**广州市荔湾区坑口村城中村改造项目**

**首期安置房建设项目**

设计任务书

2025年1月

**目 录**

[第1章 项目概况 2](#_Toc185352730)

[1.1 项目基本信息 2](#_Toc185352731)

[1.2 项目建设范围及设计范围 9](#_Toc185352732)

[1.3 建设用地现状情况 10](#_Toc185352733)

[第2章 设计原则及设计内容 12](#_Toc185352734)

[2.1 设计原则 12](#_Toc185352735)

[2.2 设计内容 14](#_Toc185352736)

[第3章 设计要求 17](#_Toc185352737)

[3.1 设计总体要求 17](#_Toc185352738)

[3.2 设计工作要求 17](#_Toc185352739)

[第4章 设计人员组织管理要求 32](#_Toc185352740)

[4.1 设计人员组织管理 32](#_Toc185352741)

[第5章 设计成果提交要求 33](#_Toc185352742)

[5.1 通用要求 33](#_Toc185352743)

[5.2 设计成果要求 33](#_Toc185352744)

[5.3 提交设计资料要求 35](#_Toc185352745)

[附件目录 36](#_Toc185352746)

# 项目概况

## 项目基本信息

### 项目名称

### 广州市荔湾区坑口村城中村改造项目首期安置房建设项目

### 项目位置

广州市荔湾区。

### 项目建设单位

广州聚业投资发展有限公司

### 项目背景

坑口村城中村改造项目位于粤港澳大湾区广佛极点核心区，是珠江沿岸高质量发展和白鹅潭商务区的重要引擎，是广佛同城战略的重要核心。项目周边四线地铁交汇（1号线、11号线、25号线、广佛线），地理位置优越。

坑口村改造项目纳入《广州市2024年城市更新项目年度计划》、《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》2021-2025年城中村改造项目分布推进时序安排，属于重点平台型项目，采取全面改造方式、统筹做地模式推进。项目需积极稳步推进城中村改造，积极探索超大特大城市城中村改造模式，争做城中村改造范本。

### 项目建设的重要性

（1）加快片区更新改造，建设荔湾区产城融合发展示范区

为贯彻高质量发展精神，落实中央“三大工程”战略部署，荔湾区加快推进聚龙湾片区二期及坑口村更新改造和开发建设，高质量打造产城融合发展示范区。未来将通过国企做地模式开展全生命周期开发，引导区域空间品质提升与产业转型升级，促进片区现代产业聚集。

（2）积极探索超大特大城市城中村改造模式，争做城中村改造范本

1） 《广州市城中村改造条例》获批，是全国首个专门针对城中村改造的地方性法规条例。

2）广州市城中村改造建设指挥部办公室明确编制城中村改造方案的主要任务是:对城中村改造项目的改造方式、改造范围、建设规模和标准、建设时序、资金平衡和运营管理等方面作出安排和指引，明确改造实施的各项要求、协调各方利益。城中村改造方案须达到可行性研究报告深度，作为指导项目实施的重要依据。

3）广州市城中村改造建设指挥部办公室印发《城中村改造实施计划(模板)》、《广州市城中村改造方案编制和报批工作指引》，规范城中村改造方案编制与审批。

（3）完全片区城市公共服务设施体系，打造生态友好的高端社区

以人为本，合理安排产业、居住、服务、游憩等空间，完善片区公共服务设施体系，打造连续、可达的高品质开敞空间体系，营造产城融合的生态友好型型高端社区，全面激发城市活力。

### 项目建设规模

广州市荔湾区坑口村城中村改造项目包含首开区花城玻璃厂A41号地块，总用地面积18654㎡，容积率4.80，建筑限高150m，总计容面积89538㎡，包括住宅82002㎡，商办5000㎡，非独立占地公服配套2536㎡。

（工程规模最终以政府主管部门和规划建设管理部门批复为准）

### 项目建设依据

1. 现行法律法规

（1） 国家及省市颁布的相关法律、法规、规定

2．现行技术标准与规范

1. 《广州市城市规划管理技术标准与准则》—建筑工程规划管理篇/修建性详细规划篇/市政规划篇（2005年12月）
2. 《广州市城乡规划技术规定》
3. 各专业相关规范:
4. 建筑专业:

《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分 （2013年版）

《民用建筑设计统一标准》 GB 50352-2019

《城市居住区规划设计规范》 GB 50180-2018

《无障碍设计规范》 GB 50763-2012

《建筑玻璃应用技术规程》 JGJ 113-2015

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》 GB 50325-2020

《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》 JGJ 75-2012

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021

《公共建筑节能设计标准》 GB 50189-2015

《广东省公共建筑节能设计标准》 DBJ 15-51-2020

《广东省居住建筑节能设计标准》 DBJ 15-133-2018

《建筑设计防火规范》 GB 50016-2014（2018年版）

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB 50067—2014

《商店建筑设计规范》 JGJ 48-2014

《饮食建筑设计规范》 JGJ 64-2017

《住宅建筑规范》 GB 50368-2005

《住宅设计规范》 GB 50096—2011

《屋面工程技术规范》 GB 50345-2012

《住宅室内防水工程技术规范》 JGJ 298—2013

《建筑防护栏杆技术标准》 JGJ／T 470-2019

《建筑遮阳工程技术规范》 JGJ 237-2011

《广州市绿化条例》（2012年7月版本，广州项目需选用）

广东省《建筑防水工程技术规程》 DBJ 15-19-2020

1. 结构专业：

《工程结构通用规范》 GB55001-2021

《建筑与市政工程抗震通用规范》 GB55002-2021

《建筑与市政地基基础通用规范》 GB55003-2021

《砌体结构通用规范》 GB55007-2021

《混凝土结构通用规范》 GB55008-2021

《工程勘察通用规范》 GB55017-2021

《工程测量通用规范》 GB55018-2021

《建筑与市政工程防水通用规范》 GB55030-2022

《建筑结构可靠性设计统一标准》 GB50068-2018

《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008

《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012

《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010(2016版)

《高层建筑混凝土结构技术规程》 JGJ3-2010

《混凝土结构设计规范》GB50010-2010(2015版)

《砌体结构设计规范》 GB50003-2011

《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011

《建筑桩基技术规范》 JGJ94-2008

《建筑地基处理技术规范》 JGJ79-2012

《地下工程防水技术规范》 GB50108-2008

《建筑工程抗浮技术标准》 JGJ476-2019

《混凝土结构耐久性设计标准》GB/T50476-2019

《建筑变形测量规范》 JGJ8-2016

《建筑结构荷载规范》 DBJ15-101-2014

《高层建筑混凝土结构技术规程》DBJ15-92-2021

《建筑地基基础设计规范》 DBJ15-31-2016

1. 给排水专业：

《城镇给水排水技术规范》(GB50788-2012）

《建筑给水排水设计标准》(GB 50015-2019)

《住宅建筑规范》(GB 50368-2005)

《室外给水设计标准》(GB50013-2018)

《室外排水设计标准》 (GB50014-2021)

《人民防空地下室设计规范》 (GB50038-2005)

《二次供水工程技术规程》（CJJ140-2010）

《二次供水设施卫生规范》(GB17051-1997）

《民用建筑节水设计标准》(GB50555-2010)

《建筑屋面雨水排水系统技术规程》(CJJ142-2014)

《建筑抗震设计规范》GB50011-2010（2016年版）

《建筑机电工程抗震设计规范》(GB50981-2014)

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019)

《风机、压缩机、泵安装工程施工及验收规范》GB50275-2010

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002)

《建筑给水排水及节水通用规范》(GB55020-2021)

《建筑节能与可再生能源利用通用规范 》(GB55015-2021 )

《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021 )

《建筑给水排水制图标准》(GB/T50106-2010)

《生活饮用水卫生标准》》(GB5749-2006)

1. 电气专业：

《民用建筑电气设计标准》GB 51348-2019；

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB 51309-2018；

《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018年版）；

《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116-2013；

《火灾自动报警系统施工及验收标准》GB 50166-2019；

《建筑电气与智能化通用规范》GB 55024-2022；

《气体灭火系统设计规范》GB 50370-2005；

《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2014；

《自动喷水灭火系统设计规范》GB 50084-2017；

《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251-2017；

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；

《消防设施通用规范》GB 55036-2022；

《民用建筑电气设计规范》（GB 51348-2019）

《电子信息系统机房设计规范》（GB50174-2008）

《民用闭路监视系统工程技术规范》（GB50198-2011）

《有线电视系统工程技术规范》（GB50200-94）

《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2016）

《综合布线系统工程验收规范》（GB/T 50312-2016）

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）

《安全防范工程技术规范》（GB50348-2018）

《入侵报警系统工程设计规范》（GB 50394-2007）

《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）

《视频安防监控系统工程设计规范》（GB 50395-2007）

《出入口控制系统工程设计规范》（GB 50396-2007）

《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）

《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846-2012）

《建筑电气与智能化通用规范》（GB 55024-2022）

《安全防范工程通用规范》GB 55029-2022

1. 暖通专业：

《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB 50736-2012）

《建筑防烟排烟系统技术标准》(GB 51251-2017)

《民用建筑隔声设计规范》(GB 50118-2010)

《声环境质量标准》(GB 3096-2008)

《室内空气质量标准》(GB/T 18883-2022)

《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》(GB 55015-2021)

《住宅新风系统技术标准》(JGJ/T 440-2018)

《住宅排气管道系统工程技术标准》(JGJ/T 455-2018)

《广东省绿色建筑设计规范》(DBJ/T 15-201-2020)

6）绿化专业：

《城市道路绿化规划与设计规范》CJJ75-97

《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012(2016年版)

《园林绿化工程项目规范》GB55014-2021

《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ82-2012

《广州绿化条例》2022年修订

《城市绿地设计规范》GB50420-2007(2016年版)

《风景园林制图标准》CJJ/T 67-2015

《绿化种植土壤》CJ/T340-2016

7）照明专业：

广东省推广使用LED照明产品实施方案的通知-粤府函[2012]113号文件；

《低压配电设计规范》(GB 50054-2011)；

《供配电系统设计规范》(GB 50052-2009)；

《城市道路照明设计标准》（CJJ45-2015）；

《城市道路照明工程施工及验收规程》 （CJJ 89-2012）；

《交流电气装置的接地设计规范》（GB/T50065-2011)；

《道路照明用LED灯性能要求》(GB\_T24907-2010)；

《电力工程电缆设计标准》(GB 50217-2018)；

《LED城市道路照明应用技术要求》(GB/T 31832-2015)；

《桥梁防雷技术规范》(GB/T31067-2014)；

## 项目建设范围及设计范围

### 项目建设范围

本项目建设范围，包含了A41-1和A41-2（详见附图1阴影范围）。

 

附图1 本项目地块界限示意图

### 项目设计范围

设计范围：包括项目实施范围内建设工程、地下空间等等范围，设计阶段包括规划设计、报规报建、单体方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计及施工配合阶段的设计服务。

## 建设用地现状情况

### 场地条件

本项目选址位于广州市荔湾区坑口村，项目选址交通便利，符合项目建设的选址要求。

### 气候条件

荔湾区境内的河流属珠江水系。因受地势影响，河流多从东北流向西南，从东流向西或从北流向南，分别流入珠江、白坭河、流溪河，也有少数经天河区流入东江。主要河流有流溪河、白坭河、珠江（西航道）以及南岗河等。

荔湾区地处北回归线以南，属南亚热带季风气候区，季风环流盛行。冬季处于大陆高压东南边缘，多吹来自大陆的偏北风，因有南岭等山脉作屏障，阻隔北方南下寒潮，又可使冷空气锋面停滞，形成阴雨，故冬季不致严寒干燥。夏季主要受太平洋高压影响，多吹来自海洋的偏南风，因南岭山脉及区内东北高、西南低的地形特点，可截留大量水蒸气上升成雨，故夏季不至于酷热。

热量丰富，雨量充沛，霜雪稀少，四季分明，春夏之间多暴雨，夏秋之间多台风。年平均气温21.8℃；7月，平均气温28.4℃，极端最高气温38.1℃；1月，平均气温13.3℃，极端最低为0℃；无霜期达345天；年降雨量1694毫米，4月至9月雨量占82.1%。

### 地质条件（待补充）

### 市政条件

项目周边给水、排水、供电、燃气等市政公用设施管网需考虑重新接驳使用。

#### 给水现状

暂无。

#### 排水现状

暂无。

#### 排水体制

按照环境保护要求，同时根据污水体制的优缺点比较及根据城市规划,本地区属新区建设,采用分流制作为本项目的排水体制。

#### 电力现状以及规划

暂无。

#### 燃气现状

暂无。

# 设计原则及设计内容

本项目是为解决广州市荔湾区坑口村城中村改造项目首开区建设周边受影响居民的居住问题而建设的安置区。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。

## 设计原则

### 限额设计原则

设计单位应按照政府固定资产投资应当坚持估算控制概算，概算控制预算，预算控制决算的原则，执行《广州市政府投资管理条例》、《广州市财政投资评审监督管理办法》做好限额设计。

### 满足规范标准原则

应参考相关规范的要求，并满足国家现行相关设计的规范标准的要求及设计行业相关技术规范条文的要求，严格执行国家工程建设标准强制性条文。

### 绿色生态原则

广州市属亚热带季风气候。规划与建筑设计应充分考虑广州市的气候特征，充分利用自然通风，合理控制直接照射室内的阳光，体现生态思想和节能观念。同时设计要体现可持续发展的理念。

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。

### 经济合理美观原则

在保证方案的可实施和可操作性前提下，设计中需要定量分析的设计内容，应通过计算，用数据说明其技术经济的合理性。同时应提供各阶段技术经济分析资料，以力求各阶段设计成果能充分体现设计优化的原则。

### 体现现代居住形式与传统文化习俗并存的要求

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。

### 满足旧城安置的需求

以人为本的设计理念‌：确保居民的正常生活需求是首要目标。设计应满足居民的物质生活需求，改善交通环境、景观布局等，确保工程真正惠及民众‌。‌合理空间布局‌：通过科学规划建筑布局，形成大型外部空间，为居民提供多样化的居住空间。建筑风格、布局与体量需与自然环境协调，营造优质的居住环境‌

### 体现“集约高效、统筹兼顾、统一布局”的理念

1、项目建设必须体现“集约高效、统筹兼顾、统一布局”理念，将公建配套、停车等系统化进行考虑与设计。

2、配套公建的配建水平，必须与居住人口规模相对应，满足用地规划条件要求。并应与住宅同步规划、同步建设和同时投入使用。

3、公建配套宜集中布置，应结合原住地村民集聚活动的需要设置集中的有一定规模的社区综合服务中心（其中包括物业管理用房），满足居民基本公建配套和市政公用设施配置要求。

4、本项目为限额设计，宜本着节约投资的原则，要求依据建设和技术资料合理选择、运用技术经济多方案比选等技术手段，科学分析、系统考虑，不断优化设计方案。

5、小区组团应考虑回迁村民自住和出租的需要，结合不同面积标准的户型，组团布局适当分区，方便管理。

### 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。

## 设计内容

一、总体设计范围包括：广州市荔湾区坑口村城中村改造项目首期安置房地块（A41-1、A41-2地块）项目地块红线范围内建设工程、联通本地块的人行天桥（不包含市政天桥）、地铁联通地下空间、规划设计要点附属的地下空间及附属工程等，总计容面积89538㎡（以最终法定控规条件为准），具体包括但不限于以下设计内容：

1. 主项设计：

1）主体设计类（包含房建类设计等）：包括建筑设计、结构设计、电气设计、给排水设计、暖通设计、常规弱电设计、基坑设计、基础设计、人防设计、管线综合平衡设计、防雷设计、消防设计等；

2）主体以外的设计（包括总体规划设计、红线内小市政、海绵城市设计、钢结构设计、装配式设计、BIM设计、建筑节能、绿色建筑咨询、二次机电设计）；

（2）专项设计：

1）园林工程设计（不含泳池深化、游泳设备及水处理，不含精神堡垒）：包括本项目用地红线范围内的景观提升工程设计（含架空层设计及儿童游乐设施、园区及架空层软装、信报箱的设计选型），以及配合各种管线综合平衡设计（含配合市政管线接口对接）等

2）室内精装修设计（含户内及公区，含物业管理用房）

3）泛光照明设计（建筑景观室内三专业，不含售楼部及展示区）

4）燃气设计（不包含商业入户）

5）标识设计（不含精神堡垒、售楼部、展示区）

6）永久用电设计。

7）永久用水设计

8）地下室地坪漆及交通划线设计、停车位优化

9）铝合金门窗\栏杆设计

10）园区雕塑

11）泳池顾问

12）智能化设计

13）通信室分系统设计

14）幕墙设计

二、负责方案审查所需修建性详细规划的设计、建筑方案报建、初步设计审查备案（含初步设计概算编制、送审、配合评审工作）、各专业报建、施工图报建、协助办理建设工程规划许可证等各专项报批报建和验收工作。需进行超限高层建筑工程抗震设防专项审查的建筑，承包人负责编制结构超限设计送审技术材料。

三、负责组织开展专项设计方案协调工作。

四、编制单体方案设计；报建图设计；编制初步设计文件及概算、施工图设计文件；以及与主体建筑设计相关的各项设计工作，包括以下内容：建筑物（含建筑、结构、给排水（包括场地红线内市政道路排水）、强电、弱电（含电话、网络、有线电视、可视对讲门禁、监控、安防、电梯管理、车库管理等的管线预留）、室内外消防及自动报警系统、暖通（含通风、防排烟、中央空调系统）、建筑节能设计、初步设计概算。

五、完成本项目可研范围内工程概算等造价文件的编制工作及相关配合报审工作。

六、参与发包人组织的各项专家评审、消防审查，提供设计相关技术配合服务。

七、绿色建筑设计咨询包含：施工图设计及施工图审查配合（不含预认证标识获取）。

八、除按合同约定的时间和要求向发包人提交设计成果文件外，还应承担工程施工过程直至竣工验收前的设计服务（包含设计变更）等工作，保证设计变更满足施工进度要求（不含驻场服务）。

# 设计要求

## 设计总体要求

乙方遵循现行法律法规和规范标准，根据设计任务书，按照甲方的设计管理要求进行设计工作。

## 设计工作要求

各阶段的设计工作除遵照设计合同、项目建议书、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等有关规定等外，还需要做到招标人提出的下列设计要求（包括并不限于）。

### 规划设计要求

#### 规划原则及用地布局

1、居住区规划应符合国家相关规划设计规范及法律、法规要求，同时还要符合广州市城市总体规划、分区规划、控制性详细规划的要求，应充分利用城市基础设施与公共资源，集约利用土地资源。规划设计涉及到文物、公安消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通地质灾害等问题应符合各专项规划要求。

2、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，体现岭南建筑的特点和风貌。

3、居住区规划应体现“绿色节能、生态宜居”的设计理念。本项目暂按国家绿色建筑评价标准二星或三星绿色建筑标准规划设计，后期以实际相关部门要求为准。

4、居住区的建筑间距、道路宽度和绿地率应遵循集约节约用地的原则，应充分利用土地，容积率可按相应区域控制指标的上限取值。在总投资规模内合理控制工程造价，并考虑在投入使用后节约运作成本。

5、项目建设必须体现“集约高效、统筹兼顾、统一布局”理念，将公建配套、停车等系统统一设计。

6、规划应结合绿色建筑生态理念，降低热岛效应，适度利用再生能源。

7、住宅单体及总体布局应尽可能保证相同户型的均好性。

#### 总图设计原则

1、建筑必须按照规划设计要点的用地界线、控制高度、间距及开口天井等规划要求进行设计，并满足《广州市城乡规划技术规定》相关要求。

2、规划组团布局要体现以自然村落聚居为设计单元的原则，其出入口、公建配套和小区管理应按村落布置。

3、居住区交通组织应便捷、经济、合理组织人流和车流，有利安全防卫，道路网络层次适当，架构清晰，衔接合理。主要出入口、公共交通组织及公共服务设施应考虑无障碍设计。

4、设置与居民人口相对应的公共活动中心，综合考虑公共活动场地与步行系统的设置，注重塑造有利于居民交流的公共活动空间。

5、应充分利用地形、地貌和环境，合理布置住宅组团和绿化景观，丰富空间，美化环境，体现地方特色，体现实用性，同时应注重景观的均好性。

6、建筑间距、道路宽度和绿地率应遵循集约节约用地的原则，应充分利用土地，容积率可按相应区域控制指标的上限取值。

7、地下室顶板覆土的厚度在设计中应考虑植物生长的最小土层厚度。集中绿地部分覆土厚度建议不小于 1.5m，需种植高大乔木处应局部加大至 2.0m深。地下室顶板覆土种植应增设疏水排水系统。

8、合理设置公共服务设施，避免烟气、粉尘及噪声对居民的污染和干扰。

#### 空间组织和景观特色要求

1、规划布局和建筑设计应体现岭南建筑的特色，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，适当借鉴岭南建筑与亚热带建筑手法，提取具有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。

#### 公共配套服务设施

1、配套公建的配建水平，应与居住人口规模相对应，公共服务设施布点应与居住区规划结构相适应。

2、餐饮等，对住户卫生及噪声干扰较大的公建配套用房，不应直接布置在住宅楼标准层的投影范围内。

3、配套公建应与住宅同步规划、设计，同步建设和同时投入使用。

4、停车场设置原则：

4.1、居住小区停车场设置应满足各组团人车分流的要求；

4.2、车位宜按照“地下停车设计”的原则设置；

5、在车位满足规划配置要求的情况下，应结合地块地形条件布置地下车库和设备房，以降低工程造价。

6、公共厕所宜设置于人流集中处，应设置独立化粪池排污系统，并在公共厕所周边的主干道和主要出入口设置引导标志，方便市民如厕；附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直通室外的单独出入口。

7、垃圾收集站、垃圾压缩站应独立用地，周边绿化隔离带宽度不应小于 3m，与住宅的距离不宜小于14m，且宜利用假山等绿化措施对垃圾收集站、垃圾压缩站进行遮蔽设计；垃圾收集站宜与环卫工人休息场所、环卫工具房合设，服务半径不宜超过 800m；站前区布置应满足垃圾收集小车和垃圾运输车通行和安全作业的需要，提供 7.5m\*2.5m的垃圾桶清运车位 1个；服务人口超过 1.5万人，应提供垃圾清运车位 2个，站内配备给排水设施。

8、餐饮建筑应预留集中排烟道，并采取高空排放；排烟道的高温与油渍不能对相邻住户产生影响，不得直接利用相邻住户砖墙做烟道壁，排烟道顶部应做防雨措施。

#### 道路交通组织

1、合理组织居住小区对外交通关系：注意协调住宅地块及周边道路的标高关系，处理好各类车流的出入口与城市道路的关系。

2、居住小区内道路交通组织注意人车分流，组织好地块内交通流线，便捷通畅，并有利于居住小区封闭式物业管理。道路系统满足交通、消防等方面的要求，并符合无障碍设计原则。

3、室内机动车和非机动车位宜按照需要集中设置。室外停车位可结合居住小区内道路停车带和其它场地设置。

4、总图中应做好消防车道及消防登高面设计，在满足消防规范的同时，尽量减少对环境的影响。

5、地下车库的出入口应选位适当，减少汽车行驶对上部建筑的影响，出入口坡道地面处理除符合行车需要外，还应避免表面过于粗糙引致的行车噪音对周边住宅产生不良影响。

6、小区机动车出入口距城市主干道交叉口不应小于 70m。宜将城市公共交通线路引入小区边缘地区，并设置相应停靠站。

#### 竖向规划原则

1、因地制宜地利用现状地形，结合居住小区中的景观水体填挖，尽量实现社区内或地块内土方平衡。对于地形复杂的场地，凡是地形变标高处，均应进行详细竖向设计。

2、充分了解周围市政设施、综合管线规划和建设情况，对居住小区内综合管线（供水、雨水、污水、电力、燃气、电信）进行有机的组织和布局，并考虑合理的接驳位置。

3、需对场地的标高进行详细的设计，结合地形及其他相关因素确定场地的标高，做到经济、合理。需对场地的排水进行综合设计，做到通畅简洁；尽量使用暗沟组织场地的排水系统，确需使用明沟时，需减少对环境的影响。

#### 控高要求

根据过程版控规文件，地块限高150米，具体以实际法定控规为准。

#### 居住小区管理要求

1、居住小区按智能化标准规划，设置物业管理中心，建设设计应提供必要的管理用房。物业管理服务中心对居住小区进行智能化集中管理，包括设置居住小区火灾自动报警系统及保安监控管理中心。

### 建筑与室内装修设计要求

#### 总体要求

1、住宅设计应符合国家相关规范规程的行业标准。单体建筑功能组织合理，应提高空间实用性和利用率，控制公共分摊面积，降低建筑经济能耗。

2、户型设计应满足模数化和标准化的要求，空间尺寸宜满足建筑模数化的装配式建造要求。

3、公共建筑的总体设计满足规划条件同时，应满足项目的具体地块设计要求，在功能组织上做到空间紧凑，经济合理，充分的体现其建筑功能属性。

4、建筑风格设计应总体满足项目建设需要，尽量体现地域性的特征，展示独具特色的设计风貌和建筑空间。

5、充分考虑经济合理性以及绿色建筑要求，各功能房间应有直接采光通风，考虑加强各功能空间的合理性和舒适性。

6、建筑构造做法应满足广州地区常规的做法运用，提倡使用有专业论证和市场良好反馈的新材料、新技术。尤其在建筑防水、耐久性、节能、绿建等方面满足项目需求和国家现行规范和行业标准。

7、建筑设计整体采用全装配式的设计标准，须满足国家及省内关于装配式建筑的评价标准，在设计上尽量采用有利于装配式建筑实施的形式，从平面、立面、构造等多维度满足建筑装配式的建设要求。

#### 户型设计

1、功能要求：根据开发提供的拆迁基础数据，村民回迁拟采用建筑面积段 50㎡——110㎡，并需满足国有首期回迁需求。设计中根据修建性详细规划与回迁村民的回访摸查情况作适当调整。鼓励户型方案的多样性，同面积段户型平面可根据总图布局适当调整，但考虑公平性原则，同标准户型面积不宜相差过大（具体户配以最终政府确认为准）。

2、户型设计应功能合理、空间灵活，模块标准化，在有限的空间里力求安全、紧凑、功能合一。注意城市常年风向与建筑朝向的关系。户型设计考虑动静分区、干湿分离，充分考虑空调、热水设备、燃气管线布置的合理性及隐蔽性。

3、应充分考虑老人及残疾人的使用要求，应按照国家现行相关规范规定进行无障碍设计。

4、住房采用分体式空调；空调室外机位应尽量靠近窗洞口设置，方便安装及维修，外机安装空间尺寸得当，避免影响窗开启扇，无法满足正常安装导致影响建筑立面效果的情形出现。

#### 建筑风格

1、 建筑造型宜简洁大方，富有现代气息，适当借鉴岭南建筑与亚热带建筑手法，提取具有岭南地域特色的设计元素，应用到建筑立面形态，赋予建筑外观的可识别性，突出建筑的地域性和人文氛围。

2、 建筑风格应结合所在地区的气候性特性，应结合绿色建筑和建筑节能要求，尽量减少造型要素中没有功能作用的装饰构件的应用。建筑构件与建筑空间、造型结合进行一体化设计，既可作为立面设计的造型元素，又满足遮阳隔热、通风降温的功能需求。

3、 针对广州地区多雨的气候特征，建筑构件应考虑遮风挡雨及雨水疏导利用，并在易受风雨侵蚀的部位，选用合适的防水材料和构造，结合排水系统共同工作。

4、针对广州地区炎热潮湿的气候，结合建筑空间通风系统的组织，选用合适的建筑外墙材料，同时注重色彩搭配和细节设计，鼓励在立面细部构造中创新设计，增强建筑的整体效果。

5、 独立公建配套建筑的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，丰富住区的整体效果。

### 基坑支护设计

#### 一般规定

1、在基坑设计前业主应到现场进行基坑周边的环境调查踏勘工作，以获取相关的资料作为设计的依据。环境调查的主要内容：基坑开挖影响范围内的建（构）筑物、道路、地下管线、施工场地布置、载重车辆行走路线等。

2、在基坑设计前应获得本工程的岩土工程勘察报告、地形图、管线图、红线图、建筑物规划总平面图、稳定的基础和地下室结构设计图等地下室相关图纸作为设计依据。

3、支护结构作为永久结构的一部分时应满足耐久性要求。

4、支护结构平面布置应满足地下室边墙外界尺寸要求，且支护结构受力变形、施工误差等，均在规范允许的范围内，不影响地下室的正常施工。

5、深度应满足地下室净空要求，应计入基坑开挖计算深度的地下室底板和基础承台下垫层或者软土换填厚度；注意电梯井、消防水池、集水井等坑中坑影响情况。

6、凡开挖深度大于等于 7m或地质条件较复杂（如开挖深度范围内软弱土层厚度大于等于 4m）的基坑工程以及采用锚杆（含预应力锚索）、土钉墙或采用人工挖孔桩支护的基坑工程，其基坑支护工程设计文件必须经专项审查。

#### 基坑支护设计

1、据场地工程地质条件、基坑周边环境，从安全、经济、可行的原则出发，优化设计，选择出合理支护结构方案。

2、当工程条件许可、周边环境简单时，应优先采用自然放坡；当开挖深度较浅、周边环境一般时，可采用柔性支护，如悬臂钢板桩、水泥土墙、钢板桩加撑 (锚)、土钉墙、复合土钉墙等支护型式；当周边环境要求高或开挖深度较深时，应采用刚性的支护型式，以控制水平位移，如桩锚、桩撑、墙锚、墙撑、逆作法、中心岛等支护型式。

### 结构设计要求

#### 总体要求

1、结构设计应安全可靠，经济合理；应采用经过实践检验的新工艺、新材料，以节约资金；应满足国家及地方的相应规范、规程及要求，采用可靠的结构体系，先进的工艺和技术。

2、抗震设计及结构安全等级应遵循现行的国家规范、规程与广州市地方标准。

3、永久建筑的结构设计使用年限为50年。

4、永久建筑应以钢筋混凝土结构为主，临时建筑应以钢结构为主，考虑重复利用的可能性。

5、地下室长、宽超出规范伸缩缝最大间距要求时，宜首选采用后浇带或加强带等抗裂措施。

6、多塔楼建筑群在±0.00m以上，各塔楼之间宜设置防震缝，做到结构各自独立。

7、塔楼结构宜避免做结构转换和超限结构。

#### 结构其他要求

1. 混凝土：主体结构混凝土强度等级不得低于C25。
2. 钢筋：钢筋宜采用HRB400（Ⅲ级钢），fy=360N/mm2或HRB500（Ⅳ级钢），fy=435N/mm2。住宅不得采用冷轧带肋钢筋和焊接钢筋网。
3. 非承重墙体宜采用蒸压加气混凝土砌块，自重≤10KN/m³。外墙砌块强度不得小于A5.0，内墙砌块强度不得小于A3.5。砌体干燥收缩率应≤0.4mm/m。
4. 柱子截面应由轴压比控制，截面形式按建筑要求。每次收缩截面时，每个方向一般一次收缩不宜超过100mm。
5. 住宅2层以上部分，剪力墙宽度宜尽量取200mm。
6. 桩基础设计，应同时提交基础选型的经济技术多方案比选专题报告。
7. 选用静压预应力管桩基础形式时，应根据地质情况，采用复压等措施确保桩的承载力。预应力管桩桩端嵌入遇水易软化的强风化岩、全风化岩和非饱和土时，桩端应采用微膨胀砼填芯2m高。

### 室外工程设计要求

#### 室外广场

室外广场石与侧平石等采用石材，按《广州市政府投资项目天然石材应用指引》和《广州市重点公共建设项目风景园林工程技术指引（铺装篇）》（详见附件11）要求设计施工。广场石材铺贴方案要求大方、整体性强，不宜采用拼花形式；若采用非石材或采用拼花形式，应专题报招标人同意。室外铺装不宜采用密缝铺贴方式，设计单位应根据功能和材料具体情况设计铺装缝尺寸，出具详细完整的铺装图，室外铺装详细方案图须单独报招标人确认。

#### 室外管网

红线内室外管网新建工程,包括水、电、燃气等的接入工程。

道路照明按《广州市城市道路照明设施移交管理办法》和《广州市照明建设管理中心关于拟移交中心管养道路的照明项目有关要求的函(穗照明函[2015]44号)》的要求进行设计。

井盖设施的设计应当执行国家、省、市技术标准和规范，并满足《广州市井盖设施管理试行办法》、《广州城市道路井盖建设实施指引》的要求。井盖和井壁应当标明井盖设施权属单位名称和报修电话。

#### 室外照明

室外广场设高杆照明，道路照明采用马路弯灯，绿地设草坪灯及绿化景观灯，建筑物立面设泛光照明。泛光照明需进行方案比较，报招标人确认。

### 给排水设计要求

#### 一般规定

安置区的给排水系统及设备材料的选用，应以经济适用为原则。

#### 生活给水系统

（1）生活给水系统、绿化用水及消防给水系统的总进水管必须分别独立装表计量。居住建筑总水表的设置，应符合广州市自来水公司的要求。

（2）住宅用水计量采用一户一水表，高层住宅每层住宅单元的水表集中安装于该楼层的水表间（兼水管井）内。

（3）居住建筑应尽量利用市政水压直接供水，超过自来水公司服务高程的楼层，建议采用储水箱加变频加压供水设备二次供水。如采用叠压供水设计方案应经当地供水行政主管部门及供水部门批准认可。

（5）户内给水管全部暗装。从分户水表、热水器至户内厨房、卫生间等的冷水、热水管线，宜穿梁架空敷设。敷设在垫层或墙体管槽内的管材，不得有卡套式或卡环式接口，柔性管材宜采用分水器向各卫生器具配水，中途不得有连接配件，两端接口应明露。

（6）住宅户内应设热水给水管，在生活阳台预留热水器进、出水接口，并同时预留电热水器电源插座及煤气热水器的煤气接口。洗脸盆、洗涤盆、淋浴器处均设冷热水接口。

（7）生活阳台应设置洗衣机专用给水龙头，主阳台应设置取水龙头。

#### 排水系统

1、住宅室内排水应采用雨、污、废水分流制排水系统。

2、生活阳台洗衣机排水及雨水排水应接入废水立管，设置洗衣机的部位应设置能防止溢流和防干涸的专用地漏。

3、住宅阳台排水应接入废水系统。空调冷凝水 (设专用立管)排水、与屋面雨水分别独立排入室外雨水检查井。

4、粪便污水应经化粪池处理后排入市政污水排水管。

5、在不影响建筑立面的情况下，排水立管宜安装在外墙面上，但排水管颜色宜与外墙面相同，且建筑主立面不得安装排水管。

6、住宅卫生间排水横管应设在沉箱内，沉箱应设置二次排水设施。

7、住宅的厨房和卫生间的排水立管应分别设置，厨房不设地漏，卫生间应设防干涸的专用地漏。

#### 消防系统

1、住宅标准层的消火栓箱应暗装，灭火器优先布置在消火栓箱处，并选用带灭火器和消火栓的消防箱（灭火器单独设置的除外）。

2、柴油发电机房应采用自动喷水灭火系统。

### 电气设计要求

#### 变压器选择

1、变压器容量选择原则：

（1）公用变压器容量选择：原则上按照当地供电部门常规做法

2、应选用干式配电变压器。

#### 电能计量

1、住宅用电采用低压计量，实行一户一表，并安装集中抄表装置。

2、电梯、生活水泵、公共照明（地下室照明除外）应各自独立设置电能计量装置。

#### 变配电所址选择

1、设计方应与当地供电部门协调永久电房设置要求。

2、市政10kV开关房、公用综合房、公用变压房净空尺寸应满足供电部门以及实际使用要求；公用低压配电房、专用变压器房、专用低压配电房的尺寸根据变配电系统需要确定，

#### 住户配电系统

1、住户配电箱进线开关应能同时切断相线和中性线，不带剩余电流动作保护功能的出线开关采用单极断路器。

2、套内空调、普通插座和照明应分回路配电，卫生间、厨房插座应设置独立回路。

3、柜式空调电源插座回路应装设剩余电流动作保护器。

4、普通插座（包括卫生间排气扇插座）应有剩余电流动作保护。

5、应预留家居配线箱（弱电箱）电源插座。

#### 线路敷设要求

1、住宅楼栋内应设强、弱电竖井，竖向电气干线应在管井内敷设。

2、住宅标准层电气线路原则上采用穿管暗敷方式，特殊情况可根据现场实际改用其它敷设方式。

#### 住宅套内电器设置要求及安装

1、套内电器布置应遵循合理设置、方便使用、经济适用的原则。

2、每套住宅应设住户配电箱。住户配电箱安装位置在进户门后墙面上，如该位置为混凝土柱或剪力墙，可移至附近墙面上。

#### 电气照明

1、住宅标准层走道及楼梯间照明应采用高效节能的照明灯具和光源，并采用节能自熄开关控制。

2、当应急照明采用集中控制集中电源型，在应急情况下，设有应急照明应自动点亮；无火灾自动报警系统的应急照明可集中点亮。

3、高层住宅应按照当地空管局规定设置航空障碍标志灯。

4、楼层设备间和强、弱电竖井应设照明和检修插座。

#### 火灾自动报警系统

1、应作火灾自动报警系统的总体设计，并合理设置消防自动报警中心及分中心位置。

2、按《火灾自动报警设计规范》要求设置火灾探测器，消火栓按钮、消防广播及声光报警器等设施；并对消防水泵、消防风机、防火卷帘等消防设备进行相关联动控制设计。

### 通风空调设计要求

1、住宅分体式空调系统

住宅建筑原则上应按每单元户内每一室设置（预留）一套分体式空调机。

2、商业配套及公建建筑的空调系统：

（1）对于分步设计的项目，应预留通风空调设备的安装位置和条件，预留足够的通风空调用电负荷。

（2）对于商业配套用房和教育校舍用房等，应预留分体空调系统的安装位置和条件，预留足够的空调用电负荷。

（3）商业配套用房应具备良好的自然通风条件。

3、公建空调系统： 应进行技术经济性分析，选择合理空调系统。

3、通风系统

地下车库应设置机械通风系统，并宜采用定时启停（台数）控制或根据空气中一氧化碳的浓度自动运行控制，通风系统宜和排烟系统合用一套管道设备。

4、人防地下室通风系统

人防地下室的战时通风系统设计应符合相关的国家人防工程设计规范，并应考虑平战结合设计。

5、防烟、排烟与通风空调系统防火措施满足国家相关规范要求。

6、空调通风设备应选用高效节能、低噪声、质量可靠、技术先进、维护、保养方便、使用寿命长和综合性价比优的产品。

### 智能化工程设计要求

1、应遵循安全可靠、经济合理、安装维护方便的原则。

2、设计单位按照《广东省安全技术防范管理条例》、《广东省安全技术防范管理条例实施办法》、《广东省公共安全视频图像信息系统管理办法》等规定进行安防设计和设备设施选用，若需按要求另行委托对应资质的单位进行设计的，必须报承建单位同意，且费用不另行计算。

2、设计内容包括：有线电视系统、信息网络系统、综合布线系统、视频安防监控系统、访客对讲系统、停车场管理系统、智能卡应用系统及电梯五方对讲系统。

3、智能化系统管理中心（有线电视系统除外）宜与小区消防控制中心合并或紧邻设置。

4、智能化系统的设计应充分考虑各专业的协调配合。

5、各功能区域、各智能化系统应作为一个整体进行统筹优化设计，既满足各功能区域智能化系统的有机联系，又满足各系统独立管理的要求。

6、系统设计与设备选型应采用先进成熟、稳定可靠的主流技术和主流产品，并已在国内工程得到成熟应用的技术和设备。

7、所有系统设备应选用标准化产品，设备选型应与技术发展的趋势相适应。遵循开放性原则，软件、硬件、通信接口、网络操作系统和数据库管理系统等应符合国际标准，使系统具备良好的兼容性和扩展性。

8、系统软件应采用中文操作界面。

9、各建筑物应预埋一定数量的弱电进户管道与室外的管网相连。

10、住宅套内应设家居配线箱，并满足光纤转换器安装实际需要尺寸大小。家居配线箱应含有电源插座。

### 电梯设备设计要求

1.本项目要根据工程方案中楼房的层高、层数和建筑面积、功能、人流状况设置电梯。

2.电梯的型号和厢门材料、结构、上升速度、设置数量，均应在规划设计阶段配合建筑类型和装饰标准考虑。

3.结构井道预留需满足多数品牌电梯安装要求。

#### 排水工程

给水工程设计应以批准的城镇总体规划和给排水专业规划为主要依据，按远期规划、近远期结合、以近期为主的原则进行设计，设计使用年限宜为 50 年，并满足城市给水、生活饮用水相关规范标准。

排水工程应根据城市规划、现状情况、道路坡向等进行设计，采用雨污分流制，雨水管材采用机制钢筋混凝土管，污水管材采用球墨铸铁管，过河管或者过桥管道采用钢管，雨污水检查井采用预制混凝土井，相关设计需满足排水工程相关规范标准。

#### 照明工程

照明设计应根据国家规范《城市道路照明设计标准》 （CJJ45-2015），结合道路和场所的特点及照明要求，应充分考虑道路的使用性能、通行能力、通行速度，以及路面使用材料的反射特性等方面的因素，选择常规合适的照明方式。

为方便管理，道路照明灯具采用LED灯，路灯高度建议采用 8m、10m、12m（路口灯不超过 15m），大型道路交叉口可采用投光灯照明形式。

#### 电力、通信工程

本项目缆线管廊包含电力管沟及通信排管，于道路人行道下全线敷设电力管沟及通信排管，设计仅包括土建及支架部分。

缆线管廊应根据电力通信专项规划、道路等级及实际需求等制定建设规模，按照《广州市缆线管廊工程技术指引》进行设计，并满足电力及通信相关规范标准。

### 造价工作要求

#### 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送报审工作；

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。

#### 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，概算成果资料需按《广州市财政局关于印发广州市本级政府投资建设项概算评审工作指引的通知》（穗财建〔2024〕46 号）要求进行编制，同时还要做到以下要求：

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。

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。

### BIM设计要求

#### 总体要求

1. 将BIM技术与工程实际紧密结合，实现BIM技术落地应用，体现BIM技术在项目全生命周期中的应用价值。
2. 采用BIM正向设计完成设计工作。
3. 开展针对该项目的BIM实施管理，统一信息传递标准，形成标准化模式，基于统一管理平台实现项目信息的集成管理，保证各参与单位有计划的按照统一标准实现信息共享和工作协同。

#### BIM应用要求

1. 应采用BIM正向设计模式创建施工图设计阶段BIM模型，模型应满足《建筑信息模型设计交付标准》（GB/T 51301-2018）、《广东省建筑信息模型应用统一标准》（DBJ／T15-142-2018）、《城市信息模型（CIM）平台施工图审查数据规范》（DB4401/T131-2021）、《城市信息模型（CIM）平台施工图审查技术规范》（DB4401/T130-2021）、《城市信息模型(CIM)平台 施工图审查模型交付规范》（DB4401/T228-2023）等相关国家、地方BIM标准要求。
2. 应用BIM技术进行多专业综合协同设计。
3. 应用BIM技术进行碰撞检查及机电管线综合设计。
4. 基于BIM技术进行净空净高分析，并形成相应的分析报告。
5. 根据项目需求，应用BIM技术开展仿真漫游模拟及视频动画制作。
6. 基于BIM正向设计提交的施工图设计阶段BIM应用成果，均应保证图纸与模型的一致性。
7. 为保证施工图设计阶段BIM应用成果在施工阶段的延续性，在施工前对项目各参与方进行技术交底。

# 设计人员组织管理要求

## 设计人员组织管理

1、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。

乙方应根据项目设计任务及工期要求建立项目组，具体见合同约定。

2、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。

3、设计单位在明确分工各负其责的基础上，按照招标文件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。

4、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。

5、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。

# 设计成果提交要求

## 通用要求

一、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,各阶段设计应达到中华人民共和国建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》设计阶段深度。

二、凡是涉及到报批报建图纸文件，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。

## 设计成果要求

1. 设计文件要求（设计图纸包括且不限于以下内容）：

（1）方案设计阶段

1. 基地区位图
2. 基地现状图
3. 与周边环境及空间关系分析图
4. 交通系统分析图
5. 出入口、联系通道、垂直交通、公共交通设施等分布图
6. 总平面设计图 （建议明确比例）
7. 各层平面图(电子制图比例为1：200)
8. 主要剖面和立面图(电子制图比例为1：200)
9. 主要出入口、广场、下沉空间等重要空间节点效果图
10. 主要空间节点透视图
11. 防灾系统方案图和相关分析图
12. 机电设备系统方案图
13. 信息通信网络传输系统图
14. 智能交通系统图
15. 综合管线系统方案图
16. 给排水设计图
17. 相关竖向设计图
18. 相关分析图和鸟瞰图
19. 项目估算及投资分析报告

（2）初步设计阶段

1. 建筑专业初步设计
2. 结构专业初步设计
3. 基坑支护初步设计
4. 给排水专业初步设计
5. 电气及弱电专业初步设计
6. 暖通专业初步设计
7. 景观专业初步设计
8. 建筑节能初步设计
9. 人防初步设计
10. 装配式初步设计
11. BIM模型
12. 初步设计概算编制等
13. 管线综合平衡图

（3）施工图设计阶段

1. 建筑专业施工图设计
2. 结构专业施工图设计
3. 基坑支护施工图设计
4. 给排水专业施工图设计
5. 电气及弱电专业施工图设计
6. 暖通专业施工图设计
7. 景观专业施工图设计
8. 建筑节能施工图设计
9. 人防施工图设计
10. 管线综合平衡图
11. BIM模型
12. 海绵城市施工图
13. 绿建咨询成果
14. 装配式施工图

2、造价成果文件（包括但不限于）

除按要求提交概算成果外，还需要依据《广州市财政局关于印发广州市本级政府投资建设项概算评宙工作指引的通知》（穗财建〔2024〕46 号），对照《财政投资评审送审资料清单》准备设计图纸等送审资料，填写《财政性资金投资项目评审预受理申请表》、《财政投资评审送审资料清单》，报送财政投资评审预受理资料。预受理通过后，办理或配合项目主管部门向市财政部门提交正式财政投资评审申请函，并配合市财政部门的核审工作。

## 提交设计资料要求

1、中标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：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 内容要求 | 提交时间 |
| 1 | 修建性详细规划设计图 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 2 | 方案设计文件 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 3 | 初步设计文件 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 4 | 各专业报建图（消防、人防、卫生、环保等） | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 5 | 单体建筑施工报建图及电子报批文件 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 6 | 主项设计的建筑、结构、给排水、暖通、电气、人防、基坑、海绵城市、绿建咨询、精装修机电、装配式专业施工图、BIM模型 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 7 | 初步设计概算文件 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 8 | 设计变更或修改通知书 | 12 | 电子文件1份 | 双方另行协商 |
| 9 | 专项设计成果 | 具体按照后续项目实施过程的不同专项分包情况确定 |

（备注：上述各阶段成果提交时间由建设单位控制，可根据实际情况调整。）

附件目录

1. 用地红线图

2. 项目规划预条件

附件1

用地红线图（后期工程规模最终以政府主管部门和规划建设管理部门批复为准）



附件2

项目预规划条件（后期工程规模最终以政府主管部门和规划建设管理部门批复为准）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块编号 | 用地性质 | 用地处置 | 地块面积（平方米） | 容积率 | 建设量 | 净住宅 | 公服-非独立占地 | 商办 |
| A41-1 | 商住混合用地 | 安置 | 8868 | 4.8 | 42567 | 38865 | 1202 | 2500 |
| A41-2 | 商住混合用地 | 安置 | 9786 | 4.8 | 46971 | 43137 | 1334 | 2500 |