

北京市规划和自然资源委员会 关于印发《北京市建筑师负责制试点 指导意见》的通知

京规自发〔2021〕28号

各区人民政府,北京经济技术开发区管委会,各相关委办局:

为贯彻落实《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》(国办函〔2019〕92号)精神,《北京市优化营商环境条例》明确提出“探索在民用和低风险工业建筑工程领域推行建筑师负责制”;同时,按照住房和城乡建设部批复北京市为建筑师负责制试点城市的相关要求,市规划自然资源委组织编制了《北京市建筑师负责制试点指导意见》,经市政府审定通过,现印发给你们,请认真贯彻落实。

北京市规划和自然资源委员会

2021年1月27日

北京市建筑师负责制试点指导意见

为贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(中发〔2016〕6号)、《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》(国办函〔2019〕92号)、《北京市优化营商环境条例》的有关精神,按照住房和城乡建设部对北京开展建筑师负责制试点工作的批复要求,在民用建筑和低风险工业建筑项目中推行建筑师负责制,提升首都工程建设质量和建筑品质,促进北京市建筑行业高质量发展,现提出以下指导意见。

一、总体要求

(一)指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻习近平总书记视察北京系列重要讲话精神,落实北京城市总体规划,践行创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,遵循适用、经济、绿色、美观的建筑方针,改革现行工程建设管理流程和工程建设组织模式,优化营商环境,在民用建筑和低风险工业建筑项目中推行建筑师负责制,充分发挥建筑师的专业优势和技术主导作用,传承和发展优秀建筑文化,鼓励设计创新,加快工程建设领域与国际接轨的步伐。

(二)基本原则

国际接轨与北京特色。借鉴国际通行的建筑师负责制做法，改革完善现行工程建设管理流程和组织模式，分析借鉴其他试点城市的经验和做法，提出符合北京特点的建筑师负责制制度设计。

政策引导与市场培育。遵循工程建设的客观规律和实际，以政策支持为引导，鼓励多种投资主体积极参与，激发市场活力，统一规划、分步实施，逐步建立和完善与建筑师负责制相关的招投标、项目审批、信用评价、职业保险、教育培训等配套制度。

权责同步与统筹推进。以给建筑师赋权作为前提，以合理化取酬作为保障，以信用监督落实责任。加强建筑师对建筑设计的综合协调与统筹把控，鼓励开展建筑师主导的全过程工程咨询，探索提供建筑全生命期的管理与服务。

专业延伸与协同融合。鼓励参建各方在本指导意见的原则框架下，自主选择具体的合作方式，发挥各自优势，加强交流反馈和工作协同，促进设计咨询和施工运维的深度融合，推动建筑业高质量发展。

二、定义及内涵

(三)建筑师负责制

本指导意见所称建筑师负责制是以担任民用和低风险工业建筑工程项目设计主持人或设计总负责人的注册建筑师(含内地认可的港澳地区建筑师)为主导的设计咨询团队，依托所在设计企业为实施主体，依据合同约定，开展设计咨询及管理服务，提供符合

建设单位使用要求和社会公共利益的建筑产品和服务的一种工作模式。

(四) 建筑师及团队

本指导意见所称建筑师是设计咨询团队的总负责人,由所在设计单位推荐,接受建设单位委托,代表建设单位对项目建设全过程及建筑产品的总体质量和品质进行全程监督。建筑师团队包含建筑、结构、机电等专业,也可含有参与工程建设的项目管理、造价咨询、工程监理等各类专业技术顾问和咨询机构;团队的构成可采用建筑师所在设计单位设计总包加专业分包模式,或设计单位牵头多单位联合体模式,并具备法律法规要求的各项资质条件;团队成员由建筑师自行选聘。

三、服务内容

(五) 基本服务内容

建筑师团队的服务范围为建筑工程全过程或部分阶段(至少包含工程设计、招标采购、合同管理三个阶段)。鼓励试点项目委托建筑师团队完成规划设计、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。

1. 规划设计。提供修建性详细规划设计和城市设计编制服务,促进建筑设计和城市设计协调统一。

2. 策划咨询。提供项目建议书、可行性研究报告与建筑策划的编制服务,完成投资决策咨询,提供概念性设计方案,提出建筑

的总体要求。

3. 工程设计。提供方案设计、初步设计、施工图设计和施工现场技术配合等服务。综合协调幕墙、装饰、智能化、风景园林、照明等各类专项设计。承担承包商完成的施工图深化设计审核服务。建筑师负责的施工图设计重点解决建筑使用功能、品质价值与投资控制。承包商负责的施工图深化设计重点解决设计施工一体化,准确控制施工节点大样详图,促进建筑设计精细化。

4. 招标采购。代理建设单位进行承包商招标管理或非招标工程的采购管理。组织编制招标采购文件,组织招标采购答疑,审定承包商招标采购合同文本,可以代表建设单位参与评标、定标,提供成本控制,协助建设单位签署合同等服务。

5. 合同管理。在施工阶段代理建设单位进行施工合同管理服务,对总承包商、分包商、供应商和其他咨询机构履行监督职责,通过检查、签证、验收、指令、确认付款等方式,对施工进度、质量、成本进行总体指导、优化和协调。负责设计技术交底,签署材料、设备以及工程进度、工程款支付确认单,依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同,代表建设单位对施工质量实施监督,代理建设单位完成工程报批和验收。在竣工交付及工程质量保修期内,辅助调试,组织编制竣工图、建筑使用说明书和维修手册,协助完成竣工文件归档及项目决算。

6. 运营维护。根据建筑使用状况及建设单位或使用单位要求,提出运营维护计划,开展项目使用后评估服务,提供建筑全生

命期的品质管理服务,提供建筑更新改造和扩建的设计咨询服务。

7. 其他附加服务。包括城市设计、工程勘察、室内精装设计、标识标牌设计、文物建筑保护设计、公用事业方案设计、BIM 设计与咨询、绿色建筑设计及其调试和认证、超低能耗建筑设计、预制装配式建筑设计、无障碍与适老化设计等。

四、责任划分

(六) 建设单位责任

建设单位对建设工程质量负首要责任。建设单位应审慎选择和委托建筑师作为其项目技术及管理的代表,确保建设活动满足法律法规和技术规范要求。在与其他设计、咨询、监理、施工等参建单位的合同中明确建筑师的责任、权利和义务,并切实保障其权力的有效实施。与建筑师协商确定合理工期,保障并及时支付建筑师团队合理的工作报酬,为其创造良好的工作环境和条件。

(七) 建筑师及团队责任

建筑师作为建设单位委托的授权代理,向建设单位负责并及时汇报工作,负责统合勘察、设计、招标采购、造价咨询、工程监理、合同管理等各个专业、专项设计、咨询及管理服务,与建设单位共同发布指令、认可工程、签证付款,保证建筑品质和建设单位的利益。建筑师及团队责任由建筑师所在单位按照合同约定承担,并有权向签字盖章的建筑师及其团队成员、咨询机构进行追偿。

(八) 参建各方责任划分

在现行建筑法确定的责任框架下,建筑师的审核、确认、同意、

签证、验收等不能免除、转移或减轻施工总承包、分包、供应和其他咨询等所有参建单位应负的法律责任和合同义务。

五、服务招标与收费

(九) 建筑师团队选聘

建设单位按照国家相关规定可采用招投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,主要参考建筑师及其团队的工程业绩、专业经验、对项目的策划提案等,工程设计报价在招投标评标中的权重可适度减低或不予考虑,以鼓励建筑师加大投入,提升项目价值,增加投资回报。

(十) 服务收费

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,合理确定建筑师服务收费。

建筑师的全程服务收费应在项目投资中列支。各专项服务(投资咨询、招标代理、工程勘察、工程设计、工程监理、造价咨询等)应采用工程造价比率法计费,总服务收费按各个专项服务分别计费,累加后再加上建设项目管理费计算;附加服务、零星服务或变更等,推荐按照人工时法计费。

建筑师的设计服务收费以目前国内通用的收费标准为依据,并根据服务质量合理适度上浮,上浮比例应根据项目验收及评估结果,在委托合同中明确约定。

六、保险担保

(十一) 责任保险

探索建立完善的建筑师负责制保险体系。推动试点项目的建设单位投保工程质量潜在缺陷保险,设计单位投保工程设计责任险,实现建设流程保险全覆盖。

(十二)履约担保

试点项目探索采用高保额履约担保。中标人或被委托方在签约后限期提交履约保函,总承包单位及其分包商和供应商均应凭履约担保入场。建设单位向设计与施工单位提供设计咨询费及工程款支付担保。

(十三)职业保险

借鉴国际上专业人士职业责任保险制度,探索推行建筑师等专业人士的个人职业责任保险,鼓励设计单位积极为建筑师团队投保,将其纳入企业设计责任保险体系。整合行业力量,探索建立建筑业专业人士的相互保险制度,提升设计咨询行业的工程信用和风险保障能力。

七、试点政策

(十四)试点范围

优先在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试行,重点在中小规模的商业文化服务、教育、医疗、康养设施及低风险工业建筑等项目中试点。

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合和管理的项目,在签署建筑师的服务协议时,内容和要求参照本指导意见执行,可纳入试点。

其他项目可参照本指导意见执行。

(十五)鼓励港澳台建筑师参与

鼓励取得内地认可的香港和澳门地区建筑师积极参与北京市建筑师负责制试点项目,加强与北京市城市建设领域的交流合作,助力试点工作高标准落地。

(十六)优化审批办理

鼓励北京市优化营商环境相关政策在试点项目中先行先试,对试点项目优化审批方式:

1. 依建设单位申请,试点项目在取得地块控规或“多规合一”协同平台初审意见后,即可开展方案阶段招标,委托建筑师团队开展咨询服务和建筑设计,并办理立项、规划审批和开工手续。

2. 试点项目在取得规划综合实施方案批复和相关土地许可后,依建设单位申请核发建设工程规划许可证。

3. 试点项目的施工图审查可采用自审或施工图审查机构审查的方式。采用自审方式的,由建筑师提出申请,承诺对设计成果符合法律法规、规划许可要求和技术规范负责,并于开工前上传全部施工图进行备案。试点项目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。备案的施工图纸与矢量化的规划审批图纸比对无误后,有关部门依据备案图纸进行监督检查和项目验收。

4. 试点项目采用告知承诺方式,可免建筑单体的规划验线、施工放线复验、施工安全核验等工作。

5. 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。

6. 不动产首次登记的实地查看可提前至联合验收阶段完成。建设单位可依法申请办理产权登记,并通过联合验收(含不动产测绘成果审核备案),实现“验登合一”。

八、保障措施

(十七) 监督管理

北京市规划和自然资源委员会应会同北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京银保监局、项目主管部门和行业组织,共同推进试点工作,对试点项目的实施做好全过程跟踪服务和绩效评估,各部门按照职责对试点项目加强事中事后监管。

(十八) 行业咨询委员会

依托注册建筑师管理的常设机构,在行业组织内设置行业咨询委员会,在北京市规划和自然资源委员会的指导下,为建筑师负责制的实施提供服务,具体包括:本指导意见相关改革措施的调研、建议、制定和调整;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;技术法规的解释及审批标准的明确;建筑师团队及设计单位信用信息(诚信档案)的记录与公开;纠纷调解、法律咨询及援助;职业责任保险、保证担保等的保障支持等。

(十九) 信用管理

加强对试点项目及建筑师团队的诚信管理。建筑师及其团队受注册建筑师管理机构统一管理,应遵守职业道德规范,并接受服务对象、行业组织和行政主管部门的监督。试点项目相关信息定期公开,接受社会监督。

本指导意见自印发之日起实施,有效期 3 年。