

设计任务书

一、项目概况

1.1 项目区位

项目用地位于广东省广州市花都区新华街道新民社区新华路以南、新民路以东，属于广州北站东侧老旧小区成片连片微改造范围，南侧毗邻华南路，西侧连接新民路。距离广州北站直线距离 700m，秀全公园站直线距离 500m。

1.2 项目要求

保障性租赁住房项目设计需要满足《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市保障性租赁住房项目认定办法的通知》（2022 年 8 月）对于保障性租赁住房的认定标准。

按《广州市加快智能化建造与工业化建筑产业发展工作方案》的要求，本项目应采用模块化建筑，且实施模块化建筑面积占总面积的比例原则上不低于 15%。

1.3 设计指标要求

1.3.1 空间布局

保障性租赁住房项目占地总面积 3119.36 平方米，项目拟建一栋建筑。建筑地面层数共计 16 层，其中 1-4 层裙房作为保障性租赁住房的配套服务用房；5-16 层为保障性租赁住宅用房。地下拟建 1 层地下停车空间。

1.3.2 规划指标

用地面积（m²）	3119.36
地上容积率	≤ <u>2.4</u>
计算容积率建筑面积（m²）	≤ <u>7486</u>
建筑密度（%）	≤ <u>30</u>
绿地率（%）	≥ <u>30</u>

1.3.3 公共服务及市政交通设施配套要求：

设施名称	数量	建筑面积（m²）	设置要求
物业管理（含业主委员会）	1	50.00	
星光老年之家	1	100.00	
垃圾收集点	1	-	设置一处，遵循因地制宜、节约用地、投放方便、清运便捷的原则
公共厕所	1	100.00	
文化室	1	200.00	
合计	4	450.00	
备注	以上配套公共服务设施面积及数量均为下限，系控制性详细规划要求强制配设。公共配套服务设施可以根据片区需求，额外增配。		

二、设计依据

2.1 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。

2.2 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

2.3 发包方提供的经确认的方案文件、实测地形图、项目用地周边市政管线资料、工程地质勘查报告和水文勘测资料等

2.4 在项目设计工程中发包方提出的条件、意见和要求

三、设计总协调

协助项目报批报建等前后期手续、工程相关资料整理存档；负责制定项目计划，组织并安排实施计划；制定质量控制方案，包括制定检查和测试计划，以及监督和审核施工过程和成果，确保项目的建筑质量符合相关标准和规范；负责管理项目的进度，确保项目按时完成；负责项目的成本管理及概预算编制工作；参与制定采购计划，选择合适的供应商，审核供应商厂家可能需要出具的深化图（不限于门窗（含防火门窗）栏杆、空调设备等深化图），并协调供应物资的交付和使用；负责识别、评估和管理项目的风险和问题；负责工程保修管理；负责管理项目团队，并分配任务和责任。

3.1 立面方案、扩初及幕墙施工图设计

审核外立面开窗、开洞与签批立面是否吻合。

审核外立面开窗、开洞与使用功能是否协调。

审核外立面开窗、开洞与施工图设计是否一致并对相关图纸盖审核章。重点把控外幕墙结构安全设计与土建结构设计是否一致并对相关图纸盖审核

重点审核外幕墙层间封堵等消防安全设计并对相关图纸盖审核章。

3.2 夜景照明设计

重点把控预留电量与夜景照明施工图设计是否吻合并对相关图纸盖审核章。

重点把控夜景照明各电路是否与土建施工图匹配并对相关图纸盖审核章。

审核灯具安装是否满足外立面管控要求并对相关图纸盖审核章

3.3 室内装饰设计

重点把控预留电量与内装施工图设计是否吻合并对相关图纸盖审核章。

重点把控内装材料是否满足防火要求并对相关图纸盖审核章。

重点把控内装设计中与结构安全有关内容并对相关图纸盖审核章。

3.4 环境景观设计

重点把控预留电量与景观施工图设计是否吻合并对相关图纸盖审核章。

重点把控井盖、风井等设备设施设置是否满足设计要点的要求并对相关图纸盖审核章。

重点把控夜景照明设计与景观照明设计的协调、配合问题并对相关图纸盖审核章。

3.5 导向标识系统设计

重点把控预留电量与导向标识施工图设计是否吻合并对相关图纸盖审核章。

重点把控导向标识材料并对相关图纸盖审核章。

重点把控导向标识设计中与结构安全有关内容并对相关图纸盖审核章。

四、设计范围

本次招标设计范围为方案设计(完成本项目建设内容的所有专业方案设计、初步设计、施工图设计和各类专项设计及施工配合,包括本项目总图设计(含管线综合)、建筑设计、结构设计、钢结构设计(若有)、给排水设计、暖通设计、电气设计(含永久电设计)、弱电智能化设计、防雷设计(含专家审查)、机电工程抗震设计(含抗震支吊架设计)、水土保持、绿建设计、节能设计、BIM设计(管网等专业)、幕墙设计(若有,含专家审查)、照明设计、标识标牌系统设计、地面地下停车划线设计、景观绿化设计、道路开口设计、施工图审图(包括桩基审查等)、配合竣工图编制、涉及所有专项的专家评审、竣工图审查盖章等满足开发要求的其他所有相关设计。不包括华数、电信、移动、联通、广电、燃气、供水供电外部接入等配套工程设计。以及施工过程中的设计变更配合,并承担图纸会审、技术交底、施工现场服务、竣工验收等各项内容。

五、设计内容

方案设计阶段

- 5.1 总图及所有子项(含示范区)的完整方案图(包括效果图、平立剖、典型墙身节点等内容);
- 5.2 项目红线范围内场区竖向设计和管网综合规划图设计;
- 5.3 按发包方要求完成室内管线综合方案(含地下室、地上公区、屋面等)设计;
- 5.4 按各规范规范要求的场区无障碍设计方案、消防设计方案等;
- 5.5 技术经济指标、各业态面积统计表、电梯参数统计表;
- 5.6 其他过程中要求提供的指标及数据的统计;
- 5.7 项目估算编制;
- 5.8 方案效果图

扩初及施工图阶段

- 5.11 总图及所有子项(含示范区)的完整扩初及施工图;
- 5.12 项目红线范围内场区竖向设计和管网综合施工图设计(如发包方单独委托设计时不含本内容)。
- 5.13 按发包方要求完成室内管线综合图(地下室机电综合图、地上公区管线综合图、屋面设备基础及管线综合图等)设计,配合内装设计完成各专业修改图纸。
- 5.14 按发包方要求完成屋面设备基础、管线综合图
- 5.15 概算编制;
- 5.16 按国家规范要求的场区无障碍设计。
- 5.17 本工程人防设计内容。
- 5.18 提供各专业设计计算书
- 5.19 技术经济指标、各业态面积统计表、电梯参数统计表
- 5.20 其他过程中要求提供的指标及数据的统计
- 5.21 施工图效果图

5.22 各类营销提资资料及合同附件附图(详见营销资料提资模板及合同附图附件提资模板)

5.23 《立面控制手册》(施工图版)

六、设计要求

方案设计要求

6.1 发包方交底:根据发包方产品定位报告、概念方案等,由发包方向设计单位主创设计师交底相关设计理念及意向;

6.2 过程沟通:设计单位根据交底要求先绘制草图,与发包方沟通互动;

6.3 修改完善:根据发包方及相关部门意见及发包方进度要求修改到位;

6.4 设计配合:根据发包方要求完成项目的设计配合工作。

满足国家及地方有关方案深度的法律法规要求,同时满足项目

6.5 深度要求:所在地相关部门的报批要求。

扩初及施工图设计要求

初步设计深度满足国家及地方有关方案深度的法律法规要求,同时满足项目所在地报批部门的报批要求。

设计单位应配合发包方与政府(含抗震、超限等)审查单位沟通设计做法,以确保各项审查顺利通过。

施工图图纸深度除应达到国家建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》要求深度外,还应满足如下要求:

6.6 消火栓箱、配电箱等设备设施位置或留洞、留槽必须在建筑平面图中反映;前期出图中,各专业的留洞,及特殊做法必须在结构图中反映。

6.7 所有留孔、管井等需标明专业和业态。

6.8 屋顶平面图中,必须标示出所有屋顶设备设施、出屋面管井、管道的位置

6.9 如项目边设计边施工,施工图设计应根据施工配合需求分版本和阶段完

成。施工图版本较多，应合理组织图纸的标识方式(如各专业标识方式统一、表明

6.10 各专业出图前必须互相会审图纸，如因现场原因先出图纸，则必须在出图后设计单位内部各专业会审图纸

6.11 每版图纸发出后，7-10 日需完成施工交底

6.12 设计单位所有变更单发出时需根据不同版次进行编号，建立完善的变更台账，例如 B 版以后的设计变更可编号为 B-建筑-修 01

6.13 设计文件中包含:消防安全设计专篇、节能设计专篇、场地综合图:图示所有地面及地下构筑物、设计物，包括管井、出地面风井、灯杆、绿地、雕塑等并综合确认设计可行性。(例如绿地预留覆土厚度、雕塑下承载力、灯具锚固强度金

装修设计要求

6.14 总体要求

1-4 层裙房按毛坯设计；5-16 层保障性住宅按《广州市保障性租赁住宅项目认定办法》（穗建规字【2022】9 号）、《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建标办【2021】19 号）要求的精装修标准设计。

6.15 设计原则

室内装修原则应提供安全、环保、经济、实用的居住环境，确保新市民和青年人能够拎包入住，控制综合成本在 800 元 / 平方米左右。

装修选材必须符合国家环保标准，严格控制甲醛、苯等有害物质含量。选用耐久性强、易维护的材料，以降低长期的维护成本。