

标段编号: 2019-440307-65-03-107366014001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称: 深业创智大厦项目1#楼精装修工程

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

日期: 2025年12月04日

1、企业业绩

附件 1. 企业业绩情况表

序号	工程名称	装修工程 合同金额 /万元	项目规模 (建筑面积/m ²)	在建或 者竣工 时间	项目 所在 地	建设单 位	证明材 料所在 页码
1	梅香里人才住 房项目精装修 工程 I 标段	12602.03	总建筑面 积 约 194733 平 方米	在建	深圳	华 润 置 地 城 市 运 营 管 理 (深 圳) 有 限 公 司	4-13
2	南山医院改扩 建(二期一段) 精装修工程 II 标段	10560.79	总建筑面 积 约 37.5 万 平 方 米	2023.11 .20	深圳	华 润 (深 圳) 有 限 公 司	14-32
3	广州番禺 BA0902125、 BA0902126 地 块项目大货精 装修工程 (标 段二)	7096.20	总建筑面 积 约 27.49 万 平 方 米	在建	广州	广 州 市 润 臻 置 业 有 限 公 司	33-40
4	华润置地广州 白鹅潭 AF020112、 AF020119 地块 3#、8#住宅精 装修工程	6346.60	总建筑面 积 约 17.16 万 平 方 米	2025.6. 28	广州	广 州 市 润 泓 房 地 产 开 发 有 限 公 司	41-48
5	深圳市坪山区 玺悦台项目精	5764.33	装 修 面 积 48100 平 方	2022.12	深圳	深 圳 市 创 勇 企	49-52

	装修一标段		米	.21		业管理有限公司	
6	沈阳华润瑞府项目户内及公共区域精装修工程(二标段)工程	5716.84	建筑面积约 20.12 万平方米	2022.9.30	沈阳	华润(沈阳)地产有限公司	53-62
7	华润置地北京天誉项目公区精装修工程三标段	5638.14	总建筑面积 14.3 万平方米	在建	北京	北京睿清建筑工程有限公司	63-70
8	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程(一标段)	5533.00	总建筑面积 约 178251 平方米	2022.10.20	深圳	深圳市润招房地产业有限公司	71-77
9	华润置地昭华里项目一期洋房公区及户内精装修	5398.43	建筑面积 约 20.3 万平方米	2023.4.15	沈阳	沈阳润地房地产业有限公司	78-86
10	华润广州新塘立交项目一期公区及户内精装修工程(一标段)	5191.09	总建筑面积 206439.89 平方米	2023.8.23	广州	广州臻通实业发展有限公司、中国建筑第七工程局有限公司	87-94

合计	69847.45	
符合要求的业绩须按合同金额由大到小顺序填报		

一、梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

中 标 通 知 书

标段编号: 2020-440300-47-01-012236015001

标段名称: 梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

建设单位: 华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

中标价: 12602.034956万元

中标工期: 按招标文件执行

项目经理(总监): 刘斌

本工程于 2022-09-28 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, 2022-11-03 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):

202011272542

明于天印

招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):
日期: 2022-11-07

梅嘉川

查验码: 7514301250765338

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号 CRLCJ-FT07-122-FB-221003

【梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段】

专业工程承包合同

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2022 年【11】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：赵凯

联系电话：/

电子邮箱：/

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C1201

法定代表人：庄勇

联系人：陈宇婷

联系电话：18320430076

电子邮箱：hcct@hcct.com.cn

传真：/

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2020年11月12日，委托人【深圳市住房保障署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。
2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。
3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【深圳市】政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 梅香里人才住房项目精装修工程 I 标段

工程地点: 深圳市福田区

工程内容: 梅香里人才住房项目用地面积为 54237 平方米，总建筑面积为 194733 平方米，地上由高层住宅塔楼 14 栋 (1#楼 19F, 2#、3#、6#楼 21F, 4#、5#楼 16F, 7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#楼 29F)，4F 幼儿园和局部商业、配套裙房组成，地下共两层 (包含半地下室)，半地下室为配套、机动车库自行车库、设备房。地下一层为机动车库、设备房。本项目总投资约 185890 万元。

建筑面积: _____ / _____ 平方米

工程立项批准文号: 深发改【2021】681 号

资金来源: 政府投资 100%

二、工程承包范围

本项目包括但不限于 1#、2#、3#、4#、5#、6#塔楼，室内及大堂至负一层大堂公区装修、天井墙面+精装电+精装水+卫生间通风+白蚁防治，含建设其他费。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程: (在□内打√，并填写相应的工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ 桩径: _____ 数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____ 冷吨

主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input checked="" type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: ___平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 ___部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 ___部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: ___户 <input type="checkbox"/> 庭院管: ___米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> ___万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> ___万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> ___平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___	电信管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> ___座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> ___座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: ___米 <input type="checkbox"/> 污水管: ___米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ___米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期: 2022年11月7日 (实际开工日期以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2023年7月9日

合同工期总日历天数: 244日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标:

1. 华润置地住宅项目第三方精装过程检, 分数在当年标杆值以上。
2. 总部第三方交付评估, 项目综合分值达到当年标杆值。
3. 参照标准:最新的现行国家、行业和地方相关技术规范和标准、《华润置地工程高品质标准 V2.0 及局部修订》。
4. 承包人应积极配合总承包人实现总承包合同约定的质量目标。
5. 工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准, 符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时, 以较高要求为准。
6. 质量安全检查类奖项按华润置地深圳大区供方工程奖惩细则 V2.0。

五、合同价款

本合同签约合同价(含税)为: 人民币(大写) 壹亿贰仟陆佰零贰万零叁佰肆拾玖元伍角陆分(¥126,020,349.56元)。

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(2) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(3) 暂列金额:

人民币(大写) 柒佰壹拾贰万元整(¥7120,000.00元)。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；
- (8) 本合同第二部分的通用条款；
- (9) 本工程招标文件（含投标报价规定）；
- (10) 投标文件（包括专业工程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）；
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12) 图纸和技术规格书；
- (13) 已标价工程量清单；
- (14) 工程质量保修书；

发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与通用合同条款及专用合同条款定义相同。

八、双方承诺

1、专业工程承包人向发包人承诺，按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，确保工程质量及安全，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，发包人 玖 份，专业工程承包人 叁 份。

十、合同生效

合同订立时间： 2022 年 11 月 15 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)



(本页为签字页, 无正文)



发包人: (公章)
住所: 深圳市南山区大冲一路
18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人: 蔡小华
委托代理人:

电 话: /

传 真: /

开 户 银 行: /

账 号: /

邮 政 编 码: /



承包人: (公章)
住所: 深圳市南山区商
业文化中心区
天利中央商务广场(二期)

法定代表人: 庄勇
委托代理人:

电 话: 0755-26501257

传 真: /

开 户 银 行: 上海浦东发展

银行深圳分行南山

支行

账 号: 7909 0154 7400

16536

邮 政 编 码: /



质量管理优秀单位

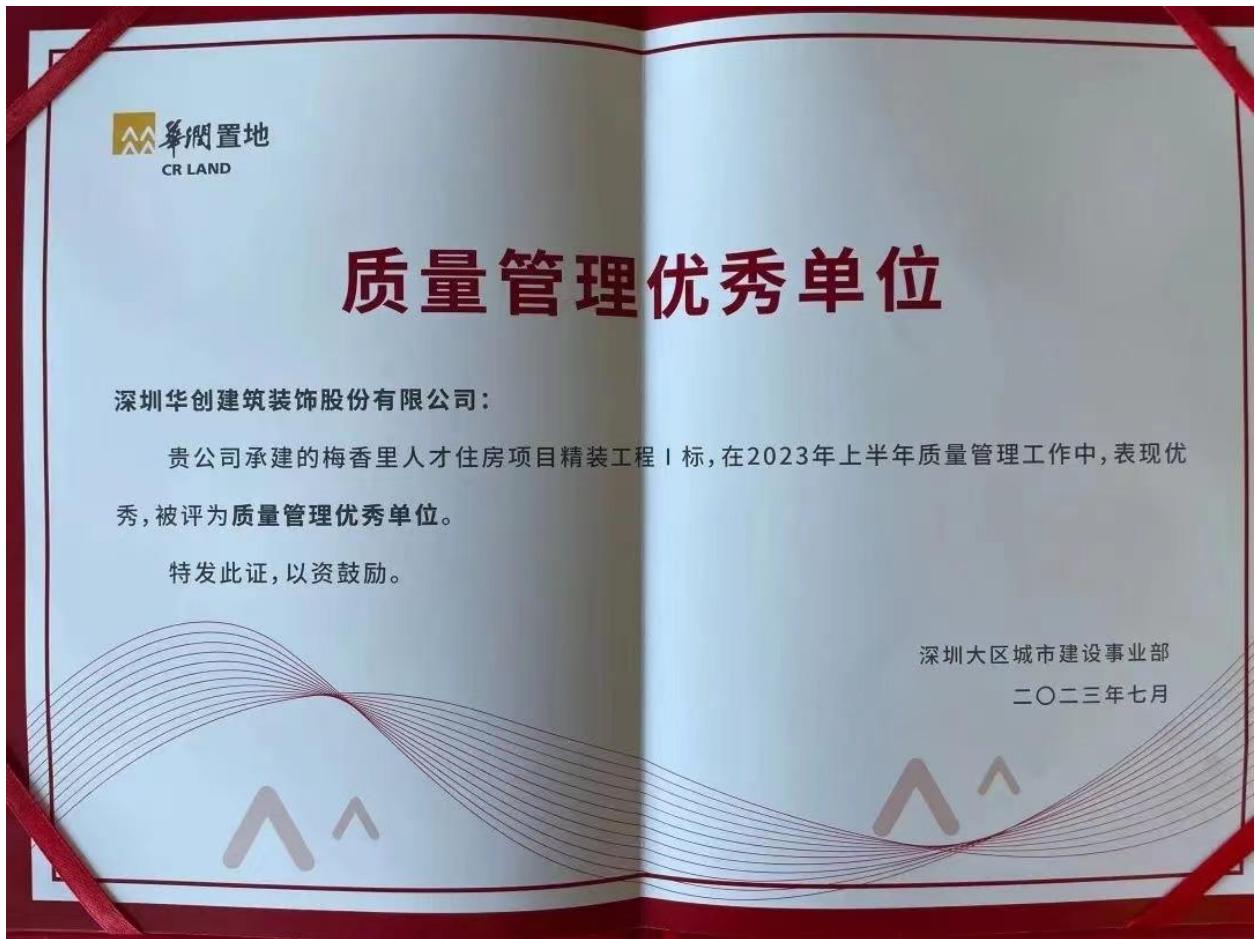
深圳华创建筑装饰股份有限公司：

贵公司承建的梅香里人才住房项目精装工程Ⅰ标，在2023年上半年质量管理工作中，表现优秀，被评为质量管理优秀单位。

特发此证，以资鼓励。

深圳大区城市建设事业部

二〇二三年七月



二、南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段

中 标 通 知 书

标段编号: 44030520180265012001
标段名称: 南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段
建设单位: 华润（深圳）有限公司//深圳市南山区建筑工务署
招标方式: 公开招标
中标单位: 深圳华创建筑装饰股份有限公司
中标价: 10560.789924万元
中标工期: 567天
项目经理(总监): 颜芳
本工程于 2020-11-04 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标, 现已完成招标流程。
中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(盖章): 
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章): 

招标人(盖章): 
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章): 
日期: 2021-01-06

验证码: 7887172029094418 检查网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号: CRCSZ-CMD-NSYY-SG-21002

【南山医院改扩建（二期一段）精装修工程 II 标段】

施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

2021年【1】月

42

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

承包人（乙方）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

地址：

法定代表人：庄勇

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 承包人已明确知悉：2016年07月22日，委托人【深圳市南山区建筑工务署】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。
2. 发包人已于【2016】年【08】月【27】日与“中建三局集团有限公司”（下称“总承包方”）签订了《南山医院改扩建施工总承包工程施工合同》（下称“总承包合同”），约定将南山医院改扩建（二期）项目（下称“本项目”）总承包委托给总承包方。
3. 承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目II标段精装修专业工程的施工。

4. 承包人已认真查阅、理解总承包合同之全部条款，并对发包人授予总承包方的权利无任何异议。

5. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，承包人无权要求委托人及【南山】区政府承担任何责任。

依照《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 南山医院改扩建（二期一段）精装修工程Ⅱ标段

工程地点: 深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路 89 号）

工程内容: 南山医院改扩建（二期）位于深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路 89 号），占地面积约为 5.8 万平方米，总建筑面积约为 46.7 万平方米，总投资约 47.45 亿。

（1）其中南山医院改扩建（二期一段）（不包括门诊楼）占地面积为 4.32 万平方米，总建筑面积约 37.5 万平方米。包含建筑物分为住院楼、医技楼、行政楼、感染楼和污水处理站。其中住院楼地上 23 层，建筑高度 99.55m，标准层层高 4.1m；医技楼地上 6 层，建筑高度 33.0m，层高 4.5m；行政楼地上 21 层，建筑高度 98m，标准层层高 4.0m；感染楼地上 5 层，建筑高度 29.7m；污水处理站地上 1 层，建筑高度 3.5m。地下室整体为 3 层，局部 2 层。基础类型为预应力管桩基础和旋挖灌注桩基础。结构类型为框架-剪力墙结构。本工程设计相对标高±0.000 相当于黄海高程 5.15m。

（2）南山医院改扩建（二期二段）门诊楼，占地面积 1.48 万平方米，总建筑面积约 9.2 万平方米，主要建筑物为门诊楼。门诊楼地上 9 层，局部 6 层，标准层层高 4.5m，建筑高度 43.2m。基础类型为旋挖灌注桩基础。结构类型为框架结构。本工程设计相对标高±0.000 相当于黄海高程 5.15m。

建筑面积: 约 46.7 万平方米；

工程立项批准文号: 深南发改【2016】10 号；深南发改批【2016】102 号、深南发改【2020】2 号

资金来源: 政府投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于住院楼西（含地下室）精装修工程、精装修配套工程等。所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件。发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。

1. 房建工程: (在□内打√，并填写相应的工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ <input type="checkbox"/> 桩径: _____数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 _____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 _____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: _____户 <input type="checkbox"/> 庭院管: _____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	装饰装修工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> _____万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> _____米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> _____万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> _____平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____	电信管道工程	<input type="checkbox"/> _____米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> _____座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> _____米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> _____座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: _____米 <input type="checkbox"/> 污水管: _____米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____

排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: ___ 宽: ___ 高: ___	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ___ 米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

_____ /

三、合同工期

计划开工日期: 2020年12月10日 (以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2022年06月30日

合同工期总日历天数: 567日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标: 按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收, 符合设计标准, 并通过竣工验收达到合格标准。确保获得鲁班奖。满足《华润置地工程高品质标准 V2.0》要求。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价(含税)为: 人民币(大写)壹亿零伍佰陆拾万柒仟捌佰玖拾玖元贰角肆分(¥105607899.24元)。

其中:

(1)材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ / _____ (¥ _____ / _____ 元);

(2)专业工程暂估价金额:

人民币(大写) _____ / _____ (¥ _____ / _____ 元);

(3)暂列金额:

人民币(大写) 陆佰零玖万元整 (¥6090000元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款1.5款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书；
- (4)招标答疑补遗；
- (5)本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6)本合同第三部分的专用条款；
- (7)本合同附件；
- (8)本合同第二部分的通用条款；
- (9)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (10)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）；
- (11)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (12)图纸和技术规格；
- (13)已标价工程量清单；

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也属于合同的一部分。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

八、双方承诺

1、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式壹拾贰份，发包人玖份，承包人叁份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年1月30日

合同订立地点：深圳市南山区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页, 无正文)

发包人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



承 包 人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

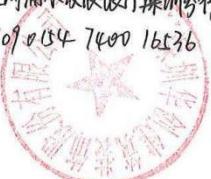
电 话:

传 真:

开 户 银 行: 上海浦东发展银行深圳分行南山支行

账 号: 7909054740016536

邮 政 编 码:



精装修工程履约评价表								
合同编号: CRCSZ-CMD-NSYY-SG-21002			合同名称: 南山医院改扩建(二期一段)精装修工程II标段施工合同		单位名称: 深圳市华创建筑装饰股份有限公司			
评价维度	权重	二级评价维度	权重	指标描述	评分标准	得分	职责	
进度控制	20%	进度计划执行	15%	符合业主项目部全部节点工期要求。	满分100分, 依据合同工期编制的甲乙双方现场施工确认的工期节点, 当次评价时段内: 1.全部完成, 100分; 2.每延误一个项目部内控节点扣10分; 3.若因供方原因, 导致一级节点、二级节点未完成, 每发生一次扣40分。(每延误3个节点扣10分)	85		
		乙供材供货及时性	5%	乙供材供货及时性(包括甲限乙供、乙供)。	满分100分: 1.当次评价时段内材料实际到货时间较上报甲方的材料到货时间延误, 且影响现场施工, 延误一次扣5分。 (如未影响当次评价时段内现场施工进度, 可以不扣)	90		
工程质量	20%	质量管理	15%	工程质量事前、事中、事后管控。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1.重要的施工方案或专项方案缺失或未按施工方案、专项方案或质量策划实施扣10分; 2.必要的二次深化设计缺失或深化成果提交不及时或二次设计深度不够, 扣10分; 3.工程交底文件不齐全, 扣10分; 4.施工样板呈现不及时, 不符合管理要求或大面积施工与样板不一致, 扣20分; 5.质量管理相关人员配备不齐全, 扣10分; 6.质量问题, 整改不及时, 扣10分。	85		
		乙供材质量	5%	乙供材的质量(包括甲限乙供、乙供)。	满分100分: 1.质量问题, 存在明显的外观质量或材质差异, 各类抽检不合格, 出现1次扣10分; 2.存在未按規定检查或记录即进场使用情况, 出现1次扣5分。 (出现质量问题的次数累计, 不仅扣评价当季度)	85		
管理及协调配合	10%	公司及团队管理能力	5%	包括对劳务班组把控、乙供材料控制, 现场协调、技术实力等; 现场封闭管理能力; 管理人员管理能力; 公司重视程度, 对履约问题是否能快速响应。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1.现场未发生任何履约问题, 得100分; 2.每出现一次履约问题(包括书面、约谈、发函投诉、工程月报中反应问题), 公司及项目团队一周内未能有效解决, 发生一次扣5分; 3.项目经理不常驻现场, 不参加项目例会, 每发生一次扣5分; 4.项目管理人员不健全, 未按合同约定配置的, 每缺1人扣5分; 5.劳务管理失控, 劳动力不足影响工程进度, 每次扣20分; 6.公司及项目团队对本工作作出突出贡献或高于合同要求, 每项加5分。(突出贡献需在具体描述中简述)	85	项目部	
		配合协调能力	5%	服从总包管理、配合其他分包, 处理外部关系的情况。	满分100分, 针对当前评价时段内: 1.对发包方的管理行为配合不积极, 抵抗发包方新制度落地, 扣20分; 2.不能独立有效协调现场临时措施(临水、临电、临时堆场等)的使用需求, 扣10分; 3.不能独立有效协调工作面的提供, 以满足现场进度需求, 扣10分; 4.不能积极配合总包及分包工序穿插, 满足现场总体施工需求, 扣10分; 5.不能有效组织内外部资源, 满足现场短时间进度及质量提升的需求, 扣10分; 6.甲供材管理工作: 甲供材供单报不及时, 偏差率大, 不积极担任甲供材的照管责任, 不配合各甲供材厂商的运输、成品保护等工作, 扣10分; 7.不积极配合总包的管理工作, 扣10分;	85		
EHS管理	20%	安全文明检查及整改落实情况	20%	安全文明检查及整改落实情况。	满分100分: 1.施工单位的主要负责人、项目负责人、专职安全生产管理人员未经建设行政主管部门或者其他有关部门考核合格后任职的, 每发现1人扣10分; 2.人员履职: 项目关键岗位(施工单位项目经理、安全管理人员、电工或其它特种人员)长期不在岗, 未履行工作职责, 每人每次扣20分。 3.施工现场不符合消防安全规范: 现场无临时消防水, 临时消防管网滞后施工作业面三层及以上, 现场消火栓无水。扣10分。 4.作业前项目部技术人员未将有关安全施工的技术要求向施工作业班组、作业人员作出详细说明, 每缺1次扣10分, 双方未签字确认, 每缺1人扣3分; 5.未组织开展各项安全检查(节假日前检查、安全月检查、月检、周检等形式), 每缺1次扣10分; 6.未编制分部分项工程的安全专项方案的, 每缺1项扣10分, 无针对性、指导性的, 每发现1次扣5分; 7.危大工程未验收合格提前进入下一工序, 每次扣10分; 8.发现特殊工种未持证上岗, 1人/次扣5分; 9.检查发现问题整改率低于95%扣5分, 低于90%扣10分, 低于80%扣20分; 10.未按照合同要求执行相应的标准化措施, 每项扣5分; 11.接到上级单位下发的安全预警, 每次扣10分;	85		

合约管理	30%	施工图预算/重计量办理 (此项若无配合内容, 则分值平均分摊至其他项。)	10%	施工图预算/重计量, 如在设计出图后3个月内配合甲方完成重计量工程量及单价的确认得100分; 如未满足要求则按是否严格执行合同约定的价格及计价方式、有无高估冒算情况、是否配合提供过程中施工图预算的支持文件(如专项方案等)等进行扣分	满分100分: A.设计出图后3个月内配合甲方完成重计量工程量及单价的确认得100分; B.设计出图后未在3个月内确认重计量的, 按如下扣分项进行评价: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2.汇报存在高估冒算现象, 每单扣5分; (由项目合约判定) 3.未按要求及时间提交报资料, 每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5.设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成的, 每增加2周减15分	85	
		变更签证办理 (此项若无配合内容, 则分值平均分摊至其他项。)	5%	变更签证办理, 合同约定的价格及计价方式、有无高估冒算情况; 是否主动配合合约商的变更疏理; 减账变更是否如实申报; 按照一单一结的原则, 变更核算上报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款及计价方式, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2.汇报资料存在不真实准确事项, 每单扣15分; 3.存在减账变更不申报, 每单扣5分; 4.变更核算理念不参加或变更未及时汇报, 每次扣5分.	85	合约部
		询价定价 (此项若无配合内容, 则分值平均分摊至其他项。)	5%	合同外新增材料是否未定价进场, 是否按时间要求提交资料, 提交资料是否完整且依据充分, 是否存在漫天要价	满分100分: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2.未定价进场, 每项材料扣5分; 3.未按时间提交资料, 每次扣5分; 4.提交资料不完整/依据不充分.	85	
		付款管理 (此项若无配合内容, 则分值平均分摊至其他项。)	5%	形象进度是否属实、详细; 付款资料是否完整; 申请金额是否准确; 申报是否及时。	满分100分: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2.汇报资料存在不真实准确事项, 每单扣5分; 3.形象进度不属实, 每单扣5分; 4.未按约定时间上报, 每晚一天扣5分	85	
		过程结算 (此项若无配合内容, 则分值平均分摊至其他项。)	5%	过程结算, 承包方是否配合, 是否严格执行合同约定的价格及计价方式、有无高估冒算情况; 是否配合提供过程结算要求之全套资料; 是否按约定时间上报资料;	满分100分: A.如设置过程结算的项目, 分阶段完工3个月内配合甲方完成分段结算书的确认得100分; B.未按A条件在3个月内确认分段结算书的, 按如下扣分进行评价: 1.违背合同条款, 缺少契约精神, 每发现1例扣5分 2.汇报存在高估冒算现象, 每单扣5分; (由项目合约判定) 3.未按要求及时间提交报资料, 每次扣5分; 4.不配合工程量核对工作, 每发生一次扣5分; 5.设计出图后, 超过以上期限, 延时才能完成的, 每增加2周减15分	85	
加减分项		如在施工阶段的监督检查/材料检测中出现恶意的以次充好材料质量问题, 出现1次扣20分; 甲限乙供材料品牌不在甲限品牌范围内, 未进行变更审批即私自更换, 出现1次扣20分; 1、发生特别重大事故由公司EHS委员会决定扣分, 发生重大事故每次扣50分, 发生较大事故每次扣40分, 发生一般事故A级每次扣30分, 发生一般事故B级每次扣20分, 发生一般事故C级每次扣10分; 2、发生国家级媒体、门户网站曝光, 触发红色舆情造成不良影响, 每次扣20分; 省级媒体曝光、触发橙色预警造成不良影响, 每次扣10分; 地方媒体报告、触发黄色预警造成不良影响, 每次扣5分; 网络传播造成不良影响, 每次扣3分 3、不按图施工; 深化设计未经确认施工; 施工样板未经确认就批量施工; 工艺工序不按交底或样板施工; 工艺工序不按经审批的施工方案施工; 偷工减料; 关键工序验收资料作假, 第三方检查、设计巡检、工程部巡检确认问题不及时整改或整改不合格经抽查发现1次: 施工进度与项目部要求计划不符延1天; 各单位第三方检查连续两次排名后20%; 因质量安全问题被政府相关部门停工; 未落实开展各项安全指令工作要求, 发现以上任意问题1次, 监理单位和施工单位各扣1分。扣分可累加。 因参建单位自身管理问题, 导致民工围堵项目部、甲方公司的, 出现一次扣5分, 民工上访政府的, 出现一次扣10分; 甲方要求的抢工(抢预售、交付)并按时完成, 加10分;					公安部
总分:		70分以下指标须说明原因:					

85/25
木工
B69

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



南山医院改扩建（二期一段）精装修
工程名称：工程 II 标段

验收日期：

深圳市南山区建筑工务署/华润（深圳）有限公司（代建）



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	南山医院改扩建（二期一段）精装修工程Ⅱ标段					
工程地点	深圳市南山区南山大道及桃园路交接处（桃园路89号）	建筑面积		工程造价		
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上：23	层		
			地下：3	层		
施工许可证号	2005-440305-84-01-70000608	监理许可证号				
开工日期	2021年4月6日	验收日期	2023年11月20日			
监督单位		监督编号				
建设单位	深圳市南山区建筑工务署/华润(深圳)有限公司(代建)					
勘察单位	/					
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司					
总包单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司					
承建单位 (土建)	/					
承建单位 (设备安装)	/					
承建单位 (装修)	深圳华创建筑装饰股份有限公司					
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司					
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司					



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	王巍
副组长	马米粒、殷宪伟、颜芳、邹志岚
组员	张凯、宋明强、胡垂、吴中洁、马喜强、王蕾

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑装饰装修组	胡垂	殷宪伟、何长鸿、宋明强、李汉超、邹志岚
给排水与采暖	马喜强	张迎军、李水金、陈伦通杜从彬
建筑电气	王蕾	梁明健、郑伟贤、李萍
工程质控资料	张凯	黄燕婷、陈冰、吴中洁、赖光伟

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、代建、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、代建、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



* GD-E1-914/3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑装饰装修	合格	8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 9 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖	合格	24 项,其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 9 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑电气	合格	24 项,其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯	/	项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	赵勇	深圳华创建设有限公司	项目经理		赵勇
2	余斌礼	南山建筑工务署			余斌礼
3	王巍	南山区建筑工务署			王巍
4	马本社	华润(深圳)有限公司	项目经理	工程师	马本社
5	殷宜伟	深圳特区房地产(集团)有限公司	项目经理	工程师	殷宜伟
6	高玉虎	深圳市建筑科学研究院有限公司	项目经理	高级	高玉虎
7	何长海	深圳新特华监理有限公司	总监		何长海
8	胡国盛	华润(深圳)有限公司	项目经理	中级	胡国盛
9	李汉波	华创股份			李汉波
10	陈小川	深圳市华创工程管理有限公司			陈小川
11	李伟金	华创股份			李伟金
12	赵国伟	深圳市华创建设有限公司	中级		赵国伟
13	葛利川	华润	工程师	中级	葛利川
14	康东恒	华润(深圳)有限公司	设计经理	设计	康东恒
15	吴平生	华创股份	技术负责人	中级	吴平生
16	朱琳华	华润	项目经理	工程师	朱琳华
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					



2011年度市属公职

GD-E1-014/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9	王伟东	深圳市华阳建设监理有限公司			王伟东
10					
11					
12	王伟东	深圳市华阳建设监理有限公司			王伟东
13	梁新河	深圳市华阳建设监理有限公司			梁新河
14	高劲松	深圳市华阳建设监理有限公司			高劲松
15	刘波	深圳市华阳建设监理有限公司			刘波
16	孙海	深圳市华阳建设监理有限公司			孙海
17	张晓波	深圳市华阳建设监理有限公司			张晓波
18	王伟东	深圳市华阳建设监理有限公司			王伟东
19	高劲松	深圳市华阳建设监理有限公司			高劲松
20	张进冬	深圳市华阳建设监理有限公司			张进冬
21					
22					
23					
24					
25					



GD-E1-014/5

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

根据设计及相关验收规范规定，本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收，验收结论如下：

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容；
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求；
- 3、质量控制资料齐全并符合要求；
- 4、安全和使用功能核查及抽查合格；
- 5、观感质量检查一般；
- 6、经组织竣工验收，各质量责任主体一致同意本工程质量等级评定为“合格”，同意“验收”并“交付使用”。



建设单位:	代建单位:	监理单位:	设计单位:	施工单位:
单位(项目)负责人: 2023年11月20日	单位(项目)负责人: 2023年11月20日	总监理工工程师: 2023年11月20日	单位(项目)负责人: 2023年11月20日	单位(项目)负责人: 2023年11月20日



* GD-E1-914/6 *



三、广州番禺 BA0902125、BA0902126 地块项目大货精装修工程（标段二）

中标通知书

通知编号：(Z) CZBTZ202404300003-001号

深圳华创建筑装饰股份有限公司：

经审查及中标公示，现确定贵单位为广州番禺 BA0902125、BA0902126 地块项目大货精装修工程（标段二）（招标编号：CGFA2024030700143001001）的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中 标 价：

标段1：

含税70962070.80元（大写：柒仟零玖拾陆万贰仟零柒拾圆零捌角）

不含税65102817.25元（大写：陆仟伍佰壹拾万零贰仟捌佰壹拾柒圆贰角伍分）

税率：9.00%

请贵司在接到本通知书后的五日内与招标人联系，协商后续合同签约事宜。

特此通知！

招 标 人：广州市润臻置业有限公司

联 系 人：李纪东

联系电话：18138816189

感谢贵司对招标工作的支持和配合。

2024年04月30日



正本

合同文件

华润广州番禺 BA0902125、BA0902126地

块项目大货精装修工程（标段二）

工程合同

发包单位：广州市润螺置业有限公司

承包单位：中建三局集团有限公司

分包单位：深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同编号：CRCGZ-CB2024-130

签订日期： 年 月 日

分包合同协议书

由

总承包人: 中建三局集团有限公司

注册地址: 武汉市关山路552号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期)C1201

及

发包人: 广州市润臻置业有限公司

注册地址: 广州市番禺区钟村街人民路74号112房

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二三年六月二十七日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程(以下简称“分包工程”),而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容,但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

(#适用于图纸规范总价包干)专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章〔专用条款〕第1章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写) 柒仟零玖拾陆万贰仟零柒拾圆捌角(小写: RMB 70,962,070.80),其中合同金额(不含增值税)为RMB 65,102,817.25,按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 5,859,253.55。

本分包工程合同总价包括的暂列金额(含增值税)为RMB 1,962,000.00。

(#适用于图纸规范总价包干) 本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同, 包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准, 任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分, 凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内, 包括不能或缺的所有附带工作及费用, 不论它们是否在分包合同文件中有所说明, 亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外, 分包合同总价一概不予调整, 亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的, 无论如何, 本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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), 专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的, 按新税率)向发包人提供增值税专用发票后, 发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等; 而专业分包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), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为694个日历天, 暂定开工日期为2024年5月15日(以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条)

同时, 专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程, 以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第2章(工程目标)第2.1条(工程质量目标)、第10章(专用条款)第2.1.3条(质量目标)及第2.1.4条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第13.2条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条) RMB 7,100,000.00
7. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的,发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。
8. 付款 详见专用合同条款第10.3条
9. 分包合同文件构成及解释
 - 9.1 下列各文件(以下简称“分包合同文件”)应被视为组成并理解和解释分包合同文件的一部分:
 - (1) 分包合同协议书
 - (2) 中标通知书
 - (3) 合同签署前的往来函件
 - (4) 专用合同条款
 - (5) 通用合同条款
 - (6) 工料规范
 - (7) 图纸目录及其所列合同图纸
 - (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
 - (9) 工程量清单
 - (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、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、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件)
 - (11) 投标文件(包括投标函、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)
 - 9.2 若分包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分包合同文件的一部份,其内容不能影响分包合同文件的含意,除非三方同意签认作为本分包合同的补充。
 - 9.3 上述第6项工料规范和(或)第7项合同图纸内不一致的,以严格者为准。
10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 浦发银行深圳南山支行。

户 名: 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号: 79090154740016536。

专业分包人确认,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专业分包人负责,导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的,应在下一付款节点前尽早通知发包人,并由三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。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正四副,发包人执二正二副,总承包人及专业分包人各执一正一副,正副本不一致的,以正本为准。

12. 其他条款 _____

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2023 年 6 月 27 日盖章/签署：

总承包人：_____) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：_____) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

发包人：_____) 盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

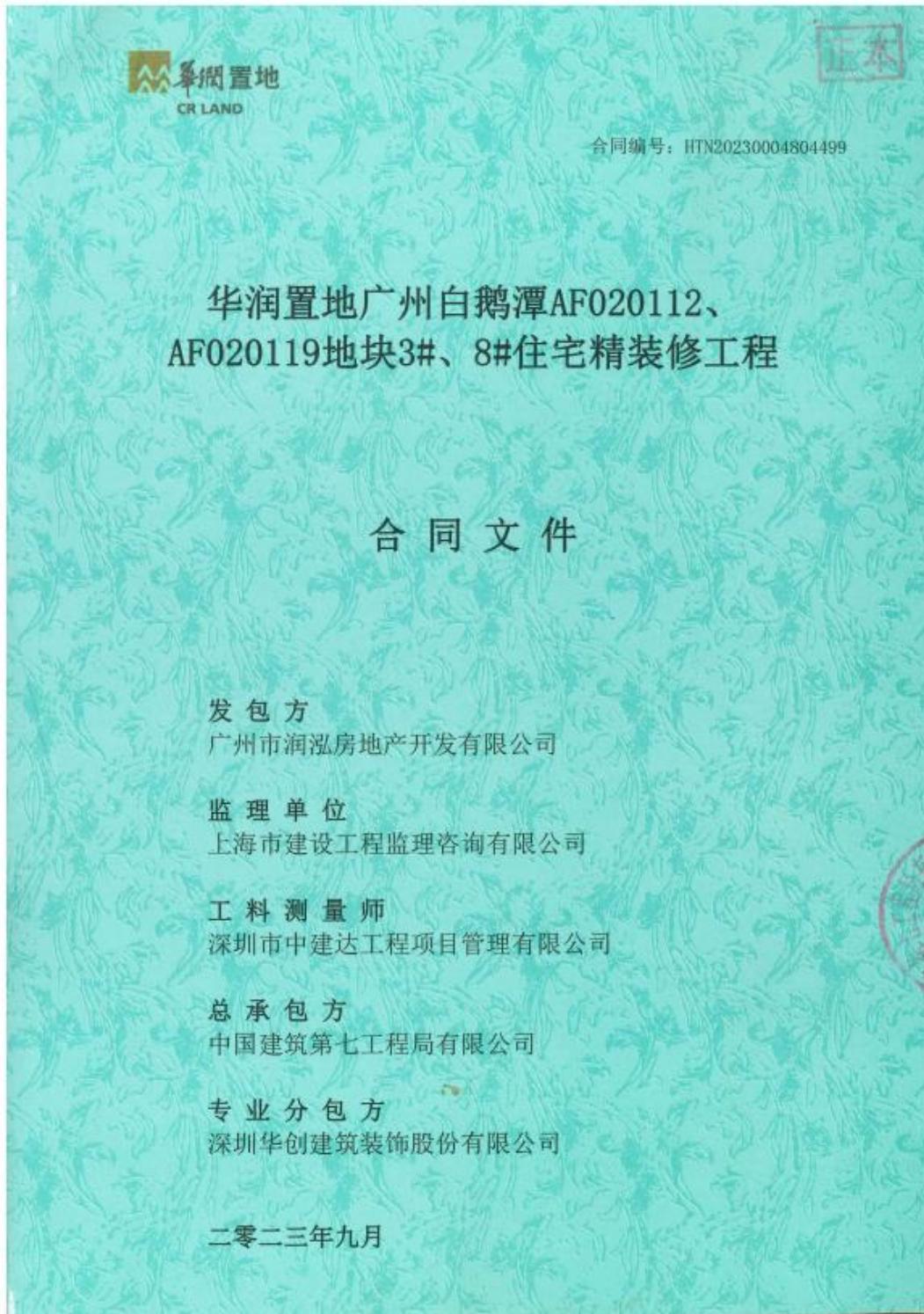
一、项目概况

长隆悦府一期用地面积5.6万^亩，住宅一期业态包括：住宅、底商、车位，计容总建筑面积27.49万^亩，其中，住宅包含12个楼栋。本次招标范围为3#、4#、7#楼；

楼栋	主要户型	套数	户数
1#	98、124、142	32	124
2#	98、124、142	32	124
3#	124、142	32	121
4#	124、142	32	124
5#	98、124、142	42	156
7#	124、142	47	176
8#	98、124、142	44	164
9#	124、142	47	176
10#	124、142	47	176
11#	300	43	80
12#	300	43	80
13#	200	45	126



四、华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地块 3#、8#住宅精装修工程



分包合同协议书

由

总承包人: 中国建筑第七工程局有限公司

注册地址: 郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201
及

发包人: 广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址: 广州市荔湾区花地大道北 25 号(华苑商业广场) J160 铺
三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程
(以下简称为“分包工程”), 而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容, 但总承包人在总承包合同
内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和
工程量清单所说明及合同条件所描述的本分包工程。分包工程概况详见工料规
范第 10 章(专用条款)第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写) 陆仟叁佰肆拾陆万陆仟零捌拾
玖圆伍角肆分 (小写: RMB 63,466,089.54 元), 其中合同金额(不含增值
税)为 RMB 58,225,770.22 元, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB
5,240,319.32 元。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为 RMB 4,820,201.32 元。

本工程为图纸及工料规范总价包干合同, 包含在合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准, 任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本合同的一部分, 凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同总价内, 包括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。除因变更及本合同约定可调整的情形外, 合同总价概不调整, 亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

工程量清单中特别标明为“暂定量、暂定项”的项目, 投标人应仔细阅读合同条款有关内容, 投标人应了解该项目是否由投标人实施的决定权完全在招标人。甲方代表有权在工程开工后发出书面指示, 确定任何一项或多项选择项目是否由投标人实施。a. 当招标人决定该项目由投标人实施时, 投标人在工程量清单中所填列的价格对投标人具有约束力, 其中标单价不因任何情况进行调整。其结算原则: 工程量依据《精装修工程量计量计价规则》计量, 综合单价按中标的相应单价执行, 其他任何费用不再计取。b. 当招标人确定有关选择性项目不交由投标人实施时, 则扣除原则为: 扣除《工程量清单》中相应项目及费用, 其他任何费用不再计取, 投标人不能为此做出任何索赔。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的, 无论如何, 本分包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。最终分包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 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X_1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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), 专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的, 按新税率)向发包人提供增值税专用发票后, 发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等; 而专业分包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), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本工程工期时间要求如下：进场时间为：2023年9月11日，具体开工时间发包人开工指令为准。达到竣工验收条件：2024年12月30日。交付日期：2025年4月30日。精装修工作面分批移交，工期起算以第一批工作面移交及开工指令为准。

注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章【专用条款】第2.2条）

本工程的关键节点时间若未按时完成，分包人需承担违约责任，具体违约金详见工料规范第9.2章中奖励与违约处理章节。

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB 6,347,000 元。（合

同价款 10%（取最接近的千元为单位）

7. 延误违约金 详见通用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

9.1 下列各文件（以下简称“分包合同文件”）应被视为组成并理解分包合同文件的一部分：

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件

- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、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、华润置地供方 EHS 诚信承诺书、安全生产协议书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、华南大区 2022 年度战略品类 A 级履约奖励实施细则、华南大区 2022 年供方定级原则及奖罚措施（修订版））
- (11) 投标文件（包括投标书、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）

9.2 若分包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分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第 6 项工料规范和（或）第 7 项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行： 中国建设银行深圳城东支行。
户 名： 深圳华创建筑装饰股份有限公司。
开户账号： 44201505900052526958。

专业分包人确认，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专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由三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。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发包人执二正二副二无价，总承包人执一正及专业分包人执二正二副，正副本不一致的，以正本为准。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

职位_____)

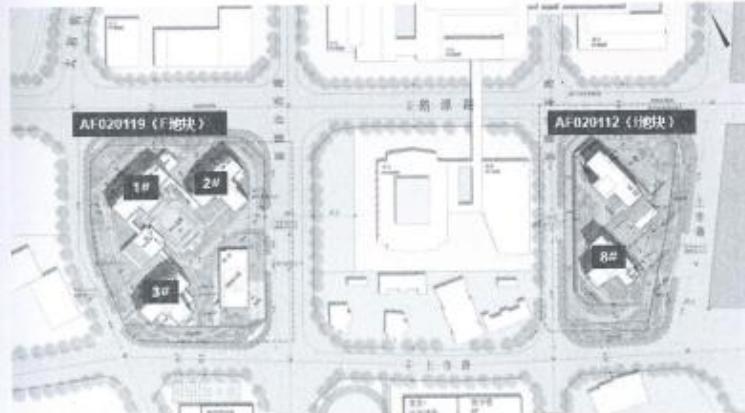
第 10 章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约 19118 平方米，总建筑面积约 17.16 万平米，计容面积约 11.84 万平方米。其中住宅 11.69 万 m²、商业 1800 m²、公建配套用房面积 5609 m²。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由 5 栋超高层住宅（T 档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

楼栋编号	层数	高度	户数	分类
1#	42F	145m	78 户	住宅
2#	45F	145m	126 户	住宅
3#	45F	145m	126 户	住宅
8#	55F	180m	140 户	住宅



项目总平面布置图

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 □□□

工程名称	华润置地广州白鹅潭AF020112、AF020119地块3#、8#住宅精装修工程		结构类型	框架结构	最多层数/总建筑面积	55F / 17.16万m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月9日
项目负责人	郑伟		项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2025年6月28日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部			符合要求	
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项, 经核定符合规范要求 76 项			符合要求	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 48 项, 符合要求 47 项, 经返工处理符合要求 1 项			符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 53 项, 经返修处理符合要求的 2 项			符合要求	
综合验收结论		符合设计及验收规范要求, 验收合格				
参加验收单位	施工单位	监理单位		设计单位	建设单位	
	 (公章) 郑伟 施工单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 杨春山 总监理工程师: 2025年6月28日		 (公章) 单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 郑伟 单位(项目)负责人: 2025年6月28日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



GD-E1-913

五、深圳市坪山区玺悦台项目精装修一标段

协议编号: CRLSZ-PS-SG-20008

深圳市坪山区玺悦台项目

精装修工程一标段施工合同

合同编号: CRLSZ-PS-SG-20008

签约日期: 年 月 日

第一部分 合同协议书

甲方（全称）：深圳市创勇企业管理有限公司

乙方（全称）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》及深圳市润投咨询有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司签订的《华南大区 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购合作协议》（编号：CRC SZ-ZB-SG-20018），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经友好协商，签订本合同。

1. 工程内容和承包范围

1.1. 工程内容：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段。

1.2. 承包范围：深圳市坪山区玺悦台项目精装修工程一标段施工，包括 1 栋（住宅）、2 栋（住宅）、3 栋（人才房）、4 栋（幼儿园）、5 栋（住宅）及党群服务中心、老年人照料中心等需要精装交付配套工程的精装修工程，甲方有权增减本合同承包范围，乙方不得提出异议或因承包范围的减少、增加要求额外索偿。

1.3. 总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司。

1.4. 监理单位：深圳市恒浩建工程项目管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同包干部分清单详见合同附件7：合同清单。

合同暂估总价部分：甲方向乙方订购的产品，单价须与集中采购合同（编号：CRC SZ-ZB-SG-20018）中约定的价格一致，双方另有约定的除外：

3. 合同价款

（小写）不含税价人民币：52,883,719.61 元，增值税人民币：4,759,534.77 元，增值税率：9%，含税价人民币：57,643,254.38 元。

（大写）：不含税价人民币：伍仟贰佰捌拾捌万叁仟柒佰壹拾玖元陆角壹分，增值税人民币：肆佰柒拾伍万玖仟伍佰叁拾肆元柒角柒分，含税价人民币：伍仟柒佰陆拾肆万叁仟贰佰伍拾肆元叁角捌分。

本合同总价中，1 栋、2 栋、5 栋户内精装修及大堂、电梯厅、走道、地下室电梯厅金额为包干总价 41,692,986.06 元；3 栋、4 栋、裙楼党群服务中心、老年人照料中心等为暂估总价 15,950,268.32 元，单价按集中采购合同（编号：CRC SZ-ZB-SG-20018）中约定的价格执行。本合同第 2 条约定的产品单价与本条约定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费

- 4) 图纸和(或)样板
5) 标准、规范及有关技术文件
6) 合同附件
5. 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。
6. 乙方向甲方承诺按照合同约定进行供货并在质量保修期内承担设备/材料质量保修责任；甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付设备/材料合同价款。
7. 合同生效
合同订立时间：_____。
合同订立地点：广东省深圳市。
本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。
本合同用中文书写，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具同等效力。未尽事宜，按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突，以本合同约定为准。

甲方：深圳市创勇企业管理有限公司
法定代表人或授权委托人：
银行帐号：
地址：
电话：
传真：



乙方：深圳华创建筑装饰股份有限公司
法定代表人或授权委托人：
银行帐号：
地址：
电话：
传真：



单位(子单位)工程质量竣工验收记录

ED-E1-913

工程名称	深圳市坪山区玺悦台项目 精装修一标			结构类型	框架结构	最多层数/ 装修面积	51F/48100m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司			技术负责人	陈建勇	开工日期	2021年12月1日
项目负责人	温善华			项目技术负责人	王耀	竣工日期	2022年12月21日
序号	项目	验收记录				验收结论	
1	分部工程	共 4 分部, 经查 符合标准及设计要求 4 分部				符合要求	
2	质量控制资料核查	项, 经审查符合要 求 76 项, 76 项, 经核定符合规范要求 76 项				符合要求	
3	安全和主要使用功能 核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 46 项, 符合要求 41 项, 经返工处理符合要求 5 项				符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 48 项, 经返修处理符合要求的 7 项。				符合要求	
综合验收结论		符合设计及规范要求, 验收合格。					
参加 验收 单位	施工单位		监理单位		建设单位		
	 施工单位(项目)负责人: 年 月 日		 总监理工程师: 年 月 日		 单位(项目)负责人: 年 月 日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



^ G D - E 1 - 9 1 3 ^

六、沈阳华润瑞府项目户内及公共区域精装修工程（二标段）工程



合同编号： HTN20210000802319

沈阳
华润瑞府项目
户内及公共区域精装修工程（二标段）工程
合 同 文 件
(子册 X/共 X 册)

发包人： 华润（沈阳）地产有限公司

日期： 2021年3月25日



分包合同协议书

由

总承包人: 大连名成广隆建设集团有限公司

注册地址: 辽宁省大连市甘井子区山东路 307 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区海德三道 199 号天利中央商务广场 C 座 12F

及

发包人: 华润 (沈阳) 地产有限公司

注册地址: 沈阳市和平区青年大街 288 号

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于 2019 年 11 月 5 日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程 (以下简称“分包工程”), 而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容, 但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

(#适用于图纸规范总价包干)专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第 10 章 (专用条款) 第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价 (含增值税) 为 (大写) 伍仟柒佰壹拾陆万捌仟肆佰肆拾陆元柒角叁分 (小写: RMB57168446.73 元), 其中合同金额 (不含增值税) 为 (大写) 伍仟贰佰肆拾肆万捌仟壹佰壹拾陆元贰角柒分 (小写: RMB52448116.27 元), 按 9%



税率计算的增值税税金总额为(大写)肆佰柒拾贰万零叁佰叁拾元肆角陆分(小写:RMB4720330.46元)

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB57168446.73元。

(#适用于图纸规范总价包干)本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同,包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准,任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分,凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内,包括不能或缺的所有附带工作及费用,不论它们是否在分包合同文件中有所说明,亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外,分包合同总价一概不予调整,亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的,无论如何,本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下:

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

Y₁ = 新税率下分包合同结算含税金额;

X₁ = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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),专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等;而专业分包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),直接从含税分包合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为554个日历天,暂定开工日期为2021年3月25日(以发包人发出的开工指令为准),专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第10章(专用条款)第2.2条)

同时,专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程,以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准



本分包工程要求质量为 详见工料规范第 2 章〔工程目标〕第 2.1 条(工程质量目标)、第 10 章〔专用条款〕第 2.1.3 条(质量目标)及第 2.1.4 条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为：防水工程为 5 年，其余工程为 2 年。

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第 3.7 条)RMB：集采单项目合同无需缴纳履约保函。

7. 延误赔偿率 详见专用合同条款 6.4 条

8. 付款 详见专用合同条款第 10.3 条

9. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件

附件 1. 工程质量保修协议

附件 2. 变更签证作业指引

附件 2-1. 变更签证作业指引补充文件

附件 3. 合同结算作业指引

附件 4. 工程款支付作业指引

附件 5. 华润置地与合作方廉洁协议

附件 6. 阳光宣言



13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

13.1 本合同及本合同的附件、补充协议均可使用实体印章或电子印章进行签署，电子印章包括合同专用章及法人章。本合同任何一方不得因合同其他方使用电子印章而否定本合同的效力。

13.2 本合同自各方加盖实体印章（公章或合同专用章）或在第三方电子印章平台加盖电子合同专用章后生效，加盖电子印章的合同原件为电子版形式，合同各方打印的带有防伪水印的纸质版合同与电子版合同具有同等法律效力，如任一方对加盖电子印章的合同生效时间、合同内容有异议的，以第三方电子印章平台出具的CA证书、存证报告等证明文件为准。

三方在 2021年3月25日盖章/签署：

总承包人（丙方（盖章）：_____）



丙方法定代表人或授权代表（签章）_____



姓名_____）

职位_____）

专业分包人（乙方（盖章）：_____）



乙方法定代表人或授权代表（签章）_____）



姓名_____）

职位_____）



CR LAND



CR PROCUREMENT

发包人(甲方(盖章)):



甲方法定代表人或授权代表(签章) _____

姓名 _____

职位 _____

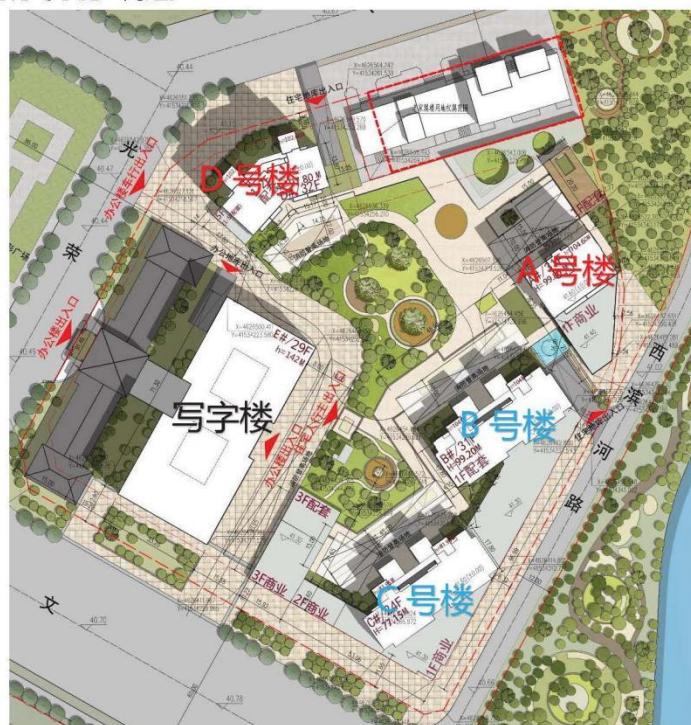
专用条款

第1章 工程概况

1.1.1. 工程规模

华润置地·瑞府项目，位于沈阳市和平区南五马路与西滨河路交汇处，占地面积约 2.5 万 m^2 ，建筑面积约 20.12 万 m^2 。

瑞府项目集 4 栋高端住宅和 1 栋高档写字楼为一体，其中本次招标范围为 A#/B#/C#/D# 高层精装修，竣工备案时间为 2022 年 6 月 30 日，移交业主日期为 2022 年 9 月 30 日。本项目地处我国东北地区，属于北方气候，请各投标单位考虑冬季施工问题。





1.1.2. 现场情况

瑞府项目位于沈阳市和平区方形广场板块，地处沈阳市中心白天货车运输限行，总包施工移交计划方案为分段移交精装修单位，其中 C#楼 2020 年 8 月封顶，A#B#D#2021 年 5 月封顶。

1.1.3. 主要参建单位

发包人: 华润(沈阳)地产有限公司

建筑设计师: 中国建筑东北设计院

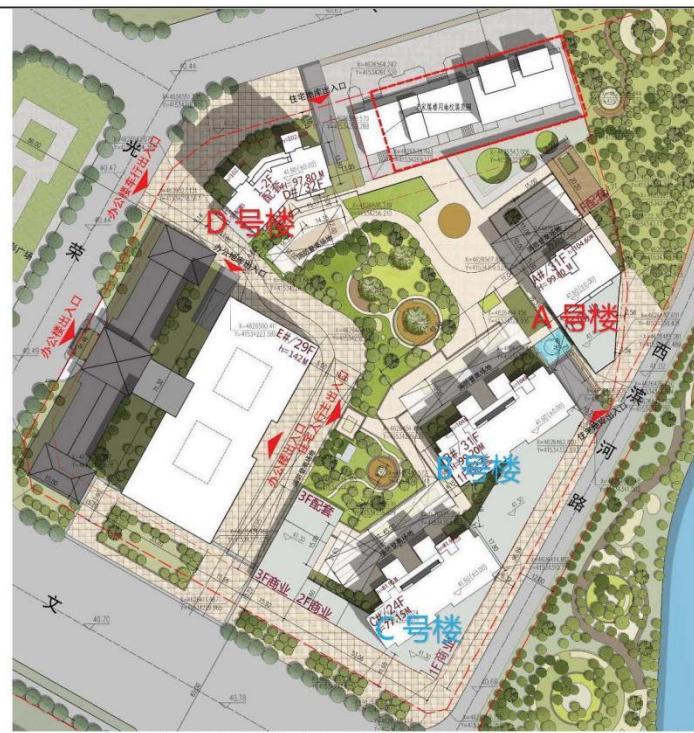
公共空间装饰设计人: 上海飞视

总承包人: 大连名成广隆建筑集团有限公司

监理人: 北京兴电国际工程管理有限公司

其他: 无

1.2. 标段划分



瑞府项目集 4 栋高端住宅和 1 栋高档写字楼为一体，其中本次招标范围为 A#/B#/C#/D# 高层精装修，共划分两个标段，其中 A#/D# 为一个标段，B#/C# 为一个标段。

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

瑞府售楼处位于南五马路商业部分，现已开放，实体样板间位于 C# 东单元 6 层。

1.4. 工程提示及施工重难点

1. 精装修单位负责室内电梯的整体管理，电梯临时呼叫系统由精装修单位采购安装，投标报价考虑室内电梯司机费、月度维保费以及从使用到移交间电梯损坏的维修费用，配合电梯验收的门洞口封堵费用，其中，电梯司机必须持政府部门下发的电梯司机操作证方可上岗，电梯的使用请考虑夜间上料的情况。电梯使用期间发生检测、年检费用，需由精装修单位承担，请综合考虑成本。

2. 精装修单位报价时应考虑竣工备案（包括档案验收、消防验收、环保验收、装饰验收等）所产生的相关工期土工布 延误和费用支出。

表L.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	沈阳华润瑞府项目户内及公共区域精装修工程(二标段)工程		结构类型	框架	装修面积	40190 m ²		
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		技术负责人	田盈	开工日期	2021年3月25日		
项目负责人	杨成		项目技术负责人	张婉丽	完工日期	2022年9月30日		
序号	项目	验收记录			验收结论			
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部			验收合格			
2	质量控制资料核查	共 20 项, 经核查符合规定 20 项			验收合格			
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项,			验收合格			
		共抽查 15 项, 符合规定 15 项,			验收合格			
		经返工处理符合规定 0 项			验收合格			
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 15 项, 经返修处理符合要求的 0 项						
综合验收结论		符合设计及施工规范要求, 验收合格						
参加验收单位	建设单位	监理单位		施工单位				
	 项目负责人: 张婉丽 2022年9月30日	 年 月 日		 项目负责人: 杨成 2022年9月30日				

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

七、华润置地北京天誉项目公区精装修工程三标段



中华人民共和国
北京市
华润置地北京天誉项目
户内精装修工程三标段
合同文件



发包人: 北京睿清建筑工程有限公司
总承包人: 江苏扬建集团有限公司
专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司
日期: 2023年8月

分包合同协议书

由

总承包人: 江苏扬建集团有限公司

注册地址: 扬州市盐阜西路12号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区海德三道天利中央商务广场二期C座12层

及

发包人: 北京睿清建筑工程有限公司

注册地址: 北京市密云区鼓楼东大街3号山水大厦3层313室-1697

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二三年三月签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程(以下简称“分包工程”),而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容,但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章(专用条款)第1章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写)伍仟陆佰叁拾捌万壹仟叁佰玖拾捌元玖角玖分(小写:RMB 56381398.99),其中合同金额(不含增值税)为RMB 51726054.12,按9%税率计算的增值税税金总额为RMB 4655344.87。

北京天誉项目
户内精装修工程三标段专业分包工程分包合同协议书

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为RMB 0。

本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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)，专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等；而专业分包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)，直接从含税分包合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程暂定开工日期为 2023 年 8 月 20 日 (以发包人发出的开工指令为准)，竣工日期 2024 年 6 月 30 日，专业分包人须根据发包人进度要求进行施工，本项目产业化竣工备案时间为 2023 年 12 月 31 日，整体交付时间为 2024 年 9 月 30 日。(具体工期详见工料规范第 10 章 (专用条款) 第 2.2 条)

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第 2 章 (工程目标) 第 2.1 条 (工程质量目标)、第 10 章 (专用条款) 第 2.1.3 条 (质量目标) 及第 2.1.4 条 (奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。(具体要求详见通用合同条款第13.2条)

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB合同价款的10%(取最接近的千元为单位)。

7. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的,发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见专用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、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、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、危大工程清单、承诺函、抵房方案)
- (11) 投标文件(包括投标函、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)

9.2 若分包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分包合同文件的一部份, 其内容不能影响分包合同文件的含意, 除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第6项工料规范和(或)第7项合同图纸内不一致的, 以严格者为准。

10. 专业分包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城东支行。

北京天誉项目
户内精装修工程三标段专业分包工程分包合同协议书

户 名: 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号: 44201505900052526958。

专业分包人确认,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专业分包人负责,导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的,应在下一付款节点前尽早通知发包人,并由三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。

11. 分包合同份数

本合同如采用实体印章等方式签署的,本分包合同及其附件用中文书写。【四】正【四】副,发包人执【二】正【二】副,总承包人及专业分包人各执一正一副,正副本不一致的,以正本为准。

12. 其他条款

12.1 本工程的总包管理配合费已由发包人支付给总承包人,专业分包人无需再单独向总承包人缴纳。发包人不负责协调专业分包人与总承包人之间的配合管理工作,分包人自行协调处理。

12.2 专业分包人必须提供临时供水、临时照明及供电等设施,水电费用由总包承担。但是专业分包人需充分考虑现场的供电情况,采取必要设施或者设备保障施工进度。且若施工现场停电,专业分包人需配备柴油发电机发电施工,不得以此影响总工期及节点工期,由此带来的费用包含在合同总价中。

12.3 专业分包人应服从总承包人管理,进场后和总承包人签订现场管理协议。

12.4 施工用现场办公室、工人宿舍等所有与施工有关的临时设施,由于场地条件限制,无法提供,专业分包人根据上述情况自行报价,该费用包含在合同总价中不再做任何调整。

12.5 专业分包人承诺在工程施工过程中将按照北京市有关规定做好安全文明施工工作,否则由此造成发包人信誉上或经济上的损失,发包人将按既定的管理规则予以处罚。

12.4 总承包人及专业分包人应完全响应发包人招标文件及补充文件、澄清文件要求,无论因何原因,若投标文件存在与招标文件不一致内容(包括额外添加、额外删减或修改招标文件内容等任何不一致的情形,下同),均不作为双方合同文件的部分,对双方均无约束力,除非发包人通过书面方式同意该项调整。

12.5 咨询奖励金:如专业分包人申报金额与发包人审定后的结算额的差额超过最终审定价金额的5%且低于10%时;则专业分包人须另行向造价咨询公司支付审核费用(审核费用=(专业分包人结算申报金额-最终审定金额*105%)*5%);若专业分包人申报金额与发包人审定后金额的差额超过最终审定的金额10%,则专业分包人除须按照前述规定向造价咨询公司支付审核费用(审核费用=(专业分包人结算申

北京天誉项目

户内精装修工程三标段专业分包工程分包合同协议书

报金额-最终审定金额*105%)*5%外,还须承担高估冒算的罚款费用(高估冒算罚款费用=(专业分包人结算申报金额-最终审定金额*110%)*10%)。上述造价咨询公司审核成果费用由发包人从支付专业分包人的工程款中予以扣除,并支付给造价咨询公司,高估冒算罚款费用由发包人作为罚款项,直接从专业分包人进度款或结算款中扣除。

13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效,对三方均有约束力。

(1) 本合同及本合同的附件、补充协议均可使用实体印章或电子印章进行签署。本合同任何一方不得因合同其他方使用电子印章而否定本合同的效力;

(2) 本合同自各方加盖实体印章或在第三方电子印章平台加盖电子印章后生效,加盖电子印章的合同原件为电子版形式,合同各方打印的带有防伪水印的纸质版合同与电子版合同具有同等法律效力,如任一方对加盖电子印章的合同生效时间、合同内容有异议的,以第三方电子印章平台出具的CA证书、存证报告等证明文件为准。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署:

总承包人: 江苏扬建集团有限公司

法定代表人或获授权代表签署

姓名

职位



专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人或获授权代表签署

姓名



北京天誉项目
户内精装修工程三标段专业分包工程分包合同协议书

职位_____)

发包人: 北京睿清建筑工程有限公司  盖章

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)



第1章 工程概况

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

北京天誉项目即丰台区分钟寺分钟寺项目（L-41 地块），总建筑面积 14.3 万平方米，其中地上建筑面积 8.8 万平方米，地下建筑面积 5.5 万平方米，具体如下：

（1）1#-8#为住宅楼，总建筑面积约为 105223 m²，其中地上建筑面积约为 88341 m²，地下建筑面积约为 16882 m²，单体指标详见总平面图；

（2）9#楼为配套楼（会所），总建筑面积约为 2253.18 m²，其中地上建筑面积约为 100 m²，地下建筑面积约为 2153.18 m²。

（3）10#单体为地下车库，总建筑面积约为 35005 m²。



楼栋	楼层	145 户型	185 户型	215 户型	总户数	建筑面积	提取文字	更多
1#	25/-4	50	50	/	100	17119.68		
2#	21/-4	42	/	42	84	15526.1		
3#	22/-4	44	/	44	88	16279.86		
4#	17/-4	/	34	/	34	6315.94		
5#	20/-4	40	40	/	80	13477.27		
6#	18/-4	18	18	/	36	6086.5		
7#	24/-4	/	48	/	48	9100.21		
8#	12/-4	/	24	/	24	4371.49		
总户数 494 户（含 24 户下跃），住宅地上建筑面积 88277 m ²								

八、深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

合同编号: SZHF-PS-HT-ZC-048

深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段） 施工合同

工 程 名 称: 深圳市坪山区润樾山花园精装修工程（一标段）

工 程 地 点: 坪山区坪山大道与碧沙北路交汇处东南角

发 包 人: 深圳市润招房地产有限公司

承 包 人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

合同编号: SZHF-PS-HT-ZC-048

签约日期: 2022 年 1 月 6 日

第一部分 合同协议书

甲方(全称): 深圳市润招房地产有限公司

乙方(全称): 深圳华创建筑装饰股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及深圳市润投咨询有限公司与深圳华创建筑装饰股份有限公司签订的《华南大区 2020-2021 年度 BCD 档住宅精装修工程集中采购合作协议》(编号: CRCSZ-ZB-SG-20018) (以下简称“集中采购合同”或“集采协议”), 结合本工程具体情况, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 甲乙双方经友好协商, 签订本合同。

1. 工程内容和承包范围

- 1.1. 工程内容: 深圳市坪山润樾山花园项目精装修工程一标段。
- 1.2. 承包范围: 深圳市坪山区润樾山花园项目精装修工程一标段施工, 包括 1#、2#、3#、8#楼公共区域、户内装修区域, 及原售楼处装修区域。甲方有权增减本合同承包范围, 乙方不得提出异议或因承包范围的减少、增加要求额外索偿。
- 1.3. 总承包单位: 中国建筑第七工程局有限公司。
- 1.4. 监理单位: 深圳华西建设工程管理有限公司。

2. 设备/材料清单

合同工程量清单待施工图纸完善后, 经双方核对确认, 以补充协议方式增补。

甲方向乙方订购的产品, 单价须与集中采购合同(编号: CRCSZ-ZB-SG-20018)中约定的价格一致, 双方另有约定的除外。

3. 合同价款

(小写)不含税价人民币: 50761467.89 元, 增值税人民币: 4568532.11 元, 增值税率: 9%, 含税价人民币: 55330000.00 元。

(大写): 不含税价人民币: 伍仟零柒拾陆万壹仟肆佰陆拾柒元捌角玖分, 增值税人民币: 肆佰伍拾陆万捌仟伍佰叁拾贰元壹角壹分, 含税价人民币: 伍仟伍佰叁拾叁万元整。

本合同总价为暂定总价, 各材料单价按集中采购合同(编号: CRCSZ-ZB-SG-20018)中约定的价格执行。本合同第 2 条约定的产品单价与本条约定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费用, 包括但不限于样板试制、样品、生产(包括为满足甲方工期要求, 而采取的赶工所发生的一切费用)、开模费、运输(包括为满足甲方工期要求, 而采取的

合同编号: SZHF-PS-HT-ZC-048

开户行及账号: 招商银行深圳坪山支行 755949289310901

B) 承包人开票信息

公司名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

纳税人识别号: 91440300774117675T

税务登记地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201
电话号码: 0755-26501257

开户银行: 中国建设银行深圳城东支行

银行账号: 44201505900052526958

(2) 承包人每次就付款金额与发包人进行确认, 承包人就确认的金额向发包人开具增值税专用发票。承包人不得在付款金额尚未确认时就提前开具专用发票。

(3) 承包人应在每次增值税专用发票开具后的 30 个工作日内向发包人提交相应增值税专用发票, 否则发包人有权拒收发票。

(4) 发包人支付工程款时, 承包人应事先提交经发包人确认的合法的增值税专用发票等付款证明文件, 发包人应在收到承包人付款证明文件后的 20 个工作日内, 且增值税专用发票经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后支付款项给承包人。

(5) 承包人开具的增值税专用发票在送达发包人前如发生丢失、灭失或被盗等情況, 导致相应票据未顺利送达发包人的, 承包人应负责按相关税收法律法规的规定向发包人提供相应资料, 以保证发包人顺利获得抵扣, 否则, 发包人有权拒绝支付货款。

(6) 承包人必须严格遵照相关税收法规和文件, 开具合法的增值税专用发票。如因承包人开具的增值税专用发票不符合税收法规与税务机关相关规定而给发包人造成经济损失的, 承包人负责赔偿发包人一切损失, 包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。

(7) 承包人开具的增值税专用发票送达并经发包人签收后, 若发生丢失, 承包人应积极协助发包人, 按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料, 以保证发包人顺利获得抵扣。

(8) 若发包人主体发生变更, 承包人承诺配合发包人重新与发包人签订协议或签订补充协议, 并更换已开具的发票。

4. 合同工期

总工期 281 个日历天 (开工时间以开工通知为准, 招标人不承担提前、延后开工的任何索赔。)

交付评估得分奖罚条款 (2019)

1、第三方交付评估得分 ≥ 73 分, 给予承包人奖励, 交付评估得分 < 70 分, 承包人须向发包人支付违约金;

2、奖惩金额:

(1)根据交付联合验收工程品质室内精装修分项得分, $[\geq 73]$ 奖励承包人(室内精装修单位) 15 万元; $[< 70]$ 承包人须向发包人支付违约金 15 万元。

3、交付评估第三方评估得分 (包括户内精装或户内毛坯、公区精装、外立面及总平绿化等对应供应商) < 70 分的单位, 暂停投标报价中选资格 3 个月, 同时, 由工程采购部约谈相关单位, 制定专项提升计划。

4、公布分数中不能直接套用的, 由承包人项目部根据其承担责任范围内全部细项得分折算为百分制得分, 提交承包人工程采购部审核后, 作为计算奖惩的依据; 室内精装修单位对铝合金 (成品保护) 入户门、室内门、厨房电器、淋浴屏、收纳、卫浴安装等承担精装修总包管理责任, 承担其交付验收结果; 根据交付评估指引, 单项工程原因导致综合得分被扣分的, 需要折算进单项得分计算奖惩。

5、奖惩费用纳入结算支付。

6. 组成合同的文件及优先解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序依次为:

- 1) 本合同协议书
- 2) 本合同专用条款
- 3) 本合同通用条款
- 4) 图纸和 (或) 样板
- 5) 标准、规范及有关技术文件
- 6) 合同附件

7. 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

8. 乙方向甲方承诺按照合同约定进行供货并在质量保修期内承担设备/材料质量保修责任; 甲方向乙方承诺按照合同约定的方式支付设备/材料合同价款。

9. 合同生效

合同订立时间: 2022 年 1 月 6 日。

合同编号: SZHF-PS-HT-ZC-048

合同订立地点: 广东省深圳市。

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

本合同用中文书写,一式捌份,甲方执陆份,乙方执贰份,具同等效力。未尽事宜,按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突,以本合同约定为准。

甲方: 深圳市润招房地产有限公司

法定代表人或授权委托人:

银行帐号: 755949289310901

地址: 深圳市坪山碧岭街道汤坑社区碧沙北路 10 号新城东方丽园 4 栋 707

电话: /

传真: /



乙方: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

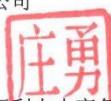
法定代表人或授权委托人:

银行帐号: 44201505900052526958

地址: 深圳市南山区商业文化中心区利中央商务广场(二期) C1201

电话: 0755-26501257

传真: /



附件 4：润樾山花园项目精装修工程技术标准和要求

一、系统概述

1、建设地点：坪山区碧岭街道坪山大道南面黄竹坑路西面；

2、建设规模：本项目用地面积约 33140 m²；总建筑面积约 178251 m²，计容面积约 133333 m²，含住宅 111310 m²（人才住房不少于 11160 m²，物业服务用房 300 m²，其余为普通商品房）、商业、18 班幼儿园及全部相关零星配套内容。

本工程共划分为两个标段：标段一：1#、2#、3#、8#楼公共区域、户内装修区域，及原售楼处装修区域；标段二：5#、6#、7#楼公共区域、户内装修区域，及幼儿园装修区域。

3、计划工期：

总工期 281 个日历天，具体开工日期以书面通知为准。

4、招标范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容及招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：润樾山花园项目塔楼所有户型室内、负二层至首层公共区域（包括大堂、电梯厅、轿厢）、标准层走道公共区域、公配、幼儿园等图纸范围内的精装修工程、电气工程、给排水工程、首层商铺回填及全部图纸深化设计等工作，精装阶段的精装甲分包、甲供材管理职责，含场地整体管理（塔楼大门管理，施工阶段电梯轿厢保护、安排正式电梯开梯人员）及成品保护（含精装甲分包、甲供材），具体内容详见施工图纸、招标文件、工程量清单及后附件表详细说明。

精装甲分包材料供货及供货带安装项目有：

序号	户内部分	公共部位
1	淋浴屏供货安装工程	
2	木地板供货安装工程	
3	厨电设备（含燃气灶、抽油烟机、消毒柜），燃气表供货安装工程	

1

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	深圳市坪山区润樾山花园精装修工程(一标段)				
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司				
项目负责人	丁旭		项目技术负责人	陈斌	竣工日期
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 <u>3</u> 分部, 经查符合标准及设计要求 <u>3</u> 分部			合格
2	质量控制资料核查	项, 经审查符合要求 <u>76</u> 项, 经核定符合规范要求 <u>76</u> 项			合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>52</u> 项, 符合要求 <u>52</u> 项, 共抽查 <u>48</u> 项, 符合要求 <u>45</u> 项, 经返工处理符合要求 <u>3</u> 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>55</u> 项, 达到“好”和“一般”的 <u>50</u> 项, 经返修处理符合要求的 <u>5</u> 项。			合格
		同意验收!			
		综合验收结论			
参 加 验 收 单 位	施工单位		监理单位	建设单位	
	 施工单位(项目)负责人: <u>丁旭</u> 年 <u>2021</u> 月 <u>10</u> 日		 总监理工程师: <u>王争峰</u> 年 <u>2021</u> 月 <u>10</u> 日	 单位(项目)负责人: <u>陈斌</u> 年 <u>2021</u> 月 <u>10</u> 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



九、华润置地昭华里项目一期洋房公区及户内精装修

合同编号：HTN20210004206833

中华人民共和国
辽宁省 沈阳市
华润置地昭华里项目
一期洋房公区及户内精装修分包工程
合同文件
(子册 X/共 X 册)

发包人：沈阳润地房地产有限公司

日期：2021 年 10 月

分包合同协议书

由

总承包人1: 大连长隆建设工程有限公司

注册地址1: 辽宁省庄河市王家镇东滩村(政府办公楼209室)

和

总承包人2: 大连常瑞集团有限公司

注册地址2: 辽宁省庄河市城山镇当铺委

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C-1201

及

发包人: 沈阳润地房地产有限公司

注册地址: 辽宁省沈阳市浑南区浑南中路60-33号(2门)

四方所订立。

并附属于由发包人与总承包人1于二零二零年五月二十九日签订之总承包合同,

发包人与总承包人2于二零二零年五月二十九日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程(以下简称为“分包工程”),而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容,但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

(#适用于图纸规范总价包干)专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章〔专用条款〕第1章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）伍仟叁佰玖拾捌万肆仟叁佰壹拾捌元陆角叁分（小写：RMB 53984318.63），其中合同金额（不含增值税）为（大写）肆仟玖佰伍拾贰万陆仟捌佰玖拾柒元捌角叁分（小写：RMB 49526897.83），按 9% 税率计算的增值税税金总额为（大写）肆佰肆拾伍万柒仟肆佰贰拾元捌角（小写：RMB 4457420.80）。

本分包工程合同总价包括暂列金额（含增值税）为RMB 0。

（#适用于图纸规范总价包干）本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；

X1 = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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），专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率（适用新税率的，按新税率）向发包人提供增值税专用发票后，发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等；而专业分包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），直接从含税分包合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为622个日历天，暂定开工日期为2021 年10 月16日（以发包人发出的开工指令为准），专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章〔专用条款〕第2.2条）

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第2章〔工程目标〕第2.1条(工程质量目标)、第10章〔专用条款〕第2.1.3条(质量目标)及第2.1.4条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年，防水工程为5年。

履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB _____

6. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

7. 付款 详见专用合同条款第10.3条

8. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、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、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、xxx)
- (11) 投标文件(包括投标书、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)

Xx 分包工程分包合同协议书

12. 本分包合同自四方签字或盖章之日起生效，对四方均有约束力。

a) 本合同及本合同的附件、补充协议均可使用实体印章或电子印章进行签署。本合同任何一方不得因合同其他方使用电子印章而否定本合同的效力。

b) 本合同自各方加盖实体印章或在第三方电子印章平台加盖电子印章后生效，加盖电子印章的合同原件为电子版形式，合同各方打印的带有防伪水印的纸质版合同与电子版合同具有同等法律效力，如任一方对加盖电子印章的合同生效时间、合同内容有异议的，以第三方电子印章平台出具的CA证书、存证报告等证明文件为准。”

四方在 2021 年 10 月 15 日盖章/签署：

总承包人1（丙方）：_____) 盖章 _____)



盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____)

)

姓名 _____)

)



职位 _____)

)

总承包人2（丁方）：_____) 盖章 _____)



盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____)

)

姓名 _____)

)



职位 _____)

)

专业分包人（乙方）：_____) 盖章 _____)



盖章

法定代表人或获授权代表签署 _____)



XX 分包工程分包合同协议书

姓名_____)
_____)
_____)

职位_____)

发包人(甲方):

法定代表人或获授权代表签署



盖章

姓名_____)
_____)
_____)

职位_____)

专用条款

第1章 工程概况

1.1.1. 工程规模

- 昭华里项目一期洋房建筑面积约 20.3 万平，其中包含 18 栋洋房。
- 洋房为毛坯备案精装交付，备案日期计划在 2022 年 5 月 30 日完成。
- 昭华里项目为 B 标产品，装修标准采用 15 灰，洋房户型分别为：165m² A、165m² B、145m²。



1.1.2. 现场情况

沈阳昭华里项目位于浑南区白塔河一路与二路之间，东侧、西侧为规划路。临水、临电由总包提供接驳点。目前现场主体施工中。项目计划洋房毛坯竣备，精装交付。精装交付时间为 2023 年 6 月 30 日。

1.1.3. 主要参建单位

发包人：沈阳润地房地产有限公司

建筑设计人：沈阳市华域建筑设计有限公司

公共空间装饰设计人：华诚博远工程技术集团有限公司

总承包人：大连长隆建设工程有限公司、大连常瑞有限公司

监理人：万宇国际工程咨询（北京）有限公司

其他：_____

1.2. 标段划分

本项目精装工程一个标段包括：1#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#、29#、30#共18栋洋房户内及公区精装修（含公区地下室）。



1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

营销中心示范区、样板间已经对外展示。

1.4. 工程重难点

参照项目工程管理实施规划相关内容，描述本次招标工程的重难点，以及需提示投标人重点关注的事项。

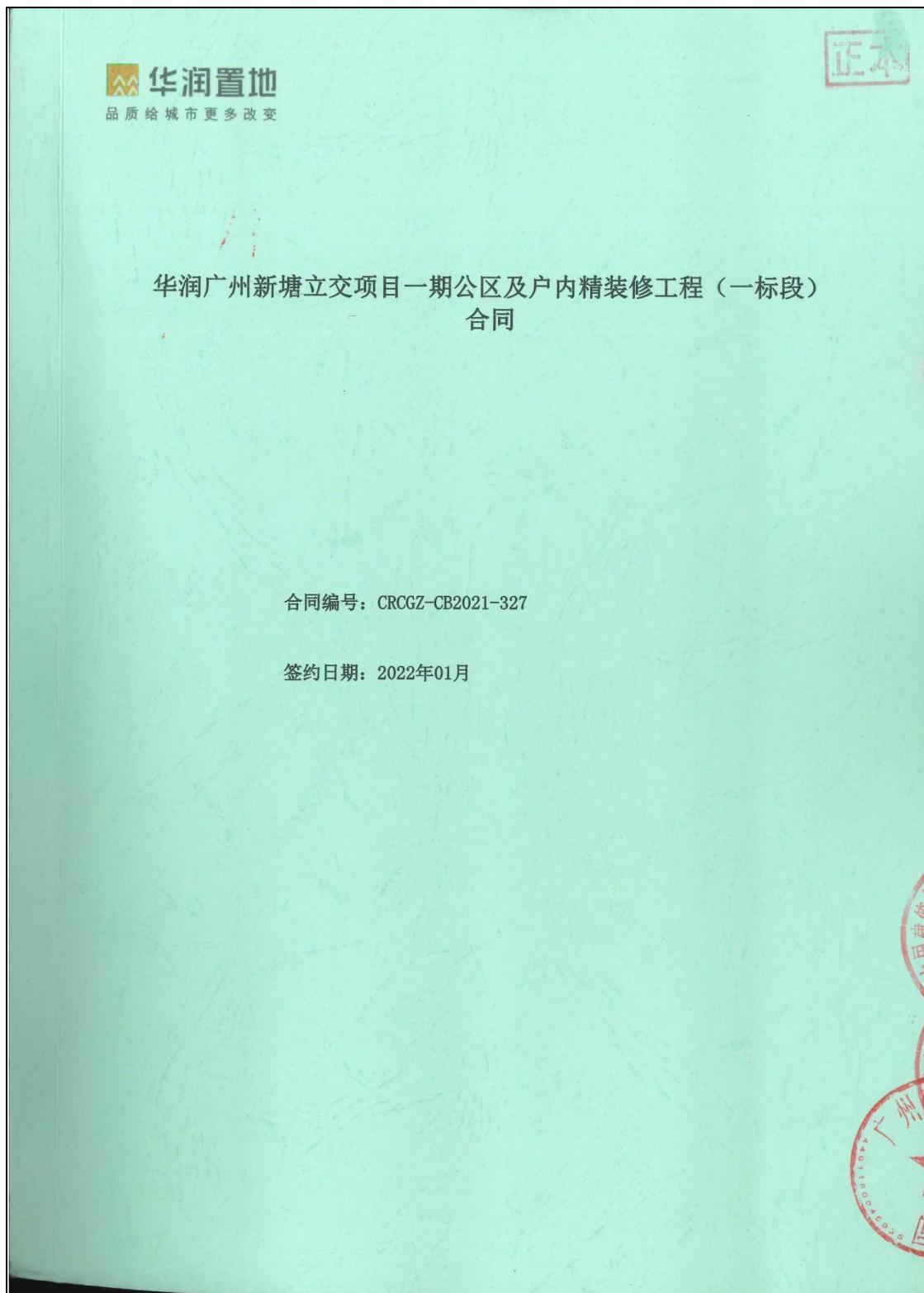
1. 精装单位为入户门、防火门及电梯门安装提供基础线，包括归防线、安装高度定位及洞口进深位置。
2. 负责总包移交后楼内的施工管理，包括进出人员管理，楼内的所有施工垃圾清理（含精装修各分包单位施工所产生的划分不清晰的垃圾）。

表L. 0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	华润置地昭华里项目一期洋房公区及户内精装修		结构类型	框架	装修面积	20300m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		技术负责人	田盈	开工日期	2021年11月1日
项目负责人	郑伟		项目技术负责人	王耀	完工日期	2023年4月15日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部			验收合格	
2	质量控制资料核查	共 20 项, 经核查符合规定 20 项			验收合格	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项,			验收合格	
		共抽查 15 项, 符合规定 15 项,			验收合格	
		经返工处理符合规定 0 项			验收合格	
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 15 项, 经返修处理符合要求的 0 项				
综合验收结论		验收合格, 符合设计及施工规范要求.				
参加验收单位	建设单位	监理单位			施工单位	
						

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

十、华润广州新塘立交项目一期公区及户内精装修工程（一标段）





第一部分 合同协议书

甲方（总承包人）：中国建筑第七工程局有限公司

乙方（专业分包人）：深圳华创建筑装饰股份有限公司

丙方（发包人）：广州臻通实业发展有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及 深圳市润投咨询有限公司与 深圳华创建筑装饰股份有限公司签订的《深圳市润投咨询有限公司华南大区2020-2021年度BCD档住宅精装修工程集中采购合作协议》（编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）及其补充协议（如有），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙丙三方经友好协商，签订本合同。

安装价格清单：具体详见《合同附件 9：合同清单》

1. 合同价格

1.1. 含 9% 增值税金额（大写）：人民币 伍仟壹佰玖拾壹万零玖佰肆拾伍元陆角壹分；
(小写) ￥：51,910,945.61 元，其中不含增值税金额为￥：47,624,720.74 元，按 9% 税率计算的增值税税金总额为￥：4,286,224.87 元。

其中：

9% 增值税为签订合同时政府规定的增值税税率，如果合同签署后或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：

$$Y1 = X1 + (Y - X1) \times (1 + \text{新适用税率})$$



品质给城市更多改变 (1+ 原适用税率)

Y1 = 新税率下合同结算含税金额;
X1 = 新税率前已开票含税金额;
Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的甲方需向乙方支付的任何奖励款/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），乙方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；而乙方须向甲方支付的任何罚款/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。

1. 2. **本合同为总价包干合同。**本合同价格为货物安装完毕以及验收调试价格，包括：吊装、安装、调试、验收（乙方内部验收及通过相关部门验收）、保险费以及保修期内，技术支持和现场培训费用、因安装质量问题引起的维修、更换费用及收到全部合同价款所支付的收款费用等。
1. 3. 甲方保证其项目下其他承包商不向乙方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。

2. 安装地点：

华润新塘立交项目一期 项目（具体地点详见技术要求）

3. 安装工期：

初定时间为：2022年08月26日至2023年06月01日，总工期280天。具体工期以进场通知书及工作面移交时间为准。工期每延误一天罚款0.5万元。

4. 安装质量要求

详见《合同附件6：技术要求》及《深圳市润投咨询有限公司华南大区2020-2021年度BCD档住宅精装修工程集中采购合作协议》（合同编号：CRCSZ-ZB-SG-20018）技术要求。

5. 安装进场时间

三方确认项目进度符合货物安装条件及设备到达工地现场，乙方必须收到丙方书面通知后，在5天内进场安装。

6. 施工验收方式

6. 1. 验收时，乙方、甲方、丙方、监理单位同时到场，验收合格后各方在验收记录上签字；
6. 2. 根据国家或地方有关规定需要政府部门需要进行验收检查、以及相关备案手续，以政府部门出具的验收合格证明为付款的必要依据。

7. 安装款支付方式

详见专用条款



品质给城市更多改变

16.2. 本合同自三方代表签字并加盖公章之日起生效，合同订立地点为新塘立交。

甲方：

代理人：

盖 章:

日期:

利方勝

乙方：

三 代表人：

蓋 章:

日期:

庄勇
4403855249070

丙 方：

代理人：

盖音。



d) 发包人应在收到专业分包人增值税专用发票且经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后 28 天内，支付款项给专业分包人。

(11) 专业分包人应履行的其他义务：_____。

6. 工期和进度

6.2 分包工程工期

6.2.1 本分包工程合同工期为 280 个日历天，暂定开工日期为 2022 年 08 月 26 日（以发包人发出的开工指令为准），专业分包人须根据发包人进度要求进行施工，其他详见工料规范第 10 章（专用条款）第 2.2 条。

6.3 分包工程工期的延长

6.3.2 工期延长的费用补偿

通用合同条款 6.3.1 第(5)至第(11)项所导致的工期延长令专业分包人蒙受直接的损失和/或支出的，其费用补偿的计算方法为：详见附件 4 (停工/窝工补偿计算办法)。

6.4 工期延误

6.4.2 专业分包人应承担的分包工程工期延误违约金率如下，不足一天亦按一天计，赔偿不设上限：

(i) 分包工程关键节点延误的违约金为每天人民币 2000 元。惟若最终分包工程工期没有延误的，关键节点延误违约金将予以返还(如项目约定不返还的，删除后半段)。

(ii) 分包工程工期延误的违约金为每天人民币 5000 元。(PS. 请根据《华南大区关于工期延误违约金的计算指引》填写)

若因专业分包人未能完成全部或部分分包工程而令总承包工程的工期延误，专业分包人需按总承包工程的逾期竣工违约金率向发包人支付工期延误违约金，发包人亦可选择从应付或将支付给专业分包人的款项中直接扣除该违约金。总承包工程的逾期竣工违约金详见总承包合同专用合同条款第 7.6 条（工期延误）。若因此令总承包人蒙受直接损失和/或支出的，专业分包人还须给予补偿。

上述总承包工程工期延误与分包工程工期延误重叠的延误将按逾期

第 10 章 专用条款

第 1 章 工程概况

1.1.1. 工程规模

本项目位于广州市增城区新塘立交上盖地块，东侧为太平五路，南侧主干道为新塘大道西路，西侧是南碱路。

项目一期总建筑面积 206,439.89 平方米，其中有 5 栋 100 米高层住宅、2 栋 130 米超高层住宅、商业 3,425.69 平方米、两层非人防地下室 53,168.63 平方米。

注：最终建筑面积以施工图为准。



图 1 总平面效果图

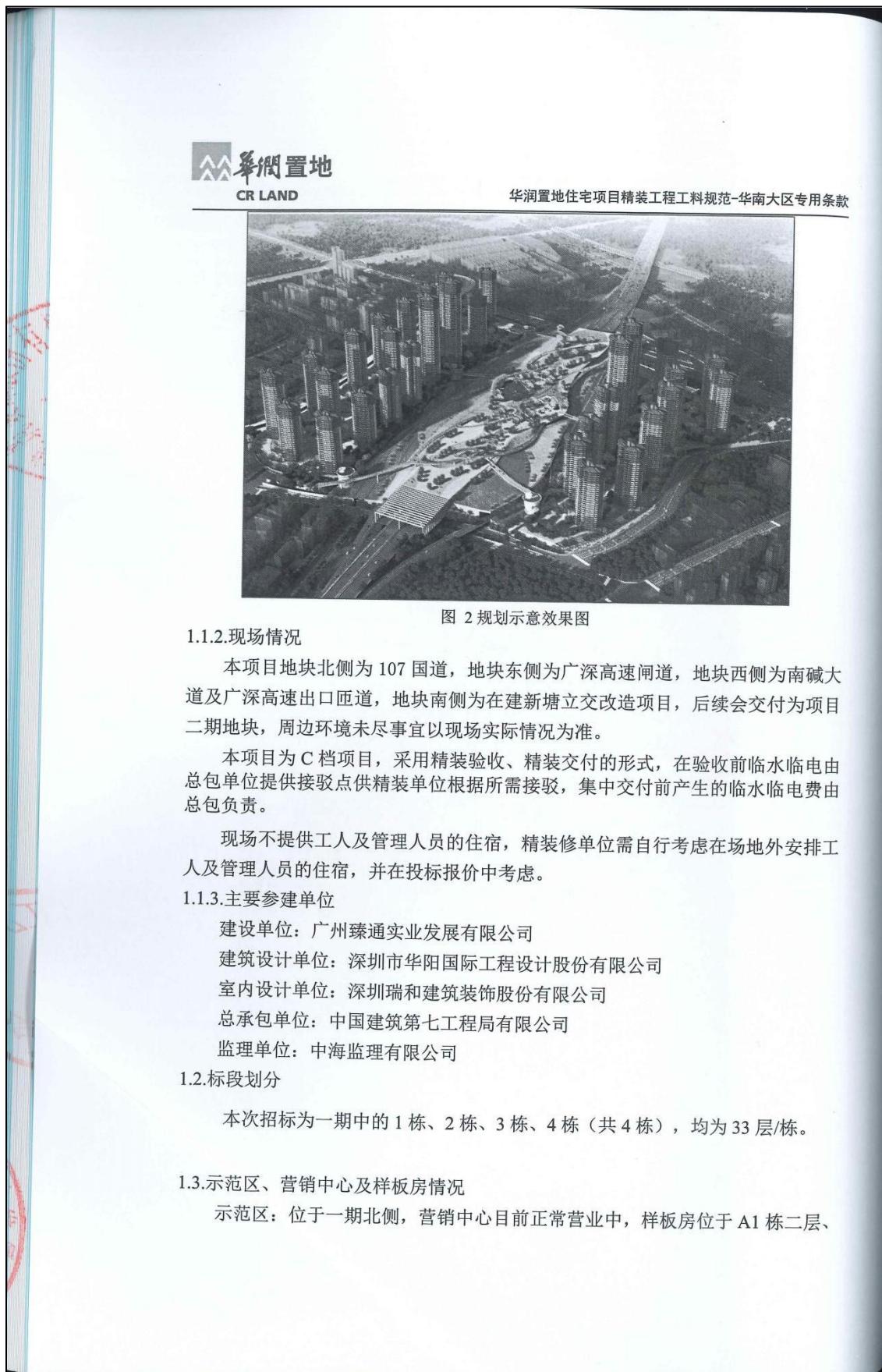


图 2 规划示意效果图

1.1.2. 现场情况

本项目地块北侧为 107 国道，地块东侧为广深高速匝道，地块西侧为南碱大道及广深高速出口匝道，地块南侧为在建新塘立交改造项目，后续会交付为项目二期地块，周边环境未尽事宜以现场实际情况为准。

本项目为 C 档项目，采用精装验收、精装交付的形式，在验收前临水临电由总包单位提供接驳点供精装单位根据所需接驳，集中交付前产生的临水临电费由总包负责。

现场不提供工人及管理人员的住宿，精装修单位需自行考虑在场地外安排工人及管理人员的住宿，并在投标报价中考虑。

1.1.3. 主要参建单位

建设单位：广州臻通实业发展有限公司

建筑设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

室内设计单位：深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

总承包单位：中国建筑第七工程局有限公司

监理单位：中海监理有限公司

1.2. 标段划分

本次招标为一期中的 1 栋、2 栋、3 栋、4 栋（共 4 栋），均为 33 层/栋。

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

示范区：位于一期北侧，营销中心目前正常营业中，样板房位于 A1 栋二层、

**华润广州新塘立交项目一期大货精装工程-一标段工程合同
完工证明**

合同工期:	280 天	实际工期:	280 天
合同开工日期:	2022 年 08 月 26 日	实际开工日期:	2022 年 11 月 17 日
合同完工日期:	2023 年 06 月 01 日	实际完工日期:	2023 年 08 月 23 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: _____); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	单位: (签署/盖章)  2023 年 9 月 5 日		
总包意见: 签署/盖章  年 月 日	监理意见: 总监 签署/盖章  已完 工 2023 年 3 月 29 日		
项目部意见: 项目经理 总监 签署/盖章  年 月 日	其他相关部门意见(如需): 签署/盖章 年 月 日		

备注:

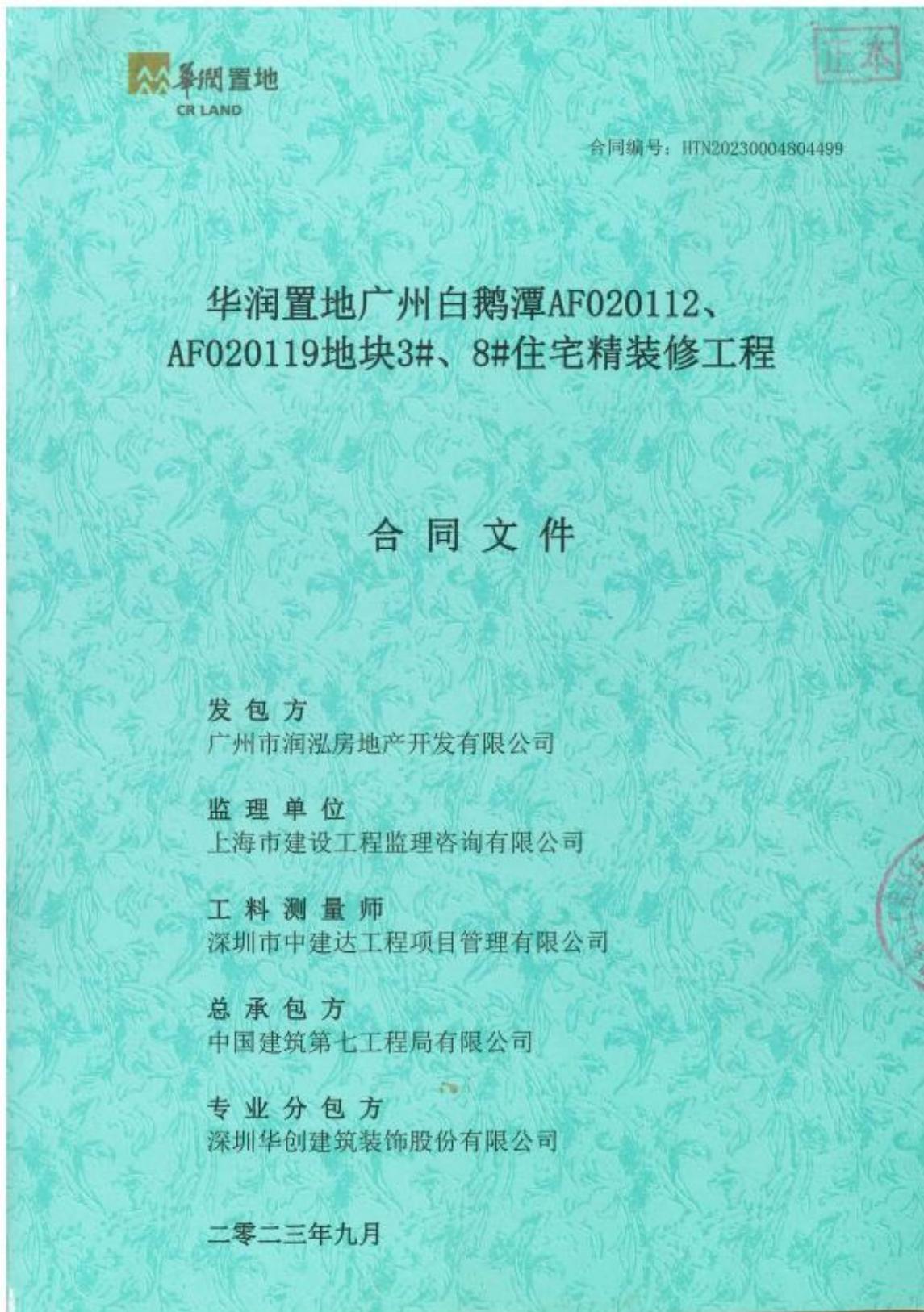
1. 若需其他相关部门意见和经理、物业公司、客户关系部签署, 请至其所相关部门盖章;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

2、项目负责人业绩

附件 2. 项目经理业绩表

序号	工程名称	装修工程 合同金额/ 万元	项目规模 (建筑面积/m ²)	竣工时间	项目 所在地	建设单位	证明材 料所在 页码	
1	华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地 块 3#、8#住宅精装修工 程	6346.60	总建筑面积约 17.16 万平方米	2025.6.28	广州	广州市润泓房 地产开发有限 公司	96-103	
2	华润置地昭华里项目 一期洋房公区及户内 精装修	5398.43	建筑面积 约 20.3 万 平方米	2023.4.15	沈阳	沈阳润地房地 产有限公司	104-112	
合计		11745.03						
符合要求的业绩须按合同金额由大到小顺序填报								

一、华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地块 3#、8#住宅精装修工程



分包合同协议书

由

总承包人: 中国建筑第七工程局有限公司

注册地址: 郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201
及

发包人: 广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址: 广州市荔湾区花地大道北 25 号(华苑商业广场) 1160 铺
三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程
(以下简称为“分包工程”), 而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容, 但总承包人在总承包合同
内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和
工程量清单所说明及合同条件所描述的本分包工程。分包工程概况详见工料规
范第 10 章(专用条款)第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写) 陆仟叁佰肆拾陆万陆仟零捌拾
玖圆伍角肆分 (小写: RMB 63,466,089.54 元), 其中合同金额(不含增值
税)为 RMB 58,225,770.22 元, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB
5,240,319.32 元。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为 RMB 4,820,201.32 元。

本工程为图纸及工料规范总价包干合同, 包含在合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准, 任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本合同的一部分, 凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同总价内, 包括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。除因变更及本合同约定可调整的情形外, 合同总价概不调整, 亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

工程量清单中特别标明为“暂定量、暂定项”的项目, 投标人应仔细阅读合同条款有关内容, 投标人应了解该项目是否由投标人实施的决定权完全在招标人。甲方代表有权在工程开工后发出书面指示, 确定任何一项或多项选择项目是否由投标人实施。a. 当招标人决定该项目由投标人实施时, 投标人在工程量清单中所填列的价格对投标人具有约束力, 其中单价不因任何情况进行调整。其结算原则: 工程量依据《精装修工程量计量计价规则》计量, 综合单价按中标的相应单价执行, 其他任何费用不再计取。b. 当招标人确定有关选择性项目不交由投标人实施时, 则扣除原则为: 扣除《工程量清单》中相应项目及费用, 其他任何费用不再计取, 投标人不能为此做出任何索赔。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的, 无论如何, 本分包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。最终分包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 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X_1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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), 专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的, 按新税率)向发包人提供增值税专用发票后, 发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等; 而专业分包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), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本工程工期时间要求如下：进场时间为：2023年9月11日，具体开工时间发包人开工指令为准。达到竣工验收条件：2024年12月30日。交付日期：2025年4月30日。精装修工作面分批移交，工期起算以第一批工作面移交及开工指令为准。

注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章【专用条款】第2.2条）

本工程的关键节点时间若未按时完成，分包人需承担违约责任，具体违约金详见工料规范第9.2章中奖励与违约处理章节。

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB 6,347,000 元。（含

同价款10%（取最接近的千元为单位）

7. 延误违约金 详见通用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

9.1 下列各文件（以下简称“分包合同文件”）应被视为组成并理解分包合同文件的一部分：

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件

- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、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、华润置地供方 EHS 诚信承诺书、安全生产协议书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、华南大区 2022 年度战略品类 A 级履约奖励实施细则、华南大区 2022 年供方定级原则及奖罚措施（修订版）
- (11) 投标文件（包括投标书、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）

9.2 若分包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分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第 6 项工料规范和（或）第 7 项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行： 中国建设银行深圳城东支行。

户 名： 深圳华创建筑装饰股份有限公司。

开户账号： 44201505900052526958。

专业分包人确认，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专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由三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。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发包人执二正二副二无价，总承包人执一正及专业分包人执二正二副，正副本不一致的，以正本为准。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

职位_____)

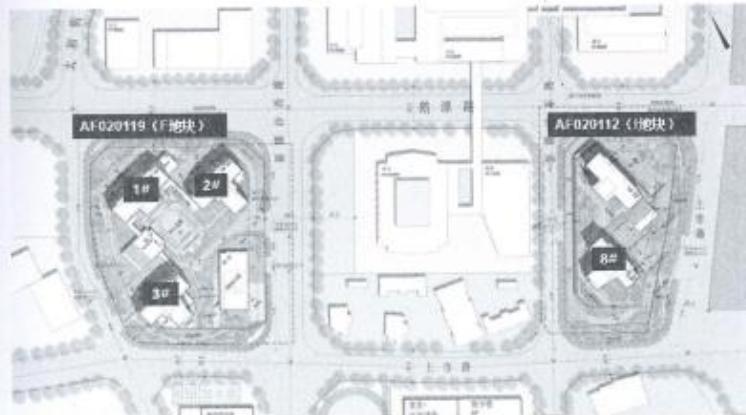
第 10 章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约 19118 平方米，总建筑面积约 17.16 万平米，计容面积约 11.84 万平方米。其中住宅 11.69 万 m²、商业 1800 m²、公建配套用房面积 5609 m²。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由 5 栋超高层住宅（T 档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

楼栋编号	层数	高度	户数	分类
1#	42F	145m	78 户	住宅
2#	45F	145m	126 户	住宅
3#	45F	145m	126 户	住宅
8#	55F	180m	140 户	住宅



项目总平面布置图

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913□□□

工程名称	华润置地广州白鹅潭AF020112、AF020119地块3#、8#住宅精装修工程	结构类型	框架结构	最多层数/总建筑面积	55F / 17.16万m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月9日
项目负责人	郑伟	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2025年6月28日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部	符合要求
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项。 经核定符合规范要求 76 项	符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项。 共抽查 48 项, 符合要求 47 项。 经返工处理符合要求 1 项	符合要求
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 53 项, 经返修处理符合要求的 2 项。	符合要求
	综合验收结论	符合设计及验收规范要求, 验收合格	

参加验收单位	施工单位	监理单位	设计单位	建设单位
	 (公章) 郑伟 施工单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 杨伟 总监理工程师: 2025年6月28日	 (公章) 王伟 单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 王伟 建设单位负责人: 2025年6月28日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



GD-E1-913

二、华润置地昭华里项目一期洋房公区及户内精装修

合同编号：HTN20210004206833

中华人民共和国
辽宁省 沈阳市
华润置地昭华里项目
一期洋房公区及户内精装修分包工程
合同文件
(子册 X/共 X 册)

发包人：沈阳润地房地产有限公司

日期：2021 年 10 月

分包合同协议书

由

总承包人1: 大连长隆建设工程有限公司

注册地址1: 辽宁省庄河市王家镇东滩村(政府办公楼209室)

和

总承包人2: 大连常瑞集团有限公司

注册地址2: 辽宁省庄河市城山镇当铺委

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C-1201

及

发包人: 沈阳润地房地产有限公司

注册地址: 辽宁省沈阳市浑南区浑南中路60-33号(2门)

四方所订立。

并附属于由发包人与总承包人1于二零二零年五月二十九日签订之总承包合同,

发包人与总承包人2于二零二零年五月二十九日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程(以下简称为“分包工程”),而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容,但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

(#适用于图纸规范总价包干)专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章〔专用条款〕第1章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）伍仟叁佰玖拾捌万肆仟叁佰壹拾捌元陆角叁分（小写：RMB 53984318.63），其中合同金额（不含增值税）为（大写）肆仟玖佰伍拾贰万陆仟捌佰玖拾柒元捌角叁分（小写：RMB 49526897.83），按^{9%}税率计算的增值税税金总额为（大写）肆佰肆拾伍万柒仟肆佰贰拾元捌角（小写：RMB 4457420.80）。

本分包工程合同总价包括暂列金额（含增值税）为RMB 0。

（#适用于图纸规范总价包干）本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下：

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

Y₁ = 新税率下分包合同结算含税金额；

X₁ = 新税率前已开票含税金额；

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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），专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率（适用新税率的，按新税率）向发包人提供增值税专用发票后，发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等；而专业分包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），直接从含税分包合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为 622 个日历天，暂定开工日期为 2021 年 10 月 16 日（以发包人发出的开工指令为准），专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章〔专用条款〕第2.2条）

同时,专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程,以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第2章〔工程目标〕第2.1条(工程质量目标)、第10章〔专用条款〕第2.1.3条(质量目标)及第2.1.4条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年,防水工程为5年。

履约保函金额(详见通用合同条款第3.7条)RMB

6. 延误违约金 详见专用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的,发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

7. 付款 详见专用合同条款第10.3条

8. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件(工程质量保修协议、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、华润置地供方EHS诚信承诺书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、xxx)
- (11) 投标文件(包括投标书、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)

Xx 分包工程分包合同协议书

12. 本分包合同自四方签字或盖章之日起生效，对四方均有约束力。

a) 本合同及本合同的附件、补充协议均可使用实体印章或电子印章进行签署。本合同任何一方不得因合同其他方使用电子印章而否定本合同的效力。

b) 本合同自各方加盖实体印章或在第三方电子印章平台加盖电子印章后生效，加盖电子印章的合同原件为电子版形式，合同各方打印的带有防伪水印的纸质版合同与电子版合同具有同等法律效力，如任一方对加盖电子印章的合同生效时间、合同内容有异议的，以第三方电子印章平台出具的CA证书、存证报告等证明文件为准。”

四方在 2021 年 10 月 15 日盖章/签署：

总承包人1（丙方）：_____)



盖章

)

法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)



职位_____)



盖章

)

总承包人2（丁方）：_____)

法定代表人或获授权代表签署_____)



姓名_____)

职位_____)

专业分包人（乙方）：_____)



盖章

)

法定代表人或获授权代表签署_____)

Xx 分包工程分包合同协议书

姓名_____)
_____)
_____)
职位_____)

发包人（甲方）：_____ 盖章)

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)
_____)
职位_____)



专用条款

第1章 工程概况

1.1.1. 工程规模

- 昭华里项目一期洋房建筑面积约 20.3 万平，其中包含 18 栋洋房。
- 洋房为毛坯备案精装交付，备案日期计划在 2022 年 5 月 30 日完成。
- 昭华里项目为 B 标产品，装修标准采用 15 灰，洋房户型分别为：165m² A、165m² B、145m²。



1.1.2. 现场情况

沈阳昭华里项目位于浑南区白塔河一路与二路之间，东侧、西侧为规划路。临水、临电由总包提供接驳点。目前现场主体施工中。项目计划洋房毛坯峻备，精装交付。精装交付时间为 2023 年 6 月 30 日。

1.1.3. 主要参建单位

发包人：沈阳润地房地产有限公司

建筑设计师：沈阳市华域建筑设计有限公司

公共空间装饰设计人：华诚博远工程技术集团有限公司

总承包人：大连长隆建设工程有限公司、大连常瑞有限公司

监理人：万宇国际工程咨询（北京）有限公司

其他：_____

1.2. 标段划分

本项目精装工程一个标段包括：1#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、26#、27#、28#、29#、30#共18栋洋房户内及公区精装修（含公区地下室）。



1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

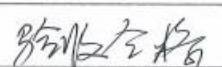
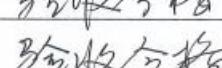
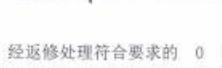
营销中心示范区，样板间已经对外展示。

1.4. 工程重难点

参照项目工程管理实施规划相关内容，描述本次招标工程的重难点，以及需提示投标人重点关注的事项。

1. 精装单位为入户门、防火门及电梯门安装提供基础线，包括归方线、安装高度定位及洞口进深位置。
2. 负责总包移交后楼内的施工管理，包括进出人员管理，楼内的所有施工垃圾清理（含精装修各分包单位施工所产生的划分不清晰的垃圾）。

表L. 0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	华润置地昭华里项目一期洋房公区及户内精装修		结构类型	框架	装修面积	20300m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司		技术负责人	田盈	开工日期	2021年11月1日
项目负责人	郑伟		项目技术负责人	王耀	完工日期	2023年4月15日
序号	项目	验收记录			验收结论	
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部				
2	质量控制资料核查	共 20 项, 经核查符合规定 20 项				
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项,				
		共抽查 15 项, 符合规定 15 项,				
		经返工处理符合规定 0 项				
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 15 项, 经返修处理符合要求的 0 项				
综合验收结论						
参加验收单位	建设单位	监理单位			施工单位	
	 项目负责人:  年 月 日	 总监理工程师:  年 月 日			 项目经理:  年 月 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

三、项目经理社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）																	
姓名: 郑伟			社保电脑号: 803623328			身份证号码: 42220119960718958			页码: 1								
参保单位名称: 深圳华創建筑装饰股份有限公司						单位编号: 60037430			计算单位: 元								
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2024	12	60037430	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	04	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	05	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	06	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	07	60037430	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	08	60037430	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	09	60037430	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	10	60037430	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	11	60037430	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			8806.12	4425.52		4026.9	1610.76		402.75		422.76	338.16	3523	35.23	3523	28.18	7.05

社保费缴纳清单

证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供,查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>,输入下列验真码(3391f2acf3103e45)核查,验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档,“2”为基本医疗保险二档,“4”为基本医疗保险三档,“5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档),“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴,空行为断缴。

5. 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。

6. 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。

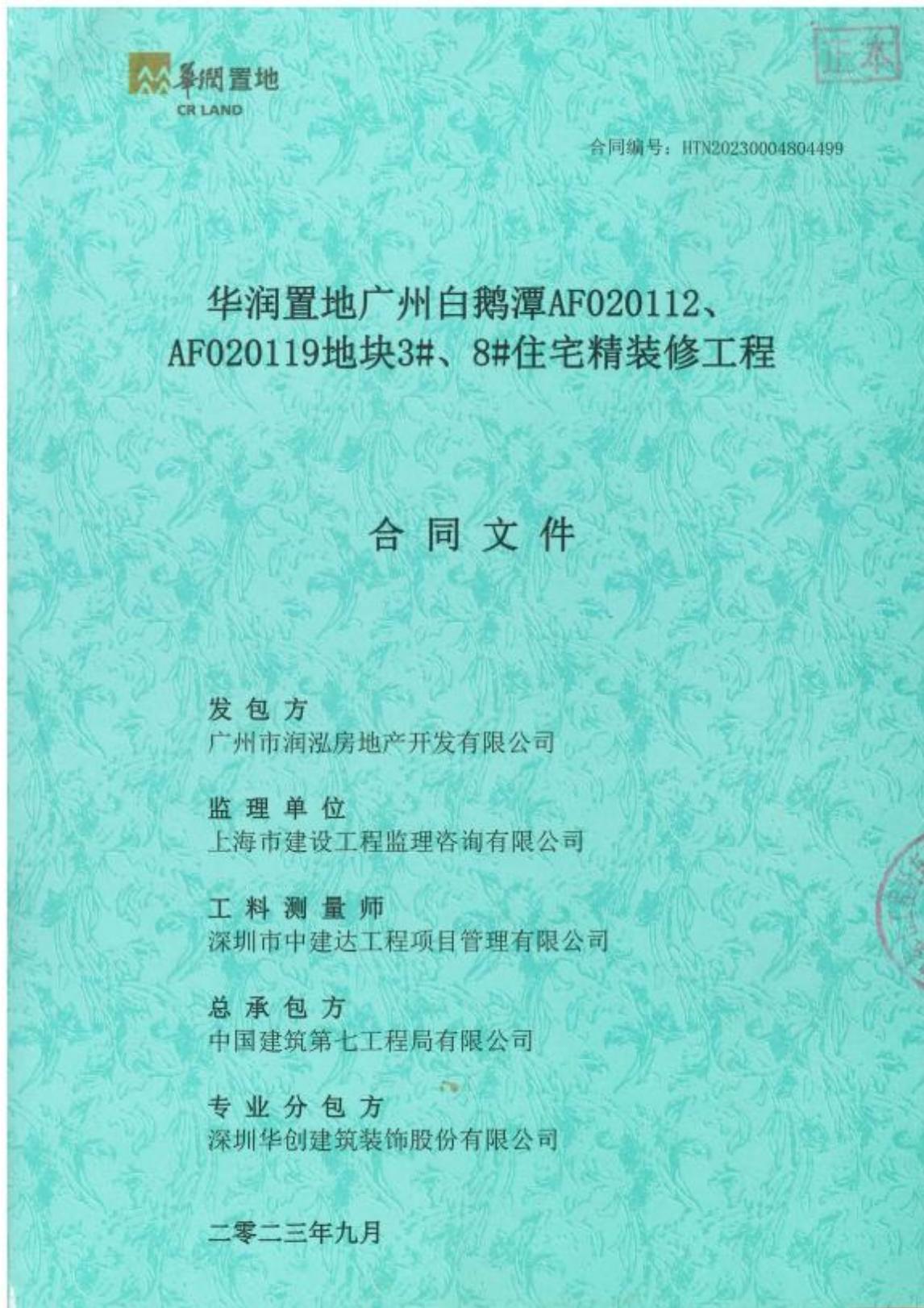
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 60037430
单位名称 深圳华創建筑装饰股份有限公司

3、技术负责人业绩

附件 3. 技术负责人业绩表

序号	工程名称	装修工程 合同金额/ 万元	项目规模 (建筑面积 /m ²)	竣工时 间	项目所 在地	建设单位	证明材料 所在页码
1	华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地块 3#、8#住宅精装修工程	6346.60	总建筑面积 约 17.16 万 平方米	2025.6 .28	广州	广州市润泓房 地产开发有限 公司	114-121
2	沈阳华润瑞府项目户内及 公共区域精装修工程（二 标段）工程	5716.84	建筑面积约 20.12 万平 方米	2022.9 .30	沈阳	华润(沈阳)地 产有限公司	122-131
合计		12063.44					
符合要求的业绩须按合同金额由大到小顺序填报							

一、华润置地广州白鹅潭 AF020112、AF020119 地块 3#、8#住宅精装修工程



分包合同协议书

由

总承包人: 中国建筑第七工程局有限公司

注册地址: 郑州市经开第十五大街 267 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场(二期) C1201
及

发包人: 广州市润泓房地产开发有限公司

注册地址: 广州市荔湾区花地大道北 25 号(华苑商业广场) 1160 铺
三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于二零二二年十月一日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程
(以下简称为“分包工程”), 而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容, 但总承包人在总承包合同
内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范和
工程量清单所说明及合同条件所描述的本分包工程。分包工程概况详见工料规
范第 10 章(专用条款)第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写) 陆仟叁佰肆拾陆万陆仟零捌拾
玖圆伍角肆分 (小写: RMB 63,466,089.54 元), 其中合同金额(不含增值
税)为 RMB 58,225,770.22 元, 按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB
5,240,319.32 元。

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为 RMB 4,820,201.32 元。

本工程为图纸及工料规范总价包干合同, 包含在合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准, 任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本合同的一部分, 凡为完成本工程所需的一切工作及费用均已包含在合同总价内, 包括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。除因变更及本合同约定可调整的情形外, 合同总价概不予以调整, 亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

工程量清单中特别标明为“暂定量、暂定项”的项目, 投标人应仔细阅读合同条款有关内容, 投标人应了解该项目是否由投标人实施的决定权完全在招标人。甲方代表有权在工程开工后发出书面指示, 确定任何一项或多项选择项目是否由投标人实施。a. 当招标人决定该项目由投标人实施时, 投标人在工程量清单中所填列的价格对投标人具有约束力, 其中单价不因任何情况进行调整。其结算原则: 工程量依据《精装修工程量计量计价规则》计量, 综合单价按中标的相应单价执行, 其他任何费用不再计取。b. 当招标人确定有关选择性项目不交由投标人实施时, 则扣除原则为: 扣除《工程量清单》中相应项目及费用, 其他任何费用不再计取, 投标人不能为此做出任何索赔。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的, 无论如何, 本分包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。最终分包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 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X_1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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), 专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的, 按新税率)向发包人提供增值税专用发票后, 发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等; 而专业分包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), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本工程工期时间要求如下：进场时间为：2023年9月11日，具体开工时间发包人开工指令为准。达到竣工验收条件：2024年12月30日。交付日期：2025年4月30日。精装修工作面分批移交，工期起算以第一批工作面移交及开工指令为准。

注：发包人具有对施工时间及计划的调整权利，分包人需无条件执行，相关费用需考虑在投标总价内。专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章【专用条款】第2.2条）

本工程的关键节点时间若未按时完成，分包人需承担违约责任，具体违约金详见工料规范第9.2章中奖励与违约处理章节。

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为详见工料规范。

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为2年。（具体要求详见专用合同条款第13条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第3.7条）RMB 6,347,000 元。（含

同价款10%（取最接近的千元为单位）

7. 延误违约金 详见通用合同条款6.4条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见通用合同条款第10.3条

9. 分包合同文件构成及解释

9.1 下列各文件（以下简称“分包合同文件”）应被视为组成并理解分包合同文件的一部分：

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件

- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、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、华润置地供方 EHS 诚信承诺书、安全生产协议书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、华南大区 2022 年度战略品类 A 级履约奖励实施细则、华南大区 2022 年供方定级原则及奖罚措施（修订版）
- (11) 投标文件（包括投标书、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）

9.2 若分包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分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第 6 项工料规范和（或）第 7 项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行： 中国建设银行深圳城东支行。
户 名： 深圳华创建筑装饰股份有限公司。
开户账号： 44201505900052526958。

专业分包人确认，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专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由三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。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。四正三副一无价，发包人执二正二副二无价，总承包人执一正及专业分包人执二正二副，正副本不一致的，以正本为准。

三方在_____年_____月_____日盖章/签署：

总承包人：中国建筑第七工程局有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

专业分包人：深圳华创建筑装饰股份有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

发包人：广州市润泓房地产开发有限公司) 盖章

法定代表人或获授权代表签署 )

姓名_____)

职位_____)

职位_____)

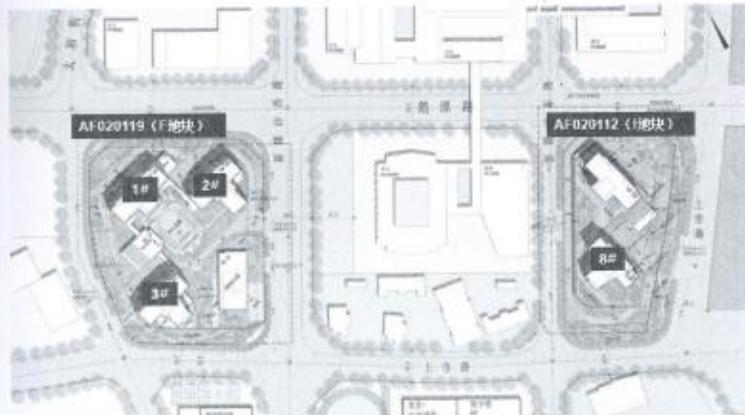
第 10 章 专用条款

1.1. 工程概况

1.1.1. 工程规模

广州白鹅潭悦府项目建设用地面积约 19118 平方米，总建筑面积约 17.16 万平米，计容面积约 11.84 万平方米。其中住宅 11.69 万 m²、商业 1800 m²、公建配套用房面积 5609 m²。本工程项目设计有二层地下室，地上部分由 5 栋超高层住宅（T 档）及公建配套设施等组成外立面设计为幕墙体系，塔楼住宅户内精装修交付。本次招标组成如下：

楼栋编号	层数	高度	户数	分类
1#	42F	145m	78 户	住宅
2#	45F	145m	126 户	住宅
3#	45F	145m	126 户	住宅
8#	55F	180m	140 户	住宅



项目总平面布置图

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD-E1-913□□□

工程名称	华润置地广州白鹅潭AF020112、AF020119地块3#、8#住宅精装修工程	结构类型	框架结构	最多层数/总建筑面积	55F / 17.16万m ²
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2023年11月9日
项目负责人	郑伟	项目技术负责人	张婉丽	竣工日期	2025年6月28日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部	符合要求
2	质量控制资料核查	共 76 项, 经审查符合要求 76 项。经核定符合规范要求 76 项	符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 52 项, 符合要求 52 项, 共抽查 48 项, 符合要求 47 项, 经返工处理符合要求 1 项	符合要求
4	观感质量验收	共抽查 55 项, 达到“好”和“一般”的 53 项, 经返修处理符合要求的 2 项。	符合要求
	综合验收结论	符合设计及验收规范要求, 验收合格	

参加验收单位	施工单位	监理单位	设计单位	建设单位
	 (公章) 郑伟 施工单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 杨伟 总监理工程师: 2025年6月28日	 (公章) 张伟 单位(项目)负责人: 2025年6月28日	 (公章) 张伟 单位(项目)负责人: 2025年6月28日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



GD-E1-913

二、沈阳华润瑞府项目户内及公共区域精装修工程（二标段）工程



合同编号：HTN20210000802319

沈阳
华润瑞府项目
户内及公共区域精装修工程（二标段）工程
合 同 文 件
(子册 X/共 X 册)

发包人：华润（沈阳）地产有限公司

日期：2021年3月25日



分包合同协议书

由

总承包人: 大连名成广隆建设集团有限公司

注册地址: 辽宁省大连市甘井子区山东路 307 号

和

专业分包人: 深圳华创建筑装饰股份有限公司

注册地址: 深圳市南山区海德三道 199 号天利中央商务广场 C 座 12F

及

发包人: 华润(沈阳)地产有限公司

注册地址: 沈阳市和平区青年大街 288 号

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人于 2019 年 11 月 5 日签订之总承包合同。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第 1 条所述之分包工程(以下简称“分包工程”),而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容,但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

三方现在同意如下:

1. 分包合同标的

(#适用于图纸规范总价包干)专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第 10 章(专用条款)第 1 章。

2. 分包合同价款

本分包工程合同总价(含增值税)为(大写) 伍仟柒佰壹拾陆万捌仟肆佰肆拾陆元柒角叁分 (小写: RMB57168446.73 元),其中合同金额(不含增值税)为(大写) 伍仟贰佰肆拾肆万捌仟壹佰壹拾陆元贰角柒分 (小写: RMB52448116.27 元),按 9%



税率计算的增值税税金总额为(大写)肆佰柒拾贰万零叁佰叁拾元肆角陆分(小写: RMB4720330.46 元)

本分包工程合同总价包括暂列金额(含增值税)为 RMB57168446.73 元。

(#适用于图纸规范总价包干) 本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同, 包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准, 任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分, 凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内, 包括不能或缺的所有附带工作及费用, 不论它们是否在分包合同文件中有所说明, 亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外, 分包合同总价一概不予调整, 亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的, 无论如何, 本分包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。最终分包合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包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), 专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的, 按新税率)向发包人提供增值税专用发票后, 发包人会支付奖励款/违约金/赔偿金等; 而专业分包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), 直接从含税分包合同总价中扣减, 而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为 554 个日历天, 暂定开工日期为 2021 年 3 月 25 日(以发包人发出的开工指令为准), 专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。(具体工期详见工料规范第 10 章(专用条款)第 2.2 条)

同时, 专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度(包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度)执行及完成分包工程, 以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准



本分包工程要求质量为 详见工料规范第 2 章 (工程目标) 第 2.1 条(工程质量目标)、第 10 章 (专用条款) 第 2.1.3 条(质量目标)及第 2.1.4 条(奖项)

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为：防水工程为 5 年，其余工程为 2 年。

6. 履约保函金额(详见通用合同条款第 3.7 条)RMB：集采单项目合同无需缴纳履约保函。

7. 延误赔偿率 详见专用合同条款 6.4 条

8. 付款 详见专用合同条款第 10.3 条

9. 分包合同文件构成及解释

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

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件

附件 1. 工程质量保修协议

附件 2. 变更签证作业指引

附件 2-1. 变更签证作业指引补充文件

附件 3. 合同结算作业指引

附件 4. 工程款支付作业指引

附件 5. 华润置地与合作方廉洁协议

附件 6. 阳光宣言



13. 本分包合同自三方签字盖章之日起生效，对三方均有约束力。

13.1 本合同及本合同的附件、补充协议均可使用实体印章或电子印章进行签署，电子印章包括合同专用章及法人章。本合同任何一方不得因合同其他方使用电子印章而否定本合同的效力。

13.2 本合同自各方加盖实体印章（公章或合同专用章）或在第三方电子印章平台加盖电子合同专用章后生效，加盖电子印章的合同原件为电子版形式，合同各方打印的带有防伪水印的纸质版合同与电子版合同具有同等法律效力，如任一方对加盖电子印章的合同生效时间、合同内容有异议的，以第三方电子印章平台出具的CA证书、存证报告等证明文件为准。

三方在 2021年3月25日盖章/签署：

总承包人（丙方（盖章）：_____）



丙方法定代表人或授权代表（签章）_____



姓名_____

）

职位_____

）

专业分包人（乙方（盖章）：_____）



乙方法定代表人或授权代表（签章）_____



姓名_____

）

职位_____



发包人（甲方（盖章））：



甲方法定代表人或授权代表(签章) 

姓名_____)

职位_____)

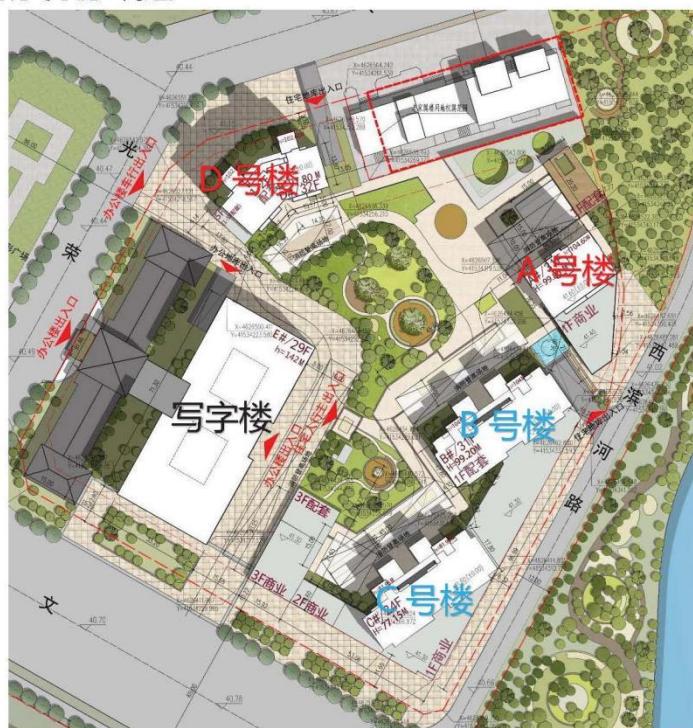
专用条款

第1章 工程概况

1.1.1. 工程规模

华润置地·瑞府项目，位于沈阳市和平区南五马路与西滨河路交汇处，占地面积约 2.5 万 m^2 ，建筑面积约 20.12 万 m^2 。

瑞府项目集 4 栋高端住宅和 1 栋高档写字楼为一体，其中本次招标范围为 A#/B#/C#/D# 高层精装修，竣工备案时间为 2022 年 6 月 30 日，移交业主日期为 2022 年 9 月 30 日。本项目地处我国东北地区，属于北方气候，请各投标单位考虑冬季施工问题。





1.1.2. 现场情况

瑞府项目位于沈阳市和平区方形广场板块，地处沈阳市中心白天货车运输限行，总包施工移交计划方案为分段移交精装修单位，其中 C#楼 2020 年 8 月封顶，A#B#D#2021 年 5 月封顶。

1.1.3. 主要参建单位

发包人: 华润(沈阳)地产有限公司

建筑设计人: 中国建筑东北设计院

公共空间装饰设计人: 上海飞视

总承包人: 大连名成广隆建筑集团有限公司

监理人: 北京兴电国际工程管理有限公司

其他: 无

1.2. 标段划分



瑞府项目集 4 栋高端住宅和 1 栋高档写字楼为一体，其中本次招标范围为 A#/B#/C#/D# 高层精装修，共划分两个标段，其中 A#/D# 为一个标段，B#/C# 为一个标段。

1.3. 示范区、营销中心及样板房情况

瑞府售楼处位于南五马路商业部分，现已开放，实体样板间位于 C# 东单元 6 层。

1.4. 工程提示及施工重难点

1. 精装修单位负责室内电梯的整体管理，电梯临时呼叫系统由精装修单位采购安装，投标报价考虑室内电梯司机费、月度维保费以及从使用到移交间电梯损坏的维修费用，配合电梯验收的门洞口封堵费用，其中，电梯司机必须持政府部门下发的电梯司机操作证方可上岗，电梯的使用请考虑夜间上料的情况。电梯使用期间发生检测、年检费用，需由精装修单位承担，请综合考虑成本。

2. 精装修单位报价时应考虑竣工备案（包括档案验收、消防验收、环保验收、装饰验收等）所产生的相关工期、工布、延误和费用支出。

表L.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	沈阳华润瑞府项目户内及公共区域精装修工程(二标段)工程	结构类型	框架	装修面积	40190m ²		
施工单位	深圳华创建筑装饰股份有限公司	技术负责人	田盈	开工日期	2021年3月25日		
项目负责人	杨成	项目技术负责人	张婉丽	完工日期	2022年9月30日		
序号	项目	验收记录		验收结论			
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部		验收合格			
2	质量控制资料核查	共 20 项, 经核查符合规定 20 项		验收合格			
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项, 符合规定 10 项,		验收合格			
		共抽查 15 项, 符合规定 15 项,		验收合格			
		经返工处理符合规定 0 项		验收合格			
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 15 项, 经返修处理符合要求的 0 项					
综合验收结论		符合设计及施工规范要求, 验收合格					
参加验收单位	建设单位		监理单位	施工单位			
	 项目负责人: 杨成 2022年9月30日		 项目负责人: 张婉丽 2022年9月30日	 项目负责人: 杨成 2022年9月30日			

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

三、技术负责人社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）																	
姓名: 张婉丽			社保电脑号: 647058279			身份证号码: 411303198202280047			页码: 1								
参保单位名称: 深圳华创建筑装饰股份有限公司			单位编号: 60037430			单位文号: 60037430			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	单位文	个人文	险种	基数	单位文	个人文	险种	基数	单位文	基数	单位文	基数	单位文	个人文
2024	12	60037430	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	01	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	02	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	03	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	04	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	05	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	06	60037430	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	07	60037430	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	08	60037430	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	09	60037430	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	10	60037430	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
2025	11	60037430	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	35.23	3523	28.18	7.05
合计			9359.31	4425.52			4026.9	1610.76			402.75		322.76	338.16	84.6		

社保费缴纳清单
证明专用章

深圳市社会保险基金管理处
社保费缴纳清单
打印日期: 2025年11月24日
证明专用章

4、公共信息查询情况及承诺

4、公共信息查询情况及承诺

致: 深圳国际建筑机械有限公司

我单位参加贵司深业创智大厦项目 1#楼精装修工程的投标,在此,我单位郑重承诺:

公共信息查询表

序号	查询网站	查询内容	网址	查询结果
1	中国裁判文书网	企业、法定代表人近三年行贿记录	https://wenshu.court.gov.cn/	企业、法定代表人是否存在以下情形: 近3年内(从招标公告发布之日起倒算)投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的。 <input type="checkbox"/> 是; <input checked="" type="checkbox"/> 否
2	中国执行信息公开网	失信被执行情况	http://zxgk.court.gov.cn/shixin/	投标人是否存在以下情形: 投标人失信被执行人。 <input type="checkbox"/> 是; <input checked="" type="checkbox"/> 否
3	全国建筑市场监管公共服务平台	不良行为	http://jzsc.mohurd.gov.cn/home	投标人是否存在以下情形: (一)近1年内(从截标之日起倒算)因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的; (二)依法应当拒绝投标的其他情形。 <input type="checkbox"/> 是; <input checked="" type="checkbox"/> 否
		黑名单		
		失信联合惩戒记录		
4	全国公路建设市场信用信息管理系统	不良行为	https://glxy.mot.gov.cn/Punishment/index.do	投标人是否存在以下情形: 近1年内(从截标之日起倒算)因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的。 <input type="checkbox"/> 是; <input checked="" type="checkbox"/> 否
5	广东省住房和城乡建设厅	行政处罚	http://zfcxjst.gd.gov.cn/xxgk/gsgg/	投标人是否存在以下情形: 近1年内(从截标之日起倒算)因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的; <input type="checkbox"/> 是; <input checked="" type="checkbox"/> 否

6	广东省政府采购网	违法违规失信行为	https://gdgpo.cz.t.gd.gov.cn/cms-gd/site/guangdong/jdjc/index.html	投标人是否存在以下情形： 近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的。 <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否
7	广东省建设行业数据开放平台	不良行为	https://skypt.gdcic.net	投标人是否存在以下情形： 拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的。 <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否
		欠薪行为		
		黑名单		
8	深圳市住建局网站	红色警示	http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/gcjs/?from=index	投标人是否存在以下情形： (一) 近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的； (二) 因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的； (三) 拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的。 <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否
		欠薪曝光		
		行政处罚		
9	深圳市财政局	行政处罚	http://szfb.sz.gov.cn/zwgk/xsgs/	投标人是否存在以下情形： 近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的； <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否
10	深圳市交通运输局	行政处罚	http://jtys.sz.gov.cn/zwgk/xgkml/zfjd_1/zfdt/	投标人是否存在以下情形： 近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的； <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否
11	深圳市政府采购网	违规记录	http://zfcg.sz.gov.cn//cgjg/cfgg/index.htm	投标人是否存在以下情形： 近1年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的； <input type="checkbox"/> 是； <input checked="" type="checkbox"/> 否

12	国家企业信用信息公示系统	投标人相互控股	https://www.gsxt.gov.cn/inde...html	投标人是否存在以下情形： (一) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位共同参加投标的； (二) 近1年内因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的。 <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否
		行政处罚		

我司特此承诺上述内容真实有效，并承担由此引起的一切责任。

投标单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司（签章）

深圳华创建筑装饰股份有限公司

法定代表人(授权代表人): (签章) 张勇

日期: 2025年12月4日

5、企业性质

企业性质承诺

(深圳华创建筑装饰股份有限公司)企业性质为：

国有企业; 民营企业; 其他

附证明材料。

证明材料详见后附件

投标单位名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司（签章）

法定代表人（授权代表人）

（签章）
庄勇

日期：2025年12月4日

注：由授权代表人签署的，需附法定代表人签署的授权委托证明书。

附件：证明材料



附件：证明材料

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

深圳华创建筑装饰股份有限公司

统一社会信用代码：91440300774117675T
注册号：
法定代表人：庄勇
登记机关：深圳市市场监督管理局南山监管局
成立日期：2005年04月27日

基础信息 行政许可信息 行政处罚信息 列入经营异常名录信息 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 公告信息

■ 营业执照信息

统一社会信用代码：91440300774117675T
企业名称：深圳华创建筑装饰股份有限公司
法定代表人：庄勇
成立日期：2005年04月27日
核准日期：2024年01月18日
登记状态：存续（在营、开业、在册）
住所：深圳市南山区商业文化中心区天利中央商务广场（二期）C-1201
经营范围：承接境内各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程、幕墙工程设计与施工；建筑装饰防腐工程专业承包；建筑机电安装工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；电子与智能化工程专业承包；消防设施工程专业承包；钢结构工程专业承包；防水防腐保温工程专业承包；市政公用工程施工总承包；城市园林景观绿化工程专业承包；园林古建筑工程专业承包；造林工程专业承包；计算机软硬件产品技术、智能工程系统、节能产品技术、太阳能光伏发电技术、绿色环保材料环保净化设备的研发、应用和销售；家具配套产品、机电设备、消防器材、建筑装饰材料、金属制品的购销；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；自有房屋租赁；（以上涉及证照及有关主管部门资质许可的凭相关资质证书经营，法律、行政法规、国务院决定规定在登记机关核发批准文件或证件的项目除外）；白蚁防治服务；林业有害生物防治服务。（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）^④承包境外建筑装修工程、机电安装工程、建筑幕墙工程、园林景观绿化工程和境内国际招标工程，承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目，出口上述境外工程所需的设备、材料。（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部分事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业执照部分公示内容作相应调整，详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfbwgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

■ 营业期限信息

营业期限自：2005年04月27日 营业期限至：5000年01月01日

■ 发起人及出资信息

序号	发起人名称	发起人类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	庄建勇	自然人股东	非公示项	非公示项	
2	吴中洁	自然人股东	非公示项	非公示项	

深圳华创建筑装饰股份有限公司
4403055249069

以下信息由该企业提供，企业对其报送信息的真实性、合法性负责

■ 股权变更信息

序号	股东	变更前股权比例	变更后股权比例	股权变更日期	公示日期
1	庄勇	0%	15%	2015年10月26日	2020年6月24日
2	吴中洁	20%	19%	2015年10月26日	2020年6月24日
3	陈华	0%	15%	2015年10月26日	2020年6月24日
4	陈建勇	80%	51%	2015年10月26日	2020年6月24日

共查询到 4 条记录 共 1 页

首页 上一页 1 下一页 末页

■ 行政许可信息

序号	许可文件编号	许可文件名称	有效期间	有效期至	许可机关	许可内容	状态	详情
暂无行政许可信息								

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

■ 知识产权出质登记信息

序号	知识产权登记证号	名称	种类	出质人名称	质权人名称	质权登记期限	状态	公示日期	详情
暂无知识产权出质登记信息									

暂无知识产权出质登记信息

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 上一页 下一页 末页

■ 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	备注
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



深圳华创建筑装饰股份有限公司章程修正案

本公司已根据《公司法》、《深圳经济特区商事登记若干规定》等法规和本公司章程规定的议事方式和表决程序，作出修改章程的决定如下：

一、 章程第九条 原为：“公司注册资本：人民币 2000 万元。”

现修改为：“公司注册资本：人民币 8960 万元”。

二、 章程第十条 原为：公司的股本总数为 2000 万股，公司发行的股份，以人民币标明面值，每股面值 1.0 元。

发起人的姓名身份信息、认购的股份数、出资时间、出资方式如下：

公司发起人姓名	股份数(股)	持股比例(%)
陈建勇	16000000.00	80
吴中洁	4000000.00	20
合计	20000000.00	100

现修改为：公司在发起成立时的股本总数为 2000 万股，公司发行的股份，以人民币标明面值，每股面值 1.0 元。

发起人的姓名身份信息、认购的股份数、出资时间、出资方式如下：

公司发起人姓名	股份数(股)	持股比例(%)
陈建勇	16000000.00	80
吴中洁	4000000.00	20
合计	20000000.00	100

截止至 2015 年 10 月 26 日，公司的股本总数为 8960 万股，公司发行的股份，以人民币标明面值，每股面值 1.0 元。公司的股东情况如下：

公司发起人姓名	股份数(股)	持股比例(%)
陈建勇	45696000	51
吴中洁	17024000	19
庄勇	13440000	15
陈华	13440000	15
合计	89600000	100

本公司承诺以上内容均真实合法，并承担相关法律责任。



陈华 吴中洁