

北京市建筑师负责制试点工作专班

低风险工程建设项目 建筑师负责制使用指南

为落实优化营商环境工作要求，拓展建筑师负责制试点范围，依据《北京市建筑师负责制试点指导意见》（京规自发〔2021〕28号）、《低风险工程建设项目推行建筑师负责制的意见》（京规自发〔2021〕133号），制定本使用指南，以指导低风险工程建设项目实施建筑师负责制。

一、使用范围：

位于规划城乡建设用地内；周边市政管网配套健全；管线接入不需要破坏城市主干道或快速路；不涉及森林林地、林木；未位于名木古树30米范围内；未毗邻长安街及其延长线、中轴线及其延长线，未毗邻天安门广场（厂房、仓库和住宅除外）；未位于文物保护范围、建控地带、地下文物埋藏区、《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定的环境敏感区；未位于机要单位和地铁安全控制范围内的以下低风险工程建设项目。

（一）公共服务设施：

1. 建筑面积及类型：建筑面积不大于 2500 m²的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，寺庙，教堂。建筑面积不大于 1000 m²的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，医院、疗养院的病房楼，养老院、福利院，中小学的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工宿舍。地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的其他建筑。

2. 项目用途：未设置化学或生物实验室，未利用绿地、广场、城市道路、社会停车场和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目。

（二）商业：

1. 建筑面积及类型：建筑面积不大于 500 m²的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 OK 厅、夜总会、游艺厅，桑拿浴室，网吧，酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅，地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的其他建筑。

2. 项目用途：不销售易燃、易爆、有毒、有害物品，不产生油烟、异味，未利用绿地、广场、城市道路、社会停车场和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目。

（三）办公：

1. 建筑面积及类型：地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的办公建筑。

2. 项目用途：未设置化学或生物实验室，未利用绿地、广场、城市道路、社会停车场和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目。

（四）厂房、仓库：

1. 建筑面积及类型：建筑面积不大于 2500 m²的劳动密集型企业生产加工车间。地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的其他厂房建筑。地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的仓库建筑。

2. 项目用途：不生产、存放易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品，未利用绿地、广场、城市道路、社会停车场和其他城市交通用地等开发地下空间的建设项目。

（五）住宅：

1. 建筑面积及类型要求：地上建筑面积不大于 10000 m²，建筑高度不大于 24m 的住宅项目。

2. 项目用途：非城镇居民私房原翻原建、非共墙连脊、非连片开发的平房项目，非连片开发的楼房项目。

除以上项目外，对工程质量和建设品质确有需求的低风险工程建设项目，鼓励委托建筑师团队，自主实施建筑师负责制。

二、建筑师服务

（一）服务内容

建筑师服务应至少包含全过程设计咨询和技术统合、施工招标采购（涉及的）、合同管理三个阶段，鼓励建设单位委托建筑师团队完成规划设计、策划咨询、工程设计、施工招标采购、合同管理等阶段的全部或部分服务内容。

对投资额度低、无需进行施工招标采购的项目，建筑师团队服务范围至少包含工程设计、合同管理两个阶段，可采用建筑师在相关合同文件中签署意见并承担相应责任的方式替代招标采购阶段的服务和认可职责。

建筑师团队可参考《建筑师负责制工程建设项目建筑师标准服务内容与流程》（附件 1）开展技术服务。建筑师作为建设单位委托的授权代理，与建设单位共同发布指令、认可工程、签证付款，在提升建筑品质的同时，保障建设单位和社会公共利益。

（二）合同签订

建设单位应参照《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务合同示范文本》（附件 2），与受委托的设计单位签署合同，明确建筑师服务内容；参照《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务收费指导意见》（附件 3）确定建筑师服务收费，在建设投资中列支，并在与设计单位签订的合同中明确约定。

（三）技术保障

北京市工程设计行业咨询委员会为建筑师负责制的实施提供技术保障和服务，具体包括：组织建筑师及其团队的培训与考核；试点项目的全程跟踪指导、评估和奖励；纠纷调解、法律咨询等。

实施建筑师负责制的低风险工程建设项目全部纳入行业咨询委员会的指导和服务范围。

（四）质量监管

实施建筑师负责制的低风险工程建设项目免于施工图审查，但应于开工前上传全部施工图进行备案，如施工过程中有设计变更的也应上传相应施工图进行备案，图纸的技术质量责任由建筑师团队负责。

相关行政主管部门依据备案图纸进行监督检查，加大抽查力度，加强质量监管。

附件 1.《建筑师负责制工程建设项目建筑师标准服务内容与流程》

附件 2.《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务合同示范文本》

附件 3.《建筑师负责制工程建设项目建筑师服务收费指导意见》