

企业同类业绩

序号	项目名称	工程规模与主要特征	建设单位	合同金额	合同签订时间
1	星河东周蜀光项目	总建筑面积约 30.91 万 m ² ，含公寓、写字楼、住宅、商业等，其中公寓及写字楼 33000 m ² ，	深圳市创美景达房地产开发有限公司	5882000 元	2020 年 6 月
2	龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目（云璞花园）	总建筑面积约 28 万 m ² ，包含超高层住宅、商业、办公、学校	深圳市创城投资有限公司	8330000 元	2021 年 1 月
3	阿道夫总部中心项目	总建筑面积 52192 平方米	匠信(广州)商业管理有限公司	4619401.80 元 (其中主合同: 4483688.00 元 补充协议四: 135713.80 元)	2020 年 3 月
4	布吉一村工业区城市更新单元项目	总建筑面积 483834.5 m ²	深圳市百悦盛房地产开发有限公司	18869545.5 元	2023 年 2 月

1、星河东周蜀光项目-合同关键页

星河地产合同 2019 版



星河东周蜀光项目扩初至施工图设计
合同



合同编号: 755-FA-SJ-2020011

工程名称: 星河东周蜀光项目扩初至施工图设计

工程地点: 深圳市光明区

发 包 人: 深圳市创美景达房地产开发有限公司

设 计 人: 深圳市森磊铭设计顾问有限公司

星河东周蜀光项目扩初至施工图设计合同

发包人：深圳市创美景达房地产开发有限公司

设计人：深圳市森磊铭设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 星河东周蜀光项目扩初至施工图设计 任务，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经发包人及设计人双方友好协商，签订本合同：

第一部分 合同专用条款

1 本合同设计项目内容

1.1 工程名称：星河东周蜀光项目扩初至施工图设计

1.2 工程规模：详见设计任务书。

1.3 设计范围：

本项目星河东周蜀光项目扩初至施工图的设计服务。

1.4 设计阶段及内容：详见本合同附《设计任务书》。如上述任务书、指导书中所提及的设计规范已过期、作废或有补充文件，按最新规范及补充文件执行。

2 发包人应提交的有关资料、文件及期限

序号	资料及文件名称	份数	提交时间
1	设计任务书	1	合同签订后 3 日内
2	设计指导书	1	施工图启动后
2	限额设计指标	1	方案批准后
3	规划、市政设计要点	1	同上
4	场地红线（坐标图）	1	合同签订后 3 日内
5	地质勘察报告	1	方案批准后
6	政府各部门对各阶段审批文件	1	审查批准后
7	地块周边建筑相关资料	1	合同签订后 3 日内

(9) 发包人招标文件 (含图纸)



设计人:

李健

签订日期:

合作方廉洁从业承诺书

深圳市创美景达房地产开发有限公司：

于 2020 年 6 月 1 日已与贵司(指星河集团及其控股子公司)签订了《星河东周蜀光项目扩初至施工图设计合同》。承诺人将严格、公正履行合同，不谋求非法权益，在此，承诺人向贵司郑重承诺：

1、不以提供宴请、现金、礼券、礼物、购物卡、免费旅游或度假、低于优惠价格的产品（商品）或服务、利益交换等任何手段，贿赂贵司相关工作人员或其亲戚、朋友等利益关系人，使贵司相关工作人员违反合同条款、损害贵司权益，为承诺人谋求非法权益。否则一经发现，贵司有权拒绝支付后续合同款项并有权终止合同，且承诺人同意按贵司要求清退出场，由此造成贵司及承诺人的一切经济损失概由承诺人承担。

2、不以贿赂外的其他方式，使贵司相关工作人员违反合同条款、损害贵司权益，为承诺人谋求非法权益。

3、如果贵司相关工作人员以帮助承诺人谋求非法权益为对价向承诺人索取贿赂或谋求其他个人利益，承诺人将拒绝并不满足贵司相关工作人员的要求，同时将相关工作人员的行为向贵司举报。

星河集团审计部投诉电话：[0755-23952168](tel:0755-23952168)，[18675527770](tel:18675527770)

投诉邮箱：xhwbjb@chnagalaxy.com

如果承诺人违反上述承诺，承诺人自愿承担与贵司签定的合同无效、贵司有权拒绝支付合同款、承诺人自身损失自己承担并赔偿贵司因此产生的一切损失的民事法律责任及因此产生的刑事责任。如果承诺人违反第 3 条承诺，虽然没有拒绝贵司相关工作人员的要求，但没有获取非法权益，或拒绝贵司相关工作人员的要求但没有向贵司举报，承诺人不承担上述民事法律责任。

承诺人：深圳市森磊铭设计顾问有限公司



2020 年 6 月 1 日

蜀光项目扩初至施工图价格清单					
序号	分项名称	暂定建筑面积 (m ²)	含税包干单价 (元/m ²)	合计金额 (元)	备注
1	公寓及写字楼 (大于100米)	33000.00			
2	高层住宅 (大于100米, 含保障房)	128420.00			
3	幼儿园	3600.00			
4	临街商业	2900.00			
5	公建配套 (电动车充电站)	9300.00			
6	地下车库 (含人防)	65880.00			
7	管线综合 (BIM)	36000.00			
8	精装修二次机电	15000.00			
9	智能化设计	15000.00			
	合计			5882000	

备注: 暂定面积, 以最后规划验收载明的建筑面积为准 (不含加建面积)

2、龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目（（云璞花园））-合同关键页

龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目
扩初及施工图设计合同

项 目 名 称 : 龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元

甲 方 : 深圳市创城投资有限公司

乙 方 : 深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司

合 同 编 号 : CCTZ-设计-043

签 订 时 间 : 2021年1月11日

2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。

第三条 项目概要

3.1 项目位置：项目位于龙岗区坪地街道冠云片区，地块东侧、南侧分别紧邻城市主干道富坪路、龙岗大道，西侧紧邻城市次干道埔仔路；

3.2 项目概况：龙岗龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目为城市更新项目，开发建设用地面积约 37861.1 m²（未含 03 地块），规划容积率 7.6，规划建筑面积约 28 万 m²，其中住宅约 21 万 m²（包含公共租赁住房 26537 m²），商业办公等 67000 m²以及公共配套设施（含地下）11880 m²，九年一贯制学校 12000 m²。

项目包含三个地块，01 地块（R2），02 地块（R2+C1），03 地块（G1C5）。

01 地块：主要功能暂定为 4 栋超高层住宅（约 160 米）、2F-3F 沿街商业以及公共配套等；

02 地块：主要功能暂定为 4 栋超高层住宅（约 160 米）、超高层办公楼（约 180 米）、2F-3F 沿街商业以及集中商业等；

03 地块：主要功能为 27 班九年一贯制学校。

3.3 其他具体项目详细信息详见本项目的专项规划批复文件。

第四条 设计模式见附件一《设计任务书》

第五条 设计服务范围见附件一《设计任务书》

第六条 设计要求及成果

(1) 本合同中约定的设计成果提交数量，均指经甲方确认的正式版设计成果数量、报建用设计成果数量及各项分包工程的招标图数量，此图纸费用已包含在本合同费用里。

设计内容/服务内容	设计单价 元/m ²	暂定设计工作量 m ²	暂定设计费 元	备注
地下室		63600		仅作为停车功能
架空车库		5700		
裙房商业及公配		30600		
住宅		210360		
架空休闲		5000		
办公		38000		
幼儿园		2400		
合同总价(暂定)		355660	8330000.00	

注：配套用房不含社会停车场。

7.1.4 九年一贯制学校（27班）（面积为 12000 m²）后期甲方需要设计，则以甲方的书面通知为准，设计单价 执行。

7.1.5 结算方式：

（1）地下室按实际设计面积结算；

（2）地上建筑：地上建筑形式可能微调，以获批的建设工程规划许可证上载明的建筑面积为准，如建设工程规划许可证上载明的实际设计面积超出本合同约定的面积±5%（不含 5%）以内总价不做调整；如超出±5%及以上的面积则按照合同约定的单价结算。

7.2 付款进度：

7.2.1 设计费付款表

25.10.4附件四：履约评价表

25.10.5附件五：施工图设计错误分类表

25.10.6附件六：廉洁条款

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

25.12 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，各份具有相同之效力。

(以下无正文)

甲方：深圳市创城投资有限公司



法定代表人或授权代表：



授权代表人职位：

乙方：深圳市森嘉铭铭设计顾问有限公司



法定代表人或授权代表：

李健

授权代表人职位：

-
- (5) 为本项目服务的各种临时建筑、后改造房间的施工图设计，如临时售楼处、样板间、会所等。
- (6) 不在项目用地范围内但为本项目所必需的连接地块的过街连廊、地下通道、非独立的构筑物及其它灰色空间的设计（如乙方资质受限而不能承担的除外，若此部分工作量较大，则双方再另行协商）；完成不在本项目用地范围内但为本项目所必需的绿地、广场、人行通道等相应专项设计单位的设计配合工作。
- (7) 二次装修配合设计（仅包含住宅、办公电梯厅及大堂区域二次机电，建筑结构修改）。
- (8) 除常规图纸外，必须提供室外总平面综合管网设计图及室内关键部位管线综合图（含剖面图、管线定位图）；
- (9) 建筑智能化系统及管路预留设计（包含但不限于公共安全系统、信息设施系统、智能化系统综合管路线槽，详见附件“机电工程设计（住宅）工作内容和要求”。具体以甲方要求为准）；满足设计文件 2016 深度要求（不含智能化专项设计）。
- (10) 地下室的 BIM 设计（包括地下土建碰撞分析、地下室管线综合、地下室净高分析等）。
- (11) 与甲方指定的第三方的设计配合，包含不限于建筑方案设计顾问、室内精装设计顾问、灯光设计顾问、标识设计顾问、交通设计顾问、智能化专项设计、产业化设计顾问、景观顾问、声学顾问、甲方单独聘请的 BIM 顾问、装配式设计顾问等。
- 对于有单独招标的 BIM 顾问及声学顾问的项目，需要
- 1) 配合提资各专业条件于 BIM 顾问，配合 BIM 模型进行相关图纸修改；
 - 2) 配合提资各专业条件于声学顾问，配合声学顾问进行相关图纸修改以满足甲方对噪声及振动的要求。

详细的设计服务范围划分见附件 1 设计模式、附件 2 设计工作细则。

二、 设计依据

深圳市建筑物命名批复书

办文编号：22-202200102

深地名许字 LG202210157 号

用地单位	深圳市创城投资有限公司		
批准名称	云璞花园	汉语拼音	YUNPU HUAYUAN
建筑性质	二类居住用地+商业用地	用地面积	37861.59 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区坪地街道龙岗大道北面吉祥二路南面	土地合同或房地产证	2021-G016 (合), 2021-G015 (合)
宗地代码	440307002006GB00451, 440307002006GB00452	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G10209-0528, G10209-0529
命名含义	因为冠云片区城市更新单元项目,“璞”寓意精心雕琢之精品,故名。		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440307002006GB00451, 440307002006GB00452 的土地上的建筑物命名为“云璞花园”,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“云璞花园”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、“云璞花园”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>		
	<div style="text-align: right;">  <p>日期：2022-03-24</p> </div>		
<p>注：使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。</p>			

3、阿道夫总部中心项目-合同关键页

合同编号: JX[2020]DCB001

阿道夫总部中心项目工程 设计合同

本工程由匠信（广州）商业管理有限公司与深圳市森磊铭设计顾问有限公司于2020年3月24日签署



第一部分 合同协议书

甲方（发包人）：匠信（广州）商业管理有限公司（以下称甲方）

乙方（设计人）：深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司（以下称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就阿道夫总部中心项目工程设计有关事项协商一致，达成如下协议。

一、工程概况

1.1 工程名称：阿道夫总部中心项目工程设计

1.2 工程地点：广州市白云区鹤龙街黄边村 AB2901027、AB2901067 地块

1.3 项目概况：规划占地面积：14707平方米，总建筑面积约：52192平方米（其中地上约34692平方米，地下约17500平方米）

地块	用地性质	总用地面积	可建设用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	可建设计容面积	建筑限高
AB2901027 地块	商务用地(B2)	14707 m ²	5383 m ²	≤4.6	≤40%	≥30%	≤24600	≤70m（从室外地坪到建筑构架顶）
AB2901067 地块	商务用地(B2)		4622 m ²	≤2.2	≤40%	≥30%	≤10092	≤40m（从室外地坪到建筑构架顶）

二、范围和阶段与服务内容、技术要求及工作量

2.1 工程设计范围：本项目采用设计总承包方式，设计范围包括本工程所有设计（含专业深化设计）及甲方委托的其他设计工作，室内二次装饰设计（及二装机电配合）除外。

2.2 工程设计阶段：修建性详细规划设计方案设计方案修改初步设计施工图设计施工图预算方案设计阶段的 BIM 设计初步设计阶段的 BIM 设计施工图设计阶段的 BIM 设计其他_____。

2.3 工程设计服务内容：建筑方案设计建筑结构设计深基坑支护设计（含 027 地块负三层放坡支护，如需采用其他支护形式费用增加 12 万）建筑钢结构设计室内装饰装修工程（家具窗帘）幕墙深化设计厨房深化设计弱电深化设计管线综合深化

(甲方): (盖章)



匠信(广州)商业管理有限公司

法定代表人或委托代理人(签字):

[Handwritten signature]

公司地址: 广州市白云区江湾路与彭上德兴路交叉
叉口 150 米 YOUCOIN·空间 8 楼

开票名称: 匠信(广州)商业管理有限公司

纳税人识别号: 9144010MA5CT7HCOC

开户银行: 中国工商银行股份有限公司广州云山
支行

银行账号: 3602006009201428820

年 月 日

(乙方): (盖章)



深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司

法定代表人或委托代理人(签字):

[Handwritten signature]

公司地址: 深圳市南山区侨香路香年广场 C 座
1804 室

开户银行: 中国建设银行深圳市上步支行

帐号: 44201508000052572382

联系人: 魏巍

电话: 13632774979

电子信箱: sldic@sldic.com

年 月 日

补充协议 四

协议编号： JX[2020]DCB001-04

甲方：匠信（广州）商业管理有限公司

乙方：深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司

甲、乙双方于 2020 年 03 月 24 日、2020 年 5 月 21 日、2020 年 12 月 30 日、2022 年 5 月 31 日分别签署了《阿道夫总部中心项目工程设计合同》、《阿道夫总部中心项目工程设计合同补充协议一》、《阿道夫总部中心项目工程设计合同补充协议二》、《阿道夫总部中心项目工程设计合同补充协议三》（合同编号：JX[2020]DCB001、JX[2020]DCB001-01、JX[2020]DCB001-02、JX[2020]DCB001-03 下称“主合同”）。主合同总设计费为¥4,483,688.00 元（原设计费，大写：人民币 肆佰肆拾捌万叁仟陆佰捌拾捌元整，含税）。现因增加精装修设计区域的二次机电设计和二次消防报建工作，甲乙双方就相关事宜达成一致意见，签订如下补充协议：

第一条 服务内容及成果

序号	工作内容	完成工作成果
一、	编写精装修设计区域的二次机电设计任务书	
1	二次机电设计图	给排水平面图及系统图、强电平面图及系统图、空调平面图及系统图、消防系统平面图及系统图，智能化平面图等全套机电蓝图。
2	提交二次机电末端综合定位图详图	完成提交：天花综合图、墙身立面综合图、地面平面综合图。
3	按照精装修设计投资的机电末端点位，进行技术复核及图纸深化	完成提交二次机电管线布置图、机电各专业末端设备定位布置尺寸图。
4	需要配合甲方完成政府部门和审图公司就送审文件的意见及处理审批前及过程中出现的问题，补充资料	配合完成报建、报批，所需的一切配合工作。
5	二次消防图纸	配合二次装修消防图纸（报审、验收）所需的出图及盖章、验收等一切配合工作
6	负责二次装修施工阶段的设计跟进服务直至竣工	过程中的技术及图纸变更。

第二条 主合同设计费调整

2.1、本协议设计费调整，现 增加 / 减少了精装修设计区域的二次机电设计和二次消防报建工作，相应 增加 / 减少工程设计费¥135,713.80 元（大写：人民币 壹拾

叁万伍仟柒佰壹拾叁元捌角整，含税），

2.2、增加设计费用为综合单价包干，最终按实际设计面积为准。其中标准楼层采用通用平面按一层计算，其他按实际计算。

第三条 付款方式

- 第四条 乙方应按本协议完成约定内容，否则视为违约，甲方可根据实际违约情形按原合同第七条要求乙方承担相应违约责任。
- 第五条 本协议未涉及事项，依主合同约定执行。本协议条款与主合同内容相抵触的，以本协议为准。
- 第六条 本协议履行过程中出现争议的，双方应友好协商；协商不成的，任何一方均有权向广州市白云区人民法院提起诉讼。
- 第七条 本协议自双方签字盖章之日起生效。

阿道夫总部室内装修设计区域的
二次机电设计和二次消防报建工作报价汇总表

序号	区位	区域	功能	暂定设计面积 (㎡)	单价 (元)	合计 (元)	备注
45	北塔	5层	标准层				方案和施工图按标准层通用
46	北塔	6层	标准层				方案和施工图按标准层通用
47	北塔	7层	标准层				方案和施工图按标准层通用
48	北塔	8层	标准层				方案和施工图按标准层通用
49	北塔	9层	标准层				方案和施工图按标准层通用
50	北塔	10层	标准层				方案和施工图按标准层通用
51	北塔	11层	标准层				方案和施工图按标准层通用
52	北塔	12层	标准层				方案和施工图按标准层通用
53	北塔	13层	标准层				方案按标准层通用, 施工图13F、14F按变层出图
54	北塔	14层	标准层				方案按标准层通用, 施工图13F、14F按变层出图
55	北塔	15层	会所				
56	北塔	屋顶层	会所				
57	北塔	全部楼层	电梯轿厢-客梯 (1个)				其他客梯通用
58	北塔	全部楼层	电梯轿厢-消防电梯 (1个)				
合计				13571.38			不含标准层通用面积

备注: 本次报价包含二次消防报建工作内容, 详细工作及合同条款详见补充协议四

报价单位(盖章): 深圳市鑫品信设计集团有限公司



4、布吉一村工业区城市更新单元项目-合同关键页

深圳市建设工程设计合同

工程名称： 布吉一村工业区城市更新单元项目

工程地点： 深圳市龙岗区布吉街道

合同编号： _____

设计证书等级： 建筑工程甲级、风景园林乙级

发 包 人： 深圳市百悦盛房地产开发有限公司

设 计 人： 深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司

签 订 日 期： 2023年2月



发包人：深圳市百悦盛房地产开发有限公司

设计人：深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担布吉一村工业区城市更新单元项目工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》。
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、
- 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 国家及深圳市地方有关工程勘察、设计管理法规和规章。
- 1.5 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：

2.1 建设地点：深圳市龙岗区布吉街道

2.2 项目性质：R2、C1

2.3 项目规模：用地面积 55925.4 平方米，容积率 6.6，总建筑面积暂估 483834.5 平方米，【其中计入容积率面积暂估 370834.5 平方米、不计容建筑面积暂估 113000 平方米】。

2.4 设计内容：

2.4.1 本合同设计内容包括用地红线范围内的所有建设工程，包括建筑、结构（含装配式设计配合及出图）、给排水（含与市政管网系统接驳的设计工作）、通风、空调、电气工程（包含强电、弱电，其中弱电包含电话网络、电视系统、可视对讲系统、闭路监控等各弱电系统的管线预留、预埋及相应系统示意图）、**施工图阶段地下室BIM设计**、消防、防雷、人防、燃气、节能设计、绿建（配合及汇总出图）、海绵城市（配合及汇总出图）、可持续设计、区域能源设计室外总平面（含土方平整图、总图定位、竖向、道路、管线综合）工程、小于5米高内挡土墙设计、报审所需的BIM。对以下专业进行配合：**园林景观**设计、**公共部分室内二次装修设计**、装配式审核和盖章出图。对幕墙工程、铝合金门窗工程、栏杆工程等由发包人另行安排深化设计的成果进行审核、按建设局相关要求对审核结果予以签字盖章确认（包含建设局要求设计人进行审核、盖章的其他专业），是否为技术章、公章、注册章以建设局及政府行政部门要求为准。

2.4.2 配合发包人编制施工总承包、各专业工程施工招标文件中的技术要求和参数指标，协助进行招标文件的技术审核工作。

2.4.3 协助发包人完成设计文件的报审工作；指派现场设计代表进行现场技术服务；制作工程方案图、初步设计图、施工图及竣工图；负责其他各分项工程深化设计的设计协调和审核工作。

2.4.4 完成法律、法规、规章、规定、合同条件所要求完成的其他工作。

2.4.5 编制设计方案估算书，编制初步设计项目总概算。

2.4.6 按照双方确定的方案图，完成方案设计、初步设计、施工图设计。

2.4.7 从合同签订后到图纸报审完成前新规范、新标准、新要求的落实、完善。

2.4.8 根据专规报审需要，完成报审所需方案。

2.4.9 组织完成并负责落实超限专家评审。

第三条 设计人在设计工作中的工作内容

3.1 本工程的设计工作包括方案设计、初步设计、施工图设计、施工服务和工程竣工图编制五个阶段，设计人应完成五个阶段的全部工作，并承担深化设计以及政府主管部门审查批准而出

能、水保、建筑光伏一体化等：，设计总价包含设计人全部费用以及设计专家评审费、利润、税金。总建筑面积暂按 483834.5 平方米【其中计入容积率面积暂估 370834.5 平方米、不计容建筑面积暂估 113000.0 平方米】（总设计费暂定为 18869545.50 元。设计费支付进度详见下表：

付费次序	占总设计费%	付费额 (元)	付费时间 (由交付设计文件所决定)
定金			
第二次付费			
第三次付费			
第四次付费			
第五次付费			
第六次付费			
合计：			

说明：

- 1、本项目综合单价设计包干，设计类型为住宅、商业、办公、酒店综合体及其他配套（含地下室、公配）。该项目分二期开发建设，设计费均按上表的比例对应分期的建筑面积按进度计算支付。
- 2、实际设计费按实际设计总建筑面积计算（包含计容和非计容面积），在第五次付款时结算，多退、少补。
- 2、本合同履行后，定金抵作设计费。
- 3、设计人需在符合付款要求前五天，提交相应金额的合法税务发票（增值税专用发票）及盖公章的付款申请。
- 4、甲方分阶段开发，要求乙方分阶段出图，按照出图的面积比例，根据上述比例支付相应阶段的设计费或根据项目实际进展需要，可单项同时多专业设计，依据上述付款原则支付相应阶段的设计费。

(本页为签字盖章页)

发包人名称 (盖章):

深圳市百悦盛房地产开发有限公司

法定代表人或委托代理人

(签字):

委托代理人 (签字):

单位地址:

邮政编码:

电话:

电传:

开户银行:

帐号:

纳税人识别号:

建设行政主管部门备案:

备案号:

备案日期: 年 月 日

设计人名称 (盖章):

深圳市森磊铭设计顾问有限公司

法定代表人或委托代理人

(签字):

委托代理人 (签字):

单位地址:

邮政编码:

电话:

电传:

开户银行:

帐号:

纳税人识别号:

鉴证意见:

经办人:

鉴证日期: 年 月 日

拟派项目负责人业绩

姓名	吴卫	性别	男	出生年月	1968.12
学历	研究生	学位	硕士	所学专业	城市规划与设计
毕业学校	哈尔滨建筑工程学院		何专业何职称	建筑高级工程师	
现任职务	建筑总师		从事设计工作年限	32 年	
项目负责人近 5 年内同类工程业绩					
序号	工程名称	工程类型/设计面积	合同价格	签订时间	建设单位
1	龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目(云璞花园)	总建筑面积约 28 万 m ² , 包含超高层住宅、商业、办公、学校	8330000 元	2021 年 1 月	深圳市创城投资有限公司
2	星河东周蜀光项目	总建筑面积约 30.91 万 m ² , 含公寓、写字楼、住宅、商业等, 其中公寓及写字楼 33000 m ² ,	5882000 元	2020 年 6 月	深圳市创美景达房地产开发有限公司

使用有效期:2024年10月15日
~2025年04月13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: 吴卫
性别: 男
出生日期: 1968年12月06日
注册编号: 20024410589
聘用单位: 深圳市森磊铭铭设计顾问有限公司
注册有效期: 2023年11月03日-2028年11月02日



主任 

个人签名: 
签名日期: 2024.10.15

发证日期: 2023年11月03日





姓名: 吴卫
Full Name: 吴卫
性别: 男
Sex: 男
出生年月: 1968.12
Date of Birth: 1968.12
工作单位: 中国建筑研究院
Place of Work: 中国建筑研究院

专业名称: 建筑
Speciality: 建筑
资格名称: 高级建筑师
Qualification Level: 高级建筑师
授予时间: 2001年10月
Conferment Date: 2001年10月
编号: 332661
No.: 332661

评委会章
Seal of the Evaluation
Committee of Professional Titles
发证时间: 2002年6月7日
Issued Date: 2002年6月7日

项目负责人-业绩证明-龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目（云璞花园）

龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目
扩初及施工图设计合同

项 目 名 称 : 龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元

甲 方 : 深圳市创城投资有限公司

乙 方 : 深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司

合 同 编 号 : CCTZ-设计-043

签 订 时 间 : 2021 年 1 月 11 日

2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。

第三条 项目概要

3.1 项目位置：项目位于龙岗区坪地街道冠云片区，地块东侧、南侧分别紧邻城市主干道富坪路、龙岗大道，西侧紧邻城市次干道埔仔路；

3.2 项目概况：龙岗龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目为城市更新项目，开发建设用地面积约 37861.1 m²（未含 03 地块），规划容积率 7.6，规划建筑面积约 28 万 m²，其中住宅约 21 万 m²（包含公共租赁住房 26537 m²），商业办公等 67000 m²以及公共配套设施（含地下）11880 m²，九年一贯制学校 12000 m²。

项目包含三个地块，01 地块（R2），02 地块（R2+C1），03 地块（G1C5）。

01 地块：主要功能暂定为 4 栋超高层住宅（约 160 米）、2F-3F 沿街商业以及公共配套等；

02 地块：主要功能暂定为 4 栋超高层住宅（约 160 米）、超高层办公楼（约 180 米）、2F-3F 沿街商业以及集中商业等；

03 地块：主要功能为 27 班九年一贯制学校。

3.3 其他具体项目详细信息详见本项目的专项规划批复文件。

第四条 设计模式见附件一《设计任务书》

第五条 设计服务范围见附件一《设计任务书》

第六条 设计要求及成果

(1) 本合同中约定的设计成果提交数量，均指经甲方确认的正式版设计成果数量、报建用设计成果数量及各项分包工程的招标图数量，此图纸费用已包含在本合同费用里。

设计内容/服务内容	设计单价 元/m ²	暂定设计工作量 m ²	暂定设计费 元	备注
地下室		63600		仅作为停车功能
架空车库		5700		
裙房商业及公配		30600		
住宅		210360		
架空休闲		5000		
办公		38000		
幼儿园		2400		
合同总价(暂定)		355660	8330000.00	

注：配套用房不含社会停车场。

7.1.4 九年一贯制学校（27 班）（面积为 12000 m²）后期甲方需要设计，则以甲方的书面通知为准，设计单价 执行。

7.1.5 结算方式：

（1）地下室按实际设计面积结算；

（2）地上建筑：地上建筑形式可能微调，以获批的建设工程规划许可证上载明的建筑面积为准，如建设工程规划许可证上载明的实际设计面积超出本合同约定的面积±5%（不含 5%）以内总价不做调整；如超出±5%及以上的面积则按照合同约定的单价结算。

7.2 付款进度：

7.2.1 设计费付款表

25.10.4附件四：履约评价表

25.10.5附件五：施工图设计错误分类表

25.10.6附件六：廉洁条款

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

25.12 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，各份具有相同之效力。

(以下无正文)

甲方：深圳市创城投资有限公司



法定代表人或授权代表：



授权代表人职位：

乙方：深圳市森嘉铭铭设计顾问有限公司



法定代表人或授权代表：

李健

授权代表人职位：

- (5) 为本项目服务的各种临时建筑、后改造房间的施工图设计,如临时售楼处、样板间、会所等。
- (6) 不在项目用地范围内但为本项目所必需的连接地块的过街连廊、地下通道、非独立的构筑物及其它灰色空间的设计(如乙方资质受限而不能承担的除外,若此部分工作量较大,则双方再另行协商);完成不在本项目用地范围内但为本项目所必需的绿地、广场、人行通道等相应专项设计单位的设计配合工作。
- (7) **二次装修配合设计**(仅包含住宅、办公电梯厅及大堂区域二次机电,建筑结构修改)。
- (8) 除常规图纸外,必须提供室外总平面综合管网设计图及室内关键部位管线综合图(含剖面图、管线定位图);
- (9) 建筑智能化系统及管路预留设计(包括但不限于公共安全系统、信息设施系统、智能化系统综合管路线槽,详见附件“机电工程设计(住宅)工作内容和要求”。具体以甲方要求为准);满足设计文件 2016 深度要求(不含智能化专项设计)。
- (10) **地下室的 BIM 设计**(包括地下土建碰撞分析、地下室管线综合、地下室净高分析等)。
- (11) 与甲方指定的第三方的设计配合,包含不限于建筑方案设计顾问、室内精装设计顾问、灯光设计顾问、标识设计顾问、交通设计顾问、智能化专项设计、产业化设计顾问、景观顾问、声学顾问、甲方单独聘请的 BIM 顾问、装配式设计顾问等。
- 对于有单独招标的 BIM 顾问及声学顾问的项目,需要
- 1) 配合提资各专业条件于 BIM 顾问,配合 BIM 模型进行相关图纸修改;
 - 2) 配合提资各专业条件于声学顾问,配合声学顾问进行相关图纸修改以满足甲方对噪声及振动的要求。
- 详细的设计服务范围划分见附件 1 设计模式、附件 2 设计工作细则。

二、 设计依据

深圳市建筑物命名批复书

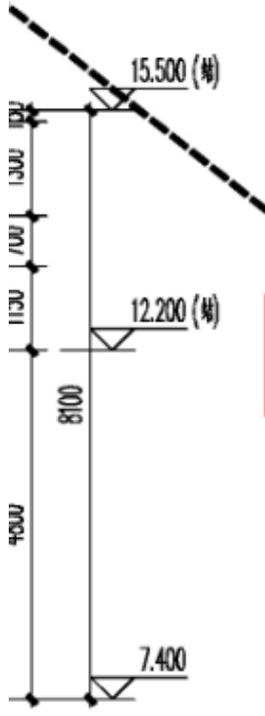
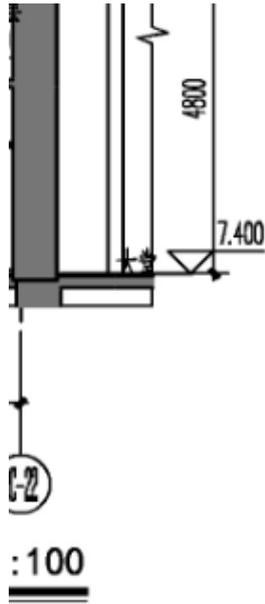
办文编号: 22-202200102

深地名许字 LG202210157 号

用地单位	深圳市创城投资有限公司		
批准名称	云璞花园	汉语拼音	YUNPU HUAYUAN
建筑性质	二类居住用地+商业用地	用地面积	37861.59 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区坪地街道龙岗大道北面吉祥二路南面	土地合同或房地产证	2021-G016 (合), 2021-G015 (合)
宗地代码	440307002006GB00451, 440307002006GB00452	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G10209-0528, G10209-0529
命名含义	因为冠云片区城市更新单元项目,“璞”寓意精心雕琢之精品,故名。		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440307002006GB00451, 440307002006GB00452 的土地上的建筑物命名为“云璞花园”,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“云璞花园”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、“云璞花园”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: 2022-03-24			
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

设计师工作分工一览表

人员姓名	项目职务	毕业院校、毕业时间、学历及专业	注册证或职称	工作年限	类似工作案例	参与本项目的具体设计工作描述	手机	邮箱
吴卫	项目总控	哈尔滨建筑工程学院 建筑设计 1993年 硕士	高级工程师 一级注册建筑师	27	荣德集团 · 横岗138工业区城市更新 宏发 · 光明万悦山 百佳利华 · 坪山新和单元城市更新 远洋 · 深圳市后海村城市更新 麟恒 · 美的项目 盛荟 · 罗湖工纺大厦更新单元 远洋 · 众冠项目	整体协调	13501558480	wuwe1@slidic.com
朱银普	技术总工	河北煤炭建筑工程学院 建筑学 1994年 本科	高级工程师 一级注册建筑师	26	智联泰 · 八卦岭产业园 麟恒 · 东城花园三期 宏发 · 光明万悦山 荣德集团 · 横岗138工业区城市更新 远洋 · 盛平第二工业区城市更新单元 远洋 · 龙船塘 远洋 · 新干线 百合地产 · 布吉公园小镇	项目的审核、技术 定案、技术优化	13602556820	zhuyinpu@slidic.com
杜健	项目经理	广州大学 建筑学 2003年 本科	高级工程师 一级注册建筑师	18	荣德集团 · 横岗138工业区城市更新 远洋 · 龙船塘 远洋 · 新干线 远洋 · 翡丽郡 远洋 · 盛平第二工业区 万科 · 柳州万科E-6-6地块 远洋 · 南头时光樾 远洋 · 穗西科星苑 远洋 · 繁花里二期 中海 · 黄金海岸四区地块	负责整个项目的进 度、协调各个配合 单位，协助总工进 行技术定案和优化	13632784160	dujian@slidic.com



剖面图 1:100

建设单位			
深圳市创城投资有限公司			
项目名称:			
PROJECT. 云璞花园			
子项名称:		2栋三单元	
PROJECT SUB			
专业		建筑	
Major.			
图名		二层平面图	
TITLE			
阶段	施工图	版次	01
STATUS		Rev.	
图号	JS-20-101	比例	1:100
DRAWN NO.		SCALE	
设计号	SLM20120	日期	2022-04-30
DESIGN NO.		DATE	
设计	顾丽娟		
DESIGN			
校对	欧阳伟		
CHECK			
专业负责	杜健		
Discipline Responsible			
审核	朱银普		
Approved			
审定	李健		
Authorized for Issue			
设计总负责	吴卫		
Project director			
注意:			
本图须经签署并加盖本公司专用出图章方可进行报建审批;			
本施工图应经相关部门批准通过后方可作为施工依据;			
本图版权归深圳市森磊镓铭设计顾问有限公司所有。			
深圳市森磊镓铭设计顾问有限公司 SLD-YM DESIGN CONSULTANT CO., LTD.			
国家建筑工程甲级证书编号: A144011929 National Architectural Design Licenes No.:			
森磊国际 SLD INTERNATIONAL			
深圳市南山区侨香路香年广场C座1804 邮编: 518053			

项目负责人职位任职证明

兹证明：吴卫 为本单位龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元项目的项目负责人。该同事具备扎实的专业知识、丰富的实践经验和良好的协调能力，能够胜任并出色完成该项目的各项工作。

特此证明！

单位名称：深圳市森嘉瑞铭设计顾问有限公司

日期：2021年1月11日



项目负责人-业绩证明-星河东周蜀光项目

星河地产合同 2019 版



星河东周蜀光项目扩初至施工图设计 合同



合同编号: 755-FA-SJ-2020011

工程名称: 星河东周蜀光项目扩初至施工图设计

工程地点: 深圳市光明区

发 包 人: 深圳市创美景达房地产开发有限公司

设 计 人: 深圳市森磊铭设计顾问有限公司

(9) 发包人招标文件 (含图纸)



设计人:

李进

签订日期:

星河东周蜀光项目扩初至施工图设计合同

发包人：深圳市创美景达房地产开发有限公司

设计人：深圳市森磊镒铭设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 星河东周蜀光项目扩初至施工图设计 任务，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经发包人及设计人双方友好协商，签订本合同：

第一部分 合同专用条款

1 本合同设计项目内容

1.1 工程名称：星河东周蜀光项目扩初至施工图设计

1.2 工程规模：详见设计任务书。

1.3 设计范围：

本项目星河东周蜀光项目扩初至施工图的设计服务。

1.4 设计阶段及内容：详见本合同附《设计任务书》。如上述任务书、指导书中所提及的设计规范已过期、作废或有补充文件，按最新规范及补充文件执行。

2 发包人应提交的有关资料、文件及期限

序号	资料及文件名称	份数	提交时间
1	设计任务书	1	合同签订后 3 日内
2	设计指导书	1	施工图启动后
2	限额设计指标	1	方案批准后
3	规划、市政设计要点	1	同上
4	场地红线（坐标图）	1	合同签订后 3 日内
5	地质勘察报告	1	方案批准后
6	政府各部门对各阶段审批文件	1	审查批准后
7	地块周边建筑相关资料	1	合同签订后 3 日内

合作方廉洁从业承诺书

深圳市创美景达房地产开发有限公司：

于 2020 年 6 月 1 日已与贵司(指星河集团及其控股子公司)签订了《星河东周蜀光项目扩初至施工图设计合同》。承诺人将严格、公正履行合同，不谋求非法权益，在此，承诺人向贵司郑重承诺：

1、不以提供宴请、现金、礼券、礼物、购物卡、免费旅游或度假、低于优惠价格的产品（商品）或服务、利益交换等任何手段，贿赂贵司相关工作人员或其亲戚、朋友等利益关系人，使贵司相关工作人员违反合同条款、损害贵司权益，为承诺人谋求非法权益。否则一经发现，贵司有权拒绝支付后续合同款项并有权终止合同，且承诺人同意按贵司要求清退出场，由此造成贵司及承诺人的一切经济损失概由承诺人承担。

2、不以贿赂外的其他方式，使贵司相关工作人员违反合同条款、损害贵司权益，为承诺人谋求非法权益。

3、如果贵司相关工作人员以帮助承诺人谋求非法权益为对价向承诺人索取贿赂或谋求其他个人利益，承诺人将拒绝并不满足贵司相关工作人员的要求，同时将相关工作人员的行为向贵司举报。

星河集团审计部投诉电话：0755-23952168，18675527770

投诉邮箱：xhwb.jb@chnagalaxy.com

如果承诺人违反上述承诺，承诺人自愿承担与贵司签定的合同无效、贵司有权拒绝支付合同款、承诺人自身损失自己承担并赔偿贵司因此产生的一切损失的民事法律责任及因此产生的刑事责任。如果承诺人违反第 3 条承诺，虽然没有拒绝贵司相关工作人员的要求，但没有获取非法权益，或拒绝贵司相关工作人员的要求但没有向贵司举报，承诺人不承担上述民事法律责任。

承诺人：深圳市森磊铭设计顾问有限公司

2020 年 6 月 1 日

蜀光项目扩初至施工图价格清单					
序号	分项名称	暂定建筑面积 (m ²)	含税包干单价 (元/m ²)	合计金额 (元)	备注
1	公寓及写字楼 (大于100米)	33000.00			
2	高层住宅 (大于100米, 含保障房)	128420.00			
3	幼儿园	3600.00			
4	临街商业	2900.00			
5	公建配套 (电动车充电站)	9300.00			
6	地下车库 (含人防)	65880.00			
7	管线综合 (BIM)	36000.00			
8	精装修二次机电	15000.00			
9	智能化设计	15000.00			
	合计			5882000	

备注：暂定面积，以最后规划验收载明的建筑面积为准（不含加建筑面积）

姓名	在本工程担任岗位	年龄	性别	专业	专业年限	职务和职称	客户评价	联系方式
吴卫	项目负责人	52	男	建筑	27	一级注册建筑师 高级工程师	<ul style="list-style-type: none"> 获得万科集团在柳州 E-6-6 地块项目的表扬 获得华润置地在小径湾项目的表扬且第三方审查评审结果为 88 分（良好） 获得华润置地在万象华府项目的表扬且第三方审查评审结果为 90 分（优秀） 	13501558480
朱银普	施工图负责人	50	男	建筑	26	一级注册建筑师 高级工程师	<ul style="list-style-type: none"> 获得远洋集团在盛平第二工业区项目的表扬 获得远洋集团在新干线 05 地块项目的表扬 获得华润置地在公元九里项目的表扬且在华润全国 70 个项目 中排名第二 	13602556820
刘承兴	项目经理（对外沟通）	35	男	建筑	10	工程师	<ul style="list-style-type: none"> 获得远洋集团在盛平第二工业区项目的表扬 获得华润置地在公元九里项目的表扬且在华润全国 70 个项目 中排名第二 获得华润置地在青山湖项目审查结果为优秀 获得华润置地在小径湾项目的表扬且第三方审查评审结果为 88 分（良好） 获得远洋集团在新干线 05 地块项目的表扬 获得万科集团在柳州 E-6-6 地块项目的表扬 	18565686633
黄芳	项目经理（内部协调）	38	女	建筑	15	高级工程师	<ul style="list-style-type: none"> 获得华润置地在小径湾项目的表扬且第三方审查评审结果为 88 分（良好） 获得华润置地在万象华府项目的表扬且第三方审查评审结果为 90 分（优秀） 获得华润置地在公元九里项目的表扬且在华润全国 70 个项目 中排名第二 	13760434158

项目负责人职位任职证明

兹证明：吴卫 为本单位 星河东周蜀光项目 的项目负责人。
该同事具备扎实的专业知识、丰富的实践经验和良好的协调能力，能够胜任并出色完成该项目的各项工作。

特此证明！

单位名称：深圳市森嘉铭铭设计顾问有限公司

日期：2020年6月1日



附件 1e

附件四：项目人员安排

乙方案针对此项目成立专门的“项目工作小组”，项目小组成员如下：

类别	姓名	电话	邮箱	职称及资质
商务对接	韩强定	13502880659	ym2501.list@ymme.com.cn	高级工程师
设计总监（项目总负责人）	吴卫	13501558480	ym2501.list@ymme.com.cn	高级建筑师/一级注册建筑师
项目经理	刘小龙	13590178259	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师
暖通专业负责人	苏晓敏	13923131515	ym2501.list@ymme.com.cn	注册公用设备工程师-暖通空调
暖通设计师 1	罗晓燕	13560420932	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师/注册公用设备工程师-暖通空调
暖通设计师 2	罗正华	13928411739	ym2501.list@ymme.com.cn	注册建造师
给排水专业负责人	刘阳	13510855034	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师/注册公用设备工程师-给水排水
给排水设计师 1	张虎	13728867923	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师/注册公用设备工程师-给水排水
给排水设计师 2	刘丹华	18127044124	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师
电气专业负责人（强弱电、智能化）	邬彦	18664570722	ym2501.list@ymme.com.cn	高级工程师/注册电气工程师-供配电
电气设计师 1	黄品璐	18826505478	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师

电气设计师 2	谢同虎	18620302546	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师
BIM 负责人	潘佳良	13926596521	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师/注册公用设备工程师-给水排水
BIM 设计师	郭远亮	13288142208	ym2501.list@ymme.com.cn	中级工程师
智能化专业负责人	杜振华	18676773878	ym2501.list@ymme.com.cn	高级工程师
智能化设计师	方振铃	15986742122	ym2501.list@ymme.com.cn	高级工程师

备注：

- 1、设计要求设计文件提交时间以本合同约定的时间为准，如施工进度要求加快的，由双方协商后确定的时间为准。
- 2、设计要求空缺数据经双方共同确认后，由甲方以书面形式通知乙方，乙方有异议应于收到通知之日起两个工作日内书面提出。
- 3、设计师人数可按实际补充。