施及小型球场。

做法



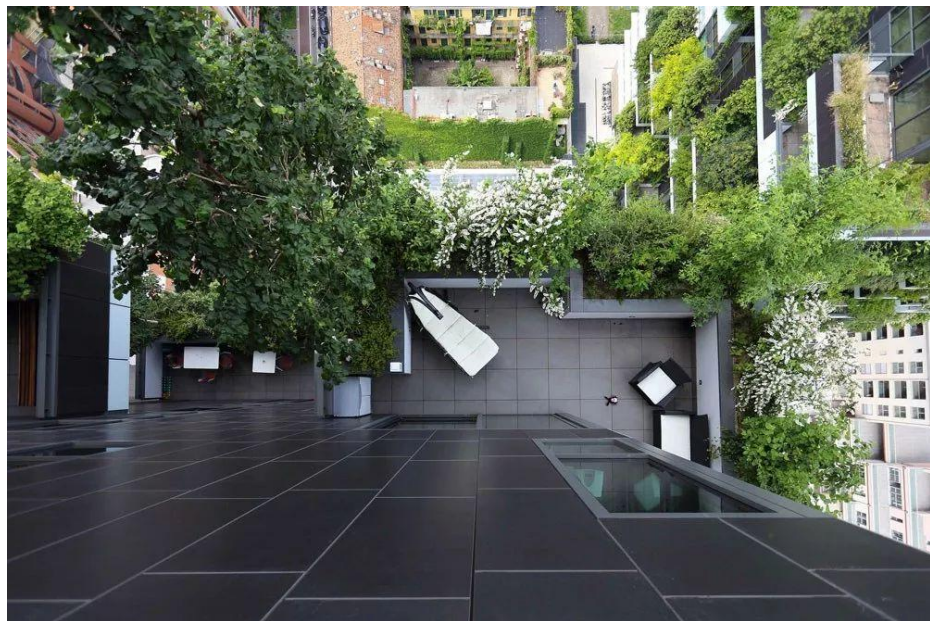
二、建设标准——建筑

9、绿色清洁

控制要求

- (1) 应达到相应的绿色建筑评价标准。
- (2) 集中供冷供暖，保证中试孵化等房间实现室内恒温恒湿，能源供应方式应尽量采用干热岩等清洁能源。
- (3) 双回路市电，后备发电充足，保证停电时中试孵化及科研实验功能部分不断电。

做法



二、建设标准——建筑

10、环境景观

控制要求

24m以下建筑**屋顶**设置不小于50%的可供活动的绿化场地；
建议通过**垂直绿化**打造层次丰富的景观环境；
在临城市道路、广场、绿地等公共空间区域，塑造鼓励交往的开敞空间，不得设置围墙。

做法



二、建设标准——建筑

11、智慧安防

控制要求

实现智能监控安防系统；
实现科研办公区域的通道闸机**100%安装智慧身份识别装置。**

做法



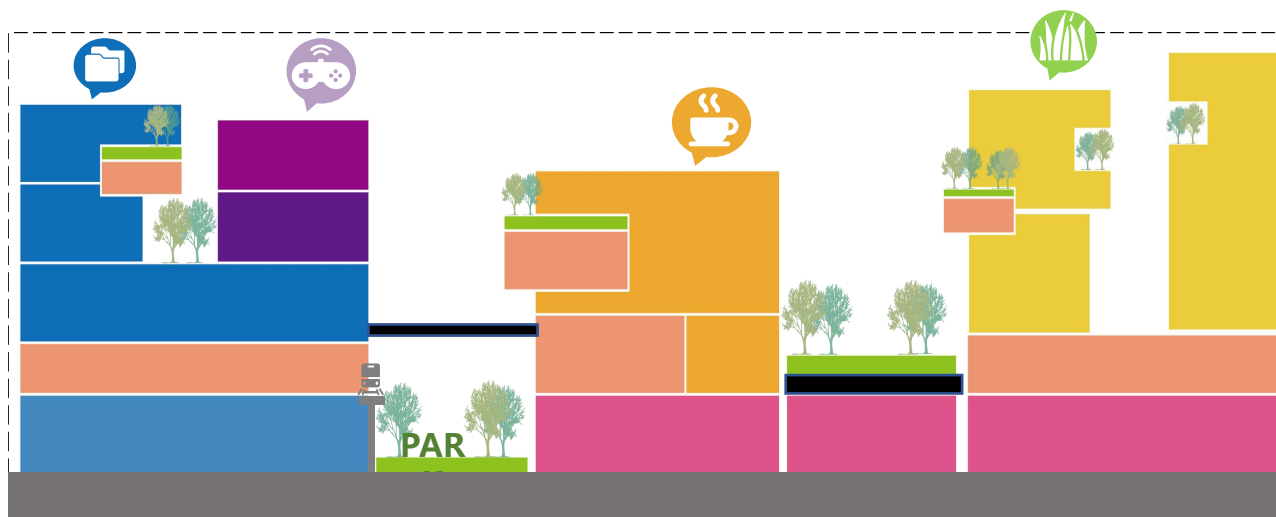
二、建设标准——建筑

12、智慧交通

控制要求

应实现人车分流，有条件的园区可通过空中连廊实现立体分流；
实现智能停车管理系统，须100%预留充电设施建设安装条件，预留充电设施车位数量的30%应建成。

做法



三、管理要求

本标准适用于西咸新区范围内服务于科研创新机构、中小型科技企业，以联合办公、科研设计、中试检测等功能为主导的新建科技创新园区和科技研发项目建设。

(一) 科技创新园区标准提出的各项设施应在开发单元综合规划等相关规划中合理布局、严格落实。

(二) 对于符合本标准适用范围的科技研发建筑，资源规划主管部门在进行相应的商业、工业、科研等性质土地供应时，应将科技研发建筑建设要求，以及开发单元规划落实的地块设施及配置要求，共同纳入规划条件及土地供应条款。

(三) 资源规划、行政审批、住建等相关部门应严格按照本标准进行相关项目的设计方案审查，并在后续项目验收、督查中对标准的落实情况进行核查。

(四) 建设单位应严格按照本标准进行项目建设和运营。