

CA0303017 地块建设项目

设计任务书



广州市花都区恒悦房地产开发有限公司

2024年11月

CA0303017 地块建设项目设计任务书

一、项目概况

项目区位：广州市花都区广花公路以东、雅瑶路以北。

项目概况：本项目总用地面积 43169.84 平方米，可建设用地面积 26882.78 平方米，总建筑面积约为 110327.24 平方米。总建筑面积包含：住宅约 71672.80 平方米；地下室约为平方米 31887.24 平方米；商铺约 1000 平方米；社区居委会、社区议事厅、星光老年之家、托儿所、社区卫生服务站、文化室、居民健身场所、垃圾收集站、物业管理（含业主委员会）、配电房、架空层等配套建筑约为 5767.20 平方米；最大单体面积约 1.2 万平方米，最大跨度为 8~10 米。最大单体高度 100 米，建筑最大层数 32 层。

二、规划设计条件（具体详见附件一《广州市建设用地规划条件》（穗规资源业务函[2024]5360号））

泊车指标不得大于 35 平方米/泊（不含非机动车库）。外立面幕墙需严格控制成本，除沿街形象主入口及建筑大堂，单片幕墙玻璃不得大于 4 平米，外立面幕墙需模数标准化，减少异形材料。

建筑体型复杂时，上述表格内钢筋含量、混凝土含量可适当增加。当采用装配式建筑时，上述表格内钢筋含量、混凝土含量可适当增加。

节能计算需按绿建设计等相关要求采用实际选用材料进行设计验算，设备专业应按节能措施考虑设计参数及计算，合理考虑项目的能耗控制。

基坑设计需经济，尽量利用现有场地进行放坡设计，在必要地段及场地紧张处可以考虑垂直支护形式。

四、 产品设计定位

利用周边山景、公园、湖景等自然资源优势，打造高绿化、高舒适度、配套齐全的精品化中高端刚改社区。综合考虑项目所处位置、交通、自然环境、周边配套提供合理的产品组合，面向改善型客户。

（一）整体设计要求：

各阶段图纸深度除应达到国家建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》要求深度外，还应满足如下要求：

需针对相关体育功能与商业功能的转换合理考虑消防设计，实现建筑功能的转换能力。

- (1) 消火栓箱、配电箱等设备设施位置或留洞、留槽必须在建筑平面图中反映；前期出图中，各专业的预留预埋孔洞及特殊做法，必须在建筑及结构图中反映。
- (2) 屋顶平面图中，必须标示出所有屋顶设备设施、出屋面管井、管道的位置等，各种管井、管道、设备设施组织排放整齐，满足甲方的美化要求。
- (3) 必须提供地上、地下层管线综合图并须满足发包人要求。
- (4) 对综合管线进行有机的组织，尽量将检查井、雨水井、通风井等设于隐蔽处或结合景观设计巧妙处理。
- (5) 景观设计需密切配合建筑设计，一是有利于环境、交通、等整体设计，达到

最佳效果；二是便于功能与标高的整体解决，减少设计上不必要的冲突和反复，且便于养护。

(6) 地下室及人防出地面部分采光井、疏散口等构筑物，需尽量隐蔽，并结合环境进行设计，并提交出地面管线优化专项汇报。

(7) 地下车道通道位置，有防火卷帘位置，务必注意防火卷帘安装后的净空高度不低于 2.3m，确保功能。

如项目边设计边施工，施工图设计应根据施工配合需求分版本和阶段完成。设计图纸必须符合发包人管控文件的要求。

各专业出图前必须互相会审图纸（土建初设与立面、景观、幕墙、室内等单位的合图会，2 次以上；土建施工图与立面、幕墙等单位的合图会，2 次以上。），如因现场原因先出图纸，则必须在出图后完成内部各专业的图纸会审。设计文件中还需包含：消防安全设计专篇、节能设计专篇、场地综合图。场地综合图包含：图示所有地面及消防登高面、地下构筑物、设计物，包括管井、出地面风井、灯杆、绿地、雕塑等，并综合确认设计可行性。（例如绿地预留覆土厚度、雕塑下承载力、火景设备管道、灯具锚固强度等）。

重点考虑在进行单体建筑施工图设计时的综合管网与市政系统的衔接，明细各系统的管网综合并出具管线综合平面图及高程图。

需出具四个以上表达整体土方平衡关系的建筑剖面图。

（二）机电图纸设计成果要求

初步设计成果：设计图纸成果及计算书应按发包人计划时间节点提交发包人及相关审查单位审核。

初步设计成果应包括：设计说明、系统图、主要设备材料表（所列设备及材料的参数需包含设备参数、规格、材料要求、所配附件等）、平面图、管道进、出核心筒位置剖面图、专业机房设计图纸（包含设备布置图，设备接管图）、主要竖井大样图、配合土建预留预埋图、机电各专业的计算书（包括电力容量计算、柴油发电机选型计算书、设备选型计算，系统容量计算，冷热负荷计算等）等。

一次机电施工图设计成果应包括：设计说明、系统图、设备材料表（所列设备及材料的参数需满足招标要求，即包含设备参数、规格、材料要求、所配附件等）、平面图、专业机房设计图纸（包含设备布置图，设备接管图，主要管线密集交叉处及地形变化复杂处管线综合剖面图，能够表达所含管线的规格尺寸、

安装标高)、各竖井大样图、室内及屋面管线综合图、主要设备的安装图(包含机组安装剖面图、功能段详图)、二次控制要求、配合土建预留预埋图、各专业的计算书(包括电力容量计算、柴油发电机选型计算书、设备选型计算,系统容量计算,管路水力计算,冷热负荷计算等)等。施工图纸中所有管井、风道均需注明服务对象并编号。

二次机电施工图设计成果:深度应满足现行国家设计深度的要求。室内区域必须套入发包人签确的室内设计带家具平面图。所有设备机房、管井等一次机电设计完善,可直接用于一次机电施工。二次机电施工图必须通过发包人和相关部门的审核并书面确认,才可视为该阶段工作完成。

二次机电施工图设计成果应包括:设计说明、系统图、设备材料表(所列设备及材料的参数需包含设备参数、规格、材料要求、所配附件等)、平面图、专业机房设计图纸(包含设备布置图,设备接管图,主要管线密集交叉处及地形变化复杂处管线综合剖面图,能够表达所含管线的规格尺寸、安装标高)、各竖井大样图、室内及屋面管线综合图、主要设备的安装图(包含机组安装详图,机组安装剖面图、功能段详图)、二次控制要求、配合土建预留预埋图、各专业的计算书(包括电力容量计算、柴油发电机选型计算书、设备选型计算,系统容量计算,管路水力计算,冷热负荷计算等)等。施工图纸中所有管井、风道均需注明服务对象并编号。提供界面划分、接口条件、楼控点表等。

体育配套、商业砌筑图应在二版土建施工图的基础之上,复核综合室内、厨卫、后勤各专业平面,设计成果应包括:

- (1) 砌筑图应表示区域内,二次土建砌筑隔墙,应与结构柱、剪力墙等区分,不表示室内装修龙骨隔墙、玻璃或金属隔墙、活动屏风或活动隔断。
- (2) 砌筑图应表示墙体的平面定位及厚度、门窗洞口尺寸(洞口高度、宽度)、消防栓位置,防火门洞口高度应满足国家规范。
- (3) 砌筑图应表示墙体高度,高度应结合消防要求比如防火分区,室内吊顶高度等确定。
- (4) 砌筑图应表示隔墙砌筑的构造做法和说明,比如地垄梁、构造柱、圈梁等。
- (5) 砌筑图应考虑一次机电设备运输通道、安装需求等,初步确定墙体后砌

位置等。

(6) 在不能确定二次砌筑墙体位置及高度时，砌筑图应标注说明。

机电各专业以及建筑，景观和结构等专业之间应相互协调，避免与土建和树木种植的冲突、避免管线冲突、遗漏和偏差。空调机房、换热机房、设备层、客房走廊及主要管线密集处应绘制整体综合剖面（包含各专业管线，并能留有一定检修空间，与各专业平面布置一致，标高合理）。

二次机电施工图设计中若涉及到一次机电施工图修改，承包人须根据装修进行二次机电设计，修改一次机电施工图设计并指导施工。（包括且不限于：设备数量及参数的调整、一二次机电接驳位置及尺寸，机电管线路由调整、外墙百叶位置及尺寸调整等）

五、 阶段性工作成果要求

提交的设计成果包括但不限于以下内容：

1. 概念设计阶段

①设计工作要求：

- a) 提供不少于 2 个概念方案
- b) 规划方案设计应符合项目规划设计条件，还须满足《广州市城市规划技术标准与准则（2019）》，并符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求。
- c) 场地设计、功能分区和平面规划
- d) 重要功能空间的设计思路
- e) 解决建筑内部的各种流线和出入口问题
- f) 充分表达建筑空间的关系和设计意图
- g) 立面风格意向

②提交成果内容：

- a) 现状分析图，包含地形、水系、景观资源等
- b) 规划总平面图
- c) 鸟瞰图、主要节点效果图
- d) 道路交通分析图，包含人流、车流、物流的动线分析图

- e) 景观及空间结构分析图
- f) 主要单体的典型标准层平立剖面图
- g) 场地竖向设计图
- h) 建筑风格意向图，主要节点的环境设计及园林风格选型示意图
- i) 经济技术指标

2. 规划报建阶段（原修建性详细规划设计阶段）

①设计工作要求：

- a) 根据概念设计方案对本项目的总体规划设计进行深化、完善。
- b) 根据建筑单体设计方案，完成总体规划设计以及建筑单体平立剖（具体以满足规划管理部门要求为准）。
- c) 负责修建性详细规划设计方案在审批过程中的修改工作，直至方案通过审批并取得规划管理部门的正式批文。
- d) 完成管线综合规划设计（包括给水燃气工程管线规划、雨水污水工程管线规划、电力、电讯工程管线规划、工程管线综合平衡规划和文本说明）。
- e) 负责提供本项目上述阶段在规划行政主管部门审批过程中的技术顾问工作。
- f) 需按业主及政府相关要求及时更改方案。

②提交成果内容：

- a) 规划报建相关电子报批文件，含修详通等相关文件。
- b) 规划报建相关蓝图。

3. 建筑方案设计阶段

①设计工作要求：

- a) 方案深化设计文件应包括设计总说明书和各专业的设计说明书、建筑设计专业设计图纸。设计单位应按相关报建批文、专家意见和建设管理单位要求进行完善，如完善交评、环评等。应达到和满足进行初步设计的要求。
- b) 设计单位应根据实施方案提交投资估算编制说明及投资估算表。
- c) 结构应提供地上、地下主体结构及基础选型，以及结构布置初步比选方案，

并对结构体系进行初步的计算，保证结构方案是可行的。

d) 设计单位对各专业采用的新技术应作详细的介绍，以便进行评审和据以进行下一步的设计。

e) 电气专业应进行负荷估算，对变、配电站的位置、数量、容量提出初步建议；

f) 给排水专业应就供水方式（包括消防供水、热水供水）及排水体制（包括化粪池的设置）进行说明，并对关键设备的布置地点提出初步建议；

g) 暖通专业应就空调与通风系统选型，及关键设备的布置地点提出建议。

机电专业需按要求提交机电比选方案，需综合考虑绿建、海绵等相关部门要求

②提交成果内容：

a) 建筑单体方案报建图，报建通等。

b) 人防方案报建图。

c) 结构、机电专业的设计说明。

d) 主要立面、节点效果图及方案表达动画。

建筑专业需提交相关设计样板、色卡等相关材料用于材料定板。

4. 初步设计阶段

①设计工作要求：

(1) 初步设计文件应包括设计总说明书和各专业的设计说明书、消防设计专篇、各专业设计图纸、主要设备和材料表、工程量清单及工程概算书。初步设计文件均以各工程子项为编制单位。

(2) 初步设计阶段应具备技术先进性、可行性和经济合理性。满足以下要求：

A. 应符合由建设管理单位提供的设计方案和实施性方案要求，能按方案设计意愿提出专业的设备选型对比方案；

B. 能据以准备各主要设备、材料及饰面材料（送板）；

C. 能据以编制、审核该工程的投资概算；

D. 能据以进行施工准备；

E. 能作为各专业施工图设计的依据。

(3)负责灯光设计、标识设计、车库设备公司等专业的图纸的方案对比及优化和调整；

②提交成果内容：

- a) 各专业初步设计文件与概算文件；
- b) 其他专项初步设计文件（包含人防设计、绿色建筑、海绵城市设计说明及做法表格等相关图纸）
- c) 提供节能计算初期结果；
- d) 提供结构电子计算模型与计算书，主体结构布置图及特殊结构部位的构造简图，要求注明构件尺寸、标高及关键部位净空尺寸；
- e) 各专业设备选型与布局说明；
- f) BIM 专项要求：配合土建机电及装修专业做好管线综合等净高控制，立面模数化控制，完成 BIM 报建文件及相关审查文件。

5. 施工图设计与施工配合阶段

①设计工作要求：

(1) 施工图设计应根据广州市人民政府有关主管部门批准的初步设计进行编制，内容应包括各专业的说明书、图纸等。施工图设计文件均以各工程子项为编制单位。

(2) 施工图设计文件的深度要满足以下要求：

- A. 能据以编制施工图预算；
- B. 能据以编制招标文件；
- C. 能据以安排材料、设备订货和非标准设备的制作；
- D. 能据以进行施工和安装；
- E. 能据以进行工程竣工验收。

②提交成果内容：

- a) 负责建筑、结构、电气、智能化、给排水、暖通空调、绿建及海绵城市，泛光标识，装配式及 BIM 等等各专业的施工图设计并通过主体内容的施工图审查。
- b) 负责建筑节能设计并通过设计管理部门审查。

- c) 负责人防施工图设计并通过施工图审查。
- d) 负责幕墙设计单位完成节点详图的深化设计，提供幕墙工程技术招标文件。
- e) 负责建筑专业平、立、剖竣工图及其他竣工图的审核和盖章。
- f) BIM 专项要求：管线综合及净高控制，BIM 碰撞等相关审查文件及专项报告，并提交相关电子文件。

③设计配合工作：

- a) 协调配合燃气、电信等专项工程施工单位的施工设计方案，对建筑图纸进行调整和优化。并反映在建筑内与室外综合管线施工设计图纸上。
- b) 配合红线外的市政设计，对总平面的道路竖向设计及建筑物室内外标高进行调整，总平面施工图中的道路竖向标高应与红线外围市政道路设计的关键点标高一一对应。
- c) 负责配合后期运营标识、广告设计进行外立面及详图的设计调整及优化。
- d) 负责完善政府相关部门的调整要求及完成方案、初设、市政、规划、交通、消防、绿化、泛光等专业的报审工作。以主设计协调的方式为甲方的其它设计合作方提供图纸、设计数据、电子文件等相关技术支持。

现场服务：

- a) 乙方将提供周期性的工地建设视察，审察工程建造质量、进度，协助甲方确认工程建造是否符合施工文件设计方面的要求，参加定期的工程会谈、解答与施工文件相关的问题。
- b) 乙方应按需求指派有资格的专业驻场代表，及时解决工程现场的设计问题。
- c) 设计院在后期现场服务中负责现场变更管理，需整理变更清单，做好变更签证记录及相关依据资料收集及提交。

6. 其他：

各阶段设计成果文件不应低于国家相关制图深度规定，且应满足后期深化设计的需求。

合同范围内的各阶段专项设计，以甲方要求或专项设计任务书为准。

各阶段最终设计成果除纸质图纸外，应制作成电子文件。设计文本文件采用 Microsoft word2007 或以上的 DOC 格式或 PDF 文件；图形文件采用 AutoCADR14 或以上的 DWG 格式文件；如有包括电脑动画或电脑渲染图等图片的电脑文件，应考虑采用较为普及、通用的应用软件制作。并提交以上电子文件一式一份。

六、 工作时间要求

序号	资料及文件名称	约定提交时间	备注
1	第一版概念设计方案	完成上阶段工作并在业主确认启动后的 10 天内	
2	概念设计方案	完成上阶段工作并在业主确认启动后的 10 天内	含业主要求的相关概念设计方案调整
3	建筑方案深化设计	概念方案阶段工作并在业主确认启动后的 15 天内	
4	修建性详细规划设计及报建文件	完成上阶段工作并在业主确认启动后的 7 天	
5	建筑单体报建文件	建筑方案设计文件批出后 7 天	
6	初步设计	方案设计文本确认后 30 天	需按要求提交各专业设计比选方案
7	建筑单体施工图	初设完成后 30 天	
8	其他专项设计	按发包人要求	