

建筑师负责制工程建设项目 建筑师服务收费指导意见

根据《北京市建筑师负责制试点指导意见》第（十）条“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，实施建筑师负责制的工程建设项目收费标准建议如下：

一、收费原则

借鉴国际通行经验和优质优价原则，建筑师的服务收费总额主要由服务范围、计费方式、总投资、建筑类型、复杂程度、调整系数等方面因素决定。建设单位应根据设计企业和建筑师承担的服务内容和周期，结合项目规模和复杂程度等要素，合理确定服务收费和工期。与服务范围对应，其收费可以是全过程服务全过程收费，也可以是分段服务分段收费。

建筑师负责制计费方式有建安（工程）造价比率法、人工时法两种。建筑师负责制的全程服务收费、各专项服务、附加服务应采用工程造价比率法收费，零星服务或变更等推荐采用人工时法计费。

建筑师的全程服务收费应在项目投资中列支。应在可行性研究的工程总投资中明确列出建筑师负责制费用条目并在财政中列支，按照本政策规定的收费标准测算，保障足够的服务取费额度。

建筑师负责制项目原则上不进行服务价格竞争，应按照本政策规定的收费标准执行不得下浮或打折。应在合同中约定按照设计服务的形象进度、工程进度等多步付款或按月分步付款，保证设计咨询投入的稳定和持续。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，从节约投资额中列支。建筑师负责制项目完成后获得设计咨询类省部级(含)以上奖项的、节省投资或缩短工期的，给予设计服务收费 10-20% 的上浮奖励，在项目预备费中支出并在合同中约定。

二、收费方法

(一) 工程造价比率法

根据建筑师团队的具体服务内容，通过项目投资中列支的投资咨询、招标代理、勘察、设计、监理、造价、项目建设和管理等费用进行支付。各个专项服务收费以原国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准（2002 版）》所规定的各项服务内容及其收费标准、财政部财建【2016】504 号所规定的项目建设管理费为基础，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，累加后再加上统筹协调费或项目建设管理费(不低于项目建安成本的 1%)计算。

联合体或建设方单独委托的专项服务收费由建设方分别支付的，牵头方应收取联合体其他方的统筹协调费（10-20%）。

专业调整系数、建筑市政工程复杂程度和其他调整系数，均与《工程勘察设计收费标准（2002版）》版中所列保持一致。

建筑师负责制服务整体内容与取费依据

服务阶段	服务内容	收费标准参考
基本服务收费		
工程设计		计价格【2002】10号
招标采购	招标采购代理服务	计价格【2002】1980号 发改办价格【2003】857号 发改价格【2011】534号
工程监理		发改价格【2007】670号
造价咨询	全过程造价咨询	京价协【2015】011号
项目建设管理	建筑师统筹协调管理	财建【2016】504号
附加服务收费		
规划设计		计价格【2002】10号 2010中规协秘字第022号
策划咨询	项目建议书 可行性研究报告	计价格【1999】1283号
运营维护	后评估报告	参考可行性研究报告进行收费
其他服务	工程勘察	计价格【2002】10号
	水土保持方案编制	保监【2005】22号
	建设项目环境影响咨询	计价格【2002】125号 发改价格【2011】534号
	地震安全性评价	发改价格【2010】2320号
	室内精装设计	计价格【2002】10号
	标识标牌设计	计价格【2002】10号
	文物建筑保护设计	计价格【2002】10号
	BIM设计与咨询	粤建科【2018】136号，
	绿色建筑设计	《绿色建筑工程消耗量定额》TY01-01（02）-2017
	其他	可依据国家、地方相关收费政策文件，相关行业协会发布的服务参考收费文件及市场价格

建筑师分阶段服务内容与取费依据

序号	服务阶段	建筑师服务 (■必选项, □ 根据实际要求勾 选)	工作内容	收费标准参考
A01	一 规 划 设 计	☐	*修建性详细规划设计	计价格【2002】10号 2010中规协秘字第022号
A02		☐	*城市设计	
B01	二 投 资 咨 询	☐	*项目建议书	计价格【1999】1283号
B02		☐	*可行性研究报告	
B03		☐	*建筑策划	
B04		☐	*专项评估与行政审批	计价格【1999】1283号
C01	三 工 程 设 计	☐	工程勘察、测量	计价格【2002】10号
C02		■	设计准备及任务书制作	计价格【2002】10号
C03		■	方案设计(含估算)	
C04		■	初步设计(含概算)	
C05		■	施工图设计(含预算)	
C06		■	整合协调专项设计, 设计总包	
C07		■ ☐	协助报批报建 *代理建设方完成行政审批	
D01	四 招 标 采 购	■	编制招标采购文件	计价格【2002】1980号
D02		■	组织招标采购发起与答疑	发改办价格【2003】857号
D14		■	组织招标采购评议, 澄清标底并确认, 推荐中标方	发改价格【2011】534号
D15		■	协助建设方合同谈判并签署合同	
E01	五 合 同 管 理	☐	*办理开工行政许可	参考监理收费标准:
E02		■	监督施工准备, 制定监管计划	发改价格【2007】670号
E03		■	统筹、协调施工总体计划	参考项目管理收费标准:
E04		■	设计管控, 设计变更管理	财建【2016】504号
E05		■	审核施工详图、施工深化设计、加工	参考造价咨询收费标准:

			图、样品、样墙	京价协【2015】011号
E06		■	统筹协调施工质量、进度、成本	参考设计收费标准：
E09		■	协助工程验收与竣工交付	计价格【2002】10号
E10		■	审批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	参考可行性研究报告标准 计价格【1999】1283号
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		□	*既有建筑更新改造和扩建设计	计价格【2002】10号
	七 其 他 附 加 服 务	□	*室内精装设计	计价格【2002】10号
		□	*夜景照明设计	CIES02—2016 照明工程设计 收费标准
		□	*景观园林设计	计价格【2002】10号
		□	*标识标牌设计	计价格【2002】10号
		□	*文物建筑保护设计	计价格【2002】10号
		□	*公共事业及配套部门征询（初步设计、施工图设计）	
		□	*建筑幕墙设计	RISN-TG029-2017 建筑幕墙 工程咨询导则
		□	*建筑智能化设计	
		□	*消防设施工程设计	
		■	BIM 设计与咨询	详见附件
		□	*绿色建筑设计及调试与认证	《绿色建筑工程消耗量定 额》TY01-01（02）-2017
		□	*被动式节能建筑设计	设计基本服务计费× (0.3~0.5)
		□	*预制装配式建筑设计（工业化）	设计基本服务计费×

				(0.3~0.5)
		☐	*无障碍及适老化设计	按项目实际投入人工时计算
		☒	造价咨询（估算、预算、概算和工程清单的编制，变更管理，工程决算）	京价协【2015】011号
		☐	*项目管理	财建【2016】504号

（二）人工时法

人工时计费方式根据建筑师投入的设计咨询工时数量和双方事先确定的人工时单价计算收费。该计费方式主要适用于一些事先难以界定的建筑师服务并且该项服务用时周期较短，例如，无法明确定义的服务、设计前服务、附加服务、方案设计、工程建设项目中独特部分、作为专家提供服务、翻修项目、专项服务、零星服务等。

人工时收费标准取决于建筑师及相关技术人员的等级及经验。建筑师及其他技术人员的人工时收费标准应事先由双方协商确定。此外，建设单位及建筑师可基于通货膨胀及其他因素而定期调整该收费标准。

按照中国勘察设计协会中设协字[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表”计算，以反映当前建筑设计市场不同等级的工程技术人员的信息。

人工时收费表(中设协字[2016]89号)

技术人员等级	人工日综合收费参考(元/人工日)
教授(研究员)级高级工程师(建筑)师	7367
高级工程师(建筑)师	5103
工程(建筑)师	2795
初级技术人员	2352

三、收费标准

(一) 按工程造价比例计费

按工程造价的比例计费方法详细规定如下：

建筑师服务收费 = 基本服务收费 + 附加服务收费

基本服务收费 = 基本服务收费基价 × 专业调整系数 × 工程复杂程度调整系数 × 附加调整系数

基本服务收费基价 = 工程造价 × 对应的基本服务费率

其中：

1) 基本服务收费是指建筑师提供基本服务（全程服务）收取的费用。

2) 基本服务收费基价是指完成建筑师基本服务的价格，基本服务费率依据下表取定，计费基数（工程造价）处在两个数值区间的，采用直线内插法确定费用。

3) 工程造价是指建筑安装工程费，建筑师负责制项目建议采用批复的概算。

4) 基本服务收费的调整系数包括：专业调整系数、工程复杂程度调整系数和附加调整系数。

专业调整系数是不同专业建设项目按照工作复杂程度和工作量差异进行调整的系数。

工程复杂程度调整系数是对同一专业不同建设项目的建筑师工作复杂程度和工作量差异进行调整的系数。分为一般、较复杂和复杂三个等级，其调整系数分别为：一般（I 级）0.85；较复杂（II 级）1.0；复杂（III 级）1.15。

附加调整系数是对专业调整系数和工程复杂程度调整系数尚不能调整的因素进行补充调整的系数。两个或两个以上的，附加调整系数不能连乘，应将各调整系数相加，减去个数，加上定值 1，作为附加调整系数值。

附加调整因素和附加调整系数

附加调整因素	附加调整系数
改扩建或技术改造建设项目	1.1 至 1.4
仿古建筑、古建筑、保护性建筑等	1.3 至 1.6
室内装修设计（以室内装修的造价为计费基数）	1.5
弱电智能化系统设计（以弱电系统的造价为计费基数）	1.3
特殊声学装修设计（以声学装修的造价为计费基数）	2.0

5) 附加服务收费可以参照其他相关专项咨询收费标准另行计算，也可由建设单位与建筑师依据双方认可的其他计费方式进行收费。

基本服务费率（2002 收费标准的工程设计收费基价表）

计费基数	收费基价
200	9.0
500	20.9
1000	38.8
3000	103.8
5000	163.9
8000	249.6
10000	304.8
20000	566.8
40000	1054.0
60000	1515.2
80000	1960.1
100000	2393.4

200000	4450.8
400000	8276.7
600000	11897.5
800000	15391.4
1000000	18793.8
2000000	34948.9

注：计费基数>2000000 万元的，以计费基数乘以 1.6%的收费率计算收费基价。施工图预算编制，按照该建设项目基本服务收费的 10%收取施工图预算编制费。

建筑师收费专业调整系数

工程类型	专业调整系数
邮政工艺工程	0.8
建筑、市政、电信工程	1.0
人防、园林绿化、广电工艺工程	1.1

建筑市政工程复杂程度

等级	工程设计条件	工程复杂程度调整系数
I 级	功能单一、技术要求简单的小型公共建筑工程； 高度<24m 的一般公共建筑工程； 小型仓储建筑工程； 简单的设备用房及其他配套用房工程； 简单的建筑环境设计及室外工程； 相当于一星级饭店及以下标准的室内装修工程； 人防疏散干道、支干道及人防连接通道等人防配套工程	0.85
II 级	大中型公共建筑工程 技术要求较复杂或有地区性意义的小型公共建筑工程 高度 24 至 50m 的一般公共工程 20 层以下一般标准的居住建筑工程 仿古建筑、一般标准的古建筑、保护性建筑及地下建筑工程 大中型仓储建筑工程	1.0

	一般标准的建筑环境设计和室外工程 相当于二、星级饭店标准的室内装修工程 防护级别为四级及以下同时建筑面积<10000 m ² 的人防工程	
III 级	高级大学型公共建筑工程 技术要求复杂或具有经济、文化、历史等意义的省（市）级中小型公共建筑工程 高度>50m 的一般公共工程 20 层以上居住建筑和 20 层及以下高标准居住建筑工程 高标准的古建筑、保护性建筑及地下建筑工程 高标准的建筑环境设计和室外工程 相当于四、五星级饭店标准的室内装修工程，特殊声学装修工程 防护级别为三级以上或者建筑面积≥10000 m ² 的人防工程	1.15

注：大型建筑工程指 20001 m²以上的建筑，中型指 5001-20000 m²的建筑，小型指 5000 m²以下的建筑。建筑总平面布置或者小区规划设计，根据工程的复杂程度，按照 1-2 万元/ha 计算收费。

附件 1、BIM 收费标准

工程建设项目要求应用 BIM 技术的，应进行 BIM 三维正向设计、出图，通过 BIM 深化后施工，减少设计变更、洽商及现场拆改，降低后期施工成本。基于 BIM 模型，实现对工程建设项目全过程的进度把控及质量管控。

根据北京市目前发展现状，建议相关收费标准如下：

应用等级	阶段	所含专业	模型深度 服务内容（应用选项）	住宅项目费用（公建等其他建筑在此基础上取 1.5-3.0 的系数）
全阶段正向设计	设计阶段	建筑、结构、机电、小市政、精装（二次机电）	BIM 全专业三维协同设计，出施工图和工程量清单，模型精度达到 LOD300。	15-20 元/平米

	施工阶段	建筑、结构、机电、精装（含末端）、小市政、景观、幕墙	BIM 先深化后施工，LOD400 为深化阶段，LOD500 为竣工模型。	10-15 元/平米
	运维阶段	建筑、结构、机电、精装（含末端）、小市政、景观、幕墙	根据运维需求进行数据、模型梳理及二次校正植入。	8-10 元/平米

附件 2、案例收费测算

某中学学校建设工程，总建筑面积 6.4 万平方米，总建安造价约 3.4 亿元（其中室内装修造价 5000 万元，弱电智能化系统造价 1500 万元），专业调整系数、工程复杂程度调整系数均取 1.0，室内装修附加调整系数取 1.5，弱电智能化系统附加调整系数取 1.3。

根据收费方案，本工程建筑师负责制收费计算如下：

序号	服务内容	计算过程	收费依据
1	工程设计	1) 建筑设计： $566.8 + (1054 - 566.8) / (40000 - 20000) * (34000 - 5000 - 1500 - 20000) = 749.50$ 万元 2) 室内精装修设计：163.9 * 1.5 = 245.85 万元 3) 弱电智能化设计： $(38.8 + (103.8 - 38.8) / (3000 - 1000) * (1500 - 1000)) * 1.3 = 71.57$ 万元 4) 施工图预算：(749.50 + 245.85 + 71.57) * 10% = 106.69 万元 1、工程设计收费 = 1173.61 万元	计价格【2002】10 号
2	招标采购	2、招标代理收费： $100 * 1.0\% + (500 - 100) * 0.7\% + (1000 - 500) * 0.55\% + (5000 - 1000) * 0.35\% + (10000 - 5000) * 0.2\% + (34000 - 10000) * 0.05\% = 42.55$ 万元	计价格【2002】1980 号 发改办价格【2003】857 号 发改价格【2011】534 号

3	工程监理	工程监理： $393.4 + (708.2 - 393.4) \times (34000 - 20000) / (40000 - 20000) = 613.76$ 万元	监理收费标准：发改价格【2007】670 号
4	造价咨询	造价咨询（工程量清单、清单预算、施工过程造价、工程结算、竣工决算）： $200 \times (18\% + 2\%) + (500 - 200) \times (15\% + 1.8\%) + (2000 - 500) \times (13\% + 1.5\%) + (10000 - 2000) \times (11\% + 1.3\%) + (34000 - 10000) \times (9.5\% + 1.2\%) = 385.99$ 万元	造价咨询收费标准：京价协【2015】011 号
5	项目管理	$140 + (34000 - 10000) \times 1.0\% = 380.00$ 万元	项目管理收费标准：财建【2016】504 号
	总计	$(1 + 2 + 3 + 4 + 5) = 1173.61 + 42.55 + 613.76 + 385.99 + 380.00 = 2595.91$ 万元	占总建安费比例 7.64%

建筑师服务收费按工程造价测算的比率如下：

工程造价收费比率 (未包含工程勘察费)	5000 万 (其中： 750 万精 装，200 万弱电)	2 亿 (其中： 3000 万精 装，1000 万弱电)	3.4 亿 (其中： 5000 万精 装，1500 万弱电)	5 亿 (其中： 7500 万精 装，2500 万弱电)	10 亿 (其中： 1500 万精 装，5000 万弱电)
收费方案 —发改委 2002 标准的工程设计、造价咨询、招标代理、工程监理的四项之和加上统筹协调费(项目建设管理费)	10.00%	8.20%	7.64%	7.34%	6.64%