

设计管理程序

1. 目的

把控全程设计工作，建立规范的流程、科学的方法和系统的资源。

2. 适用范围

公司意向开发项目或签订土地转让协议项目的从获取项目土地信息到项目竣工这一过程中各环节的建筑、装饰、景观设计工作。

3. 术语和定义

- 3.1. 独立卖场：在待售项目建筑物以外设立的销售大厅、示范单位等销售场所。
- 3.2. 现楼卖场：在待售项目建筑物内设立的销售大厅、示范单位等销售场所。
- 3.3. 投资分析阶段：对未获得开发权新项目的投资开发可行性，进行综合评估的阶段。
- 3.4. 设计前期阶段：对已获得开发权新项目的规划设计及技术经济指标，进行初步优化、确认的设计阶段。
- 3.5. 实施方案阶段：对项目的规划及建筑单体进行方案确认的设计阶段。
- 3.6. 施工图设计阶段：进行施工用图纸的设计阶段。

4. 职责

4.1. 设计中心

4.1.1. 建筑设计部

- a) 组织编制《项目设计指导书》
- b) 制定建筑设计各阶段《设计任务书》
- c) 组织项目建筑设计供方选择
- d) 组织编制《实施方案》
- e) 现场施工配合
- f) 组织各阶段设计成果评审
- g) 提供销售资料、销售合同所需的建筑图纸
- h) 提交有效的设计技术经济指标、设计方案、产品参数及说明
- i) 此条因公司相关文件修订，暂不列入

4.1.2. 景观设计部：

- a) 制定景观设计各阶段《设计任务书》
- b) 组织项目景观设计供方选择
- c) 编制《实施方案》
- d) 现场施工配合
- e) 提交有效的设计技术经济指标、设计方案、产品参数及说明

4.1.3. 装饰设计部:

- a) 编制装饰《设计任务书》
- b) 组织项目装饰设计供方选择, 参与装饰施工招标工作
- c) 监控装饰设计工作进度和质量

4.2. 设计单位: 受设计中心委托后完成以下工作

- 4.2.1. 项目会所、销售大厅装修方案
- 4.2.2. 景观方案、景观实施方案和景观施工图
- 4.2.3. 项目招投标方案
- 4.2.4. 规划方案和建筑单体方案
- 4.2.5. 建筑施工图
- 4.2.6. 独立卖场销售大厅、示范单位方案及施工图

4.3. 总经理:

4.3.1. 以下工作项由总经理最终批准:

- a) 交楼标准的设计样板
- b) 项目会所、销售大厅装修方案
- c) 景观方案
- d) 项目设计供方选择

4.3.2. 以下工作成果得到总经理批准后方可上报集团:

- a) 《项目设计指导书》
- b) 项目设计方案招投标的中标方案

4.4. 成本管理部

- 4.4.1. 提供《成本指导书》
- 4.4.2. 编制《项目设计指导书》成本部分

4.5. 销售经营部

- 4.5.1. 提供投资分析阶段《项目基础资料》竞争楼盘部分
- 4.5.2. 提供《产品建议书》
- 4.5.3. 编制《项目设计指导书》市场部分
- 4.5.4. 提供销售包装《协办单》
- 4.6. 项目经理部
 - 4.6.1. 提供由设计中心负责施工管理的符合装修施工条件的施工场地
 - 4.6.2. 提供项目地质初勘、详勘报告
 - 4.6.3. 提供《项目设计指导书》中经营计划及开发节奏部分
- 4.7. 项目发展部
 - 4.7.1. 提供投资分析阶段《项目基础资料》
 - 4.7.2. 提供政府部门对设计方案、初步设计、施工图设计的消防、环保、民防、规划的审批意见
 - 4.7.3. 提供《预售查丈报告》、《竣工查丈报告》
- 4.8. 财务管理部
 - 4.8.1. 提供《项目设计指导书》财务部分

5. 工作程序

- 5.1. 投资分析阶段
 - 5.1.1. 设计中心根据项目发展部提交的《项目基础资料》，完成规划设计草案及项目技术经济指标。
- 5.2. 设计前期阶段
 - 5.2.1. 销售经营部向设计中心提交《产品建议书（初稿）》。
 - 5.2.2. 设计中心根据《产品建议书（初稿）》完成以下工作：
 - a) 编制《概念设计任务书》，选择设计供方。
 - b) 组织设计单位完成概念设计。
 - c) 组织《项目设计指导书》的编制及确认，并上报集团规划设计部备案。
- 5.3. 实施方案阶段
 - 5.3.1. 设计中心完成以下设计准备工作：
 - a) 根据项目发展部提交的《建设用地规划许可证》、销售经营部提交的《产品建议书》，编制《设计任务书-方案》。

- b) 编制《设计招标书》，并发标。
 - c) 组织投标方案评审，确定中标方案。
- 5.3.2. 设计中心负责对中标方案进行调整，并按顺序完成以下工作：
- a) 组织设计单位完成规划方案
 - b) 组织确定规划方案，并报集团设计部评审。
 - c) 组织设计单位完成建筑单体方案。
 - d) 组织确定建筑单体设计方案，并报集团设计部评审。
 - e) 配合项目发展部进行建筑方案报建。
 - f) 组织编制并确认建筑《实施方案》，交集团备案。
- 5.3.3. 如确定该项目需要设立独立卖场，则必须在本阶段完成以下工作：
- a) 销售经营部向万创公司提交销售包装《协办单》。
 - b) 设计中心装饰专业设计师编制《设计任务书》，并选择设计供方。
 - c) 组织设计单位完成独立卖场装修方案。
 - d) 组织独立卖场装修方案评审。
- 5.3.4. 设计中心本阶段景观设计专业工作：
- a) 依照集团批准的《规划设计方案》，编制《设计任务书-景观方案》，并选择设计供方。
 - b) 组织设计单位完成景观方案。
 - c) 组织景观方案评审。
- 5.3.5. 成本管理部依据设计中心提供的建筑《实施方案》完成《项目成本指导书》。
- 5.4. 施工图设计阶段
- 5.4.1. 项目发展部提交规划国土、消防、环保、民防部门批文，成本管理部提交《项目成本指导书》。
- 5.4.2. 对于采用小高层或高层建筑的项目，本阶段首先要进行建筑初步设计，设计中心负责组织设计单位完成建筑初步设计：
- a) 编制《设计任务书-初步设计》，并选择设计供方。
 - b) 组织设计单位进行初步设计。
 - c) 组织初步设计审核。
- 5.4.3. 设计中心负责组织设计单位完成建筑施工图：

- a) 编制《设计任务书-施工图》，并确定施工图设计供方。
 - b) 组织设计单位完成建筑施工图。建筑施工图分“基础施工图”及“主体施工图”两次提交，提交时间按合同约定执行。
 - c) 组织项目经理部及工程管理部进行建筑施工图审核。
- 5.4.4. 设计中心负责组织设计单位完成景观实施方案：
- a) 编制《设计任务书-景观方案》，选择设计供方。
 - b) 组织设计单位完成景观实施方案。
 - c) 组织景观实施方案审核。
 - d) 编制《设计任务书-景观施工图》，确定设计供方。
 - e) 组织设计单位完成施工图设计。
 - f) 组织景观施工图审核。
 - g) 审核后景观施工图移交项目经理部。
- 5.4.5. 采用现楼卖场的项目由设计中心负责在本阶段进行装饰施工图设计：
- a) 编制《设计任务书》，选择设计供方。
 - b) 组织设计单位完成现楼卖场销售厅、示范单位方案设计。
 - c) 报总经理批准后，确定交楼标准设计定板。
 - d) 组织设计单位完成现楼卖场销售厅、示范单位施工图。
- 5.5. 施工阶段，设计中心负责以下工作：
- 5.5.1. 建筑工程施工现场配合
- 5.5.2. 景观工程施工招标及施工配合：
- a) 编制景观施工招标文件技术部分，提交项目经理部。
 - b) 景观专业设计师参与景观施工招标定标。
 - c) 施工过程中，建筑、景观专业设计师根据现场施工效果的需要，提供技术支持。
 - d) 参与景观工程验收。
- 5.5.3. 装饰工程施工招标及施工配合：
- a) 编制装饰施工招标文件技术部分，提交项目经理部。
 - b) 装饰专业设计师参与装饰施工招标定标。
 - c) 现场监控施工进度和质量。
 - d) 工程竣工后，组织装饰工程验收。