

**禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓钟围留用地地块）建设项目 工程设计任务书**

**广州从投城市更新有限公司**

**二○二四年十月**



#  **项目概况**

## **项目基本信息**

### 1.1.1项目名称

工程名称：禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓钟围留用地地块）建设项目工程设计。

### 1.1.2项目位置

工程位置：广州市从化区禾仓村姓钟围留用地地块。



项目地理位置图

### 1.1.3项目建设单位

项目建设单位：广州从投城市更新有限公司

### **1.1.4项目建设管理单位**

未确定。

### 1.1.5项目总投资和资金来源

项目总投资和资金来源：项目总投资人民币约37232.14万元（以最终审定的项目建设方案为准），资金来源20%自有资金，80%城中村改造专项借款。

### 1.1.6项目建设规模

项目建设用地面积15192.13㎡，计容建筑面积30202.40㎡，限高60m。总建筑面积50856.55㎡，其中回迁安置住宅27474.40㎡，商铺1372㎡，公建配套设施1356㎡，公变变配电房403.64㎡，架空层599.68㎡，地下停车场 19650.83㎡

建设内容包括：回迁安置住宅、公建配套设施及商铺、公变变配电房、架空层、地下停车场，以及室外和配套工程等。

**注：项目总投资、建设规模、建设标准等内容最终以甲方要求为准。**

# **设计依据**

## **项目设计依据**

### 2.1.1现行法律法规

国家和广东省、广州市关于工程建设强制性标准、抗震防灾要求，及有关土地管理、水土保持、文物保护、地铁保护、消防安全、人防、卫生防疫、节能环保措施、防雷等法律、法规和行业相关的最新规定等。

**2.1.2现行技术标准与规范**

国家和广东省、广州市、从化区现行的有关法律、条例、规范的规定（包括但不限于）：

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）；

《广州市建设项目停车配建指标规定》（穗国土规划规字〔2018〕6号）；

《装配式建筑评价标准》（DBJ/T 15-163-2019）；

《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）

《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）

《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）

《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015年版）《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）

《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）

《建筑抗震设计规范》（GBJ50011-2010）（2016年版）《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）

《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）

《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）

《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)

《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）

《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）《建筑电气与智能化通用规范》（GB55024-2022）

《安全防范工程通用规范》（GB55029-2022）

其他相关设计规范、项目资料

**2.1.3行业标准**

《绿色建筑评价标准》以最新出版为准；

《广东省绿色建筑评价标准》以最新出版为准；

《广州市城乡规划技术规定》；

《广东省人民政府办公厅关于海绵城市建设的实施意见》 ；

《广州市建设项目（建筑与小区）海绵城市建设施工图审查要点（试行）》等。

**2.1.4建设单位提供的有关资料**

相关部门的意见和要求；

规划主管部门提供的规划要点及相关文件；

双方签订的设计合同内所包含的服务性条款及要求。

# **设计范围和内容**

## **设计范围**

本项目设计范围为建设用地规划用地红线范围（最终以本项目建设用地规划许可证为准），服务范围为从方案比选论证阶段（建设必要性论证、经济合理性论证、技术方案、控规调整或控规修正方案、实地踏勘报告或节地评价报告、环境影响初步分析、征收前期摸查、交通影响、相关说明等）、方案设计阶段到初步设计批复，并配合施工图审查、施工等工作。

## **设计工作要求**

**本项目设计内容包含三个阶段：方案设计、初步设计阶段、施工图设计阶段。**

**涉及专业包括但不限于：总平面规划、建筑、结构、给水排水、强电、弱电、室内装修、空调与通风、幕墙、消防、人防、土地平整、配套的市政道路、园林景观、市政管线、管线综合平衡等。所出具成果包括且不限于：人防方案和施工图设计、方案设计、初步设计、施工图设计、建筑节能新技术的应用和设计、智能化技术审核、公区装修施工图、绿色建筑设计、海绵城市设计、基坑支护设计、园林景观设计、初步设计概算（需符合从化区财评中心概算评审送审要求）、泛光设计和装配式设计等满足相关规范和工作要求的内容，项目涉及超危大工程时，中标并完成超危大工程部分的设计图后10天内，设计单位组织专家评审并出具评审/论证报告。概算编审阶段，需按送审要求出具一版正式送审图纸（加盖出图章和注册章）。**

### 3.2.1方案比选论证阶段

方案比选论证应由项目建设必要性论证、经济合理性论证、技术方案（设计说明书、设计图纸）、控规调整或控规修正方案、实地勘探报告或节地评价报告、环境影响初步分析、征收前期摸查、交通影响、相关说明等几部分组成。

设计单位经过充分的分析论证，提出不少于2个建筑方案进行比选（房屋建筑工程的建设方案应达到建筑方案的深度），从主要技术经济指标、选址方案、规划调整、征拆量、投资估算、实施条件等方面进行比较和论证，明确每个方案的优势和不足，推荐最优的建设方案。每个方案的建设规模一般不突破近期实施计划中明确的项目规模，若有突破，则需说明理由并提供相关依据，在经联审决策程序稳定方案后，以工程可行性研究报告批复或甲方要求的建设规模控制投资。

**3.2.2方案设计、初步设计阶段**

已经联审决策程序稳定的方案或甲方书面认可的方案为基础，以工程可行性研究报告批复或甲方要求的建设规模、投资估算等为依据，开展方案设计、初步设计工作。

设计工作应包括但不限于以下内容：

1、包括基坑及支护、地基及软基处理设计、修建性详细规划设计、建筑方案深化设计、初步设计、概算编制（含方案设计估算、初步设计概算）、施工图和施工配合等，设计内容包括用地范围内住宅、公建配套、地下车库等建筑物的所有相关专业设计用地范围内公共建筑、公建配套等建筑物的所有相关专业设计；室外工程设计（含园建绿化、小区道路及管线、市政道路及其管线、绿化及照明、供电、供水、排水、燃气管道工程等附属工程）；其他专项设计（包含但不限于人防、消防、环保、外电工程、管道燃气、绿色建筑设计、历史文化保护、装配式建筑设计等专项设计）因政策变化或相应外部条件改变带来的相应设计工作。

2、方案修改和完善：方案设计、初步设计应达到相应设计深度的要求，同时根据专家评审意见、产权业主单位需求及政府职能部门提出的修改意见，对设计方案进行修改和完善。

**3.2.3施工图设计阶段**

设计成果执行建设部颁布的《建设工程设计文件编制深度的规定》2016版深度规定。设计最终完成后应向建设单位提交报经建设单位审查及政府、相关部门的审查、审批通过的施工图设计（负责配合完成施工图所有审查的手续办理，并取得相应的审查通过文件等）、效果图及其他相关资料，套数见合同相关约定。

1.施工图须通过政府、相关部门的审查、审核。

2.各专业施工图及专项设计、深化设计图面表达清晰、大样详图完整、满足建筑功能和结构安全、满足现场施工需要，无错、漏、碰、缺。

3.施工图及深化设计满足建设单位的各项相关要求与标准。

4.所有设计及深化设计都必须达到并满足施工及使用功能要求。

5.各个专业各个阶段设计工作范围及内容详见3.3《各阶段设计工作的具体内容》。

**注：在项目设计及实施过程中，建设单位有权根据项目实际情况、使用方及相关行政审批部门意见对本《设计任务书》内容进行调整。**

## **各阶段设计工作的具体内容**

本次工程设计包括方案设计、初步设计阶段、施工图设计共三个阶段。

### 3.3.1方案比选论证阶段设计内容包括但不限于：

设计单位经过充分的分析论证，提出不少于2个建筑方案进行比选（房屋建筑工程的建设方案应达到建筑方案的深度），从主要技术经济指标、选址方案、规划调整、征拆量、投资估算、实施条件等方面进行比较和论证，明确每个方案的优势和不足，推荐最优的建设方案。每个方案的建设规模一般不突破近期实施计划中明确的项目规模，若有突破，则需说明理由并提供相关依据，在经联审决策程序稳定方案后，以工程可行性研究报告批复或甲方要求的建设规模控制投资。具体内容如下：

1．建设必要性论证。说明项目是否已有明确项目立项依据文件，以及对项目建设的必要性、迫切性进行说明，并提供相关依据；说明建设规模是否与目标需求匹配，建设标准和建设内容是否符合相关规范规定，是否符合上层次规划和专项规划，项目的功能定位和建设目的，具备的经济、社会、环境效益等内容。

2．经济合理性论证。结合功能定位、技术标准和设计方案，编制工程投资估算。开展国民经济评价，提供的投资估算应编制完整、规范，造价控制需符合项目定位和建设标准，应包括主要技术经济指标与市、区发布的各类指导价或同类项目对比分析，论证工程规模合理性等内容。

3．技术方案。包括规划方案、建筑设计、工程设计等相关内容，明确建设规模、技术标准和设计方案，具体如下：对于房屋建筑项目，应明确选址红线范围和主要技术经济指标；明确建筑总平面布局（含道路及交通、绿地、竖向）；明确建筑物间距、退让、退界要求；对城市景观效果和建筑空间效果及城市设计要求进行充分论证及说明等。涉及教育、文化、卫生、体育、环卫等房屋建筑的项目，建设方案需对行业设计标准符合性进行说明。

4．控规调整或控规修正方案。涉及控规调整或控规修正的，在提交联审决策前，应一并编制控规调整（或修正）方案，包括项目概况、申请调整的内容、原因说明和影响分析，属于控规调整的，还应在联审决策会议前，提供控规调整公示及部门意见采纳情况。

5．实地踏勘报告或节地评价报告。项目如需开展耕地实地踏勘论证或节地评价论证，应提供实地踏勘报告或节地评价报告。

6．环境影响初步分析。对是否涉及环境敏感区域、是否符合环境保护相关法律法规政策要求进行说明。

7．征收前期摸查（含管线迁改、绿化迁移）。项目涉及征地拆迁的，应由征拆部门对拟征收范围的土地地类和面积、地上附着物的种类和数量（含房屋用途、属性等）、青苗补偿开展前期摸查工作，并提出补偿方式和补偿标准的建议，估算相应费用；涉及管线迁改、绿化迁移的，应开展管线迁改、绿化迁移前期摸查工作，根据迁改（迁移）初步方案，估算相应费用。设计单位应结合设计方案及征收前期摸查结果进行可行性分析和技术经济性比较。

8．交通影响。项目对现有交通有影响的，应提出施工期的交通组织方案。对于项目涉及重大交通影响的，还应开展交通影响评价。

9．相关说明。对建设方案的实施条件进行说明；开展多方案比选论证，并对推荐方案进行说明。编制海绵城市设计专篇、历史文化保护方案、防范大规模拆建专篇等。

10．其他资料。提供支持推荐方案的相关依据文件等。

### **3.3.2方案设计阶段设计内容包括但不限于：**

根据使用需求，对建筑规划方案进行设计，经使用单位确认后，对图纸进行细化、补充和完善。深化设计后的图纸满足产权单位、使用单位、建设单位与各职能部门的技术要求，符合相关地域的设计规范，并通过产权单位、使用单位、建设单位与各职能部门的确认批复，为下一阶段的设计阶段做好必要的准备。

方案设计应由设计说明书、设计图纸、投资估算等几部分组成。提供设计方案的效果图（含鸟瞰图、低点透视、配套设施等）。

### 3.3.3初步设计阶段设计内容包括但不限于：

初步设计文件由设计说明书（包括设计总说明和各专业的设计说明书），设计图纸、主要设备及材料表和工程概算书等四部分内容组成。在初步设计阶段，各专业应对本专业内容的设计方案或重大技术问题的解决方案进行综合技术经济分析，论证技术上的适用性、可靠性和经济上的合理性，并将其主要内容写进本专业初步设计说明书中：

1、在设计方案的基础上，设计单位须在方案的基础上进行各专业的初步设计深化（如结构设计中，明确结构选型、布置、截面尺寸、材料用量等），并在经过综合技术经济分析后，明确设计方案所涉及的重大技术问题的解决方案和须要进行专项深化设计的内容，体现在初步设计图纸与各专业设计说明中。

2、编制初步设计概算文件，概算文件中的开项须齐全完整，造价指标准确，满足工程投资控制、限额设计的要求。

3、在明确需要进行专项研究及深化设计的内容后（如幕墙设计、报告厅“声光电”设计等），设计单位须在初步设计阶段做好该专项研究及深化设计的组织工作，原则上在施工图设计前明确各专项工程的深化设计方案，并确保相关的初步设计成果文件深度能够有效满足专项施工图设计工程投资控制的要求。

4、针对本项工程的建设标准，进行具体的绿色建筑技术措施应用方案的设计与深化。

5、须对结构体系、机电设备安装、室内装修方案、基坑支护方案、新技术及绿色建筑技术的应用进行两个以上方案的综合技术经济比较，使设计具备先进性、可靠性和经济合理性，并满足以下要求：（1）应符合建设单位批准的设计方案和实施性方案；（2）能据以准备各主要设备、材料及饰面材料（送板）；（3）能据以编制、审核工程设计概算；（4）能据以进行施工准备；（5）能作为各专业施工图设计的依据。

6、明确本项工程的室内外装修标准，所涉及概算文件中的开项须齐全并准确。

7、根据设计方案各专业、各专项技术要求，搜集并研究各相关设备、材料等国内外产品资料（不考虑涉及专利的产品），进行综合经济技术分析后，编制设备、材料、构配件清单并提交至建设单位，明确各项机电设备、建筑材料、构配件等的规格、品质、种类、数量、要求等，原则上在初步设计审查时同步完成。

8、须针对建筑方面研究装配式建筑的标准与实施方式，进行装配式建筑设计深化，明确装配式实施方式、实施方案、装配率。根据《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》（穗府办规[2020]16号），新立项的政府投资的大中型建筑工程全面实施装配式建筑。本项目需按照广州市、从化区最新的要求全面实施装配式建筑。

9、在初步设计过程中，如相关各专业的设计规范与条文发生变更与修改，设计方需根据实际情况作出必要的设计修改与设计变更，并应事先书面征求建设单位与产权单位（使用单位）的意见并在共同确认情况下修改。

**第四章 规划设计条件**

**4.1 设计条件**

**4.1.1征地面积**

项目现状为储备用地，已基本完成土地征收工作。

**4.1.2用地面积**

本项目总用地面积为15192.13㎡，用地性质为二类居住用地兼容商业用地商务用地（B1/B2）。

### **4.1.3**建筑总面积、容积率、绿地率以及建筑密度

根据项目建设方案，容积率1.99，总计容建筑面积约30202.40㎡。建筑密度25.05%，绿地率37.74%。

**4.1.4建筑后退红线距离**

建筑退让规划道路边线的距离、建筑间距、退界应按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其规定执行。

**4.1.5建筑控制高度**

建筑控高60米。

**4.1.6机动车及非机动车停放数量**

按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行，城市设计有特殊规定的按其规定执行。新建住宅小区配建停车位必须100％建设充电设施或预留建设安装条件，且符合供电行业主管部门要求。

**4.1.7建设基地与市政道路连接方向**

本项目禾仓村城中村改造项目复建安置房（姓钟围留用地地块）建设项目地块位于广州市从化区。道路衔接以规划为准。

**第五章 设计要求**

**5.1 总体设计要求**

**5.1.1设计原则**

（1）规划设计总则：建设应坚持遵循安全可靠、经济实用、资源节约、环境友好和适度创新的原则，充分考虑原村落宗族居住习惯和居住行为、住宅使用功能与空间的组合，以满足安置家庭的基本居住生活需求，合理确定套型结构。同时体现“以人为本”的设计原则，创造安全、方便、健康、紧凑、和谐的人居环境，并合理采用成熟可靠的新技术、新材料、新工艺，符合国家有关技术标准、规范，达到节地、节能、节水、节材和环境保护的目标要求。

（2）环境设计原则： 体现“绿色节能、生态宜居”的设计理念，项目应按绿色建筑标准进行规划设计，积极采用低碳、绿色、环保技术措施。

（3）建筑单体设计原则： 居住区内建筑规划布局应能形成良好的日照、采光、通风等条件，应充分考虑广州市的气候特征，体现滨海及岭南建筑的特点和风貌。

（4）其他设计原则：1）设计应注重保留原有村落宗族居住习惯，尊重村民生活方式，延续原有的文化氛围，满足原住地村民文化传承的需要（如考虑当地祠堂、牌楼的移建或者新建，并融入新方案的设计中）。设计应既满足现代居住区的功能需要，提升原住地村民的居住品质，同时应注重原住地村民生活方式及民风民俗、文化传统的传承和延续。2）规划设计的组团布局应结合原村落原宗室安置原则，充分满足原住地村民同村、同族整体安置的要求。

**5.1.2功能需求**

1、项目用地面积为15192.13㎡，计容建筑面积约30202.40㎡。项目主要建设内容包括安置房、物业管理 （含业主委员会）、配套商业等，及按规定应当设置或者甲方要求设置的其他设施等。

本项目以提高土地利用效率、节约集约利用土地为原则，结合项目地形现状条件及项目平面布置情况，提出项目安置房总套以甲方要求为准（最终以本项目工程可行性研究报告批复或甲方书面要求为准）。

2、装配式建筑要求：根据广东省标准《装配式建筑评价标准》（DBJ/T 15-163-2019）内规定，本项目100%为装配式建筑，且装配率至少达50%。如有新规定，按新规定或者甲方要求执行。

**5.1.3风格要求**

建筑单体风貌宜服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调；多栋建筑组成建筑群时宜高低错落；原则上临绿地等开敞的建筑单体应按前低后高的原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽；应着重建筑临街界面设计，鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

**5.1.4设计标准要求**

1、满足《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)、《广州市住房和城乡建设局关于政府投资公共建筑项目全面执行《近零能耗建筑技术标准》的通知》(穗建技(2024)208号)等国家和广东省节能相关规范要求。本项目按国家绿色建筑评价标准二星绿色建筑标准规划设计。

2、建设项目应采用雨污分流系统。具体设计方案应满足《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）、《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

3、满足《装配式建筑评价标准》（DB4401/T 151-2022）和广州市、从化区装配式

建筑相关规定。

**5.1.5限额设计要求**

设计单位在保证设计质量的前提下，应遵循功能适用、标准合理、经济合理的原则开展设计工作，实行限额设计，在投资限额目标的基础上结合工程设计内容进一步分解投资，明确投资控制主要指标，从而合理有效地控制成本，确保工程概预算不突破限额目标。

**5.2 各专业设计要求**

各阶段的设计工作除遵照设计合同、工程设计任务书、业主需求书、现行法律法规和规范标准、政府有关部门的规定和审批意见、项目建设管理单位的有关规定等外，还需要做到下列设计要求。

**5.2.1规划设计要求**

（1）设计要符合广州市从化区地块总体规划的要求；建筑外形要设计新颖，富于滨海、岭南特色和时代气息；

（2）当前需求与可持续发展要求相统一，建筑设计既要满足当前的需求，体现节能、环保、安全的理念，又要充分考虑经济社会及科技发展对布展的新需求；

（3）建筑物与周边环境要协调统一，充分利用好总体景观，使建筑物合理地融入景观环境中。

（4）建筑设计要内外统一，建筑空间应充分考虑项目的特点以功能使用的需求，具有可变、可拓展性。

（5）项目的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等经济技术指标应符合经批准的规划设计要点要求。

（6）建筑以及道路等应满足《无障碍设计规范》的规定以及从化区消防相关要求。

（7）进行信息化建设，实现管理信息化。

（8）功能齐全、设施完善。

（9）整体提升空间立体性、平面协调性、风貌整体性和文脉延续性。

**5.2.2建筑与设计要求**

（1）建设年限

本项目建设周期为4年（或以甲方最终要求为准） ，建筑物使用年限为50年。

（2）绿色建筑设计要求

采用绿色建筑2星级设计，应满足《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021)、《广州市住房和城乡建设局关于政府投资公共建筑项目全面执行《近零能耗建筑技术标准》的通知》(穗建技(2024)208号)等国家和广东省节能相关规范要求。

同时，绿色建筑等级应满足《广州市绿色建筑发展专项规划（2021-2035 年）》要求，根据专项规划图集中的绿色建筑目标单元划定图，该地块位于核心目标单元。

（3）建筑外墙考虑装饰效果，立管或管井尽量不影响立面完整性。

（4）屋面景观设计应严格按照设计荷载要求和构造做法进行设计。

（5）防水层材料应根据设计规范进行合理的选用。

（6）建筑设计时各建筑物尽量不采用异形结构，设计时着重建筑物的通风、采光要求。

（7）场地设计以及建筑设计时，须设置无障碍设施，例如残疾人坡道、残疾人专用电梯等，以解决残疾人活动的需要。严格按《无障碍设计规范》GB50763-2012 要求的无障碍设计的范围进行设计。

（8）提供舒适、卫生、高效的硬件系统，满足防火、保安等技术及设备规定，采用环保和节能设计，在建筑设计中做到适用性、科学性、艺术性和安全性的有机统一。

（9）防火设计综合考虑建筑物内、建筑物间、建筑物与停车场之间的防火间距，防火分区、防火疏散距离等因素，以满足消防审批部门的要求。

（10）机电设备上，要有功能齐全，设施齐备的先进设备管理系统。

（11）建筑设计及材料上要采用实际可行的节能环保措施，做到低碳、环保。

（12）装修标准要求：内部装饰装修标准应符合地区标志性建筑定位需求及分区功能要求，并符合经建设单位、咨询单位审核的各专项方案。内外墙根据部位不同，合理选择砌筑材料，尽可能使用装配式材料。

（13）提倡使用永久性天然材料，不得使用影响安全的挂板作为装饰面板。建筑外墙不采用涂料方式；走廊、过道、楼梯等与室外直接连通的部位，地面不应采用抛光砖

等不适合岭南地区返潮、湿滑气候特点的材料。

（14）建筑设计说明中要求标明所有门均为成品门进场，不采用施工现场制作门。

（15）重要的建筑、装修材料甲方要求设计方提供实物样板的，实物样板所需费用由设计单位负责。

**5.2.3空间组织和景观特色要求**

（1）规划布局和建筑设计应体现滨海及岭南建筑的特色，与周边环境相协调。应根据地块条件合理选取住宅单体形式，宜通过不同高度和不同类型的建筑组合，进行合理布局及环境设计，形成丰富多变的组团空间。

（2）建筑风格应结合所在地域的气候特性和绿色建筑要求，尽量减少无功能作用的造型装饰构件。建筑构件与建筑空间、建筑造型进行一体化设计，既作为立面设计的元素，又起到遮阳隔热、通风降温的作用。

（3）宜结合架空层、风雨连廊布置有滨海及岭南特色的园林环境空间，商业及其他临街的服务网点宜设置骑楼街，使居住区内住宅与主要公建配套设施连接形成风雨无阻的步行系统。

（4）建筑造型宜简洁大方，富有时代气息，适当借鉴滨海及岭南建筑与亚热带建筑手法，提取具有滨海及岭南地域特色的设计元素，赋予建筑形态以可识别性，强化建筑的地域性。

（5）独立的配套公建其建筑设计风格应与居住建筑协调，同时又要有自身的特色，以适度变化的建筑色彩和文化内涵，丰富居住区的整体效果

（6）结合规划市政道路景观与道路外部环境景色特点协调统一，体现从化特色。内部协调性主要研究道路本身平、纵面的立体配合及其产生景观视觉效果，为安全行驶创造条件。

**第六章 工程造价编制要求**

**6.1 造价文件编制及报审工作**

（1）编制合同设计范围内方案估算（按分布分项进行限额控制）、初步设计概算；

（2）负责配合初步设计概算等报审工作；

（3）各设计阶段进行各类方案比选时编制造价分析材料，给出造价分析结论；施工阶段，编制设计变更预算及相应造价增减说明。

**6.2 造价控制要求及工作要求**

乙方除按合同要求做好工程投资控制外，还要做到以下要求：

1．各阶段的造价文件编制需满足对应阶段造价文件深度要求。各阶段造价成果文件误差控制不超过±10%：设计方须保证概算文件与项目建设单位、设计咨询单位或项目建设单位委托的第三方的审核结果的误差不超过±10%，确保满足项目建设单位对工程投资控制的要求。甲方如有相关规定，以甲方最终要求为准。

2.乙方须根据甲方的相关规定和要求进行工程设计概算的编制，概算文件中的开项必须齐全完整，造价指标必须准确，须满足工程投资控制的要求。乙方编制的工程概算须同时满足甲方信息化管理的相关要求。

3.设计方的概算编制质量和进度须满足本合同约定或建设单位要求，并通过建设单位委托的专业造价咨询单位审查，如果总承包方编制的概算文件不能满足合同约定及造价咨询单位审查要求，则建设单位可以委托造价咨询单位实施设计概算编制工作，所发生的费用根据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742号）规定并结合专业造价咨询单位实际工作比例计取，由设计方负责支付。

**第七章 设计成果提交要求**

**7.1 时间进度要求**

设计单位设计成果文件的提交时间以符合合同约定质量的设计成果文件的提交时间为准。设计成果文件提交的时间及份数如下:

设计各阶段提交时间控制表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料及文件名称 | 提交日期 | 份数 | 备注 |
| 1 | 方案比选论证成果文件（含论证资料、技术方案、分析报告、相关说明等） | 按工作要求 | 按甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 2 | 深化方案设计成果文件（含修规设计、工程估算、三维数据模型） | 按工作要求 | 6，或按甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 3 | 规划报建相关设计成果文件 | 按工作计划 | 按报建要求或甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 4 | 方案设计报建相关设计成果文件 | 按工作计划 | 按报建要求或甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 5 | 初步设计成果文件（含概算） | 按工作计划 | 10，或按甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 6 | 总图设计成果文件（包括区域内各相关专业、管线综合、园林景观等内容） | 按工作计划 | 按甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |
| 7 | 施工图文件 | 按工作计划 | 按甲方要求提供 | 电子文档1份或按甲方要求提供 |

**7.2 设计深度要求**

设计成果文件要求齐全、完整，内容、深度应符合规定，文字说明、图纸要准确清晰。方案设计、初步设计阶段设计应达《建筑工程设计文件编制深度规定》及其他相应的设计深度要求规范的阶段设计深度。凡是涉及报批报建图纸文件，均需要按专业主管部门的报审要求，按时报送，并负责通过审批（如需或按甲方要求为准）。

**7.3 成果具体内容和要求**

**7.3.1** **成果内容：**

设计成果文件内容分方案设计、初步设计、施工图设计三个阶段，不同阶段设计成果文件内容不同。

（1）方案阶段：

设计说明书。内容包括：项目概况；现状及存在问题的分析；方案设计理念及推导；设计总说明；相关技术难点说明；其他必要说明；投资估算等； 

技术图纸或文本；

设计图纸包括效果图、各层总平面图，主要位置剖、立面图，景观节点设计平面图与透视图；

（2）初步设计阶段：

设计说明书

总平面图

建筑设计技术图：①平面功能规划（含交通）、立面造型、剖面及构造等；②单体建筑平面图等。

结构设计图：地下部分：桩型选择、基础选型、柱网选择、荷载选择(含覆土、机电设备等)

供配电设备设计图

给排水设计图

暖通空调设计图

弱电智能化设计图：含电视、电话、网络、闭路监控、门禁、可视对讲、 车库管理、周界防范、电子公告、燃气自动抄表及报警等

综合管线设计图：

总概算设计文件：按国家规范执行

（3）施工图阶段：

图纸必须包括建筑、结构、给排水、强电、弱电、通风、幕墙、空调、消防等专业。成果包括且不限于：人防方案和施工图设计、方案设计、初步设计、施工图设计、建筑节能新技术的应用和设计、智能化技术审核、公区装修施工图、绿色建筑设计、海绵城市设计、基坑支护设计、园林景观设计、初步设计概算（需符合从化区财评中心概算评审送审要求）、泛光设计和装配式设计等满足相关规范和工作要求的内容。

**7.3.2** **成果要求**

1、各阶段所有提供的效果图必须同时提交电子版文件，精度要求：分辨率不低于4k×4k。

2、在规划红线范围内，设计人应保证按规划及建筑功能要求、配套设施要求完成本工程造价中包含的全部项目的专业专项设计。限于专业资质问题不能进行的专项设计（如10千伏高压供电、红线外市政给排水及供电工程、装修、园林景观、泛光照明等），由设计方报甲方同意后进行分包，专项分包设计费由设计人承担。建筑主体设计单位全面负责管理和协调专业分包单位。专项分包各阶段设计文件中，须设计人校核确认，并由项目负责人及专项分包方人员进行会签、盖章确认（设计图要求含有两家单位的图签，双图签出图）。

3、中标设计单位按合同约定的时限将设计成果文件或资料交付至本项目甲方指定的地点，相关费用（包括运输、邮寄、电传、关税等费用）已经含于设计费中。

4、在报建过程中需要提供设计成果文件或设计中间资料的电子文档的，中标设计单位应无偿提供，交至政府有关部门的报建图纸文件需按该部门的具体要求进行提供， 并负责网上填报资料。报建费用（除行政事业性收费由甲方负责缴纳外）由设计单位负责。各阶段的汇报文件和送审文件晒制费用包含在设计费中，不再单独计取。

**第八章 设计人员组织管理要求**

**8.1 设计人员组织管理**

为便于甲方与乙方及时沟通及协调，以保证乙方的设计成果文件能更好地体现甲方的建设意图，乙方应根据甲方的要求，分阶段在指定的地点投入本合同约定的专业人员、设备及设施，实施本合同工程的设计工作。

1．在设计高峰或项目承建单位认为有必要时，设计方必须集中力量确保设计进度。

2．设计单位在明确分工各负其责的基础上，按照任务书所列要求承诺为本项目合同约定项目指定的设计总负责人、各专业设计负责人、各专业设计人、报建协调人，并向建设管理单位出具相应的授权文件。

3．项目设计总负责人，各专业设计负责人应能够胜任所承担任务的设计、组织、计划、协调工作。

4．须报送项目设计总负责人、各专业设计负责人、其他参与设计工作的人员姓名、年龄、学历、专业、职称、职务、相关经历和主要技术成果以及在本合同约定项目中负责的设计任务等资料。

5．必须保证参与本项目各设计单位人员的稳定性，不可随意撤换，且短时离开本地须向项目承建单位请假并指定离开后的协调人，否则必须承担相应责任。

6．设计单位的设计人员数量、专业水平、专业配套等达不到设计所需时，需更换及补充设计人员；未能在指定时间内及时更换和补充的，将视为违约行为, 项目承建单位将根据项目设计(咨询)单位综合考评办法予以相应的处罚。

7．设计单位应安排专人（1名）全面配合跟进所有报审报建工作（包括提供项目承建单位报审报建及有关外出协调所需的交通便利，包括放线测量费、公示费、购买地形图、管线图纸、加晒加印图纸资料等相关报建费用、各阶段的汇报文件和送审文件晒制费用已包含在设计费中）。

8．甲方可根据项目推进情况及重要性，组织相关专家对乙方提供的初步设计图纸（含概算）、节能和绿色建筑咨询及评估工作等设计成果进行评审。设计成果（含概算、预算）必须经过乙方内部各专业总工审核（分包的单项设计也要由乙方内部各专业总工审核）并修改完善后方可提交甲方。

9．如乙方未能在设计评审的最终意见发出之日起3日内积极响应或逾期未能完成相关设计成果文件的修改完善工作，乙方应按合同条款的相关约定承担违约责任。甲方有权直接按设计评审的最终评审意见实施（但不因此免除乙方的相关设计责任）或直接委托其他设计单位进行相关的设计修改和完善，另行委托设计的相关费用（按需要进行修改完善部分的建安工程费占审定概算建安工程费之和的比例乘以本合同设计费计取）从本合同设计收费中扣取。

**8.2 驻场人员要求**

根据建设管理需要，应指定工地现场驻场设计人员 1 名以上（或按甲方要求），要求负责跟进现场竣工验收为止。人员要求见表4-2。

**表4-2驻场人员要求（共1人）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 人员分工 | 相关要求 | 最低投入人数要求 |
| 现场驻场人员 | 根据施工进度，具有建筑工程 相应专业（含相近专业）中级或以上技术职称（或按甲方要求） | 1（或按甲方要求） |

1．若乙方的设计工作不能满足本项目的质量和进度控制要求，乙方需根据甲方的要求进行驻场设计，各专业设计人员和项目负责人员须驻场设计，时间可从签订设计合同开始到竣工验收完成为止。设计单位应配备电脑、彩色打印机、复印机、扫描仪等设备。

2．乙方驻场人员应满足任务书及合同条款的相关要求，并全部统一纳入甲方的统一管理，其出勤、休假等考勤由甲方负责。乙方驻场人员只为本合同服务，设计单位不得再安排其参与设计单位的其他工作。

3．乙方驻场人员的名单须在进场前提交甲方审核，乙方驻场设计组的人员数量、专业水平、专业配套以及设备设施须满足设计质量与进度的需要。甲方有权根据实际情况在施工实施的过程中对乙方的驻场人员进行适当调整。

4．乙方应保证驻场人员的稳定性，原则在驻场期间不得更换，确须更换的应向甲方提出书面报告且征得同意后方可更换。

**第九章 设计配合服务内容及要求**

**9.1 技术配合工作**

在施工期间，根据工程施工进展情况和需要，设计单位应按工程建设的需要，提供现场服务，及时派出各专业工程师解决工程中涉及的设计问题。主要工作如下：

（1） 参与设计的技术协调会，做好设计交底工作。

（2） 各施工阶段开始前，参与图纸会审，解答有关设计问题。

（3） 现场服务：指派设计人员配合建设管理单位进行现场巡查，直至工程竣工验收 合格止。当建设过程中对设计文件有疑问，设计单位在接到通知后，应及时派出专 业工程师解决。属于一般设计问题，若无特殊情况，应在1天内解决。属于重大设 计问题，可在5天内书面提出解决意见。对设计图纸与现场不符之处，应及时提出 解决办法。

（4） 配合建设管理单位进行施工图、施工招标和设备、材料采购招标工作，其招标 文件技术部分由设计单位负责编写，并配合建设管理单位进行合同技术条款的谈判 工作。

（5） 提供设备、材料订货清单及设备、材料的技术要求文件。

（6） 对设备、材料订货有关性能、参数、规格的技术确认，以及协助参与对己订设 备、材料的验收工作。

（7） 协助制订设备系统的调试计划和参与设备试车调试。

（8） 参与工程的报建与竣工验收，参与编写工程总结。

（9） 项目负责人应参加建设管理单位召开的协调会、调度会。

**9.2 报建、验收配合工作**

包括方案论证必选阶段、工程建设过程中修建性详细规划设计报批、综合管线规划设计报批、建筑设计方案审查等所有相关的报建（包括且不限于申报联审决策、修规报批、人防报建、消防设计审查等）报批配合工作及验收阶段配合工作外的所有规划、建筑、技术、管线、专项等各类报建配合、协调等工作。或根据甲方要求。

**第十章 附则**

1．本设计任务书对于设计技术审查与评审办法、中标实施方案的规定及相关法律责任等方面的规定参照设计文件相应内容执行。

2．设计成果评审后不予退回。

3．项目业主有权使用实施方案的设计成果，并根据需要要求设计方对选定的实施方案进行调整或修改。

4．投标单位在此前所收到的公告、邀请函、通知等文件内容与本技术文件有矛盾时，以技术文件为准；招标期间由招标组织单位发出的有关投标答疑文件与其他文件内容有矛盾时，以日期较晚的文件为准。

5．投标设计成果有下列情况之一者无效：提交的成果不符合本技术文件规定的成果内容和格式；逾期送达；图示和文字辨认不清、内容不全、深度不够或粗制滥造；投标方案经技术委员会和评审委员会鉴定有明显的抄袭行为；将设计任务转包其他单位；未经招标组织单位同意与其他单位或其他单位个人合作完成设计成果；提交成果未按要求密封。技术审查委员会、评审委员会、招标委员会任一委员会均可裁决投标设计成果无效。

6．如对本任务书有疑问，按照招标文件的相关规定进行答疑。

7．本文件的解释权归本次招标委员会所有。本次招标提供的各种技术资料都只能在此次项目中使用，未经招标委员会允许，任何个人、公司及各种机构在任何其他方面的使用都将被视为违反技术文件要求的行为，招标委员会将保留追究其法律责任的权利。