**广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目**

**设计施工总承包设计任务书**

**一、项目背景**

为贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记在广东调研时的重要讲话精神，高质量推进全区城市更新工作，根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）、广州市人民政府办公厅印发《广州市以绣花功夫打造老旧小区成片连片改造示范区工作实施方案》（穗府办函〔2022〕5号），推进完成了广州北站东侧老旧小区成片连片微改造策划方案。根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市老旧小区改造工作实施方案的通知》（穗府办函〔2021〕33号）、《申请广州市级城镇老旧小区改造年度计划工作指引(试行)》《广州市老旧小区微改造实施方案编制工作指引（试行）》《花都区老旧小区改造专项规划（2021-2025年）》等文件或规划要求，提升城市空间品质、推动老旧小区更新，焕发老城市新活力，打造站城一体的老城综合服务中心、生机盎然的活力宜居完整社区，现进行广州北站东侧老旧小区成片连片微改造项目工程设计书的编制工作。

**二、工程位置及建设规模**

项目位于新华街，北至秀全大道、南至新街河、东至建设路、西至新民路，占地面积约71.4公顷。片区范围涉及福宁、丰盛、新民、聚贤（部分）、华南（部分）5个社区及新华村1个城中村。项目主要建设内容包括 126 个老旧小区的微改造工程、人居环境提升工程、配套设施提升改造工程以及排水改造工程等，涉及改造建筑面积约608320平方米，新建房屋建筑面积约1668平方米。具体实施内容以花都区政府批复的项目实施方案为准。项目估算总投资：约59319.53万元（其中启动区估算总投资11505万元），工程建安费用约49087.23万元（其中启动区工程建安费用约9065万元）。

项目地理区位条件优越，周边分布有广州北站、秀全公园、花都湖国家湿地公园、花都区博物馆、花都图书馆等，生态及文化资源丰富。但目前片区范围内整体基础设施比较老旧，主要存在问题包括房屋建筑本体老旧、楼道墙面脱落、缺少楼栋门、社区三线杂乱、部分道路破损、人居环境杂乱、社区便民设施不足危房拆除重建等，急需改造更新。

**三、工程建设内容**

按照相关文件要求，依据民意调查结果及项目现状情况，本次片区成片连片微改造项目内容分为基础类，完善类及提升类，涉及房屋建筑本体共用部分、小区公共部分以及人居环境提升等。具体改造内容包括建筑房屋本体部分的楼道修缮、外立面整治、楼栋三线整治、适老化设施改造、维修房屋户外构造构件等；公共空间部分的公共三线整治、道路修缮、雨污分流及管道清淤、安装维修照明设施、监控系统补点及改造等；人居环境部分，结合现状实际，对道路街道、社区绿地、公共空间、低效用地、村居环境等内容和节点进行改造。

**四、设计原则**

坚持高质量发展理念。老旧小区微改造，是推动城市高质量发展的重要举措之一。践行人民城市人民建、人民城市为人民的理念，以绣花功夫提升城市品质，实现老城市新活力和“四个出新出彩”。从人的需求出发，“见物见人见生活”，在现有小区的基础上，进一步落实品质的提升。老旧小区微改造不仅是民生工程，更是发展工程。

1. **以人为本**。遵循创新、协调、绿色、开发、共享发展理念，目标是进行城市修补，完善小区功能，改善人居环境，重塑居民的主人翁感。
2. **基于规划**。基于各层次上位规划的定位、条件和要求，延续片区策划方案和实施方案的定位和内容，尽量补齐或增加公共服务配套功能，清理、拓展和美化社区公共空间，重塑街区、社区活力。
3. **基于实际**。以片区实际情况、居民迫切需求及城市整体发展目标为依据，兼顾完善功能和传承历史，切实将社区居民最关心、最迫切的诉求纳入工程设计编制内容。
4. **控制成本**。因地制宜，精细设计，本着实用、美观、经济的原则，严格控制造价，优先采用耐久、节能、环保、成本低的建筑材料和工艺，降低建设和维护成本，符合建设单位提供的成本控制价。
5. **符合法律法规及规范**。满足现行国家相关设计的规范标准的要求及设计行业相关技术规范条文的要求，严格执行国家工程建设标准强制性条文。

**五、设计内容**

完成本项目工程设计阶段的全部设计工作，包括方案设计、初步设计、施工图设计和概算的编制工作。主要包括（但不限于）以下内容：

（一）改造范围内涉及的方案设计、建筑设计（含保护类建构筑物修缮）、结构设计、室外市政、园林工程、电气设计、给排水设计、弱电系统等，编制初步设计概算及竣工图审查等内容。

（二）在改造范围内，投标人应保证按规划及建筑功能要求、配套设施要求完成本合同工程造价中包含的全部项目的专业专项设计、专家评审。

（三）本项目实施过程中所涉及的现有设施拆除、管线迁改等内容的设计。

（四）其他：方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更各阶段各专业的具体设计内容和界面划分以及报批报审配合等服务工作按EPC合同第三部分《设计合同》执行。

**六、设计要求**

（一）设计总体要求。遵循现行法律法规和规范标准，根据批准的可行性研究报告、实施方案以及业主、使用单位需求进行工程设计工作。方案设计成果、初步设计成果、施工图设计成果以及概算编制的事项、内容应与项目可行性研究报告、实施方案批复的建设事项、内容、标准和要求等要相统一。

（二）设计工作要求。各阶段的设计工作除遵照设计合同、项目可行性研究报告、实施方案、业主需求书、现行法律法规和规范标准、政府有关部门的规定和审批意见的有关规定等外，还需要做到招标人提出的下列设计要求（包括并不限于）。

1、建筑设计要求。（1）提倡使用永久性天然材料，不得使用影响安全的挂板作为装饰面板。（2）走廊、过道、楼梯等与室外直接连通的部位，地面不应采用抛光砖等不适合岭南地区返潮、湿滑气候特点的材料。（3）建筑设计说明中要求标明所有门、窗花等必要构件均为成品进场，不采用施工现场制作。

2、结构设计要求。包括设计范围内建筑体的结构设计，以及室外装修工程的结构设计与验算、室外景观与道路广场工程、构筑物的结构设计。

3、室外工程设计要求。（1）室外地面：室外地面铺装与侧平石等宜采用合适材料。铺装地面的铺贴方案要求大方、整体性强，防滑效果好，考虑工程建成后方便维护的要求。（2）室外管网：改造范围内室外管网新建工程及管线迁移、改造工程，做好改造范围内室外管网与市政管网接驳设计，满足使用需求，符合现行国家、省市相关规范。

4、给排水设计要求。（1）给水系统：项目给水系统水源为城市自来水。（2）排水系统：室内排水污废分流，室外排水雨污分流，雨水、污水分别接到市政雨水和污水管网，市政接驳点按《广州市排水设施设计条件咨询意见》接驳。排水需满足《广州市水务管理条例》、《广州市排水管理办法》、《广州市建设项目雨水径流控制管理办法》等法规的要求。

5、电气设计要求。（1）室外照明：按照现行国家、省市相关规范。（2）照明灯具：灯具宜采用LED、太阳能等节能灯，室内应采用LED等节能灯。（3）灯具照度满足规范相关要求及满足各功能需求的规划要求。

**七、造价工作要求**

（一）编制合同涉及范围初步设计概算，配合完成初步设计概算送审工作。

（二）投标人除按合同要求做好工程投资控制外，还要做到以下要求：

1、在不降低设计任务书中的主要设计指标的前提下，确保工程设计概算不超过政府主管部门核准的工程投资估算总额。

2、编制的工程设计概算需满足财政评审部门评审的要求。

3、严格按照财政部门以及根据招标人的相关规定和要求进行工程设计概算的编制，概算文件中的开项必须齐全完整，造价指标必须准确，须满足工程投资控制的要求。

**八、设计人员组织要求**

为便于招标人与投标人及时沟通及协调，以保证投标人的设计成果文件能更好地体现招标人的建设意图，投标人应根据招标人的要求，按照本合同约定的专业人员、设备及设施等要求，实施本合同工程的设计工作。

（一）投标人应根据项目设计任务及工期要求建立项目组。

（二）设计单位在明确分工各负其责的基础上，按照招标文件所列要求承诺为本项目合同约定指定的项目负责人、各专业设计负责人、各专业设计人、设计工程师等。

（三）项目设计、实施过程中，投标人的设计项目负责人、各专业设负责人及相关专业人员（可按照专业施工进度分专业参加）需参加由招标人组织的设计交底会、图纸会审会和工程例会，及时解决现场技术问题。

（四）投标人应做好工程设计的质量与技术管理工作，建立健全工程设计质量保证体系，加强工程设计全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，确保设计文件的质量。

**九、设计成果提交要求**

（一）总体要求。设计成果文件要求齐全、完整，内容、深度应符合规定，文字说明、图纸要准确清晰,各阶段设计应达到中华人民共和国建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》、《市政公用工程设计文件编制深度规定》设计阶段深度。同时根据专家评审意见、技术审查及使用业主、使用单位和相关职能部门提出的修改意见，对设计文件进行深化和完善。

（二）各阶段设计成果要求

**1、方案设计阶段**

（1）方案设计说明

（2）方案设计图纸，主要包括：基地区位图、基地现状图、与周边环境及空间关系分析图、交通系统分析图、公共交通设施等分布图、总平面设计图、主要空间节点透视图、景观设计图、相关分析图和鸟瞰图等。

（3）项目其它设计方案图

（4）有关电子文档（含效果图、方案设计说明及图纸等）

注：乙方应向招标人提交方案设计成果文件图纸及文本文件12套，电子文档光盘2套，文件加盖设计单位出图章、注册建筑师章等。

**2、初步设计阶段**

（1）初步设计说明

（2）初步设计图纸，主要包括：建筑、结构、道路、给排水、电气及智能化、景观及相关附属工程等专业。

（3）项目概算

（4）其它专项设计

（5）有关电子文档（含效果图、方案设计说明及图纸和概算等）

注：乙方应向招标人提交初步方案设计成果文件图纸及文本文件12套、概算12份、电子文档光盘1套、专业报建所需设计成果文件数量按报建要求提供；文件加盖设计单位出图章、注册建筑师章等。

**3、施工图设计阶段**

（1）施工图设计说明

（2）各专业图纸，主要包括：建筑、结构、道路、给排水、电气及智能化、景观专业及及相关附属工程、专项设计等。

（3）设备材料表以及满足招投标要求的技术规格书。

（4）完整版施工图。

（5）有关电子文档。

注：乙方应向招标人提交施工图设计成果文件（文件及图纸）文本文件18套、电子文档光盘\_2套；文件加盖设计单位出图章、注册建筑师章等。

**十、设计成果提交要求**

设计单位设计成果文件的提交时间以符合合同约定质量的设计成果文件的提交时间为准，设计成果文件提交的时间及份数如表所示。

（一）设计文件应根据按发包人分阶段建设的实际需求，按照分期、分标段分别提供所需设计图纸，以及必要的设计资料、分区示意图和设计计算书等。

（二）设计人应保证按规划及建筑功能要求、配套设施要求完成本工程造价中包含的全部项目的专业专项设计。

**十一、附则**

1、本设计任务书对于设计技术审查与评审办法、中标实施方案的规定、及相关法律责任等方面的规定参照设计招标文件相应内容执行。

2、设计成果评审后不予退回。

3、项目承建单位有权在使用实施方案的设计成果，并根据需要要求设计方对选定的实施方案进行调整或修改。

4、参加投标设计单位在此前所收到的邀请函、通知等文件内容与本设计任务书有矛盾时，以本任务书为准。

5、本任务书的解释权归招标人所有。