

横琴口岸及综合交通枢纽开发工程 D2 座高 区样板间设计任务书

编制单位：珠海大横琴口岸实业有限公司

编制日期：2026 年 6 月 30 日

目 录

目录

一、项目情况	1
二、设计依据	2
1. 设计依据及标准	2
2. 主要专业规范及技术标准	2
三、设计要求	3
1. 设计原则	3
2. 设计阶段	3
3. 设计内容	4
四、设计深度要求	4
1. 总体要求	4
2. 方案设计阶段:	错误! 未定义书签。
3. 施工图设计阶段	错误! 未定义书签。
4. 招标配合服务阶段	9
5. 施工配合及现场服务阶段	错误! 未定义书签。
五、设计进度要求	9
六、设计专业及人员配套需求	10
附件一 设计范围示意图	错误! 未定义书签。

一、项目情况

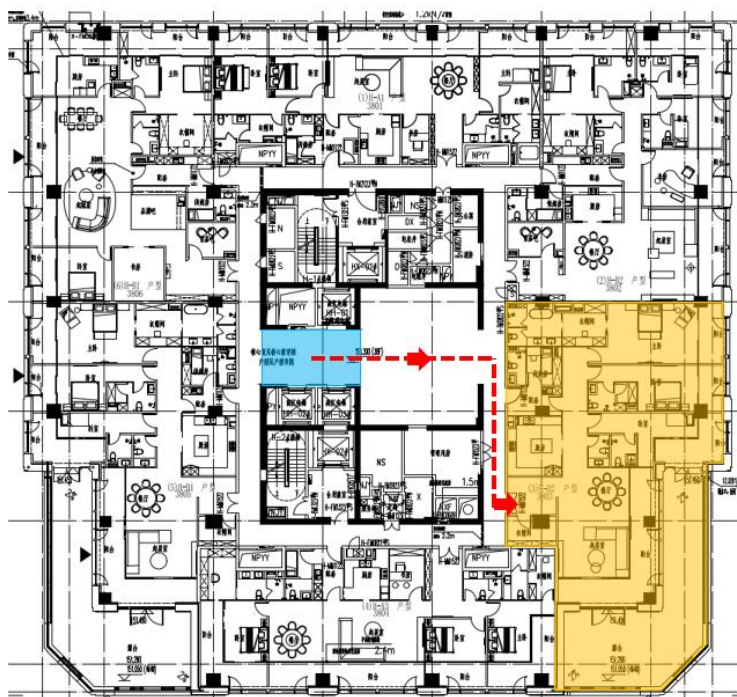
1、项目名称：横琴口岸及综合交通枢纽开发工程 D2 座高区样板间精装修工程

2、项目地点：横琴口岸及综合交通枢纽开发工程项目位于珠海市横琴新区，横琴口岸及综合交通枢纽工程范围东至琴海东路，西至环岛东路，南至濠江路、北至港澳大道。



3、设计内容： 室内硬装设计、软装设计、二次机电设计。

4、设计范围：D2 栋塔楼 38 层 H-D2 户型：室内设计面积 290.66 m²、软装设计面积：392.59 m²（含阳台面积）。



二、设计依据

1. 设计依据及标准

- (1) 国家及珠海市有关法规文件及技术规定和规章
- (2) 建设单位提供的原主体工程各专业施工图
- (3) 国家关于建筑装饰装修设计深度的相关法规及规定
- (4) 国家关于电气、给排水及暖通设计等方面设计深度的相关法规及规定
- (5) 设计任务书及建设单位提出的要求和意见
- (6) 建设单位提出的硬装单方造价上限、软装总价上限、总设计限额要求。

2. 主要专业规范及技术标准

- (1) 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)
- (2) 《智能建筑设计标准》(GB50314-2015)
- (3) 《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)
- (4) 《通用用电设备配电设计规范》(GB50055-2011)
- (5) 《综合布线系统工程设计规范》(GB50311-2016)

- (6) 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017)
- (7) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 版)
- (8) 《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2018)
- (9) 《导(防)静电地面设计规范》(GB50515-2010)
- (10) 《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2015)
- (11) 《通风与空调工程施工质量验收规范》(GB50243-2016)
- (12) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2020)
- (13) 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》(GB51309-2018)
- (14) 《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)
- (15) 《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)
- (16) 《室内空气质量标准》(GB/T18883-2022)
- (17) 《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB55019-2021)
- (18) 国家或地方、行业颁布的有关现行有效的规范、标准及规定

三、设计要求

1. 设计原则

充分研究主体建筑方案设计理念，开始室内设计工作。根据甲方提出的设计需求提交各专业方案设计，经甲方书面确认后开展下一阶段的设计工作。各阶段设计成果应延续上一阶段的设计理念、满足相应深度要求、满足甲方编制预算深度要求、满足甲方运营单位及需求单位建造文件深度要求、满足甲方招标深度要求，界面清晰。重点空间需规整，空间衔接顺畅。室内设计材料的选用要坚持节能、节材、高环保要求的原则，采用的材料与构造措施，应南方滨海地区潮湿、盐雾气候，保证产品及材料耐久性与可靠性。设计前应充分了解现场情况，认真审核建筑、结构、给排水、电气、智能化等专业图纸对室内设计的限制及要求。室内设计需配合公区标示系统、建筑、结构、给排水、电气、公共照明系统、智能化等其它专业。注重结构及设备的隐蔽功能土建饰面层的保护、水暖电管线及设备的隐蔽与保护、防渗防潮措施。

2. 设计阶段

设计工作包括但不限于以下阶段：

- ☒ 方案设计阶段（含估算）
- ☒ 施工图设计阶段
- ☒ 施工配合至结算配合阶段

3. 设计内容

主要包括：

- ☒ 室内硬装设计
- ☒ 室内软装设计
- ☒ 二次机电设计（含消防调整）
- ☐ 结构设计（含改造及加固等）
- ☐ 相关设备选型
- ☐ 与其他各相关设计单位的配合
- ☐ 设计变更估算编制

四、设计成果深度与交付标准

1. 总体要求

- (1) 设计成果内容与深度必须符合现行《建筑工程设计文件编制深度规定》建质函[2016]247 号和《住宅室内装饰装修设计规范》(JGJ 367-2015)的要求，必须符合珠海市建设工程设计报建审批相关规定要求；
- (2) 设计文件要求简明、扼要、清晰地表达设计内容避免过多无关内容和繁琐图纸表现；
- (3) 设计成果内容与深度必须满足甲方要求；
- (4) 设计成果如甲方另行书面要求，乙方需配合完成当地政府及相关管理部门审查和第三方施工图审查，乙方需配合并提交施工图等相关资料；
- (5) 根据经甲方批准的设计进度要求及本合同的服务范围及内容中的具体规定积极完成本项目的全部设计任务，并在规定的时间内向甲方提交各设计阶段的必需的设计文件；
- (6) 除满足各阶段设计内容外，还要符合行业设计深度标准，严格按照设计合同或招标文件中规定的时间保质保量地提供相应成果，设计单位需根据国家有关设计承揽要求承担设计责任；
- (7) 设计前需领会项目设计模式和理念并执行于设计全过程；

- (8) 需符合甲方聘请的甲方运营单位及需求单位提出的相应建造及设计标准；设计需符合本项目整体风格定位、使用要求和目标成本；设计应充分考虑变异楼层的特殊性；
- (9) 符合绿色环保和低碳节能的要求，满足本项目绿色建筑星级的要求；
- (10) 设计需充分考虑机电管线的空间要求和甲方运营单位及需求单位对室内区域的布置要求；
- (11) 各阶段的成果需通过甲方及甲方运营单位及需求单位的认可；
- (12) 配合甲方聘请的其他相关顾问的提资、答疑等工作；
- (13) 按照甲方的设计进度及合同约定，提交完整的工作进度计划，合理安排室内设计工作，按时提交室内设计成果。工作周期及技术要求等应满足甲方的要求。应与参加项目的所有其他设计、顾问及施工单位充分合作，并履行本合同的职责和责任，以确保项目顺利进行并完成；
- (14) 根据不同的设计阶段，参与甲方的相关会议，收集设计相关信息并归纳整理到设计汇报文件中主要包括：营运标准、服务标准、目标市场、适应人群、供应商与制造商（如有）、设计任务书及面积、工程进度计划、招标及采购方法、设计限额等，作为设计依据；
- (15) 每一阶段的设计工作完成，须 2 个工作日内提供设计交底文件（深度满足甲方需求），并组织交底会，确保各方了解设计意图；设计变更也需要进行交底；
- (16) 需要充分的进行现场的调研，提供最合理的施工图设计图纸。需要就现场与提供贵司的原项目施工图图纸不一样的地方进行拍照留存。提供各专业的现状图纸及改造图纸。图纸需要针对拆除、利旧的、新增的情况进行详细说明，按照甲方要求的深度提供相关设计文件，满足造价及实施要求。对原有区域涉及拆改的，需要在图纸中明确拆改范围，拆改情况和要求说明。

2. 室内设计

☑方案设计阶段

- (1) 室内设计风格对比方案
- (2) 各空间装饰设计效果图
- (3) 提交完整的方案设计图纸和文件，包括平面图，立面图，反映重要空间关系的剖面图及重点部位的细部大样图。
- (4) 提交材料样板选型，供甲方选型
- (5) 室内材料说明表，洁具五金、控制面板等说明表
- (6) 各空间装饰材料运用意向及配色设计分析实物样板
- (7) 方案设计文件

☑施工图设计阶段

对具体的构造方式、工艺做法和工序巡排进行优化调整，使深化设计后的施工图完全具备可实施性，满足装修工程精确按图施工的严格要求。通过施工图设计对方案设计阶段中未能表达详尽的工艺性节点、剖面进行优化补充，对工程量清单中未能详尽包括的施工内容进行补漏拾遗，准确调整施工预算。通过施工图对方案设计阶段的图纸进行补充、完善和优化，进一步明确装饰与土建、结构等其它专业的施工界面，明确彼此可能交叉施工的内容，为各专业顺利配合施工创造有利条件。约定好与各相关单位的工作进度，与相关单位或专业协调工作（对其他专业提资必须为拼接后的综合总图），确定项目完成的最终目标。本次施工图蓝图设计具体要求需满足并不限于以下相关内容：

- (1) 图纸封面；
- (2) 图纸目录；
- (3) 设计总说明；
- (4) 施工图设计总说明(主要技术规范、工艺的详细要求)；
- (5) 室内附有详细尺寸及各空间面积数的总平面；
- (6) 各标准空间及独立空间细分平面图；
- (7) 平面隔墙定位图；
- (8) 家具布局平面图；
- (9) 室内二次机电图纸应清晰标注机电设备、管线布设点位，线路、线管及桥架敷设走向与安装标高，并完整包含机电各专业末端设备定位平面图；
- (10) 机电管线综合天花布置图，图纸需精准标注强电、弱电、智能化、消防、暖通、照明等全部外露设备末端及检修口具体定位坐标与安装位置；
- (11) 天花平面图；
- (12) 地面材料平面图；
- (13) 电气点位平面图；
- (14) 强弱电插座定位图及控制图；
- (15) 给排水末端定位图、门窗表及详图；
- (16) 室内立面图及剖面图(含指示材料编码能反映最终的灯具、空调、开关、插座、主要软装定位的综合立面图、各标准空间及独立空间细分立面图)；
- (17) 室内节点大样图
- (18) 配合室内设计机电各专业全套图纸（含消防）
- (19) 室内物料说明书（包含装饰材料、灯具、洁具五金、门上五金、控制面板等）

(20) 设计材料实物样板 2 套

(21) 地面设计

铺装设计和颜色材质选择要求安全防滑、耐擦洗、耐用、易维护、易清洁，注重肌理变换、组合搭配，有利于体现品味和氛围，增强流线的分区和导向性。铺装需要考虑材料利用率，考虑成本优化。与室外的连接关系清晰、合理；与室外衔接处、一次土建装修衔接处应合理，满足后期实施需求；和玻璃幕墙衔接处应充分考虑后期装饰效果，提前做好关键节点分析；

(22) 立面设计

室内各空间立面要结合实际空间效果要求与设计风格吻合，与地面、天花设计紧密结合，公共区域和私密空间接口设计要统一，要求大空间和小空间立面衔接部位尺度整体统一，在设计手法和效果表现上达到美观要求。和玻璃幕墙的搭接关系清晰、合理。相关封堵应满足规范要求；重点效果空间，应针对相关主体设计预留的设备口等，相关设计应达到整体设计效果；

(23) 天花设计

公共走道上空的造型要求线条流畅，具备较强的导向性或向心感，突出重点空间，避免繁琐和复杂。各空间净高要求在合理舒适和满足机电管线要求的基础上尽量增高，针对不满足效果要求净高区域提供明确的装修净高分区范围建议以便相关专业配合调整。天花按照实际功能需求增加上人吊顶设计，并结合天花造型合理、美观的预留维修口，走道天花结合暖通，消防设备的安装，既考虑可实施性，又兼顾造型，具备优化管线综合能力。和玻璃幕墙的搭接关系清晰、合理，考虑室内、外客户观感，保证效果满足甲方要求；重视空调出回风形式，满足观感要求同时也要满足客户体验佳的要求；

(24) 细部构造及其它（细部构造需结合人体工学，根据不同的人群需求进行设计）

- ① 室内平面布置务必核实消防救援窗位置问题，不可以有任何遮挡；
- ② 风口、喷淋、灯位等机电末端的合理设置，避免造型呆板；关键的机电口影响公共区域重点空间的，务必核实，提前同步考虑设计效果，并给出合理的节点；
- ③ 消火栓、防火卷帘和实墙广告等细节的装饰处理设计到位，并能满足消防规范要求；
- ④ 扶梯下部（如有）应考虑灯光设计，细节体现设计风格；

(25) 各节点设计要易于施工操作和后期维护。

(26) 图纸及所选材料必须满足消防验收规范等国家强制性法规的要求，确保工程能够顺利通过验收；

(27) 施工图需按规定时间提交电子文档 (CAD) 给甲方审核, 甲方负责审核设计单位提交的设计文件。对设计单位设计中有与甲方要求不符时, 甲方有权向设计单位提出设计补充、修改或变更要求。

☑施工配合至结算配合阶段

该阶段主要负责完成精装设计区域的相关工作, 参与并配合完成精装修设计区域此阶段的相关工作。参与现场配合和并提供必要的设计变更(含造价估算)。

工作内容包括但不限于:

- (1) 设计配合人员一名, 需根据甲方要求随时解决现场提出的设计问题。
- (2) 施工期间关键节点到场配合, 不少于 3 次巡场报告; 设计变更 48 小时内响应;
- (3) 负责进行技术交底, 参加图纸会审和出席有关会议, 并完成会议纪要留底存档;
- (4) 对施工单位提交的深化设计图纸进行设计技术指导工作;
- (5) 审查装修承包商、设备供货商的深化图纸;
- (6) 审查装置、设备深化图纸, 样品, 样板;
- (7) 按要求参加工程竣工验收等工作;
- (8) 配合各施工方完成竣工图的审核工作, 并协助完成技术资料的整理归档工作;
- (9) 根据施工情况及时变更或调整设计, 提供设计补充及修改通知单及图纸, 并提供相应设计估算;
- (10) 就悬而未决且必须完善解决的设计节点持续设计深化工作, 提供补充及修改通知单及图纸;
- (11) 协调解决所有现场设计变更并负责留底存档。

3. 室内照明设计

- (1) 泛光灯具点位图;
 - (2) 灯具清单及灯具技术参数, 包括灯具的型号、材质、功率、尺寸等可用于灯具供货招标的技术参数;
 - (3) 灯具安装示意图;
 - (4) 照明控制回路图, 照明控制模式表。
- (1) 照明控制模式施工情况审核。

4. 软装设计

- (1) 软装方案中需包含艺术风格, 主题, 照片, 样本;

- (2) 软装方案中需提供安装点位及尺寸方案；
- (3) 户外阳台部分的软装设计
- (4) 软装估算文件
- (5) 软装方案中需对材料的环保要求进行明确描述；
- (6) 现场布置指导及协助甲方相关采购标准要求；
- (7) 如有艺术品专利或专利侵权风险，必须告知甲方确认；
- (8) 所以软装设计的专利归属于建设方所有；
- (9) 协助甲方软装的采购
- (10) 定制家具、艺术品生产图纸审核；
- (11) 审核软装和艺术品养护手册。

5. 招标配合服务阶段

在建设单位或代建单位进行施工招标时，配合建设单位或代建单位进行设计交底、图纸解析、招标答疑等必要的配合工作。

五、设计进度与成果交付

1. 本项目各阶段设计进度要求如下：自合同生效，且建设单位提供设计人开展设计工作所需的批准文件后，承包人按合同及本任务书约定的时间向建设单位交付设计文件，设计人向建设单位提交设计成果的时间应满足施工及交付使用的要求。建设单位根据工程实施情况，有权对设计人的承包范围及内容进行适当调整。设计成果内容与深度必须符合现行中国建设《建筑装饰装修工程设计与施工规范》的要求，必须符合珠海市建设工程设计报建审批相关规定要求。
2. 除满足各阶段设计内容外，还要符合行业设计深度标准，严格按照设计合同或招标文件中规定的时间保质保量地提供相应成果，设计单位需根据国家有关设计承揽要求承担设计责任。
3. 符合国家对于本项目所涉及的建筑室内装修安全、防火规范与规定（应同时满足各地方消防相关规范与规定）无障碍设计要求。
4. 设计成果内容与深度必须通过建设单位书面认可
5. 符合绿色环保和低碳节能的要求
6. 设计成果提交数量及时间要求（成果文件必须通过审查、印章齐全）

整体设计周期参见下表，如计划有变，设计单位要配合新的设计周期调整。

☑方案设计阶段			
设计专项	设计成果	提交时间	提交形式及数量

横琴口岸及综合交通枢纽开发工程 D2 座高区样板间室内设计任务书

室内设计	● 3个方向的方案设计意向图片（基调、色调、气氛）， ● 各主要部位空间效果图， ● 室内平面图、家具布局平面图、天花平面图、地面材料平面图 ● 三维效果图(各主要空间)， ● 初步材料表及实物材料样板， ● 室内装饰设计说明、平面图，立面图，反映重要空间关系的剖面图及重点部位的细部大样图。	本合同签订之日起 15 个日历天内提交方案设计文件。	A3 文本 10 份 电子文件 2 份（效果图、CAD、PDF 文件） 材料样板 1 份
室内软装	● 空间软装概念文本 ● 设计任务书约定的内容 ● 软装估算文件	本合同签订之日起 15 个日历天内提交方案设计文件。	A3 文本 10 份 电子文件 2 份（效果图、CAD、PDF 文件） 材料实物样板 2 份
☑施工图及施工配合阶段			
设计专项	设计成果	提交时间	提交形式及数量
施工图设计文件	室内设计、二次机电（强弱电、给排水、暖通）、软装设计文本等其他设计任务书约定的内容。	方案设计确认后 34 个日历天内提交经甲方内部审核合格的全套施工图设计文件。(含出具施工图 20 天+审图 12 天+打印图纸 2 天)	施工蓝图 16 份 电子文件 1 份 (CAD和PDF)
施工配合至结算配合	设计交底文件、设计巡场报告、设计变更单；	施工图审查完成后 2 日历天提交设计交底文件。接到甲方指令后 2 个日历天完成设计变更单。施工期间每月提供巡场报告。	每份设计变更文件 16 份 电子文件 1 份 (CAD和PDF)

六、设计专业及人员配套需求

主创设计师需要有类似本项目的经验，合同签订后原则上未经甲方允许不得在项目过程中更换。

设计人员配置要求：

项目负责人：10 年或以上工作经历以上，具有 300 平方米以上高端住宅/公寓样板间项目或同类业态项目室内设计经验，曾主持过不少于 3 个 300 平方米以上住宅项目室内样板间设计项目。

主创设计师：10 年或以上工作经历以上，具有 300 平方米以上高端住宅/公寓样板间项目或同类业态项目室内设计经验，曾主持过不少于 3 个 300 平方米以上住宅项目室内样板间设计项目。

室内设计师：5 年工作经历以上具有高端住宅/公寓样板间项目或同类业态项目室内设计经验。具有高端住宅样板间项目协调设计能力。需根据建设单位要求，提供施工关键节点（放线、隐蔽验收、完工）到场设计服务。

软装设计师：5 年工作经历以上具有高端住宅/公寓样板间项目或同类业态项目软装设计经验。需根据建设单位要求，提供施工关键节点到场设计服务。

机电设计师：5 年工作经历以上具有高端住宅/公寓样板间项目或同类业态项目设计经验。具有高端住宅样板间项目管线综合协调能力。需根据建设单位要求，提供施工关键节点（放线、隐蔽验收、完工）到场设计服务。

其他专项设计人员要求（未勾选项无要求）：

需求	序号	专业	设计内容	专业人员要求
☒	1	室内设计	项目负责人	装饰专业高级工程师
☒	2	室内设计	设计主创	装饰专业中级工程师
☒	3	室内设计	室内设计	室内设计师
☒	4	软装设计	软装设计	室内设计师
☒	5	电气专业	电气专业设计	中级职称（或以上）
☒	6	给排水	暖通给排水专业设计	中级职称（或以上）

附件一 设计区域平面图

