

标段编号： 2411-440311-04-05-412366003001

# 深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称： 龙华区观湖街道09-10-02地块项目全过程设计

投标文件内容： 业绩文件

投标人： 基准方中建筑设计股份有限公司

日期： 2025年06月25日



## 投标人近 5 年同类业绩一览表

投标人名称： 基准万中建筑设计股份有限公司

序号	工 程 规 模				设计时间	设计负责人	建设单位	建设单位联系人及电话	备注
	工程名称	建筑面积	总投资	层数地上/地下					
1	深圳职业技术学院西丽湖校区保障性租赁住房项目	57860 m²	/	32/2	2023. 01	许煜群	人才安居	丁工 18680325867	/
2	人才安居集团深圳梅观创新产业走廊福城观澜产业地块留用土地项目（01-03 地块）	660044 m²	/	45/4	2022. 12	许煜群	人才安居	梁工 075521010120	/
3	龙华区 A819-0730 宗地项目施工图设计	68923. 53 m²	/	44/3	2024. 09	许煜群	人才安居	荆工 13510218679	/
4	保利臻誉府项目建设工程设计	80315. 26 m²	/	45/2	2024. 12	许煜群	保利	赖工 18680061541	/
5	妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地（润融大厦）施工图及专项设计	99326. 60 m²	/	18/2	2024. 11	许煜群	前海启迪	何工 075588279619	/
6	前海深港国际前海 15 单元 02-02 地块项目施工图总承包(EPC)	103103. 03 m²	/	37/2	2024. 06	许煜群	前海启迪	杨工 18126187279	/
7	中海深圳市龙华北站北项目	100778 m²	/	33/2	2021. 12	朱彬	中海	赵工 15817352886	/
8	中海深圳市龙华北站东项目	103339. 53 m²	/	43/3	2022. 12	朱彬	中海	江工 16675550311	/
9	万科光明伶伦堤项目	243858 m²	/	45/3	2020. 08	朱彬	深圳万	孙工 18718571766	/

							科		
10	华润置地深圳大区东莞公司华润置地中心1期-17#地块	292800 m²	/	69/3	2022.02	许煜群	华润置地	范工 18617008985	/
11	新桥东片区重点城市更新项目05-05、05-06、05-07、05-08地块建筑设计	618971 m²	/	20/2	2023.11	刘军	宝实置业	黄工 13825221399	/
12	宇宏深圳爱联崙吓旧改项目	216344 m²	/	46/3	2021.07	朱彬	宇宏	陈工 13823646353	/

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

## 1、深圳职业技术学院西丽湖校区保障性租赁住房项目-

合同编号：NS-G-2023-SZY-013

### 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：深圳职业技术学院西丽湖校区保障性租赁住房项目全过程设计

建设地点：深圳市南山区

发包人：深圳市南山人才安居有限公司

设计人：基准方中建筑设计股份有限公司

签订日期：2023 年 1 月 日

2017 年版



## 第一部分 协议书

发包人：深圳市南山人才安居有限公司

设计人：基准方中建筑设计股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《工程设计资质标准》《建设工程抗震管理条例》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

### 一、工程概况

1. 工程名称：深圳职业技术学院西丽湖校区保障性租赁住房项目全过程设计
2. 建设地点：深圳市南山区
3. 建设规模：具体见《设计任务书》
4. 投资规模：/万元
5. 资金来源：企业自筹、融资

### 二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围
2. 设计内容：具体见《设计任务书》
3. 设计阶段：具体见《设计任务书》

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

计划开始设计日期：2022年12月21日。

计划完成设计日期：2027年12月20日。

具体设计周期以专用条款约定为准。

### 四、设计费签约价

设计费含增值税价暂定为：人民币（¥4727552.5元）；设计费不含增值税价为：人民币（¥：4459955.19元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

设计费具体组成如下：

序号	设计内容	总建筑面积 (暂定)(平方)	单价(含税)(元 /平方)	小计(含税) (元)	备注
1	概念方案深化设计(含总图布局深化设计及户型产品设计)	50737.5	2.15	109085.63	含前期配合工作费
2	方案设计(含专项咨询及研究)	50737.5	21.5	1090856.25	含专项咨询及工作费

3	方案阶段专项设计工作	50737.5	8.6	436342.50	专项设计费
4	初步设计（含其他工作）	50737.5	10.75	545428.13	含其他工作费
5	施工图设计	57860	44	2545840.00	

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

#### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：刘少文

设计人代表：葛铁昶

#### 六、合同文件的构成

1. 本协议与下列文件一起构成整体合同文件：

- (1) 说明；
- (2) 目录；
- (3) 通用条款；
- (4) 专用条款；
- (5) 附加条款。

#### 七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

#### 八、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

#### 九、合同份数

本合同正本一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份，副本一式 12 份，发包人执 9 份，设计人执 3 份，正副本不一致时以正本为准。

发包人：（盖章）

设计人：（盖章）

发包

设计

深圳市南山人才安居有限公司

基准方中建筑设计股份有限公司

人：

人：

住 深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园

住 深圳市南山区粤海街道大冲社区铜鼓路 39 号

所： 10 栋 B 座 28 楼

所： 大冲国际中心 8F

邮

邮

518000

518000

法定代表人或其授权代理

张东

法定代表人或其授权代理

钟明

人：

人：

纳税人识别号：91440300MA5EFAKF85

纳税人识别号：91510105587557931T

4.2 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
葛铁昶	1966.03	建筑学	本科	副总建筑师	高级工程师	国家一级注册建筑师	项目负责人
桂建华	1984.10	建筑学	本科	执行总建筑师	/	国家一级注册建筑师	首席建筑师
薛岳	1987.7	建筑学	本科	部长	/	国家一级注册建筑师	主创设计师
金宗齐	1986.11	建筑学	本科	主任	助理工程师	/	主创设计师
刘志强	1986.08	建筑学	本科	执行主任	高级工程师	国家一级注册建筑师	建筑专业负责人
邹国强	1979.08	结构	硕士	副总工程师	高级工程师	一级注册结构工程师	结构专业负责人
陈冰雁	1962.08	电气	本科	总监	高级工程师	国家电气注册工程师（供配电）	电气专业负责人
丁余作	1982.12	给排水	本科	副总工程师	高级工程师	注册公用设备工程师（给水排水）	给排水专业负责人
沈薇	1982.07	暖通	硕士	执行总工程师	高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）	暖通专业负责人

效果图



2、人才安居集团深圳梅观创新产业走廊福城观澜产业地块留用土地  
项目（01-03 地块）

【方案设计+初步设计合同】

合同编号：LHA-G-2022-MGCX-066

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：梅观创新产业走廊福城观澜产业地块土地整备利益统筹项目建  
筑方案及初步设计（01-03 地块）

建设地点：深圳市龙华区福城街道、观澜街道

发包人（甲方）：深圳市龙华人才安居有限公司

设计人（乙方）：基准方中建筑设计股份有限公司//深圳市华汇设计

有限公司

2017 年版



## 说明

为规范建筑工程设计合同当事人签约行为，维护合同当事人合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，参照住房和城乡建设部、工商总局《建设工程设计合同示范文本（房屋建筑工程）》（GF-2015-0209），结合本市既有建筑工程设计实践，特制订本合同（示范文本）。

### 一、合同（示范文本）的组成

本合同（示范文本）由说明、目录、协议书、通用条款、专用条款和附加条款组成。其中：

（一）说明。即本说明，是关于本合同（示范文本）全部文件的一个概括说明。

（二）目录。是关于协议书、通用条款、专用条款和附加条款的目次排列。

（三）协议书。协议书用以集中约定合同主要内容和合同当事人最基本的权利义务。

（四）通用条款。系指合同当事人根据现行法律规定，就建筑工程设计的实施及相关事项，对于合同当事人的权利义务作出的原则性约定。它既考虑现行法律法规对工程建设的有关要求，也考虑建筑工程设计管理的特殊需要。它具有较强的普遍性和通用性，是适用于房屋建筑工程设计的基础性合同条款。

（五）专用条款。专用条款是对通用条款的细化、完善、补充、修改，或另行添加的条款。即合同当事人可以根据不同建筑工程设计的不同特点和具体情况，经双方协商同意，基于通用条款界定的范围和内容而制订的专用的、个性化的条款。

（六）附加条款。对于协议书、通用条款和专用条款未表达或表达不够明确的，但又必不可少的合同内容，可采用附加条款呈现。

### 二、专用条款使用注意事项

（一）专用条款的编号，应与相应通用条款的编号一致；

（二）应保持通用条款的内容不变。即合同当事人可以通过细化、完善专用条款的

## 第一部分协议书

发包人（甲方）：深圳市龙华人才安居有限公司

设计人（乙方）：基准方中建筑设计股份有限公司//深圳市华汇设计有限公司

其中，联合体牵头人(全称)：基准方中建筑设计股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《工程设计资质标准》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

### 一、工程概况

1.工程名称：梅观创新产业走廊福城观澜产业地块土地整备利益统筹项目建筑方案及初步设计（01-03 地块）

2.建设地点：深圳市龙华区福城街道、观澜街道

3.建设规模：具体见《设计任务书》

4.投资规模：/

5.资金来源：100%国有资金

### 二、设计范围、内容及阶段

1.设计范围：详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围

2.设计内容：具体见《设计任务书》

3.设计阶段：具体见《设计任务书》

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

计划开始设计日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

计划完成设计日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

具体设计周期以专用条款约定为准。

#### 四、设计费签约价

设计费签约价暂定（含税）为：人民币（大写）叁仟柒佰贰拾柒万肆仟叁佰零贰元整（¥37,274,302.00元）；不含税设计费总价为：人民币大写叁仟伍佰壹拾陆万肆仟肆佰叁拾伍元捌角伍分（¥：35,164,435.85元）；增值税率为：6%，增值税金：人民币大写贰佰壹拾万玖仟捌佰陆拾陆元壹角伍分（¥：2,109,866.15元）。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

设计费具体组成如下：

序号	内容	分项	数量	单价（含税） （元/㎡）	小计（含税）（元）
1	梅观创新产业走廊福城观澜产业地块土地整备利益统筹项目 01-03 地块建筑方案及初步设计费	商业办公+厂房+宿舍	328799.00 m <sup>2</sup> （暂定）	68	22,358,332
		住宅+公共配套	331466.00 m <sup>2</sup> （暂定）	45	14,915,970
2	合计（含税）			37,274,302 元	
	其中			增值税税率	6%
				增值税税金总价	2,109,866.15 元
				不含税投标总价 （不含增值税）	35,164,435.85 元

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

#### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：深圳市龙华人才安居有限公司 梁创杰



发包人: (盖章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 91440300MA5EC54X3K

纳税人识别号: 91440300MA5EC54X3K

地址: 深圳市龙华区龙塘二路

邮政编码: 518000

法定代表人: 杨智锋

委托代理人: 梁创杰

电话: 0755-21010120

传真: 0755-21010120

电子信箱:

开户银行:

账号:

设计人: (盖章)



法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 91510105587557931T

纳税人识别号: 91510105587557931T

地址: 深圳市南山区粤海街道大社区铜鼓路 39 号大冲国际中心 8F

邮政编码: 518000

法定代表人: 钟明

委托代理人: 颜永汉

电话: 0755-26600184

传真: 0755-26600184

电子信箱: szjzfh@126.com

开户银行: 成都银行天仙桥支行

账号: 1001300000678128

设计人 (盖章)

法定代表人或其委托代理人

(签字)

组织机构代码: 91440300752525766M

纳税人识别号: 91440300752525766M

地址: 深圳市南山区侨香路香年广场

C座1003

邮政编码: 518000

法定代表人: 肖诚

委托代理人: 丁泰贺

电话: 0755-82507103

传真: 0755-88352413

电子信箱: mail@hhd-sz.com

开户银行: 招商银行深圳车公庙支行

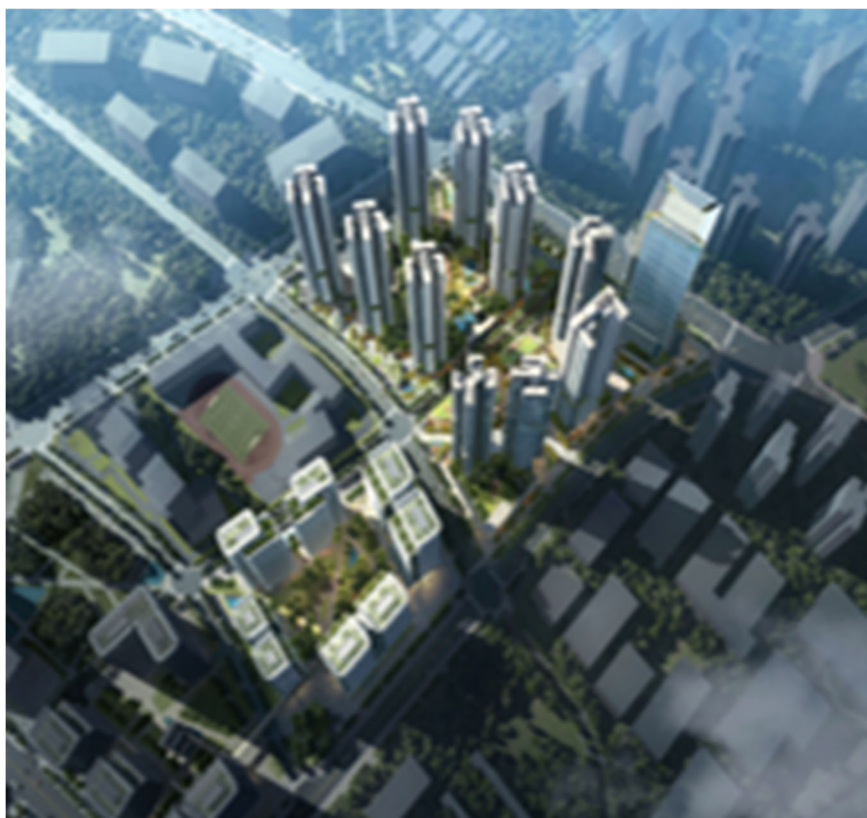
账号: 8133887294310001

合同签订时间: 2022 年 10 月 15 日

4.2 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
肖诚	1972.04.11	建筑	硕士	深圳华汇创始人，首席建筑师	教授级高级工程师	国家一级注册建筑师 深圳勘察设计大师	首席设计师
葛铁昶	1972.06.18	建筑	本科	基准深圳公司副总建筑师	高级建筑师	国家一级注册建筑师	项目负责人
牟中辉	1972.12.24	建筑	硕士	深圳华汇总经理，执行总建筑师	高级工程师	国家一级注册建筑师	方案主创
桂建华	1984.10.07	建筑	本科	基准深圳公司董事/执行总建筑师	助理工程师	国家一级注册建筑师	执行项目负责人兼方案主创
欧阳霞	1979.08.15	建筑	本科	基准深圳公司副总建筑师，建筑设计部总监	工程师	/	建筑专业负责人
严庆平	1974.03.20	建筑	硕士	深圳华汇副总经理，副总建筑师	高级工程师	国家一级注册建筑师	方案主创
彭勇	1987.04.03	建筑	硕士	基准深圳公司创意副总监	工程师	/	方案主创
王睿	1979.05.29	建筑	硕士	深圳华汇第三事业部总经理	工程师	/	方案主创
杨佳威	1993.5.2	建筑	本科	深圳华汇第三事业部建筑师	/	/	方案助理主创
王小秋	1993.12.22	建筑	本科	深圳华汇第三事业部建筑师	/	/	方案助理主创

效果图





### 3、龙华区 A819-0730 宗地项目施工图设计

## 深圳市建筑工程设计合同

(示范文本)

工程名称: 龙华区 A819-0730 宗地项目施工图设计

建设地点: 深圳市龙华区

发 包 人: 深圳市龙华安居有限公司

设 计 人: 基准方中建筑设计股份有限公司

签订日期: 2024 年 9 月 24 日

2017 年版



第一部分 协议书

发包人： 深圳市龙华安居有限公司  
设计人： 基准方中建筑设计股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《工程设计资质标准》《建设工程抗震管理条例》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

- 一、工程概况
- 1. 工程名称： 龙华区 A819-0730 宗地项目
  - 2. 建设地点： 深圳市龙华区民治街道工业路与油联路交汇处。
  - 3. 建设规模： 具体见《设计任务书》
  - 4. 投资规模： 68000 万元
  - 5. 资金来源： 企业自筹、融资
- 二、设计范围、内容及阶段
- 1. 设计范围： 详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围
  - 2. 设计内容： 具体见《设计任务书》
  - 3. 设计阶段： 具体见《设计任务书》
- 具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

三、设计周期

计划开始设计日期： 2024 年 09 月 24 日。  
计划完成设计日期： 2028 年 12 月 31 日。  
具体设计周期以专用条款约定为准。

四、设计费签约价

设计费含增值税价暂定为：人民币贰佰玖拾玖万捌佰叁拾伍元玖角（¥ 2990835.90 元）；设计费不含增值税价：人民币贰佰捌拾贰万壹仟伍佰肆拾叁元叁角（¥：2821543.30 元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

设计费具体组成如下：

序号	工作内容	建筑面积 暂定 (m²)	含税单价 (元/m²)	含税总价 (设计费用) (元)	备注
1	施工图设计	68923.53			
2	BIM 模型设计	56806.25			
3	含增值税投标总价			2990835.90	
4	其中不含增值税金投标总价			2821543.30 (元)；	

	增值税税率： 6 %；	
--	-------------	--

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：荆宝安

设计人代表：赵小刚

六、合同文件的构成

1. 本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

- (1) 说明；
- (2) 目录；
- (3) 通用条款；
- (4) 专用条款；
- (5) 附加条款。

七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准；补充协议未约定事宜，以本合同约定为准。

八、合同生效

本合同自 双方法定代表人或授权委托人签字，同时加盖双方公章之日起 生效。

九、合同份数

本合同正本一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份，副本一式 12 份，发包人执 9 份，设计人执 3 份，正副本不一致时以正本为准。

发包人：

（盖章）  
深圳市龙华安居有限公司

设计人：

（盖章）  
基准方中建筑设计股份有限公司

发包人：

深圳市龙华区民治街道深圳北站西广场  
交通枢纽 B1-a 楼一层

设计人：

深圳市南山区铜鼓路 39 号大冲国际中心  
8 楼

邮编：

518000

邮编：

518000

法定代表人或其授权代理人：

（签字）  
李华宇

法定代表人或其授权代理人：

（盖章）  
钟明

纳税人识别号：91440300MA5EC54X3K

纳税人识别号：915101055875579317

开户银行：中国农业银行股份有限公司深圳凤凰支行

开户银行：成都银行天仙桥支行

账号：

41033100040026345

账号：

1001300000678128

电话：

/

电话：

028-86582850

合同签订地点：深圳市

合同签订时间：2024 年 9 月 24 日





效果图



#### 4、保利臻誉府项目建设工程设计



### 臻誉府项目建设工程设计合同

合同编号：SZPL-ZY-HT(SJ)013



甲方（发包人）深圳市保金房地产开发有限公司

乙方（设计人）基准方中建筑设计股份有限公司

签订日期：2024年 月



甲方：深圳市保金房地产开发有限公司

联系地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德一道 88 号中洲控股金融中心 A 栋 30A

法定代表人：黄伟容

乙方（设计人）：基准方中建筑设计股份有限公司

联系地址：深圳市南山区铜鼓路大冲国际中心 8F

电话：18628220611

法定代表人（负责人）：钟明

甲方委托乙方承担臻誉府项目建设工程施工图设计，经双方协商一致，签订本合同。

#### 一、本合同订立依据：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

1.4 \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

#### 二、本项目概况：

2.1 项目名称：臻誉府项目

2.2 项目地点：深圳市宝安区新安街道金科路 A001-0219 地块

2.3 项目建设规模：

用地面积：9997.8 m<sup>2</sup>；总建筑面积（暂定）80315 m<sup>2</sup>；其中地上面积暂定 61336.1 m<sup>2</sup>，地下室暂定面积：17719 m<sup>2</sup>。

#### 三、本工程设计内容、范围：

##### 3.1 设计内容：

3.1.1 本工程乙方应承担以下设计职责：负责整个项目的初步设计、方案设计配合、报建配合、施工图设计、竣工图设计、小区门楼设计、装配式方案设计（含专家评审费等）及深化设计全过程服务及装配式生产、施工方案、BIM、批量精装设计、二次机电



等。土建类的专业包括总图、建筑、结构（含桩基础工程、结构超限设计、减隔震设计配合、红线内与主体相连的挡土墙）、强电（红线范围内，包括但不限于变配电系统、电力及照明配电系统、防雷接地系统等）、弱电（包括电话、电视、对讲、网络等系统）、二次机电深化设计（展示区、户内、公区、公配、商业公区等所有精装区域，并包括对室内专业提供的机电点位图进行规范性复核、二次机电全专业深化设计、配合调整以及出图）、消防及火灾自动报警系统、给排水、通风空调、燃气设计、节能设计、栏杆的设计（包括节点大样图）、泛光照明的配线配管、地下室综合管线图、地下室净高分析图、项目室外综合管网、小区道路等各个专业各个阶段的设计以及初步设计概算的编制，提出玻璃幕墙设计条件、钢结构设计条件以及配合超限审查、协助施工图审查。精装类的设计内容包括批量精装修设计（含标准户型、镜像户型、变异户型等；批量公区（含首层大堂、地下大堂、地下光厅、标准层、垃圾房、物管用房等）方案至施工图设计、精装报建审查配合（批量精装）及现场配合。

注：以上内容中初步设计的概算编制不作为限额设计的依据。

3.1.2 乙方应对本项目所有设计相关专业工程（包括景观施工图、门窗幕墙施工图、绿建海绵等由其它供应商提供深化的设计图纸）进行总体协调、完善报建手续按政府要求使用单位图框出图审、专业配合、审查确认并签字盖章确认会签成果（若需）。

3.1.3 本合同为固定单价合同，【但本合同明确约定的项目除外】，最终按工程规划许可证面积乘以合同单价进行结算。

3.1.4 本合同设计项目的内容、名称、规模、阶段、及设计费：

3.1.4.1 建设工程施工图设计：

序号	分项目名称	建筑面积 (暂定)(m2)	设计阶段及内容	总价(元)
			初步设计至施工图综合单价(元/m²)	
1	超高层			
2	底商			
3	公配			
4	地下室			
5	机电二次深化			
6	报建配合			
7	总建筑面积 (暂定)	80315.26		1837423.22

8	优惠后总价		650000
---	-------	--	--------

精装设计面积以实际出图为准,设计面积在 5%的比例上下浮动内,设计总价不变,若设计面积变动超过 5%,按照实际面积乘以以上固定单价进行收费。

3.1.4.3 其他

序号	分项	暂 定 面 积 (m²)	单 价 (元 /m²)	单 项 总 价 (元)	备注
1	装配式设计				含专家评审费
2	BIM（审批报建	8			全过程（含办理规

5



	用)				划许可、消防设计 审查、施工许可、 竣工验收等各审 批报建环节)
3	BIM（地下室管 线碰撞、净高分 析等)				
4	BIM（户内)		/户		按户型个数，镜像 户型和变异户型 不再收费
5	BIM（住宅标准 层，避难层（含 管井)				总价包干
6	合计			1060497.44	

注：以上面积为暂定面积，最终按规划许可证面积结算，【但总价包干的项目除外】。以上费用已包含装配式专家评审费。

- 3.1.5 本项目的设计费包括：
- 3.1.5.1 各设计阶段乙方开展现场服务，所需差旅费、住宿费等均由乙方自理，甲方不再支付任何费用。
- 3.1.5.2 乙方应配合甲方安排专门报建人员全过程跟进项目相关报建及与政府人员进行沟通对接，并配合协调方案团队进行报建内容修改与审核。
- 3.1.5.3 若甲方需要，乙方应配合甲方施工全过程中协调各专业主要负责人每月至少 2 次现场巡场，并在巡场后【3】日内形成相应的巡场报告。

10.12 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。

10.13 其它约定事项：

10.13.1 当甲方要求乙方提交的设计文件份数超过本合同第五条规定的份数时，乙方另收加晒图纸工本费。加晒图纸工本费单价分别为：A0：4 元/张，A1：1.8 元/张，A2：0.9 元/张，A3：0.6 元/张，A4：0.3 元/张。但该笔费用需经甲方书面确认。

10.13.2 甲方可在本项目的公开宣传资料上注明乙方名称。

10.13.3 附件

附件 1：参加本项目设计的乙方主要设计人员名单

附件 2：施工图错误分类

附件 3：设计院合作承诺书

附件 4：廉洁合作协议

附件 5：施工图制图标准和深度规定（以电子版形式）

附件 6：设计任务书（以电子版形式）

附件 7：深圳公司住宅标准化产品库（以电子版形式）

（以下无正文）

甲方单位名称(盖章)：

法定代表人(签章)：

日期： 年 月 日

乙方单位名称(盖章)：

法定代表人（负责人）(签章)：

日期： 年 月 日

附件 1：参加本项目设计的乙方主要设计人员名单

专业	姓名	职称/公司职务	担任设计团队职务	联系电话
建筑	许煜群	高级/总监	审定/设总	15388263352
建筑	陈超	中级/室主任、副总监	项目经理	18718577586
结构	薛绪标	高级/执行总工程师	审定	13802266446
结构	唐家杰	中级/室主任	专业负责人	18780102846
给排水	李为富	中级/室主任	专业负责人	18607813295
暖通	陈国让	高级/总监助理	专业负责人	17777180576
电气	谢协民	中级/室主任	专业负责人	18908012044



效果图



5、妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地（润融大厦）施工图及专项设计



# 中标通知书

标段编号：2404-440305-04-05-369967002002

标段名称：妈湾15单元02街坊T102-0482宗地（润融大厦）施工图及专项设计（二次）

建设单位：深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：基准方中建筑设计股份有限公司

中标价：524.96419万元

中标工期（天）：按招标文件要求执行。

项目经理（总监）：



本工程于 2024-09-29 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，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招标工程承发包合同。

招标代理机构（签章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：



招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：



打印日期：2024-11-28

查验码：JY20241031072083

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>



妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地  
(润融大厦)

施工图及专项设计合同

合同双方: 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司 (甲方)

基准方中建筑设计股份有限公司 (乙方)

工程名称: 妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地 (润融大厦) 施  
工图及专项设计

签署日期: 2024 年 11 月 29 日



## 第一部分 协议书

甲方（委托人）：深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

乙方（设计人）：基准方中建筑设计股份有限公司

鉴于委托人已于 2024 年 11 月 日向设计人发出妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地（润融大厦）施工图及专项设计工程项目《中标通知书》，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就本工程达成协议书，以共同遵守。

### 第一条 工程项目概况

1.1 项目名称：妈湾 15 单元 02 街坊 T102-0482 宗地（润融大厦）施工图及专项设计

1.2 项目地点：深圳前海合作区妈湾片区 15 单元 02 街坊

1.3 建设内容和建设规模：首开区十五单元 02-05、02-06 地块位于前海妈湾片区地铁轨道 5 号线前湾公园站和妈湾站点约 550 米，本宗地块总占地面积约为 1.68 万平方米（其中建设用地面积约 1.55 万平方米），总建筑面积约 9.7 万平方米。地上总计容建面约为 7.06 万平方米，其中，办公、商业的总规定计容建面分别约为 6.5 万平方米、0.56 万平方米，地上核增建面约为 0.34 万平方米，地下总计容建面约 2.3 万平方米。地块塔楼建筑高度≤75 米，其中 3 栋塔楼 18 层，标准层高度 4.1 米；裙房商业两层，一层高度 5 米，二层高度 4.1 米。单跨跨度 12 米，最大单体（1#栋）建筑面积约 2.6 万平方米，地下机动车总计 321 辆，非机动车位 558 辆。

1.4 投资规模：本项目计划总投资暂定为 万元。

1.5 资金来源：100% 国有

1.6 预计开发周期： /

### 第二条 合同组成及解释顺序

组成合同的下列各项文件应互相解释，互为说明。除专用条款另有约定外，解释合同文件的优

先顺序如下：

- (1) 本合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 合同补充条款和专用条款；
- (4) 合同通用条款和附件；
- (5) 招标文件及其附件函件；
- (6) 投标文件及其附件；
- (7) 设计技术标准及规范；
- (8) 设计基本要求；
- (9) 其他作为本合同不可或缺的资料或文件。

双方签订的补充合同，构成合同文件组成部分，会议纪要、备忘录除非经委托人签名和盖章，否则不构成合同文件组成部分。

当上述合同文件发生矛盾或产生不一致时，应以最新签订的为准。不同顺序的文件发生矛盾或产生不一致时，顺序在前的文件具有优先权。当采用以上优先顺序原则仍不能解决的应优先适用对委托人有利的解释，并先行遵照执行。对存有的争议，在不影响工程正常进行的情况下，由双方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

### 第三条 委托范围和合同内容

本项目的委托范围为包括但不限于以下内容：

- (1) 施工图设计（全专业）：完成建筑（含总图）专业施工图；结构、给排水、电气、暖通、消防、人防、钢结构、建筑内保温、路口开设计、二次机电设计、抗震支架等专业扩初到施工图，配合幕墙、精装修、景观、标识等设计内容。
- (2) 其他设计：装配式设计、BIM 专项设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、智能化专项设计、二次机电设计、燃气设计、交通影响评价、市政道路开口专项设计、水土保持方案专项设计等。
- (3) 配合项目报批报建相关内容，包括但不限于负责办理设计报建（施工图设计报批报建、装配式建筑项目技术认定、绿色建筑认定及验收、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证办理等）、

4

6.1 本工程合同总价为含税总价(小写)不含税价人民币:4952492.36 元,增值税人民币:297149.54 元,增值税税率: 6 %, 含税价人民币: 5249641.90 元。(大写): 不含税价: 人民币 肆佰玖拾伍万贰仟肆佰玖拾贰元叁角陆分, 增值税: 人民币 贰拾玖万柒仟壹佰肆拾玖元伍角肆分, 含税价: 人民币 伍佰贰拾肆万玖仟陆佰肆拾壹元玖角整。

(1) 合同价构成及结算方式如下表:

序号	工作内容	暂定工作量 (m³)	单位	单价 (元)	合计 (元)	备注
1	施工图设	计容建筑面积				

5

2	计	不计容建筑面积(含地下室及架空层)				
3		其他架空层面积				如有
4		合计(A)				
5	专项设计	装配式设计				以计容建面计算
6		BIM 设计				以总建面计算
7		绿建二星设计				
8		海绵城市设计				以占地面积计算
9		智能化设计				
10		二次机电设计				公区精装修面积(标准层图纸不重复计算)
11		交通影响评价专项				
12		市政道路开口专项设计				
13		水土保持方案专项设计				
14		燃气设计				
15		合计(B)	/			
16	总体合计(A+B)				5249641.9	

1、以上报价提供 6 %税金

人建设使用要求。

3、各阶段设计成果在得到政府相关行政主管部门的审批和委托人书面确定后方告完成。

4、上述各设计阶段，设计人均需向委托人及时提供电子版设计成果4套。

5、设计人应提交办公、配套商业，公共配套设施等功能用房的套内面积和建筑面积的计算结果和电子文件。

## 第八条 合同生效、终止

8.1 本合同书未尽事宜由双方协商解决。

8.2 本合同书经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后即产生法律效力，自结清合同价款之日终止。

## 第九条 合同份数

本合同一式 8 份，委托人执 6 份，设计人执 2 份。

甲方：	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司
地址：	深圳市前海深港合作区南山街道自贸西街151号招商局前海经贸中心 一期A座2202
电话：	0755-88279619
传真：	0755-88279619
开户银行：	招商银行深圳新时代支行
账号：	75593 54882109 08
法定代表人或其	

授权的代理人:	
签字:	
日期:	2024年11月29日
乙方	基准方中建筑设计股份有限公司
地址:	深圳市南山区粤海街道大冲社区铜鼓路39号大冲国际中心8F
电话:	0755-26600184
传真:	/
开户银行:	成都银行天仙桥支行
账号:	1001300000678128
法定代表人或其授权的代理人:	
签字:	
日期:	2024年11月29日



附件 2 设计人的项目负责人及主要参与人员

拟投入本项目设计人员汇总表  
(从企业信息备案库中选择)

序号	姓名	性别	身份证号	学历	从事专业	职称等级	社保电脑号	在本项目中拟任的岗位
1	许煜群	男	510202197702110016	本科	建筑	国家一级注册师/高级工程师	/	总建筑师/项目执行负责人
2	朱彬	男	431129198710170051	本科	建筑	国家一级注册师/中级工程师	/	建筑专业负责人
3	卢化松	男	320324198705312791	硕士	结构	国家一级注册结构师/高级工程师	/	结构专业负责人
4	谢协民	男	372925198411202335	本科	电气	中级工程师	/	电气专业负责人
5	夏超英	女	511121197301016568	本科	给排水	注册公用设备工程师(给水排水)/中级工程师	/	给排水专业负责人
6	郑洁野	男	440582198910206236	本科	暖通	注册公用设备工程师(暖通空调)/中级工程师	/	暖通专业负责人
7								

效果图



6、前海深港国际前海 15 单元 02-02 地块项目施工图总承包(EPC)

中标通知书

标段编号: 2404-440305-04-05-171773001001

标段名称: 15单元02街坊02-02地块施工总承包 (EPC)

建设单位: 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 中建科工集团有限公司//基准方中建筑设计股份有限公司

中标价: 38611.125751万元

中标工期: 833

项目经理(总监): 邹丰蒙



本工程于 2024-04-26 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2024-06-04 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章): 陈印曼



招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章): 何安利  
日期: 2024-06-04



查验码: 8308349639752620 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



# 建设工程施工合同

合同编号：ZMTZ-5.0202-sg.01-0001

启迪实业合同审核专用章  
审核人：孙 颖 7m11

工 程 名 称：15 单元 02 街坊 02-02 地块施工总  
承 包（EPC）合同

工 程 地 点：前海妈湾十五单元

发 包 人 深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

承 包 人 中建科工集团有限公司/基准方中  
建筑设计股份有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市前海蛇口启迪实业有限公司

承包人（全称）：中建科工集团有限公司/基准方中建筑设计股份有限公司（以下共称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》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15单元02街坊02-02地块施工总承包（EPC）合同建设施工事项协商一致，订立本协议。

### 一、工程概况

工程名称：15单元02街坊02-02地块施工总承包（EPC）合同

工程地点：前海妈湾十五单元

工程内容及规模：首开区十五单元02-02地块位于前海妈湾片区地铁轨道5号线前湾公园站和妈湾站点约550米，本宗地块总占地面积约为19769.27平方米（其中建设用地面积14953.09平方米、公园绿地用地面积4816.18平方米），总建筑面积约103103.03平方米，地上总计容建面约为66888平方米，其中，住宅、商业、幼儿园的总计容建面分别约为58400平方米、2688平方米和5800平方米，地下总计容建面约28762.76平方米。地块塔楼建筑高度<120米，其中1栋一单元住宅和三单元住宅，共36层，建筑高度117.5米；1栋二单元住宅，共37层，建筑高度119.9米；裙房商业两层，一层5.4米，二层4.6~5.3米；2栋幼儿园共4层，一层层高4.2米，二到四层3.9米，建筑高度16.2米。地下机动车总计595辆，非机动车位353辆。（以上面积包含本宗地架空层、避难层等核增指标）

工程审批、核准或备案文号：深前海备案(2024)0072号

资金来源：100%国有

### 二、工程承包方式及承包范围

#### 1、工程承包方式

[X]固定总价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）包干方式：按图纸、招标文件所要求的招标范围、技术规范进行总价包干，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等。除按本合同约定办理的设计变更、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。

[√]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，

其中,措施费部分除模板外总价包干,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等;工程造价(不含增值税)一次性包死。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。

如采用施工图和工程量清单进行招标(非模拟工程量清单招标),承包人承诺在招标投标过程中已经确认工程量清单的工程量与招标书及招标图纸的工程量是一致的,并在此承诺:在履行过程中,如果发现工程量清单的工程量与招标书及招标图纸的工程量不一致的,工期和综合单价及总价(不含增值税)均不作调整。

## 2、承包范围

工程承包范围包括但不限于招标范围内全部图纸以及合同等文件(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)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。

详细范围如下:本工程承包范围为包括设计、采购、施工以及其它与项目建设相关的所有服务及配合工作。具体包括但不限于以下内容:

### 2.1 设计工作范围:

2.1.1 前置条件:发包人已另行委托相关单位开展建筑方案设计、勘察工程,承包人需熟悉并领会发包人已确认的建筑方案设计,并在已有设计方案条件下开展后续设计工作。

#### 2.1.2 设计内容:

① 施工图设计(全专业):完成建筑(含总图)专业施工图;结构、给排水、电气、暖通、消防、人防、钢结构、建筑内保温、路口开设设计、二次机电设计、抗震支架等专业扩初到施工图,配合幕墙、精装修、景观、标识等设计内容。

② 其他设计:装配式设计、BIM 专项设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、智能化专项设计、二次机电设计、燃气设计、交通影响评价、市政道路开口专项设计、水土保持方案专项设计等。

③ 配合项目报批报建相关内容,包括但不限于负责办理设计报建(施工图设计报批报建、装配式建筑项目技术认定、绿色建筑认定及验收、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证办理等)、施工手续的办理(包括但不限于施工许可证办理、开工验线、市政配套相关报批、开设路口、绿化迁改、临水临电、排水、燃气保护等)、工程验收报批报建(正式用电、正式用水、排水设施、消防、节能、环保、燃气、电梯、防雷、人防、竣工测绘、规划、档案验收移交、竣工验收备案等)及其他一切项目建设所需的所有报批报建手续的办理。负责前述所有相关手续的办理及费用,以及配合竣



2.6、总包管理协调及配合服务工作：本工程所有专业承包工程均纳入总承包管理范畴，所有专业承包单位的管理及配合均包含在本招标范围中。

2.7、所有的细目详见合同图纸、工程量清单、技术要求及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

2.8、以上工程招标范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，承包人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究方案设计图纸及招标文件、招标补遗、招标澄清等其他文件，以完成了解本工程的实际招标范围。发包人保留调整发包范围的权利。

#### 2.9 设计具体范围

2.9.1 本项目（功能包括住宅、商业、幼儿园、地库等）及项目配套设施的设计。

2.9.2 上述工程的设计报建配合、施工配合及竣工验收配合等工作。

2.9.3 营销展示、预售查丈、楼书编制、售楼合同附图等配合工作。

2.9.4 某些特殊专业（如室内精装修设计、环境景观设计、燃气、环保、标识指引、泛光照明等）需委托其他单位或相关专业公司设计时，承包人应配合专业设计公司进行相关的工作：及时向专业公司提供各项设计条件、协调合理布局，对其设计成果进行技术审核，☒ 进行相应的专业设计（包括☒ 结构设计、☒ 机电设计及☒ 管线综合等）。

2.9.5 承包人对幕墙分格及接口处理、铝合金分格及接口处理、钢结构等其他分项设计提供必要的设计资料及技术支持，并在承包人图纸中表达由专业公司提出的分项设计的预埋件等技术要求。

2.9.6 在设计阶段及施工服务过程中，承包人对上述 2.9.4 条和 2.9.5 条所述各专项设计有审核是否符合主体设计要求的责任，但不免除其他专项设计单位的质量责任。

#### 2.9.7 设计阶段

☒ 2.9.7.1 方案设计

☐ 建筑

☒ 结构

☐ 机电

☐ 节能

☒ 水土保持方案设计、交通影响评价、绿建设计、海绵城市设计、市政道路开口设计

设计费总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：4620512.83元（大写：肆佰陆拾贰万零伍佰壹拾贰元捌角叁分），增值税：277230.77元（大写：贰拾柒万柒仟贰佰叁拾元柒角柒分），增值税率：6%，含税价：4897743.60元（大写：肆佰捌拾玖万柒仟柒佰肆拾叁元陆角整）。

工程款总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：349737168.72元（大写：叁亿肆仟玖佰柒拾叁万柒仟壹佰陆拾捌元柒角贰分），增值税：31476345.19元（大写：叁仟壹佰肆拾柒万陆仟叁佰肆拾伍元壹角玖分），增值税率：9%，含税价：381213513.91元（大写：叁亿捌仟壹佰贰拾壹万叁仟伍佰壹拾叁元玖角壹分）。

[上述工程款总金额]扣除专用条款第 14、41 条（发包人指定和直接分包工程、发包人供应材料设备）所列属于承包范围内的工程价款后的合同工程款金额：

不含税价 263978025.70元（大写：贰亿陆仟叁佰玖拾柒万捌仟零贰拾伍元柒角整），增值税：23758022.31元（大写：贰仟叁佰柒拾伍万捌仟零贰拾贰元叁角壹分），增值税率：9%，含税价：287736048.01元（大写：贰亿捌仟柒佰柒拾叁万陆仟零肆拾捌元零壹分）。

其中：工程安全防护、文明施工措施费金额：不含税价：10707201.06元（大写：壹仟零柒拾万零柒仟贰佰零壹元零陆分），增值税：963648.09元（大写：玖拾陆万叁仟陆佰肆拾捌元零玖分），增值税率：9%，含税价：11670849.15元（大写：壹仟壹佰陆拾柒万零捌佰肆拾玖元壹角伍分）；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增值税）。

## 六、组成合同的文件

组成本协议的文件包括：

- 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；
- 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、方案图纸；
- 9、投标书及其附件；
- 10、工程量清单和设备材料清单；
- 11、工程报价单或预算书；

12、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；

13、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、本协议书有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、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。

九、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。

#### 十、合同生效

合同订立时间：2024年 6 月 5 日

合同订立地点：[广东省深圳市]

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 [十四] 份，均具有同等法律效力，发包人执 [八] 份，承包人执 [六] 份。

#### 十一、特别声明

发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、违约责任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。

发包人：深圳市前海蛇口启迪实业有限公司（公章） 施工单位承包人（联合体单位）：中建科工集团有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表（签字）：何亨利

法定代表人或其授权代表（签字）：吴天涛

统一社会信用代码：91440300MASEPGR68P

统一社会信用代码：914403006803525199

地址：深圳市前海深港合作区南山街道自贸西街151号招商局前海经贸中心一期A座2202

地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦38层3801

邮政编码：518101

邮政编码：518054

12、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；

13、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、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、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。

九、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。

#### 十、合同生效

合同订立时间：2024年6月5日

合同订立地点：[广东省深圳市]

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[十四]份，均具有同等法律效力，发包人执[八]份，承包人执[六]份。

#### 十一、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、违约责任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。

发包人：深圳市前海蛇口启迪实业有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表（签字）

统一社会信用代码：91440300MA5EFG688F

地址：深圳市前海深港合作区南山街道自贸西街151号招商局前海经贸中心一期A座2202

邮政编码：518101

施工单位承包人（联合体单位）：中建科工集团有限公司（公章）

法定代表人或其授权代表（签字）

统一社会信用代码：914403006803525199

地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦38层3801

邮政编码：518054

法定代表人：何军利

电话：0755-88279619

传真：/

电子信箱：/

开户银行：招商银行深圳新时代支行

账号：755935488210908

法定代表人：吴红涛

电话：0755-86518668-8500

传真：0755-86564595

电子信箱：zjkgxfww@cscec.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳罗湖

支行

账号：44201507300052510766

设计单位承包人（联合体单位）：（公章）

基淮方中建筑设计股份有限公司

法定代表人或其授权代表（签字）：

统一社会信用代码：91510105587557931F

地址：深圳市南山区粤海街道大冲社区铜鼓路  
39号大冲国际中心8F

邮政编码：518000

法定代表人：钟明

电话：0755-26600184

传真：0755-26600184

电子信箱：sz.jzfz@126.com

开户银行：成都银行天仙桥支行

账号：1001300000678128



发包人的邮寄收件地址：深圳市南山区前海怡海大道招商局经贸中心一期A座22层

收件人：杨鹏飞

电话：18126187279

电子邮箱：                    \                    

电子邮箱持有人：                    \                    

监理单位的邮寄收件地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾片区二单元前海卓越金融中心卓越·前海壹号A座2807

收件人：贾宏伟

电话：13026387308

电子邮箱：                    \                    

电子邮箱持有人：                    \                    

## 二、双方一般权利和义务

### 6、总监理工程师与指令

6.2 发包人指定的总监理工程师姓名：唐卫，身份证号码：430211197512142216，资格或职称：高级工程师；联系方式：18973319669

### 7、发包人代表的委派与指令

7.1 发包人代表的姓名：罗云飞，身份证号码：500242198408267411，执业资格或职称：高级工程师，联系方式：17723266658

### 8、项目经理和设计负责人

8.1 项目经理的姓名：邹丰蒙，身份证号码：421122198709252117，执业资格或职称：一级注册建造师，联系方式：18973106211

8.2 设计负责人的姓名：李迅涛，身份证号码：511102197508300719，执业资格或职称：一级注册建筑师，联系方式：0755-26600184

### 9、发包人工作

#### 9.2 发包人委托承包人办理的工作：

(1) 办理施工用水、用电、通信线路从施工场地外接驳到施工场地内，保证施工期间的需要，有关费用已包含在合同价款中。

(2) 以发包人名义办理临时用地、停水、停电、中断交通、爆破作业等的申请批准手续，有关



效果图





7、中海龙华北站北建筑设计项目（学仕里）



深圳市海宏房地产开发有限公司

与

成都基准方中建筑设计有限公司

关于龙华北站北的

建筑方案设计及顾问服务合同

乙方合同编号

甲方（委托方）： <u>深圳市海宏房地产开发有限公司</u>	乙方（受托方）： <u>成都基准方中建筑设计有限公司</u>
法定代表人/授权代表： <u>刘显勇</u>	法定代表人/授权代表： <u>钟明</u>
联系地址： <u>深圳市龙华区民治街道民治社区 1970 科技园 4 栋 407</u>	联系地址： <u>成都市青羊区西玉龙街 6 号 20 楼</u>
负责人： <u>蒋晓洲</u>	设计总负责人： <u>桂建华</u>
联系人：	联系人：
联系电话： <u>15817352886</u>	联系电话： <u>13923748586</u>
电子邮箱：	电子邮箱：
联系传真：	联系传真：

## 第一章 总则

### 1. 项目情况

- 1.1 项目名称：【中海深圳市龙华北站北项目】（以下简称“本项目”）。
- 1.2 项目地点：龙华区民治街道。
- 1.3 项目介绍  
小区工程规模介绍，用地范围详见附图。具体设计内容按甲方提供的加盖公章的《建筑方案设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及政府规划设计要点执行。

### 2. 合同服务内容

- 2.1 甲方委托乙方为本项目设计公司，负责本项目的建筑方案设计及顾问工作。乙方按照合同条款、《任务书》开展工作，并对本项目其他设计方的合理要求进行配合。
- 2.2 乙方建筑方案设计及顾问服务内容：
  - 2.2.1 本工程项目用地红线内的建筑及构筑物平面方案设计。
  - 2.2.2 本工程项目的报建配合。
  - 2.2.3 本工程项目用地红线内的建筑及构筑物立面概念、方案设计。
  - 2.2.4 本工程项目用地红线内的建筑及构筑物立面扩初设计。
  - 2.2.5 本工程项目用地红线内的建筑及构筑物外饰面材料样板提供。
  - 2.2.6 本工程项目用地红线内的建筑及构筑物立面施工指引图设计。
  - 2.2.7 本工程项目的施工配合及竣工验收配合等工作。
- 2.3 分期建设：无。

### 3. 定义

- 3.1 本合同：本项目的建筑方案设计及顾问服务合同。



2. 总价说明

上述总价款包括但不限于以下内容：

- 建筑方案设计费用与顾问服务费用；
- 含税及随税征收的各项基金和相应款项，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的各种款项；
- 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：模型制作、印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；
- 差旅费；
- 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。
- 若乙方在境外（含香港），中国境内的一切税费由乙方负责支付（已含在本合同总价款中），在境内由甲方代扣代缴的税费，甲方将在向乙方支付款项时从总价款中扣减。

3. 单价取费标准及明细

服务内容	含税单价（人民币：元/m²）	计价面积（m²）	合计（元）
住宅（含核增）		71605	
商业		1500	
配套		4910	
地下车库（非人防）		22763	
地下车库（人防）		5813	

双方一致同意：最终核定总价以本合同第五章第1条约定的总价款为准。

4. 付款程序

4.1 甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。另，乙方须按照第五章第6条向甲方提供等额正式有效增值税发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。甲方于收到等额正式有效增值税发票之日起45个日历天内支付。

4.2 甲方的付款条件、付款比例、付款金额如下表所示。

金额	比例	付款条件
¥：元整	总价款	
¥：元整	总价款	
¥：元整	总价款：	建筑方案成果提资给施工图并经甲方确认后



设计（DesiDaily）、设计腕儿（designwire）、明源地产研究院或同等档次的微信公众平台。上述评奖、推广所产生费用均由乙方承担，乙方不得以公司内部审核项目设计档次不足为由拒绝推广。

7.乙方需审核本项目施工图、二次深化图，确保方案落地效果和各单位图纸与方案提资图纸的一致性。

8.乙方更换主创设计师或设计经理应经过甲方同意，如未经甲方同意的情况下，将从总设计费用中扣除拾万元。

甲方：深圳市海宏房地产开发有限公司

法定代表（授权签约人）：

盖章：



乙方：成都建方中建筑设计有限公司

法定代表（授权签约人）：

盖章：



签订日期：2021年12月3日



深圳市海宏房地产开发有限公司

与

成都基准方中建筑设计有限公司

关于龙华北站北的

建筑工程设计及顾问服务合同

乙方合同编号: \_

甲方（委托方）： <u>深圳市海宏房地产开发有限公司</u>	乙方（受托方）： <u>成都基准方中建筑设计有限公司</u>
法定代表人/授权代表： <u>刘显勇</u>	法定代表人/授权代表： <u>钟明</u>
联系地址： <u>深圳市龙华区民治街道民治社区 1970 科技园 4 栋 407</u>	联系地址： <u>成都市青羊区西玉龙街 6 号 20 楼</u>
负责人： <u>蒋晓洲</u>	设计总负责人： <u>莫铁超</u>
联系人： <u>赵涛</u>	联系人： <u>朱丽明</u>
联系电话： <u>15817352886</u>	联系电话： <u>028-86582850</u>
电子邮箱： <u>dgzhaotao@cohl.com</u>	电子邮箱： <u>szjzfz@126.com</u>
联系传真：	联系传真：

## 第一章 总则

### 1. 项目情况

- 1.1 项目名称：【 中海深圳市龙华北站北项目 】（以下简称“本项目”）。
- 1.2 项目地点：龙华区民治街道。
- 1.3 项目介绍

小区工程规模介绍，最终建筑面积按政府批复核定计算，用地范围详见附图。具体内容按甲方设计阶段提供的加盖公章的《扩初及施工图设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及方案设计要点执行。

### 2. 合同服务内容

#### 2.1 设计范围

乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

- 2.1.1 审核建筑方案设计成果；
- 2.1.2 本项目的总平面扩初设计及施工图设计；
- 2.1.3 本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计；
- 2.1.4 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计；
- 2.1.5 各阶段经济技术指标测算及复核工作；
- 2.1.6 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作；
- 2.1.7 配合红线范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计；
- 2.1.8 本项目范围内的其他设计工作的配合；
- 2.1.9 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

### 3. 包干单价及明细

服务内容	含税单价(人民币: 元/ m²)	计价面积 (m²)	合计(元)
------	---------------------	-----------	-------

第 17 页 共 26 页

住宅(商品房、安居房、自持用房及架空绿化休闲等地上核增空间)		71605	
商铺		1500	
公建配套(含幼儿园)		4910	
地下车库及设备用房等地下核增空间(不含人防区域面积)		22763	
人防设计		5813	
装配式设计		70299	
装配式 BIM 动画		1	
专家评审会及评审文件		1	
海绵城市方案及施工图		16652.31	
防水专家评审		1	
精装修及相关图纸盖章审批(装配式、绿建精装得分等)		1	
绿建二星(获得设计标识)		1	
精装修机电二次配合设计(含全部地上地下公区、架空层、户内、售楼处及样板房)		1	

双方一致同意：本合同总价款以本合同第五章—2. 总价款说明—2.1 条约定为准。

### 4. 付款程序

4.1 甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。另，乙方须按照第五章第 6 条向甲方提供等额正式有效增值税发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。甲方于收到等额正式有效增值税发票之日起 45 个日历天内支付。

4.2 甲方的付款条件、付款比例、付款金额如下表所示。

万以内，按变更费用 10%扣罚设计费；设计变更费用在 5-10 万，按变更费用 15%扣罚设计费；设计变更费用在 10 万以上，按变更费用 20%扣罚设计费，扣罚上限为合同金额的 5%。

甲方：  深圳市海宏房地产开发有限公司  
法定代表（授权签约人）：  
盖章：

乙方：  成都基准方中建筑设计有限公司  
法定代表（授权签约人）：  
盖章：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



效果图



8、中海龙华北站东建筑设计项目（珑悦理）

 中海地产

深圳市启越房地产开发有限公司

与

基准方中建筑设计股份有限公司

关于龙华北站东的

建筑工程设计及顾问服务合同

乙方合同编号：\_

甲方（委托方）：深圳市启越房地产开发有限公司  
司

法定代表人/授权代表：刘显勇

联系地址：深圳市龙华区民治街道龙塘社区星河  
传奇花园二期 142

负责人：蒋晓洲

联系人：江伟恺

联系电话：16675550311

电子邮箱：

联系传真：

乙方（受托方）：王准方中建筑设计股份有限公司  
司

法定代表人/授权代表：曾明

联系地址：成都市青羊区西玉龙街6号20楼

设计总负责人：葛铁超

联系人：朱丽明

联系电话：13923748586

电子邮箱：

联系传真：

## 第一章 总则

### 1. 项目情况

1.1 项目名称：【龙华北站东项目（暂定名）】（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地点：龙华区民治街道。

#### 1.3 项目介绍

小区工程规模介绍，最终建筑面积按政府批复核定计算。用地范围详见附图。具体内容按甲方设计阶段提供的加盖公章的《扩初及施工图设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及方案设计要点执行。

### 2. 合同服务内容

#### 2.1 设计范围

乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

2.1.1 审核建筑方案设计成果；

2.1.2 本项目的总平面扩初设计及施工图设计；

2.1.3 本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计；

2.1.4 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计；

2.1.5 各阶段经济技术指标测算及复核工作；

2.1.6 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作；

2.1.7 配合红线范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计；

2.1.8 本项目范围内的其他设计工作的配合；

2.1.9 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。



- 3.3 如由于甲方提供的设计资料、超出合理审批时间或其他甲方所造成的原因，使工作进度无法正常进行时，则受影响之工作进度相应顺延。

## 第五章 合同价款及支付

1. 除非另有说明，本合同项下的建筑工程设计及顾问服务费用、奖励金以包干单价方式计取，即包干单价已包含乙方完成本合同约定的服务内容和乙方各阶段权利义务所发生的任何款项，且任何情况下，包干单价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

### 2. 总价说明

- 2.1 暂定本合同项下的总价款为人民币\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_）。其中不含税总价为人民币\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_），增值税税金为人民币\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_），适用税率为6%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行计价面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

### 2.2 费用说明

- 2.2.1 总价款：建筑工程设计及顾问服务费、奖励金三者之和为总价款。

- 建筑工程设计及顾问服务费为总价款的95%，即大写：人民币\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_）。

- 奖励金为总价款的5%，即大写：人民币\_\_\_\_\_（\_\_\_\_\_）元整）。

- 2.2.2 建筑工程设计及顾问服务费用包括：

- 含税及随税征收的各项基金和款项，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的相应款项；
- 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：模型制作、印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、快递、速递、货运；
- 差旅费；
- 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。

### 3. 包干单价及明细

服务内容	含税单价（人民币： 元/m <sup>2</sup> ）	计价面积（m <sup>2</sup> ）	合计（元）
------	---------------------------------	-----------------------	-------

住宅（商品房、安居房、自持用房及架空绿化休闲、避难空间等地上核增空间）		72150.29	38
商铺（不含 MALL）		1000	0
建配套(含幼儿园)		2350	0
地下车库及设备用房等地下核增空间（不含人防区域面积）		23905.45	
人防设计		3933.79	
装配式设计		70670.48	2.88
装配式 BIM 动画		1 项	
专家评审会及评审文件		1 项	
超限审查专家评审		1 项	
海绵城市方案及施工图		12009.77	0.77
防水专家评审		1 项	
精装修及相关图纸盖章审批（装配式、绿建精装得分等）		1 项	0
绿建三星（获得设计标识），总建面≤25 万㎡		1 项	0
精装修机电二次配合设计（含全部地上地下公区、架空层、户内、售楼处及样板房）		1 项	0

双方一致同意：本合同总价款以本合同第五章—2. 总价款说明—2.1 条约定为准。

#### 4. 付款程序

4.1 甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。另，乙方须按照第五章第 6 条向甲方提供等额正式有效增值税发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。甲方于收到等额正式有效增值税发票之日起 30 个日历天内支付。

4.2 甲方的付款条件、付款比例、付款金额如下表所示。

金额	比例	付款条件
	总价款 10%	方案阶段完成并获得甲方认可



计，总金额排名集团第一时，从总设计费用中扣除拾万元；扣罚上限为合同金额的 10%，且单项变更扣罚与累计变更扣罚可叠加；

11. 2.1 设计范围增加装配式设计工作：海绵城市方案及施工图及绿建三星（获得设计标识）；防水专家评审；精装修及相关图纸盖章审批（装配式、绿建精装得分等）；精装修机电二次配合设计（含全部地上地下公区、架空层、户内、售楼处及样板房）；项目拆改建出图及配合（包括但不限于物业用房、展示区、自持住房部分）；基于本项目的沿街商业成果输出工作。

甲方（盖章）：深圳市启越房地产开发有限公司



乙方（盖章）：基佳方中建筑设计股份有限公司



甲方法定代表/授权代表（签字）：

乙方法定代表/授权代表（签字）：



甲方签署日期：

乙方签署日期：

效果图



## 9、万科光明伶伦提项目（万科光年四季花园）

合同编号：

### 深圳万科光明伶伦提城市更新项目施工图设计合同

项目名称： 深圳万科光明伶伦提城市更新项目

项目建设地点： 深圳市光明区

设计内容： 施工图设计

委托方(甲方)： 深圳市信城盈合房地产有限公司

受托方(乙方)： 成都基准方中建筑设计有限公司

签订日期： 2020 年 8 月



乙方：成都基准方中建筑设计有限公司

甲、乙双方经友好协商，现就甲方委托乙方完成【深圳万科伶伦提城市更新】项目【扩初与施工图设计】的相关设计工作事宜，达成一致意见，特订立本合同，以供双方共同遵守。

### **第一条：合同依据**

- 1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等法律规定。
- 1.2 《建设工程勘察设计管理条例》及其它有关建筑工程勘察设计的管理法规和规章。
- 1.3 相关建设工程的政府部门的审批文件。

### **第二条：项目概况**

- 2.1 项目名称：深圳万科光明伶伦提城市更新项目
- 2.2 项目地点：深圳市光明区
- 2.3 建设规模：

本项目占地面积【22340.1】平方米，本次【深圳万科伶伦提】的设计范围约【243858】平方米。其中主体建筑设计总建筑面积约为 219970 平方米，小学建筑设计面积约为 23888 平方米（小学部分设计合同另行签定）。具体设计范围详见附件一设计范围示意图（如没有附件则删除）。

### **第三条：设计依据**

- 3.1 合同规定的内容。
- 3.2 主要技术依据（如没有，则删除）。
  - 3.2.1、甲方提交的设计基础资料；
  - 3.2.2、工程所在地政府部门的批复文件（如项目建议书、可行性研究报告等）；
  - 3.2.3、本工程建筑方案设计公司（以下简称“方案公司”）提供的本工程建筑方案设计文件；
  - 3.2.4、设计过程中甲方提供的书面要求；
  - 3.2.5、本工程限额设计（或造价控制）要求；
  - 3.2.6、本项目招标文件、附件及其他相关文件；
  - 3.2.7、设计标准：国家及本工程所在地现行有关设计规范、行业设计标准及技术措施。



地址： 深圳市南山区科发路 19 号华润置地大厦 D 座 14 楼

邮编： 518000

收件人： 欧阳霞

电话： 18681506455

邮箱： szukllt@szjzfz.com.cn

上述联系方式变更、停用的，应自变更之日起 5 日内书面通知对方。否则，收到该等通知前对方依照上述地址及联系方式进行的送达视为已完成送达。

甲方根据本合同约定或法律规定的单方解除权解除本合同的，合同自甲方解除通知书到达乙方之日起解除。

**10.6 纠纷解决：**本合同在履行过程中发生纠纷，甲方与乙方应协商解决。协商不成时，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，并遵守其根据中国大陆法律所做出的裁决。

**10.7** 本合同书双方签字盖章后，表明双方在指明的日期同意上述合同书条款。同时也表明双方有完全和最终权威使各自代表的一方能完全遵守本合同所列条款。

**10.8** 本合同要求甲方提供的相关资料 and 文件与本合同一并使用，并与本合同具有同等法律效力，如两者之间有不符之处，以本合同为准。

**10.9** 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同与补充协议不一致时，应按补充协议的最新约定执行。

**10.10** 本合同一式【】份，双方各持【】份，具有相同的法律效力。

附件一 设计范围示意图

附件二 设计任务书

(以下无正文)



委托方(甲方)单位名称：  
【深圳市信城盈合房地产有限公司】  
章】




受托方(乙方)单位名称：  
【成都基准方中建筑设计有限公司】(盖









## 10、华润置地深圳大区东莞公司华润置地中心 1 期-17#地块项目

	<u>【华润置地深圳大区东莞公司华润置地中心 1 期-17#地块项目土建施工图设计合同】</u>
华润置地深圳大区东莞公司华润置地中心 1 期-17#地块项目	
土建施工图设计合同	
合同编号: CRCZD-DM-WXC-SJ-21022	
甲 方: 【华润置地(东莞)有限公司】	
通讯地址: 东莞市南城街道鸿福路 200 号海德广场 1 栋康帝国际酒店 12 层	
联络人员: 范晨禹	
联系电话: 18617008985	
电子邮箱: fanchenyu3@crland.com.cn	
乙 方: 成都基准方中建筑设计有限公司	
通讯地址: 广东省深圳市南山区粤海街道大冲社区铜鼓路 39 号大冲国际中心 8F	
联络人员: 朱丽明	
联系电话: 13923748586	
电子邮箱: szjzfbz@126.com	
根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定,甲乙双方经协商一致,就【华润置地中心 1 期-17#地块项目】土建施工图设计事项签订本合同,以便共同遵守。	
第 1 页	



适。如因政府的特殊要求，须由指定设计院完成，所产生的相关费用由甲方支付，乙方须全力配合完成。

3.3 本合同所指的“设计质量”，既要符合国家、行业及项目所在地法律法规、规范的最高要求，又要满足甲方对本项目的各项设计要求。对于合同中约定的各项设计内容，乙方均应精心设计并积极主动配合其他顾问及设计单位工作，按业界最高标准确保设计质量。

3.4 其他：【】。

#### 第四条 设计服务范围

乙方应按约提供本合同约定的设计服务，具体服务范围详见附件3 设计任务书-《设计工作细则》。

#### 第五条 设计要求及成果

乙方应按本合同要求提交设计成果，具体内容详见附件3 设计任务书-《设计工作细则》。

#### 第六条 合同价款及付款方式

6.1 甲方基于本合同的条款，同意支付乙方的合同单价如下表所示：

华润置地中心1期-17#地块项目土建施工图设计服务报价清单—— —成都基准方中建筑设计有限公司（投标单位名称）						
T/A 档						
序号	服务内容	数量	单位	按比例下浮后不含增值税单价（元）	按比例下浮后不含增值税总额（元）	备注
1 (A 档)	超高层住宅设计费 (100-200m)	99000.00	m <sup>2</sup>			1、设计费含施工配合 2、修改费定义：（下同） 如以下情况同时出现， 将产生修改费： 1、甲方确认设计成果已完成，产生由甲方原因导致的颠覆性/重大修改情况；（重大修改定
2 (T 档)	超高层住宅设计费 (200-300m)	88000.00	m <sup>2</sup>			

						义：项目重新进行规划方案设计、设计概念的根本变化、结构形式的根本变化、使用功能的大范围调整、建筑规模的大面积增减等。） 2、修改金额需大于已确认成果的百分之十。 3、只计量超出百分之十以外部分。 4、修改金额计算公式： 修改金额=发生修改的施工图面积*合同修改单价*各专业单价占比*修改工作量
	各专业单价占比：100%=建筑（40%）+结构（30%）+给排水（11%）+电气（11%）+暖通（8%）			/	/	此为设计单价下各专业的单价占比，适用于产生修改费用时使用。投标单位需填报。
3	独立商业	22000.00	m²			含施工配合及所有修改，无修改费。
4	公共配套	1500.00	m²			含施工配合及所有修改，无修改费。
5	公交首末站	2500.00	m²			含施工配合及所有修改，无修改费。
6	地下室设计费	79800.00	m²			上同
	各专业单价占比：100%=建筑（30%）+结构（40%）+给排水（9%）+电气（9%）+暖通（12%）			/	/	上同
7	驻场费	3	人·月			甲方仅提供办公场所
8	不含增值税合计					
9	税率	6%	税金			
10	含增值税总计					



(本页无正文,为以下双方于【2021】年【 】月【 】日关于《施工图设计合同》的签章页)



甲 方: 华润置地(东莞)有限公司

法定代表人或授权代表:



乙 方: 成都基准方中建筑设计有限公司



法定代表人或授权代表:

顾永汉



效果图



11、新桥东片区重点城市更新项目 05-05、05-06、05-07、05-08 地块建筑设计

合同编号：

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：新桥东片区重点城市更新项目 05-05、05-06、05-07、  
05-08 地块建筑设计

工程地点：深圳市宝安区

发包人（甲方）：深圳市宝实置业有限公司

设计人（乙方）：基准方中建筑设计股份有限公司

## 第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市宝实置业有限公司

住所：深圳市宝安区前进二路宝华森国际中心 C 座五楼

法定代表人：孙红明

设计人（乙方）：基准方中建筑设计股份有限公司

住所：深圳市南山区铜鼓路 39 号大冲国际中心 8F

法定代表人：钟明

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，达成本协议。

### 一、工程概况

1. 工程名称：新桥东片区重点城市更新项目 05-05、05-06、05-07、05-08 地块建筑设计

2. 工程地点：深圳市宝安区

3. 建设规模：本次设计招标范围为 05-05、05-07、05-06、05-08 地块。开发建设用地面积为 78445.5 平方米，总规划计容建筑面积为 537211 平方米，总建筑面积暂估为 618971 平方米（含互联互通工程）。其中：

建筑高度要求控制在 100 米以下)

上述四地块建设用地红线外的互联互通工程(包含四地块之间,以及 05-07 地块与南侧 05-09 地块之间的地上及地下连通)总建筑面积暂估为 3000 平方米,其中,地上互联互通工程建筑面积暂估为 2100 平方米,地下互联互通工程建筑面积暂估为 900 平方米。

4.投资规模:建安费估算约 31.2 亿元。

## 二、设计范围、内容及阶段

1.设计范围:详见附件一《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围。

2.设计内容:详见附件一《设计任务书》。

3.设计阶段:详见附件一《设计任务书》。

具体设计要求和工作内容,详见通用条款、专用条款和附加条款以及附件一《设计任务书》。

## 三、设计期限

计划开始设计日期:2023 年 11 月 6 日。

计划完成设计日期:2027 年 12 月 31 日。

具体设计期限以专用条款约定为准。

## 四、合同价款

本合同设计费暂定总价为人民币大写 肆仟壹佰壹拾陆万壹仟伍佰柒拾贰元 (¥ 41161572.00 元),其中不含税暂定总价为¥ 38831671.70 元,增值税为¥ 2329900.30 元。

发包人（盖章）：

深圳市宝铜置业发展有限公司

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：

91440300MA5EGJMG96

地址：深圳市宝安区宝华森国际中心

C 栋 5 层

电话：/

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中国农业银行深圳分

行宝安支行

账号：4101-9400-0400-4968-7

设计人（盖章）：

基准方中建筑设计股份有限公司

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：

91510105587557931T

地址：深圳市南山区铜鼓路 39 号大冲国

际中心 8F

电话：0755-26600184

传真：0755-26600184

电子信箱：szjzfbz@126.com

开户银行：成都银行天仙桥支行

账号：1001-3000-0067-8128

合同签订时间：2023 年 11 月 1 日



附件二：拟派本项目设计人员一览表


拟派本项目设计人员一览表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	项目岗位	职称	注册执业资格
葛铁树	1966	建筑	本科	副总建筑师	项目负责人	高级工程师	一级注册建筑师
桂建华	1984	建筑	本科	总建筑师	方案负责人、方案主创	工程师	一级注册建筑师
彭勇	1987	建筑	硕士	总建筑师助理	方案主创	工程师	/
薛岳	1987	建筑	本科	副总建筑师	方案主创	/	一级注册建筑师
杨微	1989	建筑	本科	主任	方案主设	工程师	二级注册建筑师
刘军	1966	建筑	硕士	总建筑师	施工图总负责人	高级工程师	一级注册建筑师
朱彬	1987	建筑	本科	建筑副总监	建筑专业负责人	工程师	/
杨超	1984	建筑	本科	建筑总监	建筑专业负责人	工程师	/
薛绪标	1971	结构	本科	结构总工程师	结构专业负责人	高级工程师	/
卢化松	1987	结构	硕士	结构副总监	结构专业负责人	高级工程师	一级注册结构工程师
丁余作	1982	给排水	本科	给排水总工、机电总监	给排水专业负责人	高级工程师	注册公用设备工程师（给排水）
顾建平	1975	机电工程	本科	主任	电气专业负责人	高级工程师	/
陈立	1962	电气自动化	本科	机电总工	智能化专业负责人	高级工程师	国家电气注册工程师（供配电）
谢协民	1984	电气	本科	主任	电气专业负责人	工程师	/
唐春成	1983	暖通	本科	暖通总工	暖通专业负责人	高级工程师	/
张磊	1981	建筑	本科	BIM事业部总建筑师	BIM专业负责人	工程师	一级注册建筑师

效果图



## 12、深圳爱联峯吓旧改项目

 宇宏  
U.HOME

规划与建筑方案设计合同

**深圳爱联峯吓旧改项目**  
**规划与建筑方案设计合同**

项目名称: 深圳爱联峯吓旧改项目

建设地点: 深圳市龙岗区

建设单位: 深圳市宇宏投资集团有限公司

设计单位: 成都基准方中建筑设计有限公司

合同编号: YHALJG-SJ-015

签订地址: 深圳市

签订日期: 2021 年 7 月 日

1

## 目录

- 1、 合同依据
- 2、 项目概况
- 3、 设计内容、要求及范围
- 4、 服务、职责
- 5、 费用、付款及设计成果
- 6、 甲方提供资料
- 7、 合同终止
- 8、 违约责任
- 9、 一般条款
- 10、 附件：主要设计人员名单
- 11、 附件：设计任务书



建设单位（甲方）：深圳市宇宏投资集团有限公司

设计单位（乙方）：成都基准方中建筑设计有限公司

甲方委托乙方承担深圳爱联峯吓旧改项目建筑方案设计工作，乙方愿意接受委托。经双方协商一致，签定本合同。

#### 第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、  
《建设工程勘察设计市场管理规定》。
- 1.3 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.4 建设工程批准文件。
- 1.5 甲方提供的设计任务书。

#### 第二条 本合同设计项目的概况：

- 2.1 工程名称：深圳爱联峯吓旧改项目
- 2.2 项目概述：本项目位于广东省深圳市龙岗区中心城龙城公园地区，东侧紧邻市政公园，南侧紧邻城市主干道龙翔大道、西侧为园景花园住宅小区，北面靠近龙城公园，周边配套设施齐全。
- 2.3 设计指标：项目开发建设用地面积为 36660.5 m<sup>2</sup>，净容积率 4.31，计容建面 157964 m<sup>2</sup>，项目暂定总建筑面积 217964 m<sup>2</sup>，其中，地上 157964 m<sup>2</sup>，地下 60000 m<sup>2</sup>。具体详见设计任务书。

#### 第三条 设计内容、要求及范围

**设计内容：**完成项目规划、建筑方案设计及其投标工作，包括项目的预设计、总图规划与建筑方案设计、方案报建，完成方案的深化调整设计，配合本项目其它设计单位的设计工作及进行必要的设计方案调整和修改。



资料,包括室内外的照片。在甲方自己的宣传工作资料中,乙方的作用应得到承认,承认其在项目的建筑设计中的角色。在项目的新闻发布和公关中,乙方应被指明为设计单位。在正式使用项目的宣传资料前,甲方会尽可能和乙方商议,乙方应一起努力,争取媒体报道本项目。

9.9 本合同在履行过程中发生纠纷,甲方与乙方协商解决。协商不成时,可向本合同签订地深圳市龙岗区所在地有管辖权的人民法院提起诉讼,并遵守其所作出的裁决。

9.10 本合同要求甲方提供的相关资料和文件与本合同一并使用,并与本合同具有同等法律效力,如两者之间有不符之处,以本合同为准。

9.11 本合同未尽事宜,双方可签定补充协议作为附件,补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号,当本合同与补充协议不一致时,应按补充协议的最新约定执行。

9.12 本合同一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,具有同等法律效力。

建设单位名称: 深圳市宇宏投资集团有限公司(盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地址: 龙岗区中心城长兴北路6号博深科技大厦八楼

设计单位名称: 成都普华方中建筑设计有限公司(盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地址: 深圳市南山区粤海街道科发路19号华润置地大厦D座14楼

日期: 2021年7月20日

日期: 2021年7月 日

# 深圳爱联峯吓旧改项目施工 图、装配式及 BIM 设计合同

委托人: 深圳市宇宏投资集团有限公司

设计人: 成都基准方中建筑设计有限公司

工程名称: 深圳爱联峯吓旧改项目

工程地点: 深圳市龙岗区

签订日期: 2021 年 8 月 日

## 深圳爱联崙吓旧改项目项目施工图、装配式及 BIM 设计合同

委托人(全称): 深圳市宇宏投资集团有限公司 (以下简称甲方)

设计人(全称): 成都基准方中建筑设计有限公司 (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就深圳爱联崙吓旧改项目项目施工图设计及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 1、项目概况

1.1、项目名称: 深圳爱联崙吓旧改项目施工图、装配式及 BIM 设计。

1.2、项目地点: 深圳市龙岗区。

1.3、规划面积: 其中占地面积约 36660.5 平方米,总建筑面积约 216344 平方米。

1.4、建筑功能: 详见设计任务书 等。

### 2、承包内容

配合方案设计、扩初设计及施工图设计、装配式设计、地下室 BIM 设计和相关设计配合,具体如下:

项目名称	设计内容		层数	建筑面积 (M2)	备注
深圳爱联崙吓旧改项目	配合方案设计	√	/	216344	住宅、保障房、商务公寓、 底层商业、配套公建、
	扩初设计	√	/		
	施工图设计	√	/		
	装配式设计	√	/	146824	住宅、保障房及商务公寓、 地下车库
	地下室 BIM 设计	√	/	60000	地下室

建设单位名称: 深圳市宇宏投资集团有限公  
司(盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地 址: 龙岗区中心城长兴北路6号  
博深科技大厦八楼

设计单位名称: 成都基准方中建筑设计有限  
公司(盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地 址: 深圳市南山区粤海街道科发  
路19号华润置地大厦D座14  
楼

开户银行:

账 号:

日 期: 2021年9月7日

开户银行:

账 号:

日 期: 2021年8月 日

效果图





## 投标申请人近 5 年获奖情况一览表

投标人名称： 基准方中建筑设计股份有限公司

序号	奖项	获奖时间	获奖等级	相关工程	评奖机关	备注
1	2023 年全国“好房子设计大赛三等奖（北京赛题）	2023. 12	国家级	标准宅·自由居·里坊院·融洽城	中国勘察设计协会	
2	2021 年度行业优秀勘察设计奖	2023. 03	国家级	都融创文旅城 E-4、E-5 地块商业及旅游配套开发建设项目	中国勘察设计协会	
3	2021 年度行业优秀勘察设计奖	2023. 03	国家级	诚通西路住宅、商业用地项目	中国勘察设计协会	
4	第 5 届“金叶轮奖”暖通空调设计大赛	2023. 03	国家级	南宁华润佳成五象中心二区项目	中国勘察设计协会	
5	2020-2021 年度国家优质工程奖	2021. 12	国家级	昆明滇池国际会展中心	中国施工企业管理协会	
6	2020-2021 年度国家优质工程奖	2021. 12	国家级	临桂万达广场 01 号楼	中国施工企业管理协会	
7	2020-2021 年度国家优质工程奖	2021. 12	国家级	成都融创文旅城 E-4、E-5 地块商业及旅游配	中国施工企业管理协会	

			级	套开发建设项目		
8	2022 年度四川省优秀 勘察设计奖	2022. 07	省 级	七一国际广场	四川省勘察 设计协会	
9	2020 年广西优秀工程 勘察设计成果建筑设 计一等奖	2020. 04	省 级	南宁招商境界	广西壮族自 治区住房和 城乡建设厅	
10	2020 年陕西省优秀工 程设计 二等奖	2020. 07	省 级	华润置地·万象城一期	陕西省住房 和城乡建设 厅	
11	人才安居 2022 年度优 秀供应商	2023. 02	/	/	深圳市人才 安居集团有 限公司	
12	人才安居 2023 年度优 秀供应商	2024. 02	/	/	深圳市人才 安居集团有 限公司	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表” 中的要求。

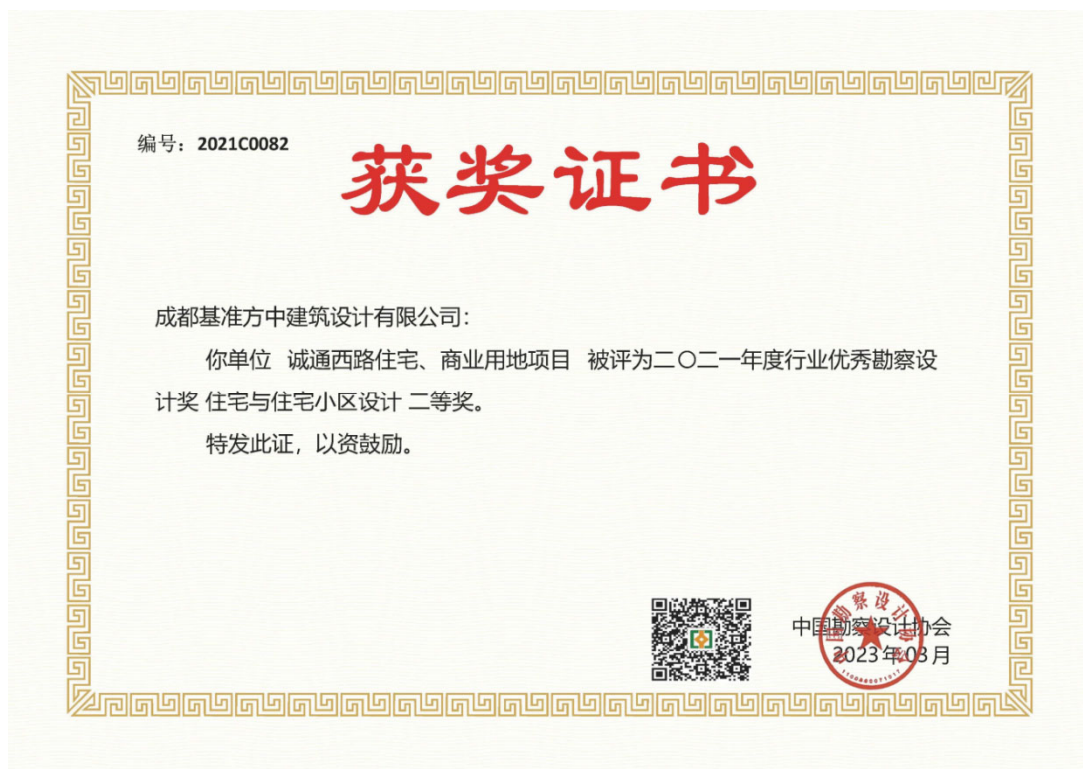
1、2023 年全国“好房子设计大赛三等奖（北京赛题）



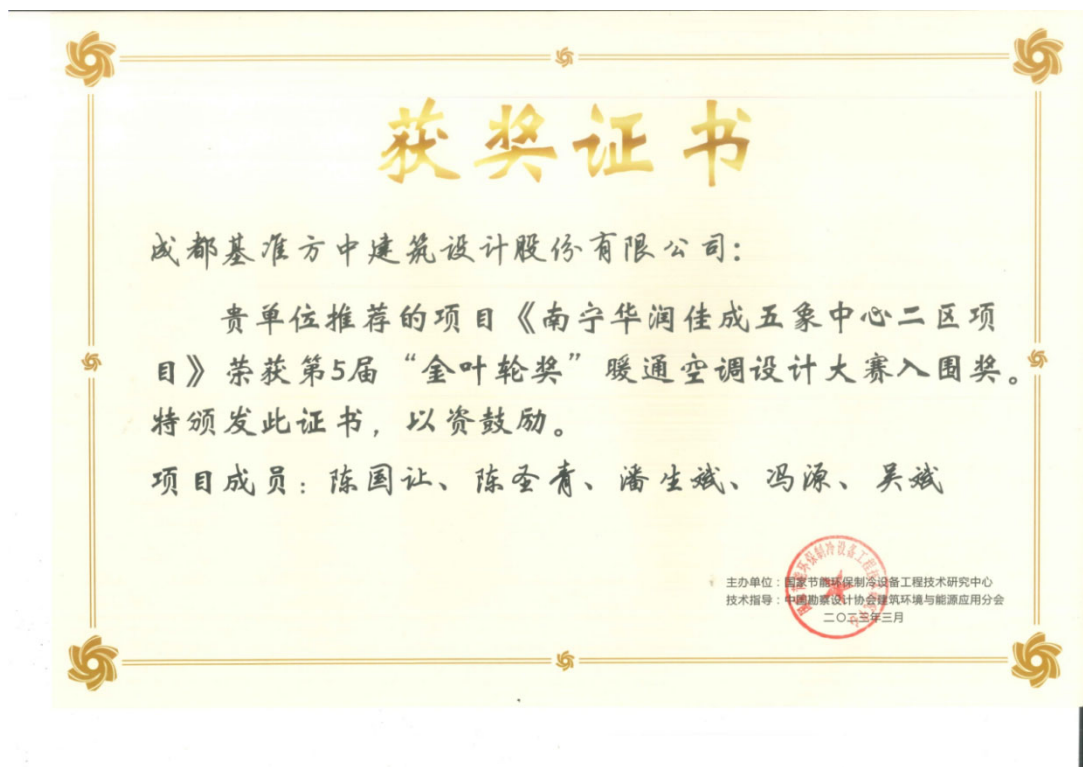
2、成都融创文旅城 E-4、E-5 地块商业及旅游配套开发建设项目



### 3、诚通西路住宅、商业用地项目



### 4、南宁华润佳成五象中心二区项目





## 5、昆明滇池国际会展中心



## 6、临桂万达广场 01 号楼





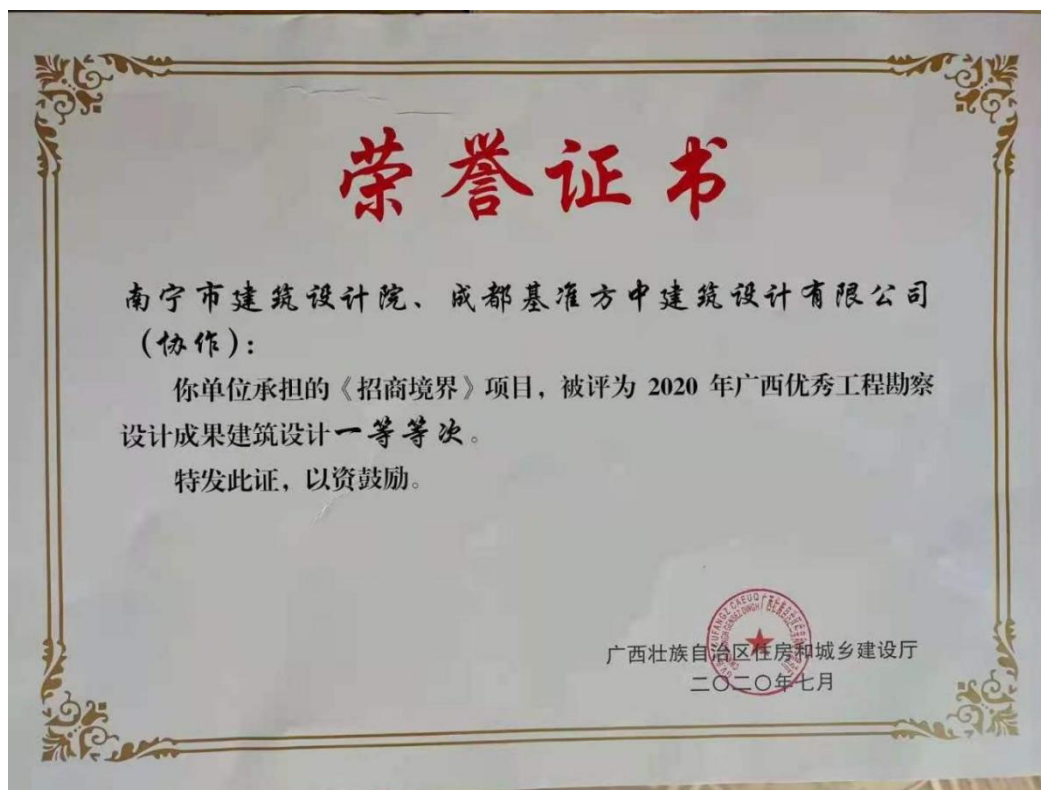
## 7、成都融创文旅城 E-4、E-5 地块商业及旅游配套开发建设项目



## 8、七一国际广场



## 9、南宁招商境界



## 10、华润置地·万象城一期



11、人才安居 2022 年度优秀供应商



12、人才安居 2023 年度优秀供应商



