

标段编号：4403922025022400301Y001

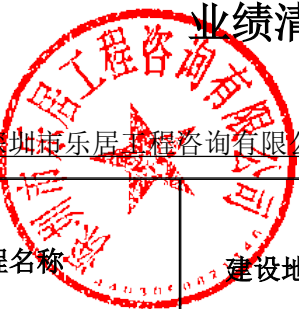
深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称：福田区华富村项目03地块精装顾问服务

投标文件内容：业绩文件

投标人：深圳市乐居工程咨询有限公司

日期：2025年05月27日



业绩清单一览表

投标人名称： 深圳市乐居工程咨询有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	福田区南园街道南华新苑项目(02地块)精装顾问服务合同	深圳	2025年1月-至今	316.73	执行中
2	新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同	深圳	2022年9月至2024年6月	209.1	竣工
3	深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务	深圳	2023年9月-至今	257.035	竣工
4	鹏瑞颐璟府项目第三方户内验房、交付陪验服务合同书	深圳	2024年5月至2024年11月	189	竣工

福田区南园街道南华新苑项目(02地块)精装 顾问服务合同



【福田区南园街道南华新苑项目】

(02 地块) 精装顾问服务合同

合同编号: CRLCJ-FT12-NHCP01-FWQT-251004

发包人(甲方): 华润(深圳)有限公司

承包人(乙方): 深圳市乐居工程咨询有限公司

2025 年【01】月



精装顾问服务合同

发包人（全称）：华润（深圳）有限公司（以下简称“甲方”）

住所：深圳市南山区华润置地大厦 B 座 21 楼

邮编：/

开户银行：/

账号：/

电话：/

传真：/

电子邮箱：/

承包人（全称）：深圳市乐居工程咨询有限公司（以下简称“乙方”）

住所：深圳市龙华区大浪街道龙平社区曼海宁北区 6 栋 23 层

邮编：518100

开户银行：工商银行深圳龙华支行

账号：4000026609203343534

电话：19925388978

传真：/

电子邮箱：marketing@szlandjoy.com

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：委托人“深圳市福田福河建设开发有限公司”已将福田区南园街道南华新苑项目（02 地块）精装顾问服务项目（下称“本项目”）委托给发包人进行实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 发包人基于代建协议，委托承包人为本项目提供顾问服务。

基于上述情况，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托顾问单位与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.1 工程名称：福田区南园街道南华新苑项目（02 地块）精装顾问服务

1.2 工程地点：深圳市福田区南园街道南华村

1.3 工程规模：福田区南园街道南华村棚户区改造项目位于滨河大道与华强南路交叉口东南侧，是深圳市重大民生工程。

南华新苑项目（南华村棚改回迁区）用地面积约 6.2 万平，建筑面积约 49.2 万，主要包括 01-02 地块和 01-03 地块，01-02 地块规模具体如下：

01-02 地块用地面积 34530.7 平方米，建筑面积 275696.12 平方米，地下室 2 层，首层裙房商业层高 5.4m，架空层车库层高 3.9m，含 7 栋新建还迁用房（3 栋 58 层、高 179.97m，4 栋 41 层、高 128.82m）的混凝土框架-剪力墙结构体系、装配式住宅，1 所幼儿园（裙房盖三层、建筑面积 3375 m²）以及社区管理用房等配套等；

本项目需按照《深圳经济特区绿色建筑条例》第六条以及深圳市相关绿色建筑规范标准落实绿色建筑等级要求，满足设计图纸绿建专篇要求；


本项目作为还迁房，共计 2763 套，其中暂定按 1783 套选择精装交付收房，剩余 980 套选择毛坯交付收房，故本项目交付标准为精装修、毛坯混合交付。

本次招标范围为 02 地块精装顾问，涉及精装交付暂按 988 套、毛坯交付 538 套计算；

注：具体选择精装套数存在调整可能性，以最终确认为准。

1.4 工程范围：包括但不限于福田区南园街道南华新苑项目 02 地块回迁住宅户内（含毛坯交付和精装交付）装修顾问服务，主要服务工作内容如下：

1. 风险排查：案例对比、风险报告输出；



5.7 对甲乙双方确认的进度节点进行有效监控，并确保其按时完成，因非乙方管理原因导致无法按时完成的，乙方不承担责任；

5.8 对精装修全过程中施工质量进行有效监控，并负责对质量缺陷提出整改意见；

5.9 每半月组织乙方精装修评估小组对工程项目进行一次风险评估，并出具书面评估报告，具体时间由甲方确定并书面或邮件告知，书面风险评估报告经甲方确认后出具；

5.10 组织甲方各相关部门根据工程进展情况进行交付风险的排查；

5.11 有权对不符合质量要求的装修材料在授权范围内要求退场或更换，且不承担任何费用；

5.12 依据国家规范、图纸及本合同约定制定对后续装修质量有影响的土建移交工作面质量标准，并及时书面通知甲方对不符合质量要求的土建工作面进行整改；

5.13 在工程管理过程中对可能造成精装修进度延误或质量缺陷的工作内容及时告知甲方；

5.14 参加甲方组织的与装修管理相关的工作会议；

5.15 参加甲方组织的模拟验收；

5.16 为甲方提供有利于产品最终顺利交付的相关建议；

5.17 配合验收及集中交付相关工作。

5.17 乙方在本工程项目进行管理的过程中，应自觉维护甲方利益，不得利用对本工程项目的管理权谋取不正当利益。

六、工程管理服务酬金费用

6.1 合同金额：本合同总金额为叁佰壹拾陆万柒仟叁佰元整（大写）【¥3,167,300.00】元；不含税合同价为：¥2,988,018.87元（本合同的不含税金额根据增值税率6%计算，仅供印花税申报参考）。



(签字盖章页)

发包人(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):



日期: 2025.1.13



承包人(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):

杨军

日期:

福田区南园街道南华新苑项目(02地块)精装 顾问服务合同开工令

中标通知书

标段编号: 4403922024111800201Y001

标段名称: 福田区南园街道南华新苑项目(02地块)精装顾问服务

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市乐居工程咨询有限公司

中标价: 316.73万元

中标工期(天): 按招标文件执行

项目经理(总监):

本工程于 2024-11-19 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: 2025-01-07



查验码: JY20241230962789

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

新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同



合同编号: SZ-YXZX-001

新玺名苑第三方全过程 精装顾问服务合同

合 同 书

甲方: 深圳市裕玺咨询服务有限公司

乙方: 深圳市乐居工程咨询有限公司

签订日期: 2022 年 8 月





新玺名苑第三方全过程 精装顾问服务合同

建设单位（以下简称：甲方）：深圳市裕玺咨询服务有限公司

顾问单位（以下简称：乙方）：深圳市乐居工程咨询有限公司

为明确双方在履约过程中的权利和义务，根据国家及地方颁布的有关法律、法规及条例，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，就甲方委托乙方提供 蛇口渔人码头——南山区蛇口街道西岸更新单元新玺名苑 第三方全过程精装顾问服务订立本合同。

一、项目概述

- 1.1. 项目名称：蛇口渔人码头——南山区蛇口街道西岸更新单元新玺名苑
- 1.2. 项目地点：深圳市南山区湾厦路1号
- 1.3. 项目规模：新玺名苑一期1A的6楼-38楼（其中38楼在同期内则包括，不在同期内则另议）（不含避难层）及1B的24楼-38楼和指定单元以及2期指定单元，合计套内建筑面积约41000平方米。

二、服务范围及内容

- 2.1. 服务范围：新玺名苑一期1A的6楼-38楼（其中38楼在同期内则包括，不在同期内则另议）（不含避难层）及1B的24楼-38楼和指定单元以及2期指定单元，合计套内建筑面积约41000平方米；最终项目规模及乙方的服务范围根据实际情况由双方另行书面确认。
- 2.2. 乙方在本合同约定期间，按照本合同约定及甲方要求，完成华侨城深圳湾新玺名苑项目楼栋内的入伙验房服务和入伙后的维保管理服务工作。包括但不限于土建毛坯验房、精装顾问管理、分户验收、跟进分户销项整改、精装资料制作整理、集中交付期陪验、交付后催收、跟进遗留工程整改等工作，以保证工程质量达到设计要求及国家相关质量标准，符合现行法律法规和国家、行业、地方规

范、标准要求及甲方要求和本合同约定，确保业主以较高的满意度顺利入住。

2.3. 具体工作内容如下：

服务阶段	工作内容
土建移交分户验收	1. 针对土建结构及砌体结构进行实体观感性及实体功能性检查，提前找出尺寸偏差较大或大小头问题以及部体部位渗漏等情况；（特别是进深净宽、顶面水平度等问题，外墙、铝合金窗框渗漏等易造成后期业主投诉索赔项，提前风险管控） 2. 土建单位限期缺陷整改复验（进深净宽、顶面水平度等偏差较大项）。
精装顾问管理	1. 根据施工工序进行 30%实测实量抽查； 2. 每天跟进现场质量、进度情况，分析原因，解决问题，形成档案，以邮件形式发送甲方工程师； 3. 现场的甲供、甲指及乙供材料进场的验收检查工作，形成材料检验批验收档案并进行存档（包括电子存档）；
模拟验收	1. 房屋质量模拟验收三轮； 2. 公共部位验收：楼道、电梯大堂、架空层、管道井、园林道路； 3. 及时、准确记录现场问题，并在现场适当做好问题部位标记； 4. 项目验收完成后一周内提供记录单。
整改跟进	1. 集中整改期间施工人员工作安排及监督纠偏； 2. 业主提出的质量缺陷跟进整改工作，确保及时率和整改效果； 3. 每天对维修进度及时进行纠偏。
集中交付	1. “一对一”的模式进行交付陪验，交付顾问全程陪同跟进业主从进入小区的接待到整个收楼过程； 2. 对交付过程中质量问题进行有效引导，实现顺利交付，提升交付满意度。
集中维保	1. 跟进集中交付期间的质量问题整改，针对交付过程中问题及交付情况，整理交付总结报告。 2. 集中维修期内安排相关人员进行跟进、销项整改率达 95%达到业主购房合同约定的交楼标准。

三、合同服务期限

3.1. 合同服务期限为 2022 年 9 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，服务开始日期具体以甲方项目部现场书面通知为准。

3.2. 乙方必须在接到甲方正式通知后 5 天内进场工作，并在进场后 3 天内向甲方提交书面的具体工作方案和计划，并需得到甲方书面同意。

四、合同价款支付方式

4.1. 本项目合同价款为包干总价，包干总价为人民币¥ 2,091,000.00 元（大写）：贰佰零玖万壹仟元。

4.2. 本合同价款明细详见下表：

序号	服务阶段	服务面积/m²	预计工期及人数	单价 (元/m²)	总价（元）
1	风控咨询	41000	服务日期：20 个月 2022/9/1-2024/4/30		
2	土建移交分 户验收（兼顾 样板房精装 管理）	41000	服务日期：3 个月 2022 年 9 月 1 日- 2022 年 11 月 30 日 服务人员：6 人/月		
3	精装顾问管 理	41000	服务日期：12 个月 2022 年 12 月 1 日- 2023 年 11 月 30 日 服务人员：5 人/月		
4	模拟验收及 整改跟进	41000	服务日期：2 个月 2023 年 11 月 1 日-2023 年 12 月 31 日 服务人员：6 人/月		
6	集中交付	41000	服务日期： 预计集中交付 5 天，培 训 1 天，共 6 天 服务人员：10 人/天 （超出部分用工按 800 元/人/天计算）		
7	集中维保	41000	服务日期：4 个月 2024 年 1 月 1 日-4 月 30 日		

9.2. 本合同自双方签署后有效。本合同未尽事项，甲乙双方可签订书面补充协议进行约定。书面补充协议为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

9.3. 乙方在本合同项下的权利义务，未经甲方事先书面同意，不得全部或者部分转让给任何第三方，否则，由此造成的一切经济损失与法律责任均由乙方承担，与甲方无关。本合同在其约定的权利、义务全部承担和履行完毕后自行终止。

(除合同签署栏，以下无正文)

甲方：深圳市松玺咨询服务有
限公司

(盖章)

法定代表人(或授权代表)：

联系人：

电 话：

签订时间：2022年8月27日

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

(盖章)

法定代表人(或授权代表)：

联系人

电 话：

签订时间：2022年8月27日

新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同 开工令



开工通知

深圳市乐居工程咨询有限公司:

根据我司与贵司签订的合同约定，贵司承接的新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同工程开工时间为：2022年09月15日，以此时间计算工期起算点。

特此函告。

深圳市裕玺咨询服务有限公司




2022年09月10日



新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同 竣工结算书



工程竣工验收单

工程名称	新玺名苑第三方全过程精装顾问服务合同		
工程地址	蛇口渔人码头——南山区蛇口街道西岸更新单元新玺名苑		
建设单位	深圳市裕玺咨询服务有限公司		
施工单位	深圳市乐居工程咨询有限公司		
工程主要概况	我单位已完成华侨城深圳湾新玺名苑项目楼栋内的入伙验房服务和入伙后的维保管理服务工作。包括但不限于土建毛坯验房、精装顾问管理、分户验收、跟进分户销项整改、精装资料制作整理、集中交付期陪验、交付后催收、跟进遗留工程整改等工作并提交对应成果资料。		
验收意见	验收通过！ 吴旗 2023.6.1		
建设单位		监理单位	施工单位
经办人： 	经办人： 	负责人： 	
日期：2023.6.23	日期：2023.6.22	日期：2023.5.28	

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装
咨询服务合同



合同编号：鸿（宝山）施工 2023024

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项
目第三方全过程精装咨询服务合同

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

签订日期：2023 年 9 月 27



深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

为明确双方在履约过程中的权利和义务，根据国家及地方颁布的有关法律、法规及条例，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，就甲方委托乙方提供深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务订立本合同。

一、项目概述

1. 项目名称：深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目
2. 项目地点：深圳市龙华区民治街道龙华大道与民旺路交汇处东北侧
3. 项目规模：宝山工业区城市更新项目分 01-01、02、03-01、04 四个地块，建设用地总面积 53241.6 平方米。其中：01-01 地块及 02 地块为住宅楼，03-01 地块及 04 地块为办公楼和裙房商业。本次服务范围为 01-01 地块及 02 地块为住宅楼，服务面积为 208,000.00 平方米（含交标房、保障房、所有公区走道等）。
4. 甲方代表：林应坦，联系方式：13590327073
5. 乙方代表：范裕欣，联系方式：18316866063

二、双方权利和义务

1. 甲方权利义务
 - (1) 甲方有权审定乙方制定的质量检查方案、质量检查标准和检查表单。
 - (2) 甲方应依照合同的约定结算方式向乙方支付费用。
 - (3) 对乙方的工作进展进行检查和督促，对工作不称职的工作人员有权要求乙方予以调换，乙方应在 2 日内调换符合甲方要求的工作人员。
 - (4) 甲方负责制定相关工作计划，保证工作信息畅通，督促各部门紧密配合，加快整改速度。
 - (5) 免费提供满足乙方使用物资，乙方按实际需求按月领用及归还，包括：

(7) 在本合同约定的物业检查复验后 3 日内，向甲方提交未完成整改的《细部检查遗留问题知会》，提供各分项遗留质量问题清单。

(8) 乙方负责验收小组的人员管理，并自行承担人员管理的相关全部责任。

(9) 合同范围内验收合格的项目，若有业主委托乙方进行分户验收工作，乙方应及时将相关信息反馈给甲方。对甲方发现的质量问题应做出合理解释，避免业主向甲方提出索赔要求。

(10) 乙方须服从甲方工程、客户服务中心及物业的管理和指挥。

(11) 乙方进场服务，须遵守甲方、总包现场的卫生、安全和文明施工管理规定，如有因违反规定造成的工程、财产损失和人身伤害的责任事故，一切责任及其发生的费用由乙方全部承担。甲方由此受到损失的乙方应予赔偿。

(12) 乙方检查过程中不得对成品、半成品造成破坏。

(13) 参与甲方组织的会议、验收。

(14) 乙方进场一周内，需向甲方工程管理部门提供切实可行的针对本项目有效的精装修管理方案及管理文件并经甲方工程管理部门确认方可实施。

(15) 乙方在每个服务阶段派驻的人员数量不得少于本合同附件三中约定的人员数量，乙方的服务人员在服务期间必须全职全勤派驻现场，如甲方抽查发现有违规（如缺勤或人员数量不足等），每发现一次，乙方按照每人 1000 元/次向甲方支付违约金。

(16) 乙方的服务人员与乙方建立劳动/劳务关系，由乙方负责支付工资（加班费）、购买社保公积金等，与甲方无任何劳动/劳务关系，若产生用工或劳动争议，由乙方负责处理和承担相关法律责任，与甲方无关。

三、服务范围及内容

1. 乙方在本合同约定期间，按照本合同约定及甲方要求，完成深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目 01、02 地块住宅楼室内精装修工程从风险排查到集中交付后的维保管理服务。包括但不限于风险排查、精装施工管理，模拟验收、整改跟进，分户验收，工地开放日，集中交楼陪验，集中交付后维保管理等工作，以保证工程质量达到设计要求及国家相关质量标准，符合现行法律法规和国家、行业、地方规范、标准要求及甲方要求和本合同约定，确保业主以较高的满意度顺利入住。
2. 乙方服务内容概述如下，详见本合同附件五：

服务阶段	服务内容
风险排查	<p>1. 每月进行一轮工程介入摸底、交付进度风险尽责调研，针对施工过程中的重点关注事项提出专业建议，最大化保障交付模拟验收前的施工质量；</p> <p>2. 户型与销售展示样板间及销售展示沙盘核对。</p>
精装施工管理	<p>精装工程施工期间：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按甲方安排进行各类质量检查或专项检查；并在巡查及检查结束后及时反馈相关报告（参考附件相关标准进行）； 2. 检查内容包括但不限于工程质量、设计缺陷； 3. 质量检查及专项检查范围：住宅室内+公共区域； 4. 每次检查结束后及时提交《检查报告》及各项数据； 5. 每次检查结束后按甲方要求跟进问题整改工作； 6. 每日简报应包括每日按照工作计划对室内及公共区域的巡查情况，并将巡查结果登记在册，遇到异常情况及时反馈，将工作结果统计用于日后奖惩依据； 7. 周报：每周进度情况简报，每周巡查情况简报，每周缺陷整改情况简报，共性或典型问题分析，奖惩情况通报。 <p>交付前 2-3 个月进行质量筛查：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 总结项目的现场巡查，典型案例的分析与处理建议，各单位配合情况及奖惩；完成不少于三轮房屋模拟验收（逐户），每轮检查结束后及时整理并反馈模拟验收报告至甲方相关部门； 2. 验收结束次日，提交模拟验收记录表供施工单位整改，并将相关内容抄送至甲方相关部门，检查方需对检验结果负责； 3. 模拟验收期间，检查方每周提交《模拟验收检查报告（周报）》。 <p>巡查技术范围：</p> <p>A. 一房一验</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 检查墙顶面乳胶漆的施工质量（平整度、阴阳角直线度，涂刷的色差、流挂、刷痕、砂眼、颗粒，分色线灯带口是否粗糙，有无开裂等）； 2. 检查门窗开启是否灵活，五金配件是否到位，有无损坏； 3. 检查所有地砖的铺贴质量（如缝隙、平整、划痕、色差、空鼓、爆瓷、散水坡度等）； 4. 检查所有墙面砖的铺贴质量（如垂直、平整、空鼓、爆瓷、阴阳角方正等）； 5. 检查检测石材的安装质量（如划痕、破损、开裂、污渍等）； 6. 检查门窗玻璃及型材是否达到国家规范要求； 7. 检查门窗线条的安装质量； 8. 检查外墙体、门窗、卫生间、阳台等处有无渗漏； 9. 检查阳台护栏、飘窗等处是否达到国家安全规范要求； 10. 灯具、地板、软包、设备、洁具需保护； 11. 对照合同检查装修部分设备、配件的品牌和质量（如进户门、开关面板、灯具、洁具、橱柜、衣柜、灶具、热水器、空调、洗衣机、安防、等）； 12. 检查现场油漆的手感、平整、色差、刷痕、线条收口的平整，卫生间等处木质门的防潮； 13. 检查花饰、涂裱、软包、裱糊、墙纸、等项目是否符合规范要求； 14. 检查地面地板安装的质量（如缝隙、平整、划痕、色差、踢脚线安装

	<p>等)。</p> <p>15. 检查五金、洁具的安装质量；</p> <p>16. 检查厨房橱柜的安装质量（柜门的开启是否灵活、台面是否有损伤、吊柜是否牢固等）；</p> <p>17. 检查厨卫间的排风换气是否正常；</p> <p>18. 检查强弱电箱配置是否到位，回路是否标识，漏保、分路开关等是否灵活；</p> <p>19. 检查电路的安装质量（插座、开关、灯具、等电位连接等）；</p> <p>20. 检查水路的安装质量（出水口渗水、下水口渗水、地漏下水的畅通等）；</p> <p>21. 检查房间内的几何尺寸；</p> <p>22. 检测根据项目实际整改情况，与甲方确认交付前。</p> <p>B. 公区查验</p> <p>1. 楼道、电梯大堂、架空层、管道井、园林道路质量是否合格；</p> <p>2. 最后验收时间，进行问题销项，确保问题及时整改。</p>
模拟验收、整改跟进	<p>1. 以“业主视角”，对以下交付风险项目进行风险检查，避免群诉风险，提前做好预案：销售承诺类风险、合同附图类风险、安全文明类风险、设计缺陷类风险、工程质量类风险、公共部位类风险；</p> <p>2. 提交《交付风险评估报告》；</p> <p>3. 包括但不限于对户内和公共部位的土建及附属设备设施的查验，即通过观察和使用工具测量，检查室内墙面、地面、天面等工程是否开裂、空鼓，平整度和垂差是否在合理范围内；</p> <p>4. 对屋面、卫生间、生活阳台、窗户等有防水要求的部位进行淋、闭水试验无渗漏；</p> <p>5. 户内门、窗等无变形无异响，外观完好，各类配套五金件齐全，无生锈；户内安防设备、有线电视、电话、网络等安装到位，外观及功能完好；</p> <p>6. 户内冷热水及采暖管道打压实验、排水管道通球实验、排水管道闭水实验、户内通电测试实验；</p> <p>7. 相关结果及时录入 CRM 系统；</p> <p>8. 提供或参与交付流程策划、口径的制定。交付前，针对参与人员进行现场实战模拟考核，确保参与交付的人员对口径、流程、注意事项的熟悉。在验房之前，对甲方相关陪验人员，提供至少 2 次验房培训，培训时间：2 天。</p>
集中交楼陪验	<p>1. 交付前带施工单位进行逐户模拟收房，跟进所有质量问题整改完成后并锁门（检查方对模拟验收结果负责）；</p> <p>2. 以“一对一”的模式进行交付陪验，交付顾问全程陪同跟进业主从进入小区的接待到整个收楼过程；</p> <p>3. 检查方管理人员需对陪验工程师的“收楼率”、“满意度”等指标进行考核（依据客户反馈）并与各自奖金挂钩；</p> <p>4. 集中交付期，人员从交付现场到送走业主，全程跟踪讲解，“导游式”交付，并对交付过程中质量问题进行有效引导，实现顺利交付，提升交付满意度。</p>
集中交付后维保管理	<p>1. 集中整改期间工程施工人员工作安排及监督纠偏；</p> <p>2. 使用方提出的质量缺陷跟进整改工作，确保维修及时率和整改效果；</p> <p>3. 及时更新客户档案与业主跟进情况汇总表。</p> <p>4. 前期客户档案资料、设备、实体清单讲解并移交</p>

四、合同服务期限

1. 服务整体期限为12个月，其中

(1) 01 地块住宅：

- 1) 精装施工管理阶段服务期4个月（暂定：2023年9月1日-2023年12月31日）
- 2) 模拟验收、整改跟进阶段服务期3个月（暂定：2024年1月1日-2024年3月31日）
- 3) 分户验收阶段服务期暂定，由甲方另行通知（此阶段为包干价）
- 4) 集中交付后维保管理服务期1个月（暂定：2024年4月1日-2024年4月30日）

(2) 02 地块住宅：

- 1) 精装施工管理阶段服务期3个月（暂定：2023年12月1日-2024年2月28日）
- 2) 模拟验收、整改跟进阶段服务期5个月（暂定：2024年3月1日-2024年7月31日）
- 3) 分户验收阶段服务期暂定，由甲方另行通知（合同总价不包含此部分服务费用，此阶段由甲乙双方另行商议，如需增加服务需做变更）
- 4) 集中交付后维保管理服务期1个月（暂定：2024年8月1日-2024年8月31日）

服务期间内，乙方服务人员实行单休工作制（法定节假日期间，现场至少配置2位服务人员（配合工程进行管理服务），全天工作时间：上午8:30-12:00；下午14:00-18:00，乙方每月10日前向甲方提交上月乙方服务人员考勤表，经甲方审核确认后，甲方按照本合同第五条第4款的约定支付费用。乙方须在上述服务期限内完成本合同及附件约定的对应阶段全部服务内容及向甲方提交相关成果。若乙方人员需加班完成，则相关费用已包含在本合同附件的单价中。

以上服务开始日期具体以甲方书面通知为准，甲方可根据实际情况变更以上工期。

2. 乙方须在接到甲方正式通知后5天内进场工作，并在进场后3天内向甲方提交书面的具体工作方案和计划。

五、合同价款、结算方式及支付方式

1. 本合同价款

(1) 精装施工管理、模拟验收及整改跟进、分户验收、集中交付后的维保管理阶段：

本阶段暂定含增值税总价为人民币（大写）玖拾陆万贰仟伍佰元整（¥962,500.00），其中不含增值税总价为人民币（大写）玖拾万捌仟零壹拾捌元捌角柒分（¥908,018.87），增值税税率（或征收率）为6%，增值税税额为人民币（大写）伍万肆仟肆佰捌拾壹元壹角叁分（¥54,481.13）；以上价格包含乙方履行本阶段合同及附件所有服务内容所需的全部费用（工地开放日、集中交楼陪验阶段除外），详见附件三：服务报价表。

的规定。有关项目信息、图纸、装修标准或甲方为上述内容向乙方提供的任何资料透露给任何人。乙方须以商业秘密的前提下，对其雇用人员提供有关情况，所提供的情况仅限于执行合同必不可少的范围内。

3. 除合同本身以外，甲方提供的与本合同相关列明的所有资料始终为甲方的财产，若甲方要求，乙方应于其合同义务履行完毕以后将这些资料(包括所有副本)退还甲方。
4. 欲对合同条款做出任何改动或偏离，均须由合同各方签署书面的合同修改书。
5. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份；合同经由双方有权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。合同对各方都有法律约束力，不可单方取消或废除。

6. 附件：

附件一：付款申请单

附件二：廉洁合作协议

附件三：服务报价表

附件四：服务团队名单

附件五：服务方案

附件六：乙方营业执照（三合一）、法定代表人证明书、授权委托书、企业法人身份证复印件、受托人身份证复印件（加盖公章）、证明文件

（除合同签署栏，以下无正文）

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

法定代表人或授权签署人：

瑞陈

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

法定代表人或授权签署人：

范陈欣

签约时间：2023.9.27

签约地点：深圳市龙华区

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装 咨询服务合同补充协议一



合同编号：鸿（宝山）施工 2023024 补 1

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装 咨询服务合同补充协议一

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

甲乙双方于 2023 年 9 月签订了《深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同》（合同编号：鸿（宝山）施工 2023024），以下简称“原合同”。根据项目需求，增加人员协助开展 01、02 地块集中交付前后精装咨询服务相关工作，经甲、乙双方友好协商，达成如下协议（以下简称“本补充协议”）：

1、本补充协议暂定增加含增值税金额为人民币贰拾贰万伍仟元整（¥225,000.00），其中不含增值税金额为人民币贰拾壹万贰仟贰佰陆拾肆元壹角伍分（¥212,264.15），增值税税率（或征收率）为 6%，增值税税额为人民币壹万贰仟柒佰叁拾伍元捌角伍分（¥12,735.85）。详见附件 1：《第三方咨询服务清单》。

2、原合同含增值税总价为人民币玖拾陆万贰仟伍佰元整（¥962,500.00），本补充协议签署后，原合同及本补充协议含增值税金额合计为人民币壹佰壹拾捌万柒仟伍佰元整（¥1,187,500.00），其中不含增值税金额为人民币壹佰壹拾贰万零贰佰捌拾叁元零贰分（¥1,120,283.02），增值税税率（或征收率）为 6%，增值税税额为人民币陆万柒仟贰佰壹拾陆元玖角捌分（¥67,216.98），详见附件 1：《第三方咨询服务清单》。同时合同付款时，乙方需开具并提供相应金额合法有效的增值税发票（☒ 增值税专用发票；☐ 增值税普通发票）方可付款。如因国家政策下调增值税税率，不含增值税单价不变，含增值税总价按新的计税政策作相应下调。乙方须对其向甲方提供的涉税信息、资料真实性、准确性、合法性承担一切法律责任。

3、本补充协议服务期限为 9 个月，服务期暂定为 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，具体服务开始日期以甲方书面通知为准。服务期间，乙方服务人员实行单休工作制，全天工作时间：上午 8:30-12:00；下午 14:00-18:00，甲方有权要求乙方每月按实际需求出勤，出勤总天数不少于本协议期间的总天数。

4、本协议甲方联系人：王启彬，联系电话：13714655335。本协议期间增加的 2 名服务人员由本协议联系人负责考勤及履约评价。

5、本补充协议付款方式按原合同第五条第 4 点第 (1) 部分执行。

6、原合同及本协议全部服务完成并经甲方验收合格后办理结算，结算方式按原合同

第五条第3点执行。

7、本补充协议未尽事宜，双方按原合同中相关条款执行。

8、本补充协议是原合同不可分割的部分，与原合同具有同等法律效力。

9、本补充协议自双方签字盖章之日起生效。本补充协议壹式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，均具有同等法律效力。

附件 1：《第三方咨询服务清单》

附件 2：《服务人员名单及标准》

附件 3：《考核办法》

附件 4：《履约评价表》

附件 5：《考勤表》

(以下无正文)

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

法人代表/授权代表：

签订日期：2024.5.31

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

法人代表/授权代表：

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装 咨询服务合同补充协议二



合同编号：鸿（宝山）施工 2023024 补 2

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装 咨询服务合同补充协议二

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

甲乙双方于 2023 年 9 月签订了《深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同》（合同编号：鸿（宝山）施工 2023024）、于 2024 年 5 月签订了《深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同补充协议一》（合同编号：鸿（宝山）施工 2023024 补 1），以下统称“原合同”。根据项目需求，增加人员协助开展集中交付前后精装咨询服务相关工作及延长服务期限，经甲、乙双方友好协商，达成如下协议（以下简称“本补充协议”）：

1、本补充协议暂定增加含增值税金额为人民币壹佰叁拾捌万贰仟捌佰伍拾元整（¥1,382,850.00），其中不含增值税金额为人民币壹佰叁拾万肆仟伍佰柒拾伍元肆角柒分（¥1,304,575.47），增值税税率（或征收率）为 6%，增值税税额为人民币柒万捌仟贰佰柒拾肆元伍角叁分（¥78,274.53）。详见附件 1：《第三方咨询服务清单》。

2、原合同含增值税总价为人民币壹佰壹拾捌万柒仟伍佰元整（¥1,187,500.00），本补充协议签署后，原合同及本补充协议含增值税金额合计为人民币贰佰伍拾柒万零叁佰伍拾元整（¥2,570,350.00），其中不含增值税金额为人民币贰佰肆拾贰万肆仟捌佰伍拾捌元肆角玖分（¥2,424,858.49），增值税税率（或征收率）为 6%，增值税税额为人民币壹拾肆万伍仟肆佰玖拾壹元伍角壹分（¥145,491.51），详见附件 1：《第三方咨询服务清单》。

2.1、本补充协议增加的服务人员采用固定月工资包干（即月工资 12500 元/人/月），服务人数及时间以甲方联系人确认的考勤表为准。

2.2、乙方赠送 02 地块分户验收报告给甲方。

3、原合同服务期限至 2024 年 12 月 31 日，本补充协议延长服务期限至 2025 年 6 月 30 日，具体服务日期以甲方书面通知为准。服务期间，乙方服务人员实行单休工作制，全天工作时间：上午 8:30-12:00；下午 14:00-18:00，甲方有权要求乙方每月按实际需求出勤，出勤总天数不少于本协议期间的总天数。跨春节的 2025 年 1 月或 2 月按 10 天（即 0.3 个月）计取服务费。

4、本协议甲方联系人：林应坦（工程部），联系电话 13590327073/王启彬（客关部），联系电话 13714655335。本协议期间增加的服务人员由本协议联系人负责考勤及履约评价。

- 5、本补充协议仲裁方式按原合同第五条第4点第(1)部分执行。
- 6、原合同及本协议全部服务完成并经甲方验收合格后办理结算，结算方式按原合同第五条第3点执行。
- 7、本补充协议未尽事宜，双方按原合同中相关条款执行。
- 8、本补充协议是原合同不可分割的部分，与原合同具有同等法律效力。
- 9、本补充协议自双方签字盖章之日起生效。本补充协议壹式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，均具有同等法律效力。

附件 1: 《第三方咨询服务清单》

附件 2: 《服务人员名单及标准》

附件 3: 《考核办法》

附件 4: 《履约评价表》

附件 5: 《考勤表》

附件 6: 《工程联系单 BS-装修-305、BS-装修-334》

(以下无正文)

甲方: 深圳市佰亨置业有限公司

法人代表/授权代表:

签订日期: 2024.12.19

乙方: 深圳市乐居工程咨询有限公司

法人代表/授权代表:

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装 咨询服务合同结算书



结算协议编号：鸿（宝山）施工 2023024 结

深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合 同结算协议

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

甲乙双方于 2023 年 9 月 23 日签订的《深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三
方全过程精装咨询服务合同》（合同编号：鸿（宝山）施工 2023024）；于 2024 年 5 月 31 日签
订的【深圳市龙华区民治街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同补充协议一】
（合同编号：鸿（宝山）施工 2023024 补 1）；于 2024 年 12 月 19 日签订的【深圳市龙华区民治
街道宝山工业区城市更新项目第三方全过程精装咨询服务合同补充协议二】（合同编号：鸿（宝山）
施工 2023024 补 2）（以下统称为“原合同”）。现乙方已按原合同要求完成相关内容，并具备结
算条件，经甲、乙双方友好协商，双方同意就本工程结算事宜达成如下协议（以下简称“本协议”）：

一、 结算依据

依据原合同、施工图纸、变更、签证及现场实际完成内容，依据合同约定的固定包干总价结算方
式，办理本工程结算。

二、 结算金额

原合同金额为：¥2570350.00 元。（其中主合同包干总价为人民币“¥962500 元”。补充协
议一包干总价为人民币“¥225000 元”。补充协议二包干总价为人民币“¥1382850 元”）。
现本工程全过程精装咨询服务已全部完成，并经验收合格，依据原合同约定的结算方式，甲乙
双方确认最终的合同结算总价为人民币“¥2520550.00 元，大写：贰佰伍拾贰万零伍佰伍拾
元”。

三、 付款情况

原合同已付款金额为人民币“¥2190050 元，大写：贰佰壹拾玖万零伍拾”。结算质保金为
人民币“¥0 元，大写：零元”。

本次应付结算款为人民币“¥ 330,500.00 元，大写：叁拾叁万零伍佰元”。结算款支付前，
乙方累计共须向甲方提供合同结算总价 100% 的增值税发票。

四、 违约金总金额为人民币“¥ 0 元，大写：零元”。违约金由甲方在支付结算款时扣除，甲方 开具与扣款金额相等的收据。

五、 水电费结算情况为：本合同不含水电费，乙方服务期间使用的水电费由甲方承担。

六、 其他补充条款。

七、 付款方式按原合同约定执行，本协议未尽事宜按原合同执行。

八、 本协议是原合同不可分割的组成部分，与原合同均具同等法律效力。

九、 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，均具有同等
法律效力。

甲方：深圳市佰亨置业有限公司

签字代表：

2025 年 5 月 3 日

乙方：深圳市乐居工程咨询有限公司

签字代表：

2025 年 5 月 3 日

鹏瑞颐璟府项目第三方户内验房、交付陪验 服务合同



合同编号: XJTZ-YJ-2024-前期-00010

鹏瑞颐璟府项目 第三方户内验房、交付陪验服务合同

合 同 书

甲方: 深圳市新基投资有限公司

乙方: 深圳市乐居工程咨询有限公司

委托方（以下简称：甲方）：深圳市和基投资有限公司

受托方（以下简称：乙方）：深圳市乐居工程咨询有限公司

甲方确定乙方为鹏瑞颐璟府项目第三方户内验房、交付陪验服务单位，并接受乙方就此提出的报价文件。乙方已向甲方阐述其拥有承担上述工作所要求的专业技术、人员等资源，并同意按照本合同约定承担该工作。为明确双方在履约过程中的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，双方本着合法、自愿、诚实信用和友好合作的原则，就甲方委托乙方提供鹏瑞颐璟府项目第三方户内验房、交付陪验服务单位，达成如下协议：

一、项目概述

- 1.1. 项目名称：鹏瑞颐璟府
- 1.2. 项目地点：深圳市龙华区鹏瑞颐璟府项目
- 1.3. 项目规模：项目为 R2 二类居住用地，总用地面积 57354 平方米，容积率为 5.0；计容建筑面积 286770 平方米，其中商业 25000 平方米，住宅 250590 平方米，公共配套 11180 平方米（含公交首末站、幼儿园、邮政所、便民服务站、社区健康服务中心、社区管理用房、社区警务室、社区体育活动场地、社区菜市场、文化活动室、社区老年人日间照料中心等）；地下室面积为 153444.20 平方米（部分三层地下室）。

二、服务范围及内容

- 2.1. 乙方在本合同约定期间，按照本合同约定及甲方要求，完成鹏瑞颐璟府项目楼栋内的户内验房、交付陪验工作。包括但不限于户内验房、跟进分户销项整改、跟进遗留工程整改、集中交付期陪验、交付后催收等工作，以保证工程质量达到设计要求及国家相关质量标准，符合现行法律法规和国家、行业、地方规范、标准要求及甲方要求和本合同约定，确保业主以较高的满意度顺利入住。
- 2.2. 具体工作如下：

服务阶段	工作内容
------	------

户内验房	1. 以“业主视角”，对以下交付风险项目进行风险检查，避免群诉风险，提前做好预案：销售承诺类风险、合同附图类风险、安全文明类风险、设计缺陷类风险、工程质量类风险、公共部位类风险； 2. 及时、准确地记录现场问题，并在现场适当做好问题部位标记； 3. 整改期间施工人员工作安排及监督纠偏； 4. 查验的质量缺陷跟进整改工作，确保及时率和整改效果；
集中交付	1. “一对一”的模式进行交付陪验，交付顾问全程陪同跟进业主从进入小区的接待到整个收楼过程； 2. 对交付过程中质量问题进行有效引导，实现顺利交付，提升交付满意度。

三、合同服务期限

3.1. 户内验房服务期限为 45 天内，交付陪验服务期限为 2024 年 6 月 10 日-2024 年 6 月 30 日。服务开始日期具体以甲方项目部现场书面通知为准。

3.2. 乙方必须在接到甲方正式通知后 7 天内进场工作，并在进场后 3 天内向甲方提交书面的具体工作方案和计划，并需得到甲方书面同意。

四、合同价款及支付方式

4.1. 本项目合同价款为人民币¥ 1,890,000.00 元（大写）：壹佰捌拾玖万。其中不含税人民币为¥ 1,783,018.87 元，税金 6%。

4.2. 本合同价款明细详见下表：

序号	服务阶段	服务面积/ m²	预计工期及人数	单价(元/m²) / (元/天)	总价（元）	备注
1	户内验房	210,000.00				
2	交付陪验	/				
合计					1,890,000.00	

以上合同价格已包含乙方为完成本合同项下全部服务所产生的一切费用，包括但不限于人工费、设备费、查验费、通讯费、管理费、食宿费、保险费、利润、依法应由乙方承担的全部税费、编制及提交成果文件费、知识产权使用许可费及相关费用（包括乙方知识产权及第三方知识产权，如有）等费用。

(除合同签署栏, 以下无正文)



甲方:



法定代表人 (或授权代表):

联系人:

电 话:

通讯地址:

签订时间: 2024.5.9



乙方: 深圳市乐居工程咨询有限公司



法定代表人 (或授权代表):

联系人:

电话:

通讯地址:

签订时间: 2024.5.9

鹏瑞颐璟府项目第三方户内验房、交付陪验 服务合同结算书



表格编号: JT-CB02.0310

建设工程结算书

记录编号:

项目名称	鹏瑞颐璟府项目第三方模拟验收、交付陪验服务	建设单位	深圳市新基投资有限公司	
合同编号	XJTZ-YJ-2024-前期-00010	施工单位	深圳市乐居工程咨询有限公司	
序号	结算项目名称	金额(元)	备注	
1	合同造价	1,890,000.00		
2	施工单位报送结算造价	1,890,000.00		
3	双方确认最终审定结算造价	1,890,000.00	人民币大写:	壹佰捌拾玖万元整
4	其中应扣款项:	0.00		
4.1	已付工程款	939,000.00		
4.2	垫付款			
4.3	工程水电费			
4.4	代购材料、设备费			
4.5	代购物业所投入的费用			
4.6	零星返修工程费			
4.7	扣(罚)款			
4.8	总包配合费			
4.9	其他费用(超报扣款)			
5	保修款			
6	应付余款(3-4-5)	951,000.00	人民币大写:	玖拾伍万壹仟元整

甲方: (盖章) 监理单位: (盖章) 施工单位: (盖章)

审核人: 审核人: 审核人:

复核人: 复核人: 复核人:

负责人: 管: 主管:

日期: 2024年11月16日 2024.10.17 2024.10.15

项目负责人资料：

项目负责人身份证复印件



项目负责人职称证书

职称证书

此证表明持证人具备相应专业技术职称

姓 名 石国威
性 别 男
身份证号 430902198811039012
级 别 中级
专 业 建筑工程
发证时间 2021年12月26日
证书编号 B08213010100003464



“智慧人社”微信公众号



核验途径:

- 1、登录“湖南建设人力资源网”官网查询，网址：
<http://113.247.238.148:8083/webapp/zjt/cert/tjcert.jsp>;
- 2、下载“智慧人社”APP或关注“智慧人社”微信公众号扫码验证。

项目负责人毕业证书

普通高等学校

毕业证书

学生 石国威 性别 男, 1988 年 11 月 03 日生, 于

2007 年 9 月至 2011 年 6 月在本院 土木工程 专业 四年制

普通全日制本科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

院 名: 湘潭大学兴湘学院 院 长: 刘巨钦

证书编号: 125991201105001428 2011 年 6 月 22 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

学士学位证书

石国威, 男, 1988 年 11 月 03 日生。在

土木工程 专业完成了本科学习计划, 业已

毕业, 经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定, 授予 工学

学士学位。

湘潭大学 校 长 罗和安

学位评定委员会主席

证书编号: 1053042011005969 二〇一一年六月二十二日

(普通高等教育本科毕业生)

湘潭大学工程咨询有限公司

项目负责人业绩

高州市中梁公园壹号项目

精装阶段顾问咨询、模拟客户视角验房、交付陪同验房、交付后催收楼及质量缺陷整改跟进合同

委托方：（以下简称甲方）高州梁盛置业有限公司

通讯地址：高州市茂名大道东站前路湖光山色隔壁蒋远彬屋第六、七层

受托方：（以下简称乙方）深圳市乐居工程咨询有限公司

通讯地址：深圳市龙华区大浪街道龙平社区曼海宁北区6栋23A

甲方为提高客户质量满意度、保证顺利交付之需要，特聘请乙方为甲方开发的高州市中梁公园壹号项目开展精装阶段顾问咨询、模拟客户视角验房、交付陪同验房、交付后催收楼及质量缺陷整改跟进等工作。双方经过平等友好的协商，达成共识，签订本协议，以资双方共同遵守：

一、委托概况

该物业为高州市中梁公园壹号，总计 9 栋楼 617 套房屋，建筑面积合计 111857 平方米。

二、工作内容

1、精装阶段顾问咨询

包括但不限于控制土建工程及批量精装修施工质量控制、进度控制、安全文明施工及疫情防控管理、合同管理、信息与档案管理、参建各方关系协调、精装修甲方专业分包施工监督管理、工地开放日的配合、交房快修管理等。

2、模拟客户视角验房

内部验房及整改跟进的工作内容是对房屋质量进行检查，工作的重点为重要质量缺陷及观感质量缺陷的查找及协助甲方人员跟进整改。

3、交付陪同验房

集中交付期工作内容包括客户收楼陪验、客户提交质量缺陷的快修及归档管理。

4、交付后催收楼及质量缺陷整改跟进

集中交付后三个月内的工作内容包括未交房客户的跟进促使其尽快交房、未交房客户提交质量缺陷的整改跟进。

三、服务时间

- 1、精装阶段顾问咨询：2021年5月-2021年9月
- 2、模拟客户视角验房：2021年10月-2021年12月
- 3、交付陪同验房：2021年12月
- 4、交付后催收楼及质量缺陷整改跟进：集中交付期过后三个月

四、服务价格及费用支付方式

1、服务价格：

(1)基本费用：按建筑面积计算，不含税总费用为 1,679,245.28 元（大写：壹佰陆拾柒万玖仟贰佰肆拾伍元贰角捌分），税金 100,754.72 元（大写：壹拾万零柒佰伍拾肆元柒角贰分）（税率6%），计算税金总费用合计 1,780,000.00 元（大写：壹佰柒拾捌万元）。

(2)奖惩费用：根据项目考核标准和实际结果另行结算，具体标准详如下：

考核内容	考核标准 (户均问题数保留1位小数，其他考核百分比分值取整数，均按四舍五入计算)
精装阶段顾问咨询/模拟客户视角验房	(1)入伙前内部验房问题整改销项跟进，非施工单位原因，在工地开放日停止点检查前问题整改销项率每批必须达到95%以上，如不达标，总费用每批扣除3万元； (2)若合同服务期限内第三方CRM系统问题处理率低于98%，则必须留入至质量缺陷销项率不低于95%后才能撤场，如提前撤场剩余未销项的问题按200元/户扣除； 第三方需在集中入伙前一个月每两天对陪验人员进行相关培训，并形成相关记录培训当天交给甲方，记录包括但不限于签到表、培训照片、结果考核表等如未按要求进行培训的，按照500元/次扣除。
陪验交付	(1)验房公司人员考核机制，每批以集中入伙期间到访业主所提问题户均数为考核标准：户均问题考核标准毛坯≤2.0条，精装≤4.0条。户均问题数每减少0.1条，则奖励200元，最多不超过5000元；户均问题数每增加0.1条则扣除200元，最多不超过5000元。 (2)每批集中入伙期间，到访业主收楼率考核指标不低于97%以上(到访业主收楼率=到访收楼业主数/总业主数量)，低于97%，总费用每批扣除5万元，如高于97%，每提升一个百分点奖励1万(不足一个百分点按一个百分点计算)；

整体考核	(1)合作期间每批整体收楼率考核指标不低于90%(总体收楼率=在集中交付期后90天成功收楼户数/符合交付条件的户数。整体收楼率每提高1%,则奖励2000元,最多不超过10000元;整体收楼率每降低1%,则扣除2000元,最多不超过10000元。
	(2)集中入伙期间,到访收楼业主满意度考核指标不低于90%(到访收楼业主满意度=到访收楼满意业主数量/总到访收楼业主数量,非陪验环节的不满意情况不计入考核),每提高1%则奖励1000元,最多不超过10000元,每降低1%则扣除1000元,最多不超过10000元。磨1业主满意度考核指标不低于80%(以第三方调研报告数量为准,考核指标为交付服务满意度),每提高1%则奖励1000元,最多不超过10000元,每降低1%则扣除1000元,不设上限。
	(1)根据投诉情况进行负向考核:乙方每天汇报销项情况,施工单位不及时维修可能引起投诉的,乙方须及时向项目部维修工程师和客关部反馈,未及时反馈而引起投诉与赔偿的,由乙方承担相应责任;根据每一单投诉情况,甲方有权按照500元/单扣除,不设上限,甲方发出书面/电邮通知视为送达并作为扣款依据。 (2)合同服务期限内,如因第三方服务失误导致的投诉按照500元/单扣除;

2、服务费用支付方式

序号	服务阶段	服务面积（m²）	服务人员	服务单价（含税）	备注
1	精装阶段顾问咨询	617 套房屋，建筑面积合计为111857 平米	8名精装工程师，1名项目负责人		
2	模拟客户视角验房		8名精装工程师，1名项目负责人		
3	工地开放日		根据甲方要求的数量及进场时间提供相应数量的查验人员		
4	集中交付		根据甲方要求的数量及进场时间提供相应数量的查验人员		
4	交付后催收楼及质量缺陷整改跟进		8名精装工程师，1名项目负责人		
备注： 1、以上费用已含税并包含住宿、餐饮、设备、材料、劳保用品、交通、乙方工费、社保、保险、节假日加班费等乙方服务人员涉及的所有费用。乙方人员正常时段按一月休4天制上班（包含法定节假日），具体排班情况需遵守甲方安排。					

(1)进度款支付方式:咨询管理费进度款付款自咨询管理单位进场工作起计,每月支付一次,每期按经甲方确认的当期咨询管理费的85%,在完成甲方支付审批流程后支付。

(2)本工程咨询管理服务完成,且完成结算手续,结算完毕后支付至结算总价的97%。

(3)本工程咨询管理服务完成后6个月为服务质保期,质保金为3%,质保期满后扣除违约金(如有),支付质保金(无息)。

(4)乙方在每一笔进度款申请时,需同时提供合格增值税专用发票扫描件,在申请最后一笔工程进度款(结算款)时,需提供以往所有进度款发票扫描件及付款明细表同时开具质保金发票。

(5)每笔付款前,乙方向甲方发出付款通知书,并提供本合同约定的相关资料,经甲方审核确认后付款。乙方在办理每一次付款手续时,须向甲方开具与已完工产值等额的合法有效的增值税专用发票,并须提供其防伪税控系统开具的《销售货物或者提供应税劳务清单》,并加盖发票专用章。甲方收到乙方提交的增值税专用发票后15日内向乙方付款。如乙方未按照上述要求提供付款申请及合格发票的,甲方有权延迟付款且不承担任何责任。

(6)如果甲方丢失乙方开具的增值税专用发票的发票联和抵扣联,乙方必须向甲方提供专用发票记账联复印件及乙方主管税务机关出具的《丢失增值税专用发票已报税证明单》或《丢失货物运输业增值税专用发票已报税证明单》。

(7)乙方开具的增值税发票必须符合国家税务规定,不得使用假发票、虚开发票,一旦被相关政府部门或税务机关查出,一切责任由乙方自行承担,并且乙方须无条件更换发票,并承担票面金额10%的违约金。同时,甲方有权将乙方列为不合格供方,保留追究其法律责任的权利。

五、双方权利、责任

1、甲方权利:

- (1)甲方有权对乙方的工作进行检查及监督,根据约定服务要求、流程及人员出勤情况进行考核。
- (2)甲方有权根据约定要求乙方增加工作人员。
- (3)甲方有权要求乙方更换工作人员。
- (4)乙方服务无法满足甲方要求的,甲方有权随时解除合同。

2、甲方责任:

- (1)配备专职人员,督促施工单位对质量问题进行整改。
- (2)免费提供满足乙方使用的办公室、办公桌。
- (3)向乙方提供各类户型楼栋施工图、水电图、工程总平面图、工程变更等相关工程资料及涉及工程的销售承诺、销售合同附件等资料。

(4)对乙方工作中提出的合理要求应予以支持配合。

(5)按本协议约定时间支付服务费用。

3、乙方代表: 石国威 联系电话: 13897790102

4、乙方权利:



(1)在甲方的授权下要求相关单位配合。

(2)在工作需要时,有权要求甲方提供相关资料。

5、乙方责任:

(1)按甲、乙双方协议的要求,保质保量地按时完成委托任务,。

(2)落实安全措施,遵守安全施工规定,杜绝事故的发生,确保工作安全。因乙方未采取安全措施造成人身、财产损害的,由乙方承担全部赔偿责任。

(3)乙方工作人员数量及专业能力必须满足合同约定要求,并在本次委托服务进场前提供具体服务方案、流程安排、每一阶段服务人员名单、排班表等相关信息并报甲方确认。

(4)甲方商品房交付时,如有业主委托乙方进行单户验房,乙方应就质量通病对业主进行合理解释,避免业主对甲方产生不满情绪,并尽力提高业主对甲方的交付满意度。

(5)化解其它验房公司对房屋质量的过度刁难。

(6)乙方对甲方提供的楼盘平面图、户型图、业主信息等一切与此次合作相关的资料有保密义务,若因为乙方的泄密而导致甲方受到业主投诉或者经济损失,则乙方须承担因为资料泄密而带来的一切责任。

(7)乙方单方中止或未全面履行本协议约定,且经对方口头及书面劝告后仍未改善的,甲方有权解除合同,乙方应向甲方支付合同标的20%作为违约金。如由于乙方原因给甲方造成损失的,赔偿因此给甲方造成的经济损失。

六、其他

1、乙方服务方案、流程、服务质量标准等作为本合同附件,与本合同具有同等法律效力。

2、本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3、本合同一式四份,甲乙双方各执两份。其它未尽事宜,由双方另行友好协商解决。协商不能解决的,甲乙双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同签订前甲乙双方如果已经实际履行了部分与本协议相关的工作,其权利义务关系参照本合同执行。

甲方:高州梁盛置业有限公司

代表签字:

日期:

2021.4.15

乙方:深圳市乐居工程咨询有限公司

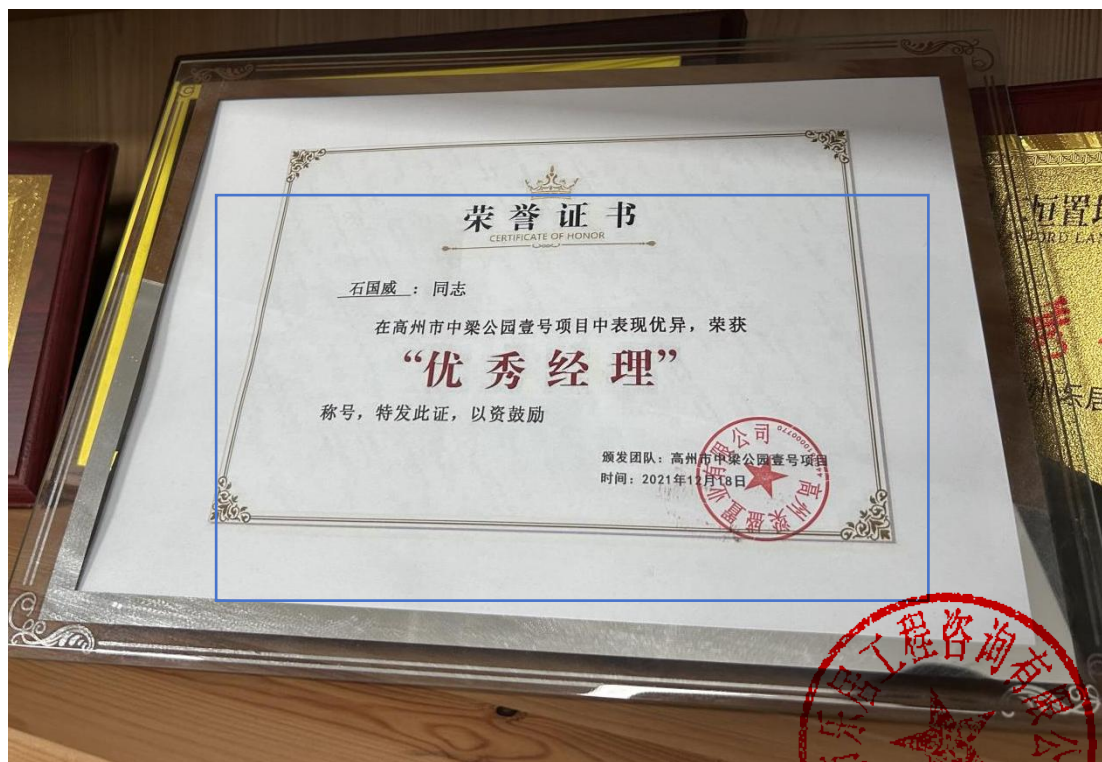
代表签字:

日期:

2021.3.8



业绩成果证明文件




业绩成果证明文件

2021

LandJoy 乐居咨询
完美交付 先行者

高州市中梁公园壹号

项目总结分析报告



深圳市乐居工程咨询有限公司

汇报人 石国威

2021-11-10

住宅交付数据:

序号	责任单位	今日新票	问题总数	今日回单	累计回单	未完成任务数	已完成任务数	整改完成率	完成率
1	3M净水器	0	3	2	3	0	3	100%	100%
2	东陵	0	146	0	78	95	61	42%	53%
3	达达	12	1488	45	1085	415	1072	72%	73%
4	德曼	3	910	150	704	229	681	75%	77%
5	欧耐克	0	72	35	60	12	60	83%	83%
6	电器	0	20	1	6	14	6	30%	30%
7	广田万特	1	69	1	44	37	32	46%	64%
8	海洋	0	59	0	44	18	41	69%	75%
9	恒捷	0	747	72	567	214	533	71%	76%
10	金刚	1	6	0	2	5	1	17%	33%
11	金刚防火窗	0	51	3	12	40	11	22%	24%
12	金刚幕墙	0	3	0	0	3	0	0%	0%
13	聚美堂	15	3039	551	2684	391	2648	87%	86%
14	凯捷	0	10	1	10	0	10	100%	100%
15	朗斯	1	104	0	79	25	79	76%	76%
16	林内	0	12	1	5	9	3	25%	42%
17	鹏城	0	10	0	4	8	2	20%	40%
18	皮阿诺	2	1198	166	578	643	555	46%	46%
19	燃气	0	10	0	5	6	4	40%	50%
20	日立	0	56	0	55	1	55	98%	98%
21	日盛	2	514	69	340	176	338	66%	66%
22	瑞祥	8	1788	31	749	1086	702	39%	42%
23	圣象	5	1319	7	1094	299	1020	77%	83%
24	万春	0	32	2	22	11	21	66%	69%
25	唯美	0	69	0	47	40	29	42%	66%
26	物业	0	9	2	4	5	4	44%	44%
27	西门子	0	33	1	24	11	22	67%	73%
28	项目	0	14	0	8	6	8	57%	57%
29	消防	0	31	0	24	19	12	39%	77%
30	新高	2	134	2	65	88	46	34%	46%
31	新高防火窗	2	20	0	10	14	6	30%	50%
32	中海	1	1459	231	1088	372	1087	75%	75%
33	众金	0	358	5	182	179	179	50%	51%
合计		55	13793	1378	9682	4462	9331	68%	70%

Part 1 项目基本概述

达达标段交付数据:

序号	责任单位	今日新增	问题总条数	今日回单	累计回单	未完成条数	已完成条数	整改完成率	完成回单率
1	3M净水器	0	1	1	1	0	1	100%	100%
2	达达	12	1488	45	1085	416	1072	72%	73%
3	德曼	2	115	2	60	55	60	52%	52%
4	狄耐克	0	25	12	19	6	19	76%	76%
5	电器	0	8	1	1	7	1	13%	13%
6	广田方特	0	18	0	10	9	9	56%	56%
7	金刚防火窗	0	5	3	3	0	3	60%	60%
8	凯拔	0	2	1	2	0	2	100%	100%
9	朗斯	1	55	0	41	14	41	75%	75%
10	林内	0	4	1	1	3	1	25%	25%
11	鹏城	0	10	0	4	8	2	20%	40%
12	皮阿诺	0	261	11	63	0	62	24%	24%
13	燃气	0	4	0	1	3	1	25%	25%
14	日立	0	21	0	20	1	20	95%	95%
15	日盛	2	227	6	122	106	121	53%	54%
16	瑞玮	2	670	4	226	452	218	33%	34%
17	圣象	2	299	0	256	76	223	75%	86%
18	万春	0	9	0	5	4	5	56%	56%
19	唯美	0	11	0	6	5	6	55%	56%
20	西门子	0	7	0	6	2	5	71%	86%
21	消防	0	8	0	4	4	4	50%	50%
22	新高	2	48	2	28	29	19	40%	58%
23	新高防火窗	0	10	0	2	8	2	20%	20%
24	众金	0	93	2	25	69	24	26%	27%
合计		23	3399	91	1991	1277	1921	57%	59%

聚美堂交付数据:



序号	责任单位	今日新增问题	问题总条数	今日回单	累计回单	未完成条数	已完成条数	整改完成率	完成回单率
1	3M净水器	0	2	1	2	0	2	100%	100%
2	茶陵	0	146	0	78	85	61	42%	53%
3	德曼	1	694	147	595	120	574	83%	86%
4	狄耐克	0	18	6	13	0	18	100%	100%
5	电器	0	11	0	5	6	5	45%	45%
6	广田方特	1	43	1	28	22	21	49%	65%
7	海洋	0	59	0	44	18	41	69%	75%
8	恒峰	0	747	72	567	214	533	71%	76%
9	金刚	1	5	0	1	4	1	20%	20%
10	金刚防火窗	0	43	0	7	37	6	14%	16%
11	金刚幕墙	0	3	0	0	3	0	0%	0%
12	聚美堂	15	3039	551	2684	391	2648	87%	88%
13	凯拔	0	7	0	7	0	7	100%	100%
15	林内	0	6	0	2	5	1	17%	33%
16	皮阿诺	1	592	149	336	266	326	55%	57%
17	燃气	0	5	0	3	2	3	60%	60%
18	日立	0	18	0	18	0	18	100%	100%
19	瑞玮	5	404	18	182	247	157	39%	45%
20	圣象	0	576	3	498	119	457	79%	86%
21	万睿	0	13	2	10	3	10	77%	77%
22	唯美	0	38	0	26	25	13	34%	68%
23	物业	0	9	2	4	5	4	44%	44%
24	西门子	0	21	1	14	8	13	62%	67%
25	项目	0	6	0	0	6	0	0%	0%
26	消防	0	22	0	19	15	7	32%	86%
27	新高	0	27	0	6	26	1	4%	22%
28	新高防火窗	2	5	0	4	5	0	0%	80%
29	众金	0	187	3	111	77	110	59%	59%
合计		26	6746	956	5269	1709	5037	75%	78%

4

中海交付数据:



序号	责任单位	今日新增问题	问题总条数	今日回单	累计回单	未完成条数	已完成条数	整改完成率	完成回单率
1	德曼	0	101	1	49	54	47	77%	79%
2	狄耐克	0	29	17	23	6	23	79%	79%
3	电器	0	1	0	0	1	0	0%	0%
4	广田方特	0	8	0	6	6	2	25%	75%
5	金刚	0	1	0	1	1	0	0%	100%
6	金刚防火窗	0	3	0	2	1	2	67%	67%
7	凯拔	0	1	0	1	0	1	100%	100%
8	朗斯	0	49	0	38	11	38	78%	78%
9	林内	0	2	0	2	1	1	50%	100%
10	皮阿诺	1	345	6	179	178	167	48%	52%
11	燃气	0	1	0	1	1	0	0%	100%
12	日立	0	17	0	17	0	17	100%	100%
13	日盛	0	287	63	218	70	217	76%	76%
14	瑞玮	1	714	9	341	387	327	46%	48%
15	圣象	3	444	4	340	104	340	77%	77%
16	万睿	0	10	0	7	4	6	60%	70%
17	唯美	0	20	0	15	10	10	50%	75%
18	西门子	0	5	0	4	1	4	80%	80%
19	项目	0	8	0	8	0	8	100%	100%
20	消防	0	1	0	1	0	1	100%	100%
21	新高	0	59	0	31	33	26	44%	53%
22	新高防火窗	0	5	0	4	1	4	80%	80%
23	中海	1	1459	231	1088	372	1087	75%	75%
24	众金	0	78	0	46	33	45	58%	59%
合计		6	3648	331	2422	1275	2373	65%	66%

5

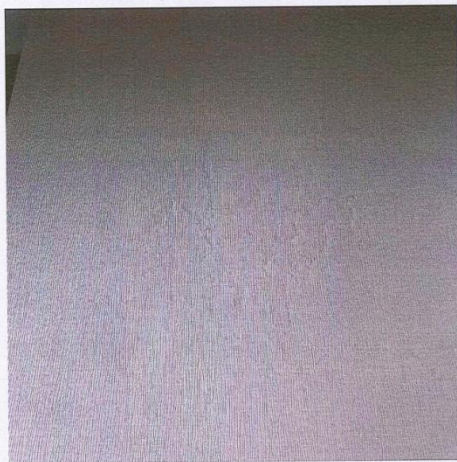
Part 2 工程质量类风险

工程质量类风险分析



- 现象及部位：入户门下方破损
- ■ 责任单位：德曼（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：客户要求整改
- ■ 处理建议：重新打磨处理
- ■ 风险指数：★★★

工程质量类风险分析



- 现象及部位：客厅，主卧墙纸起鼓
- ■ 责任单位：
 - (1栋) 中海怡高
 - (2栋, 3栋, 10栋) 达达
 - (5, 6, 7, 8, 9栋) 聚美堂
- ■ 影响程度：客户要求更换
- ■ 统一口径：现场施工过程中可能存在部分工人粘贴墙纸时气压没有完全挤压出来，进而留下了小气泡造成，此类问题整改难度不大，请业主放心
- ■ 风险指数：★★★

8

工程质量类风险分析



- 现象及部位：客厅天花位置开裂
- ■ 责任单位：(1栋) 中海怡高 (2栋, 3栋, 10栋) 达达 (5, 6, 7, 8, 9栋) 聚美堂
- ■ 影响程度：客户投诉风险
- ■ 统一口径：此现象属于材料性质及温度，季节等自然因素造成，南方地区较为温暖，有一定几率受冬季北方气流影响产生部分轻微裂纹，维修后即可根除。不影响结构质量，也不影响使用功能，随时间将趋于稳定，对于裂缝维修，统一登记问题，并在交付前完成整改。
- ■ 风险指数：★★★★

9

工程质量类风险分析



- 现象及部位：卫生间洗手台下方柜门与上方大理石擦边
- ■ 责任单位：皮阿诺（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：客户要求整改
- ■ 处理建议：重新调整柜门，开启顺畅
- ■ 风险指数：★★★

10

工程质量类风险分析



- 现象及部位：公卫镜破碎
- ■ 责任单位：皮阿诺（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：客户要求整改
- ■ 处理建议：重新更换处理
- ■ 风险指数：★★★

11



- 现象及部位：主卧窗户栏杆没装
- ■ 责任单位：
 - 1, 2, 3, 9, 10栋（瑞玮）
 - 5, 6, 7, 8栋（恒锋）
- ■ 影响程度：客户要求整改
- ■ 处理建议：安排工人进行安装处理
- ■ 风险指数：★★★



- 现象及部位：厨房吊柜阻尼失灵
- ■ 责任单位：皮阿诺（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：交付细节
- ■ 处理建议：整改调整，严重的不能使用的重新更换
- ■ 风险指数：★★★

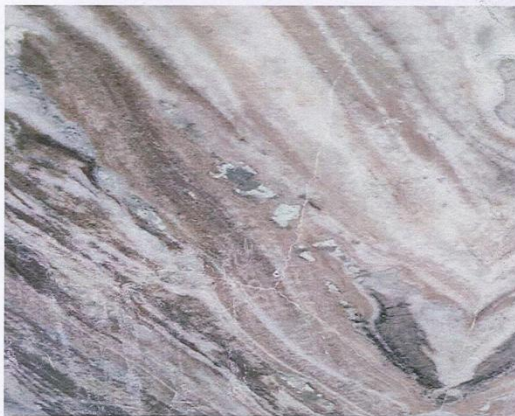
工程质量类分析



- 现象及部位：插座不平整
- ■ 责任单位：
 - (1栋) 中海怡高
 - (2栋, 3栋, 10栋) 达达
 - (5, 6, 7, 8, 9栋) 聚美堂
- ■ 影响程度：观感差
- ■ 处理建议：要重新调整同水平线上
- ■ 风险指数：★★★

14

工程质量类风险分析



- 现象及部位：背景墙大理石开裂
- ■ 责任单位：
 - (1栋) 中海怡高
 - (2栋, 3栋, 10栋) 达达
 - (5, 6, 7, 8, 9栋) 聚美堂
- ■ 影响程度：后期存在更换风险。
- ■ 处理建议：轻微的可进行修补、打磨处理，严重的要进行更换
- ■ 风险指数：★★★

15

工程质量类风险分析



- 现象及部位：阳台墙砖修补粗糙
- ■ 责任单位：第三方（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：此类虚假整改，态度恶劣，将引起客户拒收甚至是群诉风险。
- ■ 处理建议：更换外墙砖
- ■ 风险指数：★★★★

16

工程质量类风险分析



- 现象及部位：阳台玻璃下方外缝隙过大未打胶
- ■ 责任单位：
- ■ 影响程度：客户不接受、要求处理完成再收楼。
- ■ 统一口径：因现在仅为工地开放，非正式交付，现场打胶等问题需等精细保洁后才能开始，以避免打胶位置灰尘过多而导致的打胶粗糙，打胶不牢固等问题
- ■ 风险指数：★★★

17

工程质量类风险分析



- 现象及部位：大阳台铝扣板上方未收口
- ■ 责任单位：广田方特（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：易导致客户拒收
- ■ 处理建议：打胶处理
- ■ 风险指数：★★★



18

工程质量类风险分析



- 现象及部位：生活阳台天花严重透底
- ■ 责任单位：唯美（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：客户容易联想到顶板渗漏风险造成客户拒收。
- ■ 处理建议：天花打磨，重新刷漆。
- ■ 风险指数：★★★



19



- 现象及部位：阳台墙砖不平整
- ■ 责任单位：第三方（南区各楼栋）
- ■ 影响程度：降低客户满意度
- ■ 处理建议：更换不平的墙砖处理
- ■ 风险指数：★★★★

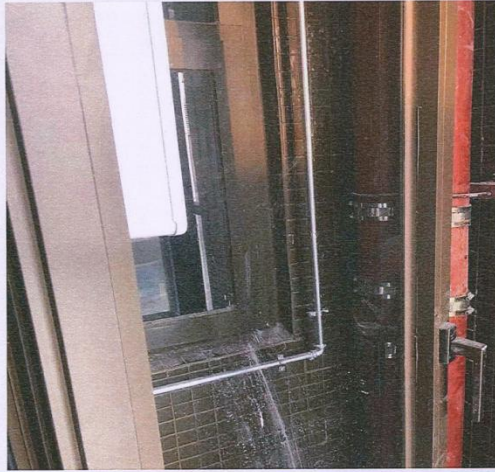
Part 3 设计缺陷类风险



- 现象及部位：顶层玻璃雨棚与其他住户不同，影响使用（无吸顶灯及无位置安装晾衣架）
- ■ 影响程度：客户要求整改
- ■ 统一口径：墙面已预留壁灯接线位置及已预留晾衣架点位，交付前可完成该部分施工，后续可满足家居使用功能。其玻璃雨棚的采光及造价均优于其他楼层，公司这样设置的原因是为了整体的美观性。
- ■ 风险指数：★★★★



- 现象及部位：可视对讲位置过高
- ■ 问题位置：南区楼栋个别户型
- ■ 影响程度：客户不满意
- ■ 统一口径：可视对讲位置高度参照成年人身高进行定位，设置点位与成年人的视线平视，图像观察效果最好，不会对使用造成影响
- ■ 风险指数：★★★★



- 现象及部位：小阳台门开启与热水器碰撞
- ■ 问题位置：个别户型
- ■ 影响程度：影响收楼率以及满意度，增加业主后期整改成本
- ■ 处理建议：根据施工图纸设计，不影响对阳台和热水器的使用（如有个别业主对这个问题意见较大联系专人上门解释）
- ■ 风险指数：★★★★

Part 4 后期维保风险



- 燃气设备需第三方燃气公司开户并调试安装
- ■ 问题位置:全部户型
- ■ 影响程度:影响收楼率以及满意度,增加业主后期整改成本
- ■ 处理建议:根据施工图纸设计,不影响对燃气灶和热水器的使用(如有个别业主对这个问题意见较大联系专人上门解释)
- ■ 风险指数:★★★★



- 电视安装调试需业主自行安装并调试
- ■ 问题位置:全部户型
- ■ 影响程度:影响后期维保情况以及电器保修工种
- ■ 处理建议:统一安装并收取费用,以便于后期电器维修管理
- ■ 风险指数:★★sho



- 厨房推拉门较小，安装冰箱可能需拆除推拉门
- ■ 问题位置：全部户型
- ■ 影响程度：增加拆除安装推拉门的费用，以及成品保护
- ■ 处理建议：集中预约上门安装冰箱服务
- ■ 风险指数：★★★★



- 厨房平开门尺寸小，较大洗衣机安装困难
- ■ 问题位置：大部分户型
- ■ 影响程度：影响收楼率以及满意度，增加业主后期整改成本
- ■ 处理建议：根据施工图纸设计，不影响对洗衣机的安装使用（如有个别业主对这个问题意见较大联系专人上门解释）
- ■ 风险指数：★★★★



- 厨房墙面未预留插座，电器物品无法使用
- ■ 问题位置：全部户型
- ■ 影响程度：影响业主满意度，增加后期整改成本
- ■ 风险指数：★★★★★



- 厨房门槛较低，失去与餐厅间的挡水效果
- ■ 问题位置：个别户型
- ■ 影响程度：影响餐厅木地板的使用与保护
- ■ 处理建议：增加门槛高度sh
- ■ 风险指数：★★★★★





- 主卧防火窗位置不合理
- ■ 问题位置:全部户型
- ■ 影响程度:影响业主室内布局,增加装修成本,后期业主可能会拆除或加以遮挡
- ■ 处理建议:根据施工图纸设计,加强该项口径输出(如有个别业主对这个问题意见较大联系专人上门解释)
- ■ 风险指数:★★★★

Part 5 项目总结



总结

高州市中梁公园壹号项目情况总结如下：

- 1、室内的木制品、吊柜、橱柜、鞋柜等完成度、成品保护比较好，发现问题较少，问题主要是调试类占多，如高低差、启闭困难、合页回弹不顺畅，小面积划伤、破损。
- 2、面漆完成度、涂饰工艺较好，问题主要是入户/室内门套和开关/插座面板处收边漏缝、不顺直、粗糙等情况较多，还有因气候原因形成的一个墙面表层开裂和墙面流坠、透底、色差等问题。
- 3、木地板及踢脚线：
房间内木地板边缘处有松动，踩踏异响情况部分业主不满意；踢脚线容易松动，交接处收口部分观感较差。
- 4、玻璃幕墙：
玻璃幕墙前期保护不足容易导致后期刮花过多，全房幕墙容易引导查看房间内的每一块玻璃。
- 5、墙纸：
容易被污染，不易清洁，清洁后有痕迹，破损后极为明显；不易更换，出现问题后维修时间非常长；
- 6、室内护栏：
室内护栏较短，部分未与墙面贴严，会出现晃动，收口粗糙等情况，且与墙面短缺处采用打胶或安装装饰盖的方式。
- 7、景观阳台水龙头设计不合理。
- 8、电器安装：室内门尺寸较小，洗衣机与冰箱安装使用较为困难。
- 9、业主群与情得不到有效控制，会在业主间产生负面影响。
- 10、部分业主未缴清装修款项，强行进行收楼，

34

共同努力，打造三心工程



看的舒心

观感质量优秀



住的放心

减少质量通病



用的称心

无使用功能缺陷



深圳市乐居工程咨询有限公司

35