

# 深圳福田首创政府投资工程面积和费率双计费模式

经过持续改革探索,与原有按费率计费模式形成互补,进一步升级和完善“三优设计”计费参考体系

□ 本报记者 叶仕春

近年来,深圳福田区不断深化改革,在多个领域大胆探索,创新成果显著。作为国内首个完成中央部署的24项政府投资体制改革任务的地区,福田区率先探索出一条为政府投资建设项目建设提速提效和提升政府现代化治理能力的道路;率先构建起政府投资项目BIM政策体系;连续推出政府投资项目全过程管理全国首个市场化代建制新模式;打造全国首个系统化规范化工程总承包EPC新模式;创新政府和社会资本合作(PPP)等政府投融资体制等系列举措和改革组合拳,为促进经济高质量发展创造了条件。

在深圳认真贯彻落实《中共中央 国务院发布关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》新的改革浪潮中,福田区勇当改革“先行者”,再次引领工程设计收费制度改革。福田区发改局局长曾坚明告诉记者,近日,福田区发改局牵头起草了《关于发布福田区政府投资项目工程设计计费参考体系》(以下简称《计费体系》),在全国首创工程设计按面积计费模式,与原有按费率计费模式形成互补,进一步升级和完善“三优设计”计费参考体系。

## 以问题为导向探索科学方案

为提高政府投资项目工程设计水平、繁荣建筑创作,福田区2018年10月在全国首创“市场调节价”+“政府参考价”的设计收费制度,制定出台《福田区政府投资项目工程设计“三优设计”管理暂行办法》,首创政府参考费率体系“三优设计”新计费模式。但在建设标准不确定的情形下,采用费率体系计费不利于投资控制,同时缺少“非三优设计”项目的设计计费参考。基于此,福田区发改局研究起草了《关于发布福田区政府投资项目工程设计计费参考体系的通知》(以下简称《通知》),建立了“三优设计”按费率计费和按面积计费两种设计计费模式以及“非三优设计”项目折价计费模式,形成完善的政府投资项目工程设计计费参考体系。

自2019年1月起,福田区发改局紧密部署开展课题委托、资料收集、上门调研、通知起草、反复讨论等一系列工作。

1月~4月,福田区发改局会同课题组登门造访了多家大型设计企业,取得了第一手的市场调研资料,同时区发改局组织人员整理了近三年福田区政府投资项目概算阶段设计取费数据,为课题开展夯实了数据基础。

4月~5月,在充分考虑福田区政府投资项目现状和建筑设计市场发展现状的基础上,编制形成初稿。

5月上旬,对初稿成果召开座谈会征求设计企业意见,在充分吸收回复意见的基础上,进一步修改完善后形成了征求意见稿。

6月~8月,先后两次征求各相关单位意见并进一步修改完善,形成了此次送审稿。

## 总体结构和全新内容

《计费体系》总体结构共分为六部分,分别为计费模式的选取、计算方法、费用支付参考、建筑师负责制计费参考、设计优化的保障措施。

计费模式选取中给出了“三优设计”项目按费率计费与按面积计费的选取原则,有效管控了“三优设计”设计项目的设计取费。

计算方法给出了“三优设计”项目设计取费的计算过程,为设计费的计取给出了明确指引。

费用支付参考给出了“三优设计”两种计费模式下的具体内容,包括建筑分类参考、基础服务收费确定、调整系数、算例四部分。

建筑师负责制计费参考对建筑师负责制的工作内容予以明确,并指出代建制中采用建筑师负责制,原则上不再另行计取代建管理费。

《通知》优化调整了工程“三优设计”按费率计费体系;建立了工程“三优设计”按

面积计费体系;明确了按费率计费和按面积计费的选用原则,有效优化了“三优设计”项目的设计取费,有效避免了设计费与投资额挂钩导致过度设计情形;增加了“非三优设计”项目计费参考和建筑师负责制计费参考,构建了完整的政府投资项目工程设计政府参考计费体系。福田区发改局将根据设计服务成本和市场变化等情况,定期发布设计服务参考收费标准。

## 形成按面积和费率双计费模式

这次计费参考体系研究的目标是优化“三优设计”项目按费率计费体系、建立“三优设计”项目按面积计费体系与“非三优设计”项目的折算计费体系,共同构建福田区政府投资项目工程设计政府参考计费体系,并针对“三优设计”项目形成按费率计费和按面积计费的选用规则。

因此,在按面积计费价格体系中,可将按建安费费率计费的方法转换成按面积计费方法,即设计费=建安费×费率=面积×设计单价,项目目标即求得设计单价,其计量单位为RMB/m<sup>2</sup>,形成新的基本思路。

由于费率已知(参考福田区政府投资项目工程设计“三优设计”政府参考费率体系),需根据建安费、面积、建筑类型等因素确定单方造价,进而可得出设计单价。

同时,按面积计费价格体系设计费的计算方式采用与费率计费体系相似的计算方式。

项目类型根据单价水平的不同分为不同大类,每一大类根据复杂程度分为简单、平均、复杂三个小类。每一小类根据面积大小的分档分别有与之相对应的基础服务单价。

## 调整系数参考取费更加合理

福田区发改局相关负责人告诉记者,调整系数没有少花功夫,这也是创新的重要方面。对每个费用调整项目,可按规定在0~0.2之间取值,若超出此范围,需进行特殊说明。确定每项调整系数后,将所有系数相加,加上1后,再与基础服务费用相乘,得到特定项目的设计参考取费。

各项调整系数的取值分别对应特定项目中相应调整项的情况,各项调整系数相加得到项目总调整系数。项目总调整系数加1后与基础服务费用相乘,得到最终的设计参考取费。

“全过程报批报建管理”“设计管理”“设计审查(含施工图审查)”“运维指导”“拆除辅助”的调整系数原则上仅限采用建筑师负责制的项目选取。

涉及勘察、投资咨询、招标代理、造价、监理等其他工程咨询服务计费的,参照相应国家标准执行。

涉及绿色建筑、预制装配式建筑设计、海绵城市、智能建筑等其他专项工程设计服务事项的,参照相应国家标准执行。

设计管理是指统筹协调设计咨询团队建筑设计各阶段、专项设计和施工现场设计服务,落实设计咨询团队的技术协调和质量管理,重点解决建筑使用功能、品质价值与投资控制等建筑精细化问题。

设计审查(含施工图审查)是指按照告知承诺审批的相关要求,由设计单位自行按照有关法律、法规对设计文件涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准等内容进行的审查。

运维指导服务主要包括:对项目进行质保跟踪;组织编制房屋建筑使用说明书,督促、核查承包商编制房屋维修手册,指导编制使用后维护计划,在建筑竣工交付后的使用过程中,提供专业技术咨询服务,参与建筑竣工交付后使用中的运行与维护指导。

辅助拆除服务主要包括:为使用方提供拆除技术咨询,参与提供建筑各项使用安全性评估,及在建筑拆除前后的相关评价;为拆除公司提供专业技术支持,协助制定安全、绿色环保的拆除方案。

驻场设计管理咨询是指设计团队驻场并在施工过程中所进行的以落实设计意图为目标的监督管理工作。

## 多措并举凸显改革特色亮点

经过科学设计制定的《计费体系》,呈现出多个亮点:构建了完整的政府投资项目工程设计“三优设计”参考体系;形成了按费率计费和按面积计费的选用体系;形成了优选优价优效设计收费体系与非三优项目设计收费体系的衔接;形成了优选优价优效设计收费体系与建筑师负责制的衔接。

以建筑面积为计费基数构建计费模型。在工程设计按费率计费模式下,工程设计费用与项目投资额直接挂钩,当建设标准不确定时容易导致过度设计的情形,存在一定的投资控制风险。为规避潜在风险,福田区打破常规,打造工程设计按面积计费模式。以政府投资项目建筑面积为计费基数构建工程设计按面积计费模型,通过将建筑面积与工程设计基础服务单价及调整系数相乘,运算得到设计服务参考取费。

以大数据分析为技术支撑测算计费单价。对近三年市、区工程项目相关价格标准和实际造价数据进行分析 and 运算,经反复验证修正,计算得出符合市场实际的基础服务单价。根据基础服务涵盖内容的不同,建立2套基础服务单价表,将政府投资项目分为6大建筑类型、11个建筑面积区间、3种复杂程度。在实际运用时,可根据服务内容、建筑类型、建筑面积所属区间、工程复杂程度,直接从基础服务单价表中调取相应数据进行运算。

以调整系数为导入路径衔接建筑师负责制。在“三优设计”项目中,工程设计服务范围较广,不同项目的设计服务所包括的服务事项有所不同。为确保设计服务参考取费的合理性,在按面积计费模型中共设有9项调整系数,可根据服务范围选取相应的调整系数进行叠加计算。为有效衔接建筑师负责制,调整系数中适用于建筑师负责制的共有6项,其中5项为建筑师负责制专属调整系数。

以单方造价为对照标准选用计费模式。按面积计费模式与按费率计费模式共同构成“三优设计”项目计费体系,为有效控制设计费用,明确了以单方造价为对照标准的计费模式选取方式。根据深圳市造价指数折算得出单方造价参考值,通过将项目单方造价估算值与参考值临界值进行对比,选取相对合理的计费模式。

## 运用大数据完善设计单价计算

福田区智慧城市建设一直走在全国前列,此次改革有效利用大数据技术和成果。《计费体系》的数据来源是《深圳市建设工程经济指导价(2016)》《福田区政府投资项目造价分析研究报告》《2016~2018年福田区政府投资项目总概算统计表》《福田区发展和改革局关于学校建设项目造价和进度情况的分析报告》《深圳市罗湖区政府投资项目概算指标》,参考《深圳建设工程价格信息》2018.12版“建安、市政工程造价指数”折算至2018年12月。

选取项目数据标准包括:典型项目,造价数据具有一定参考性和代表性;项目符合福田区“优选优价优效”标准。

针对项目数据利用平均值法与回归分析法得出6类建筑类型的单方造价参考值。

为了保证按费率取费与按面积取费的一一对应,对当前基础服务费率中的各费率分别根据公式进行转换得出按面积计费模式基础服务单价。

在此基础上,福田区发改局对单价的合理性进行验证,选取了大型房地产供应商、具备建筑工程甲级资质的外资设计单位、顶级国外事务所及本地配合单位的建筑价格,与福田区按面积计费单价进行对比。

办公楼属于一般性建筑,较为常见,优选优价标准下应与市场上优质单位价格保

持一致水平,高于一般设计单位价格水平。从比较结果来看,对于办公楼而言,福田区按面积计费取费标准符合某大型房地产供应商、某顶级国外事务所及本地配合单位总价的单价范围,高于某具备建筑工程甲级资质的外资设计单位单价范围,符合优选优价标准,单价合理。

商业建筑属于特色类建筑,设计标准差异性较大,优选优价标准下应符合或稍高于市场上优质单位价格水平,高于一般设计单位价格水平。从比较结果来看,对于商业建筑而言,福田区按面积计费取费标准稍高于某顶级国外事务所单价范围,高于某大型房地产供应商、某具备建筑工程甲级资质的外资设计单位单价范围,符合优选优价原则,单价合理。

住宅类属于一般性建筑,较为常见,优选优价标准下应与市场上优质单位价格保持一致水平,高于一般设计单位价格水平。从比较结果来看,对于住宅而言,福田区按面积计费取费标准符合某顶级国外事务所及本地配合单位总价的单价范围,高于某大型房地产供应商、某具备建筑工程甲级资质的外资设计单位单价范围,符合优选优价原则,单价合理。

学校属于特色类建筑,设计标准差异性较大,优选优价标准下应符合或稍高于市场上优质单位价格水平,高于一般设计单位价格水平。从比较结果来看,对于学校而言,福田区按面积计费取费标准符合某顶级国外事务所单价范围,高于某大型房地产供应商、某具备建筑工程甲级资质的外资设计单位单价范围,符合优选优价原则,单价合理。

市政景观类工程设计相比于其他类建筑,设计相对简单,优选优价标准下应与市场上大部分设计单位价格水平保持一致。从比较结果来看,对于市政景观类而言,福田区按面积计费取费标准符合某顶级国外事务所及本地配合单位总价、某大型房地产供应商、某具备建筑工程甲级资质的外资设计单位单价范围,符合市场水平,单价合理。

“非三优设计”的项目设计费用,可以按照优选优价优效按费率计费模式计算得出的基础服务费基础之上乘相应折算系数计算得到。由于此前主要应用《工程勘察设计收费管理规定》(以下简称“02标准”)进行工程设计费的计算,因此在设定折算系数时,主要通过对比“三优设计”按费率计费取费与02标准设计费取费而得到。由于“三优设计”按费率计费中费率的取值因项目类别和项目复杂程度而异,且两套费率体系中的投资额对应不一致,因此需要将两套费率体系转化为可对比的形式。首先将02标准中的费率分别乘0.85、1、1.15的系数(该系数在02标准中规定)将其分别转化为简单、平均、复杂下的费率,而后将所有费率值乘1.08的调整系数将竣工图编制费用考虑其中,形成可比较的02标准费率值。接下来再将按费率计费体系中的所有费率值按照02标准中投资额的划分方式转化为该投资额下的费率。最后将02标准中的简单、平均、复杂费率分别与按费率计费各建筑类别中简单、平均、复杂费率进行对比,求得其比值,即折算系数=02标准费率/按费率计费费率。通过此计算方式可得到“三优设计”项目计费与“非三优设计”计费之间的《折算系数表》。在使用《折算系数表》时,“非三优设计”下设计基础服务费=“三优设计”下设计基础服务费\*折算系数,计费额处于两个数值区间的,可采用直线内插法确定折算系数数值。

新时代、新征程、新作为。《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》给深圳的战略定位为高质量发展高地、法治城市示范、城市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋。具有“改革先锋”基因的福田区正以崭新姿态,在新起点上始终坚持积极探索新模式新方法,争当“先行示范”的排头兵,持续推动建筑业市场营商环境健康发展,不断吸引建筑行业优质企业走进福田、了解福田、共建福田。

## 一图读懂双计费模式

