## 广州市元岗经济发展有限公司(元岗村委)办公楼改造项目设计任务书

## **项目概述**

1. **项目名称**：广州市元岗经济发展有限公司(元岗村委)办公楼改造项目
2. **项目地点**：广州市天河区元岗路555号
3. **建设单位**：广州市元岗经济发展有限公司
4. **设计规模**：现状村委一栋4层占地面积约1046.46平方米，建筑面积约3747.53平方米的综合办公楼作为改造对象，将其中首层至四层进行综合改造，设置办事大厅、档案室、办公室、大型会议室、中型会议室等功能性用房，进行天面防水及外立面翻新改造、结构加固补强、室内精装修设计、机电安装、消防工程、给排水工程、弱电工程（含点线布线、楼宇网络、公共机房以及电话布线等）、智能化工程（含智能化监控系统、智能化门禁系统、会议视频设施等）等。本项目任务为深化建筑方案与施工图设计，建设范围以经招标人审核施工图纸为准。

## **设计依据**

1. 原始建筑条件及结构承载力检测（梁、板、柱是否满足新功能荷载）
2. 民用建筑设计统一标准（GB 50352-2019）
3. 办公建筑设计规范（JGJ/T 67-2019）
4. 建筑设计防火规范通则
5. [建筑与市政工程无障碍通用规范 （GB 55019-2021）](http://www.baidu.com/link?url=5iWdOpfsR24JwuJJWX355XxbTeFAXOFzAk7YdrKWYmhBFYiwBQ-mKiQVf6cyIljY" \t "https://www.baidu.com/_blank)
6. 既有建筑鉴定与加固通用规范（[GB55021-2021](http://www.baidu.com/link?url=slmDTZHnZ9xQHGcLB4gDr-GRhg2cdnc_BcZpZy41XF1PsqF0NDvFnCK_IFQ8yV09cna1oPGF7C4JHKYMHsBFcJPNiAi4AZJ-B7m_Bp4ta3m" \t "https://www.baidu.com/_blank)）
7. 委托人提供的本改造项目的建筑设计方案（含效果图）与估算书
8. 国家与地方相关规范、法律、法规及建设单位提供的相关图文资料。
9. 本设计任务书和设计合同或招标文件的相关附件资料。

## **设计要求**

**（一）深化方案与施工图设计要求**

1. 设计风格应委托人提供本改造项目的建筑设计方案（含效果图）体现现代、简约、高效的行政办公氛围，同时要注重空间的舒适性和人性化设计。
2. 满足办公楼的功能需求，合理规划人流、物流路线，确保空间使用效率最大化。
3. 设计应充分考虑环保、节能要求，选用符合国家标准的环保材料和节能设备。

**（二）装修材料要求**

1. 所有材料应符合国家环保标准，确保室内空气质量达标。材料的防火性能应满足相应区域的防火规范要求。
2. 地面材料包括但不限于大理石、瓷砖、地毯、实木复合地板、防静电地板等；墙面材料包括石材、金属板、壁纸、防火板、吸音板、软包材料、乳胶漆等；天花材料包括造型吊顶（如轻钢龙骨石膏板吊顶）、集成吊顶、格栅吊顶、防火吊顶、吸音吊顶等。
3. 家具材料要注重质量和舒适度，办公桌椅、沙发等可选用木质、皮质或新型环保材料；文件柜可选用金属或木质材料。

**（三）照明设计要求**

1. 照明设计应满足不同功能区域的照度标准，（具体照度值根据相关标准确定）。
2. 合理选择照明灯具类型，包括吊灯、吸顶灯、筒灯、射灯、灯带、台灯、壁灯等，注重灯具的造型、光色和节能性。
3. 照明控制应灵活方便，可采用分区控制、场景控制等方式，如会议室可设置会议模式、投影模式等不同的照明场景。

**（四）电气设计要求**

1. 设计合理的强电系统，根据各区域用电设备的功率计算用电负荷，确定配电箱、电线电缆的规格和敷设方式，保证供电的可靠性和安全性。
2. 设计完善的弱电系统，包括电话网络系统、有线电视系统（如有）、监控系统、门禁系统等。弱电线路的敷设要与强电线路分开，避免干扰。在各办公区域、会议室等设置足够的信息插座和电话插座。

**（五）给排水设计要求**

1. 完善洗手间、茶水间等区域的给排水设计，保证给水充足、排水顺畅。给水管材应选用符合饮用水卫生标准的材料，排水管材要具有良好的排水性能和防臭功能。
2. 考虑防水设计，对洗手间、茶水间、机房等可能积水的区域做好防水处理，防止渗漏。

## **四、工程图纸设计深度**

### **（一）一般要求**

1.深化建筑方案设计的设计文件包括：

（1）各专业设计说明书 ；

（2）总平面图及各建筑平面里面剖面深化设计图；

（3）深化设计分析图；根据项目特点和招标人的要求，提供功能分析图、交通分析图、内部流线分析图、污水排放分析图等；

（4）工程造价估算深化；

（5）建筑效果图深化；

2.文件编排顺序

1. 封面，标明项目名称、项目单位、编制日期等；
2. 设计文件目录；
3. 效果图；
4. 设计说明；
5. 设计图纸；
6. 技术分析图；
7. 工程造价估算。

### （二）深化建筑方案与施工图设计说明

1.设计依据和设计要求

（1）设计所采用的主要法规和标准。

（2）简述招标人和政府有关部门对本项目的设计要求：如：总平面布置，造型及材料要求等；

（4）设计内容和范围；

（5）总建筑面积、总投资。

2.深化建筑方案设计说明

（1）建筑构思说明；

（2）建筑总平面设计说明；

1. 概述场地现状和周边环境；
2. 规划设计说明；
3. 规划场地内原有地貌、植被、树木等自然资源保护与利用说明；
4. 雨水收集利用、排污、排洪设计说明。

（3）建筑方案设计说明

1. 建筑平面布局交通组织和功能分析；
2. 建筑的空间构成及立面设计；
3. 主要建筑材料或新技术的使用须如实陈述其适用性、经济性；说明有无相应规范、标准；若采用外国规范，说明其名称、适用范围；
4. 对建筑声学、建筑热工、建筑防护等方面有特殊要求的建筑，应提供相关技术；

3.主要技术指标和建筑物功能规划

### **（三）图纸文件**

1. 建筑方案深化设计阶段

方案深化设计阶段（即初步设计阶段）的成果内容应包括但不限于以下内容：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 分类 | 序号 | 图纸名称 | 比例/尺寸 | 备注 |
| 设计说明 | 1 | 设计总说明 |  | 含工程设计依据、工程建设规模和设计范围、总指标、设计特点 |
| 2 | 总平面设计说明 |  |  |
| 3 | 建筑设计说明 |  | 含防火设计说明、建筑节能说明 |
| 4 | 结构设计说明 |  |  |
| 5 | 建筑电气设计说明 |  |  |
| 6 | 给水排水设计说明 |  |  |
| 7 | 采暖通风与空气调节设计说明 |  |  |
| 各专业图纸 | 8 | 总平面图 |  | 含区域位置图、总平面图、竖向布置图、道路交通系统规划图、管线综合平衡图） |
| 9 | 建筑专业图纸 |  | 含各层平面图、立面图、剖面图、防火分区图。其中，立面图不少于3个，剖面图不少于2个 |
| 10 | 结构专业图纸 |  | 含加固补强图纸 |
| 11 | 电气专业图纸 |  | 含电气总平面图、变配电系统图、配电照明系统图、火灾自动报警系统图、通信网络系统图、防雷接地系统图、主要电气设备表、计算书 |
| 12 | 给排水专业图 |  | 含建筑室外给水排水总平面图、建筑给水排水局部总平面图、建筑室内给水排水平面图和系统原理图、主要设备器材表、计算书 |
| 13 | 采暖通风与空气调节专业图 |  | 含主要平面布置图、系统流程图、通风空调防排烟平面图、计算书 |

2、单体施工图设计阶段

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 分类 | 序号 | 图纸名称 | 比例/尺寸 | 备注 |
| 设计说明 | 1 | 总平面设计说明 |  |  |
| 2 | 建筑设计说明 |  |  |
| 3 | 结构设计说明 |  |  |
| 4 | 建筑电气设计说明 |  |  |
| 5 | 给水排水设计说明 |  |  |
| 6 | 采暖通风与空气调节设计说明 |  | 含设计说明和施工说明 |
| 7 | 建筑专业图纸 |  | 含各层平面图、立面图、剖面图、详图、建筑节能计算书、防火分区图、节点大样图、门窗大样图、门窗表。其中立面图不少于4个，剖面图不少于2个 |
| 8 | 结构专业图纸 |  | 含加固补强施工图纸 |
| 9 | 电气专业图纸 |  | 含电气总平面图、变配电系统图、配电照明系统图及照明灯具设计图、电缆桥架布置图、火灾自动报警系统设计图、建筑设备监控系统及系统集成设计图、防雷接地设计图、主要电气设备表、通讯系统配线图、通讯系统平面布置图、端子箱接线图、计算书 |

（四）、投标方案成果要求

4.1文本文件

4.1.1文本文件以A3(297mm×420mm)规格编排装订成册。

4.1.2文本文件一式3份，其中正本1份，封面标注“正本”字样，副封面标注“副本”字样。正本与副本不符的内容，以正本为准。如果文本文件未标注“正本”，则由评标委员会认定一本为“正本”。

4.1.3设计投标文本文件内容：

 (a) 封面：写明项目名称、投标人名称、设计作品主题（不宜超过20个字）、编制年月；

 (b) 目录；

 (c) 设计说明书；

 (d) 设计图纸；

 (e) 投标人提出的建议、工程创新和替代方案（如果有）；

 (f) 投标人认为有必要提供的其他资料。

4.1.4文本文件与计算机文件一起用不透明包装物包装密封。

 4.2计算机文件

 4.2.1计算机文件包括以下内容：

 (a) 一张用于识别投标方案的JPG格式的图形文件；

 (b) 一套PDF格式或PPT格式制作的电子版文本文件；

 (c) 一套AutoCAD格式的设计图形文件（如果有）。

广州市元岗经济发展有限公司

日期：