

工程编号： 2107-440305-04-01-732372001001

深圳市建设工程施工招标 投 标 文 件

工程名称： 南山区天桥景观照明提升项目

投标文件内容： 业绩文件

投标人： _____

日期： 2025 年 3 月 5 日

一、投标人业绩

序号	项目名称	建设地点	合同价格	建设单位	竣工日期	备注
1	中山华侨城欢乐海岸项目 S1 及 S2 地块总承包工程补充协议——区 2 期北外滩泛光照明工程	中山华侨欢乐海岸	41.5 万	泰兴一建建设集团有限公司中山分公司	2022.7.30-2022.8.30	已完工
2	招商仕林臻邸项目泛光照明工程	深圳市	209.99462 万	深圳市招商房地产有限公司	2022.11.1-2022.12.30	已完工
3	招商局光明科技园三期 B1B2、B10 栋泛光照明工程	深圳市光明新区	416.853359 万	招商局光明科技园有限公司	2019.9.30-2020.12.30	已完工
4	前海周大福金融大厦泛光照明工程	深圳市前海合作区	1008 万	深圳天得房地产有限公司	2021.11-至今	在建中

附：投标人业绩证明材料。

1.1 中山华侨城欢乐海岸项目 S1 及 S2 地块总承包工程补充协议——
区 2 期北外滩泛光照明工程

中标通知书

深圳市捷士达实业有限公司：

对于我公司 公开招标 的 中山华侨城欢乐海岸项目一区 2 期北外滩泛光照明工程 经 公开开标，并对投标报价进行评审后，确定贵公司为本项目中标人。中标总价人民币：肆拾壹万伍仟零贰拾叁元整 (¥415,023.00)。在收到本通知书后尽快与我方洽谈有关合同事宜。

中山华侨城实业发展有限公司
2022 年 7 月 18 日



合同编号: SG-2022-026A

+

中山华侨城欢乐海岸项目 S1 及 S2 地块总承包
工程补充协议— 一区 2 期北外滩泛光照明
工程
合同文件



甲方: 泰兴一建建设集团有限公司中山分公司

乙方: 深圳市捷士达实业有限公司

签订时间: 2022 年 8 月 1 日

甲方：泰兴一建建设集团有限公司中山分公司

乙方：深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定并结合本工程实际情况，为确保各方的权利和义务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，签订此合同并自愿严格遵守。

乙方向甲方承诺：按照甲方与建设单位中山华侨城实业发展有限公司双方签订的中山华侨城欢乐海岸项目S1及S2地块总承包工程补充协议— 一区 2 期北外滩泛光照明工程施工合同约定进行施工、竣工并在缺陷责任期内承担质量缺陷保修责任，承认并履行甲方与建设单位签订的施工合同及补充协议的条款责任、义务，同时所有的罚则乙方均已知且承担责任。

第一条 工程概况及承包范围

1.1 工程概况：

工程名称：中山华侨城欢乐海岸项目S1及S2地块总承包工程补充协议— 一区 2 期北外滩泛光照明工程

工程地点：中山石岐区

工程规模及特征：一区 2 期（即创意文化园二期）总建筑面积约 5.33 万 m²（其中：计容建筑面积约 3.37 万 m²，不计容建筑面积约 1.95 万 m²），由 45 栋商业建筑组成，部分设有一层地下室（人防）或半地下室（架空层）； 一区 2 期北外滩范围为 42-46 号楼。

1.2 承包范围及相关说明：

本工程设计图纸及合同清单内所包含的全部内容，包括但不限于：

（1）本工程全套强电、弱电设计施工图的设计、二次深化设计及施工、验收等包含在本次招标范围。全套强电、弱电设计施工图包含设计说明、平面图、系统图、选型参数、做法等，须达到施工图深度，符合设计规范，以及满足原设计对强电的需求和灯具控制的设计意图，深化图纸须取得原设计和甲方的认可；

（2）配电间内预留回路至泛光照明配电箱的线缆敷设及电箱调试；

（3）泛光照明配电箱至泛光照明灯具相关线管、电缆、桥架的敷设；

(4) 泛光照明灯具的安装及调试(包括但不限于以下措施:高空吊篮作业相关措施及安全认证措施、天花开孔及穿线、其他相关专业配合作业等);

(5) 泛光照明相关控制回路线管、线缆敷设及系统调试(光纤、网线、控制线等);

(6) 其他相关桥架、接地、防雷措施的施工;

(7) 本工程与安装、园林、幕墙工程等其他施工单位间的配合施工,灯具及其管线在装饰面、墙面等开孔、开槽及封堵修复,相关费用均包含在合同价款中;

(8) 灯具的支撑结构件及支架等的深化设计及施工,相关费用均包含在合同价款中;

(9) 对部分建筑需自行搭建脚手架等因素,承包人需充分考虑现场情况,相关费用均包含在合同价款中;

(10) 本工程凡是不明确的部份由乙方自行进行深化设计,所有的费用均已包含在合同价款中;

(11) 以上工程施工范围内的清洁和清理工作。

(12) 本工程所需要且安装工作内容没有包含的预留、预配以及打孔洞、安装套管等工程均包含在合同价款内。

(13) 乙方还应包括下列工作:

①按建设单位要求及有关法律、法规、规定之要求,于适当时间完成提交有关所需之文件,以便建设单位能照上述规定申请及领取所需之有关文件;

②于工程竣工时提交所有的工程竣工文件(包括电子文件);

③工程竣工后保修期(两年)内设备的运行维护以及对接管人员的培训等;

④对其他施工单位的工作进行检查、督导和成品及半成品进行保护;

(14) 服从建设单位安排,配合其他施工单位完成本项目所需进行的各项工作;

(15) 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款,承包人不能拒绝执行完成全部工程而需执行的在上面遗漏的工作。

1.2.2 本工程材料设备均由乙方提供。

1.2.3 因现场需要进行变更和签证时，某处管线(含电气部分管线、给排水部分的管)±5米内的偏差量，不予以进行变更和签证，单价按中标综合单价计取。

1.2.4 本工程与其它工程交叉作业的配合费用均已包含在合同价款中；

1.2.5 为满足建筑净高度的要求，强弱电管线与其他专业管线交叉处强弱电管线可能必须上弯或下弯绕行，该部分费用包含在合同价款中；

1.2.6 施工方自行解决住宿和办公用房，施工用水、用电等费用均包含在合同价款中；

1.2.7 所有施工设施、设备、措施等费用均包含在合同价款中；

1.2.8 本项目所规定的品牌，由于建设单位需要更换时，乙方应予以配合，且合同价款不作任何调整。

1.2.9 现场施工增加措施部分已包含在合同总价中，结算时不予调整：

(1) 乙方须结合现场条件综合考虑，吊装费、人工搬运费、机械费、功效降低等所有费用均包含在合同价款中，结算不做调整；

(2) 施工通道、便道：本工程施工地点位于欢乐海岸 S2 地块内，目前施工现场有总包施工单位等单位同时施工，乙方须踏勘现场，了解并综合考虑现场已有的施工便道及需要乙方自行铺设的施工便道，所需的一切费用均包含在合同价款中，结算时不做调整；

(3) 交叉施工：乙方须充分踏勘现场，本装修施工过程中将会与强电、弱电、幕墙、土建等施工单位产生交叉施工的情况，包括户内装饰工程施工阶段，装修工程施工单位仍会与各专业承包人、甚至土建拆除、加建等施工单位交叉施工，对此乙方须在合同价款中综合考虑以上因素对工程造价以及工期所可能产生的影响，所有费用均包含在合同价款中，结算不做调整；

(4) 本工程现场场地有限，乙方须在踏勘现场后综合考虑材料存储场地、二次(含二次以上)搬运等引起的费用均包含在合同价款中，结算不做调整；

(5) 施工现场成品保护费：1. 对本项目范围内及邻近区域所有地上、地下已有

构筑物及管线等的保护工作；2. 施工过程中乙方须注意已完工工程的成品、半成品保护工作（如有损坏须自费修复），对于总承包单位、建设单位以及其他供应商等第三方的半成品、成品进行保护和看管工作（若由于乙方的疏忽等原因导致总承包单位、建设单位以及其他供应商等第三方的半成品、成品破坏或丢失，将按第三方合同造价收费标准进行合理计价后予以赔偿，赔偿费用从乙方工程款中扣除）。以上施工现场保护措施所产生的费用已包含在合同价款中，结算不做调整；

（6）总包最高可按分包工程合同价的 2%向室内工程（包含外墙装修工程）承包单位收取总包管理服务费（扣除设备费和甲供材料费），最高按分包工程合同价的 1%向室外工程承包单位收取总包管理服务费，计费基数为专业分包工程合同价（扣除设备费和甲供材料费），同时不再向分包工程承包单位收取任何相关的费用（但分包工程承包单位如使用总包单位的水电或实体工程材料，则该水电费或材料费另计，水电费由分包工程承包单位安装电表、水表计量，总包按水电基本单价收取水电费用，不得上浮单价。对于水电费无法按实计取的工程，具体收费标准由总包单位与分包工程承包单位自行协商，但收费标准不得高于分包合同金额的 1%（仅用电或仅用水的分包工程不得高于分包合同金额的 0.5%）。总包单位与分包工程承包单位签订安全协议时，收取的安全保证金不得超过 5000 元（因分包工程承包单位责任，安全保证金扣除总额超过 5000 元时可继续收取）。总包管理服务费具体费率由分包工程承包单位与总包单位协商确定，分包工程承包单位需交纳总包管理费、配合费）。临时用水、电：由分包工程承包单位自行申请施工用水、用电接入点，所有的一切费用由分包工程承包单位综合考虑在合同价中，结算不做调整。

（7）赶工费：1. 雨季施工对工期的影响；2. 因工期紧张引起的赶工费；3. 夜间施工费；4. 地下室施工增加费等；5. 其他任何原因引起的赶工费。因以上因素引起的相关赶工措施及赶工费用均包含在合同价款中，结算时不再额外增加相关措施费用和赶工费用；

（8）由于施工地点附近有住宅小区，报价须考虑执行国家规定的施工时间而引起的工效降低、噪音控制等采取的措施费用均包含在合同价款中；

(9) 本项目不提供现场临时生活设施场地，由此可能引起的施工人员住宿、公司管理等增加费用均包含在合同价款中，结算不做调整；

(10) 施工完成后按规定拆除相关构件等物件，完工后及时清理场地，所有费用均包含在合同价款中；

(11) 场地、施工工作面协调费用均包含在合同价款中；

(12) 大型机械设备进出场及安拆费用应综合考虑在合同价款中；

(13) 乙方在施工中必须服从建设单位对安全防护、文明施工措施的管理。安全防护、文明施工措施的要求（环境保护、文明施工、安全施工、临时设施）必须达到规范要求指标范围内，并且必须满足中山市美城行动、中山市创文明检查的相关要求。如因此引起的任何罚款及安全事故等全由乙方负责；

1.2.10 因履行本合同其他可预见和不可预见的其他费用均包含在合同价款中。

1.2.11 本工程竣工验收后至移交物业公司前，乙方必须按建设单位要求进行值守。暂定值守时间为 12 个月。此费用已含在合同总价款中。

1.2.12 包括但不限于完成以上叙述所遗漏的泛光照明安装工程所必须的所有泛光照明安装内容。

1.2.16 不能拒绝执行完成全部泛光照明安装工程内容而需执行的在上面遗漏的工作。

1.2.17 欢乐海岸 S2 地块一区 2 期北外滩泛光照明工程必须符合设计及施工验收规范要求、符合现行验收规范要求，乙方负责本工程的报批报建，负责本工程通过当地政府相关部门的验收和备案，所有费用均包含在合同价款中。

1.2.18 如图纸、清单、灯具规格书、技术要求、招标文件、合同存在相互重叠、矛盾的内容，按较高的质量标准执行。

第二条 合同工期

2.1 合同工期：

(1) 本工程暂定开工日期 2022 年 7 月 30 日，正式的开工日期以建设单位书面通知为准。

(2) 工期要求:

本工程要求于 2022 年 8 月 30 日前完成竣工及验收, 含报建、施工及验收。
该竣工日期为最后通过验收, 不以任何原因而推迟, 开工日期的推迟不作为乙方
延迟工期的免责原因; 由于建设单位原因和本合同约定不可抗力事件发生可相
应顺延工期。

第三条 合同文件及解释顺序

3.1 合同文件应能相互解释, 互为说明。除专用条款另有约定外, 组成本合
同的文件及优先解释顺序如下:

- (1) 本合同及其补充协议书
- (2) 招标文件、图纸及设计说明
- (3) 建设单位出具的技术要求书
- (4) 合同清单
- (5) 建设单位出具的设计变更及签证
- (6) 双方共同认可的会议纪要
- (7) 现行的法律、法规、标准、规范

3.2 当合同文件内容含糊不清或不一致时, 在不影响工程正常进行的情况
下, 由合同双方协商解决。双方协商不成, 按本合同有关争议的约定处理。

3.3 如图纸、清单、技术要求、招标文件、合同存在相互重叠、矛盾的内容,
按较高的质量标准执行。

第四条 合同价款及结算方式

4.1 合同价款: 人民币¥ 415,023.00 元 (大写: 肆拾壹万伍仟零贰拾
叁元整), 其中, 不含税金额为人民币¥ 380,755.05 元, 税金为人民币
¥ 34,267.95 元, 税率 9%)。

乙方必须严格遵照相关税收法规和文件, 开具合法的增值税专用发票。如因
乙方开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给建设单位

甲方：泰兴一建建设集团有限公司中山分公司



法定代表人：

或委托代理人：

电话：

乙方：深圳市捷士达实业有限公司



法定代表人：

或委托代理人：

电话：

签订时间：2022 年 8 月 1 日

1.2 招商仕林臻邸项目泛光照明工程

招商局集团电子招标采购交易平台

中标通知书

标段编号: G1100000175090616001001

标段名称: 招商仕林臻邸项目泛光照明工程

招标单位: 深圳招商房地产有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市捷士达实业有限公司

中标价(含税): 628155.55 元人民币



本项目于 2022-06-28 15:30 在招商局集团电子招标采购交易平台 发布招标公告, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项目合同。

备注:

招标单位(盖章): 深圳招商房地产有限公司

联合招标人:

招标代理单位(盖章): /

日期: 2022-07-23

查验

码: 6708919897112997

查验网址: <https://dzzb.ciesco.com.cn>

合同编号:SZ.szzbxm.001-sg-0043

建设工程施工两方分包合同（2021 版）

工 程 名 称: 招商仕林臻邸项目泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市南山区蛇口工业六路与育才路交汇处

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商仕林臻邸项目泛光照明工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商仕林臻邸项目泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区蛇口招商街道工业六路与育才路交汇处

工程内容及特征：本项目建设用地位于深圳市南山区，工业六路与育才路交汇处东侧，紧邻南海大道，总用地面积 18465.07 平方米，总建筑面积约 80357 平方米。其中规定建筑面积 57917.0 平方米，包括住宅 23357.0 平方米，租赁型人才房 28000.0 平方米，商业 730 平方米，物业服务用房 110.0 平方米，社区管理用房 300.0 平方米，便民服务站 400.0 平方米，社区警务室 50.0 平方米；幼儿园（独立占地 5400.0 平方米）4800.0 平方米，规定容积率 3.14。地上由 4 栋 80 米高层塔楼和 1 栋 3 层幼儿园组成，高层人才房塔楼 2 层及 2 层以上为住宅，2 层高的裙房且其主要功能为商业及公共配套设施；地下共 2 层地下室，功能为地下车库、设备用房。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围

[√] 招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

[×] 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：

- 1、招商仕林臻邸项目泛光照明工程系统的深化施工图设计、电气施工图、设备提供、工程安装、调试运行（达到设计要求光色及光角度）、竣工验收、技术培训及售后服务等全部工作。

- 2、设计图纸、灯光顾问白皮书、灯具规范、灯具控制表包括的所有项目内容。
- 3、需要考虑使用具有开放接口的标准协议控制系统。
- 4、泛光照明配电箱及其进出线电线、电缆，所有照明灯具及其配电、配管、金属线槽的采购、保管、安装施工在本次招标范围内。
- 5、进线电缆、配电箱供货安装均在承包范围内。配电箱内浪涌保护器须满足深圳市气象局及防雷中心验收要求，提供合格证。
- 6、所有泛光照明系统工程的接地和避雷系统（泛光照明系统采用 TN-S 系统，所有灯具外壳均要求连接 PE 线保护）在本次招标范围内。
- 7、所有灯具基础制作、安装，灯具支架的制作、安装在本次招标范围内。基础、支架必须采用 304 不锈钢材质。首层总平、裙房屋面基础结合园林施工方案设置。
- 8、由于泛光照明安装而对其他工程（屋面、幕墙、铝合金、外墙瓷砖涂料、总平地面墙面）造成损坏的，由承包人负责恢复，承包人必须考虑此部分费用，不报视作让利。
- 9、施工、调试期间的电费在承包范围内。
- 10、所有泛光照明系统工程在未移交物业公司之前，承包人负责所有泛光照明系统工程设备的保管及维护，如发生丢失由承包人负责。
- 11、所有泛光照明灯具安装完成后，承包人必须在监理监督下对所有灯具进行接地电阻测试并做好记录，对接地电阻不符合验收要求的无条件进行整改。
- 12、招标人根据现场情况，可能对泛光照明的灯具位置进行更改，由此导致增加的一切费用均已包含在本次招标范围内，承包人必须考虑此部分费用，不报视作让利。
- 13、所有本工程图内已表示，并且需要标注的所有内容（包括导线、穿线管、桥架、设备基础、各类箱体等），如图中没有标注、标注不统一、已标注但不能满足本单位施工的下一工序要求和图中没有表示而本招标书已提出但没有具体要求型号或尺寸者，投标方必须在标前会上提出，否则，在施工中招标方有权根据实际需要，合理地确定相关型号或尺寸，且不增加工程费用。
- 14、招标方或监理提出的合理的调整、改动或配合其他单位的工作，承包单位不得以是分包单位工作范围或因相关工程的工作量小于可签证最小标准额而无法签证等理由拒绝施工，否则，处以与可签证最小标准额相同的罚款。
- 15、施工垃圾清运及清洁。
- 16、根据政府和发包人的要求进行材料检测检验，并承担相应费用。

2、工程承包方式:

[√]固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。

[×]承包方式:按工程量清单单价计价,但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据,不作为结算依据,合同总价包干,除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外,工程结算价一律不予调整。其中,措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干,不再调整。工程量按施工图计算,在发包人提供施工图之前,承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同,在下发施工图之后,承包人在施工图下发之日起日内向发包人报送施工图预算,双方对工程量进行核对,并自承包人施工图预算报送之日起 日内双方签订总价包干补充协议,即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价(不含增值税)一次性包死。

[×]固定单价(不含增值税)包干,工程量按实结算,措施费按整个项目包干不再调整,包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额:不含税价(单位为人民币,下同): 576289.50 元(大写: 伍拾柒万陆仟贰佰捌拾玖元伍角整),增值税: 51866.05 元(大写: 伍万壹仟捌佰陆拾陆元零伍分),增值税率: 9%,含税价: 628155.55 元(大写: 陆拾贰万捌仟壹佰伍拾伍元伍角伍分)。

如增值税税率调整,双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税(可于结算时一并调整确认增值税)。

四、合同工期

计划开工日期: 2022 年 11 月 1 日,计划竣工日期: 2022 年 12 月 30 日,计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 60 天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。

五、质量标准

- 5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到合格标准。
- 5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要等）及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，发包人执捌份，承包人执贰份。

合同订立时间：2022年8月1日

合同订立地点：深圳市南山区招商街道太子路1号新时代广场29楼

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：安全文明施工管理协议

附件 9：答疑文件

附件 10：询标承诺函

附件 11：工程量清单

(此页无正文)

发包人: (公章)

深圳招商房地产有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

承包人: (公章)

深圳市捷士达实业有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

1.3 招商局光明科技园三期 B1B2、B10 栋泛光照明工程

招商局集团电子招投标平台

页码, 1/1

中标通知书

标段编号: 0000-19GCCMSK0350-1

标段名称: 招商局光明科技园三期B1B2、B10栋泛
光照明工程

招标单位: 招商局光明科技园有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市捷士达实业有限公司

中标价: 4168533.59 元人民币



本项目于 2019-04-03 16:00 在招商局集团电子招标采购交易网 发布招标公告, 现已完成招标流
程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项
目合同。

备注: /

招标单位(盖章): 招商局光明科技园有
限公司
招标代理单位(盖章): /

日期: 2019-05-23

查验码: 5618297733461586

查验网址: <https://dzzb.ciesco.com.cn>

<https://tb.dzzb.ciesco.com.cn/zbtz/showTongZhiShu2.do?bdGuid=13714744-abb3-4c2...> 2019-5-24

合同编号: SZQY-DJSYB.002.002-SZQY-DJSYB-sg-2019-05-0006

建设工程施工合同

工 程 名 称: 招商局光明科技园三期 B1B2、B10 栋
泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市光明新区观光路 3009 号

发 包 人: 招商局光明科技园有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司



第一部分 协议书

发包人（全称）：招商局光明科技园有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，三方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商局光明科技园三期 B1B2、B10 栋泛光照明工程

工程地点：深圳市光明新区观光路 3009 号

工程规模及特征：本工程总建筑面积 104928 平方米；B1B2 栋建筑面积为 57857.83 平方米，地下两层、地上 17-19 层，建筑高度：77.80m，建筑使用功能为丙类高层厂房；B10 栋建筑面积为 15651.14 平方米，地下一层、地上 20 层，建筑高度：67.40m，建筑使用功能为丙类高层宿舍及配套。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

[√] 招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容和合同文件所要求完成的一切工作。

[√] 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

招标人提供的施工图纸、设计变更、政府部门的审批意见、标前答疑会议纪要、招标技术要求及招标期间发放的全部文件中所包括的泛光照明工程有关内容，具体包括但不限于以下内容：

1、设备提供、工程安装、调试运行、竣工验收、备案、技术培训及售后服务等。

2、泛光照明配电箱及其进出线电线、电缆、所有照明灯具及其配电箱、配管的采购、保管、敷设安装施工在本次招标范围内。

3、所有泛光照明系统工程的地线和避雷系统在本次招标范围内。

4、提供 5 分钟以上 LED 幕墙播放动画，播放内容及效果需经业主审核确认

2、承包方式：

[√] 承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

[×] 承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，双方对工程量进行核对，并签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

[×] 承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：3824342.74 元，增值税人民币：344190.85 元，增值税率：9 %，含税价人民币：4168533.59 元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰捌拾贰万肆仟叁佰肆拾贰元柒角肆分，增值税人民币：叁拾肆万肆仟壹佰玖拾元捌角伍分，含税价人民币：肆佰壹拾陆万捌仟伍佰叁拾叁元伍角玖分。

如遇国家（地方）增值税税制改革（或调整），导致承包人增值税税率降低的，结算时发包人有权在结算总价款中调减自该规定实施日后承包人减少的增值税销项税额， $\text{调减金额} = \text{实施日后不含增值税结算金额} \times (\text{原增值税率} - \text{新增值税率})$ ，承包人对此无异议，本条款与合同等其他条款约定有冲突，以本条款为准。

[] 暂定合同金额

（小写）不含税价人民币： 元，增值税人民币： 元，增值税率： %，含税价人民币： 元。

(大写):不含税价人民币:_____,增值税人民币:_____,含税价人民币:_____元。

四、合同工期

开工日期:2019年9月30日

竣工日期:2019年12月30日

合同工期总日历天数:90天(以开工通知为准)

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收,本工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下:

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;
 - [√] (2) 本合同协议书、补充条款;
 - [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);
 - [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
 - [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;
 - [√] (6) 本合同通用条款;
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件;
 - [√] (8) 图纸;
 - [√] (9) 投标书及其附件(适用于招标工程)或发包人审核后确认的预算书及附件(适用于非招标工程);
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单;
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同;
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件,这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
(在合同履行过程中按时间先后顺序,除有特别约定外,之后的优于之前的)。
- 七、承包人向发包人承诺,按照合同约定进行施工、竣工,并在质量保修期内承担工程质量保修责任,并履行本合同书中约定的全部义务。
- 八、发包人向承包人承诺,按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支

付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2017年5月28日

合同订立地点：

发包人：招商局光明科技园有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：



开户银行：中国银行深圳滨河支行

承包人：766657948885

企业电话：0755-83197653

企业地址：深圳市福田区下梅林一村

委托代理人（签字）：

注册地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

工程物业移交验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	招商局光明科技园三期 B1B2、B10 栋 泛光照明工程		工程地点	深圳市光明新区观光路 3009 号	
建筑面积	104928m ²		工程造价 (万元)	416.85	
结构类型	框架结构		层 数	17-19 层	
建设单位	招商局光明科技园有限公司		联系人/电话	罗许浪/18033067785	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	向洁香/15818640113	
设计单位	谱迪设计顾问 (深圳) 有限公司		负责人/电话	林锡源/15019411501	
开工日期	2019 年 9 月 30 日		验收日期	2020 年 12 月 30 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能 核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见: 					
质量评定:			保修期限: 2022 年 12 月 30 日止		
参加 验收 单位 签章	施工单位  签验人: 	监理单位  签验人: 	项目部  签验人: 	物管单位  签验人: 	园区管理部  签验人: 

注: 1、本表一式五份, 各相关单位各一份。

荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

深照奖第 A21-014 号

深圳市捷士达实业有限公司：

经专家组评审，贵公司“深圳市招商局光明科技园三期
泛光照明工程”，荣获 2021 年度“深圳照明工程奖优秀奖”，
特颁此证。

主要参与人：向洁香 肖 义 黄亚娟 胡思杨 黄金波

深圳市照明学会

二〇二二年三月三日

1.4 前海周大福金融大厦泛光照明工程

正本
合同编号: CSZND6-CW600072
第一册, 共两册

中华人民共和国
深圳市
前海周大福金融大厦项目
泛光照明系统工程
合同文件

业主
深圳天得房地产开发有限公司

项目经理
新世界中国地产有限公司或其关联公司

建筑师
利安顾问(中国)有限公司

国内设计单位
悉地国际设计顾问(深圳)有限公司

结构工程师
迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

机电工程师
迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

监理单位
深圳市恒浩建工程项目管理有限公司

工料测量师
务腾咨询(上海)有限公司

总包单位
中国建筑第八工程局有限公司

分包单位
深圳市捷士达实业有限公司

二零二一年五月

分包合同协议书

本协议由下列双方于 2024 年 05 月 06 日签订：

- (1) 中国建筑第八工程局有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层，邮政编码为 200131（以下简称“承包人”）。
- (2) 深圳市捷士达实业有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分，邮政编码为 518000（以下简称“分包人”）。
- (3) 深圳天得房地产开发有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），邮政编码为 518066（以下简称“发包人”）。

鉴于：

- A. 深圳天得房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）和承包人于 2019 年 11 月 12 日签订施工合同（以下简称“总承包合同”），委任承包人实施中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目总承包工程（“总承包工程”）。
- B. 承包人有意委任分包人实施并完成构成总承包工程一部分的中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（以下简称“本分包工程”）。
- C. 分包人已同意按照本分包合同列明的条款及条件实施本分包工程。

依照《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、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方兹达成协议如下：

1. 分包工程概况

分包工程名称：前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程

分包工程地点：深圳市前海桂湾片区二单元 01 街坊，北侧为桂湾四路、东侧为听海大道。

分包工程规模及特征：本项目由北塔办公楼、南塔办公楼及商场组合而成。地下四层至地下三层为停车库，地下二层至四层为购物中心。总建筑面积：总建筑面积 242,669 平方米。其中地上建筑面积 181,062 平方米，地下建筑面积 61,607 平方米，北塔建筑面积 99650 平方米，南塔建筑面积 48710 平方米。建筑高度：北塔 202 米-层数 43 层，南塔 129 米-层数 25 层。建筑类别：一类公共建筑。

2. 分包工程承包范围

本分包工程范围及具体要求详见本协议第 6 条所列分包合同文件。分包人应严格按照本分包合同约定、承包人的要求及其不时发出的指令，完成设计（如本分包合同要求）、实施、照管、管理、协调、完成并维护本分包工程及完成为履行本分包合同所需的一切工作，并确保本分包工程全面达到本分包合同的约定、所有适用于本分包工程的相关法律法规、规范及标准的要求，以及达到发包人及承包人的合理满意程度。

3. 分包合同工期

- (a) 分包工程的开工日期: 以发包人/承包人发出的开工通知为准
- (b) 总承包工程工期:
 开工日期: 2019年12月1日。
 竣工日期: 2021年12月31日 (仅供参考, 以总包单位的实际施工进度作准)。
- (c) 分包工程的竣工日期: 上述所列的总承包工程竣工日期仅作参考, 实际的竣工日期与上述所开列的日期可能会出现偏差, 分包人有责任与总承包单位协调了解目前现场实际工程进度情况, 并全力配合总承包工程的施工进度及其计划执行及完成本分包工程, 以使整个项目的施工进度及计划不会因本分包工程而延误。尽管上述的竣工日期与实际的施工进度及计划可能会出现偏差, 或实际施工进度在工程实施过程中施工进度需要调整, 分包单位不得藉此额外要求工期和金钱上的索赔。

工程关键节点工期:

序号	关键节点及项目	关键节点日期	关键节点工期 (日历天)
1A	起期日	2019/12/01	0
1B	开工	2020/01/02	32
2	地下室结构封顶	2020/05/01	152
3	一期		
3.1	结构封顶 (~118m)	2020/11/21	356
3.2	外墙围封	2021/01/30	426
3.3	成功申请消防验收	2021/07/18	595
3.4	竣工验收 (合格)	2021/10/16	685
3.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761
4	二期		
4.1	结构封顶 (~202m)	2021/03/04	459
4.2	外墙围封	2021/05/26	542
4.3	成功申请消防验收	2021/08/25	633
4.4	竣工验收 (合格)	2021/11/01	701
4.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761

4. 质量标准及目标

4.1 质量标准:

本分包工程须符合国家、本分包工程所在省市现行有效并适用于本分包工程的相关质量标准 and 规范, 以及本分包合同约定适用的其他质量标准 and 规范。若国家和行业的质量标准、规范与本分包工程所在地的地方质量标准、规范及本分包合同约定的质量标准、规范存在不一致时, 以较严标准者为准。

4.2 质量目标:

确保本分包工程一次验收合格, 且本项目总体工程质量须满足业主方的要求及达到有关市质检站和政府单位评定的以下的合格等级的质量标准, 同时必须达到美国 LEED 金级认证、CGBL (中国国家绿色建筑评级) 三星以上标准认证。其中: 北塔及商业部分须取得 WELL 认证。

5. 分包合同金额

(A) 不含增值税总价 (小写)	:	RMB¥	9, 247, 706. 42 元
(B) 增值税 (9 %) (小写)	:	RMB¥	832, 293. 58 元
(A) + (B) 分包合同金额 (小写)	:	RMB¥	10, 080, 000. 00 元
(大写)	:	人民币	壹仟零捌万元

分包合同金额之工人工资比例为 9.2 %。

本分包合同有效期内, 倘若中国财政部及国家税务总局对增值税进行任何调整, 本分包合同的增值税金额将按中国有关法律/法规就适用增值税税率的变化而调整, 不含增值税的单价/价格保持不变, 合同价格会按调整后增值税金额和不变的不含增值税价格调整。分包人同意按照调整后合同价格开具有效的增值税专用发票。

对于增值税政策调整前已完成合同义务, 或分包人已向承包人开具本分包合同约定的增值税发票部分, 增值税金额按增值税政策调整前计算。

增值税政策调整后履行的合同义务 (不包括在增值税政策调整前开具增值税发票部分) 按调整后的适用增值税税率计算合同总价, 合同总价按以下计算:

增值税政策调整后的合同总价 = 已完成合同义务或已开具增值税发票的不含增值税价格 × (1 + 调整前增值税适用税率/征收率) + 未完成合同义务部分的不含增值税价格 × (1 + 调整后增值税适用税率/征收率)

三方于____年____月____日盖章/签署:

承包人: _____)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)

分包人: 深圳中建达实业有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: 0755-83197653)

传真: 0755-83197977)

开户银行: 中国银行股份有限公司深圳分行)

账号: 766657948885)

邮政编码: 518000)

发包人: 深圳天得房地产开发有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)