

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： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

日期： 2024年09月10日



资信标书目录

资信标书目录	2
一、投标函	3
二、通过年审的营业执照副本（原件扫描件）	4
（一）深圳市栋森工程项目管理有限公司营业执照	4
（二）工程造价咨询企业信用等级 AAA 级	6
三、企业资质证书（原件扫描件）	7
四、企业基本信息	11
（一）附表 1 企业基础信息情况表	11
（二）企业纳税情况	12
1、 2021 年度纳税证明	12
2、 2022 年度纳税证明	13
3、 2023 年度纳税证明	14
4、 企业股东信息证明	15
五、企业同类工程业绩	17
1、 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段	18
2、 新区人民医院新院项目造价咨询	57
3、 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务	72
4、 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）	98
5、 深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）	114
六、项目负责人同类工程业绩	122
1、 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段	123
2、 新区人民医院新院项目造价咨询	162
3、 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务	177
4、 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）	203



一、投标函

一、投标函

致 深圳市大鹏新区南澳办事处：

根据已收到贵方的 新大综合客运枢纽工程（造价咨询） 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

4. 我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：范莹莹

授权委托人：范莹莹

单位地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、

1701-1712单元 邮编：518000

联系电话：0755-25725288 传真：0755-82117175

日期：2024年09月10日



二、通过年审的营业执照副本（原件扫描件）

（一）深圳市栋森工程项目管理有限公司**营业执照**



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市栋森工程项目管理有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403007271416560
注册号:	440301102795695
商事主体名称:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
住所:	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元
法定代表人:	范莹莹
认缴注册资本(万元):	1000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2001-03-08
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-03-20
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市栋森工程项目管理有限公司深汕合作区分公司
备注:	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市栋森工程项目管理有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	工程造价咨询业务; 工程管理服务; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 招投标代理服务; 信息技术咨询服务; 企业管理咨询; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可经营项目:	以下项目涉及应取得许可审批的,须凭相关审批文件方可经营: 建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)



(二) 工程造价咨询企业信用等级 AAA 级
中国建设工程造价管理协会颁发的企业信用等级证书扫描件



中国建设工程造价管理协会信用评价结果查询截图

CCEA 工程造价行业信用信息平台

根据国家相关文件要求，行业协会开展信用评价工作只限于会员范围内，故参与中价协信用评价企业必须为我协会会员，并及时更新维护本企业信息。

企业信用等级为失效状态的企业，请核查本企业评价证书是否在有效期内及本企业在中价协会员系统内是否有当年的会费缴费记录，评价证书已过有效期的，需重新申请评价，无缴费记录的企业请与中价协会员部联系办理相关手续后恢复评价等级有效。

信用评价结果查询

单位名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 单位所属: 请选择

信用等级: 请选择 评价年度:

序号	单位名称	所属省份	信用等级	评价时间	有效期至	历史评价记录
1	深圳市栋森工程项目管理有限公司	广东省	AAA	2024-07-16	2027-07-15	<input type="button" value="历史评价记录"/>

上一页 1 下一页 到第 1 页 确定 共 1 条 20 条/页



三、企业资质证书（原件扫描件）

工程造价咨询**甲级**资质证书



工程造价咨询企业 甲级资质证书

企业名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

证书编号：甲190544000840

有效期：自 2019年01月01日

至 2021年12月31日

发证机关



2018年12月20日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



说明

2021年6月3日起，住房和城乡建设主管部门不再办理工程造价咨询企业资质延续手续。按照国发〔2021〕7号文件要求，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务。

网址：https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgknr/tzgg/202106/20210629_250618.html

住房和城乡建设部办公厅关于取消 工程造价咨询企业资质审批 加强事中事后监管的通知

选择字体：[大-中-小] 发布时间：2021-06-29 16:49:00 分享：

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设工程造价管理机构，各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号），持续深入推进“放管服”改革，取消工程造价咨询企业资质审批，创新和完善工程造价咨询监管方式，加强事中事后监管，现就有关事项通知如下：

一、取消工程造价咨询企业资质审批。按照国发〔2021〕7号文件要求，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明。2021年6月3日起，住房和城乡建设主管部门不再办理工程造价咨询企业资质延续手续，到期需延续的企业，有效期自动延续至2021年6月30日。

二、健全企业信息管理制度。各级住房和城乡建设主管部门要加强与市场监管等有关部门沟通协调，结合工程造价咨询统计调查数据，健全工程造价咨询企业名录，积极做好行政区域内企业信息的归集、共享和公开工作。鼓励企业自愿在全国工程造价咨询管理系统完善并及时更新相关信息，供委托方根据工程项目实际情况选择参考。企业对所填写信息的真实性和准确性负责，并接受社会监督。对于提供虚假信息的工程造价咨询企业，不良行为记入企业社会信用档案。

三、推进信用体系建设。各级住房和城乡建设主管部门要进一步完善工程造价咨询企业诚信长效机制，加强信用管理，及时将行政处罚、生效的司法判决等信息归集至全国工程造价咨询管理系统，充分运用信息化手段实行动态监管。依法实施失信惩戒，提高工程造价咨询企业诚信意识，努力营造诚实守信的市场环境。

四、构建协同监管新格局。健全政府主导、企业自治、行业自律、社会监督的协同监管格局。探索建立企业信用与执业人员信用挂钩机制，强化个人执业资格管理，落实工程造价咨询成果质量终身责任制，推广职业保险制度。支持行业协会提升自律水平，完善会员自律公约和职业道德准则，做好会员信用评价工作，加强会员行为约束和管理。充分发挥社会监督力量参与市场秩序治理。鼓励第三方信用服务机构开展信用业务。

五、提升工程造价咨询服务能力。继续落实《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）精神，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，积极培育具有全过程咨询能力的工程造价咨询企业，提高企业服务水平和国际竞争力。

六、加强事中事后监管。各级住房和城乡建设主管部门要高度重视工程造价咨询企业资质取消后的事中事后监管工作，落实放管结合的要求，健全审管衔接机制，完善工作机制，创新监管手段，加大监管力度，依法履行监管职责。全面推行“双随机、一公开”监管，根据企业信用风险分类结果实施差异化监管措施，及时查处相关违法、违规行为，并将监督检查结果向社会公布。

住房和城乡建设部办公厅
2021年6月28日



持证需知

1. 本证书是工程造价咨询企业取得工程造价咨询甲级资质和承接工程造价咨询业务的凭证。
2. 本证书分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 本证书只限本工程造价咨询企业使用，不得伪造、涂改、出借和转让，如有遗失应在公众媒体上声明作废后，再向发证机关申请补办。
4. 工程造价咨询企业须在核定的工程造价业务范围内从事经营活动。如资质等级发生变化，须及时将原证书交回发证机关，办理更换手续。
5. 工程造价咨询企业改变名称、住所、企业类型、法定代表人、技术负责人、注册资本或其他原因终止业务的，应当在30日内到发证机关办理变更或注销手续。
6. 本证书有效期限三年。

企业名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司			
企业住所	深圳市罗湖区罗沙路西岭下村北区11号4楼			
成立日期	2001年03月08日			
企业类型	有限责任公司			
注册资本	1000万元人民币			
统一社会信用代码	914403007271416560			
法定代表人	姓名	梁立峰	职称	工程师
技术负责人	姓名	吴慧博	职称	高级工程师
	造价工程师注册证号	建[造]01440002760		
资质证书号	甲190544000840			
资质有效期限：自 2019年01月01日至 2021年12月31日				
业务范围： 工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动，不受行政区域限制。 甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务。 工程造价咨询业务范围包括： (一) 建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核； (二) 建设项目概预算的编制与审核，并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制； (三) 建设项目合同价款的确定（包括招标工程工程量清单和标底、投标文件的编制和审核）；合同价款的签订与调整（包括工程变更、工程洽商和索赔费用的计算）及工程款支付、工程结算及竣工（决）算报告的编制与审核等； (四) 工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询； (五) 提供工程造价信息服务等。 工程造价咨询企业可以对建设项目的组织实施进行全过程或者若干阶段的管理和服务。				



资质变更栏

企业住所变更为：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）第六层。



法定代表人变更为：范莹莹。



变更核准机关 (章)
年 月 日



变更（备案）通知书

变更（备案）通知书

22206735155

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

我局已于二〇二二年三月二十三日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所： 深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）第六层

变更后住所： 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





四、企业基本信息

(一) 附表 1 企业基础信息情况表

企业名称： 深圳市栋森工程项目管理有限公司 (公章) 填报日期：2024 年 09 月 10 日

企业名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司		企业曾用名 (如有)	深圳市丹方工程造价 咨询有限公司	
统一社会信用 代码	914403007271416560		企业类型	有限责任公司	
注册资金(万 元)	1000		注册地址	深圳市罗湖区清水河 街道清水河社区清水 河三路 7 号中海慧智 大厦 1 栋 1A1601-1612、 1701-1712 单元	
成立时间	2001-03-08		企业股东信 息(主要)	吴慧博, 出资比例 51%	
法定代表人	范莹莹	联系 方式		13760227566	杨中保, 出资比例 48%
企业总人数	272			范莹莹, 出资比例 1%	
纳税额(万元)	2021 年: 900.23 万元 2022 年: 826.29 万元 2023 年: 869.72 万元 累计纳税额: 2596.24 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。



(二) 企业纳税情况

1、2021 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕14038号

深圳市栋森工程项目管理有限公司(统一社会信用代码:914403007271416560) 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	912	0
2	城市维护建设税	390,765.38	0
3	企业所得税	2,300,837.36	0
4	印花税	34,959.7	0
5	教育费附加	167,470.88	0
6	增值税	5,582,362.68	0
7	房产税	193,549.17	0
8	地方教育附加	111,647.25	0
9	残疾人就业保障金	90,105.6	0
10	车辆购置税	129,734.51	0
合计		9,002,344.53	0
其中, 自缴税款		8,633,120.8	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2020年1,991,081.14元, 2021年7,011,263.39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2022年1月4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: 522201041711486262





2、2022 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证（2023）213284号

深圳市栋森工程项目管理有限公司(统一社会信用代码:914403007271416560) 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	912	0
2	城市维护建设税	366,741.57	0
3	企业所得税	2,045,244.29	0
4	印花税	32,980.29	0
5	教育费附加	157,174.97	0
6	增值税	5,239,165.28	0
7	房产税	193,549.17	0
8	地方教育附加	104,783.29	0
9	残疾人就业保障金	106,008.08	0
10	车辆购置税	16,383.72	0
合计		8,262,942.66	0
其中, 自缴税款		7,894,976.32	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2021年2,202,099.29元, 2022年6,060,843.37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2023年2月23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: 522302234242501485





3、2023 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证（2024）21979号

深圳市栋森工程项目管理有限公司(统一社会信用代码:914403007271416560)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	912	0
2	城市维护建设税	460,302.27	0
3	企业所得税	983,854.22	0
4	印花税	37,625.13	0
5	教育费附加	197,272.39	0
6	增值税	6,575,746.76	0
7	房产税	193,549.17	0
8	地方教育附加	131,514.94	0
9	残疾人就业保障金	116,375.98	0
合计		8,697,152.86	0
其中:自缴税款		8,251,989.55	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年287,700元,2018年565,917元,2019年21,250元,2020年7,875元,2022年575,830.41元,2023年7,238,580.45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1,431,046.55元(壹佰肆拾叁万壹仟零肆拾陆圆伍角伍分),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4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: 522401040128473346





4、企业股东信息证明



深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 914403007271416560
注册号:
法定代表人: 范莹莹
登记机关: 深圳市市场监督管理局罗湖监管局
成立日期: 2001年03月08日

- 发送报告
- 信息分享
- 信息打印

- 基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

统一社会信用代码: 914403007271416560
注册号:
类型: 有限责任公司
注册资本: 1000.000000万人民币
登记机关: 深圳市市场监督管理局罗湖监管局
住所: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元
经营范围: 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外); 招投标代理服务; 信息技术咨询服务; 企业管理咨询; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 非居住房地产租赁。 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) ^建设工程监理。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgknr/djzcy/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

营业期限信息

营业期限自: 2001年03月08日
营业期限至:

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	吴慧博	自然人股东	非公示项	非公示项	
2	杨中保	自然人股东	非公示项	非公示项	
3	范莹莹	自然人股东	非公示项	非公示项	

共查询到 3 条记录 共 1 页

- 首页
- 上一页
- 1
- 下一页
- 末页

主要人员信息

共计 3 条信息

- 杨中保 总经理
- 范莹莹 执行董事
- 吴慧博 监事

分支机构信息

暂无分支机构信息



深圳市市场监督管理局 商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称: 全称

验证码:  [重新获取验证码](#)

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 **股东信息** 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市栋森工程项目管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
杨中保	480	自然人	自然人股东
吴慧博	510	自然人	自然人股东
范莹莹	10	自然人	自然人股东



五、企业同类工程业绩

附表 2

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：深圳市栋森工程项目管理有限公司（公章） 填报日期：2024年09月10日

投标人名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

- 1、项目名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段；工程类型：建筑工程；合同金额：2116.84 万元；合同签订时间：2019 年 03 月 27 日；
- 2、项目名称：新区人民医院新院项目造价咨询；工程类型：建筑工程；合同金额：1560.34 万元；合同签订时间：2021 年 07 月 07 日；
- 3、项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务；工程类型：建筑工程；合同金额：1426.38 万元；合同签订时间：2020 年 12 月 23 日；
- 4、项目名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）；工程类型：建筑工程；合同金额：1188.00 万元；合同签订时间：2022 年 07 月 15 日；
- 5、项目名称：深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）；工程类型：建筑工程；合同金额：719.08 万元；合同签订时间：2023 年 08 月 04 日。

备注：

- 1、按《资信标要求一览表》要求提供相关资料。



1、华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段 中标通知书

31

中标通知书

标段编号: 44030420180070002001

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1523.952000万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2019-01-14 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(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: 2019-02-20

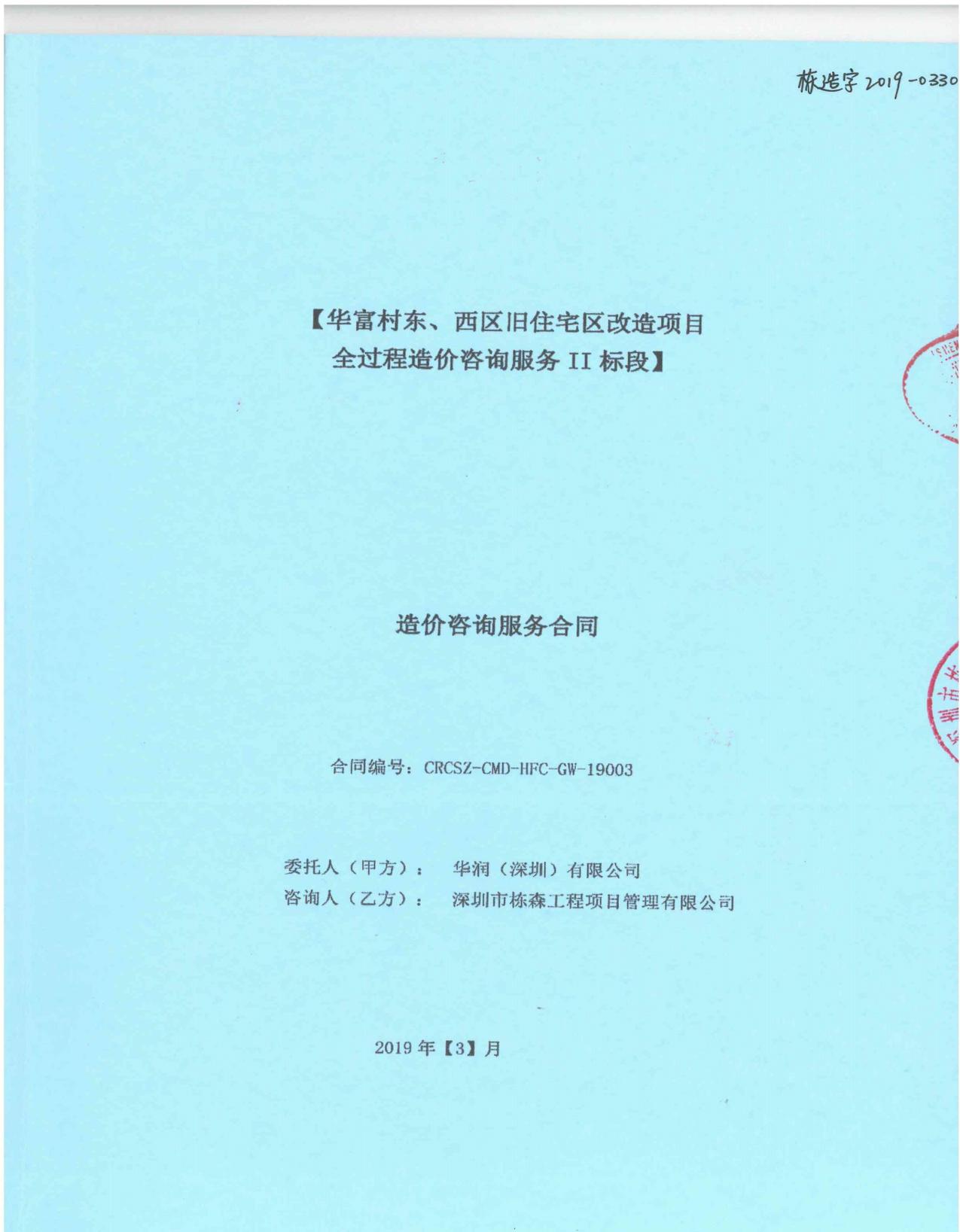
查验码: 9658965592488334

查验网址: www.sz.jsjy.com.cn



合同

原合同签订合同金额为 1523.95 万元，现补充协议合同金额为 2116.84 万元





**【华富村东、西区旧住宅区改造项目
全过程造价咨询服务 II 标段】**

造价咨询服务合同

合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19003

委托人（甲方）： 华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

2019 年【3】月



目 录

第一条 总则.....	4
第二条 造价咨询服务内容.....	5
第三条 工作成果要求.....	10
第四条 咨询人服务团队.....	12
第五条 收费及付款方法.....	14
第六条 转让.....	17
第七条 保密.....	17
第八条 不可抗力.....	17
第九条 违约责任及合同解除.....	18
第十条 知识产权.....	20
第十一条不可抗力.....	21
第十二条适用法律和争议的解决.....	22
第十三条保密条款.....	22
第十四条通知.....	22
第十五条一般性条款.....	23



造价咨询服务合同

委托人：华润（深圳）有限公司（以下简称“委托人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

咨询人：_____（以下简称“咨询人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

鉴于：

1. 咨询人已明确知悉：业主“深圳市福田区福华建设开发有限公司”已将富村东、西区旧住宅区改造项目（下称“本项目”）委托给委托人进行实施代建，并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容，并对业主授予委托人的



权利无任何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

根据《中华人民共和国合同法》及其他法律、行政法规，遵守平等、自愿、公平和诚实信用原则，委托人、咨询人就工程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

第一条 总则

1.1 工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段

1.2 工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

1.3 咨询服务内容：

1.3.1 回迁安置房、配套小学和幼儿园、人才安居房及写字楼投资估算的复核

1.3.2 回迁安置房、配套小学和幼儿园、人才安居房及写字楼建设工程概算复核

1.3.3 人才安居房及写字楼施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.4 人才安居房及写字楼配合政府部门结算审计完成及竣工决算审计完成

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

1.4.1 出席会议：根据委托人需要，出席和成本控制、造价咨询有关之设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。

1.4.2 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。



1.4.3 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委托人之要求。

1.4.4 在成本控制方面主动提醒委托人注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。

第2条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人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。

2.2 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.2.1 设计阶段

(1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、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委托人成本要求，咨询人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，咨询人应及时调整估算，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委托人成本控制要求。

(4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.2.2 招标阶段

(1) 配合图纸设计：

a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，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批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减



省建议。

c、审核设计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，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(2) 编制招标文件：

a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。

b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸（包括土建总包、机电、幕墙、精装修及园林工程等），协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，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）清单及定价依据等详细计算清单。

d、编制不上政府平台招标项目的招标文件初稿，交由委托人评定，根据委托人需要作交底，并将委托人意见编入最终招标文件。招标文件内容一般包括但不限于：投标须知、投标书、合同协议书样本、合同条款、造价规范、图纸目录、工程量清单或综合单价清单细目表、履约保函样本、工程保修书、施工开办项目、工程技术规范及招标图纸样本等。

e、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(3) 发标、议标、定标、合同签署：

a、无需通过政府平台的招标项目，协助委托人进行投标邀请、招标文件发放及交底、问卷发放、答疑、中标/落标通知书发放等招标工作，并负责所需书面文件的编制。



b、编制招标控制价，并向委托人提供详细的计算清单。

c、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。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件，并指导各方签署，配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、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。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标，咨询人在收到第一版详细施工图后，应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作，编制工程预算并与施工单位进行核对，报审计部门审计。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.2.3 施工阶段：

a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；

b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；

c、配合完成重大变更的政府备案工作；

d、参与暂定价定价工作，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；



e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；

f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；

h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；

i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；

j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.2.4 竣工结算阶段：

a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。

b、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，并与委托人、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。

c、在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷予委托人、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见

d、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、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

e、负责已完的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审计及成本控制建档工作。



g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.2.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

a、详细列明所有工程内容的最新预算价/合同价/预估结算价/结算价、已付款、变更额、暂定金额调整情况。

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

d、对最终的工程结算造价作出估算，并与目标成本进行分析比较，及时提出解决偏差的建议与方案。

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

f、编写一切必要说明书、评估报告及提交有关文件于银行以便委托人办理贷款手续。

2.2.6 保修阶段

a、在工程竣工后免费保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。

b、发出保修金付款证书。

2.3 其他：

2.3.1 按政府相关部门或授权单位有关要求整理汇总预算、招标控制价、结算资料，配合政府相关部门或授权单位编制预算、招标控制价、竣工结算及其它相关事宜。

2.3.2 协助完成招标控制价、预算审计工作；进行报送招标控制价、预算和审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。

2.3.3 协助完成结算审计及工程财务审计工作；进行报送结算和审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和审定招标控制价、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。

2.3.4 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；

2.3.5 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。

2.3.6 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

2.3.7 本项目如若需要做可研估算，则可研估算单独招标，投资估算的审核划分给 I 标段，II 标段不需要做投资估算审核，估算编制费用按投标金额从 I 标段扣除；如若本项目不需要做可研估算，则由 I 标段负责编制投资估算，投资估算的审核由 II 标段负责。

第三条 工作成果要求

3.1 工作期限要求

3.1.1 招标项目造价文件的提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，在接到施工图纸及相关资料后 5~20 天内提交工程量清单和标底，标底经审计部门或委托人审定后 2 天内提交修改后的工程量清单。

3.1.2 商务标复核提交时间自接到相关资料后 2~7 天。

3.1.3 施工过程的计量计价（包括但不限于施工过程中的工程变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见）审核意见提交时间：自接到相关资料后 1~3 天内提交。

3.1.4 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个工作日内提交。

3.1.5 工程竣工结算造价文件提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 5~30 天内提交。

3.1.6 上述时间要求，委托人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 and 具体明确。

3.2 质量要求



3.2.1 咨询人编制的预算、工程量清单、招标控制价应全面反应设计图纸包含的内容，不得多项、漏项且保证工程量计算准确。其中工程量准确率应在97%以上，主要材料设备计价准确，若上述误差较大，视咨询成果不具备参考性，委托人将有权中止合同。

3.2.2 咨询人提交的工作成果必须达到委托人要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条例清楚，步骤清晰，有较强的可复查性；向委托人提供的咨询成果必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字并盖公司章。

3.2.3 结算造价与政府审计部门或第三方审计机构审定价相差应小于3%（不含3%）。

3.2.4 实际项目结算总造价应控制在批复概算内。

3.2.5 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可，但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

3.3 数量要求

3.3.1 工程预算书四份（同时提供可编辑电子版）；

3.3.2 工程量计算底稿两份（光盘）；

3.3.3 工程量清单三份，包括配合委托人完成招标电子清单编制（同时提供电子版）；

3.3.4 招标控制价，包括配合委托人完成电子招标控制价编制（同时提供电子版）；招标控制价应附编制说明；

3.3.5 标底造价书四份。标底造价书应附项目综合单价分析表、措施项目分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单及定价依据、主要设备数量及价格（参考价格）清单及定价依据、标准工期计算书。

3.3.6 中标人商务标复核分析报告四份；

3.3.7 暂定价及无信息价材料设备询价定价报告四份；

3.3.8 工程结算书四份（同时提供可编辑电子版）；



3.3.9 结算分析报告书四份（同时提供可编辑电子版）；

3.3.10 工程进度款支付的复核意见；

3.3.11 工程变更及现场签证的计量、计价复核意见四份；

3.3.12 合同组卷；

3.3.13 项目成本管理相关成果文件；

3.3.14 经济技术指标分析报告四份；

3.3.15 全部过程文件的扫描件。

3.3.16 所有工作成果语言为简体中文，均提供电子版，文件份数为一般要求，但在实际工作中，须按委托人要求之份数提供。以上制作文件所需的费用包含在合同酬金中。

第四条 咨询人服务团队

4.1 咨询人应按委托人要求安排人员提供工程造价服务，并在提供服务之过程中按实际需要增派合适之人员，务求配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

4.2 咨询人派出的服务团队需经委托人书面认可。咨询人派出的服务团队各专业人员如有变更，需有不低于被更换人员的资历水平的人员进行替换，并须由委托人事先书面认可。

4.3 委托人认为咨询人为本项目指派的造价咨询人员不能胜任工作或委托人以其他正当理由提出要求更换人员，咨询人应当在接到委托人书面通知后3个日历天内进行更换。否则，委托人有权解除本合同，要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的30%向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，咨询人应予以补偿。咨询人擅自更换为本项目指派的造价咨询人员（指派的造价咨询人员辞职除外）的，委托人有权要求咨询人承担人民币1万元/次的违约金。如超过3次的，委托人有权解除本合同，要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的30%向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，咨询人应予以补偿。



4.4 委托人认为本项目工程进度因咨询人指派专业人员不足而被影响和延误, 有权要求咨询人增加人员。咨询人在接到委托人书面通知后 7 个日历天内按委托人要求补派人员, 出现前述情况超过 3 次, 委托人有权解除本合同, 要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的 30% 向委托人支付违约金, 违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿。

4.5 委托人有权统计并核实咨询人派出的服务团队主要人员在本项目上投入的工作时间。咨询人须积极配合此项核实工作。

4.6 委托人有权观察并评估咨询人服务团队主要人员的工作能力和表现, 并有权要求咨询人及时替换工作表现不佳的人员。咨询人应当在接到委托人书面通知后 7 个日历天内进行更换, 否则委托人有权要求咨询人承担每人人民币 5000 元的违约金, 不设上限。

4.7 若咨询人明显怠于履行本合同, 或向委托人提供的服务成果明显不符合客观实际情况, 或违反本合同约定将合同义务转让给他人, 或有其它损害委托人利益的行为, 委托人可书面通知咨询人纠正上述违约行为, 并有权在发出书面通知之日起, 停止审批咨询人咨询服务费。若书面通知发出一个月后, 咨询人仍未纠正违约行为, 则委托人有权解除本合同, 同时咨询人须向委托人赔付合同总额的 20% 作为违约金, 违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿。

4.8 如合同因不可归责于合同双方的原因而履行失败, 或因不可抗力或其它双方无法控制的因素而导致合同不能履行, 则合同双方可以解除合同。合同解除后, 咨询人可就解除前实际提供的服务要求支付有关费用。

4.9 甲方在该项目中虽是委托单位 (即业主【深圳市福田区福华建设开发有限公司】) 的代建单位, 但委托单位 (业主)、甲方 (委托人)、乙方 (咨询人) 及其他专业工作单位共同确认: 由甲方独自承担本合同中委托人的一切责任, 乙方无权要求委托单位及【区政府】承担任何责任。专业工作单位是指由甲方通过招标等方式选择承担本项目设计、施工、材料和设备供应及安装、工程服务等工作, 并与其签订专业工作合同的单位。



4.10 咨询人承诺认可委托人与业主签订的【《代建合同》】及相关协议，以及该等文件中对咨询人与委托人的义务作出的安排和约定。

4.11 咨询人应当承担违约责任或者损害赔偿责任而拒绝承担，委托人怠于行使起诉权利的，业主有权直接向法院起诉追究咨询人的责任。

第五条 收费及付款方式

5.1 收费

5.1.1 本项目造价咨询服务酬金中标价为人民币：**壹仟伍佰贰拾叁万玖仟伍佰贰拾元整**（大写），即 15,239,520.00 RMB。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《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号文取费标准并乘以相应下浮率计取，本合同咨询人下浮率为 **28.00%**（下浮率为投标人投标报价相对依据《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）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：

(1) 合同价=施工阶段全过程造价控制咨询费=【 Σ （计费基数×计费标准费率）】×（1-下浮率）

(2) 本合同价已包含钢筋及预埋件的计算，结算时，不单独计取该部分费用。

(3) 本合同的结算方式：

a、结算金额=基本结算总价±补充协议对应的金额±咨询服务奖罚-违约金。委托人与咨询人的结算需经业主审查同意，业主对于结算金额有疑义的，委托人、咨询人应当向业主进行解释说明。咨询人同意，本协议项下的咨询服务的结算金额不超过第三方审核单位审核确认金额（以下简称“第三方金额”）。咨询人同意，如按照本协议约定计算所得的结算金额超过第三方金额，委托人仍以第三方金额为限与咨询人进行结算，超出部分委托人无需支付，咨询人也不以任何形式、方式向委托人或业主要求、追偿，如咨询人仍然要求索赔的，委托人、业主均无需



支付任何赔偿或费用，且有权将咨询人列入内部黑名单。

b、基本结算总价=施工阶段全过程造价控制咨询费×(1-下浮率)

施工阶段全过程造价控制咨询费=Σ(政府发改最终概算批复的建安工程费×相应区间的计费费率)

c、补充协议中的金额、咨询服务奖罚、违约金由委托人审核确定。

d、投资估算及概算的复核不另行计取费用。

e、最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审计部门审计，则以政府审计部门审定价为准。

f、最终概算以政府发改批复的为准，如政府发改不批复，则以建设单位批复的概算为准。

5.1.3 因本咨询工作需要，咨询人在合同约定外的外出考察，经委托人同意并经委托人确认，其所需要费用纳入本合同最终结算金额。

5.1.4 咨询人如需聘请专家协助，在委托的本咨询工作范围内，其费用由咨询人承担。在委托的本咨询工作范围以外的，经委托人同意并经委托人确认，其费用纳入本合同最终结算金额。

5.1.5 除委托人书面同意外，咨询人及咨询专业人员不应该接受本咨询合同约定以外的与咨询工作有关的任何报告。

5.1.6 该项目需要派遣3名具有五年及以上相关专业工作年限的咨询人员驻场(负责人、土建、安装各一名)，驻场人员费用由咨询人承担。

5.2 付款办法

5.2.1 委托人应按工程造价咨询阶段分别计算咨询酬金，按以下方式分阶段向咨询人支付咨询酬金，下述支付比例为支付上限，委托人有权根据咨询人各阶段的工作表现调整支付比例：

(1) 预付款：合同签订后，支付合同价的10%作为预付款；

(2) 概算阶段酬金：本项目概算取得业主的书面批复后，支付基本结算总价的10%；



(3) 施工阶段酬金：过程中的施工图预算或重计量编制、核对，进度款审核，变更估算，变更结算等工作按季度支付，累计支付至基本结算总价的70%；

(4) 结算阶段酬金：

a、完成结算编制，与施工单位核对确认，审计部门受理本项目结算审计工作后，累计支付至结算金额的80%；

b、完成全部结算工作，并取得政府审计部门或委托人指定的第三方审核单位结算审核文件后，累计支付至结算金额的97%；

(5) 保修阶段：完成所有工程保修金付款建议编制并经委托人审核认可，待施工方支付保修金后，结清全部余款。

5.2.2 备注：

(1) 委托人支付工程款之前，咨询人应提供等额有效的增值税专用发票（发票抬头“华润（深圳）有限公司”），增值税税率为【6%】，否则委托人有权拒绝支付，且不承担逾期付款责任。工程款以转帐方式支付给咨询人。委托人支付预付款前，咨询人应提供有效的预付款保函和根据委托人要求提供等额发票。如咨询人开具的发票税率不符合委托人要求，则由此导致委托人的损失，包括但不限于超出的税负等，咨询人应当赔偿委托人，且委托人有权从应付给咨询人的协议款项中扣除。

(2) 本合同的费用由政府财政拨款，委托人为项目工程的发包方及工程款项拨付唯一义务人。由于政府投资审批时间及财政支付时间较长，可能因政府主管部门或财政部门延期审批资金计划或延期拨付本项目建设资金导致委托人逾期支付合同价款等，咨询人充分了解并同意接受该等风险。如委托人已向业主提交付款申请材料，但因政府部门原因，拨款未能及时到位而导致委托人逾期支付工程款，咨询人理解并同意不得以此为由而不履行本合同规定的义务，且咨询人同意委托人有权延迟支付本合同项下的咨询费直至政府拨款到位，且无须承担违约责任或由此导致的其他后果，也无需支付利息。

(3) 上述费用支付，咨询人必须按照委托人的管理制度提交书面的支付申请文件。



(4) 咨询人应于每次申请付款的同时向委托人提供合法有效之税率为 6% 增值税专用发票。如咨询人不提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票税率少于 6%，委托人有权从应付咨询人款项中扣减对应税额损失部分。

(5) 咨询人银行信息如下：

开户行：中国农业银行深圳锦湖支行

开户行账号：41009100040001181

开户行地址：深圳市罗湖区深南东路 2028-1 罗湖商务中心一楼

收款单位全称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

5.2.3 在签订合同前，咨询人应按照委托人书面通知向 委托人 业主提交履约担保，保证形式应为银行保函，履约担保金额为合同价款（即中标价）的 10%，受益人为 委托人 业主。履约保函为银行出具的保函，保函担保期内无法完工的，承包人应在保函有效期满前 7 天办理续保手续，并提交续保保函原件，有关费用已包含在合同价中，其费用由咨询人承担。

第六条 转让

6.1 咨询人必须亲自履行本合同，不得将其在本合同项目下的任何义务全部或部分转让他人。

第七条 保密

7.1 咨询人须负责对其向委托人提供的咨询服务内容、资料文件保密，并对委托人提供的资料负责保密。任何因为咨询人泄露委托人商业秘密而给委托人造成损失的情况下，委托人可追究咨询人违约责任，同时咨询人应赔偿因此给委托人造成的损失。

第八条 不可抗力

8.1 由于地震、台风、水灾、战争以及其它不能预见并对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使本合同不能履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以传真等书面形式通知另一方，并应在不可抗力事故结束后 15 个日历天内，提供不可抗力详情及本合同不能履行或需要延期履行的有效证明文件。



8.2 在满足前款的前提下，除可免除因不可抗力不能履行合同方的责任外，双方还应按不可抗力对履行合同影响的程度协商决定是否解除本合同、变更本合同或延期履行本合同，双方协商解决的内容不受合同违约和赔偿责任条款制约。

第九条 违约责任及合同解除

9.1 若因咨询人的疏忽、错误、遗漏等造成委托人经济损失，则委托人有权要求咨询人赔偿。但委托人对咨询人工作成果之审核及认可并不减免咨询人应负的责任。

9.2 若委托人发现咨询人提供的工程量清单及单价表有漏项或计算错误，则委托人有权对每一项错漏要求咨询人支付 RMB1,000.00 元至 10,000.00 元的违约金。

9.3 咨询人出具的每项成果文件审核的误差率应控制在-3%~3%之内（误差率 = (咨询人审核金额-最终审定金额) / 咨询人报审金额），否则咨询人应按下述办法支付违约金：

9.3.1 误差率超出 3%（不含 3%）、但尚未给委托人造成经济损失，咨询人应支付 RMB【10000】元违约金；

9.3.2 误差率超出 3%（不含 3%）并给委托人造成经济损失的，咨询人除支付上述违约金外，如违约金不足以弥补咨询人实际损失的，咨询人还应按委托人的实际损失进行赔偿。

9.3.3 咨询人支付的违约金和赔偿，不超出合同金额的【5】%。若违约金和赔偿金额超出合同金额的【5】%，委托人同意接受咨询人的专业保险赔偿；如咨询人因故意或重大过错导致委托人遭受了损失，则不受此项赔偿限额的限制。

9.3.4 本合同履行过程中，误差率超出±10%出现一次，或者误差率超过±3%的情形出现 3 次或 3 次以上的，委托人有权解除本合同，并要求咨询人承担违约责任。

9.3.5 II 标段的结算造价与政府审计部门或第三方审计机构审定价相差大



于 3% (不含 3%) 时, 超出 3% 部分 (不含 3%) 的核减效益收费由委托人在 II 标段咨询服务合同价款中扣除 (效益收费参照深价协[2017]14 号文, 不含核增金额), 委托人并向第三方结算审核单位支付该核减效益收费, 且合同条款中的 9.3.1 和 9.3.2 条款的违约金不再扣除。

9.4 若咨询人无正当理由未能按照合同约定保证质量地提交工作成果, 则对每一次未如约提交工作成果的服务工作, 每延误一日, 委托人应减收【10000】元 / 合同总价款的【】% (千分之【】)。延误累计达【30】个自然日, 委托人有权解除本合同并按照本合同第【10.4】条约定处理。

9.5 若委托人无正当理由未按本合同规定支付服务费, 则逾期三十日后的每一日, 委托人应按照应支付而未支付服务款的万分之五作为逾期违约金支付给咨询人。

9.6 若咨询人明显怠于履行本合同, 或向委托人提供的服务成果明显不符合客观实际情况, 或违反本合同约定将合同义务转让给他人, 或有其它损害委托人利益的行为, 委托人可书面通知咨询人纠正上述违约行为, 并有权在发出书面通知之日起, 停止向咨询人支付服务费。若书面通知发出一个月后, 咨询人仍未纠正违约行为, 则委托人有权解除本合同, 同时咨询人须向委托人赔付合同总额的 20% 作为违约金。此外, 委托人有权要求咨询人赔偿因此而遭受的经济损失。

9.7 咨询人泄漏应保密的内容和资料, 造成不良后果和损失的, 应向委托人支付违约金 RMB10,000.00 元。如违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿, 触犯法律的应负法律责任。

9.8 本合同之所有咨询人违约金均从本合同服务费中扣除。若违约金累计超过合同总额的 5%, 则委托人有权终止合同并进一步向咨询人追究违约责任。

9.9 咨询人提交的工作成果如未经委托人书面审核通过的, 咨询人应无偿修改至委托人审核通过。未经委托人书面同意, 咨询人不得变更本项目【项目经理/设计人员等】。如确因客观原因必须变更, 咨询人应提前【7】个工作日向委托人提交书面申请 (申请材料应载明变更理由及新指派人员具体情况), 经委托人书面同意后方能变更。咨询人违反前述约定, 每人次变化委托人有权扣除合



同总价款的【10】%（千分之【十】）；如未经委托人同意擅自变更【总负责人】，委托人有权解除本合同并按照本合同第【9.12】条约定处理。

9.10 咨询人出现本合同约定的任何违约情形时，委托人有权中止履行向咨询人支付合同价款的义务，待委托人认为违约情形消除或经双方协商同意后，委托方继续履行付款义务，且委托人有权从向咨询人支付的合同价款中扣除违约金。

9.11 委托人根据本合同第【9.10】条、第【9.11】条约定解除合同的，任何委托人未付费用均不再支付。且委托人已付款，但咨询人未完成相应工作的，咨询人应退还委托人已支付的该部分工作对应的合同价款并按合同总价款的【2】%作为违约金支付委托人。如该等违约金不足以涵盖委托人全部损失的，咨询人还应另行赔偿。

9.12 因违约方违反本合同的任何条款致使本合同其他各方（下称“非违约方”）产生或遭受的任何权利请求、诉讼/仲裁、损害、损失和费用（包括但不限于法律费用和支出，以及对任何权利请求进行调查的费用），违约方同意对非违约方进行充分补偿。该补偿并不影响非违约方根据法律法规就违约方对本合同任何条款或条件等违反可享有的其他权利和救济。

非违约方就违约方违反本合同任何条款或条件而享有的有关权利和救济应在本合同被取消、终止或完成后仍然有效。

9.13 本合同对违约金已约定标准的，按本合同约定执行；本合同未约定违约情形所适用的违约金标准的，违约方应赔偿另一方的全部损失，包括但不限于另一方的可得利益损失、律师费、仲裁/诉讼费、保全费、鉴定费、评估费等实现债权的费用。

第十条 知识产权

10.1 在各方履行本合同项下的义务后所有与本项目相关的图纸、文件、描摹、计算数据、报告等的版权和所有权，归委托人所有，其他方只可将其使用于此合同指明之项目及地段。如有任何一方需要用于出版或展览使用需要征得委托人书面同意。

10.2 咨询人应当保证依据本合同提供的任何工作成果（包括但不限于概



念规划、各种设计方案及图纸等工作成果)具有独特性,不侵犯任何第三人之合法权益。如果咨询人提交的有关工作成果侵犯了第三方知识产权的,由咨询人承担全部的法律 responsibility。委托人因使用咨询人提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的,咨询人应当积极协助解决,并承担因此给委托人造成的损失。如果因为咨询人的上述侵权导致委托人承担任何损失的,咨询人应当承担赔偿责任。同时,咨询人提交的成果不符合前述约定的,委托人有权选择解除本合同或者不解除本合同而要求咨询人提交符合本合同要求的替代成果。

10.3 咨询人因完成本合同约定工作提供的工作成果,委托人有权自行或委托他人以任何方式之使用、修改和处分;未经委托人事前书面许可,咨询人不得对上述工作成果做任何复制、修改、转让、自行或提供给他人做任何方式的使用。咨询人违反本条约定的,委托人有权单方解除本合同并要求咨询人赔偿因此给委托人造成的损失。

10.4 本条关于知识产权的相关约定,不因本合同的中止、终止而失效。

第十一条 不可抗力

11.1 若发生不可抗力事件直接影响本合同的履行或使本合同不能履行,遭受不可抗力事件的一方应在事件发生后(因不可抗力事件导致通讯中断的,则为恢复通讯之日后)48小时内通过电话或传真将事件的状况通知另一方,并在事件发生后10天内向另一方提供事件的详情及证明其不能履行,需延期履行,或只能部分履行本合同的有效证明文件。任何一方对有关不可抗力证明文件或证明内容存在异议的,有权按本合同第【12.2】条约定提起仲裁。

11.2 各方应按事件对履行本合同影响的程度,协商决定是否免除履行本合同的部分责任,或者延期履行本合同,或者采取各方均能接受的其他解决办法或补救措施。当不可抗力事件对本合同的影响消除后,遭受事件影响的一方应在不可抗力对本合同的影响消除后的48小时内采取积极措施,继续履行本合同。

11.3 因不可抗力事件影响导致无法实现合同目的的一方有权解除本合同。

11.4 根据不可抗力的影响,因不可抗力事件而不能履行本合同项下义务



的任何一方可部分或者全部免除责任，但该方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十二条 适用法律和争议的解决

12.1 本合同的生效、变更、终止及争议解决均适用中华人民共和国的法律法规（不含香港、澳门及台湾地区的法律法规）。

12.2 如果因本合同的签署、履行及解释而出现任何争议，各方在此同意将有关争议提交【深圳国际仲裁院】，按照该院当时有效的仲裁规则在深圳市仲裁。仲裁裁决为终局，且对争议各方均有约束力；且仲裁费用由仲裁裁决中指定的一方承担。

12.3 在协商和仲裁期间，除争议事项以外，各方应继续不间断地履行本合同。

第十三条 保密条款

13.1 任一方应对在签订或履行本合同中获得的全部信息（包括但不限于本合同条款、与本合同有关的谈判、与本项目有关的图纸、文件、描摹、计算数据、报告等商业秘密）保密，但是以下情形除外：

13.1.1 依据中国法律法规要求应当披露；

13.1.2 依据任何有管辖权的政府机关、监管机构的要求应当披露；

13.1.3 向己方的专业顾问或律师披露；

13.1.4 各方事先给予书面同意。

13.2 在本合同履行完毕或因任何原因终止后，对本合同的任何一方而言，本条规定对其仍具有约束力。

第十四条 通知

14.1 除非本合同另有规定，任何一方向相对方发出的通知或其他往来文件（以下统称为“通知”），应按照本合同载明的相对方的联系人和通讯地址，以当面呈送、快递方式进行送达。

14.1.1 采用当面呈送方式送达的，以当面呈送之日为送达日；



14.1.2 采用快递方式送达的，自快递发出之日起第 3 日即视为通知已送达，快递发出日期以快递公司的收件邮戳或以快递单上注明的寄件日期为准。如任何一方拒绝签收快递、他方代收、通讯地址发生变化未通知另一方、通讯地址错误或因其他不可归责于通知发出方原因，导致通知无法正常送达的，则视为通知已于快递公司收件之日起第三日送达。

14.2 本合同项下的联系人或通讯地址发生变更的，变更方应在变更之日起 3 日内书面通知相对方。相对方在收到有关变更通知之前根据变更前的通讯地址所发出的通知视为有效。

第十五条 一般性条款

15.1 除非各方另有约定，费用应按以下约定分担：

15.1.1 各方在本合同的准备、协商和履行过程中所发生的各自的成本和费用均应自行承担。

15.1.2 为履行本合同，应缴纳的税款、行政事业性收费由各方按中国法律、法规、规章的规定承担；法律、法规、规章没有规定的，由各方当事人平均分担。

15.2 除非各方另有约定，本合同所列举的用于说明和解释本合同相关条款的附件以及各方按照本合同规定的各项原则订立的其他附属协议文件，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

15.3 本协议书有如下附件：

15.3.1 附件 1：造价咨询服务团队名单

15.3.2 附件 2：工程造价咨询服务考核管理暂行办法

15.3.3 附件 3：履约保函、预付款保函

15.3.4 附件 4：中标通知书

15.3.5 附件 5：投标文件

15.4 本合同于各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。



15.5 合同正本一式【壹拾贰】份，甲方执【玖】份，乙方执【叁】份。

(以下无正文)





(签字盖章页)

委托人 (盖章):



法定代表人或授权代表 (签字):

man 2019.03.27

日期:

咨询人 (盖章):



法定代表人或授权代表 (签字):

梁三军



补充协议

栋造字 2019-0330-补充协议

合同编号：GRCSZ-CMD-HFC-GW-19003 补 1

华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造 价咨询服务 II 标段合同补充协议（一）

项目名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目
发 包 人：华润（深圳）有限公司
承 包 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司
签订日期：2023 年 4 月 日





华富村东、西区旧住宅区改造项目 全过程造价咨询服务 II 标段合同补充协议（一）

委托人（全称）：华润（深圳）有限公司

咨询人（全称）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的已签订合同条款及要求，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合同价款调整事项协商一致，订立本补充协议。

一、工程概算批复情况：

2022年6月24日华富村东、西区旧住宅区改造项目01-01地块（人才房、商业）（以下简称为01-01地块）经批复（建星项目编号：4291），01-01地块项目批复总概算为165,594.00万元，其中建安工程费148,063.87万元；

2022年10月26日印发深福发改[2022]348号文，关于福田湾区智慧广场建设项目总概算的批复，华富村东、西区旧住宅区改造项目01-02地块建设项目（以下简称为01-02地块）总概算为300,060.00万元，其中建筑安装工程费269,572.99万元。

二、调整合同费用

2019年3月签订的《华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段造价咨询服务合同》（合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19003）（以下简称原合同），全过程造价咨询服务合同价暂定为15,239,520.00元。由于签订合同时项目概算尚未批复，以项目投资估算的建安工程费（3,000,000,000.00元）为取费基数计算。

现根据项目总概算批复及原合同第五条5.1.2.（3）b款之约定“基本结算总价=施工全过程造价控制咨询费*（1-下浮率）。施工全过程造价控制咨询费=Σ（经政府发改最终批复概算的建安工程费*相应区间的计费费率）”调整全过程造价咨询服务费为21,168,417.74元。其中01-01地块与01-02地块按照建安



工程费比例拆分总金额，01-01 地块全过程造价咨询服务费为 7,504,204.09 元，01-02 地块全过程造价咨询服务费为 13,664,213.65 元。

经甲、乙双方协商一致，订立本补充协议，01-01 地块调整后不含税合同费用应为：柒佰零柒万玖仟肆佰叁拾柒元捌角贰分（小写：7,079,437.82 元），含税合同费用应为柒佰伍拾万肆仟贰佰零肆元零玖分（小写：7,504,204.09 元）。

三、01-01 地块付款办法：

委托人应按工程造价咨询阶段分别计算咨询酬金，按以下方式分阶段向咨询人支付咨询酬金，下述支付比例为支付上限，委托人有权根据咨询人各阶段的工作表现调整支付比例：

(1) 预付款：合同签订后，支付合同价的 10%作为预付款；

(2) 概算阶段酬金：本项目概算取得业主的书面批复后，支付基本结算总价的 10%；

(3) 施工阶段酬金：过程中的施工图预算或重计量编制、核对，进度款审核，变更估算，变更结算等工作按季度支付，累计支付至基本结算总价的 70%；

(4) 结算阶段酬金：

a、完成结算编制，与施工单位核对确认，审计部门受理本项目结算审计工作后，累计支付至结算金额的 80%；

b、完成全部结算工作，并取得政府审计部门或委托人指定的第三方审核单位结算审核文件后，累计支付至结算金额的 97%；

(5) 保修阶段：完成所有工程保修金付款建议编制并经委托人审核认可，待施工方支付保修金后，结清全部余款。

四、其他

除本补充协议约定外，其他条款仍按原合同执行。本补充协议与原合同均具同等法律效力。

五、协议份数与协议效力

1 协议份数





本协议一式十二份，甲方九份，乙方执三份，具同等法律效力，未尽事宜，协商解决。

2 协议效力

本补充协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲 方：  华润（深圳）有限公司	乙 方：  深圳市栋森工程项目管理有限公司
地 址：	地 址：
法定代表人：蒋慕川	法定代表人：范莹莹
委托代理人：	委托代理人：
电 话：	电 话：
传 真：	传 真：
邮政编码：	邮政编码：
合同签署地点：深圳市	合同签署时间： 年 月 日



施工合同

合同编号 CRLCJ-FT07-05-ZB-211003

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段施工总承包工程】

施工总包合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
总承包人（乙方）：中建三局集团有限公司



2021 年【11】月





第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
地址：深圳市罗湖区宝安南路 1001 号华瑞大厦 7 楼
法定代表人：孔小凯
联系人：涂梦奇
联系电话：13760287552
电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn
传真：/

施工总承包人（乙方）：中建三局集团有限公司
地址：武汉市关山路 552 号
法定代表人：陈卫国
联系人：孙俊
联系电话：18589093369
电子邮箱：sunjun02@cscec.com
传真：027-87132867



鉴于：

1. 总承包人已明确知悉：2018 年 05 月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解发包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. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。



一、工程概况

工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段施工总承包工程

工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

工程内容：本次发包为 II 标段施工总承包工程，包含 01-01、01-02 两个地块，用地面积约 3 万平方米。其中 01-01 地块用地面积约 1.7 万平方米，总建筑面积约 18.7 万，地下室 5 层（功能为垃圾转运站、设备用房及机动车库），裙房 2 层（功能为公交场站、架空自行车库、架空休闲空间、入户大堂及商业），人才房 3 栋（1 栋 A 座高度约 150 米，47 层；1 栋 B、C 座高度约 168 米，53 层）。01-02 地块用地面积约 1.3 万平方米，总建筑面积约 23.9 万，地下室 4 层（功能为商业、设备用房及机动车库），裙房 4 层（功能为架空自行车库、架空休闲空间、入户大堂及商业），人才公寓 1 栋，（1 栋 B 座高度约 173 米，52 层），办公楼（超塔）（1 栋 A 座高度约 358.1 米，65 层）；与黄木岗地铁枢纽衔接的下沉广场、01-01 地块与 01-02 地块之间连廊、01-01 地块与 01-03 地块之间连廊。

01-01 地块 1-A、1-B、1-C 栋人才房主体结构为框支剪力墙结构，采用装配式混凝土预制构件建造；01-02 地块拟建人 1 栋 B 座才公寓主体结构为框支剪力墙结构，采用装配式混凝土预制构件建造，地下室和裙房采用框架结构，01-02 地块拟建 1 栋 A 座办公楼（超塔）主体结构形式为钢管混凝土柱钢梁框架-核心筒结构。

项目目前已完成施工图设计，基坑支护、土石方和桩基础工程正处于施工阶段。本次发包工程估价 272179.194281 万元。

建筑面积：约 42.6 万平方米

工程立项批准文号：深福田发改备案[2020]0052 号

资金来源：社会投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于主体结构工程、钢结构工程、土石方工程、基坑支护工程（坑中坑）、拆除工程、砌筑工程、屋面工程、防水工程、保温隔热工程、人防工程、防火门及防火卷帘工程、外墙涂料工程、门窗幕墙（仅人才房及人才公寓）工程、精装修工程、桥梁工程、车库交通标识及交通划线工程、公交场站工程、地坪漆工程、白蚁防治工程、施工阶段 BIM 应用工程、防雷接地工程、室外工程、电气工程、给排水工程、消防工程、空调通风工程、高低压配电工程、燃气工程、发电机及机房环保工程、智能化（弱电）工程、充电桩工程、下沉广场、管线改迁工程等。所有的细目详见合同图纸、工程量清单、技术要求及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 房建工程：（在口内打√，并填写相应的工程量）



三、合同工期

计划开工日期：2021 年 11 月 20 日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2025 年 8 月 12 日

合同工期总日历天数：1361 天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：符合现行国家及地方质量验收规范合格标准；符合华富村改造项目标准，项目标准同华润置地工程高品质标准，符合《华润置地项目过程评估体系》，争取在华润置地华南大区组织的季度质量检查中排名前三；确保获得广东省建设工程优质奖，01-02 地块 1 栋 A 座写字楼争创中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）。配合发包人获得 01-02 地块写字楼 LEED 金级认证及国家绿建二星认证。

五、合同价款及支付方式

本项目总建筑面积约为 42.6 万平方米，总造价约 41.9 亿元，实施项目总承包管理，总承包人应为其余指定专业工程承包人提供管理和配合服务。

本项目总承包人自行完成部分暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）贰拾叁亿贰仟壹佰柒拾壹万零肆佰贰拾壹元零角柒分（¥ 2321710421.07 元）。

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）肆仟柒佰万元整（¥ 47000000.00 元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写）壹亿贰仟陆佰玖拾陆万贰仟贰佰壹拾壹元陆角柒分（¥ 126962211.67 元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和总承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税



- 1、总承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向总承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式拾贰份，发包人玖份，总承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间：2021年 11 月 12 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（转下页）



(本页为签字页, 无正文)

发 包 人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



承 包 人: (公章) 中建三局集团有限公司

住 所: 武汉市关山路 552 号

法定代表人:

委托代理人:

电 话: 0755-82785663

传 真: 0755-82785663

开 户 银 行: 中信银行股份有限公司广州荔湾支行

账 号: 7445 3101 8260 0002 482

邮 政 编 码: 518048





业绩证明（项目负责人证明）

业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司于2019年2月20日受我司委托，负责“华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段”全过程造价咨询工作。

本项目工程概况为：用地面积约30061.06 m²，其中01-01地块拟建高度约170m的人才住房3栋，拟建计容建筑面积为91210 m²，地下室四层，主体部分采用装配式混凝土预制构件；01-02地块拟建高度约180m的人才公寓1栋，高度为358m的超高层办公楼1栋，拟建计容建筑面积201506 m²，地下室四层，1-4层拟建商业广场；基坑总周长约861.4m，基坑开挖深度最深为22.00m。项目负责人为杨中保。

特此证明！

华润(深圳)有限公司
2020年8月10日



2、新区人民医院新院项目造价咨询 中标通知书

中标通知书

标段编号: 44038720210032001001

标段名称: 公明中学改扩建二期等5个项目全过程造价咨询批量招标

建设单位: 深圳市光明区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市合创建设工程顾问有限公司; 深圳市广诚工程顾问有限公司; 深圳市普利工程咨询有限公司; 深圳市栋森工程项目管理有限公司; 国众联建设工程管理顾问有限公司



中标价: 深圳市栋森工程项目管理有限公司中标人民医院新院项目1560.3424万元; 国众联建设工程管理顾问有限公司中标西田学校项目230.1686万元; 深圳市普利工程咨询有限公司中标公明中学改扩建二期项目 220.4423万元; 深圳市合创建设工程顾问有限公司中标荔园小学项目183.8995万元; 深圳市广诚工程顾问有限公司中标薯田蒲学校(暂定名)项目126.4416万元。

中标工期: /

项目经理(总监): ——; ——; ——; ——; ——

本工程于 2021-04-30 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, 2021-05-20 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: 2021-05-20

查验码: 8178839687839521

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jisjy



合同

栋造字 2021-0703

正本

合同编号：光建造价咨询[2021]29号



深圳市光明区建筑工务署 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司





合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司（简称“乙方”）

本工程造价咨询工作由甲方于 2021 年 4 月 30 日公开招标，并于 2021 年 5 月 20 日在深圳公共资源交易中心确定由乙方中标。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

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目用地面积 49962 m²，总建筑面积按 318430 m² 控制（地上面积 211380 m²，地下面积 107050 m²），安排地下机动车停车位 2250 个。其中医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架、综合地下室、医疗特殊专业系统、医疗智能化系统、室外及配套工程。

本工程造价咨询的项目包括：全过程造价咨询服务，服务内容包括但不限于前期阶段（工可阶段）、概算阶段、预算阶段、施工阶段、结算阶段及甲方要求办理的与本工程造价咨询服务有关的一切事务。

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数：



(1) 取费基数以最终概算批复的建安工程费用（含设备费）为准，若无概算批复则按审定的预算建安费为准，若既无概算批复又无预算则按审定的结算建安费为准。

(2) 咨询费：取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安造价	费率（‰）
工可阶段	1. 负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
	2. 负责审核项目可行性研究资料、协助完成工可评审（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程大小	0.3
预算阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单； 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1 亿元内部分	2.5
		1-3 亿元部分	2.4
		3-5 亿元部分	2.3
		5 亿元以上部分	2.2
施工阶段	1、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；协助甲方签订合同； 2、编制投资控制形象进度表； 3、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；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作； 4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜； 5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议； 6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	1.5
结算阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1 亿元内部分	2.2
		1-3 亿元部分	2.1
		3-5 亿元部分	2.0



		5亿元以上部分	1.9
其他工程造价咨询任务	1、协助完成结算审计工作； 2、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等。 3、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。 4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	0.3

注：

①工程造价咨询服务费按阶段计取，取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计费。

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

2、本工程造价咨询合同价

本项目造价咨询服务费为：**人民币壹仟伍佰陆拾万零叁仟肆佰贰拾肆元整**（小写¥**15603424.00**元），最终以相关审核机构审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 240991.00 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含设备费）作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2%-2.5%，合计 5391802 元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3614865 元；



结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9%-2.2%，合计 4668829 元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 220000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 420000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.0%，费用为 400000 元；

5 亿以上部分，费率为 1.9%；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

三、乙方工作内容

1、负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用；

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

3、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台账；

4、协助甲方编制招标文件，对招标文件中投标报价规定和特别条款，对计量、计价、支付、索赔等投资控制条款提出合理化建议；

5、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标底编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策；出现超概算情况时，对预算和概算进行对比分析。

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；



14、按甲方要求参与现场工程例会及与投资控制有关的专题会，按需要到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

17、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等；

18、乙方须需派遣 3 名（根据造价咨询费具体项目确定）造价人员驻点甲方办公场所工作两年，乙方拟派造价人员以甲方提的要求为准（乙方驻场人员需经过甲方面试并审批通过，专职服务于本项目或甲方，不得兼任乙方内部其他项目工作。甲方对不符合要求的现场服务人员有权提出更换直至满意为止）；

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

2、招标项目造价文件的提交时间：接到施工图纸及相关资料后 20 日内提交工程量清单，30 日内提交标底；

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

上述工作时限与甲方下达的《工程造价咨询任务书》不一致时，以《工程造价咨询任务书》规定的时限为准。

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



6、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；

7、其它。

六、造价文件的质量要求

1、工程量清单项目须编制齐全，分类清楚，不得多计少计或漏项，标底价格应合理；

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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签字盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司公章；

7、项目实际结算总造价应控制在批复概算内。若结算超出批复概算，应及时向甲方报告超概情况。

七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

5、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单、主要设备数量及价格（参考价格）清单；

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、双方责任

（一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。



(二) 乙方责任

1、按投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本工程的全部工作；项目拟派人员不得随意更换；如需更换，须提前征得甲方同意；未经甲方同意更换项目成员，甲方有权取消乙方单位承接甲方后续项目的资格或单方面终止本合同，并将乙方记入不良履约行为记录，由此造成的违约责任由乙方承担，具体违约责任按照甲方实际支出为准；

2、项目负责人必须是造价工程师，且必须做到：完全了解该工程全过程造价控制情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席；项目负责人工作缺位的，将被记入不良履约行为记录；

3、按照本合同第五项规定的原则、第六项规定的质量要求，及时、准确地编制或审核造价文件；全过程向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见；

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

5、在编制标底或预算时，必须调整材料或设备品质等级要求时，须有甲方的书面通知，否则由乙方承担全部责任；

6、协助甲方编制招标文件；

7、派人参加甲方召开的招标答疑会；

8、根据需要派人进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；

9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；

10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。

九、支付细则

前期阶段：本项目概算批复下达后，支付前期阶段（如有）和概算阶段工程造价咨询费的 100%；

预算阶段：主体施工招标完毕且完成投标文件商务标部分的澄清后，支付预算阶段工程造价咨询费的 70%；

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的



20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

结算阶段：主体工程竣工验收后可支付施工阶段工程造价咨询费的 20%，结算经相关审核部门审定后支付至结算阶段及其他工程造价咨询任务咨询服务费的 50%；但累计支付最高金额不得超过全部合同咨询费用的 85%。全部工程竣工结算且本咨询合同结算办理完毕后，支付剩余结算款。

十、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过±5%时（非乙方责任除外），每超过 1%（不足 1%时按 1%计），甲方对乙方处以合同价的 1%的罚款；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，对乙方处以变更价款 5%的处罚；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过 5%时（非乙方责任除外），按超过部分的 1%罚款；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第 9 点责任的，处以 10000 元/人·次罚款；未经甲方同意更换项目组成员处以 5000 元/人·次罚款；

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

6、在履约过程中，甲方将对乙方的履约表现进行动态评价，并建立淘汰机制。被甲方书面警告 3 次（如概算偏差率超过 10%、服务配合差等），甲方将对乙方的当季履约评价不合格。造价咨询合同履行评价细则详见附录。乙方知悉并同意，甲方可能会对履约评价办法进行修订，修订后的履约评价办法可以直接适用于本合同，甲方可以



依据修订后的履约评价办法对乙方的履约情况进行评价，乙方放弃对此提出异议的权利。造价咨询合同履行评价细则详见附件。

十一、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，由甲乙双方协商，并签订补充协议。

2、甲、乙双方因本合同履行发生其他争议时，双方应通过友好协商进行解决，若协商不成或任何一方不愿意协商的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方四份，乙方两份，具同等法律效力。



甲方：深圳市光明区建筑 工务署（盖章）	乙方：深圳市栋森工程项目管 理有限公司（盖章）
地址：深圳市光明区光明街道 华夏二路商会大厦	地址：深圳市盐田区深盐路 2015号保发大厦6楼
法定代表人	法定代表人 范莹莹
或其委托代理人（签章）： 	或其委托代理人（签章）：

电话：88211494

电话：0755-25725288

传真： /

传真： /

开户银行： /

账号： /

合同订立时间：2021年 > 月 > 日

合同订立地点：深圳市光明区



结算造价成果文件（人员证明文件）

新区人民医院新院项目地基与基础工程-结算审核

报 送 价（小写）：279416772.91 元（大写）：贰亿柒仟玖佰肆拾壹万陆仟柒佰柒拾贰元玖角壹分

监 理 审 核 价（小写）：271026264.15 元（大写）：贰亿柒仟壹佰零贰万陆仟贰佰陆拾肆元壹角伍分

咨 询 审 核 价（小写）：269105472.36 元（大写）：贰亿陆仟玖佰壹拾万伍仟肆佰柒拾贰元叁角陆分

核 减 额（小写）：1920791.79 元（大写）：壹佰玖拾贰万零柒佰玖拾壹元柒角玖分

建设单位：深圳市光明区 施工单位：中国建筑第二 咨询人：深圳市栋森工程
建筑工程工务署 工程局有限公司 项目管理有限公司
 (单位盖章) (单位盖章) (单位公章及资质专用章)

法定代表人 法定代表人 法定代表人
 或其授权人：_____ 或其授权人：_____ 或其授权人：花宝莹
 (签字或盖章) (签字或盖章) (签字或盖章)

刘冰 A11214400005733 冯群 A14214400005753 花宝莹 B14014400012196
 深圳市栋森工程项目 深圳市栋森工程项目 深圳市栋森工程项目
 管理有限公司 管理有限公司 管理有限公司
 编制时间：2024年06月16日 有效期至：2025年06月15日 有效期至：2025年12月31日

周金龙 B1120440000359
 深圳市栋森工程项目
 管理有限公司
 编制时间：2024年11月19日 有效期至：2024年09月16日

复核时间：2024年1月19日



预算造价成果文件

中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目附属市政工程及周边配套道路工程 招标控制价

招标控制价（小写）：59677315.03 元

（大写）：伍仟玖佰陆拾柒万柒仟叁佰壹拾伍元零叁分

招标人：深圳市光明区建筑工务署
(单位盖章)

工程造价：深圳市栋森工程项目管理有限公司
咨询人：深圳市普利工程咨询有限公司
(单位公章及资质专用章)



法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：蔡春良 
(签字或盖章)

编制人：唐超 罗恩如 李锐 邓思涵
(造价人员签字盖专用章)



复核人：吴日升
(造价工程师签字盖专用章)



编制时间：2024年7月10日



复核时间：2024年7月10日





优秀工程造价成果一等奖





3、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01 地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务

中标通知书

中标通知书

招采项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01 地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务项目

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：(暂定) RMB 1,426.38 万元。

中标工期：本项目合同生效起，至本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作全部完成之日止

本工程于 2020 年 10 月 9 (日期) 在 内部采购 (平台) 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 天内按照中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标人(盖章)：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日





合同

栋造字 2020-1287

罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元 项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程) 全过程造价咨询及造价总协调服务合同

项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)
上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同订立时间：2020年12月23日



罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 3 月 5 日公开预选招标，并于 2020 年 4 月 14 日在深圳市工程交易服务中心确定由乙方中标。2020 年 月 日乙方在甲方会议室通过公开抽签方式获得该项目，按照《中华人民共和国合同法》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

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

工程规模及内容：项目位于深圳罗湖泥岗东路和红岭北路交汇处，笋岗街道西北部，临近罗湖商业中心区，位于轨道 7、9 号线枢纽站红岭北站 500 米辐射范围内。项目处于罗湖-福田交界区域，是笋岗-清水河国际消费中心片区的核心区域。

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包括但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

二、合同价



(一) 合同暂定价

本项目造价咨询服务费用含税合同金额(暂定)为大写:壹仟肆佰贰拾陆万叁仟捌佰肆拾叁元零角伍分(小写¥ 14,263,843.05 元),最终以甲方审定为准。

其中:

不含税金额为¥: 13,456,455.71 元

税额为¥: 807,387.34 元, 税率: 6%

(二) 咨询服务费按阶段计取;

根据集团投资项目造价咨询工作合作意向书的计算规则,咨询服务费分阶段计取的计算如下:

2.1 概算阶段

$218,744.7838 * 0.21\% = 45.94$ 万元

2.2 预算阶段

$10,000 * 2.72\% + (218,744.7838 - 10,000) * 2.24\% = 494.79$ 万元

2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 * 1.54\% = 336.87$ 万元

2.4 结算阶段

$10,000 * 2.72\% + (218,744.7838 - 10,000) * 2.24\% = 494.79$ 万元

2.5 咨询任务牵头费用

$(1,372.38 + 729.3059 + 598.5293) * 2\% = 54.00$ 万元

以上金额合计为: 1,426.38 万元。该价格为合同委托阶段的暂定价,最终以甲方审定金额为准。签订总承包施工合同后,甲乙双方可根据实际需要签订补充协议对本合同暂定价进行修正。



表 1. 造价咨询任务阶段取费表

造价咨询阶段任务		建安 造价	各阶段咨询服务费取费费率(%)				
			基础费 率	折算系数		取费费率	
分阶段委托				编制 审核	复审	编制 审核	复审
估算 阶段	负责编制或审核项目投资估算及可行性研究资料、协助完成可行性研究评审(无此项工作内容时不计取)	不论 工程 大小	0.1	0.7		0.07	
概算 阶段	审核概算、协助完成概算评审工作(无此项工作内容时不计取)以及项目实施过程中的概算调整工作	不论 工程 大小	0.3	0.7		0.21	
预算 阶段	1、编制或审核工程预算;协助甲方编制招标文件; 2、编制或审核工程量清单及标底,并提供综合单价分析表; 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单; 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题,提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺,并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1亿元 内部分	3.88	0.7	0.45	2.72	1.75
		1亿元 以上部分	3.2			2.24	1.44
结算 阶段	编制或审核工程竣工结算	1亿元 内部分	3.88	0.7	0.45	2.72	1.75
		1亿元 以上部分	3.2			2.24	1.44
其他 工程 咨询 任务 (工 程施 工阶 段)	1、复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;协助甲方签订合同; 2、编制投资控制形象进度表,按支付节点分解投标报价; 3、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;参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作;	不论 工程 大小	2.2	0.7		1.54	



<p>4、按需要与甲方到工地现场解决有关造价事宜；</p> <p>5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；</p> <p>6、协助完成分阶段结算审核工作；</p> <p>7、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等；</p> <p>8、参与设计和监理的绩效评价，出具书面的设计和监理单位投资控制绩效评价的意见；</p> <p>9、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。</p> <p>10. 为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>					
---	--	--	--	--	--

备注：以上取费包括钢筋计算和驻场费用。

取费规则：

①预算、结算阶段的费率采用差额定率累进法。

②独立的土方工程、软基处理工程等简易工程，其咨询服务费率按上表数值乘以 0.7；路、桥、箱涵等工程，其咨询服务费率按上表数值乘以 0.85。特大型土方工程需进一步降低费率，具体费率由甲方在抽签前确定。

③改建工程在预算阶段、结算阶段中取费费率乘以 1.2 作为难度系数；对于工期较紧的工程或工程技术较复杂的工程在预算阶段、结算阶段中取费费率乘以 1.1 作为难度系数；对于图纸改动较大的工程在预算阶段、结算阶段中取费费率可以乘以 1.1 以内的难度系数作为适当补偿，此系数在结算时由甲方确定；各阶段各项难度系数累乘后不超过最高封顶系数为 1.3。



④需要进行标段拆分的项目，各标段中标人确定后，发包人在中标人中确定一家牵头单位，并在咨询费外另行计取支付“咨询任务牵头费用”作为牵头单位负责本项目各标段的牵头工作费用，计取方式为“项目总咨询费（合同价）×2%”。

⑤以上各种系数（不含图纸改动较大的补偿系数）由甲方在项目抽签委托前确定，结算时不再调整；图纸改动较大的补偿系数由甲方在结算时确定。

c. 总费率计取： $\text{总费率} = \Sigma (\text{阶段费率} \times \text{难度系数}) \times \text{调整系数}$

各阶段咨询服务费率（暂定）	<input type="checkbox"/> 估算阶段：0.07% <input checked="" type="checkbox"/> 概算阶段：0.21% <input checked="" type="checkbox"/> 预算阶段费率（差额定率累进法）： <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元内部分：2.72% <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元以上部分：2.24% <input checked="" type="checkbox"/> 结算阶段费率（差额定率累进法）： <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元内部分：2.72% <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元以上部分：2.24% <input checked="" type="checkbox"/> 其他工程造价咨询任务（工程施工阶段）：1.54%
难度系数（总1.3封顶）	<input type="checkbox"/> 改建工程预算阶段、结算阶段难度系数为1.2。 <input type="checkbox"/> 工期较紧或技术较复杂工程预算阶段、结算阶段难度系数为1.1。
咨询服务费率调整系数	<input type="checkbox"/> 独立的土方工程、软基处理工程等简易工程，咨询服务费率调整系数为0.7。 <input type="checkbox"/> 路、桥、箱涵等工程，咨询服务费率调整系数为0.85。 <input type="checkbox"/> 特大型土方工程（或其他需进一步降低费率的工程），咨询服务费率调整系数为_____。

（三）咨询服务费

咨询服务费为按本条款约定的方式计算各阶段造价咨询服务费、其他费用、奖惩费用的总和。

其他费用：包括专家费用（可能产生）等，奖惩费用：包括奖（罚）金、违约金及扣款的总金额等。

$\text{咨询服务费} = \Sigma \text{咨询服务费取费基数} \times \text{咨询服务费取费费率} \times \text{调整系数} + \Sigma \text{其他费用} + \Sigma \text{奖惩金额}$



除其他费用和奖惩费用之外的咨询服务费分为咨询服务基本费用和咨询服务绩效费用，分别占 70%和 30%，咨询服务绩效费用按甲方对乙方的考核结果确定。

三、支付细则

(一) 各委托阶段支付比例

1、概算阶段：初步设计概算通过审批后，支付咨询服务费合同价的 5%，其中基本费用部分全额支付，绩效考核部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

2、预算阶段：以编制预算的进度为标准，至完成总承包合同签订时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付，绩效费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

3、清标阶段：完成工程施工图清标后支付上限为“咨询服务费合同价的 10%”，其中基本费用部分（70%）全额支付，绩效费用部分（30%）待该阶段履约评价完成后方可支付；

4、工程实施阶段：以项目总承包合同的进度为标准，按季度平均支付，至施工总承包工程竣工验收时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付，绩效费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付；本阶段仅做一次履约评价。

5、工程竣工结算阶段：以项目总承包合同的进度为标准，至完成施工总承包工程结算审核时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付（如需深圳市建设工程造价管理站审核的，分两次支付：送审后支付一半，完成审核后支付剩余的一半），绩效



费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

5、剩余款项的支付：本咨询项目工程竣工结算经深圳市建设工程造价管理站审定（如需要）后，合同约定所有造价咨询工作完成且配合甲方完成本咨询合同结算、履约评价及资料归档后，根据本合同的结算价支付剩余款项。

6、本合同除特别约定外，以人民币计价与支付。

所有甲方发生的与本合同有关的银行收取的费用由甲方承担，所有乙方发生的与本合同有关的银行收取的费用由乙方承担。

甲方可选择通过银行支票、银行汇票、商业汇票、信用证议付或通过银行电汇等方式支付合同款项。

甲方每次付款前，乙方应向甲方提交与交易内容一致、开具方与乙方名称一致的合法合规增值税专用发票。如甲方因乙方提供不合规发票而受到税务部门处罚，乙方应向甲方承担赔偿责任，包括但不限于无法抵扣的税款、滞纳金、罚款及相关损失。甲方有权在未付合同价款直接扣除相应的赔偿金额，未付款不足以弥补甲方因不合规发票造成的损失，甲方保留通过诉讼或仲裁方式索赔的权利。

7、乙方的收款信息

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户名：深圳市栋森工程项目管理有限公司

银行账号：44250100003500002096

（二）支付方式

1、甲方将根据履约评价考核结果设置绩效考核支付百分比并支付相应的绩效费用。根据本合同的规定，在每阶段付款时，乙方按下述公式申请咨询服务费用：



申请支付额=本阶段咨询服务费×(70%+30%×绩效费用支付百分比)

2、绩效费用支付百分比在履约评价考核后按下表执行：

序号	履约评价考评结果	绩效考核支付百分比	备注
1	优秀	100%	
2	良好	80%	
3	合格	50%	
4	不合格	0	

3、履约评价评分细则

本合同的履约评价根据项目进展由甲方组织进行评价。

评分采用百分制，综合考评结果分为优秀（评分≥90分）、良好（80≤评分<90分）、合格（60≤评分<80分）、不合格（评分<60分）四个等级。

履约评价评分细则详见附件一。

四、合同结算

（一）合同结算包括咨询服务费基本费用、绩效费用、奖（罚）费用、违约金及扣款、其他费用的结算。

（二）结算原则：

1、咨询服务费结算：

1.1 以深圳市建设工程造价管理站审计认可的最终工程结算造价总金额中建安费作为取费基数，如不需造价站审核的，以甲方最终审定的工程结算造价总金额中建安费作为取费基数，结算费率按照《造价咨询任务阶段取费表》中计取公式计算结算费率。计取结算费率时有关难度、调整系数不变，但因图纸改动较大给予的难度系数可另行计取（总难度系数超过 1.3 时仍按照 1.3 封顶）；



1.2 按照“**结算取费基数×结算费率×0.7**”结算咨询服务费的**最终基本费用**；按照“**结算取费基数×结算费率×0.3×最终绩效考核支付比例**” 结算咨询服务费的**最终绩效费用**；

2、其他费用结算：专家咨询费等，按实际发生费用予以结算；

3、奖（罚）费用：包括奖（罚）金，按实际发生费用予以结算。

4、违约金及扣款：包含本合同执行过程中所涉及的因违约而处罚金额，但不包含以上第3条中所涉及的惩罚金额。

5、最终结算金额以甲方审定金额为准，详见附件二。

（三）**结算办理时限的要求**：合同约定的造价咨询服务经甲方确认后完成后15日内，乙方应向甲方提交符合甲方要求的完整的结算书及相关结算送审资料，且应对结算书的准确性和合理性负责。双方的结算工作应在造价咨询服务完成后30日内完成。若乙方逾期不办理结算，经甲方书面发函后15日内乙方仍未报审的，甲方有权自行对本服务合同办理结算且乙方不得对结算结果有异议。若乙方未完成结算资料归档手续，甲方有权延迟支付结算款直至乙方完成资料归档。

五、乙方工作内容

乙方工作包括但不限于以下：

（一）概算阶段造价咨询工作内容

负责编制审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能无此项内容，也可能根据项目需要编制设计概算）以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

（二）预算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目



全过程动态投资控制台帐；

2. 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、工程控制造价文件的编制和电子文件生成工作；

3. 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供甲方决策；

4. 提供主要材料数量及价格（包括暂定价格）清单，并提交询价或计价依据；

5. 提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

6. 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。

7. 协助甲方进行招标答疑。

8. 按甲方要求，进行工程清标工作（即对招标文件范围内的招标清单中的错漏工程量及相关综合单价与施工单位核对）；

（三）结算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程竣工结算，协助完成结算审核工作；

2. 结算完成后，协助完成甲方、甲方委托的其他第三方、上级主管部门的造价审核；

（四）其他工程造价咨询工作内容

1. 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

2. 协助甲方签订合同；

3. 编制投资控制形象进度表，按支付节点分解投标报价；



4. 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
5. 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按甲方要求编制工程变更概算、工程变更预算、现场签证概算、现场签证预算及其他方案的工程造价工作；
6. 按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。
7. 按甲方要求按时保质保量完成分阶段结算工作；
8. 结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；
9. 配合甲方对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；
10. 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。
11. 如有需要，甲方可要求各入围造价咨询单位协助监理建设工程技术经济指标库并指派造价工程师组成甲方造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），解决预算结算过程中建设方与施工方等的争议问题或接受甲方委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；
12. 本项目牵头的咨询单位及驻场人员要求：造价咨询单位应按甲方项目组要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。具体要求如下：
 - (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，



并在项目现场常驻2位注册造价员(或二级造价工程师),驻场人员要求为土建专业、安装专业各1名;还需另派2位(土建专业、安装专业各1名,其中至少一名为一级造价工程师)造价人员,常驻甲方办公场所办公,负责统筹01地块造价工作和协调01、03、05地块造价工作,协助甲方处理项目(含变更签证、进度款审核以及相关工程的测算、工程量清单编制及协调,预结算审核及协调,并接受甲方其他工作安排等。以上派驻人员要求五年以上工作经验并有符合本项目的类似业绩)相关费用已包含在合同价款中。

乙方安排的项目组成员须是乙方正式员工,有良好的职业道德和熟练的技术水平且保持稳定,须经甲方面试合格且不得随意更换。如确需更换,须于7日前征得甲方同意并同时推荐相同资历专业人员备选,乙方驻场人员必须有大专以上学历,并有国家注册造价员以上资格,要求熟悉造价业务,专职为甲方服务,处理变更签证、进度款审核以及相关工程的测算、工程量清单编制及协调,预结算审核及协调,并接受甲方其他工作安排,到甲方办公需要按甲方的作息时间规定打卡考勤。驻场人员如有人事变动,乙方需提前14日通知甲方,且交接人员之间必须交接完整清楚。

项目驻场人员应在合同签订后15天内或甲方通知后在项目现场办公,至工程竣工验收合格至结算办理完成为止。

(2) 深圳市内驻场咨询服务补贴已包含在咨询服务费中,深圳市外驻场咨询服务补贴在任务委托前确定。

13. 工程建设其它费用中的设计、监理、勘察等所有合同的造价咨询工作;

14. 为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。



六、乙方工作时间要求

(一) 设计概算审查结果文件的提交时间：接到设计概算及相关资料后 15 日内提交；

(二) 施工总承包工程预算：自收到预算编制资料之日起，45 日之内完成；

(三) 招标项目造价文件的提交时间：自收到预算编制资料之日起，35 日内提交工程量清单，45 日内提交标底。

(四) 签订施工总承包工程合同后 30 日内，提交投资控制形象进度表，完成支付节点投标报价分解；

(五) 施工招标完成后工程量清单的复核自接到相关资料后 60 天内提交；

(六) 施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 天内提交；

(七) 签证变更审核意见：自收到完整的资料之日起，5 日内提交；

(八) 每月收到工程量进度款审核：自收到完整的资料之日起，3 日内提交；

(九) 施工总承包工程结算自接到完整的资料后 60 日提交。

如甲方有需要下达《工程造价咨询任务书》时，以《工程造价咨询任务书》规定的时限为准。

七、造价文件的编制原则和依据

(一) 初步设计文件及图纸；

(二) 施工招标文件；

(三) 施工合同；

(四) 施工图（或竣工图）及有关设计文件；



(五) 工程变更和现场签证;

(六) 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;

(七) 其它。

八、造价文件的质量要求

(一) 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;

(二) 工程量计算准确, 准确率在 95%以上 (包括 95%);

(三) 设备工程量准确率在 99%以上 (包括 99%);

(四) 主要材料设备计价准确, 无原则性失误;

(五) 结算造价与深圳市建设工程造价管理站审定价 (不需造价站审定的, 以甲方审定价为准) 相差应小于 5%以内 (不含 5%);

(六) 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;

(七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内。

九、乙方应提交的资料

乙方应提交的资料包括但不限于:

(一) 工程预算书四份;

(二) 工程量计算底稿四份;

(三) 工程量清单四份;

(四) 标底造价书四份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格(参考价格)清单、主要设备数量及价格(参考价格)清单;

(五) 工程结算书四份;



以上文件均应提供电脑软盘或光盘各四张。

十、双方权利与义务

（一）甲方责任

- 1、根据合同约定及时提供咨询服务所需图纸及相关资料；
- 2、根据合同约定支付咨询服务费；
- 3、未经乙方同意，不得擅自修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，合理提供工作条件。

（二）乙方的权利与义务

1、甲方在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予乙方以下权利：（1）乙方在咨询过程中，如甲方提供的资料不明确，可向甲方提出书面报告。（2）乙方在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。（3）乙方在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

2、乙方应按照本合同第七条及第八条的要求，及时、准确地编制或审核造价文件；因乙方的过错给甲方造成的经济损失，应当向甲方进行赔偿，甲方可在向乙方支付的任何一笔款项中扣除该赔偿金。

3、乙方应及时准确地完成合同约定的相关造价咨询服务内容，并服从甲方的管理，应在提供咨询服务过程中向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见。

4、合同生效期间，本工程咨询服务的拟派人员须经甲方认可且不得随意更换。如需更换，须提前征得甲方同意，否则，将记入不良履约行为记录并承担相应的违约责任；乙方经同意变更人员后，其后人必须无条件全面继续承担前任应承担的责任。

5、本工程咨询服务的项目负责人须为甲方认可的符合预选招标时招标文件要求的人员，必须做到：完全了解该工程全过程造价控制



情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席。

6、乙方有义务落实甲方在合同中约定的履约评价及奖惩机制，并接受甲方对乙方提出的更换人员的要求。甲方认为乙方为本项目指派的造价员不能胜任工作或甲方以其他正当理由提出要求更换人员，乙方应当在接到甲方书面通知后3个日历天内进行更换，否则甲方有权要求乙方承担每人每次人民币50000元的违约金，不设上限。

7、甲方认为本项目工程进度因乙方指派专业人员不足而被影响和延误，有权要求乙方增加人员。乙方应在接到甲方书面通知后7个日历天内按甲方要求补派人员。

甲方有权统计并核实乙方派出的服务团队主要人员在本项目上投入的工作时间。乙方须积极配合此项核实工作。

8、咨询公司参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，否则将记入不良履约行为记录，对委托人造成损失的，承担相应的违约责任。

9、乙方对委托的造价业务及与此相关的一切事宜有保密义务，必须严格保密。未经甲方书面同意，乙方及职员不得向任何第三人以任何形式披露与本次委托事项有关的内容及资料。

10、除甲方组织核对造价咨询业务工作外，乙方任何人员不得与承包单位进行任何接触，否则，应当向甲方承担相应的违约责任。

11、因承担咨询任务而产生的一切技术成果和知识产权，其所有权归属甲方。

12、咨询公司参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被发现，将记入不良履约行为记录。



十一、不良行为

(一) 乙方以下行为，将被甲方认定为不良行为：

- 1、不按合同约定履行投资控制责任的行为；
- 2、与施工单位恶意串通，损害甲方工程利益的行为；
- 3、未能按投标时承诺配齐配足专业人员，或服务质量达不到合同约定的行为；
- 4、不履行保密义务，违规泄密的行为；
- 5、在履约评价中，被评为“不合格”的行为；
- 6、其他被甲方认定的不良行为；
- 7、被主管部门认定的其他不良行为。

(二) 甲方将视不良行为情节轻重对甲方造成的损失严重程度，给予造价咨询单位口头警告、书面警告、书面严重警告、向媒体公开曝光其不良行为、在一段时间内拒绝参加甲方造价咨询业务的投标等处理。

(三) 甲方可根据承包人日常履约情况以及入围单位在手任务的饱和情况，对“在手任务量过于饱和的、人员调配出现问题的、工作质量和进度严重不满足工作需要的”咨询单位暂停抽签，直至被处理单位提出申请并经甲方确认情势得以改善为止。

(四) 在本年度被甲方两次书面警告（无论是否同一项目）或一次书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次严重书面警告）的造价咨询单位，甲方将取消其本年度“抽签”资格。

(五) 对履约评价不合格的造价咨询单位，甲方有权拒绝其参加下一年度造价咨询业务的投标。

在甲方履约评价中被评为不合格项目的项目负责人和注册造价工程师，甲方将记录不良行为，拒绝其今后为甲方服务，同时通报建



设行政主管部门。

十二、违约责任

(一) 工程量清单错漏的处罚详见附件二中的说明；

(二) 乙方未按约定时间提交造价文件，每延误一天处违约金 2000 元；如甲方未能按约定时间提供图纸、相关资料，则提交造价文件的时间相应顺延；

(三) 若乙方泄露甲方要求保密内容和资料，造成不良后果和损失的，处以 100000 元违约金；触犯法律的负法律责任；

(四) 未经甲方同意，乙方擅自更换项目负责人及项目组成员的，处以 50000 元/人/次违约金；如超过 3 次的，委托人有权解除本合同，要求乙方退还委托人已支付的全部费用并要求乙方按照全部咨询服务费用总额的 30% 向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，乙方应予以补偿。

(五) 若乙方明显怠于履行本合同，或向甲方提供的服务成果明显不符合客观实际情况，或违反本合同约定将合同义务转让给他人，或有其它损害甲方利益的行为，甲方可书面通知乙方纠正上述违约行为，并有权在发出书面通知之日起，停止审批乙方咨询服务费。若书面通知发出一个月后，乙方仍未纠正违约行为，则甲方有权解除本合同，同时乙方须向甲方赔付合同总额的 20% 作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补偿。

(六) 累计违约金总额（含罚金）不超过本合同咨询服务费用的 30%，因造价质量等原因导致重大损失或重大事故的，不受违约金总额不超过 30% 的限制。

(七) 乙方在调高招标控制价、预算必须有甲方的书面通知，否则由乙方承担相应违约责任。



十三、奖惩

本合同咨询服务费结算实行奖惩制度，甲方根据乙方在本项目的工作成果质量和合同及招标文件中的约定进行奖惩。

十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

十五、合同份数

本合同一式9份，甲方6份，乙方3份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 座 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：刘学军

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同订立时间：2023年12月23日



人员证明文件

附件五、参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表

姓名	性别	年龄	拟从事岗位	执业资格	职称等级	文化程度/ 专业	联系电话
杨中保	男	47	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13798343988
吴慧博	男	52	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13602566033
王梅珍	女	50	土建负责人	注册造价工程师	会计师	大专	13422889569
张远红	女	48	安装负责人	注册造价工程师	经济师	大专	18665855525
邓兵	男	34	土建工程师	注册造价工程师	工程师	本科	13808857132
罗彬	男	47	土建工程师	造价员	工程师	本科	13556898009
张伟	女	40	土建工程师	造价员	工程师	本科	13824326905
李静	女	39	土建工程师	造价员	工程师	本科	13632505374
冯群	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13560727963
卢岭	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	15012700081
曾革	男	55	安装工程师	造价员	经济师	大专	13537538480
庄郭鸿	男	33	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13510980666



预算造价成果文件

罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块上部

工程(含地下室)施工总承包工程

招标控制价

招标控制价(小写): 2402910899.69 元

(大写): 贰拾肆亿零贰佰玖拾壹万零捌佰玖拾玖元陆角玖分

招标人: 深圳市城建产业园发展有限公司 工程造价咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

刘新峰 (A04440005555) 李利平 (A11164400003110) 法定代表人或其授权人: 吴慧博 (A19440019545)

王梅珍 (A11440010743) 张远 (A0740008851) 杨全 (A01440006329) 杨中保 (A1744001220)

编制时间: 2021年2月26日 审核时间: 2021年2月26日

编号: 甲190544000840 有效期至: 2021年12月31日



履约评价—优秀

深圳市投资控股有限公司 全过程造价咨询合同供应商履约评价表						
评价类型	季度评价			评价日期 2022年01月04日		
评价单位	深圳市城建产业园发展有限公司					
履约单位	深圳市栋森工程项目管理有限公司					
项目名称	城建梅园项目			合同编号 CJHT-MYGX-074 (GC028)		
合同名称	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同					
—	人员配备 (25)	团队人员	8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,满足合同及工作进度的要求	8--7	6.0
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,基本满足合同及工作进度的要求	7--4	
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,不满足合同及工作进度的要求	0	
		项目负责人	7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	7--6	5.0
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	5--3	
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
	驻场人员	10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,满足合同及委托人要求	10--9	10.0	
			驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,基本满足合同及委托人要求	8--5		
			驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,不能满足合同及委托人要求	0		
	—	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	18-15	16.0
经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$				14--9		
经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$				0		
变更签证费用估算/预算/结算		10	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10--9	9.0	
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	8--5		
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
进度款审核		5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5.0	
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4--3		
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2--1		
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0		
过程履约						



m	(75)	结算编制/审核	20	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	20--18	19.0	
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	17--10		
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
		进度情况	8	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	8--7	6.0	
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	6--4		
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
		变更签证造价审核完成率	6	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	6	6.0	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	5--4		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	3--2		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0		
		驻场考勤	8	驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	8	8.0	
				驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7--4		
				驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	3--0		
		合计		100			
		直接评为不合格情形		<input type="checkbox"/> 1 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果; <input type="checkbox"/> 2 串通施工、监理等单位弄虚作假; <input type="checkbox"/> 3 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 <input type="checkbox"/> 4 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的 $\pm 5\%$ 以外)的			
汇总	90.0						
评价等级	优秀						
签字	评价小组成员:						
综合评价	人员配备满足要求, 团队执行力较强, 进度、履约配合情况较好。						
说明	1、本表用作建设工程项目施工合同履行评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关负责部门打分。						



4、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

中标通知书

中标通知书

标段编号：44031020200165004001

标段名称：龙华区妇幼保健院项目（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：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：1188.000000万元

中标工期：按招标文件要求执行。

项目经理(总监)：

本工程于 2022-03-22 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，2022-06-22 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)：刘浩



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2022-06-22



查验码：9686197914982452

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

栋造字 2022-0706
正本

工程编号：FJ202205

合同编号：深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



工程名称：龙华区妇幼保健院项目

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：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过 公开招标 方式将 龙华区妇幼保健院项目（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：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

工程规模：龙华区妇幼保健院项目位于龙华区大浪街道，西邻美宝路，东接黄挡路，拟占地面积约 4.4 万平方米。总建筑面积约 261778 平方米（其中地上 170237 平方米，地下 91541 平方米），拟建 800 床三级妇幼保健院及 200 床区公共卫生临床中心。

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

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(14)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(60)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 222511.3 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：

$$\frac{[100 \times 12.00\% + (500 - 100) \times 11.00\% + (1000 - 500) \times 10.00\% + (5000 - 1000) \times 9.00\% + (10000 - 5000) \times 8.00\% + (222511.3 - 10000) \times 7.00\%]}{\times (1 - \text{下浮率 } 24.56\%)} = 1188.00 \text{ 万元}$$

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 壹仟壹佰捌拾捌 万元整（小写：¥11880000.00）。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)=1574.80×(1-24.56%)=1188 万元

中标下浮率=(1-中标价/招标控制价)×100%=(1-1188/1574.80)×100%=24.56%

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浮后计取。

合同最终结算价须结合履约评价确定，以委托人委托第三方机构审定并经委托人确认的结果为准，项目按规定须提交龙华区财政投资评审中心评审的，则最终结算价以龙华区财政投资评审中心评审结论为准（若项目按规定须提交政府审计部门审计的，则最终结算价以政府审计部门审计结果为准）。合同结算价=基本费用+实际绩效费用-违约金。

若合同结算价超过合同暂定价的 30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



价。

咨询人应承担由于本工程投资模式变化而导致咨询服务内容减少的风险，并不因此向委托人提出任何索赔或补偿要求。

5.2 造价咨询费支付进度：

付费次序	付费额	付费时间
第一次	基本费用的 40%-当期 违约金	预算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理 支付
第二次	基本费用的 40%-当期 违约金	工程竣工结算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理支付
第三次	结清余款	项目结（决）算审核/核查完成且项目资金落 实后 30 天内办理支付

若咨询人有违反本合同约定相关责任的，咨询人在申请支付当期款项前，应书面确认扣减违约金后，委托方才予以办理支付手续，违约金从当期款项中直接扣减。费用的支付应遵循政府投资项目管理的有关规定，如已支付款项超过审定结算价，乙方应主动退回超出的价款。

六、服务期限

本合同约定的咨询服务自中标通知书发出之日或委托人交付资料之日开始，至本工程结算造价通过深圳市龙华区财政评审中心或委托人委托的中介机构审核后结束。

七、造价文件的编制要求

1、关于编制施工图预算、复核商务标等的具体要求

(1) 预算文件中的工程量清单项目必须编制齐全、分类清楚、不得漏项、工程量准确率在 97%以上（不含 97%）、价格合理；

(2) 咨询人编制预算时要求到现场踏勘并根据现场情况充分考虑相关施工措施等费用；

(3) 咨询人在没有招标文件的情况下编制施工图预算时，要充分考虑本工程实际情况及工程施工管理要求；



(4) 造价文件必须文字清晰整齐。应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章，并由执行咨询业务（编制、审核）的造价员、注册造价工程师和负责人签字、加盖执业印章，电子版文件必须与书面文件相一致；

(5) 造价文件必须附详细的编制说明，包括：各专业详细的计算范围或分界点；材料设备的定价原则；费率取值大小；未计入造价的项目；措施费项目的确定依据等；

(6) 咨询人编制预算时应无条件根据修改的施工图进行调整，不得因此要求增加任何费用；

(7) 咨询人询价证据必须充分，符合委托人制定的询价管理办法的有关规定，询价报告作为预算（标底）、变更和结算的定价依据，咨询人对其准确性负责；

(8) 能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，根据审定标底调整并生成标底文件（BDS），认真、准确地编制有关专用条款，无缺项漏项，并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期；

(9) 能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出详细的造价分析报告。

2、关于错漏项及工程变更审核的具体要求：

1、能够按合同要求复核计量支付申请、工程变更、现场签证，认真地编制投资控制形象进度表，能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议；

2、其他要求详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》（见附件）。

3、关于结算编制的具体要求：

(1) 详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》；

(2) 结算分析报告作为咨询成果和业绩考核依据，咨询人必须根据委托人要求编制，详细对比概算和结算价格，分析造价增减的原因，提出改进建议，此项工作不另外付费。

4、关于审核概算、结算的具体要求

(1) 咨询人在进行概算文件审核前应依据初步设计的相关文件先自行编制概算文件，此项工作不另外付费；



(2) 审核概、结算文件中分部分项工程量清单的准确性和工作内容的完整性，根据发包人要求列出审核前后工程量和综合单价的对照表及偏差比例，并与概、结算编制单位核对确定工程量和综合单价；

(3) 复核主要材料数量及价格的合理性（包括暂定价格），列出审核前后设备材料价格对照表，并与概、结算编制单位协商沟通，确定合理价格；

(4) 复核措施费项目、其他措施费项目的完整性、合理性，并与概、结算编制单位协商沟通，提出具体的意见和相关费用；

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性；

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题（如果有）分析。

5、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括但不限于合同索赔管理、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程工务署

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： 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）：

深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

（签名或盖章）

龙书华

法定代表人手机：13760227566

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社
区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
1A1601-1612、1701-1712 单元

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深
圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

经办人：

备案机构：

2022年7月15日 日



人员证明文件

第二部分 建设工程造价咨询合同条款

一、词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，及其合法继承人。
- 2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，及其合法继承人。
- 3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规、规章、工程造价有关计价办法和规定，以及项目所在地的地方法规、规章和规定。具体包括但不限于：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《工程造价咨询企业管理办法》；
- 3、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》；
- 4、《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；
- 5、深圳市各类工程的消耗量标准；
- 6、其他有关法律、法规、规章、行业规范和文件规定。

第三条 建设工程造价咨询合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

二、咨询人的义务

第四条 接受委托人的监督，履行合同中约定的各项义务。向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同协议书中约定的范围、工作内容、时间和质量要求实施咨询业务。

第五条 咨询人应当按照投标文件中的成员成立项目组，项目负责人及项目组成员资格不低于招标文件资格要求。本咨询业务的项目负责人是 杨中保，联系电话：13798343988，电子邮箱：2919229249@qq.com，通讯地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社



区妇幼保健院及罗屋围北路建设 工程施工总承包-罗屋围北路 模拟清单招标控制价

招标控制价（小写）： 26853222.79 元

（大写）： 贰仟陆佰捌拾伍万叁仟贰佰贰拾贰元柒角玖分

招标人：深圳市龙华区建筑工务署
(单位盖章)

工程造价
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司
(单位公章)



法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)



编制人：冯群 (A111144000068) 审核人：杨中保 (B1402000011696)

编制时间：2023年5月01日 复核时间：2023年5月02日

刘冰 (A11114400005733) 慧博 (B11014400011691)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年06月15日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年12月31日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年06月15日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年12月31日)



履约评价优秀（查询网址：

https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgws/qt/lypj/content/post_11338768.html

当前位置： 首页 > 部门信息公开 > 建筑工务署 > 其他 > 履约评价

龙华区建筑工务署2024年第一季度和最终合同履行评价结果公示

来源： 龙华区建筑工务署 日期： 2024年06月04日 【字体： 大 中 小 】

根据《深圳市龙华区建筑工务署（区轨道交通建设管理中心）承包商履约评价管理办法》（深龙华建工〔2022〕36号）规定，现将2024年第一季度和最终合同履行评价结果予以公示，公示时间为2024年6月4日至6月11日。如履约单位对评价结果有异议，可在公示期间以书面形式向我署反映，联系方式为：（0755）21076176，逾期不予受理。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年6月4日

相关附件下载：

[1.深圳市龙华区建筑工务署2024年第一季度合同履行评价结果.pdf](#)[2.深圳市龙华区建筑工务署最终合同履行评价结果（截至2024年5月31日）.pdf](#)

附表1.5 2024年第一季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华二线拓展区白松路（新区大道-民塘路）新道路（白松一路-白松路）工程	深圳市市政工程总公司	工程管理五部	91.00	优秀
2	施工	澜庭二路新建工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理三部	90.00	优秀
3	施工	深圳鹏城技师学院龙华校区	中建五局第三建设（深圳）有限公司/中建五局第三建设有限公司	工程管理三部	90.75	优秀
4	施工	大浪上下横湖城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/中建八局第二建设有限公司	工程管理一部	92.00	优秀
5	施工	观澜第二小学改扩建工程	深圳市政集团有限公司	工程管理一部	93.00	优秀
6	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团有限公司	工程管理四部	91.18	优秀
7	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司/中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	90.54	优秀
8	施工	观澜文化艺术体育场馆项目	上海建工四建集团有限公司	工程管理四部	90.65	优秀
9	设计	深圳鹏城技师学院龙华校区	深圳壹创国际设计股份有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
11	勘察	龙华区妇幼保健院	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
12	监理	大浪体育中心	深圳华西建设工程管理有限公司	工程管理四部	90.37	优秀
13	工程咨询	观澜文化艺术体育场馆项目	重庆赛迪工程咨询有限公司	工程管理四部	90.79	优秀
14	EPC	地下原水隧洞（茜坑-鹤颈）新建工程	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	工程管理五部	91.00	优秀
15	EPC	深圳市龙华区观澜实验学校（原名：樟坑径片区法定图则06-23地块规划学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理二部	90.60	优秀
16	EPC	民治学校	中建三局集团（深圳）有限公司/深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理一部	91.27	优秀
17	代建	大浪文化艺术中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	91.00	优秀
18	代建	大浪体育中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	90.00	优秀



5、深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：2207-440307-04-01-826053003001

标段名称：深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）

建设单位：深圳市深国铁路物流发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：719.080000万元

中标工期：按招标文件要求

项目经理(总监)：



本工程于 2023-05-05 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，2023-06-27 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：2023-07-07



查验码：3776384917694292 查验网址：<https://www.szgzzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



合同

合同编号：_____

深圳平湖南综合物流枢纽项目 造价咨询（全过程）合同



发 包 人：深圳市深国铁路物流发展有限公司

咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签约地点：深圳市



签订日期： 年 月



一、合同协议书

委托人：深圳市深国铁路物流发展有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及国家其他有关法律、法规、法章，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，双方就深圳平湖湖南综合物流枢纽项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

一、本项目工程概述及造价咨询服务范围：

1、项目名称：深圳平湖湖南综合物流枢纽项目。

2、项目概况：深圳平湖湖南综合物流枢纽位于深圳市龙岗区，地处深圳的几何中心，为机荷高速、广深铁路、铁路编组站合围区域内，占地面积约 1350 亩。本项目用地性质为 S（铁路用地）+W0（物流用地），即地面层为铁路用地，铁路上盖空间为物流仓储用地。

3、工程规模及技术特征：铁路上盖物流枢纽工程（含盖下附属设施）总建筑面积约 108 万平米，建安造价约 52.8 亿元，建设内容包括：仓库（含冷库）、设备房、配电室、坡道、平台等，具体以施工图纸为准。

4、工程造价咨询服务范围：深圳平湖湖南综合物流枢纽项目的所有合同的全过程造价咨询，包括但不限于总承包合同及专业发包合同的全过程造价咨询服务，但不含总承包及专业发包的招标工程量清单及控制价编制。

5、本项目施工总承包合同范围：主要工程包括但不限于：(1)土石方、地基处理、基础；(2)主体结构、二次结构、门窗、室内地坪、装修、防水、保温；(3)金属墙面及屋面系统；(4)给排水、强电、弱电、通风、消防；(5)场区道路、停车位、室外管网、绿化、围墙、LOGO 墙等。具体范围以委托人通知为准。

6、本项目专业发包工程范围：包含所有的发包人与专业分包人直接签订合同的工程（如：高压供电、精装修、电梯、滑升门、园区监控系统、景观绿化工程、道路标线、导视系统等）。具体范围以委托人通知为准。

二、建设工程咨询服务内容（包括但不限于）：

1、招标阶段造价咨询服务

(1)总包及专业发包招标清单及控制价成果审核：在总包及专业发包工程招标文件发布前，咨询人依据图纸、清单计量规范、当地计价规定，及时对委托人提供的总包招标清单及控制价编制成果进行重点审核，保证招标清单不出现重大漏项、工程量不出现重大偏差。

2、施工阶段造价咨询服务

(1)合同清单修正：咨询人依据委托人提供的正式工程施工蓝图，重新复核、编制工程量清单并与



施工总承包单位进行核对。提交的咨询成果包括但不限于：工程量计算书(工程量基于模型计算的，需提供引用模型数据的计算表格，否则应提供详细的手算计算书)、工程量变化对比分析报告、新增子目预算、与施工单位进行核对工程量及价格的底稿、满足结算要求的工程量清单及计价文件等；

(2)根据委托人与施工单位签订的施工承包合同及委托人相应管理制度(或工作指引)，对各施工单位上报的现场签证的合理性和签证金额进行审核，协助委托人完成现场签证的批复；

(3)根据委托人与施工单位签订的施工承包合同、变更设计图纸及委托人相应管理制度(或工作指引)，对各施工单位上报的变更预算申请进行审核，协助委托人完成变更预算审批意见书的编制；

(4)根据委托人与施工单位签订的施工承包合同，对各施工单位上报的索赔报告进行审核，协助委托人完成索赔审批意见书的编制；

(5)咨询人拟派本项目的项目负责人每 15 个日历天至少应到本项目工地现场一次，以便及时掌握设计变更、现场签证、费用索赔等问题处理情况，及时向委托人提出预控建议等；

(6)工程开工后，咨询人应派遣 1 名工程师（须经委托人认可，且委托人有权根据现场需求更换）在施工期间驻场提供造价咨询服务，及时处理施工期间涉及的工程造价咨询事务，并参加现场工程例会；

(7)协助甲方编制资金使用计划以及甲方上级单位要求填报的工程资料。

(8)其他与设计变更、现场签证及索赔有关的咨询服务等。

3、竣工结算阶段造价咨询服务

(1)根据委托人与施工单位签订的施工承包合同、施工蓝图、变更图纸、工程联系函、计价规范等资料对各施工单位提交的竣工结算资料进行审核，与各施工单位进行核对工程量及价格，按委托人相应管理制度(或工作指引)提供结算审核成果文件[包括工程量计算书(工程量基于模型计算的，需提供引用模型数据的计算表格，否则应提供详细的手算计算书)、计算模型及相关计价文件、审核结果对比表等]。说明：施工总承包合同竣工结算的要求：按“施工图+变更+签证+索赔+奖罚+其他”的形式进行结算；变更审核中须同时计算变更前、变更后工程量。

(2)配合委托人和委托人上级公司的审计工作；

(3)其它与竣工结算审核有关的技术咨询服务等。

三、各阶段造价咨询服务的委托与终止

委托人将对咨询人每个季度进行评价，评价标准详见附件——《造价咨询服务履约评价标准》。若咨询人的履约评价得分<75 分的，委托人将不再委托咨询人开展接下来的造价咨询服务工作，即本合同将自动终止。合同终止后，委托人将根据咨询人已完成的造价咨询服务结算咨询服务费。

四、咨询服务费及支付方式：

1、本合同造价咨询服务费暂定总价为人民币(大写)柒佰壹拾玖万零捌佰元整(¥7190800 元，含税价)，不含税价¥6783773.58 元，增值税金¥407026.42 元，增值税税率为 6%。其中：暂列金额为人民币(大写)贰拾万元整(¥200000 元)，用于支付可能发生的奖励金。



2、造价咨询服务费按以下取费基数及费率进行结算：

序号	咨询服务阶段	收费项目	取费基数(元)	咨询服务费率	咨询服务费(元)	备注
			(M)	(N)	(L) = (M) × (N)	
1	招标阶段造价咨询服务	清单及预算审核收费	/	/	470000	该项包干计取
2	施工阶段造价咨询服务	基本收费 A	经审核的签约合同总金额	$N1=0.495\%$		
3	竣工结算阶段造价咨询服务	基本收费 B	经咨询人审核的且由委托人认可的签约合同竣工结算总审核金额	$N2=0.740\%$		
		奖惩费用	<p>以咨询人提交的竣工结算编制金额与委托人及委托人上级公司或审计部门出具的竣工结算审定金额之间的偏差率作为奖惩依据：</p> <p>(1) 当偏差率 < 1% 时，委托人向咨询人奖励 20 万元。</p> <p>(2) 当偏差率 $1\% \leq$ 偏差率 < 2% 时，不奖不罚。</p> <p>(3) 当 $2\% \leq$ 偏差率 < 2.5%，委托人向咨询人收取“施工阶段及竣工结算阶段服务费” 10% 的违约金；当 $2.5\% \leq$ 偏差率 < 3%，委托人向咨询人收取“施工阶段及竣工结算阶段服务费” 20% 的违约金；当 $3\% \leq$ 偏差率 < 4%，委托人向咨询人收取“施工阶段及竣工结算阶段服务费” 50% 的违约金；当偏差率 $\geq 4\%$ 时，委托人将不向咨询人支付合同涉及的任何剩余咨询服务费用（含施工阶段及竣工结算阶段咨询服务费），并有权要求退回已支付的相关咨询费用。</p>	根据偏差率计算奖惩费用	<p>偏差率 = 咨询人提交的竣工结算编制金额 - 委托人及委托人上级公司或审计部门出具的竣工结算审定金额 ÷ 咨询人提交的竣工结算编制金额 × 100%</p>	
<p>说明：</p> <p>1、表中“竣工结算编制金额”是指咨询人与各单位进行对数后，咨询人与各单位共同确认的合同结算金额之和。</p> <p>2、表中“竣工结算审定金额”是指本项目的竣工结算经委托人上级公司或审计部门审计后确定的合同结算金额。</p> <p>3、根据表中相应阶段的取费基数及费率计算各阶段咨询服务费，扣减相关违约金、增加相关奖金后的金额作为本项目相应阶段造价咨询服务费结算价款。</p> <p>4、如遇国家增值税税率调整，则本合同造价咨询服务费的价税合计做相应调整，以开具发票的时间为准。</p>						

上述造价咨询服务费已包含咨询人完成本协议第二条服务内容所发生的人工费、材料费、设备费、会务费、履约保函费、差旅费、税金、项目现场考察费等所有费用。

咨询人与委托人、施工总承包单位核对工程量、结算金额等事项的地点为深圳市，配合委托人和



委托人上级公司的审计工作地点为**深圳市**，在此期间咨询人所发生的交通费、食宿费等所有费用由咨询人自行承担，委托人不另行支付。

3、造价咨询服务费支付：

(1) 咨询人完成本项目施工总承包合同段招标控制价审核、按委托人要求提交造价咨询相关文件，在委托人与施工中标单位签署施工承包合同后 20 个工作日内，委托人向咨询人支付该阶段咨询服务费的 70%。

(2) “合同清单修正”支付节点：咨询人完成“合同清单修正”的编制，与施工总承包单位核对完成，并提交咨询成果经过委托人审核后，委托人于审核后的 20 个工作日内支付施工阶段咨询服务费的 30%。

(3) 施工过程支付节点：咨询人按合同约定对施工过程中出现的设计变更、现场签证及费用索赔进行处理，并按时提交符合委托人管控要求的咨询成果文件。委托人从本合同签署之日起每 2 个月向咨询人支付一次施工阶段的咨询服务费，每次付款金额为施工阶段咨询服务费的 5%。本节点最多支付施工阶段咨询服务费的 50%；

(4) 竣工结算支付节点：①咨询人提交施工总承包合同的竣工结算初步审核成果后，委托人将在 20 个工作日内支付竣工结算阶段基本收费 B 的 40%。②咨询人提交施工总承包合同及专业发包合同最终结算审核成果文件并经委托人认可后，委托人将对本合同造价咨询服务费进行结算，并在结算后的 20 个工作日内累计支付至结算款的 80%；

(5) 最终结清：待委托人上级公司审计审定后将对本合同造价咨询服务进行奖罚计算，并在剩余款项中增加奖励或扣除罚金后一次性予以支付，若剩余款项不足以抵扣罚金，委托人不再支付尾款，且咨询人应退还相当于两者差额大小的咨询服务费；

(6) 在每次申请支付造价咨询服务费前，咨询人应向委托人提交齐全的付款资料(付款资料包括：咨询人的付款申请、相应金额合规的增值税专用发票)；因咨询人无法及时提供有效的发票、付款证明等资料导致的付款延误，咨询人承担全部责任；

(7) 若因咨询人原因导致委托人被税务机关认定为接受虚开增值税发票而造成的一切损失由咨询人全额赔偿。

五、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件；
- 2、建设工程造价咨询协议书；
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件；
- 4、建设工程造价咨询合同标准条件；
- 5、投标文件。

六、咨询人同意承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务，保证保质保量按时完成本合同约定造价咨询服务事项。

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付服务费。



八、咨询业务期限

本合同的咨询业务自合同签订之日起开始实施，至咨询费用结算完成之日终结。

九、争议解决

本合同在履行过程中发生争议，双方应及时协商。协商不成时，双方均可向深圳国际仲裁院提起仲裁。在仲裁期间，双方应继续履行本合同不涉争议条款。

十、监督及投诉方式

监督机构：深圳国际控股有限公司

地 址：深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 20 楼

邮 箱：zbjd@szihl.com

电 话：贺先生 0755-83078634 黄先生 0755-83079986

十一、本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执肆份，咨询人执贰份，具有同等法律效力。



(本页无正文)

委托人： _____
(盖章)

法定代表人
或
其授权代理人： 
(签字)

日期： 年 月 日

咨询人： _____
(盖章)

法定代表人
或
其授权代理人： 
(签字)

日期 2023 年 8 月 4 日



六、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：深圳市栋森工程项目管理有限公司

- 1、项目名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段；工程类型：建筑工程；合同金额：2116.84 万元；项目负责人任职：杨中保，合同签订时间：2019 年 03 月 27 日；
- 2、项目名称：新区人民医院新院项目造价咨询；工程类型：建筑工程；合同金额：1560.34 万元；项目负责人任职：杨中保；合同签订时间：2021 年 07 月 07 日；
- 3、项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务；工程类型：建筑工程；合同金额：1426.38 万元；项目负责人任职：杨中保；合同签订时间：2020 年 12 月 23 日；
- 4、项目名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）；工程类型：建筑工程；合同金额：1188.00 万元；项目负责人任职：杨中保；合同签订时间：2022 年 07 月 15 日。

注：1、按《资信标要求一览表》要求提供相关资料。



1、华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段 中标通知书

中标通知书

标段编号: 44030420180070002001

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1523.952000万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2019-01-14 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(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: 2019-02-20

查验码: 9658965592488334

查验网址: www.sz.jsjy.com.cn



合同

栋造字 2019-0330

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 全过程造价咨询服务 II 标段】

造价咨询服务合同

合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19003

委托人（甲方）： 华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

2019 年【3】月



**【华富村东、西区旧住宅区改造项目
全过程造价咨询服务 II 标段】**

造价咨询服务合同

合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19003

委托人（甲方）： 华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

2019 年【3】月



目 录

第一条 总则.....	4
第二条 造价咨询服务内容.....	5
第三条 工作成果要求.....	10
第四条 咨询人服务团队.....	12
第五条 收费及付款方法.....	14
第六条 转让.....	17
第七条 保密.....	17
第八条 不可抗力.....	17
第九条 违约责任及合同解除.....	18
第十条 知识产权.....	20
第十一条不可抗力.....	21
第十二条适用法律和争议的解决.....	22
第十三条保密条款.....	22
第十四条通知.....	22
第十五条一般性条款.....	23



造价咨询服务合同

委托人：华润（深圳）有限公司（以下简称“委托人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

咨询人：_____（以下简称“咨询人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

鉴于：

1. 咨询人已明确知悉：业主“深圳市福田区福华建设开发有限公司”已将富村东、西区旧住宅区改造项目（下称“本项目”）委托给委托人进行实施代建，并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容，并对业主授予委托人的



权利无任何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

根据《中华人民共和国合同法》及其他法律、行政法规，遵守平等、自愿、公平和诚实信用原则，委托人、咨询人就工程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

第一条 总则

1.1 工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段

1.2 工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

1.3 咨询服务内容：

1.3.1 回迁安置房、配套小学和幼儿园、人才安居房及写字楼投资估算的复核

1.3.2 回迁安置房、配套小学和幼儿园、人才安居房及写字楼建设工程概算复核

1.3.3 人才安居房及写字楼施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.4 人才安居房及写字楼配合政府部门结算审计完成及竣工决算审计完成

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

1.4.1 出席会议：根据委托人需要，出席和成本控制、造价咨询有关之设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。

1.4.2 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。



1.4.3 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委托人之要求。

1.4.4 在成本控制方面主动提醒委托人注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。

第2条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人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。

2.2 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.2.1 设计阶段

(1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、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委托人成本要求，咨询人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，咨询人应及时调整估算，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委托人成本控制要求。

(4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.2.2 招标阶段

(1) 配合图纸设计：

a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，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批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减



省建议。

c、审核设计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，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(2) 编制招标文件：

a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。

b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸（包括土建总包、机电、幕墙、精装修及园林工程等），协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，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）清单及定价依据等详细计算清单。

d、编制不上政府平台招标项目的招标文件初稿，交由委托人评定，根据委托人需要作交底，并将委托人意见编入最终招标文件。招标文件内容一般包括但不限于：投标须知、投标书、合同协议书样本、合同条款、造价规范、图纸目录、工程量清单或综合单价清单细目表、履约保函样本、工程保修书、施工开办项目、工程技术规范及招标图纸样本等。

e、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(3) 发标、议标、定标、合同签署：

a、无需通过政府平台的招标项目，协助委托人进行投标邀请、招标文件发放及交底、问卷发放、答疑、中标/落标通知书发放等招标工作，并负责所需书面文件的编制。



b、编制招标控制价，并向委托人提供详细的计算清单。

c、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。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件，并指导各方签署，配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、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。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标，咨询人在收到第一版详细施工图后，应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作，编制工程预算并与施工单位进行核对，报审计部门审计。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.2.3 施工阶段：

a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；

b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；

c、配合完成重大变更的政府备案工作；

d、参与暂定价定价工作，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；



e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；

f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；

h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；

i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；

j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.2.4 竣工结算阶段：

a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。

b、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，并与委托人、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。

c、在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷予委托人、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见

d、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、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

e、负责已完的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审计及成本控制建档工作。



g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.2.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

a、详细列明所有工程内容的最新预算价/合同价/预估结算价/结算价、已付款、变更额、暂定金额调整情况。

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

d、对最终的工程结算造价作出估算，并与目标成本进行分析比较，及时提出解决偏差的建议与方案。

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

f、编写一切必要说明书、评估报告及提交有关文件于银行以便委托人办理贷款手续。

2.2.6 保修阶段

a、在工程竣工后免费保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。

b、发出保修金付款证书。

2.3 其他：

2.3.1 按政府相关部门或授权单位有关要求整理汇总预算、招标控制价、结算资料，配合政府相关部门或授权单位编制预算、招标控制价、竣工结算及其它相关事宜。

2.3.2 协助完成招标控制价、预算审计工作；进行报送招标控制价、预算和审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。

2.3.3 协助完成结算审计及工程财务审计工作；进行报送结算和审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和审定招标控制价、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。

2.3.4 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；

2.3.5 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。

2.3.6 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

2.3.7 本项目如若需要做可研估算，则可研估算单独招标，投资估算的审核划分给 I 标段，II 标段不需要做投资估算审核，估算编制费用按投标金额从 I 标段扣除；如若本项目不需要做可研估算，则由 I 标段负责编制投资估算，投资估算的审核由 II 标段负责。

第三条 工作成果要求

3.1 工作期限要求

3.1.1 招标项目造价文件的提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，在接到施工图纸及相关资料后 5~20 天内提交工程量清单和标底，标底经审计部门或委托人审定后 2 天内提交修改后的工程量清单。

3.1.2 商务标复核提交时间自接到相关资料后 2~7 天。

3.1.3 施工过程的计量计价（包括但不限于施工过程中的工程变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见）审核意见提交时间：自接到相关资料后 1~3 天内提交。

3.1.4 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个工作日内提交。

3.1.5 工程竣工结算造价文件提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 5~30 天内提交。

3.1.6 上述时间要求，委托人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。

3.2 质量要求



3.2.1 咨询人编制的预算、工程量清单、招标控制价应全面反应设计图纸包含的内容，不得多项、漏项且保证工程量计算准确。其中工程量准确率应在97%以上，主要材料设备计价准确，若上述误差较大，视咨询成果不具备参考性，委托人将有权中止合同。

3.2.2 咨询人提交的工作成果必须达到委托人要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条例清楚，步骤清晰，有较强的可复查性；向委托人提供的咨询成果必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字并盖公司章。

3.2.3 结算造价与政府审计部门或第三方审计机构审定价相差应小于3%（不含3%）。

3.2.4 实际项目结算总造价应控制在批复概算内。

3.2.5 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可，但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

3.3 数量要求

3.3.1 工程预算书四份（同时提供可编辑电子版）；

3.3.2 工程量计算底稿两份（光盘）；

3.3.3 工程量清单三份，包括配合委托人完成招标电子清单编制（同时提供电子版）；

3.3.4 招标控制价，包括配合委托人完成电子招标控制价编制（同时提供电子版）；招标控制价应附编制说明；

3.3.5 标底造价书四份。标底造价书应附项目综合单价分析表、措施项目分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单及定价依据、主要设备数量及价格（参考价格）清单及定价依据、标准工期计算书。

3.3.6 中标人商务标复核分析报告四份；

3.3.7 暂定价及无信息价材料设备询价定价报告四份；

3.3.8 工程结算书四份（同时提供可编辑电子版）；



3.3.9 结算分析报告书四份（同时提供可编辑电子版）；

3.3.10 工程进度款支付的复核意见；

3.3.11 工程变更及现场签证的计量、计价复核意见四份；

3.3.12 合同组卷；

3.3.13 项目成本管理相关成果文件；

3.3.14 经济技术指标分析报告四份；

3.3.15 全部过程文件的扫描件。

3.3.16 所有工作成果语言为简体中文，均提供电子版，文件份数为一般要求，但在实际工作中，须按委托人要求之份数提供。以上制作文件所需的费用包含在合同酬金中。

第四条 咨询人服务团队

4.1 咨询人应按委托人要求安排人员提供工程造价服务，并在提供服务之过程中按实际需要增派合适之人员，务求配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

4.2 咨询人派出的服务团队需经委托人书面认可。咨询人派出的服务团队各专业人员如有变更，需有不低于被更换人员的资历水平的人员进行替换，并须由委托人事先书面认可。

4.3 委托人认为咨询人为本项目指派的造价咨询人员不能胜任工作或委托人以其他正当理由提出要求更换人员，咨询人应当在接到委托人书面通知后3个日历天内进行更换。否则，委托人有权解除本合同，要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的30%向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，咨询人应予以补偿。咨询人擅自更换为本项目指派的造价咨询人员（指派的造价咨询人员辞职除外）的，委托人有权要求咨询人承担人民币1万元/次的违约金。如超过3次的，委托人有权解除本合同，要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的30%向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，咨询人应予以补偿。



4.4 委托人认为本项目工程进度因咨询人指派专业人员不足而被影响和延误, 有权要求咨询人增加人员。咨询人在接到委托人书面通知后 7 个日历天内按委托人要求补派人员, 出现前述情况超过 3 次, 委托人有权解除本合同, 要求咨询人退还委托人已支付的全部费用并要求咨询人按照全部咨询服务费用总额的 30% 向委托人支付违约金, 违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿。

4.5 委托人有权统计并核实咨询人派出的服务团队主要人员在本项目上投入的工作时间。咨询人须积极配合此项核实工作。

4.6 委托人有权观察并评估咨询人服务团队主要人员的工作能力和表现, 并有权要求咨询人及时替换工作表现不佳的人员。咨询人应当在接到委托人书面通知后 7 个日历天内进行更换, 否则委托人有权要求咨询人承担每人人民币 5000 元的违约金, 不设上限。

4.7 若咨询人明显怠于履行本合同, 或向委托人提供的服务成果明显不符合客观实际情况, 或违反本合同约定将合同义务转让给他人, 或有其它损害委托人利益的行为, 委托人可书面通知咨询人纠正上述违约行为, 并有权在发出书面通知之日起, 停止审批咨询人咨询服务费。若书面通知发出一个月后, 咨询人仍未纠正违约行为, 则委托人有权解除本合同, 同时咨询人须向委托人赔付合同总额的 20% 作为违约金, 违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿。

4.8 如合同因不可归责于合同双方的原因而履行失败, 或因不可抗力或其它双方无法控制的因素而导致合同不能履行, 则合同双方可以解除合同。合同解除后, 咨询人可就解除前实际提供的服务要求支付有关费用。

4.9 甲方在该项目中虽是委托单位 (即业主【深圳市福田区福华建设开发有限公司】) 的代建单位, 但委托单位 (业主)、甲方 (委托人)、乙方 (咨询人) 及其他专业工作单位共同确认: 由甲方独自承担本合同中委托人的一切责任, 乙方无权要求委托单位及【区政府】承担任何责任。专业工作单位是指由甲方通过招标等方式选择承担本项目设计、施工、材料和设备供应及安装、工程服务等工作, 并与其签订专业工作合同的单位。



4.10 咨询人承诺认可委托人与业主签订的【《代建合同》】及相关协议，以及该等文件中对咨询人与委托人的义务作出的安排和约定。

4.11 咨询人应当承担违约责任或者损害赔偿责任而拒绝承担，委托人怠于行使起诉权利的，业主有权直接向法院起诉追究咨询人的责任。

第五条 收费及付款方式

5.1 收费

5.1.1 本项目造价咨询服务酬金中标价为人民币：**壹仟伍佰贰拾叁万玖仟伍佰贰拾元整**（大写），即 15,239,520.00 RMB。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《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号文取费标准并乘以相应下浮率计取，本合同咨询人下浮率为 **28.00%**（下浮率为投标人投标报价相对依据《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）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：

(1) 合同价=施工阶段全过程造价控制咨询费=【 Σ （计费基数×计费标准费率）】×（1-下浮率）

(2) 本合同价已包含钢筋及预埋件的计算，结算时，不单独计取该部分费用。

(3) 本合同的结算方式：

a、结算金额=基本结算总价±补充协议对应的金额±咨询服务奖罚-违约金。委托人与咨询人的结算需经业主审查同意，业主对于结算金额有疑义的，委托人、咨询人应当向业主进行解释说明。咨询人同意，本协议项下的咨询服务的结算金额不超过第三方审核单位审核确认金额（以下简称“第三方金额”）。咨询人同意，如按照本协议约定计算所得的结算金额超过第三方金额，委托人仍以第三方金额为限与咨询人进行结算，超出部分委托人无需支付，咨询人也不以任何形式、方式向委托人或业主要求、追偿，如咨询人仍然要求索赔的，委托人、业主均无需



支付任何赔偿或费用，且有权将咨询人列入内部黑名单。

b、基本结算总价=施工阶段全过程造价控制咨询费×(1-下浮率)

施工阶段全过程造价控制咨询费=Σ(政府发改最终概算批复的建安工程费×相应区间的计费费率)

c、补充协议中的金额、咨询服务奖罚、违约金由委托人审核确定。

d、投资估算及概算的复核不另行计取费用。

e、最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审计部门审计，则以政府审计部门审定价为准。

f、最终概算以政府发改批复的为准，如政府发改不批复，则以建设单位批复的概算为准。

5.1.3 因本咨询工作需要，咨询人在合同约定外的外出考察，经委托人同意并经委托人确认，其所需要费用纳入本合同最终结算金额。

5.1.4 咨询人如需聘请专家协助，在委托的本咨询工作范围内，其费用由咨询人承担。在委托的本咨询工作范围以外的，经委托人同意并经委托人确认，其费用纳入本合同最终结算金额。

5.1.5 除委托人书面同意外，咨询人及咨询专业人员不应该接受本咨询合同约定以外的与咨询工作有关的任何报告。

5.1.6 该项目需要派遣3名具有五年及以上相关专业工作年限的咨询人员驻场(负责人、土建、安装各一名)，驻场人员费用由咨询人承担。

5.2 付款办法

5.2.1 委托人应按工程造价咨询阶段分别计算咨询酬金，按以下方式分阶段向咨询人支付咨询酬金，下述支付比例为支付上限，委托人有权根据咨询人各阶段的工作表现调整支付比例：

(1) 预付款：合同签订后，支付合同价的10%作为预付款；

(2) 概算阶段酬金：本项目概算取得业主的书面批复后，支付基本结算总价的10%；



(3) 施工阶段酬金：过程中的施工图预算或重计量编制、核对，进度款审核，变更估算，变更结算等工作按季度支付，累计支付至基本结算总价的70%；

(4) 结算阶段酬金：

a、完成结算编制，与施工单位核对确认，审计部门受理本项目结算审计工作后，累计支付至结算金额的80%；

b、完成全部结算工作，并取得政府审计部门或委托人指定的第三方审核单位结算审核文件后，累计支付至结算金额的97%；

(5) 保修阶段：完成所有工程保修金付款建议编制并经委托人审核认可，待施工方支付保修金后，结清全部余款。

5.2.2 备注：

(1) 委托人支付工程款之前，咨询人应提供等额有效的增值税专用发票（发票抬头“华润（深圳）有限公司”），增值税税率为【6%】，否则委托人有权拒绝支付，且不承担逾期付款责任。工程款以转帐方式支付给咨询人。委托人支付预付款前，咨询人应提供有效的预付款保函和根据委托人要求提供等额发票。如咨询人开具的发票税率不符合委托人要求，则由此导致委托人的损失，包括但不限于超出的税负等，咨询人应当赔偿委托人，且委托人有权从应付给咨询人的协议款项中扣除。

(2) 本合同的费用由政府财政拨款，委托人为项目工程的发包方及工程款项拨付唯一义务人。由于政府投资审批时间及财政支付时间较长，可能因政府主管部门或财政部门延期审批资金计划或延期拨付本项目建设资金导致委托人逾期支付合同价款等，咨询人充分了解并同意接受该等风险。如委托人已向业主提交付款申请材料，但因政府部门原因，拨款未能及时到位而导致委托人逾期支付工程款，咨询人理解并同意不得以此为由而不履行本合同规定的义务，且咨询人同意委托人有权延迟支付本合同项下的咨询费直至政府拨款到位，且无须承担违约责任或由此导致的其他后果，也无需支付利息。

(3) 上述费用支付，咨询人必须按照委托人的管理制度提交书面的支付申请文件。



(4) 咨询人应于每次申请付款的同时向委托人提供合法有效之税率为 6% 增值税专用发票。如咨询人不提供增值税专用发票或提供的增值税专用发票税率少于 6%，委托人有权从应付咨询人款项中扣减对应税额损失部分。

(5) 咨询人银行信息如下：

开户行：中国农业银行深圳锦湖支行

开户行账号：41009100040001181

开户行地址：深圳市罗湖区深南东路 2028-1 罗湖商务中心一楼

收款单位全称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

5.2.3 在签订合同前，咨询人应按照委托人书面通知向 委托人 业主提交履约担保，保证形式应为银行保函，履约担保金额为合同价款（即中标价）的 10%，受益人为 委托人 业主。履约保函为银行出具的保函，保函担保期内无法完工的，承包人应在保函有效期满前 7 天办理续保手续，并提交续保保函原件，有关费用已包含在合同价中，其费用由咨询人承担。

第六条 转让

6.1 咨询人必须亲自履行本合同，不得将其在本合同项目下的任何义务全部或部分转让他人。

第七条 保密

7.1 咨询人须负责对其向委托人提供的咨询服务内容、资料文件保密，并对委托人提供的资料负责保密。任何因为咨询人泄露委托人商业秘密而给委托人造成损失的情况下，委托人可追究咨询人违约责任，同时咨询人应赔偿因此给委托人造成的损失。

第八条 不可抗力

8.1 由于地震、台风、水灾、战争以及其它不能预见并对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使本合同不能履行或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以传真等书面形式通知另一方，并应在不可抗力事故结束后 15 个日历天内，提供不可抗力详情及本合同不能履行或需要延期履行的有效证明文件。



8.2 在满足前款的条件下，除可免除因不可抗力不能履行合同方的责任外，双方还应按不可抗力对履行合同影响的程度协商决定是否解除本合同、变更本合同或延期履行本合同，双方协商解决的内容不受合同违约和赔偿责任条款制约。

第九条 违约责任及合同解除

9.1 若因咨询人的疏忽、错误、遗漏等造成委托人经济损失，则委托人有权要求咨询人赔偿。但委托人对咨询人工作成果之审核及认可并不减免咨询人应负的责任。

9.2 若委托人发现咨询人提供的工程量清单及单价表有漏项或计算错误，则委托人有权对每一项错漏要求咨询人支付 RMB1,000.00 元至 10,000.00 元的违约金。

9.3 咨询人出具的每项成果文件审核的误差率应控制在-3%~3%之内（误差率 = (咨询人审核金额-最终审定金额) / 咨询人报审金额），否则咨询人应按下述办法支付违约金：

9.3.1 误差率超出 3%（不含 3%）、但尚未给委托人造成经济损失，咨询人应支付 RMB【10000】元违约金；

9.3.2 误差率超出 3%（不含 3%）并给委托人造成经济损失的，咨询人除支付上述违约金外，如违约金不足以弥补咨询人实际损失的，咨询人还应按委托人的实际损失进行赔偿。

9.3.3 咨询人支付的违约金和赔偿，不超出合同金额的【5】%。若违约金和赔偿金额超出合同金额的【5】%，委托人同意接受咨询人的专业保险赔偿；如咨询人因故意或重大过错导致委托人遭受了损失，则不受此项赔偿限额的限制。

9.3.4 本合同履行过程中，误差率超出±10%出现一次，或者误差率超过±3%的情形出现 3 次或 3 次以上的，委托人有权解除本合同，并要求咨询人承担违约责任。

9.3.5 II 标段的结算造价与政府审计部门或第三方审计机构审定价相差大



于 3% (不含 3%) 时, 超出 3% 部分 (不含 3%) 的核减效益收费由委托人在 II 标段咨询服务合同价款中扣除 (效益收费参照深价协[2017]14 号文, 不含核增金额), 委托人并向第三方结算审核单位支付该核减效益收费, 且合同条款中的 9.3.1 和 9.3.2 条款的违约金不再扣除。

9.4 若咨询人无正当理由未能按照合同约定保证质量地提交工作成果, 则对每一次未如约提交工作成果的服务工作, 每延误一日, 委托人应减收【10000】元 / 合同总价款的【】% (千分之【】)。延误累计达【30】个自然日, 委托人有权解除本合同并按照本合同第【10.4】条约定处理。

9.5 若委托人无正当理由未按本合同规定支付服务费, 则逾期三十日后的每一日, 委托人应按照应支付而未支付服务款的万分之五作为逾期违约金支付给咨询人。

9.6 若咨询人明显怠于履行本合同, 或向委托人提供的服务成果明显不符合客观实际情况, 或违反本合同约定将合同义务转让给他人, 或有其它损害委托人利益的行为, 委托人可书面通知咨询人纠正上述违约行为, 并有权在发出书面通知之日起, 停止向咨询人支付服务费。若书面通知发出一个月后, 咨询人仍未纠正违约行为, 则委托人有权解除本合同, 同时咨询人须向委托人赔付合同总额的 20% 作为违约金。此外, 委托人有权要求咨询人赔偿因此而遭受的经济损失。

9.7 咨询人泄漏应保密的内容和资料, 造成不良后果和损失的, 应向委托人支付违约金 RMB10,000.00 元。如违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人应予以补偿, 触犯法律的应负法律责任。

9.8 本合同之所有咨询人违约金均从本合同服务费中扣除。若违约金累计超过合同总额的 5%, 则委托人有权终止合同并进一步向咨询人追究违约责任。

9.9 咨询人提交的工作成果如未经委托人书面审核通过的, 咨询人应无偿修改至委托人审核通过。未经委托人书面同意, 咨询人不得变更本项目【项目经理/设计人员等】。如确因客观原因必须变更, 咨询人应提前【7】个工作日向委托人提交书面申请 (申请材料应载明变更理由及新指派人员具体情况), 经委托人书面同意后方能变更。咨询人违反前述约定, 每人次变化委托人有权扣除合



同总价款的【10】%（千分之【十】）；如未经委托人同意擅自变更【总负责人】，委托人有权解除本合同并按照本合同第【9.12】条约定处理。

9.10 咨询人出现本合同约定的任何违约情形时，委托人有权中止履行向咨询人支付合同价款的义务，待委托人认为违约情形消除或经双方协商同意后，委托方继续履行付款义务，且委托人有权从向咨询人支付的合同价款中扣除违约金。

9.11 委托人根据本合同第【9.10】条、第【9.11】条约定解除合同的，任何委托人未付费用均不再支付。且委托人已付款，但咨询人未完成相应工作的，咨询人应退还委托人已支付的该部分工作对应的合同价款并按合同总价款的【2】%作为违约金支付委托人。如该等违约金不足以涵盖委托人全部损失的，咨询人还应另行赔偿。

9.12 因违约方违反本合同的任何条款致使本合同其他各方（下称“非违约方”）产生或遭受的任何权利请求、诉讼/仲裁、损害、损失和费用（包括但不限于法律费用和支出，以及对任何权利请求进行调查的费用），违约方同意对非违约方进行充分补偿。该补偿并不影响非违约方根据法律法规就违约方对本合同任何条款或条件等违反可享有的其他权利和救济。

非违约方就违约方违反本合同任何条款或条件而享有的有关权利和救济应在本合同被取消、终止或完成后仍然有效。

9.13 本合同对违约金已约定标准的，按本合同约定执行；本合同未约定违约情形所适用的违约金标准的，违约方应赔偿另一方的全部损失，包括但不限于另一方的可得利益损失、律师费、仲裁/诉讼费、保全费、鉴定费、评估费等实现债权的费用。

第十条 知识产权

10.1 在各方履行本合同项下的义务后所有与本项目相关的图纸、文件、描摹、计算数据、报告等的版权和所有权，归委托人所有，其他方只可将其使用于此合同指明之项目及地段。如有任何一方需要用于出版或展览使用需要征得委托人书面同意。

10.2 咨询人应当保证依据本合同提供的任何工作成果（包括但不限于概



念规划、各种设计方案及图纸等工作成果)具有独特性,不侵犯任何第三人之合法权益。如果咨询人提交的有关工作成果侵犯了第三方知识产权的,由咨询人承担全部的法律 responsibility。委托人因使用咨询人提交的成果被第三人指控侵权、提出异议或权利主张的,咨询人应当积极协助解决,并承担因此给委托人造成的损失。如果因为咨询人的上述侵权导致委托人承担任何损失的,咨询人应当承担赔偿责任。同时,咨询人提交的成果不符合前述约定的,委托人有权选择解除本合同或者不解除本合同而要求咨询人提交符合本合同要求的替代成果。

10.3 咨询人因完成本合同约定工作提供的工作成果,委托人有权自行或委托他人以任何方式之使用、修改和处分;未经委托人事前书面许可,咨询人不得对上述工作成果做任何复制、修改、转让、自行或提供给他人做任何方式的使用。咨询人违反本条约定的,委托人有权单方解除本合同并要求咨询人赔偿因此给委托人造成的损失。

10.4 本条关于知识产权的相关约定,不因本合同的中止、终止而失效。

第十一条 不可抗力

11.1 若发生不可抗力事件直接影响本合同的履行或使本合同不能履行,遭受不可抗力事件的一方应在事件发生后(因不可抗力事件导致通讯中断的,则为恢复通讯之日后)48小时内通过电话或传真将事件的状况通知另一方,并在事件发生后10天内向另一方提供事件的详情及证明其不能履行,需延期履行,或只能部分履行本合同的有效证明文件。任何一方对有关不可抗力证明文件或证明内容存在异议的,有权按本合同第【12.2】条约定提起仲裁。

11.2 各方应按事件对履行本合同影响的程度,协商决定是否免除履行本合同的部分责任,或者延期履行本合同,或者采取各方均能接受的其他解决办法或补救措施。当不可抗力事件对本合同的影响消除后,遭受事件影响的一方应在不可抗力对本合同的影响消除后的48小时内采取积极措施,继续履行本合同。

11.3 因不可抗力事件影响导致无法实现合同目的的一方有权解除本合同。

11.4 根据不可抗力的影响,因不可抗力事件而不能履行本合同项下义务



的任何一方可部分或者全部免除责任，但该方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十二条 适用法律和争议的解决

12.1 本合同的生效、变更、终止及争议解决均适用中华人民共和国的法律法规（不含香港、澳门及台湾地区的法律法规）。

12.2 如果因本合同的签署、履行及解释而出现任何争议，各方在此同意将有关争议提交【深圳国际仲裁院】，按照该院当时有效的仲裁规则在深圳市仲裁。仲裁裁决为终局，且对争议各方均有约束力；且仲裁费用由仲裁裁决中指定的一方承担。

12.3 在协商和仲裁期间，除争议事项以外，各方应继续不中断地履行本合同。

第十三条 保密条款

13.1 任一方应对在签订或履行本合同中获得的全部信息（包括但不限于本合同条款、与本合同有关的谈判、与本项目有关的图纸、文件、描摹、计算数据、报告等商业秘密）保密，但是以下情形除外：

13.1.1 依据中国法律法规要求应当披露；

13.1.2 依据任何有管辖权的政府机关、监管机构的要求应当披露；

13.1.3 向己方的专业顾问或律师披露；

13.1.4 各方事先给予书面同意。

13.2 在本合同履行完毕或因任何原因终止后，对本合同的任何一方而言，本条规定对其仍具有约束力。

第十四条 通知

14.1 除非本合同另有规定，任何一方向相对方发出的通知或其他往来文件（以下统称为“通知”），应按照本合同载明的相对方的联系人和通讯地址，以当面呈送、快递方式进行送达。

14.1.1 采用当面呈送方式送达的，以当面呈送之日为送达日；



14.1.2 采用快递方式送达的，自快递发出之日起第 3 日即视为通知已送达，快递发出日期以快递公司的收件邮戳或以快递单上注明的寄件日期为准。如任何一方拒绝签收快递、他方代收、通讯地址发生变化未通知另一方、通讯地址错误或因其他不可归责于通知发出方原因，导致通知无法正常送达的，则视为通知已于快递公司收件之日起第三日送达。

14.2 本合同项下的联系人或通讯地址发生变更的，变更方应在变更之日起 3 日内书面通知相对方。相对方在收到有关变更通知之前根据变更前的通讯地址所发出的通知视为有效。

第十五条 一般性条款

15.1 除非各方另有约定，费用应按以下约定分担：

15.1.1 各方在本合同的准备、协商和履行过程中所发生的各自的成本和费用均应自行承担。

15.1.2 为履行本合同，应缴纳的税款、行政事业性收费由各方按中国法律、法规、规章的规定承担；法律、法规、规章没有规定的，由各方当事人平均分担。

15.2 除非各方另有约定，本合同所列举的用于说明和解释本合同相关条款的附件以及各方按照本合同规定的各项原则订立的其他附属协议文件，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

15.3 本协议书有如下附件：

15.3.1 附件 1：造价咨询服务团队名单

15.3.2 附件 2：工程造价咨询服务考核管理暂行办法

15.3.3 附件 3：履约保函、预付款保函

15.3.4 附件 4：中标通知书

15.3.5 附件 5：投标文件

15.4 本合同于各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。



15.5 合同正本一式【壹拾贰】份，甲方执【玖】份，乙方执【叁】份。

(以下无正文)





(签字盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人或授权代表(签字):

man 2019.03.27

日期:

咨询人(盖章):



法定代表人或授权代表(签字):

梁三军



补充协议

栋造字 2019-0330-补充协议

合同编号：GRCSZ-CMD-HFC-GW-19003 补 1

华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造 价咨询服务 II 标段合同补充协议（一）

项目名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目
发 包 人：华润（深圳）有限公司
承 包 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司
签订日期：2023 年 4 月 日





华富村东、西区旧住宅区改造项目 全过程造价咨询服务 II 标段合同补充协议（一）

委托人（全称）：华润（深圳）有限公司

咨询人（全称）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的已签订合同条款及要求，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合同价款调整事项协商一致，订立本补充协议。

一、工程概算批复情况：

2022年6月24日华富村东、西区旧住宅区改造项目01-01地块（人才房、商业）（以下简称为01-01地块）经批复（建星项目编号：4291），01-01地块项目批复总概算为165,594.00万元，其中建安工程费148,063.87万元；

2022年10月26日印发深福发改[2022]348号文，关于福田湾区智慧广场建设项目总概算的批复，华富村东、西区旧住宅区改造项目01-02地块建设项目（以下简称为01-02地块）总概算为300,060.00万元，其中建筑安装工程费269,572.99万元。

二、调整合同费用

2019年3月签订的《华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 II 标段造价咨询服务合同》（合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19003）（以下简称原合同），全过程造价咨询服务合同价暂定为15,239,520.00元。由于签订合同时项目概算尚未批复，以项目投资估算的建安工程费（3,000,000,000.00元）为取费基数计算。

现根据项目总概算批复及原合同第五条5.1.2.（3）b款之约定“基本结算总价=施工全过程造价控制咨询费*（1-下浮率）。施工全过程造价控制咨询费=Σ（经政府发改最终批复概算的建安工程费*相应区间的计费费率）”调整全过程造价咨询服务费为21,168,417.74元。其中01-01地块与01-02地块按照建安



工程费比例拆分总金额，01-01 地块全过程造价咨询服务费为 7,504,204.09 元，01-02 地块全过程造价咨询服务费为 13,664,213.65 元。

经甲、乙双方协商一致，订立本补充协议，01-01 地块调整后不含税合同费用应为：柒佰零柒万玖仟肆佰叁拾柒元捌角贰分（小写：7,079,437.82 元），含税合同费用应为柒佰伍拾万肆仟贰佰零肆元零玖分（小写：7,504,204.09 元）。

三、01-01 地块付款办法：

委托人应按工程造价咨询阶段分别计算咨询酬金，按以下方式分阶段向咨询人支付咨询酬金，下述支付比例为支付上限，委托人有权根据咨询人各阶段的工作表现调整支付比例：

(1) 预付款：合同签订后，支付合同价的 10%作为预付款；

(2) 概算阶段酬金：本项目概算取得业主的书面批复后，支付基本结算总价的 10%；

(3) 施工阶段酬金：过程中的施工图预算或重计量编制、核对，进度款审核，变更估算，变更结算等工作按季度支付，累计支付至基本结算总价的 70%；

(4) 结算阶段酬金：

a、完成结算编制，与施工单位核对确认，审计部门受理本项目结算审计工作后，累计支付至结算金额的 80%；

b、完成全部结算工作，并取得政府审计部门或委托人指定的第三方审核单位结算审核文件后，累计支付至结算金额的 97%；

(5) 保修阶段：完成所有工程保修金付款建议编制并经委托人审核认可，待施工方支付保修金后，结清全部余款。

四、其他

除本补充协议约定外，其他条款仍按原合同执行。本补充协议与原合同均具同等法律效力。

五、协议份数与协议效力

1 协议份数





本协议一式十二份，甲方九份，乙方执三份，具同等法律效力，未尽事宜，协商解决。

2 协议效力

本补充协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲 方：  华润(深圳)有限公司	乙 方：  深圳市栋森工程项目管理有限公司
地 址：	地 址：
法定代表人：蒋慕川	法定代表人：范莹莹
委托代理人：	委托代理人：
电 话：	电 话：
传 真：	传 真：
邮政编码：	邮政编码：
合同签署地点：深圳市	合同签署时间： 年 月 日



预算造价成果文件

华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段施工总承包工程

招标控制价

招标控制价 (小写): 2721791942.81 元

(大写): 贰拾柒亿贰仟壹佰柒拾玖万壹仟玖佰肆拾贰元捌角壹分

招标人: 华润(深圳)有限公司
(单位盖章)

工程造价
咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司
(单位公章及资质专用章)



法定代表人
或其授权人: _____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人: _____
(签字或盖章)



编制人: 邓兵 (造价人员签字盖专用章)

复核人: 范莹莹 (造价工程师签字盖专用章)

编制时间: 2021年1月13日

复核时间: 2021年1月13日

有效期至: 2021年12月31日

有效期至: 2021年12月31日



施工合同

合同编号 CRLCJ-FT07-05-ZB-211003

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段施工总承包工程】

施工总包合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
总承包人（乙方）：中建三局集团有限公司

合同专用章
(6)

2021 年【11】月



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司
地址：深圳市罗湖区宝安南路 1001 号华瑞大厦 7 楼
法定代表人：孔小凯
联系人：涂梦奇
联系电话：13760287552
电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn
传真：/

施工总承包人（乙方）：中建三局集团有限公司
地址：武汉市关山路 552 号
法定代表人：陈卫国
联系人：孙俊
联系电话：18589093369
电子邮箱：sunjun02@cscec.com
传真：027-87132867



鉴于：

1. 总承包人已明确知悉：2018 年 05 月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解发包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. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。



一、工程概况

工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目 II 标段施工总承包工程

工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

工程内容：本次发包为 II 标段施工总承包工程，包含 01-01、01-02 两个地块，用地面积约 3 万平方米。其中 01-01 地块用地面积约 1.7 万平方米，总建筑面积约 18.7 万，地下室 5 层（功能为垃圾转运站、设备用房及机动车库），裙房 2 层（功能为公交场站、架空自行车库、架空休闲空间、入户大堂及商业），人才房 3 栋（1 栋 A 座高度约 150 米，47 层；1 栋 B、C 座高度约 168 米，53 层）。01-02 地块用地面积约 1.3 万平方米，总建筑面积约 23.9 万，地下室 4 层（功能为商业、设备用房及机动车库），裙房 4 层（功能为架空自行车库、架空休闲空间、入户大堂及商业），人才公寓 1 栋，（1 栋 B 座高度约 173 米，52 层），办公楼（超塔）（1 栋 A 座高度约 358.1 米，65 层）；与黄木岗地铁枢纽衔接的下沉广场、01-01 地块与 01-02 地块之间连廊、01-01 地块与 01-03 地块之间连廊。

01-01 地块 1-A、1-B、1-C 栋人才房主体结构为框支剪力墙结构，采用装配式混凝土预制构件建造；01-02 地块拟建人 1 栋 B 座人才公寓主体结构为框支剪力墙结构，采用装配式混凝土预制构件建造，地下室和裙房采用框架结构，01-02 地块拟建 1 栋 A 座办公楼（超塔）主体结构形式为钢管混凝土柱钢梁框架-核心筒结构。

项目目前已完成施工图设计，基坑支护、土石方和桩基础工程正处于施工阶段。本次发包工程估价 272179.194281 万元。

建筑面积：约 42.6 万平方米

工程立项批准文号：深福田发改备案[2020]0052 号

资金来源：社会投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于主体结构工程、钢结构工程、土石方工程、基坑支护工程（坑中坑）、拆除工程、砌筑工程、屋面工程、防水工程、保温隔热工程、人防工程、防火门及防火卷帘工程、外墙涂料工程、门窗幕墙（仅人才房及人才公寓）工程、精装修工程、桥梁工程、车库交通标识及交通划线工程、公交场站工程、地坪漆工程、白蚁防治工程、施工阶段 BIM 应用工程、防雷接地工程、室外工程、电气工程、给排水工程、消防工程、空调通风工程、高低压配电工程、燃气工程、发电机及机房环保工程、智能化（弱电）工程、充电桩工程、下沉广场、管线改迁工程等。所有的细目详见合同图纸、工程量清单、技术要求及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 房建工程：（在口内打√，并填写相应的工程量）



三、合同工期

计划开工日期：2021 年 11 月 20 日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2025 年 8 月 12 日

合同工期总日历天数：1361 天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：符合现行国家及地方质量验收规范合格标准；符合华富村改造项目标准，项目标准同华润置地工程高品质标准，符合《华润置地项目过程评估体系》，争取在华润置地华南大区组织的季度质量检查中排名前三；确保获得广东省建设工程优质奖，01-02 地块 1 栋 A 座写字楼争创中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）。配合发包人获得 01-02 地块写字楼 LEED 金级认证及国家绿建二星认证。

五、合同价款及支付方式

本项目总建筑面积约为 42.6 万平方米，总造价约 41.9 亿元，实施项目总承包管理，总承包人应为其余指定专业工程承包人提供管理和配合服务。

本项目总承包人自行完成部分暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）贰拾叁亿贰仟壹佰柒拾壹万零肆佰贰拾壹元零角柒分（¥ 2321710421.07 元）。

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）肆仟柒佰万元整（¥ 47000000.00 元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写）壹亿贰仟陆佰玖拾陆万贰仟贰佰壹拾壹元陆角柒分（¥ 126962211.67 元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和总承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税



- 1、总承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向总承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式拾贰份，发包人玖份，总承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间：2021年 11 月 12 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（转下页）



(本页为签字页, 无正文)

发 包 人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



承 包 人: (公章) 中建三局集团有限公司

住 所: 武汉市关山路 552 号

法定代表人:

委托代理人:

电 话: 0755-82785663

传 真: 0755-82785663

开 户 银 行: 中信银行股份有限公司广州荔湾支行

账 号: 7445 3101 8260 0002 482

邮 政 编 码: 518048





业绩证明（项目负责人证明）

业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司于2019年2月20日受我司委托，负责“华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务II标段”全过程造价咨询工作。

本项目工程概况为：用地面积约30061.06 m²，其中01-01地块拟建高度约170m的人才住房3栋，拟建计容建筑面积为91210 m²，地下室四层，主体部分采用装配式混凝土预制构件；01-02地块拟建高度约180m的人才公寓1栋，高度为358m的超高层办公楼1栋，拟建计容建筑面积201506 m²，地下室四层，1-4层拟建商业广场；基坑总周长约861.4m，基坑开挖深度最深为22.00m。项目负责人为杨中保。

特此证明！

华润(深圳)有限公司
2020年8月10日



2、新区人民医院新院项目造价咨询 中标通知书

中标通知书

标段编号: 44038720210032001001

标段名称: 公明中学改扩建二期等5个项目全过程造价咨询批量招标

建设单位: 深圳市光明区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市合创建设工程顾问有限公司; 深圳市广诚工程顾问有限公司; 深圳市普利工程咨询有限公司; 深圳市栋森工程项目管理有限公司; 国众联建设工程管理顾问有限公司



中标价: 深圳市栋森工程项目管理有限公司中标人民医院新院项目1560.3424万元; 国众联建设工程管理顾问有限公司中标西田学校项目230.1686万元; 深圳市普利工程咨询有限公司中标公明中学改扩建二期项目 220.4423万元; 深圳市合创建设工程顾问有限公司中标荔园小学项目183.8995万元; 深圳市广诚工程顾问有限公司中标薯田蒲学校(暂定名)项目126.4416万元。

中标工期: /

项目经理(总监): ——; ——; ——; ——; ——

本工程于 2021-04-30 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, 2021-05-20 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: 2021-05-20



查验码: 8178839687839521

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jisjy



合同

栋造字 2021-0703

正本

合同编号：光建造价咨询[2021]29号



深圳市光明区建筑工务署 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司





合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司（简称“乙方”）

本工程造价咨询工作由甲方于 2021 年 4 月 30 日公开招标，并于 2021 年 5 月 20 日在深圳公共资源交易中心确定由乙方中标。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

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目用地面积 49962 m²，总建筑面积按 318430 m²控制（地上面积 211380 m²，地下面积 107050 m²），安排地下机动车停车位 2250 个。其中医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架、综合地下室、医疗特殊专业系统、医疗智能化系统、室外及配套工程。

本工程造价咨询的项目包括：全过程造价咨询服务，服务内容包括但不限于前期阶段（工可阶段）、概算阶段、预算阶段、施工阶段、结算阶段及甲方要求办理的与本工程造价咨询服务有关的一切事务。

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数：



(1) 取费基数以最终概算批复的建安工程费用（含设备费）为准，若无概算批复则按审定的预算建安费为准，若既无概算批复又无预算则按审定的结算建安费为准。

(2) 咨询费：取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安造价	费率（‰）
工可阶段	1. 负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
	2. 负责审核项目可行性研究资料、协助完成工可评审（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程大小	0.3
预算阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单； 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1 亿元内部分	2.5
		1-3 亿元部分	2.4
		3-5 亿元部分	2.3
		5 亿元以上部分	2.2
施工阶段	1、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；协助甲方签订合同； 2、编制投资控制形象进度表； 3、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；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作； 4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜； 5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议； 6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	1.5
结算阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1 亿元内部分	2.2
		1-3 亿元部分	2.1
		3-5 亿元部分	2.0



		5亿元以上部分	1.9
其他工程造价咨询任务	1、协助完成结算审计工作； 2、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等。 3、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。 4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	0.3

注：

①工程造价咨询服务费按阶段计取，取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计费。

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

2、本工程造价咨询合同价

本项目造价咨询服务费为：**人民币壹仟伍佰陆拾万零叁仟肆佰贰拾肆元整**（小写¥**15603424.00**元），最终以相关审核机构审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 240991.00 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含设备费）作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2%-2.5%，合计 5391802 元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3614865 元；



结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9%-2.2%，合计 4668829 元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 220000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 420000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.0%，费用为 400000 元；

5 亿以上部分，费率为 1.9%；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

三、乙方工作内容

1、负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用；

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

3、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台账；

4、协助甲方编制招标文件，对招标文件中投标报价规定和特别条款，对计量、计价、支付、索赔等投资控制条款提出合理化建议；

5、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标底编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策；出现超概算情况时，对预算和概算进行对比分析。

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；



14、按甲方要求参与现场工程例会及与投资控制有关的专题会，按需要到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

17、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等；

18、乙方须需派遣 3 名（根据造价咨询费具体项目确定）造价人员驻点甲方办公场所工作两年，乙方拟派造价人员以甲方提的要求为准（乙方驻场人员需经过甲方面试并审批通过，专职服务于本项目或甲方，不得兼任乙方内部其他项目工作。甲方对不符合要求的现场服务人员有权提出更换直至满意为止）；

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

2、招标项目造价文件的提交时间：接到施工图纸及相关资料后 20 日内提交工程量清单，30 日内提交标底；

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

上述工作时限与甲方下达的《工程造价咨询任务书》不一致时，以《工程造价咨询任务书》规定的时限为准。

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



6、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；

7、其它。

六、造价文件的质量要求

1、工程量清单项目须编制齐全，分类清楚，不得多计少计或漏项，标底价格应合理；

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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签字盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司公章；

7、项目实际结算总造价应控制在批复概算内。若结算超出批复概算，应及时向甲方报告超概情况。

七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

5、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单、主要设备数量及价格（参考价格）清单；

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、双方责任

（一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。



(二) 乙方责任

1、按投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本工程的全部工作；项目拟派人员不得随意更换；如需更换，须提前征得甲方同意；未经甲方同意更换项目成员，甲方有权取消乙方单位承接甲方后续项目的资格或单方面终止本合同，并将乙方记入不良履约行为记录，由此造成的违约责任由乙方承担，具体违约责任按照甲方实际支出为准；

2、项目负责人必须是造价工程师，且必须做到：完全了解该工程全过程造价控制情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席；项目负责人工作缺位的，将被记入不良履约行为记录；

3、按照本合同第五项规定的原则、第六项规定的质量要求，及时、准确地编制或审核造价文件；全过程向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见；

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

5、在编制标底或预算时，必须调整材料或设备品质等级要求时，须有甲方的书面通知，否则由乙方承担全部责任；

6、协助甲方编制招标文件；

7、派人参加甲方召开的招标答疑会；

8、根据需要派人进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；

9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；

10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。

九、支付细则

前期阶段：本项目概算批复下达后，支付前期阶段（如有）和概算阶段工程造价咨询费的 100%；

预算阶段：主体施工招标完毕且完成投标文件商务标部分的澄清后，支付预算阶段工程造价咨询费的 70%；

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的



20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

结算阶段：主体工程竣工验收后可支付施工阶段工程造价咨询费的 20%，结算经相关审核部门审定后支付至结算阶段及其他工程造价咨询任务咨询服务费的 50%；但累计支付最高金额不得超过全部合同咨询费用的 85%。全部工程竣工结算且本咨询合同结算办理完毕后，支付剩余结算款。

十、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过±5%时（非乙方责任除外），每超过 1%（不足 1%时按 1%计），甲方对乙方处以合同价的 1%的罚款；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，对乙方处以变更价款 5%的处罚；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过 5%时（非乙方责任除外），按超过部分的 1%罚款；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第 9 点责任的，处以 10000 元/人·次罚款；未经甲方同意更换项目组成员处以 5000 元/人·次罚款；

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

6、在履约过程中，甲方将对乙方的履约表现进行动态评价，并建立淘汰机制。被甲方书面警告 3 次（如概算偏差率超过 10%、服务配合差等），甲方将对乙方的当季履约评价不合格。造价咨询合同履行评价细则详见附录。乙方知悉并同意，甲方可能会对履约评价办法进行修订，修订后的履约评价办法可以直接适用于本合同，甲方可以



依据修订后的履约评价办法对乙方的履约情况进行评价，乙方放弃对此提出异议的权利。造价咨询合同履行评价细则详见附件。

十一、争议解决方式

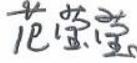
1、本合同未尽事宜，由甲乙双方协商，并签订补充协议。

2、甲、乙双方因本合同履行发生其他争议时，双方应通过友好协商进行解决，若协商不成或任何一方不愿意协商的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方四份，乙方两份，具同等法律效力。



甲方：深圳市光明区建筑 工务署（盖章） 	乙方：深圳市栋森工程项目管 理有限公司（盖章） 
地址：深圳市光明区光明街道 华夏二路商会大厦	地址：深圳市盐田区深盐路 2015号保发大厦6楼
法定代表人	法定代表人 
或其委托代理人（签章）： 	或其委托代理人（签章）：

电话：88211494

电话：0755-25725288

传真： /

传真： /

开户银行： /

账号： /

合同订立时间：2021年 > 月 > 日
合同订立地点：深圳市光明区



结算造价成果文件（人员证明文件）

新区人民医院新院项目地基与基础工程-结算审核

报 送 价（小写）：279416772.91 元（大写）：贰亿柒仟玖佰肆拾壹万陆仟柒佰柒拾贰元玖角壹分

监 理 审 核 价（小写）：271026264.15 元（大写）：贰亿柒仟壹佰零贰万陆仟贰佰陆拾肆元壹角伍分

咨 询 审 核 价（小写）：269105472.36 元（大写）：贰亿陆仟玖佰壹拾万伍仟肆佰柒拾贰元叁角陆分

核 减 额（小写）：1920791.79 元（大写）：壹佰玖拾贰万零柒佰玖拾壹元柒角玖分

建设单位：深圳市光明区



施工单位：中国建筑第二工程局有限公司
(单位盖章)

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司
(单位公章及资质专用章)



法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：花宝华
(签字或盖章)



复核时间：2024年1月19日



预算造价成果文件

中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目附属市政工程及周边配套道路工程 招标控制价

招标控制价（小写）：59677315.03 元

（大写）：伍仟玖佰陆拾柒万柒仟叁佰壹拾伍元零叁分

招标人：深圳市光明区建筑工务署
(单位盖章)

工程造价：深圳市栋森工程项目管理有限公司
咨询人：深圳市普利工程咨询有限公司
(单位公章及资质专用章)



法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：蔡春良
(签字或盖章)

编制人：唐超 罗思敏 李亮 邓思涵
(造价人员签字盖专用章)



复核人：吴日升
(造价工程师签字盖专用章)



编制时间：2024年7月10日



复核时间：2024年7月10日





优秀工程造价成果一等奖





3、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01 地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务

中标通知书

中标通知书

招采项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01 地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务项目

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：(暂定) RMB 1,426.38 万元。

中标工期：本项目合同生效起，至本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作全部完成之日止

本工程于 2020 年 10 月 9 (日期) 在 内部采购 (平台) 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 天内按照中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标人(盖章)：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日





合同

栋造字 2020-1287

罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元 项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程) 全过程造价咨询及造价总协调服务合同

项目名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)
上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同订立时间：2020年12月23日



罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 3 月 5 日公开预选招标，并于 2020 年 4 月 14 日在深圳市工程交易服务中心确定由乙方中标。2020 年 月 日乙方在甲方会议室通过公开抽签方式获得该项目，按照《中华人民共和国合同法》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

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

工程规模及内容：项目位于深圳罗湖泥岗东路和红岭北路交汇处，笋岗街道西北部，临近罗湖商业中心区，位于轨道 7、9 号线枢纽站红岭北站 500 米辐射范围内。项目处于罗湖-福田交界区域，是笋岗-清水河国际消费中心片区的核心区域。

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包括但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

二、合同价



(一) 合同暂定价

本项目造价咨询服务费用含税合同金额(暂定)为大写:壹仟肆佰贰拾陆万叁仟捌佰肆拾叁元零角伍分(小写¥ 14,263,843.05 元),最终以甲方审定为准。

其中:

不含税金额为¥: 13,456,455.71 元

税额为¥: 807,387.34 元, 税率: 6%

(二) 咨询服务费按阶段计取;

根据集团投资项目造价咨询工作合作意向书的计算规则,咨询服务费分阶段计取的计算如下:

2.1 概算阶段

$218,744.7838 * 0.21\% = 45.94$ 万元

2.2 预算阶段

$10,000 * 2.72\% + (218,744.7838 - 10,000) * 2.24\% = 494.79$ 万元

2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 * 1.54\% = 336.87$ 万元

2.4 结算阶段

$10,000 * 2.72\% + (218,744.7838 - 10,000) * 2.24\% = 494.79$ 万元

2.5 咨询任务牵头费用

$(1,372.38 + 729.3059 + 598.5293) * 2\% = 54.00$ 万元

以上金额合计为: 1,426.38 万元。该价格为合同委托阶段的暂定价,最终以甲方审定金额为准。签订总承包施工合同后,甲乙双方可根据实际需要签订补充协议对本合同暂定价进行修正。



表 1. 造价咨询任务阶段取费表

造价咨询阶段任务		建安 造价	各阶段咨询服务费取费费率(%)				
			基础费 率	折算系数		取费费率	
分阶段委托				编制 审核	复审	编制 审核	复审
估算 阶段	负责编制或审核项目投资估算及可行性研究资料、协助完成可行性研究评审(无此项工作内容时不计取)	不论 工程 大小	0.1	0.7		0.07	
概算 阶段	审核概算、协助完成概算评审工作(无此项工作内容时不计取)以及项目实施过程中的概算调整工作	不论 工程 大小	0.3	0.7		0.21	
预算 阶段	1、编制或审核工程预算;协助甲方编制招标文件; 2、编制或审核工程量清单及标底,并提供综合单价分析表; 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单; 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题,提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺,并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1亿元 内部分	3.88	0.7	0.45	2.72	1.75
		1亿元 以上部分	3.2			2.24	1.44
结算 阶段	编制或审核工程竣工结算	1亿元 内部分	3.88	0.7	0.45	2.72	1.75
		1亿元 以上部分	3.2			2.24	1.44
其他 工程 咨询 任务 (工 程施 工阶 段)	1、复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;协助甲方签订合同; 2、编制投资控制形象进度表,按支付节点分解投标报价; 3、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;参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作;	不论 工程 大小	2.2	0.7		1.54	



<p>4、按需要与甲方到工地现场解决有关造价事宜；</p> <p>5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；</p> <p>6、协助完成分阶段结算审核工作；</p> <p>7、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等；</p> <p>8、参与设计和监理的绩效评价，出具书面的设计和监理单位投资控制绩效评价的意见；</p> <p>9、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。</p> <p>10. 为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>			
---	--	--	--

备注：以上取费包括钢筋计算和驻场费用。

取费规则：

①预算、结算阶段的费率采用差额定率累进法。

②独立的土方工程、软基处理工程等简易工程，其咨询服务费率按上表数值乘以 0.7；路、桥、箱涵等工程，其咨询服务费率按上表数值乘以 0.85。特大型土方工程需进一步降低费率，具体费率由甲方在抽签前确定。

③改建工程在预算阶段、结算阶段中取费费率乘以 1.2 作为难度系数；对于工期较紧的工程或工程技术较复杂的工程在预算阶段、结算阶段中取费费率乘以 1.1 作为难度系数；对于图纸改动较大的工程在预算阶段、结算阶段中取费费率可以乘以 1.1 以内的难度系数作为适当补偿，此系数在结算时由甲方确定；各阶段各项难度系数累乘后不超过最高封顶系数为 1.3。



④需要进行标段拆分的项目，各标段中标人确定后，发包人在中标人中确定一家牵头单位，并在咨询费外另行计取支付“咨询任务牵头费用”作为牵头单位负责本项目各标段的牵头工作费用，计取方式为“项目总咨询费（合同价）×2%”。

⑤以上各种系数（不含图纸改动较大的补偿系数）由甲方在项目抽签委托前确定，结算时不再调整；图纸改动较大的补偿系数由甲方在结算时确定。

c. 总费率计取： $\text{总费率} = \Sigma (\text{阶段费率} \times \text{难度系数}) \times \text{调整系数}$

各阶段咨询服务费率（暂定）	<input type="checkbox"/> 估算阶段：0.07% <input checked="" type="checkbox"/> 概算阶段：0.21% <input checked="" type="checkbox"/> 预算阶段费率（差额定率累进法）： <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元内部分：2.72% <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元以上部分：2.24% <input checked="" type="checkbox"/> 结算阶段费率（差额定率累进法）： <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元内部分：2.72% <input checked="" type="checkbox"/> 1亿元以上部分：2.24% <input checked="" type="checkbox"/> 其他工程造价咨询任务（工程施工阶段）：1.54%
难度系数（总1.3封顶）	<input type="checkbox"/> 改建工程预算阶段、结算阶段难度系数为1.2。 <input type="checkbox"/> 工期较紧或技术较复杂工程预算阶段、结算阶段难度系数为1.1。
咨询服务费率调整系数	<input type="checkbox"/> 独立的土方工程、软基处理工程等简易工程，咨询服务费率调整系数为0.7。 <input type="checkbox"/> 路、桥、箱涵等工程，咨询服务费率调整系数为0.85。 <input type="checkbox"/> 特大型土方工程（或其他需进一步降低费率的工程），咨询服务费率调整系数为_____。

（三）咨询服务费

咨询服务费为按本条款约定的方式计算各阶段造价咨询服务费、其他费用、奖惩费用的总和。

其他费用：包括专家费用（可能产生）等，奖惩费用：包括奖（罚）金、违约金及扣款的总金额等。

$\text{咨询服务费} = \Sigma \text{咨询服务费取费基数} \times \text{咨询服务费取费费率} \times \text{调整系数} + \Sigma \text{其他费用} + \Sigma \text{奖惩金额}$



除其他费用和奖惩费用之外的咨询服务费分为咨询服务基本费用和咨询服务绩效费用，分别占 70%和 30%，咨询服务绩效费用按甲方对乙方的考核结果确定。

三、支付细则

（一）各委托阶段支付比例

1、概算阶段：初步设计概算通过审批后，支付咨询服务费合同价的 5%，其中基本费用部分全额支付，绩效考核部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

2、预算阶段：以编制预算的进度为标准，至完成总承包合同签订时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付，绩效费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

3、清标阶段：完成工程施工图清标后支付上限为“咨询服务费合同价的 10%”，其中基本费用部分（70%）全额支付，绩效费用部分（30%）待该阶段履约评价完成后方可支付；

4、工程实施阶段：以项目总承包合同的进度为标准，按季度平均支付，至施工总承包工程竣工验收时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付，绩效费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付；本阶段仅做一次履约评价。

5、工程竣工结算阶段：以项目总承包合同的进度为标准，至完成施工总承包工程结算审核时支付上限为“咨询服务费合同价的 20%”，其中基本费用部分全额支付（如需深圳市建设工程造价管理站审核的，分两次支付：送审后支付一半，完成审核后支付剩余的一半），绩效



费用部分待本阶段履约评价完成后方可支付。

5、剩余款项的支付：本咨询项目工程竣工结算经深圳市建设工程造价管理站审定（如需要）后，合同约定所有造价咨询工作完成且配合甲方完成本咨询合同结算、履约评价及资料归档后，根据本合同的结算价支付剩余款项。

6、本合同除特别约定外，以人民币计价与支付。

所有甲方发生的与本合同有关的银行收取的费用由甲方承担，所有乙方发生的与本合同有关的银行收取的费用由乙方承担。

甲方可选择通过银行支票、银行汇票、商业汇票、信用证议付或通过银行电汇等方式支付合同款项。

甲方每次付款前，乙方应向甲方提交与交易内容一致、开具方与乙方名称一致的合法合规增值税专用发票。如甲方因乙方提供不合规发票而受到税务部门处罚，乙方应向甲方承担赔偿责任，包括但不限于无法抵扣的税款、滞纳金、罚款及相关损失。甲方有权在未付合同价款直接扣除相应的赔偿金额，未付款不足以弥补甲方因不合规发票造成的损失，甲方保留通过诉讼或仲裁方式索赔的权利。

7、乙方的收款信息

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户名：深圳市栋森工程项目管理有限公司

银行账号：44250100003500002096

（二）支付方式

1、甲方将根据履约评价考核结果设置绩效考核支付百分比并支付相应的绩效费用。根据本合同的规定，在每阶段付款时，乙方按下述公式申请咨询服务费用：



申请支付额=本阶段咨询服务费×(70%+30%×绩效费用支付百分比)

2、绩效费用支付百分比在履约评价考核后按下表执行：

序号	履约评价考评结果	绩效考核支付百分比	备注
1	优秀	100%	
2	良好	80%	
3	合格	50%	
4	不合格	0	

3、履约评价评分细则

本合同的履约评价根据项目进展由甲方组织进行评价。

评分采用百分制，综合考评结果分为优秀（评分≥90分）、良好（80≤评分<90分）、合格（60≤评分<80分）、不合格（评分<60分）四个等级。

履约评价评分细则详见附件一。

四、合同结算

(一) 合同结算包括咨询服务费基本费用、绩效费用、奖（罚）费用、违约金及扣款、其他费用的结算。

(二) 结算原则：

1、咨询服务费结算：

1.1 以深圳市建设工程造价管理站审计认可的最终工程结算造价总金额中建安费作为取费基数，如不需造价站审核的，以甲方最终审定的工程结算造价总金额中建安费作为取费基数，结算费率按照《造价咨询任务阶段取费表》中计取公式计算结算费率。计取结算费率时有关难度、调整系数不变，但因图纸改动较大给予的难度系数可另行计取（总难度系数超过 1.3 时仍按照 1.3 封顶）；



1.2 按照“**结算取费基数×结算费率×0.7**”结算咨询服务费的**最终基本费用**；按照“**结算取费基数×结算费率×0.3×最终绩效考核支付比例**” 结算咨询服务费的**最终绩效费用**；

2、其他费用结算：专家咨询费等，按实际发生费用予以结算；

3、奖（罚）费用：包括奖（罚）金，按实际发生费用予以结算。

4、违约金及扣款：包含本合同执行过程中所涉及的因违约而处罚金额，但不包含以上第3条中所涉及的惩罚金额。

5、最终结算金额以甲方审定金额为准，详见附件二。

（三）**结算办理时限的要求**：合同约定的造价咨询服务经甲方确认后完成后15日内，乙方应向甲方提交符合甲方要求的完整的结算书及相关结算送审资料，且应对结算书的准确性和合理性负责。双方的结算工作应在造价咨询服务完成后30日内完成。若乙方逾期不办理结算，经甲方书面发函后15日内乙方仍未报审的，甲方有权自行对本服务合同办理结算且乙方不得对结算结果有异议。若乙方未完成结算资料归档手续，甲方有权延迟支付结算款直至乙方完成资料归档。

五、乙方工作内容

乙方工作包括但不限于以下：

（一）概算阶段造价咨询工作内容

负责编制审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能无此项内容，也可能根据项目需要编制设计概算）以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

（二）预算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目



全过程动态投资控制台帐；

2. 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、工程控制造价文件的编制和电子文件生成工作；

3. 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供甲方决策；

4. 提供主要材料数量及价格（包括暂定价格）清单，并提交询价或计价依据；

5. 提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

6. 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。

7. 协助甲方进行招标答疑。

8. 按甲方要求，进行工程清标工作（即对招标文件范围内的招标清单中的错漏工程量及相关综合单价与施工单位核对）；

（三）结算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程竣工结算，协助完成结算审核工作；

2. 结算完成后，协助完成甲方、甲方委托的其他第三方、上级主管部门的造价审核；

（四）其他工程造价咨询工作内容

1. 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

2. 协助甲方签订合同；

3. 编制投资控制形象进度表，按支付节点分解投标报价；



4. 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
5. 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按甲方要求编制工程变更概算、工程变更预算、现场签证概算、现场签证预算及其他方案的工程造价工作；
6. 按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。
7. 按甲方要求按时保质保量完成分阶段结算工作；
8. 结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；
9. 配合甲方对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；
10. 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。
11. 如有需要，甲方可要求各入围造价咨询单位协助监理建设工程技术经济指标库并指派造价工程师组成甲方造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），解决预算结算过程中建设方与施工方等的争议问题或接受甲方委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；
12. 本项目牵头的咨询单位及驻场人员要求：造价咨询单位应按甲方项目组要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。具体要求如下：
 - (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，



并在项目现场常驻2位注册造价员(或二级造价工程师),驻场人员要求为土建专业、安装专业各1名;还需另派2位(土建专业、安装专业各1名,其中至少一名为一级造价工程师)造价人员,常驻甲方办公场所办公,负责统筹01地块造价工作和协调01、03、05地块造价工作,协助甲方处理项目(含变更签证、进度款审核以及相关工程的测算、工程量清单编制及协调,预结算审核及协调,并接受甲方其他工作安排等。以上派驻人员要求五年以上工作经验并有符合本项目的类似业绩)相关费用已包含在合同价款中。

乙方安排的项目组成员须是乙方正式员工,有良好的职业道德和熟练的技术水平且保持稳定,须经甲方面试合格且不得随意更换。如确需更换,须于7日前征得甲方同意并同时推荐相同资历专业人员备选,乙方驻场人员必须有大专以上学历,并有国家注册造价员以上资格,要求熟悉造价业务,专职为甲方服务,处理变更签证、进度款审核以及相关工程的测算、工程量清单编制及协调,预结算审核及协调,并接受甲方其他工作安排,到甲方办公需要按甲方的作息时间规定打卡考勤。驻场人员如有人事变动,乙方需提前14日通知甲方,且交接人员之间必须交接完整清楚。

项目驻场人员应在合同签订后15天内或甲方通知后在项目现场办公,至工程竣工验收合格至结算办理完成为止。

(2) 深圳市内驻场咨询服务补贴已包含在咨询服务费中,深圳市外驻场咨询服务补贴在任务委托前确定。

13. 工程建设其它费用中的设计、监理、勘察等所有合同的造价咨询工作;

14. 为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。



六、乙方工作时间要求

(一) 设计概算审查结果文件的提交时间：接到设计概算及相关资料后 15 日内提交；

(二) 施工总承包工程预算：自收到预算编制资料之日起，45 日之内完成；

(三) 招标项目造价文件的提交时间：自收到预算编制资料之日起，35 日内提交工程量清单，45 日内提交标底。

(四) 签订施工总承包工程合同后 30 日内，提交投资控制形象进度表，完成支付节点投标报价分解；

(五) 施工招标完成后工程量清单的复核自接到相关资料后 60 天内提交；

(六) 施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 天内提交；

(七) 签证变更审核意见：自收到完整的资料之日起，5 日内提交；

(八) 每月收到工程量进度款审核：自收到完整的资料之日起，3 日内提交；

(九) 施工总承包工程结算自接到完整的资料后 60 日提交。

如甲方有需要下达《工程造价咨询任务书》时，以《工程造价咨询任务书》规定的时限为准。

七、造价文件的编制原则和依据

(一) 初步设计文件及图纸；

(二) 施工招标文件；

(三) 施工合同；

(四) 施工图（或竣工图）及有关设计文件；



(五) 工程变更和现场签证;

(六) 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;

(七) 其它。

八、造价文件的质量要求

(一) 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;

(二) 工程量计算准确, 准确率在 95%以上 (包括 95%);

(三) 设备工程量准确率在 99%以上 (包括 99%);

(四) 主要材料设备计价准确, 无原则性失误;

(五) 结算造价与深圳市建设工程造价管理站审定价 (不需造价站审定的, 以甲方审定价为准) 相差应小于 5%以内 (不含 5%);

(六) 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;

(七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内。

九、乙方应提交的资料

乙方应提交的资料包含但不限于:

(一) 工程预算书四份;

(二) 工程量计算底稿四份;

(三) 工程量清单四份;

(四) 标底造价书四份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格 (参考价格) 清单、主要设备数量及价格 (参考价格) 清单;

(五) 工程结算书四份;



以上文件均应提供电脑软盘或光盘各四张。

十、双方权利与义务

(一) 甲方责任

- 1、根据合同约定及时提供咨询服务所需图纸及相关资料；
- 2、根据合同约定支付咨询服务费；
- 3、未经乙方同意，不得擅自修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，合理提供工作条件。

(二) 乙方的权利与义务

1、甲方在委托的建设工程造价咨询业务范围内，授予乙方以下权利：(1) 乙方在咨询过程中，如甲方提供的资料不明确，可向甲方提出书面报告。(2) 乙方在咨询过程中，有权对第三人提出与本咨询业务有关的问题进行核对或查问。(3) 乙方在咨询过程中，有到工程现场勘察的权利。

2、乙方应按照本合同第七条及第八条的要求，及时、准确地编制或审核造价文件；因乙方的过错给甲方造成的经济损失，应当向甲方进行赔偿，甲方可在向乙方支付的任何一笔款项中扣除该赔偿金。

3、乙方应及时准确地完成合同约定的相关造价咨询服务内容，并服从甲方的管理，应在提供咨询服务过程中向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见。

4、合同生效期间，本工程咨询服务的拟派人员须经甲方认可且不得随意更换。如需更换，须提前征得甲方同意，否则，将记入不良履约行为记录并承担相应的违约责任；乙方经同意变更人员后，其后人必须无条件全面继续承担前任应承担的责任。

5、本工程咨询服务的项目负责人须为甲方认可的符合预选招标时招标文件要求的人员，必须做到：完全了解该工程全过程造价控制



情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席。

6、乙方有义务落实甲方在合同中约定的履约评价及奖惩机制，并接受甲方对乙方提出的更换人员的要求。甲方认为乙方为本项目指派的造价员不能胜任工作或甲方以其他正当理由提出要求更换人员，乙方应当在接到甲方书面通知后3个日历天内进行更换，否则甲方有权要求乙方承担每人每次人民币50000元的违约金，不设上限。

7、甲方认为本项目工程进度因乙方指派专业人员不足而被影响和延误，有权要求乙方增加人员。乙方应在接到甲方书面通知后7个日历天内按甲方要求补派人员。

甲方有权统计并核实乙方派出的服务团队主要人员在本项目上投入的工作时间。乙方须积极配合此项核实工作。

8、咨询公司参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，否则将记入不良履约行为记录，对委托人造成损失的，承担相应的违约责任。

9、乙方对委托的造价业务及与此相关的一切事宜有保密义务，必须严格保密。未经甲方书面同意，乙方及职员不得向任何第三人以任何形式披露与本次委托事项有关的内容及资料。

10、除甲方组织核对造价咨询业务工作外，乙方任何人员不得与承包单位进行任何接触，否则，应当向甲方承担相应的违约责任。

11、因承担咨询任务而产生的一切技术成果和知识产权，其所有权归属甲方。

12、咨询公司参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被发现，将记入不良履约行为记录。



十一、不良行为

(一) 乙方以下行为，将被甲方认定为不良行为：

- 1、不按合同约定履行投资控制责任的行为；
- 2、与施工单位恶意串通，损害甲方工程利益的行为；
- 3、未能按投标时承诺配齐配足专业人员，或服务质量达不到合同约定的行为；
- 4、不履行保密义务，违规泄密的行为；
- 5、在履约评价中，被评为“不合格”的行为；
- 6、其他被甲方认定的不良行为；
- 7、被主管部门认定的其他不良行为。

(二) 甲方将视不良行为情节轻重对甲方造成的损失严重程度，给予造价咨询单位口头警告、书面警告、书面严重警告、向媒体公开曝光其不良行为、在一段时间内拒绝参加甲方造价咨询业务的投标等处理。

(三) 甲方可根据承包人日常履约情况以及入围单位在手任务的饱和情况，对“在手任务量过于饱和的、人员调配出现问题的、工作质量和进度严重不满足工作需要的”咨询单位暂停抽签，直至被处理单位提出申请并经甲方确认情势得以改善为止。

(四) 在本年度被甲方两次书面警告（无论是否同一项目）或一次书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次严重书面警告）的造价咨询单位，甲方将取消其本年度“抽签”资格。

(五) 对履约评价不合格的造价咨询单位，甲方有权拒绝其参加下一年度造价咨询业务的投标。

在甲方履约评价中被评为不合格项目的项目负责人和注册造价工程师，甲方将记录不良行为，拒绝其今后为甲方服务，同时通报建



设行政主管部门。

十二、违约责任

(一) 工程量清单错漏的处罚详见附件二中的说明；

(二) 乙方未按约定时间提交造价文件，每延误一天处违约金 2000 元；如甲方未能按约定时间提供图纸、相关资料，则提交造价文件的时间相应顺延；

(三) 若乙方泄露甲方要求保密内容和资料，造成不良后果和损失的，处以 100000 元违约金；触犯法律的负法律责任；

(四) 未经甲方同意，乙方擅自更换项目负责人及项目组成员的，处以 50000 元/人/次违约金；如超过 3 次的，委托人有权解除本合同，要求乙方退还委托人已支付的全部费用并要求乙方按照全部咨询服务费用总额的 30% 向委托人支付违约金，违约金不足以弥补委托人损失的，乙方应予以补偿。

(五) 若乙方明显怠于履行本合同，或向甲方提供的服务成果明显不符合客观实际情况，或违反本合同约定将合同义务转让给他人，或有其它损害甲方利益的行为，甲方可书面通知乙方纠正上述违约行为，并有权在发出书面通知之日起，停止审批乙方咨询服务费。若书面通知发出一个月后，乙方仍未纠正违约行为，则甲方有权解除本合同，同时乙方须向甲方赔付合同总额的 20% 作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补偿。

(六) 累计违约金总额（含罚金）不超过本合同咨询服务费用的 30%，因造价质量等原因导致重大损失或重大事故的，不受违约金总额不超过 30% 的限制。

(七) 乙方在调高招标控制价、预算必须有甲方的书面通知，否则由乙方承担相应违约责任。



十三、奖惩

本合同咨询服务费结算实行奖惩制度，甲方根据乙方在本项目的工作成果质量和合同及招标文件中的约定进行奖惩。

十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

十五、合同份数

本合同一式9份，甲方6份，乙方3份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 坐 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同订立时间：2023年12月23日



人员证明文件

附件五、参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表

姓名	性别	年龄	拟从事岗位	执业资格	职称等级	文化程度/ 专业	联系电话
杨中保	男	47	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13798343988
吴慧博	男	52	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13602566033
王梅珍	女	50	土建负责人	注册造价工程师	会计师	大专	13422889569
张远红	女	48	安装负责人	注册造价工程师	经济师	大专	18665855525
邓兵	男	34	土建工程师	注册造价工程师	工程师	本科	13808857132
罗彬	男	47	土建工程师	造价员	工程师	本科	13556898009
张伟	女	40	土建工程师	造价员	工程师	本科	13824326905
李静	女	39	土建工程师	造价员	工程师	本科	13632505374
冯群	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13560727963
卢岭	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	15012700081
曾革	男	55	安装工程师	造价员	经济师	大专	13537538480
庄郭鸿	男	33	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13510980666



预算造价成果文件

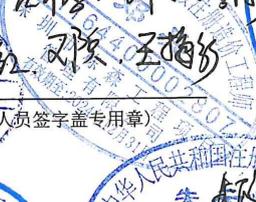
罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块上部

工程(含地下室)施工总承包工程

招标控制价

招标控制价(小写): 2402910899.69 元

(大写): 贰拾肆亿零贰佰玖拾壹万零捌佰玖拾玖元陆角玖分



编制时间: 2021年2月26日
审核时间: 2021年2月26日
编号: 甲190544000840
有效期至: 2021年12月31日



履约评价—优秀

深圳市投资控股有限公司 全过程造价咨询合同供应商履约评价表						
评价类型	季度评价			评价日期 2022年01月04日		
评价单位	深圳市城建产业园发展有限公司					
履约单位	深圳市栋森工程项目管理有限公司					
项目名称	城建梅园项目			合同编号 CJHT-MYGX-074 (GC028)		
合同名称	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同					
—	人员配备 (25)	团队人员	8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,满足合同及工作进度的要求	8--7	6.0
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,基本满足合同及工作进度的要求	7--4	
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养,不满足合同及工作进度的要求	0	
		项目负责人	7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	7--6	5.0
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	5--3	
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
	驻场人员	10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,满足合同及委托人要求	10--9	10.0	
			驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,基本满足合同及委托人要求	8--5		
			驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况,不能满足合同及委托人要求	0		
	—	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	18-15	16.0
经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$				14--9		
经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费,存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确,用平均误差率 Z 表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$				0		
变更签证费用估算/预算/结算		10	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10--9	9.0	
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	8--5		
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
进度款审核		5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5.0	
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4--3		
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2--1		
			进度款审核准确性,误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0		
过程履约						



m	(75)	结算编制/审核	20	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	20--18	19.0	
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	17--10		
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
		进度情况	8	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	8--7	6.0	
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	6--4		
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
		变更签证造价审核完成率	6	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	6	6.0	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	5--4		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	3--2		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0		
		驻场考勤	8	驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	8	8.0	
				驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7--4		
				驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	3--0		
		合计		100			
		直接评为不合格情形		<input type="checkbox"/> 1 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果; <input type="checkbox"/> 2 串通施工、监理等单位弄虚作假; <input type="checkbox"/> 3 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 <input type="checkbox"/> 4 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的 $\pm 5\%$ 以外)的			
汇总	90.0						
评价等级	优秀						
签字	评价小组成员:						
综合评价	人员配备满足要求, 团队执行力较强, 进度、履约配合情况较好。						
说明	1、本表用作建设工程项目施工合同履行评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关负责部门打分。						



4、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

中标通知书

中标通知书

标段编号：44031020200165004001

标段名称：龙华区妇幼保健院项目（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：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：1188.000000万元

中标工期：按招标文件要求执行。

项目经理(总监)：

本工程于 2022-03-22 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， 2022-06-22 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：2022-06-22



查验码：9686197914982452

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

栋造字 2022-0706
正本

工程编号：FJ202205

合同编号：深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



工程名称：龙华区妇幼保健院项目

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：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过 公开招标 方式将 龙华区妇幼保健院项目（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务委托给咨询人，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：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

工程规模：龙华区妇幼保健院项目位于龙华区大浪街道，西邻美宝路，东接黄挡路，拟占地面积约 4.4 万平方米。总建筑面积约 261778 平方米（其中地上 170237 平方米，地下 91541 平方米），拟建 800 床三级妇幼保健院及 200 床区公共卫生临床中心。

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

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(14)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(60)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 222511.3 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：

$$\frac{[100 \times 12.00\% + (500 - 100) \times 11.00\% + (1000 - 500) \times 10.00\% + (5000 - 1000) \times 9.00\% + (10000 - 5000) \times 8.00\% + (222511.3 - 10000) \times 7.00\%]}{\times (1 - \text{下浮率 } 24.56\%)} = 1188.00 \text{ 万元}$$

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 壹仟壹佰捌拾捌 万元整（小写：¥11880000.00）。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)=1574.80×(1-24.56%)=1188万元

中标下浮率=(1-中标价/招标控制价)×100%=(1-1188/1574.80)×100%=24.56%

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浮后计取。

合同最终结算价须结合履约评价确定，以委托人委托第三方机构审定并经委托人确认的结果为准，项目按规定须提交龙华区财政投资评审中心评审的，则最终结算价以龙华区财政投资评审中心评审结论为准（若项目按规定须提交政府审计部门审计的，则最终结算价以政府审计部门审计结果为准）。合同结算价=基本费用+实际绩效费用-违约金。

若合同结算价超过合同暂定价的 30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



价。

咨询人应承担由于本工程投资模式变化而导致咨询服务内容减少的风险，并不因此向委托人提出任何索赔或补偿要求。

5.2 造价咨询费支付进度：

付费次序	付费额	付费时间
第一次	基本费用的 40%-当期 违约金	预算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理 支付
第二次	基本费用的 40%-当期 违约金	工程竣工结算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理支付
第三次	结清余款	项目结（决）算审核/核查完成且项目资金落 实后 30 天内办理支付

若咨询人有违反本合同约定相关责任的，咨询人在申请支付当期款项前，应书面确认扣减违约金后，委托方才予以办理支付手续，违约金从当期款项中直接扣减。费用的支付应遵循政府投资项目管理的有关规定，如已支付款项超过审定结算价，乙方应主动退回超出的价款。

六、服务期限

本合同约定的咨询服务自中标通知书发出之日或委托人交付资料之日开始，至本工程结算造价通过深圳市龙华区财政评审中心或委托人委托的中介机构审核后结束。

七、造价文件的编制要求

1、关于编制施工图预算、复核商务标等的具体要求

(1) 预算文件中的工程量清单项目必须编制齐全、分类清楚、不得漏项、工程量准确率在 97%以上（不含 97%）、价格合理；

(2) 咨询人编制预算时要求到现场踏勘并根据现场情况充分考虑相关施工措施等费用；

(3) 咨询人在没有招标文件的情况下编制施工图预算时，要充分考虑本工程实际情况及工程施工管理要求；



(4) 造价文件必须文字清晰整齐。应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章，并由执行咨询业务（编制、审核）的造价员、注册造价工程师和负责人签字、加盖执业印章，电子版文件必须与书面文件相一致；

(5) 造价文件必须附详细的编制说明，包括：各专业详细的计算范围或分界点；材料设备的定价原则；费率取值大小；未计入造价的项目；措施费项目的确定依据等；

(6) 咨询人编制预算时应无条件根据修改的施工图进行调整，不得因此要求增加任何费用；

(7) 咨询人询价证据必须充分，符合委托人制定的询价管理办法的有关规定，询价报告作为预算（标底）、变更和结算的定价依据，咨询人对其准确性负责；

(8) 能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，根据审定标底调整并生成标底文件（BDS），认真、准确地编制有关专用条款，无缺项漏项，并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期；

(9) 能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出详细的造价分析报告。

2、关于错漏项及工程变更审核的具体要求：

1、能够按合同要求复核计量支付申请、工程变更、现场签证，认真地编制投资控制形象进度表，能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议；

2、其他要求详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》（见附件）。

3、关于结算编制的具体要求：

(1) 详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》；

(2) 结算分析报告作为咨询成果和业绩考核依据，咨询人必须根据委托人要求编制，详细对比概算和结算价格，分析造价增减的原因，提出改进建议，此项工作不另外付费。

4、关于审核概算、结算的具体要求

(1) 咨询人在进行概算文件审核前应依据初步设计的相关文件先自行编制概算文件，此项工作不另外付费；



(2) 审核概、结算文件中分部分项工程量清单的准确性和工作内容的完整性，根据发包人要求列出审核前后工程量和综合单价的对照表及偏差比例，并与概、结算编制单位核对确定工程量和综合单价；

(3) 复核主要材料数量及价格的合理性（包括暂定价格），列出审核前后设备材料价格对照表，并与概、结算编制单位协商沟通，确定合理价格；

(4) 复核措施费项目、其他措施费项目的完整性、合理性，并与概、结算编制单位协商沟通，提出具体的意见和相关费用；

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性；

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题（如果有）分析。

5、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括但不限于合同索赔管理、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程工务署

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： 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）：
深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人： *龙书华*

或委托代理人：

（签名或盖章）

法定代表人手机：13760227566

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社
区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
1A1601-1612、1701-1712 单元

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深
圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

经办人：

备案机构：

2022年7月15日 日



人员证明文件

第二部分 建设工程造价咨询合同条款

一、词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

- 1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，及其合法继承人。
- 2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，及其合法继承人。
- 3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。
- 4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条 建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规、规章、工程造价有关计价办法和规定，以及项目所在地的地方法规、规章和规定。具体包括但不限于：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《工程造价咨询企业管理办法》；
- 3、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》；
- 4、《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；
- 5、深圳市各类工程的消耗量标准；
- 6、其他有关法律、法规、规章、行业规范和文件规定。

第三条 建设工程造价咨询合同的书写、解释和说明，以汉语为主导语言。当不同语言文本发生不同解释时，以汉语合同文本为准。

二、咨询人的义务

第四条 接受委托人的监督，履行合同中约定的各项义务。向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同协议书中约定的范围、工作内容、时间和质量要求实施咨询业务。

第五条 咨询人应当按照投标文件中的成员成立项目组，项目负责人及项目组成员资格不低于招标文件资格要求。本咨询业务的项目负责人是 杨中保，联系电话：13798343988，电子邮箱：2919229249@qq.com，通讯地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社



区妇幼保健院及罗屋围北路建设 工程施工总承包-罗屋围北路 模拟清单招标控制价

招标控制价（小写）： 26853222.79 元

（大写）： 贰仟陆佰捌拾伍万叁仟贰佰贰拾贰元柒角玖分

招标人：深圳市龙华区建筑工务署
(单位盖章)

工程造价
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司
(单位公章)



法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人：_____
(签字或盖章)



编制人：冯群 (A111144000068) 审核人：杨中保 (B14014400011696)

编制时间：2023年5月01日 复核时间：2023年5月02日

刘冰 (A1111440005733) 慧博 (B11014400011691)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年06月15日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年12月31日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年06月15日)

深圳市栋森工程项目管理有限公司 (有效期至:2025年12月31日)



履约评价优秀（查询网址：

https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgws/qt/lypj/content/post_11338768.html

当前位置： 首页 > 部门信息公开 > 建筑工务署 > 其他 > 履约评价

龙华区建筑工务署2024年第一季度和最终合同履行评价结果公示

来源： 龙华区建筑工务署 日期： 2024年06月04日 【字体： 大 中 小 】

根据《深圳市龙华区建筑工务署（区轨道交通建设管理中心）承包商履约评价管理办法》（深龙华建工〔2022〕36号）规定，现将2024年第一季度和最终合同履行评价结果予以公示，公示时间为2024年6月4日至6月11日。如履约单位对评价结果有异议，可在公示期间以书面形式向我署反映，联系方式为：（0755）21076176，逾期不予受理。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年6月4日

相关附件下载：

1.深圳市龙华区建筑工务署2024年第一季度合同履行评价结果.pdf

2.深圳市龙华区建筑工务署最终合同履行评价结果（截至2024年5月31日）.pdf

附表1.5 2024年第一季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华二线拓展区白松路（新区大道-民塘路）新道路（白松一路-白松路）工程	深圳市市政工程总公司	工程管理五部	91.00	优秀
2	施工	澜庭二路新建工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理三部	90.00	优秀
3	施工	深圳鹏城技师学院龙华校区	中建五局第三建设（深圳）有限公司/中建五局第三建设有限公司	工程管理三部	90.75	优秀
4	施工	大浪上下横湖城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/中建八局第二建设有限公司	工程管理一部	92.00	优秀
5	施工	观澜第二小学改扩建工程	深圳市政集团有限公司	工程管理一部	93.00	优秀
6	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团有限公司	工程管理四部	91.18	优秀
7	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司/中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	90.54	优秀
8	施工	观澜文化艺术体育场馆项目	上海建工四建集团有限公司	工程管理四部	90.65	优秀
9	设计	深圳鹏城技师学院龙华校区	深圳壹创国际设计股份有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
11	勘察	龙华区妇幼保健院	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司	工程管理三部	90.00	优秀
12	监理	大浪体育中心	深圳华西建设工程管理有限公司	工程管理四部	90.37	优秀
13	工程咨询	观澜文化艺术体育场馆项目	重庆赛迪工程咨询有限公司	工程管理四部	90.79	优秀
14	EPC	地下原水隧洞（茜坑-鹤颈）新建工程	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	工程管理五部	91.00	优秀
15	EPC	深圳市龙华区观澜实验学校（原名：樟坑径片区法定图则06-23地块规划学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理二部	90.60	优秀
16	EPC	民治学校	中建三局集团（深圳）有限公司/深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理一部	91.27	优秀
17	代建	大浪文化艺术中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	91.00	优秀
18	代建	大浪体育中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	90.00	优秀

