

弘毅配建人才住房室内精装修工程 设计任务书

深圳市前海开发投资控股有限公司

2020 年 3 月 24 日

目录

1. 项目概况
2. 设计依据
3. 设计范围
4. 工作内容
5. 设计原则

（一）项目概况

1.1 项目名称：弘毅配建人才住房室内精装修工程

1.2 项目地点：深圳市前海合作区桂湾片区二单元 05 街坊听海大道与桂湾五路交汇处东南角，弘毅项目二期

1.3 建设规模：

弘毅配建人才住房室内精装修工程位于前海合作区桂湾片区二单元05街坊听海大道与桂湾五路交汇处东南角弘毅项目二期，该栋建筑共36层，其中弘毅配建人才住房公寓位于3~15层、17~29层，每层10户，其中一房一厅182套、二房一厅78套，合计260套，建筑面积约25000m²（以测绘大队的最终数据为准）。公寓户内均为毛坯交房，设备管线预埋到位，设有消防喷淋报警系统。

1.4 项目定位：

项目所处桂湾片区，主要以国际人才住房组团、金融人才住房组团为主；弘毅配建人才住房项目所在的弘毅大厦定位为国际甲级商务体且为弘毅公司总部大厦；前海人才基础人才占比达到 96%等情况， 本项目拟定位为前海人才周转房系列，有效满足前海合作区金融企业、总部企业中高端人才等的中长期过渡性生活住房需求。

（二）设计依据

2.1 设计依据

- 2.1.1 符合国家现行有关强制性标准的规定
- 2.1.2 《建筑内部装修设计防火规范》GB50222
- 2.1.3 《室内装修防火规范》GB50222
- 2.1.4 《中华人民共和国物料安全规定》
- 2.1.5 《中华人民共和国建筑法》
- 2.1.6 《建筑制图标准》GB50104
- 2.1.7 《多层民用建筑设计防火规范》GB50045
- 2.1.8 《建筑设计防火规范》GB50016
- 2.1.9 《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210
- 2.1.10 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325
- 2.1.11 《民用建筑设计通则》GB50352
- 2.1.12 《民用建筑设计技术措施》
- 2.1.13 弘毅配建人才住房室内精装修工程建筑图纸及相关设计资料等

以上所列的主要技术标准和规范，如未能达到国内最新标准及规范时，投标人应使设计、施工、选用的设备和材料符合最新的国家标准及规范，并提供采用的国家标准、规范和所应用的最新版本有关技术依据资料。

（三）设计范围

3.1.1 负责完成本栋 3~15 层、17~29 层各房型的设计工作：包括室内门窗、玄关、入户过道、客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间和阳台等,公寓套内的所有区域精装修设计、出图、汇报及设计配合等相关工作；负责完成物料选取、设计及样板提供；负责完成涉及到的套内部品的设计；负责完成套内电器的选型及建议工作。负责完成设计的概算工作；负责完成设计相关图纸及汇报等工作；负责完成达到施工招标要求和满足预算深度的图纸工作。负责指导、解决样板房设计上所需的相关配合工作；负责配合后期施工现场与设计有关的所有工作，直到工程竣工。

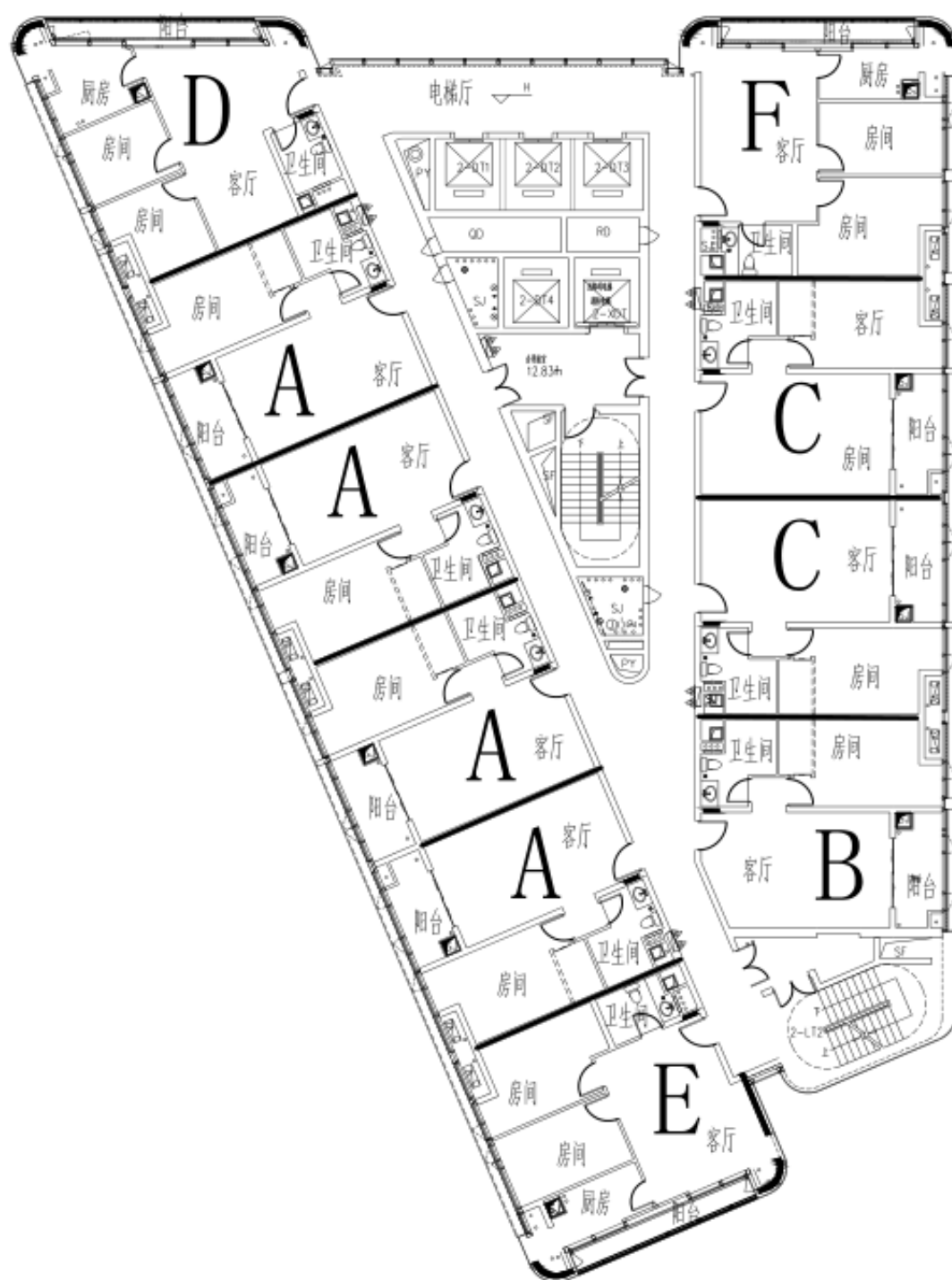
3.1.2 本次设计范围建筑面积为 25000 平方米，设计范围套内面积约 16363.36 平方米，套内精装修工程造价指标 3025.05 元/平方米。设计时充分考虑施工造价费用，合理设计和选用材质。

3.1.3 配合业主选定并提供主要材料样品、样板；

3.1.4 后期施工相关设计配合服务工作。

本工程房型列表如下：

弘毅配建人才住房							
弘毅项目二期（3~15, 17~29 层）							
序号	房型编号	房型结构	建筑面积（㎡）	户数/层	层数	小计（户）	备注
1	A	一房一厅	92.07	4	26	104	套内厨房 设置于阳台
2	B	一房一厅	93.05	1	26	26	
3	C	一房一厅	97.18	2	26	52	
4	D	两房一厅	100.42	1	26	26	套内现状 为有厨房，阳台 房型
5	E	两房一厅	101.11	1	26	26	
6	F	两房一厅	104.32	1	26	26	
7	合计		584.27	10	26	260	
8	建筑面积		25000				
注：共计 6 种房型，其中 A、B、C 房型互为镜像或局部微差房型，D、E、F 房型互为镜像或局部微差房型。							



房型平面图

（四）工作内容：

4.1.1 工作步骤表

工作内容分三个阶段：投标阶段、中标后设计阶段和施工配合阶段。

设计阶段	时间	备注
投标阶段	按招标文件要求的时间提供符合要求的技术标，技术标内容为方案设计(详见 4.2.1.1)。	
中标后设计阶段	按发包人通知之日起，21 个日历天完成方案深化设计图并提交发包人审核，发包人审核通过后，出具招标图纸；	
施工配合阶段	负责完成与本工程室内装饰装修设计有关的设计与配合工作，直到竣工结束。	

4.2.1 投标阶段

具体要求：

本栋楼层每层 10 户，3~15 层、17~29 层共 26 层，合计 260 套房。投标阶段重点房型为 A、D 两户，要求提供效果图及全套较完整的设计方案图纸。剩下房型只需提供平面方案。设计时综合考虑施工造价费用。

4.2.1.1 投标阶段方案设计提交成果要求（份数以招标文件为准）

- (1) 平面布置图（A、D 房型）（含：功能区名称、完成面、家居尺寸及摆设、落地灯具、软硬装、文字说明等），图幅 A3，各 1 张，图纸比例自行考虑；
- (2) 地面布置图（A、D 房型）（含：功能区名称、完成面、地面材质、固装及固装家私、地面标高、地材分隔、文字说明等），图幅 A3，各 1 张，图纸比例自行考虑；
- (3) 天花布置图（A、D 房型）（含：功能区名称、完成面、天花造型及材质、天花末端点位、天花尺寸、天花标高、灯具布置、文字说明等），图幅 A3，各 1 张，图纸比例自行考虑；
- (4) 彩色平面图（A、D 房型）（含：功能区名称、完成面、家居摆设、落地灯具、软硬装、文字说明等），图幅 A3，各 1 张，图纸比例自行考虑；
- (5) 主要空间彩色立面图（A、D 房型）（含：墙面造型及尺寸、墙面材料、墙面、末端点位、灯具、文字说明等），图幅 A3，各 1 张，图纸比例自行考虑；
- (6) 重要造型的剖面图（含：剖面索引、造型材质及尺寸、基层材料及尺寸、龙骨材质及尺寸、标高、文字说明等），图幅 A3，图纸比例自行考虑；
- (7) 重要空间（A、D 房型）的彩色效果图每个房型至少各 2 张，其中必须含客厅及卫生间，其余空间自行考虑增加。图幅 A3，角度、比例自行考虑；
- (8) 设计说明，主要材质物料表。
- (9) 剩下房型（B、C、E、F 房型）的平面布置图、地面布置图及天花布置图。图幅 A3，图纸比例自行考虑；

4.3.1 中标后设计阶段

负责完成本栋 3~15 层，17~29 层各房型的设计工作：包括室内门窗、玄关、入户过道、客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间和阳台等，公寓套内的所有区域精装修设计、出图、汇报及设计配合等相关工作，提供图纸需满足清单预算深度；负责完成物料选取、设计及样板提供（需在业主的品牌库范围中提供相应参考材料）；负责完成涉及到的套内部品的设计；负责完成套内电器的选型及建议工作。负责完成设计的概算工作；负责完成设计相关图纸及汇报等工作；负责完成达到施工招标要求和满足预算深度的图纸工作。

4.3.1.1 中标后设计方案提交成果及深度要求

(1) 平面图系统图：

- a. 平面布置图（含功能区域名称，门表标号、完成面的深化、固定、活动家具和艺术品尺寸及标注，标注编号及文字）；
- b. 地面铺装图（含地铺排版与材料分缝、地面放大尺寸图、各区域标高、材料尺寸、不同材质的填充区别、详图索引、材料图例、起铺点、材料标注，标注编号及文字）；
- c. 墙体定位图（墙体及室内分隔、详细墙体尺寸、不同墙体的填充区别、墙体图例，该项主要针对现场墙体有拆改的情况）；
- d. 天花布置图（含层高、天花标高、天花造型尺寸、材质标注、各机电专业末端点位的定位、灯具型号及图例、灯位、大样图索引等）；
- e. 灯具定位图（灯具尺寸、详细灯具排布尺寸、天花标高、材质标注、各机电专业末端点位的定位、灯具型号及图例、灯位、大样图索引等）
- f. 平面索引图（通过平面索引，明确平面与立面关系；可以与平面功能布置图合并成一张）
- g. 末端点位图（喷头、烟温感、消防末端、灯具、智能化末端、插座、控制面板、配电箱，综合布置图中）

(2) 立面图

- a. 与平面索引图严格对应，空间不能缺漏任何立面图。
- b. 标准立面图；
- c. 含硬质装饰立面拼装图
- d. 含控制物件安装图（开关、插座、消防控制末端、控制器等末端点位的合理定位、尺寸及标注说明）
- e. 含立面排版图（材料尺寸分割）

(3) 大样图

- a. 主要墙面、特殊造型墙剖面及大样；分隔墙体的通用剖面及大样。所有装饰面层收口大样。
- b. 卫生间构造大样（洗手台、洁具、防水做法等剖面及大样）；
- c. 地面（含地毯、地砖、地板及其他）标准铺装、拼接的剖面及大样；
- d. 造型地面（地台、踏步、地坪造型等）节点大样图；
- e. 天花造型、天棚等剖面及大样；
- f. 标准天棚安装大样；
- g. 结构大样（主要针对如设计方案含钢结构等情况）；
- h. 装饰物件构造大样（柜体、装饰基层、门窗套、踢脚、钢结构、木结构、轻钢结构）；
- i. 特殊施工工艺节点大样；

(4) 配套资料：

图纸封面、图纸目录、施工说明，技术规格书、物料表、材料样板提交审核（2套）、概算清单、相关专业图纸等；

4.4.1 施工配合阶段

- (1) 负责完成后续施工单位图纸审核工作。
- (2) 负责在规定时间内，完成施工单位提交的深化图纸审核工作。负责审核所有设计范围内的精装修施工图工作，并有义务对施工图中的重难点问题提供必要的技术支持与解决方案。
- (3) 负责审核、指导施工单位楼层图纸的整合工作，合图包括精装和机电等各专业图纸（机电末端、空调、喷淋、烟温感、消防末端、灯具、智能化末端、强弱电、插座、控制面板、配电箱等），各专业图纸应满足相关规范、及发包人的要求。
- (4) 负责根据现场具体情况，配合发包人出具变更图纸，图纸深度必须达到发包人的审核要求。
- (5) 根据进度和现场实际需要，在施工期间负责设计文件的技术交底，解答在项目实施过程中与室内装饰设计工作相关的技术问题；
- (6) 负责与发包人聘请的第三方公司或顾问之间的沟通、协调工作，沟通内容和成果，及时提交给发包人审核确认。
- (7) 负责审核精装专业各材料厂商完成的专项图纸，严格把控成本、效果及质量。
- (8) 负责配合发包人做好装修材料样板确认，以及与材料有关的配合工作。
- (9) 负责在设计工作中，积极参与与精装有关的项目会议。
- (10) 负责发包人审核通过的变更图纸和资料，进行签字盖章。
- (11) 负责提供工程施工现场技术服务配合、参加工程竣工验收等服务工作。
- (12) 关于本次项目的所有资料应严格保密，未经业主方同意不得以任何形式泄露给第三方。
- (13) 本设计任务书中给出的设计内容、面积以及发包人要求等内容不应认为是绝对准确的，若与实际情况或最终审批的设计参数或政府主管部门的要求存在差异，作为一个有经验的承包人应能充分考虑并预见上述的风险因素，承包人无权因此向发包人主张任何免责及索赔请求，发包人也不承担因本设计任务书对任何数据或设计做法等的错误描述而可能给任何他方带来的损失或损害的责任。
- (14) 本设计任务书的最终解释权属深圳市前海开发投资控股有限公司。

(五) 设计原则

5.1 设计原则

本次精装修施工图设计应严格按照国家消防及相关规范设计，兼顾美观与维护耐久性。

- (1) 投标人必须深刻了解本项目的市场定位，认真整合和消化建筑设计文件和项目设计定位以及各专业顾问公司的相应专业意见，必须达到招标人要求各项技术标准。
- (2) 投标人精装设计内容应在发包人提供的建筑等相关图纸的基础上进行，并按要求完成户型方案及全套施工图纸，以及设计概算。并负责整合其他涉及观感的各种非装修工程的设施设备布点工作，如灯光、标识、声学、电器、活动家私和软装等专业。
- (3) 中标单位需配合发包人完成各项图纸审查及政府报批工作。有关部门要求进行的设计修改或完善，均不属于业主的设计变更，设计单位须严格按照有关部门的要求进行修改和完善。
- (4) 设计方案及施工图需要完整、准确的反映各楼层的建筑信息，不得以标准层代替各楼层，并需要符合消防等职能部门的审图要求。

5.1.1 精装设计必须与水、电、消防、空调、智能化、末端点位等设施一体考虑，在满足机电等设备隐蔽安装的条件下，尽量减少对室内空间尺寸的影响。

5.1.2 设计文件必须完整，准确，详尽，标准统一，规格一致。

5.1.3 符合绿色建筑的理念，最大限度地使用环保节能材料和健康安全的施工工艺，实现良好的安全文明施工环境。

5.2 后期施工配合服务

- 5.2.1 负责完成与本工程室内装饰装修设计有关的设计与配合工作，直到竣工结束。
- 5.2.2 负责帮助发包人解决现场施工问题及图纸问题。
- 5.2.3 负责协助发包人做好现场验收工作。
- 5.2.4 负责协助发包人做好整个装修工作的设计变更工作。
- 5.2.5 参加发包人主持的需由设计参加的相关会议。
- 5.2.6 参加装修工程的竣工验收工作，并从专业的角度帮助发包人把关。
- 5.2.7 参加施工单位的竣工图审核及提出审核意见报告。
- 5.2.8 发包人有需要时投标人应安排相关人员临时驻场设计。