



深圳市罗湖区住房和建设局 2025-2026 年
工程造价咨询服务（批量招标）项目

投标文件

资信标书

项目编号: 2509-440300-04-01-900014001001

投标人名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

投标人代表: 林晓梅

投标日期: 2025 年 10 月 20 日



目录

一、投标函	5
二、通过年审的营业执照副本（原件扫描件）	6
三、投标人企业所有制情况申报表	8
四、企业造价咨询业绩	11
1、中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）全过程造价咨询	13
2、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务	44
3、龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询	59
4、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）	81
5、深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务	104
6、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	111
7、龙岗国际艺术中心造价咨询	140
8、深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务	146
9、华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）成本顾问》	153
中标通知书	153
合同	154
该项目为全过程造价咨询	159
履约评价优秀（2024 年度第一季度履约 92.5 分）	163
10、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询	164
11、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段	171
中标通知书	171
合同	172
项目负责人证明文件	181
概算批复文件	182
12、2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B 包）	191
中标通知书	191
合同	192
13、深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年工程造价咨询服务 A 标段	199
中标通知书	199
合同	200
感谢信	212



五、项目负责人造价咨询业绩	213
(一) 项目负责人一览表	213
(二) 项目负责人资格证书情况	215
一级注册造价工程师证	215
执业资格证	217
职称证-正高级工程师	218
身份证	219
学士证	220
硕士证	221
社保证明	222
个人荣誉	223
感谢信	228
深圳市审计科研专家	229
(三) 项目负责人同类业绩证明	230
1、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务	230
2、龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询	245
3、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）	267
4、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	290
5、龙岗国际艺术中心造价咨询	319
6、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段	325
7、2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B 包）	345
8、深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年工程造价咨询服务 A 标段	353
六、企业信用情况	367
(一) 信用中国	367
(二) 国家企业信用信息公示系统	373
(三) 全国建筑市场监管公共服务平台	377
(四) 中国执行信息公开网	379
(五) 广东省住房和城乡建设厅网站信息公开栏“信用信息双公示”	380
(六) 深圳市住房和建设局网站“政务服务-便民查询”	383
(七) 深圳信用网	385
七、企业履约评价	386
1、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全	



过程造价咨询及造价总协调服务	387
2、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）	395
3、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	405
4、龙岗国际艺术中心造价咨询	418
5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询	424
6、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询	431
7、翠园中学新校区新建工程造价咨询	440
八、企业获奖情况	448
(一) 证明材料	450
1、深圳市优秀工程造价成果一等奖（中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）施工总承包工程）	450
2、深圳市优秀工程造价成果一等奖（丹农路二期工程）	475
3、2022 年度深圳市优秀课题研究成果奖《大数据背景下政府投资项目工程造价审计研究》	481
4、2023 年广东省第五届 BIM 应用大赛综合组三等奖（坪山高中园项目设计采购施工总承包工程造价 BIM 应用）	487
5、2022 年度先进工程造价协审单位（深圳市建设工程造价管理站）	492
6、2021 年度宝安区从事政府投资项目决算审核工作：优秀单位	502
7、深圳市优秀工程造价成果一等奖（深圳市健宁医院）	512
8、2022 年度深圳市优秀工程造价成果二等奖（福田中学改扩建工程）	513
9、深圳市优秀工程造价成果一等奖（坪山河流域水环境综合整治工程-景观工程）	514
10、2022 年中国安装协会科学技术进步奖（三等奖）	515
11、2022 年广东省第四届 BIM 应用大赛三等奖（新合路学校（二期）项目造价 BIM 技术应用）	516
12、2023 年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造价咨询组）	517
13、2022 年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造价咨询组）	518
14、2023 年度工程造价咨询先进单位	519
15、2022 年度工程造价咨询先进单位	520
16、2021 年度工程造价咨询先进单位	521
17、2020 年度工程造价咨询先进单位	522
九、中小企业声明函	523
十、其他	524



一、投标函

一、投标函

致深圳市罗湖区住房和建设局：

根据已收到贵方的深圳市罗湖区住房和建设局 2025-2026 年工程造价咨询服务（批量招标）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限内有效，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。若评标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。
9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：范莹莹

授权委托人：林晓梅

单位地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1701-1705、1712 单元 邮编：518000

联系电话：0755-25725288、15816528919 传真：_____ / _____

日期：2025 年 10 月 20 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

二、通过年审的营业执照副本（原件扫描件）

深圳市栋森工程项目管理有限公司营业执照



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

国家市场监督管理总局监制



深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市栋森工程项目管理有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403007271416560
注册号:	440301102795695
商事主体名称:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
住所:	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1701-1705、1712单元
法定代表人:	范莹莹
认缴注册资本（万元）:	1000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2001-03-08
营业期限:	永续经营
核准日期:	2025-09-04
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示
主体状态:	开业（存续）
分支机构:	深圳市栋森工程项目管理有限公司深汕合作区分公司(注销),深圳市栋森工程项目管理有限公司信丰分公司(注销),深圳市栋森工程项目管理有限公司宝安分公司(开业(存续))
备注:	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市栋森工程项目管理有限公司的许可经营信息

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



三、投标人企业所有制情况申报表

致：深圳市罗湖区住房和建设局

我方参加深圳市罗湖区住房和建设局 2025-2026 年工程造价咨询服务（批量招标）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，并承担申报不实的责任。

申报人姓名	深圳市栋森工程项目管理有限公司	
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	吴慧博	出资比（ 51 ）%
非控股股东/投资人	杨中保、范莹莹	出资比（ 48、1 ）%
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	无	

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”。



三、投标人企业所有制情况申报表

致：深圳市罗湖区住房和建设局

我方参加深圳市罗湖区住房和建设局 2025-2026 年工程造价咨询服务（批量招标）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，并承担申报不实的责任。

申报人姓名	深圳市株森工程项目管理有限公司	
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	吴慧博	出资比（ 51 ）%
非控股股东/投资人	杨中保、范莹莹	出资比（ 48、1 ）%
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	无	

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”。



深圳市市场监督管理局公示的企业信息持股情况截图

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市栋森工程项目管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	股东属性	股东类别
杨中保	480	48	自然人	自然人股东
吴慧博	510	51	自然人	自然人股东
范莹莹	10	1	自然人	自然人股东



四、企业造价咨询业绩

近 5 年企业造价咨询业绩 (上限 8 项)	1	合同名称：中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）全过程造价咨询 合同金额：1560.34 万元 合同签订时间：2021 年 7 月 7 日
	2	合同名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务 合同金额：1426.38 万元 合同签订时间：2020 年 12 月 23 日
	3	合同名称：龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询 合同金额：1288.73 万元 合同签订时间：2021 年 07 月 06 日
	4	合同名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询） 合同金额：1188.00 万元 合同签订时间：2022 年 07 月 15 日
	5	合同名称：深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务 合同金额：1093.93 万元 合同签订时间：2023 年 12 月 01 日
	6	合同名称：2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道） 合同金额：999.00 万元 合同签订时间：2021 年 10 月 13 日
	7	合同名称：龙岗国际艺术中心造价咨询 合同金额：890.17 万元 合同签订时间：2021 年 9 月 2 日
	8	合同名称：深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站（不含）七站七区间）工程造价咨询服务 合同金额：810.21 万元 合同签订时间：2023 年 12 月 01 日
	9	合同名称：华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）成本顾问》 合同金额：798.17 万元 合同签订时间：2023 年 3 月



	10	合同名称：南山区 T208-0054 地块项目造价咨询 合同金额：782.86 万元 合同签订时间：2023 年 03 月 09 日
	11	合同名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务Ⅱ标段 合同金额：220.40 万元 合同签订时间：2023 年 11 月 07 日
	12	合同名称：2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B 包） 合同金额：115.00 万元 合同签订时间：2023 年 05 月 08 日
	13	合同名称：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年工程造价咨询服务 A 标段 合同金额：95.00 万元 合同签订时间：2024 年 08 月 09 日
说明：		提供近 5 年（自招标公告截止之日起倒推，以合同签订时间为准）投标人最具代表性的造价咨询业绩（业绩个数最多不超过 8 项，若超过 8 项，按提供证明材料顺序审查前 8 项，以业绩标内容为准）。
证明材料：提供合同等材料原件扫描件（要求合同盖章关键页、合同范围、合同金额、合同签订时间），原件备查。		



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

1、中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设 工程）全过程造价咨询

中标通知书

中标通知书

标段编号: 44038720210032001001

标段名称: 公明中学改扩建二期等5个项目全过程造价咨询批
量招标

建设单位: 深圳市光明区建筑工务署

招标方式: 公开招标

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



中标价: 深圳市栋森工程项目管理有限公司中标人民医院新院
项目1560.3424万元; 国众联建设工程管理顾问有限公司中标
四田学校项目230.1686万元; 深圳市普利工程咨询有限公司中
标公明中学改扩建二期项目 220.4423万元; 深圳市合创建设
工程顾问有限公司中标荔园小学项目183.8995万元; 深圳市广
诚工程顾问有限公司中标薯田蒲学校(暂定名)项目126.4416
万元。

中标工期: /

项目经理(总监): ----; ----; ----; ----

本工程于 2021-04-30 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招
标业务分公司)进行招标, 2021-05-20 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-05-20

查验码: 8178839687839521

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

株造字 2021-0703

正本

合同编号: 光建造价咨询[2021]29号



深圳市光明区建筑工务署
建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 新区人民医院新院项目
工程地点: 深圳市光明区
委托单位: 深圳市光明区建筑工务署
受托单位: 深圳市株森工程项目管理有限公司





合 同 协 议 书

委托单位: 深圳市光明区建筑工务署 (简称“甲方”)

受托单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 (简称“乙方”)

本工程造价咨询工作由甲方于2021年4月30日公开招标, 并于2021年5月20日在深圳公共资源交易中心确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章, 并结合深圳市有关规定及本工程具体情况, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就本工程造价咨询工作协商一致, 订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 新区人民医院新院项目

工程地点: 光明区

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

合同范围

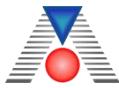
本工程造价咨询的项目包括: 全过程造价咨询服务, 服务内容包括但不限于前期阶段(工可阶段)、概算阶段、预算阶段、施工阶段、结算阶段及甲方要求办理的与本工程造价咨询服务有关的一切事务。

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付;

1.2 咨询服务费取费基数:



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

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



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

注：

①工程造价咨询服务费按阶段计取，取费基数乘以费率作为咨询服务费，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

合同金额

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

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

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费率为 0.3%，费用为 722973 元；

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

其中：1亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1亿-3亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3亿-5亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费率为 1.5%，费用为 3614865 元；



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

其中：1亿元以下部分费率 2.2‰，费用为 220000 元；

1亿-3亿部分，费率为 2.1‰，费用为 420000 元；

3亿-5亿部分，费率为 2.0‰，费用为 400000 元；

5亿以上部分，费率为 1.9‰；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3‰，费用为 722973 元；

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；



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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



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

7、其它。

六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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

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

七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、双方责任

（一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。



(二) 乙方责任

- 1、按投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本工程的全部工作；项目拟派人员不得随意更换；如需更换，须提前征得甲方同意；未经甲方同意更换项目成员，甲方有权取消乙方单位承接甲方后续项目的资格或单方面终止本合同，并将乙方记入不良履约行为记录，由此造成的违约责任由乙方承担，具体违约责任按照甲方实际支出为准；
- 2、项目负责人必须是造价工程师，且必须做到：完全了解该工程全过程造价控制情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席；项目负责人工作缺位的，将被记入不良履约行为记录；
- 3、按照本合同第五项规定的原则、第六项规定的质量要求，及时、准确地编制或审核造价文件；全过程向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见；
- 4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；
- 5、在编制标底或预算时，必须调整材料或设备品质等级要求时，须有甲方的书面通知，否则由乙方承担全部责任；
- 6、协助甲方编制招标文件；
- 7、派人参加甲方召开的招标答疑会；
- 8、根据需要派人进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；
- 9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；
- 10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。

九、支付细则

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

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

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



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

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

十、违约责任

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

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

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

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

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

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

十一、争议解决方式

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

十二、合同份数

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



合同盖章页

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：88211494

乙方：深圳市栋森工程项目管
理有限公司（盖章）

地址：深圳市盐田区深盐路
2015号保发大厦6楼

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-25725288

传真： /

传真： /

开户银行： /

账号： /

合同订立时间：2021年 月 日

合同订立地点：深圳市光明区

合同签订时间



可研批复文件【项目名称变更说明：可研批复中为原项目名称“新区人民医院新院项目”（项目代码：018-440309-47-01-700649），可研评审意见中明确本项目名称由“新区人民医院新院项目”调整为“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目”，概算批复中为现项目名称“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）”（国家编码：2018-440309-47-01-700649）】

深圳市光明新区发展和财政局文件

深光发财〔2018〕621号

光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院项目可行性研究报告的批复

新区建筑工务局：

来文《光明新区建筑工务局关于申请审核新区人民医院新院项目可行性研究报告的函》（深光建工函〔2018〕1022号）收悉（项目代码：018-440309-47-01-700649）。经审核并报管委会批准，批复如下：

一、项目主要建设内容

项目用地面积49962平方米，总建筑面积按318430平方米控制（地上面积211380平方米，地下面积107050平方米），安排地下机动车停车位2250个，核定主要建设内容如下。

（一）医疗综合楼及行政后勤综合楼

医疗综合楼1幢，裙房5层，高层主体17层；行政后



勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架等。

（二）综合地下室

综合地下室 3 层，包括地下车库、设备用房、保障系统、人防工程及部分功能用房，设地下机动车位 2250 个，非机动车位 500 个。

（三）医疗特殊专业系统

包括医用气体、医疗水，手术室装修，ICU、放射、放疗病房。

（四）医疗智能化系统

包括物资智能一体化系统 1 项、医用智能仓储系统 1 项、并联式气动物流传输系统 20 点、病区一体化污洗间清洗消毒系统 39 套、医用织物清洗消毒系统 2 套、污物被服垃圾收集处理 1 项。

（五）室外及配套工程

室外及配套工程 1 项。

二、项目总投资

经审核，项目总投资调整为 269889.00 万元，其中建安工程费 240991.00 万元，工程建设其他费 16046.00 万元，预备费 12852.00 万元（详见附件），综合经济指标 8476.00 元/平方米。

三、下一阶段工作要求



(一) 结合拟用地、周边交通、风向、采光等，优化建筑布局、型式、外观及室外配套等设计。

(二) 结合医疗集团改革的目标，根据本项目建成后的定位，科学合理配置各功能用房面积，优化平面及空间布局。

(三) 优化交通组织方案，处理好急诊、门诊、住院部、后勤、洁污物流、车流的相互关系；减少对周边市政交通的影响。

(四) 积极对接并充分发挥市停车联盟的作用，研究建设机械式立体停车设施的合理性及可行性。尽量减少地下土方开挖工程量，减少土方外运，节约投资。

(五) 请按《深圳市政府投资项目施工许可管理规定》及《光明新区政府投资项目管理办法（修订版）》等规定，尽快委托具有相应资质的单位编制项目预（概）算。

此复。

附件：人民医院新院项目可行性研究报告投资估算表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

抄送：新区纪检监察局。

深圳市光明新区发展和财政局办公室

2018年8月10日印发

— 4 —



可研批复文件评审意见

深圳市光明区 重大项目促进服务中心 文件

深光重促评〔2021〕92号

光明区重大项目促进服务中心关于中国 科学院大学深圳医院（光明）新院 (原新区人民医院新院)项目 可行性研究报告(修编) 的评审意见

光明区重大项目促进服务中心近期开展了《中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原新区人民医院新院）项目可行性研究报告（修编）》（以下简称《可研报告》）的评审工作。本项目申报单位是区建筑工务署，由深圳市建筑科学研究院股份有限公司编制《可研报告》。

重大项目促进服务中心组织工作人员认真阅读申报材料，根据相关法定图则和规划，横向对比我区同类项目情



况，结合区政府相关会议精神，对《可研报告》提出评审意见如下：

一、项目背景情况

本项目（国家编码：2018-440309-47-01-700649）的实施有利于加快光明区医疗卫生基础设施建设，缓解卫生医疗资源的压力，完善医疗公共服务体系，满足持续增长的医疗需求，有利于提升我区医疗服务能力和服务质量，是必要的。

2016年7月26日，光明新区发展和财政局以《光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院建设工程项目建议书的批复》（深光发财〔2016〕500号）完成项目立项，明确项目定位为1500床的三级甲等综合医院，总建筑面积为23.54万平方米，项目总投资匡算为185801万元。

2016年12月12日，光明新区发展和财政局以《光明新区发展和财政局关于光明新区人民医院新院项目建议书（修编版）的批复》（深光发财〔2016〕981号）调整项目立项，批复项目总建筑面积为298280平方米（含地上216980平方米、地下81300平方米），总投资匡算为207089.28万元。

2017年11月30日，深圳市规划国土委光明管理局下发了《建设项目选址意见书》（深规土选GM-2017-0103号），确定了项目的选址用地范围和用地面积，项目用地面积为49962.22平方米。

2018年8月10日，《光明新区发展和财政局关于新区



人民医院新院项目可行性研究报告的批复》(深光发财〔2018〕621号)明确项目总建筑面积为318430平方米(含地上211380平方米、地下107050平方米),项目总投资估算为269889万元。

2021年4月12日下午,区委常委、副区长刘德峰主持召开光明区医疗系统建设项目推进会。根据《光明区医疗系统建设项目推进会议纪要》精神,“会议提出由区发展改革局就增加投资金额进行论证,后续由区建筑工务署按程序上报”。

2021年7月13日下午,区委常委、副区长刘德峰主持召开光明区医疗系统建设项目推进会。根据《光明区医疗系统建设项目推进会议纪要》精神,明确“按照国家最新的疫情防控规范要求,结合项目用地情况和设计单位研究提出的平面布置方案,原则同意单独布置传染楼并适当扩大地下室面积、增设部分架空层和直升机停机坪的方案,并按《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018~2020)》(深建字〔2018〕27号)落实必须的装配式建筑要求。同意将用地红线内的建议性市政道路,以及公明北环大道主路南侧绿化带景观部分纳入本项目统一规划设计和建设实施。请区建筑工务署按上述意见加紧推进项目可研修编和初步设计概算编制工作,请区发展改革局提前介入支持指导”。

2021年8月7日,区建筑工务署来函申请审批《中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目可行性研究报告(修编)》。



因 2018 年 4 月中国科学院大学深圳医院成立，由原光明新区人民医院、光明新区中心医院两个院区及 39 家社区健康服务中心组成；原光明新区人民医院为其西院区；本项目名称由“新区人民医院新院项目”调整为“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目”。

二、项目主要建设内容

《可研报告》提出，项目位于光明区 [公明中心北地区] 法定图则 17-02 地块，公明北环大道与富利路交汇处东南侧。项目定位为三级甲等综合性医院，拟建总床位规模 1500 床，用地面积 49962.22 平方米，申报项目总建筑面积为 336944 平方米（计容面积 232130 平方米，不计容面积 104814 平方米），其中地上面积为 216980 平方米、地下面积为 119964 平方米。主要建设内容包括七项基本设施用房、科研用房、教学用房、健康体检用房、夜间值班宿舍、风雨连廊、预防保健、感染用房、地下车库等。

经评审，《可研报告》提出的规模定位基本合理，本项目总建筑面积按申报值 336944 平方米计取。具体内容如下：

（一）基础工程

包括土石方工程、基坑支护及排水工程、桩基工程。

（二）七项基本设施用房

新建七项基本设施用房建筑面积共 195000 平方米，包括：

1. 新建急诊科、门诊部、住院部、医技部共 161850 平方米；



2. 新建保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房 33150 平方米。

(三) 配套用房

新建配套用房建筑面积共 34880 平方米；包括科研用房 9600 平方米、教学用房 9000 平方米、健康体检用房 2000 平方米、夜间值班宿舍 9180 平方米、感染用房 5100 平方米。

(四) 架空层及风雨连廊

新建架空层及风雨连廊 10780 平方米。

(五) 地下车库及人防

新建地下车库、人防建筑面积共 96284 平方米，含人防中心医院 4500 平方米；提供地下机动车停车位 2480 个、非机动车停车位 500 个。

三、投资估算

本项目申报总投资 372157.73 万元，经审核，总投资调整为 335461.63 万元（核减 36696.10 万元，约 9.86%），其中建安工程费用 298304.89 万元，工程建设其他费 21182.38 万元，预备费 15974.36 万元（详见附件 1），综合经济指标约 9956.01 元/平方米。

投资估算审核说明如下：

(一) 建筑安装工程费

建筑安装工程费由 325663.50 万元调整为 298304.89 万元，核减 27358.61 万元。

1. 本项目基础工程已于 2021 年 5 月 28 日出具审核意



见，根据《光明区政府投资项目评审中心关于人民医院新院项目地基与基础工程建安工程费及弃置费的审核意见》（深光评审〔2021〕88号），审核本项目基础工程建安工程费为29901.22万元，余泥渣土弃置费为1528.57万元；此部分费用不再另做评审，共计核减5864.53万元。

2. 参考深圳市及其他区同类项目各单项造价标准，调整部分项目单价，其中急诊科、门诊部、住院部、医技部按8000元/平方米计列，科研用房、教学用房、感染用房综合单价按8200元/平方米计列，保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房、夜间值班宿舍综合单价按5800元/平方米计列，健康体检用房8000元/平方米计列，地下车库综合单价按6200元/平方米计列，架空层及风雨连廊综合单价按4500元/平方米计列，以上单价包含建筑土建工程、室内装修工程、安装工程（包括电气工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程）等费用，共计核减5665万元；

3. 调整部分配套设备综合单价，不单独计列城市海绵系统、停车场管理系统、雨水回收系统等费用，共计核减10881.60万元；

4. 调整室外及其他配套工程综合单价，共计核减4947.48万元。

（二）工程建设其他费

工程建设其他费共申报28772.43万元，审核因计费基数变化等，按有关规定计取为21182.38万元，共核减



7590.05 万元。主要核减工程设计费 523.37 万元、医疗工艺流程咨询费 606.50 万元、施工图审查费 579.22 万元、竣工图编制费 548.37 万元、工程安监费 325.66 万元、水土保持方案编制费 395.37 万元、弃土场受纳处置费 1800.19 万元、BIM 设计费 1280.39 万元、桩基检测费 252.71 万元、第三方监测费 578.16 万元、高可靠性供电费 1334.30 万元等。

(三) 基本预备费

基本预备费按建安费与工程建设其他费之和的 5% 即 15974.36 万元计列，核减 1747.44 万元。

四、与第一版可研对比

《光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院项目可行性研究报告的批复》(深光发财〔2018〕621 号) 明确项目总建筑面积按 318430 平方米控制，其中地上建筑面积为 211380 平方米，地下建筑面积为 107050 平方米，拟配建地下机动车停车位 2250 个；总投资按 269889 万元控制，综合经济指标为 8476 元/平方米。

本次评审结果与深光评估〔2018〕32 号文的主要对比如下：

(一) 总建筑面积调整

总建筑面积由 318430 平方米调整为 336944 平方米，增加 18514 平方米 (5.81%)。具体如下：

1. 根据最新的医院传染病防控救治设施相关要求增设感染楼，为满足防疫要求，本项目感染楼独立设置，增加



感染用房 5100 平方米；

2. 为进一步改善医院整体医疗环境，给医患人员提供更多的活动空间，根据《深圳市绿色建筑促进办法》（深圳市人民政府令第 253 号）规定，增加架空层面积 4780 平方米；

3. 根据最新的人防设计要求，本项目设计了人防中心医院，规模应为 4500 平方米；增加人防面积 1500 平方米；

4. 根据强排方案平面布置条件及相关配置需求，减少门卫和管理用房 600 平方米；地下设备用房面积减少 316 平方米；机动车位由原来 2250 个增加至 2480 个，增加地下室车位规模 8050 平方米。

（二）总投资估算的调整

总投资估算由 269889 万元调整为 335461.63 万元，增加 65572.63 万元（24.30%）。主要原因因为总建筑面积的增加，设计方案的进一步优化；增加直升飞机停机坪、新建市政道路、室外绿化面积、医疗智能化等相关内容等。

五、下阶段工作建议

（一）本项目容积率偏高，应进一步优化空间结构，协调设计用地空间环境与建筑功能布局，合理规划室外场地交通路线，避免出现拥堵现象。

（二）加快统筹周边市政道路建设，为本项目建设提供必要的配套条件，保障项目建设的高效开展。

附件：1. 中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原



新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修
编)投资估算汇总表

2. 中国科学院大学深圳医院(光明)新院(原
新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修
编)审核组名单

光明区重大项目促进服务中心

2021年10月2日

(联系人: 林燕芳; 联系电话: 88214559)



概算批复文件

深圳市光明区发展和改革局文件

深光发改〔2021〕552号

光明区发展和改革局关于中国科学院大学 深圳医院（光明）新院项目（原光明区 人民医院新院建设工程） 总概算的批复

区建筑工务署：

来文《光明区建筑工务署关于申请审批中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目初步设计概算的函》收悉。经审核，批复如下。

一、项目建设规模及主要建设内容

中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）（国家编码：2018-440309-47-01-700649）位于公明街道北环大道与富利路交叉口东南侧，项目总占地面积49962.22平方米，总建筑面积为336944平方米，其中地上建筑面积216980平方米，地下建筑面积119964



平方米。主要建设内容如下。

(一) 土建工程

本项目建筑主体为钢筋混凝土+钢结构，基坑支护方式主要采用咬合桩结合内支撑支护形式，南部及北侧中部采用咬合桩结合锚索支护形式；桩基采用旋挖灌注桩形式。其中：

1. 地下室。

新建地下室三层119524平方米，层高由地下一至三层分别为6.1米、4米和4.6米，主要为地下停车库（车位数2480个）、库房、药库、厨房、餐厅、人防、设备用房、核医学科、放疗中心、太平间等。

2. 地上主体工程。

(1) 医疗综合楼。

新建医疗综合楼1栋211179平方米，可分为裙楼和4座塔楼，塔楼七至十六层通过连廊进行连接。裙楼（一至六层，层高4.8~5.7米）为急诊医技楼，4座塔楼分别为1号住院楼（七至十六层，层高4.2~4.5米，建筑高度73.10米）、2号住院楼（七至二十层，层高4.2~4.5米，建筑高度90.20米）、3号住院楼（七至二十层，层高4.2~4.5米，建筑高度90.20米）和行政综合楼（七至十六层，层高4.2~4.5米，建筑高度73.10米）。

裙楼主要功能设置为药房、急诊急救区、门诊、放射科、介入中心、体检中心、高压氧舱、超声科、功能科、检验中心、呼吸内镜中心、消化内镜中心、预防保健区、日间手术区、日间病房、产房、ICU、输血科、手术中心、出入院办



靶、直线加速器、伽马刀、碎石机等放射诊疗机房设置六面体防护及射线防护门窗等。

5. 实验室系统工程：在检验中心、输血科、病理科、科研教学实验区、感染楼 PCR 实验室等区域墙面、天棚采用洁菌板，地面采用防滑 PVC 地板等。

6. 其他工程：包括医用纯水系统、物资智能一体化系统、医用织物清洗消毒系统、病区一体化污洗间消毒系统、一体化智能厨房系统等。

（五）室外及其他配套工程

包括室外园路、景观、绿化（包括屋顶绿化及红线外市政绿化）、廊架、景观雕塑、挡土墙、室外管网、景观照明、楼宇泛光照明、红线内市政道路（明辉路，长度约 216 米，红线宽 12 米）等。

二、投资总概算及资金来源

总投资额

项目投资总概算 314433.45 万元。其中，建安工程费 277784.48 万元，工程建设其他费用 21675.95 万元，预备费 14973.02 万元（详见附件）。资金来源为区政府投资。

三、下一阶段工作要求

（一）请根据《政府投资条例》《深圳市政府投资项目施工许可管理规定》《光明区政府投资管理办法》有关规定，按照本批复文件要求做好施工组织并加快项目建设，禁止项目投资突破总概算。同时严格各项管理制度，全面落实安全生产责任制，注意风险防范，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产，防止各类安全生产事



故的发生。

(二) 请按照海绵城市建设、水土保持、节约用水等相关要求，在深化设计和施工过程中会同相关单位严格落实环保相关要求。

附件：中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）总概算汇总表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

优秀工程造价成果一等奖





履约评价良好（查询网址：

http://www.szgm.gov.cn/gmjzgkj/gkmlpt/content/11/11832/post_11832762.html#19389）

政府信息
公开指南

法定主动
公开内容

- 机构职责
- 政策法规
- 规划计划
- 财政信息
- 其他
 - 通知公告
 - 履约信息
 - 质量安全管理信息

政府信息
公开年报

法定主动公开内容 > 其他 > 履约信息

索引号: 12440300670022970E/2024-00068	分类:
发布机构: 深圳市光明区建筑工务署	成文日期: 2024-11-29
名称: 光明区建筑工务署2024年第三季度合同履约评价结果	
文号:	发布日期: 2024-11-29
主题词:	

【打印】 【字体: 大 中 小】 分享到:

光明区建筑工务署2024年第三季度合同履约评价结果

发布日期: 2024-11-29 浏览次数: 372

光明区建筑工务署2024年第三季度合同履约评价结果, 详见附件。

附件:

1. [光明区建筑工务署2024年第三季度合同履约评价结果.pdf](#)

光明区建筑工务署2024年第三季度合同履约评价结果

序号	工程名称	单位名称	合同类型	得分	评价等级
94	光明区田寮小学改扩建（暂定名）建设工程	深圳市建星项目管理顾问有限公司	造价咨询合同	83	良好
95	中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）	深圳市栋森工程项目管理有限公司	造价咨询合同	85	良好
96	光明区消防救援指挥中心建设工程	广东省电信规划设计院有限公司	房建设计	88	良好
97	光明区玉成小学（暂定名）建设工程	广州瑞华建筑设计院有限公司	房建设计	82	良好
98	同寮学校（暂定名）建设工程项目	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	房建设计	88	良好
99	同寮学校（暂定名）建设工程项目	建设综合勘察研究设计院有限公司	房建勘察	80	良好
100	同寮学校（暂定名）建设工程项目	深圳华粤城市建设工程设计有限公司	交通影响评价技术服务合同	85	良好



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

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

中标通知书

中标通知书

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

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：（暂定）RMB 1,426.38 万元。

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

本工程于 2020 年 10 月 9 (日期) 在 内部采购 (平台) 进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 天内按照中标人的投标文件与招标人签订本招标工
程承包合同。



招标人（盖章）：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字2020-128]

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

项目名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)

上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位: 深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同定立时间: 2020年12月23日



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

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 3 月 5 日公开预选招标，
并于 2020 年 4 月 14 日在深圳市工程交易服务中心确定由乙方中标。
2020 年 月 日乙方在甲方会议室通过公开抽签方式获得该项目，按
照《中华人民共和国经济合同法》及其它有关法律、法规、规章，并
结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚
实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目

（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价
总协调服务

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

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

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。

其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质

为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。

合同范围

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包含但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基

工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

二、合同价



(一) 合同暂定价

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

合同金额

其中：

不含税金额为￥：13,456,455.71 元

税额为￥：807,387.34 元，税率：6%

(二) 咨询服务费按阶段计取；

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

2.1 概算阶段

$218,744.7838 * 0.21\% = 45.94$ 万元

2.2 预算阶段

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

2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 * 1.54\% = 336.87$ 万元

2.4 结算阶段

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

2.5 咨询任务牵头费用

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

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



十三、奖惩

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

十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

十五、合同份数

本合同一式 9 份，甲方 6 份，乙方 3 份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

合同盖章页

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 坐 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同定立时间：2023年12月23日

合同签订日期



项目负责人证明文件

附件五、参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表

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



深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

施工合同（含项目概况）



合同编号：CJHT-MYGX (01-01 地块) -001 (GC001)

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目

01-01 地块上部工程（含地下室）施工总承包工程

工程地点：罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

发包人：深圳市城建产业园发展有限公司

承包人：中建三局集团有限公司

2015 年版



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004修正）》及其他有关法律、法规，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施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块施工总承包工程

工程地点: 罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

核准（备案）证编号: _____ / _____

工程规模及特征: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块，西临红岭北路，周边道路完善、交通便利。用地面积 15233.23 m²，计容建筑面积约 22.44 万 m²，总建筑面积约 27.355 万 m²。项目 01-01 地块，规划为一栋建筑，包括 5 层裙楼商业，1 座 83 层塔楼，建筑高度约 379.9m，塔楼布置于场地南侧。地块下布置 4 层地下室（人防面积约 7761 平米）。1 栋塔楼功能主要为商务公寓及办公，首层至三层为公寓及办公大堂，四层为健身房，层高 5.4m，标准层：商务公寓层高 3.6m；办公层高 4.5m。商业裙楼采用钢筋混凝土框架结构，首层 6.6m，二至五层 5.4m，裙楼建筑高度 31.44m，总共 5 层。裙楼布置于场地北侧，北侧与 01-03 地块商业裙楼通过跨街建筑连接，可形成连贯的商业空间业态。（具体以图纸为准）

资金来源: 财政投入 / %; 国有资本 100%; 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



包含但不限于主体工程、建筑结构（含人防工程、钢结构工程、基坑内支撑拆除、土方清运及回填等）、坑中坑土石方及支护、抗浮锚杆、屋面及防水工程、与 01-03 地块跨街建筑连接、建筑电气工程、给排水工程（含雨水回用）、消防工程（含水、电、防排烟）、通风与空调工程、机电抗震工程、燃气工程、柴油发电机工程安装及环保工程、高低压变配电（含外线）、充电桩设备采购及安装工程、室外配套工程（含市政接驳）、智能化弱电管线及市政管线预留预埋、建筑节能、园林景观（含海绵城市）、泛光照明工程、LED 显示系统、标识及标线工程、弱电智能化工程、门窗工程（含金属门窗、防火门、入户门、水电井门、卷帘门等由总包施工，详见工程量清单及施工图纸）等。具体以工程量清单及施工图纸为准。此外，还包括对全部专业分包和招标人发包专业工程（包括但不限于公寓室内精装修、公共部分精装修工程（含商业）、幕墙及擦窗机工程（含预埋件）、电梯工程等）的总包管理及配合等，因场地周边其他建设项目或其他任何因素对本工程造成影响的，总包单位均应负责协调沟通处理。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长： 米； 宽： 米； 高： 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长： 米 宽： 米		<input type="checkbox"/> 隧道工程 长： 米 宽： 米 高： 米	
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米	米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米		<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）



三、合同工期

计划开工日期：2021年6月30日；（以开工令为准）

计划竣工日期：2025年12月18日；

合同工期总日历天数1633天。

招标工期总日历天数1646天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

本地块根据绿色建筑设计评价等级应按国家二星级或深圳金奖及以上标准进行建设，验收时需满足精装修交付要求（精装修工程为招标人单独发包工程）。根据政府相关政策，主体需与精装修工程同步竣工验收

发包人单独发包的精装修工程、幕墙及擦窗机工程、电梯工程等专业分包工程工期包含于承包人的总工期内，是承包人承担的工程内容竣工验收的前置条件或与承包人承担的工程内容进行联合竣工验收。承包人的总工期进度安排需统筹考虑上述工程的工期进度并协调配合其施工进度安排，承包人提交的总施工计划需含有上述专业分包工程施工计划，明确专业分包总工期，开始插入承包人施工工程的各开工节点，完工节点、验收节点等，总施工计划需经发包人和监理人确认，若上述工程无法在承包人的总工期内进行竣工验收，视为承包人未完成竣工验收。

四、质量标准

本工程质量标准：合格且取得广东省建设工程优质奖及中国建设工程鲁班奖

五、签约合同价

人民币（大写）：壹拾玖亿伍仟伍佰壹拾捌万玖仟柒佰贰拾陆元肆角叁分



(8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);

(9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10) 图纸和技术规格书;

(11) 已标价工程量清单;

(12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量、安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021年06月14日；

订立地点：深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执陆份。



发包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 地址: 深圳市罗湖区笋岗街道红岭
北路 3002 号邮政编码: 电话: 0755-40499711传真: 0755-40499711

电子信箱:

开户银行:

账号:



承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 91420000757013137P地址: 武汉市关山路 552 号邮政编码: 430071电话: 020-34337302传真: 020-34337303

电子信箱:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司武
汉省直支行账号: 42001868608053001499



履约评价优秀

深圳市投资控股有限公司 全过程造价咨询合同供应商履约评价表								
评价类型	季度评价			评价日期	2022年01月04日			
评价单位	深圳市城建产业园发展有限公司							
履约单位	深圳市栋森工程项目管理有限公司			合同编号	CJHT-MYGX-074(GC028)			
项目名称	城建梅园项目							
合同名称	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务合同			一 人员配备 (25)	8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，满足合同及工作进度的要求	8--7	6.0
团队人员	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，基本满足合同及工作进度的要求	7--4						
团队人员	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，不满足合同及工作进度的要求	0						
项目负责人	7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	7--6		5.0			
		配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	5--3					
		配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0					
驻场人员	10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，满足合同及委托人要求	10--9		10.0			
		驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，基本满足合同及委托人要求	8--5					
		驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，不能满足合同及委托人要求	0					
过程履约	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$	18--15	16.0			
			经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	14--9				
			经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0				
	变更签证费用估算/预算/结算	10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10--9	9.0			
			变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	8--5				
			变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0				
	进度款审核	5	进度款审核准确性，误差率用D表示， $D \leq 0$	5	5.0			
			进度款审核准确性，误差率用D表示， $-2\% \leq D \leq +2\%$	4--3				
			进度款审核准确性，误差率用D表示， $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2--1				
进度款审核准确性，误差率用D表示， $D > 5\%$, $D < -5\%$			0					



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



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

3、龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44031020210022002001



标段名称: 龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询

建设单位: 深圳市龙华区水污染治理中心

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1288.725000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-04-16 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-06-15 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

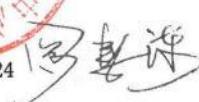



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-06-24

验证码: 8923209924716273

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

合同编号：深龙华水务合字（2021）97号

深圳市龙华区水污染治理中心

建设工程造价咨询合同

工程名称

项目名称：龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询委托人：深圳市龙华区水污染治理中心咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司签订日期：2021年7月6日

合同签订日期



委托人: 深圳市龙华区水污染防治中心

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

委托人将龙华区管网提质增效工程(二期)造价咨询工作委托给咨询人。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则。

第一部分协议书

一、工程概况

工程名称: 龙华区管网提质增效工程(二期)造价咨询

工程地点: 龙华区

工程规模: 总投资额 28.6 亿元，主要包含以下几方面内容:一是雨污水管网完善工程，主要包括老旧管网修复工程修复管道、错混接改造、市政管网清淤管道；二是三水分离工程，主要包括观澜河干流箱涵初雨通道改造工程改造排口、修复现状一二期干管、新建干管、排水系统提标改造工程新建管道、清污剥离工程、点截污改造工程等；三是面源污染整治工程，包括海绵城市和三池整治；四是管线迁改工程，包括通信、电力、燃气、给排水等管线迁改；五是水土保持工程。

服务工作内容概述: 施工全过程造价咨询，内容括但不限于：施工招标控制价及工程量清单编制、施工图预算编制、施工过程中造价管理、设计变更预算的编制或审核、结算审核、决算编制及驻场服务等造价咨询服务。

二、造价文件的编制原则和依据

- 1、可行性研究报告；
- 2、初步设计文件及图纸；
- 3、概算批复文件；
- 4、施工招标文件；
- 5、施工合同；



- 6、施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7、工程变更；
8、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9、《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，深圳市造价管理站的计价规定；
10、勘察、测量报告；
11、建设主管部门的相关规定及其他。

合同范围

三、服务工作内容

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于：施工招标控制价及工程量清单编制、施工图预算编制、施工过程造价管理、变更造价编制审核、结算审核及驻场服务等造价咨询。具体内容如下：

- (一) 概算复核及概算评审的跟踪配合
- (二) 施工阶段全过程造价控制：施工图预算编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：
 - 施工图预算的编制；
 - 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
 - 协助招标人编制施工招标文件（含模拟清单编制（如需）），参与招标答疑，配合完成施工招标工作，协助签订施工合同；
 - 工程变更的费用估算、预算、结算编制及审核等；
 - 工程结算审核（含工程建设其他费）及按招标人要求完成审计配合工作；
 - 全过程投资控制及项目建设经济指标编制工作（如需）；
 - 参与项目管理过程的相关会议，审核工程进度款，参与变更及合同争议索赔的鉴定与索赔，参与图纸会审并提出合理化建议；
 - 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料，如主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格）等；
 - 驻场服务（不少于4人），配合工程建设部门进行工程量的现场计量、



复核等工作；

- 工程竣工决算的编制；
- 招标人合理要求办理的与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务。
- (三) 工程决算的编制；
- (四) 其它：

四、服务进度及成果提交

1、概算复核

咨询人自收到初步设计及概算资料之日起，按下表确定时间内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1亿元)	8
[1亿元, 10亿元)	10
≥10亿元	15

2、预算编制

咨询人收到编制预算资料之日起，按下表确定时间内完成工程预算编制。成果文件：预算造价文件、材料设备询价报告、项目定额工期计算书。

造价金额(万元)	市政类预算编制工期(日历天)	房建类预算编制工期(日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1亿元)	25	30
[1亿元, 10亿元)	30	35
≥10亿元	35	40

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：1 天。

3、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料后，按下表确定时间内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

造价金额(万元)	清单错漏项审核工期(日历天)
[0, 100)	3



[1000, 5000)	5
[5000, 20000)	10
≥20000	14

咨询人收到工程变更图纸及预算造价等资料后，5个日历天内完成变更工程预算造价编制/审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后5个日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

4、结算审核

结算审核工期从咨询人收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料之日起算。按下表确定时间内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 10000)	20
≥10000	30

注：对于金额较大的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

5、成果文件要求

造价咨询成果报告均为一式肆份（包含正式的纸质报告书、电子文件），相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。

咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，有较强的可复查性，并提供相应的电子文档。

咨询人未按合同约定、委托人的要求执行，或工作成果的质量标准等达不到合同约定质量标准的要求，咨询人须及时进行整改、修正，直至符合委托人要求为止，且最后一次修正稿的提交日应当早于咨询人按合同要求应当提交工作成果日。

上述作品内容所涉及的委托人提供的相关资料及咨询人提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送，包括收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请。



五、合同价款及付款方式

合同金额

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定计算，并下浮25%，且不得超过发改批复金额。本合同价已包含概算复核和钢筋及预埋件等的相关工作，结算时，不单独计取该部分费用。

5.1.2 合同签约价（暂定价）

本合同签约价（暂定价）为（小写）1288.725万元人民币。大写：壹仟贰佰捌拾捌万柒仟贰佰伍拾元整。

造价咨询费用计算过程如下：

以估算建安费243100万元作为收费基数，计算公式如下：

$$(1) 100 \times 12\% + (500-100) \times 11\% + (1000-500) \times 10\% + (5000-1000) \times 9\% + (10000-5000) \times 8\% + (243100-10000) \times 7\% = 1718.3 \text{ 万元}$$

$$(2) 1718.3 \times (1 - \text{下浮率}) = 1718.3 \times (1 - 25\%) = 1288.725 \text{ 万元}$$

本合同暂定价为1288.725万元人民币。

以概算批复建安费万元作为收费基数，计算公式如下：

$$(1) 100 \times 12\% + 400 \times 11\% + 500 \times 10\% + 9\% + \dots = \text{万元}$$

$$(2) \times (1 - \text{下浮率}) = \times (1 - \%) = \text{万元}$$

5.1.3 合同结算价

合同结算价按“5.1.1 计费依据”进行核算，以发展改革部门批复概算中的建安工程费为计费基数进行计算后下浮。合同结算价须结合履约评价确定，若本项目列入投资评审核查范围，最终结算价格以政府相关部门的核查结果为准；若本项目未列入投资评审核查范围，最终结算价格以委托人委托的中介机构出具的审核结果为准。

5.1.4 咨询费用包括基本费用（占90%）及绩效费用（占10%），绩效费用分三期支付，每期支付金额根据履约评价结果确定，履约评价表详见附件。

履约评价得分率	对应的当期实际绩效费用
≥90%	绩效费用全额/3



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

3、关于审核概算、结算的具体要求

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

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

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

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

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性；

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题（如果有）分析。

4、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括但不限于合同索赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容，每个阶段的具体要求必须达到上述第1、2、3条的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定，承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

十、委托人按照咨询人符合约定要求的咨询报告和意见做出决策所造成的损失，由委托人承担，但当事人另行约定的除外。

十一、咨询人利用委托人提供的资料完成的新的技术报告，属于委托人；委托人利用咨询人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。

十二、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十三、本合同共拾壹份，委托人执捌份，咨询人执叁份。



地址：深圳市龙华区龙华街道清湖

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深

行政服务中心 3 栋

盐路南保发大厦（配套服务楼）第六层

电话：21047980

电话：0755-25725288

合同签章页



项目负责人证明文件

第三部分 合同附件

附件一

本项目投入人员情况表

序号	在本项目中拟任的岗位	姓名	性别	身份证号	职称	执业资格	从事专业	从事本专业工作年限
1	项目负责人	杨中保	男	4524211197303010056	高级工程师	注册造价工程师证	安装	23
2	土建专业负责人	邓兵	男	430724198611042118	工程师	注册造价工程师证	土建	13
3	安装专业负责人	张远红	女	520103197201154427	高级工程师	注册造价工程师证	安装	24
4	土建工程师	刘新峰	女	652401197206103869	高级工程师	注册造价工程师证	土建	24
5	土建工程师	杨全	男	360111196702210058	高级工程师	注册造价工程师证	土建	27
6	安装工程师	徐洪敏	女	410403196911060026	经济师	注册造价工程师证	安装	26
7	安装工程师	李雅丹	女	411024199111103221	工程师	注册造价工程师证	安装	6
8	土建工程师	吕达文	男	440301198006291912	工程师	造价员证	土建	17
9	土建工程师	张伟	女	120222198010235464	工程师	造价员证	土建	17
10	土建工程师	刘长明	男	120222198307162219	工程师	造价员证	土建	12
11	土建工程师	石陈	男	431229198801260015	工程师	造价员证	土建	8
12	土建工程师	李静	女	430981198105274029	工程师	造价员证	土建	11
13	土建工程师	曾昭湛	男	44090219790908007X	工程师	造价员证	土建	17
14	土建工程师	薛卫亭	男	320581198707122316	工程师	造价员证	土建	10
15	土建工程师	李顺	男	430624199001120050	工程师	造价员证	土建	8



概算批复文件

深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2023〕12号

龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程（二期）项目总概算的批复

区水务局：

报来《龙华区管网提质增效工程（二期）总概算的函》（国家编码：2103-440309-04-01-805782）收悉。经审核，并报区政府 2023 年第 7 次党组（扩大）会议审定，现批复如下：

一、工程主要建设内容

项目主要建设内容包括排水系统提标改造工程，存量管网修复完善工程，局部地块排水管网改造工程，观澜河干流箱涵减水



量工程，沿河截污系统提升工程，管线迁改工程及水土保持工程。

（一）排水系统提标改造工程

改造管道长 28733 米。其中：

1. 污水工程

新建 4 万立方米/天德逸公园泵站、1.2 万立方米/天大水坑泵站、8.64 万立方米/天版画基地排涝泵站、0.35 万立方米/天观光路高尔夫提升泵站、0.3 万立方米/天民乐老村泵站、0.73 万立方米/天大布巷泵站、0.2 万立方米/天华韵路泵站，扩建 2 万立方米/天观澜 1# 泵站。开槽敷设 DN100 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 13752 米、DN400 ~ 1000 钢筋砼管 266 米、DN325 ~ 820 钢管 1118 米，顶管敷设 DN800 ~ 1800 砼管 4777 米、DN426 ~ 820 钢管 2350 米，顶拉敷设 DN400 ~ 600 复合实壁管 1231 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN300 ~ 600HDPE 中空壁塑钢缠绕管 1845 米、DN600 ~ 1800 砼管 2283 米、DN1200 钢管 120 米，顶管敷设 DN600 ~ 1000 钢筋砼管 991 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

（二）存量管网修复完善工程

修复完善管道长 81043 米，包括存量市政管网完善工程改造管道长 21446 米，存量市政管网修复工程修复管道长 43001 米，错混接改造工程改造管道长 16596 米。其中：



1. 存量市政管网完善工程

(1) 污水工程

开槽敷设 DN200 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 10737 米、DN600 ~ 1200 钢筋砼管 1639 米，顶拉敷设 DN300 ~ 600 复合实壁管 4642 米、DN800 ~ 1000 砼管 615 米、DN1020 焊接钢管 87 米。

(2) 雨水工程

开槽敷设 DN200 ~ 800 中空壁塑钢缠绕管 2989 米、DN600 ~ 1600 钢筋砼管 23 米，顶管敷设 DN800 ~ 1000 砼管 606 米，新建 2.5 × 1.7 米雨水箱涵 108 米。

(3) 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

2. 存量市政管网修复工程

紫外光固化法修复 DN300 ~ 1000 管道 28850 米，垫衬修复 DN300 ~ 1500 管道 10293 米，碎管法整段修复 3858 米，不锈钢快速锁内衬修复 D600 ~ 1500 管道 7300 环，局部树脂固化修复 DN300 ~ 1200 管道 838 个，化学注浆加固土体 13183 立方米，气囊封堵管道 5654 等处。

3. 错混接改造工程

(1) 污水工程

开槽敷设 DN200 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 6356 米、DN600 ~ 1000 钢筋砼管 1584 米、DN200UPVC 排水管 613 米，顶管敷设 DN800-DN1000 砼管 93 米，顶拉敷设 DN400 ~ 600 复合实壁管 93



米。

(2) 雨水工程

开槽敷设 DN300~800 中空壁塑钢缠绕管 6914 米，DN600~1200 钢筋砼管 797 米，DN100~200 塑料排水管 111 米，顶管敷设 DN800~1000 砼管 35 米。

(3) 其他

新建污水检查井、雨水检查井、雨水口，修复检查井、管道清淤、破复路面、交通疏解、沟槽支护、管线迁改及保护、挖运土石方等。

(三) 局部地块排水管网完善工程

改造或新建管道长 45242 米。其中：

1. 污水工程

开槽敷设 DN200~600 中空壁塑钢缠绕管 21787 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN200~800 中空壁塑钢缠绕管 17977 米，敷设 DN600~1500 钢筋砼管 2320 米，敷设 DN300~600 缠绕结构壁管 2840 米，顶拉敷设 DN400~2200 复合实壁管 318 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

(四) 观澜河干流箱涵外水剥离工程

改造或新建管道长 11419 米。其中：

1. 污水工程



新建 0.4 万立方米/天翠幽路泵站, 开槽敷设 DN300~800 中空壁塑钢缠绕管 3825 米、DN800 钢筋砼管 231 米、DN150PE 管 400 米, 顶管敷设 DN400~2400 无机超高性能砼管 6817 米, 顶拉敷设 DN600 双密封自锁承插接口复合实壁管 40 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN300~400 中空壁塑钢缠绕管 106 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口, 破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方。

(五) 沿河截污系统提升工程

改造或新建管道长 31485 米。其中:

1. 污水工程

新建 2 万立方米/天塘水围泵站, 开槽敷设 DN200~600 中空壁塑钢缠绕管 19926 米、DN400~1500 钢筋砼管 332 米, 顶管敷设 DN600~1500 钢筋砼管 6574 米、DN315PE 管 100 米、DN600-1520 钢管 922 米、DN600 复合实壁管 132 米, 顶拉敷设 DN400~600 复合实壁管 2077 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN400~1200 钢筋砼管 884 米、DN300 中空壁塑钢缠绕管 182 米、顶管敷设 DN800~1200 砼管 356 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口, 破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。



(六) 管线迁改工程

敷设电力电缆 16121 米，通讯光缆 448786 米，线缆保护管 43319 米，涂塑钢管 27616 米，管道包封，悬吊保护，新建电力井、通信井等。

(七) 水土保持工程

为防止水土流失、保护生态，水土保持工程与主体工程设计紧密结合，合理布设编织袋装土拦挡，敷设土工布等内容。

二、项目总概算及资金来源

项目总概算为 268950.10 万元，其中建安工程费 233325.20 万元，工程建设其他费 22817.75 万元，预备费 12807.15 万元。资金来源为区政府投资。

三、下一步工作要求

(一)《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程（二期）（第一批次）项目建筑安装工程费的复函》（深龙发改概算〔2021〕114 号）《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程（二期）第二批次建筑安装工程费的复函》（深龙发改概算〔2022〕101 号）《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程(二期)第三批次项目建筑安装工程费的复函》（深龙发改概算〔2022〕135 号）有关内容纳入本概算，项目总概算以此批复为准。

(二)请进一步深化暗涵清淤、监测、检测、安全评估、防洪评价等工程量及费用，做好项目的投资控制。

(三)请认真贯彻执行《深圳市人民政府办公厅关于印发全



面加强占用挖掘道路施工管理工作方案和深圳市占用挖掘道路管理工作联席会议制度的通知》（深府办函〔2022〕109号），科学制定本项目的施工组织方案，缩减占道施工时间，并做好与其他工程项目的施工衔接，合理组织施工时序，切实避免道路反复开挖和施工扰民。

（四）请根据《深圳市龙华区政府投资项目管理办法》和本批复的有关要求，抓紧开展下一步工作，并于本批复印发之日起一年内开工建设。

（五）请严控投资规模，提高资金使用效益，不得擅自改变建设内容或提高建设标准。同时严控各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产。

附件：龙华区管网提质增效工程（二期）项目总概算汇总表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

移交代建协议

栋造字 2021-0735-补充协议

合同编号：深龙华水务合字（2021）127号

关于龙华区管网提质增效工程（二期）造价 咨询项目移交代建协议



甲方（委托单位）： 深圳市龙华区水污染治理中心

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

丙方（代建单位）： 深圳市深水水务咨询有限公司

履约评价的
评价单位为
代建单位





关于龙华区管网提质增效工程（二期）造价 咨询项目移交代建协议

甲方（委托单位）： 深圳市龙华区水污染治理中心

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

丙方（代建单位）： 深圳市深水水务咨询有限公司

鉴于：

1、甲方、乙方于2021年7月6日签订了《龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询合同》（合同编号：深龙华水务合字（2021）97号，下称《原合同》），《原合同》就甲方委托乙方负责龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目事宜进行约定。截至本协议签订之日，甲方、乙方已实际履行了《原合同》之部分约定义务。

2、甲方、丙方于2021年7月5日就龙华区管网提质增效工程（二期）全过程代建项目（下称“该项目”）签订了《深圳市龙华区水污染治理中心建设工程代建合同》（合同编号：深龙华水务合字（2021）92号，下称《代建合同》）。本协议就龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目交由丙方实施代建事宜进行约定。依据《代建合同》约定，针对委托代建前甲方已完成或正在组织开展公开招标、政府采购程序、签订合同的相关工作事项，甲方将在《代建合同》签订后移交给丙方。

3、乙方已认真查阅、理解、认可《代建合同》的全部内容，并接受《代建合同》赋予丙方作为代建单位的相应权利。

为尽快推进项目建设，明确各方的权利义务，甲、乙、丙三方经友好协商，就龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目（以下简称“造价咨询项目”）移交给丙方实施代建事宜订立以下条款，以资三方共同遵照执行。

一、自本协议签署之日起，丙方作为造价咨询项目的代建方，有权依据《原合同》的约定，代为行使甲方在《原合同》中的权利，并承担甲方在《原合同》中的全部义务。针对项目的所有事宜，由丙方和乙方直接对接，乙方继续行使《原



合同》中的权利并承担《原合同》中的全部义务。

二、《原合同》已经履行、尚未履行或因项目需要对《原合同》进行补充、变更等，由乙方、丙方协商确定，并请示甲方；甲方同意后才能对《原合同》进行补充、变更等。

三、本协议签署后，甲方仍有权在法律法规、政策文件规定以及依据政府及有关部门授权范围和权限内，依法对项目建设进行监管；甲方有权依据《代建合同》约定，对丙方的代建实施行为进行监督管理。

四、《原合同》合同暂定价为1288.725万元，本协议签订之前已支付0元。

《原合同》项下的价款计入建设资金，由丙方按照《代建合同》的约定向甲方进行申报，开具合法有效的等额发票，经甲方批准并支付给丙方，丙方承担向乙方的付款责任。

丙方付款前，乙方应在满足《原合同》支付条件的前提下按照丙方要求开具等额有效的发票，否则丙方有权拒绝支付，丙方在收到甲方拨付《原合同》相关款项后 15 个工作日内向乙方完成支付。

本协议签订前，《原合同》中应付未付的款项，在已经满足《原合同》支付条件的前提下由甲方完成审核并支付；在本协议签署后，《原合同》应付的款项，由丙方支付乙方。

五、本协议签署的当日，基于丙方实施代建的需要，甲方向丙方移交针对造价咨询项目的如下材料：

- (1) 原合同及其补充协议（若有）原件 1 份；
- (2) 与该项目相关的其他资料。

六、因履行本协议引致之争议，各方应协商解决；协商未果，各方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

七、本协议经甲乙丙三方签章之日起生效。

八、本协议一式拾陆份，甲方执捌份，乙、丙方各执肆份，均具同等法律效力。



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

(以下为签署页，无正文)



甲方（委托单位）：深圳市龙华区水污染治理中心

法定代表人或授权代表：

罗惠连

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人或授权代表：



丙方（代建单位）：深圳市深水水务咨询有限公司

法定代表人或授权代表：



签订日期：2011年 8 月 11 日



履约评价优秀

工程全过程造价咨询合同履约评价（第一次支付）

考核对象：深圳市株森工程项目管理有限公司

序号	内容	单项分值	评价要求	评分细则	分值
一	人员配备	5			4
1	人员数量要求	1	配备的编制人员的数量满足合同及招标文件的要求	配备的编制人员的数量不满足合同及招标文件的要求,扣1分	0
2	专业配置要求	2	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员要求稳定	配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求:各专业人员不够稳定,以上各项各扣1分	2
3	项目负责人要求	2	具有相应专业高级职称,符合招标文件要求 是否按合同到位,人员稳定无更换 及时发现问题和处理问题 能与建设单位、主管部门、监理、施工等相关单位充分沟通	低于相应专业高级职称,扣0.5分 未按合同到位,每更换一次,扣0.5分 工作协调不到位,专业能力不够,扣0.5分 1、与相关参建单位没及时沟通;2、不参加委托人组织的相关邀请会议。以上各项每发生一次扣0.5分	0.5 0.5 0.5 0.5
二	履约质量	45			43
4	工程量清单编制质量	10	清单项目编制齐全,分类清楚,无漏项,工程量准确率在97%以上(不含97%)	(1) 清单项目编制较齐全,分类基本清楚,无重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)工程量准确率在(90%-100%)的(不含90%),扣1分; (2) 清单项目编制不齐全,分类不清楚,无重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)工程量准确率在90%以下(含90%),扣3分; (3)有重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)每发生一处就扣5分,项目编制不齐全,分类不清楚等问题看情况适当扣分,10分扣完为止	10
5	预算或标底编制质量	20	预算或标底造价与审核单位相差幅度≤10% 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差应控制在招标控制价的6%以内	因造价咨询人原因: (1) 预算或标底造价与审核单位相差幅度在(10%-15%),扣5分; (2) 预算或标底造价与审核单位相差幅度在15%及以上,扣10分; (3) 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差在[5%-10%]的,扣5分; (4) 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差超过(含)10%的,10分。	20
6	招标文件造价条款编制质量	10	能够认真主动地按合同要求协助委托人编制招标文件,根据审定标底调整并生成标底文件(BDS),认真、准确地编制有关专用条款,无缺项漏项,并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期	(1) 编制有关专用条款不准确,扣1分; (2) 有提供有关分析表、材料设备清单但提供的不全面,扣1分; (3) 未提供有关分析表、材料设备清单或未及时核算工期,扣2分	10

21

序号	内容	单项分值	评价要求	评分细则	分值
7	资料、成果文件	5	能够按照合同要求提交完整的资料;资料整理分类良好,易于查找,有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档	(1) 能够按照合同要求提交完整的资料,但资料混乱未整理,扣1分; (2) 不能按合同要求提交完整资料,扣2分;	3
三	履约时间	20			20
8	工程量清单及标底编制		按时完成		
9	调整标底文件、参与答疑会和复核投标报价	20	按时完成(调整标底生成 BDS 文件时限:1天)	各阶段延迟两天内扣1分,延迟两天以上每延一天再扣1分,直到所有分数扣完为止。	20
四	履约配合	30			30
10	配合情况	20	(2)工程量清单及标底编制: 能按合同约定及委托书要求的时间,开展工程量清单及标底编制工作,并能及时将编制过程中存在的问题与委托人及相关部门沟通	未达到要求的,每小项最高可扣5分。 直至本项分数扣完为止。	20
11			(3)招标阶段: 能按时提交标底文件(BDS)、参与招标答疑会等相关部门工作,并及时解答关于造价方面的疑问		
12			(6) 诚信情况: 委托的造价业务有保密要求的情况下,不对外公开涉及任何机密的资料,无串通相关单位弄虚作假现象		
13			(7) 履约配合: 能够及时地按照要求签订合同,并充分地做好履约准备		
14	造价咨询人对图纸存在问题提出疑问的深度	10	能够认真负责地发现图纸中存在的问题,并与相关部门进行沟通解决。	未能发现图纸中存在的问题(该问题影响造价编制、审核),每项扣1分。	10
	合计	100			97

经办人(签字):



部门负责人(签字):

日期:2024年4月1日



4、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44031020200165004001

标段名称: 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）



建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1188.000000万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监):

本工程于 2022-03-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-06-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-06-22

验证码: 9686197914982452

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字 2022-07-06
正本

工程编号：FJ202205

合同编号：深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



工程名称：龙华区妇幼保健院项目
工程地点：深圳市龙华区
发包人：深圳市龙华区建筑工务署
承包人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2020 年版



第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标方式将龙华区妇幼保健院项目（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

一、工程概况

工程名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程名称

工程地点：深圳市龙华区

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

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》，《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》，
深圳市造价管理站的计价规定；



10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

三、服务工作内容

合同范围

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

- (一) 概算审核及概算评审的跟踪配合
- (二) 预算编制
- (三) 结算审核
- (四) 施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：
 - 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：
 - (1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；
 - (2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；
 - (3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；
 - (4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。
 - 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
 - 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；
 - 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
 - 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
 - 核算施工工期；
 - 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；



- 协助委托人签订合同;
- 复核工程量清单缺漏项;
- 提供工程量计算书及计算模型;
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备;
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表;
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜;
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作;
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析;
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。
- 其他_____

四、服务进度及成果文件

1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后(14)天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1亿元)	8
[1亿元, 10亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在1亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过10亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(60)天内完成工程预算造价



(■编制□审核)。成果文件:

1. (1) 招标控制价 (SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版, 盖章纸版);
(2) 询价报告 (盖章纸质件及扫描件);
(3) 标底公示表 (盖章纸版及扫描件) —— 采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明 (盖章纸质件及扫描件) —— 服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表 (盖章纸质件及扫描件) —— 施工招标必需

造价金额 (万元)	市政类预算编制工期 (日历天)	房建类预算编制工期 (日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限: 房建工程 2 天 市政工程 1 天。

3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核, 并同时出具详细的造价分析报告。

4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核, 并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方, 由甲方组织相关方对数。成果文件: 清单错漏项造价咨询报告。

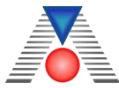
咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标 (或预算造价) 等资料后, 3 日历天内完成变更工程预算造价编制 (或审核), 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核, 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 (30) 天内完成工程结算审核, 并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额 (万元)	结算审核工期 (日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在5000万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为15日历天。

6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅,待委托人确认后方可出具最终成果报告,否则,委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件,均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出,咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料,资料整理分类良好,易于查找,有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定,造价咨询费用计算过程如下:

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费,概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费222511.3万元作为收费基数,按差额定率累进计费,计算公式如下:

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

5.1.2 合同价

合同金额

本合同造价咨询收费暂定价(即中标人投标报价)为人民币壹仟壹佰捌拾捌万元整(小写:¥11880000.00)。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内



的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）=1574.80×（1-24.56%）=1188万元

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

5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占85%）和绩效费用（占15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80分及以上	绩效费用的100%
60分及以上，80分以下	绩效费用×(履约评价得分-60)/20
60分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在60分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人3年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下浮后计取。

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

若合同结算价超过合同暂定价的30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



合同签章页



委托人（盖章）：

深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：

或委托代理人：

(签名或盖章)



咨询人（盖章）：

深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：龙芳华

或委托代理人：

(签名或盖章)

法定代表人手机：13760227566

(务必填写用以发送履约评价结果)

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

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

合同签订日期

2022年7月15日



项目负责人证明文件

第二部分 建设工程造价咨询合同条款

一、词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。

2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。

3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

1、《中华人民共和国民法典》；

2、《工程造价咨询企业管理办法》；

3、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》；

4、《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，

深圳市造价管理站的计价规定；

5、深圳市各类工程的消耗量标准；

6、其他有关法律、法规、规章、行业规范和文件规定。

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

二、咨询人的义务

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

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



概算批复文件

深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2024〕32号

龙华区发展和改革局关于区妇幼保健院 建设项目总概算的批复

区建筑工务署：

《龙华区妇幼保健院建设项目总概算的函》（深龙华建工函〔2024〕31号）收悉。经审核，现批复如下：

一、项目建设内容及规模

区妇幼保健院项目（国家编码 2018-440326-47-01-720074）位于大浪街道黄麻埔社区美宝路东侧、罗屋围北路北侧地块，拟建设 800 床妇幼保健院和 200 床公共卫生服务中心两



部分，用地总面积 44487.20 平方米。

(一) 总图布置

1. 车行出入口位于场地西侧和南侧分别与美宝路、规划罗屋围北路相接，人行出入口位于场地南侧与规划罗屋围北路相接。场地南侧设置应急消防和救护车出入口，院内围绕建筑物形成消防车道，以满足消防设计要求。场地东侧及北侧为山体，场地与山体间设置围墙，围墙与山体间设置排水沟，场地内建筑物周边布置绿化景观。
2. 建筑设计总高度 87.70 米，项目 ±0.000 相当于绝对标高 83.50 米，与周边道路基本持平。
3. 建筑覆盖率 49.23%、绿化覆盖率 30%。
4. 绿色建筑按国家二星级标准建设。

(二) 建筑设计

项目总建筑面积 262130 平方米，其中妇幼保健院 205781 平方米，公共卫生临床中心 56349 平方米。项目包括公共卫生临床中心、妇幼保健院和发热门门诊，地下室为连通空间，设一座污水处理站。公共卫生临床中心和发热门门诊各为一栋单体建筑，妇幼保健院由裙房和 3 座塔楼组成。

1. 地下室：设计为地下三层，建筑面积 89308 平方米，设停车位 1600 个（含充电桩车位 480 个）。地下 3 层层高 4.5 米，建筑面积 29495 平方米，主要布置地下车库、设备用房、人防中心医院等；地下 2 层层高 4.5 米，建筑面积 30148 平方米，主要布置地下车库、设备用房、其他（七项）设施用房等；地下 1 层层



高 6.0 米，建筑面积 29665 平方米，主要布置地下车库、设备用房、其他（七项）设施用房等。

2. 公共卫生临床中心：设计为地上十七层，建筑面积 37336 平方米。其中，1 层层高 6.3 米，主要布置大厅、CT 室、米 RI 室、DR 室、B 超诊室、药房等临床医疗用房；2 层层高 4.8 米，主要布置临检生化室、呼气实验室、诊室、DR 室、超声室、心电室、等临床医疗用房；3 层层高 4.8 米，主要布置康复大厅、抢救室、灸疗室、心肺康复室、高频治疗室、理疗室、会议示教室等临床医疗用房及培训教学用房；4 层层高 4.8 米，主要布置大厅、诊室、配药室、抢救室、治疗室等临床医疗用房；5 层层高 6.3 米，主要布置架空屋顶花园、设备用房等架空风雨连廊；6 层层高 4.5 米，主要布置护士站、口腔诊室、修复治疗室等临床医疗用房及培训教学用房；7 层层高 4.5 米，主要布置职工之家、就餐备餐区、值班室等临床医疗用房及培训教学用房；8 层层高 5.0 米，主要布置报告厅、技能训练室、值班室等培训教学用房；9 层层高 4.5 米，主要布置报告厅、档案室、资料室、办公室等公共卫生业务用房及培训教学用房；10~13 层层高 4.5 米，主要布置病房、治疗室、抢救室、办公室等临床医疗用房及应急医疗用房；14 层层高 4.5 米，主要布置办公室、诊室、检查室、治疗室、康复区、阅览室等临床医疗用房；15 层层高 5.0 米，主要布置工作区、报告室、分子鉴定室、实验室、办公室等临床医疗用房；16 层层高 5.0 米，主要布置病房、诊室、办公室等应急医疗用房；17 层层高 5.0 米，主要布置大厅、诊室、



药房、病案室、抢救室、超声室、办公室、多学科会诊室等临床医疗用房；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

3. 妇幼保健院：设计为地上十五层，1~6 层为裙房，7~15 层为塔楼，建筑面积 131786 平方米。其中，1 层层高 6.0 米，主要布置大厅、诊室、检查室、治疗室、药房、风雨连廊等；2 层层高 4.8 米，主要布置健康体验馆、诊室、亲子互动室、治疗室等；3 层层高 4.8 米，主要布置建档室、诊室、检查室、值班室、实验室等；4 层层高 4.8 米，主要布置诊室、手术室、治疗室、资料室、住院药房等；5 层层高 4.8 米，主要布置报告厅、ICU 大厅、病房、分娩室、中心手术室、办公室等；6 层层高 6.0 米，主要布置职工书屋、瑜伽舞蹈室等；7 层层高 4.35 米，主要布置职工餐厅、厨房、营养膳食科、病房等；8 层层高 4.35 米，主要布置技能培训中心、病房等；9 层层高 4.35 米，主要布置办公室、病房等；10 层层高 4.35 米，主要布置值班室、病房等；11 层层高 4.35 米，主要布置中心实验室、病房等；12 层层高 4.35 米，主要布置遗传实验室、病房等；13~15 层层高 4.35 米，主要布置病房等；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

4. 发热门诊：设计为地上四层，建筑面积 2500 平方米。其中，1 层层高 5.5 米，主要布置医护门厅、输液/留观室、采血室、抢救室、治疗室、儿童诊室、母婴室等；2 层层高 4.8 米，主要布置治疗室、超声室、产房、成人诊室等；3 层层高 4.8 米，主要布置值班室、办公室、库房、更衣室、污洗污存室等；4 层层高 4.8 米，主要布置办公室、常规检验室、灭菌室、试剂准备



室、标本区等；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

5. 污水处理站：设计为地下两层，建筑面积 1200 平方米。

（三）装饰装修工程

应满足《建筑防火通用规范》(GB 55037)、《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《建筑内部装修设计防火规范》(GB 50222)、《民用建筑电气设计标准》(GB 51348)、《地下工程防水技术规范》(GB 50108) 等规范要求，选用安全环保、绿色节能、经济耐用、美观大方、满足使用要求的装饰装修材料进行全装修交付。

（四）基坑支护工程

主要采用支护桩+旋喷桩止水帷幕、支护桩+旋喷桩止水帷幕+锚索、咬合桩止水帷幕、咬合桩止水帷幕+锚索、挂网喷混等支护形式，基坑西侧临现有建筑物部分增加内支撑。

（五）结构工程

结构设计使用年限为 50 年，结构安全等级为一级，基础设计等级为甲级，抗震设防烈度为 7 度。选用旋挖灌注桩基础，主体采用钢筋砼框架结构、钢筋砼框架剪力墙结构，妇幼保健院塔楼部分增设装配式结构。

（六）给排水工程

1. 给水：供水水源为城市市政给水管网。接入两路给水管，水压约 0.38 米 Pa，引入管径为 DN200。生活用水由市政水压直接供给，室内消防用水由设置于地下 1 层的消防水池、消防泵房联合设置于屋顶的消防水箱加压供给；在建筑物内分散设置饮水处，设终端直饮水处理供水设备。设置太阳能集热系统和空气源



热泵热水系统。

2. 排水：排水采用雨污分流制。污水汇集经化粪池处理后排入医院污水处理站，处理后接入美宝路市政污水管网，厨房含油废水经隔油处理后排入美宝路市政污水管网，设雨水调蓄池，多余部分经雨水管汇集后排入市政雨水管道。

（七）强电工程

1. 供电：满足《供配电系统设计规范》(GB 50052) 等规范，拟由城市电网埋地引入两个不同市政变电站四路 10kv 电源，以满足院内用电需求并按《深圳市城市规划标准与准则（2023 年修订版）》控制用电负荷。在地下 1 层设置 4 个 10/0.4kv 变配电站，并设置柴油发电机房 3 座，每座柴油发电机房内设自启动柴油发电机组，作为消防等重要负荷的备用电源。选用节能性变压器。高低压供电系统均采用单母线分段方式供电，消防泵、防排烟风机等消防设备采用双回路供电末级切换，其余设备均采用放射式或树干式供电，每层设总配电箱。变配电站设置电力监控管理系统。

2. 防雷：按二类建筑设置防雷及接地设计。

3. 照明：满足《建筑照明设计标准》等规范要求，按需安装人工照明设施，自然光不足时辅以人工照明。采用符合节能标准的光源和灯具。候诊区、传染病诊室及病房、手术室、血库、洗消间、消毒供应室、太平间、垃圾处理站等场所安装紫外线消毒灯。

（八）智能化工程



包括智慧建筑操作、机器人应用、建筑环境监测、建筑设备监控、智能照明、建筑能效监管、信息接入、光分配网、语音通讯、综合布线、信息网络、数字广播、有线电视、电梯五方对讲、时钟同步、信息导引及发布、多媒体教学、多媒体会议、公共安全管理平台、入侵报警、视频安防监控、门禁控制、通道闸、访客管理、停车场管理、无线对讲、电子巡查、防爆安检等系统及弱电机房工程。

（九）通风空调工程

1. 通风：地下机动车库按防火分区分别设置机械通风兼排烟系统，柴油发电机房、储油间平时设置机械通风系统，裙房部分各公共卫生间单设排风系统或设集中排风系统，塔楼各卫生间设竖向排风系统，总风机设塔楼屋顶，数据机房及配套配电房设置事故通风兼灾后排气的通风系统。

2. 空调：公共卫生临床中心、住院部设置多联机风冷热泵系统；结核专病中心、发热门诊 1~3 层设置全新风系统；门诊楼、医技楼、科研楼采用温湿分控系统，主机采用冷水机组；高低压配电室、变压器房等采用可运行 24 小时多联机系统；影像科、药房采用多联机系统，新风采用水系统。

（十）消防工程

设计耐火等级为一级。设消防泵房，室外消防给水与生活给水分设给水环网。沿消防车道布置室外消火栓。室内设消火栓、自动喷水灭火系统，自动跟踪定位射流灭火系统；高低压配电间、资料室、医疗设备间等设气体自动灭火系统；设防火门监控、电



气火灾监控、消防电源监控系统、余压监控系统、集中电源型集中控制消防疏散照明系统、一氧化碳监测系统及火灾自动报警系统。地下车库设置与排风系统相结合的排烟系统，排烟系统按防烟分区设置，且每个防烟分区面积≤2000平方米；所有防烟楼梯间及其前室、消防电梯、合用前室、封闭避难间采用机械加压送风系统，发热门诊封闭楼梯间采用自然通风的防烟方式。

(十一) 燃气工程

就近从市政管网引入1路燃气管供厨房用气。

(十二) 人防工程

设平战结合甲类人防地下室21358.23平方米。

(十三) 电梯工程

设置电梯、消防电梯、货梯、餐梯、自动扶梯等各类垂直交通设备79部。

(十四) 抗震支吊架工程

设置给排水、消防水、暖通管道以及桥架等抗震支吊架。

(十五) 污水处理站

设置1#污水处理站和2#污水处理站。其中：公共卫生临床中心配套1#污水处理站，采用“预消毒+脱氯+缺氧+好氧+混凝反应+沉淀+消毒”的二级处理工艺；妇幼保健院及发热门诊配套2#污水处理站，采用“缺氧+好氧+沉淀+消毒”的二级处理工艺。

(十六) 医疗专项工程

1. 物流传输系统：采用洁污一体化物流解决系统方案，包括箱式物流、气动物流、机器人物流、气力式垃圾被服系统、重力



式污衣被服系统等。

2. 医用气体工程：包含医用氧气系统（含液氧站）、医用真空吸引系统、医用压缩空气系统、发热门诊真空吸引系统、牙科压缩空气系统、医用气体监测报警系统等。

3. 医用纯水系统：采用集中制水与分散式供水相结合的供水模式。用水类型包括检验用水、清洗用水、二次清洗用水、冲洗用水、软化水、酸化水等。

4. 净化工程：妇幼保健院大楼一层急诊手术室，二层医美手术室，四层静配中心、供应中心、牙科、人流室，五层手术中心、ICU、新生儿、NICU、产科；公共卫生临床中心四层皮肤性病科手术室、六层口腔科等医疗用房的装饰装修、给排水、暖通、电气、弱电、医用气体等做净化专项设计，满足《医院洁净手术部建筑设计规范》等规范要求。

5. 实验室工程：公共卫生临床中心二层临检、生化室，十五层实验室；妇幼保健院大楼一层急诊检验室，三层生殖医学中心、病理科、输血科、检验中心，十一层中心实验室，十二层遗传实验室；发热门诊四层实验室等区域的装饰装修、给排水、暖通、电气、弱电、自控系统、集中供气等做实验室专项设计，满足《生物安全实验室建筑技术规范》《洁净厂房设计规范》等规范要求。

（十七）室外工程

院内设置机动车行车道，出入口分别设置在规划罗屋围北路及场地西侧的美宝路；室外设置消防登高面与部分行车道及地面铺装重叠使用；在妇幼保健院与公共卫生临床中心之间设置风雨



连廊架空空间；设置屋顶花园及公共活动区、入口进屋顶绿化、平台绿化和地面绿化等立体绿化空间，种植观赏性和适应性较强的乔灌木和花卉等；设置透水铺装，满足海绵城市设计要求；标识系统、应急避难场所设施及其他配套等按要求设置。

（十八）其他配套工程

1. 管线迁改工程：包含电力迁改、公安监控迁改工程等。
2. 太阳能光伏发电系统：设计装机容量 460kw。

二、投资估算及资金来源

项目总投资总概算为 254052.06 万元，其中建安工程费 215575.27 万元，工程建设其他费 26736.30 万元（含开办费 7501.77 万元），预备费 11740.49 万元。资金来源为区政府投资。

三、下一阶段工作要求

- （一）请下一阶段进一步细化本项目智能化、信息化及开办费的界面划分，避免重复投资。
- （二）请做好现有医院的家具及设备等固定资产利旧，避免投资浪费。
- （三）请与周边现有道路及拟建项目做好建设时序、平面布置、开口位置、高程、管线、交通流线等方面的衔接。
- （四）请根据《深圳市龙华区政府投资项目管理办法》和本批复的有关要求，抓紧开展下一步工作，并于本批复文件印发之日起一年内开工建设。
- （五）请严控投资规模，提高政府资金使用效益，不得擅自



改变建设内容或提高建设标准。同时严格按照各项管理制度开展工作，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产。

(六)请严格按照统计部门要求尽快做好项目的固定资产投资纳统工作。

(七)请按照《深圳市发展和改革委员会关于进一步规范政府投资项目管理加快项目资产登记的通知》要求，在工程竣工验收后根据资产管理要求尽快办理资产登记等有关手续。

附件：1. 龙华区妇幼保健院项目总概算审核汇总表
2. 龙华区妇幼保健院项目开办费汇总表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

龙华区发展和改革局办公室

2024年6月7日印发

— 12 —



履约评价优秀（查询网址：

http://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgws/qt/lypj/content/post_11163772.html)

首页 > 部门信息公开 > 建筑工务署 > 其他 > 履约评价

龙华区建筑工务署2024年第三季度和最终合同履约评价结果公告

来源：龙华区建筑工务署

日期：2024年12月24日

【字体：大 中 小】

分享到： 打印

根据龙华区建筑工务署履约评价管理办法相关规定，现将2024年第三季度和最终合同履约评价结果予以公告。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年12月24日

附表1.5 2024年第三季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华区第三实验学校	中建五局第三建设（深圳）有限公司//中建五局第三建设有限公司	工程管理二部	<u>90.48</u>	优秀
2	施工	龙华区妇幼保健院	中建五局第三建设（深圳）有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理二部	<u>95.00</u>	优秀
3	施工	外国语学校	中建海峡（深圳）建设发展有限公司//中建海峡建设发展有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
4	施工	大浪上下横朗城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司//中建八局第二建设有限公司	工程管理二部	<u>91.00</u>	优秀
5	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团（深圳）有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理四部	<u>92.60</u>	优秀
6	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司//中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	<u>90.70</u>	优秀
7	设计	龙华区妇幼保健院	深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理三部	<u>95.00</u>	优秀
8	设计	区中医院	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
9	设计	龙华区中心医院扩建工程	深圳机械院建筑设计有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	<u>93.00</u>	优秀
11	全过程造价咨询	润泽学校	深圳市广诚工程顾问有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
12	勘察	福花路（泗黎南路-规划梅创路）新建工程	建设综合勘察研究院有限公司	工程管理六部	<u>90.00</u>	优秀
13	监理	大浪文化艺术中心	深圳市首嘉工程顾问有限公司	工程管理四部	<u>90.00</u>	优秀



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

5、深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务

中标通知书

深圳市建材交易集团有限公司
SHENZHEN CONSTRUCTION MATERIALS TRADING GROUP CO.,LTD.

中 标 通 知 书

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

深圳市建材交易集团有限公司组织招标的 深圳市城市轨道交通 32 号线一期及 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询项目评标、定标工作已经结束，根据招投标的有关法律、法规、规章和本项目招标文件的规定，确定你单位为本招标项目的中标人。

中标项目名称：深圳市城市轨道交通 32 号线一期及 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询项目

中标价：（含税价）

大写：壹仟玖佰零肆万壹仟肆佰元整

小写：19,041,400.00 元

请贵单位自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和投标文件订立书面合同。

特此通知。



深圳市建材交易集团有限公司

法定代表人（签字或印章）：

2023 年 9 月 22 日





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

深圳市城市轨道交通 32 号线一期工 程造价咨询服务合同

工程名称

合同编号：STJS-0435/2023

委托人：深圳市地铁集团有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2023 年 12 月





深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务合同

第一部分 合同协议书

委托人: 深圳市地铁集团有限公司

咨询人: 深圳市株森工程项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就下述工程的造价咨询事项协商一致, 订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称: 深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程;

2. 建设地点: 广东省深圳市;

3. 建设规模:

深圳市城市轨道交通 32 号线一期线起自 8 号线三期溪涌站, 经上洞片区、穿山后到达葵涌, 设站 3 座(上洞站、葵涌站、葵涌东站), 线路全长约 9.5km, 其中换乘站 1 座(葵涌站与在建龙大城际和规划深汕城际换乘), 平均站间距 3km, 全地下敷设, 采用与 8 号线相同的轮轨系统, 线路预留延伸到坝光的条件, 全线设一座葵涌停车场, 出入线长约 1.2km。

4. 投资金额: 工程项目投资约 67 亿元。

二、造价咨询服务工程范围及服务内容

合同范围

1. 造价咨询服务范围及服务内容:

深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程及同步实施工程(包含上盖平台)和零星征拆工程的初步设计阶段、招标阶段、实施阶段及结算阶段的造价咨询服务工作。

特别提醒: 受政府规划及其他因素影响, 招标人将有可能对上述范围进行调整, 中标人需接受。

2. 咨询人提供的工程造价咨询服务的具体内容:

(1) 初步设计阶段

负责审核初步设计概算并形成书面报告(根据发放的任务委托单和确认书, 确定服务范围和计费基数)。

(2) 招标阶段

①负责编制招标工程量清单、招标控制价, 协助招标人跟进招标控制价的政府评审工作, 对比概算或投资估算情况进行经济指标分析确保投资可控。(根据发放的任务委托单和确认书, 确定服务范围和计费基数)。

②分析各类招标项目投标报价的合理性; 对投标文件进行清标分析并形成报告(如需清标);

(3) 实施阶段

①负责工程量清单更新的编制或审核(根据发放的任务委托单和确认书, 确定服务范围)





和计费基数）。

②负责变更、签证和索赔费用预算的编制或审核，（根据任务委托单和确认书确定的范围和基数计费）。

(4) 结算阶段

负责过程结算、结算编制或审核（若变更、签证和索赔无需编制预算价，则纳入结算一并审核），负责配合委托人完成政府结算评审、审计等工作（根据任务委托单和确认书确定的范围和基数计费）。

(5) 协助委托人投资控制及合同管理

①投资控制

a. 配合委托人编制概算推进计划，并督促落实；审核概算编制办法及概算，对概算指标进行分析，配合委托人概算申报工作，督促及审核批复版概算。

b. 结合概算编制及审批情况，在施工图预算或招标控制价编制过程中提出限额设计审查意见。依据初步设计概算，结合工程实际和历史经验指标数据，确定分项概算控制目标。根据委托人成本管控体系，形成专题成本控制策划及成本控制目标报告。完成招标结果后与投资控制目标成本的对比分析及招投标情况后评估，提供专项分析报告。

c. 根据招标策划或合同约定完成概算分劈；配合招标相关工作，分析各类招标项目投标报价合理性，对投标文件进行清标分析并形成报告。

d. 订立投资控制的实施流程，跟踪合同实际履行情况，对合同管理中存在的风险进行提醒和分析，结合成本控制目标按季度对成本控制情况进行过程评价并形成专项报告。出现重大方案调整时，应动态分析偏差原因，形成专题报告后，调整成本控制目标。

e. 提出工程设计、施工方案的优化建议，多方案工程进行技术经济比选，提出投资控制审查意见。

f. 结算完成后，对比策划和目标对项目成本控制进行后评价，并形成专题报告。

g. 配合竣工决算。

②合同管理

a. 参与招标计划和招标文件的编制，协助委托人完成投标文件澄清、合同谈判及签订。

b. 协助委托人完成各类非招标项目的合同谈判、合同文本编制及合同签订。协助委托人收集招标项目供应商信息，建立供应商数据库。

c. 建立招标及合同台账。

d. 负责计量支付审核；根据委托人安排不定期对现场计价的真实性进行核查。建立支付台账，及时更新，按季度提交支付风险分析报告。

e. 配合委托人完成施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的处理；对实施过程中的工程变更进行控制，建立变更台账，按季度提交变更风险分析报告。

f. 配合委托人结算推进计划，指导申报结算资料，跟进结算完成进度，更新结算计划和





深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务合同

完成情况，定期组织结算会议，起草会议纪要。配合委托人完成各项审计工作。

③实施方案及月报

根据合同内容完成本项目咨询实施方案，结合实施方案按月编制咨询任务完成月报。

④档案管理

项目所有资料采用电子文件（原件扫描件）归档。

需配合招标人进行招标控制价等询价工作，协助审核相关招标控制价编制及其他工作。

上述第（5）“协助委托人投资控制及合同管理”中的相关工作不单独计算费用，费用已包含在上述四个阶段的费用中。

三、服务期限

本合同约定的工程造价咨询服务期限为：发出中标通知书之日起至完成本项目财务决算工作为止。（暂定 6 年，具体以完成本合同所有咨询任务并至本项目完成决算工作为止）

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：委托人发布的咨询服务标准及现行的计价标准和规范。

五、签约合同价

合同金额

1. 本咨询服务合同价格形式为费率合同。

2. 本合同酬金签约合同价为：大写金额：人民币壹仟零玖拾叁万玖仟叁佰元整，小写金额：¥10939300.00 元，含暂列金额：100 万元。其中，不含税价为：10320094.34 元；增值税税额为：619205.66 元，增值税税率 6%。

序号	咨询阶段		收费基数	造价咨询 收费基数 暂定金额 (万元) 或数量	费率或单 价	咨询费 (万元)
一 32 号线一期造价编制或审查						
1	初步设计阶段	概算审查	项	1	48.00 万元	48.00
2	招标阶段	编制招标控制价（含工程量清单）	经招标人确认的招标控制价或预算价	374400	0.80‰	299.52
3	实施阶段	工程量清单更新	经招标人确认的清单更新价	291200	0.56‰	163.07
		编制或审核变更、签证和索赔费用	经招标人确认的预算价	14500	0.48‰	6.96





深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务合同

2. 咨询人向委托人承诺,按照本合同的约定服务范围和工作内容完成造价咨询服务工作,并确保工作成果符合本合同约定的质量标准,并履行本合同所约定的全部义务。

九、联合体 (本合同不适用) .

1. 本合同款项支付,委托人将每一次应付款项支付到咨询人指定账户。
2. 联合体各成员由于职责分工不明所导致合同价款和有关费用的分割以及内部的风险、责任与委托人无关,并绝不因此向委托人提出索赔。

十、合同生效与终止

本合同协议书经合同双方盖章,且由双方法定代表人或其授权代表签字后成立。合同成立后开始生效,在双方履行完毕合同约定的权利义务时,本合同自行终止。

十一、风险理解与提示

1. 委托人遵循公平原则确定合同双方之间的权利和义务,提请咨询人注意是否存在免除或者减轻委托人责任等与咨询人有重大利害关系的条款;如在存在上述条款,提请咨询人注意应在投标文件递交 合同签订之前与委托人进行沟通,委托人将给予说明。
2. 咨询人如在上述规定时间之前,未对合同条款提出异议,视为委托人已经履行对合同条款的提示和说明义务;合同履行期间或争议解决时,咨询人不得以此理由主张合同任一条款不属于合同的组成内容。

十二、合同份数

本合同正本一式贰份,副本一式贰拾份,其中委托人执正本壹份,副本拾肆份,咨询人执正本壹份、副本陆份;正本、副本均具有同等法律效力,若正本、副本之间不一致时,以委托人持有的正本为准。





深圳市城市轨道交通 32 号线一期工程造价咨询服务合同

(本页无正文)

合同签章页

委托人(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或授权代表: 贾科
住 所: 深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦
电 话: 0755-23992674 传 真: 0755-23992555
开户银行: 招商银行(深圳)分行 盈田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司
账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

合约部门经办人及电话: 张路 0755-82769525 合约部门审核人: 李江

咨询人(盖章): 深圳市栋森工程项目管理有限公司 法定代表人或授权代表: 范莹
住 所: 深圳市龙岗区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦
统一信用代码: 914403007271416560 电 话: 0755-82117266
邮箱: 365250676@qq.com 传 真: 0755-82117271
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行 开户全名: 深圳市栋森工程项目管理有限公司
账 号: 44250100003500002096 邮政编码: 518000
经办人: 张文明 经办人电话: 13510421621

合同签署地点: 深圳市福田区

时 间: 2023 年 12 月 1 日

合同签订时间





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

6、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2101-440307-04-01-409649007001

标段名称: 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）



建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 999.000000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-07-24 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-09-06 已完成招标流程。

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):

华润(深圳)有限公司

(签字或盖章):



日期: 2021-09-09

验证码: 2859433841557477

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

工程名称

【2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）】

造价咨询服务合同



合同编号: CRLCJ-LG18-LGBD01-ZJ-211001

委托人（甲方）：华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2021 年【10】月





造价咨询服务合同

委托人: 华润(深圳)有限公司 (以下简称“委托人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

咨询人: 深圳市株森工程项目管理有限公司 (以下简称“咨询人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

鉴于:

1. 咨询人已明确知悉: 业主 “深圳市龙岗区水务局” 已将 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程(碧道建设部分)造价咨询服务 I 标(龙岗河干流碧道) (下称“本项目”) 委托给委托人进行实施代建, 并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容, 并对业主授予委托人的权利无任

业主名称



何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

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

第一条 总则

1.1 工程名称：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

1.2 工程地点：深圳市龙岗区

合同范围

1.3 咨询服务内容：

1.3.1 [√] 施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.2 [√] 配合政府部门结算审核完成及竣工决算审核完成

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

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

1.4.2 市场调研：根据项目需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

(1) 对当地有关工程造价的法律环境进行调研，包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例等可能影响工程造价的诸因素之调研；

(2) 工程造价行情调研，包括向当地施工单位及供应商的询价、了解同类工程造价水平、材料及劳务市场的价格调查等。

1.4.3 在提供服务的过程中按实际需要调整，配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

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

详细的造价 工作内容

第二条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人视工程情况给定的招标文件及合同文件、动态成本月报范本、成本后评估报告范本等。



2.2 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.2.1 设计阶段

- (1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准。
- (2) 为各方案编制方案设计估算，分析各方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告，提出成本优化建议。若方案设计估算超出委托人成本要求，咨询人应于报告中分析偏差原因，提出造价减省建议方案。
- (3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，咨询人应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.2.2 招标阶段

- (1) 配合图纸设计：
 - a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，作为施工图设计招标及施工图审图的依据。
 - b、审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
 - c、审核设计图是否达到招标所需的深度，检查图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。
 - d、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (2) 编制招标文件：
 - a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。
 - b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸(包括土建、机电、市政、水利及园林工程等)，协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足



够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据等详细计算清单。

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

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

(3) 发标、议标、定标、合同签署：

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

b、编制招标控制价，并向委托人提供详细的计算清单。

c、在投标人回标后，校核、分析所收到的标书并提交商务分析报告，包括计算上的复核、报价及其明细的对比分析、投标技巧分析、报价合理性分析、合约上是否响应标书要求、结合投标单位的深化设计及施工方案对其报价进行分析并综合评估等。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件，并指导各方签署，配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底，陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款，以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容，使各方对合同文件与工程量清单及单价表内容有深入了解。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标，咨询人在收到第一版详细施工图后，应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作，编制工程预算并与施



工单位进行核对，报政府相关部门审核。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.2.3 施工阶段：

- a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；
- b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；
- c、配合完成重大变更的政府备案工作；
- d、参与暂定价定价工作，负责无信息价材料、产品及设备的市场询价定价工作，确保询价定价依据全面充分；
- e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；
- f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；
- g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；
- h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；
- i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；
- j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.2.4 竣工结算阶段：

- a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。
- b、与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问函要求澄清，并与委托人、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。



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

d、计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

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

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审核及成本控制建档工作。

g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.2.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

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

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

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

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

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

2.2.6 保修阶段

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

b、发出保修金付款证书。

2.3 其他：

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



- 2.3.2 协助完成招标控制价、预算审核工作；进行报送招标控制价、预算和批复概算、审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与批复概算、审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。
- 2.3.3 协助完成结算审核及工程财务审核工作；进行报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和批复概算、审定招标控制价、审定结算的差额原因，以及今后类似工程项目造价控制中应注意的事项。
- 2.3.4 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；
- 2.3.5 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。
- 2.3.6 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

第三条 工作成果要求

3.1 工作期限要求

- 3.1.1 招标项目造价文件的提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，在接到施工图纸及相关资料后 5~20 天内提交工程量清单和标底，标底经政府相关部门或委托人审定后 2 天内提交修改后的工程量清单。
- 3.1.2 商务标复核提交时间自接到相关资料后 2~7 天。
- 3.1.3 施工过程的计量计价（包括但不限于施工过程中的工程变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见）审核意见提交时间：自接到相关资料后 1~3 天内提交。
- 3.1.4 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个工作日内提交。
- 3.1.5 工程竣工结算造价文件提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 5~30 天内提交。
- 3.1.6 上述时间要求，委托人有权根据具体项目委托书要求或项目实际进度情况进行相应调整和具体明确。

3.2 质量要求

- 3.2.1 咨询人编制的预算、工程量清单、招标控制价应全面反应设计图纸包含的内容，不得多项、漏项且保证工程量计算准确。其中预算、工程量清单、



元的违约金，不设上限。

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

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

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

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

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

第五条 收费及付款方法

合同金额

5.1 收费

5.1.1 本项目造价咨询服务酬金签约合同价为人民币：玖佰玖拾玖万元整（大写），即 9990000.00RMB。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文取费标准并乘以相应（1-咨询人下浮率）计取，本合同咨询人下浮率为 29.09%（下浮率为咨询人投标报价相对依据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742 号）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：



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

15.5 合同正本一式【壹拾贰】份，各方各执【叁】份，【甲】方多留存【陆】份备用。

(以下无正文)



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

(签字盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人或授权代表(签字):

日期: 2021年10月13日

合同签订时间和盖章页

咨询人(盖章):

法定代表人或授权代表(签字):





概算批复文件

深圳市龙岗区发展和改革局文件

深龙发改〔2023〕574号

龙岗区发展和改革局关于 2021 年龙岗区 龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域 水务工程—龙岗河干流碧道项目 总概算的批复

区水务局：

你单位报送的 2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程—龙岗河干流碧道（国家编码：2101-440307-04-01-409649）项目总概算及相关资料收悉。经审核，现将有关事项批复如下：

一、工程概况

（一）龙岗河干流碧道（示范段）

龙岗河干流碧道示范段全长 4.6km，西起龙腾三路桥，东至



福宁桥，设计范围约 53.5ha。示范段碧道规划建设 U 梦段（龙腾三路桥-龙岗大道桥）、宜居段（龙岗大道桥-碧新路桥）、龙园段（碧新路桥-福宁桥）三大主题段落。

主要工程内容：

1. 水工工程：

1. 1. U 梦段结构工程：河道全长 1400m，主要建设内容：拆除现状人行道及路面 14258 m²、现状挡土墙 850m，新建微型桩护坡 800m、重力式砼挡土墙 1450m（均高 1.8m）、悬臂式砼挡土墙 150m（均高 6m）、异形挡土墙 68m（均高 5.5m）、现状挡墙墙面翻新 600m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）1200m、挑台、汀步等。

1. 2. 宜居段结构工程：河道全长 1800m。主要建设内容：拆除现状人行道及路面 9871 m²，新建干砌石护坡 2700 m²、微型桩护坡 294m、重力式砼挡土墙 102m（均高 3.5m）、现状挡墙墙面翻新 2349m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）65m、挑台、汀步等。

1. 3. 龙园段结构工程：河道全长 1400m。主要建设内容：新建干砌石护坡 3131 m²、微型桩护坡 303m、现状挡墙墙面翻新 1800m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）500m、挑台、汀步等。

1. 4. 水生态工程主要建设内容为：新建鱼道 360 m²、小微丁坝 250 m²、鸟桩（松木桩）25231 根、卵石河床 1065 m²、浅滩 27 m²、深潭 724 m²、鱼巢砖护岸 51 m²、火山石河床 300 m²、砾



石群组 200 m³。

1.5. 土石方工程：淤泥挖运 11.3 万 m³、河道两侧土方开挖 6.4 万 m³、桩基施工平台土方回填 5.3 万 m³（利用项目内土方）、围堰土方 2.3 万 m³（利用项目内土方）、回填土方 2.8 万 m³（利用项目内土方）、外弃土方（含淤泥）14.9 万 m³。

1.6. 施工组织工程：新建施工围堰 1715m（土方量 2.3 万 m³）、换填块石 1.6 万 m³、1.2m 钢筋砼导流管 864m、施工便道 5260m（宽 4.5m）、箱涵土袋保护 4953m（宽 4.5m，厚 0.5m）。

2. 绿化工程：

2.1. 景观绿化工程（箱涵路以外）：设计面积约为 122340.9 m²。计栽种乔木 1138 株（铁冬青、红花玉蕊、人面子、秋枫、凤凰木、蓝花楹、大腹木棉、紫花风铃木、蔷薇风铃木、黄花风铃木、朴树、乌柏、落羽杉）、灌木 233 株（大花茄、红花银桦、丛生狗牙花、垂茉莉、角茎野牡丹等）、地被（木本）19578 m²（黄金叶、假杜鹃、孔雀竹芋等）、地被（草本）55265 m²（铺地锦竹草、鸭跖草、路易斯安娜鸢尾等）、水生植物 2780 m²（金鱼藻、纸莎草等）、观赏草 32828 m²（蓝叶画眉草、斑叶芒等）、藤本 961m（蓝花藤、红萼龙吐珠等）、草坪 11865 m²（大叶油草、马尼拉草）、垂直绿化 24.8 m²。

2.2. 水生态植物工程（箱涵路以内）：设计面积约为 16806 m²，主要栽种矮蒲苇、花叶蒲苇、花叶芦竹、芦竹、假蒿、矢羽芒、黑藻、大叶油草等。



3. 园林景观工程:

3.1. U梦段硬景工程: 景观设计面积为 18.49 万 m², 主要建设内容包括拆除路面 2872 m², 新建人行道 11056 m²、陶瓷 PC 砖园路 17865 m²、花岗岩园路 370 m²、彩色沥青混凝土路面(巡河路) 7635 m²、黑色沥青混凝土路面(堤顶路) 10262 m²、C30 细石混凝土路面 6237 m²、栈道(户外防腐竹木) 234 m²、PU 塑胶地面 1152 m²(含 1 片篮球场)、沙坑 480 m²、防腐圆木路面 473 m²、塑胶地面 123 m²、花岗岩收边 5880m、不锈钢收边 2950m、花岗岩道牙 1500m、铁艺栏杆 4111m、台阶 1807.31 m²、石笼挡墙 350 m²、条石景墙 228 m²、钢格栅栈道 90 m²、桥面异形廊架 50 米、钢架构建物三处、珍珠滩堤坝 990 m²、珍珠滩木栈道 100 m²、攀爬墙 136 m²、特色木平台 54 m²、新建垃圾箱 33 个、儿童游乐设施及健身器材 7 套、坐凳 170m、特色座凳 32 个等。

3.2. 宜居段硬景工程: 景观设计面积为 12.33 万 m², 主要建设内容为: 拆除现状路面 15500 m², 土方开挖 1.3 万 m³、土方回填 0.4 万 m³, 新建陶瓷 PC 砖园路 6037 m²、花岗岩园路 1774 m²、塑胶地面 822 m²、彩色沥青混凝土路面(巡河路) 4400 m²、混凝土路面 4052 m²、木栈道 1509 m²、彩色透水沥青混凝土(园路) 2196 m²、花岗岩地面收边 12000m、不锈钢收边 2700m、花岗岩道牙 1555m、坐凳 250m、小品 41 套, 游乐设施 6 套、新建庆典广场 109 m²、新建生态草沟 920m、沙坑爬丘 84 m²、挑台 500 m²、廊架 200 m²、水景 452 m²、栈桥 200 m²、景框挑台 200m、钢构



楼梯 610m、铁艺栏杆 3215m、栈桥栏杆 369m、玻璃栏杆 582m、水磨石坐凳 370m、雨水花园 84 m²、新建排水口 7 处等。

3.3. 龙园段硬景工程：景观设计面积为 20.88 万 m²，主要建设内容为：拆除现状路面 11000 m²，土方开挖 1.3 万 m³、软基换填 0.6 万 m³，新建陶瓷 PC 砖园路 18890 m²、透水沥青混凝土园路 13900 m²、露骨料混凝土园路 12196 m²、花岗岩园路收边 3691m、不锈钢收边 3800m、600*150*300mm 厚烧面芝麻黑花岗岩道牙 1400m、栏杆 2144m、台阶 1516 m²、停车场 2076 m²、钢廊架 520 m²、儿童活动场地 236 m²、花池 1120 m²、湿地 1900 m²、儿童游乐设施及健身器材 188 套、雨水花园 84 m² 等。

4. 安装工程：

4.1. 给排水迁改工程：给水管迁改，新建 DN150-300 球墨铸铁管 363m、消防栓 6 座；雨水管迁改，新建 DN200-600 中空壁塑钢缠绕管 1222m、DN350-1000 钢筋砼管 59m、Φ1000 圆形检查井 61 座、Φ1500 圆形检查井 2 座、Φ1000 圆形沉泥井 3 座、跌水井 8 座；污水管迁改，新建 DN300-600 中空壁塑钢缠绕管 828m、DN1000 钢筋砼管 14m、Φ1000 圆形检查井 32 座、Φ1000 圆形沉泥井 5 座、跌水井 11 座；钢板桩支护 2003t，Φ400 高压水泥旋喷桩支护 8840m；沉井 16 座。

4.2. 燃气迁改工程：新建 De100-De250 聚乙烯燃气管 469m、过路保护管（混凝土管）50m、阀门 6 个、新建检查井 6 座、新旧管连接（De100-De250）8 处、废除现状燃气管道 398m。



4.3. 通信迁改工程：拆除现状管道光缆 32260m，新建 φ 110PVC 管 11112m、双页手孔井 54 座、顶管 HPDE φ 110mm73m、576 芯落地式光交箱 2 台、144 芯及 88 芯光缆 38000m、5G 铁塔 1 处

4.4. 园林水电工程：强电，安装配电箱 31 个、应急电源箱 8 个、吊灯 69 套、射树灯 255 套、草坪灯 875 套、庭院灯 1115 盏（智慧庭院灯 144 盏）、高杆灯 106 盏、灯带 8257m、埋地射灯 3014 套、疏散投影灯 853 套、涌泉灯 145 套、停车场灯 66 套、球场灯 4 套、电缆 8.7 万 m 及配管；弱电，新建主线光缆 13.54 万 m、七孔 PE110 管（排管）2.1 万 m、单孔 PE110 管 6.2 万 m、智慧终端系统新建智能网关 248 套、室外立杆设备箱 245 套、环境监测系统新建环境监测及气象监测设备 26 套、一键求助对讲系统新建网络化箱式报警终端 107 套、视频监控系统新建 200 万红外高清球机 (SVAC) 107 套、公共广播系统新建 30W 室外全天候音柱 107 套、智慧步道大屏 24 套、智慧步道识别杆 35 套、水位监测终端设备 7 套；安装管理用房视频监控系统服务器 6 台、智慧路灯系统 1 套、防火墙设备 1 台、46 寸 LCD 拼接屏（含电视墙）20 台、智慧管理软件平台 1 套、智慧步道软件系统 1 套；给排水工程，敷设 DN200-400 双壁波纹管 (HDPE) 7598m、雨水检查井 131 座、污水检查井 12 座、雨水口 357 座、玻璃钢化粪池 8 座、排水沟 5370m、生态草沟 272m、高压自动控制雾森系统 10 套。



4.5. 绿化给水工程：新建 DN25-100PE 管 74560m、喷头 9293 个、快速取水器 297 个。

5. 建筑工程：示范段共有 7 个建筑，包含碧道馆、四个驿站及两个垃圾站。

5.1. 碧道馆：位于龙园最东侧，北临龙岗河，南靠龙园路，包含展览大厅、流域监控中心及配套服务设施，建筑面积 4380 m²，高度 14.8m，为两层钢筋混凝土框架结构（半地下室结构）。

5.2. 游龙驿：位于龙园西门入口以北的河湾处，建筑面积 421 m²，高度 6.2m，为一层钢结构。

5.3. 拾光驿：位于新天地幼儿园南侧，南联路以西，建筑面积 305 m²，高度 4.35m，为一层钢结构。

5.4. 祥云驿：位于龙岗大道于龙城南路交汇处，建筑面积 732 m²，高度 6.15m，为一层钢结构。

5.5. 乐丘驿：位于德政路与规划健民路段河道南岸（德尼斯酒店对面），建筑面积 171 m²，高度 4.2m，为一层钢结构。

5.6. 垃圾收集站：分别位于龙兴联泰国际家具配套市场东侧绿地及龙园西侧停车场内，建筑面积 59 m²，高度 4.45m，为一层钢筋砼结构。

5.7. 碧道馆展陈：位于碧道馆内地下室及首层，总面积 510 m²，主要内容包括室内装修、配套安装、美工展陈、多媒体等。

美工展陈：展柜、灯箱、模型、场地造景、仿真绿植造景、互动展台、科普互动装置、场景叙事空间等。



多媒体：投影机、服务器、多屏保、网络传输器、扬声器、功放器、32寸触摸一体机、音响、光子膜、影片制作等。

5.8. 装饰做法：

地面：主要采用水磨石及地砖，部分采用木地板等。

内墙面：主要采用湿贴砖墙面、木饰面墙面、涂料及墙砖、水磨石墙面等。

外墙面：主要采用玻璃幕墙、陶土板、GRC 干挂墙板、拉丝效果混凝土挂板（枯叶收集站）等。

天棚：主要采用涂料、铝板吊顶、轻钢龙骨石膏板吊顶等。

门窗：铝合金门窗、实木门、钢质防火门、防火卷帘门等。

6. 桥梁工程：即围龙桥，位于龙兴寺西侧，跨越龙西河汇入龙岗河河口，连接龙平东路与龙园印象。桥梁上部采用连续钢箱梁，共14跨，全长348m，呈“S”型曲线布置，梁宽4m（0.2m栏杆+3.6m人行道+0.2m栏杆）；下部采用圆形柱式墩，直径1.0-1.2m；基础采用钻孔灌注桩，桩径1.2-1.5m，长8-12m；桥面采用10-28mm聚氨酯铺装。

7.10KV 电力工程：

7.1. 电力迁改工程：对工程范围内10kV高压线路进行迁改，计新建10kV户外环网柜2台、 $3 \times 300\text{mm}^2$ 电缆线1960m、 $4 \times 240\text{mm}^2$ 电缆线446m等。

7.2. 外线工程：敷设10kV高压外线（ $3 \times 120\text{mm}^2$ ）4902m、HDPE顶管（DN100）3734m、NHAP热浸塑钢管487m等。



7.3. 高压环网柜及箱变工程：新建户外环网柜 7 座（含碧道馆户内 1 座）、干式变压器 11 台（7 台 160kVA、2 台 315kVA、2 台 630kVA（含碧道馆户内 1 台））及配套高压配电柜 23 台、低压控制柜 9 台、低压进线柜 1 台、低压馈电柜 1 台等。

（二）龙岗河干流碧道（非示范段）

龙岗河干流碧道非示范段全长 16.17Km，设计范围约 265ha，其中上游段西起荷康路，东至吉祥南路，全长 5.3Km，涉及范围约 50ha。下游段西起福宁桥，东至龙岗区界，全长 10.87Km，涉及范围约 215ha。

工程主要内容包括：

1. 水工工程：

1.1. 水工结构工程：主要建设内容包括新建重力式挡墙 3025m、新建衡重式挡墙 1018m、新建桩板式挡墙 145m、挡墙饰面（修复）工程 4.24 万 m²、上下游汀步 12 座、新建干砌石护脚 193m。

1.2. 水生态工程：主要建设内容包括溪流型鱼道 5 处、生态堰 4 处，U 型堰 1 处、排水口跌水堰 4 处、松木桩支护约 9000m、鸟桩约 15 处、抛石护岸 300m、景观置石约 900t。

1.3. 土石方工程：挖除挡墙及堤岸土方 38.2 万 m³、桩基施工平台及围堰土方 4.8 万 m³（场内土方利用），回填 6.1 万 m³（场内土方利用），余方弃置 32.1 万 m³。

1.4. 施工组织工程：铺设砂袋围堰 3774m、横向围堰 2436m、



纵向围堰 2294m、20 毫米厚钢板箱涵路保护 52835 m²、20cm 厚混凝土下河道 8900 m²、20cm 厚混凝土临时施工便道 6601 m²，拆除道路 44276 m²。

2. 绿化工程：

2.1. 景观绿化工程（箱涵路以外）：上游段景观绿化面积为 103077 m²，种植乔木 665 株；下游段长度约 10.87km，绿化总面积约为 628885 平方米，包括堤顶线性植物设计及新生国际社区（新生天基电器工业园旁）、坪地湿地公园、下河口（丁山河河口）、低碳公园（黄沙河河口）及横岭碧水寰游（碧岭水厂段）5 个节点，种植乔木 2464 株、灌木 151453 m²、地被 52887 m²、水生植物 28155 m²、草坪 396390 m² 等。

2.2. 水生态植物工程（箱涵路以内）：水生态绿化总的设计面积约为 107623 m²，其中上游段总的水生态绿化面积为 4321 m²；下游段总的水生态绿化面积 103302 m²，草坪面积为 29047 m²，地被面积为 74255 m²。

3. 园林景观工程：

3.1. 上游段：箱涵路改造 2.9 万 m²，园路、堤顶路 4.2 万 m²，景观挑台 4 处、标识标牌约 260 个、过河汀步 6 处、上下河坡道 10 处、运动场地（羽毛球场、篮球场、网球场）共计 6 个、栈道 1 处、钢构巢及游乐设备共计 9 个、新建钢梯 6 处等。

3.2. 下游段：箱涵路改造范围 7.2 万 m²，园路、堤顶路 13.5 万 m²，标识标牌约 900 处、过河汀步 6 处、上下河坡道 29 处、



运动场地（羽毛球场、篮球场、网球场）共计 2 个、游乐康体设施 36 个等。

4. 安装工程：

4.1. 因水工挡墙施工及其他建（构）筑物的管线迁改工程的主要内容为给排水管线迁改、排口改造、通信管线迁改、燃气管线迁改和 10kv 电力迁改。

4.2. 园林水电工程：电气主要设计内容包括强电系统和智能化系统两大板块，其中，强电系统主要是景观照明、充电桩，其中庭院灯 1600 盏、草坪灯 440 盏、埋地射灯 4405 个、疏散投影灯 154 盏、7KW 充电桩 117 个。智能化系统包括智慧庭院灯（监控、广播、一键求助）系统、环境监测及气象监测系统、水位监测系统，其中，智慧庭院灯 400 盏、环境监测 40 个、水位监测 30 个、室外弱电机柜 21 座。

给排水主要设计内容包括给水和排水两个系统。给水工程主要包括：市政自来水接驳口 18 处（其中上游段 8 处，下游段 10 处）、直饮水机 12 套（上游段 3 套，下游段 9 套）、取水器共 1200 个，给水管 5.7 万 m，管径为 DN25-DN100；排水工程主要包含雨水口 660 座、检查井 350 座、化粪池 12 座，排水管 1.6 万 m，管径为 DN100-DN500。

5. 建筑工程：龙岗河上下游建筑包含休闲服务设施驿站、垃圾站、客家明灯共 20 处建筑。

5.1. 洋月书驿：位于怡翠路与爱南路交汇口东北侧，功能主



要为卫生间、休闲书吧以及室外的休闲坐区、辅以厨房、仓库、工具间。建筑面积 308 m², 建筑高 4.5m, 为单层钢框架结构。

5.2. 树间随院：位于嶂背路（爱南路至沈海高速段），功能为主

要为卫生间、管理用房、自动售卖机区域以及挑檐屋顶下的室外展廊。建筑面积 133 m², 建筑高 5.35m, 为单层钢框架结构。

5.3. 嶂背明灯：位于龙岗河与支流交汇处河口山坡，功能为卫生间、管理工具间、自饮水、自动售卖区、休息座椅区，建筑共四层，首层面积 21 m², 2-4 层为半室外平台共 108 m², 建筑高 17.5m, 为四层塔式钢框架结构。

5.4. 新生活力：位于新生天基电器工业园旁，功能为健身设施服务中心、卫生间、管理用房以及自动售卖机区。建筑面积 691 m², 建筑高 5.61m, 为一个一层弧形钢砼建筑和另一个弧形大悬挑钢结构看台结构组成。

5.5. 林镜水阁：位于坪地湿地公园东北侧，功能为书吧、物资储藏管理室、卫生间、淋浴间、工具间、储藏间、自饮水、自动售卖区、休息座椅区等。建筑总面积 448 m², 建筑高 4.65m, 为地面层悬挑钢砼结构+钢框架结构组成。

5.6. 山水画廊：位于龙岗河与丁山河交汇处，功能为卫生间和室外廊道功能为主，面向河道伸出四个景观台。建筑总面积 206 m², 建筑高 5m, 为地面层悬挑钢砼结构+钢框架结构组成。

5.7. 石园田舍：位于黄沙河和龙岗河交汇的河岸空地，功能



为卫生间、工具间、设备间和自动贩卖区。建筑总面积 113 m²，建筑高 4.55m，为三个单层钢框架结构组成。

5.8. 标准驿站（5个）：分别在龙岗新生段2个、坪地湿地公园段2个、坪地横岭段1个，功能主要为卫生间、工具间、设备间和休息区。每个驿站建筑面积均为 106 m²，建筑高 5m，为单层钢框架结构。

5.9. 客家明灯（4个）：客家明灯1位于新生天基电器工业园旁，建筑面积为 20 m²，建筑高 13.25m，为四层塔式钢框架结构；客家明灯2位于低山南路东侧，建筑面积为 29 m²，建筑高 16.7m，为四层塔式钢筋混凝土框架结构；客家明灯3位于黄沙河与龙岗河交汇处的低碳公园，建筑面积为 20 m²，建筑高 13.25m，为四层塔式钢框架结构；客家明灯4位于坪地横岭水厂段，建筑面积为 29 m²，建筑高 16.7m，为四层塔式钢筋混凝土框架结构。

5.10. 垃圾站共（4个）：按功能分为垃圾站和带有监控的垃圾站两种。上游段一个，位于嶂背路（爱南路至沈海高速段）段（垃圾及监测站）；下游段3个，位于坪地湿地公园段（垃圾站）、黄沙河口段（垃圾及监测站、垃圾站各一个）。

垃圾站功能为工具间、垃圾房，建筑面积 59 m²。建筑高 4.45m，为单层钢筋混凝土框架结构。

垃圾及监测站功能为工具间、垃圾房和监控室。建筑面积 103 m²。建筑高 4.45m，为单层钢筋混凝土框架结构。



以上新建工程主要装饰做法（含商业区精装修）如下：

地面：主要采用水磨石地面、竹木地板、防滑瓷砖、石材地面、细石混凝土楼地面、防静电活动地板；

内墙面：主要采用乳胶漆墙面、竹木墙面、釉面砖墙面、涂料墙面；

外墙面：主要采用花岗岩墙面、竹木墙面、铝板墙面、涂料外墙面、耐候穿孔钢板墙面、白麻石挂板、仿古面砖墙面、混凝土板墙面；

天棚：主要采用竹木板吊顶、铝合金扣板吊顶、乳胶漆、水泥石花膏天棚、涂料天棚；

门窗：主要采用银灰色铝板电动推拉无障碍专用门（成品）、全玻自由门、木质门、铝板推拉门、金属（塑钢）门、金属百叶窗、铝合金窗、卷帘门、铝合金门、钢质防火门；

屋面：主要采用钛锌板屋面、铝板屋面、耐候钢板屋面、细石混凝土屋面。

6. 桥梁工程：

6.1. 一号桥位于大康河口，连接嶂背公园和园湖路。桥长62.84m，宽6m，采用新型桁架加劲固端梁结构。主梁采用全焊接钢箱梁，梁高1.2m，梁宽6m。桁架布置段长32m，最大桁高4.34m。下部结构：P0台为轻型桥·台，设置2根Φ0.8m钻孔灌注桩，桩长20m；P1台为墩梁固结桥台，基础为6根Φ1.5m钻孔灌注桩，桩长33m。



6.2. 四号桥位于湿地公园东侧，跨越龙岗河，桥长约 134.5m，宽 8m，采用树杈型墩连续刚构桥，桥梁平面呈“S”形曲线布置。主梁采用全焊接钢箱梁，标准梁高 1m，断面采用双箱断面。下部结构桥墩采用树杈型钢柱，墩梁固结，墩底通过钢混结合段与承台相连。桥墩基础采用单根Φ1.8m 钻孔灌注桩，桥台基础采用两根Φ0.8m 钻孔灌注桩。

7. 10KV 外电工程：上游段新建箱变 6 台、户外环网柜 6 台、敷设电缆 45m（环网柜至箱变间电缆）；下游段新建箱变 12 台、户外环网柜 12 台、敷设电缆 87m（环网柜至箱变间电缆）。

8. 交通疏解工程：新建圆形限速标志牌共计 100 块，新建警告标志牌共计 200 块，新建防撞桶共计 112 个，新建夜间警示柱共计 56 个。

三、项目概算

项目概算投资 198894.78 万元，其中，建筑工程费 168431.02 万元，工程建设其他费 16578.11 万元，预备费 9250.46 万元，代建管理费 4635.19 万元。以审核概算 198895 万元作为该项目的计划总投资。

四、相关要求

请根据区政府投资项目管理的相关规定，请严格按照批复项

目总概算限额，抓紧进行下阶段施工图设计、项目预算编制，项目预算不得突破项目总概算。本概算批复仅对工程初步设计方案进行造价认定，相关规划选址、用地预审、用地规划、环评、节



能评估等事项请建设单位报相关审批部门完善手续。

本概算仅作为投资计划的依据，不作为招投标标底价、合同定价的依据。

此复。

附件：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程—龙岗河干流碧道项目总概算汇总表



公开方式：依申请公开

抄送：区财政局、审计局、统计局。

深圳市龙岗区发展和改革局办公室

2023年11月6日印发



履约评价优秀（项目负责人证明）

业绩证明

兹证明深圳市栋森工程项目管理有限公司受我司委托，负责 2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）的服务工作。在服务期间，服务态度良好，专业能力强，此项目履约情况表现优秀。

序号	项目名称	工程类型	合同签订日期	合同金额（万元）	项目负责人	合同服务期限	履约情况	备注
1	2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	全过程造价咨询	2021.10.13	999.00	杨中保	截至目前为止已服务 1 年	优秀	无

特此证明！

华润（深圳）有限公司

2022 年 07 月 12 日





7、龙岗国际艺术中心造价咨询

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44030720210005006001



标段名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 890.172000万元

中标工期: 全过程参与无具体工期要求。

项目经理(总监):

本工程于 2021-08-01 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-08-25 已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-17

查验码: 2627364258645439

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字 2021-0914

正本

合同编号 : ZJZX-16549

建设工程造价咨询委托合同



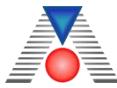
工程名称 : 龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点 : 龙岗区

委托人 : 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人 : 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

一、工程概况：

工程名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

工程名称

工程地点：龙岗区

工程规模：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目，项目总投资约205000万元。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积43015.5平方米，总建筑面积为105957平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

二、咨询工作内容：

合同范围

1、全过程造价控制，初步设计阶段、施工图设计阶段、施工招标阶段、项目实施阶段、结算（决算）阶段的所有全过程造价咨询工作，详见合同专用条款第四条。包括：

1.1、项目可研概算阶段：□审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；
负责审核概算、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；

1.2、方案测算/比选，施工图预算或招标控制价的编制或审核、实施阶段造价咨询服务、工程结算的编制、工程结算的审核和项目决算审核等全过程造价咨询服务。

- 2、投资估算的编制或审核；
- 3、工程概算的编制或审核；
- 4、方案测算/比选
- 5、施工图预算或招标控制价的编制或审核；
- 6、工程结算的编制；
- 7、工程结算的审核；
- 8、工程竣工决算编制或审核
- 9、工程竣工决算编制专项审计；
- 10、后评估：_____。

三、咨询酬金：



1、酬金（含税）：暂定为（大写）捌佰玖拾万壹仟柒佰贰拾元整
(小写) ¥ 8901720 元，计算式如下：合同金额

100 万元 × 12‰ = 1.2 万元；
(500-100) 万元 × 11‰ = 4.4 万元；
(1000-500) 万元 × 10‰ = 5 万元；
(5000-1000) 万元 × 9‰ = 36 万元；
(10000-5000) 万元 × 8‰ = 40 万元；
(174250-10000) 万元 × 7‰ = 1149.75 万元；

造价咨询服务合同暂定价为：(1.2+4.4+5+36+40+1149.75) × (1-28%)
=890.172 万元

2、造价咨询计取及结算方式：

2.1、根据协议书中约定的咨询工作内容，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）文中的收费费率标准表计算造价咨询酬金，选择全过程造价控制的不再单独计算投资估算审核和工程概（估）算的审核费用，（取费基数为： 预算价/招标控制价， 概算建安费， 其他_____），并下浮 28 %；

2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：_____

3、项目建设过程中，投资计划经批准调整者，咨询费取费基数可做调整，费率参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）中的收费标准调整。

4、造价咨询费的结算方式：按照协议书“三、咨询酬金”中的第2和第3条执行，最终以政府审计/评审部门评审结果为准。

四、咨询工作期限：

本合同约定的咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，区分不同的咨询工作内容按专用条款第四条的规定时间内咨询人向委托人提交合同约定的咨询成果文件。

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同通用条款；
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款；



合同签章页

委托人: 深圳市龙岗区建筑工务署
地址:



法定代表人:
委托代理人:
户名:
开户银行:

帐号:

合同签订地点: 龙岗区

合同签订时间:

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址: 深圳市盐田区海山街道沙头角深盐

路南保发大厦(配套服务)地六层

法定代表人:
委托代理人:
户名:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳
盐田支行

帐号: 44250100003500002096

2021年8月 日

备案意见:

经办人:
2021.9.2

备案机构:

经办人:
年 月 日

合同签订日期



履约评价优秀、项目负责人证明文件

关于龙岗国际艺术中心造价咨询业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司受我署委托，负责龙岗国际艺术中心造价咨询工作，本项目工程概况为：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积 43015.5 平方米，总建筑面积为 105957 平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

本项目总投资额约 205000 万元，本工程造价咨询合同价暂定为 890.1720 万元。截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。项目负责人为：杨中保，表现优秀。

特此证明。

深圳市龙岗区建筑工务署

2022 年 9 月 15 日





深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

8、深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工 程造价咨询服务

中标通知书

深圳市建材交易集团有限公司
SHENZHEN CONSTRUCTION MATERIALS TRADING GROUP CO.,LTD.

中 标 通 知 书

深圳市株森工程项目管理有限公司：

深圳市建材交易集团有限公司组织招标的 深圳市城市轨道交通 32 号
线一期及 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询
项目评标、定标工作已经结束，根据招投标的有关法律、法规、规章
和本项目招标文件的规定，确定你单位为本招标项目的中标人。

中标项目名称：深圳市城市轨道交通 32 号线一期及 25 号线一期（石
龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询项目

中标价：（含税价）

大写：壹仟玖佰零肆万壹仟肆佰元整

小写：19,041,400.00 元

请贵单位自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和投标文
件订立书面合同。

特此通知。


深圳市建材交易集团有限公司
法定代表人（签字或印章）：化碧华
2023 年 9 月 22 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

工程名称

深圳市城市轨道交通 25 号线一期 (石龙站~景龙站(不含)七站七区间)

工程造价咨询服务合同

合同编号：STJS-0437/2023

委托人：深圳市地铁集团有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2023 年 12 月





深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务合同

第一部分 合同协议书

委托人：深圳市地铁集团有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述工程的造价咨询事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：深圳市城市轨道交通 25 号线一期工程；

2. 建设地点：广东省深圳市；

3. 建设规模：

深圳市城市轨道交通 25 号线一期工程为服务于龙岗、龙华、宝安的轨道普速线路，覆盖沿线吉华、坂田、龙华中心等人口和岗位密集区旺盛出行需求，支持坂雪岗科技城等重点片区发展。线路起自石龙站，终至吉华医院站，全地下敷设，全长约 16.2km，新建一座车辆段。

4. 投资金额：工程项目投资约 174 亿元。

二、造价咨询服务范围及服务内容

合同范围

1. 造价咨询服务范围及服务内容：

深圳市城市轨道交通 25 号线一期石龙站~景龙站(不含)7 站 7 区间、同步实施工程和零星征拆工程的土建（含装修）、人防工程、前期工程的招标阶段、实施阶段及结算阶段的造价咨询服务工作。

特别提醒：受政府规划及其他因素影响，招标人将有可能对上述范围进行调整，中标人需接受。

2. 咨询人提供的工程造价咨询服务的具体内容：

(1) 招标阶段

①负责编制招标工程量清单、招标控制价，协助招标人跟进招标控制价的政府评审工作，对比概算或投资估算情况进行经济指标分析确保投资可控。（根据发放的任务委托单和确认书，确定服务范围和计费基数）。

②分析各类招标项目投标报价的合理性；对投标文件进行清标分析并形成报告（如需清标）；

(2) 实施阶段

①负责工程量清单更新的编制或审核（根据发放的任务委托单和确认书，确定服务范围和计费基数）。

②负责变更、签证和索赔费用预算的编制或审核，（根据任务委托单和确认书确定的范





深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务合同

围和基数计费）。

(3) 结算阶段

负责过程结算、结算编制或审核（若变更、签证和索赔无需编制预算价，则纳入结算一并审核），负责配合委托人完成政府结算评审、审计等工作（根据任务委托单和确认书确定的范围和基数计费）。

(4) 协助委托人投资控制及合同管理

① 投资控制

a. 配合委托人编制概算推进计划，并督促落实；审核概算编制办法及概算，对概算指标进行分析，配合委托人概算申报工作，督促及审核批复版概算。

b. 结合概算编制及审批情况，在施工图预算或招标控制价编制过程中提出限额设计审查意见。依据初步设计概算，结合工程实际和历史经验指标数据，确定分项概算控制目标。根据委托人成本管控体系，形成专题成本控制策划及成本控制目标报告。完成招标结果后与投资控制目标成本的对比分析及招投标情况后评估，提供专项分析报告。

c. 根据招标策划或合同约定完成概算分劈；配合招标相关工作，分析各类招标项目投标报价合理性，对投标文件进行清标分析并形成报告。

d. 订立投资控制的实施流程，跟踪合同实际履行情况，对合同管理中存在的风险进行提醒和分析，结合成本控制目标按季度对成本控制情况进行过程评价并形成专项报告。出现重大方案调整时，应动态分析偏差原因，形成专题报告后，调整成本控制目标。

e. 提出工程设计、施工方案的优化建议，多方案工程进行技术经济比选，提出投资控制审查意见。

f. 结算完成后，对比策划和目标对项目成本控制进行后评价，并形成专题报告。

g. 配合竣工决算。

② 合同管理

a. 参与招标计划和招标文件的编制，协助委托人完成投标文件澄清、合同谈判及签订。

b. 协助委托人完成各类非招标项目的合同谈判、合同文本编制及合同签订。协助委托人收集招标项目供应商信息，建立供应商数据库。

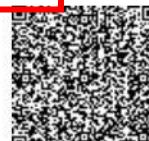
c. 建立招标及合同台账。

d. 负责计量支付审核；根据委托人安排不定期对现场计价的真实性进行核查。建立支付台账，及时更新，按季度提交支付风险分析报告。

e. 配合委托人完成施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的处理；对实施过程中的工程变更进行控制，建立变更台账，按季度提交变更风险分析报告。

f. 配合委托人结算推进计划，指导申报结算资料，跟进结算完成进度，更新结算计划和完成情况，定期组织结算会议，起草会议纪要。配合委托人完成各项审计工作。

③ 实施方案及月报





深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务合同

根据合同内容完成本项目咨询实施方案，结合实施方案按月编制咨询任务完成月报。

④档案管理

项目所有资料采用电子文件（原件扫描件）归档。

需配合招标人进行招标控制价等询价工作，协助审核相关招标控制价编制及其他工作。

上述第（4）“协助委托人投资控制及合同管理”中的相关工作不单独计算费用，费用已包含在上述三个阶段的费用中。

三、服务期限

本合同约定的工程造价咨询服务期限为：发出中标通知书之日起至完成本项目财务决算工作为止。（暂定 6 年，具体以完成本合同所有咨询任务并至本项目完成决算工作为止）

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：委托人发布的咨询服务标准及现行的计价标准和规范。

五、签约合同价

合同金额

1. 本咨询服务合同价格形式为费率合同。

2. 本合同酬金签约合同价为：大写金额：人民币捌佰壹拾万贰仟壹佰元整，小写金额：
¥8102100.00 元，含暂列金额：100 万元。其中，不含税价为：7643490.57 元；增值税税额
为：458609.43 元，增值税税率 6%。

序号	咨询阶段		收费基数	造价咨询 收费基数 暂定金额 (万元) 或数量	费率或单 价	咨询费 (万元)
一	25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）造价编制或审查					
1	招标阶 段	编制招标控制 价（含工程量清 单）	经招标人确认的招 标控制价或预算价	304000	0.80%	243.20
2	实施阶 段	工程量清单更 新	经招标人确认的清 单更新价	236460	0.56%	132.42
		编制或审核变 更、签证和索赔 费用	经招标人确认的预 算价	10100	0.48%	4.85
3	结算阶 段（含 变更、	结算审核	经政府评审的工程 造价	270200	0.72%	194.54





深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务合同

1. 本合同款项支付，委托人将每一次应付款项支付到咨询人指定账户。
2. 联合体各成员由于职责分工不明所导致合同价款和有关费用的分割以及内部的风险、责任与委托人无关，并绝不因此向委托人提出索赔。

十、合同生效与终止

本合同协议书经合同双方盖章，且由双方法定代表人或其授权代表签字后成立。合同成立后开始生效，在双方履行完毕合同约定的权利义务时，本合同自行终止。

十一、风险理解与提示

1. 委托人遵循公平原则确定合同双方之间的权利和义务，提请咨询人注意是否存在免除或者减轻委托人责任等与咨询人有重大利害关系的条款；如在存在上述条款，提请咨询人注意应在投标文件递交 合同签订之前与委托人进行沟通，委托人将给予说明。
2. 咨询人如在上述规定时间之前，未对合同条款提出异议，视为委托人已经履行对合同条款的提示和说明义务；合同履行期间或争议解决时，咨询人不得以此理由主张合同任一条款不属于合同的组成内容。

十二、合同份数

本合同正本一式贰份，副本一式贰拾份，其中委托人执正本壹份，副本拾肆份，咨询人执正本壹份、副本陆份；正本、副本均具有同等法律效力，若正本、副本之间不一致时，以委托人持有的正本为准。





深圳市城市轨道交通 25 号线一期（石龙站~景龙站(不含)七站七区间）工程造价咨询服务合同

(本页无正文)

合同签章页

委托人(盖章):



法定代表人或授权代表:



住 所:

深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

电 话:

0755-23992674

传 真: 0755-23992555

开户银行:

招商银行深圳分行益田支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506

邮政编码: 518026

合约部门经办人及电话: 张路 0755-82769525

合约部门审核人: 李江

咨询人(盖章):



法定代表人或授权代表:



住 所:

深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河中海慧智大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元

统一信用代码:

914403007271416560 电 话: 0755-82117266

邮箱:

365250676@qq.com 传 真: 0755-82117271

开户银行:

中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户全名: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

账 号:

4425010000350000209
6

邮政编码: 518000

经办人:

张文明

经办人电话: 13510421621

合同签署地点: 深圳市福田区

合同签订时间

时 间:

2023 年 12 月 1 日





9、华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）成本顾问》

中标通知书

成交通知书

编号：TZ202302140003

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

经评定，确定贵单位为光明十三号线项目产业地块（一期）成本顾问招标方案及资格预审汇报（编号：CGFA202301150001）的成交人，成交详情如下：

序号	标段名称	成交金额（人民币）
1	标段1	7981673.66

请在收到本通知书后五日内与采购人联系，联系方式如下：

联系人：杨明晶

联系电话：18029994663

邮箱：yangmingjing1@crland.com.cn

备注：

特此通知。

采购人：深圳市润宏房地产有限公司

2023-02-14



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

工程名称

华润置地深圳大区《光明十三号线
项目产业地块（一期）成本顾问》



合同协议书

合同编号：SZ-CRCSZ-ZB-SG-23066

签订日期：2023年3月

甲方：深圳市润宏房地产有限公司
乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司





华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）》造价咨询服务合同协议书

合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106

和

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

所订立。

本项目位于~~本项目位于光明区凤凰街道塘尾社区，紧邻“三横三纵”城市主干路，距南光高速和龙大高速出入口约2公里，东长路与东明大道交界处。02-01、02-02、02-07、02-08地块总建筑面积约50.46万m²，其中厂房面积约为32.79万m²、宿舍面积约为8.64万m²、商业（底商）面积约为0.25万m²、公配面积约为1.15万m²、地下室面积约为7.62万m²。~~发包人并已向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件。而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

建筑面积

双方现在同意如下：

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所绘述的造价咨询服务。

2. 合同价款

合同金额

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）柒佰玖拾捌万壹仟陆佰柒拾叁元陆角陆分（小写：RMB 7981673.66），其中合同金额（不含增值税）为RMB 7529880.81，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 451792.85。

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额（含增值税）RMB 500000.00，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成成本项目造价咨询服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限



华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）》造价咨询服务合同协议书

于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用(如有)、差旅食宿费、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、咨询人需缴付的一切国内外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外，合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整，也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下：

$$Y_1 = X_1 + \frac{(Y - X_1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y_1 = 新税率下合同结算含税金额；

X_1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向咨询人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，咨询人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等；而咨询人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 合同服务期

本项目造价咨询服务合同服务期为自合同签署后开始【2023年3月17日】，至本项目竣工结算完成并完成成本后评估结束，其中包括预计施工期38个月，施工期延长六个月以内合同总价不做调整，如超过六个月后，从第七个月开始计算延期驻场服务费。

4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分：

- (1) 合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款



华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）》造价咨询服务合同协议书

- (5) 通用合同条款
 - (6) 其他合同文件（变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、造价咨询服务要求及考评办法、xxx（ps. 各项目增加的附件于此补上附件名称））
 - (7) 投标文件（包括投标函连附录-报价清单、投标须知及技术标；其中技术标回标文件仅供参考，另行装订）
- 5.2 若合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部份，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

6. 咨询人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行。

户 名：深圳市栋森工程项目管理有限公司。

开户账号：44250100003500002096。

咨询人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由咨询人负责，导致的任何损失均由咨询人自行承担。如咨询人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

7. 合同份数

本协议及其附件用中文书写。贰正贰副，发包人执壹正壹副，咨询人执壹正壹副，正副本不一致的，以正本为准。

8. 其他条款 /



华润置地深圳大区《光明十三号线项目产业地块（一期）》造价咨询服务合同协议书

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2023 年 3 月 / 日盖章/签署：

合同签订日期

发包人：深圳市润宏房地产有限公司 盖章

法定代表人或获授权代表签署

姓名 _____)

)

职位 _____)

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司 盖章

合同签章页

法定代表人或获授权代表签署

姓名 _____)

)

职位 _____)



该项目为全过程造价咨询

光明十三号线项目产业地块（一期）项目造价咨询服务专用合同条款

作内容。

3.2 服务成果文件和质量标准

咨询人的服务成果文件和质量标准：详见专用合同条款附件 2（服务范围和工作内容）及专用合同条款附件 6（造价咨询服务要求及考评办法）。

3.3 工作依据

造价咨询依据还包括：国家法律法规。

3.4 服务团队架构和人员

(1) 除配置 1 名项目经理外，各岗位造价咨询人员要求及预估期限如下：

阶段	造价咨询人员数量（单位：人） (不包括驻场人员)				
	项目负责人	土建负责人	土建造价师	机电负责人	机电造价师
方案阶段	1	1	-	1	-
扩初与施工图阶段	1	1	-	1	-
招标阶段	1	1	3	1	2
重新量度	1	1	3	1	2
施工阶段	1	1	3	1	2
结算阶段	1	1	3	1	2

项目负责人要求：10 年以上造价咨询服务经验，在现单位担任过 3 个以上国内类似项目的项目负责人职位，且服务效果良好。

各专业负责人要求：5 年以上造价咨询服务经验，在现单位担任过 3 个以上国内类似项目的专业负责人职位，且服务效果良好。

- (2) 本项目要求驻场，其中项目经理 1 名，土建驻场人员 1 名、机电驻场人员 1 名。驻场人员要求：3 年以上工料测量服务经验，且服务效果良好。
- (3) 合同双方确定的造价咨询服务团队架构和人员：详见专用合同条款附件 3（服务团队架构和人员）。

3.5 服务费发票开具要求

3.5.1 发包人信息：



光明十三号线项目产业地块（一期）项目造价咨询服务专用合同条款

- (i) 公司名称: 深圳市润宏房地产有限公司
(ii) 纳税人识别码: 91440300MA5HKGQD6B
(iii) 税务登记地址: 深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106
(iv) 电话号码: 0755-86560038
(v) 开户银行: 建行深圳分行营业部
(vi) 银行账户: 44250100003400006121
(vii) 发票备注栏写明项目名称及项目地址: _____

3.5.4 发包人应在收到咨询人合法有效的增值税专用发票后____/____天内，支付款项给咨询人。

4 服务期

4.1 本项目的施工期为预计 38 个月，计划开工日期为 2023年3月15日（以发包人发出的开工指令为准）。施工期延长六个月以内咨询服务费不做/补偿，如超过六个月后，从第七个月开始计算延期服务费。

5 付款

5.1 付款办法

5.1.1 在付款申请当月的 25 日前，咨询人须将详细的付款申请（包括但不限于其他合同文件附件 3（工程款支付作业指引）所要求的资料）交给发包人审核。发包人在收到付款申请后 14 天内须向咨询人发出“中期付款证书”说明发包人应付给咨询人的款项。咨询人在“中期付款证书”发出后 3 日历天内按当期审定的已完产值（而非支付金额）提供合法有效增值税专用发票，咨询人有权在合同约定的付款宽限期（见专用合同条款 3.5.4 条）内从发包人取得证书说明的款项，惟发包人可减去按本合同正确的扣除金额或反索偿额。

具体付款办法如下：

(1) 咨询基本服务费按如下支付：

序号	进展情况		支付比例
1	目标成本 5%	目标成本编制完成，并获得华润置地总部批复通过；	5%
2	招标类 25%	土建总包工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
3		消防工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
4		幕墙工程（门窗工程）定标完成且合同签署完毕后；	5%



光明十三号线项目产业地块（一期）项目造价咨询服务专用合同条款

5		精装工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
6		园林工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
7	施工阶段 30%	每三个月支付一次进度款。每次支付比例：合同总价的 30%/（预计施工期月数/3），满合同总价的 30%为止；	30%
8	结算类 37%	总包重计量完成	2%
9		土石方、桩基工程结算流程办理完毕后；	5%
10		供应类合同结算流程办理完毕后；	10%
11		幕墙、园林、精装修、总包合同工程结算流程办理完毕后；	10%
12		所有合同结算流程办理完毕后；	5%
13		项目后评估报告完成并报总部审批通过后；	5%
14	保修款3%	完成所有工程保修金付款建议编制并经发包人审核认可，最迟支付时间不超过总包保修期届满后6个月内。	3%

若上述工程涉及到分标段的情况，则相应节点的费用按标段数量进行平均，完成一个标段支付一个标段。

(2) 咨询奖励金(不含税 50 万元): 根据对咨询团队工作考核结果，发包人审定咨询人应得的咨询奖励金。若合同涉及多个项目分期，按分期建筑面积分配奖励金额，按不同分期考核，分别给予奖励，总咨询奖励金额不变。建议考核办法如下：

(i) 驻场人员稳定性：全工期内无变动，可获得相应奖励，奖励金为咨询奖励金的 20%，按驻场人数均分；

(ii) 目标成本准确度：审减率= $(\sum \text{咨询人编制金额} - \Sigma \text{华润置地总部批复金额}) / \Sigma \text{上报金额}$ ，成本口径为不含资本化利息费用、不含增值税的 CB02 总成本，分 BCD 档住宅、TA 档住宅、商业三类评价：

项目类别	审减率	奖励金额
BCD 档住宅	$0 \leq X \leq 0.5\%$	咨询奖励金*10%
TA 档住宅	$0 \leq X \leq 1\%$	咨询奖励金*10%
商业	$0 \leq X \leq 1.5\%$	咨询奖励金*10%

**合同范围****服务范围和工作内容****一、总则**

以下所述的造价咨询服务范围及工作内容只是概括的，并不能视为完整无缺的。投标人应充分研究招标文件的其他部分，包括投标须知、合同协议书、合同通用条款、合同专用条款及其他合同文件附件去完全了解本工程造价咨询服务实际范围及工作内容。

二、服务范围**1. 服务范围**

本次招标的工程造价咨询服务范围为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、热力工程、景观工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（PS：各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。

全过程造价咨询服务的内容包括但不限于“工作内容及成果表”中所描述的内容：

- 1.1 咨询人根据下表要求在各工作阶段提交相应的成果性文件，提交时限和书面文件的数量文件必须满足发包人的需要；
- 1.2 咨询人提交之一切成果性文件，必须经过初审人、复审人、项目负责人三级审核，并逐一签字确认后提交发包人；
- 1.3 咨询人必须提供成果性文件的电子版本（word、excel等可编辑版本）。



履约评价优秀（2024年度第一季度履约 92.5 分）

履约评价优秀（2024年度第一季度履约 92.5 分）

履约评价清单

合同名称	采购品类	供方名称	二级单位名称	履约评价平均得分
光明十三号线项目产业基地（一期）	造价咨询服务	深圳市栋森工程项目管理有限公司		92.50

履约评价得分

序号	评价频次	次数	履约评价开始时间	履约评价结束时间	履约评价得分
1	季度	1	2024-04-02	2024-04-16	92.50

返回



10、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询 合同

南山区 T208-0054 地块项目造价咨询合同

工程名称

甲方：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

甲方委托乙方为其提供南山区 T208-0054 地块项目造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

第一条 咨询业务及服务类别

1.1 业务范围

总建筑面积

南山区 T208-0054 地块项目，位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目总规划建筑面积约 34 万 m²，其中地上部分面积约 28 万 m²。服务范围具体以甲方通知为准，甲方可根据工期、造价的实际情况指定最终的业务范围。

1.2 服务类别

1.2.1. 服务内容——由甲方委托的咨询业务范围应包括但不限于：目标成本初稿编制、工程量清单编制、施工图/标底预算编制、审核施工图预算、竣工结/决算审核、变更及签证办理与月结算编审，以及项目运行过程中有关造价相关的工作业务(如方案、指令单等费用测算、指标数据、成本优化、招标采购、工程索赔、项目进度款支付初审、协助经济标评审)等，以及与施工/复审单位核对确认，并符合甲方规章制度、作业指引、模板格式的要求。咨询服务范围包括但不限于总包工程和工程中的各类甲方分包工程（包括但不限于：土石方、建筑、安装、装修、园林绿化、供货等该项目范围内的所有工程）以及甲供材料等，其具体内容应按届时甲方正式所填发的“业务委托单”（格式详见本合同附件一）中所规定的相关内容及要求为准。

1.2.2. 服务标准及要求：就承担甲方所委托的咨询业务，乙方保证除遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第 016 号）》及其他相关规定执行外，对下列咨询业务还应符合以下要求：

1.2.2.1. 项目实物工程量清单

1.2.2.1.1 乙方所编报及提交的项目工程量清单、工程计量/算底稿、工程量汇总表、标底预算（如果有）、造价指标表等成果文件，必须按照甲方统一提供的模板格式及要求（详见本合同附件二中所载明的内容及对象文件），或以书面形式明确作出的有关规定执行；

1.2.2.1.2 若投标单位对项目清单工程量提出异议或有补充项的，乙方应及时响应甲方的安排给予澄清与核实，并负责将初步结果报请甲方以征得确认；

1.2.2.1.3 乙方按时提交的成果文件中，应包括项目清单封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的项目工程量清单（Excel 表格）、工程量计算底稿（钢筋计算需提交钢筋简图及计算书）及汇总表、标底预算（含编制说明及相应的清单标底价格）、造价指标构成及分析表，以及全套上述文件相应的

合同范围





电子版文件。

1.2.2.1.4 对非招标工程(战略工程方面)的工程量的计算，并提供合同工程量清单。

1.2.2.2 施工图/标底预算

1.2.2.2.1 除工程计量/算底稿、工程量汇总表、造价指标表，应参照上条 1.2.2.1 款的有关规定及要求执行外，乙方所编报的预算造价书须按甲方统一提供的“计价模板”格式（详见本合同附件三中所载明的内容及对象文件）要求及其使用规定执行，并在报请甲方审定确认后留作备案。

1.2.2.3 审核/编制施工图预算

1.2.2.3.1 在审核、编制的预算造价书过程中，乙方应对同一计算口径及范围下审核拟调增项之差异额超过+3%（含本数）的子目作出客观、详实的分析与说明，并经由甲方审批后方可给予签认。

1.2.2.3.2 乙方按时提交的成果文件中，应包括预算书封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的预算造价明细表、工程量计算底稿（钢筋计算需提交钢筋简图及计算书）及汇总表，以及造价指标构成及分析表；经由编审双方共同确认的施工图预算审核（价）报告（含编制说明）、量/价差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。

1.2.2.4 竣工结算造价书：编审要求参照上文第 1.2.2.2 条款执行，乙方按时提交的成果文件中，结算审核报告封面及编制说明、经由编审双方共同确认的结算审核造价书、结算审核（量/价）差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。乙方审核合同结算的送审价高出甲方审定价的 5%，乙方按以下方式承担违约金：违约金=(乙方送审造价-委托人审定价*1.05)* 5%，在合同款项中以违约金形式扣除。

1.2.2.5 变更及签证办理与月结算

1.2.2.5.1 变更及签证费用的调整，应重点关注必须扣除或替换原合同（或原预算）相应费用的项目，并在审批单上注明

1.2.2.5.2 按不同合同范围、施工单位、专业类别、工程项目，逐月（完成时限应为当月 25 日前。当月发生的签证，甲方需在次月 3 日前提交给乙方，乙方应在次月 25 日前与施工单位核对完毕并形成结果）对工程变更及现场签证资料整理归类及造册，做到分类登记与定期核查，以及“一月一结”、“一单一算”，相互之间（即便是同类项）不搞交叉汇总；

1.2.2.5.3 审核变更签证单，乙方应确保审核所有变更及签证内容均注明事由，文字及图形表述要翔实、全面、清晰，能满足计价的要求，并附带齐全完整的支持材料（如与此相关的施工图纸、甲方指令、工程联系单等等）。如发现说明不详或资料不全，必须及时指出并协助甲方协调处理；

1.2.2.5.4 乙方按时提交的成果文件中，应包括（月度）结算书封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的造价明晰表、量/价差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。

1.2.2.5.5 在工程变更立项时，要求乙方同时附有相应的估算造价，原则上工程变更金额不得超过估算造价，如超过估算造价乙方按 0.5 万元/次支付违约金。

1.2.2.6 若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对上条 1.2.2.1~3 款中的服务内容另有要求，以及对其他





咨询业务作出明文规定的，则乙方应从其规定。

1.3. 有关作业时限及工作进度的约定

- 1.3.1. **开工时间：**□自本合同签订生效后第 日历天（含法定节假日，下同）/□甲方届时发出委托指令当日。非乙方原因，若届时不能正常开工的，甲方除可顺延开工时间外，不作其他任何补偿。
- 1.3.2. **最迟完工交付时间：**除另有规定外，以下咨询业务的完工交付时间自开工之日起算，应限制在——项目实物工程量清单：总包工程为 20 日历天内，零星分包工程为 2 日历天内；
施工图（费率）预算：编制为 30 日历天内，审核为 50 日历天内；
竣工结算造价书：编制为 30 日历天内，审核为 60 日历天内。
若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对上条 1.3.2 款中的完工交付时间另有要求，以及对其他咨询业务作出具体规定的，则乙方应从其规定。
- 1.3.3. 乙方应结合每一具体咨询业务的阶段控制节点，将上述所规定的相应完工时限予以合理分解，并制订出切实可行的实现步骤或纲要，以及绘制全程工作进度计划表（推荐使用表格或横道图形式，格式参照附件一），在经由双方确认后予以备案。
- 1.3.4. 依据本合同所确定的完工交付时限若有拖延，且不可归责于甲方的，乙方应按“**500 元/天×延迟天数**”的计算标准向甲方支付延期违约金（每一咨询业务应单独核算，并可作累加，其最高限额应为合同酬金总额的 **10%**），但由此给甲方造成的直接经济损失（亦包括对外赔偿部分，下同）超出该违约金的部分，仍由乙方负责赔偿，且情节严重的，甲方将保留单方面解除合同的权利。
- 1.3.5. 在合同总作业时间绝对天数不变的情况下，乙方应满足并实现甲方对整个咨询业务中部分工作相对工期及进度进行的调整，应配合甲方的要求，提前或延缓开始任一单项业务的作业计划。
- 1.3.6. 在委托业务开展期间，乙方应实时检查工作计划的执行及落实情况，负责分析造成进度延误的原因，以及制定改进与赶工措施，并确保得到贯彻执行。

第二条 甲方责任

- 2.1. 指派 柳霖霖（中途若有变更的，应提前 3 天书面通知乙方）为业务代表，负责向乙方下达委托指令，处理与乙方咨询业务具体的对接事宜，以及安排对乙方的履约状况进行考核与评定。
- 2.2. 负责向乙方提供与其所委托的咨询业务有关的基础资料，明确对成果文件的编报格式要求，并对乙方书面提交的问题给予解答。
- 2.3. 协调工程范围内与咨询业务开展有关的第三方，为乙方工作提供必要的条件。
- 2.4. 依据合同约定，向乙方支付已发生的有关咨询费用。

第三条 乙方责任

- 3.1. 乙方在承办业务中，应严格遵照本国家及行业主管部门的法律、法规、规范性文件有关规定，以及本合同的约定及要求，做到切实维护甲方的利益。
- 3.2. 对甲方所委托的业务做到严格保密，未经甲方书面允许，不得向任何第三方透露、扩散其接收的有关资料及成果文件，承担因其自身保护不力、管理不善导致泄密而给甲方造成的经济损失及赔偿责





- 3.21. 乙方应积极配合甲方完成办理“三算单”业务，甲方内部招标时，根据每次报建的范围和内容，乙方应提供一份对外的造价预算书（加盖注册造价工程师章），其费用已在合同价中综合考虑，不再另计。
- 3.22. 乙方承诺愿意积极配合甲方的成本优化及控制工作，在项目全期协助甲方推动实施成本规划体系或限额标准，在工程设计、施工阶段起到配合跟进、审核把关、检查反馈的职责，且相关费用已在合同价中综合考虑，不再另计。
- 3.23. 乙方必须从提供的储备驻场人员表中安排驻场人员（甲方有权选择储备驻场人员表之外的人员），如储备驻场人员已离职（须提供离职证明），须安排同等工作经验、学历等要求的驻场人员。

第四条 酬金的确定与支付

合同金额

4.1. 酬金费用的计取原则

4.1.1 咨询费总额=咨询范围内的建筑面积 $m^2 \times [23]$ 元/平米，暂定合同总价：人民币【
7828648.00】元整（¥【柒佰捌拾贰万捌仟陆佰肆拾捌元整】）（详见价格清单）。

4.1.2 以上价格已包含图纸版本修改（不限次数）造成的咨询工作返工费用。

4.1.3 建筑面积计算规范以国家颁布有最新的建筑面积计算规范（GB/T50353—2013），另增加后补楼板面积作为咨询费结算面积（其中功能性改造按改造后的成品建筑面积计算方法计算建筑面积），本项目红线内外园建绿化、市政等配套工程不再补偿费用。

4.2. 酬金费用内容：依据第4.1条款所确定的酬金费用，已综合考虑并包含了乙方按本合同约定及甲方要求完成服务范围内全部工作内容和相关事项及完全履行本合同义务所需的一切费用（亦包括利润和税金等），同时亦已综合考虑合同期间货币贬值、汇率变化、工作条件恶化等社会风险和自然风险，以及合同中明示或暗示的所有风险、责任和业务费用等等因素在内。因而，除本合同第4.4条款规定的情形外，甲乙双方均不得再作额外调增。

4.3. 酬金费用的支付方式

4.3.1. 咨询费用支付情况：

进度款支付节点				
序号	工程支付节点	支付要求	支付比例	累计支付比例
1	平面&立面方案报建通过	完成项目规划方案并通过政府审批，取得批复文件	10%	10%
2	工程达到正负零	工程达到正负零，以形象进度完成为准	10%	20%
3	外框结构达到三分之二楼层	外框结构达三分之二楼层，以形象进度完成为准	10%	30%
4	外框结构封顶	外框结构封顶	10%	40%
5	幕墙工程完成	幕墙封闭完成	10%	50%





行为，篡改文件或意见，接收贿赂，暴力胁迫甲方工作人员等等)。

- 6.1.6. 乙方不能做到有效协调及配合，并在甲方发出整改通知后未改善时。
- 6.1.7. 由于乙方的过错和应负的责任，使合同无法继续履行时。
- 6.1.8. 乙方所提交的成果文件严重偏离本合同的约定，无法达到甲方满意的。
- 6.1.9. 乙方有转移资产、抽逃资金或其它丧失声誉及履约能力之情形。
- 6.1.10. 乙方破产倒闭，但为机构重组或联合的目的除外。

当上述条件任何一项成就时，甲方有权单方面解除合同，而不承担任何违约责任。

- 6.2. 乙方在接到甲方下发的解除合同通知后 10 天内，须将其编制的全部成果文件、记录、签证变更、通知、指令、联系单等文件和资料整理移交甲方。
- 6.3. 合同解除后，乙方除承担相应违约责任外，还应负责一切善后处理工作及其费用支出，以及赔偿由此给甲方所造成的直接经济损失。

第七条 合同效力及份数

- 7.1. 本合同自甲、乙双方及其法定代表人（或其授权委托代理人）签章之日起生效，双方履行完毕合同规定的义务后，本合同即行废止。
- 7.2. 本合同的订立、解释、履行及争议处理均适用中华人民共和国国家和项目地方的法律、法规和标准。
- 7.3. 经双方签章的本合同及其附件构成所涉及事项的一个完整协议，它将取代以前双方就所涉及事项做出的口头或书面的协议或许诺，本合同任何修改都必须以书面形式进行，并经本合同双方授权的代表正式签字并加盖公章后才能生效。
- 7.4. 合同附件作为本合同重要的组成部分，与本合同不可分割，具有同等法律效力。合同履行中经双方签章认可的传真、会议纪要中结论部分或发包人同意的决定内容等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 7.5. 双方均保证本合同所列明的各自公章、法定代表人（或其委托代理人）、通信地址、电话号码、传真号都真实有效，如有变更应及时书面知会对方。如任何一方来往的任何书面文件、通知无法经对方签收，将以挂号信寄给对方，并以当地邮局邮戳之日算起，两天后视为送达。
- 7.6. 若甲乙双方在履行合同期间发生争议，由双方当事人协商解决。若经协商仍不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。
- 7.7. 本合同一式两份，甲、乙方各一份，并具有同等法律效力。

联络方式		
职务	甲方	乙方
项目负责人	柳霖霖	邓兵
单位主管负责人	胡亚棋	张文明

甲方：（公章） 深圳市万科城市建设管理有限公司 乙方：（公章） 深圳市栋森工程项目管理有限公司





法定代表人:

秀陆
印荣

委托代理人:

法定代表人:

莹范
印莹

委托代理人:

开户银行:

银行帐号:

签订地点:

签订日期: 2023年03月09日

合同签订日期





履约评价优秀、项目负责人证明文件

业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司受我司委托，负责南山区 T208-0054 地块项目造价咨询工作，本项目工程概况为：本项目位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目规划高度 394 米，总规划建筑面积约 34 万 m^2 ，其中地上部分面积约 28 万 m^2 。（办公 248420 平方米，商业 17000 平方米，文化设施用房 14000 平方米，物业服务用房 580 平方米）；本项目结构形式为框剪-核心筒结构，采用综合 BIM。

本项目造价咨询合同金额为 782.8648 万元，项目投资总额为 450000 万元。

截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。

项目负责人为：杨中保。技术负责人为：刘冰、冯群。项目团队成员有：古翠平、吴战强、吴春丽、尹仕思、陈锴林、余时站、周金龙、张文明、罗彬、张伟、薛卫亭、庄郭鸿、林伟旭、刘榆、林锦要、曾亮亮、郑元活、李顺、李静、卢岭、张家纬、张秋仲等等。

项目履约服务评价为：优秀。

特此证明！

深圳市万科城市建设管理有限公司
项目经理部
2024年06月04日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

11、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标

段

中标通知书

529

中 标 通 知 书

标段编号: 2018-440303-47-01-706808004001



标段名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段

建设单位: 深圳市罗湖区住房和建设局

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 220.400000万元

中标工期: 按招标文件要求执行

项目经理(总监):

本工程于 2023-07-04 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-09-08 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-11-02



验证码: 1478760836661480 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



合同

栋造字 2023-1101

深圳市建设工程造价咨询委托合同



工程名称

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段

委托单位：深圳市罗湖区住房和建设局

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签约地点：深圳市罗湖区

深圳市罗湖区住房和建设局



根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区住房和建设局

统一社会信用代码：_____

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权杨波（联系方式：15817423210，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦）履行本合同工作，负责就全面履行本合同事宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权李娟（身份证号码：120222198305256449，职务：部门经理，联系方式：13632645220，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1610）具体负责就合同的签订等合同事宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人

受托人授权杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：总经理，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A17 楼）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

第二条 合同内容及合同价



合同范围

2.1 服务范围：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段服务范围为深圳市罗湖“二线插花地”棚改项目布心与玉龙片区、跨片区工程施工类合同，以及项目其他有关合同，造价约 66 亿元。服务范围以实际委派为准。

2.2 本项目以审核评估方式，对罗湖“二线插花地”棚改项目相关政府部门、承接主体与全过程造价咨询管理公司申报的结算审核报告进行全面审核评估，并出具结算审核评估报告。结算审核评估报告从造价指标、工程量指标、计价、取费、工程量是否准确以及结算资料及依据是否合理、合法、合规等方面进行全面审核评估，做好宏观把控并指导相关单位、全过程造价咨询管理公司按审核评估报告要求进行整改。

2.3 审核评估报告主要内容包括：

- (1) 对送审结算文件进行客观评价；
- (2) 对发现的问题提出专业意见及建议；
- (3) 报告发现问题的落实整改情况。

2.3 受托人需提供驻场服务。

2.4 本项目中标下浮率：5 %。

暂定合同价=招标控制价×(1-投标下浮率)，为220.40万元。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：签订合同至本标段结算在罗湖区财政评审中心审定完成为止。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要在项目协审任务委托书中具体约定（附件四）。

2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。

第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

1. 委托人根据实际情况通过项目协审任务委托书（附件四）的形式分配协审项目。



2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权单方解除合同且不承担违约责任；

3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人及其指定承担本合同相应工作的人员曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。

4. 当受托人因自身原因放弃某项目任务的、托人服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目交由其他类包组服务单位。

5.2 人员要求

受托人服务团队名单详见附件三。服务团队人员包括项目负责人、驻场人员及其他组员。

1. 服务团队人员基本要求

(1) 必须是受托人的正式在职工员，其社保必须由受托人作为唯一缴纳单位连续缴纳六个月或以上；

(2) 专业素质较高，具有相应的专业（执业）资格，严禁出现挂靠的情形；职业道德良好，未发生过造价业务质量问题或违法违纪违规行为；

(3) 能在规定时间内完成工作，并接受委托人的全程监督指导。

2. 项目负责人

受托人必须指派1名工程师作为项目负责人，项目负责人的具体要求如下：

(1) 具有一级注册造价工程师执业资格且在受托人企业注册；

(2) 全程参与每个项目的协审工作；

(3) 在委托人指定的办公地点现场服务，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责；

(4) 一般情况下，未经委托人同意，不得更换该负责人，如因个人原因无法继续在岗等需更换的应提前向委托人提出书面申请，且经委托人书面同意后方可更换。

3. 驻场人员

除项目负责人外，受托人应派驻至少2人到委托人办公地点开展工作，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责。



4. 委托人因本项目实际需要需更换或增加人员，例如委托人认为工作量大、工作强度集中而受托人团队不满足需要，或者委托人要求更换受托人不称职人员的，受托人应自接到委托人通知之日起 2 日内按委托人要求增加或更换。拟更换人员应具备同等执业资格及技能，其工作履历不得低于被更换人员履历。经委托人书面同意并做好全部工作交接后，被更换人员方可离岗。

5.3 工作依据

1. 受托人应严格按照以下现行法律、法规、规章、相关技术标准、规范履行本合同：

- (1)《中华人民共和国民法典》；
- (2)《中华人民共和国建筑法》；
- (3)《政府投资条例》；
- (4)工程量清单计价规范、工程量计算规范以及其他专业规范、补充规范；
- (5)《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件；
- (6)《深圳市公共住房收购操作规程》等公共住房相关规定；
- (7)国家、广东省和深圳市现行的与造价咨询有关的其他法律、行政法规、地方性法规、规章、相关技术标准和规范等。

合同生效后，前述法律依据发生修订或废止的，受托人应执行新的法律、法规、规章、相关技术标准、规范。

2. 受托人应当根据以下文件材料开展本合同约定的造价咨询工作：

- (1) 合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- (2) 本合同及其附件；
- (3) 招标文件、补遗书和答疑书等；
- (4) 中标通知书；
- (5) 委托人与受托人之间各类有约束力的往来函件；
- (6) 委托人提交的基础资料；

其他相关文件：_____。

5.4 工作内容

1. 本项目以审核评估方式，对罗湖“二线插花地”棚改项目相关政府部门、承接主体与全过程造价咨询管理公司申报的结算审核报告进行全面审核评估，并出具结算审核评估报告。结算审核评估报告从造价指标、工程量指标、计价、取费、工程量是否准确以及结算资料及依据是否合理、合法、合规等方面进行全面审核评估，做好宏观把控并指导相关



单位、全过程造价咨询管理公司按审核评估报告要求进行整改。

2. 审核评估报告主要内容包括：

- (1) 对送审结算文件进行客观评价；
- (2) 对发现的问题提出专业意见及建议；
- (3) 报告发现问题的落实整改情况。

3. 驻场服务。

4. 为提高审核评估质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他标段服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他标段服务单位服务项目的工作。

5. 合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

5.5 工作要求

1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不清晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起2个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。禁止多次要求补交资料。

2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。

3. 提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据。

4. 主动、及时（三个工作日内）地发现并向委托人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议

5. 出具相关报告和成果，提交的报告和成果须进行编制人、复核人、批准人三级复核。在提交造价成果（包括初稿、调整稿、终稿）时，需同时提交三级校核记录。由项目团队签署的造价成果文件和资料不得代签，一经发现代签的情形，视为受托人违约，由此造成损失的，委托人有权另行主张赔偿损失（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费用、律师费用等）。委托人签收代签文件的，不视为放弃主张上述权利。

6. 受托人的要求、通知等所有文件均以书面形式由受托人项目负责人签字后递交委托人，且必须加盖受托人公章。

7. 受托人应准时参加委托人要求受托人参加的协调会、审查会等会议。如有需要，受托人应积极主动地进行与本合同项目有关的内、外协调工作，积极参与委托人或业主组织的与本工程有关的考察、调研。



受托人应严格按照第五条的约定及以下要求向委托人提交最终成果文件（资料）：

序号	文件（资料）名称	数量及格式	形式要求	备注
1	审核报告书，包括：封面、目录、审核说明、建安费审核明细表(含单项工程、单位工程、分部分项工程、措施项目、规费等表)	纸质版 2 份、电子版 1 份（其中封面为签字盖章后扫描成 PDF 格式，目录、审核说明为 word 格式，建安费审核明细表为 excel 格式）	单位技术负责人及项目负责人、经办人签署并加盖受托人公章。	
2	审核计价文件	电子版 1 份 (QDY)		
3	工程量计算书	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel)		
4	送审与审核后对比表	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel)		
5	代拟的委托人发文	电子版 (excel 和 word)		
6	询价文件资料	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel 或 word)		
7	检查报告	纸质版 2 份，电子版 2 份 (excel 或 word)		造价成果检查/建设工程合同检查
8	协审工作底稿及汇总表	纸质版 1 份，电子版 1 份 (excel 或 word, 同时提供签字后扫描成 PDF 格式)		

说明：以上电子版全部提交在一张光盘上。

第七条 履约评价

委托人有权按每个项目的情况分别对受托人进行履约评价，履约评价表见附件六。合同执行过程中，对每个已完成的造价咨询项目进行服务单位履约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5%的，项目履约评价不合格。



合同金额

第八条 合同价款及结算方式

8.1 合同价款

1. 合同暂定价¥ 2204000.00 元 (大写: 人民币贰佰贰拾万肆仟元整)。最终按实结算。
2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付:

- (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用;
- (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用;
- (3) 委托人要求的交叉审核费用;
- (4) 现场勘察所发生费用
- (5) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。
- (6) 驻场人员住宿、工作所需电脑及计量、计价软件等费用。

8.2 结算方式

1. 最终结算价以受托人实际完成的每个单项送审合同经罗湖区财政评审中心审定的结算价作为计费基数, 按照以下表格的计费标准(差额定率累进计费)计算, 再按中标下浮率下浮后计算单项合同咨询费(每个单项合同咨询费不足3000元的, 按3000元计算), 合计所有单项合同咨询费计算合同结算价。

计费标准						备注
100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上	
1‰	0.7‰	0.55‰	0.5‰	0.45‰	0.35‰	差额定率累进计费

2. 投标报价应包含投标人完成项目咨询服务的所有成本、利润、税金及按国家规定需缴纳的其他费用(包括驻场人员费用)。
3. 本项目如因不可抗力或其他不可预见因素导致本项目暂停或终止, 按照实际完成的工作量结算, 招标人不做任何赔偿。

第九条 费用支付

9.1 支付节点及支付比例



四 提交深圳仲裁委员会仲裁。

第二十三条 合同生效、终止与解除

1. 合同生效

本合同及其附件经双方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章后生效。

2. 合同终止与解除

(1) 双方协商一致，受托人丧失本合同约定的建设工程经营范围或受托人进入破产程序时，委托人可单方解除本合同。

(2) 若本建设项目为政府投资项目，因社会经济发展情况、政策变动、上级政府对项目监管和审批等情况导致项目取消时，委托人有权提前终止或解除本合同。

(3) 本合同约定或者法律、法规规定双方可解除本合同的其他情形。

第二十四条 合同份数与备案

1. 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。

2. 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

合同签章页

附件四：任务委托书

附件五：协审承诺书

附件六：履约评价表



委托人(盖章):

法定代表人(签字)

或授权委托人(签字):



签订日期: 2023年11月7日

签订地点: 罗湖区



受托人(盖章):

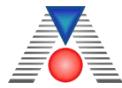
法定代表人(签字)

或授权委托人(签字):

范莹莹

签订日期: 2023年11月7日

合同签订日期



项目负责人证明文件

附件三 项目团队名单

序号	姓名	拟任职务	年龄	性别	学历	职称	资格证书	备注
1	杨中保	项目负责人	50	男	本科	正高级	一级注册造价工程师	
2	吴慧博	技术负责人	55	男	本科	高级	一级注册造价工程师	
3	周金龙	土建专业负责人	33	男	本科	中级	一级注册造价工程师	
4	冯群	安装专业负责人	34	男	本科	中级	一级注册造价工程师	
5	贺小英	土建专业工程师	40	女	本科	中级	一级注册造价工程师	
6	刘冰	土建专业工程师	36	女	专科	中级	一级注册造价工程师	
7	滕敏	安装专业工程师	28	女	本科	中级	一级注册造价工程师	
8	黄丹勉	土建专业工程师	27	女	本科	初级	二级注册造价工程师	
9	黄旭强	土建专业工程师	35	男	专科	初级	二级注册造价工程师	
10	郑元活	土建专业工程师	28	男	专科	初级	二级注册造价工程师	
11	刘榆	土建专业工程师	27	女	本科	初级	二级注册造价工程师	
12	黄仕亮	土建专业工程师	28	男	专科	无	二级注册造价工程师	
13	邱晓龙	土建专业工程师	27	男	本科	无	二级注册造价工程师	
14	林惠玲	土建专业工程师	26	女	本科	无	二级注册造价工程师	
15	黄子栓	安装专业工	27	男	专科	无	二级注册造价工程师	



概算批复文件

各宗解

深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2021〕37号

罗湖区发展和改革局关于调整深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目总概算的批复

区住房建设局：

《关于报送深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目建设情况变化有关事宜的函》已收悉。经区政府七届一百二十六次常务会议审议通过，现将调整后的深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目（国家编码：2018-440303-47-01-706808）总概算批复如下：

一、项目总概算

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目调整后的总概算为 4029206.02 万元，其中：建安工程费用 1514869.04 万元，工程建设其他费用 115841.19 万元，预备费 81535.51 万元，前期拆迁补偿费用 1281140.00 万元，土地成本费用 851100.00 万元，



管理工作经费 184720.28 万元。

二、调整后项目建设规模及内容

项目总用地面积 574434 平方米，拟建总建筑面积 2295906 平方米，其中地上 1555911 平方米、地下 739995 平方米，含回迁房 997478 平方米、人才房 207175 平方米、保障房 124498 平方米、公共服务配套 212933 平方米、其他用房 753822 平方米（含架空层、 难层、商业配套、地下车库及设备房、风雨连廊、物业服务用房等），设计总户数 17854 户。其中包括：

（一）木棉岭片区

1. 住宅

（1）建筑：新建 19 栋超高层住宅楼，地上 51 层、地下 3~6 层，建筑高度 146.35 米~148.75 米，总建筑面积 1256157 平方米，其中地上 855856 平方米、地下 400301 平方米，包括回迁房 455370 平方米、人才房 207175 平方米、保障房 124498 平方米、其他用房 469114 平方米（含消防 难层 21817 平方米、架空层 15151 平方米、商业配套 13261 平方米、地下车库及设备房 390674 平方米、风雨连廊 1640 平方米、文化活动室 4642 平方米、便民服务站 1369 平方米、社区菜市场 3140 平方米、社区老年人日间照料中心 2210 平方米、公交首末站 11195 平方米、社区管理用房 750 平方米、社区 务室 350 平方米、邮政所 439 平方米、通信汇聚机房 300 平方米、物业服务用房 2176 平方米），设计总户数 10896 户。主要工程内容包括：土石方、基坑支护、结构、建筑及装饰等，开挖土方 151.23 万立方米、石方 293.47 万立方米，基坑支护主要采用 注桩、预应力锚索、锚杆及旋喷桩止水帷幕，基础采用筏板基础结合抗浮锚杆，主体采用现浇钢



筋混 土框架剪力墙结构，内外墙体采用装配式预制墙（8 栋）或加气混 土砌块（11 栋），外墙设憎水岩棉保温层、面刷仿石涂料，窗户主要为铝合金窗，门为钢制门或木质防火门，屋面为沥青防水卷材聚苯板保温屋面。

（2）装修：回迁房首层大堂、电梯厅及前室地面粘贴花岗岩，墙面为干挂大理石，天棚刷乳胶漆，消防楼梯间地面刷自流平涂料，墙面及天棚刷防霉乳胶漆。人才房装修标准参照《深圳市人才住房户内装修及配置指引》，保障房装修标准参照《深圳市保障性住房户内装饰装修设计指引（试行）》中三类标准，主要做法均为：房间地面贴瓷砖或木地板，墙面刷乳胶漆、部分贴瓷砖，天棚刷乳胶漆、部分为铝合金方形板吊顶，电梯厅、前室走廊地面铺花岗岩，墙面干挂大理石，天棚刷防霉防潮乳胶漆，消防楼梯间地面刷自流平涂料，墙面及天棚采用防霉乳胶漆；安装空调、 气灶、消毒柜、热水 及 柜等。

（3）安装：包括电气、给排水、消防、暖通、电梯、人防、气、抗震支架及智 社区、信息发布、停车场车辆引导等系统。电气：含强电和弱电，强电包括变配电、动力、照明、防雷接地等；弱电包括有线电视、可视对讲、视频安防监控、出入口控制、电子巡更、停车场管理、楼宇设备管理、能耗监控、综合布线等系统。给排水：含给水、污水、雨水、冷 水、热水等系统。消防：含消火栓、自动喷淋、火灾报 警、气体灭火、防排烟等系统。暖通：含地下及地上通风系统。电梯：安装 2~4 层及 54~57 层电梯共 142 台，自动扶梯 28 台。人防：含电气、给排水、暖通。气：管道入户，含调压装置、管道、阀门、 气表等。抗震支架：含风管、水管、桥架等所需的抗震支架。智 社区：智 中



坪灯 235 套及泛光照明等。

(2) 管网：包括给排水、气、电气等。其中给排水含给水、污水、雨水、消防水等；气含气管道、阀门、调压等；电气含环网柜、10kV 高压电、视频监控等。

(3) 管线迁改：包括通信、电力、给水迁改等。

(4) 天桥：新建 4 座钢结构人行天桥，总面积 616 平方米。

(5) 挡土墙：新建高 0.10~16.20 米挡土墙总长 2924 米。

4. 市政配套

(1) 道路：新建 5 条市政道路，总长 1911 米，其中国槐路为城市支路，红线宽 20 米，双向四车道，长 700 米；华龙路为城市次干路，红线宽 24 米，双向四车道，长 380 米；新棉路为城市次干路，红线宽 23 米，双向四车道，长 320 米；马岗路为城市支路，红线宽 20 米，双向四车道，长 198 米；木棉岭路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 313 米。主要建设内容包括：铺设沥青混凝土机动车道 33250 平方米、透水砖人行道 13546 平方米，安砌花岗岩路缘石 12727 米，安装标志标牌 55 套，喷涂标线 3413 平方米等。

(2) 管网：包括给水、雨水、污水、电力、通信、照明、气。设 DN100~DN400 球墨铸铁管给水管 2370 米、DN300~DN1800 钢筋混凝土雨污水管 5996 米，砌筑混凝土检查井 187 座、给水阀门井 48 座等；新建 1.0m×1.0m 电力沟 730 米、1.4m×1.7m 电力沟 529 米，设 φ150 FRP 电力保护管 2370 米、φ100~φ200 HDPE 电力保护管 8621 米、φ100 聚氯乙烯通信管 36898 米、电力电缆 6909 米，砌筑接线井 4 座、通信人孔井 54 座，安装 8 米高路灯 123 套，新建 125kVA 箱式变电站 2 座等；设 DN100~



DN300 聚乙烯 气管 2079 米，砌筑 气阀门井 16 座等。

(3) 绿化：栽植红花紫荆、火焰木、麻棟等乔木共 369 株。

(4) 边坡治理：主要采用桩锚+桩顶格构梁锚杆支护方式，开挖土方 32.36 万立方米、石方 58.07 万立方米，新建 2m×2.5m 人工挖孔方桩 4702 米、格构梁 8623 立方米、跌水沟 587 米、排水沟 4677 米、截水沟 553 米，布设预应力锚索 91085 米、非预应力锚杆 46535 米，栽植 木 2234 株、 缘植物 3136 平方米，堆码植生袋 23261 平方米等。

(5) 水土保持：新建排水沟 4758 米、单级沉砂池 95 座、三级沉砂池 28 座、洗车池 3 座、围墙 1604 米，铺设防渗土工布 10 万平方米等。

(二) 布心片区

1. 住宅

(1) 建筑：新建 14 栋高层住宅楼，地上 21~51 层、地下 1~6 层，建筑高度 62.10~148.77 米，总建筑面积 826816 平方米，其中地上 596272 平方米、地下 230544 平方米，包括回迁房 542108 平方米、其他用房 284708 平方米（含消防 难层 15698 平方米、架空层 17114 平方米、商业配套 6052 平方米、地下车库及设备房 222609 平方米、风雨连廊 772 平方米、文化活动室 6428 平方米、文化活动中心 1290 平方米、便民服务站 660 平方米、社区菜市场 1200 平方米、老年人日间照料中心 750 平方米、公交首末站 8250 平方米、社区管理用房 450 平方米、社区 务室 150 平方米、邮政所 150 平方米、通信汇聚机房 720 平方米、物业服务用房 1765 平方米、社区党群服务中心 650 平方米），设计总户数 6958 户。主要工程内容包括：土石方、基坑支护、



结构、建筑及装饰等，开挖土方 82.79 万立方米、石方 129.11 万立方米，基坑支护主要采用 注桩、预应力锚索、锚杆及旋喷桩止水帷幕，基础采用 注桩或筏板基础结合抗浮锚杆，主体采用现浇钢筋混 土框架剪力墙结构，内外墙体采用加气混 土砌块，内墙面刷防霉防腐乳胶漆或贴墙砖，外墙设憎水岩棉保温层、面刷仿石涂料，窗户主要为铝合金窗，门为钢制防火门，公共区域天棚为硅酸钙板或铝合金方形板吊顶，屋面为沥青防水卷材聚苯板保温屋面。

(2) 安装：包括电气、给排水、消防、暖通、电梯、人防、气、抗震支架及信息发布、停车场车辆引导等系统。电气：含强电和弱电，强电包括变配电、动力、照明、防雷接地等；弱电包括有线电视、可视对讲、视频安防监控、出入口控制、电子巡更、停车场管理、楼宇设备管理、能耗监控、综合布线等系统。给排水：含给水、污水、雨水、冷 水、热水等系统。消防：含消火栓、自动喷淋、火灾报 、气体灭火、防排烟等系统。暖通：含地下及地上通风系统。电梯：安装 3 层及 51~57 层电梯共 107 台，自动扶梯 16 台。人防：含电气、给排水、暖通。 气：管道入户，含调压装置、管道、 气表等。抗震支架：含风管、水管、桥架等所需的抗震支架。信息发布系统：安装室内外信息发布系统。停车场车辆引导系统：含车位引导系统工作站、智能终端等。

2. 公共配套

(1) 学校：新建 1 所九年一贯制学校，含小学部和初中部，小学 30 个班（1350 个学位），初中 20 个班（1000 个学位），地上 6 层、地下 2 层，建筑高度 24.00 米，总建筑面积 53680 平方米，其中地上 28208 平方米、地下 25472 平方米，含各功能用



房装修、室内外运动场、校门、围墙及桌椅等。

(2) 幼儿园：新建 2 所幼儿园，均为地上 3 层，建筑高度 13.50 米，总建筑面积 9070 平方米，含各功能用房装修及桌椅等。

(3) 社康中心：新建 1 所社康中心，地上 2 层，建筑高度 8.5 米，总建筑面积 5389 平方米，其中地上 1724 平方米、地下 3665 平方米。

(4) 给水泵站：新建 1 座给水泵站，地下 2 层，总建筑面积 2242 平方米。

(5) 垃圾转运站：新建 1 座垃圾转运站，地下 1 层，总建筑面积 746 平方米。安装地埋式垃圾站设备 3 套、移动压缩箱设备 3 套、垃圾分类投放点设备 16 套等。

3. 室外配套

(1) 景观：地面铺透水塑胶、透水砖、透水沥青混凝土、火山岩共 41328 平方米，新建游泳池 4 座、居民健身场地 8 处、儿童游乐场 8 处、风雨廊 2679 平方米，安装庭院灯 229 套、草坪灯 127 套及泛光照明等。

(2) 管网：包括给排水、气、电气等。其中给排水含给水、污水、雨水、消防水等；气含气管道、阀门、调压等；电气含环网柜、10kV 高压电、视频监控等。

(3) 管线迁改：包括通信、电力、给水迁改等。

(4) 天桥：新建 4 座钢结构人行天桥，总面积 2152 平方米。

(5) 挡土墙：新建高 0.30~27 米挡土墙总长 2497 米。

4. 市政配套

(1) 道路：新建 4 条市政道路，道路总长 1511 米，其中罗



岗路为城市主干道，红线宽 25 米，双向四车道，长 577 米；金洲路为城市次干道，红线宽 25 米，双向四车道，长 375 米；金岭一路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 425 米；金岭二路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 134 米。主要建设内容包括：铺设沥青混凝土机动车道 20856 平方米、透水砖人行道 10013 平方米，安砌花岗岩路缘石 9968 米，安装标志牌 56 套，喷涂标线 2604 平方米等。

(2) 管网：包括给水、雨水、污水、电力、通信、照明、气。设 DN100~DN400 球墨铸铁管给水管 2233 米、DN300~DN1800 钢筋混凝土雨污水管 3194 米，砌筑混凝土检查井 126 座、给水阀门井 21 座等；新建 1.0m×1.0m 电沟 1179 米，设中 150 FRP 电保护管 4801 米、Φ100 聚氯乙通信管 17342 米、电力电缆 4632 米，砌筑接线井 1 座、通信人孔井 43 座，安装 8 米高路灯 110 套，新建 100kVA 箱式变电站 2 座等；设 DN100~DN300 聚乙烯气管 938 米，砌筑气阀门井 9 座等。

(3) 绿化：栽植细叶榕、腊肠树等乔木共 123 株，红绒球等木共 120 株，鸭脚木、黄金叶等地被共 1421 平方米。

(4) 边坡治理：主要采用扶壁式挡墙、放坡+锚杆、桩锚+放坡+格构梁支护方式，开挖土方 9.78 万立方米、石方 17.03 万立方米，新建高 6.50 米钢筋混凝土挡墙 116 米、Φ1200~Φ1500 人工挖孔注桩总长 4816 米、Φ1200~Φ1500 旋挖桩总长 2135 米、土钉 9186 米、格构梁 2987 立方米、跌水沟 1411 米、排水沟 1148 米、截水沟 2072 米，布设预应力锚索 42004 米、非预应力锚杆 19941 米，栽植木 1105 株、缘植物 6414 平方米，堆码植生袋 14456 平方米等。



(5) 水土保持：新建排水沟 2990 米、单级沉砂池 53 座、三级沉砂池 8 座、洗车池 5 座，铺设防渗土工布 9 万平方米等。

(三) 玉龙片区

主要进行边坡治理，采用钢筋混 土挡土墙+预应力锚索支护方式，开挖土方 0.99 万立方米，新建高 6 米钢筋混 土挡墙 233 米、Φ1200 人工挖孔 注桩 975 米、格构梁 220 立方米、排水沟 4484 米、石笼挡土墙 3195 立方米，布设非预应力锚杆 6207 米，堆码植生袋 10538 平方米等。

三、下阶段工作要求

(一) 请严格按照调整后的项目总概算加强后续工程管理和投资控制，加快工程建设，强化投资约束，后续不允许再进行概算调整，如出现超投资情况由你局承担责任并自行筹措资金。

(二) 请罗湖棚改现场指挥部会同区住房建设局将此次概算调整情况书面报区政府审定后，按程序报市政府。

附件：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目概算表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

12、2023-2024年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询 服务（B包） 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：44030320230002001001

标段名称：2023-2024年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B包）

建设单位：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：115.000000万元

中标工期：本项目服务期限为1年，具体时间以合同签订时间为准。

项目经理(总监)：

本工程于 2023-03-10 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-04-03 完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

刘剑锋

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-04-23

章杨

验证码：9840863753617973 检查网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



合同

合同编号：_____

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称

工程名称：2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程
造价咨询服务（B 包）

委托单位：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签约地点：深圳市罗湖区



根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

统一社会信用代码：124403033499746767

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权王颖（联系方式：25278950，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼）履行本合同工作，负责就全面履行本合同意宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权罗彬（身份证号码：510231197306285510，职务：造价一部经理，联系方式：13556898009，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元）具体负责就合同的签订等合同意宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人



受托人授权 杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：项目经理负责人，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

合同范围

第二条 合同内容

受托方协助区造价管理站开展公共住房收购、修缮等各类建设工程项目造价审核工作，在需要时开展工程造价成果检查。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：一年。委托方在合同有效期内委托受托方的项目服务未结束，但合同已到期的，乙方须继续服务，直到所有已委托项目完成，已委托项目按照合同第八条约定结算。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委



托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要在项目协审任务委托书中具体约定（附件四）。

2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。

第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

1. 委托人根据实际情况通过项目协审任务委托书（附件四）的形式分配协审项目。

2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人一年内拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权解除合同；

3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。

4. 当受托人因自身原因放弃某项目任务的、托人服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目交由其他类包组服务单位。



其他相关文件： .

5.4 工作内容

1. 协助区造价管理站开展公共住房收购、修缮等各类建设工程项目造价审核工作。
2. 需要时协助区造价管理站开展造价检查类项目工作内容：建设工程造价成果检查，对选取的项目造价成果进行合法性、合规性、准确性等多方面检查。建设工程合同检查，对选取的项目施工合同进行合法性、合规性等多方面检查。协助制定本年度造价检查方案，内容包括建设工程造价成果检查、建设工程合同检查的目的、检查内容、检查措施等。开展造价成果检查前期准备工作。对每个检查项目出具检查报告。深度分析本年度检查情况，并协助出具检查分析总报告。
3. 为提高协审质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他类包组服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他类包组服务单位服务项目的工作。
4. 合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

5.5 工作要求

1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不明晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起 2 个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。禁止多次要求补交资料。
2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。



说明：以上电子版全部提交在一张光盘上。

第七条 履约评价

委托人有权按每个项目的情况分别对受托人进行履约评价，履约评价表见附件六。合同执行过程中，对每个已完成的造价咨询项目进行服务单位履约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5% 的，项目履约评价不合格。

第八条 合同价款及结算方式

合同金额

8.1 合同价款

1. 合同暂定价 ¥ 1150000.00 元 (大写: 人民币 壹佰壹拾伍 万元)。最终按实结算。

2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付：

- (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用；
- (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用；
- (3) 委托人要求的交叉审核费用；
- (4) 现场勘察所发生费用
- (5) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。
- (6) 驻场人员工资。

8.2 结算方式



提交深圳仲裁委员会仲裁。

第二十四条 合同份数与备案

1. 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。
2. 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

附件四：任务委托书

附件五：协审承诺书

附件六：履约评价表

合同签章页

委托人（盖章）：深圳市罗湖区建设工程
工程监管和住房保障中心

受托人（盖章）：深圳栋森工程
项目管理有限公司

法定代表人（签字）
或授权委托人（签字）：

法定代表人（签字）
或授权委托人（签字）：

2023年05月08日
签订日期： 年 月 日
签订地点：罗湖区

合同签订日期



深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

13、深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年工程造价咨询 服务 A 标段 中标通知书

19

中 标 通 知 书

标段编号： 2405-440300-04-01-900011001001



标段名称： 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心2024-2025年工程造价咨询
服务（批量招标）

建设单位： 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

招标方式： 公开招标

中标单位： 深圳市诚信行工程咨询有限公司；深圳市株森工程项目管理有限公司

中标价： 190万元

中标价补充说明： A标段：深圳市株森工程项目管理有限公司，中标金额
：95.00万元B标段：深圳市诚信行工程咨询有限公司，中标金额：95.00万元

中标工期： 按招标文件执行

项目经理（总监）：

本工程于 2024-05-15 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标
，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（签章）：



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）：

打印日期： 2024-07-24



验证码： JY20240702381210

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>



合同

合同编号: _____

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称

工程名称: 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年

工程造价咨询服务 A 标段

委托单位: 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心**受托单位:** 深圳市栋森工程项目管理有限公司**签约地点:** 深圳市罗湖区



根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

统一社会信用代码：124403033499746767

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权王颖（联系方式：25278950，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼）履行本合同工作，负责就全面履行本合同意宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权罗彬（身份证号码：510231197306285510，职务：造价一部经理，联系方式：13556898009，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元）具体负责就合同的签订等合同意宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人

**项目负责人**

受托人授权 杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：项目负责人，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

合同范围**第二条 合同内容**

协助区造价管理站开展建设工程造价成果检查、建设工程合同检查等造价行业监管工作，以及除保障性住房外的学校等收购项目造价审核工作和甲方委派的其他项目。具体如下：

- 协助区造价管理站开展城市更新配建保障性住房收购价审核工作。
- 协助区造价管理站开展除保障性住房外的城市更新配建学校等公共配套服务设施及其他公共利益项目的收购价审核工作。
- 协助区造价管理站开展非财政性国有资金和集体所有资金投资建设工程造价审核工作。
- 协助区造价管理站开展保障性住房修缮类项目造价审核工作。包括区保障性住房和周转房装修改造、修缮及其配套工程项目造价审核工作。
- 协助区造价管理站开展造价检查类项目工作。建设工程造价成果检查，对选取的项目造价成果进行合法性、合规性、准确性等多方面检查。建设工



程合同检查，对选取的项目施工合同进行合法性、合规性等多方面检查。协助制定本年度造价检查方案，内容包括建设工程造价成果检查、建设工程合同检查的目的、检查内容、检查措施等。开展造价成果检查前期准备工作。对每个检查项目出具检查报告。深度分析本年度检查情况，并协助出具检查分析总报告。

为提高协审质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他标段服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他标段服务单位服务项目的工作。

受托人需承担其他标段服务单位因回避等原因不能服务的项目。

合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：一年。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要具体约定。
2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

项目送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。



第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

1. 委托人根据送审项目类型结合回避原则等实际情况分配协审项目。
2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人一年内拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权解除合同；
3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作中的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。
4. 当受托人须回避的、因自身原因放弃某项目任务的、服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目委派其他标段服务单位。

5.2 人员要求

受托人服务团队名单详见附件三。服务团队人员包括项目负责人、驻场人员及其他组员。

1. 服务团队人员基本要求

- (1) 必须是受托人的正式在职工员工，其社保必须由受托人作为唯一缴纳单位连续交纳六个月或以上；
- (2) 专业素质较高，具有相应的专业（执业）资格，严禁出现挂靠的情形；职业道德良好，未发生过造价业务质量问题或违法违纪违规行为；
- (3) 能在规定时间内完成工作，并接受委托人的全程监督指导。



2. 项目负责人

受托人必须指派1名工程师作为委托人项目负责人，项目负责人的具体要求如下：

- (1) 具有一级注册造价工程师执业资格且在投标人企业注册；
- (2) 全程参与每个项目的协审工作；
- (3) 在协审的关键环节（如踏勘现场、与建设单位对数、协调会等）按委托人需要亲自或派代表到场；
- (4) 一般情况下，未经委托人同意，不得更换该负责人，如因个人原因无法继续在岗等需更换的应提前向委托人提出书面申请，且经委托人书面同意后方可更换。

3. 驻场人员

受托人应派驻至少1人到委托人办公地点开展工作，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责。派驻人员必须具有一级注册造价工程师执业资格或中级及以上职称造价从业人员。

4. 委托人认为工作量大、工作强度集中而受托人团队不满足需要，或者委托人要求更换受托人不称职人员的，受托人应自接到委托人通知之日起2日内及时按委托人要求增加或更换。拟更换人员应具备同等执业资格及技能，其工作履历不得低于被更换人员履历。经委托人书面同意并做好全部工作交接后，被更换人员方可离岗。

5.3 工作依据

1. 受托人应严格按照以下现行法律、法规、规章、相关技术标准、规范履行本合同：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国建筑法》；



- (3) 《政府投资条例》；
- (5) 《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件；
- (6) 《深圳市公共住房收购操作规程》等保障性住房相关规定；
- (7) 国家、广东省和深圳市现行的与造价咨询有关的其他法律、行政法规、地方性法规、规章、相关技术标准和规范等。

合同生效后，前述法律依据发生修订或废止的，受托人应执行新的法律、法规、规章、相关技术标准、规范。

2. 受托人应当根据以下文件材料开展本合同约定的造价咨询工作：

- (1) 合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- (2) 本合同及其附件；
- (3) 招标文件、补遗书和答疑书等；
- (4) 中标通知书；
- (5) 委托人与受托人之间各类有约束力的往来函件；
- (6) 委托人提交的基础资料；
- 其他相关文件。

5.4 工作要求

- 1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不清晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起 2 个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。**禁止**多次要求补交资料。
- 2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。
- 3. 提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据。



4. 主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议。

5. 出具相关报告和成果，提交的报告和成果须进行编制人、复核人、批准人三级复核。在提交造价成果（包括初稿、调整稿、终稿）时，需同时提交三级校核记录。由项目团队签署的造价成果文件和资料不得代签，一经发现代签的情形，视为受托人违约，由此造成损失的，委托人有权另行主张赔偿责任。委托人签收代签文件的，不视为放弃主张上述权利。

6. 受托人的要求、通知等所有文件均以书面形式由受托人项目负责人签字后递交委托人，且必须加盖受托人公章。

7. 受托人应准时参加委托人要求受托人参加的协调会、审查会等会议。如有需要，受托人应积极主动地进行与本合同项目有关的内、外协调工作，积极参与委托人或业主组织的与本工程有关的考察、调研。

8. 受托人不得自行接收项目单位提供的资料，不得擅自安排现场踏勘。勘察现场的，受托人应与委托人工作人员一同前往。受托人应派不少于 2 人进行现场勘察，其中 1 人必须是编制人，并做好相应记录，填写现场踏勘记录表。

9. 配合完成委托人及相关政府工作部门的核查、对数工作，以及处理工程造价纠纷。

5.5 进度控制

委托人有权要求受托人于出具最终成果文件前提交成果文件初稿和调整稿（如有）。

1. 初稿提交时间：受托人在接收到委托人提供的基础资料后，应于规定时间内向委托人提交成果文件初稿；

2. 调整稿（如有）提交时间：受托人须根据委托人对初稿的修改意见进



行修改，并根据委托人要求时间提交调整稿（如有）；

3. 受托人应在委托人规定的出具最终成果文件之日起 3 日前向委托人提交最终的成果文件。

5.6 格式要求

受托人应按照《建设工程造价咨询成果文件质量标准》对咨询成果文件的格式、深度要求和质量标准要求，编制成果文件。

5.7 保留工作底稿

受托人应当归类整理审核过程中形成的工作记录和获取的材料，并对成果文件等文件中所依据的事实、国家相关规定以及分析判断作出说明，形成记录清晰的工作底稿（含拟发的审核报告、初复核意见、现场调查记录、洽谈会议纪要、工程量计算书（计算底稿）、费用计取过程以及其他在咨询工作中所形成的与工程造价确定有关的资料）。

工作底稿由受托人保存，保存期限不得少于30年。法律另有规定的，从其规定。

5.8 文件资料的采信

1. 受托人及其服务团队从事造价咨询业务，应当按照依法制定的业务规则，勤勉尽责，审慎履行造价咨询义务。
2. 受托人在出具审核报告时，对与造价咨询相关的业务事项应当履行造价咨询专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行普通人一般的注意义务，其制作、出具的审核报告、成果文件不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第六条 成果提交



约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5% 的，项目履约评价不合格。

第八条 合同价款及结算方式

8.1 合同价款

合同范围

1. 合同暂定价 1950000 元（大写：人民币玖拾伍万元整）。最终按实结算。
2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付：
 - (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用；
 - (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用；
 - (3) 委托人要求的交叉审核费用；
 - (4) 现场勘察所发生费用；
 - (5) 派驻人员发生的费用；
 - (6) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。

8.2 结算方式

每个项目单独结算。

1. 保障性住房收购项目造价审核咨询费计算

保障性住房收购项目造价审核咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价以项目的户内装修装饰工程送审价为计费基数，按照本条《含税基准价计算表》计算。造价咨询费用不足3000元时，按3000元支付。



2. 造价检查类项目、保障性住房修缮类项目、非财政性国有资金和集体所有资金投资项目等造价审核咨询费计算。

每个项目咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价按照本条《含税基准价计算表》计算。单个项目造价咨询费不足3000元时，按3000元支付。

3. 除保障性住房外，城市更新配建的学校等公共配套服务设施及其他公共利益项目的收购价审核项目咨询费计算。

每个项目咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价以项目的送审建安工程费用为计费基数，按照本条《含税基准价计算表》计算。单个项目造价咨询费不足3000元时，按3000元支付。

含税基准价计算表

序号	含税基准价		服务内容	计费基数	100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上	备注
1	工程概算审核含税基准价		依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	2‰	1.8‰	1.6‰	1.3‰	1.2‰	1.1‰	差额定率累进计费
2	工程预算审核含税基准价		依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	3‰	2.5‰	2.4‰	2.2‰	2‰	1.8‰	差额定率累进计费
3	工程结算审核含税基准价	(1) 基本收费	依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	2.8‰	2.5‰	2.2‰	1.6‰	1.3‰	1‰	差额定率累进计费
		(2) 效益收费	净核减额					5%			收费=基本收费+效益收费
4	工程竣工决算审核含税基准价		依据工程结算审定成果文件和财务资料编制或审核竣工决算	送审金额	2‰	1.4‰	1.1‰	1‰	0.9‰	0.7‰	差额定率累进计费

备注：（1）效益收费：若净核减额小于送审金额的5%，则按上表计算效



第二十四条 合同份数与备案

1. 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。
2. 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

合同签章页

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

附件四：履约评价表



委托人（盖章）：

法定代表人（签字）

或授权委托人（签字）：



受托人（盖章）：深圳市株森工程

项目管理有限公司

法定代表人（签字）

或授权委托人（签字）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

签订地点： 罗湖区

2024年08月09日

2024年08月09日

合同签订日期



感谢信

深圳市罗湖区造价管理站

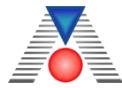
感谢信

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

贵公司作为 2024–2025 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（A 包）中标服务商，按照合同约定根据项目特点及时安排专业技术人员高效开展相关工作，工作成效获得领导和同事的一致好评。

在此，特对参与项目的罗彬，汤志杰，李小媚，石红姣，邹明峰等同志的工作给予肯定，予以表扬，对贵公司表示衷心的感谢！望贵公司继续保持认真严谨的工作作风和优良的服务理念，发挥专业优势，圆满完成后续工作！





五、项目负责人造价咨询业绩

(一) 项目负责人一览表

资历	姓名: 杨中保 年龄: 52岁 学历: 硕士 职称: 正高级工程师 3个月社保: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	合同名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务 合同金额: 1426.38万元 合同签订时间: 2020年12月23日 任职岗位: 项目负责人
	合同名称: 龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询 合同金额: 1288.73万元 合同签订时间: 2021年07月06日 任职岗位: 项目负责人
	合同名称: 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询） 合同金额: 1188.00万元 合同签订时间: 2022年07月15日 任职岗位: 项目负责人
近5年造价咨询业绩 (5项)	合同名称: 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道） 合同金额: 999.00万元 合同签订时间: 2021年10月13日 任职岗位: 项目负责人
	合同名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询 合同金额: 890.17万元 合同签订时间: 2021年9月2日 任职岗位: 项目负责人
	合同名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段 合同金额: 220.40万元 合同签订时间: 2023年11月07日 任职岗位: 项目负责人



	<p>合同名称：2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 工程造价咨询服务（B 包） 合同金额：115.00 万元 合同签订时间：2023 年 05 月 08 日 任职岗位：项目负责人</p> <p>合同名称：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年 工程造价咨询服务 A 标段 合同金额：95.00 万元 合同签订时间：2024 年 08 月 09 日 任职岗位：项目负责人</p>
说明： 提供近 5 年（自招标公告截止之日起倒推，以合同签订时间为准）项目负责人最具代表性的造价咨询业绩（业绩个数最多不超过 5 项，若超过 5 项，按提供证明材料顺序审查前 5 项，以业绩标内容为准）。 证明材料：项目负责人的身份证件、学历证、职称、执业证等相关的证明材料。提供所在投标单位近 3 个月社保（自招标公告截止之日起倒推，社保部门网页或窗口打印资料均可）。提供合同等材料原件扫描件（要求体现合同盖章关键页、合同范围、合同金额、合同签订时间）。	



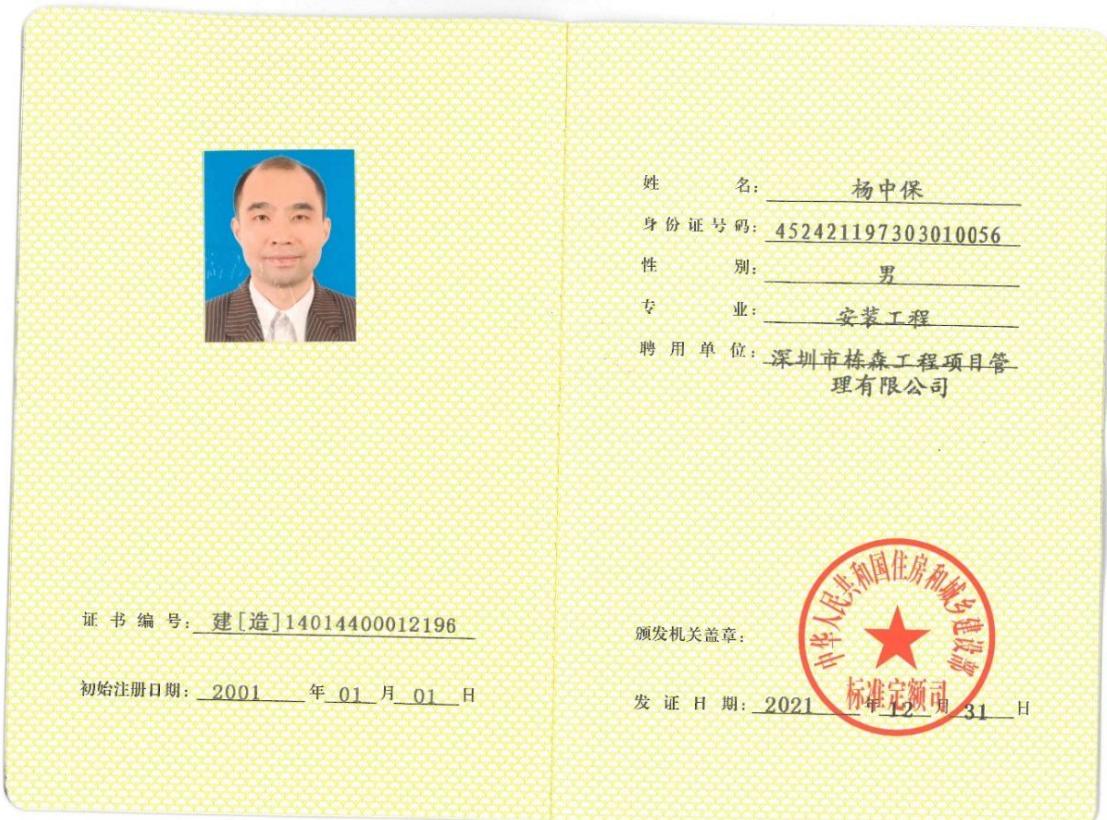
(二) 项目负责人资格证书情况

一级注册造价工程师证





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

证书编号: 建[造]14014400012196

初始注册日期: 2001 年 01 月 01 日

颁发机关盖章:

发证日期: 2021 年 12 月 31 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 >

杨中保

证件类型	居民身份证	证件号码	452421*****56	性别	男
注册证书所在单位名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司				

执业注册信息 个人工程业绩 不良行为 良好行为 黑名单记录

注册监理工程师

注册单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 证书编号: 00411085 注册编号/执业印章号: 44015030

注册专业: 房屋建筑工程 有效期: 2027年01月06日

注册专业: 市政公用工程 有效期: 2027年01月06日

[查看证书变更记录 \(5\) ▾](#)

一级注册造价工程师

注册单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 证书编号: 建[造]14014400012196 注册编号/执业印章号: B14014400012196

注册专业: 安装 有效期: 2025年12月31日



执业资格证





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

职称证-正高级工程师

广东省职称证书



姓 名：杨中保

身份证号：452421197303010056

职称名称：正高级工程师

专 业：工程造价

级 别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年04月23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：2203001069953

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月29日



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



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

身份证

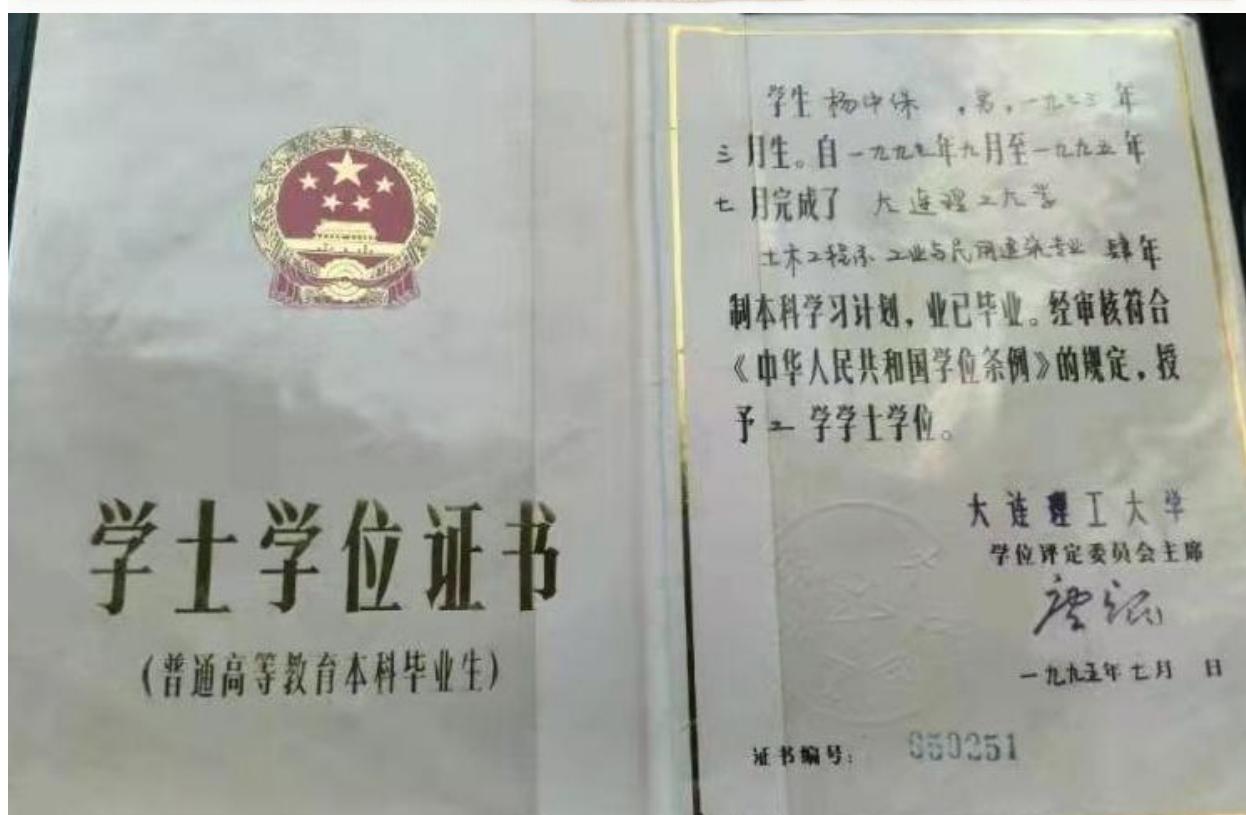




深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

学士证





硕士证





社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨中保

社保电脑号：1826308

身份证号码：452421197303010056

页码：1

参保单位名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

单位编号：60006857

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	基数	单位交	个人交
2024	08	60006857	10000.0	1600.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2024	09	60006857	10000.0	1600.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2024	10	60006857	10000.0	1600.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2024	11	60006857	10000.0	1600.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2024	12	60006857	10000.0	1600.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	01	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	02	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	03	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	04	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	05	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	06	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	07	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	08	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0
2025	09	60006857	10000.0	1700.0	800.0	1	10000	500.0	200.0	1	10000	50.0	10000	40.0	10000	80.0	20.0

备注：

- 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（3391efca3d54d9b8）核查，验真码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 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。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

- 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。
- 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。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
60006857单位名称
深圳市栋森工程项目管理有限公司

打印日期：2023年9月26日

证明专用章

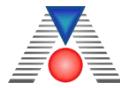


深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

个人荣誉





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级







深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级



中国建设工程造价管理协会

资深个人会员

CERTIFICATE OF FELLOW MEMBERSHIP

杨中保

YANG ZHONGBAO

会员编号: 020355

本协会 2022 年度资深会员

This certifies that CCEA has elected YANG ZHONGBAO as a fellow member for
2022

查询网站: www.ccea.pro





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级



中国建设工程造价管理协会

CERTIFICATE

—of—

FELLOW MEMBERSHIP

资深会员

杨中保

Yang Zhongbao

会员编号

Membership Number

020355

本协会2023年度资深会员

This certifies that CCEA has elected Yang Zhongbao as a Fellow Member for 2023

查询网站: www.ccea.pro





感谢信

感谢信

杨中保：

为完善我省工程造价咨询企业信息管理制度，加快构建协同行业服务管理新格局，按照《住房和城乡建设部办公厅关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知》（建办标〔2021〕26号）和广东省工程造价改革试点工作方案的工作部署，广东省工程造价协会在广东省建设工程标准定额站的指导下，联合各地市造价管理部门，2023年7-8月开展征集2022年度“广东省工程造价特色企业和特色团队”的相关工作。

在此期间，您受邀参加“专家评选赋分”工作，以专业、严谨、细致、公正的作风完成了每一家企业的评分，对您的辛勤工作和支持表示诚挚感谢！同时，衷心希望您及贵单位一如既往支持省建设工程标准定额站和省工程造价协会的各项工作。

此致！

广东省建设工程标准定额站

2023年8月31日

广东省工程造价协会

2023年8月31日



深圳市审计科研专家

[首页](#)[信息公开](#)[政务服务](#)[交流互动](#)您现在的位置：[首页](#) > [信息公开](#) > [审计信息](#) > [通知公告](#)

深圳市审计科研专家库专家名单

信息来源：市审计局

信息提供日期：2022-07-01 19:13:52 视力保护色：



经公开征集并审核，现对深圳市审计科研专家库进行扩充、调整，调整后的深圳市审计科研专家库专家成员公布如下（按姓氏笔画排序）：

王军政 王丽萍 王国宏 王晓燕 叶有华 付妍 印婵 朱建军 刘莉晗 刘凌哲 汤卫忠 孙承 苏航 杨林 杨政 杨梅 杨中保 杨显艺 吴迎新 吴湘川 何心 邹海燕 初进校 张文 张迪 张悦 张永宁 张秀丽 张秀相 张春悦 张海燕 陈力 陈芳 陈玲 陈显 陈财柳 陈春涛 罗洁 罗光耀 郑建军 赵金玲 郝艳 柳木华 钟建定 聂慧磊 柴九宁 徐艳丽 凌春杰 郭少明 黄圳林 黄明月 黄海燕 宿瑜 葛继红 程诚坚 傅俊杰 储怀涛 曾少治 曾志刚 谢健 蔡运来 蔡炳湖 魏蕾

深圳市审计局 深圳市审计学会

2022年6月24日



(三) 项目负责人同类业绩证明

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

中标通知书

中标通知书

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

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：（暂定）RMB 1,426.38 万元。

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

本工程于 2020 年 10 月 9 (日期) 在 内部采购 (平台) 进行招标，现已完成招标流程。

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



招标人（盖章）：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字2020-128]

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

项目名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)

上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位: 深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同定立时间: 2020年12月23日



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

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 3 月 5 日公开预选招标，
并于 2020 年 4 月 14 日在深圳市工程交易服务中心确定由乙方中标。
2020 年 月 日乙方在甲方会议室通过公开抽签方式获得该项目，按
照《中华人民共和国经济合同法》及其它有关法律、法规、规章，并
结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚
实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目

（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价
总协调服务

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

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

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。

其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质

为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。

合同范围

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包含但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基

工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

二、合同价



(一) 合同暂定价

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

合同金额

其中：

不含税金额为￥：13,456,455.71 元

税额为￥：807,387.34 元，税率：6%

(二) 咨询服务费按阶段计取；

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

2.1 概算阶段

$218,744.7838 * 0.21\% = 45.94$ 万元

2.2 预算阶段

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

2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 * 1.54\% = 336.87$ 万元

2.4 结算阶段

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

2.5 咨询任务牵头费用

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

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



十三、奖惩

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

十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

十五、合同份数

本合同一式 9 份，甲方 6 份，乙方 3 份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

合同盖章页

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 坐 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同定立时间：2023年12月23日

合同签订日期



项目负责人证明文件

附件五、参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表

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



深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

施工合同（含项目概况）



合同编号：CJHT-MYGX (01-01 地块) -001 (GC001)

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目

01-01 地块上部工程（含地下室）施工总承包工程

工程地点：罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

发包人：深圳市城建产业园发展有限公司

承包人：中建三局集团有限公司

2015 年版



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004修正）》及其他有关法律、法规，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施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块施工总承包工程

工程地点: 罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

核准（备案）证编号: _____ / _____

工程规模及特征: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块，西临红岭北路，周边道路完善、交通便利。用地面积 15233.23 m²，计容建筑面积约 22.44 万 m²，总建筑面积约 27.355 万 m²。项目 01-01 地块，规划为一栋建筑，包括 5 层裙楼商业，1 座 83 层塔楼，建筑高度约 379.9m，塔楼布置于场地南侧。地块下布置 4 层地下室（人防面积约 7761 平米）。1 栋塔楼功能主要为商务公寓及办公，首层至三层为公寓及办公大堂，四层为健身房，层高 5.4m，标准层：商务公寓层高 3.6m；办公层高 4.5m。商业裙楼采用钢筋混凝土框架结构，首层 6.6m，二至五层 5.4m，裙楼建筑高度 31.44m，总共 5 层。裙楼布置于场地北侧，北侧与 01-03 地块商业裙楼通过跨街建筑连接，可形成连贯的商业空间业态。（具体以图纸为准）

资金来源: 财政投入 / %；国有资本 100%；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



包含但不限于主体工程、建筑结构（含人防工程、钢结构工程、基坑内支撑拆除、土方清运及回填等）、坑中坑土石方及支护、抗浮锚杆、屋面及防水工程、与 01-03 地块跨街建筑连接、建筑电气工程、给排水工程（含雨水回用）、消防工程（含水、电、防排烟）、通风与空调工程、机电抗震工程、燃气工程、柴油发电机工程安装及环保工程、高低压变配电（含外线）、充电桩设备采购及安装工程、室外配套工程（含市政接驳）、智能化弱电管线及市政管线预留预埋、建筑节能、园林景观（含海绵城市）、泛光照明工程、LED 显示系统、标识及标线工程、弱电智能化工程、门窗工程（含金属门窗、防火门、入户门、水电井门、卷帘门等由总包施工，详见工程量清单及施工图纸）等。具体以工程量清单及施工图纸为准。此外，还包括对全部专业分包和招标人发包专业工程（包括但不限于公寓室内精装修、公共部分精装修工程（含商业）、幕墙及擦窗机工程（含预埋件）、电梯工程等）的总包管理及配合等，因场地周边其他建设项目或其他任何因素对本工程造成影响的，总包单位均应负责协调沟通处理。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长： 米； 宽： 米； 高： 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程 长： 米 宽： 米		<input type="checkbox"/> 隧道工程 长： 米 宽： 米 高： 米	
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长： 米 宽： 米	米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长： 米 宽： 米 高： 米		<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）



三、合同工期

计划开工日期：2021年6月30日；（以开工令为准）

计划竣工日期：2025年12月18日；

合同工期总日历天数1633天。

招标工期总日历天数1646天。

定额工期总日历天数/天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

本地块根据绿色建筑设计评价等级应按国家二星级或深圳金奖及以上标准进行建设，验收时需满足精装修交付要求（精装修工程为招标人单独发包工程）。根据政府相关政策，主体需与精装修工程同步竣工验收

发包人单独发包的精装修工程、幕墙及擦窗机工程、电梯工程等专业分包工程工期包含于承包人的总工期内，是承包人承担的工程内容竣工验收的前置条件或与承包人承担的工程内容进行联合竣工验收。承包人的总工期进度安排需统筹考虑上述工程的工期进度并协调配合其施工进度安排，承包人提交的总施工计划需含有上述专业分包工程施工计划，明确专业分包总工期，开始插入承包人施工工程的各开工节点，完工节点、验收节点等，总施工计划需经发包人和监理人确认，若上述工程无法在承包人的总工期内进行竣工验收，视为承包人未完成竣工验收。

四、质量标准

本工程质量标准：合格且取得广东省建设工程优质奖及中国建设工程鲁班奖

五、签约合同价

人民币（大写）：壹拾玖亿伍仟伍佰壹拾捌万玖仟柒佰贰拾陆元肆角叁分



(8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);

(9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10) 图纸和技术规格书;

(11) 已标价工程量清单;

(12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量与安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021年06月14日；

订立地点：深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执陆份。



发包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 地址: 深圳市罗湖区笋岗街道红岭
北路 3002 号邮政编码: 电话: 0755-40499711传真: 0755-40499711

电子信箱:

开户银行:

账号:



承包人: (公章)

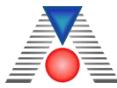
法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码: 91420000757013137P地址: 武汉市关山路 552 号邮政编码: 430071电话: 020-34337302传真: 020-34337303

电子信箱:

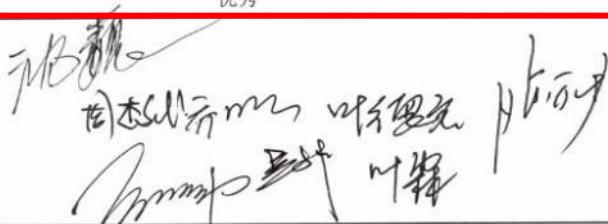
开户银行: 中国建设银行股份有限公司武
汉省直支行账号: 42001868608053001499



履约评价优秀

深圳市投资控股有限公司 全过程造价咨询合同供应商履约评价表								
评价类型	季度评价			评价日期	2022年01月04日			
评价单位	深圳市城建产业园发展有限公司							
履约单位	深圳市栋森工程项目管理有限公司			合同编号	CJHT-MYGX-074(GC028)			
项目名称	城建梅园项目							
合同名称	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务合同			一 人员配备(25) 过程履约	8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，满足合同及工作进度的要求 配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，基本满足合同及工作进度的要求 配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，不满足合同及工作进度的要求	8--7	6.0
项目负责人	7--4							
	0							
驻场人员	7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平 配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平 配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	7--6		5.0			
			5--3					
			0					
驻场人员	10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，满足合同及委托人要求 驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，基本满足合同及委托人要求 驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，不能满足合同及委托人要求	10--9		10.0			
			8--5					
			0					
工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$ 经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$ 经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率Z表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	18--15	16.0				
			14--9					
			0					
变更签证费用估算/预算/结算	10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$ 变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$ 变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用Z表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	10--9	9.0				
			8--5					
			0					
进度款审核	5	进度款审核准确性，误差率用D表示， $D \leq 0$ 进度款审核准确性，误差率用D表示， $-2\% \leq D \leq +2\%$ 进度款审核准确性，误差率用D表示， $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$ 进度款审核准确性，误差率用D表示， $D > 5\%$, $D < -5\%$	5	5.0				
			4--3					
			2--1					
			0					



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



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

2、龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44031020210022002001

标段名称: 龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询

建设单位: 深圳市龙华区水污染治理中心

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1288.725000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-04-16 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-06-15 完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

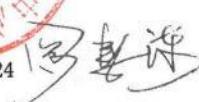



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-06-24

验证码: 8923209924716273

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

合同编号：深龙华水务合字（2021）97号

深圳市龙华区水污染治理中心

建设工程造价咨询合同

工程名称

项目名称：龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询

委托人：深圳市龙华区水污染治理中心

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签订日期：2021年7月6日

合同签订日期



委托人: 深圳市龙华区水污染防治中心

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

委托人将龙华区管网提质增效工程(二期)造价咨询工作委托给咨询人。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则。

第一部分协议书

一、工程概况

工程名称: 龙华区管网提质增效工程(二期)造价咨询

工程地点: 龙华区

工程规模: 总投资额 28.6 亿元，主要包含以下几方面内容:一是雨污水管网完善工程，主要包括老旧管网修复工程修复管道、错混接改造、市政管网清淤管道；二是三水分离工程，主要包括观澜河干流箱涵初雨通道改造工程改造排口、修复现状一二期干管、新建干管、排水系统提标改造工程新建管道、清污剥离工程、点截污改造工程等；三是面源污染整治工程，包括海绵城市和三池整治；四是管线迁改工程，包括通信、电力、燃气、给排水等管线迁改；五是水土保持工程。

服务工作内容概述: 施工全过程造价咨询，内容括但不限于：施工招标控制价及工程量清单编制、施工图预算编制、施工过程中造价管理、设计变更预算的编制或审核、结算审核、决算编制及驻场服务等造价咨询服务。

二、造价文件的编制原则和依据

- 1、可行性研究报告；
- 2、初步设计文件及图纸；
- 3、概算批复文件；
- 4、施工招标文件；
- 5、施工合同；



- 6、施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7、工程变更；
8、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9、《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，深圳市造价管理站的计价规定；
10、勘察、测量报告；
11、建设主管部门的相关规定及其他。

合同范围

三、服务工作内容

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于：施工招标控制价及工程量清单编制、施工图预算编制、施工过程造价管理、变更造价编制审核、结算审核及驻场服务等造价咨询。具体内容如下：

- (一) 概算复核及概算评审的跟踪配合
- (二) 施工阶段全过程造价控制：施工图预算编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：
 - 施工图预算的编制；
 - 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
 - 协助招标人编制施工招标文件（含模拟清单编制（如需）），参与招标答疑，配合完成施工招标工作，协助签订施工合同；
 - 工程变更的费用估算、预算、结算编制及审核等；
 - 工程结算审核（含工程建设其他费）及按招标人要求完成审计配合工作；
 - 全过程投资控制及项目建设经济指标编制工作（如需）；
 - 参与项目管理过程的相关会议，审核工程进度款，参与变更及合同争议索赔的鉴定与索赔，参与图纸会审并提出合理化建议；
 - 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料，如主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格）等；
 - 驻场服务（不少于4人），配合工程建设部门进行工程量的现场计量、



复核等工作；

- 工程竣工决算的编制；
- 招标人合理要求办理的与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务。
- (三) 工程决算的编制；
- (四) 其它：

四、服务进度及成果提交

1、概算复核

咨询人自收到初步设计及概算资料之日起，按下表确定时间内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1亿元)	8
[1亿元, 10亿元)	10
≥10亿元	15

2、预算编制

咨询人收到编制预算资料之日起，按下表确定时间内完成工程预算编制。成果文件：预算造价文件、材料设备询价报告、项目定额工期计算书。

造价金额(万元)	市政类预算编制工期(日历天)	房建类预算编制工期(日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1亿元)	25	30
[1亿元, 10亿元)	30	35
≥10亿元	35	40

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：1 天。

3、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料后，按下表确定时间内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

造价金额(万元)	清单错漏项审核工期(日历天)
[0, 100)	3



[1000, 5000)	5
[5000, 20000)	10
≥20000	14

咨询人收到工程变更图纸及预算造价等资料后，5个日历天内完成变更工程预算造价编制/审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后5个日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。

4、结算审核

结算审核工期从咨询人收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料之日起算。按下表确定时间内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 10000)	20
≥10000	30

注：对于金额较大的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

5、成果文件要求

造价咨询成果报告均为一式肆份（包含正式的纸质报告书、电子文件），相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。

咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，有较强的可复查性，并提供相应的电子文档。

咨询人未按合同约定、委托人的要求执行，或工作成果的质量标准等达不到合同约定质量标准的要求，咨询人须及时进行整改、修正，直至符合委托人要求为止，且最后一次修正稿的提交日应当早于咨询人按合同要求应当提交工作成果日。

上述作品内容所涉及的委托人提供的相关资料及咨询人提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送，包括收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请。



五、合同价款及付款方式

合同金额

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定计算，并下浮25%，且不得超过发改批复金额。本合同价已包含概算复核和钢筋及预埋件等的相关工作，结算时，不单独计取该部分费用。

5.1.2 合同签约价（暂定价）

本合同签约价（暂定价）为（小写）1288.725万元人民币。大写：壹仟贰佰捌拾捌万柒仟贰佰伍拾元整。

造价咨询费用计算过程如下：

以估算建安费243100万元作为收费基数，计算公式如下：

$$(1) 100 \times 12\% + (500-100) \times 11\% + (1000-500) \times 10\% + (5000-1000) \times 9\% + (10000-5000) \times 8\% + (243100-10000) \times 7\% = 1718.3 \text{ 万元}$$

$$(2) 1718.3 \times (1 - \text{下浮率}) = 1718.3 \times (1 - 25\%) = 1288.725 \text{ 万元}$$

本合同暂定价为1288.725万元人民币。

以概算批复建安费万元作为收费基数，计算公式如下：

$$(1) 100 \times 12\% + 400 \times 11\% + 500 \times 10\% + 9\% + \dots = \text{万元}$$

$$(2) \times (1 - \text{下浮率}) = \times (1 - \%) = \text{万元}$$

5.1.3 合同结算价

合同结算价按“5.1.1 计费依据”进行核算，以发展改革部门批复概算中的建安工程费为计费基数进行计算后下浮。合同结算价须结合履约评价确定，若本项目列入投资评审核查范围，最终结算价格以政府相关部门的核查结果为准；若本项目未列入投资评审核查范围，最终结算价格以委托人委托的中介机构出具的审核结果为准。

5.1.4 咨询费用包括基本费用（占90%）及绩效费用（占10%），绩效费用分三期支付，每期支付金额根据履约评价结果确定，履约评价表详见附件。

履约评价得分率	对应的当期实际绩效费用
≥90%	绩效费用全额/3



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

3、关于审核概算、结算的具体要求

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

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

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

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

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性；

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题（如果有）分析。

4、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括但不限于合同索赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容，每个阶段的具体要求必须达到上述第1、2、3条的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定，承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

十、委托人按照咨询人符合约定要求的咨询报告和意见做出决策所造成的损失，由委托人承担，但当事人另行约定的除外。

十一、咨询人利用委托人提供的资料完成的新的技术报告，属于委托人；委托人利用咨询人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。

十二、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十三、本合同共拾壹份，委托人执捌份，咨询人执叁份。



地址：深圳市龙华区龙华街道清湖

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深

行政服务中心 3 栋

盐路南保发大厦（配套服务楼）第六层

电话：21047980

电话：0755-25725288

合同签章页



项目负责人证明文件

第三部分 合同附件

附件一

本项目投入人员情况表

序号	在本项目中拟任的岗位	姓名	性别	身份证号	职称	执业资格	从事专业	从事本专业工作年限
1	项目负责人	杨中保	男	4524211197303010056	高级工程师	注册造价工程师证	安装	23
2	土建专业负责人	邓兵	男	430724198611042118	工程师	注册造价工程师证	土建	13
3	安装专业负责人	张远红	女	520103197201154427	高级工程师	注册造价工程师证	安装	24
4	土建工程师	刘新峰	女	652401197206103869	高级工程师	注册造价工程师证	土建	24
5	土建工程师	杨全	男	360111196702210058	高级工程师	注册造价工程师证	土建	27
6	安装工程师	徐洪敏	女	410403196911060026	经济师	注册造价工程师证	安装	26
7	安装工程师	李雅丹	女	411024199111103221	工程师	注册造价工程师证	安装	6
8	土建工程师	吕达文	男	440301198006291912	工程师	造价员证	土建	17
9	土建工程师	张伟	女	120222198010235464	工程师	造价员证	土建	17
10	土建工程师	刘长明	男	120222198307162219	工程师	造价员证	土建	12
11	土建工程师	石陈	男	431229198801260015	工程师	造价员证	土建	8
12	土建工程师	李静	女	430981198105274029	工程师	造价员证	土建	11
13	土建工程师	曾昭湛	男	44090219790908007X	工程师	造价员证	土建	17
14	土建工程师	薛卫亭	男	320581198707122316	工程师	造价员证	土建	10
15	土建工程师	李顺	男	430624199001120050	工程师	造价员证	土建	8



概算批复文件

深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2023〕12号

龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程（二期）项目总概算的批复

区水务局：

报来《龙华区管网提质增效工程（二期）总概算的函》（国家编码：2103-440309-04-01-805782）收悉。经审核，并报区政府 2023 年第 7 次党组（扩大）会议审定，现批复如下：

一、工程主要建设内容

项目主要建设内容包括排水系统提标改造工程，存量管网修复完善工程，局部地块排水管网改造工程，观澜河干流箱涵减水



量工程，沿河截污系统提升工程，管线迁改工程及水土保持工程。

（一）排水系统提标改造工程

改造管道长 28733 米。其中：

1. 污水工程

新建 4 万立方米/天德逸公园泵站、1.2 万立方米/天大水坑泵站、8.64 万立方米/天版画基地排涝泵站、0.35 万立方米/天观光路高尔夫提升泵站、0.3 万立方米/天民乐老村泵站、0.73 万立方米/天大布巷泵站、0.2 万立方米/天华韵路泵站，扩建 2 万立方米/天观澜 1# 泵站。开槽敷设 DN100 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 13752 米、DN400 ~ 1000 钢筋砼管 266 米、DN325 ~ 820 钢管 1118 米，顶管敷设 DN800 ~ 1800 砼管 4777 米、DN426 ~ 820 钢管 2350 米，顶拉敷设 DN400 ~ 600 复合实壁管 1231 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN300 ~ 600HDPE 中空壁塑钢缠绕管 1845 米、DN600 ~ 1800 砼管 2283 米、DN1200 钢管 120 米，顶管敷设 DN600 ~ 1000 钢筋砼管 991 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

（二）存量管网修复完善工程

修复完善管道长 81043 米，包括存量市政管网完善工程改造管道长 21446 米，存量市政管网修复工程修复管道长 43001 米，错混接改造工程改造管道长 16596 米。其中：



1. 存量市政管网完善工程

(1) 污水工程

开槽敷设 DN200 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 10737 米、DN600 ~ 1200 钢筋砼管 1639 米，顶拉敷设 DN300 ~ 600 复合实壁管 4642 米、DN800 ~ 1000 砼管 615 米、DN1020 焊接钢管 87 米。

(2) 雨水工程

开槽敷设 DN200 ~ 800 中空壁塑钢缠绕管 2989 米、DN600 ~ 1600 钢筋砼管 23 米，顶管敷设 DN800 ~ 1000 砼管 606 米，新建 2.5 × 1.7 米雨水箱涵 108 米。

(3) 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

2. 存量市政管网修复工程

紫外光固化法修复 DN300 ~ 1000 管道 28850 米，垫衬修复 DN300 ~ 1500 管道 10293 米，碎管法整段修复 3858 米，不锈钢快速锁内衬修复 D600 ~ 1500 管道 7300 环，局部树脂固化修复 DN300 ~ 1200 管道 838 个，化学注浆加固土体 13183 立方米，气囊封堵管道 5654 等处。

3. 错混接改造工程

(1) 污水工程

开槽敷设 DN200 ~ 600 中空壁塑钢缠绕管 6356 米、DN600 ~ 1000 钢筋砼管 1584 米、DN200UPVC 排水管 613 米，顶管敷设 DN800-DN1000 砼管 93 米，顶拉敷设 DN400 ~ 600 复合实壁管 93



米。

(2) 雨水工程

开槽敷设 DN300~800 中空壁塑钢缠绕管 6914 米，DN600~1200 钢筋砼管 797 米，DN100~200 塑料排水管 111 米，顶管敷设 DN800~1000 砼管 35 米。

(3) 其他

新建污水检查井、雨水检查井、雨水口，修复检查井、管道清淤、破复路面、交通疏解、沟槽支护、管线迁改及保护、挖运土石方等。

(三) 局部地块排水管网完善工程

改造或新建管道长 45242 米。其中：

1. 污水工程

开槽敷设 DN200~600 中空壁塑钢缠绕管 21787 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN200~800 中空壁塑钢缠绕管 17977 米，敷设 DN600~1500 钢筋砼管 2320 米，敷设 DN300~600 缠绕结构壁管 2840 米，顶拉敷设 DN400~2200 复合实壁管 318 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口，破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。

(四) 观澜河干流箱涵外水剥离工程

改造或新建管道长 11419 米。其中：

1. 污水工程



新建 0.4 万立方米/天翠幽路泵站, 开槽敷设 DN300~800 中空壁塑钢缠绕管 3825 米、DN800 钢筋砼管 231 米、DN150PE 管 400 米, 顶管敷设 DN400~2400 无机超高性能砼管 6817 米, 顶拉敷设 DN600 双密封自锁承插接口复合实壁管 40 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN300~400 中空壁塑钢缠绕管 106 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口, 破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方。

(五) 沿河截污系统提升工程

改造或新建管道长 31485 米。其中:

1. 污水工程

新建 2 万立方米/天塘水围泵站, 开槽敷设 DN200~600 中空壁塑钢缠绕管 19926 米、DN400~1500 钢筋砼管 332 米, 顶管敷设 DN600~1500 钢筋砼管 6574 米、DN315PE 管 100 米、DN600-1520 钢管 922 米、DN600 复合实壁管 132 米, 顶拉敷设 DN400~600 复合实壁管 2077 米。

2. 雨水工程

开槽敷设 DN400~1200 钢筋砼管 884 米、DN300 中空壁塑钢缠绕管 182 米、顶管敷设 DN800~1200 砼管 356 米。

3. 其他

新建污水检查井、雨水检查井、顶管工作井、雨水口, 破复路面、交通疏解、沟槽支护、挖运土石方等。



(六) 管线迁改工程

敷设电力电缆 16121 米，通讯光缆 448786 米，线缆保护管 43319 米，涂塑钢管 27616 米，管道包封，悬吊保护，新建电力井、通信井等。

(七) 水土保持工程

为防止水土流失、保护生态，水土保持工程与主体工程设计紧密结合，合理布设编织袋装土拦挡，敷设土工布等内容。

二、项目总概算及资金来源

项目总概算为 268950.10 万元，其中建安工程费 233325.20 万元，工程建设其他费 22817.75 万元，预备费 12807.15 万元。资金来源为区政府投资。

三、下一步工作要求

(一)《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程(二期)(第一批次)项目建筑安装工程费的复函》(深龙发改概算〔2021〕114号)《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程(二期)第二批次建筑安装工程费的复函》(深龙发改概算〔2022〕101号)《龙华区发展和改革局关于龙华区管网提质增效工程(二期)第三批次项目建筑安装工程费的复函》(深龙发改概算〔2022〕135号)有关内容纳入本概算，项目总概算以此批复为准。

(二)请进一步深化暗涵清淤、监测、检测、安全评估、防洪评价等工程量及费用，做好项目的投资控制。

(三)请认真贯彻执行《深圳市人民政府办公厅关于印发全



面加强占用挖掘道路施工管理工作方案和深圳市占用挖掘道路管理工作联席会议制度的通知》（深府办函〔2022〕109号），科学制定本项目的施工组织方案，缩减占道施工时间，并做好与其他工程项目的施工衔接，合理组织施工时序，切实避免道路反复开挖和施工扰民。

（四）请根据《深圳市龙华区政府投资项目管理办法》和本批复的有关要求，抓紧开展下一步工作，并于本批复印发之日起一年内开工建设。

（五）请严控投资规模，提高资金使用效益，不得擅自改变建设内容或提高建设标准。同时严控各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产。

附件：龙华区管网提质增效工程（二期）项目总概算汇总表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

移交代建协议

株造字 2021-0735-补充协议

合同编号：深龙华水务合字（2021）127号

关于龙华区管网提质增效工程（二期）造价 咨询项目移交代建协议



甲方（委托单位）： 深圳市龙华区水污染治理中心

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

丙方（代建单位）： 深圳市深水水务咨询有限公司

履约评价的
评价单位为
代建单位





关于龙华区管网提质增效工程（二期）造价 咨询项目移交代建协议

甲方（委托单位）： 深圳市龙华区水污染治理中心

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

丙方（代建单位）： 深圳市深水水务咨询有限公司

鉴于：

1、甲方、乙方于2021年7月6日签订了《龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询合同》（合同编号：深龙华水务合字（2021）97号，下称《原合同》），《原合同》就甲方委托乙方负责龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目事宜进行约定。截至本协议签订之日，甲方、乙方已实际履行了《原合同》之部分约定义务。

2、甲方、丙方于2021年7月5日就龙华区管网提质增效工程（二期）全过程代建项目（下称“该项目”）签订了《深圳市龙华区水污染治理中心建设工程代建合同》（合同编号：深龙华水务合字（2021）92号，下称《代建合同》）。本协议就龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目交由丙方实施代建事宜进行约定。依据《代建合同》约定，针对委托代建前甲方已完成或正在组织开展公开招标、政府采购程序、签订合同的相关工作事项，甲方将在《代建合同》签订后移交给丙方。

3、乙方已认真查阅、理解、认可《代建合同》的全部内容，并接受《代建合同》赋予丙方作为代建单位的相应权利。

为尽快推进项目建设，明确各方的权利义务，甲、乙、丙三方经友好协商，就龙华区管网提质增效工程（二期）造价咨询项目（以下简称“造价咨询项目”）移交给丙方实施代建事宜订立以下条款，以资三方共同遵照执行。

一、自本协议签署之日起，丙方作为造价咨询项目的代建方，有权依据《原合同》的约定，代为行使甲方在《原合同》中的权利，并承担甲方在《原合同》中的全部义务。针对项目的所有事宜，由丙方和乙方直接对接，乙方继续行使《原



合同》中的权利并承担《原合同》中的全部义务。

二、《原合同》已经履行、尚未履行或因项目需要对《原合同》进行补充、变更等，由乙方、丙方协商确定，并请示甲方；甲方同意后才能对《原合同》进行补充、变更等。

三、本协议签署后，甲方仍有权在法律法规、政策文件规定以及依据政府及有关部门授权范围和权限内，依法对项目建设进行监管；甲方有权依据《代建合同》约定，对丙方的代建实施行为进行监督管理。

四、《原合同》合同暂定价为1288.725万元，本协议签订之前已支付0元。

《原合同》项下的价款计入建设资金，由丙方按照《代建合同》的约定向甲方进行申报，开具合法有效的等额发票，经甲方批准并支付给丙方，丙方承担向乙方的付款责任。

丙方付款前，乙方应在满足《原合同》支付条件的前提下按照丙方要求开具等额有效的发票，否则丙方有权拒绝支付，丙方在收到甲方拨付《原合同》相关款项后 15 个工作日内向乙方完成支付。

本协议签订前，《原合同》中应付未付的款项，在已经满足《原合同》支付条件的前提下由甲方完成审核并支付；在本协议签署后，《原合同》应付的款项，由丙方支付乙方。

五、本协议签署的当日，基于丙方实施代建的需要，甲方向丙方移交针对造价咨询项目的如下材料：

- (1) 原合同及其补充协议（若有）原件 1 份；
- (2) 与该项目相关的其他资料。

六、因履行本协议引致之争议，各方应协商解决；协商未果，各方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

七、本协议经甲乙丙三方签章之日起生效。

八、本协议一式拾陆份，甲方执捌份，乙、丙方各执肆份，均具同等法律效力。



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

(以下为签署页，无正文)



甲方（委托单位）：深圳市龙华区水污染治理中心

法定代表人或授权代表：

罗惠连

乙方（专业工作单位）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人或授权代表：



丙方（代建单位）：深圳市深水水务咨询有限公司

法定代表人或授权代表：



签订日期：2011年 8 月 11 日



履约评价优秀

工程全过程造价咨询合同履约评价（第一次支付）

考核对象：深圳市株森工程项目管理有限公司

序号	内容	单项分值	评价要求	评分细则	分值
一	人员配备	5			4
1	人员数量要求	1	配备的编制人员的数量满足合同及招标文件的要求	配备的编制人员的数量不满足合同及招标文件的要求,扣1分	0
2	专业配置要求	2	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员要求稳定	配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求:各专业人员不够稳定,以上各项各扣1分	2
3	项目负责人要求	2	具有相应专业高级职称,符合招标文件要求 是否按合同到位,人员稳定无更换 及时发现问题和处理问题 能与建设单位、主管部门、监理、施工等相关单位充分沟通	低于相应专业高级职称,扣0.5分 未按合同到位,每更换一次,扣0.5分 工作协调不到位,专业能力不够,扣0.5分 1、与相关参建单位没及时沟通;2、不参加委托人组织的相关邀请会议。以上各项每发生一次扣0.5分	0.5 0.5 0.5 0.5
二	履约质量	45			43
4	工程量清单编制质量	10	清单项目编制齐全,分类清楚,无漏项,工程量准确率在97%以上(不含97%)	(1) 清单项目编制较齐全,分类基本清楚,无重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)工程量准确率在(90%-100%)的(不含90%),扣1分; (2) 清单项目编制不齐全,分类不清楚,无重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)工程量准确率在90%以下(含90%),扣3分; (3)有重大漏项(漏项造价占整个工程造价的2%)每发生一处就扣5分,项目编制不齐全,分类不清楚等问题看情况适当扣分,10分扣完为止	10
5	预算或标底编制质量	20	预算或标底造价与审核单位相差幅度≤10% 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差应控制在招标控制价的6%以内	因造价咨询人原因: (1) 预算或标底造价与审核单位相差幅度在(10%-15%),扣5分; (2) 预算或标底造价与审核单位相差幅度在15%及以上,扣10分; (3) 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差在[5%-10%]的,扣5分; (4) 招标控制价与施工单位申报并最终确认的清单错漏项目的造价误差超过(含)10%的,10分。	20
6	招标文件造价条款编制质量	10	能够认真主动地按合同要求协助委托人编制招标文件,根据审定标底调整并生成标底文件(BDS),认真、准确地编制有关专用条款,无缺项漏项,并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期	(1) 编制有关专用条款不准确,扣1分; (2) 有提供有关分析表、材料设备清单但提供的不全面,扣1分; (3) 未提供有关分析表、材料设备清单或未及时核算工期,扣2分	10

21

序号	内容	单项分值	评价要求	评分细则	分值
7	资料、成果文件	5	能够按照合同要求提交完整的资料;资料整理分类良好,易于查找,有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档	(1) 能够按照合同要求提交完整的资料,但资料混乱未整理,扣1分; (2) 不能按合同要求提交完整资料,扣2分;	3
三	履约时间	20			20
8	工程量清单及标底编制		按时完成		
9	调整标底文件、参与答疑会和复核投标报价	20	按时完成(调整标底生成 BDS 文件时限: 1 天)	各阶段延迟两天内扣1分,延迟两天以上每延一天再扣1分,直到所有分数扣完为止。	20
四	履约配合	30			30
10	配合情况	20	(2)工程量清单及标底编制: 能按合同约定及委托书要求的时间,开展工程量清单及标底编制工作,并能及时将编制过程中存在的问题与委托人及相关部门沟通	未达到要求的,每小项最高可扣5分。 直至本项分数扣完为止。	20
11			(3)招标阶段: 能按时提交标底文件(BDS)、参与招标答疑会等相关部门工作,并及时解答关于造价方面的疑问		
12			(6) 诚信情况: 委托的造价业务有保密要求的情况下,不对外公开涉及任何机密的资料,无串通相关单位弄虚作假现象		
13			(7) 履约配合: 能够及时地按照要求签订合同,并充分地做好履约准备		
14	造价咨询人对图纸存在问题提出疑问的深度	10	能够认真负责地发现图纸中存在的问题,并与相关部门进行沟通解决。	未能发现图纸中存在的问题(该问题影响造价编制、审核),每项扣1分。	10
	合计	100			97

经办人(签字):



部门负责人(签字):

日期: 2024年4月1日



3、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44031020200165004001

标段名称: 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）



建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1188.000000万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监):

本工程于 2022-03-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-06-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章): 刘小宇

招标人(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-06-22

验证码: 9686197914982452

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字 2022-07-06
正本

工程编号：FJ202205

合同编号：深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



工程名称：龙华区妇幼保健院项目
工程地点：深圳市龙华区
发包人：深圳市龙华区建筑工务署
承包人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2020 年版



第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标方式将龙华区妇幼保健院项目（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

一、工程概况

工程名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程名称

工程地点：深圳市龙华区

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

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》，《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》，
深圳市造价管理站的计价规定；



10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

三、服务工作内容

合同范围

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

- (一) 概算审核及概算评审的跟踪配合
- (二) 预算编制
- (三) 结算审核
- (四) 施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：
 - 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：
 - (1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；
 - (2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；
 - (3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；
 - (4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。
 - 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
 - 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；
 - 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
 - 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
 - 核算施工工期；
 - 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；



- 协助委托人签订合同；
- 复核工程量清单缺漏项；
- 提供工程量计算书及计算模型；
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备；
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款；
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表；
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔；
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作；
- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作；
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析；
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。
- 其他_____

四、服务进度及成果文件

1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后(14)天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1亿元)	8
[1亿元, 10亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在1亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过10亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(60)天内完成工程预算造价



(■编制□审核)。成果文件:

1. (1) 招标控制价 (SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版, 盖章纸版);
(2) 询价报告 (盖章纸质件及扫描件);
(3) 标底公示表 (盖章纸版及扫描件) —— 采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明 (盖章纸质件及扫描件) —— 服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表 (盖章纸质件及扫描件) —— 施工招标必需

造价金额 (万元)	市政类预算编制工期 (日历天)	房建类预算编制工期 (日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限: 房建工程 2 天 市政工程 1 天。

3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核, 并同时出具详细的造价分析报告。

4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核, 并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方, 由甲方组织相关方对数。成果文件: 清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标 (或预算造价) 等资料后, 3 日历天内完成变更工程预算造价编制 (或审核), 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核, 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 (30) 天内完成工程结算审核, 并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额 (万元)	结算审核工期 (日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在5000万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为15日历天。

6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅,待委托人确认后方可出具最终成果报告,否则,委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件,均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出,咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料,资料整理分类良好,易于查找,有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定,造价咨询费用计算过程如下:

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费,概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费222511.3万元作为收费基数,按差额定率累进计费,计算公式如下:

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

5.1.2 合同价

合同金额

本合同造价咨询收费暂定价(即中标人投标报价)为人民币壹仟壹佰捌拾捌万元整(小写:¥11880000.00)。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内



的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）=1574.80×（1-24.56%）=1188万元

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

5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占85%）和绩效费用（占15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80分及以上	绩效费用的100%
60分及以上，80分以下	绩效费用×(履约评价得分-60)/20
60分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在60分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人3年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下浮后计取。

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

若合同结算价超过合同暂定价的30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



合同签章页



委托人（盖章）：

深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：

或委托代理人：

(签名或盖章)



咨询人（盖章）：

深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：龙芳华

或委托代理人：

(签名或盖章)

法定代表人手机：13760227566

(务必填写用以发送履约评价结果)

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

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

合同签订日期

2022年7月15日



项目负责人证明文件

第二部分 建设工程造价咨询合同条款

一、词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

1、“委托人”是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，以及其合法继承人。

2、“咨询人”是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，以及其合法继承人。

3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

1、《中华人民共和国民法典》；

2、《工程造价咨询企业管理办法》；

3、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》；

4、《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，

深圳市造价管理站的计价规定；

5、深圳市各类工程的消耗量标准；

6、其他有关法律、法规、规章、行业规范和文件规定。

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

二、咨询人的义务

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

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



概算批复文件

深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2024〕32号

龙华区发展和改革局关于区妇幼保健院 建设项目总概算的批复

区建筑工务署：

《龙华区妇幼保健院建设项目总概算的函》（深龙华建工函〔2024〕31号）收悉。经审核，现批复如下：

一、项目建设内容及规模

区妇幼保健院项目（国家编码 2018-440326-47-01-720074）位于大浪街道黄麻埔社区美宝路东侧、罗屋围北路北侧地块，拟建设 800 床妇幼保健院和 200 床公共卫生服务中心两



部分，用地总面积 44487.20 平方米。

(一) 总图布置

1. 车行出入口位于场地西侧和南侧分别与美宝路、规划罗屋围北路相接，人行出入口位于场地南侧与规划罗屋围北路相接。场地南侧设置应急消防和救护车出入口，院内围绕建筑物形成消防车道，以满足消防设计要求。场地东侧及北侧为山体，场地与山体间设置围墙，围墙与山体间设置排水沟，场地内建筑物周边布置绿化景观。
2. 建筑设计总高度 87.70 米，项目 ±0.000 相当于绝对标高 83.50 米，与周边道路基本持平。
3. 建筑覆盖率 49.23%、绿化覆盖率 30%。
4. 绿色建筑按国家二星级标准建设。

(二) 建筑设计

项目总建筑面积 262130 平方米，其中妇幼保健院 205781 平方米，公共卫生临床中心 56349 平方米。项目包括公共卫生临床中心、妇幼保健院和发热门门诊，地下室为连通空间，设一座污水处理站。公共卫生临床中心和发热门门诊各为一栋单体建筑，妇幼保健院由裙房和 3 座塔楼组成。

1. 地下室：设计为地下三层，建筑面积 89308 平方米，设停车位 1600 个（含充电桩车位 480 个）。地下 3 层层高 4.5 米，建筑面积 29495 平方米，主要布置地下车库、设备用房、人防中心医院等；地下 2 层层高 4.5 米，建筑面积 30148 平方米，主要布置地下车库、设备用房、其他（七项）设施用房等；地下 1 层层



高 6.0 米，建筑面积 29665 平方米，主要布置地下车库、设备用房、其他（七项）设施用房等。

2. 公共卫生临床中心：设计为地上十七层，建筑面积 37336 平方米。其中，1 层层高 6.3 米，主要布置大厅、CT 室、米 RI 室、DR 室、B 超诊室、药房等临床医疗用房；2 层层高 4.8 米，主要布置临检生化室、呼气实验室、诊室、DR 室、超声室、心电室、等临床医疗用房；3 层层高 4.8 米，主要布置康复大厅、抢救室、灸疗室、心肺康复室、高频治疗室、理疗室、会议示教室等临床医疗用房及培训教学用房；4 层层高 4.8 米，主要布置大厅、诊室、配药室、抢救室、治疗室等临床医疗用房；5 层层高 6.3 米，主要布置架空屋顶花园、设备用房等架空风雨连廊；6 层层高 4.5 米，主要布置护士站、口腔诊室、修复治疗室等临床医疗用房及培训教学用房；7 层层高 4.5 米，主要布置职工之家、就餐备餐区、值班室等临床医疗用房及培训教学用房；8 层层高 5.0 米，主要布置报告厅、技能训练室、值班室等培训教学用房；9 层层高 4.5 米，主要布置报告厅、档案室、资料室、办公室等公共卫生业务用房及培训教学用房；10~13 层层高 4.5 米，主要布置病房、治疗室、抢救室、办公室等临床医疗用房及应急医疗用房；14 层层高 4.5 米，主要布置办公室、诊室、检查室、治疗室、康复区、阅览室等临床医疗用房；15 层层高 5.0 米，主要布置工作区、报告室、分子鉴定室、实验室、办公室等临床医疗用房；16 层层高 5.0 米，主要布置病房、诊室、办公室等应急医疗用房；17 层层高 5.0 米，主要布置大厅、诊室、



药房、病案室、抢救室、超声室、办公室、多学科会诊室等临床医疗用房；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

3. 妇幼保健院：设计为地上十五层，1~6 层为裙房，7~15 层为塔楼，建筑面积 131786 平方米。其中，1 层层高 6.0 米，主要布置大厅、诊室、检查室、治疗室、药房、风雨连廊等；2 层层高 4.8 米，主要布置健康体验馆、诊室、亲子互动室、治疗室等；3 层层高 4.8 米，主要布置建档室、诊室、检查室、值班室、实验室等；4 层层高 4.8 米，主要布置诊室、手术室、治疗室、资料室、住院药房等；5 层层高 4.8 米，主要布置报告厅、ICU 大厅、病房、分娩室、中心手术室、办公室等；6 层层高 6.0 米，主要布置职工书屋、瑜伽舞蹈室等；7 层层高 4.35 米，主要布置职工餐厅、厨房、营养膳食科、病房等；8 层层高 4.35 米，主要布置技能培训中心、病房等；9 层层高 4.35 米，主要布置办公室、病房等；10 层层高 4.35 米，主要布置值班室、病房等；11 层层高 4.35 米，主要布置中心实验室、病房等；12 层层高 4.35 米，主要布置遗传实验室、病房等；13~15 层层高 4.35 米，主要布置病房等；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

4. 发热门诊：设计为地上四层，建筑面积 2500 平方米。其中，1 层层高 5.5 米，主要布置医护门厅、输液/留观室、采血室、抢救室、治疗室、儿童诊室、母婴室等；2 层层高 4.8 米，主要布置治疗室、超声室、产房、成人诊室等；3 层层高 4.8 米，主要布置值班室、办公室、库房、更衣室、污洗污存室等；4 层层高 4.8 米，主要布置办公室、常规检验室、灭菌室、试剂准备



室、标本区等；屋面层主要布置楼梯间、设备用房等。

5. 污水处理站：设计为地下两层，建筑面积 1200 平方米。

（三）装饰装修工程

应满足《建筑防火通用规范》(GB 55037)、《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《建筑内部装修设计防火规范》(GB 50222)、《民用建筑电气设计标准》(GB 51348)、《地下工程防水技术规范》(GB 50108) 等规范要求，选用安全环保、绿色节能、经济耐用、美观大方、满足使用要求的装饰装修材料进行全装修交付。

（四）基坑支护工程

主要采用支护桩+旋喷桩止水帷幕、支护桩+旋喷桩止水帷幕+锚索、咬合桩止水帷幕、咬合桩止水帷幕+锚索、挂网喷混等支护形式，基坑西侧临现有建筑物部分增加内支撑。

（五）结构工程

结构设计使用年限为 50 年，结构安全等级为一级，基础设计等级为甲级，抗震设防烈度为 7 度。选用旋挖灌注桩基础，主体采用钢筋砼框架结构、钢筋砼框架剪力墙结构，妇幼保健院塔楼部分增设装配式结构。

（六）给排水工程

1. 给水：供水水源为城市市政给水管网。接入两路给水管，水压约 0.38 米 Pa，引入管径为 DN200。生活用水由市政水压直接供给，室内消防用水由设置于地下 1 层的消防水池、消防泵房联合设置于屋顶的消防水箱加压供给；在建筑物内分散设置饮水处，设终端直饮水处理供水设备。设置太阳能集热系统和空气源



热泵热水系统。

2. 排水：排水采用雨污分流制。污水汇集经化粪池处理后排入医院污水处理站，处理后接入美宝路市政污水管网，厨房含油废水经隔油处理后排入美宝路市政污水管网，设雨水调蓄池，多余部分经雨水管汇集后排入市政雨水管道。

（七）强电工程

1. 供电：满足《供配电系统设计规范》(GB 50052) 等规范，拟由城市电网埋地引入两个不同市政变电站四路 10kv 电源，以满足院内用电需求并按《深圳市城市规划标准与准则（2023 年修订版）》控制用电负荷。在地下 1 层设置 4 个 10/0.4kv 变配电站，并设置柴油发电机房 3 座，每座柴油发电机房内设自启动柴油发电机组，作为消防等重要负荷的备用电源。选用节能性变压器。高低压供电系统均采用单母线分段方式供电，消防泵、防排烟风机等消防设备采用双回路供电末级切换，其余设备均采用放射式或树干式供电，每层设总配电箱。变配电站设置电力监控管理系统。

2. 防雷：按二类建筑设置防雷及接地设计。

3. 照明：满足《建筑照明设计标准》等规范要求，按需安装人工照明设施，自然光不足时辅以人工照明。采用符合节能标准的光源和灯具。候诊区、传染病诊室及病房、手术室、血库、洗消间、消毒供应室、太平间、垃圾处理站等场所安装紫外线消毒灯。

（八）智能化工程



包括智慧建筑操作、机器人应用、建筑环境监测、建筑设备监控、智能照明、建筑能效监管、信息接入、光分配网、语音通讯、综合布线、信息网络、数字广播、有线电视、电梯五方对讲、时钟同步、信息导引及发布、多媒体教学、多媒体会议、公共安全管理平台、入侵报警、视频安防监控、门禁控制、通道闸、访客管理、停车场管理、无线对讲、电子巡查、防爆安检等系统及弱电机房工程。

（九）通风空调工程

1. 通风：地下机动车库按防火分区分别设置机械通风兼排烟系统，柴油发电机房、储油间平时设置机械通风系统，裙房部分各公共卫生间单设排风系统或设集中排风系统，塔楼各卫生间设竖向排风系统，总风机设塔楼屋顶，数据机房及配套配电房设置事故通风兼灾后排气的通风系统。

2. 空调：公共卫生临床中心、住院部设置多联机风冷热泵系统；结核专病中心、发热门诊 1~3 层设置全新风系统；门诊楼、医技楼、科研楼采用温湿分控系统，主机采用冷水机组；高低压配电室、变压器房等采用可运行 24 小时多联机系统；影像科、药房采用多联机系统，新风采用水系统。

（十）消防工程

设计耐火等级为一级。设消防泵房，室外消防给水与生活给水分设给水环网。沿消防车道布置室外消火栓。室内设消火栓、自动喷水灭火系统，自动跟踪定位射流灭火系统；高低压配电间、资料室、医疗设备间等设气体自动灭火系统；设防火门监控、电



气火灾监控、消防电源监控系统、余压监控系统、集中电源型集中控制消防疏散照明系统、一氧化碳监测系统及火灾自动报警系统。地下车库设置与排风系统相结合的排烟系统，排烟系统按防烟分区设置，且每个防烟分区面积≤2000平方米；所有防烟楼梯间及其前室、消防电梯、合用前室、封闭避难间采用机械加压送风系统，发热门诊封闭楼梯间采用自然通风的防烟方式。

(十一) 燃气工程

就近从市政管网引入1路燃气管供厨房用气。

(十二) 人防工程

设平战结合甲类人防地下室21358.23平方米。

(十三) 电梯工程

设置电梯、消防电梯、货梯、餐梯、自动扶梯等各类垂直交通设备79部。

(十四) 抗震支吊架工程

设置给排水、消防水、暖通管道以及桥架等抗震支吊架。

(十五) 污水处理站

设置1#污水处理站和2#污水处理站。其中：公共卫生临床中心配套1#污水处理站，采用“预消毒+脱氯+缺氧+好氧+混凝反应+沉淀+消毒”的二级处理工艺；妇幼保健院及发热门诊配套2#污水处理站，采用“缺氧+好氧+沉淀+消毒”的二级处理工艺。

(十六) 医疗专项工程

1. 物流传输系统：采用洁污一体化物流解决系统方案，包括箱式物流、气动物流、机器人物流、气力式垃圾被服系统、重力



式污衣被服系统等。

2. 医用气体工程：包含医用氧气系统（含液氧站）、医用真空吸引系统、医用压缩空气系统、发热门诊真空吸引系统、牙科压缩空气系统、医用气体监测报警系统等。

3. 医用纯水系统：采用集中制水与分散式供水相结合的供水模式。用水类型包括检验用水、清洗用水、二次清洗用水、冲洗用水、软化水、酸化水等。

4. 净化工程：妇幼保健院大楼一层急诊手术室，二层医美手术室，四层静配中心、供应中心、牙科、人流室，五层手术中心、ICU、新生儿、NICU、产科；公共卫生临床中心四层皮肤性病科手术室、六层口腔科等医疗用房的装饰装修、给排水、暖通、电气、弱电、医用气体等做净化专项设计，满足《医院洁净手术部建筑设计规范》等规范要求。

5. 实验室工程：公共卫生临床中心二层临检、生化室，十五层实验室；妇幼保健院大楼一层急诊检验室，三层生殖医学中心、病理科、输血科、检验中心，十一层中心实验室，十二层遗传实验室；发热门诊四层实验室等区域的装饰装修、给排水、暖通、电气、弱电、自控系统、集中供气等做实验室专项设计，满足《生物安全实验室建筑技术规范》《洁净厂房设计规范》等规范要求。

（十七）室外工程

院内设置机动车行车道，出入口分别设置在规划罗屋围北路及场地西侧的美宝路；室外设置消防登高面与部分行车道及地面铺装重叠使用；在妇幼保健院与公共卫生临床中心之间设置风雨



连廊架空空间；设置屋顶花园及公共活动区、入口进屋顶绿化、平台绿化和地面绿化等立体绿化空间，种植观赏性和适应性较强的乔灌木和花卉等；设置透水铺装，满足海绵城市设计要求；标识系统、应急避难场所设施及其他配套等按要求设置。

（十八）其他配套工程

1. 管线迁改工程：包含电力迁改、公安监控迁改工程等。
2. 太阳能光伏发电系统：设计装机容量 460kw。

二、投资估算及资金来源

项目总投资总概算为 254052.06 万元，其中建安工程费 215575.27 万元，工程建设其他费 26736.30 万元（含开办费 7501.77 万元），预备费 11740.49 万元。资金来源为区政府投资。

三、下一阶段工作要求

- （一）请下一阶段进一步细化本项目智能化、信息化及开办费的界面划分，避免重复投资。
- （二）请做好现有医院的家具及设备等固定资产利旧，避免投资浪费。
- （三）请与周边现有道路及拟建项目做好建设时序、平面布置、开口位置、高程、管线、交通流线等方面的衔接。
- （四）请根据《深圳市龙华区政府投资项目管理办法》和本批复的有关要求，抓紧开展下一步工作，并于本批复文件印发之日起一年内开工建设。
- （五）请严控投资规模，提高政府资金使用效益，不得擅自



改变建设内容或提高建设标准。同时严格按照各项管理制度开展工作，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产。

(六)请严格按照统计部门要求尽快做好项目的固定资产投资纳统工作。

(七)请按照《深圳市发展和改革委员会关于进一步规范政府投资项目管理加快项目资产登记的通知》要求，在工程竣工验收后根据资产管理要求尽快办理资产登记等有关手续。

附件：1. 龙华区妇幼保健院项目总概算审核汇总表
2. 龙华区妇幼保健院项目开办费汇总表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

龙华区发展和改革局办公室

2024年6月7日印发

— 12 —



履约评价优秀（查询网址：

http://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgws/qt/lypj/content/post_11163772.html)

首页 > 部门信息公开 > 建筑工务署 > 其他 > 履约评价

龙华区建筑工务署2024年第三季度和最终合同履约评价结果公告

来源：龙华区建筑工务署

日期：2024年12月24日

【字体：大 中 小】

分享到： 打印

根据龙华区建筑工务署履约评价管理办法相关规定，现将2024年第三季度和最终合同履约评价结果予以公告。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年12月24日

附表1.5 2024年第三季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华区第三实验学校	中建五局第三建设(深圳)有限公司//中建五局第三建设有限公司	工程管理二部	<u>90.48</u>	优秀
2	施工	龙华区妇幼保健院	中建五局第三建设(深圳)有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理二部	<u>95.00</u>	优秀
3	施工	外国语学校	中建海峡(深圳)建设发展有限公司//中建海峡建设发展有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
4	施工	大浪上下横朗城市更新单元规划学校(博雅实验学校)	中建八局深圳建筑科技有限公司//中建八局第二建设有限公司	工程管理二部	<u>91.00</u>	优秀
5	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团(深圳)有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理四部	<u>92.60</u>	优秀
6	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司//中建三局集团(深圳)有限公司	工程管理四部	<u>90.70</u>	优秀
7	设计	龙华区妇幼保健院	深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理三部	<u>95.00</u>	优秀
8	设计	区中医院	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
9	设计	龙华区中心医院扩建工程	深圳机械院建筑设计有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	<u>93.00</u>	优秀
11	全过程造价咨询	润泽学校	深圳市广诚工程顾问有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
12	勘察	福花路(泗黎南路-规划梅创路)新建工程	建设综合勘察研究院有限公司	工程管理六部	<u>90.00</u>	优秀
13	监理	大浪文化艺术中心	深圳市首嘉工程顾问有限公司	工程管理四部	<u>90.00</u>	优秀



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

4、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2101-440307-04-01-409649007001

标段名称: 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）



建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 999.000000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-07-24 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-09-06 已完成招标流程。

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):

华润(深圳)有限公司

(签字或盖章):



日期: 2021-09-09

查验码: 2859433841557477

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

工程名称

【2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）】

造价咨询服务合同



合同编号: CRLCJ-LG18-LGBD01-ZJ-211001

委托人（甲方）：华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2021 年【10】月





造价咨询服务合同

委托人: 华润(深圳)有限公司 (以下简称“委托人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

咨询人: 深圳市株森工程项目管理有限公司 (以下简称“咨询人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

鉴于:

1. 咨询人已明确知悉: 业主“深圳市龙岗区水务局”已将 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程(碧道建设部分)造价咨询服务 I 标(龙岗河干流碧道) (下称“本项目”) 委托给委托人进行实施代建, 并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容, 并对业主授予委托人的权利无任

业主名称



何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

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

第一条 总则

1.1 工程名称：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

1.2 工程地点：深圳市龙岗区

合同范围

1.3 咨询服务内容：

1.3.1 [√] 施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.2 [√] 配合政府部门结算审核完成及竣工决算审核完成

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

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

1.4.2 市场调研：根据项目需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

(1) 对当地有关工程造价的法律环境进行调研，包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例等可能影响工程造价的诸因素之调研；

(2) 工程造价行情调研，包括向当地施工单位及供应商的询价、了解同类工程造价水平、材料及劳务市场的价格调查等。

1.4.3 在提供服务的过程中按实际需要调整，配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

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

详细的造价 工作内容

第二条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人视工程情况给定的招标文件及合同文件、动态成本月报范本、成本后评估报告范本等。



2.2 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.2.1 设计阶段

- (1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准。
- (2) 为各方案编制方案设计估算，分析各方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告，提出成本优化建议。若方案设计估算超出委托人成本要求，咨询人应于报告中分析偏差原因，提出造价减省建议方案。
- (3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，咨询人应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.2.2 招标阶段

- (1) 配合图纸设计：
 - a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，作为施工图设计招标及施工图审图的依据。
 - b、审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
 - c、审核设计图是否达到招标所需的深度，检查图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。
 - d、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (2) 编制招标文件：
 - a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。
 - b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸(包括土建、机电、市政、水利及园林工程等)，协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足



够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据等详细计算清单。

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

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

(3) 发标、议标、定标、合同签署：

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

b、编制招标控制价，并向委托人提供详细的计算清单。

c、在投标人回标后，校核、分析所收到的标书并提交商务分析报告，包括计算上的复核、报价及其明细的对比分析、投标技巧分析、报价合理性分析、合约上是否响应标书要求、结合投标单位的深化设计及施工方案对其报价进行分析并综合评估等。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件，并指导各方签署，配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底，陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款，以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容，使各方对合同文件与工程量清单及单价表内容有深入了解。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标，咨询人在收到第一版详细施工图后，应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作，编制工程预算并与施



工单位进行核对，报政府相关部门审核。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.2.3 施工阶段：

- a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；
- b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；
- c、配合完成重大变更的政府备案工作；
- d、参与暂定价定价工作，负责无信息价材料、产品及设备的市场询价定价工作，确保询价定价依据全面充分；
- e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；
- f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；
- g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；
- h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；
- i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；
- j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.2.4 竣工结算阶段：

- a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其他相关文件资料，编制工程结算。
- b、与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与委托人、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。



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

d、计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

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

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审核及成本控制建档工作。

g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.2.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

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

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

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

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

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

2.2.6 保修阶段

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

b、发出保修金付款证书。

2.3 其他：

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



- 2.3.2 协助完成招标控制价、预算审核工作；进行报送招标控制价、预算和批复概算、审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与批复概算、审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。
- 2.3.3 协助完成结算审核及工程财务审核工作；进行报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和批复概算、审定招标控制价、审定结算的差额原因，以及今后类似工程项目造价控制中应注意的事项。
- 2.3.4 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；
- 2.3.5 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。
- 2.3.6 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

第三条 工作成果要求

3.1 工作期限要求

- 3.1.1 招标项目造价文件的提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，在接到施工图纸及相关资料后 5~20 天内提交工程量清单和标底，标底经政府相关部门或委托人审定后 2 天内提交修改后的工程量清单。
- 3.1.2 商务标复核提交时间自接到相关资料后 2~7 天。
- 3.1.3 施工过程的计量计价（包括但不限于施工过程中的工程变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见）审核意见提交时间：自接到相关资料后 1~3 天内提交。
- 3.1.4 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个工作日内提交。
- 3.1.5 工程竣工结算造价文件提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 5~30 天内提交。
- 3.1.6 上述时间要求，委托人有权根据具体项目委托书要求或项目实际进度情况进行相应调整和具体明确。

3.2 质量要求

- 3.2.1 咨询人编制的预算、工程量清单、招标控制价应全面反应设计图纸包含的内容，不得多项、漏项且保证工程量计算准确。其中预算、工程量清单、



元的违约金，不设上限。

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

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

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

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

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

第五条 收费及付款方法

合同金额

5.1 收费

5.1.1 本项目造价咨询服务酬金签约合同价为人民币：玖佰玖拾玖万元整（大写），即 9990000.00RMB。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文取费标准并乘以相应（1-咨询人下浮率）计取，本合同咨询人下浮率为 29.09%（下浮率为咨询人投标报价相对依据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742 号）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：



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

15.5 合同正本一式【壹拾贰】份，各方各执【叁】份，【甲】方多留存【陆】份备用。

(以下无正文)



(签字盖章页)



法定代表人或授权代表（签字）:

日期: 2021 年 10 月 13 日

合同签订时间和盖章页

咨询人（盖章）:

法定代表人或授权代表（签字）:



概算批复文件

深圳市龙岗区发展和改革局文件

深龙发改〔2023〕574号

龙岗区发展和改革局关于 2021 年龙岗区 龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域 水务工程—龙岗河干流碧道项目 总概算的批复

区水务局：

你单位报送的 2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程—龙岗河干流碧道（国家编码：2101-440307-04-01-409649）项目总概算及相关资料收悉。经审核，现将有关事项批复如下：

一、工程概况

（一）龙岗河干流碧道（示范段）

龙岗河干流碧道示范段全长 4.6km，西起龙腾三路桥，东至



福宁桥，设计范围约 53.5ha。示范段碧道规划建设 U 梦段（龙腾三路桥-龙岗大道桥）、宜居段（龙岗大道桥-碧新路桥）、龙园段（碧新路桥-福宁桥）三大主题段落。

主要工程内容：

1. 水工工程：

1. 1. U 梦段结构工程：河道全长 1400m，主要建设内容：拆除现状人行道及路面 14258 m²、现状挡土墙 850m，新建微型桩护坡 800m、重力式砼挡土墙 1450m（均高 1.8m）、悬臂式砼挡土墙 150m（均高 6m）、异形挡土墙 68m（均高 5.5m）、现状挡墙墙面翻新 600m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）1200m、挑台、汀步等。

1. 2. 宜居段结构工程：河道全长 1800m。主要建设内容：拆除现状人行道及路面 9871 m²，新建干砌石护坡 2700 m²、微型桩护坡 294m、重力式砼挡土墙 102m（均高 3.5m）、现状挡墙墙面翻新 2349m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）65m、挑台、汀步等。

1. 3. 龙园段结构工程：河道全长 1400m。主要建设内容：新建干砌石护坡 3131 m²、微型桩护坡 303m、现状挡墙墙面翻新 1800m、灌注桩支护（1.2m 旋挖灌注桩）500m、挑台、汀步等。

1. 4. 水生态工程主要建设内容为：新建鱼道 360 m²、小微丁坝 250 m²、鸟桩（松木桩）25231 根、卵石河床 1065 m²、浅滩 27 m²、深潭 724 m²、鱼巢砖护岸 51 m²、火山石河床 300 m²、砾



石群组 200 m³。

1.5. 土石方工程：淤泥挖运 11.3 万 m³、河道两侧土方开挖 6.4 万 m³、桩基施工平台土方回填 5.3 万 m³（利用项目内土方）、围堰土方 2.3 万 m³（利用项目内土方）、回填土方 2.8 万 m³（利用项目内土方）、外弃土方（含淤泥）14.9 万 m³。

1.6. 施工组织工程：新建施工围堰 1715m（土方量 2.3 万 m³）、换填块石 1.6 万 m³、1.2m 钢筋砼导流管 864m、施工便道 5260m（宽 4.5m）、箱涵土袋保护 4953m（宽 4.5m，厚 0.5m）。

2. 绿化工程：

2.1. 景观绿化工程（箱涵路以外）：设计面积约为 122340.9 m²。计栽种乔木 1138 株（铁冬青、红花玉蕊、人面子、秋枫、凤凰木、蓝花楹、大腹木棉、紫花风铃木、蔷薇风铃木、黄花风铃木、朴树、乌柏、落羽杉）、灌木 233 株（大花茄、红花银桦、丛生狗牙花、垂茉莉、角茎野牡丹等）、地被（木本）19578 m²（黄金叶、假杜鹃、孔雀竹芋等）、地被（草本）55265 m²（铺地锦竹草、鸭跖草、路易斯安娜鸢尾等）、水生植物 2780 m²（金鱼藻、纸莎草等）、观赏草 32828 m²（蓝叶画眉草、斑叶芒等）、藤本 961m（蓝花藤、红萼龙吐珠等）、草坪 11865 m²（大叶油草、马尼拉草）、垂直绿化 24.8 m²。

2.2. 水生态植物工程（箱涵路以内）：设计面积约为 16806 m²，主要栽种矮蒲苇、花叶蒲苇、花叶芦竹、芦竹、假蒿、矢羽芒、黑藻、大叶油草等。



3. 园林景观工程:

3.1. U梦段硬景工程: 景观设计面积为 18.49 万 m², 主要建设内容包括拆除路面 2872 m², 新建人行道 11056 m²、陶瓷 PC 砖园路 17865 m²、花岗岩园路 370 m²、彩色沥青混凝土路面(巡河路) 7635 m²、黑色沥青混凝土路面(堤顶路) 10262 m²、C30 细石混凝土路面 6237 m²、栈道(户外防腐竹木) 234 m²、PU 塑胶地面 1152 m²(含 1 片篮球场)、沙坑 480 m²、防腐圆木路面 473 m²、塑胶地面 123 m²、花岗岩收边 5880m、不锈钢收边 2950m、花岗岩道牙 1500m、铁艺栏杆 4111m、台阶 1807.31 m²、石笼挡墙 350 m²、条石景墙 228 m²、钢格栅栈道 90 m²、桥面异形廊架 50 米、钢架构建物三处、珍珠滩堤坝 990 m²、珍珠滩木栈道 100 m²、攀爬墙 136 m²、特色木平台 54 m²、新建垃圾箱 33 个、儿童游乐设施及健身器材 7 套、坐凳 170m、特色座凳 32 个等。

3.2. 宜居段硬景工程: 景观设计面积为 12.33 万 m², 主要建设内容为: 拆除现状路面 15500 m², 土方开挖 1.3 万 m³、土方回填 0.4 万 m³, 新建陶瓷 PC 砖园路 6037 m²、花岗岩园路 1774 m²、塑胶地面 822 m²、彩色沥青混凝土路面(巡河路) 4400 m²、混凝土路面 4052 m²、木栈道 1509 m²、彩色透水沥青混凝土(园路) 2196 m²、花岗岩地面收边 12000m、不锈钢收边 2700m、花岗岩道牙 1555m、坐凳 250m、小品 41 套, 游乐设施 6 套、新建庆典广场 109 m²、新建生态草沟 920m、沙坑爬丘 84 m²、挑台 500 m²、廊架 200 m²、水景 452 m²、栈桥 200 m²、景框挑台 200m、钢构



楼梯 610m、铁艺栏杆 3215m、栈桥栏杆 369m、玻璃栏杆 582m、水磨石坐凳 370m、雨水花园 84 m²、新建排水口 7 处等。

3.3. 龙园段硬景工程：景观设计面积为 20.88 万 m²，主要建设内容为：拆除现状路面 11000 m²，土方开挖 1.3 万 m³、软基换填 0.6 万 m³，新建陶瓷 PC 砖园路 18890 m²、透水沥青混凝土园路 13900 m²、露骨料混凝土园路 12196 m²、花岗岩园路收边 3691m、不锈钢收边 3800m、600*150*300mm 厚烧面芝麻黑花岗岩道牙 1400m、栏杆 2144m、台阶 1516 m²、停车场 2076 m²、钢廊架 520 m²、儿童活动场地 236 m²、花池 1120 m²、湿地 1900 m²、儿童游乐设施及健身器材 188 套、雨水花园 84 m² 等。

4. 安装工程：

4.1. 给排水迁改工程：给水管迁改，新建 DN150-300 球墨铸铁管 363m、消防栓 6 座；雨水管迁改，新建 DN200-600 中空壁塑钢缠绕管 1222m、DN350-1000 钢筋砼管 59m、Φ1000 圆形检查井 61 座、Φ1500 圆形检查井 2 座、Φ1000 圆形沉泥井 3 座、跌水井 8 座；污水管迁改，新建 DN300-600 中空壁塑钢缠绕管 828m、DN1000 钢筋砼管 14m、Φ1000 圆形检查井 32 座、Φ1000 圆形沉泥井 5 座、跌水井 11 座；钢板桩支护 2003t，Φ400 高压水泥旋喷桩支护 8840m；沉井 16 座。

4.2. 燃气迁改工程：新建 De100-De250 聚乙烯燃气管 469m、过路保护管（混凝土管）50m、阀门 6 个、新建检查井 6 座、新旧管连接（De100-De250）8 处、废除现状燃气管道 398m。



4.3. 通信迁改工程：拆除现状管道光缆 32260m，新建 φ 110PVC 管 11112m、双页手孔井 54 座、顶管 HPDE φ 110mm73m、576 芯落地式光交箱 2 台、144 芯及 88 芯光缆 38000m、5G 铁塔 1 处

4.4. 园林水电工程：强电，安装配电箱 31 个、应急电源箱 8 个、吊灯 69 套、射树灯 255 套、草坪灯 875 套、庭院灯 1115 盏（智慧庭院灯 144 盏）、高杆灯 106 盏、灯带 8257m、埋地射灯 3014 套、疏散投影灯 853 套、涌泉灯 145 套、停车场灯 66 套、球场灯 4 套、电缆 8.7 万 m 及配管；弱电，新建主线光缆 13.54 万 m、七孔 PE110 管（排管）2.1 万 m、单孔 PE110 管 6.2 万 m、智慧终端系统新建智能网关 248 套、室外立杆设备箱 245 套、环境监测系统新建环境监测及气象监测设备 26 套、一键求助对讲系统新建网络化箱式报警终端 107 套、视频监控系统新建 200 万红外高清球机 (SVAC) 107 套、公共广播系统新建 30W 室外全天候音柱 107 套、智慧步道大屏 24 套、智慧步道识别杆 35 套、水位监测终端设备 7 套；安装管理用房视频监控系统服务器 6 台、智慧路灯系统 1 套、防火墙设备 1 台、46 寸 LCD 拼接屏（含电视墙）20 台、智慧管理软件平台 1 套、智慧步道软件系统 1 套；给排水工程，敷设 DN200-400 双壁波纹管 (HDPE) 7598m、雨水检查井 131 座、污水检查井 12 座、雨水口 357 座、玻璃钢化粪池 8 座、排水沟 5370m、生态草沟 272m、高压自动控制雾森系统 10 套。



4.5. 绿化给水工程：新建 DN25-100PE 管 74560m、喷头 9293 个、快速取水器 297 个。

5. 建筑工程：示范段共有 7 个建筑，包含碧道馆、四个驿站及两个垃圾站。

5.1. 碧道馆：位于龙园最东侧，北临龙岗河，南靠龙园路，包含展览大厅、流域监控中心及配套服务设施，建筑面积 4380 m²，高度 14.8m，为两层钢筋混凝土框架结构（半地下室结构）。

5.2. 游龙驿：位于龙园西门入口以北的河湾处，建筑面积 421 m²，高度 6.2m，为一层钢结构。

5.3. 拾光驿：位于新天地幼儿园南侧，南联路以西，建筑面积 305 m²，高度 4.35m，为一层钢结构。

5.4. 祥云驿：位于龙岗大道于龙城南路交汇处，建筑面积 732 m²，高度 6.15m，为一层钢结构。

5.5. 乐丘驿：位于德政路与规划健民路段河道南岸（德尼斯酒店对面），建筑面积 171 m²，高度 4.2m，为一层钢结构。

5.6. 垃圾收集站：分别位于龙兴联泰国际家具配套市场东侧绿地及龙园西侧停车场内，建筑面积 59 m²，高度 4.45m，为一层钢筋砼结构。

5.7. 碧道馆展陈：位于碧道馆内地下室及首层，总面积 510 m²，主要内容包括室内装修、配套安装、美工展陈、多媒体等。

美工展陈：展柜、灯箱、模型、场地造景、仿真绿植造景、互动展台、科普互动装置、场景叙事空间等。



多媒体：投影机、服务器、多屏保、网络传输器、扬声器、功放器、32寸触摸一体机、音响、光子膜、影片制作等。

5.8. 装饰做法：

地面：主要采用水磨石及地砖，部分采用木地板等。

内墙面：主要采用湿贴砖墙面、木饰面墙面、涂料及墙砖、水磨石墙面等。

外墙面：主要采用玻璃幕墙、陶土板、GRC 干挂墙板、拉丝效果混凝土挂板（枯叶收集站）等。

天棚：主要采用涂料、铝板吊顶、轻钢龙骨石膏板吊顶等。

门窗：铝合金门窗、实木门、钢质防火门、防火卷帘门等。

6. 桥梁工程：即围龙桥，位于龙兴寺西侧，跨越龙西河汇入龙岗河河口，连接龙平东路与龙园印象。桥梁上部采用连续钢箱梁，共14跨，全长348m，呈“S”型曲线布置，梁宽4m（0.2m栏杆+3.6m人行道+0.2m栏杆）；下部采用圆形柱式墩，直径1.0-1.2m；基础采用钻孔灌注桩，桩径1.2-1.5m，长8-12m；桥面采用10-28mm聚氨酯铺装。

7.10KV 电力工程：

7.1. 电力迁改工程：对工程范围内10kV高压线路进行迁改，计新建10kV户外环网柜2台、 $3 \times 300\text{mm}^2$ 电缆线1960m、 $4 \times 240\text{mm}^2$ 电缆线446m等。

7.2. 外线工程：敷设10kV高压外线（ $3 \times 120\text{mm}^2$ ）4902m、HDPE顶管（DN100）3734m、NHAP热浸塑钢管487m等。



7.3. 高压环网柜及箱变工程：新建户外环网柜 7 座（含碧道馆户内 1 座）、干式变压器 11 台（7 台 160kVA、2 台 315kVA、2 台 630kVA（含碧道馆户内 1 台））及配套高压配电柜 23 台、低压控制柜 9 台、低压进线柜 1 台、低压馈电柜 1 台等。

（二）龙岗河干流碧道（非示范段）

龙岗河干流碧道非示范段全长 16.17Km，设计范围约 265ha，其中上游段西起荷康路，东至吉祥南路，全长 5.3Km，涉及范围约 50ha。下游段西起福宁桥，东至龙岗区界，全长 10.87Km，涉及范围约 215ha。

工程主要内容包括：

1. 水工工程：

1.1. 水工结构工程：主要建设内容包括新建重力式挡墙 3025m、新建衡重式挡墙 1018m、新建桩板式挡墙 145m、挡墙饰面（修复）工程 4.24 万 m²、上下游汀步 12 座、新建干砌石护脚 193m。

1.2. 水生态工程：主要建设内容包括溪流型鱼道 5 处、生态堰 4 处，U 型堰 1 处、排水口跌水堰 4 处、松木桩支护约 9000m、鸟桩约 15 处、抛石护岸 300m、景观置石约 900t。

1.3. 土石方工程：挖除挡墙及堤岸土方 38.2 万 m³、桩基施工平台及围堰土方 4.8 万 m³（场内土方利用），回填 6.1 万 m³（场内土方利用），余方弃置 32.1 万 m³。

1.4. 施工组织工程：铺设砂袋围堰 3774m、横向围堰 2436m、



纵向围堰 2294m、20 毫米厚钢板箱涵路保护 52835 m²、20cm 厚混凝土下河道 8900 m²、20cm 厚混凝土临时施工便道 6601 m²，拆除道路 44276 m²。

2. 绿化工程：

2.1. 景观绿化工程（箱涵路以外）：上游段景观绿化面积为 103077 m²，种植乔木 665 株；下游段长度约 10.87km，绿化总面积约为 628885 平方米，包括堤顶线性植物设计及新生国际社区（新生天基电器工业园旁）、坪地湿地公园、下河口（丁山河河口）、低碳公园（黄沙河河口）及横岭碧水寰游（碧岭水厂段）5 个节点，种植乔木 2464 株、灌木 151453 m²、地被 52887 m²、水生植物 28155 m²、草坪 396390 m² 等。

2.2. 水生态植物工程（箱涵路以内）：水生态绿化总的设计面积约为 107623 m²，其中上游段总的水生态绿化面积为 4321 m²；下游段总的水生态绿化面积 103302 m²，草坪面积为 29047 m²，地被面积为 74255 m²。

3. 园林景观工程：

3.1. 上游段：箱涵路改造 2.9 万 m²，园路、堤顶路 4.2 万 m²，景观挑台 4 处、标识标牌约 260 个、过河汀步 6 处、上下河坡道 10 处、运动场地（羽毛球场、篮球场、网球场）共计 6 个、栈道 1 处、钢构巢及游乐设备共计 9 个、新建钢梯 6 处等。

3.2. 下游段：箱涵路改造范围 7.2 万 m²，园路、堤顶路 13.5 万 m²，标识标牌约 900 处、过河汀步 6 处、上下河坡道 29 处、



运动场地（羽毛球场、篮球场、网球场）共计 2 个、游乐康体设施 36 个等。

4. 安装工程：

4.1. 因水工挡墙施工及其他建（构）筑物的管线迁改工程的主要内容为给排水管线迁改、排口改造、通信管线迁改、燃气管线迁改和 10kv 电力迁改。

4.2. 园林水电工程：电气主要设计内容包括强电系统和智能化系统两大板块，其中，强电系统主要是景观照明、充电桩，其中庭院灯 1600 盏、草坪灯 440 盏、埋地射灯 4405 个、疏散投影灯 154 盏、7KW 充电桩 117 个。智能化系统包括智慧庭院灯（监控、广播、一键求助）系统、环境监测及气象监测系统、水位监测系统，其中，智慧庭院灯 400 盏、环境监测 40 个、水位监测 30 个、室外弱电机柜 21 座。

给排水主要设计内容包括给水和排水两个系统。给水工程主要包括：市政自来水接驳口 18 处（其中上游段 8 处，下游段 10 处）、直饮水机 12 套（上游段 3 套，下游段 9 套）、取水器共 1200 个，给水管 5.7 万 m，管径为 DN25-DN100；排水工程主要包含雨水口 660 座、检查井 350 座、化粪池 12 座，排水管 1.6 万 m，管径为 DN100-DN500。

5. 建筑工程：龙岗河上下游建筑包含休闲服务设施驿站、垃圾站、客家明灯共 20 处建筑。

5.1. 洋月书驿：位于怡翠路与爱南路交汇口东北侧，功能主



要为卫生间、休闲书吧以及室外的休闲坐区、辅以厨房、仓库、工具间。建筑面积 308 m², 建筑高 4.5m, 为单层钢框架结构。

5.2. 树间随院：位于嶂背路（爱南路至沈海高速段），功能为主

要为卫生间、管理用房、自动售卖机区域以及挑檐屋顶下的室外展廊。建筑面积 133 m², 建筑高 5.35m, 为单层钢框架结构。

5.3. 嶂背明灯：位于龙岗河与支流交汇处河口山坡，功能为卫生间、管理工具间、自饮水、自动售卖区、休息座椅区，建筑共四层，首层面积 21 m², 2-4 层为半室外平台共 108 m², 建筑高 17.5m, 为四层塔式钢框架结构。

5.4. 新生活力：位于新生天基电器工业园旁，功能为健身设施服务中心、卫生间、管理用房以及自动售卖机区。建筑面积 691 m², 建筑高 5.61m, 为一个一层弧形钢砼建筑和另一个弧形大悬挑钢结构看台结构组成。

5.5. 林镜水阁：位于坪地湿地公园东北侧，功能为书吧、物资储藏管理室、卫生间、淋浴间、工具间、储藏间、自饮水、自动售卖区、休息座椅区等。建筑总面积 448 m², 建筑高 4.65m, 为地面层悬挑钢砼结构+钢框架结构组成。

5.6. 山水画廊：位于龙岗河与丁山河交汇处，功能为卫生间和室外廊道功能为主，面向河道伸出四个景观台。建筑总面积 206 m², 建筑高 5m, 为地面层悬挑钢砼结构+钢框架结构组成。

5.7. 石园田舍：位于黄沙河和龙岗河交汇的河岸空地，功能



为卫生间、工具间、设备间和自动贩卖区。建筑总面积 113 m²，建筑高 4.55m，为三个单层钢框架结构组成。

5.8. 标准驿站（5个）：分别在龙岗新生段2个、坪地湿地公园段2个、坪地横岭段1个，功能主要为卫生间、工具间、设备间和休息区。每个驿站建筑面积均为 106 m²，建筑高 5m，为单层钢框架结构。

5.9. 客家明灯（4个）：客家明灯1位于新生天基电器工业园旁，建筑面积为 20 m²，建筑高 13.25m，为四层塔式钢框架结构；客家明灯2位于低山南路东侧，建筑面积为 29 m²，建筑高 16.7m，为四层塔式钢筋混凝土框架结构；客家明灯3位于黄沙河与龙岗河交汇处的低碳公园，建筑面积为 20 m²，建筑高 13.25m，为四层塔式钢框架结构；客家明灯4位于坪地横岭水厂段，建筑面积为 29 m²，建筑高 16.7m，为四层塔式钢筋混凝土框架结构。

5.10. 垃圾站共（4个）：按功能分为垃圾站和带有监控的垃圾站两种。上游段一个，位于嶂背路（爱南路至沈海高速段）段（垃圾及监测站）；下游段3个，位于坪地湿地公园段（垃圾站）、黄沙河口段（垃圾及监测站、垃圾站各一个）。

垃圾站功能为工具间、垃圾房，建筑面积 59 m²。建筑高 4.45m，为单层钢筋混凝土框架结构。

垃圾及监测站功能为工具间、垃圾房和监控室。建筑面积 103 m²。建筑高 4.45m，为单层钢筋混凝土框架结构。



以上新建工程主要装饰做法（含商业区精装修）如下：

地面：主要采用水磨石地面、竹木地板、防滑瓷砖、石材地面、细石混凝土楼地面、防静电活动地板；

内墙面：主要采用乳胶漆墙面、竹木墙面、釉面砖墙面、涂料墙面；

外墙面：主要采用花岗岩墙面、竹木墙面、铝板墙面、涂料外墙面、耐候穿孔钢板墙面、白麻石挂板、仿古面砖墙面、混凝土板墙面；

天棚：主要采用竹木板吊顶、铝合金扣板吊顶、乳胶漆、水泥石花膏天棚、涂料天棚；

门窗：主要采用银灰色铝板电动推拉无障碍专用门（成品）、全玻自由门、木质门、铝板推拉门、金属（塑钢）门、金属百叶窗、铝合金窗、卷帘门、铝合金门、钢质防火门；

屋面：主要采用钛锌板屋面、铝板屋面、耐候钢板屋面、细石混凝土屋面。

6. 桥梁工程：

6.1. 一号桥位于大康河口，连接嶂背公园和园湖路。桥长62.84m，宽6m，采用新型桁架加劲固端梁结构。主梁采用全焊接钢箱梁，梁高1.2m，梁宽6m。桁架布置段长32m，最大桁高4.34m。下部结构：P0台为轻型桥·台，设置2根Φ0.8m钻孔灌注桩，桩长20m；P1台为墩梁固结桥台，基础为6根Φ1.5m钻孔灌注桩，桩长33m。



6.2. 四号桥位于湿地公园东侧，跨越龙岗河，桥长约 134.5m，宽 8m，采用树杈型墩连续刚构桥，桥梁平面呈“S”形曲线布置。主梁采用全焊接钢箱梁，标准梁高 1m，断面采用双箱断面。下部结构桥墩采用树杈型钢柱，墩梁固结，墩底通过钢混结合段与承台相连。桥墩基础采用单根Φ1.8m 钻孔灌注桩，桥台基础采用两根Φ0.8m 钻孔灌注桩。

7. 10KV 外电工程：上游段新建箱变 6 台、户外环网柜 6 台、敷设电缆 45m（环网柜至箱变间电缆）；下游段新建箱变 12 台、户外环网柜 12 台、敷设电缆 87m（环网柜至箱变间电缆）。

8. 交通疏解工程：新建圆形限速标志牌共计 100 块，新建警告标志牌共计 200 块，新建防撞桶共计 112 个，新建夜间警示柱共计 56 个。

三、项目概算

项目概算投资 198894.78 万元，其中，建筑工程费 168431.02 万元，工程建设其他费 16578.11 万元，预备费 9250.46 万元，代建管理费 4635.19 万元。以审核概算 198895 万元作为该项目的计划总投资。

四、相关要求

请根据区政府投资项目管理的相关规定，请严格按照批复项

目总概算限额，抓紧进行下阶段施工图设计、项目预算编制，项目预算不得突破项目总概算。本概算批复仅对工程初步设计方案进行造价认定，相关规划选址、用地预审、用地规划、环评、节



能评估等事项请建设单位报相关审批部门完善手续。

本概算仅作为投资计划的依据，不作为招投标标底价、合同定价的依据。

此复。

附件：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程—龙岗河干流碧道项目总概算汇总表



公开方式：依申请公开

抄送：区财政局、审计局、统计局。

深圳市龙岗区发展和改革局办公室

2023年11月6日印发



履约评价优秀（项目负责人证明）

业绩证明

兹证明深圳市栋森工程项目管理有限公司受我司委托，负责 2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）的服务工作。在服务期间，服务态度良好，专业能力强，此项目履约情况表现优秀。

序号	项目名称	工程类型	合同签订日期	合同金额（万元）	项目负责人	合同服务期限	履约情况	备注
1	2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	全过程造价咨询	2021.10.13	999.00	杨中保	截至目前为止已服务 1 年	优秀	无

特此证明！

华润（深圳）有限公司
2022 年 07 月 12 日



5、龙岗国际艺术中心造价咨询

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44030720210005006001



标段名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 890.172000万元

中标工期: 全过程参与无具体工期要求。

项目经理(总监):

本工程于 2021-08-01 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-08-25 已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-17

查验码: 2627364258645439

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同

栋造字 2021-0914

正本

合同编号 : ZJZX-16549

建设工程造价咨询委托合同



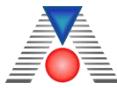
工程名称 : 龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点 : 龙岗区

委托人 : 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人 : 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

一、工程概况：

工程名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

工程名称

工程地点：龙岗区

工程规模：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目，项目总投资约205000万元。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积43015.5平方米，总建筑面积为105957平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

二、咨询工作内容：

合同范围

1、全过程造价控制，初步设计阶段、施工图设计阶段、施工招标阶段、项目实施阶段、结算（决算）阶段的所有全过程造价咨询工作，详见合同专用条款第四条。包括：

1.1、项目可研概算阶段：□审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；
负责审核概算、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；

1.2、方案测算/比选，施工图预算或招标控制价的编制或审核、实施阶段造价咨询服务、工程结算的编制、工程结算的审核和项目决算审核等全过程造价咨询服务。

- 2、投资估算的编制或审核；
- 3、工程概算的编制或审核；
- 4、方案测算/比选
- 5、施工图预算或招标控制价的编制或审核；
- 6、工程结算的编制；
- 7、工程结算的审核；
- 8、工程竣工决算编制或审核
- 9、工程竣工决算编制专项审计；
- 10、后评估：_____。

三、咨询酬金：



1、酬金（含税）：暂定为（大写）捌佰玖拾万壹仟柒佰贰拾元整
(小写)¥ 8901720 元，计算式如下：合同金额

100 万元 × 12‰ = 1.2 万元；

(500-100) 万元 × 11‰ = 4.4 万元；

(1000-500) 万元 × 10‰ = 5 万元；

(5000-1000) 万元 × 9‰ = 36 万元；

(10000-5000) 万元 × 8‰ = 40 万元；

(174250-10000) 万元 × 7‰ = 1149.75 万元；

造价咨询服务合同暂定价为：(1.2+4.4+5+36+40+1149.75) × (1-28%)
=890.172 万元

2、造价咨询计取及结算方式：

2.1、根据协议书中约定的咨询工作内容，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）文中的收费费率标准表计算造价咨询酬金，选择全过程造价控制的不再单独计算投资估算审核和工程概（估）算的审核费用，（取费基数为： 预算价/招标控制价， 概算建安费， 其他_____），并下浮28%；

2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：_____

3、项目建设过程中，投资计划经批准调整者，咨询费取费基数可做调整，费率参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）中的收费标准调整。

4、造价咨询费的结算方式：按照协议书“三、咨询酬金”中的第2和第3条执行，最终以政府审计/评审部门评审结果为准。

四、咨询工作期限：

本合同约定的咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，区分不同的咨询工作内容按专用条款第四条的规定时间内咨询人向委托人提交合同约定的咨询成果文件。

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同通用条款；
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款；



合同签章页

委托人: 深圳市龙岗区建筑工务署
地址:



法定代表人:
委托代理人:
户名:
开户银行:

帐号:

合同签订地点: 龙岗区

合同签订时间:

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址: 深圳市盐田区海山街道沙头角深盐

路南保发大厦(配套服务)地六层

法定代表人:



委托代理人:

户名:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳

盐田支行

帐号: 44250100003500002096

2021年8月 日

备案意见:

经办人:

2021.9.2

备案机构:

经办人:

年 月 日

合同签订日期



履约评价优秀、项目负责人证明文件

关于龙岗国际艺术中心造价咨询业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司受我署委托，负责龙岗国际艺术中心造价咨询工作，本项目工程概况为：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积 43015.5 平方米，总建筑面积为 105957 平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

本项目总投资额约 205000 万元，本工程造价咨询合同价暂定为 890.1720 万元。截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。项目负责人为：杨中保，表现优秀。

特此证明。

深圳市龙岗区建筑工务署

2022 年 9 月 15 日





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

6、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段

中标通知书

529

中 标 通 知 书

标段编号：2018-440303-47-01-706808004001



标段名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段

建设单位：深圳市罗湖区住房和建设局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：220.400000万元

中标工期：按招标文件要求执行

项目经理(总监)：

本工程于 2023-07-04 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-09-08 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-11-02



验证码：1478760836661480 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



合同

栋造字 2023-1101

深圳市建设工程造价咨询委托合同



工程名称

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段

委托单位：深圳市罗湖区住房和建设局

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签约地点：深圳市罗湖区





根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区住房和建设局

统一社会信用代码：_____

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权杨波（联系方式：15817423210，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦）履行本合同工作，负责就全面履行本合同事宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权李娟（身份证号码：120222198305256449，职务：部门经理，联系方式：13632645220，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1610）具体负责就合同的签订等合同事宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人

受托人授权杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：总经理，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A17 楼）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

第二条 合同内容及合同价



合同范围

2.1 服务范围：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目结算审核评估咨询服务 II 标段服务范围为深圳市罗湖“二线插花地”棚改项目布心与玉龙片区、跨片区工程施工类合同，以及项目其他有关合同，造价约 66 亿元。服务范围以实际委派为准。

2.2 本项目以审核评估方式，对罗湖“二线插花地”棚改项目相关政府部门、承接主体与全过程造价咨询管理公司申报的结算审核报告进行全面审核评估，并出具结算审核评估报告。结算审核评估报告从造价指标、工程量指标、计价、取费、工程量是否准确以及结算资料及依据是否合理、合法、合规等方面进行全面审核评估，做好宏观把控并指导相关单位、全过程造价咨询管理公司按审核评估报告要求进行整改。

2.3 审核评估报告主要内容包括：

- (1) 对送审结算文件进行客观评价；
- (2) 对发现的问题提出专业意见及建议；
- (3) 报告发现问题的落实整改情况。

2.3 受托人需提供驻场服务。

2.4 本项目中标下浮率：5 %。

暂定合同价=招标控制价×(1-投标下浮率)，为220.40万元。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：签订合同至本标段结算在罗湖区财政评审中心审定完成为止。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要在项目协审任务委托书中具体约定（附件四）。

2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。

第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

1. 委托人根据实际情况通过项目协审任务委托书（附件四）的形式分配协审项目。



2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权单方解除合同且不承担违约责任；

3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人及其指定承担本合同相应工作的人员曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。

4. 当受托人因自身原因放弃某项目任务的、托人服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目交由其他类包组服务单位。

5.2 人员要求

受托人服务团队名单详见附件三。服务团队人员包括项目负责人、驻场人员及其他组员。

1. 服务团队人员基本要求

(1) 必须是受托人的正式在职工员，其社保必须由受托人作为唯一缴纳单位连续缴纳六个月或以上；

(2) 专业素质较高，具有相应的专业（执业）资格，严禁出现挂靠的情形；职业道德良好，未发生过造价业务质量问题或违法违纪违规行为；

(3) 能在规定时间内完成工作，并接受委托人的全程监督指导。

2. 项目负责人

受托人必须指派1名工程师作为项目负责人，项目负责人的具体要求如下：

(1) 具有一级注册造价工程师执业资格且在受托人企业注册；

(2) 全程参与每个项目的协审工作；

(3) 在委托人指定的办公地点现场服务，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责；

(4) 一般情况下，未经委托人同意，不得更换该负责人，如因个人原因无法继续在岗等需更换的应提前向委托人提出书面申请，且经委托人书面同意后方可更换。

3. 驻场人员

除项目负责人外，受托人应派驻至少2人到委托人办公地点开展工作，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责。



4. 委托人因本项目实际需要需更换或增加人员，例如委托人认为工作量大、工作强度集中而受托人团队不满足需要，或者委托人要求更换受托人不称职人员的，受托人应自接到委托人通知之日起 2 日内按委托人要求增加或更换。拟更换人员应具备同等执业资格及技能，其工作履历不得低于被更换人员履历。经委托人书面同意并做好全部工作交接后，被更换人员方可离岗。

5.3 工作依据

1. 受托人应严格按照以下现行法律、法规、规章、相关技术标准、规范履行本合同：

- (1)《中华人民共和国民法典》；
- (2)《中华人民共和国建筑法》；
- (3)《政府投资条例》；
- (4)工程量清单计价规范、工程量计算规范以及其他专业规范、补充规范；
- (5)《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件；
- (6)《深圳市公共住房收购操作规程》等公共住房相关规定；
- (7)国家、广东省和深圳市现行的与造价咨询有关的其他法律、行政法规、地方性法规、规章、相关技术标准和规范等。

合同生效后，前述法律依据发生修订或废止的，受托人应执行新的法律、法规、规章、相关技术标准、规范。

2. 受托人应当根据以下文件材料开展本合同约定的造价咨询工作：

- (1) 合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- (2) 本合同及其附件；
- (3) 招标文件、补遗书和答疑书等；
- (4) 中标通知书；
- (5) 委托人与受托人之间各类有约束力的往来函件；
- (6) 委托人提交的基础资料；

其他相关文件：_____。

5.4 工作内容

1. 本项目以审核评估方式，对罗湖“二线插花地”棚改项目相关政府部门、承接主体与全过程造价咨询管理公司申报的结算审核报告进行全面审核评估，并出具结算审核评估报告。结算审核评估报告从造价指标、工程量指标、计价、取费、工程量是否准确以及结算资料及依据是否合理、合法、合规等方面进行全面审核评估，做好宏观把控并指导相关



单位、全过程造价咨询管理公司按审核评估报告要求进行整改。

2. 审核评估报告主要内容包括：

- (1) 对送审结算文件进行客观评价；
- (2) 对发现的问题提出专业意见及建议；
- (3) 报告发现问题的落实整改情况。

3. 驻场服务。

4. 为提高审核评估质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他标段服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他标段服务单位服务项目的工作。

5. 合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

5.5 工作要求

1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不清晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起2个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。禁止多次要求补交资料。

2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。

3. 提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据。

4. 主动、及时（三个工作日内）地发现并向委托人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议

5. 出具相关报告和成果，提交的报告和成果须进行编制人、复核人、批准人三级复核。在提交造价成果（包括初稿、调整稿、终稿）时，需同时提交三级校核记录。由项目团队签署的造价成果文件和资料不得代签，一经发现代签的情形，视为受托人违约，由此造成损失的，委托人有权另行主张赔偿损失（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费用、律师费用等）。委托人签收代签文件的，不视为放弃主张上述权利。

6. 受托人的要求、通知等所有文件均以书面形式由受托人项目负责人签字后递交委托人，且必须加盖受托人公章。

7. 受托人应准时参加委托人要求受托人参加的协调会、审查会等会议。如有需要，受托人应积极主动地进行与本合同项目有关的内、外协调工作，积极参与委托人或业主组织的与本工程有关的考察、调研。



受托人应严格按照第五条的约定及以下要求向委托人提交最终成果文件（资料）：

序号	文件（资料）名称	数量及格式	形式要求	备注
1	审核报告书，包括：封面、目录、审核说明、建安费审核明细表(含单项工程、单位工程、分部分项工程、措施项目、规费等表)	纸质版 2 份、电子版 1 份（其中封面为签字盖章后扫描成 PDF 格式，目录、审核说明为 word 格式，建安费审核明细表为 excel 格式）	单位技术负责人及项目负责人、经办人签署并加盖受托人公章。	
2	审核计价文件	电子版 1 份 (QDY)		
3	工程量计算书	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel)		
4	送审与审核后对比表	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel)		
5	代拟的委托人发文	电子版 (excel 和 word)		
6	询价文件资料	纸质版 2 份，电子版 1 份 (excel 或 word)		
7	检查报告	纸质版 2 份，电子版 2 份 (excel 或 word)		造价成果检查/建设工程合同检查
8	协审工作底稿及汇总表	纸质版 1 份，电子版 1 份 (excel 或 word, 同时提供签字后扫描成 PDF 格式)		

说明：以上电子版全部提交在一张光盘上。

第七条 履约评价

委托人有权按每个项目的情况分别对受托人进行履约评价，履约评价表见附件六。合同执行过程中，对每个已完成的造价咨询项目进行服务单位履约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5%的，项目履约评价不合格。



合同金额

第八条 合同价款及结算方式

8.1 合同价款

1. 合同暂定价¥ 2204000.00 元 (大写: 人民币贰佰贰拾万肆仟元整)。最终按实结算。
2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付:

- (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用;
- (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用;
- (3) 委托人要求的交叉审核费用;
- (4) 现场勘察所发生费用
- (5) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。
- (6) 驻场人员住宿、工作所需电脑及计量、计价软件等费用。

8.2 结算方式

1. 最终结算价以受托人实际完成的每个单项送审合同经罗湖区财政评审中心审定的结算价作为计费基数, 按照以下表格的计费标准(差额定率累进计费)计算, 再按中标下浮率下浮后计算单项合同咨询费(每个单项合同咨询费不足3000元的, 按3000元计算), 合计所有单项合同咨询费计算合同结算价。

计费标准						备注
100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上	
1‰	0.7‰	0.55‰	0.5‰	0.45‰	0.35‰	差额定率累进计费

2. 投标报价应包含投标人完成项目咨询服务的所有成本、利润、税金及按国家规定需缴纳的其他费用(包括驻场人员费用)。
3. 本项目如因不可抗力或其他不可预见因素导致本项目暂停或终止, 按照实际完成的工作量结算, 招标人不做任何赔偿。

第九条 费用支付

9.1 支付节点及支付比例



四 提交深圳仲裁委员会仲裁。

第二十三条 合同生效、终止与解除

1. 合同生效

本合同及其附件经双方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章后生效。

2. 合同终止与解除

(1) 双方协商一致，受托人丧失本合同约定的建设工程经营范围或受托人进入破产程序时，委托人可单方解除本合同。

(2) 若本建设项目为政府投资项目，因社会经济发展情况、政策变动、上级政府对项目监管和审批等情况导致项目取消时，委托人有权提前终止或解除本合同。

(3) 本合同约定或者法律、法规规定双方可解除本合同的其他情形。

第二十四条 合同份数与备案

1. 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。

2. 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

合同签章页

附件四：任务委托书

附件五：协审承诺书

附件六：履约评价表



委托人(盖章):

法定代表人(签字)

或授权委托人(签字):



签订日期: 2023年11月7日

签订地点: 罗湖区



受托人(盖章):

法定代表人(签字)

或授权委托人(签字):

范莹莹

签订日期: 2023年11月7日

合同签订日期



项目负责人证明文件

附件三 项目团队名单

序号	姓名	拟任职务	年龄	性别	学历	职称	资格证书	备注
1	杨中保	项目负责人	50	男	本科	正高级	一级注册造价工程师	
2	吴慧博	技术负责人	55	男	本科	高级	一级注册造价工程师	
3	周金龙	土建专业负责人	33	男	本科	中级	一级注册造价工程师	
4	冯群	安装专业负责人	34	男	本科	中级	一级注册造价工程师	
5	贺小英	土建专业工程师	40	女	本科	中级	一级注册造价工程师	
6	刘冰	土建专业工程师	36	女	专科	中级	一级注册造价工程师	
7	滕敏	安装专业工程师	28	女	本科	中级	一级注册造价工程师	
8	黄丹勉	土建专业工程师	27	女	本科	初级	二级注册造价工程师	
9	黄旭强	土建专业工程师	35	男	专科	初级	二级注册造价工程师	
10	郑元活	土建专业工程师	28	男	专科	初级	二级注册造价工程师	
11	刘榆	土建专业工程师	27	女	本科	初级	二级注册造价工程师	
12	黄仕亮	土建专业工程师	28	男	专科	无	二级注册造价工程师	
13	邱晓龙	土建专业工程师	27	男	本科	无	二级注册造价工程师	
14	林惠玲	土建专业工程师	26	女	本科	无	二级注册造价工程师	
15	黄子栓	安装专业工	27	男	专科	无	二级注册造价工程师	



概算批复文件

各宗解

深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2021〕37号

罗湖区发展和改革局关于调整深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目总概算的批复

区住房建设局：

《关于报送深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目建设情况变化有关事宜的函》已收悉。经区政府七届一百二十六次常务会议审议通过，现将调整后的深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目（国家编码：2018-440303-47-01-706808）总概算批复如下：

一、项目总概算

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目调整后的总概算为 4029206.02 万元，其中：建安工程费用 1514869.04 万元，工程建设其他费用 115841.19 万元，预备费 81535.51 万元，前期拆迁补偿费用 1281140.00 万元，土地成本费用 851100.00 万元，

- 1 -



管理工作经费 184720.28 万元。

二、调整后项目建设规模及内容

项目总用地面积 574434 平方米，拟建总建筑面积 2295906 平方米，其中地上 1555911 平方米、地下 739995 平方米，含回迁房 997478 平方米、人才房 207175 平方米、保障房 124498 平方米、公共服务配套 212933 平方米、其他用房 753822 平方米（含架空层、 难层、商业配套、地下车库及设备房、风雨连廊、物业服务用房等），设计总户数 17854 户。其中包括：

（一）木棉岭片区

1. 住宅

（1）建筑：新建 19 栋超高层住宅楼，地上 51 层、地下 3~6 层，建筑高度 146.35 米~148.75 米，总建筑面积 1256157 平方米，其中地上 855856 平方米、地下 400301 平方米，包括回迁房 455370 平方米、人才房 207175 平方米、保障房 124498 平方米、其他用房 469114 平方米（含消防 难层 21817 平方米、架空层 15151 平方米、商业配套 13261 平方米、地下车库及设备房 390674 平方米、风雨连廊 1640 平方米、文化活动室 4642 平方米、便民服务站 1369 平方米、社区菜市场 3140 平方米、社区老年人日间照料中心 2210 平方米、公交首末站 11195 平方米、社区管理用房 750 平方米、社区 务室 350 平方米、邮政所 439 平方米、通信汇聚机房 300 平方米、物业服务用房 2176 平方米），设计总户数 10896 户。主要工程内容包括：土石方、基坑支护、结构、建筑及装饰等，开挖土方 151.23 万立方米、石方 293.47 万立方米，基坑支护主要采用 注桩、预应力锚索、锚杆及旋喷桩止水帷幕，基础采用筏板基础结合抗浮锚杆，主体采用现浇钢



筋混 土框架剪力墙结构，内外墙体采用装配式预制墙（8 栋）或加气混 土砌块（11 栋），外墙设憎水岩棉保温层、面刷仿石涂料，窗户主要为铝合金窗，门为钢制门或木质防火门，屋面为沥青防水卷材聚苯板保温屋面。

（2）装修：回迁房首层大堂、电梯厅及前室地面粘贴花岗岩，墙面为干挂大理石，天棚刷乳胶漆，消防楼梯间地面刷自流平涂料，墙面及天棚刷防霉乳胶漆。人才房装修标准参照《深圳市人才住房户内装修及配置指引》，保障房装修标准参照《深圳市保障性住房户内装饰装修设计指引（试行）》中三类标准，主要做法均为：房间地面贴瓷砖或木地板，墙面刷乳胶漆、部分贴瓷砖，天棚刷乳胶漆、部分为铝合金方形板吊顶，电梯厅、前室走廊地面铺花岗岩，墙面干挂大理石，天棚刷防霉防潮乳胶漆，消防楼梯间地面刷自流平涂料，墙面及天棚采用防霉乳胶漆；安装空调、 气灶、消毒柜、热水 及 柜等。

（3）安装：包括电气、给排水、消防、暖通、电梯、人防、气、抗震支架及智 社区、信息发布、停车场车辆引导等系统。电气：含强电和弱电，强电包括变配电、动力、照明、防雷接地等；弱电包括有线电视、可视对讲、视频安防监控、出入口控制、电子巡更、停车场管理、楼宇设备管理、能耗监控、综合布线等系统。给排水：含给水、污水、雨水、冷 水、热水等系统。消防：含消火栓、自动喷淋、火灾报 警、气体灭火、防排烟等系统。暖通：含地下及地上通风系统。电梯：安装 2~4 层及 54~57 层电梯共 142 台，自动扶梯 28 台。人防：含电气、给排水、暖通。气：管道入户，含调压装置、管道、阀门、 气表等。抗震支架：含风管、水管、桥架等所需的抗震支架。智 社区：智 中



坪灯 235 套及泛光照明等。

(2) 管网：包括给排水、气、电气等。其中给排水含给水、污水、雨水、消防水等；气含气管道、阀门、调压等；电气含环网柜、10kV 高压电、视频监控等。

(3) 管线迁改：包括通信、电力、给水迁改等。

(4) 天桥：新建 4 座钢结构人行天桥，总面积 616 平方米。

(5) 挡土墙：新建高 0.10~16.20 米挡土墙总长 2924 米。

4. 市政配套

(1) 道路：新建 5 条市政道路，总长 1911 米，其中国槐路为城市支路，红线宽 20 米，双向四车道，长 700 米；华龙路为城市次干路，红线宽 24 米，双向四车道，长 380 米；新棉路为城市次干路，红线宽 23 米，双向四车道，长 320 米；马岗路为城市支路，红线宽 20 米，双向四车道，长 198 米；木棉岭路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 313 米。主要建设内容包括：铺设沥青混凝土机动车道 33250 平方米、透水砖人行道 13546 平方米，安砌花岗岩路缘石 12727 米，安装标志标牌 55 套，喷涂标线 3413 平方米等。

(2) 管网：包括给水、雨水、污水、电力、通信、照明、气。设 DN100~DN400 球墨铸铁管给水管 2370 米、DN300~DN1800 钢筋混凝土雨污水管 5996 米，砌筑混凝土检查井 187 座、给水阀门井 48 座等；新建 1.0m×1.0m 电力沟 730 米、1.4m×1.7m 电力沟 529 米，设 φ150 FRP 电力保护管 2370 米、φ100~φ200 HDPE 电力保护管 8621 米、φ100 聚氯乙烯通信管 36898 米、电力电缆 6909 米，砌筑接线井 4 座、通信人孔井 54 座，安装 8 米高路灯 123 套，新建 125kVA 箱式变电站 2 座等；设 DN100~



DN300 聚乙烯 气管 2079 米，砌筑 气阀门井 16 座等。

(3) 绿化：栽植红花紫荆、火焰木、麻栎等乔木共 369 株。

(4) 边坡治理：主要采用桩锚+桩顶格构梁锚杆支护方式，开挖土方 32.36 万立方米、石方 58.07 万立方米，新建 2m×2.5m 人工挖孔方桩 4702 米、格构梁 8623 立方米、跌水沟 587 米、排水沟 4677 米、截水沟 553 米，布设预应力锚索 91085 米、非预应力锚杆 46535 米，栽植 木 2234 株、 缘植物 3136 平方米，堆码植生袋 23261 平方米等。

(5) 水土保持：新建排水沟 4758 米、单级沉砂池 95 座、三级沉砂池 28 座、洗车池 3 座、围墙 1604 米，铺设防渗土工布 10 万平方米等。

(二) 布心片区

1. 住宅

(1) 建筑：新建 14 栋高层住宅楼，地上 21~51 层、地下 1~6 层，建筑高度 62.10~148.77 米，总建筑面积 826816 平方米，其中地上 596272 平方米、地下 230544 平方米，包括回迁房 542108 平方米、其他用房 284708 平方米（含消防 难层 15698 平方米、架空层 17114 平方米、商业配套 6052 平方米、地下车库及设备房 222609 平方米、风雨连廊 772 平方米、文化活动室 6428 平方米、文化活动中心 1290 平方米、便民服务站 660 平方米、社区菜市场 1200 平方米、老年人日间照料中心 750 平方米、公交首末站 8250 平方米、社区管理用房 450 平方米、社区 务室 150 平方米、邮政所 150 平方米、通信汇聚机房 720 平方米、物业服务用房 1765 平方米、社区党群服务中心 650 平方米），设计总户数 6958 户。主要工程内容包括：土石方、基坑支护、



结构、建筑及装饰等，开挖土方 82.79 万立方米、石方 129.11 万立方米，基坑支护主要采用 注桩、预应力锚索、锚杆及旋喷桩止水帷幕，基础采用 注桩或筏板基础结合抗浮锚杆，主体采用现浇钢筋混 土框架剪力墙结构，内外墙体采用加气混 土砌块，内墙面刷防霉防腐乳胶漆或贴墙砖，外墙设憎水岩棉保温层、面刷仿石涂料，窗户主要为铝合金窗，门为钢制防火门，公共区域天棚为硅酸钙板或铝合金方形板吊顶，屋面为沥青防水卷材聚苯板保温屋面。

(2) 安装：包括电气、给排水、消防、暖通、电梯、人防、气、抗震支架及信息发布、停车场车辆引导等系统。电气：含强电和弱电，强电包括变配电、动力、照明、防雷接地等；弱电包括有线电视、可视对讲、视频安防监控、出入口控制、电子巡更、停车场管理、楼宇设备管理、能耗监控、综合布线等系统。给排水：含给水、污水、雨水、冷 水、热水等系统。消防：含消火栓、自动喷淋、火灾报 、气体灭火、防排烟等系统。暖通：含地下及地上通风系统。电梯：安装 3 层及 51~57 层电梯共 107 台，自动扶梯 16 台。人防：含电气、给排水、暖通。 气：管道入户，含调压装置、管道、 气表等。抗震支架：含风管、水管、桥架等所需的抗震支架。信息发布系统：安装室内外信息发布系统。停车场车辆引导系统：含车位引导系统工作站、智能终端等。

2. 公共配套

(1) 学校：新建 1 所九年一贯制学校，含小学部和初中部，小学 30 个班（1350 个学位），初中 20 个班（1000 个学位），地上 6 层、地下 2 层，建筑高度 24.00 米，总建筑面积 53680 平方米，其中地上 28208 平方米、地下 25472 平方米，含各功能用



房装修、室内外运动场、校门、围墙及桌椅等。

(2) 幼儿园：新建 2 所幼儿园，均为地上 3 层，建筑高度 13.50 米，总建筑面积 9070 平方米，含各功能用房装修及桌椅等。

(3) 社康中心：新建 1 所社康中心，地上 2 层，建筑高度 8.5 米，总建筑面积 5389 平方米，其中地上 1724 平方米、地下 3665 平方米。

(4) 给水泵站：新建 1 座给水泵站，地下 2 层，总建筑面积 2242 平方米。

(5) 垃圾转运站：新建 1 座垃圾转运站，地下 1 层，总建筑面积 746 平方米。安装地埋式垃圾站设备 3 套、移动压缩箱设备 3 套、垃圾分类投放点设备 16 套等。

3. 室外配套

(1) 景观：地面铺透水塑胶、透水砖、透水沥青混凝土、火山岩共 41328 平方米，新建游泳池 4 座、居民健身场地 8 处、儿童游乐场 8 处、风雨廊 2679 平方米，安装庭院灯 229 套、草坪灯 127 套及泛光照明等。

(2) 管网：包括给排水、气、电气等。其中给排水含给水、污水、雨水、消防水等；气含气管道、阀门、调压等；电气含环网柜、10kV 高压电、视频监控等。

(3) 管线迁改：包括通信、电力、给水迁改等。

(4) 天桥：新建 4 座钢结构人行天桥，总面积 2152 平方米。

(5) 挡土墙：新建高 0.30~27 米挡土墙总长 2497 米。

4. 市政配套

(1) 道路：新建 4 条市政道路，道路总长 1511 米，其中罗



岗路为城市主干道，红线宽 25 米，双向四车道，长 577 米；金洲路为城市次干道，红线宽 25 米，双向四车道，长 375 米；金岭一路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 425 米；金岭二路为城市支路，红线宽 12 米，双向两车道，长 134 米。主要建设内容包括：铺设沥青混凝土机动车道 20856 平方米、透水砖人行道 10013 平方米，安砌花岗岩路缘石 9968 米，安装标志牌 56 套，喷涂标线 2604 平方米等。

(2) 管网：包括给水、雨水、污水、电力、通信、照明、气。设 DN100~DN400 球墨铸铁管给水管 2233 米、DN300~DN1800 钢筋混凝土雨污水管 3194 米，砌筑混凝土检查井 126 座、给水阀门井 21 座等；新建 1.0m×1.0m 电沟 1179 米，设中 150 FRP 电保护管 4801 米、Φ100 聚氯乙通信管 17342 米、电力电缆 4632 米，砌筑接线井 1 座、通信人孔井 43 座，安装 8 米高路灯 110 套，新建 100kVA 箱式变电站 2 座等；设 DN100~DN300 聚乙烯气管 938 米，砌筑气阀门井 9 座等。

(3) 绿化：栽植细叶榕、腊肠树等乔木共 123 株，红绒球等木共 120 株，鸭脚木、黄金叶等地被共 1421 平方米。

(4) 边坡治理：主要采用扶壁式挡墙、放坡+锚杆、桩锚+放坡+格构梁支护方式，开挖土方 9.78 万立方米、石方 17.03 万立方米，新建高 6.50 米钢筋混凝土挡墙 116 米、Φ1200~Φ1500 人工挖孔注桩总长 4816 米、Φ1200~Φ1500 旋挖桩总长 2135 米、土钉 9186 米、格构梁 2987 立方米、跌水沟 1411 米、排水沟 1148 米、截水沟 2072 米，布设预应力锚索 42004 米、非预应力锚杆 19941 米，栽植木 1105 株、缘植物 6414 平方米，堆码植生袋 14456 平方米等。



(5) 水土保持：新建排水沟 2990 米、单级沉砂池 53 座、三级沉砂池 8 座、洗车池 5 座，铺设防渗土工布 9 万平方米等。

(三) 玉龙片区

主要进行边坡治理，采用钢筋混 土挡土墙+预应力锚索支护方式，开挖土方 0.99 万立方米，新建高 6 米钢筋混 土挡墙 233 米、Φ1200 人工挖孔 注桩 975 米、格构梁 220 立方米、排水沟 4484 米、石笼挡土墙 3195 立方米，布设非预应力锚杆 6207 米，堆码植生袋 10538 平方米等。

三、下阶段工作要求

(一) 请严格按照调整后的项目总概算加强后续工程管理和投资控制，加快工程建设，强化投资约束，后续不允许再进行概算调整，如出现超投资情况由你局承担责任并自行筹措资金。

(二) 请罗湖棚改现场指挥部会同区住房建设局将此次概算调整情况书面报区政府审定后，按程序报市政府。

附件：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目概算表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

7、2023-2024年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B包） 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：44030320230002001001

标段名称：2023-2024年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（B包）

建设单位：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：115.000000万元

中标工期：本项目服务期限为1年，具体时间以合同签订时间为准。

项目经理(总监)：

本工程于 2023-03-10 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-04-03 完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

刘剑锋

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-04-23

章杨

验证码：9840863753617973 检查网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



合同

合同编号：_____

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称

工程名称：2023-2024 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程
造价咨询服务（B 包）

委托单位：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

签约地点：深圳市罗湖区



根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

统一社会信用代码：124403033499746767

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权王颖（联系方式：25278950，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼）履行本合同工作，负责就全面履行本合同意宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权罗彬（身份证号码：510231197306285510，职务：造价一部经理，联系方式：13556898009，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元）具体负责就合同的签订等合同意宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人



受托人授权 杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：项目经理负责人，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

合同范围

第二条 合同内容

受托方协助区造价管理站开展公共住房收购、修缮等各类建设工程项目造价审核工作，在需要时开展工程造价成果检查。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：一年。委托方在合同有效期内委托受托方的项目服务未结束，但合同已到期的，乙方须继续服务，直到所有已委托项目完成，已委托项目按照合同第八条约定结算。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委



托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要在项目协审任务委托书中具体约定（附件四）。

2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。

第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

1. 委托人根据实际情况通过项目协审任务委托书（附件四）的形式分配协审项目。

2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人一年内拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权解除合同；

3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。

4. 当受托人因自身原因放弃某项目任务的、托人服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目交由其他类包组服务单位。



其他相关文件： .

5.4 工作内容

1. 协助区造价管理站开展公共住房收购、修缮等各类建设工程项目造价审核工作。
2. 需要时协助区造价管理站开展造价检查类项目工作内容：建设工程造价成果检查，对选取的项目造价成果进行合法性、合规性、准确性等多方面检查。建设工程合同检查，对选取的项目施工合同进行合法性、合规性等多方面检查。协助制定本年度造价检查方案，内容包括建设工程造价成果检查、建设工程合同检查的目的、检查内容、检查措施等。开展造价成果检查前期准备工作。对每个检查项目出具检查报告。深度分析本年度检查情况，并协助出具检查分析总报告。
3. 为提高协审质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他类包组服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他类包组服务单位服务项目的工作。
4. 合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

5.5 工作要求

1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不明晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起 2 个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。禁止多次要求补交资料。
2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。



说明：以上电子版全部提交在一张光盘上。

第七条 履约评价

委托人有权按每个项目的情况分别对受托人进行履约评价，履约评价表见附件六。合同执行过程中，对每个已完成的造价咨询项目进行服务单位履约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5% 的，项目履约评价不合格。

第八条 合同价款及结算方式

合同金额

8.1 合同价款

1. 合同暂定价 ¥ 1150000.00 元 (大写: 人民币 壹佰壹拾伍 万元)。最终按实结算。

2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付：

- (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用；
- (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用；
- (3) 委托人要求的交叉审核费用；
- (4) 现场勘察所发生费用
- (5) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。
- (6) 驻场人员工资。

8.2 结算方式



提交深圳仲裁委员会仲裁。

第二十四条 合同份数与备案

- 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。
- 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

附件四：任务委托书

附件五：协审承诺书

附件六：履约评价表

合同签章页

委托人（盖章）：深圳市罗湖区建设工程
工程监管和住房保障中心

受托人（盖章）：深圳栋森工程
项目管理有限公司

法定代表人（签字）
或授权委托人（签字）：

法定代表人（签字）
或授权委托人（签字）：

2023年05月08日
签订日期： 年 月 日
签订地点：罗湖区

合同签订日期



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

8、深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年工程造价咨询服务 A 标段

中标通知书

19

中标通知书

标段编号： 2405-440300-04-01-900011001001



标段名称： 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心2024-2025年工程造价咨询服务（批量招标）

建设单位： 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

招标方式： 公开招标

中标单位： 深圳市诚信行工程咨询有限公司；深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价： 190万元

中标价补充说明： A标段：深圳市栋森工程项目管理有限公司，中标金额：95.00万元B标段：深圳市诚信行工程咨询有限公司，中标金额：95.00万元

中标工期： 按招标文件执行

项目经理（总监）：

本工程于 2024-05-15 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（签章）：



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）：

打印日期：2024-07-24



验证码： JY20240702381210

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>



合同

合同编号: _____

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称

工程名称: 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心 2024-2025 年

工程造价咨询服务 A 标段

委托单位: 深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心**受托单位:** 深圳市栋森工程项目管理有限公司**签约地点:** 深圳市罗湖区



根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、地方性法规规章、规范性文件和建设工程批准文件等，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同主体

1.1 合同主体信息

委托人：深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心

统一社会信用代码：124403033499746767

地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼

受托人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码：914403007271416560

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

1.2 委托人代表和受托人代表

委托人授权王颖（联系方式：25278950，联系地址：深圳市罗湖区东门中路 2112 号万达丰大厦 7 楼）履行本合同工作，负责就全面履行本合同意宜与受托人进行沟通与联系并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。

受托人授权罗彬（身份证号码：510231197306285510，职务：造价一部经理，联系方式：13556898009，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元）具体负责就合同的签订等合同意宜与委托人进行沟通与联系，并代为接收与本合同有关的一切文件和材料。受托人代表身份至本合同约定内容全部完成后终止。

1.3 受托人项目负责人

**项目负责人**

受托人授权 杨中保（身份证号码：452421197303010056，职务：项目负责人，联系方式：13798343988，联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元）履行本合同工作的受托人项目负责人，负责组织、实施项目咨询工作，就本合同造价咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

1.4 经营范围（资格）要求

受托人必须按照其营业执照经营范围开展业务。受托人须保证其所指定承担本合同相应工作的人员应符合法律法规和其他规范性文件关于从业人员资格要求。

合同范围**第二条 合同内容**

协助区造价管理站开展建设工程造价成果检查、建设工程合同检查等造价行业监管工作，以及除保障性住房外的学校等收购项目造价审核工作和甲方委派的其他项目。具体如下：

- 协助区造价管理站开展城市更新配建保障性住房收购价审核工作。
- 协助区造价管理站开展除保障性住房外的城市更新配建学校等公共配套服务设施及其他公共利益项目的收购价审核工作。
- 协助区造价管理站开展非财政性国有资金和集体所有资金投资建设工程造价审核工作。
- 协助区造价管理站开展保障性住房修缮类项目造价审核工作。包括区保障性住房和周转房装修改造、修缮及其配套工程项目造价审核工作。
- 协助区造价管理站开展造价检查类项目工作。建设工程造价成果检查，对选取的项目造价成果进行合法性、合规性、准确性等多方面检查。建设工



程合同检查，对选取的项目施工合同进行合法性、合规性等多方面检查。协助制定本年度造价检查方案，内容包括建设工程造价成果检查、建设工程合同检查的目的、检查内容、检查措施等。开展造价成果检查前期准备工作。对每个检查项目出具检查报告。深度分析本年度检查情况，并协助出具检查分析总报告。

为提高协审质量，委托人可以对受托人审核的项目抽至少1个项目交由其他标段服务单位进行交叉审核，并且受托人需承担交叉审核其他标段服务单位服务项目的工作。

受托人需承担其他标段服务单位因回避等原因不能服务的项目。

合同虽未列明但根据合同目的为完成合同全部服务内容所必需的隐含的工作亦属于受托人服务内容。

第三条 合同期限

3.1 合同有效期

自双方签字、盖章后生效，合同期限为：一年。

3.2 工期

1. 受托人应自收到委托人的有效资料后开展工作，按第六条的约定向委托人提交相关成果文件，单个项目工期由委托人根据需要具体约定。
2. 受托人与送审单位或受托人与委托人对咨询报告进行核对的时间不计入工期。

第四条 基础资料提交

委托人应向受托人提交应当由委托人提供的以下工程基础资料：

项目送审的初步设计或施工图设计文件、工程预算、结算书等相关资料。



第五条 造价咨询过程管理

5.1 项目委派

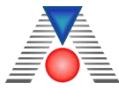
1. 委托人根据送审项目类型结合回避原则等实际情况分配协审项目。
2. 受托人必须按照相关规定，完成咨询服务。无正当理由，受托人不能拒绝或推脱委托人分派的项目。如受托人确实无法承担分派项目的，应在收到项目后一日内提交书面说明，委托人将视情况将本项目另行委派。同一家受托人一年内拒绝委托人项目安排累计达到三次（不含三次）以上的，委托人有权解除合同；
3. 实际工作中，遵循回避原则。受托人曾参与所委派项目的同一环节工程造价编审、本项目工程监理、全过程工程造价咨询、全过程项目管理工作中的，或存在其他利害关系的，应当主动申请回避。若受托人承接项目符合回避情形，应在知道或应当知道之日起两个工作日内告知委托人。
4. 当受托人须回避的、因自身原因放弃某项目任务的、服务质量不符合委托人要求的，委托人有权将该项目委派其他标段服务单位。

5.2 人员要求

受托人服务团队名单详见附件三。服务团队人员包括项目负责人、驻场人员及其他组员。

1. 服务团队人员基本要求

- (1) 必须是受托人的正式在职工员工，其社保必须由受托人作为唯一缴纳单位连续交纳六个月或以上；
- (2) 专业素质较高，具有相应的专业（执业）资格，严禁出现挂靠的情形；职业道德良好，未发生过造价业务质量问题或违法违纪违规行为；
- (3) 能在规定时间内完成工作，并接受委托人的全程监督指导。



2. 项目负责人

受托人必须指派1名工程师作为委托人项目负责人，项目负责人的具体要求如下：

- (1) 具有一级注册造价工程师执业资格且在投标人企业注册；
- (2) 全程参与每个项目的协审工作；
- (3) 在协审的关键环节（如踏勘现场、与建设单位对数、协调会等）按委托人需要亲自或派代表到场；
- (4) 一般情况下，未经委托人同意，不得更换该负责人，如因个人原因无法继续在岗等需更换的应提前向委托人提出书面申请，且经委托人书面同意后方可更换。

3. 驻场人员

受托人应派驻至少1人到委托人办公地点开展工作，工作所需电脑及计量、计价软件等由受托人自行负责。派驻人员必须具有一级注册造价工程师执业资格或中级及以上职称造价从业人员。

4. 委托人认为工作量大、工作强度集中而受托人团队不满足需要，或者委托人要求更换受托人不称职人员的，受托人应自接到委托人通知之日起2日内及时按委托人要求增加或更换。拟更换人员应具备同等执业资格及技能，其工作履历不得低于被更换人员履历。经委托人书面同意并做好全部工作交接后，被更换人员方可离岗。

5.3 工作依据

1. 受托人应严格按照以下现行法律、法规、规章、相关技术标准、规范履行本合同：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国建筑法》；



- (3) 《政府投资条例》；
- (5) 《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件；
- (6) 《深圳市公共住房收购操作规程》等保障性住房相关规定；
- (7) 国家、广东省和深圳市现行的与造价咨询有关的其他法律、行政法规、地方性法规、规章、相关技术标准和规范等。

合同生效后，前述法律依据发生修订或废止的，受托人应执行新的法律、法规、规章、相关技术标准、规范。

2. 受托人应当根据以下文件材料开展本合同约定的造价咨询工作：

- (1) 合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- (2) 本合同及其附件；
- (3) 招标文件、补遗书和答疑书等；
- (4) 中标通知书；
- (5) 委托人与受托人之间各类有约束力的往来函件；
- (6) 委托人提交的基础资料；
- 其他相关文件。

5.4 工作要求

- 1. 受托人在接收送审资料后，如发现委托人提供的工程基础资料存在任何不清晰、错误或缺陷，应在收到上述材料之日起 2 个工作日内向委托人书面反馈，否则视为委托人提供的资料符合完整性、准确性、合法性及时限要求。**禁止**多次要求补交资料。
- 2. 严格按照国家及深圳市有关规定审核预算/结算/竣工决算，定额套用合理，工程量计算准确，提供审核说明，并对送审预算/结算/竣工决算和审核后预算/结算/竣工决算进行对比分析。
- 3. 提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据。



4. 主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议。

5. 出具相关报告和成果，提交的报告和成果须进行编制人、复核人、批准人三级复核。在提交造价成果（包括初稿、调整稿、终稿）时，需同时提交三级校核记录。由项目团队签署的造价成果文件和资料不得代签，一经发现代签的情形，视为受托人违约，由此造成损失的，委托人有权另行主张赔偿责任。委托人签收代签文件的，不视为放弃主张上述权利。

6. 受托人的要求、通知等所有文件均以书面形式由受托人项目负责人签字后递交委托人，且必须加盖受托人公章。

7. 受托人应准时参加委托人要求受托人参加的协调会、审查会等会议。如有需要，受托人应积极主动地进行与本合同项目有关的内、外协调工作，积极参与委托人或业主组织的与本工程有关的考察、调研。

8. 受托人不得自行接收项目单位提供的资料，不得擅自安排现场踏勘。勘察现场的，受托人应与委托人工作人员一同前往。受托人应派不少于 2 人进行现场勘察，其中 1 人必须是编制人，并做好相应记录，填写现场踏勘记录表。

9. 配合完成委托人及相关政府工作部门的核查、对数工作，以及处理工程造价纠纷。

5.5 进度控制

委托人有权要求受托人于出具最终成果文件前提交成果文件初稿和调整稿（如有）。

1. 初稿提交时间：受托人在接收到委托人提供的基础资料后，应于规定时间内向委托人提交成果文件初稿；

2. 调整稿（如有）提交时间：受托人须根据委托人对初稿的修改意见进



行修改，并根据委托人要求时间提交调整稿（如有）；

3. 受托人应在委托人规定的出具最终成果文件之日起 3 日前向委托人提交最终的成果文件。

5.6 格式要求

受托人应按照《建设工程造价咨询成果文件质量标准》对咨询成果文件的格式、深度要求和质量标准要求，编制成果文件。

5.7 保留工作底稿

受托人应当归类整理审核过程中形成的工作记录和获取的材料，并对成果文件等文件中所依据的事实、国家相关规定以及分析判断作出说明，形成记录清晰的工作底稿（含拟发的审核报告、初复核意见、现场调查记录、洽谈会议纪要、工程量计算书（计算底稿）、费用计取过程以及其他在咨询工作中所形成的与工程造价确定有关的资料）。

工作底稿由受托人保存，保存期限不得少于30年。法律另有规定的，从其规定。

5.8 文件资料的采信

1. 受托人及其服务团队从事造价咨询业务，应当按照依法制定的业务规则，勤勉尽责，审慎履行造价咨询义务。

2. 受托人在出具审核报告时，对与造价咨询相关的业务事项应当履行造价咨询专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行普通人一般的注意义务，其制作、出具的审核报告、成果文件不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第六条 成果提交



约评价，将履约评价与该项目实际服务费挂钩，履约评价 90 分（含）以上为优；80 分（含）至 90 分（不含）为良；70 分（含）至 80 分（不含）为中；60 分（含）至 70 分（不含）为合格；60 分（不含）以下的为不合格。交叉审核结果偏差大于 5% 的，项目履约评价不合格。

第八条 合同价款及结算方式

8.1 合同价款

合同范围

1. 合同暂定价 1950000 元（大写：人民币玖拾伍万元整）。最终按实结算。
2. 本合同价款包含受托人须完成合同所约定的所有造价咨询工作的全部费用。以下费用不计算与支付：
 - (1) 受托人根据委托人或主管部门的要求对成果文件的反复修改工作费用；
 - (2) 如委托人要求加印造价咨询成果文件而产生的费用；
 - (3) 委托人要求的交叉审核费用；
 - (4) 现场勘察所发生费用；
 - (5) 派驻人员发生的费用；
 - (6) 受托人为与本合同约定工作相关会议提供相关资料的费用。

8.2 结算方式

每个项目单独结算。

1. 保障性住房收购项目造价审核咨询费计算

保障性住房收购项目造价审核咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价以项目的户内装修装饰工程送审价为计费基数，按照本条《含税基准价计算表》计算。造价咨询费用不足3000元时，按3000元支付。



2. 造价检查类项目、保障性住房修缮类项目、非财政性国有资金和集体所有资金投资项目等造价审核咨询费计算。

每个项目咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价按照本条《含税基准价计算表》计算。单个项目造价咨询费不足3000元时，按3000元支付。

3. 除保障性住房外，城市更新配建的学校等公共配套服务设施及其他公共利益项目的收购价审核项目咨询费计算。

每个项目咨询费用=含税基准价×0.85，含税基准价以项目的送审建安工程费用为计费基数，按照本条《含税基准价计算表》计算。单个项目造价咨询费不足3000元时，按3000元支付。

含税基准价计算表

序号	含税基准价		服务内容	计费基数	100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上	备注
1	工程概算审核含税基准价		依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	2‰	1.8‰	1.6‰	1.3‰	1.2‰	1.1‰	差额定率累进计费
2	工程预算审核含税基准价		依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	3‰	2.5‰	2.4‰	2.2‰	2‰	1.8‰	差额定率累进计费
3	工程结算审核含税基准价	(1) 基本收费	依据委托人提供的资料进行审核，出具成果文件	送审金额	2.8‰	2.5‰	2.2‰	1.6‰	1.3‰	1‰	差额定率累进计费
		(2) 效益收费	净核减额					5%			收费=基本收费+效益收费
4	工程竣工决算审核含税基准价		依据工程结算审定成果文件和财务资料编制或审核竣工决算	送审金额	2‰	1.4‰	1.1‰	1‰	0.9‰	0.7‰	差额定率累进计费

备注：(1) 效益收费：若净核减额小于送审金额的5%，则按上表计算效



第二十四条 合同份数与备案

1. 本合同（含附件）一式陆份，委托人执叁份，受托人执叁份，均具有同等法律效力。
2. 本合同签订后，委托人负责向主管部门备案。

第二十五条 合同附件

合同签章页

附件一：《廉洁合作承诺书》

附件二：中标通知书复印件

附件三：项目团队名单

附件四：履约评价表



委托人（盖章）：

法定代表人（签字）
或授权委托人（签字）：

受托人（盖章）：深圳市株森工程

项目管理有限公司

法定代表人（签字）

或授权委托人（签字）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

签订地点： 罗湖区

2024年08月09日

2024年08月09日

合同签订日期



感谢信

深圳市罗湖区造价管理站

感谢信

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

贵公司作为 2024–2025 年深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心工程造价咨询服务（A 包）中标服务商，按照合同约定根据项目特点及时安排专业技术人员高效开展相关工作，工作成效获得领导和同事的一致好评。

在此，特对参与项目的罗彬，汤志杰，李小媚，石红姣，邹明峰等同志的工作给予肯定，予以表扬，对贵公司表示衷心的感谢！望贵公司继续保持认真严谨的工作作风和优良的服务理念，发挥专业优势，圆满完成后续工作！





六、企业信用情况

(一) 信用中国

查询网址: <https://www.creditchina.gov.cn/>

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明

 信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 深圳市栋森工程项目管理有限公司 搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

深圳市栋森工程项目管理有限公司 存储 守信激励对象

统一社会信用代码 : 914403007271416560

重要提示 :

1.如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的，可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉；如需对相关行政处罚信息进行信用修复，可按照行政处罚信息信用修复流程指引提出信用修复申请。
2.本查询结果仅依据现有数据展示相关信息，供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
3.“信用中国”网站公示信息与认定单位公示信息不一致的，以认定单位相关系统公示信息为准。
4.因篇幅有限，单类数据仅按更新程度展示前10000条信息。

异议申诉 下载信用信息报告

基础信息

法定代表人/负责人/执行事务合伙人	范莹莹	企业类型	有限责任公司
成立日期	2001-03-08	住所	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1701-1705、1712单元

行政管理 13 诚实守信 8 严重失信 0 经营异常 0 信用承诺 2 信用评价 0 司法判决 0 其他 0



深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

非重大税收违法失信主体

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 请输入主体名称或者统一社会信用代码 搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

首页 > 专项查询 > 重大税收违法失信主体

重大税收违法失信主体

深圳市株森工程项目管理有限公司

查询结果

很抱歉，没有找到您搜索的数据



不在严重失信主体名单

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明

信用中国 WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 请输入主体名称或者统一社会信用代码 搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

首页 > 信息公示 > 严重失信主体名单查询

严重失信主体名单查询

查询结果

很抱歉，没有找到您搜索的数据



不在经营（活动）异常名单

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明

信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 请输入主体名称或者统一社会信用代码

搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

首页 > 信息公示 > 经营（活动）异常名录信息查询

经营（活动）异常名录信息查询

深圳市株森工程项目管理有限公司

查询

查询结果

很抱歉，没有找到您搜索的数据

The screenshot shows the homepage of the Credit China website (www.creditchina.gov.cn). At the top, there's a navigation bar with links for '通知公告' and '网站声明'. Below that is the 'Credit China' logo and the website address. A search bar is present with the placeholder '请输入主体名称或者统一社会信用代码' and a red '搜索' button. Below the search bar is a red navigation bar with links for '信息公示', '信用动态', '信用立法', '政策法规', '信用承诺', '城市信用', and '走进信用'. Underneath this is a breadcrumb navigation: '首页 > 信息公示 > 经营（活动）异常名录信息查询'. The main content area has a title '经营（活动）异常名录信息查询'. Below it is a search form with a text input field containing '深圳市株森工程项目管理有限公司' and a red '查询' button. The results section is titled '查询结果' and contains a message '很抱歉，没有找到您搜索的数据' (Sorry, no data found for your search) next to a magnifying glass icon over a document. The overall layout is clean and follows standard government website design principles.



非失信被执行人

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

限制高消费令
因被执行人未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的义务，本院依法对其采取限制高消费措施。

失信将受到信用惩戒！

首页 执行公开服务

失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
卞良丁	440703197001052330
安德正	3326251976****311X
孟金金	4114221984****0340
杨春玲	3326251958****582X
张刚	5102251976****4930
王桂来	1326231959****4058

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
星河互联集团有限公司	69167076-6
北京溢思得瑞智能科技研究院有限公司	MA005UR8-3
北京东方易美装饰有限公司	75333755-6
北京大家网教育科技有限公司	78618779-3
重庆市履坤建设(集团)有限公司	9150011820****8966

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码:

验证码正确!

查询

查询结果

在全国范围内没有找到 深圳市株森工程项目管理有限公司 相关的结果.

全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台首页
声明



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

不在政府采购严重违法失信行为记录名单

欢迎来到信用中国

通知公告 | 网站声明

信用中国
WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息 ▾ 请输入主体名称或者统一社会信用代码 搜索

信息公示 信用动态 信用立法 政策法规 信用承诺 城市信用 走进信用

首页 > 专项查询 > 政府采购严重违法失信行为记录名单

政府采购严重违法失信行为记录名单

深圳市栋森工程项目管理有限公司

查询结果

很抱歉，没有找到您搜索的数据





(二) 国家企业信用信息公示系统

查询网址: <https://www.gsxt.gov.cn/index.html>

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码： 914403007271416560

注册号：

法定代表人： 范莹莹

登记机关： 深圳市市场监督管理局

成立日期： 2001年03月08日

发送报告

信息分享

信息打印

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

营业执照信息

· 统一社会信用代码： 914403007271416560	· 企业名称： 深圳市栋森工程项目管理有限公司
· 注册号：	· 法定代表人： 范莹莹
· 类型： 有限责任公司	· 成立日期： 2001年03月08日
· 注册资本： 1000.000000万人民币	· 核准日期： 2025年09月04日
· 登记机关： 深圳市市场监督管理局	· 登记状态： 存续（在营、开业、在册）
· 住所： 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海碧蓝大厦1栋1A1701-1705、1712单元	
· 经营范围： 工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；信息技术咨询服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	

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

营业期限信息

· 营业期限自： 2001年03月08日	· 营业期限至：
----------------------	----------



无行政处罚

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续（在营、开业、在册）

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

发送报告
信息分享
信息打印

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

■ 行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共 查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

主办单位：国家市场监督管理总局
地址：北京市西城区三里河东路八号 邮政编码：100820 备案号：京ICP备18022388号-2
业务咨询与技术支持联系方式 [使用帮助](#)



无列入经营异常名单



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续（在营、开业、在册）

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

发送报告
信息分享
信息打印

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

■ 列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页 首页 上一页 下一页 末页

主办单位：国家市场监督管理总局
地址：北京市西城区三里河东路八号 邮政编码：100820 备案号：京ICP备18022388号-2
[业务咨询与技术支持联系方式](#) [使用帮助](#)



无列入严重违法失信名单（黑名单）信息



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续(在营、开业、在册)

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

发送报告
信息分享
信息打印

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

■ 列入严重违法失信名单（黑名单）信息

序号	类别	列入严重违法失信名单（黑名单）原因	列入日期	作出决定机关（列入）	移出严重违法失信名单（黑名单）原因	移出日期	作出决定机关（移出）
暂无列入严重违法失信名单（黑名单）信息							

共 查询到 0 条记录 共 0 页 首页 上一页 下一页 末页

主办单位：国家市场监督管理总局
地址：北京市西城区三里河东路八号 邮政编码：100820 备案号：京ICP备18022388号-2
[业务咨询与技术支持联系方式](#) [使用帮助](#)



(三) 全国建筑市场监管公共服务平台

查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn/home>

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 > 诚信数据

筛选

征信对象: 全部 工程建设企业 从业人员 行为性质: 全部 良好行为 不良行为

诚信记录主体: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 实施部门名称: 请输入内容

查询

诚信记录主体及编号 决定内容 实施部门 决定日期与有效期 操作

暂无数据

无计入黑名单

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 > 黑名单

筛选

黑名单对象: 全部 工程建设企业 从业人员 认定部门名称: 请输入认定部门名称

诚信记录主体: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 认定日期: 选择日期 选择日期

行为类型: 请输入行为类型

查询

黑名单记录主体及编号 认定依据 认定部门 黑名单列入与移除时间

暂无数据



无失信联合惩戒记录

The screenshot shows the homepage of the 'China Construction Market Supervision Public Service Platform' (全国建筑市场监管公共服务平台). At the top, there is a logo of the Ministry of Housing and Urban-Rural Development (中华人民共和国住房和城乡建设部) and the website address www.mohurd.gov.cn. Below the logo, the platform's name is displayed. A search bar at the top right contains fields for '建设工程企业' (Construction Engineering Enterprise), '从业人员' (Personnel), '建设项目' (Construction Projects), and '诚信记录' (Credit Record), along with a search button. The main navigation menu includes '首页' (Home), '监管动态' (Regulatory Dynamics), '数据服务' (Data Services), '信用建设' (Credit Construction), '建筑工人' (Construction Workers), '政策法规' (Policies and Regulations), '电子证照' (Electronic Licenses and Permits), '问题解答' (Question Answering), and '网站动态' (Website Dynamics). A breadcrumb trail indicates the user is on the '失信联合惩戒记录' (失信联合惩戒 record) page. The search form allows filtering by '诚信记录主体' (Credit Record Subject), '认定部门名称' (Recognition Department Name), '法人姓名' (Legal Person Name), and '法人身份证号' (Legal Person ID Number). A red '查询' (Search) button is located on the right. Below the search form, there are columns for '失信记录主体及编号' (失信 Record Subject and Number), '法人姓名' (Legal Person Name), '列入名单事由' (Reason for Being Listed in the List), '认定部门' (Recognition Department), and '列入日期' (Date of Being Listed). A note below the columns says '暂无数据' (No data available). There is also a '筛选' (Filter) button and a '重置条件' (Reset Conditions) link.



(四) 中国执行信息公开网

查询网址: <http://zxgk.court.gov.cn/>

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院(包含地方各级法院)

验证码: mzzK

验证码正确!

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到 深圳市栋森工程项目管理有限公司 相关的结果。

全国法院被执行人信息查询使用声明

为推进社会信用体系建设,切实解决执行难问题,促进被执行人自动履行生效法律文书确定的义务,保障公民、法人和其他组织依法获取执行案件信息,充分发挥执行案件信息对人民群众生产生活和社会经济活动的服务作用,参照《中华人民共和国政府信息公开条例》,最高人民法院从2009年3月30日起向全社会开通“全国法院被执行人信息查询”平台。社会各界通过该平台可查询全国法院(不包括军事法院)2007年1月1日以后新收及此前未结的执行实施案件的被执行人信息。现就有关事项说明如下:

一、被执行人的信息由执行法院录入和审核;若有关当事人对相关信息内容有异议的,可依据《最高人民法院关于全国法院被执行人信息查询平台信息异议处理的若干规定》向执行法院书面申请更正。

二、本网站提供的信息仅供查询人参考,如有争议,以执行法院有关法律文书为准。因使用本网站信息而造成不良后果的,人民法院不承担责任。

三、查询人必须依法使用查询信息,不得用于非法目的和不正当用途。非法使用本网站信息给他人造成损害的,由使用人自行承担相应责任。

四、本网站信息查询免费,严禁任何单位和个人利用本网站信息牟取非法利益。

五、本网站属于政府网站,未经许可,任何商业性网站不得建立与本网站及其内容的链接,不得建立本网站的镜像(包括全部和局部镜像),不得拷贝、复制或传播本网站信息。

最高人民法院
二〇〇九年三月三十日

2025年10月17日



(五) 广东省住房和城乡建设厅网站信息公开栏“信用信息双公示”
查询网址: <http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/index.html>

无企业不良行为

The screenshot shows the 'Credit Information Disclosure' section of the website. A red box highlights the 'Enterprise Un良 Behavior' icon and its corresponding search results for 'Shenzhen Linsen Project Management Co., Ltd.'.

无企业欠薪投诉

The screenshot shows the 'Credit Information Disclosure' section of the website. A red box highlights the 'Enterprise Wage Deduction Complaints' icon and its corresponding search results for 'Shenzhen Linsen Project Management Co., Ltd.'.



无人员不良行为

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 诚信信息

企业不良行为 企业欠薪投诉 人员不良行为 企业黑名单 人员黑名单

深圳市株森工程项目管理有限公司 请输入身份证号码 搜索

姓名	处罚文件编号	处罚机构	处罚时间
暂无数据			

无企业黑名单

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 诚信信息

企业不良行为 企业欠薪投诉 人员不良行为 企业黑名单 人员黑名单

深圳市株森工程项目管理有限公司 请输入组织机构代码 搜索

企业名称	黑名单类型	认定单位	认定时间
暂无数据			



无人员黑名单

The screenshot shows a web interface for managing personnel blacklists. At the top, there is a navigation bar with tabs: 行业大数据, 企业信息, 人员信息, 项目信息, and 诚信信息. The 诚信信息 tab is highlighted with a red box. Below the tabs are five circular icons representing different types of不良行为 (malicious behavior): 企业不良行为 (business), 企业欠薪投诉 (business wage arrears complaint), 人员不良行为 (personnel), 企业黑名单 (business blacklist), and 人员黑名单 (personnel blacklist). The 人员黑名单 icon is also highlighted with a red box. Below these icons is a search bar with two input fields: '深圳市株森工程项目管理有限公司' and '请输入身份证号码' (Please enter ID number), followed by a '搜索' (Search) button. A red box highlights the company name in the search bar. At the bottom, there is a table header with columns: 姓名 (Name), 黑名单类型 (Blacklist Type), 认定单位 (认定 Unit), and 认定时间 (认定 Time). The table body displays a single row with a document icon and the text '暂无数据' (No data available).

姓名	黑名单类型	认定单位	认定时间
			暂无数据



(六) 深圳市住房和建设局网站“政务服务-便民查询”

查询网址: <http://zjj.sz.gov.cn/bsfw/cxzy/index.html>

无行政处罚

今天是2025年10月17日，星期五，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。[IPv6]

无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置：首页 > 信息公开 > 专题专栏 > 信用信息双公示

深圳市住房和建设局信用信息双公示专栏

[行政处罚](#) [行政许可](#) [行政处罚信用修复流程](#)

异议申请 查看事项目录 数据下载：行政处罚基本信息.xls

案件名称(行政相对人)	处罚决定日期	发布日期
没有找到你要查询的记录		

显示 1 到 0 共 0 记录

无红色警示

今天是2025年10月17日，星期五，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。[IPv6]

无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流

请输入关键词

当前位置：首页 > 工程建设服务 > 其他信息查询 > 红色警示

[返回主题](#) 红色警示

导出xls 导出json 导出xml

序号	责任主体	警示期限	警示事由	警示部门
没有找到你要查询的记录				

显示 1 到 0 共 0 记录



建筑市场劳资纠纷曝光台

今天是2025年10月17日，星期五，欢迎您访问深圳市住房和建设局网站。[IPv6]

无障碍 进入关怀版 繁體版 手机版

深圳市住房和建设局

首页

信息公开

政务服务

互动交流

请输入关键词

当前位置：首页 > 工程建设服务 > 其他信息查询 > 建筑市场劳资纠纷曝光台

返回主题

关于建筑市场劳资纠纷曝光台无新增事项的情况说明

为实现欠薪源头治理，规范务工工资支付行为，夯实建筑业人力资源管理基础，市住建局目前按照国办发〔2016〕1号文和《保障农民工工资支付管理办法》有关要求，印发了《深圳市房屋市政工程项目实名制和分账制管理规范和指引（试行）》、《关于进一步加强工地现场实名制和分账制管理工作的通知》等一系列规范“两制”工作指引文件，形成长效机制日趋完善。在全市范围内推行务工实名制和工人工资分账管理工作，并建立了两制群，一旦出现欠薪上访事件，及时在两制群发送，要求涉及相关单位的投诉第一时间处理，把问题解决在苗头及早化释。

通过务工用工资信息化实名制管理，设立务工工资专用账户，使农民工工资与工程材料款相分离，由企业直接委托银行代发农民工工资，切实预防和解决了欠薪问题。
截至目前，各企业能够严格落实两制工作，未发生群体性欠薪事件，建筑市场劳资纠纷曝光台没有增加新的欠薪曝光案例。

归档时间：2021-03-25深圳市住房和建设局
2021年3月25日

施工总承包单位	信用代码	工程项目名称	信息发布日期
广东南方建设集团有限公司	91440982770993985H	深圳大学道路系统改造及景观工程Ⅱ标段（西北角环境景观工程）	2020-03-09
中天建设集团有限公司	91330783147520019P	中环阳光里苑	2020-01-14
深圳鸿业装饰有限公司	914403000638810950	宝船城（东区）商业1、2、3期精装修	2020-01-09
中天建设集团有限公司	91330783147520019P	中环阳光里苑	2019-11-05
中城建设有限责任公司	9135012415478387XW	泰禾广场项目主体工程（1栋、2栋A座、3栋）	2019-09-11
龙光工程建设有限公司	91440500773051520M	龙光玖龙台一期	2019-05-31
中国电建集团核电工程有限公司	91370000165922265H	深圳华电坪山分布式能源站	2019-02-18
龙光工程建设有限公司	91440500773051520M	龙光玖龙台	2019-02-18
湛江市第一建筑工程公司	91440804194392101D	御伟光伏照明厂区1~4号厂房、5号综合楼、6号宿舍及食堂	2019-02-11
广东珠江工程总承包有限公司	91441423231130419T	华谊兄弟文化城	2018-09-11
中铁十局集团有限公司深圳分公司	913700001631987449	长安汽车集团深圳观澜安居商品房5#楼	2017-11-15
福建亨立建设集团有限公司	91350600611952748Q	海达科技工业园二期	2017-08-11
深圳市宏源建筑工程有限公司	9144030077717662XR	全马广场	2017-02-16
广惠建设集团有限责任公司	91330783142929050C	龙华新区卓越雅苑项目	2016-09-20

第一页

1

最后一页



(七) 深圳信用网

查询网址: <https://www.szccredit.org.cn/>

行政处罚记录-无

The screenshot shows the homepage of the Shenzhen Credit website (<https://www.szccredit.org.cn/>). The top navigation bar includes links for '信用报告 (违法违规记录版)', '互动交流', '机构概况', '政府网站年度工作报表 (2024)', 'IPv6', '无障碍阅读', '进入关怀版', and '登录'. The main search bar has a placeholder '请输入企业名称关键字/统一社会信用代码' and a red search button. Below the header is a red navigation bar with links: 首页, 信用动态, 政策法规, 信息公示, 信用服务 (highlighted), 联合奖惩, 信易贷, and 个人中心. A breadcrumb trail indicates the current page: 首页 > 信用服务 > 查询列表 > 详情. The main content area displays information for '深圳市栋森工程项目管理有限公司' (统一社会信用代码: 914403007271416560). It includes a note about dispute resolution, a '重要提示' section with three points, and two buttons: '下载公共信用报告' and '提交信用信息异议申诉'. Below this, there are sections for '基础信息' (法定代表人: 范莹莹, 成立日期: 2001-03-08, 住所: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智谷大厦1栋1A1701-1705、1712单元) and various statistics: 行政许可 (10), 行政处罚 (0), 守信激励 (8), 失信惩戒 (0), 重点关注 (0), 资质/资格 (14), 风险提示 (0), and 其他 (51).



七、企业履约评价

证明材料：提供近 5 年（自招标公告截止之日起倒推，以合同签订时间为准）投标人获得造价咨询业绩优良履约评价证明文件。

近 5 年履 约评价 (上限 5 项)	1	合同名称：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务 合同金额：1426.38 万元 合同签订时间：2020 年 12 月 23 日 履约评价情况：2022 年 01 月 04 日
	2	合同名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询） 合同金额：1188.00 万元 合同签订时间：2022 年 07 月 15 日 履约评价情况：2024 年 12 月 24 日
	3	合同名称：2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道） 合同金额：999.00 万元 合同签订时间：2021 年 10 月 13 日 履约评价情况：2022 年 07 月 12 日
	4	合同名称：龙岗国际艺术中心造价咨询 合同金额：890.172 万元 合同签订时间：2021 年 9 月 2 日 履约评价情况：2022 年 9 月 15 日
	5	合同名称：南山区 T208-0054 地块项目造价咨询 合同金额：782.86 万元 合同签订时间：2023 年 03 月 09 日 履约评价情况：2024 年 06 月 04 日
	6	合同名称：前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询 合同金额：623.29 万元 合同签订时间：2021 年 7 月 1 日 履约评价情况：2022 年 01 月 29 日
	7	合同名称：翠园中学新校区新建工程造价咨询 合同金额：168.22 万元 合同签订时间：2023 年 4 月 20 日 履约评价情况：2024 年 01 月 12 日、2023 年 07 月 10 日

说明：

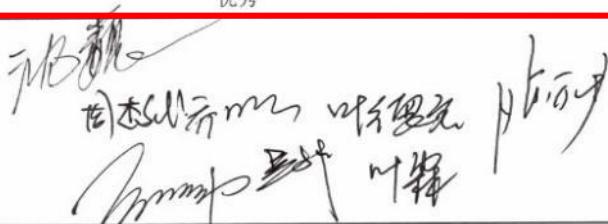
提供近 5 年（自招标公告截止之日起倒推，以合同签订时间为准）投标人获得造价咨询业绩优良履约评价证明文件。（最多不超过 5 项，若超过 5 项，按提供证明材料顺序审查前 5 项）。



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

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



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



中标通知书

中标通知书

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

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：（暂定）RMB 1,426.38 万元。

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

本工程于 2020 年 10 月 9 (日期) 在 内部采购 (平台) 进行招标，现已完成招标流程。

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



招标人(盖章): 深圳市城建产业园发展有限公司

日期: 2020 年 11 月 16 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字2020-128]

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

项目名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)

上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务合同

委托单位: 深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同定立时间: 2020年12月23日



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

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 3 月 5 日公开预选招标，
并于 2020 年 4 月 14 日在深圳市工程交易服务中心确定由乙方中标。
2020 年 月 日乙方在甲方会议室通过公开抽签方式获得该项目，按
照《中华人民共和国经济合同法》及其它有关法律、法规、规章，并
结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚
实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称

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

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

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

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



面积 462350 平方米。其中住宅 68870 平方米，地上商业 70540 平方米，地下商业 12800 平方米，办公 128020 平方米，商务公寓 86860 平方米，产业研发用房 81800 平方米，公共配套设施 13460 平方米。

其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m²，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m²；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质

为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m²；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m²，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m²。

合同范围

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包含但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基

工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

二、合同价



(一) 合同暂定价

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

合同金额

其中：

不含税金额为￥：13,456,455.71 元

税额为￥：807,387.34 元，税率：6%

(二) 咨询服务费按阶段计取；

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

2.1 概算阶段

$218,744.7838 * 0.21\% = 45.94$ 万元

2.2 预算阶段

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

2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 * 1.54\% = 336.87$ 万元

2.4 结算阶段

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

2.5 咨询任务牵头费用

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

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



十三、奖惩

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

十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

十五、合同份数

本合同一式 9 份，甲方 6 份，乙方 3 份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

合同盖章页

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 坐 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同定立时间：2023年12月23日

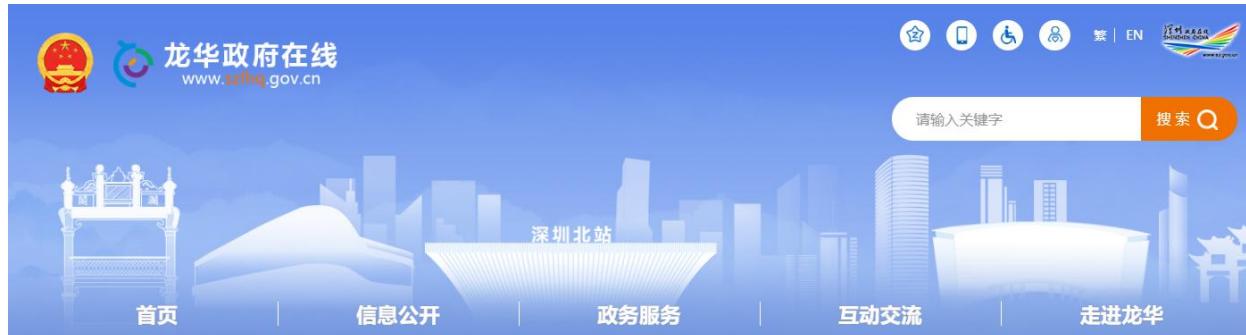
合同签订日期



2、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

履约评价优秀（查询网址：

http://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgws/qt/lypj/content/post_11163772.html



首页 > 部门信息公开 > 建筑工务署 > 其他 > 履约评价

龙华区建筑工务署2024年第三季度和最终合同履约评价结果公告

来源：龙华区建筑工务署

日期：2024年12月24日

【字体：大 中 小】

分享到：[QQ](#) [微信](#) [收藏](#) [打印](#)

根据龙华区建筑工务署履约评价管理办法相关规定，现将2024年第三季度和最终合同履约评价结果予以公告。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年12月24日

附表1.5 2024年第三季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华区第三实验学校	中建五局第三建设（深圳）有限公司//中建五局第三建设有限公司	工程管理二部	<u>90.48</u>	优秀
2	施工	龙华区妇幼保健院	中建五局第三建设（深圳）有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理三部	<u>95.00</u>	优秀
3	施工	新围学校	中建海峡（深圳）建设发展有限公司//中建海峡建设发展有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
4	施工	大浪上下横朗城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司//中建八局第二建设有限公司	工程管理二部	<u>91.00</u>	优秀
5	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团（深圳）有限公司//中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理四部	<u>92.60</u>	优秀
6	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司//中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	<u>90.70</u>	优秀
7	设计	龙华区妇幼保健院	深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理三部	<u>95.00</u>	优秀
8	设计	区中医院	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
9	设计	龙华区中心医院扩建工程	深圳机械院建筑设计有限公司	工程管理三部	<u>90.00</u>	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	<u>93.00</u>	优秀
11	全过程造价咨询	润泽学校	深圳市广诚工程顾问有限公司	工程管理一部	<u>90.00</u>	优秀
12	勘察	福花路（润黎南路-规划梅创路）新建工程	建设综合勘察研究院有限公司	工程管理六部	<u>90.00</u>	优秀
13	监理	大浪文化艺术中心	深圳市首嘉工程顾问有限公司	工程管理四部	<u>90.00</u>	优秀



中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44031020200165004001



标段名称: 龙华区妇幼保健院项目(造价咨询)

建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1188.000000万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监):

本工程于 2022-03-22 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-06-22 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-06-22



查验码: 9686197914982452

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字 2022-07-06
正本

工程编号：FJ202205

合同编号：深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



工程名称：龙华区妇幼保健院项目
工程地点：深圳市龙华区
发包人：深圳市龙华区建筑工务署
承包人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2020 年版



第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标方式将龙华区妇幼保健院项目（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

一、工程概况

工程名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程名称

工程地点：深圳市龙华区

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

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；
9. 《深圳市建设工程计价规程(2017)》，《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》，
深圳市造价管理站的计价规定；



10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

三、服务工作内容

合同范围

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

- (一) 概算审核及概算评审的跟踪配合
- (二) 预算编制
- (三) 结算审核
- (四) 施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：
 - 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：
 - (1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；
 - (2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；
 - (3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；
 - (4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。
 - 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；
 - 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；
 - 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；
 - 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；
 - 核算施工工期；
 - 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；



- 协助委托人签订合同;
- 复核工程量清单缺漏项;
- 提供工程量计算书及计算模型;
- 审核工程变更、索赔或签证费用，并协助向相关造价及审核部门报备;
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- 施工阶段全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项，提出相关改善建议，编制造价控制形象进度表;
- 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜;
- 根据委托人安排，参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- 审核工程竣工结算，并协助完成结算及审核工作;
- 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析;
- 委托人要求的其他与本工程有关（包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同）的工程造价咨询服务等。
- 其他_____

四、服务进度及成果文件

1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后(14)天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1亿元)	8
[1亿元, 10亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在1亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过10亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(60)天内完成工程预算造价



(■编制□审核)。成果文件:

1. (1) 招标控制价 (SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版, 盖章纸版);
(2) 询价报告 (盖章纸质件及扫描件);
(3) 标底公示表 (盖章纸版及扫描件) —— 采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明 (盖章纸质件及扫描件) —— 服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表 (盖章纸质件及扫描件) —— 施工招标必需

造价金额 (万元)	市政类预算编制工期 (日历天)	房建类预算编制工期 (日历天)
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限: 房建工程 2 天 市政工程 1 天。

3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核, 并同时出具详细的造价分析报告。

4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核, 并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方, 由甲方组织相关方对数。成果文件: 清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标 (或预算造价) 等资料后, 3 日历天内完成变更工程预算造价编制 (或审核), 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核, 并同时出具合格的造价咨询成果报告。

5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 (30) 天内完成工程结算审核, 并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额 (万元)	结算审核工期 (日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在5000万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为15日历天。

6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅,待委托人确认后方可出具最终成果报告,否则,委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件,均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出,咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料,资料整理分类良好,易于查找,有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文规定,造价咨询费用计算过程如下:

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费,概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费222511.3万元作为收费基数,按差额定率累进计费,计算公式如下:

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

5.1.2 合同价

合同金额

本合同造价咨询收费暂定价(即中标人投标报价)为人民币壹仟壹佰捌拾捌万元整(小写:¥11880000.00)。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内



的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价×（1-中标下浮率）=1574.80×（1-24.56%）=1188万元

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

5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占85%）和绩效费用（占15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80分及以上	绩效费用的100%
60分及以上，80分以下	绩效费用×（履约评价得分-60）/20
60分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在60分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人3年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下浮后计取。

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

若合同结算价超过合同暂定价的30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



合同签章页



委托人（盖章）：

深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：

或委托代理人：

(签名或盖章)



咨询人（盖章）：

深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：龙芳华

或委托代理人：

(签名或盖章)

法定代表人手机：13760227566

(务必填写用以发送履约评价结果)

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

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

合同签订日期

2022年7月15日



3、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

履约评价优秀

业绩证明

兹证明深圳市栋森工程项目管理有限公司受我司委托，负责 2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）的服务工作。在服务期间，服务态度良好，专业能力强，此项目履约情况表现优秀。

序号	项目名称	工程类型	合同签订日期	合同金额（万元）	项目负责人	合同服务期限	履约情况	备注
1	2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）	全过程造价咨询	2021.10.13	999.00	杨中保	截至目前为止已服务 1 年	优秀	无

特此证明！

华润（深圳）有限公司
2022 年 07 月 12 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2101-440307-04-01-409649007001

标段名称: 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程(碧道建设部分)造价咨询服务 I 标(龙岗河干流碧道)

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 999.000000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2021-07-24 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-09-06 已完成招标流程。

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):

华润(深圳)
交易集团有限公司

(签字或盖章):

日期: 2021-09-09

验证码: 2859433841557477

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

工程名称

【2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）】

造价咨询服务合同



合同编号: CRLCJ-LG18-LGBD01-ZJ-211001

委托人（甲方）：华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2021 年【10】月





造价咨询服务合同

委托人: 华润(深圳)有限公司 (以下简称“委托人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

咨询人: 深圳市株森工程项目管理有限公司 (以下简称“咨询人”)

住所:

邮编:

开户银行:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

鉴于:

1. 咨询人已明确知悉: 业主 “深圳市龙岗区水务局” 已将 2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程(碧道建设部分)造价咨询服务 I 标(龙岗河干流碧道) (下称“本项目”) 委托给委托人进行实施代建, 并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容, 并对业主授予委托人的权利无任

业主名称



何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

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

第一条 总则

1.1 工程名称：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）造价咨询服务 I 标（龙岗河干流碧道）

1.2 工程地点：深圳市龙岗区

合同范围

1.3 咨询服务内容：

1.3.1 [√] 施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.2 [√] 配合政府部门结算审核完成及竣工决算审核完成

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

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

1.4.2 市场调研：根据项目需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

(1) 对当地有关工程造价的法律环境进行调研，包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例等可能影响工程造价的诸因素之调研；

(2) 工程造价行情调研，包括向当地施工单位及供应商的询价、了解同类工程造价水平、材料及劳务市场的价格调查等。

1.4.3 在提供服务的过程中按实际需要调整，配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

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

详细的造价 工作内容

第二条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人视工程情况给定的招标文件及合同文件、动态成本月报范本、成本后评估报告范本等。



2.2 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.2.1 设计阶段

- (1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准。
- (2) 为各方案编制方案设计估算，分析各方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告，提出成本优化建议。若方案设计估算超出委托人成本要求，咨询人应于报告中分析偏差原因，提出造价减省建议方案。
- (3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，咨询人应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.2.2 招标阶段

- (1) 配合图纸设计：
 - a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，作为施工图设计招标及施工图审图的依据。
 - b、审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
 - c、审核设计图是否达到招标所需的深度，检查图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。
 - d、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。
- (2) 编制招标文件：
 - a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。
 - b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸(包括土建、机电、市政、水利及园林工程等)，协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足



够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据等详细计算清单。

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

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

(3) 发标、议标、定标、合同签署：

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

b、编制招标控制价，并向委托人提供详细的计算清单。

c、在投标人回标后，校核、分析所收到的标书并提交商务分析报告，包括计算上的复核、报价及其明细的对比分析、投标技巧分析、报价合理性分析、合约上是否响应标书要求、结合投标单位的深化设计及施工方案对其报价进行分析并综合评估等。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件，并指导各方签署，配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底，陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款，以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容，使各方对合同文件与工程量清单及单价表内容有深入了解。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标，咨询人在收到第一版详细施工图后，应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作，编制工程预算并与施



工单位进行核对，报政府相关部门审核。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.2.3 施工阶段：

- a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；
- b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；
- c、配合完成重大变更的政府备案工作；
- d、参与暂定价定价工作，负责无信息价材料、产品及设备的市场询价定价工作，确保询价定价依据全面充分；
- e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；
- f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；
- g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；
- h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；
- i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；
- j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.2.4 竣工结算阶段：

- a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。
- b、与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问函要求澄清，并与委托人、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。



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

d、计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

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

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审核及成本控制建档工作。

g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.2.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

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

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

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

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

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

2.2.6 保修阶段

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

b、发出保修金付款证书。

2.3 其他：

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



- 2.3.2 协助完成招标控制价、预算审核工作；进行报送招标控制价、预算和批复概算、审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与批复概算、审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。
- 2.3.3 协助完成结算审核及工程财务审核工作；进行报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和批复概算、审定招标控制价、审定结算的差额原因，以及今后类似工程项目造价控制中应注意的事项。
- 2.3.4 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；
- 2.3.5 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。
- 2.3.6 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

第三条 工作成果要求

3.1 工作期限要求

- 3.1.1 招标项目造价文件的提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，在接到施工图纸及相关资料后 5~20 天内提交工程量清单和标底，标底经政府相关部门或委托人审定后 2 天内提交修改后的工程量清单。
- 3.1.2 商务标复核提交时间自接到相关资料后 2~7 天。
- 3.1.3 施工过程的计量计价（包括但不限于施工过程中的工程变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见）审核意见提交时间：自接到相关资料后 1~3 天内提交。
- 3.1.4 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个工作日内提交。
- 3.1.5 工程竣工结算造价文件提交时间：根据工程规模大小及复杂程度，自接到相关资料后 5~30 天内提交。
- 3.1.6 上述时间要求，委托人有权根据具体项目委托书要求或项目实际进度情况进行相应调整和具体明确。

3.2 质量要求

- 3.2.1 咨询人编制的预算、工程量清单、招标控制价应全面反应设计图纸包含的内容，不得多项、漏项且保证工程量计算准确。其中预算、工程量清单、



元的违约金，不设上限。

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

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

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

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

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

第五条 收费及付款方法

合同金额

5.1 收费

5.1.1 本项目造价咨询服务酬金签约合同价为人民币：玖佰玖拾玖万元整（大写），即 9990000.00RMB。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742 号文取费标准并乘以相应（1-咨询人下浮率）计取，本合同咨询人下浮率为 29.09%（下浮率为咨询人投标报价相对依据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742 号）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：



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

15.5 合同正本一式【壹拾贰】份，各方各执【叁】份，【甲】方多留存【陆】份备用。

(以下无正文)



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

(签字盖章页)



委托人（盖章）:

法定代表人或授权代表（签字）:

日期: 2021 年 10 月 13 日

合同签订时间和盖章页

咨询人（盖章）:

法定代表人或授权代表（签字）:



4、龙岗国际艺术中心造价咨询 履约评价优秀

关于龙岗国际艺术中心造价咨询业绩证明

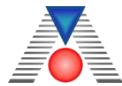
深圳市栋森工程项目管理有限公司受我署委托，负责龙岗国际艺术中心造价咨询工作，本项目工程概况为：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积 43015.5 平方米，总建筑面积为 105957 平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

本项目总投资额约 205000 万元，本工程造价咨询合同价暂定为 890.1720 万元。截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。项目负责人为：杨中保，表现优秀。

特此证明。

深圳市龙岗区建筑工务署

2022 年 9 月 15 日



中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44030720210005006001



标段名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 890.172000万元

中标工期: 全过程参与无具体工期要求。

项目经理(总监):

本工程于 2021-08-01 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进
行招标, 2021-08-25 已完成招标流程。

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):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

(签字或盖章):

日期: 2021-11-17

验证码: 2627364258645439

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

栋造字 2021-0914

正本

合同编号 : ZJZX-16549

建设工程造价咨询委托合同



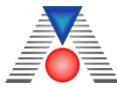
工程名称 : 龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点 : 龙岗区

委托人 : 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人 : 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

一、工程概况：

工程名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

工程名称

工程地点：龙岗区

工程规模：龙岗国际艺术中心是政府投资的大型公用基础设施项目，项目总投资约205000万元。其中，龙岗国际艺术中心总用地面积43015.5平方米，总建筑面积为105957平方米，建设内容包括：国际演艺中心、艺术展览体验中心、艺术公共教育中心、文化配套、管理服务用房、架空公共空间及绿化休闲、地下人防停车库及设备用房等。

二、咨询工作内容：

合同范围

1、全过程造价控制，初步设计阶段、施工图设计阶段、施工招标阶段、项目实施阶段、结算（决算）阶段的所有全过程造价咨询工作，详见合同专用条款第四条。包括：

1.1、项目可研概算阶段：□审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；
负责审核概算、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；

1.2、方案测算/比选，施工图预算或招标控制价的编制或审核、实施阶段造价咨询服务、工程结算的编制、工程结算的审核和项目决算审核等全过程造价咨询服务。

- 2、投资估算的编制或审核；
- 3、工程概算的编制或审核；
- 4、方案测算/比选
- 5、施工图预算或招标控制价的编制或审核；
- 6、工程结算的编制；
- 7、工程结算的审核；
- 8、工程竣工决算编制或审核
- 9、工程竣工决算编制专项审计；
- 10、后评估：_____。

三、咨询酬金：



1、酬金（含税）：暂定为（大写）捌佰玖拾万壹仟柒佰贰拾元整
(小写)¥ 8901720 元，计算式如下：合同金额

100 万元 × 12‰ = 1.2 万元；
(500-100) 万元 × 11‰ = 4.4 万元；
(1000-500) 万元 × 10‰ = 5 万元；
(5000-1000) 万元 × 9‰ = 36 万元；
(10000-5000) 万元 × 8‰ = 40 万元；
(174250-10000) 万元 × 7‰ = 1149.75 万元；

造价咨询服务合同暂定价为：(1.2+4.4+5+36+40+1149.75) × (1-28%)
=890.172 万元

2、造价咨询计取及结算方式：

2.1、根据协议书中约定的咨询工作内容，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）文中的收费费率标准表计算造价咨询酬金，选择全过程造价控制的不再单独计算投资估算审核和工程概（估）算的审核费用，（取费基数为： 预算价/招标控制价， 概算建安费， 其他_____），并下浮28%；

2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：_____

3、项目建设过程中，投资计划经批准调整者，咨询费取费基数可做调整，费率参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）中的收费标准调整。

4、造价咨询费的结算方式：按照协议书“三、咨询酬金”中的第2和第3条执行，最终以政府审计/评审部门评审结果为准。

四、咨询工作期限：

本合同约定的咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，区分不同的咨询工作内容按专用条款第四条的规定时间内咨询人向委托人提交合同约定的咨询成果文件。

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同通用条款；
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款；



合同签章页

委托人: 深圳市龙岗区建筑工务署
地址:



法定代表人:
委托代理人:
户名:
开户银行:

帐号:

合同签订地点: 龙岗区

合同签订时间:

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址: 深圳市盐田区海山街道沙头角深盐

路南保发大厦(配套服务)地六层

法定代表人:
委托代理人:
户名:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳
盐田支行

帐号: 44250100003500002096

2021年8月 日



备案意见:

经办人:
2021.9.2

备案机构:

经办人:
年 月 日

合同签订日期



5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询

履约评价优秀

业绩证明

深圳市栋森工程项目管理有限公司受我司委托，负责南山区 T208-0054 地块项目造价咨询工作，本项目工程概况为：本项目位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目规划高度 394 米，总规划建筑面积约 34 万 m^2 ，其中地上部分面积约 28 万 m^2 。（办公 248420 平方米，商业 17000 平方米，文化设施用房 14000 平方米，物业服务用房 580 平方米）；本项目结构形式为框剪-核心筒结构，采用综合 BIM。

本项目造价咨询合同金额为 782.8648 万元，项目投资总额为 450000 万元。

截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。

项目负责人为：杨中保。技术负责人为：刘冰、冯群。项目团队成员有：古翠平、吴战强、吴春丽、尹仕思、陈锴林、余时站、周金龙、张文明、罗彬、张伟、薛卫亭、庄郭鸿、林伟旭、刘榆、林锦要、曾亮亮、郑元活、李顺、李静、卢岭、张家纬、张秋仲等等。

项目履约服务评价为：优秀。

特此证明！

深圳市万科城市建设管理有限公司
项目经理部
2024年06月04日



合同

南山区 T208-0054 地块项目造价咨询合同

工程名称

甲方：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

甲方委托乙方为其提供南山区 T208-0054 地块项目造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

第一条 咨询业务及服务类别

1.1 业务范围

总建筑面积

南山区 T208-0054 地块项目，位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目总规划建筑面积约 34 万 m²，其中地上部分面积约 28 万 m²。服务范围具体以甲方通知为准，甲方可根据工期、造价的实际情况指定最终的业务范围。

1.2 服务类别

1.2.1.

服务内容——由甲方委托的咨询业务范围应包括但不限于：目标成本初稿编制、工程量清单编制、施工图/标底预算编制、审核施工图预算、竣工结/决算审核、变更及签证办理与月结算编审，以及项目运行过程中有关造价相关的工作业务(如方案、指令单等费用测算、指标数据、成本优化、招标采购、工程索赔、项目进度款支付初审、协助经济标评审)等，以及与施工/复审单位核对确认，并符合甲方规章制度流程、作业指引、模板格式的要求。咨询服务范围包括但不限于总包工程和工程中的各类甲方分包工程（包括但不限于：土石方、建筑、安装、装修、园林绿化、供货等等该项目范围内的所有工程）以及甲供材料等，其具体内容应按届时甲方正式所填发的“业务委托单”（格式详见本合同附件一）中所规定的相关内容及要求为准。

1.2.2. 服务标准及要求：就承担甲方所委托的咨询业务，乙方保证除遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第 016 号）》及其他相关规定执行外，对下列咨询业务还应符合以下要求：

1.2.2.1. 项目实物工程量清单

1.2.2.1.1 乙方所编报及提交的项目工程量清单、工程计量/算底稿、工程量汇总表、标底预算（如果有）、造价指标表等成果文件，必须按照甲方统一提供的模板格式及要求（详见本合同附件二中所载明的内容及对象文件），或以书面形式明确作出的有关规定执行；

1.2.2.1.2 若投标单位对项目清单工程量提出异议或有补充项的，乙方应及时响应甲方的安排给予澄清与核实，并负责将初步结果报请甲方以征得确认；

1.2.2.1.3 乙方按时提交的成果文件中，应包括项目清单封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的项目工程量清单（Excel 表格）、工程量计算底稿（钢筋计算需提交钢筋简图及计算书）及汇总表、标底预算（含编制说明及相应的清单标底价格）、造价指标构成及分析表，以及全套上述文件相应的





电子版文件。

1.2.2.1.4 对非招标工程(战略工程方面)的工程量的计算，并提供合同工程量清单。

1.2.2.2 施工图/标底预算

1.2.2.2.1 除工程计量/算底稿、工程量汇总表、造价指标表，应参照上条 1.2.2.1 款的有关规定及要求执行外，乙方所编报的预算造价书须按甲方统一提供的“计价模板”格式（详见本合同附件三中所载明的内容及对象文件）要求及其使用规定执行，并在报请甲方审定确认后留作备案。

1.2.2.3 审核/编制施工图预算

1.2.2.3.1 在审核、编制的预算造价书过程中，乙方应对同一计算口径及范围下审核拟调增项之差异额超过+3%（含本数）的子目作出客观、详实的分析与说明，并经由甲方审批后方可给予签认。

1.2.2.3.2 乙方按时提交的成果文件中，应包括预算书封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的预算造价明细表、工程量计算底稿（钢筋计算需提交钢筋简图及计算书）及汇总表，以及造价指标构成及分析表；经由编审双方共同确认的施工图预算审核（价）报告（含编制说明）、量/价差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。

1.2.2.4 竣工结算造价书：编审要求参照上文第 1.2.2.2 条款执行，乙方按时提交的成果文件中，结算审核报告封面及编制说明、经由编审双方共同确认的结算审核造价书、结算审核（量/价）差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。乙方审核合同结算的送审价高出甲方审定价的 5%，乙方按以下方式承担违约金：违约金=(乙方送审造价-委托人审定价*1.05)* 5%，在合同款项中以违约金形式扣除。

1.2.2.5 变更及签证办理与月结算

1.2.2.5.1 变更及签证费用的调整，应重点关注必须扣除或替换原合同（或原预算）相应费用的项目，并在审批单上注明

1.2.2.5.2 按不同合同范围、施工单位、专业类别、工程项目，逐月（完成时限应为当月 25 日前。当月发生的签证，甲方需在次月 3 日前提交给乙方，乙方应在次月 25 日前与施工单位核对完毕并形成结果）对工程变更及现场签证资料整理归类及造册，做到分类登记与定期核查，以及“一月一结”、“一单一算”，相互之间（即便是同类项）不搞交叉汇总；

1.2.2.5.3 审核变更签证单，乙方应确保审核所有变更及签证内容均注明事由，文字及图形表述要翔实、全面、清晰，能满足计价的要求，并附带齐全完整的支持材料（如与此相关的施工图纸、甲方指令、工程联系单等等）。如发现说明不详或资料不全，必须及时指出并协助甲方协调处理；

1.2.2.5.4 乙方按时提交的成果文件中，应包括（月度）结算书封面及编制说明、符合甲方规定格式及要求的造价明晰表、量/价差异项对比及调整计算稿，以及全套上述文件相应的电子版文件。

1.2.2.5.5 在工程变更立项时，要求乙方同时附有相应的估算造价，原则上工程变更金额不得超过估算造价，如超过估算造价乙方按 0.5 万元/次支付违约金。

1.2.2.6 若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对上条 1.2.2.1~3 款中的服务内容另有要求，以及对其他





咨询业务作出明文规定的，则乙方应从其规定。

1.3. 有关作业时限及工作进度的约定

- 1.3.1. **开工时间：**□自本合同签订生效后第____日历天（含法定节假日，下同）/□甲方届时发出委托指令当日。非乙方原因，若届时不能正常开工的，甲方除可顺延开工时间外，不作其他任何补偿。
- 1.3.2. **最迟完工交付时间：**除另有规定外，以下咨询业务的完工交付时间自开工之日起算，应限制在——项目实物工程量清单：总包工程为20日历天内，零星分包工程为2日历天内；
施工图（费率）预算：编制为30日历天内，审核为50日历天内；
竣工结算造价书：编制为30日历天内，审核为60日历天内。
若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对上条 1.3.2 款中的完工交付时间另有要求，以及对其他咨询业务作出具体规定的，则乙方应从其规定。
- 1.3.3. 乙方应结合每一具体咨询业务的阶段控制节点，将上述所规定的相应完工时限予以合理分解，并制订出切实可行的实现步骤或纲要，以及绘制全程工作进度计划表（推荐使用表格或横道图形式，格式参照附件一），在经由双方确认后予以备案。
- 1.3.4. 依据本合同所确定的完工交付时限若有拖延，且不可归责于甲方的，乙方应按“**500 元/天×延迟天数**”的计算标准向甲方支付延期违约金（每一咨询业务应单独核算，并可作累加，其最高限额应为合同酬金总额的 10%），但由此给甲方造成的直接经济损失（亦包括对外赔偿部分，下同）超出该违约金的部分，仍由乙方负责赔偿，且情节严重的，甲方将保留单方面解除合同的权利。
- 1.3.5. 在合同总作业时间绝对天数不变的情况下，乙方应满足并实现甲方对整个咨询业务中部分工作相对工期及进度进行的调整，应配合甲方的要求，提前或延缓开始任一单项业务的作业计划。
- 1.3.6. 在委托业务开展期间，乙方应实时检查工作计划的执行及落实情况，负责分析造成进度延误的原因，以及制定改进与赶工措施，并确保得到贯彻执行。

第二条 甲方责任

- 2.1. 指派柳霖霖（中途若有变更的，应提前 3 天书面通知乙方）为业务代表，负责向乙方下达委托指令，处理与乙方咨询业务具体的对接事宜，以及安排对乙方的履约状况进行考核与评定。
- 2.2. 负责向乙方提供与其所委托的咨询业务有关的基础资料，明确对成果文件的编报格式要求，并对乙方书面提交的问题给予解答。
- 2.3. 协调工程范围内与咨询业务开展有关的第三方，为乙方工作提供必要的条件。
- 2.4. 依据合同约定，向乙方支付已发生的有关咨询费用。

第三条 乙方责任

- 3.1. 乙方在承办业务中，应严格遵照本国家及行业主管部门的法律、法规、规范性文件有关规定，以及本合同的约定及要求，做到切实维护甲方的利益。
- 3.2. 对甲方所委托的业务做到严格保密，未经甲方书面允许，不得向任何第三方透露、扩散其接收的有关资料及成果文件，承担因其自身保护不力、管理不善导致泄密而给甲方造成的经济损失及赔偿责





- 3.21. 乙方应积极配合甲方完成办理“三算单”业务，甲方内部招标时，根据每次报建的范围和内容，乙方应提供一份对外的造价预算书（加盖注册造价工程师章），其费用已在合同价中综合考虑，不再另计。
- 3.22. 乙方承诺愿意积极配合甲方的成本优化及控制工作，在项目全期协助甲方推动实施成本规划体系或限额标准，在工程设计、施工阶段起到配合跟进、审核把关、检查反馈的职责，且相关费用已在合同价中综合考虑，不再另计。
- 3.23. 乙方必须从提供的储备驻场人员表中安排驻场人员（甲方有权选择储备驻场人员表之外的人员），如储备驻场人员已离职（须提供离职证明），须安排同等工作经验、学历等要求的驻场人员。

第四条 酬金的确定与支付

合同金额

4.1. 酬金费用的计取原则

4.1.1 咨询费总额=咨询范围内的建筑面积 $m^2 \times [23]$ 元/平米，暂定合同总价：人民币【7828648.00】元整（￥【柒佰捌拾贰万捌仟陆佰肆拾捌元整】）（详见价格清单）。

4.1.2 以上价格已包含图纸版本修改（不限次数）造成的咨询工作返工费用。

4.1.3 建筑面积计算规范以国家颁布有最新的建筑面积计算规范（GB/T50353—2013），另增加后补楼板面积作为咨询费结算面积（其中功能性改造按改造后的成品建筑面积计算方法计算建筑面积），本项目红线内外园建绿化、市政等配套工程不再补偿费用。

4.2. 酬金费用内容：依据第4.1条款所确定的酬金费用，已综合考虑并包含了乙方按本合同约定及甲方要求完成服务范围内全部工作内容和相关事项及完全履行本合同义务所需的一切费用（亦包括利润和税金等），同时亦已综合考虑合同期间货币贬值、汇率变化、工作条件恶化等社会风险和自然风险，以及合同中明示或暗示的所有风险、责任和业务费用等等因素在内。因而，除本合同第4.4条款规定的情形外，甲乙双方均不得再作额外调增。

4.3. 酬金费用的支付方式

4.3.1. 咨询费用支付情况：

进度款支付节点				
序号	工程支付节点	支付要求	支付比例	累计支付比例
1	平面&立面方案报建通过	完成项目规划方案并通过政府审批，取得批复文件	10%	10%
2	工程达到正负零	工程达到正负零，以形象进度完成为准	10%	20%
3	外框结构达到三分之二楼层	外框结构达三分之二楼层，以形象进度完成为准	10%	30%
4	外框结构封顶	外框结构封顶	10%	40%
5	幕墙工程完成	幕墙封闭完成	10%	50%





行为，篡改文件或意见，接收贿赂，暴力胁迫甲方工作人员等等)。

- 6.1.6. 乙方不能做到有效协调及配合，并在甲方发出整改通知后未改善时。
- 6.1.7. 由于乙方的过错和应负的责任，使合同无法继续履行时。
- 6.1.8. 乙方所提交的成果文件严重偏离本合同的约定，无法达到甲方满意的。
- 6.1.9. 乙方有转移资产、抽逃资金或其它丧失声誉及履约能力之情形。
- 6.1.10. 乙方破产倒闭，但为机构重组或联合的目的除外。

当上述条件任何一项成就时，甲方有权单方面解除合同，而不承担任何违约责任。

- 6.2. 乙方在接到甲方下发的解除合同通知后 10 天内，须将其编制的全部成果文件、记录、签证变更、通知、指令、联系单等文件和资料整理移交甲方。
- 6.3. 合同解除后，乙方除承担相应违约责任外，还应负责一切善后处理工作及其费用支出，以及赔偿由此给甲方所造成的直接经济损失。

第七条 合同效力及份数

- 7.1. 本合同自甲、乙双方及其法定代表人（或其授权委托代理人）签章之日起生效，双方履行完毕合同规定的义务后，本合同即行废止。
- 7.2. 本合同的订立、解释、履行及争议处理均适用中华人民共和国国家和项目地方的法律、法规和标准。
- 7.3. 经双方签章的本合同及其附件构成所涉及事项的一个完整协议，它将取代以前双方就所涉及事项做出的口头或书面的协议或许诺，本合同任何修改都必须以书面形式进行，并经本合同双方授权的代表正式签字并加盖公章后才能生效。
- 7.4. 合同附件作为本合同重要的组成部分，与本合同不可分割，具有同等法律效力。合同履行中经双方签章认可的传真、会议纪要中结论部分或发包人同意的决定内容等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 7.5. 双方均保证本合同所列明的各自公章、法定代表人（或其委托代理人）、通信地址、电话号码、传真号都真实有效，如有变更应及时书面知会对方。如任何一方来往的任何书面文件、通知无法经对方签收，将以挂号信寄给对方，并以当地邮局邮戳之日算起，两天后视为送达。
- 7.6. 若甲乙双方在履行合同期间发生争议，由双方当事人协商解决。若经协商仍不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。
- 7.7. 本合同一式两份，甲、乙方各一份，并具有同等法律效力。

联络方式		
职务	甲方	乙方
项目负责人	柳霖霖	邓兵
单位主管负责人	胡亚棋	张文明

甲方：（公章） 深圳市万科城市建设管理有限公司 乙方：（公章） 深圳市栋森工程项目管理有限公司





法定代表人:

秀陆
印荣

委托代理人:

法定代表人:

莹范
印莹

委托代理人:

开户银行:

银行帐号:

签订地点:

签订日期: 2023年03月09日

合同签订日期





6、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

履约评价优秀

深圳地铁置业集团有限公司文件

深铁置业〔2022〕11号

关于 2021 年第四季度造价咨询工作 考核结果的通报

各造价咨询单位、有关部门：

根据造价咨询服务考核工作要求，我司于 2021 年 12 月 27 日至 12 月 28 日组织公司各相关职能部门，对 2021 年第四季度造价咨询工作进行了考核。本次考核遵循公平、公正、公开的原则，由考核组根据造价咨询服务考核评分细则和造价咨询工作的实际情况，对各造价咨询单位进行综合评分。现将考核结果通报如下：

序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
1	深圳市栋森工程项目管理有限公司	前海时代 4 号地块全过程（地下室预算，电梯及幕墙招标控制价）	92	优秀
2	深圳市航建工程造价咨询有限公司	地铁汇通大厦 结算复审	94	优秀
3	深圳市航建工程造价咨询有限公司	长圳车辆段物业开发项目	87	



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
4	深圳市中建达工程造价咨询有限公司	前海枢纽中心 T1、T4、T10 总包招标	89	良好
5	友谊国际工程咨询股份有限公司	懿府 7 号地块土石方、基坑支护、桩基工程及 4 号地块造价复审	89	良好
6	万众隆项目管理有限公司	前海枢纽中心 T2、T3 总包招标	89	良好
7	深圳市中联建工程项目管理有限公司	前海时代 7-2 号地块全过程（过程成本审核）	88	良好
8	国众联建设工程管理顾问有限公司	前海时代 9 号、10 号地块结算复审	91	良好
9	国众联建设工程管理顾问有限公司	第三方维保	82	
10	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	懿府 4#地块工程 智能化、三箱、消防和高低压控制价编制	86	良好
11	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	深圳地铁松岗车辆段上盖物业项目 造价咨询幕墙招标	85	
12	深圳广诚工程顾问有限公司	前海时代 7-1 号、5 号地块施工图预算	88	良好
13	深圳市广诚工程顾问有限公司	懿府 3#、5#、6#、7#地块及市政道路工程清单更新复审	85	
14	深圳市广诚工程顾问有限公司	地铁金融科技大厦结算	80	
15	深圳市诚信行工程咨询有限公司	深铁珑境项目幕墙工程招标	84	良好
16	深圳市海德伦工程咨询有限公司	松溪家园、深铁璟城清单更新复审	83	良好
17	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	安托山停车场综合上盖项目 I 期(123 号地块) 复审	83	良好
18	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	深圳地铁金融科技大厦项目结算	80	



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
19	深圳市华夏工程顾问有限公司	前海时代5号地块全过程	81	良好
20	深圳市昌信工程管理顾问有限公司	地铁汇通大厦 结算	81	良好
21	深圳市国晨工程造价咨询有限公司	前海时代 10、6、7-1 号地块施工图结算	80	良好
22	深圳华诚工程管理有限公司	前海时代 8 号地块施工图结算二审	85	一般
23	深圳华诚工程管理有限公司	前海时代 7-1 号地块施工图结算二审	80	
24	深圳华诚工程管理有限公司	长圳车辆段物业开发项目	72	
25	深圳市建星项目管理顾问有限公司	安托山停车场综合上盖项目一期工程（02-10、02-11 地块）清单更新	75	一般

考核结果将用于评定深圳地铁工程造价咨询单位名录库中排名，并作为专项考核费支付的依据。





合同

栋造字 2021-0832

正本

工程名称

前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询
合同合同编号: STZY-ZC-QHW2-GCFW009/2021

甲方: 深圳市地铁集团有限公司
乙方: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

二〇二一年六月





第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 合同条款；
4. 投标函；
5. 造价咨询任务单；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准

合同金额

四、本合同暂定含税总价款为 6,232,874.00 元，其中不含税价款 5,880,069.81 元，增值税税额为 352,804.19 元，增值税税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整）。最终结算价按甲方发放的任务单和合同条款第五条计取。

五、服务期限：自合同签订之日起至本合同全部工作完成之日止。

六、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。甲方付款前乙方需提供等额的增值税专用发票，如果乙方不能提供等额合法发票，甲方有权拒绝支付。

七、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

八、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖份，乙



方执壹份。

九、本合同文本制作费用由乙方承担。

十、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):	深圳市地铁集团有限公司	法定代表人或授权代表:	
住 所:	深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦		
电 话:	0755-23992674	传 真:	0755-23992555
开户银行:	招商银行深圳分行益田支行	开户全名:	深圳市地铁集团有限公司
账 号:	755904924410506	邮政编码:	518026
项目主管部门经办人及电话:			
合约部门经办人及电话:	郑峰 13510741947	项目主管部门审核人:	
合约部门审核人:			
乙方(盖章):	深圳市栋森工程项目管理有限公司	法定代表人或授权代表:	
住 所:	深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦(配套服务楼)第六层		
电 话:	0755-25725288	传 真:	
开户银行:	中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行	开户全名:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
账 号:	44250100003500002096	邮政编码:	518000
承包商经办人:	童京	承包商经办人 电话:	13005473359
合同签署地点:	深 圳		
时 间:	2021 年 7 月 1 日	合同签订时间	



第三部分 合同条款

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标，由深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

第一条 服务的工程范围

项目概况：前海时代项目 4 号地块位于前海湾片区。项目总占地面积 34509.53 m²，总建筑面积 328046 m²，容积率为 7.11。拟建 2 栋高端写字楼（43 层、地上建筑面积 169350 m²、高度约 210 米）、大型商业（4 层、地上建筑面积 32801 m²）、1 栋高级公寓（21 层、地上建筑面积 27200 m²、高度 100 米以内）、三层地下室（含地下商业），地下室建筑面积 82610 m²；

服务范围：前海时代项目 4 号地块范围内全过程（含精装）造价控制咨询。

上述咨询范围内的项目，甲方可另行招标或委托其他咨询公司。

第二条 造价咨询的内容

全过程造价咨询

一、乙方提供的项目全过程（含精装）造价控制咨询，具体工作内容如下：

（一）招标、预算、施工阶段

1. 协助甲方编制建安目标成本，配合甲方进行各项经济指标测算和分析，提出限额设计指标，并向甲方提出有关造价管理、成本优化及控制等方面的合理化建议，提供其他类似项目的工程技术经济指标。
2. 编制工程量清单（含模拟工程量清单编制及修订）、标底、控制价，对技术经济指标提出成本优化建议；
3. 协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；
4. 施工合同签订后，根据甲方要求，对正式施工图进行清单更新和施工图预算编制，负责与施工单位核对并出具成果文件。
5. 甲方委托造价复审单位对上述成果文件进行审核，乙方参与核对并确认。



6. 项目进度款、验工计价审核。
7. 提供工程变更方案的测算，工程变更、签证及各类索赔的立项估算。
8. 负责工程变更、签证及各类索赔工程量清单和预算的编制，负责与施工单位核对；变更费用审核阶段，负责与施工单位/复审单位核对；参与甲方与施工单位变更签证洽商，协助甲方处理索赔事项；配合内外审计工作。

9. 对施工单位上报的合同外工程报价和材料报价进行审核，并提交成果文件，参与甲方与施工单位的洽商。

10. 参与监理方组织的询价或按甲方要求组织询价工作。

11. 项目施工过程中与造价相关的其他工作业务。

咨询服务范围包括各类甲方分包工程以及甲供材料等，提供有关工程造价信息资料和造价指标分析表等。

(二) 竣工结算阶段

1. 依据甲方规章制度、作业指引、模板格式的要求，编制和审核工程结算书，出具结算审核报告，与施工、复审单位核对确认，办理送审及配合深圳市财政投资评审中心、深圳市建设工程造价管理站等政府部门的审计工作。

2. 在甲方规定的时限协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表，其费用已在合同价中综合考虑，不再另计。

3. 项目竣工结算完成后，对整个项目发生的成本进行的全面的、系统的评价和分析总结，包括建安工程各项经济指标测算和分析等成本分析，形成成本后评估报告。

4. 建设过程中与工程结算相关的其他工作业务。

(三) 造价人员驻场要求

项目全过程造价控制咨询，乙方需按甲方工作需要及专业要求派驻一名专职造价人员（至少有五年以上造价工作经验）提供咨询服务。驻场造价人员由甲方调配，办公地点与派驻时间具体以甲方通知为准（派驻人员费用已包含在咨询费中，不另计算）。

二、项目建设过程中有关造价相关的工作业务，具体任务应以按届时甲方正式所填发的“造价咨询任务单”（格式详见本合同附件）中所规定的内容及要求为准。甲方根据项目的需要，有权取消某个阶段的造价咨询工作。

注：各阶段与其他造价咨询单位及施工方核对时，工作地点为甲方指定的地点。乙方与其他造价咨询单位及施工方均不直接对接，工程资料移交、意见反馈、澄清、补充及核定事宜均



投标人名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

序号	内 容	单价上限	投标单价 (小数点后保留两位)	建筑面积	投标报价 (元)
一	前海时代项目 4 号地块全过程(含精装)造价咨询	26 元/ m^2	19 元/ m^2	328046 m^2	6232874.00
合 计					

备注: 前海时代项目 4 号地块投资额为人民币 34.6 亿, 总建筑面积暂定为 328046 m^2 , 投标报价=总建筑面积×单价;

项目总投资

任

部造

收

分。

10



7、翠园中学新校区新建工程造价咨询

履约评价优秀

网址：

https://www.szlh.gov.cn/zwgk/zdlyxxgk/gcjs/htlyxx/content/post_10705036.html

罗湖区建筑工务署2023年第二季度合同履约信息

来源：罗湖区建筑工务署 发布时间：2023-07-10

序号	项目名称	合同类型	履约单位名称	考核结果	备注
65	翠园中学新校区新建工程拆除工程	全过程造价咨询	深圳市栋森工程项目管理有限公司	优	三类信用组
63	罗湖区疾控中心新址改造工程	全过程造价咨询	深圳市栋森工程项目管理有限公司	良	
76	红岭片区10-04地块过渡安置学校新建工程	结算审核	深圳市栋森工程项目管理有限公司	中	最终履约评价
77	莲塘地区05-14地块过渡安置学校新建工程	结算审核	深圳市栋森工程项目管理有限公司	合格	最终履约评价



网址：

https://www.szlh.gov.cn/zwgk/zdlyxxgk/gcjs/htlyxx/content/post_11099245.html

罗湖区建筑工务署2023年第四季度合同履约信息

来源：罗湖区建筑工务署 发布时间：2024-01-12

序号	项目名称	合同类型	履约单位名称	考核结果	备注
67	罗湖外国语学校全寄宿制高中新建设工程精装修及园林景观	招标代理	深圳市栋森工程项目管理有限公司	优	最终履约评价
73	翠园中学新校区新建工程（施工）	全过程造价咨询	深圳市栋森工程项目管理有限公司	优	建筑工务署
79	清水河片区道路环境综合治理工程	全过程造价咨询	深圳市栋森工程项目管理有限公司	优	项目组
92	罗湖区疾控中心新址改迁工程	全过程造价咨询	深圳市栋森工程项目管理有限公司	良	



合同

栋造字 2023-04-17

合同编号: 翠园新校 2023002

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称

工程名称: 翠园中学新校区新建工程

工程地点: 深圳市罗湖区

委托单位: 深圳市罗湖区建筑工务署

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

2023 年 4 月 20 日



第一部分 协议书

委托人: 深圳市罗湖区建筑工务署

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

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、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务

工程名称: 翠园中学新校区新建工程

工程地点: 深圳市罗湖区

服务范围: 施工阶段全过程造价咨询

二、咨询工作内容

(一)包括工程预算编制、项目实施阶段、工程结算审核的造价咨询工作内容

- 1、根据工作需要踏勘现场；
- 2、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，提醒委托人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委托人决策；
- 3、编制工程量清单及标底，提供综合单价分析表，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；
- 4、协助委托人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；
- 5、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；
- 6、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；
- 7、复核施工中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 8、咨询人通过授权委托的方式指定一名具备相关工作经验的工作人员配合委托人开展材料设备询价采购工作；
- 9、编制投资控制形象进度表；
- 10、参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；
- 11、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；
- 12、需要分标段拆分的项目，协助制定项目统一的计价计量规则、标段界面划分等协调工作。
- 13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
- 14、结算完成后，协助委托人完成经济技术指标分析；



- 15、其它工程造价技术咨询等；
- 16、按照档案管理要求，做好审核留痕记录及相关资料的整理、归档。

(二) 咨询人承诺

1. 造价咨询成果的反复性修改工作不再另外计费。委托人保留签订合同后，享有根据工程实际调整合同工作内容和终止合同的权利，咨询人自愿放弃所有可能的索赔或要求的权利。

2. 子项目规划定位、机构职能变更可能会影响子项目的实施，咨询人需无条件配合。①如子项目规模扩大或缩小，将影响实际全过程造价咨询费用，咨询人接受咨询费用变动的风险。②如子项目取消实施，咨询人需无条件配合终止合同。

3. 项目配置人员要求：

咨询人应严格按照投标文件中《项目团队人员配置情况表》的承诺配置项目团队，相关人员持有相关专业证书和执业岗位证书。本项目严禁出现挂靠的情形，咨询人员必须与投标文件中《项目团队人员配置情况表》中人员一致，人员社保必须由咨询人作为唯一缴纳单位连续交纳六个月或以上。咨询人不得擅自更换项目团队成员（来函申请且经委托人批准的除外）。

本项目项目负责人不得随意更换，如因个人原因无法继续在岗等需更换的应提前向招标人提出书面申请，且经招标人书面同意后方可更换。对于工作不负责任或工作不力的咨询人员，委托人有权提出更换要求，咨询人必须无条件响应并予以更换至符合委托人管理要求为止。咨询人在接到委托人更换通知后 5 个工作日内以书面形式向委托人申报拟更换人员，拟更换人员应具备同等执业资格及技能，其工作履历不得低于被更换人员履历，经委托人书面同意并做好全部工作交接后，被更换人员方可离岗。

由项目团队签署的造价成果文件和资料不得代签，一经发现代签的情形，委托人有权拒收并视咨询人违约，咨询人应向委托人支付违约金人民币 10000 元/次。由此造成损失的，委托人有权另行主张赔偿责任。委托人签收代签文件的，不视为放弃主张上述权利。

参与本项目的团队人员应具有签订及履行本合同义务必需的全部资格、资质或授权，应具有良好的职业道德和严谨的工作作风，廉洁自律，在实施过程中不得向施工单位介绍分包商、材料设备供应商、检测单位等，不得违反收受，不得接受施工单位的请吃。运用合理的技能谨慎而勤奋地工作，协助控制本项目的成本目标。

根据工作需要，委托人有权要求咨询人派常驻人员长期驻场沟通及服务，办公设备自行配备，委托人只提供办公场地，常驻人员日常工作需服从委托人管理，未经委托人同意不得随意退场。常驻人员必须为拟派本项目服务团队成员且经委托人认可，未经委托人同意不得擅自更换。常驻人员的要求：①配备 1 名造价人员；②需具备多专业（包括土建、安装（全专业）及精装修）造价咨询工作经验；③从事造价咨询工作时间不少于 5 年，在咨询单位工作时间不少于 1 年。建议咨询人选择在咨询单位连续工作时间较长，工作年限较久的资深人



员。

4. 项目成果要求：

咨询人承诺其提交的成果符合国家及地方现有法律、法规、规章，政策及行业规范之要求、符合本合同目的。如果因不符合上述要求给委托人或其他第三人造成损失的，咨询人应承担由此引起的一切损失。委托人接收咨询人提交的成果资料及报告不视为该成果资料及报告已符合相关规定，也不免除咨询人成果不符合相关法律法规及技术要求应承担的责任。

5. 咨询人因签订履行本合同与第三方发生的法律关系（劳动劳务、侵权、债权债务等）由咨询人自行处理且与委托人无关；如导致委托人因此承担责任，则该等责任由咨询人承担。

（三）附属义务

项目合同期满之日起一年内，咨询人须继续提供服务期内已审查事项的后续技术咨询服务，委托人无须另外支付服务费用。

三、造价咨询服务费用及支付

（一）收费标准和依据：

工程造价咨询服务费为收费基数乘以费率。费率标准参照粤价函〔2011〕742号文，采用差额定率累进计费（整个项目的造价咨询费不足2000元的按2000元收取）。最终造价咨询服务费结算价以区政府认定部门的审定价为准。

施工阶段全过程造价控制。造价咨询任务包括预算（标底）编制（审核）、结算审核和施工过程中的变更预算编制（审核）、造价技术咨询等。施工阶段全过程造价咨询服务费以发改部门审批的工程概算的建筑工程费为收费基数，费率按表“施工阶段全过程造价咨询服务费收费标准”计取再按照中标价下浮率 25% 进行下浮。

施工阶段全过程造价咨询服务费收费标准

项目建安造价	费率(%)	收费基数	备注
100万元以内	12	发改部门 审批的工 程概算的 建筑安装 工程费	1、差额定率累进计费。表中费率还需按照中标价下浮率进行下浮。 2、预算阶段（含标底、施工变更预算、施工过程中造价咨询配合等）、结算阶段占施工阶段全过程造价咨询服务费用的比重分别为60%和40%；若工程没有进入结算阶段即停止，则扣除相应阶段。 3、施工变更预算已含在预算阶段内。 4、钢筋及预埋件计算已包含在上述收费标准中，不再另行计费。 5、如发改部门没有下达概算批复而直接下达投资计划的，则以投资计划额的80%作为收费基数。
101-500万元	11		
501-1000万元	10		
1001-5000万	9		
5001-1亿元	8		
1亿元以上	7		



合同金额

(二) 合同价(暂定价): 造价咨询服务费为人民币(大写): 壹佰陆拾捌万贰仟壹佰柒拾伍元; (小写): ￥1682175元。

说明: 1. 合同价暂定价为中标价, 按照本项目建议书批复估算中的建安费 29669.66 万元作为取费基数, 再按照中标价下浮率 25% 进行下浮。造价咨询服务费计算: $1000000 \times 12\% + 4000000 \times 11\% + 5000000 \times 10\% + 40000000 \times 9\% + 50000000 \times 8\% + (296696600 - 10000000) \times 7\% = 2242900$ 元, 下浮后=2242900×(1-25%)=1682175 元。

2. 实际造价咨询费以最终概算批复的建安费作为取费基数重新核定。最终结算价以政府认定的审核部门审定价为准。

(三) 支付方式:

1、施工阶段全过程造价控制的咨询费支付:

(1) 预算编制阶段的咨询费支付: 咨询人完成主体工程预算(标底)编制工作, 并提交成果报告, 支付本合同价的 40%。

(2) 结算审核阶段的咨询费支付: 咨询人完成全部工程结算审核工作并且提交了结算审核成果报告, 支付本合同价的 30%。累计支付合同价的 70%。

(3) 余额支付: 待政府认定的部门完成全部工程竣工财务决算审计后 30 天内, 按照区政府认定部门审定的最终造价咨询服务费结算价一次性付清。

(4) 非因咨询人原因工程项目停建或取消的合同支付: 本阶段造价咨询合同已经签订, 但咨询人未开展主体工程预算(标底)编制工作而工程项目停建或取消的, 不支付任何咨询费用; 咨询人已经完成主体工程预算(标底)编制工作并提交成果报告, 预算审核工作未完成而工程项目停建或取消的, 仅支付合同价预算阶段所占权重的 50%; 咨询人已经完成主体工程预算(标底)编制工作并提交成果报告, 且预算审核工作也完成的, 但还未开展施工阶段的造价咨询配合工作而工程项目停建或取消的, 仅支付合同价预算阶段所占权重的 70%。

(5) 委托人按合同约定支付相关服务费用, 因政府审批程序迟延、咨询人原因而导致的付款延迟, 双方应秉持诚信互谅原则, 委托人承诺积极协调财政部门尽快支付合同款项, 咨询人承诺就此放弃任何索赔权利且不据此拒绝或怠于履行合同义务。

四、咨询工作期限:

本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, 咨询人按要求的期限向委托人提交完成的咨询工作文件, 委托人有权调整以上时间, 咨询人应无条件接受。要求时间不包括咨询人与施工方或咨询人与委托人对咨询报告进行核对的时间。

五、质量要求:

1、预算编制: 对图纸内容的错、漏提出意见和建议; 了解现场情况, 并就图纸与现场不符情况提出意见; 工程量计算准确、无重大错、漏项, 充分考虑措施费用; 定额套用合理, 主要材料、设备价格选取符合规定, 对于特殊材料、设备应进行询价, 并保留相应资料。原则上自接到相关资料后 15 天内应完成预算编制工作。



委托人: 深圳市罗湖区建筑工务署
地 址: 罗湖区罗湖商务中心 9 楼

法定代表人:
委托代理人:
电 话:
开户名称:
开户银行:

帐 号:

合同签订时间: 2023 年 4 月 20 日
合同签订地点: 深圳市罗湖区

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司
地 址: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区
清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
1A1601-1612、1701-1712 单元?

法定代表人: 龙莹洁
委托代理人:
电 话: 0755-82117266
开户名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳盐
田支行
帐 号: 4425 0100 0035 0000 2096

合同签订时间



八、企业获奖情况

近 5 年企业获奖 (上限 5 项)	1	奖项名称: 深圳市优秀工程造价成果 一等奖 (中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目(原光明区人民医院新院建设工程)施工总承包工程) 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2022.06 (合同时间: 2021.07.07)
	2	奖项名称: 深圳市优秀工程造价成果 一等奖 (丹农路二期工程) 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2022.06 (合同时间: 2021.07.13)
	3	奖项名称: 2022 年度深圳市优秀课题研究成果奖《大数据背景下政府投资项目工程造价审计研究》 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2023.03 (合同时间: 2022.06.20)
	4	奖项名称: 2023 年广东省第五届 BIM 应用大赛综合组三等奖 (坪山高中园项目设计采购施工总承包工程造价 BIM 应用) 颁发机构: 广东省 BIM 技术联盟//广东省建筑业协会//广东省工程勘察设计行业协会//广东省工程造价协会//广东省市政行业协会//广东省建设科技与标准化协会 获奖时间: 2023.12 (合同时间: 2022.02.25)
	5	奖项名称: 2022 年度先进工程造价协审单位 (深圳市建设工程造价管理站) 颁发机构: 深圳市建设工程造价管理站 获奖时间: 2023.01.10 (合同时间: 2022.04.25)
	6	奖项名称: 2021 年度宝安区从事政府投资项目决算审核工作: 优秀单位 颁发机构: 深圳市宝安区住房和建设事务中心 获奖时间: 2022.01 (合同时间: 2021.03.31)
	7	奖项名称: 深圳市优秀工程造价成果 一等奖 (深圳市健宁医院) 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2021.06
	8	奖项名称: 2022 年度深圳市优秀工程造价成果 二等奖 (福田中学改扩建工程) 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2023.03
	9	奖项名称: 深圳市优秀工程造价成果 一等奖 (坪山河流域水环境综合整治工程-景观工程) 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2022.06
	10	奖项名称: 2022 年中国安装协会科学技术进步奖 (三等奖) 颁发机构: 中国安装协会 获奖时间: 2022.12
	11	奖项名称: 2022 年广东省第四届 BIM 应用大赛三等奖 (新合路学校(二期)项目造价 BIM 技术应用) 颁发机构: 广东省 BIM 技术联盟//广东省建筑业协会//广东省工程



		勘察设计行业协会//广东省工程造价协会//广东省市政行业协会// 广东省建设科技与标准化协会 获奖时间: 2022. 09
12		奖项名称: 2023 年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业 (工程造价咨询组) 颁发机构: 深圳市罗湖区住房和建设局 获奖时间: 2024. 04. 01
13		奖项名称: 2022 年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业 (工程造价咨询组) 颁发机构: 深圳市罗湖区住房和建设局 获奖时间: 2023. 04. 11
14		奖项名称: 2023 年度工程造价咨询先进单位 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2024. 01
15		奖项名称: 2022 年度工程造价咨询先进单位 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2023. 03
16		奖项名称: 2021 年度工程造价咨询先进单位 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2022. 06
17		奖项名称: 2020 年度工程造价咨询先进单位 颁发机构: 深圳市造价工程师协会 获奖时间: 2021. 06
<p>说明:</p> <p>提供近 5 年 (自招标公告截止之日起倒推, 以合同签订时间为准) 投标人最具代表性的获奖 (获奖个数最多不超过 5 项, 若超过 5 项, 按提供证明材料顺序审查前 5 项, 以业绩标内容为准)。证明材料: 提供获奖等证明材料原件扫描件 (要求体现奖项名称、颁发机构、获奖时间)。</p>		



(一) 证明材料

1、深圳市优秀工程造价成果一等奖（中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）施工总承包工程）





合同

株造字 2021-0703

正本

合同编号: 光建造价咨询[2021]29号



深圳市光明区建筑工务署
建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 新区人民医院新院项目

工程地点: 深圳市光明区

委托单位: 深圳市光明区建筑工务署

受托单位: 深圳市株森工程项目管理有限公司





合 同 协 议 书

委托单位: 深圳市光明区建筑工务署 (简称“甲方”)

受托单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司 (简称“乙方”)

本工程造价咨询工作由甲方于2021年4月30日公开招标, 并于2021年5月20日在深圳公共资源交易中心确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章, 并结合深圳市有关规定及本工程具体情况, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就本工程造价咨询工作协商一致, 订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 新区人民医院新院项目

工程地点: 光明区

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

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

二、合同价及结算价

1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付;

1.2 咨询服务费取费基数:



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

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



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

注：

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

2、本工程造价咨询合同价

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

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

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

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

其中：1亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1亿-3亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3亿-5亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3614865 元；



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

其中：1亿元以下部分费率 2.2‰，费用为 220000 元；

1亿-3亿部分，费率为 2.1‰，费用为 420000 元；

3亿-5亿部分，费率为 2.0‰，费用为 400000 元；

5亿以上部分，费率为 1.9‰；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3‰，费用为 722973 元；

三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；



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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



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

7、其它。

六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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

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

七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

八、双方责任

（一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。



(二) 乙方责任

- 1、按投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本工程的全部工作；项目拟派人员不得随意更换；如需更换，须提前征得甲方同意；未经甲方同意更换项目成员，甲方有权取消乙方单位承接甲方后续项目的资格或单方面终止本合同，并将乙方记入不良履约行为记录，由此造成的违约责任由乙方承担，具体违约责任按照甲方实际支出为准；
- 2、项目负责人必须是造价工程师，且必须做到：完全了解该工程全过程造价控制情况；直接与甲方联系；按时参加工程例会，不得随意缺席；项目负责人工作缺位的，将被记入不良履约行为记录；
- 3、按照本合同第五项规定的原则、第六项规定的质量要求，及时、准确地编制或审核造价文件；全过程向甲方提供专业的、客观的造价咨询意见；
- 4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；
- 5、在编制标底或预算时，必须调整材料或设备品质等级要求时，须有甲方的书面通知，否则由乙方承担全部责任；
- 6、协助甲方编制招标文件；
- 7、派人参加甲方召开的招标答疑会；
- 8、根据需要派人进行施工现场计量工作，具体派遣方式根据施工情况甲乙双方另行协商；
- 9、按相关审核机构有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合相关审核部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜；
- 10、乙方参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的，必须主动提出回避，若被甲方发现，将记入不良履约行为记录。

九、支付细则

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

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

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



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

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

十、违约责任

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

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

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

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

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

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

十一、争议解决方式

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

十二、合同份数

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



甲方：深圳市光明区建筑
工务署（盖章）

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

乙方：深圳市栋森工程项目管
理有限公司（盖章）

地址：深圳市盐田区深盐路
2015号保发大厦6楼

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-25725288

传真： /

传真： /

开户银行： /

账号： /

合同订立时间：2021年 月 日

合同订立地点： 深圳市光明区



可研批复文件【项目名称变更说明：可研批复中为原项目名称“新区人民医院新院项目”（项目代码：018-440309-47-01-700649），可研评审意见中明确本项目名称由“新区人民医院新院项目”调整为“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目”，概算批复中为现项目名称“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新院建设工程）”（国家编码：2018-440309-47-01-700649）】

深圳市光明新区发展和财政局文件

深光发财〔2018〕621号

光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院项目可行性研究报告的批复

新区建筑工务局：

来文《光明新区建筑工务局关于申请审核新区人民医院新院项目可行性研究报告的函》（深光建工函〔2018〕1022号）收悉（项目代码：018-440309-47-01-700649）。经审核并报管委会批准，批复如下：

一、项目主要建设内容

项目用地面积49962平方米，总建筑面积按318430平方米控制（地上面积211380平方米，地下面积107050平方米），安排地下机动车停车位2250个，核定主要建设内容如下。

（一）医疗综合楼及行政后勤综合楼

医疗综合楼1幢，裙房5层，高层主体17层；行政后



勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架等。

（二）综合地下室

综合地下室 3 层，包括地下车库、设备用房、保障系统、人防工程及部分功能用房，设地下机动车位 2250 个，非机动车位 500 个。

（三）医疗特殊专业系统

包括医用气体、医疗水，手术室装修，ICU、放射、放疗病房。

（四）医疗智能化系统

包括物资智能一体化系统 1 项、医用智能仓储系统 1 项、并联式气动物流传输系统 20 点、病区一体化污洗间清洗消毒系统 39 套、医用织物清洗消毒系统 2 套、污物被服垃圾收集处理 1 项。

（五）室外及配套工程

室外及配套工程 1 项。

二、项目总投资

经审核，项目总投资调整为 269889.00 万元，其中建安工程费 240991.00 万元，工程建设其他费 16046.00 万元，预备费 12852.00 万元（详见附件），综合经济指标 8476.00 元/平方米。

三、下一阶段工作要求



(一) 结合拟用地、周边交通、风向、采光等，优化建筑布局、型式、外观及室外配套等设计。

(二) 结合医疗集团改革的目标，根据本项目建成后的定位，科学合理配置各功能用房面积，优化平面及空间布局。

(三) 优化交通组织方案，处理好急诊、门诊、住院部、后勤、洁污物流、车流的相互关系；减少对周边市政交通的影响。

(四) 积极对接并充分发挥市停车联盟的作用，研究建设机械式立体停车设施的合理性及可行性。尽量减少地下土方开挖工程量，减少土方外运，节约投资。

(五) 请按《深圳市政府投资项目施工许可管理规定》及《光明新区政府投资项目管理办法（修订版）》等规定，尽快委托具有相应资质的单位编制项目预（概）算。

此复。

附件：人民医院新院项目可行性研究报告投资估算表





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

抄送：新区纪检监察局。

深圳市光明新区发展和财政局办公室

2018年8月10日印发

— 4 —



可研批复文件评审意见

深圳市光明区 重大项目促进服务中心 文件

深光重促评〔2021〕92号

光明区重大项目促进服务中心关于中国 科学院大学深圳医院（光明）新院 (原新区人民医院新院)项目 可行性研究报告(修编) 的评审意见

光明区重大项目促进服务中心近期开展了《中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原新区人民医院新院）项目可行性研究报告（修编）》（以下简称《可研报告》）的评审工作。本项目申报单位是区建筑工务署，由深圳市建筑科学研究院股份有限公司编制《可研报告》。

重大项目促进服务中心组织工作人员认真阅读申报材料，根据相关法定图则和规划，横向对比我区同类项目情



况，结合区政府相关会议精神，对《可研报告》提出评审意见如下：

一、项目背景情况

本项目（国家编码：2018-440309-47-01-700649）的实施有利于加快光明区医疗卫生基础设施建设，缓解卫生医疗资源的压力，完善医疗公共服务体系，满足持续增长的医疗需求，有利于提升我区医疗服务能力和服务质量，是必要的。

2016年7月26日，光明新区发展和财政局以《光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院建设工程项目建议书的批复》（深光发财〔2016〕500号）完成项目立项，明确项目定位为1500床的三级甲等综合医院，总建筑面积为23.54万平方米，项目总投资匡算为185801万元。

2016年12月12日，光明新区发展和财政局以《光明新区发展和财政局关于光明新区人民医院新院项目建议书（修编版）的批复》（深光发财〔2016〕981号）调整项目立项，批复项目总建筑面积为298280平方米（含地上216980平方米、地下81300平方米），总投资匡算为207089.28万元。

2017年11月30日，深圳市规划国土委光明管理局下发了《建设项目选址意见书》（深规土选GM-2017-0103号），确定了项目的选址用地范围和用地面积，项目用地面积为49962.22平方米。

2018年8月10日，《光明新区发展和财政局关于新区



人民医院新院项目可行性研究报告的批复》(深光发财〔2018〕621号)明确项目总建筑面积为318430平方米(含地上211380平方米、地下107050平方米),项目总投资估算为269889万元。

2021年4月12日下午,区委常委、副区长刘德峰主持召开光明区医疗系统建设项目推进会。根据《光明区医疗系统建设项目推进会议纪要》精神,“会议提出由区发展改革局就增加投资金额进行论证,后续由区建筑工务署按程序上报”。

2021年7月13日下午,区委常委、副区长刘德峰主持召开光明区医疗系统建设项目推进会。根据《光明区医疗系统建设项目推进会议纪要》精神,明确“按照国家最新的疫情防控规范要求,结合项目用地情况和设计单位研究提出的平面布置方案,原则同意单独布置传染楼并适当扩大地下室面积、增设部分架空层和直升机停机坪的方案,并按《深圳市装配式建筑发展专项规划(2018~2020)》(深建字〔2018〕27号)落实必须的装配式建筑要求。同意将用地红线内的建议性市政道路,以及公明北环大道主路南侧绿化带景观部分纳入本项目统一规划设计和建设实施。请区建筑工务署按上述意见加紧推进项目可研修编和初步设计概算编制工作,请区发展改革局提前介入支持指导”。

2021年8月7日,区建筑工务署来函申请审批《中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目可行性研究报告(修编)》。



因 2018 年 4 月中国科学院大学深圳医院成立，由原光明新区人民医院、光明新区中心医院两个院区及 39 家社区健康服务中心组成；原光明新区人民医院为其西院区；本项目名称由“新区人民医院新院项目”调整为“中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目”。

二、项目主要建设内容

《可研报告》提出，项目位于光明区 [公明中心北地区] 法定图则 17-02 地块，公明北环大道与富利路交汇处东南侧。项目定位为三级甲等综合性医院，拟建总床位规模 1500 床，用地面积 49962.22 平方米，申报项目总建筑面积为 336944 平方米（计容面积 232130 平方米，不计容面积 104814 平方米），其中地上面积为 216980 平方米、地下面积为 119964 平方米。主要建设内容包括七项基本设施用房、科研用房、教学用房、健康体检用房、夜间值班宿舍、风雨连廊、预防保健、感染用房、地下车库等。

经评审，《可研报告》提出的规模定位基本合理，本项目总建筑面积按申报值 336944 平方米计取。具体内容如下：

（一）基础工程

包括土石方工程、基坑支护及排水工程、桩基工程。

（二）七项基本设施用房

新建七项基本设施用房建筑面积共 195000 平方米，包括：

1. 新建急诊科、门诊部、住院部、医技部共 161850 平方米；



2. 新建保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房 33150 平方米。

(三) 配套用房

新建配套用房建筑面积共 34880 平方米；包括科研用房 9600 平方米、教学用房 9000 平方米、健康体检用房 2000 平方米、夜间值班宿舍 9180 平方米、感染用房 5100 平方米。

(四) 架空层及风雨连廊

新建架空层及风雨连廊 10780 平方米。

(五) 地下车库及人防

新建地下车库、人防建筑面积共 96284 平方米，含人防中心医院 4500 平方米；提供地下机动车停车位 2480 个、非机动车停车位 500 个。

三、投资估算

本项目申报总投资 372157.73 万元，经审核，总投资调整为 335461.63 万元（核减 36696.10 万元，约 9.86%），其中建安工程费用 298304.89 万元，工程建设其他费 21182.38 万元，预备费 15974.36 万元（详见附件 1），综合经济指标约 9956.01 元/平方米。

投资估算审核说明如下：

(一) 建筑安装工程费

建筑安装工程费由 325663.50 万元调整为 298304.89 万元，核减 27358.61 万元。

1. 本项目基础工程已于 2021 年 5 月 28 日出具审核意



见，根据《光明区政府投资项目评审中心关于人民医院新院项目地基与基础工程建安工程费及弃置费的审核意见》（深光评审〔2021〕88号），审核本项目基础工程建安工程费为29901.22万元，余泥渣土弃置费为1528.57万元；此部分费用不再另做评审，共计核减5864.53万元。

2. 参考深圳市及其他区同类项目各单项造价标准，调整部分项目单价，其中急诊科、门诊部、住院部、医技部按8000元/平方米计列，科研用房、教学用房、感染用房综合单价按8200元/平方米计列，保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房、夜间值班宿舍综合单价按5800元/平方米计列，健康体检用房8000元/平方米计列，地下车库综合单价按6200元/平方米计列，架空层及风雨连廊综合单价按4500元/平方米计列，以上单价包含建筑土建工程、室内装修工程、安装工程（包括电气工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程）等费用，共计核减5665万元；

3. 调整部分配套设备综合单价，不单独计列城市海绵系统、停车场管理系统、雨水回收系统等费用，共计核减10881.60万元；

4. 调整室外及其他配套工程综合单价，共计核减4947.48万元。

（二）工程建设其他费

工程建设其他费共申报28772.43万元，审核因计费基数变化等，按有关规定计取为21182.38万元，共核减



7590.05 万元。主要核减工程设计费 523.37 万元、医疗工艺流程咨询费 606.50 万元、施工图审查费 579.22 万元、竣工图编制费 548.37 万元、工程安监费 325.66 万元、水土保持方案编制费 395.37 万元、弃土场受纳处置费 1800.19 万元、BIM 设计费 1280.39 万元、桩基检测费 252.71 万元、第三方监测费 578.16 万元、高可靠性供电费 1334.30 万元等。

(三) 基本预备费

基本预备费按建安费与工程建设其他费之和的 5% 即 15974.36 万元计列，核减 1747.44 万元。

四、与第一版可研对比

《光明新区发展和财政局关于新区人民医院新院项目可行性研究报告的批复》(深光发财〔2018〕621 号) 明确项目总建筑面积按 318430 平方米控制，其中地上建筑面积为 211380 平方米，地下建筑面积为 107050 平方米，拟配建地下机动车停车位 2250 个；总投资按 269889 万元控制，综合经济指标为 8476 元/平方米。

本次评审结果与深光评估〔2018〕32 号文的主要对比如下：

(一) 总建筑面积调整

总建筑面积由 318430 平方米调整为 336944 平方米，增加 18514 平方米 (5.81%)。具体如下：

1. 根据最新的医院传染病防控救治设施相关要求增设感染楼，为满足防疫要求，本项目感染楼独立设置，增加



感染用房 5100 平方米；

2. 为进一步改善医院整体医疗环境，给医患人员提供更多的活动空间，根据《深圳市绿色建筑促进办法》（深圳市人民政府令第 253 号）规定，增加架空层面积 4780 平方米；

3. 根据最新的人防设计要求，本项目设计了人防中心医院，规模应为 4500 平方米；增加人防面积 1500 平方米；

4. 根据强排方案平面布置条件及相关配置需求，减少门卫和管理用房 600 平方米；地下设备用房面积减少 316 平方米；机动车位由原来 2250 个增加至 2480 个，增加地下室车位规模 8050 平方米。

（二）总投资估算的调整

总投资估算由 269889 万元调整为 335461.63 万元，增加 65572.63 万元（24.30%）。主要原因因为总建筑面积的增加，设计方案的进一步优化；增加直升飞机停机坪、新建市政道路、室外绿化面积、医疗智能化等相关内容等。

五、下阶段工作建议

（一）本项目容积率偏高，应进一步优化空间结构，协调设计用地空间环境与建筑功能布局，合理规划室外场地交通路线，避免出现拥堵现象。

（二）加快统筹周边市政道路建设，为本项目建设提供必要的配套条件，保障项目建设的高效开展。

附件：1. 中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原



新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修
编)投资估算汇总表

2. 中国科学院大学深圳医院(光明)新院(原
新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修
编)审核组名单

光明区重大项目促进服务中心

2021年10月2日

(联系人: 林燕芳; 联系电话: 88214559)



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

2、深圳市优秀工程造价成果一等奖（丹农路二期工程）





合同

株造字 2021-0737

正本

合同编号 : ZJZX-16151

建设工程造价咨询委托合同



工程名称 : 丹农路二期工程造价咨询

工程地点 : 平湖街道

委托人 : 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人 : 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署
咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

一、工程概况：

工程名称：丹农路二期工程造价咨询

工程地点：平湖街道

工程规模：本项目位于平湖街道，道路呈东西走向，西起丹平快速路辅道，东至东泰路，与已建成的丹农路相接，道路全长 887.5 米（K0+19.5-K0+907），红线宽 25-30.1 米，为城市次干道，双向四车道，设计速度 40km/h。道路 K0+19.5--K0+162 段设计为明挖矩形隧道段，隧道尺寸 2×(11.35×6.5) 米；K0+162-K0+660 段为暗挖连拱拱形隧道段，隧道最大埋深约 45 米，内轮廓底部净宽（单拱）约 10.4 米，拱顶净高约 8.6 米，道路设计采用再生骨料混凝土透水砖、再生骨料混凝土基层。

二、咨询工作内容：

1、全过程造价控制，初步设计阶段、施工图设计阶段、施工招标阶段、项目实施阶段、结算（决算）阶段的所有全过程造价咨询工作，详见合同专用条款第四条。包括：

1.1、项目可研概算阶段：审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；负责审核概算、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；

1.2、方案测算/比选，施工图预算或招标控制价的编制或审核、实施阶段造价咨询服务、工程结算的编制、工程结算的审核和项目决算审核等全过程造价咨询服务。

2、投资估算的编制或审核；

3、工程概算的编制或审核；

4、方案测算/比选

5、施工图预算或招标控制价的编制或审核；

6、工程结算的编制；

7、工程结算的审核；

8、工程竣工决算编制或审核

9、工程竣工决算编制专项审计；

10、后评估：_____。

**三、咨询酬金：**

1、酬金(含税)：暂定为(大写)贰佰陆拾玖万零玖佰元(小写)¥269.09万元，计算式如下：

按深价协【2017】14号文进行计费，暂以建安费(估算)45680.24万元为计费基数，采用差额定律累进法计算，造价咨询招标估算为336.36168万元，下浮20%，即269.09万元作为合同价。

计费说明： $100 \text{ 万元} \times 12\% = 1.2 \text{ 万元}$

$(500 - 100) \text{ 万元} \times 11\% = 4.4 \text{ 万元}$

$(1000 - 500) \text{ 万元} \times 10\% = 5 \text{ 万元}$

$(5000 - 1000) \text{ 万元} \times 9\% = 36 \text{ 万元}$

$(10000 - 5000) \text{ 万元} \times 8\% = 40 \text{ 万元}$

$(45680.24 - 10000) \text{ 万元} \times 7\% = 249.76168 \text{ 万元}$

合计 336.36168 (万元)

造价咨询服务下浮20%计合同暂定价为 $336.36168 \times 0.8 \approx 269.09 \text{ 万元}$

2、造价咨询计取及结算方式：

2.1、根据协议书中约定的咨询工作内容，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函【2011】742号)文中的收费标准表计算造价咨询酬金，选择全过程造价控制的不再单独计算投资估算审核和工程概(估)算的审核费用，(取费基数为： 预算价/招标控制价， 概算建安费， 其他_____)，并下浮20%；

2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：_____

3、项目建设过程中，投资计划经批准调整者，咨询费取费基数可做调整，费率参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函【2011】742号)中的收费标准调整。

4、造价咨询费的结算方式：按照协议书“三、咨询酬金”中的第2和第3条执行，最终以政府审计/评审部门评审结果为准。

四、咨询工作期限：

本合同约定的咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，区分不同的咨询工作内容按专用条款第四条的规定时间内咨询人向委托人提交合同约定的咨询成果文件。

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。



六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同通用条款；
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款；
- 3、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。

七、在合同条款相互冲突的情况下，合同效力的解释的优先顺序为：

- 1、本协议书，2、补充条款，3、合同专用条款，4、合同通用条款，5、其他的补充和修改。

八、咨询人向委托人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作。

九、委托人向咨询人承诺，按照本合同专用条款约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

十、本合同一式十份，具有同等法律效力，其中正本二份，双方各执一份，副本八份，委托人执五份，咨询人执三份。

（以下无正文）



委托人：深圳市龙岗区建筑工务署
司

地 址：

法定代表人：
委托代理人：
电话：
开户银行：

帐号：

合同签订地点：龙岗区

合同签订时间：

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公

地 址：深圳市盐田区海山街道沙头角深
盐路南保发大厦（配套服务楼）

第六层

法定代表人：
委托代理人：
电话：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐
田支行

帐号：44250100003500002096

备案意见：

备案机构：

经办人：

年 月 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

3、2022 年度深圳市优秀课题研究成果奖《大数据背景下政府投资项目工程造价审计研究》





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

合同

5月24日 06:30

深圳市审计局审计科研重点课题协议书



课题名称：大数据背景下政府投资项目工程造价审计研究

甲方：深圳市审计局

地址：深圳市福田区深南大道 8000 号建安山海中心 8000 号 20 楼

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市罗湖区清水河三路中海慧智大厦 17 楼



甲方依据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规规定，经甲、乙双方协商一致，就乙方为甲方提供“**大数据背景下政府投资项目工程造价审计研究**”课题研究服务事项签订本协议书。

一、课题开展要求

(一) 研究内容

乙方在本合同规定时间内，按照《深圳市审计局重点科研课题管理办法（试行）》要求及甲方印发的课题立项通知中确定的课题研究方向，开展课题研究，内容包括但不限于调研、写作和提交研究成果等。

(二) 研究成果

乙方向甲方提交的研究成果包括：

1. 课题中期研究成果；
2. 课题最终研究成果。

乙方的最终研究成果以纸质材料并附电子版材料的形式向甲方提供，同时应提供权威机构（知网、万方等）的学术不端检测报告，相似率不得超过 17%（不包括引用法规和乙方课题研究人员本人观点）。

二、服务期限

乙方本课题研究期限自 2022 年 06 月 20 日开始履行，至 2022 年 12 月 31 日终止。乙方应于 2022 年 12 月 31 日前提交研究成果及结项相关材料，经甲方审定并印发课题结项通知后，课题研究完成。



三、成果归属

课题成果知识产权由甲方和乙方共有，甲方对重点科研课题成果享有优先使用权。乙方经甲方同意后方可公开出版或向有关部门报送本项目研究成果，并应在醒目位置标明“XXXX年深圳市审计局重点科研课题”字样。

乙方保证所提交的全部中间成果和最终成果文件及相关数据、图纸、资料等未侵犯任何第三方的知识产权或其他权利，由于使用该等文件或资料所导致的任何索赔或责任均由乙方承担处理、应诉或赔偿责任，同时，甲方有权要求乙方修改成果至不侵权或解除本合同，同时甲方保留要求乙方赔偿全部损失的权利。

在本项目开展过程中，如本课题研究需要涉及乙方已发表的科研成果和知识产权，甲方可在审计范围内免费使用，但未经乙方许可不得向任何第三方转让或授权任何第三方使用。

四、课题经费支付及预算

(一) 课题经费支付

本课题研究经费与甲方购买乙方研究成果费用一并支付。双方商定，甲方应向乙方支付的研究费用（包括购买该研究成果经费）为人民币3万元（叁万元整），该费用已包含甲方委托乙方承担本研究工作的全部费用，除双方另外达成书面约定外，甲方不再就该服务支付乙方其他任何费用。课题经费分两期进行支付。本协议书签订生效后，甲方自收到乙方提供的合格票据之日起15个工作日内支付第一期课题经费（总额的70%）给乙方课题负



责人所在单位。第二期课题经费在乙方课题研究成果通过甲方结项评审后，甲方自收到乙方提供的合格票据之日起 15 个工作日内支付，经甲方审定研究成果不合格的，不予支付，并追回已支款项。上述款项支付过程中如甲方未及时收到乙方开具的合格票据，甲方付款时间相应顺延，并不视为违约。若因乙方或财政支付程序导致的迟延付款，甲方不承担任何责任，乙方应当继续履行合同义务。

(二) 经费预算明细

经 费 预 算			
序号	支出类别	预算金额(万元)	支出内容情况
1	资料费	0.1	购买课题相关书籍、查询文献资料、查重等
2	数据采集费		
3	会议费/差旅费/ 国际合作与交流		
4	专家咨询费		
5	劳务费	2.6	课题组研究人员劳务费
6	印刷费出版费		
7	设备费		
8	其他支出		
9	绩效支出		
10	管理费	0.3	课题发生的管理费
总 额			3

(三) 甲方按要求将经费支付至乙方指定的如下账户，如因



通过之日起终止。

(二) 双方签字盖章确认的与本合同相关的正式函件均可作为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同正本一式肆份，甲方和乙方各持贰份。

甲方：深圳市审计局

负责人（签字）：

联系电话：

日期：2022年 6月 20 日



乙方：深圳市栋森工程项目管

课题负责人（签字）：

联系电话：

日期：2022年 6月 20 日





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

4、2023 年广东省第五届 BIM 应用大赛综合组三等奖（坪山高中园项目设计采购施工总承包工程造价 BIM 应用）





合同

株造字2022-0207

正本

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 坪山高中园综合高中(概算编制)工程地点: 深圳市坪山区委托人: 深圳市坪山区建筑工务署咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司合同编号: 咨询-[2022]777700098



第一部分 协议书

委托人: 深圳市坪山区建筑工务署

地址: 深圳市坪山区龙田街道坪山大道 5068 号 5 楼

法定代表人: 黄沛锋

联系人及联系电话: 陈贝欣, 84649009

咨询人: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码: 914403007271416560

地址: 深圳市盐田区深盐路 2015 号保发大厦 6 楼、28 楼

法定代表人: 范莹莹

联系人及联系电话: 李娟 13632645220

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

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务:

工程名称: 坪山高中园综合高中

工程地点: 深圳市坪山区

工作范围: 投资计划内所包含的全部工程范围和工程内容的造价咨询服务, 具体工作类别包括但不限于第二条约定的内容。

二、咨询工作内容:

1. 建设项目可行性研究投资估算:

编制(审核) 项目经济评价

2. ■ 建设工程概算编制(审核)

建设工程预算编制(审核)



建设工程结算编制（审核）

3.建设工程施工招标工程量清单和招标控制价编制（审核）

4.工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔；

5.编制投资控制形象进度表；

施工过程造价控制服务。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。按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜；协助委托人做好无信息价材料的询价工作等；

6.对建设工程造价进行全过程成本控制。及时发现任何可能影响成本的事项，并提出相关改进建议。

对工程建设其它费的结算进行复核。

7.其他：（可按实际需要约定）

三、咨询服务费：

1. 本项目工程造价咨询费分为基本费用、绩效费用。

2. 含税金等全部相关费用，本项目咨询服务费暂以《坪山区发展和改革局关于申报<坪山高中园综合高中可行性研究报告>的请示》（深坪发改〔2021〕369号）中列明的建安费 27598.4 万元为基数，（最终以概算批复列明的相应建安费作为计费基数），根据（深价协〔2019〕013号文）相关文件收费标准中概算编制或审核费率计算并下浮 40%，本合同价暂定为人民币：29.82 万元（大写：贰拾玖万捌仟贰佰元整）。

暂定造价咨询服务费用计算式（单位：万元）如下：

$$\begin{aligned} & [500 * 0.3\% + (1000 - 500) * 0.25\% + (5000 - 1000) * 0.22\% + (10000 - 5000) \\ & * 0.2\% + (27598.4 - 10000) * 0.16\%] * (1 - 40\%) = 29.82 \text{ 万元} \\ & \text{①基本费用} = 29.82 * 90\% = 26.838 \text{ 万元} \\ & \text{②绩效费用} = 29.82 * 10\% = 2.982 \text{ 万元} \end{aligned}$$

【最终绩效费用在结算工作完成后根据项目最终履约评价结果



并退回已收的咨询服务费。委托人保留解除本合同并不再委托咨询人承办以后工程造价咨询工作的权利，同时追究咨询人赔偿损失等违约责任。

八、委托人向咨询人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付服务费。

九、本合同正本贰份，甲乙双方各执壹份，副本陆份，委托人执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力，当正副本产生矛盾时，以正本为准。

十、双方之间发生的与本合同有关的一切争议均根据国家和地方政府的有关规定，通过双方友好协商解决。若协商不成，双方可提交坪山商事调解院进行调解，调解不成的，任一方可依法向委托人所在地人民法院提起诉讼。

十一、合同附件（需与合同一起装订）

1. 坪山区发展和改革局关于申报<坪山高中园综合高中可行性研究报告>的请示（深坪发改〔2021〕369号）；

2. 任务委托书（编号：2022-ZJZX-001）；

3. 咨询人法定代表人证明及法人身份证件，若是法人委托代理人签字，还需提供法人授权委托书及代理人身份证件。

委托人：（盖章）

咨询人：（盖章）

地址：坪山区龙田街道坪山大道 5068 号 地址：

法定代表人：

或其委托代理人：

或其委托代理人：

开户银行：

开户银行：

账号：



账号：

合同签订地点：深圳市坪山区

合同签订时间：2022年02月25日



深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

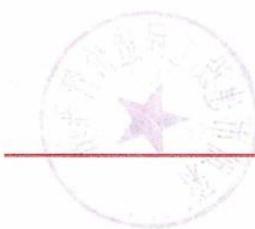
5、2022 年度先进工程造价协审单位（深圳市建设工程造价管理站）





“2022 年度先进工程造价协审单位”荣誉称号

深圳市建设工程造价管理站文件



深建价〔2023〕13号

深圳市建设工程造价管理站关于表彰 2022 年度先进工程造价协审单位的通报

各工程造价协审单位：

非财政性国有资金和集体所有资金投资工程造价审核是造价站重要的法定职能之一，在提高国有投资资金使用效率，减少国有资金流失，维护投资各方的经济利益等方面，发挥了重要作用。2022 年，各工程造价协审单位充分发挥专业服务作用，勤勉务实、克难争先，作为工程造价审核的重要社会力量，较好地配合我站顺利完成工程造价审核相关工作。

为树立典型，鼓励争先创优，经研究，现决定授予深圳市诚信行工程咨询有限公司、深圳市栋森工程项目管理有限公司“2022 年度先进工程造价协审单位”荣誉称号，予以通报表彰。



希望受表彰的单位珍惜荣誉、再接再厉、再创佳绩。同时，希望各单位以先进为榜样，新的一年里主动对标、积极作为，为提升我市工程造价成果文件编制质量和专业服务水平，促进造价咨询行业健康发展作出更大贡献！





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

框架合同

株造字 2022-04-20

深圳市建设工程造价管理站
二〇二二年度工程造价协助审核咨询服务 4 标协议书



委托人：深圳市建设工程造价管理站
协审人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

2022 年 4 月 25 日



委托人：深圳市建设工程造价管理站

协审人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

根据《深圳市建设工程造价管理规定》、《深圳市建设工程造价管理站委托协助审查机构管理办法（试行）》及深圳市政府招标采购结果，兹聘用深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称协审人）参与深圳市建设工程造价管理站（以下简称委托人）工程造价协助审核咨询服务项目 4 标协审业务，具体项目安排需视委托人业务需要、业务分配原则与协审人另签定《协审任务委托书》，结合委托人年度工作计划和对协审人的实际需求，并考虑协审工作的具体情况，委托人、协审人根据招标文件、投标承诺书并经友好协商，达成如下协议：

一、协审人提供以下协审服务：

1. 招标控制价的造价内容审核；
2. 施工图预算的造价内容审核；
3. 竣工结算的造价内容审核；
4. 保障性住房及安居型商品房收购价格测算；
5. 其他适合协审项目的造价内容审核。

二、具体协审内容及工作程序

根据《深圳市建设工程造价管理规定》规定，协审内容及相应工作程序主要包括但不限于以下内容：

1. 招标控制价、施工图预算的造价内容审核方面

（1）招标控制价的工程量清单审核，主要审核分部分项工程量清单项目设置是否合理，措施项目清单列项是否合理，项目特征与工程内容描述是否规范。

（2）施工图预算审核工程量清单项目或子目列项是否合理。

（3）招标控制价、施工图预算综合单价，主要审核如下内容：

①各项费率是否按市工程造价管理机构发布的推荐费率计价；

②各项材料价格是否按最新的《深圳建设工程价格信息》计价。对于《深圳建设工程价格信息》查询不到相关计价信息的材料、工程设备，是否进行市场询价，是否附有询价依据；

③清单项目套用消耗量标准及子目换算是否合理，对于消耗量标准缺项的清单项目组价是否合理或者是否按合理暂定价处理。



2. 竣工结算的造价内容审核方面

(1) 清单项目或者子目列项是否合理，工程量是否准确。协审人应当对工程量进行指标分析，并对偏差较大的项目进行重点抽查。工程量抽查应符合《深圳市非财政性国有资金投资建设工程造价审查办法》的相关规定及委托人的具体要求等等。

(2) 计价依据、取费标准是否合理，结算原则是否符合施工合同及招投标文件的实质性要求；

(3) 工料机价格是否合法合理；

(4) 合同规定按中标（适用于招标工程）或预算（适用于非招标工程）单价进行结算的，结算单价与中标或预算单价是否一致；无投标单价工程项目的结算单价是否按招标文件及施工合同约定的结算方法计算；

(5) 发包人自有或者直接采购并用于本工程的材料、工程设备等价款，工程造价管理机构在核实后，根据相应的供货合同或者采购合同按规定列入工程总造价；

(6) 工程变更部分的计价依据、计价方法、计价标准是否符合招标文件、施工合同的约定。

3. 本协议第一条所列其他适合协审项目的造价内容审核

该部分协审任务参照有关规定及本条第1款、第2款要求开展。

4. 主要工作程序

按照委托人制定的审核工作规程及相应工作流程图执行。

三、报酬及支付办法

1. 按照招标文件规定的协审费用计算表分计时与计量两种方式进行支付。计时委托协审费用=计费标准*人数*工作日数*（1-中标供应商的投标下浮率）；计量协审费用=（基本费+浮动费）*（1-中标供应商的投标下浮率）*难易系数*抽查系数。计量支付时，协审费在相应协审任务正式完成并经委托人验收合格完毕之后 20 个工作日内支付。

2. 鉴于委托人所需支付的协审费均为市财政列支，特殊情况下由于财政拨款未能及时到位，委托人无法按上款约定期限进行支付时，可待拨款到位后予以支付，协审人不得以延迟支付等相关理由提出任何费用补偿的要求。此外，如果本



年度协审费已接近或超过年度支付上限，则仅确保基本费支付。

3. 协审人在收取委托人上述费用前，须向委托人出具等额有效的税务发票（增值税普通发票增值税专用发票）。协审人迟延提供发票的，委托人有权顺延付款期限，并不视为委托人违约。

4. 任何依法应由协审人缴纳的税费，由协审人自行缴交。

四、委托人与协审人责任

1. 委托人责任

- (1) 提供协审工作所需相关资料；
- (2) 按双方约定支付协审费，若委托人未按约如期足额支付协审费，以应付未付协审费为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计息；
- (3) 负责组织、协调协审人与审核工作所涉及到的建设单位、设计单位、工程造价咨询单位进行业务方面的交流与沟通；
- (4) 负责组织对协审人进行职业道德教育。

2. 协审人责任

根据招标文件规定，协审人应承担包括但不限于以下责任：

- (1) 协审人须与派出参加协审的具体人员签订劳动合同，按时足额支付相应的工资及福利，确保造价审核工作不受此影响。
- (2) 协审人须按照委托人的要求，对派出参加协审的具体工作人员进行工作纪律和职业道德培训与教育，并保证协审专业人员遵守参加审核工作的相关保密规定。
- (3) 协审人须为承担的协审任务配置具有良好专业素质的专业人员，并对所提交的协审成果承担相应的责任，杜绝任何重大失误而导致不利后果。
- (4) 协审人应根据承担的协审任务的具体情况，合理组织人员完成本协议及协审任务委托书约定的各项工作任务，服从委托人的工作时间和地点安排，确保按时提交审核结果。
- (5) 协审人提交的协审成果包括工程量计算底稿、审核书及其附件等。审核书及其附件应采用委托人统一制定的文书格式。
- (6) 所有协审过程资料应在协审工作完成后及时返还，协审人不得以任何



形式复制、记录委托人所移交的一切资料，不得向委托人指定接收人员外的任何第三方披露该资料。

五、违约责任

1. 协审人未按约定与协审人工作人员签订劳动合同，未及时支付工资及福利，严重影响造价审核正常工作的，视为协审人根本违约，委托人有权解除协议，并要求协审人支付两万元违约金。
2. 协审人未按约定配置业务素质良好的专业人员、协审人工作人员不积极配合审核工作、工作态度散漫、恶劣，经书面警告一次后无改善的，视为协审人根本违约，委托人有权解除协议，并要求协审人支付两万元违约金。
3. 协审人在履行协审任务时，保证其相关工作人员在未经委托人同意或委托人不知情的情况下，不与项目施工单位作任何形式的接触；否则一经发现，委托人可单方面终止协议，并要求协审人支付五万元违约金，并有权立即停止协审人承担协审任务的资格。
4. 因协审人原因，或因协审人工作人员的失误造成协审结果出现两次以上重大失误，视为协审人根本违约，委托人有权解除协议，并要求协审人支付五万元违约金，并有权立即停止协审人承揽协审任务的资格。
5. 协审人必须严格承担相关保密责任，不得向除委托人指派的相关人员和机构以外的任何个人和机构披露；否则一经发现，视为协审人根本违约，委托人有权解除协议，并要求协审人支付五万元违约金，并有权立即停止协审人承担协审任务的资格。
6. 因协审人原因导致协审任务未能按时完成的，每延误一天，协审人按照委托人应支付给协审人协审费的 5%支付违约金，不设上限。
7. 协审人应支付的违约金，委托人有权从尚未支付的协审费中直接扣除。

六、其他约定

1. 本协议经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之日起生效。若协审人取得委托任务后，又拒绝完成的，应赔偿委托人因此遭受的损失。
2. 若本协议履行期间，因法律、法规、政策因素决定停止单项委托任务，委托人有权收回该单项委托，协议自动终止，只须酌情按协审人实际工作进度予以



适当补偿。

3. 协审人指派参加协审工作的专业人员，应服从委托人的指导和监督。若因协审人方面的工作人员不配合委托人工作要求，影响协审任务完成的，委托人有权要求协审人及时更换合格的专业人员；否则，委托人有权单方取消本协议委托任务，并无须支付约定报酬。

4. 根据《深圳市建设工程造价管理规定》（深府令第 240 号）第二十七条“造价咨询单位不得同时接受同一工程项目的造价咨询与协助审核业务。”当出现某一项目的造价咨询单位为本标段协审单位时，应当回避，委托人有权将需回避项目委托给深圳市建设工程造价管理站工程造价协助审核咨询服务项目其他标段协审人。

5. 原则上经委托人估算本标段协审人已达到所承接的费用上限后，委托人将优先分配项目给其他标段协审人。当项目实际业务费达到年度支付上限金额时，按上限金额结算；在所有标段均达到年度支付上限金额基础上，如仍有新增项目送审，各标段应无条件接受委托人项目分配，超过年度支付上限金额的，仍按上限金额结算；当实际业务费用未达到上限金额时，应按照实际审核项目发生额结算。

6. 协审人如因工作任务过于饱和，人员组织无法满足协审时限要求，可向委托人提出申请将部分协审项目改由其他协审人开展协审工作，经委托人审批同意后，可由委托人将该部分协审项目委托给其他标段协审人实施，发生的相关协审任务费用在实际实施单位年度费用中结算。

7. 若因客观原因导致协审人所承接的协审任务在合同期内对应的支付费用总和达不到本合同期内协审金额，委托人有权对剩余的协审费用进行调配。

8. 本协议未尽事宜，以《深圳市建设工程造价管理站委托协助审查机构管理办法（试行）》为准。

9. 本协议一式陆份，委托人肆份，协审人贰份，均为正本，具同等效力。

10. 如发生争议，双方应当首先以友好协商方式解决；协商不成的提交深圳市福田区人民法院解决。



(本页无正文)

委托人: 深圳市建设工程造价管理站

(盖章)



协审人: 深圳市栋森工程项目管

理有限公司

(盖章)



法定代表人:

法定代表人:



委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

传真:

传真:

开户银行:

开户银行:

银行帐号:

银行帐号:

签约地点:

本协议签订时间为: 2022 年 4 月 25 日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

6、2021 年度宝安区从事政府投资项目决算审核工作：优秀单位





深圳市株森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

证明材料：协审服务合同（2021年-2022年）

株造字 2021-0407

合同编号：

政府投资项目造价咨询 服务合同



深圳市宝安区建设工程造价管理站印制



甲方：深圳市宝安区建设工程造价管理站
地址：深圳市宝安区新安街道甲岸路 17 号宝安区住房和建设局办公大楼 8 楼

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司
地址：深圳市盐田区海山街道深盐路 2015 号保发大厦六楼

第一章 总则

第一条 根据《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》、《宝安区公共工程项目审计监督办法》等法律法规和深圳市宝安区政府投资项目建设工程竣工决算协审服务采购招标结果，兹聘请乙方参与甲方 2021 年 3 月 29 日-2022 年 3 月 28 日期间的造价咨询业务。乙方的造价协审费用内容详见本合同第六章，当协审费用累计达到乙方的投标总价，本合同自动终止。

第二条 为明确双方权利义务，经友好协商，一致同意订立本服务合同，供双方共同遵守执行。本合同仅代表乙方具备承接甲方 2021 年 3 月 29 日-2022 年 3 月 28 日期间造价咨询业务的资格，具体项目安排视甲方业务需要决定，并按具体项目另行签订工程造价咨询项目委托协议。

第二章 甲方的权利和义务

第三条 甲方确定项目是否满足实施建设工程竣工决算审核条件，办理审核资料移交或退回等相关事宜。

第四条 对满足实施审核条件的项目，甲方负责指派审核组长、组员与协审单位审核人员组成审核组。甲方采取抽签



方式或者其他方式确定项目造价咨询单位。

第五条 项目实行审核组长负责制。审核组长负责审核资料的移交和对外联络，确认审核实施方案，草拟和发送审核通知书，签订造价咨询项目委托协议，指导乙方造价咨询人员开展项目造价咨询工作，审核工程造价核减取单，牵头组织造价核对工作，撰写审核报告（征求意见稿）等各项工作。

第六条 甲方负责审核档案的立卷、归档指导工作。

第七条 甲方负责对乙方在造价咨询人员安排、审核工作质量和效率、工作现场管理、沟通协调能力和建设工程竣工决算造价咨询报告质量等履约情况进行项目考评。

第八条 甲方负责监督乙方严格按照审核相关法规、招投标文件和审核实施方案完成甲方指定的全部造价咨询工作任务，收集、分析和整理审核中发现的疑难问题并提出初步的处理意见或建议。

第九条 甲方负责组织乙方造价咨询人员参加必要的审核业务知识培训和交流活动。

第三章 乙方的权利和义务

第十条 乙方在开展咨询业务时，应当严格遵守《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》、《宝安区公共工程项目审计监督办法》以及工程造价咨询行业规范，按照甲方委托的咨询工作内容尽职勤勉、诚信地开展工作。乙方应采取有效措施保障咨询服务工作质量，并接受甲方对咨询服务工作质量的考评。

第十一条 乙方造价咨询人员不得擅自接触被审核单



位和施工单位人员，不得将审核资料带离甲方指定的办公场所。工作过程中，应当保持客观公正、实事求是、廉洁奉公、保守秘密的职业态度，应真实反映审核过程、审核结果，客观评价审核事项，及时向甲方汇报审核过程中发现的重大问题，提交造价咨询工作成果资料，按照审核工作要求跟随审核组到工地现场开展审核核查工作，接受甲方对造价咨询工作质量问题的监督处理。

第十二条 乙方应严格按照招投标文件要求，报送拟派工程造价咨询人员至少 10 名（其中土建专业不少于 5 名，安装专业不少于 2 名）至甲方备案，备案人员须为乙方自有员工。项目负责人和主审员要求具有注册造价工程师执业资格，中级以上职称，5 年以上工程造价工作经验。其他咨询人员要求具有造价员或以上执业资格，大专或以上学历，有 3 年及以上的建设工程施工图预算和建设工程竣工（结）决算编制和审核工作经验。驻场咨询人员必须在备案人员中选派，且不少于 3 名（含驻场项目负责人）。

第十三条 乙方自备必要的办公设备和承担协审工作中所产生的交通费用，在甲方规定的办公场所里和约定的时限内完成指定的项目咨询任务。乙方造价咨询人员具体负责对工程造价等审核事项的调查取证、计算、分析判断并编制《工程造价核减取证单》；负责疑难问题和技术经济指标的收集、分析，对甲方出具审核结论性文件提供必要的协助；按照甲方的要求及时出具造价咨询报告等工作。

第十四条 乙方应在接到项目审核组长通知 2 个工作日内，由项目负责人接收送审资料，办理资料交接手续。造价



协审人员应在收到送审资料后对照《宝安区政府投资项目决算审核报送资料清单》进行审查。发现送审资料不完整的，应出具资料缺项清单，与审核组长和收发文备案室沟通，要求被审核单位补充相关材料。送审资料满足审核要求的，则由乙方编制审核实施方案，审核组长确认实施方案后，甲乙双方签订《工程造价咨询项目委托协议》。其他未尽审核流程事宜乙方应遵照甲方《建设工程竣工决算审核管理制度》的相关规定。

第十五条 乙方造价咨询人员无正当理由，不能拒绝甲方安排的项目。如乙方确实无法承担该项目的，应于接到通知当日提交书面说明，甲方将视情况将该项目另行委派。

第十六条 乙方不得挂靠、转包、违法分包造价咨询业务或指派未经甲方书面同意且未在甲方备案的人员参与咨询服务工作的。

第十七条 乙方曾参与拟安排项目招标代理、预结算编制等前期工作的，不得接受该项目的咨询服务业务。若乙方的工作人员与被审核单位或施工单位存在亲属或者利益关系，协审单位明知需要回避而未如实申报，并实际接受项目协审服务业务的，一经发现即日起取消协审资格并纳入诚信不良记录。

第十八条 乙方应对开展咨询业务中获取的所有资料及信息承担永久保密责任。

第四章 造价咨询业务分派

第十九条 造价咨询业务内容：政府投资项目建设工程竣工决算协审服务（驻场协审服务）和甲方相关的工程造价咨



询服务等工作。

第二十条 项目分派一般采取抽签方式确定咨询单位,为了提高协审单位的积极性,保证协审工作的效率,分派原则:当项目数量小于等于4时,在审项目数量最多的、投资额最大的单位不参与此次抽签;当项目数量大于4时,安排2次及以上抽签分派项目,分派原则同上。另外,甲方保留采取其他方式分派业务的权利(如通过站务会等形式确定)。甲方的审核业务由甲方领导直接分派。

第五章 工作时间要求

第二十一条 协审单位要严格按照审核项目质量要求和工作时限完成项目协审服务工作,协审负责人出具竣工决算协审意见。协审时限规定如下表所示:

送审工程造价金额	出具竣工决算协审意见
1000万以下(含1000万)	15日内
1000万-5000万(含5000万)	20日内
大于5000万	25日内

第六章 造价协审费用

第二十二条 乙方的造价协审服务总费用封顶价为其在招投标中的投标总价。当协审费用累计达到乙方的投标总价,本合同自动终止。

第二十三条 造价协审费用已包含乙方为履行本合同项下义务所产生的一切费用,包括但不限于人工费、咨询费、交通费、办公设备费、资料文本费、税费和管理企业的利润等费用。除上述造价协审费用外,甲方无须向乙方另外支付



任何费用。乙方收款前，应向甲方提供合法等额的税务发票，否则付款时间相应顺延。乙方清楚甲方需按部门财政支付审批程序批准后方可付款，如因此导致延迟付款，甲方无需承担任何责任。

第二十四条 甲方在确定造价咨询单位按期、保质、保量完成造价咨询业务后支付造价协审费用，造价协审费用按月支付，根据乙方每月完成的工作量进行结算。

第二十五条 计费方式如下：

协审费用总额为下表中的

$$(\text{基本收费} + \text{效益收费}) \times (1 - \text{中标下浮率})$$

$$\text{中标下浮率} = 1 - (\text{投标总价} / \text{项目控制金额}) \times 100\%$$

$$= 1 - (1700,000.00 / 2000,000.00) \times 100\%$$

$$= 15.00\%$$

咨询项目名称	分项内容	计费基数	市场价标准					备注
			200~500万元	501~1000万元	1001~5000万元	5001~1亿元	1亿元以上	
工程竣工决算审核	基本收费	送审决算价	3.0‰	2.5‰	1.3‰	1.0‰	0.6‰	差额定率累进计费；
	效益收费	核减额	3.0%		2.5%	2.0%		
说明	1. 单个项目的范围认定是以甲乙双方签订的《工程造价咨询项目委托协议》的协审内容为准。 2. 项目的送审决算价以采购单位委托的造价咨询内容对应的送审价为准。							

基本收费：根据项目送审决算造价的差额定率累进法计



算，计费比例实行超额递减比例（详见下表），具体计取方式采用插入值法。

送审决算造价	计费比例 (%)	计费标准(单位：万元)
200~500 万 (含 500 万)	3.0	$500 \times 3.0\% = 1.5$
501~1000 万 (含 1000 万)	2.5	$1.5 + (1000 - 500) \times 2.5\% = 2.75$
1001~5000 万 (含 5000 万)	1.3	$2.75 + (5000 - 1000) \times 1.3\% = 7.95$
5001 万~1 亿 (含 1 亿)	1.0	$7.95 + (10000 - 5000) \times 1\% = 12.95$
1 亿元以上	0.6	$12.95 + (\text{送审造价} - 10000) \times 0.6\%$

备注：上表中项目送审决算造价以甲方委托的造价咨询内容为准。

例如，送审决算造价 4500 万元，核减 60 万元，那么效益收费： $60 \times 2.5\% = 1.5$ 万元；基本收费： $2.75 + (4500 - 1000) \times 1.3\% = 7.3$ 万元，造价协审费用为 $(1.5 + 7.3) \times (1 - 15.00\%) = 7.48$ 万元。

第二十六条 乙方对送审资料的审查应发现而未发现缺项的，对项目终止审核承担责任，甲方不支付造价协审费用。

第二十七条 如果非乙方原因，项目履行正常审核程序后仍无法确定最终审核结果的，即可中止审核，甲方视工作情况补助乙方项目造价协审费用 2000 元至 5000 元。如果该项目今后重新安排审核，甲方将优先安排乙方进行造价咨询。

第七章 造价咨询质量要求



至 2021 年度造价咨询招标工作完成为止。合同期间甲方根据乙方的服务情况进行考评，若乙方考评不合格，甲方将取消乙方承接造价咨询项目的资格。

第五十一条 本合同一式四份，甲方三份，乙方一份，具有同等法律效力，双方应严格履行，任何一方不得擅自变更或解除。

(以下无正文)

甲方:		乙方:	
法人代表:		法人代表:	
或授权人:		或授权人:	
联系电话:		联系电话:	
签约日期: 2021. 3. 31		签约日期: 2021. 3. 31	



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

7、深圳市优秀工程造价成果一等奖（深圳市健宁医院）





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

8、2022 年度深圳市优秀工程造价成果二等奖（福田中学改扩建工程）





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

9、深圳市优秀工程造价成果一等奖（坪山河流域水环境综合整治工程-景观工程）





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

10、2022 年中国安装协会科学技术进步奖（三等奖）

2022年中国安装协会科学技术进步奖

三 等 奖

成果名称：深圳市《安装工程消耗量定额》

完成单位：深圳市建设工程造价管理站

深圳市栋森工程项目管理有限公司

完成人：王敬军，罗菲，许尔淑，颜斌，张红标，钟文龙

证书编号：AZKJ-2022-III-117





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

11、2022 年广东省第四届 BIM 应用大赛三等奖（新合路学校（二期）项目造价 BIM 技术应用）





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

12、2023 年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造价咨询组）



诚信优质企业证书

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

经评审，你单位获2023年度深圳市
罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造
价咨询组）称号。

深圳市罗湖区住房和建设局

2024年4月1日



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

13、2022年度深圳市罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造价咨询组）



荣誉证书

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

经评审，你单位荣获2022年度深圳市
罗湖区建筑市场诚信优质企业（工程造价
咨询组）称号。

特发此证，以资鼓励。

深圳市罗湖区住房和建设局

2023年4月11日





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

14、2023 年度工程造价咨询先进单位





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

15、2022 年度工程造价咨询先进单位





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

16、2021 年度工程造价咨询先进单位





深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

17、2020 年度工程造价咨询先进单位





九、中小企业声明函



九、中小企业声明函

本企业深圳市栋森工程项目管理有限公司参加深圳市罗湖区住房和建设局的深圳市罗湖区住房和建设局 2025-2026 年工程造价咨询服务（批量招标）项目招标投标活动，工程服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

深圳市栋森工程项目管理有限公司企业从业人员 234 人，营业收入为 11282.33 万元，资产总额为 10856.58 万元，根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）的划分标准，属于 其他未列明（本招标项目所属行业） 行业的中型企业（中型企业、小型企业、微型企业）。

.....

以上企业不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

日期：2025 年 10 月 20 日



注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。招标人同等条件下优先选择符合条件的中小企业中标的，投标人属于招标项目所属行业的中小企业且提供声明函后，方可适用该条款。



深圳市栋森工程项目管理有限公司

工程造价咨询 AAA 工程监理甲级
工程招标代理 AAA 工程咨询甲级

十、其他 无