

北京市建筑师负责制项目应用指南

根据《北京市人民政府关于印发〈北京市营商环境创新试点工作实施方案〉的通知》（京政发〔2022〕6号）和报请市政府同意的《北京市建筑师负责制试点指导意见》（京规自发〔2021〕28号）等文件精神，为落实优化营商环境创新试点工作，拓展建筑师负责制试点范围，指导建筑师负责制项目试点工作，制定本应用指南。

一、实施范围

（一）应实施的范围。

1. 中小规模商业文化服务、教育、医疗、康养设施和低风险工业建筑等项目；
2. 在土地出让阶段，承诺实施建筑师负责制的项目；
3. 全过程工程咨询和工程总承包项目中以设计单位主导或担任技术统筹和管理的项目；
4. 由设计单位代建或实施全过程项目管理的项目；
5. 市政交通场站类项目；
6. 东城、通州、石景山和平谷等建筑师负责制示范区确定的试点项目。

（二）鼓励试行范围。

国家服务业扩大开放综合示范区和中国（北京）自由贸易试验区的项目；实施高标准的住房项目和保障性、政策性住房

项目；城市更新改造的项目（其中以结构改造、加固、抗震加强的项目，可采用结构专业负责人担任项目负责人，即主导专业设计师负责制，可作为建筑师负责制的一种特殊形态）；其他低风险民用建筑项目等。

二、服务内容和建筑师职责

建筑师负责制（含设计牵头的全过程工程咨询）试点项目的服务内容包括：规划设计、策划咨询、工程设计、招标采购、合同管理、运营维护等六个阶段及其他附加服务的全部或部分服务内容。根据项目实际情况，至少应包括工程设计、招标采购和合同管理三个阶段的全部或部分服务内容。其中工程设计应包括全部的设计内容，便于发挥建筑师团队的全过程设计和管理统筹作用。

试点项目应实施设计总承包，建筑师团队应统筹试点项目的各专业、各专项设计咨询等，承担工程设计工作的统筹、协调和管理的职责。建筑师团队可根据项目特点向建设单位建议和推荐专业咨询机构，确保向建设单位提供完整的设计咨询成果，并监督施工、实现设计目标。

建筑师团队可在合同约定下，协助提供投资决策、造价咨询、招标采购、项目管理、工程监理等咨询服务；建筑师作为建设单位的代表，在前期策划、勘察设计、造价咨询、招标采购、合同管理等合同约定的范围内享有代表建设单位的专业建议权和否决权（专业决策权）。包括但不限于：建筑师团队在

建设单位的授权下全权代理建设项目的行政审批工作，编制相关技术资料并满足行政主管部门的要求；建筑师团队在招标采购、材料设备选用等阶段享有技术建议权，在建设单位授权下可代表建设单位参与材料设备和技术分包的评标、定标，对中标结果享有签字确认权；建筑师团队在施工管理过程中行使技术监督权，与建设单位共同发布指令、认可工程、签证付款。包括但不限于对施工深化设计、设计变更的技术确认，关键设备材料部品部件招标采购技术要求的确认，设备材料进场的首件首批封样及验收确认；对工程概算、预算、结算结果的会签确认，对施工相关分部分项验收、关键工序验收、最终竣工验收等环节参与签字确认；对监理单位、总包单位进度款支付的签字确认等。建筑师服务内容可参考《建筑师服务内容与流程》。

表：建筑师服务内容清单

序号	服务阶段	建筑师服务 (<input checked="" type="checkbox"/> 必选项, <input type="checkbox"/> 根据实际要求勾选)	工作内容	具体成果要求 (根据项目实际要求填写)
A01	一 规 划 设计	<input type="checkbox"/>	*修建性详细规划设计	
A02		<input type="checkbox"/>	*城市设计	
B01	二 前 期	<input type="checkbox"/>	*项目建议书	
B02		<input type="checkbox"/>	*可行性研究报告	

B03	咨询	<input type="checkbox"/>	*建筑策划	
B04		<input type="checkbox"/>	*专项评估与行政审批	
C01	三 工 程 设 计	<input type="checkbox"/>	*工程勘察、测量	
C02		<input checked="" type="checkbox"/>	设计任务书制作	
C03		<input checked="" type="checkbox"/>	方案设计（含估算）	
C04		<input checked="" type="checkbox"/>	初步设计（含概算）	
C05		<input checked="" type="checkbox"/>	施工图设计（含预算）	
C06		<input checked="" type="checkbox"/>	整合协调专项设计，设计总包	
C07		<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	协助报批报建 代理建设单位完成行政审批	
D01	四 招 标 采 购	<input checked="" type="checkbox"/>	编制招标采购文件	可采取配合建设单位或招标代理机构完成
D02		<input checked="" type="checkbox"/>	组织招标采购发起与答疑	可采取配合建设单位或招标代理机构完成
D14		<input checked="" type="checkbox"/>	组织招标采购评议，澄清标底并确认	可采取配合建设单位或招标代理机构完成
D15		<input checked="" type="checkbox"/>	协助建设单位合同谈判并签署合同	也可采取配合建设单位或招标代理机构完

				成
E01	五 合 同 管 理	<input type="checkbox"/>	*办理开工行政许可	可采取协助项目 管理单位或 建设单位完成
E02		<input type="checkbox"/>	监督施工准备，制定监管计划	可采取协助项目 管理单位或 建设单位完成
E03		<input type="checkbox"/>	统筹、协调施工总体计划	可采取协助项目 管理单位或 建设单位完成
E04		<input checked="" type="checkbox"/>	设计管控，设计变更管理	
E05		<input checked="" type="checkbox"/>	审核施工详图、施工深化设计、加工图、样品、样墙	
E06		<input type="checkbox"/>	统筹协调施工质量、进度、成本	可采取协助项目 管理单位或 建设单位完成
E07		<input checked="" type="checkbox"/>	协助工程验收与竣工交付	可采取协助项目 管理单位或 建设单位完成
E08		<input checked="" type="checkbox"/>	审批并协助归档竣工文件	
E09		<input type="checkbox"/>	*编制竣工图和使用手册	
E10		<input type="checkbox"/>	竣工结算	
F01	六	<input checked="" type="checkbox"/>	缺陷评估及保修期检查	

F02	运营	<input checked="" type="checkbox"/>	监督工程修补整改	
F03	维护	<input checked="" type="checkbox"/>	工程总结及质保金审核	
F04		<input type="checkbox"/>	*项目使用后评估服务	
F05		<input type="checkbox"/>	*维修计划	
F06		<input type="checkbox"/>	*既有建筑结构检测与评估	
F07		<input type="checkbox"/>	*既有建筑价值评估与更新策划	
F08		<input type="checkbox"/>	*既有建筑更新改造和扩建设计	
	七 其他 附加 服务	<input checked="" type="checkbox"/>	室内精装设计	
		<input checked="" type="checkbox"/>	夜景照明设计	
		<input checked="" type="checkbox"/>	景观园林设计	
		<input checked="" type="checkbox"/>	*标识标牌设计	
		<input type="checkbox"/>	*文物建筑保护设计	
		<input type="checkbox"/>	*公共事业及配套部门征询（初步设计、施工图设计）	
		<input type="checkbox"/>	建筑幕墙设计	
		<input type="checkbox"/>	建筑智能化设计	
		<input type="checkbox"/>	*消防设施工程设计	
		<input checked="" type="checkbox"/>	BIM设计与咨询	
		<input checked="" type="checkbox"/>	*绿色建筑设计及其调试与认证	
		<input checked="" type="checkbox"/>	*被动式节能建筑设计	
		<input checked="" type="checkbox"/>	*预制装配式建筑设计（工业化）	
		<input checked="" type="checkbox"/>	*无障碍与适老化设计	
	<input type="checkbox"/>	项目造价咨询（估算、预算、概算和工程清单的编制，		

		变更管理，工程决算)	
	<input type="checkbox"/>	项目管理：项目计划统筹及总体管理、全过程技术管理、需求与决策管理、勘察现场管理、设计管理、进度管理、投资管理、质量安全管理、项目组织协调管理、招标采购管理、成本管理、合同管理、BIM 协调管理、各专项设计与咨询管理、邀请专家并组织各阶段专家评审会、档案管理、竣工验收及移交管理、工程结算管理、质量缺陷期管理以及与项目建设管理相关的其他管理与协调工作	

三、收费指导

试点项目应结合项目规模、服务内容和复杂程度，按照责权利对等、优质优价的原则。参考《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务收费指导意见》确定建筑师服务收费。

合同及招标文件中应列明建筑师服务的总服务取费，以及根据合同委托的设计、监理、造价咨询、招标代理、项目管理等各个分项费用。招标文件中约定的总计和各分项的最高限价均不得低于上述建筑师服务收费指导意见的各项费用标准，最终费用的取费基数应按照工程决算确定的建安费为计算依据进行调整。

四、项目备案和过程管理

(一) 北京市工程设计行业咨询委员会（依托北京市注册建筑师管理委员会成立，简称“行业咨询委员会”）为试点项

目提供政策咨询，推进试点项目体制机制创新，统筹协调设计单位为试点项目做好技术服务和项目备案。

试点项目需向行业咨询委员会进行项目申报，并将试点项目的设计单位建筑师负责制合同进行备案。

（二）过程管理。

试点项目需接受行业咨询委员会的全过程指导和监督，具体包括：由行业咨询委员会跟踪试点项目的设计、招标采购、合同管理等实施过程，指导、审核试点项目履行建筑师负责制招标流程，执行招标文件、合同、收费、保险、BIM 等试点政策措施；对建设单位及建筑师团队的工作提供技术指导，及时提出审查和整改意见；对试点项目行政许可报批要求、技术法规的条文及具体应用、参建各方的技术责任纠纷、保险担保等责任认定等提出专业意见；根据设计单位和建设单位实际需求，组织政策、法规及技术培训，提升建筑师团队的全过程服务水平，满足建设单位需求。

五、应用指南

（一）资质资格条件。

1. 单位资质要求

建筑师团队所在的设计单位应具有相应的工程设计资质；承担勘察服务和监理服务的还需具备相应的工程勘察和监理资质；联合体需满足相关法律法规的资质要求。设计单位近一年

内存在违法违规行为受到行政处罚的，不得承接建筑师负责制项目。

2. 个人资格要求

建筑师原则上应为一注册建筑师，确有困难且符合国家相关规定的，可由二级注册建筑师负责；承担结构设计、造价咨询和工程监理等服务的团队成员还应具备注册结构师、注册造价工程师和注册监理工程师等相关执业资格。建筑师近一年内存在违法违规行为受到行政处罚的，不得担任责任建筑师。

（二）招标方式和平台。

建设单位按照国家相关规定可采用公开招标或直接委托的方式选聘建筑师团队。按质择优采购设计咨询服务，主要参考建筑师的工程业绩、专业经验、对项目的增值提案等。

1. 招标条件

项目原则上应取得项目建议书批复或在土地招拍挂方案中标、取得土地出让协议后，按照勘察设计招投标的要求开展建筑师负责制团队招标。

为更好的创新组织模式优化营商环境，推动建筑师负责制贯穿于投资策划、研究、设计等全过程的各个阶段，建设单位可根据自身需求和单位决策，经立项部门同意后，在规划条件明确、资金落实后可先期开展建筑师负责制的建筑师团队（勘察设计）招标工作。

建设单位也可先期采用招标方式确定投资咨询（项目建议书、可行性研究、专项科研评估等）、规划设计单位、项目管理等咨询服务单位。但必须在招标文件中明确并公示各个阶段服务内容、报酬以及项目中止后的补偿措施等内容；招标文件报价应按策划研究阶段、设计阶段及其它阶段单独划分报价，根据合同约定按建设单位通知启动或中止各个阶段工作任务，并按阶段完成的成果进行结算和付款。

同一建设主体，在符合现有法律法规的前提下，对城市更新和老旧小区改造类项目，可将多个小微工程合并招标；对规模较大的项目，也可分成若干个标段分别招标。

2. 招标文件

原则上应按照建筑师负责制招标示范文本组织招标，特殊情况下也可按勘察设计招标示范文本增加建筑师负责制的内容后进行招标。

建筑师团队（勘察设计单位）在满足工程勘察设计资质的基础上，可通过分包或联合体等方式满足项目全程服务的其他资质要求。

3. 招标平台

建设单位原则上应在北京市公共资源综合交易平台开展公开招标工作。出现如下几种情况的，也可在其他平台组织招标，但应严格遵守国家招投标法和我市招投标条例的相关要求，且接受相关行业监管部门的监管。

(1) 服务内容包括工程设计和工程监理的，可在各区公共资源交易平台完成建筑师负责制招标；

(2) 因北京市公共资源综合交易平台无法容纳规划设计单位案大型模型和展板要求的，可由建设单位合理选择符合招标投标条件的场所组织招标；

(3) 保密工程，建设单位可自主选择符合相关保密项目招标投标条件的场所组织招标。

4. 采购要求

试点项目的施工和材料设备的采购、相关承包商和供应商的考察、招标文件和合同的编制、评标组织和评标委员会的组建、中标单位的确定等工作原则上应由建筑师组织或参与。按照建设单位的委托，建筑师可作为招标人代表参与或主持招标、定标等工作；建筑师对不满足技术标准的材料设备具有技术上的否决权，并提出充足、专业的理由。建筑师团队可推荐合格承包商、材料设备供应商参与公开招标和采购，但必须遵守公平竞争的原则。专有技术、创新产品等需提供说明材料。建筑师不得指定或变相指定承包商和供应商，妨碍建设单位的市场优选。

按相关法律法规规定，不属于依法必须招标的，可由建设单位直接委托或进行方案征集后委托。

(三) 工程保险制度。

试点项目鼓励购买相关建筑工程质量保险、职业责任保险

（项目制）。试点项目各参建方应按照相关规定和各自在工程建设项目中承担的风险责任投保相应保险产品；建设单位原则上应在完成土地出让或划拨手续后与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险的投保意向书，在取得建设工程规划许可证后一个月内与保险公司签订工程质量潜在缺陷保险合同。建设单位应当在建设工程概预算组成中，提前列支相关保费预算。设计单位原则上应在建筑师负责制工程建设项目取得规划综合实施方案批复后一个月内，与保险公司书面签订建筑师职业责任保险（项目制）保险合同。

（四）程序优化。

1. 规划许可

简化合并建筑师负责制项目的审批流程，对规划许可阶段的设计图纸的技术性审查实行告知承诺制（详见附件），审批部门仅做程序合法性审查和事中事后监管。主要包括如下两个方面的内容：

（1）审查总平面图纸与平立剖面图纸是否相互对应，是否符合《建设工程规划设计技术文件办理指南》的深度要求。

（2）校对设计文件中是否按研究决策部门要求落实绿色建筑、装配式建筑、雨水回收利用等要求。

2. 施工图审查

（1）试点项目施工图由事前审查调整为事中事后抽查。试点项目不再开展施工图事前审查，各项行政许可和政务服务事

项均不再将施工图审查作为前置条件和申报要件。

(2) 试点项目推行承诺制。项目应在开工前,由建设单位(设计单位)将施工图文件在北京市数字化审图系统存档备查,共同对上传的施工图的完整性、真实性和有效性予以确认,并根据相关规定的承诺符合工程规划许可、工程建设标准及编制深度及土地出让约定内容等要求。存档备查的施工图加盖二维码,即时推送给市区住建等部门,作为监督检查和工程验收的依据。

(3) 落实设计单位和建筑师团队的主体责任。设计单位对设计质量负主体责任。建筑师团队对施工图质量终身负责。

(4) 变更备案。试点项目实施过程中,按照相关规定需重新审查和备案的设计变更,应由建设单位和设计单位共同签字签章确认,并将设计变更文件及时上传数字化审图系统。

(5) 试点项目的消防审查依照现有法律法规执行,不实行告知承诺制。

3. 多测合一

试点项目竣工后,建设单位可按照“多测合一”的方式委托具有相应资质的测绘单位开展竣工测量和不动产测绘。依据多测合一的成果报告,单项工程竣工后可随申请、随验收。

4. 规划核验

推进建筑师团队协助核验部门开展全过程服务监督管理的

试点工作，采用告知承诺制，由责任建筑师和建设单位共同出具符合国家有关法律、法规及技术标准等规定以及未改变规划审批指标的承诺，并承担相应责任。具体可分为如下两种情况：

（1）对不涉及规划许可证批准内容、建设单位根据使用功能要求确需设计变更的，应与规划核验部门及时联系，并将变更后的设计文件（含图纸及说明）报原规划审批部门进行备案。

（2）对涉及规划审批实质性内容变更的，应立即停止施工，由责任建筑师向核验部门提出变更申请，核验部门将情况报规划实施和审批部门并经其研究并重新审批后，按照重新审批的内容继续施工。

（五）监管与评价。

1. 项目监管

（1）规自部门对规划审批、规划核验和施工图备案等阶段的建筑师承诺内容加强事中事后监管。对违反承诺的项目按照告知承诺制相关规定进行处罚。

（2）按照“双随机、一公开”方式，对存档备查的施工图质量进行事后抽查，抽查重点是工程规划许可内容、工程建设强制性标准等。对抽查发现问题责令整改。需现场整改的，由市、区住建部门督促施工单位现场整改，抽查结果定期在网站公开。对抽审结果的具体内容存在异议的，可及时向行业咨询委员或审图机构提出异议申诉，由行业咨询委员会和审图机构共同组织专家会专题研究后确定。

(3) 充分发挥行业咨询委员会的力量，对试点项目开展全过程跟踪、评估和监督，对建筑师负责制工作内容的落实情况进行抽查指导，对最终的工作成果进行评价。

建设行政主管部门可会同相关管理部门开展工程建设项目联合监督检查。联合监督检查内容包括：查验建设项目的程序合法性、工程勘察设计技术文件质量合规性等。根据检查结果对存在的问题限期整改，针对存在违法设计行为的，依法进行查处。

2. 信用管理

实施建筑师负责制的试点项目，按照国家和北京市相关信用管理的规定，对项目建设全过程中的各环节所发生的不良行为（违法违规、违背承诺、违反职业道德等）进行记录、认定、告知，并受理申诉和信用修复申请。对于失信行为，视其性质和严重程度，由信用监督部门对建筑师及其所在单位做出处理。

建筑师及设计单位的信用信息（良好行为、不良行为信息）在相关信用信息平台公示后，由行业咨询委员会负责记录和管理。信用评价较低、存在失信行为的建筑师及其所在的设计单位，将被列为行业重点监管对象。

3. 惩戒措施

行业咨询委员会对试点项目进行全过程监管。对于不满足试点要求且拒不改正的，行业咨询委员会将报请北京市规划和自然资源委员会同意后，取消其试点项目资格并予以公布。

对于承诺采用建筑师负责制的集中供地高标准住宅项目，在项目推进过程中不满足试点要求且拒不改正的，取消其试点项目资格并予以公布，列入开发企业的不良记录。

建筑师团队服务无法满足建设项目要求对项目造成损失的应进行赔偿；行业咨询委员会督促设计单位充实或更换服务团队，并按照相关规定对建筑师团队及其相关设计单位予以警告、通报等惩戒措施，取消建筑师团队承担试点项目的资格。