

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建管〔2023〕421号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市建筑师负责制工作 指引（试行）》的通知

各区建设管理（交通）委、特定地区管委会，相关行业协会，各有关单位：

根据《上海市建筑师负责制扩大试点实施办法（试行）》（沪建建管联〔2022〕727号）要求，为深入推进建筑师负责制试点，指导建筑师负责制试点项目工作开展，我委组织编制了《上海市建筑师负责制工作指引（试行）》。现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。



（此件主动公开）

上海市建筑师负责制工作指引

(试行)

上海市住房和城乡建设管理委员会

2023年8月

前 言

建筑师负责制是国际工程建设的通行做法。建筑师负责制模式中，建筑师的角色从国内传统的设计师变成了项目总负责人（责任建筑师），受建设单位委托，负责从项目规划、策划、设计、施工到运维全过程的技术工作与技术管理。2015 年底，党中央时隔 37 年再次召开中央城市工作会议。中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，特别提出了“培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，进一步明确建筑师的权利和责任，提高建筑师的地位”。2016 年 6 月，上海市委、市政府印发《关于深入贯彻中央城市工作会议精神进一步加强本市城市规划建设管理工作的实施意见》，明确提出“结合中国（上海）自由贸易试验区和浦东新区建筑业改革示范区建设，开展建筑师负责制等改革创新试点，充分发挥建筑师及其团队在前期咨询、设计服务、专业协同、工程造价和质量控制等方面的作用”。

根据住房城乡建设部和本市的相关要求，浦东新区政府在国内率先开展建筑师负责制改革试点。试点项目共计 19 个，涵盖医疗、住宅、办公、商业等多种类型。试点内容主要包括审批方式改革、委托监理机制、个人执业责任保险制度、全过程监管等。从试点情况来看，试点项目审批流程明显加快，设计

调整的灵活性得到释放，项目建设效率得到提升；同时，施工过程管理和质量管控方面得到强化，受到了参建各方的肯定。目前，在住房城乡建设部的持续推动下，北京、雄安、厦门、深圳、广西、济南、青岛、海口、沈阳、广州、重庆、杭州等多个地区陆续开展建筑师负责制试点工作。

为贯彻落实中央城市工作会议精神和《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号），充分发挥建筑师的专业优势和技术主导作用，提升工程建设品质和价值，上海市于2022年底出台了《上海市建筑师负责制扩大试点实施办法（试行）》。为进一步指导试点项目开展，在此基础上，结合市委十二届三次会议精神，市住房城乡建设管理委会同市规划资源局、浦东新区建设交通委等单位组织编制了工作指引。

本指引适用于试点建筑师负责制的建设项目，在项目决策、试点方案编制、试点应用等过程中作为参考依据，以指导和规范建筑师负责制项目的试点推进。同时，本指引是建筑师负责制试点工作推进的阶段性成果文件，希望后续工作能够继续得到建筑行业更多单位和专家的支持，不断完善，为上海乃至全国建筑工程组织模式改革创新提供可复制可推广的试点经验，并为国家修订完善相关法律法规提供决策参考。

目 录

一、概述	- 1 -
(一) 试点推进机构	- 1 -
(二) 目的和用途	- 1 -
(三) 现行主要法律、行政法规及部门规章	- 2 -
(四) 建筑师负责制的实施主体	- 4 -
(五) 建筑师负责制的实施范围	- 4 -
(六) 试点的申请阶段	- 6 -
(七) 试点的组织实施方式	- 6 -
(八) 角色与职责	- 6 -
(九) 试点扶持政策	- 9 -
(十) 试点项目的配套管理流程	- 11 -
二、试点概要	- 12 -
(一) 建筑师负责制主要服务内容	- 12 -
(二) 各服务阶段的实际工作内容	- 13 -
三、项目规划设计	- 17 -
(一) 规划设计专业技术咨询	- 17 -
(二) 常规规划设计	- 17 -
(三) 规划阶段项目技术管理	- 17 -
四、项目策划咨询	- 19 -
(一) 项目策划咨询	- 19 -

(二) 常规建筑设计	- 19 -
(三) 咨询阶段项目技术管理	- 19 -
五、项目工程设计	- 21 -
(一) 设计阶段技术咨询	- 21 -
(二) 常规建筑设计	- 24 -
(三) 项目工程设计阶段的施工技术管理	- 27 -
六、项目采购质量管理	- 29 -
(一) 项目工程招投标阶段	- 29 -
(二) 项目工程及材料采购决策	- 30 -
七、项目施工技术管理	- 32 -
(一) 项目计划与会议管理	- 32 -
(二) 施工技术管理和监督	- 33 -
(三) 造价控制	- 35 -
(四) 工程结果的确认和付款证明	- 35 -
(五) 对施工单位提交文件、样板的审查	- 36 -
(六) 施工过程中的设计变更	- 38 -
(七) 工程验收	- 39 -
八、项目运营维护	- 43 -
(一) 运营辅助配合	- 43 -
(二) 施工后续服务监督	- 44 -
(三) 工程总结和结算审核	- 45 -
九、其他附加服务	- 46 -

十、执业责任保险	- 48 -
(一) 基本原则	- 48 -
(二) 保险机制	- 48 -
(三) 承保范围	- 48 -
(四) 保险人免责情形	- 49 -
(五) 保险期	- 49 -
(六) 风险评估机制	- 49 -
(七) 保险额和保险费	- 49 -
十一、试点项目收费原则	- 50 -
十二、项目后评估	- 51 -

一、概述

(一) 试点推进机构

上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）会同上海市规划和自然资源局（以下简称“市规划资源局”）负责本市行政区域内建筑师负责制试点工作的统筹协调和监督指导。上海市建设工程勘察设计管理事务中心（以下简称“市勘察设计管理中心”）负责本市行政区域内建筑师负责制试点工作的具体协调推进和监督指导。市、区建设管理部门、规划自然资源部门、其他相关行业管理部门以及特定地区管理委员会根据职责分工，负责所辖区域内建筑师负责制试点项目的具体协调和推进工作。市住房城乡建设管理委科学技术委员会事务中心负责组建建筑师负责制试点工作专家咨询委员会，协助开展试点项目的技术指导和示范推广，以及试点工作的后评估。

(二) 目的和用途

为推动建筑师负责制试点工作的有序开展，在总结建筑师负责制调研成果和学习借鉴境外建筑师负责制管理模式有关法律条款和合同条款的基础上，按照中央城市工作会议精神和《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）、《上海市优化营商环境条例》、《上海市营商环境创新试点实施方案》（沪府发〔2021〕24号）、《上海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组关于印发〈关于深入开展营商环境创新

试点《持续推进工程建设项目审批制度改革的实施方案》的通知》（沪建审改〔2022〕1号）、《上海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组关于印发〈关于深入系统集成推动上海市工程建设领域营商环境一体化改革的实施意见〉的通知》（沪建审改〔2023〕1号）、《上海市建筑师负责制扩大试点实施办法（试行）》（沪建建管联〔2022〕727号）等有关要求，制定本指引。

本指引主要明确了责任建筑师在规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理、运营维护等方面的工作内容，细化了每项工作的服务范围、职责权利、责任义务等具体细则。同时，兼顾与现行国家法律、行政法规、部门规章等管理要求相衔接，通过组织开展建筑师负责制试点，研究探索建筑师负责制的服务模式、监管方式和管理手段，探索建立建筑师负责制服务体系；全面整合责任建筑师及其团队在前期咨询、设计服务、专业协同、工程造价和质量控制等方面的技术优势，抓好试点项目的落地，指导建设单位、设计单位及其他参建单位在项目全过程或部分阶段中用好建筑师负责制模式。

结合建筑师负责制试点项目的实际进展，市住房城乡建设管理委将结合试点过程中发现的问题和解决方法，持续更新本指引，以满足建筑师负责制试点工作深度扩展的需要。

（三）现行主要法律、行政法规及部门规章

试点建筑师负责制的建设项目，应遵循国家现行的主要法律、行政法规及部门规章如下（包含且不仅限于）：

1. 《中华人民共和国建筑法(2019 修正)》(主席令第 29 号);
2. 《中华人民共和国城乡规划法(2019 修正)》(主席令第 29 号);
3. 《中华人民共和国注册建筑师条例(2019 修订)》(国务院令 第 714 号);
4. 《中华人民共和国注册建筑师条例实施细则(2008)》(建设部令 第 167 号);
5. 《建设工程勘察设计管理条例(2017 修订)》(国务院令 第 687 号);
6. 《勘察设计注册工程师管理规定(2016 修正)》(住房和城乡建设部令 137 号);
7. 《注册监理工程师管理规定(2016 修正)》(住房和城乡建设部令 第 32 号);
8. 《注册造价工程师管理办法(2020 修正)》(住房和城乡建设部令 第 50 号);
9. 《注册建造师管理规定(2016 修正)》(住房和城乡建设部令 第 32 号);
10. 《建设工程勘察设计资质管理规定(2018 修正)》(住房和城乡建设部令 第 45 号);
11. 《城乡规划编制单位资质管理规定(2016 修正)》(住房和城乡建设部令 第 32 号);
12. 《建设工程勘察质量管理办法(2021 修正)》(住房和城

乡建设部令第 53 号);

13. 房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定(住房和城乡建设部令第 5 号)。

(四) 建筑师负责制的实施主体

建筑师负责制,是指以担任工程建设设计主持人或设计总负责人的注册建筑师(以下简称为责任建筑师)为主导的团队,依托所在设计单位为实施主体,依据合同约定,开展设计咨询与管理服务,提供符合社会公共利益和建设单位使用要求的建筑产品和服务的工作模式。当项目主导专业为非建筑专业时,可由项目负责人作为团队核心参照执行。

本工作指引中的“建筑师”是“广义建筑师”概念,不是一个单独个人,也不只是一个机构,而是责任建筑师为主导的团队。实行建筑师负责制的项目,责任建筑师担任项目牵头人和统筹人,具体的技术责任由具体的技术专业责任人承担。责任建筑师可以在委任或授权相关专业技术责任人时对责、权、利予以明确。

(五) 建筑师负责制的实施范围

本市行政区域内,采用建筑师负责制模式的新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程,以及既有建筑(非居住类)装饰装修工程等适用本办法。鼓励在以下项目中先行先试:

1. 乡村建设类项目。包括宅基地农户建房、集体建设用地上的项目建设，特别是支持人居环境优化、美丽乡村示范村或乡村振兴示范村创建的项目。

2. 城市更新类项目。包括一江一河沿岸修缮改造项目、两旧一村改造、拆落地、文物保护建筑修缮、优秀历史建筑修缮、历史风貌区保护项目等。

3. 文化、教育、医疗、科研等项目。

4. 五个新城（即南汇新城、青浦新城、奉贤新城、松江新城、嘉定新城）、南北转型（即宝山区、金山区）等区域内的建设项目。

5. 列入市重大工程的基础设施类建设项目。

其他交通市政、园林绿化、水务水利项目，城市基础设施维修改造项目，以及列入区重大工程的建设项目等，可参照执行。

此外，为进一步聚焦城市更新等任务，扩大试点工作的影响力和项目覆盖率，“一江一河”沿岸地区(中心城区段)新改扩建项目、文物和历史建筑保护修缮项目、历史风貌保护区域内保留保护项目，以及限额以下项目(即总投资5000万元或总建筑面积1万平方米以下)，包括但不限于工业园区提质增效项目、商务楼宇改造升级项目、美丽乡村等建设项目应当率先推行建筑师负责制试点。

（六）试点的申请阶段

实施招标的建设项目，宜在开展设计招标前申请建筑师负责制试点；直接发包的建设项目，宜在设计合同或咨询服务合同签订前申请建筑师负责制试点；已完成施工图设计文件审查，或已开工的建设项目，不宜再申请建筑师负责制试点。

（七）试点的组织实施方式

试点建筑师负责制的建设项目，建设单位与建筑师可以根据项目的实际情况和工程进展，在规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理、运营维护等六个阶段及其他附加服务的各项内容中，选取全部或者部分工作内容开展试点（其中工程设计、采购质量管理、施工技术管理三阶段为试点必选项；对于城市更新类项目，规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理五阶段为试点必选项）。根据项目实际情况编制具体的试点实施方案，在合同条款约定、建筑师工作流程、各阶段具体主导工作内容等方面作出详细说明，并在建设单位与建筑师所属的设计单位签订的设计咨询合同中予以明确。各服务阶段的具体工作内容详见第二章第（二）条。

（八）角色与职责

对于采用建筑师负责制试点的建设项目，建设单位应当与建筑师所属的设计单位签订设计咨询合同建立委托关系，可根

据项目实际需求约定委托内容，明确建筑师在项目建设过程中承担的职责与权利。

参与试点的责任建筑师由所在设计单位推荐，团队成员由责任建筑师择优选聘。

责任建筑师需满足以下条件：

1. 品行端正、遵纪守法，具有良好职业道德和社会责任感；
2. 原则上应为国家一级注册建筑师；当项目主导专业为非建筑专业时，项目负责人（相当于建筑专业为主导专业项目中的责任建筑师）应具有与项目类型、规模相匹配的专业任职资格及工作经验；
3. 有相关专业高级职称，10年以上设计工作经验，担任过5个及以上同类型、类似规模工程的设计项目负责人或设计总负责人；
4. 能投入充足的时间与精力履行试点项目责任建筑师的职责；
5. 满足国家、上海市现行设计执业资格管理的有关规定。

乡村建设类项目以及新建、改建、扩建的小型工程建设项目等，可由符合国家和本市有关规定的建筑师担任责任建筑师。

责任建筑师应根据咨询服务合同中明确的服务范围组建技术及管理团队，组建模式可以采用责任建筑师所在设计单位牵头的设计总包模式。责任建筑师及其团队所依托的设计单位（含分包）应具有与所承接服务内容相对应的资质。

试点项目应实施设计总包，建筑师团队应统筹试点项目的各专业、专项设计咨询等，承担工程设计工作的统筹、协调和管理职责。

责任建筑师及其团队应配备与试点项目服务内容相匹配的人员，包含建筑、结构、机电等专业设计人员，也可包含参与工程建设的项目管理、造价咨询、工程监理、招标代理等各类专业技术顾问人员。

责任建筑师须承诺试点项目严格执行国家和地方颁布的各项技术准则，符合本项目的规划控制性指标及设计方案相关要求，设计成果合法合规。建筑师应当按照双方委托合同约定，在试点过程中可承诺负责以下工作：

1. 负责试点项目的设计准备及协助任务书制作；
2. 负责试点项目的方案设计；
3. 负责试点项目的初步设计；
4. 负责试点项目的施工图设计；
5. 负责试点项目设计总包，协调和统筹所有专业设计和咨询工作，落实设计咨询团队的技术协调和质量管理；
6. 协助试点项目规划报建及其他相关设计审批审查；
7. 负责或协助试点项目招标采购文件的编制；
8. 负责或协助试点项目中组织招标采购的发起与答疑；
9. 负责或协助试点项目招标采购的评议、标底澄清和确认；
10. 负责试点项目建设过程中的设计管控、设计变更管理；

11. 负责试点项目建设过程中施工详图、施工深化设计、加工图、样品、样墙的审核；

12. 试点项目建设过程中参与协调或协助统筹施工质量、进度、成本；

13. 参与试点项目建设过程中工程进度款请款文件的审核；

14. 参与试点项目的工程验收与竣工交付；

15. 协助编制、审核试点项目的工程归档文件。

（九）试点扶持政策

建筑师负责制试点项目在规划管理、建设管理审批手续方面可享有以下扶持政策：

1. 建设单位可在立项前提前开展设计招投标，在招标文件中明确建筑师负责制服务内容以及对团队组成的要求，确定设计单位（含分包）后，明确试点项目的责任建筑师及其团队。

2. 经责任建筑师告知承诺，优化设计方案审查及规划许可相应内容和流程。建设单位凭设计方案和相关要件向规划自然资源部门申请设计方案审核。规划自然资源部门按规定组织设计方案公示和意见收集后，审核设计方案。设计方案批准后，建设单位凭设计单位、责任建筑师签章的图纸及相关要件，向规划自然资源部门申请核发建设工程规划许可证。涉及历史建筑保护性卸解的，建设单位可在设计方案获批后，凭责任建筑师签字同意的技术审核意见向房屋管理部门申请拆房备案手续。

3. 纳入建筑师负责制试点且已投保注册建筑师执业责任保

险的项目，按规定需开展非特别重要的基坑工程论证（即开挖深度小于7米且环境保护等级未达到一级的基坑工程）、玻璃幕墙结构安全性论证的，可授权由责任建筑师组织符合要求的专家进行论证或申报论证。

4. 纳入建筑师负责制试点且已投保注册建筑师职业责任保险的项目，经责任建筑师告知承诺，在具备相关审批要件后，施工图审查合格证书不再作为建设工程施工许可核发前置条件。施工现场按照经设计单位、责任建筑师签章的整套施工图纸进行施工。市、区建设管理部门及特定地区管理委员会，参照《关于进一步推进本市工程建设项目施工图设计文件审查改革工作的通知》（沪建建管联〔2021〕288号），委托施工图审查机构对施工图设计文件进行全覆盖质量检查。其中，规模较大、技术难度复杂的试点项目，经责任建筑师论证后，由建设单位向所辖区域建设管理部门申请，按照《上海市工程建设项目施工图设计文件“多图联审”管理办法》（沪住建规范联〔2018〕9号）以及延期文件（沪住建规范〔2020〕21号）要求进行施工图设计文件审查。

5. 建筑师负责制试点项目，经责任建筑师告知承诺，建设单位可自主选择开工放样复验或者开工放样复验备案。

市、区建设管理部门、规划自然资源部门及特定地区管理委员会，依据法律法规和告知承诺管理要求，对建筑师负责制试点项目，实施事中事后监督管理。

（十）试点项目的配套管理流程

项目信息报送阶段，建设单位应向项目所辖建设管理部门提交建筑师负责制试点项目申请表，明确项目采用建筑师负责制模式。

实施招标的试点项目，在招投标阶段，建设单位应明确项目的服务内容，编制与服务内容相对应的建筑师负责制试点项目招标文件和合同文件示范文本。鼓励试点项目采用评定分离的招标方式，由评标委员会按照招标文件规定，不排序推荐 2-3 名中标候选人，招标人可要求中标候选人复核澄清后进行定标。

合同信息报送阶段，建设单位和责任建筑师所依托的设计企业，应通过本市工程建设项目审批管理系统，向建设管理部门报送合同信息，明确项目的责任建筑师（项目负责人）及其团队组成、服务内容。甲乙双方签章后，生成建筑师负责制附表。服务合同一经签订，责任建筑师不得更换；因特殊情况责任建筑师有关信息需要发生变更时，建设单位应向项目所辖建设管理部门报备。

施工许可办理阶段，建设单位需填写本次申领施工许可项目的单体信息，责任建筑师（设计项目负责人）应上传责任建筑师承诺书，承诺书需附项目单体信息。建设单位和责任建筑师填写的项目单体信息应准确一致。

二、试点概要

(一) 建筑师负责制主要服务内容

建筑师负责制试点项目的责任建筑师及其团队依托所在设计单位，受建设单位委托，代表建设单位在项目建设全过程或主要阶段对建筑产品的总体质量和品质进行管理。按照合同约定，责任建筑师及其团队负责提供规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理、运营维护及其他附加服务的全部或部分服务内容。

1. 试点项目中的建筑师的服务类型

建筑师负责制试点项目共包含以下四种服务类型，在项目规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理、运营维护的不同阶段包含其中三种或四种类型，并随着项目的推进逐步增加所需的附加服务：

1) 专业技术咨询：建筑工程项目全生命周期中，除常规工程设计外的各专业技术咨询服务及各类专项技术咨询服务。

2) 常规工程设计：常规建筑工程设计中的分阶段设计，包括方案及报审方案设计、初步设计、施工图设计。

3) 施工技术管理（建设实施）：建筑工程项目施工阶段的技术落实监管与品质控制监管，可包括对建造实物的技术与品质确认。

4) 项目管理（技术管理）：建筑工程项目全生命周期中，所有对接技术团队及技术对接的总体项目管理工作，包括设计

总包管理及技术顾问协调管理。

2. 试点项目中的建筑师三种角色

建筑师负责制试点项目的建筑师，按照合同约定，负责工程所需的所有技术总控与设计，领导、组织、管理和协调所需的所有专业技术咨询与设计。各专业技术服务人员、设计师以及相关咨询服务单位由建筑师负责统筹，建筑师由建设单位负责统筹。

1) 技术与管理总控：在建筑师负责制管理模式的项目中，对于不是由建筑师完成的设计工作和内容，建筑师有责任 and 权力领导、组织、管理和协调所有专业工程师、设计师和艺术家，为工程提供任何所需的设计，在建筑师服务的工程设计、采购质量管理和施工技术管理等各阶段拥有建设单位所赋予的领导权和技术决策权。

2) 建设单位代理：依据建设单位在咨询服务合同中的授权及合同约定的服务范围，建筑师对建筑工程全过程进行技术监管，及时向建设单位汇报与专业利益密切相关的重要信息，确保建筑工程专业品质，保障建设单位合法权益。

3) 公共利益代言：建筑师必须兼顾公众利益和建设单位利益，并自觉遵守社会道德及国家政策法律，督促建设单位和各参建方在合同执行中自觉维护社会公众利益。

(二) 各服务阶段的实际工作内容

建筑师负责制试点项目各服务阶段的实际工作内容如下表

所述。

表 1 建筑师负责制试点项目各服务阶段的实际工作内容

序号	服务阶段	建筑师服务 (<input checked="" type="checkbox"/> 必选项 <input type="checkbox"/> 可选项)	工作内容
A01	一、规划 设计	<input type="checkbox"/>	控制性详细规划设计
A02		<input type="checkbox"/>	城市设计
B01	二、策划 咨询	<input type="checkbox"/>	项目建议书
B02		<input type="checkbox"/>	可行性研究报告
B03		<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"/>	设计准备及任务书制作
C03		<input checked="" type="checkbox"/>	方案设计
C04		<input checked="" type="checkbox"/>	初步设计
C05		<input checked="" type="checkbox"/>	施工图设计
C06		<input type="checkbox"/>	工程预算(含工程量清单)
C07		<input checked="" type="checkbox"/>	设计总包,整合协调专项设计
C08		<input checked="" type="checkbox"/>	协助报批报建
C09		<input type="checkbox"/>	代理建设单位完成行政审批
D01	四、采购 管理	<input checked="" type="checkbox"/>	负责或协助编制招标采购文件
D02		<input checked="" type="checkbox"/>	负责或协助招标采购发起与答疑
D03		<input checked="" type="checkbox"/>	负责或协助招标采购评议,澄清标底并确认
D04		<input type="checkbox"/>	协助建设单位合同谈判并签署合同
E01	五、施工 管理	<input type="checkbox"/>	协助或代理办理开工行政许可
E02		<input type="checkbox"/>	监督施工准备,制定监管计划
E03		<input type="checkbox"/>	统筹协调或审核施工总体计划
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、

序号	服务阶段	建筑师服务 (■ 必选项 □ 可选项)	工作内容	
	E06-E12		加工图、样品、样墙	
E06		■	参与协调或协助统筹施工质量、进度、成本	
E07		■	参与审核工程进度款的拨付	
E08		□	组织竣工验收	
E09		■	参与工程验收与竣工交付	
E10		■	审核并协助归档竣工文件	
E11		□	编制竣工图和使用手册	
E12		□	竣工结算	
F01		六、运营 维护	□	缺陷评估及保修期检查
F02			□	监督工程修补整改
F03			□	工程总结及质保金审核
F04			□	项目使用后评估服务
F05	□		维修计划	
F06	□		既有建筑结构检测与评估	
F07	□		既有建筑价值评估与更新策划	
F08	□		既有建筑更新改造与扩建设计	
G01	七、其他附加服务(依据项目实际需求增减)	□	室内精装设计	
G02		□	景观园林设计	
G03		□	建筑幕墙设计	
G04		□	建筑智能化设计	
G05		□	文物建筑保护设计	
G06		□	人防工程设计	
G07		□	基坑围护工程设计	
G08		□	BIM设计与咨询	
G09		□	夜景照明设计	
G10		□	标识标牌设计	
G11		□	绿色建筑的调试与认证	
G12		□	造价全过程咨询	
G13		□	项目管理(技术): 常驻现场	

序号	服务阶段	建筑师服务 (<input checked="" type="checkbox"/> 必选项 <input type="checkbox"/> 可选项)	工作内容
			服务

说明:

1. 对于城市更新类项目，必选项除表格中已标明的外，应包含规划设计阶段中的 A02，及策划咨询阶段中的 B01、B02 和 B03。

2. 以下第 3-9 章中，标注“*”的内容为试点项目建设单位与设计单位及其责任建筑师应选择的约定内容，其他内容应在建筑师负责制试点的相关合同或委托文件中予以明确，并制定相应的管理程序。

3. 试点项目以实际项目进度作为纳入试点的启动节点，在上述表格中对照选择相应的内容试点，已经完成的阶段不做要求。

三、项目规划设计

在项目规划设计阶段，建筑师的工作主要包含：专业技术咨询、常规规划设计、项目技术管理三种服务。

（一）规划设计专业技术咨询

（1）汇总梳理项目属地的相关城市总体规划资料，根据行业管理部门要求，评估、解读项目用地及周边的规划条件和指标，确定可调整或更新的规划条件，开展控制性详细规划（或调整）的设计任务书及设计指引等研究、编制的咨询服务。

（2）城市设计（包括城市更新等）的设计条件、设计任务书及设计指引等研究、编制的咨询服务。

（二）常规规划设计

（3）确保设计符合项目所在地总体或区域规划要求，并满足国家及现行的设计标准与规范。

（4）完成项目所在区域的规划调整。

（5）编制符合审批要求的项目控制性详细规划。

（6）完成符合城市或区域规划要求的城市设计。

（7）配合建设单位、相关职能部门完成总体规划调整评审及指标确认。

（三）规划阶段项目技术管理

（8）协助建设单位获得并整理项目所在区域的规划调整条件及相关审批流程等信息，协助建设单位完成规划调整审

批相关信息的汇总整理，协助建设单位完成规划调整的报审意见征询。

(9) 协助建设单位获得并整理城市设计条件及相关审批流程等信息，协助建设单位完成城市设计审批与相关信息的汇总整理，协助建设单位完成项目的城市设计调整的报审意见征询。

(10) 协助建设单位获得并整理项目控制性详细规划的设计条件及相关审批流程等信息，协助建设单位完成项目控制性详细规划审批与相关信息的汇总整理，协助建设单位完成项目控制性详细规划的报审意见征询。

四、项目策划咨询

(一) 项目策划咨询

(11) 审阅及评估建设单位提供的项目相关资料，根据建设单位初步要求、投资预算、卖地规划条款，预估项目可行的发展规模，协助建设单位研究和制定项目的经济技术指标、确定设计任务内容和范围，编制项目建议书。

(12) 环境评价、风险评价、交通评价、现有建筑测绘与检测、财务咨询、投资决策咨询等专项评估。

(13) 调查现场条件，协助建设单位编制项目概要、可行性研究报告、项目策划报告；协助建设单位完成选址意见书、项目总体规划概念方案、可行性研究审批，以及其他项目相关专项报告。

(二) 常规建筑设计

(14) 确保设计符合项目所在地总体或区域规划要求，并满足国家及本市现行的设计标准与规范。

(15) 完成项目总体规划概念方案设计。

(16) 配合建设单位、相关职能部门完成项目总体规划概念方案的设计评审，并根据评审决议，完成项目总体规划概念方案的设计修改及技术确认。

(三) 咨询阶段项目技术管理

(17) 结合建设单位的进度要求，编制项目设计的主要节点计划。

(18) 协助建设单位整理项目用地规划条件及相关审批流程等信息资料，协助建设单位完成前期审批与相关信息的汇总整理，协助建设单位获得规划审批或完成概念方案的报审意见征询。

(19) 研究顾问服务的必须内容，协助建设单位筹备顾问名单及聘请主要顾问。

五、项目工程设计

设计阶段工作按照常规基本分为：方案设计、初步设计（政府投资项目）、施工图设计三个阶段。

建筑师负责制试点项目需依据项目审批程序要求，按照上述三个阶段或两阶段编制设计文件、落实对应阶段的服务内容。

在项目工程设计阶段，建筑师的工作主要包含：专业技术咨询、常规工程设计、项目技术管理、施工技术管理四种服务。

（一）设计阶段技术咨询

1. *专业设计协调总控（设计总包管理）

（20）根据建设单位建造标准与目标，制定设计方案，并在整个设计阶段逐步完善更新。

（21）配合建设单位委派的其他单位及顾问的工作，提供相关设计资料。

（22）负责整合提交各专业设计及所有顾问公司的施工图文件及其他设计成果（包括公共部位、绿化园林、室内精装修及标志平面等），并负责协调、配合、审查，确保各专业及所有顾问公司提交的施工图符合设计意图，保证设计整体质量并控制工程进度。

（23）总协调其他由建设单位直接或独立聘请的顾问公司，协助建设单位向规划资源等审批部门进行设计解释，以使总体设计通过规划资源等审批部门的书面批准。如有需要应根据管理部门和建设单位的要求进行一定的设计调整。

(24) 审查各承包单位所提及的资料样本、样品、深化图纸等，审查的目的仅限于是否符合设计文件所提出的可直接判断的技术要求。

(25) 对已批准的设计文件的修改，如建设单位要求、规范发生变化、政府和规划提出的新要求等非设计原因需进行的修改，进行技术评估与研判。

(26) 对各承包单位提交的资料样本、样品、深化图纸等加以审查，但审查的目的仅限于是否符合设计文件所提出的可直接判断的技术要求。

2. 专项设计咨询

依据建设单位的需求，以下专项设计可作为附加服务内容（包含但不限于以下内容）。

(27) 配合造价顾问或造价工程师编制工程量清单、技术规格书。

(28) 配合或完成地质勘察、测量工作：提供地质勘察条件资料，审核地质勘察单位的投标方案，配合完成地质勘察报告。

(29) 配合或完成基坑支护设计，提供基坑支护设计的相关条件，负责审核基坑支护设计与主体设计的协调性及其本身的合理性。

(30) *参与公用事业及配套部门征询。全程配合建设单位完成供电、供水、通讯、煤气等公用事业及配套部门征询，

提供征询方案，汇总配套部门要求。

(31) 配合并审核人防专项设计成果，或完成人防专项设计。

(32) *组织或完成室内装饰装修设计，各专业审核室内设计的图纸，使其能够同时满足规范和建设单位需求，并与土建设计相衔接。

(33) *组织或完成景观设计。结构专业审核景观的结构设计，主要审核景观对于主体结构安全性的影响。机电专业在设计过程中与景观设计协调，并审核景观的机电设计，使其与土建系统无缝衔接。

(34) *组织或完成幕墙设计，各专业审核幕墙设计的图纸，使其能够同时满足规范和建设单位需求，并于土建设计相衔接。

(35) *组织或完成智能化深化，审核智能化深化图纸，落实安全防范的规范要求，必要时由建筑师团队出图。

(36) *按照绿色建筑、装配式建筑的设计要求，整合并落实各专业设计内容在绿色建筑和装配式建筑设计方面的要求，确保整体设计品质要求。

(37) 组织或完成泛光照明、标识等深化设计，审核泛光照明和标识深化图纸，必要时由建筑师团队出图。

(38) 根据建设单位实际需要，组织 BIM 设计团队开展 BIM 模型设计，随时根据 BIM 验证结果调整土建设计，降低项

目实施的返工率。

(二) 常规建筑设计

1. 方案设计

(39)*完成建设工程设计方案，配合建设单位、相关职能部门完成总体规划方案评审，并根据评审决议，修改并确认设计方案。

(40)*完成项目单体平面、立面的方案设计，配合建设单位完成单体方案设计评审及单体方案报建文本和图纸。

(41)*统筹协调项目方案设计过程中建筑、结构、暖通、给排水、强电、弱电等专业设计内容，并在方案设计成果中予以平衡。

(42)*确认方案设计报审需满足规划部门的相关规划要求，以及在土地出让合同、方案并联审批征询过程中交通，消防、卫生、绿化、环境保护等方面的具体设计要求。按规划部门要求报送各设计方案的文本、效果图等正式文件。

(43)*为建设单位提供技术支持，校审与项目总平面布局有关的专业设计单位完成的方案。按建设单位的计划、进度与工程造价预算的要求，编制设计说明并签字盖章，提交有关政府主管部门进行审批，并使方案设计评审通过。

(44)*组织或完成景观总体规划方案设计，配合建设单位完成景观总体方案评审，协助完成景观方案设计任务书。

2. 初步设计

(45) *编制及提供初步设计图纸、说明及概算、抗震、节能低碳、消防安全、海绵城市等有关设计有关内容，供提交管理部门进行审批，并使初步设计评审通过。

(46) *统筹协调项目初步设计过程中建筑、结构、暖通、给排水、强电、弱电等专业设计内容，并在初步设计成果中予以平衡。

(47) *确认初步设计报审需满足建设管理部门的相关技术指标和要求，以及在初步设计征询过程中消防、抗震、节能、装配式、绿色建筑等方面的具体设计要求，提供符合审批、审查要求的初步设计文件及相关计算书。

(48) *编制或组织专业机构编制深基坑专项评审、超限高层建筑抗震专项审查及玻璃幕墙结构安全性和光反射影响专项论证等特定审批前置中介服务事项的设计文本、报告，并使设计资料内容得到相关评审通过。

(49) 整合各管理部门审批、审查意见及专项评审评估对设计的具体要求，在初步设计深化过程中补充完善，以满足相关设计要求，并为施工图设计提供设计指导。

3. 施工图设计

(50) *编制及提供施工图设计图纸、说明，以及结构、机电、节能低碳、采光通风、消防安全等方面的计算或验算结论，确保施工图设计文件及资料内容满足相关规范、标

准要求，并整理存档资料备查。

(51)*统筹协调项目施工图设计过程中建筑、结构、暖通、给排水、强电，弱电等专业设计内容，并在施工图设计成果中予以平衡。

(52)*确认施工图设计满足工程建设强制性条文要求，以及土地出让、方案征询、初步设计阶段的具体设计要求，按合同约定完成施工图设计成果的正式文件。

(53) 配合建设单位开展施工图设计的内审、成本测算等工作。

(54) 配合造价顾问、造价工程师编制工程预算。

(55) 配合样板模型的制作，提供相关设计资料。

(56)*完成建筑单体主要材料部品的设计定样。

(57)*组织或完成各分期景观施工图设计及景观部品的施工定样。

(58)*对工程、设备、材料承包、供应商的深化图纸进行审核，确保符合设计意图及国家、上海市的标准与规范。

4. 项目工程设计阶段技术管理

(59) 根据建设单位的要求，编制项目设计的详细计划，包括对各个主要顾问的控制节点计划，及时调整、更新计划，监管相关各方的设计计划落实。

(60) 协助建设单位管理各设计顾问，协调各类顾问工作的开展及相互提资，协助建设单位筹备顾问名单和遴选工

作，协助建设单位聘请顾问（该项工作内容依据项目推进计划开展，直至项目开工初期）。

（61）*协助建设单位组织各类设计会议，召集主持设计例会、设计交底，负责会议纪要的记录、整合和发放，督促各顾问方落实会议纪要明确的内容。

（62）参加各专项设计顾问向建设单位重要的汇报会议，提出专业意见，及时提出对原设计有重大影响或因规范要求不可行的内容，督促达成一致意见。

（63）协助建设单位开展报批工作和进度安排。详细了解项目全过程审批的相关规定、审核时间、提交内容和流程。

（64）*参加或组织相关单位参与各类专项审批、审查，做好相应的汇报、解释、落实工作。

（65）*参与或指派专人落实相关审批、审查和质量监督的全部手续。

（66）*完成或组织相关顾问向相关审批审查部门和机构的设计解释、技术征询工作。

（67）在项目审批过程中，统筹对接管理部门和相关中介服务机构的技术要求（包括规划、供电、消防、环保、卫生防疫等）。

（三）项目工程设计阶段的施工技术管理

在工程设计后期，依据项目推进的整体计划，应及时开展以下施工技术管理相关工作：

(68)*依据建设单位项目总计划、设计的技术要求，对施工工艺、施工周期做初步评估，为施工招标做准备。

(69) 依据开发周期初步评估施工计划，配合建设单位启动编制施工管理（技术）策划书。

六、项目采购质量管理

采购质量管理常规基本分为：技术顾问采购、施工承包与设备材料采购。技术顾问采购按照惯例可依据建设单位需求及项目进展包含在规划设计、策划咨询、工程设计等阶段的建筑师负责制服务范畴内。本指引的采购质量管理专指超出常规工程设计工作范畴的项目施工承包与设备材料采购相关服务。

采购质量管理一般分为工程招投标、设备及材料采购决策两个阶段，建筑师的工作在两个阶段中提供专业技术咨询、常规工程设计、项目技术管理、施工技术管理等四种服务。

（一）项目工程招投标阶段

（70）*根据前期相关批文、施工图设计文件以及建设单位在计划、进度与工程造价预算方面的调整内容，编制或协助编制招标文件，明确建筑师在法律上、设计上的相关责任。

（71）协助建设单位协调督导其他专业或顾问，为机电系统、灯光照明、标志平面及智能化小区系统、园林绿化及室内装潢等的招标文件提供可供报价的详细技术要求说明，编制设备/材料清单。

（72）*审核各专业、各专项的设计成果，确保各专项顾问公司提交的图纸符合设计意图，保证设计整体质量及进度。

（73）协助建设单位与投标单位进行谈判或商议。

（74）*组织编制工程承包合同中的合同图纸。

(75) 协助建设单位做好各专业、各专项设计任务书的编制，根据工程特点，合理地划定项目标段。

(76) *协助建设单位进行资格预审、现场踏勘、答疑和询标等工作，并准备技术问卷，协助建设单位进行技术评选。提交技术分析报告供建设单位审核。

(77) *招标前需对建设单位的施工界面划分作必要的补充及提醒，特别需要明确土建总包施工范围。明确施工界面划分，以便后期施工配合管理。

(78) 在上一阶段经批准的成果基础上，根据建设单位在计划、进度和工程造价预算方面的意见进行调整。

(79) 协助建设单位准备招标文件：包括招标书要求以及所建议的合同文件。

(80) 协助建设单位接收竞争性投标的投标书或议定的报价书。

(81) 协助建设单位确认投标书或报价书（对招标文件）的响应情况。

(二) 项目工程及材料采购决策

(82) 协助建设单位确定潜在承包商的清单。

(83) 参与建设单位、施工承包单位委托单位的选择与招标，负责材料工程样板的确定、成本的平衡。

(84) *参与监理单位及各施工承包商资源考察工作，结合项目目标提供相关的工程服务、材料的采购决策的技术意

见。

(85) *参与项目重要采购资源的技术标评定、答疑及商务标评定等工作，以及合同签订工作。

(86) *负责或参与主要设备材料的选型、封样工作。

(87) 负责工程工法样板、交付样板的深化图制作或审核确认工作。

(88) 在建设单位批准中标的投标书或报价书后，协助建设单位起草施工合同。

七、项目施工技术管理

项目施工技术管理阶段，建筑师根据建设单位委托和合同约定，对建设单位与施工单位的施工合同的履行、变更等进行管理和控制，协助建设单位办理工程施工许可、竣工验收、竣工归档等手续。

在施工的过程中，建筑师可在授权范围内代表建设单位行使权利，向建设单位提出建议，并与建设单位协商有关问题。

建筑师可作为建设单位在工地现场的授权代表，巡察工地施工现场、解释设计、审核二次深化施工图和加工图等文件，验收工程签证施工付款，监督工地在施工单位的管理下运行顺畅，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。

建筑师不负责施工的措施、方法、技术、工序，不负责与工程有关的安全预防措施和计划，也不对施工单位的履约情况负责。建筑师应对自己的失职行为或者疏忽负责，但对施工单位或履行项目部分工程的其他主体的行为、没有管理权，也不对其行为负责。

（一）项目计划与会议管理

（89）协助或代理建设单位办理施工许可。

（90）监督施工准备工作，制定监管流程与计划。

（91）*基于批准的施工图设计文件，根据建设单位的要求，签署施工方案，签发工程指令。

(92) 监控或统筹协调施工总计划，及时反馈工期延迟风险。

(93) *制定施工实物样板要求，明确施工深化图、材料设备报审要求。

(94) *组织施工过程的工程技术例会，定期总结施工进展，统筹技术实施计划，整理并负责向建设单位、建设单位顾问、施工单位、监理人、造价咨询工程师和其他各参会单位分发，并督促各方执行会议纪要明确的内容。

(95) *根据项目各专项技术评审的需要，协助建设单位与相关部门和人员的沟通，保证相关技术评审的顺利开展。

(二) 施工技术管理和监督

(96) *建筑师负责监管施工单位等在项目实施过程中设计品质与技术的实现和管理。建筑师应当在施工开始之前向施工单位说明施工图的设计意图，解释设计文件中的品质控制要点。

(97) *建设单位批准总体施工组织计划且施工合同约定进场条件均已满足后，建筑师应当根据建设单位的要求和施工合同的约定，向施工单位签发进场通知（开工指令）。

(98) *建筑师与建设单位应当约定建筑师派员驻场服务的时间和频次。建筑师应定期巡查施工现场，掌握工程各部分的进展情况，与监理人紧密联系，以确保施工单位的工程质量满足国家规范及设计的技术要求。

(99)*在定期巡查施工现场的基础上，建筑师应当根据与建设单位合同的约定，向建设单位提交巡查报告，报告应包含：1) 已完工部分的进展情况和结果；2) 已完工部分和施工图的偏差；3) 已完工部分的缺陷和不足之处。

(100) 建筑师有权拒绝不符合施工图的工程。根据建设单位的授权，建筑师有权在发现工程存在缺陷、不足、不符合施工图或者不符合施工合同时，签发停工通知，并立即书面通知建设单位和监理人。建筑师有权根据建设单位的授权，要求施工单位在施工合同规定的期限内提交工程缺陷报告和缺陷整改方案，经建筑师审核通过后实施，并由建筑师签发复工通知，具体授权范围由合同中予以约定。

(101) 建设单位可以授权建筑师在认为必要或者适当的时候，要求监理人一起对工程进行检验或者检测（无论工程是否已经制作、安装或者完工），具体可在合同中予以约定。建筑师对工程的检验或检测，均不免除施工单位、施工分包商、材料供应商、设备供应商及其他执行部分工程的人员或者主体的责任和义务。

(102) 施工过程中发现场地周围及临近影响施工的建筑物、构筑物、文物建筑、古树、名木，以及地下管线、线缆、构筑物、文物、化石和坟墓等（“新发现的施工障碍”）时，建筑师应及时通知建设单位，并评估新发现的施工障碍对工程工期和总投资的影响，形成报告并提交建设单位。

(103) 监督或协助控制工程的进度。因施工单位的原因导致工程进度落后于总体施工组织计划或者施工单位其他进度计划的，应书面通知施工单位，自行投入人力和物力赶上项目进度计划，并抄送建设单位和监理单位。

(三) 造价控制

(104) 与造价工程师(如有)保持紧密联系，预先向建设单位报告任何设计变更可能引起的总投资变化。

(105) 协调室内、景观、幕墙、建筑智能化、人防、照明等专项设计，结合项目设计的实际情况提出成本控制的建议(包括建筑、结构、机电、室内精装修、绿化、灯光、标识标志、智能化以及市政配套等);主导或协助造价工程师(如有)分析工程造价，预测超支因素(如设计变更、生产资料价格大幅浮动等)，主导或协助造价工程师(如有)准备成本变化评估报告，并向建设单位提供书面意见。

(106) 综合考虑项目品质控制目标、建筑材料与设备型号比选等多方面因素，选择优质优价的方案，配合造价工程师(如有)的工作，并提供相关设计资料或样本。

(四) 工程结果的确认和付款证明

(107) 根据工程实际进展审核工作量，签发付款证明交建设单位审定。建筑师应根据与建设单位的合同，结合专业判断，签发付款证明，并说明以下内容：1) 工程已经到达的节点；2) 工程是否符合施工图的要求；3) 工程的检测

和检验结果；4) 巡查中发现的偏差、缺陷和不足之处的校正和整改结果；5) 建筑师的其他要求和说明。

(108) 建筑师签发的付款证明不代表建筑师已经完成以下工作：1) 对工程进行了完整的或连续的工程检查，2) 审查了施工手段、方法、技术、工序或程序，3) 审查了施工分包单位和材料供应单位提交的请购单复印件，以及建设单位要求的承包单位申请工程款的其他资料，4) 查明了施工单位如何使用建设单位根据施工合同之前已经支付的款项。

(109) 建筑师与建设单位可以约定由建筑师和投资监理签发付款证明后，是否需建设单位完成审定流程后再向施工单位付款。

(110) 做好工程款申请和付款证明的记录，妥善归档备查。

(五) 对施工单位提交文件、样板的审查

(111) 对施工单位根据施工合同提交的总体施工组织计划进行审查，并向建设单位提出建议，供建设单位批准时参考。建筑师的建议和要求，不免除施工单位的任何责任。

(112) 对施工单位根据施工合同提交的“职业健康、安全、环境保护”管理计划进行审核，并向建设单位提出建议，供建设单位参考。建筑师有权在工程施工过程中对“职业健康、安全、环境保护”管理计划的实施情况进行检查并向建设单位提出整改建议，经建设单位批准或者授权后通

知施工单位整改。

(113) 在与建设单位合同约定的期限内，对施工单位提交的资料，如施工图深化图纸、产品数据和样品等资料进行审核，确保符合设计意图以及国家和地方的标准与规范，无需对尺寸、数量的准确性和完整性，设备或系统的安装或性能负责。建筑师的审核不构成对施工单位安全措施批准，也不代表对任何施工手段、方法、技术、工序或者程序的批准。建筑师的审核不免除施工单位在施工合同项下的义务和责任。

(114) 如果施工合同约定，部分系统、材料或设备需要由施工单位聘请第三方专业设计人员提供专业设计服务或者相关资料的，建筑师提前将这些服务需要满足的标准和性能要求提交建设单位，并由建设单位给施工单位交底，或者经建设单位授权，直接给施工单位交底。建筑师在与建设单位的合同约定的期限内，审核由施工单位聘请的专业设计人员设计或者提交的相关资料（专业设计人员应盖章和签名），确保其符合设计意图以及国家和地方的标准与规范，但建筑师不负责资料充分性、完整性和准确性进行确认，不免除施工单位在施工合同项下的义务和责任。施工单位对其聘请的专业人士所完成的或者提供的服务、资料、证明等负责。

(115) 以书面方式在合理的时间内，或与建设单位合同另

行规定的期间内，对建设单位或者施工单位提出的与施工过程中的有关技术问题作出答复。技术问题的具体内容和要求由合同当事人予以约定，应包括需要澄清的具体图纸或规范，以及需要澄清内容的详细书面材料。以编制补充图纸和书面说明的方式，对技术问题进行答复。如构成额外服务的，建设单位和建筑师应就合同额外服务所需时间和费用达成一致后执行。

(116) 建筑师做出的解释和决定应当与设计单位和建设单位合同预期目标相一致，并应以书面或图纸的形式做出。在做出解释或决定时，建筑师不应对任意一方有所偏袒，且对其合法合规的解释或决定产生的结果不承担责任。建筑师对与美学效果有关事宜的决定，如果与设计单位和建设单位合同中预期目标一致，可作为最终决定。

(117) *施工方完成的施工实物样板进行或组织审核，对不符合设计要求内容提出整改要求，对满足设计要求的进行书面确认。

(118) 汇总施工单位提交文件、审核结果、技术问题和答复等的记录，并妥善归档备查。

(六) 施工过程中的设计变更

(119) *编制工程变更通知单和施工变更指示，由建设单位批准通过后按照施工合同执行；建筑师与建设单位也可以约定，建筑师是否有权直接批准符合施工图意图且不涉

及施工合同总金额或者工期的微小工程变更。

(120) *根据建设单位及管理部門的要求进行一定的设计调整，配合投资监理提交成本变化评估，并同步提交设计进度调整计划以配合工程施工。

(121) *建筑师在施工实施过程中发现问题的，应当及时完成或组织设计变更，具体在合同中约定。

(七) 工程验收

1. 隐蔽工程验收

(122) *参与或协助组织项目地基基础与主体结构实施过程中，土方工程、基坑支护工程、桩基工程、地基处理、地下防水工程、砌体工程、预应力工程、钢结构工程等隐蔽工程的检查、监督和验收。

(123) *参与或协助组织项目建筑装饰装修工程实施过程中，地面工程、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程、轻质隔墙工程、饰面板（砖）工程、幕墙工程、建筑屋面等隐蔽工程的检查、监督和验收。

(124) 参与或协助组织项目建筑给水排水及采暖实施过程中，直埋于地下或结构中暗敷的管道和相关设备，及有防水要求的套管，有绝热、防腐要求的管道和相关设备，埋地的采暖、热水管道等隐蔽工程内容的检查、监督和验收。

(125) 参与或协助组织项目建筑电气工程实施过程中，埋于结构内的各种导管、利用结构钢筋做的防雷引下线、金

属门窗、幕墙与防雷引下线的连接、等电位及均压环暗埋、接地极装置埋设、不进入吊顶内的电线导管和线槽、直埋电缆、不进入的电缆沟敷设电缆等等隐蔽工程的检查、监督和验收。

(126) 参与或协助组织项目通风与空调工程实施过程中，敷设于竖井内、不进入吊顶内的风道，有绝热、防腐要求的风管、空调水管及设备等隐蔽工程的检查、监督和验收。

(127) 参与或协助组织项目电梯工程实施过程中，电梯承重梁、起重吊环埋设，电梯钢丝绳头灌筑，电梯井道内导轨、层门的支架、螺栓埋设等隐蔽工程的检查、监督和验收。

(128) *参与或协助组织项目中其他完工后无法进行检查的工程、重要结构部位和有特殊要求的隐蔽工程的检查、监督和验收。

2. 分项工程验收

(129) *参与项目实施过程中分项工程的质量评定。

(130) *参与或协助组织对地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、建筑屋面工程、建筑给排水及采暖工程、建筑电气工程、通风与空调工程、电梯安装工程、智能建筑工程以及景观绿化工程等分项工程的验收。

(131) 参与或协助组织项目中各种设备的调试、试运行审核及验收。

3. 竣工验收

(132) *参与或协助组织竣工验收条件检查，包含以下内容：

- 1) 设计和合同约定内容的完成情况；
- 2) 分部工程的质量评定情况；
- 3) 工程技术档案、施工技术管理资料、质量保证资料的准备情况；
- 4) 勘察、设计、施工监理等单位分别签署的质量文件的准备情况；
- 5) 规划、公安消防、技术监督、环保等有关部门专项验收资料准备情况；
- 6) 工程建设过程中质量问题的整改情况；
- 7) 工程质量保修书的签署情况。

(133) 协助建设单位检查工程是否按批准的设计文件施工，配套、辅助工程是否与主体工程同步完工。

(134) *协助建设单位检查工程质量是否符合国家和上海市颁布的相关设计规范及工程施工质量验收标准。

(135) *协助建设单位检查工程设备及配套设备的安装、调试情况，国外引进设备的合同完成情况。

(136) 协助建设单位检查概算执行情况及财务竣工决算编制情况。

(137) 协助建设单位检查联调联试、动态检测、运行试验

情况。

(138) 协助建设单位检查环保、水保、劳动、安全、卫生、消防、防灾安全监控系统、安全防护、应急疏散通道、办公生产生活房屋等设施是否按批准的设计文件完工，复测是否完成，复测成果和相关资料是否移交设备管理单位，工机具、常备材料是否按工程合同要求配备到位，地质灾害整治及建筑抗震设防是否符合规定。

(139) *协助建设单位检查工程竣工文件编制完成情况，竣工文件是否齐全、准确。

(140) 协助建设单位检查建设用地权属来源是否合法，面积是否准确，界址是否清楚，手续是否齐备。

(141) *对各施工单位的竣工图进行审核，核准竣工图与最终版设计文件版本的一致性，协助建设单位完成存档竣工图。

(142) 编制项目运营使用手册（专供建设单位使用）。

(143) 协助建设单位完成竣工结算。

(144) *完成项目的总结报告，包括但不限于：汇总整理对项目全过程的设计管理资料；总结主要必选内容的工作落实情况；总结项目管理与实际操作经验；总结建设管理模式中的主要冲突与障碍；总结项目中积累的可行解决策略或方案，提出具体的完善建议，从而实现本指引最佳的实践。总结报告应作为试点项目评估报告的基础材料。

八、项目运营维护

运营维护阶段，建筑师需提供质保跟踪服务。该阶段的服务是验证建设项目投入使用后建筑设计与施工是否满足使用需求的关键环节，也是建筑师负责制试点提升建筑产品用户体验的重要辅助与支撑。根据国家现行有关规定和分部分项工程性质，质保跟踪服务一般在竣工验收后 1 到 3 年不等，直到质保期满施工单位的质量保证金结算完毕为止。

建筑师服务工作范围包含：跟踪工程的质量，监督设计顾问运维服务（如有），施工后续服务监督及工程修补和整改，协助开展设计修改或调整（如需），以及工程总结和结算审核。

（一）运营辅助配合

1. 运营前设计配合

（145）配合建设单位完成项目模型制作、效果图制作。

（146）配合完成合同附图的制作及审核。

（147）配合处理与设计、工程质量等内容相关的客户投诉，并完成相应的设计变更。

2. 投入使用前的设计完善与优化

（148）结合项目实际需求为建设单位提供修改建议，必要时修改设计，最大限度保障工程成果。

（149）如建设单位根据运营需要有新的重大修改需求，需提供相关工程信息和技术资料，或直接参与顾问、咨询和设计工作，或协助建设单位及其新设计单位修改设计工作，

必要时开展或协助相关的报批审查手续。

3. 交付说明及培训

(150) 组织施工单位及相关设备、材料供应商编制《建筑使用用户（专指最终用户）手册》，对房屋各部位材料及设备的使用方法和注意事项进行说明，指导使用方正确进行二次装修。

(151) 组织施工单位及相关设备、材料供应商编制《操作与维修手册》，对各部位材料及设备的使用方法和注意事项进行说明，保障工程在投入使用后可以满足建筑和设备的正常使用。

(152) 组织相关单位为物业管理人员提供技术和操作维护培训，对电梯系统、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、照明系统的使用进行专门培训，并进行试运行。

(153) 协助建设单位编制维修计划。

(二) 施工后续服务监督

(154) 提供技术支持，协助建设单位与各施工承包商、产品供应商和制造商签订质量保证协议、维修服务协议等。

(155) 跟踪工程质量，监督工程各施工承包商、产品供应商和制造商的质量保证跟踪服务。

(156) 协助建设单位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。

(三) 工程总结和结算审核

(157) 负责审核工程质量保证金的结算。

(158) 质保期满后，对工程作出最终总结。若合同中无此阶段，则需在竣工阶段完成。

(159) *完成项目的总体评估报告，在项目总结报告基础上，对项目全过程的设计服务进行全面复盘，重点可从设计服务的多维度考量，尤其需要评估试点项目与常规设计项目的差异，包括但不限于：服务范围变化的影响、各主要相关方职责变化的影响、审图制度等行政管理流程变化的影响、项目取得的经济与社会效益、项目过程中的困难与教训等（若建筑师负责制服务合同中无该阶段，则需在竣工阶段完成）。

九、其他附加服务

根据合同约定，建筑师可依据所在企业资质、或联合其他具备相应资质的团队或企业提供其他专项服务。

(160) 投资与成本测算 (QS/工程预算): 把控施工图/招标设计文件的深度与准度, 在主体设计或专项设计调整后, 及时准确调整预算, 并报建设单位审核。

(161) BIM 模型设计: 需与主体设计同步开展, 及时协调 BIM 验证结果、及时反馈至主体设计与相关专项顾问。

(162) 工程勘察。

(163) 招标代理。

(164) 工程监理。

(165) 室内精装设计。

(166) 景观园林设计。

(167) 建筑幕墙设计。

(168) 建筑智能化设计。

(169) 文物建筑保护设计。

(170) 人防工程设计。

(171) 基坑围护工程设计。

(172) 标识标牌设计。

(173) 绿色建筑的调试与认证。

(174) 项目管理 (技术): 常驻现场管理。

(175) 既有建筑价值评估与更新改造策划。

(176) 既有建筑更新改造与扩建设计。

(177) 其他专项：风洞试验，震动试验地震试验，弹塑性时程分析，加固设计、逆作法结构设计等结构和机电专项设计。重点确保技术对接的及时性、合理性。

十、执业责任保险

参照国际通行做法，引入全新的、适用于建筑师负责制的保险制度，是消除建设单位和建筑师顾虑、促进建筑市场健康有序发展的有效保障。

（一）基本原则

对于在中华人民共和国境内（港澳台除外）依法执业的建筑师个人、以责任建筑师为总负责人的设计团队及建筑师执业的设计单位，作为主体在从事其职业工作过程中因疏忽、过失、过错所导致的民事赔偿责任，通过职业责任保险机制覆盖其相关风险。

（二）保险机制

注册建筑师执业责任保险（项目型），宜采用市场化的商业保险制度，以设计商业保险对整个项目进行保障。

（三）承保范围

建筑师负责制试点项目中，因被保险人在提供专业服务过程中的过失而造成的下列损失，包括但不限于：

1. 建设工程本身的损失；
2. 第三者的人身伤害或财产损失；
3. 法律费用；
4. 侵犯知识产权；
5. 网络安全事故；
6. 文件、图纸、账册等材料遗失或灭失；

7. 其员工或代表的任何欺诈及不诚实行为。

(四) 保险人免责情形

1. 不可抗力；

2. 被保险人的故意行为，但被保险人的员工个人的故意行为且被保险人不知情的除外；

3. 被保险人超出资质等级承接工程的情形；

4. 被保险人违法转包或者分包的情形；

5. 被保险人违反强制性的法律、法规、规范、相关审批部门审批意见进行设计的情形；

6. 法律、法规规定的其他情形；

(五) 保险期

保险期自被保险人所承接工程项目设计立项开始，至质保期结束终止。

(六) 风险评估机制

引入风险评估机制，保险公司在设计相关产品时，将项目自身风险、设计单位和建筑师团队、责任建筑师的过往业绩、履约能力等设定为费率调整因子，以市场化的方式计算保费。

(七) 保险额和保险费

注册建筑师执业责任保险（项目型）一般不设不计免赔额，保额上限按照建安费的一定比例确定。由建设单位和设计单位在试点项目合同中约定具体的投保人、被保险人、保险人和保险费。保险费应在项目总投资中列支。

十一、试点项目收费原则

试点项目宜结合项目规模、复杂程度和服务内容，按照责权利对等、优质优价的原则，合理确定建筑师及其团队服务收费。试点项目的收费模式可采用造价比例或人工时法。

工程设计以及其他附加服务应采用工程造价比率法计费，总服务收费按各个专项服务和建筑师负责制管理服务分别计费累加；其他零星服务或变更等，推荐按照人工时法计费。建筑师及其团队的服务收费应在项目总投资中列支，在建筑师负责制服务合同中明确。

原则上，政府投资、国有投资试点项目，按照投资主管部门核定的金额足额支付建筑师及其团队的服务费，评标时主要以技术标作为评分依据。社会投资试点项目，按照项目规模、技术难度、服务内容等在工程设计费用基础上给予一定比例提高。

在不降低建筑品质和质量安全的前提下，鼓励建设单位按照节约投资额的一定比例对建筑师负责制团队提出的合理化建议给予奖励，奖励比例由双方在合同中约定。

十二、项目后评估

本指引第七章中（144）项*完成项目的总结报告，及第八章中（159）项*完成项目的总体评估报告，均作为试点项目的必选内容，后评估则是在项目运营一段时间后，基于上述两份报告，对建筑师团队的工作进行的再评估。后评估的内容与深度可扩展至（包括但不限于）收集建设单位、施工单位、监理单位等合作方及最终用户的意见反馈汇总分析、对标指引及相关试点政策文件分析等，以便更全面地对项目的全过程进行分析、总结。

上海市住房和城乡建设管理委员会

沪建管委〔2023〕151号

上海市住房和城乡建设管理委员会 关于印发《上海市住房和城乡建设管理委员会 印章使用管理办法（试行）》的通知

各有关单位：上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市建管委”）为规范本委印章使用管理，根据《上海市人民政府办公厅关于印发《上海市人民政府印章使用管理办法》的通知》（沪府办发〔2021〕15号）和《上海市住房和城乡建设管理委员会印章使用管理办法（试行）》（沪建管委〔2023〕151号）等有关规定，结合本委工作实际，制定本委印章使用管理办法（试行）。现予印发，自发布之日起施行。各有关单位应遵照执行。

