海口市江东新区 JDGJ-04-C01 地块
施工图设计任务书

总则

规划设计部

2023 年 12 月 07 日

目录

1.目的 ..... - 3 -
2.依据 ..... - 3 -
3.使用范围 ..... - 3 -
4.解释权 ..... - 3 -
5.项目概况 ..... - 3 -
5.1 项目名称 ..... *- 3 -*
5.2 建设单位 ..... *- 4 -*
5.3 建设地点 ..... *- 4 -*
5.4 建设规模和内容 ..... *- 4 -*
6.职责 ..... - 4 -
6.1 工作范围 ..... *- 4 -*
6.2 设计质量 ..... *- 5 -*
6.3 出图规定 ..... *- 6 -*
6.4 反馈时效 ..... *- 6 -*
6.5 限额设计奖罚条款 ..... *- 7 -*
6.6 关于健康、安全与环境管理体系对设计的要求 ..... *- 7 -*
7. 设计要求 ..... - 7 -
7.1 设计内容 ..... *- 7 -*
7.2 各阶段设计要求 ..... *- 9 -*
7.3 重点管控要求 ..... *- 13 -*
7.4 质量标准和深度标准 ..... *- 14 -*
7.5 图纸要求及建筑模型 ..... *- 15 -*
8 专项设计要求 ..... - 15 -
8.1 建筑方案设计的审核及配合 ..... *- 15 -*
8.2 总平管网施工图设计 ..... *- 16 -*
8.3 弱电智能化及宽带网络施工图设计 ..... *- 16 -*
8.4 景观及海绵城市施工图设计 ..... *- 17 -*
8.5 BIM 设计 ..... *- 18 -*
8.6 装修设计 ..... *- 19 -*
8.7 幕墙设计 ..... *- 19 -*
8.8 泛光照明设计 ..... *- 20 -*
8.9 特种结构设计配合 ..... *- 20 -*
8.10 销售模型制作配合 ..... *- 20 -*
8.11 某些特殊专业的审核及配合 ..... *- 20 -*
9. 成本控制、限价设计及经济技术指标控制 ..... - 20 -
10.设计工作安排 ..... - 21 -
10.1 设计团队要求 ..... *- 21 -*
10.2 例会制度 ..... *- 22 -*
10.2 时间及进度安排 ..... *- 22 -*

1.目的

为保证项目的施工图设计顺利进行，在保证产品达到其基本功能和性能要求的基础上，满足使用舒适方便、管理维修便捷、造价经济合理、施工合理可行的要求，保证设计成果质量稳定和标准统一，减少施工过程中的返工与改动，特编制本任务书。

2.依据

作为项目施工图设计指导手册，是在国家现行标准及规范的基础之上，结合我司项目开发、使用和维护的实践经验和研究成果，对产品设计中的一般要求和我司习惯使用的一些特定做法，进行必要的明确、补充和完善而成。

3.使用范围

本任务书适用于项目公建类产品，包括建筑及构筑物。设计单位在施工图设计中应认真仔细阅读和贯彻本任务书要求，预防公建设计中常见问题，统一设计标准和做法，提高设计质量。

4.解释权

本任务书由甲方技术研发部负责具体技术内容解释。**并请特别注意黑体字部分。**

本任务书未注明的内容应按国家现行标准及规范进行设计，如有抵触部分，按现行规范执行; 如有不清不详之处，及时与甲方技术研发部之项目建筑师沟通。所有关于本设计任务书的变更、补充均以工作联系函（或传真）予以书面确认。

本任务书中所列尺寸，标高以米为单位、其他尺寸以毫米为单位。

5.项目概况

5.1 项目名称

海南国际康养中心 JDGJ-04-C01 地块

5.2 建设单位

海南益合琼州健康产业有限公司

5.3 建设地点

项目位于海口市江东新区国际高教科研组团东侧，距海口市主城区约 30 公里，距海口美兰国际机场约 9 公里，是海口连接文昌的重要枢纽节点，海口东门户。项目西侧紧靠山东国际业务集聚区与江东新区 CBD 起步区，东侧可通过海文大桥直达文昌县铺前镇，北侧紧邻大海，距海岸线 200 米，沙滩优异，东南侧为东寨港红树林旅游区，生态景观优势明显。

5.4 建设规模和内容

海南国际医疗康养中心项目总用地面积 291 亩，分别为旅馆用地（JDGJ-04-A15 地块，用地代码 090104）、科研商服混合用地（JDGJ-04-C01 地块，用地代码 0802/0904）、医疗商服混合用地（JDGJ-04-C03 地块，用地代码 0806/0904）、医疗卫生用地（JDGJ-04-C04 地块，用地代码 0806）。

JDGJ-04-A15 地块基本情况：

1） 土地面积：52405.78 平方米（78.61 亩）。

2） 计容积率建筑面积：62886.94 平方米；项目建成后，计容面积自持比例 100%。

3） 土地用途：旅馆用地；用于发展国际品牌五星级酒店项目。

4） 规划用地性质：旅馆用地。

5） 规划容积率：≤1.2。

6） 建筑密度：≤40%。

7） 规划建筑限高：≤30 米。

8） 绿地率：≥40%。

9） 绿色建筑星级：三星。

10) 该项目应采用装配式建筑实施，具体按照海南省政府办公厅《关于加快推进装配式建筑发展的通知》（琼府办函〔2020〕127 号）有关规定及市住建局

具体要求执行。

11）该宗地拟建项目应按海口江东新区管理局要求实行绿色低碳建设，具体生态低碳指标详见该宗地产业发展和用地准入协议所附的“海口江东新区地块生态低碳指标”和“设计导则”。

JDGJ-04-C01 地块基本情况：

1） 土地面积：49779.36 平方米（74.67 亩）。

2） 计容积率建筑面积：74669.04 平方米；项目建成后，计容面积自持比例50%。

3） 土地用途：科研和其他商业服务业用地（科研用地占 50%，其他商业服务业用地占 50%）；用于引进康养医疗、科研机构，打造适应海南自贸港的康养中心、体检服务、医疗服务、配套商业设施等。

4） 规划用地性质：科研商服混合用地（比例为 5:5）。

5） 规划容积率：≤1.5。

6） 建筑密度：≤40%。

7） 规划建筑限高：≤40 米。

8） 绿地率：≥40%。

9） 绿色建筑星级：三星。

10）该项目应采用装配式建筑实施，具体按照海南省政府办公厅《关于加快推进装配式建筑发展的通知》（琼府办函〔2020〕127 号）有关规定及市住建局具体要求执行。

11）该宗地拟建项目应按海口江东新区管理局要求实行绿色低碳建设，具体生态低碳指标详见该宗地产业发展和用地准入协议所附的“海口江东新区地块生态低碳指标”和“设计导则”。

JDGJ-04-C03 地块基本情况：

1） 土地面积：47897.46 平方米(71.85 亩)。

2） 计容积率建筑面积：71846.19 平方米；项目建成后，计容面积自持比例50%。

3） 土地用途：医疗卫生和其他商业服务业用地（医疗卫生用地占 50%，其他商业服务业用地占 50%）；用于发展引进康养医院，打造适应海南自贸港的康养中心、体检服务、医疗服务、配套商业设施等项目。

4） 规划用地性质：医疗商服混合用地（比例为 5:5）。

5） 规划容积率：≤1.5。

6） 建筑密度：≤40%。

7） 规划建筑限高：≤40 米。

8） 绿地率：≥40%。

9） 绿色建筑星级：三星。

10）该项目应采用装配式建筑实施，具体按照海南省政府办公厅《关于加快推进装配式建筑发展的通知》（琼府办函〔2020〕127 号）有关规定及市住建局具体要求执行。

11）该宗地拟建项目应按海口江东新区管理局要求实行绿色低碳建设，具体生态低碳指标详见该宗地产业发展和用地准入协议所附的“海口江东新区地块生态低碳指标”和“设计导则”。

JDGJ-04-C04 地块基本情况：

1） 土地面积：44070.59 平方米（66.11 亩）。

2） 土地用途：医疗卫生用地。

3） 规划用地性质：医疗卫生用地。

4） 规划容积率：≤1.5。

5） 计容积率建筑面积：66105.89 平方米；项目建成后，计容面积自持比例 100%。

6） 建筑密度：≤40%。

7） 规划建筑限高：≤40 米。

8） 绿地率：≥40%。

9） 绿色建筑星级：三星。

10）该项目应采用装配式建筑实施，具体按照海南省政府办公厅《关于加快推进装配式建筑发展的通知》（琼府办函〔2020〕127 号）有关规定及市住建局具体要求执行。

11）该宗地拟建项目应按海口江东新区管理局要求实行绿色低碳建设，具体生态低碳指标详见该宗地产业发展和用地准入协议所附的“海口江东新区地块生态低碳指标”和“设计导则”。

（以上数据指标以审批通过的项目方案及批复意见为准）。

6.职责

乙方应根据本项目建设用地规划设计条件通知书、勘测定界图、市政道路、洪水位、用地范围地形图、项目红线外管线图、用地范围内的水文资料、地勘报告、审批通过的规划建筑方案、公示图、各行政主管目标审批意见书、片区开发规则及建设标准以及甲方对本项目的设计及成本等标准、流程、要求，完成项目施工图设计。

6.1 工作范围

1）乙方负责项目工作范围包括：项目启动至项目竣工验收缺陷期满的全部设计工作，含方案设计、初步设计、基坑支护设计（含深基坑论证专家评审费）、全专业施工图设计（含审查通过及审查费用）、售楼处及样板间方案及施工图设计、专项设计及二次深化设计等。包括但不限于以下工作：总平面规划、建筑、结构（含钢结构）、幕墙、强电、弱电及智能化、动力、给排水、暖通、室内管线综合、室外综合管网、空调、消防、人防、装配式、科研工艺、科研设备和设施、适老化设备和设施、智慧办公、标识标牌、泛光照明、景观和绿化、雕塑和小品、装修及装修中的艺术品和家具布置、厨房餐厅及设备、光伏、燃气、排油烟、抗震支架、电梯深化、铝模深化、柴发深化（含环保）、高低压配电、中水回用系统、地面交通及设施、地下室车库及交通划线指引、充电桩、绿色建筑/低碳建筑、海绵城市、BIM、超限设计及审查、二次机电、各设计含量指标分析，以及特殊功能用房及空间的展陈、声学、光学等全部设计内容。乙方需提供各专业涉及到的主要设备和材料的清单、详细技术规格、品牌表推荐（每种设备及材料同档次不少于 3 个）和技术规格书，并直至甲方审核通过。所有设计工作均包含所有报批、报建、审查、评审服务及费用。

上述设计范围内未提及的设计内容应依据项目需求配合给予完善补充。某些特殊专业（如精装修方案设计、景观方案设计、泛光照明方案设计、标识标牌方案设计等）如委托其他单位或相关专业公司设计时，设计人应配合专业设计公司

开展相关工作，应及时向专业公司提供各项设计条件、协调合理布局，对其设计成果进行技术审核，并根据各专业公司的设计成果修改相关专业的相应图纸。

2）乙方应负责建筑、结构、机电设备及外聘顾问单位等各工种之间的协调。在各工种之间出现矛盾时协调各工种以找到最佳的能满足各工种需要的解决办法；须对自己所聘请的外部顾问单位进行统一管理，须符合本项目进度和质量管理的要求，对于服务不能满足发包人要求的单位及人员，甲方有权要求更换，设计人不得推脱。

3）乙方须参与和协助甲方基础资料的收集工作（指位置图、地形图、风向、日照、气象、供电、给排水、电话、有线电视、燃气等的供应、走向、数量等资料），乙方在设计过程中所需的设计资料或其它需甲方配合的事项应及时通知甲方。

4）自合同签订之日起至项目竣工验收完成之日止，乙方必须提供必要的现场配合及委派不少于一名自备交通工具的设计代表驻场，负责本项目全过程的设计配合，以保证整个项目及时完成和符合甲方对项目的整体设计效果。

6.2 设计质量

1）由乙方负责完成的设计，如结构设计方案、机电设计方案、主要设备用房位置、柱网布置、基础选型、消防系统、送排风系统、中央空调系统及给排水系统（提供 2～3 个系统比较，含成本和参数）等，乙方应提供多方案比较，并与甲方及甲方委托的第三方共同协商，优选出最佳实施方案。

2）乙方须按甲方要求，及时向甲方提交设计成果文件并对设计文件中出现的遗漏、错误及时补充、修改，同时保证设计文件的质量符合中华人民共和国及当地政府的有关规范、规定（如消防、卫生、防疫、交通、环保、人防等方面的规范及要求），符合甲方的要求；乙方对本建筑工程设计和顾问服务的适用性、正确性、可实施性、经济合理性和实际呈现效果全面负责。

3）对于设计过程中的重要问题，乙方均应先送甲方审核后方可进行下一步设计。例如：总图及建筑的平面、立面、剖面；基础形式、结构选型；给排水、电气、消防等重要系统；户型柱、梁、隔墙平面定位图，开关、空调、插座等位置；涉及工程量和投资变化较大的调整。

4）分期开发项目，建筑单体和总体工程的部分图纸可能会要求按分期开发进度分批设计、提供，乙方应综合考虑局部与整体的关系，确保前期开发的部分具有相对独立的使用功能。

5）甲方所提供的设计图纸中有违背项目使用品质、经济合理、实际呈现效果和国家规范之处，乙方均应及时知会甲方、并同时提出优化建议，不得以任何理由放任其存在和发展。不论我司在任何阶段发现上述问题，乙方均应**无条件**及时修改、完善设计。

6）在设计过程审核和沟通中，对甲方所提出或发现的设计问题，**乙方应以点带面、举一反三，系统地在专业内和各专业配合间全面予以解决**。

7）甲方技术研发部根据公司管理规定而进行的设计过程审核，并不代替乙方的校审工作。乙方在交付各类、各级设计成果前，应完成其自身管理体系所确定的校核、审核、审定和综合校对工作。

8）本项目整体设计变更金额/合同金额应控制在 2%以内，其中错漏碰缺等引起的无效成本/变更签证金额<0.5%。

6.3 出图规定

1）乙方提供给甲方的所有正式成果必须经乙方设计总负责人签字确认，同时乙方每一阶段所提供给甲方的正式设计图纸均须乙方盖章签发。

2）乙方须配合甲方要求进行图纸的出图、装订、加晒，并应按甲方要求进行整理分类及图纸发送、传递。甲方将予以确认签收。

3）对于施工图、设计变更、技术文函、情况说明、二次深化设计及其配合等均应正式出图，并加盖齐全相关政府主管部门要求所必须的各类印章。

4）各专业设计说明要求为 WORD 版，以便编辑修改。

6.4 反馈时效

1）图纸完成后对甲方提出的设计中存在的各种问题，乙方必须在甲方书面要求后三个日历天内做出正确处理。

2）乙方应根据甲方要求随时提供各专业原始模型、计算数据、计算过程和结果，对于甲方的质疑，乙方必须在甲方书面要求后三个日历天内做出合理解释。

6.5 限额设计奖罚条款

乙方应按甲方确定的限额设计要求完成施工图设计工作。

建筑限额设计扣罚条款	
建筑施工图甲方成本测算单方指标	**合同约定扣罚**
低于成本限额 0%-10%（含）且满足建筑设计效果	不作处罚
低于成本限额 10%以上，或超成本限额 5%（含）以内	扣罚合同金额 5%
超成本限额 5%以上	扣罚合同金额 10%
备注： 乙方首次提供的施工图经甲方成本测算单方指标，无论超出或低于成本限额的，均不作处罚。若因不满足限额设计要求，乙方须按甲方成本优化要求优化图纸，后期提供的施工图成本情况则按上表扣罚标准按次执行合同金额扣罚。	

6.6 关于健康、安全与环境管理体系对设计的要求

1）考虑施工安全操作和防护的需要，乙方对涉及施工安全的重点部位和环节在设计文件中注明，并对防范生产安全事故给出指导意见。

2）采用新结构、新材料、新工艺的工程和特殊结构工程，乙方应进行风险辨识、评价控制，在设计中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议。

3）在设计方案审核环节，乙方应进行健康、安全与环境风险分析，并提出必要的控制措施建议。

4）对于由设计原因或非设计原因引起的设计变更，乙方应进行健康、安全与环境管理体系风险辨识、控制，确保更改后的设计成品依然符合相关法律法规要求。

7. 设计要求

7.1 设计内容

7.1.1 主体设计

1）各阶段、各专业设计应按照国家相关规范和项目所在地地方法规的要求、合同约定的设计内容、本任务书的要求完成设计成果和各建筑详细建筑面积指标

统计，以满足政府各阶段报建、甲方审图、各阶段设计和施工要求为准。上述文件中未约定，但为项目开发所必须的设计成果亦包括在内。

2）乙方应审核所有专项设计及二次深化设计，并进行技术确认会签。

3）地上建筑的功能、柱网结构、出入口设置、楼梯电梯布置、设备用房设置等条件应提前提交地下空间设计单位进行整合、优化、设计。地下空间的设计应注意好与管廊（含管线）及周边相邻设施的规划衔接，满足地上地下整体产业布局和经营计划的需求。地上建筑功能需求图纸应交由地下土地受让方及设计单位确认。服务于地上和地下建筑功能需求的设计图纸应交由地下土地受让方确认，双方实行技术确认会签。

7.1.2 专项设计

乙方应按 6.1 工作范围完成项目范围内所有专项施工图设计，并与地下空间及其与周边地块人行连廊的设计协同。

1）乙方应严格落实绿色建筑各项措施，复核外立面保温节能设计图纸及计算书，保证项目达到相应设计标准，满足绿建标识评定要求。

2）幕墙工程整体方案及施工图设计还应包含围护栏杆、雨棚、擦窗机等所有相关图纸。

3）外立面设计应提前考虑燃气、风井等影响外立面效果的事项，提前报甲方审核。

4）主体施工图设计应严格落实景观及海绵城市设计各项措施。

5）主体施工图设计应与智能化施工图协同衔接。

6）室内外、楼体导视标识系统设计应风格统一，具有项目特色。

7）主体施工图设计应与精装修施工图有效衔接。无法协同出图的，应做好二次机电设计并通过消防审查及图审。

8）BIM 设计应格外关注项目净高、管综、碰撞检查，按阶段向甲方汇报与审核。

9）各专业的综合管线图和施工图，及道路交通、岗亭、垃圾收集站（房）、真空垃圾管线、地下车库出入口等所有建筑物和构筑物的建筑、结构、机电施工图均应设计周全。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：
https://d.book118.com/715131041202011313

10）