

标段编号：2310-440311-04-01-263420003001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称：新美一村（二期）拆迁安置房项目全过程造价咨询

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市建辰投资发展有限公司

日期：2025年03月24日

新美一村（二期）拆迁安置房项目

全过程造价咨询项目

投标文件

资信标书

项目编号：2310-440311-04-01-263420

投标人名称：深圳市建辰投资发展有限公司

投标人代表：张海栋

投标日期：2023年3月24日



投标函

致深圳市光明区建筑工务署：

根据已收到贵方的新美一村（二期）拆迁安置房项目全过程造价咨询项目招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市建辰投资发展有限公司

法定代表人：芦巍



授权委托人：张海栋

单位地址：深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦 A1809

邮编：518107

联系电话：18926527230

传真：∕

日期：2025年3月24日



经年检的营业执照副本

(扫描件)

统一社会信用代码 91440300MA5GLYE74G		深圳市建辰投资发展有限公司		成立日期	2021年02月24日
名称		深圳市建辰投资发展有限公司		住所	深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦A1809
类型		有限责任公司(法人独资)		登记机关	2024年12月06日
法定代表人		卢巍		登记机关	

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得许可后方可开展相关经营活动。
- 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，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
- 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。

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局

2024年12月06日

登记机关

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

企业资质证书

(扫描件)



房地产开发企业资质证书

证书编号: 粤房开证字贰0210217

企业名称: 深圳市建辰投资发展有限公司

统一社会信用代码: 91440300MA5GLYE74G

法定代表人: 陈宏荣

注册地址: 深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦A1809

有效期: 至2026年06月29日

资质等级: 二级



请先在广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“资质办事”扫码查验

发证机关: 深圳市住房和建设局

发证日期: 2023年06月29日



其他

投标人资信标情况汇总表



投标人企业名称	深圳市建辰投资发展有限公司	法定代表人姓名	芦巍		
一、企业承接的政府工程造价咨询业绩情况（不超过5项）					
序号	工程项目名称	合同价（万元）	合同签订日期（年、月、日）	甲方名称	
1	地铁13号线车辆段周边第二批配套道路工程全过程造价咨询	102.5176	2024.6.7	深圳市光明区建筑工务署	
2	长圳茅洲河连片产业片区配套道路工程项目全过程造价咨询合	58.74281	2024.6.5	深圳市光明区建筑工务署	
3	李松荫炮台路（荫润路-河堤路）市政工程全过程造价咨询	21.42952	2024.11.26	深圳市光明区建筑工务署	
4	深圳市公安消防支队消防应急实战训练基地配套道路工程造价咨询	15.13	2024.4.18	深圳市光明区建筑工务署	
5	科卓路（科先路-科达路）市政工程	4.82195	2024.6.6	深圳市光明区建筑工务署	
二、企业完成的政府工程造价协审业绩情况（不超过5项）					
序号	工程项目名称	送审金额（万元）	合同签订日期（年、月、日）	成果文件完成时间（年、月、日）	甲方名称
1	光年四季人才公寓项目	2979	2024.4.12	2024.11.18	深圳市光明区住房和建设局
2					
3					
4					
5					

备注：1. 上述提到的期限详见《资信标要求一览表》，该表未明确的，按“从截标之日起倒推”计取；

2. 要求投标人提供以上资料的原件扫描件，扫描件必须清晰可辨（原件备查）。

中标通知书

标段编号：2310-440311-04-01-118609004001

标段名称：地铁13号线车辆段周边第二批配套道路工程全过程
造价咨询

建设单位：深圳市光明区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市建辰投资发展有限公司

中标价：102.5176万元

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：

本工程于 2024-04-26 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标
业务分公司)进行招标， 2024-05-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2024-05-28



查验码：4429526225386905 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

委托人合同编号：光造价咨询[2024]20号

受托人 合同编号：GMJF-CT-2024-113

深圳市光明区建筑工务署 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：地铁13号线车辆段周边第二批配套道路工程

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司

合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司（简称“乙方”）

本工程造价咨询工作由甲方于 2024 年 4 月 26 日公开招标，并于 2024 年 5 月 28 日在深圳公共资源交易中心确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：地铁 13 号线车辆段周边第二批配套道路工程

工程地点：光明区凤凰街道

工程规模及内容：本项目自位于凤凰街道，包含 8 条市政道路建设。其中高墩南路西起振发路、东至塘前路，全长约 335 米，红线宽 15 米，为设双向两车道的城市支路；宜居二路北起高墩南路、南至东明大道，全长约 331 米，红线宽 20 米，为设双向两车道的城市支路；振发路北起高墩南路、南至东明大道，全长约 359 米，红线宽 28 米，为设双向四车道的城市次干道；沙田坑南路西起通兴路、东至振发路，全长约 321 米，红线宽 15 米，为设双向两车道的城市支路；罗围群一路西起通兴路、东至松白路，全长约 702 米红线宽 24 米，为设双向四车道的城市次干道，马角岭路西起松白路、东至月亮路，全长约 448 米，红线宽 20 米，为设双向两车道的城市支路；塘学路北起沙田坑南路、南至东明大道，全长约 380 米，红线宽 15 米，为设双向两车道的城市支路。将石路西起月亮路、东至振煌路，全长约 281 米，红线宽 12 米，为设双向两车道的城市支路。建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电力工程、燃气工程、绿化工程、管线迁改工程、交通疏解及水土保持

工程等。项目总投资 17668 万元，其中建安工程费 14782 万元，工程建设其他费 2045 万元，预备费 841 万元

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

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数及费率：

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

(2) 咨询费计取方式：取费基数乘以各阶段费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费费率标准

造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安造价	费率（%）
工可阶段	1.负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
	2.负责审核项目可行性研究报告、协助完成工可评审（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程大小	0.3
预算阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单； 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标	1 亿元内部分	2.5
		1-3 亿元部分	2.4
		3-5 亿元部分	2.3



	文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	5亿元以上部分	2.2
施工阶段	1、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；协助甲方签订合同； 2、编制投资控制形象进度表； 3、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作； 4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜； 5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议； 6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	1.5
结算阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1亿元内部分	2.2
		1-3亿元部分	2.1
		3-5亿元部分	2.0
		5亿元以上部分	1.9
其他工程造价咨询任务	1、协助完成结算审计工作； 2、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等。 3、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。 4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	0.3

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

2、本项目造价咨询合同价

本项目造价咨询服务费为：人民币壹佰零贰万伍仟壹佰柒拾陆元整（小写¥ 1025176 元），最终以相关审核机构审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 14782 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含设备费）作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2‰，费用为 2.9564 万元；
概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3‰，费用为 4.4346 万元；
预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2‰-2.5‰，合计 36.4768 万元；
其中：1 亿元以下部分费率 2.5‰，费用为 25.0000 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4‰，费用为 11.4768 万元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3‰，费用为 1 万元；

5 亿以上部分，费率为 2.2‰，费用为 1 万元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5‰，费用为 22.1730 万元；

结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9‰-2.2‰，合计 32.0422 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2‰，费用为 22.0000 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1‰，费用为 10.0422 万元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.0‰，费用为 1 万元；

5 亿以上部分，费率为 1.9‰；费用为 1 万元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3‰，费用为 4.4346 万元。

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

5、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标底编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材

料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策；
况时，对预算和概算进行对比分析。

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助甲方完成结算审计工作；

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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、负责工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其他甲方需求的工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制或审查结果文件的提交时间：自接到甲方提供的相关资料后15日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后3日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后30日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；

6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；

7、其它。

六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在95%以上（包括95%）；

3、设备工程量准确率在99%以上（包括99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于5%（不含5%）；

6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师签字并加盖注册章、公司负责人签字盖章，并加盖公司公章；

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

七、乙方应甲方提交的资料



- 1、概算书（表）三份
- 2、工程预算书三份；
- 3、工程量计算底稿一份；
- 4、工程量清单二份；
- 5、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单、主要设备数量及价格（参考价格）清单；
- 6、工程结算书三份；
- 7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、甲、乙双方的责任

（一）甲方的责任

- 1、按时提供乙方咨询工作所需图纸及相关资料；
- 2、按双方约定时间支付咨询费；
- 3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

（二）乙方的责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

- 
- 6、协助甲方编制招标文件；
 - 7、派乙方工作人员参加甲方召开的招标答疑会；
 - 8、根据需要派乙方工作人员进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；
 - 9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；
 - 10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系或有相关利害关系的，必须主动提出回避，若不予回避的，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。
 - 11、乙方承诺按照法律规定及本合同约定，完成合同范围内全过程造价咨询服务，不得违反转包、或分包本合同项下的造价咨询服务工作。

九、支付细则

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

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

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的 20%及施工阶段工程造价咨询费的 50%；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

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

十、知识产权

乙方提供给甲方的图纸、甲方为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映甲方要求的其他类似性质文件的著作权属于甲方，乙方可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式适用此类文件，但不能用于与本合同无

关的其他事项，未经甲方书面同意，乙方不得为了本合同以外的目的而复制或其他方式适用上述文件或将之提供给任何第三方。

乙方保证在履行本合同过程中不侵犯甲方及第三方的知识产权。因乙方侵犯他人知识产权引起的责任，由乙方承担，如因此给造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

十一、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过 $\pm 5\%$ 时（非乙方责任除外），每超过1%（不足1%时按1%计），乙方应向甲方以本合同价的1%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，乙方应向甲方以变更价款5%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过5%时（非乙方责任除外），乙方应向甲方支付超过部分的1%作为违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第9点责任的，乙方应向甲方以10000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；乙方未经甲方同意更换项目组成员的，乙方应向甲方以5000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

5、以上四项累计违约金总额不超过合同咨询服务费的20%；

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

7、如乙方违法转包或未经甲方同意分包本合同项下的造价咨询服务工作，应支付甲方合同价 20%的违约金。

十二、争议解决方式

- 1、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。
- 2、甲、乙双方因本合同履行发生其他争议时，双方应通过友好协商进行解决，若协商不成或任何一方不愿意协商的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十三、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方执四份，乙方执两份，正、副本具有同等法律效力。

十四、合同生效

本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章起生效。

(以下无正文)



(以上无正文)

甲方：深圳市光明区建筑
工务局

地址：深圳市光明区光明街道
华夏二路商会大厦

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：88211494

传真： /

乙方：深圳市建辰投资发展
有限公司

地址：深圳市光明区玉塘街道
田寮社区科联路与同仁
路交汇处科润大厦 A1809

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-88211950

传真： /

开户银行：杭州银行深圳分行
营业部

账号：4403040160000336129

合同订立时间：2024年6月17日

合同订立地点：深圳市光明区

正本

合同编号：光建造价咨询[2024]第

GMJF-CT-2024-125



深圳市光明区建筑工务署
建设工程全过程造价咨询委托合同



工程名称：长圳茅洲河连片产业片区配套道路工程

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司



合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司（简称“乙方”）

按照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：长圳茅洲河连片产业片区配套道路工程

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目位于玉塘街道，包含 5 条道路建设。具体如下：

长升路（长圳路-长凤路）全长 473 米，红线宽 30 米，为设双向四车道的城市次干路。

侨圳路（长松路-长凤路）全长 822 米，红线宽 14-16 米，为设双向两车道的城市支路。

侨凤路（长圳路-长凤路）全长 627 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。

德修路（侨凤路-长升路）全长 338 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。

长浩路（侨凤路-长升路）全长 315 米，红线宽 16 米，为设双向两车道的城市支路。

建设内容包括道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、迁改工程等。

本工程造价咨询的项目包括：本次招标内容为全过程造价咨询服务，服务内容包括但不限于前期阶段（工可研阶段）、概算阶段、预算阶段、施工阶段、结算阶段及发包人要求办理的与本工程造价咨询服务有关的一切事务。



二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数及费率：

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

(2) 咨询费计取方式：取费基数乘以各阶段费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

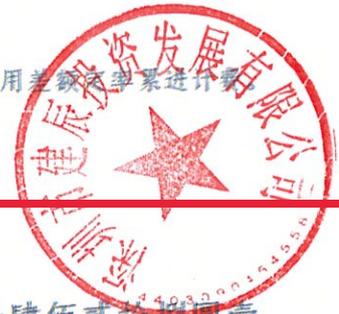
造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安 造价	费率 (%)
工可 阶段	1.负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容时不计取）	不论工程 大小	0.1
	2.负责审核项目可行性研究报告、协助完成工可评审（无此项工作内容时不计取）	不论工程 大小	0.1
概算 阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程 大小	0.3
预算 阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格（包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



结算阶段	审核工程竣工结算(含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算)。	1亿元以内部分	2.2
		1-3亿元部分	2.1
		3-5亿元部分	2.0
		5亿元以上部分	1.9
其他工程造价咨询任务	1、协助完成结算审计工作; 2、结算完成后,协助甲方进行经济技术指标分析;其它工程造价技术咨询等。 3、项目所有工程结算完毕后,出具项目投资控制报告,报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。 4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	0.3

注：

- ①造价咨询服务费按阶段计取，取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额费率累进计费
②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。



2、本工程造价咨询合同价

本工程造价咨询服务费为：人民币伍拾捌万柒仟肆佰贰拾捌圆壹角整（小写¥58.74281万元），最高限价 99.8 万元，最终以相关审核机构的审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 8391.83 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含设备费）作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2‰，费用为 1.678366 万元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3‰，费用为 2.517549 万元；

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2‰-2.5‰，费用合计为 20.979575 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.5‰，费用为 20.979575 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4‰，费用为 / 万元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3‰，费用为 / 万元；

5 亿以上部分，费率为 2.2‰，费用为 / 万元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5‰，费用为 12.587745 万元；

结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9‰-2.2‰，费用合计为 18.462026 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2‰，费用为 18.462026 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1‰，费用为 / 万元；



3亿-5亿部分，费率为2.0%，费用为 万元；

5亿以上部分，费率为1.9%；费用为 万元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为0.3%，费用为

2.517549万元。

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助甲方完成结算审计工作；

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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

18、造价咨询费在 200 万元以下时，不派遣造价人员驻点甲方办公场所；造价咨询费在 200 万元以上 500 万元以下时，乙方须派遣 1 名造价人员驻点甲方办公场所工作两年；造价咨询费在 500 万元以上 1000 万元以下时，乙方须派遣 2 名造价人员驻点甲方办公场所工作两年；乙方拟派造价人员以甲方提的要求为准（乙方驻场人员需经过甲方面试并审批通过，专职服务于本项目或甲方，不得兼任乙方内部其他项目工作。甲方对不符合要求的现场服务人员有权提出更换直至满意为止）；

20、其他甲方需求的工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制或审查结果文件的提交时间：自接到甲方提供的相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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



五、造价文件的编制原则和依据

- 1、初步设计文件及图纸；
- 2、施工招标文件；
- 3、施工合同；
- 4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；
- 5、工程变更；
- 6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
- 7、其它。

六、造价文件的质量要求

- 1、工程量清单项目须编制齐全，分类清楚，不得多计少计或漏项，标底价格应合理；
- 2、工程量计算准确，准确率在95%以上（包括95%）；
- 3、设备工程量准确率在99%以上（包括99%）；
- 4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；
- 5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于5%（不含5%）；
- 6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师签字并加盖注册章、公司负责人签字盖章，并加盖公司公章；
- 7、项目实际结算总造价应控制在批复概算内。若结算超出批复概算，应及时向甲方报告超概情况。

七、乙方应甲方提交的资料

- 1、概算书（表）三份；
- 2、工程预算书三份；
- 3、工程量计算底稿一份；
- 4、工程量清单二份；
- 5、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主



要材料数量及价格（参考价格）清单、主要设备数量及价格（参考价格）清单；

- 6、工程结算书三份；
- 7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、甲、乙双方的责任

（一）甲方的责任

- 1、按时提供乙方咨询工作所需图纸及相关资料；
- 2、按双方约定时间支付咨询费；
- 3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

（二）乙方的责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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



- 6、协助甲方编制招标文件；
- 7、派乙方工作人员参加甲方召开的招标答疑会；
- 8、根据需要派乙方工作人员进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；
- 9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；
- 10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系或有相关利害关系的，必须主动提出回避，若不予回避的，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。
- 11、乙方承诺按照法律规定及本合同约定，完成合同范围内全过程造价咨询服务，不得违违反转包、或分包本合同项下的造价咨询服务工作。

九、支付细则

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

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

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的 20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

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



十、知识产权

乙方提供给甲方的图纸、甲方为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映甲方要求的其他类似性质文件的著作权属于甲方。乙方可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式适用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项，未经甲方书面同意，乙方不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式适用上述文件或将之提供给任何第三方。

乙方保证在履行本合同过程中不侵犯甲方及第三方的知识产权。因乙方侵犯他人知识产权引起的责任，由乙方承担，如因此给造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

十一、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过±5%时（非乙方责任除外），每超过1%（不足1%时按1%计），乙方应向甲方以本合同价的1%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，乙方应向甲方以变更价款5%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过5%时（非乙方责任除外），乙方应向甲方支付超过部分的1%作为违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第9点责任的，乙方应向甲方以10000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；乙方未经甲方同意更换项目组成员的，乙方应向甲方以5000元/人·次支付违约金（甲方有权在当



期服务费中扣除)；

5、以上四项累计违约金总额不超过合同咨询服务费的20%；

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

7、如乙方违法转包或未经甲方同意分包本合同项下的造价咨询服务工作，应支付甲方合同价20%的违约金。

十二、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。

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

十三、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方执四份，乙方执两份，正、副本具有同等法律效力。

十四、合同生效

本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章起生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：深圳市光明区建
筑工务署



地址：深圳市光明区光明街道华
夏二路商会大厦

法定代表人：

或其委托代理人（签章）：

陈东

电话：0755-88211494

传真： /

乙方（盖章）：深圳市建辰投资
发展有限公司



地址：深圳市光明区玉塘街道浩
寮社区科联路与同仁路交汇处科
润大厦 A1809

法定代表人：陈宏荣



或其委托代理人（签章）：

电话：0755-88211937

传真： /

开户行：杭州银行深圳分行营业
部

账号：4403040160000336129



合同订立时间：2024年 6月 5日

合同订立地点：深圳市光明区

正本

合同编号: 光工程造价咨询[2024]40号



深圳市光明区建筑工务署
建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 李松萌炮台路(萌润路-河堤路)市政工程

工程地点: 深圳市光明区

委托单位: 深圳市光明区建筑工务署

受托单位: 深圳市建辰投资发展有限公司

本五

合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司（简称“乙方”）

按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。



一、工程概况

工程名称：李松荫炮台路（荫润路-河堤路）市政工程

工程地点：光明区

工程规模及内容：本项目为现状道路改扩建工程，位于公明街道。道路南起河堤路，北至荫润路，全长530米，红线宽30米，为设双向四车道的城市次干道。建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、交通监控工程、现状箱变迁改工程、交通疏解及水土保持等。

本工程造价咨询的项目包括：本次招标内容为全过程造价咨询服务，服务内容包括但不限于前期阶段（工可研阶段）、概算阶段、预算阶段、施工阶段、结算阶段及发包人要求办理的与本工程造价咨询服务有关的一切事务。

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数及费率：



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

(2) 咨询费计取方式:取费基数乘以各阶段费率为咨询服务费,采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

造价咨询阶段任务(咨询任务包括但不限于以下内容)		建安造价	费率(%)
工可阶段	1.负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用(无此项工作内容时不计取)	不论工程大小	0.1
	2.负责审核项目可行性研究报告、协助完成工可评审(无此项工作内容时不计取)	不论工程大小	0.1
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作(无此项工作内容时不计取)以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程大小	0.3
预算阶段	1、编制或审核工程预算;协助甲方编制招标文件;	1亿元内部分	2.5
	2、编制工程量清单及标底,并提供综合单价分析表;	1-3亿元部分	2.4
	3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单;	3-5亿元部分	2.3
	4、提供主要设备清单及单价。		
	5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题,提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺,并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	5亿元以上部分	2.2
施工	1、复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报	不论工程大小	1.5



阶段	<p>告；协助甲方签订合同；</p> <p>2、编制投资控制形象进度表；</p> <p>3、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；</p> <p>4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜；</p> <p>5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；</p> <p>6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>		
结算 阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1亿元内部分	2.2
		1-3亿元部分	2.1
		3-5亿元部分	2.0
		5亿元以上部分	1.9
其他 工程 造价 咨询 任务	<p>1、协助完成结算审计工作；</p> <p>2、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等。</p> <p>3、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。</p> <p>4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>	不论工程大小	0.3

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

2、项目造价咨询合同价

本项目造价咨询服务费为：人民币贰拾壹万肆仟贰佰玖拾伍元贰角整（小写¥214295.20元），最终以相关审核机构审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 3061.36 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含设备费）作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 0.612272 万元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 0.918408 万元；

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2%-2.5%，合计 7.653400 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 7.653400 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 0 万元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 0 万元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 0 万元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 4.592040 万元；

结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9%-2.2%，合计 6.734992 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 6.734992 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 0 万元；



3亿-5亿部分，费率为2.0%，费用为 0 万元；

5亿以上部分，费率为1.9%；费用为 0 万元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为0.3%，费用为 0.918408

万元。

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助甲方完成结算审计工作；



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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

18、驻场咨询服务：乙方须需派遣 1 名（根据造价咨询费具体项目确定）造价人员驻点甲方办公场所工作两年，乙方拟派造价人员以甲方提的要求为准（乙方驻场人员需经过甲方面试并审批通过，专职服务于本项目或甲方，不得兼任乙方内部其他项目工作。甲方对不符合要求的现场服务人员有权提出更换直至满意为止）；

19、负责工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其他甲方需求的工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制或审查结果文件的提交时间：自接到甲方提供的相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；



- 3、施工合同；
- 4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；
- 5、工程变更；
- 6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
- 7、其它。

六、造价文件的质量要求

- 1、工程量清单项目须编制齐全，分类清楚，不得多计少计或漏项，标底价格应合理；
- 2、工程量计算准确，准确率在95%以上（包括95%）；
- 3、设备工程量准确率在99%以上（包括99%）；
- 4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；
- 5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于5%（不含5%）；
- 6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师签字并加盖注册章、公司负责人签字盖章，并加盖公司公章；
- 7、项目实际结算总造价应控制在批复概算内。若结算超出批复概算，应及时向甲方报告超概情况。

七、乙方应甲方提交的资料

- 1、概算书（表）三份
 - 2、工程预算书三份；
 - 3、工程量计算底稿一份；
 - 4、工程量清单二份；
 - 5、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格（参考价格）清单、主要设备数量及价格（参考价格）清单；
 - 6、工程结算书三份；
 - 7、询价资料三份。
- 以上文件均应同时提供电子文件。



八、甲、乙双方的责任

(一) 甲方的责任

- 1、按时提供乙方咨询工作所需图纸及相关资料；
- 2、按双方约定时间支付咨询费；
- 3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

(二) 乙方的责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

6、协助甲方编制招标文件；

7、派乙方工作人员参加甲方召开的招标答疑会；

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

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



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

11、乙方承诺按照法律规定及本合同约定，完成合同范围内全过程造价咨询服务，不得违反转包、或分包本合同项下的造价咨询服务工作。

九、支付细则

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

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

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的 20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

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

十、知识产权

乙方提供给甲方的图纸、甲方为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映甲方要求的其他类似性质文件的著作权属于甲方，乙方可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式适用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项，未经甲方书面同意，乙方不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式适用上述文件或将之提供给任何第三方。

乙方保证在履行本合同过程中不侵犯甲方及第三方的知识产权。因乙方侵犯他人知识产权引起的责任，由乙方承担，如因此给造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

十一、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过 $\pm 5\%$ 时（非乙方责任除外），每超过1%（不足1%时按1%计），乙方应向甲方以本合同价的1%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，乙方应向甲方以变更价款5%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过5%时（非乙方责任除外），乙方应向甲方支付超过部分的1%作为违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第9点责任的，乙方应向甲方以10000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；乙方未经甲方同意更换项目组成员的，乙方应向甲方以5000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

5、以上四项累计违约金总额不超过合同咨询服务费的20%；

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

进行修订，修订后的履约评价办法可以直接适用于本合同，甲方可以依据修订后的履约评价办法对乙方的履约情况进行评价，乙方放弃对此提出异议的权利。造价咨询合同履行评价细则详见附录。



7、如乙方违法转包或未经甲方同意分包本合同项下的造价咨询服务工作，应支付甲方合同价 20% 的违约金。

十二、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。

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

十三、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方执四份，乙方执两份，正、副本具有同等法律效力。

十四、合同生效

本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章起生效。

(以下无正文)

甲方：深圳市光明区建筑工务署（盖章）



地址：深圳市光明区光明商会大厦

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

任连

电话：88211494

传真： /

乙方：深圳市建辰投资发展有限公司（盖章）



地址：深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦A1309

法定代表人

或其委托代理人（签章）



电话：0755-88211950

传真：

开户银行：杭州银行深圳分行

营业部

账号：4403040160000336129

合同订立时间：2024年11月26日

合同订立地点：深圳市光明区

正本

正本

合同编号：光建造价咨询[2024] 11 号



深圳市光明区建筑工务署 建设工程造价咨询委托合同



工程名称：深圳市公安消防支队消防应急实战训练基地
配套道路工程

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司

合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司（简称“乙方”）

按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：深圳市公安消防支队消防应急实战训练基地配套道路工程

工程地点：光明区

工程规模及内容：本项目位于马田街道，拟建道路与现状根玉路合围市公安消防支队消防应急实战训练基地项目，道路全场 616 米，红线宽 18 米，为设双向两车道的城市支路。主要建设内容包括：新建机动车道、非机动车道、人行道、绿化带、管道、路灯等。项目总投资 2547 万元。其中，建安工程费用 2161 万元，工程建设其他费 108 万元，预备费 46 万元。

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

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数：

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



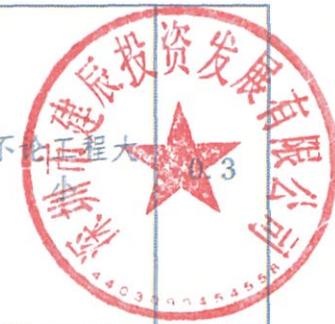
一
二
三
四
五
六
七
八
九
十

(2) 咨询费：取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率系数进行计算。

工程造价咨询费率标准



造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安造价	费率 (%)
工可阶段	1. 负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
	2. 负责审核项目可行性研究报告、协助完成工可评审（无此项工作内容时不计取）	不论工程大小	0.1
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程大小	0.3
预算阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格（包括暂定价格）清单； 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1 亿元内部分	2.5
		1-3 亿元部分	2.4
		3-5 亿元部分	2.3
		5 亿元以上部分	2.2
施工阶段	1、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；协助甲方签订合同； 2、编制投资控制形象进度表； 3、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作； 4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜； 5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议； 6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	不论工程大小	1.5
结算阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1 亿元内部分	2.2
		1-3 亿元部分	2.1
		3-5 亿元部分	2.0
		5 亿元以上部分	1.9

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

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

2、本工程造价咨询合同价

本项目造价咨询服务费为：人民币壹拾伍万壹仟叁佰元整（小写 ¥151300.00 元），最终以相关审核机构审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 2161.4 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终概算批复的建安工程费用（含设备费）为准，若无概算批复则按审定的预算建安费为准，若既无概算批复又无预算则按审定的结算建安费为准。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 0.432 万元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 0.65 万元；

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2%-2.5%，合计 5.4 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 5.4 万元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 \ 万元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 \ 万元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 \ 万元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3.24 万元；

结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9%-2.2%，合计 4.755 万元；

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 4.755 万元；
1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 \ 万元；
3 亿-5 亿部分，费率为 2.0%，费用为 \ 万元；
5 亿元以上部分，费率为 1.9%；费用为 \ 万元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3%，费用为 0.65 万元。

三、乙方工作内容

- 1、负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用；
- 2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；
- 3、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台账；
- 4、协助甲方编制招标文件，对招标文件中投标报价规定和特别条款，对计量、计价、支付、索赔等投资控制条款提出合理化建议；
- 5、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标底编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策；出现超概算情况时，对预算和概算进行对比分析。
- 6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；
- 7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；
- 8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 9、协助甲方签订合同；
- 10、编制投资控制形象进度表；
- 11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；
- 12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；
- 13、审核工程竣工结算，协助甲方完成结算审计工作；

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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、负责工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其他甲方需求的工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：自接到甲方提供的相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；

6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；

7、其它。

六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在95%以上（包括95%）；

3、设备工程量准确率在99%以上（包括99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于5%（不含5%）；

6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师签字并加盖注册章、公司负责人签字盖章，并加盖公司公章；

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

七、乙方应甲方提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、甲、乙双方的责任

（一）甲方的责任

1、按时提供乙方咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

(二) 乙方的责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

6、协助甲方编制招标文件；

7、派乙方工作人员参加甲方召开的招标答疑会；

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

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

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

11、乙方承诺按照法律规定及本合同约定，完成合同范围内全过程造价咨询服务，不得违反转包、或分包本合同项下的造价咨询服务工作。

九、支付细则

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

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

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的 20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

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

十、知识产权

乙方提供给甲方的图纸、甲方为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映甲方要求的其他类似性质文件的著作权属于甲方，乙方可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式适用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项，未经甲方书面同意，乙方不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式适用上述文件或将其提供给任何第三方。

乙方保证在履行本合同过程中不侵犯甲方及第三方的知识产权。因乙方侵犯他人知识产权引起的责任，由乙方承担，如因此给造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

十一、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过±5%时（非乙方责任除外），每超过 1%（不足 1%时按 1%计），乙方应向甲方以本合同价的 1%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；



2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经常性的标底预算中清单漏项所发生的变更，乙方应向甲方以变更价款5%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过5%时（非乙方责任除外），乙方应向甲方支付超过部分的1%作为违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第9点责任的，乙方应向甲方以10000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；乙方未经甲方同意更换项目组成员的，乙方应向甲方以5000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

5、以上四项累计违约金总额不超过合同咨询服务费的20%；

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

7、如乙方违法转包或未经甲方同意分包本合同项下的造价咨询服务工作，应支付甲方合同价20%的违约金。

十二、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。

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

十三、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方执四份，乙方执两份，正、副本具有同等法律效力。

十四、合同生效

本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章起生效。

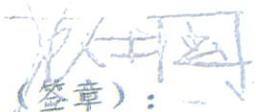
(以下无正文)



甲方：深圳市光明区建筑工务署 (盖章)

地址：深圳市光明区光明商会大厦

法定代表人：

或其委托代理人 (签章)： 

电话：0755-88211494

传真： /



乙方：深圳市建辰投资发展有限公司 (盖章)

地址：深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦 A1809

法定代表人：



或其委托代理人 (签章)：

电话：0755-88211950

传真： /

开户银行：杭州银行深圳分行
营业部

账号：4403040160000336129

合同订立时间：2024年4月18日
合同订立地点：深圳市光明区

正本

合同编号：光工程造价咨询[2024] 17 号

深圳市光明区建筑工务署
建设工程造价咨询委托合同

工程名称：科卓路（科先路-科达路）市政工程

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司

合同协议书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市建辰投资发展有限公司（简称“乙方”）

按照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：科卓路（科先路-科达路）市政工程

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目位于马田街道，全长204米，红线宽12-15米，为设双向两车道的城市支路。建设内容包括道路工程、交通工程、给水工程、排水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、交通疏解及水土保持等。

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

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数及费率：

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

（2）咨询费计取方式：取费基数乘以各阶段费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

造价咨询阶段任务（咨询任务包括但不限于以下内容）		建安 造价	费率 （‰）
工可 阶段	1.负责审核勘察、设计、环评、水保、审图、检测、监测、 迁改等所有与本项目相关的咨询服务费用（无此项工作内容 时不计取）	不论工程 大小	0.1
	2.负责审核项目可行性研究资料、协助完成工可评审（无此 项工作内容时不计取）	不论工程 大小	0.1
概算 阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计 取）以及项目实施过程中的概算调整工作	不论工程 大小	0.3
预算 阶段	1、编制或审核工程预算；协助甲方编制招标文件； 2、编制工程量清单及标底，并提供综合单价分析表； 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单； 4、提供主要设备清单及单价。 5、在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文 件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并提交 新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。	1亿元内部 分	2.5
		1-3亿元部 分	2.4
		3-5亿元部 分	2.3
		5亿元以上 部分	2.2
施工 阶段	1、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告； 协助甲方签订合同； 2、编制投资控制形象进度表； 3、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核 工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；	不论工程 大小	1.5

	<p>4、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜；</p> <p>5、全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；</p> <p>6、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>		
结算阶段	审核工程竣工结算（含施工、监理、勘察、设计等所有本项目参建单位的合同结算）。	1 亿元内部分	2.2
		1-3 亿元部分	2.1
		3-5 亿元部分	2.0
		5 亿元以上部分	1.9
其他工程造价咨询任务	<p>1、协助完成结算审计工作；</p> <p>2、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；其它工程造价技术咨询等。</p> <p>3、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。</p> <p>4、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。</p>	不论工程大小	0.3

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数

2、本工程造价咨询合同价

本工程造价咨询服务费为：人民币肆万捌仟贰佰壹拾玖元伍角整（小写 ¥ 48219.50 元），最高限价 29.8 万元，最终以相关审核单位的审核意见为准。

2.1 签订合同时造价服务费取费基数为 688.85 万元。本合同造价咨询服务费结算时，以最终的批复概算（含调整）的建安工程费用（含

设备费)作为取费基数。

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成:

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2‰, 费用为 0.13777 万元;

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3‰, 费用为 0.206655 万元;

预算阶段工程造价咨询服务费费率为 2.2‰-2.5‰, 费用合计为 1.722125 万元;

其中: 1 亿元以下部分费率 2.5‰, 费用为 1.722125 万元;

1 亿-3 亿部分, 费率为 2.4‰, 费用为 / 万元;

3 亿-5 亿部分, 费率为 2.3‰, 费用为 / 万元;

5 亿元以上部分, 费率为 2.2‰, 费用为 / 万元;

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5‰, 费用为 1.033275 万元;

结算阶段工程造价咨询服务费费率为 1.9‰-2.2‰, 费用合计为 1.515470 万元;

其中: 1 亿元以下部分费率 2.2‰, 费用为 1.515470 万元;

1 亿-3 亿部分, 费率为 2.1‰, 费用为 / 万元;

3 亿-5 亿部分, 费率为 2.0‰, 费用为 / 万元;

5 亿元以上部分, 费率为 1.9‰; 费用为 / 万元;

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3‰, 费用为 0.206655 万元。

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作;

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助甲方完成结算审计工作；

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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

18、驻场咨询服务：乙方须需派遣 1 名（根据造价咨询费具体项目确定）造价人员驻点甲方办公场所工作两年，乙方拟派造价人员以甲方提的要求为准（乙方驻场人员需经过甲方面试并审批通过，专职服务于本项目或甲方，不得兼任乙方内部其他项目工作。甲方对不符合要求的现场服务人员有权提出更换直至满意为止）；

19、负责工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其他甲方需求的工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制或审查结果文件的提交时间：自接到甲方提供的相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；

6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；

7、其它。

六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师签字并加盖注册章、公司负责人签字盖章，并加盖公司公章；

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

七、乙方应甲方提交的资料

1、概算书（表）三份；

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、甲、乙双方的责任

（一）甲方的责任

1、按时提供乙方咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

(二) 乙方的责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

6、协助甲方编制招标文件；

7、派乙方工作人员参加甲方召开的招标答疑会；

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

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

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

11、乙方承诺按照法律规定及本合同约定，完成合同范围内全过

程造价咨询服务，不得违违反转包、或分包本合同项下的造价咨询服务工作。

九、支付细则

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

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

施工阶段：工程进度完成 90%、工程量清单项目中每项工程量计算准确率较高且核实无重大漏项后，支付预算阶段工程造价咨询费的 20%及施工阶段工程造价咨询费的 50 %；工程竣工验收完毕，支付预算阶段工程造价咨询费的 10%及施工阶段工程造价咨询费的 30%；但累计支付最高金额不得超过合同全部咨询费用的 80%。

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

十、知识产权

乙方提供给甲方的图纸、甲方为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映甲方要求的其他类似性质文件的著作权属于甲方，乙方可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式适用此类文件，但不能用于与本合同无关的其他事项，未经甲方书面同意，乙方不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式适用上述文件或将之提供给任何第三方。

乙方保证在履行本合同过程中不侵犯甲方及第三方的知识产权。因乙方侵犯他人知识产权引起的责任，由乙方承担，如因此给造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

十一、违约责任

1、编制的标底（以总项目为单位）送相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计（核）报告中的数据，送审价与审定价相差超过 $\pm 5\%$ 时（非乙方责任除外），每超过1%（不足1%时按1%计），乙方应向甲方以本合同价的1%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

2、若经相关审核部门审定的变更价款中，由于经审定的标底预算中清单漏项所发生的变更，乙方应向甲方以变更价款5%支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

3、经乙方审核的结算造价（以总项目为单位）送区相关审核部门审定后，根据相关审核部门出具的审计报告中的数据，送审价与审定价相差超过5%时（非乙方责任除外），乙方应向甲方支付超过部分的1%作为违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

4、未经甲方同意更换项目负责人或项目负责人不履行第八条第（二）项第9点责任的，乙方应向甲方以10000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；乙方未经甲方同意更换项目组成员的，乙方应向甲方以5000元/人·次支付违约金（甲方有权在当期服务费中扣除）；

5、以上四项累计违约金总额不超过合同咨询服务费的20%；

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

7、如乙方违法转包或未经甲方同意分包本合同项下的造价咨询

服务工作，应支付甲方合同价 20% 的违约金。

十二、争议解决方式

1、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。

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

十三、合同份数

本合同正本两份，甲、乙双方各执一份；副本六份，甲方执四份，乙方执两份，正、副本具有同等法律效力。

十四、合同生效

本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章起生效。

(以下无正文)

甲方：深圳市光明区建筑
工务署（盖章）



地址：深圳市光明区光明街道
华夏二路商会大厦

法定代表人：

或其委托代理人（签章）：

电话： /

传真： /

乙方：深圳市建辰投资发展有限
公司（盖章）



地址：深圳市光明区玉塘街道田
寮社区科联路与同仁
路交汇处科润大 A1809

法定代表人：

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-88211950

传真：

开户银行：杭州银行深圳分行营
业部

账号：4403040160000336129



合同订立时间：2024年6月6日

合同订立地点：深圳市光明区

工程咨询委托合同

项目名称：光年四季人才公寓项目

甲方（委托方）：深圳市光明区住房和建设局

乙方（受托方）：深圳市建辰投资发展有限公司



甲方委托乙方承担光年四季人才公寓项目的结决算服务工作，经协商一致，签订本合同，共同执行。

第一条 乙方服务内容及要求

乙方按照甲方的委托编制光年四季人才公寓项目结算审核报告及决算文件，成果文件应符合有关规范标准要求，以及国家法律、法规、规章及广东省、深圳市政府和光明区财政等相关部门的有关要求。

第二条 履行期限和方式

1. 合同期限：（1）自合同签订之日起至合同约定事项全部完成时止。咨询工作分为结算审核阶段和决算阶段，合同约定的各阶段咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，30天内咨询人向委托人提交完成的咨询工作文件。接到咨询人向委托人初审意见后5天内出正式咨询工作文件。结决算文件需达到报光明区财政部门的要求。咨询人按照委托人或者有关部门意见修改的，应于收到意见后7天内完成修改。

2. 履行方式：甲方提供有关基础资料，乙方编制并向甲方递送书面结决算文件。

3. 成果文件及形式：

- （1）咨询成果：①《光年四季人才公寓项目结算审核报告》；
②《光年四季人才公寓回购项目决算文件》；
- （2）成果形式：提供书面文件及电子文档。
- （3）数量：乙方向甲方提供正式文件3份（套）。

第三条 双方责任和义务

1. 甲方:

- (1) 依照本合同按时向乙方支付咨询费用;
- (2) 向乙方提供项目所需资料;
- (3) 协助乙方联系有关部门征询意见;
- (4) 对乙方编制的结决算文件提出修改意见。

2. 乙方:

(1) 按合同约定的工作内容(范围)、进度和要求及时完成结决算文件,并对咨询成果的质量负责,根据甲方及财政、审计部门意见对结决算文件进行调整;

(2) 在合同执行期间,没有得到甲方书面同意之前,乙方不能代表甲方或以甲方的名义行事;

(3) 不得就该项工作再转包,对咨询内容进行保密处理,并严格遵守甲方廉洁自律规定,服务事项结束后无条件接受事后监督,主动配合审查审计工作。

第四条 合同价款及支付

1. 合同价款

参照《深圳市建设工程造价咨询业收费市场参考价格》(深价协[2019]013号)计费依据,经双方友好协商,本项目咨询费合同价格定为人民币包干价(含税) 壹拾万捌仟元整(¥108000元), 上述费用包括乙方为完成结决算服务工作的一切费用。

2. 支付方式

甲方向乙方提供的咨询费采用以下方式支付:

- (1) 乙方向甲方提交正式结算审核报告,经甲方审核通过后,

乙方向甲方提交请款申请，甲方自收到乙方请款报告及符合要求的等额发票后 60 日内支付合同价的 30%，即人民币叁万贰仟肆佰元整 (¥32400)；

(2) 乙方根据光明区财政等部门最终审核意见，出具最终正式结算审核报告并确定最终结算金额后，乙方向甲方提交请款申请，甲方自收到乙方请款报告及等额有效发票后 60 日内支付合同额的 50%，即人民币伍万肆仟元整 (¥54000)；

(3) 乙方根据光明区财政等部门最终审核意见，出具最终决算文件并确定最终决算金额后，乙方向甲方提交请款申请，甲方自收到乙方请款报告及等额有效发票后 60 日内支付合同额的 20%，即人民币贰万壹仟陆佰元整 (¥21600)。

3. 乙方收款账户信息：

账户名：深圳市建辰投资发展有限公司

开户行：杭州银行深圳分行营业部

账 号：4403040160000336129

财政审批时间不计入付款时间，因甲方财务审批流程造成延迟付款的，不视为甲方违约，甲方无需承担违约责任。

第五条 合同变更与终止

1. 乙方无正当理由未按合同约定完成咨询工作时，甲方向乙方发出未尽义务的通知。若乙方收到通知后 5 日内没有收到答复或未按甲方要求完成咨询工作的，甲方可向乙方发出终止工程咨询委托合同的通知，合同即行终止，乙方承担违约责任。

2. 当事人一方要求变更或解除合同时，应当提前 14 日通知对方；因变更或解除合同使一方遭受损失的，应由责任方承担。

3. 变更或解除合同的通知或协议应当采取书面形式, 新的协议未达成前, 原合同仍然有效。

4. 签约双方任一方由于受到不可抗力的影响而不能执行合同时如行政命令、政策法规、战争、自然灾害(如洪水或地震)或其他超出协议双方控制的事件, 因而导致一方无法履行协议, 双方可终止合同。因本条约定情形终止的合同, 双方互不承担违约责任。

第六条 违约及罚金

1. 由于乙方原因不按合同规定期限提交结决算文件时, 应承担违约责任, 其违约金额为每拖延一天, 按合同总价款的 5‰ 计算向甲方支付违约金, 且甲方有权解除合同, 要求乙方返还甲方已支付的服务费用, 并赔偿甲方全部损失。

2. 签订本合同后, 由于甲方单方面变更计划而中止或终止本次委托, 甲方应根据乙方的履约情况支付适当的费用。乙方单方面不履行本合同或乙方提交的成果文件存在明显错误或较大价格偏差如扩大收购范围, 多计收购套数、收购建筑面积, 装饰装修造价标准明显偏离市场价格等情形的, 甲方有权解除合同, 并要求乙方支付合同总价款的 20% 的违约金, 返还甲方已支付的服务费用, 并应赔偿甲方由此造成的直接经济损失。

3. 乙方擅自将本合同项目与任何第三方合作或将本合同标的的全部或者部分擅自转包给任何第三方的, 视为乙方违约, 甲方有权解除本合同, 要求乙方返还甲方已支付的服务费用, 且甲方有权要求乙方支付合同总价款的 20% 的违约金, 并赔偿损失。

4. 乙方应遵守最严格的保密义务, 如乙方未经甲方书面同意泄露

本项目内容或泄露自甲方处获取的信息的，则甲方有权直接解除本合同，乙方应当返还已支付的所有费用，且应当向甲方支付本合同总价款 30%的违约金，如违约金无法弥补甲方损失，乙方应当补足。

5. 乙方按照合同约定应承担的违约金或赔偿，甲方均可以从未支付的款项中予以扣除。

第七条 争议处理

双方因履行本合同而发生的争议，应通过友好协商解决。协商不成的，提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

第八条 其他

1. 本合同未尽事宜由甲、乙双方协商解决、补充或修改合同，补充或修改的合同与原合同具同等法律效力。

2. 本合同由甲、乙双方盖章之日起生效，双方履行合同约定义务完毕后失效。

3. 本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）



法定代表人
或委托代理人:

乙方（盖章）



法定代表人
或委托代理人:

签订日期: 2024年4月12日

深圳市建辰投资发展有限公司

电话：0755-27406117

光年四季人才公寓工程 【结算审核】报告书

2024-合[光工程造价咨询[2024]13号]-JS-001

工程名称：光年四季人才公寓项目
委托单位：深圳市光明区住房与建设局
结算造价：29583727.26元
造价（大写）：贰仟玖佰伍拾捌万叁仟柒佰贰拾柒元贰角陆分
编制单位：深圳市建辰投资发展有限公司



编制人：李永
李永

复核人：梁川华



审定人：



编制日期：2024年11月18日

编制说明

一、工程概况

光年四季人才公寓项目位于深圳光明区光明大街以南、东周公园以北，计容面积为155000.00平方米，地下室面积为55678.71平方米、配建人才公寓面积为3920.00平方米。

二、审核依据

- 1、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知 深建规（2018）2号。
- 2、《万科光年四季花园面积报告1栋》。
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及深圳市补充规范。
- 4、《深圳万科·光年四季人才公寓户型图纸》 2024.01.19。
- 5、《深圳万科光明光年四季项目人才公寓深化图纸》 2023.03.16。
- 6、深圳市信城盈合房地产有限公司报送的人才房住房回购资料。

三、相关说明

- 1、基本建设费用中，收购当期造价指数为2020年10月份造价指数1.8684，参照2014年深圳市建设工程招投标中标价对比招标控制价的住宅工程下浮率15.11%。
- 2、建设前期工程及勘察设计及按照建筑（安装建筑安装工程及设备费+基础设施建设费+公共配套建设费）的6%计算。
- 3、本项目为超高层住宅（建筑高度100米以上）的同类别的单位工程的经济指标计取。
- 4、本项目地下室不在回购范围，地下室费用未计入在内。
- 5、中水及太阳能热水系统未施工，相关费用未计入在内。
- 6、户内装饰装修造价信息价套用深圳市2023年2月，对于该期没有的材料、设备价格，则通过市场询价；主要材料价格详见本预算书《工料机汇总表》。
- 7、《深圳市财政委员会 深圳市住房和建设局关于进一步做好我市公共租赁住房和棚户区改造安置住房建设收费基金减免政策落实工作的通知》规定，符合条件的保障性住房项目可以减免教育费附加及地方教育附加税费。按规定，综合税率应按 5.14%计算。

四、其它说明

- 1、阳台门，依据基本建设费工程范围及精装修图纸暂时予以扣除，涉及金额884808.03元；

2、依据基本建设费工程范围包含室内毛坯，室内毛坯包含地面找平层，本次找平层暂时予以扣除；

3、本次成果文件主材价均暂按慧讯网同档次品牌查询计取，具体以核对后为准；

4、白色乳胶漆做法暂按腻子两遍，底漆一遍，面漆两遍计取；

5、安装专业新乐品牌的主材包含可抽拉龙头、重物挂钩等询不到该品牌价格，以慧讯网普通档次的品牌询价考虑。

五、审核造价

本项目送审价：35627614.72元，审核造价：29583727.26元；核减额：6043887.46元，核减率：16.96%，审核价折合建筑面积回购单价为7546.87元/m²。（详见光年四季花园人才公寓工程审核稿）

深圳市建辰投资发展有限公司

电话：0755-27406117

光年四季人才公寓项目 【决算编制】报告书

2024-合[光建造价咨询[2024]13号]-JUES-001

工程名称：光年四季人才公寓项目
委托单位：深圳市光明区住房与建设局
决算造价：29790727.26元
造价（大写）：贰仟玖佰柒拾玖万零柒佰贰拾柒元贰角陆分
编制单位：深圳市建辰投资发展有限公司

编制人：田乐光

复核人：梁川华

审定人：



编制日期：2024年11月18日

编制说明

一、工程概况

光年四季人才公寓项目位于深圳光明区光明大街以南、东周公园以北，本项目位于光明大街南侧万科光年四季花园内，共回购1栋4单元20-22层建筑面积约35万平方米的单间户型人才公寓111套，总建筑面积3920平方米。

二、编制依据

1、深圳市住房和建设局关于印发《深圳市保障性住房收购操作规程》的通知 深建规〔2018〕2号。

2、《万科光年四季花园面积报告1栋》。

3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及深圳市补充规范。

4、《深圳万科·光年四季人才公寓户型图纸》。

5、《深圳万科光明光年四季项目人才公寓深化图纸》。

6、《深圳市城市更新项目配建公共住房收购协议书》。

7、《深圳市财政委员会 深圳市住房和建设局关于进一步做好我市公共租赁住房和棚户区改造安置住房建设收费基金减免政策落实工作的通知》规定，符合条件的保障性住房项目可以减免教育费附加及地方教育附加税费。按规定，综合税率应按5.14%计算。

三、项目情况

（一）历史审核结果

光年四季人才公寓项目回购概算金额 3199.04 万元，施工单位报送结算金额 35627614.72 元，结算审核金额 29583727.26 元，核减 6043887.46 元，核减率：16.96%。

（附件 2：光年四季花园人才公寓项目审核对比表）

（二）项目财务情况

项目目前已付资金1759.50万元（附件3：光年四季花园人才公寓项目支付令），其中1759.00万元支付至深圳市信城盈合房地产有限公司，0.50万元支付至概算编制服务公司（新誉时代工程咨询有限公司）。（附件4：光年四季花园人才公寓项目财务情况汇总）

（三）审核结果

光年四季人才公寓项目概算金额 3237.04 万元，其中回购金额 3199.04 万元，其他费 38 万元，决算审核造价 2979.07 万元，其中回购金额 29583727.26 元，其他费 207000.00 元。（附件 1：决算汇总表）

投标人人员情况一览表

投标人：深圳市建辰投资发展有限公司

名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	李永	员工	高级工程师	28年工程造价工作经验,对全过程造价控制有丰富的工作经验
土建负责人	陈红梅	员工	中级职称	10年以上工作经验,负责东坑、大新新美、市公安消防、东隅路等项目的土建预算工作
安装负责人	徐晓伟	员工	中级职称	10年以上工作经验,负责东坑、塘家等项目的安装预算工作
土建预算员	梁川华	员工	中级职称	10年以上工作经验,负责东坑、塘家等项目的土建预算工作
土建预算员	唐蕾	员工	/	10年以上工作经验,负责塘家、明湖智谷配套道路等项目的土建预算工作
土建预算员	郭琳	员工	中级职称	10年工程造价工作经验,对全过程造价控制有丰富的工作经验
安装预算员	邹芮	员工	初级职称	10年以上工作经验,负责大新新美、市公安消防道路、东隅路等项目安装预算工作
法务	姜瑞	员工	/	

项目负责人（李永）身份证



项目负责人（李永）高级工程师证书

广东省职称证书

姓名：李永

身份证号：410102197408132557



职称名称：高级工程师

专业：工程造价

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月13日

评审组织：深圳市工程造价专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001070867

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月29日



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

项目负责人（李永）一级造价工程师证书

	姓名: 李永
	Full Name
	性别: 男
	Sex
	出生年月: 1974年08月
	Date of Birth
	专业类别:
	Professional Type
	批准日期: 2003年10月12日
	Approval Date
持证人签名:	签发单位盖章: 广东省人事厅
Signature of the Bearer	Issued by
	签发日期: 2004年02月26日
	Issued on

项目负责人（李永）注册证书

38



姓名: 李永

身份证号码: 410102197408132557

性别: 男

专业: 土木建筑

聘用单位: 深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号: 建[造]11244400030233

初始注册日期: 2024 年 04 月 26 日

颁发机关盖章: 

发证日期: 2024 年 04 月 26 日

团队成员（陈红梅）注册证书

57



姓名: 陈红梅

身份证号码: 469022198611134826

性别: 女

专业: 土木建筑

聘用单位: 深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号: 建[造]11244400029856

初始注册日期: 2024 年 04 月 07 日

颁发机关盖章: 

发证日期: 2024 年 04 月 07 日

团队成员（徐晓伟）注册证书

58



姓名：徐晓伟
身份证号码：232324198605010075
性别：男
专业：安装工程
聘用单位：深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号：建[造]14244400030213

初始注册日期：2024年04月26日

颁发机关盖章：



发证日期：2024年04月26日

团队成员（梁川华）注册证书

39



姓名：梁川华

身份证号码：S00233198910195250

性别：男

专业：土木建筑

用人单位：深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号：建[造]11244400029735

初始注册日期：2024 年 03 月 20 日

发证机关盖章：

发证日期：2024 年 03 月 20 日

团队成员（唐蕾）注册证书

56



证书编号：建[造]11244400029857

初始注册日期：2024年04月07日

姓名：唐蕾

身份证号码：142602199106033521

性别：女

专业：土木建筑

聘用单位：深圳市建辰投资发展有限公司

颁发机关盖章：

发证日期：2024年04月07日



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 > 人员数据 > 人员列表 >

手机查看

郭琳

证件类型	居民身份证	证件号码	440306*****25	性别	女
注册证书所在单位名称	深圳市建辰投资发展有限公司				

执业注册信息

个人工程业绩

个人业绩技术指标

不良行为

良好行为

黑名单记录

一级注册造价工程师

注册单位: 深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号: 建[造]11244400032640

注册编号/执业印章号: B11244400032640

注册专业: 土建

有效期: 2028年06月19日

2024-05-11 - 初始注册 - 土建
深圳市建辰投资发展有限公司

团队成员（邹芮）注册证书

55



姓名: 邹芮

身份证号码: 360121199108205527

性别: 女

专业: 安装工程

聘用单位: 深圳市建辰投资发展有限公司

证书编号: 建[造]14244400029858

初始注册日期: 2024 年 04 月 07 日

颁发机关盖章: 

发证日期: 2024 年 04 月 07 日

团队成员（姜瑞）资格证书

