

广州大学综合中心改造提升技术咨询与 工程设计任务书

一、项目概况

广州大学综合中心（商业中心）位于广州市番禺区外环西路 230 号广州大学生活区，总建筑面积 40446 平方米（含地下室面积 5087 平方米），具体分为 A 区、B 区、C 区和 D 区；地上 2-4 层，地下 1 层为人防设施兼地下车库。

广州大学综合中心主要承担着服务师生提供日常生活（如餐饮、商超、印务、维修、服装、照相、理发等）、酒店服务的功能。目前，综合中心整体对外出租，2025 年底租赁合同到期。出租范围不包括 B 栋。

广州大学综合中心建设完成于 2005 年，A 区、B 区已通过建筑消防验收。因各种客观原因，C 区和 D 区未完成建筑工程的消防验收。

经与市住建局、市规划和自然资源局等部门充分沟通并且听取职能部门的指导意见后，现需要对该中心进行综合改造，在完

成建筑工程的消防验收的前提下在原建筑规划的基础上进行新的工程设计以全面提升其功能。为此，制定本任务书。

二、项目目标

本次改造提升项目核心目标是要解决综合中心的竣工验收问题，因此整个咨询及设计任务的目标与原则是在准确摸清综合中心的现实状况，比对与规划设计的差异的基础上，以尽可能贴近原规划设计为导向，以最小的代价为原则，设计出改造更新的方案。

三、合同构成

（一）本任务书为技术咨询合同和建设工程设计合同之混合。

（二）工程设计合同为附生效条件的合同，即技术咨询合同的评估结论为“建筑消防改造方案切实可行”是工程设计合同生效的条件。该生效条件不成就，委托人广州大学即行单方全部或部分解除工程设计合同。

四、关于技术咨询合同及基本要求

（一）本任务书所称的技术咨询，是指受委托人通过对比原规划设计图纸和国家或行业标准，对约定的调查对象的现状进行全面、详细的现场勘察（调查）、检验检测、测量，并根据查明

和核实的具体情况，为广州大学综合中心建筑消防、人防通过验收的可行性与改造方案，以及该综合中心下一步的升级改造的可行性，出具相应的专业评估报告。

(二) 技术咨询合同的根本目的在于解决历史遗留的消防及人防验收问题，同时为后续改造提升设计提供必要的基础资料，受委托人必须重点围绕建筑消防等问题对楼宇现状进行详细彻底摸查。

(三) 技术咨询评估报告必须得出可否解决建筑消防及人防验收之历史遗留问题的结论。如果认为建筑消防的验收通过是切实可行的，则应当提出明确的改造方案，并且列明相应的预估资金投入明细。

(四) 调查（勘察）具体对象为：（1）广州大学综合中心 A、B、C、D 四个区全部消防系统（包括土建消防和经营性消防）及其相关的消防隐蔽工程情况；（2）广州大学综合中心 A、B、C、D 四个区的各个房间具体使用现状（包含是否存在违规改造）；（3）建筑安全情况（不含建筑结构安全鉴定）；（4）建筑漏水情况；（5）建筑给排水系统（含红线范围内的室外部分给排水）；（6）建筑电力系统；（7）建筑周边交通组织情况；（8）地下

室及人防设备有关情况；（9）建筑综合管线有关情况以及红线范围内地下管线情况（含物探）；（10）红线范围内的树木情况；（11）其他后续设计所需要但未列明的。

（五）调查方法：（1）对 A、B、C、D 四个区现有全部消防系统及消防设施进行现场勘察和摸查，并按“应检尽检”原则进行检测（消防系统及设备的检测，如需委托第三方进行，委托检测发生的费用由中标单位承担）。（2）对于 C 区和 D 区的消防系统现状，必须对照原始竣工图纸逐项进行核对，并且按照原建设时期的消防设计规范，在满足 C 区和 D 区一次消防验收要求前提下，完成广州大学综合中心 C 区 D 区消防改造设计，编制预算清单，完成并交付相应的消防评估报告。（3）对于 A、B、C、D 四个区，逐间核对现状装修及功能状况，对照原始竣工图对现状情况进行对比分析，对现有建筑消防设计、设施与设备的质量、安全隐患、地下室人防现状、电力系统、建筑防水情况、周边停车及交通情况等进行全面勘察和摸查，并编制评估报告。

（六）配合验收。待综合中心升级改造完成后，中标单位必须配合委托单位完成现有建筑的一次消防及人防等的历史验收问题，包括但不限于提供施工及竣工图纸等资料。

(七) 应提交的咨询设计成果包括：整体工作方案、现状摸查报告（含人防相关内容）、消防评估报告（含消防改造方案和投资概算）。

五、关于改造提升的工程设计合同

(一) 本任务书项下的改造提升工程设计合同为附生效条件的合同。只有在技术咨询合同项下的评估报告作出综合中心建筑消防的验收通过是切实可行之结论的提前条件下，工程设计合同才对双方产生约束力。

(二) 升级改造的工程设计要具有前瞻性，并体现以下目标：

1.统筹解决历史问题。综合中心的整体设计方案要统筹考虑解决综合中心历史验收问题，项目设计过程要充分与市住建局、市规自局等部门沟通协调，制定经济合理的解决方案。

2.建筑总体风格传承。建筑总体风格须传承广州大学历史文化精神，融合现代设计理念，同时做到与校园整体风格相和谐、与校园周边建筑、景观相和谐。建筑外观设计应做到现代、美观、大方，能体现广州大学蓬勃发展的精神面貌。

3.建筑功能布局合理。综合中心 A 区整体恢复为国际学术交

流中心，以酒店住宿为主，房间数要达 200 间以上；C 区保留餐饮功能，配套酒店餐饮和日常师生餐食需求；B 区和 D 区二层及以上区域作为办公区，用作学校办公及师生的众创空间，D 区一层主要作为商超、印务、维修、服装、照相、理发等师生日常生活需要的零售和服务场所。

4.交通流线设计科学。需要对综合中心现有车行及人行流线进行整体规划，处理好地下停车场进出口、场地出入口与市政道路及校园道路系统之间的衔接，充分考虑行人、车辆的交通导流问题，尽量实现人车分流，避免引起人车冲突，产生安全隐患。

5.环境及景观设计恰当。综合中心为广大师生活动的建筑要与周边环境相协调，充分考虑综合中心定位，满足师生交流休闲需求。

6.经济上节约。整体设计应符合经济节约原则，建筑材料要求实用、环保、易清洁、耐久、尽可能经济，同时便于后期维护。

7.绿色环保。设计应以建设“绿色低碳校园”为目标，尽量遵循节地、节水、节能（含设备和材料）的基本理念，建议可在建筑外墙材料、保温隔热措施、照明设施、给水设施等几个方面加以考虑。

(三) 工程设计服务的主要内容

1.按学校要求的功能定位进行整体设计及优化，消防等验收整改内容应尽量纳入后续改造提升项目施工内，综合考虑项目的审批难度、后续的可实施性进行统筹设计。

2.具体设计范围：总平面规划、建筑外立面设计（含玻璃幕墙）、室内装修设计（简装）、周边景观设计、周边交通规划设计、屋面整体翻新设计、室外市政、园林工程、地面给排水设计、市政管线、管线综合平衡、及屋面整体翻新设计、安防设计、标识导引系统、防雷、环保工程及设备选型意见等，涵盖景观、建筑、结构、消防、给排水、防水、暖通、电气、设备、建筑智能化系统等各专业设计内容。。

3.需要配合完成酒店、商铺等第三方实施的精装设计的出图、审核、报建等工作。

4.提供设计各阶段的概预算，编制详细工程造价文件。

5.需配合与市住建局、市规自局等部门的汇报及沟通协调，完善提升改造方案，并配合完成前期报建手续。

6.配合完成项目施工图审查等手续，以及改造提升全阶段的设计服务（包含各阶段必要的设计变更、设计交底、竣工验收），

提供全过程设计咨询服务、协助完成竣工图的编制以及设计资料归档, 承担政府主管部门审查而出现的反复修改工作以及其他配套服务, 为完成本项目所需的其他工作, 如设计过程中的沟通汇报、设计评审会等。

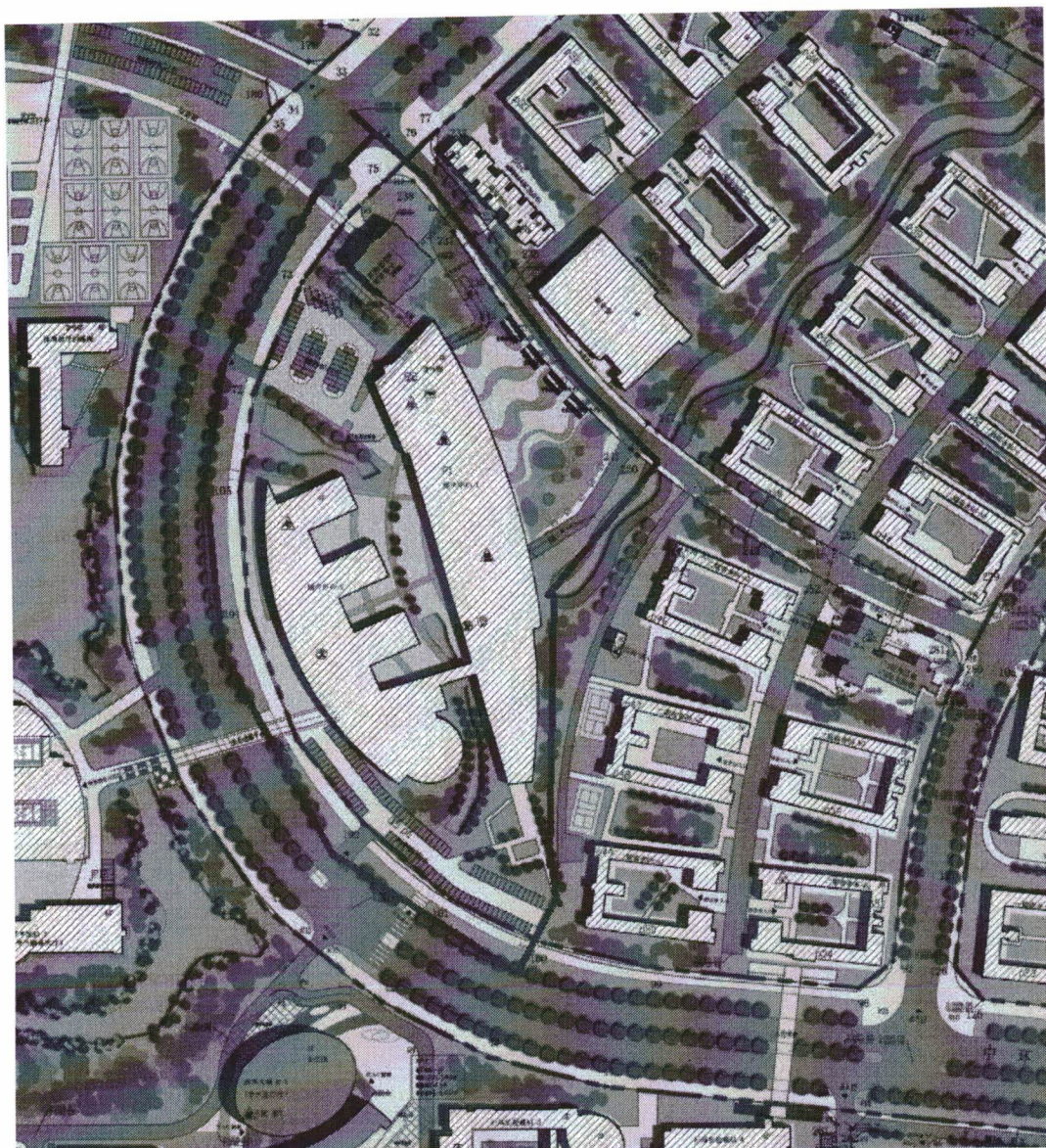
六、委托方提供资料

委托方需提供项目设计基础资料, 包括: 原始竣工图 (DWG 格式) 电子文件。

七、工程设计提供成果

受委托人应当提供工程设计成果包括: 方案设计 (方案汇报 ppt、效果图及最终确认版 A3 彩印文本 3 本、施工图、竣工图 (完整版施工图) 电子文件 DWG+PDF 及施工图蓝图 8 份、初步设计概算、工程造价文件)。

八、项目红线范围



以下无正文。



