

# 广州南沙 2018NJY-2 地块项目 装修设计

## 室内设计任务书

### 一、项目概况

#### 1.1 项目名称

广州南沙 2018NJY-2 地块项目 装修设计（以下简称“本项目”）

#### 1.2 项目区位

广州市南沙区灵山岛尖，西接凤凰一桥出入口，南邻灵山岛尖主干道，北望蕉门水道，地块编号 C2-12-09

#### 1.3 项目概况

1.31 建筑名称：广州南沙 2018NJY-2 地块项目

1.32 建设单位：广州南投房地产开发有限公司

1.33 建设地点：广州市南沙区灵山岛尖，西接凤凰一桥出入口，南邻灵山岛尖主干道，北望蕉门水道，地块编号 C2-12-09。

1.34 建设规模：占地面积 12562 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 108415 m<sup>2</sup>，其中，地上建筑面积 77681 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 30734 m<sup>2</sup>。

1.35 建筑层数：地上三十二层，地下三层

1.36 建筑高度：149.4 米；构架高度(最高点):158.4 米

1.37 工程设计等级：一级

1.38 建筑类别及耐火等级：高层公共建筑，地上耐火等级为一级，地下防火等级一级。

1.39 建筑使用年限：50 年

1.40 建筑功能策划：

本案楼高 32 层，地下 3 层。其中，塔楼高为 28 层，裙房高为 4 层，1 层为大堂、共享大厅及政务中心；2-4 层国际会议中心、办公及餐厅；5-10 层、12-21 层、23-32 层为办公层，11、22 层为避难层。

办公流线：国际贸易办公人群从裙楼南、北大堂进行，通过中低区及高区电梯厅到达办公楼层。会议流线：参会人流可在建筑北侧会议广场下车后，进入共享大厅，通过扶梯或垂直电梯，到达二层会议的公共服务区，前往相应会议室参会。

餐饮流线：本案仅提供内部办公人员餐饮的功能，各办公楼层的办公人员，可由大堂通过垂直电梯到达四层进行就餐。

后勤流线：餐厅和员工食堂的货运进出流线经地下室到达其初加工区域，再送入消费目的地。

#### 1.4 项目总体定位

本项目应站在国家战略的高度和全球视野的角度进行定位和设计，广州是海上丝绸之路的重要一环，整体建筑用丝绸的意象来塑造大楼的形象，以此暗示大楼和贸易丝绸之路的关联。

内装设计应呼应建筑“水流”、“丝绸”的概念，体现“全球视野、国际标准、中国特色、南沙韵味”的设计理念，成为中国一流、功能完善、达到国际商贸特色的高端建筑综合体，成为南沙的精品力作。

### 1.5 功能定位

集行政管理、办公、会议、商业等功能为一体的综合办公楼。

## 二、设计依据及基础资料

### 2.1 设计依据

- 1) 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、中华人民共和国《建筑工程设计文件编制深度规定》；
- 2) 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；  
《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001  
《房屋建筑室内装饰装修制图标准》JGJ/T244-2011  
《建筑设计防火规范》GB50016-2018  
《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95(2001 年版)  
《民用建筑设计通则》GB50352-2005  
《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010(2013 年版)  
《无障碍设计规范》GB50763-2012  
《民用建筑绿色设计规范》JGJ/T229-2010  
《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2014  
《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015  
《民用建筑隔声设计标准》GB50118-2010  
《旅馆建筑设计规范》SGJ62-2014  
《建筑照明设计标准》GB50034-2013  
《住宅装饰装修工程施工规范》（GB 50327-2001）(GB50354-2005)
- 3) 建设工程相关批准文件；

### 2.2 基础资料

- 1) 建筑设计图纸
- 2) 其他必要的设计资料

## 三、工作内容及目标

### 3.1 设计范围

3.1.1 办公区域：塔楼首层南、北办公大堂（含配套卫生间）、塔楼地下负一层至负三层电梯厅及入口、塔楼 1-32 层合用前室及 VIP 电梯厅、客用电梯厅、公共走道、茶水间及公共卫生间；

3.1.2 销售展示区域：12 层办公示范层，包括电梯厅、卫生间、茶水间、公共走道及样房间；

3.1.3 行政管理服务区域：裙楼首层政务大厅；

3.1.4 会议区域：裙楼首层共享大厅（含配套卫生间、母婴室、合用前室等配套区域）、裙楼 2-4 层会议中心（会议室）及公共空间部分，包括共享大厅连接的负一层至负三层电梯厅及其入口部分；

3.1.5 餐饮区域：4 层餐厅、厨房；

3.1.6 电梯：客用电梯轿厢（含客用电梯及 VIP 电梯）；

3.1.7 销售区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域需单独提供软装设计。

3.1.8 专项办公室内设计项目：在 5-10、12-21、23-32 层中选择 8 层设计定制化办公室内设计。

### 3.2 工作内容及专业要求

3.2.1 设计专业：包括室内装修设计、软装饰设计、装饰机电、暖通、给排水（含消防）及综合点位布置等。

3.2.2 工作内容包含现场踏勘、组织或参加项目考察、方案研讨会，概念设计及汇报、深化方案设计及汇报、配合甲方对于室内装修主要材料的选型确认工作，最终提供装修、装修机电、消防、暖通、给排水，等施工图、配套专业或厂家深化图、设备选型文件及物料样板等设计成果。

3.2.3 根据建筑的条件要求，配合建筑、水电、景观、消防、智能化等相关专业进行优化设计工作。

3.2.4 对提供指定空间的室内软装饰设计方案的清单及产品深化图（包括但不限于家具、灯具、地毯、窗帘、挂饰、摆饰、绿植摆放等）。

3.2.5 提供电梯轿厢装饰方案，协助电梯供应商完成装饰深化图。

#### 设计方案成果要求：

- 1) 对标项目案例介绍（不少于 2 个项目）；
- 2) 考察项目介绍（不少于 3 个项目）；
- 3) 主题概念策划及故事线描述；人群定位分析；
- 4) 主要空间方案效果图（不含软装方案）不低于 25 张；
- 5) 塔楼首层南北大堂及卫生间不低于 10 张；
- 6) 塔楼 12F 电梯厅及公共区域不低于 5 张；
- 7) 塔楼 12F 办公样板间不低于 5 张；
- 8) 裙楼共享大厅不低于 5 张；
- 9) 各区域成本管控造价估算；
- 10) 平面布置图（含：平面功能布置、空间功能面积、墙体放线尺寸、地面物料及铺装图、主材）；
- 11) 设计图纸：需包括项目分析示意图、平面布置图、空间概念图、空间效果图

### 3.3 设计原则及要求

按甲方的要求完成设计项目，并提供相应的设计成果。

- 3.3.1 产品知识产权归属甲方（地产开发公司）；
- 3.3.2 提供的设计成果电子文件包括 CAD、PDF 等文件格式；
- 3.3.3 提供用于汇报使用的方案图册一式八份（A3 彩图）；
- 3.3.4 提供用于技术评审的扩初设计白图一式八份；
- 3.3.5 提供用于工程招标、施工的施工图一式十六份、设计变更图一式十二份；
- 3.3.6 提供施工物料图册一式十六份（A4 彩图）；
- 3.3.7 提供施工设计物料样板一式三份；
- 3.3.8 施工期间，每周至少需到现场巡场一次，实时汇报施工进度，并且提供设计现场巡查记录表。

### 3.4 设计成果文件内容

#### 3.4.1 第一阶段概念设计

提供参考案例、项目及项目所在区域的规划分析，确定设计目标，形成基本概念。

**交付成果： PPT 汇报文件和 A3 概念设计册，包含以下内容：**

设计思考路径

概念图片

设计元素的演变过程

区域划分图、流线分析图

家具平面布置图

重要空间初步设计图

#### 3.4.2 第二阶段方案设计

深化设计概念阶段成果，研究设计要素

**交付成果： PPT 汇报文件和 A3 方案设计册，包含以下内容：**

设计思考路径

设计元素的演变过程

区域划分图、流线分析图

各楼层总平面图

主要空间设计方案

分析文案

彩色平面图

轴测分析图

主要空间效果图

#### 3.4.3 第三阶段扩初设计

与其他雇用的其他设计顾问或公司（包括建筑、结构、暖通、给排水、灯光、弱电、智能化、标识标牌以及其他特殊设备设计公司）密切配合，以确保设计效果的整体性。

**交付成果： A2 白图，包含以下内容：**

家具平面布置图

天花图

地拼图

完成面尺寸图

天花设备定位图

主要立面图

主要装饰材料选择及工艺说明

#### 3.4.4 第四阶段施工图设计

将整个设计方案编制成施工文件，作为项目进行正式工程预算、申请施工许可证、施工招标和开展施工的正式依据。

**交付成果： 全套蓝图，包含以下内容：**

家具平面布置图

天花图

地拼图

完成面尺寸图  
天花设备定位图  
立面图  
剖面图  
节点大样图  
特殊工艺说明书  
硬装材料表  
硬装材料小样板  
卫浴洁具表  
五金选型表  
灯具选型表

#### 3.4.5 第五阶段现场服务

本阶段确保设计效果在施工中得到实施。进行常规的技术交底、答疑、定期巡视工地和协助业主进行装饰工程验收。

##### **交付成果：**

工程联络文件  
协助监理记录  
协助竣工验收  
设计巡查记录

## **四、室内设计要求**

### **4.1 建筑设计评估及优化**

对现有建筑方案进行分析，提出优化建议，并形式书面意见。

### **4.2 平面规划**

根据建筑平面功能分区完成各区域设计任务，其中，总部办公区域由室内设计单位提供户型规划方案，并协助建筑完成 23-32 层平面方案设计。

### **4.3 办公区设计要求**

4.3.1 首层办公大堂需兼顾前期销售展示功能，12 层为办公部分销售展示示范层。

4.3.2 拟在 2022 年 8-11 月组织考察超甲办公楼项目（不少于三个项目，报甲方确定），由设计单位提供行程方案及考察报告。

### **4.4 会议中心设计要求**

对标地区国际会议中心。

### **4.5 销售展示区设计要求**

按营销指导意见设计。

### **4.5 行政会议区设计要求**

按区府指导意见设计。

#### 4.6 专项办公室室内设计项目要求

定制化办公设计，按专项设计任务书要求设计（项目启动时提供）。

#### 五、造价控制：

1) 限价设计方案：

第 3.1.1~3.1.7 项，装修工程总造价不高于 6700 万

第 3.1.8 项，装修工程总造价不高于 3284 万

#### 六、设计周期及计划时间

##### 6.1 室内装修设计

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
前期概念阶段	2	7 日历天	14 日历天
方案定案阶段	3	7 日历天	21 日历天
扩初设计（主要平、立面） （招标阶段）	1	14 日历天	14 日历天
施工图设计阶段	1	21 日历天	21 日历天

##### 6.2 二次装饰机电

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
施工图设计阶段	1	21 日历天	21 日历天

##### 6.3 软装艺术品

设计阶段	汇报次数	汇报周期	设计周期
前期概念阶段	2	7 日历天	14 日历天
方案定案阶段	3	7 日历天	21 日历天
清单	2	7 日历天	14 日历天
深化图	2	7 日历天	14 日历天

### 七、暂定设计面积表

下表的设计面积为暂定面积，具体设计范围及实际设计面积，由甲方书面函件通知为准。

设计内容	设计空间区域	设计要求	设计面积 (m <sup>2</sup> )
室内装修设计	塔楼首层大堂及卫生间	方案-施工图设计	990
	塔楼 12F 样板层公共部分	方案-施工图设计	248
	塔楼 12F 办公展示样板间	方案-施工图设计	364
	负一层至负三层公共部分	方案-施工图设计	1968
	裙楼四层餐厅	方案-施工图设计	1354
	塔楼中低区及高区标准层公共部分	方案-施工图设计	496
	裙楼首层政务中心	方案-施工图设计	463
	裙楼二、三层会议室及配套	方案-施工图设计	2658
	裙楼共享大厅一、二、三层公共部分	方案-施工图设计	5395
	专项办公室内设计项目	方案-施工图设计	13136
硬装设计面积合计			27072
软装饰设计	销售展示区域、会议区域、行政管理服务区域、餐厅区域、专项办公室内设计项目	方案-清单-深化图	24593
软装设计面积合计			24593