**附件2**

**东六项目创意样板间、公区、主题架空层及**

**车库坡道等概念至施工图**

**装修设计任务书**

1. **项目概况：**

**本项目位于花都区新华街及新雅街，数智先锋港范围内，凤凰南路以东、镜湖大道北以西新街河以南，距广州北站3.6km，距广州白云国际机场3.2km。地块位于花都湖板块，规划定位为“花都滨水新城区”，整体配套成熟度高、景观资源优质；同时地块容积率仅1.8，为近5年花都湖板块公开出让的最低容积率的纯住社区。（详见下图）**

1. **项目总用地面积37906.34平方米，可建设用地面积34922.30平方米，道路用地面积2984.04平方米，总计算容积率建筑面积62859平方米，拟建总建筑面积103093平方米，建设内容主要为高层住宅、低层住宅、公共配套、肉菜市场、地下室会所及地下室等，最大建筑高度48m。**
2. **行业技术标准和规范：**

设计任务必须满足国家相关法律、法规、强制性条文，国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准，包括但不限于以下行业技术标准和规范。

1. 《建筑设计防火规范》、《建筑内部装修设计防火规范》、《广州市消防工程规定》
2. 《建筑照明设计标准》GB50034-2013
3. 《建筑工程设计文件编制深度规定》
4. 《火灾自动报警系统设计规范》
5. 《智能建筑设计标准》
6. 《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019
7. 《无障碍设计规范》GB50763-2012
8. 《房屋建筑制图统一标准》、《建筑制图标准》
9. 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》
10. 《建筑防烟排烟系统技术标准》GB51251-2017
11. 《图形标志-使用原则与要求》GB/T 15566-2007
12. 《视觉信号表面色》 GB/T8416-2003
13. 《居住区绿地设计规范》 DB11/T 214-2003
14. 《中华人民共和国广告法》、《广告管理条例》及《广告管理条例实施细则》
15. 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求
16. 项目设计过程中甲方（或甲方指定委托人）提出的条件、意见和要求
17. 甲方提供的产品策划案
18. 甲方提供的装修及设备品牌推荐表及施工技术要求。
19. **装修设计定位及要求：**
20. 充分理解甲方的项目定位、营销策划方案等，包括但不限于甲方拟定的功能需求、运营方式、装修风格、采纳元素、材料质感等，用设计的语言及表达方式进行表现。设计方案须体现设计的多样性、灵活性以及个性化的特色。
21. 通过创意样板间、公区、主题架空层及车库坡道的对外开放，在行业内打造高质量、精品化产品的企业形象，增强企业品牌的影响力，提升公司市场认知度及美誉度。同时需根据参观人群的需求意向，合理布置动线规划，满足目标导向清晰，科学分流。参观路线单向动线等功能。
22. 通过动线设计、视觉、听觉等细节设计，实现不同空间的转换与互动，向客户传递项目理念及产品信息。
23. 装修设计方案要具有前瞻性，可通过灵活的空间布置和软硬装之间的合理搭配，确保空间具有灵活的可调整性。
24. 设计既要体现独具特色的内涵，同时要结合项目定位、建筑布局、楼距、景观、外立面等综合考虑，运用设计的手法提升产品质感。
25. 如涉及架空层的设计要满足一定的功能性，与建筑、园林、室内装修风格要协调。
26. **设计范围及具体工作内容如下：**
27. 本次设计范围具体统计如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 设计面积  （㎡) | 备注 |
| 住宅户内 | 220户型/280户型交标样板房  （交付标准作局部提升） | | 220 | 方案-施工图  （含现场施工配合） |
| 280 |
| 创意样板房 | | 560 |
| 创意样板房 | | 1050 |
| 住宅公区 | 280户型楼栋  （母本） | 首层大堂及电梯厅 | 70 |
| 标准层电梯厅 | 40 |
| 地下室大堂及电梯厅、光厅 | 110 |
| 其他 | 主题架空层泛会所 | | 1300 |
| 车道坡道及车道行车道 | | 450 |
| 电梯轿厢（创意交标轿厢） | | 1项 |

备注：实际设计面积以经甲方确认的设计范围为准。按墙中线计算原则来核定。

1. 本次装修设计服务需提供上述描述范围的概念设计、方案设计、装修施工图以及施工现场配合服务。设计面积以实际装修设计面积结算，会所及样板间设计风格除建议风格外，要求设计单位根据项目定位，提供两种以上的风格建议。
2. 本次装修设计项目需根据甲方成本估算及概算成果进行方案调整，以满足成本控制的要求。
3. 应满足甲方装修设计限额要求，硬装限额需包括天花、地面、墙面、机电、智能化以及固定家具等。
4. 样板房及对应公区设计内容（包括但不限于）：公共大堂背景、电梯厅（含地下电梯厅延伸部分及客户接触的重点区域）、电梯轿厢、入户鞋柜或收纳柜体、客厅及房间背壁、厨房橱柜、卫生间镜柜、衣柜等交付标准内所包含的家具、电器、电子设备等定位、包装方式等。
5. 提供上述装修设计范围内的软装概念方案，包括：软装家具、装饰小品、美陈装饰等规格书及装饰摆设概念方案。参与软装方案评审，配合软装做好提资工作。
6. 包括设计范围内的灯光方案，达到施工图的深度，并反映到综合天花图上。施工图设计需包括机电末端定位(含智能化及发光标识末端)及末端布线图等。
7. 施工图应满足甲方成本计量、招标及施工图审查，最终满足办理装修分部工程的施工许可证的要求，确保通过政府主管部门及消防部门的报审及审批要求。如不需报审政府主管部门及消防部门，则由甲方书面确认即可。
8. 乙方在服务期内提供32次的现场服务，其中包含设计成果汇报服务及施工期间现场服务（未能解决问题除外），在总服务次数不变的前提下，甲方有权自行调配各阶段的现场服务次数。
9. 需协调建筑、园林、标识设计顾问，并对前述设计方案提供意见反馈。
10. **设计节点及成果要求：**

（一）概念设计阶段：

设计周期：15个日历天

提供成果具体如下，包括但不限于：

1. 开展设计前与主体建筑（含机电）等设计单位及商业策划团队、营销管理团队充分沟通交流，了解项目总体设计理念。
2. 会所及样板间需提供两个备选风格意向方案。
3. 平面功能布局及户型优化建议，并标注主要尺寸，同时体现设计概念。
4. 主题策划及重点节点打造意向。
5. 需提供反映设计意图的艺术装置设计草图和意向图片。
6. 提供模型功能需求构思及模型比例研究，以及对应的模型估算数据。
7. 重点区域设计理念、各场景空间的意向图片、说明及SketchUp空间模型等。
8. 需结合场景空间的效果图对主要装饰材料进行说明。
9. 待甲方评审确定后方可进入下一阶段设计工作。

（二）方案设计阶段：

设计周期：25个日历天

提供成果具体如下，包括但不限于：

1. 彩色深化布局平面布置图并标注主要尺寸，天花图，地花图，主要立面图、剖面图。
2. 设计范围内各区域的灯光初步意向。
3. 满足方案设计阶段深度的艺术装置设计图。
4. 负责审核首层入口落客区的园林方案设计是否符合概念方案的要求。
5. 不少于10张主要空间效果图，电子文件及A2规格精装彩色打印展板，软装设计调性概念要在效果图中表现。
6. 主要材料的样板展板一份（最终要求一式三份材料实体样板）：需结合主要场景空间的效果图、机电末端图册一起进行材料样板展示（包括石材、仿石砖、木饰面、皮革、布料）。应避免使用进口材料及设备，并在甲方供应商品牌库内（如有）选择不少于1个品牌满足效果的材料型号。如有特殊情况，应在材料样板提交时，清晰标注并作必要说明，关于石材和木纹类别的观光材料，要求有大板纹路指导图片。
7. 打印A3规格汇报精装彩色图册一式三份，图纸电子文件需同时提供CAD（或天正及T3版本）以及PPT、PDF格式。
8. 成果电子设计文件（全部刻制成光盘三份）。
9. 待甲方评审确定后方可进入下一阶段设计工作。

（三）扩初图设计阶段（施工图50%阶段）：

设计周期：20个日历天

扩初设计图纸（含招标图）提供成果具体如下，包括但不限于：

1. 设计期间与主体建筑（含机电）、园林、标识、灯光等设计单位充分沟通及交底，对下游设计单位提供效果统筹的指导意见。
2. 图纸目录、设计说明、施工说明、图例说明、详细施工图设计图纸。
3. 平面布置图,地面铺设图,天花布置图。综合天花平面图应详尽反映各机电专业设备末端（含智能化末端）、路由及检修口；在符合规范、使用要求的前提下，结合整体装修设计效果，准确定位及标示尺寸并绘制综合管线图。
4. 综合管线图包含平面图及局部剖面图，在符合规范、使用要求的前提下对机电专业各类管线进行综合排布，注明管线的安装尺寸及标高；合理利用空间，确保净高。
5. 提供设计范围内部隔墙的定位及反映不同做法的墙体标示；确认方案图中未明确的尺寸及标注。详细标示各设备的定位尺寸（在各专业设备提供的资料基础上）。反映天花的伸缩及沉降缝。
6. 在平面图中核对标高是否与墙、地面装修物体有冲突。严格控制地材的分割，使之与墙体对齐，标示出各种地材的铺贴起始点的定位尺寸，标示出各种地材的大小尺寸。在平面图中标示各个空间的装修地面标高。反映地面的伸缩及沉降缝。
7. 提供设计范围内的强电末端（包括灯具、插座、开关、温感、烟感、声光报警按钮、手报按钮、消火栓按钮、发光标识等）、给排水末端（包括喷淋、地漏、水炮等）、空调末端（包括风口等）、智能化末端（包括显示屏、监控设备等）设计的平面布置（标高、 位置分布等），需满足电气、给排水、空调、智能化等专业的功能及规范需求，并反馈可执行落地的意见，供施工图单位深化图纸；
8. 明确标识末端位置如需用电，复核平面须标识清楚定位及用电参数；
9. 扩初施工图应满足甲方成本计量以及招标的深度要求，并提供基层材料及构造体系材料及规格描述，以便进行成本测算工作；
10. 根据甲方提供的扩初图对应概算成果进行成本复核、方案调整及扩初图修改，以满足项目成本控制的要求。
11. 提供完整的材料清单（含材料技术参数）、配套设施表（含灯光、灯具详细参数）以及机电效果配合要求等，并需配合甲方从材料库指定品牌中选择至少1家推荐品牌的设备选型。最终完整的材料清单（含洁具、五金配件等物料），以A4规格彩色精装打印，一式八份；
12. 根据最终确定的效果图，相应修改装修扩初图，以及材料样板（石材、仿石砖、木饰面、皮革、布料）。
13. 进一步明确机电末端的定位。同时全面复核装修区域设计净高是否能满足综合管线的标高要求，3日历天内提供相应审核文件给甲方。
14. 提供方案对应的成本估算成果，包括方案设计范围内的测算清单，并根据甲方的要求调整、修改、补充和完善，以满足甲方成本控制的要求。
15. 全套扩初图纸：
16. 最终按扩初图深度及效果表现的效果图，显示所有材质和机电末端，含机电末端样板或图册文件；
17. 电子文件为：CAD，同步提供PDF；
18. 全部电子设计文件（全部刻制成光盘三份）。
19. 制图要求：
20. **装修立面图**
21. 详细标示出装修面材的接缝及纹理方向；
22. 详细标注立面上的各种装修面材的种类及规格，挂面料龙骨的材质以及型号，龙骨的分割；
23. 详细标注各种造型的控制尺寸，包括标高、分割尺寸及洞口尺寸等；
24. 反映出土建结构层、主要设备管道及结构转换层与天花的位置关系；
25. 详细标注各种分割缝的做法；
26. 反映立面上的伸缩及沉降缝；
27. 反映立面上的机电末端（包含强电、给排水、空调**、**智能化末端等），详细标示机电末端的定位尺寸；
28. **装修剖面图、节点大样图：**
29. 详细反映出装修面板（包括天花、地面及墙身）及土建基层或各种墙体基层的材质，包括面板层、基层、结构层、连接层、转换层等隐蔽结构，使之达致估价算量的要求标准；
30. 反映各种构造的真实做法，并详细标注说明；
31. 反映出各种规范的详细要求，如防火、环保、防渗透、防腐、防潮、防锈等；
32. 反应节点上的机电末端（包含强电、给排水、空调、智能化末端等），详细标示各设备的定位尺寸。
33. **装修材料运用分析及建议：**
34. 装饰材料的选择在基于方案意念的表达外，需根据材料特性及有利于当地气候的耐用、维护等各方面因素，综合分析并提供选择建议;
35. 要根据总体成本控制进行材料选择的搭配，对局部的用材要有所侧重，结合视觉重点优化用材组合以满足成本控制要求;
36. 需结合材料矿产量、生产速度、运输加工等综合因素进行考虑，便于采购、施工及维护;
37. 注意方案可实施性，满足快速施工要求及成本控制要求(包括材料选择、施工工艺、结构要求等);
38. 需考虑排版及分派效果，以减少装饰材料的施工损耗；
39. 提供档次材料对比清单，包含对应的项目、做法、价格等内容对比；
40. 优化设计单位提供的主材品牌表、工程灯具表、洁具表、五金表、机电末端表等，满足设计效果的前提下，综合成本、采购、材料特性、施工工艺、方便维修维护等各方面因素进行选型的优化。
41. **其他说明：**
42. 主材品牌表: 饰面品种、尺寸、规格、型号、厚度、颜色、纹理方向，饰面工艺要求及饰面处理，饰面纹理拼接方案，有定制图案须提供图案图纸，如天然饰面须提供大板图片，明确使用位置，符合限价内的推荐供应商及联系方式（不少于1家）；
43. 复核灯光顾问提供的工程灯具表：该表包含灯具的尺寸、规格、型号、材质、光源、色温、CRI开孔尺寸、旋转角度、光束角度、电压、整灯光通量、显色指数、UGR等参数；复核使用位置；相关参数需满足甲方材料库品牌中至少1家推荐品牌的要求；
44. 洁具表：该表包含洁具及洁具五金的尺寸、规格、型号、材质、厚度、颜色，出水方式、配电方式、使用位置；相关参数需满足甲方材料库品牌中至少1家推荐品牌的要求；
45. 五金表：五金的尺寸、规格、型号、材质、厚度、颜色;使用位置；相关参数需满足甲方材料库品牌中至少1家推荐品牌的要求；
46. 复核机电末端表：该表包含机电末端的尺寸、规格、型号、材质、颜色、配电方式及使用位置等；
47. 乙方应向甲方提出拟采用的各主要装饰材料的要求及选型建议。乙方设计的选材必须考虑甲方的限额设计指标，并优先在甲方材料库指定品牌范围内进行选择。在选定材料前，应预先提供有关材料说明给甲方，如甲方认为乙方提出的材料影响整体造价的，乙方应提出满足造价要求和设计效果的替代材料，但甲方应在此情形发生后提供相应的造价要求给乙方。甲方有权对建材作最终确认。
48. 扩初图配合服务：
49. 提供后续装修施工图所需要的设计文件，做好施工图设计答疑工作；
50. 乙方参加与本项目有关的询价、对外谈判、施工材料选型、技术考察等工作；
51. 施工图审核，根据甲方要求审核施工图，并在要求的时间内回复审核意见。
52. 扩初图质量要求：
53. 扩初图须与建筑、结构、机电设计无冲突（如对原建筑有调整，需评审通过并明确具体调整内容后提供修改图纸予相关专业），尺寸、材料标注齐全、无误。
54. 所有图纸需符合国家规范及行业规范要求，并满足消防规范。
55. 扩初图满足造价计量及施工要求，如有特殊工艺或新型材料需提供相关施工工艺或结构详图。
56. 图纸及清单文字格式统一采用宋体。
57. 平面图、立面图、剖面图图纸比例深度要求：
58. 平面图：标明图纸要素：图名、比例尺、图例、图标、图签等。图纸比例一般为：1/200、1/100、1/50、1/25、1/20、1/10；
59. 立面图：标明图纸要素：图名、比例尺、图例、图标、图签等。图纸比例一般为：1/100、1/75、1/50、1/25、1/20、1/10。图纸内容和要素应当按照国家有关制图标准和规范的要求清晰、完整反映；
60. 剖面图：标明图纸要素：图名、比例尺、图例、图标、图签等。图纸比例一般为：1/20、1/10、1/5、1/1。图纸内容和要素应当按照国家有关制图标准和规范的要求清晰、完整反映。
61. 各阶段图纸及设计变更的命名规则为：
62. 出图日期+编号+图名/变更名称+，如：20250519JZ-12 XX项目平面图。设计变更及修改图纸需用云线标明修改内容。若图纸版本有调整，需在图中调整对应的图纸号和出图日期（各专业标识方式需统一），且需明确各专业修改内容；
63. 所有专业设计变更指令需用乙方统一变更指令图框，图框必须包括：
64. 工程项目名称：注明所属工程名称及期数；
65. 专业：注明该变更所属专业，涉及多专业变更的应分开填写；
66. 变更号：可按乙方内部规定编写变更号，各专业编号应分开编制，不得出现漏号跳号；
67. 页数：注明该变更的总页数及第几页；
68. 会签：变更每一页应有各个相关专业负责人的签字；
69. 盖章：变更每一页应有乙方的出图章、专业注册章；
70. 变更必须包括文字说明及图纸两部分内容；
71. 文字说明必须在变更首页按序号逐一列明变更内容，详细说明变更所在位置、原图情况、变更后情况、对应原图纸编号并索引变更后的图纸内容；
72. 乙方除提供纸质变更单外，还应提供电子版变更单供甲方存档，电子版命名应写明变更单号及变更内容。

（四）施工图设计阶段：

设计周期：20个日历天。

提供成果具体如下，包括但不限于：

1. 完整SketchUp模型（包括各类材质贴图、灯具、家具、绿化等）。整个布局各个客户接触区域的天、地、墙均需完整表达。
2. 图纸目录、设计说明、施工说明、图例说明、根据甲方材料品牌库选定不少于3家的品牌推荐清单、装修材料文本、装修施工技术要求文本，详细施工图设计图纸。
3. 平面布置图,地面铺设图,天花布置图。综合天花平面图应详尽反映各机电专业设备末端（含智能化末端）、路由及检修口；在符合规范、使用要求的前提下，结合整体装修设计效果，准确定位及标示尺寸并绘制综合管线图。
4. 综合管线图包含平面图及局部剖面图，在符合规范、使用要求的前提下对机电专业各类管线进行综合排布，注明管线的安装尺寸及标高；合理利用空间，确保净高。其中卫生间需包含卫生间的给排水平面图和大样图以及相应的设计说明和标注。
5. 提供设计范围内部隔墙的定位及反映不同做法的墙体标示；确认方案图中未明确的尺寸及标注。详细标示各设备的定位尺寸（在各专业设备提供的资料基础上）。反映天花的伸缩及沉降缝。
6. 在平面图中核对标高是否与墙、地面装修物体有冲突。严格控制地材的分割，使之与墙体对齐，标示出各种地材的铺贴起始点的定位尺寸，标示出各种地材的大小尺寸。在平面图中标示各个空间的装修地面标高。反映地面的伸缩及沉降缝。
7. 有相关的强电末端（包括灯具、插座、开关、喇叭、温感、烟感、消防广播、灯箱、疏散指示标志、应急照明设备、声光报警按钮、手报按钮、消火栓按钮、标识、项目VI及广告屏等功能末端等）、给排水末端（包括喷淋、消防栓、地漏、水炮等）、空调末端（包括风口等）、智能化末端（包括显示屏、摄像机、喇叭、门禁、闸机、监控设备等）设计的平面布置（标高、位置分布等），需满足电气、给排水、空调、智能化等专业的功能及规范需求。
8. 设计期间与建筑、园林等设计单位紧密沟通，做到标识与装修效果统一；标识末端如需用电，乙方需开展配电设计；同时乙方须确保装修材料需满足结构荷载的要求。
9. 施工图应满足甲方成本计量深度要求，确保通过政府主管部门报审及审批的要求。
10. 施工图应确保通过政府施工图审查及消防审核部门的审批。
11. 根据甲方提供的施工图对应预算成果进行方案调整及施工图修改，以满足项目成本控制的要求。
12. 提供完整的材料清单（含材料技术参数）、配套设施表（含灯光、灯具详细参数）以及机电效果配合要求等，并需配合甲方从材料库指定品牌中选择至少1家推荐品牌的设备选型。最终完整的材料清单，以A4规格彩色精装打印，一式六份；
13. 根据最终确定的效果图，相应修改装修施工图，以及材料样板（石材、仿石砖、木饰面、皮革、布料、防火门面板、扶手、空调风口等），含技术要求及机电末端样板技术要求的图册文件。
14. 在扩初设计图纸的基础上，进一步明确机电末端的定位。同时全面复核装修区域设计净高是否能满足综合管线的标高要求，3日历天内提供相应审核文件给甲方。
15. 全套施工图纸：
16. 最终按施工图深度及效果表现的效果图，显示所有材质和机电末端，含机电末端样板指引或图册文件；
17. 电子文件为：CAD，同步提供PDF；
18. 全套施工图纸：打印A2规格一式八份蓝图, 另：报建施工图按照送审部门要求打印一式八份（套图单位要求）；
19. 全部电子设计文件（全部刻制成光盘六份）。
20. 制图要求：
21. 装修立面图
    1. 详细标示出装修面材的接缝及纹理方向。
    2. 详细标注立面上的各种装修面材的种类及规格，挂面料龙骨的材质以及型号，龙骨的分割。
    3. 详细标注各种造型的控制尺寸，包括标高、分割尺寸及洞口尺寸等。
    4. 反映出土建结构层、主要设备管道及结构转换层与天花的位置关系。
    5. 详细标注各种分割缝的做法。
    6. 反映立面上的伸缩及沉降缝。
    7. 反映立面上的机电末端（包含强电、给排水、空调**、**智能化末端等），详细标示机电末端的定位尺寸。
22. 装修剖面图、节点大样图：
23. 详细反映出装修面板（包括天花、地面及墙身）及土建基层或各种墙体基层的材质，包括面板层、基层、结构层、连接层、转换层等隐蔽结构，使之达致估价算量的要求标准。
24. 反映各种构造的真实做法，并详细标注说明。
25. 反映出各种规范的详细要求，如防火、环保、防渗透、防腐、防潮、防锈等。
26. 反应节点上的机电末端（包含强电、给排水、空调、智能化、发光标识末端等），详细标示各设备的定位尺寸。
27. 装饰材料运用分析及建议：
28. 装饰材料的选择在基于方案意念的表达外，需根据材料特性及有利于当地气候的耐用、维护等各方面因素，综合分析并提供选择建议;
29. 要根据总体成本控制进行材料选择的搭配，对局部的用材要有所侧重，结合视觉重点优化用材组合以满足成本控制要求;
30. 需结合材料矿产量、生产速度、运输加工等综合因素进行考虑，便于采购、施工及维护;
31. 注意方案可实施性，满足快速施工要求及成本控制要求(包括材料选择、施工工艺、结构要求等);
32. 需考虑排版及分派效果，以减少装饰材料的施工损耗；
33. 提供档次材料对比清单，包含对应的项目、做法、价格等内容对比
34. 优化设计单位提供的主材品牌表、工程灯具表、洁具表、五金表、机电末端表等，满足设计效果的前提下，综合成本、采购、材料特性、施工工艺、方便维修维护等各方面因素进行选型的优化。
35. 需提供不满足成本及货期要求的替代材料建议及样板，一式两份，并满足设计效果；
36. 于甲方材料品牌库中，配合材料品牌库的不同档次挑选满足设计效果要求的材料样板（不少于1家）。

（五）图纸错误及惩罚措施

为了提高设计图纸质量，规范图纸审核内容，各专业图纸的设计深度要求及各专业图纸的错误分类和惩罚措施按附件《广州市智悦房地产开发有限公司设计文件深度和设计错误的分类及惩罚措施（室内设计）》执行。

（六）现场施工配合内容及工作，包括但不限于：

1. 乙方应负责向甲方选择的施工单位解释设计意图及施工内容，并负责进行技术交底。主持施工现场技术交底，及时解决各专业之间存在的技术冲突。
2. 乙方应按甲方或监理单位的要求，参加重要节点的工程验收；由于乙方原因需要对原设计做出修改时，乙方应无偿并及时完成相应的设计修改、且及时出图。
3. 乙方在收到甲方书面提出的设计问题后，一般应在24小时内给予书面答复，最迟不应超过48小时提供设计变更单（重大设计变更除外）。
4. 乙方提供施工现场服务，对施工单位提出的设计疑问进行设计复核，并于48小时内提供解决方案。
5. 如上述操作未能有效解决，乙方保证在收到甲方通知后72小时内派合格技术人员到现场提供服务，若乙方不能72小时内派出合适的人员，甲方有权扣除1000元/人/次作为违约金。施工深化图的审查。乙方需负责对服务范围内各专业提供的施工深化图或建议优化方案进行审查，并在五个日历天内完成对施工深化图或优化方案的审核并回复意见予甲方。乙方需对深化图的准确性及效果负责，若乙方审核未发现设计错漏造成现场效果问题，甲方有权按照人民币2000元/条扣除乙方的设计费。
6. 根据甲方按施工进度提出的合理要求，乙方在一般情况下保证在收到甲方通知后48小时内派合格技术人员到现场提供服务或通过邮件、视频会议解决（具体处理方式由现场情况而定）；若乙方未能达成上述要求，甲方有权扣除1000元/人/次作为违约金。
7. 协助承包商对施工与设计示意的理解，并进行设计交底工作。
8. 协助甲方审查材料样板，并填写材料审批表，直至项目完工为止。
9. 须配合设计范围内的竣工验收，以及梳理施工过程中的设计变更进行梳理统计等工作。
10. 负责施工现场设计指导，并从设计角度进行施工监督，发布对现场施工不能满足或不符合设计要求的问题列表，于缺陷修补完成后跟进验收。
11. 在本项目工程竣工后，如果在使用过程中发现了质量问题，乙方应积极参与质量事故分析。若经权威机构分析证实是设计缺陷所致，则乙方应完善设计方案及建议补救措施，并赔偿甲方因此造成的全部直接和间接损失。
12. 施工期间需对现场进行效果把控，负责现场技术工作的落实情况，遵照施工图与其他专业沟通，并及时向甲方进行汇报，按要求提交现场勘察报告成果。
13. 设计变更图纸数量打印一式八份。
14. 本项目不需乙方提供驻场服务，如有需要另行协商费用。

附件：广州市智悦房地产开发有限公司设计文件深度和设计错误的分类及惩罚措施

二〇二五年六月九日

设计任务书附件

**广州市智悦房地产开发有限公司**

**设计文件深度和设计错误的分类及惩罚措施**

**（室内设计）**

针对以往工程的图纸错误较多及深度不够等质量问题，造成甲方经济损失，特制定出各专业图纸的设计深度要求及各专业图纸的错误分类和惩罚措施。

一、设计深度

各阶段设计的深度要求应遵照建设部编制的各类建筑工程设计文件编制深度的规定、《06SJ803：民用建筑工程室内施工图设计深度图样》以及甲方提供的设计深度（如有）等要求执行。

二、图纸的错误分类

1、I类错误：

A、严重违反规范、标准、规定（含规范中所有强制性条文），有可能造成严重影响安全和使用的错误.严重影响装修完成效果的错误。如：

材料：材料的选用未能达到国家规范的防火等级要求，不满足消防要求的错误；材料的选用未能达到国家规范和行业规范的环保要求的错误；材料的选用与确认效果图效果在质感、颜色、光泽、质量等有较大的差异，达不到确认的装修效果的错误；因设计、施工图、材料选版等原因需材料更换造成重大经济损失的错误。

项目材料方案未经过经济、技术方案比较、管线综合图未经过经济性分析，造成严重损失。

机电末端：规范要求的消防设施、防火排烟设施未设计；电话、网络、电视、消防、安防等系统设置不合理或系统设置错漏，严重违反规范、标准、规定等。

未能配合甲方设计图纸政府部门审查，延误报建进度。

节能设计未满足国家与地方节能设计要求，延误报建进度。

未能及时配合甲方其他精装修、景观园林、建筑、结构、给排水、暖通、电气等设计单位或相关专业工作，造成延误设计或施工工作进度的错误。

派驻现场设计师工作不到位，延误施工进度。

售楼所需的图册（各类平面图）和文字说明错误导致延误租售工作或造成客户有效投诉。

在未征得甲方同意的情况下乙方在图纸中设计了具有专利性质的设备。

乙方在招标图纸、材料表、洁具表、五金表、灯具表等图纸表格中明确了产品品牌、或设计参数只有少数品牌能满足，导致招标过程中出现品牌指向问题。

B、设计不周或有严重错误，有可能造成影响装修效果、不能正常使用、不安全或重大经济损失。如：

施工图纸：施工说明内容不全面明确，造成施工不符合规范的错误；平面图纸、立面图纸、剖面图纸、大样图纸等设计错误或者不能对应的错误；报建图、施工图等不能满足要求的错误。

机电设备：选用国家已公布的机电淘汰产品；供配电系统的控制保护，自动控制和自动调节原理图有严重错误；各弱电系统弱电设备之间线路连接有严重错误造成较大变更增项等。

C、严重影响报建及租售工作进行的相关错误。

D、设计文件未满足设计深度要求，出现了严重的设计漏项。

2、Ⅱ类错误：

A、局部违反规范、标准、规定、对装修效果影响较小、且容易修正、且返工量不大。如：

通用设计：栏杆的高度及强度不符合要求；设计后的疏散门宽度不够、管道井门、管线穿越不同空间隔墙时，措施不符合防火规范等。

给排水设计：生活饮用水管与非饮用水管道连接，未采取防回流污染措施等。

暖通设计：管道井不符合防火规定；过防火墙未装防火阀；风管材料及保温材料不符合防火要求等。

电气设计：烟、温感探测器的选型和设置不合理；与给排水、暖通等专业的配合到位，造成错漏较多等。

B、设计不周、构造或用量不当，有可能造成影响局部使用效果，或重要部位尺寸错误，有可能造成严重后果。如：

通用设计：结构承重部分在设计图中未完全反映或错误；声光热防水防潮等的技术处理欠妥等。存在明显的未设计部分，影响现场进度。

结构设计：各种门/窗洞高度不符合建筑设计要求，严重影响使用要求；结构标高与完成面层要求不符；阳台、雨蓬的倾覆安全不够；应设置构造钢筋的部位不设或少设。

机电设计：选用了已淘汰的耗能大的设备。设备末端未考虑检修条件等；风机的消声、减震处理不当等；强、弱电各种线路布局不合理，设备选型不当。

C、工种配合严重错误或局部遗漏有可能造成影响使用，或造成施工返工，如装修隔墙上预埋孔洞未预留，造成返工。

D、严重影响报建及租售工作的进行：各功能区未详细标明或标识不清，影响面积查丈及验收。

E、设计图纸出现了一般的设计漏项。

F、定板定样工作配合不足，导致施工进度延误。

G、设计图纸中要求的设备材料的消防耐火等级不满足规范要求。

H、因专业设计之间的冲突或互相提资不足而产生了设计变更，造成返工工程量较大或影响工期。

3、Ⅲ类错误

A、容易修正、且不造成使用或安全缺陷，但会给建设单位、施工单位带来麻烦。如：图纸目录不全、表达不够清楚、平剖面图不一致、一般性尺寸错误或不全、图例或符号不合规定、平面图与系统图不一致等；设计文件、计算书及存档材料的完整性不够；设计说明、图纸目录不全、图例符号表达不合规定；系统图与平面图的一致性的错、漏、碰、缺等。

B、工种配合中的一般性错误，容易修正，且不致造成影响使用效果或安全。

C、因专业设计之间的冲突或互相提资不足而产生了设计变更，造成的影响较小。

D、设计文件未满足设计深度要求，出现了轻微的设计漏项。

E、对甲方提出的图纸问题，未按合同要求时间内出具变更或解决方案。

F、正式的设计文件、设计样板或设计变更未按合同要求的时间内送达指定地点。

三、惩罚措施

1、错误惩罚最高金额为装修工程设计费总价的30%.

2、惩罚方式：

A、方案阶段：若设计方案两次因设计深度不符或图纸错误被相关部门退文处理的，甲方有权从设计费中扣除方案阶段惩罚金。

B、扩初阶段和施工图阶段：

按照以上第一、二条对设计的每个阶段的质量进行评判及惩罚；在乙方提供的设计文件中，若出现Ⅰ类问题，每个扣人民币5万元整；若出现Ⅱ类问题多于5个者，每增加一个问题扣人民币5000元整；若出现Ⅲ类问题多于50个者，每增加5个问题扣人民币3000元整（不超过5个按5个计算）。

C、甲方提出审图意见后，若乙方同意修改却未修改到位，则该条错误分类按照上升1级处罚。

D、若因图纸错误造成甲方蒙受严重经济损失时，则视具体问题及严重程度给予恰当的赔偿金额，其金额由双方协商，甲方有权在甲方向乙方支付的任何费用中扣除。

E、若由于图纸深度不够、设计缺陷过多，甲方有权要求乙方派驻设计代表驻现场解决设计问题，派驻的设计代表费用一律由乙方承担，派驻时间地点由甲方视情况而定，乙方不得拒绝。