

标段编号： 2408-440311-04-01-174438002001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： [光明北地区]法定图则 03-16地块拆迁安置房项目全过程
工程咨询

投标文件内容： 业绩文件

投标人： 浙江江南工程管理股份有限公司

日期： 2025年04月08日

[光明北地区]法定图则 03-16 地块拆迁
安置房项目全过程工程咨询工程

投标文件

业绩文件

项目编号： 2408-440311-04-01-174438002001

投标人名称： 浙江江南工程管理股份有限公司

投标人代表： _____



投标日期： 2025 年 04 月 08 日

目 录

第一章 业绩一览表	3
第二章 招标公告业绩要求证明材料	4
第一节 企业业绩	4
一、杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询.....	4
二、学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询.....	13
第二节 项目总负责人业绩	18
一、鑫岭楼项目全过程工程咨询	18
二、本码科创中心项目全过程工程咨询	26
第三章 招标文件业绩要求证明材料	34
第四章 企业基本情况表及证明材料	35
第一节 企业基本情况表	35
第二节 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询.....	37
第三节 象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场片区“三馆一场” 建设工程全过程工程咨询	42
第四节 泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全过程工程咨询服务	48
第五节 杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询.....	54
第六节 西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询服务.....	63
第七节 嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧地块全过程工程咨 询	74
第八节 雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五.....	79
第九节 肥西经开区新港南区 A 区安置点工程监理.....	84
第十节 容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务.....	89
第十一节 益农区块安置房二期监理	95
第五章 拟派项目总负责人情况表及证明材料	99

第一节 拟派项目总负责人情况表	99
第二节 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询.....	100
第三节 鑫岭楼项目全过程工程咨询	105
第六章 拟派总监理工程师情况表及证明材料	113
第一节 拟派总监理工程师情况表	113
第二节 龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗地项目工程监理（安居颢龙苑）	114
一、合同关键页	114
二、总监变更	128
三、项目名称变更	131
四、竣工验收报告	135

第一章 业绩一览表

业绩清单一览表

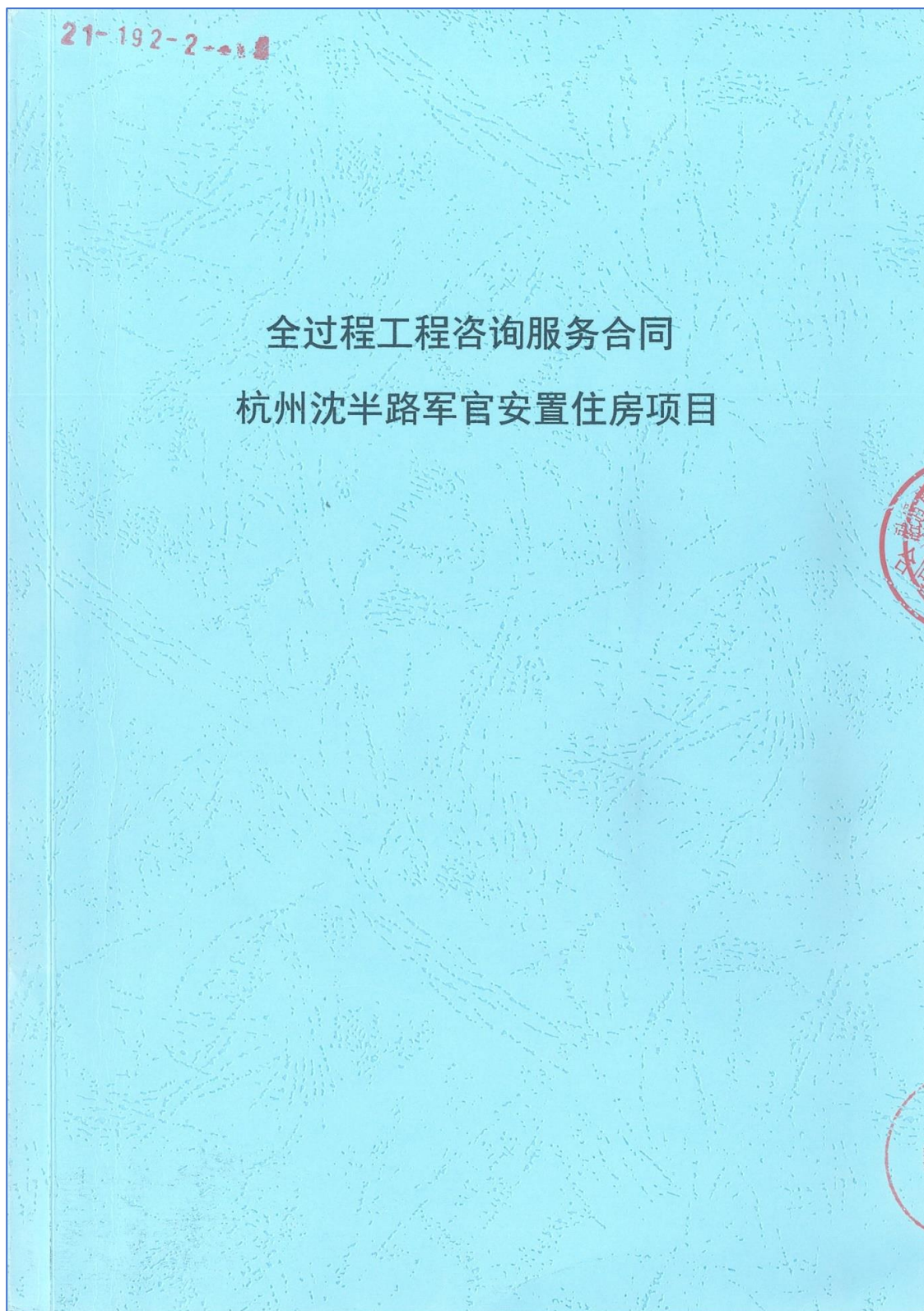
投标人名称：浙江江南工程管理股份有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询	东阳市	2023.11- 2026.11	885.5181 32	
2	象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场片区“三馆一场”建设工程全过程工程咨询	象山县	2023.12- 2027.12	3257.784 4	
3	泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全过程工程咨询服务	温州市	2022.12- 2025.12	1018.785 5	
4	杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询	杭州市	2023.07- 2026.12	1230.656	
5	西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询服务	西安市	2022.04- 2024.10	1054.778	
6	嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧地块全过程工程咨询	嘉兴市	2021.10- 2024.04	1112	
7	雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五	保定市	2022.10- 2024.06	1250.20	
8	肥西经开区新港南区 A 区安置点工程监理	合肥市	2020.10- 2023.06	1256.680 797	
9	容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务	保定市	2020.12- 2022.08	1608.15	
10	益农区块安置房二期监理	杭州市	2020.11- 2023.12	1078.888 6	
11	本码科创中心项目全过程工程咨询	湖州市	2020.01- 2023.04	980.51	
12	鑫岭楼项目全过程工程咨询	深圳市	2024.11- 2027.05	773.1027	
13	龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗地项目工程监理（安居颢龙苑）	深圳市	2020.09- 2023.11	476.11	

第二章 招标公告业绩要求证明材料

第一节 企业业绩

一、杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询



第一部分合同协议书

委托人（全称）：融通地产（上海）有限责任公司

咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循自愿、平等、公平和诚信的原则，双方就以下全过程工程咨询服务及有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：杭州沈半路军官安置住房项目（以下简称本项目）。
2. 项目地点：杭州市拱墅区沈半路 263 号。
3. 建设内容：___/___。
4. 建设规模：建筑安置住房用地约 45 亩，计划新建住房约 550 套；新建安置住房地上面积约 94000 平方米，地下面积约 40000 平方米。以上面积以规划方案最终报批面积为准。
5. 投资估算金额：约 10.2 亿元。
6. 资金来源：自筹。
7. 项目周期：自招标人书面通知后正式进场之日起（暂定 2021 年 7 月 1 日）至本项目竣工验收完成（暂定 2024 年 12 月 31 日），正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。。

二、服务范围

咨询人向委托人提供的全过程工程咨询服务范围为：

一、建设项目的管理工作，即从项目前期策划、报批报建、过程施工至竣工备案验收、配合物业移交及交房、办理产权证、完成竣工结算的项目全周期报建、进度、质量、安全、成本管理。同时协助招标人办理和协调相关工作，直至质保责任期结束。在服务期内，项目投标单位应承担相应的义务和责任。包括但不限于：

1、项目实施策划

- （1）目标策划，确定项目建设的各项目标，包括质量、进度、投资、安全文明等方面。
- （2）管理组织结构策划，确定项目的建设的管理组织结构。
- （3）项目建设管理制度及管理流程的策划。
- （4）进度计划，根据项目建设的总进度目标，制定相应的工作进度计划。
- （5）招标采购的策划，对招标工作的标包划分、实施方式、实施时间进行策划，编制招标采购方案。

(6) 技术策划, 对项目建设管理的施工组织方案及拟采用的新技术进行策划。

2、报批报建报验管理

(1) 办理项目立项直至施工许可期间的所有报批报建手续, 包括但不限于可研批复(包括编制可行性研究报告)、环评批复、立项批复、国有土地使用证、建设用地规划许可证、初步设计批复、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、消防设计审核意见书、建设工程施工许可证等。

(2) 办理施工临时用电、用水等手续。

(3) 办理自来水、煤气、室外排污、周边道路、电力外线、有线电视、宽带、电话的室外管网等施工审批手续。

(4) 办理合同备案、质监备案、安监备案等建委相关审批或备案手续。

(5) 办理竣工验收手续, 包括消防、人防、规划、节能等各项验收, 取得相关批复。

(6) 办理竣工备案验收、办理产权证、配合物业移交及交房、办理竣工结算, 取得相关证照。

(7) 办理竣工档案向市档案馆移交手续。

3、招标采购管理

(1) 根据总进度要求制定招采计划, 并组织实施。

(2) 根据工程特点、设计进度、总进度要求、工程管理要求等进行招标策划, 把工程招标进行合理划分, 编制或审核施工、设备材料采购的发包模式、标段划分方式、计价模式、合同形式和招标方案。

(3) 根据工程特点向业主提供承包商、供货商、设计单位等大名单及相关的公司资料, 供业主决策。如需要考察, 可制定考察方案, 组织考察, 并撰写考察报告, 供业主决策。

(3) 组织编制、讨论和审核各招标项目的招采文件、资格预审文件(若需要时)。并对施工单位的资历评估给业主提供建议。

(4) 组织设计单位或外部市场调研单位提供招标所需技术说明和要求。

(5) 组织对投标人以往完成的类似项目进行考察(如需要时), 并撰写考察报告。

(6) 在确定设计、总承包、专业分包等过程中给予业主提供建议。

(7) 协助制定采购制度和 workflows, 制定采购职能分工表, 使采购参与各方职责明确, 有机形成整体, 保证采购工作有序进行。

(8) 进行市场调研, 了解最新的设备材料性能及价格, 确保采购的设备材料性价比最优。

(9) 应业主要求可参与技术标书和经济标的评比、参与合同谈判。

4、成本控制

(1) 投资决策阶段, 协助建设方制定工程投资控制目标, 确定合理的投资估算。

(2) 初步设计阶段, 对设计单位编制的工程概算重点进行审查。协助建设方完成设计概算报批, 并拟定内部目标成本。

(3) 招投标阶段, 负责编制审查工程预算书, 协助建设方确定合理的招标控制价。编制工程量清单及预算书, 确保成果文件的编制质量。

(4) 施工阶段,对工程变更、签证严格按管理流程执行,对工程进度款支付严格把关,协助处理相关索赔事宜等,严格履行目标成本管理,并配合审计单位的审计工作。

(5) 结算阶段,及时组织已完工程的结算工作,确定结算原则,对上报的工程结算书进行初审,并配合审计单位的结算审计工作等。

(6) 决算阶段,统计整个项目的各项费用支出,协助建设方完成财务决算的编制,并配合相关审计工作。

5、合同管理

(1) 合同策划。根据招标采购方案中标包划分情况,确定项目实施阶段的合同架构。招标工作开展前,在招标文件中设定全面合理且有针对性的合同条款。

(2) 合同签订。中标通知书发放后,根据招标文件中的合同条款,结合投标文件内容,组织起草合同文件初稿,落实合同乙方提交履约担保。协助建设方完成合同的修订、洽商、签订、备案等工作。

(3) 合同履约管理。定期对项目上各类合同乙方履行义务情况进行检查、考核和评估,针对履约不到位的情况,协助建设方做好追责工作。协助建设方履行合同义务,做好合同支付的管理工作。

(4) 合同风险管理。按照工作流程,严格做好合同变更管理的工作,降低合同价款调整的风险。针对合同乙方违约行为,协助建设方做好索赔工作;同时做好被索赔的预防工作。对合同履行过程中出现的合同纠纷及时查明原因,协助建设方解决。

(5) 妥善保存所有合同及与合同有关的一切资料,在合同履行完毕后将与项目有关的所有合同、有关资料及时移交给建设方。

6、工期控制

提供全方位的进度管理服务,包括总进度、报批报建、招标、采购、设计、现场施工、专项验收、竣工备案等进度管理,统筹兼顾,切实保障项目有计划地进行,按期完成:

(1) 制定有效的进度管理制度,建立进度会议协调机制,在组织上保证进度管理的有效实施。

(2) 根据工程特点、目前状况及过去类似工程积累的经验,制定项目总进度计划,确定控制节点,提出计划控制目标,报业主批准后,作为项目开展的纲领性计划。

(3) 按照业主制定的项目总工期要求,编制总进度计划、年度进度计划和分段工程进度计划,督促检查落实各阶段工程进度的实施情况。

(4) 根据总进度计划,编制专项计划,包括设计出图计划、招标计划、采购计划、报批及配套计划、现场准备计划、施工计划、资金筹措计划等,并督促相关各方实施。

(5) 定期召开进度专题会议,督促各方按计划实施,出现偏差及时纠正;

(6) 协调各独立承包商、市政配套单位及甲供材料、设备供应单位的进退场时间及相应的施工周期。

(7) 做好各计划节点实际完成工期时间的详细记录,收集和保存有关工期资料。

(8) 及时审核和处理有关单位提出的工期索赔事宜。

7、准备阶段工程管理

- (1) 协助建设方办理征地拆迁，平整场地，落实场地建设准备工作。
- (2) 负责协调完成项目场地测绘、场地移交等工作。
- (3) 负责各参建单位进场施工的统筹协调工作。
- (4) 协助或代表建设方召开项目例会，施工过程中主持或参与各项工程管理工作。
- (5) 协助建设方完成项目建设需同步实施的其他各项建设单位管理工作。

8、施工阶段工程管理

- (1) 负责落实项目实施策划的各项目标及成果，落地各项管理动作。
- (2) 负责项目施工质量的管控，组织落实各项质量标准交底、技术交底、样板点评、材料封样、现场巡查、整改监督等。
- (3) 负责项目施工现场的协调管理，组织协调各参建方围绕项目目标顺利推进，协调解决各单位施工界面交接与管理界面配合的相关事宜，妥善处理各单位诉求及其之间的摩擦。
- (4) 负责项目安全文明施工管理，落实常态化监控与管理，督促问题整改。
- (5) 负责现场材料质量的管理，参与材料进场验收，对不合格材料予以退场处理，对装饰类材料的效果进行把控。
- (6) 配合进行业主方的工程质量检查，分析问题，形成整改方案并落实。

9、信息综合管理

- (1) 负责整个项目各类资料的往来、报送、呈批、整理、收集、汇总、归档等工作。
- (2) 负责对建设方以及其他参建单位的日常联络工作。
- (3) 负责整个项目部的内部管理，包括形象建设、制度建设、考核管理、财务管理、后勤管理等工作。
- (4) 负责业主交办的其他文案类工作。

10、验收、移交项目后评估

- (1) 组织项目专项验收、竣工预验收工作。
- (2) 组织竣工收尾整改工作。
- (3) 完成竣工资料验收及档案。
- (4) 组织竣工验收，并办理竣工验收备案。
- (5) 组织编制项目使用手册，并组织使用手册的培训。
- (6) 组织项目回访保修。
- (7) 完成项目后评估工作。

二、专业咨询工作

1、设计技术咨询，包括但不限于：

- (1) 检查勘察设计深度及质量。负责对各阶段各专业设计图纸的深度及质量进行审查。包含对方案设计、初步设计、施工图设计是否符合设计深度规定进行审核，包括审查设计文件的规范性、

建筑总平面及户型的合理性、结构的安全性、经济性、施工的可行性和设计强制性标准的适宜性等，并提出书面审核意见；在初步设计阶段、施工图阶段和图纸会审后分别出具设计咨询报告。

(2) 为解决设计问题及设计变更提供技术咨询与支撑，预估设计问题并解决设计变更涉及的费用变更、施工方案变化和工期影响等问题。对专项设计和专项审查提供技术咨询，针对评估单位提出的意见提供相应设计咨询。

(3) 为工程设计优化提供技术咨询、对经济技术方案进行比选。

(4) 管理项目的设计进度，按照项目要求督促设计院及各专项设计保质保量完成各设计节点，并协调设计院和相关专项设计单位的工作界面、相互提资等，避免各单位间界面不清及错漏碰缺。

(5) 设计中出现的重大问题和情况，及时向委托人反馈，并提供处理建议，共同寻求解决方法。

(6) 参与设计协调会、设计交底、图纸会审、专题会议、设计方案外部评审等设计技术相关会议，并整理会议纪要。关键设计节点（如需）安排驻场。

(7) 落实图纸收发、设计变更、技术洽商、流转登记等手续办理，确保设计问题及时响应、设计图纸及时下达。

(8) 审核工程竣工图纸及归档资料等。

(9) 委托人交办的其它专项工作，如同类项目调研、建造标准梳理等并形成成果。

2、造价咨询，包括但不限于：

(1) 主要包括项目投资估算和概算审核及提出优化建议，方案版目标成本编制；

(2) 根据图纸、目标成本和建设计划，进行合约界面分判，编制招采计划、合约规划和资金计划；

(3) 施工图预算(施工图版目标成本)编制，招标工程量清单和招标控制价的编制、答疑回复、清标评标和定标报告编制；

(4) 合同搜集、策划、起草、修订和签订（含合同价款审核）；

(5) 组织总包重计量和转固（含钢筋和预埋件计量）；

(6) 建设工程进度款审核；

(7) 现场收方、设计变更、工程签证、工程洽商、合同争议及索赔等事项审核（含材料设备认价和询价）；

(8) 结算审核及结算后评估；

(9) 合同台账、签证变更台账、资金计划和月度动态成本等编制及更新；

(10) 外部对标，历史成本数据收集、整理和分析。

(11) 甲供材、甲指乙供材品牌及价格调研，大宗原材料价格波动月度分析；

(12) 对各设计、材料设备和施工方案进行造价比选，提供业主决策，做好造价事前控制工作；

(13) 对与项目投资控制相关的工程洽商、变更及合同争议、索赔等事项提出具体的解决措施及方案；

(14) 对工程造价进行控制和提供有关工程造价信息资料等服务；

(15) 组织委托人参与造价咨询相关业务培训，接受委托人组织的培训或交底（培训包括但不限于造价案例复盘和规范标准学习）；

(16) 委托人根据成本管理制度和体系安排的造价咨询服务工作。

3、工程施工监理，包括但不限于：施工准备阶段、施工阶段各工序、各部位的监理以及工程备案验收证书取得至签发缺陷责任终止证书和工程结算、审计的监理、服务工作。对该工程成本控制、进度控制、质量控制、建设安全监管及文明施工的有效管理、组织协调，并进行工程合同管理和信息管理等方面工作。

(1) 组织参与施工图会审和设计交底。

(2) 组织参与检验批、分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程等质量检查和验收。

(3) 审查施工单位选择的分包单位、试验单位的资质并认可。

(4) 审查施工单位提交的施工组织设计、施工技术方案。

(5) 编制一级网络计划，核查二级网络计划，并组织协调实施。

(6) 审查施工单位开工申请报告。

(7) 审查施工单位质保体系和质保手册并监督实施。

(8) 检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况。

(9) 检查施工现场材料、构件的采购、入库、保管、领用等管理制度及其执行情况。

(10) 组织参与主要设备的现场开箱检查，对设备保管提出监理意见。

(11) 各项检验批、隐蔽验收、实测实量全面检查，确保工程质量符合规范要求。

(12) 遇到威胁安全的重大问题，下达“暂停施工”的通知，并通报业主。

(13) 审查并确认施工单位编制的进度款申请计划、工程结算书。

(14) 监督施工合同的履行，维护业主和施工单位的正当权益。

(15) 承办业主指令下发流转及监督工作。

(16) 监督重点材料、构件的生产、运输情况，必要时进行驻厂管理。

工作质量、进度要求：达到国家规定的合格验收标准，确保工程一次性验收合格通过。投标人应按质量标准规范，确保设计、采购、加工制造、施工、竣工试验等各项工作的质量，建立有效的质量保证体系。

其他要求：咨询人派驻人员需经委托人面试通过，如咨询人派驻人员不能满足委托人要求，委托人有权让咨询人更换符合委托人要求的人员，拟派项目负责人、总监理工程师和造价咨询项目负责人不得兼职。

三、 委托人代表与咨询项目总负责人

1. 委托人代表：_高原（身份证号码：150202199009273919）_____。

2. 咨询项目总负责人：_谭清清（身份证号码：430419198004064211）_____。

3. 综合管理咨询负责人：_余禹舜（身份证号码：330102196801243611）_____。

4. 设计管理咨询负责人: 霍星(身份证号码: 340104196607291542)。
5. 造价管理咨询负责人: 戴元庆(身份证号码: 362325198803032537)。
6. 工程监理咨询负责人: 陈威(身份证号码: 421087198910197917)。
7. 单项 5 咨询负责人: /

四、服务费用

本项目全过程工程咨询服务费用签约价(含税)为:人民币(大写)壹仟贰佰叁拾万陆仟伍佰陆拾元整(¥12,306,560元)。

具体的服务费用计取和支付方式详见附件 1「服务费用和支付」。

五、服务期限

服务期限计划自招标人书面通知后正式进场之日起（暂定 2021 年 7 月 1 日）至本项目竣工验收完成（暂定 2024 年 12 月 31 日），正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。

具体的服务期限和服务进度计划详见专用合同条款及 2 [进度计划]。

六、 合同文件的组成

组成本合同的合同文件包括:

- (1) 本协议书;
- (2) 中标通知书 (如有);
- (3) 投标函及其附录 (如有);
- (4) 专用合同条款及其附件;
- (5) 通用合同条款;
- (6) 技术标准和要求;
- (7) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

七、 双方承诺

1. 咨询人向委托人承诺,按照最新的法律法规和最高的技术标准以及合同约定提供全过程工程咨询服务。
2. 委托人向咨询人承诺,按照法律法规履行项目许可、核准或备案手续,按照合同约定提供开展全过程工程咨询服务活动的依据,按照本合同约定派遣相应的人员,提供咨询服务所需的资料 and 条件,并按照合同约定的期限和方式支付服务费用和其他应支付款项。

八、词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条款和专用合同条款中赋予的含义相同。

九、 合同订立和生效

1. 合同订立时间: 2021 年 7 月 1 日
2. 合同订立地点: _____
3. 本合同一式 陆 份, 具有同等法律效力, 委托人执 叁 份, 咨询人执 叁 份。
4. 本合同经双方签字或盖章后生效。

委托人: (公章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)



统一社会信用代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

咨询人: (公章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)



统一社会信用代码: 9133000072008517XG

地址: 杭州市求是路8号公元大厦北楼11层

邮政编码: 310013

法定代表人: 钱池进

委托代理人: _____

电话: 0571-87982049

传真: 0571-87975506

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

二、学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

23-403-4.1.1.1

工程咨询合同

项目名称： 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

委托人： 东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人： 浙江江南工程管理股份有限公司

2023 年 12 月 28 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程全过程工程咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询。

建设地点：位于吴宁街道，汉宁路以北、学士南路以西、兴平路以南。

建设规模：总建筑面积约 305157 平方米，其中地上建筑面积约 231315 平方米，地下建筑面积约 73842 平方米；总用地面积约 82086 平方米，规划容积率 2.0-3.0，绿地率 30-35%，建筑密度：不大于 25%，建筑限高 80 米。主要建设内容包括但不限于住宅和地下室、配套用房（配套商业、社区居委会、物业管理办公用房、物业管理经营用房、居家养老用房、垃圾房、公厕、消控室、配电房及开闭所等）、小区配套（市政、道路、绿化、景观、给排水、电力、燃气、数字电视、通讯等）、大市政配套工程、安置房公共区域精装修工程，以及根据规划要求配建的其他内容。（具体以相关部门审批为准）。本工程建安工程费约 973096848 元

资金来源：自筹。

服务期：自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后 10 天止。

二、服务范围和内容（包括但不限于）：

1. 工程监理：本项目所有建设内容的施工全过程及缺陷责任期监理（包含施工阶段及缺陷责任期内工程质量、进度、投资控制、合同管理和组织协调，安全、文明施工监管、环境保护监管等）以及设计等阶段的相关工程监理服务等工作。
2. 全过程造价咨询：包括本项目所有建设过程中的涉及本工程的设计概算复核、设计方案优化(如合理化建议等)、全过程造价咨询（施工图工程量清单及招

标控制价编制（不含预算审核）、前期咨询、投资经济分析、制定造价控制、资金使用计划的实施方案，合同价款咨询，施工阶段造价风险分析，审核工程预付款和期中结算及其价款支付，工程变更、签证及索赔管理，材料、设备的询价，提供核价建议，工程造价动态管理，审核及汇总过程分阶段工程结算，完成工程结算审核，工程技术经济指标分析）。但不限于：①制定造价控制的实施流程，对承包人报送的工程预算进行审核，确定造价控制目标；②根据施工承包合同、进度计划，编制用款计划书；③参与造价控制有关的工程会议；④负责对承包人报送的每月(期)完成进度款月(期)报表进行审核，并提出当月(期)付款建议书；⑤承包方提出索赔时，凭据合同和有关法律、法规，提供咨询意见；⑥协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整造价控制目标，并向业主提供造价控制动态分析报告；⑦核定分阶段完工的分部工程结算；⑧会同业主办理工程竣工结算，提供完整的结算报告及各项费用汇总表；⑨提供与造价控制相关的人工、材料、设备等造价信息和其他咨询服务。

三、组成本合同的文件及解释顺序

- 1.协议书；
- 2.中标通知书；
- 3.投标文件及其附件；
- 4.专用条件及附录 A；
- 5.通用条件；
- 6.附录 B。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议或补充订立的相关专业咨询服务合同均为本合同文件的组成内容。

四、项目负责人

项目总负责人姓名：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书类别、专业、注册号：国家注册监理工程师、房屋建筑工程、21004085，职称、证书号：高级工程师、G3300358599。

造价咨询负责人姓名：王裕亮，身份证号码：370982197310187691，注册证书类别、专业、注册号：一级注册造价工程师、土建、建【造】15330018388，

职称、证书号：高级工程师、12620316。

项目总监姓名：夏义春，身份证号码：51011219700626211X，注册证书类别、专业、注册号：国家注册监理工程师、房屋建筑工程、33027273，职称、证书号：高级工程师、47137。

五、质量要求：符合国家现行规范标准。

六、工程咨询报酬

1. 本工程的全过程工程咨询费用按工程预算审核价*中标费率 0.91%计算
(全过程工程咨询费最终结算以工程结算审定价×中标费率 0.91%为准)。

七、工程咨询服务期限

服务期：自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后
10 天止。

八、双方承诺

1. 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定支付酬金。
2. 工程咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定提供工程咨询服务。

九、争议解决

本合同履行过程中引起的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按照下列方式解决（只能选择其中一项）：

☐ 向_____仲裁委员会申请仲裁；

☒ 向有管辖权的人民法院起诉。

十、合同订立

1. 订立时间：2023 年 12 月 29 日。

2. 订立地点：东阳市。

十一、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，具有同等法律效力，其中委托人执 捌 份，工程咨询人执 肆 份。

(此页无正文)

委托人：(公章或合同专用章) 住所： 法定代表人(签字) 或委托代理人(签字)： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 邮政编码： 电子邮箱：	受托人：(公章或合同专用章) 住所：杭州市求是路8号公元大厦北楼11楼 法定代表人(签字)： 或委托代理人(签字)： 电话：0571-87982049 传真： 开户银行：工商银行杭州开元支行 账号：1202021509900568886 邮政编码：310013 电子邮箱：
---	---

第二节 项目总负责人业绩

一、鑫岭楼项目全过程工程咨询

24-247-10000



合同编号：LHTK-GCHT-XLL-(2024)01-10

鑫岭楼项目全过程工程咨询 合同

工程名称：鑫岭楼项目全过程工程咨询

工程地点：深圳市龙华区大浪街道

委托人：深圳市捷利成联合投资有限公司

工程咨询人：浙江江南工程管理股份有限公司

2024年9月

第一部分 合同协议书

委托人（甲方）：深圳市捷利成联合投资有限公司

工程咨询人（乙方）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规、规章，并结合广东省、深圳市及龙华区的有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托工程咨询与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：鑫岭楼项目全过程工程咨询

2. 工程地点：鑫岭楼项目位于龙华区大浪街道新岭路与永乐路交汇处西北角（福慧园南侧），康发科技工业园东侧。

3. 工程规模：鑫岭楼项目位于龙华区大浪街道新岭路与永乐路交汇处西北角（福慧园南侧），地块编号 A844-0923，占地面积 8698.98 平方米，容积率 5.5，三类居住用地（宿舍型保障性租赁住房），计容面积 47844.39 平方米（另有架空建筑面积：1500.00 平方米），地下室 2 层，不计容面积 10600 平方米，总建筑面积 59944.39 平方米。建筑规模为 3 栋宿舍楼，共计博士宿舍约 500 间，硕士宿舍约 1250 间，A 座（博士）26F、B 座（硕士）32F、C 座（硕士）32F，负一层地下室 3.7 米、半地下室（架空层、车库）5.9 米、大堂 5.4 米、标准层 3 米。建筑总高度 A 座 80.6 米，B/C 座 98.6 米，以上指标以最终规划批复为准。项目拟通过“工改保”路径，建设保障性租赁住房，再租赁给电子科技大学作为配套宿舍使用。

4. 建设内容：包括但不限于以下方面：

（1）项目管理：项目计划统筹及总体管理、项目策划管理、勘察管理、设计管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量管理、安全生产管理、项目组织协调管理、配合招标采购管理、配合合同管理、档案管理、报批报建管理、信息管理（含 BIM 咨询及信息化应用管理）、竣工验收收尾及移交管理、工程结（决）算管理、风险管理、后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作。

（2）提出创新技术应用、智慧工地建设等策划方案，并监督相关单位实施。

（3）工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修监理及后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作（不含燃气监理、拆除工程监理）。

（4）专业或专项工程工艺咨询管理：以招标人实际需求为准。

(5) 全过程工程咨询单位依法承担与项目管理工作、工程监理工作相应的法律责任。

具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

5. 工程投资额：暂估约 52000 万元，最终投资额以政府审批为准。

6. 其他： /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、服务阶段与服务内容

(一) 本项目全过程工程咨询服务阶段包括：

- ☐ 项目策划阶段
- ☐ 可行性研究阶段
- ☐ 工程规划阶段
- ☐ 勘察与设计阶段
- ☐ 招标与采购阶段
- ☐ 施工及保修监理阶段
- ☐ 运营管理阶段

☒ 其他： 具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

(二) 本项目全过程工程咨询服务内容包括不限于以下方面：

(1) 项目管理：项目计划统筹及总体管理、项目策划管理、勘察管理、设计管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量管理、安全生产管理、项目组织协调管理、配合招标采购管理、配合合同管理、档案管理、报批报建管理、信息管理（含BIM咨询及信息化应用管理）、竣工验收收尾及移交管理、工程结（决）算管理、风险管理、后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作。

(2) 提出创新技术应用、智慧工地建设等策划方案，并监督相关单位实施。

(3) 工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修监理及后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作（不含燃气监理、拆除工程监理）。

(4) 专业或专项工程工艺咨询管理：以招标人实际需求为准。

(5) 全过程工程咨询工程单位依法承担与项目管理工作、工程监理工作相应的法律责任。具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

1. 全过程项目管理（以下简称：“项目管理”）：

- ☐ 项目计划统筹及总体管理

- ☐ 报批报建管理
- ☐ 设计管理
- ☐ 招标采购及合同管理
- ☐ 进度管理
- ☐ 投资管理
- ☐ 工程技术管理
- ☐ 工程结算管理
- ☐ 档案与信息管理
- ☐ BIM管理
- ☐ 专业或专项工程工艺咨询管理
- ☐ 现场施工管理
- ☐ 竣工验收及移交管理
- ☐ 运营或维护期管理
- ☒ 其他：
 - 项目计划统筹及总体管理
 - 项目策划管理
 - 设计管理
 - 工程勘察管理
 - 技术管理(包括不限于发包人技术要求、现场、图纸等方面)
 - 进度管理
 - 投资管理
 - 质量管理
 - 安全生产管理
 - 项目组织协调管理
 - 配合招标采购管理
 - 配合合同管理
 - 档案管理
 - 报批报建管理
 - 信息管理(含BIM咨询及信息化应用管理)
 - 竣工验收收尾及移交管理

配合工程结算、决算管理

风险管理

项目智慧运维研究管理

后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作

站在业主的角度看问题，以业主的视角，以业主的项目目标为己任，尽量深入的理解和参与整个过程，从成本、投资、设计、施工、保修等各个环节都要对其进行全面的了解，并顺利的完成工作。具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

2. 工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修阶段监理、后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作。

☐ 3. 专业咨询服务：

☐ 项目建议书编制

☐ 可行性研究报告编制

☐ 规划咨询

☐ 设计任务书编制

☐ 环境影响评估

☐ 节能评估

☐ 交通评估

☒ 其他工作：具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

四、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

1. 专用合同条款及其附件；
2. 通用合同条款；
3. 中标通知书；
4. 招标文件及补遗；
5. 投标文件及附件（含工程咨询人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经委托人同意地对有关问题的补充资料和澄清文件等，如果有）；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件。

五、项目主要负责人

项目负责人姓名：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书号：21004085/浙 1212013201309058/建[造]11173300005049，联系电话：15998260545，电子邮箱：shijing@jnpm.cn，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

设计管理负责人姓名：张恒，身份证号码：330106197601260070，注册证书号：3300081-S008，联系电话：13958044455，电子邮箱：14632686@qq.com，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

总监理工程师姓名：姚社钦，身份证号码：410303196502282538，注册证书号：32015670，联系电话：13838482128，电子邮箱：595327513@qq.com，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

其他主要负责人员：（如实填写）/。

六、合同费用

1、本项目费用暂定合同价（含税）为人民币（大写）柒佰柒拾叁万壹仟零贰拾柒元整（¥：7731027.00 元），不含税价人民币（大写）柒佰贰拾玖万叁仟肆佰贰拾壹元柒角零分（¥：7293421.7 元），税率 6.00%，其中：（1）项目建设管理费 4471851.00 元，中标单价为 74.60 元/平方米，总建筑面积暂定 59944.39 平方米；（2）监理服务（监理服务包含施工阶段监理费和保修阶段监理费）3259176.00 元，中标单价为 54.37 元/平方米，总建筑面积暂定 59944.39 平方米。本合同为固定单价合同，固定单价包含咨询人合理成本、税金及利润、驻场费等以及承担合同明示和隐含的一切风险、义务、责任等所发生的费用。

2、本项目全过程工程咨询费用包括项目建设管理费、监理服务（监理服务包含施工阶段监理费和保修阶段监理费），实行固定单价计费。结算价=建设工程规划许可证中确定的建筑总面积×中标单价（单价在合同的服务期间不予调整）-赔偿金、违约金、履约绩效扣除费用。

3、委托人签订本项目合同时产生的一切税费包括委托人需支付的合同印花税均由咨询人支付，委托人不另行支付。

4、合同最终结算价以委托人委托的第三方结算审核机构审核并经委托人确认的结算价为准。结算方式不因工期、政策的变化而调整。

七、服务期限

服务期限为自签订合同之日起至完成全部合同约定内容为止，其中：

1. 全过程工程咨询服务期：自签订合同之日起至工程竣工验收移交及决算审计完成。
整个项目目标计划为 2026 年 12 月 31 日前完成竣工验收备案工作，如因项目延期，管理
期限相应顺延。

2. 工程监理服务期：自项目开工至项目竣工验收备案完成，本工程计划在原有建筑
物拆除后即进入主体工程桩施工阶段，整个项目目标计划为 2026 年 12 月 31 日前完成竣
工验收备案工作，如因项目延期，监理期限相应顺延。保修阶段监理服务期按国家有关
规定执行。

八、双方承诺

1. 工程咨询人向委托人承诺，按照本合同约定提供工程咨询与相关服务。工程咨询人承诺，工程咨询人不存在可能使其在履行合同义务时引起利益冲突的事项，包括与项目的工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不存在利害关系。

2. 委托人向工程咨询人承诺，按照本合同约定提供资料、设备，支付费用。

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，正本 贰 份，委托人 壹 份，工程咨询人 壹 份；副本 拾 份，委托人 陆 份，工程咨询人 肆 份。当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

十、合同生效

1. 合同订立地点：深圳市

2. 本合同经双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后生效。

3. 与本合同有关的通知可用邮寄方式送达，邮寄地址以本合同中约定的住所为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更住所的，应书面方式通知对方。


(本页为签章页, 无正文)

委托人: (公章)



法定代表人或委托代理人:

(签字)



地址: 深圳市龙华区龙华街道

电话: 0755-27748732

开户银行: 建设银行龙华支行


账号: 44201555400051001559

工程咨询人: (公章)



法定代表人或委托代理人:

(签字)



地址: 浙江省杭州市求是路8号公元大厦北
楼11楼

电话: 0571-87982049

开户银行: 中国工商银行杭州市开元支行

账号: 1202021509900568886

签订日期: 2024年09月24日

二、本码科创中心项目全过程工程咨询

全过程工程咨询服务合同

项目名称：本码科创中心项目全过程工程咨询服务项目

委 托 人：德清联创科技新城建设有限公司

受 托 人：浙江江南工程管理股份有限公司（联合体牵头人）
浙江江南正信工程造价咨询有限公司（联合体成员）

2019年11月20日

第一部分 协议书

委 托 人(全称): 德清联创科技新城建设有限公司

受 托 人(全称): 浙江江南工程管理股份有限公司(联合体牵头人)

浙江江南正信工程造价咨询有限公司(联合体成员)

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,双方就下述工程委托全过程工程咨询服务事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况:

1. 工程名称: 本码科创中心项目全过程工程咨询服务项目
2. 工程地点: 德清科技新城地理信息小镇内
3. 工程规模: 总建筑面积约 256970 平方米(其中地上约为 178986 平方米,地下约为 73615 平方米,其中人防面积约为 10100 平方米),单体 6 幢,建筑层数:地上 5—16 层。
4. 投资估算额: 100000 万元

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、全过程工程咨询服务目标

取得工程建设的各类相关证件和批文,确保本工程按计划开工建设,保证工程建设项目按照工程建设的相关规定、合同约定条件、设计图纸与相关技术方案组织实施,施工质量不低于现行国家验收标准的合格等级,现场安全文明施工达到县级主管部门的相关标准,建成后达到预期的使用功能要求,在建设单位规定的时间内通过竣工验收。

四、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围包括:

■ 造价咨询:至少包括 1. 项目概算编制、施工阶段全过程工程造价分析与控制,其中项目概算编制、编制工程量清单及招标控制价编制均需在中标后 20 天内完成,并按招标人要求提供相应成果文件; 2. 制定造价控制的实施流程,对承包人报送的工程预算进行审核,确定造价控制目标; 3. 根据施工承包合同、进度计划,编制用款计划书; 4. 参与造价控制有关的工程会议; 5. 负责对承包人报送的每月(期)完成进度款月报表进行审核,并提出当月(期)付款建议书; 6. 承发包方提出索赔时,凭据合同和有关法律、法规,提供咨询意见; 7. 协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用,相应调整造价控制目标,并向业主提供造价控制动态分析报告; 8. 配合业主单位办理竣工结算工作; 9. 提供与造价控制相关的人工、材料、设备等造价信息。

息和其他咨询服务等。

■ **工程监理**：按照国家、省、市等有关建设监理规定，对工程施工的质量、安全、文明、进度、造价以及施工人员采用科学的方法和手段进行全过程控制和管理，提交完整的监理档案资料，并承担工程质量保修期内的相应义务和责任。主要工作内容包括但不限于：对施工图范围内的所有内容（包括建筑安装、电梯、智能化、消防、人防、室外市政景观等所有工程），受建设单位委托对工程建设相关的工作和对施工阶段进行质量、进度、投资控制，合同、信息管理，协调有关单位之间的关系，服从建设单位的管理，督促承包方强化安全管理工作。

■ **项目管理**（包括项目报批、勘察设计管理、合同管理、投资管理、进度管理、招标采购管理、现场管理、参建单位管理、验收管理、运营保修管理以及质量、计划、安全、信息、沟通、风险、人力资源等管理与协调）：1. 按照工程建设的相关规定，编制项目实施总体策划方案，负责全过程的档案收集与管理，协助相关合同的签订及进行合约管理；2. 协助业主办理工程所有尚未完成的前期手续及相关报批报建工作（包括但不限于建设工程规划许可证、施工许可证、房产预测绘等内容等）；3. 协助业主提出对尚未完成设计的工程内容的设计要求（包括但不限于室外工程、电梯工程等），组织设计单位进行工程优化设计、技术经济方案比选并进行投资控制；4. 依据授权权限，代表业主对项目建设质量、工期、投资、安全等方面依照国家法律、法规、和规章的有关规定及相应合同约定各承包商（包括设计、勘察等）实施全方面控制与管理；5. 组织竣工验收，负责竣工备案、移交、资料归档、产权证办理等相关手续，负责工程保修期管理，组织项目后评审，协助业主完成房屋分配、设备移交、人员培训等服务内容；协调项目建设的内、外部各方面关系，创造、维护与完善项目建设与施工条件。

■ **招标代理**：施工、房产（竣工）测绘、桩基、维护工程检测等，包括各个招标项目的招标代理申请、编制招标方案及招标文件等招标代理全过程服务（收集资料、发布招标文件、组织开标、评标、定标、中标通知、代收退投标保证金、协助签订合同等）。

各专业咨询服务具体内容详见技术要求。

五、组成本合同的文件

1. 协议书
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 技术要求及其附件
 - 技术要求 C：工程监理
 - 技术要求 E：造价咨询
 - 技术要求 D：招标代理
 - 技术要求 F：项目管理
5. 专用条件及其附录
6. 通用条件

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

六、全过程工程咨询服务项目总负责人

项目总负责人：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书号：21004058。

注：上述负责人，如现行法律法规有相应执业资格要求的，应填写注册证书号。

七、签约酬金

签约酬金（大写）：玖佰捌拾万零伍仟壹佰元整（¥ 9805100 元）

包括：

- 工程监理酬金：7288000 元
- 造价咨询酬金：1378000 元
- 项目管理酬金：909100 元
- 招标代理酬金：230000 元

八、服务期限

工程咨询服务期限：自合同签订之日起，至工程缺陷责任期结束，其中项目概算编制、编制工程量清单及招标控制价编制均需在中招后 20 天内完成，并按招标人要求提供相应成果文件，暂定施工工期 800 天。其中：

九、双方承诺

受托人向委托人承诺，按照本合同约定提供全过程工程咨询服务。

委托人向受托人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

十、合同订立及生效

合同订立时间：2019 年 11 月 20 日。

合同订立地点：德清

本合同一式十份，具有同等法律效力，双方各执五份。

本合同双方约定：委托人和受托人的法定代表人或其授权受托人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

委托人：(签章) _____

住所： _____

邮政编码： _____

法定代表人或其

授权人：(签章) _____

开户银行： _____

账号： _____

电话： _____

联系人： _____

受托人：(签章) _____

住所： 杭州市西湖区求是路8号公元
大厦北楼11楼

邮政编码： 310013

法定代表人或其

授权人：(签章) _____

开户银行： 工行杭州市开元支行

账号： 1202021509900568886

电话： 0571-87982049

联系人： 陶升健 15988120089

联合体协议书

浙江江南工程管理股份有限公司、浙江江南正信工程造价咨询有限公司
(所有成员单位名称)自愿组成 浙江江南工程管理股份有限公司和浙江江南正信工程造价咨询有限公司 (联合体名称) 联合体, 共同参加 本码科创中心项目
全过程工程咨询服务项目投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、浙江江南工程管理股份有限公司（某成员单位名称）为浙江江南工程管理股份有限公司和浙江江南正信工程造价咨询有限公司（联合体名称）牵头方。

2、联合体牵头方合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动,并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示,并处理与之有关的一切事务,负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：浙江江南工程管理股份有限公司承担本项目的项目管理工作内容、施工监理工作内容和招标代理工程内容，浙江江南正信工程造价咨询有限公司承担本项目的造价咨询工作内容。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式 叁 份，联合体成员和招标人各执一份。

注：本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字的授权委托书。

牵头方名称: 浙江江南工程管理股份有限公司 (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

成员一名称: 浙江江南正信工程造价咨询有限公司 (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

2019 年 9 月 29 日

19392-1

变更合同履行主体协议书

委托人：德清联创科技新城建设有限公司（以下简称“甲”）

受托人（联合体牵头人）：浙江江南工程管理股份有限公司（以下简称“乙”）

受托人（联合体成员）：浙江江南正信工程造价咨询有限公司（以下简称“丙”）

鉴于：乙方与丙方因重组变更，丙方的造价咨询甲级资质证书已转移至乙方，现就甲方与乙方、丙方于 2019 年 11 月 20 日所签订的《本码科创中心项目全过程工程咨询服务合同》（以下简称“原合同”）的继续履行事宜，甲、乙、丙三方达成以下协议：

1、现甲、乙、丙三方均同意：由乙方承继丙方与甲方所签订的原合同的权利和义务，即原合同的履行主体由丙方“浙江江南正信工程造价咨询有限公司”变更“浙江江南工程管理股份有限公司”，甲方不变。甲、乙双方仍按丙方与甲方所签订的原合同的约定履行剩余未履行的义务，并享有原合同所约定的各方的权利义务，即原合同的全部内容对甲、乙双方均有约束力。

2、本协议一式六份，甲乙丙三方各执两份，自各方签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲方：德清联创科技新城建设有限公司（章）

法定代表人（签字）：



陈勇

乙方：浙江江南工程管理股份有限公司（章）

法定代表人（签字）：



丙方：浙江江南正信工程造价咨询有限公司（章）

法定代表人（签字）：



2020 年 月 日

第三章 招标文件业绩要求证明材料

注：企业、项目总负责人及总监业绩要求证明材料详见本业绩文件第四章～第六章的章节内容。

第四章 企业基本情况表及证明材料

第一节 企业基本情况表

企业名称	浙江江南工程管理股份有限公司	成立日期	2000.06.12	法人代表	钱池进
企业近 5 年承接的同类工程全过程工程咨询业绩及监理业绩 (不超过 10 项, 其中监理业绩不超过 5 项)					
序号	工程名称	投资额 (万元)	主要合同内容	合同金额 (万元)	合同签订日期
1	学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询	97309.6848	全过程工程咨询	885.518132	2023.12
2	象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场片区“三馆一场”建设工程全过程工程咨询	424148	全过程工程咨询	3257.7844	2023.06
3	泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全过程工程咨询服务	/	全过程工程咨询	1018.7855	2022.09
4	杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询	102000	全过程工程咨询	1230.656	2021.07
5	西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询服务	80839	全过程工程咨询	1054.778	2022.04
6	嘉善县北部新城安置房项目(一期)木业大道东侧地块全过程工程咨询	110000	全过程工程咨询	1112	2021.04
7	雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五	/	工程监理	1250.20	2022.10

8	肥西经开区新港南区 A 区安置点工程监理	117446	工程监理	1256.68079 7	2020.09
9	容西片区 C 单元安置 房及配套设施项目 C3 标段监理服务	/	工程监理	1608.15	2021.02
10	益农区块安置房二期 监理	153984	工程监理	1078.8886	2020.07

注：①投标人提供近 5 年（从截标之日起倒推）承接的同类工程业绩。证明材料为合同关键页（应体现合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、甲乙双方签章等内容）扫描件，联合体业绩须提供联合体协议或其它分工证明文件扫描件（若合同内容能体现分工则无须提供此项）。投标人未按要求提供证明材料的，招标人有权做出不利于投标人的判定。

②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

第二节 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

23-403-4.1.1

工程咨询合同

项目名称： 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

委托人： 东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人： 浙江江南工程管理股份有限公司

2023 年 12 月 29 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程全过程工程咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询。

建设地点：位于吴宁街道，汉宁路以北、学士南路以西、兴平路以南。

建设规模：总建筑面积约 305157 平方米，其中地上建筑面积约 231315 平方米，地下建筑面积约 73842 平方米；总用地面积约 82086 平方米，规划容积率 2.0-3.0，绿地率 30-35%，建筑密度：不大于 25%，建筑限高 80 米。主要建设内容包括但不限于住宅和地下室、配套用房（配套商业、社区居委会、物业管理办公用房、物业管理经营用房、居家养老用房、垃圾房、公厕、消控室、配电房及开闭所等）、小区配套（市政、道路、绿化、景观、给排水、电力、燃气、数字电视、通讯等）、大市政配套工程、安置房公共区域精装修工程，以及根据规划要求配建的其他内容。（具体以相关部门审批为准）。本工程建安工程费约 973096848 元

资金来源：自筹。

服务期：自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后 10 天止。

二、服务范围和内容（包括但不限于）：

1. 工程监理：本项目所有建设内容的施工全过程及缺陷责任期监理（包含施工阶段及缺陷责任期内工程质量、进度、投资控制、合同管理和组织协调，安全、文明施工监管、环境保护监管等）以及设计等阶段的相关工程监理服务等工作。

2. 全过程造价咨询：包括本项目所有建设过程中的涉及本工程的设计概算复核、设计方案优化(如合理化建议等)、全过程造价咨询（施工图工程量清单及招

标控制价编制（不含预算审核）、前期咨询、投资经济分析、制定造价控制、资金使用计划的实施方案，合同价款咨询，施工阶段造价风险分析，审核工程预付款和期中结算及其价款支付，工程变更、签证及索赔管理，材料、设备的询价，提供核价建议，工程造价动态管理，审核及汇总过程分阶段工程结算，完成工程结算审核，工程技术经济指标分析）。但不限于：①制定造价控制的实施流程，对承包人报送的工程预算进行审核，确定造价控制目标；②根据施工承包合同、进度计划，编制用款计划书；③参与造价控制有关的工程会议；④负责对承包人报送的每月（期）完成进度款月（期）报表进行审核，并提出当月（期）付款建议书；⑤承包方提出索赔时，凭据合同和有关法律、法规，提供咨询意见；⑥协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整造价控制目标，并向业主提供造价控制动态分析报告；⑦核定分阶段完工的分部工程结算；⑧会同业主办理工程竣工结算，提供完整的结算报告及各项费用汇总表；⑨提供与造价控制相关的人工、材料、设备等造价信息和其他咨询服务。

三、组成本合同的文件及解释顺序

- 1.协议书；
- 2.中标通知书；
- 3.投标文件及其附件；
- 4.专用条件及附录 A；
- 5.通用条件；
- 6.附录 B。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议或补充订立的相关专业咨询服务合同均为本合同文件的组成内容。

四、项目负责人

项目总负责人姓名：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书类别、专业、注册号：国家注册监理工程师、房屋建筑工程、21004085，职称、证书号：高级工程师、G3300358599。

造价咨询负责人姓名：王裕亮，身份证号码：370982197310187691，注册证书类别、专业、注册号：一级注册造价工程师、土建、建【造】15330018388，

职称、证书号： 高级工程师、12620316 。

项目总监姓名： 夏义春 ，身份证号码： 51011219700626211X ，注册证书类别、专业、注册号： 国家注册监理工程师、房屋建筑工程、33027273 ，职称、证书号： 高级工程师、47137 。

五、质量要求：符合国家现行规范标准。

六、工程咨询报酬

1. 本工程的全过程工程咨询费用按工程预算审核价*中标费率 0.91%计算
(全过程工程咨询费最终结算以工程结算审定价×中标费率 0.91%为准)。

七、工程咨询服务期限

服务期： 自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后
10 天止。

八、双方承诺

1. 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定支付酬金。
2. 工程咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定提供工程咨询服务。

九、争议解决

本合同履行过程中引起的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按照下列方式解决（只能选择其中一项）：

☐ 向 _____ 仲裁委员会申请仲裁；

☒ 向有管辖权的人民法院起诉。

十、合同订立

1. 订立时间： 2023 年 12 月 29 日。

2. 订立地点： 东阳市 。

十一、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，具有同等法律效力，其中委托人执 捌 份，工程咨询人执 肆 份。

(此页无正文)

委托人：(公章或合同专用章) 住所： 法定代表人(签字) 或委托代理人(签字): 电话： 传真： 开户银行： 账号： 邮政编码： 电子邮箱：	受托人：(公章或合同专用章) 住所：杭州市求是路8号公元大厦北楼11楼 法定代表人(签字): 或委托代理人(签字): 电话：0571-87982049 传真： 开户银行：工商银行杭州开元支行 账号：1202021509900568886 邮政编码：310013 电子邮箱：
---	---

第三节 象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场 片区“三馆一场”建设工程全过程工程咨询

建设工程咨询合同

象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场
片区“三馆一场”建设工程 全过程工程咨询

中华人民共和国建设部

制定

国家工商行政管理局

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：宁波象城城市更新建设发展有限公司

工程咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程咨询有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：象山县人民广场片区安置房工程、象山县人民广场片区“三馆一场”建设工程全过程工程咨询。

项目总投资：424148.83 万元。

建安造价：271872.72 万元。

建设地点：象山县人民广场片区。

建设规模：人民广场片区安置房工程项目总建设用地面积为 43544.71 平方米，折合约 65.32 亩（面积以实测为准），建筑面积约 150000 平方米；三馆一场总用地面积约为 270135 平方米，总建筑面积约为 175000 平方米，其中“三馆”面积约为 75351 平方米（地上建筑面积约 54481 平方米，地下建筑面积约 20870 平方米）。

资金来源：自筹解决 100%。

二、全过程工程咨询服务范围：

1. 项目建设管理服务：负责本项目计划统筹及总体管理、前期管理、报批报建管理、绿色建筑咨询服务、勘察设计咨询及管理、BIM 管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量安全、招标采购管理、合同管理、档案与信息管理、协调管理、竣工验收及移交管理、工程结算管理、工程保修管理与项目建设管理相关的其他工作等。

2. 项目专项咨询服务

☒ 造价咨询：施工阶段全过程跟踪造价咨询、工程结算审核、竣工财务决算等。

☒ 工程监理：本项目的全过程监理及质量缺陷责任期阶段的工程保修监理。监理工作内容包括各阶段工程质量、进度、投资控制，合同管理，信息管理，组织协调，安全、文明施工监理，环境保护监理等。

以上服务范围同招标范围，具体服务内容在本合同附录 A 中明确。

三、组成本合同的文件及解释顺序

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件及其附件；
4. 专用条件及附录 A；
5. 通用条件；
6. 附录 B。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议或采取对专项咨询分解而补充订立的相关专项咨询服务合同均为本合同文件的组成内容。

分解补充订立的相关专项咨询服务合同包括：

☐ 造价咨询合同。

☐ 工程监理合同。

四、项目负责人

全过程工程咨询项目负责人姓名：洪江，身份证号码：610103197101022090，注册证书类别、专业、注册号：房屋建筑工程专业国家注册监理工程师 45001762，职称、证书号：建筑管理高级工程师 G3300311996。

安置房工程总监理工程师姓名：陈益挺，身份证号码：330282198908290035，注册证书类别、专业、注册号：房屋建筑工程专业国家注册监理工程师 33030656，职称、证书号：建筑管理中级工程师 ZC3301202118796。

三馆一场工程总监理工程师姓名：王俊，身份证号码：321283197408049019，注册证书类别、专业、注册号：房屋建筑工程专业国家注册监理工程师 33017610，职称、证书号：工程师。

造价咨询负责人姓名：单正乐，身份证号码：34112519691001011X，注册证书类别、专业、注册号：一级注册造价工程师、土木建筑工程专业、证书编号：建[造]111023300016600，职称、证书号：预结算编审高级工程师 G3300027256。

五、全过程工程咨询服务目标

1. 项目建设管理服务目标：达到施工合同规定的质量、安全、进度标准，工程费用投资控制在概算批复内。

2. 项目专项咨询服务目标：

☒ 造价咨询服务目标：满足招标人要求，工程结算费用控制在批准的初步设计概算中“建安费+设备费”内，工程决算投资费用控制在批准的初步设计概算工程费用投资内。

☒ 工程监理服务目标：达到施工合同规定的质量、安全、进度标准。

六、全过程工程咨询报酬

根据工程咨询服务范围和内容，本合同全过程工程咨询总报酬暂定为：3257.7844 万元（大写叁仟贰佰伍拾柒万柒仟捌佰肆拾肆元整），最终全过程工程咨询总报酬按本条的规定进行结算，计算办法如下：

1、项目管理费（三馆一场及安置房）=标准收费×（1+中标浮动率），暂定人民币 956.9700 万元，计费基数暂定 272400 万元，最终的计费基数为政府部门审定的建安工程竣工结算价（建筑安装工程费与设备购置费之和，并扣除材料费补差，不包括建设工程其他费用、预备费和贷款利息等），标准收费按照《浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）》规定乘以系数 0.7 计取。

2、三馆一场造价咨询费=标准收费×（1+中标浮动率），暂定人民币 253.1690 万元，计费基数暂定 196000 万元；安置房造价咨询费=标准收费×（1+中标浮动率），暂定人民币 195.0690 万元，计费基数暂定 76400 万元，最终的计费基数为政府部门审定的建安工程竣工结算价（建筑安装工程费和设备购置费的工程费用，不含工程建设其他费用），本次造价咨询费按照《浙江省建设工程其他费用定额（2018 版）》中建设管理其他费，扣除以浙江省物价文件（浙价服【2019】84 号文）中工程量清单及预算、招标控制价编制费及以《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980 号文）规定的招标服务费。

本合同中造价咨询费仅包括工程造价咨询服务费（施工阶段全过程造价咨询、工程结算审核费、竣工财务决算编制）。

3、三馆一场监理服务费=标准收费×（1+中标浮动率），暂定人民币 1274.5915 万元，计费基数暂 196000 万元；安置房监理服务费=标准收费×（1+中标浮动率），暂定人民币 577.9849 万元，计费基数暂 76400 万元，最终的计费基数为政府部门审定的建安工程竣工结算价（建筑安装工程费与设备

购置费之和，并扣除未实施监理的工程费用和材料费补差，不包括建设工程其他费用、预备费和贷款利息等），标准收费按照《浙江省建设工程其他费用定额（2018版）》规定乘以系数0.92计取，其中工程复杂程度系数为1.0。

除上述正常工作报酬外的附加工作报酬、工作奖励或参与投资节余分成等，在专用条件中约定。

七、工程咨询服务期限

项目建设管理服务期限为：自签订合同之日起，至工程竣工验收通过、缺陷责任期满，且全部资料归档，审计完成之日止。

项目专项咨询服务期限为：

☐在相关专项咨询服务合同中另行约定。

☐造价咨询：自签订合同之日起，至工程竣工验收通过、缺陷责任期满，且全部资料归档，政府部门审定完成之日止。

☐工程监理：自签订合同之日起，至工程竣工验收通过、缺陷责任期满，且全部资料归档，政府部门审定完成之日止。

☐其他：自签订合同之日起，至工程竣工验收通过、缺陷责任期满，且全部资料归档，政府部门审定完成之日止。

八、双方承诺

1. 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定支付酬金。
2. 工程咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定提供工程咨询服务。

九、争议解决

本合同履行过程中引起的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按照下列方式解决（只能选择其中一项）：

☐向约定的仲裁委员仲裁委员会申请仲裁；

☐向有管辖权的人民法院起诉。

十、合同订立

1. 订立时间：2023年 6 月 10 日。

2. 订立地点：招标人指定地点。

十一、合同份数

本合同一式十份，具有同等法律效力，其中委托人执五份，工程咨询人执五份。

委托人：宁波象城城市更新建设发展有限公司（公章） 工程咨询人：浙江江南工程管理股份有限公司

（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

统一社会信用代码：91330225MA2KP7T33T

地 址：象山县中心城区

邮政编码：315700

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

法定代表人或其委托代理人：

（签字或盖章）

统一社会信用代码：9133000072008517XG

地 址：杭州求是路8号公元大厦北楼11楼

邮政编码：310013

法定代表人：钱池进

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：中国工商银行杭州市开元支行

账 号：1202021509900568886

第四节 泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全 过程工程咨询服务

合同编号：

全过程工程咨询合同

项目名称：泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程
全过程工程咨询服务

委托人（甲方）：泰顺县城镇发展有限公司

咨询人（乙方）：浙江江南工程管理股份有限公司

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：泰顺县城镇发展有限公司

咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循自愿、平等、公平和诚信的原则，双方就以下全过程工程咨询服务及有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全过程工程咨询服务。
2. 项目地点：泰顺县罗阳镇北外村。
3. 建设内容：泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程全过程工程咨询服务。
4. 建设规模：泰顺县罗阳镇 C-14-2-2 地块保障性安置房工程，本工程建设用地面积约 67289 平方米，总建筑面积约 23.4 万平方米，其中地下总建筑面积约 6.5 万平方米。
5. 投资估算金额：/。
6. 资金来源：自筹。
7. 服务期限：项目管理、造价咨询和招标代理自合同签订之日起至工程通过竣工验收、备案、结算及缺陷责任期满之日止；工程监理服务期 42 个月（自施工许可证办理完成之日起算）。

二、服务范围

咨询人向委托人提供的全过程工程咨询服务范围为：

☐ 投资决策综合性咨询服务

☐ 投资决策咨询：/。

☐ 投资机会研究：/。

☐ 项目可行性研究或评估：/。

☐ 项目环境影响评价：/。

☐ 项目安全风险评估：/。

☐ 项目社会稳定风险评估: _____/_____。

☐ 项目（资金）申请及备案服务: _____/_____。

☐ 其他: _____/_____。

☒ 工程建设全过程咨询服务

☐ 工程报批报建服务: _____/_____。

☐ 工程勘察管理: _____/_____。

☐ 工程设计管理: _____/_____。

☐ 工程勘察: _____/_____。

☐ 方案设计: _____/_____。

☐ 初步设计: _____/_____。

☐ 施工图设计: _____/_____。

☐ 工程监理招标代理: _____/_____。

☒ 工程施工招标代理: 主要包括本项目建设工程的施工招标的招标代理工作(施工总承包招标代理工作不包含在本次招标范围内), 含办理招标工程的报建、发包申请、编写资格预审公告(如有)、招标公告、资格预审文件(如有)、招标文件、答疑文件, 发放招标文件及图纸、答疑, 组织开标、评标、定标, 相关招标资料整理和备案, 协助业主签发中标通知书, 办理交易单。提供招标前期咨询、协调合同签订等业务, 并包括招标文件等所有资料的复印、装订等一切所发生等服务。

☒ 货物采购管理: 主要包括本项目建设工程的材料设备招标等招标代理工作, 含办理招标工程的报建、发包申请、编写资格预审公告(如有)、招标公告、资格预审文件(如有)、招标文件、答疑文件, 发放招标文件及图纸、答疑, 组织开标、评标、定标, 相关招标资料整理和备案, 协助业主签发中标通知书, 办理交易单。提供招标前期咨询、协调合同签订等业务, 并包括招标文件等所有资料的复印、装订等一切所发生等服务。

☒ 工程造价咨询: 包括但不限于工程量清单和施工图预算控制价的编制(施工总承包招标的工程量清单和施工图预算控制价的编制工作不包含在本次招标范围

内), 提供完整的预算成果报告, 提供施工阶段全过程工程造价控制服务, 独立完成竣工结算审核, 提供完整的结算审核报告以及其他相关造价咨询服务等。

☒ 工程监理服务: 按照国家、省市等有关建设监理规定, 对工程的质量、安全、文明、进度、造价以及施工人员采用科学的方法和手段进行全过程控制和管理, 提交完整的监理档案资料, 并承担工程质量保修期内的相应义务和责任等。

☒ 施工项目管理服务: 项目建设管理服务周期贯穿项目的全过程, 主要包括: 项目策划、协助报批报建报验、合同管理、设计咨询管理、技术管理、进度管理、质量管理、投资管理、招标管理、安全生产管理、环境管理、信息管理、协调管理、风险管理和移交管理等。

☐ 其他: _____ / _____。

☐ 其他单项咨询服务

☐ 项目融资咨询: _____ / _____。

☐ 信息技术咨询: _____ / _____。

☐ 风险管理咨询: _____ / _____。

☐ 项目后评价咨询: _____ / _____。

☐ 建筑节能与绿色建筑咨询: _____ / _____。

☐ 工程保险咨询: _____ / _____。

☐ 其他: _____ / _____。

具体的服务内容和要求等详见附件 [服务范围]。

三、 委托人代表与咨询项目总负责人

1. 委托人代表: 刘家鹏。
2. 咨询项目总负责人: 徐黎明。
3. 监理咨询负责人: 阮明。
4. 造价咨询负责人: 张洋。
5. 招标代理咨询负责人: 时代。

四、 服务费用

本项目全过程工程咨询服务费用签约价为：人民币（大写）壹仟零壹拾捌万柒仟捌佰伍拾伍元整（¥10187855 元）。

1、全过程工程咨询服务费率=全过程工程咨询服务合同价格÷（暂估）700000000元×100%（计算结果百分号前保留两位小数，第三位四舍五入）。

2、全过程工程咨询服务费最终结算价款=全过程工程咨询服务部分的工程结算价×全过程工程咨询服务费率。（指经工程所在地相关审核部门审核通过后的工程结算价，下同）为准。

具体的服务费用计取和支付方式详见附件〔服务费用和支付〕。

五、 服务期限

项目管理、造价咨询和招标代理自合同签订之日起至工程通过竣工验收、备案、结算及缺陷责任期满之日止；工程监理服务期 42 个月（自施工许可证办理完成之日起算）。

具体的服务期限和服务进度计划详见专用合同条件及附件〔进度计划〕。

六、 合同文件的组成

组成本合同的合同文件包括：

- （1）本协议书；
- （2）中标通知书（如有）；
- （3）投标函及其附录（如有）；
- （4）专用合同条件及其附件；
- （5）通用合同条件；
- （6）技术标准和要求；
- （7）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

七、 双方承诺

1. 咨询人向委托人承诺，按照法律和技术标准以及合同约定提供全过程工程咨询服务。

2. 委托人向咨询人承诺，按照法律法规履行项目许可、核准或备案手续，按照合同约定提供开展全过程工程咨询服务活动的依据，按照本合同约定派遣相应的人员，提供咨询服务所需的资料和条件，并按照合同约定的期限和方式支付服务费用和其他应付款项。

八、 词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条件和专用合同条件中赋予的含义相同。

九、 合同订立和生效

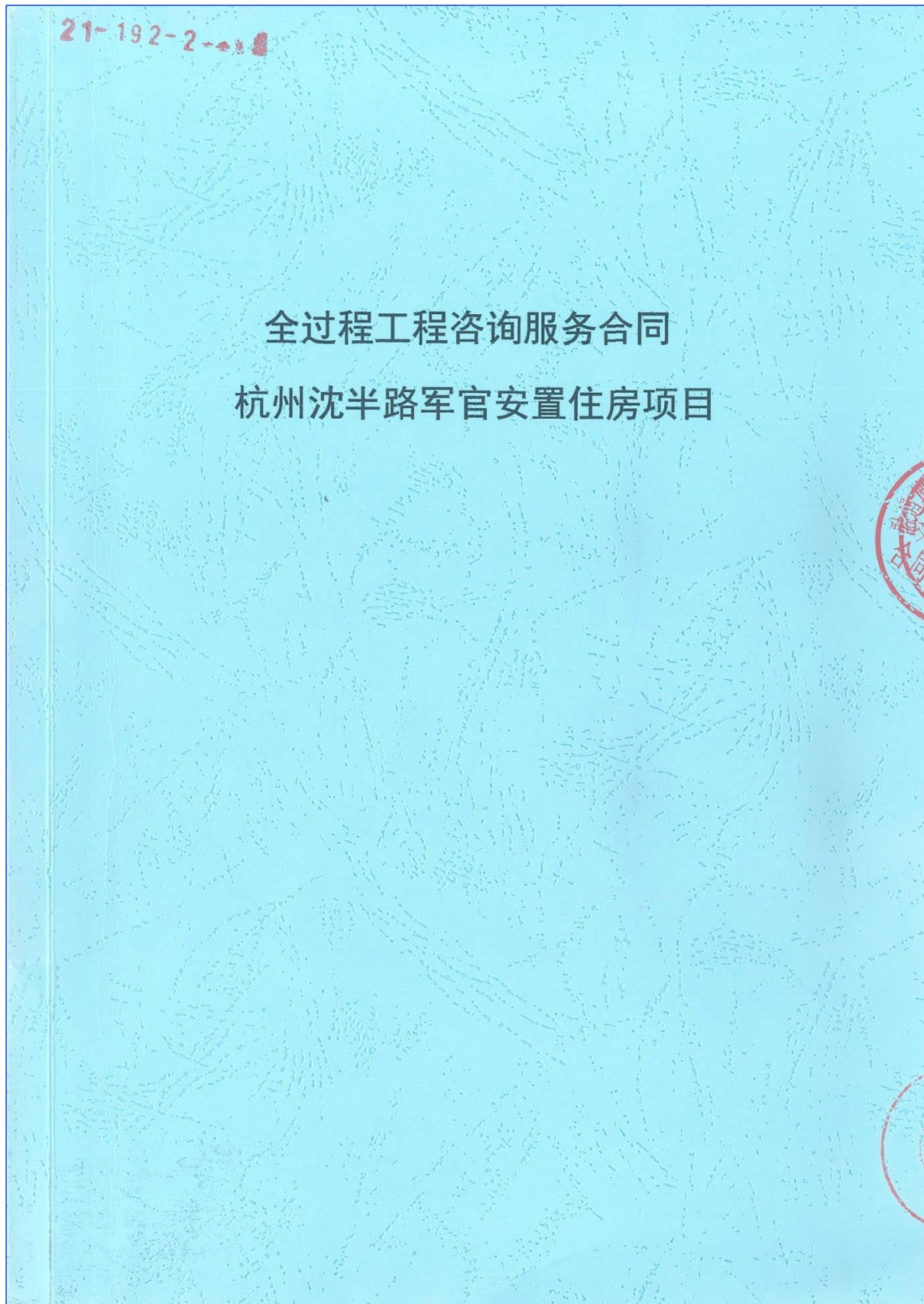
1. 合同订立时间: 2022年9月1日
2. 合同订立地点: 泰顺县罗阳镇。
3. 本合同一式 捌 份, 具有同等法律效力, 委托人执 肆 份, 咨询人执 肆 份。
4. 本合同自双方法定代表人或其代理人签字(或盖章)并加盖单位公章后生效。

委托人: (公章)

咨询人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:
(签字或盖章)法定代表人或其委托代理人:
(签字或盖章)统一社会信用代码: 91330329MA2956B45F统一社会信用代码: 9133000072008517XG地址: 浙江泰顺县新城大道 117 号 7 楼地址: 杭州市西湖区求是路 8 号邮政编码: 325500邮政编码: 310013法定代表人: 蔡海祈法定代表人: 钱池进委托代理人: / 委托代理人: / 电话: / 电话: 0571-87982049传真: / 传真: / 电子信箱: / 电子信箱: / 开户银行: / 开户银行: 工行杭州开元支行账号: / 账号: 1202021509900568886

第五节 杭州沈半路军官安置住房项目全过程工程咨询



第一部分合同协议书

委托人（全称）：融通地产（上海）有限责任公司

咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循自愿、平等、公平和诚信的原则，双方就以下全过程工程咨询服务及有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：杭州沈半路军官安置住房项目（以下简称本项目）。
2. 项目地点：杭州市拱墅区沈半路 263 号。
3. 建设内容：___/___。
4. 建设规模：建筑安置住房用地约 45 亩，计划新建住房约 550 套；新建安置住房地上面积约 94000 平方米，地下面积约 40000 平方米。以上面积以规划方案最终报批面积为准。
5. 投资估算金额：约 10.2 亿元。
6. 资金来源：自筹。
7. 项目周期：自招标人书面通知后正式进场之日起（暂定 2021 年 7 月 1 日）至本项目竣工验收完成（暂定 2024 年 12 月 31 日），正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。。

二、服务范围

咨询人向委托人提供的全过程工程咨询服务范围为：

一、建设项目的管理工作，即从项目前期策划、报批报建、过程施工至竣工备案验收、配合物业移交及交房、办理产权证、完成竣工结算的项目全周期报建、进度、质量、安全、成本管理。同时协助招标人办理和协调相关工作，直至质保责任期结束。在服务期内，项目投标单位应承担相应的义务和责任。包括但不限于：

1、项目实施策划

- （1）目标策划，确定项目建设的各项目标，包括质量、进度、投资、安全文明等方面。
- （2）管理组织结构策划，确定项目的建设的管理组织结构。
- （3）项目建设管理制度及管理流程的策划。
- （4）进度计划，根据项目建设的总进度目标，制定相应的工作进度计划。
- （5）招标采购的策划，对招标工作的标包划分、实施方式、实施时间进行策划，编制招标采购方案。

(6) 技术策划, 对项目建设管理的施工组织方案及拟采用的新技术进行策划。

2、报批报建报验管理

(1) 办理项目立项直至施工许可期间的所有报批报建手续, 包括但不限于可研批复(包括编制可行性研究报告)、环评批复、立项批复、国有土地使用证、建设用地规划许可证、初步设计批复、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、消防设计审核意见书、建设工程施工许可证等。

(2) 办理施工临时用电、用水等手续。

(3) 办理自来水、煤气、室外排污、周边道路、电力外线、有线电视、宽带、电话的室外管网等施工审批手续。

(4) 办理合同备案、质监备案、安监备案等建委相关审批或备案手续。

(5) 办理竣工验收手续, 包括消防、人防、规划、节能等各项验收, 取得相关批复。

(6) 办理竣工备案验收、办理产权证、配合物业移交及交房、办理竣工结算, 取得相关证照。

(7) 办理竣工档案向市档案馆移交手续。

3、招标采购管理

(1) 根据总进度要求制定招采计划, 并组织实施。

(2) 根据工程特点、设计进度、总进度要求、工程管理要求等进行招标策划, 把工程招标进行合理划分, 编制或审核施工、设备材料采购的发包模式、标段划分方式、计价模式、合同形式和招标方案。

(3) 根据工程特点向业主提供承包商、供货商、设计单位等大名单及相关的公司资料, 供业主决策。如需要考察, 可制定考察方案, 组织考察, 并撰写考察报告, 供业主决策。

(3) 组织编制、讨论和审核各招标项目的招采文件、资格预审文件(若需要时)。并对施工单位的资历评估给业主提供建议。

(4) 组织设计单位或外部市场调研单位提供招标所需技术说明和要求。

(5) 组织对投标人以往完成的类似项目进行考察(如需要时), 并撰写考察报告。

(6) 在确定设计、总承包、专业分包等过程中给予业主提供建议。

(7) 协助制定采购制度和 workflows, 制定采购职能分工表, 使采购参与各方职责明确, 有机形成整体, 保证采购工作有序进行。

(8) 进行市场调研, 了解最新的设备材料性能及价格, 确保采购的设备材料性价比最优。

(9) 应业主要求可参与技术标书和经济标的评比、参与合同谈判。

4、成本控制

(1) 投资决策阶段, 协助建设方制定工程投资控制目标, 确定合理的投资估算。

(2) 初步设计阶段, 对设计单位编制的工程概算重点进行审查。协助建设方完成设计概算报批, 并拟定内部目标成本。

(3) 招投标阶段, 负责编制审查工程预算书, 协助建设方确定合理的招标控制价。编制工程量清单及预算书, 确保成果文件的编制质量。

(4) 施工阶段,对工程变更、签证严格按管理流程执行,对工程进度款支付严格把关,协助处理相关索赔事宜等,严格履行目标成本管理,并配合审计单位的审计工作。

(5) 结算阶段,及时组织已完工程的结算工作,确定结算原则,对上报的工程结算书进行初审,并配合审计单位的结算审计工作等。

(6) 决算阶段,统计整个项目的各项费用支出,协助建设方完成财务决算的编制,并配合相关审计工作。

5、合同管理

(1) 合同策划。根据招标采购方案中标包划分情况,确定项目实施阶段的合同架构。招标工作开展前,在招标文件中设定全面合理且有针对性的合同条款。

(2) 合同签订。中标通知书发放后,根据招标文件中的合同条款,结合投标文件内容,组织起草合同文件初稿,落实合同乙方提交履约担保。协助建设方完成合同的修订、洽商、签订、备案等工作。

(3) 合同履约管理。定期对项目上各类合同乙方履行义务情况进行检查、考核和评估,针对履约不到位的情况,协助建设方做好追责工作。协助建设方履行合同义务,做好合同支付的管理工作。

(4) 合同风险管理。按照工作流程,严格做好合同变更管理的工作,降低合同价款调整的风险。针对合同乙方违约行为,协助建设方做好索赔工作;同时做好被索赔的预防工作。对合同履行过程中出现的合同纠纷及时查明原因,协助建设方解决。

(5) 妥善保存所有合同及与合同有关的一切资料,在合同履行完毕后将与项目有关的所有合同、有关资料及时移交给建设方。

6、工期控制

提供全方位的进度管理服务,包括总进度、报批报建、招标、采购、设计、现场施工、专项验收、竣工备案等进度管理,统筹兼顾,切实保障项目有计划地进行,按期完成:

(1) 制定有效的进度管理制度,建立进度会议协调机制,在组织上保证进度管理的有效实施。

(2) 根据工程特点、目前状况及过去类似工程积累的经验,制定项目总进度计划,确定控制节点,提出计划控制目标,报业主批准后,作为项目开展的纲领性计划。

(3) 按照业主制定的项目总工期要求,编制总进度计划、年度进度计划和分段工程进度计划,督促检查落实各阶段工程进度的实施情况。

(4) 根据总进度计划,编制专项计划,包括设计出图计划、招标计划、采购计划、报批及配套计划、现场准备计划、施工计划、资金筹措计划等,并督促相关各方实施。

(5) 定期召开进度专题会议,督促各方按计划实施,出现偏差及时纠正;

(6) 协调各独立承包商、市政配套单位及甲供材料、设备供应单位的进退场时间及相应的施工周期。

(7) 做好各计划节点实际完成工期时间的详细记录,收集和保存有关工期资料。

(8) 及时审核和处理有关单位提出的工期索赔事宜。

7、准备阶段工程管理

- (1) 协助建设方办理征地拆迁，平整场地，落实场地建设准备工作。
- (2) 负责协调完成项目场地测绘、场地移交等工作。
- (3) 负责各参建单位进场施工的统筹协调工作。
- (4) 协助或代表建设方召开项目例会，施工过程中主持或参与各项工程管理工作。
- (5) 协助建设方完成项目建设需同步实施的其他各项建设单位管理工作。

8、施工阶段工程管理

- (1) 负责落实项目实施策划的各项目标及成果，落地各项管理动作。
- (2) 负责项目施工质量的管控，组织落实各项质量标准交底、技术交底、样板点评、材料封样、现场巡查、整改监督等。
- (3) 负责项目施工现场的协调管理，组织协调各参建方围绕项目目标顺利推进，协调解决各单位施工界面交接与管理界面配合的相关事宜，妥善处理各单位诉求及其之间的摩擦。
- (4) 负责项目安全文明施工管理，落实常态化监控与管理，督促问题整改。
- (5) 负责现场材料质量的管理，参与材料进场验收，对不合格材料予以退场处理，对装饰类材料的效果进行把控。
- (6) 配合进行业主方的工程质量检查，分析问题，形成整改方案并落实。

9、信息综合管理

- (1) 负责整个项目各类资料的往来、报送、呈批、整理、收集、汇总、归档等工作。
- (2) 负责对建设方以及其他参建单位的日常联络工作。
- (3) 负责整个项目部的内部管理，包括形象建设、制度建设、考核管理、财务管理、后勤管理等工作。
- (4) 负责业主交办的其他文案类工作。

10、验收、移交项目后评估

- (1) 组织项目专项验收、竣工预验收工作。
- (2) 组织竣工收尾整改工作。
- (3) 完成竣工资料验收及档案。
- (4) 组织竣工验收，并办理竣工验收备案。
- (5) 组织编制项目使用手册，并组织使用手册的培训。
- (6) 组织项目回访保修。
- (7) 完成项目后评估工作。

二、专业咨询工作

1、设计技术咨询，包括但不限于：

- (1) 检查勘察设计深度及质量。负责对各阶段各专业设计图纸的深度及质量进行审查。包含对方案设计、初步设计、施工图设计是否符合设计深度规定进行审核，包括审查设计文件的规范性、

建筑总平面及户型的合理性、结构的安全性、经济性、施工的可行性和设计强制性标准的适宜性等，并提出书面审核意见；在初步设计阶段、施工图阶段和图纸会审后分别出具设计咨询报告。

(2) 为解决设计问题及设计变更提供技术咨询与支撑，预估设计问题并解决设计变更涉及的费用变更、施工方案变化和工期影响等问题。对专项设计和专项审查提供技术咨询，针对评估单位提出的意见提供相应设计咨询。

(3) 为工程设计优化提供技术咨询、对经济技术方案进行比选。

(4) 管理项目的设计进度，按照项目要求督促设计院及各专项设计保质保量完成各设计节点，并协调设计院和相关专项设计单位的工作界面、相互提资等，避免各单位间界面不清及错漏碰缺。

(5) 设计中出现的重大问题和情况，及时向委托人反馈，并提供处理建议，共同寻求解决方法。

(6) 参与设计协调会、设计交底、图纸会审、专题会议、设计方案外部评审等设计技术相关会议，并整理会议纪要。关键设计节点（如需）安排驻场。

(7) 落实图纸收发、设计变更、技术洽商、流转登记等手续办理，确保设计问题及时响应、设计图纸及时下达。

(8) 审核工程竣工图纸及归档资料等。

(9) 委托人交办的其它专项工作，如同类项目调研、建造标准梳理等并形成成果。

2、造价咨询，包括但不限于：

(1) 主要包括项目投资估算和概算审核及提出优化建议，方案版目标成本编制；

(2) 根据图纸、目标成本和建设计划，进行合约界面分判，编制招采计划、合约规划和资金计划；

(3) 施工图预算(施工图版目标成本)编制，招标工程量清单和招标控制价的编制、答疑回复、清标评标和定标报告编制；

(4) 合同搜集、策划、起草、修订和签订（含合同价款审核）；

(5) 组织总包重计量和转固（含钢筋和预埋件计量）；

(6) 建设工程进度款审核；

(7) 现场收方、设计变更、工程签证、工程洽商、合同争议及索赔等事项审核（含材料设备认价和询价）；

(8) 结算审核及结算后评估；

(9) 合同台账、签证变更台账、资金计划和月度动态成本等编制及更新；

(10) 外部对标，历史成本数据收集、整理和分析。

(11) 甲供材、甲指乙供材品牌及价格调研，大宗原材料价格波动月度分析；

(12) 对各设计、材料设备和施工方案进行造价比选，提供业主决策，做好造价事前控制工作；

(13) 对与项目投资控制相关的工程洽商、变更及合同争议、索赔等事项提出具体的解决措施及方案；

(14) 对工程造价进行控制和提供有关工程造价信息资料等服务；

(15) 组织委托人参与造价咨询相关业务培训，接受委托人组织的培训或交底（培训包括但不限于造价案例复盘和规范标准学习）；

(16) 委托人根据成本管理制度和体系安排的造价咨询服务工作。

3、工程施工监理，包括但不限于：施工准备阶段、施工阶段各工序、各部位的监理以及工程备案验收证书取得至签发缺陷责任终止证书和工程结算、审计的监理、服务工作。对该工程成本控制、进度控制、质量控制、建设安全监管及文明施工的有效管理、组织协调，并进行工程合同管理和信息管理等方面工作。

(1) 组织参与施工图会审和设计交底。

(2) 组织参与检验批、分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程等质量检查和验收。

(3) 审查施工单位选择的分包单位、试验单位的资质并认可。

(4) 审查施工单位提交的施工组织设计、施工技术方案。

(5) 编制一级网络计划，核查二级网络计划，并组织协调实施。

(6) 审查施工单位开工申请报告。

(7) 审查施工单位质保体系和质保手册并监督实施。

(8) 检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况。

(9) 检查施工现场材料、构件的采购、入库、保管、领用等管理制度及其执行情况。

(10) 组织参与主要设备的现场开箱检查，对设备保管提出监理意见。

(11) 各项检验批、隐蔽验收、实测实量全面检查，确保工程质量符合规范要求。

(12) 遇到威胁安全的重大问题时，下达“暂停施工”的通知，并通报业主。

(13) 审查并确认施工单位编制的进度款申请计划、工程结算书。

(14) 监督施工合同的履行，维护业主和施工单位的正当权益。

(15) 承办业主指令下发流转及监督工作。

(16) 监督重点材料、构件的生产、运输情况，必要时进行驻厂管理。

工作质量、进度要求：达到国家规定的合格验收标准，确保工程一次性验收合格通过。投标人应按质量标准规范，确保设计、采购、加工制造、施工、竣工试验等各项工作的质量，建立有效的质量保证体系。

其他要求：咨询人派驻人员需经委托人面试通过，如咨询人派驻人员不能满足委托人要求，委托人有权让咨询人更换符合委托人要求的人员，拟派项目负责人、总监理工程师和造价咨询项目负责人不得兼职。

三、 委托人代表与咨询项目总负责人

1. 委托人代表：_高原（身份证号码：150202199009273919）_____。

2. 咨询项目总负责人：_谭清清（身份证号码：430419198004064211）_____。

3. 综合管理咨询负责人：_余禹舜（身份证号码：330102196801243611）_____。

4. 设计管理咨询负责人：霍星（身份证号码：340104196607291542）。
5. 造价管理咨询负责人：戴元庆（身份证号码：362325198803032537）。
6. 工程监理咨询负责人：陈威（身份证号码：421087198910197917）。
7. 单项 5 咨询负责人： /

四、 服务费用

本项目全过程工程咨询服务费用签约价(含税)为:人民币(大写)壹仟贰佰叁拾万陆仟伍佰陆拾元整(¥12,306,560元)。

具体的服务费用计取和支付方式详见附件1[服务费用和支付]。

五、服务期限

服务期限计划自招标人书面通知后正式进场之日起（暂定 2021 年 7 月 1 日）至本项目竣工验收完成（暂定 2024 年 12 月 31 日），正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。

具体的服务期限和服务进度计划详见专用合同条款及 2 [进度计划]。

六、 合同文件的组成

组成本合同的合同文件包括:

- (1) 本协议书;
- (2) 中标通知书 (如有);
- (3) 投标函及其附录 (如有);
- (4) 专用合同条款及其附件;
- (5) 通用合同条款;
- (6) 技术标准和要求;
- (7) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

七、 双方承诺

1. 咨询人向委托人承诺, 按照最新的法律法规和最高的技术标准以及合同约定提供全过程工程咨询服务。
2. 委托人向咨询人承诺, 按照法律法规履行项目许可、核准或备案手续, 按照合同约定提供开展全过程工程咨询服务活动的依据, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供咨询服务所需的资料 and 条件, 并按照合同约定的期限和方式支付服务费用和其他应支付款项。

八、词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条款和专用合同条款中赋予的含义相同。

九、 合同订立和生效

1. 合同订立时间: 2021 年 7 月 1 日
2. 合同订立地点: _____
3. 本合同一式 陆 份, 具有同等法律效力, 委托人执 叁 份, 咨询人执 叁 份。
4. 本合同经双方签字或盖章后生效。

委托人: (公章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)



统一社会信用代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

咨询人: (公章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)



统一社会信用代码: 9133000072008517XG

地址: 杭州市求是路8号公元大厦北楼11层

邮政编码: 310013

法定代表人: 钱池进

委托代理人: _____

电话: 0571-87982049

传真: 0571-87975506

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

第六节 西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询服务

21-180-2
(付)

合同编号:RTDC-总 2022-JK-GC-007

西安杜城二期军官安置住房项目

全过程工程咨询服务合同

委托人（全称）：中国融通房地产集团有限公司

咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

第一部分合同协议书

委托人（全称）：中国融通房地产集团有限公司咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循自愿、平等、公平和诚信的原则，双方就以下全过程工程咨询服务及有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：西安杜城二期军官安置住房项目（以下简称：本项目）。
2. 项目地点：西安市雁塔区电子城街道杜城东路西侧。
3. 建设内容：224 套军级及以上军官安置住房。
4. 建设规模：该宗地面积共 62.349 亩，东西长约 266 米，东侧南北长约 140 米，西侧南北长约 200 米。容积率调整为 ≤ 2.29 ，建筑密度 $\leq 24.7\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，限高 ≤ 100 米，280 平米的户型拟建层数宜为 5-11 层，其他楼座层数宜为 12-18 层，共计 224 套住房。总建筑面积约为 97682 m^2 ，地上面积约 61510 m^2 （包含住房面积约 52880 m^2 ，公共服务用房约 8630 m^2 ），地下面积约 36172 m^2 （包含普通地下室约 21800 m^2 ，储藏室约 7372 m^2 ，人防面积约 3000 m^2 ，设备用房面积约 4000 m^2 ），实际指标以规划及部队批复的设计方案为准。
5. 投资估算金额：约 80839 万元。
6. 资金来源：自筹。
7. 项目周期：自招标人书面通知后正式进场之日起（暂定 2021 年 10 月 1 日）至本项目竣工验收完成（暂定 2023 年 12 月 31 日），正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。

二、服务范围

咨询人应向委托人提供的全过程工程咨询服务，以委托人的要求为准（参见第三部分专用合同条件），且服务范围包括但不限于：

西安杜城二期军官安置房项目全过程工程咨询

(一) 建设项目的管理工作, 即从项目前期策划至竣工备案验收、办理产权证、配合物业移交及交房、完成竣工结算、同时协助招标人办理和协调相关工作, 直至质保责任期结束。在服务期内, 咨询人应承担相应的义务和责任。包括但不限于:

1、项目实施策划

- (1) 目标策划, 确定项目建设的各项目标, 质量、进度、投资、安全文明等方面。
- (2) 管理组织结构策划, 确定项目的建设管理组织结构。
- (3) 项目建设项目管理制度及管理流程的策划。
- (4) 总控计划, 根据项目建设的总进度目标, 制定相应的工作进度计划。
- (5) 招标采购的策划, 对招标工作的标包划分、实施时间进行策划, 编制招标采购方案。

- (6) 技术策划, 对项目建设项目管理拟采用的新技术进行策划。

2、报批报建报验管理

- (1) 具体办理项目立项直至施工许可期间的所有报批报建手续, 包括立项批复、可研批复(包括编制可行性研究报告)、环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、初步设计批复、施工图审查合格证、消防设计审核意见书、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等等。

- (2) 办理施工临时用电、用水等手续。

- (3) 办理自来水、煤气、室外排污、周边道路、电力外线、有线电视、宽带、电话的室外管网等施工审批手续。

- (4) 办理合同备案、质量备案、安全备案等建委相关审批或备案手续。

- (5) 办理竣工验收手续, 包括消防、人防、规划、节能等各项验收。

- (6) 办理竣工备案验收、办理产权证、配合物业移交及交房、办理竣工结算。

- (7) 办理竣工档案向市档案馆移交手续。

3、招标采购管理

- (1) 根据总进度要求制定招采计划, 并配合组织实施。

- (2) 根据工程特点、设计进度、总进度要求、工程管理要求等进行招标策划, 把工程招标进行合理划分, 编制或审核施工、设备材料采购的发包模式、标段划分方式、计价模式、合同形式和招标方案。

- (3) 根据工程特点向业主提供承包商、供货商、设计单位等大名单及相关的公司资料, 供业主决策。如需要考察, 可制定考察方案, 组织考察, 并撰写考察报告, 供业

主决策。

(4) 组织有关单位编制、讨论和审核各招标项目的招采文件、资格预审文件（若需要时）。并对施工单位的资历评估给业主提供建议。

(5) 组织设计单位或外部市场调研单位提供招标所需技术说明和要求。

(6) 组织对投标人以往完成的类似项目进行考察（如需要时），并撰写考察报告。

(7) 在确定设计、总承包、专业分包等过程中给予业主提供建议。

(8) 协助制定采购制度和 workflows，制定采购职能分工表，使采购参与各方职责明确，有机形成整体，保证采购工作有序进行。

(9) 进行市场调研，了解最新的设备材料性能及价格，确保采购的设备材料性价比最优。

(10) 应业主要求可参与技术标书和经济标的评比、参与合同谈判。

4、成本控制

(1) 投资决策阶段，协助建设方制定工程投资控制目标，确定合理的投资估算。

(2) 初步设计阶段，对设计单位编制的工程概算重点进行审查。协助建设方完成设计概算报批。

(3) 招投标阶段，负责编制审查工程预算书，协助建设方确定合理的招标控制价。若咨询人负责编制工程量清单及预算书，确保成果文件的编制质量。

(4) 施工阶段，对工程变更、签证严格按管理流程执行，对工程进度款支付严格把关，协助处理相关索赔事宜等。

(5) 结算阶段，及时组织已完工程的结算工作，确定结算原则，对上报的工程结算书进行初审，并配合审计单位的结算审计工作等。

(6) 决算阶段，统计整个项目的各项费用支出，协助建设方完成财务决算的编制，并配合相关审计工作。

5、合同管理

(1) 合同策划。根据招标采购方案中标包划分情况，确定项目实施阶段的合同架构。招标工作开展前，在招标文件中设定全面合理且有针对性的合同条款。

(2) 合同签订。中标通知书发放后，根据招标文件中的合同条款，结合投标文件内容，组织起草合同文件初稿，落实合同乙方提交履约担保。协助建设方完成合同的洽商、签订、备案等工作。

(3) 合同履约管理。定期对项目上各类合同乙方履行义务情况进行检查、考核和

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

评估,针对履约不到位的情况,协助建设方做好处罚工作。协助建设方履行合同义务,做好合同支付的管理工作。

(4) 合同风险管理。按照工作流程,严格做好合同变更管理的工作,降低合同价款调整的风险。针对合同乙方违约行为,协助建设方做好索赔工作;同时做好被索赔的预防工作。对合同履行过程中出现的合同纠纷及时查明原因,协助建设方解决。

(5) 妥善保存所有合同及与合同有关的一切资料,在合同履行完毕后将与项目有关的所有合同及有关资料移交给建设方。

6、工期控制

提供全方位的进度管理服务,包括总进度、招标、采购、设计、现场施工等进度管理,统筹兼顾,切实保障项目有计划地进行,按期完成:

(1) 制定有效的进度管理制度,建立进度会议协调机制,在组织上保证进度管理的有效实施。

(2) 根据工程特点、目前状况及过去类似工程积累的经验,制定项目总进度计划,确定控制节点,提出计划控制目标,报业主批准后,作为项目开展的纲领性计划。

(3) 按照业主制定的项目总工期要求,编制总进度计划、年度进度计划和分段工程进度计划,督促检查落实各阶段工程进度的实施情况。

(4) 根据总进度计划,编制专项计划,包括设计出图计划、招标计划、采购计划、报批及配套计划、现场准备计划、施工计划、资金筹措计划等,并督促相关各方实施。

(5) 定期召开进度专题会议,督促各方按计划实施,出现偏差及时纠偏;

(6) 协调各独立承包商、市政配套单位及甲供材料、设备供应单位的进退场时间及相应的施工周期。

(7) 做好各计划节点实际完成工期时间的详细记录,收集和保存有关工期资料。

(8) 及时审核和处理有关单位提出的工期索赔事宜。

7、准备阶段工程管理

(1) 协助建设方办理征地拆迁,平整场地,落实场地建设准备工作。

(2) 负责协调完成项目场地测绘、场地移交等工作。

(3) 负责各参建单位进场施工的统筹协调工作。

(4) 协助或代表建设方召开项目例会,施工过程中主持或参与各项工程管理会议。

(5) 协助建设方完成项目建设需同步实施的其他各项建设单位管理工作。

8、施工阶段工程管理

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

- (1) 负责落实项目实施策划的各目标及成果，落地各项管理动作。
- (2) 负责项目施工质量的管控，组织落实各项质量标准交底、技术交底、样板点评、材料封样、现场巡查、整改监督等。
- (3) 负责项目施工现场的协调管理，组织协调各参建方围绕项目目标顺利推进，协调解决各单位施工界面交接与管理界面配合的相关事宜，妥善处理各单位诉求及其之间的摩擦。
- (4) 负责项目安全文明施工管理，落实常态化监控与管理，督促问题整改。
- (5) 负责现场材料质量的管理，参与材料进场验收，对不合格材料予以退场处理，对装饰类材料的效果进行把控。
- (6) 配合进行业主方的工程质量检查，分析问题，形成整改方案并落实。
- 9、信息综合管理。
- (1) 负责整个项目各类资料的往来、报送、呈批、整理、收集、汇总、归档等工作。
- (2) 负责对建设方以及其他参建单位的日常联络工作。
- (3) 负责整个项目部的内部管理，包括形象建设、制度建设、考核管理、财务管理、后勤管理等工作。
- 10、验收移交、项目后评估
- (1) 组织项目专项验收、竣工预验收工作。
- (2) 组织竣工收尾整改工作。
- (3) 完成竣工资料验收及档案。
- (4) 组织竣工验收，并办理竣工验收备案。
- (5) 组织编制项目使用手册，并组织使用手册的培训。
- (6) 组织项目回访保修。
- (7) 完成项目后评估工作。

(二) 专业咨询工作**1、设计技术咨询，包括但不限于：**

- (1) 检查勘察设计深度及质量。负责对各阶段各专业设计图纸的深度及质量进行审查。包含对方案设计、初步设计、施工图设计是否符合设计深度规定进行审核，包括审查设计文件的规范性、建筑总平面及户型的合理性、结构的安全性、经济性、施工的可行性和设计强制性标准的适宜性等，并提出书面审核意见；在初步设计阶段、施工图

阶段和图纸会审后分别出具设计咨询报告。

(2) 为解决设计问题及设计变更提供技术咨询, 预估设计问题并解决设计变更涉及的费用变更、施工方案变化和工期影响等问题。对专项设计和专项审查提供技术咨询, 针对评估单位提出的意见提供相应设计咨询。

(3) 为工程设计优化提供技术咨询、对技术经济方案进行比选。

(4) 管理项目的设计进度, 按照项目要求督促设计院及各专项设计保质保量完成各设计节点, 并协调设计院和相关专项设计单位的工作界面、相互提资等, 避免各单位间界面不清及错漏碰缺。

(5) 设计中出现的重大问题和情况, 及时向委托人反馈, 并提供处理建议, 共同寻求解决方法。

(6) 参与设计协调会、设计交底、图纸会审、专题会议等设计技术相关会议, 并整理会议纪要。关键设计节点(如需)安排驻场。

(7) 审核工程竣工图纸及归档资料等。

(8) 其它委托人交办的专项工作。

2、造价咨询, 包括但不限于:

(1) 主要包括项目投资估算和概算审核及提出优化建议, 方案版目标成本编制;

(2) 根据图纸、目标成本和建设计划, 进行合约界面分判, 编制招采计划、合约规划和资金计划;

(3) 施工图预算(施工图版目标成本)编制, 招标工程量清单和招标控制价的编制、答疑回复、清标评标和定标报告编制;

(4) 合同搜集、策划、起草和签订(含合同价款审核);

(5) 组织总包重计量和转固(含钢筋和预埋件计量);

(6) 建设工程进度款审核;

(7) 现场收方、设计变更、工程签证、工程洽商、合同争议及索赔等事项审核(含材料设备认价和询价);

(8) 结算审核及结算后评估;

(9) 合同台账、签证变更台账、资金计划和月度动态成本等编制及更新;

(10) 外部对标, 历史成本数据收集、整理和分析。

(11) 甲供材、甲指乙供材品牌及价格调研, 大宗原材料价格波动月度分析;

(12) 对各设计、材料设备和施工方案进行造价比选, 提供业主决策, 做好造价事

前控制工作；

(13) 对与项目投资控制相关的工程洽商、变更及合同争议、索赔等事项提出具体的解决措施及方案；

(14) 对工程造价进行控制和提供有关工程造价信息资料等服务；

(15) 组织委托人参与造价咨询相关业务培训，接咨询人组织的培训或交底（培训包括但不限于造价案例复盘和规范标准学习）；

(16) 委托人根据成本管理制度和体系安排的造价咨询服务工作。

3、BIM 咨询管理：

(1) 审核项目 BIM 总体实施方案和各专项实施方案，规范 BIM 实施的软硬件环境审核招标文件 BIM 专项条款，审核项目的 BIM 实施管理细则、各项 BIM 实施标准和规范。

(2) 审查 BIM 相关模型文件（含模型信息）包括建筑、结构、机电专业模型、各专业的综合模型，及相关文档、数据，模型深度应符合各阶段设计深度要求。

(3) 审查 BIM 可视化汇报资料、管线综合 BIM 模型成果、BIM 工程量清单、BIM 模型“冲突检测”报告。

4、工程施工监理，包括但不限于：

本工程建设监理的主要包括施工准备阶段、施工阶段各工序、各部位的监理以及工程备案验收证书取得至签发缺陷责任终止证书和工程结算、审计的监理、服务工作。对该工程成本控制、进度控制、质量控制、建设安全监管及文明施工的有效管理、组织协调，并进行工程合同管理和信息管理等方面工作。

(1) 参加施工图会审和设计交底。

(2) 参与检验批、分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程等质量检查和验收。

(3) 审查施工单位选择的分包单位、试验单位的资质并认可。

(4) 审查施工单位提交的施工组织设计、施工技术方案。

(5) 编制一级网络计划，核查二级网络计划，并组织协调实施。

(6) 审查施工单位开工申请报告。

(7) 审查施工单位质保体系和质保手册并监督实施。

(8) 检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况。

(9) 检查施工现场原材料、构件的采购、入库、保管、领用等管理制度及其执行情况。

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

- (10) 参加主要设备的现场开箱检查。对设备保管提出监理意见。
- (11) 各项检验批、隐蔽验收、实测实量全面检查，确保工程质量符合规范要求。
- (12) 遇到威胁安全的重大问题时，下达“暂停施工”的通知，并通报业主。
- (13) 审查并确认施工单位编制的进度款申请计划、工程结算书。
- (14) 监督施工合同的履行，维护业主和施工单位的正当权益。

5、工作质量、进度要求：

达到国家规定的合格验收标准，确保工程一次性验收合格通过。投标人应按质量标准规范，确保设计、采购、加工制造、施工、竣工试验等各项工作的质量，建立有效的质量保证体系。

6、其他要求：

咨询人派驻人员需经委托人面试通过，如咨询人派驻人员不能满足委托人要求，委托人有权让咨询人更换符合委托人要求的人员，拟派项目负责人、总监理工程师和造价咨询项目负责人不得兼职。

三、 委托人代表与咨询项目总负责人

- 1. 委托人代表：_____。
- 2. 咨询项目总负责人：程波 身份证号码：32082219681203215X_____。
- 3. 总监理工程师：朱新群 身份证号码：342601196711110019_____。
- 4. 造价咨询负责人：戴元庆 身份证号码：362325198803032537_____。

四、 服务费用

本项目全过程工程咨询服务费用签约价为：壹仟零伍拾肆万柒仟柒佰捌拾元整（¥10547780）。如项目全过程中发生服务费用调整、变更的情形，则以双方协商确定的费用为准。

五、 服务期限

1、自本合同签订之日起至本项目竣工验收完成，合同总工期暂定为 26 个月，具体服务期限以实际进场之日、项目竣工验收完成之日为准，正式进场前及竣工验收后质保期内为免费服务期。

2、咨询人向委托人提供服务的进度计划由双方以附件形式盖章确认。具体的服务期限和服务进度计划详见专用合同条件及 2 [进度计划]。

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

六、 合同文件的组成

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。除专用合同条件另有约定外，组成本合同的合同文件与解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 本协议；
- (2) 中标通知书（如有）；
- (3) 投标函及其附录（如有）；
- (4) 专用合同条件及其附件；
- (5) 通用合同条件；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、 双方承诺

1. 咨询人向委托人承诺，按照法律和技术标准以及合同约定提供全过程工程咨询服务。

2. 委托人向咨询人承诺，按照法律法规履行项目许可、核准或备案手续，按照合同约定提供开展全过程工程咨询服务活动的依据，按照本合同约定派遣相应的人员，提供咨询服务所需的资料和条件，并按照合同约定的期限和方式支付服务费用和其他应支付款项。

八、 词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条件和专用合同条件中赋予的含义相同。

九、 合同订立和生效

1. 合同订立时间：2022 年 04 月 13 日

2. 合同订立地点：北京市朝阳区东大桥路 14 号院

西安杜城二期军官安置住房项目全过程工程咨询

3. 本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，委托人执 肆 份，咨询人执 贰 份。
4. 本合同经双方签字并盖章后成立。

委托人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）



地址：北京市朝阳区东大桥路 14 号院

组织机构代码：91110000MA01LCNW3Q

纳税人识别号：91110000MA01LCNW3Q

开户银行：中国建设银行北京市分行营业
部

账号：11050136360009666888

咨询人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）



地址：杭州求是路 8 号公元大厦北楼 11
层

组织机构代码：9133000072008517XG

纳税人识别号：9133000072008517XG

开户银行：工行杭州开元支行

账号：1202021509900568886

第七节 嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧 地块全过程工程咨询

项目全过程工程咨询服务合同

项目名称：嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧地块
全过程工程咨询服务

委托人：嘉善善建旧城改造有限公司

受托人：浙江江南工程管理股份有限公司（联合体牵头人）、
嘉兴市银建工程咨询有限公司（联合体成员）

订立日期：2021 年 4 月 7 日

协议书

委托人（全称）：嘉善善建旧城改造有限公司

受托人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司（联合体牵头人）、嘉兴市银建工程咨询有限公司（联合体成员）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目全过程工程咨询服务有关事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧地块全过程工程咨询服务
2. 总投资：约 110000 万元
3. 建设地点：嘉善县木业大道东侧，320 国道北侧
4. 建设规模：项目总用地面积约 63453 平方米（95.1795 亩），总建筑面积约 22.6 万平方米，其中地上建筑面积约 15 万平方米，地下建筑面积约 7.6 万平方米（局部地下二层），共建拆迁安置房共约 1500 套。

5. 资金来源：自筹

二、项目全过程工程咨询服务范围和内容：本项目的项目管理、招标代理、造价咨询、工程监理等全过程工程咨询服务，包括：

1. 项目管理（包括但不限于）：设计规划与计划管理、设计优化管理、限额设计管理、设计功能调研、方案、初步设计及施工图设计审核、组织专项设计审查、设计变更管理、项目计划统筹及总体管理、前期工作管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量安全管理、项目组织协调管理、招标采购管理、合同管理、档案信息管理、报批报建管理、竣工验收及移交管理、工程结算管理、工程保修等工作；

2. 招标代理（包括但不限于）：从项目立项至竣工全过程的招标代理及采购，招标策划、招标文件编制、招标过程管理、合同条款策划等工作（设计招标已另行委托，本项目招标代理不含设计招标）；

3. 造价咨询（包括但不限于）：包括本项目所有建设过程中的涉及本工程的全部工程量清单及预算编制、全过程造价控制等，包括项目投资目标分析评估、项目概算评估及目标控制、联系单审核、材料询价定价、进度款审核、资金使用计划编制等工作，

不包括结算审核相关工作。

4.工程监理（包括但不限于）：本项目所有建设内容（包括建筑安装、市政、机电及人防等）的施工全过程及缺陷责任期监理（包含施工阶段及缺陷责任期内工程质量、进度、投资控制、合同管理和组织协调，安全、文明施工监管、环境保护监管等）以及勘察、设计、设备监造、保修等阶段的相关工程监理服务等工作。

5.本项目中标单位不得作为工程结算审核单位。

三、项目全过程工程咨询服务服务目标

项目全过程工程咨询服务目标：达到现行国家验收标准的合格工程。

四、项目建设全过程工程咨询服务费报酬约定

本项目的项目建设全过程工程咨询服务费合同价暂定为¥11120000元（大写：壹仟壹佰壹拾贰万元），此为按项目建安造价暂定80000万元所得的中标价，中标费率为1.39%，本合同项下最终结算的咨询服务费具体计算方法为：

1.待财务竣工决算报告明确后计得最终结算的咨询服务费，最终结算的咨询服务费=财务竣工决算报告中建筑安装工程造价之和×中标费率（1.39%）；

2.本合同项下最终结算的咨询服务费在财务竣工决算报告出具之日自动套算生成。

五、本合同由以下文件组成

1. 协议书；
2. 专用条件及其附加协议条款；
3. 通用条件；
4. 中标通知书；
5. 投标文件及其附件；

6. 委托人提供的房屋、资料和设备等清单。本合同签订后，双方依法签订的补充协议，或为本合同补充订立的相关专业咨询服务合同（如监理合同等）均为本合同文件的组成内容。构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

六、项目全过程工程咨询服务服务期限：自签订合同之日起至项目结算审计完成，缺陷责任期满且完成招标范围内所有工作内容之日止。拟开工时间约为2021年 月，拟建成时间约为二年。

七、双方承诺

1. 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为受托人提供房屋、资料、设备，并

按本合同约定支付酬金。

2. 受托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照工程咨询服务范围和内容，承担工程咨询任务。

八、合同订立

1. 订立时间：2021 年 4 月 7 日。

2. 订立地点：嘉善罗星街道站前路 159 号。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执贰份，受托人执肆份。

九、其他：本合同自工程受托人向委托人提交履约担保、双方法定代表人签字或盖章并加盖公章后正式生效。

项目负责人：冯艳

联系电话：15868191511

职务：项目负责人

职权：全权代行受托人职权。

委托人：嘉善善建旧城改造

有限公司（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：浙江省嘉兴市嘉善县罗星街
道站前路 159 号 1 号楼八楼 801 室

开户行：工商银行嘉善支行

账号：1204070009249016651

邮编：314100

电话：0573-84672628

受托人（联合体牵头人）：浙江江南

工程管理股份有限公司（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元
大厦北楼 11 楼

开户行：中国工商银行杭州市开元支行

账号：1202021509900568886

邮编：310000

电话：0571-87982049

受托人（联合体成员）：嘉兴市银建工程咨询评估有限公司（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

地址：浙江省嘉兴市秀洲区洪兴路 2399 号宝地大厦 12、15 楼

开户行：中国建设银行嘉兴分行营业部

账号：33001638042030004370

邮编：314100

电话：0573-84971199

21-046-1-1-1

联合体协议书

浙江江南工程管理股份有限公司、嘉兴市银建工程咨询评估有限公司自愿组成联合体，共同参加嘉善县北部新城安置房项目（一期）木业大道东侧地块全过程工程咨询服务投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

1、浙江江南工程管理股份有限公司为联合体牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动，并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行合同，并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下：

(1) 浙江江南工程管理股份有限公司的职责分工为：项目管理、造价咨询、工程监理等全过程工程咨询服务。

(2) 嘉兴市银建工程咨询评估有限公司的职责分工为：招标代理并配合浙江江南工程管理股份有限公司做好全过程咨询服务。

5、本协议书自签署之日起生效，合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式叁份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称（盖单位章）：浙江江南工程管理股份有限公司

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：2021年2月18日

成员名称（盖单位章）：嘉兴市银建工程咨询评估有限公司

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：2021年2月18日

备注：

1、本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人授权委托书

2、如非联合体投标，则不需提供本协议书。

第八节 雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五

22-290-5.000

《雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五》

副本

合同编号:CSFZ-FW-2022-0299-XDBDY-013

雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五

甲方:中国雄安集团城市发展投资有限公司

乙方:浙江江南工程管理股份有限公司

第 1 页 共 153 页

《雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五》

合同协议书

中国雄安集团城市发展投资有限公司（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五，已接受（监理人名称，以下简称“监理人”）浙江江南工程管理股份有限公司对该项目监理响应。委托人和监理人共同达成如下协议。

1. 下列文件一起构成合同文件：

- （1）合同协议书；
- （2）中标通知书；
- （3）投标函及承诺函；
- （4）专用合同条款；
- （5）通用合同条款；
- （6）澄清、答疑文件以及招标过程中双方知悉认可的其他文件；
- （7）委托人要求；
- （8）监理报价清单；
- （9）监理大纲；
- （10）附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

附录 C 监理人总监理工程师及其他主要人员配置表

附录 D 监理人投入的试验检测仪器、设备清单

（11）合同其他附件。

2. 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。


3. 暂定签约合同价：合同总金额（含税价）人民币大写壹仟贰佰伍拾万贰仟元整（¥12502000.00），其中：合同价款（不含税价）人民币大写壹仟壹佰柒拾玖万肆仟叁佰叁拾玖元陆角贰分（¥11794339.62），税额人民币大写柒拾万柒仟陆佰陆拾元叁角捌分（¥707660.38），增值税税率 6%。

采用增值税一般计税方式，提供增值税专用发票。本合同约定的不含税价格不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整。

第 3 页 共 153 页

《雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五》


4. 总监理工程师：姓名梁俊，身份证号 452701198308100056，注册号 00492995。
5. 监理工作质量符合的标准和要求：符合《建设工程监理规范 GB50319-2013》及本项目监理质量要求。
6. 监理人承诺按合同约定承担工程的监理工作。
7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向监理人支付合同价款。
8. 监理人计划开始监理日期：∟，实际日期按照委托人在开始监理通知中载明的开始监理日期为准。监理服务期限为自合同签订之日起至缺陷责任期结束止（缺陷责任期 24 个月）。
9. 本合同协议书正本贰份、副本捌份，合同双方各执正本壹份，副本肆份，当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。
10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。
11. 本协议自委托人和监理人的法定代表人或其委托代理人在合同协议书上签字或盖章，并盖单位章后，合同生效。




委托人：中国雄安集团城市发展投资
有限公司（盖章）

法定代表人
或其委托代理人：

2022 年 10 月 16 日



监理人：浙江江南工程管理股份
有限公司（盖章）

法定代表人
或其委托代理人：

2022 年 10 月 16 日

《雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五》

附件五：委托人要求

委托人要求

一、监理要求

1. 项目概况

1.1 工程概况

1.1.1 本项目基本情况：本项目包含六个标段，各标段具体规模如下：

(5) 标段五安置房项目建筑面积约 50.73 万平方米；

标段划分示意图：



1.1.2 本项目施工场地（现场）具体地理位置：位于河北雄安新区雄东片区 B 单元，规划范围北至 E26 路，南至 E43 路，东至 N41 路，西至 N21 路。

2. 监理范围及内容

2.1 监理范围：

安置房项目：本项目各标段图纸所示范围内的所有内容以及整个监理服务期的监理工作，包括但不限于地基与基础、主体结构、建筑装饰装修（含精装修）、建筑屋面、建筑给排水及采暖、建筑电气、智能建筑、通风与空调、建筑节能、电梯、小市政工程、消防工程、人防工程、景观绿化工程、燃气工程、高低压变配电工程、水土保持及配合

第 61 页 共 153 页

《雄东片区 B 单元安置房项目监理服务合同标段五》

项目 BIM 和 CIM 的数据对接, 以及项目用地范围内招标人投资建设的所有配套工程等全部施工内容的监理服务及对本项目中所有涉及到工程质量检测活动中见证检测试样的取样、封样、送检等监理工作职责、义务, 以及对前述范围内的工程建设安全、环保、质量、进度、造价和文明施工等进行全方位控制, 对合同、信息等进行全面管理, 对工程建设相关方的关系进行综合协调、工程变更及洽商初审、工程进度确认、落实雄安监理 APP 使用要求及管理要求、竣工验收资料整理交接、保修工程监理及交付阶段查验、房修管理工作等并履行建设工程安全生产和文明施工管理等法定职责等, 其它要求按国家和地方建设工程监理规程执行。本项目服务内容由中标人按照正常项目竣工资料要求, 提供项目全部施工阶段成果文件。

2.2 监理内容

2.2.1 总体监理内容

- 1) 工程项目的三大控制、两管理、一协调、文明施工、施工安全、技术咨询、环境保护、技术报告及审核竣工文件的编制、归档等。
- 2) 按国家、地方、行业有关建设工程监理条例、规范执行。
- 3) 负责监理第三方检测或其他专项检测工作。
- 4) 并负责组织和参与工程验收。
- 5) 其他监理相关内容。

2.2.2 监理具体内容

2.2.2.1 项目进度管理

- 1) 根据业主要求, 审核项目总进度计划, 并报送业主认定后执行和控制, 必要时及时调整项目总进度计划;
 - 2) 审核项目施工各阶段、季和月度的进度计划, 依据项目计划进行日常的进度检查和控制工作, 必要时作调整;
 - 3) 组织计划管理专题会议, 对关键路线、节点计划时间及可能产生不利情况及时提出预控建议。
 - 4) 负责施工单位进退场时间与相应施工周期协调, 合理安排交叉施工顺序;
 - 5) 每月、季和年提交各种进度控制报告;
 - 6) 提供工期的优化方案
- 2.2.2.2 施工质量验收管理
- 1) 审核竣工图、竣工资料;

第九节 肥西经开区新港南区 A 区安置点工程监理

20-235-1 号

(GF-2012-0202)



建设工程监理合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

第一节 合同协议书

委托人（全称）：合肥桃花工业园经济发展有限公司

监理人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：肥西经开区新港南区 A 区安置点工程监理；
2. 工程地点：肥西县；
3. 工程规模：总用地面积约138145.74 平方米，总建筑面积447783.55 平方米，主要建设内容包括高层住宅、幼儿园、配套通风、土建安装工程及室外道排、水电气、道路绿化、附属工程等；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：约 1174468034.19 元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：谢长立，身份证号码：342222197809235738，注册号：33005131。

五、签约酬金

本项目最终决算价=中标费率*施工审计价，本项目中标费率为 1.07%。

包括：

1. 监理酬金：____/____。
2. 相关服务酬金：____/____。

其中：

- (1) 勘察阶段服务酬金：____/____。
- (2) 设计阶段服务酬金：____/____。
- (3) 保修阶段服务酬金：____/____。
- (4) 其他相关服务酬金：____/____。

六、期限

1. 监理期限：

自合同签订之日起至全部工程竣工验收合格、办理完工程决算及竣工资料归档，并审计结束止，约 960 日历天。

2. 相关服务期限：

(1) 勘察阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____/____年____/____月____/____日止。

(2) 设计阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____/____年____/____月____/____日止。

(3) 保修阶段服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____/____年____/____月____/____日止。

(4) 其他相关服务期限自____/____年____/____月____/____日始，至____/____年____/____月____/____日止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：2020 年 09 月 08 日。
2. 订立地点：合肥市。
3. 本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

委托人：(盖章) 监理单位：浙江江南工程管理股份有限公司 (盖章)

住所： 住所：杭州市求是路8号公元大厦北楼
11楼

邮政编码： 邮政编码：

法定代表人或其授权
的代理人：(签字) 法定代表人或其授权
的代理人：(签字)


开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

电话： 电话：

传真： 传真：

电子邮箱： 电子邮箱：



第三节 专用合同条款

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/____。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：专用条件、通用条件。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：本合同涵盖的本项目及各配套单位的建设工程监理（含供水、供电工程）。

2.1.2 监理工作内容还包括：包括但不限于配合招标人办理报建、报批、报审、施工招标过程的技术服务、施工图纸复核、施工合同的拟定、洽谈以及施工许可证申请办理、工程现场前期的准备工作、设计协调、竣工验收、工程结算初审、工程备案以及工期控制等全过程服务。

(1) 完善监理机构、配备相应资格的工程技术人员；

(2) 编制本建设工程的监理规划，编制各专业监理实施细则；

(3) 施工准备各阶段，组织专业人员熟悉图纸，提出详尽意见，填报各项附录表格，审查承建单位质量、技术、质保管理体系，开好第一次工地会议形成纪要；

(4) 施工阶段组织好工地例会，监督并控制建设工程质量、工程造价、工程进度，做好信息、合同管理，安全生产管理工作，负责工程验收、工程暂停及复工、工程变更、费用索赔、工程延期及延误的处理和控制工作；

(5) 完善监理资料、监理月报、工作总结和管理工作；

(6) 参与设备采购、工程竣工验收及备案等工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

1、《中华人民共和国建筑法》；

2、《中华人民共和国合同法》；

3、《建设工程质量管理条例》；

4、《建设工程安全生产法》；

第十节 容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务

20-341-1

正本

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

合同编号：CSFZ-FW-2021-0025-RXAZ-018

容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3
标段监理服务合同

委托人（甲方）：中国雄安集团城市发展投资有限公司

监理人（乙方）：浙江江南工程管理股份有限公司

合同专用章

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

一、 合同协议书

中国雄安集团城市发展投资有限公司为实施 容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段 监理服务，已接受浙江江南工程管理股份有限公司对该项目监理响应。委托人和监理人共同达成如下协议。

1. 下列文件一起构成合同文件：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标函及承诺函；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 委托人要求；
- (7) 监理报价清单；
- (8) 监理大纲；
- (9) 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

附录 C 监理人总监理工程师及其他主要人员配置表

附录 D 监理人投入的试验检测仪器、设备清单

- (10) 合同其他附件。

2. 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。

3. 签约合同价：合同总金额（含税价）人民币大写：壹仟陆佰零捌万壹仟伍佰元整（¥16081500），其中：合同价款（不含税价）人民币大写：壹仟伍佰壹拾柒万壹仟贰佰贰拾陆元肆角贰（¥15171226.42），税额人民币大写：玖拾壹万零贰佰柒拾叁元伍角捌分（¥910273.58），税率：6%。

采用增值税一般计税方式，提供增值税专用发票。在合同履行期间，如遇国家的税率调整，本合同约定的不含税价款不因国家税率变化而变化，但合同总金额（含税价）相应调整。

4. 总监理工程师：姓名 瞿岗，身份证号 510722197110087054，注册号 33010437。

5. 监理工作质量符合的标准和要求：符合《建设工程监理规范 GB50319-2013》及本项目监理质量要求。

6. 监理人承诺按合同约定承担工程的监理工作。

第 3 页 共 78 页

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向监理人支付合同价款。

8. 监理人计划开始监理日期：2021 年 1 月 4 日，实际日期按照委托人在开始监理通知中载明的开始监理日期为准。监理服务期限为施工阶段自中标通知书发出后至工程竣工验收完毕；缺陷责任期阶段自工程竣工验收完毕至缺陷责任期止，缺陷责任期为 24 个月。

9. 本合同协议书正本贰份、副本捌份，合同双方各执正本壹份，副本肆份，当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

11. 合同生效

本合同自法定代表人或其委托代理人签章并加盖公章或合同专用章后生效，以最后签署时间为准。

委托人：中国雄安集团城市发展投资有限公司

(盖章)

监理人：浙江江南工程管理股份有限公司

(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

签订日期：2021 年 2 月 2 日

签订日期：2021 年 2 月 2 日

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

1.12 委托人要求

1.12.1 委托人要求需要修改或存在错误导致监理人费用增加和（或）周期延误的，由委托人延长监理服务周期，不调整监理报酬。

1.12.3 委托人要求采用国外规范和标准进行监理时，应由委托人负责提供该规范和标准的外国文本和中文译本，提供的时间、份数和其他要求： /

2. 委托人义务

2.3 提供设备、设施

委托人应为监理人的现场人员提供的服务和其他便利条件包括：委托人提供现场办公房间、宿舍，办公桌椅、互联网接口、冷暖设施、生活设施等。

3. 委托人管理

3.1 委托人代表

3.1.1 委托人书面通知监理人委托人代表的期限：执行通用合同条款。

3.3 决定或答复

3.3.2 委托人对监理人书面提出的事项作出书面答复的期限：收到书面提出的事项后 3 天内。

4. 监理人义务

4.1 监理人的一般义务

4.1.4 其他义务

监理人应履行的其他义务还包括：

4.1.4.1 监理的范围和内容

（1）监理范围包括：本项目图纸所示范围内的所有内容以及整个监理服务期的监理工作，包括但不限于地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给水、排水及采暖、建筑电气、智能建筑、通风与空调、建筑节能、电梯及室外工程、消防工程及其设施设备、景观绿化工程、小市政工程、高低压变配电工程等全部施工内容的监理服务及第三方工程质量检测合同等合同中明确的监理工作职责、义务，并派专人驻场配合项目 BIM 和 CIM 的数据对接，以及对前述范围内的工程建设安全、环保、质量、进度、造价和文明施工等进行全方位控制，对合同、信息等进行全面管理，对工程建设相关方的关系进行综合协调，并履行建设工程安全生产和文明施工管理等法定职责等，其它要求按国家和地方建设工程监理规程执行。【不包括人防区域的建筑、结构、设备安装、装饰、

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

电气、给排水、采暖、变配电等内容的监理服务。】

(2) 监理工作内容还包括：《建设工程监理规范》(GB50319-2013) 内容、程序、职责和要求；
监理人应负责在项目现场进行材料设备进场质量验收并记录归档等监理工作。监理人应积极协调相关方完成项目 BIM 和 CIM 的数据对接，使之满足数字雄安 CIM 平台、数字雄安建管平台等相关平台的应用需求。

(3) 其他工作要求：监理人应服从委托人安排，配备足够的监理人员和设备；

施工期间，监理人须达到监理驻场人员除总监外，需配备包括相关专业专业人员，并满足项目的需要。

承包人除在响应合同人员要求外，应至少设置 1 名管理人员（需满足五年工作经验），专职协助发包人管理，配合发包人开展每日检查工作。

施工期间，施工承包人每向监理人提交一种技术资料，监理人必须保证在第一时间报给委托人一份用于存档。工程竣工验收后，监理人应向委托人提交不少于两套完整、真实的工程监理资料。

4.1.4.2 监理与相关服务依据

(1) 监理依据包括：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》；国家、河北省颁布的有关建设监理、安全生产、工程质量、环保及文明施工的法规、法令等、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、《中国雄安集团建设项目工程监理单位管理办法（修订版）》、国家、河北省以及雄安新区、雄安集团在施工期内必须执行的其他规定及管理办法，如有更新，按新标准执行。

(2) 相关服务依据包括：地质勘测资料、经批准的设计文件及设计图纸；施工承包合同、监理合同等。

4.1.4.3 项目监理机构和人员

更换监理人员的其他情形：___/___。

4.1.4.4 履行职责

(1) 对监理人的授权范围：对施工阶段的安全、环保、质量、进度、造价和文明施工等进行全方位控制，对合同、信息等进行全面管理，对工程建设相关方的关系进行综合协调，并履行建设工程安全生产和文明施工管理等法定职责等，其它要求按国家和地方建设工程监理规程执行。

在涉及工程延期 ___ 天内和（或）金额 ___ 万元内的变更，监理人不需请示委托人即可向施工承包人发布变更通知。

(2) 监理人有权要求施工承包人调换其人员的限制条件：经委托人确认。

4.1.4.5 提交报告

监理人应提交报告的种类，包括：监理规划、监理实施细则（施工图设计涵盖的各专业监理实施细则、施工进度监理实施细则、投资控制监理实施细则、安全文明施工监理实施细则和绿色环保监理实施细则等）、监理日报、周报、工程竣工后提交四份工程质量评估报告，项目事故发生后按要求提交事故处理文件、监理工作总结和其他文件及约定的专项报告。

《容西片区 C 单元安置房及配套设施项目 C3 标段监理服务合同》

四、 委托人要求

(一) 监理要求

1. 项目概况

1.1 工程概况

1.1.1 本项目基本情况:

容西片区 C 单元安置房及配套设施项目监理 C3 标段监理: 总建筑面积约 62.43 万平方米 (不含人防建筑面积), 其中, 地上建筑面积约 42.81 万平方米, 地下建筑面积约 19.62 万平方米 (不含人防建筑面积)。

1.1.2 本项目施工场地 (现场) 具体地理位置:

容西片区 C (C1、C2、C3) 单元安置房及配套设施项目, 项目地块位于容西片区东北部。大水大街以西, 楼堤大街以东, 津保高速铁路以南, 津保路以北。其中: C3 北至豪丹路, 南至津保路, 西至楼堤大街, 东至龙东大街。

2. 监理范围及内容

2.1 监理范围: 本项目图纸所示范围内的所有内容以及整个监理服务期的监理工作, 包括但不限于地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给水、排水及采暖、建筑电气、智能建筑、通风与空调、建筑节能、电梯及室外工程、消防工程及其设施设备、景观绿化工程、小市政工程、高低压变配电工程等全部施工内容的监理服务及第三方工程质量检测合同等合同中明确的监理工作职责、义务, 并派专人驻场配合项目 BIM 和 CIM 的数据对接, 以及对前述范围内的工程建设安全、环保、质量、进度、造价和文明施工等进行全方位控制, 对合同、信息等进行全面管理, 对工程建设相关方的关系进行综合协调, 并履行建设工程安全生产和文明施工管理等法定职责等, 其它要求按国家和地方建设工程监理规程执行。【不包括人防区域的建筑、结构、设备安装、装饰、电气、给排水、采暖、变配电等内容的监理服务。】

2.2 监理内容

2.2.1 总体监理内容

- 1) 工程项目的三大控制、两管理、一协调、文明施工、施工安全、技术咨询、环境保护、技术报告及审核竣工文件的编制、归档等。
- 2) 按国家、地方、行业有关建设工程监理条例、规范执行。
- 3) 负责监理第三方检测或其他专项检测工作。
- 4) 并负责组织和参与工程验收。
- 5) 其他监理相关内容。

第 32 页 共 78 页

第十一节 益农区块安置房二期监理

20-171-1

监 理 合 同

项目名称：益农区块安置房二期监理

委 托 人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

监 理 人：浙江江南工程管理股份有限公司

第 1 页

第一部分协议书

委托人（全称）：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

监理人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 项目名称：益农区块安置房二期监理
2. 项目投资：工程概算 153984 万元
3. 建设地点：益农区块
4. 建设规模：项目拟建总建筑面积约 480000 平方米

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1、本协议书及附件；2、中标通知书；3、投标书；4、双方签认的补充或修正文件；5、合同专用条款；6、附件；7、合同通用条款；8、《建设工程施工监理规范》（GB50319-2000）；9、构成本合同组成部分的其他文件。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、监理单位负责人

总监理工程师，姓名：夏旭东，身份证号码：340822196910116211，注册号：33005124，联系电话：87636300

五、签约合同价

本项目的监理费合同价为人民币 1078.8886 万元（大写：壹仟零柒拾捌万捌仟捌佰捌拾陆元整），包括监理酬金及相关服务酬金，监理费用按实际监理部分总造价（经结算审定后，电梯、空调、厨具等仅计安装费）与中标费率的乘积计算。

六、期限

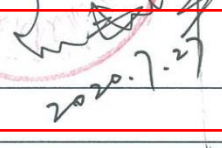

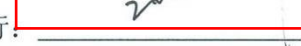
监理期限：施工监理服务期为 1200 日历天，并要求监理提前（监理投标结束）介入和质量缺陷期为 730 日历天，共计 1930 日历天。（工程延期 180 日历天不计费，超过 180 日历天以上协商解决）

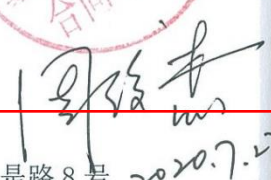
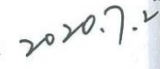
七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

委托人：杭州萧山经济技术开发区
国有资产经营有限公司（盖章）

咨询人：浙江江南工程管理股份
有限公司（盖章）

委托代理人： 
地址： 
开户行： 
账号： _____
邮编： _____
电话： _____

委托代理人： 
地址： 杭州市求是路8号 
开户行： 工行杭州开元支行
账号： 1202021509900568886
邮编： 310013
电话： 0571-87636300

第三部分专用条款

1. 定义与解释

1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用 /。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：1、本监理服务合同协议书及附件（含廉政合同、工程质量责任合同及合同谈判中澄清文件）；2、中标通知书；3、投标书；4、双方签认的补充或修正文件；5、合同专用条款；6、附件；7、合同通用条款；8、《建设工程施工监理规范》（GB50319—2000）；9、构成本合同组成部分的其它文件。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：施工图范围内的土建、安装、幕墙、弱电、装修、景观绿化、设备安装、室外配套等所有工程监理及质量缺陷期的全过程监理。
本工程安全文明施工要求必须创杭州市标化工地。

2.1.2 监理工作内容还包括：

（1）协助委托人办理工程开工前的有关手续。

（2）督促、检查承包人严格执行合同和严格按照国家技术规范、标准、地方建筑安装规程以及设计图纸文件要求进行施工；核查施工过程中的主要部位、环节以及隐蔽工程的施工验收签证，控制工程质量，关键部位实行旁站监理制度；

（3）分阶段核验及协调施工进度计划，及时提出调整意见，控制工程进度；

（4）根据施工承包合同协议条款的付款规定，对已完合格工程量并复核工程造价；工程竣工后，参与配合及协助工程结算价款的审查；

（5）对于设计变更和技术洽商，除提出监理意见之外，应征得委托人意见，在可行的情况下，原则上由原设计单位进行修改或确认；

（6）协助、主持、审理工程中出现的事故的分析，提出处理意见；督促检查承包人按批准的处理方案进行处理，审核其事故报告；

（7）协助委托人定期召开工程协调会议，调解工程建设中的有关争议，合同纠纷和索赔事项；并做好会议纪要。

第五章 拟派项目总负责人情况表及证明材料

第一节 拟派项目总负责人情况表

姓名	石晶		性 别	女	年 龄	49 岁
职务	项目负责人		职 称	正高级工程师	学 历	本科
参加工作时间		1995. 08		从事工作年限		29 年
资格证书名称、专业及编号		国家注册监理工程师、房屋建筑工程、21004085 国 家 注 册 一 级 建 造 师 、 市 政 公 用 工 程 、 浙 1212013201309058 国 家 注 册 一 级 造 价 工 程 师 、 土 木 建 筑 、 建 [造]11173300005049				
近 5 年承接的作为全过程工程咨询项目总负责人的同类工程业绩（不超过 2 项）						
工程名称	投资额 （万元）	主要合同内容		合同金额 （万元）	合同签订日期	
学士佳苑安置房 建设项目全过程 咨询	97309.684 8	全过程工程咨询		885.518132	2023. 12	
鑫岭楼项目全过 程工程咨询	52000	全过程工程咨询		773.1027	2024. 09	

注：①提供近 5 年（从截标之日起倒推）承接的作为全过程工程咨询项目总负责人的同类工程业绩（不超过 2 项）。证明资料为合同关键页（应包含合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、项目总负责人名字、甲乙双方签章等内容）扫描件。若合同无法体现为项目总负责人，需提供任命书或其他证明资料证明扫描件。投标人未按要求提供证明材料的，招标人有权做出不利于投标人的判定。②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

第二节 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

23-403-4.1.1

工程咨询合同

项目名称： 学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询

委托人： 东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人： 浙江江南工程管理股份有限公司

2023 年 12 月 29 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：东阳市城发金泽开发建设有限公司

工程咨询人（全称）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程全过程工程咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：学士佳苑安置房建设项目全过程工程咨询。

建设地点：位于吴宁街道，汉宁路以北、学士南路以西、兴平路以南。

建设规模：总建筑面积约 305157 平方米，其中地上建筑面积约 231315 平方米，地下建筑面积约 73842 平方米；总用地面积约 82086 平方米，规划容积率 2.0-3.0，绿地率 30-35%，建筑密度：不大于 25%，建筑限高 80 米。主要建设内容包括但不限于住宅和地下室、配套用房（配套商业、社区居委会、物业管理办公用房、物业管理经营用房、居家养老用房、垃圾房、公厕、消控室、配电房及开闭所等）、小区配套（市政、道路、绿化、景观、给排水、电力、燃气、数字电视、通讯等）、大市政配套工程、安置房公共区域精装修工程，以及根据规划要求配建的其他内容。（具体以相关部门审批为准）。本工程建安工程费约 973096848 元

资金来源：自筹。

服务期：自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后 10 天止。

二、服务范围和内容（包括但不限于）：

1. 工程监理：本项目所有建设内容的施工全过程及缺陷责任期监理（包含施工阶段及缺陷责任期内工程质量、进度、投资控制、合同管理和组织协调，安全、文明施工监管、环境保护监管等）以及设计等阶段的相关工程监理服务等工作。

2. 全过程造价咨询：包括本项目所有建设过程中的涉及本工程的设计概算复核、设计方案优化(如合理化建议等)、全过程造价咨询（施工图工程量清单及招

标控制价编制（不含预算审核）、前期咨询、投资经济分析、制定造价控制、资金使用计划的实施方案，合同价款咨询，施工阶段造价风险分析，审核工程预付款和期中结算及其价款支付，工程变更、签证及索赔管理，材料、设备的询价，提供核价建议，工程造价动态管理，审核及汇总过程分阶段工程结算，完成工程结算审核，工程技术经济指标分析）。但不限于：①制定造价控制的实施流程，对承包人报送的工程预算进行审核，确定造价控制目标；②根据施工承包合同、进度计划，编制用款计划书；③参与造价控制有关的工程会议；④负责对承包人报送的每月（期）完成进度款月（期）报表进行审核，并提出当月（期）付款建议书；⑤承包方提出索赔时，凭据合同和有关法律、法规，提供咨询意见；⑥协助业主及时审核因设计变更、现场签证等发生的费用，相应调整造价控制目标，并向业主提供造价控制动态分析报告；⑦核定分阶段完工的分部工程结算；⑧会同业主办理工程竣工结算，提供完整的结算报告及各项费用汇总表；⑨提供与造价控制相关的人工、材料、设备等造价信息和其他咨询服务。

三、组成本合同的文件及解释顺序

- 1.协议书；
- 2.中标通知书；
- 3.投标文件及其附件；
- 4.专用条件及附录 A；
- 5.通用条件；
- 6.附录 B。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议或补充订立的相关专业咨询服务合同均为本合同文件的组成内容。

四、项目负责人

项目总负责人姓名：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书类别、专业、注册号：国家注册监理工程师、房屋建筑工程、21004085，职称、证书号：高级工程师、G3300358599。

造价咨询负责人姓名：王裕亮，身份证号码：370982197310187691，注册证书类别、专业、注册号：一级注册造价工程师、土建、建【造】15330018388，

职称、证书号： 高级工程师、12620316 。

项目总监姓名： 夏义春 ，身份证号码： 51011219700626211X ，注册证书类别、专业、注册号： 国家注册监理工程师、房屋建筑工程、33027273 ，职称、证书号： 高级工程师、47137 。

五、质量要求：符合国家现行规范标准。

六、工程咨询报酬

1. 本工程的全过程工程咨询费用按工程预算审核价*中标费率 0.91%计算
(全过程工程咨询费最终结算以工程结算审定价×中标费率 0.91%为准)。

七、工程咨询服务期限

服务期： 自签订合同之日起至完成工程结算复审及竣工财务决算审计之后
10 天止。

八、双方承诺

1. 委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定支付酬金。
2. 工程咨询人承诺，遵守本合同中的各项约定，按本合同约定提供工程咨询服务。

九、争议解决

本合同履行过程中引起的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按照下列方式解决（只能选择其中一项）：

- ☐ 向 _____ 仲裁委员会申请仲裁；
- ☒ 向有管辖权的人民法院起诉。

十、合同订立

1. 订立时间： 2023 年 12 月 29 日。
2. 订立地点： 东阳市 。

十一、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，具有同等法律效力，其中委托人执 捌 份，工程咨询人执 肆 份。

(此页无正文)

委托人：(公章或合同专用章) 住所： 法定代表人(签字) 或委托代理人(签字)： 电话： 传真： 开户银行： 账号： 邮政编码： 电子邮箱：	受托人：(公章或合同专用章) 住所：杭州市求是路8号公元大厦北楼11楼 法定代表人(签字)： 或委托代理人(签字)： 电话：0571-87982049 传真： 开户银行：工商银行杭州开元支行 账号：1202021509900568886 邮政编码：310013 电子邮箱：
---	---

第三节 鑫岭楼项目全过程工程咨询

24-247-1-08



合同编号：LHTK-GCHT-XLL-(2024)01-10

鑫岭楼项目全过程工程咨询 合同

工程名称：鑫岭楼项目全过程工程咨询

工程地点：深圳市龙华区大浪街道

委托人：深圳市捷利成联合投资有限公司

工程咨询人：浙江江南工程管理股份有限公司

2024 年 9 月

第一部分 合同协议书

委托人（甲方）：深圳市捷利成联合投资有限公司

工程咨询人（乙方）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规、规章，并结合广东省、深圳市及龙华区的有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托工程咨询与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：鑫岭楼项目全过程工程咨询

2. 工程地点：鑫岭楼项目位于龙华区大浪街道新岭路与永乐路交汇处西北角（福慧园南侧），康发科技工业园东侧。

3. 工程规模：鑫岭楼项目位于龙华区大浪街道新岭路与永乐路交汇处西北角（福慧园南侧），地块编号 A844-0923，占地面积 8698.98 平方米，容积率 5.5，三类居住用地（宿舍型保障性租赁住房），计容面积 47844.39 平方米（另有架空建筑面积：1500.00 平方米），地下室 2 层，不计容面积 10600 平方米，总建筑面积 59944.39 平方米。建筑规模为 3 栋宿舍楼，共计博士宿舍约 500 间，硕士宿舍约 1250 间，A 座（博士）26F、B 座（硕士）32F、C 座（硕士）32F，负一层地下室 3.7 米、半地下室（架空层、车库）5.9 米、大堂 5.4 米、标准层 3 米。建筑总高度 A 座 80.6 米，B/C 座 98.6 米，以上指标以最终规划批复为准。项目拟通过“工改保”路径，建设保障性租赁住房，再租赁给电子科技大学作为配套宿舍使用。

4. 建设内容：包括但不限于以下方面：

（1）项目管理：项目计划统筹及总体管理、项目策划管理、勘察管理、设计管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量管理、安全生产管理、项目组织协调管理、配合招标采购管理、配合合同管理、档案管理、报批报建管理、信息管理（含 BIM 咨询及信息化应用管理）、竣工验收收尾及移交管理、工程结（决）算管理、风险管理、后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作。

（2）提出创新技术应用、智慧工地建设等策划方案，并监督相关单位实施。

（3）工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修监理及后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作（不含燃气监理、拆除工程监理）。

（4）专业或专项工程工艺咨询管理：以招标人实际需求为准。

(5) 全过程工程咨询单位依法承担与项目管理工作、工程监理工作相应的法律责任。

具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

5. 工程投资额：暂估约 52000 万元，最终投资额以政府审批为准。

6. 其他： /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、服务阶段与服务内容

(一) 本项目全过程工程咨询服务阶段包括：

- ☐ 项目策划阶段
- ☐ 可行性研究阶段
- ☐ 工程规划阶段
- ☐ 勘察与设计阶段
- ☐ 招标与采购阶段
- ☐ 施工及保修监理阶段
- ☐ 运营管理阶段

☒ 其他： 具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

(二) 本项目全过程工程咨询服务内容包括不限于以下方面：

(1) 项目管理：项目计划统筹及总体管理、项目策划管理、勘察管理、设计管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量管理、安全生产管理、项目组织协调管理、配合招标采购管理、配合合同管理、档案管理、报批报建管理、信息管理（含BIM咨询及信息化应用管理）、竣工验收收尾及移交管理、工程结（决）算管理、风险管理、后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作。

(2) 提出创新技术应用、智慧工地建设等策划方案，并监督相关单位实施。

(3) 工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修监理及后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作（不含燃气监理、拆除工程监理）。

(4) 专业或专项工程工艺咨询管理：以招标人实际需求为准。

(5) 全过程工程咨询工程单位依法承担与项目管理工作、工程监理工作相应的法律责任。具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

1. 全过程项目管理（以下简称：“项目管理”）：

- ☐ 项目计划统筹及总体管理

- ☐ 报批报建管理
- ☐ 设计管理
- ☐ 招标采购及合同管理
- ☐ 进度管理
- ☐ 投资管理
- ☐ 工程技术管理
- ☐ 工程结算管理
- ☐ 档案与信息管理
- ☐ BIM管理
- ☐ 专业或专项工程工艺咨询管理
- ☐ 现场施工管理
- ☐ 竣工验收及移交管理
- ☐ 运营或维护期管理
- ☒ 其他：
 - 项目计划统筹及总体管理
 - 项目策划管理
 - 设计管理
 - 工程勘察管理
 - 技术管理(包括不限于发包人技术要求、现场、图纸等方面)
 - 进度管理
 - 投资管理
 - 质量管理
 - 安全生产管理
 - 项目组织协调管理
 - 配合招标采购管理
 - 配合合同管理
 - 档案管理
 - 报批报建管理
 - 信息管理(含BIM咨询及信息化应用管理)
 - 竣工验收收尾及移交管理

配合工程结算、决算管理

风险管理

项目智慧运维研究管理

后评价工作及与项目建设管理相关的其他工作

站在业主的角度看问题，以业主的视角，以业主的项目目标为己任，尽量深入的理解和参与整个过程，从成本、投资、设计、施工、保修等各个环节都要对其进行全面的了解，并顺利的完成工作。具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

2. 工程监理：施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修阶段监理、后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作。

☐ 3. 专业咨询服务：

☐ 项目建议书编制

☐ 可行性研究报告编制

☐ 规划咨询

☐ 设计任务书编制

☐ 环境影响评估

☐ 节能评估

☐ 交通评估

☒ 其他工作：具体工作内容详见鑫岭楼项目全过程工程咨询发包人要求。

四、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

1. 专用合同条款及其附件；
2. 通用合同条款；
3. 中标通知书；
4. 招标文件及补遗；
5. 投标文件及附件（含工程咨询人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经委托人同意地对有关问题的补充资料和澄清文件等，如果有）；
6. 标准、规范及有关技术文件；
7. 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件。

五、项目主要负责人

项目负责人姓名：石晶，身份证号码：210502197603253025，注册证书号：21004085/浙 1212013201309058/建[造]11173300005049，联系电话：15998260545，电子邮箱：shijing@jnpm.cn，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

设计管理负责人姓名：张恒，身份证号码：330106197601260070，注册证书号：3300081-S008，联系电话：13958044455，电子邮箱：14632686@qq.com，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

总监理工程师姓名：姚社钦，身份证号码：410303196502282538，注册证书号：32015670，联系电话：13838482128，电子邮箱：595327513@qq.com，通讯地址：广东省深圳市南山区朗山路 11 号同方信息港 C 座 9 楼。

其他主要负责人员：（如实填写）/。

六、合同费用

1、本项目费用暂定合同价（含税）为人民币（大写）柒佰柒拾叁万壹仟零贰拾柒元整（¥：7731027.00 元），不含税价人民币（大写）柒佰贰拾玖万叁仟肆佰贰拾壹元柒角零分（¥：7293421.7 元），税率 6.00%，其中：（1）项目建设管理费 4471851.00 元，中标单价为 74.60 元/平方米，总建筑面积暂定 59944.39 平方米；（2）监理服务（监理服务包含施工阶段监理费和保修阶段监理费）3259176.00 元，中标单价为 54.37 元/平方米，总建筑面积暂定 59944.39 平方米。本合同为固定单价合同，固定单价包含咨询人合理成本、税金及利润、驻场费等以及承担合同明示和隐含的一切风险、义务、责任等所发生的费用。

2、本项目全过程工程咨询费用包括项目建设管理费、监理服务（监理服务包含施工阶段监理费和保修阶段监理费），实行固定单价计费。结算价=建设工程规划许可证中确定的建筑总面积×中标单价（单价在合同的服务期间不予调整）-赔偿金、违约金、履约绩效扣除费用。

3、委托人签订本项目合同时产生的一切税费包括委托人需支付的合同印花税均由咨询人支付，委托人不另行支付。

4、合同最终结算价以委托人委托的第三方结算审核机构审核并经委托人确认的结算价为准。结算方式不因工期、政策的变化而调整。

七、服务期限

服务期限为自签订合同之日起至完成全部合同约定内容为止，其中：

1. 全过程工程咨询服务期：自签订合同之日起至工程竣工验收移交及决算审计完成。
整个项目目标计划为 2026 年 12 月 31 日前完成竣工验收备案工作，如因项目延期，管理
期限相应顺延。

2. 工程监理服务期：自项目开工至项目竣工验收备案完成，本工程计划在原有建筑
物拆除后即进入主体工程桩施工阶段，整个项目目标计划为 2026 年 12 月 31 日前完成竣
工验收备案工作，如因项目延期，监理期限相应顺延。保修阶段监理服务期按国家有关
规定执行。

八、双方承诺

1. 工程咨询人向委托人承诺，按照本合同约定提供工程咨询与相关服务。工程咨询人承诺，工程咨询人不存在可能使其在履行合同义务时引起利益冲突的事项，包括与项目的工程总承包、施工、材料设备供应单位之间不存在利害关系。

2. 委托人向工程咨询人承诺，按照本合同约定提供资料、设备，支付费用。

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，正本 贰 份，委托人 壹 份，工程咨询人 壹 份；副本 拾 份，委托人 陆 份，工程咨询人 肆 份。当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

十、合同生效

1. 合同订立地点：深圳市

2. 本合同经双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后生效。

3. 与本合同有关的通知可用邮寄方式送达，邮寄地址以本合同中约定的住所为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更住所的，应书面方式通知对方。

(本页为签章页, 无正文)

委托人: (公章)



法定代表人或委托代理人:

(签字)



地址: 深圳市龙华区龙华街道

电话: 0755-27748732

开户银行: 建设银行龙华支行

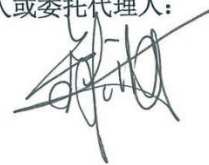
账号: 44201555400051001559

工程咨询人: (公章)



法定代表人或委托代理人:

(签字)



地址: 浙江省杭州市求是路8号公元大厦北
楼11楼

电话: 0571-87982049

开户银行: 中国工商银行杭州市开元支行

账号: 1202021509900568886

签订日期: 2024年09月24日

第六章 拟派总监理工程师情况表及证明材料

第一节 拟派总监理工程师情况表

姓 名	张杰	性 别	男	年 龄	42 岁
职 务	总监	职 称	工程师	学 历	本科
参加工作时间	2005.03		从事工作年限		20 年
资格证书名称、专业及 编号		国家注册监理工程师、房屋建筑工程、33019591			
近 5 年作为总监理工程师承接的同类工程业绩（不超过 2 项）					
工程名称	投资额 （万元）	主要合同内容	合同金额 （万元）	合同签订日期	
龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗 地项目工程监理 （安居颢龙苑）	/	工程监理	476.11	2020.09	
/	/	/	/	/	

注：①提供近 5 年（从截标之日起倒推）承接的作为项目总监理工程师承接的同类工程业绩（不超过 2 项）。证明材料为合同关键页（应包含合同封面、项目名称、单位名称、工程概况、合同金额、工作内容、合同签订时间、项目总监理工程师名字、甲乙双方签章等内容）扫描件。若合同无法体现为项目总监理工程师，需提供任命书或其他证明材料证明。投标人未按要求提供证明材料的，招标人有权做出不利于投标人的判定。②同类工程为以房屋建筑为主的工程。

第二节 龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗地项目工程监理

(安居颢龙苑)

一、合同关键页

20-198-1000

合同编号: JT-G-2020-BL0016-035

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称: 龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗地项目工
程监理

工程地点: 深圳市龙岗区

委 托 人: 深圳市人才安居集团有限公司

受 托 人: 浙江江南工程管理股份有限公司

2016 年 4 月版

第一部分 协议书

委托人（以下简称“委托人”）：深圳市人才安居集团有限公司

受托人（以下简称“受托人”）：浙江江南工程管理股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：龙岗区宝龙街道 G02203-0016 宗地项目工程监理

2. 工程地点：深圳市龙岗区

3. 工程规模：龙岗宝龙 G02203-0016 宗地项目位于宝龙街道丹荷大道与宝龙三路交汇处东南角，为二类居住用地，地块面积 15038 平方米，容积率 5.5，计容建筑面积 87987 平方米。上述数据为暂定，具体以《建设用地规划许可证》的数据为准。

4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级

5. 投资性质：国有投资 100%

6. 工程概算投资额：1 万元；招标部分工程概算投资额：1 万元

7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书；

3. 招标文件

4. 投标文件；

5. 专用条件；

6. 通用条件；

7. 附录：

附件 1：项目监理单位履约评价表

附件 2：整改复核评分表

附件 3：项目开发建设廉洁协议书

附件 4：保密协议

附件 5：投标承诺函及投标报价

附件 6：拟投入监理人员配备情况表

附件 7：拟投入监理仪器设备情况表

附件 8: 关于规范集团在建项目土石方及桩基础等地下工程按实结算部分计量的通知

附件 9: 关于地下室防水与 PC 构件标准层等样板引路若干注意事项的通知

附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目负责人(总监)

项目负责人(总监)姓名: 廖会洪, 身份证号码: 330122197903180818, 注册监理工程师执业资格号: 33010438。

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取, 本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额暂定为(大写): 肆佰柒拾陆万壹仟壹佰元整(¥4761100.00 元), 不含税价为(大写): 肆佰肆拾玖万壹仟陆佰零叁元柒角柒分(¥4491603.77 元), 其中:

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理	/	/	/	453.44	22.67	/	/
项目管理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

若国家政策导致增值税率发生变化的, 不含税价款保持不变, 合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。

六、工作期限

工程监理与相关服务期限暂定为 2020 年 9 月 9 日起至 2025 年 12 月 20 日止, 总计 1927 日历天, 实际以委托人书面通知为准。其中:

1. 决策阶段: 自/年/月/日起至/年/月/日止, 共/日历天;
2. 勘察阶段: 自/年/月/日起至/年/月/日止, 共/日历天;
3. 设计阶段: 自/年/月/日起至/年/月/日止, 共/日历天;
4. 施工阶段: 暂定自 2020 年 9 月 9 日起至 2023 年 12 月 20 日止, 共 1197 日历天;
5. 保修阶段: 暂定自 2023 年 12 月 21 日起至 2025 年 12 月 20 日止, 共 730 日历天;
6. 设备监造: 自/年/月/日起至/年/月/日止, 共/日历天;
7. 其他服务: 自/年/月/日起至/年/月/日止, 共/日历天。

七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向受托人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：2020 年 9 月 9 日。

2. 订立地点：深圳市龙岗区。

3. 本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本拾份，委托人执柒份，受托人执叁份，具有同等法律效力。

委托人（盖章）：深圳市人才安居集团有限公司

法定代表人

或其授权代理人（签章）：

纳税人识别号：

住所：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行
深圳分行大厦 27-29 楼

纳税人识别号：91440300MA5DFLBQXP

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：755930927210666

电话：/

邮编：/

传真：/

电子邮箱：/

受托人（盖章）：浙江江南工程管理股份有限公司

法定代表人

或其授权代理人（签章）：

纳税人识别号：9133000072008517XG

住所：杭州市求是路 8 号公元大厦北楼 11 楼

纳税人识别号：9133000072008517XG

开户银行：工行杭州市开元支行

账号：1202021509900568886

电话：/

邮编：/

传真：/

电子邮箱：/

第三部分 专用条件

1 定义与解释

1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：

(一) 协议书

(二) 中标通知书

(三) 补充条款

(四) 专用条件

(五) 通用条件

(六) 招标文件

(七) 投标文件

(八) 双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。补充协议的内容不得对本合同的实质性条款作出任何改变或存在冲突。

2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：

(一) 工程进度控制工作

1. 审查 EPC 单位、分包单位的施工进度计划，包括：施工总进度计划，年、季、月、周施工进度计划；

2. 根据施工合同条款、施工图及经批准的施工组织设计，编制进度控制方案，对进度目标进行风险分析，制定防范对策，并报送委托人审批后实施；

3. 跟踪进度计划，记录实际进度及相关情况，当发现实际进度滞后于计划进度时，应通知 EPC 单位、分包单位采取调整措施，当实际进度严重滞后于计划时应及时报委托人；

4. 应在监理月报中向委托人报告工程进度和采取进度控制措施的执行情况，并提出合理的预防工期延误的建议；

5. 应编制监理周报并且向委托人报告本周内各分项工程进度情况，并附记录照片；

6. 应编制监理日报并且向委托人报告当天各分项工程进度情况，并附记录照片；

7. 应督促施工单位及时上报施工日报、周报、月报，并对提交的报告进行审核，并与相应施工进度计划节点进行跟踪分析，当发现实际进度滞后于计划进度时，应通知工程总承包单位、分包单位采取调整措施，当实际进度严重滞后于计划时应及时报委托人。

(二) 施工阶段的质量控制

1. 熟悉图纸，组织施工图图纸会审，提出图纸审查意见，落实各专业图纸接口会审，对设计不合理部分提出合理化建议，完成图纸会审纪要并督促各方完成签署手续，并对图纸和施工工艺中存在的问题提出合理建议，做好相关会议纪录及会议纪要工作；

2. 专业测量监理工程师应复核各项与项目有关的坐标、轴线、标高、沉降、位移等数据，对 EPC 单位、分包单位报送的测量放线控制结果及保护措施进行复核、检查，要求如下：

(1) 检查委托人委托的专职测量人员的资格证书及测量设备检定证书；

(2) 复核工程控制桩的校核成果和保护措施、复核平面控制网、高程控制网、临时水准点的测量成果，办理验收手续；

(3) 对桩基础、地下室底板基础、 ± 0.00 及首层、不少于 20% 比例的标准层、室外雨水管标高、幕墙的施工轴线及标高进行复核，并向委托人提供经专业测量工程师签认的测量成果书面记录。

3. 督促、检查 EPC 单位、分包单位严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，严格按图施工，按管理规范主持/组织重要工程专家论证，对各专项工程的二次设计进行跟进、审核；

4. 审核 EPC 单位、分包单位或委托人提供的材料、构配件和设备的数量及质量：

(1) 检查是否符合设计图纸或标书所规定的厂家、型号、规格和质量标准；

(2) 严格核查进场材料、构配件的出厂合格证、检测报告，保证资料完整并收存；

(3) 按规范应该复检的，见证抽检；

(4) 派监理人员驻构件厂监督生产，负责做好驻厂监督生产记录，作为构件出厂验收资料。包括且不限于：原材料检验与隐蔽验收、模具校检、预埋件和吊点质量验收、构件外观质量出厂检查等。

5. 跟随工程进展，对工程实施全方位监控；

6. 在各关键工序开始前，应组织与委托人一起对 EPC 单位、分包单位进行技术交底，督促 EPC 单位、分包单位对施工队的工长、班组长进行施工技术交底、反交底，参加施工技术交底、反交底会，需交底、反交底的工序包括且不限于：

(1) 边坡支护、基坑支护、桩基工程施工

(2) 砖胎膜砌筑

(3) 桩的施工

(4) 钢筋绑扎，如人防工程钢筋、底板钢筋、转换层钢筋、标准层钢筋、屋面钢筋、预制/埋构件生产及吊装等

(5) 砼施工要点，如大体积砼施工、底板、架空层、标准层、屋面、水池、地坪等

(6) 幕墙施工

(7) 钢结构施工

(8) 模板工程，包括支撑体系、垂直度、平整度、拼缝等

- (9) 内墙砌筑、挂网、批荡等粗装修方面
- (10) 外墙堵螺栓孔、挂网、批荡、防水、贴砖、勾缝等
- (11) 屋面防水试水、找坡、贴砖、圆弧、伸缩缝等标准做法
- (12) 防水
- (13) 铝合金窗安装、塞缝、淋水
- (14) 机电预留孔洞、预埋及安装施工（采暖通风与空调、给排水、强弱电、消防各系统、室外市政管道、空调冷却机房、变配电等）
- (15) 洁具五金安装要求
- (16) 室外工程包括但不限于：室外综合管线、屋面工程、景观绿化、泛光照明、红线内道路、园区各种配套工程等
- (17) 市政工程包括但不限于：周边市政道路改造及局部景观设施改造、围板、广告牌、相关市政管线连接及配套工程等
- (18) 精装修施工，包括但不限于以下工序：
 - 1) 放线；
 - 2) 管线敷设；
 - 3) 抹灰施工；
 - 4) 厨房、卫生间、阳台门防水施工；
 - 5) 竖向木结构基层、砖墙铺贴；
 - 6) 厨卫、走廊吊顶龙骨安装；
 - 7) 浴缸安装（浴缸盛水试验）；
 - 8) 厨卫、阳台客厅地砖铺贴；
 - 9) 橱柜、淋浴房尺寸测量；
 - 10) 厨卫、走道封吊顶；
 - 11) 窗台板安装、燃气管道安装；
 - 12) 室内墙面顶棚刮腻子；
 - 13) 墙面顶棚刷第一道涂料；
 - 14) 龙骨安装；
 - 15) 地板；
 - 16) 厨壁柜安装，竖向木结构封板；
 - 17) 户内门安装；
 - 18) 卫生洁具、淋浴房安装，开关基座、晾衣架、厨卫灯具、室内空调挂机背板安装；
 - 19) 室内墙及顶棚刷面层涂料；
 - 20) 墙纸粘贴、栏杆；
 - 21) 木地板、踢脚线、地板压条安装；

22) 储柜安装、镜子安装、空调、厨房抽油烟机、炉灶、消毒柜、热水器、地漏、风口、灯具、厨卫五金件、龙头、开关面板安装；

23) 清理打胶。

7. 组织隐蔽工程验收；

8. 监控工序质量，对隐蔽工程的隐蔽过程、下道工序完成后难以检查的重点部位安全风险大以及规范中规定的工序，应进行旁站：

(1) 旁站监理细则应详细列出需要旁站监理的项目，包括旁站内容、质量安全检查的方法和手段，填写详细旁站记录，随时检查 EPC 单位、分包单位施工记录；

(2) 需要旁站监理的项目包括但不限于：土方回填、预应力管桩工程、支护桩及工程桩工程、张拉施工、砼浇筑、梁柱节点钢筋绑扎、钢结构安装、防水工程、焊接工程、重点装修工程（大型吊顶、干挂石材）等；安全监理旁站：施工起重机械的安装、拆除和加减节的施工；高支模的搭设、高支模的混凝土浇注施工；大型设备、构件的起重、吊装作业；其它重要的和危险性较大的工程施工等。

9. 在工程管理过程中，受托人应以“样板引路”为监理工作的基本原则：

(1) 所有涉及装饰效果及可能影响主体结构安全的材料，受托人均应要求 EPC 单位、分包单位报材料样板，经委托人、受托人共同确认后，同意后方可进行使用，合同内有明确规定材料品牌要求的需按要求执行，受托人需督促 EPC 单位、分包单位申报，并在施工全过程中认真检查核对执行情况；

(2) 针对关键工序和特殊工序，受托人应要求 EPC 单位、分包单位做出样板间或样板施工段，包括但不限于地下室底板、防水、砌筑、外墙、pc 构件、机电等所有项目相关主要工序，组织委托人（含项目部、设计管理部、工程管理部）参加样板的验收，合格后方可正式大面积施工，大面积施工时需以样板为施工标准；

(3) 针对交叉作业，受托人应要求各参建单位做成品保护样板，明确管理流程，落实垂直/水平交叉作业隔离方式和管理办法，制作工艺保护标准工艺/措施，确保成品保护。

10. 组织施工样板验收、分部分项工程验收，参加工程竣工验收；

11. 协助委托人进行设备采购、组织设备的调试验收；

12. 按委托人的要求，检查评价 EPC 单位、分包单位质量管理、对工程实体质量进行实测实量、检查评价 EPC 单位、分包单位对存在质量问题的整改，并提出工程质量检查评比报表及报告；

(1) 本项目要求对住宅、商业及公建配套、地下室、架空层等工程（包括但不限于）：混凝土结构、砌筑、抹灰、门窗工程、一般机电工程、墙地面饰面砖铺贴工程、吊顶工程、精装厨卫工程、精装机电工程等关键分项进行“实测实量”，受托人应根据委托人对工程质量的实测实量检查要求编制《实测实量监理实施细则》报委托人审批并根据工程实际情况实时修正及增补；

(2) 实测实量的主要检查项包括但不限于：结构尺寸、垂直度、平整度、轴线尺寸、结构通病；天花和墙地面的垂直度、平整度，洞口尺寸，厅房阳台的方正度，机电工程相关尺寸要求；

(3) 监督 EPC 单位、分包单位对所承建项目进行 100%实测实量，建立每户实测档案；

(4) 按委托人要求，负责对住宅实测实量项目进行 100%实测实量，建立实测实量档案。

13. 应在监理月报中向委托人报告工程质量和质量问题整改情况，并提出合理的预防质量问题的建议；

14. 应在监理日报中向委托人报告当天之所有材料进场验收、隐蔽工程验收、分项分部验收、工序旁站等质量管控情况，并附记录照片；

15. 定期组织质量联合检查并总结，提升项目质量管理水平；

16. 住宅工程竣工前二个月开始逐套分户检查及验收，发现问题督促 EPC 单位、分包单位整改，做好每一户的检查 and 整改记录，形成完整的“一户一表”土建主体检查记录；

17. 监督 EPC 单位、分包单位对铝模、PC 构件等进行试拼装作业，形成记录并记录照片；

18. 对质量管控严格执行落实举牌制度；

19. 组织 EPC 单位、分包单位对第三方质量评估文件学习和落实。

(三) 施工阶段的安全文明施工管理工作

1. 设置专职安全监理工程师；

2. 督促 EPC 单位、分包单位按相关规定要求建立安全管理组织及制度，并审批后监督 EPC 单位、分包单位实施；

3. 督促 EPC 单位、分包单位按相关规定要求编制专项施工安全方案，并审批后监督 EPC 单位、分包单位实施；

4. 检查 EPC 单位、分包单位的安全保障措施，督促 EPC 单位、分包单位落实安全文明施工存在问题的整改；

5. 应在监理月报中向委托人报告当月安全文明施工基本情况、安全管理统计、安全检查结果数据统计、重大安全隐患及其整改等；

6. 应在监理日报中向委托人报告当天的安全文明施工问题，并附记录照片；

7. 受托人应当按照法律、法规和工程建设强制性标准及监理委托合同实施监理，对所监理工程的施工安全生产进行监督检查，并对施工安全生产承担监理责任；

8. 检查 EPC 单位、分包单位在工程项目上的安全生产规章制度和安全监管机构的建立、健全及专职安全生产管理人员配备情况，督促总包单位检查各分包单位的安全生产规章制度的建立情况；

9. 审查 EPC 单位、分包单位资质和安全生产许可证是否合法有效；

10. 审查 EPC 单位、分包单位项目经理、专职安全管理人员、特种作业人员是否具备合法资格；

11. 审核 EPC 单位、分包单位应急救援预案和安全防护措施费用使用计划；
12. 监督 EPC 单位、分包单位按照施工组织设计中的安全技术措施和安全专项施工方案组织施工，及时制止违规施工作业；
13. 定期巡视检查施工过程中的危险性较大工程作业情况；
14. 组织对施工现场施工起重机械、整体提升脚手架、模板等自升式架设设施和安全设施进行验收，并做好验收记录；
15. 检查施工现场各种安全标志和安全防护设施是否符合强制性标准要求，并审查安措费的使用情况；
16. 至少每周组织所有参建各方进行一次工程安全文明施工专项检查；
17. 受托人应派专人对施工现场安全生产情况进行巡视检查，对发现的各类安全隐患，应书面通知 EPC 单位、分包单位，并督促其立即整改；情况严重的，受托人应及时下达工程暂停令，要求 EPC 单位、分包单位停工整改，并同时报告委托人。安全事故隐患消除后，受托人应检查整改结果，签署复查或复工意见。EPC 单位、分包单位拒不整改或不停工整改的，受托人应当及时向工程所在地建设行政主管部门或工程项目的行业主管部门报告，以电话形式报告的，应当有通话记录。检查、整改、复查、报告等情况应当记载在监理日记、监理月报中；
18. 对突发事件进行部署监督；
19. 组织 EPC 单位、分包单位对第三方安全评估文件学习和落实。

(四) 施工阶段的造价控制

1. 进行工程量及协助工程款审核，审核工程进度付款申请，按承包合同的规定审核 EPC 单位、分包单位申报的当期实际完成工程内容和实物工作量，配合委托人或其委托的工料测量公司完成对 EPC 单位、分包单位申报的设计变更预算、工程竣工结算等的协助性审查；
2. 处理工程变更、现场签证事宜，确认并记录工程变更、现场签证及隐蔽工程的实际发生情况，严格按照委托人制定的“工程变更及签证/验证管理流程及要求”，控制工程变更、签证/验证；
3. 处理工程索赔，调解合同争议；
4. 协助委托人进行工程进度款支付统计、设计变更情况统计、重大设计变更及签证原因分析等。

(五) 工程各方关系协调工作（协助委托人完成以下工作）

1. 协调 EPC 单位、分包单位与委托人关系，包括督促 EPC 单位、分包单位落实委托人的指令；
2. 协调施工过程中各 EPC 单位、分包单位之间工程界面的切割；
3. 协调施工过程中各专业施工配合关系；
4. 协调施工过程中政府监管部门的督查工作；

5.提醒委托人潜在的设计、招标、行政报批风险(如:图纸衔接、甲供材料或承包商确定、必要的验收协调或间隔等);

6.参与综合计划编制工作,协调各方潜在的衔接关系;

7.协助委托人、EPC单位、分包单位对项目装配式工程提供相关的技术支持和手续办理。

(六)工程会议工作(每周主持召开工地例会,形成会议纪要,并经与会各方代表会签;工地例会包括但不限于)

1.检查上次例会确定事项的落实情况,分析未完事项原因;

2.检查分析工程项目进度计划完成情况,提出进度目标落实措施;

3.检查分析工程质量状况,针对存在的质量问题提出改进措施,通报工程实体实测实量结果并提出质量不符合项的整改要求;

4.检查分析安全文明施工情况,针对存在的安全文明施工问题提出整改要求;

5.解决需要协调的有关事项;

6.根据需要及时组织专题会议,解决施工过程中的各种专项问题;

7.关注施工期间国家及地方建筑条例变动,及时提出要求;

8.关注施工过程可预见风险提示及管理要求;

9.关注国家对施工管理及验收规范中存在的风险提示。

(七)资料管理工作

1.管理并确保本项目所有建设内容之工程资料的完整性、连续性,达到竣工验收及移交备案的要求;

2.督促EPC单位、分包单位施工过程及时形成工程资料,并符合工程资料备案移交的要求;

3.按有关规定及时形成监理资料,确保监理资料真实完整、分类有序;

4.按委托人要求,及时形成并整理工程实体实测实量各数据、报表、照片记录等,建立实测实量档案;

5.按委托人要求,及时编制、整理、归档监理日报、月报及其照片记录等,例行报表,以及政府主管部门或委托人根据管理要求填报的资料,并报送委托人或主管部门;

6.对与工程有关的所有收发文应及时做好收发记录、分类签收、整理、装订成册。对工程施工过程中的设计变更及现场签证必须月审月结,按时汇总登记。做到任何文件资料在收发文登记中能迅速检索,具有较强的追溯性;

7.审查竣工资料,组织竣工预验收;

8.组织/参加工程质量安全等验收,参加关键工艺及材料评估,提交质量/安全评估报告;

9.收集承包单位、施工人员及机械进场资料,包含但不限于:企业资质、人员资质、机械设备资料、施工材料、安全物资、送审样品和实际供货资料等;

10.收集日常合约履行资料,包含但不限于:人员数量、材料进出场数量、施工异常依

据（天气、流程、验收、检测等），并形成监理报告；

11. 资料及文件要求：包括但不限于下列要求：

（1）受托人提交的资料及文件，其格式和基本内容需满足委托人的要求，包括但不限于以下内容：

1) 需有项目名称、隶属专业或合同名称（如需）、文件名称、附件名称（如有）等；

2) 需有总页数说明、附件页数说明；

3) 需有文件编号、附件编号；

4) 主送单位名称及人员、抄送单位名称及人员；

5) 需有责任人员签字及盖章；

6) 需有发出日期。

（2）受托人发出的文件，原则上均须有责任工程师及总监的签字，并加盖监理项目部公章；特殊情况下，经委托人书面同意时，可不完全遵守本条；

（3）文件及资料的发出需以传统方式（传真、信函、人工传递等）及电子邮件（包括扫描件），两种方式并行发出；

（4）受托人须跟进监理工作范围内的纪要内容，督促和落实；相关单位确实跟进完成后，经委托人认可再予消项；

（5）受托人对承包单位提交资料的批复，需明确具体意见和要求。审核表格的型式须获得委托人认可，并按委托人要求，于实施中改进；

（6）受托人提交的各种文件，需条理分明、清晰有序、内容详实且具体（如必要时附有照片及其说明等）、意见明确等；如委托人认为监理提供的文件格式及内容不足，受托人需及时跟进委托人意见，直至获得委托人认可；

（7）监理工作之各专业、各环节的工程质量检查记录表、安全检查记录表、文明施工记录表等，其格式及内容深度须获委托人认可；

（8）监理工作及资料、材料的提交等，必须及时；不得出现因监理工作滞后而影响工程进度，包括赶工期间。

（八）承包商履约管理

1. 按季度就承包商/供应商以上生产活动进行评估，全面评估承包商履约能力，并提醒委托人潜在风险；

2. 根据拟进场的过往合作或履约信息，就指定分包单位或管理团队的情况提供建议给委托人；

3. 根据拟选定的材料或设备供应商的过往合作或履约信息，就指定供应商供货能力或产品潜在风险提供建议给委托人。

2.1.2 监理工作内容还包括：

（一）施工准备阶段：

1. 协助委托人做好施工招标的各项工作；
2. 制定详细的监理规划和监理细则；
3. 熟悉工程设计图纸和放样定线数据；
4. 在委托人的总体计划基础上制定工程进度计划及必要的各级网络进度计划，并负责监督实施；
5. 审查承包人的施工组织设计、工程用款计划、临时用地计划；
6. 审查承包人的材料进场、以及施工人员、施工装备进场情况等；
7. 对承包人（包括分包人）的进场队伍的施工技术水准进行评估；
8. 协助对项目施工场地布置进行规划设计，办理施工用水、用电、通讯、消防、绿化、临时道路、交通组织的报批、报建手续等施工准备工作；
9. 协助办理《施工许可证》；
10. 熟悉施工合同文件的内容；
11. 准备举行第一次工地会议等；
12. 协助核查施工图预算；
13. 协助委托人签订与工程有关的合同；
14. 受托人应根据《建设工程安全生产管理条例》的规定，按照监理规范（GB50319-2000）要求，编制安全生产监理规划，明确安全监理的目标、范围、内容、工作程序和制度措施，以及人员配备计划和职责等；
15. 对危险性较大的分部分项工程，受托人应当编制监理实施细则。实施细则应当明确安全监理的方法、措施和控制要点，以及对施工单位安全技术措施的检查方案；
16. 审查 EPC 单位、分包单位编制的施工组织设计中的安全技术措施和危险性较大的分部分项工程安全专项施工方案是否符合工程建设强制性标准要求。审查的主要内容应当包括：
 - （1）EPC 单位、分包单位编制的地下管线保护措施方案是否符合强制性标准要求；
 - （2）土方开挖与边坡防护、模板、起重吊装、脚手架、拆除、爆破等分部分项工程的专项施工方案是否符合强制性标准要求；
 - （3）施工现场临时用电施工组织设计或者安全用电技术措施和电气防火措施是否符合强制性标准要求；
 - （4）冬季、雨季等季节性施工方案的制定是否符合强制性标准要求；
 - （5）施工总平面布置图是否合理并符合安全生产要求，办公、宿舍、食堂、道路等临时设施设置以及排水、防火措施是否符合强制性标准要求。
17. 审查施工单位各项施工准备工作，下达开工令。
 - （二）项目竣工备案及整改交付阶段工作内容，包括但不限于以下内容：
 1. 组织政府竣工备案要求的各项工程预验收，内容包括但不限于：消防验收、电梯验收、

建筑节能（绿建）验收、高低压变配电及全部外线系统验收、人防验收、排水设施验收、水土保持验收、环保验收、竣工测绘验收、规划验收、档案验收等；

2. 参加并积极配合政府竣工备案要求的各项工程验收。在正式验收中需合理组织承包商和相应资源，做好协同工作；

3. 督促承包单位及时跟进各项验收后的工程整改；

4. 协助取得各项竣工证书；

5. 审核承包商的剩余工程计划，确保项目按期交付；督促及检查承包商剩余工程的实施；
检查已完工程；

6. 督促承包单位进行交付委托人前的逐套工程整改。

（三）工程保修

工程保修期为所承担的监理“工程竣工”后二年，“工程竣工”以政府竣工备案证书为准，包括但不限于以下内容：

1. 编写工程保修阶段的监理细则，并获委托人认可；

2. 与委托人配合，查明质量缺陷的原因及责任方，督促相关承包单位及时跟进维修/整改，检查其完成情况；直至住户满意；

3. 按委托人要求，审查维修/整改的工程量；

4. 检查承包单位在维修/整改过程中的成品保护措施、文明施工措施；

5. 安排足够的监理人员定期质量回访，主动找出工程质量及服务质量存在的问题，安排相关单位进行处理；

6. 配合委托人的决算工作，协助决算中的文件补充和资料提交。

（四）组织或参加委托人其他项目的检查评比活动。

（五）负责或协助委托人，做好委托人上级单位、政府主管部门对项目检查、指导工作，包括汇报材料、会议组织等工作。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

1. 政府批准的有关项目的建设文件、设计图纸；

2. 《建设工程监理规范》；

3. 《建筑工程施工质量验收及统一标准》；

4. 《房屋建筑工程施工旁站监理管理办法（试行）》；

5. 《深圳市施工监理规程》；

6. 《深圳市建设工程竣工验收及备案管理办法》；

7. 《建设工程质量管理条例》；

8. 《建设工程安全生产管理条例》；

9. 《中华人民共和国建筑法》；

二、总监变更

关于总监变更的函

致：深圳市人才安居集团有限公司

我司受贵单位委托，承接了龙岗区宝龙街道 G2203-0016 宗地项目工程监理任务，投标总监廖会洪（工程师、国家注册监理工程师）因身体原因不能继续到岗履职，为保证工程顺利进行，我司研究决定，拟派张杰同志（工程师、国家注册监理工程师）担任本项目的总监理工程师。由于总监变更给贵单位带来工作上的不便，我司深表歉意。

请批准为盼！

顺颂商祺！

浙江江南工程管理股份有限公司

二〇二〇年十二月七日

今天是2025年3月24日，星期一，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。 IPv6 无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 工程建设服务 > 建设工程项目信息查询 > 施工许可 返回

深圳市人才安居集团有限公司 返回

工程名称:	龙岗区宝龙街道G02203-0016宗地项目基坑支护及土石方工程		
工程编号:	2020-440307-70-03-01245301	发证机关:	深圳市龙岗区住房和建设局
发证日期:	2020-09-23	证书序列号:	2020-1463
建设单位:	深圳市人才安居集团有限公司	建设规模:	0平方米
建设地址:	龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处		
设计单位:	深圳市勘察研究院有限公司		
施工单位:	中国华西企业有限公司	监理单位:	浙江江南工程管理股份有限公司
合同开工日期:	2020-09-30	合同竣工日期:	2021-07-15
项目经理:	刘凯	项目总监:	张杰
施工单位质量主任:	---	施工单位安全主任:	---
建设单位质量主任:	---	建设单位安全主任:	---
范围:	基坑支护;土石方;		
变更登记:	1、*** 2022-07-08项目经理由李明(粤144181902324)变更为刘凯(粤144202103043)*** 2021-02-02项目总监由廖会洪(33010438)变更为张杰(33019591)*** 2021-01-26项目经理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)2、*** 2021-02-02项目总监由廖会洪(33010438)变更为张杰(33019591)*** 2021-01-26项目经理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)3、*** 2021-01-26项目经理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)		



[光明北地区]法定图则 03-16 地块拆迁安置房项目
全过程工程咨询投标文件-业绩文件

今天是2025年3月25日，星期二，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。IPv6

无障碍 进入关怀版 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局

首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 工程建设服务 > 建设工程项目信息查询 > 施工许可

深圳市人才安居集团有限公司

【返回】

工程名称:	安居颍龙苑桩基础工程		
工程编号:	2020-440307-70-03-01245302	发证机关:	深圳市龙岗区住房和建设局
发证日期:	2020-11-20	证书序列号:	2020-1794
建设单位:	深圳市人才安居集团有限公司		
建设规模:	0平方米		
建设地址:	龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处		
设计单位:	奥意建筑工程设计有限公司		
施工单位:	中国华西企业有限公司	监理单位:	浙江江南工程管理股份有限公司
合同开工日期:	2021-03-15	合同竣工日期:	2021-06-15
项目经理:	刘凯	项目总监:	张杰
施工单位质量主任:	---	施工单位安全主任:	---
建设单位质量主任:	---	建设单位安全主任:	---
范围:	桩基础;		
变更登记:	1、*** 2022-07-08项目理由李明(粤144181902324)变更为刘凯(粤144202103043)*** 2021-02-02项目总监由廖会洪(33010438)变更为张杰(33019591)*** 2021-01-26项目理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)2、*** 2021-02-02项目总监由廖会洪(33010438)变更为张杰(33019591)*** 2021-01-26项目理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)3、*** 2021-01-26项目理由李世俊(0273154)变更为李明(粤144181902324)		

今天是2025年3月25日，星期二，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。IPv6

无障碍 进入关怀版 繁体版 手机版

深圳市住房和建设局

首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置： 首页 > 主题服务 > 工程建设服务 > 建设工程项目信息查询 > 施工许可

深圳市人才安居集团有限公司

【返回】

工程名称:	安居颍龙苑		
工程编号:	2020-440307-70-03-01245303	发证机关:	深圳市龙岗区住房和建设局
发证日期:	2021-06-18	证书序列号:	2021-0887
建设单位:	深圳市人才安居集团有限公司		
建设规模:	120842.25平方米		
建设地址:	龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处		
设计单位:	奥意建筑工程设计有限公司		
施工单位:	中国华西企业有限公司	监理单位:	浙江江南工程管理股份有限公司
合同开工日期:	2021-07-16	合同竣工日期:	2023-12-12
项目经理:	刘凯	项目总监:	张杰
施工单位质量主任:	---	施工单位安全主任:	---
建设单位质量主任:	---	建设单位安全主任:	---
范围:	主体结构工程;装饰装修工程;通风与空调;建筑给排水及供暖;建筑电气工程;智能建筑;屋面及防水工程;建筑节能;消防工程;室外工程;燃气工程;		
变更登记:	1、*** 2022-07-08项目理由李明(粤144181902324)变更为刘凯(粤144202103043)		

三、项目名称变更

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 LG-2020-0081 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市

城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城

市规划要求，准予建设。

特发此证



项目编号: JZ20201417

重要
提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2021 年 11 月 13 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位 深圳市人才安居集团有限公司								
项目名称 安居颐龙苑			用地位置 龙岗区宝龙街道新能源产业基地					
宗地编码 440307005007GB00185			宗地号 G02203-0016					
土地使用权出让合同书			深地合字（2020）2007 号			土地预审文件文号		
建设用地规划许可证/规划要点函号 440307202000031								
分期建设项目子项名称 安居颐龙苑			选址意见书					
设计文件单位 奥意建筑工程设计有限公司			文件编号			20027		
总建筑面积 m ²	计规定容积率建筑 面积 m ²	建筑覆盖率 （一/二级）	绿化 覆盖率	建筑 最高高 度 m	最大层 数（地 上/下）	栋数	机动车 停车位 （地上/下）	非机动车 停车位 （地上/下）
120842.2 5	82710.00	33.90/13.2 0	40.00	150.00	49/3	1	55/864	/310
本期建筑面积及 分配		建筑功能		建筑面积 m ²			地上核增	
				规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m ²
计容积率 建筑面积 87721.91 m ²	地上	住宅建筑	75145	0	75145	消防避难空间	2114.45	
		商业建筑	3000	0	3000	架空绿化休闲	845.81	
		文化活动室	2000	0	2000	架空停车	2051.65	
		物业服务用房	165	0	165			
		非独立选址的 幼儿园	2400	0	2400			
		合计	82710	0	82710	合计	5011.91	
不计容 积率 建筑面积	地下	合计						
		公用设备用房					3163.62	
		共用停车库					29956.72	
		合计					33120.34	
本期住宅户型比例			——总量		户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例	
户数			1078 户（其中保障性住房 1078 户）		1078 户		100%	
建筑面积			75145m ² （其中保障性住房 75145m ² ）		75145m ²		100%	
附件 1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；								
备注 1、本次申报新建 1 栋建筑（含 3 座各 49 层），总建筑面积 120842.25 平方米，具体为：住宅 75145 平方米、商业 3000 平方米（含 2000 平方米净菜市场，消防控制室）、文化活动室 2000 平方米、幼儿园 2400 平方米（独立占地 2700 平方米）、物业服务用房 165 平方米，地上核增 5011.91 平方米（含消防避难层 2114.45 平方米，一层架空车库 2051.65 平方米，二层架空休闲 845.81 平方米），地下车库及设备房 33120.34 平方米（含车库 29956.72 平方米，公用设备房 3163.62 平方米）。 2、项目应按规定在建设落实海绵城市、绿色建筑、装配式建筑、无障碍设计专篇等内容。 3、地块东侧公共车行通道、2 米人行通道及公共开放空间需 24 小时对社会公众开放使用。 4、用地位于我市地质灾害易发区，地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。 5、本项目设计停车位 919 个（含充电桩停车位 276 个），非机动车位 310 辆。								
验线记录								

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 LG-2020-0081 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证



项目编号: JZ20201417

重要
提示


- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2021 年 11 月 13 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位		深圳市人才安居集团有限公司							
项目名称		安居颢龙苑			用地位置		龙岗区宝龙街道新能源产业基地		
宗地编码		440307005007GB00185			宗地号		G02203-0016		
土地使用权出让合同书		深地合字（2020）2007号			土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点函号		440307202000031							
分期建设项目子项名		安居颢龙苑			选址意见书				
设计文件单位		奥意建筑工程设计有限公司			文件编号		20027		
总建筑面积 m ²	计规定容积率建筑面积 m ²	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）	
120842.25	82710.00	33.90/13.20	40.00	150.00	49/3	1	55/864	/310	
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积 m ²			地上核增			
			规定	核减	合计	建筑功能		建筑面积 m ²	
计容积率建筑面积 87721.91 m ²	地上	住宅建筑	75145	0	75145	消防避难空间	2114.45		
		商业建筑	3000	0	3000	架空绿化休闲	845.81		
		文化活动室	2000	0	2000	架空停车	2051.65		
		物业服务用房	165	0	165				
		非独立选址的幼儿园	2400	0	2400				
		合计	82710	0	82710				
	地下	合计							
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	公用设备用房	3163.62						
		共用停车库	29956.72						
		合计	33120.34						
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例		
户数		1078户（其中保障性住房1078户）			1078户		100%		
建筑面积		75145m ² （其中保障性住房75145m ² ）			75145m ²		100%		
附件		1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；							
备注		1、本次申报新建1栋建筑（含3座各49层），总建筑面积120842.25平方米，具体为：住宅75145平方米、商业3000平方米（含2000平方米净菜市场，消防控制室）、文化活动室2000平方米、幼儿园2400平方米（独立占地2700平方米）、物业服务用房165平方米，地上核增5011.91平方米（含消防避难层2114.45平方米，一层架空车库2051.65平方米，二层架空休闲845.81平方米），地下车库及设备房33120.34平方米（含车库29956.72平方米，公用设备房3163.62平方米）。 2、项目应按规定在建设落实海绵城市、绿色建筑、装配式建筑、无障碍设计专篇等内容。 3、地块东侧公共自行车行通道、2米人行通道及公共开放空间需24小时对社会公众开放使用。 4、用地位于我市地质灾害易发区，地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。 5、本项目设计停车位919个（含充电桩停车位276个），非机动车位310辆。							
验线记录									

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 22-202000401

深地名许字 LG202010390 号

申请单位	深圳市人才安居集团有限公司		
批准名称	安居颢龙苑	汉语拼音	ANJUHAOLONG YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	15038.32 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区宝龙街道宝龙三路东面丹荷路南面	土地合同或房地产证	2020-2007 (合)
宗地代码	440307005007GB00185	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G02203-0016
命名含义	寓意吉利美好, 前程光明		
批复意见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440307005007GB00185 的土地上的建筑物命名为“安居颢龙苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“安居颢龙苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“安居颢龙苑”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
 日期: 2020-11-02			

注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。

四、竣工验收报告

74G017-1(2)02

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称： 龙岗区宝龙街道G02203-0016宗地项目基坑支
护及土石方工程、安居颢龙苑桩基础工程、
安居颢龙苑

验收日期： 2023.11.28

建设单位(盖章)： 深圳市人才安居集团有限公司



GD-E1-914

一、工程概况

 GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	龙岗区宝龙街道G02203-0016宗地项目基坑支护及土石方工程、安居颢龙苑桩基础工程、安居颢龙苑					
工程地点	龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处		建筑面积	120842.25m ²	工程造价	46841.97万元
结构类型	框架结构	层数	地上：3~49层			
	框支剪力墙结构		地下：3层			
施工许可证号	2020-440307-70-03-01245301 2020-440307-70-03-01245302 2020-440307-70-03-01245303	监理许可证号	/			
开工日期	2020年09月11日	验收日期	2023.11.28			
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	LG200186 LG200241 LG210132			
建设单位	深圳市人才安居集团有限公司					
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司					
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司、深圳市勘察研究院有限公司					
总包单位	中国华西企业有限公司					
承建单位 (土建)	中国华西企业有限公司					
承建单位 (设备安装)	深圳市华西安装工程有限公司					
承建单位 (装修)	中国华西企业有限公司					
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司					
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司					



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

 GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	金保宁
副组长	张杰
组员	孙明、全永庆、刘凯、龚璐

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	魏敏	王云龙、常学飞、郑俊军、程小波、许谦、龚建强、曹付军、谢信文、刘永、陈锬、陈宇
建筑设备安装工程	李达	翟羽佳、陈思宇、张国庆、钟子强、欧中勇、汤三喜、余鉴声、史玉全、周金龙
工程质控资料	冯世俊	曹付军、王磊、王哲语、李青、艾华聪、唐非凡、王敏

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



GD-E1-914/3

(三) 工程质量评定

 GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 20 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 8 项
建筑电气	符合要求	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能与绿色建筑	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	符合要求	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项



(四) 验收人员签名

 GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	金保宁	深圳市人才安居集团有限公司	项目负责人	工程师	金保宁
2	魏敏	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	魏敏
3	冯世俊	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	冯世俊
4	王云龙	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	王云龙
5	常学飞	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	常学飞
6	郑俊军	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	郑俊军
7	翟羽佳	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人		翟羽佳
8	李达	深圳市人才安居集团有限公司	专业负责人	工程师	李达
9	全永庆	深圳市勘察研究院有限公司	项目负责人	高工	全永庆
10	金吉	深圳市勘察研究院有限公司	项目负责人	高工	金吉
11	孙明	奥意建筑工程设计有限公司	项目负责人	注册高工	孙明
12	张杰	浙江江南工程管理股份有限公司	总监理工程师	工程师	张杰
13	陈腾	浙江江南工程管理股份有限公司	土建专业监理工程师		陈腾
14	史玉全	浙江江南工程管理股份有限公司	安装专业监理工程师		史玉全
15	刘凯	中国华西企业有限公司	项目经理	工程师	刘凯
16	龚璐	中国华西企业有限公司	EPC项目经理		龚璐
17	曹付军	中国华西企业有限公司	项目技术负责人	工程师	曹付军
18	龚建强	中国华西企业有限公司	项目生产经理	工程师	龚建强
19	王磊	中国华西企业有限公司	技术组长	高工	王磊
20	王哲语	中国华西企业有限公司	技术员	助工	王哲语
21	李青	中国华西企业有限公司	技术员	助工	李青
22	艾华聪	中国华西企业有限公司	技术员	助工	艾华聪
23	唐非凡	中国华西企业有限公司	技术员	助工	唐非凡
24	谢信文	中国华西企业有限公司	综合工长	高工	谢信文
25	刘永	中国华西企业有限公司	综合工长	高工	刘永
26	陈锐	中国华西企业有限公司	工长	助工	陈锐
27	陈宇	中国华西企业有限公司	质量员	助工	陈宇
28	陈思宇	深圳市华西安装工程有限公司	安装项目负责人	工程师	陈思宇
29	欧中勇	深圳市华西安装工程有限公司	安装生产经理		欧中勇
30	周金龙	深圳市华西安装工程有限公司	安装工程师		周金龙


 GD-E1-914/5

(四) 验收人员签名

 GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
31	孙子强	奥意	主要设计人	中工工程师	孙子强
32	张仁	奥意	主要设计人	注册工程师	张仁
33	张仁	奥意	主要设计人	注册工程师	张仁
34	张仁	奥意	主要设计人	注册工程师	张仁
35	汤三喜	深圳市燃气集团有限公司	项目经理	燃气	汤三喜
36	张仁	深圳市燃气集团有限公司	项目经理	燃气	张仁
37	张仁	华燃建设	项目经理	中工	张仁
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					


 GD-E1-914/5

(五)工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

1. 地基与基础分部工程评定合格。
2. 主体结构分部工程评定合格。
3. 建筑装饰装修分部工程评定合格。
4. 屋面工程分部评定合格。
5. 建筑给水、排水分部工程评定合格。
6. 通风与空调分部工程评定合格。
7. 建筑电气分部工程评定合格。
8. 智能建筑分部工程评定合格。
9. 建筑节能分部工程评定合格。
10. 电梯分部工程评定合格。
11. 燃气分部工程评定合格。
12. 已按要求完成施工图纸及合同约定的各项内容。
13. 质量控制资料齐全完整，安全和主要功能核查及抽查结果符合要求。
14. 单位工程观感质量好。
15. 无重大质量、安全事故。
16. 经验收小组一致评定安居颍龙苑项目为合格工程，同意竣工验收。

建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月28日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2023年11月28日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月28日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月28日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月28日
--	---	--	--	--

GD-E1-914/6

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

 GD-E1-913 ☐ ☐ ☐

工程名称	安居颍龙苑	结构类型	框架结构、框支剪力墙结构	层数/建筑面积	地上3~49层、地下3层, 建筑面积120842.25m ²
施工单位	中国华西企业有限公司	技术负责人	龙绍章	开工日期	2020年9月11日
项目负责人	刘凯	项目技术负责人	曹付军	竣工日期	2023.11.28

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 11 分部, 经查符合标准及设计要求 11 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 49 项, 经审查符合要求 49 项, 经核定符合规范要求 49 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 24 项, 符合要求 24 项, 共抽查 20 项, 符合要求 20 项, 经返工处理符合要求 0 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 25 项, 达到“好”和“一般”的 25 项, 经返修处理符合要求的 0 项	好
5	综合验收结论	符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收	

参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	 (公章) 单位(项目)负责人:  2023年11月28日	 张杰 注册号330019591 有效期2025.11.25 监理单位负责人:  2023年11月28日	 (公章) 项目负责人:  2023年11月28日	 (公章) 项目负责人:  2023年11月28日	 (公章) 项目负责人:  2023年11月28日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。


 GD-E1-913