**项目任务书**

**一、总则**

1. **项目背景**

应元路19-5号业务用房（以下简称“该用房”）位于广州市传统中轴线上，面向中山纪念堂，背靠白云山，附近有广东省政府、广州市第二中学、越秀公园、三元宫等，地理位置优越，是城市重要建筑与文化地标完美融合之地，不仅便于市民日常参观访问，也便于政府单位开展活动、展览，是展现岭南文化和规划和自然资源业务的重要窗口。通过维修改造该物业，打造科普、红色教育基地，建设弘扬岭南文化和规划自然资源业务的重要平台。

1. **项目概况**

项目名称：越秀区应元路业务用房维修改造工程设计施工一体化

项目地点：广州市越秀区应元路19-5号

项目规模：占地面积679.2065平方米，建筑面积1813.9055平方米

项目周期：2026年12月前完工

1. **项目定位**

该项目功能定位为通过模块化、趣味化、多样化方式，建设集展览展示、科普教育、党建活动、互动体验、讲座沙龙等功能于一体的南粤古驿道红色基因展示厅、党建业务融合活动基地、城市问道主阵地、规划资源专业科普小学堂、土地资源高端体验超市、人民规划实施促进议事厅现代化展览用房，打造广州市乃至全国在南粤古驿道、规划和自然资源业务展示方面的标志性展厅。

1. **招标目的**

招标人以公开招标方式，结合投标人满足投标资格的前提下，通过评标委员会的评审推荐，确定设计施工承包人。

1. 本次工作由广州市城市更新土地整备保障中心负责组织。
2. 本次工作期限截至2026年12月31日。
3. 承接本工作的单位被视为承认本任务书所有条款，并按本任务书规定的条款完成工作内容并按要求提交工作成果。

**二、设计部分**

1. **设计原则**
2. 文化性：深入挖掘南粤古驿道历史文化内涵，发掘整理相关红色资源。
3. 功能性：满足现代化展厅的功能需求，注重教育性和灵活性，提高使用率。
4. 生态性：采用绿色建材，保护原有生态环境，促进可持续发展。
5. 无障碍性：确保展厅在参观和使用时对所有参观者（包括残障人士）友好无障碍。
6. 创新性：运用现代科技手段，创新展示和体验方式。
7. **设计要求**

投标人在此次招标中重点展示设计构思，方案中应体现以下内容：

1. 展陈内容符合时代背景，以地域文化为基础，体现广州人文风格，建设成具有岭南特色的“南粤古驿道展览馆”。
2. 设计参观路线合理流畅，标识系统科学易懂，展示流线清晰、明确。
3. 整体风格庄重、大气、统一，与建筑风格融为一体，色彩设置与场景相协调，用材符合安全、环保、防火、节能等要求。
4. 文物展示方式和用料等不能对文物本身造成破坏，并且能够较好保护文物。
5. 展示内容要符合科学性、并符合反映历史真实，多媒体及数字化设备选配科学、合理，用材适当，应与陈列环境相协调，且不易损坏，经久耐用。辅助陈列品、模型制作要求题材运用得当，表现形式得体，工艺精良，艺术水准高。声、光、电效果设计科学、合理，并富有创意。
6. **设计依据**

包含但不限于：

1. 《建筑制图标准》（GB/T50104-2010）；
2. 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
3. 《建筑设计防火规范》 (GB50016-2014）；
4. 《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）；
5. 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）；
6. 《室内装饰装修材料人造板及制品中甲醛释放限量》（GB18580-2001）；
7. 《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》（GB18581-2009）；
8. 《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）；
9. 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
10. 《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）；
11. 《通用用电设备设计规范》（GB50055-2011）；
12. 《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）；
13. 国家现行的其他有关规程、规范、标准。
14. **设计范围**
15. 建筑室内空间，建筑面积约为1813.9平方米。
16. 屋顶花园及室外空间。
17. 人行步道大门入口。
18. **设计内容**

设计内容指建筑改造施工图设计、展览布展设计、各展项深化设计及展示内容制作、预算编制等（含施工配合、现场服务等），具体包括但不限于以下设计内容:

1. 建筑室外景观（景观构筑、城市家具、主题艺术装置、雕塑、户外展墙设计等）、室内装修及机电设计（装修、暖通、电气、给排水、智能化、消防、照明）；
2. 展厅布展设计（基础装修、展陈布展设计、多媒体展项及内容设计等）；
3. 展馆标识设计。
4. **具体工作内容**
5. 设计及服务工作：
6. 承包人全面负责本项目的施工图设计、展览布展设计、各展项深化设计及展示内容制作、预算编制、报建及施工配合等工作，务求符合政策规定并尽量配合招标人之需要，全程跟进直至本工程完工。
7. 本设计应从实用功能出发，符合项目整体定位要求，构思新颖有创意。功能动线分区合理、空间处理灵活、室内造型简洁新颖，能体现出创作意图与构思，效果美观,突显项目标杆性。选材恰当，符合实用、经济、美观，具落地性，符合概算设计控制等要求。
8. 设计必须与建筑结构、水、电、消防、暖通、智能化等设施一体统筹安排，充分考虑各个点位的合理性，设计细节处理应实用和人性化，充分考虑使用的时效性和维护的方便合理。
9. 设计图纸的标准及深度符合国家和广州市规范、规定、标准及招标文件的要求。
10. 设计文件必须完整，准确，详尽，标准统一、真实、规格一致。
11. 承包人全面负责对项目范围内室内间墙、空调设备及给水回水管线、消防水管、强排烟新风管道等现状情况进行探测、测量。
12. 设计管理的工作，包括但不限于以下工作：
13. 设计进度控制：合同签订之后提交设计进度计划供招标人审批，在获得招标人批准之后按计划开展工作;
14. 设计质量控制：根据合同约定的设计深度要求管理，进行设计。若设计深度不满足要求，则进行无条件修改直到满足深度要求并应符合招标人项目进度要求；
15. 设计成本控制：根据招标人提供的设计限额要求开展设计工作，工程预算不得超过经招标人审定的概算，按实结算。设计单位应严格按照设计限额进行设计，若设计超出限额要求，则进行无条件修改直到满足限额要求，且功能和品质不得下降。若对限额存在疑义，可向招标人提出申请复核限额要求；
16. 合同管理：根据本项目进度要求按合作协议的约定推进各专业设计工作，满足合同要求的各项条件;
17. 负责设计过程中各专项和专业接口划分、技术接口协调工作。确保设计界面和工作内容清晰，保证本工程合同各专业接口良好衔接;
18. 根据招标人的要求，组织落实前期的各项设计基础资料收集工作。根据需要，负责组织提出开展设计工作所需的补充资料及工作方案;
19. 承包人须对于其提交给招标人的设计成果文件的完整性、系统性、协调性和有效性进行审查把关外，还须积极配合相关的设计工作，提供相关的设计成果文件（包括但不限于报告、数据、图表、设计图纸、设计说明、相关的计算原理和方法等），不得以专利和知识产权为借口拒绝配合。
20. 总体设计工作服务要求：

设计启动必须要以招标人指令为准，擅自开展的设计工作，承包人所做的设计工作及内容招标人将不予认可。

1. **其他要求**
2. 深入分析项目设计的重点及难点，并提出相应的解决办法。
3. 对设计文件设计深度的要求。
4. 设计文件的设计深度，应符合中华人民共和国建设部最新颁发的《建筑工程设计文件编制深度的规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》以及相关法律法规中对各阶段、各专业设计文件编制深度的要求。
5. **设计成果及基本要求**
6. 施工图设计、展览布展设计、各展项深化设计及展示内容制作均要求达到《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）等文件有关深度规定要求，满足编制施工图预算及工程施工要求，通过招标人的审核，并通过政府相关部门审批。
7. 设计工期：由招标人书面通知之日后90日历天，具体以满足招标人需求为准。
8. 施工图设计成果要求

（1）在确定的初步设计成果基础上，进行施工图设计，达到可以施工的成果深度。

（2）主要设计成果：

1. 满足用于编制施工图预算清单的深度、指导各专业施工的施工图文件，包括但不限于设计总说明、设计范围内各专业各区域最终的平面图、立面图、剖面图、系统图、做法详图、大样图；
2. 物料表及设备末端选型规格参数建议标准（包括但不限于含装修材料、机电末端设备、门窗、灯具、洁具、五金选型等规格说明）；
3. 主要材料实物样板。

（3）文本制作及成果格式要求：

1. 向建设单位提供施工图设计阶段全套正式设计资料,所有设计文件（包括图纸和报告）均应用中文表述，如有中英文两种表述方式，则应以中文表述为准。
2. 提供全专业最终图纸不少于8套（图幅规格按施工图表达需要），阶段报批报审所需图纸由设计方负责；
3. 设计方须提供与其所递交全套设计成果一致的电子资料1套（U盘或硬盘），其中：
4. 文本文件使用doc或xls格式(Office系列)；
5. 图纸使用dwg、rvt格式(Auto CAD、Revit系列)，并需提供在dwg格式文件中使用的非Auto CAD自带字库中的字体的字库文件；
6. 如提供PDF格式文件，则应同时提供可编辑格式的文件。
7. 展览布展设计成果要求

（1）结合招标人发展诉求，提供各项成果文本。

（2）主要设计成果：

1. 展陈大纲文册；
2. 展览布展设计图册；
3. 各展项深化设计图册；
4. 提供初步材料样本或参考图片；
5. 展示内容图文册。

（3）文本制作及成果格式要求：

1. 以上文件均应装订成A3/A4图文册，提交不少于8份；
2. 设计方须提供与其所递交的设计图文册及图纸内容一致的电子文件1套（U盘或硬盘），其中：
3. 方案文本文件(PDF格式，同时提供可编辑格式的文件)；
4. ppt演示或介绍文件；
5. 图纸使用dwg、rvt格式(Auto CAD、Revit系列)，并需提供在dwg格式文件中使用的非Auto CAD自带字库中的字体的字库文件；
6. 透视图或鸟瞰图使用JPG和3ds max格式，图像文件的长边不小于3000pixels，采用最高质量压缩。中文字体应在微软FONTS字库中选择。
7. 广州市城市更新土地整备保障中心负责组织设计审查，承接单位负责提供评审或审查所必需的汇报资料和负责成果汇报。
8. 各阶段成果和评审所需汇报资料，承接单位必须在指定时间之前送达广州市城市更新土地整备保障中心。
9. 工作成果经评审或审查后，承接单位应根据评审或审查意见修改并形成正式成果。最终成果报广州市城市更新土地整备保障中心审查验收。
10. 提交的正式成果必须加注委托单位名称、承接单位名称及法人代表、项目负责人和设计人员名单，并加盖承接单位公章或设计出图专用章。

**三、施工部分**

1. 建安总投资按本次招标总控制价为上限。具体以建设单位最终确认的设计施工图和预算为准。
2. **施工内容包括但不限于：**

（1）按照限额施工、按实结算，完成全部施工内容，具体以招标人确认的施工图及工程量清单为准。

（2）负责竣工图及结算的编制工作，配合招标人对预算和结算的审核及审计工作。

（3）负责完成并配合相关部门结（决）算审计、工程保修等工作和协助办理施工报建阶段、竣工验收阶段的行政主管部门审批和竣工验收资料归档等工作。

（4）全力协助及办理施工阶段各项行政部门开工前置手续直至领取施工许可证，包括但不限于施工建设工程质量监督登记、建设工程安全监督登记、缴交劳动保证金手续（若有）、施工合同备案手续、施工许可手续，除由招标人缴交的行政管理费用外，费用已包含在投标报价中。

（5）对需要专业分包的专项设计和工程，承包人与专业分包单位签订专业分包合同，报招标人备案。同时，承包人须按国家、地方、行业规定以及招标人要求，在工程措施、安全措施、文明措施等方面制定项目工程总承包及分包管理规定。作为联合体主办方负责项目设计、施工总协调工作及工程涉及的其它协调工作。

（6）配合办理工程开工及验收所需的各项手续,包括但不限于办理建设工程规划许可证、建设工程消防设计审查、建设工程施工图审查、施工许可证(或临时施工许可)、报建手续、消防验收及分项分部工程验收和各专业验收。

（7）负责做好迎检、竣工等工作。

（8）组织本项目的竣工验收备案和工程资料汇总及整理归档工作。

1. 质量要求符合设计图纸要求和国家、省、市相关法律法规规定要求及行业颁发的工程质量合格或以上标准，一次验收合格。
2. 施工工期为招标人发出通知后180日历天，具体以招标人需求为准。
3. **布展试运行要求**
4. 布展试运行是中标人（供应商）完成其所承建布展的实施、安装、调试、自检后提出 试运行申请，由招标人和监理人组织完成布展项目各项技术指标、展示功能、外观质量、整 体效果、安全环保、档案资料等方面的检测和评定的一项工作。通过试运行检测布展的质量 及运行效果状态，为项目运行及竣工验收奠定基础。
5. 通过试运行一个月，运行效果良好，无因布展责任的安全、质量事故发生，中标人（供应商）可申请进行竣工验收，布展竣工验收主要是对展厅总体环境和运行效果的验收。验收 的标准：按照国家现行标准、经招标人确认的方案规定的各项技术要求以及其他相关强制性 要求。
6. 应当遵守国家有关法律、法规和有关规定，并应遵循安全、美观的基本原则，中标人 （供应商）必须贯彻国家、行业和地方有关安全、防火、环保、建筑、电气等现行标准和技术规范。
7. 必须确保建筑物原有安全性、整体性，不得任意改变原建筑物的承重结构，不得破坏 原建筑物外立面，若需开安装孔洞，在设备安装后应按原有外墙效果修整。

材料质量应符合产品有关标准的质量要求和设计要求。对使用有特殊规定的材料制品 和设备应按其产品说明书的规定进行。

1. **售后服务和培训要求**
2. 售后服务要求
3. 本项目整体质保期不少于两年（免费质保期从项目验收合格之日起计算）；部分设备的质保期与服务厂商的质保期或国家相关强制标准不一致的，以较长期限为准。
4. 质保期内，所有硬件设备的维修均为免费。
5. 在维护保修期内，中标人（供应商）须保证设备故障报修的响应时间为1小时并提供解决方案；于8小时内到达现场维修，在24小时内不能完成维护保修服务的，须在不影响展览开放的基础上，对部分设施予以临时更换并提供合理解决方案。如特殊情况无法修复的，质保期内中标人(供应商)应无条件更换新展品或提供代用展品,或采取使展品可正常运转的措施。
6. 质保期内，所有设备维修服务均为上门服务，由此产生的费用均不再收取。
7. 培训要求

免费给招标人培训技术人员，直到招标人受训人员熟练掌握原理、操作、维修保养技术，培训的费用由中标人(供应商)负责。

1. 其他

中标人(供应商)须向招标人提交完整的纸质版和电子版操作手册，操作手册数量双方协商约定。

**四、附则**

1. 本次工作署名权归承接单位和广州市城市更新土地整备保障中心共同所有，版权归广州市城市更新土地整备保障中心所有；广州市城市更新土地整备保障中心有权在成果完成后公开展示项目成果，并通过传播媒介、专业杂志、书刊或其它形式介绍、展示及评价成果内容。工作成果经批准实施前，任何单位和个人未经广州市城市更新土地整备保障中心同意都无权以任何形式向社会公开展示项目成果。
2. 承接单位应履行后续跟踪服务职责，参与项目相关的技术咨询工作，提供项目负责人签名的书面咨询意见，负责配合完成项目的专题汇报、会议汇报、公众参与和对外交流等工作。
3. 如对本任务书有疑问，应在接到本任务书后致函广州市城市更新土地整备保障中心，广州市城市更新土地整备保障中心在收到书面意见后将以口头或书面形式做出答复。
4. 承接单位在数据储存、保管、使用上，必须遵守国家、省、市管理部门关于数据（信息）保密的有关法律、法规、规定，确保数据的安全性、保密性。
5. 承接单位所提交的成果有下列情形之一的视作无效：
6. 提交的成果文件不符合本任务书规定的成果内容和格式的；
7. 提交的图纸和文字辨认不清，内容不全或粗制滥造的；
8. 无填写完整的设计单位图签，未盖有承接单位公章的；
9. 未经广州市城市更新土地整备保障中心同意而逾期送达的。