**深圳园创智云谷**

**商业氛围包装设计服务项目设计任务书**

**编制单位**：**河北深保商业管理有限公司**

**编制时间： 2025年4月2日**

目录

[第一部分 项目概况 1](#_Toc2807)

[一、项目基本信息 1](#_Toc4141)

[二、项目定位 1](#_Toc20945)

[第二部分 投标单位人员与业绩要求 1](#_Toc10562)

[一、团队配置要求不低于 1](#_Toc23878)

[二、业绩要求 1](#_Toc9184)

[三、其他相关要求 1](#_Toc13073)

[第三部分 设计任务书 2](#_Toc31668)

[一、总体设计要求 2](#_Toc8601)

[二、设计依据 2](#_Toc18733)

[三、设计内容 2](#_Toc31892)

[四、各阶段设计内容及深度要求 3](#_Toc16938)

[第一阶段——概念设计阶段 3](#_Toc30584)

[第二阶段——效果图方案设计阶段 4](#_Toc5389)

[第三阶段——施工图设计阶段 4](#_Toc21695)

[第四阶段——施工配合阶段 5](#_Toc6535)

[五、设计成果提交 6](#_Toc6157)

[第四部分 商业氛围包装设计及室外导视设计设计周期 6](#_Toc27792)

**第一部分 项目概况**

**一、项目基本信息**

1、项目名称：深圳园创智云谷商业氛围包装设计服务项目

2、项目地址：河北省保定市莲池区百楼镇创智路深圳园创智云谷

3、建设单位：河北深保商业管理有限公司

4、用地类型：生产性服务业用地

5、主要功能业态：

1号楼：地下一层为泛大堂、电梯厅、停车场；一层规划为超市、家具定制、书店、数码、面包坊、简餐、家居、生活、美妆等业态；二层规划为超市、餐饮、书店、摄影、生活零售等业态；三层规划为儿童培训、儿童零售、特色餐饮等业态；四层规划为影院、特色餐饮、屋顶花园。

底商区域根据项目周边特点计划引入餐饮、娱乐体验、骑行驿站、宠物友好等经营内容。

**二、项目定位**

1、商业案名：深圳园·星潮里。

2、项目毗邻樱花公园、燕华城与燕云城住宅、商务办公区，形成自然+生活+办公+商业充分融合的场景定位。

3、休闲、互动、社交新领地。

**第二部分** **投标单位人员与业绩要求**

**一、团队配置要求不低于**

1、项目负责人1名，主创设计师1名，专业设计师不少于3人，设计师团队总体工作经验需涵盖本项目各专业板块。

**二、业绩要求**

投标人近三年（自2022年5月1日起至投标截止时间，以合同签订时间为准）至少完成2个商业氛围包装设计服务相关业绩。有效的业绩标准为：设计服务合同金额不低于50万，或设计施工一体化合同金额不低于200万。需提供网上公示页或中标通知书或合同原件扫描件。

**三、其他相关要求**

1、设计总周期约为60日历天。

**第三部分 设计任务书**

**一、总体设计要求**

设计要求：要求贴合案名“深圳园·星潮里”主题，充分结合项目租赁策略和业态规划方案。理念清晰，发挥园区“深小牛”IP的灵动特点，因地制宜，合理利用公园绿地/园区绿化/架空连廊/建筑外立面的关系，巧妙处理周边地块与建筑之间的衔接，满足亲子互动、好友小聚、潮玩晒圈、商务社交的功能需求。

按照项目区块可设置层次多变的商业场景；结合招商业态注重营造商业生态系统，注重建筑与商业色彩结合，立面商业包装要合理，亲子互动与娱乐设施设计时充分考虑人群的参与互动性与园区IP的昭示性，室外导视需考虑主要人流行进方向及视角，所用材料色彩需与建筑协调。

**二、设计依据**

1、国家和项目地区现行各项设计相关法规；

2、《民用建筑设计统一标准》，GB50352-2019；

3、《城市居住区规划设计规范》，GB50180-2018；

4、《公园设计规范》，GB51192-2016；

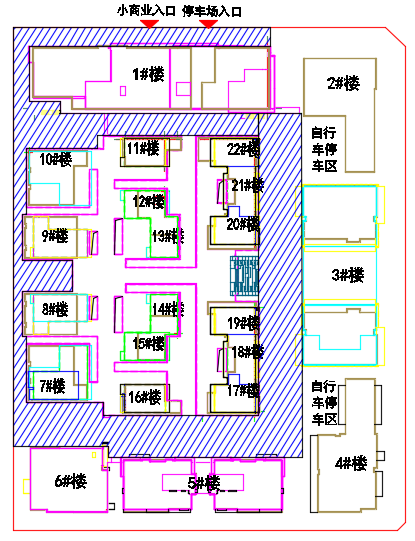
5、《城市道路绿化规划与设计规范》，CJJ75-97；

6、《城市绿化工程施工及验收规范》，CJJ/T82-2012；

7、国家及地方现行的相关规范及规程；

8、建筑及规划设计图；

9、大市政及现状图纸。

**三、设计内容**

1、设计范围：

如右图所示，设计范围为创智云谷外广场阴影标记区域，包含此区域内行人可视的连廊天桥、阶梯与建筑外立面。

2、设计要求：

1. 突出北侧小商业入口的昭示性。
2. 1#楼南侧的东西向街道以亲子互动娱乐为主的娱乐街区。
3. 3#楼西侧、5#楼北侧为办公休闲区域，动静结合，突出商务社交、轻松愉悦的环境气息。
4. 毗邻樱花公园的西侧区域，应体现娱乐、休闲的生活气息，将公园绿地与商业经营自然融合。
5. 商业氛围包装设计内容，包含但不限于商业场景主题规划设计、商业空间动线梳理及节点规划设计、入口昭示构筑、广告灯箱、艺术装置、美陈打卡点、商业亮化、室外休憩区、演绎舞台/活动、贩售市集等。
6. 商业氛围包装设计内容在体现夜景亮化的同时应充分考虑节能需求，避免使用大功率光源和大功率动力设备。电气系统应具备远程启停与自动控制的特点，满足不同季节对街区亮化实现分时控制的需要。
7. 室外导视设计内容，包含但不限于项目总览导视、卫生间/停车场出入口等功能设施的指引导视、行人导向标识、安全警示类标识等。
8. 设计内容涵盖概念设计至施工图阶段，其中设计范围内涉及水电相关深化应包含接驳至甲方指定接驳点的水电施工图。

3、设计服务包括但不限于概念方案设计、效果方案设计、施工图设计。

4、配合工作：

（1）招标配合：提供工程招标所需的技术要求和说明、物料表、答疑澄清等相关文件；提供设备招采技术参数并配合甲方审核设备招采技术参数；根据甲方要求提供工程招标评标建议等。

（2）工程配合服务：施工图交底工作及答疑配合工作；参加工程设计技术周例会；各种材料样品的设计封样、工程认样等配合工作。参加竣工验收。

（3）招标人要求的其他相关设计工作，提供阶段性投资估算和概算。

**四、各阶段设计内容及深度要求**

**第一阶段——概念设计阶段**

包含以下内容：

1、项目立地分析（区位、交通、商业格局）

2、基准比较分析（竞品&对标）

3、竞争研究（竞争策略&竞争定位）

4、发展策略分析（业态定位、场景定位）

5、客群定位及分析

6、设计理念、设计主题

7、主题延展（元素选用及配色）

8、动线规划及功能布局

9、美陈节点及户外导视落位

10、特色商业氛围改造节点及导视风格（形态、风格、打造意向）

审核要点：

1、概念设计风格意向与项目的契合度；

2、概念与运营的结合；

3、概念的可实施性；

4、交通组织、商业功能空间的合理性；

5、关键节点的意向；

**第二阶段——效果图方案设计阶段**

包含以下内容：

1、客群定位及分析（梳理项目客群分类，区分主次客群）

2、设计理念、设计主题（明确商业氛围主题及理念）

3、主题延展（明确元素选用及配色依据）

4、户外美陈及导视平面落位点位（标明道路、建筑物、构筑、植物、水体边缘线等）

5、主要节点三维透视图（不少于４张透视效果图；意向图）

6、细部平面设计（标明主要画面及文案）

7、商业灯光布置图（标明灯光效果、光源色彩）

8、其它设计师认为能反映方案设计意图的草图、图纸或相关电子文件

**第三阶段——施工图设计阶段**

包含以下内容：

1、封面

2、目录

3、设计说明

4、设计图纸

（1）总平面图（含架空层部分）

标明用地边界线、道路红线；用地四邻原有及规划道路的位置；主要建筑物、构筑物（包括地下建筑、构筑物的表示）的位置、名称；定制件位置；导视位置；比例；指北针；本图说明。

（2）索引图（图中所有要说明分区索引）

（3）平面点位图（标明定制件、导视距离建筑、构筑物、园林小品的定位坐标及总体尺寸）

（4）平面配电点位图（标明相应点位的用电量和尺寸定位）

1. 电气连线图（包含接驳至甲方驳点点位连线图，表明线缆规格、路由、敷设方式）

（5）上下水分布图（包含接驳至甲方驳点点位连线图，标明管道规格）

1. 立面点位图（标明楼梯广告、装置距离建筑立面构造的定位坐标及总体尺寸）
2. 立面配电点位图（标明相应点位的用电量和尺寸定位）
3. 定制件详图（标明定制件三视图、材料规格及安装方式）
4. 通用详图（标明预埋、安装规格）
5. 平面深化文件（标明广告、导视等规格、材质、画面/文字内容）

5、工程物料表：包含定制件、导视、灯光清单

6、设计实物封样：主要材质实物样品一份

**第四阶段——施工配合阶段**

**工作内容**

1、配合招标答疑，审查施工送样。

2、定标后审查施工封样是否符合材料、颜色、总体效果要求。

3、根据现场情况和甲方要求出具设计变更。

4、根据竣工后实际使用情况调整不合理的设计并配合项目复盘出具整改报告及调整方案。

**五、设计成果提交**

商业氛围包装设计成果需包含以下内容：

1、各阶段设计文件PDF格式电子文件及AI/CDR矢量文件,CAD电子文件；

2、满足招标深度的A3施工图册4套；

3、项目各专业节点施工的工程技术要求文件；

4、与概念性方案和效果图方案所对应的估算、概算文件；

5、标识材料封样1份。

**第四部分** **商业氛围包装设计及室外导视设计设计周期**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **设计阶段** | **时间周期** | **成果形式** |
| 商业氛围包装概念设计阶段  室外导视设计概念设计同步进行 | 中标通知书发出后20日历天内 | PDF电子文件 |
| 商业氛围包装效果图设计阶段  室外导视设计效果图设计同步进行 | 中标通知书发出后40日历天内 | PDF电子文件 |
| 商业氛围包装施工图设计阶段  室外导视施工图设计同步进行 | 中标通知书发出后60日历天内 | PDF电子文件  AI/CDR矢量文件,CAD电子文件  A3图纸图册 |

**设计总周期：60日历天**