

# 上海市建筑师负责制服务成本测算办法

## （试行）

为贯彻落实《上海市建筑师负责制扩大试点实施办法(试行)》，上海市勘察设计行业协会在市住房和城乡建设管理委员会的指导下，结合国内实际、借鉴国际经验，组织编制了《上海市建筑师负责制服务成本测算办法（试行）》，作为《上海市建筑师负责制工作指引(试行)》的配套文件，为施行建筑师负责制项目的各方提供参考。

### 一、服务成本测算原则

1. 实施建筑师负责制的项目，原则上不增加投资预算。建筑师团队服务费结合项目规模、复杂程度和服务内容等，按照责权利对等、优质优价的原则合理确定。

2. 建筑师及其团队的服务费应在项目总投资中列支，在服务合同中明确。政府、国有投资项目，宜按照投资主管部门核定的金额足额支付，评标时以技术标作为评分依据，不再对报价打分。

3. 建筑师及其团队的服务费计取采用工程造价比例法及时间单价（人工日）法。总服务成本按基本服务成本和额外服务成本累加。基本服务及部分额外服务采用工程造价比例法，功能复杂实施难度较大的小规模项目及其他额外服务按照人工日法计算成本。如管理部门对相关项目有收费标准，则从其规定。

4. 在不降低建筑品质和质量安全的前提下，由于建筑师及其团队的优势服务而对成本、工期、质量等的降低、减少、优化，鼓励建设单位按照节约投资额的一定比例给予奖励，奖励比例由双方在合同中约定。

5. 鉴于试点阶段实施建筑师负责制的项目以建筑类为主，对于非建筑

类项目将在试行过程中逐步补充、完善。

## 二、成本测算方式及其应用

按照国际通行实践，参考各地政策，建筑师负责制下的成本计算方式采用工程造价比例法和时间单价（人工日）法两类。

1. 建筑师负责制服务分为基本服务和额外服务。基本服务涵盖建筑师负责制模式下的基本服务阶段及其基本服务内容（详见《工作指引》）。额外服务包括专项设计、附加服务及其他额外服务。

**专项设计或咨询：**室内、景观、BIM、幕墙、标识、绿建、智能化、特殊照明、声学、舞台设备、厨房设备、泳池设备、基坑围护、人防、海绵城市、装配式建筑、专业实验室工艺、工业建筑工艺等设计和顾问工作；报审报批所需的各类安评、环评、交评、日照分析、卫生学评估、节水评估、水土保持评估等工作。

**附加服务：**勘察、监理、招标代理、投资咨询、造价咨询、既有建筑房屋检测、监测等服务。

**其他额外服务：**包括但不限于非基本服务阶段的服务诸如项目建议书、工程可行性研究、后评估等工作以及基本服务阶段内的非基本服务诸如代理报批报建、销售模型制作等；超出合同约定的差旅人工、驻场人员工作、零星服务、项目变更等其他工作。

2. 基本服务建议采用工程造价比例法计算成本，额外服务按照市场化原则以及相关取费标准计取，其他的建议按照时间单价法计取。对上述各专项顾问的技术整合、综合管理协调把控工作，作为建筑师的基本服务内容纳入造价比例法取费之中，不再另行收取。

3. 项目造价低于 200 万元但功能复杂、实施难度较大的乡村建设、更

新改造、历史建筑保护、环境综合整治、传统建筑修缮等类似项目推荐使用时间单价法计算成本。

### 三、各阶段成本计算比例

按照建筑师负责制模式下项目全生命周期的阶段划分，基于“施工阶段服务及收费占比约 25%”的国际通行实践，反映建筑师负责制在施工技术管理阶段相较传统模式下的工作增量，建议必选基本服务阶段及各阶段必选服务成本计算比例如下表。

建筑师负责制下收费阶段比例						
阶段划分	阶段序号	是否必选基本服务阶段		阶段收费占比		
		一般项目	城市更新	一般项目	城市更新	
规划设计	1	否	是		2.00%	
策划咨询	2	否	是		5.00%	
工程设计	概念设计	3.1	是	是	5.00%	4.00%
	方案设计	3.2	是	是	10.00%	8.00%
	初步设计	3.3	是	是	25.00%	22.00%
	施工图设计	3.4	是	是	30.00%	26.00%
采购管理	招标文件	4.1	是	是	3.50%	3.50%
	招标定标	4.2	是	是	1.50%	1.50%
施工管理	施工监造	5.1	是	是	15.00%	18.00%
	竣工交付	5.2	是	是	10.00%	10.00%
运营维护	6	否	否			
合计					100.00%	100.00%

（备注：此处的城市更新指片区及以上规模的更新，单体城市更新项目按常规改扩建项目执行）

### 四、造价比例法成本测算标准

鉴于实施建筑师负责制增强了项目的全过程掌控力度，在设计阶段能做到各项设计相对最优化和专业协同，在施工阶段能最大化减少变更，因而有利于降本增效。经测算，以此造价比例的设定，通过对一类费用和二类费用分项进行相应调整优化调适，除少数大规模高投资的复杂项目之外，基本能实现项目总投资不超过原标准。

#### （一）建筑等级分类

根据建筑功能复杂程度把项目分为 6 个等级，根据级别对收费设定相应的造价比例。

	1类	2类	3类	4类	5类	6类
仓储物流			普通通用仓储（丙类2项库），无特殊物流工艺配套	普通仓储（丙类2项库，有物流工艺），企业自用物流建筑（物流分拣）；智能化仓库	温控库（冷库、恒温空调库、气调库等）	危化库
工业建筑（包括车间及库房）	机加工厂房（丁类、戊类厂房为主，无空调厂房）	通用厂房（丙类，无具体生产工艺，无喷淋系统及空调系统，仅预留设备房及容量）	通用厂房及配套（丙类，无具体生产工艺，有喷淋系统及空调系统，无洁净）	一般专业厂房（丙类，有工艺，无爆炸、生化危险，无洁净）	化工类（甲乙类厂房）危化类厂房	食品、生物医药、电子电器设备类（洁净厂房）
		普通养殖场	工业化养殖场	普通非医药、生化研发楼	大型变电站、污水处理厂等	医药、生化研发大楼、汽车整车厂房
居住建筑	乡村自宅	城市保障房	公租房、人才公寓	别墅、叠墅	定制化居住建筑	
		多单元普通住宅	高级住宅、公寓	会所、售楼中心		
		学校、企业普通宿舍	学校、企业高级宿舍			
		普通民宿	高级、设计民宿			
教育建筑			托儿所、幼儿园	教学楼、中小学实验楼	大学及企业一般实验楼、生化楼	特殊专业、工艺实验、生化楼
				学校行政楼		
商业建筑	村镇独立商店	独立餐饮设施	普通商业、商业街	独立的百货、卖场	购物中心商业、地下商业	综合体、轨交上盖
办公建筑	厂区内简易办公		多层办公楼	园区型办公	高层办公楼	超高层办公
					会议中心	广电大楼
			中小型社区服务中心	大型综合社区服务中心	含专业或工艺要求的办公楼、总部办公楼、定制型办公楼	数据中心、交易所、金库
					政府办公	法院、检察院
酒店建筑			二星及以下酒店	三星级酒店	四星级酒店	五星及以上酒店、超豪华酒店
			普通旅店、招待所	公寓式酒店	园区型酒店	
体育建筑		社区室外运动场所及其配套	社区室内运动场所	露天体育场	体育馆、文体中心、游泳馆、专业体育设施	国家级体育馆、比赛设施
					室内综合冰雪活动设施	
交通建筑	地面停车场及管理用房	独立多层停车楼	多层公交停车楼、高层机械式车库	高架、地面单线轨道交通、单线地铁站	轨交换乘车站	航站楼、高铁站
		地下车库	超深机械式地下车库	轮渡站	公交、轮船、火车客运站	综合交通枢纽
医疗建筑				社区卫生诊所	一、二级医院	三级医院、大型综合医院
					社区医院	临床医学研究中心
文化设施			小型社区文化设施	中型社区文化设施	大型社区文化中心	博物馆、美术馆、科技馆、电视塔
				普通书店	独立电影院、书城	档案馆、图书馆
					宗教建筑	剧院、礼堂、音乐厅
					纪念馆	水族馆、马戏厅、大型室内滑雪场
会展建筑				小型展览建筑	中型展览建筑	大型会展建筑
其他	门卫、小区垃圾房	公园内各类服务小型设施	消防站	小型社区护理院、养老院	大型综合性护理院、养老院	监狱
		景观小品	派出所	警署、收容所、拘留所		污水处理上盖建筑

注1：未在表中列出的建筑类型，参考表中最接近的建筑类型执行。

注2：小型指5000平米及以下的建筑，中型指5001-20000平米的建筑，大型指20000平米以上的建筑

## （二）造价比例法成本测算标准

## 工程建安造价、项目分类所对应的成本计算比例

建筑师负责制基本服务费率							
建安造价 (万元)		建筑分类					
		1	2	3	4	5	6
200	服务费占建安造价的比例 (%)	5.52%	5.60%	5.91%	6.23%	6.66%	7.08%
500		5.19%	5.27%	5.59%	5.91%	6.34%	6.77%
1,000		4.91%	4.98%	5.28%	5.59%	6.03%	6.47%
3,000		4.67%	4.72%	5.01%	5.30%	5.75%	6.20%
5,000		4.41%	4.48%	4.78%	5.09%	5.52%	5.95%
8,000		4.21%	4.29%	4.61%	4.92%	5.34%	5.75%
10,000		4.13%	4.20%	4.50%	4.81%	5.18%	5.55%
20,000		4.07%	4.12%	4.38%	4.64%	5.00%	5.36%
40,000		4.02%	4.05%	4.26%	4.48%	4.82%	5.16%
60,000		4.00%	4.01%	4.16%	4.31%	4.64%	4.98%
80,000		4.00%	4.00%	4.09%	4.19%	4.51%	4.83%
100,000		4.00%	4.00%	4.05%	4.09%	4.39%	4.69%
200,000		4.00%	4.00%	4.01%	4.00%	4.28%	4.57%

注1: 本费率适用于常规新建建筑, 涵盖建筑师负责制模式下的3个必选阶段中的必选服务内容, 不包括专项设计和附加服务

注2: “上海市建筑师负责制工作指引”的工作内容为“负责或协助”的必选服务项中, D01+02+03项或E06项合同约定为“协助”的, 服务收费为本费率X0.95的系数; D01+02+03项和E06项合同约定均为“协助”的, 服务收费为本费率X0.9的系数。其余情况由建设方与建筑师商定

注3: 常规改扩建项目, 建筑师负责制模式下的3个必选阶段中的基本服务内容对应的费率为本费率X1.1至1.4的系数, 具体视情况由建设方与建筑师商定

注4: 城市更新建筑, 建筑师负责制模式下的5个必选阶段中的基本服务内容对应的费率为本费率X1.4及以上的系数, 具体视情况由建设方与建筑师商定; 单体城市更新项目按照常规改扩建项目实施

注5: 室内装修设计, 以室内装修的设计概算为计费额, 费率为相应费率X1.5的系数

注6: 多种功能的项目按照功能分类及对应投资分别计费后累加

注7: 建安造价位于两个数值之间的区间, 采用直线内插法确定收费比例

注8: 表中灰色区域实际项目较少, 相关数据为原则数据, 供参考

注9: 本标准根据国家CPI情况, 不定期修订

## 五、时间单价法成本测算标准

该方法根据投入的人工日数量和事先确定的人工日单价计算成本。人工日单价取决于相关技术人员的等级及经验。中国勘察设计协会[2016]89号《关于建筑设计服务成本要素信息统计分析情况的通报》中所列“建筑设计服务直接人工成本与人工日法综合成本系数信息”作为人工日法计费的参考依据。

建筑设计服务直接人工成本与人工日法综合成本系数信息表

技术人员等级	直接人工成本 (元/人工日)	人工日法综合成本 系数
教授（研究员）级高级工程（建筑）师	2679	2.75
高级工程（建筑）师	2083	2.45
工程（建筑）师	1765	2.15
初级技术人员	1176	2.00

注：

1. “直接人工成本”是指建筑设计服务过程中人员的工资、津贴、社会保险和福利等支出。
2. “人工日”是参照《全国建筑设计劳动（工日）定额》（2014年修编版）的劳动管理指标与相关规定而定。
3. “人工日法综合成本系数”是考虑直接人工成本以外的企业其他成本（含税金）等因素的影响，反映不同等级技术人员直接人工成本与企业综合成本的比例关系。
4. 本表适用于建筑工程设计、工程咨询、驻场等服务。

---

## 六、成本测算应用

为使设计企业服务水平与建筑师负责制的基本要求相匹配、满足建设项目的品质需要，鼓励设计企业建筑师负责制项目按照本成本测算办法对应费率进行测算并报价；鼓励建设方根据项目规模、复杂性等因素，依据本测算办法与设计企业通过协商方式确定建筑师全过程服务收费。

## 七、施行时间

试行期两年，自发布之日起执行。