

技术标准与要求

一、项目概况

1. 项目名称：金威大厦功能改造项目（设计）
2. 工程地点：北京市海淀区蓝靛厂南路 55 号
3. 建设性质：科研办公楼
4. 建筑结构：钢筋混凝土框架-剪力墙结构体系
5. 装修范围：总建筑面积 18750.06 m²。
6. 项目目标：通过对大厦办公区域及配套设施的改造升级，优化功能布局，提升空间利用效率，满足现代办公需求，打造高效、舒适、安全的办公环境。
7. 工程设计范围：包括但不限于内部隔墙，内外门窗（不含人防门窗），吊顶工程，楼地面工程，机电设备更新等批复中的所有涉及内容。

二、设计依据

1. 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。
2. 原建筑设计图纸、竣工图纸。

三、设计要求

（一）建筑专业

1. 功能分区：
地下二层：车库及机房区。
地下一层：后勤办公及机房。
一层：公共大堂及办公。
二层：会议。
三至十层：办公。
屋顶层：配套机房。
2. 具体改造内容：
隔墙调整：维持现状承重结构与外围护结构，结合方案设计重新布置内隔墙。
吊顶工程：结合方案设计考虑。
地面工程：地面形式结合方案设计。

卫生间改造：全面翻新公共卫生间，优化布局及洁具配置。

注：家具、遮阳帘、软装由甲方另行配置，乙方提供样式建议。

（二）机电专业

1. 强电系统：动力配电、照明、防雷接地安全系统。

2. 弱电系统：信息接入、综合布线、通信覆盖、电话交换、网络、公共广播、会议系统、建筑设备监控、安防系统（含入侵报警、视频监控、出入口控制、电子巡查）及机房工程。

3. 消防系统：火灾自动报警及联动控制。

4. 给排水系统：消火栓、自喷及给排水设施。

5. 暖通系统：空调、防排烟系统。

（三）结构专业

对项目装修改造后整体荷载进行复合并按原竣工图对部分之前改造区域楼板及结构构件进行恢复。

四、质量与标准

1. 图纸表达应满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）要求。

2. 材料选用需满足环保、防火、耐久性要求。

五、提交成果

（一）建筑设计内容及要求：

1. 方案设计阶段：

（1）方案设计总说明，包括基本设计概念、详细建筑设计说明、相关技术经济指标、结构及设备说明，以及整体方案估算；

（2）方案分析图；

（3）平面布置图；

（4）效果图方案及主要材料样板；

（5）带建议性标高的天花图、主要位置剖面、及概念材料选择。

2. 施工图设计阶段：

（1）设计说明书。

（2）各楼各层平面图、综合天花图，平面机电点位布局图、装饰完成面定位图。

（3）主要空间的立面图。

(4) 主要构造部位节点详图。

(5) 各类计算书；

(6) 材料设计封样、物料手册，需包含室内装饰面层材料册、洁具册(含卫浴五金)、小五金册、开关面板册、磁卡锁选型册等。

(二) 机电设计工作内容及要求

1. 方案设计阶段

(1) 根据业主要求，确立本项目机电系统的设计要求，明确工作范围，设计要求和标准。

(2) 根据项目的特性以及总体规划和建筑方案设计要求，研究及分析本项目的机电专业设计的可行方案。

(3) 结合项目情况及业主方使用要求，提供一次机电技术方案。

2. 施工图设计（含二次机电设计及配合）阶段：

(1) 根据业主方确认和批准的上一阶段设计成果进行施工图阶段的设计深化工作。

(2) 二次机电设计及配合阶段。

① 完成二次机电设计及配合工作。

② 同室内专业协调，确定所有精装修区域的机电调整方案，包括风口、插座、消防、弱电等点位；进行精装修区域吊顶内机电管线排布，落实吊顶高度。

③ 协助业主及其他专业，确定功能区的照明控制方式及设置位置。

④ 重新校核设备参数是否满足需求。

⑤ 配合出具合理的设计图纸及变更。

(3) 智能化设计施工图纸设计深度满足中华人民共和国住房和城乡建设部文件《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 版）中 4.5 条规定

(三) 设计配合服务

1. 负责工程设计交底，解答施工过程中施工承包人有关施工图的问题，项目负责人及时对施工中与设计有关的问题做出回应，保证设计满足施工要求；

2. 根据招标人要求，及时参加与设计有关的专题会，现场解决技术问题；

3. 协助招标人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续；

4. 参与与设计人相关的必要的验收以及配合发包人进行结算审计工作，审核

竣工图。配合发包人完成政府对工程竣工决算的评审。包括但不限于：协助发包人整理工程变更文件、图纸对比（必要时）和解答审计涉及设计方面问题等相关工作；

5. 配合招标人提供材料选择选型建议；

6. 配合招标人提供设备加工订货相关技术咨询；

7. 驻场设计服务：设计人需派相应技术人员按要求提供现场设计服务，在施工期间进行配合与解决有关技术问题。

六、成果提交时间

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
方案设计 及概算	1. 方案设计文件； 2. 设计概算。	8 份；同时根据实际需要提供向各主管部门报审需要设计提供的各类资料	合同签订后 25 日内	满足建设部颁发的现行《建设工程设计文件编制深度的规定》及发包人要求
施工图设计	全套施工图蓝图	10 份（另 DWF 格式电子文件光盘 1 份）后续如发包人需要增加，最多不超过 12 套。	合同签订后 25 日内	满足建设部颁发的现行《建设工程设计文件编制深度的规定》

				及 发 包 人 要求
施工 阶段	工程施工阶段的各种修改设计图纸	8 份（另 DWF 格式电子文件光盘 1 份）；签字盖章的设计变更文件 8 套；其他各类报告及资料提供的份数应满足建设单位的要求。	竣工验收后 10 天内	
工程设计图纸应采用与 Autodesk Cad、Autodesk Revit、3DMax、Adobe 系列软件兼容的建筑及工程设计软件。				

附件：

1. 海淀区蓝靛厂南路 55 号（金威大厦）拟装修区域平面图（以电子版形式发出）
2. 办公空间功能设置需求

附件 2：办公空间功能设置需求

一、办公空间需求

1、项目地下室原厨房区考虑为物业办公用房。

2、项目一层，按需求设计。

3、项目三至六层每层均为独立办公区，根据建筑本底每层设计不少于 12 间独立办公室，其它空间考虑会议室，集中办公区，库房等功能。

4、项目七层/八层设置七个办公单元：

办公单元 A：总建筑面积 40 m²，分为一间独立办公及一间开敞办公区。

办公单元 B：面积约 450 m²，分为独立办公室，集中办公室及三间直播间。

办公单元 C：面积约 450 m²，分为大办公区，小办公区，会议室。

办公单元 D：面积约 400 m²，需考虑独立办公区 6-8 间，会议室，开敞办公区。

办公单元 E：面积约 140 m²，需要三间独立办公区及一间会议室，其余为开敞办公区。

办公单元 F：面积约 450 m²，需要 6-8 间独立办公室，会议室，开敞办公区。

办公单元 G：面积约 100 m²，需要两间独立办公室及一间开敞办公室。

5、项目九至十层每层均为独立办公区，按照开敞办公空间预留机电条件。

二、会议空间需求

二层整体作为会议空间设计，提供大中小型会议室，每种规格会议室不小于 2 间。其中大会议室面积不小于 90 m²，中会议室面积不小于 60 m²，小会议室面积不小于 30 m²。

三、其他需求根据甲方要求进行设计。