

烟草薄片公司

建筑工程规划

目录

第一章 项目基本情况	3
一、项目承办单位.....	3
二、项目实施的可行性	4
三、项目建设选址.....	5
四、建筑物建设规模.....	5
五、项目总投资及资金构成	6
六、资金筹措方案.....	6
七、项目预期经济效益规划目标	6
八、项目建设进度规划	7
第二章 设计施工总承包合同管理	9
第三章 建设工程勘察设计合同管理
一、工程设计合同管理	10
第四章 建设工程监理合同管理
一、工程监理合同订立	17
第五章 建设工程监理制度及法律地位.....
一、工程监理的含义及性质	19

第六章 建设工程监理工作内容及主要方式	
一、工程监理工作内容	23
第七章 BIM 技术特征及应用价值	
一、BIM 技术应用价值	37
第八章 BIM 技术在建设工程全寿命期的应用	
一、BIM 技术在运营维护阶段的应用	40
第九章 绿色建筑特征及相关政策标准	
一、绿色建筑的特征	44
第十章 装配式建筑技术体系	
一、钢结构体系	46

第一章 项目基本情况

一、项目承办单位

（一）项目承办单位名称

XXX（集团）有限公司

（二）项目联系人

周 XX

（三）项目建设单位概况

面对宏观经济增速放缓、结构调整的新常态，公司在企业法人治理机构、企业文化、质量管理体系等方面着力探索，提升企业综合实力，配合产业供给侧结构改革。同时，公司注重履行社会责任所带来的发展机遇，积极践行“责任、人本、和谐、感恩”的核心价值观。多年来，公司一直坚持坚持以诚信经营来赢得信任。

公司始终坚持“人本、诚信、创新、共赢”的经营理念，以“市场为导向、顾客为中心”的企业服务宗旨，竭诚为国内外客户提供优质产品和一流服务，欢迎各界人士光临指导和洽谈业务。

公司按照“布局合理、产业协同、资源节约、生态环保”的原则，加强规划引导，推动智慧集群建设，带动形成一批产业集聚度高、创新能力强、信息化基础好、引导带动作用大的重点产业集群。加强产

业集群对外合作交流，发挥产业集群在对外产能合作中的载体作用。通过建立企业跨区域交流合作机制，承担社会责任，营造和谐发展环境。

公司坚持提升企业素质，即“企业管理水平进一步提高，人力资源结构进一步优化，人员素质进一步提升，安全生产意识和社会责任意识进一步增强，诚信经营水平进一步提高”，培育一批具有工匠精神的高素质企业员工，企业品牌影响力不断提升。

二、项目实施的可行性

（一）符合我国相关产业政策和发展规划

近年来，我国为推进产业结构转型升级，先后出台了多项发展规划或产业政策支持行业发展。政策的出台鼓励行业开展新材料、新工艺、新产品的研发，促进行业加快结构调整和转型升级，有利于本行业健康快速发展。

（二）项目产品市场前景广阔

广阔的终端消费市场及逐步升级的消费需求都将促进行业持续增长。

（三）公司具备成熟的生产技术及管理经验

公司经过多年的技术改造和工艺研发，公司已经建立了丰富完整的产品生产线，配备了行业先进的染整设备，形成了门类齐全、品种丰富的工艺，可为客户提供一体化染整综合服务。

公司通过自主培养和外部引进等方式，建立了一支团结进取的核心管理团队，形成了稳定高效的核心管理架构。公司管理团队对行业的品牌建设、营销网络管理、人才管理等均有深入的理解，能够及时根据客户需求和市场变化对公司战略和业务进行调整，为公司稳健、快速发展提供了有力保障。

（四）建设条件良好

本项目主要基于公司现有研发条件与基础，根据公司发展战略的要求，通过对研发测试环境的提升改造，形成集科研、开发、检测试验、新产品测试于一体的研发中心，项目各项建设条件已落实，工程技术方案切实可行，本项目的实施有利于全面提高公司的技术研发能力，具备实施的可行性。

三、项目建设选址

本期项目选址位于 xx（以选址意见书为准），占地面积约 53.00 亩。项目拟定建设区域地理位置优越，交通便利，规划电力、给排水、通讯等公用设施条件完备，非常适宜本期项目建设。

四、建筑物建设规模

本期项目建筑面积 67601.12 m²，其中：主体工程 42406.39 m²，仓储工程 15508.07 m²，行政办公及生活服务设施 6898.46 m²，公共工程 2788.20 m²。

五、项目总投资及资金构成

（一）项目总投资构成分析

本期项目总投资包括建设投资、建设期利息和流动资金。根据谨慎财务估算，项目总投资 25542.77 万元，其中：建设投资 20321.80 万元，占项目总投资的 79.56%；建设期利息 593.13 万元，占项目总投资的 2.32%；流动资金 4627.84 万元，占项目总投资的 18.12%。

（二）建设投资构成

本期项目建设投资 20321.80 万元，包括工程费用、工程建设其他费用和预备费，其中：工程费用 18018.01 万元，工程建设其他费用 1807.18 万元，预备费 496.61 万元。

六、资金筹措方案

本期项目总投资 25542.77 万元，其中申请银行长期贷款 12104.86 万元，其余部分由企业自筹。

七、项目预期经济效益规划目标

（一）经济效益目标值（正常经营年份）

1、营业收入（SP）：52100.00 万元。

2、综合总成本费用（TC）：40738.35 万元。

3、净利润（NP）：8317.74 万元。

（二）经济效益评价目标

1、全部投资回收期（Pt）：5.40 年。

2、财务内部收益率：26.27%。

3、财务净现值：15152.42 万元。

八、项目建设进度规划

本期项目按照国家基本建设程序的有关法规和实施指南要求进行建设，本期项目建设期限规划 24 个月。

十四、项目综合评价

主要经济指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	占地面积	m ²	35333.00	约 53.00 亩
1.1	总建筑面积	m ²	67601.12	容积率 1.91
1.2	基底面积	m ²	22613.12	建筑系数 64.00%
1.3	投资强度	万元/亩	381.94	
2	总投资	万元	25542.77	
2.1	建设投资	万元	20321.80	
2.1.1	工程费用	万元	18018.01	
2.1.2	工程建设其他费用	万元	1807.18	
2.1.3	预备费	万元	496.61	

2.2	建设期利息	万元	593.13	
2.3	流动资金	万元	4627.84	
3	资金筹措	万元	25542.77	
3.1	自筹资金	万元	13437.91	
3.2	银行贷款	万元	12104.86	
4	营业收入	万元	52100.00	正常运营年份
5	总成本费用	万元	40738.35	""
6	利润总额	万元	11090.32	""
7	净利润	万元	8317.74	""
8	所得税	万元	2772.58	""
9	增值税	万元	2261.08	""
10	税金及附加	万元	271.33	""
11	纳税总额	万元	5304.99	""
12	工业增加值	万元	18169.48	""
13	盈亏平衡点	万元	17924.87	产值
14	回收期	年	5.40	含建设期 24 个月
15	财务内部收益率		26.27%	所得税后
16	财务净现值	万元	15152.42	所得税后

第二章 设计施工总承包合同管理

第三章 建设工程勘察设计合同管理

一、工程设计合同管理

工程设计合同是指建设单位与工程设计单位为完成工程设计任务，明确双方义务和违约责任的协议。根据工程设计合同，工程设计单位应完成建设单位委托的工程设计任务；建设单位作为发包人，应为工程设计单位提供相关资料和必要的工作条件，并支付报酬。

（一）工程设计合同订立

建设单位通过招标等方式确定工程设计单位后，需要通过谈判明确设计合同相关内容，就合同各项条款进行协商并取得一致意见。工程设计合同应采用书面形式约定双方的义务和违约责任，且通常会参照国家推荐使用的示范文本。

除《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209）和《建设工程设计合同示范文本（专业建设工程）》（GF-2015-0210）外，国家发展改革委等九部委联合发布的《标准设计招标文件》（2017年版）中也明确了设计合同条款及格式。设计合同条款由通用合同条款和专用合同条款两部分组成，同时以合同附件格式规定了合同协议书、履约保证金格式。

1、通用合同条款

通用合同条款包括 15 个方面：一般约定、发包人义务、发包人管理、设计人义务、设计要求、开始设计和完成设计、暂停设计、设计文件、设计责任与保险、施工期间配合、合同变更、合同价格与支付、不可抗力、违约和争议解决。

2、专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可根据不同工程特点及具体情况，通过谈判、协商对相应通用合同条款进行修改、补充。

3、发包人主要义务

(1) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在合同签订后 14 日内，将发包人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知设计人，由发包人代表在其授权范围和授权期限内，代表发包人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。发包人更换发包人代表的，应提前 14 日将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限，书面通知设计人。

(2) 发包人应按约定的数量和期限将专用合同条款约定由发包人提供的文件（包括基础资料、勘察报告、设计任务书等）交给设计人。

(3) 发包人应在收到定金或预付款支付申请后 28 日内，将定金或预付款支付给设计人。

(4) 符合专用合同条款约定的开始设计条件的，发包人应提前 7 日向设计人发出开始设计通知。设计服务期限自开始设计通知中载明的开始设计日期起计算。

(5) 发包人应按合同约定向设计人发出指示，发包人的指示应盖有发包人单位章，并由发包人代表签字确认。在紧急情况下，发包人代表或其授权人员可以当场签发临时书面指示。发包人代表应在临时书面指示发出后 24 小时内发出书面确认函，逾期未发出书面确认函的，该临时书面指示应被视为发包人的正式指示。

(6) 发包人应在专用合同条款约定的时间内，对设计人书面提出的事项作出书面答复；逾期未作出答复的，视为已获得发包人批准。

(7) 发包人应当及时接收设计人提交的设计文件，如无正当理由拒收的，视为发包人已接收设计文件。发包人接收设计文件时，应向设计人出具文件签收凭证，凭证内容包括图纸名称、图纸内容、图纸形式、份数、提交和接收日期、提交人与接收人的亲笔签名等。

(8) 发包人接收设计文件之后，可以自行或者组织专家会进行审查。审查标准应当符合法律、规范标准、合同约定和发包人要求等；审查的具体范围、明细内容和费用分担，在专用合同条款中约定。

(9) 除专用合同条款另有约定外，发包人对于设计文件的审查期限，自文件接收之日起不应超过 14 日。发包人逾期未作出审查结论且未提出异议的，视为设计人的设计文件已通过发包人审查。

(10) 发包人应在收到中期支付或费用结算申请后的 28 日内，将应付款项支付给设计人。发包人未能在前述时间内完成审批或不予答复的，视为发包人同意中期支付或费用结算申请。发包人未按期支付的，按专用合同条款的约定支付逾期付款违约金。

(11) 发包人应当组织设计技术交底会，由设计人向发包人、监理人和施工承包人等进行设计交底，对工程设计意图、设计文件和施工要求等进行系统说明和解释。

4、设计人主要义务

(1) 设计人应按合同协议书的约定指派项目负责人，并在约定的期限内到职。设计人更换项目负责人应事先征得发包人同意，并应提前 14 日将拟更换的项目负责人的姓名和详细资料提交发包人。项目负责人 2 日内不能履行职责的，应事先征得发包人同意，并委派代表代行其职责。

(2) 设计人应在接到开始设计通知之日起 7 日内，向发包人提交设计项目机构以及人员安排的报告，其内容应包括项目机构设置、主要设计人员和作业人员的名单及资格条件。主要设计人员应相对稳定，

更换主要设计人员的，应取得发包人的同意，并向发包人提交继任人员的资格、管理经验等资料。除专用合同条款另有约定外，主要设计人员包括项目负责人、专业负责人、审核人、审定人等，其他人员包括各专业的设计人员、管理人员等。

(3) 除专用合同条款另有约定外，设计人应具有发包人认可的、履行合同所需要的工程设计责任险，于合同签订后 28 日内向发包人提交工程设计责任险的保险单副本或者其他有效证明，并在合同履行期间保持足额、有效。

(4) 设计人应做好设计服务的质量与技术管理工作，建立健全内部质量管理体系和质量责任制度，加强设计服务全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、复核、审核、会签和批准制度，明确各阶段的责任人。

(5) 设计人应按合同约定对设计服务进行全过程的质量检查和检验，并作详细记录，编制设计工作质量报表，报送发包人审查。

(6) 设计人应按照法律规定，以及国家、行业和地方的规范和标准完成设计工作，并应符合发包人要求。各项规范、标准和发包人要求之间如对同一内容的描述不一致时，应以描述更为严格的内容为准。

(7) 设计服务应当根据法律、规范标准和发包人要求，保证工程的合理使用寿命年限，并在设计文件中予以注明。

(8) 设计人完成设计服务之后，应当根据法律、规范标准、合同约定和发包人要求编制设计文件。设计文件的内容和深度应当满足对应阶段的规范要求。

(9) 设计文件必须保证工程质量和施工安全等方面的要求，按照有关法律、法规规定在设计文件中提出保障施工作业人员安全和预防生产安全事故的措施建议

(10) 设计人应在工程施工期间，积极提供设计配合服务，包括并不限于设计技术交底、施工现场服务、参与施工过程验收、参与投产试车（试运行）、参与工程竣工验收等工作。

5、违约责任

(1) 发包人违约。在合同履行中发生下列情况之一的，属发包人违约。

- 1) 发包人未按合同约定支付设计费用。
- 2) 由于发包人原因造成设计停止。
- 3) 发包人无法履行或停止履行合同。
- 4) 发包人不履行合同约定的其他义务。

发生发包人违约情况时，设计人可向发包人发出暂停设计通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，设计人有权解除合同并

向发包人发出解除合同通知。发包人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和设计人损失等。

(2) 设计人违约。在合同履行中发生下列情况之一的，属设计人违约：1) 设计文件不符合法律及合同约定。

2) 设计人转包、违法分包或者未经发包人同意擅自分包设计任务。

3) 设计人未按合同计划完成设计，从而造成工程损失。

4) 设计人无法履行或停止履行合同。

5) 设计人不履行合同约定的其他义务。

发生设计人违约情况时，发包人可向设计人发出整改通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，发包人有权解除合同并向设计人发出解除合同通知。设计人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和发包人损失等。

第四章 建设工程监理合同管理

一、工程监理合同订立

建设单位通过招标等方式确定工程监理单位后，需要通过谈判明确监理合同的相关内容，就合同各项条款与工程监理单位进行协商并取得一致意见。工程监理合同应采用书面形式约定双方的义务和违约责任，且通常会参照国家推荐使用的示范文本。

除《建设工程监理合同（示范文本）》（GF-2012-0202）外，国家发展改革委等九部委联合发布的《标准监理招标文件》（2017年版）中也明确了监理合同条款及格式。监理合同条款由通用合同条款和专用合同条款两部分组成，同时以合同附件格式规定了合同协议书、履约保证金格式。

（一）通用合同条款

通用合同条款包括 12 个方面：一般约定、委托人义务、委托人管理、监理人义务、监理要求、开始监理和完成监理、监理责任与保险、合同变更、合同价格与支付、不可抗力、违约、争议解决。

（二）专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可根据不同工程特点及具体情况，通过谈判、协商对相应通用合同条款进行修改、补充。

（三）合同文件解释顺序

合同协议书与下列文件一起构成合同文件

①中标通知书。

②投标函及投标函附录。

③专用合同条款。

④通用合同条款。

⑤委托人要求； 监理报酬清单。

⑦监理大纲。

⑧其他合同文件。上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。

第五章 建设工程监理制度及法律地位

一、工程监理的含义及性质

(一) 工程监理的含义

工程监理是指工程监理单位受建设单位委托，根据法律和法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，对工程施工质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

工程监理制度是我国强制实行的一项制度。《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）明确规定，“国家推行建筑工程监理制度”。与国际上一般的工程咨询服务不同，法律、法规赋予了工程监理单位工程质量、安全生产管理职责工程监理可从以下五个方面进行理解。

(1) 工程监理的行为主体是工程监理单位。工程监理既不同于政府主管部门的监督管理，也不同于工程总承包单位或施工总承包单位对分包单位的监督管理。

(2) 工程监理的实施前提是建设单位的委托和授权。建设单位需与工程监理单位以书面形式订立工程监理合同，明确监理工作的范围、内容、服务期限和酬金，以及双方的义务和违约责任。

(3) 工程监理的实施依据包括法律和法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同。其中，合同既包括工程监理合同，也包括与所监理工程相关的施工合同、材料设备采购合同等。

(4) 工程监理的实施范围主要在施工阶段。工程监理单位在工程勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动均为相关服务。

(5) 工程监理的基本职责是在建设单位委托授权范围内，通过合同管理和信息管理，以及协调工程建设相关方关系，控制建设工程质量、造价和进度三大目标，即“三控两管一协调”此外，还需履行建设工程安全生产管理的法定职责，这是《建设工程安全生产管理条例》赋予工程监理单位的社会责任。

(二) 工程监理的性质

工程监理性质可概括为服务性、科学性、独立性和公平性四个方面。

1、服务性

工程监理人员利用自己的知识、技能和经验，采用必要的试验、检测手段，为建设单位提供管理和技术服务。工程监理单位既不直接

进行工程设计，也不直接进行工程施工；既不向建设单位承包工程造价，也不参与施工单位的利润分成

2、科学性

工程建设规模日趋庞大，建设环境日益复杂，功能需求及建设标准越来越高，新技术、新工艺、新材料、新设备不断涌现，工程建设参与单位越来越多，工程风险日渐增加，工程监理单位只有采用科学的思想、理论、方法和手段，才能驾驭工程建设，协助建设单位力求在计划目标内完成工程建设任务。

3、独立性

独立性是工程监理单位公平地实施监理的基本前提。首先，工程监理单位应是一个独立法人实体，与被监理工程的承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位不得有隶属关系或者其他利害关系。其次，在工程监理工作中，工程监理单位必须建立项目监理机构，按照自己的工作计划和程序，根据自己的判断，采用科学的方法和手段，独立地开展工作。

4、公平性

公平性是工程监理行业能够长期生存和发展的基本职业道德准则。特别是当建设单位与施工单位发生利益冲突或矛盾时，工程监理单位应以事实为依据，以法律、法规和有关合同为准绳，在维护建设单位

合法权益的同时，不能损害施工单位的合法权益。例如，在调解建设单位与施工单位之间争议，处理费用索赔和工程延期、进行工程款支付控制及结算时，应客观、公平地对待建设单位和施工单位。

第六章 建设工程监理工作内容及主要方式

一、工程监理工作内容

工程监理工作内容可概括为目标控制、合同管理、信息管理、组织协调和安全生产管理，即“三控两管一协调”，并履行建设工程安全生产管理的法定职责。

（一）目标控制

任何工程都有质量、造价、进度三大目标，工程监理单位受建设单位委托，需要协调处理三大目标之间的关系、确定与分解三大目标，并采取有效措施控制三大目标。

1、目标控制任务

（1）工程质量控制任务。工程质量控制任务是指通过采取有效措施，在满足工程造价和进度要求的前提下，实现预定的工程质量目标。

项目监理机构在工程施工阶段质量控制的主要任务是通过通过对施工投入、施工和安装过程施工产出品（如分项工程、分部工程、单位工程、单项工程等）进行全过程控制，以及对施工单位及其人员的资格、材料和设备、施工机械和机具、施工方案和方法、施工环境实施全面控制以期按标准实现预定的施工质量目标。

为完成施工阶段质量控制任务，项目监理机构需要做好以下工作：

0 协助建设单位做好施工现场准备工作，为施工单位提交合格的施工现场。

②审查确认施工总承包单位及分包单位资格。

③检查工程材料、构配件、设备质量。

④检查施工机械和机具质量；G 审查施工组织设计和施工方案。

⑥检查施工单位的现场质量管理体系和管理环境。

(2) 工程造价控制任务。工程造价控制任务是指通过采取有效措施，在满足工程质量和进度要求的前提下，力求使工程实际造价不超过预定造价目标。

项目监理机构在工程施工阶段造价控制的主要任务是通过工程计量、工程付款控制、工程变更费用控制、预防并处理好费用索赔、挖掘降低工程造价潜力等使工程实际费用支出不超过计划投资。

(3) 工程进度控制任务。工程进度控制任务是指通过采取有效措施，在满足工程质量和造价要求的前提下，力求使工程实际工期不超过计划要求。

项目监理机构在工程施工阶段进度控制的主要任务是通过完善建设工程控制性进度计划、审查施工单位提交的进度计划、做好施工进

度动态控制工作、协调各相关单位之间的关系预防并处理好工期索赔，力求使工程在计划工期内完成。

为完成施工阶段进度控制任务，项目监理机构需要做好以下工作

①完善建设工程控制性进度计划。

②审查施工单位提交的施工进度计划。

③协助建设单位编制和实施由建设单位负责供应的材料和设备供应进度计划。

④组织进度协调会议，协调有关各方关系；跟踪检查实际施工进度。

⑥研究制定预防工期索赔的措施，做好工程延期审批工作等。

2、目标控制措施

为了有效控制建设工程目标，应从组织、技术、经济、合同等多方面采取措施。

(1) 组织措施。组织措施是其他各类措施的前提和保障。组织措施包括：建立健全实施动态控制的组织机构、规章制度和人员，明确各级目标控制人员的任务和职责分工，改善建设工程目标控制的工作流程；建立建设工程目标控制工作考评机制，加强各单位（部门）之间的沟通协作；加强动态控制过程中的激励措施，调动和发挥员工实现建设工程目标的积极性和创造性等。

(2) 技术措施。为了对建设工程目标实施有效控制，需要对多个可能的建设方案、施工方案等进行技术可行性分析。因此，需要对各种技术数据进行审核、比较，对施工组织设计、施工方案等进行审查、论证等。此外，在整个建设工程实施过程中，还需要采用工程网络计划技术信息化技术等实施动态控制

(3) 经济措施。无论是对工程造价目标实施控制，还是对工程质量、进度目标实施控制，都离不开经济措施。经济措施不仅包括审核工程量、工程款支付申请及工程结算报告，而且包括编制和实施资金使用计划、对工程变更方案进行技术经济分析等。通过投资偏差分析和未完工程投资预测，可发现一些可能引起未完工程投资增加的潜在问题，从而便于以主动控制为出发点，采取有效措施加以预防。

(4) 合同措施。加强合同管理是控制建设工程目标的重要措施。建设工程总目标及分目标将反映在建设单位与工程参建各方所签订的合同之中。由此可见，通过选择合理的承发包模式和合同计价方式，选定满意的施工单位及材料设备供应单位，拟定完善的合同条款，并动态跟踪合同执行情况及处理好工程索赔等，是控制建设工程目标的重要合同措施

(二) 合同管理

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/925010233334012002>