

# 小漠 001 项目建筑方案设计（三次）

## 资信标

投标人名称：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

投标日期：2024 年 12 月 05 日

# 目 录

<b>一、投标人基本情况</b> .....	<b>1</b>
1.1、投标人基本情况一览表.....	1
1.2、营业执照.....	3
1.3、企业资质证书.....	5
1.4、其他相关资格证书.....	8
1.5、企业注册人员（222人） .....	14
1.6、在深人员近1年在深的社保证明.....	15
1.7、近三年财务情况.....	16
<b>二、投标人同类工程业绩</b> .....	<b>34</b>
2.1、投标申请人近5年同类业绩一览表.....	34
2.2、投标申请人同类业绩证明.....	37
<b>三、拟投入项目负责人基本情况</b> .....	<b>117</b>
3.1、项目负责人基本情况表.....	117
3.2、项目负责人学历、职称及注册证书.....	119
3.3、项目负责人获奖情况.....	122
3.4、项目负责人业绩证明.....	125
<b>四、拟投入的项目团队基本情况</b> .....	<b>208</b>
4.1、拟投入的项目团队基本情况表.....	208
4.2、拟投入的项目团队资质证明.....	210
<b>五、履约评价情况</b> .....	<b>238</b>
5.1、履约评价情况一览表.....	238
5.2、履约评价证明.....	239

# 一、 投标人基本情况

## 1.1、投标人基本情况一览表

投标人名称：**深圳市华阳国际工程设计股份有限公司**

一	独立法人或合伙制企业或其他组织			
	企业名称	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
	企业成立时间	1993年08月09日		
	企业注册资金	19603万元	企业地址	深圳市龙华区民治街道北站社区龙华设计产业园总部大厦3栋101
	联系人及职务	联系人：张雪薇； 职务：投标专员	电话	13613059124
二	企业资质	建筑行业（建筑工程）甲级； 城乡规划编制资质（甲级）		
三	企业管理体系认证情况	<p>1) 证书名称：GB/T19001-2016/ISO 9001：2015 质量管理体系认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 初次认证日期：2003年12月16日 有效日期：2026年07月01日</p> <p>2) 证书名称：GB/T45001-2020/ISO 45001：2018 职业健康安全管理体系认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 初次认证日期：2020年07月03日 有效日期：2026年07月01日</p> <p>3) 证书名称：GB/T24001-2016/ISO 14001：2015 环境管理体系认证证书 认证单位：北京中设认证服务有限公司 初次认证日期：2020年07月03日 有效日期：2026年07月01日</p>		
四	企业受处罚情况	无		
五	企业人员状况			
	企业总人数 <b>2672</b> 人（在深人数：1061人）		在册设计人员 <b>2179</b> 人	
	其中：管理人员 <b>229</b> 人		国家注册建筑师 <b>118</b> 人	
	后勤人员 <b>32</b> 人		国家注册结构工程师 <b>44</b> 人	

## 企业其他情况:

### 公司简介

华阳国际设计集团（公司简称：华阳国际，股票代码：002949），成立于 2000 年，总部位于深圳，2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市，是中国十大民营工程设计企业 TOP5、深圳 500 强企业。

自成立以来，华阳国际始终如一地专注工程领域，目前拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质、城乡规划甲级资质、工程造价咨询甲级资质、建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包二级资质、风景园林工程设计专项乙级资质、房屋建筑工程监理甲级资质。先后荣获全国勘察设计行业优秀民营设计企业、广东省优秀企业、广东省勘察设计行业最具影响力企业、广东企业 500 强、广东服务业 100 强、深圳质量百强企业等称号。

作为建筑设计行业的领军品牌之一，华阳国际致力于发展成为以设计和研发为龙头，以装配式建筑和 BIM 为核心技术的全产业链布局的设计科技企业。并获得国家高新技术企业、国家住宅产业化基地、国家装配式建筑产业基地、国家全过程工程咨询试点单位、中国建筑学会科普教育基地、广东省首批装配式建筑产业基地、深圳市住宅产业化示范基地、深圳市装配式建筑产业基地、深圳市 BIM 工程实验室等称号。

## 六

如今，集团现已形成由深圳、香港（CAN）、广州、上海、长沙、武汉等区域公司，以及规划设计研究院、室内设计公司（CODE）、造价咨询公司、建筑产业化公司、华阳国际城市科技公司、华泰盛工程建设公司、东莞润阳联合智造公司组成的，覆盖建筑全产业链的集团公司，业务范围全面覆盖规划、设计、造价咨询、装配式建筑、BIM 技术研究、生产制造、施工建设、全过程工程咨询、代建及工程总承包等建筑领域；并与万科、华润、保利、招商、中海、金地等品牌开发商，华为、大疆、OPPO 等知名企业，建立了长期合作关系；同时，集团也是深圳市建筑工务署、福田区政府、南山区政府、宝安区政府、龙华区政府、坪山区政府等政府部门的战略批量采购单位。

### 代表设计作品

深圳华润城及万象天地、大疆天空之城、莲塘口岸、新皇岗口岸、深圳科技馆新馆、深圳清华大学研究院新大楼、深业世纪山谷、中海观云府、万科臻山境等

### 使命

始终如一地专注工程领域，为社会提供高质量高品质高品味的建筑作品

### 愿景

成为促进行业进步的一流设计科技企业

### 价值观

人人平等，彼此尊重，坦诚沟通，团队合作

通过可持续发展，共享华阳国际的财富、知识、荣誉和成就

## 1.2、营业执照

		
统一社会信用代码 91440300192239795N	<h1>营业执照</h1>	
名称 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	成立日期 1993年08月09日	
类型 其他股份有限公司(上市)	住所 深圳市龙华区民治街道北站社区龙华设计产业园总部大厦3栋101	
法定代表人 唐崇武		
<b>重要提示</b> 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描左上方的二维码查询。 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。		 登记机关 2024年08月01日
国家企业信用信息公示系统网址: <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		国家市场监督管理总局监制

		
统一社会信用代码 91440300192239795N	<h1>营业执照</h1>	
名称 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	成立日期 1993年08月09日	
类型 其他股份有限公司(上市)	住所 深圳市龙华区民治街道北站社区龙华设计产业园总部大厦3栋101	
法定代表人 唐崇武		
<b>重要提示</b> 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描左上方的二维码查询。 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。		 登记机关 2024年08月01日
国家企业信用信息公示系统网址: <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		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 发起人信息 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

## 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300192239795N
注册号:	440301103175166
商事主体名称:	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
住所:	深圳市龙华区民治街道北站社区龙华设计产业园总部大厦3栋101
法定代表人:	唐崇武
认缴注册资本(万元):	19603
经济性质:	其他股份有限公司(上市)
成立日期:	1993-08-09
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-08-01
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:	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司武汉分公司
备注:	

### 1.3、企业资质证书

建筑行业（建筑工程）甲级



企业名称	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
详细地址	深圳市龙华区福城街道桔塘社区桔岭新村236号104		
成立时间	1993年08月09日		
注册资本金	19603万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300192239795N		
经济性质	其他股份有限公司(上市)		
证书编号	A144018705-6/1		
有效期	至2025年03月16日		
法定代表人	唐崇武	职务	董事长
单位负责人	唐崇武	职务	董事长
技术负责人	张琳	职称或执业资格	高级工程师
备注:	原企业名称: 深圳市华阳国际工程设计有限公司 原发证日期: 2010年04月20日 原资质证书编号: 191024-sj		

业 务 范 围
<p>建筑行业(建筑工程)甲级。 可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。 *****</p>


证 书 延 期
有效期至____年____月____日  <div style="text-align: right;">核准机关(章)</div> <div style="text-align: right;">年 月 日</div>
有效期至____年____月____日  <div style="text-align: right;">核准机关(章)</div> <div style="text-align: right;">年 月 日</div>
有效期至____年____月____日  <div style="text-align: right;">核准机关(章)</div> <div style="text-align: right;">年 月 日</div>

企 业 变 更 栏
企业详细地址变更为: 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼2618 *****
<div style="text-align: right;">             变更核准机关(章)         </div>
详细地址变更为: 深圳市龙华区民治街道北站社区龙华设计产业园总部大厦3栋101。 *****
<div style="text-align: right;">             变更核准机关(章)         </div>
<div style="text-align: right;">变更核准机关(章)</div> <div style="text-align: right;">年 月 日</div>



# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字21440271

证书等级：甲级

单位名称：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91440300192239795N

有效期限：自2021年10月18日 至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

## 1.4、其他相关资格证书

### ISO 体系认证证书





## 北京中设认证服务有限公司

(地址: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编: 100043)

# 职业健康安全管理体系认证证书

兹证明

### 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

(注册地址: 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼2618 邮编: 518000)

(审核地址: 广东省深圳市福田区市花路盈福大厦四楼 邮编: 518038)

(统一社会信用代码: 91440300192239795N)

职业健康安全管理体系符合职业健康安全管理体系标准:

**GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018**

**《职业健康安全管理体系 要求及使用指南》**

本证书覆盖的范围:

★工程咨询; 建筑工程设计; 建设工程总承包过程及相关管理活动★

本证书没有附件/本证书不含多场所

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(<http://cx.cnca.cn>)查询。

初次认证日期: 2020年7月3日

更新认证日期: 2023年6月30日

有效期: 2023年6月30日至2026年7月1日

注册号: 02723S10053R1L

法定代表人(签名):



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C027-M

说明: 在证书有效期内, 本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用, 方为有效。



## 北京中设认证服务有限公司

(地址: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编: 100043)

# 环境管理体系认证证书

兹证明

**深圳市华阳国际工程设计股份有限公司**

(注册地址: 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼2618 邮编: 518000)

(审核地址: 广东省深圳市福田区市花路盈福大厦四楼 邮编: 518038)

(统一社会信用代码: 91440300192239795N)

环境管理体系符合环境管理体系标准:  
**GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015**  
《环境管理体系 要求及使用指南》

本证书覆盖的范围:

★工程咨询; 建筑工程设计; 建设工程总承包及相关管理活动★

本证书没有附件/本证书不含多场所

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(<http://ex.cnea.cn>)查询。

初次认证日期: 2020年7月3日

更新认证日期: 2023年6月30日

有效期: 2023年6月30日至2026年7月1日

注册号: 02723E10053R1L

法定代表人(签名):



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C027-M

说明: 在证书有效期内, 本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用, 方为有效。

# 中华人民共和国住房和城乡建设部

建房函〔2015〕76号

## 住房城乡建设部关于同意深圳市华阳国际工程设计有限公司为国家住宅产业化基地的函

广东省住房城乡建设厅：

按照《国家住宅产业化基地试行办法》（建住房〔2006〕150号）要求，经组织专家进行论证和研究，同意深圳市华阳国际工程设计有限公司为国家住宅产业化基地。

请你厅根据《国家住宅产业化基地试行办法》和专家论证意见，组织协调有关部门积极落实该企业在《国家住宅产业化基地可行性研究报告》中提出的总体目标和实施计划，并加强对实施工作的指导和监督，确保国家住宅产业化基地的顺利实施，为加快推进住宅产业化，引导住宅建设方式转变发挥示范作用。



（此件主动公开）

# 深圳市发展和改革委员会文件

深发改〔2015〕968号

## 深圳市发展改革委关于深圳市华阳国际工程设计有限公司深圳基于 BIM 技术的建筑设计工程实验室项目资金申请报告的批复

深圳市华阳国际工程设计有限公司：

你单位《关于基于 BIM 技术的建筑设计工程实验室项目资金申请报告》及有关材料收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意依托你单位组建“深圳基于 BIM 技术的建筑设计工程实验室”，其建设任务和目标是围绕 BIM 与建筑设计、智慧城市设计，开展基于 BIM 技术的建筑设计全过程研究，突破基于 BIM 技术的三维协同设计、BIM 技术的参数化设计、基于 BIM 技术

高新技术企业认定证书



广东省装配式建筑产业基地



## 1.5、企业注册人员（222人）

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

**全国建筑市场监管公共服务平台**

建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 **搜索**

[首页](#)
[监管动态](#)
[数据服务](#)
[信用建设](#)
[建筑工人](#)
[政策法规](#)
[电子证照](#)
[问题解答](#)
[网站动态](#)

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看

### 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192239795N	企业法定代表人	唐崇武
企业登记注册类型	其他股份有限公司（上市）	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼2618		

企业资质资格	<u>注册人员</u>	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
211	彭林	510923198*****10	一级注册建筑师	4401870-226	--			
212	汪国庆	422324198*****59	一级注册建筑师	4401870-227	--			
213	孙阳阳	370613198*****33	一级注册建筑师	4401870-228	--			
214	邓业堂	440682198*****19	一级注册建筑师	4401870-229	--			
215	杜立冬	362203198*****12	一级注册建筑师	4401870-230	--			
216	王鑫	210602198*****19	一级注册建筑师	4401870-231	--			
217	胡杰楠	441522199*****56	一级注册建筑师	4401870-232	--			
218	杨翼飞	450304197*****57	一级注册建筑师	4401870-233	--			
219	高翔	440104198*****1X	一级注册建筑师	4401870-234	--			
220	李清华	142402198*****35	一级注册建筑师	4401870-235	--			
221	刘季渝	500223199*****59	一级注册建筑师	4401870-237	--			
222	李文涛	622725198*****35	一级注册建筑师	4401870-238	--			

共 222 条

<
1
...
10
11
12
13
14
15
>
前往
15
页

## 1.6、在深人员近1年在深的社保证明



好差评二维码

# 深圳市参保单位社会保险参保证明

(2023年 11月 -- 2024年 11月)

单位编号: 60004401 单位名称: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202311	1377	1377	1377	1377	1377
2	202312	1355	1355	1355	1355	1355
3	202401	1325	1325	1325	1325	1325
4	202402	1306	1306	1306	1306	1306
5	202403	1278	1278	1278	1278	1278
6	202404	1256	1256	1256	1256	1256
7	202405	1229	1229	1229	1229	1229
8	202406	1190	1190	1190	1190	1190
9	202407	1139	1139	1139	1139	1139
10	202408	1103	1103	1103	1108	1103
11	202409	1081	1081	1081	1082	1081
12	202410	1063	1063	1063	1065	1063
13	202411	1061	1061	1061	1063	1061

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录  
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 ( 3358894e8bb7721b ) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2024年11月29日 10:02:27



## 1.7、近三年财务情况

投标人近三年财务情况汇总表

序号	数据名称	单位	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	资产规模	万元	304137.107498	322115.430769	226349.643888
2	营业收入	万元	287648.166981	182549.601275	150674.761949
3	净利润	万元	13055.379168	14453.745714	18931.132022
后附近三年审计报告关键页					



容诚

# 审计报告

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

容诚审字[2024]510Z0027 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

您可使用手机“扫一扫”或进入 [注册会计师行业统一监管平台 \(http://acc.mof.gov.cn\)](http://acc.mof.gov.cn) 进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码: 京2492S97SRH



## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-6
2	合并资产负债表	7
3	合并利润表	8
4	合并现金流量表	9
5	合并所有者权益变动表	10
6	母公司资产负债表	11
7	母公司利润表	12
8	母公司现金流量表	13
9	母公司所有者权益变动表	14
10	财务报表附注	15 - 111

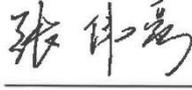


(此页无正文，为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司容诚审字[2024]510Z0027号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:    
郑纪安 (项目合伙人)

中国注册会计师:    
张伟豪

2024年3月28日



资产负债表



合并资产负债表  
2023年12月31日

编制单位：深圳市华盛国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023-12-31	2022-12-31	项目	附注	2023-12-31	2022-12-31
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五(1)	808,854,117.93	624,650,466.21	短期借款	五(21)	3,856,368.32	2,396,129.81
交易性金融资产	五(2)	327,412,651.69	517,149,889.02	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五(3)	4,447,500.00	9,413,650.41	应付票据			
应收账款	五(4)	444,536,921.02	601,654,043.92	应付账款	五(22)	252,261,967.17	214,277,175.88
应收款项融资				预收款项			
预付款项	五(5)	9,128,969.99	7,783,614.86	合同负债	五(23)	525,285,334.49	521,088,717.97
其他应收款	五(6)	19,175,175.64	24,546,316.77	应付职工薪酬	五(24)	174,886,582.65	192,026,646.68
其中：应收利息				应交税费	五(25)	28,296,928.12	32,514,227.79
应收股利				其他应付款	五(26)	115,432,567.09	173,744,946.39
存货				其中：应付利息			
合同资产	五(7)	331,022,521.46	240,365,343.33	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五(27)	28,929,327.46	35,567,521.97
其他流动资产	五(8)	7,892,604.49	9,146,098.23	其他流动负债	五(28)	53,097,238.63	48,149,877.26
<b>流动资产合计</b>		<b>1,952,470,462.22</b>	<b>2,034,709,422.75</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>1,182,046,313.93</b>	<b>1,219,765,243.75</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券	五(29)	399,135,864.82	377,579,096.78
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五(9)	54,240,228.97	52,414,707.66	永续债			
其他权益工具投资	五(10)	394,244.08		租赁负债	五(30)	11,341,072.74	34,752,581.76
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	五(11)	136,149,465.26	59,523,224.44	长期应付职工薪酬			
固定资产	五(12)	326,362,746.23	402,254,634.99	预计负债	五(31)	4,481,693.21	8,648,397.06
在建工程	五(13)	380,946,213.79	224,416,875.70	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五(18)		622,483.35
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五(14)	34,337,919.70	62,148,936.50	<b>非流动负债合计</b>		<b>414,958,630.77</b>	<b>421,602,558.95</b>
无形资产	五(15)	187,084,861.35	191,202,291.83	<b>负债合计</b>		<b>1,597,004,944.70</b>	<b>1,641,367,802.70</b>
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉	五(16)	769,048.02	769,048.02	股本	五(32)	196,040,562.00	196,038,235.00
长期待摊费用	五(17)	6,118,022.76	18,025,327.25	其他权益工具	五(33)	116,006,634.91	116,021,634.07
递延所得税资产	五(18)	66,124,951.34	58,254,616.27	其中：优先股			
其他非流动资产	五(19)	118,498,275.16	117,435,222.28	永续债			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,311,025,976.66</b>	<b>1,186,444,884.94</b>	资本公积	五(34)	642,096,766.85	642,030,258.74
				减：库存股			
				其他综合收益	五(35)	-254,323.34	-574,347.37
				专项储备	五(36)	4,854,261.58	4,922,574.39
				盈余公积	五(37)	97,897,042.40	86,841,043.84
				未分配利润	五(38)	526,514,216.53	435,051,835.01
				归属于母公司所有者权益合计	五(38)	1,583,155,160.93	1,480,331,233.68
				少数股东权益		83,336,333.25	99,455,271.31
				<b>所有者权益合计</b>		<b>1,666,491,494.18</b>	<b>1,579,786,504.99</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,263,496,438.88</b>	<b>3,221,154,307.69</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,263,496,438.88</b>	<b>3,221,154,307.69</b>

法定代表人：

王学武



主管会计工作负责人：

徐清平



会计机构负责人：

曾丹





合并利润表

2023年度

编制单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入	五(39)	1,506,747,619.49	1,825,496,012.75
其中：营业收入	五(39)	1,506,747,619.49	1,825,496,012.75
二、营业总成本		1,266,957,342.18	1,598,008,820.89
其中：营业成本	五(39)	1,021,201,015.95	1,292,345,811.72
税金及附加	五(40)	11,884,341.72	12,509,910.36
销售费用	五(41)	40,675,666.22	44,753,845.48
管理费用	五(42)	121,126,959.41	163,414,417.45
研发费用	五(43)	68,116,977.31	79,977,684.68
财务费用	五(44)	3,952,381.57	5,007,151.20
其中：利息费用	五(44)	8,371,150.42	9,846,181.95
利息收入	五(44)	6,157,819.04	5,245,026.03
加：其他收益	五(45)	19,822,011.59	21,104,710.45
投资收益（损失以“-”号填列）	五(46)	8,343,497.77	14,727,755.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五(46)	717,021.31	5,235,841.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五(46)	-611,073.77	-56,030.58
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(47)	910,396.39	4,149,889.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五(48)	-31,453,228.52	-62,012,217.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五(49)	-25,631,192.54	-35,380,455.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五(50)	5,638,288.83	1,462,785.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		217,420,050.83	171,539,659.02
加：营业外收入	五(51)	240,454.35	123,071.49
减：营业外支出	五(52)	2,953,322.33	11,374,951.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		214,707,182.85	160,287,779.46
减：所得税费用	五(53)	25,395,862.63	15,750,322.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		189,311,320.22	144,537,457.14
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		189,311,320.22	144,537,457.14
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		161,330,258.28	112,176,074.94
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		27,981,061.94	32,361,382.20
六、其他综合收益的税后净额	五(54)	320,024.03	-883,222.27
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	五(54)	320,024.03	-883,222.27
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益	五(54)	320,024.03	-883,222.27
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额	五(54)	320,024.03	-883,222.27
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		189,631,344.25	143,654,234.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		161,650,282.31	111,292,852.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		27,981,061.94	32,361,382.20
八、每股收益			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.8229	0.5722
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.7759	0.5466

法定代表人：

*王学武*



主管会计工作负责人：

*徐清平*

徐清平

会计机构负责人：

*曾丹*

曾丹



现金流量表



合并现金流量表  
2023年度

编制单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,614,634,490.94	1,861,242,449.08
收到的税费返还		90,723.28	5,343,989.83
收到其他与经营活动有关的现金	五(55)	920,894,713.99	701,127,130.85
经营活动现金流入小计		2,535,619,928.21	2,567,713,569.76
购买商品、接受劳务支付的现金		342,278,487.19	517,589,249.91
支付给职工以及为职工支付的现金		836,671,663.08	1,003,220,392.34
支付的各项税费		101,348,624.16	118,791,590.65
支付其他与经营活动有关的现金	五(55)	968,229,164.34	662,713,906.60
经营活动现金流出小计		2,248,527,938.77	2,302,315,139.50
经营活动产生的现金流量净额		287,091,989.44	265,398,430.26
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		13,379,899.84	11,380,829.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,357,057.53	179,964.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五(55)	1,913,000,000.00	2,675,500,000.00
投资活动现金流入小计		1,930,736,957.37	2,687,060,793.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		70,236,613.92	155,708,026.78
投资支付的现金		2,179,500.00	15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五(55)	1,986,500,000.00	2,432,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,058,916,113.92	2,602,708,026.78
投资活动产生的现金流量净额		-128,179,156.55	84,352,766.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,856,368.32	2,396,129.81
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,856,368.32	2,396,129.81
偿还债务支付的现金			8,533,684.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,409,420.20	62,951,196.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		44,100,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五(55)	29,836,989.43	36,271,399.37
筹资活动现金流出小计		137,246,409.63	107,756,280.21
筹资活动产生的现金流量净额		-133,390,041.31	-105,360,150.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-825,131.28	58,427.85
五、现金及现金等价物净增加额		24,697,660.30	244,449,474.39
加：期初现金及现金等价物余额		613,710,787.47	369,261,313.08
六、期末现金及现金等价物余额		638,408,447.77	613,710,787.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王学斌

崇唐  
武唐

徐清平

徐清平

刘

曾丹



# 审计报告

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

容诚审字[2023]510Z0027 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码:京23BJ4W14NG



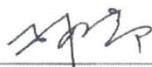
## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-7
2	合并资产负债表	8
3	合并利润表	9
4	合并现金流量表	10
5	合并所有者权益变动表	11
6	母公司资产负债表	12
7	母公司利润表	13
8	母公司现金流量表	14
9	母公司所有者权益变动表	15
10	财务报表附注	16 - 131

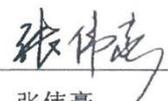


(此页无正文，为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司容诚审字  
[2023]510Z0027号审计报告之签字盖章页。)



中国注册会计师:    
林炎临 (项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师:    
张伟豪

2023年04月13日



资产负债表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市华和工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日	项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1	624,650,466.21	382,091,877.12	短期借款	五、19	2,396,129.81	23,906,784.05
交易性金融资产		517,149,889.02	758,332,885.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、3	9,413,650.41	26,183,382.56	应付票据			
应收账款	五、4	601,654,043.92	511,697,153.55	应付账款	五、20	214,277,175.88	162,580,366.70
应收款项融资				预收款项			
预付款项	五、5	7,783,614.86	7,825,557.14	合同负债	五、21	521,088,717.97	425,417,386.05
其他应收款	五、6	24,546,316.77	29,478,045.37	应付职工薪酬	五、22	192,026,646.68	250,101,773.63
其中：应收利息				应交税费	五、23	32,514,227.79	51,308,951.76
应收股利				其他应付款	五、24	173,744,946.39	88,788,225.94
存货				其中：应付利息			
合同资产	五、7	240,365,343.33	218,038,679.45	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、25	35,567,521.97	37,420,636.62
其他流动资产	五、8	9,146,098.23	12,752,672.23	其他流动负债	五、26	48,149,877.26	39,472,608.72
<b>流动资产合计</b>		<b>2,034,709,422.75</b>	<b>1,946,400,252.42</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>1,219,765,243.75</b>	<b>1,078,996,733.47</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券	五、27	377,579,096.78	355,162,448.68
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、9	52,414,707.66	32,178,866.36	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、28	34,752,581.76	82,804,216.16
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	五、10	59,523,224.44	56,076,323.45	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、11	402,254,634.99	427,399,489.16	预计负债	五、29	8,648,397.06	25,891,765.95
在建工程	五、12	224,416,875.70	114,925,238.88	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五、17	622,483.35	274,932.75
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五、13	62,148,936.50	112,024,917.05	<b>非流动负债合计</b>		<b>421,602,558.95</b>	<b>464,133,363.54</b>
无形资产	五、14	191,202,291.83	194,998,323.46	<b>负债合计</b>		<b>1,641,367,802.70</b>	<b>1,543,130,097.01</b>
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉	五、15	769,048.02	10,848,743.71	股本	五、30	196,038,235.00	196,035,381.00
长期待摊费用	五、16	18,025,327.25	30,681,772.42	其他权益工具	五、31	116,021,634.07	116,040,374.39
递延所得税资产	五、17	58,254,616.27	49,244,090.62	其中：优先股			
其他非流动资产	五、18	117,435,222.28	66,593,057.45	永续债			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,186,444,884.94</b>	<b>1,094,970,822.56</b>	资本公积	五、32	642,030,258.74	644,803,093.08
				减：库存股			
				其他综合收益	五、33	-574,347.37	308,874.90
				专项储备	五、34	4,922,574.39	5,422,154.77
				盈余公积	五、35	86,841,043.84	79,297,014.32
				未分配利润	五、36	435,051,835.01	389,231,055.49
				归属于母公司所有者权益合计		<b>1,480,331,233.68</b>	<b>1,431,137,947.95</b>
				少数股东权益		99,455,271.31	67,103,030.02
				<b>所有者权益合计</b>		<b>1,579,786,504.99</b>	<b>1,498,240,977.97</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,221,154,307.69</b>	<b>3,041,371,074.98</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,221,154,307.69</b>	<b>3,041,371,074.98</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐清平 崇武唐

徐清平

曾丹



利润表



合并利润表

2022年度

编制单位：深圳市华辰国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		1,825,496,012.75	2,876,481,669.81
其中：营业收入	五、37	1,825,496,012.75	2,876,481,669.81
二、营业总成本		1,598,008,820.89	2,613,174,871.78
其中：营业成本	五、37	1,292,345,811.72	2,275,842,878.91
税金及附加	五、38	12,509,910.36	15,091,142.42
销售费用	五、39	44,753,845.48	49,734,950.47
管理费用	五、40	163,414,417.45	164,057,176.12
研发费用	五、41	79,977,684.68	97,344,246.98
财务费用	五、42	5,007,151.20	11,104,476.88
其中：利息费用	五、42	9,846,181.95	12,459,425.18
利息收入	五、42	5,245,026.03	2,522,264.36
加：其他收益	五、43	21,104,710.45	23,562,830.85
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	14,727,755.07	16,755,556.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、44	5,235,841.30	6,638,694.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、44	-56,030.38	-97,461.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、45	4,149,889.02	1,832,885.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-62,012,217.39	-130,887,013.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-35,380,455.98	-27,058,109.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	1,462,785.99	408,656.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		171,539,659.02	147,921,604.49
加：营业外收入	五、49	123,071.49	321,940.90
减：营业外支出	五、50	11,374,951.05	1,185,786.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		160,287,779.46	147,057,759.22
减：所得税费用	五、51	15,750,322.32	16,503,967.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		144,537,457.14	130,553,791.68
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		144,537,457.14	130,553,791.68
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		112,176,074.94	105,353,812.32
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		32,361,382.20	25,199,979.36
六、其他综合收益的税后净额		-883,222.27	940,684.21
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-883,222.27	940,684.21
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-883,222.27	940,684.21
（1）外币财务报表折算差额		-883,222.27	940,684.21
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		143,654,234.87	131,494,475.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		111,292,852.67	106,294,496.53
（二）归属于少数股东的综合收益总额		32,361,382.20	25,199,979.36
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		0.5722	0.5374
（二）稀释每股收益（元/股）		0.5466	0.5140

法定代表人：

*李洪斌*

主管会计工作负责人：

*徐清平*

徐清平

会计机构负责人：

*曾丹*

曾丹



现金流量表



合并现金流量表  
2022年度

编制单位：深圳市华田国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,861,242,449.08	2,902,898,152.95
收到的税费返还		5,343,989.83	803,750.74
收到其他与经营活动有关的现金	五、53	701,127,130.85	280,558,699.01
经营活动现金流入小计		2,567,713,569.76	3,184,260,602.70
购买商品、接受劳务支付的现金		517,589,249.91	1,396,570,305.62
支付给职工以及为职工支付的现金		1,003,220,392.34	1,150,792,283.78
支付的各项税费		118,791,590.65	134,904,693.89
支付其他与经营活动有关的现金	五、53	662,713,906.60	263,773,697.17
经营活动现金流出小计		2,302,315,139.50	2,946,040,980.46
经营活动产生的现金流量净额		265,398,430.26	238,219,622.24
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			7,500,000.00
取得投资收益收到的现金		11,380,829.15	16,522,194.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		179,964.31	371,553.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、53	2,675,500,000.00	3,593,410,000.00
投资活动现金流入小计		2,687,060,793.46	3,617,803,747.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		155,708,026.78	146,338,279.38
投资支付的现金		15,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			10,079,492.82
支付其他与投资活动有关的现金	五、53	2,432,000,000.00	3,601,390,000.00
投资活动现金流出小计		2,602,708,026.78	3,757,807,772.20
投资活动产生的现金流量净额		84,352,766.68	-140,004,024.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金		2,396,129.81	24,262,080.29
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,396,129.81	26,262,080.29
偿还债务支付的现金		8,533,684.66	60,047,006.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,951,196.18	85,688,253.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			5,040,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、53	36,271,399.37	39,090,507.77
筹资活动现金流出小计		107,756,280.21	184,825,767.71
筹资活动产生的现金流量净额		-105,360,150.40	-158,563,687.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		58,427.85	416,171.25
五、现金及现金等价物净增加额		244,449,474.39	-59,931,918.69
加：期初现金及现金等价物余额		369,261,313.08	429,193,231.77
六、期末现金及现金等价物余额		613,710,787.47	369,261,313.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐清平  
崇唐

徐清平

曾丹



## 审计报告

---

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

容诚审字[2022] 510Z0027 号

容

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

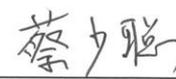
(此页无正文，为深圳市华阳国际工程设计股份有限公司容诚审字  
[2022]510Z0027 号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:    
林炎临 (项目合伙人)

中国注册会计师:    
林行伟

中国注册会计师:    
蔡少聪

2022 年 4 月 7 日

资产负债表



合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日	项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1	382,091,877.12	439,788,090.12	短期借款	五、20	23,906,784.05	69,250,586.08
交易性金融资产	五、2	758,332,885.00	751,751,134.16	交易性金融负债			
衍生金融资产			-	衍生金融负债			
应收票据	五、3	26,183,382.56	93,786,420.20	应付票据			
应收账款	五、4	511,697,153.55	402,604,898.62	应付账款	五、21	162,580,366.70	182,096,545.56
应收款项融资			-	预收款项			
预付款项	五、5	7,825,557.14	8,768,838.81	合同负债	五、22	425,417,386.05	378,342,291.05
其他应收款	五、6	29,478,045.37	34,976,387.52	应付职工薪酬	五、23	250,101,773.63	225,433,621.13
其中：应收利息				应交税费	五、24	51,308,951.76	38,208,624.86
应收股利				其他应付款	五、25	88,788,225.94	33,850,317.27
存货	五、7		513,910.97	其中：应付利息			
合同资产	五、8	218,038,679.45	177,756,886.47	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、26	37,420,636.62	2,242,313.74
其他流动资产	五、9	12,752,672.23	9,319,329.09	其他流动负债	五、27	39,472,608.72	34,699,813.94
<b>流动资产合计</b>		<b>1,946,400,252.42</b>	<b>1,919,265,895.96</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>1,078,996,733.47</b>	<b>964,124,113.63</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
债权投资				长期借款	五、28		4,823,014.00
其他债权投资				应付债券	五、29	355,162,448.68	333,949,600.57
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、10	32,178,866.36	36,116,907.88	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、30	82,804,216.16	不适用
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	五、11	56,076,323.45	45,596,793.89	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、12	427,399,489.16	361,957,554.16	预计负债	五、31	25,891,765.95	4,040,468.74
在建工程	五、13	114,925,238.88	111,660,989.16	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五、17	274,932.75	328,381.57
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五、14	112,024,917.05	不适用	<b>非流动负债合计</b>		<b>464,133,363.54</b>	<b>343,141,464.88</b>
无形资产	五、15	194,998,323.46	199,471,247.88	<b>负债合计</b>		<b>1,543,130,097.01</b>	<b>1,307,265,578.51</b>
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉	五、16	10,848,743.71	769,048.02	股本	五、32	196,035,381.00	196,030,000.00
长期待摊费用	五、17	30,681,772.42	41,232,849.14	其他权益工具	五、33	116,040,374.39	116,076,229.05
递延所得税资产	五、18	49,244,090.62	20,183,122.34	其中：优先股			
其他非流动资产	五、19	66,593,057.45	17,210,353.13	永续债			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,094,970,822.56</b>	<b>834,198,865.60</b>	资本公积	五、34	644,803,093.08	641,826,092.64
				减：库存股			
				其他综合收益	五、35	308,874.90	-631,809.31
				专项储备	五、36	5,422,154.77	5,116,913.90
				盈余公积	五、37	79,297,014.32	66,387,320.40
				未分配利润	五、38	389,231,055.49	375,200,729.49
				归属于母公司所有者权益合计		<b>1,431,137,947.95</b>	<b>1,400,005,476.17</b>
				少数股东权益		67,103,030.02	46,193,706.88
				<b>所有者权益合计</b>		<b>1,498,240,977.97</b>	<b>1,446,199,183.05</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,041,371,074.98</b>	<b>2,753,464,761.56</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,041,371,074.98</b>	<b>2,753,464,761.56</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

合并利润表

2021年度

编制单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		2,876,481,669.81	1,894,093,767.54
其中：营业收入	五、39	2,876,481,669.81	1,894,093,767.54
二、营业总成本		2,613,174,871.78	1,648,305,932.93
其中：营业成本	五、39	2,275,842,878.91	1,395,280,931.89
税金及附加	五、40	15,091,142.42	12,224,925.51
销售费用	五、41	49,734,950.47	35,667,808.92
管理费用	五、42	164,057,176.12	128,671,056.68
研发费用	五、43	97,344,246.98	72,894,656.53
财务费用	五、44	11,104,476.88	3,566,553.40
其中：利息费用		12,459,425.18	4,586,376.54
利息收入		2,522,264.36	1,368,955.11
加：其他收益	五、45	23,562,830.85	3,727,428.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五、46	16,755,556.98	11,760,304.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,638,694.92	3,808,850.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-97,461.41	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、47	1,832,885.00	2,189,210.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、48	-130,887,013.19	-25,277,666.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、49	-27,058,109.66	-19,835,119.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、50	408,656.48	2,624,162.76
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		147,921,604.49	220,976,155.47
加：营业外收入	五、51	321,940.90	194,390.21
减：营业外支出	五、52	1,185,786.17	1,440,380.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		147,057,759.22	219,730,165.58
减：所得税费用	五、53	16,503,967.54	28,534,453.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		130,553,791.68	191,195,712.52
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		130,553,791.68	191,195,712.52
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		105,353,812.32	173,271,336.95
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		25,199,979.36	17,924,375.57
六、其他综合收益的税后净额		940,684.21	-631,809.31
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		940,684.21	-631,809.31
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		940,684.21	-631,809.31
（1）外币财务报表折算差额		940,684.21	-631,809.31
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		131,494,475.89	190,563,903.21
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		106,294,496.53	172,639,527.64
（二）归属于少数股东的综合收益总额		25,199,979.36	17,924,375.57
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		0.5374	0.8839
（二）稀释每股收益（元/股）		0.5140	0.8170

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



徐清平

曾丹

现金流量表

**合并现金流量表**  
2021年度

编制单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,902,898,152.95	1,857,858,327.32
收到的税费返还		803,750.74	2,839,275.38
收到其他与经营活动有关的现金	五、55	280,558,699.01	231,601,330.58
经营活动现金流入小计		3,184,260,602.70	2,092,298,933.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,396,570,305.62	564,344,804.82
支付给职工以及为职工支付的现金		1,150,792,283.78	890,918,279.70
支付的各项税费		134,904,693.89	105,251,992.26
支付其他与经营活动有关的现金	五、55	263,773,697.17	272,137,063.42
经营活动现金流出小计		2,946,040,980.46	1,832,652,140.20
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>238,219,622.24</b>	<b>259,646,793.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		7,500,000.00	-
取得投资收益收到的现金		16,522,194.07	9,072,006.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		371,553.37	10,310,831.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、55	3,593,410,000.00	3,186,840,000.00
投资活动现金流入小计		3,617,803,747.44	3,206,222,837.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		146,338,279.38	238,406,948.63
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,079,492.82	
支付其他与投资活动有关的现金	五、55	3,601,390,000.00	3,675,310,000.00
投资活动现金流出小计		3,757,807,772.20	3,913,716,948.63
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-140,004,024.76</b>	<b>-707,494,110.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	
取得借款收到的现金		24,262,080.29	521,887,212.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		26,262,080.29	521,887,212.00
偿还债务支付的现金		60,047,006.00	2,372,994.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		85,688,253.94	41,619,305.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,040,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、55	39,090,507.77	2,156,145.30
筹资活动现金流出小计		184,825,767.71	46,148,444.78
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-158,563,687.42</b>	<b>475,738,767.22</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>416,171.25</b>	<b>-395,934.33</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-59,931,918.69</b>	<b>27,495,515.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额		429,193,231.77	401,697,716.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>369,261,313.08</b>	<b>429,193,231.77</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



徐清平

曾丹

## 二、 投标人同类工程业绩

### 2.1、投标申请人近 5 年同类业绩一览表

投标人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

序号	建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	合同签订时日期	合同价格(万元)	备注
1	中铁十四局集团有限公司	观山云邸	深汕特别合作区	48.38 万 m <sup>2</sup>	2021 年 08 月	945.54	<b>总建筑面积 48.3738 万 m<sup>2</sup>；</b> 项目位于深汕特别合作区，建设内容包含：小高层 22.3792 万 m <sup>2</sup> ；叠拼：3.53268 万 m <sup>2</sup> ；联排：6.292 万 m <sup>2</sup> ；双拼：2.77132 万 m <sup>2</sup> ；商业：1.4986 万 m <sup>2</sup> 。 <b>工作内容：</b> 修建性详细规划、建筑方案设计及建筑专业初步设计
2	深圳市水底山温泉庄园有限公司	水底山温泉庄园文旅项目	深汕特别合作区	31.63 万 m <sup>2</sup>	2021 年 12 月	1332.3793	<b>总建筑面积 31.6308 万 m<sup>2</sup>；</b> 位于深汕特别合作区，包含两个地块，为居住用地和商业服务业用地（旅游）。其中：住宅 17.8 万 m <sup>2</sup> ；商业服务业用地 6.4308 万 m <sup>2</sup> 。 <b>工作内容：</b> 修建性详细规划、建筑方案设计及初步设计、施工图设计等
3	深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司	深汕城投公司书香雅苑小区项目	深汕特别合作区	19.61 万 m <sup>2</sup>	2022 年 01 月	1129	<b>总建筑面积 19.612013 万 m<sup>2</sup>；</b> 位于深汕特别合作区，总用地面积 4.0526 万 m <sup>2</sup> ，计容面积 14.1841 万 m <sup>2</sup> ，其中：住宅 12.9111 万 m <sup>2</sup> ，商业 0.6 万 m <sup>2</sup> ； <b>工作内容：</b> 方案 - 施工图设计
4	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	前海妈湾锦玺一期、二期项目	深圳	10.74 万 m <sup>2</sup>	2020 年 10 月	999.5775	<b>总建筑面积：10.735 万 m<sup>2</sup>；</b> 本项目位于妈湾片区十五单元三街坊 01、03、04 地块和五街坊 03、07 地块，总用地面积 34950 m <sup>2</sup> ，该项目地上计容面积 76150 m <sup>2</sup> ，包含商务公寓 63000 m <sup>2</sup> ，商业 6600 m <sup>2</sup> 等，地下建筑面积约 31200 m <sup>2</sup> 。

							<b>工作内容：</b> 方案设计、建筑扩初设计、建筑施工图设计、景观概念方案设计、室内方案设计等
5	深圳市招航置业有限公司	深圳前海前湾 T102-0410号宗地项目 【一湾臻邸】	深圳	16.67万m <sup>2</sup>	2022年 10月	749.98481	<b>总建筑面积：16.6677万m<sup>2</sup>；</b> 项目定位为前海臻品，旨在打造抢占CBD核心资源的品质改善型住宅。本项目硬件部分对标前海豪宅居住产品。用地面积24727.38m <sup>2</sup> ，计容总建面119350m <sup>2</sup> ，包含住宅110000m <sup>2</sup> 、商业4000m <sup>2</sup> ； <b>建筑高度：139.1米；</b> <b>工作内容：</b> 概念设计、方案设计、扩初设计；
6	深圳市深汕国际汽车城（集团）有限公司	小漠安置区 （碧海云天花园）项目	深汕特别合作区	40.45万m <sup>2</sup>	2023年 02月	2808	<b>总建筑面积约40.4476万m<sup>2</sup>；</b> 项目位于深汕特别合作区，分为四块居住用地，总用地面积9.4851m <sup>2</sup> ，规定建面29.4037万m <sup>2</sup> ，其中：住宅26.6352万m <sup>2</sup> ，商业1.4695万m <sup>2</sup> ， <b>工作内容：</b> 全过程设计
7	深圳市人才安居集团有限公司	安居鲒门朝面山居住项目	深汕特别合作区	22.84万m <sup>2</sup>	2023年 04月	1919.418323	<b>规定建筑面积16.5521万m<sup>2</sup>；</b> 项目位于深汕特别合作区，用地面积5.0158万m <sup>2</sup> ，建设内容包含：住宅14.9991万m <sup>2</sup> ；商业：0.48万m <sup>2</sup> ； <b>工作内容：</b> 全过程设计
8	深圳市润鹏置业发展有限公司	深汕半山润府二期项目	深汕特别合作区	13.57万m <sup>2</sup>	2021年 11月	166.96	<b>总建筑面积：13.5643万m<sup>2</sup></b> 项目位于深圳市深汕合作区C202-0005宗地，计容建筑面积10.435万m <sup>2</sup> ，包含住宅9.193万m <sup>2</sup> ；商业0.477万m <sup>2</sup> ； <b>工作内容：</b> 概念方案设计、建筑方案设计
9	深圳市绿景天盛实业有限公司	深圳绿景沙河五村 城市更新项目	深圳	351.3万m <sup>2</sup>	2021年 04月	2972.7938	<b>总建筑面积：351.299万m<sup>2</sup>；</b> 项目位于深圳市白石洲，分为三期： 1）一期（01-08、01-10地块）：建筑面积929296m <sup>2</sup> ，其中：住宅342660m <sup>2</sup> ，商业公寓256970m <sup>2</sup> ； 2）二期（01-02、01-04地块）：建筑面积292773m <sup>2</sup> ，其中：住宅113140m <sup>2</sup> ，商业公寓38530m <sup>2</sup> ，商业13500m <sup>2</sup> ；

							3) 三期 (01-01、02-02、02-04、02-05、02-07、02-08、02-09、02-10、02-13 地块)：建筑面积 229.0921 万 m <sup>2</sup> ，其中：住宅 794200 m <sup>2</sup> ，商业公寓 824500 m <sup>2</sup> ； 工作内容：方案设计
10	华润置地 (深圳) 开发有限公司	深圳市罗湖区 湖贝项目 A4 地块塔楼、 A1-A4 地下车库	深圳	48.07 万 m <sup>2</sup>	2020 年 04 月	894.8875	总建筑面积：48.0713 万 m <sup>2</sup> ； 1) A1 地块：建筑面积 244094 m <sup>2</sup> (含住宅 87400 m <sup>2</sup> ，公寓 40382 m <sup>2</sup> 、商业 30150 m <sup>2</sup> )； 2) A2 地块：建筑面积 234036 m <sup>2</sup> (含住宅 82780 m <sup>2</sup> ，公寓 38480 m <sup>2</sup> 、商业 36937 m <sup>2</sup> )； 3) A3 地块：建筑面积 193956 m <sup>2</sup> (含住宅 78950 m <sup>2</sup> ，公寓 30340 m <sup>2</sup> 、商业 25358 m <sup>2</sup> )； 4) A4 地块：建筑面积 275995 m <sup>2</sup> (含住宅 65300 m <sup>2</sup> )； 5) A1-A4 地下室车库：建筑面积 320365 m <sup>2</sup> ； 建筑高度：199.55 米； 工作内容：概念设计、方案 - 初步设计；

提供近 5 年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订时间为准）投标人自认为最具代表性的同类业绩，不超过 5 项，超过 5 项的按证明材料顺序选择前 5 项。须提供《投标申请人近 5 年同类业绩一览表》，证明材料顺序需与《投标申请人近 5 年同类业绩一览表》中项目顺序一致。证明资料为中标通知书（若有）、合同关键页等。合同关键页是指含工程名称、工程规模、工程内容、合同造价、合同签字盖章页等页面。以上原件备查。

## 2.2、投标申请人同类业绩证明

### 1) 观山云邸

效果图



## 中标通知书

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

根据深圳铁盛鹏程投资发展有限公司的中国铁建·深汕项目规划及方案设计招标文件（招标编号：SSSJ-001）和你单位于2021年05月22日提交的投标文件，经评标委员会综合评审，现确定你单位为中标人，主要中标条件如下：

**工程名称：**中国铁建·深汕项目（暂称）

**工程概况：**项目位于深汕特别合作区赤石镇北部康养组团，窑陂水库东南侧，毗邻明热河，其中C2020-0001地块用地面积：121603平方米，规定建筑面积182404平方米，C2020-0002地块用地面积：162945平方米，规定建筑面积195534平方米。

**招标范围：**中国铁建·深汕项目（暂称）修建性详细规划、建筑方案设计及建筑专业初步设计。

**中标价格：**9455400元（人民币）

招标人：深圳铁盛鹏程投资发展有限公司（盖章）



2021年06月08日

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 说 | 1. 本中标通知书壹式贰份，招标人、中标人各壹份。 |
|   | 2. 此件涂改无效。                |
| 明 | 3. 请据此办理有关手续。             |

合同编号: HT210610

# 观山云邸项目规划及方案 设计合同



名称: 观山云邸项目  
地点: 深汕特别合作区  
甲方: 中铁十四局集团有限公司  
乙方: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司  
签订日期: 2021年 08 月 23 日

甲方（发包人）： 中铁十四局集团有限公司

注册地址： 山东省济南市历下区奥体西路 2666 号铁建大厦 A 座

通讯地址： 山东省济南市历下区奥体西路 2666 号铁建大厦 A 座

法定代表人： 吴言坤

乙方（设计人）： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

设计证书等级： 建筑甲级，规划乙级

注册地址： 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心 2 号楼 2618

通讯地址： 深圳市福田区市花路 14 号盈福大厦 4 楼

法定代表人： 唐崇武

甲方委托乙方设计承担观山云邸项目红线内修建性详细规划、建筑方案设计及建筑专业初步设计，经双方协商一致，签订本合同。本合同所用词句双方均能够正确理解。

#### 第一条 工程概况

1、工程名称： 观山云邸项目

2、工程地点： 观山云邸项目位于深汕特别合作区赤石镇北部康养组团，窑陂水库东南侧，毗邻明热河。



的要求及设计任务书的要求。

(2) 设计成果深度满足当地建设工程规划许可证的报批要求。

(3) 最终设计成果能够体现甲方对项目的设计要求及设计意图，并可以作为施工图设计的指导文件，乙方应对项目最终的整体效果负责。

5、设计文件交付的形式：

(1) 设计文件包括设计资料、设计图纸及其非加密的电子版本等。

(2) 乙方应按规范的项目编码方式进行文件、图纸的编码，并遵守甲方制定的设计文件、图纸、资料的发放、回收和验收制度。

(3) 甲、乙双方取得设计文件或资料后应办理签收手续。

(4) 乙方自行承担办理运输或邮寄或电传设计文件、资料所需的费用。

(5) 乙方负责将设计文本送达至甲方指定地点，设计文件的收发以甲方设计管理部人员签字确认为准。

**第六条：组成合同的文件：**

(1) 本合同

(2) 补充条款（如有）

(3) 中标通知书

(4) 双方有关的洽商等书面文件

(5) 招标文件

(6) 方案成果、建筑扩初成果

(7) 投标文件

以上文件应互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以上面所列顺序在前为准。

**第七条：本合同设计费用及支付情况**

1、设计费费用

序号	分项名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 元/ m <sup>2</sup>	设计费 (万元)
1	规划设计	28.45 公顷		
2	小高层	223,792.00		
3	叠拼	35,326.8		
4	联排/合院	62,920.00		
5	双拼	27,713.2		

6	商业设计	14,986.00	
7	地下部分	105,800.00	
8	幼儿园（售楼处）	4,800.00	
9	配套设施	8,400.00	
10	（其余投标人可自行补充）		
合计			945.54 万元
说明	1、本项目总设计费在报规完成后依据最终规划许可证面积据实调整。 2、地下车库详细方案设计由施工图设计单位完善，此表地下车库报价仅为简单方案报价。 3、此表报价包含建筑专业初步设计。 4、此表格内的建筑面积为暂定面积。		

备注：（1）此设计价格为固定综合单价合同，包括但不限于乙方为本项目设计工作而发生的概念设计费、方案设计费、建筑初步设计费、阶段性修改费用、文本印刷费、技术服务费、差旅费、驻场设计费、服务费、变更费、配合甲方与规划局沟通汇报、根据甲方指定地点进行设计成果汇报、税费、与施工图单位进行交底配合等工作。

（2）若甲方要求新增设计项目，根据甲方的委托书或任务书，该部分工程的设计费按照第七条约定价格进行设计。

2、设计费支付方式、支付进度详见下表

付费次序	占总设计费比例	付费额（元）	付费时间	支付方式
第一次付费	5%定金	472,770	合同签订后十个工作日内	银行转账或铁建银信
第二次付费	40%	3,782,160	提交修建性详规及建筑方案报规成果、获得规划局批文（如有）并经甲方认可后二十个工作日内	银行转账或铁建银信
第三次付费	30%	2,836,620	取得建设工程规划许可证二十个工作日内。	银行转账或铁建银信

甲方(发包人) 中铁十四局集团有限公司

乙方(设计人) 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

法定代表人：

法定代表人

或委托代理人：

或委托代理人

地址：

地址：深圳市福田区市花路  
14号盈福大厦4楼

电话：

电话：0755-82712388

传真：

传真：0755-82712311

开户银行：

开户银行：招商银行深圳福强支行

银行账号：

银行账号：816480899310001

本合同于 2021 年 8 月 23 日签订于

## 2) 水底山温泉庄园文旅项目

效果图



HT21128

# 水底山温泉庄园文旅项目（暂） 建设工程设计合同

名称： 水底山温泉庄园文旅项目（暂定名称）  
地点： 深圳市深汕特别合作区  
甲方： 深圳市水底山温泉庄园有限公司  
乙方： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司  
签订日期： 2021年12月31日



甲方（甲方）： 深圳市水底山温泉庄园有限公司

注册地址： 深圳市深汕特别合作区赤石镇明热村

通讯地址： 深汕特别合作区赤石镇明热公路 88 号

法定代表人： 刘锦澍

乙方（乙方）： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

设计证书等级： 建筑行业（建筑工程）甲级，城乡规划编制资质（甲级）

注册地址： 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心 2 号楼 2618

通讯地址： 深圳市福田区市花路 14 号盈福大厦 4 楼

法定代表人： 唐崇武

甲方委托乙方设计承担水底山温泉庄园项目（暂定名称）红线内修建性详细规划、建筑方案设计及初步设计、施工图设计等工作，经双方协商一致，签订本合同。本合同所用词句双方均能够正确理解。

#### 第一条 工程概况

- 1、工程名称：水底山温泉庄园文旅项目（暂定名称）
- 2、工程地点：水底山温泉项目位于深汕特别合作区赤石镇北部康养组团，窑陂水库东南侧，毗邻明热河。



3、工程规模：项目占地 217146 平方米，共划分 2 个地块，为 R2 居住用地和 C1 商业服务业用地（旅游）。指标详见附件“规划设计初步要点”。

地块经济技术指标（以正式用地指标为准）

地块性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑 覆盖 率	绿地 覆盖 率	限高	备注
住宅用地	94282	容积率 ≙ 1.89	≤35%	≥40%	60 米，地标、观景建筑物（构筑物）限高放宽至 60 米，不应遮挡山脉的视线通廊。建筑覆盖率、绿化覆盖率、停车位按《深标》核定	
商业服务业用地 (旅游)	122864	容积率 ≙ 0.66	≤50%	≥30%		

## 第二条 本合同签订依据

1、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》等。

2、甲方给乙方的委托书或设计中标文件。

## 第三条 设计依据

- 1、国家及有关的地方性法规、相关的工程设计技术规范、规定及标准；
- 2、甲方提供的设计任务书、设计答疑、地质初勘报告及基础资料；
- 3、设计过程中的政府审批意见，政府或甲方委托或组织的评审机构（会议）提出的或甲方发出的阶段性书面意见，双方来往的各类书面文件、会议纪要等。
- 4、用地红线图和地形图；
- 5、合同双方签署的本合同及一切附件；

## 第四条 设计范围及内容

设计范围包括：项目的方案设计、初步设计、施工图设计，提供建设过程中所有的报建报批设计文件及配合、施工阶段的技术配合、竣工图审核。

设计内容包括：用地红线范围内的总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通、竣工图审核、电子报批，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 年版）》。以上专业若因本工程当地的特殊情况要求有相关资质单位承担的除外。

设计内容不包括：景观设计、幕墙设计、停车划线、声学顾问、泳池顾问、

第七条：本合同设计费用及支付情况

1、设计费费用

序号	分项名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 元/ m <sup>2</sup>	设计费 (元)	备注
一	居住用地				
1	高层	130020			
2	洋房	22320			
3	联排（双拼）	20160			
4	独栋别墅	1000			

9

5	幼儿园	2700			
6	商业及配套设施	1800			
	住宅用地合计	178000			
二	商业服务业用地（旅游）				
1	轻奢酒店	24228			
2	商业	2300			
3	会所及办公（含地下部分）	2000			
4	合院	17660			
5	精品酒店	10000			
6	高层公寓	6000			
7	配套设施及其它	2120			
	商业服务用地（旅游）合计	64308			
三	地下室				
1	地下室（含人防设计）	74000			
2	装配式设计	/			据实计费
3	绿色建筑设计（二星）	312938.5			
4	海绵城市设计	217146			
	总 计（一+二+三）			13,323,793 元	
1、此表报价包含从规划、方案设计及初步设计、施工图设计及施工服务。 2、此表格内的建筑面积根据各规划方案指标落实，为暂定大致面积。					

2、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式 陆份，甲方 叁份，乙方 叁份。

4、本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。双方均履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

#### 第十七条 附件

本合同附件、补充协定与本合同具有同等效力。

- 1、附件1 双方营业执照。
- 2、附件2 乙方主要设计人员配备承诺表。
- 3、附件3 诚信合规协议。

(此处以下无正文，仅有签字盖章栏)

甲方： 深圳市水底山温泉庄园有限公司

乙方： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

地址： 深汕特别合作区外镇明热村

地址： 深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼2618

电话： 0755-22106888

电话： 0755-82712388

传真：

传真： 0755-82712311

开户银行： 中国工商银行汕尾分行营业部

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行

银行账号： 2009 0021 1902 9234 348

银行账号： 44201540600052536311

本合同于 2021 年 12 月 31 日签订于 。

## 附 件

附件 1： 双方营业执照。

3) 深汕城投公司书香雅苑小区项目  
效果图



中标通知书

# 中标通知书

标段编号：44038120210012001001

标段名称：深汕城投公司书香雅苑小区项目建筑设计

建设单位：深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

中标价：1129万元

中标工期：按招标文件执行

项目经理(总监)：



本工程于 2021-10-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标投标业务分公司)进行招标, 2021-12-15 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-12-27

查验码：3519423218715950

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

合同编号: CT-GC-SJ-2201006

HT220099

正本

# 深汕城投公司书香雅苑小区项目 建筑设计合同

发包人: 深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司

设计人: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签订时间: 2022.1.25

签订地点: 深圳市深汕特别合作区

# 第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司

设计人（乙方）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

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

## 一、工程概况

1. 工程名称：深汕城投公司书香雅苑小区项目

2. 工程地点：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇

3. 建设规模：深汕城投公司书香雅苑小区项目位于深圳深汕特别合作区鹅埠片区，鹅埠南门河以北控规 06-10 地块。总用地面积 40526 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 196120.13 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 141841 m<sup>2</sup>，其中住宅 129111 m<sup>2</sup>、配套商业 6000 m<sup>2</sup>、社区生活服务中心 4000 m<sup>2</sup>、物业用房 300 m<sup>2</sup>、幼儿园 2430 m<sup>2</sup>。

4. 投资规模：168733 万元

5. 资金来源：国有 100%

## 二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：设计范围包括但不限于住宅、配套用房、商业和幼儿园的方案设计（应进行多方案择优比选及估算编制）、概算编制、各专业施工图设计及各专项设计、施工配合、装配式设计（BIM 模型满足装配式建筑认定和评审要求）、专项研究咨询（包括但不限于限高、防洪、抗震、绿建、节能、水保、地灾、交评、环评、道路开口等）、

市政设计(红线及管线接驳)、配合竣工结(决)算(含审计)、报批报建、沙盘模型、设计总体管理等。

2. 设计内容:

(1) 设计内容包括但不限于建筑、结构、电气(含高低压配电、车位充电桩)、给排水、暖通、智能化(含二次深化图纸设计)、总图设计、管线综合、装配式设计(BIM模型满足装配式建筑认定和评审要求)、交通、人防、消防、节能、环保、绿色建筑、海绵城市、燃气、防雷设计、泛光照明设计、商业设计、交通标志标线设计、标识导视系统设计;

(2) 红线范围内的市政配套设计及红线外与各项市政路网及接口设计等;

(3) 其他与本项目有关的设计工作;

(4) 本合同内容不含精装修设计(住宅公共部分、室内、电梯轿厢及幼儿园)、园林景观设计。

(5) 设计附加服务:设计人承诺免费为发包人提供一次总建筑面积不高于30万平方米房建项目的概念方案设计服务。

(6) 设计人须配合本项目其他专业(包括但不限于景观设计、精装修设计等)的设计工作。根据其他专业提供的设计条件,修改设计人出具的相关设计文件。

(7) 设计人须对涉及本项目的二次深化图纸进行技术审核及确认,确保深化内容的合理性。

(8) 本项目实施阶段有可能因政府或甲方原因反复修改,设计单位需无条件配合,直至项目设计顺利通过政府主管部门审批,并得到甲方认可,相关费用已含在投标报价中,不再做调整。

(9) 设计人须完成营销中心外立面的改造设计。

(具体内容详见设计任务书)

3. 设计阶段: 方案设计至竣工验收完成。

具体设计要求和工作内容,详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

[√]计划开始设计日期：2021年\_\_月\_\_日（以中标通知书发出为准）。

[√]计划完成设计日期：2021年\_\_月\_\_日。

[√]项目设计周期为\_\_/\_\_个日历天。项目定额工期为\_\_/\_\_个日历天（指按《深圳市建设工程勘察设计工期定额》计算出的本项目工期），设计周期相对定额工期的比例为\_\_/%（即设计周期/定额工期）。

具体设计周期以专用条款约定为准。

#### 四、设计费合同价款

1. 合同价格形式：

[ ]固定总价 [ ]固定单价 [ ]固定费率

[√]其它形式：固定设计费+设计履约评价奖励+代支付落标补偿费

2. 签约合同价为：

合同价1129万元，其中：固定设计费1079万元，设计履约评价奖励30万元，代支付落标补偿费20万元，以上价格为含税价。

其中不含税价格10650943.40元，增值税税率6%，增值税税款639056.60元；不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，遇国家增值税税率调整，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。

结算总价=固定设计费+按合同约定应支付的设计履约评价奖励+代支付落标补偿费-违约处罚金。投标人不得因竣工测绘面积较招标面积变动而要求调整合同总价。

3. 设计费合同价款计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

#### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：郑志龙

设计人代表：何树周

发包人：（盖章）

深圳市深汕特别合作区

城市建设投资发展有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：

地 址：深圳市深汕特别合作

区鹅埠镇创富路文贞楼 2 三层

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

设计人：（盖章）

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

统一社会信用代码：91440300192239795N

地 址：深圳市福田区福田保税区市花路盈

福高科技厂房四层 B 厂房

邮政编码：518000

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0755-82712388

传 真：0755-82712311

电子信箱：wangduixi@capol.cn

开户银行：招商银行深圳福强支行

账 号：816480899310001

合同签订时间：2022 年 1 月 25 日

4) 前海妈湾锦玺一期、二期项目  
效果图



# 中标通知书

标段编号: 44039120200004001001

标段名称: 妈湾15单元公寓项目建筑工程设计

建设单位: 深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司//DentonCorkerMarshallPtyLtd

中标价: 999.5775万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2020-02-22 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):

文陈  
印曼

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-05-27

查验码: 4458130365735723



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



15DYGY I 0011-2020-SJ002

## 前海妈湾锦玺一期、二期项目 建筑工程设计合同

(15单元03-01、03-03、03-04、05-03及05-07地块)

项目名称：前海妈湾锦玺一期、二期项目

委托方：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

地址：深圳市南山区临海大道 59 号海运中心主塔楼 20 楼

设计方 1 (联合体主办单位)：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

地址：深圳市福田区市花路盈福大厦 4 楼

设计方 2 (若有)：Denton Corker Marshall Pty Ltd

地址：L19, 55 Collins street, Melbourne, 3000, Australia

---

## 前海妈湾锦玺一期、二期项目建筑工程设计合同

项目名称：前海妈湾锦玺一期、二期项目（以下简称“本项目”）

委托方：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

地址：深圳市南山区临海大道 59 号海运中心主塔楼 20 楼

设计方 1（联合体主办单位）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

地址：深圳市福田区市花路盈福大厦 4 楼

设计方 2（若有）：Denton Corker Marshall Pty Ltd

地址：L19, 55 Collins street, Melbourne, 3000, Australia

（所有设计单位合称“设计方”，各单位以各自简称称之。）

### 第1章 总则

#### 1.1. 合同安排

设计方在委托方举办的本工程项目建筑工程设计招标活动中中标，并接受委托方委托，按以下规定承担前海妈湾锦玺一期、二期项目的工程设计工作。为明确双方的权利和义务，经协商一致，订立本合同以共同遵守。

#### 1.2. 合同依据

1.2.1. 《中华人民共和国合同法》

1.2.2. 《中华人民共和国建筑法》

1.2.3. 《建设工程勘察设计管理条例》

1.2.4. 《建设工程质量管理条例》

1.2.5. 国家及地方其它有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.2.6. 建设工程批准文件。

1.2.7. 招标文件要求之相关规范、制度等。

2 / 48

---

## 第3章 设计费

### 3.1. 设计费计取

3.1.2. 本项目暂定设计费总额（小写）不含税价人民币：9,429,976.42 元，增值税人民币：565,798.58 元，增值税率：6%，含税价人民币：9,995,775.00 元。

（大写）：不含税价人民币：玖佰肆拾贰万玖仟玖佰柒拾陆元肆角贰分，增值税人民币：伍拾陆万伍仟柒佰玖拾捌元伍角捌分，含税价人民币：玖佰玖拾玖万伍仟柒佰柒拾伍元整。

设计费总额包括基础设计费和专项设计费两部分，基础设计费暂定 6,925,775.00 元（含税），专项设计费 3,070,000.00 元（含税），（详见附件 2《妈湾 15 单元公寓项目建

(以下无正文，为签章页)

委托方：

深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

电 话：

开户银行：

银行账户：

地 址：深圳市南山区临海大道59号海运中心主塔楼20楼



设计方1(联合体主办单位)：

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

电 话：

开户银行：

银行账户：

地 址：深圳市福田区市花路盈福大厦4楼



2020年10月22日

设计方2(若有)：

Denton Corker Marshall Pty Ltd

(盖章)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

电 话：

开户银行：

银行账户：

地 址：L19, 55 Collins street, Melbourne, 3000, Australia



## 附件7 设计任务书

### 一、项目概况

#### (一) 项目背景

围绕前海打造中国特色社会主义先行示范区核心引擎及粤港澳大湾区城市新中心目标，作为前海开发建设和创新发展的重要力量，深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司在统筹妈湾片区建设与运营的过程中，抢抓“双区驱动效应”机遇，按照“五个率先”要求，进一步拓展前海模式，着力打造自由贸易区战略高地、国际规则对接先导区和城市文明国际样板间，建设“功能现代、产业高端、环境优美、宜居宜业”的妈湾国际化滨海活力新城。近期，随着土地整备与合资合作战略的全面落地实施，妈湾片区的开发建设迎来新的发展契机。

前海因深港合作而生，深港合作既是前海设立之初的基本定位，也是前海战略发展的核心所在。当前，前海人才结构上以国际化人才和高端人才为主，进一步拓宽港人港企发展空间，让国际化、高端人才在妈湾安家、乐居、圆梦，以激发创造发展潜能，推进妈湾乃至整个前海建设至关重要。妈湾片区 15 开发单元作为承载深港合作的重要组成部分，已建成并投入运营了前海深港设计创意产业园项目。聚焦城市新中心建设，打造国际一流品质的居住空间，公寓将成为引入产业的保障和依据，孵化出前海发展的潜能，筑巢引凤，更好地服务前海妈湾片区产业发展。

#### (二) 项目区位

1. 妈湾片区十五开发单元总用地面积 52.29 公顷，紧邻前湾河生态景观廊道。共划分 5 个街坊。规划倡导以街坊为基本单位的整体开发。十五开发单元产业规划主导功能为文化创意平台、全球创新链开放中心服务的商业性办公及生活配套功能。本单元规划遵循的总体原则是：产城融合、特色都市、绿色低碳。规划导控详见附件《深圳市前海深港现代服务业合作区十五、十九开发单元管理导控文件》。

#### 2. 周边条件

深莞城际线。本项目选址位置的对外对内交通联系均是十分便捷的。



(该图仅为示意)

“备注：上图道路规划命名已经更新，原规划路名改为如下路名：1、港城六街改为自贸大街；2、港城四街改为自贸东街；3、港城二街改为前湾河西街；4、港城十三街改为海城街；

5) 公共设施及市政依托条件：该用地旁正在建设听海大道综合管廊工程，梦海大道、妈湾一路为现状道路，远期规划线位有调整；现状给水、排污、雨水、再生水、燃气、供电路由等接口条件基本具备。该项目运营前将建设好周边支路、消防给水、供冷等基础设施。

### (三) 建设内容

本项目位于妈湾片区十五单元三街坊 01、03、04 地块和五街坊 03、07 地块，总用地面积 34950 平方米，该项目地上计容面积 76150 平方米，地下建筑面积约 31200 平方米。其中商务公寓 63000 平方米，商业 6600 平方米，配套设施 6550 平方米（包括 18 班幼儿园 5800 平方米，社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米、社区便民服务站 400 平方米）。建筑限高 75 米。主要功能为公寓、商业、地下停车场。绿色建筑为国家二星级或以上（本项目倡导绿色生态理念，未来将进行国际绿建评审，如 LEED、DGNB 等）。本地块应采用施装配式建造，需考虑装配式建造的合理性和可实施性；需采用 BIM 正向设计（正向设计是指按照三全原则（全员、全专业、全过程）做到全流程应

用、全领域协同、全部门参加使用 BIM 技术。在申请建设工程规划报建时，应按前海 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果），需附建人防工程。

设计协调范围：设计须在规划层面统筹考虑项目用地周边的规划自贸东街、港城五街、前湾河西街、03-02 地块及 03-05 地块绿地、05-08 地块绿地；总用地面积约 84069.90 平方米，道路用地约 14794.2 平方米，绿地 6693.3 平方米。03-02 地块为配建市政基础设施（电信机楼、通讯楼），建筑高度约 54 米，设计需重点考虑其对公寓项目的影响。

**项目定位为前海院落——前海唯一低密国际性住区，旨在打造前海的绿色心脏，体现前海最暖性人文及国际理念。**

#### 定位阐释

绿色心脏：不让前海成为千篇一律的钢筋森林，发挥妈湾和项目低密优势，打造前海的绿色心脏；

暖性人文：与周边丝路长廊、文创小镇相融合，打造前海城市最暖性和人文的居住社区；

国际住区：妈湾是代表了国际先进居住理念的区域，项目将以超前未来的眼光打造国际化品质社区，有健康生活方式、有生态绿色人文、有先进居住空间等特色；

#### 产品定位

（对五个地块分别定位，根据特点划分三大组团社区：云台居、舒享居、智汇居）

➤ 03-01 地块：属性定位：“先锋社区”，作为项目形象封面，体现妈湾创意居住体验；位于丝路长廊的门面位置，昭示性较好，建议以独特立面造型构造前海妈湾创意区域的地标形象；

➤ 03-04 地块，属性定位：“湾景社区”，前海低密居住示范区，国际化生态居所典范，多为城市高阶的成功人士，渴望城市繁华中的悠然；生态屋顶花园，打造顶层观景阁楼，享河景及前海城市景观；

➤ 03-03 地块、05-03 地块/05-07 地块，属性定位：“活力社区”，前海创新年轻时尚代名词，国际前沿社交文化社区，多为国际商务精英聚集，作为工作之余休闲社交主场；与 03-04 地块共同打造国际滨河风情商业街，代表最新设计理念，为商务精英提供社交娱乐场地。

#### （四）重点难点简介

### 1.1 联合体共同投标协议

#### 联合体共同投标协议

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司、Denton Corker Marshall Pty Ltd (所有成员单位名称) 自愿组成联合体共同参加 妈湾 15 单元公寓项目建筑工程设计 (项目名称) 的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

- 1、深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 (某成员单位名称) 为本工程的主办单位。
- 2、联合体主办单位合法代表联合体各成员负责本工程投标文件编制和合同谈判活动, 并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示, 并处理与之有关的一切事物, 负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。
- 3、联合体将严格按照招标文件的各项要求, 递交投标文件, 履行合同, 并对外承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下:

(1) 联合体主办单位 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 承担 方案设计、建筑扩初设计、建筑施工图设计、景观概念方案设计、室内方案设计、机电顾问、结构顾问、装配式设计、外立面及幕墙设计、泛光照明设计、标志标识位置及效果设计、BIM 正向设计、钢结构设计、绿色建筑专项、海绵城市专项、水土保持专项、交通影响评价等, 施工配合、材料样板选型、报批报建配合、设计总体协调费 工作, 所占合同费用比例:  %;

(2) 联合体成员 Denton Corker Marshall Pty Ltd 承担 (1) 提供规划设计、方案设计草图或可行性意见支持; (2) 提供类似项目参考案例; (3) 立面设计及材料把控, 包括提供项目参考案例、设计意见及草图; (4) 配合甲方设计过程中到中国出差不少于 3 次, 若因项目需求超过 3 次的, 则后续次数按 3 万/次进行费用增补 工作, 所占合同费用比例:  %。

5、本协议书自签署之日起生效, 未中标或者中标后合同履行完毕后自动失效。

6、本协议书一式 三 份, 联合体成员和招标人各执一份。

本投标协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

联合体主办单位

单位名称 (盖单位公章): 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

法定代表人或授权委托人 (签字):

联合体成员

单位名称 (盖单位公章): Denton Corker Marshall Pty Ltd

法定代表人或授权委托人 (签字):



2020年 03月 19日

5) 深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目【一湾臻邸】

效果图



合同编号：SZ.QHQT1020410.001-sj-0005

## 深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目 建筑方案设计合同

工 程 名 称：深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计

工 程 地 点：深圳市前海前湾片区

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

设 计 人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签 订 日 期：\_\_\_\_\_

发包人：深圳市招航置业有限公司

设计人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，发包人委托设计人（设计人接受委托），承担深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计服务工作，为明确双方责任，特签订本合同。

## 第一条 合同依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》。
- 1.2 《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计合同管理办法》及其他有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。

## 第二条 总则

### 2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计

2.1.2 项目地点：深圳前海前湾片区

2.1.3 项目规模：建设用地面积 24272.38 平方米，建筑容积率： $\leq 4.92$ ，建筑覆盖率： $\leq 45\%$ ；建筑高度或层数： $\leq 150$  米；计入容积率的总建筑面积不超过 119350 平方米，其中住宅 110000 平方米（其中物业管理用房 220 平方米，消控室 80 平方米，公共开关房即综合自动化控制室 115 平方米，产权归政府的保障性租赁住房 11000 平方米、企业自持的保障性租赁住房 22000 平方米）、商业 4000 平方米、配套服务及市政设施 5350 平方米（包括 12 班幼儿园 3600 平方米（用地面积 $\geq 3600$  平方米）、社区菜市场 1000 平方米、小型垃圾转运站 500 平方米、再生资源回收站

100 平方米、邮政所 150 平方米)。具体内容按发包人提供的设计任务书及政府最终批复的相关文件执行。

## 2.2 设计阶段

[√]2.2.1 概念设计阶段;

[√]2.2.2 方案设计阶段;

[√]2.2.3 扩初设计阶段;

[√]2.2.4 施工图设计配合阶段;

[√]2.2.5 现场施工配合阶段。

## 2.3 设计内容

[√]2.3.1 项目所在地域历史文化、风土人情的研究;

[ ]2.3.2 地块规划人口、建筑规模研究(开发强度);

[√]2.3.3 地块气候特征、生态环境的研究;

[√]2.3.4 地块规划主题研究;

[√]2.3.5 地块土地价值分析;

[√]2.3.6 地块总平面规划设计研究;

[√]2.3.7 地块交通系统与外部联系研究及交通影响评价报告;

[√]2.3.8 地块功能组合与互动研究;

[√]2.3.9 地块重要节点城市设计;

[√]2.3.10 地块公共设施布局与规模研究;

[√]2.3.11 配合整体风格的单体草案研究;

[√]2.3.12 地块建筑风格意向研究;

[√]2.3.13 道路断面设计及道路两侧城市界面关系研究;

			80 天内（以项 目进度要求为 准）	
--	--	--	--------------------------	--

注：1、所有设计成果及正式来往文件均应以中文形式提交。

2、各阶段设计成果需按有关国家及政府文件深度要求和设计任务书的要求编制，并须符合各设计阶段政府相关部门或机构审批要求及发包人建设使用要求。

3、各阶段设计成果在得到政府和发包人批准后方告完成。

[v]4、上述各设计阶段，设计人均需向发包人及时提供电子版本设计成果二套。

## 第六条 设计费用及付款方式

6.1 发包人应为设计人在本合同服务范围内的服务以【人民币】向其支付数目为 7,499,848.10 人民币的服务费，不含税价人民币 7,075,328.40 元，增值税人民币 424,519.70 元，增值税率 6%。（大写：含税价人民币【柒佰肆拾玖万玖仟捌佰肆拾捌元壹角】，不含税价人民币【柒佰零柒万伍仟叁佰贰拾捌元肆角】，增值税人民币【肆拾贰万肆仟伍佰壹拾玖元柒角】。此服务费用包含所有境外税费及国内增值税及附加、所得税、印花税费等税费。详细服务费用及其付费方式详见 6.2 费用说明。发包人不承担设计人的任何所得税以及依据中国法律应由设计人承担的各项税费，但发包人可作为设计人的中国境内各项税费的代扣代缴机构，并负责设计人服务费中国税金的代扣代缴。

合同总价由 70% 固定酬金及 30% 浮动酬金组成，其中浮动酬金根据招商蛇口总部产品委员会或招商蛇口深圳区域产品联席会上会得分情况决定，按如下调整表，进行调整结算：

序号	产品委员会得分	定级	调整系数	调整金额计算模拟方案 (假设合同总价 100 万)
1	95<得分≤100 分	突出	1.10	3 万
2	90<得分≤95 分	优秀	1.05	1.5 万
3	83<得分≤90 分	良好	1.00	0 万

13、合同生效

14、其他

附件：

发包人名称：  
(盖章)



法定代表人：  
(签字)

委托代理人：  
(签字)

*王*

签订日期： 年 月 日

单位地址：

2022-10-28

电话：

传真：

设计人名称：  
(盖章)



法定代表人：  
(签字)

委托代理人：  
(签字)

*王*

签订日期： 年 月 日

单位地址：

2022-10-28

电话：

传真：

线前湾站；前湾片区远期规划有深惠城际线、地铁 15/21/27 号线、广深莞城际线。本项目选址位置的对外对内交通联系均是十分便捷的。

- 5) 公共设施及市政依托条件：该用地旁的听海大道、前湾二路为现状道路，远期规划线位可能存在调整；现状给水、排污、雨水、再生水、燃气、供电路由等接口条件基本具备。该项目运营前将建设好周边支路、消防给水、供冷等基础设施。
- 6) 项目周边道路有：九横一街（支路，双向 2 车道，红线宽度 18 米）、九纵五街（支路，双向 2 车道，红线宽度 18 米）、前湾二路（次干路，双向 4 车道）、听海大道（次干路，双向 6 车道）；其中城市支路为规划道路，建成时间存在不确定性。

#### （四）建设内容

本项目用地为 T102-0410 宗地，位于广东省深圳市前海深港现代服务业合作区前湾片区 09-06-01 地块，地块现状场地平整。设计范围即为本项目用地，用地红线图详见附件。具体指标如下：

地块	用地面积	容积率	地上居住面积指标	地上商业面积指标	配套服务设计及市政设施功能	地下商业面积	密度	塔楼限高	地下机动车车位	自行车位
09-06-01 地块	24272.38 m <sup>2</sup>	4.92	110000 m <sup>2</sup> (含 220 m <sup>2</sup> 物管用房)	4000 m <sup>2</sup>	详见《附件 15: t102-0410 宗地规划设计条件》	-	45%	150m	1150	—
总计	24272.38 m <sup>2</sup>	同上	110000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	同上	—	同上	同上	同上	—

(最终指标以用地规划许可证为准)

主要功能为住宅、住宅配套、幼儿园、商业及地下停车场。其中，初始移交保障房 11000 m<sup>2</sup>，自持租赁保障性住房 22000 m<sup>2</sup>，其余为销售住宅。

**绿色建筑为国家二星级。**本地块应采用施装配式建造，需考虑装配式建造的合理性和可实施性；需采用 BIM 正向设计（正向设计是指按照三全原则（全员、全专业、全过程）做到全流程应用、全领域协同、全部门参加使用 BIM 技术。在申请建设工程规划报建时，应按前海 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果），需附建人防工程。

## 二、项目策划定位

### （一）项目定位

备注：由于市场情况不明确，具体产品定位存在调整的可能性，方案需配合调整。

#### （四）商业产品定位

全部做沿街商铺，主力面积段 30-50 m<sup>2</sup>，单套最大不超过 100 m<sup>2</sup>，仅在首层，层高不低于 5.4m

商业产品	沿街商铺
架空层	——
层高	<=5.40m
每层面积	4000 m <sup>2</sup>

#### （五）项目形象定位

本项目以住宅、商业及幼儿园业态为主，建筑设计应注重突出建筑之间相互的联系，呼应规划主题。深入挖掘客群的需求，创新建筑空间形式，将创新建筑设计理念融入地下、地面、空中及屋顶等公共空间，引领新的生活方式。注重智慧、健康、舒适、人文关怀、共享的设计理念，且与前海各个片区已建设项目进行差异化设计。

本项目硬件部分对标前海豪宅居住产品。建筑设计采用国际化外立面形象、豪华停车场及入户大堂、豪宅精装及高端完善的社区配置等，打造前海宜居、居住价值最高、标签化认同度高的国际化豪宅。本项目打造全智能化生活空间及社区，通过硬件智能化、家居智能化、社区智能化，总结新冠肺炎疫情教训，结合 5G 技术和智能科技，打造健康、舒适、便捷、充满人性化和人文关怀的生活环境。本项目软件及服务配套部分对标顶级豪宅物业服务。

#### （六）产品设计需求

##### 1. 提高使用率

- a) 全屋飘窗设计：充分利用飘窗全赠送的特性，在房间、餐厅、走道等空间打造飘窗，实现全屋飘窗设计；
- b) 利用装配式构建：飘窗用装配式构件，后期飘窗空间可以利用打造为储藏空间。
- c) 销售住宅为保证品质不宜出现 T6 楼型且不宜出现超过 125m 高度塔楼，此外，高层建筑使用率不低于 78%，超高层建筑使用率不低于 75%。

##### 2. 户型设计

- a) 95-100 m<sup>2</sup>户型设计满足改善型三房的空间需求。
- b) 115-120 m<sup>2</sup>户型设计考虑紧凑型四房（3+1 房）的空间需求。
- c) 150-155 m<sup>2</sup>户型设计考虑改善型四房的空间需求。
- d) 配建保障性租赁住房户型设计需满足深圳市相关规范要求，户型配比以政府要求为准，可

# 深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2023-0001 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市  
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城  
市规划要求，准予建设。

特发此证



项目编号： QH\_2022B068



用地单位	深圳市招航置业有限公司							
项目名称	一湾臻邸	用地位置	前湾二路和听海大道交叉口东南侧					
宗地编码	4403J5201002GB00114	宗地号	T102-0410					
土地使用权出让合同书	深前海地合字(2022)0002号		土地预审文件文号					
建设用地规划许可证/规划要点函号	QH-2022-0015							
分期建设项目子项名称	无	选址意见书						
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计文件编号	GC221135					
出图时间	2023年01月06日							
建筑覆盖率(一/二级)	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度m	最大层数(地上/下)	建筑基底面积	栋数	机动车停车位(地上/下)	非机动车停车位(地上/下)
41%/		/	139.1	44/2		3	0/1150	405/0
本期建筑面积及分配			建筑功能		建筑面积m <sup>2</sup>			
					规定	核减	合计	
总建筑面积 1666 77m <sup>2</sup>	计容积率建筑 面积 119350m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑		109780	0	109780	
			商业建筑		4000	0	4000	
			幼儿园		3600	0	3600	
			社区菜市场		1000	0	1000	
			小型垃圾转运站		500	0	500	
			再生资源回收站		100	0	100	
			邮政所		150	0	150	
			物业服务用房		220	0	220	
	合计		119350	0	119350			
	地下		合计		0	0	0	
	地上核增 建筑面积		架空公共空间			240	240	
			城市公共通道			1400	1400	
			架空绿化休闲			3482	3482	
			消防避难空间			572	572	
架空停车				64	64			
合计				5758				
不计容积率建筑 面积		地下核增 建筑面积		共用停车库		35532	35532	
		附属公用设施用房				5831	5831	
		城市公共通道				206	206	
		合计				41569		
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例		
户数		1346户(其中保障性住房700户)		499户		77.2%		
建筑面积		109780m <sup>2</sup> (其中保障性住房33000m <sup>2</sup> )		54371m <sup>2</sup>		70.8%		
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面)；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；							
备注	1.本项目进入轨道5号线安全保护区,应做好相关建设预留工作,严格按照地铁安全保护相关规定和市地铁集团意见开展建设工作。2.项目开设路口方案须另文申报。3.根据《深圳市海绵城市建设管理规定》第二十八条规定,建设单位组织竣工验收时,应当按照海绵城市建设有关验收技术规范和标准开展海绵化设施验收,竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的,建设项目不得通过竣工验收。4.用地单位应将本《建设工程规划许可证》(复印件)及审定的总平面图(复印件)在该用地现场对外开放位置张贴公示。							
验线记录								
重要提示	1.本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工。施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施,必须报告主管机关处理。 2.基础放线后经测绘主管部门验线,符合要求方可继续施工。 3.本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废,有效期至二〇二四年二月二日;如因特殊原因需要延期开工,须经核发机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。							

6) 小漠安置区（碧海云天花园）项目  
效果图



# 中标通知书

标段编号：2207-440399-04-01-367871005001

标段名称：小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）

建设单位：深圳市深汕智造城产业发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司//中铁水利水电规划设计集团有限公司//江苏南京地质工程勘察院

中标价：2808万元

中标工期：按招标文件要求执行

项目经理(总监)：

本工程于 2023-01-04 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，2023-02-17 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：2023-02-17



查验码：8572392440444758 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

正本

工程编号：2207-440399-04-01-367871005001

合同编号：QCC-HT-2023-049

## 小漠安置区（碧海云天花园）项目前期 服务（二次）合同

工程名称：小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）

工程地点：深圳市深汕特别合作区

发 包 人：深圳市深汕国际汽车城（集团）有限公司

设 计 人（联合体牵头单位）：深圳市华阳国际工程设计股份有限  
公司

设 计 人（联合体成员单位）：中铁水利水电规划设计集团有限公司  
江苏南京地质工程勘察院

## 第一部分 协议书

发包人：深圳市深汕国际汽车城（集团）有限公司

设计人（联合体牵头单位）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

设计人（联合体成员单位）：中铁水利水电规划设计集团有限公司  
江苏南京地质工程勘察院

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》《建设用地地质灾害危险性评估技术要求》《中华人民共和国水土保持法》《开发建设项目水土保持方案编报审批管理规定》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国森林法实施条例》《深圳市深汕特别合作区林木采伐管理办法》《建设项目使用林地审核审批管理办法》《广东省林业厅关于全省建设项目使用林地启用边界桩的通知》（粤林函〔2017〕658号）以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

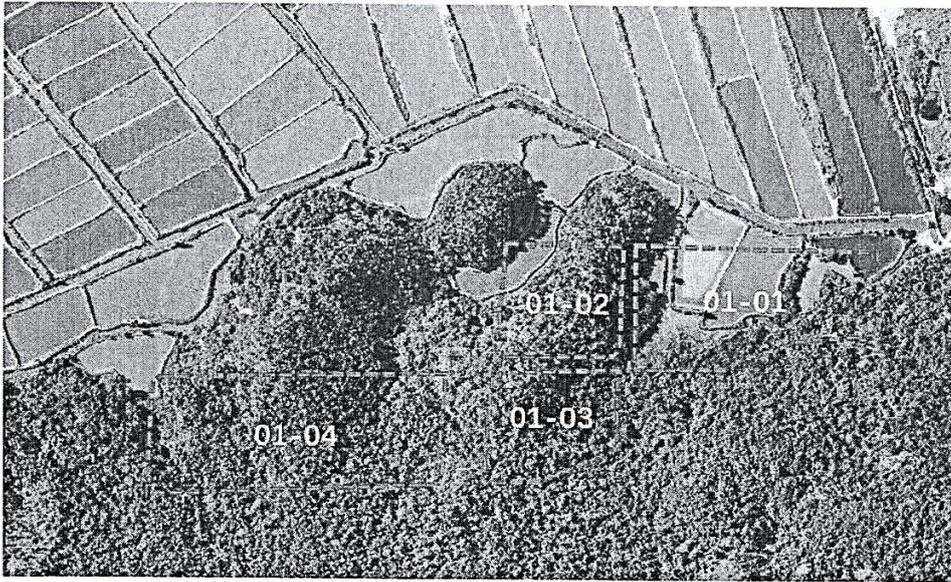
小漠安置区（碧海云天花园）项目（以下简称“本项目”）建设单位为深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局，受建设单位委托由深汕国际汽车城（集团）有限公司（曾用名：深圳市深汕国际汽车城（集团）有限公司）作为代建单位负责招标以及建设管理等相关工作。

### 一、工程概况

1. 工程名称：小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）

2. 工程概况：该项目位于深汕特别合作区小漠镇元新村，南临王公山，共分为四块居住用地，总用地面积 94851 m<sup>2</sup>，容积率 3.1，规定建筑面积 294037 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 404476 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积约 266352 m<sup>2</sup>，商业建筑面积约 14695 m<sup>2</sup>，公配物业建筑面积约 12990 m<sup>2</sup>，地上架空层建筑面积约 4339 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 81738 m<sup>2</sup>。

图 1.1 项目卫星图



## 二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：四块居住用地及周边截洪沟、边坡支护。
2. 设计内容：包括但不限于以下内容：

### (1) 建筑设计

完成项目投资范围内的全过程各项建筑设计工作，包括但不限于总图、建筑、结构、暖通、给排水、电气专业及各相关设计工作（包括但不限于智能化、节能、消防、人防、燃气、防雷、门窗、钢结构、含钢量优化和红线内小市政设计等），以及其他与本项目密切相关、必不可少的工程设计。

### (2) 专项设计

室内精装修（住宅公区、商业公区、配套用房）、装配式、BIM 设计、幕墙、燃气、钢结构、景观、泛光、标线、标识、标牌、绿建、海绵城市、节能评估报告编制咨询服务、边坡支护设计、截洪沟设计等。

1) 灯光设计：包括但不限于建筑泛光、景观亮化，室内照明等设计工作；外立面、幕墙、景观，室内精装工程的设计配合工作；现场设备安装、检测与验收工作等。

2) 标识导视系统设计：包括但不限于户外客流导向标识系统、户外车流动

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

计划开始设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

计划完成设计日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

项目设计周期为 165 个日历天，方案 45 天，扩初及施工图 60 天，设计服务周期概念方案至竣工验收完成。项目定额工期为   /   个日历天（指按《深圳市建设工程勘察设计工期定额》计算出的本项目工期），设计周期相对定额工期的比例为   /   %（即设计周期/定额工期）。

具体设计周期以专用条款约定为准。

### 四、合同价款

#### 1. 合同价格形式：

固定总价     固定单价     固定费率

其它形式：\_\_\_\_\_

#### 2. 签约合同价为：

人民币（大写）贰仟捌佰零捌万元整（¥28,080,000.00 元）不含税价为人民币（大写）贰仟陆佰肆拾玖万零伍佰陆拾陆元零肆分（¥26,490,566.04 元），税率为   6   %，税金为人民币（大写）壹佰伍拾捌万玖仟肆佰叁拾叁元玖角陆分（¥1,589,433.96 元）。如因国家政策变化或税率调整，合同总价金额不变，税金作相应调整。

3. 合同价款计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：  吕高  

设计人代表：  马骏  

### 六、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

(1) 通用条款；

(2) 专用条款；

(3) 附加条款。

## 七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

## 八、合同生效

本合同自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生效。

## 九、合同份数

本合同正本一式陆份、副本一式拾份，均具有同等法律效力。发包人执正本肆份、副本捌份，设计人执正本贰份、副本贰份。

(本页无合同编号为 小漠安置区(碧海云天花园)项目前期服务(二次)  
合同的签署页)

发包人(盖章): 深圳市深汕国际汽车城(集团)有限公司  
法定代表人或其授权代理人(签字或盖章): 钟建安  
统一社会信用代码: 91440300MA5H93594R

地址: 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇时尚品牌产业园1栋二楼  
邮政编码: 518200  
法定代表人: 钟建安  
委托代理人: /  
电话: /  
传真: /  
电子信箱: /  
开户银行: 交通银行股份有限公司深汕特别合作区支行  
账号: 443066292013005674037

设计人（联合体牵头单位）（盖章）：

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



法定代表人或其授权代理人（签字或盖章）：

统一社会信用代码：

91440300192239795N

地 址：

深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心 2 号楼 2618

邮政编码：

518038

法定代表人：

唐崇武

委托代理人：

袁源

电 话：

0755-82712388

传 真：

0755-82712311

电子信箱：

yuanlunfa@capol.cn

开户银行：

中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行

账 号：

44201540600052536311

设计人（联合体成员单位）（盖章）：

中铁水利水电规划设计集团有限公司

法定代表人或其授权代理人（签字或盖章）：

统一社会信用代码：

91360121MA35F37H0Q

地 址：

南昌市青山湖区北京东路 1038 号

邮政编码：

330029

法定代表人：

江 凌

委托代理人：

李荐华

电 话：

0791-87357138

传 真：

0791-87357138

电子信箱：

737204977@qq.com

开户银行：

中国银行南昌市天泽园支行

账 号： 190232149119

设计人（联合体成员单  
位）（盖章）：

法定代表人或其授权代  
理人（签字或盖章）：

统一社会信用代码：

地 址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

签 订 时 间：

江苏南京地质工程勘察院



91320000134751117N

南京市雨花台区油坊桥贾东村 105 号

210041

徐成华

吴飞焉



025-52814340

025-52814340

2680614523@qq.com

中国建设银行股份有限公司南京新街口支行

32001594036050001382

2023年2月27日

### 联合体共同投标协议

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司、中铁水利水电规划设计集团有限公司、江苏南京地质工程勘察院（所有成员单位名称）自愿组成联合体，共同参加小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）（项目名称）的投标。现就联合体投标事宜订立如下协议：

- 1、深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（某成员单位名称）为本工程投标联合体牵头人。
- 2、联合体牵头人合法代表联合体各成员单位：接收及提交投标相关资料、信息或指令，并处理与之相关事务；负责本工程投标文件编制；负责合同谈判、签订及实施阶段的主导、组织和协调工作。
- 3、联合体严格按照招标文件要求，准时递交投标文件，切实履行合同，并对外承担连带责任。
- 4、联合体各成员单位内部职责分工如下：

(1) 联合体牵头人 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司，承担负责 本项目总协调及管理、负责用地主体建筑的概念设计、方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计、二次设计、各专项设计（精装修、BIM、装配式、幕墙、燃气、钢结构、景观、泛光、标识标牌、绿建、海绵城市）。节能评估报告编制咨询服务、林地可行性报告等工作；

(2) 联合体成员 中铁水利水电规划设计集团有限公司，承担 边坡治理设计、截洪沟设计、防洪影响评价服务、水土保持评价服务、建设项目水土保持监测服务、建设项目水土保持设施验收咨询服务、节水评估编制咨询服务，等工作；

(3) 联合体成员 江苏南京地质工程勘察院，承担 地质灾害评价服务等工作。

5、本协议书自签署之日起生效，未中标或者中标后合同履行完毕后，自动失效。

6、本协议书一式 肆 份，联合体成员和招标人各执一份。

本投标协议同时兼作法定代表人证明书和法人授权委托书。

牵头人

单位名称（盖单位公章）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）： 宗唐

成员 1

单位名称（盖单位公章）：中铁水利水电规划设计集团有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）： 江凌

成员 2

单位名称（盖单位公章）：江苏南京地质工程勘察院

法定代表人或授权委托人（签字）： 徐成华

签订日期：2023 年 01 月 13 日

## 7) 安居鲟门朝面山居住项目

效果图



# 中标通知书

标段编号：44038120210003003001

标段名称：安居鲒门朝面山居住项目全过程设计

建设单位：深圳市人才安居集团有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

中标价：1919.418323万元

中标工期：按招标文件要求

项目经理(总监)：

本工程于 2023-01-13 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，2023-02-27 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：2023-03-09

查验码：9996104229962966 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同编号：JT-G-2023-AJHM-022

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：安居鲒门朝面山居住项目全过程设计

建设地点：深汕特别合作区

发包人（甲方）：深圳市人才安居集团有限公司

设计人（乙方）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签订日期：2023年04月04日

2017年版

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

#### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：高彦博

设计人代表：王克华

#### 六、合同文件的构成

1. 本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

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

#### 七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

#### 八、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

#### 九、合同份数

本合同正本一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份，副本一式 12 份，甲方执 9 份，乙方执 3 份，正副本不一致时以正本为准。

发包人：



甲方：深圳市人才安居集团有限公司

住 所：深圳市南山区科苑大道深圳湾创新科技中  
心 2 栋 A 座 60-64 层

邮  
编：

法定代表人或其授权代理  
人：

纳税人识别号：91440300MA5DFLBQXP

设计人：

(盖章)



乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

住 所：深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中  
心 2 号楼 2618

邮  
编：518000

法定代表人或其授权代理  
人：

纳税人识别号：91440300192239795N

[ / ]方案设计开始前天内, 提交如下原始资料: ;

[ / ]初步设计开始前天内, 提交如下原始资料: ;

[ / ]施工图设计开始前天内, 提交如下原始资料: ;

关于发包人提交设计原始资料的其他约定: (详见设计任务书)。

4.2.3 设计原始资料逾期提供而导致增加设计工作量的, 设计人仅可以要求发包人延长相应设计周期, 设计费用不做调整。

## 5. 设计服务范围及内容

### 5.1 设计范围及设计内容 (详见设计任务书)

5.1.1 除了项目规划用地红线内, 设计范围还包括: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。造成超出红线范围设计的责任方为: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.2 具体项目的基本设计内容为: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.3 具体项目的特定专项设计内容为: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.4 具体项目的其他设计内容为: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 5.2 设计服务阶段

5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段为:

本次招标内容为全过程设计, 包含所有设计全过程工作。

方案及初设阶段内容, 包括但不限于: 落实项目规划指标、前期设计配合 (如配合办理相关用地手续, 基坑支护设计配合)、方案设计 (含地下室和人防设计、投资估算)、精装修 (包含样板间和售楼处的硬装和软装) 及园林景观方案设计、初步设计 (施工单位招标图含装配式建筑方案图, 工程建设标准) 及概算编制、泛光照明方案设计、标识标牌方案设计、BIM 设计、超限审查、基础施工图设计, 市政路桥设计, 专项及专题研究 (包括但不限于限高、防洪、抗震、绿建、节能、水保、环评、地灾、交评、道路开口等)、报建配合、施工单位招标配合 (含提供施工单位招标设计图、概算、发包人技术要求等招标配合) 后续相关设计交接、技术及观感材料把控, 对设计变更进行技术审核等。

施工图阶段内容, 包括但不限于: 施工图设计及施工配合 (含提供施工单位招标配合及相关设计交接、后续技术把控、施工图审核); 泛光照明施工图设计; 景观园林方案至施工图设计; 精装修 (包含样板间和售楼处的硬装和软装) 方案至施工图设计; 市政路桥设计; 幕墙施工图设计; 标识标牌施工图; 交通规划; 二次深化设计; BIM 设计 (办理规划许可、施工许可、竣工验收各审批报建环节提交 BIM 模型, 满足政府审批要求); 绿色建筑; 装配式建筑构件设计、编制竣工图; 竣工结 (决) 算 (含审计) 配合服务; 报建配合; 变更配合; 设计总体管理等。施工单位招标配合 (含提供施工单位招标设计图及装配式建筑图、工程建设标准、发包人技术要求等招标配合) 及概算编制、后续相关设计交接, 配合装配化部件深化、现场施工全过程解决问题、观感材料把控、对设计变更进行技术审核等。

3.2 技术经济指标（为暂定值，最终以政府相关职能部门审批为准）

本项目设计规划指标参照《鲘门朝面山居住地块规划设计要点表》，后续以政府审批为准。

规划设计要点表（房建类项目）

项目名称	鲘门朝面山居住地块（暂定名）	项目代码	-
用地位置	深汕特别合作区（鲘门片区）	要点编号	
预审与选址意见书/宗地号/用地批准文号	H2022-0003	用地性质	二类居住用地 (R2)
总用地面积：50158m <sup>2</sup>	其中：建设用地面积：M <sup>2</sup>	绿地面积：M <sup>2</sup>	
	道路用地面积：M <sup>2</sup>	其他用地面积：M <sup>2</sup>	

建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指标按建设用地面积计算	1、规定容积率≤3.3 (1)住宅 149991 m <sup>2</sup> (其中包括安居型商品房 105781 m <sup>2</sup> 、安置用房 44210 m <sup>2</sup> ) ; (2)商业 4800 m <sup>2</sup> ; (3)物业服务用房 340 m <sup>2</sup> ; (4)社区生活综合服务中心 1500 m <sup>2</sup> (其中包括社区服务中心 400 m <sup>2</sup> 、文化活动室 1000 m <sup>2</sup> 、邮政所 100 m <sup>2</sup> ) ; (5)社区健康综合服务中心 3000 m <sup>2</sup> (其中包括社区健康服务中心 1500 m <sup>2</sup> 、老年人日间照料中心 1500 m <sup>2</sup> ) ; (6)社区综合环卫场所 390 m <sup>2</sup> (其中包括小型垃圾转运站 150 m <sup>2</sup> 、再生资源回收 100 m <sup>2</sup> 、公共厕所 120 m <sup>2</sup> 、环卫工人作息房 20 m <sup>2</sup> ) ; (7)公交首末站 1500 m <sup>2</sup> ; (8)幼儿中心 4000 m <sup>2</sup> (其中包括 12 班幼儿园和 3 班托育班, 独立占地面积不少于 4000 m <sup>2</sup> ) 。  (地下室库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)	2、规定建筑面积: 165521M <sup>2</sup>
	二 总体布局及城市设计	1、建筑覆盖率: (一/二) ≤40%/25%; 2、建筑高度: 整体 ≤80 米 (北侧建筑限高可突破至 100 米) ; 3、绿化覆盖率 ≥ 40%; 4、建筑间距: 满足消防及相关规范要求; 5、建筑退线: 各侧建筑一级退线不少于 6 米, 二级退线不少于 9 米, 临河一侧建筑退线还需满足水务部门相关管控要求; 6、公共开放空间: 本项目需提供不少于 2510 m <sup>2</sup> 公共开放空间; 7、其他: 总体布局最终以审定的总平面图为准, 其它未尽事宜应满足相关规范要求。
三 配套设施	1、车辆出入口: 周边市政路 2、人行出入口: 周边市政路 3、机动车泊位数 1440 辆 (幼儿园需提供 2 个校车停车位) (自用 辆 公用 辆) 自行车泊位数按《深标》核定 4、其他:	公共通道出入口: 周边市政路
备注	1、本项目范围内新建建筑的建设、运行应符合不低于绿色建筑评价标准一星级的要求。 2、本地块标高需与片区相关规划、在建道路标高充分衔接。 3、总体布局需满足相关城市设计、规划及消防规范要求, 其他规划指标根据《深圳市城市规划标准与准则》及其它技术规范要求进行核定。 4、根据《深汕特别合作区海绵城市专项规划》, 本项目年径流总量控制率需达到 70%。 5、项目应符合《深圳市深汕特别合作区推进绿色建筑与装配式建筑发展实施细则》(深汕建水通〔2021〕153 号) 关于装配式建筑相关要求。 6、停车位充电桩配置比例不低于 30%, 剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 7、本项目用配置有效使用面积不小于 700m <sup>2</sup> 的公共充电站 (不少于 8 个快速充电位)。 8、项目内需配置占地面积不少于 1500 平方米的社区体育活动场地 (应至少设置 1 处儿童活动场地、1 处不小于 200 平方米的综合健身场地、1 处不小于 800 平方米的球类场地)。 9、项目需落实规划建议性道路, 道路宽度不小于 12 米, 具体线位可结合实际方案优化调整。 10、本项目应按照《关于加快推进建筑信息模型 (BIM) 技术实施应用的实施意见 (试行) 》的有关要求实施 BIM 技术。	
遵守事项: 本规划设计要点不是规划许可文件, 最终的规划设计条件以正式核发的建设用地规划许可证为准。		

日期: 2022.9.9

10.1.1 合同当事人约定设计费的合同价格及其计取方式，选择下列方式之一：

其他投资工程项目

设计费含增值税价暂定为：人民币壹仟玖佰壹拾玖万肆仟壹佰捌拾叁元贰角叁分（¥19194183.23元）；设计费不含增值税价为：人民币壹仟捌佰壹拾万零柒仟柒佰贰拾元零贰分（¥：18107720.02元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

关于设计费及其计取方式的其他约定：合同结算价以本项目最终核准建筑面积×中标单价，其中设计考核费根据考核结果按实支付。

注：

工程采用固定单价合同。结算以本项目最终核准建筑面积×中标单价，其中设计考核费根据考核结果按实支付。结算建筑面积以本工程《建设工程规划许可证》上核准的总建筑面积为准，包含计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。总建筑面积若超过《建设用地规划许可证》计规定容积率建筑面积 1.25 倍时，则建筑方案及初步设计部分按照《建设用地规划许可证》计规定容积率建筑面积 1.25 倍计算。

政府投资工程项目

（一）为便于设计工作顺利推进，经合同当事人约定，本项目设计费合同暂定价为元（¥元）。此暂定价仅作为支付进度款的计算依据。如按以下规定取费方式计算的设计费超过暂定价的 10%，合同当事人需签订补充协议。

（二）关于项目建议书或可行性研究报告编制咨询服务费

项目建议书或可行性研究编制的咨询服务费，参照《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）有关规定计算，按照其基准价计取。工程复杂程度调整系数、行业调整系数按下表 1-1 选取。发包人向设计人实际支付的咨询服务费总额，以发改部门批复的建安费估算额为计算基数。

附表 1-1 工程复杂程度调整系数、行业调整系数选取表

序号	工程类别	复杂程度调整系数	行业调整系数
1	交通（公路）、铁道、市政公用工程	[ ]	[ ]

（三）关于工程设计费

参照原国家发展计划委员会、建设部联合制定的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）和附件，结合招投标文件的规定，计取工程设计费。具体计算，可参照国家发展和改革委员会价格司和建设部质量安全与行业发展司共同编写的《工程勘察设计收费标准使用手册》的解释和案例。

工程设计收费计费额应为经过发改部门审核批准的建设项目初步设计概算中的建筑安装工程费。工程设计的复杂程度调整系数、专业调整系数、附加调整系数应按本合同条款附表 1-2

## 8) 深汕半山润府二期项目

效果图



华润置地深圳大区深汕半山润府二期项目建筑方案设计合同

## 华润置地深圳大区深汕半山润府二期项目建筑方案设计合同

合同编号：HZRP-DM-BSRF-SJ-21021

本合同由以下双方签署：

甲方：深圳市润鹏置业发展有限公司

地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇大同路怡和楼 1 栋三层 4 号

法定代表人：蒋慕川

联系人：陈柯鸿

联系电话：18826222408

电子邮箱：chenkehong6@crland.com.cn

传真：/

乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

地址：深圳市福田区市花路214号益田大厦1楼

法定代表人：唐崇武

联系人：刘珂

联系电话：13631640690

电子邮箱：liuke@capol.cn

传真：0755-82712311

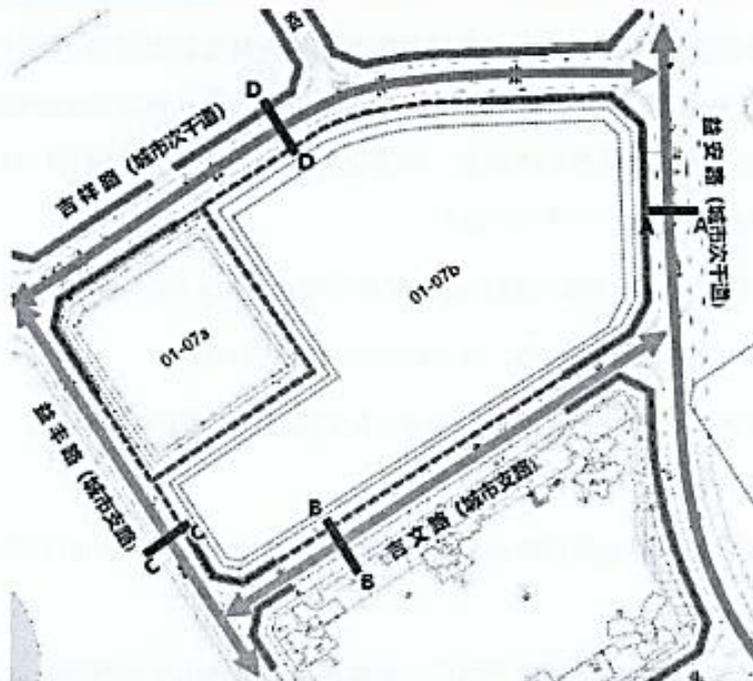


## 第二条 总则

- 2.1 本合同为包干单价合同。合同价款是基于乙方完成本合同规定的各项工作内容而应得到的报酬，除发生本合同其它条款约定的费用增减情形外，本合同的单价是确定的、不可调整的。
- 2.2 关于“设计质量”的定义，既要符合国家及项目所在地法律法规、规范的各项要求，又需尽量满足甲方对本项目的各项设计要求。对于明显超出合同规定的服务范围，或因甲方决策失误而引发的额外工作，甲方应视具体情况支付乙方相应额外服务费用。
- 2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。而当特殊原因导致工作量有明显增加时，双方另行商议合理补偿。

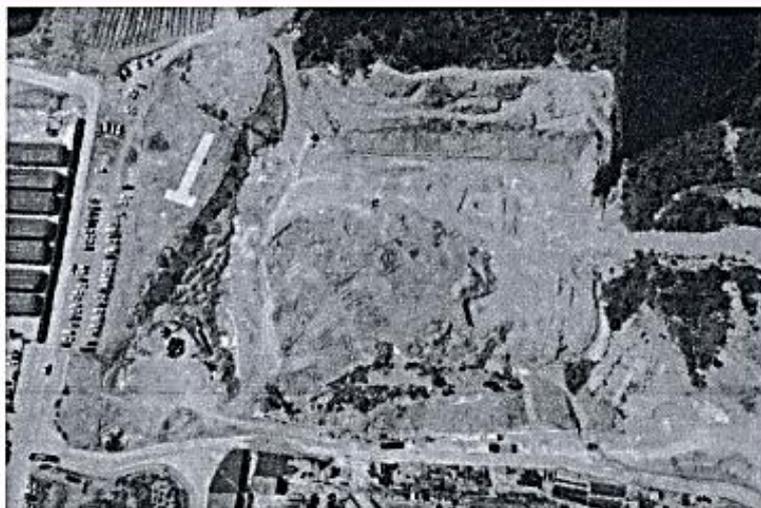
## 第三条 项目概要

- 3.1 项目位置：深汕合作区 C2020-0005 宗地 01-07b 地块，西临吉水门河，东临望鹏山公园。



(项目位置 图 1)

- 3.2 基地现状：项目东侧靠山，场地东高西低，场地高差较大。



(项目地块 图2)

- 3.3 项目定位：城市品质住宅产品线。
- 3.4 其它具体项目相关信息请见本项目的附件一《设计任务书》。

#### 第四条 设计模式

- 4.1 甲方委托乙方完成本项目：

- 概念方案设计
- 建筑方案设计
- 施工图配合
- 施工配合

- 4.2 甲方另行直接聘请其它专业设计顾问完成相关设计工作，具体详见附件一《设计任务书》第七条所述的各设计顾问分工界面。对甲方另行聘请专业设计顾问的专业设计工作，乙方仍应按照《设计任务书》第七条所述的责任分工表履行相应责任，且有关费用已经包括在合同约定价款中。

#### 第五条 设计服务范围

6.3 设计质量:对于本合同约定的设计范围,乙方均应以符合国家建设法规、设计规范及其它相关规定为前提,并满足甲方对本项目的各项合理要求。

6.4 设计阶段成果要求见附件一《设计任务书》。

### 第七条 合同价款及付款方式

7.1 合同价款:

本合同的含税总价为:人民币 1669600.00 元(大写:壹佰陆拾陆万玖仟陆佰元),不含税总价为:人民币 1575094.34 元(大写壹佰伍拾柒万伍仟零玖拾肆元叁角肆分),税额(6%增值税)为:人民币 94505.66 元(大写:玖万肆仟伍佰零伍元陆角陆分)。如在合同结算前税率发生变动,合同不含税总价不变,合同结算金额按照新税率进行计算,如发生税率损失由乙方承担。其中人民币由甲方按付款计划汇至乙方指定账户。上述设计费包括本合同约定的乙方所有服务的费用,包括但不限于因本项目而产生的来回差旅、材料费、设备费、制图费、专利使用费、邮递、通讯、文件编印等费用及增值税等一切税费等。

7.1.1 甲方基于本合同的条款,同意支付乙方的合同单价如下表所示(注:在计算设计费时,建筑面积以建设工程规划许可证记录的建筑面积为准,不含地下室、架空层、避难层等核增面积。):

设计内容/服务内容	设计单价 (元/m <sup>2</sup> )	暂定设计工作量 (m <sup>2</sup> )	暂定设计费 (元)
建筑方案设计及深化、施工图配合及施工配合	16	104350	1669600.00
合同总价(暂定)	/	/	1669600.00

7.1.2 本合同设计费金额(暂定)为 1669600.00 元人民币(含税,大写:壹佰陆拾陆万玖仟陆佰元),不含税金额为:人民币 1575094.34 元(大写壹佰伍拾柒万伍仟零玖拾肆元叁角肆分),税额(6%增值税)为:人民币 94505.66 元(大写玖万

(本页为以下双方关于《华润置地深圳大区深汕半山润府二期项目建筑方案设计合同》的签字页，无正文)

本合同由以下双方于【2021】年【11】月【25】日在中国【惠州】市签署：

甲方：深圳市润鹏置业发展有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表：

乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表：

## 一、 项目介绍

### 1、项目概况

(1) 项目名称：华润置地深圳大区深汕半山润府二期项目建筑方案设计。

(2) 发展商：深圳市润鹏置业发展有限公司。

(3) 建设地点：深汕合作区望鹏山片区 C2020-0005 宗地 01-07b 地块。

(4) 设计内容：住宅/底商/幼儿园/配套等。

(5) 地质条件：详地勘报告。

(6) 经济技术指标：用地面积 34785 m<sup>2</sup>,总建筑面积 135643 m<sup>2</sup>,计容建筑面积 104350 m<sup>2</sup>(其中住宅面积 91930 m<sup>2</sup>,商业面积 4770 m<sup>2</sup>,其它配套面积 7650 m<sup>2</sup>),地下室建筑面积 28792 m<sup>2</sup>,容积率 3.0,绿化覆盖率 40%。

(7) 服务阶段：

建筑方案设计。

(8) 名词说明：

甲 方：落地项目之甲方

乙 方：承接落地项目之乙方

主 创：在方案设计过程中担负主要创作工作，带领团队完成方案设计的主要设计人员 A 角

项目经理：协助主创管理团队及与甲方沟通的设计人员 B 角

主要设计人员：参与方案设计全过程并完成主要图纸的设计人员

### 2、功能配置

(1) 户型配置要求：98 m<sup>2</sup> 户型面积占比 60%，128 m<sup>2</sup> 户型面积占比 40%。

(2) 底商配置要求：30 m<sup>2</sup> 商铺面积占比 35%，60 m<sup>2</sup> 商铺面积占比 50%，80 m<sup>2</sup> 商铺面积占比 15%。至少 70% 预留餐饮条件。

(3) 其余配套要求，详具体项目拿地文件要求。

### 3、设计范围

## 9) 深圳绿景沙河五村城市更新项目

效果图



# 深圳绿景沙河五村城市更新单元项目 一期二期三期

(01-08、01-10、01-02、01-04、01-01、02-02、02-04、02-05、  
02-07、02-08、02-09、02-10、02-13地块)

## 建筑方案设计合同

工程名称：深圳绿景沙河五村城市更新单元一期二期三期建筑方案设计

工程地点：深圳白石洲

合同编号：ZBLJ-BSZ-SJ-2021-058

发包方（甲方）：深圳市绿景天盛实业有限公司

服务方（乙方）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签订日期：2024年4月1日

发包方（以下简称甲方）：深圳市绿景天盛实业有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EWFWE2D

地址：深圳市福田区沙头街道深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 55A5 单元

法定代表人：李雨鸿

设计方（以下简称乙方）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192239795N

地址：深圳市福田区市花路 14 号盈福大厦 4 楼华阳国际

法定代表人：唐崇武

为进一步明确责任，保障甲乙双方的利益，甲方开发的“绿景白石洲沙河五村更新单元一期二期三期方案设计工作，拟由乙方完成。经友好协商，双方签订《深圳绿景沙河五村更新单元一期二期三期建筑方案设计合同》（以下简称合同），以资共同遵守。

#### 第一条 设计依据：

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《建设工程勘察设计管理条例》及《建设工程质量管理条例》；

1.2 国家相关法律、法规、强制性条文、国家及各行业设计规范、规程、行业条例及项目所在地方规定和标准。

1.3 相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求。

1.4 甲方提供的设计任务书、规划设计管控要点和其他相关文件（包括但不限于限额指标、定额设计标准、技术标准等）。

1.5 在项目设计过程中甲方（或甲方指定的委托人）提出的条件、意见和要求。

#### 第二条 设计项目的内容：

2.1 设计范围：包括但不限于甲方提供项目用地范围内一期二期三期方案设计；（具体详见附件 1 设计任务书：设计概况）

2.2 设计指标：项目综合技术经济指标表（具体详见附件 1 设计任务书：设计概况）

2.3 设计内容：（具体详见附件 1：设计任务书。如随项目情况有其他要求，亦作为甲方的设计依据。）

方案设计工作内容：包括但不限于方案设计，方案优化，立面深化、优化及报建配合等

7	三期建筑方案 100%设计文件 (含电子文件)	8	30 天	内容包括但不限于： 纸质A3 文本8套； 效果图8张（其中鸟瞰2张、半鸟瞰、人视 6张）； 媒体汇报文件（不超过3分钟）； 或PDF汇报文件； SU或则其他格式三维模型、CAD原文件； 设计模型一个，比例1:500。
---	----------------------------	---	------	---

注：1、乙方提供各阶段电子文档的内容，所有电子文件均需为 AutoCAD 版本（二个版本，T9 与 t3 版本）；

2、设计进度安排具体详见附件 1：设计任务书；

3、本合同周期为五年，设计时间为合同签订之日开始计算。甲方有权利按照项目的整体进度适当调整设计进度，乙方应无条件配合；

#### 第五条：设计收费

本项目总建筑面积暂定为 3,512,990 平方米，方案设计费暂定含税总价为 ¥ 29,727,938.00 元，（大写人民币 贰仟玖佰柒拾贰万柒仟玖佰叁拾捌元整。）其中：不含税总价为 ¥ 28,045,224.53 元，（大写人民币 贰仟捌佰零肆万伍仟贰佰贰拾肆元伍角叁分。）；增值税税金为 ¥ 1,682,713.47 元，（大写人民币 壹佰陆拾捌万贰仟柒佰壹拾叁元肆角柒分。）。适用税率为 6 %。

项目报价表				
设计阶段	工作范围	面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	合计 (万元)
方案设计	一期 (01-08、 01-10地 块)	92.9296 万m <sup>2</sup> 其中： 1、住宅：34.266 万m <sup>2</sup> 2、商务公寓：25.697 万m <sup>2</sup> 3、公共配套设施（含地下共配）：0.885 万m <sup>2</sup> 4、RTKL 商业配合：8.63 万m <sup>2</sup> 5、地下停车库：23.4516 万m <sup>2</sup>		
方案设计	二期 (01-02、 01-04地 块)	29.2773 万m <sup>2</sup> 其中： 1、住宅：11.314 万m <sup>2</sup> 2、商务公寓：3.853 万m <sup>2</sup> 3、商业：1.35 万m <sup>2</sup> 4、公共配套（含地下共配）： 2.01 万m <sup>2</sup> 5、地下停车库：10.7503 万m <sup>2</sup>		
方案设计	三期 (01-01、 02-02、 02-04、 02-05、 02-07、 02-08、 02-09、 02-10、 02-13地 块)	229.0921 万m <sup>2</sup> 其中： 1、住宅：79.42 万m <sup>2</sup> 2、商务公寓：82.45 万m <sup>2</sup> 3、办公：1.8 万m <sup>2</sup> 4、商业：1.55 万m <sup>2</sup> 5、02-02/02-04 地块 RTKL 商 业配合：4 万m <sup>2</sup> 6、公共配套（含地下共配）： 3.56 万m <sup>2</sup> 7、地下停车库：56.3121 万m <sup>2</sup>		
小计				2972.7938

5.1 以上设计费为单价包干费用，结算价格以上表中的单价及设计人实际完成的各建筑类型各阶段总建筑面积（总建筑面积包括计入容积率面积、不计入容积率面积、核增面积以及业主要求补增的设计面积为准进行核算，结算货币为人民币。以上设计费用中均已包含各项税费、设计文件制作费、晒图费、运输费、快递费、交通费、国内差旅费、服务费、咨询费、设计成果知识产权转让费用及乙方在中国大陆境内外所应缴纳的全部税费。

5.1.1 合同总价中已包含一般性的设计修改费用，除项目发生经双方一致确认的颠覆性修改（详见注 A），均不再增加设计费用。项目发生颠覆性修改，则由甲乙双方协商确定修

会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.11 本合同一式 陆份，甲方叁份，乙方叁份。

以下无正文。

附件 1：设计任务书及最终报价表

附件 2：主要设计人员名单

附件 3：阳光合作协议书（签字页）

附件 4：设计单位工程质量终身责任承诺书

甲方名称：深圳市绿景天盛实业有限公司



(盖章)

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

电话：



乙方名称：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



(盖章)

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

电话：0755-82712388

开户行：中国建设银行股份有限公司深圳福田保税区支行

账 号：44201540600052536311

2021 年 4 月 1 日

10) 深圳市罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库  
效果图



# 对外发文



To 收件机构 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	Mail 邮箱 guoying@capol.cn
Attention 收件人 郭莹女士	Date 日期 2019年12月17日
From 发件人 设计管理部 经 陈珂珂	Reference no.编号: [2019]华深设(湖贝)招函字第042号
Total 总页数 1页	If you do not receive any page, please call us immediately 如文件不清晰或有遗漏, 请与发件人联络

## 关于《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》的中标通知函

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司:

华润置地(深圳)开发有限公司的《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》, 经公开招标, 我司招标评审委员会对参加投标的各单位提交的投标书进行了综合评审, 根据评审结果, 确定贵司为《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》的中标人, 中标金额(含税)为大写人民币捌佰玖拾肆万捌仟捌佰柒拾伍元整 (RMB 8948875 元)。

顺致

商祺!



收文单位签字盖章确认上述之内容

签字及日期: \_\_\_\_\_

华润置地华南大区深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库项目前期建筑设计合同（境内）

**华润置地华南大区深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库项目前期建筑设计合同**

合同编号：CRLSZD-DM-HB-SJ-20008

本合同由以下双方签署：

甲方：华润置地（深圳）开发有限公司

地址：圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 36F

法定代表人：孔小凯

联系人：吴尘

联系电话：13828852050

电子邮箱：wuchen45@crland.com.cn

传真：0755-86532447

乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

地址：深圳市福田区市花路盈福大厦 4 楼

法定代表人：唐崇武

联系人：易春梅

联系电话：15999555605

电子邮箱：yichunmei@capol.cn

传真：0755-82712311

甲乙双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》的规定，甲方委托乙方进行设计服务工作，并达成如下合同。

## 第一条 定义

1.1 除本合同另有规定外，在以下定义中的词语在本合同（包括附件）中具有相同含义：

1.1.1 本项目：系指【深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库】项目。

1.1.2 项目用地：系指深圳罗湖区湖贝项目 A 片区 A1-A4 地块。

1.1.3 LDI：指甲方委托负责项目施工图设计的当地建筑设计院。

1.1.4 工作日：系指除周六、周日和中国的法定节假日之外的任何一天，不包括中国政府宣布临时调整为休息日的周一至周五，但包括中国政府宣布为工作日的周六和周日。

1.1.5 日/天/自然日：系指日历日，包括全部工作日和休息日；本合同中未明确约定为工作日的，均应被认定为日/天/自然日。

1.1.6 一次差旅：系指自\_\_/\_\_/\_\_到\_\_/\_\_/\_\_，为时最长\_\_/\_\_/\_\_天，但特殊情况下经甲乙双方商定后可延长。

1.1.7 专业设计顾问：系指因存在乙方不能或不擅长完成的其它专业工作内容，甲方需另行聘请其它专业顾问公司。

1.1.8 不可抗力：不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.1.9 中国、国家：系指中华人民共和国，仅就本合同而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾。

1.1.10 灰色地带：指在本项目设计服务过程中，出现某项在乙方于不同设计服务阶段的设计范围、服务内容与职责划分中未做明

## 第二条 总则

- 2.1 本合同为包干单价包干总价合同。合同价款是基于乙方完成本合同规定的各项工作内容而应得到的报酬，除发生本合同其它条款约定的费用增减情形外，本合同的单价总价是确定的、不可调整的。
- 2.2 关于“设计质量”的定义，既要符合国家及项目所在地法律法规、规范的各项要求，又需尽量满足甲方对本项目的各项设计要求。对于明显超出合同规定的服务范围，或因甲方决策失误而引发的额外工作，甲方应视具体情况支付乙方相应额外服务费用。
- 2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。而当特殊原因导致工作量有明显增加时，双方另行商议合理补偿。

## 第三条 项目概要

- 3.1 项目位置：深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区。
- 3.2 基地现状：深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块，用地面积 17600.6 平方米，建设用地北临湖润路，西临乐园路，南临湖贝路，东侧和润路，本次设计 A4 地块南北宽度约 105 米，东西宽度约 170 米，地势总体平整，无高差，场地竖向绝对标高为 6.0-6.2 米，场地原有建筑已拆除。A1-A4 地下范围依据《罗湖区东门街道湖贝统筹片区城市更新单元规划》规划批复中建设用地空间控制图。
- 3.3 项目定位：本项目为超大型综合体。A1-A4 地块由住宅、公寓、商业、幼儿园、公共配套、地下车库等业态组成。A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库总建筑面积约 480703 平方米；总计容建筑面积 160338 平方米，其中住宅 65300 平方米，商务公寓 34738 平方米，办公 20000 平方米，保障房 40300 平米； A1-A4 地下室车库建筑面积约 320365 平方米。
- 3.4 其它具体项目相关信息请见本项目的设计任务书。

## 第四条 设计模式

- 4.1 甲方委托乙方完成本项目：
- 总体规划
  - 概念设计
  - 方案设计
  - 初步设计
  - 施工图审核
  - 施工配合

- 4.2 甲方另行直接聘请其它专业设计顾问完成相关设计工作，具体详见第 4.3 条所述的责任分工表。对甲方另行聘请专业设计顾问的专业设计工作，乙方仍应按照第 4.3 条所述的责任分工表履行相应责任，且有关费用已经包括在合同约定价款中。
- 4.3 设计顾问责任分工如下表，其中，“深圳市华阳国际工程设计股份有限公司”，下表简称“华阳”；“株式会社日建设计公司”下表简称“日建”；“华东建筑设计研究院有限公司”下表简称“华东院”；“广州市市政工程设计研究总院有限公司”下表简称“广州市政院”；“奥雅纳工程咨询（上海）有限公司”下表简称“奥雅纳”。

专业 \ 阶段		阶段				
		城市设计阶段	概念及方案设计阶段	初步设计阶段	施工图设计阶段	施工阶段（配合）
<input type="checkbox"/> 总体规划	主责任方	—	—	—	—	—
	审核方	—	—	—	—	—
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑 (含 <input checked="" type="checkbox"/> 消防、 <input checked="" type="checkbox"/> 人防)	主负责方	华阳	华阳	华阳	LDI 单位	LDI 单位
	审核方	日建、华东院	LDI 单位	LDI 单位	华阳	华阳
<input checked="" type="checkbox"/> 结构 (含 <input checked="" type="checkbox"/> 消防、 <input checked="" type="checkbox"/> 人防)	主负责方	—	结构顾问	LDI 单位	LDI 单位	LDI 单位
	审核方	—	华阳、LDI 单位	华阳、结构顾问	华阳、结构顾问	华阳、结构顾问
<input checked="" type="checkbox"/> 幕墙	主负责方	—	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问
	审核方	—	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位

通讯、文件编印等费用及增值税等一切税费等。

7.1.1 本合同暂定设计工作量及设计费用如下（注：在计算设计费时，建筑面积以规划要点记载的建筑面积为准，若实际设计面积与本合同约定面积相比差异累计达到 5%或以上，将以施工图查账面积乘以单价结算。）：

（设计内容/服务内容栏填写举例：总体规划设计、高层住宅、购物中心、地下室、会所等）

设计内容/服务内容	设计单价 元/m <sup>2</sup>	暂定设计工作 量 m <sup>2</sup>	暂定设计费 万元
住宅		65300	
商务公寓		34748	
办公		20000	
保障房		40300	
地下室车库（包含设备用房）		320365	
总计		480713	8948875.00

7.1.2 上述价款已包括乙方根据甲方评审意见、要求进行的合理设计修改、调整工作的费用；也包括了设计文件向项目所在地主管部门报审过程中，乙方根据评审意见所作的合理修改设计的费用和其他因履行本合同约定服务而可能发生的一切直接或间接费用。该合同单价总价不会因工资、物价的变动、政府颁发的任何调价文件的要求和计算错误而有所调整，也不会因项目竣工日期延长、项目建筑功能改变、概算预算或实际造价改变而调整。不包括乙方拟聘请的境外专业顾问公司的服务费用。

7.2 付款进度表：

付款次序	进度及付款时间	费用比例	人民币
------	---------	------	-----

### 三、 投诉及举报管理

#### 1. 甲方投诉及举报管理：

甲方设投诉及举报管理部门为华润置地有限公司监察部，举报渠道为：

固定电话：0755-22191515；

网络：[www.crland.com.hk/廉洁举报](http://www.crland.com.hk/廉洁举报)；

邮箱：[lianjie@crland.com.cn](mailto:lianjie@crland.com.cn)

#### 2. 乙方投诉及举报管理：

乙方设投诉及举报管理部门为：

邮箱：[yichunmei@capol.cn](mailto:yichunmei@capol.cn)

电话：15999555605

甲方：（盖章）

法定代表人或授权委托人：

日期：



乙方：（盖章）

法定代表人或授权委托人：

日期：2020.04.22





# 罗湖区湖贝统筹片区城市更新单元第一期 A4 地块子项目（暂定名） 超限高层建筑抗震设防专项审查意见

2021年10月14日，广东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会在深圳市福田区景田北七街华盛领寓3楼第三会议室，主持召开了罗湖区湖贝统筹片区城市更新单元第一期A4地块子项目(暂定名)超限高层建筑抗震设防专项审查会。专家组由五位专家组成，张良平教授级高工担任组长。与会专家审阅了送审资料，听取了设计单位深圳市华阳国际工程设计股份有限公司对该项目结构超限设计可行性论证的汇报。

## 一、基本情况

本项目位于深圳市罗湖区湖贝更新片区，由4栋超高层塔楼、1栋办公楼、3层地上商业裙房及5层地下室组成。其中1栋1单元72.850米办公楼，1栋2单元199.550米保障房，1栋3单元183.750米公寓，1栋4单元147.850米(建筑高度150.100米)住宅，1栋5单元216.650米住宅。1栋1单元采用框架剪力墙结构体系，存在扭转不规则、楼板不连续、尺寸突变等不规则项，属A级高度超限高层建筑；1栋2~5单元采用部分框支剪力墙结构体系，存在扭转不规则、尺寸突变、构件间断等不规则项，属超B级高度超限高层建筑。

本项目抗震设防烈度7度(0.1g)，场地类别II类，抗震设防类别丙类，抗震性能目标C级。

设计单位采用YJK和ETABS两个程序对结构进行了规范反应谱分析，采用YJK进行小震弹性时程分析及中震验算，并采用SAUSAGE软件进行罕遇地震结构动力弹塑性分析。计算结果表明，结构的各项控制性指标基本满足现行规范要求，所采取的抗震加强措施有效，可保证结



构的抗震安全性。

本项目装配式方案采用预制外墙（凸窗、下挂板、空调板）和预制内墙板可行，不影响结构安全，其连接构造需要进行专项论证。

## 二、存在问题和改进意见

- (一) 框支柱与剪力墙重合时，结构计算模型应与实际情况相符；  
支撑框支梁的剪力墙体按框支柱进行设计；
- (二) 2、3单元平面存在梁支承于墙（端部）平面外的情况，补充  
复核剪力墙平面外的承载力；
- (三) 多塔计算分析时，应针对各个塔楼不同抗侧力构件方向进行  
分析，并和各单塔模型分析计算结果进行对比；
- (四) 复核大震作用下落地剪力墙的受剪承载力；
- (五) 复核转换层墙体的稳定性；
- (六) 4、5单元住宅平面中存在柱单侧悬挑阳台梁，在悬挑梁方向  
的楼板里增设暗梁；
- (七) 1栋2单元~5单元屋面建筑高度均超过150米，且属于超B  
级高度建筑，采用预制叠合楼板对结构抗震安全不利，应采用  
现浇混凝土楼板。

## 三、审查结论：通过

专家组组长：张良平

专家组成员：王兴法

张 剑

刘 臣

吴国勤

广东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会

二〇二一年十月十四日

### 三、 拟投入项目负责人基本情况

#### 3.1、项目负责人基本情况表

拟派项目负责人简历表

姓名	朱鸿晶	性别	女	年龄	47	学历	本科	职称	高级工程师
毕业院校	深圳大学			毕业时间	2000年			所学专业	建筑学
工程建设行业 工作年限	24年			投标人企业工作年限	8年			技术特长	建筑
执业资格类型	一级注册建筑师			执业资格证书编号				20104410964	
主要工作经历	2016年至今 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司； 2013-2015年 万通立体城市研究院（深圳市水木清建筑设计事务所）； 2007-2013年 深圳市水木清建筑设计事务所（原清华苑第二分院）； 2000-2007年 深圳市清华苑建筑设计有限公司深圳公司第二分院；								
拟派项目负责人自认为最具代表性的同类工程业绩合计 <b>3</b> 项。（数量上限为 3 项）									
序号	合同工程名称	合同金额 (万元)	合同签订日期	项目类别	项目所在地	建设单位	担任职位		
1	深圳前海前湾 T102-0410 号 宗地项目 【一湾臻邸】	749.98481	2022年10月	住宅类	深圳	深圳市招航置业有限公司	项目负责人		
2	龙辉花园、龙联花园 棚户区改造项目 建筑方案及初步设计	3902.76	2021年12月	住宅类	深圳	深圳市南山人才安居有限公司	主创设计师		
3	官田项目（暂定名）	298	2024年03月	住宅类	深圳	深圳市欣德投资有限公司	项目负责人/ 设计总监		

4	深圳市罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库	894.8875	2020 年 04 月	住宅类	深圳	华润置地（深圳）开发有限公司	方案项目负责人
5	深圳市福田区河湾北片区 改造项目 (南华村棚改)	9700	2020 年 11 月	住宅类	深圳	深圳市福田福河建设开发 有限公司	方案负责人
6	天安云谷三期 (01-03、01-05、02-03、02- 05 地块)	1145.348	2021 年 03 月	住宅类	深圳	深圳天安云城投资发展 有限公司	项目负责人
7	农科东城项目 (宗地号: G11333-0099 地块)	3092.05	2021 年 02 月	住宅类	深圳	深圳市农科东城置业有限公司	方案主创
8	深圳市福田区福田街道水围村 城市更新单元项目	1198.07	2019 年 07 月	住宅类	深圳	深圳市承翰投资开发集团 有限公司	方案负责人 (01-01 地块和 02-01 住宅)

提供项目负责人简历表，并提供拟派遣项目负责人履历包含毕业证书、职称证书（若有）、执业资格证书等，提供近 3 年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订时间为准）的同类工程经验（不超过 3 项，超过 3 项的按证明材料顺序选择前 3 项）。证明资料为中标通知书（若有）、合同关键页（合同封面、工作内容、合同金额、体现项目负责人姓名页、签章页）。合同中未体现项目负责人姓名页的，可提供由建设单位开具的任职证明并加盖建设单位公章。以上原件备查。

### 3.2、项目负责人学历、职称及注册证书

#### 毕业（学位）证书



#### 职称证书



使用有效期:2024年07月23日  
-2025年01月19日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：朱鸿晶

性别：女

出生日期：1977年02月01日

注册编号：20104410964



聘用单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

注册有效期：2024年05月27日-2026年05月26日



主任



个人签名：

签名日期：

2024.7.23.

发证日期：2024年05月27日

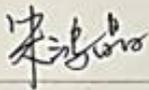
执业资格证书

2719030281



姓名: 朱鸿晶  
Full Name \_\_\_\_\_  
性别: 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生年月: 1977年02月  
Date of Birth \_\_\_\_\_  
专业类别: \_\_\_\_\_  
Professional Type \_\_\_\_\_  
批准日期: 2009年05月  
Approval Date \_\_\_\_\_

持证人签名:  
Signature of the Bearer



管理号 09274992749030281  
File No. :

签发单位盖章:  
Issued by 

签发日期: 2009年01月 日  
Issued on \_\_\_\_\_

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Class 1 Registered Architect.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: 0007707  
No. : \_\_\_\_\_

### 3.3、项目负责人获奖情况

获奖情况一览表

序号	项目名称	奖项	获奖等级
1	莲塘口岸	2021 年度行业优秀勘察设计奖 建筑设计 二等奖	国家级
2	清华大学深圳研究生院创新基地建设工程 (二期)	2021 年度行业优秀勘察设计奖 建筑设计 三等奖	国家级
3	深业上城(南区)二三期	2023 年度广东省优秀工程勘察设计奖 公共建筑设计 三等奖	省级
4	大疆天空之城	2023 年度广东省优秀工程勘察设计奖 公共建筑设计 一等奖	省级
5	塘朗车辆段 F 地块-T506-0055 宗地 (深铁阅山境)	第二十一届深圳市优秀工程勘察设计奖 住宅与住宅小区设计 一等奖	市级
6	深圳市罗湖湖贝片区城市更新项目	深圳建筑设计奖 第五届未建成项目设计 三等奖	市级
7	深圳福田街道水围村城市更新单元项目	深圳建筑设计奖 第五届未建成项目设计 一等奖	市级

#### 获奖证明

莲塘口岸



清华大学深圳研究生院创新基地建设工程（二期）



大疆天空之城



深业上城（南区）二三期



塘朗车辆段 F 地块-T506-0055 宗地（深铁阅山境）





### 3.4、项目负责人业绩证明

#### 1) 深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目【一湾臻邸】

效果图



合同编号：SZ.QHQT1020410.001-sj-0005

## 深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目 建筑方案设计合同

工 程 名 称：深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计

工 程 地 点：深圳市前海前湾片区

发 包 人：深圳市招航置业有限公司

设 计 人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签 订 日 期：\_\_\_\_\_

发包人：深圳市招航置业有限公司

设计人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，发包人委托设计人（设计人接受委托），承担深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计服务工作，为明确双方责任，特签订本合同。

## 第一条 合同依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》。
- 1.2 《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计合同管理办法》及其他有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。

## 第二条 总则

### 2.1 项目概况

2.1.1 项目名称：深圳前海前湾 T102-0410 号宗地项目建筑方案设计

2.1.2 项目地点：深圳前海前湾片区

2.1.3 项目规模：建设用地面积 24272.38 平方米，建筑容积率： $\leq 4.92$ ，建筑覆盖率： $\leq 45\%$ ；建筑高度或层数： $\leq 150$  米；计入容积率的总建筑面积不超过 119350 平方米，其中住宅 110000 平方米（其中物业管理用房 220 平方米，消控室 80 平方米，公共开关房即综合自动化控制室 115 平方米，产权归政府的保障性租赁住房 11000 平方米、企业自持的保障性租赁住房 22000 平方米）、商业 4000 平方米、配套服务及市政设施 5350 平方米（包括 12 班幼儿园 3600 平方米（用地面积 $\geq 3600$  平方米）、社区菜市场 1000 平方米、小型垃圾转运站 500 平方米、再生资源回收站

100 平方米、邮政所 150 平方米)。具体内容按发包人提供的设计任务书及政府最终批复的相关文件执行。

## 2.2 设计阶段

[√]2.2.1 概念设计阶段;

[√]2.2.2 方案设计阶段;

[√]2.2.3 扩初设计阶段;

[√]2.2.4 施工图设计配合阶段;

[√]2.2.5 现场施工配合阶段。

## 2.3 设计内容

[√]2.3.1 项目所在地域历史文化、风土人情的研究;

[ ]2.3.2 地块规划人口、建筑规模研究(开发强度);

[√]2.3.3 地块气候特征、生态环境的研究;

[√]2.3.4 地块规划主题研究;

[√]2.3.5 地块土地价值分析;

[√]2.3.6 地块总平面规划设计研究;

[√]2.3.7 地块交通系统与外部联系研究及交通影响评价报告;

[√]2.3.8 地块功能组合与互动研究;

[√]2.3.9 地块重要节点城市设计;

[√]2.3.10 地块公共设施布局与规模研究;

[√]2.3.11 配合整体风格的单体草案研究;

[√]2.3.12 地块建筑风格意向研究;

[√]2.3.13 道路断面设计及道路两侧城市界面关系研究;

			80 天内（以项目进度要求为准）	
--	--	--	------------------	--

注：1、所有设计成果及正式来往文件均应以中文形式提交。

2、各阶段设计成果需按有关国家及政府文件深度要求和设计任务书的要求编制，并须符合各设计阶段政府相关部门或机构审批要求及发包人建设使用要求。

3、各阶段设计成果在得到政府和发包人批准后方告完成。

[v]4、上述各设计阶段，设计人均需向发包人及时提供电子版本设计成果二套。

## 第六条 设计费用及付款方式

6.1 发包人应为设计人在本合同服务范围内的服务以【人民币】向其支付数目为 7,499,848.10 人民币的服务费，不含税价人民币 7,075,328.40 元，增值税人民币 424,519.70 元，增值税率 6%。（大写：含税价人民币【柒佰肆拾玖万玖仟捌佰肆拾捌元壹角】，不含税价人民币【柒佰零柒万伍仟叁佰贰拾捌元肆角】，增值税人民币【肆拾贰万肆仟伍佰壹拾玖元柒角】。此服务费用包含所有境外税费及国内增值税及附加、所得税、印花税费等税费。详细服务费用及其付费方式详见 6.2 费用说明。发包人不承担设计人的任何所得税以及依据中国法律应由设计人承担的各项税费，但发包人可作为设计人的中国境内各项税费的代扣代缴机构，并负责设计人服务费中国税金的代扣代缴。

合同总价由 70% 固定酬金及 30% 浮动酬金组成，其中浮动酬金根据招商蛇口总部产品委员会或招商蛇口深圳区域产品联席会上会得分情况决定，按如下调整表，进行调整结算：

序号	产品委员会得分	定级	调整系数	调整金额计算模拟方案 (假设合同总价 100 万)
1	95<得分≤100 分	突出	1.10	3 万
2	90<得分≤95 分	优秀	1.05	1.5 万
3	83<得分≤90 分	良好	1.00	0 万

13、合同生效

14、其他

附件:

发包人名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

委托代理人:

(签字)

签订日期: 年 月 日

单位地址:

电话:

传真:

设计人名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

委托代理人:

(签字)

签订日期: 年 月 日

单位地址:

电话:

传真:

2022-10-28

2022-10-28

线前湾站；前湾片区远期规划有深惠城际线、地铁 15/21/27 号线、广深莞城际线。本项目选址位置的对外对内交通联系均是十分便捷的。

- 5) 公共设施及市政依托条件：该用地旁的听海大道、前湾二路为现状道路，远期规划线位可能存在调整；现状给水、排污、雨水、再生水、燃气、供电路由等接口条件基本具备。该项目运营前将建设好周边支路、消防给水、供冷等基础设施。
- 6) 项目周边道路有：九横一街（支路，双向 2 车道，红线宽度 18 米）、九纵五街（支路，双向 2 车道，红线宽度 18 米）、前湾二路（次干路，双向 4 车道）、听海大道（次干路，双向 6 车道）；其中城市支路为规划道路，建成时间存在不确定性。

#### （四）建设内容

本项目用地为 T102-0410 宗地，位于广东省深圳市前海深港现代服务业合作区前湾片区 09-06-01 地块，地块现状场地平整。设计范围即为本项目用地，用地红线图详见附件。具体指标如下：

地块	用地面积	容积率	地上居住面积指标	地上商业面积指标	配套服务设计及市政设施功能	地下商业面积	密度	塔楼限高	地下机动车车位	自行车位
09-06-01 地块	24272.38 m <sup>2</sup>	4.92	110000 m <sup>2</sup> (含 220 m <sup>2</sup> 物管用房)	4000 m <sup>2</sup>	详见《附件 15: t102-0410 宗地规划设计条件》	-	45%	150m	1150	—
总计	24272.38 m <sup>2</sup>	同上	110000 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>	同上	—	同上	同上	同上	—

(最终指标以用地规划许可证为准)

主要功能为住宅、住宅配套、幼儿园、商业及地下停车场。其中，初始移交保障房 11000 m<sup>2</sup>，自持租赁保障性住房 22000 m<sup>2</sup>，其余为销售住宅。

**绿色建筑为国家二星级。**本地块应采用施装配式建造，需考虑装配式建造的合理性和可实施性；需采用 BIM 正向设计（正向设计是指按照三全原则（全员、全专业、全过程）做到全流程应用、全领域协同、全部门参加使用 BIM 技术。在申请建设工程规划报建时，应按前海 BIM 交付标准提交相应阶段的 BIM 模型及相关设计成果），需附建人防工程。

## 二、项目策划定位

### （一）项目定位

备注：由于市场情况不明确，具体产品定位存在调整的可能性，方案需配合调整。

#### （四）商业产品定位

全部做沿街商铺，主力面积段 30-50 m<sup>2</sup>，单套最大不超过 100 m<sup>2</sup>，仅在首层，层高不低于 5.4m

商业产品	沿街商铺
架空层	——
层高	<=5.40m
每层面积	4000 m <sup>2</sup>

#### （五）项目形象定位

本项目以住宅、商业及幼儿园业态为主，建筑设计应注重突出建筑之间相互的联系，呼应规划主题。深入挖掘客群的需求，创新建筑空间形式，将创新建筑设计理念融入地下、地面、空中及屋顶等公共空间，引领新的生活方式。注重智慧、健康、舒适、人文关怀、共享的设计理念，且与前海各个片区已建设项目进行差异化设计。

本项目硬件部分对标前海豪宅居住产品。建筑设计采用国际化外立面形象、豪华停车场及入户大堂、豪宅精装及高端完善的社区配置等，打造前海宜居、居住价值最高、标签化认同度高的国际化豪宅。本项目打造全智能化生活空间及社区，通过硬件智能化、家居智能化、社区智能化，总结新冠肺炎疫情教训，结合 5G 技术和智能科技，打造健康、舒适、便捷、充满人性化和人文关怀的生活环境。本项目软件及服务配套部分对标顶级豪宅物业服务。

#### （六）产品设计需求

##### 1. 提高使用率

- a) 全屋飘窗设计：充分利用飘窗全赠送的特性，在房间、餐厅、走道等空间打造飘窗，实现全屋飘窗设计；
- b) 利用装配式构建：飘窗用装配式构件，后期飘窗空间可以利用打造为储藏空间。
- c) 销售住宅为保证品质不宜出现 T6 楼型且不宜出现超过 125m 高度塔楼，此外，高层建筑使用率不低于 78%，超高层建筑使用率不低于 75%。

##### 2. 户型设计

- a) 95-100 m<sup>2</sup>户型设计满足改善型三房的空间需求。
- b) 115-120 m<sup>2</sup>户型设计考虑紧凑型四房（3+1 房）的空间需求。
- c) 150-155 m<sup>2</sup>户型设计考虑改善型四房的空间需求。
- d) 配建保障性租赁住房户型设计需满足深圳市相关规范要求，户型配比以政府要求为准，可

参与设计人员	资历	参与设计程度
朱鸿晶	一级注册建筑师 工作 22 年	100%参与
邵静	一级注册建筑师 工作 12 年	100%参与
吴世谈	一级注册建筑师 工作 6 年	100%参与
刘季渝	副主任建筑师 工作 3 年	100%参与
余强	副主任工程师 工作 6 年	100%参与
黄永辉	资深建筑师 工作 5 年	100%参与
陈颖彰	资深建筑师 工作 4 年	100%参与
何劲	建筑师 工作 1 年	100%参与
杨坤叵	主任建筑师工作 9 年	100%参与
马奕鸣	一级注册建筑师工作 16 年	50%参与
李鸣正	一级注册建筑师 工作 19 年	50%参与
郑默凡	高级建筑工程师 工作 16 年	50%参与

4.9 如乙方属于联合体中标的，则联合体各成员均确认本合同及受本合同约束，并须严格按照本合同的要求全面履行义务，同时，联合体各成员相互之间应对履行本合同项下的义务向发包人承担连带责任；乙方须督促并确保联合体其他成员按本合同的约定执行。若乙方为多个签约主体的，则乙方相互之间对履行本合同项下的义务向发包人承担连带责任。

4.10 样板提交及评审要求：设计人应主责设计封样，从设计效果、使用功能维度对材料样板进行把控；编制设计封样清单及技术要求，确认设计封样；编制定标封样清单及技术要求，在开标后、定标前，参与定标封样评审或提供封样意见；参与工程封样评审。

#### 第五条 设计成果及提交日期

	设计成果	份数	提交日期	有关事宜
--	------	----	------	------

# 深圳市 建设工程规划许可证

深前海建许字 QH-2023-0001 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证



二〇二三年二月二日

项目编号： QH\_2022B068



用地单位	深圳市招航置业有限公司								
项目名称	一湾臻邸	用地位置	前湾二路和听海大道交叉口东南侧						
宗地编码	4403J5201002GB00114	宗地号	T102-0410						
土地使用权出让合同书	深前海地合字(2022)0002号		土地预审文件文号						
建设用地规划许可证/规划要点函号	QH-2022-0015								
分期建设项目子项名称	无	选址意见书							
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计文件编号	GC221135						
出图时间	2023年01月06日								
建筑覆盖率(一/二级)	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度m	最大层数(地上/下)	建筑基底面积	栋数	机动车停车位(地上/下)	非机动车停车位(地上/下)	
41%/		/	139.1	44/2		3	0/1150	405/0	
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积m <sup>2</sup>					
				规定	核减	合计			
总建筑面积 1666 77m <sup>2</sup>	计容积率建筑 面积 119350m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	109780	0	109780			
			商业建筑	4000	0	4000			
			幼儿园	3600	0	3600			
			社区菜市场	1000	0	1000			
			小型垃圾转运站	500	0	500			
			再生资源回收站	100	0	100			
			邮政所	150	0	150			
			物业服务用房	220	0	220			
	合计	119350	0	119350					
	地上核增 建筑面积		地下	合计	0	0	0		
				架空公共空间		240	240		
				城市公共通道		1400	1400		
				架空绿化休闲		3482	3482		
				消防避难空间		572	572		
架空停车					64	64			
合计			5758						
不计容积率建筑 面积	地下核增 建筑面积		共用停车库		35532	35532			
			附属公用设施用房		5831	5831			
			城市公共通道		206	206			
			合计			41569			
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例			
户数		1346户(其中保障性住房700户)		499户		77.2%			
建筑面积		109780m <sup>2</sup> (其中保障性住房33000m <sup>2</sup> )		54371m <sup>2</sup>		70.8%			
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面)；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；								
备注	1.本项目进入轨道5号线安全保护区,应做好相关建设预留工作,严格按照地铁安全保护相关规定和市地铁集团意见开展建设工作。2.项目开设路口方案须另文申报。3.根据《深圳市海绵城市建设管理规定》第二十八条规定,建设单位组织竣工验收时,应当按照海绵城市建设有关验收技术规范和标准开展海绵化设施验收,竣工验收报告应当载明海绵化设施建设合格与否的结论。海绵化设施验收不合格的,建设项目不得通过竣工验收。4.用地单位应将本《建设工程规划许可证》(复印件)及审定的总平面图(复印件)在该用地现场对外开放位置张贴公示。								
验线记录									
重要提示	1.本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工。施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施,必须报告主管机关处理。 2.基础放线后经测绘主管部门验线,符合要求方可继续施工。 3.本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废,有效期至二〇二四年二月二日;如因特殊原因需要延期开工,须经核发机关批准。 4.本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5.本证附件与本证具有同等法律效力。								

2) 龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目建筑方案及初步设计  
效果图



# 中标通知书

标段编号：44030520200044005001

标段名称：龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目建筑方案及初步设计

建设单位：深圳市南山人才安居有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

中标价：3902.76万元(含税单价48元/㎡)

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2021-07-19 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2021-11-17 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：



招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：



日期：2021-11-23

吴泽民

查验码：2488951051994966

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

合同编号：NS-G2021-LHLY-041

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目建筑方案及初步设计

建设地点：深圳市南山区桃源街道

发包人：深圳市南山人才安居有限公司

设计人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

2017 年版

具体设计周期以专用条款约定为准。

#### 四、设计费签约价

设计费签约价暂定（含税）为：人民币（大写）叁仟玖佰零贰万柒仟陆佰元整（¥ 39027600.00 元）；不含税设计费总价为：人民币（大写叁仟陆佰捌拾壹万捌仟肆佰玖拾伍角柒分）（¥：36818490.57 元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

设计费具体组成如下：

--

#### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：刘少文

发包人：（盖章）



法定代表人或其委托代理人

（签字）

吴维民

组织机构代码：

纳税人识别号：91440300MA5EFAKF85

地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园 10 栋 B 座 28 楼

邮政编码：518000

法定代表人：吴维民

委托代理人：/

电话：0755-86625085

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中国工商银行股份有限公司  
山支行

账号：4000020309200597310

合同签订时间：2021 年 12 月 5 日

设计人：（盖章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）

唐崇武

组织机构代码：

纳税人识别号：91440300192239795N

地址：深圳市龙华区民治街道北站社  
区汇隆商务中心 2 号楼 2618

邮政编码：518000

法定代表人：唐崇武

委托代理人：/

电话：0755-82712867

传真：/

电子信箱：/

开户银行：招商银行股份有限公司 深圳南  
深圳福田支行

账号：8135 8898 3210 001

4.1.2 发包人向设计人提交设计原始资料的时间安排如下：

合同签订后\_\_7\_\_天内，提交如下原始资料：项目地块红线图及勘察报告；

[ ]项目建议书编制开始前天内，提交如下原始资料：；

[ ]可行性研究报告编制开始前天内，提交如下原始资料：；

[ ]方案设计开始前天内，提交如下原始资料：；

[ ]初步设计开始前天内，提交如下原始资料：；

[ ]施工图设计开始前天内，提交如下原始资料：；

关于发包人提交设计原始资料的其他约定：。

## 5. 设计服务范围及内容

### 5.1 设计范围及设计内容

5.1.1 除了项目规划用地红线内，设计范围还包括：        /        。造成超出红线范围设计的责任方为：        /        。

5.1.3 具体项目的基本设计内容为：        /        。

5.1.4 具体项目的特定专项设计内容为：        /        。

5.1.5 具体项目的其他设计内容为：        /        。

### 5.2 设计服务阶段

5.2.1 本项目工作分四个阶段：

第一阶段主要工作是配合项目专项规划及建筑概念方案设计单位对概念方案设计进行深化，在专项规划阶段争取对提升设计品质最有利的规划指标；第二阶段主要工作是对户型产品进行深入研究，配合发包人完成搬迁安置补偿协议签订；第三阶段主要工作是进行建筑方案设计及初步设计（含招标配合、报建配合）；第四阶段主要工作是施工阶段品质把控（主要工作是施工图精细审查、观感材料把控及EPC阶段的设计监理等）。

本次招标范围包括但不限于前期配合（如落实项目规划指标、概念方案设计深化工

作、办理专项规划报批、用地规划许可证办理、全过程咨询及拆迁谈判签约搬迁安置服务单位开展谈判及解答相关工作、基坑支护设计等)、方案设计(投资估算、提供多个角度的建筑漫游动画)、精装修方案及初步设计、园林景观方案及初步设计、商业设计、泛光照明方案及初步设计、智能化初步设计专项设计、优化发包人现有的标识系统设计、初步设计(EPC招标图含装配式建筑方案图)及概算编制、超限审查(如有)、风洞试验(如有)、基础施工图设计,专项及专题研究(包括但不限于防洪、环评、交通设计、道路开口等,并应聘国内知名且熟悉西丽高铁建设的专业团队针对噪音、震动等问题进行专题研究或开展专项科研工作,如何通过设计减震降噪,应提出合理可行的改善措施,改善措施中应重点体现两个方面,一是高铁应采取的减震降噪措施,以保证周边住宅至少满足国家规范要求,二是本项目自身应采取减震降噪措施,利用相关软件对室内声环境进行模拟和验证)、报建配合(含与政府相关部门沟通,直至取得建设工程规划许可证)、EPC招标配合(含提供EPC招标设计图、概算、发包人技术要求等招标配合)及后续相关设计交接、技术及观感材料把控(包括提供建筑立面指导手册、材料彩色图册、审核建筑、精装、景观等材料施工样板)、对施工图进行精细化审图、对设计变更进行技术审核、EPC阶段的设计监理。

设计深度需满足国家及地方规定及深圳市人才安居集团设计成果编制深度标准。

注:1、项目需落实首席设计师负责制:要求投标人指定首席设计师。首席设计师应能够代表所在设计单位的最高设计水平,宜为副总建筑师及以上级别,并在近年担任高水平设计作品的主创且为行业内知名设计师。首席设计师亲自负责本项目的�主要设计工作,包括(交通、精装、景观、幕墙、观感材料、智能化、泛光等)从方案到施工图设计品质全过程把控工作及发包人要求的重要汇报会等工作。

2、交通(需有城市更新、棚改业绩,交通研究经验丰富)、精装、景观、幕墙、泛光等直接影响规划和观感品质的分项设计必须找专业设计团队进行设计,相关队伍要报发包人审批。

3、本项目智能化需按智慧小区标准、委托专业咨询顾问公司进行专项设计,相关队伍要报发包人审批,图纸深度应满足发包人算量及专项招标要求。

4、幼儿园设计必须找专业设计团队进行设计,相关队伍要报发包人审批后入场。

5、商业设计团队需具备商业设计经验,相关队伍要报发包人审批后入场。

6、九年一贯制学校应提供概念深化设计方案,设计深度以满足项目报批时相关部门的要求为准。

4.2 技术经济指标（相关用地范围、各项指标均为暂定，后续以政府相关职能部门审批为准）

3.2.1 建设用地技术经济指标表

建设用地技术经济指标——总表			
项目	数值	备注	
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	103593.5		
规定容积率	6.2	各地块容积率应符合《深标》要求	
计规定容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	645460		
其中	住宅 (m <sup>2</sup> )	569550	龙辉花园、龙联花园各自回迁面积应在各自地块内解决，其中龙辉回迁住宅面积约 193950 m <sup>2</sup> 、回迁商业约 12946 m <sup>2</sup> ，龙联回迁住宅面积约 70959 m <sup>2</sup> 、回迁商业约 6656.5 m <sup>2</sup> （最终回迁所需面积需结合拆迁补偿协议约定情况进行测算后为准）
	物业服务用房	1000	
	商业 (m <sup>2</sup> )	43000	
	地下商业 (m <sup>2</sup> )	8000	
	公共配套 (m <sup>2</sup> )	23910	
绿化覆盖率 (%)	——	满足《深标》要求	
机动车总停车位 (辆)	——	满足《深标》要求	
非机动车位 (辆)	——	满足《深标》要求	
建筑限高 (m)	暂按≤180m		
建筑覆盖率 (一/二级)	满足《深标》要求		
建筑物退红线 (m)	满足《深标》要求		
建筑间距 (m)	满足《深标》要求		

建设用地技术经济指标——分项指标表（01-01 地块）			
项目	数值	备注	
建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	17319.5	用地性质为 R2	
规定容积率	6.1		
计规定容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	104970		
其中	住宅（m <sup>2</sup> ）	95700	其中龙联花园回迁住宅面积约 69830（最终回迁所需面积需结合拆迁补偿协议约定情况进行测算后为准）
	物业服务用房	210	
	商业（m <sup>2</sup> ）	8000	其中龙联花园回迁商业面积约 6656.5（其中首层 4316.5，二层 2340，设计方案应满足首层的回迁商业面积，最终回迁所需面积需结合拆迁补偿协议约定情况进行测算后为准）
	公共配套设施（含地下，m <sup>2</sup> ）	1060	文化活动室 1000 m <sup>2</sup> 、再生资源回收站 60 m <sup>2</sup> 、社区体育活动场地占地 830 m <sup>2</sup>

建设用地技术经济指标——分项指标表（02-01 地块）			
项目	数值	备注	
建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	86274.0	用地性质为 R2	
规定容积率	6.3		
计规定容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）	540490		
其中	住宅（m <sup>2</sup> ）	473850	其中龙辉花园回迁住宅面积约 188330（最终回迁所需面积需结合拆迁补偿协议约定情况进行测算后为准）
	物业服务用房	790	
	商业（m <sup>2</sup> ）	43000（包含地上 35000，地下 8000）	其中龙辉花园回迁商业面积约 12946（其中首层 8864.2，二层 4081.8，设计方案应满足首层的回迁商业面积，最终回迁所需面积需结合拆迁补偿协议约定情况进行测算后为准）

4.2 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
唐志华	1963.12	建筑	硕士研究生	集团副总裁	高级工程师	一级注册建筑师	首席设计师
符润红	1974.04	建筑	本科	集团副总裁	高级工程师	一级注册建筑师	项目负责人
于克华	1978.03	建筑	本科	总建筑师	高级工程师	一级注册建筑师	项目负责人
朱鸿晶	1977.02	建筑	本科	设计副总裁	高级工程师	一级注册建筑师	主创设计师
张燕龙	1983.07	建筑	硕士研究生	设计总监	工程师	一级注册建筑师	主创设计师 (学校)
梁茵	1981.07	建筑	硕士研究生	副总建筑师	高级工程师	一级注册建筑师	建筑专业设计 负责人
谌贻涛	1989.04	建筑	本科	建筑三部总经理、 总建筑师	工程师	一级注册建筑师	建筑专业设计 负责人
张学民	1971.04	结构	硕士研究生	集团副总工程师	高级工程师	一级注册结构 工程师	结构专业设计 负责人
唐志	1982.06	结构	本科	副总工程师	高级工程师	一级注册结构 工程师	结构专业设计 负责人
张定云	1977.07	电气	本科	副总工程师	高级工程师	/	强电、弱电专 业设计负责人
周天养	1982.02	给排水	本科	主任工程师	工程师	注册公用设备 工程师(给水 排水)	给排水专业设 计负责人
张晶	1988.02	暖通	硕士研究生	机电部副总经 理、副总工程师	高级工 程师	注册公用设备 工程师(暖通	通风空调专业 设计负责人

### 3) 官田项目（暂定名）

效果图



# 深圳市欣德投资有限公司

## 中标通知书

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司：

贵公司参加的“官田项目”方案设计招标，2023年1月30日我司组织专家评审会，对技术标、商务标、设计团队、增值服务等综合实力进行严格的评审，最终确定贵公司为中标单位。

请贵公司接到本通知书后，于一周内派人前来洽谈、签订该项目设计合同事宜，以启动设计工作。

特此通知。

深圳市欣德投资有限公司

2024年2月22日



HT240083

# 官田项目（暂定名）

## 建筑方案设计合同



工程名称：	官田项目（暂定名）
工程地点：	深圳宝安区石岩街道
合同编号：	GT-SJ-001
发包方：	深圳市欣德投资有限公司
承包方：	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
签订日期：	2024年 3月 7日



甲方（发包方）：深圳市欣德投资有限公司

乙方（承包方）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

依据中华人民共和国法律及行业地方规范条例，甲方委托乙方负责 宝安区石岩街道官田项目（以下简称“本项目”）的建筑方案设计工作，经双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 本合同签订依据

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3. 与本合同工程有关的建设工程批准文件。
- 1.4. 甲方的设计任务书。

## 第二条 本合同设计项目的内容

- 2.1. 工程名称：官田项目（暂定名）
- 2.2. 工程概况：项目开发建设用地面积约 18148 m<sup>2</sup>，规划容积率 5.73，计容建筑面积 104057 m<sup>2</sup>，其中住宅面积 72554.5 m<sup>2</sup>，商业面积 25402.5 m<sup>2</sup>，公共配套设施 3100 m<sup>2</sup>，幼儿园 3000 m<sup>2</sup>。

其他具体项目详细信息见本项目的政府批复文件。

- 2.3. 设计服务工作范围
  - 2.3.1. 总图设计专业：红线范围内的概念总图设计，总图深化设计。
  - 2.3.2. 单体建筑专业：红线范围内的建筑方案设计，建筑立面深化设计，建筑施工图配合服务，施工现场审查服务。
  - 2.3.3. 项目整体效果把控：把控红线范围内项目整体效果，给涉及项目外立面效果的相关专业（不限于景观、室内、幕墙、泛光照明等）提出合理的意见，协助甲方保障项目最终的建成效果。

管等细节，用于营销展示文件制件的提资。

## 第五条 收费标准及支付进度

### 5.1. 项目各建筑类型收费标准：

序号	设计内容	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (¥/m <sup>2</sup> )	费用合计 (人民币：元)	备注
1	住宅	72554.5			
2	商业	25402.5			
3	公配	3100			
4	幼儿园	3000			
5	地下室	35000			
合计		139057			
<b>优惠价：2,980,000 (大写人民币贰佰玖拾捌万圆整)</b>					

### 5.2. 合同总价约定：

5.2.1. 本项目以总价为计费原则，设计总面积调整范围在±10%内价格不做变动，超出部分由双方协商确定；该总价包含了乙方为完成本合同约定的全部设计工作的全部费用；在合同实施期间，合同总价不因任何其他风险因素如市场、法律、政策等的变动而变更，除合同条款另有约定可以调整外。

5.2.2. 此价格为含税包干总价，税率 6%；其中不含税金额为人民币 2,811,320.75 元，6%增值税费为 168,679.25 元（此价格保留至小数点后 2 位）。

5.2.3. 超出本合同约定图纸份数的设计文件，费用双方另行协商。

5.2.4. 本合同总价中已包含一般性的设计修改费用，设计修改不增加设计费用。

5.2.5. 如项目发生双方一致确认的颠覆性变化修改，修改费用甲乙双方协商确定，但乙方须配合完成修改工作，不得影响工程进度，否则甲方有权拒绝付款且不承担任何法律责任。

5.2.6. 此价格包含乙方设计人员现场服务或到双方约定之地点开会所产生的费用，如差旅补贴及保险等。

### 5.3. 支付进度

签字页：

甲方：深圳市欣德投资有限公司



乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



法定代表人：(签字)

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

委托代理人：(签字)

签订日期：2024年3月7日

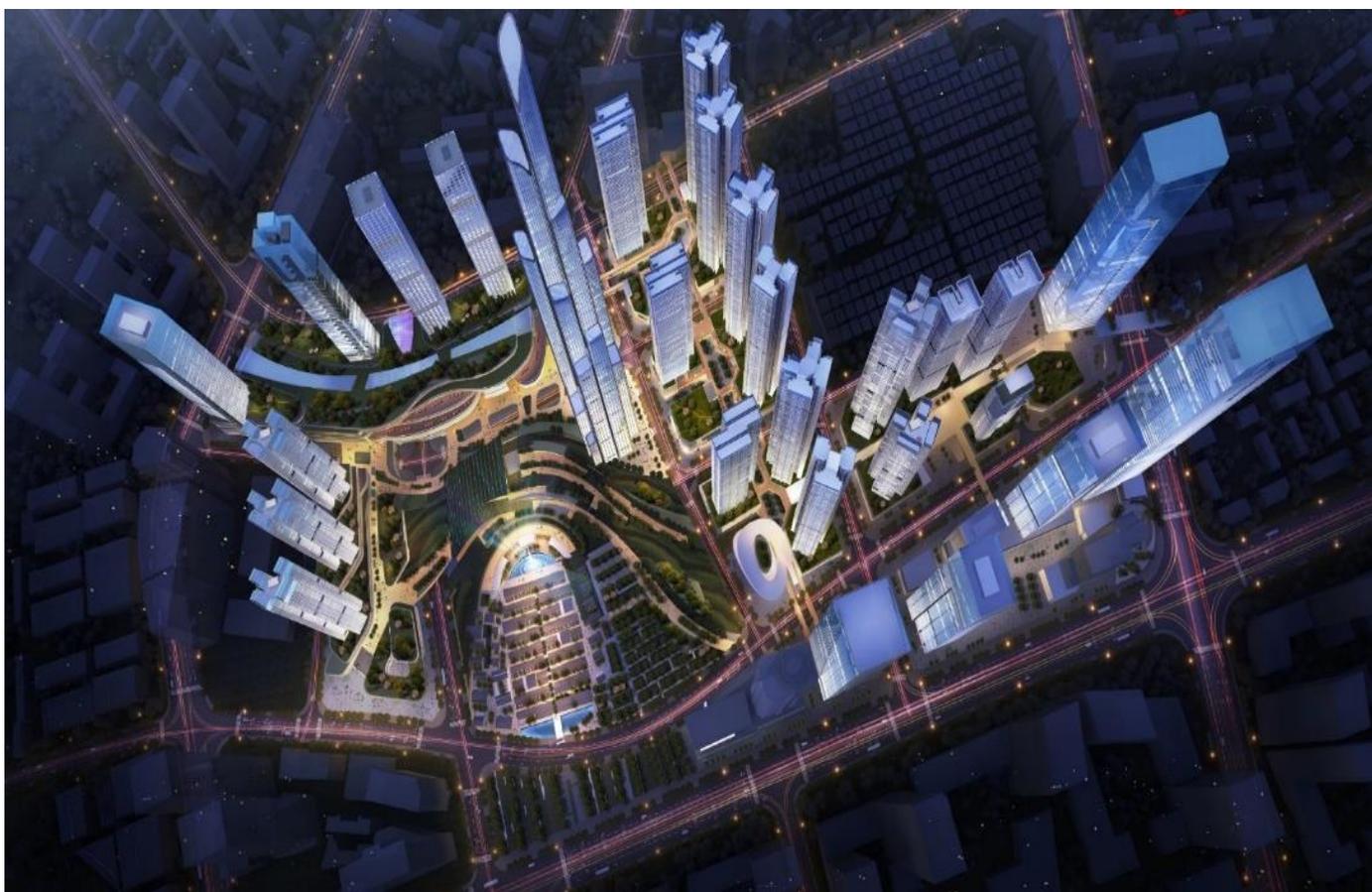
签订日期：2024年3月7日

项目组架构及人员配备一览表

序号	人员姓名	项目职务	毕业院校、毕业时间、学历及专业	注册证或职称	工作年限	公司司龄	类似工作案例	
1	袁源	公司领导	湖南大学/2005年毕业/硕士/项目管理	注册监理工程师	31年	14年	/	
2	吕柱	运营总监	西南科技大学/2005年毕业/本科/城市规划	助理建筑工程师	19年	16年	/	
3	朱鸿晶	项目负责人/设计总监	深圳大学/2000年毕业/本科/建筑学	一级注册建筑师 高级建筑工程师	24年	8年	楼、A1-A4 地下车库项目 2、天安云谷三期 (01-03、01-05、02-03、02-05地块) 建筑方案设计 3、深圳前海前湾T102-0410号宗地项目建筑方案设计 4、深圳南山后海中心区T107-0068宗地建筑工程设计 5、农科东城项目 (宗地号: G11333-0099地块) 建筑方案及施工图设计	
4	刘翀	方案主创	华中科技大学/2008年/硕士/建筑设计及其理论	一级注册建筑师/中级建筑工程师	16年	7年	1、深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目建设工程设计 2、农科东城项目 (宗地号: G11333-0099地块) 建筑方案及施工图设计 3、深圳坪山碧岭汤坑项目建筑工程设计 4、新田元水老村更新单元项目建设工程设计 5、新桥东片区重点城市更新项目08-03地块建筑设计	方
5	秦祺	资深设计师	西安建筑科技大学/2017年/本科/建筑学	助理建筑工程师	7年	7年	1、华润置地深圳大区深圳市龙岗区龙城街道G01009-0006地块项目前期建筑设计 2、深圳坪山碧岭汤坑项目建筑工程设计 3、新桥东片区重点城市更新项目08-03地块建筑设计 4、深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目 5、农科东城项目 (宗地号: G11333-0099地块) 建筑方案及施工图设计	制
6	黄继	资深设计师	陕西理工学院/2015年/本科/建筑学	/	9年	1年	1、深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目 2、赤湾西牛埔仓库区城市更新 (宏昌地块) 项目概念及建筑方案设计 3、深圳市龙华新区民治街道德爱工业区更新项目	制
7	李林培	资深设计师	中原工学院/2015年/本科/建筑学	/	8年	1年	1、深圳中森新田元水老村更新单元项目 2、恒裕上井项目02-13、02-1718、02-20地块 3、赤湾西牛埔仓库区城市更新 (宏昌地块) 项目概念及建筑方案设计	制
备注: 1、本表设计人员除员工离职等不可抗因素外,乙方在设计过程中不可主动进行调整; 2、除甲方要求对人员进行调整外,所有人员变动情况必须书面征求甲方同意; 3、本表将作为合同附件组成部分,相关违约条款见合同。								

#### 4) 深圳市罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库

效果图



# 对外发文



To 收件机构 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	Mail 邮箱 guoying@capol.cn
Attention 收件人 郭莹女士	Date 日期 2019年12月17日
From 发件人 设计管理部 经 陈珂珂	Reference no.编号: [2019]华深设(湖贝)招函字第042号
Total 总页数 1页	If you do not receive any page, please call us immediately 如文件不清晰或有遗漏, 请与发件人联络

## 关于《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》的中标通知函

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司:

华润置地(深圳)开发有限公司的《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》, 经公开招标, 我司招标评审委员会对参加投标的各单位提交的投标书进行了综合评审, 根据评审结果, 确定贵司为《深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库概念、方案及建筑初步设计招标》的中标人, 中标金额(含税)为大写人民币捌佰玖拾肆万捌仟捌佰柒拾伍元整 (RMB 8948875 元)。

顺致

商祺!



收文单位签字盖章确认上述之内容

签字及日期: \_\_\_\_\_

华润置地华南大区深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库项目前期建筑设计合同（境内）

**华润置地华南大区深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库项目前期建筑设计合同**

合同编号：CRLSZD-DM-HB-SJ-20008

本合同由以下双方签署：

**甲方：华润置地（深圳）开发有限公司**

地址：圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 36F

法定代表人：孔小凯

联系人：吴尘

联系电话：13828852050

电子邮箱：wuchen45@crland.com.cn

传真：0755-86532447

**乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司**

地址：深圳市福田区市花路盈福大厦 4 楼

法定代表人：唐崇武

联系人：易春梅

联系电话：15999555605

电子邮箱：yichunmei@capol.cn

传真：0755-82712311

甲乙双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国合同法》的规定，甲方委托乙方进行设计服务工作，并达成如下合同。

## 第一条 定义

1.1 除本合同另有规定外，在以下定义中的词语在本合同（包括附件）中具有相同含义：

1.1.1 本项目：系指【深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库】项目。

1.1.2 项目用地：系指深圳罗湖区湖贝项目 A 片区 A1-A4 地块。

1.1.3 LDI：指甲方委托负责项目施工图设计的当地建筑设计院。

1.1.4 工作日：系指除周六、周日和中国的法定节假日之外的任何一天，不包括中国政府宣布临时调整为休息日的周一至周五，但包括中国政府宣布为工作日的周六和周日。

1.1.5 日/天/自然日：系指日历日，包括全部工作日和休息日；本合同中未明确约定为工作日的，均应被认定为日/天/自然日。

1.1.6 一次差旅：系指自\_\_/\_到\_\_/\_，为时最长\_\_/\_天，但特殊情况下经甲乙双方商定后可延长。

1.1.7 专业设计顾问：系指因存在乙方不能或不擅长完成的其它专业工作内容，甲方需另行聘请其它专业顾问公司。

1.1.8 不可抗力：不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.1.9 中国、国家：系指中华人民共和国，仅就本合同而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾。

1.1.10 灰色地带：指在本项目设计服务过程中，出现某项在乙方于不同设计服务阶段的设计范围、服务内容与职责划分中未做明

## 第二条 总则

- 2.1 本合同为包干单价包干总价合同。合同价款是基于乙方完成本合同规定的各项工作内容而应得到的报酬，除发生本合同其它条款约定的费用增减情形外，本合同的单价总价是确定的、不可调整的。
- 2.2 关于“设计质量”的定义，既要符合国家及项目所在地法律法规、规范的各项要求，又需尽量满足甲方对本项目的各项设计要求。对于明显超出合同规定的服务范围，或因甲方决策失误而引发的额外工作，甲方应视具体情况支付乙方相应额外服务费用。
- 2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。而当特殊原因导致工作量有明显增加时，双方另行商议合理补偿。

## 第三条 项目概要

- 3.1 项目位置：深圳市罗湖区东门街道湖贝城市更新统筹片区。
- 3.2 基地现状：深圳罗湖区湖贝项目 A4 地块，用地面积 17600.6 平方米，建设用地北临湖润路，西临乐园路，南临湖贝路，东侧和润路，本次设计 A4 地块南北宽度约 105 米，东西宽度约 170 米，地势总体平整，无高差，场地竖向绝对标高为 6.0-6.2 米，场地原有建筑已拆除。A1-A4 地下范围依据《罗湖区东门街道湖贝统筹片区城市更新单元规划》规划批复中建设用地空间控制图。
- 3.3 项目定位：本项目为超大型综合体。A1-A4 地块由住宅、公寓、商业、幼儿园、公共配套、地下车库等业态组成。A4 地块塔楼、A1-A4 地下车库总建筑面积约 480703 平方米；总计容建筑面积 160338 平方米，其中住宅 65300 平方米，商务公寓 34738 平方米，办公 20000 平方米，保障房 40300 平米； A1-A4 地下室车库建筑面积约 320365 平方米。
- 3.4 其它具体项目相关信息请见本项目的设计任务书。

## 第四条 设计模式

- 4.1 甲方委托乙方完成本项目：
- 总体规划
  - 概念设计
  - 方案设计
  - 初步设计
  - 施工图审核
  - 施工配合

- 4.2 甲方另行直接聘请其它专业设计顾问完成相关设计工作，具体详见第 4.3 条所述的责任分工表。对甲方另行聘请专业设计顾问的专业设计工作，乙方仍应按照第 4.3 条所述的责任分工表履行相应责任，且有关费用已经包括在合同约定价款中。
- 4.3 设计顾问责任分工如下表，其中，“深圳市华阳国际工程设计股份有限公司”，下表简称“华阳”；“株式会社日建设计公司”下表简称“日建”；“华东建筑设计研究院有限公司”下表简称“华东院”；“广州市市政工程设计研究总院有限公司”下表简称“广州市政院”；“奥雅纳工程咨询（上海）有限公司”下表简称“奥雅纳”。

专业 \ 阶段		阶段				
		城市设计阶段	概念及方案设计阶段	初步设计阶段	施工图设计阶段	施工阶段（配合）
<input type="checkbox"/> 总体规划	主责任方	—	—	—	—	—
	审核方	—	—	—	—	—
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑 (含 <input checked="" type="checkbox"/> 消防、 <input checked="" type="checkbox"/> 人防)	主负责方	华阳	华阳	华阳	LDI 单位	LDI 单位
	审核方	日建、华东院	LDI 单位	LDI 单位	华阳	华阳
<input checked="" type="checkbox"/> 结构 (含 <input checked="" type="checkbox"/> 消防、 <input checked="" type="checkbox"/> 人防)	主负责方	—	结构顾问	LDI 单位	LDI 单位	LDI 单位
	审核方	—	华阳、LDI 单位	华阳、结构顾问	华阳、结构顾问	华阳、结构顾问
<input checked="" type="checkbox"/> 幕墙	主负责方	—	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问	幕墙及门窗顾问
	审核方	—	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位	华阳、LDI 单位

通讯、文件编印等费用及增值税等一切税费等。

7.1.1 本合同暂定设计工作量及设计费用如下（注：在计算设计费时，建筑面积以规划要点记载的建筑面积为准，若实际设计面积与本合同约定面积相比差异累计达到 5%或以上，将以施工图查账面积乘以单价结算。）：

（设计内容/服务内容栏填写举例：总体规划设计、高层住宅、购物中心、地下室、会所等）

设计内容/服务内容	设计单价 元/m <sup>2</sup>	暂定设计工作 量 m <sup>2</sup>	暂定设计费 万元
住宅		65300	
商务公寓		34748	
办公		20000	
保障房		40300	
地下室车库（包含设备用房）		320365	
总计		480713	8948875.00

7.1.2 上述价款已包括乙方根据甲方评审意见、要求进行的合理设计修改、调整工作的费用；也包括了设计文件向项目所在地主管部门报审过程中，乙方根据评审意见所作的合理修改设计的费用和其他因履行本合同约定服务而可能发生的一切直接或间接费用。该合同单价总价不会因工资、物价的变动、政府颁发的任何调价文件的要求和计算错误而有所调整，也不会因项目竣工日期延长、项目建筑功能改变、概算预算或实际造价改变而调整。不包括乙方拟聘请的境外专业顾问公司的服务费用。

7.2 付款进度表：

付款次序	进度及付款时间	费用比例	人民币
------	---------	------	-----

### 三、 投诉及举报管理

#### 1. 甲方投诉及举报管理：

甲方设投诉及举报管理部门为华润置地有限公司监察部，举报渠道为：

固定电话：0755-22191515；

网络：[www.crland.com.hk/廉洁举报](http://www.crland.com.hk/廉洁举报)；

邮箱：[lianjie@crland.com.cn](mailto:lianjie@crland.com.cn)

#### 2. 乙方投诉及举报管理：

乙方设投诉及举报管理部门为：

邮箱：[yichunmei@capol.cn](mailto:yichunmei@capol.cn)

电话：15999555605

甲方：（盖章）

法定代表人或授权委托人：

日期：



乙方：（盖章）

法定代表人或授权委托人：

日期：2020.04.22



但须及时提前书面通知。

- (4) 额外计算的差旅费计入最终的设计费总价中，乙方须向甲方提供 6% 增值税专用发票后甲方支付。

### 7.3.7 专家评审费

若本项目有需要聘请专家召开专家评审会，则专家评审费由乙方先行垫付。乙方开具税费为 6% 的设计费增值税专用发票及提供相关证明材料向甲方实报实销。

## 第八条 设计团队及双方职责

### 8.1 甲方于本合同签署时基本认同乙方派出的设计团队的组成、架构及职责

序号	姓名	部门及职务	办公电话	手机	邮件
1	薛升伟	总负责人	-	13713704905	xueshengwei@capol.cn
2	朱鸿晶	方案项目负责人	-	13828700697	zhuhongjing@capol.cn
3	古锐	地下商业研究负责人	-	18689211998	gurui@capol.cn
4	骆欧文	方案主创（地上）	-	13662560801	luoouwen@capol.cn
5	沈牧阳	方案主创（地下） /地下商业研究	-	13751152360	shenmuyang@capol.cn
6	吴庆贤	方案主创	-	15323770287	wuqingxian@capol.cn
7	胡杰楠	方案主创	-	13612985003	hujienan@capol.cn
8	陈亮	方案主要设计师		13715192340	chenliang3@capol.cn
9	王柯	方案主要设计师		13005401807	wangke2@capol.cn
10	郑媛	方案主要设计师	-	18688709016	zhengyuan1@capol.cn
11	贺茜萌	方案主要设计师	-	13556848302	heqianmeng@capol.cn
12	吴勇	施工图项目负责人	-	18620321538	wuyong@capol.cn
13	符润红	建筑专业主管总师	-	13699818187	furunhong@capol.cn
14	丁胜妮	建筑专业负责人（塔楼）	-	18802671360	dingshengni@capol.cn
15	程江	建筑专业负责人（裙房）	-	17727831337	chengjiang@capol.cn
16	陈礼雄	建筑专业负责人（地下室）	-	13751038308	chenlixiong@capol.cn
17	李文斌	结构专业主管总师	-	13684941590	liwenbin@capol.cn
18	张帆	结构专业负责人（塔楼）	-	13723761010	zhangfan1@capol.cn
19	蒋海涛	结构专业负责人（裙房）	-	13421818870	jianghaitao@capol.cn
20	丁波	结构专业负责人（地下室）	-	13410311105	dingbo@capol.cn

## 5) 深圳市福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）

效果图



# 中标通知书

标段编号：44030420200060002001

标段名称：深圳市福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）工程设计

建设单位：深圳市福田区福河建设开发有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司//中机国际工程设计研究院有限责任公司

中标价：9700.000000万元

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2020-07-16 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)：

陈曼印



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2020-08-21



柏宇球

查验码：2717845821909802

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

HT200921

<b>【深圳市福田区河湾北片区改造项目（南华村棚改）】</b>	
<b>设计合同</b>	
合同编号: _____	
甲方:	深圳市福田区福河建设开发有限公司
乙方:	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
2020年【11】月	



## 设计合同

项目名称(以下简称“本项目”): 深圳市福田区河湾北片区改造项目(南华村棚改)

甲方: 深圳市福田福河建设开发有限公司

乙方: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

项目概况: 项目位于福田区滨河大道与华强南路交汇处,棚改范围包含九年一贯制学校共占地 17 公顷,平均容积率 6.9,总计容面积约 763070 m<sup>2</sup>,暂定总建筑面积约 1060000 m<sup>2</sup>。主要包括 01-01 地块 (R+C),用地 46034.9 m<sup>2</sup>,容积率 8.8,其中含住宅 216106 m<sup>2</sup>,公寓 50137 m<sup>2</sup>,办公 96187 m<sup>2</sup>,商业 20800 m<sup>2</sup>,公配含地下室 30900 m<sup>2</sup> (社区服务中心 1000 m<sup>2</sup>,文化活动室 5000 m<sup>2</sup>,社区体育活动场地 3000 m<sup>2</sup> (占地 6000 m<sup>2</sup>),社区健康服务中心 2300 m<sup>2</sup> (含残疾人康复用房 1 处,面积 300 m<sup>2</sup>),老年人托养中心 6000 m<sup>2</sup>,小型垃圾转运站 480 m<sup>2</sup>,公共厕所 120 m<sup>2</sup>,环卫工人作息房 40 m<sup>2</sup> (2 处),公交首末站 6400 m<sup>2</sup>,小型消防站 500 m<sup>2</sup>,汇聚机房 200 (地下),再生资源回收站 60 m<sup>2</sup>,18 班幼儿园 5800 (占地 5400 m<sup>2</sup>) ) 总计容面积约 404130 m<sup>2</sup>; 01-02 地块 (R),容积率 5.5,其中包含住宅 345145 m<sup>2</sup>,商业 5190 m<sup>2</sup>,公配含地下室 4650 m<sup>2</sup> (社区管理用房 300 m<sup>2</sup>,社区警务室 100 m<sup>2</sup>,邮政所 150 m<sup>2</sup>,9 班幼儿园 3000 m<sup>2</sup> (占地 3000 m<sup>2</sup>),公共充电站 1100 m<sup>2</sup> (地下)), 总计容面积约 358945 m<sup>2</sup>。以专规最终批复为准。

建设地点: 深圳市福田区

暂估建安费: 568700 万元

资金来源: 社会投资

鉴于:

1.乙方已明确知悉:甲方【深圳市福田福河建设开发有限公司】(下称“甲方”)已将南华村棚改项目(下称“本项目”)委托代建人实施代建,甲方对相关投标人的资质、投标文件等负有严格审核的义务,招标采购应接受甲方的监督。乙方已认真查阅、理解、认可甲方招标文件的全部内容,并对甲方授予代建人的权利无任何异议。

2.基于上述情况,各方经友好协商,特订立本合同,以资共同遵守。

### 第 1 章总则

1.1 乙方在甲方举办的招标活动中中标,根据《中华人民共和国合同法》的规定,乙方接受甲方委托,受甲方及代建人共同管理,按以下规定承担本项目的设计工作。为明确各方的权利和义务,经协商订立本合同。

1.2 合同依据

1.2.1 《中华人民共和国合同法》

1.2.2 《中华人民共和国建筑法》

(1) 全套施工图（甲方、代建人确认图纸不满足设计深度要求不计） 20 套（附内部校审意见清单一份）

(2) 管线综合图 10 套

(3) 电子文档 4 套

(4) 暖通、给排水、电气、消防、燃气等专业详细计算书电子版 1 套

(5) 主要施工图纸 A3 装订成册 4 套

(6) 基础选型报告 10 套

(7) 工程地质详细勘察和物探要求任务书 4 份

(8) 主要装饰材料样板（实物+图片） 1 套

(9) 屋面和外墙材料确定后，提供建筑外观效果图。

(10) 设计估算 6 套

#### 2.7.3 施工服务阶段

(1) 设计变更文件（包括造价变更文件） 10 套

(2) 招标配合，编制各项招标文件中的技术要求和参数指标。

#### 2.7.4 竣工图

(1) 全套竣工图 8 套

(2) 竣工图电子文档 4 套

2.7.5 上述 2.7.1-2.7.4 条为乙方必须提供的设计成果，其数量为最大值，按甲方、代建人需要数量提供。甲方、代建人需加晒图纸时，乙方按成本价且不超过现行深圳市政府有关收费标准收取晒图费，但属于供各类审查会、研讨会、专家评审会使用的设计中间成果和报建图纸，乙方无偿按要求及时提供，甲方、代建人不另支付制作费用。

2.7.6 乙方提供的电子文档须确保能够被甲方、代建人及甲方、代建人委托的单位打开和使用。

2.7.7 乙方提交的所有设计文件，须使用中文。

2.7.8 所有设计文件均使用公制尺寸。文字文件采用 MS-Office (\*.doc) 格式，图形文件采用 AutoCAD (\*.dwg) 格式，彩色透视图采用\*.TIFF 格式、\*.jpg 格式或\*.pdf 格式。

2.8 合同双方之间书面通信往来以及提供的文件资料所采用的语言确定为中文，计量单位采用公制为单位进行计算。

## 第 3 章 设计费

### 3.1 设计费计取

3.1.1 合同含税总价为 9700 万元，其中基本设计费为 8140 万元（含方案竞赛及方案设计费 1800 万元），绿色建筑设计费为 30 万元，BIM 技术应用费用为 600 万元，装配式建筑设计费用为 600 万元，海绵城市设计费用为 30 万元，市政道路设计费用为 300 万元。由甲方提出的方案重大修改、重大设计变更等原因引起的设计费用追加需根据实际发生工作量通过甲、乙双方协商确定后补充设计费。方案竞赛及方案设计费暂定 1800 万元。方案设计包含建筑方案设计、景观方案设计、公共区域室内精装修方案设计、户内精装修方案设计、标识方案设计、幕墙方案设计等内容。方案设计竞赛由甲方另行组织，方案设计竞赛费

2.1.5 政府主管部门对各阶段设计文件的审查意见。

2.1.6 市委、市政府有关本项目的会议纪要和甲方有关本项目的会议纪要。

2.1.7 在工程建设过程中适用的有关工程建设的标准、规范、技术规定和专业要求等。

2.1.8 其它有关资料。

2.2 设计内容、服务阶段及各阶段工作内容

1) 本项目的建筑工程设计(含设计管理及配合投资估算)、专项设计、相关的必要实验、相关专项报告编制、施工配合等涉及本项目交付区的所有设计；

2) 本项目建筑工程设计包括但不限于初步设计(配合概算编制)、招标图设计、施工图设计、竣工图编制(含建筑工程主体及所有专项设计)等。

3) 本项目设计内容：包括但不限于如下专业内容：建筑专业、结构专业、室内专业、机电各专业、红线内市政设计、中高压配电设计、消防设计、室内外机电管线综合、办公及人才房的预制装配式专项设计(还迁区住宅的预制装配式专项设计要求待相关部门明确后确定)、景观专业、室外管道及室外电气、小区道路、交通标识系统、建筑声学、人防、门窗、幕墙等。同时，本项目用于地块间及周边地块连接的地下通道和连廊，亦包含在设计范围内。

4) 本项目专项设计包括但不限于方案深化设计、智能化设计、绿色建筑设计、海绵城市设计、装配式设计、幕墙设计、泛光照明设计、钢结构深化设计、车位划线设计、人防设计(包括但不限于建筑、结构、电气、给排水、暖通等建筑主体专业)、管线综合设计、BIM设计、PC工厂化设计、燃气设计、产品手册、节能评估等。

上述相关专项设计的必要实验，包含但不限于节点试验(如有需要)等。

5) 本项目相关专项报告编制，包括但不限于项目申报报告、海绵城市、绿色建筑(绿色建筑标准为不高于国家绿标二星设计认证)、交通影响评价报告等；

6) 工程招标所需的技术要求和说明等相关文件，以及满足设计和政府相关部门审查所需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究及专项评审(包括但不限于甲方和政府相关部门要求的设计、咨询、研究和评审，报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等)、招标采购配合、材料样板确定、现场协调技术支持、变更修改、报批报建及手续办理等工作；

7) 以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和投资计划所含项目的设计。

2.2.1 全部设计工作包括但不限于前期策划及概念设计、方案设计(含设计估算编制)、初步设计(设计估算编制、配合概算编制)、施工图设计、配合报建及招标工作、竣工图编制以及现场施工配合等各阶段的相关设计服务(具体详见设计任务书)。

2.2.2 除专规批复内容外，乙方还须完成为本项目所必需的相关设计工作。(乙方资质受限而不能承担的除外，若此部分工作量较大且不在专规批复范围内，则合同双方再另行协商)。

乙方还须提供的服务范围包括：

完成不在本项目用地范围内连接地块的人行通道、过街连廊、地下通道等的市政设施设计。

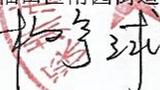
完成不在本项目用地范围内但为本项目所必需的绿地、广场、人行通道等的配合相应专项设计单位

(本页无正文)

甲方：深圳市福田区福河建设开发有限公司

(公章)

地址：深圳市福田区南园街道玉田社区上步南路 1001 号锦峰大厦 A 座 27A

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

邮政编码：5180000

乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

(公章)

地址：深圳市福田区福田保税区市花路盈福大厦 4 楼

法定代表人：

委托代理人：

帐户名称：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

开户行：招商银行深圳福强支行

银行帐号：816480899310001

电话：0755-82712328 传真：0755-82712311 邮政编码：518038

合同签署地点：中华人民共和国广东省深圳市【福田】区

合同签署时间：2020 年 11 月 26 日

附件一

## 项目设计部组成人员名单

序号	姓名	性别	身份证号	学历	从事专业	注册专业	注册证号	职称等级	社保电脑号	在本项目中拟任的岗位
1	袁源	男	440301197103315117	硕士	管理	注册监理工程师	00322749	高级结构工程师	1479506	主管领导
2	王格	男	431002198108304314	硕士	方案	一级注册建筑师	134411182	高级建筑工程师	612383968	项目负责人/BIM专业负责人/项目总协调人
3	何树周	男	441283198205292811	本科	建筑	一级注册建筑师	144402158	高级建筑工程师	615703607	执行项目负责人/建筑专业总师
4	张建锋	男	440307198211161138	本科	建筑	一级注册建筑师	144411289	建筑工程师	610057386	执行项目负责人/建筑专业总师
5	马奕鸣	男	310107198101203915	硕士	方案	一级注册建筑师	114200876	/	649187758	方案负责人(回迁区)
6	朱鸿晶	女	440301197702012724	本科	方案	一级注册建筑师	104410964	高级建筑工程师	3434910	方案负责人
7	彭林	男	510923198302233310	本科	建筑	/	/	高级建筑工程师	618059046	建筑专业负责人
8	邹乐	男	360104198812261919	本科	建筑	一级注册建筑师	204411578	建筑工程师	632548245	建筑专业负责人
9	温李山	男	440822197911025117	本科	结构	一级注册结构师	S154101754	高级结构工程师	620968926	结构专业总师
10	徐柏良	男	442000198002186639	本科	结构	一级注册结构师	S134402968	高级结构工程师	801007100	结构专业负责人
11	李军洁	男	513021198804190876	本科	结构	/	/	结构工程师	633276276	结构专业负责人
12	伍凌	女	R178359(8)	本科	给排水	注册公用设备工程师(给水排水)	150001HKCS	高级给排水工程师	608416031	给排水专业总师
13	徐锦	女	340703198110274021	本科	给排水	/	/	高级给排水工程师	606778424	给排水专业负责人
14	李云环	女	372923197802074126	本科	给排水	/	/	高级给排水工程师	649653198	给排水专业负责人
15	谢雪梅	女	362101198001301027	本科	电气	注册电气工程师(供配电)	DG114400564	高级电气工程师	605045896	电气专业总师
16	付俊哲	男	430626198405120039	本科	电气	注册电气工程师(供配电)	DG173500367	电气工程师	617637609	电气专业负责人
17	叶学智	男	362323198702103911	本科	电气	/	/	电气工程师	636235296	电气专业负责人

6) 天安云谷三期 (01-03、01-05、02-03、02-05 地块)

效果图





深圳天安骏业投资发展集团  
SHENZHEN TIANAN SUCCESS INVESTMENT DEVELOPMENT GROUP

## 中标通知书

天安骏业【2021】 中标通知书 号

<b>TO (致):</b> 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	<b>FAX (传真):</b>
<b>FROM (自):</b> 深圳天安云谷投资发展有限公司	<b>TEL (电话):</b>
<b>SUBJECT (主题):</b> 中标通知书	
<b>DATE (日期):</b> 2021 年 1 月 18 日	<b>PAGE (页):</b> 共 1 页

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司：

经我司招标（采购）委员会研究，决定由贵司承接天安云谷三期住宅（01-03、01-05、02-03、02-05 地块）的建筑方案设计及服务工作，并就此明确以下中标条件：

<b>中标价格</b>	<p>中标总价：<b>11,453,480.00 元</b></p> <p>承接方式：固定设计单价，暂定设计面积，暂定总价，按实结算。</p>
<b>设计周期</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建筑概念设计阶段：自甲方书面通知乙方启动设计起 3 个月，此阶段以获得甲方认可为最终成果。期间根据项目安排及进程将有若干沟通汇报节点或时间调整。</li> <li>● 建筑方案设计阶段：自甲方确认建筑概念设计成果后 3 个月，此阶段以获得甲方认可为最终成果，并通过工程方案设计评审会，配合甲方获取《工程规划许可证》；期间根据项目安排及进程将有若干沟通汇报节点或时间调整。</li> <li>● 方案深化设计阶段：乙方与施工图设计单位配合，进行为扩初设计提供条件的深化设计，并配合扩初设计及施工图设计，对落实的设计成果进行空间及品质上的把控和调整。</li> <li>● 施工图及施工配合阶段：自施工图设计单位启动设计至工程竣工为止，对落实后的设计成果进行不断的把控及修正。</li> </ul> <p><b>注：甲方根据项目进展情况，有权适当调整设计计划，乙方对此无条件同意并确认。</b></p>



<b>付款方式</b>	<p>第一次付费：设计启动款，10%，合同开始履行即转为设计费用；</p> <p>第二次付费：建筑概念设计，15%；</p> <p>第三次付费：建筑方案设计，20%；</p> <p>第四次付费：建筑方案深化设计，15%；</p> <p>第五次付费：建筑设计方案通过深圳市相关政府部门审批并获取批文，10%；</p> <p>第六次付费：后期施工图设计审核，配合施工图设计且施工图审查通过，10%；</p> <p>第七次付费：扩初及施工图设计配合，提交立面控制手册，与施工图及幕墙设计公司设计交底，10%。</p> <p>第八次付费：配合建筑立面选材（材质及色彩）和定样，土建验收，施工配合，10%。</p>
-------------	--

特此通知！

深圳天安云谷投资发展有限公司

2021年1月18日

注：

1、本中标通知书仅作确认中标资格使用，本招标项目中贵我双方的具体权利义务关系，由最终签订的合同予以确立。

2、由于贵司原因未在双方商定时间内签订正式合同，或因贵司在合同签订前提出不同于投标文件承诺的合同条款意见，我司有权采取以下措施：

- (1) 取消贵司的中标资格，另行确定中标单位；
- (2) 保留就我司因贵司上述行为产生的损失行使索赔的权利。

合同编号: GC-30-00-2021-001

天安云谷三期 (01-03、01-05、02-03、02-05  
地块) 建筑方案设计合同

项目地点: 深圳市龙岗区坂田

甲 方: 深圳天安云城投资发展有限公司

乙 方: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

二〇二【一】年【三】月【二】日

1/32

## 第二章 技术条款

### 第一条 项目概况

1.1 项目名称：“坂田天安云谷三期（01-03、01-05、02-03、02-05 地块）建筑方案设计项目”（以下简称“项目”或“本项目”）。

### 1.2 项目区位：

本项目位于坂雪岗科技新城核心腹地。在特区扩容、产业升级背景下，华为片区将打造首个特区扩容示范区，同时本项目将成为深圳市特区内外一体化建设和旧工业升级改造的示范项目。

规划城市更新单元用地面积为 76.15 公顷，规划总建设量为 289.02 万 $m^2$ ，规划住宅居住人口 2.17 万人，产业配套单身宿舍居住人口 1.71 万人，就业人口 4.99 万人。

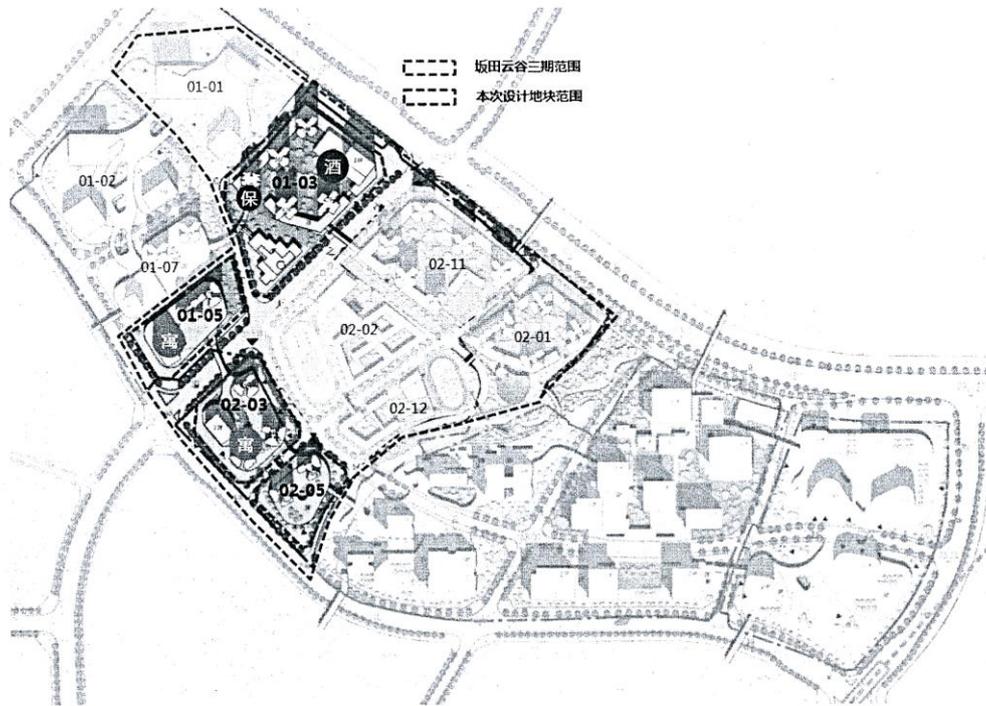


坂田天安云谷项目总共分成六期建设。一期、二期为 M0 用地，一期现已建设完成投入使用，二期处于招商销售阶段。现将启动三期范围内 01-03、01-05、02-03、02-05 地块四个地块的建筑方案设计。

### 1.3 设计范围及各地块指标

本项目设计范围为坂田云谷三期中的四个：01-03 地块、01-05 地块、02-03 地块、

02-05 地块；总建设用地面积约 7.9 万 m<sup>2</sup>，计容建筑面积约 50 万 m<sup>2</sup>。设计范围及具体指标参照下图与下表。



1.4 地块主要技术经济指标

地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	功能	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	公共配套设施内容	限高 (m)	绿地覆盖率 (%)	裙房覆盖率 (%)	塔楼覆盖率 (%)	停车位 (个)
01-03	36948.30	R2+C1	6.1	住宅	156000 (含保障性住房 34930)	224750	社区管理用房 300、社区服务中心 400、文化活动室 1500、社区警务室 50、邮政所 100、通信综合机房 150、18 班幼儿园建筑面积 4800 平米，占地 5400 平米、公共厕所 60、垃圾转运站 150	≤ 180	≥ 40%	≤ 40%	≤ 30%	1982
				酒店	45000							
				商业	16240 (含 3070 商业文化设施)							
				公共配套	7510							
01-05	15022.90	R2+C1	6.4	住宅	49900	96130		≤ 170	≥ 25%	≤ 65%	≤ 25%	898
				商业	16230 (含 2320 商业文化设施)							
				公寓	30000							
02-03	16668.90	R2+C1	6.9	住宅	71000	114500	社区菜市场 1000	≤ 170	≥ 40%	≤ 65%	≤ 25%	865

				商业	22500 (含 2130 商业 文化设施)							
				公寓	20000							
				公共配套	1000							
02-05	10620.90	R2	6.0	住宅	46175	63725		≤165	≥40%	≤65%	≤25%	522
				商业	17550							

## 第二条 设计总体要求

### 2.1 设计理念

本项目位于深圳市龙岗区坂田街道，根据政府部门指导意见，结合区域规划发展方向和周边项目特点，整体项目拟定位为：以“创新、协调、绿色、开放、共享”为指导，打造产学研城一体化融合示范区。

### 2.2 设计原则

2.2.1 打造可持续发展的开放式社区环境，并同时保证住宅区域的私密性。

2.2.2 各功能区块、建筑单体平、立、剖面设计功能合理，技术上可行、经济，同时符合国家及深圳建筑设计规范要求。

2.2.3 充分考虑周边景观资源的利用。

2.2.4 整体考虑地块间商业及公共空间的结合，营造活力街区。

2.2.5 整体考虑未来与周边地块功能与交通的协调和内在联系，考虑地块之间架设空中平台进行联系，考虑裙房屋顶花园及架空层的连续性。

2.2.6 充分考虑人车分流及无障碍设计。

2.2.7 重视整体与细部的关系，整体造型和谐、生动、大气，细部处理精致到位。

2.2.8 酒店。根据酒店定位报告进行方案设计；根据酒店管理公司需求进行设计及调整。

## 第二部分 专用合同条款

### 第一章 商务条款

#### 第一条 合同价款



地块	业态	面积 (㎡)	设计内容	
01-03 地块	住宅	156000	方案设计(含 概念设计、方 案深化及施 工图配合)	
	酒店	45000		
	底商+配套	18950		
	幼儿园	4800		
	地库	79280		
02-05 地块	住宅	167075		
	底商+配套	57280		
02-03 地块	商务公寓	50000		
01-05 地块	地库	91400		
合同暂定总价 (含税)				11,453,480.00
合同暂定总价 (不含税)				10,805,169.81
税费 (6%)				648,310.19

1.2 本合同设计单价包括但不限于本合同条款中所有设计服务及其产生的税费、知



(签署页, 无其他合同内容)

甲方: 深圳天安云城投资发展有限公司

乙方: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

(盖章)

有限公司 (盖章)

法定代表人



法定代表人:



(或授权代表)

(或授权代表):

通讯地址: 深圳市龙岗区雪岗北路 2018 号

通讯地址: 深圳市福田区市花路 14

天安云谷一期 3 栋 B 座 3101

号盈福大厦 4 楼

邮政编码: 518129

邮政编码: 518048

联系人: 王敏

联系人: 易春梅

手机: 13923720323

手机: 15999555605

邮箱: wangmin@szyungu.com

邮箱: yichunmei@capol.cn

联系电话: 0755-89373925-8800

联系电话: 0755-82732383

开户银行: 中国建设银行深圳南山支行

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳福田保税区支行

账号: 44201506600052535471

账号: 44201540600052536311

税务识别号: 91440300398593757F

税务识别号: 91440300192239795N

(增值税一般纳税人)

合同签订地点: 深圳

合同订立时间: 2021 年 3 月 2 日

期间根据项目安排及进程将有若干沟通汇报节点或时间调整。

4.3 方案深化设计阶段：乙方与施工图设计单位配合，进行为扩初设计提供条件的深化设计，并配合扩初设计及施工图设计，对落实的设计成果进行空间及品质上的把控和调整。

4.4 施工图及施工配合阶段：自施工图设计单位启动设计至工程竣工为止，对落实后的设计成果进行不断的把控及修正。

## 第五条 项目团队组成

### 5.1 乙方设计服务人员构架及主要设计人员简历

序号	姓名	性别	专业	职称	从业年限	拟担任职务
1	薛升伟	男	建筑	美国注册规划师/ 美国注册建筑师	23年	项目总负责人
2	朱鸿晶	女	建筑	一级注册建筑师	21年	项目负责人
3	骆欧文	男	建筑	建筑工程师		方案主创
4	邵静	女	建筑	注册规划师	11年	方案主创
5	吴庆贤	男	建筑	助理建筑工程师	9年	方案主创
6	王柯	男	建筑	一级注册建筑师	6年	方案主要设计师
7	曾小强	男	建筑	-	8年	方案主要设计师
8	胡杰楠	男	建筑	助理建筑工程师	3年	方案主要设计师

### 5.2 双方项目代表

甲方项目代表：麻世金

乙方项目代表：朱鸿晶

电话：18665852220

电话：13828700697

7) 农科东城项目（宗地号：G11333-0099 地块）

效果图



# 中标通知书

标段编号：2020-440317-47-03-016244001001

标段名称：农科东城项目（宗地号：G11333-0099地块）建筑  
方案及施工图设计

建设单位：深圳市农科东城置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

中标价：71元/平方米

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2020-11-11 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设  
工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(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：2021-01-07



查验码：1279517537518790

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

农科东城项目（宗地号：G11333-0099 地块）建筑

方案及施工图设计合同



委托单位：深圳市农科东城置业有限公司

设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签约日期：2021年2月3日

合同编号：

1.7 其他有关资料。

## 2 项目概况

本项目概况详见下表。

序号	指标名称	说明或规划要求
1	建设地点	坪山区碧岭街道锦龙大道和振碧路交汇处西南角
2	项目用地面积	66857.17m <sup>2</sup>
3	总建筑面积	约 435500m <sup>2</sup>
4	容积率	≤4.6
5	其它	具体范围见“设计范围”

项目概况表

## 3 工作范围与工作阶段

本项目工作范围包括但不限于：建筑设计(方案设计 初步设计 施工图设计 施工现场服务 竣工图设计)；海绵城市须满足《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》设计要求。

详见下表，“√”表示本合同项下的设计阶段。

类别	建筑物、构筑物	概念设计	方案设计	初步设计	施工图设计及竣工图	设计审图	设计配合
建筑设计	总图规划设计		√	√	√	√	√
	建筑单体各专业的 设计(含人防)		√	√	√	√	√
	建筑外立面设计		√	√	√	√	√
	绿色建筑设计		√	√	√	√	√
	海绵城市设计		√	√	√	√	√
	装配式设计		√	√	√	√	√
	抗震支架设计		√	√	√	√	√
	竣工图					√	√
装修设计	大堂、电梯厅、公共区域及					√	√

### 7.1.3 设计费用的计算方式

本合同为固定单价合同, 暂定合同总价: ¥30,920,500.00 元

## 7.2 设计费的变更

### 7.2.1 超出本合同约定次数之外的设计汇报和施工现场服务费

除本合同另有约定外, 对于本合同约定的次数内的设计汇报和现场服务, 甲方不承担额外费用。如果甲方要求乙方的次数超过本合同约定的次数, 甲方将按照每次 300 元向乙方支付超额费用, 该费于双方结清最后一笔款项时结清。

### 7.2.2 否定性设计修改的费用增加

因甲方原因对双方确认的上一阶段成果提出全局否定性质的修改并涉及重新更改出图时, 经双方友好协商按甲方确认的增加工作量核算设计更改费用; 除此情况以外, 甲方不对因设计修改增加的工作量对乙方作出费用补偿。

### 7.2.3 设计费用的变更的方式

如乙方为境内公司, 设计工作内容及设计费用的变更可以通过工作联系单或另签补充协议方式由双方加以确认;

## 7.3 设计费的支付

### 7.3.1 支付前提条件

合同付款分阶段进行, 每阶段支付应满足下述相应条件: ①乙方按合同约定的时间、地点和方式提交设计成果和相应阶段的服务; ②获得相应阶段的政府主管部门的批准或批复意见; (如果法规有该项要求的话) ③乙方按照政府主管部门审查批复意见(如果法规有该项要求的话)和甲方审查意见对设计成果进行了修改完善, 并经甲方书面认可。

## 11 项目结算

11.1 本工程竣工验收以后办理结算，结算时按竣工查丈的建筑面积乘以相应固定单价（含税，如同税率发生变化，以保持不含税价不变为原则作为计算依据。）进行结算。办理完结算手续，乙方向甲方提交全额增值税专用发票后，10日内付清余款。

## 12 其他

1. 签订合同时，乙方必须针对该项目购买或出示乙方关于本单位已购买保额不少于 500 万元的建筑工程设计类商业保险，并在每年投保后 10 个工作日内将保单原件交与甲方审核，甲方留复印件。
2. 除非经甲方书面同意，乙方不得将自己承接的工作分包给第三人。如甲方同意分包给第三人，第三人就其完成的工作成果与乙方共同向甲方承担连带责任。
3. 乙方承诺并保证其具有签订及履行本合同的资格和资质。
4. 本合同发生争议，双方应及时协商解决。协商不成，双方选择以下两种方式中第二种方式进行解决：  
第一种解决方式：向仲裁委员会申请仲裁；裁决为终局裁决，任何一方当事人均须严格履行。  
第二种解决方式：向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。
5. 甲方有权在本项目的商业销售行为中采用乙方的名义及过往业绩作商业宣传。
6. 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。
7. 本合同经双方签字盖章之日起生效。
8. 双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。
9. 本合同壹式拾份，甲方执陆份，乙方执肆份。
10. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议、各阶段设计任务书及双方认可的来往电报、会议纪要及本合同附件等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：深圳市农科东城置业有限公司  
（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

地址：

邮政编码：

乙方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司  
（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

地址：

邮政编码：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户名称：

开户名称：

开户银行：

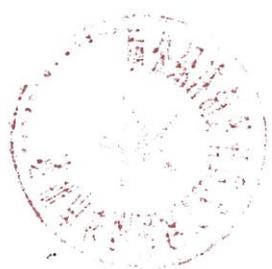
开户银行：

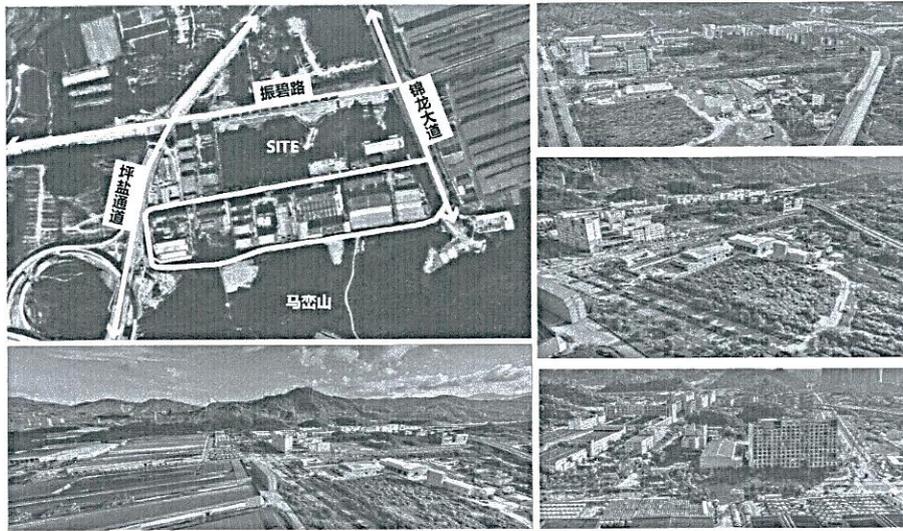
银行帐号：

银行帐号：

签约时间：2021年2月3日

签约地点：深圳市福田区





## 6. 气候条件

深圳地处北回归线以南，属亚热带海洋性气候，气候温和，雨量充沛，日照时间长。夏无酷暑，时间长达6个月。春秋冬三季气候温暖，无寒冷之忧。年平均气温为22.3℃，最高气温为36.6℃，最低气温为1.4℃，无霜期为355天。

## 二、项目定位

### 1. 项目形象定位

本项目秉承一步中心、一步教育、一步生态的理念，定位为坪山中心门户·公园学府·品质社区，住宅整体档次定位为刚需改善级产品。

### 2. 住宅户型定位

建议产品定位以78-99 m<sup>2</sup>三房为主，占比约55%，其次100-105 m<sup>2</sup>小四房、106-130 m<sup>2</sup>四房产品占比分别为30%、15%。

本项目住宅整体户型配比建议						
产品	面积段	产品	户型	配比比例	产品诉求	套数
住宅	78-85 m <sup>2</sup>	紧凑小三房	2+1房 2厅 1卫	20%	刚需首置	609
	90-99 m <sup>2</sup>	舒适三房	3房 2厅 2卫	35%	刚需主力	908
	100-105 m <sup>2</sup>	小四房	4房 2厅 2卫	30%	首次改善	725
	106-130 m <sup>2</sup>	舒适四房	4房 2厅 2卫	15%	品质改善	313
合计				100%		2555

### 3. 商业产品定位

本项目商业体量为7600 m<sup>2</sup>，另含1000 m<sup>2</sup>菜市场，主要辐射范围在社区居民、学校以及周边产业人群，根据市场商业类型体系划分，同时结合项目商业发展机会，本项目商业为邻里商业单元，提供日常生活必要

计容面积 (m <sup>2</sup> )	307500	
其中	住宅 (m <sup>2</sup> )	246900
	物业管理用房 (m <sup>2</sup> )	500
	商业 (m <sup>2</sup> )	7600
	社区菜市场 (m <sup>2</sup> )	1000
	人才住房 (m <sup>2</sup> )	36210
	幼儿园 (m <sup>2</sup> )	7200
	社区健康服务中心 (m <sup>2</sup> )	1000
	社区老年人日间照料中心 (m <sup>2</sup> )	750
	社区管理用房 (m <sup>2</sup> )	270
	便民服务站 (m <sup>2</sup> )	400
	文化活动室 (m <sup>2</sup> )	1000
	党群服务中心 (m <sup>2</sup> )	1000
	社区警务室 (m <sup>2</sup> )	40
	公共厕所 (m <sup>2</sup> )	90
	通信汇聚机房 (m <sup>2</sup> )	200
	邮政所 (m <sup>2</sup> )	120
	环卫工人作息房 (m <sup>2</sup> )	20
	小型垃圾转运站 (m <sup>2</sup> )	200
公交首末站 (m <sup>2</sup> )	3000	
绿化率	符合深标要求	
停车位	3300	
自行车位	800	
公共开放空间 (m <sup>2</sup> )	3300	
社区体育活动场地 (m <sup>2</sup> )	3600	
其中	<p>1. 在满足设计规范和市政管线敷设要求的前提下, 宗地范围内的地下空间经批准可开发使用;</p> <p>2. 项目需开展地质灾害危险性评估并采取相应的地质灾害防治措施;</p> <p>3. 应满足深圳市绿色建筑、海绵城市建设、充电桩配置、装配式建筑以及政府相关部门的规定及要求。</p> <p>4. 根据市政府六届二百二十五次常务会议精神, “本地块新增建筑面积用于建设公共住房, 其中: 新增建筑面积的 40% 用于建设公共租赁住房, 建成后按成本价由政府回购统一安排使用; 新增建筑面积 60% 用于建设安居型商品房。” 公共住房面积暂定 36210 平方米, 具体指标以市政府最终批准文件为准。</p>	

#### 四、设计原则

##### 1. 总体规划原则

- 1) 满足城市设计要求, 建筑总体布局、造型、色彩应注重城市设计, 应成分考虑与周围地块的关系;
- 2) 充分体现均好性原则, 做到户户有景, 户户有良好的朝向;
- 3) 合理处理建筑物与环境场地之间的关系;
- 4) 合理处理各种建筑空间的有机组合、过渡;

附件 2: 设计人员名单

类别	姓名、职称及资质
项目主持人	薛升伟/美国注册规划师/ 美国 LEED 绿色建筑认证专家
方案主创	朱鸿晶/一级注册建筑师/高级建筑工程师
方案主创	刘翀/一级注册建筑师/建筑工程师
方案设计师	秦祺/建筑助理工程师
方案设计师	吴庆贤/建筑助理工程师
方案设计师	李坤龙/建筑助理工程师
工程总负责	张建锋/一级注册建筑师/建筑工程师
建筑专业负责人	张建锋/一级注册建筑师/建筑工程师
审查人	符润红/一级注册建筑师/高级建筑工程师 刘勇/一级注册建筑师/高级建筑工程师
结构专业负责人	卢先军/一级注册结构工程师/高级结构工程师
审查人	陈诗学/高级工程师
给排水专业负责人	刘毅/注册公用设备工程师（给水排水）/高级给排水工程师
审查人	梁建浩/注册公用设备工程师（给水排水）/高级给排水工程师
电气专业负责人	赵光华/注册电气工程师（供配电）/高级电气工程师
审查人	邓伟光/注册电气工程师（供配电）/高级电气工程师
通风空调专业负责人	李春艳/注册公用设备工程师（暖通空调）/暖通工程师
审查人	庄志强/注册公用设备工程师（暖通空调）/高级暖通工程师

单位名称（公章）：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



8) 深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目  
效果图



## 中标通知书

致：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

深圳市承翰投资开发集团有限公司（招标人名称）的水围城市更新项目方案设计、扩初及施工图设计经招标人评定，确定贵司为中标人。中标总价为：人民币¥11980700。

其中，装配式设计按 15 元/平方，按实结算。

质量及合同内容按照招标文件规定执行。

请中标人收到中标通知书后，尽快与招标人签订合同并按招标人要求进场施工。

如需按合同要求交纳保证金的，必须在收到中标通知后三天内将保证金交到财务。而且在合同签订前将法人代表，法人委托及营业执照加盖公章交于招采中心合约部。

招标单位联系人：庄小姐 联系电话：0755-83467255

中标单位联系人：王工 联系电话：18885430419

招标人：（盖章）深圳市承翰投资开发集团有限公司

日期：2019 年 3 月 25 日



# 深圳市建设工程设计合同

工程名称：深圳市福田区福田街道水围村城市更新  
单元项目

工程地点：深圳市福田区福田街道水围社区

合同编号：\_\_\_\_\_

（由设计人编填）

设计证书等级：建筑设计甲级

发 包 人：深圳市承翰投资开发集团有限公司

设 计 人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

签订日期：2019年07月26日

深圳市勘察设计协会 监制

发包人：深圳市承翰投资开发集团有限公司

设计人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

发包人委托设计人承担深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

**第一条** 本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》。

1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.3 《深圳城市规划条例》、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。

1.4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.5 建设工程批准文件。

**第二条** 本合同设计项目的内容：

2.1 工程名称：深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目

2.2 设计指标

建设用地面积	总建筑面积	规定建筑面积	建筑高度或层数	建筑覆盖率
24480.23 m <sup>2</sup>	238530 m <sup>2</sup> (暂定)	155190 m <sup>2</sup>	≤220m	-

**第三条** 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	文件编号	份数	提交日期	有关事宜
1	建设用地规划许可证		1	开始设计前	

2	用地红线图、地形图、场地标高资料		1	开始设计前	
3	设计任务书		1	开始设计前	
4	水、电、通讯、燃气等与市政管网接口位置资料		1	开始设计前	
5	工程地质勘察报告		1	初步设计开始前	
6	政府审批各部门的批复文件		1	下一阶段设计开始前	

**第四条** 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
		详见补充协议		

**第五条** 本合同设计收费估算为壹仟壹佰玖拾捌万零柒佰元 (¥ 11980700.00) 人民币(暂定)。设计费支付进度详见下表。见补充协议。

--

说明：

1. 提交各阶段设计文件的同时支付各阶段设计费。

(签字页)

发包人名称:

深圳市承翰投资开发集团有限公司



(盖章)

法定代表人: (签字)



委托代理人: (签字)

住 所: 深圳商报路  
奥林匹克大厦 23 层

邮政编码: 518034

电 话: 83521298

传 真: 83522922

开户银行:

设计人名称:

深圳市华阳国际工程设计股份有限  
公司

(盖章)

法定代表人或



委托代理人: (签字)

住 所: 深圳市福田区福田保税区盈  
福高科技厂房四层

邮政编码: 518038

电 话: 0755-82712388

传 真: 0755-82712311

开户银行: 中国建设银行股份有限公司  
深圳福田保税区支行

## 深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目 工程设计合同补充协议

发包人：深圳市承翰投资开发集团有限公司（简称甲方）

设计人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（简称乙方）

发包人（甲方）委托设计人（乙方）承担“深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元项目”的建筑工程设计任务，经双方友好协商，对双方已签订的《深圳市建设工程设计合同》（备案用，以下简称“原合同”）达成如下补充及变更协议。

### 1、项目设计人员

乙方应指定项目负责人，甲方与乙方通过项目负责人联系，项目负责人为乙方全权代表，负责乙方全部事务性工作。

项目负责人、技术负责人、建筑专业负责人及主要建筑师、-结构专业负责人及主要结构师，给排水工程师、电气工程师以上人员甲方要求相对稳定，并作为设计合同的附件之一。

乙方如需更换主要设计人员，须得到甲方的书面同意。如乙方未经甲方同意，自行更换主要设计人员，视为乙方违约，甲方将视具体情况罚款 5-10 万元，其中专业负责人（建筑、结构、给排水、电气）罚款 10 万元，其它工程师罚款 5 万元。

在设计配合过程中，甲方可根据设计人员的设计质量、服务意识，提出更换设计人员的要求。乙方应甲方要求更换的设计人员应满足本项目设计的需要。

主要设计人员名单详见附件一。

## 2、设计资料、设计阶段及设计文件的提交

### 2.1 方案设计阶段

2.1.1 根据开发进度及设计条件，甲方向乙方发《开始方案设计确认函》；

2.1.2 乙方在接到《开始方案设计确认函》并确认后3天内提供《方案设计进度计划表》；

2.1.3 乙方根据《方案设计进度计划表》在每一阶段完成时提条件给甲方，甲方在接到条件后三个工作日内将回复意见提供给乙方，乙方在不违反规范及相关规定的前提下根据甲方意见修改并体现在方案设计中；

2.1.4 乙方按照《方案设计进度计划表》提供的过程沟通文件应满足甲方的要求；

2.1.5 乙方按照《方案设计进度计划表》提供的方案成果文件应符合中国及深圳地区的设计规范、技术规程及地方有关规定，乙方所提交成果的内容和深度应满足《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》（2019年1月1日起执行）及国家相关规定；

#### 2.1.6 设计资料文件、期限

序号	设计资料文件	份数	设计文件深度及要求	提交时间
1	方案设计	8	满足国家、当地法律法规和相关规范要求，满足本合同设计任务书、设计指导书要求	设计成果通过相关审查并经发包人确认后三天内
2	方案深化设计	10		设计成果通过相关审查并经发包人确认后三天内
3	方案报建	16		设计成果通过相关审查并

				经发包人确认后三天内
--	--	--	--	------------

2.1.7 本项目方案阶段设计周期如下：

序号	设计阶段	工作时间（日历天）	备注
1	方案设计阶段	32	具体时间安排随项目进展，以发包人要求和通知为准。
2	方案深化阶段	30	
3	方案报建阶段	30	

## 2.2 扩初设计阶段

2.2.1 根据开发进度及设计条件，甲方向乙方发《开始扩初设计确认函》；

2.2.2 乙方在接到《开始扩初图设计确认函》并确认后 3 天内提供《设计进度计划表》；

2.2.3 乙方根据《设计进度计划表》在每一阶段完成时提条件给甲方，甲方在接到条件后三个工作日内将回复意见提供乙方，乙方在不违反规范及相关规定的前提下根据甲方意见修改并体现在初步设计中，各阶段条件包含如下内容：

建筑专业：

- ◇ 每栋各层平面图
- ◇ 每栋立面图
- ◇ 每栋剖面图

---

➤ 本合同 2.2.3 条所述各专业计算书

➤ 建设设计防火审核申请表

➤ 消防系统总说明

➤ 防空地下室功能设计审查登记表

➤ 土方平衡图

2.2.7 完成以上设计项目后，扩初设计工作结束。

2.2.8 在各行政主管部门（消防、民防、规划等）进行扩初设计审查时如扩初图存在问题，乙方应到相关部门与有关人员进行沟通，如需修改设计，由乙方修改后送至相关部门并负责解释。

### **2.3 施工图设计阶段：**

2.3.1 甲方根据开发进度及设计条件，向乙方发《开始施工图设计确认函》；

2.3.2 乙方在接到《开始施工图设计确认函》并确认后 3 天内提供《设计进度计划表》；按计划完成全套施工图给审图公司，在审图意见下达后 10 天内进行修改完成最终施工图。

2.3.3 乙方提供设计成果资料给甲方及审图机构，设计成果资料包括以下内容：

◇ 全套施工图 两套

◇ 结构计算书 两套

2.3.9 在项目施工过程中乙方应配合工程进度对与设计有关的工程资料审核、签字、盖章，并随时解决现场出现的问题。

### 3、设计周期

设计周期共 240 个自然日(包含超限审查),具体节点安排由乙方提供，将设计进度计划报甲方同意后作为本合同附件。

如因乙方原因导致未按本协议规定的各阶段要求的时间提交设计成果，每延迟一天罚款该阶段千分之一的逾期违约金，罚则最高限不能超过合同总额的 30%；逾期超过 30 天或因乙方设计质量原因造成设计文件未获政府部门批准的，乙方应免费修改直至审批通过，如乙方拒绝修改，甲方有权解除合同。

### 4、设计取费

水围村城市更新单元项目方案、初步及施工图设计报价清单(不含装配式设计)

序号	分项目名称	暂定面积 (m <sup>2</sup> )	全过程设计费综合单价 (元/m <sup>2</sup> )	小计 (元)	备注
1	住宅 (含保障房 9640 m <sup>2</sup> )	73450			
2	商业	24200			
3	酒店	16000			
4	办公	13610			
5	商务公寓 (含人才公寓 2370 m <sup>2</sup> )	11810			
6	公共配套设施 (含幼儿园 3000 m <sup>2</sup> )	16120			
7	地下室 (含人防)	83340			

(签名页)

发包人名称:

深圳市承翰投资开发集团有限公司



(盖章)

法定代表人:

(签字)

委托代表人:

(签字)

日期:



设计人名称:

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司



(盖章)

法定代表人:

(签字)

委托代表人:

(签字)

日期: 2019.07.26

附件一: 主要设计人员名单;

附件二: 设计指标承诺书

附件三: 施工图电子文件绘制要求

附件一：主要设计人员名单

设计方：承翰水围村城市更新单元项目方案及施工图阶段人员联系表				
	职务	姓名	手机	邮箱
	公司商务主管领导	袁源	13808838419	yuanyuan@capol.cn
	公司设计主管领导	薛升伟	13713704905	xueshengwei@capol.cn
	方案负责人（01-01 地块和 02-01 住宅）	朱鸿晶	13828700697	zhuhongjing@capol.cn
	方案负责人（02-01 商业和 02-02 地块）	古锐	18689211998	gurui@capol.cn
	施工图总负责人	钟煜	15012897728	zhongyu@capol.cn
	经营主要对接人	王正	18885430419	wangzheng@capol.cn
	方案设计对接人	古锐	18689211998	gurui@capol.cn
	项目助理	刘瑶	18926775653	liuyao@capol.cn
方案阶段				
方案	方案负责人（01-01 地块和 02-01 住宅）	朱鸿晶	13828700697	zhuhongjing@capol.cn
	方案负责人（02-01 商业和 02-02 地块）	古锐	18689211998	gurui@capol.cn
	方案主要设计师	刘翀	13510152029	liuchong@capol.cn
	方案主要设计师	夏淼	18676726779	xiamiao@capol.cn
	方案设计师	秦伟	15889393639	qinwei@capol.cn
	方案设计师	秦祺	18682311421	qinqi@capol.cn
	方案设计师	邓洁廉	13246671184	dengjielian@capol.cn
	方案设计师	沈牧阳	13751152360	shenmuyang@capol.cn
施工图阶段				
建筑	建筑专业主管总师	符润红	13699818187	furunhong@capol.cn
	建筑专业负责人	付锐	18675516395	furui@capol.cn
总图	总图主管总工	李勇	18924641355	liyong@capol.cn
	总图专业负责人	李德真	13530676590	lidezhen@capol.cn
结构	结构专业主管总工	程华群	18688716161	chenghuaqun@capol.cn
	结构专业负责人	陈龙	13684901884	chenlong@capol.cn
给排水	给排水主管总师	伍凌	15220202389	wuling@capol.cn
	给排水专业负责人	夏俊涛	13714061247	xiajuntao@capol.cn
电气	电气专业主管总师	张定云	13006673379	zhangdingyun@capol.cn
	电气专业负责人	谢雪梅	13798404147	xiexuemei@capol.cn
暖通	暖通专业主管总师	苗建增	13411879680	miaojianzeng@capol.cn
	暖通专业负责人	李斌	18688823700	libin@capol.cn

## 第一部分投标须知

### 1.1 项目概况:

1)项目名称: 深圳市福田区福田街道水围村城市更新单元

2)项目背景: 项目地处连接深圳市中心与香港的城市中轴线的空间节点和深港科技合作区配套区域。优越的地理区位, 促使项目用地价值也得以显现, 有望在深港创新合作区中承担更为重要的角色。同时, 项目用地的更新也将对周边相关地块的改造更新具有促进作用, 对于落实法定图则中相关道路、改善片区交通环境, 塑造城市良好空间环境方面起到积极作用, 同时也对城中村的更新模式有着探索意义。根据深圳市水围实业股份有限公司的发展规划, 项目用地将建设成为中心区南端的新门户, 发挥深港门户的重要作用。

3)改造目标: 以“水围漫游”为目标, 塑造深圳的旧村文化延续再创造与国际化先导城区相融合的先导地区。通过城市更新, 清退被占用国有未出让用地, 完善片区城市道路系统, 提高公共配套设施服务水平, 将片区建设成为集住宅、商业等功能为一体的综合社区。

①促进城市功能转型: 提高土地利用效率、提升区域发展机会;

②提升公共服务水平: 提高公共服务质量, 改善片区长期配套欠账局面;

③落实道路交通设施: 完善片区公共交通出行能力, 缓解城市交通压力;

④增加公共开放空间: 改善片区公共环境、城市形象, 创造适宜城市氛围。

4)功能定位: 深港合作的重要纽带; 联系福田中心区、保税区、口岸和河套地区的关键节点; 深圳中轴线的南侧门户, 展现当代深圳形象、城市景观的新高光点; 深圳“水围”本土文化的展示舞台, 历史与当代空间融合的多元活力国际新街区。

5)规划经济技术指标及要求:

①建设用地面积: 24480.23m<sup>2</sup> (其中01-01地块: 6775.14m<sup>2</sup>、02-01地块: 11337.72m<sup>2</sup>、02-02地块: 6367.37m<sup>2</sup>)

②用地性质: 01-01地块为二类居住用地+商业用地、02-01地块为二类居住用地、02-02地块为商业用地)

③总建筑面积: 约238530m<sup>2</sup>, 其中: 计容积率总建筑面积: 155190m<sup>2</sup>, 其中: 住宅73450m<sup>2</sup> (含保障房9640m<sup>2</sup>) 商业、办公及旅馆业建筑50310m<sup>2</sup>, 商务公寓11810m<sup>2</sup> (含人才公寓2370m<sup>2</sup>), 地下商业3500m<sup>2</sup>, 公共配套设施16120m<sup>2</sup> (含9班幼儿园3000m<sup>2</sup>、文化活动中心8000m<sup>2</sup>、公共厕所120m<sup>2</sup>、党群服务中心650m<sup>2</sup>、便民服务站400m<sup>2</sup>、社区健康服务中心1000m<sup>2</sup>、垃圾转运站300m<sup>2</sup>、公交首末站1700m<sup>2</sup>、社区级公共配套设施950m<sup>2</sup>); 不计容积率地下空间建筑面积约83340m<sup>2</sup> (含地下停车库及相关设备用房等)。

分地块详细指标:

01-01地块: 计容积率建筑面积38270m<sup>2</sup>, 其中住宅23280m<sup>2</sup> (含保障性住房9640m<sup>2</sup>), 幼儿园3000m<sup>2</sup> (占地2700m<sup>2</sup>), 商业2500m<sup>2</sup> (含物业服务办公用房100m<sup>2</sup>), 人才公寓2370m<sup>2</sup>, 文化活动中心5000m<sup>2</sup>, 便民服务站400m<sup>2</sup>, 公共厕所120m<sup>2</sup>, 党群服务中心650m<sup>2</sup>, 社区级公共配套设施950m<sup>2</sup>。不计容地下公共配套设施200m<sup>2</sup> (片区汇聚机房一处), 另提供社区体育活动场地900m<sup>2</sup>。

02-01地块: 计容积率建筑面积68170m<sup>2</sup>, 其中住宅50170m<sup>2</sup>, 地上商业12000m<sup>2</sup> (含物业服务办公用房136m<sup>2</sup>), 地下商业3000m<sup>2</sup>, 社区健康服务中心1000m<sup>2</sup>, 小型垃圾转运站300m<sup>2</sup>, 公交首末站1700m<sup>2</sup>。

02-02地块: 计容积率建筑面积48750m<sup>2</sup>, 其中办公13610m<sup>2</sup>, 酒店16000m<sup>2</sup>, 商务公寓9440m<sup>2</sup>, 商业6200m<sup>2</sup> (含物业服务办公用房100m<sup>2</sup>), 地下商业500m<sup>2</sup>, 文化活动中心3000m<sup>2</sup>。不计容地下附建片区汇聚机房200m<sup>2</sup>。

④建筑容积率: 01-01地块≤5.65、02-01地块≤6.00、02-02地块≤7.66;

⑤建筑覆盖率: 其中

# 深圳市 建设用地规划许可证

深规土许 FG-2018-0012 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。  
特发此证。

日期：2018年11月15日



# 深圳市 建设用地规划许可证

深规土许 FG-2018-0012 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。

特发此证

用地单位	深圳市承翰投资开发集团有限公司, 深圳市水围实业股份有限公司		
用地位置	皇岗公园街与福强路交界处东北侧	地块编号	2018-002-0052
用地项目名称	福田区福田街道水围村城市更新单元 02-01 地块	用地性质	二类居住用地
总用地面积: 11337.72M <sup>2</sup>	其中: 建设用地面积: 11337.72M <sup>2</sup>	绿地面积: 0M <sup>2</sup>	
	道路用地面积: 0M <sup>2</sup>	其他用地面积: 0M <sup>2</sup>	

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指标按 建设用 地 面积 计算	1、建筑容积率 ≤ 6	3、建筑间距: 满足规范要求
	2、建筑覆盖率 ≤ 55 %	4、建筑高度或层数: ≤150 米
	5、建筑面积: 68170M <sup>2</sup>	其中:
	计容积率建筑面积 68170 m <sup>2</sup> , 其中住宅 50170 m <sup>2</sup> , 商业 12000 m <sup>2</sup> (含物业服务办公用房 136 m <sup>2</sup> ), 地下商业 3000 m <sup>2</sup> , 社区健康服务中心 1000 m <sup>2</sup> , 小型垃圾转运站 300 m <sup>2</sup> , 公交首末站 1700 m <sup>2</sup> .	
	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率)	
二 红线 要求 及 建筑 布局	1、地块西北侧一级建筑退线 ≥ 7 米, 二级建筑退线 ≥ 9 米; 其余各边一级建筑退线 ≥ 6 米, 二级建筑退线 ≥ 9 米; 2、一级建筑覆盖率 ≤ 55%, 二级建筑覆盖率 ≤ 25%; 绿化覆盖率 ≥ 40%, 透水率 ≥ 10%; 3、建筑高度 ≤ 150 米, 须满足航空限高等要求; 4、西北侧设置 7 米宽公交车出行通道 (同时作为消防通道), 须 24 小时无条件开放; 允许通过市政道路地下空间与 02-02 地块进行地下联通; 具体形式在下一阶段进一步论证, 覆土厚度须满足不小于 4 米; 5、建筑总体布局与建筑间距需满足《深标》、消防、建筑设计规范等相关要求; 6、02-01 地块与 02-02 地块之间设置二层架空连廊, 梁底净高不小于 6 米, 净宽不小于 9 米。	
三 市政 设施 要求	1、车辆出入口水围四街 (公交车出入口)、皇岗公园街 (公交车出入口)、水围七街 2、人行出入口 公共出入口通道 3、机动车泊位数 611 辆 (自用 / 辆 公用 / 辆) 自行车泊位数 247 辆 4、室外地坪标高 根据周边地形及规划道路确定 5、给水接口接自周边市政给水管网预留接口 6、雨水接口接自周边市政雨水管网预留接口 7、污水接口接自周边市政污水管网预留接口 (生活污水经处理达标后方可排入市政污水管网) 8、中水接口 9、燃气接口接自周边市政燃气管网预留接口 10、电源接自周边市政电力管网预留接口 11、通讯接自周边市政通信管网预留接口	
备注	1、本证依据招商局 120181565 号、建设用地方案图 (2018-002-0052-0053、0054 号) 核发; 2、本地块建设需满足已批复更新单元规划批复、深标等相关规定以及监管协议相关要求, 落实拆迁和棚改建设责任; 改造实施主体应落实更新单元规划中要求的相关公共配套设施等, 建成后按相关规定移交; 3、机动车停车位按 0.09 配建的公共充电桩, 并 100% 预留建设安装条件; 4、建成不少于 15 个公共服务专用停车位 (须配建不少于 8 个充电桩) 并无偿移交政府; 5、配建不少于 15 个残疾人专用停车位; 4、本项目容积率总量控制目标不低于 65%; 5、建设工程规划许可前须完善立项、环评手续; 6、套内建筑面积在 90 平方米以下非普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的 70% (因迁安置房除外); 除上述规定外, 项目建设应按照《深圳市绿色建筑行动计划》有关规定执行其他未尽事项应满足《深标》及其他技术规范要求。	

用地单位	深圳市承翰投资开发集团有限公司, 深圳市水围实业股份有限公司		
用地位置	皇岗公园街与福强路交界处东北侧	地块编号	2018-002-0052
用地项目名称	福田区福田街道水围村城市更新单元 02-01 地块	用地性质	二类居住用地
总用地面积: 11337.72M <sup>2</sup>	其中: 建设用地面积: 11337.72M <sup>2</sup>	绿地面积: 0M <sup>2</sup>	
	道路用地面积: 0M <sup>2</sup>	其他用地面积: 0M <sup>2</sup>	

### 建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指标按 建设用 地 面积 计算	1、建筑容积率 ≤ 6	3、建筑间距: 满足规范要求
	2、建筑覆盖率 ≤ 55 %	4、建筑高度或层数: ≤150 米
	5、建筑面积: 68170M <sup>2</sup>	其中:
	计容积率建筑面积 68170 m <sup>2</sup> , 其中住宅 50170 m <sup>2</sup> , 商业 12000 m <sup>2</sup> (含物业服务办公用房 136 m <sup>2</sup> ), 地下商业 3000 m <sup>2</sup> , 社区健康服务中心 1000 m <sup>2</sup> , 小型垃圾转运站 300 m <sup>2</sup> , 公交首末站 1700 m <sup>2</sup> .	
	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率)	
二 红线 要求 及 建筑 布局	1、地块西北侧一级建筑退线 ≥ 7 米, 二级建筑退线 ≥ 9 米; 其余各边一级建筑退线 ≥ 6 米, 二级建筑退线 ≥ 9 米; 2、一级建筑覆盖率 ≤ 55%, 二级建筑覆盖率 ≤ 25%; 绿化覆盖率 ≥ 40%, 透水率 ≥ 10%; 3、建筑高度 ≤ 150 米, 须满足航空限高等要求; 4、西北侧设置 7 米宽公交车出行通道 (同时作为消防通道), 须 24 小时无条件开放; 允许通过市政道路地下空间与 02-02 地块进行地下联通, 具体形式在下一阶段进一步论证, 覆土厚度须满足不小于 4 米; 5、建筑总体布局与建筑间距需满足《深标》、消防、建筑设计规范等相关要求; 6、02-01 地块与 02-02 地块之间设置二层架空连廊, 梁底净高不小于 6 米, 净宽不小于 9 米。	

# 深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 FG-2020-0002 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市  
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城  
市规划要求，准予建设。

特发此证

2020年04月14日

项目编号: JZ20181210

重要提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至2021年04月14日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市承翰投资开发有限公司, 深圳市水围实业股份有限公司																
项目名称	湾尚庭玺家园	用地位置	福田区福田皇岗公园街与福强路交界处东北侧														
宗地编码	440304008003GB00040	宗地号	B114-0084 (1)														
土地使用权出让合同书	深地合字 (2018) F007 号	土地预审文件文号	无														
建设用地规划许可证/规划要点函号	FG-2018-0012																
分期建设项目子项名	湾尚庭玺家园	选址意见书	无														
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	文件编号	GC190196-1														
总建筑面积 m <sup>2</sup>	112001.0	计规定容积率建筑 面积 m <sup>2</sup>	68170.00	建筑覆盖率 (一/二级)	55.00/14.0	绿化 覆盖率	40.18	建筑 最高高 度 m	145.20	最大层 数(地 上/下)	41/4	栋数	1	机动车 停车位 (地上/下)	0/611	非机动车 停车位 (地上/下)	72/175
本期建筑面积及 分配	地上	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>			地上核增											
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>										
计容积率 建筑面积 71880.00 m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	50170	0	50170	架空公共空间	340										
		商业建筑	12000	0	12000	架空绿化休闲	2632										
		社区健康服 务中心	1000	0	1000	消防避难空间	738										
		小型垃圾转运 站	300	0	300												
		公交首末站	1700	0	1700												
		合计	65170	0	65170	合计	3710										
不计容 容积率 建筑面积	地下	商业	3000	0	3000												
		合计	3000	0	3000												
不计容 容积率 建筑面积	地下核增 建筑面积	共用停车库					33742										
		公用设备用房					6262										
		架空绿化休闲					117										
		合计					40121										
本期住宅户型比例	总量		户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例												
户数	376 户 (其中保障性住房户)	306 户			81.38%												
建筑面积	50170m <sup>2</sup> (其中保障性住房 m <sup>2</sup> )	36947m <sup>2</sup>			73.64%												
附件	1、总平面图; 2、各层建筑平面图 (包括地下室、屋面平面); 3、各向立面图; 4、剖面图; 5、核增建筑面积专篇;																
备注	1、物业服务用房 136 m <sup>2</sup> , 其中含业主委员会办公用房 48.8 m <sup>2</sup> , 物业服务用房按规定其产权属本宗地内的全体业主所有。 2、海绵城市设计专篇自评价符合年径流总量控制率目标不低于 65% 的海绵城市管控要求。																
验线记录																	

# 深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 FG-2020-0002 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市  
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城

2020年04月14日

用地单位	深圳市承翰投资开发有限公司, 深圳市水围实业股份有限公司																
项目名称	湾尚庭玺家园	用地位置	福田区福田皇岗公园街与福强路交界处东北侧														
宗地编码	440304008003GB00040	宗地号	B114-0084 (1)														
土地使用权出让合同书	深地合字 (2018) F007 号	土地预审文件文号	无														
建设用地规划许可证/规划要点函号	FG-2018-0012																
分期建设项目子项名	湾尚庭玺家园	选址意见书	无														
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	文件编号	GC190196-1														
总建筑面积 m <sup>2</sup>	112001.0	计规定容积率建筑 面积 m <sup>2</sup>	68170.00	建筑覆盖率 (一/二级)	55.00/14.0	绿化 覆盖率	40.18	建筑 最高高 度 m	145.20	最大层 数(地 上/下)	41/4	栋数	1	机动车 停车位 (地上/下)	0/611	非机动车 停车位 (地上/下)	72/175
本期建筑面积及 分配	地上	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>			地上核增											
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>										
计容积率 建筑面积 71880.00 m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	50170	0	50170	架空公共空间	340										
		商业建筑	12000	0	12000	架空绿化休闲	2632										
		社区健康服 务中心	1000	0	1000	消防避难空间	738										
		小型垃圾转运 站	300	0	300												
		公交首末站	1700	0	1700												
		合计	65170	0	65170	合计	3710										
不计容 容积率 建筑面积	地下	商业	3000	0	3000												
		合计	3000	0	3000												
不计容 容积率 建筑面积	地下核增 建筑面积	共用停车库					33742										
		公用设备用房					6262										
		架空绿化休闲					117										
		合计					40121										



## 湾尚庭玺家园项目 A 座、B 座 超限高层建筑工程抗震设防专项审查意见

2020年4月23日，广东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会网络在线主持召开了“湾尚庭玺家园项目A座、B座”超限高层建筑工程抗震设防专项审查视频会议，陈星教授级高工任专家组组长。与会专家听取了设计单位深圳市华阳国际工程设计股份有限公司关于该工程抗震设防设计的情况汇报，审阅了送审资料。经讨论，提出如下审查意见。

### 一、基本情况

本项目位于深圳市福田区皇岗公园与福强路交界处东北侧。送审超限部分为地下4层、地上41层的2座超高层塔楼（A座、B座），主屋面结构高度145.05米。

抗震设防烈度7度(0.1g)，场地类别II类，抗震设防类别丙类（裙房乙类），抗震性能目标C级。

A座、B座塔楼均采用部分框支剪力墙结构体系，筏板基础。塔楼存在扭转不规则、凹凸不规则、多塔、剪力墙框支转换、局部楼板不连续（裙房）、大悬臂构件（裙房）、穿层柱（裙房）等不规则项，属于超B级高度的特别不规则高层建筑。

设计单位采用YJK和ETABS两个程序对结构进行了规范反应谱分析，采用YJK进行小震弹性时程分析，补充了YJK中震弹性验算，并采用SAUSAGE进行了罕遇地震作用下动力弹塑性验算。计算结果表明，结构的各项控制性指标基本满足现行规范要求，所采取的抗震加强措施有效，可保证结构的抗震安全性。本项目塔楼未采用装配式方案。

### 二、存在问题和改进意见

1. 细化构件抗震性能目标；两塔楼底部加强区竖向构件（计至7层）、平面弱连处楼盖、A/B座塔楼底部连体范围的裙房框架和楼板应采取抗震



加强措施，提高其构造要求；弱连接处楼板厚不小于 150mm，双向双层配筋。

2. 优化剪力墙布置和转换梁设计，宜减少转换梁断面和内置型钢设置；复核转换层以上的边柱、小墙肢、底部框支柱大震作用下的承载力和稳定性。

3. 补充斜方向为主轴的风和地震作用分析，适当增大体型系数；分析两计算软件结果的差异原因。

4. 补充塔楼 X 方向的框架-剪力墙结构体系包络设计；平面周边剪力墙边缘构件和边梁应按框架构造加强；提高裙房大开洞周边竖向构件、穿层柱、大跨度悬臂梁的抗震性能，优化悬臂梁布置，较大悬臂梁宜设置型钢。

5. 补充负一层为嵌固端的包络设计；加强高差较大处构件传递水平力的构造措施。

6. 提高屋顶构架的抗风抗震能力，充分考虑鞭梢效应的不利影响。

三、审查结论：通过。

专家组组长：陈 星

专家组成员：张良平

孙占琦

孙立德

张正国

广东省超限高层建筑工程抗震设防审查专家委员会

二〇二〇年四月三十日



## 四、 拟投入的项目团队基本情况

### 4.1、拟投入的项目团队基本情况表

投标人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

序号	姓名	出生年份	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
1	朱鸿晶	1977 年	本科	设计总监	高级工程师	一级注册建筑师	项目负责人
2	薛升伟	1973 年	硕士研究生	集团副总裁	绿色建筑认证专家	美国注册规划师	技术总负责人
3	车忠	1985 年	硕士研究生	设计总监	/	/	主创设计师
4	欧阳华	1986 年	本科	主任建筑师	初级工程师	/	方案设计师
5	周智	1996 年	本科	资深建筑师	初级工程师	/	方案设计师
6	杜立冬	1982 年	本科	建筑专业总工程师	高级工程师	一级注册建筑师	建筑专业总师
7	杨仁孟	1981 年	硕士研究生	结构专业总工程师	高级工程师	一级注册结构工程师	结构专业总师
8	王鹏	1977 年	本科	给排水专业总工程师	高级工程师	注册公用设备工程师 (给水排水)	给排水专业总师
9	王芳	1973 年	本科	电气专业总工程师	高级工程师	/	电气专业总师
10	温小生	1984 年	本科	暖通专业总工程师	高级工程师	注册公用设备工程师 (暖通空调)	暖通专业总师
11	刘亚鑫	1987 年	本科	BIM 专业总师	中级工程师 /深圳市建筑信息模型 (BIM) 专家/ 深圳 BIM 促进专家/ 广东省 BIM 技术联盟副理事长	注册公用设备工程师 (暖通空调)	BIM 专业总师

12	赵晓龙	1975年	本科	装配式专业总师	正高级工程师	/	装配式专业总师
13	吴寰	1992年	硕士研究生	绿建专业负责人	中级工程师	LEED AP	绿建专业负责人
14	马旭	1984年	本科	室内专业负责人	/	/	室内专业负责人
15	林国梁	1985年	本科	景观专业负责人	中级工程师	/	景观专业负责人

提示：提供项目团队人员注册执业资格证书（如有）、职称证书（如有）及毕业证原件扫描件。

#### 4.2、拟投入的项目团队资质证明

##### 1) 项目负责人（朱鸿晶）

毕业（学位）证书



职称证书



使用有效期:2024年07月23日  
-2025年01月19日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：朱鸿晶

性别：女

出生日期：1977年02月01日

注册编号：20104410964



聘用单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

注册有效期：2024年05月27日-2026年05月26日



主任



个人签名：

签名日期：

2024.7.23.

发证日期：2024年05月27日

2719030281



持证人签名:  
Signature of the Bearer

*朱鸿晶*

姓名: 朱鸿晶  
Full Name

性别: 女  
Sex

出生年月: 1977年02月  
Date of Birth

专业类别: \_\_\_\_\_  
Professional Type

批准日期: 2009年05月  
Approval Date

管理号 09274992749030281  
File No. :

签发单位盖章: \_\_\_\_\_  
Issued by

签发日期: \_\_\_\_\_ 日  
Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Class 1 Registered Architect.



approved & authorized  
by  
Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China

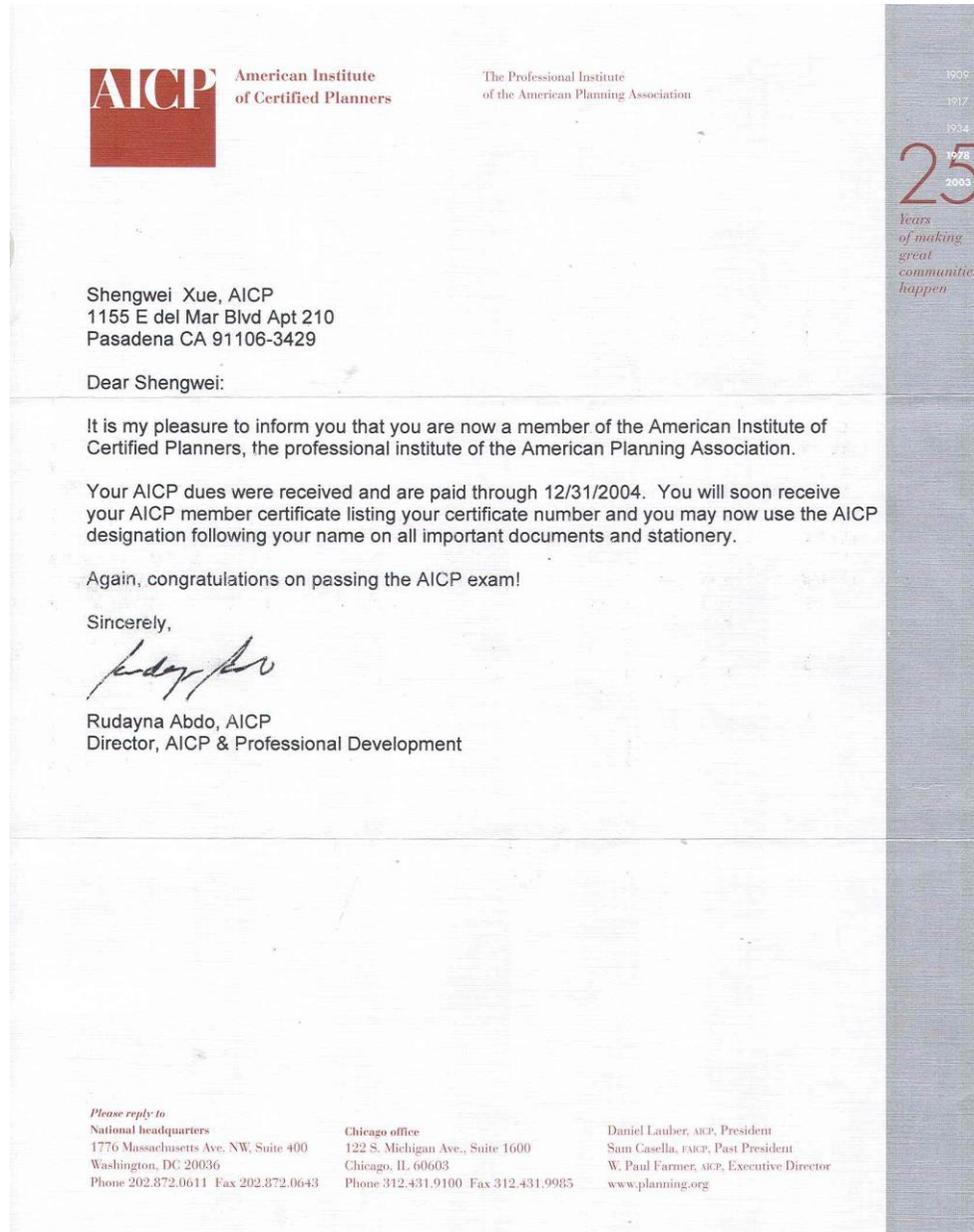


approved & authorized  
by  
Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: 0007707  
No. :

## 2) 技术总负责人 (薛升伟)

### 美国规划注册师



美国规划协会职业研究所

ShengweiXue, 美国注册规划师协会

加州帕萨德纳

1155 E del Mar 大道东 210 公寓 1155 号

91106-3429

尊敬的 Shengwei:

我很荣幸得通知您, 您现在已经成为美国规划协会职业研究所美国注册规划师协会 (AICP) 成员。

您的会费已于 2004 年 12 月 31 日收悉。您将于不久后收到您的 AICP 证书, 上面有您的证书编号, 从现在起, 您即可在所有重要文件和信函中将该 AICP 头衔用在您的姓名后。

再次祝贺您通过 AICP 考试!

此致

美国注册规划师协会

RUDAYNA ABDO,

AICP 职业发展总监

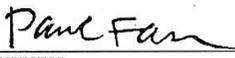
# Shengwei Xue

as a member  
with all the benefits  
of a Certified Planner and  
responsibility to the  
AICP Code of Ethics  
and Professional Conduct.

Certified Planner Number: 019459

October 1, 2004

  
PRESIDENT

  
EXECUTIVE DIRECTOR

## 美国注册规划师协会

美国规划协会职业研究所  
特授予

### Shengwei Xue

会员资格  
及作为注册规划师  
可享有的所有权利  
以及美国注册规划师协会  
道德规范及职业行为准则  
规定的义务。  
注册规划师编号: 019459

2004年10月1日

  
会长

  
执行董事

## 绿色建筑认证专家



### GREEN BUILDING CERTIFICATION INSTITUTE

HEREBY CERTIFIES THAT

## Shengwei Xue

HAS ACHIEVED THE DESIGNATION OF

### LEED® ACCREDITED PROFESSIONAL

BY DEMONSTRATING THE KNOWLEDGE OF GREEN BUILDING PRACTICE  
REQUIRED FOR SUCCESSFUL IMPLEMENTATION OF THE LEADERSHIP IN ENERGY  
AND ENVIRONMENTAL DESIGN (LEED®) GREEN BUILDING RATING SYSTEM™.



  
Chairman

June 13, 2008  
Date Issued

  
S. Richard Fedrizzi, President and CEO

Printed on 50% bamboo fibers / 50% post-consumer fibers with vegetable based inks.



绿色建筑认证协会

谨此证明

ShengweiXue

已达到成功实施能源与环境设计先锋奖 (LEED®) 之绿色建筑评级系统™所需的知识水平

并据此获得

LEED® 认证专家资格



  
主席

2008年6月13日  
颁发日期

  
S. RICHARD FEDRIZZI 总裁兼 CEO



June 13, 2008

Shengwei Xue  
RTKL Associates Inc.  
752 W. Huntington Dr. #D  
Arcadia CA 91007

Dear Shengwei:

The U.S. Green Building Council would like to congratulate you for successfully meeting the challenge of the LEED® Professional Accreditation exam. In honor of your achievement and in appreciation of your participation in fostering sustainable design and construction, we are pleased to present you with the enclosed certificate.

You have earned several advantages upon becoming a LEED® Accredited Professional. Your LEED registered building projects will benefit from your knowledge of the LEED Green Building Rating System and will be awarded the corresponding LEED point for using an Accredited Professional on the design team. You are hereby granted use of the "LEED® Accredited Professional" and "LEED® AP" titles for your business cards and resume. Use of the LEED logo is not permitted, as it is reserved for use solely by USGBC and LEED Certified projects. Your name will be listed on our Accredited Professional Directory (see the link on [www.usgbc.org/leedap](http://www.usgbc.org/leedap)) in order to help potential clients get in touch with you and your services. If you have concerns with your listing or your name has been misspelled please do not hesitate to contact us at [exam@usgbc.org](mailto:exam@usgbc.org).

We look forward to seeing your building projects become registered and certified under the LEED Rating System as we further our common mission of transforming the building industry and creating a greener world for future generations.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi  
President, CEO and Founding Chairman



(绿色建筑认证协会)

2008年6月13日

ShengweiXue

RTKL Associates Inc.

加州阿卡迪亚

西亨廷顿路D区752号

91007

尊敬的 Shengwei:

美国绿色建筑协会再次祝贺您成功通过 LEED®专家认证考试。作为这一成绩的表彰以及对您参与促进可持续性设计与建筑的感谢，我们很荣幸地授予您所附证书。

成为 LEED®认证专家后，您即已拥有若干优势。您的 LEED 注册建筑项目将得益于您对 LEED 绿色建筑评级系统的了解，并赢得相应的 LEED 分数，以便获得针对设计团队的认证专家资格。我们特此授予您"LEED®认证专家"和"LEED®AP"头衔，您可在名片和简历中使用这两个头衔。不可使用 LEED 标志，因其属 USGBC(美国绿色建筑协会)和 LEED (能源与环境设计先锋奖)认证计划专用。您的名字将列在我们的认证专家目录中(详见 [www.usgbc.org/leedap](http://www.usgbc.org/leedap))潜在客户名单中，以便潜在客户能与您取得联系。如您对我们的名单有问题，或您的名字被遗漏，请立即与我们联系：[exam@usgbc.org](mailto:exam@usgbc.org)。

我们期待看到您的建筑在 LEED 评级系统中得到注册与认证，以继续推动我们改变建筑业并为后代创造一个更环保的世界的共同使命。

此致

S. RICHARD FEDRIZZI

总裁、CEO、创会主席

The Oklahoma State Regents for Higher Education  
acting through

# The University of Oklahoma

have admitted

## Shengwei Xue

to the degree of

### Master of Architecture

and all the honors, privileges and obligations belonging thereto,  
and in witness thereof have authorized the issuance of  
this Diploma duly signed and sealed.

Issued at the University of Oklahoma at Norman, Oklahoma on the  
eighth day of May, A. D. nineteen hundred and ninety-nine.

For the State Regents

For the University



*John Manning*  
Chairman  
*Kenard O'Neal*  
Secretary  
*John B. ...*  
Chancellor

*B. Halverson*  
Chairman, Board of Regents  
*David B. ...*  
President of the University  
*Eddie Carol Smith*  
Academic Dean



俄克拉荷马州高等教育董事会

通过

俄克拉荷马大学

承认

**Shengwei Xue**

获得建筑学硕士学位

以及该学位应享有的所有荣誉、特权与义务，

特颁发经正当签字盖章的本证书

以兹证明。

颁发地点：俄克拉荷马州诺尔曼，俄克拉荷马大学

日期：公元一九九九年五月十八日。

董事会

大学



*John Manning*  
主席  
*Kenard O'Neal*  
秘书  
*John B. ...*  
名誉校长

*B. Halverson*  
董事会主席  
*David B. ...*  
校长  
*Eddie Carol Smith*  
教务长

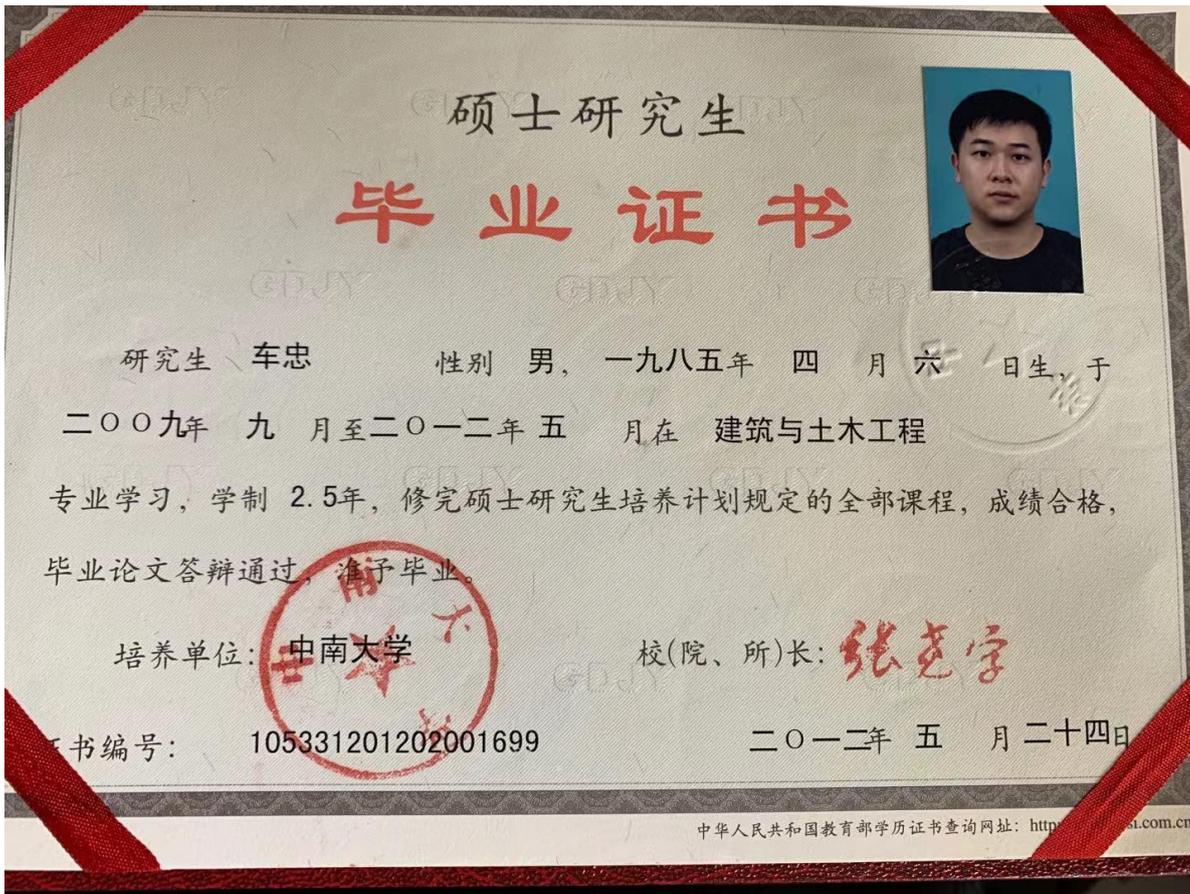


俄克拉荷马州高等教育董事会

俄克拉荷马大学

3) 主创设计师 (车忠)

毕业(学位)证书



4) 方案设计师 (欧阳华)

毕业(学位)证书



职称证书



5) 方案设计师 (周智)

毕业 (学位) 证书



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

# 广东省职称证书

姓 名：周智

身份证号：43138219960921001X



职称名称：助理工程师

专 业：建筑设计

级 别：助理级

取得方式：考核认定

通过时间：2020年08月03日

评审组织：深圳市福田区人力资源局

证书编号：2003046004617

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年08月06日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

6) 建筑专业总师 (杜立冬)

毕业 (学位) 证书



职称证书



使用有效期:2024年09月25日  
-2025年03月24日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：杜立冬

性别：男

出生日期：1982年01月10日

注册编号：20244412258



聘用单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

注册有效期：2024年03月20日-2026年03月19日



主任



个人签名：

签名日期：

2024年9月25日

发证日期：2024年03月20日

执业资格证书

**一级注册建筑师**  
Class 1 Registered Architect

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得一级注册建筑师职业资格。

   
中华人民共和国人力资源和社会保障部 中华人民共和国住房和城乡建设部



姓名：杜立冬  
证件号码：362203198201100412  
性别：男  
出生年月：1982年01月  
批准日期：2023年10月21日  
管理号：20231005049000000131



7) 结构专业总师（杨仁孟）

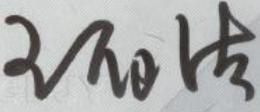
毕业（学位）证书

**硕士研究生**

**毕业证书**



研究生 杨仁孟 性别男，一九八一年八月四日生，于二〇〇四年九月至二〇〇七年一月在 我所 防灾减灾工程及防护工程 专业学习，学制三年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，毕业论文答辩通过，准予毕业。

培养单位  校(院、所)长: 

证书编号：854061200702000013 二〇〇七年六月三十日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn> 中华人民共和国教育部监制

# 广东省职称证书

姓 名：杨仁孟

身份证号：37010319810804561X



职称名称：高级工程师

专 业：建筑结构

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月13日

评审组织：深圳市建筑结构专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001134973

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月18日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

中华人民共和国一级注册结构工程师

注册执业证书

本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名 杨仁孟

证书编号 S091104307



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. S0017867

发证日期 2009年07月27日

8) 给排水专业总师 (王鹏)

毕业 (学位) 证书



学士学位证书

(普通高等教育本科毕业生)

王鹏，男，  
1977年12月生。自1997  
年9月至2001年6月  
在



给水排水工程 专业

完成了四年制本科学习计划，业已毕业。  
经审核符合《中华人民共和国学位条例》  
的规定，授予工学学士学位。

湖南大学  
学位评定委员会主席

王鹏 签字

二〇〇一年六月二十四日

证书编号: 10532420010245

职称证书

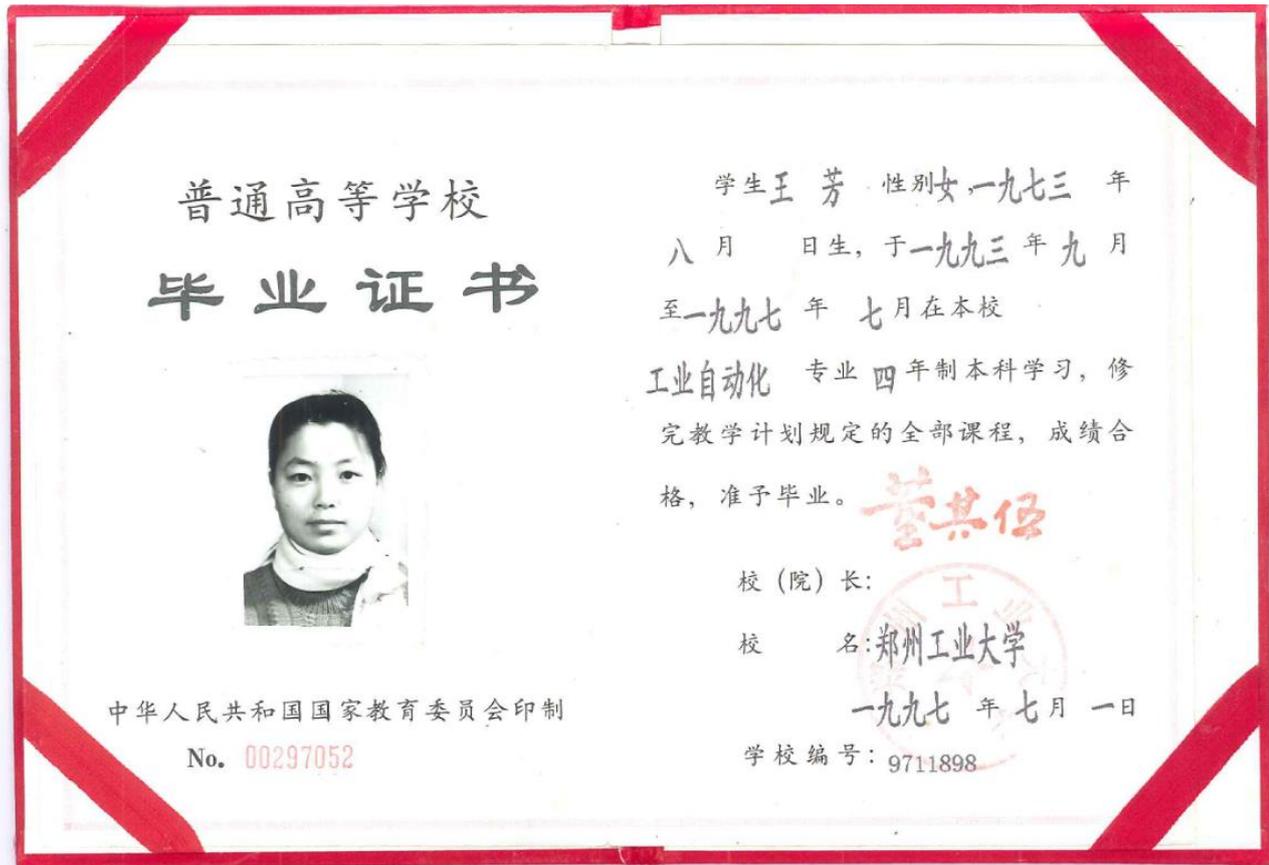


注册证书



9) 电气专业总师 (王芳)

毕业 (学位) 证书

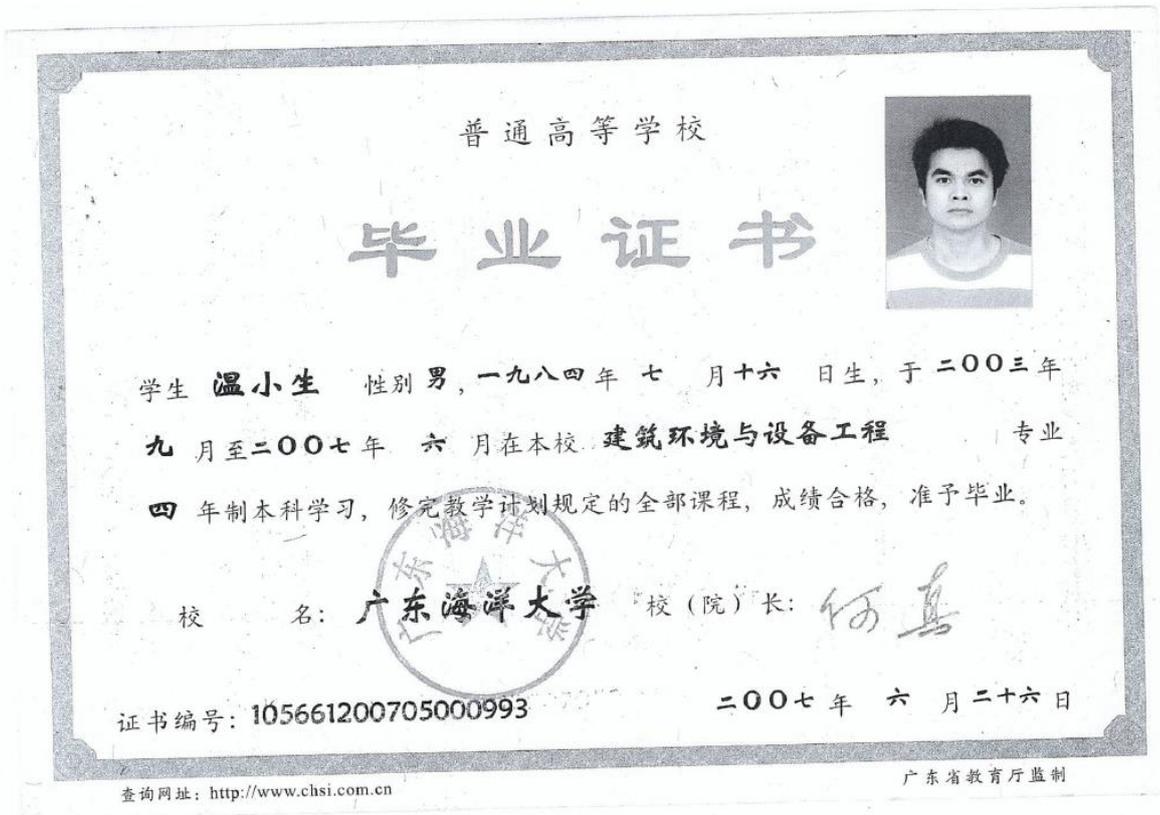


职称证书

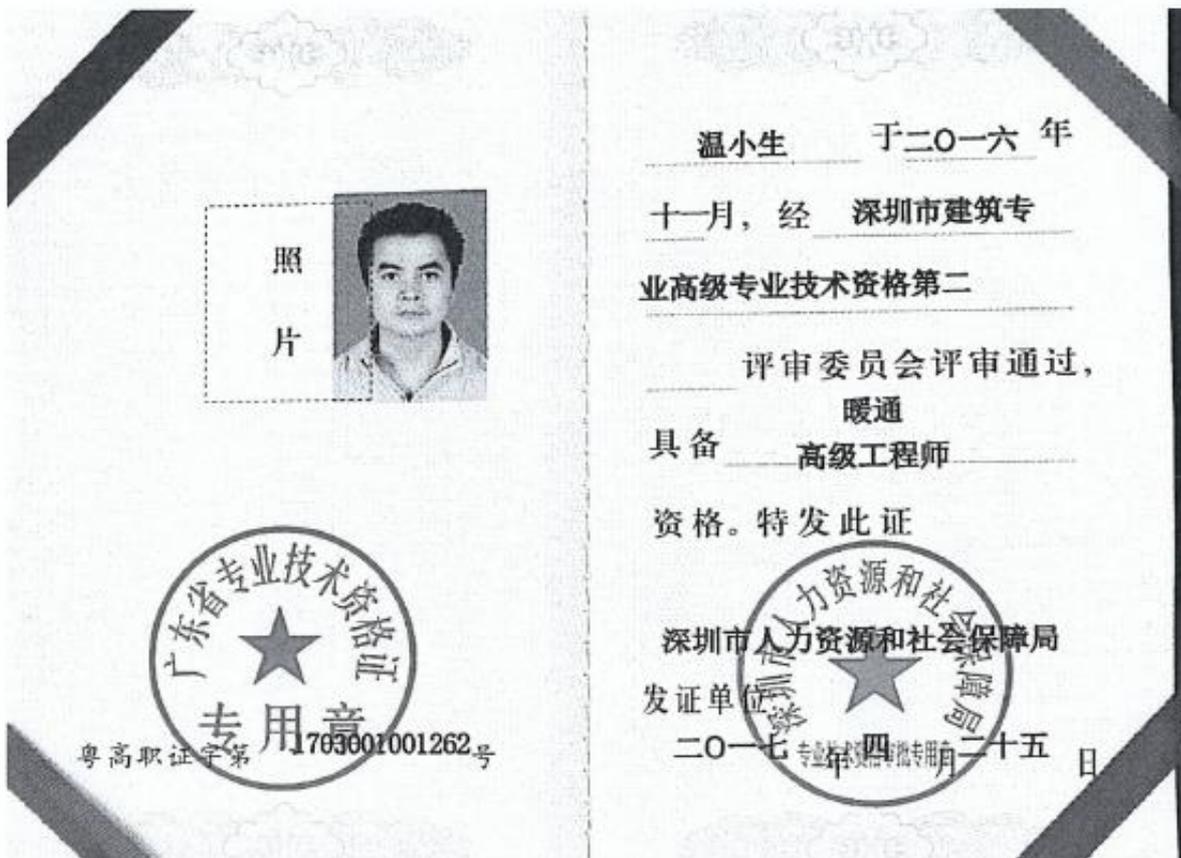


10) 暖通专业总师 (温小生)

毕业 (学位) 证书



职称证书



中华人民共和国注册公用设备工程师（暖通空调）

注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师（暖通空调）的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名 温小生

证书编号 CN144400598



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. CN0009632

发证日期 2015年01月28日

11) BIM专业总师（刘亚鑫）

毕业（学位）证书

普通高等学校

毕业证书



学生 刘亚鑫 性别 男，一九八七年 二 月 十一 日生，于

二〇〇五年 九 月至二〇〇九年 六 月在本校 建筑环境与设备工程

专业 四年制 本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：湖南科技大学

校（院）长：

田银华

证书编号：105341200905000263

二〇〇九年 六 月 二十四日

# 广东省职称证书

姓名：刘亚鑫

身份证号：432522198702111877



职称名称：工程师

专业：暖通

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：1903003023321

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



# 证书

→ 刘亚鑫 ←

经考评，兹授予您为深圳市建筑信息模型  
(BIM) 专家、深圳BIM促进会专家。

深圳市建筑信息模型产业创新发展促进会  
SHENZHEN BIM PROMOTION ASSOCIATION

二〇二一年七月



注册证书



12) 装配式专业总师 (赵晓龙)

毕业 (学位) 证书



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

职称证书

# 广东省职称证书

姓名：赵晓龙

身份证号：132336197505203037



职称名称：正高级工程师

专业：装配式建筑

级别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月11日

评审组织：深圳市装配式建筑专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001118790

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月10日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

13) 绿建专业负责人 (吴寰)

毕业 (学位) 证书



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

LEED AP



# 广东省职称证书

姓名：吴寰

身份证号：360302199206153021



职称名称：工程师

专业：建筑设计

级别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2022年05月23日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003072963

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月29日

查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

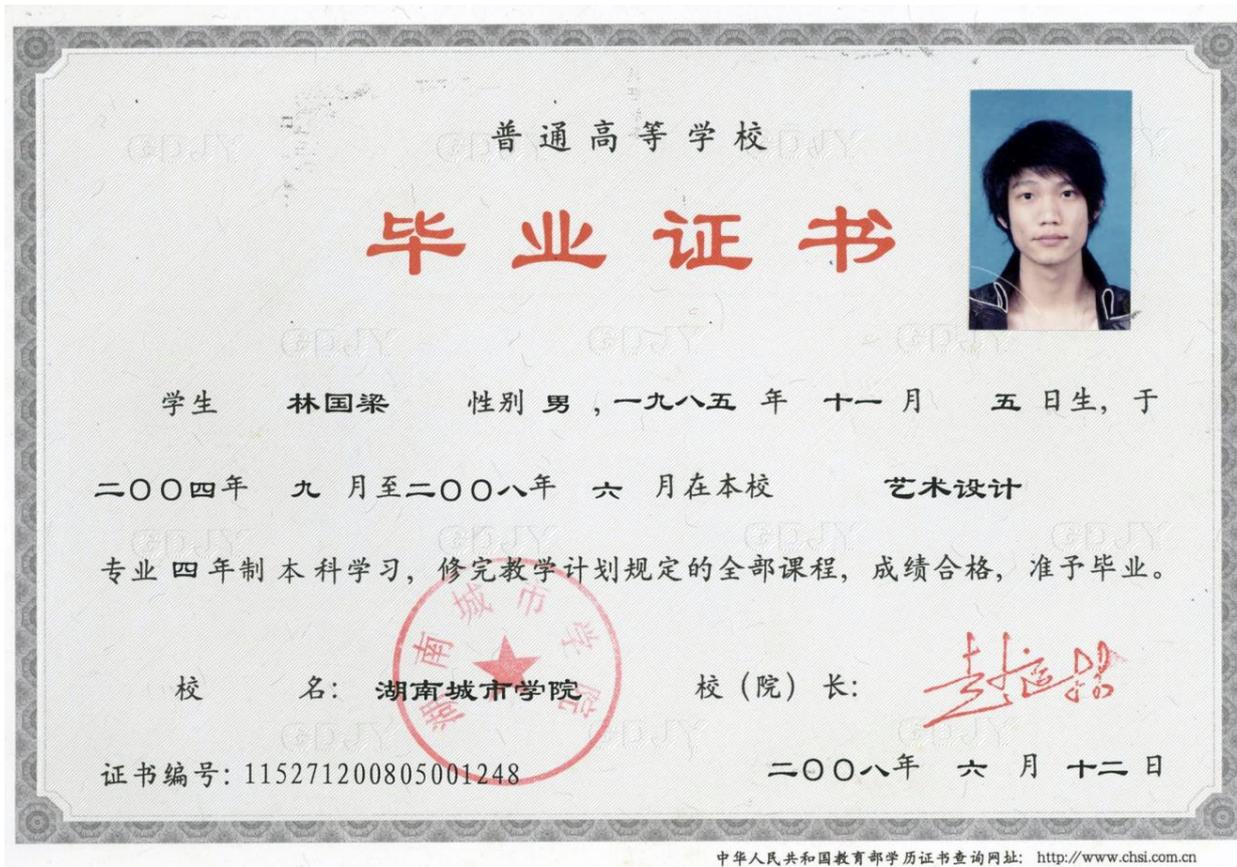
14) 景观专业负责人 (马旭)

毕业 (学位) 证书



15) 景观专业负责人 (林国梁)

毕业 (学位) 证书



# 广东省职称证书

姓名：林国梁

身份证号：440711198511054218



职称名称：工程师

专业：园林景观设计

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市林业专业中级专业技术资格评审委员会

证书编号：1903003022135

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

## 五、 履约评价情况

### 5.1、履约评价情况一览表

投标人：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

序号	建设单位	项目名称	评价时间	备注
1	广东深汕投资控股集团有限公司	深汕工业互联网制造业创新产业园施工图设计	2021年第三季度	履约等级优秀
2	广东深汕投资控股集团有限公司	临邦里、临富里项目工程设计	2021年第四季度	履约等级优秀
3	广东深汕投资控股集团有限公司	深汕工业互联网制造业创新产业园施工图设计	2022年第一季度	履约等级优秀
4	广东深汕投资控股集团有限公司	小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）	2023年度	履约等级良好
5	广东深汕投资控股集团有限公司	小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）	2024年第三季度	履约等级良好

提示：投标人须提供近三年（截标之日起倒推）同类项目建设单位或招标人出具的履约评价情况（不超过5项，超过5项的选择列表前5项）

## 5.2、履约评价证明

### 1) 2021 年第三季度 - 深汕工业互联网制造业创新产业园施工图设计 优秀

# 广东深汕投资控股集团有限公司

深汕投控〔2021〕240号

## 广东深汕投资控股集团有限公司关于 2021 年第三季度合同履行评价结果的通报

各部门、子公司：

为进一步规范集团公司合同主体的履约行为，根据《广东深汕投资控股集团有限公司合同管理办法（试行）》《广东深汕投资控股集团有限公司合同履行评价管理办法（试行）》《关于开展广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第三季度合同履行评价工作的通知》，集团公司已组织各部门、子公司完成 2021 年第三季度合同履行评价工作，现通报如下：

### 一、结果公示

各部门、子公司均已按要求完成合同履行评价工作。现已汇总形成《广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第三季度合同履行评价情况表》（详见附件 1）并对 2021 年第三季度合同履行评价结果进行公示。

代建项目履约评价结果不进行通报，后续工作由代建项目事业部根据甲方要求、代建合同及相关制度自行完善。

## 二、予以通报表扬的单位

下述单位履约评价等级为优秀，现予以通报表扬：

（一）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园施工图设计合同）

（二）深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园项目设计咨询服务合同）

（三）深圳市水务规划设计院股份有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园（勘察）服务合同）

（四）深圳市伟达工程造价咨询有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园（一期）工程全过程造价咨询服务合同）

（五）广东广和律师事务所（合同名称：广东深汕投资控股集团有限公司 2020-2022 年度法律顾问服务合同）

## 三、予以通报批评的单位

下述单位履约评价等级为不合格，现予以通报批评：

（一）中国三冶集团有限公司（合同名称：深汕锐博特创新产业园基础及展厅工程施工总承包合同）

（二）深圳市大众工程管理有限公司（合同名称：深汕特别合作区海洋产业总部研发基地监理合同）

（三）深圳市银隆通信工程有限公司（合同名称：临邦里、临富里项目国防通信光缆迁改合同）

- 附件: 1. 广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第三季度  
    合同履行评价情况表
2. 合同履行评价记录 (工程类)
3. 合同履行评价记录 (非工程类)

广东深汕投资控股集团有限公司  
2021 年 11 月 17 日



---

广东深汕投资控股集团有限公司

2021 年 11 月 17 日印发

# 广东深汕投资控股集团有限公司

深汕投控〔2022〕24号

## 广东深汕投资控股集团有限公司关于 2021 年第四季度合同履行评价结果的通报

各部门、子公司，各承包人：

为进一步规范集团公司合同主体的履约行为，根据《广东深汕投资控股集团有限公司合同管理办法（试行）》《广东深汕投资控股集团有限公司合同履行评价管理办法》《关于开展广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第四季度合同履行评价工作暨 2021 年年终合同履行评价工作的通知》，现已完成 2021 年第四季度合同履行评价工作，现就 2021 年第四季度合同履行评价结果通报如下：

### 一、结果公示

各部门、子公司均已按要求完成合同履行评价工作。现根据《广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第四季度合同履行评价情况表》（详见附件 1）对 2021 年第四季度合同履行评价结果进行公示。

代建项目履约评价结果不进行通报，后续工作由代建项目事业部根据甲方要求、代建合同及相关制度自行完善。

## 二、予以通报表扬的单位

下述单位履约评价等级为优秀，现予以通报表扬（排名不分先后）：

（一）深圳市路桥建设集团有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园土石方工程施工合同）

（二）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（合同名称：临邦里、临富里项目工程设计合同）

（三）深圳市建星项目管理顾问有限公司（合同名称：临邦里、临富里项目全过程造价咨询服务合同）

（四）深圳市伟达工程造价咨询有限公司（合同名称：深汕锐博特创新产业园项目全过程造价咨询服务合同）

（五）深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司（合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园项目设计咨询服务合同）

（六）深圳市水务规划设计院股份有限公司[合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园（勘察）服务合同]

（七）公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（合同名称：广东深汕投资控股集团有限公司发行中期票据和私募公司债券会计师事务所选聘审计业务约定书）

## 三、予以通报批评的单位

下述单位履约评价等级为不合格，现予以通报批评：

（一）中国三冶集团有限公司（合同名称：深汕锐博特创新产业园基础及展厅工程施工总承包合同）

目涉及过多投标人淘汰环节的，将考虑履约评价情况，同等条件下，将优先排除（招标采购部实施）。

请各部门、子公司及时向相关单位传达履约评价结果。同时希望各合同履行单位积极向评价优秀的单位学习，进一步加强管理能力、提高服务水平，从严从实、高质高效地履行合同。

特此通报。

附件: 1. 广东深汕投资控股集团有限公司 2021 年第四季度  
合同履行评价情况表

2. 合同履行评价记录（工程类）
3. 合同履行评价记录（非工程类）

广东深汕投资控股集团有限公司

2022 年 1 月 24 日



---

广东深汕投资控股集团有限公司

2022 年 1 月 24 日印发

---

# 广东深汕投资控股集团有限公司

深汕投控〔2022〕123 号

## 广东深汕投资控股集团有限公司关于 2022 年第一季度合同履行评价结果的通报

各部门、子公司，各承包人：

为进一步规范集团公司合同主体的履约行为，根据《广东深汕投资控股集团有限公司合同管理办法（试行）》《广东深汕投资控股集团有限公司合同履行评价管理办法》《关于开展广东深汕投资控股集团有限公司 2022 年第一季度合同履行评价工作的通知》，现已完成 2022 年第一季度合同履行评价工作，现就 2022 年第一季度合同履行评价结果通报如下：

### 一、结果公示

各部门、子公司均已按要求完成合同履行评价工作。现根据《广东深汕投资控股集团有限公司 2022 年第一季度合同履行评价情况表》（详见附件 1）对 2022 年第一季度合同履行评价结果进行公示。

代建项目履约评价结果不进行通报，后续工作由代建项目事业部根据甲方要求、代建合同及相关制度自行完善。

## 二、予以通报表扬的单位

下述单位履约评价等级为优秀，现予以通报表扬（排名不分先后）：

（一）深圳市水务规划设计院股份有限公司[合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园（勘察）服务合同]；

（二）深圳中铁建湾区投资建设有限公司[合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园一期（A-04、A-06 地块及配套市政道路）施工总承包工程合同]；

（三）深圳市华阳国际工程设计股份有限公司(合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园施工图设计合同)；

（四）深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司(合同名称：深汕工业互联网制造业创新产业园项目设计咨询服务合同)；

（五）深圳市电信工程有限公司(合同名称：临邦里、临富里通信管线迁改工程施工合同)；

（六）深圳市深汕特别合作区万嘉欢购商贸有限公司（深汕开发公司 2021 年办公区域及员工宿舍饮用水采购合同书）；

（七）深圳项荣科技有限公司(合同名称：广东深汕投资控股集团有限公司信息系统网络安全设备和数据容灾设备采购、安装及运维合同)。

## 三、予以通报批评的单位

下述单位履约评价等级为不合格，现予以通报批评：

（一）深圳市长城工程项目管理有限公司(合同名称：深汕

大监管力度和检查频率（建设管理部、深汕开发公司实施）。

请各部门、子公司及时向相关单位传达履约评价结果，并遵照执行奖惩措施，各合同履行单位应积极向评价优秀的单位学习，同时希望评价优秀的单位再接再厉，继续提高履约能力，争取再创佳绩。

履约评价为不合格的单位应积极履行合同义务，主动采取改进措施，加强管理，提高服务水平，如不合格的承包商不积极主动采取改进措施，我公司将报送不合格名单给区相关主管部门请求协同处罚。

特此通报。

- 附件: 1. 广东深汕投资控股集团有限公司 2022 年第一季度  
合同履行评价情况表  
2. 合同履行评价记录（工程类）  
3. 合同履行评价记录（非工程类）

广东深汕投资控股集团有限公司

2022 年 4 月 29 日



4) 2023 年度 - 小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次） 良好

合同年度履约评价报告（2023 年度）

项目名称	碧海观山花园		
合同名称	小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）合同		
合同金额	2808 万元	合同类别	服务类
履约单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
合同履约起止时间	2023 年 7 月 13 日至 年 月 日		
季度/阶段评价得分	第一季度/阶段得分：____分；		
	第二季度/阶段得分：84.875 分；		
	第三季度/阶段得分：87.58 分；		
	第四季度/阶段得分：87.915 分；		
年度评价得分	得分：86.79 分；评价等级： <input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 基本合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
履约评价结果反馈情况	履约单位联系人：袁轮发，联系电话：18575532848 <input checked="" type="checkbox"/> 已将履约评价报告发放履约单位		
履约单位反映情况	如履约单位认为评价结果不公正，可在收到本报告后的 5 个工作日内，书面向我局反映情况。		

5) 2024年第三季度 - 小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次） 良好

广东深汕投资控股集团有限公司代建项目2024年第三季度合同履约评价情况表								
序号	被评价单位	合同类型	合同编号	合同名称	合同执行时间	项目（合同）负责人	评分	评价等级
1	深圳市深汕特别合作区智汇国际汽车城工程咨询有限公司	咨询服务	QCC-HT-2023-312	疏港大道（鹏兴大道至红海大道段）市政道路工程全过程造价咨询服务合同	2023.8.28-至今	徐彦超	89	良好
2	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计	QCC-HT-2023-049	小漠安置区（碧海云天花园）项目前期服务（二次）合同	2023/3/1-至今	林添集	88	良好
3	深圳市大升勘测技术有限公司	勘察	QCC-HT-2024-038	C05地块配套工程项目第三方监测服务合同	2024/1/18起	朱前锋	88	良好
4	深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	咨询服务	QCC-HT-2023-376	深汕特别合作区高端电子化学品园区一体化规划研究项目合同	2023/9/27-至今	韩冬	87	良好
5	国众联建设工程管理顾问有限公司	咨询服务	代建项目，住水局签订的合同，无编号	深汕特别合作区科教大道（望鹏大道至南山路）建设工程全过程造价咨询服务合同	2020年3月至今	王宏生	87	良好
6	深圳市宏华明工程造价咨询事务所（特殊普通合伙）	咨询服务	QCC-HT-2023-461	C05地块配套工程项目全过程造价咨询服务合同	2023.11.15-至今	徐俊鹏	86	良好
7	中铁水利水电规划设计集团有限公司	设计	QCC-HT-2023-051	深圳市岩土工程设计合同（小漠安置区（碧海云天花园）项目基坑支护设计）	2023/3/1-至今	林添集	85	良好
8	中国华西工程设计建设有限公司	设计	/	深汕特别合作区科教大道（宜城大道北延至南山路段）建设工程可研、勘察及设计等前期服务合同	2019/10/1-至今	朱丽平	85	良好