

第五章 发包人要求

发包人要求（即设计任务书）

一、项目概况

- 1、项目名称：郭溪单元 C-02a 地块（国际园博文化交流中心）建设项目设计
- 2、项目性质：新建
- 3、业主单位：温州滨江酒店管理有限公司
- 4、项目选址：郭溪单元 C-02a 地块。
- 5、规划控规指标：详见设计条件
- 6、项目总用地面积 26664 平方米，地上总建筑面积：≤34929.84 平方米，兼容的零售商业、餐饮≤3466 m²。
- 7、容积率：≤1.31 且 ≥1.3
- 8、建筑密度：≤60%
- 9、绿地率：≥15%
- 10、建筑高度：≤36 米
- 11、日照要求：建设项目自身和对周边的日照影响应符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》（DB33/1050-2016）要求，新建建筑应考虑周边现状住宅日照其问题。
- 12、停车要求：满足国家与地方现行规范、规定要求。
- 13、建筑退让及间距：详见规划设计条件和控规图则。
- 14、建筑退让：详见规划设计条件和控规图则。
- 15、建筑间距：满足国家与地方现行规范、规定要求。
- 16、机动车出入口位置：地块北侧。

二、设计依据

- (1) 法律、法规、规范、规定和标准
- 1) 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）
- 2) 《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）
- 3) 《建筑抗震设计规范（2016 年版）》（GB50011-2010）
- 4) 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）
- 5) 《混凝土结构设计规范（2015 年版）》（GB50010-2010）
- 6) 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）
- 7) 《（浙江省）建筑地基基础设计规范》（DB33/T 1136-2017）
- 8) 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
- 9) 《建筑桩基技术规范》（JGJ94-2008）
- 10) 《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）
- 11) 《工业建筑防腐蚀设计规范》（GB50046-2018）
- 12) 《混凝土结构通用规范》（GB55008-2021）

13) 《工程结构通用规范》(GB55001-2021)

14) 《建筑与市政工程抗震通用规范》(GB55002-2021)

15) 《建筑与市政地基基础通用规范》(GB55003-2021)

16) 《混凝土结构通用规范》(GB55008-2021)

(2) 现行其他建设法规、规范、建设单位提供的其他有关资料。

以上设计依据在设计阶段如有新的法律、法规、规范、规定和标准颁布的,以最新颁布的为准。

三、设计深度

1、设计文件应满足编制施工图设计文件和概算的需要,符合招标人和相关规范要求。

2、设计成果符合《建筑工程设计文件编制深度规定(2016版)》要求。

四、项目背景及定位

1、背景分析

园博会作为展示城市园艺水平的重要平台,立足于弘扬生态文明,坚持生态优先、绿色发展的宗旨,是实践“两山”理论、实现绿色发展的重要途径。

园博园主题“世界风采、中国风韵、浙江元素、温州特色”“永不落幕”的园博盛会。

2、项目定位标准

项目定位为五星级度假酒店,酒管品牌为洲际皇冠假日,集住宿、餐饮、宴会、会议、休闲娱乐等多功能为一体,面向高端客户群体,兼具城市地标性与运营高效性。

酒店外观需具有辨识度和创新性,成为城市景观的一部分。酒店需融合现代设计、高科技设施和创新服务,成为社交媒体上的热门话题和网红打卡地,带动园博园流量,吸引追求高品质生活和独特体验的国内外游客、当地居民及商务人士。

项目设计应满足生态、文化、功能与经济的平衡,支持长期可持续运营。要注重绿色生态设计理念,贯彻执行节约资源和保护环境的技术经济政策。

五、设计要求

1、总体设计总则

1) 由于地块位于园博园展区,又是温州瓯海新城的门户空间,应充分注重区位地段的重要性,注重与周边环境的关系,注重建筑群体关系、和谐统一。

2) 建筑形态造型设计应新颖独特,体现时代特征,标识性强,展现温州瓯海新城风貌。

3) 体现生态环保设计理念,建筑应满足国家绿色二星建筑标准《绿色建筑评价标准GB/T50375-2006》。

4) 建筑设计中必须考虑与园博园展区的关系和衔接,处理好空间的关联。

5) 建筑设计中必须考虑建筑与周边交通的合理联系和衔接,充分考虑园博园交通条件。

6) 根据酒店相应定位和规模,考虑各功能的合理比例安排,将功能布局恰当、分配合理。

7) 强调建筑与景观的互动关系,最大化利用场地自然资源(如湖景、山景、园景),为客户创造沉浸式生态环境体验。注重景观环境的考虑,塑造优美宜人的景观环境,提高环境品质。

8) 场地规划中,必须考虑建筑、交通流线、服务、停车、入口设计等各个方面的一致

性，并综合考虑消防、人防、防洪防涝等有关规范，总体合理布局。

2、建筑设计要求：

本项目规划设计应为住宿、餐饮、康体、宴会、会议等功能为一体的五星酒店。项目地处独特的园博景观之中，设计应考虑营造与园博景观环境相融合，与温州在地文化相契合的标志性建筑群。建筑设计要求既与周边环境协调一致，同时又具有自身建筑性格和特征，使之成为温州市酒店设计标准的典范。建筑设计风格应遵循城市规划设计导则，整体建筑风格定位为体现时代潮流、瓯越文化；在彰显大气的设计风格中透着现代气息。

3、精装修设计要求：

室内装修部分按照五星级酒店标准设计，设计时应考虑多元化的审美须求，打造与园博园主题相符合的特色设计，设计时应考虑地域文化、历史文脉，准确合理的定位好酒店的文化内涵。风格中应考虑时尚属性，打造现代美学与文化相结合的特色风格。本项目做为度假型酒店，设计时更多的考虑增加完善的娱乐度假内容。

4、功能设计要求：

1. C-02a 地块项目包括但不限于五大功能区域：酒店大堂区、餐饮区、客房区、康体娱乐区、宴会区。

酒店大堂区：

主要功能为门厅、接待前台、书吧、大堂吧等功能及其配套用房。功能分区合理，流线清晰。

餐饮区：

功能包括但不限于全日餐厅、中餐厅、网红酒吧等，要有优越的景观环境，采用错落有致的空间布局。其中全日餐厅约 680 m²，中餐厅约 1500 m²。中餐厅包括散座和包间。餐饮区客人流线 with 厨房配套流线明确，尽量避免客流与服务人流交叉。

客房区：

集中客房区要求与酒店公区联系方便，尽量多的房间要求拥有良好的景观资源。标准客房面积不小于 45 m²。房间数量约 200 套。

贵宾豪华客房主要负责接待贵宾住宿，要求享受一线景观资源，建筑空间相对独立。

综合活动区：

主要包括但不限于室内或室外泳池一处、健身房、SPA 休息室、小型运动场所和视听娱乐室等功能，满足五星酒店的配套要求。

宴会区：

宴会区包含多功能厅和会议两大功能。包含不小于 500 m²多功能厅，功能独立分区，方便后期运营管理。宴会客人与会议区流线清晰，避免相互干扰。

2. C-02a 地块地下建筑为一层，包括但不限于停车、设备及酒店后勤用房等。停车设计机动车位总量按项目规划指标设置，满足消防、疏散要求，净高需满足后勤服务车辆的通行。

5、投标人中标后须提供 3 个不同的设计方案，报部门审批。费用由投标人自行考虑，计入投标报价。

6、精装修设计单位设计能力

方案设计单位设计水平处于国内一线领先水平,服务过洲际皇冠假日酒店或同档次及以上酒店装修项目,如江西萍乡武功山皇冠假日度假酒店、仙居悦柳酒店、三亚崖州皇冠假日酒店、海口喜来登酒店、苍南希尔顿逸林酒店、株洲凯悦酒店、衢州皇冠假日酒店、秦皇岛如是海皇冠假期酒店、长春北湖悦榕湾居酒店等。

7、园林景观设计单位的能力要求

设计水平处于国内一线水平;服务过洲际皇冠假日酒店或同档次及以上酒店景观设计经验或获得过缪斯设计奖景观类。

六、招标范围

本工程招标范围包括但不限于方案设计+初步设计+施工图设计+施工期间配合等其它相关服务等。

设计内容主要包括但不限于:

本工程应完成本工程的方案设计+初步设计+施工图设计+施工期间配合等其它相关服务等。本工程设计包括但不限于建设用地红线范围内总平面、地上建筑物和构筑物、地下工程、室内外工程、亮丽工程、基坑支护等的建筑、结构(含钢结构)、给排水、电气(强电、弱电、消电、变配电)、暖通空调、智能化、燃气(如有)、建筑室内装饰设计、景观、消防(含气体消防)、人防、防雷、海绵城市、节能、日照分析、交通分析、配电房设计、幕墙、抗震支架、太阳能光伏板、室外各类管网管线、5G移动通信系统、BIM技术运用、装配式等一切设计和需专项深化设计的所有内容,方案设计内容应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求,确保审批完成。部分专项咨询服务,设计人可分包给专项咨询单位,分包专业咨询单位需取得业主[确认及酒店品牌公司认可](#)。

七、设计及服务内容

包括方案设计、初步设计、施工图设计及施工期间配合等相关服务等。各阶段服务内容:

7.1 方案设计阶段

- (1) 根据发包人提供的资料完成投标方案设计;
- (2) 中标后与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通,深入研究项目基础资料,完善设计方案;
- (3) 完成总体规划和方案设计,提供满足深度的方案设计图纸,并制作符合政府部门要求的规划意见书与设计方案报批文件,协助发包人进行报批工作;
- (4) 根据政府部门的审批意见在本合同约定的范围内对设计方案进行修改和必要的调整,以通过政府部门审查批准;
- (5) 协调景观、交通等各专业顾问公司的工作,对其设计方案和技术经济指标进行审核,提供咨询意见。在保证与该项目总体方案设计相一致的情况下,接受经发包人确认的顾问公司的合理化建议并对方案进行调整;
- (6) 配合发包人进行人防、消防、交通、绿化及市政管网等方面的咨询工作;
- (7) 负责完成人防、消防等规划方案,协助发包人完成报批工作。

7.2 初步设计阶段

- (1) 负责完成并制作建筑、结构、给排水、暖通空调、电气、动力、室外管线综合等专业的初步设计文件,设计内容和深度应满足相关规定;

(2) 制作报政府相关部门进行初步设计审查的设计图纸，配合发包人进行交通、园林景观绿化、人防、消防、供电、市政、气象等各部门的报审工作，提供相关的工程用量参数，并负责有关解释和修改。

(3) 提供相关图纸资料配合测绘单位进行房屋套型面积等经济指标的预测。

(4) 对建筑套型的优化修改；

7.3 施工图设计阶段

(1) 负责完成并制作总图、建筑、结构、机电、室外管线综合等全部专业的施工图设计文件；

(2) 对发包人的审核修改意见进行修改、完善，保证其设计意图的最终实现；

(3) 根据项目开发进度要求及时提供各阶段报审图纸，协助发包人进行报审工作，根据审查结果在本合同约定的范围内进行修改调整，直至审查通过，并最终向发包人提交正式的施工图设计文件；

(4) 提供相关图纸资料配合测绘单位进行房屋套型面积等经济指标的预测。

(5) 进行建筑套型的修改优化；

(6) 协助发包人进行工程招标答疑。

7.4 施工配合阶段

(1) 负责工程设计交底，解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，项目负责人及各专业设计负责人，及时对施工中与设计有关的问题做出回应，保证设计满足施工要求；

(2) 根据发包人要求，及时参加与设计有关的专题会，现场解决技术问题；

(3) 协助发包人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续；

(4) 参与与设计人相关的必要的验收以及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续；

(5) 提供产品选型、设备加工订货、建筑材料选择以及分包商考察等技术咨询工作；

(6) 应发包人要求协助审核各分包商的设计文件是否满足接口条件并签署意见，以保证其与总体设计协调一致，并满足工程要求。

7.5 其他相关服务

发包人需要设计人提供的其他服务，幕墙、基坑支护等相关专业需要进行专家论证的专家费用由设计人支付。

8. 交付成果及时间要求：见合同要求。

9. 人员配备要求：

为了保证各阶段设计工作的顺利完成，竞选人应对设计人员做好充分的组织工作，并对整个设计过程实施全面的质量管理，明确各级的职责，除项目负责人外其他人员最低配置要求如下：

岗位	人数要求	职称要求	职能要求	备注
设计项目负责人	1 人			

建筑专业负责人	1 人			
结构专业负责人	1 人			
给水排水专业负责人	1 人			
暖通空调专业负责人	1 人			
建筑电气专业负责人	1 人			
景观专业负责人	1 人			
装修专业负责人	1 人			
智能化专业负责人	1 人			
.....				

八、设计成果要求

1、设计方案部分：

- (1) 封面
- (2) 设计文件目录
- (3) 设计说明

①总体方案说明：包括规划设计指导思想，建筑设计构思、造型及立面处理、建筑设计特点说明，布局与功能分区，规划设计特点与建筑风格，建筑环境、造型、色调设计说明。

②技术经济指标表：包括总建筑面积、建筑占地面积、建筑高度、层数、建筑密度、容积率、各功能分区面积、道路广场铺砌面积、绿地面积、绿地率、实际面积和相关规范要求计算的停车泊位。

③总平面：

(a) 用地红线范围及周围环境情况（包括道路，工程管线，四邻原有或拟建 建筑物、构筑物，广场，古树名木等）；

(b) 功能分区，总体布置及空间组合的考虑；道路广场布置；场地主要出入口车流、人流交通组织分析，消防、绿化、停车等及其他公建配套设施的分析、考虑和布置等。

④建筑：

(a) 设计依据及设计要求

(b) 建筑设计的内容和范围，简述建设地 点及其周围环境、交通条件及建筑用地的有关情况等；

(c) 设计构思和方案特点，包括功能分区、交通组织、防火设计和安全疏散，自然环境条件和周围环境的利用，通风、采光、建筑空间的处理、立面造型等；

(d) 垂直交通设施

(e) 实行建筑节能、推广绿色建筑的设计说明，节约资源、保护环境和减少污染等的措施说明。

⑤结构：

结构说明书，包括上部结构选型、柱网布置、楼面结构、基础选型等。

⑥给水排水，建筑电气，动力、消防、暖通等参照住建部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）编制说明书。

(4) 主要设计图纸设计图纸

①总平面图及分析图平面图及分析图

反映整个项目的总平面布置关系；可以提供总体布置图；景观环境设计，反映建筑、道路、广场及景观区域的相互关系；地块内外的交通组织、道路设计；竖向设计及用地分析；配套出入口、场及景观区域的相互关系；地块内外的交通组织、道路设计；竖向设计及用地分析；配套出入口、消防等分析图。防等分析图。

②主要建筑设计图纸主要建筑设计图纸

具体包括建筑各层平面图、主要立面图、剖面图、交通组织图、功能分区图等；主要立面图、剖面图、交通组织图、功能分区图等；

③透视效果图透视效果图

主要求提供表达设计意向的不同视角的外立面透视图、剖视图，效果图应真实体现设计方案的主要建筑特征，并反映建筑主体和周边环境的关系。含总体设计鸟瞰图和透视图。要建筑特征，并反映建筑主体和周边环境的关系。含总体设计鸟瞰图和透视图。

④其它图纸由各设计单位自行确定；其它图纸由各设计单位自行确定；

（投资概算）投资概算

在满足规范和国家政策允许的前提下，发包人对方案提出的任何调整、修改、完善，设计单位都无条件予以修改完善，直至满足发包人提出的要求，发包人不另行支付费用。