# **建筑设计合同**

****甲方（发包人）：****

法定代表人：

****乙方（设计人）：****

法定代表人：

上述各方经平等自愿协商，签订本合同以共同遵守。

****一、项目概况****

1.项目名称：        。

2.项目地点：        ，东至        ，南至        ，西至         ，北至        。

3.项目规模：        平方米，住宅及地下建筑面积        平方米，配套及商业面积        平方米，幼儿园面积        平方米。总建筑面积：        平方米。

4.产品类型：容积率为约        的        建筑类型        产品住宅区，容积率为        的商业区。

****二、设计内容****

1.        的修建性详细规划设计

2.        的总体规划建筑方案设计

3.        的建筑扩初设计

4.        的施工图设计配合

5.        的设计后服务配合

6.以上各阶段设计内容所规定的范围及及成果要求详见本合同附件一《        项目建筑设计任务书》

7.设计依据：

（1）本合同所规定的内容。

（2）甲方所提供的地块测量图以及相关政府批准文件。

8.本工程设计图纸的编制方法，应以《        市设计文件编制标准》为标准。

9.设计规范和规定应符合中华人民共和国        市有关设计规范和设计规定。

10.采用中华人民共和国认可的国际度量衡进行设计绘图。平面以毫米为单位，立面以米为单位。

****三、全程设计费用及付款程序****

本工程设计费用经双方友好协商，明确为：高层住宅单价：人民币    元/平方米；配套及商业单价人民币    元/平方米；幼儿园单价： 人民币    元/平方米；地下车库单价：人民币    元/平米，含围墙、门卫、各类出入口；附属地下室等不再另行计费；按下表估算，总设计费定为人民币（大写）        （￥    元）。

凡乙方按合同规定提供之设计文件不另行计费。（详见附表）

1.付款阶段：

（1）本合同生效后        个工作日内，甲方应向乙方支付总设计费用总额的   20     %，为人民币（大写）        （￥    元），作为合同定金。

（2）规划设计工作完成，并获得政府批复或甲方认可后，    个工作日内支付相应阶段的设计费用总额的     %，支付依据按照分期完成实际工作量。

（3）方案设计完成并经过政府审批后    个工作日内支付相应阶段的设计费用总额的    %，支付依据按照分期完成实际工作量。

（4）扩初设计完成并经过政府审批后    个工作日内支付相应阶段的设计费用总额的    %，支付依据按照分期完成实际工作量。

（5）乙方交付施工用详图及审核意见后，完成外立面材料部品封样且全套施工图并通过审图公司审查后    个工作日内支付相应阶段的设计费用总额的    %，支付依据按照分期完成实际工作量。

（6）工程竣工，并通过政府验收前办理合同结算，结算完成后    个工作日内，甲方付清余款。具体付款节奏进度和支付条件详见下表

2.费用变更说明：上述费用为估算设计费，双方在规划设计审查后，按批准的规划设计规模核算设计费。规划设计间如遇规模或内容调整，则设计合同也应做相应调整，并签订补充协议。

3.支付的币种要求：人民币。

4.税务说明：

乙方应承担的税负由乙方自负。

 其他费用说明：设计费已包括乙方与本项目有关的所有差旅及住宿费用，而且该设计费包含本合同附件一《        项目建筑设计任务书》所提及的所有文件及成果制作费用。

****四、甲方的义务****

1.甲方负责编制《        项目建筑设计任务书》，并按照任务书规定主持、协调并出席各阶段的设计会议及项目事项的决定；

2.在连续三次由甲方产品决策委员会认定乙方不能满足产品效果、设计进度的要求时，甲方有权提出终止与乙方的设计合约的要求。同时，本项目设计负责人，须以公司名义以书面方式通知乙方，协商后执行；

3.甲方提供项目设计任务要求及基础资料，出席设计会议及确认有关事项的决定。 基础资料清单见本合同附件三《甲方向乙方提供的有关资料文件目录》

4.甲方提交上述资料及文件超过规定期限15天以内，乙方按本合同规定的交付设计文件时间顺延；甲方交付上述资料及文件超过规定期限15天以上时，乙方有权重新确定提交设计文件的时间。

5.按照本合同第三章的约定支付乙方设计费及经甲方审批后因甲方变更返工而修改或因缓建而引致的增加工作所应支付的费用，具体费用以双方另立的协议为准；

6.甲方同意将设计费支付入乙方在本合同中载明的银行账号，乙方应在甲方应付款日前    日向甲方出具正增值税式发票；

7 若因甲方原因使乙方提交的设计文件未能通过政府有关机构审核，甲方仍应按合同约定的付费时间向乙方付款，但乙方也有责任的（包括但不限于未尽到专业的提醒义务等）除外；

8.甲方应及时讨论研究乙方提供的设计草案、方案，并书面通知乙方予以确认。

9.甲方有权审定支付乙方的设计费用及相关设计的变更；甲方负责审定乙方的所有设计成果，包括本合同附件一《设计任务书》的各阶段按照合同约定应有的工作成果及服务内容；

10.甲、乙双方负责审定建筑装修标准以及水、电、消防、煤气等产品及材料的规格、型号厂家；

11.甲方有权督促检查设计进度、设计深度、参与各设计阶段的设计管理；

12.甲方组织图纸内部会审及向第三方设计单位的图纸设计交底，并应积极支持乙方对第三方的设计协调工作；

13.甲方有权进行项目经济成本控制，提供成本优化建议；

14.甲方承担因甲方原因不能按合同规定支付设计费而造成设计工期延误的责任。

15.甲方有权参与或聘请技术专家参与乙方的技术方案优化评选，在听取各方意见后确定技术方案；

16.当设计优化意见可以通过政府图纸审核时，乙方必须无条件接受，且在较短时间内将优化意见落实到设计图纸中，否则，甲方保留更改设计院的权利或拒付/扣除设计费等其他强制措施；

17.甲方负责提供本工程项目设计的部分通用做法及装修标准，以设计指导书的形式提供给乙方；

18.甲方应尊重乙方的设计成果，不得私自转让给第三方或本设计范围外使用；

19.甲方在对外宣传的文件和资料中凡涉及设计单位的栏目和内容均应列出乙方或关联公司完整名称“公司名”；

20.甲方负责另行委托第三方单位，负责规划、方案的报建和扩初、施工图设计，并在与施工图单位签订的合同中明确乙方具有对最终施工图审核的权利。

21.甲方负责在与影响建成效果的各主要材料、部品供应商（包括但不限于门窗、幕墙、钢结构等）签订的合同中明确乙方具有对其深化设计图纸进行审核的权利。

22.若项目的景观及建筑公共部位室内及户型精装修设计委托其他单位进行，为控制项目整体性，甲方应在设计过程中邀请乙方参与评议。对乙方提出的意见和建议，甲方应慎重考虑。

****五、乙方的责任****

1.乙方设计的所有图纸均必须符合国家、        市颁布的有关法律、规范、规定，保证设计质量，达到甲方之报批、报建等政府要求。

2.乙方应为本项目配备公司内受甲方认可的设计人员团队，设项目经理一名，负责与甲方的日常业务和技术交流；约定须由乙方之设计总监或首席建筑师来把控、负责整个项目的规划理念和总体设计效果，参与全部设计过程，并负责重要的阶段性设计成果与甲方的汇报交流。具体的设计主创人员也应明确提供工作背景和项目经历，中途未经甲方书面同意，不得随意更换。具体详见附件二之《乙方工程设计人员组织架构表》，并含相关人员之简历。工程结束之前，乙方应保证该工程主要设计人员的稳定，以确保设计后现场服务的质量。若有人员变更，乙方要提前    天书面通知甲方。

3.设计开始时，向甲方提交设计计划书（包括设计进度、设计总负责人、主要设计人员名单和组织构架等），报甲方备案，经双方确认后，原则上不再作调整，如需调整应提前    天书面通知甲方并听取意见并需得到甲方的确认。否则，甲方有权每次按照合同总金额的    %向乙方收取违约金。并保留更改设计院的权利或拒付/扣除设计费等其他强制措施；

4.按照甲方委托的项目产品研究要求及总体规划设计要求，向委托方交付设计文件及模型等相关资料，并对提交的设计文件的质量负责，并能完成甲方之报批、报建等政府要求；采用适合我国国情的外国先进技术和材料设备的，若我国尚无该项规范或技术规则时，可参照国外的相关规范或规则，但须经有关上级单位的批准。在设计过程中，关注各阶段性成果并对甲方提出的问题提出自己的建议，必要时通过图纸的方式加以补充说明；

5.在各阶段的报批报建工作中，对所提供的设计文件，应甲方要求或有关上级主管部门审批要求进行设计修改或变更，直至甲方或有关政府部门最后满意为止。对于非乙方原因造成的重大修改，甲方根据乙方实际修改工作量给予经济补偿。

6.本项目景观及建筑公共部位室内及户型精装修设计如委托其他单位进行，乙方有权参与设计过程的审议，并从项目整体效果出发，对该部分设计提出自己的意见、建议，或对设计成果提出书面的修改意见或者对建筑单体公共部位室内设计、室外景观设计风格的总体把控和指导，确保整个项目的设计理念得以完整的和统一和贯彻。

7.乙方交付设计文件后，按规定参加有关上级的设计审查，并根据审查结论负责不超出原定范围的内容做必要调整补充。乙方设计建筑的平面、立面、总图等重要系统均应送甲方审核无异议后方可进行下一步设计。对设计过程中所需的设计资料或其它需甲方配合的事项应及时通知甲方；

8.乙方同意若由于乙方原因设计进度有所拖延或设计错误，而使甲方蒙受金钱、时间上或质量上的损失时，乙方除负责采取补救措施外，应免收受损失部分的设计费，并根据损失程度向委托方支付违约赔偿金，违约赔偿金数额为合同总金额的    %，如实际给甲方造成的损失超出前述违约金的，乙方仍应负责赔偿由双方另行商定，最高赔偿不超过本合同设计费总额。赔偿总额不高于本合同总额。但因为甲方使用不当或第三人故意造成上述事故的，乙方不承担责任。由于乙方原因，延误了设计文件交付时间，超过    天的，每延误一天，应减收该项目应收设计费的千分之    。

9.乙方对自身设计及乙方确认后的设计内容的正确性、全面性负责。若由于乙方设计原因而使设计进度有拖延或造成工程质量事故，乙方除负责采取补救措施外，应无条件及时修改；如使甲方蒙受经济、时间上或质量上的损失，甲方可免付该部分设计的设计费用，且要求乙方支付赔偿金。赔偿金的计算标准为：合同总价的    %，此损失赔偿可在甲方向乙方的任何支付中扣留。若甲方的实际经济损失高于赔偿金，赔偿总额不高于本合同总额。但因为甲方使用不当或第三人故意造成上述事故的，乙方不承担责任。乙方不须负施工单位之责任，如：运作方法、技术、施工进度、或工业安全，甚而施工单位失职或工程延误等。

10.乙方对第三方设计单位有协调管理的权限，如第三方单位由甲方指定，则双方在各设计阶段中的分工按照本合同附件一相关规定执行。乙方对其设计文件中出现的错误，及违反国家相关规范条例之处，应及时向甲方汇报，并会同甲方责成其进行修改，直至乙方最终确认其交付成果。如该第三方系乙方委托的，乙方仍应对第三方的设计文件负责，并按照本章第7. 8条的约定承担违约责任。

11.对于甲方超出本合同服务范围的服务要求，经过双方协商后，乙方可以代为办理，但甲方须支付由此产生的一切费用，并给予乙方此部分额外工作相应的经济补偿。

12.设计图纸：乙方须按甲方要求本合同附件一《设计任务书》分批交付设计图纸，如甲方需增加图纸，乙方应当代办，但由甲方支付所增加图纸的工本费。

13.乙方不得将本合同赋予乙方的权利让给任何第三者，或由第三者继承。未经甲方同意，乙方不得将合同约定的乙方的任何工作转交给第三者完成。但因法律规定或不可抗力导致乙方的权利和义务必须转让，则要经甲方和乙方商定后才能办理，否则甲方有权单方面解除合同，且乙方须向甲方支付本合同总价    %的违约金。

14.乙方负责对所提供的设计文件应甲方要求或有关上级主管部门审批要求进行设计修改或变更，直至甲方或有关政府部门最后满意为止。乙方须参加甲方组织的图纸会审和施工图设计交底，并对提出的问题进行修改；

15.对于本合同所涉及的设计/研究内容、设计/研究成果等，乙方应遵守保密义务。对甲方向乙方提供的技术资料、图纸和其它经营信息及乙方因本次合作得到或知悉的任何有关甲方的商业秘密、技术秘密及未对外公开之任何资料与信息，乙方不得用于履行本合同之外的其他用途。乙方上述保密义务的期限，从乙方知悉该资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。

****六、停建、缓建及合同终止****

1.停建

当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则作停建论。对于乙方已完成并向甲方交付设计成果的各阶段局部或全部设计，甲方须支付相应的费用。乙方收清费用后，合同中止。

2.缓建

已停建工程于    年内恢复进行，无重大修改，此工程则作缓建论，本合同自动恢复。乙方需继续依据合同条件提供一切设计服务。而所有按本章第一节所得收费均作为工程造价中已提供服务部分之收费。所有因缓建而引致任何增加工作，则甲方应按实际情况给予乙方补偿。

3.合同终止

工程停建后    年内不恢复进行的，则本合同终止。

****七、争议解决方式****

本合同在执行中如发生争议，双方应先通过友好协商的办法解决，也可向当地规划或建设行政主管部门申请调解。一方不愿协商、调解，或者协商、调解不成的，任何一方均可向项目所在地法院起诉。

****八、其它说明****

1.有以下情况，双方可解除本合同：

甲、乙双方经协商同意，可解除本合同。

由于不可抗力致使本合同一方或双方的全部义务不能履行（受不可抗力影响的一方必须提供由当地公证处出具的公证文件），任何一方可解除本合同；

一方严重违约的，另一方有权以书面通知方式解除本合同，同时可以要求违约方支付合同总价    %的违约金以及违约行为而给守约方带来的其他损失。严重违约包括但不限于一方逾期履行本合同约定的任何一项义务达    天。

2.其他约定事项：

（1）甲方指定        为本项目负责人，乙方指定        为本项目负责人，如果更换本项目之负责人，须提前    天以公司名义并经法人代表签字书面通知对方；

（2）双方正式意见均采取书面形式或电子邮件形式，并以书面意见为最终确认文件，明确双方责任。

（3）本合同执行过程中，经甲乙双方协商签订的补充协议应按顺序编号，凡补充协议及其附件与合同中条款内容不符之处，均以补充协议及附件为准。补充协议经双方签章后生效，并与合同具有同等效力。一式    份，甲方执    份，乙方执    份，各自备案。本合同所附的设计任务书是甲方对该项目的具体要求，为本合同的有效组成部分，甲乙双方都应严格遵守。

3.赔偿责任：

（1）乙方对设计文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于乙方设计错误造成甲方蒙受金钱、时间或工程质量上的损失，甲方除要求乙方采取补救措施外，可免付损失部分的设计费，并根据损失程度要求乙方支付赔偿金。

（2）由于乙方自身原因，延误了按本合同约定的设计文件交付时间，每延误一天，应减收该项目应收设计费的千分之    。

（3）权利瑕疵担保条款：乙方应保证其向甲方提交的成果（包括阶段性和最终性成果）及乙方为实现该成果所使用的必要方法不侵犯第三人的合法权益。甲方因使用乙方提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的，乙方应当积极协助解决，并承担由此给甲方造成的一切损失。

乙方应当保证其提交的成果符合国家及地方现有法律、法规、规章政策及行业规范之要求、符合本合同目的。如果因不符合上述要求给甲方或其他第三人造成损失的，乙方应承担由此引起的一切损失。

4.知识产权权属条款：

对于乙方为履行本合同向甲方提供的所有阶段性和最终研究成果，及因履行本合同所产生的其他研究成果，双方同意其著作权、申请专利权和专利权等全部知识产权权利属于甲方所有。成果提交甲方后，经甲方书面同意，乙方可以发明人/作者的名义在学术研究领域发表、申报评奖。

5.对一方的现有专利与技术进行使用时的参考条款：

（1）在本合同履行过程中，一方需要使用另一方专利（除特别说明外，指在本合同签订日之前已经获得专利权的专利，下同）的，其使用权仅限于履行本合同所必须的用途。

（2）在本合同履行过程中，一方需要使用另一方已提出专利申请的技术（指在本合同签订日之前已经提出专利申请，但还未获得专利权的技术，以下简称“申请中专利”）的，在该技术获得专利权之前，一方的使用权仅限于履行本合同所必须的用途；该技术被授予专利权的，自被批准授予专利权之日起，一方可在本合同目的范围内无偿继续使用该专利；该技术未被授予专利权的，自得知不授予专利权之日起，一方对其掌握的该技术的使用不受限制。

6.本合同经双方公司盖章并在甲方向乙方支付定金后时始生效。

7.本合同执行时，如因战争、洪水、台风、地震、天灾等不可抗力因素致使合同无法履行时，可由双方协商解决。

8.设计合同及设计文件以中文为官方法律语言。

****九、与设计相关的合同附件****

附件一：    《        项目建筑设计任务书》

附件二：    《乙方        设计人员组织架构表》

附件三：    《甲方向乙方提供的有关资料文件目录》

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

法定代表人或其委托代理人（签字）：

组织机构代码：

纳税人识别码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：

签署时间：    年    月    日

****乙方（盖章）：****

法定代表人或其委托代理人（签字）：

组织机构代码：

纳税人识别码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

电子信箱：

开户银行：

账号：

## **附件一：《                     项目建筑设计任务书》**

### **第一章  项目基础情况介绍**

****一、项目基本状况****

1.项目规划条件书

2.项目红线图

****二、项目所在区域情况****

1.项目所在区县情况

2.项目所在版块情况

****三、宗地现状及周围配套情况****

1.项目地形图

2.项目植被及水系分布图

3.水文资料情况

4.环评报告

5.周边交通分析图

6.周边公共设施分布图

7.市政管网规划及周围道路断面图

### **第二章  项目定位**

****一、产品定位****

****二、客户需求分析****

****三、竞品楼盘资料****

****四、产品配比（建议）****

### **第三章  项目设计成果及服务要求**

****一、修建性详规设计阶段****

1.设计内容及范围：

（1）完成项目整体规划设计、城市界面设计（含商业）、住宅产品方案的概念设计及地下室、地库、各级出入口、围墙门卫等相关专题概念性研究，并应结合考虑到pc技术、生态技术应用的需要；

（2）完成正式详规报批文本需要的基础资料制作，并应满足相关规范、配套等的要求，以配合甲方指定的设计公司完成详规设计报批（图纸均达到政府有关规定深度）。

2.主要工作成果约定如下 ：

（1）对于概念设计进行文字说明，阐述设计理念及手法，将其设计语言较为清晰的翻译和表达。

（2）文本说明（含：规划设计说明、建筑设计说明、消防设计说明、环保及环卫规划设计说明，报批要求中技术性说明如电气规划设计说明、给排水工程规划设计说明、煤气规划设计说明等由配合设计院完成）。

（3）各类经济技术指标（含全区经济技术指标、分期经济技术指标等）。

（4）区位图、现状图。

（5）项目周边情况分析图，含项目城市形象。城市界面考虑等。

（6）规划总平面图。

（7）全区鸟瞰图,主要立面意向效果图（满足报批即可，可手绘）。

（8）各项分析图（含：土地使用分析图、规划结构分析图、分期开发示意图、道路分析图、主要道路剖面图、景观绿化分析图、集中绿化分析图、公建配套分析图、日照分析等）。

（9）户型平面图。

（10）规划分析模型1个/方案，全套资料电子文件1套、A3图幅全套图纸8套。

3.主要服务成果约定如下：

（1）完成设计成果后附上对于甲方颁布的<<设计成果检查表>>的自查情况。

（2）与甲方探讨项目市场定位，提供产品建议书。

（3）与甲方探讨概念规划方向，提供项目规划及单体户型参考意向。

（4）提供独立的3－4个概念规划和产品解决方案，包括具体的空间形态分析和产品组合指标，供甲方决策选择。

（5）与甲方不得少于2次概念设计汇报。

每次汇报成果须含有彩色总平面图、主要场景透视图（主入口、集中开放空间、组团空间）、三维草模、单体效果图（草模）。

****二、总体规划建筑方案设计****

1.设计内容及范围：

（1）完成项目（分期）下各类单体的建筑方案设计及地下室、地库、各级出入口、围墙门卫等相关专题建筑方案设计工作。

（2）完成制作项目正式方案报批需要的基础资料制作，并应满足相关规范、配套等的要求，以配合甲方指定的设计公司完成方案设计报批（图纸均达到政府有关规定深度）；。

（3）完成建筑平立面深化设计，其中住宅应配合甲方指定的pc技术、生态技术应用等设计单位的设计需要，形成具有可行性的设计成果。

2.主要工作成果约定详见如下：

（1）文本说明（含：规划设计说明、建筑设计说明、消防设计说明、环保及环卫规划设计说明，报批要求中技术性说明如电气规划设计说明、给排水工程规划设计说明、煤气规划设计说明等由配合设计院完成）。

（2）各类经济技术指标（含全区经济技术指标、分期经济技术指标等）。

（3）区位图、现状图。

（4）规划总平面图（含彩图）。

（5）全区鸟瞰图,主要立面意向效果图（满足报批即可，可手绘）。

（6）各项分析图（含：土地使用分析图、规划结构分析图、分期开发示意图、道路分析图、主要道路剖面图、景观绿化分析图、集中绿化分析图、公建配套分析图、日照分析等）。

（7）地下停车示意图。

（8）典型组团空间分析图（含手绘透视图）。

（9）各单体楼栋平、立、剖面图（包括基础、地下室平面、剖面）。

（10）配套公建平、立、剖面图（包括基础、地下室平面、剖面）。

（11）公建明细（1份）（含面积明细），报批要求的管线规划图和新建项目规划批准申请表（1份）（表格另行提供，设计单位填写并盖章）由配合设计院完成。

（12）全区鸟瞰图（A1，不少于两个角度）、会所与商业中心及销售中心透视图（A1）、典型住宅类型单体透视图（2个角度），主要场景透视图（主入口、集中开放空间、组团空间）。

（13）规划设计模型1个/方案，全套资料电子文件1套、A3图幅全套图纸8套。

3.主要服务成果约定如下：

（1）规划征询：乙方应将总体规划设计和建筑方案设计向甲方和政府汇报，取得政府的规划咨询回复意见。

（2）完成设计成果后附上对于甲方颁布的<<设计成果检查表>>的自查情况。

（3）与结构、机电工程师、园林设计师探讨最理想设计方案、协助及配合工程进度。

（4）在建筑单体风格创作阶段，应提供不少于3个方向，包括具体的主要材料清单和样板，供甲方决策选择。在方案定稿阶段提供所需之建筑材样及色板，每款设计提供不少于2个方案供甲方选择，所选材料必须是在中国大陆可购买的材料。

（5）配合甲方完成建筑泛光照明设计效果图及相应图纸，并负责审核效果。

（6）乙方与结构、机电设计师、园林设计师探讨最理想设计方案、协助及配合工程设计进度。

（7）协助甲方向当地审批部门进行当期单体方案设计介绍。因政府及甲方对项目要求扩大报批范围，乙方应配合完成。

****三、建筑扩初设计****

1.设计内容及范围：

（1）完成项目（分期）下各类单体的建筑扩初设计及地下室、地库、各级出入口、围墙门卫等相关专题建筑扩初设计工作。

（2）完成制作项目的正式扩初报批的基础资料制作，并应满足相关规范、配套等的要求，以配合甲方指定的设计公司完成方案设计报批（图纸均达到政府有关规定深度）。

（3）完成建筑扩初深化设计，满足甲方指定的施工图设计院进行施工图设计的需要，同时协调甲方指定的pc技术、生态技术应用等设计单位的设计需要，形成具有可行性的扩初设计成果。

2.主要工作成果约定如下：

（1）景观设计所需要的总平面，首层拼接总平面

（2）深化的彩色总平面图、鸟瞰图（不少于两个角度）、单体效果图（每个典型单体两个角度，分白天和夜景）

（3）各住宅单体楼栋平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）

（4）会所、商业及配套建筑平、立、剖面扩初图（包括地下室平面、剖面；）

（5）各楼栋墙身大样图，立面材料排砖铺贴详图

（6）建筑特殊做法节点大样图

（7）细部处理如底层入口、建筑外立面细部作法、屋顶等彩色效果图

（8）各阶段及各部分与景观效果相关之细部设计方案其中包括：住宅首层大堂方案、公共部位装饰、空调机位、院墙栏杆、端头山墙居室采光、变电站设计包装等细节

（9）建筑材样及色板，每款设计提供不少于2个方案供甲方选择，乙方所选材料必须是在中国内地可购买的材料

3.主要服务成果约定如下：

（1）完成设计成果后附上对于甲方颁布的<<设计成果检查表>>的自查情况

（2）乙方与结构、机电设计师、园林设计师探讨最理想设计方案、协助及配合工程设计进度。

（3）乙方与甲方之项目负责人，保持紧密合作，协助甲方与基本工程有关的招标，议标及定标。如需要，乙方可向甲方推荐合格和有经验之施工单位及建材供应商。

（4）在设计关键阶段，如：设计方案交底、扩初设计交底等，派有现场授权的建筑师到现场提供服务。

（5）协助甲方向当地审批部门进行当期单体方案扩初设计介绍；因政府及甲方对项目要求扩大报批范围，乙方应配合完成。

（6）提供详尽的，作为指导和控制效果的指引文件。本项目扩初、施工图等如由甲方另行委托施工图设计单位完成，乙方负责就扩初设计对施工图单位进行交底，并提交扩初深度的墙身详图和节点等。乙方需完成的详图清单由双方及施工图单位共同确定。

****四、施工图设计阶段****

1.指导甲方指定施工图设计单位的施工图深化工作，并对技术实施等原因所致的建筑方案调整给予及时高效的解决。

2.配合甲方完成与景观、装修设计单位的协调设计工作及审核工作。

3.乙方应负责对施工图进行审核，确保符合原设计理念和效果要求，并出具书面的审图意见。

4.乙方应参与甲方与配套等专业技术公司之间的协调，负责编制方案、扩初阶段的材料部品清单，并审核最终由施工设计单位完成的材料部品清单。

5.在施工阶段负责审定影响建筑建成效果的各主要材料、部品供应商（包括但不限于门窗、幕墙、钢结构等）的深化设计图纸，并对最终的现场材料封样提供意见、建议，或经甲方授权，对材料封样进行最终确认。

****五、设计后服务****

1.完成对甲方指定的销售人员及企划公司等人员的销售培训及上市会等营销活动配合。

2.完成户型图等营销物料制作的配合和审核。

3.乙方负责担任效果图与沙盘模型的制作顾问。

4.施工现场服务配合：

（1）施工期间，根据施工现场需要每一周一次参加现场工程例会。在施工涉及建筑主要外立面材料、效果的关键阶段，根据甲方要求及时参与现场配合。

（2）参加甲方组织的图纸会审和施工图设计交底，并对提出的问题进行修改：在收到会议纪要后三天内（甲方同意的除外）出正式答复或修改文件。

（3）协调施工期间所遇到的有关方面的技术问题，并根据现场实际效果及时调整修改设计；修改变更图纸在甲方提出后在    天内出图，超出工作量的另行协商。

（4）根据审图及现场发现的问题，针对原合同所约定范围内的工作及时进行调整并提出设计变更。

（5）对甲方提出的设计变更要求，乙方有责任对变更内容的合理性、可行性提出意见；协助完成相关产品采购招投标工作、其他设计延伸服务。

### **第四章  与甲方指定第三方设计院的工作界面划分**

 注：

在工程中应以项目总体需求为出发点，在此基础上进行各专业的设计协调与配合，甲方委托的第三方设计院在设计过程中如涉及建筑造型调整，建筑功能修改等变更都须经乙方建筑师的同意。

## **附件二：《乙方                     设计人员组织架构表》**

略

## **附件三：《甲方向乙方提供的有关资料文件目录》**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 设计文件名称 | 阶段 | 份数 | 提交时间 | 备注 |
| 用地范围坐标图（红线草图） |  |  |  |  |
| 该项 管线配套图目 |  |  |  |  |
| 1：500封闭测量地形图 |  |  |  |  |
| 用地范围内地质勘察报告 |  |  |  |  |
| 该项目装修标准及设备选型有关技术资料 |  |  |  |  |
| 主管及政府部门的各阶段批文、设计任务书 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |