

附件

# 福田区政府投资项目工程设计 优选优价管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范福田区建筑工程设计市场，提高政府投资项目工程设计水平，促进公平竞争，繁荣建筑创作，根据《中华人民共和国招标投标法》（2017年修订）、《中华人民共和国政府采购法》（2014年修订）、《建筑工程设计招标投标管理办法》（住建部令第33号）、《关于提升建设工程质量水平打造城市建设精品的若干措施》（深建规[2017]14号）等法律法规，结合我区实际情况，特制定本办法。

**第二条** 区政府投资的房屋建筑、市政及园林绿化等工程项目的的设计适用本办法。

**第三条** 区发改局负责区政府投资项目工程设计收费参考价的制定并根据设计服务成本、价格的变化进行调整。区住建局负责设计优选的监督管理工作并建立总建筑师名录。市规土委福田局负责建立评标专家名录并按建筑工程类别细化分类。

**第四条** 工程设计实行优选优价原则。优选是指对政府投资项目选择采用市场化的招标、竞赛和直接委托等方式确定设计单位。优价是指对政府投资项目采取市场调节价和政府参考价相结合的设计计费模式。

**第五条** 试行建筑师负责制，试点方案由区住建局另行制定。总建筑师牵头的设计团队提供全过程设计咨询服务，必须自主完成概念设计、方案设计、初步设计、施工配合等工作的主体服务内容；勘察、专项设计、施工图设计等其他服务，设计团队可直接进行分包，以暂估价形式列入服务范围必须依法招标的应当招标。暂估价的服务招标原则上由设计团队负责，具体方式在服务合同中约定。

总建筑师应在区住建局进行注册备案后方可承担区政府投资项目工程设计业务。

**第六条** 实行评标专家注册备案制。专家在评标专家名录中进行注册备案后方可承担区政府投资项目的评标工作。

## **第二章 设计优选**

**第七条** 设计优选方式采取招标、竞赛和直接委托三种方式。招标分为公开招标或邀请招标两种途径。

**第八条** 采取公开招标的，除发布招标公告外，经区政府相关会议批准后允许招标人以投标邀请书的方式邀请有同类项目设计经验的设计团队投标。招标公告中，招标人不得明示或暗示限定招选国际或国内的投标人。对建筑设计有特殊要求、经论证有必要对设计团队明确提出国际性要求的，招标人应先行报**区主要领导**组织召开的会议批准方可启动实施。

**第九条** 达到公开招标限额标准及以上的工程设计服务应当依法公开招标。符合下列情形之一的，经区政府相关会议批准后，可采用邀请招标：

（1）对建筑艺术造型有特殊要求的；

（2）采用公开招标方式的费用占政府采购项目总价值的比例过大的；

（3）相关法律法规规定的其他情形。

**第十条** 招标文件中应当明确项目基本情况、城乡规划和城市设计基本要求、经济技术要求、招标内容、是否接受联合体投标、投标文件编制要求、评标标准和方法、定标标准和方法、拟签订合同的主要条款、设计服务费或计费方法以及未中标方案补偿办法等。工程设计服务的招标内容可参照附件 1-1。

投标文件包含技术标、商务标和经济标。技术标是指设计有关的技术方案；商务标是指投标人信用情况和业绩、拟派设计人员的构成、能力和经验等；经济标是指报价或费率报价。

**第十一条** 招标形式可采取方案招标或团队招标。招标一般采取方案招标，对设计周期有紧急要求的，可采取团队招标。

**第十二条** 方案招标是指通过对投标人提交的设计方案进行评审确定中标人的招标方式。方案招标侧重技术标的评审，技术标采取以下两种方式竞标：

（1）采取概念设计的竞标方式，侧重对概念设计中的项目解读和设计构思的评选；

(2) 采取方案设计的竞标方式，在符合城乡规划、城市设计以及安全、绿色、节能、环保要求的前提下，侧重对方案设计的功能、技术、经济 and 美观的评选。

**第十三条** 团队招标是指通过对投标人拟派设计团队的综合能力进行评审确定中标人的招标方式。团队招标侧重对商务标的评审，兼顾对技术方案的先进性、可行性和合理性评审。

**第十四条** 采取团队招标或方案招标且规划要点明确的，按照下述方式组织实施：

(1) 投标。投标人按照招标公告或投标邀请书的要求提交技术标、商务标和经济标；

(2) 评标。技术标和商务标开标后进行评标。评标委员会推荐不超过 3 个中标候选人，招标人应当将评标报告（含中标候选人名单）在网上公示 3 个工作日；

(3) 定标。经济标开标后进行定标。招标人应按充分竞争的原则选取定标方法，在评标委员会推荐的合格投标人中择优确定中标人。

(4) 公示。招标人在网上公示中标人信息。

(5) 中标通知。中标结果公示期满后 30 日内，招标人向中标人发出中标通知书。

**第十五条** 采取方案招标且规划要点未完全确定的，按照下述方式组织实施：

(1) 第一阶段投标。投标人按照招标公告或投标邀请书的要求提交技术标、商务标，招标人将全部技术标报市规土委福田局审批规划要点。

(2) 第二阶段投标。取得规划要点后，招标人补充招标文件并公示，投标人提交最终技术标、商务标和经济标。

(3) 评标。技术标和商务标开标后进行评标。评标委员会推荐不超过 3 个中标候选人，招标人应当将评标报告（含中标候选人名单）在网上公示 3 个工作日。

(4) 定标。经济标开标后进行定标。招标人应按充分竞争的原则选取定标方法，在评标委员会推荐的合格投标人中择优确定中标人。

(5) 公示。招标人在网上公告中标人信息。

(6) 中标通知。中标结果公示期满后 30 日内，招标人向中标人发出中标通知书。

#### **第十六条** 评标由评标委员会负责。

评标委员会由评标专家组成。评标委员会人数为 5 人以上单数，其中技术方面的专家不得少于成员总数的 1/2。

评标专家在相应类别的评标专家名录中随机抽选产生。对技术复杂、专业性强或国家有特殊要求的项目，招标人也可直接邀请相应专业的中国科学院院士、中国工程院院士、全国工程勘察设计大师以及境外具有相应资历的专家参加评标。

投标人或与投标人有利害关系的人员不得参加评标委员会。

**第十七条** 对经济标的费率报价远高于政府参考费率的，招标人在定标前应对投标人进行书面质询，投标人应予以书面澄清。招标人或招标代理机构在定标前应介绍质询情况，并接受定标委员会成员的提问。投标人不予澄清或澄清理由不合理的且拒绝接受政府参考费率的，视为废标，由备选中标候选人依序替补。

**第十八条** 定标委员会由招标人的法定代表人或主要负责人组建。定标委员会成员原则上从招标人、项目业主或使用单位的领导班子成员、经营管理人员中产生，成员数量为 7 人以上单数。

**第十九条** 定标方法包括：

（1）票决定标法，票决第一名中标并以第一名报价作为中标价；

（2）集体议事法加票决定标法，定标委员会各自发表意见，票决第一名中标并以第一名报价作为中标价；

（3）经区政府批准的其他合理定标方法。

**第二十条** 中标人使用未中标方案的，应当征得提交方案的投标人同意并给付使用费。

**第二十一条** 区域内重要地区、重要节点且对建筑艺术造型有特殊要求的，经区政府相关会议批准后可采取设计竞赛的方式优选方案设计。

**第二十二条** 设计竞赛的组织实施程序如下：

（1）公告。在市规土委福田局指定的网站发布公告，公布设计竞赛的有关信息。

(2) 报名。设计竞赛采取报名方式，报名主体应为总建筑师牵头的设计团队。可直接邀请中国工程院院士、全国工程勘察设计大师、梁思成建筑奖、普利兹克建筑奖得主以及在特定领域具有行业影响力的建筑设计专家报名参加。

(3) 组建评选委员会。评选委员会由业主代表和有关专家组成。评选委员会人数为 5 人以上单数，其中专家不得少于成员总数的 1/2。专家在相应类别的评标专家名录中随机抽选产生。

(4) 评选。评选委员会成员各自发表意见，采用记名投票方式对候选人进行逐轮淘汰表决，直至达到评选委员会成员半数以上票决得出第一名为优胜团队。

(5) 公告。在网上公告优胜团队信息。

**第二十三条** 优胜团队负责对方案设计进行优化和深化。为保证设计的一致性，可采取直接委托的方式由优胜团队提供全过程设计咨询服务。区住建局负责设计竞赛合规性的认定。

**第二十四条** 有下列情形之一的并经区主要领导组织召开的会议批准后，可采取直接委托方式：

(1) 重大项目且对建筑设计有特殊要求，应邀请中国工程院院士、全国工程勘察设计大师、梁思成建筑奖和普利兹克建筑奖得主，以及在特定领域具有行业影响力的建筑设计专家的；

(2) 采用不可替代的专利或专有技术的；

(3) 建筑工程项目的改建、扩建或技术改造，需要由原设计单位设计，否则将影响功能配套要求的；

(4) 国家省市规定的其他特殊情形。

**第二十五条** 采用直接委托方式的，选定设计团队并向社会公示 3 个工作日后，可直接开展全过程设计咨询服务。区住建局负责直接委托合规性的认定。

### 第三章 设计优价

**第二十六条** 建立设计优价制度，制定政府参考费率体系。参照本办法第十二条执行并纳入区前期咨询单位预选库和代建单位预选库的设计团队，可实行设计优价。费率体系详见附件 1-2。

**第二十七条** 政府参考费率体系中的设计服务收费由基础服务收费附加调整系数构成。

基础服务收费是指在工程设计中完成概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计等服务内容收取的费用。调整系数是基于附加服务进行调整的系数。

设计服务收费=基础服务收费 × (1+调整系数)

基础服务收费=建安费用 × 基础服务费率

调整系数=∑分项调整系数

**第二十八条** 基础服务费率涵盖房屋建筑、市政和园林绿化等工程项目，根据费率不同共分为七个大类。每一大类根据复杂程度分为简单 I、一般 II、复杂 III 三个小类。每一小类根据建安费用的分档分别有与之相对应的基础服务费率。复杂程度详见附件 1-3。

**第二十九条** 基础服务费率分为含结构、机电等专业设计费的费率与不含结构、机电等专业设计费的费率。基础服务费率每两年调整一次。

**第三十条** 项目服务范围各分项的调整系数范围为（0~0.2），调整幅度为0.05。

**第三十一条** 附加服务调整目录包括招标代理和合同管理、项目特殊进度要求、设计成果模型特殊要求、专家咨询、新技术要求、施工管理服务以及第三方认证要求等。针对上述每一子项的发生情况有相应的分项调整系数与之相对应。

## **第四章 设计履约评价**

**第三十二条** 委托单位建立设计服务履约评价管理机制，对设计团队的管理状况、配合情况和履约能力等进行评价，并及时反馈区住建局，实行动态管理。

**第三十三条** 每个年度结束和受托服务事项完成后，设计团队应及时向委托人提交履约自查报告。委托人对设计团队的履约情况进行客观公正评价，并向区住建局提交履约评价报告，报告内容包括服务内容、人员配备、服务质量、服务周期、服务收费、服务态度和诚信情况等内容。

**第三十四条** 区住建局通过官网等媒体及时公布设计团队的履约评价情况。设计团队有以下情形之一的，区住建局将其公开曝光、纳入“黑名单”：

(1) 实际参与设计项目的首席责任人及其他主要专业责任人与投标文件不符的;

(2) 过度设计等有意做大投资的;

(3) 设计成果粗制滥造、质量低下等造成投资浪费的;

(4) 其他履约失信行为。

**第三十五条** 委托人应加强监管总建筑师的履职情况,要根据项目实际情况对设计团队进行量化要求,监督设计团队成员到岗到位。

## 第五章 法律责任

**第三十六条** 设计团队有以下情形之一的,应依法依规进行处罚或移送处理:

(1) 利用业务之便,谋取不正当利益的;

(2) 因串通投标、转包、以他人名义投标或违法指定专业承包单位等违法行为受到相关部门处罚的;

(3) 将承接项目转包或违法分包的;

(4) 在开展工作过程中,存在严重工作过失,造成重大损失或不利影响的;

(5) 其他违反法律、行政法规和国家强制性规定的。

**第三十七条** 设计团队成员有下列情形之一的,应依法依规进行处罚或移送处理:

(1) 涂改、倒卖、租借或以其他方式非法转让资格证书、执业印章的；

(2) 同时在两个或两个以上单位执业的；

(3) 与委托人或其他利害关系人串通，出具有虚假内容、或重大遗漏的成果文件的；

(4) 提示、协助委托人或其他利害关系人编制虚假项目资料的；

(5) 利用执行业务之便，谋取不正当利益的；

(6) 法律、法规和规章禁止的其他行为。

**第三十八条** 委托人以及相关政府监管部门工作人员有下列情形之一的，由行政主管部门或纪委监委部门应依法追责：

(1) 与设计团队恶意串通，弄虚作假的；

(2) 非法干预招标、评标过程或影响评标结果的；

(3) 有其他违法违规、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的。

**第三十九条** 招标人有下列情形之一的，应依法依规进行处罚或移送处理：

(1) 以不合理的条件限制或排斥潜在投标人的；

(2) 对潜在投标人实行歧视待遇的；

(3) 强制要求投标人组成联合体共同投标的；

(4) 限制投标人之间竞争的；

(5) 中标通知书发出后无正当理由改变中标结果；

(6) 无正当理由未按本办法规定与中标人订立合同；

(7) 有其他违法违规行为的。

**第四十条** 评标或评选委员会成员有下列情形之一的，应依法依规进行处罚或移送处理：

(1) 收受投标人的财物或其他好处的；

(2) 向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐以及与评标有关的其他情况的；

(3) 有其他违法违规行为的。

## **第六章 附则**

**第四十一条** 本办法由福田区发改局负责解释。

**第四十二条** 本办法自发布之日起实施，有效期三年。

附件：1-1 工程设计服务的招标内容参考

1-2 工程设计服务参考费率体系

1-3 建筑、市政、园林工程复杂程度表

附件 1-1

工程设计服务的招标内容参考

| 服务范围 |        | 具体内容                                   |
|------|--------|----------------------------------------|
| 总项   | 分项     |                                        |
| 建筑策划 | 前期评估   | 依据招标人提供的现场条件、进度计划和基础财务数据等信息，对项目进行初步评估。 |
|      | 规划设计   | 统筹建筑设计和城市设计协调统一。                       |
|      | 项目管理   | 与业主进行协商，研究制定设计标准，参与制定项目计划。             |
|      | 工程勘查   | 提供以专业勘查工程师勘查资质出具的现场勘查报告。               |
| 设计服务 | 设计基础服务 | 提供方案设计、初步设计、施工图设计等设计基础服务。              |
|      | 协调设计   | 将土木、结构、机械、电气、管道和专业系统集成到整个项目设计中。        |

|         |        |                                                                                                                |
|---------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 易施工性研究 | 根据设计方案提供易施工性研究相关咨询服务，以便设计方案在施工阶段顺利实施。                                                                          |
| 招投标服务   | 招标文件编制 | 提供设计图纸、工程量清单和施工技术要求说明书，并负责明确投标要求和初拟合同文件，以编制招标文件。                                                               |
|         | 评标与定标  | 参与评标和组建定标委员会。                                                                                                  |
| 施工管理与监造 | 施工配合   | 解释设计文件，譬如图纸、技术规格说明中前后矛盾、缺漏或不够明确等问题。                                                                            |
|         | 现场监督   | 监督工程的成本、进度和质量情况，代表业主进行合同管理，根据施工进度和成本计划对偏差进行纠正。                                                                 |
|         | 施工支持服务 | 批准变更：对其他方提出的变更进行审查并作出是否批准变更的决定，根据合同文件要求提供工程变更单和施工变更指令；批准支付：处理工程款结算等事项，对业主应付承包商款项及相应工程进行技术性的审核；竣工验收：协助组织工程验收服务。 |
| 运营维护    | 维护计划   | 制定建筑物维护计划，为建筑物维护提供建议。                                                                                          |
|         | 更新改造   | 参与制定建筑更新改造、扩建与翻新计划。                                                                                            |

附件 1-2

工程设计服务的参考费率体系

一、基础服务收费确定

基础服务收费费率应按下面的表格确定。

1) 当基础服务不包括结构、机电等专业设计费时，取费百分比如下：

表 1 基础服务费率表 a

| 建安费用   |          | 250 万<br>元以下      | 250 ~<br>500 万元 | 500 ~<br>1000 万<br>元 | 1000 万 ~<br>2500 万元 | 2500 万<br>元 ~ 5000<br>万元 | 5000 万 ~<br>1.25 亿元 | 1.25 ~<br>2.5 亿元 | 2.5 ~ 5<br>亿元 | 5 ~<br>12.5 亿<br>元 | 12.5 ~ 20<br>亿元 | 20 亿<br>元以上 |
|--------|----------|-------------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------|
| 分<br>类 | 复杂<br>程度 | 基础服务收费占建安费用的比例（%） |                 |                      |                     |                          |                     |                  |               |                    |                 |             |
| 1      | 简单       | 2.99              | 2.27            | 1.83                 | 1.76                | 1.69                     | 1.65                | 1.52             | 1.23          | 1.14               | 1.10            | 1.06        |
|        | 一般       |                   | 2.57            | 2.13                 | 2.00                | 1.91                     | 1.87                | 1.75             | 1.45          | 1.36               | 1.32            | 1.28        |
|        | 复杂       |                   | 2.86            | 2.42                 | 2.24                | 2.13                     | 2.09                | 1.98             | 1.67          | 1.58               | 1.54            | 1.50        |
| 2      | 简单       | 3.45              | 2.97            | 2.53                 | 2.11                | 2.02                     | 1.98                | 1.85             | 1.65          | 1.61               | 1.56            | 1.52        |

|   |    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 一般 |       | 3. 01 | 2. 81 | 2. 49 | 2. 39 | 2. 27 | 2. 16 | 2. 11 | 2. 07 | 1. 88 | 1. 80 |
|   | 复杂 |       | 3. 52 | 3. 08 | 2. 86 | 2. 75 | 2. 55 | 2. 46 | 2. 18 | 2. 53 | 2. 20 | 2. 09 |
| 3 | 简单 | 3. 65 | 3. 01 | 2. 64 | 2. 29 | 2. 24 | 2. 13 | 2. 02 | 1. 83 | 1. 76 | 1. 72 | 1. 67 |
|   | 一般 |       | 3. 32 | 2. 92 | 2. 63 | 2. 51 | 2. 42 | 2. 30 | 2. 09 | 2. 02 | 1. 97 | 1. 93 |
|   | 复杂 |       | 3. 63 | 3. 19 | 2. 97 | 2. 77 | 2. 71 | 2. 57 | 2. 35 | 2. 27 | 2. 22 | 2. 18 |
| 4 | 简单 | 3. 96 | 3. 08 | 2. 75 | 2. 46 | 2. 35 | 2. 29 | 2. 11 | 1. 89 | 1. 83 | 1. 78 | 1. 74 |
|   | 一般 |       | 3. 52 | 3. 14 | 2. 90 | 2. 81 | 2. 73 | 2. 55 | 2. 30 | 2. 24 | 2. 19 | 2. 15 |
|   | 复杂 |       | 3. 96 | 3. 52 | 3. 34 | 3. 26 | 3. 17 | 2. 99 | 2. 71 | 2. 64 | 2. 60 | 2. 55 |
| 5 | 简单 | 4. 29 | 3. 30 | 2. 86 | 2. 68 | 2. 60 | 2. 49 | 2. 38 | 1. 98 | 1. 94 | 1. 89 | 1. 85 |
|   | 一般 |       | 3. 85 | 3. 41 | 3. 06 | 3. 10 | 2. 95 | 2. 82 | 2. 37 | 2. 31 | 2. 24 | 2. 20 |
|   | 复杂 |       | 4. 40 | 3. 96 | 3. 43 | 3. 61 | 3. 41 | 3. 26 | 2. 75 | 2. 68 | 2. 60 | 2. 55 |
| 6 | 简单 | 4. 51 | 3. 34 | 2. 90 | 2. 75 | 2. 68 | 2. 53 | 2. 40 | 2. 27 | 2. 20 | 2. 16 | 2. 12 |
|   | 一般 |       | 3. 96 | 3. 52 | 3. 25 | 3. 05 | 2. 92 | 2. 79 | 2. 66 | 2. 63 | 2. 57 | 2. 53 |
|   | 复杂 |       | 4. 58 | 4. 14 | 3. 74 | 3. 41 | 3. 30 | 3. 17 | 3. 06 | 3. 06 | 2. 99 | 2. 95 |
| 7 | 简单 | 5. 94 | 5. 06 | 4. 62 | 4. 29 | 4. 07 | 3. 85 | 3. 63 | 3. 41 | 3. 19 | 2. 97 | 2. 75 |
|   | 一般 |       | 6. 27 | 5. 83 | 5. 56 | 5. 34 | 5. 12 | 4. 90 | 4. 68 | 4. 46 | 4. 24 | 4. 02 |
|   | 复杂 |       | 7. 48 | 7. 04 | 6. 82 | 6. 60 | 6. 38 | 6. 16 | 5. 94 | 5. 72 | 5. 50 | 5. 28 |

2) 当基础服务包括结构、机电等专业设计费时，取费百分比如下：

表 2 基础服务费率表 b

| 建安费用   |          | 250 万<br>元以下      | 250 ~<br>500 万元 | 500 ~<br>1000 万<br>元 | 1000 万 ~<br>2500 万元 | 2500 万<br>元 ~ 5000<br>万元 | 5000 万 ~<br>1.25 亿元 | 1.25 ~<br>2.5 亿元 | 2.5 ~ 5<br>亿元 | 5 ~<br>12.5 亿<br>元 | 12.5 ~ 20<br>亿元 | 20 亿<br>元以上 |
|--------|----------|-------------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------|
| 分<br>类 | 复杂<br>程度 | 基础服务收费占建安费用的比例（%） |                 |                      |                     |                          |                     |                  |               |                    |                 |             |
| 1      | 简单       | 3.87              | 3.04            | 2.84                 | 2.86                | 2.80                     | 2.72                | 2.60             | 2.46          | 2.36               | 2.24            | 2.19        |
|        | 一般       |                   | 3.43            | 3.30                 | 3.26                | 3.17                     | 3.08                | 2.99             | 2.90          | 2.82               | 2.68            | 2.64        |
|        | 复杂       |                   | 3.83            | 3.76                 | 3.65                | 3.53                     | 3.44                | 3.39             | 3.34          | 3.27               | 3.13            | 3.09        |
| 2      | 简单       | 4.31              | 3.81            | 3.37                 | 3.14                | 3.06                     | 3.08                | 2.94             | 2.61          | 2.53               | 2.60            | 2.59        |
|        | 一般       |                   | 3.87            | 3.74                 | 3.70                | 3.61                     | 3.52                | 3.43             | 3.34          | 3.26               | 3.12            | 3.08        |
|        | 复杂       |                   | 4.52            | 4.11                 | 4.25                | 4.16                     | 3.96                | 3.92             | 3.45          | 3.98               | 3.65            | 3.57        |
| 3      | 简单       | 4.75              | 3.91            | 3.78                 | 3.60                | 3.62                     | 3.49                | 3.41             | 3.30          | 3.23               | 3.11            | 3.06        |
|        | 一般       |                   | 4.31            | 4.18                 | 4.14                | 4.05                     | 3.96                | 3.87             | 3.78          | 3.70               | 3.56            | 3.52        |
|        | 复杂       |                   | 4.71            | 4.58                 | 4.67                | 4.47                     | 4.43                | 4.33             | 4.26          | 4.16               | 4.02            | 3.98        |
| 4      | 简单       | 5.19              | 4.16            | 4.05                 | 3.88                | 3.77                     | 3.69                | 3.57             | 3.48          | 3.38               | 3.26            | 3.21        |

|   |    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 一般 |      | 4.75 | 4.62 | 4.58 | 4.49 | 4.40 | 4.31 | 4.22 | 4.14 | 4.00 | 3.96 |
|   | 复杂 |      | 5.35 | 5.19 | 5.27 | 5.21 | 5.11 | 5.06 | 4.97 | 4.89 | 4.75 | 4.71 |
| 5 | 简单 | 5.63 | 4.45 | 4.25 | 4.40 | 4.12 | 4.08 | 4.01 | 3.90 | 3.84 | 3.75 | 3.70 |
|   | 一般 |      | 5.19 | 5.06 | 5.02 | 4.93 | 4.84 | 4.75 | 4.66 | 4.58 | 4.44 | 4.40 |
|   | 复杂 |      | 5.94 | 5.87 | 5.63 | 5.73 | 5.60 | 5.50 | 5.43 | 5.32 | 5.14 | 5.10 |
| 6 | 简单 | 6.07 | 4.76 | 4.54 | 4.51 | 4.29 | 4.18 | 4.07 | 3.96 | 3.89 | 3.85 | 3.74 |
|   | 一般 |      | 5.63 | 5.50 | 5.46 | 5.37 | 5.28 | 5.19 | 5.10 | 5.02 | 4.88 | 4.84 |
|   | 复杂 |      | 6.51 | 6.46 | 6.29 | 6.01 | 5.98 | 5.91 | 5.87 | 5.83 | 5.68 | 5.63 |
| 7 | 简单 | 6.51 | 6.82 | 6.60 | 6.38 | 5.94 | 5.83 | 5.61 | 5.28 | 4.95 | 4.62 | 4.29 |
|   | 一般 |      | 7.39 | 7.26 | 7.13 | 6.78 | 6.49 | 6.27 | 5.94 | 5.72 | 5.39 | 5.28 |
|   | 复杂 |      | 8.58 | 8.25 | 8.03 | 7.70 | 7.48 | 7.37 | 7.11 | 6.89 | 6.69 | 6.60 |

表中所述建筑类别分类如下：

表 3 建筑分类参考表

| 分类 |                         |
|----|-------------------------|
| 1  | 仓库                      |
|    | 独立式停车场                  |
| 2  | 多单元住宅建筑（公寓、公寓、宿舍、联排别墅等） |
|    | 停车楼                     |
|    | 城市道路                    |
| 3  | 旅馆、公寓、酒店                |
|    | 码头                      |
|    | 行政办公楼                   |
|    | 学生公寓、老年公寓               |
|    | 学校——小学、幼儿园              |

|   |               |
|---|---------------|
|   | 制造工厂          |
|   | 公共花园、长廊、喷泉    |
|   | 农业设施          |
| 4 | 学校——高中        |
|   | 邮局、银行         |
|   | 看台、体育场        |
|   | 会议厅、展览馆       |
|   | 派出所、消防站、救护车设施 |
|   | 社区中心          |
| 5 | 人行道和桥梁        |
|   | 货运码头、维修车库     |
|   | 通信设施设备        |
|   | 游泳池、训练场、健身房   |

|   |                              |
|---|------------------------------|
|   | 博物馆                          |
| 6 | 研究机构                         |
|   | 通信大楼、广播电视设施、演播室、计算机中心        |
|   | 科学楼                          |
|   | 实验室                          |
|   | 医院                           |
|   | 博物馆美术馆                       |
|   | 法院、档案馆、图书馆                   |
|   | 水族馆                          |
|   | 机场客运站、公共汽车客运站、铁路客运站、海港/轮渡客运站 |
|   | 剧院、礼堂、音乐厅                    |
| 7 | 装饰作品、雕塑                      |
|   | 纪念碑                          |

## 二、调整系数

表 4 调整系数表

| 调整值            | 0   | 0.05           | 0.1                | 0.15              | 0.2               |
|----------------|-----|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 服务范围调整系数:      |     |                |                    |                   |                   |
| 招标代理和<br>合同管理  | 不涵盖 | \              | \                  | \                 | 涵盖                |
| 项目特殊进度要求       | 正常  | 较紧张            | 紧急                 | \                 | \                 |
| 设计成果模型<br>特殊要求 | 正常  | \              | \                  | \                 | 要求特殊成果<br>(如 BIM) |
| 专家咨询           | 无   | \              | 简单                 | 平均                | 复杂                |
| 新技术要求          | 无   | \              | 简单                 | 平均                | 复杂                |
| 施工管理服务         | 无   | 施工配合<br>(不含监理) | 工程设计管理咨<br>询(不含监理) | 工程项目管理<br>咨询(含监理) | 工程项目管理<br>承包(含监理) |
| 第三方认证要求        | 无   | \              | 要求认证<br>(如 LEED)   | \                 | \                 |

注：各项调整系数的取值分别对应特定项目中相应调整项的情况，各项调整系数应相加得到项目总调整系数。项目总调整系数加 1 后与基础服务费用相乘，得到最终的设计服务费。

三、费用计算表及实例展示

建议按表 5 进行实际费用计算。

表 5 设计服务费用计算表

|           |                | 费率调整系数 |
|-----------|----------------|--------|
| 项目编号      | 201800001      |        |
| 项目名称      | 福田 XYZ 大楼      |        |
| 项目基本情况    |                |        |
| 建筑分类      | 2              |        |
| 建设规模      | 3000 平方米       |        |
| 建设预算      | ¥45,000,000.00 |        |
| 复杂程度      | 一般             |        |
| 服务范围      |                |        |
|           |                |        |
| 施工图设计     | 涵盖             | 0      |
| 招标代理和合同管理 | 涵盖             | +0.2   |
|           |                |        |
| 其他设计要求    |                |        |
| 项目特殊进度要求  | 无特殊要求          | 0      |
| 设计成果模型特殊要 | 要求交付 BIM 模型    | +0.2   |
| 专家咨询      | 简单             | +0.1   |
|           |                |        |
| 新技术要求     | 简单             | +0.1   |
| 施工管理服务    | 要求施工配合         | +0.05  |
|           |                |        |
|           |                |        |

|          |                       |      |
|----------|-----------------------|------|
| 第三方认证要求  | 有                     | +0.1 |
| 基础服务费率   | 3.61%                 |      |
| 总调整系数    |                       | 0.75 |
| 设计服务取费费率 | $3.61\% * (1 + 0.75)$ |      |
| 设计服务取费   | ¥2,842,900.00         |      |

#### 四、费用支付参考

设计服务费原则上按合同签订、规划获得批准、施工图设计文件通过审查、工程竣工设计验收或投入使用的时间顺序依次支付进度款，并在合同中约定相应支付比例。

附件 1-3

建筑人防、园林绿化、市政公用工程  
复杂程度表

1、 建筑、人防工程

| 等级   | 工程设计条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I 级  | <div>1. 功能单一、技术要求简单的小型公共建筑工程；</div> <div>2. 高度&lt;24m 的一般公共建筑工程；</div> <div>3. 小型仓储建筑工程；</div> <div>4. 简单的设备用房及其他配套用房工程；</div> <div>5. 简单的建筑环境设计及室外工程；</div> <div>6. 相当于一星级饭店及以下标准的室内装修工程；</div> <div>7. 人防疏散干道、支干道及人防连接通道等人防配套工程</div>                                                                                                  |
| II 级 | <div>1. 大中型公共建筑工程；</div> <div>2. 技术要求较复杂或有地区性意义的小型公共建筑工程；</div> <div>3. 高度 24 ~ 50m 的一般公共建筑工程；</div> <div>4. 20 层及以下一般标准的居住建筑工程；</div> <div>5. 仿古建筑、一般标准的古建筑、保护性建筑以及地下建筑工程；</div> <div>6. 大中型仓储建筑工程；</div> <div>7. 一般标准的建筑环境设计和室外工程；</div> <div>8. 相当于二、三星级饭店标准的室内装修工程；</div> <div>9. 防护级别为四级及以下同时建筑面积&lt;10000m<sup>2</sup> 的人防工程</div> |
|      | <div>1. 高级大型公共建筑工程；</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| III级 | 2. 技术要求复杂或具有经济、文化、历史等意义的省(市)级中小型公共建筑工程;<br>3. 高度>50m 的公共建筑工程;<br>4. 20 层以上居住建筑和 20 层及以下高标准居住建筑工程;<br>5. 高标准的古建筑、保护性建筑和地下建筑工程;<br>6. 高标准的建筑环境设计和室外工程;<br>7. 相当于四、五星级饭店标准的室内装修, 特殊声学装修工程;<br>8. 防护级别为三级以上或者建筑面积 $\geq 10000\text{m}^2$ 的人防工程 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

注: 大型建筑工程指  $20001\text{m}^3$  以上的建筑, 中型指  $5001 \sim 20000\text{m}^3$  的建筑, 小型指  $5000\text{m}^3$  以下的建筑。

## 2、 园林绿化工程

| 等级    | 工程设计条件                                                                                                  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I 级   | 1. 一般标准的道路绿化工程;<br>2. 片林、风景林等工程                                                                         |
| II 级  | 1. 标准较高的道路绿化工程;<br>2. 一般标准的风景区、公共建筑环境、企事业单位与居住区的绿化工程                                                    |
| III 级 | 1. 高标准的城市重点道路绿化工程;<br>2. 高标准的风景区、公共建筑环境、企事业单位与居住区的绿化工程;<br>3. 公园、度假村、高尔夫球场、广场、街心花园、园林小品、屋顶花园、 室内花园等绿化工程 |

### 3、市政公用工程

| 等级    | 工程设计条件                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I 级   | 1. 庭院户内燃气管道工程；<br>2. 一般给排水地下管线 (DN<1.0m, 无管线交叉) 工程；<br>3. 小型垃圾中转站, 简易堆肥工程；<br>4. 供热小区管网 (二级网) 工程                                                                                                                               |
| II 级  | 1. 城市调压站, 瓶组站, <5000 户气化站、混气站, <500m <sup>3</sup> 储配站工程；<br>2. 城区给排水管线, 一般地下管线 (DN<1.0m, 有管线交叉), <1m <sup>3</sup> / s 加压泵站, 简单构筑物工程；<br>3. >100t / 天的大型垃圾中转站, 垃圾填埋场、机械化快速堆肥工程；<br>4. ≤2MW 的小型换热站工程                             |
| III 级 | 1. 城市超高压调压站, 市内管线及加压站, 穿、跨越管网, ≥5000 户气化站、混气站, ≥500m <sup>3</sup> 储配站、门站、气源厂、加气站工程；<br>2. 大型复杂给排水管线, 市政管网, 大型泵站、水闸等构筑物, 净水厂, 污水处理厂工程；<br>3. 垃圾系统工程及综合处理与利用、焚烧工程；<br>4. 锅炉房, 穿、跨越供热管网, >2MW 换热站工程；<br>5. 海底排污管线, 海水取排水、淡化及水处理工程 |