

建筑实施阶段工作指引

1. 目的

为规范公司项目设计实施方案阶段的操作流程，加强对此阶段各环节的监控，达到确保设计质量、进度和控制成本的目的。

2. 适用范围

公司项目设计流程中实施方案阶段的设计管理。

3. 术语和定义

实施方案阶段：规划设计招投标、方案调整和确认阶段、初步（扩初）设计三个阶段。

4. 职责

4.1 设计部

根据项目设计工作的总体计划和实施方案阶段的设计流程控制设计质量和进度。

4.1.1 编写《规划方案设计任务书》、《设计招标书》、《建筑方案设计任务书》，并组织设计单位招投标工作。

4.1.2 组织重要节点的专家评审。

4.1.3 向成本管理部提交有效的设计技术经济指标和设计方案；

4.1.4 配合项目发展部完成本项目的报批报建工作。

4.2. 销售经营部：

4.2.1. 提交《项目产品建议书》；

4.2.2. 参加方案讨论，及时反馈信息；

4.2.3. 配合完成集团评审确认工作。

4.3. 成本管理部：

4.3.1 配合完成集团评审确认工作；

4.3.2 完成《成本测算书》。

4.4. 项目经理部：提交《地质勘测报告》及水文资料

4.5. 项目发展部：提交政府部门对项目报建图的审批意见书

4.6. 公司总经理：

4.6.1. 批准设计单位。

4.6.2. 批准规划设计方案和初步设计方案。

4.7. 物业管理公司：明确物业管理模式，并确定物业管理用房性质、面积及其所需的片

区位置，提交《物业管理建议书》。

5. 工作程序

5.1. 规划招投标阶段

5.1.1. 资料准备

- a) 项目发展部提交《建设用地规划许可证》。
- b) 销售经营部提交《项目产品建议书》。
- c) 设计前期阶段成果《项目设计指导书》。
- d) 物业管理公司根据概念设计方案进一步确定物业管理模式，并确定物业管理用房性质、面积及其所需的片区位置，完成《物业管理建议书》。

5.1.2. 根据 5.1.1 内容编制《规划方案设计任务书》

5.1.3. 编制《设计招标书》，根据《设计供方评价作业指引》选择确定设计单位，并发标。

5.1.4. 规划方案设计中期交流讨论，形成会议纪要。

5.1.5. 方案回标：设计单位按《规划设计任务书》要求的时间、成果标准提交设计资料

5.1.6. 公司内审

- a) 设计部核对设计方案的综合经济技术指标、并对设计方案进行评审。
- b) 组织销售经营部、项目经理部及公司总经理内审，形成初步意见，并填写《设计评审表》。

5.1.7. 集团内审

- a) 资料准备：方案文本、规划模型、电脑演示稿（PP 稿）中设计部分。
- b) 集团规划设计部按照集团《项目规划方案评审会操作办法》组织召开项目规划方案评审会，形成对各方案的意见，并初步确定外审的推荐方案。
- c) 集团规划设计部在规划方案评审会结束后将《评审会议纪要》反馈给地产公司。

5.1.8. 外部评审

- a) 设计部协助确定参加评审的专家名单
- b) 组织外部项目规划方案评审会，形成对各方案的意见
- c) 在规划方案评审会结束后将《评审会议纪要》报集团规划设计部备案。

5.1.9. 确定中标方案，发出《中标通知书》。

5.1.10. 万创公司组织完成合同签署工作，拟写《设计合同补充协议》，内容应包括：

- a) 正文
- b) 附件一《本项目主要设计人员名单》
- c) 附件二《本项目设计进度及阶段成果要求》

d) 附件三《本项目设计指导书》

5.2. 方案调整和确认阶段

5.2.1. 规划方案的调整和确认

- a) 根据内审、外审的《会议纪要》整理出下一步设计修改建议，编写《设计业务联系单》。
- b) 《设计业务联系单》交设计单位对中标方案进行调整。
- c) 规划调整方案公司内部评审
 - 组织销售经营部、项目经理部及公司总经理进行调整后规划方案评审，并填写《设计评审表》。
 - 向成本管理部提交本阶段《综合技术经济指标》，具体要求详见集团规划设计方案确认
 - 资料准备：经济技术指标分析表、方案文本、规划模型、电脑演示稿(pp 稿)。
 - 上报集团规划设计部审批通过则进入建筑方案设计阶段；否决则返回 5.2.1.b)-5.2.1.c) 流程。
 - 集团规划设计方案确认，形成《集团规划设计评审会审批决议》。

5.2.2. 建筑单体方案调整和确认

- a) 根据《集团规划设计评审会审批决议》整理出下一步设计修改建议，填写《设计业务联系单》，发给设计单位进行规划方案的完善，单体方案的深入设计。
- b) 公司内部评审参照 5.2.1.c) 执行。
- c) 集团建筑单体方案确认
 - 资料准备：经济指标文件、图纸文件和单体工作模型。
 - 上报集团规划设计部审批通过则进入规划建筑设计方案报建图阶段；否决则返回 5.2.2.a)-5.2.2.b) 流程。
 - 集团建筑单体方案确认，形成《建筑方案设计评定表》。

5.2.3. 完成规划建筑设计方案报建图，向项目发展部提交图纸文件与电子文件。

5.3. 初步（扩初）设计阶段

5.3.1. 资料准备

- a) 项目发展部提交规划国土局、消防局、人防办关于规划建筑设计方案的审批意见书；
- b) 项目经理部提交《地质勘察报告》及水文资料

- 5.3.2. 根据 5.3.1 提供的信息整理编写《设计业务联系单》，并将《公司住宅统一设计要求》中初设阶段的要求提供予设计单位作为设计指导。
- 5.3.3. 设计单位进行初步设计。
- 5.3.4. 设计单位按《综合方案确认成果标准》提交资料。
- 5.3.5. 初步设计方案图的确认
- a) 结构和设备系统方案完成后，采取专家委员会评审方式对方案进行评审。
 - b) 将评审过程的修改意见以《设计业务联系单》的形式发与设计单位修改初步设计。
 - c) 初步设计修改完成后，项目经理部、成本管理部、工程管理部各部门的项目负责人及评审专家在《初步设计评定表》上签字确认。
- 5.3.6. 组织项目经理部、成本管理部、财务管理部、工程管理部编制《项目实施方案》
- 5.3.7. 设计单位完成初步设计报建图和地质详勘探测点分布图。
- 5.3.8. 信息输出
- a) 在《初步设计评定表》确认后，应将评定表和评审意见提交给集团规划设计部。
 - b) 向成本管理部提交本阶段《综合技术经济指标》。
 - c) 向集团规划设计部提交《项目实施方案》备案。
 - d) 如需报建，向项目发展部提交初步设计方案报批的图纸文件与电子文件。
 - e) 向项目经理部提交地质详勘探测点分布图。