

东莞市石排城市投资建设有限公司

石排镇潮玩设计人才实习实训基地项目设计项目用户需求书

一、设计项目

（一）项目基本信息

项目名称：石排镇潮玩设计人才实习实训基地项目设计项目

项目地点：东莞市石排镇漫博中心 A 栋 10-11 层

装修面积：总装修面积约 3380 m²

项目定位：以潮玩设计人才培养实践基地与潮玩设计师创业孵化基地为双重核心，打造集人才培育、实践创作、创业孵化、产业对接、IP 服务、新品发布于一体的专业化潮玩产业服务平台。

（二）楼层功能分区

11 层：潮玩设计人才实习实训基地、潮玩设计工艺交流区、潮玩作品展示区

10 层：潮玩产业青年人才创新创业基地、企业孵化基地、潮玩知识产权（IP）登记与交易服务中心、潮玩企业新品发布中心

（三）项目核心目标

贴合潮玩产业年轻化、创意化、艺术化特质，营造沉浸式设计创作、创业环境

满足实训、展示、孵化、办公、交流、发布等复合功能需求
符合消防、安全、环保、节能、无障碍等强制性规范要求
控制造价、便于运维、彰显石排潮玩产业特色与城市形象

二、设计规范及标准

1.设计与施工必须符合国家、广东省、东莞市现行规范、规程、标准及强制性条文。

2.各规范标准不一致时，按最高标准执行；涉及超规范内容须提供专项技术论证。

3.设计深度必须满足《建筑工程设计文件编制深度规定（2003版）》及施工图预算、招标、施工要求。

4.重点执行规范（包括但不限于）：

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222

《建筑设计防火规范》GB 50016

《无障碍设计规范》GB 50763

《建筑照明设计标准》GB 50034

《建筑给水排水设计标准》GB 50015

《公共建筑节能设计标准》GB 50189

东莞市室内装修、消防、环保、物业相关管理规定

三、设计工作内容及要求

3.1 设计原则

3.1.1 功能优先，实用高效

严格匹配实训、展示、孵化、办公、会议、发布、交流等功能需求，空间布局合理、流线清晰。

工位、设备、展陈、管线、消防、疏散等统筹布置，提升空间利用率与使用效率。

满足教学实训、团队协作、作品展示、商务洽谈、新品发布等不同场景切换需求。

3.1.2 潮玩特色，创意表达

风格定位现代、简约、潮流、艺术感，融入潮玩 IP、色彩、雕塑、手办等设计元素。

展示区、实训区、公共区域强化视觉焦点与打卡属性，突出产业辨识度。

立面、造型、灯光、软装统一调性，年轻化、活力化、专业化兼具。

3.1.3 安全合规，绿色环保

严格执行消防疏散、防火分区、材料燃烧性能、防排烟、应急照明等要求。

全部采用环保型、低甲醛、无异味装修材料，符合室内空气质量标准。

优先使用节能灯具、节水器具、绿色建材，营造健康舒适办公实训环境。

3.1.4 经济合理，便于运维

在保证效果与品质前提下，优化构造做法、材料选型与工艺，控制造价。

选用耐用、易清洁、易维护的材料与设备，降低后期运营维护成本。

管线布置规整、便于检修，设备点位预留充足。

3.1.5 以人为本，无障碍适配

满足人员通行、疏散、操作、休息、交流等人性化需求。

按规范设置无障碍通道、无障碍卫生间、无障碍标识等。

优化采光、通风、隔音、降噪，提升空间舒适度。

3.2 设计要求

设计工作包括平面方案设计、效果图设计、平面施工图设计、后期服务四个阶段，乙方应完成四个阶段的全部工作。

3.2.1 总体设计要求

整体风格统一、楼层分区明确，10层侧重商务孵化与服务，11层侧重实训创作与展示。

空间动线遵循人流顺畅、功能分区清晰、动静分离原则，避免交叉干扰。

装修标准符合政府投资项目要求，兼顾形象与成本。

3.2.2 平面布局设计要求

11层（实训+展示）

实训区：满足绘图、建模、手作、工艺操作等需求，预留设备电源、网络、操作台。

展示区：设置作品展墙、展柜、灯光、互动区，便于作品陈列与交流。

交流区：设置小型研讨、沙龙、休息空间，营造创意氛围。

10层（孵化+服务+发布）

孵化办公区：开放式工位+独立办公室+会议室，满足创业团队需求。

IP服务中心：设置接待、登记、交易洽谈、档案存储功能区。

新品发布中心：满足小型发布会、路演、分享、直播等功能，预留音视频设备位。

公共配套：茶水间、储物间、文印区、休息区合理布置。

交通与疏散：楼梯、电梯、走廊宽度满足疏散要求，标识系统清晰。

设备用房：强弱电井、空调机房、给排水管井、消防设施不占用功能空间。

3.2.3 立面与造型设计要求

室内造型简洁现代，线条流畅，避免复杂冗余构造。

墙面、天花、地面材质搭配协调，突出潮玩创意主题。

展示区、入口大堂、走廊等公共区域做重点造型设计，提升形象。

所有造型满足消防、结构安全、检修维护要求。

3.2.4 材料选型要求

地面：耐磨、防滑、易清洁，办公/实训区可用地砖/复合地板；展示区可局部特色处理。

墙面：环保乳胶漆、木饰面、金属板、玻璃等，燃烧性能达标。

天花：轻钢龙骨铝扣板等，结合灯带、射灯、造型灯设计。

隔断：玻璃隔断、轻质隔墙满足隔音、防火、美观要求。

全部材料提供样品、品牌、规格、环保检测报告。

3.2.5 灯光照明设计要求

分区域设计：实训区高照度均匀照明；展示区重点照明+氛围照明；办公区节能舒适照明；公共区艺术照明。

选用 LED 节能灯具，配置智能开关、分区控制，降低能耗。

避免眩光、阴影，满足工作、展示、交流视觉需求。

应急照明、疏散指示标志严格按消防规范设置。

3.2.6 强弱电设计要求

按功能需求预留充足电源插座、网络端口、USB 接口、设备专用插座。

机房、发布厅、实训设备区设置专线供电，满足负荷要求。

弱电包含网络、监控、门禁系统等。

管线强弱电分离，符合电气安全规范。

配电箱、开关、面板选型统一、美观、耐用。

3.2.7 给排水设计要求

按需求设置洗手盆、茶水间、卫生间给排水点位。

采用节水型洁具，给水管材环保、耐腐蚀、易维护。

排水顺畅、防臭、防堵，满足防水、防渗、防漏要求。

3.2.8 空调与通风设计要求

结合原有建筑空调系统优化室内风口、风管、温控设计。

保证各区域通风良好、温度适宜，符合节能要求。

满足消防防排烟规范，不影响消防系统运行。

3.2.9 消防设计要求

装修材料燃烧性能严格符合规范，严禁降低防火等级。

喷淋、烟感、报警器、消火栓不得遮挡、覆盖。

疏散通道、安全出口保持畅通，疏散宽度、距离满足要求。

主动配合甲方与消防部门沟通，按意见调整设计。

3.2.10 智能化与软装要求

预留发布厅音响、投影、投屏、LED 屏接口与管线。

标识系统统一设计，清晰、美观、潮玩风格。

软装（家具、饰品）风格统一，贴合项目定位。

3.2.11 成本控制要求

设计方案需进行造价预估，不得超项目投资控制价。

优化节点做法，减少异形与高成本材料。

施工图满足预算编制与招标清单要求，避免后期增项。

各阶段设计图纸必须满足现行国家、行业及工程所在地的地方规范、规程、标准，当上述规范、规程、标准存在不一致时，约定采用的规范、规程、标准应按较高标准执行，除非当地相关部门另有规定。若超出国内规范、规程、标准，应进行技术论证。

3.2.12 所有图纸设计深度应满足国家有关设计图纸深度要求及编制施工图预算要求:

建筑工程设计深度应达到建设部(2003年4月)编制的《建筑工程设计文件编制深度规定》要求。

3.3 设计工作内容要求

石排镇潮玩设计人才实习实训基地装修工程项目方案设计、效果图设计、施工图设计,后期服务及各专项设计的专业配合及图纸审查工作。

3.3.1 设计阶段划分

平面方案设计阶段

效果图设计阶段

施工图设计阶段

后期配合与服务阶段

3.3.2 各阶段工作内容

1. 平面方案设计阶段

现场踏勘,核实尺寸、结构、设备井、消防设施等现状。

按功能需求完成平面布局方案、动线规划、分区划分。

提供平面方案图、设计说明、功能分析图。

按甲方意见修改优化至确认通过。

2. 效果图设计阶段

绘制主要空间效果图：大堂、走廊、实训区、展示区、孵化办公区、发布厅、会议室等。

效果图体现材质、灯光、色彩、造型、软装效果。

提供整体风格说明、材料意向图。

配合方案调整修改效果图，直至甲方确认。

3. 施工图设计阶段

完成全套装修施工图，包含：

平面布置图、地面铺装图、天花布置图、灯位平面图

立面图、剖面图、节点大样图

强弱电施工图、给排水施工图、空调图

消防图、材料清单与做法表

图纸深度满足施工、预算、招标、报审要求。

提供完整电子版图纸与纸质版图纸。

4. 后期服务及配合阶段

图纸交底：向施工、监理、甲方进行技术交底。

图纸变更：处理施工过程中的设计变更、洽商，及时出变更图。

现场服务：定期到场解决技术问题，参与关键节点验收。

专项配合：配合消防、物业、报建等专项审查，提供技术支持。

图纸审核：审核施工深化图，7日内反馈审查意见。

3.1.2 进度安排：

序号	设计阶段	时间安排	备注
1	平面方案设计	现状资料提供后 7 个日历天内完成方案设计	
2	效果图设计	现状资料提供后 7 个日历天内完成方案设计	
3	平面施工图设计	现状资料提供后 7 个日历天内完成方案设计	

四、要求交付的设计资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	备注
1	平面施工图及电子文档(初稿)	1	合同签订后 5 个日历天内	
2	施工图电子版	1	合同签订后 10 个日历天内	
3	施工图纸纸质版	4	合同签订后 10 个日历天内	

五、费用预算及支付方式

1、本项目设计的取费计算：

按经财政审核的建安工程费为计费基数（计费额），按国家发展计划

委员会、建设部 2002 年颁布的《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)收取,最终设计费结算价以财政审定结果为准。其中本项目工程设计收费标准的专业调整系数为 1.0,工程复杂程度调整系数为 1.0,附加调整系数为 1.0。

本项目造价暂定为 4102874.45 元,对应设计收费基价为 173414.02 元。

基本设计收费=工程设计收费基价×专业调整系数(1.0)×工程复杂程度调整系数(1.0)×附加调整系数(1.0)

173414.02 元×1.0×1.0×1.0=173414.02 元(保留两位小数),下浮 30% 后为 121389.81 元。

石排镇潮玩设计人才实习实训基地项目设计项目费暂定为:
121389.81 元。

2、支付方式

支付次序	付至设计费的比例	支付金额 (元)	支付时间 (由交付设计文件所决定)
第一次付费	20%	24277.96	合同签订后 30 个工作日内
第二次付费	40%	24277.96	设计人提供完整的方案设计阶段成果文件,发包人书面确认同意方案后 30 个工作日内
第三次付费	按照财审	按实际	设计人完成施工图并经发包人

	预算价计算的 80%		书面审查通过，工程的财审价确定并完成招标后，且设计人提供有效发票，发包人书面确 认同意后 30 个工作日内
第四次付费	按照财审 预算价计 算的 100%	按实际	工程竣工并经发包人书面验收合格且收到设计人提供的有效 发票后 30 个工作日内

注：税金由乙方支付。乙方在收款前向甲方提供发票，乙方未提供发票的，甲方不承担逾期付款的责任。



东莞市石排城市投资建设有限公司

