# 深圳市福田区住房和建设局关于福田区

# 开展建设项目建筑师负责制

# 试点工作的实施意见

为贯彻落实《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19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），参照国际惯例，结合福田区实际，现就试点开展建设项目建筑师负责制制定实施意见如下：

一、总体思路和目标

通过开展建设项目建筑师负责制的试点工作，建立和完善建筑师负责制的组织和实施流程，促进城市建筑设计水平的全面提高；探索多元化的建筑师负责制组织实施路径，全面普及和推广建筑师负责制；建立和完善政府和社会投资项目建设管理体制，持续打造具有示范效应的城市建筑精品。

二、组织领导

区建设主管部门牵头会同规划管理部门、发改部门等相关政府部门，负责选定试点项目，统筹调度、综合协调、指导监督建筑师负责制的试点实施，研究解决试点项目实施过程之中存在的问题。区建设主管部门、规划管理部门、发改部门等相关政府部门要指定专门人员负责试点工作，明确推进措施，保障试点项目顺利进行。

三、改革试点内容

（一）社会投资领域的重点改革试点事项

1、纳入试点范围的社会投资项目，建设单位应结合建筑师负责制的管理内容和要求明确总建筑师和建筑师团队的招选条件、完善工程管理工作，并将试点方案及时向区建设主管部门备案。

2、在申请领取施工许可证时做出书面承诺的，可以延迟第三方施工图审查。建筑师团队应在建设工程分部分项工程实施前签署施工图设计文件并承担合规性责任。

3、领取施工许可证后三个月内，建筑师团队应自主完成第三方施工图审查并向区建设主管部门提交材料办理施工图设计文件审查备案手续。未提交材料或者提交的材料不符合要求的，区建设主管部门可责令暂停施工或者撤销施工许可。

4、在施工图审查完成后，区建设主管部门会同相关管理部门开展联合监督检查，对申请人的承诺内容是否属实进行监督检查。发现申请人实际情况与承诺内容不符的，责令限期整改，整改后仍不符合条件的，建设行政管理部门可撤销施工许可。

5、区建设主管部门对申请人从事施工许可事项的活动加强监督检查。发现有违法行为的，对责任单位和责任人员依法及时作出处理。

6、投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等服务内容可以纳入建筑师团队的服务范围，建筑师团队在相应的资质范围内可以自主承担。

7、总建筑师对服务合同约定的相应职责负总责，其他建筑师团队成员在专业职责范围内承担相应责任。建筑师负责制不免除委托单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体及人员应当承担的法律责任。

（二）政府投资领域的重点改革事项

1、委托单位可根据试点项目特点自主选择建筑师负责制的合同模式，包括风险型合同和顾问型合同。

2、实施建筑师负责制的项目在申请领取施工许可证时做出书面承诺，免除第三方施工图审查，总建筑师承担合规性责任。

3、提出优质优价，不同类型工程不同价格，引导设计取费以市场为导向，提供更趋于合理的设计费用计取。

具体实施见附件1《福田区政府投资项目建筑师负责制试行办法》。

四、改革的实施时间

本实施意见自发布之日起实施。本实施意见未尽事宜，仍按现行基本建设程序执行。

# 附件1

# 福田区政府投资项目建筑师负责制试行

# 办法

为贯彻落实《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19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），充分发挥建筑师主导作用、全面提升城市建筑设计水平、打造城市建筑精品，结合我区实际情况，制订本办法。

1. **总则**

**第一条** 本办法所称建筑师负责制，是指项目建设、使用或资产管理单位（下称“委托单位”）通过设计优选方式，选择以设计总负责人（下称“总建筑师”）为核心的建筑师团队，依托所在单位为实施主体，按照服务合同约定履行全过程工程咨询服务（下称“全过程服务”），最终将符合设计意图的建筑产品完整交付的制度。其中，设计意图一般指达到设计效果、满足使用功能、具备使用条件等，同时满足质量、工期、成本等项目管理要求。

**第二条** 政府投资项目实行建筑师负责制的，适用于本办法。实施建筑师负责制的，一般以民用建筑工程为主。代建制中实行建筑师负责制的，委托单位应在代建方案中加入建筑师团队的选择方式、组织实施方式等相关内容。

**第三条** 区建设主管部门负责建筑师负责制的政策编制及推进工作；区发改部门负责建筑师负责制项目的可行性研究等前期文件的规范及优价指导工作；区财政部门负责建筑师负责制的资金保障及使用监管工作；区规划管理部门负责建筑师负责制的制度保障及推进建筑师登记工作；区其他有关行政主管部门按职责做好监督管理及协助工作。委托单位负责具体项目的组织实施工作，包括建筑师团队的选择、合同签订和合同管理等内容。

**第四条** 拟实施建筑师负责制的项目，委托单位负责向区建设主管部门报送项目申请书，包括项目概况、项目实施的合同模式及组织实施方案等，区建设主管部门负责项目的筛选和最终确认。

**第五条** 鼓励设计单位、建筑师事务所及其他工程咨询类企业，积极培育能够提供全过程服务的总建筑师及其建筑师团队，并通过联合经营、并购重组等方式发展建筑师全过程服务。

1. **建筑师团队的选择**

**第六条** 区建设主管部门负责建立总建筑师名录库，管理办法另行制定。委托单位可以从总建筑师名录库中选择总建筑师并由总建筑师负责组建建筑师团队，也可以通过设计招标、设计竞赛和直接委托三种设计优选方式选择总建筑师及其建筑师团队。

**第七条** 总建筑师名录库划分预选名录和登记名录两类：

（1）预选名录采取预选招标制，委托单位可以直接从预选名录中选择总建筑师实施建筑师负责制。

（2）登记名录采取开放登记制，实施建筑师负责制的项目通过优选方式确定中标人，且在服务合同签订之前总建筑师应在区建设主管部门完成登记备案。

区政府投资项目采用建筑师负责制的，原则上在预选名录中选取总建筑师，确需另行选择总建筑师的项目，应说明其项目的特殊性及库内不适用的原因报区建设主管部门备案。

**第八条** 总建筑师应至少具备下列基本条件：

（1）国内一级注册建筑师，或境外取得国内一级注册建筑师互认资格的建筑师，或能够取得相应的职业责任保险；

（2）近三年内无不良信用记录；

（3）具备建筑工程全过程服务（含施工配合）的相关经验，并能够提供相关代表作品和相应的工程回访记录。

**第九条** 建筑师团队应至少具备下列基本条件：

（1）具有满足第八条所述基本条件的总建筑师；

（2）结合总建筑师的专业能力，自主配齐与项目相适应的专业力量，拥有建筑、结构、电气、给排水、暖通、工程管理、工程经济等专业的管理人员，且均应取得相应的职业资格并拥有相应的咨询服务经验；

（3）主要成员近三年内无不良信用记录。

**第十条** 建筑师团队应按下述方式满足基本资质要求：

（1）所依托单位自身具备设计及其他管理必要资质；

（2）所依托单位不具备相应资质的可以采取联合体形式、分包方式组建满足工程实施管理的必要资质。

**第十一条** 以联合体形式组建建筑师团队的，应提交联合协议并载明联合体各方的工作分工和职责。总建筑师所依托的机构原则上应为牵头责任主体且联合体所涉及的单位数量不得超过3家。联合体各方应当共同与委托单位签订合同，就合同约定的事项承担连带责任。

**第十二条** 代建项目中，委托单位选定设计企业作为代建单位且同步实施建筑师负责制的，也可以在选定代建单位后由代建单位按照本办法所规定的选择方式选定总建筑师及其建筑师团队。代建项目的首席责任人应为总建筑师且必须满足第八条所述基本条件。

**第十三条** 建筑师负责制实行合同管理。建筑师团队确定后，由委托单位和建筑师团队所依托企业或机构签订服务合同。在服务合同签订之前，建筑师团队成员须完成在线履约信用登记。服务合同一经签订，总建筑师除特殊情况外不得更换，其他建筑师团队成员的更换须经得委托单位同意后替换同等能力人员并及时更新履约信用登记信息。

1. **基本合同模式**

**第十四条** 委托单位应根据项目特点自主选择建筑师负责制的合同模式，包括管理承包型合同和咨询顾问型合同。

**第十五条** 管理承包型合同是指以全过程服务为基础的管理总包合同。建筑师团队负责材料设备和施工的采购、合同的签订和管理工作，并承担相应的投资限额责任。施工阶段，建筑师团队应提供驻场工程项目管理承包服务（含监理服务）。

**第十六条** 咨询顾问型合同是指以全过程服务为基础的咨询总包合同。委托单位在建筑师团队的协助下完成材料设备和施工的采购、合同的签订和管理，建筑师团队不承担任何投资限额责任。施工阶段，建筑师团队原则上应提供监理服务。提供驻场工程设计管理咨询服务（不含监理服务）的，委托单位应在招标公告等文件中予以明确。

**第十七条** 咨询顾问型合同中材料设备和施工的采购，应参照下述基本原则予以约定：

（1）材料设备和施工的采购依法必须招标的，建筑师团队成员应以招标人代表身份列席评标委员会。

（2）建筑师团队成员应针对定标环节提出专业咨询意见，并按照定标指引工作完成必要的清标工作，协助委托单位完成定标工作。

1. **基本职责规定**

**第十八条** 服务合同应参照附表1明确建筑师团队的基本职责，总建筑师对服务合同约定的相应职责负总责，其他建筑师团队成员在专业职责范围内承担相应责任。建筑师负责制的组织模式应参照下列方式在服务合同中予以明确：

（1）建筑师团队必须自主完成可行性研究报告、概念设计、方案设计、初步设计、施工管理等工作的主体服务内容。

（2）勘察、专项设计、施工图设计、监理、招标代理、造价等服务内容，建筑师团队可以自主承担或依法进行分包。

（3）采取分包方式并经委托合同确定的服务内容，可以直接委托实施，不再另行组织招标。

（4）采取建筑工程质量潜在缺陷保险且可以不再另行委托监理单位的，监理服务不再纳入建筑师团队职责范围。

**第十九条** 委托单位的基本职责如下：

（1）委托单位应负责相关文件的审核确认工作并负责协调建筑师团队与相关政府部门之间的关系。

（2）委托单位应向建筑师团队提供其能够获取的与项目有关的一切资料并对信息准确和充分性负责。

（3）自主或协助建筑师团队完成相关报批报建手续。

（4）服务合同约定的其他事项。

**第二十条** 监理纳入服务范围，建筑师团队承担相应监理职责。建筑师团队直接分包监理工作的，监理单位对建筑师团队负责，建筑师团队和监理单位的职责分配如下：

（1）总建筑师及其授权的建筑师团队成员（含监理人员）认为工程施工不符合工程设计要求、施工技术标准和合同约定的，或认为工程施工在安全方面存在隐患的，或认为工程施工在进度、成本等方面不符合合同约定的，有权要求施工企业改正。

（2）监理人员发现工程设计不符合建筑工程质量标准或者合同约定的质量要求的，应向建筑师团队报告。

1. **实施流程**

**第二十一条** 项目前期阶段，按照下列程序实施：

（1）委托单位提出前期意向或立项后，通过设计优选方式选定建筑师团队并签订服务合同；

（2）建筑师团队按照工作顺序依次完成可行性研究、现场勘察、概念设计深化、方案设计、初步设计、概算等工作，综合协调各专项设计工作，并编制完成材料设备采购方案。

**第二十二条** 施工招标阶段，按照下列程序实施：

（3）投资计划下达后，建筑师团队完成施工图设计并负责组织开展施工单位的招标工作；

（4）施工单位确定后，建筑师团队应在施工单位的协助下完成施工图设计深化。在确保设计效果、满足使用功能、控制投资额度的前提下，重点解决设计施工一体化问题，准确控制施工节点大样详图，促进建筑精细化；

**第二十三条** 施工管理阶段，按照下列程序实施：

（5）项目开工后，建筑师团队负责对施工过程实施监督，在工程现场例会、关键节点验收、材料审核等方面发挥主导作用。

（6）施工过程中，建筑师团队负责对设计调整、变更内容进行审核并组织对设计调整变更内容具体实施；负责对监理、施工单位是否按照既定设计文件要求实施建设的技术监督，并签署现场工程指令。

**第二十四条** 竣工验收阶段，按照下列程序实施：

（7）工程完工后，建筑师团队负责组织竣工验收，同时负责编制建筑使用说明书并协助施工单位编制完成房屋维修手册和使用后维护计划等文件，最终交付完整的工程档案资料。

（8）竣工验收合格后，建筑师团队负责或协助完成项目结决算审计、竣工财务决算以及资产移交等工作。

**第二十五条** 项目后期阶段，按照下列程序实施：

（9）项目移交完成后，建筑师团队应提供定期检查服务并在缺陷责任期内协助委托单位安排必要的维修工作，协助委托单位开展项目后评价，并做好对实施IDI项目的交接工作。

1. **费用与奖励**

**第二十六条** 建筑师负责制服务收费应纳入工程概算，根据服务范围可以包含投资咨询费、勘察费、设计费、监理费、招标代理费、造价咨询费等，具体参照设计优选的相关法律法规执行。

**第二十七条** 采取管理承包型合同的，建筑师团队应开设项目资金监管账户，建筑师团队负责项目资金拨付和管理工作，并定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况。

**第二十八条** 采取咨询顾问型合同的，建筑师团队负责勘察、专项设计、施工图设计、监理、招标代理、造价等分包服务的资金拨付和管理工作。

**第二十九条** 采取建筑师负责制的政府投资项目，由区建设主管部门组织标杆项目评选，对于业主评价优秀的建筑师团队予以表彰，对于获取国内外有影响力设计类奖项的建筑师团队按照事先签订的合同约定给予一定奖金奖励。

1. **许可与监督**

**第三十条** 实施建筑师负责制的项目，取得前期经费下达文件或资金申请报告批复，即可开展施工招标。

**第三十一条** 实施建筑师负责制的项目在申请领取施工许可证时做出书面承诺的，可以免除第三方施工图审查。建筑师团队应在建设工程分部分项工程实施前签署施工图设计文件并承担合规性责任。

**第三十二条** 领取施工许可证后、竣工验收前，建筑师团队应自主完成第三方施工图审查。在施工图审查完成后，区建设主管部门会同相关管理部门开展联合监督检查，主要查验建设项目的程序合法性、勘察设计质量合规性及相关管理部门要求的落实情况并依法及时作出处理，检查结果纳入履约评价中并及时向社会通报。

1. **法律责任**

**第三十三条** 严格执行工程质量终身责任制，落实建筑工程各方责任主体项目责任人质量终身责任。建筑师负责制下，总建筑师对工程质量承担全面责任。建筑师负责制不免除委托单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体及人员应当承担的法律责任。

**第三十四条** 建筑师团队以欺骗、贿赂等不正当手段取得项目实施资格的，应当依法终止其服务合同的履行，建筑师团队按合同约定承担相应的赔偿责任；情节严重的，纳入黑名单并向社会曝光；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

在服务合同履约过程中，建筑师团队的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚；拒不改正、情节严重的，应终止服务合同的执行，建筑师团队按合同约定承担相应的赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十五条** 对建筑师团队未尽到职业责任而给委托单位及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十六条** 服务合同存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行服务合同义务，保证项目的持续性。争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

1. **附则**

**第三十七条** 本办法由区建设主管部门负责解释。

**第三十八条** 本办法自发布之日起实施，有效期三年。

## 附表1 建筑师团队服务范围与基本释义

注：① 建筑师具体服务范围以合同为准，此表仅供风险型及顾问型两种合同模式参考；

② 分项后标 “ \* ”者为建筑师负责制改革重点方向，各方应主要贯彻落实。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **阶段** | **服务范围** | | **基本释义** |
| **总项** | **分项** | **具体内容** |
| **设计前** | 建筑策划 | 场地分析 | 依据委托单位提供的现场条件、进度计划和投资估算等信息，对委托单位的项目场地进行初步评估。并检查这些信息使之与项目要求一致，并通知委托单位可能需要的信息和其他咨询服务。 |
| 目标和条件确定 | 协助委托单位进行项目目标和相关条件的确定，包括空间要求及关系、特定设备及系统要求、系统及场地要求，以及业主的进度要求和其他约束。 |
| 项目管理 | 与业主进行协商，研究制定设计标准，参加项目会议，协调项目各方工作。具体包括根据前期预测及发生变化的预算及相关变化，适时更新建筑策划；协助业主完成行政审批所需文件；作为技术专业人士估算并定期更新项目费用。 |
| 概念规划 | 对项目进行前期规划，并就项目可行性向委托单位进行汇报。 |
| 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，此项服务可分包。 |
| **设计** | 建筑设计 | 需求确定 | 建筑师应当对业主提供的设计任务书和其他信息以及各种适用的法律法规及规范进行检查；建筑师应当对业主提供的设计任务书、进度计划、项目预算、项目场地、拟采用的承发包模式以及其他初始信息进行初步评估，弄清项目的需求。如果发现其中有任何的前后不一致，或者需要其他进一步的信息，或者需要其他的咨询服务，建筑师应当通知业主；建筑师应当向业主汇报初步评估的结果，并和业主讨论备选的项目实施方案包括进行环境友好型设计的可行性等，通过这样的沟通，建筑师应当理解业主对项目的需求。 |
| 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。 |
| 易施工性研究 | 提供易施工性研究相关咨询服务，从施工角度对场地合理使用及优化、材料设备的选用、施工活动的先后顺序、材料及人工的可获得性、采购安装施工的时间要求等提出建议，在设计交付时一并交付。 |
| **招投标** | 施工采购 | 工作分解 | 对项目招标范围进行划分，以确定各招标标的。 |
| 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。 |
| 答疑 | 对潜在投标人所提出的关于项目合同、图纸和技术规格等方面的问题进行说明。 |
| 评标与定标 | 参与评标和组建定标委员会。 |
| **施工** | 施工配合与监造 | 施工配合 | 提供设计资料及相关文件，向施工单位进行设计交底并处理有关设计问题。承包商提出设计澄清的书面请求，建筑师应当解释和决定相关的事务，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，并在规定的时间内书面回复。 |
| 现场观察 | 现场察看以熟悉工程的进度和质量，并依据观察判断已完成的工作是否符合合同的要求，并就施工单位提交的施工进度计划和工程成本的偏差作出评估。依据上述检查，总建筑师有权驳回不符合施工合同文件的施工成果。 |
| 现场检查 | 建筑师团队应负责进行彻底、持续的现场检查，履行现阶段建设监理的全部职责，监理可作为建筑师团队下属分包商，分包承担此项任务，项目总负责建筑师承担工作界面协调责任。 |
| 批准变更\* | 管理承包型合同中，总建筑师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，且有权对设计相关问题作出最终技术决策；咨询顾问型合同中，总建筑师应根据合同文件要求提供工程变更单和施工变更指令，同时为委托单位提供解释和建议，经委托单位批准确认后执行。 |
| 批准支付\* | 建筑师应作为第三方，对业主应付承包商款项及相应工程进行技术性的审核，主要是审核应付款项数额是否属实以及承包商的工程质量是否达到合同的要求，并有权据此批准或拒绝对承包商的工程款支付。 |
| 竣工验收 | 组织竣工验收工作，查看工程是否符合合同文件要求,并负责颁发工程接收证明。 |
| **施工后阶段** | 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。 |
| 使用后检查 | 组织检查建筑物的使用情况。 |

## 附表2 建筑师负责制中权责分配的主要形式

1.管理承包型合同下权责分配的一般形式，如图1所示。委托单位仅与建筑师团队发生合同关系。委托单位履行其基本职责，建筑师团队对工程项目全过程负总责以实现工程项目交钥匙的目标。



图1 管理承包型合同模式下的权责分配示意图

2.咨询顾问型合同下权责分配的一般形式，如图2所示。设计单位不与施工单位发生合同关系。委托单位在履行其基本职责的基础上，对工程项目全过程负总责。建筑师团队在其专业服务范围内承担相应责任。



图2 咨询顾问型合同模式下的权责分配示意图