

美林湖水镇湖光翠影区项目 设计总承包任务书

一、项目概况

(一) 项目名称:美林湖水镇湖光翠影区项目

(二) 项目建设地点:清远市清城区美林湖国际社区内

(三) 项目规模: 建筑面积 645800 平方米 (暂定面积)

二、设计工作范围及内容

(一) 主项设计内容: 建筑施工图设计、基坑支护设计、人防地下室设计、绿色建筑设计、海绵城市设计、装配式深化设计等。

(二) 专项分包设计内容: 建筑方案设计、会所精装设计 (方案、施工图)、样板房精装设计 (方案、施工图)、大批量精装设计 (方案)、大批量精装设计 (施工图)、配套用房精装设计 (方案、施工图)、会所软装 (方案、清单、实施)、样板房软装 (方案、清单、实施)、示范区景观设计、大区景观设计、幕墙、门窗、栏杆、百叶深化设计、泛光照明设计、大区标识、信报箱设计、地下室地坪漆、交通划线及交通标识设计、智能化设计、外电设计、燃气设计、道路设计、街区商业策划及设计等。

(三) 后续服务内容: 包括但不限于配合完成施工图审查、施工招标配合服务、施工期配合服务、后期咨询服务、协助绘制竣工图及相关配合服务等工作, 配合销售完成销售平面图、销售户型图、签约图、住宅使用说明书附图绘制 (若有)。

(四) 设计工作范围及内容详见下表:

表 1.1 主项设计内容				
序号	项目	暂定设计规模 (平方米)	设计范围	备注
1.1	建筑施工图设计	645800	住宅、商业、公共配套用房、异地样板房、地下车库、设备用房等	按政府批复工规证中总建筑面积结算
1.2	基坑支护设计	176868.58		按政府批复修规中可建设用地面积结算
1.3	人防地下室设计	46700		按实际设计面积结算
1.4	绿色建筑设计	645800	政府及甲方要求的绿色建筑范围, 含评审及备案	按实际设计面积结算

1.5	海绵城市设计	176868.58		按政府批复修规中可建设用地面积结算
1.6	装配式深化设计	190000	政府及甲方要求的装配式建筑设计范围	按实际设计面积结算
表 1.2 专项分包设计内容				
序号	项目	暂定设计规模(平方米)	设计范围	备注
2.1	建筑方案设计	地上: 545500	住宅、商业、公共配套用房、异地样板房等	按政府批复工规证中地上总建筑面积结算
		地下: 100300	地下车库、设备用房等	按政府批复工规证中地下总建筑面积结算
2.2	会所精装设计(方案、施工图)	1000	预计会所一处	按实际设计面积结算
2.3	样板房精装设计(方案、施工图)	1200	预计样板房 8 套 (1200 m ²)	按实际设计面积结算
2.4	大批量精装设计(方案)	4800	预计户型 12 个 (1500 m ²)，标准楼型 7 个 (2100 m ²)，车库车道 4 个 (1200 m ²)	按实际设计面积结算
2.5	大批量精装设计(施工图)	6300	预计户型 12 个 (1500 m ²)，标准楼型 7 个 (2100 m ²)，车库车道 4 个 (1200 m ²)	按实际设计面积结算
2.6	配套用房精装设计(方案、施工图)	6290	包含幼儿园、社区办公用房、居委会、文化室、卫生站、老人服务中心、物业管理用房、公厕等功能	按实际设计面积结算
2.7	会所软装(方案、清单、实施)	1000	预计会所一处	按实际设计面积结算
2.8	样板房软装(方案、清单、实施)	1200	预计样板房 8 套 (1200 m ²)	按实际设计面积结算
2.9	示范区景观设计	8000	预计 8000 m ²	按实际设计面积结算
2.10	大区景观设计	133700		按实际设计面积结算
2.11	幕墙、门窗、栏杆、百叶深化设计	545500	全区建筑幕墙、门窗、栏杆、百叶深化设计，包含 1000 m ² 会所一处、门楼四处	按政府批复工规证中地上总建筑面积结算
2.12	泛光照明设计	单项	会所、门楼、塔楼、裙楼、园林泛光照明设计	按项总价包干
2.13	大区标识、信报	单项	公共区域标识、楼体标识、楼栋信	按项总价包干

	箱设计		报箱等	
2.14	地下室地坪漆、交通划线及交通标识设计	100300		按政府批复工规证中地下总建筑面积结算
2.15	智能化设计	645800		按政府批复工规证中总建筑面积结算
2.16	外电设计	645800		按政府批复工规证中总建筑面积结算
2.17	燃气设计	645800		按政府批复工规证中总计容建筑面积结算
2.18	道路设计	17500	32号路道路设计	按实际设计面积结算
2.19	街区商业策划及设计	单项	1、商业策划定位, 单项 150000 元。 2、街区商业规划及建筑设计, 设计费单价 50 元/m ² , 预计商业面积 8000 m ² , 预计设计费 400000 元。 3、街区商业景观设计 (方案、施工图), 设计费单价 20 元/m ² , 预计景观面积 10000 m ² , 预计设计费 200000 元。	按实际设计面积结算
表 1.3 其他				
序号	项目	暂定时间 (月)	服务要求	备注
3.1	驻场设计师	36	1、该处单价每人每工作日 1650 元、每月 22 个工作日填报, 数量按 1 人 36 个月填报, 总费用按 130.68 万元固定填报, 乙方不得修改。 2、驻场工程师 1 人, 驻场时间 3 年, 工程师工作年限须 5 年及以上。 3、甲方可根据项目不同阶段, 要求乙方派驻建筑、结构、设备等相应专业工程师 (驻场人数不超过 2 人)。	按实际驻场人数及驻场时间结算

注:

(1) 乙方不得将合同中表 1.1 条规定的主项设计内容以任何形式进行分包。

(2) 乙方对合同中表 1.2 条规定的专项分包设计内容, 可进行专项设计分包, 并须经甲方同意。乙方应确保分包人具有相应的资质和能力。专项分包设计不减轻或免除乙方的责任和义务, 乙方就专项分包设计内容向甲方承担主要责任, 分包人承担连带责任。

三、设计依据

（一）经甲方确认的建筑设计相关资料及图纸；

- 1) 甲方提供的本设计任务书
- 2) 政府相关审批意见
- 3) 经甲方确认的需求

（二）设计规范及标准：

- 1) 《建筑制图标准》（GB/T50104-2010）；
- 2) 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）
- 3) 《住宅项目规范》（GB55038-2025）；
- 4) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 5) 《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）；
- 6) 《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；
- 7) 《地下工程防水技术规范》（GB 50108-2008）；
- 8) 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 9) 《消防通信指挥系统设计规范》（GB50313-2013）；
- 10) 《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
- 11) 《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）；
- 12) 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 13) 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 14) 《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；
- 15) 《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）；
- 16) 《建筑与建筑群综合布线系统工程设计技术规范》（GB/T50311-2000）；
- 17) 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

- 18) 《建筑中水设计规范》(GB5036-2018);
- 19) 《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》(GB50736-2012);
- 20) 其它国家及清远市现行相关规范及标准文件。

四、设计成果深度

(一) 建筑设计成果深度要求

阶段类型	工作内容(以下各设计内容不能违反国家与政府的有关规范、法规)
规划设计阶段	1、乙方在充分了解甲方对于宗地分析的基础上,充分分析甲方提供的相关资料要求 2、提交概念设计文本:包括概念规划、规划分析、交通流线分析、单体概念性平面及分析、规划指标的分析 3、在概念设计阶段的基础上深化设计完成规划报建图 4、提供达到政府和甲方要求的规划报建图纸 5、确定建筑外轮廓线,基本确定建筑单体平面,提交外立面概念方案 6、提供效果图,包括鸟瞰图、3~4个角度的低点透视 7、地下室方案(确定地下室的边线)
方案设计阶段	1、提供达到政府和甲方要求的方案报建图纸 2、全套完全确定的文本:包含规划及规划分析、建筑各层平面图纸及平面分析,建筑立面图纸及确定后效果图,地下室平面及交通流线功能等分析 3、在单体研究的基础上,对规划方案进行深化,针对综合管网和道路设计提供技术协调和咨询 4、确定结构、设备等技术方案 5、地质勘查布点图 6、工作模型
施工图设计阶段	1. 红线范围内所有的建筑物、构筑物 and 室外工程的初步设计及施工图的设计(全专业),包括内容如下(备注:构筑物包括本工程公用配套所需的构筑物,室外工程包括项目出入口门楼及围墙等的设计) 2. 提供达到政府和合同要求的初步设计图纸 3. 提供达到政府和合同要求的施工报建图纸 4. 提供达到政府和合同要求的施工审查图纸 5. 提供达到政府和合同要求的最终施工图纸 6. 协助甲方完成相关换图工作中的设计图纸工作(但不得违反国家有关规定与要

	求，若涉及跨阶段设计，将按本合同 11.7 条关规定执行） 7. 关于建筑基础选型的讨论，最后确定及完成设计工作 8. 建筑（应包括建筑构造及防水节点做法、标示分体空调预留套管、排水立管、雨水立管（具体见方案设计任务书与施工图设计任务书的要求）），各种主要设备房的平图等 9. 结构(应包括各种主要设备房的基础图、较大的需加强配筋的墙($\phi \geq 300$)、梁($\phi \geq 200$)、板($\phi \geq 300$) 预留孔洞及预埋套管应出定位图) 10. 用地范围内的总平面设计 11. 室外管线设计 12. 设备（强弱电、给排水、暖气、通风空调，需考虑到其预留位置及与相关专业关系）市政管网系统接驳的设计工作；设备专业预留孔洞及套管预埋件；各种主要设备房的立、剖面；在总图中须明确小区内各管线与市政管线的关系；重点应加深与水景、绿化有关部分的设计接口（不含水景设计），充分考虑相关的预留接口、容量等 13. 某些特殊专业由甲方委托其它单位设计或由相关专业公司设计安装时，乙方要协助甲方作方案审核并协调合理布局，同时负责管线综合设计。乙方不负责设计的专业（工程）：人防工程、外电外水设计、煤气、背景音乐系统、电梯深化设计 14. 立面装修的施工图设计（所有建筑的外立面装修，须出具详图并协助甲方提供材料样板） 15. 专项设计：指局部或细部须详细和重点考虑部分，应出相应的成果，包括建筑（各种栏杆、立面分色图、排砖图、架空层高度的视线分析、防盗问题、门窗表、坡屋顶的空间形态、特种结构 / 装饰构件尺寸等）、设备（设备管线综合布置、平面和立面放大的设备详细尺寸标注） 16. 气体灭火系统设计、室内设备管线综合设计 17. 用地红线范围内环境景观施工图、组团绿化租地环境景观施工图设计的配合与设计调整。（含室外管线综合设计）。 18. 乙方需提供结构计算书（电算）电子文件；按建筑面积计算含钢量
现场服务阶段	1、项目负责人或相关专业工程师参加与设计有关的工程例会 2、配合甲方的现场图纸会审工作、施工交底工作、施工验收工作及相关文件的确认工作 3、负责安排相关设计师在 48 小时内解决施工现场紧急问题，提供设计补充和设计变更
竣工图设计阶段	1、参加现场分项竣工验收工作及相关会议 2、提供达到政府规划验收要求的建筑专业平、立、剖面竣工图纸 3、协助完成竣工图编制工作，并提交甲方确认

注：1、对设计成果进行技术审控，并提供包括结构及设备的优选方案比较；

- 2、乙方有义务和责任就落实优化方案与其他设计单位进行技术沟通；
- 3、乙方须配合甲方与相关政府部门沟通协调；
- 4、成果必须满足国家、地方及相关的规范要求，并就不满足处提供解决方案；
- 5、审核图纸深度必须满足国家及地方要求；
- 6、审核设计是否满足合理性、人性化原则，并就不满足处提供调整建议；
- 7、各设计阶段乙方需提供相应的技术指标（包括但不限于：户型、比例、套内面积、套型面积、公摊后建筑面积等）。

（二）室内设计成果深度要求

各阶段具体设计内容要求				设计周期	提供成果要求
设计各阶段内容	概念设计阶段	概念设计构思	以文字说明的形式出现。设计主题阐述设计师对本项目的理解及建议，详细表明如何利用各种设计手法满足投资者、使用者的要求和满足国家及地方的有关政策要求。	7个日历天	均提供可以编辑的电子版文件（图纸为 PDF 格式，图片为 JPG 格式），效果图及主要图纸提供 A3 的图册文本。（一式 5 份）
		平面布置图	根据甲方提出的使用要求，对各功能分区、满足功能要求的设施设备、交通流线的组织做出的初步规划。包含动、静区域划分以及交通动线图。		
		装饰风格意向图片	用以阐述设计师对项目装饰设计方向性把控的图片集合，包括装饰构件、家具、工艺灯具、陈设品等。主要以实景照片为主。		
		主要装饰材料、装饰品的列表	主要材料、装饰的实物照片、产地、规格、使用部位等信息。		
	方案设计阶段	平面布置图、天花布置图、地面铺装图	包括各功能区域的名称、使用面积、地面材质、家具布置。包括天花造型、窗帘盒、灯具排布、使用材料、各部位标高；出风及回风位置、检修口的布局规划。包括地面饰面材料、图案、排版方式及地面标高	20 个日历天	均提供可以编辑的电子版文件（图纸为 PDF 格式，图片为 JPG 格式），效果图及主要图纸提供 A3 的图册文本。（一式 5 份）
		效果图	每个项目主要空间需提供设计效果图		
		主要装饰材料、装饰品的列表	主要材料、装饰的实物照片、产地、规格、使用部位等信息。		
		设计概算	项目造价分析		

扩初设计阶段	平面布置图、天花布置图、地面铺装图、强弱电插座点位图、给排水点位图、主要设备定位、系统原理图、灯具控制图	包括各功能区域的名称、使用面积、地面材质、家具布置。包括天花造型、窗帘盒、灯具排布；使用材料；各部位标高；天花喷淋、烟感、煤气报警、温感、回风位置、透气槽、检修口的布局规划。包括地面饰面材料、图案及地面标高、地面出风口。包括电器设备插座位置、强弱电户内箱位置、电视电话宽带设置的布局规划。给排水立管位置、卫生间给排水点位、厨房给排水点位、洗衣机给排水点位、燃气表位、主要水暖设备位置和参数、主要系统原理图。天花照明灯具的控制方式、开关位置的合理规划。	13 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件（图纸为 CAD/PDF 格式），以及全套蓝图、打印版设计手册。
	立面图	主要空间的立面图		
	装饰材料清单及实物样板，材料清单	① 材料编号 ② 品种名称 ③ 规格（长度、宽度、厚度） ④ 产地 ⑤ 使用部位 ⑥ 用量（平方米） ⑦ 备注（地毯颜色、花纹、材质等信息；石材的表面处理；墙纸的肌理等）		
施工图设计阶段	图纸封面	包括项目名称、图纸名称、编制单位、编制时间		
	图纸目录	包括图纸编号、图纸名称、图纸张号、图幅、出图时间等		
	施工图设计说明	有关设计依据、设计规范、整体施工做法的说明、施工过程中应注意的技术性说明文字等	20 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件（图纸为 CAD/PDF 格式），以及全套蓝图（A2, 一式 14 份）、打印版设计手册（A3, 一式 14 份），材料实板（一式 3 份）
	平面布置图	包括平面布局、家居布置、地面材质、地面高差；可将立面索引图合并在此图中，但不可索引任何剖面；尺寸标注在平面布置外围，需有建筑轴线尺寸、开间尺寸、进深尺寸、隔墙轴线尺寸及开间、进深的总尺寸		
	墙体定位图	包括隔墙定位、隔墙的轴线尺寸；不同材料隔墙的做法详图索引。		
	天花平面布置图	包括天花造型图、窗帘盒布置图、灯具布置图、机电点位布置图；标明使用材料、各部位标高；尺寸标注同平面布置图。可将天花造型大样索引和天花剖面索引合并在此图中。		
	综合天花图	在天花图基础上绘制，包括灯具、空调、消防、弱电智能化等机电末端点位和检修口的位置、尺寸，以建筑轴线为尺寸标注的基准线。		
	地面铺装图	地面面层材料的名称、种类、规格尺寸、地面标高；活动家具及可移动的地毯需删除，注意房间中的固定家具、		

			卫生间的洗手台、座便器下方地面及固定家具柜等地面收口方式,需与施工中地面面材的施工范围一致;地面做法的大样、地面拼花的大样、地面高差或不同材质衔接的细部节点等在此图上索引。		
		强弱电智能化 电消防点位布 置图及平面管 线图、系统图、 安装要求、设备 选型及参数	在平面图基础上绘制并标注具体尺寸,包括灯具、开关、强弱电插座及管线路由、等电位盒、门禁对讲机、紧急报警按钮等,以建筑轴线尺寸标注的基准线。	20 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件(图纸为 CAD/PDF 格式),以及全套蓝图(A2,一式 14 份)、打印版设计手册(A3,一式 14 份),材料实板(一式 3 份)
		给排水、燃气、新风、回风口图、水风消防的点位布置图、平面管线图、系统图、卫生间给排水大样图、设备大样图、安装要求、设备选型及参数	在平面图基础上绘制并标注具体位置及高度,包括给排水立管位置、主要水暖设备位置、给水点位及管线路由、排水点位、地漏、温控开关、煤气表、闸阀开关、煤气报警器等,以建筑轴线为尺寸标注的基准线。图纸内容包括设计说明、平面图、卫生间给排水大样图、设备安装大样图、系统图、主要设备材料表等。	20 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件(图纸为 CAD/PDF 格式),以及全套蓝图(A2,一式 14 份)、打印版设计手册(A3,一式 14 份),材料实板(一式 3 份)
		立面图	包括立面造型、尺寸;面饰材料名称、尺寸;立面上房间门的名称、尺寸;电气开关插座等相对位置尺寸;造型的剖面结构索引、主要立面材料基层做法索引、立面上不同材料衔接的节点大样索引;立面图名称前的索引编号需对应平面图编号中的立面索引编号进行反向索引;必须绘制出立面两端的隔墙毛坯面、上下结构楼板、天花结构梁及门洞、窗洞的结构剖面,便于核查电气开关插座位置尺寸,也便于核查墙面材料做法的厚度,更能直观识图。		
		家具设备部品清单	家具设备部品清单编制,包括不限于家具、电脑电器、窗帘、空调、仪器设备等		
		剖面图	须明确表示各侧面的进出相对关系、饰面材料及结构做法		
		节点大样图	施工单位无需深化便可用于现场施工,轻钢龙骨隔墙、天花、灯槽、窗台、窗帘盒、踢脚、过门石、栏杆等细部构造做法。 木饰面、涂料、壁纸、石材贴砖等工艺做法。木作、家具的结构、材料饰面。	20 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件(图纸为 CAD/PDF 格式),以及全套蓝图(A2,一式 14 份)、打印版设计手册(A3,一式 14 份),材料实板(一
		门窗详图	包括门窗的内外立面、剖面、节点大样。 入户门、户内门。		

		门窗式样、门套、垭口、窗套构造、材料、尺寸、安装节点。 门锁、拉手、合页、地弹簧、门吸、门碰等五金选型，如非成品选型，则设计为特制品需提供样式图案及图纸。		式 3 份)
	完整材料选 型 清单表	包括所有材料选型；五金选型；卫生洁具选型；厨房设备电器选型；工程灯具选型等（含品牌、型号、规格尺寸、材质、技术参数、供应商信息、价格信息。）		
	材料实物样板	提供完整材料选型实物样板		
	各分项深化	提供整体柜子、厨柜、室内门、淋浴屏分项专业深化成果，深度达到招标要求。（包括深化图、技术要求说明）		
软装 设计 阶段	家具及陈设品 设计提交成果	内容包括活动家具、工艺灯具、装饰陈设品等，需提供布置图、实物图片和规格尺寸图（活动家具、工艺灯具生产图）。包括软装完整清单、实物材料样板、家具工艺要求以达到进行采购招标。	20 个 日 历 天	设计成果提供可以编辑的电子版文件（图纸为 CAD/PDF 格式）、打印版设计手册（A3，一式 8 份），材料实板（一式 3 份）
项目 施工 阶段	施工现场技术服务	现场设计图纸交底		
		现场图纸会审答疑		
		材料审核、会签，配合甲方完成定板定样		
		施工现场技术服务及图纸变更（不少于每周一次的现场巡场，并且提交巡场报告）		
		工程验收		同时提供结合变更的整合图纸一套（包括电子文件）

设计周期起算时间应满足以下条件：

- 1、收到甲方对上阶段图纸的书面意见及确认函；
- 2、应甲方要求对部分区域的设计先出或缓出，双方另行协商以书面形式确定设计周期。
- 3、如甲方要求乙方比合同规定的时间提前交付设计成果，在不严重背离合理设计周期的前提下，须经得乙方书面同意，乙方积极配合提前交付。在合理周期内经乙方同意提前交付的，乙方不收赶工费。

五、设计服务与配合

（一）在各期设计中，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员在设计各阶段到甲方公司总部或项目所在地向甲方和政府进行汇报，每次汇报的具体时间由双方共同协商；在项目施工期间，乙方应委派甲方认可的项目负责人及设计人员到现场进行配合服务，每次的具体时间由双方共同协商，以满足需要解决的问题为准。乙

方项目负责人和本项目各专业负责人到甲方公司总部或项目所在地进行汇报或现场服务。

（二）项目设计期间，乙方必须负责介绍方案、解释设计图纸、协调设计工作并按国家及项目所在地相关法律、法规要求及时修改图纸；

（三）由于乙方设计不清楚和设计错误导致的设计汇报和施工现场服务不计入约定的次数内，乙方应当无条件配合；

（四）乙方本项目各专业负责人有责任按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合现场施工，各专业负责人应在甲方项目部提出现场配合的要求后 48 小时内到达现场并解决问题。对于不能现场解决的重大技术问题，必须在 48 小时内给予答复，并尽可能短时间内给予解决，以最终不影响施工进度为基本原则；

（五）乙方本项目各专业负责人在现场工作时，应积极主动地发现图纸上或施工中存在的问题，及时与甲方现场管理人员沟通，并及时解决问题。乙方的技术人员在现场工作中发现施工单位工作失误时，以书面形式通知甲方（附现场照片）。