**广州市白云区机场路1109、1111 号物业升级改造项目设计任务书**

**一、项目概况**

项目总面积为20906.59平方米，其中主楼面积13387.12平方米，配套一楼西侧附楼物业1458平方米以及设施场地6061.47平方米（负一层车库5061.47平方米、外广场1000平方米），各区域规划布局及功能设置如下：

1. 首层：面积为4702.5平方米，划分为省级展馆区、高品质生活体验区、配套商务服务区等功能分区。
2. 二层：面积为4786.31平方米，划分为省内地市馆、省直单位展馆、农旅特色综合展示区、乡村地道美食街区、配套商务服务区等功能分区。
3. 三层：面积为3898.31平方米（不含农特产品品鉴馆888平方米），划分为广东“12221”农产品电商直播基地、成果展示及“12221”大数据、一带一路沿线国家名特优产品专区、港澳台农产品专区、供应链金融、采购商供应管理中心、配套商务服务区等功能分区。

**二、建设内容与规模**

2.1设计范围

本次升级改造内容包括：地上（一层至三层）、地下车库、建筑外观、周边美化工程（左侧居民楼外立面及高架桥底）、社区公园、一河两岸、室内结构加固（中庭部分（以建筑物的结构分缝为界线划分，原建筑图纸中的12~26×1/H~Y的地下层至三层部分）与左侧居民楼外立面范围（原建筑图纸中的31~32×D~Y的地下层至三层部分））；

2.1.1广州市白云区新市街道广州市白云区新市街道机场路1109、1111号，拟改造面积20906.59平方米。

2.1.2包含上述设计范围内的建筑外立面、装修、户外景观园林、结构加固工程。

2.1.3通风空调工程、电气工程、智能电工程、消防工程、给排水工程。

2.2设计要求

对项目所在物业进行整体改造提升，外广场及外立面美化提升迎合主楼风格、人车分流及动线优化科学合理、室内布局调整及装饰装修美观大气符合项目应该有的商业氛围效果、功能区规划提升科学合理，交易中心周边片区进行综合品质提升；

建筑立面：按照相关城市设计导则（如有）的相关要求执行。建筑外形要高端、现代、亲和，建筑风格应与周边出让地块风格统筹考虑，体现现代气息。

结构加固：根据具体的平面布局、立面改造方案进行结构复核，当原结构不满足设计要求时提出合理且满足规范要求的结构加固具体措施及施工方案。

**三、设计内容**

设计内容包括但不仅限于以下工作：

1. 建筑外立面工程；（2）结构工程（包含钢结构）；（3）装修工程（包括不仅限于拆除工程、金属结构工程、门窗工程、楼地面工程、墙、柱面装饰与隔断工程、天棚工程、油漆、涂料、裱糊工程等）。；（4）给排水工程（含永久用水、临时给排水）；（5）电气工程（含永久用电、临时用电、建筑智能化及泛光照明）；（6）通风空调工程；（07）消防改造工程；（08）智能化工程（含点线布线、无线网络以及电话布线、监控系统等）（09）户外景观工程（10）其他需设计完成的工作等。

以上设计内容包含但不仅限于钢结构、智能化、室外广场、厨电等各专业的施工图二次深化设计工作和保证建筑物正常使用及交付要求的其他专业工程设计。

**四、各阶段的设计工作**

设计单位应根据本项目工程建设的要求和中国及地方有关法律、法规、规范，完成包括以下工作：

4.1完成概念方案的深化设计并负责与政府各部门对接和向上级部门方案汇报和修改工作，编制方案的设计估算，配合完成相关报批工作；

4.2完成施工图设计，确保施工图设计文件通过施工图审查及消防设计审查；并提交施工图内审文件。

4.3负责设备、材料技术参数等编制工作，还包括各阶段方案比选、技术选型比选的投资分析、施工阶段的设计变更造价变化分析等；

4.4配合开展前期报建报批、方案审查、施工图审查，以及从开工至项目竣工验收的现场服务及专人驻场服务（包括现场指导与监督、图纸修改、工程变更等工作）、配合完成工程验收和竣工图（含验收通过）等；

4.5除应按合同规定的时间和要求向发包人提出设计成果外，还应承担工程施工过程直至竣工验收前的设计服务等工作，保证设计变更满足施工进度要求，并按发包人要求准备汇报材料；

4.6负责项目竣工图审核及配合盖章工作。

4.7设计单位应派相关设计人员每周至少一次巡场，形成巡场报告，并提交监理监督落实。

**五、设计要求**

**5.1总体要求**

5.1.1设计文件包括但不仅限于以下内容：室内装修、建筑外立面设计、户外景观美化提升设计、电气、给排水、通风空调、智能化、消防改造等设计，方案投资估算等成果。设计成果应达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）。

5.1.2本项目采用实行限额、限规模设计，具体规划指标应严格满足设计条件的要求，设计方案应遵从建设单位和使用单位的要求进行设计。

5.1.3设计单位应依据建设单位的投资开发、入驻企业要求确定设计方案，提交设计选型成果报告（含造价、运营方案费用对比优化）。同时应注意选用节能、环保、健康的材料，合理的施工技术和工期，严格控制成本造价，降低运营费用。

5.1.4在项目报建阶段满足建设单位报批各种手续的要求，分阶段提供所需的设计文件。

5.1.5各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）深度要求。施工阶段需要对施工单位深化设计成果进行确认，并加盖审核章。

**5.2室内装修设计**

装修设计范围及面积采用预估值，以建设单位最终确定的装修范围为准。具体工作内容包括但不限于以下工作内容：

5.2.1室内设计说明，表达设计构想及设计意向：

5.2.2铺地平面图、天花平面图、重点位置立面图、剖面图以及室内空间效果图等；

5.2.3二次装饰消防机电设计、包括喷淋、烟感、消防栓等；

5.2.4施工期间需对现场进行效果把控，设计单位需要派驻场代表，驻场代表随着现场施工的专业变化而调整，或能准确对照图纸和转达各专业设计与施工的存在问题或解决。施工前期每周两次、施工后期即完工前一个月每周一次等需要设计团队到现场进行巡场检查并出具报告。交监理和施工单位回复。设计人和项目负责人，需要每周到现场参加工程例会。设计人随时根据施工需要参与现场专题会议：图纸会审、设计技术交底、材料定板。参与对设计错漏碰缺补充变更图纸以及图纸更新管理；

5.2.5业主进行软装采购及摆置、景观、招牌标识等，设计方需派相关专业人员随同采购、配合协助摆置工作；

5.2.6施工完成后，协助提供以下资料：

A、最终版全套施工图电子版；

B、全套报消防图纸及后期配合消防报建的手续；

**六、设计文件要求**

6.1设计成果应达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）。

6.2设计文件应满足广州市、白云区各专业部门的要求，如规划、国土、消防、民防、环保、卫生、交委、交警等部门的报建报审报批要求。在项目报建阶段应满足建设单位报批各种手续的要求，分阶段提供所需的设计文件。

6.3各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到有关审批和审查部门的报送要求，并满足相关专业的下一阶段的招标工作。施工图深度和质量必须满足其编制规范及要求，并满足预算编制，确保不出现图纸漏项漏量，并具有施工实施的可行性。

6.4设计成果要求：室内装修图纸及其他相关图纸等。

6.5所有技术方案：包括但不限于设计方案、智能化、及其他变更的技术专家论证，全部费用和技术支持由设计单位负责。

6.6 施工图设计涉及专业设计不得标示后期由施工单位深化设计，确有必要的须经建设单位和建设管理单位同意。

6.7设计单位须根据项目建设单位节点要求以及工程建设进展，按照设计管理人员要求提交项目整体出图计划、月度以及周出图计划，不符合出图计划和出图质量问题（含涉及错漏、设计问题不足产生的重大设计变更等）的按照签订合同进行考核。

6.08 承担设计问题产生的设计变更、重点设计方案论证以及设计成本质量评估相关会议费用。

6.09设计文件需满足相关主管部门和相关单位的概算审核要求。

6.10设计文件含盖施工图审查章蓝图16份，CAD和PDF电子版文件光盘一个。满足广州市工程建设项目联合审批平台——联合审图备案条件。以及报审各部门所需要的图纸份数。

**附件：勘察设计单位履约考核办法**

为加强对勘察设计单位的管控，确保勘察设计各阶段成果质量、设计进度能满足总体计划要求，增加勘察设计单位的服务水平，在本项目勘察设计施工总承包（EPC）合同的基础上，从勘察设计团队、勘察设计要求、勘察设计进度管理、勘察设计质量管理、勘察设计成本管理、勘察设计服务等方面对勘察设计单位进行考核，制定本办法。

勘察设计单位应重视《勘察设计单位履约考核表》所列条款内容并予以配合。《勘察设计单位履约考核表》仅对勘察设计单位考核评分，所列条款内容与本项目合同条款内容表述不一致，以本项目合同为准，考核项目涉及违约金及扣款的以本项目合同为准。

一、考核办法

1、考核人员：建设单位3人（设计管理代表1人、合同代表1人、现场代表1人）。

2、考核期限：分为过程考核和项目考核，过程考核每半年组织一次，项目考核在完成项目竣工验收后实施，其中设计周期不足6个月的采用项目考核。

3、考核方式：考核采用勘察设计单位履约考核表，采用百分扣分制（总分100分），根据检查内容及扣分标准进行评分，考核结果分“优”（得分≥90分）、 “良”（80分≤得分＜90分）、“中”（60分≤得分＜80分）、“差”（得分＜60分）四个等次，结果通报勘察设计单位项目负责人签字确认。根据考核结果，结合勘察设计合同以及勘察设计单位考核奖惩办法进行相应的奖惩。

| 勘察设计单位履约考核表  □过程考核 □项目考核 | | |
| --- | --- | --- |
| 考核项目 | | 扣分  分数 |
| 序号 | 检查内容及扣分标准 |
| 1 | 设计人员设置未达到合同约定的质量和数量要求。如实际人员与投标文件中设计团队人员以及职称不符或过程中随便安排不熟悉本项目或实习生的设计人员驻场等情况，扣20分； |  |
| 2 | 在未征得发包人同意的情况下对设计人员随意更换，每发生1人次扣10分； |  |
| 3 | 未按要求提交详细可行设计计划，扣10分； |  |
| 4 | 方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更未按设计计划或开会商定好的时间节点提交成果，每发生1次扣10分 |  |
| 5 | 没有统筹协调分包设计单位，对分包设计单位（外电外水燃气及专业设计）衔接跟不上设计进度计划的，造成总进度延误的，每延误1天扣10分。 |  |
| 6 | 未按建设单位、、审图单位、造价咨询单位等各参建单位提供的修改意见进行完善图纸和回复说明，每发生1次扣10分； |  |
| 7 | 每次修改图纸后，图纸未标注修改的位置或标注不全，每发生1次扣10分； |  |
| 8 | 设计单位不按流程私自向施工单位发放图纸（纸质或电子版）及工程资料，每发生1次扣10分； |  |
| 9 | 设计单位没有经过代建和业主的同意，私自与施工单位沟通变更图纸，每发生1次扣20分； |  |
| 10 | 设计单位内部各专业之间对接失误，造成施工返工的或影响业主使用的，如管线产生冲突而导致施工返工的，或因管线布置不合理等情况，每发生1次扣10分； |  |
| 11 | 设计单位对现场地形和实际情况了解不到位或自身原因失误或对没按业主使用意图进行设计，造成返工的、错漏、耽误工期、预算漏项漏量，每发生1次扣10分； |  |
| 12 | 未达到限额设计，初步设计总概算超过可行性研究报告批复投资，扣20分； |  |
| 13 | 因设计原因引起的变更超过概算批复投资3%的，扣10分； |  |
| 14 | 未提供概算总投资与可研批复总投资对比表，每发生1次扣5分； |  |
| 15 | 未配合发包人提供比选方案，每发生1次扣10分； |  |
| 16 | 未积极主动配合发包人进行设计交底，每发生1次扣10分； |  |
| 17 | 参加设计交底会人员不齐或设计交底不清晰，每发生1次扣10分； |  |
| 18 | 对施工现场配合、地基验槽、中间验收、竣工验收等接到发包人电话未在规定的时间内赶到现场服务，每发生1次扣10分； |  |
| 19 | 未积极配合发包人对政府审批部门提出的问题进行详细阐述和说明，每推诿1次扣10分； |  |
| 20 | 提交方案设计、初步设计、施工图设计、各专项方案时，未提交内部三级校审表，每发生1次扣10分； |  |
| 21 | 设计成果、设计变更成果是否按计划或相关会议要求的时间节点提交。每发生1次扣10分 |  |
| 22 | 物探成果与实际不符的，实际施工发现与物探报告有其他管线没有表示出来的。每发生1次扣20分； |  |
| 23 | 勘察进度不能满足约定要求，每延误1天扣10分； |  |
| 24 | 勘察单位造假，钻孔岩芯土样与真实不符，每发生1次扣30分； |  |
| 25 | 超前钻与实际桩基础的桩位和深度相差超过1米以上，经核实为勘察单位责任的，每发生1次扣10分； |  |
| 26 | 勘察报告中岩芯抗压强度与实际桩基础抽芯持力层强度和描述差别较大的，每发生1次扣10分； |  |
| 27 | 对于外地的勘察设计单位，提交成果（报建资料、图纸、变更手续等文件）时间超过约定时间，每发生1次扣5分。 |  |
| 扣分总数 | |  |
| 得分总数（100-扣分总数） | |  |
| 考核结果等次 | |  |
| 勘察设计单位项目负责人（签字）： | | |

二、设计单位考核处罚办法

（1）当考核结果为“优”和“良”等次者。不做奖惩。

（2）当考核结果为“中”等次者，建设单位或项目管理单位将针对其存在的问题下达《项目监管函》促其整改，如无法完成限期整改，将下达《约谈法定代表人通知书》直至完成整改。

（3）当考核结果为“差”等次者，建设单位或项目管理单位将针对其存在的问题下达《约谈法定代表人通知书》促其整改，并根据整改情况和相关合同的约定采取扣罚履约保证金，如无法完成限期整改，建设单位或项目管理单位有权解除该项目勘察设计合同。

（4）对于连续两次考核结果为“差”等次者，建设单位或项目管理单位有权解除该项目勘察设计合同，将勘察设计单位列入黑名单，并按照有关规定处理。

（5）考核结果在项目管理单位所有合作设计单位考核排名末位的，列入黑名单，并按照有关规定处理。

（6）项目全过程，建设单位或项目管理单位的项目管理人员发现勘察设计单位存在《勘察设计单位履约考核表》中不配合的情况，扣分超过20（含20分），有权下达《项目监管函》促其整改，如无法完成限期整改，有权下达《约谈法定代表人通知书》。

（7）乙方每下发一份项目监管函扣罚合同价款5000元，乙方每下发一份约谈法人通知书扣罚合同价款10000元；违法合同约定的执行违约条款。