

韶关百年东街及周边历史街区城市更新项目（一期）工程 总承包（EPC)设计任务书

韶关市金沁城市更新投资有限公司

2026年10月



韶关百年东街及周边历史街区城市更新项目（一期）工程 总承包（EPC）设计任务书

一、工程概述

1. 本工程是百年东街商业街更新改造工程，建设单位为韶关市金沁城市更新投资有限公司。项目已完成可行性研究、立项、初步设计编制、专家评审及上级单位批复，建设规模、改造内容、功能标准、街区风貌定位、投资概算均已固化。

2. 本次工程总承包（EPC）招标不包含方案设计、初步设计、概算编制工作。中标人负责：初步设计复核与合规优化、全套施工图设计、各专项深化设计、施工图报审、施工全过程设计配合、设计变更、竣工图编制、全套归档资料及技术服务等全部设计工作。

3. 改造范围严格以本项目批准的初步设计见附件《初步设计批复概算分部分项控制子目清单》为准，涵盖沿街建筑外立面改造、室内外装修、地下室翻新、广场及市政景观、拆除工程、给排水、暖通、消防、2000kVA 电量增容及母排改造、电梯及扶梯、泛光照明、智慧街区智能化、绿化标识、配套驿站（厕所）、游客中心、B4 中庭改造等全部建设内容。

4. 项目建设总体目标：消除街区建筑及设施安全隐患，统一整条商业街风貌；完善市政基础设施配套；提升商业经营环境，建设智慧运维的特色商业街区；所有设计成果满足行业主管部门审查、竣工验收以及竣工审计的全部要求。

二、编制依据

中标人开展全部设计工作，应当严格遵循下列文件，文件之间存在冲突时，执行从严、从新、批复文件优先原则：

1. 本项目立项批复、可行性研究报告、初步设计批复文件及批复概算（含《初步设计批复概算分部分项控制子目清单》）；

2. 项目现状地形图、地下管线探测报告、地质勘察资料、街区现状摸排实测资料；

3. 《建筑工程设计文件编制深度规定》《市政公用工程设计文件编制深度规定》；

4. 国家、省、市现行建筑、市政、消防、供配电、园林、夜景亮化、智能化、防水、节能等现行规范、强制性条文及标准图集；

5. 韶关市住建、消防救援、供电、城管、园林等行业主管部门审查、验收、备案管理要求；

6. 金财投资集团有限公司工程建设项目投资管控、概算管理、变更管理、竣工审计等相关管理制度；

7. 本工程招标文件、招标人要求、合同专用条款及招标人书面指令。

三、设计工作边界

（一）招标人已完成工作

1. 完成工程整体改造方案、初步设计全套图纸编制、专家评审；
2. 完成初步设计概算编制、评审及审批，锁定全部建设内容、各分项投资控制指标；
3. 完成工程现状摸排、现场调查、基础资料收集整理。

（二）中标必须完成的全部设计工作

1. 初步设计全面复核与合规优化

对初步设计图纸、概算子目、构造做法、设备系统、现场现状匹配程度逐条复核，排查错漏碰缺、规范更新滞后、现场无法落地、结构安全隐患、管线冲突、概算子目不匹配等问题，编制出具《初设复核及优化专项报告》。

2. 土建、装修、园建、市政改造施工图设计覆盖概算清单全部内容：

（1）百年东街建筑 A~D 区外立面改造工程（土建）：外立面翻新修缮、构件加固、空调机位规整、檐口线条、GRC 构件、外立面节点大样深化；

（2）地下室地面墙面天花楼梯间翻新改造工程：地下室地坪、墙面、吊顶、楼梯间翻新、防潮防渗、收边节点等；

(3)百年东街现有广场地面（含木栈道）拆改工程：广场铺装拆除、新建、场地排水找坡、无障碍设施、车行道、广场构造等；

(4)百年东街改造——儿童广场市政工程：儿童活动场地铺装、安全防护、配套市政、排水节点等；

(5)百年东街厕所（驿站）：公共驿站（公厕）建筑、结构、装修、防水、通风、无障碍构造详图等；

(6)百年东街游客中心改造工程——装修部分：游客服务中心室内全套装修、墙面地面天花、收口细部大样等；

(7)百年东街 B4 中庭改造工程——装修部分：中庭内装、围护、吊顶、栏杆、采光、降噪等深化设计等；

(8)百年东街新增连廊钢结构及电梯工程：新建钢结构连廊、旧钢结构连廊除锈翻新、电梯井道、基础、预埋件、围护结构、荷载复核、结构加固，配合电梯厂家完成土建配套图纸；

(9)百年东街绿化工程：沿街绿化、树池、种植土、灌溉系统、景观小品；

(10)百年东街标识工程：导视系统、警示牌、总平导览、标识基座结构安全等；

(11)百年东街建筑 A~D 区外立面 GRC 改造拆除工程：拆除专项设计、拆除安全防护、防坠、围挡措施等；

(12)百年东街 A 广场公厕拆除工程：建筑物破除拆除、临边安全防护专项设计。

共性要求：对原有外立面悬挑构件、附属设施开展结构安全复核；充分考虑商业街营业期间施工，兼顾分区分段施工、行人通行安全、商户正常经营。

3. 机电安装全套施工图设计

(1)百年东街- 给排水工程（地上部分、地下室部分）：给水、排水、雨污分流、集水井、潜污泵、管道支架防腐防渗，做好新旧管网接驳，地下室重点考虑防淹；

(2)百年东街- 室内电气工程：普通配电、照明、插座、桥架、管线等；

(3)百年东街- 暖通改造工程（商铺、地下室、驿站、游客中心、中庭等）：通风、排烟、空调系统改造；

(4)百年东街- 消防改造工程（地上部分、地下室部分）：存量建筑消防复核，消火栓、自动报警、喷淋、防排烟、应急疏散照明；完成消防专项设计，配合消防审查验收；

(5)百年东街- 新增电梯及扶梯工程：电梯、自动扶梯土建配合图、预埋件、井道基坑、原结构加固、荷载验算、围护收口；

(6)百年东街- 电量增容 2000KVA 及母排改造工程：变配电房改造、变压器、高低压柜、主母排、分支母排、母线

槽、电缆接驳、继电保护、接地系统；须满足供电部门报装、审图、验收要求；

(7)百年东街- 景观水电及室外给排水工程：广场、绿化、小品配套给水排水、景观配电；

(8)百年东街- 泛光照明工程：建筑立面轮廓亮化、广场氛围灯光；设置平日、节日、深夜节能三模式，控制光污染，满足城管亮化管理要求；

(9)百年东街- 智能化系统工程（地上部分、地下室部分）：视频监控、公共广播、信息发布、客流统计、车库道闸、综合布线、机房深化，完整系统图、点位表。

4. 专业工程暂估价专项统筹设计

专业工程暂估价项目，中标人负责全部界面划分、接口配套、管线综合协调；暂估价专项图纸纳入整体施工图送审范围；因界面不清、专业冲突造成投资增加由中标人承担。

5. 报审、专项审查及验收配合

中标人负责全套施工图送审、审查意见整改，取得施工图审查合格书；对接消防、电力、城管、园林等主管部门，完成各专项技术对接、审查、验收配合。

6. 施工全过程技术服务与竣工归档

完成图纸技术交底、现场答疑、技术核定单编制、合规设计变更编制、隐蔽工程配合；竣工验收后编制与实际完全

相符的全套竣工图、计算书、专项报告，满足城建档案归档及审计归档标准。

四、设计深度要求

1. 全部设计成果应达到：施工图审查合格、可直接指导现场施工、可精准计量结算、满足档案审计归档的深度；

2. 建筑外立面、中庭、驿站、广场、景观、标识必须做到节点大样齐全、材质明确、模数统一，实现整条商业街风貌协调统一；

3. 机电、消防、配电母排、智能化、亮化系统，系统图、原理图、设备参数、点位表、计算书完整齐全；

4. 存量改造项目必须开展现状图纸比对复核、管线综合碰撞检查、新旧接驳专项设计，避免施工返工、漏项；

5. 危大工程（钢结构连廊、高空拆除、配电改造等）应提供专项设计说明及完整计算依据，满足审查要求。

五、限额设计刚性要求

1. 本工程设计实行中标价刚性限额控制。中标人进行初步设计深化、施工图设计、材料设备选型等，不得突破中标价。

2. 概算中的暂列金额、概算幅度差属于概算风险预留资金，不属于必然发生费用，不得作为提高设计标准、新增建设内容的资金来源。

3. 专业工程暂估价项目由中标人统一做好接口、界面统筹；因设计漏项、界面不清、系统不匹配造成的投资增加，全部由中标人承担。

4. 若施工图预算出现子目或总投资超概算，中标人须无偿优化方案，直至满足限额；由此产生工期延误、图纸修改等全部损失由中标人承担。

5. 设计变更严格执行先审批、后实施，未经审批的变更不予计量支付。

6. 因中标人设计错漏、超标准、漏项、专项不达标造成的超概算、返工、工期延误、审计整改、主管部门处罚等全部损失由中标人承担。

六、设计进度要求

1. 中标通知书发出之日后 5 天内：提交《初设复核及优化专项报告》；

2. 中标通知书发出之日后 25 天内：提交全套施工图初稿（建筑、结构、结构加固、装修、市政园林、给排水、暖通、消防、配电母排、电梯、亮化、智能化、拆除工程全套图纸）；

3. 初稿确认后 10 天内：完成修改，提交符合招标人及审图机构要求的送审版施工图设计文件以及符合要求的施工图预算；

4. 送审后跟进全部审查意见整改，直至取得施工图审查合格书、消防及电力专项审查通过；
5. 施工全过程按需提供设计技术服务；
6. 竣工验收完成后 15 日内，提交全套竣工图及归档资料。

七、设计成果交付要求

1. 交付成果包括：全套施工图、节点大样、系统图、计算书、各专项专篇、初设复核优化报告、变更资料、技术核定单、竣工图；
2. 交付形式：签字盖章纸质版 + 全套可编辑电子版（CAD、PDF、Word）；
3. 图纸须加盖有效注册师签章、出图章，满足报审归档要求；
4. 本项目全部设计成果知识产权归招标人所有。

八、设计责任

1. 中标人对本项目全部设计成果的安全性、合规性、完整性、落地性、限额可控性承担合同责任。
2. 招标人对图纸的审核、确认，不免除中标人的设计责任与限额设计责任。
3. 因中标人设计缺陷、错漏碰缺、超标准、超概算、专项不达标造成返工、索赔、工期延误、审计风险，全部由中标人承担。

九、其他

本设计任务书是招标文件、投标文件、EPC 总承包合同的组成部分，与合同专用条款具有同等法律效力。