

## 二、企业业绩情况

### 企业业绩情况

企业业绩情况表	
1. 工程名称：肇庆市四会项目全过程造价咨询 合同金额：445.50 万元；签订时间：2021.03； 建设规模：建筑面积 610000 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
2. 工程名称：民治学校（造价咨询） 合同金额：284.79556 万元；签订时间：2021.12.31； 建设规模：建筑面积 71396 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
3. 工程名称：融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询 合同金额：216.057218 万元；签订时间：2020.05.28； 建设规模：建筑面积 194769.86 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
4. 工程名称：深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询） 合同金额：211.547864 万元；签订时间：2022.05.20； 建设规模：建筑面积 54472 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
5. 工程名称：中集桑园城市更新项目一期全过程造价咨询服务工程 合同金额：209.427963 万元；签订时间：2022.06.23； 建设规模：建筑面积 321067 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
6. 工程名称：光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询） 合同金额：197.4295 万元；签订时间：2022.04.06； 建设规模：建筑面积 46995 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
7. 工程名称：龙华公共服务中心（造价咨询） 合同金额：174.981 万元；签订时间：2021.11.30； 建设规模：建筑面积 48600 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
合同金额合计（万元）	1739.739105



## 1. 肇庆市四会项目全过程造价咨询

造价合同

深圳市中集产城发展集团有限公司  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

CIMC | 中集产城

合同编号: ZQ-SH-HT-003

**KYZJ-2021-080**

# 肇庆市四会项目全过程造价咨询服务合同

委托人(甲方): 四会市集宏创智产业投资发展有限公司

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

合同订立时间: 2021年3月

合同订立地点: 肇庆市四会市



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：四会市集宏创智产业投资发展有限公司

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

### 一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：肇庆市四会项目全过程造价咨询服务

工程地点：肇庆市四会市

工作范围：全过程造价咨询服务

服务周期：自委托服务合同生效之日起计算，至本项目竣工结算，咨询人全部服务履行完毕及委托人确定之日终结。驻场人员服务每周不低于3天。

### 二、咨询工作内容：

1、根据甲方《造价咨询业务委托单》完成委托项目的工程造价咨询工作。

2、造价咨询内容及要求：

#### ➢ 成本测算

##### 1) 结构指标测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成结构指标的测算，并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤10天。

##### 2) 标准精装修测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成标准精装修成本的测算(只需要按照甲方提供的计算表格计算各种类型装修的工程量,以后精装修招标可以沿用测算成果,无需大的改动),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5天。

##### 3) 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标的测算(主要框算面积和计算构件长度,数量),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5天。

##### 4) 其它方案测算，时间要求≤5天。

测算成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明（含工程量汇总表）和预算书；以电子版的形式提供工程量计算稿。



➤ 施工图预算的编制

- 1) 甲方提供总包工程的施工图及编制要求，乙方根据施工图编制预算；每期工程中只对样板楼幢做预算，即相同、相似户型或相同、相似房型的楼群只选其中一幢有代表性的楼幢叫做样板楼幢，详见委托书要求。
- 2) 施工图预算成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明（含工程量汇总表）和预算书；以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价标指分析表（详见造价咨询工作交底文件）；
- 3) 根据施工图预算及预算中的不明确事项，配合甲方确定该工程的目标工程造价；
- 4) 总包工程施工图预算编制时间基本要求为 20~30 天；

➤ 招标清单的编制

- 1) 根据施工图及甲方要求完成工程量清单的编制、标底编制、配合甲方完成工程量清单下发前的核对工作、招标答疑；
  - a) 总包工程工程量清单编制：基本编制时间要求为 10~20 天；成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的清单编制说明（含工程量汇总表）、工程量清单、以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价标指分析表（详见造价咨询工作交底文件）；提供其它楼幢与样板工程量比较表；
  - b) 总包工程标底编制：在工程量清单经甲方复核通过后，开始标底编制，并在五日内编制完成，报送甲方(文字版和电子版)，并配合甲方在三日内完成标底复核；
  - c) 总包工程工程量清单复核：配合甲方对工程量清单进行复核；参加甲方招标答疑会，对投标人工程量清单文件中的疑问进行汇总；在甲方要求的时间内（不多于两天）对投标人工程量清单文件中的疑问给予正式答复；
- 2) 分包工程的工程量清单编制要求参总包工程，各分包的编制时间按以下规定：
  - ✓ 铝合金门窗工程：接到甲方通知和图纸后 3 个工作日内；
  - ✓ 栏杆工程：接到甲方通知和图纸后 1 个工作日内；
  - ✓ 涂料工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；



- ✓ 消防工程：接到通知和图纸后 3 个工作日内；
- ✓ 防水工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；
- ✓ 室外道路、水电管网工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；
- ✓ 园林景观工程：接到图纸后 5 个工作日内；
- ✓ 样板房、公共区域、公共建筑、公寓精装修工程：接到图纸后 2~5 个工作日；
- ✓ 桩基工程：接到图纸后 1 个工作日；
- ✓ 临时办公室（土建、安装、装修）：接到图纸后 5 个工作日
- ✓ 其它零星工程：根据工程委托单的约定

➤ 施工图预算的审核

- 1) 施工图预算审核主要指在合同签订前或后,根据施工图审核施工单位编制的预算;
- 2) 施工图预算审核成果报告必须包括:以书面及电子版的形式提供预算审价说明、预算审价书、预算审价报告;
- 3) 审核确定的施工图预算价,经甲方复核确认后作为工程结算价的一部分,结算时只进行可调材料价差、暂定工程量的工程子项、未施工或部份未施工的工程子项、增加的工程范围内容、施工做法变更的价格调整;
- 4) 由于施工单位原因,钢筋工程的审核不具备条件时,可以在结算中考虑。
- 5) 总包工程预算审核的基本时间要求为 30 天
- 6) 预算审核必须在现场进行。

➤ 工程进度款审核

- 1) 对甲方提供的施工方提供的进度款申请报告进行工程量、计算金额进行核实;
- 2) 基本时间要求为及时;
- 3) 进度款审核分析报告,应包括:对进度款支付的合理性说明,进度款支付台帐,进度款占合同价的百分比分析。

➤ 工程结算审核

- 1) 根据甲方递交的竣工结算资料审核工程结算,包含的范围:总包、铝合金门窗、涂料、栏杆、桩基、园建、绿化、室外道路及水电管网、精装修工程、临时办公室及其它零星工程。
- 2) 清单招标工程或经过施工图预算审核的工程,竣工结算造价=定标清单价或预算审核价+清单/预算调整价(施工做法变更调整、可调材料价格和暂定工程调



整，工程量差额和缺项部分不计)+签证造价+设计变更造价-未施工部分造价-甲供材料超预算用量部分造价-违约金+奖金。

- 3) 预算审核时没进行钢筋工程审核的---主体工程结构封顶后，甲方递交施工单位的钢筋翻样单，乙方审核主体建安的钢筋结算。
- 4) 与总包单位清算甲供材料。
- 5) 项目变更签证的结算审核：乙方每月 10 前完成上月的变更签证的结算审核；变更签证以一单一价的形式计算。
- 6) 结算审核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供结算审价情况说明；结算的审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；结算审价书、结算审价报告（含工程量汇总表）；以电子版的形式提供工程量计算稿；提供其它楼幢与样板楼幢工程量比较表；结算中样板楼幢工程造价指标分析表（在预算或清单的基础上修正工程造价指标分析表）。
- 7) 甲供部品材料及总价包干工程结算。
- 8) 所有结算审核工作必须在项目现场办公。

➤ 总包工程预结算抽查复核

- 1) 对甲方提供抽查审计的单体建筑的总包工程预算或结算进行审计。
- 2) 抽查复核的基本时间要求为≤10 天，详细工作时间见委托书。
- 3) 抽查复核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供抽查复核情况说明；抽查审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；预结算抽查复核报告，以电子版的形式提供工程量计算稿。

➤ 现场造价咨询服务

- 1) 原则上要求常驻现场，根据工作量大小控制，至少保证每周到现场三次。
- 2) 现场造价咨询的主要内容：

A--签证变更的审核、进度款审核、施工方案测算等；

B--每月一次进行统计整理工作：签证变更的台帐、无效成本台帐、扣款台帐、结算台帐、签证变更录入等

3、乙方提交的工作成果需按甲方要求的格式进行（见合同附件 2），封面须有各专业及项目经理的签名并加盖公司印章和注册造价工程师执业专用章。

4、造价咨询的具体要求以每次委托任务的《造价咨询业务委托单》（如：设计及工程资料、计价依据、材料信息价格、其他）为准。



深圳市中集产城发展集团有限公司  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

CIMC | 中集产城

5、造价咨询人员在接到图纸后，应先对图纸进行全面审核，对图纸不详处提出审图意见报告，便于甲方与设计院沟通；不要一边看图，一边提图纸意见。

6、同类楼幢工作尽可能由同一名造价工程师来完成，完成样板楼幢的工程量计算、套价计算后，审核后进行其它楼幢的计算，提高工作效率与质量，保持后期预结算核对的一致性。

### 三、 计酬方式：

本合同含税暂定总价为：¥4455000元（大写）人民币：肆佰肆拾伍万伍仟元整；  
不含税总价为¥4202830.19元（大写）人民币：肆佰贰拾万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分，  
税金为¥252169.81元（大写）人民币：贰拾伍万贰仟壹佰陆拾玖元捌角壹分，税率为6%

（本工程造价咨询工作计价方式以建筑面积（不区分建筑高度）住宅地块按7元/m<sup>2</sup>包干，产业地块按6.5元/m<sup>2</sup>包干，另外设置0.5元/m<sup>2</sup>作为奖励金额，奖励金额以甲方的审批文件为准，以上单价均含税。现场成本工程师有权决定驻场工程师收入水平，原则上税后月薪不低于8000元（不包括考核决定的奖励金额）。



四、咨询酬金的支付（区分住宅地块一期、二期及产业地块进行支付）：

4.1 进度款以每3个月为一个付款周期进行支付，每期付款金额=合同基本收费总额/合同驻场服务周期\*3+合同绩效奖励收费总额/合同服务周期\*绩效考核系数。

合同驻场服务周期住宅及产业分别暂按36个月计算。

4.2 每个付款周期期满后，经乙方申请，甲方审核后30个日历天内支付该次咨询服务费80%；

4.3 累计支付比例不应超过以下控制节点：总包预算转包干完成后支付至合同价款的40%，项目竣工验收后支付至合同价款75%，总包结算完成支付至合同价款85%，项目全部咨询业务完成后支付至结算价100%。

五、质量要求及处罚：

本着高效、互惠的原则，特制定以下处罚措施：

- 乙方本着为甲方负责的原则完成甲方指定的咨询工作，以成果反映质量，每年度甲方不定期对委托乙方的工作质量进行抽查复核，在甲方提供资料相同、计算范围、口径一致情况下，乙方报送给甲方的咨询成果B（包括上报甲方预算、清单、与施工单位核对后的咨询结果，可以是审定价与甲方复核审定结果A（A可以是审定价，单项工程量平均误差率）

(B-A)/A>3%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>2\%$ ，乙方承担本工程基本咨询费总额的5%作为违约金

(B-A)/A>5%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>3\%$ ，乙方承担本工程基本咨询费总额的10%作为违约金

(B-A)/A>8%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>5\%$ ，在以后的工程中不再考察合作，甲方有权追回已付合同款，乙方须赔偿甲方的直接、间接经济损失

例如：甲方的某一期工程的总包清单编制委托乙方B完成，



**深圳市中集产城发展集团有限公司**  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.

**CIMC | 中集产城**

- (4) 附件四、工程造价咨询业务委托单
- (5) 附件五、工程造价咨询业务签收单
- (6) 附件六、营业执照、纳税人资格认定资料

以下无正文

委托方（盖章）：



法定代表人（或其委托代理人）签章



联系人：

地址：

电话：

传真：

咨询方（盖章）：



法定代表人（或其委托代理人）签章

联系人：鲍莹

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮  
祥云2栋A座1601

电话：18688936577

传真：

开户银行名称：中国建设银行深圳分行福田  
保税区支行

开户银行账号：44201540600052518476



第四部分 合同附表

4.1、工程量清单

肇庆市四会项目全过程咨询服务工程报价表

序号	项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单方造价 (元/m <sup>2</sup> )	合计含税 造价(元)	备注
1	基本服务费(住宅地块一期)	185000	7.00	1,295,000.00	
2	绩效奖励收费	185000	0.50	92,500.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
3	基本服务费(住宅地块二期)	185000	7.00	1,295,000.00	
4	绩效奖励收费	185000	0.50	92,500.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
5	基本服务费(产业地块)	240000	6.50	1,560,000.00	
6	绩效奖励收费	240000	0.50	120,000.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
7	合计		7.50	4,455,000.00	

说明:

- 1、结算时建筑面积以建设工程规划许可证面积为准。
- 2、绩效考核标准为不合格、合格、良好、优秀四个等级, 对应的绩效考核收费为0元/m<sup>2</sup>、0.3元/m<sup>2</sup>、0.4元/m<sup>2</sup>、0.5元/m<sup>2</sup>, 最终绩效考核收费依据甲方的评定等级收费。
- 3、报价包含驻场咨询工程师派遣费用, 驻场服务每周不低于3天。
- 4、驻场咨询工程师基本要求:
  - 4.1、建筑、市政、安装等相关专业, 大专以上学历, 性别不限(男性更佳);
  - 4.2、造价类工作经验3年以上, 驻场经验1年以上;
  - 4.3、具有良好的语言表达能力和沟通协调能力, 具备国家注册类执业资格者优先;
  - 4.4、熟悉相关计价规则规范、能熟练使用广联达、CAD等软件;
  - 4.5、驻场咨询工程师需经甲方面试合格后, 方可上岗。



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

肇庆市四会项目全过程造价咨询

咨询类型：预算编制

建设单位：四会市集宏创智产业投资发展有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：4022877411.25 元

工程造价（大写）：肆拾亿零贰仟贰佰捌拾柒万柒仟肆佰零拾壹元贰角伍分



编制人：王乐

资格证号：

复核人：刘敏

资格证号：

主管：王乐



(公章)：[Red Seal]

日期：2021年06月25日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518038

联系电话：0755-82788459 82903483 82788462

传真：82990320

## 2. 民治学校（造价咨询）

### 中标通知书

**中 标 通 知 书**

标段编号：44031020210143001001

标段名称：民治学校、松和小学改扩建、民治小学改扩建（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工程务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市博信盛项目管理有限公司；深圳市诚信行工程咨询有限公司；深圳科宇工程顾问有限公司

中标价：506.76487万元（506.76487万元（民治学校（造价咨询）中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，中标价：284.79556万元；松和小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市诚信行工程咨询有限公司，中标价：126.477万元；民治小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市博信盛项目管理有限公司，中标价：95.49228万元））

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：——；——；——

本工程于 2021-09-29 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，2021-12-06 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)：  


招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2021-12-07  






造价合同

副本

工程编号: FJ202108

合同编号: 深龙华建工合[2021]全过程造价咨询-26

深圳市龙华区建设工程  
造价咨询委托合同

工程名称: 民治学校(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

发 包 人: 深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人: 深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版

2021.12.29



## 第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将民治学校(以下简称“本工程”)的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人,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、规章,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人与咨询人协商一致,签订本合同,达成协议如下:

本合同组成内容包括:合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称: 民治学校(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

工程规模: 项目拟选址位于龙华区民治街道龙峰一路南侧、梅龙路东侧、中华路西侧,项目用地面积 37030 平方米,拟建设一所 72 班九年一贯制学校,项目规划为 48 班 45 人/班,共计 2160 个学位(小学),24 班 50 人/班,共计 1200 个学位(初中)。项目总用地面积 37030 平方米,总建筑面积 71396 平方米。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告;
2. 初步设计文件及图纸;
3. 概算批复文件;
4. 施工招标文件;



5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程（2017）》、《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》、深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

（一）概算审核及概算评审的跟踪配合

（二）预算编制

（三）结算审核

（四）施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：

协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：

（1）协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；

（2）协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

（3）若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；



(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
- 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单；
- 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
- 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
- 核算施工工期；
- 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 协助委托人签订合同；
- 复核工程量清单缺漏项；
- 提供工程量计算书及计算模型；
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备；
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款；
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表；
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔；
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作；
- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作；
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析；
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。

其他

#### 四、服务进度及成果文件



### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后 10 天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额（万元）	概算审核工期（日历天）
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元,10 亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（ 编制 审核）。成果文件：

- 1.（1）招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；
- （2）询价报告（盖章纸质件及扫描件）；
- （3）标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期	房建类预算编制工期
	（日历天）	（日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限： 房建工程 2 天  市政工程 1 天。



### 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核,并同时出具详细的造价分析报告。

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核,并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方,由甲方组织相关方对数。成果文件:清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标(或预算造价)等资料后,3 日历天内完成变更工程预算造价编制(或审核),并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核,并同时出具合格的造价咨询成果报告。

### 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核,并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额(万元)	结算审核工期(日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

### 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关



工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以投资匡算的建安费 48549.28 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：
$$\frac{100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (48549.28 - 10000) \times 0.007}{10000} = 356.44$$
万元

#### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币贰佰捌拾肆万柒仟玖佰伍拾伍元陆角（小写：¥：2847955.6）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）

中标下浮率=（1-中标价/招标控制价）×100%=20.1%



委托人（盖章）：  
深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



咨询人（盖章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



法定代表人手机：18025488480

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-25336973

传真：0755-25336901

开户银行：

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中  
粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

合同签订时间：2021年12月31日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

民治学校（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：505584100.00 元

工程造价（大写）：伍亿零伍佰伍拾捌万肆仟壹佰元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2022年04月26日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459

### 3. 融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询

#### 中标通知书





造价合同

SUNAC 融创  
工程造价咨询合同

KYZJ-2020-094

融创中国·华南区域·粤东公司·  
汕尾高铁中央商务区项目  
全过程造价咨询服务  
合同文件

合同编号： \_\_\_\_\_  
发包方（甲方）： 汕尾市三越房地产开发有限公司  
承包方（乙方）： 深圳科宇工程顾问有限公司  
签约地点： 广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼  
签约时间： \_\_\_\_\_



### 合同协议书

本协议条款由

委托人（甲方）：汕尾市三越房地产开发有限公司

联系地址：广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼

与

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

联系地址：深圳市福田区福田保税区红花路99号长平商务大厦1508室

于2020年5月28日在中国广东省惠州市签订。

咨询人基本税务信息：

增值税一般纳税人类型为：增值税一般纳税人；

开具发票类型为：增值税专用发票，税率为6%。

鉴于：

1.甲方愿将融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目造价咨询工程（以下简称“本工程”）委托由乙方实施，乙方愿意接受甲方委托完成本工程范围内的所有工作。

2.乙方作为一个有资质、有实力、有经验的专业造价咨询单位，在签订本合同前已充分了解、研究并考虑到所有可能影响合同价款的因素。乙方承诺，该报价包含所有合同内造价咨询服务工作的内容。

兹订立协议如下：

1.合同价款，选用第（2）种方式

(1) 包干总价

合同含税价格=不含税价格+增值税税额，其中不含税价格为人民币（大写）（¥\_\_\_\_\_），增值税税额\_\_\_\_\_（按法定增值税税率【  】%计算），合计含税价格为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_）

(2) 暂定总价（模拟清单）。

合同含税价格=不含税价格+增值税税额，其中不含税价格为人民币（大写）贰佰零叁万捌仟贰佰柒拾伍元陆角肆分（¥2,038,275.64元），增值税税额度（¥122,296.54元）人民币（大写）壹拾贰万贰仟贰佰玖拾陆元伍角肆分（按法定增值税税率【6】%计算），合计含税价格为人民币（大写）贰佰壹拾陆万零伍佰柒拾贰元壹角捌分（¥2,160,572.18元）

乙方应向甲方提供合法合规的增值税专用发票/普通发票。如合同有效期内，任何因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。

**汕尾高铁中央商务区项目专票信息：**

单位名称：汕尾市三越房地产开发有限公司

A/1/1



的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。

8. 本合同共四份，由甲方和乙方各执两份，具有同等效力。
9. 本合同经双方加盖公章或合同章后生效。
10. 乙方认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建行深圳分行福田保税区支行

户 名：深圳科宇工程顾问有限公司

开户账号：44201540600052518476

乙方应对上述账户信息之准确性负责，如上述账户信息变更乙方须立即书面通知甲方并提供变更后的账户信息；任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知甲方所造成之损失（无论是甲方之损失或乙方自己的损失）均由乙方承担全部责任。

以下无正文，为《融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询服务》合同签署页。

兹证明双方签订如下：

委托人：（公章）



法定代表人：

日期：

电话：

传真：

咨询人：（公章）



法定代表人：  


日期：

电话：

传真：



## 1. 工程概况及工作内容

- 1.1 项目名称：汕尾中央商务区项目。
- 1.2 造价咨询工作范围、内容及要求：详见《清单及工作内容》。
- 1.3 甲乙双方文件接收方式：
- 1.4 甲方代表：孙学书，职务：成本经理，联系电话：13502820156，邮箱：sunxs1@sunac.com.cn，  
公司地址：广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼。  
乙方代表：鲍莹，职务：造价部副总经理，联系电话：18688936577，邮箱：  
492691815@qq.com，  
公司地址：深圳市福田区报税区红花路99号长平商务大厦1508室。

## 2. 工程造价咨询起止日期

- 2.1 造价咨询服务起始日期为：2020年4月1日，以甲方书面通知书为准。
- 2.2 造价咨询驻场服务咨询服务期为30个月。
- 2.3 在接到甲方造价咨询服务开始的通知后，乙方需在5日历天内组织相应团队到岗，团队人员到岗后需接受甲方工程师面试后方可上岗。

## 3. 咨询工作及质量要求

### 3.1 工作方式要求

- 3.1.1 乙方对甲方提供的服务，以一个固定的项目组的形式进行。
- 3.1.2 乙方提供服务的项目组成员，应保证在甲方要求的合理期限内完成。
- 3.1.3 乙方项目组人员须了解施工现场的进度、质量等情况，依据甲方与承包商签订的合同，审核工程款，对于承包商的违约行为，向甲方提供索赔建议。
- 3.1.4 工程出现返工、拆改等项目时，乙方需及时到现场进行认量工作（根据图纸能准确计算工程量的除外），对于隐蔽工程的认量应以不影响工程进度为原则，同时根据合同文件审核变更签证的发生的合理性。

### 3.2 工作成果质量要求

- 3.2.1 乙方需严格按甲方提供的施工图纸、招标文件、合同文件及计量计价的标准和规定进行造价咨询工作，未经甲方同意，乙方不得擅自修改相关资料的条款、约定和计量计价标准。
- 3.2.2 乙方应建立完善的内部审核机制，保证上述质量目标的完成，否则甲方有权按照违约对乙方进行违约处罚。

## 承包范围

### 1. 概述

承包内容为汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询服务。

汕尾高铁中央商务区项目全部单体工程、室外配套工程及地下车库等，总建筑面积约 194769.86 m<sup>2</sup>（最终以实际建设面积为准）。

工作范围包括但不限于土石方工程、基础工程、建筑安装工程、外墙保温、外墙饰面、屋面工程、防水工程、栏杆、百叶、门窗、雨棚、智能化、地采暖、空调、金属构件、消防工程等的施工和材料设备。

项目装修工程，包括但不限于公共部位装修、会所和学校等公共配套工程的装修（包含硬装、软装、运营物品、办公家具）、样板房、售楼处装修（包含临时样板房、临时售楼处硬装、软装）、成品房精装工程（如有）等范围。

红线内外的配套工程，包括但不限于室外水、暖、电、燃气、综合管网、道路、环境铺装、绿化（含红线外绿化工程）、部品设施、围墙、挡墙、人行天桥、地下人行通道、地下车行通道等各类构筑物。

### 2. 全过程造价咨询包括的工作内容，包括但不限于：

#### 2.1 各阶段咨询服务成果文件要求：

业务阶段	业务分类	业务描述	工作成果	参考附件表格
一、方案阶段	方案成本测算、优化	根据方案图，提供结构（砼含量）、门窗（窗地比）、公共部位精装修、室外管网及园林景观等经济技术指标，协助委托方进行成本测算工作（多轮测算），提供景观、绿化、精装修等目标成本的控制建议	《主要设计指标及配置标准》	 参考附件1 主要设计指标及配置标准
		根据经批准的设计方案、说明书和相关顾问提供的信息，编制详细的成本测算（包括单项工程造价），并与招标人和相关顾问共同进行商议，使最终的成本测算指标合理准确、趋于科学，以供委托方决策审批使用。成本测算表按融创要求格式填写	《建安成本测算》	 参考附件2 建安成本测算.xlsx
二、施工图阶段	对标指标	施工图正式出图前：新开工项目需对关键指标进行成本对标，关键指标为：标准层钢筋含量、标准层砼含量、窗地比、地下室层高、地下车位平均面积、地下室钢筋及砼含量。根据出图时间，咨询公司按要求提供成果。对于指标未满足开工要求须优化的项目，或者方案变化较多的项目，咨询公司可能需要多次测算，并提出优化建议。	《成本前置表》	 参考附件3 成本前置表.xlsx
三、招标阶段	招标图纸管理	建立图纸审核的电子及书面台账；拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，并将会审结果通过电子及书面形式提交委托方。	《图纸台账》	 参考附件4 图纸台账.xlsx
	图纸会审	进行全面图纸会审，编制电子及书面图纸会审纪要；通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议。	《图纸会审记录》	 参考附件5 施工图图纸会审记录



	招标文件、合同条款审核	协助委托方进行招标方案策划、编制招标文件及合同条款，配合审核政府招标的招标文件及合同条款，编制政府招标的清单和标底预算；如政府招标的清单由总包单位编制，则咨询公司有审核的义务。协助委托方对招标文件中经济条款、经济标编制要求等进行评审，将评审意见通过电子或书面形式反馈给委托方。	招标工程量清单、标底；招标文件、合同审核意见	各平台依据区域特点自拟
	清单编制	清单编制及时、准确；如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时，咨询公司安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送委托方。	《工程量清单》	参考附件6 工程量清单及参考附件
		招标答疑回复准确	《疑问卷联系单》	参考附件8 疑问卷联系单.docx
		提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿；	工程量计算底稿	参考附件7 工程量计算底稿.xls
	答疑	参加答疑会	答疑纪要	
	编制参考价	参考价真实反映市场水平	参考价及其编制依据	
	评标	根据委托方要求，对回标文件进行回标分析，纠正计算错误，并指出其中不合理价格，对差异大的子目进行分析说明，尤其要注意不平衡报价的存在，并按委托方要求以书面形式提交分析过程、指标分析；协助委托方询标及合同、报价上的谈判；协助委托方编制评标报告及拟定中标通知；按委托方要求进行经济标分析(包括各分部工程在招标过程中若经委托方指令，招标图纸变更，需重新计算工程量，二次回标清标)，根据清标结果发出投标质疑函，提供成果文件；配合委托方与投标单位的造价澄清、谈判，直至最终签订合同。	《经济标分析》	各平台依据区域特点自拟
四、预算价格核对	总包施工图预算价或工程量的核对	核对工作及及时、准确；必须对核对后的确认价格(或工程量)与提报预算价格(或工程量)的差异进行分析，给出差异原因。	1、总包预算价核对计划(人员、时间) 2、根据图纸完成工程量计算 3、根据计价原则完成套价	参考附件9 核对计划.xlsx
	指标含量分析	招标工作完成后或预算价确定后，咨询公司根据委托方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作，同时以电子和书面形式提交委托方	《含量指标统计表》 《造价指标分析表》	参考附件10 含量指标统计表.xls 参考附件11 造价指标分析.xls 附件11的科目明细仅作为示例
五、施工阶段	设计变更、现场签证管理	及时估算，提供变更、签证的合理化建议；咨询造价审核时间最多不能超过2天。现场咨询需按变更、指令估价表的预估费用即时告知委托方，由委托方成本人员负责录入内网变更签证审批。现场发生索赔及反索赔时，咨询公司协助收集整理相关数据资料，结合现场情况，编写索赔条款或反索赔应对策略，必要时参加谈判工作；咨询公司需参与现场实测工作； 设计变更与现场签证流程符合性	1、事实确认：审核变更签证内容的描述是否与现场实际情况一致。 2、变更签证的估价、造价计算及核对按照委托方规定时间完成 3、未发起变更签	参考附件12 各类台帐参考模板。



		设计变更与现场签证内容准确性、严谨性；收到变更、指令单后，现场咨询应与经办工程师充分沟通，结合合同条款与现场实际情况，掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点，做到计算依据充分，价格及工程量来源描述清晰；对具有代表性的变更签证，按照委托方要求的格式编写案例	证统计；每周与施工单位联系统计出未发起的变更签证，以便督促工程师及时发起变更签证。	
		完工办理及时性；变更、指令内容完工后，现场咨询需督促施工方在 10 个工作日内报送变更签证。然后根据变更签证单上监理和项目确认的工作内容，完成与施工单位的核对，最后将完整的资料(含变更指令估价表、施工方上报预算、双方确认价、附图等)上报成本对接人。由委托方成本人员完成签证费用的确认并录入到内网变更指令台帐	4、资料及时归档；变更签证在完成流程审批、签字盖章、造价核对、完工确认后要及时归档。	
		按照委托方要求完成一单一算，一月一清		
	付款	依据委托方与承包商签订的合同进行付款审批，付款审批应及时完成	月度产值付款审批	
	成本台帐	付款审批准确、严谨		
	资料档案管理	咨询公司提供相关资料信息以自行或辅助委托方完成成本相关台帐的录入	各平台合同、变更签证、招标等标准台帐	
		1、交叉扣款资料； 2、造价确定资料完整的变更签证； 3、进度款审核资料； 4、招投标资料； 5、直接委托工程的预算价资料； 6、询价资料； 以上资料根据各平台的具体模式进行要求，分类整理、归档。		
六、结算阶段	结算管理	根据《结算计划》组织合作单位开展结算资料整理工作 结算流程符合性、资料完整 结算及时、准确	《结算计划》 《结算审批表》	 参考附件13 结算计划.xlsx  参考附件14 结算审批表.doc
	结算数据分析及存储	按照委托方的要求进行结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核，出具审核报告，配合委托方完成结算造价分析并提供成果文件	《结算成本分析》	 参考附件15 结算成本分析模板.
七、积累	信息收集及总结	1. 收集有关工程造价的法律法规、相关文件，及时通知委托方，对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析，向委托方预警。 2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助委托方获取、分析房地产公司的成本指标。 3. 向委托方提供专业管理的相关培训及接受委托方关于制度等方面的培训。	《钢筋、砼、人工造价信息价格》 按委托方要求时间将当月造价信息中人工、钢筋、混凝土等材料的数据填写到附件的统计表中	 参考附件16 价格信息.xlsx
	工作汇报	4. 咨询公司按委托方要求向委托方报送当周的工作周报	《周工作综述》	 参考附件17 周工作综述.docx

2.2 各阶段咨询服务补充要求:

一、各单项工程清单标底编制时间要求

桩基及支护工程，3 个日历天；

➢ 建安总承包工程，12 个日历天（收到图纸 3 个工作日内完成预算项目模板，5

成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过  
程造价咨询

咨询类型：预算编制

建设单位：汕尾市三越房地产开发有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：322882044.00 元

工程造价（大写）：叁亿贰仟贰佰捌拾捌万贰仟零肆拾肆元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2020年08月22日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市福田区长平商务大厦 1508 室

邮编：518038

联系电话：0755-82788459 82903483 82788462

传真：82990320

## 4. 深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

### 中标通知书

**中 标 通 知 书**

标段编号：44031020220007002001

标段名称：龙华区未来学校、深圳市龙华区外国语学校福城校区、观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳科宇工程顾问有限公司；国众联建设工程管理顾问有限公司；深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价：553.518581万元（龙华区未来学校（造价咨询）的中标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司，投标报价：556.441544万元，按招标文件核算中标价：217.701957万元；深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）的中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，投标报价：559.341176万元，按招标文件核算中标价：211.547864万元；观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）的中标人：国众联建设工程管理顾问有限公司，投标报价：538.943382万元，按招标文件核算中标价：124.26876万元。）

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：-----

本工程于 2022-01-27 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， 2022-04-21 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)：

招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2022-04-23





造价合同

正本

工程编号:FJ202125

合同编号:深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-13

深圳市龙华区建设工程  
造价咨询委托合同

工程名称:深圳市龙华区外国语学校福城校区(造价咨询)

工程地点:深圳市龙华区

发 包 人:深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人:深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将深圳市龙华区外国语学校福城校区（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，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、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称：深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

工程规模：项目位于深圳市龙华区观澜大道与规划茜田路交汇处西南角，拟新建一所54班（含36班小学、18班初中）、2520学位（含1620座小学学位、900座初中学位）的九年一贯制学校，总用地面积24478.25平方米，总建筑面积54472平方米，其中必配校舍建筑面积36604平方米（包括教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用房），选配用房17868平方米（包括微格教室、游泳池、人才宿舍、架空层、地下车库、设备用房），总投资估算约41254.30万元，其中建安工程费约35442.79万元。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位：深圳大学建筑设计研究院有限公司

设计单位：广东有色工程勘察设计院

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；



6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》,《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》,深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信,保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询,包括但不限于以下内容:

(一) 概算审核及概算评审的跟踪配合

(二) 预算编制

(三) 结算审核

(四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

协助招标人编制招标文件,参与招标答疑;包括但不限于以下内容:

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容;

(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面;

(3) 若招标工程采用“无标底(费率)招标”“模拟清单招标”模式,咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制;

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则,控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的15%。

编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底),并提供综合单价分析表;



- 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;
- 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格),核对材料设备的技术要求;
- 根据工程需要,查看工程现场,获取造价咨询工作的有关信息;
- 核算施工工期;
- 复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;
- 协助委托人签订合同;
- 复核工程量清单缺漏项;
- 提供工程量计算书及计算模型;
- 审核工程变更、索赔或签证费用,并协助向相关造价及审核部门报备;
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- 施工阶段全过程成本控制,主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项,提出相关改善建议,编制造价控制形象进度表;
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场,参与解决工程造价有关事宜;
- 根据委托人安排,参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- 审核工程竣工结算,并协助完成结算及审核工作;
- 结算完成后,协助委托人进行经济技术指标分析;
- 委托人要求的其他与本工程有关(包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同)的工程造价咨询服务等。
- 其他\_\_\_\_\_

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后10天内完成工程概算复核。成果文件:概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10



概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

## 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（ 编制  审核）。成果文件：

1. (1) 招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；  
(2) 询价报告（盖章纸质件及扫描件）；  
(3) 标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期 （日历天）	房建类预算编制工期 （日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限： 房建工程 2 天  市政工程 1 天。

## 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核，并同时出具详细的造价分析报告。

## 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方，由甲方组织相关方对数。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标（或预算造价）等资料后，3 日历天内完成变更工程预算造价编制（或审核），并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。



## 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料（纸质）之日起算。结算金额在 5000 万元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

## 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份（包含正式的纸质报告书、电子文件），相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费 35442.79 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：



$$100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (35442.79 - 10000) \times 0.007 = 264.69953 \text{ 万元}$$

#### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币 贰佰壹拾壹万伍仟肆佰柒拾捌元陆角肆分（小写：¥211.547864 万元）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

$$\begin{aligned} \text{造价咨询收费暂定价} &= \text{招标控制价} \times (1 - \text{中标下浮率}) \\ &= 264.69953 \times (1 - 20.08\%) \\ &= 211.547864 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{中标下浮率} &= (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\% \\ &= (1 - 211.547864 / 264.69953) \times 100\% \\ &= 20.08\% \end{aligned}$$

#### 5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占 85%）和绩效费用（占 15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80 分及以上	绩效费用的 100%
60 分及以上，80 分以下	绩效费用 × (履约评价得分 - 60) / 20
60 分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在 60 分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人 3 年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

#### 5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下



为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。



委托人（盖章）：  
深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层  
电话：0755-23336973  
传真：0755-23336901

开户银行：

合同签订时间：2022 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：



咨询人（盖章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）

法定代表人手机：13823611033

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中  
粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

经办人：

备案机构：

2022年 5月 2日

2022年 5月 2日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：368878000.00 元

工程造价（大写）：叁亿陆仟捌佰捌拾柒万捌仟元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2022年10月16日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459



## 5. 中集桑园城市更新项目一期全过程造价咨询服务工程

造价合同

手

**东莞市集智产业园发展有限公司**      **CIMC | 中集产城**

合同编号: DG-SY-HT-023

**中集桑园城市更新项目一期全过程造价  
咨询服务工程承包合同**

委托人（甲方）: 东莞市集智产业园发展有限公司

咨询人（乙方）: 深圳科宇工程顾问有限公司

合同订立时间: 2022年6月23日

合同订立地点: 东莞市东城区





## 第一部分 协议书

委托人（以下简称甲方）：东莞市集智产业园发展有限公司

咨询人（以下简称乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

### 一、工程概况：

工程名称：中集桑园城市更新项目一期全过程造价咨询服务工程  
工程地点：东莞市东城区圃园西路 85 号  
工程范围：一期全过程造价咨询服务工程  
服务周期：自委托服务合同生效之日起计算，至本项目竣工结算，咨询人全部服务履行完毕及委托人确定之日终结。驻场人员服务周期为 24 个月（1+1 形式，1 人全周期驻场，1 人根据甲方需求驻场，驻场周期累计不超 12 个月）。

### 二、咨询工作内容

1、根据甲方《造价咨询业务委托单》完成委托项目的工程造价咨询工作。

2、造价咨询内容及要求：

#### 2.1 成本测算

对设计单位提出的不同的设计方案、主要设备选型以及主要材料进行成本分析，向设计单位提供成本测算报告及成本优化建议，协助设计单位选择具有技术和经济最佳组合效益的设计。

##### 1) 结构指标测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成结构指标的测算，并在规定的时间内提交测算表格，时间要求≤10 个工作日。

##### 2) 标准精装修测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成标准精装修成本的测算(只需要按照甲方提供的计算表格计算各种类型装修的工程量,以后精装修招标可以沿用测算成果,无需大的改动),并在规定的时间内提交测算表格，时间要求≤5 个工作日。

##### 3) 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标的测算(主要框算面积和计算构件长度,数量),并在规定的时间内提交测算表格，时间要求≤5 个工作日。

4) 其它方案测算，时间要求≤5 个工作日。

测算成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明（含工程量汇总表）和预算书；以电子版的形式提供工程量计算稿。



5) 要求单个测算误差率不超 5%。

## 2.2 招标清单及标底的编制

1) 根据施工图及甲方要求完成招标文件的编制、工程量清单的编制、标底编制、配合甲方完成工程量清单下发前的核对工作、招标答疑。

a) 总包工程工程量清单编制：基本编制时间要求为 10~20 个工作日；成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的清单编制说明（含工程量汇总表）、工程量清单、以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价分析表；提供其它楼幢与样板工程量比较表；

b) 总包工程标底编制：在工程量清单经甲方复核通过后，开始标底编制，于 5 个工作日内编制完成，报送甲方(文字版和电子版)，并配合甲方在 3 个工作日内完成标底复核；

c) 总包工程工程量清单复核：配合甲方对工程量清单进行复核；参加甲方招标答疑会，对投标人工程量清单文件中的疑问进行汇总；在甲方要求的时间内（不多于两天）对投标人工程量清单文件中的疑问给予正式答复；

d) 分包工程的工程量清单编制要求参总包工程，各分包的编制时间按以下规定：

临时设施（土建、安装、装修）：接到图纸后 2 个工作日；

基础工程：接到图纸后 5~10 个工作日；

幕墙及铝合金门窗工程：接到甲方通知和图纸后 5 个工作日内；

栏杆工程：接到甲方通知和图纸后 2 个工作日内；

涂料工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；

消防工程：接到通知和图纸后 5 个工作日内；

防水工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；

室外道路、水电管网工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；

园林景观工程：接到图纸后 5 个工作日内；

样板房、公共区域、公共建筑、公寓精装修工程：接到图纸后 5~10 个工作日；

其它零星工程：根据工程委托单的约定。

2) 要求清单漏项数量不大于清单总数的 1%，清单标底造价误差率不超过 1%。

## 2.3 经济标评审

1) 乙方根据甲方提供的评标模板，对投标报价进行评审分析，并提交经济标评审报告。（或视甲方要求的规定格式提交各家含量分析对比报告），经济标评审基本时间要求为收到投标文件后 3 个工作日。



2) 审核各投标单位有无擅自增减工程量清单, 有无擅自改动工程量及项目特征; 各投标单位综合单价与构成明细累加值是否相等、综合单价与工程量的乘积累加值是否与合计金额相等、是否存在汇总漏项或重复; 确定各投标单位的综合单价是否合理, 详细分析存在不合理高价及低价子目, 找出差异原因; 对于错报、漏报及不平衡报价等对总价影响较大的项目, 在评标经济分析中作出详细说明, 并注明影响总价的金额。

3) 协助完成合同文件编制。

#### 2.4 施工图预算的编制

1) 甲方提供总包工程的施工图及编制要求, 乙方根据施工图编制预算, 详见委托书要求。

2) 施工图预算成果报告必须包括: 以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明(含工程量汇总表)和预算书; 以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价指标分析表。

3) 根据施工图预算及预算中的不明确事项, 配合甲方确定该工程的目标工程造价。

4) 总包工程施工图预算编制时间基本要求为 20~30 个工作日。

#### 2.5 施工图预算的审核

1) 施工图预算审核主要指在合同签订前或后, 根据施工图审核施工单位编制的预算。

2) 施工图预算审核成果报告必须包括: 以书面及电子版的形式提供预算审价说明、预算审价书、预算审价报告。

3) 审核确定的施工图预算价, 经甲方复核确认后做为工程结算价的一部分, 结算时只进行可调材料价差、暂定工程量的工程子项、未施工或部份未施工的工程子项、增加的工程范围内容、施工做法变更的价格调整。

4) 由于施工单位原因, 钢筋工程的审核不具备条件时, 可以在结算中考虑。

5) 总包工程预算审核的基本时间要求为 30 个工作日。

#### 2.6 工程进度款审核

1) 对甲方提供的施工方提供的进度款申请报告进行工程量、计算金额进行核实。

2) 基本时间要求为及时。

3) 进度款审核分析报告, 应包括: 对进度款支付的合理性说明, 进度款支付台帐, 进度款占合同价的百分比分析。

4) 要求对形象进度的把控无与实际进度不符项; 无应扣费用而未扣项; 分项金额、总额汇总均无误; 无与合同付款条款不符项; 无不应纳入付款范围而



纳入项；累计付款金额的统计无误。

### 2.7 工程结算审核

1) 根据甲方递交的竣工结算资料审核工程结算，包含的范围：总包、幕墙及铝合金门窗、涂料、栏杆、桩基、园建、绿化、室外道路及水电管网、精装修工程、临时办公室及其它零星工程；竣工结算造价书：总包工程结算编制为30个工作日，审核为30个工作日，其他分包工程按甲方要求为准。

2) 清单招标工程或经过施工图预算审核的工程，竣工结算造价=定标清单价或预算审核价+清单/预算调整价（施工做法变更调整、可调材料价格和暂定工程调整，工程量差额和缺项部分不计）+签证造价+设计变更造价-未施工部分造价-甲供材料超预算用量部分造价-违约金+奖金。

3) 预算审核时没进行钢筋工程审核的---主体工程结构封顶后，甲方递交施工单位的钢筋翻样单，乙方审核主体建安钢筋结算。

4) 与总包单位清算甲供材料。

5) 项目变更签证的结算审核：乙方每月10日前完成上月的变更签证的结算审核；变更签证以一单一价的形式计算。

6) 结算审核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供结算审价情况说明；结算的审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；结算审价书、结算审价报告（含工程量汇总表）；以电子版的形式提供工程量计算稿；提供其它楼幢与样板楼幢工程量比较表；结算中样板楼幢工程造价指标分析表（在预算或清单的基础上修正工程造价指标分析表）。

7) 甲供部品材料及总价包干工程结算。

### 2.8 现场造价咨询服务

1) 原则上要求常驻现场。

2) 现场造价咨询的主要内容：

A--签证变更的审核、进度款审核、施工方案测算等；

B--每月一次进行统计整理工作：签证变更的台账、无效成本台账、扣款台账、结算台账、签证变更录入等。

3、乙方提交的工作成果需按甲方要求的格式进行，封面须有各专业及项目经理的签名并加盖公司印章和注册造价工程师执业专用章。

4、造价咨询的具体要求以每次委托任务的《造价咨询业务委托单》（如：设计及工程资料、计价依据、材料信息价格、其他）为准。

5、造价咨询人员在接到图纸后，应先对图纸进行全面审核，对图纸不详处提出审图意见报告，便于甲方与设计院沟通；不要一边看图，一边提图纸意见。



6、同类楼幢工作尽可能由同一名造价工程师来完成，完成样板楼幢的工程量计算、套价计算后，审核后进行其它楼幢的计算，提高工作效率与质量，保持后期预算核对的一致性。

7、乙方应结合每一具体咨询业务的阶段控制节点，将上达所规定的相应完工时限予以合理分解，并制订出切实可行的实现步骤或纲要，以区绘制全程工作进度计划表，在经由双方确认后予以备案。

8、在合同总作业时间绝对天数不变的情况下，乙方应满足并实现甲方对整个咨询业务中部分工作相对工期及进度进行的调整，应配合甲方的要求，提前或延缓开始任一单项业务的作业计划。

9、在委托业务开展期间，乙方应实时检查工作计划的执行及落实情况，负责分析造成进度延误的原因，以及制定改进与赶工措施，并确保得到贯彻执行。

### 三、计酬方式

本合同采用固定综合单价包干、暂定总价模式：合同暂定不含税工程造价为：¥1975735.50元，大写：人民币壹佰玖拾柒万元伍仟柒佰叁拾伍元伍角；增值税税额为（税率为6%）：¥118544.13元，大写：人民币拾壹万捌仟伍佰肆拾肆元壹角叁分；合计暂定含税工程总造价为¥2094279.63元，大写：人民币贰佰零玖万肆仟贰佰柒拾玖元陆角叁分。

其他约定：过程履约累计2月考核得分不足75分的情况下，委托人有权将后续期区从原定全期范围中抽离，另行发包。

备注：本工程造价咨询工作计价方式以建筑面积（不区分建筑高度）按6.52元/m<sup>2</sup>单价包干，其中设置0.5元/m<sup>2</sup>（若0.5元/m<sup>2</sup>占咨询单方比小于5%，则取投标咨询费的5%）作为造价咨询绩效奖金，根据考核结果发放。

### 四、咨询酬金的支付

4.1 进度款以每3个月为一个付款周期进行支付，每期咨询服务费=（合同总额/合同服务周期）\*3±奖惩金额。

合同服务周期按24个月计算。

4.2 每个付款周期满后，经乙方申请，甲方审核后30个日历天内支付该次咨询服务费的85%。

4.3 累计支付比例不应超过以下控制节点：总包预算转包干完成后支付至合同价款的40%，总包结算完成支付至合同价款85%，项目全部咨询业务完成后支付至结算金额的100%。

### 五、违约责任

5.1 咨询人延期提交咨询成果及不配合提供数据支撑和测算服务的，每延迟一天或发生不配合行为为一次，应向委托人支付本合同咨询费总额的千分之五作为





中集桑园城市更新项目全过程造价咨询服务工程报价表

序号	项目名称	一期暂定建筑面积 (m <sup>2</sup> )	综合单价 (元/m <sup>2</sup> )	金额 (元)	备注
一	北地块				
1	地下室	24168	6.50	157092.00	
2	工业大厦	110200	6.00	661200.00	
3	产业研发办公楼	—	6.50	—	
4	商业	—	6.50	—	
	小计			818292.00	
一	南地块				
1	地下室	65049	6.50	422818.50	
2	工业大厦	112200	6.00	673200.00	
3	产业研发办公楼	1938	6.50	12597.00	
4	商业	7512	6.50	48828.00	
5	住宅	—	6.50	—	
	小计			1157443.50	
	不含税总造价			1975735.50	
	税金 (6%)			118544.13	
	含税总造价	321067	6.52	2094279.63	

说明:

- 1、结算时建筑面积以建设工程规划许可证面积为准。
- 2、过程履约评估满分为100分，当95分≤考核得分，计提本项季度奖金100%；85≤考核得分<95分计提本项季度奖金80%；75分≤考核得分<85分计提本项季度奖金60%；考核得分<75分本项季度奖金为0；考核得分<75分为不合格，累计2月考核得分不足75分的情况下，委托人有权将后续期区从原定范围中抽离，另行发包。
- 3、报价包含驻场咨询工程师派遣费用，驻场服务周期按24个月计算。
- 4、驻场咨询工程师基本要求：
  - 4.1、建筑、市政、安装等相关专业，大专以上学历，性别不限（男性更佳）；
  - 4.2、造价类工作经验3年以上，驻场经验2年以上，具有类似项目经验；
  - 4.3、具有良好的语言表达能力和沟通协调能力，具备国家注册类执业资格者优先；
  - 4.4、熟悉相关计价规则规范、能熟练使用广联达、CAD等软件；
  - 4.5、驻场咨询工程师需经甲方面试合格后，方可上岗；如履约过程中驻场人员达不到甲方要求，甲方有权要求更换。

成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

## 工程造价咨询成果文件

中集桑园城市更新项目一期全过程造价咨询服务

咨询类型：预算编制

建设单位：东莞市集智产业园发展有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：¥1,775,000,000.00 元

工程造价（大写）：壹拾柒亿柒仟伍佰万元整

编制人：  资格证号：

复核人：  资格证号：

主管：  
(公章)   日期： 2022 年 11 月 22 日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518038

联系电话：0755-82788459 82903483 82788462

传真：82990320



## 6. 光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）

造价合同

工程编号： SBT202108001

合同编号： HTGS-GCHT-003

### 深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称： 光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）

工程地点： 深圳市光明区

委托单位： 深圳市光明区红体投资有限公司

咨询单位： 深圳科宇工程顾问有限公司

2022 年版



## 第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市光明区红体投资有限公司

咨询人（全称）：深圳科宇工程顾问有限公司

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委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）

2. 工程地点：深圳市光明区

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：红花山体育中心改扩建工程项目位于公明街道振明路与安发路交汇处西北侧，定位为区级综合体育活动中心，项目用地面积 62919 平方米。总建筑面积约 46995 平方米。项目静态总投资 42875.36 万元。其中，建安工程费暂定为 36317.48 万元，工程建设其他费 3381.93 万元，预备费 3175.95 万元。

工程范围：全过程造价咨询服务，即从概算审核开始到全部工程结（决）算审计完成。服务内容包括但不限于：1、概算审核；2、编制工程施工图预算；3、审核承包人工程计量计价文件；4、提供钢筋及其他主要材料工程量一览表及价格清单；5、提供主要设备清单及单价；6、复核承包人对审核后的工程计量计价文件提出的错项、漏项及其他有关的异议；7、参与施工过程中的工程量及工程进度款支付的编制或审核工作；8、参与工程变更及现场签证的计量、计价编制或审核工作；9、协助委托人向相关审计部门报备工程变更；10、编制（或审核）工程结算；11、协助委托人完成结算审计工作；12、参与全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响投资的事项，提出相关改善建议；13、



工程竣工结(决)算完成后,协助委托人进行经济技术指标分析;14、配合委托人对设计、监理和施工单位进行履约评价;15、委托人合理要求办理的与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务;16、协助委托人按照光明区投资管理办法完成各项任务。

- 4. 投资金额: 42875.36 万元
- 5. 资金来源: 社会资本
- 6. 建设工期或周期: 731 天
- 7. 委托人所处工程中的角色: 发包人
- 8. 其他: /

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容:(根据合同约定内容,在下表□处打√)

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
□决策阶段	□投资估算	□编制□审核□调整
	□经济评价	□编制□审核□调整
	□其他	
☑设计阶段	☑设计概算	□编制☑审核□调整
	☑施工图预算	☑编制☑审核☑调整
	□其他	
☑发承包阶段	☑工程量清单	☑编制☑审核☑调整
	□招标控制价	□编制□审核□调整
	□投标报价分析	□编制□审核□调整
	□清标报告	□编制□审核□调整

	☑其他	审核承包人提交的工程计量计价文件
☑实施阶段	☑资金使用计划	☑编制
	☑工程量与工程款复核	☑编制☑审核☑调整
	☑合同价款调整	☑编制☑审核☑调整
	☑工程变更、索赔、签证	☑编制☑审核☑调整
	☑工程实施阶段造价控制	
	☑其他	委派驻场成本资料员一名
☑竣工阶段	☑竣工结算	☑编制☑审核☑调整
	☑竣工决算	☑编制☑审核☑调整
	□其他	
☑全过程跟踪审计	从项目建设前期准备工作至项目竣工验收交付使用全过程的全部经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
☑第三方复核或审计	☑预算审核/审计 ☑结算审核/审计 ☑决算审核/审计	☑审核☑调整
□全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	
☑其他服务	□工程造价鉴定	
	☑材料设备询价	



<input type="checkbox"/>	目标成本规划与控制	
<input type="checkbox"/>	技术经济指标优化	
<input type="checkbox"/>	.....	

注1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“□其他服务”中拓展；

### 三、服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务自 2022 年 3 月 1 日至 2024 年 9 月 1 日止。

### 四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：1、工程量清单项目审核齐全，分类清楚，不得漏项，价格合理；2、工程量计算准确率在 95%以上（含 95%）；3、结算造价与政府审定价差额应小于 5%（含 5%）；4、造价成果文件应符合国家颁布的有关法律、法规及深圳市造价相关主管部门发布的政策规定，并符合相关的技术规范 and 标准要求，做到文件清晰整齐、数据详实可靠，签字及盖章符合要求。

### 五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为：固定总价 固定单价 固定费率

基本费用+核减额

其他：本工程造价咨询服务费参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742 号）规定的方法计算，其中，工程造价咨询服务费计费额以该项目批复的总概算中的建安费为基数计算。套用以上计费文件并按中标单位投标文件中的下浮率 27.10% 计算后，并报送建设单位相关审计部门审核，以相关审计部门的审定结果为准，且不得超过最终概算批复中相对应的全过程造价咨询费用。

2. 签约合同价为：（大写）壹佰玖拾柒万肆仟贰佰玖拾伍元

（小写）¥1974295.00 元

其中不含税总价 1862542.45 元，税金 111752.55 元。

3. 计取方式：按暂定建安费 36317.48 万元，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742 号）规定计算计取。计算过程如下：造价咨询服务费= 100 万元×12‰ + (500-100) 万元×11‰ + (1000-500) 万元×10‰ + (5000-1000) 万元×9‰ + (10000-5000) 万元×8‰ + (36317.48-10000) 万元×7‰ =270.82236 万元，并下浮 27.10% 计取，即 197.4295 万元。

### 六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书或委托书（如果有）
- (4) 合同补充条款；
- (5) 合同专用条款（含附录 A、附录 B、附录 C）；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

### 七、词语定义

本协议书相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相



同。

### 八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。
2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

### 九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年 4 月 6 日；

订立地点：深圳市光明区；

委托人和咨询人约定本合同自签订之日起生效。

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，其中委托人执 6 份，咨询人执 4 份。（以下无正文）

6

（以下为签署页）

委托人：深圳市光明区红体投资有限公司  
（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91440300MA5H5E8J3H

地址：深圳市光明区光明街道光明

社区兴发路 35 号 101

邮政编码：518017

账号：000401962804

法定代表人姓名：王猛

委托代理人姓名： /

电话： /

传真： /

电子信箱： /

开户银行：深圳农村商业银行股份  
有限公司李松朗支行

咨询人：深圳科宇工程顾问有限公司  
（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：914403001923491180

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联

社区中粮祥云 2 栋 A 座 1601

邮政编码：518172

账号：44201540600052518476

法定代表人姓名：王苏夏

委托代理人姓名： /

电话：0755-82788490

传真： /

电子信箱： /

开户银行：中国建设银行深圳分行福田  
保税区支行

7



盖资料。

### 2.3 委托人的责任

(1) 委托人原因造成的工期顺延：应支付的额外工作内容酬金计算及支付方法为：      /      。

(2) 委托人违约金的计算及支付方法为：      /      。

(3) 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付：      /      。

(4) 委托人逾期付款利息的计算及支付方法：      /      。

(5) 委托人原因要求的赶工时，应支付的赶工费用计算及支付方法：该工作视为已包含在合同价中，除双方协商一致，另签补充合同外。

## 3 咨询人

### 3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：主要管理人员具有5年及以上造价管理经验，其他人员具有两年及以上造价管理经验。

团队人员的数量为以重计量阶段人数为准。

项目负责人为：王慧敏，其权限为：要完全掌握本工程投资控制情况，负责文件的审核把关，组织项目人员按时完成委托人的任务，负责向委托人汇报投资控制的情况以及委托任务的编审情况，负责与委托人的联络工作。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括(1)因重病或者重伤(持有县级以上医院证明)导致3个月以上不能履行职责的；(2)因违法被责令停止执业的；(3)因涉嫌犯罪被羁押或者被判处刑罚的；(4)死亡的；(5)其他的。

3.2.4 咨询人向委托人提供各阶段造价咨询成果文件及与工程造价咨询业务有关的资料的时间：详见附录A。

提供的资料内容包括：详见附录A。

24

3.2.6 咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或异议后2日内给予书面答复。

3.2.10 经双方协商，本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)及补充规范、深圳市现行消耗量定额、《深圳市建设工程计价费率标准》推荐费率及政策性规定增值税费率、《深圳市建设工程价格信息》及有关规定。

### 3.2.11 委托人房屋及设备的归还

咨询人应在本合同终止后5日内移交委托人提供的房屋及设备，移交的方式为工完场清。

### 3.3 咨询人的责任

(1) 如因为咨询人严重违约，导致委托人解除或终止合同，委托人不支付正在进行的及后续阶段的造价服务费，咨询人须向委托人支付不超过造价服务费总额的20%作为违约金。

(2) 如咨询人无故解除或终止合同，或以实际行动表示不履行合同，咨询人须退还委托人所有已支付的造价服务费，并向委托人支付不超过造价服务费总额的20%作为对委托人的赔偿金。

## 4 质量标准

### 4.1 工程造价咨询工作质量标准

(3) 成果文件质量，按机构审定结果为准，偏差率为：按照通用条款执行。

(4) 材料设备询价定价要求：按照通用条款执行。

(7) 咨询人的服务质量满足服务项目的投资目标：1、工程量清单项目审核齐全，分类清楚，不得漏项，价格合理；2、工程量计算准确率在95%以上(含

25



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目(全过程造价咨询)

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市光明区红体投资有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：384125000.00 元

工程造价（大写）：叁亿捌仟肆佰壹拾贰万伍仟元整

编制人：

*汪质彬*

资格证号：



复核人：

*王慧敏*

资格证号：

主管：

(公章)：



日期：2022年08月18日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162

82903483

82788462

传真：0755-82788459

## 7. 龙华公共服务中心（造价咨询）

### 中标通知书

# 中标通知书

标段编号：44031020200187002001

标段名称：龙华公共服务中心（造价咨询）

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳科宇工程顾问有限公司

中标价：174.981000万元

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2021-09-15 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，2021-11-22 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)：  


招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2021/11-19  


查验码：3161459315376003

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



## 造价合同

工程编号：

合同编号：深龙华建工会[2020]造价咨询-24

# 深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同

工程名称：龙华公共服务中心（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

发 包 人：深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人：深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

通过 公开招标 方式将 龙华公共服务中心 (以下简称“本工程”) 的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人, 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、规章, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 经委托人与咨询人协商一致, 签订本合同, 达成协议如下:

本合同组成内容包括: 合同协议书、合同条款和合同履行评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称: 龙华公共服务中心(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

工程规模: 龙华公共服务中心项目拟选址用地位于龙华区龙华街道, 拟建片区公共服务中心及公共服务配套设施, 方案估算总投资 34020 万元, 暂按建安费 28917 万元计。项目建设一期总用地面积约 10400 平方米, 总建筑面积 48600 平方米, 其中地上建筑面积约 22400 平方米, 地下建筑面积约 26200 平方米。结构最大高度约 50 米, 地上 10 层, 地下 3 层。主要建设内容包括: 1 栋 10 层高的公共服务中心(公共服务大厅、数据中心、业务用房、厨房及餐厅等), 建筑面积 22400 平方米; 地下(报告厅、设备用房、车库), 建筑面积约 26200 平方米。规划停车位约(地上/地下) 2/450 辆, 以及其他配套设备, 绿化, 道路等。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位: /

设计单位: /

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告;
2. 初步设计文件及图纸;
3. 概算批复文件;



4. 施工招标文件；
5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》,《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》,深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信,保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询,包括但不限于以下内容:

(一) 概算审核及概算评审的跟踪配合

(二) 预算编制

(三) 结算审核

(四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

协助招标人编制招标文件,参与招标答疑;包括但不限于以下内容:

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容;



(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

(3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
- 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；
- 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
- 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
- 核算施工工期；
- 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 协助委托人签订合同；
- 复核工程量清单缺漏项；
- 提供工程量计算书及计算模型；
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备；
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款；
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表；
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔；
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作；



- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作；
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析；
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。
- 其他\_\_\_\_\_

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后 (按下表确定) 天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额（万元）	概算审核工期（日历天）
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

##### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 (按下表确定) 天内完成工程预算造价（ 编制  审核）。成果文件：

1. (1) 招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；
- (2) 询价报告（盖章纸质件及扫描件）；
- (3) 标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需



造价金额 (万元)	市政类预算编制工期 (日历天)	房建类预算编制工期 (日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：房建工程 2 天 市政工程 1 天。

### 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核，并同时出具详细的造价分析报告。

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方，由甲方组织相关方对数。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标（或预算造价）等资料后，3 日历天内完成变更工程预算造价编制（或审核），并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

### 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额 (万元)	结算审核工期 (日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目, 咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

#### 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件), 相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅, 待委托人确认后方可出具最终成果报告, 否则, 委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件, 均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出, 咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料, 资料整理分类良好, 易于查找, 有完整的资料清单并提供全套的电子文档。

### 五、合同价款及付款方式

#### 5.1 合同价款

##### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文规定, 造价咨询费用计算过程如下:

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费, 概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费 28917 万元作为收费基数, 按差额定率累进计费, 计算公式如下:

$$\frac{[100 \text{ 万元} \times 12/1000 + 400 \text{ 万元} \times 11/1000 + 500 \text{ 万元} \times 10/1000 + 4000 \text{ 万元} \times 9/1000 + 5000 \text{ 万元} \times 8/1000 + (28917 - 10000) \times 7/1000] \times (1 - \text{下浮率 } 20.10\%)}{1} = 174.981 \text{ 万元}$$



### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币壹佰柒拾肆万玖仟捌佰壹拾元整（小写：¥1749810.00）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）

中标下浮率=（1-中标价/招标控制价）×100%=（1-174.981/219）×100%=20.10%

### 5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占 85%）和绩效费用（占 15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80 分及以上	绩效费用的 100%
60 分及以上，80 分以下	绩效费用×（履约评价得分-60）/20
60 分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在 60 分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人 3 年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

### 5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下



赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容，每个阶段的具体要求必须达到上述第1、2、3、4款的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定，承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

十、咨询人利用委托人提供的资料完成的新的技术报告，属于咨询人；委托人利用咨询人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。

十一、在合同签订前，咨询人须向委托人提供本单位法定代表人联系方式的书面文件，并加盖公章。

十二、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地址为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。

委托人（盖章）：  
深圳市龙华区建筑工务署



法定代表人：  
或委托代理人：



（签名或盖章）

咨询人（盖章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司



法定代表人：  
或委托代理人：

白小宇

（签名或盖章）

法定代表人手机：18025488480

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿 地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中



工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-23336973

传真：0755-23336901

开户银行：

粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行

开户账户：4420 1540 6000 5251 8476

合同签订时间：2021 年 // 月 30 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

龙华公共服务中心（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：300809722.00 元

工程造价（大写）：叁亿零捌拾万零玖仟柒佰贰拾贰元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2022年02月26日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459

### 三、拟派项目负责人业绩情况

#### 拟派项目负责人业绩情况

拟派项目负责人（姓名： <u>王乐</u> ）业绩情况表	
1. 工程名称：肇庆市四会项目全过程造价咨询 合同金额：445.50 万元；签订时间：2021.03； 建设规模：建筑面积 610000 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
2. 工程名称：民治学校（造价咨询） 合同金额：284.79556 万元；签订时间：2021.12.31； 建设规模：建筑面积 71396 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
3. 工程名称：融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询 合同金额：216.057218 万元；签订时间：2020.05.28； 建设规模：建筑面积 194769.86 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
4. 工程名称：深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询） 合同金额：211.547864 万元；签订时间：2022.05.20； 建设规模：建筑面积 54472 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
5. 工程名称：龙华公共服务中心（造价咨询） 合同金额：174.981 万元；签订时间：2021.11.30； 建设规模：建筑面积 48600 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
6. 工程名称：高新小学项目全过程造价咨询 合同金额：120.228161 万元；签订时间：2021.11.24； 建设规模：建筑面积 48600 m <sup>2</sup> ；服务内容：全过程造价咨询服务；	
合同金额合计（万元）	1453.109803



## 1. 肇庆市四会项目全过程造价咨询

造价合同

深圳市中集产城发展集团有限公司  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

CIMC | 中集产城

合同编号: ZQ-SH-HT-003

**KYZJ-2021-080**

# 肇庆市四会项目全过程造价咨询服务合同

委托人(甲方): 四会市集宏创智产业投资发展有限公司

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

合同订立时间: 2021年3月

合同订立地点: 肇庆市四会市



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：四会市集宏创智产业投资发展有限公司  
咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

### 一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：肇庆市四会项目全过程造价咨询服务  
工程地点：肇庆市四会市  
工作范围：全过程造价咨询服务  
服务周期：自委托服务合同生效之日起计算，至本项目竣工结算，咨询人全部服务履行完毕及委托人确定之日终结。驻场人员服务每周不低于3天。

### 二、咨询工作内容：

1、根据甲方《造价咨询业务委托单》完成委托项目的工程造价咨询工作。

2、造价咨询内容及要求：

#### ➢ 成本测算

##### 1) 结构指标测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成结构指标的测算，并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤10天。

##### 2) 标准精装修测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成标准精装修成本的测算(只需要按照甲方提供的计算表格计算各种类型装修的工程量,以后精装修招标可以沿用测算成果,无需大的改动),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5天。

##### 3) 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标的测算(主要框算面积和计算构件长度,数量),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5天。

##### 4) 其它方案测算，时间要求≤5天。

测算成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明（含工程量汇总表）和预算书；以电子版的形式提供工程量计算稿。



➤ 施工图预算的编制

- 1) 甲方提供总包工程的施工图及编制要求，乙方根据施工图编制预算；每期工程中只对样板楼幢做预算，即相同、相似户型或相同、相似房型的楼群只选其中一幢有代表性的楼幢叫做样板楼幢，详见委托书要求。
- 2) 施工图预算成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明（含工程量汇总表）和预算书；以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价标指分析表（详见造价咨询工作交底文件）；
- 3) 根据施工图预算及预算中的不明确事项，配合甲方确定该工程的目标工程造价；
- 4) 总包工程施工图预算编制时间基本要求为 20~30 天；

➤ 招标清单的编制

- 1) 根据施工图及甲方要求完成工程量清单的编制、标底编制、配合甲方完成工程量清单下发前的核对工作、招标答疑；
  - a) 总包工程工程量清单编制：基本编制时间要求为 10~20 天；成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供详细的清单编制说明（含工程量汇总表）、工程量清单、以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价标指分析表（详见造价咨询工作交底文件）；提供其它楼幢与样板工程量比较表；
  - b) 总包工程标底编制：在工程量清单经甲方复核通过后，开始标底编制，并在五日内编制完成，报送甲方(文字版和电子版)，并配合甲方在三日内完成标底复核；
  - c) 总包工程工程量清单复核：配合甲方对工程量清单进行复核；参加甲方招标答疑会，对投标人工程量清单文件中的疑问进行汇总；在甲方要求的时间内（不多于两天）对投标人工程量清单文件中的疑问给予正式答复；
- 2) 分包工程的工程量清单编制要求参总包工程，各分包的编制时间按以下规定：
  - ✓ 铝合金门窗工程：接到甲方通知和图纸后 3 个工作日内；
  - ✓ 栏杆工程：接到甲方通知和图纸后 1 个工作日内；
  - ✓ 涂料工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；



- ✓ 消防工程：接到通知和图纸后 3 个工作日内；
- ✓ 防水工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；
- ✓ 室外道路、水电管网工程：接到通知和图纸后 2 个工作日内；
- ✓ 园林景观工程：接到图纸后 5 个工作日内；
- ✓ 样板房、公共区域、公共建筑、公寓精装修工程：接到图纸后 2~5 个工作日；
- ✓ 桩基工程：接到图纸后 1 个工作日；
- ✓ 临时办公室（土建、安装、装修）：接到图纸后 5 个工作日
- ✓ 其它零星工程：根据工程委托单的约定

➤ 施工图预算的审核

- 1) 施工图预算审核主要指在合同签订前或后,根据施工图审核施工单位编制的预算;
- 2) 施工图预算审核成果报告必须包括:以书面及电子版的形式提供预算审价说明、预算审价书、预算审价报告;
- 3) 审核确定的施工图预算价,经甲方复核确认后作为工程结算价的一部分,结算时只进行可调材料价差、暂定工程量的工程子项、未施工或部份未施工的工程子项、增加的工程范围内容、施工做法变更的价格调整;
- 4) 由于施工单位原因,钢筋工程的审核不具备条件时,可以在结算中考虑。
- 5) 总包工程预算审核的基本时间要求为 30 天
- 6) 预算审核必须在现场进行。

➤ 工程进度款审核

- 1) 对甲方提供的施工方提供的进度款申请报告进行工程量、计算金额进行核实;
- 2) 基本时间要求为及时;
- 3) 进度款审核分析报告,应包括:对进度款支付的合理性说明,进度款支付台帐,进度款占合同价的百分比分析。

➤ 工程结算审核

- 1) 根据甲方递交的竣工结算资料审核工程结算,包含的范围:总包、铝合金门窗、涂料、栏杆、桩基、园建、绿化、室外道路及水电管网、精装修工程、临时办公室及其它零星工程。
- 2) 清单招标工程或经过施工图预算审核的工程,竣工结算造价=定标清单价或预算审核价+清单/预算调整价(施工做法变更调整、可调材料价格和暂定工程调



整，工程量差额和缺项部分不计)+签证造价+设计变更造价-未施工部分造价-甲供材料超预算用量部分造价-违约金+奖金。

- 3) 预算审核时没进行钢筋工程审核的---主体工程结构封顶后，甲方递交施工单位的钢筋翻样单，乙方审核主体建安钢筋结算。
- 4) 与总包单位清算甲供材料。
- 5) 项目变更签证的结算审核：乙方每月 10 前完成上月的变更签证的结算审核；变更签证以一单一价的形式计算。
- 6) 结算审核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供结算审价情况说明；结算的审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；结算审价书、结算审价报告（含工程量汇总表）；以电子版的形式提供工程量计算稿；提供其它楼幢与样板楼幢工程量比较表；结算中样板楼幢工程造价指标分析表（在预算或清单的基础上修正工程造价指标分析表）。
- 7) 甲供部品材料及总价包干工程结算。
- 8) 所有结算审核工作必须在项目现场办公。

➤ 总包工程预结算抽查复核

- 1) 对甲方提供抽查审计的单体建筑的总包工程预算或结算进行审计。
- 2) 抽查复核的基本时间要求为≤10 天，详细工作时间见委托书。
- 3) 抽查复核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供抽查复核情况说明；抽查审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；预结算抽查复核报告，以电子版的形式提供工程量计算稿。

➤ 现场造价咨询服务

- 1) 原则上要求常驻现场，根据工作量大小控制，至少保证每周到现场三次。
- 2) 现场造价咨询的主要内容：
  - A--签证变更的审核、进度款审核、施工方案测算等；
  - B--每月一次进行统计整理工作：签证变更的台帐、无效成本台帐、扣款台帐、结算台帐、签证变更录入等
- 3、 乙方提交的工作成果需按甲方要求的格式进行（见合同附件 2），封面须有各专业及项目经理的签名并加盖公司印章和注册造价工程师执业专用章。
- 4、 造价咨询的具体要求以每次委托任务的《造价咨询业务委托单》（如：设计及工程资料、计价依据、材料信息价格、其他）为准。



深圳市中集产城发展集团有限公司  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.

CIMC | 中集产城

5、造价咨询人员在接到图纸后，应先对图纸进行全面审核，对图纸不详处提出审图意见报告，便于甲方与设计院沟通；不要一边看图，一边提图纸意见。

6、同类楼幢工作尽可能由同一名造价工程师来完成，完成样板楼幢的工程量计算、套价计算后，审核后进行其它楼幢的计算，提高工作效率与质量，保持后期预结算核对的一致性。

### 三、 计酬方式：

本合同含税暂定总价为：¥4455000元（大写）人民币：肆佰肆拾伍万伍仟元整；  
不含税总价为¥4202830.19元（大写）人民币：肆佰贰拾万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分，  
税金为¥252169.81元（大写）人民币：贰拾伍万贰仟壹佰陆拾玖元捌角壹分，税率为6%

（本工程造价咨询工作计价方式以建筑面积（不区分建筑高度）住宅地块按7元/m<sup>2</sup>包干，产业地块按6.5元/m<sup>2</sup>包干，另外设置0.5元/m<sup>2</sup>作为奖励金额，奖励金额以甲方的审批文件为准，以上单价均含税。现场成本工程师有权决定驻场工程师收入水平，原则上税后月薪不低于8000元（不包括考核决定的奖励金额）。



四、 咨询酬金的支付（区分住宅地块一期、二期及产业地块进行支付）：

4.1 进度款以每3个月为一个付款周期进行支付，每期付款金额=合同基本收费总额/合同驻场服务周期\*3+合同绩效奖励收费总额/合同服务周期\*绩效考核系数。

合同驻场服务周期住宅及产业分别暂按36个月计算。

4.2 每个付款周期期满后，经乙方申请，甲方审核后30个日历天内支付该次咨询服务费80%；

4.3 累计支付比例不应超过以下控制节点：总包预算转包干完成后支付至合同价款的40%，项目竣工验收后支付至合同价款75%，总包结算完成支付至合同价款85%，项目全部咨询业务完成后支付至结算价100%。

五、 质量要求及处罚：

本着高效、互惠的原则，特制定以下处罚措施：

- 乙方本着为甲方负责的原则完成甲方指定的咨询工作，以成果反映质量，每年度甲方不定期对委托乙方的工作质量进行抽查复核，在甲方提供资料相同、计算范围、口径一致情况下，乙方报送给甲方的咨询成果B（包括上报甲方预算、清单、与施工单位核对后的咨询结果，可以是审定价与甲方复核审定结果A（A可以是审定价，单项工程量平均误差率）

(B-A)/A>3%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>2\%$ ，乙方承担本工程基本咨询费总额的5%作为违约金

(B-A)/A>5%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>3\%$ ，乙方承担本工程基本咨询费总额的10%作为违约金

(B-A)/A>8%，或单项工程量平均误差率 $\Sigma\{(b1-a1)+(b2-a2)+\dots\}/\{a1+a2+\dots\}>5\%$ ，在以后的工程中不再考察合作，甲方有权追回已付合同款，乙方须赔偿甲方的直接、间接经济损失

例如：甲方的某一期工程的总包清单编制委托乙方B完成，



**深圳市中集产城发展集团有限公司**  
SHENZHEN CIMC INDUSTRY & CITY DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.

**CIMC | 中集产城**

- (4) 附件四、工程造价咨询业务委托单
- (5) 附件五、工程造价咨询业务签收单
- (6) 附件六、营业执照、纳税人资格认定资料

以下无正文

委托方（盖章）：



法定代表人（或其委托代理人）签章



联系人：

地址：

电话：

传真：

咨询方（盖章）：



法定代表人（或其委托代理人）签章

*鲍莹*

联系人：鲍莹

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮  
祥云2栋A座1601

电话：18688936577

传真：

开户银行名称：中国建设银行深圳分行福田  
保税区支行

开户银行账号：44201540600052518476



第四部分 合同附表

4.1、工程量清单

肇庆市四会项目全过程咨询服务工程报价表

序号	项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单方造价 (元/m <sup>2</sup> )	合计含税 造价(元)	备注
1	基本服务费(住宅地块一期)	185000	7.00	1,295,000.00	
2	绩效奖励收费	185000	0.50	92,500.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
3	基本服务费(住宅地块二期)	185000	7.00	1,295,000.00	
4	绩效奖励收费	185000	0.50	92,500.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
5	基本服务费(产业地块)	240000	6.50	1,560,000.00	
6	绩效奖励收费	240000	0.50	120,000.00	此项为固定值, 投标报价时不允许调整。
7	合计		7.50	4,455,000.00	

说明:

- 1、结算时建筑面积以建设工程规划许可证面积为准。
- 2、绩效考核标准为不合格、合格、良好、优秀四个等级, 对应的绩效考核收费为0元/m<sup>2</sup>、0.3元/m<sup>2</sup>、0.4元/m<sup>2</sup>、0.5元/m<sup>2</sup>, 最终绩效考核收费依据甲方的评定等级收费。
- 3、报价包含驻场咨询工程师派遣费用, 驻场服务每周不低于3天。
- 4、驻场咨询工程师基本要求:
  - 4.1、建筑、市政、安装等相关专业, 大专以上学历, 性别不限(男性更佳);
  - 4.2、造价类工作经验3年以上, 驻场经验1年以上;
  - 4.3、具有良好的语言表达能力和沟通协调能力, 具备国家注册类执业资格者优先;
  - 4.4、熟悉相关计价规则规范、能熟练使用广联达、CAD等软件;
  - 4.5、驻场咨询工程师需经甲方面试合格后, 方可上岗。



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

肇庆市四会项目全过程造价咨询

咨询类型：预算编制

建设单位：四会市集宏创智产业投资发展有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：4022877411.25 元

工程造价（大写）：肆拾亿零贰仟贰佰捌拾柒万柒仟肆佰零拾壹元贰角伍分



编制人：王乐

资格证号：

复核人：刘敏

资格证号：

主管：王乐



(公章)：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2021年06月25日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518038

联系电话：0755-82788459

82903483

82788462

传真：82990320

## 2. 民治学校（造价咨询）

### 中标通知书

**中 标 通 知 书**

标段编号：44031020210143001001

标段名称：民治学校、松和小学改扩建、民治小学改扩建（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工程务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市博信盛项目管理有限公司；深圳市诚信行工程咨询有限公司；深圳科宇工程顾问有限公司

中标价：506.76487万元（506.76487万元（民治学校（造价咨询）中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，中标价：284.79556万元；松和小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市诚信行工程咨询有限公司，中标价：126.477万元；民治小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市博信盛项目管理有限公司，中标价：95.49228万元））

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：——；——；——

本工程于 2021-09-29 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，2021-12-06 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)：  


招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2021-12-07  




造价合同

副本

工程编号: FJ202108

合同编号: 深龙华建工合[2021]全过程造价咨询-26

深圳市龙华区建设工程  
造价咨询委托合同

工程名称: 民治学校(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

发 包 人: 深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人: 深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版

2021.12.29



## 第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将民治学校(以下简称“本工程”)的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人,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、规章,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人与咨询人协商一致,签订本合同,达成协议如下:

本合同组成内容包括:合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称: 民治学校(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

工程规模: 项目拟选址位于龙华区民治街道龙峰一路南侧、梅龙路东侧、中华路西侧,项目用地面积 37030 平方米,拟建设一所 72 班九年一贯制学校,项目规划为 48 班 45 人/班,共计 2160 个学位(小学),24 班 50 人/班,共计 1200 个学位(初中)。项目总用地面积 37030 平方米,总建筑面积 71396 平方米。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告;
2. 初步设计文件及图纸;
3. 概算批复文件;
4. 施工招标文件;



5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程（2017）》、《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》、深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

（一）概算审核及概算评审的跟踪配合

（二）预算编制

（三）结算审核

（四）施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：

协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：

（1）协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；

（2）协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

（3）若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；



(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
- 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单；
- 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
- 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
- 核算施工工期；
- 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 协助委托人签订合同；
- 复核工程量清单缺漏项；
- 提供工程量计算书及计算模型；
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备；
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款；
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表；
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔；
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作；
- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作；
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析；
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。

其他

#### 四、服务进度及成果文件



### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后 10 天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额（万元）	概算审核工期（日历天）
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元,10 亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（ 编制 审核）。成果文件：

- 1.（1）招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；
- （2）询价报告（盖章纸质件及扫描件）；
- （3）标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期	房建类预算编制工期
	（日历天）	（日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限： 房建工程 2 天  市政工程 1 天。



### 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核,并同时出具详细的造价分析报告。

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核,并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方,由甲方组织相关方对数。成果文件:清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标(或预算造价)等资料后,3 日历天内完成变更工程预算造价编制(或审核),并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核,并同时出具合格的造价咨询成果报告。

### 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核,并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额(万元)	结算审核工期(日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

### 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关



工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以投资匡算的建安费 48549.28 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：
$$\frac{100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (48549.28 - 10000) \times 0.007}{10000} = 356.44$$
万元

#### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币贰佰捌拾肆万柒仟玖佰伍拾伍元陆角（小写：¥：2847955.6）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）

中标下浮率=（1-中标价/招标控制价）×100%=20.1%



委托人（盖章）：  
深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



咨询人（盖章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



（Handwritten signature)

法定代表人手机：18025488480

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-25336973

传真：0755-25336901

开户银行：

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中  
粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

合同签订时间：2021年12月31日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

民治学校（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：505584100.00 元

工程造价（大写）：伍亿零伍佰伍拾捌万肆仟壹佰元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2022年04月26日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼 邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462 传真：0755-82788459



### 3. 融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询

#### 中标通知书





造价合同

SUNAC 融创  
工程造价咨询合同

KYZJ-2020-094

融创中国·华南区域·粤东公司·  
汕尾高铁中央商务区项目  
全过程造价咨询服务  
合同文件

合同编号： \_\_\_\_\_  
发包方（甲方）： 汕尾市三越房地产开发有限公司  
承包方（乙方）： 深圳科宇工程顾问有限公司  
签约地点： 广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼  
签约时间： \_\_\_\_\_





### 合同协议书

本协议条款由

委托人（甲方）：汕尾市三越房地产开发有限公司

联系地址：广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼

与

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

联系地址：深圳市福田区福田保税区红花路99号长平商务大厦1508室

于2020年5月28日在中国广东省惠州市签订。

咨询人基本税务信息：

增值税纳税人类型为：增值税一般纳税人；

开具发票类型为：增值税专用发票，税率为6%。

鉴于：

1.甲方愿将融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目造价咨询工程（以下简称“本工程”）委托由乙方实施，乙方愿意接受甲方委托完成本工程范围内的所有工作。

2.乙方作为一个有资质、有实力、有经验的专业造价咨询单位，在签订本合同前已充分了解、研究并考虑到所有可能影响合同价款的因素。乙方承诺，该报价包含所有合同内造价咨询服务工作的内容。

兹订立协议如下：

1.合同价款，选用第（2）种方式

(1) 包干总价

合同含税价格=不含税价格+增值税税额，其中不含税价格为人民币（大写）（¥\_\_\_\_\_），增值税税额\_\_\_\_\_（按法定增值税税率【  】%计算），合计含税价格为人民币（大写）\_\_\_\_\_（¥\_\_\_\_\_）

(2) 暂定总价（模拟清单）。

合同含税价格=不含税价格+增值税税额，其中不含税价格为人民币（大写）贰佰零叁万捌仟贰佰柒拾伍元陆角肆分（¥2,038,275.64元），增值税税额度（¥122,296.54元）人民币（大写）壹拾贰万贰仟贰佰玖拾陆元伍角肆分（按法定增值税税率【6】%计算），合计含税价格为人民币（大写）贰佰壹拾陆万零伍佰柒拾贰元壹角捌分（¥2,160,572.18元）

乙方应向甲方提供合法合规的增值税专用发票/普通发票。如合同有效期内，任何因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。

**汕尾高铁中央商务区项目专票信息：**

单位名称：汕尾市三越房地产开发有限公司

A/1/1



的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。

- 8. 本合同共四份，由甲方和乙方各执两份，具有同等效力。
- 9. 本合同经双方加盖公章或合同章后生效。
- 10. 乙方认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建行深圳分行福田保税区支行

户 名：深圳科宇工程顾问有限公司

开户账号：44201540600052518476

乙方应对上述账户信息之准确性负责，如上述账户信息变更乙方须立即书面通知甲方并提供变更后的账户信息；任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知甲方所造成之损失（无论是甲方之损失或乙方自己的损失）均由乙方承担全部责任。

以下无正文，为《融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询服务》合同签署页。

兹证明双方签订如下：

委托人：（公章）



法定代表人：

日期：

电话：

传真：

咨询人：（公章）



法定代表人：

日期：

电话：

传真：



## 1. 工程概况及工作内容

- 1.1 项目名称：汕尾中央商务区项目。
- 1.2 造价咨询工作范围、内容及要求：详见《清单及工作内容》。
- 1.3 甲乙双方文件接收方式：
- 1.4 甲方代表：孙学书，职务：成本经理，联系电话：13502820156，邮箱：sunxs1@sunac.com.cn，  
公司地址：广东省惠州市惠城区江北文昌一路华贸大厦3座14楼。  
乙方代表：鲍莹，职务：造价部副总经理，联系电话：18688936577，邮箱：  
492691815@qq.com，  
公司地址：深圳市福田区报税区红花路99号长平商务大厦1508室。

## 2. 工程造价咨询起止日期

- 2.1 造价咨询服务起始日期为：2020年4月1日，以甲方书面通知书为准。
- 2.2 造价咨询驻场服务咨询服务期为30个月。
- 2.3 在接到甲方造价咨询服务开始的通知后，乙方需在5日历天内组织相应团队到岗，团队人员到岗后需接受甲方工程师面试后方可上岗。

## 3. 咨询工作及质量要求

### 3.1 工作方式要求

- 3.1.1 乙方对甲方提供的服务，以一个固定的项目组的形式进行。
- 3.1.2 乙方提供服务的项目组成员，应保证在甲方要求的合理期限内完成。
- 3.1.3 乙方项目组人员须了解施工现场的进度、质量等情况，依据甲方与承包商签订的合同，审核工程款，对于承包商的违约行为，向甲方提供索赔建议。
- 3.1.4 工程出现返工、拆改等项目时，乙方需及时到现场进行认量工作（根据图纸能准确计算工程量的除外），对于隐蔽工程的认量应以不影响工程进度为原则，同时根据合同文件审核变更签证的发生的合理性。

### 3.2 工作成果质量要求

- 3.2.1 乙方需严格按甲方提供的施工图纸、招标文件、合同文件及计量计价的标准和规定进行造价咨询工作，未经甲方同意，乙方不得擅自修改相关资料的条款、约定和计量计价标准。
- 3.2.2 乙方应建立完善的内部审核机制，保证上述质量目标的完成，否则甲方有权按照违约对乙方进行违约处罚。

## 承包范围

### 1. 概述

承包内容为汕尾高铁中央商务区项目全过程造价咨询服务。

汕尾高铁中央商务区项目全部单体工程、室外配套工程及地下车库等，总建筑面积约 194769.86 m<sup>2</sup>（最终以实际建设面积为准）。

工作范围包括但不限于土石方工程、基础工程、建筑安装工程、外墙保温、外墙饰面、屋面工程、防水工程、栏杆、百叶、门窗、雨棚、智能化、地采暖、空调、金属构件、消防工程等的施工和材料设备。

项目装修工程，包括但不限于公共部位装修、会所和学校等公共配套工程的装修（包含硬装、软装、运营物品、办公家具）、样板房、售楼处装修（包含临时样板房、临时售楼处硬装、软装）、成品房精装工程（如有）等范围。

红线内外的配套工程，包括但不限于室外水、暖、电、燃气、综合管网、道路、环境铺装、绿化（含红线外绿化工程）、部品设施、围墙、挡墙、人行天桥、地下人行通道、地下车行通道等各类构筑物。

### 2. 全过程造价咨询包括的工作内容，包括但不限于：

#### 2.1 各阶段咨询服务成果文件要求：

业务阶段	业务分类	业务描述	工作成果	参考附件表格
一、方案阶段	方案成本测算、优化	根据方案图，提供结构（砼含量）、门窗（窗地比）、公共部位精装修、室外管网及园林景观等经济技术指标，协助委托方进行成本测算工作（多轮测算），提供景观、绿化、精装修等目标成本的控制建议	《主要设计指标及配置标准》	 参考附件1 主要设计指标及配置标准
		根据经批准的设计方案、说明书和相关顾问提供的信息，编制详细的成本测算（包括单项工程造价），并与招标人和相关顾问共同进行商议，使最终的成本测算指标合理准确、趋于科学，以供委托方决策审批使用。成本测算表按融创要求格式填写	《建安成本测算》	 参考附件2 建安成本测算.xlsx
二、施工图阶段	对标指标	施工图正式出图前：新开工项目需对关键指标进行成本对标，关键指标为：标准层钢筋含量、标准层砼含量、窗地比、地下室层高、地下车位平均面积、地下室钢筋及砼含量。根据出图时间，咨询公司按要求提供成果。对于指标未满足开工要求须优化的项目，或者方案变化较多的项目，咨询公司可能需要多次测算，并提出优化建议。	《成本前置表》	 参考附件3 成本前置表.xlsx
三、招标阶段	招标图纸管理	建立图纸审核的电子及书面台账；拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，并将会审结果通过电子及书面形式提交委托方。	《图纸台账》	 参考附件4 图纸台账.xlsx
	图纸会审	进行全面图纸会审，编制电子及书面图纸会审纪要；通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议。	《图纸会审记录》	 参考附件5 施工图纸会审记录



	招标文件、合同条款审核	协助委托方进行招标方案策划、编制招标文件及合同条款，配合审核政府招标的招标文件及合同条款，编制政府招标的清单和标底预算；如政府招标的清单由总包单位编制，则咨询公司有审核的义务。协助委托方对招标文件中经济条款、经济标编制要求等进行评审，将评审意见通过电子或书面形式反馈给委托方。	招标工程量清单、标底；招标文件、合同审核意见	各平台依据区域特点自拟
	清单编制	清单编制及时、准确；如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时，咨询公司安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送委托方。	《工程量清单》	参考附件6 工程量清单及参考附件
		招标答疑回复准确	《疑问卷联系单》	参考附件8 疑问卷联系单.docx
		提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿；	工程量计算底稿	参考附件7 工程量计算底稿.xls
	答疑	参加答疑会	答疑纪要	
	编制参考价	参考价真实反映市场水平	参考价及其编制依据	
	评标	根据委托方要求，对回标文件进行回标分析，纠正计算错误，并指出其中不合理价格，对差异大的子目进行分析说明，尤其要注意不平衡报价的存在，并按委托方要求以书面形式提交分析过程、指标分析；协助委托方询标及合同、报价上的谈判；协助委托方编制评标报告及拟定中标通知；按委托方要求进行经济标分析(包括各分部工程在招标过程中若经委托方指令，招标图纸变更，需重新计算工程量，二次回标清标)，根据清标结果发出投标质疑函，提供成果文件；配合委托方与投标单位的造价澄清、谈判，直至最终签订合同。	《经济标分析》	各平台依据区域特点自拟
四、预算价格核对	总包施工图预算价或工程量的核对	核对工作及及时、准确；必须对核对后的确认价格(或工程量)与提报预算价格(或工程量)的差异进行分析，给出差异原因。	1、总包预算价核对计划(人员、时间) 2、根据图纸完成工程量计算 3、根据计价原则完成套价	参考附件9 核对计划.xlsx
	指标含量分析	招标工作完成后或预算价确定后，咨询公司根据委托方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作，同时以电子和书面形式提交委托方	《含量指标统计表》 《造价指标分析表》	参考附件10 含量指标统计表.xls 参考附件11 造价指标分析.xls 附件11的科目明细仅作为示例
五、施工阶段	设计变更、现场签证管理	及时估算，提供变更、签证的合理化建议；咨询造价审核时间最多不能超过2天。现场咨询需按变更、指令估价表的预估费用即时告知委托方，由委托方成本人员负责录入内网变更签证审批。现场发生索赔及反索赔时，咨询公司协助收集整理相关数据资料，结合现场情况，编写索赔条款或反索赔应对策略，必要时参加谈判工作；咨询公司需参与现场实测工作； 设计变更与现场签证流程符合性	1、事实确认：审核变更签证内容的描述是否与现场实际情况一致。 2、变更签证的估价、造价计算及核对按照委托方规定时间完成 3、未发起变更签	参考附件12 各类台帐参考模板。



		设计变更与现场签证内容准确性、严谨性；收到变更、指令单后，现场咨询应与经办工程师充分沟通，结合合同条款与现场实际情况，掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点，做到计算依据充分，价格及工程量来源描述清晰；对具有代表性的变更签证，按照委托方要求的格式编写案例	证统计；每周与施工单位联系统计出未发起的变更签证，以便督促工程师及时发起变更签证。	
		完工办理及时性；变更、指令内容完工后，现场咨询需督促施工方在 10 个工作日内报送变更签证。然后根据变更签证单上监理和项目确认的工作内容，完成与施工单位的核对，最后将完整的资料(含变更指令估价表、施工方上报预算、双方确认价、附图等)上报成本对接人。由委托方成本人员完成签证费用的确认并录入到内网变更指令台帐	4、资料及时归档；变更签证在完成流程审批、签字盖章、造价核对、完工确认后要及时归档。	
		按照委托方要求完成一单一算，一月一清		
	付款	依据委托方与承包商签订的合同进行付款审批，付款审批应及时完成	月度产值付款审批	
	成本台帐	咨询公司提供相关资料信息以自行或辅助委托方完成成本相关台帐的录入		
	资料档案管理	1、交叉扣款资料； 2、造价确定资料完整的变更签证； 3、进度款审核资料； 4、招投标资料； 5、直接委托工程的预算价资料； 6、询价资料； 以上资料根据各平台的具体模式进行要求，分类整理、归档。	各平台合同、变更签证、招标等标准台帐	
六、结算阶段	结算管理	根据《结算计划》组织合作单位开展结算资料整理工作 结算流程符合性、资料完整 结算及时、准确	《结算计划》 《结算审批表》	参考附件13 结算计划.xlsx 参考附件14 结算审批表.doc
	结算数据分析及存储	结算数据分析	《结算成本分析》	参考附件15 结算成本分析模板.
七、积累	信息收集及总结	1. 收集有关工程造价的法律法规、相关文件，及时通知委托方，对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析，向委托方预警。 2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助委托方获取、分析房地产公司的成本指标。 3. 向委托方提供专业管理的相关培训及接受委托方关于制度等方面的培训。	《钢筋、砼、人工造价信息价格》 按委托方要求时间将当月造价信息中人工、钢筋、混凝土等材料的数据填写到附件的统计表中	参考附件16 价格信息.xlsx
	工作汇报	4. 咨询公司按委托方要求向委托方报送当周的工作周报	《周工作综述》	参考附件17 周工作综述.docx

2.2 各阶段咨询服务补充要求:

一、各单项工程清单标底编制时间要求

桩基及支护工程，3 个日历天；

➢ 建安总包工程，12 个日历天（收到图纸 3 个工作日内完成预算项目模板，5

成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

融创中国·华南区域·粤东公司·汕尾高铁中央商务区项目全过  
程造价咨询

咨询类型：预算编制

建设单位：汕尾市三越房地产开发有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：322882044.00 元

工程造价（大写）：叁亿贰仟贰佰捌拾捌万贰仟零肆拾肆元整

编制人：王盼

资格证号：

复核人：王乐

资格证号：

主管：王乐

(公章)

日期：2020年08月22日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市福田区长平商务大厦 1508 室

邮编：518038

联系电话：0755-82788459 82903483 82788462

传真：82990320

## 4. 深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

### 中标通知书

**中 标 通 知 书**

标段编号：44031020220007002001

标段名称：龙华区未来学校、深圳市龙华区外国语学校福城校区、观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳科宇工程顾问有限公司；国众联建设工程管理顾问有限公司；深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价：553.518581万元（龙华区未来学校（造价咨询）的中标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司，投标报价：556.441544万元，按招标文件核算中标价：217.701957万元；深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）的中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，投标报价：559.341176万元，按招标文件核算中标价：211.547864万元；观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）的中标人：国众联建设工程管理顾问有限公司，投标报价：538.943382万元，按招标文件核算中标价：124.26876万元。）

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：-----

本工程于 2022-01-27 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， 2022-04-21 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)：

招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2022-04-23





造价合同

正本

工程编号:FJ202125

合同编号:深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-13

深圳市龙华区建设工程  
造价咨询委托合同

工程名称:深圳市龙华区外国语学校福城校区(造价咨询)

工程地点:深圳市龙华区

发 包 人:深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人:深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将深圳市龙华区外国语学校福城校区（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，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、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称：深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

工程规模：项目位于深圳市龙华区观澜大道与规划茜田路交汇处西南角，拟新建一所54班（含36班小学、18班初中）、2520学位（含1620座小学学位、900座初中学位）的九年一贯制学校，总用地面积24478.25平方米，总建筑面积54472平方米，其中必配校舍建筑面积36604平方米（包括教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用房），选配用房17868平方米（包括微格教室、游泳池、人才宿舍、架空层、地下车库、设备用房），总投资估算约41254.30万元，其中建安工程费约35442.79万元。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位：深圳大学建筑设计研究院有限公司

设计单位：广东有色工程勘察设计院

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；



6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》,《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》,深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信,保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询,包括但不限于以下内容:

(一) 概算审核及概算评审的跟踪配合

(二) 预算编制

(三) 结算审核

(四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

协助招标人编制招标文件,参与招标答疑;包括但不限于以下内容:

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容;

(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面;

(3) 若招标工程采用“无标底(费率)招标”“模拟清单招标”模式,咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制;

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则,控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的15%。

编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底),并提供综合单价分析表;



- 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;
- 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格),核对材料设备的技术要求;
- 根据工程需要,查看工程现场,获取造价咨询工作的有关信息;
- 核算施工工期;
- 复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;
- 协助委托人签订合同;
- 复核工程量清单缺漏项;
- 提供工程量计算书及计算模型;
- 审核工程变更、索赔或签证费用,并协助向相关造价及审核部门报备;
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- 施工阶段全过程成本控制,主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项,提出相关改善建议,编制造价控制形象进度表;
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场,参与解决工程造价有关事宜;
- 根据委托人安排,参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- 审核工程竣工结算,并协助完成结算及审核工作;
- 结算完成后,协助委托人进行经济技术指标分析;
- 委托人要求的其他与本工程有关(包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同)的工程造价咨询服务等。
- 其他\_\_\_\_\_

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后\_10\_天内完成工程概算复核。成果文件:概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10



概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

## 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（ 编制  审核）。成果文件：

1. (1) 招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；  
(2) 询价报告（盖章纸质件及扫描件）；  
(3) 标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期 （日历天）	房建类预算编制工期 （日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限： 房建工程 2 天  市政工程 1 天。

## 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核，并同时出具详细的造价分析报告。

## 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方，由甲方组织相关方对数。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标（或预算造价）等资料后，3 日历天内完成变更工程预算造价编制（或审核），并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。



## 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料（纸质）之日起算。结算金额在 5000 万元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

## 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份（包含正式的纸质报告书、电子文件），相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费 35442.79 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：



$$\frac{100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (35442.79 - 10000) \times 0.007}{1} = 264.69953 \text{ 万元}$$

#### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币 贰佰壹拾壹万伍仟肆佰柒拾捌元陆角肆分（小写：¥211,547,864 万元）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

$$\begin{aligned} \text{造价咨询收费暂定价} &= \text{招标控制价} \times (1 - \text{中标下浮率}) \\ &= 264.69953 \times (1 - 20.08\%) \\ &= 211.547864 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{中标下浮率} &= (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\% \\ &= (1 - 211.547864 / 264.69953) \times 100\% \\ &= 20.08\% \end{aligned}$$

#### 5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占 85%）和绩效费用（占 15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80 分及以上	绩效费用的 100%
60 分及以上，80 分以下	绩效费用 × (履约评价得分 - 60) / 20
60 分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在 60 分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人 3 年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

#### 5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下



为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。



委托人（盖章）：  
深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）



地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层  
电话：0755-23336973  
传真：0755-23336901

开户银行：

合同签订时间：2022 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：



咨询人（盖章）：  
深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：  
或委托代理人：

（签名或盖章）

法定代表人手机：13823611033

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中  
粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

经办人：

备案机构：

2022年 5月 2日

2022年 5月 2日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：368878000.00 元

工程造价（大写）：叁亿陆仟捌佰捌拾柒万捌仟元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2022年10月16日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459

## 5. 龙华公共服务中心（造价咨询）

### 中标通知书

# 中标通知书

标段编号：44031020200187002001

标段名称：龙华公共服务中心（造价咨询）

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳科宇工程顾问有限公司

中标价：174.981000万元

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2021-09-15 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，2021-11-22 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)：  


招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2021/11-19  
  
  


查验码：3161459315376003

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)





## 造价合同

工程编号：

合同编号：深龙华建工会[2020]造价咨询-242

# 深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同

工程名称：龙华公共服务中心（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

发 包 人：深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人：深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将龙华公共服务中心(以下简称“本工程”)的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人,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、规章,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人与咨询人协商一致,签订本合同,达成协议如下:

本合同组成内容包括:合同协议书、合同条款和合同履行评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称: 龙华公共服务中心(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

工程规模: 龙华公共服务中心项目拟选址用地位于龙华区龙华街道,拟建片区公共服务中心及公共服务配套设施,方案估算总投资 34020 万元,暂按建安费 28917 万元计。项目建设一期总用地面积约 10400 平方米,总建筑面积 48600 平方米,其中地上建筑面积约 22400 平方米,地下建筑面积约 26200 平方米。结构最大高度约 50 米,地上 10 层,地下 3 层。主要建设内容包括:1 栋 10 层高的公共服务中心(公共服务大厅、数据中心、业务用房、厨房及餐厅等),建筑面积 22400 平方米;地下(报告厅、设备用房、车库),建筑面积约 26200 平方米。规划停车位约(地上/地下)2/450 辆,以及其他配套设备,绿化,道路等。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位: /

设计单位: /

### 二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告;
2. 初步设计文件及图纸;
3. 概算批复文件;



4. 施工招标文件;
5. 施工合同;
6. 施工图(或竣工图)及有关设计文件;
7. 工程变更;
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格;
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》,《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》,深圳市造价管理站的计价规定;
10. 勘察、测量报告;
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定;
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

### 三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信,保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询,包括但不限于以下内容:

(一) 概算审核及概算评审的跟踪配合

(二) 预算编制

(三) 结算审核

(四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

协助招标人编制招标文件,参与招标答疑;包括但不限于以下内容:

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容;



(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

(3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
- 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；
- 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
- 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
- 核算施工工期；
- 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 协助委托人签订合同；
- 复核工程量清单缺漏项；
- 提供工程量计算书及计算模型；
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备；
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款；
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表；
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔；
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作；



- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作；
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析；
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。
- 其他\_\_\_\_\_

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后(按下表确定)天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料(纸质或电子光盘)之日起算。

概算金额在1亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过10亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

##### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(按下表确定)天内完成工程预算造价(■编制□审核)。成果文件：

1. (1) 招标控制价(SWZ、SWT及BDS格式电子版，盖章纸版)；
- (2) 询价报告(盖章纸质件及扫描件)；
- (3) 标底公示表(盖章纸版及扫描件)——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明(盖章纸质件及扫描件)——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表(盖章纸质件及扫描件)——施工招标必需



造价金额（万元）	市政类预算编制工期 （日历天）	房建类预算编制工期 （日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：房建工程 2 天 市政工程 1 天。

### 3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核，并同时出具详细的造价分析报告。

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方，由甲方组织相关方对数。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标（或预算造价）等资料后，3 日历天内完成变更工程预算造价编制（或审核），并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

### 5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目, 咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

#### 6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件), 相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅, 待委托人确认后, 方可出具最终成果报告, 否则, 委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件, 均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出, 咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料, 资料整理分类良好, 易于查找, 有完整的资料清单并提供全套的电子文档。

### 五、合同价款及付款方式

#### 5.1 合同价款

##### 5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文规定, 造价咨询费用计算过程如下:

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费, 概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费 28917 万元作为收费基数, 按差额定率累进计费, 计算公式如下:

$$\frac{[100 \text{ 万元} \times 12/1000 + 400 \text{ 万元} \times 11/1000 + 500 \text{ 万元} \times 10/1000 + 4000 \text{ 万元} \times 9/1000 + 5000 \text{ 万元} \times 8/1000 + (28917 - 10000) \times 7/1000] \times (1 - \text{下浮率 } 20.10\%)}{1} = 174.981 \text{ 万元}$$



### 5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币壹佰柒拾肆万玖仟捌佰壹拾元整（小写：¥1749810.00）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）

中标下浮率=（1-中标价/招标控制价）×100%=（1-174.981/219）×100%=20.10%

### 5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占 85%）和绩效费用（占 15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80 分及以上	绩效费用的 100%
60 分及以上，80 分以下	绩效费用×（履约评价得分-60）/20
60 分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在 60 分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人 3 年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

### 5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742 号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下



赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容，每个阶段的具体要求必须达到上述第1、2、3、4款的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定，承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

十、咨询人利用委托人提供的资料完成的新的技术报告，属于咨询人；委托人利用咨询人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。

十一、在合同签订前，咨询人须向委托人提供本单位法定代表人联系方式的书面文件，并加盖公章。

十二、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地址为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。

委托人（盖章）：

深圳市龙华区建筑工务署



法定代表人：

或委托代理人：



（签名或盖章）

咨询人（盖章）：

深圳科宇工程顾问有限公司



法定代表人：

或委托代理人：

白小宇

（签名或盖章）

法定代表人手机：18025488480

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿 地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中



工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-23336973

传真：0755-23336901

开户银行：

粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行

开户账户：4420 1540 6000 5251 8476

合同签订时间：2021 年 // 月 30 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨  
——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

**工程造价咨询成果文件**

龙华公共服务中心（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：300809722.00 元

工程造价（大写）：叁亿零捌拾万零玖仟柒佰贰拾贰元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

日期：

(公章)：



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459

## 6. 高新小学项目全过程造价咨询

### 中标通知书

# 中标通知书

标段编号: 44030520210067002001

标段名称: 高新小学项目全过程造价咨询服务

建设单位: 深圳市南山区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳科宇工程顾问有限公司

中标价: 120.228160万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-09-14 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标投标业务分公司)进行招标, 2021-11-03 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):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-02



查验码: 9918969278379679

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



造价合同



合同编号: S00001191

高新小学项目全过程造价  
咨询服务合同



工程名称: 高新小学项目全过程造价咨询服务  
合同名称: 高新小学项目全过程造价咨询服务合同  
委托单位: 深圳市南山区建筑工务署  
咨询单位: 深圳科宇工程顾问有限公司



委托单位（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

咨询单位（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于2021年10月，采用公开招标方式确定乙方为中标单位。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1、工程名称：高新小学项目全过程造价咨询服务

2、工程概况：高新小学项目位于深圳市南山区，项目用地面积6685.3平方米，建筑面积20971平方米，建成一所18班810个学位的小学。项目总投资约为14654万元。

### 二、乙方工作内容

高新小学项目全过程造价咨询服务，包括但不限于：概算编制或审核、招标清单编制、施工图预算编制、招标控制价编制、施工过程中造价管理、工程结算等全过程造价咨询。具体内容如下（包括但不限于）：1、概算编制或审核；2、施工图预算、招标控制价及工程量清单编制；3、签证变更费用的审核；4、工程结算审核、竣工决算编制；5、全过程投资控制等工作；6、参与项目管理过程的相关会议，配合招投标答疑，审核工程进度款，审核工程变更及合同争议的鉴定与索赔，参与图纸会审并提出合理化建议；7、编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等；8、配合发改、造价、审计部门完成审核工作等。

#### （一）概算编制或审核阶段造价咨询工作内容：

编制或审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能没有此项内容）；进行报送概算和批复概算的对比分析，书面提出批复概算中未包含的工程内容，以及下一步造价控制中应注意的事项。

#### （二）标底、预算编制阶段造价咨询工作内容：

1、编制工程预算；

2、协助招标人审核招标文件和设计图纸；

3、编制工程量清单及标底，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据；按甲方要求到现场踏



勘。

4、协助完成标底、预算审计工作，进行报送标底、预算和批复概算、审定标底、预算的对比分析，书面说明报送标底、预算和批复概算、审定标底、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项；

5、协助招标人进行招标答疑；

6、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；核对中标人投标文件商务标电子版并打印纸质文件。

7、协助招标人签订合同；

8、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；

9、参与暂定价定价工作，及时按招标人要求进行工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，负责无信息价材料、产品及设备的市场询价定价工作，确保询价定价依据全面充分。

10、按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。

（三）结算审核阶段造价咨询工作内容：

1、审核工程竣工结算，协助完成结算审计及工程财务审计工作；进行报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的差额原因，以及今后类似工程项目造价控制中应注意的事项；

2、结算完成后，协助招标人进行经济技术指标分析；

3、配合招标人对设计、监理等单位进行履约评价，由于设计或监理单位的原因造成造价咨询工作量增加的，须及时提交书面的绩效意见。

（四）竣工决算编制审核工作内容

1、复核工程竣工结算，按照有关质量管理办法执行主要以审计准则及相关条例、工程造价管理、基本建设财务规则及相关的法律法规和规章制度为依据进行项目建设程序等进行审核，出具审核意见，并编制决算审核报告。

2、审核完成后，协助招标人进行项目分析，对于建设过程中存在问题，提出建议。

3、协助招标人配合区造价站复核决算，配合区审计局抽查决算审计。

4、协助招标人完成项目财务决算批复。

### 三、乙方工作时间要求

1、概算文件的提交时间：接到设计概算及相关资料后 15 天内提交；



2、招标项目造价文件的提交时间：在接到施工图纸及相关资料后 20 天内提交工程量清单和标底，标底经审计部门审定后 2 天内提交修改后的工程量清单；

3、商务标复核提交时间自接到相关资料后 7 天；

4、施工过程的计量计价（包括但不限于工程变更项目）审核意见提交时间：自接到相关资料后 3 天内提交；

5、工程竣工结算造价文件提交时间：自接到相关资料后 30 天内提交；

6、工程竣工决算审核报告提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 90 天内提交初步审核意见，并在甲方完全回复后的 15 天内出具最终审核报告；

7、本项目工期最终以甲方确认为准；

8、上述时间要求，甲方有权根据具体项目委托书要求或项目实际进度情况进行相应调整和具体明确。

#### **四、造价文件的编制原则和依据**

1、方案设计

2、初步设计文件及图纸；

3、施工招标文件；中标单位投标文件；

4、施工合同；

5、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

6、施工记录；工程变更及签证；

7、材料及设备价格参考相应时期的《深圳建设工程价格信息》及市场价格；

8、其它。

#### **五、造价文件的质量要求**

1、工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，标底价格合理；编制说明需详细；

2、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司章；

3、计价文件格式应符合深圳市相关计价要求，其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

4、乙方在工程预算、结算、决算审核过程中发生过失，致使审核结果与政府造价部门复核结果存在质量偏差，偏差超过 5%的，一律给予履约不合格。



## 八、费用及支付

### 1、合同价

本项目造价咨询服务酬金暂定为人民币：壹佰贰拾万贰仟贰佰捌拾壹元陆角（大写），即 RMB120.22816 万元。

咨询酬金包含乙方为完成本咨询服务所发生的一切费用。

### 2、支付方式：

（1）概算通过政府主管部门审查批复且乙方向甲方提出书面付款申请后，支付概算咨询费的 100%。

（2）施工阶段全过程造价控制费用支付：

标底经政府确定的造价部门审定，完成招标及协助甲方签定合同，乙方向甲方提出书面付款申请后，按全过程咨询费的 30% 支付；工程竣工验收并出具结算审核成果文件时，支付至全过程咨询费的 80%，余款待政府确定的造价部门复核后，根据最终咨询费支付尾款。

（3）工程竣工决算编制费用支付：

决算经政府确定的造价部门复核且乙方向甲方提出书面付款申请后，根据甲方已完成的履约评价支付至最终咨询费的 100%，甲方有正当原因（如政府财政审批原因等）无法在上述期限内支付合同费用的，不负延迟付款责任。

### 3、结算方式

结算时以发改局、造价管理站或政府确定的造价部门审定的各阶段造价为计费额，根据《深圳市建设工程造价咨询业收费市场价格》的通知（深价协[2017]14 号）并下浮 20% 后计取工程概算编制或审核、施工阶段全过程造价控制、工程竣工决算编制的造价咨询服务费。再考虑补充协议中的金额、咨询成果（履约评价）的奖励、违约金综合得出最终结算金额。各阶段咨询费经政府确定的造价部门复核后支付。

## 九、履约评价

### 1、履约评价评分细则

履约评价由甲方指定的履约评价小组进行考评，具体考评办法详见甲方履约评价管理办法。评分采用百分制，综合考评结果分为优秀（评分 $\geq 90$ 分）、良好（ $80 \leq$ 评分 $< 90$ 分）、合格（ $60 \leq$ 评分 $< 80$ 分）、不合格（评分 $< 60$ 分）四个等级，履约考评时限为：概算预算（标底），结算、决算自收到政府部门批复或甲方指定造价单位复核或政府造价部门审核后，



甲方：深圳市南山区建筑工务署

地址：深圳市南山区前海路1366号

爱心大厦13楼

法定代表人：

或委托代理人：

李刘君

乙方：深圳科宇工程顾问有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中粮

祥云2栋A座1601

法定代表人：

或委托代理人：

王毅

联系人：

联系电话：

开户银行：

账号：

合同订立时间：2021年11月24日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

高新小学项目全过程造价咨询

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市南山区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：128445611.00 元

工程造价（大写）：壹亿贰仟捌佰肆拾肆万伍仟陆佰壹拾壹元整

编制人：王迎节

资格证号：

复核人：王乐

资格证号：

主管：王乐

(公章)：[Red Seal]

日期：2022年02月25日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459





## 四、企业获奖情况

### 企业获奖情况

企业获奖情况表

1. 项目名称：无

获奖奖项：\*\*\*；奖项级别：国家级/省级/市级；获奖时间：\*\*. \*\*. \*\*;

## 五、中小企业声明函

### 中小企业声明函

本企业深圳科宇工程顾问有限公司参加深圳市特发新邦置业发展有限公司的南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-01-01 地块全过程造价咨询招标投标活动，工程服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业）的具体情况如下：

深圳科宇工程顾问有限公司企业从业人员 1200 人，营业收入为 18378.00 万元，资产总额为 19897.43 万元，根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）的划分标准，属于 商务服务业（本招标项目所属行业）行业的 中型企业。

.....

以上企业不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2025 年 06 月 09 日

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。招标人同等条件下优先选择符合条件的中小企业中标的，投标人属于招标项目所属行业的中小企业且提供声明函后，方可适用该条款。