



# 高要区蚬岗镇古迳村、南村村人居环境 整治提升项目设计需求书

## 一、项目概况

(一) 项目名称: 高要区蚬岗镇古迳村、南村村人居环境整治提升项目

(二) 建设单位: 肇庆市高要区蚬岗镇人民政府

(三) 项目地点: 建设地址位于蚬岗镇古迳村、南村村。

(四) 项目资金情况: 本项目总投资约 171.25 万元。

(五) 服务费用: 本项目设计服务费参照《工程勘察设计费管理规定》(国家发展改革委、建设部计价格〔2002〕10号)计取, 暂不做评估与测算, 以合同约定为准。

(六) 服务内容: 乙方承诺按合同约定承担工程的施工图设计工作, 包括编制前期方案、工程施工图设计、施工配合服务及后续服务工作等。

### (七) 设计技术要求

1. 中选后, 中选单位应以公开选取单位提供的规划设计要点和有关资料按现行设计规范、标准和有关规定完成本项目的施工图设计, 按双方约定的进度要求提交质量合格的施工图设计资料, 并对其负责。

2. 承担工程施工过程直至竣工验收通过后的设计后续服务,对施工过程中发生的变更提出合理可行的方案,满足施工进度要求。

3. 必须按项目施工图审查单位的要求修改技术文件、图纸,甚至重新设计,直至通过审查;施工图设计文件经审查发现问题后5天内应完成补充、修改工作,并重新提交设计成果文件。

#### (八) 资质要求

1. 服务机构应当是具有合法经营资格的法人或者其他组织,具有良好的信誉。

2. 服务机构应当具有国家住建部或省住建厅核发的《工程设计资质证书》资质等级为乙级(含乙级)以上并入驻广东省网上中介超市。

3. 服务机构在信用中国或信用广东有失信行为的,项目业主有权取消中选中介服务机构的报名和中选资格。

## 二、项目背景

为深入贯彻乡村振兴战略部署,落实《农村人居环境整治提升五年行动方案》要求,解决当前农村区域存在的环境脏乱、设施破旧、违建突出、风貌不协调等问题,通过“三清三拆”+“外墙翻新、铁棚翻新、房屋修补”协同推进,全面改善农村生产生活条件,提升村容村貌品质,保障村民生命财产安全,打造生态

宜居美丽乡村，特启动本次工作，现明确设计需求如下。

### 三、项目目标

（一）环境整治目标：通过“三清”实现垃圾清零、塘沟清洁、杂物规整，打造干净整洁人居环境。

（二）安全保障目标：通过“三拆”+“房屋修补”，拆除危房违建、加固破损房屋，全面消除安全隐患。

（三）风貌提升目标：通过外墙翻新、铁棚翻新，实现村庄建筑风貌协调统一，提升村庄视觉形象与宜居品质。

（四）长效管理目标：建立“整治+修缮+管护”一体化机制，确保环境、安全、风貌成果长期保持。

### 四、项目范围

本次工作覆盖肇庆市高要区蚬岗镇古迳村、南村村，涉及区域包括：原有“三清三拆”范围（公共区域、农户房前屋后、废弃建筑区、违建区、危房集中区等）；需进行外墙翻新的村庄主干道两侧建筑、公共建筑及农户住房；存在锈蚀、破损、外观杂乱的各类铁棚（含农户储物棚、生产棚、公共设施棚等）；非危房类破损房屋（墙体开裂、屋顶漏雨、门窗破损等）及C级危房加固修补区域。

### 五、核心设计需求

（一）“三拆”工作设计需求

### 1.拆危房

明确危房鉴定标准（依据《农村住房安全性鉴定技术导则》，区分C级、D级危房处置方式，C级加固、D级拆除）；设计危房拆除施工方案（含安全防护措施、拆除顺序、施工机械选型，需符合《建筑拆除工程安全技术规范》）；规划危房拆除后场地利用方案（如改建绿地、停车场、休闲步道等，需结合村庄整体规划）；制定危房户安置过渡方案（针对需拆除的D级危房住户，明确临时安置方式、补贴标准或重建指导方案）。

### 2.拆废弃建筑

界定废弃建筑范围（废弃厂房、养殖场、校舍、空心房等），设计排查登记流程；制定拆除施工方案（含安全评估、拆除工艺、建筑垃圾回收利用方案，如砖石、钢筋等再生资源回收）；设计拆后场地平整及生态修复方案（避免场地裸露，可结合绿化种植、土壤改良）。

### 3.拆违章搭建

明确违章搭建界定标准（依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》，区分存量违建、新增违建处置原则）；设计违章搭建拆除方案（含分类拆除顺序、安全防护措施、拆除后场地恢复要求）；规划拆后管控方案（如设置警示标识、建立巡查机制，防止新增违建）。

## （二）风貌提升设计需求

### 1. 外墙翻新

（1）设计原则：符合村庄整体风貌规划，色彩、材质与周边环境协调，兼顾耐候性、经济性与实用性。

（2）材质选型：优先选用环保、抗老化、易维护的涂料（如真石漆、外墙乳胶漆）或乡土材料（如青砖贴片、竹编装饰），避免使用高污染、易脱落材料。

（3）色彩规划：制定村庄外墙主色调方案（不超过 2-3 种主色），需征求村民代表意见，禁止使用刺眼、杂乱色彩。

（4）施工要求：设计基层处理方案（墙面清理、裂缝修补、防水找平），确保涂料附着力；明确施工工艺（涂刷遍数、厚度、干燥时间），符合《建筑外墙涂料工程施工及验收规程》（JGJ/T29-2015）；针对不同建筑类型（砖混、砖木、土坯房）设计差异化翻新方案，避免破坏建筑结构。

（5）质量标准：翻新后墙面无脱落、无渗漏、无明显色差，使用寿命不低于 5 年。

### 2. 铁棚翻新

（1）安全检测：设计铁棚结构安全排查方案，明确锈蚀程度、结构稳定性检测标准（依据《钢结构工程施工质量验收标准》GB50205-2020）。

## (2) 分类处置:

轻度锈蚀: 设计除锈、防腐、刷漆翻新方案(除锈等级、防腐涂层选型、涂刷工艺); 中度破损: 设计结构加固+翻新方案(新增支撑构件、更换锈蚀部件); 严重锈蚀/违规搭建: 纳入“三拆”范围, 按违章建筑或废弃建筑拆除标准执行。

## (3) 外观规范:

统一铁棚涂层色彩(与村庄风貌协调), 禁止使用反光强、易褪色涂料; 规范铁棚高度、造型, 避免超出房屋檐口高度, 杜绝杂乱搭建。

(4) 安全要求: 翻新后铁棚需满足抗风(符合当地基本风压标准)、抗震要求, 连接处牢固无松动。

## (三) 房屋修补设计需求

### 1. 修补范围界定

针对非危房类破损房屋: 墙体开裂、剥落、屋顶漏雨、门窗破损、地面塌陷等; 针对C级危房: 按《农村住房安全性鉴定技术导则》, 聚焦结构加固、功能修复(不涉及整体重建)。

### 2. 核心设计要求

#### (1) 墙体修补:

设计裂缝修补方案(灌浆、贴网加固), 墙面剥落处采用同材质或兼容材料修复;

(2) 防潮处理：基层涂刷防潮涂料，外墙根部设置散水坡或防潮层。

(3) 屋顶修补：

瓦屋面：更换破损瓦片，重新铺设防水层（如防水卷材、沥青瓦），检修天沟、檐口排水系统；

平顶屋面：修补裂缝、重做防水，设计找坡排水方案，避免积水渗漏。

(4) 门窗修补：

破损门窗：优先修复（更换玻璃、五金件、密封胶），无法修复的按原风格更换（材质选用节能、防盗型）；

门窗洞口：修补破损洞口，做好密封、保温处理。

(5) 材料要求：选用环保、耐用、本地化材料，与原有建筑材质兼容，控制工程成本。

(6) 施工标准：符合《砌体结构工程施工质量验收规范》（GB50203-2011）、《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）。

## 六、技术标准及规范要求

(一) 符合《农村人居环境整治提升五年行动方案》和《建筑拆除工程安全技术规范》（JGJ147-2016）；

(二) 符合《农村住房安全性鉴定技术导则》《生活垃圾焚烧污染控制标准》（GB18485-2014）；

(三) 符合《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规；

(四) 设计文件需满足工程施工要求,包含平面图、效果图、工程量清单、技术说明等完整内容。

(五) 新增规范:《建筑外墙涂料工程施工及验收规程》(JGJ/T29-2015)、《钢结构工程施工质量验收标准》(GB50205-2020)、《砌体结构工程施工质量验收规范》(GB50203-2011)、《屋面工程技术规范》(GB50345-2012);

(六) 风貌提升需符合《美丽乡村建设评价标准》(GB/T37072-2018)中建筑风貌相关要求。

## 七、成果交付要求

风貌提升专项设计方案(含外墙色彩规划图、铁棚翻新结构图、翻新效果图);房屋修补专项设计图(含墙体、屋顶、门窗修补施工图及材料清单);图纸预算文件等。

肇庆市高要区蚬岗镇人民政府

2025年11月27日