
1、项目概况:高栏村综合市场项目为市住建局直接帮扶的项目,该项目位于南水镇高栏村,用地面积为 4410.51 m²。本项目拟新建一处综合市场,主要包含:1、1 栋 1 层商业配套服务中心,建筑面积约 283.95 m²;2、1 处 1 层市集棚架,建筑面积约 212.62 m²;3、服务集市的其他公共设施或设备用房等。本次招标内容为设计服务,含土壤氡浓度检测工作。

2、工作内容:本工程设计服务,包含土壤氡浓度检测工作。具体按照《高栏村综合市场项目设计任务书》完成工作内容。

3、服务金额:暂定 66430 元,其中设计费 64030 元,土壤氡深度检测 2400 元。包含本次设计服务的全部人工费、材料费、机械费、风险包干费、税金、利润等一切费用。合同价综合考虑成果编制范围内全部工作内容、服务承诺、额外服务费及不可预见风险等费用,服务过程中如有存在违约金未及时支付或扣除的,在最终结算时给予扣除。

结算价=设计费+土壤氡深度检测费

(1) 设计费结算价按国家计委、建设部发布的《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)计取以审定的施工图预算建安费为计费基数算出来金额×80%×95%(暂定系数如下:专业调整系数 1.0,工程复杂程度系数 0.85,附加调整系数 0.7(方案设计 10%+施工图设计 60%))一招标人确认的设计费扣罚金额,各项系数最终以财审批复为准。

(2) 土壤氡深度检测费结算价=检测点实际完成工程量×综合单价 150 元/点

以上各项费用的结算价最终以相关部门批复的金额为准。

4、支付方式：施工图设计文件经相关部门审查合格后【30】个工作日内，甲方按资金支付程序为乙方办理设计费 60%的进度款支付手续。工程竣工验收合格后且无其他遗留问题甲方按资金支付程序为乙方办理设计费结算价剩余款项支付手续。

5、工期要求：符合甲方进度需求。

6、质量要求：符合相关法律、法规及珠海市现行行业规定。

高栏村综合市场项目 设计任务书

2025年8月

一、工程背景：

为进一步深化强区兴镇富村，促进协调发展的指导思想，改善提高高栏村服务配套设施，吸引外来消费群体，促进乡村经济发展，开展高栏村综合市场项目建设。

高栏村综合市场项目是由珠海市住建局直接帮扶的项目，该项目位于珠海市金湾区南水镇高栏村，拟建综合市场以及配套服务中心，项目用地为4410.51m²，土地用途为商业用地，一期总投资约384万，容积率： ≤ 1.5 ，建筑密度： $\leq 60\%$ ，建筑限高： ≤ 18 米，在满足国家、地方相关规范、标准要求后，可根据方案设计综合考虑。项目计划包括商业配套服务中心、流动市集、村民活动广场等功能，将打造成为乡村级经济体的延伸，形成高栏村“一站式”乡村中心。

二、工程概况：

1、工程名称：高栏村综合市场项目，以下简称“本工程”。

2、用地概况：

1) 工程区位：（如下图）



3、工程用地性质和特点：

本工程用地为商业用地，总计用地面积4410.51m²；场地与入村主干道接壤，现状为绿地及水系，部分现状沟渠穿过用地，地势相对平坦。项目基地临近城市道路，交通便利，周边多以村服务配套设施为主。本工程用地独立，用地分界线形状固定，设计应满足建筑间距、配套设施、交通、出入口等要求。

三、设计标准依据及参考（以最新版为准）：

相关规范：

《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）

《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）

《珠海市城市规划技术标准与准则》（2021 版）

设计依据

1) 珠海市关于退让用地红线、建筑间距、日照分析技术管理、建筑层高控制及容积率指标计算等方面的规定；

2) 设计应符合消防、卫生、防疫、交通、环保、人防等国家及地方有关法规、规范方面的要求；

3) 项目前期批文；

4) 建筑设计要根据《珠海市绿色建筑工程验收导则》执行；设计均应满足绿色建筑有关法规政策、技术标准及规范的技术要求；

5) 本项目设计应满足国家及珠海市相关法律法规的要求；

6) 设计深度符合国家相关规范要求（含与本项目有关室外工程）。

四、主体 engineered 内容：

本工程为新建一处综合市场，主要建筑包括以下几点：

1、商业配套服务中心，1层，总建筑面积约283.95m²；2、市集棚架，1层，总建筑面积约212.62m²；3、服务集市的其他公共设施或设备用房等；

五、其他：

1、广场、绿地、场地道路规划设计等；

2、建筑强弱电（建筑电气、消防电系统、网线等），弱电系统（根据建筑功能业态要求的相关工程等）；

3、给水排水系统、消防系统（含消防水系统、报警系统、喷淋系统的环保处理系统等）；

4、用地条件中要求的绿色建筑以及海绵城市相关内容；

5、本项目设计范围包含项目投资范围内所有工程建设内容的设计工作。

6、本次设计任务包含满足绿建要求的土壤氡浓度检测，检测点数16个。

六、设计要求

6.1. 规划设计要求

1) 设计文件应满足国家相关法律、法规、规定及工程建设强制性标准和强制性条文。

2) 设计文件编制深度应符合建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）

3) 建筑设计充分体现地域风貌，适应岭南潮湿多雨的气候环境。

4) 体现创新理念，加强空间组合的建筑手法应用，形成空间层次丰富，立面外观协调的乡村建筑。

5) 体现以人为本，功能清晰，流线合理。总图规划设计应根据乡村市集活动需求进行分区，做到分区明确、布局合理、联系方便、互不干扰。

6) 场地道路系统应简明、直接，保证通行顺畅，满足安全疏散要求， 实现人车分流。

7) 合理利用建筑屋面平台，做好第五立面设计。

8) 统水资源的消耗，缓解场地内涝积水现象，改善生态环境，促进可持续发展。

6.2 配套公共建筑或设施

要满足各类公共设施的设计要求。还应配备其它必要的公用设施。

七、成果要求

建筑设计需依据相关的国家规范，做好项目的方案设计、施工图设计等工作。各类设计需符合国家、广东省及珠海市地方规范规定及条例。各类图纸深度必须符合国家规定的各阶段图纸深度要求。

7.1 方案阶段设计内容及图纸要求

1. 规划总图，相关技术经济指标；
2. 建筑方案外观主要节点效果图；
3. 建筑单体平面布置图纸；
4. 交通流线、功能分析图；
5. 其他必要的分析图；
6. 设计估算；

7. 方案报建图纸，按建设行政主管部门或建设单位委托审查部门的要求提供；

8. 土壤氡浓度检测报告。

7.2 施工图阶段设计内容及图纸要求

1. 各专业报建图纸，按建设行政主管部门或建设单位委托审查部门的要求提供；

2. 各专业施工图纸8套及相关图纸电子文件1份；

7.3其他相关要求

1. 按照报建需要出具各专业图纸并符合主管部门要求；

2. 按照报建需要出具电子专业图纸并符合主管部门要求；

3. 按照报建过程中建设单位需要印晒指定规格、份数的蓝图；

4. 方案成果知识产权归属发包方。