

# 中国建筑学会文件

建会秘〔2025〕90号

## 关于印发《建筑师职业实践工作手册》 的通知

各有关单位和人员：

为贯彻落实新时期建筑方针，提高建筑设计人员的职业能力，加强注册建筑师职业实践指导，造就高素质、高水平的注册建筑师队伍，规范注册建筑师执业行为，中国建筑学会与全国注册建筑师管理委员会共同制定了《建筑师职业实践工作手册》，作为注册建筑师自律性文件和行业指导性文件，现予以发布。

附件：建筑师职业实践工作手册



附件

# 建筑师职业实践 工作手册

中国建筑学会  
The Architectural Society of China

全国注册建筑师管理委员会  
The National Administration Board of Architect Registration

# 前言

为促进行业高质量发展，规范全过程服务各阶段的设计咨询业务活动，为广大建筑师提供全过程工作指导，编制组依据我国现行法律法规，以及 2022 年 6 月由全国注册建筑师管理委员会、中国建筑学会联合发布的《注册建筑师职业道德与行为准则》等指导文件，紧密结合我国行业发展的特点和全过程工程咨询、建筑师负责制等制度建设的新要求，参考国际通行规则，在深入调研，认真总结实践经验，并广泛征求行业意见的基础上，完成本手册的编制工作。

本手册共分 10 章。主要内容包括：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 阶段 1:设计前期；5. 阶段 2:方案设计；6. 阶段 3:初步设计；7. 阶段 4:施工图设计；8. 阶段 5:招标采购；9. 阶段 6:施工合同管理；10. 阶段 7:后期服务。

本手册由中国建筑学会归口管理，中国建筑学会建筑师分会日常管理，并负责具体内容解释等相关工作。

鉴于国内各地建筑设计行业管理方式各有不同，建筑师负责制、全过程工程咨询尚在探索实践中，本手册还需不断总结经验。中国建筑学会将根据行业发展的实际需求，及时开展本手册的修订、再版工作，不定期推出升级版本。在此期间，热切期望得到全国各地方、各级政府主管单位、行业组织、设计企业、从业人员的支持和反馈，作为持续改进的动力和营养，共同为行业的建设和发展贡献力量。相关意见和建议请寄送至中国建筑学会（地址：北京市西城区展览馆路 1 号，电话：010-88361370，邮箱：caoxi@chinaasc.org.cn）。

# 目录

前言 .....	2
目录 .....	3
1 总则 .....	1
1.1 编制目的 .....	1
1.2 适用范围 .....	1
1.3 编制背景 .....	1
1.4 编制原则 .....	2
1.5 其他规定 .....	3
2 术语 .....	4
2.1 建设方 .....	4
2.2 设计方 .....	4
2.3 勘察方、监理方等其他专项设计咨询与服务方 .....	6
2.4 施工方 .....	7
2.5 施工合同管理 .....	8
3 基本规定 .....	10
3.1 建筑工程的工作阶段 .....	10
3.2 建设工程组织模式 .....	12
3.3 参建各方责任 .....	14
3.4 设计服务内容与工作周期 .....	18
3.5 设计服务收费 .....	20
3.6 工程设计阶段的服务过程 .....	21
4 阶段 1: 设计前期 .....	32
4.1 工作概要 .....	32
4.2 项目建议书 .....	32
4.3 可行性研究 .....	34
4.4 建筑策划 .....	35
4.5 成果文件及行政审批 .....	37
5 阶段 2: 方案设计 .....	38

5.1 工作概要 .....	38
5.2 项目组织与管理 .....	39
5.3 设计分析 .....	40
5.4 方案生成与整合 .....	42
5.5 方案表现 .....	43
5.6 成果文件与行政审批 .....	44
<b>6 阶段 3: 初步设计 .....</b>	<b>45</b>
6.1 工作概要 .....	45
6.2 空间与造型 .....	46
6.3 技术措施与性能参数 .....	46
6.4 技术规格与投资控制 .....	47
6.5 成果文件及行政审批 .....	48
<b>7 阶段 4: 施工图设计 .....</b>	<b>49</b>
7.1 工作概要 .....	49
7.2 技术深化与系统整合 .....	50
7.3 建筑性能和品质控制——技术规格书 .....	52
7.4 工程计量计价——工程量清单 .....	53
7.5 成果文件与行政审批 .....	54
<b>8 阶段 5: 招标采购 .....</b>	<b>56</b>
8.1 工作概要 .....	56
8.2 招标文件编制 .....	57
8.3 资格预审与技术答疑 .....	57
8.4 投标文件评审 .....	58
8.5 施工合同签署 .....	59
8.6 成果文件及行政审批 .....	59
<b>9 阶段 6: 施工合同管理 .....</b>	<b>60</b>
9.1 工作概要 .....	60
9.2 组织协调 .....	61
9.3 设计控制 .....	63
9.4 投资控制 .....	66
9.5 进度控制 .....	67

9.6 质量控制 .....	68
9.7 信息管理 .....	70
9.8 成果文件及行政审批 .....	71
<b>10 阶段 7: 后期服务 .....</b>	<b>73</b>
10.1 工作概要 .....	73
10.2 工作内容 .....	73

# 1 总则

## 1.1 编制目的

为建立以高质量发展为目标的建筑师职业实践工作体系,定义建筑师职业范围、职责及主要工作内容和基本标准,厘清建筑师职业的责权利关系,加强对建筑师业务实践的指导,规范建筑师的执业行为,保障建筑师的合法权益并切实履行对社会所承担的使命和责任,保护公众的健康、安全和福祉,培养壮大符合我国新时代建设发展需要、既有国际视野、又有民族自信心的建筑师队伍,促进行业高质量发展,特制定本手册。

## 1.2 适用范围

本手册重点阐述在我国房屋建筑工程中,当前普遍采用的设计-招标-建造的建设工程组织模式(DBB模式)下的建筑师业务实践,同时也充分响应全过程工程咨询、建筑师负责制等制度建设的相关要求,适用于全过程服务各阶段的全部或部分设计咨询等业务活动。

## 1.3 编制背景

1.3.1 我国现行的建筑设计行业制度与国际通行规则之间存在一定差别。国际通行的建筑师全过程服务在我国目前被划分为勘察、设计、监理、造价咨询、项目管理、招标代理等多阶段服

务，这种服务方式相应也带来了一些实际问题：我国建筑师的主要业务更多局限在立项-设计-招标-建造-运营全过程服务当中的设计阶段；建筑师多以设计图纸作为最终成果，建筑工程的施工质量控制、造价控制、建设工期控制等相关工作未明确列入建筑师服务范围内，也未明确具体的权责；建筑师因职业范围、权责等缺乏明确的规定和保障，难以切实做好建设方的建设顾问，难以为建设方提供相应的全过程技术和管理服务，工程建设质量也因缺少连贯、有效的控制而不能得到更可靠的保障；工程组织模式的多主体、片段化的体系缺陷，逐步造成我国建筑师在职业能力上出现局部缺失。

1.3.2 本手册在遵守我国现行法律法规并参考国际通行规则的基础上，结合我国行业发展的特点和要求，系统梳理建筑师的职业实践体系和服务内容，在建筑师负责制和全过程工程咨询等行业改革背景下，为建筑师提供全过程工作指导，促进行业高质量发展。

## 1.4 编制原则

1.4.1 坚持建筑师职业体系的系统建构和自我完善，加强建筑设计的龙头作用和引领能力，通过贯穿建筑全生命期的全过程质量控制和设计服务，提升建筑品质，促进高质量发展。

1.4.2 坚持业务实践导向，以技术为基础，设计为主导，管理为保障，探索贯穿建筑工程全生命期的设计咨询与管理服务，

拓展建筑师服务范围和职业能力，促进建筑师队伍的体系化、专业化、职业化发展，并与国际通行规则逐步接轨。

1.4.3 坚持系统整合与产业化发展，加强建筑师对建筑设计的系统统筹，强化全专业的技术协同与整合，促进设计与咨询、施工、运维的产业化融合，为工程决策、建设、运营提供高质量、全过程的技术服务，引导行业转型升级，提升社会服务价值。

1.4.4 坚持责权对等原则，明确建筑师的责任和权利，以给予建筑师赋责、赋权为前提，以合理周期、合理取酬为保障，践行建筑师社会责任和职业责任。

1.4.5 坚持需求导向和发展导向，为建筑师的全过程服务提供实践指导，促进招投标、项目审批、信用评价、职业保险、教育培训等配套制度的建立和完善，响应行业发展的需要，为行业制度改革的持续深化提供基础支撑和保障。

1.4.6 坚持工作推进的开放性和持续性，紧跟国家建设、行业发展和市场需求的步伐，及时对本手册进行补充和完善，不定期推出升级版本。本手册为首次发布版本（2025 年）。

## 1.5 其他规定

建筑师的设计咨询服务除参照本手册外，尚应遵守国家及地方有关工程建设法律、法规、规范、标准、规定等。

## 2 术语

### 2.1 建设方

2.1.1 建设方通常指建设项目权益所有者、工程投资方，负责项目开发与建设的建设单位或企业组织等，通常也称为甲方、业主、开发方等。

2.1.2 建设方作为工程建设活动的总牵头方，依法对工程质量承担全面责任，负有重要的工程质量管理职责，对保障工程质量具有主导作用。

2.1.3 建设方应严格落实项目法人责任制，依法开工建设，全面履行管理职责，确保工程质量符合国家法律法规、工程建设强制性标准与合同约定。

### 2.2 设计方

2.2.1 设计方通常指为建设方提供建筑全过程设计咨询及管理服务的企业组织或其联合体，通常也称为咨询方、设计单位等。其工作内容根据合同约定具体确定，可包括贯穿建筑工程全生命期的各项专业设计、专项咨询等全过程服务内容。

#### 2.2.2 建筑师

本手册中的建筑师是各级建筑专业设计人员的统称。

1 注册建筑师是指按照《中华人民共和国注册建筑师条例》，经考试、特许、考核认定取得中华人民共和国注册建筑师执业资

格证书，或经资格互认方式取得建筑师互认资格证书，并按照规定注册，取得中华人民共和国注册建筑师注册证书和中华人民共和国注册建筑师执业印章，从事建筑设计及相关业务活动的专业技术人员。国际通行规则中，建筑师一般专指注册建筑师。

2 责任建筑师是由设计企业遴选的项目负责人。按照行业、地方相关管理规定，签署设计质量承诺书等文件，承担建筑工程五方责任主体责任；代表设计企业履行合同内容，并负责统筹管理设计团队，在设计图纸等成果文件上签字并加盖个人执业印章，对项目交付的设计成果负责，保证设计文件符合法律法规和工程建设强制性标准的要求，对因设计质量导致的工程事故或问题承担责任。责任建筑师应由注册建筑师担任，通常也称为签章建筑师、设计总负责人、主持人等。

3 在责任建筑师统筹组织下，各级建筑专业设计人员根据具体岗位职责和分工，完成各自工作，并在相关成果文件上签字对本职工作成果负责。通常可分为建筑专业负责人、设计人等。

### 2.2.3 设计团队

设计团队通常指受设计企业委派，以责任建筑师为核心，按照项目合同约定开展相关咨询、设计、管理工作，提供符合建设方要求和社会公共利益的建筑产品和服务，包含了各专业、专项设计人员以及在全过程服务中各相关业务人员在内的全专业团队，与建筑师负责制中对建筑师团队的定义相对应。通常也称为设计咨询团队、专业团队、技术团队等。

1 设计团队中不仅包括责任建筑师等各级建筑专业设计人员，也包括从事相关设计咨询活动的其他各专业、专项的技术与管理人员。建筑师是设计团队的核心组成部分。设计团队在建筑师的统筹组织下，按照合同约定和技术分工，协同完成相应的设计咨询服务并对各自工作成果负责。

2 建筑师及设计团队的主要工作包括但不限于项目策划、工程勘察、工程设计、造价咨询、招标代理、工程监理、项目管理、使用后评估、运营维护策略等全过程设计咨询服务内容，涵盖建筑、结构、暖通空调、给水排水、电气等各专业以及室内装饰装修、景观、照明、幕墙、智能化、低碳、绿色建筑、健康建筑、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）、公共事业、建筑防灾等专项设计咨询服务。

## **2.3 勘察方、监理方等其他专项设计咨询与服务方**

2.3.1 工程勘察、工程监理是我国当前法定授权的专项资质，在我国现行的“建筑工程五方责任主体”中各为独立主体。按照国际通行规则，在相关服务内容和职责方面，工程勘察、工程监理均属于建筑师全过程服务的一部分，是建筑师及设计团队提供的设计咨询一体化专项服务内容。

2.3.2 为与我国现行的“建筑工程五方责任主体”所规定的工程组织模式和现行法规相衔接，本手册中保留了勘察方、监理方的描述，并保持其相对独立地位。在相关工作内容中，则按照

国际通行规则，将其统一纳入了建筑师全过程服务的系统描述。实际工作中，相关内容、边界及权责需根据相关管理规定、合同约定等具体确定。

2.3.3 勘察方是指受建设方的委托，根据建设工程的要求，在工程设计、施工前，测量、探明、分析、评价建设场地的地形地貌、地层土壤岩性、地质构造、水文条件等自然地质条件，并提出合理的地基基础建议，编制建设工程勘察文件的具有相关专项资质的专业化服务企业及专业技术人员。

2.3.4 勘察方应保证勘察文件符合法律法规和工程建设强制性标准的要求，对因勘察导致的工程质量事故或质量问题承担责任。

2.3.5 监理方是指受建设方的委托，依据相关法律法规、工程建设标准及勘察设计文件、工程建设监理合同等，在施工阶段对施工单位工程建设的工程质量、造价、进度进行监督和控制，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的具有相关专项资质的专业化服务企业及相关从业人员。

2.3.6 监理方应按照法律法规、有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理，对施工质量承担监理责任。

## 2.4 施工方

2.4.1 施工方是指承担建设项目施工总承包业务的企业组织，

通常也称为总包方、承包方、承包商等。

2.4.2 施工方应按照建设方提供的设计文件和施工技术标准进行施工，对因施工导致的工程质量事故或质量问题承担责任。

## 2.5 施工合同管理

2.5.1 施工合同管理（Contract Administration）是国际建筑师协会 UIA、国际咨询工程师联合会 FIDIC 等国际组织定义的建筑师职责的重要组成部分。

2.5.2 在我国目前通行的工程组织模式中，一般是由建筑师及设计团队（设计方）负责设计工作，监理工程师（监理方）负责施工合同管理工作。

2.5.3 在国际通行规则下，施工合同管理是建筑师全过程服务的重要内容，为区别于我国现行的“建筑工程五方责任主体”中的工程监理，特称之为施工合同管理，是指建筑师统筹组织设计团队，按照建筑设计服务合同的约定，作为建设方的代理人，在工程的建设施工阶段，代表建设方对建设方的施工合同进行实时过程管理，监督施工方的施工活动。主要内容可包括：解释与变更设计；旁站与监督按图施工；审核施工方提交的文件图纸和样品；竣工验收；签证付款；发布工程指令等工程项目的监督和管理行为等。

2.5.4 本手册所指的施工合同管理（Contract Administration）不同于管理学中的合同管理（Contract

Management)。在管理学中，合同管理（Contract Management）是指包括合同起草、招标采购、合同谈判、合同签订、合同执行、合同失效的全过程管理。在房屋建筑工程的建设中，施工合同相关的合同管理（Contract Management）工作由施工方负责，并就施工建造的过程和成果向建设方负责。

## 3 基本规定

### 3.1 建筑工程的工作阶段

3.1.1 建筑工程全生命期，是指从项目决策、设计咨询、施工建造，使用维护到更新拆除的全部过程。

3.1.2 按照行政管理和决策逻辑，可分为投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询两大阶段；按照工程建设实施过程，可分为设计前期、工程设计、建设实施、运营维护四大阶段，进一步又可细分为 12 个小阶段：

#### 1 设计前期阶段（策划）

- 1) 项目建议书
- 2) 可行性研究报告
- 3) 建筑策划报告

#### 2 工程设计阶段（准备）

- 4) 勘察测量
- 5) 方案设计
- 6) 初步设计
- 7) 施工图设计

#### 3 建设实施阶段（施工）

- 8) 招标采购
- 9) 施工合同管理

#### 4 运营维护阶段（运维）

- 10) 保修与后评估
- 11) 运营维护
- 12) 更新改造与拆除

3.1.3 设计前期阶段是建筑师服务范围从工程设计向产业上游的延伸拓展。在项目前期，明确建筑设计、建造、运行的基本目标、标准及达成目标所需的方法、路径和条件，是后续落实高质量设计、建造和使用的基础和保障，应纳入建筑师基本服务范围内，本手册提出相应的推荐性工作要求。

3.1.4 工程设计阶段是我国建筑师核心业务内容，相关工作范围、职责、标准、流程等体系化建设相对清晰明确，本手册在相关行业规定、要求的基础上，进行适当的系统梳理。

3.1.5 建设实施阶段、运营维护阶段是工程设计阶段工作成果的持续深化、贯彻落实与价值提升。目前，建筑师多以配合的角色参与相关工作，职责缺失明显，缺少足够的话语权，建筑师的专业技术能力和主导作用未能得以充分发挥，局限了建筑师对工程质量、建筑品质的持续性控制和深化，使建筑设计的既定标准和目标难以充分落实。为实现高质量建设目标，明确建筑师在建设实施与运营维护阶段的职责和权益，是落实建筑师负责制、全过程工程咨询的重点内容，是向建筑师全过程服务的回归，同时也对建筑师的职业能力提升提出了更迫切要求。本手册对相关工作内容、职责、标准等进行梳理和定义，并提出相应的推荐性工作要求。

## 3.2 建设工程组织模式

3.2.1 建设工程组织模式是指在建筑工程中按照社会分工，参建各方通过合同约定的责权利关系形成的合同交付模式。

3.2.2 建设方自营 OB 模式（Owner-Build）是指建设方直接采购设计和咨询、材料和施工，并自行组织管理，承担设计施工全过程的管理责任和风险。

3.2.3 工程总承包模式主要包括 DB 模式（Design-Build）和 EPC 模式（Engineering Procurement Construction）。

建设方委托一家工程总承包企业，由其按照合同约定，承担工程项目的设计、采购、施工、试运行服务等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。

此类模式中，并没有独立的建筑师为建设方服务，建设方也无法全程控制建设过程和监控项目目标的实现，一般多适用于建设标准化程度高、质量标准明确、个性化要求少、以生产工艺优先的工业、市政等建设工程。

在我国房屋建筑领域推行的 DB 模式、EPC 模式中，为适应建筑工程的实际需求，采用了分阶段设计的工作方式，因此出现了分属两个阶段的承担不同责任的建筑师：第一阶段是在 DB、EPC 合同签订以前，服务于建设方的建筑师，负责按照建设方需求，完成包括策划、方案、初步设计在内的工程建设前期设计服务工作；第二阶段是受聘于工程总承包企业的建筑师，负责在前一阶段建筑师设计成果的基础上，完成后续的施工图设计及施工

深化设计，并在施工建造过程中，完成相关技术服务和质量管控等工作，并接受前一阶段建筑师的设计审核与确认，保证建设方项目目标的实现。

从设计工作及其相关责任的连贯性和持续性上讲，上述两个阶段的建筑师宜为同一建筑师。当不是同一建筑师时，第一阶段建筑师作为建设方的代表，应负责审核、批准第二阶段建筑师的工作成果，以避免因工作界面的增加，使设计深化、质量控制、品质保障的连贯性出现断层或偏差，影响高质量建设、产生责任纠纷。

#### 3.2.4 设计-招标-建造 DBB 模式（Design-Bid-Build）

工程项目按照设计-招标-建造的顺序方式进行，建设方分别与设计方和施工方分别签订合同。建筑师统筹组织设计团队，按照合同约定，提供设计文件和施工监管等设计咨询与管理服务，并协助建设方招标选定施工方；施工方负责按照合同约定、设计文件、建设方要求等完成施工建造。设计-招标-建造 DBB 模式是国际组织通用的工程组织模式之一，也是国际以及我国房屋建筑工程中普遍采用的经典模式。

在设计-招标-建造 DBB 模式下，建设方-设计方-施工方形成了职责明确的三方关系，建设方与设计方签订设计咨询合同，建设方与施工方签订施工承包合同，设计方与施工方没有合同关系。受设计企业委派的建筑师及设计团队，作为建设方的专业顾问，根据设计文件的总体要求，对工程项目的其他各类专项设计、

技术咨询进行统合，并根据与建设方的合同约定，代表建设方对工程施工建设中的质量、造价、进度等进行监督和管理，共同完成工程验收与竣工交付。

### 3.3 参建各方责任

#### 3.3.1 建设方责任

1 建设方作为工程项目的发起人、投资人，对建筑物全生命期的质量负有全面、首要责任。

2 建设方应委托具有相应资质的设计企业，选派具备相应专业资格和专业能力的建筑师作为其项目技术和管理的专业代理人，保证工程项目的社会效益和经济效益，确保建设活动满足技术法规和行政监管的要求，为社会提供符合“适用、经济、绿色、美观”要求的建筑产品。

3 建设方应在建筑师及其统筹组织的设计团队的协助下选择具备相应资质和专业能力的施工方，完成工程建设施工并对建筑物的质量、进度、成本和工地的安全、健康、环保负责。

4 建设方所承担的对工程质量的全面责任通过委托胜任的设计方和施工方得以贯彻和落实。在工程建设中，形成以建筑师为主体的设计方主体责任团队，以施工总承包单位为主体的施工方主体责任团队，并由其分别统筹组织相关各专业、专项设计团队及各专业、专项施工分包单位等，承担相应的连带责任。

1) 建设方应提供及时、准确、完整的设计要求和条件，并

通过合同约定，明确建筑师及设计团队的设计任务、工作内容和职责，并赋予其充分的权益，保障其有足够的必要条件（设计费用、设计周期等），得以提供符合建设方要求的设计成果，履行设计质量控制的基本职责。

2) 建设方应积极配合建筑师及设计团队的工作，及时评估、审核、确认其提出的需求、设计文件和样品样板等实物设计资料，审议并合理采纳其推荐的合格供应商推荐名单。

3) 建设方应根据建筑师及设计团队的提议，及时委托相应的专业、专项设计咨询顾问，持续完善设计团队构成。与其他参建方签订的直接影响功能使用、技术标准、施工质量的重要采购项目，应与建筑师及设计团队协商沟通并取得设计确认。

4) 建设方应通过合同约定，明确建筑师及设计团队在施工建设中的工作内容及相关权责，使其可协同相关各方，确保各项设计要求、技术措施与标准、生产安全事故防范相关意见建议等在施工建设过程中得到贯彻实施，完成施工质量控制目标。

5) 建设方与其他参建方之间的合同约定中，应包含须配合建筑师及设计团队，完成相关技术与质量管理，履行相应工作流程的条款。未经建筑师及设计团队的确认，建设方不应支付施工工程款项。

6) 建设方应及时支付设计咨询费和工程款项。必要时，可采取担保或保险等措施以保障工作得以落实。

### 3.3.2 建筑师责任

建筑师应统筹组织设计团队，按照建设方要求，根据与建设方的合同约定，开展咨询、设计及相关工程建设管理工作，完成合同约定的全部设计服务内容，提供符合建设方要求和社会公共利益的建筑产品和服务。建筑师是设计团队的核心，承担核心工作职能。

1 建筑师应遵守中国建筑学会颁布的《注册建筑师职业道德与行为准则》各项基本规定，以其专业能力和职业素质，按照合同约定，完成所有服务内容。

2 建筑师应按照法律、法规和相关设计规范、标准及相关政策文件进行设计，设计文件应符合法律法规和工程建设强制性标准的要求，防止因设计不合理导致工程质量事故或质量问题，防止在正常使用中发生各类建筑安全事故。

3 建筑师应充分考虑施工安全操作和防护的需要，对涉及施工安全的重点部位和环节在设计文件中注明，并对防范生产安全事故提出指导意见。采用新结构、新材料、新工艺的建设工程和特殊结构的建设工程，建筑师应在设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议和要求。

4 建筑师应及时向建设方汇报项目进展，解释技术措施，提供工作建议或否决意见，协助建设方决策，并对所提意见建议的合法合规性和专业性负责。

5 建筑师应在合同约定和建设方的授权下，开展施工建设过程中的施工合同管理相关工作，确保建设方要求和建筑师的设计

及相关标准、要求等得到施工方准确、全面地执行。

6 建筑师在设计、施工建设过程中，应按照行业管理规定和合同约定，完成各项设计审核、确认、验收等工作，但相关工作并不免除、转移或减轻施工方、监理方、设施设备与产品材料供应商，以及设计团队内其他各专项、专业咨询方等所有参建方应承担的法律责任和合同义务。

### 3.3.3 施工方责任

施工方按照建设方要求，根据与建设方的合同约定，包括标的、进度、质量和造价等，完成合同约定的全部工程建设内容。

1 施工方应尽职尽责，勤勉工作，组织足够的、胜任项目的专业技术人员、施工人员以及所需的合格的设备、材料、分包、设施设备与产品材料供应商等一切资源，完成合同约定的所有内容。

2 施工方是施工安全生产的责任主体，应确保工地安全，环境保护，进行建筑工程项目的施工项目管理，并保证施工安全生产。施工方应向建设方、建筑师及设计团队提供驻场办公、生活以及服务场所和设施，并全力配合建设方、建筑师及设计团队的监督管理。

3 施工方应严格按照建筑师及设计团队提供的设计图纸、说明、技术规格书等设计文件进行施工。对其中可能存在的疑问、遗漏、冲突等，应及时向建筑师及设计团队提出答疑请求。

4 施工方应按照施工现场的实际情况、进度要求、当地通用

标准做法、创新施工方法、不可预见的情况等提出加快进度、节省造价、提高建筑品质等方面的合理化建议。这些建议必须得到建设方、建筑师及设计团队的评估、确认后方可实施。

5 施工方应组织专项施工分包、设施设备与产品材料供应商的招采工作，并取得建筑师及设计团队的审核、确认。

6 施工方应向建筑师及设计团队提交各分包商、供应商的深化图、加工图等设计文件，取得审核通过后方可实施。

7 施工方应遵从政府主管部门、建设方、建筑师及设计团队等相关方确认的整改指令。

8 施工方应在施工期间接受政府主管部门、建设方、建筑师及设计团队的例行检查，并提供必要的便利条件和相关资料。

9 施工方应组织完成竣工前的调试工作，接受建设方、建筑师及设计团队等相关方确认的指令，对调试中发生的缺陷进行整改，以确保最终交付的工程符合建设方及设计文件的要求。

10 施工方应根据建设方的指令，组织完成分部、分项验收和整个工程项目的最终竣工验收、成品保护、缺陷整改，完成相关档案的归档，并按照合同约定，落实保修期间的保修责任。一般应完成竣工图等竣工文件编制工作，并提交建筑师及设计团队确认。

### **3.4 设计服务内容与工作周期**

3.4.1 根据与建设方的合同约定，依据我国现行的建设、勘

察、设计、监理、施工五方责任主体框架及相关要求，建筑师及设计团队应在约定的工作周期内，完成相应的服务内容。

3.4.2 设计服务的工作周期是指建筑师及设计团队在工程建设各阶段工作中，完成建设方委托的全部任务所需要的总时间周期。

3.4.3 设计周期是指建筑师及设计团队在勘察测量、方案设计、初步设计、施工图设计的各工程设计阶段中，完成从设计任务和条件输入，到最终设计成果交付的全设计过程所需的时间周期。

1 设计周期是确保设计与服务质量的前提条件和基本保障，应在合同中约定合理的设计周期及其所对应的工作任务。

2 设计周期一般包括设计企业内部设计评审、验证的时间，不包括各阶段设计成果的外部评审、设计审查等时间，以及因建设方任务变化带来的设计调整时间等。

3 接受建设方委托的设计企业为完成合同约定的各项任务，保障设计与服务质量，应选派适合的建筑师，配备适合的设计团队，并确保各设计阶段的设计输入、评审、验证、输出、交付等各设计流程各个环节的基本周期和工时投入。

4 建设方应为设计团队所需的工作周期提供可靠保障，不应任意压缩设计周期。由于建设方的需求变化等造成设计变更时，建筑师应统筹组织设计团队，与建设方妥善沟通，根据修改内容及工程建设的进度需要等，做出相应的计划调整，保障合理的设

计周期。

### 3.5 设计服务收费

3.5.1 根据责权利对等的基本原则，设计服务收费主要由服务范围与内容、服务方式、计费方式、工程造价、建筑类型、复杂程度、调整系数等多方面因素决定。应根据设计企业和建筑师及设计团队所承担的服务内容、成果及相关职责，结合项目规模和复杂程度等要素，参考国家、地方相关计费标准，合理确定相应的服务收费。

3.5.2 设计服务收费可以是基于全过程服务的全过程收费，也可以是基于分阶段、分专项服务的分阶段收费或专项收费。应在合同中约定，按照设计服务的形象进度、工程进度等分步付款或按月分步付款，保证设计咨询投入的稳定和持续。

3.5.3 设计服务计费通常有工程造价比率法、人工时法、固定总价法、成本加酬金法等不同方法。设计服务计费一般多采用工程造价比率法，零星服务或任务明确的服务可以采用人工时法或固定总价法计费。

3.5.4 建筑师及设计团队的全过程服务收费应在可行性研究报告投资估算和初步设计概算中明确列出相关费用条目，并按照相应收费标准足额测算，保障足够的服务费用额度。

1 应遵守优质优价的基本原则。现行收费标准下，工程设计招标中不建议进行服务价格竞争，严禁低于成本的恶意低价等不

正当竞争。

2 建设方可按照节约投资额的一定比例对建筑师及设计团队提出的合理化建议给予奖励。奖励比例可由双方在合同中约定，从节约投资额中列支。

3 因建设方需求的调整或任务变化造成的设计变更，建设方应支付相应费用。

### 3.6 工程设计阶段的服务过程

3.6.1 建筑设计是建筑物在建造之前，按照建筑物使用的基本要求和建设方的特定需求，将性能、空间、形态等一系列目标转化为设计图纸、技术说明等设计文件的专业化表达方式，作为建造实施的依据和验收的标准，使建成的建筑物能充分满足建设方和社会所期望的各种要求及使用用途。

3.6.2 建筑设计服务的过程是以满足社会和建设方需求为目标，采用适用的技术手段，提供全面解决方案，并编制工程设计文件的过程，也是一个确认需求和目标、明确规格和标准、落实技术经济指标和确定空间形态的产品设计过程，是一个循环迭代、不断深化、渐进明晰的过程。

3.6.3 工程设计阶段是建筑工程四大阶段之一，在其细分的4个小阶段中，方案设计、初步设计、施工图设计3个基本阶段构成了工程设计阶段的主体工作。我国现行的“建筑工程五方责任主体”中规定的勘察测量专项工作可根据工程设计需要，融入

过程设计各基本阶段，统一纳入全过程设计服务中。

1 方案设计阶段一般可细分为建筑策划、概念方案设计、方案设计、方案深化设计。

2 初步设计阶段一般可细分为初步设计、扩大初步设计。

3 施工图设计阶段一般可细分为施工招标图设计、施工图设计、施工图专项设计、施工图二次深化设计等。

3.6.4 在工程设计阶段的 3 个基本阶段中，分别完成对建筑空间形态、功能体量、质量标准、建造成本、技术手段、建筑材料产品信息的整合和优化，并按照合同约定，提交相应的阶段成果，提供指导施工的详细技术信息、标准和技术指导。

3.6.5 工程设计阶段的 3 个基本阶段及其各细化阶段中，各项设计工作应系统、连贯并持续深化，各阶段完成的设计文件均应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

3.6.6 工程设计各细分阶段均应执行的基本工作流程和内容包括但不限于：

#### 1 设计条件输入，资料搜集与分析，设计评审，资源评审

建筑师应统筹组织设计团队，对各类设计条件的充分性、适宜性、可靠性等进行输入评价和动态管理，并及时传递到团队各相关人员。主要包括各类设计信息资料的搜集与分析，并对相关资料、技术资源等进行必要的技术审查和评价，以保障后续工作具有稳定可靠的基础。

1) 建设方的设计任务书及对上一阶段设计成果的确认意

见。

2) 相关上位法律、政策法规及各类边界条件、各相关方往来文件资料及其评审等。

3) 规划、环保、交通、绿化、消防、人防等各行政主管部门的建设管理要求、审批文件和相关沟通资料等。

4) 应遵循的各类设计标准、地方规章、技术措施及相关标准图集、常见问题的收集和整理等。

5) 现场详细踏勘、测绘、地质勘察、市政管线等场地设计条件、技术资料及相关审查文件等。

6) 上一阶段设计成果及其行政主管部门审批文件、专家评审意见以及相关合作方、顾问咨询方的意见建议,以及结合相关意见,对相关设计成果资料进行的全专业设计审查和评价等。

7) 各方商定的设计进度和相关节点要求。

8) 确认的工程造价目标和限定条件。

9) 设计服务方式选择,设计团队组建及相关工作模式,包括对内部资源以及外包专业技术咨询、顾问等技术资源的评估、确认与分工等。

10) 案例调研与分析,包括地段周边、功能近似项目的调研分析,与项目有关的国内外最新设计、经典案例、技术信息及相关资料的汇总分析,以及既有设计经验和相关专业论文研究等。

## 2 设计任务的解析与精准定义

建筑师应统筹组织设计团队,深入解读建设方的细化需求和

目标，明确设计任务、范围、分工和职责，精确定义建筑产品的各项需求和标准，进而更有针对性地完成对设计任务的系统建构和分解，细化、确认各类要求和限定条件，并评估其对设计的影响。

1) 设计任务书的深化、细化、修改及其确认，建设方需求目标、建设标准、技术标准、主要功能与性能指标的细化、影响评估与确认。

2) 政策法规、设计标准、规划条件等上位管理要求、审批文件等设计依据的细化、影响评估与确认。

3) 工程造价、施工条件、工程建设进度、特殊工艺与产品材料等各类限定条件的细化、影响评估与确认。

4) 专业、专项技术资源等支撑条件、需求的细化、评估与确认。

5) 在上一阶段设计的基础上，深化设计目标和标准，确定设计深化的方向和技术路线，相关内容和影响因素包括但不限于：

- 法规及相关限制条件；
- 工作范围、内容与边界；
- 各分部分项工程要求的性能与指标；
- 各专业设计的系统性能与指标；
- 各专业技术方案与技术策略的分析、评审与整合；
- 各类设施、设备、产品、材料的适用性研讨与选择。

6) 设计交付成果形式和内容的确定。

### 3 系统解决方案的提出与分析研讨

建筑师应统筹组织设计团队,通过对设计任务和建设方需求的细化研究,提出建筑设计的整体构思,基于建筑视觉、功能及技术性能、经济造价等诸多因素,制定系统解决方案并进行分析研讨。

1) 城市与周边场地环境分析、总图与场地设计、环境与建筑的空间形态与形式设计、建筑环境性能的研讨与比选。

2) 建筑功能及相关主要技术性能、指标的研讨与确定。

3) 各专业技术系统设计的研讨与主要性能标准的确定。

4) 技术设计方案的生成:

- 结构、暖通空调、给水排水、电气等专业技术系统设计方案;
- 绿色、低碳、无障碍、装配式等专项技术策略与设计方
- 案;
- 设施、设备选型与产品、材料的适用性、可行性研究及相关技术参数的确定;
- 工程造价、施工条件、专利技术使用的限制分析与应对措施;
- 建筑环境与环境空间效果的多技术方案比选与计算机模拟分析。

5) 建筑与其他各专业之间的设计图纸等文件的信息传递与资料互提。

6) 建筑信息模型（BIM）技术应用及相关数字化协同工作平台、工作组织、流程、标准与成果目标等的确定。

7) 各专业、专项设计的技术协调与系统整合。

8) 方案及各类设计成果的深度与表达。

#### 4 设计深化与整合

建筑师应统筹组织设计团队，开展各专业、专项技术方案的多方案比较研究，确定方向，并统筹协调各专业、专项设计人员，完成系统解决方案的一体化集成与整合。

1) 政策法规、设计标准、规划条件的相关技术细化与确定。

2) 总图与场地环境设计、建筑功能布局、交通流线、建筑空间形态与形式设计及相关性能指标、产品与材料选型与构造设计等的确定与深化。

3) 结构、暖通空调、给水排水、电气等专业技术系统设计方案确定与深化。

4) 环保、交通、绿化、消防、人防等专项设计方案的确定与深化。

5) 绿色、低碳、无障碍、装配式等专项设计方案的确定与深化。

6) 各专业、专项设计的计算机模拟分析及其深化。

7) 限额设计与工程造价控制的确定与深化。

8) 建筑信息模型（BIM）技术应用及相关数字化协同设计与成果的深化与集成。

9) 各专业、专项设计及相关咨询顾问方的分工协作、系统整合及深化。

10) 各专业、专项设计成果深度与表达的确定与深化。

## 5 设计评审与设计验证

设计评审和设计验证一般指设计方内部组织的相关技术审查工作。设计方负有组织内部设计评审和设计验证的责任，以确保各阶段设计成果的完整性、可靠性和准确性，确保其满足建设方需求，满足相关行政审批、行业管理要求以及工程设计与施工建造的各项质量控制要求。

1) 设计评审一般在各设计阶段的前期和过程中进行，以明确当前设计阶段的基本设计原则、技术策略和标准等，指导建筑师及设计团队以正确的方向和方式，展开设计与深化工作。

2) 设计验证一般在各设计阶段的末期，成果文件对外交付前进行，以检查设计成果是否符合设计目标。验证一般包括专业自查、校对、审核、审定等环节，范围一般应涵盖项目的所有设计成果交付文件，包括但不限于设计图纸、设计说明、计算书、概算书等。

3) 建筑师应将设计评审、设计验证有序纳入设计流程，合理制定设计进度计划、质量与成本控制计划等，并按照计划，合理统筹管理相关各专业、专项设计完成设计评审与验证工作。

4) 提交设计验证前，建筑师应组织完成相关各专业、专项设计的全专业对图，落实专业协同配合、系统整合等工作。

5) 提交设计验证前,建筑师应组织、监督相关各专业完成专业自审。

6) 设计验证完成后,建筑师应依据相关验证意见,组织、监督相关各专业妥善落实相关设计修改与完善工作。

7) 设计验证的主要内容包括但不限于:

- 设计任务书与建设方要求;
- 法律法规和工程建设强制性标准的符合性要求;
- 规划、环保、交通、绿化、消防、人防等相关行政审批、行业管理的相关专项要求;
- 相关各类设计标准(包括自身企业内部标准等)的技术性能和措施要求;
- 工程造价控制要求及技术应用的经济合理性;
- 各专业技术的协同与整合以及相关技术要点与设计品质控制;
- 设计深度和表达的相关要求。

## 6 设计审查

设计审查一般指在各主要设计阶段,由相关行政主管部门或建设方按照相关规定和专项要求,组织的相关外部专项技术审查、第三方专项技术审查等。

1) 建筑师应将外部设计审查与设计流程、设计周期妥善衔接,按照相关行政主管部门工作要求,配合建设方,履行设计审查相关流程,取得相关审批和确认。

2) 提交外部设计审查前,建筑师应组织相关专业、专项设计完成内部设计验证及其后续的修改完善工作。

3) 设计审查完成后,建筑师应依据相关审查意见,组织、监督相关专业妥善落实设计修改与完善工作,以取得审查单位的批复和确认。

4) 设计审查根据行政主管部门、建设方的不同工作需求和目标,有不同的组织方式,在审查内容上各有不同要求,与设计方的内部设计评审、设计验证也有不同的侧重。

## 7 设计成果输出与交付

通过各阶段设计的持续深化与技术整合,建筑师及设计团队应形成设计图纸、设计说明、实物模型、电子三维模型等多种形式的成果,履行设计评审、设计验证与设计审查等内外部设计质量管控流程后,按照相关合同约定,完成各阶段设计成果的输出与交付。各阶段设计的正式交付文件应符合住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求,并随着设计进程的推进而不断深化。

按照住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》的相关规定,在各阶段设计成果中,各专业计算书是设计企业内部作业文件,不属于必须交付的设计文件,当主管部门组织设计文件审查等工作,要求提供计算书时,设计方应按要求配合提供相关的计算书。

各阶段设计成果包括但不限于:

1) 设计说明书,包括各阶段设计依据与标准、设计范围与分工、建筑功能与技术性能指标、工程技术与应用、产品选型与材料做法,以及对施工建造、施工安全控制等的相关要求与说明。

2) 环保、交通、绿化、消防、人防、绿色节能等专项设计的设计说明专篇,应满足相关行政主管部门及设计审查的各专项要求。

3) 总平面图及主要技术经济指标。

4) 建筑各层平面图、剖面图、立面图、必要的详图,以及建筑信息模型(BIM)等设计图纸,应系统性表达设计意图、规划与城市设计、场地布局、功能布局与空间组织、立面处理、产品材料选型与性能、建造方式、景观、室内装修等技术内容,实现各专业、专项的系统整合,具备充分的可实施性。

5) 结构、暖通空调、给水排水、电气等各专业,以及建筑幕墙、智能化等各专项设计的各类设计文件,包括但不限于设计说明书、主要设计图纸、主要设备表、计算书、计算机模拟分析等。

6) 技术规格书等各专业、专项主要技术、材料的性能控制与说明文件。

7) 配合各类行政管理审批、设计审查的设计文件。

8) 工程造价的估算、概算文件。

9) 有各类分析图、三维模型渲染效果图、实体模型、动画及多媒体演示等设计表现类成果,一般主要用于方案设计阶段,

也多用于各阶段设计深化比选等。

10) 设计研究、比选、优化资料，专题、专项设计的调研报告、技术资料，建筑指标、技术参数的汇总与分析资料等技术文件。

## 8 设计成果的归档

建筑师应统筹组织设计团队，按照设计企业相关要求，及时完成各阶段设计成果文件及相关资料、记录的归档，确保相关设计资料得到系统、完整、安全地保存，确保相关工作和过程的可追溯性，确保相关资料的查阅和再利用，推动形成设计企业内部的系统化、可持续的知识积累，促进能力提升。

## 4 阶段 1：设计前期

### 4.1 工作概要

4.1.1 建筑师在本阶段，应针对建设方已明确的和尚待进一步明确的需求、任务与条件，基于自身的专业知识结构、职业能力和工程经验，以及对城市规划、法规规范等相关要求的掌握与贯彻能力，对城市与场地环境、建筑形体、建筑功能与空间布局的创造力，对建筑整体性能、技术应用的系统整合能力，向建设方提供可充分满足其利益要求的策划提案。

4.1.2 在设计前期阶段的科学、系统的决策对后续工程设计、建造、运维的高质量、可持续发展有着至关重要的作用。设计前期阶段工作应包含在建筑师全过程服务范围内，成为建筑师设计服务的可选内容，并逐步拓展。

4.1.3 按照设计前期阶段的 3 个细分阶段，其主要工作内容可相应细分为：

- 1 项目建议书编制、评估与审批。
- 2 可行性研究报告编制、评估与审批。
- 3 建筑策划报告编制。

### 4.2 项目建议书

4.2.1 项目建议书是建设方根据国民经济的发展、国家和地方中长期规划、产业政策、生产力布局、国内外市场、项目内外

部条件，就某一具体新建、扩建、改建项目提出的项目建议文件，是对拟建项目提出的框架性的总体设想。

4.2.2 项目建议书广泛应用于国家立项审批工作中，从宏观上论述项目设立的必要性和可能性，把项目投资的设想变为概略的投资建议，为下一步可行性研究打下基础。

4.2.3 项目建议书的主要工作内容包括但不限于：

1 收集并分析整理建设方和建设项目的基本情况。

2 结合国民经济的发展、国家和地方中长期发展规划、产业政策等宏观经济条件，生产力布局、国内外市场等中观市场条件，以及项目内外部条件和建设方情况等微观资源条件，对项目建设必要性进行分析。

3 结合项目特点和市场目标定位，确定建设内容、规模、标准等。

4 结合相关城市规划及项目综合条件等，提出选址建议。

5 根据拟选场址，提出初步建设方案、配套建设条件和指标建议。

6 结合建设方案，初步确定项目的投资匡算数额和资金筹措建议。

7 结合项目属性，对项目建设的社会和经济效益进行分析。

8 根据上述研究分析，得出项目立项主要结论，并针对制约项目的因素，提出相关建设性意见。

## 4.3 可行性研究

4.3.1 可行性研究应针对投资决策的合理性，技术的先进性和适应性以及建设条件的可能性和可行性进行论证，为投资决策提供科学依据。可行性研究通过对项目的主要内容和配套条件，如市场需求、资源供应、建设规模、工艺流程、设备选型、环境影响、资金筹措、运营方式等，从技术、经济、工程等方面进行调查研究和比较分析，并对项目建成后的社会效益、经济效益、财务收益及潜在风险进行预测，提出该项目是否值得投资和如何进行建设的咨询意见，是项目决策的一种综合性的分析研究。

4.3.2 可行性研究的主要工作内容包括但不限于：

### 1 需求分析与市场预测

结合国家发展战略、宏观政策、长远规划、行业及建设方发展规划、建设方需求等，分析项目的需求。经营类项目应重点体现市场前景预测。

### 2 技术可行性分析

从规划条件、建设内容与规模、建设条件、建设方案、可持续发展、实施管理计划、组织结构与人员配备等方面综合论证项目的技术可行性。

### 3 经济合理性分析

主要包含项目投资估算、资金筹措、经济效益分析三部分，根据建设方案，采用同类项目的类比法进行估算，对投资估算、融资方案和财务可行性进行分析研究，对资金使用计划和资金筹

措做出计划安排。经营性项目及银行贷款项目进行经济效益分析，对项目的财务可行性及项目的清偿能力进行评价。

#### **4 风险评判及对策**

通过综合调研、定性定量分析，识别项目的主要风险因素，对项目建设和运营后可能出现的风险进行全面的分析评价，合理区分风险原因，给出风险点，提出防范和化解风险的方案措施。

4.3.3 可行性研究报告投资估算是初步设计、施工图设计和工程造价控制的基本依据。初步设计提出的投资概算超过经批准的可行性研究报告提出的投资估算 10%的，应重新报送可行性研究报告。

### **4.4 建筑策划**

4.4.1 可行性研究之后，建筑师通过建筑策划，科学地制定和论证相关建筑设计的依据和目标。

4.4.2 建筑策划是根据总体规划条件和项目目标，结合实际使用要求及相关规范、标准研究，运用系统化科技手段，通过概念方案设计和实地调研等手段，对建筑工程的空间环境、技术法规、工程设计、施工建造、组织运营、社会与经济效益等方面进行客观的分析，最终定量地得出项目目标及所应遵循的实现方法及程序，形成设计任务书和项目技术经济指标的研究性工作。

4.4.3 建筑策划的主要工作内容和步骤包括但不限于：

#### **1 项目外部条件调研分析**

主要围绕建筑的社会、经济、人文、技术、地理、地域条件，总体规划、城市设计及相关管理要求等展开。

## 2 项目内部需求与条件分析

主要围绕建筑使用方及其使用方式、建设方要求以及运营方的管理和功能性条件及相关要求等展开。

## 3 项目目标及功能性质设定

基于地域条件、市场环境的功能定位、规模、标准，以及施工建造、进度计划、运营管理、社会经济效益等方面的预测和规划。

## 4 项目空间构成、空间布局及定量分析

对规划、建筑总平面布局、环境、空间、功能流线及建筑外在的形式、风格等问题的研究及必要的定量分析，形成概念设计方案，一般也称为可行性方案或前期方案。

## 5 项目技术策划与构想

对环境、建筑、结构、机电等相关各专业、专项应用、技术系统、技术性能与标准、产品与材料，以及建造工艺、施工组织管理与运营管理等问题研究和设想，对设计咨询团队和运作团队的组建及后续工作的组织、目标、方法、路径、模式的研究和设想等。

## 6 项目的经济策划

对投资估算与经济效益预测及分析等。

## 7 项目的组织管理策划

明确资金、市场、目标等项目要素，以确保项目的成本、效益和质量、进度的协调统一。

## 8 报告与结论

通过模式框图、文字表格、定性与定量分析等，得出相应的设计目标和要求，形成设计任务书，作为后续建筑设计的依据。

### 4.5 成果文件及行政审批

4.5.1 成果文件应包括：项目建议书，可行性研究报告，建设条件等专项咨询报告，第三方评估报告，建筑策划报告等。

4.5.2 政府投资项目的项目建议书、可行性研究报告应根据其重要性、规模、估算等，按照政府投资管理的相关规定和程序要求，报相关投资、行政等主管部门审批。

4.5.3 建筑师应按照相关合同约定等，协助建设方及其委托的顾问咨询机构完成相应的报批文件，协助建设方取得项目立项手续、建设用地手续、规划条件手续（土地证，建设用地规划许可证，规划意见书等），以及周边环境及限定性条件的评估（规划、交通、节能减排、环境保护、社会稳定性等）等。

## 5 阶段 2：方案设计

### 5.1 工作概要

5.1.1 方案设计应以项目可行性研究报告批复、城市规划条件与要求、设计任务书等文件为依据，确定项目设计范围、设计内容、建设标准及相关设计原则，研究总图与功能布局、空间形态、技术体系与工艺流程等，完成总平面图、平面图、立面图、剖面图等设计图纸、效果图、模型、动画等虚拟建造表达及各类比较分析，编制方案设计总说明、方案设计估算等技术文件。

5.1.2 方案设计是基于项目目标，对相关城市规划及建筑场地、功能、空间、造型、投资的概略性定义，是与建设方进行项目目标确认的基础。

5.1.3 方案设计是建筑设计的原型设计，是将建设方需求、资源条件、技术法规、品质要求等综合体现到建筑中并以专业化的虚拟场景和科学分析手段，将设计效果完整地呈现给建设方的过程。

5.1.4 建筑师在与建设方充分交流并达成原则共识的基础上，应明确建筑设计的理念和创意，确定项目的建设标准和基本参数，明确环境、功能和空间布局和整体形象，测算项目的投资费用和进度计划。

5.1.5 方案设计的主要内容包括但不限于：

1 初步确定项目的基本功能、空间、形态及技术参数，提出

反映建筑项目性质与特点的总平面图、建筑方案的平立剖面图等设计图纸及方案设计说明，并通过实体或电子模型、效果图、多媒体等虚拟场景手段表现建筑与环境的关系。

2 通过与其他专业和相关咨询顾问机构的协同配合，初步确定结构选型、机电系统方案，确定建筑的主要性能标准和材料要求。

3 根据项目可行性研究报告批复、设计任务书等文件，完成方案设计估算。

5.1.6 方案设计的成果文件应满足建设方进行设计评审，以及行政主管部门相关审批的要求，为下一步的初步设计提供准确的条件，满足编制初步设计文件和控制概算的需要。

5.1.7 方案设计按照设计深度要求和组织方式的不同可细分为三个阶段：

1 概念性方案设计（方案前期咨询设计）。

2 方案设计（包括方案投标设计）。

3 方案深化设计（包括方案行政审批）。

## 5.2 项目组织与管理

5.2.1 建筑师通过对项目与建设方相关信息的收集与审核，综合企业发展及其业务模式和需求，建筑师与设计团队的自身资源和条件，项目的经营管理风险等因素，组织完成项目的管理评审、业务组织等各项工作。一般包括但不限于：

- 1 辅助企业决策是否参与项目相关设计服务工作。
- 2 配合企业各级管理部门,明确项目的管理目标、风险防控、资源投入、产出预期等相关工作策划。
- 3 完成建筑师及设计团队的组建,并制定相应工作计划。
- 4 开展相关专业、专项技术咨询、顾问等设计资源的策划与统筹工作。

5.2.2 建筑师应落实设计企业相关业务管理流程,向建设方提交设计服务计划书等工作文件,参与设计服务合同签订工作等,以进一步明确工作内容、目标以及相关工作条件和职责,并为设计服务做好各类前期准备。

## 5.3 设计分析

5.3.1 设计分析是对建设方需求、设计目标和场地条件等进行综合分析,通过图解等方式解读设计任务书,明确主要参数和设计要点。

5.3.2 建筑师应充分利用自身的专业知识和工作经验,对建设方已有的策划报告、设计要求、设计任务书等设计前期文件做进一步的专业评审,解读建设方核心诉求,组织踏勘现场,调研规划等行政主管部门的要求及限制条件,分析设计目标与资源条件,确定建筑产品的总体布局、主要技术经济指标、空间和性能的主要参数等,以完成建筑方案的设计。

5.3.3 建筑师应通过全面、系统、理性、科学的设计分析,

突破固有模式的限制，抓住主要矛盾与核心问题，挖掘出潜在的条件和设计要素，为高效地解决问题和形成原创性设计提供坚实的基础。

5.3.4 设计分析为建筑师展现专业素质、职业能力，与建设方开展深层次沟通并取得共识提供重要的互动平台。

5.3.5 设计分析的主要工作步骤应包括：

### 1 建设方需求与任务书的细化分析

深入研究建筑策划报告等相关设计前期研究成果文件，以及建设方提供的相关设计目标、设计任务书等各类设计输入文件，建立与建设方的沟通机制，并通过与建设方深入的信息交互和思维碰撞，进一步精确定位、定义和论述建设方核心诉求与设计目标，多方探索设计的可能性。

### 2 设计基础资料（设计与条件）收集

主要包括各类工程项目批准文件；建筑工程相关各行政主管部门意见（有关的上位城市规划要求、位置红线图、用地文件）；选址报告及地形图；工程所在地气象、地质资料；设计标书（委托书）；建设场地周围市政道路、管网资料、环境评价资料等。

### 3 类似案例的调研、考察与分析

主要包括实物参观和资料调研两个部分。通过对功能、定位、规模、环境等相近的周边建筑，以及类似和典型工程实例、设计案例等的调研，对最终建筑产品的建筑形式、空间形态、技术设备、服务系统、使用后评价等进行多维度的横向比较与系统分析。

## 4 设计分析的主要事项

主要包括政策法规分析、上位规划分析、地域特点和环境分析、场地条件分析、典型案例与竞争分析、功能布局与流线分析、空间体量与造型分析等，还可以包括分期建设分析、工期控制分析、建设标准与造价控制分析、生态设计与技术分析、产品规格的技术经济分析、表皮材料分析等，为设计方向和目标的确立，为建设方的决策提供充分依据。

## 5.4 方案生成与整合

5.4.1 方案设计是通过对项目条件和内外资源的发掘，最大限度地实现项目价值的过程和结果。在此过程中，建筑师应进行多方案的探索、比较、分析、整合与优化，通过类似案例对标、实体或数字模型、草图和分析图等方式与建设方的深度沟通，完成对方案的生成、优选与整合。

5.4.2 方案设计应是系统整合各相关专业、专项设计的整体创作。建筑师应做好设计团队的统筹与组织工作，通过设计团队的共同参与，为方案设计提供更坚实基础，激发更多的可能性和突破口，为落实设计团队全过程设计服务创造良好开端。

### 5.4.3 方案生成与整合的过程

#### 1 概念性方案的生成

概念性方案设计与方案设计的程序基本相同，都需要经过一个从方案生成、多方案比较、到最终方案完成的循环过程，主要

包括：社会、人文与环境分析；功能、空间、体量的组合及分析；平面和竖向空间组织及流线设计分析；整体概念构思及方向性概念；以图解、计算机或实体草模的多种方向性探讨及分析；各相关专业技术领域的评价与标准等。

## **2 多方案评审并确定设计方向和概念**

多方案的比较和优化是建筑方案设计阶段重要的环节，通过多方案的比选，确定最符合项目意图、最充分利用资源条件、最富有创意地解决问题的提案，确定最优化和最有发展潜力的设计方向和设计概念。

## **3 最终方案的提出与评审**

逐步确定并深化方案的设计图纸、文字说明、主要技术经济指标，以及各专业设计方案说明与需要研究解决的问题。组织对最终优化的方案进行各专业的联合评审，检查方案是否满足建设方需求及招标书（任务委托书）等文件的要求，是否符合相关规划条件、设计标准的要求，各专业技术问题是否可得到妥善解决，技术应用和性能是否整体最优，造价控制是否可行，设计概念是否符合项目定位和目标，以及设计的原创性水平等。

## **5.5 方案表现**

方案表现是在方案持续深化与整合的基础上，通过图文并茂的设计说明、设计图纸、分析图、意象图等方式对设计概念和成果进行表现并编制设计图册，全面、准确、系统地传达设计意图，

以专业化手段表达对设计目标的理解和实现。为了清晰说明设计意图而采用必要的彩色、三维、动态的表现方式，常用的方式有各类填色图、三维模型渲染的效果图、实体模型、动画及多媒体演示等。

## 5.6 成果文件与行政审批

5.6.1 建筑师应统筹组织设计团队，完成合同约定的方案设计阶段的各项设计工作。方案设计阶段的工作内容及其成果、设计深度、表达与格式等应符合住房城乡建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

5.6.2 方案设计阶段的投资估算应控制在已批准的可行性研究报告提出的投资估算范围内。

5.6.3 方案设计阶段，建筑师应按照相关合同约定，协助建设方完成相应的行政审批手续，通过与政府的沟通，了解城市规划等行政主管部门的各种要求和限制性条件，并制作完整的报批文件、送审并修改文件，以满足行政审批的要求。

5.6.4 方案设计行政审批的目标是取得城市规划及其他行政主管部门对建设项目方案的意见和相关批复（建设用地规划许可证等），需要界定建设项目的总图布局、建筑规模、功能用途、主要技术经济指标、建筑造型、建筑与环境关系等，以满足城市规划条件和各相关行政主管部门的要求。

## 6 阶段 3：初步设计

### 6.1 工作概要

6.1.1 初步设计是处于方案设计和施工图设计之间的设计阶段，是一个从以建筑专业为主扩展到全专业的协同阶段，是从功能、体量的概要性提案发展到综合性技术解决方案的过程。

6.1.2 初步设计应对设计理念和建筑方案进行更完整、更深入、更确切的设计表达，为各设计指标和性能要求得以实现提供充分的技术保障，为下一阶段施工图设计文件的编制提供更精确的技术条件和要求，并为建设方的投资控制、设备采购和施工准备提供坚实基础。

6.1.3 初步设计应满足编制施工招标技术文件、主要设备材料订货，以及编制施工图设计文件的需要，并按照相关要求，通过行政主管部门的相关设计审查和批准。

6.1.4 初步设计应以可行性研究报告批复、经相关行政主管部门审批及建设方确认的设计方案以及相关初步勘察报告为依据，在方案设计确定的建筑布局、功能组织、空间形态的基础上，通过建筑专业与结构、暖通空调、给水排水、经济等相关各专业之间的相互配合，确定全专业一体化的系统性设计，提出基本的材料设备选型、技术规格、专业系统及其技术指标、技术措施（结构、暖通空调、给水排水、电气、概算等），论证建筑设计在性能上的适用性、技术上的可行性、可靠性以及经济上的合理性。

## 6.2 空间与造型

6.2.1 建筑师应在初步设计阶段，深化并细化方案设计，完善并确定建筑物内外部空间与造型的相关尺度、规格、尺寸以及与周边环境的关系等，精确计量建筑面积、高度等技术指标。

6.2.2 相关主要内容包括总平面中规划许可技术条件的相关间距要求，建筑定位坐标、场地标高等，平面图各层平面定位、尺寸、建筑面积，剖面与立面的总高度、建筑层高、室内净高，以及消防、无障碍设计等建筑设计规范、标准所要求的相关空间与尺寸要求等。

## 6.3 技术措施与性能参数

6.3.1 建筑师应统筹组织设计团队，完成建筑物的主要技术系统、技术措施和性能参数的定义、计算和分析，明确各专业的技术条件、技术措施和主要性能参数指标，整合各专业技术系统并预留空间、路由等条件。

6.3.2 建筑师需要与各专业工程师、咨询顾问团队密切合作，保证建筑空间对各专业需求的一体化技术解决方案的生成，应对建筑物各专业专项设计，各分部分项工程进行技术路线和性能参数的系统性研究与整合，实现技术可靠、系统合理、整体最优，不应有漏项和缺失。

6.3.3 建筑师应根据工程建设和设计流程的需要，合理统筹设计团队的内部组织与协同，有序安排相关设计进度，确保重要

系统、主要技术措施、关键性要素得到充分细化与整合，确保设计质量得到有效控制，设计成果得到有序落实。

6.3.4 建筑师应统筹组织设计团队，与建设方在设计过程中保持密切、持续的沟通，并在交流中持续完善深化初步设计，使建设方的各项需求在合理、高效的技术支持中逐步指标化、系统化，并得以持续深化与落实。

## 6.4 技术规格与投资控制

6.4.1 建筑师应统筹组织设计团队，通过设计优化、技术整合以及产品、材料选型和比选，完成初步设计概算，实现对工程投资的总体控制，确保满足建设方投资、建设和运营的要求。

6.4.2 投资控制与各专业、专项技术的系统选型、技术参数、空间尺度、规格尺寸等有着密切关系，是合理确定工程项目的建设标准、技术性能标准以及产品与材料选择的重要条件。

6.4.3 建筑师应统筹组织设计团队，在对各类重要材料、做法、部品、设备等进行比选和综合评价的基础上，明确主要设施设备、产品材料的基本技术参数和控制指标，满足建设方相关招标和采购各项准备工作的要求。如电梯、幕墙、材料、机电系统的技术规格，相关产品材料招标和商务谈判的技术文件，以及相应的主要设施设备、产品材料的初步技术规格书（Outline Specifications）等。

## 6.5 成果文件及行政审批

6.5.1 建筑师应统筹组织设计团队，按照合同约定，完成设计总说明、各专业设计说明、有关专业初步设计图纸、主要设备材料表、相关专项设计、设计概算、初步技术规格书、专业计算书等各项设计工作。其工作内容、设计深度、表达与格式等应符合住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

6.5.2 初步设计概算应控制在已批准的可行性研究报告提出的投资估算范围内。

6.5.3 初步设计应遵守城市规划及其他行政主管部门关于建设项目行政审批的各项管理规定，满足各类报审报批文件的深度要求。

6.5.4 建筑师应统筹组织设计团队，按照合同约定，履行相关管理流程，向建设方提交初步设计成果文件，并配合建设方完成相关各类行政审批手续。

6.5.5 初步设计一般需提交建设方审查，经建设方确认后，方可进入后续的施工图设计阶段。

6.5.6 初步设计阶段，各专业、专项技术得以整合，建筑物的主体功能、空间形态、技术系统、性能标准等已基本稳定，设计内容已较为系统完整。一般应根据项目建设需要和相关行政主管部门要求，提供相关各专项报审报批技术图纸和经济概算，完成消防、人防、交通、绿化、卫生、环保、新材料等专项审批手续，为后续施工图设计做好充分准备。

## 7 阶段 4：施工图设计

### 7.1 工作概要

7.1.1 施工图设计是建筑师工程设计服务的最后阶段，是工程建造施工之前的设计文件深化、协调、汇总的最后阶段。

7.1.2 施工图设计应在经相关行政主管部门审批及建设方确认的方案设计（无初步设计时）或初步设计及其设计概算、详细勘察报告等的基础上，持续细化项目的各类技术条件和技术路线，落实各专业的各项技术设计措施，满足设施设备、产品材料采购、施工招标及指导施工建造的需求。

7.1.3 施工图设计阶段所完成的设计图纸和设计说明等技术文件应完整、准确、详细，是进行工程招投标文件的依据，是实际建造施工的虚拟模型和预先计划（二维或三维的图像及其文字说明），也是精确计算工程造价、指导施工和验收的依据。

7.1.4 建筑师应统筹组织设计团队，确保项目的依法依规落实、功能与技术实现、性能和品质标准以及项目投资控制。

7.1.5 建筑师应统筹组织设计团队，对施工方的相关施工深化设计（也称施工二次深化图设计、施工翻样图设计、施工详图设计等）以及各专项分包商的加工图、安装图设计等提出技术要求和指导，并对相关施工深化设计文件进行技术审核与确认，进一步促进设计与施工的融合和优化，最终完成指导施工建造的各项相关工作。

## 7.2 技术深化与系统整合

7.2.1 建筑师应统筹组织设计团队，在初步设计阶段确定的建筑物的主要技术系统、措施和性能参数指标基础上，完成各专业技术系统的进一步细分与深化，准确、完整地传递设计意图和技术信息，将方案设计和初步设计的成果扩展成完整的施工阶段技术指导文件和产品材料的性能、规格，满足下一步工程招标、指导施工、验收建筑物产品的目的。

7.2.2 建筑师负责完成的施工图设计文件主要内容包括但不限于：

### 1 场地及定位系统

总平面设计，竖向布置、雨水利用、土石方工程等场地设计，场地内市政外线与管道综合设计，环境景观与建筑小品设计，建筑轴线定位网格控制系统等。

### 2 功能与空间系统

建筑平面、剖面等建筑功能、流线布局及其空间设计，机电设备用房布局、停车设施等辅助功能设计、典型与特殊功能单元设计、厨房、卫生间等专用功能房间设计、室内装修设计，以及相关重要构造做法与节点详图设计等。

### 3 建筑立面及外围护系统

建筑立面设计，外围护系统（外墙、幕墙、门窗、屋面、外檐等）及其材料选型与构造节点详图设计，建筑遮阳系统设计等。

### 4 交通系统及核心筒

建筑室内外楼梯、电梯、自动扶梯等人流物流的运输系统设计,核心筒及相关设备管井设计、引导标识等辅助设施系统设计,以及相关详图设计等。

## 5 构造与详图设计

对建筑品质、功能、性能、造价有重要影响的平面、立面、剖面局部细节构造做法与节点详图设计,地下工程等各类关键、非标、重要构造做法与节点详图设计等。

## 6 技术说明与计算类文件

施工图设计说明、材料做法表、面积计算表、建筑节能计算书、碳排放计算报告、室内外声环境设计、光环境设计专项报告,以及视线、安全疏散专项计算文件等。

## 7 专项设计及其说明专篇

1) 建筑师应统筹组织设计团队,按照行政主管部门、建设方要求,完成节能、绿色、低碳、装配式、无障碍、人防、消防、智能化等专项设计及其说明专篇。

2) 建筑师应统筹组织设计团队,按照《建设工程安全生产管理条例》相关要求,注明涉及危险性较大的分部分项工程重点部位和环节,提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见和要求,必要时应进行专项设计。

3) 建筑师应统筹组织设计团队,按照合同约定的建筑幕墙、建筑智能化、景观、室内精装修等专项设计内容。

7.2.3 建筑师应统筹组织设计团队,结合工程建设需要,按

照相关合同约定，在施工图设计的基础上，组织编制相关产品材料、设施设备的技术规格书。

7.2.4 建筑师应统筹组织设计团队，完成建筑、结构、暖通空调、给水排水、电气、经济等全专业、专项设计的技术协同与设计整合。

7.2.5 建筑师对任何第三方专项设计咨询、顾问等所提交成果的审核、确认与批准等，均不降低或减少该第三方所应承担的一切法律责任。

## **7.3 建筑性能和品质控制——技术规格书**

7.3.1 技术规格书(Construction Specifications, 简称 SPECS)是对工程项目中的主要产品材料、设施设备的技术要求、规格标准等进行的精确性、规范性描述，反映了工程设计、施工过程中对相关产品材料、设施设备的组成、质量标准、技术参数和施工要求以及相关后期运营维护要求的详细定义，是施工图设计图纸、设计说明的附加技术文本，是相关施工招标文件中必要的技术标附件。

7.3.2 技术规格书作为施工招标技术文件的必要组成部分，是落实建筑质量控制与性能控制的重要手段。技术规格书应响应整个工程设计的要求，与全专业的各系统设计、整体性能标准、技术措施相协调，与工程概算、工程造价控制的要求相协调，明确传达与设计意图一致的细化技术要求，并对各类拟选用的产品

材料、设施设备的各项技术标准进行精确定义和规范描述。

7.3.3 建筑师及设计团队应依据项目的设计体系与技术逻辑，按照性能标准、成本控制等相关要求和方法，配合工程项目相关单位、分部、分项工程，形成技术规格书的分解体系。

7.3.4 技术规格书应明确设计文件中选用的主要设施设备、产品材料、构配件的规格、型号、性能参数及相关技术指标，指导并落实相关选型和定型工作。

7.3.5 建筑师及设计团队应通过技术规格书的各项技术指标要求，确定合格产品及供应商的标准，并保证市场上可供选择的产品或供应商一般不少于 3 家（专利、专有、单一采购来源的除外），以协助建设方有充分条件采购到符合标准的适宜的、有市场竞争力的产品。

7.3.6 建筑师及设计团队不得以各种形式指定或变相指定相关产品或供应商。

## **7.4 工程计量计价——工程量清单**

7.4.1 工程设计通过对工程进行详细定义的技术文件，具体落实功能实现、品质定义和投资控制的目标。施工图设计文件、技术规格书、工程量清单及设计预算等，从各自不同维度，以不同方法，共同为下阶段的施工招标采购和施工建设以及施工合同管理提供准备条件。

7.4.2 工程量清单和工程预算等相关工作应根据与建设方的

合同约定具体确定。一般可由建筑师委托或统筹经济专业、造价咨询顾问等完成，也可由建设方专项委托其他顾问方配合建筑师完成。

7.4.3 工程量清单、施工图设计文件、技术规格书应配合使用，以实现设计过程中技术与经济的统一，实现项目的经济性能与投资控制目标。

7.4.4 工程量清单编制应以建筑部品部件的系统逻辑为基础，辅以位置和施工部位信息，实现对建设项目分部、分项工程的完整计量，并按市场综合单价法（含人工费、材料费、工程设备机械费、管理费、利润等）进行计价，方便建设方和建筑师及设计团队控制品质和投资，方便增减和变更。

7.4.5 工程量清单（控制价）的内容一般主要包括编制说明、工程控制价、对应技术规格书中各专业的分部分项工程量清单、措施项目清单等的量、价，以及规费和税金等。

7.4.6 我国当前的工程量清单编制一般按照工程招标和施工专业界面编制，并对招标-施工界面进行详细说明，必要时配以详细的界面划分示意图、节点图等设计图纸，用以指导各施工单位无缝衔接和保证各自施工的质量。

## **7.5 成果文件与行政审批**

7.5.1 建筑师应统筹组织设计团队，按照合同约定，开展全专业系统整合的各项设计工作，完成各专业的施工图设计图纸、

设计说明书、各专业计算书以及技术规格书等各项设计工作，其工作内容、设计深度、表达与格式应符合住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求。

7.5.2 建筑师应统筹组织设计团队，按照合同约定，履行相关管理流程，向建设方提交施工图设计成果文件，并配合建设方完成施工图审查及相关各类行政审批手续等。

## 8 阶段 5：招标采购

### 8.1 工作概要

8.1.1 招投标即招标和投标，是利用市场竞争的报价机制进行采购，消除信息不对称并获得市场价格，进而获得性价比最高的标准化或定制化的产品和服务的一种方式。通过这一方式，寻找胜任项目要求、可信赖的施工方，并委托其进行现场管理和建造施工，是保障建设完成后的建筑品质和投资效益的重要环节。

8.1.2 招标是指招标人发出招标通知，在一定范围内公开工程或服务、货物采购的条件和要求，邀请众多投标人参加投标，并按照规定程序从中选择最优交易对象的一种市场交易行为。

8.1.3 投标与招标相对应，是指投标人应招标人的邀请或投标人满足招标人最低资质要求而主动申请，按照招标的要求和条件，在规定的时间内向招标人提交商务投标书和技术投标书，争取中标的行为。

8.1.4 建筑工程招投标中，执行主体为建设方，建筑师作为建设方的顾问，是设计的主体和行业的技术专家，具有最优的建议权。

8.1.5 建筑师及设计团队应按照相关合同约定，确定相关工作职责、内容和要求，在招投标全过程提供相关技术服务。应协助建设方及相关咨询服务机构，完成招标文件编制、资格预审、招标书解释和技术答疑、投标文件评审等相关工作，并向建设方

提供相关意见及建议，辅助建设方决策。

8.1.6 国际通行的建筑师服务范围中包括招投标相关工作，由建筑师全程主持招标工作并推荐合格的设施设备与产品材料供应商，协助建设方签订施工合同，从而保障了建筑目标实现全过程中各方职责的持续性和连贯性。

## **8.2 招标文件编制**

8.2.1 招标文件一般由商务和技术两部分组成。

8.2.2 商务部分包括招标邀请、投标要求、合同条件、最高投标限价等内容，一般主要由招投标咨询服务机构负责完成。

8.2.3 建筑师及设计团队应重点完成招标文件中招标工程概况、设计图纸与技术规格书、工程量清单、施工技术要求等技术部分的内容。

## **8.3 资格预审与技术答疑**

8.3.1 建筑师及设计团队应按照相关合同约定，协助建设方确定合格投标单位名单，并通过资格预审，选择一定数量的合适的施工方或设施设备与产品材料供应商。

8.3.2 资格预审一般应根据招标的科目，通过审查备选投标人所递交的资料，调查、面试、走访、参观等，确认其经验和素质，以保证其具备承担相应工程或供应的能力和资格。

8.3.3 根据形成的合格投标单位名单，发放招标文件、组织

招标会议、现场踏勘、技术答疑等。

8.3.4 建筑师及设计团队应结合设计及招标相关技术与管理要求，对各投标单位提出的技术疑问予以技术解释，并按照相关要求和流程，将相关技术解释、补充要求等统一纳入招投标技术要求。

## 8.4 投标文件评审

8.4.1 建筑师应按照相关合同约定，会同专业技术人员（包括顾问工程师、招标公司、造价顾问等），核查投标文件中提供的信息，按照相关招投标管理流程和要求，通过投标评审、质疑询问、面谈协商、互商讨论等方式，确定投标方的技术实力和价格、工期等商务条件。

8.4.2 为防止投标方利用信息不对称优势进行不平衡报价，建筑师应配合招投标咨询服务机构，对其报价内容逐一审核，对所有异常项、技术难点、特殊设计等进行核对并记录，以确保设计内容全部包含在投标报价中。

8.4.3 建筑师可根据工程建设的需要，要求投标方进行技术优化、造价节省等价值提升工作及相关合理化建议，用以检查投标方的实力和经验，并汇集投标方的意见进行设计优化，促进建筑品质和性能的进一步提升。

8.4.4 建筑师按照相关合同约定，履行相关招投标管理流程和要求，在完成相关各项工作的基础上，向建设方提供正式的评

标报告，以及在满足相关设计要求的前提下，向建设方提供中标人建议报告，推荐中标人或对投标人进行排序，供建设方最终决策使用。

## **8.5 施工合同签署**

建筑师应按照相关合同约定，协助建设方完成与投标方的合同谈判，确定施工的工期、造价、质量标准等要求。为保证投标方的履约能力，应确认投标方的履约保险或保证担保，并协助建设方与施工方最终签署施工合同。

## **8.6 成果文件及行政审批**

8.6.1 建筑师按照相关合同约定，协助建设方及相关咨询服务机构，完成相关招标采购计划与工作方案、投标资格要求、招标文件、合同条件和技术答疑文件的编制及相关的审查、审批流程。

8.6.2 建筑师应统筹组织设计团队，按照设计企业相关要求，及时完成相关工作成果文件、资料、记录的归档。

## 9 阶段 6：施工合同管理

### 9.1 工作概要

9.1.1 建筑师应按照相关合同约定，参与建设方与施工方的施工合同的订立、履行、变更、争议、仲裁、解除等相关工作，对质量、安全、造价、工期、合同、信息、组织、风险、采购、资源等环节进行管理和控制，也称为建设方施工阶段的项目管理、建设管理等。

9.1.2 建筑师应按照相关合同约定，协助建设方办理工程施工许可、竣工验收、竣工归档等行政审批手续。

9.1.3 建筑师应按照相关合同约定，行使工地现场监造的相关职责，落实工程建设的设计控制、质量控制、投资控制和进度控制等各项要求。

9.1.4 建筑师应通过技术交底、设计答疑，施工方二次深化施工图、加工图等文件和施工材料样板的审核、确认等，保证项目的设计控制和施工按照设计要求进行。

9.1.5 建筑师应按照相关合同约定，管理或协同施工监理方，通过视察工地、旁站施工、平行检测、验收工程、签证施工付款等工作，保证施工质量和进度的有效控制。

9.1.6 建筑师应按照相关合同约定，明确相关各方的工作职责及其边界。建筑师不应参与超出其专业范围和能力以外的工程建设工地相关管理工作或为此负责，也无需为其他方的过失和疏

忽负责。

9.1.7 建筑师在施工合同管理及相关施工现场服务过程中的任何审核、批准、签发工作，均不免除、转移或减轻施工方（总承包单位、各分包单位等）、监理方、设施设备与产品材料供应商，以及设计团队内其他各专业、专项设计与咨询方等所有参建方所应承担的法律责任和合同义务。

9.1.8 建筑工程项目的施工项目管理和施工安全生产责任由施工方负责。

## 9.2 组织协调

9.2.1 建筑师应根据建设方委托及相关合同约定的具体工作范围、内容等，协助建设方管理建设方与施工方签订的施工合同，监督施工方按照施工合同约定的质量、进度、造价等，完成项目施工并交付。

9.2.2 建筑师应根据合同约定及相关授权，完成施工合同管理的相关工作任务，一般包括但不限于：

1 协助建设方确定本工程项目的合同结构，包括合同的框架、主要条款、签约对象等，涵盖施工合同、加工合同、材料与设备采购合同、专业分包合同等各个方面，以及审核施工组织结构、合同结构及相关管理流程等。

2 明确对建筑师的授权，明确工地管理的组织框架和责任人，明确建筑师在施工现场的权责定位，以及各种审核、指令的操作

流程并向相关各方及早确认和公布。

3 协助建设方起草相关的各类合同，并参与各种合同谈判。

4 对合同的执行情况进行跟踪管理，监控、检查，管理施工合同的履行。核定确认施工方完成的工程量，审查施工方的进度、投资、质量的计划和措施，并监督其实施。

5 协助相关各方办理各种行政主管部门审批事项，如开工、报审、验收等；根据授权，审查、确认、签发各类通知书，以及开工、停工、返工、复工等指令。

6 协同监理方主持工地例会，提供技术指导，明确各项内容的提议者、确认方、承担方、完成期限、核查确认时间等，保证各方的密切配合和认真执行。

7 根据设计文件的相关要求，要求施工方按照设计要求或行政管理质量检查的要求，采取相应措施或整改，并对相关检查及结果进行记录。

8 审核、监督施工方的安全、环保、健康等保护措施和落实情况。

9 根据需要，就其他事宜向建设方提供咨询意见，提醒建设方依据国家和地方法规承担其责任和义务。

10 协同相关各方处理与本项目相关的各种说明、公示、纠纷处理等事宜。根据专业判断独立、公正地协助处理相关施工合同争议、合同条款变更，以及工程建设相关的处理索赔事宜和合同纠纷。

## 9.3 设计控制

9.3.1 施工阶段的设计控制是建筑全过程质量控制的重要环节，包含必要的设计解释和设计优化、变更、洽商及相关技术审核、确认等。

9.3.2 建筑师及设计团队的具体工作范围、内容及相关各方职责与工作关系等应根据建设方委托及相关合同约定确定。此部分工作内容可融合到施工合同管理的质量控制和组织协调相关工作中。

9.3.3 建筑师的设计控制工作主要包括：

1 核查、会审提供给施工方的设计图纸、文件。

2 完成设计交底，向施工方和设施设备与产品材料供应商传达设计意图，并对设计文件的重要内容及相关技术难点、要点进行必要、及时的解释和说明。

3 根据施工条件和资源条件，调整、完善、修改、优化设计内容，按照相关流程要求，签发设计变更通知单、工程洽商记录、通知书、备忘录等，并审核、确认相应的造价、工期和变更。

4 审核、确认施工方和设施设备与产品材料供应商的分部、分项工程及相关产品、材料应用，以及相关二次设计的深化、优化和工程变更。

5 配合建设方，完成相关设计变更、工程洽商的管理。

1) 一般出现设计变更或工程洽商的情况包括：

- 建设方要求的任务调整、设计修改；

- 未预料到的施工现场情况；
- 设计文件的矛盾；
- 设计、施工过程中发现的技术疏漏；
- 施工方、设施设备与产品材料供应商建议的调整或优化技术方案。

2) 设计变更的提出方为设计方。当确需进行设计变更时，建筑师应统筹组织设计团队，系统整合各专业、专项技术意见，包括造价工程师的相关经济测算等，明确设计变更的必要性、可行性、可靠性，评估其对功能、性能、造价可能带来的各类影响，提出经相关专业、专项设计确认的技术方案，并根据需要，组织相关汇报、论证、评审等，获得建设方确认。

3) 设计变更应由责任建筑师即设计方项目负责人签字并加盖企业相关用章，经建设方、施工方、监理方项目负责人签字确认并加盖相关企业印章后，由建设方或建设方授权建筑师向施工方出具书面设计变更通知单。

4) 对于重大设计变更，建筑师应协助建设方，重新组织必要的设计交底等，施工方、监理方相关人员应共同参加。

5) 工程洽商的提出方为施工方。建筑师应统筹组织设计团队，根据相关设计要求和标准等，系统整合各专业、专项技术意见，包括造价工程师的相关经济测算等，就工程洽商内容的必要性、可行性和可靠性，及其对功能、性能、造价可能带来的各类影响等，提出评估意见和建议，辅助建设方决策。

6) 工程洽商应由施工方项目负责人签字并加盖企业印章,经建设方、设计方、监理方项目负责人签字确认并加盖相关企业印章后,形成书面工程洽商记录。

7) 不得在违反强制性条文和不符合设计要求的设计变更、工程洽商文件上签字。

6 督促、审查和确认施工方和设施设备与产品材料供应商编制的加工图、综合图、二次深化图及其规格详细说明等;审核各专业和设施设备与产品材料供应商之间的技术配合与整合。

7 检查施工与设计文件、施工承包合同的一致性。

8 对涉及建筑内外观的材料、部品、部件、设施、设备的色彩、质感、样式进行及时的样品审核与技术确认,必要时要求施工方或设施设备与产品材料供应商根据设计要求提供多种相关样品、样板或实体模型等,以便进行比较选择。

9 组织安排设计团队成员定期到场和参加工地例会,并保证建筑师的及时确认。

10 对幕墙、景观、室内、夜景照明、标识等专项设计内容进行指导、审核和确认,并对其中引起其他专业设计变化的内容予以明确,经协调整合后形成一体化设计成果,避免施工遗漏或返工。

11 根据需要,建议、配合建设方完成相关专项设计顾问咨询机构的分包、选定等工作,以完善建筑性能。

12 审核施工方编制的竣工图纸和建筑维修维护保养说明。

13 参与各项工程调试、验收等工作，督促施工方及时跟进并完成相关整改工作，确保工程建设满足建设方要求，达到设计目标。

14 参与试运营工作，及时发现试运营暴露出来的问题，会同各方及时解决。

## 9.4 投资控制

9.4.1 建筑师应依据建设方及设计文件要求，管理或协同监理方、造价咨询等顾问方，对施工阶段的工程造价进行控制，确保工程建设的标准、性能、质量、造价满足建设方要求，达到设计目标。

9.4.2 建筑师及设计团队的具体工作范围、内容应根据建设方委托及相关合同约定确定。

9.4.3 投资控制的主要工作包括但不限于：

1 审核招投标文件和合同文件中的有关工程造价的条款，包括工程预付款、工程进度款、变更工程价款、竣工结算、质量保修金等。

2 对工程项目建设投资目标进行分析、论证，结合工程建设进度计划，编制工程项目各阶段（阶段、年、季、月、周）的资金使用计划，在项目实施过程中，定期进行投资计划值与实际值的比较和分析，并提交相应时段资金控制报表，控制资金使用计划并控制执行。

3 审核、参与工程概算、投标控制价、预算、增减预算、结算相关工作。

4 确认施工方工程进度，审核并签署相关工程付款凭证，督促建设方及时支付工程款项。

5 公正及时地审核各类工程建设相关的索赔金和罚金，提供设计评审意见和建议。

## 9.5 进度控制

9.5.1 建筑师应依据建设方及设计文件要求，管理或协同监理方，在确保建设质量基础上，为工程建设进度控制提供意见、要求及相关技术支持。

9.5.2 建筑师及设计团队的具体工作范围、内容需根据建设方委托及相关合同约定确定。

9.5.3 进度控制的主要工作包括但不限于：

1 施工准备阶段、施工阶段和竣工验收阶段的各阶段进度控制等。

2 对工程项目建设周期目标进行分析、论证。

3 审查工程项目总进度计划，提供意见、建议和要求，以确保实施。

4 审查施工方的各阶段进度计划并监督其执行。必要时，做及时调整，督促施工方制订相应的进度调整计划。

5 审查各分包方和设施设备与产品材料供应商提出的进度

计划，并检查、督促其执行；保证为重要工序、隐蔽工程、行政主管部门审查提供必要的配合及通知建设方到场。

6 在项目实施过程中，督促施工方进行进度计划与实际值的比较分析，并根据合同约定要求，定期提交各种进度控制报表以做审查。

## 9.6 质量控制

9.6.1 建筑师应依据建设方及设计文件要求，管理或协同监理方，确保建设质量得到有效控制。

9.6.2 建筑师及设计团队的具体工作范围、内容需根据建设方委托及相关合同约定确定。

9.6.3 质量控制的主要工作包括但不限于：

1 质量控制包括设施设备、产品材料、分部分项及隐蔽工程验收、试车、工程竣工验收、保修期质量控制等。

2 质量控制与设计控制紧密关联，工程建设的质量不仅应达到国家、行业的质量检验合格标准，也应达到设计文件的各项要求和标准。

3 确定工程项目的质量要求和标准，审核招标文件和施工合同文件中的相关质量条款。

4 审查、确认施工方及其选择的分包商、设施设备与产品材料供应商符合相关招标文件、技术文件要求。

5 审核、确认施工方、分包商、设施设备与产品材料供应商

的资质和质量保证体系、施工技术措施、安全与环保措施等符合相关招标文件、技术文件要求。

6 审查、确认施工方提出的建筑材料、部品、设施设备、专项分包的采购清单及其质量符合相关招标文件、技术文件要求。

7 参与定期和随时的工地视察，参与重要工序、隐蔽工程、行政主管部门审查等相关工作。

8 对材料、部品、设施设备的数量及质量（规格）进行测量、复核，确认其符合技术要求。

9 对施工方呈报图纸、材料、样品进行审核，对相关样板、实际完成物等进行复核，确认其符合技术要求。

10 检查施工与设计文件、施工承包合同的一致性。

11 检查现场的施工质量，包括材料设备进场、隐蔽工程施工、中间节点检查、完工检查等。

12 核查分项分部分批次的工程质量，参与相关工程的竣工验收。

13 参与竣工检查并签发设计审查意见、整改要求。在确认全部整改项目完成并符合设计要求后，在相关竣工证明文件上签字确认；协同建设方、监理方及相关行政主管部门，完成竣工检查、工程移交等工作。

14 在规定的工程质量保修期限内，负责检查工程质量状况，参与鉴定质量问题责任，督促责任单位维修。

15 协助建设方、施工方处理工程质量事故和安全事故，提

供技术意见、建议。

## 9.7 信息管理

9.7.1 建筑师应依据建设方要求及合同约定,协同相关各方,完成投资控制、进度控制、质量控制及其他相关工作,并妥善管理从施工开始至工程竣工的施工阶段内所形成的设计变更、洽商、施工现场服务记录等各类资料,以确保施工现场服务过程中各类技术管理与服务工作的可追溯性。

9.7.2 建筑师及设计团队的具体工作范围、内容需根据建设方委托及相关合同约定确定。

9.7.3 信息管理的主要内容包括但不限于:

1 确定各类施工现场服务资料的收集、整理和保存的管理办法并实施。

2 建立工程会议制度和信息传递、确认流程,主持会议和签证确认工作。

3 完成工地日记、周记、月报及各种会议纪要等各类文件的编制、审核和保管。

4 完成并完整保管已交付施工图设计文件的补充、变更设计文件,施工阶段重大设计变更需重新报审时的相关设计文件和审查意见,以及相关技术难点和新技术相关的试验、检测或观测成果文件,并监督其复制、使用。

5 完整保管施工方、分包方、设施设备与产品材料供应商提

交的各类工程、技术、经济资料，包括样品、样板、二次深化设计文件、竣工图纸、维护手册、维修保养计划和使用说明等。

6 定期制订各项设计、投资、进度、质量控制和施工合同管理等各项工作的相关管理报表，向建设方做定期汇报并妥善保管。主要内容包括但不限于：

- 1) 施工现场服务和管理工作大纲、规划及实施细则。
- 2) 施工现场备忘、记录等文件，包括现场交底记录、施工质量检查记录，及相关各方的往来工作文件备忘录。
- 3) 呈报加工图纸、材料、样品的审核及确认文件。
- 4) 工程量确认文件。
- 5) 工程质量事故处理、审核意见。
- 6) 中期付款证明、月付款签证通知。
- 7) 设计变更通知单、洽商记录及各类通知、指令（开工、停工、复工及相关施工问题通知书等）。
- 8) 工程费用变更及相关审核、结算核定文件。
- 9) 单位、分部、总体工程验收记录。
- 10) 竣工预验收意见、整改要求、竣工证明。

## **9.8 成果文件及行政审批**

9.8.1 建筑师应根据建设方委托及相关合同约定，在施工现场，协同相关各方，行使相应的监督管理职责。形成的成果文件应包括施工合同管理阶段的相关组织协调、设计控制、投资控制、

进度控制、质量控制及信息管理的各类管理文件，主要包括但不限于：

1 项目管理工作计划、监理规划、监理实施细则和安全生产监督大纲。

2 由建筑师、施工方共同签署的技术交底会议纪要。

3 工地例会纪要。

4 施工组织设计和各类专项计划批复。

5 进出场人员审核表记录、验证单记录。

6 建筑师审批签字确认的施工详图、设计变更、工程洽商等。

7 分包单位审核记录单。

8 开工令、停工令、复工令。

9 勘察设计文件、检查验收文件和项目管理、监理文件归档。

10 竣工验收报告、竣工图、项目维护使用手册。

11 结算报告、质量评估报告。

9.8.2 建筑师可协助或代表建设方完成工程施工许可、重大设计变更报审、分部分项工程验收、竣工验收及相关文件归档等报审、报批工作。

9.8.3 建筑师应统筹组织设计团队，按照设计企业相关要求，及时完成相关工作成果文件、资料、记录的归档。

## 10 阶段 7：后期服务

### 10.1 工作概要

10.1.1 建筑师应根据建设方委托及相关合同约定,在规定的工程质量保修期限（缺陷责任期）内,负责检查工程质量状况,组织鉴定质量问题责任,督促责任单位整改、维修,并组织设计回访、使用后评估等。

10.1.2 后期服务是为了保证建筑物在全寿命周期保持充分的可靠性和适用性,同时也将帮助建筑师拓展设施管理和建筑改造、加建、修缮等方面的相关业务内容,维护客户关系和培养客户忠诚度,并在适当的时机将后期服务转化为下一个项目的前期服务,从而实现建筑师业务的持续延伸和社会资产的良性循环。

### 10.2 工作内容

10.2.1 建筑师在竣工交付后的后期服务为可选服务,是建筑师的附加增值服务。需要与建设方协商确定服务的方式、范围等内容,建设方需单独委托并与建筑师签订相应的合同或协议。

10.2.2 建筑师应按照相关合同约定,完成后期服务的各项工作,相关内容一般包括但不限于:

#### 1 运维前期的设计配合与技术服务

1) 配合建设方的市场营销等管理部门,完成相关建筑图纸、模型、效果图的制作。

2) 协助建设方进行商业推广与销售,包括销售用图纸、说明、使用手册的审阅,销售人员、使用人员的培训,销售推广活动的出席与说明,以及相关销售合同附图的制作与审核等。

3) 配合处理与设计、工程质量等内容相关的客户咨询、投诉,并完成相应的整改。

## 2 投入使用前的设计完善与优化

1) 结合项目的实际使用需求,为建设方提供必要的修改、优化、调整建议,完善工程成果。

2) 在根据运营需要出现重大修改时,应根据建设方要求及合同约定,向建设方提供相关工程信息和技术资料或直接参与相关技术咨询、顾问和设计工作,协助建设方开展相关设计修改工作。必要时,可协助建设方开展、完成相关报审、报批等行政管理流程。

## 3 建筑运营维护指导

1) 组织施工方及相关设施设备与产品材料供应商,共同编制建筑使用说明书,督促、核查施工方编制房屋维修手册,明确相关运行条件与要求,以合理的运转方式充分发挥其系统能力和性能优势,确保工程投入使用后满足建设方、运营方的使用需求。

2) 针对建筑的基本功能、性能要求,对各部位材料及设备的使用、机电系统控制及相关注意事项进行详细说明,并可指导运营方正确地进行运维管理和必要的二次装修。

3) 组织对物业管理人员的操作维护培训,对项目中电梯系

统、消防系统、动力系统、空调系统、给排水系统、弱电系统、自动化系统、照明系统等的使用进行专门培训及指导试运行。

4) 根据建筑使用情况和运营方要求,提出运营维护计划、检修时间表。

5) 与建设方或运营方建立专业顾问关系,针对建筑使用过程中出现的问题,协调统筹各专业提供专业技术咨询服务。

6) 评估、审核运营方、租赁方提出的影响外立面、景观、内部功能、布局的标识、灯光、分隔、设施设备增减等建议和需求,并落实修改建议。

7) 提供建筑全生命期的品质保障管理服务,跟踪工程的质量,监督工程各施工方、产品设施设备与产品材料供应商和制造商的质量保证跟踪服务,协助建设方、运营方查找质量缺陷及其原因,监督工程修补和整改,追溯施工质量责任。

8) 建筑运营期间,定期回访、总结、综合评估,并依此改善设计质量与服务水平,建立客户关系管理维护制度。

#### 4 建筑使用后评估

1) 在建筑物建成使用一段时间后,进行建设方及使用者对建筑物功能、性能和服务的满意程度以及建筑运维的经济效益的定性或定量研究与评价,为项目的持续改进以及后续同类建筑工程项目的建筑策划、设计品质、性能标准等提供参考,以提高建筑质量、投资效益和建设方的满意度。

2) 建筑使用后评估与其他的设计服务阶段一起,在建筑整

个生命周期中呈现出完整的由建筑策划——建筑设计——施工建造——运维使用的建筑设计咨询全过程服务链条,并通过不断的循环往复,持续改进,提升建筑品质。

## 5 建筑改造与拆除

1) 向建设方、运营方提供建筑全寿命期各部分到期提示,及时参与并提供相应的建筑更新改造、扩建及翻新计划,为实施城市更新、建筑改造和生态修复提供设计咨询服务。

2) 为建设方、运营方提供拆除技术咨询服务,参与提供建筑各项使用安全性评估,以及在建筑拆除前后的相关评价。

3) 在建筑达到使用寿命后,为拆除公司提供技术支持,协助制定安全、绿色环保的拆除方案,并适时应建设方、政府或新建设方的要求,开展投资决策服务,启动新一轮建设流程。

4) 建筑项目的改造更新应优先由原设计企业、建筑师及设计团队承担。

10.2.3 建筑师及设计团队应在工程项目运维管理的后期服务中,通过相关重要技术与使用信息的持续跟踪、记录、总结和学习,不断检视和提升建筑师及设计团队在设计理念、技术应用、品质控制与综合管理等各方面专业素质和职业能力,并持续改进设计企业的质量管控体系、保障措施、工作策划与质量保证流程及相关设计实践指导手册。