附件四：主要工作内容

1.1 设计任务及范围

注： P--主要设计责任单位 S--配合设计责任单位

机电顾问包括暖通、电气、给排水、消防、弱电智能化等 各专业第三方设计顾问是指业主单独招标的其他需要的专项设计顾问。

设计阶段	设计内容	建筑师	LDI	机电顾问	结构顾问	第三方设计顾问
立项及可研	立项及可研的编制配合	-	S	-	-	P
概念设计阶段	方案概念设计阶段的概念设计分析图、多方案比选及可行性分析	P	S	S	S	-
	概念方案整体设计（总图、办公、公交首末站等）	P	S	S	S	-
	概念方案整体地下设计	P	S	S	S	-
	准备概念方案设计政府评审文件，获得政府及业主书面认可	P	S	S	S	-
方案设计阶段	项目规划整合及规划方案报批	S	P	S	S	S
	总体规划--总平面图	P	S	-	-	-
	建筑方案设计	P	S	S	S	S
	结构方案设计	S	S	S	P	-
	风洞试验	S	S	S	P	-
	基坑支护方案设计	-	P	S	S	S
	地基处理方案	-	P	S	S	S
	机电方案设计	S	S	P	S	-
	整体地下车库方案设计	S	P	S	S	-
	日照分析	S	P	S	S	-
	规划经济技术指标	S	P	-	S	-
	建筑立面方案设计	P	S	S	S	-
	室内精装及照明方案设计	S	S	S	S	P

	景观及景观照明方案设计	S	S	S	S	P
	幕墙、擦窗机设计	S	S	S	S	P
	外立面照明方案设计	S	S	S	S	P
	标识方案设计	S	S	S	S	P
	效果图、模型	P	S	-	-	-
	人防工程方案设计	S	P	S	S	S
	环评、能评等报告	S	S	-	-	P
	中国绿色建筑评价星级认证	S	S	S	S	P
	LEED GOLD	S	S	P	S	S
	项目整体方案效果控制及组织汇报文件，并获得业主书面认可	P	S	S	S	S
	准备方案设计政府评审文件，获得政府及业主书面认可	S	P	S	S	-
	方案设计成果的审阅，包括景观、室内、建筑照明、幕墙、擦窗机等影响效果之内容	P	P	S	S	-
初步设计阶段	初步设计总体控制	S	P	S	S	S
	总体规划--总平面图	S	P	-	-	-
	建筑专业初步设计	P	S	S	S	-
	结构专业初步设计	S	S	S	P	-
	机电专业初步设计	S	S	P	S	-
	整体地下室初步设计	S	P	S	S	-
	塔楼核心筒初步设计	S	P	S	S	-
	建筑立面初步设计	P	S	S	S	-
	室内精装及照明初步设计	S	S	S	S	P
	景观及景观照明初步设计	S	S	S	S	P
	幕墙、擦窗机设计	S	S	S	S	P
	立面照明初步设计	S	S	S	S	P
	标识初步设计	S	S	S	S	P
	红线内小市政设计	S	S	P	S	-

	红线外市政电力、燃气、电信、热力等初步设计	S	S	S	S	P
	人防工程初步设计	S	P	S	S	-
	基坑支护初步设计方案	-	S	-	-	P
	交通影响评价及分析	S	S	-	-	P
	中国绿色建筑评价星级认证	S	S	S	S	P
	LEED GOLD	S	S	P	S	S
	消防性能化	S	P	S	S	S
	超高超限图纸审查	S	S	S	P	S
	项目整体初步方案效果控制及组织汇报文件，并获得业主书面认可	P	S	S	S	S
	准备初步设计评审文件，获得政府及业主书面认可	S	P	S	S	S
	节能计算	S	P	S	S	S
	初步设计成果的审阅，包括景观、室内、建筑照明、幕墙、擦窗机等影响效果之内容	P	P	S	S	-
施工图设计阶段	总体规划--总平面图	S	P	-	-	-
	建筑专业施工图设计	S	P	S	S	S
	结构专业施工图设计	S	P	S	S	S
	机电专业施工图设计	S	P	S	S	-
	机电招标文件设计	S	S	P	S	-
	全部地下室全专业施工图设计	S	P	S	S	S
	办公公共区精装及照明招标图及施工图设计	S	S	S	S	P
	办公出租区室内精装及照明招标图及施工图设计	S	S	S	S	P
	景观及景观照明施工图设计	S	S	S	S	P
	园林绿化审批设计	S	P	S	S	-
	幕墙、擦窗机招标图及施工图	S	S	S	S	P

	幕墙、擦窗机招标图及施工图配合	S	S	S	S	P
	外立面照明机电招标图及招标文件	S	S	S	S	P
	外立面照明招标图及招标文件（除机电外）	S	S	S	S	P
	标识招标图	S	S	S	S	P
	基坑支护招标图及施工图	-	S	-	-	P
	红线内小市政设计综合	S	P	S	-	-
	外市政电力、燃气、电信、热力的施工图设计	S	S	S	S	P
	BIM 设 计	S	S	S	S	P
	中国绿色建筑评价星级认证	S	S	S	S	P
	LEED GOLD	S	S	P	S	S
	消防性能化	S	S	S	S	P
	人防工程施工图设计	S	P	S	S	-
	人防、消防施工图审查	-	S	-	-	P
	准备审批图纸，配合业主审批	S	P	S	S	-
	建筑施工图，幕墙及幕墙照明施工图审核	P	S	P	S	P
	施工图图审及备案	-	S	-	-	P
	总包招标图	S	P	S	S	-
施工配合阶段	方案性设计修改	P	S	S	S	-
	图纸交底、现场配合	S	P	P	S	P

注：

1、中国绿色建筑评价星级认证以当地要求及我司最终确认为准；

2、精装修区域包括但不限于写字楼办公及其公共区等，最终以我司提供的图纸圈定范围为准。

3、第三方设计顾问 －业主单独招标的专项设计顾问,包括精装顾问、幕墙顾问等其他需要的专项顾问

1.2 设计文件的质量与深度

按照《建筑工程设计文件编制深度的规定(2016 版)》的要求制作。

设计文件必须符合业主设计任务书要求，符合本合同及其附件规定的业主意图及要求。国内施工图设计院应确保设计文件符合地块市政规划要求，符合中国现行的设计规范及有关技术标准的规定。当业主或审批部门根据规划文件或有关规范、标准对设计文件提出异议时，并且在该等不合规是由建筑师所造成的情况下，建筑师应及时、无偿负责对所涉设计文件做出修改，直至业主确认和有关审批部门批准为止。

建筑师须准备不同设计方案，对不同设计方案的经济性、合理性、先进性等进行比较，以便业主进行比较、取舍，建筑师根据业主的最终意见进行设计。

设计文件中拟采用的新技术、新材料，可能影响建设工程质量和安全，又没有中国国家技术标准的，建筑师应提供该等新技术、新材料在同等或类似工程使用情况及效果的书面资料予业主，经业主同意后，方可使用。

建筑师对其在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备，均应注明规格、型号和性能等技术指标，且不违反中国建筑法规和技术法规的规定。建筑师将推荐一位以上建筑材料、建筑构配件和设备的厂家或供应商。建筑师不得在其设计文件中指定建筑材料、建筑构配件和设备的厂家或供应商。

1.3 在各服务阶段要求

建筑师的设计工作范围包括：统筹协调各专业完成建筑方案设计、扩初阶段设计成果。配合报批报建及职管部门沟通。

根据业主指定的专业估算师配合完成的建筑工程估算调整设计成果，保证设计成果满足业主成本要求。

在施工图设计阶段对国内施工图院的设计成果进行审核，符合建筑师设计意图。

提供招标配合，协助业主完成招标技术文件中对设备及材料的建筑效果要求。

1）方案设计

建筑师在业主认可的概念设计图纸基础上进行方案设计，明确各建筑物的位置、出入口、相临距离、高度与层数，初步确定平面形状、使用功能、结构柱墙、柱网尺寸，初步确定建筑造型和立面尺度、主要材料等。初步确定景观平面布置图及绿化、水景、铺装材料、主要构筑物等方案。

方案设计成果包括但不限于方案设计说明书、结构、水、电、空调等专业设计说明书、

主要经济技术指标、总平面图、景观总平面图、建筑物地下、地上各层及屋顶平面、主要剖面图、主要立面图、主要分析图（包括交通、功能、视线、绿化景观、硬质景观等）、道路、市政管网布置图、主要节点设计示意图、设计物料样板、效果图、模型等，其中效果图模型包括鸟瞰效果图、沿街立面效果图、主入口立面效果图、外立面照明设计图、主要节点景观效果图、重要的室内空间效果图，设计方认为有必要交待的建筑节点效果图。

在业主对方案审批后，向规划部门提交方案报建图纸（图纸资料由建筑师提供，本地设计院在此基础上整理编制盖章完成报建文本），有关图纸要求参照国家规范及当地规划局规定。

参与本地相关政府部门协调，以确保该设计项目是符合当地相关规范和要求的。

在此阶段，建筑师及其专业顾问团队定期向业主汇报设计成果，定期召开与当地设计院及其他专业顾问团队的技术协调会议，完成会议纪要的编制、修改、落实工作。

建筑师和专业顾问团队将会协助业主制定项目计划进度表。

在此阶段，配合业主的工料测量师对项目造价预算进行审核，保证设计成果满足业主成本要求。

2）初步设计

在方案送审获批且获得业主授权进行下一步设计后，建筑师会开始密切配合结构、电气、给排水、空调通风等专业的设计顾问，共同完成初步设计。设计深度满足国家规定的建筑工程初步设计文件深度要求。

初步设计须落实规划部门批示的规划许可技术条件，同时根据业主的审批意见对设计进行调整深化，确定建筑功能分区、平面布局、立面造型、结构选型、设备配合，满足编制施工图设计文件的需要。

在业主对设计成果批准后，向政府各职能部门提交规划报建、消防报建、节能报建、人防报建等政府主管部门要求的报建图纸（基础图纸资料由建筑师提供，国内施工图设计院在此基础上整理图纸，编制盖章完成报建文本）。

参与本地相关政府部门相协调，以确保该设计项目是符合当地相关规范和要求的。

在此阶段，建筑师及其专业顾问团队定期向业主汇报设计成果，定期召开与国内施工图设计院及其他专业顾问团队的技术协调会议，完成会议纪要的编制、修改、落实工作。

建筑师和专业顾问团队将会协助业主制定项目计划进度表。

由建筑师与其顾问团队合作，协助本地院完成报批报建所要求的相关图纸及所需的效果图，定期参与业主的汇报定案会议及技术协调会议，完成汇报文本及会议纪要。

3）招标文件/施工图阶段

在初步设计获得业主以及规划、消防、节能、人防等政府主管部门批准后，进入施工图设计阶段。

完成图纸交接后，国内施工图设计院根据建筑师的设计图纸，按照项目总进度计划提交所有深度满足国家规定深度的建筑设计施工图。

建筑施工图设计成果包括总平面图、竖向布置图、管道综合图、设计说明书、经济指标表、门窗表及门窗详图、计算书、管线综合图、各层平面图、各方位立面图及立面展开图、交代清楚土建条件变化的所有主要剖面图和局部剖面图、墙身详图、楼电梯大样图、厨房卫生间大样图、设备用房大样图、坡道台阶大样图、构造节点详图等。

在此阶段，建筑师与其专业顾问团队定期参与国内施工图设计院及其他专业顾问团队的技术协调会议。建筑师将对国内施工图设计院所提交的施工图进行审核，确定其符合建筑师的设计意图。

建筑师将与国内施工图设计院、深化设计顾问团队进行合作，协助其按建筑师设计意图完成施工图、招标图及后期的设计深化图纸，在此过程中提供必要的技术支持和监督。协助业主方审核和验收国内施工图设计院、深化设计顾问团队提供的图纸及技术资料。

在建筑师合同范围，组织其顾问团队在招投标及谈判阶段，完成投标单位考察及资质审核、投标疑问澄清及补遗、技术标审核等相关工作，配合业主完成工程招标工作。

在建筑师合同范围内，组织其顾问对在施工图设计阶段，完成对深化设计单位的技术交底、施工图纸及计算书审核、材料审核、工艺样板及试验样板的审核，参加各种技术评审及专家论证会等相关工作。

建筑师与其顾问团队将会协助业主制定项目计划进度表。

参与本地相关政府部门相协调，以确保该设计项目是符合当地相关规范和要求的。

在此阶段，建筑师及其顾问团队定期参与国内施工图设计院及其他专业顾问团队的技术协调会议，跟进协调设计修改、落实工作。

4）施工阶段

在此阶段中，建筑师的主要任务是定期视察现场和审查承包商提交的与建筑师招标图相关施工装配图，材料样品以及视观样板模型以确定其工作符合建筑师的设计意图，建筑师也将按需提供补充说明性草图。

定期视察工程施工现场，提供缺陷修正书面报告。

与各承包商进行现场交底，配合国内施工图设计院提供技术答疑。

审批各承包商或者当地设计院递交的施工图及深化图纸，审批各承包商提交的材料样品。提交审核意见。

根据市场开发需要，提供专业效果图、透视图、模型、图纸和文件。

1.4 专项设计内容和要求

建筑幕墙设计、擦窗机系统设计、灯光（泛光）设计、办公楼公共区精装设计、景观设计等均由业主聘请第三方设计/顾问公司进行设计，建筑师将统领整合本项目下业主另行单独委托的专项设计公司或专项设计顾问团队，进行总体效果把控，对项目的整体效果直接向业主负责。

1.5 设计修改和变更

除非由国内施工图设计院或业主的其他专业设计顾问所造成，对建筑师及其分包顾问向业主提交的设计文件中存在的所有缺陷或不合理，建筑师及其分包顾问应在收到业主书面形式做出的修改指示或通知后，立即免费对各自制作的设计文件进行修改，并在业主合理要求的时间内完成并提交。

设计图纸审批通过前，如业主或政府审批部门对设计文件提出意见，要求对本设计工作进行修改，建筑师及其顾问应按照业主或政府审批部门的要求免费进行修改，直致获得审批通过。经业主同建筑师协商后，可以相应顺延建筑师的设计文件交付时间。

1.6 对设计人及建筑师等专业人员的要求

设计人不得将自身职责范围内的工程设计服务工作转包或分包给任何第三方。设计人应根据本合同的规定自行完成设计服务工作。

本合同签订时应向业主提供承担本合同项下设计服务并经业主认可的设计人员名单，并分别指定项目经理（或总设计师）。上述指定的项目经理（或总设计师）及设计人员名单一经业主确认，除非预先书面征得业主同意，建筑师不得擅自变更或撤换，除非设计人员离职。如业主在合同执行过程中，发现建筑师人员不能尽职工作，业主有权要求建筑师更改人员直至业主满意。建筑师不能以更改人员为理由提出任何增加费用的要求，并且人员的更换不得影响本项目的进度和质量要求。