

锦江未来产业总部基地勘察、设计任务书

一、 项目概况

1、项目名称（全称）：锦江未来产业总部基地

2、项目地理位置：成都市锦江区柳江街道巷子树社区 6、7 组(巷子树 A162 商业地块)

3、用地现状：项目位于白鹭湾科技生态园范围内，北临锦江大道及公园绿地，西临巷子树路，东临巷子树二路，南侧为锦秋街，路网成熟，通达性良好。

4、项目周边市政配套情况：用地西北角为规划公共设施营业网点(加油站)用地，西侧为白鹭湾科技生态园一期，南侧为白鹭湾科技生态园二期，东侧为环城生态带。规划地铁 9 号线白鹭湾站位于地块东南侧；地块周边 400-800m 范围内分布多处规划及现状公交站点，有多条公交线路途经锦江大道，服务园区通勤。片区范围内已建产业办公、商业服务等配套业态完善。

二、 项目总体建设指标

各地块	162 地块
土地性质	商业服务业用地
净用地面积	33016.79 平方米
容积率	不大于 1.6
总建筑面积	不大于 52826.86 平方米
人防面积	5282.68 平方米
建筑密度	根据方案合理性确定
建筑控制高度（航空限高）	建筑物（含所有建、构筑物及设施）最高点高程不大于航空限高绝对海拔高程 710 米且建筑高度不大于 40 米
绿地率	根据用地面积、形状、功能类型等具体确定
车位配比	商业、办公按 0.8 辆/100m ² ；酒店按 0.7 辆/100 m ²
装配率	不低于 40%
绿建等级	二星
其它	满足《成都市城市规划管理技术规定》的要求

三、 项目定位及产品建议

1、项目整体定位：本项目以人工智能为核心底座，聚焦未来产业、TMT 研发、产业基金、科技金融等上下游企业，构建 "数智 + 科创 + 服务" 融合发展的产业生态，打造区域产城融合示范社区。

2、产品建议及产品标准要求：依据项目本体及市场需求，本项目打造小面积生态独栋办公+公寓+酒店，配套商业及会议中心；办公部分，打造地上首层层高 6m ，首层承重 1.2T/m²，标准层 4.5m ，二层 800kg/m²承重，三层及以上 600kg/m²承重，独栋标配地下入户光厅、私享花园露台、超高得房率的产品设计，全面超越市面现有产品，打造符合时代需求的新一代总部办公标杆；酒店部分，打造国际品牌酒店标杆，覆盖周边产业园商务差旅需求，首层层高 6M、标准层层高 4.5M，单个客房面积控制 35m²(套内面积)；公寓部分，打造高端服务式公寓，覆盖周边产业园改善类长租需求。

四、 设计范围及主要内容

1. 勘察范围及内容

委托项目规划红线范围内所有勘察工作所涉的全部勘察服务内容，包括但不限于以下表格内容：

勘察内容	是√/否×	备注
地下水勘察	√	
边坡工程勘察及设计	√	
基坑工程勘察	√	
岩土工程勘察及设计	√	
基坑支护设计（含专家咨询论证工作）	√	

地基处理设计	√	
抗浮设计	√	
地下管线探测（含障碍物调查）	√	
原始地形地貌图	√	
土石方方格网	√	
配合完成勘察成果文件的机构审查及抗震设防专项审查	√	
配合清单编制及评审	√	
施工阶段的配合服务（含工程勘察技术交底、解决施工中的勘察问题、参加过程验收及竣工验收等）	√	

以上成果的编制深度和深化标准以能指导现场施工和编制工程量清单及预算控制价为准。

2. 设计范围及内容

委托项目规划红线范围内所有设计工作所涉的全部设计服务内容，包含方案设计、初步设计、施工图设计三个阶段，包括但不限于以下表格内容：

设计内容	是√/否×	备注
建筑设计	√	
绿色建筑	√	
装配式建筑	√	
结构	√	
钢结构（若有时）	√	
外装饰装修	√	
室内精装修（不含软装设计）	√	
给排水	√	
电气	√	

智能建筑（含深化设计、智能化设计）	√	
暖通	√	
总图综合管网	√	
节能	√	
消防（若需消防性能化设计，若有时）	√	
人防（含人防工程平战转换预案）	√	
电梯（扶梯）	√	
抗震（含全国或四川省超限审查、或四川省抗震专项审查等，若有时）	√	
幕墙（含清洁维护系统、擦窗机方案）	√	
泛光照明	√	
景观绿化	√	
室外总平	√	
标识导视	√	
交安工程	√	
地下停车场管理系统	√	
交通咨询服务（含交评）	√	
车位划线（地上地下）	√	
电动汽车充电设施设备、机械式车库	√	
海绵城市设计（含雨水回收系统）	√	
二次机电（含智能化设计）	√	
厨洗及后勤深化设计	√	
室内灯光照明设计	√	
音视频专项设计	√	
光伏专项设计	√	
储能专项设计	√	
设计相关的必要实验（含风洞试验、振	√	

动试验等)		
BIM 及相关配套设施等设计	√	
配合完成设计成果的机构审查及相关专项审查	√	
配合清单编制及评审	√	
结构顾问的配合	√	
机电顾问的配合	√	
灯光顾问的配合	√	
艺术顾问的配合	√	
商业氛围专项设计（仅店招）	√	
专项审查（结构超限、消防超限、节能评审、幕墙专项、绿建评审、防水专项等）	√	
施工阶段的配合服务工作（含工程设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、负责有关设计修改、主要材料的选配、参加过程验收及竣工验收等）	√	

以上成果的编制深度和深化标准以能指导现场施工和编制工程量清单及预算控制价为准。

五、设计要求

1. 限额设计

该项目需开展限额设计，以确保总投资控制在批准的投资限额内，促进设计优化和合理控制造价。本工程限额设计金额为 52699.16 万元，其中工程设计部分（不含精装修）43731.80 万元，精装修部分 8967.36 万元。

2. 进度控制要求

勘察周期要求：

- 1) 阶段性勘察成果文件：每次勘察工作结束后 10 天内向甲方提交，一式

12 份。

2) 最终勘察成果文件：自甲方下发勘察设计任务书后 45 天内向甲方提交，一式 12 份。

3) 原始地形地貌及土石方方格网成果文件：自数据采集结束后 20 天内向甲方提交，一式 12 份

4) 基坑支护设计成果文件：自甲方下发勘察设计任务书后 45 天内向甲方提交，一式 12 份。

5) 地基处理设计成果文件（若需进行地基处理时）：自甲方下发勘察设计任务书后 45 天内向甲方提交，一式 12 份。

6) 地下管线探测（含障碍物调查）成果文件：自甲方下发勘察设计任务书后 20 天内向甲方提交，一式 12 份。

7) 抗浮设计成果文件：自甲方下发勘察设计任务书后 45 天内向甲方提交，一式 12 份。

设计周期要求：

设计文件成果（不含精装修）

1) 方案设计文件：自甲方下发设计任务书后 20 天内，一式 6 份；

2) 初步设计文件：方案设计文件提交后 10 天内，一式 6 份；

3) 设计概算：初步设计文件提交后 20 天内，一式 6 份；

4) 施工图设计文件（含 BIM 模型）：初步设计文件提交后 30 天内，一式 15 份；

5) 三维模型：满足报规要求。

设计文件成果（精装修部分）：

1) 方案设计文件：自甲方下发精装修部分设计任务书后 20 天内，一式 6 份；

2) 施工图设计文件（含 BIM 模型）：方案设计文件提交后 30 天内，一式 15 份；

3) 三维模型：满足报规要求。

注：精装修部分设计周期最终以甲方通知为准。

六、 成果要求

序号	项目内容	提交时间	份数	备注
1	阶段性勘察成果文件	详“进度控制要求”	12	①上述成果文件甲方要求增加份数时，乙方须无条件配合提供，涉及费用已包含在勘察费或设计费中，甲方不再另行支付。 ②乙方提供纸面勘察设计成果文件时同步提供电子版。 ③含勘察、设计范围表中勾选内容的所有专业图纸。
2	最终勘察成果文件		12	
3	原始地形地貌及土石方方格网成果文件		12	
4	基坑支护设计成果文件		12	
5	地基处理设计成果文件（若需进行地基处理时）		12	
6	地下管线探测（含障碍物调查）成果文件		12	
7	抗浮设计成果文件		12	
8	方案设计文件（须按要求提供方案设计主材实样）		6	
9	初步设计文件		6	
10	设计概算		6	
11	施工图设计文件（含 BIM 模型）		15	
12	三维模型		1	
12	以上对应内容电子文件 U 盘		2	

七、 服务要求

- 1、乙方无条件负责配合甲方完成工程量清单编制及报审报建工作。
- 2、乙方无条件负责配合甲方完成对应的施工承包人招标相关工作。
- 3、乙方无条件按约定的项目工期完成对应工作。
- 4、根据甲方提供的总体进度要求，制定本项目的设计总控计划。负责将计划节点分解至各分包设计团队，并按计划提交设计成果，除双方达成一致意见

外不得延误设计节点。

5、乙方配合项目进度，承诺 24 小时内到达现场，代表乙方解决施工过程中发现的问题，按照合同约定时间完成相应书面变更修改。

6、定期向甲方进行工作汇报，对项目进度、成果质量、过程监管情况进行重点说明和汇报。

7、乙方应建立设计评审和相关组织协调程序，依据合同、设计任务书、设计标准化、图纸评审要点、设计限额等的管控文件的要求对设计方案效果把关、对技术方案进行评审论证、对设计成果的深度及质量进行过程监管。

8、协助甲方组织并参加专家论证会，会后形成会议纪要，并组织各方依据会议纪要进行后期修改工作。

9、配合甲方进行各阶段的报审、报建工作，及时提供相应的技术咨询和技术文件。

10、组织参加设计交底会，通过全面的设计交底，让施工图单位充分理解设计意图和熟悉技术方案。

11、组织参加图纸会审，针对施工总包的图纸疑问单，做出逐项解答。对于需要补充的图纸，明确提交时间。会后依据施工总包提供的图纸会审单，组织分包进行针对性工作。

12、针对实施阶段施工总包提交的工艺深化图纸进行是否满足规范技术审核，并提出审核意见；控制设计变更；通过现场服务、交底等，保证工程质量和工程品质。

13、按照巡场计划的要求提供施工现场设计巡场服务，包括地下室施工阶段、主体结构施工阶段、一次机电安装阶段、装修装饰阶段、景观施工阶段、样板段点评、竣工交付等各专业联合检查。复核实施情况与方案、施工图设计是否一致，并向甲方提供《设计巡场报告》，施工过程中把控设计效果的实现。

14、严格按照甲方的《样品样板管理办法》，提供必要的设计样品；应配合甲方单位对施工总承包商提供的土建、精装、景观等施工材料封样进行审核和确认，以保证方案设计效果的实现。

15、配合并落实其他顾问单位的优化、审查意见及建议并根据要求进行相应的图纸调整。

16、配合甲方的施工招标工作，及时提供相应的技术咨询和符合要求的招标图纸文件。

17、在项目后评估阶段，乙方应及时提供项目全过程的原始资料（如设计图纸、技术方案、变更记录等），配合甲方梳理项目目标达成情况与实际效果的对比分析，针对设计环节的技术合理性与执行过程作出说明，并根据评估要求参与问题反馈与改进建议的研讨，配合甲方整理负面清单及标准化设计做法。

八、 团队要求

1、乙方应根据项目特性委派相对应的设计团队，保证设计效果与品质。

2、委派的设计团队经甲方认可后，项目概念方案、深化方案汇报必须由团队第一主创设计师亲自汇报，施工图交底由施工图组负责人汇报交底。

3、本项目团队必须以保证我司项目为第一职责，不得随意更换设计团队人员。

4、提供设计团队关键成员的职责及履历。

特别说明：本勘察、设计任务书中未尽事宜或本勘察、设计任务书中内容与相关现行工程规范、规程、技术标准有矛盾的均以相关现行工程规范、规程、技术标准为准。本任务书中的服务要求和团队要求与合同有矛盾的均以合同约定为准，合同中没有约定的按本设计任务书执行。未有明确的，应征得委托人同意，勘察、设计任务书如有阶段性更新，以新勘察、设计任务书为准。