

标段编号：2305-440303-04-01-648965005001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称：海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

日期：2025年01月15日

目录

1、 承诺书	1
2、 投标函	2
3、 投标报价表	3
4、 投标人基本情况表	4
5、 拟派项目设计人员一览表	20
6、 拟派项目负责人情况一览表	21
拟派总建筑师情况一览表	64
7、 拟派项目其他设计人员情况一览表	110
8、 投标申请人近 5 年同类业绩一览表	156
9、 投标申请人近 5 年获奖情况一览表	229
10、 企业纳税	235
11、 企业人员情况表	239
12、 企业财务情况表	240
13、 其他（投标人企业所有制情况申报表）	308
14、 设计 BIM 标书要求	310

1、承诺书

承诺书

深圳市罗湖安居有限公司（招标人）：

我司参与 海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计（项目名称）的投标，我司郑重承诺：

一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；

二、我司参与本项目投标，不存在“与其他投标人串通投标”的情形，相关情形包括但不限于：

（一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

（二）不同投标供应商的法定代表人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

（三）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

（四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。

（七）不同投标人的投标报价呈规律性差异。

（八）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（九）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

三、我司如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标，我司自愿接受取消投标资格（中标资格）并接受相关失信惩戒。

四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标单位（盖章）：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2025年01月15日



2、投标函

投标函

致 深圳市罗湖安居有限公司：

根据已收到贵方的 海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以如下报价进行结算：施工图设计固定单价（含税）33.60 元/m²（上限价 45 元/m²）。

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。我方愿意以上述投标报价作为结算依据，接受贵方招标文件所提出的设计及相关服务要求。

我方已详细阅读了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解并接受。

我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的评审结果和贵方的定标结果。

我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。

如果我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计人员完成本项目的全部设计工作；我方将严格执行工程建设领域有关的法律、法规、规定，优质高效完成设计及相关服务工作。如未经贵方同意更换项目设计组成员，贵方有权按照合同规定对我方进行处罚，由此造成的违约责任由我方承担。

一旦我方中标，将保证在收到中标通知书后 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋（圣达吉综合楼）二至八层

邮编：518054

联系电话：0755-26493788

传真：0755-26493788

日期：2025 年 01 月 15 日



3、投标报价表

投标报价表

投标报价一览表

序号	项目名称	工作内容	计价面积 暂定 (m²)	含税单价 (元/m²)	含税总价 (设计费用) (元)	备注
1	海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计	施工图设计	191750	33.60	6442800.00	
2		含增值税投标总价			6442800.00	
3		其中不含增值税金投标总价 <u>6078113.21</u> (元); 增值税税率: <u>6</u> %;				

报价说明:

1. 填写此表格时不得改变表格的形式。
2. 报价要求及设计工作范围详见第二章投标人须知及第六章合同相关内容。
3. 施工图设计最高投标单价上限价(含税)为45元/平方米。投标报价中BIM费用已含在合同总价中,不再单独计费;专项规划批复中要求甲方开展建设内容的相关设计(包括但不限于红线范围内的公园绿地、市政道路施工图设计及地块内公共自行车通道全过程设计等)已含在合同总价中,不再单独计费。
4. 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。
5. 投标报价超出公布的投标报价上限的,为无效标。

法定代表人或授权代表(签字):

投标人: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

日期: 2025年01月15日



4、投标人基本情况表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

一	企业营业执照			
	企业名称	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司		
	企业成立时间	2000年07月07日		
	企业地址	深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋（圣达吉综合楼）二至八层		
	联系人及职务	丘亦群/副总建筑师	电话	13760194752
二	企业资质	建筑行业建筑工程甲级、城乡规划编制甲级		
三	企业管理体系认证情况	ISO9001质量管理体系认证证书、ISO45001职业健康安全管理体系认证证书、ISO14001环境管理体系认证证书		
四	企业受处罚情况	无		
五	企业人员状况			
	企业总人数	307 人	在册设计人员	254 人
	其中：管理人员	29 人	其中（购买社保）：	<u>287</u> 人
			XX分公司：	<u> / </u> 人
			XX分公司：	<u> / </u> 人
	后勤人员	7 人	国家注册结构师	12 人
			国家注册建筑师	29 人
六	企业其他情况： 2022年评为高新技术企业；2016.03由“深圳市清华苑建筑设计有限公司”更名为“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”；2023.11由“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”更名为“深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司”。			

注：投标人投标授权代表信息及近6个月社保缴纳证明，企业注册类专业人员数量、企业近6个月缴纳社保人员数量等情况。

证明材料：提供营业执照、社保机构出具的证明材料（如存在多个分公司的，则同步提供）、投标授权代表信息及近6个月社保缴纳证明。

营业执照



营 业 执 照
(副 本)

统一社会信用代码
91440300723026300G

名 称 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

类 型 有限责任公司

法定代表人 姚震

成 立 日 期 2000年07月07日

住 所 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层

登 记 机 关 

2024 年 07 月 19 日

重 要 提 示

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右上方的二维码查询。
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

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

国家市场监督管理总局监制

资质证书

企业名称	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司		
详细地址	深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(泰达吉综合楼)二至八层		
建立时间	2000年07月07日		
注册资本金	500万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300723026300G		
经济性质	有限责任公司		
证书编号	A144016751-6/6		
有效期	至2029年12月17日		
法定代表人	姚震	职务	法定代表人、总经理
单位负责人	姚震	职务	总经理
技术负责人	黄瑞言	职称或执业资格	高级工程师/ 一级注册建筑师
备注:	原企业名称: 深圳市清华苑建筑设计有限公司 颁发日期: 2010年03月12日 原资质证书编号: 190192		

业 务 范 围

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。



发证机关:(章)
 2024年12月17日
 No.AF 0532195



城乡规划编制资质证书

证书编号: 自资规甲字21440162

单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

承担业务范围: 业务范围不受限制

统一社会信用代码: 91440300723026300G

有效期限: 自2021年9月3日 至2025年12月31日

证书等级: 甲级





发证机关:
 城乡规划编制资质
 2023年12月29日
 17010210067131

中华人民共和国自然资源部印制

投标人投标授权代表信息及近 6 个月社保缴纳证明

法定代表人资格证明书

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋（圣达吉综合楼）二至八层

姓名：姚震 性别：男 年龄：40 职务：总经理

系深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司的法定代表人。

特此证明。

投标人(盖章)：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

日期：2025年01月15日

附法定代表人身份证复印件(包括正反面)



法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 姚震 (姓名) 系 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 (投标人名称) 的法定代表人，现授权委托 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 (单位名称) 的 丘亦群 (副总建筑师) (姓名及职务) 为我公司签署 海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计 投标文件的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的文件的内容。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人： 丘亦群 性别： 女 年龄： 53

身份证号码： 440103197105266023 职务： 副总建筑师

投标人(盖章)： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

法定代表人(签字或盖章)： 姚震

授权委托书日期： 2025 年 01 月 15 日

附被授权委托人身份证复印件(包括正反面)



企业近 6 个月缴纳社保人员数量



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2024年 07月 -- 2024年 12月)

单位编号: 203923 单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

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	202407	307	307	307	307	307
2	202408	301	301	301	301	301
3	202409	300	300	300	301	300
4	202410	295	295	295	295	295
5	202411	293	293	293	295	293
6	202412	287	287	287	287	287

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 (33590c16fbb07edh) 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2025年01月16日 15:17:53



体系认证证书（质量体系、职业健康安全管理体系、环境管理体系）





CERTIFICATE

职业健康安全管理体系认证证书

证书号: 36823S3231239R0M

兹证明

公司名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

统一社会信用代码: 91440300723026300G

注册地址: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编: 518054

审核地址: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编: 518054

职业健康安全管理体系符合:

GB/T45001-2020/ISO45001:2018标准

职业健康安全管理体系认证所覆盖的范围:

工程咨询, 建筑工程和装饰设计; 城乡规划编制

初次颁证日期: 2023年06月07日

证书有效期至: 2026年06月06日

换发证书日期: 2023年12月13日

签发人:



第一次监审
(贴标有效)

第二次监审
(贴标有效)



地址: 上海市闵行区中春路7001号明谷科技园B座708室
获证组织必须定期接受监督审核, 审核合格并贴上本认证机构监审防伪标识后, 此证书继续有效。
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn)和公司网站 (www.enchgroup.com)上查询。





CERTIFICATE

环境管理体系认证证书

证书号：36823E3230523R0M

兹证明

公司名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

统一社会信用代码：91440300723026300G

注册地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编：518054

审核地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编：518054

环境管理体系符合：

GB/T24001-2016/ISO14001:2015标准

环境管理体系认证所覆盖的范围：

工程咨询，建筑工程和装饰设计；城乡规划编制

初次颁证日期：2023年06月07日

证书有效期至：2026年06月06日

换发证书日期：2023年12月13日

签发人：



第一次监审
(贴标有效)

第二次监审
(贴标有效)



地址：上海市闵行区中春路7001号明谷科技园B座708室
获证组织必须定期接受监督审核，审核合格并贴上海认证机构监审防伪标识后，此证书继续有效。
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站（www.cnca.gov.cn）和公司网站（www.enchgroup.com）上查询。



高新技术企业证书

1/25



注册类专业人员数量—住建部的“全国建筑市场监管公共服务平台”网站查询结果



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



[建筑企业](#) | [从业人员](#) | [信息公开](#) | [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 > 企业查询 > 手机查看

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300723026300G	企业法定代表人	姚冀
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区龙城路鹏清住宅小区A栋(亚达吉峰台楼)二至八层		



企业资质 注册人员 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
1	梁梅燕	440902196*****21	一级注册造价工程师	B14224400017067	安装
2	胡晓红	430104196*****41	注册电气工程师(供配电)	4407340-DG001	--
3	吴家坤	450721198*****5X	注册电气工程师(供配电)	4407340-DG002	--
4	刘燕鸿	450721198*****43	注册电气工程师(供配电)	4407340-DG003	--
5	李锦渊	420111197*****74	注册公用设备工程师(给排水)	4407340-CS001	--
6	李豪庭	412823197*****35	注册公用设备工程师(给排水)	4407340-CS002	--
7	潘北川	610103196*****11	注册公用设备工程师(暖通空调)	4407340-CN003	--
8	葛双颖	430104197*****19	注册公用设备工程师(暖通空调)	4407340-CN002	--
9	陈志兵	430403198*****18	注册公用设备工程师(暖通空调)	4407340-CN001	--
10	詹景保	441423197*****18	注册公用设备工程师(暖通空调)	4407340-CN004	--
11	胡战平	360203196*****15	二级注册结构工程师	4407340-S0001	--
12	曾晓鑫	360721198*****16	二级注册结构工程师	4407340-S0002	--
13	黄兵	210105196*****79	一级注册结构工程师	4407340-S003	--
14	杨茂华	330722197*****10	一级注册结构工程师	4407340-S007	--
15	郭希望	440301196*****28	一级注册结构工程师	4407340-S014	--

共 56 条

 < 1 2 3 4 > 前往 1 页



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

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300723026300G	企业法定代表人	姚震
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区龙城路海晖住宅小区A栋（圣达吉综合楼）二至八层		



企业资质资格 注册人员 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
16	张晋	610103197*****47	一级注册结构工程师	4407340-S012	--
17	阮霖	362203197*****29	一级注册结构工程师	4407340-S013	--
18	吴泽	352627197*****17	一级注册结构工程师	4407340-S002	--
19	王冬松	210703197*****40	一级注册结构工程师	4407340-S001	--
20	陈丽霞	150102197*****61	一级注册结构工程师	4407340-S004	--
21	王晓宇	210902198*****15	一级注册结构工程师	4407340-S011	--
22	张应振	612725198*****31	一级注册结构工程师	4407340-S017	--
23	李彦	430304198*****5X	一级注册结构工程师	4407340-S016	--
24	刘一成	440301194*****72	一级注册结构工程师	4407340-S006	--
25	李彦	430304198*****5X	二级注册建筑师	4407340-0002	--
26	方华	360102198*****14	二级注册建筑师	4407340-0001	--
27	陈斌	362202199*****19	二级注册建筑师	4407340-0005	--
28	江国文	440301196*****55	一级注册建筑师	4407340-001	--
29	叶彦	320105197*****1X	一级注册建筑师	4407340-003	--
30	黄瑞青	440301196*****17	一级注册建筑师	4407340-004	--

共 56 条

< 1 2 3 4 > 前往 2 页



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

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300723026300G	企业法定代表人	姚霖
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区龙城路海湾住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层		



企业资质资格

注册人员

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
31	林彬辉	440301196*****14	一级注册建筑师	4407340-005	...
32	张涛	210105196*****39	一级注册建筑师	4407340-006	...
33	吕亦群	440103197*****23	一级注册建筑师	4407340-007	...
34	卢勇	130103197*****2X	一级注册建筑师	4407340-008	...
35	翁强	411321198*****14	一级注册建筑师	4407340-009	...
36	卢捷	510103196*****29	一级注册建筑师	4407340-011	...
37	马群柱	340421198*****37	一级注册建筑师	4407340-012	...
38	李维德	510103194*****13	一级注册建筑师	4407340-013	...
39	吕伟	420683198*****38	一级注册建筑师	4407340-015	...
40	陈飞	410105197*****22	一级注册建筑师	4407340-017	...
41	华勤斌	510103194*****42	一级注册建筑师	4407340-019	...
42	郭攀法	440824197*****39	一级注册建筑师	4407340-022	...
43	李尊涛	320211197*****11	一级注册建筑师	4407340-023	...
44	李黎	622726198*****72	一级注册建筑师	4407340-024	...
45	张玉强	440105197*****18	一级注册建筑师	4407340-025	...

共 56 条

< 1 2 3 4 > 前往 3 页



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

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300723026300G	企业法定代表人	姚晨
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区龙城路鹏清住宅小区A栋（圣达吉综合楼）二至八层		



[企业资质资格](#)
[注册人员](#)
[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
46	陈卫	420822198*****19	一级注册建造师	4407340-026	--
47	牛牧	130402197*****1X	一级注册建造师	4407340-027	--
48	莫艳琦	420303199*****28	一级注册建造师	4407340-028	--
49	徐世清	421081198*****77	一级注册建造师	4407340-030	--
50	喻辉	430124197*****22	一级注册建造师	4407340-033	--
51	陈真亮	440702198*****36	一级注册建造师	4407340-034	--
52	董显亮	362103198*****3X	一级注册建造师	4407340-035	--
53	谢霖	362203198*****37	一级注册建造师	4407340-037	--
54	傅炳斌	430181198*****66	一级注册建造师	4407340-038	--
55	张程凡	430426198*****6X	一级注册建造师	4407340-039	--
56	刘邦	421182198*****31	一级注册建造师	4407340-040	--

共 56 条

[<](#)
[1](#)
[2](#)
[3](#)
[4](#)
[>](#)
[前往 4 页](#)

公司名称变更说明

变更（备案）通知书

22309150810

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司：

我局已于二〇二三年十一月二十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前名称：	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
变更后名称：	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



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



5、拟派项目设计人员一览表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

人员安排	姓名	性别	负责专业	职称	执业资格	备注
一、设计人员						
1. 总建筑师	丘亦群	女	建筑	高级工程师	一级注册建筑师	
2. 项目负责人	叶佳	男	建筑	高级工程师	一级注册建筑师	
3. 建筑专业设计负责人	黄瑞言	男	建筑	高级工程师	一级注册建筑师	
4. 结构专业设计负责人	贡兵	男	结构	高级工程师	一级注册结构工程师	
5. 强电专业设计负责人	胡明红	女	强电	高级工程师	注册电气工程师（供配电）	
6. 弱电专业设计负责人	吴家坤	男	弱电	高级工程师	注册电气工程师（供配电）	
7. 给排水专业设计负责人	左振渊	男	给排水	高级工程师	注册公用设备工程师（给水排水）	
8. 通风空调专业设计负责人	陈志兵	男	通风空调	高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）	
9. 装修设计负责人	麦粤丹	女	建筑	工程师	/	
10. 室外工程专业设计负责人	刘琴	女	室外工程	工程师	/	
11. 工程造价专业设计负责人	梁海燕	女	工程造价	工程师	一级造价工程师	
12. 其他主要设计人员	李林	男	BIM	BIM 高级建模师	二级建造师	
.....						

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表” 中的要求。

6、拟派项目负责人情况一览表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	叶佳	性别	男	出生年月	1979.07
学历	硕士研究生	专业技术任职资格	高级工程师		
毕业学校及专业	清华大学、建筑与土木工程领域工程	毕业时间	2012.01		
现任职务	副总建筑师	从事设计工作年限	22年		
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	20114411003
从事设计工作的 工作经历，担任项目 负责人职务的主要 业绩	项目名称	建设规模	合同签订时间	获奖情况	
	河源东江巴登城康旅广场	758492 m ²	2020.07	/	
	山海雅居	39785 m ²	2021.08	/	
	宝安区社会福利中心新址迁建工程	40299.07 m ²	2021.05	/	
	观澜文化特色小镇公共服务平台	50363.58 m ²	2021.06	/	
	秀沙学校（设计）	57705 m ²	2022.01	/	

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

项目负责人证件及社保

使用有效期:2024年12月05日
-2025年05月09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）。

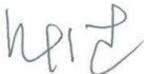
姓 名：叶佳
性 别：男
出生日期：1979年07月30日
注册编号：20114411003
聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司
注册有效期：2023年05月10日-2025年05月09日





主任 



个人签名： 



全国注册建筑师
管理委员会

发证日期：2023年05月10日

叶佳 于二〇一二年
十二月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第一
评审委员会评审通过，
建筑设计
具备 高级工程师
资格。特发此证

广东省专业技术资格
委员会
专用章
300101059542 号
粤高职证字第 号

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一三年五月二十三日

东南大学
毕业证书

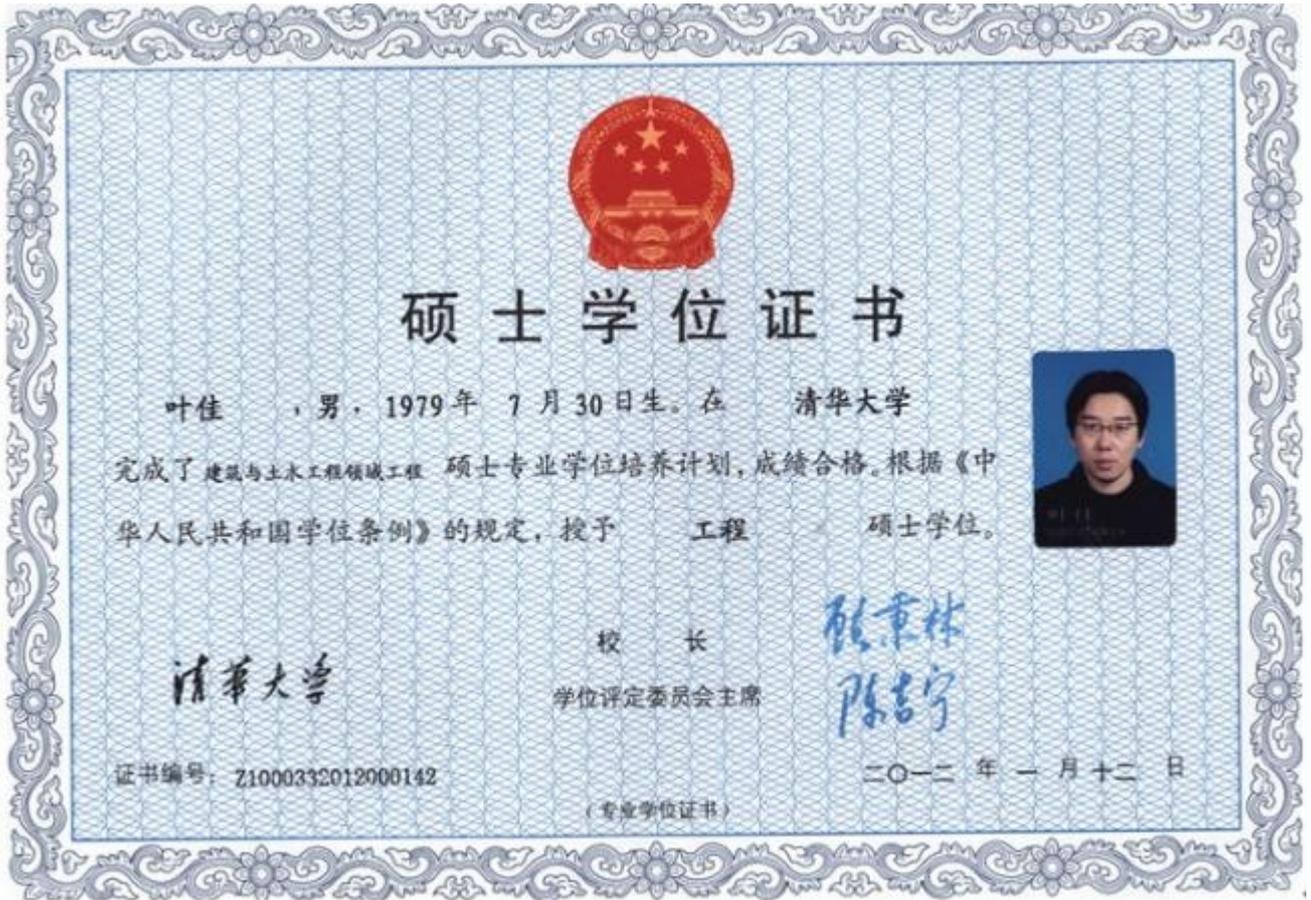
学生 叶佳 性别 男，一九七九年七月三十日生，于一九九七年九月至二零零二年六月在本校建筑学专业五年普通全日制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

学校编号：10286120020500040

校长 顾冠群

二零零二年六月三十日

No. 10286015040



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：叶佳

社保电脑号：601191189

身份证号码：32010519790730041X

页码：1

参保单位名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位编号：203923

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2024	06	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	38.44	109.84	27.46
2024	07	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
2024	08	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
2024	09	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
2024	10	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
2024	11	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
2024	12	203923	13730.0	2196.8	1098.4	1	13730	686.5	274.6	1	13730	68.65	13730	54.92	109.84	27.46
合计			15377.6	7688.8			4805.5	1922.2			480.55		367.96	168.88	192.22	

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位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（ 3391e403871df078 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
203923	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



项目负责人获奖证书





深圳建筑设计奖 二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：益科假日坊

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 叶佳 02. 邓宇飞 03. 罗海明 04. 方远

证书号：2021-W-049



深圳建筑设计奖 三等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：承翰南澳水头沙项目

奖励等级：三等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 叶佳 02. 邓宇飞 03. 罗海明 04. 陈永豪 05. 方远

证书号：2021-W-052



获奖证书

叶佳

你参加设计的 凯旋华府
在二〇一五年度广东省优秀工程勘察设计奖评选中获得 工程设计 三等奖。
特发此证，以资鼓励。

主要设计人：
01.叶佳 02.曹珂 03.周杰 04.方远 05.黄瑞奇
06.梁斌 07.胡战平 08.蔡叶清 09.左振渊 10.左振渊
11.周远鹏 12.李 13.周明红 14.周展展 15.潘北川



获奖证书

编号：2022-B11A-0036

叶佳

你参加设计的 天王大厦 在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中获 公共建筑设计项目 三等奖。
特发此证，以资鼓励。

主要设计人：
1.叶佳 2.方远 3.苏科先 4.黄金球 5.王建 6.吴双 7.刘炼 8.唐兴 9.杨皓 10.胡战平 11.刘旭 12.周意平 13.詹展展 14.郑斌 15.周远鹏



证书

经评审，深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司“深圳外国语学校龙华校区”项目

荣获：2017年第三届深圳建筑创作奖

银奖

获奖人员：刘尔奇 叶佳 方远 徐庆 颜才利 陈世奇 杨媛



获奖证书

“留学生创业大厦二期”项目荣获深圳市第十七届优秀工程勘察设计评选（建筑工程设计）三等奖。特发此证，以资鼓励。

项目组获奖成员：叶佳 江卫文 曹珂 周杰 方远
詹展展 胡战平 梁斌 左振渊 周蓬勃
胡明红 陈 晨 刘 旭 樊昌龙 潘北川



获奖证书

经评审，授予深圳市清华苑建筑设计有限公司所设计“金地宝荷路地块项目(金地名峰花园)”项目：

第二届深圳市建筑工程施工图编制质量铜奖

获奖人员：
建 筑：周远鹏、黄炎、李珊、沈李莉、江卫文、叶佳、曹珂、黄瑞奇、胡元丽、雷美琴
结 构：贡兵、韩璋、陈智华
给 排 水：蒙高玉、周蓬勃、李婵、左振渊、肖东燕
暖 通：李放、陈志兵、潘北川
电 气：徐平、张明、李坤毅、陈晨、黄小欣



获奖证书

“海月华庭”项目荣获深圳市第十四届优秀工程勘察设计评选（住宅建筑）二等奖。特发此证，以资鼓励。

项目组获奖成员：江卫文 王 晶 沈李莉 胡嗣胜 胡元丽 叶佳 曹珂
贡 兵 王冬松 胡战平 左振渊 蒙高玉 徐 平 王玉香
詹展展



河源东江巴登城康旅广场业绩证明资料（业主单位有效联系人及办公电话：凌工 /15819273291 ）

更名函

工作联系函

规划设计部函字（2020）第 015#

发起单位	河源巴登新城投资有限公司（规划设计部）	接收单位	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
经办人	黄小强	接收人	段剑锋
电 话	13534167846	电 话	13751026986
发起时间	20201022	目标时限	20201024
协 作 内 容			
关于规划报建文本康旅广场名称变更说明			
<p>感谢贵司对我司康旅广场一期项目的大力支持和配合。</p> <p>关于康旅广场项目名称的变更说明：原合同项目名称为“河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块”规划报建文本康旅广场项目名称变更为“河源东江巴登城康旅广场”。</p>			
			
<p>顺颂 商祺！</p> <p>发起单位工程师签字：  签发： </p>			
会签栏			

[20202501]

河源巴登新城投资有限公司

工程设计合同

工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑
方案及施工图设计

工程地点：广东省河源市源城区高埔岗

合同编号：设计-202007-132

发包单位：河源巴登新城投资有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2020 年 07 月

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：河源巴登新城投资有限公司

设计人（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

（一）工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（二）工程地点：河源市源城区高埔岗巴伐利亚庄园。

（三）设计范围：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（四）业态：住宅、商业及相关配套。

（五）巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块位于河源市巴伐利亚庄园内，用地面积约为 445133 平方米，总建筑面积约为 758492 平方米，拟建高品质住宅及相关配套等。

其中首先开发的 A 地块一期约为 64591 平方米，包含小高层住宅 40938 平方米（含架空层）、商业 2200 平方米、地下室（含人防）21453 平方米。其余开发地块以发包人书面通知为准。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

（一）工程设计范围

康旅广场 A、B 地块区域相关建筑物、构筑物的有关建筑、结构、电气、给排水、采暖通风、节能、消防、防雷、设备、照明、总图等设计，报建备案文件（设计人提供的相关报建文件必须满足发包人报批报建需求）和相关设计修改等。

（二）工程计划分为规划、建筑设计部分

1、规划、建筑设计部分划分为：

规划方案设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段及施工阶段服务五个阶段。

（三）工程设计服务内容

1、规划、建筑设计服务内容

1.1 规划方案设计阶段

①与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助发包人提出本项目的发展规划和市场潜力。

②偏重于设计理念，反映出设计构思，主要包括解释规划设计背景、用地现状概述及分析、规划设计依据、规划目标、规划原则、规划特色阐述、规划布局阐述；完成道路、市政设施、景观、建筑等分类规划；建设成本测算。完成规划用地平衡分析、经济技术指标分析等。

③设计成果包括但不限于以下内容：

● 规划方案总图及平面等设计成果：

区位分析图

现状分析图

发展愿景

规划理念和原则

规划总平面图

的组成部分。

十一、合同生效

本合同自 双方 方法人或授权委托人签字、盖公章后 生效。

十二、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 叁 份，设计人执 叁 份。

发包人： (盖章)

设计人： (盖章)

法定代表人或授权委托人

法定代表人或授权委托人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：

组织机构代码：

914416005666525420

91440300723026300G

地址：河源市源城区高埔岗街道

地址：深圳市南山区龙城路 16

巴伐利亚庄园行政办公楼一层

号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：517000

邮政编码：518054

法定代表人：何再新

法定代表人：罗征启

委托代理人：_____

委托代理人：何再新

传真：_____

传真：0755-26079280

电话：0762-3115368

电话：0755-26493788

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：中国工商银行股份有限

开户银行：中国银行深圳分行

公司河源开发区支行

账 号：2006002819200888809

账 号：7692 5794 0923

时 间：2020 年 7 月 2 日

时 间：2020 年 7 月 21 日

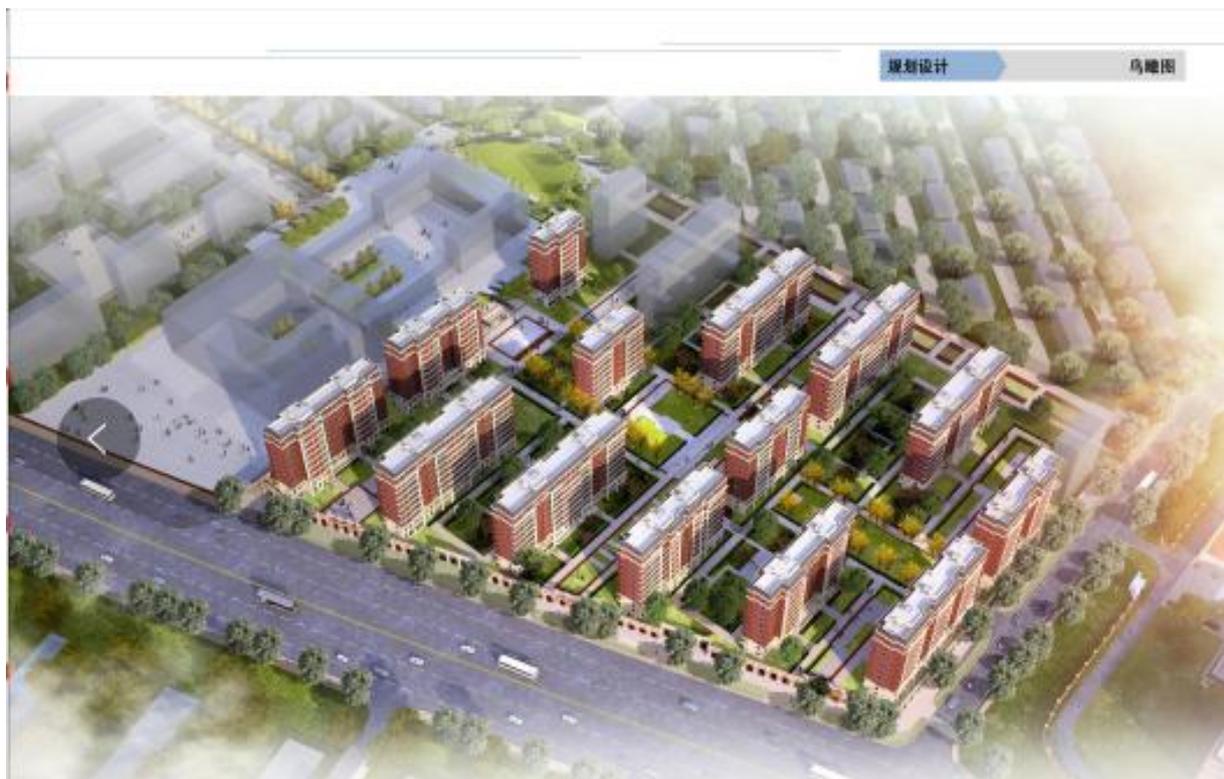
合同关键页-项目负责人证明

序号	姓名	职称/职务	在本项目拟任职务
1	李念中	总经理/一级注册建筑师/高级工程师	项目总协调
2	刘尔明	总建筑师/一级注册建筑师/高级工程师	项目总负责人
3	叶佳	副总建筑师/一级注册建筑师/高级工程师	项目负责人
4	段剑锋	所长/中级工程师	项目负责人
5	黄瑞言	副总建筑师/一级注册建筑师/高级工程师	建筑专业审核人
6	丘亦群	副总建筑师/一级注册建筑师/高级工程师	建筑专业审核人
7	杨璐	副主任/高级工程师	建筑专业负责人
8	陈用才	建筑师/中级工程师	建筑专业负责人
9	吴晖	结构总工程师/一级注册结构工程师/高级工程师	结构专业审核人
10	贡兵	副总工程师/一级注册结构工程师/高级工程师	结构专业审核人
11	陈丽君	结构工程师/一级注册结构工程师/中级工程师	结构专业负责人
12	胡战平	副主任/二级注册结构工程师/高级工程师	结构专业负责人
13	左振渊	设备总工程师(给水排水)/注册公用设备工程师(给水排水)	给排水专业审核人
14	周永强	给排水工程师/中级工程师	给排水专业负责人
15	胡明红	电气总工程师/注册电气工程师(供配电)	电气专业审核人
16	贾昊	电气工程师/中级工程师	电气专业负责人
17	潘北川	总师室主任/注册公用设备工程师(暖通空调)/高级工程师	暖通专业审核人
18	陈志兵	设备工程师/注册公用设备工程师(暖通空调)/高级工程师	暖通专业负责人
备注	设计人员相关资质证书复印件加盖设计人公章须在本合同签订后7天内提交给发包人备案		

七、工程设计文件审查

(一) 发包人对设计人的设计文件审查期限为设计人提交发包人确认的成果后 30 日内。

效果图



规划设计

鸟瞰图

河源东江巴登城康城广场一期项目方案设计



规划设计

透视图

河源东江巴登城康城广场一期项目方案设计

山海雅居业绩证明资料（业主单位有效联系人及办公电话：田辰灵/13538239510）

更名函

深圳市建筑物命名、更名申请表

申请单位(人)				法定代表人	身份证号
深圳市南山区住房和建设局				廖敏军	440102197308054059
委托代理人	彭敏	联系电话	13631638198	身份证号	430681197410090321
通讯地址	深圳市南山区委大楼 A 座三楼			邮政编码	518000
申请名称	山海雅居	汉语拼音	Shan hai ya ju		
项目性质	住宅	项目地址	深圳市南山区招商街道赤湾片区赤湾六路北侧		
房地产证编号		土地合同(用地批复)编号	深地划拨字(2021)8013号补01	建设工程规划许可证编号(已建项目)	
宗地号	K104-0042	现用名		选址意见书编号	440305202000065
用地面积	7009.64 平方米	总建筑面积	39695 平方米	层数/栋数	25/3
出售情况	(打“√”选择) <input type="checkbox"/> 未售 <input type="checkbox"/> 已售 <input checked="" type="checkbox"/> 自用				
申请事项	(打“√”选择) <input checked="" type="checkbox"/> 命名 <input type="checkbox"/> 更名				
<p>申请名称含义及命名相关说明:</p> <p>山海雅居含义:与旁边已建成投入使用的山海逸居(宗地号:K104-0032)名称相呼应,该两个项目的保障房使用人均均为南山区住建局,作为公共租赁房投入使用,为益于后期使用及管理,因此申请名称为山海雅居。</p>					
<p>申请人承诺:</p> <p>本表填报的内容及提交的所有材料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引致的法律责任,概由申请人承担,与审批(或核准)机关无关。</p> <p>若有书面材料需通知申请人,可按本表填写的通讯地址邮寄送达。</p>					
 <p>申请单位(人):(签章)</p> <p>法定代表人: </p> <p>2023年10月11日</p>					

发包人（甲方）：中国南山开发（集团）股份有限公司

设计人（乙方）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

甲方与乙方签订了“山海逸居（二期）项目工程设计合同”（以下简称“原合同”）。由于设计人根据甲方要求变化了原合同设计范围、合同金额及结算方式等内容，现就变化的内容在遵照原合同的基础上签订补充协议。本补充协议作为原合同的补充，与原合同具备同等法律效力。除以下约定外，其他条款均以原合同为准。

一、项目名称的变更

原合同项目名称为山海逸居（二期）项目，现根据最新的立项批复（深南发改批〔2020〕144号），最新项目名称为“山海逸居二期保障房项目”，因此本合同项目名称同步变更为“山海逸居二期保障房项目”。

二、工程规模变更：

本项目用地面积 7009.68 平方米，新建总建筑面积为 44515 平方米，其中地上建筑面积为 29875 平方米（共 3 栋，建筑高度 80 米，层高 2.9 米），地下建筑面积 14640 平方米（层高 4 米，含人防面积 3070.10 米），主要功能设置为居住用房、公共配套用房、架空层、停车库、人防工程、设备用房等，建设内容包括基础工程、土建、装饰及安装工程，室外道路、绿化、管网等配套工程。总投资匡算约 37952 万元（具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准），其中建安投资（不含基坑支护与土石方工程）约为 25490 万元。

三、原合同设计内容及要求变更如下：

1、本项目用地红线范围的所有设计内容的方案设计、扩初设计、施工图设计及竣工图编制，以及配合完成与设计相关报建类工作、施工现场技术服务工作、所有相关设计变更的出具及提供工程估算与工程概算、配合发包人进行相关招标工作及出具相应施工主材、设备技术规格等。

1) 设计范围包括但不限于：建筑（含装配式设计、节能设计）、结构（含钢结构设计及深化）、机电（含给排水、空调、通风、强弱电、智能化、人防机电、消防、燃气、节能、太阳能、雨水再利用系统等专业设计（涉及二次深化设计的由厂家或施工方深化后提交设计院审核确认）、外围护设计及深化（含幕墙如有、门窗、栏杆、雨棚、装饰条等）、景观绿化（包括结构、水、电专业，含夜景灯光、滴灌等）专业设计、室内外标识标牌设计（含停车场划线）、水土保持施工图设计、总平面（含道路、场地、竖向、管线综合等）、BIM 辅

甲方(公章):

乙方(公章): 深圳市清华苑建筑与规
划设计研究有限公司

地 址:

地 址: 深圳市南山区南海大道
龙城路16号清华苑建筑



法定代表人或

委托代理人:

电 话:

传 真:

陈洪



法定代表人或

委托代理人:

电 话: 0755-26493788

传 真: 0755-26079280

开 户 银 行:

开 户 银 行: 中国银行深圳内环支行

账 号:

账 号: 7692 5794 0923

邮 政 编 码:

邮 政 编 码: 518054

出图章图纸截图-项目负责人证明

广东省建设工程勘察设计出图专用章

单位名称: 深圳市清华建筑设计研究院有限公司

业务范围: 城乡规划编制; 工程甲级

资质证书编号: A244073408

有效期至: 2025年01月06日

日期 DATE	2022-11-18	
设计 DESIGN	叶佳 周杰	叶佳 周杰
制图 DRAWING	叶佳 周杰	叶佳 周杰
校对 CHECK	周杰	周杰
审核 VERIFICATION	黄瑞吉	黄瑞吉
专业负责人 DISCIPLINE DIRECTOR	周杰	周杰
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	叶佳 周杰	叶佳 周杰
审定 APPROVAL	郭卫平	郭卫平

	用地红线	建设单位 CLIENT	中国南山开发(集团)股份有限公司
	建筑控制线	项目名称 PROJECT	山海逸居二期保障房项目
	地下室范围		
	道路	子项目名称 SUB PROJECT	
	道路中心线	项目代号 PROJECT NO.	20170039-补1
	测量坐标	图名 DRAWING TITLE	总平面图
	建筑物层数标高	图号 DRAWING NO.	建方01
	建筑物高度	深圳市清华建筑与规划设计研究院有限公司 TSEUNG-HUANG ARCHITECTURE AND PLANNING DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN	
	地坪标高		
	雨水口		
	坡度		
	现状地形 (现状标高)		
	挡土墙		
	物业管理用房		

建筑面积

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403002024GG0060424 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



2024年05月10日

项目编号： JZ20171398

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 2025 年 05 月 10 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。

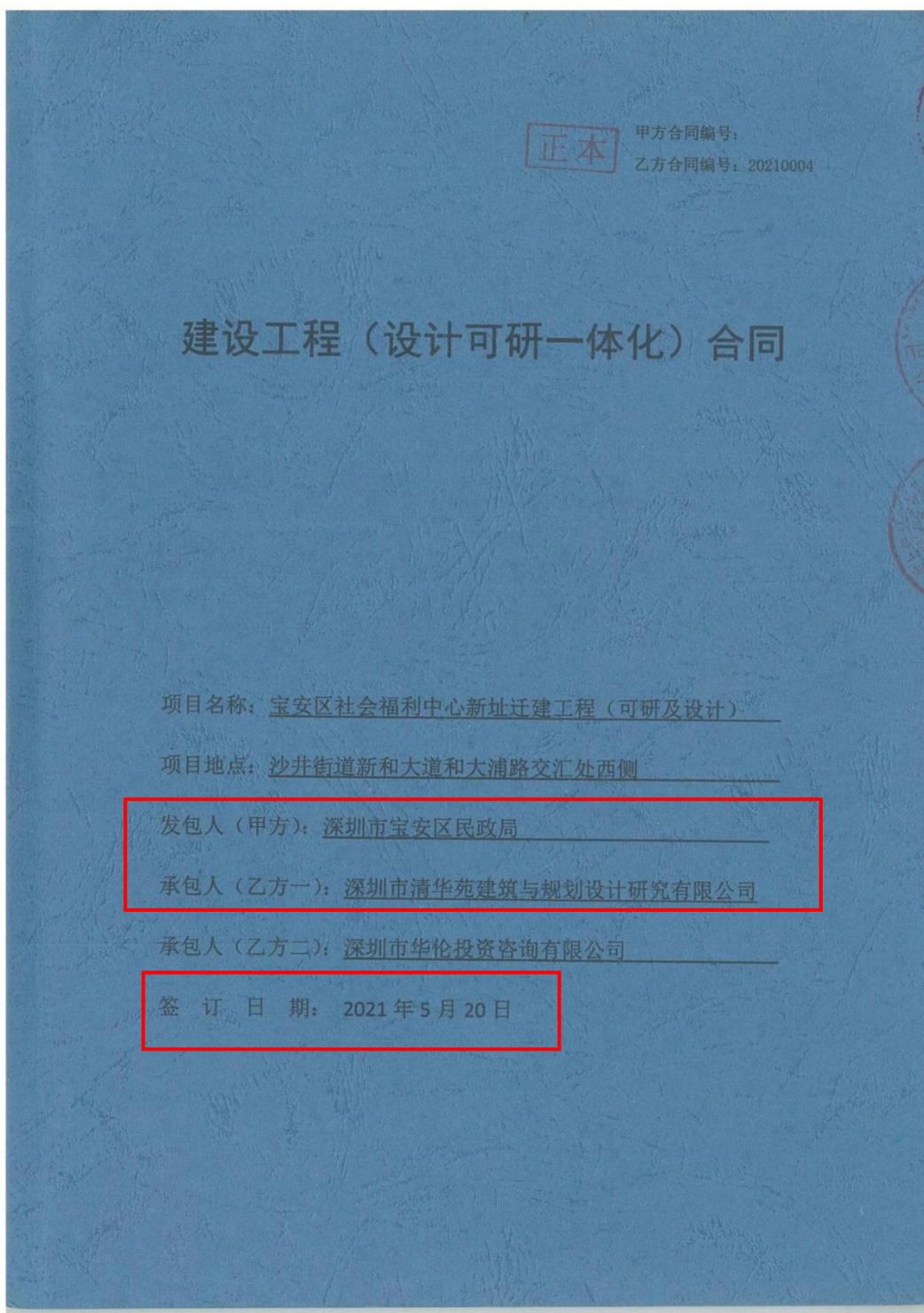
用地单位		深圳市南山区住房和建设局						
项目名称	山海雅居	用地位置	南山区招商街道赤湾片区赤湾六路北侧					
宗地编码	440305007004GB00053	宗地号	K104-0042					
土地使用权出让合同书	深地划拨字(2021)8013号及其补 充文件	土地预审文件文号						
建设用地规划许可证/规划要点函号		地字第 440305202300059 号						
分期建设子项名称	无	选址意见书						
总建筑面积 m ²	计容积率建 筑面积 m ²	建筑覆盖率 (%/二级)	绿化覆盖 率	建筑最高 高度 m	最大层数 (地上/下)	栋数	机动车停车位 (地上/下)	非机动车停车位 (地上/下)
39785.00	24421.00	35.00/	30.00	77.15	25/4	3	0/207	147/0
本期建筑面积及分配		建筑面积 m ²			地上核增			
计容积率建 筑面积 2707 5.00m ²	地上	住宅建筑	24421	0	24421	架空绿化休闲	2264	
		合计	24421	0	24421	合计	2654	
	地下					风雨连廊	390	
		合计						
不计容积率 建筑面积	地下核 增建筑 面积	共用停车库	11010					
		公用设备用房	1700					
	合计		12710					
本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积(90m ²)		占总量比例			
户数		488户(其中保障性住房488户)	0户		0%			
建筑面积		24421m ² (其中保障性住房24421m ²)	0m ²		0%			
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、核增建筑面积专题							
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1.根据《深圳市国有建设用地划拨决定书》(深地划拨字(2021)8013号)及其补充文件,本项目为公共租赁住房,不含商品房。本次报建的户型面积为35、50、80平方米。 2.项目开竣工、消防验收、人防、人防工程竣工验收等,应符合国家和地方有关规定,完成年度总控制率200%。 3.项目竣工验收时,应依据《深圳市海绵城市建设管理规划》第二十八条规定,建设单位应组织竣工验收,应当按照海绵城市建设有关验收技术规范开展海绵化验收,竣工验收报告应载明海绵化设施建设符合与否的结论,海绵化设施验收不合格的,建设单位不得通过竣工验收。 4.项目竣工验收时,建设单位应向规划、自然资源、住建、人防、消防、应急管理、行业主管部门等管理部门提交竣工验收报告及相关资料,并接受相关部门的安全检查,做好安全防护。 5.项目竣工验收合格后,建设单位应按规定,向规划自然资源部门备案。 6.项目竣工验收合格后,建设单位应向规划自然资源部门备案,并向住建部门备案。 7.项目竣工验收合格后,建设单位应向住建部门备案,并向规划自然资源部门备案。 8.项目竣工验收合格后,建设单位应向住建部门备案,并向规划自然资源部门备案。 9.项目竣工验收合格后,建设单位应向住建部门备案,并向规划自然资源部门备案。 10.项目竣工验收合格后,建设单位应向住建部门备案,并向规划自然资源部门备案。 							
验收记录								

效果图



宝安区社会福利中心新址迁建工程业绩证明资料（业主单位有效联系人及办公电话：陈坚 /13826572072）

合同关键页



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：深圳市宝安区民政局

承包人（乙方一）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

承包人（乙方二）：深圳市华伦投资咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及国家、深圳市现行有关法规和规章及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方双方就宝安区社会福利中心新址迁建工程（可研及设计）事宜协商一致，订立本合同。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：宝安区社会福利中心新址迁建工程（可研及设计）

1.2 工程地点：沙井街道新和大道和大浦路交汇处西侧

1.3 工程规模：根据区委区政府工作部署，区社会福利中心新址位于沙井街道步涌社区，占地面积约 12544 平方米，总建筑面积约 28600 平方米。项目总投资约 22175.53 万元，建安工程费约 17948.53 万元，工程建设及其他费约 2211.04 万元。资金来源为区政府投资。

1.4 总投资额：项目总投资约 22175.53 万元。

第二条 承包范围、内容和方式

2.1 承包范围及内容：

本工程承包范围包括新建工程可行性研究报告编制及设计工作。其中设计工作包含：可研报告编制、方案设计（含估算编制）、初步设计与概算编制（概算须具有工程造价咨询资质的单位编制，并加盖注册造价师公章，如设计单位不具备资质，须分包给专业咨询公司完成）、绿色建筑设计咨询及认证（分析报告须由具有绿色建筑咨询资质的单位编制，并通过绿色建筑标识认证）。

2.2 承包方式如设计单位不具备资质，须分包给专业咨询公司完成、海绵城市设计、路口设计、施工图设计、后续施工配合服务、竣工结算（含审计）配合服务等内容及水土保持施工图设计等，提供政府主管部门所需要的各项材料，并须承担未获得业主及政府主管部门审查批准而出现的反复修改的工作责任。由乙方按照本协议约定的范围和内容实行总承包的方式，并对项目可研及设计、服务的进度、质量、工程投资控制等全面负责。

发包人（甲方）（盖章）：深圳市宝安区人民政府

法定代表人或授权代理人（签字）：

单位地址：深圳市宝安区新湖路宝安区政府中心大楼4楼

邮政编码：

联系人：

联系电话：

承包方（乙方一）（盖章）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

法定代表人或授权代理人（签字）：

单位地址：深圳市南山区南海大道龙城路16号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

联系人：叶佳

联系电话：0755-26493788/18666669862

开户银行：中国银行深圳内环支行

银行帐号：769257940923

承包方（乙方二）（盖章）：深圳市华伦投资咨询有限公司

法定代表人或授权代理人（签字）：

单位地址：深圳市罗湖区深南东路5033号金山大厦11层

邮政编码：518008

联系人：杨晓彦

联系电话：0755-82125806/13570844155

开户银行：招商银行金丰城支行

银行帐号：818981529710001

合同关键页-项目负责人证明

附：

项目组成员基本情况表（设计）

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	在本项目中任职的岗位
1	叶佳	男	32010519790730041X	硕士	建筑	建筑	114411003	高级	首席建筑师/项目总负责人
2	邓宇飞	男	420502198204060617	本科	建筑	/	/	初级	项目负责人(方案)/专业负责人(方案)
3	罗海明	男	44200019951288398	本科	建筑	/	/	初级	方案设计人
4	梁浩然	男	441202199312110514	本科	建筑	/	/	初级	方案设计人
5	杨璐	男	411321198202210914	本科	建筑	建筑	考试通过,注册证书办理中	高级	项目负责人(施工图)
6	徐娟	女	44030119811091920	大专	建筑	/	/	中级	建筑专业负责人(施工图)
7	方远	男	360102198802281614	本科	建筑	建筑	218441071	中级	建筑专业设计人(施工图)
8	张文靓	女	420203198602143725	本科	建筑	/	/	中级	建筑专业设计人(施工图)
9	祝蓉	女	362203197903254729	本科	结构	结构	S074410508	中级	结构专业负责人
10	苏科先	男	440882199108110035	本科	结构	/	/	中级	结构专业设计人
11	王炎超	男	42900519931291335	本科	结构	/	/	/	结构专业设计人
12	周意平	男	360102198009020515	本科	给排水	/	/	中级	给排水专业负责人
13	刘炼	男	420107198810102530	本科	给排水	/	/	/	给排水专业设计人
14	吴双	女	362523199709110028	本科	给排水	/	/	初级	给排水专业设计人
15	邓凯	男	430103197207301510	大专	电气	/	/	高级	电气专业负责人
16	王建	男	360313199205222514	本科	电气	/	/	初级	电气专业设计人
17	陈志兵	男	430403198010261018	大专	暖通	暖通空调	CN134400452	高级	暖通专业负责人
18	唐兴	男	430523199109240052	本科	暖通	/	/	初级	暖通专业设计人

建筑面积

深圳市房屋建筑工程施工图设计文件 审查合格书

备案编号：JD-ZX-2022020

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住建部令第13号），本工程施工图设计文件经审查，认定为合格。

专业	建筑	结构	电气	给排水	暖通	燃气
审查人员	贾圣宁	田力男	王娟	赵娟	范金庚	范金庚
签名	贾圣宁	田力男	王娟	赵娟	范金庚	范金庚

审查机构法人（签章）：

叶蔚

审查机构（盖章）：深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司



日期：2022年10月26日

深圳市住房和建设局 监制

工程名称：宝安区社会福利中心新址迁建工程

工程地址：宝安区沙井街道

工程类别：公共建筑

工程等级：大型

工程规模：40299.07 平方米

建设单位：深圳市宝安区民政局

勘察单位：建设综合勘察研究设计院有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

审查机构：深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

说明：

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书，不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份，建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号：JD-ZX-2022020。

效果图



观澜文化特色小镇公共服务平台业绩证明资料（业主单位有效联系人及办公电话：喻工
/18576686078

合同关键页

副本

工程编号：深龙华建工合[2021]EPC-5

合同编号：HT2021-FJ-SJ-008

深圳市建设工程

设计采购施工总承包合同

（适用于“EPC工程总承包”无标底（费率）模式招标项目）

工程名称：观澜文化特色小镇公共服务平台设计施工总承包（EPC）

工程地点：深圳市龙华区

发包人 1：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

发包人 2：深圳市龙华区建筑工务署

承包人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司//中建一局集团第五建筑有限公司//深圳市宏建辉建筑工程有限公司

2020 版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心/深圳市龙华区建筑工务署

承包人(全称): 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司//中建一局集团第五建筑有限公司//深圳市宏建辉建筑工程有限公司

其中, 联合体牵头人(全称): 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律、法规、规章, 并结合广东省、深圳市及龙华区的有关规定, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 发包人和承包人就本工程项目采用设计-采购-施工一体化总承包(EPC)实施等相关事项协商一致, 订立本合同, 达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 观澜文化小镇公共服务平台设计施工总承包(EPC)

工程地点: 深圳市龙华区

核准(备案)证编号: _____

观澜文化小镇公共服务平台项目用地位于龙华区观澜街道裕新路, 总用地面积 7752.68 平方米, 总建筑面积 52150 平方米(地上 37000 平方米, 地下 15150 平方米), 建设内容为观澜文化小镇公共服务平台及社区公共服务配套设施。可研批复项目投资估算为 43340.65 万元。

资金来源: 财政投入 100%; 国有资本%; 集体资本%; 民营资本%; 外商投资%; 混合经济%; 其他%。

二、工程承包范围

工程承包范围, 包括以下:

设计、材料设备采购、施工等为完成本项目需要的所有工作内容, 以及工程报建及相关服务工作(已另行发包及由招标人招标的除外)。包含但不限于: ①方案设计、初步设计(含概算编制)、施工图设计、管线迁改(若有)、施工配合、竣工图编制、绿色建筑设计、海绵城市设计、建筑智能化设计、装配式建筑设计等全过程设计以及设计施工阶段 BIM 技术应用。承担与设计相关的安全评估咨询、多媒体制作(若有)、专家评审、会务等费用。另须充分考虑现场条件, 配合业主进行现场实地踏勘, 并在设计中体现(如苗木迁移或砍伐、地下构

履行本合同所约定的全部义务。

九、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予的定义定义与解释相同。

十、合同订立与生效

1. 本合同订立时间：2021年6月28日。

2. 订立地点：深圳市龙华区。

3. 发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后生效。

4. 与本合同有关的通知可用邮寄方式送达，邮寄地址以本合同中约定的地址为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

5. 本合同正本一式5份，均具有同等法律效力，由发包人1、发包人2和承包人1、承包人2、承包人3分别保存一份。副本一式20份，其中发包人6份，承包人12份。建设行政主管部门保存1份（发包人报建时提交建设行政主管部门），监理人保存1份。当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

发包人1：深圳市龙华区政府投资工程项目
前期工作管理中心

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签名)

徐亮

统一社会信用代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：徐亮

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

发包人2：深圳市龙华区建筑工务署(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签名)

统一社会信用代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：白小宇

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

承包人（联合体牵头单位）：深圳市清华苑
建筑与规划设计研究有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签名）

统一社会信用代码：91440300723026300G

地址：深圳市南山区南海大道龙城路 16 号
清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

法定代表人：罗征启

委托代理人：李念中

电话：0755-26493788

传真：0755-26079280

电子信箱：qhy@qhy.sina.net

开户银行：中国银行深圳内环支行

账号：769257940923

法定代表人联系电话：18938023020

承包人（联合体成员单位 2）：深圳市宏建辉
建筑工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：91440300MA5ERYW45H

地址：深圳市龙华区龙华街道布龙路 662 号
荔苑大厦 B 座 2304 室

邮政编码：518000

法定代表人：吴耿雄

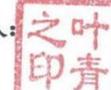
委托代理人：/

电话：0755-23766780

传真：0755-23766780

电子信箱：909069473@qq.com

承包人（联合体成员单位 1）：中建一局集
团第五建设有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

统一社会信用代码：91110000101638302P

地址：北京市朝阳区定福庄北里 1 号

邮政编码：100020

法定代表人：叶青

委托代理人：刘文科

电话：010-65609099

传真：010-65609000

电子信箱：327490800@qq.com

开户银行：中国建设银行北京呼家楼支行

账号：11001018600053003857

法定代表人联系电话：18601284510

合同关键页-项目负责人证明

被水淹没，由此所发生的一切费用均由承包人承担。

②对于相关会议或监理通知单中确定承包人限期内提供配合的事项，承包人必须及时履行，否则，发包人有权要求承包人承担违约责任；详见附件 11：《龙华区建筑工务署 EPC 合同违约行为处罚汇总表》违约条款序号 41，同时，由此造成其他项目的工期延误或其他任何损失均由承包人负责赔偿。

③负责协调工程施工有关的政府部门与地方管理机构的关系，并承担相关费用；承包人应充分考虑工程的特殊性、复杂性，承担由发包人发包的工程的施工协调和施工管理、因周边环境环保、绿色建筑、多个专业承包单位交叉施工等因素所引起的施工降效、不能连续施工或延误所增加的一切费用。

④配合发包人或发包人委托的第三方巡检单位定期或不定期对本工程项目进行的质量、安全检查。

⑤承包人应遵守《深圳市住房建设局关于进一步推进“建设工程智能监管平台”运用工作的通知》的要求，提供、安设、维护并在竣工时拆除所有要求地设施及装置，承担所有相关的费用。

⑥发包人向承包人提供施工场地的工程地质和地下管线资料，但不对其准确性负责，由承包人进行相应的补充勘探，探明现场所有地下管线的位置及范围，并及时向发包人报告，费用由承包人承担。

⑦按照《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345-2018 落实海绵城市要求，符合相关技术标准、规范、法律法规的要求。

⑧ ⑦为及时应对项目实施过程中可能出现的各种情况，承包人应配备工程安全巡视专用车辆至少 1 辆，车辆应为深圳牌照且车况良好，工程安全巡视车辆应在合同签订之日起 15 天内到位，使用期至工程竣工结算完成后 3 个月为止。在使用期内，所有车辆使用相关费用均由承包人承担。

4.3 承包人代表

(1) 承包人代表姓名：叶佳。

承包人代表职责：项目负责人。

(4) 因擅自更换承包人代表的违约约定：更换承包人代表需事先取得发包人的书面同意，未经发包人同意，承包人不得更换；未经发包人书面同意更换承包人代表的，承包人应向发包人支付违约金；详见附件 11：《龙华区建筑工务署 EPC 合同违约行为处罚汇总表》违约条款序号 1。

补充：

(6) 施工项目经理的任命：

建筑面积

深圳市房屋建筑工程施工图设计文件

审查合格书

备案编号: JSSC20230310-GYY024

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号),本工程施工图设计文件经审查,认定为合格。

专业	建筑	结构	给排水	电气	暖通
审查人员	陈新宇	邱劲松	王华章	张为秀	姜祥文
签名					

审查机构法人(签章)

审查机构(盖章): 广东广玉源工程技术设计咨询有限公司

日期: 2023年03月10日

工程名称: 观澜文化小镇公共服务平台

工程地址: 深圳市龙华区裕新路与高尔夫大道交界处东北侧

工程类别: 公共建筑

工程等级: 大型

工程规模: 50363.58平方米

建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

勘察单位: 深圳市勘察测绘院(集团)有限公司

设计单位: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

审查机构: 广东广玉源工程技术设计咨询有限公司

说明:

- 1、本合格书由审查机构对审查合格房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书,不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份,建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号:GY2021-JZ054
- 6、本合格证书依据建设单位提供的建筑、结构、给排水、电气、暖通、景观、装饰装修、绿建及海绵城市、装配式、幕墙、智能化、水土保持、抗震支架专业的图纸审查合格。
- 7、本合格书为补发。项目于2022年12月7日完成技术审查,出具精细化审查合格书。

更名

深圳市专业设施名称备案凭证

用地单位	深圳市龙华区建筑工程署		
备案名称	观澜文化特色小镇公共服务平台	汉语拼音	GUANLANWENHUATESEXIAOZHENGONGGONGFUWU PINGTAI
类别	备案	立项名称	观澜文化特色小镇公共服务平台
项目地址	龙华区观澜街道路路		
备案名称批文(编号)	龙华区文化广电旅游体育局、区重点区域建设推进中心关于观澜文化小镇公共服务平台项目建筑物名称的复函		
用地方案号或选址意见书编号	用字第 440309202100066号	土地合同(用地批复)编号	
宗地代码		宗地号	
备案意见	根据《深圳市地名管理办法》第二十九条的规定及申请人的申请,现对专业设施名称:“观澜文化特色小镇公共服务平台”进行备案,备案编号为LA202210218。  日期: 2022-05-06		

效果图



秀沙学校（设计）业绩证明资料（业主单位有效联系人及办公电话：陈贝欣/13480655623）

合同关键页

20220110
副本

工程编号： _____
合同编号： 设计-[2022]315200014

深圳市建筑工程设计合同

工程名称： 秀沙学校（设计）
工程地点： 深圳市坪山区
发包人： 深圳市坪山区建筑工务署
设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

1

第一部分 协议书

发包人：深圳市坪山区建筑工务署

地址：深圳市坪山区坪山街道坪山大道 5068 号区政府二办五楼东侧

法定代表人：黄沛锋

联系人及联系电话：陈贝欣，13480655623

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

统一社会信用代码：91440300723026300G

地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋（圣达吉综合楼）二至八层

法定代表人：罗征启

联系人及联系电话：陈用才、15817270110

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：秀沙学校（设计）
2. 工程地点：深圳市坪山区
3. 建设规模：秀沙学校项目位于坑梓街道沙田社区，总用地面积 2.07 万平方米，36 班九年一贯制学校，可提供 1680 个学位，主要建设内容包括新建教学楼、体育馆等。
4. 投资规模：立项批复投资匡算 49531.81 万元，建安费 39625.448 万元（暂按投资匡算 80% 计算）。

5. 资金来源： 政府投资

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：包括但不限于以下方面：方案设计、初步设计（不含概算编制）、施工图设计（含精装修等各相关专业设计）、绿色建筑咨询、设计阶段 BIM、宣传视频制作、工作坊、竣工测绘、施工配合、后续的相关跟踪服务、竣工图编制，提供设计阶段全专业 BIM 模型建立及应用，以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计人完成的工作，详见设计任务书。

2. 设计内容：结合用地情况，根据《坪山区普通中小学校建设标准指引》，项目建设内容包括必配教学及辅助用房、办公用房、生活用房等，同时将包括教师公寓、学生午休用房、停车场、设备用房、架空层及风雨连廊以及微格教室、接送中心等内容，详见设计任务书。

3. 设计阶段：方案设计、初步设计（不含概算编制）、施工图设计（含精装修等各相关专业设计）、绿色建筑咨询、设计阶段 BIM、宣传视频制作、工作坊、竣工测绘、施工配合、后续的相关跟踪服务、竣工图编制，提供设计阶段全专业 BIM 模型建立及应用，以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计人完成的工作，详见设计任务书。

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

工期：自合同签订之日起至工程竣工验收合格及竣工图编制完成。

1. 方案设计：中标通知书发出之日起按照发包人要求提交方案设计送审稿；方案设计送审稿经发包人认可或使用方、专家评审通过后按照发包人要求提交修改后的正式方案设计。

2. 初步设计（不含概算编制）：方案设计批复后按照发包人要求提交初步设计文件送审稿；初步设计文件经发包人认可通过后按照发包人要求提交修改后的正式初步设计文件、绿色建筑预评估及实施建议、BIM 分析报告及模型等，并完成竣工测绘的预审。

3. 施工图设计阶段：初步设计文件取得政府主管部门批复后按照发包人要求提交施工图设计（包括精装修、专业工程深化设计）文件送审稿；施工图设计文件经设计人自行委托有资质的第三方审查机构进行审查通过后，并按照发包人要求提交正式施工图设

(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

本合同正本一式贰份、副本一式捌份，均具有同等法律效力。发包人执正本壹份、副本肆份，设计人执正本壹份、副本肆份。

发包人：(盖章)

法定代表人：(签字)

或其委托代理人：(签字)

电 话：

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

设计人：(盖章)

法定代表人：(签字)

或其委托代理人：(签字)

电 话：0755-26493788

传 真：0755-26079280

电子信箱：qhy@qhy.sina.net

开户银行：中国银行深圳市分行内环支行

账 号：769257940923

合同签订时间：2022年01月11日

合同签订地点：深圳市坪山区

建筑面积

深圳市房屋建筑工程施工图设计文件

审查合格书

备案编号: SDY-22-43

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号),本工程施工图设计文件经审查,认定为合格。

专业	建筑	结构	给排水	电气	暖通
审查人员	刘传海	张扬	吴小玲	刘中平	田拥军
签名					

审查机构法人(签章):



审查机构(盖章):深圳市深大源建筑技术研究有限公司

日期:2023年03月30日

工程名称:秀沙学校

工程地址:深圳市坪山区

工程类别:公共建筑

工程等级:大型

工程规模:57705平方米

建设单位:深圳市坪山区建筑工务署

勘察单位:深圳地质建设工程公司

设计单位:深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

审查机构:深圳市深大源建筑技术研究有限公司

说明:

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书,不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份,建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号:SDY-22-43

合同关键页-项目负责人证明

2、项目投入设计人员安排表

项目投入设计人员安排表

序号	姓名	性别	身份证号	学历	从事专业	注册专业	注册执业资格及证号 编号	职称等级	从业年限	在本项目中担任的岗位
1	李念中	男	440301196203015636	本科	建筑	建筑	一级注册建筑师 994410328	高级	37年	审定人
2	叶佳	男	32010519790730041X	硕士研究生	建筑	建筑	一级注册建筑师 114411003	高级	19年	项目负责人 主创设计师
3	黄基	男	362502199612033810	专科	建筑	/	/	/	4年	主创设计师
4	李细妹	女	441502199502122686	专科	建筑	/	/	初级	2年	方案设计师
5	丘亦群	女	440103197105266023	本科	建筑	建筑	一级注册建筑师 104410947	高级	26年	建筑专业负责人
6	陈月才	男	460002198307152530	本科	建筑	/	/	中级	15年	建筑专业设计人
7	田伟	男	420683198208264288	本科	建筑	建筑	一级注册建筑师 214411676	中级	21年	建筑专业设计人
8	陈沛景	男	441322198908296818	本科	建筑	/	/	/	9年	建筑专业设计人
9	阮建斌	男	440183199003121318	专科	建筑	/	/	初级	9年	建筑专业设计人
10	吴晖	男	352627197312040017	博士	结构	结构	一级注册结构工程师 S074410524	高级	27年	结构专业负责人
11	陈丽君	女	150102197906304661	本科	结构	结构	一级注册结构工程师 S111104695	中级	18年	结构专业设计人
12	陈翊杰	男	350525198905064510	硕士	结构	结构	一级注册结构工程师 S214411113	中级	10年	结构专业设计人
13	刘浪琼	男	432522199008217393	结构本科	/	/	/	初级	9年	结构专业设计人

效果图



拟派总建筑师情况一览表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	丘亦群	性别	女	出生年月	1971.05
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	深圳大学/建筑学	毕业时间		1995.06.28	
现任职务	副总建筑师	从事设计工作年限		29年	
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	20104410947
从事设计工作的 工作经历，担任项目 负责人职务的主要 业绩	项目名称	建设规模	合同签订时间	获奖情况	
	方直珑樾山花园	115242.6m ²	2020.4.15	/	
	茶油之都·油茶商业综合体项目（一期）	202700.00m ²	2020.5.14	/	
	海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计施工总承包（EPC）	12084.06m ²	2021.7.10	/	
	天湖岛花园	198870m ²	2021.11.25	/	
	南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块	369100m ²	2023.2.24	/	

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

使用有效期:2024年12月09日
-2025年06月07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：丘亦群

性别：女

出生日期：1971年05月26日

注册编号：20104410947

聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

注册有效期：2024年05月20日-2026年05月19日



主任



个人签名：

签名日期：2024.12.9

发证日期：2024年05月20日



丘亦群 于一〇一五年
十一月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第四

评审委员会评审通过，
具备 建筑设计
高级工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一六年三月三十日



普通高等学校 毕业证书



学生丘亦群性别 女 现年 24 岁
于一九九〇年九月至一九九五年六月在
本校 建筑学 专业
五年制本科学习，修完教学计划规定的
全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名
校(院)长

蔡化麟

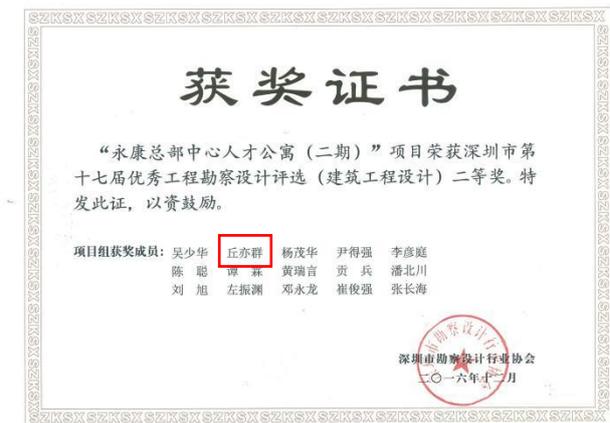
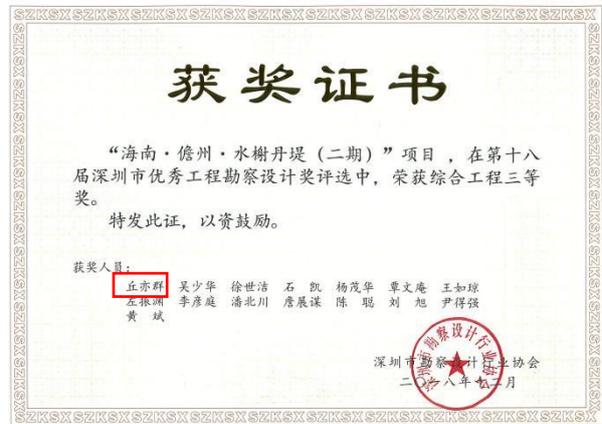
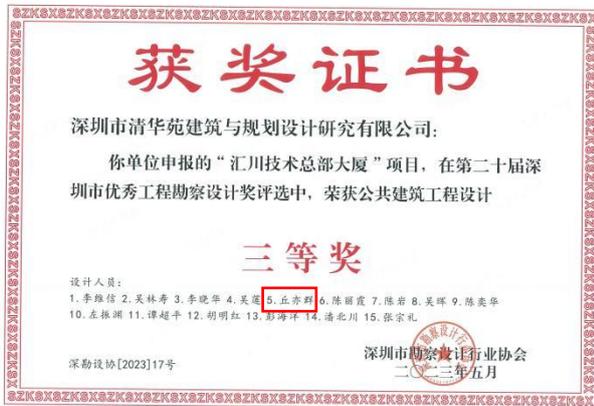
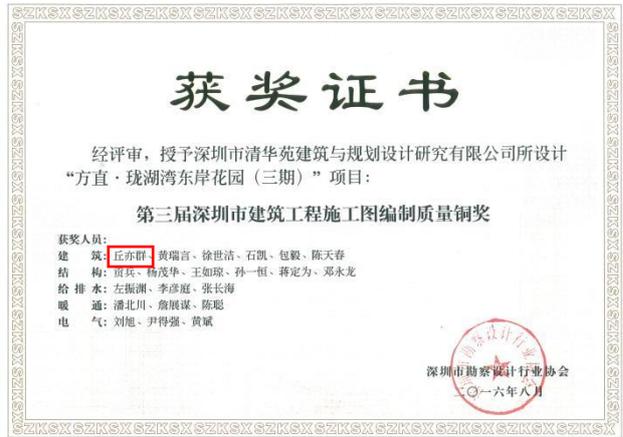
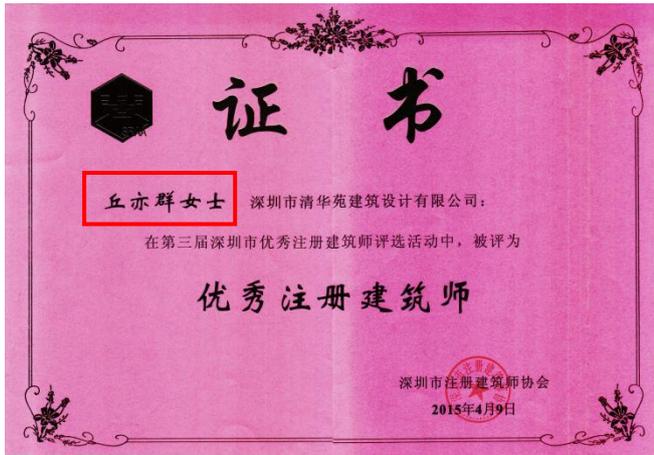
一九九五年六月廿八日

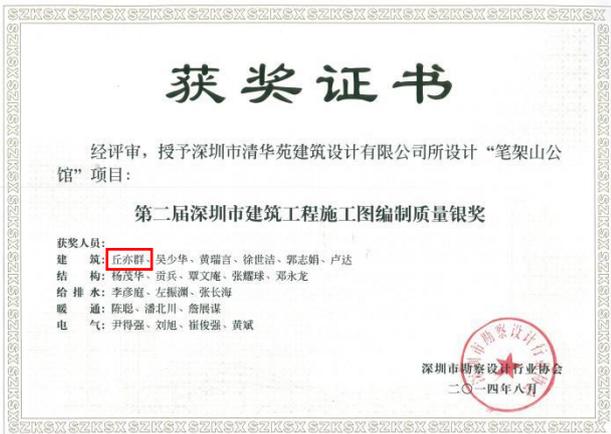
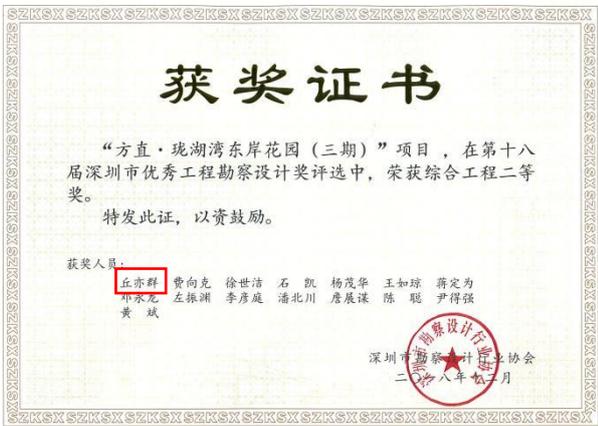
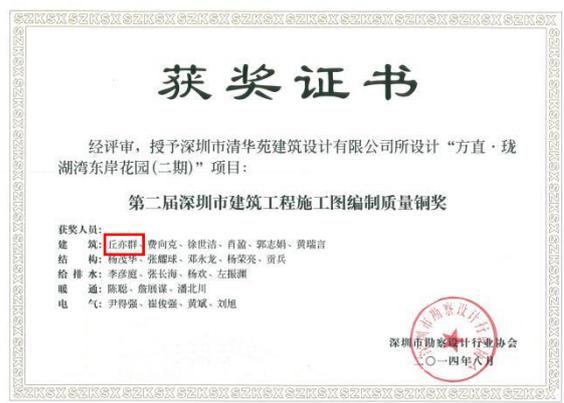
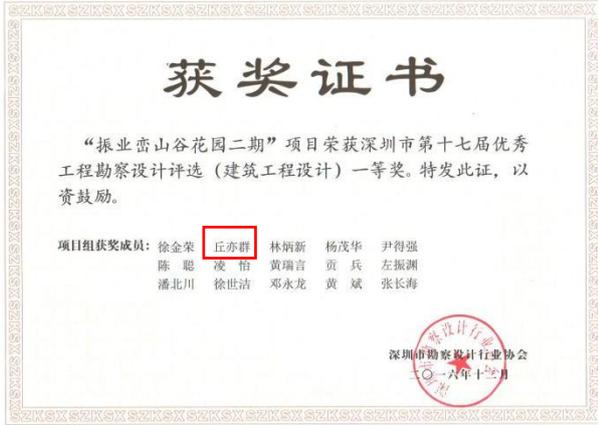
中华人民共和国国家教育委员会印制

NO: 0533991

证书编号: 95BS040

总建筑师获奖证书







方直珑樾山花园业绩证明材料（业主单位有效联系人及办公电话：张总/13824215350）

更名函

深圳市建筑物命名批复书

办文编号：82-202100183

深地名许字 NS202110184 号

用地单位	深圳市龙廷房地产开发有限公司		
批准名称	方直珑樾山花园	汉语拼音	FANGZHILONGYUESHAN HUAYUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	21343.41 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区桃源街道北环大道北面	土地合同或房地产证	2020-8009（合）
宗地代码	440305002002GB00304	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	T408-0022
命名含义	“珑”的本意为美玉，以“珑”字延续方直地产公司珑湖湾项目的品质血统，“樾”为“树荫”之意，项目坐拥山景资源，绿树成荫，最后项目背靠塘朗山，以此命名为“方直珑樾山花园”。		
意见	<p>一、经审核，同意地块编号为 440305002002GB00304 的土地上的建筑物命名为“方直珑樾山花园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“方直珑樾山花园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“方直珑樾山花园”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。</p>		
<p>日期：2021年11月13日</p> <p>深圳市规划和自然资源局 盖章</p>			
注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。			

建设单位变更说明

《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》三方协议

甲方：深圳市京方实业有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

通讯地址：深圳市南山区南海大道粤海龙城路 16 号清华苑设计大厦 602

本协议中的丙方“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”为方直·珑樾山项目《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(合同编号：L2-lys-A-2020-001)的设计方，同时本协议中的乙方“深圳市龙廷房地产开发有限公司”为甲方“深圳市京方实业有限公司”用于开发建设深圳市南山区珑樾山项目的项目公司。

甲方和丙方于 2020 年 3 月签订了《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(以下简称“原合同”)。各方均知悉并确认乙方是原合同项下的实际发包方。

经双方友好协商，原合同含税总金额 2,080,000.00 元(人民币大写贰佰零捌万元整)，其中不含增值税金额 1,955,200.00 元(人民币大写 壹佰玖拾伍万伍仟贰佰元整)，增值税金额 124,800.00 元(人民币大写壹拾贰万肆仟捌佰元整)。

现甲、乙、丙三方协商一致，就方直·珑樾山项目建筑工程设计合同付款事项达成如下协议(以下简称“本协议”):

1、甲、乙、丙三方同意，自本协议生效之日起，在甲方对乙方完成收并购前，方



直·珑樾山项目建筑工程设计合同前期设计款，由甲方按原合同相关规定代为支付给丙方，且丙方不开具设计发票给甲方，仅给甲方开具收款收据。丙方知悉并确认，甲方仅为原合同付款条件成就时的委托代付方，甲方并不承担原合同的约定义务。

2、待甲方对乙方完成收并购后，丙方需重新与乙方签订与原合同条款一致的设计合同（下称“新签合同”）；该新签合同签署后，原合同自动终止，甲方根据本协议第一条约定的费用自动转为新签合同项下乙方支付给丙方的费用，丙方应向乙方开具上述费用同等金额的合法、有效的增值税专用发票，即发票抬头信息为乙方相关开票信息。如丙方未按约定向乙方开具发票的，乙方可停止付款并不视为违约。

3、本协议未明确约定的事项按原合同执行。本协议与原合同内容抵触的，以本协议为准。

4、本协议经三方各自的法定代表人或授权代理人签署并盖章之后立即生效并具有法律约束力。本协议签署一式陆份，其中甲方、乙方、丙方各执贰份，具有同等法律效力。

5、本协议由甲、乙、丙方于【2020】年【4】月【】日，在【深圳】市签署。

甲方：深圳市京方实业有限公司

法定代表人或授权代理人：



乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

法定代表人或授权代理人：



叶洋



丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

法定代表人或授权代理人：



Signature of the representative/authorized agent.

[2020/002]

GCSJ-2018

【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】
项目建筑工程设计合同

合同编号: L2-lys-A-2020-001

发 包 人: 【深圳市京方实业有限公司】;
设 计 人: 【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】;
工 程 名 称: 【方直·珑樾山】;
工 程 地 点: 【广东省深圳市南山区】;
设计证书等级: 【甲级】;

签订地点: 【 】
签订日期: 【2020】年【3】月【 】日

说明: 合同中下划线、空白部分可按照项目具体情况进行填写, 若无填写内容则注明“(无内容)或/”。

【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】项目建筑工程设计合同

第一部分 协议书

发包人：【深圳市京方实业有限公司】；

联系人：【张鼎】；

地址：【深圳市龙岗区坂田街道星河 World 三期 F 栋 3001】；

设计人：【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】；

法定代表人：【罗征启】；

地址：【深圳市南海大道龙城路 16 号清华苑设计大厦】；

依据《合同法》、《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及相关法律法规的规定，双方经友好协商，一致同意由发包人委托设计人承担【方直·珑樾山】项目的建筑工程设计，并达成以下协议，以资双方共同遵守。

第一条 项目概况

1.1 工程名称：【方直·珑樾山】；

1.2 工程地点：【广东省深圳市南山区】；

1.3 工程设计条件及内容：

1.3.1 总用地面积：【21383】m²，地块使用性质【住宅及配套】。

1.3.2 容积率：【3.2】。

1.3.3 总建筑面积：【103819】m²。

①计容积率面积：【68416】m²，具体包括：居住面积：【63416】m²；商业面积：【5000】m²。

②不计容积率面积：【35403】m²。具体包括：架空层面积：【485】m²；地下室面积：【28748】m²；幼儿园面积：【1800】m²；公共配套

面积：【4370】m²。

第二条 设计范围与工作内容

2.1 工程阶段划分：

2.1.1 建筑方案阶段：

(1) 规划方案经发包人确认后，设计人各专业应对建筑单体方案进行研究并提出专业性修改意见。

(2) 建筑方案经发包人确认后，设计人有义务配合方案设计单位进行方案报建工作，包括设计人盖章出文本。

(4) 发包人应针对报建各阶段工作所需要的成果标准，向有关部门进行意见征询，并给与设计人明确的设计指引条件。

(5)

2.1.3 扩初设计阶段：

(1) 设计人获得经发包人确认的建筑方案后，随即展开扩初设计工作。设计人应按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制扩初设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网设计及工程设计说明)。

(2) 设计人应在收到发包人提供的建筑方案报建批文后，于4周内提供扩初设计报建文本。超限工程需同时提交《建筑结构工程超限设计的可行性论证报告》。

(3) 设计人参加发包人主持的阶段汇报会议，针对发包人提出的意见进行归纳整理，及时修改且落实到下一阶段的图纸中。

(4) 设计人在此阶段根据装配式方案、室内精装修方案、景观设计方案、幕墙方案等专项设计方案，完成叠图复核，沟通交圈并调整完成，确保各项方案能够落地实施。

2.1.4 施工图设计阶段：

(1) 设计人以经批准的扩初设计为基础，按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制施工图设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网方案报建设计，不包括一般甲级设计院无权进行设计的部分

均具同等法律效力。

第十条 合同附件

附件一：项目设计团队架构

附件二：廉洁协议书

附件三：项目限额设计相关指标

（以下无正文）

发包人（盖章）：



法定代表人/授权代表：



签约日期：

设计人（盖章）：

法定代表人/授权代表：



签约日期：2020.4.13

建筑面积

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 NS-2021-0061 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。

特此发证

项目编号： JZ20191263



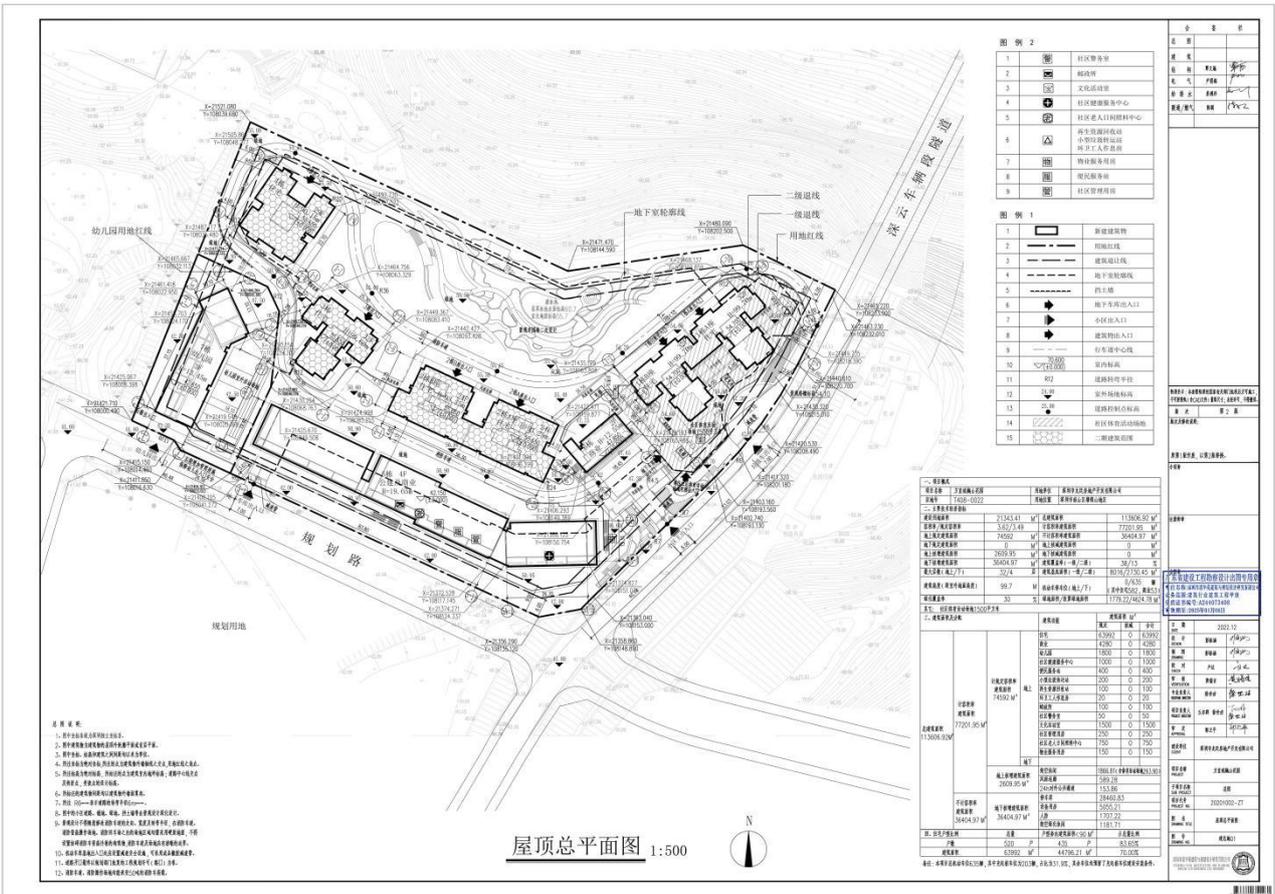
2021年12月07日

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 2022 年 12 月 07 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		深圳市龙廷房地产开发有限公司							
项目名称		方直珑麓山花园		用地位置					
宗地编码		深地合字(2020)8009号		宗地号					
土地使用出让合同书		深地合字(2020)8009号		土地预审文件文号					
建设用地规划许可证/规划要点文号		NS-2020-0026							
分期建设项目子项名		方直珑麓山花园		选址意见书					
总建筑面积 m ²	计容积率建筑面积 m ²	建筑覆盖率 (一/二/三)	绿化覆盖率 %	建筑最高层 数	最大层数 (地上/下)	栋数	机动车停车位 (地上/下)		
115242.60	74592.00	38.00/	30.00	99.40	32/4	7	/692		
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积m ²		地上核增			
				规定	核减	合计	建筑功能		
							建筑面积m ²		
计容积率建筑面积 77230.94m ²		地上		住宅建筑	63992	0	63992	架空绿化休闲	2339.3
				商业建筑	4280	0	4280	城市公共通道	50.74
				非独立选址的幼儿园	1820	0	1820	风雨连廊	248
				配建的公共设施	4370	0	4370		
				物业服务用房	150	0	150		
				合计	74592	0	74592	合计	2638.04
不计容积率建筑面积		地下							
				合计					
不计容积率建筑面积		地下核增建筑面积		架空绿化休闲			614.86		
				公用设备用房			4760.11		
				共用停车场			30887.44		
				人防			1750.15		
				合计			38012.56		
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积(90m ²)		占总量比例			
户数		533户(其中保障性住房0户)		447户		83.86%			
建筑面积		63992m ² (其中保障性住房0m ²)		45017m ²		70.35%			
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面图)；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专题								
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1、该项目计容积率77230.94平方米，包括核定建筑面积13092平方米(其中住宅63992平方米、商业4280平方米、非独立选址1820平方米、幼儿园1820平方米、配建公共设施4370平方米、物业服务用房150平方米、地上核增建筑面积2638.04平方米)；不计容积率建筑面积38012.56平方米(其中地下室30887.44平方米、人防1750.15平方米)；地上核增建筑面积38012.56平方米(其中架空绿化休闲614.86平方米、公用设备用房4760.11平方米、共用停车场30887.44平方米、人防1750.15平方米)。 2、该项目设计有1500平方米社区体育休闲场地，在土地移交后应移交政府。 3、建设单位应按规划审批要求编制设计修建性详细规划报批，且应同时编制建设工程开工前准备事项工作，地面未配置前应在工程开工前完成施工、绿化和交付使用，竣工后移交，项目建设和使用过程中应做好总图工程项目的维护管理，如涉及产权移交(如让出一侧)，应在产权移交时明确业主方应承担的责任主体，落实维护管理责任，总图及人防设施和绿化工程由建设单位自行维护。 4、该项目应严格按照《深圳市建设工程质量安全条例》(2018-09-01)的要求进行施工管理，确保工程质量和安全。 5、该项目按照《深圳市社会投资建设项目竣工验收办法》(市政府令第129号)规定的方式进行竣工验收。 6、用地单位应在项目竣工验收合格后依法办理不动产登记，不动产登记费由建设单位承担。(见附件) 								
验线记录									

出图章图纸



出图章图纸截图-项目负责人证明

M ²	地下核减建筑面积	0	M ²
M ²	建筑覆盖率(一级/二级)	38/13	%
层	建筑基底面积(一级/二级)	8016/2730.45	M ²
M	机动车停车位(地上/下)	0/635	辆 (其中住宅582,商业53)
%	绿地面积/折算绿地面积	1779.22/4624.78	M ²

	建筑功能	建筑面积 M ²		
		规定	核减	合计
地上	住宅	63992	0	63992
	商业	4280	0	4280
	幼儿园	1800	0	1800
	社区健康服务中心	1000	0	1000
	便民服务站	400	0	400
	小型垃圾转运站	200	0	200
	再生资源回收站	100	0	100
	环卫工人作息房	20	0	20
	邮政所	100	0	100
	社区警务室	50	0	50
	文化活动室	1500	0	1500
	社区管理用房	250	0	250
	社区老人日间照料中心	750	0	750
	物业服务用房	150	0	150
地下				
筑面积 5 M ²	架空休闲	1866.81(含体育场地263.90)		
	风雨连廊	589.28		
	24h对外公共通道	153.86		
电面积 7 M ²	停车库	28460.83		
	设备用房	5055.21		
	人防	1707.22		
	架空绿化休闲	1181.71		
	户型套内建筑面积<90 M ²	占总量比例		
户	435	户	83.65%	
2 M ²	44796.21 M ²	70.00%		

为203辆,占比为31.9%,其余车位均预留了充电桩车位建设安装条件。

广东省建设工程勘察设计出图专用章

单位名称:深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
 业务范围:建筑行业建筑工程甲级
 资质证书编号:A244073408
 有效期至:2025年01月06日

日期 DATE	2022.12	
设计 DESIGN	彭裕涵	<i>彭裕涵</i>
制图 DRAWING	彭裕涵	<i>彭裕涵</i>
校对 CHECK	卢达	<i>卢达</i>
审核 VERIFICATION	黄瑞言	<i>黄瑞言</i>
专业负责人 DISCIPLINE DIRECTOR	徐世洁	<i>徐世洁</i>
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	丘亦群 徐世洁	<i>丘亦群</i> <i>徐世洁</i>
审定 APPROVAL	郭卫平	<i>郭卫平</i>
建设单位 CLIENT	深圳市龙廷房地产开发有限公司	
项目名称 PROJECT	方直珑麓山花园	
子项目名称 SUB PROJECT	总图	
项目代号 PROJECT NO.	20201002-ZT	
图名 DRAWING TITLE	屋顶总平面图	
图号 DRAWING NO.	建总施01	

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
 TSENHUA-YUAN ARCHITECTURE AND PLANNING
 DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN



效果图



茶油之都·油茶商业综合体项目（一期）业绩证明材料（业主单位有效联系人及办公电话：
刘总/13267030109 ）

更名函

湖南中诚大通城镇建设有限公司

工程联系函

工程名称: 茶油之都·油茶商业综合体项目(一期) 编 号: BH-GJ-SG-017
主 题 关于项目名称变更 共 1 页
收 件 人 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 需回复: 是 否
抄 送: _____ 连附件 不连附件

函件内容:

由我司开发的茶油之都·邵阳百汇国际博览城项目，现在项目名称进行了更改。原项目名称为:茶油之都·邵阳百汇国际博览城项目。现项目名称变更为:茶油之都·油茶商业综合体项目（一期）。

特此发函贵院以便你司进行初设和施工图项目名称的更改。

经办人: 曹栋永

审 核: 王刘送

日 期: 2020.12.10

签 收: _____

日 期: _____



建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工 程 名 称: 邵阳百汇国际博览城

工 程 地 点: 湖南省邵阳市邵阳县

合 同 编 号: 20201501

设计证书等级: 建筑设计甲级 (A144016751)

城乡规划甲级 (141205)

发 包 人: 湖南中诚大通城镇建设有限公司

设 计 人: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签 订 日 期: 2020年05月

3.3 乙方完全了解甲方的资信状况及对工程项目的权属，并愿意提供相应服务。乙方承诺自身具备合格的设计能力及合法资质。

四、项目状况与任务描述

4.1 工程项目具体情况如下：

4.1.1 项目内容：邵阳百汇国际博览城项目 在本合同中，凡无特别说明的，“工程项目”、“工程任务”等均指此工程。

4.1.2 项目位置：湖南省邵阳市邵阳县邵阳大道 (G207)

4.1.3 项目概况：总建筑面积约 20.27 万平方米。其中商业面积约 6.32 万㎡，住宅面积约 13.95 万㎡ (含地下室)，最终的总建筑面积及商、住建筑面积以政府规划主管部门批准的总建筑面积 (含不计容面积) 为准。

4.1.4 项目性质与功能：商业、住宅

4.2 在本合同下，乙方需要进行的工作描述如下：

4.2.1 对该工程项目进行建筑方案及施工图设计。深度达到报建和现场施工深度要求及满足国家《建筑工程设计文件编制深度规定》的要求并同时满足甲方提供的设计任务书要求。

4.2.2 配合甲方完成报审、报建、竣工验收、产权办理等工作并根据甲方或政府部门的要求对设计文件进行相应调整，配合施工现场工作。

4.2.3 阶段性设计成果：达到报建深度及满足施工要求。

4.3 建筑方案阶段

4.3.1 建筑方案设计服务内容

4.3.1.1 设计范围：总平方案设计及相关效果图、各单体建筑方案设计、综合管线方案设计等按政府及相关法规要求满足项目报建等相关设计要求。

发包人：湖南中城大通城镇建设有限公司



法定代表人或委托代理人：(签字)

时间：2020年5月14日

地 址：邵阳县时代大道9号邵阳

国家油茶产业示范园内

邮政编码：422100

电 话：

传 真：

开户银行：湖南邵阳邵阳农村商业银行股份有限公司

银行帐号：8201 1700 0000 0140 8

纳 税 人 识 别 号：
91430523329390999J

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计



研究有限公司

法定代表人或委托代理人：(签字)

时间：2020年5月13日

地 址：深圳市南山区龙城路16

号清华苑设计大厦

邮政编码：518054

电 话：0755-26493788

传 真：0755-26079280

开户银行：中国银行深圳市分行南山支行

银行帐号：7692 5794 0923

纳 税 人 识 别 号：
91440300723026300G



出图章图纸截图-项目负责人证明

2		顶棚1	
3		顶棚2	
3		顶棚3	
5		顶棚3	

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 丘亦群

注册号: 4401675-014

有效期: 至2022年06月



出图章

广东省建设工程勘察设计出图专用章

单位名称: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

业务范围: 建筑行业(建筑工程)甲级

资质证书编号: A144016751

有效期至: 2025年01月06日

面	踢脚墙裙	顶棚	备注
1			
4	踢脚2	顶棚1	
2		顶棚1	
3		顶棚2	
3		顶棚2	

日期 DATE	2020.11	
设计 DESIGN	杨占英	
制图 DRAWING	杨占英	
校对 CHECK	庞旭梅	
审核 VERIFICATION	丘亦群	
专业负责人 DISCIPLINE DIRECTOR	张弘	
项目负责人 PROJECT DIRECTOR	陈天成 丘亦群	
审定 APPROVAL	李念中	
建设单位 CLIENT	湖南中诚大通城镇建设有限公司	
项目名称 PROJECT	茶油之都·油茶商业综合体项目 (一期)	
子项目名称 SUB PROJECT	通用图	
项目代号 PROJECT NO.	20201501(B)-TY	
图名 DRAWING TITLE	工程做法说明 室内装修做法表	
图号 DRAWING NO.	建通施03	

、水池、假山等荷载较大的

顶棚变形缝 ⑤
11ZJ111 B-7

门厅变形缝 ⑥
11ZJ111 B-9

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

SHENZHEN QINGHUA-YUAN ARCHITECTURE AND PLANNING



效果图



海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计施工总承包（EPC）业绩证明材料（业主单位有效联系人及办公电话：孙总/13907680211）

中标通知书

2021/6/11

中标通知书 - 工程建设交易系统

中标通知书

陵水县招投标[2021]0084号

海南第五建设工程有限公司,深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司:

海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计、施工总承包（EPC）招标（项目全称，项目编号：1szw20210513009）海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计、施工总承包（EPC）招标（标段名称），建设地点：陵水黎族自治县南平农场东北部，建设规模：项目总用地面积为11853.19m²，项目新建安置房4栋，共104户，建筑总面积为12084.06m²，层数均为6层，采用装配式建筑。安置房共3种户型，其中：A户型68户，面积为120m²；B户型24户，面积为90m²；C户型12户，面积为60m²。同时配套建设服务网点面积为552.12m²，物业及配套用房面积为335.72m²，门岗面积为21.85m²，并相应建设室外道路、绿化、电气、给排水、停车位、充电桩、篮球场等。最终的建设内容以经图审通过的施工图所包含的内容为准。招标范围：设计（设计阶段包括施工图设计及施工阶段设计配合）；施工（建筑、结构、给排水、电气、暖通、室外配套等施工及质保期保修）。具体以合同约定为准。评标工作于2021年06月04日已经结束，经评标委员会评定、中标候选人公示，现确定贵单位为中标人。中标价格（人民币）：肆仟玖佰捌拾玖万玖仟伍佰元伍角玖分（¥49,899,500.59），中标下浮率：1.10%，工期：730天，项目负责人：张贵华，工程质量要求符合设计质量标准：合格。设计深度和广度达到国家现行标准、规范、规程。施工质量标准：合格。达到国家现行施工验收规范标准。标准。

请贵单位在收到本通知书后30天内，按照《招标投标法》等有关规定，与招标人订立书面合同。

特此通知。



法定代表人：（签字或盖章）
2021年6月16日



法定代表人：（签字或盖章）
2021年6月16日

海南南平健康养生产业园安置区 (一期) 项目设计施工总承包 (EPC) 合同

项目名称: 海南南平健康养生产业园安置区(一期)项目设计施工总承包(EPC)

项目地点: 陵水黎族自治县

合同编号: KDC2021034 20211007

发包人: 陵水黎族自治县群英乡人民政府

代建人: 海南国际旅游岛先行试验区房地产开发有限公司

承包人(联合体牵头人): 海南第五建设工程有限公司

承包人(联合体成员): 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2021年7月10日

第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：陵水黎族自治县群英乡人民政府

代 建 人（全称）：海南国际旅游岛先行试验区房地产开发有限公司

承 包 人（联合体牵头人）：海南第五建设工程有限公司

承 包 人（联合体成员）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

鉴于：

1. 发包人于 2021 年 6 月 4 日进行海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计施工总承包（EPC）招标，确定中标人（海南第五建设工程有限公司、深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司）为海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计施工总承包（EPC）的服务单位，承担海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目的设计、施工工作。

2. 代建人（海南国际旅游岛先行试验区房地产开发有限公司）受发包人（陵水黎族自治县群英乡人民政府）委托，按照委托代建合同委托主体并委托代建管理工作，行使发包人在本合同中享有的权利。

3. 联合体牵头人（海南第五建设工程有限公司）受联合体成员（海南第五建设工程有限公司、深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司）委托，代表其负责合同实施阶段的主办和协调工作。

4. 为明确三方在本合同中的权利义务，经充分协商，现达成如下一致意见。

第一条 合同内容

4.1 项目名称：海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目设计施工总承包（EPC）。

4.2 项目地点：陵水黎族自治县南平农场东北部。

4.3 项目概况：项目总用地面积为 11853.19 m²，项目新建安置房 4 栋，共 104 户，建筑总面积为 12084.06 m²，层数均为 6 层，采用装配式建筑。安置房共 3 种户型，其中：A 户型 68 户，面积为 120 m²；B 户型 24 户，面积为 90 m²；C 户型 12 户，面积为 60 m²。同时配套建设服务网点面积为 552.12 m²，物业及配套用房面积为 335.72 m²，门岗面积为 21.85 m²，并相应建设室外道路、绿化、电气、给排水、景观设计、室内设计、停车位、充电桩、

第二部分 建设工程设计合同

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》和《建设工程勘察设计市场管理规定》。

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 建设工程批准文件。

1. 4 招标文件

第二条 设计依据

2. 1 发包人给承包人的委托书或设计中标文件

2. 2 发包人提交的基础资料

2. 3 承包人采用的主要技术标准是：

国家、行业及海南省、工程所在地现行技术规范、规定及标准。

第三条 合同文件的优先次序

构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

3. 1 合同书

3. 2 中标函（文件）

3. 3 发包人要求及委托书

3. 4 投标书

第四条 本合同项目的名称、规模、阶段、投资及设计内容

1. 工程名称：海南南平健康养生产业园安置区（一期）项目

2. 建设地点：陵水黎族自治县群英乡南平居东北部

3. 设计阶段：施工图设计、施工期配合

完善设计方案及初步设计提出优化意见后→经业主单位及相关单位、部门审核确认后→
出具施工图→施工图完成后，经业主单位、相关单位、部门、图审中心审核确认后→开始施
工。

4. 设计内容：项目总用地面积为 11853.19m²，项目新建安置房 4 栋，共 104 户，建筑总面积为 12084.06 m²，层数均为 6 层，采用装配式建筑。安置房共 3 种户型，其中：A 户型 68 户，面积为 120 m²；B 户型 24 户，面积为 90 m²；C 户型 12 户，面积为 60 m²。同时

包人执陆份。

第十四条 本合同书由本协议书、《建设工程施工合同》、《建设工程设计合同》及附件四部分组成。

<p>发包人（盖章）：陵水黎族自治县群英乡人民政府</p> <p>法定代表人：（签字/盖章） 或委托代理人：</p> <p>住 所：陵水黎族自治县群英乡南平居东北部</p> <p>邮政编码：</p> <p>电 话：</p> <p>传 真：</p> <p>开户银行：陵水黎族自治县农村信用合作联社群英信用社</p> <p>银行账号：1012446600000185</p> <p>开户名：陵水黎族自治县群英乡人民政府</p>	<p>代建人（盖章）：海南国际旅游岛先行试验区房地产开发有限公司</p> <p>法定代表人：（签字/盖章） 或委托代理人：</p> <p>住 所：海南省陵水县黎安镇大墩村村民安置房1队5号</p> <p>邮政编码：</p> <p>电 话：0898-83302803</p> <p>传 真：</p> <p>开户银行：工商银行陵水支行</p> <p>银行账号：2201026409200066350</p> <p>开户名：海南国际旅游岛先行试验区房地产开发有限公司</p>
<p>联合体牵头人（盖章）：海南第五建设工程有限公司</p> <p>法定代表人：（签字/盖章） 或委托代理人：</p> <p>住 所：海南省海口市银湖路2号都市森林1幢紫薇苑多功能房B</p> <p>邮政编码：570206</p> <p>电 话：66795463</p> <p>传 真：66720859</p> <p>开户银行：建行海口金宇路支行</p> <p>账号：46001007736052502705</p> <p>开户名：海南第五建设工程有限公司</p>	<p>联合体成员（盖章）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司</p> <p>法定代表人：（签字/盖章） 或委托代理人：</p> <p>住 所：</p> <p>邮政编码：</p> <p>电 话：</p> <p>传 真：</p> <p>开户银行：中国银行深圳市分行内环支行</p> <p>账号：7692 5794 0923</p> <p>开户名：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司</p>

项目负责人证明

工程量清单控制价（各子目单价不得高于财政评审部门的单价），承包人需按照发包人要求填报工程量清单报价，其报价 $\times(1-|$ 工程施工中标价相对于施工费招标控制价的中标下浮率 $|)$ 作为过程计量和结算的依据。

当施工单位的工程量清单投标报价 $\times(1-|$ 工程施工中标价相对于施工费招标控制价的中标下浮率 $|)+$ 合同执行期间非承包人原因引成的造价变化 $>$ 以陵水黎族自治县行政审批服务局概算批复的工程费时：工程施工费合同结算价=陵水黎族自治县行政审批服务局概算批复的工程费；

否则，工程施工费合同结算价=施工单位的工程量清单投标报价 $\times(1-|$ 工程施工中标价相对于施工费招标控制价的中标下浮率 $|)+$ 合同执行期间非承包人原因引成的造价变化。

5.5 本项目的施工图预算由发包人编制。

5.6 本项目施工费单独拨付至海南第五建设工程有限公司账户；设计费单独拨付至深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司账户。每次付款前，承包人须向发包人开具等额有效的增值税专用发票。

4.7 履约保函由牵头人出具。

第五条 项目负责人

施工项目负责人：张贵华（中标人投标文件中的项目负责人）。

设计项目负责人：丘亦群（中标人投标文件中的项目负责人）。

第六条 合同文件构成

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 图纸；
- (7) 已标价工程量清单或预算书；
- (8) 其他合同文件。

效果图

DESIGN 海南南平健康养生产业园安置区(一期)项目



■ 鸟瞰图

DESIGN 海南南平健康养生产业园安置区(一期)项目



■ 透视效果图1(中间成果)

天湖岛花园业绩证明材料（业主单位有效联系人及办公电话：黄总/13631662058）

更名函

深圳市建筑物更名批复书

办文编号：58-202300175

深地名许字 5200410239 号

用地单位	深圳市鹏宝东物业发展有限公司		
批准名称	天湖岛花园	汉语拼音	TIANHUIDAO HUAYUAN
原标准名	滢水湾	汉语拼音	YINGSHUIWAN
更名原因	因原有地名“滢水湾”未 2004 年备案，经过时间、环境等因素的变化，未符合目前项目周边环境及考虑项目定位因素，故现申请更名为“天湖岛花园”。		
建筑性质	居住用地	用地面积	60785.6 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区民治街道梅坂大道北面五和大道西面	土地合同或房地产证	深地合字（98）4-335 号
宗地代码	440306406010GB00009	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A803-0506
命名含义	项目毗邻水库，湖面将楼宇倒影映射在天空之间。又因用地三面环水，呈半岛形态。因此取名“天湖岛花园”，寓意安居乐业的理想居住场所。		
曾用名称	滢水湾		
批 复 意 见	<p>一、经审核，同意地块编号为 440306406010GB00009 的土地上的建筑物更名为“天湖岛花园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“天湖岛花园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“天湖岛花园”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。</p> <p>四、建设工程规划验收前，须在项目适当、明显且不被遮蔽的位置，设置地名标志。地名标志以及项目推广名均须与审批的标准地名一致且唯一，对于擅自命名或者变更名称的，应按地名管理相关法律、法规及规章进行处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p>		
	 <p>日期：2023-06-21</p>		

20190007-备

建筑工程设计合同

(民用建筑工程设计合同)

工程名称：滢水湾项目（名称暂定）
工程地点：深圳市龙华区
合同编号：PBD-021
设计证书等级：建筑工程甲级（A244073408）
城乡规划甲级（21440162）



发 包 人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司
设 计 人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
签 订 日 期：2021年11月18日

六
超
书

六
超
书

发包人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担滢水湾（暂定名称）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 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

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 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：

2.1 建设地点：深圳市龙华区

2.2 项目名称：滢水湾（暂定名称）

2.3 项目性质：住宅、商业

2.4 项目规模：规划用地面积 60785.52 平方米，计容建筑面积约 133700 平方米（其中住宅 130220 平方米，公共施配套 3480 平方米），地下车库约 90000 平方米，总建筑面积约 223700 平方米，建筑高度 150 米。

2.5 设计阶段及内容：

本合同的设计阶段为方案优化配合及报建、初步设计、施工图设计、施工配合和竣工图编制。

发包人名称：深圳市鹏宝东物业发展有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区人民路173号龙鹏大厦818

邮政编码：

电话：0755-27700915

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳龙华支行

银行帐号：4000026609024526553

纳税人识别号：914403001924789483

经办人及电话：



设计人名称：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市南山区龙城路16号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

电话：0755-26493788

传真：0755-26079280

开户银行：中国银行深圳市分行内环支行

银行帐号：7692 5794 0923

纳税人识别号：91440300723026300G

经办人及电话：叶佳 18666669862

合同关键页-项目负责人证明

附件 1: 滢水湾项目设计团队主要人员名单

序号	姓名	性别	出生年月	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务
1	李念中	男	1962.09	本科 硕士	建筑 工商管理	一级注册建筑师 高级工程师	项目 总负责人
2	叶佳	男	1979.07	硕士	建筑	一级注册建筑师 高级工程师	项目负责人
3	丘亦群	女	1971.05	本科	建筑	一级注册建筑师 高级工程师	项目负责人
4	黄瑞言	男	1966.01	本科	建筑	一级注册建筑师 高级工程师	建筑专业 审核人
5	杨璐	男	1982.02	本科	建筑	高级工程师	建筑专业 负责人
6	吴晖	男	1973.12	博士	结构	一级注册结构工程师 高级工程师	结构专业 审核人
7	胡战平	男	1969.10	本科	结构	二级注册结构工程师 高级工程师	结构专业 负责人
8	左振渊	男	1970.09	本科	给排水	注册设备工程师 工程师	给排水专业 审核人
9	周意平	男	1980.09	本科	给排水	工程师	给排水专业 负责人
10	胡明红	女	1967.11	本科	电气	注册电气工程师 高级工程师	电气专业 审核人
11	邓凯	男	1972.07	大专	电气	高级工程师	电气专业 负责人
12	潘北川	男	1962.06	大专	暖通	注册设备工程师 高级工程师	暖通专业 审核人
13	詹展谋	男	1978.05	本科	暖通	注册设备工程师 高级工程师	暖通专业 负责人



建筑面积

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 LA-2022-0005 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： JZ20132412

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 2023 年 01 月 30 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 深圳市鹏宝东物业发展有限公司									
项目名称 西水湾					用地位置 龙华区民治民俗街道				
宗地编码 440306406010G000009					宗地号 A803-0506				
土地使用出让合同书 深地合字（1998）4335号及其补充协议					土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点函号					LA-2014-0024/无				
分期建设项目子项名		西水湾			选址意见书			无	
总建筑面积	建安容积率	建筑覆盖率	建筑限高	最大层数	栋数	机动车停车位	非机动车停车位		
198870.00	133700.00	14.40/5.50	41.00	143.30	45/2	12	/1256	/235	
本期建筑面积及分配		建筑功能			地上结构			地上结构	
		规定	栋数	合计	建筑功能		建筑面积		
地上		住宅建筑	130220	0	130220	架空绿化休闲		9160	
		商业建筑	2500	0	2500	消防避难空间		1010	
		社区服务站	200	0	200				
		社区警务室	50	0	50				
		物业服务用房	270	0	270				
		社区健康服务中心	100	0	100				
		文化活动室	200	0	200				
		社区居委会	100	0	100				
		其他建筑	60	0	60				
		合计	133700	0	133700	合计		10170	
地下									
		合计							
不计容积率建筑面积		地下核增建筑面积		共用停车库		49115			
				公用设备用房		3965			
				人防		1920			
				合计		55000			
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90㎡			占总量比例	
户数		942户（其中保障性住房0户）			738户			78.34%	
建筑面积		130220㎡（其中保障性住房0㎡）			91156㎡			70%	
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、各层立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专题							
备注		(1) 应附本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专题等事件在规划对外公示位置张贴公示；项目建在(除用地红线范围外)；(2) 核增项目实际层数为地上45层，半地下室1层，地下室1层，供办公系统无法录入半地下室1层，该半地下室1层层数计入地下，即该项目地上45层，地下2层；(3) 此地上规定建筑功能按照规划编制建筑(含架空工人休息室10平方米)；(4) 总产幢数(深圳市龙华区水务局行政许可事项办事指南)《深龙水规地(2022)203号》相关规定；(5) 根据设计文件显示，核增总建筑面积为318㎡；(6) 核增式建筑专题显示核增为各层核增的核增建筑(含核增的架空)；(7) 核增建筑面积核增显示核增式建筑(含核增)；(8) 核增式建筑核增显示核增式建筑核增率70%的目标；(9) 项目设置公共空间3000平方米，应24小时免费向市民开放；(10) 道路开口核增以规划部门批复的工规规划许可(第01)为据；(11) 建设项目位于特殊类发展区，该项目的配套设施工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，请建设单位在办理《建设工程规划许可证》和竣工验收时予以落实。							
验收记录									

效果图



南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块业绩证明材料（业主单位有效联系人及办公电话：兰工/0755-26636222）

更名函

关于项目名称变更的说明

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司：

由我司委托贵司设计的桂庙新村城市更新项目，原设计合同中项目名称为“桂庙新村城市更新项目”，现在由于用地规划许可证按 3 个地块分为了 3 个证，因此现将本项目对应调整为 3 个项目名称，分别为“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块”，请贵司在后续设计文件中均按此项目名称进行设计。

深圳市贯凯投资有限公司

2023 年 9 月 25 日



桂庙新村城市更新项目 初步设计及施工图设计合同

合同编号: 5001.02.002S (甲) 20231002 (乙)

工程名称: 桂庙新村城市更新项目

工程地点: 深圳市南山区白石路与学府路交汇处

发 包 人: 深圳市贯凯投资有限公司

设 计 人: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期: 2023 年 02 月 24 日

桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同

发包人： 深圳市贯凯投资有限公司

设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担 桂庙新村城市更新项目 的初步设计及施工图设计工作，为明确双方的工作范围、职责、权利和义务，经双方协商一致，签订本合同，双方共同遵守。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建筑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 《深圳市城市规划条例》、《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 工程概况

- 2.1 工程名称：桂庙新村城市更新项目。
- 2.2 工程地点：深圳市南山区白石路与学府路交汇处。
- 2.3 工程性质：办公、商业、商务公寓及市政配套设施等。
- 2.4 工程规模：本项目总用地面积约 41660.1 平方米，规划容积率 8.9，总建筑面积为 369100 平方米，其中住宅建筑面积为 249950 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积为 106230 平方米，地下商业建筑面积为 300 平方米，公共配套设施建筑面积为 12620 平方米，地下室及车库约 13 万平方米。

第三条 本合同解释顺序

下列文件应作为本设计协议的构成部分：

- 3.1 本合同
- 3.2 中标通知书

3.3 设计标准、规范等技术文件

3.4 项目设计任务书

3.5 投标书及其附件

3.6 招标文件及议标函

上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

第四条 设计内容

本合同设计项目的内容包括：

- 1、方案深化设计。
- 2、红线范围内建筑、给排水、电气、暖通、总图的初步设计、施工图设计（含人防、消防、小区围墙），室内管网综合设计及室外管网综合设计（室外管网综合设计范围详见设计任务书），并完成第三方审查及配合完成政府相关部门审批。
- 3、配合结构专业超限审查。
- 4、方案设计由发包人自行完成或委托其他设计单位完成，设计人应配合发包人完成各阶段的报建工作；施工图设计应满足初步设计、方案设计批准文件要求，并满足《设计任务书》规定的设计深度要求。
- 5、主体 BIM 设计（不低于 LOD350 深度）。

第五条 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	份数	提交日期	有关事宜
1	项目用地周边市政管线资料、建筑方案、实测地形图；相关政府主管部门的批复文件、给定的技术条件和意见要求；在项目设计过程中发包人各部门提出的条件、意见和要求	1	初步设计前	
2	工程地质勘察报告、水文勘测资料	1	初步设计前	
3	设计任务书及相关附件	1	初步设计前	

第六条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

- 6.1 交付的资料及文件份数

【桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同签署页】

发包人：深圳市贵凯投资有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计

法人代表：

法人代表：

开户行：中信银行深圳分行

开户行：中国银行深圳内环支行

账号：8110301013400650430

账号：769257940923

纳税识别号：91440300MA5HJ4LXXX

纳税识别号：91440300723026300G

地址：深圳市南山区南山街道南山社区南
新路阳光科创中心一期A座3301A

地址：深圳市南山区龙城路16号清华
苑建筑设计大厦

联系电话：0755-26636222

联系电话：0755-86307866

日期：2023年2月24日

日期：2023年2月24日

合同关键页-项目负责人证明

附件一拟投入本项目主要设计人员汇总表

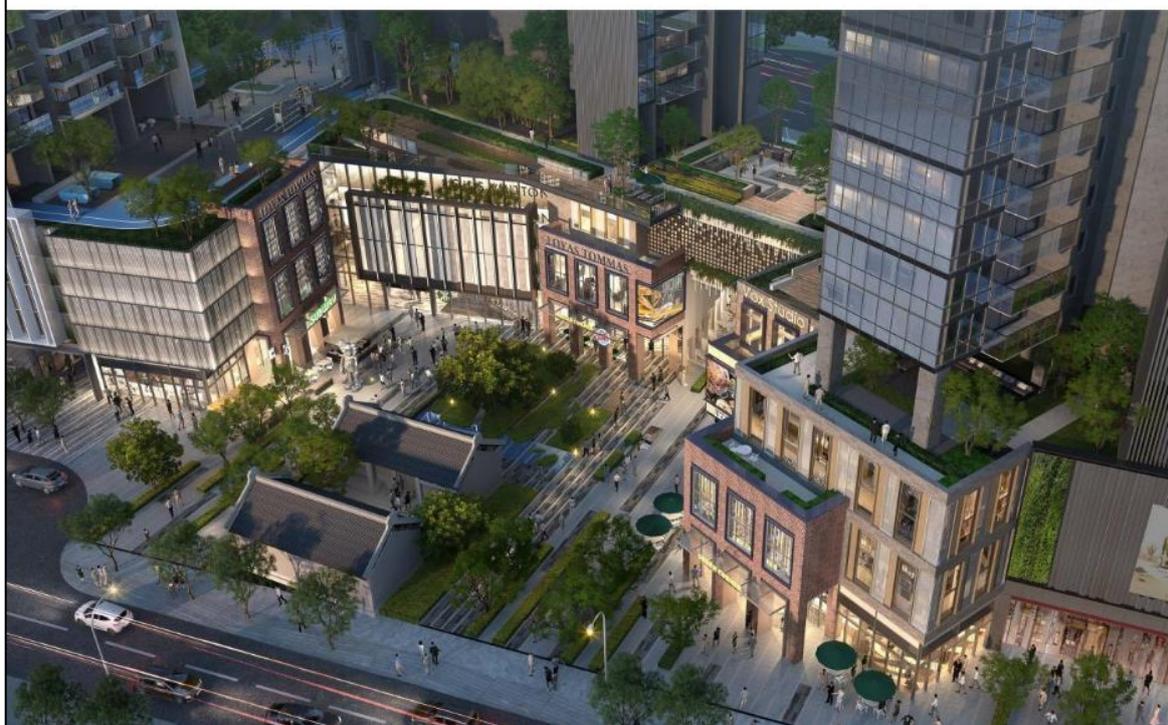
序号	姓名	专业	技术职称	在本项目拟任职务	联系方式
1	丘亦群	建筑	一级注册建筑师 高级工程师	项目负责人 (项目总负责)	13760194752
2	吴少华	建筑	高级工程师	项目负责人 (方案深化部分)	13828790050
3	徐世洁	建筑	工程师	建筑专业负责人 (地上部分及总图)	15986766247
4	田伟	建筑	一级注册建筑师 工程师	建筑专业负责人 (地下室)	13510690387
5	李黎	建筑	一级注册建筑师 工程师	建筑专业设计人	13510186801
6	陈用才	建筑	工程师	建筑专业设计人	15817270110
7	卢达	建筑	工程师	建筑专业设计人	13723413200
8	何少俊	建筑	工程师	建筑专业设计人	18681587301
9	蒋武明	建筑	工程师	建筑专业设计人	13798407409
10	戚永清	建筑	二级注册建筑师 助理工程师	建筑专业设计人	13430380833
11	练志威	建筑	助理工程师	建筑专业设计人	15712124590
12	曾宁	建筑	助理工程师	建筑专业设计人	15976720422
13	高飞	建筑	助理工程师	建筑专业设计人	15971226754
14	李蓉	建筑	助理工程师	建筑专业设计人	18718573691
15	杨茂华	结构	一级注册结构师	结构专业联系人	13825273750
16	王如琼	结构	工程师	结构专业联系人 (地上及地下室)	13723779186

效果图

效果展示
·
半岛瞰图



效果展示·宗祠广场透视图



7、拟派项目其他设计人员情况一览表

建筑专业设计负责人：黄瑞言

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	黄瑞言	性别	男	出生年月	1966.01
学历	硕士	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	本科：深圳大学 建筑学 硕士：清华大学 建筑与土木工程	毕业时间		本科：1989.06.30 硕士：2013.07.11	
现任职务	副总建筑师、 技术负责人	从事设计工作年限		35年	
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	20044410698
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2003.01-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 1999.07-2002.13 任职于广州智海建筑设计公司深圳分公司 1996.01-1999.06 任职于深圳市中航集团中航建筑设计公司 1994.04-1995.12 任职于深圳市鸿基集团公司 1989.07-1994.03 任职于深圳市第一建筑设计院（总院一分院）</p> <p>主要业绩： 1、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块（建筑面积 369100m²），担任建筑专业审核人 2、岭尚雅居（建筑面积 122243.2m²），担任建筑专业审核人 3、山海逸居二期保障房项目（建筑面积 44515m²），担任建筑专业审核人 4、方直珑樾山花园（建筑面积 115242.6m²），担任建筑专业审核人 5、临安里项目（建筑面积 152552.1m²），担任建筑专业审核人 6、檀悦府（超高层 150m，建筑面积 14 万 m²），担任建筑专业审核人</p>				

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求

使用有效期:2024年12月06日
-2025年06月04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：黄瑞言

性别：男

出生日期：1966年01月31日

注册编号：20044410698

聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

注册有效期：2023年12月06日-2025年12月05日



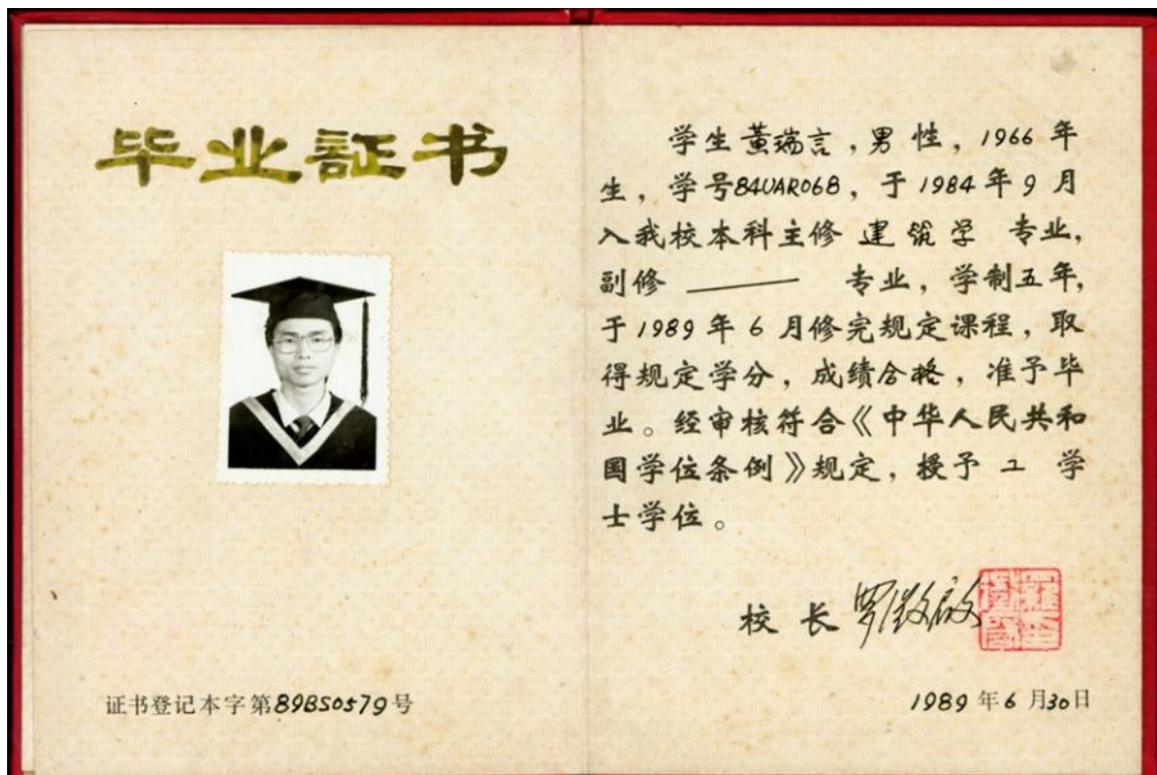
主任



个人签名：

签名日期：2024.12.6

发证日期：2023年12月06日





社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄瑞言 社保电脑号：1063599 身份证号码：440301196601315617 页码：1
 参保单位名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 单位编号：203923 计算单位：元

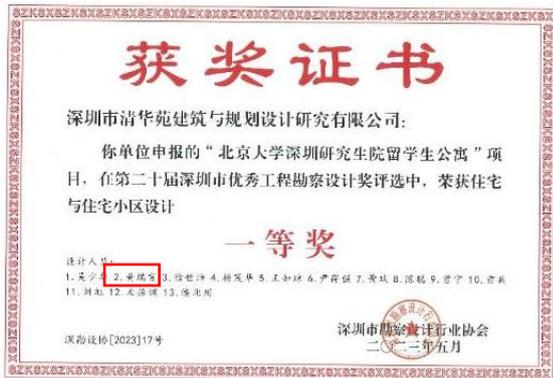
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2024	06	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	07	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	08	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	09	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	10	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	11	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
2024	12	203923	17600.0	2816.0	1408.0	1	17600	880.0	352.0	1	17600	88.0	17600	49.28	17600	140.8	35.2
合计			19712.0	9856.0			6160.0	2464.0			616.0		471.88		985.6		246.4



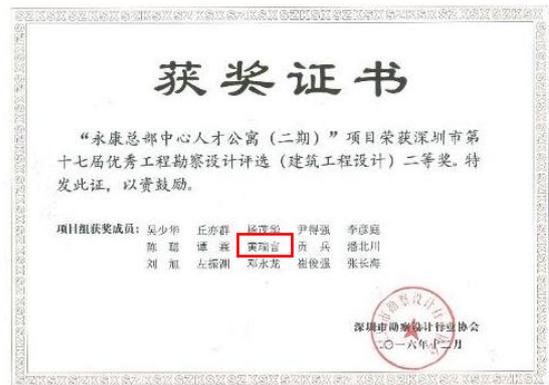
备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位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/>，输入下列验证码（ 3391e403871e14f0 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。
7. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
8. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号 单位名称
 203923 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

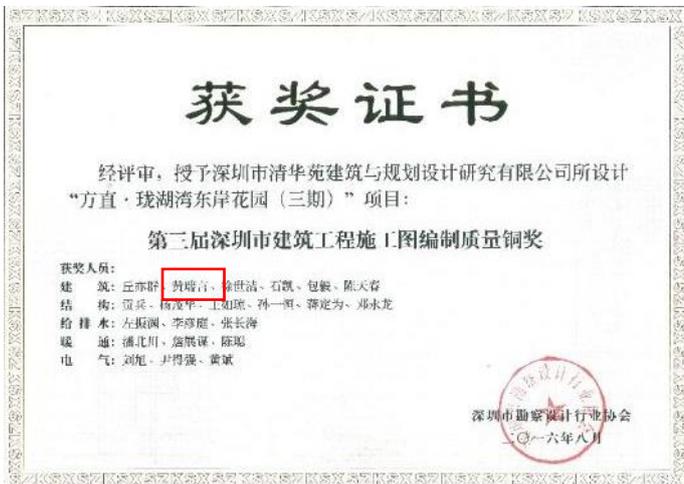




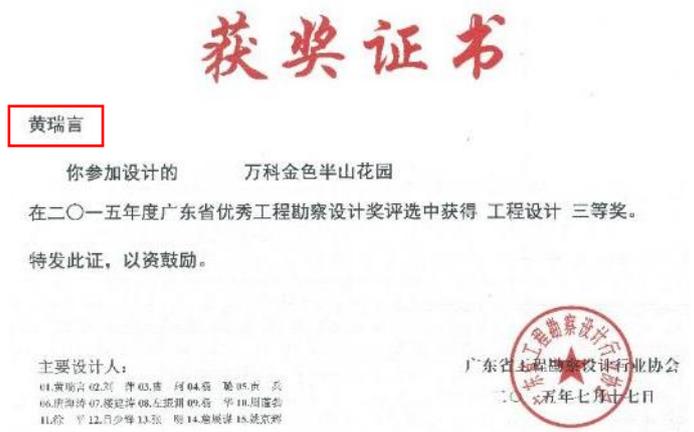
第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖 一等奖
北京大学深圳研究生院留学生公寓



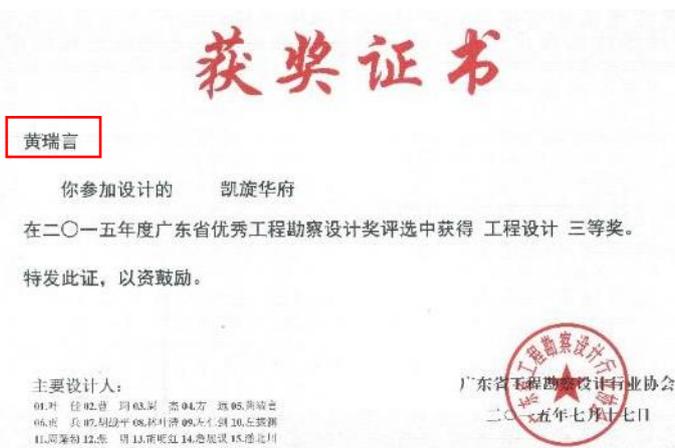
第十七届深圳市优秀工程勘察设计奖 二等奖
永康人才公寓(二期)



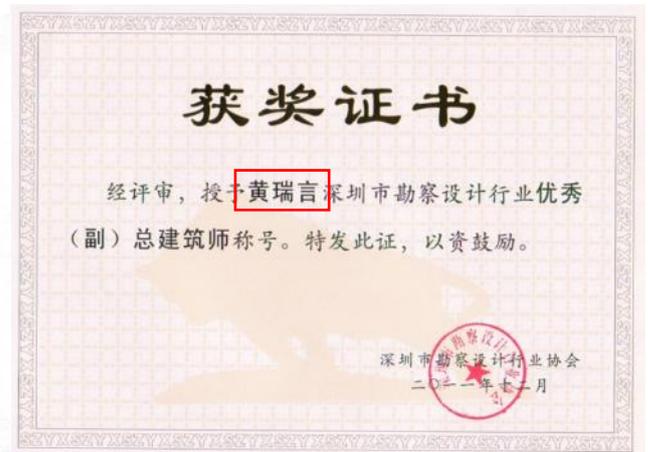
第三届深圳市建筑工程施工图编制质量铜奖
方直·珑湖湾东岸花园(三期)



二〇一五年度广东省优秀工程勘察设计奖三等奖
万科金色半山花园



二〇一五年度广东省优秀工程勘察设计奖三等奖
凯旋华府



优秀副总建筑师

结构专业设计负责人：贡兵

投标人名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	贡兵	性别	男	出生年月	1964.09
学历	本科	专业技术任职资格	高级工程师		
毕业学校及专业	解放军后勤工程学院 建筑结构专业	毕业时间	1986.07.30		
现任职务	结构副总工程师	从事设计工作年限	38年		
注册执业资格	一级结构工程师	注册专业	结构	注册证书号	S004401303
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 1996.10-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 1995.10-1996.09 任职于东莞市三和建筑设计有限公司 1992.10-1995.09 任职于沈阳市环保设计研究院 1986.07-1992.10 任职于沈阳市民用建筑设计研究院</p> <p>主要业绩： 1、岭尚雅居（建筑面积 122243.2m²），担任结构审核人 2、山海逸居二期保障房项目（建筑面积 44515m²），担任结构审核人 3、小梅沙湾畔家园（建筑面积 104307.73m²），担任结构审核人 4、临安里（建筑面积 152552.1m²），担任结构审核人 5、诺德云城（建筑面积 472047m²），担任结构审核人 6、方直珑樾山花园（建筑面积 115242.6m²），担任结构审核人 7、九号大院（超高层住宅 170 米，建筑面积 200000m²），担任结构审核人</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

中华人民共和国一级注册结构工程师

注册证书

经全国注册工程师管理委员会(结构)审查

贡 兵

具备一级注册结构工程师执业能力准予注册



全国注册工程师管理委员会(结构)

主任

证书编号 S004401303

发证日期 1999年12月28日

中华人民共和国建设部印制



贡兵 同志于一九八二年九月至一九八六年七月在本院建筑工程系建筑结构专业二队四年学制大学本科修业期满, 考试合格准予毕业。经审核符合《中华人民共和国学位条例》规定, 授予工学学士学位。

院 长 郭小湖

政治委员

一九八六年七月三日

证字第 861231 号

编号: 0127307
NO.



辽宁省人事厅制发
Formulated by Liaoning Provincial
Personnel Department

本证书由辽宁省人事
厅制发, 它表明持证人具
有专业技术资格水平。

This certificate, formulated and
issued by Personnel Department
of Liaoning Province, is to certify
the bearer's qualification of any
profession and speciality herein
completed.



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 贾兵
Name
性别 男
Sex

出生年月 1964
Date of Birth

工作单位 沈阳市环境保护设计院
Establishment

专业名称 建筑结构
Profession Series
资格名称 高级工程师
Post Qualification
授予时间 2003年12月10日
Conferment Date



发证机关
Issued by



劳务合同书

3、标准工资+加班工资的方式；该种方式中加班工资以标准工资为计算基数。

乙方每月工资_____元（含交通补贴300元，住房补贴300元，伙食补贴400元）

(二)甲方每月7日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

(三)甲方发放的工资中已包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

- 1、本协议期满的；
- 2、双方就解除本协议协商一致的；
- 3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；
- 4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失、应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商、协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）：_____ 乙方（签章）：_____

法定代表人或委托代理人：_____

日期：2024年8月22日

日期：2024年8月22日

甲方：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司
法定代表人或委托代理人：姚震
通讯地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方：姓名 贡兵 性别 男
居民身份证号码：210105196409033179
出生日期：1964年09月03日
家庭住址：（通讯地址）深圳市南山区名家富居
联系电话：13008829791

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法典》和其他有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为 贰 年。
本协议于 2024 年 09 月 04 日生效，至 2026 年 09 月 03 日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为：设计
第三条 乙方提供劳务的方式为：全日制劳务用工，具体工作时间与回岗安排一致。乙方确认遵守甲方有关员工的规章制度。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担所约定劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。

第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间：

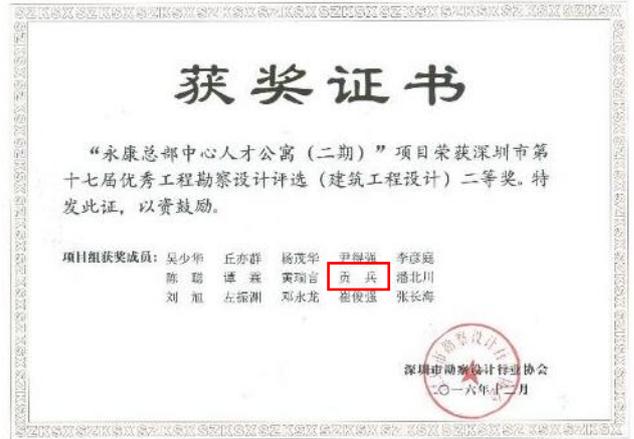
- (一) 劳动报酬有如下方式，乙方选定第 壹 种方式。
1、基本工资+绩效奖金（每月发放）的方式；绩效奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，绩效奖金包含加班工资（如有加班）。
2、基本工资+奖金（年中奖、年终奖）的方式；奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，奖金包含加班工资（如有加班）。

已签收 姚震 0.29



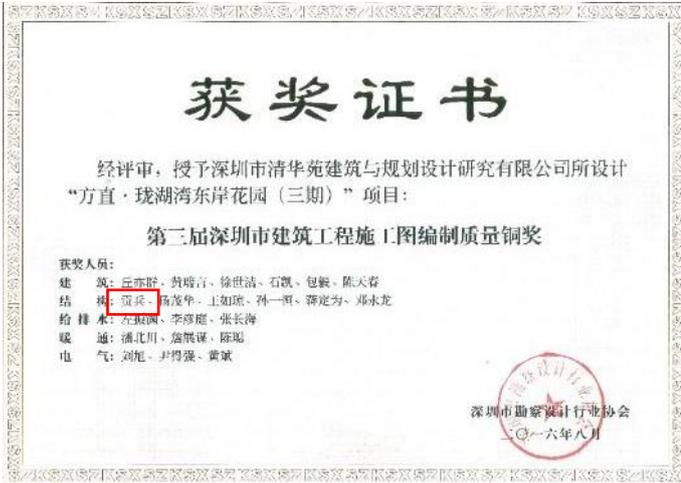
第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖 一等奖

北京大学深圳研究生院留学生公寓



第十七届深圳市优秀工程勘察设计奖 二等奖

永康人才公寓（二期）



第三届深圳市建筑工程施工图编制质量铜奖

方直·珑湖湾东岸花园（三期）



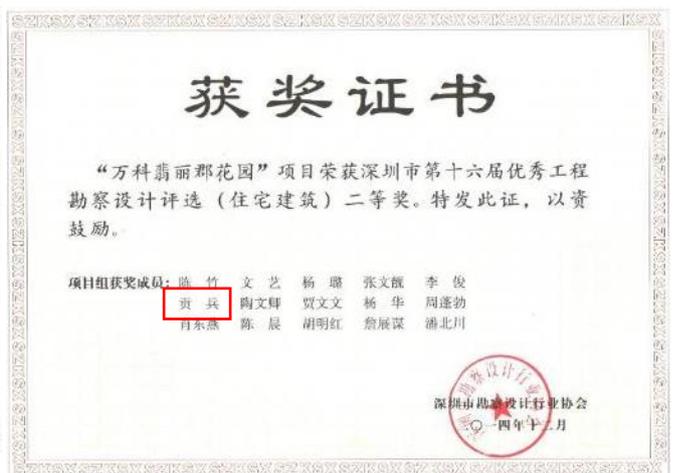
二〇一五年度广东省优秀工程勘察设计奖三等奖

万科金色半山花园



二〇一五年度广东省优秀工程勘察设计奖三等奖

凯旋华府



第十六届深圳市第十六届优秀工程勘察设计住宅建筑

二等奖_万科翡丽郡（二期）

强电专业设计负责人：胡明红

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	胡明红	性别	女	出生年月	1967.11
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	湖南大学/电力系统及其自动化	毕业时间		1989.7	
现任职务	电气总工程师	从事设计工作年限		35年	
注册执业资格	注册电气工程师(供配电)	注册专业	电气	注册证书号	DG104400371
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历：</p> <p>2002.02--至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司</p> <p>1992.12--1993.09 借调到珠海市规划设计研究院</p> <p>1990.03--1990.10 借调到北京钢铁设计总院</p> <p>1989.06--2002.02 任职于中冶集团长沙冶金设计研究院</p> <p>主要业绩：</p> <p>1、永泰嘉苑 建筑面积(M2):55000 担任强电审核人</p> <p>2、岭尚雅居 建筑面积(M2):123642 担任强电审核人</p> <p>3、普利幸福湾项目施工图设计 建筑面积(M2):147655 担任强电审核人</p> <p>4、兰江颐山境小区（一期）、兰江颐山境小区（二期） 建筑面积(M2):165000 担任强电审核人</p> <p>5、湖光山色·锦绣（东锦、东绣）项目 建筑面积(M2):370000 担任强电审核人</p>				

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求

中华人民共和国注册电气工程师（供配电）



本证书是中华人民共和国注册电气工程师（供配电）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 胡明红

证书编号 DG104400371



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. DG0003380

发证日期 2010年09月30日



胡明红 于 2000 年
06 月，经 中国冶金建
设集团高级技术职务

评审委员会评审通过，
具备 高级工程师

资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅
2003 年 09 月 18 日



劳务合同书

3、标准工资+加班工资的方式；该种方式中加班工资以标准工资为计算基数。

乙方每月工资_____元（含交通补贴 300 元/月，住宿补贴 400 元/月、伙食补贴 400 元/月）。

(二) 甲方每月 7 日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

(三) 甲方发放的工资中已包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

- 1、本协议期满的；
- 2、双方就解除本协议协商一致的；
- 3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；
- 4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失、应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商，协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系的唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
法定代表人或委托代理人：罗迪威
通讯地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方：姓名 胡明红 性别 女
居民身份证号码 430104196711204041
出生日期 1967 年 11 月 20 日
家庭住址（通讯地址） 深圳市南山区学海路海文花园
联系电话 18688731496

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》和有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为 贰 年。
本协议于 2022 年 11 月 21 日生效，至 2024 年 11 月 20 日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为：设计。

第三条 乙方提供劳务的方式为：全日制劳务用工，具体工作时间与回报安排一致。乙方确认遵守甲方有关员工的规章制度。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担所约定劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。

第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间：

(一) 劳动报酬有如下方式，乙方选定第 壹 种方式。

1、基本工资+绩效奖金（每月发放）的方式；绩效奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，绩效奖金包含加班工资（如有加班）。

2、基本工资+奖金（年终奖）的方式；奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，奖金包含加班工资（如有加班）。

乙方（签章） 

甲方（公章）  或委托代理人：
日期：2022 年 10 月 26 日

日期：2022 年 10 月 26 日

弱电专业设计负责人：吴家坤

投标人名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	吴家坤	性别	男	出生年月	1985.09	
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师		
毕业学校及专业	桂林电子科技大学/建筑环境与设备工程专业	毕业时间		2009.06.20		
现任职务	副总工程师	从事设计工作年限		15年		
注册执业资格	注册电气工程师(供配电)	注册专业	电气	注册证书号	DG234401586	
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2010.10-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2009.06-2010.09 任职于五洲工程设计研究院深圳分院</p> <p>主要业绩： 1、安联尚璟府设计（含人才房 24200 m²，总建筑面积 91928m²），担任弱电专业负责人 2、新天石厦铭苑（建筑面积 162524.55m²），担任弱电专业负责人 3、鼎盛绿苑（建筑面积 116500m²），担任弱电专业负责人 4、玖玖颂阁（含保障房 11428m²，总建筑面积 103000m²），担任弱电专业负责人</p>					

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求

中华人民共和国注册电气工程师（供配电）

注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师（供配电）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 吴家坤

证书编号 DG234401586

中华人民共和国住房和城乡建设部



NO. DG0027758

发证日期 2023年05月10日

广东省职称证书



姓 名：吴家坤

身份证号：45072119850903225X

职称名称：高级工程师

专 业：建筑电气

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月19日

评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903001020383

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/gdwab/zylarc>

普通高等学校

毕业证书



学生 吴家坤 性别 男，一九八五年 九月 三日生，于一〇〇五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：桂林电子科技大学

校（院）长：

周怀管

证书编号：105951200905102045

二〇〇九年 六 月 二十日

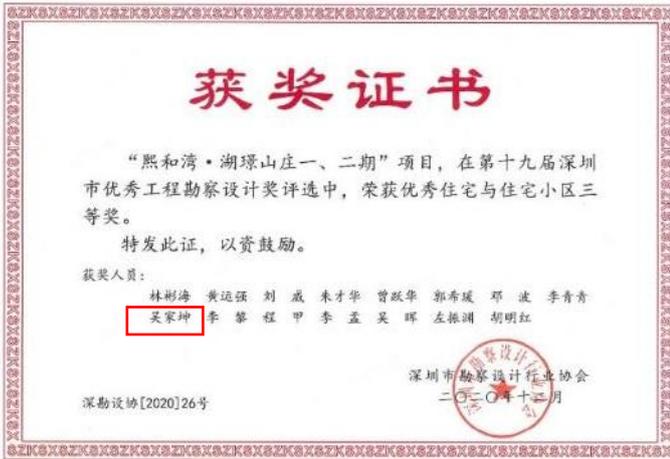
中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

姓名 吴家坤
 性别 男 民族 汉
 出生 1985 年 9 月 3 日
 住址 广东省深圳市南山区龙城路
 108号粤海住宅区A栋(圣达
 吉综合楼)三层至八层
 公民身份号码 45072119850903225X

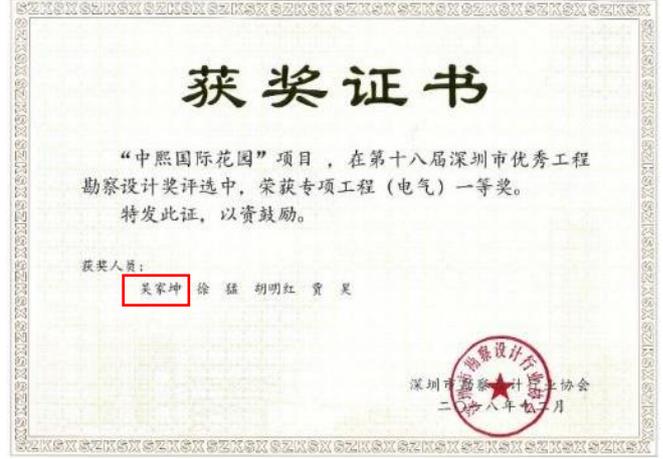
中华人民共和国
 居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局
 有效期限 2013.12.02-2033.12.02

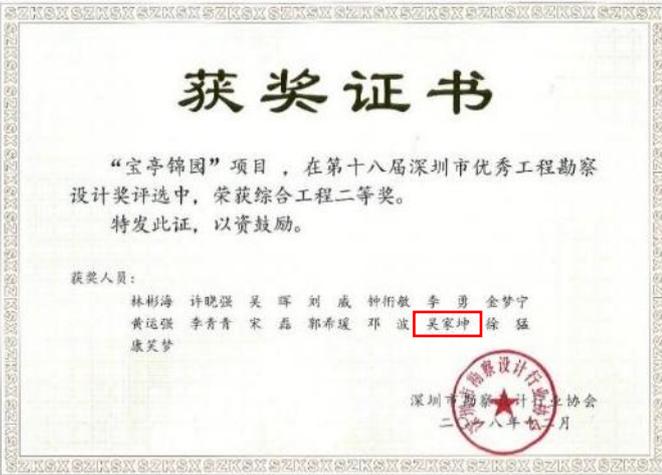
仅供办理项目投标相关事宜



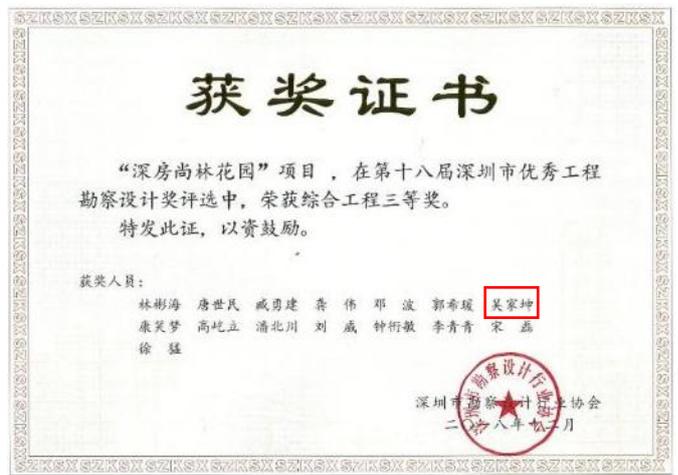
第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖 三等奖
熙和湾·胡璟山庄一、二期



第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖
专项工程（电气）二等奖_中熙国际花园



第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖二等奖
宝亭锦园



第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖三等奖
深房尚林花园



2023 年度深圳市勘察设计行业
十佳青年工程师（电气）

给排水专业设计负责人：左振渊

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	左振渊	性别	男	出生年月	1970.09
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师	
毕业学校及专业	武汉城建学院 给水排水	毕业时间		1993.7.1	
现任职务	给排水总工程师	从事设计工作年限		31年	
注册执业资格	注册公用设备工程师（给水排水）	注册专业	给排水	注册证书号	CS104400163
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 1996.03 - 至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 1995.06 - 1996.03 任职于广东省建总设计公司深圳分公司 1993.07 - 1995.05 任职于北京市首钢设计总院</p> <p>主要业绩： 1、沔河十里林语小区 建筑面积(M2):115000 担任给排水审核人 2、康璟馨苑（EPC工程一标段）建筑面积(M2):140000 担任给排水审核人 3、翰熙典居 建筑面积(M2):369100 担任给排水审核人 4、泾河新城荟锦坊二期 建筑面积(M2):240000 担任给排水审核人 5、湖光山色·锦绣（东锦、东绣）项目 建筑面积(M2):370000 担任给排水审核人</p>				

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求

中华人民共和国注册公用设备工程师（给水排水）



本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师（给水排水）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 左振渊

证书编号 CS104400163



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. CS0003867

发证日期 2010年12月24日



粤高职称字第1100101038537号



左振渊 于二〇一一年

十二月，经 深圳市建筑

工程高级专业技术资格第一

评审委员会评审通过，

具备 给排水高级工程师

资格。特发此证

发证机关：深圳市人力资源和社会保障局

二〇一二年六月十五日





通风空调专业设计负责人：陈志兵

投标人名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	陈志兵	性别	男	出生年月	1980.10
学历	本科	专业技术任职资格	高级工程师		
毕业学校及专业	湖北大学/环境工程专业	毕业时间	2020.07.01		
现任职务	设计总监 (暖通)	从事设计工作年限	19年		
注册执业资格	注册公用设备工程师 (暖通空调)	注册专业	暖通	注册证书号	CN1344004 52
从事设计工作经历,设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历: 2011.05-2013.08、2018.08-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2013.08-2018.07 任职于深圳市宝安区规划设计院 2007.12-2011.05 任职于深圳市博艺建筑工程设计有限公司 2005.08-2007.12 任职于深圳市华蓝设计有限公司</p> <p>主要业绩: 1、山海逸居二期保障房(建筑面积44515m²),担任暖通、燃气专业负责人 2、安联尚璟府设计(含人才房24200m²,总建筑面积91928m²),担任暖通专业负责人 3、河源东江巴登城康旅广场(建筑面积758492m²),担任暖通专业负责人 4、永泰嘉苑(建筑面积55000m²),担任暖通专业负责人 5、新天石厦铭苑(建筑面积162524.55m²),担任暖通专业负责人 6、诺德云城(建筑面积472047m²),担任暖通专业负责人</p>				

注: 1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求;

中华人民共和国注册公用设备工程师（暖通空调）



· 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 陈志兵

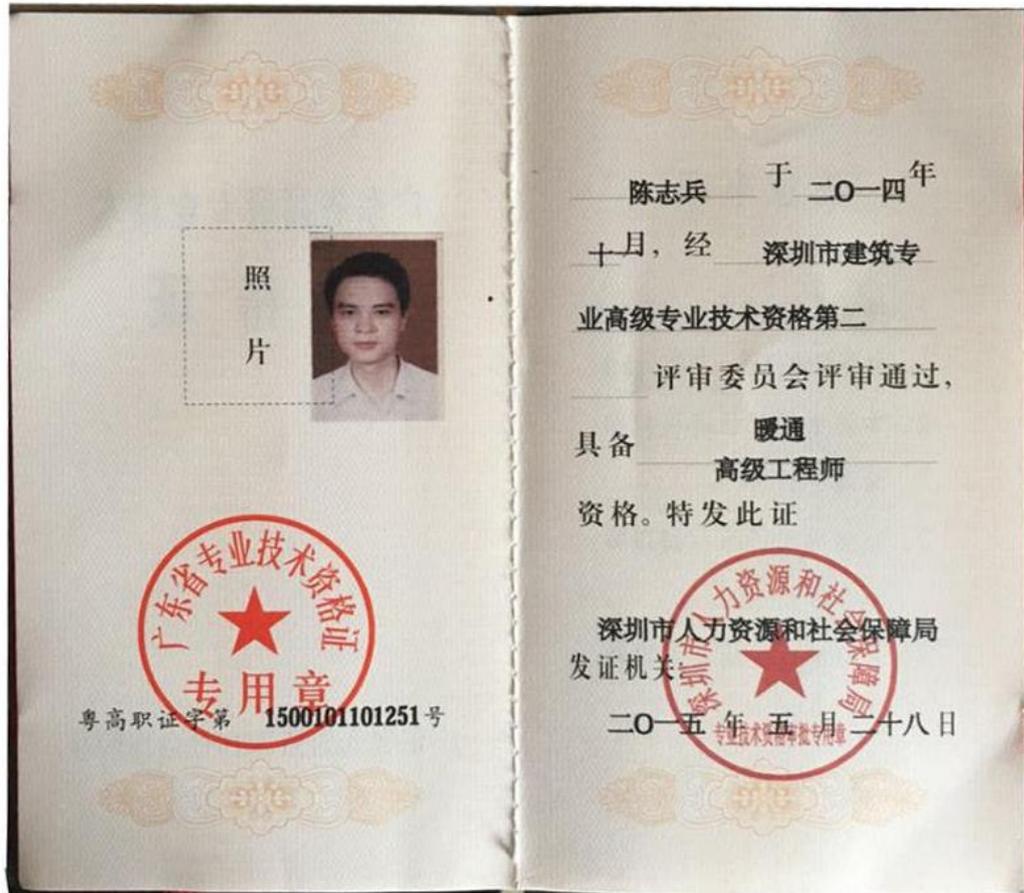
证书编号 CN134400452

中华人民共和国住房和城乡建设部



NO. CN0007226

发证日期 2013年10月30日



成人高等教育

毕业证书



学生 陈志兵 性别 男，一九八〇年 十月 二十六日生，于 二〇一八
 年 三 月至二〇二〇年 七 月在本校 环境工程
 专业 函授 学习，修完 本 科教学计划规定的全部课程，成绩
 合格，准予毕业。

校 名：湖北大学

校（院）长：谢红星

批准文号：国家教委教成字(84)004号

证书编号：105125202005701035

二〇二〇 年 七 月 一 日

姓名 陈志兵
 性别 男 民族 汉
 出生 1980 年 10 月 26 日
 住址 广东省深圳市龙岗区清辉路88号中海康城花园27栋2单元15B房
 公民身份号码 430403198010261018

中华人民共和国
 居民身份证

签发机关 深圳市公安局龙岗分局
 有效期限 2021.02.08-2041.02.08

仅供办理项目投标相关事宜

装修专业设计负责人：麦粤丹

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	麦粤丹	性别	女	出生年月	1980.09
学历	本科	专业技术任职资格		工程师	
毕业学校及专业	深圳大学/土木工程	毕业时间		2004.06.25	
现任职务	设计总监(建筑)	从事设计工作年限		20年	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2004.09--至今 任职于深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 2004.03-2004.09 任职于城市建设研究院东莞设计所</p> <p>主要业绩： 1、天傲花园(超高层住宅 139.65 米) 建筑面积(M2):165000 担任总图专业负责人 2、百合铂悦项目 (含装配式 37960 平方米) 建筑面积(M2):65153 担任建筑专业负责人 3、百合长堤湾花园 建筑面积(M2):285349 担任总图专业负责人 4、银城生态花园 建筑面积(M2):410000 担任建筑专业负责人</p>				

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求



室外工程专业设计负责人：刘琴

投标人名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	刘琴	性别	女	出生年月	1987.04
学历	本科	专业技术任职资格	工程师		
毕业学校及专业	华中农业大学 园林专业	毕业时间	2008.12.30		
现任职务	设计总监（景观）	从事设计工作年限	16年		
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2019.03-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2016.11-2019.02 任职于新地中联工程设计有限公司 2010.01-2014.11 任职于重庆市工程设计院深圳分院 2008.12-2010.01 任职于湖北鼎霖景观工程设计有限公司</p> <p>主要业绩： 1、宝安区社会福利中心新址迁建工程（建筑面积 28600m²），担任景观专业负责人 2、秀沙学校（建筑面积 56075m²），担任景观专业负责人 3、雷台景区文化旅游综合体 PPP 项目（建筑面积 81.6 公顷），担任景观专业负责人</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

本证书由湖南省人力资源和
社会保障厅批准颁发，它表明持
证人通过全省专业技术统一考试
具有的资格水平。



证书编号: B08183030100000193



持证人签名:

刘琴

B045
姓名: 刘琴

性别: 女

身份证号: 420881198704070063

专业: 风景园林

资格级别: 工程师

授予时间: 2018年10月20日



湖北省自学考试委员会证书查询网址:
http://www.hbea.edu.cn/query_zkbyz.asp

No.05 01045347



工程造价专业设计负责人：梁海燕

投标人名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	梁海燕	性别	女	出生年月	1966.09
学历	大专	专业技术任职资格	工程师		
毕业学校及专业	广东广播电视大学 审计专业	毕业时间	1990.11		
现任职务	造价审核	从事设计工作年限	32年		
注册执业资格	一级造价工程师	注册专业	安装	注册证书号	建[造]14224400017067
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2022.08.01-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 1992.03-2021.09 任职于中石化茂名分公司</p> <p>主要业绩： 1、汕尾市电商产业园配套设施建设项目（建筑面积 39000m²），担任造价负责人 2、泾河新城智谷科创园（二期）EPC 工程总承包（超高层办公楼 200 米，建筑面积 794071m²），担任造价负责人 3、汕尾市福利中心建设项目（一期养老工程）（建筑面积 25750m²），担任造价负责人 4、光明区红花山体育中心改扩建 PPP 项目（勘察设计）（建筑面积 46995m²），担任造价负责人</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

中华人民共和国
一级造价工程师
The People's Republic of China
Class 1 Cost Engineer

注册证书
Certificate of Registration

姓名: 梁海燕
身份证号码: 440902196609210421
性别: 女
专业: 安装工程
聘用单位: 深圳市清华建筑与规划
设计研究有限公司



颁发机关盖章:

发证日期: 2022 年 8 月



证书编号: 建[造]14224400017067

初始注册日期: 2022 年 09 月 08 日

变更注册登记栏

现聘用单位:

现聘用单位:

注册受理机关
公章
年 月 日

注册受理机关
公章
年 月 日

现聘用单位:

现聘用单位:

梁海燕

深圳市清华建筑与规划
设计有限公司

注册受理机关
公章
年 月 日

注册受理机关
公章
2022 年 1 月 1 日

毕业证书



学生梁海燕，性别女，现年24岁，系广东省南海县(市)人，于一九八七年入我校会计审计类审计专业学习，按教学计划规定，修满学分，达到三年制大学专科毕业标准，准予毕业。



广东广播电视大学

校长 李树宏

粤电大毕字 9096146 号

毕业时间：一九九〇年十一月 日



This is to certify the qualification level of speciality and technology of the bearer who has passed the national examination.



持证人签名.....
Signature of the bearer

姓名 梁海燕
Full Name
性别 女
Sex
出生年月 1966年09月
Date of Birth
出生地点
Place of Birth



专业名称 工商管理
Speciality
资格级别 中 级
Qualification Level
授予时间 2000年11月05日
Conferment Date



中华人民共和国
职工退休证



广东省人力资源和社会保障厅印制



(发证单位盖章)
字 号

身份证号码 440902196609210421

发证日期 2021 年 09 月 29 日

姓 名 性别
梁海燕 女
民 族 籍 贯

出生年月 1966.09

参加工作时间 1984.04

累计缴费年限 36年3个月

原工作单位 中国石油化工股份有限公司
茂名分公司

原职务(工种)

批准退休
时 间



批准退休
单 位 (盖章)

劳务合同书

甲方：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司
法定代表人或委托代理人：罗迪威
通讯地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方：姓名梁海燕，性别女
居民身份证号码：4402196609210421
出生日期：1966年9月21日
家庭住址：深圳市宝安区西乡街道宝安大道1302号
联系电话：1392920921

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法典》和其他有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为壹年。
本协议于2024年08月01日生效，至2025年07月31日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为：造价工程研究顾问。

第三条 乙方提供劳务的方式为：乙方可根据自己的身体状况，在满足工作需要的前提下，选择工作时间和安排乙方的假期，配合项目投标。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担所约定劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。

第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间：

1、劳动报酬：乙方每月工资 元。
2、甲方每月7日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

3、甲方发放的工资中包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

1、本协议期满的；

2、双方就解除本协议协商一致的；
3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；
4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一个月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失，应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商，协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系的唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（盖章）
乙方（盖章）梁海燕

法定代表人
或委托代理人：梁海

日期：2024年6月18日
日期：2024年6月17日

BIM 专业设计负责人：李林

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

姓名	李林	性别	男	出生年月	1979.12
学历	本科	专业技术任职资格	高级建模师		
毕业学校及专业	广东工业大学 建筑学专业	毕业时间	2015.01.25		
现任职务	BIM 设计	从事设计工作年限	22 年		
注册执业资格	二级建造师	注册专业	建筑	注册证书号	20210504405 02021440219 014779
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>设计工作经历： 2017.12-至今 任职于深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2015.11-2017.11 任职于深圳市天际云数字技术股份有限公司 2010.04-2005.06 任职于深圳市华域普风设计有限公司 2002.01-2006.06 任职于力方电脑图像公司</p> <p>主要业绩： 1、诺德云城（建筑面积 472047m²），担任 BIM 设计负责人 2、山海逸居二期保障房（建筑面积 44515m²），担任 BIM 设计负责人 3、安科高端医学影像创新中心（建筑面积 124000m²），担任担任 BIM 设计负责人</p>				

注：1. 填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

BIM

全国 BIM 技能等级考试
二级证书



李林 参加 2020 年 11 月全国 BIM 技能等级考试
BIM高级建模师（建筑设计专业），成绩合格，特发此证。

身份证号：610125197912101591

证书编号：2101001023001833

CERTIFICATE OF BIM SKILL PROFICIENCY TEST

Level II

ID Number: 610125197912101591

Certificate Number: 2101001023001833

中国图学会
China Graphics Society



BIM

证书唯一序列号：



12020211

二级建造师



本证书由广东省人力资源和社会保障厅批准颁发，表明持证人通过广东省统一组织的考试，取得二级建造师的执业资格。



广东省人力资源和社会保障厅

姓名: 李林
证件号码: 610125197912101591
性别: 男
出生年月: 1979年12月
专业: 建筑工程
批准日期: 2021年05月23日
管理号: 2021050440502021440219014779

成人高等教育

毕业证书



学生 李林 性别男，一九七九年十二月十日生，于二〇一二年一月至二〇一五年一月在本校建筑学专业函授学习，修完专升本科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名: 广东工业大学

校(院)长:



批准文号: (85)教高三字003号
证书编号: 118455201505101499

二〇一五年一月二十五日



查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制

8、投标申请人近 5 年同类业绩一览表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

序号	工程名称	工程规模			设计时间	设计负责人	建设单位	建设单位联系人及电话	备注
		建筑面积	总投资	层数地上/地下					
1	诺德云城	47.2047 万 m ²	/	32 / 1	2020.12.26- 至今	叶佳	中铁置业（广州）有 限公司	尹柯 13397341783	
2	南山区粤海街道桂 庙新村城市更新单 元 01-01 地块、南山 区粤海街道桂庙新 村城市更新单元、南 山区粤海街道桂庙 新村城市更新单元 01-03 地块	36.91 万 m ²	/	55 / 3	2023.02.24- 至今	丘亦群	深圳市贯凯投资有 限公司	兰工 0755-2663622 2	
3	天湖岛花园	19.887 万 m ²	111141.53 万元	45 / 2	2021.11.25- 至今	叶佳、丘 亦群	深圳市鹏宝东物业 发展有限公司	黄总 13631662058	
4	新天石厦铭苑	16.252455 万 m ²	/	40 / 2	2020.12.03- 2023.11.22	宋非	深圳市新天时代投 资有限公司 深圳市石厦实业股 份有限公司	皮生俊 18607559809	
5	临安里项目	15.25521 万 m ²	71719 万元	8 / 1	2020.12.28- 至今	卢杨	深圳市深汕特别合 作区城市建设投资 发展有限公司	邱二龙 18565886092	

6	岭尚雅居	12.22432 万 m ²	104000 万元	25 / 3	2022.12.20- 至今	陈康华	深圳市凤凰房地产开发投资有限公司	文碧媚 15768239924	
7	方直珑樾山花园.	11.52426 万 m ²	/	32 / 4	2020.04.15- 至今	丘亦群	深圳市龙廷房地产开发有限公司	张鼎 13824215350	
8	小梅沙湾畔家园	10.430773 万 m ²	/	33 / 3	2020.05.08- 至今	谢芳	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	杨智林 13926550639	
9	安联尚璟府设计	9.1928 万 m ²	200000 万元	31 / 2	2021.02.05- 2023.12.20	李黎	深圳市安之联置业有限公司	李总 13721023795	
10	河源东江巴登城康旅广场	86942.12 万 m ²	/	10/1	2020. 07. 2 1-至今	叶佳	河源巴登新城投资有限公司	凌工 15819273291	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

8.1 诺德云城业绩证明材料

更名函

说明

清华苑：

关于广州江高项目施工图设计中项目名称的事宜，由于前期签署合同阶段项目名称未定，暂定用广州江高项目。现统一改为“诺德云城”。

中铁置业（广州）有限公司

2021年10月22日

文件名称: 建设工程施工图设计合同

建设工程施工图设计合同



工程名称: 中铁广州江高项目

工程地点: 广州市白云区江高镇

合同编号: 广州置业(江高)项目(设计)合同(006)号

设计证书等级: 建筑工程甲级、城乡规划甲级

发 包 人: 中铁置业(广州)有限公司

设 计 人: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签 订 日 期: _____



发包人： 中铁置业（广州）有限公司

设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担中铁广州江高项目工程设计，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》《建设工程勘察设计管理条例》《建筑工程设计文件编制深度规定》。

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 建设工程批准文件。

1.4 发包人提供的相关设计任务书、设计资料、会议纪要和工作联系单等。

第二条 本合同设计项目的总价暂定为 968.6705 万元，其中（税率 6%，增值税税额 54.8304 万元，不含税总价 913.8401 万元），本合同中所列示的金额均为含税价，具体内容如下表 1，表 2：名称、规模、阶段、投资及设计费：

表 1

序号	设计类别	面积 m ²	设计阶段	单价 元/m ²	小计 元
1	地上建筑	建筑面积 323680	施工图	18	5826240
2	地下室	建筑面积 123367	施工图	18	2220606

3	人防	建筑面积 25000	施工图	17	425000
	合计				8471846

表 2 专项设计

序号	设计类别	面积 m ²	设计阶段	单价 元/m ²	小计 元
1	BIM	地下室面积 123367	施工图	6	740202
2	绿色建筑 (国际二星标准)	建筑面积 447047	方案- 施工图	0.8	357638
3	海绵城市	红线内用地面积 117019	方案- 施工图	1	117019
	合计				1214859

备注：1 设计范围包括：建筑红线范围内的建筑、结构（含主体结构需求钢结构）、机电（给排水、通风空调、电气电讯）、消防设计、总平面（含竖向、道路、管线综合）设计、绿色建筑、海绵城市，以及施工过程中的设计配合服务。

2 设计范围不包括：室内二次装修设计、市政工程、智能化设计、主体以外的钢结构、主体玻璃幕墙、竣工图设计，装配式产业化建筑等特殊专项工程深化设计。以及当地规定有限制要求的设计内容和其他超越设计人设计资质范围的设计内容。

文件名称： 建设工程施工图设计合同

建设单位：中铁置业（广州）有限公司（盖章）

法定代表人或授权人（签字）：

经办人（签字）：

签订时间：

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（盖章）

法定代表人或授权人（签字）：

经办人（签字）：

签订时间：2020.12.26.

最大层数（地上 / 地下）

中华人民共和国

建设工程规划许可证

穗规划资源建证〔2021〕4781号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期

广州市规划和自然资源局
二〇二一年十月八日



建设单位(个人)	中铁置业(广州)有限公司
建设项目名称	住宅(自编号19#、20#)
建设位置	白云区江高镇江府路以北、广花路以西
建设规模	2幢，地上32层，总建筑面积27123.4平方米。
附图及附件名称	一、附图：规划总平面图； 二、附件：1. 建设工程规划申请表1份； 2. 《建设工程规划许可证》1份； 3. 广州市建设工程放线测量记录册1份。

附加说明：
本证有效期为1年，有效期从证上注明的发证日期开始计算。建设单位或者个人应当在有效期内取得开工许可，依法开展取得开工许可。逾期未取得开工许可或者逾期开工，且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。

项目代码：2021-440111-70-03-005547

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

穗规划资源建证〔2021〕4790号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期

广州市规划和自然资源局
二〇二一年十月八日



建设单位(个人)	中铁置业(广州)有限公司
建设项目名称	商业、住宅楼工程(自编号17#、26#、地下室2)
建设位置	白云区江高镇江府路以北、广花路以西
建设规模	1幢，地上31层(部分1层)：13255.4平方米；地下1层：28793.3平方米；1幢，地上1层，地下2层，总建筑面积42864.9平方米。
附图及附件名称	一、附图：规划总平面图； 二、附件：1. 建设工程规划申请表1份； 2. 《建设工程规划许可证》1份； 3. 广州市建设工程放线测量记录册1份。

附加说明：
本证有效期为1年，有效期从证上注明的发证日期开始计算。建设单位或者个人应当在有效期内取得开工许可，依法开展取得开工许可。逾期未取得开工许可或者逾期开工，且未办理延期手续的，本证自行失效。需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。

项目代码：2021-440111-70-03-005547

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

效果图



主入口效果图



8.2 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块业绩证明材料

更名函

关于项目名称变更的说明

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司：

由我司委托贵司设计的桂庙新村城市更新项目，原设计合同中项目名称为“桂庙新村城市更新项目”，现在由于用地规划许可证按 3 个地块分为了 3 个证，因此现将本项目对应调整为 3 个项目名称，分别为“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块”，请贵司在后续设计文件中均按此项目名称进行设计。



桂庙新村城市更新项目 初步设计及施工图设计合同

合同编号: 5001.02.002S (甲) 20231002 (乙)

工程名称: 桂庙新村城市更新项目

工程地点: 深圳市南山区白石路与学府路交汇处

发 包 人: 深圳市贯凯投资有限公司

设 计 人: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期: 2023 年 02 月 24 日

桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同

发包人： 深圳市贯凯投资有限公司

设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担 桂庙新村城市更新项目 的初步设计及施工图设计工作，为明确双方的工作范围、职责、权利和义务，经双方协商一致，签订本合同，双方共同遵守。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建筑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 《深圳市城市规划条例》、《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 工程概况

- 2.1 工程名称：桂庙新村城市更新项目。
- 2.2 工程地点：深圳市南山区白石路与学府路交汇处。
- 2.3 工程性质：办公、商业、商务公寓及市政配套设施等。
- 2.4 工程规模：本项目总用地面积约 41660.1 平方米，规划容积率 8.9，总建筑面积为 369100 平方米，其中住宅建筑面积为 249950 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积为 106230 平方米，地下商业建筑面积为 300 平方米，公共配套设施建筑面积为 12620 平方米，地下室及车库约 13 万平方米。

第三条 本合同解释顺序

下列文件应作为本设计协议的构成部分：

- 3.1 本合同
- 3.2 中标通知书

3.3 设计标准、规范等技术文件

3.4 项目设计任务书

3.5 投标书及其附件

3.6 招标文件及议标函

上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

第四条 设计内容

本合同设计项目的内容包括：

- 1、方案深化设计。
- 2、红线范围内建筑、给排水、电气、暖通、总图的初步设计、施工图设计（含人防、消防、小区围墙），室内管网综合设计及室外管网综合设计（室外管网综合设计范围详见设计任务书），并完成第三方审查及配合完成政府相关部门审批。
- 3、配合结构专业超限审查。
- 4、方案设计由发包人自行完成或委托其他设计单位完成，设计人应配合发包人完成各阶段的报建工作；施工图设计应满足初步设计、方案设计批准文件要求，并满足《设计任务书》规定的设计深度要求。
- 5、主体 BIM 设计（不低于 LOD350 深度）。

第五条 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	份数	提交日期	有关事宜
1	项目用地周边市政管线资料、建筑方案、实测地形图；相关政府主管部门的批复文件、给定的技术条件和意见要求；在项目设计过程中发包人各部门提出的条件、意见和要求	1	初步设计前	
2	工程地质勘察报告、水文勘测资料	1	初步设计前	
3	设计任务书及相关附件	1	初步设计前	

第六条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

- 6.1 交付的资料及文件份数

【桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同签署页】

发包人：深圳市贵凯投资有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计

法人代表：

法人代表：

开户行：中信银行深圳分行

开户行：中国银行深圳内环支行

账号：8110301013400650430

账号：769257940923

纳税识别号：91440300MA5HJ4LXXX

纳税识别号：91440300723026300G

地址：深圳市南山区南山街道南山社区南
新路阳光科创中心一期A座3301A

地址：深圳市南山区龙城路16号清华
苑建筑设计大厦

联系电话：0755-26636222

联系电话：0755-86307866

日期：2023年2月24日

日期：2023年2月24日

最大层数（地上 / 地下）

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403052024GG0003459 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

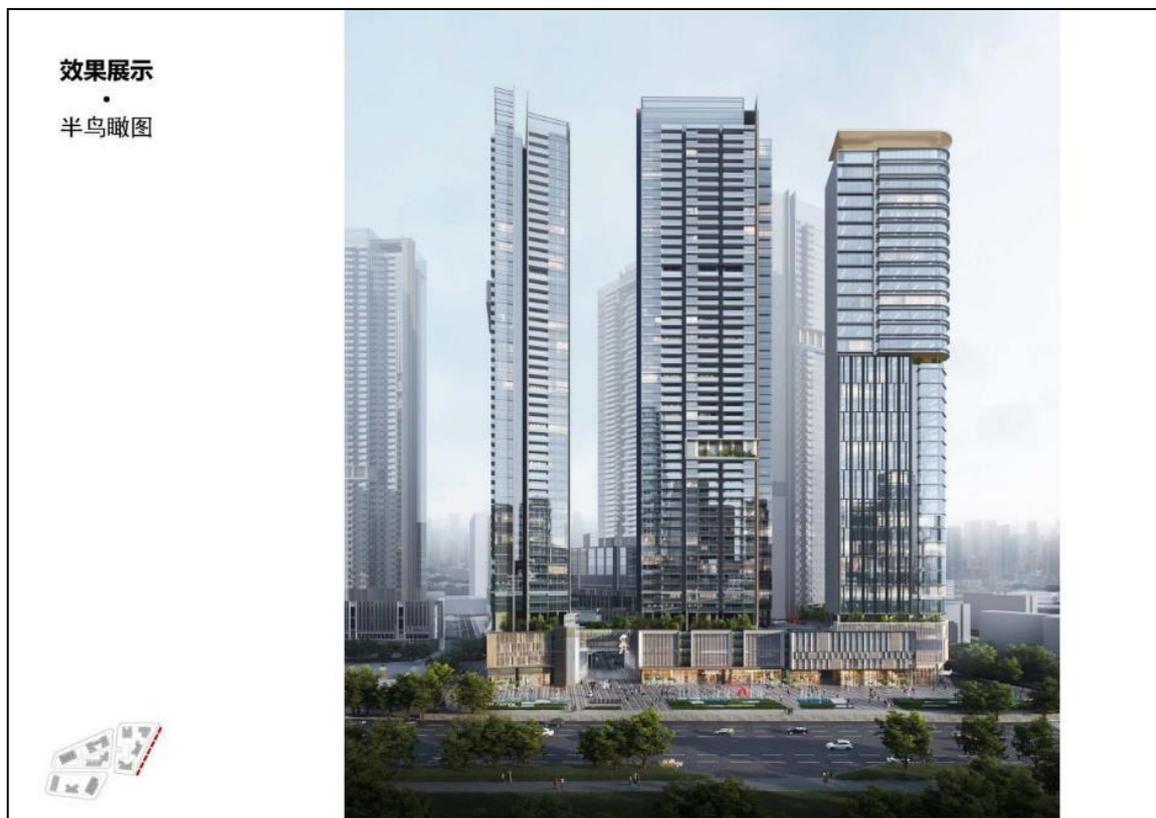
项目编号： JZ20190562-1

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 2025 年 01 月 03 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	深圳市贾凯投资有限公司																
项目名称	南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块	用地位置	南山区粤海街道南山区白石路与粤海路交汇处西侧														
宗地编码	440305005003GB00282	宗地号	T204-0148														
土地使用权出让合同书	深地合字（2023）ND08 号	土地预审文件文号															
建设用地规划许可证/规划要点函号	地字第 4403052023Y0004382 号																
分期建设项目子项名	南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块	地址意见书															
总建筑面积㎡	168682.18	计容积率非建筑面积㎡	128330.00	建筑覆盖率（一/二类）	65.00/25.00	绿化率 %	35.00	建筑层数	192.9	最大层数（地上/下）	55/3	栋数	2	机动车停车位（地上/下）	0/834	非机动车停车位（地上/下）	47/231
本期建筑面积及分配	建筑功能		建筑层数			地上核增											
计容积率建筑面积 134215.67㎡	地上	住宅建筑	89173	0	89173	架空绿化休闲	4319.43										
		商业建筑	31710	0	31710	消防避难空间	1156.62										
		社区养老日间照料中心	1000	0	1000	城市公共通道	409.62										
		社区健康服务中心	1400	0	1400												
		小型环卫设施	340	0	340												
		公共厕所	140	0	140												
		幼儿园	3200	0	3200												
		物业服务用房	277	0	277												
		其他	1090	0	1090												
		合计	128330	0	128330	合计	5885.67										
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	共用停车库	30977.22														
		公用设备用房	3489.29														
合计		34466.51															
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积(90㎡)		占总量比例											
户数		859 户（其中保障性住房 612 户）		179 户		71.20%											
建筑面积		63400.2㎡（其中保障性住房 32500㎡）		20032.8㎡		64.73%											
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本证核发后，建设单位应严格按照规划条件及附图进行建设，不得擅自变更规划条件及附图内容。 2. 本证核发后，建设单位应严格按照规划条件及附图进行建设，不得擅自变更规划条件及附图内容。 3. 本证核发后，建设单位应严格按照规划条件及附图进行建设，不得擅自变更规划条件及附图内容。 4. 本证核发后，建设单位应严格按照规划条件及附图进行建设，不得擅自变更规划条件及附图内容。 5. 本证核发后，建设单位应严格按照规划条件及附图进行建设，不得擅自变更规划条件及附图内容。 																
验线记录																	

效果图



8.3 天湖岛花园业绩证明材料

更名函

深圳市建筑物更名批复书

办文编号: 58-202300175 深地名许字 5200410239 号

用地单位	深圳市鹏宝东物业发展有限公司		
批准名称	天湖岛花园	汉语拼音	TIANHUDAO HUAYUAN
原标准名	滢水湾	汉语拼音	YINGSHUIWAN
更名原因	因原有地名“滢水湾”未 2004 年备案, 经过时间、环境等因素的变化, 未配合目前项目周边环境及考虑项目定位因素, 故现申请更名为“天湖岛花园”。		
建筑性质	居住用地	用地面积	60785.6 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区民治街道梅坂大道北面五和大道西面	土地合同或房地产证	深地合字(98)4-335 号
宗地代码	440306406010GB00009	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A803-0506
命名含义	项目毗邻水库, 湖面将楼宇倒影映射在天空之间。又因用地三面环水, 呈半岛形态。因此取名“天湖岛花园”, 寓意安居乐业的理想居住场所。		
曾用名	滢水湾		
批 复 意 见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440306406010GB00009 的土地上的建筑物更名为“天湖岛花园”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“天湖岛花园”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“天湖岛花园”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、建设工程规划验收前, 须在项目适当、明显且不被遮蔽的位置, 设置地名标志。地名标志以及项目推广名均须与审批的标准地名一致且唯一, 对于擅自命名或者变更名称的, 应按地名管理相关法律、法规及规章进行处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p>		
	 <p>日期: 2023-06-21</p>		

20190007-卷

建筑工程设计合同

(民用建筑工程设计合同)

工程名称：滢水湾项目（名称暂定）

工程地点：深圳市龙华区

合同编号：PBD-021

设计证书等级：建筑工程甲级 (A244073408)

城乡规划甲级 (21440162)

发 包 人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设 计 人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签 订 日 期：2021年 11月 18日



发包人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担滢水湾（暂定名称）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 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

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 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：

2.1 建设地点：深圳市龙华区

2.2 项目名称：滢水湾（暂定名称）

2.3 项目性质：住宅、商业

2.4 项目规模：规划用地面积 60785.52 平方米，计容建筑面积约 133700 平方米（其中住宅 130220 平方米，公共施配套 3480 平方米），地下车库约 90000 平方米，总建筑面积约 223700 平方米，建筑高度 150 米。

2.5 设计阶段及内容：

本合同的设计阶段为方案优化配合及报建、初步设计、施工图设计、施工配合和竣工图编制。

发包人名称：深圳市鹏宝东物业发展有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区人民路173号龙鹏大厦818

邮政编码：

电话：0755-27700915

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳龙华支行

银行帐号：4000026609024526553

纳税人识别号：914403001924789483

经办人及电话：

黄峰

设计人名称：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市南山区龙城路16号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

电话：0755-26493788

传真：0755-26079280

开户银行：中国银行深圳市分行内环支行

银行帐号：7692 5794 0923

纳税人识别号：91440300723026300G

经办人及电话：叶佳 18666669862

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 LA-2022-0005 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

2022年01月30日

项目编号: JZ20132412

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 2023 年 01 月 30 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: 深圳市鹏宝东物业发展有限公司							
项目名称: 滢水湾		用地位置: 龙华区民治街道		宗地编号: 4403054060106300009		宗地号: A803-0506	
土地使用权出让合同书: 深地合字(1998)4336号及其补充协议				土地预审文件文号: /			
建设用地规划许可证/规划要点编号: /				1A-2014-0024/无			
分期建设项目子项名: 滢水湾		选址意见书: /		无		无	
总建筑面积	地上总建筑面积	地下总建筑面积	容积率	建筑密度	最大层数(地上/下)	栋数	机动车停车位(地上/下)
198979.00	133700.00	14,40/5,50	41.00	143.30	45/2	12	/1256 /235
本期建筑面积及分配							
地上核增		地上核增		地上核增		地上核增	
住宅建筑		130220	0	130220	架空绿化休闲		9160
商业建筑		2500	0	2500	消防避难空间		1010
社区服务站		200	0	200			
社区警务室		50	0	50			
物业服务用房		270	0	270			
社区健康服务中心		100	0	100			
文化活动室		200	0	200			
社区居委会		100	0	100			
其他建筑		60	0	60			
合计		133700	0	133700	合计		10170
地下核增		地下核增		地下核增		地下核增	
共用停车场				49115			
公用设备用房				3965			
人防				1939			
合计				55000			
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90㎡		占总套比例	
户数		942户(其中保障性住房0户)		738户		78.34%	
建筑面积		130220㎡(其中保障性住房0㎡)		91156㎡		70%	
附件		1. 总平面图; 2. 各层建筑平面图(包括地下室、架空层); 3. 各向立面图; 4. 剖面图; 5. 核增建筑面积专题					
备注		(1) 高層本《建设工程规划许可证》, 审定的总平面图、核增专题等附件在施工现场公开供群众监督; 项目建成后按照规划条件建设; (2) 该项目实际建设地上最大层数45层, 半地下室1层, 地下室1层, 按公示系统无法录入半地下室1层, 最半地下室1层计入地下, 即建设地上45层, 地下2层; (3) 此证地上规定建筑面积核增核减建筑面积折合计入总建筑面积10万平方米; (4) 房屋买卖合同中应注明房屋买卖合同(深房地字[2022]005号)相关内容; (5) 根据设计文件建设, 不得擅自改变; (6) 房屋买卖合同中应注明房屋买卖合同(深房地字[2022]005号)相关内容; (7) 住宅建筑套数按设计文件建设; (8) 房屋买卖合同中应注明房屋买卖合同(深房地字[2022]005号)相关内容; (9) 项目设置公共空间3065平方米, 按24小时免费向所有市民开放; (10) 道路开口应符合规划部门批复的专项规划(深规字[2022]005号); (11) 建设项目位于地质灾害易发区, 项目开工前应进行地质灾害专项评估设计, 施工、验收和交付使用, 确保严格按照《建设工程安全生产许可证》和《建设工程质量管理条例》执行。					
跟踪记录							

投资额



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 > 项目数据 > 项目详情 >

滢水湾项目

项目编号	4403012004080085	省级项目编号	4403012003269906
建设单位	深圳市鹏宝东物业发展有限公司	建设单位统一社会信用代码	19247894-4
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	111141.53
立项级别	地市级	立项文号	2020-440326-70-03-012045



项目地址: 民治街道

[工程基本信息](#)
[招标投标信息](#)
[合同登记信息](#)
[施工图审查](#)
[施工许可](#)
[竣工验收](#)
[业绩技术指标](#)

效果图



8.4 新天石厦铭苑业绩证明材料

更名函

02

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 62-202100225 深地名许字 FT202110396 号

用地单位	深圳市石厦实业股份有限公司, 深圳市新天时代投资有限公司		
批准名称	新天石厦铭苑	汉语拼音	XINTIANSHISHAMING YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	20477.19 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	福田区福保街道石厦二街路西面石厦六街路南面	土地合同或房地产证	2021-F003 (合)
宗地代码	440304010001GB00130	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	B113-0092
命名含义	“新天”、“石厦”取自开发公司名称, “石厦”二字体现项目的地理位置靠近石厦村片区。铭“字”谐音为“名”, 表示著名、有名。“苑”为通名。		

一、经审核, 同意地块编号为 440304010001GB00130 的土地上的建筑物命名为“新天石厦铭苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。

二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“新天石厦铭苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。

三、“新天石厦铭苑”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。

四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。

批
复
意
见

日期: 2021-09-03



注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。

建设单位变更说明

关于深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目 工程设计项目名称变更及建设单位增加的函

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司：

我司与贵司于2020年12月3日签订了《深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目建设工程设计合同》及于2020年2月25日签订了《深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目城市设计专题合同书》，现根据我司项目报批报建要求，所有设计图纸中项目名称需变更为“福田区福保街道石厦村城市更新二期项目”；同时因为项目属于城市更新项目，因此所有设计图纸中建设单位由原来的“深圳市新天时代投资有限公司”变更为“深圳市新天时代投资有限公司、深圳市石厦实业股份有限公司”，合同范围所有设计工作及合同条款均保持不变，请贵司知悉并遵照本函执行。

特此函达！

顺祝商祺！



签发（盖章）：深圳市新天时代投资有限公司

2021年6月7日

深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目 建设工程设计合同

合同编号：20190110



工程名称：深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目

工程地点：深圳市福田区石厦村

委托单位：深圳市新天时代投资有限公司

受托单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签约时间：2020.12.3



深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目 建设工程设计合同

委托单位：深圳市新天时代投资有限公司（下称“甲方”）

法定代表人：李敏娥

地址：深圳市福田区石厦大街新天世纪商务中心 A 座 45 楼

受托单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（下称“乙方”）

法定代表人：罗征启

地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋二至八层

现甲方委托乙方承包深圳市福田区石厦村旧村改造二期项目（以下简称本项目）建筑方案设计、扩初设计、施工图设计、其他专业的设计配合，乙方负责本项目整体设计质量、设计效果的全程监控、参与各阶段施工、调整变更设计图、保证设计图纸通过政府部门各阶段报批报建流程，并获得竣工验收各个部门批文，对各相关专业顾问公司的成果审核等配合工作，经双方友好协商，一致同意签订本合同。

一、项目概况

- 1.1 项目名称：石厦村旧村改造二期项目
- 1.2 项目地点：深圳市福田区石厦村
- 1.3 项目性质：住宅及配套商业、幼儿园、建筑限高 100 米
- 1.4 项目规模：规划用地面积 26117.6 m²，总建筑面积 163000 m²。其中计容面积 122862 m²，不计容面积 40138 m²。
最终建筑面积按政府批复核定计算。

二、合同服务内容

- 2.1 设计服务范围及设计内容
 - 2.1.1 设计范围
 - a. 红线范围内所有的建筑物、构筑物。
 - b. 红线范围内所有道路、广场、花园等总体概念设计、建筑物设计、构筑物设

件，合同文件应能互相解释，互为说明、补充。当出现含糊或歧义时，则甲方有权对有关条款作出解释或校正，并以甲方的解释或校正为准，乙方认可无异议。

11.6 本合同一式 捌 份，甲乙双方各执 肆 份，自双方签字并加盖公章之日起生效，具有同等法律效力。

(以下无正文)

发包人名称:



深圳市新天时代投资有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人:

(签字)

日期: 2020年12月3日

住所:

邮政编码:

电话: 0755-83778889

开户银行: 建设银行上海支行

银行帐号: 44201603700050002708

纳税人识别号: 914403007525040681D

设计人名称:



深圳市清华苑建筑与规划设计研究院有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人:

(签字)

日期: 2020年12月3日

住所: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层

邮政编码: 518054

电话: 0755-26079733

开户银行: 中国银行南山支行

银行帐号: 7692 5794 0923

统一社会信用代码: 91440300723026300G

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 FG-2021-0010 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

2021年12月09日

项目编号：JZ20211258

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，施工现场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 2022 年 12 月 09 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	深圳市新时代投资有限公司 深圳市石厦实业股份有限公司					
项目名称	新天石厦铭苑	用地位置	福田区福保石厦路与石厦二街交叉口西北侧			
宗地编号	440304010001G00130	宗地号	B113-0092			
土地使用出让合同书	深地合字(2021) F003 号	土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点编号	440304202100026					
分期建设项目子项名称	新天石厦铭苑	选址意见书	文件编号			
设计文件单位	深圳市清华建筑设计研究院有限公司	文件编号	20190110			
总建筑面积 m ²	18254.55	计规定容积率建筑面积 m ²	122862.00			
建筑覆盖率 (%)	32.98/14.07	绿化覆盖率	40.03			
建筑最高高度 m	120.20	最大层数(地上/下)	40/2			
栋数	3	机动车停车位(地上/下)	63/937			
非机动车停车位(地上/F)	450/0					
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积		地上核增		
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m ²
地上	住宅建筑	111600	0	111600	架空绿化休闲	3662.66
	商业建筑	5812	0	5812	架空停车	486.63
	非独立选址的幼儿园	3600	0	3600	消防避难空间	2156
	社区服务中心	800	0	300		
	文化活动室	1500	0	1500		
	社区警务室	50	0	50		
合计	122862	0	122862	合计	6245.28	
地下	共用停车库					29263.19
	公用设备用房					4154.08
合计						33417.27
本期住宅户型比例	户数	总量		户型套内建筑面积<90m ²	占总量比例	
	246 户 (其中保障性住房 0 户)	198 户			80.49%	
建筑面积	22902m ² (其中保障性住房 0m ²)	16441.66m ²			71.79%	
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地上 11960 m²，其中保障性住房 0 m²，普通住宅 11960 m²，商业用房建筑面积 5812 m²，其中非独立选址幼儿园 3600 m²，社区服务中心 800 m²，文化活动室 1500 m²，社区警务室 50 m²。 2. 机动车停车位 6300 个，地上 63 个，地下 6237 个，配建 200 个无障碍停车位，其中公共无障碍停车位 18 个；非机动车停车位 450 个，其中公共非机动车停车位 0 个。 3. 消防避难空间 2156 m²，其中公共 2156 m²。 4. 本项目套内建筑面积 36 万平方米，其中在用的建筑面积和容积率不高于原规划且总建筑面积和容积率 70% 以内且不含不计容积率面积。 5. 核增建筑面积 6245.28 平方米，其中公共核增建筑面积 4154.08 平方米，普通住宅核增建筑面积 2091.20 平方米，其中公共核增建筑面积 2156 平方米。 					
绘线记录						

效果图



实景照片



8.5 临安里项目业绩证明材料

合同关键页

合同编号：CT-GC-SJ-2012001

临安里项目设计合同

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：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订时间：_____

签订地点：_____

第一部分 合同协议书

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）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

根据《中华人民共和国合同法》《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：临安里项目工程设计

2. 工程地点：深圳市深汕特别合作区深汕大道与规划新福路交叉口

3. 建设规模：临安里项目位于深汕合作区东侧，距离合作区中心区直线距离约为3.8km，深汕大道为主要连接方式（详见用地红线图）。项目总规划用地面积约12万m²，暂定总建筑面积约为13.8万m²，包括安置性住宅建筑面积13万m²，商业建筑面积0.6万m²，其他配套公建建筑面积0.2万m²（含公共食堂）。建筑高度≤24米。总户数约3000户，停车位≥300辆，项目拟按精装修交付。

4. 投资规模：

5. 资金来源：国有100%

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：包括但不限于方案设计、方案估算、方案报建、各专业施工图设计及各专项设计、施工配合、专项研究咨询（包括但不限于氡浓度、限高、防洪、抗震、绿建、节能、海绵城市、水保、地灾、交评、环评、道路开口等）、市政设计（红线外

接驳)、审核竣工图、配合竣工结(决)算(含审计)、报批报建、设计总体管理等。

2. 设计内容: 1) 包括但不限于总图设计、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、管线综合、精装修设计、交通、消防、节能、海绵城市、燃气、防雷设计、泛光照明设计、商业设计、标识标线设计(包括但不限于交通标示、停车划线、楼宇或门牌标识等)、园林景观设计、电梯轿厢装饰设计等;

2) 二次深化设计部分(包括但不限于雨棚、门窗、栏杆、精装修、园林景观、变配电、停车场标识设施、幕墙、电梯、钢结构、智能系统专项设计和商业配套设计等)需满足工程施工要求;

3) 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;

4) 其他与本项目有关的设计工作。

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: 2020年11月29日。

[√]计划完成设计日期: 2021年1月15日。

[√]项目设计周期为48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

九、合同份数

本合同正本一式陆份、副本一式陆份，均具有同等法律效力。发包人执正本叁份、副本肆份，设计人执正本叁份、副本贰份。

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：
91441500MA515J7F33

地 址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇
创富路文贞楼 2 栋三层

邮政编码：518200

法定代表人：

委托代理人： 

电 话：0755-22106918

传 真：

电子信箱：

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账 号：755936871210666

合同签订时间：2020年12月28日

设计人：（盖章）深圳市清华苑建筑
与规划设计研究有限公司

法定代表人或其委托代理人：

（签字） 

统一社会信用代码：
91440300723026300G

地 址：深圳市南山区龙城路粤海住宅
小区 A 栋（圣达吉综合楼）二至八层

邮政编码：518054

法定代表人：

委托代理人： 

电 话：0755-26493788

传 真：0755-26079280

电子信箱：qhy@qhy.sina.net

开户银行：中国银行深圳南山支行

账 号：769257940923

合同签订时间：2020年12月28日

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字SS-2022-0007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

深圳市规划和自然资源局
深汕管理局

项目编号: JZ20201327

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，必须报告主管部门处理。2、基础放线后经我局验线，符合后方可继续施工。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2023年04月25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	深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司								
项目名称	临安里		用地位置	深汕特别合作区深汕特别合作区(三期)			宗地号	E2020-0008	
宗地编码	尤		宗地号	E2020-0008					
土地使用出让合同书	深汕地合字(2021)0008号								
建设用地规划许可证/规划要点编号	441521202210002								
分期建设项目名称	临安里		选审意见书	20203401					
设计文件名称	深圳市清华苑建筑与规划设计		选审意见书	20203401					
总建筑面积 m ²	计容积率建筑面积 m ²	容积率	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数(地上/下)	层数	机动车停车位(地上/下)	非机动车停车位(地上/下)	
152552.1	144603	29.34/	35	24	8/1	19	400/	/	
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积 m ²			地上核增		
				规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m ²	
计容积率建筑面积 152241.1 m ²	地上	住宅建筑	13508	0	架空层	3908	5878.44		
		商业建筑	3200	0	架空层	3200	1759.68		
		食堂	2600	0		2600			
		物业服务用房	350	0		350			
		社区管理用房	360	0		360			
		社区警务室	75	0		75			
		便民服务站	450	0		450			
		文化驿站	1600	44603	0	1600	44603	合计	7638.12
		公共厕所	60	0		60			
		合计							
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	公用设备用房	310.98						
		合计	310.98						
本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例				
户数		3276户(其中保障性住房3276户)	3276户		100%				
建筑面积		13590 m ² (其中保障性住房13590m ²)	13590 m ²		100%				
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. 车行出入口设计应另行报批, 并以正式审意见为准。 2. 该项目在5栋与9栋之间已规划占地面积800m ² 的社区体育活动场地。 3. 该项目在14栋与15栋之间已规划一条垂直于深汕大道、红线宽度30米的公共通道。 4. 该项目已提供海绵城市设计专篇, 年径流总量控制率目标达70%。 5. 该地块位于地质灾害易发区, 用地单位须按照地质灾害危险性评估成果做好地质灾害防治相关工作。 6. 本项目开发建设前, 需提前开展环境影响评价工作, 在符合环境影响评价要求后方可开发建设。							
验线记录									

效果图



8.6 岭尚雅居业绩证明材料

更名函

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 12-202300555

深地名许字 BA202310517 号

用地单位	深圳市凤凰股份合作公司		
批准名称	岭尚雅居	汉语拼音	LINGSHANGYA JU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	17168.61 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	宝安区福永街道凤凰山大道东面凤凰幸福路南面	土地合同或房地产证	2023-1110 (合)
宗地代码	440306001010GB00160	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A221-0215
命名含义	岭: 表示项目依山傍水的位置特点; 尚: 同“上”同音, 同时寓意愿景时尚; 雅居: 体现项目富有百年传承的文化底蕴, 优越的地理位置, 舒适的居住环境, 故名。		
批复意见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440306001010GB00160 的土地上的建筑物命名为“岭尚雅居”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“岭尚雅居”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“岭尚雅居”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
日期: 2023-10-17			
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			



HFDC-GC-2212-024

深圳市建设工程设计合同

工程名称：宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目
04-22地块（设计）

工程地点：宝安区福永街道凤凰社区

合同编号：20222102-清华苑 20222103

建设单位：深圳市凤凰房地产开发投资有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2022年12月



宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计） 设计合同

项目名称：宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计）（以下简称“本项目”）

委托方：深圳市凤凰房地产开发投资有限公司（以下简称“甲方”）

设计方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称“乙方”）

第1条 总则

1.1 乙方在甲方组织的宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计）招标中中标，按照国家有关设计管理的规定，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 《中华人民共和国民法典》
- 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 建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》
- 1.2.6 建设部《城市规划编制办法》
- 1.2.7 建设部《城市规划编制办法实施细则》
- 1.2.8 住房和城乡建设部《建筑工程方案设计招标投标管理办法》
- 1.2.9 深圳市《关于报审建筑工程设计内容及深度的规定》
- 1.2.10 其它相关法律

若上述规范性文件相互矛盾，按法律规定处理。

1.3 组成合同的文件及优先顺序

构成本合同的文件可视为是能够互相说明的有效文件，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序判断：

- 1.3.1 本设计合同书和廉政协议书及附件（含澄清文件，如有）；
 - 1.3.2 中标通知书；
 - 1.3.3 招标文件（含招标文件补充文件、招标人澄清文件及答疑文件等）；
 - 1.3.4 投标书及其附件；
 - 1.3.5 标准、规范及规程有关技术文件；
 - 1.3.6 双方有关工程的洽商等书面协议或文件。
- 上述文件都是构成合同文件不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力，

第2条设计依据

2.1 设计依据

- 2.1.1 甲方发出的设计招标文件、补遗书和答疑书等。
- 2.1.2 甲方按要求向乙方提供的全部资料、文件及设计条件。
- 2.1.3 乙方提交的投标文件。
- 2.1.4 政府主管部门对各阶段设计文件审查意见。
- 2.1.5 深圳市委、市政府有关本项目的会议纪要内容和甲方有关本项目的会议纪要内容。
- 2.1.6 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。
- 2.1.7 其它有关资料。

第3条工程设计范围

3.1 本合同工程的设计范围：

3.1.1 工作内容包括但不限于：总图、建筑、结构、桩基、给排水、消防、暖通、热能与动力、节能、人防、电气、幕墙、智能化、泛光照明、钢结构、生态园区及绿色建筑、海绵城市专项、室外附属配套工程、园林景观工程、地下空间、电梯、公共区域精装修、标识标牌、停车场交通设施及标识标线。

3.1.2 《宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块设计任务书》中工程设计承包范围和招标文件相关要求。

3.2 项目概况及指标：

3.2.1 本项目用地面积 17168.87 平方米，用地性质为二类居住用地，规划容积率 4.25，规划计容面积 72968 平方米，其中住宅建筑面积 71818 平方米，配套设施建筑面积 1150 平方米（含社区管理用房建筑面积 250 平方米、便民服务站建筑面积 400 平方米和社区菜市场建筑面积 500 平方米）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。本项

目前前期已完成三层地下室建设(目前处于毛坯状态),三层地下室总建筑面积为 50674 平方米,地下室已完成桩基础,承载力满足本次设计要求。本指标为暂定指标,最终以政府部门审批为准。

3.2.2 项目位置

位于宝安区福永街道凤凰社区,东、北侧为凤凰山森林公园,南侧为凤凰山大道,西侧为福凤路。

3.2.3 设计内容

3.2.3.1 工作内容包括但不限于:总图、建筑、结构、桩基、给排水、消防、暖通、热能与动力、节能、人防、电气、幕墙、智能化、泛光照明、钢结构、生态园区及绿色建筑、海绵城市专项、室外附属配套工程、园林景观工程、地下空间、电梯、公共区域精装修、标识标牌、停车场交通设施及标识标线。

3.2.3.2 本工程的设计工作包括不限于概念设计(总体规划、单体建筑、室外园林景观工程、室外附属配套工程、绿色生态园区及绿色建筑)、方案设计(包括但不限于总体规划、单体建筑、室外园林景观工程、室外附属配套工程、绿色生态园区及绿色建筑、钢结构方案比选)、投资估算、初步设计、设计概算、施工图设计、绿色建筑设计及申报、编制设计任务书(含专项设计)、设计报建配合、招标及施工阶段的设计配合服务(含设计变更及询价采购配合)、竣工验收配合、竣工图的编制、BIM 设计及咨询服务,乙方应完成各阶段设计、BIM 设计及咨询服务的全部工作,并承担深化设计以及甲方、第三方审查机构、政府主管部门审查批准而出现的修改的工作责任(总设计费内已含以上全部工作内容)。所有设计文件深度必须达到国家及深圳市有关规定要求及甲方施工招标要求。

3.2.3.3 建筑效果图不小于 10 张,需展现不同方向及角度的建筑效果,同时需提供不小于 2 张包含项目周边现状实景的效果图。需按政府部门要求提供项目的动画、3DMAX 模型等电子文件。若政府部门需要提交其他有关项目的相关图纸及电子文件,设计单位均需提供。

3.2.3.4 本项目前期已完成三层地下室建设,三层地下室总建筑面积为 50674 平方米。本次设计无需进行桩基础设计;无需进行三层地下室的结构设计,但需完成三层地下室除结构以外所有相关建筑专业的设计。

3.2.3.5 本项目为住宅项目,总户数不小于 762 套。本项目只设计面积约 60 m² 及 130 m² 两种户型,其中面积约 60 m² 户型不少于 462 套,面积约 130 m² 户型不少于 300 套。

3.2.3.6 BIM 设计及咨询服务

本次招标项目 BIM 设计范围涵盖宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块的总体方案策划至施工图完成的所有阶段和所有专业,涵盖协同平台建设、设计

10.9 本合同经双方签章后生效。

10.10 除本合同文本、附件以及双方依本合同约定进行的电子邮件往来、信函往来之外，双方也可通过签订补充协议或在召开会议后签订会议纪要的形式完善或补充本合同内容。补充协议或会议纪要由本合同记载的甲方任一联系人与乙方任一联系人共同签字后即发生法律效力，双方应共同遵守。

(以下无正文)

甲方：

(盖章)

法人代表签字

日期：2022年12月20日



乙方：

(盖章)

法人代表签字

日期：2022年12月20日



拓印公司

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

深圳市 建设工程规划许可证

建字第 4403062024GG0060414 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： SZ20230212

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 2025 年 03 月 18 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		深圳市凤凰股份有限公司			
项目名称	岭尚雅居	用地位置	宝安区福永街道		
宗地编码	440306001010G00160	宗地号	A221-0215		
土地使用权出让合同书	深地合字(2023)1110号	土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点编号	地字第 440306202300120 号				
分期建设项目子项名	1、2、3、4栋		地址意见书		
总建筑面积㎡	122243.20	计容积率建筑面积㎡	72968.00	建筑覆盖率(一/二)%	21.92/
				绿化覆盖率	40.00
				建筑最高层数m	78.5
				最大层数(地上/下)	25/3
				栋数	4
				机动车停车位(地上/下)	0/800
				非机动车停车位(地上/下)	/
本期建筑总面积及分配		建筑功能			地上核增
		规定	核减	合计	建筑功能
地上	住宅建筑	71673	0	71673	架空绿化休闲
	物业服务用房	145	0	145	
	社区菜市场	500	0	500	
	社区管理用房	250	0	250	
	便民服务站	400	0	400	
	合计	72968	0	72968	合计
地上核增					建筑面积㎡
					2316.94
地下					
小计容积率建筑面积 75284.94㎡		地下核增建筑面积			44072.84
					2885.42
					46958.26
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积(90㎡)	占总套比例
		798 户 (其中回迁住房 798 户)		0 户	0%
		建筑面积		71673㎡ (其中回迁住房 71673㎡)	0㎡
				0㎡	0%
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面图)；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑控制专项				
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1、规划单位须按《建设工程规划许可证》(复印件)及审定总平面图(复印件)向规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。 2、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2025 年 03 月 18 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。 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 2025 年 03 月 18 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。 				
验收记录					

委托书

宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹项目 03-30 号留用地块（备案编号：深宝安发改备案[2023]0217 号；项目编码：S-2023-E70-501044）；宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹项目 04-22 号留用土地（备案编号：深宝安发改备案[2023]0216 号；项目编码：S-2023-E47-501047）以上 2 项目建设单位均为深圳市凤凰股份合作公司；文建锋系深圳市凤凰股份合作公司法定代表人，现委托深圳市凤凰股份合作公司旗下全资控股公司深圳市凤凰房地产开发投资有限公司为项目代理人，以招标人的名义对宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹项目 03-30 号留用地块、04-22 号留用土地 2 个项目进行建设，包括工程招标、工程管理、竣工验收、工程结算等。（代理人应严格按照国家招标投标法，组织工程招标，择优选定勘察、设计、造价咨询、监理、施工和主要材料设备供应商等与项目相关的服务单位，并与其签订合同，代理人应按《中华人民共和国民法典》规定行使和履行合同的全部权利和义务，切实保障工程质量，工程进度和施工安全，严格控制工程造价。）

宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹项目 03-30 号留用地块项目用地面积：8604.46（平方米），规划建筑面积：51337（平方米）总投资为 50000.00 万元，建设主要内容详见项目备案证；04-22 号留用土地项目用地面积：17168.87（平方米），规划建筑面积：72968（平方米）总投资为 104000.00 万元 建设主要内容详见项目备案证。

委托期限：从委托书签订之日起，至项目通过工程综合竣工验收合格且保修期满之日止。

特此声明

委托人（盖章）： 受托人（盖章）： 深圳市凤凰股份合作公司 受托人（盖章）：深圳市凤凰房地产开发

法定代表人（盖章）： 投资有限公司
法定代表人（盖章）：

日期：2023 年 月 日

效果图



8.7 方直珑樾山花园业绩证明材料.

更名函

深圳市建筑物命名批复书		深地名许字 NS202110184 号	
用地单位		深圳市龙廷房地产开发有限公司	
批准名称	方直珑樾山花园	汉语拼音	FANGZHILONGYUESHAN HUAYUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	21343.41 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区桃源街道北环大道路北面	土地合同或房地产证	2020-8009 (合)
宗地代码	440305002002GB00304	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	T408-0022
命名含义	“珑”的本意为美玉，以“珑”字延续方直地产公司珑湖湾项目的品质血统，“樾”为“树荫”之意，项目坐拥山景资源，绿树成荫，最后项目背靠塘朗山，以此命名为“方直珑樾山花园”。		
意见	<p>一、经审核，同意地块编号为 440305002002GB00304 的土地上的建筑物命名为“方直珑樾山花园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“方直珑樾山花园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“方直珑樾山花园”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。</p>		
		日期：2021年10月13日	
注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。			

建设单位变更说明

《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》三方协议

甲方：深圳市京方实业有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

通讯地址：深圳市南山区南海大道粤海龙城路 16 号清华苑设计大厦 602

本协议中的丙方“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”为方直·珑樾山项目《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(合同编号：L2-lys-A-2020-001)的设计方，同时本协议中的乙方“深圳市龙廷房地产开发有限公司”为甲方“深圳市京方实业有限公司”用于开发建设深圳市南山区珑樾山项目的项目公司。

甲方和丙方于 2020 年 3 月签订了《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(以下简称“原合同”)。各方均知悉并确认乙方是原合同项下的实际发包方。

经双方友好协商，原合同含税总金额 2,080,000.00 元 (人民币大写贰佰零捌万元整)，其中不含增值税金额 1,955,200.00 元 (人民币大写壹佰玖拾伍万伍仟贰佰元整)，增值税金额 124,800.00 元 (人民币大写壹拾贰万肆仟捌佰元整)。

现甲、乙、丙三方协商一致，就方直·珑樾山项目建筑工程设计合同付款事项达成如下协议 (以下简称“本协议”):

1、甲、乙、丙三方同意，自本协议生效之日起，在甲方对乙方完成收并购前，方



直·珑樾山项目建筑工程设计合同前期设计款，由甲方按原合同相关规定代为支付给丙方，且丙方不开具设计发票给甲方，仅给甲方开具收款收据。丙方知悉并确认，甲方仅为原合同付款条件成就时的委托代付方，甲方并不承担原合同的约定义务。

2、待甲方对乙方完成收并购后，丙方需重新与乙方签订与原合同条款一致的设计合同（下称“新签合同”）；该新签合同签署后，原合同自动终止，甲方根据本协议第一条约定的费用自动转为新签合同项下乙方支付给丙方的费用，丙方应向乙方开具上述费用同等金额的合法、有效的增值税专用发票，即发票抬头信息为乙方相关开票信息。如丙方未按约定向乙方开具发票的，乙方可停止付款并不视为违约。

3、本协议未明确约定的事项按原合同执行。本协议与原合同内容抵触的，以本协议为准。

4、本协议经三方各自的法定代表人或授权代理人签署并盖章之后立即生效并具有法律约束力。本协议签署一式陆份，其中甲方、乙方、丙方各执贰份，具有同等法律效力。

5、本协议由甲、乙、丙方于【2020】年【4】月【】日，在【深圳】市签署。

甲方：深圳市京方实业有限公司

法定代表人或授权代理人：



乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

法定代表人或授权代理人：



叶洋



丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

法定代表人或授权代理人：



Signature of the representative/authorized agent.

[2020/002]

GCSJ-2018

**【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】
项目建筑工程设计合同**

合同编号: L2-lys-A-2020-001

发 包 人: 【深圳市京方实业有限公司】;
设 计 人: 【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】;
工 程 名 称: 【方直·珑樾山】;
工 程 地 点: 【广东省深圳市南山区】;
设计证书等级: 【甲级】;

签订地点: 【 】
签订日期: 【2020】年【3】月【 】日

说明: 合同中下划线、空白部分可按照项目具体情况进行填写, 若无填写内容则注明“(无内容)或/”。

【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】项目建筑工程设计合同

第一部分 协议书

发包人：【深圳市京方实业有限公司】；

联系人：【张鼎】；

地址：【深圳市龙岗区坂田街道星河 World 三期 F 栋 3001】；

设计人：【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】；

法定代表人：【罗征启】；

地址：【深圳市南海大道龙城路 16 号清华苑设计大厦】；

依据《合同法》、《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及相关法律法规的规定，双方经友好协商，一致同意由发包人委托设计人承担【方直·珑樾山】项目的建筑工程设计，并达成以下协议，以资双方共同遵守。

第一条 项目概况

1.1 工程名称：【方直·珑樾山】；

1.2 工程地点：【广东省深圳市南山区】；

1.3 工程设计条件及内容：

1.3.1 总用地面积：【21383】m²，地块使用性质【住宅及配套】。

1.3.2 容积率：【3.2】。

1.3.3 总建筑面积：【103819】m²。

①计容积率面积：【68416】m²，具体包括：居住面积：【63416】m²；商业面积：【5000】m²。

②不计容积率面积：【35403】m²。具体包括：架空层面积：【485】m²；地下室面积：【28748】m²；幼儿园面积：【1800】m²；公共配套

面积：【4370】m²。

第二条 设计范围与工作内容

2.1 工程阶段划分：

2.1.1 建筑方案阶段：

(1) 规划方案经发包人确认后，设计人各专业应对建筑单体方案进行研究并提出专业性修改意见。

(2) 建筑方案经发包人确认后，设计人有义务配合方案设计单位进行方案报建工作，包括设计人盖章出文本。

(4) 发包人应针对报建各阶段工作所需要的成果标准，向有关部门进行意见征询，并给与设计人明确的设计指引条件。

(5)

2.1.3 扩初设计阶段：

(1) 设计人获得经发包人确认的建筑方案后，随即展开扩初设计工作。设计人应按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制扩初设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网设计及工程设计说明)。

(2) 设计人应在收到发包人提供的建筑方案报建批文后，于4周内提供扩初设计报建文本。超限工程需同时提交《建筑结构工程超限设计的可行性论证报告》。

(3) 设计人参加发包人主持的阶段汇报会议，针对发包人提出的意见进行归纳整理，及时修改且落实到下一阶段的图纸中。

(4) 设计人在此阶段根据装配式方案、室内精装修方案、景观设计方案、幕墙方案等专项设计方案，完成叠图复核，沟通交圈并调整完成，确保各项方案能够落地实施。

2.1.4 施工图设计阶段：

(1) 设计人以经批准的扩初设计为基础，按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制施工图设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网方案报建设计，不包括一般甲级设计院无权进行设计的部分

均具同等法律效力。

第十条 合同附件

附件一：项目设计团队架构

附件二：廉洁协议书

附件三：项目限额设计相关指标

（以下无正文）

发包人（盖章）：



法定代表人/授权代表：



签约日期：

设计人（盖章）：

法定代表人/授权代表：



签约日期：2020.4.13

效果图



8.8 小梅沙湾畔家园业绩证明材料

更名函

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 32-202200031 深地名许字 YT202210503 号

用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司		
批准名称	小梅沙湾畔家园	汉语拼音	XIAOMEISHAWANPAN JIAYUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	15762.06 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	盐田区梅沙街道盐梅路北面盐梅北三路东面	土地合同或房地产证	
宗地代码	440308004002GB00129	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	1404-0024
命名含义	以极具都市感的湾、极具度假感的梅沙命名, 让命名本身具有打动力的认知。畔, 体现与海的距离感, 触手可及的近旁, 推窗可见的山海。特发·天鹅湖畔、特发·梅沙湾畔, 形成产品系标签。		
	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440308004002GB00129 的土地上的建筑物命名为“小梅沙湾畔家园”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“小梅沙湾畔家园”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“小梅沙湾畔家园”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		



见



日期: 2022-09-13

注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件

(甲方)合同编号: XMSTZ-CG-20200045

(乙方)合同编号: 20203403

小梅沙 03-02 地块

(建筑方案及施工图设计)

合同

项目名称: 小梅沙 03-02 地块 (建筑方案及施工图设计)

工程地点: 深圳盐田区小梅沙片区

甲方: 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

乙方: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2020年05月08日

第一部分合同专用条款

1、定义和解释

1.1 一般定义和解释

委托方（以下简称甲方）：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DCPWJ0N

受托方（以下简称乙方）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

统一社会信用代码：91440300723026300G

甲方委托乙方承接“小梅沙 03-02 地块”内所有建筑物及构造物的方案设计、初步设计、施工图设计、装配式设计（含装配式深化设计）、竣工图编制，及各项设计技术配合、现场服务、政府需求的各种报批图纸文件、施工配合等工作。依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及国家、深圳市现行有关法规和规章、规定，结合本工程的招标要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方协商一致，订立本协议。

1.1.1 项目特征

工程名称：小梅沙 03-02 地块（建筑方案及施工图设计）

(1) 工程地点：盐田区小梅沙片区

(2) 工程规模及特征：

①本项目用地面积 15764.3 m²；总建筑面积 96380 m²，计容建筑面积 71380 m²，非计容建筑面积暂定为 25000 m²（最终建筑面积以政府部门审批通过后的建筑面积为准）；容积率 4.5，停车位暂定 650 辆。

②项目功能为住宅（含保障房、回迁房、可售商品房）、幼儿园、公共配套用房，住宅为装配式建筑。

③本合同在总建筑面积 9.638 万平方米的基础上浮动±5%及以内的建筑面积不另计算费用（即：按原合同总建筑面积 9.638 万平方米的费用进行核算）；浮动±5%以外的建筑面积价格按目前合同总建筑面积平均价计算，多退少补。

2、技术标准

具体详见“小梅沙 03-02 地块（建筑方案及施工图设计）设计任务书”（以下简称“设计任务书”），及通用条款 2.1 条。

3、合同文件的优先顺序

(本页为签署页)

甲方：深圳市特发小梅沙投资发展有
限公司 (盖章)

法人代表

(或授权代理人) 签字:

日期: 2020年5月8日



郑建

乙方：深圳市清华苑建筑与规划设计
研究有限公司 (盖章)

法人代表

(或授权代理人) 签字:

开户银行: 中国银行深圳南山支行
账号: 769257940923

日期: 2020年5月8日



雷升月

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 YG-2022-0003 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。

特此发证

2022年11月04日

项目编号： JZ20181308-5

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2023年11月04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。

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司									
项目名称		小梅沙海鲜家园			用地位置		盐田区梅沙街道		
宗地编码		44030804020200129			宗地号		J404-0024		
土地使用出让合同书		深地合字(2022)Y003号			土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点编号					建设用地规划许可证/规划要点编号		440308202200005		
分期建设项目子项名		小梅沙海鲜家园			选址意见书				
总建筑面积	规划容积率	建筑密度	绿化覆盖率	建筑高度	最大层数	栋数	机动车停车位	非机动车停车位	
104397.73	71380.00	35.00/25.00	30.00	99.85	33/3	5	0/550	200/0	
本期建设面积及分配		建筑功能		建筑层数		地上/地下			
		规定		实际		合计		建筑功	
		住宅建筑		61837		0		61837	
		社区党群服务中心		650		0		650	
		社区老年日间照料中心		1900		0		1900	
		托儿所/幼儿园		1800		0		1800	
		物业准备用房		163		0		163	
		社区服务中心		600		0		600	
		社区管理用房		300		0		300	
		文化活动室		5230		0		5230	
		合计		71380		0		71380	
								合计	
								948.36	
不计容积率建筑面积		地下核		架空层/自行车库		1227.22			
		公用设备用房		768.32					
		共用停车库		29983.83					
		合计		31979.37					
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积(90m²)		占总量比例			
		户数		742户(其中保障性住房367户)		167户		22.51%	
		建筑面积		61837m²(其中保障性住房20400m²)		18776.23m²		30.36%	
附件		1. 总平面图；2. 各层建筑平面图(包括地下室、架空层)；3. 各向立面图；4. 消防图；5. 鸟瞰图及日照分析图							
备注		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目住宅建筑面积包含公租房1499平方米，套型在7000平方米。 2. 本项目内未搬迁地宗，根据建设单位提交的资料，除用于对比安置住宅、公租房、安居房外，意向总建筑面积在500平方米以下的非住宅的建筑面积和套数占意向非住宅总建筑面积和总套数分别为82.09%、85.64%。 3. 本项目4层地下室(含)套数为1800个。 4. 房屋竣工验收专项验收合格后方可投入使用，竣工验收合格前不得投入使用。 5. 本项目竣工验收标志为竣工验收备案表，建设单位应在竣工验收合格之日起15个工作日内向规划主管部门备案。 6. 本项目竣工验收合格备案表编号为：深规资源建许字(2022)Y003号。 7. 本项目非机动车停车位550个，其中充电桩车位数量为165个，剩余非机动车停车位按照国家标准设置。 8. 用地内人行出入口应设置标志，并另行设置，以资识别。 9. 建设单位在建筑过程中应尊重历史文化遗产和自然生态环境保护，如涉及占用城市绿线和红线，应提前向规划主管部门申报。 							
竣工记录									

效果图

1.3总体规划鸟瞰图



1.5东南透视图



8.9 安联尚璟府设计业绩证明材料

合同关键页

正本

合同编号：ALSJF-2021-001

乙方合同编号：20210103

建设工程设计合同

发包人（全称）：深圳市安之联置业有限公司

设计人一（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二（全称）：上海水石建筑规划设计股份有限公司

第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：深圳市安之联置业有限公司

设计人一（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二（全称）：上海水石建筑规划设计股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及
有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，叁方就安
联尚璟府设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：安联尚璟府设计
2. 工程地点：深圳市光明区光明中心区双明大道北侧
3. 规划占地面积：18143.86平方米，计容建筑面积：68945平方
米，总建筑面积暂定：90000平方米。
4. 建筑功能：住宅、商业、幼儿园等。
5. 投资估算：约 200000 万元人民币

二、工程设计范围

工程设计范围、阶段、服务内容：包括但不限于总体概念方案设
计、建筑方案设计、设计方案及调整、初步设计（含工程概算书）、
工程施工图设计（含装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设计）、施工
现场配合及竣工图配合服务，设计内容包括：1、建筑设计：规划总平
面、建筑、结构（含基坑支护）、给排水（包括与市政管网的连接）、
电气（含强电及电力部门指定接入点引入的线路、弱电）、消防、人
防、防雷接地、暖通、节能、装饰装修（不含二次装修）、室外园林
景观、与主体建筑相配套的附属设施和构筑物等专业设计（含二次深
化设计等）；

十一、合同生效

本合同自设计人提交合同总价 5%的履约保函，双方法定代表人或
其委托代理人签字、加盖双方公章后生效。

十二、合同份数

本合同正本一式【肆】份、副本一式【捌】份，均具有同等法律
效力，发包人执正本【贰】份、副本【肆】份，设计人执正本【贰】
份、副本【肆】份。

发包人：(盖章)
法定代表人或其委托代理人：(签字)
地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____ 
时间 2020 年 2 月 5 日

设计人一：(盖章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____ 

开户银行：_____

账号：_____

时间 2020 年 2 月 5 日

设计人二：(盖章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

地址：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____ 

开户银行：_____

账号：_____

时间 2020 年 2 月 5 日

附件 2: 设计人分工表

联合体:

设计人一: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二: 上海水石建筑规划设计股份有限公司

联合体成员一上海水石建筑规划设计股份有限公司 (设计人二)
负责总体概念方案设计、建筑方案设计、设计方案及调整设计工作;

联合体牵头人一深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 (设计人一)负责除联合体成员一上海水石建筑规划设计股份有限公司(设计人二)负责的设计工作外的本合同项下的全部设计内容,负责包括但不限于初步设计(含工程概算书)、工程施工图设计(含装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设计)、施工现场配合及竣工图配合服务,设计内容包括: 1、建筑设计: 规划总平面、建筑、结构(含基坑支护)、给排水(包括与市政管网的连接)、电气(含强电及电力部门指定接入点引入的线路、弱电)、消防、人防、防雷接地、暖通、节能、装饰装修(不含二次装修)、室外园林景观、与主体建筑相配套的附属设施和构筑物等专业设计(含二次深化设计); 2、红线内室外道路规划、竖向规划图,交通分析图,消防分析图,纵横剖面图; 3、日照分析; 4、绿建报告,包括通风、隔音、噪声、热环境等所有报建需要的内容; 5、交评、环评、水保、水保验收、节能报告书等; 6、报规电子面积校核; 7、根据《广东省民用建筑节能条例》规定编制建筑节能设计专项说明; 8、BIM设计(含地下室和装配式部分); 9、施工配合; 10、综合管线设计、11、设计范围内的设计施工图满足施工要求。设计人尚需提供相关资料并协助发包人办理政府方面的立项、审批等手续。项目销售过程中完成相关技术配合服务。(详见设计任务

书)。

联合体牵头人与联合体成员意见不一致时，以联合体牵头人的意见为准。

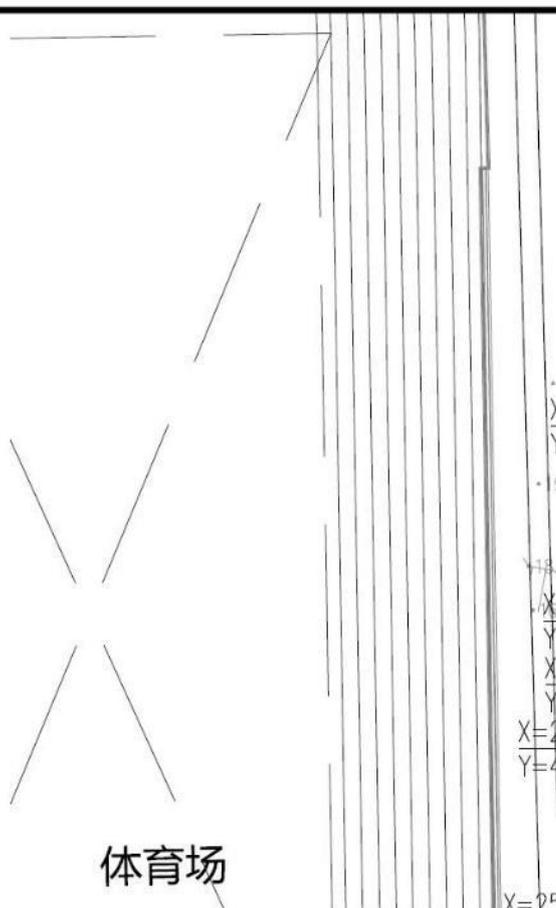
若设计人二完成总体概念方案设计和建筑方案设计，提交相关设计文件，经设计人一审核确认后，由设计人一承担本合同项下的全部设计人的义务和责任。

分工明细表

设计阶段		设计人一	设计人二
方案设计	主要责任方		✓
	审核方	✓	
初步设计（概算书）		✓	
施工图设计		✓	
施工配合		✓	
配合报批报建		✓	

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

主要技术经济指标表							
一、项目概况							
项目名称	安联尚璟府	用地单位	深圳市安之联置业有限公司				
宗地号	A650-0377	用地位置	光明中心区双明大道北侧				
二、用地主要技术经济指标							
建设用地面积	18143.86 m ²	总建筑面积	91928 m ²				
容积率/规定容积率	3.88/3.80	计容积率建筑面积	70352 m ²				
地上规定建筑面积	68923 m ²	不计容积率建筑面积	21576 m ²				
地下规定建筑面积	22 m ²	地上核减建筑面积					
地上核增建筑面积	1429 m ²	地下核减建筑面积					
地下核增建筑面积	21554 m ²	建筑覆盖率(一/二级)	30.79/ 11.23 %				
建筑最高高度	94.75 m	建筑基底面积	5587 m ²				
绿化覆盖率	40 %	机动车停车位(地上/下)	0/612辆(含充电桩停车位184个)				
绿地面积/折算绿地面积	1571/5687 m ²	自行车停车位(地上/下)	227/0辆				
最大层数(地上/下)	31 / 2层						
三、本期建筑面积及分配		建筑面积					
总建筑面积 91928 m ²	计容积率 建筑面积 70352 m ²	计规定容积率 建筑面积 68923m ²	住宅	59755 m ²		59755 m ²	
			商业	3450 m ²		3450 m ²	
			物业服务用房	140 m ²		140 m ²	
			18班幼儿园	5478 m ²		5478 m ²	
			邮政所	100 m ²		100 m ²	
			地上核增 建筑面积 1429 m ²	骑楼	422 m ²		422 m ²
	不计容积率 建筑面积 21576 m ²	地下规定 建筑面积 22 m ²	地下核增 建筑面积 21554 m ²	架空绿化休闲	1007 m ²		1007 m ²
				18班幼儿园	22 m ²		22 m ²
				共用停车库	20045 m ²		20045 m ²
				公用设备用房	1470 m ²		1470 m ²
				风井	39 m ²		39 m ²



实景照片



8.10 河源东江巴登城康旅广场业绩证明材料

更名函

河源巴登新城投资有限公司



规划设计部

工作联系函

规划设计部函字（2020）第 015#

发起单位	河源巴登新城投资有限公司（规划设计部）	接收单位	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
经办人	黄小强	接收人	段剑锋
电话	13534167846	电话	13751026986
发起时间	20201022	目标时限	20201024
协作内容			
关于规划报建文本康旅广场名称变更说明			
感谢贵司对我司康旅广场一期项目的大力支持和配合。			
关于康旅广场项目名称的变更说明：原合同项目名称为“河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块”，规划报建文本康旅广场项目名称变更为“河源东江巴登城康旅广场”。			
顺颂 商祺！ 发起单位工程师签字： 签发：			
会签栏			

[20202501]

河源巴登新城投资有限公司

工程设计合同

工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑
方案及施工图设计

工程地点：广东省河源市源城区高埔岗

合同编号：设计-202007-132

发包单位：河源巴登新城投资有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2020 年 07 月

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：河源巴登新城投资有限公司

设计人（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

（一）工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（二）工程地点：河源市源城区高埔岗巴伐利亚庄园。

（三）设计范围：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（四）业态：住宅、商业及相关配套。

（五）巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块位于河源市巴伐利亚庄园内，用地面积约为 445133 平方米，总建筑面积约为 758492 平方米，拟建高品质住宅及相关配套等。

其中首先开发的 A 地块一期约为 64591 平方米，包含小高层住宅 40938 平方米（含架空层）、商业 2200 平方米、地下室（含人防）21453 平方米。其余开发地块以发包人书面通知为准。

二、工程设计范围、阶段与服务内容

（一）工程设计范围

康旅广场 A、B 地块区域相关建筑物、构筑物的有关建筑、结构、电气、给排水、采暖通风、节能、消防、防雷、设备、照明、总图等设计，报建备案文件（设计人提供的相关报建文件必须满足发包人报批报建需求）和相关设计修改等。

（二）工程计划分为规划、建筑设计部分

1、规划、建筑设计部分划分为：

规划方案设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段及施工阶段服务五个阶段。

（三）工程设计服务内容

1、规划、建筑设计服务内容

1.1 规划方案设计阶段

①与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助发包人提出本项目的发展规划和市场潜力。

②偏重于设计理念，反映出设计构思，主要包括解释规划设计背景、用地现状概述及分析、规划设计依据、规划目标、规划原则、规划特色阐述、规划布局阐述；完成道路、市政设施、景观、建筑等分类规划；建设成本测算。完成规划用地平衡分析、经济技术指标分析等。

③设计成果包括但不限于以下内容：

● 规划方案总图及平面等设计成果：

区位分析图

现状分析图

发展愿景

规划理念和原则

规划总平面图

的组成部分。

十一、合同生效

本合同自 双方 法人或授权委托人签字、盖公章后 生效。

十二、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 叁 份，设计人执 叁 份。

发包人： (盖章)

设计人： (盖章)

法定代表人或授权委托人

法定代表人或授权委托人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：

组织机构代码：

914416005666525420

91440300723026300G

地址：河源市源城区高埔岗街道

地址：深圳市南山区龙城路 16

巴伐利亚庄园行政办公楼一层

号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：517000

邮政编码：518054

法定代表人：何再新

法定代表人：罗征启

委托代理人：_____

委托代理人：何再新

传真：_____

传真：0755-26079280

电话：0762-3115368

电话：0755-26493788

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：中国工商银行股份有限

开户银行：中国银行深圳分行

公司河源开发区支行

账号：2006002819200888809

账号：7692 5794 0923

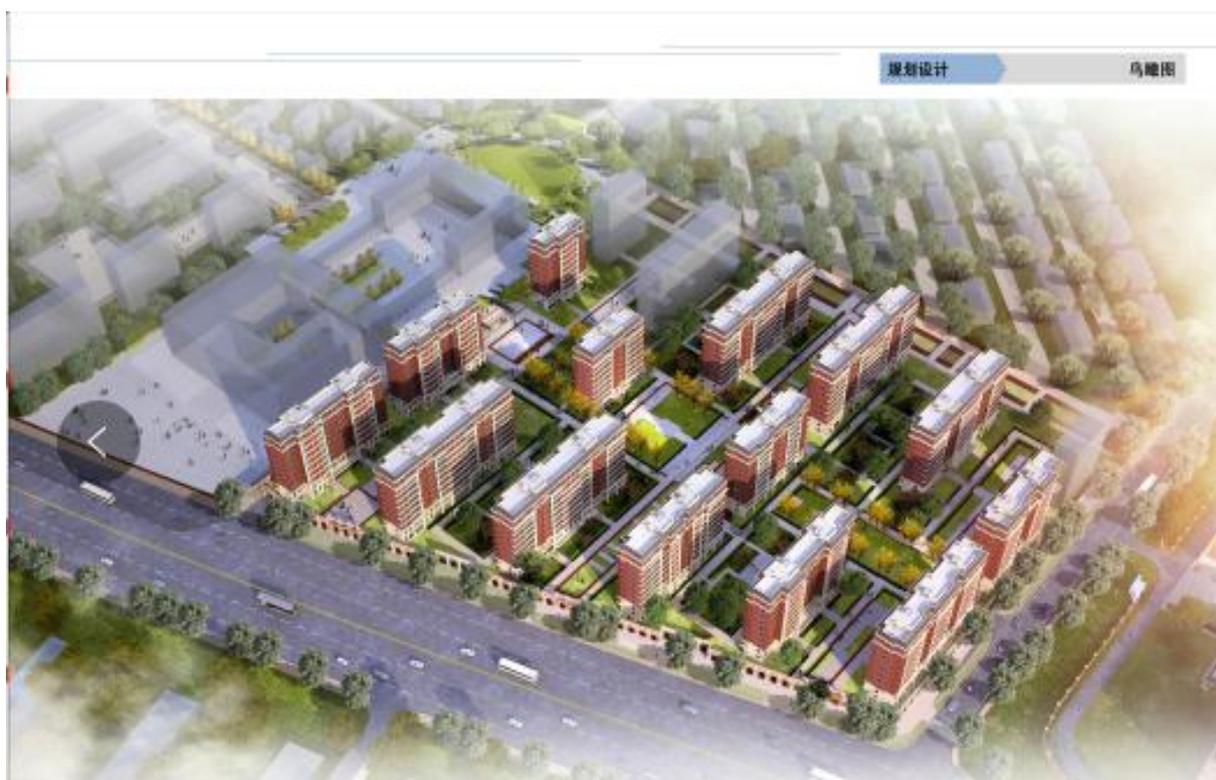
时间：2020 年 7 月 2 日

时间：2020 年 7 月 21 日

最大层数（地上 / 地下）及项目规模

<h2>中华人民共和国</h2> <h1>建设工程规划许可证</h1> <p>建字第 441600 2021 00009 号</p> <p>根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。</p> <p>发证机关 河源市自然资源局 日期 二〇二一年五月七日</p>	
建设单位（个人）	河源巴登新城投资有限公司
建设项目名称	河源东江巴登城康旅广场一期
建设位置	源城区高埔岗农场片区地段
建设规模	捌万陆仟玖佰肆拾贰点壹贰平方米 框架-剪力墙结构 地下一层至地上十层
附图及附件名称	河源东江巴登城康旅广场一期建设工程规划许可证红线附图
遵守事项	
<p>一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。</p> <p>二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。</p> <p>三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。</p> <p>五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。</p>	

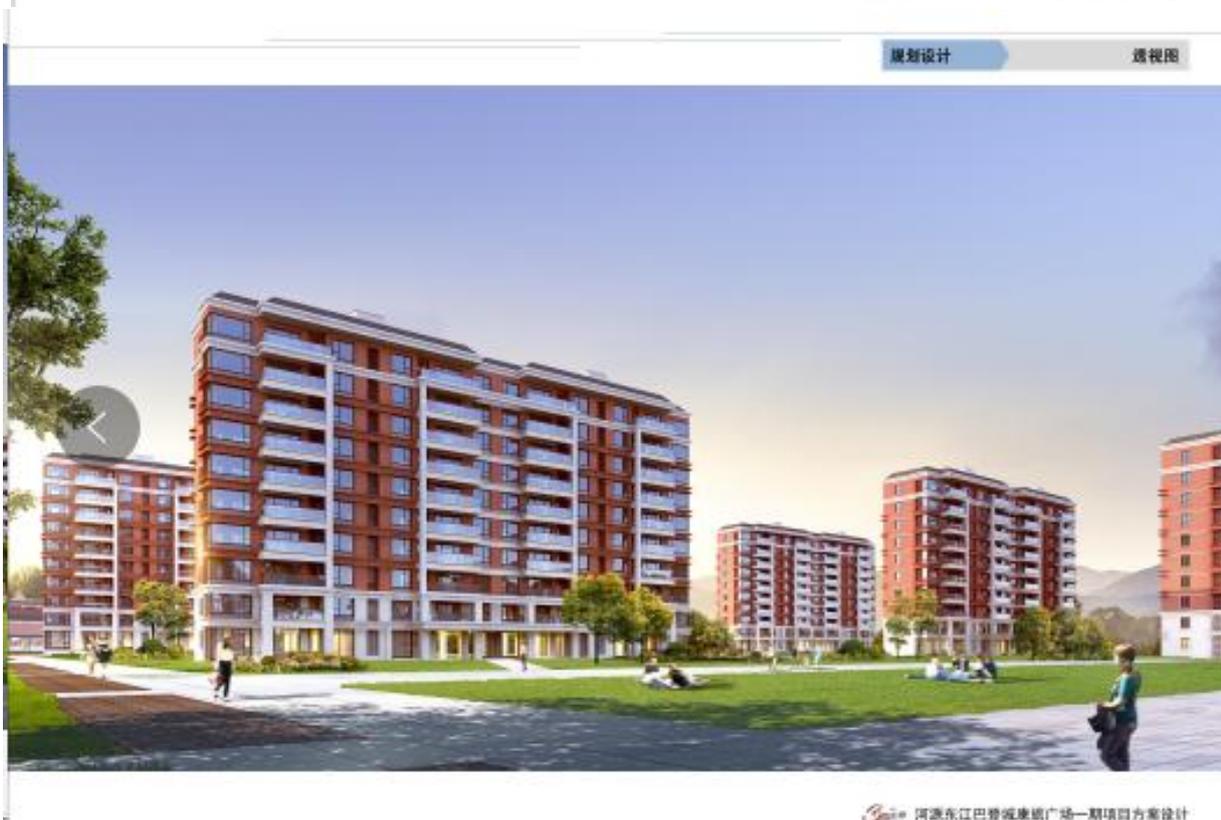
效果图



规划设计

鸟瞰图

河源东江巴登城康城广场一期项目方案设计



规划设计

透视图

河源东江巴登城康城广场一期项目方案设计

9、投标申请人近 5 年获奖情况一览表

投标人名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

序号	奖项	获奖时间	获奖等级	相关工程	评奖机关	备注
1	第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖	2023-05	住宅与住宅小区设计 一等奖	北京大学深圳研究生院留学生公寓	深圳市勘察设计行业协会	
2	第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖	2020-12	优秀住宅与住宅小区三等奖	熙和湾·湖璟山庄一、二期	深圳市勘察设计行业协会	
3	第二十届优秀城市规划设计奖	2023-11	城市规划设计奖(2023年度)三等奖	龙岗区横岗街道四联社区茂盛片区城市更新单元规划	深圳市城市规划协会	
4	第十九届优秀城市规划设计奖	2022-02	城市规划设计奖(2021年度)三等奖	龙岗区布吉街道惠康路与中元路路口片区城市更新单元规划	深圳市城市规划协会	
5	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	已建成项目一等奖	理想时代大厦	深圳市注册建筑师协会	
6	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	未建成项目一等奖	百合长堤湾花园	深圳市注册建筑师协会	
7	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	未建成项目二等奖	朗峻广场	深圳市注册建筑师协会	
8	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	未建成项目二等奖	益科假日坊	深圳市注册建筑师协会	
9	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	未建成项目二等奖	新城国奥小区西地块	深圳市注册建筑师协会	
10	第五届深圳建筑设计奖	2021-08	未建成项目三等奖	承翰南澳水头沙项目	深圳市注册建筑师协会	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表” 中的要求。

获奖证书

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司:

你单位申报的“北京大学深圳研究生院留学生公寓”项目,在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中,荣获住宅与住宅小区设计

一等奖

设计人员:

1.吴少华 2.黄瑞言 3.徐世洁 4.杨茂华 5.王如琼 6.尹得强 7.黄斌 8.陈聪 9.曾宁 10.贡兵
11.刘旭 12.左振渊 13.潘北川

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月

获奖证书

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
凯斯设计(深圳)有限公司:

你单位申报的“熙和湾·湖璟山庄一、二期”项目,在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中,荣获优秀住宅与住宅小区

三等奖

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月





深圳建筑设计奖 一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：理想时代大厦

奖励等级：一等奖 — 第五届已建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 陈康华 02. 黄瑞言 03. 陈 睿 04. 张镭凡 05. 谢 鑫
06. 陈土观 07. 欧阳志坚



证书号：2021-Y-019



深圳建筑设计奖 一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：百合长堤湾花园

奖励等级：一等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 赵 谦 02. 明 朗 03. 梁文硕 04. 江卫文 05. 左 俊
06. 麦粤丹



证书号：2021-W-050



深圳建筑设计奖 二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：朗峻广场

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 张之杨 02. 王金权 03. 匡宇浩 04. 杨宇环 05. 武俊
06. 连伟 07. 林彬海 08. 刘威 09. 黄运强



证书号：2021-H-053



深圳建筑设计奖 二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：益科假日坊

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 叶佳 02. 邓宇飞 03. 罗海明 04. 方远



证书号：2021-H-019

深圳建筑设计奖

三等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：承翰南澳水头沙项目

奖励等级：三等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 叶佳 02. 邓宇飞 03. 罗海明 04. 陈永豪 05. 方远



证书号：2021-W-052

深圳建筑设计奖

二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：新城国奥小区西地块项目

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

01. 陈飞 02. 陈富尧 03. 胡勇 04. 黄瑞言 05. 黄强
06. 尹玉成



证书号：2021-W-060

10、企业纳税

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

序号	年份	纳税额情况 (万元)	备注
1	2021	945.068294	
2	2022	543.610567	
3	2023	659.82875	
累计金额		2148.507611	

注：提供 2021-2023 年税务部门纳税证明文件。

2021 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕374607号

深圳市清华苑建筑与规划设计研究院有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G)在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	3,601.5	0
2	城市维护建设税	567,484.79	0
3	印花税	151,780	0
4	教育费附加	243,207.77	0
5	增值税	8,106,925.47	0
6	房产税	58,498.69	0
7	地方教育附加	162,138.51	0
8	残疾人就业保障金	157,046.21	0
	合计	9,450,682.94	0
	其中、自缴税款	8,888,290.45	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2016年23,356.88元,2017年1,631.08元,2020年1,333,733.48元,2021年8,091,961.5元。

二、已退税情况

- (一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。
(二) 除出口退税以外的各类退税费0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年3月29日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522203291844173968



2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕74099号

深圳市清华苑建筑与规划设计研究院有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	3,601.5	0
2	城市维护建设税	322,806.55	0
3	印花税	58,140	0
4	教育费附加	138,345.66	0
5	增值税	4,611,522.11	0
6	房产税	58,498.69	0
7	地方教育附加	92,230.46	0
8	残疾人就业保障金	150,960.7	0
	合计	5,436,105.67	0
	其中:自缴税款	5,054,568.85	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2021年860,208.17元,2022年4,575,897.5元。

二、已退税情况

- (一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。
(二) 除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月16日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522301164654244218



2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕119110号

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G) 在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	3,601.5	0
2	城市维护建设税	397,757.08	0
3	印花税	33,735	0
4	教育费附加	170,467.33	0
5	增值税	5,682,244.11	0
6	房产税	58,498.69	0
7	地方教育附加	113,644.88	0
8	残疾人就业保障金	138,338.91	0
	合计	6,598,287.5	0
	其中:自缴税款	6,175,836.38	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年169,392.24元,2023年6,428,895.26元。

二、已退税情况

- (一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。
(二) 除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月19日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522401194045247899



11、企业人员情况表

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

企业缴纳社保人员数量：总公司	287
企业缴纳社保人员数量：___/分公司	/

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并提供企业缴纳社保人员数量情况（提供社保局盖章证明）；



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

（2024年 07月 -- 2024年 12月）

单位编号：203923 单位名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

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	202407	307	307	307	307	307
2	202408	301	301	301	301	301
3	202409	300	300	300	301	300
4	202410	295	295	295	295	295
5	202411	293	293	293	295	293
6	202412	287	287	287	287	287

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（33590c16fbb07edh）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2025年01月16日 15:17:53



12、企业财务情况表

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

序号	年份	营业额情况（万元）	备注
1	2021	15271.977642	
2	2022	10437.881501	
3	2023	12303.592280	
累计金额		38013.451423	

1. 提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。
2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。

2021 年财务指标表格

基本概 况	总公司在职总 人数	509人	总公司总营业收 入	15271.977642 万元
	总公司 人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			300,038.85 元/总公司
	分公司在职总 人数	∟人	分公司总营业收 入	∟万元
	____/分公司 人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			____/分公司
	总公司总资产	21715.660177 万元	总公司总负债	2996.162281 万元
	总公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			13.7%
	分公司总资产	∟万元	分公司总负债	∟万元
	分公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			/
	总公司 经营活动现金 流量净额	2193.675932 万元	总公司 流动负债金额	2996.162281 万元
	总公司 现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金 额)			73 %
	____分公司 经营活动现金 流 量净额	∟万元	____ 分公司 流动负债金额	∟万元
	分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷			∟%

	流动负债金额)	
2021 年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	15271.977642 万元
	总公司 年初应收帐款余额	4320.554580 万元
	总公司 年末应收帐款余额	4036.450885 万元
	总公司 应收账款回收期 =360 ÷ (总营业收入 ÷ (0.5 × (年初应收帐款余额 + 年末应收 帐款余额)))	98 天
	___/___ 分公司 总营业收入	∟ 万元
	___/___ 分公司 年初应收帐款余额	∟ 万元
	___/___ 分公司 年末应收帐款余额	∟ 万元
	___/___ 分公司 应收账款回收期 =360 ÷ (总营业收入 ÷ (0.5 × (年初应收帐款余额 + 年末应收 帐款余额)))	∟ 天

注：1. 提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如 存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

2021 年财务审计报告

防伪编号： 07552022041197612496

深圳德源会计师事务所已签

SZICPA SZICPA
SZICPA SZICPA



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深德源财审字[2022]第075号
委托单位： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
被审验单位名称： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳德源会计师事务所
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-22
报备日期： 2022-04-24
签名注册会计师： 孙建忠 孙红卫

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2021年度审计报告

事务所名称： 深圳德源会计师事务所
事务所电话： 0755-27857852
传真： 0755-83555810
通信地址： 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2
电子邮件： suncpa8888@163.com
事务所网址： 无

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

已审会计报表

二〇二一年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 股东权益变动表	9-10
5. 会计报表附注	11-16
6. 财务情况说明书	17

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101
传真：0755-27858923

深德源财审字[2022]第075号

审计报告

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

四、其他信息

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

意财务报表中的相关披露。如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致企业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价对财务报表是否公允反映交易和事项。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年四月二十一日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

资产类	年 末 数	年 初 数
流动资产：		
货币资金	116,467,091.17	97,331,337.79
交易性金融资产		
应收票据	-	-
应收账款	40,364,508.85	43,205,545.80
预付款项	12,368,651.80	12,368,651.80
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	24,862,101.99	26,215,276.00
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	194,062,353.81	179,120,811.39
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产		
固定资产	12,308,225.21	14,204,674.11
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	10,786,022.75	11,992,338.13
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	23,094,247.96	26,197,012.24
资产总计	217,156,601.77	205,317,823.63

资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	年 末 数	年 初 数
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		-
应付票据		-
应付账款	2,111,909.21	2,111,909.21
预收款项	6,480,911.00	2,842,650.00
应付职工薪酬	5,079,266.25	5,067,323.09
应交税费	1,009,850.93	904,639.73
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	15,279,685.42	14,983,681.08
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	29,961,622.81	25,910,203.11
非流动负债:		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	29,961,622.81	25,910,203.11
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,000,000.00	1,000,000.00
减: 库存股	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	56,420,899.27	56,420,899.27
一般风险准备	-	-
未分配利润	124,774,079.69	116,986,721.25
所有者权益(或股东权益)合计	187,194,978.96	179,407,620.52
负债和所有者(或股东权益)总计	217,156,601.77	205,317,823.63

利润及利润分配表

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项 目	本 年 数	上 年 数
一、营业收入	152,719,776.42	141,203,986.92
减：营业成本	44,530,188.17	47,791,344.62
营业税金及附加	925,409.88	784,019.39
销售费用	60,668,844.32	58,169,220.08
管理费用	24,079,598.43	22,972,854.26
研发费用	13,012,988.50	12,970,078.30
财务费用	-1,254,776.44	-379,810.06
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,757,523.56	-1,103,719.67
加：营业外收入	615,299.10	1,082,130.39
减：营业外支出	110,766.10	141,933.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额“-”号填列）	11,262,056.56	-163,522.28
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,262,056.56	-163,522.28
加：年初未分配利润	116,986,721.25	114,895,244.23
其他转入	-3,474,698.12	2,254,999.30
五、可供分配的利润	124,774,079.69	116,986,721.25
提取法定公益金	-	-
提取职工奖励及福利基金	-	-
提取储备基金	-	-
提取企业发展基金	-	-
利润归还投资	-	-
六、可供投资者分配的利润	124,774,079.69	116,986,721.25
减：应付优先股股利	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作资本的普通股股利	-	-
七、未分配利润	124,774,079.69	116,986,721.25

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项目	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	168,362,260.96
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	1,260,619.11
经营活动现金流入小计	169,622,880.07
购买商品、接受劳务支付的现金	46,043,656.55
支付给职工以及为职工支付的现金	67,857,699.53
支付的各项税费	11,184,660.32
支付其他与经营活动有关的现金	22,600,104.35
经营活动现金流出小计	147,686,120.75
经营活动产生的现金流量净额	21,936,759.32
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
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	
投资活动现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,801,005.94
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	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	2,801,005.94
投资活动产生的现金流量净额	-2,801,005.94
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	19,135,753.38
加：期初现金及现金等价物余额	97,331,337.79
六、期末现金及现金等价物余额	116,467,091.17

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、备案申请相关事宜

现金流量表补充资料

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	11,262,056.56
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,244,783.90
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	1,658,986.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,194,210.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,051,419.70
其他	-3,474,698.12
经营活动产生的现金流量净额	21,936,759.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	116,467,091.17
减：现金的期初余额	97,331,337.79
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	19,135,753.38

股东权益变动表

2021年度

项目	本年金额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	
一、上年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	179,407,620.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	179,407,620.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	7,787,358.44
（一）净利润	-	-	-	-	11,262,056.56
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-3,474,698.12
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-3,474,698.12
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	7,787,358.44
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	187,194,978.96
					124,774,079.69
					56,420,899.27

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

股东权益变动表

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	
一、上年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	55,490,434.27	-	176,385,678.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	55,490,434.27	-	176,385,678.50
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	55,490,434.27	-	178,477,155.52

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

会计报表附注

2021 年度

单位:人民币 元

附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准,正式成立于 2000 年 7 月 7 日,企业法人统一社会信用代码号为 91440300723026300G,经营年限 60 年,注册资本为人民币 500 万元。

经营范围:建筑工程设计和咨询;建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询;建筑工程检测及加固设计(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

本公司原名为深圳市清华苑建筑设计有限公司,于 2016 年 3 月 30 日更名为深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司。

附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

(1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务,按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了,货币性项目中的外币余额按当日市场汇价进行调整,由此产生的折合人民币差额,业已计入当年度损益类账项。

(6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债

务人逾期未履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备，并计入当年度损益类账项。

(8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。（存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异，在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本，从而将存货的计划成本调整为实际成本。）

决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格，扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

(9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价，年度终了，本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额，计提短期投资跌价准备，并计入当年度损益类账项。

(10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值（原价的 10%）确定其折旧率如下：

类 别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20	4.5%
电子设备	5	18%
其他设备	5	18%

(11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等，分 5 年摊销。

(12) 收入确认原则

A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志，确认产品销售收入的实现。

B. 劳务收入

本公司的劳务收入，以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志，确认劳务收入的实现。

(13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

附注 3. 税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	主营业务收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	代扣代缴	

附注 4.1 货币资金

项 目	年 末 数	年 初 数
现 金	152,278.03	44,964.13
银行存款	114,732,499.43	95,950,163.91
其他货币资金	1,582,313.71	1,336,209.75
合 计	116,467,091.17	97,331,337.79

附注 4.2 应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	16,346,585.66	38.25%		16,346,585.66
1 年以上	26,393,873.22	61.75%	43,140.18	26,350,733.04
合 计	42,740,458.88	100.00%	43,140.18	42,697,318.70

附注 4.3 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	3,071,612.52	12.35%	-	3,071,612.52
1 年以上	21,790,489.47	97.65%		21,790,489.47
合 计	24,862,101.99	100.00%		24,862,101.99

附注 4.4 预付账款

预付账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数	
	金额	比例 (%)
1 年以内		
1 年以上	12,368,651.80	100.00%
合 计	12,368,651.80	100.00%

附注 4.5 固定资产

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
一、原价合计	55,928,051.65	2,348,335.00		58,276,386.65
房屋建筑物	7,628,807.00			7,628,807.00
运输及办公配套设备	5,580,348.22			5,580,348.22
电子设备	23,174,526.11	725,897.03		23,900,423.14
办公专用设备	2,352,196.47	465,340.63		2,817,537.10
软件	17,192,173.85	1,157,097.34		18,349,271.19
二、累计折旧合计	41,723,377.54	4,244,783.90		45,968,161.44
房屋建筑物	3,752,678.80	362,368.32		4,115,047.12
运输设备	4,719,371.16	294,609.46		5,013,980.62
电子设备	17,973,870.95	2,188,981.80		20,162,852.75
办公专用设备	1,763,697.44	337,583.42		2,101,280.86
软件	13,513,759.19	1,061,240.90		14,575,000.09
三、固定资产减值准备累计金额合计				
四、固定资产账面价值合计	14,204,674.11			12,308,225.21

附注 4.6 长期待摊费用

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
装修等费用	11,992,338.13	452,670.94	1,658,986.32	10,786,022.75
合 计	11,992,338.13	452,670.94	1,658,986.32	10,786,022.75

附注 4.7 应付账款

应付账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数

	金额	比例(%)
1年以内		
1年以上	2,111,909.21	100.00%
合 计	2,111,909.21	100.00%

附注 4.8 预收账款

预收账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内	4,962,911.00	76.58%
1年以上	1,518,000.00	23.42%
合 计	6,480,911.00	100.00%

附注 4.9 应交税费

税 费 项 目	期初未交	期末未交
增值税	1,043,131.05	654,331.79
城市建设维护费	70,428.58	44,327.97
教育费附加	30,183.68	18,997.70
地方教育费附加	20,122.45	12,665.14
个人所得税	212,880.50	279,528.33
所得税	-472,106.53	0.00
房产税		
城镇土地使用税		
合 计	904,639.73	1,009,850.93

附注 4.10 其他应付款

其他应付款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内	9,012,082.89	58.98%

1年以上	6,267,602.53	41.02%
合 计	15,279,685.42	100.00%

附注 4.11 实收资本(股本)

投资者	年 初 数		本期增加	本期减少	年 末 数	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
罗迪威	4,750,000.00	95%			4,750,000.00	95%
清华大学建筑设计研究院有限公司	250,000.00	5%			250,000.00	5%
合 计	5,000,000.00	100%			5,000,000.00	100%

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。

附注 4.12 资本公积

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
其他资本公积	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00

附注 4.13 盈余公积及未分配利润

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
法定公益金	3,102,678.51			3,102,678.51
法定盈余公积	6,205,357.04			6,205,357.04
企业发展基金	35,334,650.29			35,334,650.29
职工奖励及福利基金	11,778,213.43			11,778,213.43
未分配利润	116,986,721.25	11,262,056.56	3,474,698.12	126,875,669.49

附注 4.14 营业收入

营业收入及成本:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	152,719,776.42	44,530,188.17	141,203,986.92	47,791,344.62
合 计	152,719,776.42	44,530,188.17	141,203,986.92	47,791,344.62

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2021年度财务情况说明书

1、本年度生产总值	152,719,776.42元		
2、销售收入	152,719,776.42元	比去年增加:	8.16%
3、销售成本	44,530,188.17元	比去年增加:	-6.82%
4、利润总额	11,262,056.56元	比去年增加:	6987.17%
5、已缴所得税额:	0.00元		
6、本年度投资者投入资金	0.00元	累计投入资金	5,000,000.00元
7、本年度资产周转率	0.70次	周转天数:	519.00天
8、本年度存货周转率	0.00次	周转天数:	0.00天
9、固定资产总额(原值)	58,276,386.65元	比去年增加:	4.20%
10、资本金收益率	225.24%	总资产利润率	5.19%
流动比率	647.70%	成本利润率	25.29%
现金比率	388.72%	速动比率	647.70%

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2021年12月31日

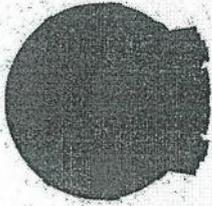
证书序号: NO. 024089

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所
(普通合伙)

主任会计师: 孙红卫

办公场所: 深圳市宝安区新安街道灵芝井路
东江豪苑1栋9B2

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470045

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 深财会[2005]1号

批准设立日期: 2005年1月6日



仅供办理前期联系、业务、年检、变更、注销、申请相关事宜



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300770335958G

名称 深圳德源会计师事务所
 主体类型 合伙企业
 经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋
 9B2
 执行事务合伙人 孙红卫
 成立日期 2005年01月17日



重要提示

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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年07月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

2022 年财务指标表格

基本概 况	总公司在职总人数	460人	总公司总营业收入	10437.881501 万元
	总公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			226,910.47 元/总公司
	分公司在职总人数	∟人	分公司总营业收入	∟万元
	——分公司 人均产值（=总营业收入÷在职总人数）			∟分公司
	总公司总资产	18356.685846 万元	总公司总负债	3438.969311 万元
	总公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			18%
	分公司总资产	∟万元	分公司总负债	∟万元
	分公司企业负债率（=总负债÷总资产×100%）			/
	总公司 经营活动现金流量净额	-3298.617814 万元	总公司 流动负债金额	3438.969311 万元
	总公司 现金流量比率（=经营活动现金流量净额÷流动负债金额）			-95%
	——分公司 经营活动现金流量净额	∟万元	——分公司 流动负债金额	∟万元

	分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷ 流动 负债金额)	∟%
--	-------------------------------------	----

2022 年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	10437.881501 万元
	总公司 年初应收帐款余额	4036.450885 万元
	总公司 年末应收帐款余额	4992.346142 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应 收帐款余额)))	155 天
	____分公司 总营业收入	/ 万元
	____分公司 年初应收帐款余额	/ 万元
	____分公司 年末应收帐款余额	/ 万元
	____分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应 收帐款余额)))	∟天

注：1. 提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如 存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑 1 栋 9 楼 B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

深德源财审字[2023]第 016 号

审计报告

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

四、其他信息

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

意财务报表中的相关披露。如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致企业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价对财务报表是否公允反映交易和事项。

深圳德源会计师事务所



中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二三年二月二十八日

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

资产类	年末数	年初数
流动资产：		
货币资金	80,112,075.15	116,467,091.17
交易性金融资产		
应收票据	-	-
应收账款	49,923,461.42	40,364,508.85
预付款项	12,362,522.60	12,368,651.80
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	20,302,831.80	24,862,101.99
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	162,700,890.97	194,062,353.81
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产		
固定资产	11,422,593.70	12,308,225.21
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	9,443,373.79	10,786,022.75
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	20,865,967.49	23,094,247.96
资产总计	183,566,858.46	217,156,601.77

资 产 负 债 表 (续)

2022年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	年 末 数	年 初 数
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		-
应付票据		-
应付账款	1,864,121.60	2,111,909.21
预收款项	10,986,557.00	6,480,911.00
应付职工薪酬	4,551,729.05	5,079,266.25
应交税费	233,378.71	1,009,850.93
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	16,753,906.75	15,279,685.42
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	34,389,693.11	29,961,622.81
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	34,389,693.11	29,961,622.81
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,000,000.00	1,000,000.00
减：库存股	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	56,420,899.27	56,420,899.27
一般风险准备	-	-
未分配利润	86,756,266.08	124,774,079.69
所有者权益(或股东权益)合计	149,177,165.35	187,194,978.96
负债和所有者(或股东权益)总计	183,566,858.46	217,156,601.77

利润及利润分配表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项 目	本 年 数	上 年 数
一、营业收入	104,378,815.01	152,719,776.42
减：营业成本	46,333,295.82	44,530,188.17
营业税金及附加	480,710.82	925,409.88
销售费用	62,799,250.29	60,668,844.32
管理费用	24,627,535.42	24,079,598.43
研发费用	9,182,451.97	13,012,988.50
财务费用	-331,622.80	-1,254,776.44
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-38,712,806.51	10,757,523.56
加：营业外收入	831,278.96	615,299.10
减：营业外支出	136,286.06	110,766.10
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额“-”号填列）	-38,017,813.61	11,262,056.56
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,017,813.61	11,262,056.56
加：年初未分配利润	124,774,079.69	116,986,721.25
其他转入	-	-3,474,698.12
五、可供分配的利润	86,756,266.08	124,774,079.69
提取法定公益金	-	-
提取职工奖励及福利基金	-	-
提取储备基金	-	-
提取企业发展基金	-	-
利润归还投资	-	-
六、可供投资者分配的利润	86,756,266.08	124,774,079.69
减：应付优先股股利	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作资本的普通股股利	-	-
七、未分配利润	86,756,266.08	124,774,079.69

现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	105,588,237.34
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	4,904,271.93
经营活动现金流入小计	110,492,509.27
购买商品、接受劳务支付的现金	46,574,954.23
支付给职工以及为职工支付的现金	84,244,606.92
支付的各项税费	8,528,374.23
支付其他与经营活动有关的现金	4,130,752.03
经营活动现金流出小计	143,478,687.41
经营活动产生的现金流量净额	-32,986,178.14
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	150,229.84
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	
投资活动现金流入小计	150,229.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,519,067.72
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	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	3,519,067.72
投资活动产生的现金流量净额	-3,368,837.88
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-36,355,016.02
加：期初现金及现金等价物余额	116,467,091.17
六、期末现金及现金等价物余额	80,112,075.15

现金流量表补充资料

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	-38,017,813.61
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,818,611.81
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	1,659,026.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	119,480.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,993,553.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,428,070.30
其他	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-32,986,178.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	80,112,075.15
减：现金的期初余额	116,467,091.17
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-36,355,016.02

股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

项目	本年金额					所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	56,420,899.27	187,194,978.96
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	56,420,899.27	187,194,978.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
（一）净利润	-	-	-	-	124,774,079.69	124,774,079.69
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61
4.其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	5,000,000.00	1,000,000.00	-	-	86,756,266.08	149,177,165.35

单位：人民币元

股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

项目	上年金额					所有者权益合计
	未分配利润	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	116,986,721.25	1,000,000.00	-	-	56,420,899.27	179,407,620.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	116,986,721.25	1,000,000.00	-	-	56,420,899.27	179,407,620.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,787,358.44	-	-	-	-	7,787,358.44
（一）净利润	11,262,056.56	-	-	-	-	11,262,056.56
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-3,474,698.12	-	-	-	-	-3,474,698.12
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	2,254,999.30	-	-	-	-	2,254,999.30
（三）所有者投入和减少资本	7,787,358.44	-	-	-	-	7,787,358.44
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	124,774,079.69	1,000,000.00	-	-	56,420,899.27	187,194,978.96

单位：人民币元

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 会计报表附注

2022 年度

单位：人民币 元

附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准, 正式成立于 2000 年 7 月 7 日, 企业法人统一社会信用代码为 91440300723026300G, 经营年限 60 年, 注册资本为人民币 500 万元。

经营范围：建筑工程设计和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询；建筑工程检测及加固设计（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

本公司原名为深圳市清华苑建筑设计有限公司，于 2016 年 3 月 30 日更名为深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司。

附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

(1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础, 各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务, 按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了, 货币性项目中的外币余额概按当日市场汇价进行调整, 由此产生的折合人民币差额, 业已计入当年度损益类账项。

(6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债

务人逾期未履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备，并计入当年度损益类账项。

(8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。（存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异，在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本，从而将存货的计划成本调整为实际成本。）

决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格，扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

(9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价，年度终了，本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额，计提短期投资跌价准备，并计入当年度损益类账项。

(10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值（原价的10%）确定其折旧率如下：

类 别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20	4.5%
电子设备	5	18%
其他设备	5	18%

(11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等，分5年摊销。

(12) 收入确认原则

A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志，确认产品销售收入的实现。

B. 劳务收入

本公司的劳务收入，以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志，确认劳务收入的实现。

(13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

附注 3. 税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	主营业务收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	代扣代缴	

附注 4.1 货币资金

项 目	年 末 数	年 初 数
现 金	22,681.15	152,278.03
银行存款	79,784,980.29	114,732,499.43
其他货币资金	304,413.71	1,582,313.71
合 计	80,112,075.15	116,467,091.17

附注 4.2 应收账款

应收账款账龄分析列示如下:

账 龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	19,713,752.61	39.45%		19,713,752.61
1 年以上	30,252,848.99	60.55%	43,140.18	30,209,708.81
合 计	49,966,601.60	100.00%	43,140.18	49,923,461.42

附注 4.3 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	1,481,819.75	7.30%	-	1,481,819.75
1 年以上	18,821,012.05	92.70%		18,821,012.05
合计	20,302,831.80	100.00%		20,302,831.80

附注 4.4 预付账款

预付账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内		
1年以上	12,362,522.60	100.00%
合计	12,362,522.60	100.00%

附注 4.5 固定资产

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
一、原价合计	58,276,386.65	3,202,690.36	2,797,344.61	58,681,732.40
房屋建筑物	7,628,807.00			7,628,807.00
运输及办公配套设备	5,580,348.22		123,000.00	5,457,348.22
电子设备	23,900,423.14	415,000.93	2,426,557.00	21,888,867.07
办公专用设备	2,817,537.10	1,588,934.84		4,406,471.94
软件	18,349,271.19	1,198,754.59	247,787.61	19,300,238.17
二、累计折旧合计	45,968,161.44	3,818,611.81	2,527,634.55	47,259,138.70
房屋建筑物	4,115,047.12	362,368.32		4,477,415.44
运输设备	5,013,980.62	126,328.56	116,850.00	5,023,459.18
电子设备	20,162,852.75	1,759,572.18	2,305,228.99	19,617,195.94
办公专用设备	2,101,280.86	380,754.90		2,482,035.76
软件	14,575,000.09	1,189,587.85	105,555.56	15,659,032.38
三、固定资产减值准备累计金额合计				
四、固定资产账面价值合计	12,308,225.21			11,422,593.70

附注 4.6 长期待摊费用

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
装修等费用	10,786,022.75	316,377.36	1,659,026.32	9,443,373.79
合 计	10,786,022.75	316,377.36	1,659,026.32	9,443,373.79

附注 4.7 应付账款

应付账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数

	金额	比例(%)
1年以内		
1年以上	1,864,121.60	100.00%
合 计	1,864,121.60	100.00%

附注 4.8 预收账款

预收账款账龄列示如下:

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内	5,005,646.00	45.56%
1年以上	5,980,911.00	54.44%
合 计	10,986,557.00	100.00%

附注 4.9 应交税费

税 费 项 目	期初未交	期末未交
增值税	654,331.79	-79,337.40
城市建设维护费	44,327.97	1,936.05
教育费附加	18,997.70	829.74
地方教育费附加	12,665.14	553.17
个人所得税	279,528.33	262,019.97
所得税	0.00	
合 计	1,009,850.93	233,378.71

附注 4.10 其他应付款

其他应付款账龄列示如下:

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内	5,444,191.41	32.50%
1年以上	11,309,715.34	67.50%
合 计	16,753,906.75	100.00%

附注 4.11 实收资本(股本)

投资者	年 初 数		本期增加	本期减少	年 末 数	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
罗迪威	4,500,000.00	90%			4,500,000.00	90%
清华大学建筑设计研究院有限公司	250,000.00	5%			250,000.00	5%
北京河洛文化交流有限责任公司	250,000.00	5%			250,000.00	5%
合 计	5,000,000.00	100%			5,000,000.00	100%

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。

附注 4.12 资本公积

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
其他资本公积	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00

附注 4.13 盈余公积及未分配利润

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
法定公益金	3,102,678.51			3,102,678.51
法定盈余公积	6,205,357.04			6,205,357.04
企业发展基金	35,334,650.29			35,334,650.29
职工奖励及福利基金	11,778,213.43			11,778,213.43
未分配利润	126,875,669.49	-38,017,813.61		86,756,266.08

附注 4.14 营业收入

营业收入及成本:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	104,378,815.01	46,333,295.82	152,719,776.42	44,530,188.17
合 计	104,378,815.01	46,333,295.82	152,719,776.42	44,530,188.17

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 2022 年度财务情况说明书

根据企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制了 2022 年 12 月 31 日的资产负债表、2022 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。现将 2022 年度生产经营及财务情况说明如下：

一、企业基本情况

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司经深圳市市场监督管理局核准批准，正式成立于 2000 年 7 月 7 日，企业法人统一社会信用代码：91440300723026300G，经营年限 60 年，注册资本为人民币 500 万元。主要从事一般经营项目是：建筑工程设计和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究和相关信息咨询；建筑工程检测以及加固设计。

二、生产经营情况

2022 年度，公司营业收入 104,378,815.01 元，较上年同期增长-31.65%；营业成本 46,333,295.82 元，较上年同期增长 4.05%；期间费用总额 96,277,614.88 元，较上年同期增长-0.24%；利润总额-38,017,813.61 元，较上年同期增长-437.57%。

三、企业经营效益分析

2022 年度营业收入为 104,378,815.01 元，税金及附加为 480710.82 元，研发等期间费用总额 96,277,614.88 元，最终全年盈利-38,017,813.61 元。营业净利率-36.42%，净资产收益率-25.49%，总资产净利率-20.71%。

四、资产、负债情况

截止 2022 年 12 月 31 日资产总额为 183,566,858.46 元，其中：流动资产 162,700,890.97 元，占资产总额 88.63%；非流动资产 20,865,967.49 元，占资产总额 11.37%；资产总额较上一年年末增长-15.00%。

负债总额为 34,389,693.11 元，其中：流动负债 34,389,693.11 元，占负债总额 100.00%。

资产负债率为 18.73%；流动比率 4.73，现金比率 2.33。

五、所有者权益（或股东权益）增减变动情况

2022 年 12 月 31 日所有者权益为 149,177,165.35 元，其中：实收资本为 5,000,000.00 元，资本公积为 1,000,000.00 元，盈余公积为 56,420,899.27 元，年末未分配利润为 86,756,266.08 元；所有者权益较上一年年末增长-20.31%。

六、现金流量及资金管理情况

2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-32,986,178.14 元，其中，经营活动产生的现金流量收入总额为 110,492,509.27 元，经营活动产生的现金流量支出总额为 143,478,687.41 元。

投资活动产生的现金流量净额为-3,368,837.88 元，其中，投资活动产生的现金流入总额为 0 元，投资活动产生的现金流出总额为 3,368,837.88 元。

备注：

序号	财务指标名称	计算公式
1	流动比率	流动资产/流动负债
2	营业净利率	净利润/营业收入*100%
3	总资产净利率	净利润/总资产*100%
4	资产负债率	总负债/总资产*100%
5	净资产收益率	净利润/所有者权益*100%
6	现金比率	货币资金/流动负债

证书序号: NO. 024089

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所
(普通合伙)

主任会计师: 孙红卫

办公场所: 深圳市宝安区新安街道建安路
东江花园1栋9B2

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470046

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 深财会[2005]1号

批准设立日期: 2005年1月6日



发证机关: 深圳市财政委员会

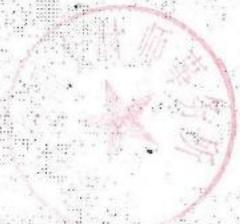
中华人民共和国财政部制



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300770335958G

名称 深圳德源会计师事务所
 主体类型 合伙企业
 经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋
 9B2
 执行事务合伙人 孙红卫
 成立日期 2005年01月17日



重要提示

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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质监监督管理局委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.sacredt.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年07月27日

2023 年财务指标表格

基本概 况	总公司在职总 人 数	386人	总公司总营业 收 入	12303.592280 万元
	总公司 人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			318,745.91 元/总公 司
	分公司在职总 人 数	∟人	分公司总营业 收 入	∟万元
	____分公司 人均产值 (=总营业收入÷在职总人数)			____分公司
	总公司总资产	16330.206955 万元	总公司总负债	5117.361216 万元
	总公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			31%
	分公司总资产	/ 万元	分公司总负债	∟万元
	分公司企业负债率 (=总负债÷总资产×100%)			/
	总公司 经营活动现金 流量净额	-276.795775 万元	总公司 流动负债金额	5117.361216 万元
	总公司 现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金 额)			-5 %
	____分公司 经营活动现金 流量净额	/ 万元	____分公司 流动负债金 额	∟万元
	分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷			∟%

	流动负债金额)	
2023 年 应收账款 回收期	总公司 总营业收入	12303.592280 万元
	总公司 年初应收帐款余额	4992.346142 万元
	总公司 年末应收帐款余额	3475.776664 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收 帐款余额)))	124 天
	____分公司 总营业收入	∟ 万元
	____分公司 年初应收帐款余额	∟ 万元
	____分公司 年末应收帐款余额	∟ 万元
____分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收 帐款余额)))	∟ 天	

注：1. 提供提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2. 提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如 存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

已审会计报表

二〇二三年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 股东权益变动表	9-10
5. 会计报表附注	11-17
6. 财务情况说明书	18

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

您可使用手机扫描二维码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。

报告编号: 粤245YDAX7R



深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101
传真：0755-27858923

深德源财审字[2024]第075号

审计报告

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于企业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估企业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

四、其他信息

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露。如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致企业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价对财务报表是否公允反映交易和事项。

深圳德源会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月二日

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

资产类	年 末 数	年 初 数
流动资产：		
货币资金	14,774,699.26	80,112,075.15
交易性金融资产	61,000,010.00	
应收票据	1,399,500.00	-
应收账款	34,757,766.64	49,923,461.42
预付款项	12,362,522.60	12,362,522.60
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	21,048,236.95	20,302,831.80
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	145,342,735.45	162,700,890.97
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	9,730,375.42	11,422,593.70
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	8,228,958.68	9,443,373.79
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	17,959,334.10	20,865,967.49
资产总计	163,302,069.55	183,566,858.46

投标、企业备案申请相关事宜

仅供办理前期联系

资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	年 末 数	年 初 数
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		-
应付票据		-
应付账款		1,864,121.60
预收款项	11,932,623.00	10,986,557.00
应付职工薪酬	12,448,601.61	4,551,729.05
应交税费	344,290.47	233,378.71
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	26,448,097.08	16,753,906.75
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	51,173,612.16	34,389,693.11
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	51,173,612.16	34,389,693.11
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	1,000,000.00	1,000,000.00
减：库存股	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	56,420,899.27	56,420,899.27
一般风险准备	-	-
未分配利润	49,707,558.12	86,756,266.08
所有者权益(或股东权益)合计	112,128,457.39	149,177,165.35
负债和所有者(或股东权益)总计	163,302,069.55	183,566,858.46

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案等请相关事宜

利润表

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

项 目	本 年 数	上 年 数
一、营业收入	123,035,922.80	104,378,815.01
减：营业成本	41,937,145.08	46,333,295.82
营业税金及附加	684,583.43	480,710.82
销售费用	56,113,220.59	62,799,250.29
管理费用	37,821,043.27	24,627,535.42
研发费用	9,599,941.63	9,182,451.97
财务费用	46,907.71	-331,622.80
资产减值损失	15,036,163.86	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	457,520.13	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-37,745,562.64	-38,712,806.51
加：营业外收入	706,854.69	831,278.96
减：营业外支出	10,000.01	136,286.06
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额“-”号填列）	-37,048,707.96	-38,017,813.61
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-37,048,707.96	-38,017,813.61

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

项目	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	130,094,175.09
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	137,314,405.17
经营活动现金流入小计	267,408,580.26
购买商品、接受劳务支付的现金	43,801,266.68
支付给职工以及为职工支付的现金	74,194,502.50
支付的各项税费	8,594,915.83
支付其他与经营活动有关的现金	4,130,752.03
经营活动现金流出小计	270,176,538.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,767,957.75
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	39,000,000.00
取得投资收益收到的现金	457,520.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
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	
投资活动现金流入小计	39,457,520.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,629,414.83
投资支付的现金	100,000,010.00
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	
投资活动现金流出小计	101,629,424.83
投资活动产生的现金流量净额	-62,171,904.70
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	397,513.44
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	397,513.44
筹资活动产生的现金流量净额	-397,513.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	
加：期初现金及现金等价物余额	80,112,075.15
六、期末现金及现金等价物余额	
	14,774,699.26

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案、申请相关事宜

现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	-37,048,707.96
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,938,751.83
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	1,597,296.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	397,513.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-457,520.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	13,020,789.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,783,919.05
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-2,767,957.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	14,774,699.26
减：现金的期初余额	80,112,075.15
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-65,337,375.89

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

股东权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市鹏湾建筑与规划设计有限公司

项目	实收资本(或股本)		资本公积		减：库存股	专项储备		盈余公积		一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	年初余额	本年增加	年初余额	本年增加		年初余额	本年增加	年初余额	本年增加			
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-	56,420,899.27	-	86,756,266.08	-	149,177,165.35	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	5,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-	56,420,899.27	-	86,756,266.08	-	149,177,165.35	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-37,048,707.96	-	-37,048,707.96	
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-37,048,707.96	-	-37,048,707.96	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-37,048,707.96	-	-37,048,707.96	
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	5,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-	-	56,420,899.27	-	49,707,558.12	-	112,128,457.39	

单位：人民币元

股东权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

项目	上年金额				上年金额				所有者权益合计
	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	-	56,420,899.27	-	124,774,079.69	187,194,978.96		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	5,000,000.00	-	-	56,420,899.27	-	124,774,079.69	187,194,978.96		
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61		
（一）净利润	-	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-		
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-		
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-		
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	-	-	-	-	-	-	-		
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-38,017,813.61	-38,017,813.61		
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-		
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-		
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-		
3.其他	-	-	-	-	-	-	-		
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-		
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-		
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	-	-	-	-	-	-	-		
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-		
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-		
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	-	-	-	-	-	-	-		
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-		
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-		
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	5,000,000.00	-	-	56,420,899.27	-	86,756,266.08	149,177,165.35		

单位：人民币元

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

会计报表附注

2023 年度

单位:人民币 元

附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准,正式成立于 2000 年 7 月 7 日,企业法人统一社会信用代码为 91440300723026300G,经营年限 60 年,注册资本为人民币 500 万元。

经营范围:建筑工程设计、规划和咨询;建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询;建筑工程检测及加固设计(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

(1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务,按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了,货币性项目中的外币余额概按当日市场汇价进行调整,由此产生的折合人民币差额,业已计入当年度损益类账项。

(6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行清偿义务,而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备,并计入当年度损益类账项。

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业破产申请相关事宜

(8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。(存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异,在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本,从而将存货的计划成本调整为实际成本。)

决算日,存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取,预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格,扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

(9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年(含一年)的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价,年度终了,本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额,计提短期投资跌价准备,并计入当年度损益类账项。

(10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算,并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(原价的10%)确定其折旧率如下:

类 别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20	4.5%
电子设备	5	18%
其他设备	5	18%

(11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等,分5年摊销。

(12) 收入确认原则

A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志,确认产品销售收入的实现。

B. 劳务收入

本公司的劳务收入,以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志,确认劳务收入的实现。

(13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

仅供办理前期联系¹² 业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 3. 税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	主营业务收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	代扣代缴	

附注 4.1 货币资金

项 目	年 末 数	年 初 数
现 金	167,727.87	22,681.15
银行存款	14,028,117.67	79,784,980.29
其他货币资金	578,853.71	304,413.71
合 计	14,774,699.26	80,112,075.15

附注 5.2 交易性金融资产

内 容	年 末 数	年 初 数
银行理财产品	61,000,010.00	
合 计	61,000,010.00	

附注 4.3 应收票据

应收票据账龄分析列示如下：

账 龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	1,399,500.00	100.00%		1,399,500.00
1 年以上				
合 计	1,399,500.00	100.00%		1,399,500.00

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 4.4 应收账款

应收账款账龄分析列示如下:

账 龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	20,538,687.86	59.02%		20,538,687.86
1-2 年	3,610,520.33	10.37%		3,610,520.33
2-3 年	2,982,744.85	8.57%		2,982,744.85
3 年以上	7,668,953.78	22.04%	43,140.18	7,625,813.60
合 计	34,800,906.82	100.00%	43,140.18	34,757,766.64

附注 4.5 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	年 末 数			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	4,716,625.62	22.41%	-	4,716,625.62
1-2 年	1,481,591.84	7.04%		1,481,591.84
2-3 年	300,000.00	1.42%		300,000.00
3 年以上	14,550,019.49	69.13%		14,550,019.49
合计	21,048,236.95	100.00%		21,048,236.95

附注 4.6 预付账款

预付账款账龄列示如下:

账 龄	年 末 数	
	金 额	比例 (%)
1 年以内		
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上	12,362,522.60	100.00%
合计	12,362,522.60	100.00%

附注 4.7 固定资产

项目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数

仅供办理前期联系、业务洽谈、招标投标、企业备案申请相关事宜

一、原价合计	58,681,732.40	1,246,533.55	-	59,928,265.95
房屋建筑物	7,628,807.00			7,628,807.00
办公专用设备	4,406,471.94	26,370.00		4,432,841.94
运输工具	5,457,348.22			5,457,348.22
电子及其他设备	21,888,867.07	390,681.01		22,279,548.08
软件	19,300,238.17	829,482.54		20,129,720.71
二、累计折旧合计	47,259,138.70	2,938,751.83	-	50,197,890.53
房屋建筑物	4,477,415.44	362,368.32		4,839,783.76
办公专用设备	2,482,035.76	483,511.03		2,965,546.79
运输工具	5,023,459.18	122,989.88		5,146,449.06
电子及其他设备	19,617,195.94	931,681.71		20,548,877.65
软件	15,659,032.38	1,038,200.89		16,697,233.27
三、固定资产减值准备累计金额合计				
四、固定资产账面价值合计	11,422,593.70			9,730,375.42

附注 4.8 长期待摊费用

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
装修等费用	9,443,373.79	382,881.28	1,597,296.39	8,228,958.68
合 计	9,443,373.79	382,881.28	1,597,296.39	8,228,958.68

附注 4.9 预收账款

预收账款账龄列示如下：

账 龄	年 末 数	
	金额	比例(%)
1年以内	8,295,617.00	69.52%
1-2年	2,476,006.00	20.75%
2-3年	821,000.00	6.88%
3年以上	340,000.00	2.85%
合 计	11,932,623.00	100.00%

仅供办理前期联系¹⁵ 业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 4.10 应交税费

税费项目	期初未交	期末未交
增值税	60,296.59	654,331.79
城市建设维护费	3,519.30	44,327.97
教育费附加	1,508.27	18,997.70
地方教育费附加	1,005.53	12,665.14
个人所得税	277,960.78	279,528.33
所得税		
合计	344,290.47	1,009,850.93

附注 4.11 其他应付款

其他应付款账龄列示如下:

账龄	年末数	
	金额	比例(%)
1年以内	22,189,031.93	83.90%
1-2年	4,050,372.70	15.31%
2-3年	86,500.00	0.33%
3年以上	122,192.45	0.46%
合计	26,448,097.08	100.00%

附注 4.12 实收资本(股本)

投资者	年初数		本期增加	本期减少	年末数	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
罗迪威	4,500,000.00	90%			4,500,000.00	90%
清华大学建筑设计研究院有限公司	250,000.00	5%			250,000.00	5%
北京河洛文化交流有限责任公司	250,000.00	5%			250,000.00	5%
合计	5,000,000.00	100%			5,000,000.00	100%

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。
2018 年 6 月 15 日, 本公司召开股东会决议, 北京河洛文化交流有限责任公司持有的本公司 5% 股权无偿转让至股东罗迪威名下; 北京河洛文化交流有限责任公司与本公司及罗迪威之间就股权事项存有争议, 该争议目前正

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、签约等事宜

在诉讼过程中，有关股权比例以最终司法裁决结果为准。

附注 4.13 资本公积

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
其他资本公积	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00

附注 4.14 盈余公积及未分配利润

项 目	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
法定公益金	3,102,678.51			3,102,678.51
法定盈余公积	6,205,357.04			6,205,357.04
企业发展基金	35,334,650.29			35,334,650.29
职工奖励及福利基金	11,778,213.43			11,778,213.43
未分配利润	86,756,266.08	-37,048,707.96		49,707,558.12

附注 4.15 营业收入

营业收入及成本：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	123,035,922.80	41,937,145.08	104,378,815.01	46,333,295.82
合 计	123,035,922.80	41,937,145.08	104,378,815.01	46,333,295.82

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2023 年度财务情况说明书

根据企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制了 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。现将 2023 年度生产经营及财务情况说明如下：

一、企业基本情况

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司经深圳市市场监督管理局核准批准，正式成立于 2000 年 7 月 7 日，企业法人统一社会信用代码：91440300723026300G，经营年限 60 年，注册资本为人民币 500 万元。主要从事一般经营项目是：建筑工程设计、规划和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询；建筑工程检测及加固设计。

二、生产经营情况

2023 年度，公司营业收入 123,035,922.08 元，较上年同期增长 17.87%；营业成本 41,937,145.08 元，较上年同期增长-9.49%；期间费用总额 103,581,113.20 元，较上年同期增长 7.59%；利润总额-37,048,707.96 元，较上年同期增长 2.55%。

三、企业经营效益分析

2023 年度营业收入为 123,035,922.08 元，税金及附加为 684,583.43 元，研发等期间费用总额 103,581,113.20 元，资产减值损失 15,036,163.86 元，最终全年盈利-37,048,707.96 元。营业净利率-30.11%，净资产收益率-33.04%，总资产净利率-22.69%。

四、资产、负债情况

截止 2023 年 12 月 31 日资产总额为 163,302,069.55 元，其中：流动资产 145,342,735.45 元，占资产总额 89.00%；非流动资产 17,959,334.10 元，占资产总额 11.00%；资产总额较上一年年末增长-11.04%。

负债总额为 51,173,612.16 元，其中：流动负债 51,173,612.16 元，占负债总额 100.00%。

资产负债率为 31.34%；流动比率 2.84，现金比率 0.29。

五、所有者权益（或股东权益）增减变动情况

2023 年 12 月 31 日所有者权益为 112,128,457.39 元，其中：实收资本为 5,000,000.00 元，资本公积为 1,000,000.00 元，盈余公积为 56,420,899.27 元，年末未分配利润为 49,707,558.12 元；所有者权益较上一年年末增长-42.70%。

六、现金流量及资金管理情况

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-2,767,957.75 元，其中，经营活动产生的现金流量收入总额为 267,408,580.26 元，经营活动产生的现金流量支出总额为 270,176,538.01 元。

投资活动产生的现金流量净额为-62,171,904.70 元，其中，投资活动产生的现金流入总额为 39,457,520.13 元，投资活动产生的现金流出总额为 101,629,424.83 元。

备注：

序号	财务指标名称	计算公式
1	流动比率	流动资产/流动负债
2	营业净利率	净利润/营业收入*100%
3	总资产净利率	净利润/总资产*100%
4	资产负债率	总负债/总资产*100%
5	净资产收益率	净利润/所有者权益*100%
6	现金比率	货币资金/流动负债

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

证书序号: 0005996

说明

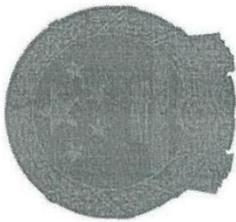
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 孙红卫

注册会计师:

经营场所:

深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470046

批准执业文号: 深财会[2005]1号

批准执业日期: 2005年01月06日



仅供办理前期联系、业务咨询、投标、

业务档案请相关事宜



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300770335958G



名称 深圳德源会计师事务所
类型 合伙企业
执行事务合伙人 孙红卫

成立日期 2005年01月17日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2



重要提示

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右上方的二维码查询。

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



2023年07月31日

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

国家市场监督管理总局监制

仅供办理前期联系、业务洽谈、

13、其他（投标人企业所有制情况申报表）

投标人企业所有制情况申报表

致：深圳市罗湖安居有限公司

我方参加海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计的投标，根据招标文件要求就本企业所有制及控股情况申报如下，并承担申报不实责任。

申报人姓名	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司	
企业所有制	<input checked="" type="checkbox"/> 民营企业 <input type="checkbox"/> 国有企业	
控股股东/投资人	罗迪威	出资比（90）%
	清华大学建筑设计研究院有限公司	出资比（5）%
	北京河洛文化交流有限责任公司	出资比（5）%
非控股股东/投资人	无	/
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	无
备注	/	

注：1.本表后需附投标人的股权证明材料，如国家企业信用信息公示系统或各级市场监督管理局公示的企业信息持股情况截图，如未提供，造成资格审查或评标时相关情况不被认可的后果由投标人自负。

- 2.管理关系单位指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位；
- 3.如为联合体投标，只需提供联合体牵头单位的申报表。
- 4.如无相关情况，请在相应栏中填写“无”。

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：张俊（签字或加盖私章）

2025年01月15日



深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

存续 (在营、开业、在册)

发送报告

信息分享

信息打印

统一社会信用代码: 91440300723026300G

注册号:

法定代表人: 姚震

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 2000年07月07日

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

营业执照信息

统一社会信用代码: 91440300723026300G

注册号:

类型: 有限责任公司

注册资本: 500.000000万人民币

登记机关: 深圳市市场监督管理局

住所: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋 (圣达吉综合楼) 二至八层

经营范围: 建筑工程设计、规划和咨询; 建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询; 建筑工程检测及加固设计 (以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营) ^

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgnr/djzcg/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

企业名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

法定代表人: 姚震

成立日期: 2000年07月07日

核准日期: 2024年07月19日

登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

营业期限信息

营业期限自: 2000年07月07日

营业期限至: 2060年07月07日

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	罗迪威	自然人股东	非公示项	非公示项	
2	清华大学建筑设计研究院有限公司	法人股东	非公示项	非公示项	
3	北京河洛文化交流有限责任公司	法人股东	非公示项	非公示项	

共查询到3条记录共1页

首页

上一页

1

下一页

末页

效果图



此内容为过程版，最终以政府审批为准

效果图



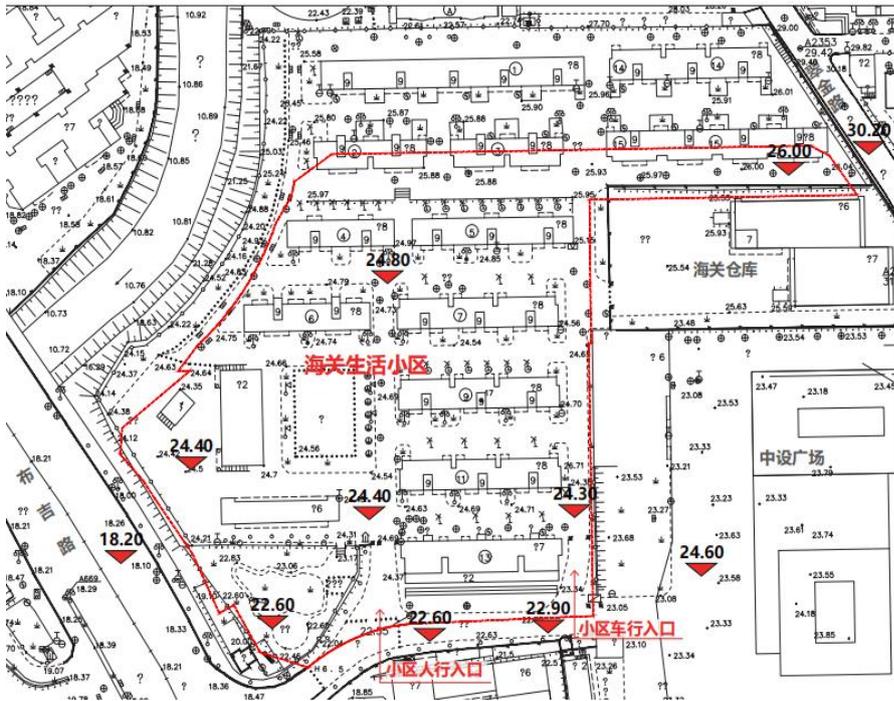
此内容为过程版，最终以政府审批为准

场地情况

场地形状规整，但东侧突出一段狭长形用地

场地现状周边以居住生活区为主。

场地高程单元内地形呈北高南低的态势。北侧最高 26 米，南侧最低 22.6 米，高差为 3.4 米，东西两侧高差在 1.6 米之内。



周边交通及配套

项目西侧临近银湖山郊野公园，东南侧靠近围岭公园，位于草埔地铁站 500m 范围内。。

周围有围岭公园、银湖山郊野公园等公共休闲空间、翠茵学校、草埔综合肉菜市场、草埔东活动社区活动中心等生活服务设施，社区生活氛围浓厚。

规划要求

(1) 用地性质

本项目作为棚改项目，为 R2 居住用地，已完成专项规划设计



本项目用地法定图则

14.1.2 BIM 实施概述

14.1.2.1 BIM 重难点分析

本项目 BIM 应用涉及施工图设计、深化设计，利用 BIM 技术进行图纸设计、深化设计，构件吊装、管线综合等施工模拟，以及以 BIM 协同平台技术为依托对项目进行进度、成本、质量安全等信息化管理。

本项目由于空间布局复杂、系统繁多，对设备管线的布置要求高，设备管线之间或管线与结构构件之间容易发生碰撞，给施工造成困难，无法满足建筑室内净高，造成二次施工，增加项目成本。基于 BIM 技术可将建筑、结构、机电等专业模型整合，再根据各专业要求及净高要求将综合模型导入相关软件进行碰撞检查，根据碰撞报告结果对管线进行调整、避让，对设备和管线进行综合布置，从而在实际工程开始前发现问题并销项问题，优化施工图纸质量，从而提升项目整体质量。

本项目的的设计，涉及到专业类别多，需将多个专业结合在一起，利用 BIM 技术对施工图各专业之间的错漏碰缺进行排查，优化管综方案、净高优化、深化施工图设计为本项目的重难点。

在二维图纸时代，建筑、结构、机电等各个专业的设计相互独立，缺乏有效、精准的协调与互动，是造成空间布局不合理，高程控制不如意、动线走向不优化的最直接根源，做的不好，甚至会经常引起施工中的反复变更。而 BIM 将整个设计整合到一个共享的建筑模型空间中，结构与设备、设备与管线间的空间关系，将一目了然地显现出来，工程师们甚至可以超越实际现场查看的方式，在高仿真的三维模型中任意视角查看、巡游，模拟并尝试现实中的各种方案，准确地寻找到最佳的高程控制、空间共享及最合理的动线安排，并最终整合成一个最优化的综合设计方案。

14.1.2.2 BIM 实施策划

1. 实施方法

(1) 梳理设计阶段 BIM 应用点，明确设计 BIM 应用点及管控机制等内容，真正落实项目设计阶段的 BIM 应用价值点上。

(2) 制定项目 BIM 技术标准，并在本项目设计阶段 BIM 过程中落实，确保模型精度和准确度，模型可延用性标准。

(3) 制定 BIM 质量管理和控制，并在本项目设计 BIM 过程中落实，确保过程中 BIM 成果的质量的保障和项目进度节点的保障。

2. 实施流程

BIM 技术实施流程详见图 1.1.1。

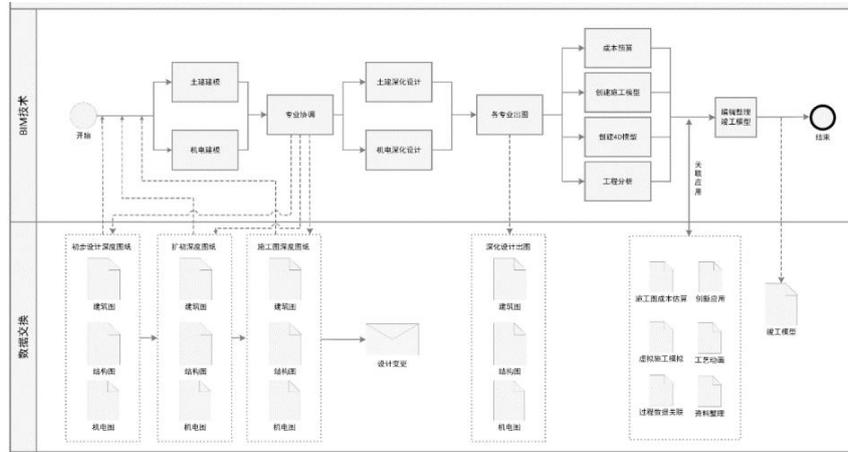


图 1.1.1 BIM 技术实施总流程图

14.1.2.3 BIM 正向设计实施策划

1. 正向设计 BIM 应用价值

(1) “先建模，后出图”正向设计 BIM 应用。因为使用“先建模，后出图”的正向设计 BIM 技术应用方式，保证了图纸和模型的一致性，减少了施工图的错漏碰缺，对于设计质量有很大的提高。

(2) 全专业设计 BIM 应用。实现了各专业之间设计过程中的高度协调，提高了专业间设计会签效率，更加高效的把控项目设计的进度和质量。

(3) 全三维无死角的设计。提高了设计完成度和精细度，减少了设计盲区，让模型服务后期施工成为可能；这也是 BIM 正向设计的最终目的。

2. 实施流程

设计阶段的实施流程详见图 1.1.2。

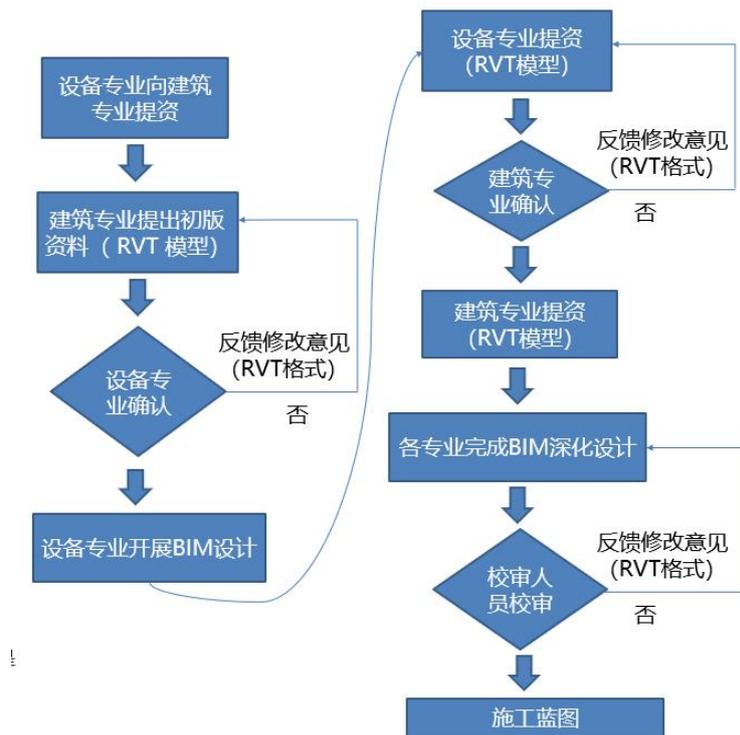


图 1.1.2 实施流程

14.1.3 BIM 实施目标

14.1.3.1 BIM 设计阶段实施目标

本项目引入 BIM 技术旨在为业主方、设计方解决。

(1) **优化设计图纸，提升施工图质量。**依据设计图纸搭建全专业 BIM 模型，通过搭建过程中发现梳理图纸问题，以及通过碰撞检测查找碰撞问题，跟进销项解决，消除设计图纸二维难以发现的碰撞问题，提高设计图纸的质量。

(2) **管综优化，提升管线排布空间及排布美观性。**通过 BIM 模型，对机电管线重新排布优化，按照管综原则优化管线排布方案，提资设计复核修改，提高管线排布的合理性。

(3) **复核优化净高，提升项目品质。**依据业主提资的净高要求，BIM 通过模型对管线进行排布，路由调整优化，以最优净高优化管线，满足净高要求，提高解决净高问题，避免施工返工和影响项目品质。

14.1.3.2 BIM 设计阶段应用

(1) **施工图 BIM 模型：**根据提资的施工图纸，施工方案及工艺要求深化设计阶段 BIM 模型，含建筑、结构、水、暖、电、装饰、幕墙等。

交付成果：各专业施工图设计模型、模型精细度和构件基本信息要求应满足相关要求的.rvt 文件。

(2) 碰撞检查：基于施工图搭建全专业模型，对模型内的所有内容进行碰撞检测。以及通过三维方式发现图纸中各专业的错漏碰缺问题。

交付成果：①调整后的各专业施工图设计模型；②碰撞检测报告：报告中应详细记录调整前各专业模型之间的碰撞，记录碰撞检测及管线综合的基本原则及冲突和碰撞的解决方案，对空间冲突、管线综合优化前后进行对比说明。

(3) 机电管线综合：通过模拟建造，提前发现关键密集区域，合理优化管道走向及排布，最大限度优化净高及提高管综排布美观性。

交付成果：①机电施工图设计模型；②机电施工图。

(4) 空间净高分析：根据提供的区域目标净高和设计规范对管线进行排布优化，对不满的区域提出优化方案及解决净高不足问题。

交付成果：①净空净高分布图：以不同颜色表示不同区域净高值，直观展现

不利点，便于及时做出调整；②净空净高分析报告：具体标明不利点问题，便于设计人员进行优化调整。

(5) 室外管线综合：基于设计图纸，构建室外管线综合 BIM 模型。基于 BIM 模型，分析碰撞情况及提出优化建议。

交付成果：①调整后的室外综合图设计模型；②碰撞检测报告：报告中应详细记录调整前各专业模型之间的碰撞，记录碰撞检测及管线综合的基本原则及冲突和碰撞的解决方案，对空间冲突、管线综合优化前后进行对比说明。

(6) 孔洞预留及套管预埋：根据管线综合深化后的BIM模型，创建结构预留预埋及砌体墙预留预埋模型，并输出砌体墙预留洞图纸，结构与留套管图纸。

交付成果：①孔洞预留及套管预埋施工图设计信息模型；②预留洞图纸。

(7) 精装复核：通过搭建精装天花模型，复核精装区域和公区的精装净高跟机电专业的碰撞情况，提出优化意见，辅助优化精装图纸。

交付成果：①室内装修深化设计模型；②精装分析报告：具体标明不利点问题，便于设计人员进行优化调整。

(8) 关键节点设计方案比选

收集准确的数据。搭建包含完整设计信息的 BIM 模型，确保二维设计图纸与模型一致。利用 BIM 模型对项目的三维空间和布局进行模块化研究，以提供灵活的模块空间。从空间要求、构造要求、规范及相关标准要求、造价、对各专业的设计影响等方面进行分析，辅助评估不同方案对项目的影响；比选各备选方案模型的可行性、功能性、美观性和经济性等指标，形成最优的设计方案及模型。

交付成果：关键节点设计方案比选说明及 BIM 模型。

(9) **BIM 模型辅助出图**：通过三维协同方式将问题提早暴露及解决，基于 BIM 模型输出结构留洞图、管线综合图并督促设计单位完善相关图纸。

交付成果：BIM 模型输出的 BIM 图纸。

(10) **模型辅助设计交流**：提供项目相关会议中的 BIM 技术支持，内容包括在现有模型基础上进行截图、漫游、内外视角展示。根据提出的方案进行局部模型即时修改和编辑、模型批注等项目会议中可能对 BIM 模型的应用。

交付成果：轻量化 Navisworks 模型

(11) **施工、竣工 BIM 模型审查**：依据设计单位和业主方已共同签认的设计变更文件和图纸，对施工、竣工 BIM 模型审查进行审查。并出具审查报告。

交付成果：施工、竣工信息模型审查报告

14.1.3.3 BIM 应用目标分解

序号	工作内容	工作明细	工作成果	依据资料
1	施工图BIM模型搭建	根据业主方提供的设计阶段施工图纸，对模型进行搭，。	相关专业BIM模型 (.rvt)	相关专业施工图图纸
2	孔洞预留及套管预埋模型创建，图纸输出	根据管线综合深化后的BIM模型，创建结构预留预埋模型，对结构预留洞口和预埋管件的位置进行标识和定位，并由BIM模型生成预留洞图纸。	包含有预留预埋点位的模型 预留预埋图纸	1. 各专业施工图 2. 管线综合深化后的BIM模型

				3. 净高要求
3	碰撞检查	在创建各专业BIM模型的过程中对各专业施工图纸的错、漏、碰、缺等问题进行审查并记录问题报告。对各专业BIM模型进行协同碰撞检测、查找碰撞点，输出碰撞报告	碰撞报告（.doc）	/
4	净空净高分析	据业主方对项目特定使用空间的净高要求进行复核检测，对不满足净高要求的部位，提出影响专业或不合理情况的说明。	1、净高优化检查报告； 2、净高分析平面图 3、必要的三维展示	设计单位净高要求
5	装配式BIM应用	利用设计阶段建立的BIM模型，对不同的预制构配件在模型平台上进行预拆分，初步确定构件外形尺寸，为工厂生产、运输、吊装等工序提供前期的准备工作。碰撞检测：施工图阶段完成机电管线在建筑碰撞检测，检查设计中预制构件上预留孔洞、预埋线盒等是否正确、准确。	包含预制构件的BIM模型及相关的文档	相关专业施工图纸及设计说明
6	机电管线综合	利用 BIM 模型完成管线综合优化、地下车库优化、设备机房转型设计校核、检查口和吊装口专项校核工作，并提交相应报告。	机电管线综合优化后的BIM模型，各专业BIM深化平面图、剖面图、节点详图	/
7	施工图设计阶段模型自审报告	完成各专业的碰撞问题，完成管线综合优化后完成模型自审，并输出自审报告。	模型自审报告	/
8	工程量统计	模型中所包含的设备、构件、材料用量，统计结果以表单形式体现；辅助造价核算	工程量清（excel）	/
9	基于BIM技术的可视化交底及验收	利用BIM模型、BIM图纸、BIM视频动画跟设计沟通复核，辅助优化设计	BIM图纸、BIM模型（.rvt）、BIM视频动画、图片	/

10	施工、竣工信息 模型审查	根据施工图纸及设计变更审查竣工BIM模型。并出具相应报告	审查报告	设计变更
11	BIM申报评奖	整理BIM成果素材与资料，协助总包单位申报国内国际BIM大赛奖项，如：龙图杯、创新杯等奖项	报奖PPT、BIM模型及其它成果文件	/

14.1.3.4 BIM 报奖

设计阶段 BIM 应用亮点

(1) 关键节点设计方案比选

收集准确的数据。搭建包含完整设计信息的 BIM 模型，确保二维设计图纸与模型一致。设计阶段运用 BIM 技术，利用体量模型对项目的三维空间和布局进行模块化研究，以提供灵活的模块空间。从空间要求、规范及相关标准要求、对各专业设计的影响、造价等方面进行分析，辅助评估不同方案对项目的影响；比选各备选方案模型的可行性、功能性、美观性和经济性等指标，形成最优的设计方案及模型。

(2) 装配式 BIM 应用

根据产业化技术认定实施方案的要求，综合考虑装配式建筑特点，创建精细化模型，利用 BIM 技术碰撞检测优化设计图纸，并进行三维拆分，辅助装配式设计及实施方案汇报。

(3) 设计校审及管综优化

通过 BIM 模型审查各专业构件在空间上的冲突、碰撞问题。利用专业 BIM 模型、综合 BIM 模型对设计问题进行跟踪、验证、管综优化；BIM 设计对容易产生问题的重点部位做专项核查。通过预先发现和解决这些问题，提高工程项目的设计质量并减少施工过程的不利影响。

(4) 净高分析及优化

通过 BIM 应用，对建筑层高和室内净高进行评估。根据方案阶段预设的净高控制表，通过 BIM 管综优化模型，制作土建及机电净高分析、节点分析辅助设计团队、设计管理团队、现场人员等协调优化方案，保证项目净高净空。

(5) 虚拟漫游

整理 BIM 模型，处理轻量化模型，导入 VR 软件，制作 VR 漫游场景，配以 VR 头盔或眼镜，更为直观体验建筑整体观感。辅助汇报、决策。

设计阶段报奖策划：针对项目的特点，地下室面积比较大，可以从地下室的设计校审，图纸优化，管综优化以及净高分析优化 BIM 应用点来提高施工图的质量；裙房主要是商业，可以利用方案比选优化外立面方案和虚拟漫游展示内部效果来优化商业方案；设计阶段可以从这些应用点切入作为报奖的亮点去申报相关奖项。

(6) 编写报奖策划

序号	大赛名称	大赛主办方	大赛举办时间		奖项	最新链接		大赛日程安排	备注
			2023年	2024年		2023年	2024年		
1	“创新杯”建筑信息模型(BIM)应用大赛	中国建筑学会、中国勘察设计协会、中国工程咨询协会、中国勘察设计协会、中国勘察设计协会、中国勘察设计协会	2023.5.30 2023.9.15 2023.7.20	2024.1.12- 2024.3.15	特、一、二、三等	http://www.cbpa.org.cn/ http://www.cadac.org.cn/		作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日 作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日 作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日	综合申报单位不能少于3家，且至少要有1家设计单位、1家施工单位、1家监理单位。
2	“筑匠杯”全国BIM(建筑信息模型)大赛	中国建筑学会	2023.1.14- 2023.3.15	2024.1.12- 2024.3.15	一等奖、二等奖、三等奖、优秀奖	http://www.cbpa.org.cn/ http://www.cadac.org.cn/	https://branch.cbpa.net.cn/setting/bia/index.action	作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日 作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日 作品提交时间：2024年1月12日—2024年1月15日	综合申报单位不能少于3家，且至少要有1家设计单位、1家施工单位、1家监理单位。
3	buildingSMART openBIM国际大赛	buildingSMART联盟	2023.3.15		/				
4	首届“SMART BIM”大赛	BICS 国际建筑信息模型应用大会 CIOB 英国皇家特许建造学会 GIAS 广东省城市建筑学会	2023.2.22 2023.4.26	2024.1.16- 2024.3.30	一等奖、二等奖、三等奖、优秀奖	http://www.gias.org.cn/	https://www.gias.org.cn/	1. 作品提交时间：2024年1月16日—2024年1月30日 2. 作品提交时间：2024年2月20日—2024年4月10日 3. 作品提交时间：2024年4月10日—2024年6月30日 4. 作品提交时间：2024年6月30日—2024年6月30日 5. 作品提交时间：2024年6月30日—2024年6月30日	综合申报单位不能少于3家，且至少要有1家设计单位、1家施工单位、1家监理单位。
5	建设工程BIM大赛	中国建筑业协会	2023.5.19 2023.7.15		一等奖、二等奖、三等奖、优秀奖	http://www.cbpa.org.cn/ http://www.cadac.org.cn/			
6	工程建设行业BIM大赛	中国建筑工业出版社	2023.2.23 2023.3.31	2024.1.22- 2024.3.15	一等奖、二等奖、三等奖、优秀奖	http://www.cbpa.org.cn/ http://www.cadac.org.cn/	https://www.cbpa.org.cn/ https://www.cadac.org.cn/	(一) 网络赛：2024年1月21日18:00，请在平台“网络赛”区。 (二) 参赛报名：2024年1月22日至1月31日。 (三) 作品提交：2024年2月20日至2月31日。 (四) 作品提交：2024年4月9日下午。 (五) 作品提交：2024年6月下旬。 (六) 颁奖典礼：2024年7月上旬。	综合申报单位不能少于3家，且至少要有1家设计单位、1家施工单位、1家监理单位。
7	“筑匠杯”全国BIM技术大赛	工业和信息化部人才交流中心	2023.4.1- 2023.6.30	2024.2.1- 2023.6.30	金奖、银奖、铜奖、优秀奖	http://www.bim500.com/ http://www.cadac.org.cn/	http://www.bim500.com/ http://www.cadac.org.cn/	2024年3月1日—2024年6月30日，大赛面向全国征集作品，参赛单位可以以团队或个人的方式参赛。 2024年7月1日—2024年9月1日，组织作品评审。 2024年9月1日—2024年10月1日，组织颁奖典礼。 2024年11月，组织颁奖典礼暨颁奖典礼。	综合申报单位不能少于3家，且至少要有1家设计单位、1家施工单位、1家监理单位。

14.2 BIM 实施工作机制

14.2.1 BIM 实施团队人员配置

14.2.1.1 组织架构

项目成立项目 BIM 团队，BIM 技术负责人作为 BIM 实施团队负责人，并且设置土建、机电等各专业 BIM 工程师等，该团队负责将 BIM 成果应用到具体的施工工作中，并按不同专业，对 BIM 工作进行协调管理。

BIM 团队组织架构详见图 2.1。

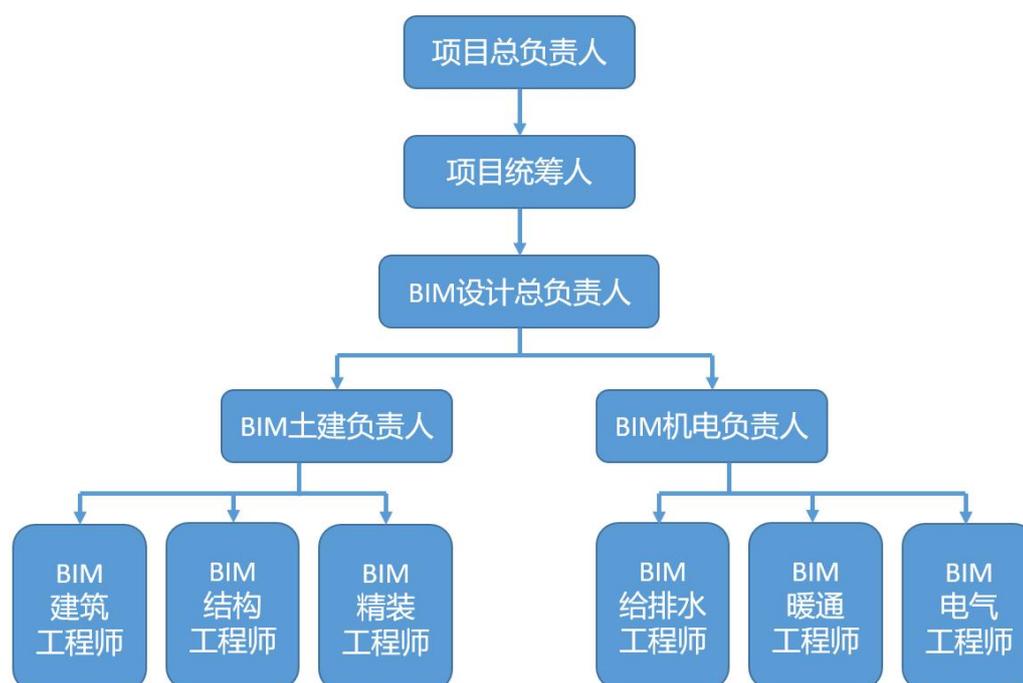


图 2.1 BIM 团队组织架构

14.2.1.2 岗位职责

我司将指派有施工经验及 BIM 管理经验的 BIM 负责人负责 BIM 工作的沟通及协调，定期组织并参与 BIM 工作会议。同时建立完整的可以胜任服务期内所有 BIM 工作的专业团队，该专业团队包含建筑、结构、给排水、暖通、电气等相关专业。岗位职责详见表 2.2。

序号	团队	管理职责
1	项目总负责	负责项目实施、监督项目进度、质量
2	BIM技术总负责	负责项目的执行和具体操作统筹、实施方案的制定,实施进度的把控,项目调研和全过程BIM的实施
3	BIM机电负责人	负责设计阶段机电BIM模型建立及设计BIM实施,专业技术协调管理,BIM服务内容的实施和沟通,及审核、协同机电专业的BIM模型。
4	BIM土建负责人	负责设计阶段土建BIM模型建立及设计BIM实施,专业技术协调管理,BIM服务内容的实施和沟通,及审核、协同机电专业的BIM模型。
5	土建BIM工程师	对本工程建筑结构专业建立并运用BIM 模型,进行土建模型深化及审核、模型整合、土建碰撞检查、土建深化设计、方案模拟、现场质量检查等。
6	机电BIM工程师	对本工程水、暖、电专业建立并运用BIM 模型,管线综合深化设计协调等工作,主要包括提供完整的暖通管道、系统机柜、完整的给排水及消火栓系统、喷淋系统的管道、阀门及管道附件、电气管路、终端设备等的Revit模型,以及主要的平面、立面、剖面视图和管道及设备明细表,以及平面视图主要尺寸标注。

表 2.2 团队岗位职责

14.2.2 BIM 实施软硬件资源配置

14.2.2.1 硬件配置

该项目实施前,根据项目特点及要求配置电脑,以满足 BIM 技术应用实施的条件,硬件配置详见表 2.3。

适用范围	操作工作站	移动工作站	BIM应用服务器	Oracle数据库服务器	BIM渲染服务器
CPU	英特尔®酷睿 i7 处理器	英特尔®酷睿 i7 处理器	英特尔®至强 E5 处理器	英特尔®至强 E5 处理器	英特尔®至强 E7 处理器
内存	32GB	16GB	64G	64G	256G
显卡	NVIDIA GTX 1080Ti	NVIDIA GTX 1060			NVIDIA GTX TITAN X

显示器	双显示器、24寸LED, 1920x1080分辨率	14寸LED液晶, 分辨率不低于1600x900	24寸LED, 1920x1080分辨率		24寸LED, 1920x1080分辨率
硬盘	256 SSD硬盘 2TB SATA硬盘	500GB SATA硬盘	4T, SAS盘 (C盘 200g/D盘 824g)	2T存储 (C盘 200g/D盘824g)	4T 固态硬盘, 300G*2 SAS
操作系统	Windows 7旗舰版 64位SP1 (SCHI)	Windows 7旗舰版 64位SP1 (SCHI)	winserver 2012resin	winserver 2012, ORACLE11g	winserver 2012
网卡	集成千兆网卡	集成千兆网卡	集成千兆网卡	集成千兆网卡	集成千兆网卡

表 2.3 硬件配置

14.2.2.2 软件配置

项目 BIM 模型和 BIM 应用, 不能限于单一软件, 软件的选择和使用遵循市场的需求及项目特点和要求制定, 并充分考虑软件之间的格式交换已经软件输出成果质量, 达到项目要求。

序号	应用类型	软件名称	软件版本
1	模型创建	AutodeskRevit	Revit 2020
2	模拟浏览	Navisworks	2020版
3	进度计划	Project	2013版及以上
4	施工模拟、BIM实施效果图、虚拟仿真漫游、项目建设过程演示动画	3DMAX、Navisworks、Fuzor、Lumion3D	Fuzor 2020 Lumion 10.0
5	协同管理	信息化协调管理平台	

表 2.4 软件配置

序号	配置名称	具体参数
1	局域网带宽	不低于1000Mbps

2	公共带宽	下载不低于200Mbps，上行不低于30Mbps
3	存储-系统	240G-SSD云盘
4	存储-数据	2TB高效云盘及以上
5	网络	专有网络（分配公网IP）

表 2.5 云服务器推荐配置

14.2.3 BIM 实施协同机制

14.2.3.1 BIM 协调形式

BIM 协调形式分为线上与线下两种方式：

（1）线上方式

项目日常协同工作应在 BIM 协同管理平台上通过线上流程进行处理。在平台尚未建立的项目前期，各参建方间日常协同工作可以通过电子邮件或微信方式进行，其中电子邮件应作为主要交流平台，微信仅作为辅助通信工具，重要的电子邮件沟通内容后期应移交至 BIM 协同管理平台。

（2）线下方式

对某些线上流程无法解决的重大问题可在 BIM 工作会议上集中解决，根据 BIM 实施管理工作需要，BIM 工作会议分为工作例会与 BIM 专题汇报会。

1) BIM 工作例会

BIM 工作例会作为 BIM 实施工作协调手段之一，协调解决各方 BIM 实施过程的配合问题。由 BIM 分包方主持召开，建设方、设计、施工、监理等方相关人员参会，建议每周一次。

2) BIM 专题会

BIM 专题会是根据项目实际需要不定期召开，会议由建设方发起、BIM 分包方主持，主要就 BIM 实施重大议题进行商议决策。

原则上，设计例会、工程例会、设计施工协调会等应当适时的引入 BIM 技术，将 BIM 作为项目管理的一

种常态化手段，形成共同围绕 BIM 工作的高效组织，由 BIM 分包方给出 BIM 咨询意见。

14.2.3.2 BIM 协调范围

BIM 协同管理平台或电子工作邮件等线上方式主要用于处理项目提资、进度管理、质量管理、安全管理、数字化移交等等日常协同工作。

BIM 专题会作为商议 BIM 重大问题的有效手段，其主要议事内容主要包括 BIM 重大专项研究课题的拟定、BIM 成果总结与申报等。

BIM 工作例会作为多方协作机制的协调、定期检查 BIM 实施成果，监督 BIM 实施进度的有效手段，其主要议事内容包括：

听取参建各方 BIM 完成情况汇报及未尽事宜，提出下一步工作意见与要求；

组织协调 BIM 各种工作接口问题，推动 BIM 工作顺利实施。

14.2.3.3 BIM 协调程序

项目线上议事方式可根据工作需要，随时发起线上任务，任务通过线上流程自动流转到相关责任人进行处理。BIM 专题会不定期召开，会议议题及议程由建设方在会议前 1 天通知 BIM 实施管理小组相关成员。BIM 工作例会定期召开，会议议题及议程由 BIM 分包方在会议前 2 天通知各参建方。

会后由 BIM 分包方负责编写会议纪要，在征求各方意见后正式发。

14.3 BIM 实施实施具体内容

14.3.1 建筑信息模型创建方案

14.3.1.1 项目文档管理

(1) 文档组成

项目过程中所产生的文件可分为三大类：接收文件、工作文件、成果文件。

项目实施过程中各参与方根据自身需求及实际情况对三类文件进行收集、传递及登记归档。其中接收

文件包括设计图纸、业主需求、国家地方法律、规范、标准、合同等；工作文件包含会议纪要、工作模型、工作周报等；成果文件包含 BIM 模型文件及 BIM 应用成果文件；按照合同约定节点及时提交给 BIM 总协调方。

(2) 文档组成

在项目实施过程中文件构架体系可参考下图所示：

- 项目名称（根目录）
 - 1 信息模型（信息模型文件夹）
 - 01—建筑结构信息模型（建筑结构专业信息模型）
 - 地下
 - 地上
 - 02—机电专业信息模型（机电专业信息模型）
 - 地下部分机电信息模型
 - 地上部分机电信息模型
 - 03—装配式建筑信息模型
 - 04—室外场地信息模型
 - 05—室内装修信息模型
 - 06—汇报和展示信息模型
 - 07—信息模型分析

图 3.1 BIM 项目文件管理构架

14.3.1.2 模型命名管理

(1) 项目文档命名

信息模型文件命名需包括项目所在地信息、项目名称信息、区域或单体信息、阶段信息、专业信息、楼层信息等，各项信息由专属代码表示，代码之间使用“-”连接。

模型文件命名格式：项目所在地代码_项目名称代码_区域或单体代码_阶段代码_专业代码_楼层代码_版本代码_日期代码。

(2) 模型构件命名

项目实施前期，为统一实施管理，应制定模型构件命名方式，模型中的构件命名应包括：构件类别、构件名称、构件尺寸，构件名称应与设计或实际工程名称一致。各专业构件命名详见 3.2.1

专业	序号	构件名称	命名原则
建筑	1	墙体	构件类型名称_厚度
	2	楼地面	构件类型名称_尺寸
	3	天花板	构件类型名称_尺寸
	4	门	构件类型名称_尺寸
	5	窗	构件类型名称_尺寸
	6	卷帘门	构件类型名称_尺寸
	7	栏杆扶手	构件类型名称_高度
	8	隔断	构件类型名称_尺寸
结构	9	结构柱	构件类型名称_截面尺寸
	10	结构梁	构件类型名称_截面尺寸
	11	结构墙	构件类型名称_厚度
	12	结构楼板	构件类型名称_厚度
	13	楼梯	构件类型名称_厚度
	14	基础	构件类型名称_尺寸
	15	预制板	构件类型名称_厚度
	16	预制柱	构件类型名称_截面尺寸
	17	预制梁	构件类型名称_截面尺寸

	18	预制墙	构件类型名称_厚度
	19	预制楼梯	构件类型名称_尺寸
给排水	20	管件	管件类型_连接方式
	21	管道	专业系统_管材
	22	管道附件	类型名称_型号_连接方式
	23	管道设备	类型名称_型号
	24	卫浴装置	按构件类型名称命名
电气	25	桥架	专业系统_管材
	26	桥架配件	配件类型_连接方式
	27	照明设备	配件类型名称
	28	电力设备	构件类型名称_型号_连接方式
暖通	29	风管	专业系统_管材
	30	风管道件	管件类型_连接方式_弯弧半径
	31	其他管件	管件类型_连接方式
	32	风管附件	管件类型名称_型号_连接方式
	33	风管末端	风管专业_型号_连接方式_结构尺寸
	34	其他末端构件	构件类型名称_型号_连接方式_结构尺寸
	35	风管设备	设备类型名称_型号_连接方式

幕墙	36	幕墙	幕墙类型_幕墙网格_嵌板类型
	37	龙骨	龙骨材质_截面尺寸
	38	嵌板	嵌板规格/厚度
	39	压顶、吊顶及收边	收边板类型
园林景观	40	地面	构件名称_材质_厚度
	41	沉降缝	构件名称_宽度_深度
	42	种植	植物名称_编号_胸径 (d) /冠径 (p) /高度 (h)
	43	灯具	灯具类型名称_尺寸_功率
	44	其他场地构件	构件类型名称_编号

表3.2.1 常见构件命名表

(3) 模型材质命名

材质的命名分类清晰，便于查找，命名参考设置应由材质“类别”和“名称”的实际名称组成。

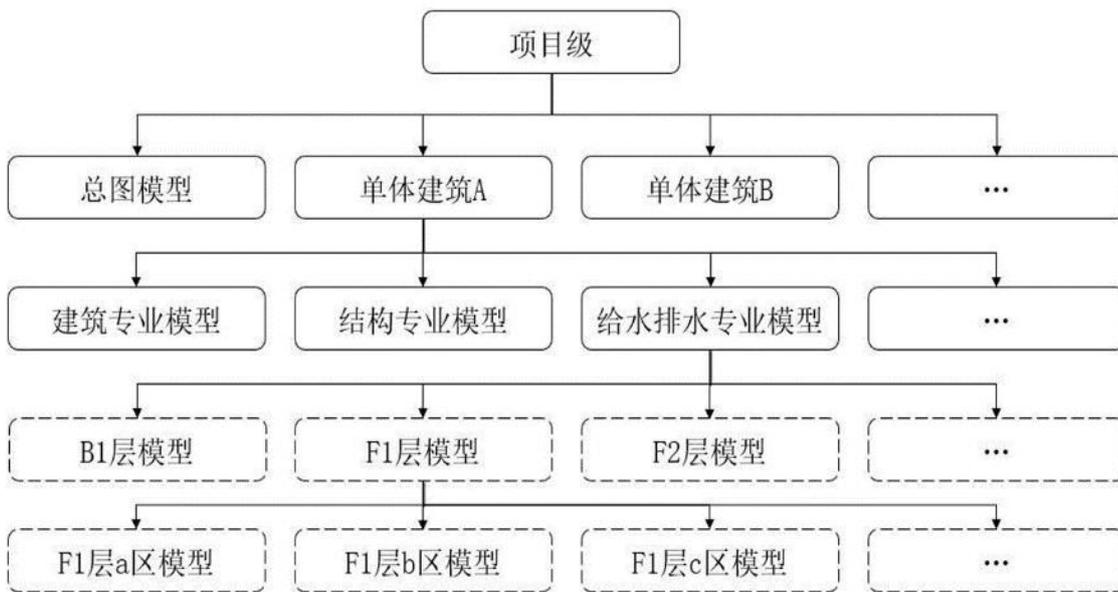
例如：玻璃—磨砂，现场浇筑混凝土—C30

(4) 模型楼层命名

楼层命名应与设计图纸保持一致

14.3.1.3 模型拆分与合成管理

BIM 模型应能实现按区域、单体、专业、系统、楼层、构件拆分，项目交付 BIM 模型成果至少应拆分至专业层级，拆分原则如下：



1. 按专业分类划分

项目模型按照专业分类进行划分。若有外立面幕墙部分，将作为子专业分离出来，相关模型保存在对应文件夹中。项目模型拆分专业为：土建（建筑结构），机电，幕墙外立面。

2. 按楼层划分

各专业模型需按楼层进行划分。

3. 按单体划分

项目按地上塔楼、商业和地下室拆分模型。

14.3.1.4 模型图形管理

应根据项目各参与方的企业标准及使用习惯制定项目的模型配色及线型要求，并应符合以下原则：

1. 具体实施根据项目要求而定，模型颜色应与设计图纸保持一致；
2. 模型二维配色及线型应清晰鲜明，符合出图标准要求；

3. 机电专业可根据系统划分三维配色体系，三维配色应采用不同色系方便区分不同系统分类。机电专业管线构件命名及配色不作强制要求。

14.3.1.5 单位坐标设置

项目信息模型应设置统一的坐标系统，应采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），绝对高程采用 1985 国家高程基准。

项目样板文件定义单位及坐标基本参数，设置参考内容如下：

序号	设置内容
1	项目单位为毫米
2	使用相对标高，±0.000 即为坐标原点 Z 轴坐标点
3	为所有 BIM 数据定义通用坐标系
4	建立“正北”和“项目北”之间的关系
5	依据施工图纸正确定位项目的地理位置和朝向。

表 3.3 信息模型单位、坐标要求

14.3.1.6 模型信息管理

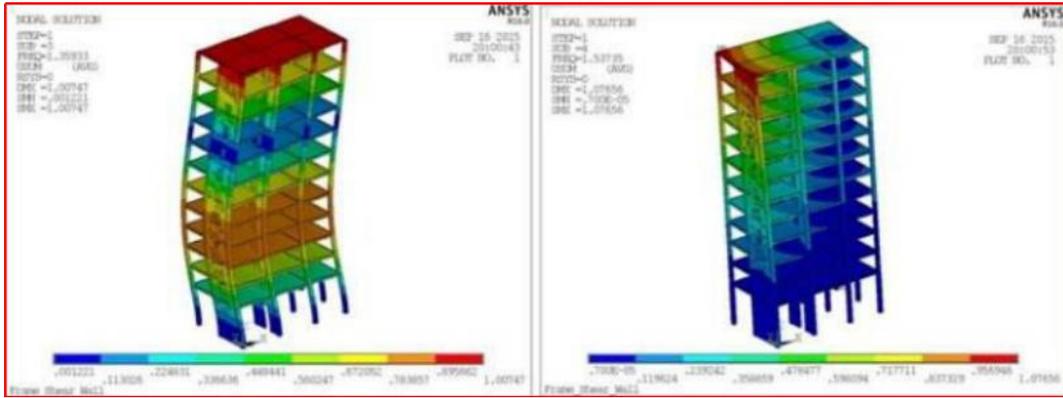
信息模型的创建应满足“深圳市人才安居集团公共住房全过程建筑信息模型交付标准”，BIM 模型应包含正确的几何信息和非几何信息，几何信息包括形状、尺寸、坐标等。非几何信息包括项目参数、设备参数、运维信息等。

14.3.2 建筑信息模型应用方案

14.3.2.1 建筑受力分析模拟

对一些措施的受力以及变形模拟采用 ANSYS 模拟，着重体现模拟的快捷性，取代传统的繁琐手算，另

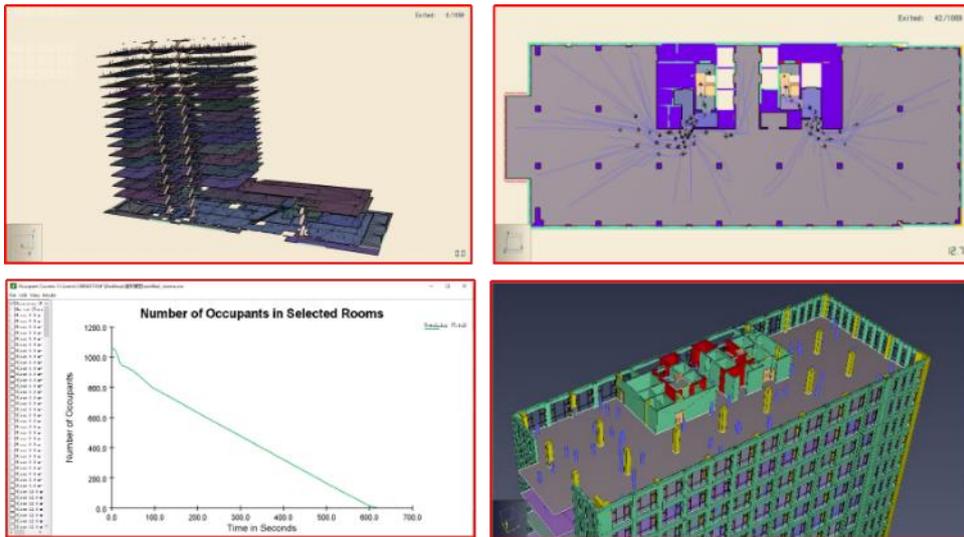
外可以更直观的利用 BIM 的思路来解决问题。



ANSYS 力学模拟

14.3.2.2 应急疏散模拟

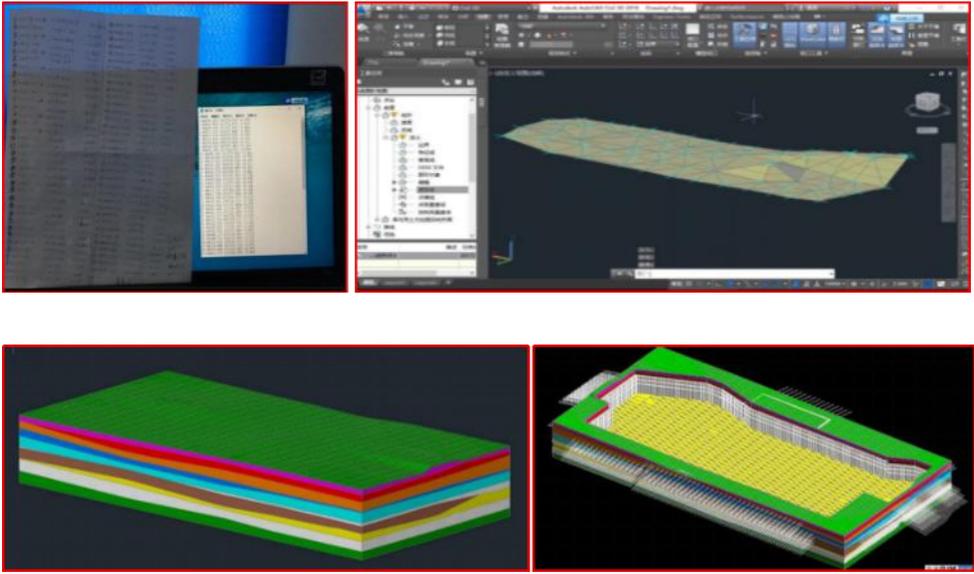
基于 pathfinder 软件的疏散逃生模拟，模拟逃生的实时情况，疏散拥堵情况，疏散用时模拟，据此进行设计的修改和完善。



Pathfinder 模拟

14.3.2.3 土方开发工程量控制

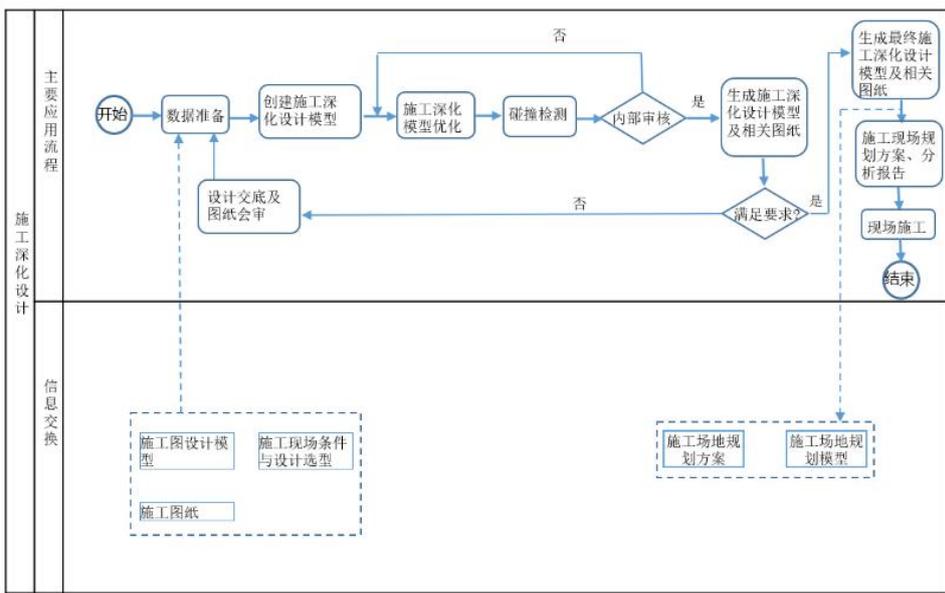
Civil3d 画钻探资料的三维画土方，测量挖成点数据，和对应设计数据做出对应 Civil3d 挖取量计算土方量。



地质土方算量与表达流程

14.3.2.4 设计阶段 BIM 模型搭建

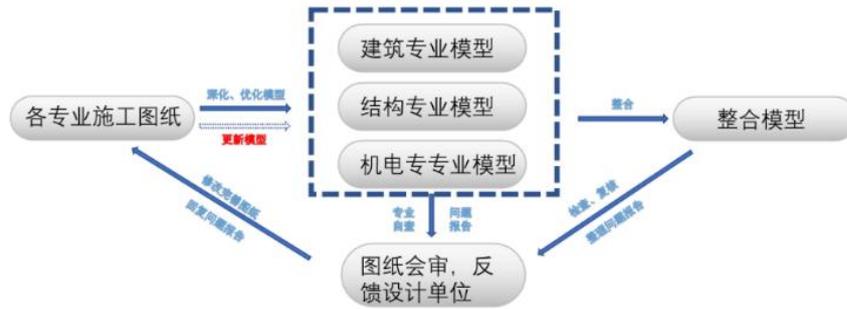
在施工准备阶段根据业主方提供的各专业施工图纸、施工方案及工艺等要求创建施工阶段 BIM 深化设计模型，将设计成果可视化，复核设计成果的美观度、设计的合理性等，提供设计检查优化报告，设计团队复核后调整设计图纸。并结合 BIM 可视化展示效果，对设计效果进行评价。以此循环，从而不断优化设计成果。并最终输出相应 BIM 图纸及其它成果文件指导现场实施。



BIM 深化设计流程图

14.3.2.5 设计图纸问题审查，问题报告反馈

在设计阶段，搭建设计阶段 BIM 模型过程中，对各专业设计施工图纸进行审查复核，并编制问题报告及优化建议，建设单位、设计单位，通过施工图纸会审会议确认上述图纸问题，并将确认需要设计修改的问题反馈给设计单位调整设计图纸，从而有效避免在施工过程中因设计图纸问题导致现场施工质量无法保证，提高设计图纸质量。



本项目施工图纸审查及问题报告反馈流程

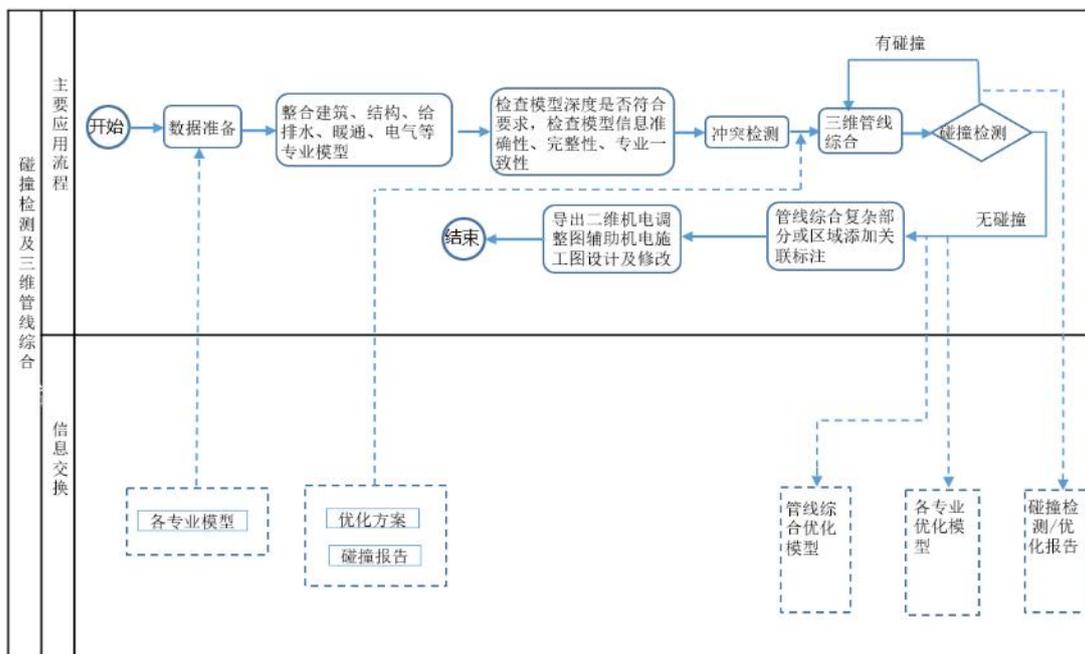
设计问题排查及设计优化常规项清单	
序列	设计问题排查列项
1	重点检查建筑门、窗及外立面构件是否与结构构件、管线冲突
2	墙楼户型生活阳台，烟道，燃气管道，热水器位置之间的空间位置关系合理性
3	卫生间使用空间紧凑性分析（结合机电管线）
4	阳台改造空调室外机位置及空调水管跟室内管线碰撞检查
5	消火栓安装方式及安装位置关系检查
6	塔楼与裙房屋面的造型衔接、管线转换问题分析
7	电梯厅空间（电梯门、吊顶、管线）分析；
8	坡道净高净宽、楼梯（是否有通风井开口或建筑门窗与楼梯的冲突等）、排烟井等
9	电梯、扶梯基坑建模是否正确；检查基坑下部的空间；
10	楼板开洞，建筑与结构是否一致；
11	重点检查夹层区域、土建风道的碰撞及净高问题；
12	如遇机电管线穿结构墙体，要检查结构图纸对应位置是否有标记开洞；
13	核查设备房、管井的门，密闭门、防爆门的底标高；
14	防火卷帘盒与结构的冲突；
15	竖井与结构梁的冲突（例如管道井、排风井等与结构梁的冲突）
16	重点核查有结构降板区域（建筑与结构的冲突、降板下部空间高度）
17	相同专业的管道合并共架，尽量避开主车道上空；
18	机电管线避开坡道位置；
19	机电管线避开人防门关闭区间内、防火卷帘上方；
20	立管位置应避开结构梁设计；
21	水管管井、风管管井内应考虑立管尺寸及间距，满足安装条件；
22	大管径空调水管应考虑间距问题，建议用双线表示，考虑保温厚度
23	机电管线路由顺梁翻绕
24	空调支管尽量上翻，避免下翻施工时焊渣堵塞
25	水管安装阀门时上装或斜装禁止阀门朝下安装，注意安装间距
26	管道穿越人防墙时，考虑阀门安装间距及套管留洞高度
27	强电桥架尽量采用小角度弯头连接，避免 90 度翻直弯
28	设计应注意管件实际大小，在图纸上预留充足的安装空间
29	要注意空调水主管管径 ≥ 500 时，注意管道焊接操作空间，槽钢斜撑支架安装空间对其他管线影响
30	无梁楼板带锥形柱帽时，柱边安装的消火栓支管要顺着柱帽安装；
备注：以上内容为主要排查项目，实际提交成果应包括且不限于以上项目内容。	

本项目施工图纸审查要点

14.3.2.6 BIM 机电管线深化及碰撞检测

在各专业图纸问题都销项，各专业 BIM 模型都更新完成以后，应结合施工工艺、支吊架安装、管线安

装、保温层安装、电缆敷设、桥架出线、维护检修、净高控制、经济美观等方面的因素，综合考虑，利用 BIM 软件三维可视化及可优化性特点，对机电模型进行管线综合深化。



本项目管线综合及碰撞检测流程

1. 管线综合深化需遵循以下基本原则：

- (1) 管线施工安装时，应先安装大管，后安装小管；先安装无压管，后安装有压管；先安装上层的电管、桥架，后安装下层水管。
- (2) 管线翻弯或转向排布时，应保持水平及竖直均在一条线上，且间距均匀。
- (3) 普通支吊架、综合支吊架与抗震支吊架设置合理，排布有序。
- (4) 车道上支架应布置在同一直线上，且凹凸面朝向一致。
- (5) 同一类管线（水管、桥架）集中排布，共用支架。



2. 各专业管线布置原则

(1) 暖通管线布置原则：

- 1) 风管应布置在车位上方；不得不在车道上方敷设时，应贴车道两侧柱子敷设。
- 2) 风管应避免穿越地下室坡道出入口区域，不应伸入汽车坡道内，不应穿越地下室车马厅，不宜穿越大堂、电梯厅。
- 3) 风管跨越车道时做上翻处理；若无法上翻，采取上反梁或压扁风管高度的做法。
- 4) 充分利用好汽车坡道作为进风口，减少送风机房数量。
- 5) 风机房选址应充分考虑上述要求；机房内风机数量根据风管路由是否顺畅而定。

(2) 电气管线布置原则：

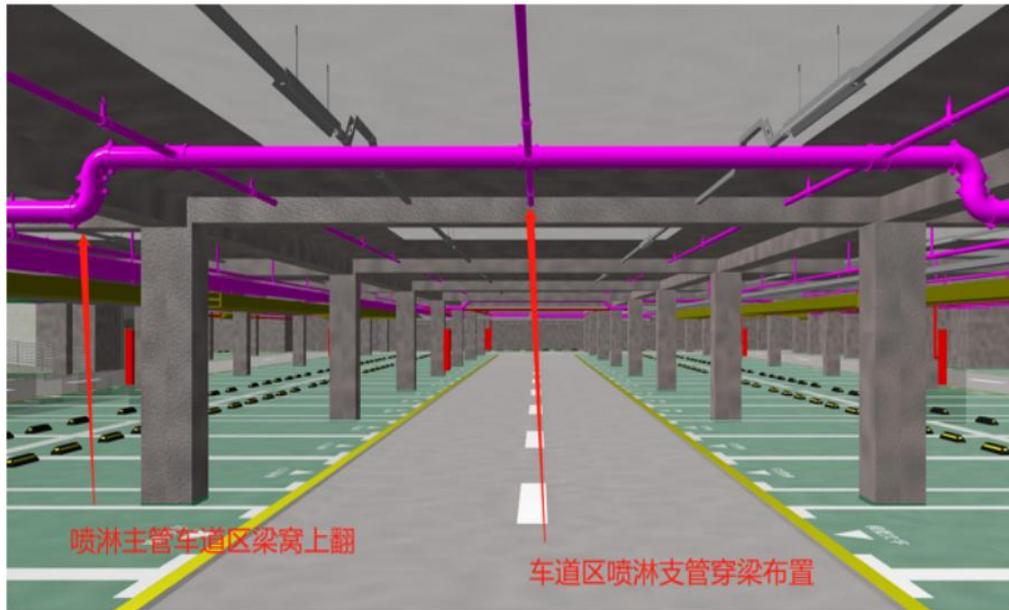
- 1) 桥架应布置在车位上方；不得不在车道上方敷设时，应贴车道两侧柱子敷设。
- 2) 桥架、线槽不宜穿越地下室车马厅、大堂、电梯厅。
- 3) 多根桥架跨车道时做V型翻弯处理，且应与水管、风管集中在一起跨越；若无法上翻，采取上反梁的做法，上反高度视周边管线交叉敷设要求而定。
- 4) 车位正后方墙上不宜设置强弱电箱，以免影响车位停放和车门开启；潜污泵控制箱宜设置柱子后面或柱子正对的墙上。

5) 车道上方照明桥架及灯槽应平行车道布置，结合照度及美观要求，可采用双排布置的方式。



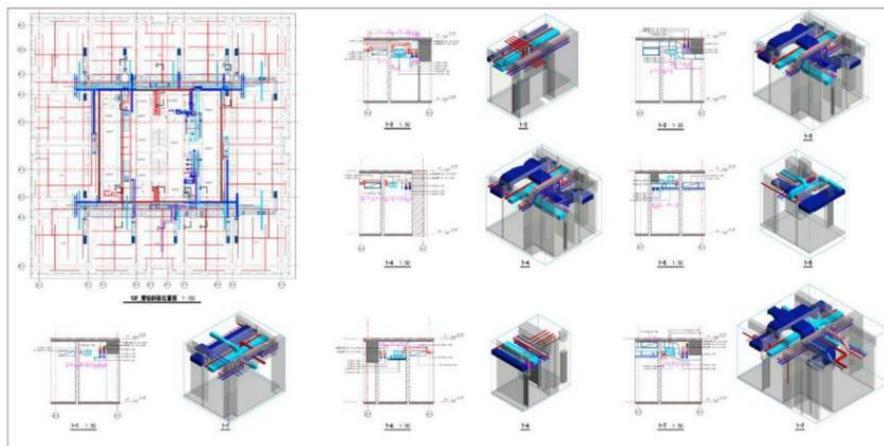
(3) 给排水管线布置原则：

- 1) 水管应布置在车位上方；不得不在车道上方敷设时，应贴车道两侧柱子敷设。
- 2) 水管从地库进入核心筒水井时应避开车马厅区域，不得不穿越车马厅时，应避开车马厅正中间，向左右两侧绕行，且应在该区域内减少管线交叉，保持横平竖直和底部齐平。
- 3) 水管应避让风管布置，应以布线美观、经济、少交叉、提高净高为原则。
- 4) 消防水泵结合器接入地下车库消防管道的位置应避开车道。
- 5) 水管阀门、附件及卡箍在保证功能时应兼顾美观，成排布置管道卡箍接口尽可能平行在同一直线上。
- 6) 消火栓箱不应设置在车马厅内。
- 7) 车库内喷淋主管应在车位上方贴梁边布置，跨车道时贴梁内侧上翻，车道上方喷淋支管从主管引出后沿车行方向敷设，宜采用穿梁方式安装，其他部位可贴梁底安装。



8) 车马厅喷淋主管贴墙边穿梁或梁下敷设，车马厅上方喷淋支管在每个梁格内接管，支管不宜跨越梁，无法满足上述要求时穿梁敷设。

9) 坡道喷淋干管应贴坡道边梁下敷设，坡道上方喷淋支管在每个梁格内接管，支管不跨越梁，否则穿梁敷设。



BIM 管线综合模型及三维、剖面视图

14.3.2.7 空间净高分析

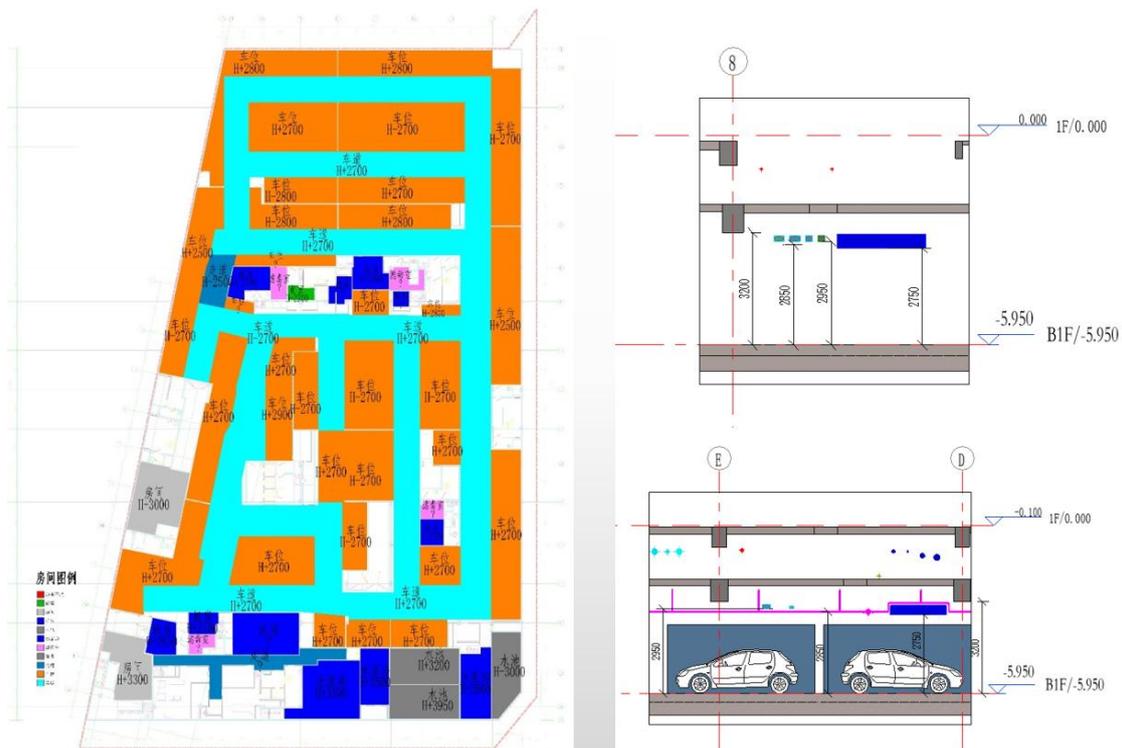
净高控制原则：

(1) 地下车库搬家流线从坡道入口、货车通道、各单元电梯厅附近卸货区域至车道出口，其净高不应小于 2.8m。

- (2) 普通车库坡道出入口、车行通道净高不应小于 2.3m；停车区域净高不宜小于 2.3m，不应小于 2.2m，特殊情况车尾区域局部净高可适当放宽，但不得小于 2.0m。
- (3) 机械车库停车区域净高不应小于 4.0m 。
- (4) 地下室设备房及设备通道净高应满足设备搬运需要不应小于 2.2m。
- (5) 地下一层车马厅、大堂、电梯厅净高不应小于 3.0m，地下二层及以下楼层车马厅、大堂、电梯厅净高不应小于 2.6m。
- (6) 净高计算时，应充分考虑管线的保温层厚度、风管防火包裹的厚度、宽度大于 1.2m 的风管下设喷头占用的高度以及各类管线支、吊架占用的高度。

根据业主方对项目特定使用空间（例如机房、通道、机电设备房、车库、坡道、车道、地下车位、货车通道等）的净高要求，对管线进行初步排布，进行复核检测，对不满足净高要求的部位，批注说明净高不满意原因或净高优化建议。

最终出具净高分析平面图及相关资料，为业主决策及室内设计提供准确有效的依据。



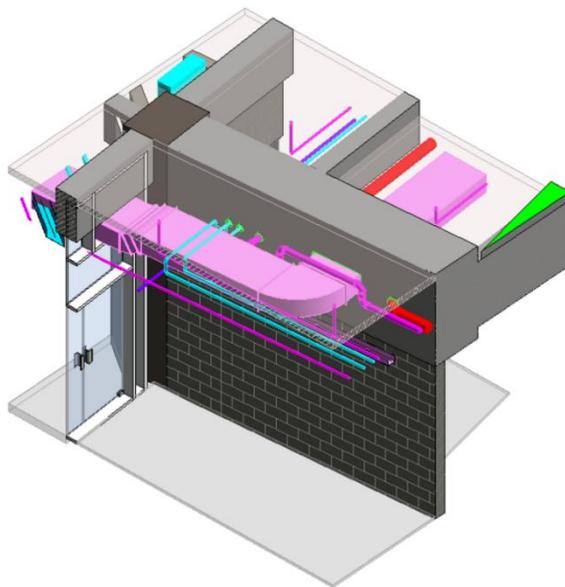
BIM 净高分析平面图



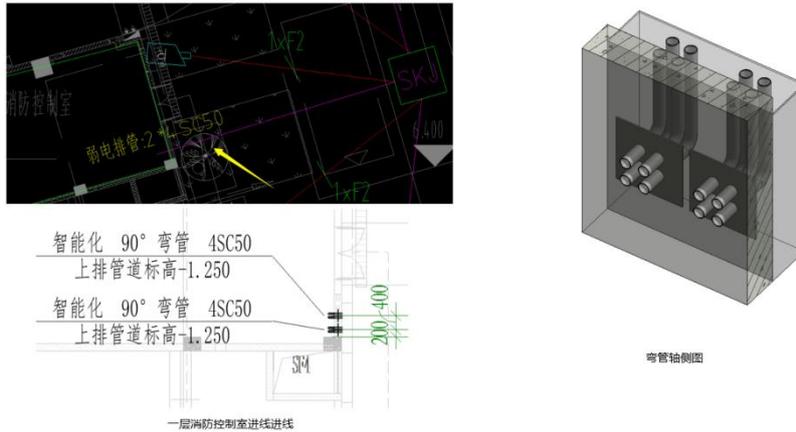
BIM 净高分析三维图

14.3.2.8 创建预留预埋模型并输出相应的预留预埋图纸

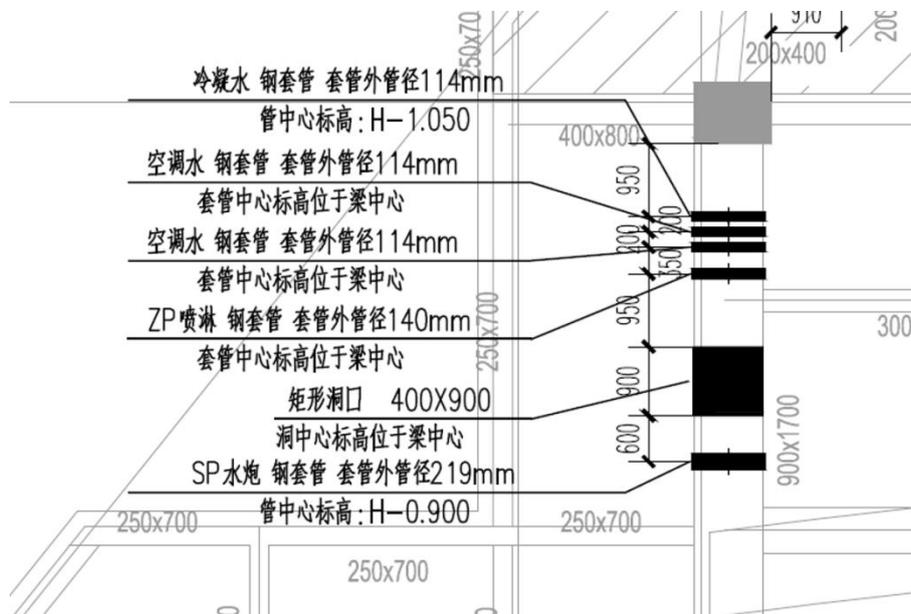
机电管线预留预埋一直以来都是设计及施工过程中的一个难点，传统的 CAD 图纸无法实现精细化的机电管线综合，尤其是公建项目，机电管线复杂繁多，基于 CAD 图纸的预留预埋点位大多都不准，施工过程中存在较多二次开洞的情况存在；故本项目在 BIM 管线综合工作完成以后会在土建 BIM 模型中直接创建机电管线预留套管及预留洞构件，输出精确的预留预埋图纸，从而避免上述情况出现，有效提高现场施工效率，降低建造成本，提升工程质量。



结构梁预留套管模型



基于 BIM 模型指导现场预留孔洞

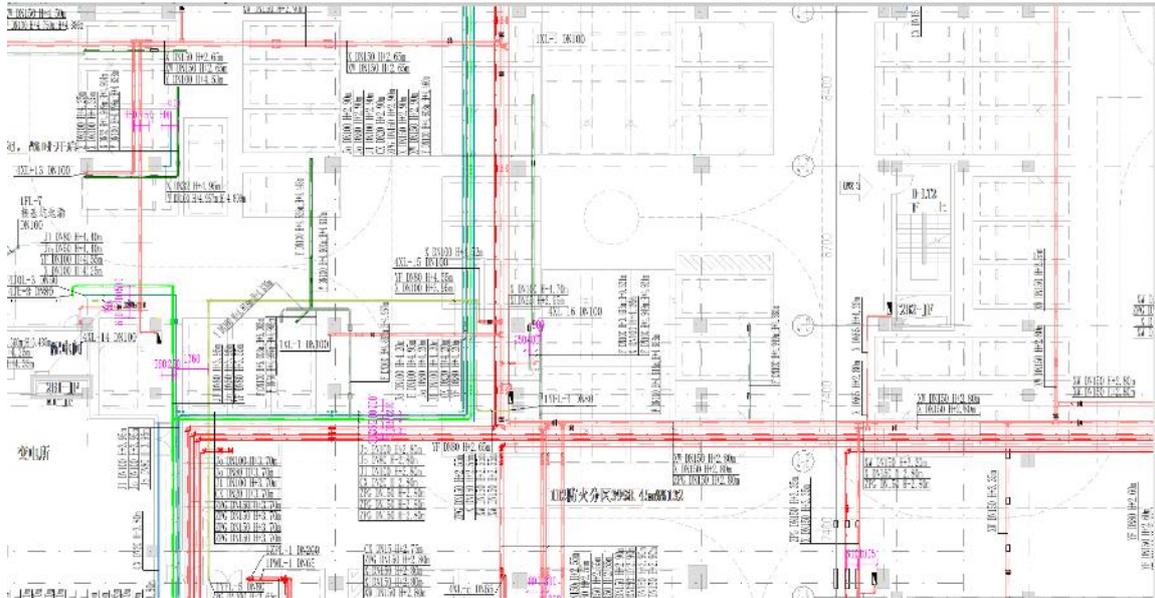


综合管线孔洞预留套管平面图

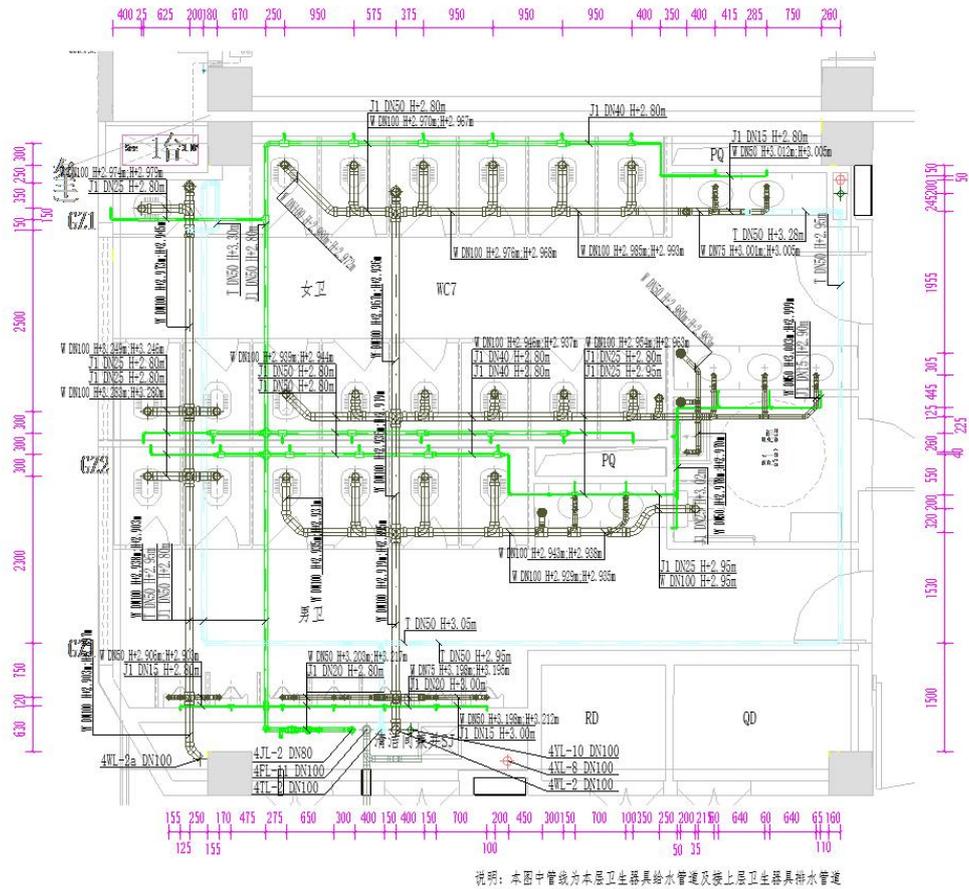
14.3.2.9 输出 BIM 深化机电管线定位图纸

BIM 成果能够真实有效的落地到项目现场，输出 BIM 深化图纸是必不可少的，现场一线劳务作业人员任是以平面图纸作为施工依据去放线定位，进行机电管线安装，因此，BIM 导出图纸的信息完整度及准确度将直接决定 BIM 工作在现场实施时的价值。

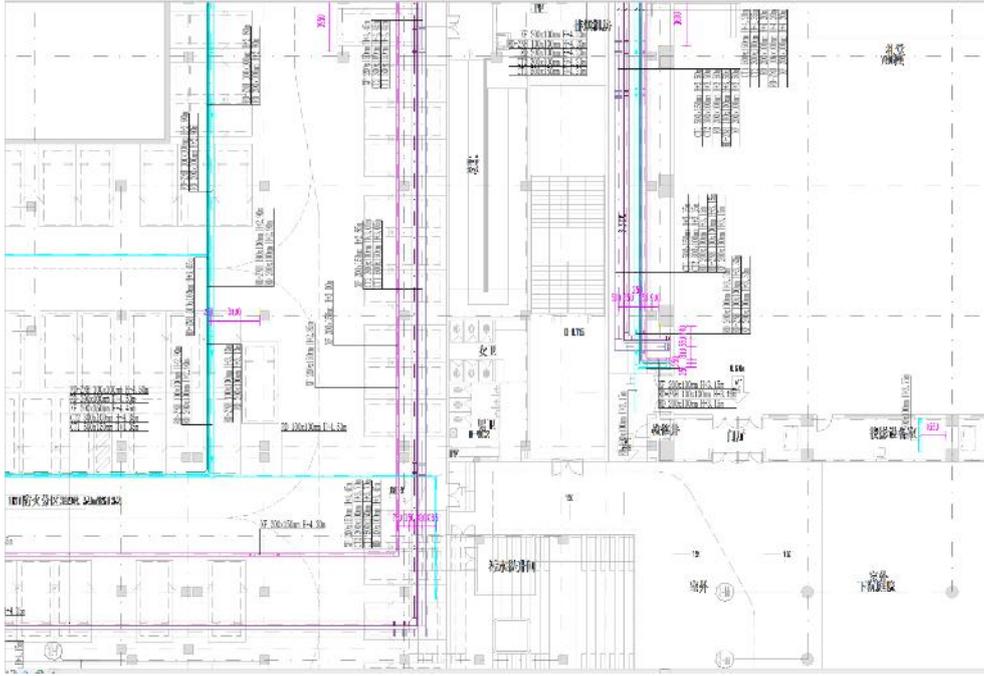
基于管线综合后的 BIM 模型，分专业、分系统标注并输出 BIM 深化机电管线安装图纸。以图纸为主，BIM 模型为辅，方能有效指导现场机电安装。



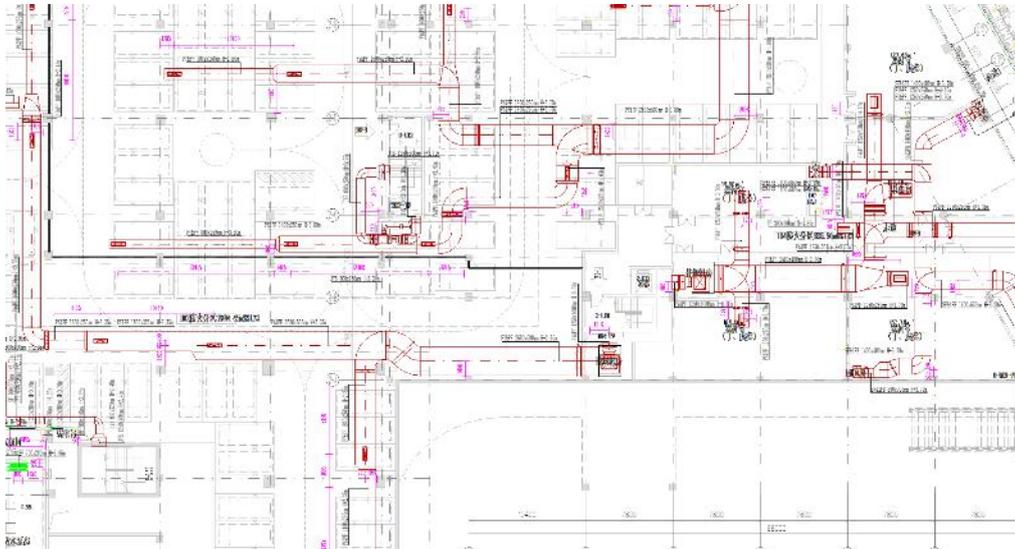
BIM 深化给排水专业管线定位平面图



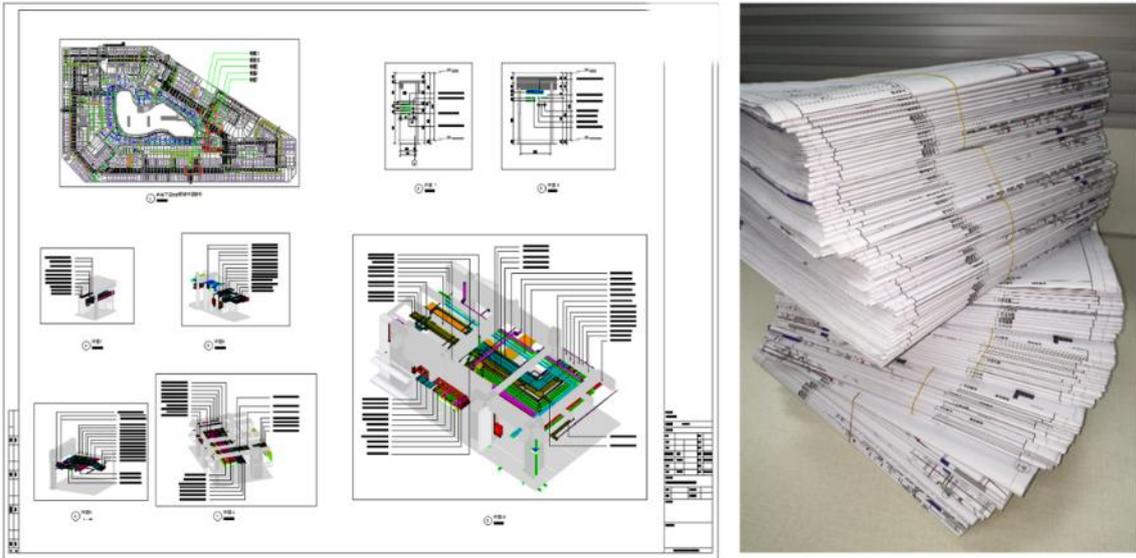
BIM 深化卫生间大样图



BIM 深化电缆桥架定位平面图



BIM 深化通风及防排烟管线定位平面图



BIM 深化管综平面图

14.3.2.10 基于 BIM 模型的工程量统计及相关应用

BIM 软件可以对模型中构件的种类、材质、数量、特性等进行统计并生成工程量统计报表，给工程造价及施工阶段的材料采购提供可靠的依据，且明细表中的构件信息跟模型是实时同步更新的，这就极大的减少了施工现场做材料采购计划时算量的人力成本及时间成本，给工程造价及施工阶段的材料采购提供可靠的依据。

利用 BIM 模型快速输出工程量清单，可作为现场编制材料采购计划的依据，可节省大量算量的人力及时间成本。

分类统计不同进度节点相对应的 BIM 模型工程量清单，与当时的如材料入库清单与出库清单做对实时对比分析，可有效控制材料损耗；亦可有效进行工程成本核算。

<项目明细表>				
A	B	C	D	E
类型	结构材料	厚度 (mm)	长度 (m)	体积 (m³)
建筑-玻璃墙-100mm	玻璃、透明玻璃	100	104.78	39.30
建筑-玻璃墙-200mm	玻璃、透明玻璃	200	51.73	1.57
建筑-花池-蒸压加气砼砌块-100mm	蒸压土砌块	100	5766.81	205.57
建筑-蒸压加气砼砌块-100mm	蒸压土砌块	100	3933.57	1317.01
建筑-蒸压加气砼砌块-150mm	蒸压土砌块	150	8.53	0.68
建筑-蒸压加气砼砌块-200mm	蒸压土砌块	200	18348.98	11644.41
建筑-蒸压加气砼砌块-240mm	蒸压土砌块	240	151.62	142.52
建筑-蒸压加气砼砌块-370mm	蒸压土砌块	370	53.92	88.73
建筑-轻钢隔墙-100mm	蒸压土砌块	100	291.62	111.33
建筑-造型-蒸压加气砼砌块-100mm	蒸压土砌块	100	283.40	21.26
建筑-造型-蒸压加气砼砌块-200mm	蒸压土砌块	200	20.85	17.73
建筑-造型-蒸压加气砼砌块-250mm	蒸压土砌块	250	16.56	18.69
建筑-造型-蒸压加气砼砌块-400mm	蒸压土砌块	400	36.95	57.72
总计: 5610			29089.29	13672.54

土建专业构件工程量统计

<01MEP-管道工程清单>			
A	B	C	D
专业系统	管材类型	直径 (mm)	长度 (m)
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	15	1357.42
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	20	719.31
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	25	354.77
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	32	298.06
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	40	800.12
01给水-室内生活给水系统	不锈钢管-卡压	50	446.97
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	15	14.32
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	20	54.50
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	25	1.12
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	32	4.64
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	40	14.10
01给水-室内生活给水系统(加压1区)	不锈钢管-卡压	50	39.30
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	15	16.20
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	20	576.35
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	25	78.50
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	32	103.90
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	40	371.09
01给水-室内生活给水系统(加压2区)	不锈钢管-卡压	50	243.69
01给水-室内生活给水系统(加压3区)	不锈钢管-卡压	15	13.77
01给水-室内生活给水系统(加压3区)	不锈钢管-卡压	25	18.47

机电专业构件工程量统计

14.3.2.11 机房深化设计

在设计阶段建立机房 BIM 模型，对机房内设备及管线进行深化设计，确定设备及设备基础位置，管线位置，支吊架形式及安装位置，明确设备运输吊装路线，安装顺序，并输出安装平面图，剖面图，大样图，指导机房机电设备及管线施工。



泵房 BIM 机电模型

14.3.2.12 室外园林景观

依据设计图纸，完成室外景观道路完成面效果模型。利用 lumion 等场地渲染软件中丰富的植物种类、附属构建，快速创建园林景观和道路等建筑附属物并最终形成景观模型。并复核各道路之间的组织规划是否合理，楼梯、踏步、各类景观小品、树池等相互之间的碰撞检查、优化等。



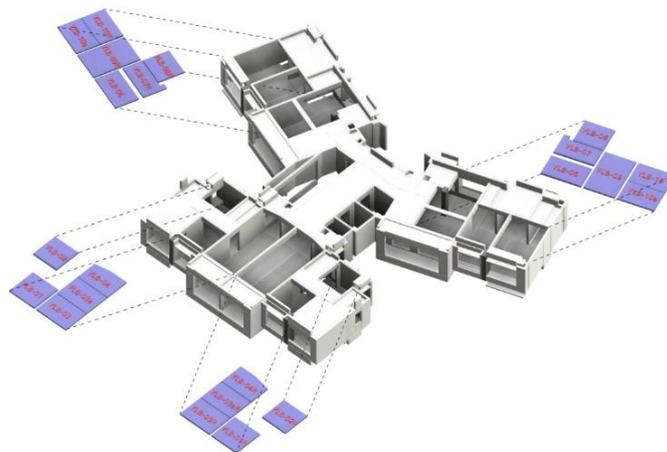
14.3.2.13 创建精装 BIM 模型

精装部分建模根据项目需求，建模内容一般为墙面装饰、天花吊饰、地面铺装、室内门窗、部分软装、装饰性的构件及效果类构件。一般不涉及内部构造、五金件等构件的三维模型绘制，三维的直观性可以降低施工人员的经验要求。



14.3.2.14 装配式设计 BIM 应用

方案设计阶段：3D 构件拆分设计。在项目方案设计阶段建立 BIM 模型，不同的预制构配件在模型平台上进行预拆分，能够初步确定构件外形尺寸，为工厂生产、运输、吊装等工序提供前期的准备工作。碰撞检测：施工图阶段完成机电管线在建筑碰撞检测，检查设计中预制构件上预留孔洞、预埋线盒等是否正确、准确。



标准层预制楼板分布

14.3.3 建筑信息模型交付方案

14.3.3.1 BIM 交付数据检查

模型在交付前必须进行模型交付数据的检查，主要是进行模型正确性、准确性、可指导施工程度的检查。本项目首先由相关职能岗位技术员根据施工图纸和现场实际进行 BIM 模型的规范性检查，然后由各专业 BIM 技术员自身、互相进行模型外观和模型元素检查，最后由 BIM 协调员组织对上述检查出的问题进行整改后进行碰撞检查，若仍发现问题，参照图纸和现场继续调整，直到满足实际要求为止。BIM 模型交付数据检查流程详见图 3.1

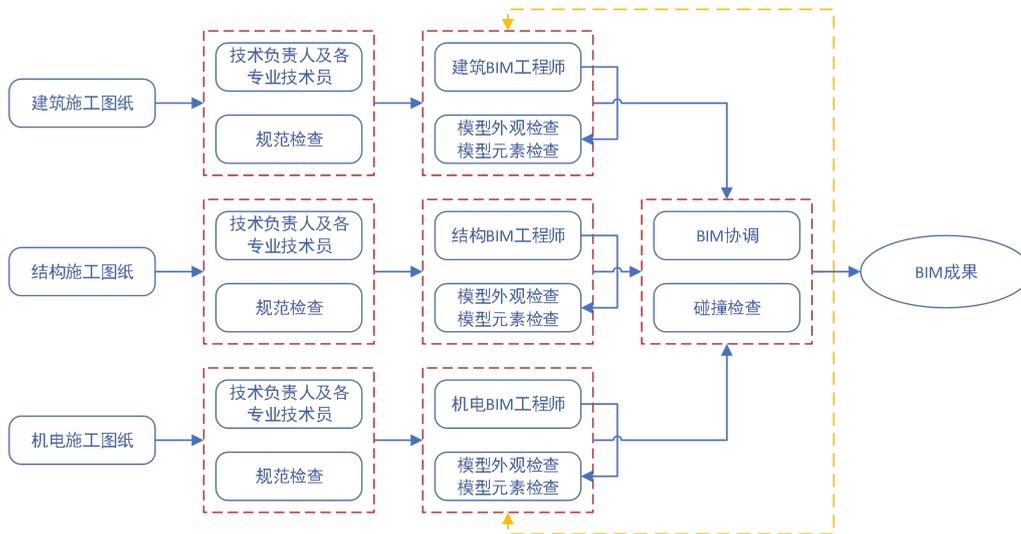


图 3.1 BIM 模型交付数据检查流程

14.3.3.2 BIM 成果交付模式

(1) 初步设计阶段的交付物内容

- 1) BIM 各专业设计模型：应提供各专业 BIM 初步设计模型。
- 2) BIM 综合协调模型：应提供综合协调模型，重点应用于进行专业间的综合协调及完成优化分析工作。
- 3) BIM 浏览模型：与方案设计阶段类似，应提供由 BIM 设计模型穿件的带有必要工程数据信息的 BIM 浏览模型。
- 4) 建筑分析模型及报告：应提供能量分析模型、照明分析模型及生成的分析报告，并根据需要及业主要求提供其他分析模型及分析报告。

5) 可视化模型及生成文件：应提交基于 BIM 设计模型的表示真实尺寸的可视化展示模型，及其创建的室内外效果图、场景漫游、交互式实时漫游虚拟现实系统、对应的展示视频文件等可视化成果。

6) 由 BIM 模型生成的二维视图：该阶段有 BIM 模型生成的二维视图的重点应是通过二维方式绘制的比较复杂的剖面图、立面图等视图，对于总平面图、各层平面图等建议由 BIM 模型直接生成。

(2) 施工图交付阶段的交付物内容

1) BIM 专业设计模型：应提供最终各专业 BIM 设计模型。

2) BIM 综合协调模型：应提供综合协调模型，重点应用于进行各专业间的综合协调，及检查是否在为设计错误造成无法施工等情况。

3) BIM 浏览模型：与方案设计阶段类似，应提供由 BIM 设计模型创建的带有必要工程数据信息的 BIM 浏览模型。

4) BIM 分析模型及报告：应提供最终的能量分析模型、最终照明分析模型、成本分析计算模型及生成的分析报告，并依据需要及业主要求提供其他分析模型及分析报告等。

5) 可视化模型及生成文件：应提交基于 BIM 设计模型的表示真实尺寸的可视化展示模型，及其穿件的室内外效果图、场景漫游、交互式实时漫游虚拟现实系统、对应的展示视频文件等可视化成果。

6) 由 BIM 模型生成的二维视图：在经过碰撞和设计修改，消除了相应错误以后，可根据需要通过 BIM 模型声称或更新所需的二维视图，如剖面图、综合管线图、综合结构留洞图等。对于最终的交付图纸，本阶段可将视图导出到二维环境中再次进行图面处理，其中局部详图可不作为 BIM 交付物，在二维环境中直接绘制，或在 BIM 软件中进行二维绘制。

根据项目进度及成果提交节点，BIM 成果交付内容详见下表。

14.3.3.3 BIM 模型交付要求

施工图设计阶段提交成果一览表

序号	BIM 实施成果 (勾选)	成果类型	完成时间
----	---------------	------	------

1	施工图设计信息模型	模型	与图纸同时提交
2	孔洞预留及套管预埋施工图设计信息模型	模型	与设计进度一致
3	碰撞检查报告	模型、文档、图片	与施工图设计信息模型一起提交
4	净空净高分析报告	文档、图片	与施工图设计信息模型一起提交
5	装配式 BIM 应用	模型、文档	与施工图设计信息模型一起提交
6	机电管线综合排布	模型、文档	与施工图设计信息模型一起提交
7	施工图设计阶段模型自审报告	文档	与施工图设计信息模型一起提交
8	施工、竣工信息模型审查报告	文档	收到竣工信息模型后 10 个工作日内完成
9	漫游模拟	视频	与设计进度一致
10	工程量统计	文档	与设计进度一致
11	其他实施方案提及的成果		

交付物深度规范应遵循“适度”的原则，包括三个方面的内容：模型造型精度、模型信息含量、合理的构件范围，同时，在能够满足 BIM 应用需求的基础上尽量简化模型。适度创建模型非常重要，模型过于简单，将不能支持 BIM 的相关应用需求；模型构建得过于精细，超出应用需求，不仅带来无效劳动，还会出现因模型庞大而造成软件运行效率下降等问题。各专业 BIM 模型交付深度要求详见表 3.3-1 至 3.3-6。

	初步设计阶段模型	施工图设计阶段模型
场地	<p>保留的地形、地物；</p> <p>场地四邻原有及规划道路的位置和主要建筑物及构筑物的位置、层数、建筑间距；</p> <p>拟建建筑物、构筑物的位置，其中主要建筑物、构筑物应包括位置、尺寸和层数；</p> <p>道理、广场的位置，停车场及停车位、消防车道及高层建筑物消防扑救场地的布置；</p> <p>绿化、景观、及休闲设施的布置示意图；</p> <p>场地四邻的道路、地面、水面及其高度关系；</p> <p>主要建筑物和构筑物的室内外设计高度；</p> <p>场地的地面坡度及护坡、挡土、排水沟；</p>	<p>保留的地形、地物；</p> <p>场地四邻原有及规划道路的位置和主要建筑物及构筑物的位置、层数、建筑间距</p> <p>广场、停车场、运动场地、道路、维护、无障碍设施、排水沟、挡土墙、护坡等的布置；</p> <p>拟建建筑物的、构筑物的位置，其中主要建筑物应包括形状、位置、尺寸和层数；</p> <p>场地内的综合管线布置。</p>
建筑	<p>承重结构的形式、定位、及尺寸以及主要承重结构构件，如内外承重墙、柱网、剪力墙</p> <p>主要结构和建筑构造的配件、如非承重墙、壁柱、地面、楼板、吊顶、梁、柱、内外门窗（幕墙）、天窗、楼梯、电梯、自动扶梯、中庭、夹层、平台、阳台、雨棚、地沟、地坑、台阶、坡道、散水、明沟等；</p> <p>主要建筑设备、如水池、卫生器具等与设备专业有关的设备及位置；</p> <p>其他专业需要的竖井，如电梯井、管道井等，以及楼板及承重墙上较大的洞口；</p>	<p>墙（柱）体，包括内外墙、柱的位置，墙体厚度及壁柱尺寸，墙体（主要为填充墙、承重砌体墙）预留洞的位置及尺寸；</p> <p>各层楼板、夹层、预留孔洞和通气管道、管线竖井、烟囱、垃圾道等的位置及尺寸；</p> <p>楼梯（爬梯）、电梯、自动扶梯及步道等建筑构件的位置；</p> <p>主要建筑结构和建筑构造部件，如中庭、天窗、地沟、地坑、重要设备或设备机座、各种平台、夹层、阳台雨棚、台阶、坡道、散水、明沟等的位置、尺寸；</p> <p>主要建筑设备和固定家具，如卫生器具、雨水管、水池、台、橱、柜、隔断等的位置；</p> <p>屋面结构，如女儿墙、檐口、天沟、屋顶、雨水口、变形缝、楼梯间、水箱间、电梯机房、天窗及挡风板、屋面上的人孔、检修梯、室外楼梯和垂直爬梯，及其他构筑物的位置；</p> <p>每楼层的防火分区和防火卷帘门的位置及安全出口的位置示意。</p>

表 3.3-1 建筑专业的 BIM 模型交付物深度

	初步设计阶段模型	施工图设计阶段模型
结构	<p>基础结构，包括基础结构型和主要基础构件的尺寸及布置；</p> <p>上部结构，承重墙、柱、梁、板的布置及主要结构构件尺寸；</p> <p>结构主要或关键性节点、支座的位置示意图；</p> <p>结构单元划分（结构伸缩缝、沉降缝、防震缝）及后浇带的位置和宽度；</p> <p>标准层、特殊楼层及结构转换层的结构布置及主要构件尺寸；</p> <p>楼板、承重墙、梁上预留孔洞的位置及尺寸；</p> <p>特殊结构部位的构造；</p>	<p>基础，包括基础的形状、位置和尺寸及基础的埋置深度，箱基、筏基和一般地下室的地板厚度；</p> <p>地下室及人防个部分墙体的厚度；基础构件（包括承台、基础梁等）的位置、尺寸，地沟、地坑、和已定设备基础的位置、尺寸等；</p> <p>楼面结构，包括：梁、板、柱、剪力墙、抗震构造柱的位置及尺寸，预留孔洞及买件的位置，女儿墙或女儿墙构造柱的位置及尺寸；</p> <p>每层楼体结构形式（梁式或板式）、布置及尺寸；</p> <p>特种结构的构筑物，如水池、水箱、烟囱、烟道、管架、地沟、挡土墙、筒仓、大型或特殊要求的设备基础、工作平台等；</p> <p>钢筋（根据实际情况确定是否要建模）。</p>

表 3.3-2 结构专业的 BIM 模型交付物深度

	初步设计阶段模型	施工图设计阶段模型
供电系统	<p>变、配电系统，包括高低压开关柜、变压器、发电机、控制屏、直流电源及信号屏等设备的体量模型及安装位置。</p>	<p>1、变、配电站，包括变压器、发动机、开关柜、控制柜、直流及信号柜、补偿柜、支架、地沟、防雷保护及接地装置等的简略模型及安装位置、安装尺寸</p> <p>2、高低压供配电系统，包括配电箱、控制箱的简略模型及布置，以及高低压输电线路的连接布置</p> <p>3、竖向配电系统，以建筑物、构筑物为单位，自电源点开始至终端配电箱止，按所处的相应楼层分别布置所需的供配电设备及装置（设备及装置可以简略模型表示）</p>
照明系统	<p>照明系统，包括照明灯具、应急照明灯、配电箱（或控制箱）的体量模型及位置，不需连线</p>	<p>配电箱、灯具、插座、开关、线路的布置。（其中配电箱以简略模型表示，而灯具、开关、插座等小型装置用通用的模型构件示意性表示即可，不需创建详细的模型构件）</p>
消防及	<p>消防及安全系统控制室，及设备的体量模型及布置，如火灾自动报警系统、</p>	<p>火灾自动报警系统，包括消防控制室设备的简略模型及布置；各层消防装置及器件（探测器、报警器等）的布点、连</p>

安全系统	安全技术防范系统	<p>线；</p> <p>安保监控系统、巡更系统、传呼系统及车辆管理系统等控制室设备的简略模型及布置，监控、传感设备及器材的简略模型及布置</p> <p>防雷、接地系统，包括避雷针、避雷带、引下线、接地线、接地极、测试点、断接卡等的简略模型及布置</p>
信息系统	信息系统控制室及设备的布置，如有电视和卫星电视接收系统、广播、扩声与会议系统、建筑设备监控系统、信息系统（计算机网络和通信网络）	电视系统、通信网络系统（电话、广播、会议等）、计算机网络系统等的机房主要设备简略模型及布置

表 3.3-3 电气专业的 BIM 模型交付物深度

	初步设计阶段模型	施工图设计阶段模型
建筑室外给排水	<p>各类水专业泵房及水处理机房、热交换站、水池、水箱等用房的布置；</p> <p>给水排水管道布置；</p> <p>给水排水构筑物，如闸门井、消火栓井、水表井、检查井、隔油池、沉砂池、化粪池的体量模型、位置及尺寸表示；</p> <p>消防系统、中水系统、冷却循环水系统、重复用水系统、雨水利用系统等设备的体量模型、布置以及主要管道布置</p>	<p>各类水专业泵房及水处理机房内的设备简略模型及安装位置，相应的管道、阀门、管件、附件、仪表、配电、起吊设备的简略模型及其相关位置、定位尺寸；</p> <p>给水排水管网及构筑物的简略模型及位置尺寸；</p> <p>其他给水排水建筑物、构筑物，包括检查井、闸门井、消火栓井、集水井、计量设备、转换闸门井等的简略模型及定位尺寸；</p> <p>输水管线及附属设备、闸门等的简略模型及其安装位置、尺寸；</p> <p>个建筑物、构筑物内设备的简略模型位置、安装尺寸；</p> <p>水塔、水池的简略模型及布置，配管布置及管径；</p> <p>循环水构筑物（包括设备用水、冷却塔等）的设备简略模型及布置</p>

建筑室内给水排水	<p>给水排水底层、地下室底层、标准层、管道和设备层的管道布置，应表示室内外引入管和排出管的位置、管径；</p> <p>各类机房及水设施，如给水系统、排水系统、各类消防系统、循环水系统、热水系统、中水系统、热泵水系统、太阳能和屋面水利用系统等的设备，干管的体量模型及其布置</p>	<p>各楼层给水排水、消防给水管布置、立管布置及各用水管布置、管道穿剪力墙处的位置、预留孔洞尺寸等；</p> <p>底层平面表示引入管、排出管、水泵接合器管道等与建筑物的位置关系、穿建筑外墙管道的管径、位置等；</p> <p>室内给水排水干管的水平、垂直通道；</p> <p>所有用于排出地面水的地漏；</p> <p>各楼层卫生设备和其他用水设备的连接，消防栓箱、喷头布置</p>
----------	--	--

表 3.3-4 给水排水专业的 BIM 模型交付物深度

	初步设计阶段模型	施工图设计阶段模型
暖通系统	<p>通风、空调及防烟系统主要设备的体量模型及布置，主要管道、风道所在区域和楼层的布置以及体系主要附件的体量模型及布置；</p> <p>风道井、水管井及竖向风道、立管干管的布置</p>	<p>设备基础、主要连接管道和管道附件的简略模型及其安装位置和主要安装尺寸；</p>
通风空调系统	<p>通风、空调及排烟系统主要设备的体量模型及布置，主要管道、风道所在区域和楼层的布置以及系统主要附件的体量模型及布置；</p> <p>风道井、水管井及竖向风道、立管干管的布置；</p>	<p>通风、空调、制冷设备（如冷水机组、新风机组、空调器、冷热水泵、冷却水泵、通风机、消声器、水箱等）的体量模型及安装位置；</p> <p>连接设备的风道、管道的位置、尺寸及走向，管道附件（各种仪表、阀门、柔性短管、过滤器等）的简略模型及安装位置；</p> <p>通风、空调、排烟风道的位置尺寸，主要风道的准确位置、标高及风口尺寸，各种设备及风口安装的定位尺寸和编号，消声器、调节阀、防火阀等各部件的简略模型和安装位置；</p> <p>风道、管道、风口、设备等与建筑梁、板、柱及地面的位置尺寸关系，墙体预埋件及预留洞的位置和尺寸；</p> <p>大型设备吊装孔及通道等的位置和尺寸</p>

表 3.3-5 暖通专业的 BIM 模型交付物深度

	模型深度	备注
建筑专业	各楼层的房间、设备间、管廊、墙体、门窗、幕墙、电梯、楼梯等	
结构专业	柱、梁、屋顶、楼板、剪力墙等 如采用了某些对管线布置影响很大的特殊结构形式，需按照真实的结构形式和尺寸仔细创建精确的模型，如：在地下室使用了较厚的无梁楼盖，结构柱有柱帽等	模型内容应有所侧重，最重要的是结构梁，还需注意常见的结构降板对管线综合的影响，对于不影响管线综合协调的细节和其他构件可简化处理或省略
机电专业	送风管、排风管、给水管、排水管、喷淋水管、动力桥架、照明桥架等	应按照各设备专业的施工要求分系统进行，各系统可设置不同颜色以便区分

表 3.3-6 用于管线综合协调的 BIM 模型交付物深度

14.3.4 建筑信息模型审核方案

14.3.4.1 BIM 模型审核内容

(1) 项目实施各阶段前期准备工作交付成果审核

审核节点：项目实施各阶段前期准备工作完成节点。

审查依据：《深圳市人才安居集团公共住房全过程建筑信息模型交付标准》和《深圳市人才安居集团公共住房全过程建筑信息模型数字资产交付标准》、BIM 项目实施方案。

审核形式：项目前期准备协调会。

审核人员：业主各阶段相关负责人、BIM 实施方负责人、项目各 BIM 专业负责人。

审核内容：项目建模标准、建模计划、样板文件。

审核结论：是否可以启动项目工作。

(2) 项目实施各阶段过程交付成果审核

审核节点：项目实施各阶段实施过程。

审查依据：BIM 项目实施方案、实施方项目 BIM 实施标准。

审核形式：项目 BIM 协调周例会。

审核人员：BIM 实施方负责人、项目各 BIM 专业负责人。

审核内容：各专业负责人是否按节点提交过程成果，过程成果的质量审核（提交成果格式及内容是否满足交付要求，模型搭建及更新是否符合项目实施标准）。

审核结论：BIM 审核结果反馈、落实下一阶段 BIM 实施计划及要求。

（3）项目实施各阶段最终交付成果审核

审核节点：各阶段 BIM 实施成果交付后。

审查依据：国家建设工程相关规范规程、项目 BIM 实施标准、BIM 实施方案。

审核形式：项目 BIM 阶段成果交付审查会。

审核人员：业主各阶段相关负责人、BIM 实施方负责人、项目各相关参建单位负责人。

审核内容：提交 BIM 模型及成果质量是否满足相关要求；模型精度是否满足 LOD 标准并与实际（设计图纸、施工现场）相符；模型信息是否完整；提交成果是否满足相关要求。

审核结论：BIM 阶段成果深度满足移交下一阶段参与方使用。

14.3.4.2 BIM 模型及成果审查要点

（1）提交内容是否与要求一致；

（2）提交成果格式是否与要求一致；

（3）BIM 模型是否满足相应阶段《深圳市人才安居集团有限公司公共住房全过程建筑信息模型创建基础标准》BIM 模型精度需求；

（4）各阶段 BIM 模型与提交图纸相符；

（5）现阶段 BIM 模型是否满足下一阶段应用条件及信息；

（6）各阶段 BIM 模型应有符合当前阶段的基础信息。

14.3.4.3 BIM 模型建模审查要求

(1) 建筑专业建模：要求楼梯间、电梯间、管井、楼梯、空调机房、泵房、管廊尺寸、天花板高度等定位须准确、模型构件应按层拆分、楼板分区应按后浇带拆分等。

(2) 结构专业建模：要求梁、板、柱的截面尺寸与定位尺寸须与图纸一致；管廊内梁底标高需要与设计要求一致。

(3) 暖通专业建模要求：影响管线综合的一些设备、末端须按图纸要求建出，例如：风机盘管、风口等；暖通水系统建模要求同水专业建模要求一致。

(4) 给排水专业建模要求：一些需要增加坡度的水管须按图纸要求建出坡度。

(5) 电气专业：要求各系统名称须与图纸一致；桥架规格与图纸一致。

14.3.5 建筑信息模型报批报建管理

(1) 报建 BIM 模型

本次报建内容包含建筑、结构、总图、机电、房间信息、设计指标内容。模型构件信息按《深圳市建筑工程信息模型设计交付标准》SJG76—2020 填写相关信息，满足交付标准要求所需的构件参数信息，确保上传平台不出现构件信息缺少情况。

(2) 设计阶段 BIM 报建流程

1) 确定报建施工图版本。由于设计阶段设计版本比较多，需确定报建的具体哪一版图纸，作为报建模型的重要基础依据。

2) 依据报建施工图版本搭建 BIM 模型。确定总图专业、建筑专业、

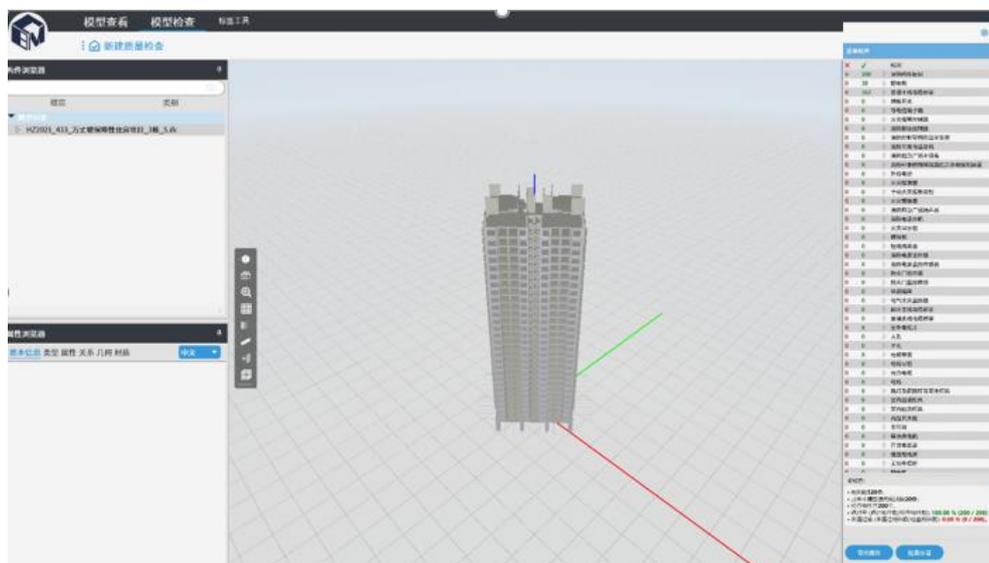
结构专业、装配式专项、电气专业、智能化专业、给排水专业、暖通专业、燃气专业的交付物，依据交付物标准要求搭建各专业模型。

3) 依据交付标准赋予各专业构件信息。依据深圳市建筑信息模型设计交付标准要求给本项目中所有构件按照交付标准中不同专业所需填写的不同信息填写相关设计信息

4) 下载转换插件，自检模型。根据报建要求下载相关插件，将报建模型转换成 IFC 格式模型，上传平

台先自检，模型构件自检不过的需返回模型修改相应构件信息，按照此模式直至全部模型构件通过平台检查。

5) 整理最终报建资料，上传平台报建审核。整理最终审核通过的模型，通过插件转成 IFC 格式文件，上传报建平台，平台审查。



14.4 BIM 实施进度计划

本项目具体时间进度要求，根据项目实际情况，双方协商确定。以不影响项目实际进度要求，保障项目顺利施工为前提基准，严格执行甲方的相关进度要求。

海关草埔生活区片区棚户区改造项目施工图设计项目 BIM 实施进度计划表

应用阶段	序号	BIM 工作项	成果描述	预计完成时间 (工作日)
前期准备阶段	1	BIM 标准制定	包括建模标准、精度标准和交付标准等。	合同签订后 10 个日历天内
施工图设计阶段	2	BIM 模型建模	依据各专业图纸搭建 REVIT 模型	地下部分：具备相应条件后 30 个日历天内 地上部分：具备相应条件后 30 个日历天内
	3	景观模型搭建	依据满足景观条件的图纸搭建 BIM 模型	10 个日历天内
	4	机电管线综合	依据各专业 BIM 模型对机电专业进行排布调整	地下部分：初版模型后 20 个日历天内 地上部分：初版模型后 20 个日历天内
	5	碰撞检查分析及报告	包括碰撞检查报告及优化建议	地下部分：初版模型管综后 10 个日历天内 地上部分：初版模型管综后 10 个日历天内
	6	空间净高分析	包含净高分析平面图、剖面图、必要的三维展示	地下部分：初版模型管综后 10 个日历天内 地上部分：初版模型管综后 10 个日历天内

7	孔洞预留及套管预埋	依据各专业图纸及管线综合后的 BIM 模型	地下部分：初版模型管综后 10 个日历天内 地上部分：初版模型管综后 10 个日历天内
8	BIM 工程量统计	包含 BIM 模型中现有的且可以统计的构件工程量。	地下部分：各版本模型创建完成后 3 个日历天内 地上部分：各版本模型创建完成后 3 个日历天内
9	BIM 模型辅助出图	包含各专业 BIM 深化管线定位平面图、大样图、剖面图、结构预留套管图等。	地下部分：所有问题销项后 30 个日历天内 地上部分：所有问题销项后 30 个日历天内
10	施工、竣工信息模型审查	审查报告	收到竣工信息模型后 10 个工作日内完成
11	其他 BIM 应用点		根据项目需求确定
12	模型辅助设计交流		根据项目需求确定
13	BIM 辅助交底验收		根据项目需求确定

以上具体根据项目实际进度为准。

14.5 BIM 实施保障措施

14.5.1 技术保障

14.5.1.1 专家顾问团

依托公司 BIM 专家顾问团,分析本项目 BIM 应用的重难点,根据以往项目 BIM 技术应用经验,制定一套适合本项目的 BIM 实施方法。在项目 BIM 实施过程中,公司 BIM 专家顾问团对项目 BIM 应用遇到的问题提供技术支持。

14.5.1.2 学习交流

由公司组织,项目 BIM 团队定期与国内各 BIM 技术应用项目团队交流,学习 BIM 相关实施经验。参加国内的 BIM 学习交流培训会,使项目 BIM 技术应用始终处在领先地位。

14.5.2 人员保障

(1) 建立 BIM 团队,从公司 BIM 技术人员中挑选具有大型工程项目管理经验,且项目设计、施工全过程实际应用 BIM 技术的管理人员担任 BIM 技术负责人。选派具有建筑、结构、机电、精装修等相关专业管理经验,且能熟练操作 BIM 模型的 BIM 技术人员担任 BIM 工程师。各专业配备足够的 BIM 技术工程师,保证 BIM 技术应用进度满足要求。

选派具有数据维护管理经验的 BIM 人员担任 BIM 模型管理员。

BIM 团队建立由公司对各岗位 BIM 技术人员进行考核,具有相应能力方可上岗,保证 BIM 团队整体专业技术水平达到相应要求。

(2) 项目部制定详细的 BIM 培训计划,由公司 BIM 专家顾问团对 BIM 团队以及分包 BIM 团队进行软硬件相关知识培训,使 BIM 团队业务水平始终保持在较高水平。

14.5.3 质量保障

14.5.3.1 BIM 质量控制总体要求

(1) 为了确保质量，在每一个项目阶段和信息交流之前，预先计划每个 BIM 项目模型的内容、详细程度，并且负责更新模型。每个 BIM 模型都安排一个固定负责人来协调工作，且参加 BIM 团队的活动，负责解决可能出现的问题。

(2) 在规划过程中建立数据质量的标准，在每个主要的 BIM 阶段，质量控制必须完成，如模型审查、协调会议等。

(3) 在上传 BIM 模型前，提交 BIM 模型给 BIM 团队专人进行质量检查及确认，确何模型的质量。

14.5.3.2 BIM 质量审核要求

(1) 审核节点：项目实施各阶段工作完成节点。

(2) 审查依据：深圳市 BIM 标准、国家 BIM 标准、项目 BIM 实施大纲及方案。

(3) 审核形式：项目协调会。

(4) 审核人员：BIM 负责人。

(5) 审核内容：项目建模标准、建模计划、样板文件、基准模型审核、提交成果格式及内容 是否满足交付要求，模型搭建及更新是否符合项目实施标准、提交 BIM 模型及成果质量是否 满足相关要求；模型精度是否满足深铁置业标准并与实际（设计图纸、施工现场）相符；模型信息是否完整；提交成果是否满足相关要求。

(6) 审核结论：是否可以启动项目工作、BIM 审核结果反馈、落实下一阶段 BIM 实施计划及要求。

14.5.3.3 确定质量控制方法

(1) 目视检查：确保没有多余的模型组件，并使用导航软件检查设计意图是否被遵循；

(2) 检查冲突：由冲突检测软件检测两个（或多个）模型之间是否有冲突问题；

- (3) 建成检查冲突：由冲突检测软件检测两个（或多个）模型之间是否有冲突问题；
- (4) 标准检查：确保该模型遵循团队商定的标准；
- (5) 元素验证：确保数据集没有未定义的元素；

14.5.4 进度保障

14.5.4.1 选定项目经理，完成项目策划

根据项目要求指定具有匹配能力的项目经理承接项目；项目经理针对项目具体情况进行分析，完成项目策划初稿；初稿经过项目审计；审计通过后，完善策划终稿。

14.5.4.2 明确职责分工，项目正式启动

项目经理根据项目进展的时间节点，结合项目体量和难易程度，选定项目组的初期组成人员，做好分工和职责划分，并跟项目组成员达成共识，召开项目启动会，项目实施正式开始。

14.5.4.3 过程沟通，保障项目进展

根据项目进展的不同阶段，提前跟各方预约沟通时间，沟通需要参与的各方，提前准备沟通内容并发送相关方知晓，保障现场沟通效率。

14.5.4.4 工作配合，保障技术落地

实际阶段需要设计配合及时回复和参与图纸问题确认和优化方案确认等。施工阶段需要监理单位、总包单位配合，制定执行相关 BIM 应用的激励措施，保障技术落地。

14.5.4.5 定期汇报，及时纠偏

项目开始实施后，每周发周报给相关各方，便于参建方及时了解工作进展。同时结合项目实际进展，协助项目做阶段性工作汇报，让相关领导及时了解进展。如果过程中出现工作偏差会及时跟进调整，保障项目有序高效进行。

14.5.5 BIM 大赛及作品制作保障措施

14.5.5.1 创奖目标

目前行业类 BIM 类大赛类型比较多，每个大赛的申报时间、评选侧重点都不相同，因此，在项目实施前就必须确定项目后期要参加的 BIM 大赛类别，根据相应的 BIM 大赛要求针对性制定项目的 BIM 应用点及项目实施侧重点。本项目的创奖目标如下：

序号	大赛名称	主办单位	目标
1	龙图杯全国 BIM 大赛	中国图学学会	三等奖及以上
2	中国建设工程 BIM 大赛	中国建筑业协会	
3	创新杯	中国勘察设计协会、欧特克公司	
4	优路杯	工业和信息化部人才交流中心	
5	深圳市建设工程建筑信息模型应用大	深圳建筑业协会、深圳建筑业协会建筑信息模型(BIM)分会	二等奖及以上
6	广东省 BIM 应用大赛	广东省建筑业协会	

14.5.5.2 参赛流程

序号	阶段	说明
1	报名	各项 BIM 大赛一般都会在主办方官方网站上发布报名通知，按照报名通知来报名参赛，需要特别留意两个时间点，一个是报名截止时间，另一个是作品提交截止时间，有的赛事二者是相同的，有的则不同。
2	作品提交	<p>从参赛通知发布，到作品提交截止，这期间通常都会有至少一个月的时间，作品提交方式有在指定网站上传作品，有邮寄 U 盘的，也有发送到指定邮箱的。</p> <p>各类 BIM 赛事需要提交的成果：一是模型文件，二是 PPT 文件，三是视频文件。</p> <p>模型文件用于佐证参赛项目是不是真的做了 BIM，重点比拼 PPT，有的比赛还需要制作视频。</p>
3	评审	<p>有的 BIM 大赛会先通过评委初评，筛选出一批优秀的作品，进入现场答辩环节，例如龙图杯、中建协 BIM 大赛，有的则没有答辩环节，通过几轮评选直接确定一二三等奖，例如创新杯。</p> <p>初审不需要人去讲，由评委自己看 PPT，因此这个阶段提交的 PPT 内容一定要丰富，至少要做到 60 页以上。</p> <p>答辩环节则需要现场演讲 PPT，通常给的时间非常短，例如 2019 年中建协 BIM 大赛的答辩，每个项目只有 7 分钟的汇报时间，3 分钟的问答时间。另外领导重视、出席答辩也会成为加分项。</p>

4	颁奖	<p>评审结束后，赛事主办方会在官网上公示获奖情况，一些赛事还有颁奖环节，邀请获奖项目代表去现场领奖，这个环节通常就需要交费了，一般在千元上下，到时候就可以在现场领取奖杯、奖状，还能听到优秀项目的 BIM 应用情况介绍以及 BIM 代表的讲座。</p>
---	----	--

14.5.5.3 参赛要点

项目	说明
应用范围	BIM 应用的广度，体现应用点的数量和完整性
创新性	应用的深度、扩展性和先进性
系统性	集成性、协同性、平台支撑
效果和效益	经济效益、社会效益、应用效果是否显著
体系保障	标准和规范、软硬件配置、人员与组织等

