

七、设计方案

1. 编制要求

1.1 投标文件内容编制按评标办法中“评审标准”要求提供资料；

1.2 页数建议不超过 200 页，超出部分评标委员会可以不予评审。

2. 编制深度

2.1 投标文件编制深度应达到建设部《建筑工程方案设计招标投标管理办法》附件六“建筑工程方案设计招标技术文件编制内容及深度要求”的规定要求。

2.2 设计独特具有独创性的节点位置，应提供示意图。

3. 建筑设计方案文本编制要求（供参考）

3.1 封面和封底

3.2 目录

3.3 设计总说明：

3.3.1 总体说明

（1）设计依据

- 1) 招标人提供的有关文件名称及文号。
- 2) 招标人提供的设计基础资料。
- 3) 招标人或政府有关部门对项目的设计要求。

（2）方案总体构思

方案设计总体构思理念，外形特点，建筑功能，区域划分，环境景观，建筑总体与周边环境的关系。

3.3.2 设计说明

（1）总平面设计说明

- 1) 场地现状和周边环境概况；
- 2) 项目若分期建设，说明分期划分；
- 3) 环境与绿化设计分析；
- 4) 道路和广场布置、交通分析、停车场地设置、总平面无障碍设施等；
- 5) 规划场地内原有建筑的利用和保护，古树、名木、植被保护措施；

6) 地形复杂时应作竖向设计。

(2) 建筑方案设计说明

1) 平面布局、功能分析、交通流线;

2) 空间构成及剖面设计;

3) 立面设计;

4) 采用的主要建筑材料及技术, 若采用新材料、新技术, 如实陈述其适用性、经济性, 说明有无相应规范、标准, 若采用国外规范, 说明其名称及适用范围并履行审查批准程序;

5) 建筑声学、建筑热工、建筑防护、空气洁净、人防地下室等方面有特殊要求的建筑, 应说明拟采用的相关技术。

(3) 主要技术经济指标

实施性方案设计主要技术经济指标表

序号	名称	单位	数量		备注
1	总用地面积	m ²			
2	总建筑面积	m ²		地上:	地上、地下部分可分列
				地下:	
3	建筑高度	m			
4	建筑基地总面积	m ²			
5	道路广场面积	m ²			
6	绿地面积	m ²			
7	容积率				(2) / (1)
8	建筑密度	%			(4) / (1)
9	绿地率	%			(6) / (1)
10	机动车停车数量	辆		地上:	地上、地下部分可分列
				地下:	
11	非机动车停车数量	辆		地上:	地上、地下部分可分列
				地下:	
12					

13				
----	--	--	--	--

备注：1、如有分地块规划设计指标应按地块分别列出，并列出总体经济技术指标；

2、上述经济技术指标投标人可以自行扩充。

（4）关键建造技术问题说明（必要时）

（5）建筑结构系统方案设计说明

1）建筑结构设计采用的规范和标准，风压雪荷载取值、地震情况及工程地质条件等；

2）结构安全等级、设计使用年限和抗震设防类别；

3）主体建筑结构体系、基础结构体系、屋盖结构体系、人防设计考虑；

4）采用计算软件的名称。

（6）电气系统方案设计说明

应分别对供电电源、变压器及变电室、照明系统、动力电源系统、防雷与接地等予以说明。

（7）采暖通风系统方案设计说明

应分别对通风系统、防排烟系统、空调系统（如采用高新技术及高性能设备亦需简要说明）、供暖系统等予以说明。

（8）给水排水系统方案设计说明

应分别对给水系统、排水系统、雨水系统、污水系统、中水系统（如有必要）、节水措施等予以说明。

（9）消防控制设计专篇说明

应分别对火灾自动报警系统及消防控制室、灭火系统（喷淋或气体灭火系统）、防火分区、排烟系统、消防疏散设计考虑等内容予以说明。

（10）建筑节能设计专篇说明

说明采用的规范和标准，详述建筑节能技术要点及技术措施。

（11）环境保护措施专篇说明

进行建筑环境影响分析，说明采取的环境保护措施。

（12）楼宇智能化及通讯系统方案设计说明

对项目设计中涉及的计算机网络系统、综合布线系统、电话通讯系统、视频

会议系统（包括同声传译系统）、卫星与有线电视系统、广播系统、楼宇自动化管理系统予以说明。

（13）安全防护系统方案设计说明

应对项目中涉及的门禁系统、电视监视系统、安防通讯系统、安防供电系统、取证纪录系统予以说明。

（14）室内装修设计专篇说明

应对项目中涉及的①主要区间的平面（地面）、顶面、立面及效果图；②工程估算及简要经济分析；③设计组织和质量保证措施；④施工现场技术服务及承诺；⑤合理化建议；等内容予以说明。

（15）景观绿化设计专篇说明

应对项目中涉及的①主要区间的效果图；②工程估算及简要经济分析；③设计组织和质量保证措施；④施工现场技术服务及承诺；⑤合理化建议；等内容予以说明。

（16）设计专篇说明

1) 民用建筑节能专篇。提出建筑节能、绿色建筑、可再生能源应用的意见，由住建部门进行审查，不再单独编制节能评估报告，不再对民用建筑单独进行节能评估。

2) 海绵城市设计专篇。按照《温州市海绵城市专项规划》的要求，简述海绵城市的主要措施、雨水收集系统的设计、地块综合径流系统以及径流总量的控制等内容。

3) 场地标高论证专篇。复杂地形应提供场地标高专题论证，在符合温州市城市规划管理技术规定的前提下，详细说明标高论证的必要性、科学性、可行性，并明确场地设计标高。

4) 日照分析报告。凡涉及有日照要求建筑物的建设项目，对存在日照遮挡影响的拟建或已建建筑均需进行日照分析，并提供日照分析报告。

5) 绿色低碳建筑及数字校园和智慧校园专篇。提出低碳建筑节能等意见，并提供数字校园和智慧校园相关分析报告。

3.3.3 工程造价估算

工程造价估算作为技术经济评估依据，建筑工程实施性方案设计造价估算准

确度应在该阶段允许范围之内。当准确度影响对方案的可行性判定时，应对该方案进行专项技术经济评估。

工程造价估算应依据项目所在地造价管理部门发布的有关造价文件和项目有关资料，如项目批文、方案设计图纸、市场价格信息和类似工程技术经济指标等。

工程造价估算编制应以单位指标形式表达。

（1）编制说明

工程造价估算说明包括：编制依据、编制方法、编制范围（明确是否包括工程项目与费用）、主要技术经济指标、限额设计说明（如有）、其他必要说明的问题。

（2）估算表

工程造价估算表应以单个单项工程为编制单元，由土建、给排水、电气、暖通、空调、动力等单位工程的估算和土石方、道路、室外管线、绿化等室外工程估算两个部分内容组成。

若招标人提供工程建设其他费用，可将工程建设其他费用和按适当费率取定的预备费列入估算表，汇总成建设项目总投资。

如采用新工艺、新技术、新材料或特殊结构时，应对该项技术进行专项评估，评估后纳入估算中。

3.4 图纸内容

3.4.1 建筑效果图纸

根据建筑工程项目特点和招标人要求，提供如实反映建筑环境、建筑形态及空间关系的建筑效果图（效果图不少于 5 张）。

3.4.2 总平面图纸

（1）区域位置图纸

（2）场地现状地形图纸

（3）总平面设计图纸

图中应标明用地范围、退界、建筑布置、周边道路、周边建筑物构造物、绿化环境、用地内道路宽度等；

标明主要建筑物名称、编号、层数、出入口位置、标注建筑物距离、各主要

建筑物相对标高、城市及用地区域内道路、广场标高等。

3.4.3 设计分析图纸

(1) 功能分析图纸

功能分区及空间组合。

(2) 总平面交通分析图纸

交通分析图应包括：主要道路宽度、坡度，人行、车行系统，停车场地（包括无障碍停车场地）主要道路剖面及停车位，消防车通行道路、停靠场地及回转场地；各主要人流出入口、货物及垃圾出入口、地下车库出入口位置，自行车库出入口位置等。

(3) 环境景观分析图纸

根据招标文件要求，说明景观性质、视线、形态或色彩设计理念与城市关系。

(4) 日照分析图纸

要求使用软件绘制符合当地规定的日照分析图并明确分析结果。日照条件应符合国家相关规定。

一般建筑应分析日照影响，确保环境效果和公共利益。

(5) 招标文件要求的分析图纸

根据项目方案设计，需要可增加分期建设分析图、交通分析图、室外景观分析图、建筑声学分析图、视线分析图、特殊建筑内部交通流线分析图、采光通风分析图等。

3.4.4 建筑设计图纸

(1) 各层平面图纸；

(2) 主要立面图纸；

(3) 主要剖面图纸。

设计图纸中应标明主要轴线和尺寸。

4、投标单位提供领衔设计师介绍，并提供相应作品。