

福田区政府投资项目工程设计优选优价优效政府参考费率体系

工程设计服务在采用费率计费模式，首先依据投资规模、项目类型以及复杂程度确定基础服务收费，以此为基础通过附加调整系数，最终得到设计参考取费，计算公示如下。

设计服务参考收费=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

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、一般、复杂三个小类。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。

一、建筑分类参考表

表1 建筑分类参考表

分类	
1	仓库
	独立式多层停车场
2	多单元住宅建筑（公寓、宿舍等）
	桥梁、隧道工程
	城市道路
	市政公用工程
	广播电视、邮政、电信工程
3	旅馆、公寓、一般酒店
	行政办公楼
	学生公寓、老年公寓
	教学楼——幼儿园
	园林绿化工程
	风景区
	河道工程

4	邮局、银行
	有看台的露天体育场
	会议厅
	派出所、消防站、救护车设施
	社区中心
	城市综合体
	立交桥、人行天桥
	货运码头、维修车库
5	学校类建筑：小学、初高中教学楼
	游泳池、训练场、体育馆、文体中心
	室内装修
	改扩建工程
	医疗卫生设施
	公厕和垃圾站
	通信大楼、广播电视设施、演播室、计算机中心

6	学校类建筑：科学楼、实验室
	医院
	博物馆、美术馆、科技馆、展览馆
	法院、档案馆、图书馆
	水族馆
	铁路工程
	民用机场、公共汽车客运站、火车站、高铁站、海港/轮渡客运站
	剧院、礼堂、音乐厅
	装饰作品、雕塑
7	纪念碑

表中所述建筑复杂程度详见附件2-1。

二、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) 基础服务包括概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计并相应提供设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、参加工程调试、竣工图设计和竣工验收等，取费百分比如下：

表2 基础服务费率表a

建安费用		250 万元以下	250 ~ 500 万元	500 ~ 1000 万元	1000 万 ~ 2500 万元	2500 万元 ~ 5000 万元	5000 万 ~ 1.25 亿元	1.25 ~ 2.5 亿元	2.5 ~ 5 亿元	5 ~ 12.5 亿元	12.5 ~ 20 亿元	20 亿元以上
分类	复杂程度	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
	平均		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
	平均		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
	平均		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
	平均		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
	平均		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
	平均		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
	平均		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

2) 特殊地, 基础服务包括概念设计、方案设计、初步设计并相应提供设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、参加工程调试和竣工验收等 (不含施工图设计和竣工图设计), 取费百分比如下:

表3 基础服务费率表b

建安费用		250 万元以下	250 ~ 500 万元	500 ~ 1000 万元	1000 万 ~ 2500 万元	2500 万元 ~ 5000 万元	5000 万 ~ 1.25 亿元	1.25 ~ 2.5 亿元	2.5 ~ 5 亿元	5 ~ 12.5 亿元	12.5 ~ 20 亿元	20 亿元以上
分类	复杂程度	基础服务收费占建安费用的比例 (%)										
1	简单	2.05	1.22	1.14	1.14	1.12	1.09	1.04	0.98	0.94	0.90	0.88
	平均		1.61	1.55	1.53	1.49	1.45	1.41	1.36	1.33	1.26	1.24
	复杂		2.11	2.07	2.01	1.94	1.89	1.86	1.84	1.80	1.72	1.70
2	简单	2.28	1.52	1.35	1.26	1.22	1.23	1.18	1.04	1.01	1.04	1.04
	平均		1.82	1.76	1.74	1.70	1.65	1.61	1.57	1.53	1.47	1.45
	复杂		2.49	2.26	2.34	2.29	2.18	2.16	1.90	2.19	2.01	1.96

3	简单	2.52	1.56	1.51	1.44	1.45	1.40	1.36	1.32	1.29	1.24	1.22
	平均		2.03	1.96	1.95	1.90	1.86	1.82	1.78	1.74	1.67	1.65
	复杂		2.59	2.52	2.57	2.46	2.44	2.38	2.34	2.29	2.21	2.19
4	简单	2.75	1.66	1.62	1.55	1.51	1.48	1.43	1.39	1.35	1.30	1.28
	平均		2.23	2.17	2.15	2.11	2.07	2.03	1.98	1.95	1.88	1.86
	复杂		2.94	2.85	2.90	2.87	2.81	2.78	2.73	2.69	2.61	2.59
5	简单	2.98	1.78	1.70	1.76	1.65	1.63	1.60	1.56	1.54	1.50	1.48
	平均		2.44	2.38	2.36	2.32	2.27	2.23	2.19	2.15	2.09	2.07
	复杂		3.27	3.23	3.10	3.15	3.08	3.03	2.99	2.93	2.83	2.81
6	简单	3.22	1.90	1.82	1.80	1.72	1.67	1.63	1.58	1.56	1.54	1.50
	平均		2.65	2.59	2.57	2.52	2.48	2.44	2.40	2.36	2.29	2.27
	复杂		3.58	3.55	3.46	3.31	3.29	3.25	3.23	3.21	3.12	3.10
7	简单	3.45	2.73	2.64	2.55	2.38	2.33	2.24	2.11	1.98	1.85	1.72
	平均		3.47	3.41	3.35	3.19	3.05	2.95	2.79	2.69	2.53	2.48
	复杂		4.72	4.54	4.42	4.24	4.11	4.05	3.91	3.79	3.68	3.63

三、调整系数

对下列每个费用调整项目，可按经验在0~0.2之间取值，若超出此范围，需进行特殊说明，确定每项调整系数后，将所有系数相加，加上1后，再与基础服务费用相乘，得到特定项目的设计参考取费。

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:					
招标代理和合同管理	不涵盖	\	\	\	涵盖
项目特殊进度要求	正常	\	紧急	\	\
驻场设计管理咨询	无	\	涵盖	\	\
绿色建筑设计认证	无	一星	二星	三星	\
被动式节能建筑设计	不涵盖	\	\	\	涵盖
预制装配式建筑设计	不涵盖	\	\	\	涵盖
BIM 技术应用	(参照福田区相关 BIM 计费标准执行)				

注：1. 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，得到最终的设计参考取费。

2. 监理服务纳入服务范围的，参照工程监理取费标准执行，不再计取驻场设计管理咨询费。

3. 涉及勘查、投资咨询、造价等其他工程咨询服务计费的，参照相应行业标准执行。

4. 驻场设计管理咨询是指设计团队驻场并在施工过程中所进行的以落实设计意图为目标的监督管理工作。

四、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

项目类别	项目内容	费率调整系数
项目名称	福田 XYZ 公寓	
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	紧急	+0.1
驻场设计管理咨询	涵盖	+0.1
绿色建筑	二星	+0.1
基础服务费率	3.61%	
总调整系数		0.5
设计服务取费费率	$3.61\% \times (1+0.5) = 5.415\%$	
设计服务取费	¥2,436,750.00	

五、费用支付参考

设计服务费的支付节点和支付比例，原则上由设计团队提出并在服务合同中予以约定。支付节点：一般按合同签订、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。

附件：建筑人防、园林绿化、市政公用工程复杂程度表

附件

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
简单	1. 功能单一、技术要求简单的小型公共建筑工程; 2. 高度<24m的一般公共建筑工程; 3. 小型仓储建筑工程; 4. 简单的设备用房及其他配套用房工程; 5. 简单的建筑环境设计及室外工程; 6. 相当于一星级饭店及以下标准的室内装修工程; 7. 人防疏散干道、支干道及人防连接通道等人防配套工程
普通	1. 大中型公共建筑工程; 2. 技术要求较复杂或有地区性意义的小型公共建筑工程; 3. 高度 24~50m 的一般公共建筑工程; 4. 20 层及以下一般标准的居住建筑工程; 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; 6. 大中型仓储建筑工程; 7. 一般标准的建筑环境设计和室外工程; 8. 相当于二、三星级饭店标准的室内装修工程; 9. 防护级别为四级及以下同时建筑面积<10000m²的人防工程
复杂	1. 高级大型公共建筑工程; 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; 3. 高度>50m 的公共建筑工程; 4. 20 层以上居住建筑和 20 层及以下高标准居住建筑工程; 5. 高标准的古建筑、保护性建筑和地下建筑工程; 6. 高标准的建筑环境设计和室外工程; 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; 8. 防护级别为三级以上或者建筑面积≥10000m²的人防工程

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

2、园林绿化工程

等级	工程设计条件
简单	1. 一般标准的道路绿化工程； 2. 片林、风景林等工程
普通	1. 标准较高的道路绿化工程； 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
复杂	1. 高标准的城市重点道路绿化工程； 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； 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
简单	1. 庭院户内燃气管道工程； 2. 一般给排水地下管线（ $\text{DN} < 1.0\text{m}$ ，无管线交叉）工程； 3. 小型垃圾中转站，简易堆肥工程； 4. 供热小区管网（二级网）工程
普通	1. 城市调压站，瓶组站， < 5000 户气化站、混气站， $< 500\text{m}^3$ 储配站工程； 2. 城区给排水管线，一般地下管线（ $\text{DN} < 1.0\text{m}$ ，有管线交叉）， $< 1\text{m}^3/\text{s}$ 加压泵站，简单构筑物工程； 3. $> 100\text{t}/\text{天}$ 的大型垃圾中转站，垃圾填埋场、机械化快速堆肥工程； 4. $\leq 2\text{MW}$ 的小型换热站工程
复杂	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， $\geq 500\text{m}^3$ 储配站、门站、气源厂、加气站工程； 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； 3. 垃圾系统工程及综合处理与利用、焚烧工程； 4. 锅炉房，穿、跨越供热管网， $> 2\text{MW}$ 换热站工程； 5. 海底排污管线，海水取排水、淡化及水处理工程