南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目勘察设计任务书

一、项目名称

南沙区港湾街道南北台社区老旧小区改造项目

二、项目地点及项目概况

项目位于广东省广州市南沙区港湾街道南北台社区，改造总建筑面积约4.24万平方米。

1. 设计内容
2. 房屋建筑本体改造，包括但不仅限于：

楼道照明、楼道修缮、楼栋“三线”、楼栋消防器材、楼栋排水系统、屋面防水、外墙治理、适老化设施等。

1. 小区公区改造，包括但不仅限于：

无障碍设施、室外消防设施、小区道路、垃圾分类、“三线”整治、照明设施、信息标识、小区公共空间、景观小品等。

1. 具体内容以项目实施方案、可行性研究报告及有关资料为准。
2. 设计要求
3. 设计成果应达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》。
4. 本项目规划指标应严格满足规划设计条件的要求，设计方案应遵从相关要求进行设计。
5. 各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到《建筑工程设计文件编制深度规定》深度要求。
6. 完成方案设计；编制初步设计文件及初步设计概算，完成初步设计评审；概算深度满足概算评审要求；完成施工图设计，确保施工图设计文件通过施工图审查。概算和初步设计以预算及施工图深度要求编制。设计文件是以满足概算评审、预算编制和现场施工为标准。确保限额设计，要求项目施工图预算不超初步设计概算、初步设计概算不超项目可研估算。要求控制工程设计变更，在限额设计的基础上确保设计合理性、经济性。如有施工单位深化设计，设计单位需对其专项深化设计成果进行审查确认，并加盖审核章。
7. 负责各阶段方案比选、技术选型比选的投资分析、施工阶段的设计变更造价变化分析等（如有）。
8. 全过程设计服务及协调工作。配合开展前期报建报批、方案审查、专业报建（如有）、设计图纸评审、概预算评审备案、施工图审查及备案（如有），以及从开工至项目竣工验收的现场服务及专人驻场服务（包括现场指导与监督、图纸修改、工程变更等工作）、配合完成工程验收和竣工图（含验收通过）等。除应按合同规定的时间和要求向发包人提出设计成果外，还应承担工程施工过程直至竣工验收前的设计服务等工作，保证设计变更满足施工进度要求，并按发包人要求准备汇报材料。
9. 负责根据建设要求组织各项专家评审，并承担相应的专家评审费用。
10. 改造的图纸，拆除内容及新建改造内容应清晰在图中表述，以满足概算评审、预算编制、现场施工、结算要求为标准。
11. 设计成果文件要求：按合同要求。
12. 项目如涉及危大工程需在图纸中有详细的说明。
13. 按有关主管部门、审核单位的要求执行新规范新标准。
14. 按有关主管部门、审核单位的要求提供海绵城市、树木保护等专项设计。
15. 勘察要求

本项目的勘察工作，包括但不仅限于以下内容：

1. 工程物探

设计过程中需要对工程设计所涉及地下管线（或架空管线）进行探测或调查，包括但不仅限于：工程范围内地下管线的种类、位置、埋深、型号、管径等，对项目范围内的架空管线进行调查等，以满足设计和施工对管线资料的需求。

工作要求主要如下：

* 1. 探测出现状管线的类别及其平面位置、管径、埋深、管材以及管顶标高等精确数据。
  2. 探测出现状地下构造物及其基础的位置、高程、尺寸和埋深等相关参数。
  3. 对改造范围内排水沟（渠道）的测量：包括明渠暗渠，特别是市政道路穿越街区的生活污水或雨水排水沟，应将排水沟的具体位置（即排水沟走向）、排水沟底标高和排水流向等要素在测量地形图上详细注明。
  4. 对改造范围内可见部分的雨、污水井、电力通讯井及其他市政井的测量，应将上述各主要市政井的井面标高、井深、井的类别和与井衔接管的管径大小（主要指污水管）等要素在地形图上详细注明。
  5. 对项目范围内及周边10m内高压线进行测量，标注位置、高度等信息。

1. 工程测量

因本项目为年代较久远的老旧小区，项目原报批报建图纸缺失，需由投标人对项目进行实地踏勘、现场测量及图纸绘制。包括但不仅限于：1:500地形图测绘、建筑外立面及建筑内部楼梯走道等公共空间的平立面测绘，以满足设计和施工对现状基础资料的需求。

工作要求主要如下：

1．1:500地形图应对改造范围内的各类建筑物、构筑物及其主要附属设备设施等进行测绘。居民地、机关、学校、医院、河流、道路等应按现有的功能名称标注，道路及其附属物应按实际形状测绘等。

1. 测绘成果包括但不仅限于以下内容：

（1）控制点测量、坐标点测量、地形图测量；

（2）室外公共空间测量：室外公共空间构/建筑物、景观小品、设施设备、消防设施、树木、场地铺装、围墙、室外台阶/楼梯等，并应注明场地标高、构/建筑物材质颜色、场地铺装材质、围墙标高等信息；

（3）建筑物外立面测量：立面装饰构筑物、门窗、空调室外机、商铺店招等，并应注明立面材质、颜色等信息；

（4）建筑物平面测量：楼道、电梯厅、公共服务用房、屋顶天面、女儿墙、上人屋面楼梯间等公共空间测量，并应注明楼梯扶手高度、女儿墙高度、消防栓/消防给水点位置、屋顶铺装材质、楼栋编号、单元编号、房号等信息；

（5）若项目存在加建情况，需在平面或立面表达加建部分的位置、尺寸、材质等信息。

3.测绘成果深度需满足设计工作开展的要求。

1. 周边环境现状

投标单位现场自行收集。

1. 气候与地质条件

投标单位自行收集。

1. 限额设计要求
2. 本工程项目投资必须按照建设单位及相关行政主管部门要求的投资限额进行严格控制，实行限额设计，确保工程概、预算不突破限额目标。
3. 设计单位应遵循功能适用、标准合理、经济合理的原则开展设计，在投资限额基础上结合项目设计内容进一步分解制定各专项投资分解目标，明确投资控制主要指标，在编制设计概、预算时逐步细化落实。
4. 设计单位应在设计进展过程中及阶段设计完成时，及时对已经完成的图纸内容进行造价分析，并与限额设计指标进行比较，使设计满足限额设计指标的要求。
5. 若设计预算超过限额，设计单位需配合建设单位要求无偿重新调整或修改设计直至满足限额要求，并按合同约定接受相关处罚。
6. 成果要求
7. 设计成果应达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》。
8. 设计文件应满足广州市、南沙区各专业部门的要求，如规划、国土、消防、环保、卫生、交委、交警等部门的报建报审报批要求（如有）。在项目报建阶段应满足建设单位报批各种手续的要求，分阶段提供所需的设计文件。
9. 各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到有关审批和审查部门的报送要求。施工图深度和质量必须满足相关编制规范及预算编制要求，确保不出现图纸漏项漏量，并具有施工实施的可行性。
10. 完成设计方案、初步设计8套及相应的电子文件、概算书及计算书共8套（含软件版）。
11. 完成施工图（盖施工图审查章）16套及相应的电子文件、预算及计算书共8套（含软件版）。
12. 完成工程物探、工程测绘成果8套及相应的电子文件共8套。
13. 配合施工过程的现场服务和各专业的变更、备案验收等工作。