

标段编号： 2405-440343-04-01-162168005002

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： 新大综合客运枢纽工程（造价咨询）

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市中建达工程项目管理有限公司

日期： 2024年09月09日

新大综合客运枢纽工程（造价咨询）项目

投标文件

资信标书

项目编号： 2405-440343-04-01-162168005002

投标人名称： 深圳市中建达工程项目管理有限公司

投标人代表： 王川

投标日期： 2024 年 9 月 10 日



目录

一、	企业基本信息	1
(一)	2021 年纳税证明	2
(二)	2022 年纳税证明	3
(三)	2023 年纳税证明	4
二、	企业同类工程业绩	5
(一)	中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务.....	6
1、	项目概述	6
2、	合同关键页	7
3、	咨询成果证明文件	17
4、	履约评价	18
(二)	深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程项目 ...	19
1、	项目概括	19
2、	合同关键页	20
(三)	华润雪花啤酒厂项目工料测量服务.....	24
1、	项目概括	24
2、	合同关键页	25
3、	咨询成果证明文件	29
4、	履约评价	30
(四)	深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务.....	31
1、	项目概括	31
2、	合同关键页	32
3、	咨询成果证明文件	38
4、	履约评价	39
三、	项目负责人同类工程业绩	40



(一)	中国深圳市南山区深圳湾文化广场 BCD 地块项目	41
1、	项目概况	41
2、	合同关键页	42
3、	项目负责人职务证明	46
4、	咨询成果证明文件	47
5、	履约评价	48
(二)	光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目	49
1、	项目概述	49
2、	合同关键页	50
3、	项目负责人职务证明	54
4、	咨询成果证明文件	56
(三)	华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地	57
1、	项目概况	57
2、	合同关键页	58
3、	项目负责人职务证明	67
4、	咨询成果证明文件	68



一、企业基本信息

企业基础信息情况表

企业名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司（公章） 填报日期：2024年9月3日

企业名称	深圳市中建达工程项目管理有限公司		企业曾用名 (如有)	无	
统一社会信用代码	91440300779856944E		企业类型	民营企业	
注册资金 (万元)	5500		注册地址	深圳市福田区南园街道滨江社区东园路7号东园大厦306A	
成立时间	2005年9月7日		企业股东信息 (主要)	杨学敏, 90.91%	
法定代表人	杨学敏	联系方式		13823317658	深圳贤达工程咨询有限公司, 9.09%
企业总人数	780人				
纳税额(万元)	2021年: 1069.74万元 2022年: 749.49万元 2023年: 454.52万元 累计纳税额: 2273.75万元				

注:

- 1、投标人须提供近三年(2021年、2022年、2023年)纳税情况,以税务部门提供的纳税证明为准,
- 2、投标人应按本表所填纳税年份的顺序放置纳税证明扫描件。



(一) 2021 年纳税证明

纳税证明

深税纳证(2022)170759号

深圳市中建达工程项目管理有限公司(统一社会信用代码91440300779856944E)在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	179.1	0
2	城市维护建设税	608,664.9	0
3	企业所得税	770,447.13	0
4	印花税	65,576.2	0
5	教育费附加	260,856.37	0
6	增值税	8,695,212.85	0
7	房产税	45,387.85	0
8	地方教育附加	173,904.27	0
9	残疾人就业保障金	77,183.29	0
合计		10,697,411.96	0
其中,自缴税款		10,185,468.03	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2018年71,200元,2019年4,250元,2020年2,510,511.77元,2021年8,111,450.19元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年2月16日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522202162930608198





(二) 2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕66857号

深圳市中建达工程项目管理有限公司(统一社会信用代码91440300779856944E)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	179.1	0
2	城市维护建设税	398,948.17	0
3	企业所得税	935,021.52	0
4	印花税	62,293.87	0
5	教育费附加	170,977.78	0
6	增值税	5,699,259.37	0
7	房产税	34,040.89	0
8	地方教育附加	113,985.2	0
9	残疾人就业保障金	80,163.44	0
	合计	7,494,869.34	0
	其中,自缴税款	7,129,742.92	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2019年2,544.34元,2021年2,681,373.48元,2022年4,810,951.52元。

二、已退税情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月13日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522301134639198332





(三) 2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕50371号

深圳市中建达工程项目管理有限公司(统一社会信用代码 91440300779856944E) 在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况: 单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	179.1	0
2	城市维护建设税	214,745.71	0
3	企业所得税	967,270.82	0
4	印花税	40,598.98	0
5	教育费附加	92,033.89	0
6	增值税	3,067,795.86	0
7	房产税	45,387.85	0
8	地方教育附加	61,355.92	0
9	残疾人就业保障金	55,823.41	0
合计		4,545,191.54	0
其中, 自缴税款		4,335,978.32	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2018年2,818.75元, 2019年326,218.42元, 2020年278,375元, 2021年21,625元, 2022年823,912.55元, 2023年3,092,241.82元。

二、已退税情况

- (一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整), 未包含在上表的“自缴税费”中。
(二) 除出口退税以外的各类退税34,562.5元(叁万肆仟伍佰陆拾贰圆伍角整), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月10日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522401105226728346





二、 企业同类工程业绩

投标人近五年（2019 年 1 月 1 日至截标之日，以合同签订时间为准）承担
的同类工程造价咨询业绩【业绩类别：建筑工程】（数量上限为 3 项）

企业名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司（公章）填报日期：2024 年 9 月 10 日

投标人名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司

1、项目名称：中山未来之门联袂大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务；

工程类型：建筑工程；

合同金额：1443.01 万元；

合同签订时间：2021 年 10 月 1 日；

2、项目名称：深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程项目

工程类型：建筑工程；

合同金额：651.64 万元；

合同签订时间：2023 年 11 月 10 日；

3、项目名称：华润雪花啤酒厂项目工料测量服务；

工程类型：建筑工程；

合同金额：2730.34 万元；

合同签订时间：2021 年 5 月 1 日；

4、项目名称：深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务；

工程类型：建筑工程；

合同金额：1366.68 万元；

合同签订时间：2022 年 5 月 10 日。



(一) 中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务

1、项目概述

项目概述：中山未来之门项目联检大楼、会展中心及双子楼项目位于中山市马鞍岛，合同金额为 1443.01 万元，总建筑面积约为 76.31 万平方米，其中，联检大楼工程占地面积 4.12 万平方米，总建筑面积 10.07 万平方米。分地下 1 层、地上 4 层，其中地下建筑面积 3.87 万平方米、地上建筑面积 6.20 万平方米，总建筑高度 29.9 米。

联检大楼位于中山市翠亨新区客运码头片区，周边聚集翠湖公园、翠亨国家湿地公园、中山纪念小学、湾区医疗城以及其他商业规划项目，定位中山未来门户、复合港口、新区地标及大湾区连接点。





2、 合同关键页

中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务合同

委托单位：中山市深业万胜投资有限公司

承接单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司





委托单位（以下简称甲方）：中山市深业万胜投资有限公司

承接单位（以下简称乙方）：深圳市中建达工程项目管理有限公司

甲乙双方协商确定甲方房地产项目工程造价咨询业务由乙方承担。为进一步明确责任，保障甲乙双方各自权益，保证工作顺利进行，经甲乙双方友好协商，按照《中华人民共和国民法典》，结合国家建设部、广东省建委和中山市有关规定及本业务具体情况，签定本合同。

一、委托项目

工程名称：中山未来之门项目联检大楼、会展中心及双子楼；

工程地点：中山市马鞍岛；

工程规模：总建筑面积约为 76.31 万平方米；

项目面积

委托范围：

- 1) 总包建安、所有分包工程（消防/铝合金/外墙涂料/栏杆等）、室外道路及管网工程、绿化、景观、样板房/公共部位精装修、室内精装修、临时办公室、第三方（设计/监理/检测）、其它零星/返修、前期成本测算（不计次数）、招标文件（指经济条款及经济标书编制要求等）编制、经济标书评审、合同编制、清单（预算）编制、现场成本巡查及反馈、预结算审核（包括变更签证审核）、进度款支付审核、至办完工程总结算及工程竣工结算总结报告等与本项目相关的所有工程的造价咨询工作；
- 2) 各咨询单位需根据甲方要求进行各项方案经济指标分析比选；
- 3) 各咨询单位需根据甲方要求完成天网行动、项目合同编制、部分供应商信息收集等辅助工作；
- 4) 各咨询单位需根据甲方要求配合并按要求完成万科成本采购五项全能考核事宜；
- 5) 各咨询单位需根据甲方要求配合确认成本科目口径单方造价，配合甲方以及结构咨询单位落实各科目口径消耗量系数，并和甲方一起完成项目的动态成本、结算梳理、线上成本维护调整等。

全过程造价咨询服务证明

二、工作内容

1. 根据甲方《万科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

服务内容

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

服务内容

➤ 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指标分析表(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 25 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 7 天内；
- ✓ 栏杆工程：接到甲方通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 涂料工程：接到通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 消防工程：接到通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 防水工程：接到通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 室外道路、水电管网工程：接到通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 园林景观工程：接到通知和图纸后 20 天内；
- ✓ 大型幕墙工程：接到通知和图纸后 20 天内；
- ✓ 公共区域、公共建筑、公寓批量装修工程：接到通知和图纸后 20 天内；
- ✓ 样板房精装修工程：接到图纸后 7 天内；
- ✓ 桩基工程：接到通知和图纸后 7 天内；
- ✓ 临时办公室（土建、安装、装修）：接到图纸后 5 个工作日

服务内容

➤ 施工图预算的审核

- 1) 施工图预算审核主要指费率招标的工程，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 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，进度款支付台账，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。
- 9) 乙方出具的一审预结（算）报告报送甲方后，甲方有权根据其预（结）算金额的大小，对任何一份报告委托第三方进行复审，若复审出具的报告金额与乙方上报甲方的预（结）算报告审减金额总价超出 3%以上，则承担相应的违约金，

服务内容





具体见第六项奖惩原则和措施

➤ 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；

➤ 乙方造价咨询人员要求

- 1) 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：签证变更的台帐、无效成本台帐、扣款台帐、结算台帐、签证变更录入等

服务内容

- 3) 为保证本合同的顺利履行，乙方必须针对合同内工作内容，项目现场配备一名小组负责人（从事成本造价工作三年以上）、两名专业造价人员（从事成本造价工作两年以上），每周必须至少有五天在项目现场办公，周六日及节假日视情况根据甲方要求进行办公。此外，公司后台必须配备一名项目对接人，全权对接公司前后台工作衔接以及后台工作整体管理负责。所有人员均须通过甲方面试确认，项目驻场人员必须全职对接该项目，不得兼任其它项目，严令禁止兼任非万科项目。
- 4) 乙方配备的小组负责人应有良好的道德素质和熟练的技术水平，且为乙方的专职人员，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要常驻项目现场，并能做到甲方有疑问时随时叫随到；该造价人员人必须有大学本科学历，有相关项目成本管理负责人经验；其余协助本项目算量、巡查和结算的人员由乙方根据自身人员安排，可以灵活调动，但必须保证工作的连续性和工作质量及进度。
- 5) 乙方配备的小组负责人需负责协调安排甲方交给所有的造价咨询工作，是本合同执行的乙方的业务经办代表人，总对接人；要求熟悉土建、机电安装、市政园林专业造价业务且熟悉万科各主要专业间的界面划分，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要常驻项目部，专职为甲方服务，处理变更签证资料以及相关工程的测算（估算）、合约的解释工作，参加工地现场成本巡查及周例会；负责招标资料编制；工程量清单编制及协





适用税率：6%

1、乙方向甲方应收的咨询费总额由 1、基本收费 2、返工加班费用 3、变更签证及预结算核减额的奖励性收费，4、咨询结果的质量（准确率）奖惩，5、合理化建议奖金组成，以上费用已包含乙方应缴纳的一切税金及行政收费。

2、本合同暂定总价为：¥14,430,063.20（大写）壹仟肆佰肆拾叁万零陆拾叁元贰角零分，此合同价款为含税总价，以实际建筑面积×单价进行结算（各项单价以双方约谈记录为准）。

合同金额

为保证本合同的顺利履行，乙方必须针对合同内各项目咨询小组各配备一名小组负责人，每周至少有两天在项目办公。项目现场必须配备一名专职驻场巡查人员，每周必须有五天在项目现场办公。此外，每个小组内还必须要有两名土建专业及一名水电专业人员。（小组负责人应根据工作实际需要，及时配合甲方工作，合理安排驻场时间。）

乙方配备的小组负责人应有良好的道德素质和熟练的技术水平，且为乙方的专职人员，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要每周来甲方公司或项目部工作共两天，并能做到甲方有疑问时随叫随到；该造价人员必须有大学本科学历，有相关项目成本管理负责人经验；其余协助本项目算量、巡查和结算的人员由乙方根据自身人员安排，可以灵活调动，但必须保证工作的连续性和工作质量及进度。

1) 各咨询单位需根据甲方要求完成天网行动、部分项目合同编制、部分供应商信息收集等辅助工作；

2) 各咨询单位需根据甲方要求配合确认成本科目口径单方造价，配合甲方以及结构咨询单位落实各科目口径消耗量系数，并和甲方一起完成项目的动态成本、结算梳理；

五、支付时间及方式

- a. 所有付款之前，乙方需按合同要求提供各标段咨询小组当期完成相应工作报告及成果资料，甲方确认后方可付款。
- b. 乙方完成单体工程中单体工程基础、基坑支护工程招标、预算核对工作并提交报告甲方审定后支付单体工程相对应面积的工程造价咨询费用的 10%。
- c. 乙方完成单体工程中总包工程招投标和预算核对工作并提交报告提交给甲方，经甲方认可后支付相对应面积的工程咨询服务费用的 20%。
- d. 乙方完成单体工程中所有分包工程及甲供材招投标和提交预算，并经甲方审定后支付相对应面积单体工程咨询费用的 20%。
- e. 项目入伙后，甲方支付项目基本咨询费的 10%。





中山万科未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程咨询服务工程量清单

序号	项目名称	建筑面积 (m2)	基础不含税单价 (元/m2)	不含税合价 (元/m ²)	税率	奖励含税单价 (元/m ²)	含税单价 (元/m2)	含税合价 (元)
1	会展中心	148000.00		2791988.994	6%			3033508.33
2	联检大楼	100792.20		1546524.856	6%			1689712.45
3	超高层双子楼	514317.83		8914795.76	6%			9706842.42
	合计	763110.03		13253309.61				14430063.20

项目业态





7. 乙方应对甲方提供的施工图积极进行审阅、优化，如乙方的建议获得甲方采纳并给甲方带来实际的成本降低，甲方给予乙方合理化建议奖。

8. 乙方须无条件配合甲方的工作，对于甲方的任何工作要求均需无条件及时给予配合，不得与甲方人员争吵。

八、违约责任

1. 合同双方任何一方不能履行或未切实履行合同条款，均属违约。违约所造成的损失，按本合同规定及政府有关政策，由违约方承担。

2. 乙方工作结果经甲方审核或与委托项目定标后确定工程量清单对比出现错误，应按以下方式处理（参本合同相应条款）。

4. 乙方未经甲方同意更换人员，甲方可按 500 元/人·次的标准扣除违约金。

5. 乙方出现任何损害甲方利益的情况，都需根据甲方损失情况承担不低于委托业务咨询费用 20% 的违约金，同时甲方有权终止合同并保留法律诉讼的权利。

6. 乙方如未遵守保密义务，擅自向第三方透露与本委托业务有关的信息，甲方有权终止本合同，并且乙方还须赔偿因此给甲方带来的损失。

7. 由于甲方原因造成业务费延迟支付达 30 日以上时，甲方按照同期商业银行短期贷款利率向乙方支付违约金。

8. 乙方违反本合同约定，在证据充分情况下，该项违约金经甲方签字后，甲方即可从乙方合同款中扣除，甲方负责在扣款前知会乙方。

9. 损失计算方法：直接损失加间接损失，再加上商业银行同期贷款利率计算的利息。

九、其他

1. 合同履行中，如对内容、要求有重大变动或因客观原因造成时间推延、增加任务，必须变更或终止本合同时，由甲乙双方协商解决或签订补充协议。

2. 合同履行过程中发生争议，甲乙双方应本着友好态度协商，协商不成，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

3. 本合同自甲、乙双方法人代表或其委托代理人签字并加盖法人印章或合同印章后生效。甲乙双方权利义务履行完毕后，本合同自动终止。

4. 本合同一式四份，甲、乙双方各持二份。

十、附件

1. 万科造价咨询业务委托单

2. 阳光合作协议

3. 合同计价清单
(以下无正文)

甲方(公章):



乙方(公章):





法定代表人:



委托代理人:

地址:

电话:

传真:

邮编:

法定代表人:



委托代理人:

地址:

电话:

传真:

邮编:

开户银行:

账号:

合同签订时间: 2021 年 10 月 日

合同签订地点: 中山





3、 咨询成果证明文件

中山万科未来之门会展中心项目总承包工程

预算编制总价

预算价 (小写): ¥827,937,863.44

(大写): 捌亿贰仟柒佰玖拾叁万柒仟捌百陆拾叁元肆角肆分

委托单位: 中山市深业万胜投资有限公司

编制单位: 深圳市中建达工程项目管理有限公司



编制人:

黄记 李伟 李少君 魏海军
(造价人员签字或盖专用章)

复核人:



审定人:



报告日期: 二〇二二年二月十八日



4、 履约评价

履 约 评 价

一、合同名称：中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务合同

二、项目名称：未来之门联检大楼、会展中心及双子楼项目

三、委托单位名称：中山市深业万胜投资有限公司

四、造价咨询单位名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司

五、主要团队人员：吴影玲（负责人）、梁春梅、魏海军、周铁汉、王祎、刘建坤

六、委托工作内容：全过程咨询服务

七、对造价咨询单位的履约评价：

1、质量控制：

好 较好 一般 差 很差

2、技术水平：

熟练 较熟练 一般 差 很差

3、职业道德：

能够遵守职业道德 不遵守职业道德

4、服务水平：

优良 良好 合格 差

5、委托工作完成效果：

优良 良好 合格 差

6、履约评价

满意 不满意

委托单位：中山市深业万胜投资有限公司

2022年2月27日





(二) 深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程项目

1、项目概括

深铁前海国际枢纽中心项目位于前海合作区桂湾片区，本项目占地约 20 公顷。本项目具体包含:T1-T4 及 T10 区域，T5、T6 及 T8 区域，T7、T9 及集中商业区域(含口岸 port)：

本合同范围为深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程造价咨询；其中 T5 地上建筑面积约 11.1 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米；T6 地上建筑面积约 10.9 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米。





2、 合同关键页

深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖 全专业全过程造价咨询合同

项目名称

合同编号：STZY-0900/2023

甲方：深圳地铁前海国际发展有限公司
乙方：深圳市中建达工程项目管理有限公司

二〇二三年十一月





第一部分 合同协议书

深圳地铁前海国际发展有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市中建达工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及地上全专业全过程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 合同条款；
4. 投标函；
5. 造价咨询任务单；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、本合同暂定含税总价款为¥6,516,377.00 元（大写：陆佰伍拾壹万陆仟叁佰柒拾柒元整），其中不含税价款¥6,147,525.47 元，增值税税额为¥368,851.53 元，增值税税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整）。最终结算价按甲方发放的任务单和合同条款第五条计取。 **合同金额**

五、服务期限：自合同签订之日起至本合同全部工作完成之日止。

六、乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。甲方付款前乙方需提供等额的增值税专用发票，如果乙方不能提供等额合法发票，甲方有权拒绝支付。

七、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

八、合同份数，本合同一式两份，甲乙双方各执壹份，均具有同等法律效力。





第三部分 合同条款

甲方：深圳地铁前海国际发展有限公司

乙方：深圳市中建达工程项目管理有限公司

通过公开招标，由深圳地铁前海国际发展有限公司（以下简称“甲方”）选择深圳市中建达工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

项目概况：深铁前海国际枢纽中心项目位于前海合作区桂湾片区，本项目占地约 20 公顷。本项目具体包含：T1-T4 及 T10 区域， T5、T6 及 T8 区域， T7、T9 及集中商业区域（含口岸 port）：

项目概况

本合同范围为深铁前海枢纽项目 T5、T6 地下装修安装以及盖上全专业全过程造价咨询；其中 T5 地上建筑面积约 11.1 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米；T6 地上建筑面积约 10.9 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米。

服务范围：全过程造价咨询服务招标范围包括不限于各地块用地范围内所有专业工程以及红线外配套工程等全部内容。

第二条 造价咨询的内容

一、乙方提供的项目全过程（含精装）造价控制咨询，具体工作内容如下：

全过程造价咨询服务招标范围包括不限于各地块用地范围内所有专业工程以及红线外配套工程等全部内容，（含精装修及批量精装修）。

服务内容

（一）招标、预算、施工阶段

1. 协助甲方编制建安目标成本，配合甲方进行各项经济指标测算和分析，提出限额设计指标，并向甲方提出有关造价管理、成本优化及控制等方面的合理化建议，提供其他类似项目的工程技术经济指标。

2. 编制工程量清单（含模拟工程量清单编制及修订）、标底、控制价，对技术经济指标提出成本优化建议；

3. 协助甲方编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；





九、本合同文本制作费用由乙方承担。

十、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):  深圳地铁前海国际发展有限公司 法定代表人或授权代表: 

住 所: 深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街1号前海深港合作区管理局综合办公楼A201室

电 话: 0755-89987550 传 真: 0755-89987550

开户银行: 建行深圳分行营业部 开户全名: 深圳地铁前海国际发展有限公司

账 号: 44201501100052560514 邮政编码: 518000

项目主管部门经办人及电话: 夏静 15338838368 项目主管部门审核人: 段计先

合约部门经办人及电话: 王强 15216184016 合约部门审核人: 刘天晨

乙方(盖章):  深圳市中建达工程项目管理有限公司 法定代表人或授权代表: 

住 所: 深圳市福田区沙头街道深南大道6118号深铁置业大厦19楼

电 话: 0755-83808658 传 真: 0755-83808658

开户银行: 上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行 开户全名: 深圳市中建达工程项目管理有限公司

账 号: 79010154740013504 邮政编码: 518000

承包商经办人: 范晶晶 承包商经办人电话: 13715199535

合同签署地点: 深圳

时 间: 2023 年 11 月 10 日

合同签订时间





(三) 华润雪花啤酒厂项目工料测量服务

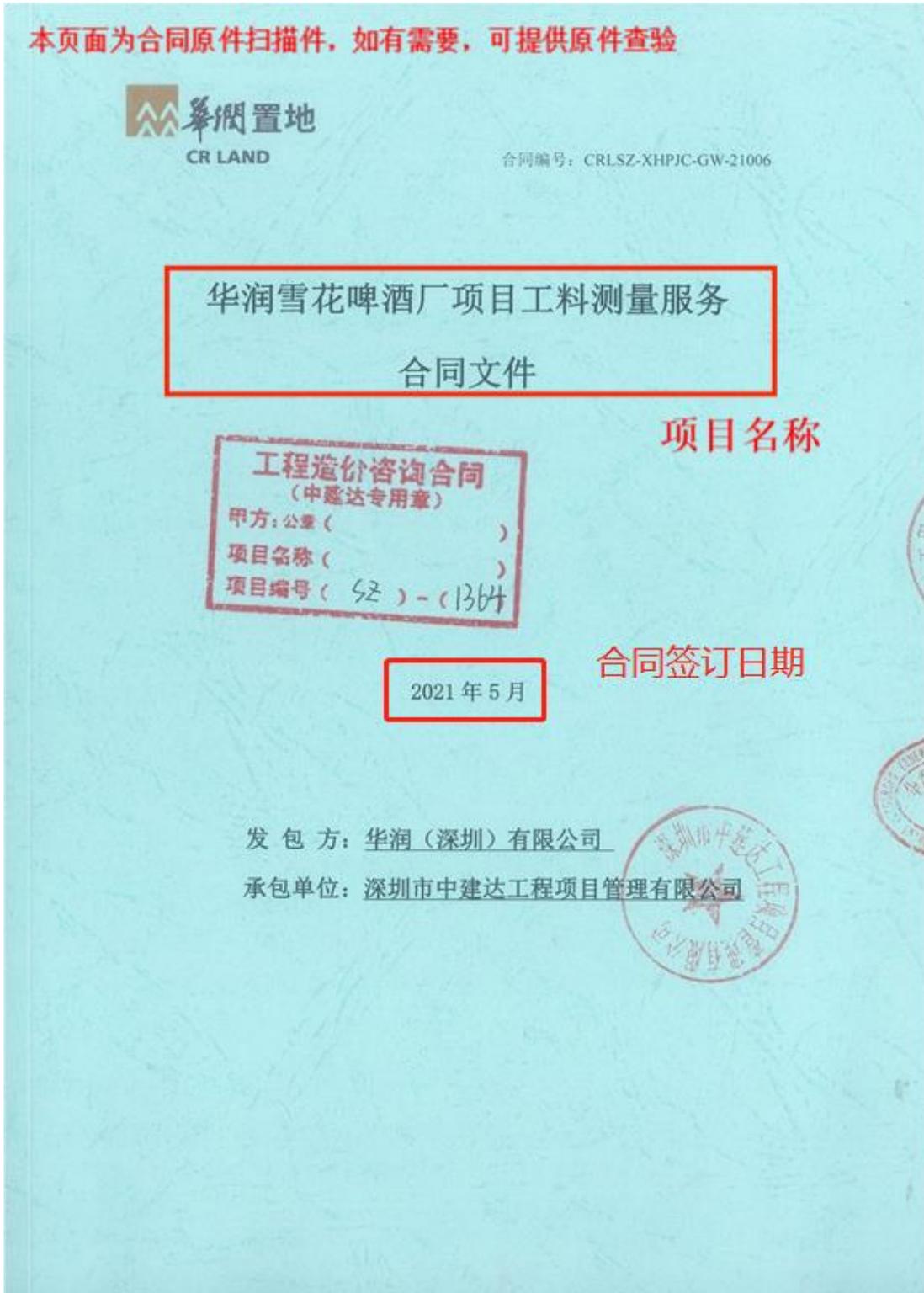
1、项目概括

项目概述：合同签订时间为2021年5月，服务内容是全过程造价咨询服务，总建筑面积为112.46万m²；其中代建地块总建筑面积27.16万m²，其中人防及非人防地下室面积约6.9万m²、雪花总部大厦9.03万m²、研发中心5.4万m²、配套公寓5.25万m²，公共配套0.57万m²、红线内景观工程3万m²、天桥及连廊等0.13万m²、红线外暂定景观0.73万m²、红线外代建道路暂定0.37万m²；合资地块总建筑面积85.3万m²，其中人防及非人防地下室面积约19.49万m²、地下购物中心约0.76万m²，研发办公用房约7万m²、配套宿舍8.08万m²、厂房21.37万m²、啤酒小镇0.65万m²、裙房商业3.68万m²，公共配套2.25万m²。





2、 合同关键页





本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

雪花啤酒厂项目
造价咨询服务合同协议书

合同协议书

由

发包人：华润（深圳）有限公司

地址：华润置地大厦B座25楼

和

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司

注册地址：深圳市福田区园岭街道八卦岭工业区430栋7楼708房

所订立。

本项目位于宝安区雪花啤酒厂项目城市更新地块。发包人并已向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件。而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

工程地点

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所绘述的造价咨询服务。

2. 合同价款

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）贰仟柒佰叁拾万零叁仟叁佰捌拾贰元肆角捌分（小写：RMB 27,303,382.48），其中合同金额（不含增值税）为RMB 25,757,908.00，按 6% 税率计算的增值税税金总额为RMB 1,545,474.48。

合同金额

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额（含增值税）RMB 1,378,000.00，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目造价咨询服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用（如有）、差旅



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

华润雪花啤酒厂项目工料测量服务

商务标

2.2. 编制说明

清单编制说明

一、工程名称：华润雪花啤酒厂项目造价咨询服务 **项目业态、建筑面积、服务内容**

二、项目概况：

深圳市宝安区新安街道兴东社区，西起创业二路，东至留芳路，南临留仙三路，北接留仙大道。项目名称为雪花啤酒项目，本次招标范围总建筑面积为 112.46 万 m²；

其中代建地块总建筑面积 27.16 万 m²，其中人防及非人防地下室面积约 6.9 万 m²、雪花总部大厦 9.03 万 m²、研发中心 5.4 万 m²、配套宿舍 5.25 万 m²、公共配套 0.57 万 m²、红线内景观工程 3 万 m²、天桥及连廊等 0.13 万 m²、红线外暂定景观 0.73 万 m²、红线外代建道路暂定 0.37 万 m²；

合资地块总建筑面积 85.3 万 m²，其中人防及非人防地下室面积约 19.49 万 m²、地下购物中心约 0.76 万 m²，研发办公用房约 7 万 m²、配套宿舍 8.08 万 m²、厂房 21.37 万 m²、啤酒小镇 0.65 万 m²、裙房商业 3.68 万 m²，公共配套 2.25 万 m²。

项目工期：2021 年 5 月-2025 年 6 月

三、服务范围：

本项目造价咨询服务为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、景观绿化工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程（部分含软装）、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。

具体造价咨询服务范围及工作内容详见专用合同条款附件 2。

四、报价清单编制依据：

1、咨询服务费分为基本咨询服务费、咨询奖励金两部分，均包含在暂定合同总价中。其中，咨询奖励金总额度为人民币 ■元（大写：■），由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。

2、本合同为固定单价合同，工程量清单中综合单价已包含完成本工程招标文件服务范围及工作内容所述的造价咨询服务工作所需的一切费用，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用、差旅食宿费用、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润及咨询人需缴付的一切国内和国外的税项（增值税除外）。

五、其他需说明的问题：

1、投标人需在投标报价中充分考虑合同有效期内建筑面积及业态变化、燃料费、电费、运输费、任何税率（增值税除外）、税种、货币汇率升降、工资、加班费、地方政府征收的有关费用、材料价差、地方政府颁布的任何文件等一切可能因素引致的价格波动风险，综合单价在结算时均不做任何调整。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

雪花啤酒厂项目
造价咨询服务合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2021 年 月 日盖章/签署：

发包人：华润（深圳）有限公司 盖章



法定代表人或获授权代表签署

姓名

职位

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司 盖章



法定代表人或获授权代表签署

姓名

职位



3、 咨询成果证明文件

预算编制报告

工程名称：工程名称:雪花科创城(雪花啤酒厂) 一标段、二标段、三标段总承包

建设单位：深圳市润雪实业有限公司

编制单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司



编制金额：（小写）¥2590321781.47元

（大写）贰拾伍亿玖仟零叁拾贰万壹仟柒佰捌拾壹元肆角柒分



编制人：



复核人：

审定人：

编制日期：2021年12月24日



4、 履约评价

委托方履约评价

- 一、合同名称：华润雪花啤酒厂
- 二、项目名称：华润雪花啤酒厂项目工料测量服务合同文件
- 三、委托单位名称：深圳市润雪实业有限公司
- 四、造价咨询单位名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司
- 五、主要团队人员：梁春梅（负责人）、王祎、魏海军、邓平、范晶晶、周铁汉
- 六、委托工作内容：全过程咨询服务
- 七、项目业态：大型综合体
- 八、对造价咨询单位的履约评价：
- 1、质量控制：
好 较好 一般 差 很差
- 2、技术水平：
熟练 较熟练 一般 差 很差
- 3、职业道德：
能够遵守职业道德 不遵守职业道德
- 4、服务水平：
优良 良好 合格 差
- 5、委托工作完成效果：
优良 良好 合格 差
- 6、履约评价
满意 不满意

委托单位：深圳市润雪实业有限公司

2022年03月06日



(四) 深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务

1、项目概括

深圳国际交流中心项目（一期）位于福田区香蜜湖街道红荔西路与香蜜湖路交汇处（香蜜湖北区），项目一期由会议中心与配套酒店组成，为深圳市重大项目，将建设成为以承接首脑峰会、国际会议、大型政务及商务活动为核心功能，以多业态高端商业为配套，具有国际高度、世界一流的大型会议综合体。

项目总占地面积暂定约 10 万平方米，规划计容总建筑面积约 28 万平方米（其中会议中心计容建面约 12.7 万平方米、配套酒店计容建面约 15.3 万平方米）





2、 合同关键页

本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

SFJ-2018-01

工程编号：2018-440304-47-03-718335012

合同编号：GJJLZX-FWHT-2022-13

深圳市建设工程造价咨询服务合同

项目名称、工程地点

工 程 名 称 :	深圳国际交流中心(一期)会议中心项目 全过程造价咨询服务
工 程 地 点 :	深圳市福田区
委 托 人 :	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
咨 询 人 :	深圳市中建达工程项目管理有限公司

2018 年版

0



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

第一部分 协议书

委托人（简称“甲方”）：深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
地址：深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 18A1
法定代表人：黄海忠

咨询人（简称“乙方”）：深圳市中建达工程项目管理有限公司
地址：深圳市福田区南园街道滨江社区东园路 7 号东园大厦 306A
法定代表人：杨学敏

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：深圳国际交流中心(一期)会议中心项目全过程造价咨询服务
- 2. 工程地点：深圳市福田区香蜜湖

项目业态

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：深圳国际交流中心项目（一期）位于福田区香蜜湖街道红荔西路与香蜜湖路交汇处（香蜜湖北区），项目一期由会议中心与配套酒店组成，为深圳市重大项目，将建设成为以承接首脑峰会、国际会议、大型政务及商务活动为核心功能，以多业态高端商业为配套，具有国际高度、世界一流的大型会议综合体。

项目总占地面积暂定为 10 万平方米，规划计容总建筑面积约 28 万平方米（其中会议中心计容建面约 12.7 万平方米、配套酒店计容建面约 15.3 万平方米）

建筑面积

- 4. 投资金额： /
- 5. 资金来源： 国有 100%
- 6. 建设工期或周期： 暂定 5 年
- 7. 委托人所处工程中的角色： 建设单位
- 8. 其他： /

二、服务范围及工作内容

2.1 本合同服务范围及工作内容：除第 2.3 外的工程造价咨询服务，本项目全过程造价咨询包括：土建、给排水、强弱电（含变配电）、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等该项目范围内的所有工程，不包含基坑工程及前期工程，具体工作内容如下：

- 1. 全过程造价咨询服务，即从工程概算审核开始到全部工程经深圳市建设工程造价管理站（或招标人）结算审定完成及竣工决算审核完成（需配合委托人取得竣工（决）算审核表、工程造价审核书）、项目所有工程保修期结束的全过程、全项目、全寿命造价咨询服务，内



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

服务内容

容包括但不限于：

- (1) 投资估算（如有）、概算审核；
- (2) 招标控制价与工程量清单编制；
- (3) 招标文件与合同相关条款的编制，根据招标人要求，协助招标人对承包人的投标文件进行审核及澄清修正工作，并配合招标人做好各专项工程招标工作；
- (4) 招标项目投标报价分析；
- (5) 工程合同价款的确定；
- (6) 施工过程中的造价管理（含工程进度款的审核、工程变更和索赔的价款审核、结算审核）；

(7) 结（决）算审核；

2. 驻场服务；

3. 参与图纸会审并提出合理化建议；

4. 编制工程造价计价依据及对工程变更实行周清月结管理，对工程造价进行动态成本监控，每月提交动态成本报表和提供有关工程造价信息资料；对项目成本管控做专题研究，并形成相关研究报告；

5. 参与委托人成本管控体系智慧化的建设及应用；

6. 按招标人要求参与与本项目全过程造价咨询相关的其他工作；

7. 凡是涉及需造价咨询出具造价意见的相关工作，均由全过程造价咨询服务单位承担；具体详见本合同第四部分补充条款。

2.2 以下工作内容不属于本合同服务范围：基坑工程及前期工程。

2.3 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



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

<input checked="" type="checkbox"/>	配合委托人	
<input checked="" type="checkbox"/>	与全过程造价咨询相关的工作	

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 从合同签订之日起至完成工程竣工验收结算、配合完成决算及保修阶段之日 止，暂定时间 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日止。

四、 质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：

1. 工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，招标控制价合理，编制说明需详细；
2. 工程量计算准确，准确率在 95% 以上（包括 95%）；
3. 咨询人初审的结算造价与深圳市建设工程造价管理站审定价相差应小于 4% 以内（不含 4%）；
4. 设备工程量准确率为 99%；
5. 主要材料设备计价准确，无原则性失误；
6. 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；
7. 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。
8. 项目实际结算总造价应控制在概算/目标成本内。

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 **合同金额**
基本费用+核减额 其他： 固定总费率
2. 签约合同价（暂定造价咨询酬金）为：壹仟叁佰陆拾陆万陆仟捌佰壹拾陆元 人民币（大写）（¥13,666,816.00 元），适用税率 6 %，不含税价为：壹仟贰佰捌拾玖万叁仟贰佰贰拾贰元陆角肆分 人民币（大写）（¥12,893,222.64 元），固定总费率 %。

本项目咨询酬金包括由咨询人为完成本合同所规定的工作内容、职责和义务所发生的全部费用，包括但不限于文本印刷费、评审会费用、成果论证费、公开展示费、成果编制费、仪器设备的使用和管理费、资料购买费、样品及其包装运输费、快递费、外出考察费以及为办理各项审批手续、提供办公和交通便利所发生的费用、现场服务费、驻场费、赶工费、咨询组织费、差旅费、调研费、所有咨询人员工资和福利、保险、现场生活条件、交通费、办公设施和设备、通讯设备、管理费、利润、税金、版权、专利使用费、培训、专项委托第三人的服务费以及其它费用和开支。除合同另有约定外，咨询酬金不因工程进度、开发周期等因素变化而调整。合同价包含咨询人为委托人提供的 3 套斯维尔全专业密钥及 3 套广联达全



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

(本页是合同签署页)

甲方：深圳香蜜湖国际交流中心发展有
限公司(公章)

法定代表人或其
(签名)

组织机构代码：91440300MA5G02M062

地址：深圳市福田区福田街道福安社区
深南大道 4009 号投资大厦 18A1

邮政编码：51800

电话：0755-82988001

传真：

电子信箱：

乙方：深圳市中建达工程项目管理有限
公司(公章)

法定代表人或其委托代理人
(签名)

组织机构代码：91440300779856944E

地址：深圳市福田区深南大道 6011-8 号
深铁置业大厦 19 楼

邮政编码：518000

电话：0755-83808658

传真：0755-83808658

电子信箱：zxt@zjdzx.com

合同签订日期：2022年5月10日

签订时间



合同附件，原件备查

附件7 项目团队一览表

14.7 拟投入本项目人员情况

项目管理班子人员配备情况一览表

序号	姓名	在投标人单位担任的职务	在本项目中担任的职务	执业资格	职称	学历及学位	从事本类项目工作年限	证明材料所在资信文件页码
1	吴影玲	副总经理	项目负责人	一级造价工程师	中级	本科/学士	14	P182-P185
2	梁春梅	土建部经理	土建负责人	一级造价工程师	高级	研究生/硕士	28	P186-P191
3	周铁汉	安装部经理	安装负责人	一级造价工程师	中级	大专	29	P192-P196
4	巫家雄	资料员	资料员	/	/	大专	4	P197-P198
5	董智勇	审计部经理	审计负责人	一级造价工程师	高级	本科/学士	32	P199-P202
6	魏海军	土建组长	精装修工程师	一级造价工程师	中级	大专	17	P203-P205
7	李少君	土建组长	幕墙工程师	一级造价工程师	中级	大专	10	P206-P208
8	丁慧	土建组长	BIM工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	26	P209-P211
9	唐凌燕	安装组长	电气工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	9	P212-P214
10	覃慧娟	安装组长	给排水工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	13	P215-P217
11	王祎	安装组长	暖通工程师	一级造价工程师	高级	大专	23	P218-P221
12	王蓉	安装组长	弱电工程师	造价员	/	本科/学士	18	P222-P224

合同附件，原件备查



3、 咨询成果证明文件

深圳国际交流中心（一期）B303-0064地块施工总承包

招标控制价

招标控制价（小写）：¥2,242,481,548.11

（大写）：贰拾贰亿肆仟贰佰肆拾捌万壹仟伍佰肆拾捌元壹角壹分

招 标 人：深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
(单位盖章)

法定代表人
或其授权人：
深圳市中建达（签字或盖章）工程项目管理有限公司
工程造价咨询企业执业印章

造价咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司
有效期至：2023年1月（单位盖章）

编 制 人：薛贝贝 蔡同煥 杨冉冉 邹亚平
(造价人员签字或盖专用章)

复 核 人：李 伟 审 定 人：梁春梅 吴影玲
(造价工程师签字盖专用章)

报告日期：二〇二二年十月二十八日



4、 履约评价

履约评价意见书

项目名称	深圳国际交流中心项目				
合同名称	深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务合同（GJJLZX-FWHT-2022-13）	评价类别	<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 第2次 <input type="checkbox"/> 阶段评价 第 次 <input checked="" type="checkbox"/> 年度评价 第1次 <input type="checkbox"/> 综合评价		
供应商	深圳市中建达工程项目管理有限公司	合同价	1366.68万元		
合同履约评价得分（百分制）：91.43分		评定等级：优秀			
序号	分 项 内 容	满 分 分 值	得 分		
1	人员配备	15	13		
2	履约质量	20	19		
3	履约进度	15	15		
4	履约配合	20	17		
合计		70	64		
需改进方面： 派驻甲方现场驻场人员需要尽快配置符合要求的驻场人员。					
2022年年度履约评价结果					
一季度 /	二季度 /	三季度 90	四季度 91.43	年度综合评分 90.715	年度履约评价等级 优秀
<p>根据以上检查情况，按照公司制度、合同和履约评价实施细则的规定，履约评价结果和后续改进要求如下：</p> <p>一、共检查 43 项内容，得分为91.43，本次履约评价结果为优。</p> <p>二、2022年年度综合评分95.15，本年度履约评价结果为 优秀 。</p> <p>三、要求在5个工作日内完成上述问题的整改，并将整改情况书面上报我司。否则我司保留进一步处罚的权利。</p> <p>四、对于上述处理意见若有疑义可在10个工作日内提出陈述申辩。</p>					
建设单位：（公章）				日期：2023年1月31日	
供应商签收联					
签 收 人		联系电话	18688978167		
签收单位	深圳市中建达工程项目管理有限公司	签收日期	2023.1.31		



三、 项目负责人同类工程业绩

投标人提供项目负责人近五年（2019 年 1 月 1 日至截标之日，以合同签订时间为准）担任项目负责人的同类工程造价咨询业绩【业绩类别：建筑工程】（数量上限为 2 项）

投标人名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司
1、项目名称：中国深圳市南山区深圳湾文化广场 BCD 地块项目； 工程类型：建筑工程； 合同金额：1095.78 万元； 项目负责人任职：项目经理； 合同签订时间：2020 年 10 月 1 日；
2、项目名称：光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目； 工程类型：建筑工程； 合同金额：1335.55 万元； 项目负责人任职：项目负责人； 合同签订时间：2023 年 2 月 1 日。
3、项目名称：华润置地深圳大区湖贝项目A1 A2宗地； 工程类型：建筑工程； 合同金额：968.54万元； 项目负责人任职：项目负责人； 合同签订时间：2022年5月1日。

注：1、按《资信标要求一览表》要求提供相关资料。



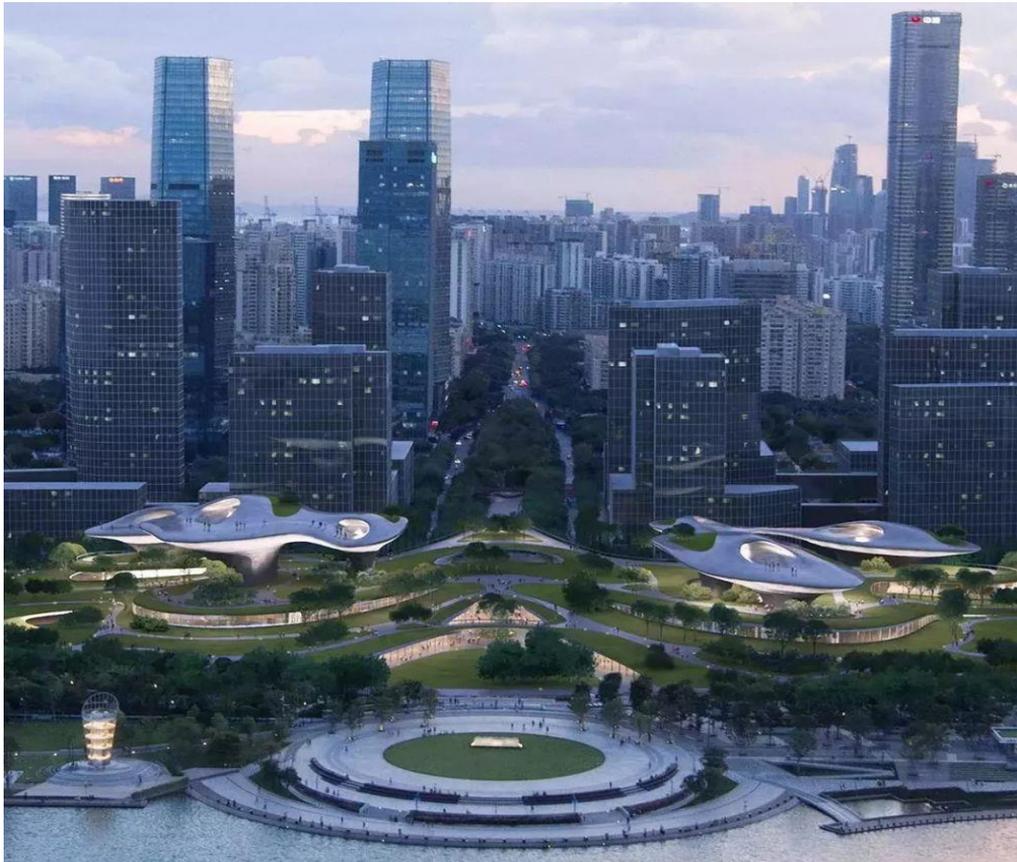


(一) 中国深圳市南山区深圳湾文化广场 BCD 地块项目

1、项目概况

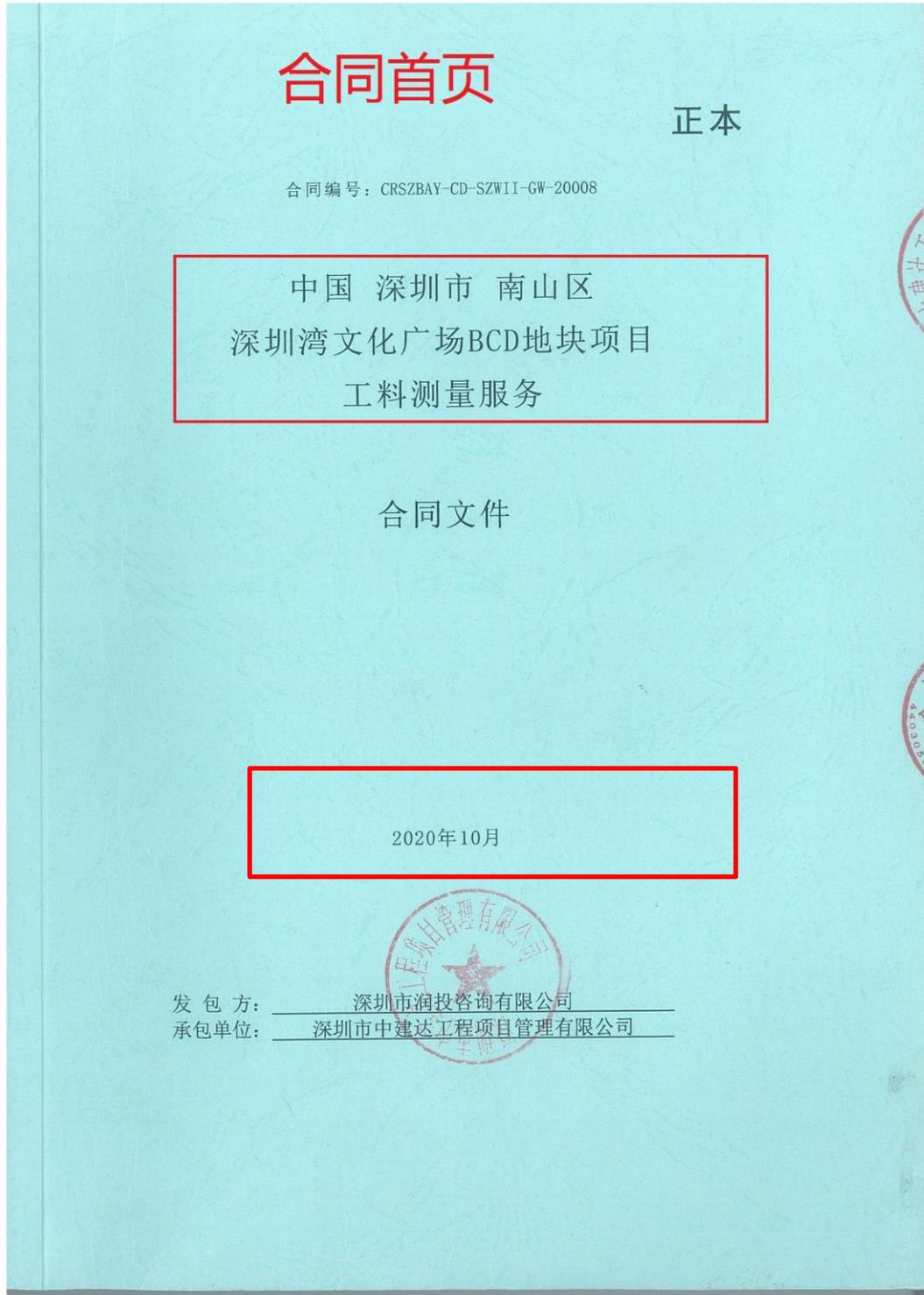
深圳湾文化广场 BC 地块位于深圳南山区后海中心区核心位置，后海中心区是粤港澳大湾区重要节点、国际创新门户。项目北至海德二道，南至海德一道，西至后海滨路，东至登良路，紧邻华润深圳湾国际商业中心项目。

工程概况信息如下：深圳湾广场 BC 地块分为后海商业文化区（B 区），深圳湾大街东延段立体慢行系统（C 区），地面 B 区自西向东建筑高度逐渐降低，以“街区+小盒子”形式，分布 3 栋塔楼，其中 T1 建筑高度为 18F，80m，T2 建筑高度为 12F，60m，T3 建筑高度为 12F，60m，项目业态种类较多且高度融合，含地上自持商业、文化设施、办公、公交站、市政天桥及垃圾站、地下销售商业。





2、 合同关键页





合同首页

合同协议书

合同协议书

由

发包人：深圳市润投咨询有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

和

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司

注册地址：深圳市福田区园岭街道八卦岭工业区430栋7楼708房

所订立。

本项目位于深圳市南山区后海中心片区，西起后海滨路，东至深圳湾人才公园，南临海德一道，北接逸湖五街。发包人并向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件。而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

项目地点

双方现在同意如下：

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所绘述的造价咨询服务。

2. 合同价款

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟零玖拾伍万柒仟捌佰壹拾壹元肆角捌分（小写：RMB 10,957,811.48），其中合同金额（不含增值税）为RMB 10,337,558.00，按 6% 税率计算的增值税税金总额为RMB 620,253.48.00）。

价格部分

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额（含增值税）RMB 1,000,000.00，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目造价咨询服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用（如有）、差旅食宿费、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、

利润、咨询人需缴付的一切国内和国外的税项（增值税除外）及其他不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否

深圳市 南山区
深圳湾文化广场BCD地块项目
工料测量服务

A/1



建筑面积满足招标要求

清单编制说明

项目概况

一、工程名称：深圳湾文化广场项目B、C、D地块工料测量服务

二、项目概况：

深圳湾文化广场项目B、C、D地块位于深圳市南山区后海中心片区，西起后海滨路，东至深圳湾人才公园，南临海德一道，北接逸湖五街。
B、C、D地块总建筑面积33.3万m²，其中人防及非人防地下室面积约13.5万m²；地下商业面积5.3万m²；地上商业3.8万m²；高层公寓（或写字楼）面积3.1万m²。
地面景观及道路8.2万m²；连廊、地下连通道及其他配套设施面积约3.9万m²；

三、服务范围：

本项目造价咨询服务为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、景观绿化工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。
具体造价咨询服务范围及工作内容详见专用合同条款附件2。

服务内容

四、报价清单编制依据：

- 1、咨询服务费分为基本咨询服务费、咨询奖励金两部分，均包含在暂定合同总价中。其中，咨询奖励金总额度为人民币1000000元（大写：壹佰万），由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。
- 2、本合同为固定单价合同，工程量清单中综合单价已包含完成本工程招标文件服务范围及工作内容所述造价咨询服务工作所需的一切费用，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用、差旅食宿费用、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润及咨询人需缴付的一切国家和国外的税项（增值税除外）。

五、其他需说明的问题：

- 1、投标人需在投标报价中充分考虑合同有效期内建筑面积及业态变化、燃料费、电费、运输费、任何税率（增值税除外）、税种、货币汇率升降、工资、加班费、地方政府征收的有关费用、材料价差、地方政府颁布的任何文件等一切可能因素引致的价格波动风险，综合单价在结算时均不做任何调整。
- 2、投标人应在投标报价中综合考虑本项目的营销中心、样板房工程、市政配套设施、景观绿化工程以及超出红线以外范围的零星项目（包含景观绿化、市政配套等工程）的服务费用。
- 3、咨询人驻场人员的办公场所及安全防护用品由发包人提供，投标人投标时无需将此项纳入报价考虑范围。
- 4、咨询奖励金按招标人确定的金额，为不可竞争项，由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。考核办法详见其他合同文件附件6 - 咨询服务要求及考评办法。
- 5、如项目未能按暂定的施工期完成，且延长时间未超过6个月时，咨询服务费不作调整。延长期超过6个月后，从第七个月开始按投标人填报的每月补偿费用计算延期驻场服务费，不足一月的按每月30天计算至小数位月，保留两位小数。
- 6、结算总价 = 按各业态最终建筑面积计算的最终基本咨询服务费 + 累计咨询奖励金应得额度 + 延期服务费 + 变更费用 - 违约金。各业态最终建筑面积按项目所在地规划局核准的实测建筑面积为准，其中户内精装修建筑面积按项目所在地规划局核准的户内实测建筑面积为准。
- 7、报价清单及其计价格式中的所有要求签字、盖章的地方，投标人须签字、盖章。
- 8、报价清单计价格式中列的所有需要填报的单价和合价，投标人均须填报，未填报项目的单价和合价，视为此项费用已包含在报价清单内的其他项目单价和合价中，结算时不再计取。
- 9、投标人应自行承担所报价格的合理性，在投标后应确保保质完成工作内容。
- 10、本项目暂定施工期约50个月。
- 11、本次招标内容不包含BCD地块已签署合同土方工程、基坑支护工程、工程监理、桩基工程（桩基已签合同范围为BC地块，D地块桩基为本次招标范围）的招投标及合同编制相关工作内容，但是此部分合同的过程付款、到竣工交付后的合同结算、后评估等仍为本次招标服务范围。
- 12、本项目在总承包单位未进场阶段需中标单位派出土建造价工程师1名，机电工程师1名至发包方指定办公室或项目驻场（共2人）；总承包单位进场后需中标单位派出土建造价工程师2名，机电工程师2名至发包方指定办公室或项目驻场（共4人）。具体到场人数及时间以甲方通知时间为准，驻场结束日期拟为项目结算完成时间；如上述驻场主责人员发包方认为不符合工作要求，将有权利进行替换，中标单位无条件更换人手至发包方满意；
- 13、综合单价为不含增值税单价，增值税请投标人根据自身情况综合考虑在报价清单汇总表申报。



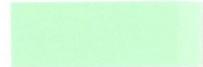
合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：深圳市润投咨询有限公司

盖章



法定代表人或获授权代表签署



姓名_____)

)

职位_____)

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署



姓名_____)

)

职位_____)

合同盖章页

深圳市 南山区
深圳湾文化广场BCD地块项目
工料测量服务

A/4



3、 项目负责人职务证明

深圳湾商业文化广场项目B、C、D地块工料测量服务 技术标

5. 人员配置表

序号	姓名	性别	年龄	职务	学历	工作年限	职称	职业资格证
1	张修涛	男	38	公司总经理	本科	16	公司领导	
2	梁春梅	女	48	技术总工	硕士	25	高级工程师	建 [造]01440002595
3	吴影玲	女	36	项目经理 土建专业负责人	本科	12	中级工程师	建 [造]17440015105
4	魏海军	男	36	安装专业负责人	本科	15	中级工程师	建 [造]14610002960
5	王赛	男	37	景观专业负责人	本科	14	/	冶金 165100425
6	胡盛年	男	39	装修专业负责人	硕士	14	中级工程师	建 [造]15440012510
7	马晓娇	女	32	土建驻场顾问	本科	10	/	
8	邓平	男	35	土建驻场顾问	本科	12	/	粤 100B01017
9	王倩	女	31	安装驻场顾问	本科	10	中级工程师	
10	李洋	男	31	三级审计负责人	本科	12	/	粤 090000712
11	刘建坤	男	34	土建组长助理	本科	11		
12	范晶晶	女	32	土建预算员	本科	10		津 120036547
13	杨艳莉	女	31	土建预算员	本科	8		粤 130A00637
14	曾繁文	男	30	土建预算员	本科	5		
15	焦阳	女	26	土建预算员	大专	5		
16	莫海梅	女	30	土建预算员	本科	4		
17	胡安	男	27	土建预算员	本科	4		
18	陈蓉芬	女	42	土建预算员	大专	22		粤 090B00035
19	龚磊	男	27	土建预算员	大专	5		

项目负责人

深圳市中建达工程项目管理有限公司 63



4、 咨询成果证明文件

预算编制报告

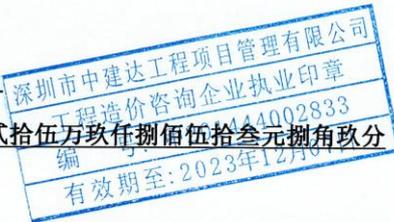
工程名称：中国深圳市南山区深圳湾文化广场 CBD 地块项目总承包工程

建设单位：华润置地（深圳）有限公司

编制单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司

总造价：（小写）3338258953.89 元

（大写）叁拾叁亿叁仟捌佰贰拾伍万玖仟捌佰伍拾叁元捌角玖分



编制人：陈国才 曾繁文 尚婧

复核人：丁健 王祎

审定人：



编制日期：2021 年 4 月 13 日



5、 履约评价

委托方履约评价

一、合同名称：中国深圳市南山区深圳湾文化广场 BCD 地块项目工料测量服务合同文件

二、项目名称：中国深圳市南山区深圳湾文化广场 BCD 地块项目

三、委托单位名称：深圳市润投咨询有限公司

四、造价咨询单位名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司

五、主要团队人员：吴影玲（负责人）、梁春梅、魏海军、覃慧纳、唐凌燕、

六、委托工作内容：全过程咨询服务

七、项目业态：商业综合体

八、对造价咨询单位的履约评价：

1、质量控制：

好 较好 一般 差 很差

2、技术水平：

熟练 较熟练 一般 差 很差

3、职业道德：

能够遵守职业道德 不遵守职业道德

4、服务水平：

优良 良好 合格 差

5、委托工作完成效果：

优良 良好 合格 差

6、履约评价

满意 不满意

委托单位：深圳市润投咨询有限公司

2022年3月8日



(二) 光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目

1、 项目概述

项目概述：项目位于光明区塘宏路以北，月亮路以西，塘振路以东，马角岭路以南，在建地铁月亮路站旁；业态包含：超高层住宅、超高层办公、地上商业、地下商业、人防/非人防地下室、配套、幼儿园；占地面积 70700m²，总建筑面积约 74.32 万 m²；包含三层地下室（局部地下四层），地下建筑面积约 22.45 万 m²；**13 栋 150m 超高层住宅楼**，**4 栋 180m 超高层住宅楼**，1 栋 200m 超高层办公楼，及相应商业裙楼及配套，地上建筑面积约 51.13 万 m²，幼儿园 7400m²。





2、 合同关键页





本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务合同协议书

合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉城花园3栋1106

和

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司

注册地址：深圳市福田区园岭街道八卦岭工业区430栋7楼708房

所订立。

本项目位于深圳市光明区凤凰街道马角岭路、月亮路、塘宏路与塘振路交叉汇处。发包人并向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件，而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所述述的造价咨询服务。

2. 合同价款

合同金额

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟叁佰叁拾伍万伍仟肆佰陆拾壹元陆角叁分（小写：RMB 13,355,461.63），其中合同金额（不含增值税）为RMB 12,599,492.11，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 755,969.53）。

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额（含增值税）RMB ，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不負責任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目造价咨询服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务专用合同条款

附件 2

本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供合同原件查验

造价咨询服务范围和工作内容

一、总则

以下所述的造价咨询服务范围及工作内容只是概括的，并不能视为完整无缺的。投标者应充分研究招标文件的其他部分，包括投标须知、合同协议书、合同通用条款、合同专用条款及其他合同文件附件去完全了解本工程造价咨询服务实际范围及工作内容。

二、服务范围

A、清单一《住宅类全过程造价咨询服务》

全过程造价咨询证明

服务范围：项目红线内之所有工程、与项目相邻之红线外周边道路市政改造等内容等，包括项目定位、设计、目标成本、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、热力工程、景观工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。

服务期：自项目规划设计开始至项目所有工程保修期结束且完成所有结算书签署；

B、清单二《综合业务造价咨询服务》

服务范围：包括项目前期估算、目标成本编制、第三方复审、零星工程全过程、零星工程招标及结算、签证变更审核、集采、零星测算、配合审计工作及人员外包等工料测量服务。

造价咨询服务的内容包括但不限于“工作内容、成果及时间表”中所描述的内容：

- 1.1 咨询人根据下表要求在各工作阶段提交相应的成果性文件，提交时限和书面文件的数量文件必须满足发包人的需要；
- 1.2 咨询人提交之一切成果性文件，必须经过初审人、复审人、项目负责人三级审核，并逐一签字确认后提交发包人；
- 1.3 咨询人必须提供成果性文件的电子版本（word、excel等可编辑版本）。

三、造价咨询服务工作内容、成果及时间表

造价咨询服务工作内容、成果及时间具体详见下表：



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：深圳市润宏房地产有限公司_____)

法定代表人或获授权代表签署 蒋慕川)

姓名_____)

职位_____)



咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司_____)

盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)





3、 项目负责人职务证明





光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务专用合同条款

服务人员一览表

岗位	姓名	性别	年龄	学历	职称	联系电话	专业从业工作年限	主要工作业绩和经历
项目负责人	吴影玲	女	39	本科	中级工程师	18664919847	15	参与过南宁华润中心成本复审顾问、万科一环东（佛山万科金域中央）项目、万科梅林关城市更新项目
项目审计负责人	梁春梅	女	52	硕士	高级工程师	13609628715	28	参与过深圳万科留仙洞项目、万科-环东（佛山万科金域中央）项目（综合体）、深圳机场卫星厅项目
土建咨询师	丁健	男	49	本科	中级工程师	13510844658	27	参与过广西防城港嘉乐城、深万科云城二、三期、深圳机场卫星厅
土建咨询师	魏海军	男	39	专科	中级工程师	18629303845	18	参与过万科金色悦城 DK2,4 项目（住宅）、万科曲江创意谷文化产业园项、深圳机场卫星厅及其配套工程
土建咨询师	李少君	女	33	专科	中级工程师	13430399820	11	参与过鹏瑞皓月湾花园项目、佛山万科金域半岛项目、佛山金茂悦项目
土建咨询师	刘萍	女	35	本科	中级工程师	18992875621	11	参与过华润未来城市五期、中粮前海亚太区域总部项目、深圳机场卫星厅项目
土建咨询师	姚金贝	男	24	本科	/	17807644731	2	参与过华润雪花啤酒厂项目
土建咨询师	肖炜	女	27	本科	初级工程师	13590137425	6	参与过中粮前海亚太区域总部项目、宝安“一水”、石清大道等



4、 咨询成果证明文件

预算编制报告

工程名称：深圳华润光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目一期（01-23、01-24、01-25、01-26 地块）施工总承包

建设单位：深圳市润宏房地产有限公司

设计单位：筑博设计股份有限公司

编制单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司

工程造价：（小写）¥1782721863.65

（大写）壹拾柒亿捌仟贰佰柒拾贰万壹仟捌佰陆拾叁元陆角伍分



编制人：魏海琴 丁健 肖婧 朱材 贝阳

复核人：王坤 谭玉婷

负责人：



编制日期： 2023 年 8 月 16 日



(三) 华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地

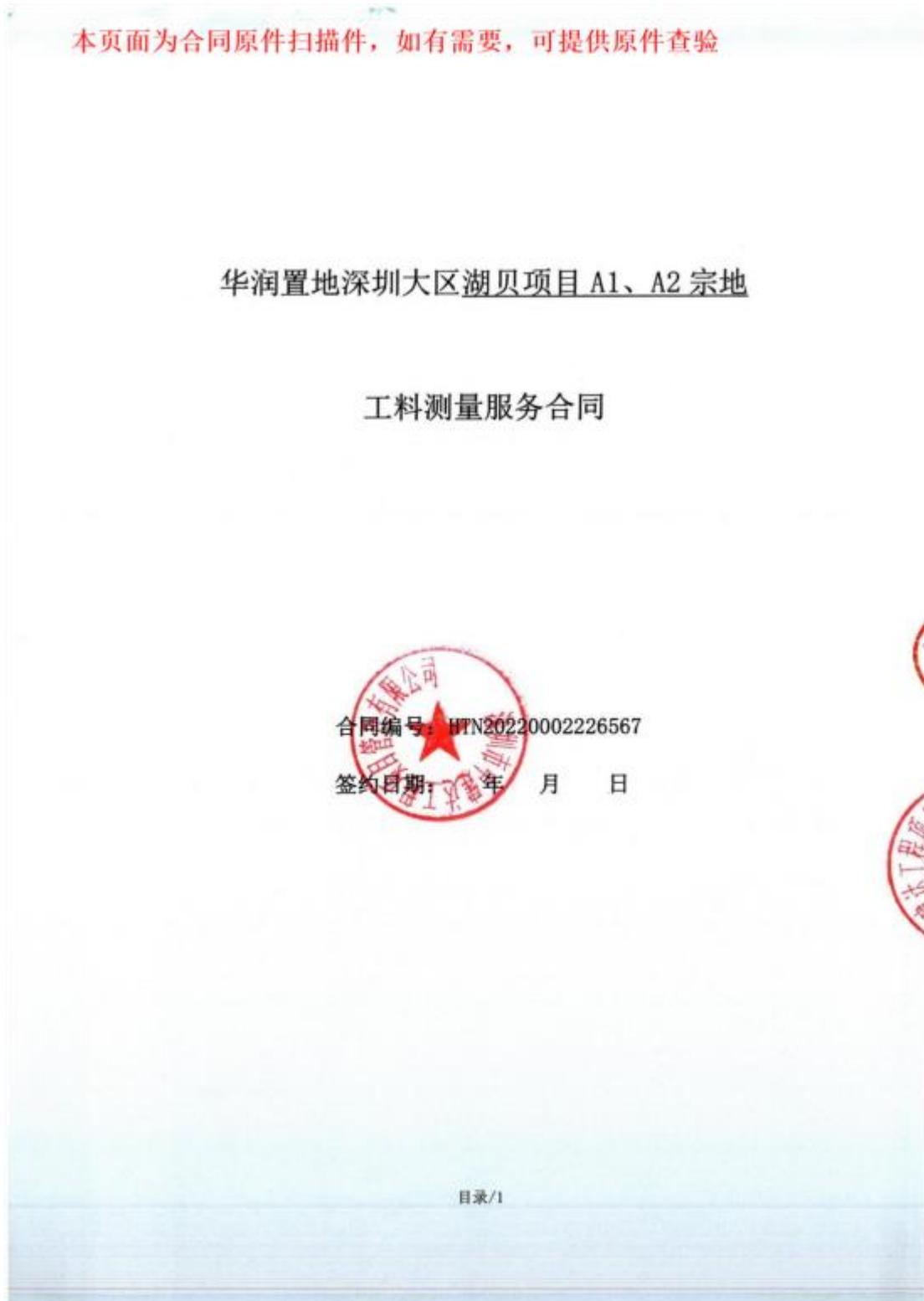
1、项目概况

项目概述：合同签订时间：2022 年 5 月，服务方式：全过程造价咨询服务。用地面积约 2.84 万平方米，项目类型：住宅，建筑高度：236m，总建筑面积：485800m²。项目位于罗湖区东门街道，南侧为深南大道，北侧为现状中兴路，东侧为文锦中路，西侧为东门中路。业态包括：超高层住宅、商业、公寓、幼儿园、体育馆等。





2、 合同关键页





本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

第一章 工料测量服务合同协议书

甲方（全称）：华润置地(深圳)开发有限公司

乙方（全称）：深圳市中建达工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及深圳市润投咨询有限公司与深圳市中建达工程项目管理有限公司签订的《深圳大区 2021 年-2022 年度工料测量服务集中采购合作协议》（编号：**CRCSZ-ZB-GW-21003**）及其补充协议（如有），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经友好协商，签订本合同。

1. 工程名称和服务内容

1.1. 工程名称：湖贝项目 A1、A2 地块。

项目面积、项目名称

1.2. 建筑面积：约 48.58 万m²。

1.3. 服务内容（勾选项）

前期估算（拿地阶段、产规阶段等估算）

全过程造价咨询服务证明

目标成本编制（方案设计、扩初设计）

招标工作、动态成本编制、工程结算

零星工程招标工作

第三方审核(总承包工程重计量, 含机电总包)

第三方审核(其他工程重计量)

第三方审核(工程结算)

零星工程结算

一城一值目标成本编制

2. 合同条款

2.1 合同含税总价为人民币玖佰陆拾捌万伍仟肆佰叁拾伍元叁角肆分（即 RMB: 9685435.34 元）。其中：不含税金额为 RMB 9137203.15 元，6%增值税金额为 RMB548232.19 元。

合同金额

本合同为综合单价合同。

该费用已包括顾问咨询费、来回差旅、交通、邮递、通讯、文件编印、应纳税金等一切与工料测量活动有关的费用。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

2.2 清单明细

单位：元

清单一：住宅类全过程咨询服务							
序号	科目	业态	暂定数量	单位	不含增值税综合单价（元）	不含增值税合计（元）	备注
1.1	住宅项目	公寓及住宅塔楼	257,410	m2			室内精装(含公区精装修)
1.2		地上商业	43,612	m2			毛坯(含公区精装修)
1.3		地下商业	14,481	m2			毛坯(含公区精装修)
1.4		地下车库及地下室配套用房	116,282	m2			车库及配套用房简装
1.5		幼儿园、学校、体育馆	0	m2			室内精装(含公区精装修)
1.6		园林景观、市政道路及露天场地	47425	m2			包括：软、硬景工程及地上市政路、露天活动场地，按实际景观面积计费
1.7		公共配套	6600	m2			仅包括：连桥、公共配套、变配电站、社区健康服务及公交首末站、地下公共电站类型
1.8		其他业态	0	m2			包含：地下环道及其它未尽业态
2	延期驻场服务费		10	元/人*月			不区分级别，暂不计入总价



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

第二条 工料测量服务内容

服务内容

- 1.1 工料测量服务全过程要求，包括但不限于：
 - 1.1.1 出席会议：根据甲方需要，出席和成本控制、工料测量有关之设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。
 - 1.1.2 市场调研：根据项目需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：
 - 1) 对当地有关工程造价的法律环境进行调研，包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例等可能影响工程造价的诸因素之调研；
 - 2) 工程造价行情调研，包括向当地施工单位及供应商的询价、了解同类工程造价水平、材料及劳务市场的价格调查等。
 - 1.1.3 在提供服务的过程中按实际需要调整，配合项目之发展计划及满足甲方之要求。
 - 1.1.4 按甲方要求，全面贯彻执行甲方成本工作规范，包括但不限于甲方指定的成本划分口径、甲方视工程情况给定的招标文件及合同文件、动态成本月报范本、成本后评估报告范本等。
 - 1.1.5 在成本控制方面主动提醒甲方注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。
- 1.2 工料测量服务相关工作内容要求，包括但不限于：
 - 1.2.1 前期估算
 - 2.2.1.1 规划设计阶段
 - 1) 为各规划方案编制规划设计估算，分析各规划方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告及提出成本优化建议。
 - 2) 根据项目造价控制的需要，提供应聘请的专业顾问建议、各专业顾问的工作范围、界面及配合造价控制应注意的事项。
 - 3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，乙方应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足甲方成本控制要求。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

2.2.1.2 方案设计阶段

- 1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供甲方参考，配合甲方修改、确定建筑标准。
- 2) 为各方案编制方案设计估算，分析各方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告，提出成本优化建议。若方案设计估算超出规划设计估算，乙方应于报告中分析偏差原因，提出造价减省建议方案。
- 3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，乙方应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足甲方成本控制要求。
- 4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供甲方实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

服务内容

2.2.1.3 初步设计及扩初设计阶段

- 1) 根据设计图纸编制工程造价分项的详细概算，与方案设计估算作详细比较。若概算超出方案设计估算，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- 2) 根据设计图纸编制限额指标的测算报告。若指标超限，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- 3) 根据甲方需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响。
- 4) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，乙方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足甲方成本控制要求。

1.2.2 目标成本编制

- 1) 根据甲方提供的相关资料：产品配置表、方案图（如有）、目标成本测算基础表，科目划分表等，配合甲方完成目标成本编制工作。
- 2) 乙方根据自身的行业优势及市场造价信息指标，编制目标成本，并提出专业意见和优化减省建议。

1.2.3 招标文件编制

- 1) 配合甲方完成集采落地签项目合同的商务审核（含协议外价格审核）
- 2) 协助甲方制定合理的合同分判方案、工程界面划分、招标方式、合同模式、招标工作计划等。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

3) 配合施工图设计

- a) 针对各分项工程提出满足招标要求的施工图设计深度要求，作为施工图设计招标及施工图审图的依据。
- b) 审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在扩初设计概算内。若发现设计造价超出扩初设计概算，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- c) 审核施工图是否达到招标所需的深度，检查图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。
- d) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，乙方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足甲方成本控制要求。

服务内容

4) 招标文件要求

- a) 提供详细的工程界面描述、类似工程的工料规范，供甲方参考。
- b) 编制招标文件初稿，交由甲方评定，根据甲方需要作交底，并将甲方意见编入最终招标文件。招标文件内容包括但不限于：投标须知、投标书、合同协议书样本、合同条款、工料规范、图纸目录、工程量清单及单价表、履约保函样本、工程保修书样本等。

5) 发标、议标、定标、合同签署

- a) 组织或协助甲方组织投标邀请、招标文件发放及交底、问卷发放、答疑、中标/落标通知发放等招标工作，并负责所需书面文件的编制。
- b) 在投标人回标后，校核、分析所收到的标书并提交商务分析报告，包括计算上的复核、报价及其明细的对比分析、投标技巧分析、报价合理性分析、合约上是否响应标书要求、结合投标单位的深化设计及施工方案对其报价进行分析并综合评估等。
- c) 协助甲方与投标人进行报价和合同条件的议标。
- d) 编制、装订正式合同文件，并指导各方签署。
- e) 根据甲方需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由乙方向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底，陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款，以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容，使各方对合同文件与工程量清单及单价表内容有深入了解。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

1.2.4 招标控制价阶段

- 1) 根据经审定的工程量清单和招标文件要求，编制招标控制价，主材若为市场询价，需提供询价依据作为佐证资料；
- 2) 招标控制价需在回标前 3 天完成编制，并通过甲方审核。

1.2.5 动态成本阶段

- 1) 根据项目进展每月及时更新动态成本，并合理预估合同待发生，需在每月 20 日前完成；

1.2.6 竣工结算阶段

- 1) 当工程完工后，依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同、施工方报送结算书等其它相关结算资料，独立计算，形成结算初稿。
- 2) 与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与甲方、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。
- 3) 在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷子甲方、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。
- 4) 计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、目标成本金额进行比较分析，编制审核意见并发予甲方。
- 5) 根据甲方需要，计算详细的工程造价指标，并编制书面分析报告，并提供详细的计算式。

1.2.7 零星工程招标工作（同 1.2.3-1.2.4）

服务内容

1.2.8 第三方审核（工程结算复审/工程重计量复审）

- 1) 当项目结算审核完成后，根据已完成的结算成果资料（结算书、竣工图纸、三维算量模型、验收报告、合同、签证变更、索赔等）进行复审，复审内容包括但不限于：工程量是否有差异、工程单价是否有异常、竣工图纸是否符合现场实际、结算是否符合合同条款，变更签证及索赔是否有效，改造项目材料回收利旧情况等。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

- 3) 与施工单位进行核对及确认，核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与甲方、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。
 - 3) 在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷子甲方、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。
 - 4) 根据甲方需要，计算详细的工程造价指标，并编制书面结算分析报告。
- 1.2.9 零星工程结算（同 1.2.6）
- 1.2.10 一城一值目标成本编制（同 1.2.2）
- 1.2.11 对标工作：按甲方要求
- 1.2.12 其它工作

服务内容

另零星项目不适用《工料测量服务报价表》，需乙方配合，乙方应无条件提供服务，并按造价人员工日单价计算费用。

第三条 工作成果要求

- 1.3 乙方应按照本合同的附件三《工料测量服务工作成果及时间表》之约定提供服务及提交工作成果。
- 1.3.1 甲方有权对乙方所提交成果文件的版本作出调整，乙方应按照甲方要求的深度及版本提供服务及提交工作成果。
- 1.3.2 若因乙方不能按甲方之要求提供服务或提交成果文件而影响甲方正常工作进程，则乙方应向甲方赔付每次 RMB5,000 元的违约金，不设上限。
- 1.4 工作成果语言要求：简体中文。
- 1.5 工作成果质量要求：
 - 1.5.1 乙方提交的工程量清单及单价表不允许出现错项与漏项，如有按第十条 1.27 条款处罚。
 - 1.5.2 乙方提交的单项合同结算文件初稿与经甲方审定结果的误差须 $<2\%$ ，如有按第十条 1.28 条款处罚。



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

3	绩效奖励金	
4	扣减(元)	
不含税总计(元)		
含税总计(元)		
综合单方价格(元/m ²)		

3. 合同服务期

本项目造价咨询服务合同服务期为自实际开工日开始，至本项目所有工程保修期结束且完成所有结算书签署，预计施工期 59 个月，施工期延长六个月以内合同总价不做调整，如超过六个月后，从第七个月开始每月按照集采协议单价及经甲方确认的驻场服务人数、天数（不足一个月按经甲方确认的当月工作天数/22 天计算），补偿延期驻场服务费。

合同时间

4. 合同生效

合同订立时间：2022 年 05 月

合同订立地点：深圳市

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

本合同用中文书写，一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具同等效力。未尽事宜，按照已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准。

甲方：华润置地（深圳）开发公司

法定代表人或授权委托人：

银行帐号：

地址：

电话：

传真：

蒋嘉川

乙方：深圳市中建达工程项目管理有限公司

法定代表人或授权委托人：

银行帐号：7901 0154 7400 43504

地址：深圳市福田区深南大道 6011-8 号深铁置业大厦 19 层

电话：0755-83808658

传真：0755-83808658

敏杨印学



3、 项目负责人职务证明

合同附件三：服务团队架构、成员名单、成员

服务团队架构（全过程项目组）



合同附件三/1



4、 咨询成果证明文件

预算编制报告

工程名称：华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地总承包
 建设单位：华润置地(深圳)开发有限公司
 设计单位：华阳国际设计集团
 编制单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司

编制金额：（小写）¥1251446768.24
 （大写）壹拾贰亿伍仟壹佰肆拾肆万陆仟柒佰伍拾捌元肆角壹分

编制人：何淑露 梁平 谭玉婷 曹黎文
 复核人：吴影玲
 审定人：梁香梅 王玮

编制日期：2022 年 7 月 27 日

