

# 邻里服务中心工程全过程设计咨询及施工图审查 工作任务书

## 第一部分 总体概况

### 一、项目概况

#### 1. 项目概况

(1) **项目名称：**广州南沙新区明珠湾区起步区二期（横沥岛尖）  
土地开发项目-邻里服务中心工程

(2) **项目位置：**项目位于横沥岛尖，大元路以南，旧南路以东，  
中轴涌路以北，经七路以西。

(3) **项目规模：**项目规划用地面积 33441 m<sup>2</sup>，总建筑面积为  
104484.3 m<sup>2</sup>。

主要建设一处邻里服务中心，包括文化站、社区少年宫、街道办事处、综合信访维稳中心、社工服务站、社区卫生服务中心、残疾人康复中心、农贸（肉菜）市场、综合警署（户籍派出所）、交警队、党群服务站、老年人福利院、颐康中心（综合养老服务中心）、综合管理用房、垃圾收集站、配套服务设施、群众性体育运动场地、再生资源回收站点、地下室以及室外道路广场铺装、景观绿化、污水处理站、外接水电等配套设施。计容建筑面积 62077.3 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 42407 m<sup>2</sup>。建设地下机动车停车位 826 个、非机动车位 1854 个，充电桩 248 个预留接口，人防工程 16720.5 m<sup>2</sup>。

### 二、建设条件

项目现状较为低洼，内部为水塘，场地内无建构筑物、无名木古树及文物古迹，用地内有中国南方电网公司 10kV 高压线路塔以及变压器。本项目场址暂未开展地址勘察工作，参考横沥岛尖项目地质

勘察资料，项目所在区域构造基本稳定，土质较不均匀，存在软弱土层，地下水对工程建设影响主要为腐蚀性及基坑开挖可能引起流砂现象，地面排水条件良好。场地稳定性差，需采取一定措施消除不利的地质条件影响。场址所在地的区域性交通运输条件、建筑材料的供应、水电通信等配套设施良好，场地四周市政道路正在建设中，有临时施工道路通往厂区；区域社会经济发展较好，具备良好的建设条件。

### 三、项目总投资及资金来源

本项目总投资约为 99118.88 万元，资金来源为南沙区财政资金。其中：建安工程费 79001.09 万元，工程建设其他费 15675.91 万元（建设用地费 5239.30 万元），预备费 4441.88 万元。

### 四、任务要求

设计咨询单位的任务是保障建设工程项目设计的安全可靠和经济合理，代表业主统筹设计工作，督促设计进度和保证设计文件深度。为建设业主办理项目前期技术咨询服务过程中的各项审批手续及协调与该工程相关的部门。

### 五、服务期限

本项目设计咨询服务阶段包括方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段、施工阶段。

## 第二部分 设计咨询工作

### 一、设计咨询工作内容

#### （一）总体工作内容

1、协助业主单位对设计单位提交各设计阶段技术成果进行技术咨询，完成设计深度审核、强条审核、优化建议等工作。

2、审核设计单位提交的设计进度计划，检查和督促设计单位实施进度。

3、协助业主单位组织协调整个服务期间设计单位各标段的横向接口，提出各设计标段的接口条件，避免重复设计。

4、设计咨询合同约定的其他工作及业主要求的与设计咨询相关的工作。

## (二) 具体工作内容

### 1、设计管理制度建设

制定项目设计管理各项工作制度，明确各阶段设计管理的工作目标、管理模式、管理方法等。包括但不限于：

(1) 设计例会制度

(2) 成果审查制度

(3) 设计信息管理制度

(4) 设计接口管理制度

(5) 设计考核制度

(6) 设计变更管理制度等

### 2、设计接口管理

统筹本项目各项接口管理，接口管理范围包括本项目设计范围与外部市政接口、各设计专业之间接口等，接口管理的内容包括：

#### 2.1 明确设计界面

保证项目建筑主体设计与专项设计等专业工作界面清晰，项目设计成果完整。

#### 2.2 统一技术标准

制定各单位、各专业工作统一接口标准，促进各阶段设计成果的延续性、符合性，提高设计成果品质。

### 2.3 统筹工作时序

明确各单位、各专业配合时序，保证各专业工作配合效果，按时、按质完成全专业设计成果。

### 3、设计进度管理

统筹项目整体设计进度管理工作，包括但不限于：

#### 3.1 分解设计任务

对合同范围内的建设内容、设计任务进行全面梳理、归类，形成设计管理策划。

#### 3.2 编制进度计划

根据建设单位对项目总进度要求编制设计一级控制进度计划，明确主要控制目标，并在此基础上，要求设计单位编制二级设计计划如：施工图设计计划、各专项设计计划等。

#### 3.3 过程动态检查

在设计过程中，按控制节点检查设计单位实际工作进度，并与计划进度进行比较，以确定实际进度是否出现偏差。当实际进度与计划进度相比出现滞后时，及时组织设计及相关单位分析产生偏差的原因，并督促设计单位采取切实可行的赶工措施，在规定的时间内消除偏差，要确保不因设计进度原因对工程进展产生延误。

#### 3.4 定期协调会议

定期组织设计例会，及设计相关会议，并编写会议纪要，组织各设计单位之间、设计与外部有关部门的协调工作，定期收集、汇总设计相关信息，如设计进度、设计中待解决的问题、设计协调事宜、设计报批报审等，及时发现设计过程中的问题，并协调各方及时解决。

### 4、设计质量管理

统筹项目设计质量管理工作，包括但不限于：

#### 4.1 制定质量控制要点

制定项目各专业方案、初设及施工图阶段质量控制要点，并监督设计单位重点控制设计质量。根据设计单位提交相关阶段技术成果提交技术咨询意见，并监督设计单位全部修改完善。

#### 4.2 审查设计成果深度

审查各项设计成果深度是否符合各阶段规范要求。

#### 4.3 监督质量控制体系

监督设计单位严格执行内部质量控制流程体系，及时提出不完善之处并督促整改。

### 5、成果信息管理

明确与建设单位、设计单位等其他参建单位各类技术成果输入、输出端口，按照信息管理制度，严格要求设计单位等提交技术成果规范性。对项目实施过程中的规范、地方标准、法规等，应掌握相关部门最新要求，并提前发出风险警示。

## 二、设计咨询工作要求

1、在项目的方案设计阶段分析功能单位空间规划及功能关系，建立功能面积清单、用房配置要求，设备配置及装备配置清单，为项目设计单位提供建筑方案设计的依据。

2、重点审查各阶段设计文件的合理性、可行性、完整性、设计深度、设计工艺、各专业之间的接口、管线平衡等。

3、协助业主完成各项设计及技术评审工作。

4、各阶段勘察设计文件咨询的工作要求：

#### 4.1 实施准备阶段工作内容

(1) 审核报建报批所需的设计文件是否完整、合理，达到相关设计深度，设计文件是否按各主管部门批复或审查意见执行。

(2) 对报批过程中出现的技术问题提供合理建议，给出具体的咨询意见。

#### 4.2 方案深化设计咨询

①设计文件的完整性、正确性及设计深度情况。

②方案设计是否合理及优化。

③对规划设计条件，总平面规划方案或修建性详细规划方案批复意见的执行情况。

④对各阶段专家评审意见、业主意见、咨询单位评审意见的修改落实情况。

⑤对技术规范、规程和标准的执行情况。

⑥参与本项目的方案设计阶段技术协调会，并及时对会议中提出的技术问题给出具体的咨询意见。

#### 4.3 初步设计咨询

①对初步设计阶段工作大纲进行审查，提出指导意见；核查初步设计所需要的设计依据文件、规范、标准、工程资料是否齐全以及对技术规范、规程和标准等的执行情况。重点核查设计原则是否体现方案设计批文，建设管理单位及其上级主管部门的要求和批示，是否符合本项目的特点和要求。

②重点审查项目设计边界条件、各专业的完整性、水电、燃气、通风、交通、雨污等市政接驳设计等的完整性，与其他周边项目、与周边道路的工作界面，提交项目设计完整性审查报告。

③核查设计单位对相关审批或主管部门初设批复意见的执行情况。

④对各阶段专家评审意见、业主意见、咨询单位评审意见的修改落实情况。

⑤编制初步设计审查阶段性报告，向业主和建设管理单位报告设计进展及质量控制情况。

#### 4.4 施工图设计咨询

①对设计文件是否符合建筑、结构、装饰装修、空调、暖通、给排水、钢结构、智能化、供电、照明、道路、消防、节能、绿建、环保、抗震、卫生、燃气、人防、弱电、防雷、特种设备等有关强制性标准、规范进行审查。

②审查详细勘察报告，提交相关技术咨询意见。

③对相关审批或主管部门各阶段批复意见的执行情况，对施工图设计的设计原则是否体现初步设计的批复、建设管理单位及其上级主管部门的要求和批示进行全面核查，就其未执行的部分需提出充分论证资料及详细说明。

④参与本项目的施工图设计专题协调会，并及时对会议中提出的技术问题给出具体的咨询意见。

⑤配合设计单位一起，做好施工前技术交底和图纸会审工作。

⑥对于重大的设计变更，受托人应进行审查并提供专业意见。

#### 4.5 主要成果文件汇总表

序号	主要成果文件	主要成果文件	备注
1	方案阶段	《方案设计成果咨询报告》	
		《方案比选咨询意见》	
		《总平面设计方案技术咨询意见》	
		《深化方案设计技术咨询意见》	
2	初步设计阶段	《初步设计成果文件咨询报告》（不含概算）	

		《初步勘测大纲咨询意见》	
		《初步勘测报告咨询意见》	
3	施工图设计阶段	《施工图设计成果文件咨询报告》（不含预算）	
		《详细勘测大纲咨询意见》	
		《详细勘测报告咨询意见》	
		《设计变更审查报告》	
4	设计全周期	《技术咨询月报》（每月最后一个工作日提交）	
		《设计界面审查报告》（每半年提交一次）	

#### 4.6 服务人员要求

##### 4.6.1 设计咨询人员总体要求

设计咨询单位应对承接本项目组织专门设计咨询团队。设计咨询团队必须由本单位具有高级工程师及以上职称，全日制大学本科及以上学历的人员担任项目经理，咨询团队总人数（包含前台驻场及后台专家）至少 15 人。

##### 4.6.2 设计咨询驻场人员要求

设计咨询单位应派前台服务小组驻场服务业主单位，驻场人数不少于 2 人（建筑、结构），具体以业主要求为准。咨询团队其余人员提供后台技术支撑。驻场人员统一纳入业主单位的统一管理，其出勤、休假等考勤由业主单位负责。

##### 4.6.3 设计咨询驻场服务要求

- (1) 配合业主完成现场即时性技术咨询任务；

- (2) 根据现场工作需求，协调设计单位组织相关技术会议；
- (3) 配合业主牵头完成咨询、设计人员技术月报。

### 第三部分 施工图审查工作

#### 一、施工图审查工作内容

##### 1、施工图程序性审查

审查内容包括但不限于：

- (1) 是否取得政府有关部门的批准文件；
- (2) 勘察设计企业或者注册执业人员是否越级或者超范围执业；
- (3) 勘察设计企业和注册执业人员及相关人员是否按规定在施工图上加盖相应的图章和签字；
- (4) 资料是否完整、格式是否规范；
- (5) 其他法律、法规、规章规定必须审查的内容。

##### 2、施工图技术性审查

审查内容包括但不限于：

- (1) 是否符合作为勘察、设计依据的政府有关部门批准文件的要求，并指明不合之处；
- (2) 是否符合工程建设强制性标准要求；
- (3) 是否符合公共利益和公众安全；
- (4) 是否达到规定的勘察设计文件编制深度要求，并详细指出没有达到规定深度的部分；
- (5) 勘察文件提供的参数、结论与建议是否存在安全隐患；
- (6) 地基基础工程、主体结构工程是否安全；
- (7) 建筑幕墙、轻型钢结构、建筑装饰、基坑支护等工程是否安全；

- (8) 建筑节能设计是否满足规范要求；
- (9) 其他法律、法规、规章规定必须审查的内容；
- (10) 是否符合防洪、消防、节能、环保、抗震、卫生、燃气、绿建、防雷、人防等有关强制性标准、规范；
- (11) 装配式建筑是否符合有关工程建设标准及要求；
- (12) 是否符合《建设用地规划许可证》《建设工程方案设计核  
查意见书》或《建设工程规划许可证》等政府部门有关工程项目批准  
文件的要求；
- (13) 负责对示范工程、专项技术应用等业主需求的落实情况进  
行审核；
- (14) 工程项目中是否采用建筑废弃物再生产品，相关设计是否  
符合工程建设标准及要求；
- (15) 负责对各专业深化设计图纸的审核工作；
- (16) 负责对永久材料的使用情况进行审核；
- (17) 对于规划许可文件中明确位于地铁运营安全保护区和建设  
规划控制区内的工程项目，其勘察、设计是否落实市轨道交通管理部  
门的有关审批意见；
- (18) 负责对业主需求落实到设计成果情况进行审核；
- (19) 除特定情况外，施工图中是否存在设计单位指定建筑设备  
材料生产厂、供应商的内容；
- (20) 参加发包人要求的设计文件审查会和设计成果质量审核会；  
完成发包人交办的其他与施工图审查有关的事项；
- (21) 国家、省、市其他法律、法规、规章规定必须审查的内容，  
以及国家、省、市相关部门规定的其他审查内容。

## 二、施工图审查工作要求

1、设计咨询单位应按国家及地方现行的强制性技术规范、标准、规程、行政主管部门有关本工程的审批文件及业主单位提出的审查要求进行施工图设计文件审查，并按合同规定的进度要求提交《施工图审查合格证书》，并对施工图设计文件审查工作负责，按国家规定承担相应审查责任。

2、施工图审查单位应按照广州市人民政府《关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）精神，“对政府投资建设的房屋建筑和市政基础设施工程的施工图设计文件实施联合审图。将消防、人防等技术审查并入施工图文件”，“将确认审查合格后的施工图设计文件、审查意见等上传全市统一的审批监督平台，取消施工图设计文件审查备案”等。

### 3、主要成果文件

- (1) 《施工图设计文件审查合格书》；
- (2) 《施工图设计文件审查意见》；
- (3) 施工图设计文件加盖审查专用章。

对于审查合格施工图设计文件加盖审查专用章；同时以上文件均需提供纸质版及相应光盘。

### 4、服务人员要求

#### 4.1 服务人员要求

##### 4.1.1 施工图审查人员总体要求

施工图审查单位应对承接本项目组织专门施工图审查团队。施工图审查团队必须由本单位具有高级工程师及以上职称，全日制大学本科及以上学历的人员担任审查负责人，审查团队总人数（包含前台驻场及后台专家）至少 15 人。

广州市住房和城乡建设局

## 第四部分 施工阶段咨询工作

除前述施工图设计阶段的提供设计咨询服务，并以驻场服务的形式全面配合委托人进行设计管理工作，在项目的施工阶段，对施工过程中所遇技术问题、设计变更等进行审核并给出专业咨询意见。

### 一、施工阶段设计咨询总体工作

总体工作内容包括但不限于：

- 1、对施工过程中所遇技术问题给出专业意见；
- 2、对施工期间各标段总体施工组织设计、专项施工方案、后期运营管养以及施工过程中非常规的、重要的试验检测和出现的较大质量、技术、安全问题提供咨询服务；
- 3、为本项目的施工阶段工作提供技术支持；
- 4、与工程项目的设计单位一起向施工单位、监理单位进行技术交底；
- 5、施工期间参加业主组织的重大、较大技术方案、质量讨论会；在施工期间，派人配合关键节点、关键时段的施工；
- 6、审查项目中已确定的示范工程、专项技术应用等业主需求的落实情况；
- 7、协助建设单位制定工程建设计划的内容。

### 二、施工阶段设计咨询具体工作

具体工作内容包括但不限于：

#### 1、协助审查《施工组织设计》

协助业主单位对《施工组织设计》中技术合理性等方面从设计角度提出建议。

#### 2、协助审查各专业设计变更

协助业主单位对施工过程中产生的设计变更文件进行技术审查，

提交设计变更技术审查报告。

### 3、BIM 咨询

#### 3.1 协助施工图 BIM 设计成果交底

协助业主督促 EPC 单位内部设计人员向施工人员交底施工图 BIM 模型搭建思路，并移交模型审核报告。结合项目施工进度要求，分阶段分区域交底，交底内容包含设计阶段完成的 BIM 模型及相应优化成果。

#### 3.2 变更 BIM 模型审核

为保证施工过程中因多种原因导致设计图纸调整产生的设计变更得到有效管理，确保设计变更质量和效率，需定期对 EPC 单位 BIM 模型、成果进行审核，组织建设单位、EPC 单位联合审核，并在变更施工图审核报告上签字，形成审核记录，确保变更 BIM 模型与变更图纸一致。

#### 3.3 协助业主单位进行施工 BIM 应用

在施工阶段，协助建设单位对 EPC 单位提报的施工 BIM 应用方案进行审核，并提供咨询意见。

### 三、施工阶段设计咨询工作要点

包括但不限于：

1、协助审查施工图文件中设计工艺、各专业之间的接口等内容落地性。

2、协助业主完成重大设计变更咨询工作。

3、施工阶段咨询的工作要点：

#### 3.1 协助审查重大施工方案

协助业主单位从设计方面进行技术审查，并提出优化建议，最后形成书面审查文件。

### 3.2 协助梳理施工界面

协助业主单位督促 EPC 单位梳理施工界面划分,通过梳理后使设计界面的划分合理性得到优化,并提出建设性意见,以利于建设单位后续的现场管理工作。

### 3.3 协助建设单位对施工计划进行管控

从设计方案的技术复杂性角度给予评判意见,供建设单位参考。

3.4 根据业主单位需要,对重大的监(检)测报告进行分析并提供咨询意见,对危险性较大或存在技术难点的《施工方案》及质量预控点提供咨询意见。

3.5 根据建设单位的需要,对施工过程中出现的质量问题、工程事故提供技术咨询意见。

主要成果文件汇总表

序号	主要成果阶段	主要成果文件	时间要求
1	施工阶段	《BIM 咨询审查意见》	根据现场需求提交
		《设计变更审查报告》	收到设计变更文件 3 个日历天内提交,若未有设计变更可不提交
		《即时性技术成果咨询报告》	收到咨询需求后 3 个日历天